

La subida de tipos de interés atrapa a la banca con 32.900 millones en créditos dudosos ligados al ladrillo

Las entidades reducen en un 15% los fallidos de hipotecas y empresas inmobiliarias

ALFONSO SIMÓN
MADRID

La subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE), hasta el 3,5% y a niveles no vistos desde 2008, ha atrapado a las entidades financieras españolas con 32.900 millones de euros de créditos fallidos vinculados al ladrillo en su cartera, según datos a cierre de 2022 de la EBA (Autoridad Bancaria Europea). Se trata de un 15% menos que hace un año, pero los bancos se enfrentan ahora a la incertidumbre de cómo afectará el incremento del coste del dinero y la incertidumbre económica a la tasa de morosidad en los próximos meses.

De esa cifra de exposición al ladrillo, 21.100 millones corresponden a hipotecas dudosas, obviamente con el colateral de la vivienda, lo que supone un 17,9% menos. Además, otros 9.800 millones de estos *non performing loans* (NPL, en inglés y en la jerga del sector) son de préstamos a pymes con garantía de inmuebles terciarios, un 5,8% menos. Y, por último, 2.000 millones en dudosos de empresas inmobiliarias, un 23,1% menos.

En el conjunto de préstamos fallido, España suma 75.500 millones, un 8% menos comparado con el final de 2021. Estos datos muestran que España es de nuevo el segundo país de los 30 bajo la supervisión de la EBA con un mayor stock de mora, el 21% de los 357.400 millones de la zona euro, solo por detrás de Francia, que tiene el 31,2% del conjunto europeo de fallidos, según un estudio de las consultoras Gloval y Prime Yield. Estas últimas cifras incluyen tanto créditos como colateral inmobiliario como los conocidos como *unsecured* o sin garantía en activos ligados al ladrillo (como es el caso de los préstamos al consumo).

Esa cifra de 75.500 millones de dudosos supone un ratio del 2,8% sobre el total de créditos concedidos por el sistema bancario, 0,2 puntos menos que en 2021. De ese dato, 42.500 millones (la mitad, hipotecas) son crédi-

tos dudosos de familias y el resto de empresas.

La banca intenta reducir habitualmente estas cifras de créditos tóxicos mediante la venta de carteras a grandes fondos. Los cálculos del informe de Prime Yield indican que las entidades traspasaron 11.000 millones correspondientes a fallidos en 2022, por debajo de los 15.000 millones previstos por esta consultora para el año.

“Varios procesos de venta que estaban activos en el mercado, por un total de cerca de 4.000 millones de euros, acabaron cayendo ya que la subida de los tipos de interés en la segunda mitad del año intensificó el desajuste de las expectativas de precios entre vendedores y compradores”, explica Nelson Rêgo, director general de Prime Yield. “Tras un 2021 de fuerte recuperación en las transacciones de fallidos, 2022 fue un año de pérdida de impulso en esta actividad, reflejando la combinación de un contexto de maduración de los mercados y de incertidumbre económica”, añade.

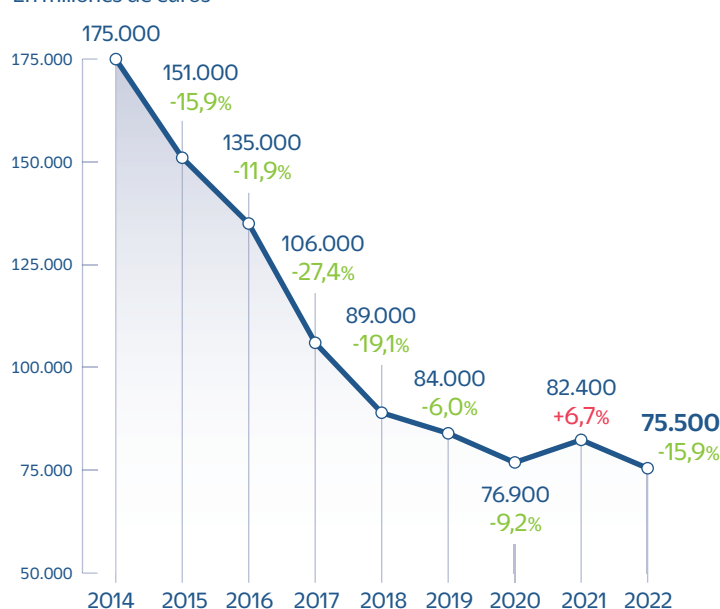
Ventas de 10.000 millones
Este experto calcula que este año se cierre con ventas de carteras por alrededor de 10.000 millones, lo que representará un descenso anual del 9%.

Tal como publicó **CincoDías** en febrero, Santander y CaixaBank tirarán del carro este año en ventas de carteras de préstamos fallidos. Se espera que el banco presidido por Ana Botín ponga en el mercado *portfolios* por alrededor de 3.000 millones y, por su parte, la entidad pilotada por Gonzalo Gortázar como consejero delegado lanzará carteras por algo menos de 2.000 millones, en unas cifras ratificadas en el informe de Prime Yield.

Igualmente, el sector financiero espera que las carteras que salgan al mercado sean de menor tamaño, de tiques medios de alrededor de 500 millones en el caso de créditos con garantía hipotecaria y hasta 1.000 millones en *unsecured*, según las distintas fuentes consultadas.

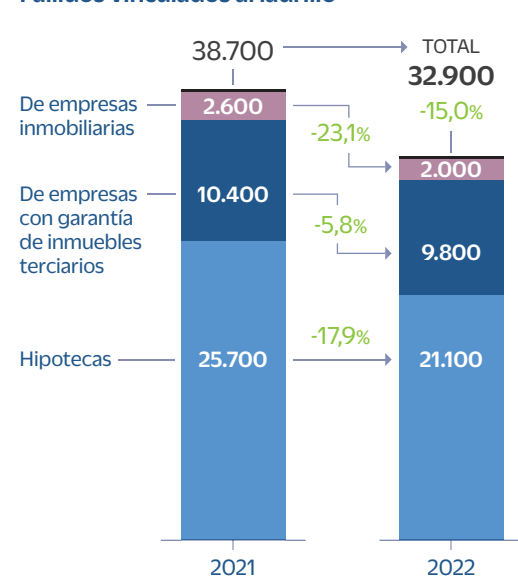
Evolución de los créditos dudosos de la banca

En millones de euros



Fuente: datos públicos de EBA e informe de 2022 de Gloval y Prime Yield

Fallidos vinculados al ladrillo



C. CORTINAS / CINCO DÍAS



Gonzalo Gortázar, CEO de CaixaBank, y Héctor Grisi, CEO de Santander.

M. CASAMAYÓN / P. MONGE



La ratio de dudosos, del 2,8%, aumentará este año, según la firma Prime Yield

El conjunto de fallidos alcanza los 75.500 millones, un 8% menos que en 2021

Rêgo también advierte de que el ratio de NPL sobre el total del crédito concedido, situado en el 2,8% el pasado año, subirá porque habrá menos crédito concedido y menor ritmo de carteras traspasadas.

España sitúa ese ratio de fallidos por encima de la media del conjunto de los países de la UE, que se sitúa en un 1,8%. Alemania está en mejor situación, con un conjunto del sector bancario con ratio del 1,1%; Francia del 1,9%; o Italia del 2,4%.

El alza de tipos de interés está afectando a este mercado de traspasos de carteras de créditos fallidos, debido a que los compradores (habitualmente fondos inmobiliarios) tienen más dificultades para financiar las operaciones, ya que conseguir recursos se ha encarecido desde

que el BCE decidiese el pasado año subir tipos para controlar la inflación.

Asimismo, la subida de tipos conllevará previsiblemente una reducción en la concesión de hipotecas por parte de la banca y en un endurecimiento en el conocido como crédito promotor, que es la financiación necesaria por las inmobiliarias para la obra en la construcción de vivienda. El sector promotor ha advertido en los últimos meses que esos recursos se han reducido en los últimos tiempos, dando entrada a la financiación alternativa (por parte de fondos), que suele ser un crédito puente más caro hasta que los promotores cuentan con preventas suficientes.

Este tipo de créditos fallidos con colateral inmobiliario, a su vez, cuando se

confirma judicialmente el impago, conlleva su transformación en activos reales que pasan al balance de los bancos y que, finalmente, también deben vender las propias entidades.

La gran banca española se sacudió un 18,4% de su exposición problemática al ladrillo. En conjunto, Santander, CaixaBank, BBVA, Unicaja, Sabadell y Bankinter suman riesgos por 26.570 millones de euros, según se recoge en las memorias financieras de 2022 de cada banco, lo que supone restar 5.990 millones en los últimos 12 meses, según publicó este diario en marzo. De momento, los bancos no han experimentado un repunte de los impagos. La tasa de morosidad del sector, de hecho, se redujo en 2022 al 3,45%, lo que supone el nivel más bajo desde 2008, según los datos del Banco de España.

Las seis grandes entidades suman 8.510 millones en créditos ligados a la compra de vivienda con garantía hipotecaria, un 23% menos que un año antes. Respecto a la financiación dudosa concedida a los promotores de vivienda, el volumen se redujo un 22,49%, hasta 1.431 millones. En el caso del valor de inmuebles adjudicados, las entidades también rebajan su exposición al ladrillo tóxico un 14,92%, hasta los 16.628 millones.