

La morosidad de bancos y cajas: tasa de morosidad y canje de créditos por activos inmobiliarios

Margarita Torrent Canaleta

Esta Nota reflexiona sobre las limitaciones de la tasa de morosidad para informar de la situación de las entidades financieras en el contexto de la crisis actual. En particular, se plantea el hecho que esta ratio no informa del canje de créditos por activos inmobiliarios que se da en bancos y cajas en la actual crisis, y del que conviene tener información, ya que no supone la eliminación del riesgo sino su transformación.

La tasa de morosidad y sus limitaciones

La tasa de morosidad ha sido tradicionalmente, y es también en la actualidad, uno de los indicadores clave en el seguimiento de una crisis económica. Fue así en la crisis de los noventa, cuando el sector financiero español alcanzó una tasa de morosidad del 85% (febrero de 1993), y es también así en la crisis en que estamos inmersos, con tasas de morosidad en la raya del 4-5% ⁽¹⁾.

Por tasa de morosidad se entiende el cociente entre "riesgos dudosos" (numerador) y "riesgos totales" (denominador) ⁽²⁾. Lo cierto, pero, es que existen muchas posibles tasas de morosidad según los riesgos a los que la referimos. Entre los más relevantes, está la "tasa de morosidad del crédito" (propia, tasa de morosidad de crédito a la clientela), la "morosidad de balance" (referida a los riesgos en crédito a la clientela, depósitos de entidades de crédito y valores representativos de deuda) y la "tasa de morosidad total" (añadiendo a la morosidad de balance, los riesgos y compromisos contingentes). Hay que decir, además, que estas tasas diversas de morosidad pueden diferir substancialmente en la cifra. De los tres activos mencionados (crédito a la clientela, depósitos de entidades de crédito y valores representativos de deuda), los primeros son los de mayor riesgo de crédito, lo que se traduce en una tasa de morosidad de crédito generalmente superior a la tasa de morosidad de balance y a la tasa de morosidad total. Es importante, pues, cuando se estudia la morosidad, identificar de cuál de las diversas tasas se habla, para así interpretar los datos correctamente.

En este documento nos centramos únicamente en la tasa de morosidad de crédito. Por ello, en el denominador del cociente está el total de crédito a la clientela.

En cuanto al numerador, y de acuerdo con la exposición de *Delgado y Saurina (2004)*, recoge tanto los créditos dudosos por razón de su morosidad como por razones distintas. Los primeros son los créditos que tienen algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, excepto los que proceda clasificar como fallidos. También se incluyen los saldos que entran a dudosos por el efecto arrastre, por lo cual, cuando un cliente tiene un saldo moroso que supera el 25% de su saldo pendiente total con la entidad financiera, la totalidad del saldo pendiente de dicho cliente con la entidad financiera (tanto el de operaciones con morosidad como el resto) entran en

la categoría de dudoso. Los activos dudosos por razones distintas a la morosidad son saldos, vencidos o no, por los que el recobro es problemático.

Si revisamos la prensa financiera y la literatura económica, no damos cuenta que la tasa de morosidad es uno de los indicadores estrella en la información de cómo evoluciona una crisis económica ⁽³⁾. Sin embargo, no necesariamente la tasa de morosidad tal y como la hemos conceptualizado informa adecuadamente de la evolución de todas las crisis. En este artículo reflexionamos sobre las limitaciones de este indicador para informar de la situación de las entidades financieras en el contexto de la crisis actual. En particular, nos referimos a que la tasa de morosidad, tal y como se construye actualmente, no informa de la exposición al riesgo vinculado, a activos inmobiliarios asumido por las entidades como consecuencia del canje de créditos por inmuebles.

Efectivamente, en la actual crisis las entidades han llevado a cabo – con más o menos intensidad – políticas activas de adquisición de activos inmuebles vinculados a créditos que presentan dificultades potenciales de retorno. ¿Mejor o peor para la entidad? Probablemente depende, pero en este contexto la información que ofrece la tasa de morosidad es claramente insuficiente, e incluso puede resultar engañosa, ya que esta ratio puede experimentar mejoras que no son debidas a una reducción de la morosidad de las familias y empresas, sino que son consecuencia de que la entidad bancaria ha optado por adquirir los activos inmobiliarios por los que había otorgado la financiación. El riesgo no se ha eliminado, sino que se ha transformado. La concentración de riesgo en el sector inmobiliario conlleva problemas de liquidez, riesgo de rentabilidad y de precio, nada despreciables, que también tendrán que ser gestionados convenientemente por las entidades.

Vías de atenuación de la morosidad

A diferencia de crisis anteriores, la crisis actual se caracteriza por concentrar una alta proporción de saldos morosos en el crédito relacionado con operaciones inmobiliarias. En la Tabla 1 se muestra el crédito dudoso en la financiación otorgada a familias para la compra de vivienda y en la financiación de actividades inmobiliarias, las fechas diciembre 2007 y junio 2009. Se observa un significativo aumento del porcentaje de créditos dudosos en este año y medio.

Esta elevada morosidad en la financiación de vivienda y la actividad inmobiliaria está relacionada con la expansión del crédito que las entidades financieras han

concedido los últimos años en los ámbitos de la promoción, la construcción y la compraventa de viviendas. Es un hecho diferencial de la actual crisis respecto de anteriores, que da nuevas herramientas a bancos y cajas para combatir el aumento de la morosidad. En concreto, las entidades se pueden plantear llevar a cabo una política activa de compra de los activos inmobiliarios vinculados a créditos “malos” o “potencialmente malos” (aquellos con alta probabilidad de llegar a ser morosos e insolventes) por los que se otorgó la financiación, de forma que se transforma el riesgo, de crediticio en inmobiliario y se traslada a otros epígrafes del balance. Son políticas de atenuación de la morosidad, ya que llevan asociadas una disminución de la ratio de morosidad, al salir de su cómputo estos saldos dudosos. Aunque, hay que insistir, no salen porque el cliente pague el saldo pendiente, sino porque la entidad se queda con el inmueble que hasta entonces estaba financiando. El riesgo, pues, no desaparece, sino que se transforma.

Tabla 1

Evolución de la morosidad de bancos y cajas, del sector privado residente

	Total crédito	Familias	Del cual: por compra de vivienda	Actividades productivas	Del cual: por actividades inmobiliarias
Créditos					
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
Variación absoluta	97.139	19.862	23.270	67.569	4.320
Variación en %	6,1%	2,8%	4,0%	7,9%	1,0%
Créditos dudosos					
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
Variación absoluta	63.769	18.949	13.939	43.669	32.861
Variación en %	480,4%	266,9%	346,5%	759,2%	1402,5%
Tasa de morosidad					
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%
Variación en puntos de %	3,71	2,55	2,29	4,66	7,58

Saldos en millones de euros

Fuente: Datos obtenidos a partir del Banco de España (Boletín estadístico), capítulo 4)

¿Cómo se lleva a cabo esta transformación del riesgo crediticio en inmobiliario? ¿Cuáles son estas formas de atenuación de la morosidad? Pueden ser diversas. Una es vía adjudicación del inmueble, consecuencia legalmente prevista de la situación de mora, en los términos estipulados en el propio contrato de préstamo. Otra consiste en que la entidad bancaria compre el activo inmobiliario en base a un acuerdo con el cliente con dificultades para devolver el crédito, previo a la actuación judicial que llevaría a la adjudicación. Esta compra puede ser instrumentada con la adquisición directa por parte de la entidad bancaria que había concedido la financiación o mediante sociedades inmobiliarias de su grupo financiero. Últimamente, además, se están perfilando proyectos para instrumentar las compras de activos inmobiliarios con sociedades inmobiliarias coparticipadas entre distintas entidades de crédito ⁽⁴⁾.

Cuantificación del uso de las vías de atenuación

Nos interesa, ahora, tener una idea del uso que han hecho las entidades españolas de estas vías y de su impacto cuantitativo, de forma que podamos conocer el alcance de esta transformación de riesgos.

Partimos de la información publicada por el Banco de España, como fuente de información principal sobre la morosidad de crédito de las entidades financieras españolas y sobre los distintos epígrafes del balance de las entidades. Las partidas de balance que nos reflejan esta operativa mitigadora, de una forma amplia, son la suma de tres partidas del activo del balance: *existencias*, *activos no corrientes en venta* e *inversiones inmobiliarias* ⁽⁵⁾, si bien en las dos primeras pueden figurar también activos no inmobiliarios.

En la partida *activos no corrientes en venta*, epígrafe 9 del activo ⁽⁶⁾ del balance de las entidades financieras ⁽⁷⁾, quedan recogidas las adjudicaciones. Como se muestra en la Tabla 2, el saldo de este epígrafe ha pasado de 12.217 millones de euros para el conjunto de bancos y cajas el 31/12/07, a 31.927 millones de euros el junio de 2009. En esta partida están también activos no inmobiliarios. A efectos explicativos de este documento, hacemos la hipótesis que la variación de 31/12/07 a junio 2009 se debe, fundamentalmente, a la entrada de inmuebles adjudicados. Sin embargo, si se dispusiera de la información desagregada de este epígrafe, convendría referir este dato únicamente a la variación de activos no corrientes en venta de naturaleza inmobiliaria.

La partida de *inversiones inmobiliarias*, dentro de activos del balance público de las entidades financieras ⁽⁸⁾, recoge la compra de activos inmobiliarios. Tomamos el dato de los estados contables consolidados públicos trimestrales, de forma que queden incluidas tanto las compras de inmuebles hechas directamente por la entidad bancaria como por sociedades inmobiliarias del grupo. Tal y como se muestra en la Tabla 2, el saldo de este epígrafe se ha multiplicado por cuatro desde 31/12/07 a junio 2009 (de un saldo de 2.453 millones de euros se ha pasado a 10.072 millones de euros).

Finalmente, en la partida de *Existencias* del balance público consolidado ⁽⁹⁾ se recoge, además de activos no inmobiliarios, el volumen de terrenos y otras propiedades que se tengan para la venta en la actividad de promoción inmobiliaria, incluidas las gestionadas a través de sociedades inmobiliarias del grupo financiero. Vemos en la Tabla 2 que se ha pasado de un saldo el 31/12/07 de 5.394 millones de euros a un saldo el 30/6/09 de 21.559 millones de euros. Un aumento del 300%. Hacemos el supuesto ⁽¹⁰⁾, también en este caso, que la variación producida en este año y me-

dio se debe esencialmente, a entradas que provienen de créditos canjeados.

Tabla 2

Vías de atenuación de la morosidad contable y riesgo transformado

31/12/2007	Total	Bancos	Cajas
Activos no corrientes en venta	12.217	10.702	1.515
Inversiones Inmobiliarias	2.453	715	1.738
Existencias	5.394	823	4.571
Suma	20.064	12.240	7.824

30/06/2009	Total	Bancos	Cajas
Activos no corrientes en venta	31.927	21.982	9.945
Inversiones Inmobiliarias	10.072	3.949	6.124
Existencias	21.559	4.858	16.700
Suma	63.558	30.789	32.769

Variación de 31/12/07 a 30/06/09 (A)	43.494	18.549	24.945
Variación en %	217%	152%	319%

Fuente: Elaboración propia, con datos obtenidos a partir del Banco de España, AEB y CECA.

Tal como se muestra en la Tabla 2, la variación de las tres partidas mencionadas, existencias, activos no corrientes en venta e inversiones inmobiliarias, durante este año y medio (de diciembre de 2007 a junio de 2009) nos indica, con las hipótesis asumidas en este documento, el volumen de riesgo crediticio transformado en riesgo vinculado a activos inmobiliarios. Para el total de entidades españolas (bancos y cajas), 43.494 millones de euros.

Si dividimos esta cifra por el total de crédito a junio de 2009 en sentido amplio, obtenemos el podemos llamar tasa de riesgo transformado, que nos informa del porcentaje de riesgo que ha sido canjeado. A junio de 2009 resulta una tasa de riesgo transformado del 2,50% (el 2,24% en bancos y el 2,73% en cajas).

Tabla 3

Tasa de riesgo transformado

30/06/09	Total	Bancos	Cajas
Numerador ("A" de Tabla 2)	43.494	18.549	24.945
Denominador (Total crédito ampliado)	1.741.807	828.359	913.447
%	2,50%	2,24%	2,73%

Fuente: Elaboración propia, con datos obtenidos a partir del Banco de España, AEB y CECA.

Morosidad y riesgo transformado

La tasa de morosidad nos informa del porcentaje de créditos dudosos sobre el total de créditos. A junio de 2009, de acuerdo con los datos contables publicados por el Banco de España, la tasa de morosidad del sector bancario español es del 4,54% (el 4,02% para los bancos y el 5,01% para la cajas de ahorro).

Pero este dato no nos informa de algo relevante, de la transformación de riesgo crediticio y su reubicación en otras partidas del balance, relacionadas con activos inmobiliarios. Por ello, precisamos construir otro indicador. De acuerdo con las hipótesis de trabajo realizadas en este documento, una posible medida sería la tasa de riesgo

transformado, que hemos cuantificado en la Tabla 3 en el 2,50 % para el total de entidades financieras (el 2,24% en bancos y el 2,73% en cajas).

Como fácilmente se puede intuir, si no se hubiera producido este canje de riesgo y se hubiese dado el peor de los escenarios, con todos los créditos vinculados a estas operaciones clasificados como dudosos, la tasa de morosidad habría sido significativamente mayor.

En concreto, habría sido del 6,92% (6,17% en bancos y 7,60% en cajas), fruto del cociente entre los créditos dudosos que existirían (suma de los créditos dudosos del balance de junio de 2009, más los activos canjeados de créditos a inmuebles), dividido por el total de crédito ampliado. En la Tabla 4 se muestra el cálculo de esta tasa de morosidad potencial o máxima.

Tabla 4
Tasa de morosidad potencial o máxima

Datos	Total	Bancos	Cajas
Total crédito	1.698.313	809.810	888.502
Créditos dudosos	77.043	32.522	44.521
Créditos transformados	43.494	18.549	24.945
Total crédito ampliado	1.741.807	828.359	913.447

Tasas	Total	Bancos	Cajas
Tasa de morosidad contable	4,54%	4,02%	5,01%
Tasa de morosidad potencial o máxima	6,92%	6,17%	7,60%

Definiciones	
Tasa de morosidad contable	= [créditos dudosos] / [total crédito]
Tasa de morosidad potencial o máxima	= [créditos dudosos + créditos transformados] / [total crédito ampliado]

Salidos en millones de euros

Fuente: Elaboración propia, con datos obtenidos a partir del Banco de España, AEB y CECA.

Pie de página

⁽¹⁾ La simple comparación de estas dos cifras nos podría llevar a conclusiones engañosas, ya que si bien es cierto que actualmente la tasa es prácticamente la mitad de las de los noventa, también lo es que el punto de partida es muy distinto. En los años anteriores a la crisis de 1993 la morosidad no había bajado del 5%, mientras que en los últimos años, hasta agosto de 2007 (cuando estalla la crisis de las hipotecas *subprime*), las tasas se situaban en niveles muy inferiores, por debajo del 0,80%. Además, y como explican Delgado y Saurina (2004), el elevado nivel de la ratio de morosidad de 1993 respondía en parte a la crisis económica, pero también a la crisis de Banesto de aquel año, el cuarto banco del país entonces. Datos extraídos del Informe de estabilidad Económica del Banco de España, de noviembre de 2009.

⁽²⁾ La definición de la tasa de morosidad no ha sido históricamente homogénea. Aquí nos basamos con la definición utilizada por Delgado y Saurina (2004) y la utilizada en las estadísticas del Banco de España. Respecto al concepto de riesgos dudosos por razón de la morosidad del cliente y por otras

causas, así como al cómputo del efecto arastre, véase el Anexo IX titulado "Análisis y cobertura del riesgo de crédito" de la Circular contable del Banco de España (Circular 4/2004).

⁽³⁾ A título de ejemplo, podemos citar los siguientes titulares aparecidos en la prensa económica en los últimos meses: "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 este sentido, a finales de julio se puso en marcha *Ahorro Corporación Soluciones Inmobiliarias* (ACSI), para aglutinar los activos inmobiliarios de las cajas (El Mundo, 27/07/2009, pág. 41). Dichas operaciones no están, pero, contempladas en este artículo, en que los datos son de junio de 2009.

⁽⁵⁾ La cuantificación ha sido utilizada también por la prensa financiera, para evaluar la actividad inmobiliaria de bancos y cajas. Véase, en este sentido, el artículo de Iñi-

Dicha tasa de morosidad potencial o máxima se obtiene, pues, de añadir a la tasa de morosidad contable, la tasa de riesgo transformado.

Conclusiones

La tasa de morosidad es uno de los indicadores estrella utilizados para informar de la evolución de la crisis financiera y de la situación de las entidades financieras. Pero, ¿es suficiente? En este documento hemos visto claramente que no. En una crisis como la actual, existe un hecho diferencial que consiste en el canje de créditos por activos inmobiliarios, que transforma el riesgo y que queda al margen de los indicadores tradicionales. Más aún, se puede informar de una mejora de la tasa de morosidad que, no obstante, no se correlacione con unos mejores índices de cobro de créditos, consecuencia, a su vez que la crisis comience a remitir y las familias y empresas vean aligerada su situación financiera, sino que se obtenga simplemente porque la entidad bancaria se ha quedado con los activos inmobiliarios por los que otorgó la financiación.

Precisamos, pues, complementar la tasa de morosidad contable con información sobre este canje de créditos en inmuebles y la consiguiente transformación del riesgo asociado. En este trabajo hemos sugerido una posible medida, con la tasa de *riesgo transformado*.

go de Barrón, publicado en el periódico El País, el 21/09/2009, con el título de "Las cajas compran inmuebles por valor de 12.000 millones desde enero".

⁽⁶⁾ Epígrafe 9 del activo del balance público mensual, según el formado introducido por la Circular del Banco de España 6/2008 (antes epígrafe 11) en la Circular Contable. Información pública, disponible en las páginas Web www.cajasdeahorro.es (datos de las cajas de ahorro) y www.aebanca.es (datos de bancos).

⁽⁷⁾ El epígrafe "activos no corrientes en venta" engloba el conjunto de activos con una vida económica superior a un año pero que por determinadas razones la entidad desea recuperar el valor mediante su venta, y no realizando la explotación.

⁽⁸⁾ Epígrafe 13.2 del activo del balance público consolidado trimestral, según formato actual de la Circular Contable (antes epígrafe 15.2), que engloba los activos inmobiliarios que no son de uso propio.

⁽⁹⁾ Epígrafe 16.1 del activo del balance público consolidado, según formato actual de la Circular Contable (antes epígrafe 19.1). Tal

y como prevé la norma 27.A de la Circular contable, este epígrafe incluye los terrenos y otras propiedades que se tengan para la venta en la actividad de promoción inmobiliaria. En la medida que sean terrenos o propiedades gestionados a través de sociedades inmobiliarias, no están reflejados en los estados financieros individuales del banco o caja, sino que se debe acudir al balance consolidado.

⁽¹⁰⁾ La consideración está realizada también por algunos periodistas especializados en finanzas. Véase, en este sentido, el artículo publicado en El País, el 21/09/2009, de Iñigo de Barrón, subtítulo *“Las entidades frenan la morosidad con la adquisición de pisos impagados”*.

⁽¹¹⁾ Definimos el parámetro “total crédito ampliado”, para referirnos a la cuantía que habría habido en junio 09, si este volumen de activos no se hubiera transformado, y hubiese mantenido por lo tanto su naturaleza crediticia. Se obtiene el “total crédito ampliado” añadiendo la cuantía de 43.494 millones de euros (y la cuantía correspondiente a bancos y cajas por separado) al importe de crédito real de junio 09.

Bibliografía

Banco de España, Boletín Estadístico, datos del capítulo 4 diciembre 2007 y junio 2009.

Banco de España, *“Informe de Estabilidad Económica”*, noviembre 2009.

De Barrón, I., *“Las cajas compran inmuebles por valor de 12.000 millones desde enero”*, El País, 21 de septiembre de 2009.

Delgado, J. y 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 julio de 2009.

Grau, O., *“Penedès dota 180 millones para blindarse ante la mora”*, Expansión, 4 de noviembre de 2009.

Maillo, J.E., *“La morosidad da un respiro pero se atisban más subidas”*, El Mundo, 9 de noviembre de 2009.

Massa, J., *“Algunas reflexiones sobre la crisis financiera”*, RDBB núm. 115, julio-septiembre 2009.

Sobre el autor

Margarita Torrent Canaleta es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB). Licenciada en Ciencias Actuariales y Financieras por la Universidad de Barcelona. Profesora Asociada del Departamento de Economía de la Empresa de la UAB. Colaboradora académica del Instituto de Estudios Financieros.

La responsabilidad de las opiniones emitidas en este documento corresponden exclusivamente a sus autores. ODF no se identifica necesariamente con estas opiniones.

^(c) Fundació Privada Institut d'Estudis Financers. Reservados todos los derechos.