

**21.02.2011**

## **Evolución y reforma de las Cajas de Ahorros**

---



## 1 Introducción

El sistema bancario español soportó razonablemente bien la primera fase de la crisis que estalló en el verano de 2007, ya que ni intermedió en la comercialización ni invirtió en productos crediticios complejos o “tóxicos”. El régimen de regulación y supervisión bancaria aplicado en España también ayudó a atenuar el impacto de la crisis financiera internacional.

No obstante, durante la larga etapa de expansión económica precedente, el sistema bancario español había acumulado algunos desequilibrios, ya que tanto la capacidad instalada como el crédito, sobre todo el concedido al sector de promoción y construcción inmobiliaria, habían crecido a ritmos difícilmente sostenibles a medio y largo plazo. Además, esta expansión se financió en buena parte acudiendo a los mercados de renta fija internacionales, ya que los depósitos captados a las familias y empresas españolas no eran suficientes para sostener un ritmo de crecimiento del crédito tan intenso.

Hay que señalar que no todas las entidades se vieron afectadas en la misma medida por una crisis tan prolongada como la actual que, además, se trasladó a la economía real. De hecho, los efectos se han concentrado sobre todo en una parte de las cajas de ahorro, que fueron las que acumularon los desequilibrios con mayor intensidad.

Las cajas de ahorros han vivido en los últimos meses un fuerte proceso de concentración, pasando de 45 a 17 entidades o grupos, con el objetivo de mejorar su eficiencia mediante la reducción de su capacidad instalada. En paralelo, las entidades de crédito han realizado un ejercicio de máxima transparencia, desvelando todos los datos sobre su situación real y sus riesgos (en particular la exposición inmobiliaria y la dependencia de la financiación mayorista), y han abordado un saneamiento intenso de sus activos más problemáticos.

Este esfuerzo considerable para superar los desequilibrios acumulados ha contrastado, sin embargo, con las dudas e incertidumbres sobre el sector que han seguido latentes en los mercados financieros. El pasado mes de noviembre de 2010 la desconfianza de los mercados en la fortaleza del sistema financiero español se vio agravada con el segundo episodio de la crisis de deuda soberana, que afectó sobre todo a Irlanda, pero cuyos efectos se contagiaron a otras economías de la eurozona.

El deterioro de la confianza y las consiguientes dificultades para obtener financiación en los mercados internacionales hacían necesaria la adopción de nuevas medidas que permitieran asegurar la culminación de los avances ya realizados en el último año y medio en la reestructuración de cajas de ahorros, con medidas como la creación del FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria) en el verano de 2009, y la publicación de los resultados de las pruebas de resistencia y la reforma de la ley de cajas en julio de 2010. Las nuevas medidas intentan acelerar y profundizar los cambios que ya se han realizado.

La primera de las nuevas medidas adoptadas fue el requerimiento realizado por el Banco de España el pasado mes de noviembre de un esfuerzo adicional de transparencia a las entidades de crédito, mediante la publicación de datos detallados e individualizados sobre los riesgos con el sector de promoción y construcción inmobiliaria, que se ha realizado en los últimos días de enero de 2011.

Además, el Gobierno ha decidido dar un paso más con la aprobación el día 18 de febrero de 2011 de un Real Decreto-ley que garantizará la mejora de los niveles de solvencia no sólo de las cajas de ahorros sino de todo el sistema financiero, propiciando la obtención de capital por parte de aquellas entidades que lo necesiten, ya sea en el mercado o, cuando esto no sea temporalmente posible, a través de los recursos del FROB. De esta manera se pretende despejar cualquier duda que pudiera persistir sobre la fortaleza del sistema financiero español, de tal forma que pueda seguir atendiendo la demanda solvente de crédito de familias y empresas.

## 2 Los problemas del sector de cajas de ahorros

### 2.1 Problemas estructurales

Una parte de los problemas de las cajas de ahorros están asociados a las peculiaridades de su naturaleza jurídica. En primer lugar están dotadas de una estructura de gobernanza compleja y rígida, que no favorece la aplicación de las mejores prácticas internacionales de gobierno corporativo; y, en segundo lugar, tienen restricciones legales para obtener recursos propios de primera calidad por una vía que no sea la retención de beneficios. El cuadro 1 muestra un esquema de estas dificultades estructurales y de las medidas, que más adelante se analizan que se han adoptado para solucionarlas.

**CUADRO 1. CAJAS DE AHORROS. DIFICULTADES ESTRUCTURALES Y MEDIDAS ADOPTADAS**

DIFICULTADES ESTRUCTURALES	MEDIDAS ADOPTADAS
Dificultad para obtener recursos propios	Reforma legal para poder emitir capital
Estructura jurídica compleja	Nueva Ley de cajas

Mientras las cajas de ahorros mantuvieron un modelo de negocio basado en la proximidad a su área geográfica de origen, la comercialización de productos bancarios no complejos entre su clientela y la aplicación de estrategias de crecimiento moderadas, resultó suficiente la obtención de recursos propios mediante la capitalización de beneficios autogenerados. En este entorno, las restricciones asociadas a su especial gobernanza no dificultaron de forma relevante su normal desarrollo. Sin embargo, a medida que las cajas de ahorros fueron ampliando la gama y complejidad de sus negocios, estas dificultades de carácter estructural empezaron a mostrar toda su importancia.

### 2.2 Desequilibrios acumulados

Durante la larga etapa de expansión económica (1996-2006) previa a la crisis del verano de 2007, una parte de las cajas de ahorros acumuló desequilibrios bancarios de diverso tipo cuya relevancia se puso de manifiesto cuando el entorno macroeconómico cambió.

Los dos problemas que han venido destacando como más relevantes son la elevada exposición al sector de promoción y construcción inmobiliaria y la dependencia de los mercados de financiación mayorista. Junto a ellos, también se hizo patente un exceso de capacidad ante el ajuste de los servicios financieros demandados por la economía real, la fragmentación del propio sector,

dividido en un elevado número de cajas de ahorros, y la pérdida de rentabilidad, fundamentalmente por las estructuras sobredimensionadas, el aumento de los activos no rentables y el encarecimiento de la financiación. El cuadro 2 resume los desequilibrios indicados en el negocio, así como las medidas adoptadas que más adelante se detallan y que más directamente contribuyen a paliarlos o solucionarlos.

**CUADRO 2. CAJAS DE AHORROS. DESEQUILIBRIOS ACUMULADOS**

DESEQUILIBRIOS ACUMULADOS	MEDIDAS ADOPTADAS
Riesgo promoción inmobiliaria	Provisiones y transparencia
Dependencia de la financiación mayorista	Transparencia y mayor tamaño
Exceso de capacidad	Planes de reestructuración
Tamaño medio reducido	Ajuste mediante integraciones
Pérdida de rentabilidad del negocio	Planes de reestructuración

En ocasiones se ha señalado como uno de los problemas incubados en la etapa de expansión el riesgo de insolvencia en los créditos hipotecarios a particulares para la adquisición de vivienda, que sería similar al de las hipotecas *subprime* de EEUU. Debe señalarse, sin embargo, que la dimensión real de dicho problema en España no es significativa. Por el contrario, el comportamiento de las hipotecas minoristas es mucho mejor que el de cualquier otro tipo de carteras de crédito de las entidades. En el Anexo 1 se analiza más en detalle esta cuestión.

### 3 Medidas adoptadas para resolver los problemas

#### 3.1 La creación del FROB

Una de las principales medidas adoptadas para acometer la reconversión del sistema bancario fue la creación del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), acordada con amplio consenso de los grupos políticos en el Parlamento. El FROB se creó en junio de 2009 con un doble propósito: por un lado, facilitar los procesos de integración de instituciones viables, reforzando la solvencia de la entidad resultante y promoviendo su reestructuración; y por otro, aportar una solución rápida y eficaz para entidades de crédito que no hubieran sido capaces de superar sus dificultades y dejaran de ser viables. Esta segunda modalidad solo ha tenido que utilizarse en el caso de CajaSur, mientras que el primer mecanismo ha permitido aprobar ocho procesos de integración. En total, las ayudas del FROB hasta la fecha ascienden a 11.559 millones de euros, poco más del 1% Producto Interior Bruto (PIB).

Como se analizará más tarde, los procesos de integración habidos, en muchos casos apoyados por el FROB, han contribuido a solucionar o moderar varios de los desequilibrios de las cajas de ahorros antes apuntados: se ha reducido la dimensión global del sector así como su fragmentación, se ha mejorado la capacidad de acceso a los mercados de financiación, se ha potenciado la capacidad de operar con mayor eficiencia y rentabilidad y se ha acelerado el saneamiento de los riesgos problemáticos.

Cabe resaltar, también, que el FROB ha contado con la flexibilidad imprescindible para apoyar integraciones con independencia de su formato jurídico, de manera que tanto en el caso de fusiones entre cajas, como de acuerdos de constitución de sistemas de institucionales de protección (SIP), el FROB ha tenido la capacidad legal para instrumentar tales apoyos. Los SIP, denominados a veces “fusiones de hecho”, son una fórmula con efectos plenamente equivalentes a las fusiones.

### **3.2 La nueva ley de cajas**

La reforma de la ley de cajas de ahorro, articulada mediante el Real Decreto-ley 11/2010, probablemente la más profunda reforma del régimen jurídico de las cajas desde 1977, afrontó las debilidades de carácter estructural del sector antes descritas: gobernanza y capacidad para obtener en los mercados de capitales recursos propios de la máxima calidad.

La reforma abrió toda una serie de nuevas posibilidades para estas entidades, en particular: la captación de recursos propios de primera calidad y el ejercicio indirecto de la actividad financiera a través de una entidad bancaria a la que aportarán su negocio financiero (y en la que deberán mantener al menos el 50% de los derechos de voto, o en caso contrario, perderán su condición de entidad de crédito y deberán convertirse en fundación, centrada en el desarrollo de la obra benéfico social).

Las entidades que coloquen a terceros títulos con derechos políticos, directamente o a través de un banco, se verán sometidas a una mayor vigilancia y seguimiento de los agentes financieros, lo que redundará en mejoras de la gestión. Esa reforma también incorporó elementos específicos encaminados a profesionalizar la gestión de las cajas de ahorros, con una reducción del peso de los cargos de representación pública, una regulación del régimen de incompatibilidades enfocada a mejorar el gobierno corporativo y un refuerzo de los requisitos exigibles de profesionalidad y experiencia exigibles.

### **3.3 Refuerzo de la transparencia**

En el verano de 2010 el Banco de España dio un claro impulso a la exigencia de mayor transparencia sobre la situación de las entidades de crédito de nuestro sistema, como un elemento clave para mantener o recuperar la confianza de los inversores. Las pruebas de resistencia (estrés test), coordinadas a nivel europeo, tuvieron en España un alcance y transparencia muy superior al del resto de la Unión Europea, ya que su cobertura alcanzó a más del 90% del total sistema, incluyendo todos los bancos cotizados y todas las cajas de ahorros, y no solo al 50% mínimo requerido en Europa. Además se publicó una información más amplia y detallada que la que exigía el marco común europeo, con especial atención al crédito sobre actividades inmobiliarias. En el apartado 4.5 puede verse el efecto que tuvo esta iniciativa. En la primavera de 2011 se repetirá un ejercicio similar coordinado a nivel europeo.

### **3.4 Modificación de las reglas contables sobre saneamientos**

También en el verano de 2010, el Banco de España decidió modificar la normativa contable de saneamiento de activos (provisiones), que es conocida por su carácter conservador y por estar basada en reglas objetivas. El objetivo fue triple: primero, reconocer el valor de las diferentes garantías inmobiliarias (graduándolo según el tipo de activo), pero aplicando, por precaución,

importantes recortes y acortando el plazo en el que se debe provisionar el conjunto del riesgo; segundo, aumentar las dotaciones mínimas por los activos adjudicados, que no sólo dependerán del valor actualizado de las tasaciones, sino también del transcurso del tiempo; y, tercero, incentivar que a la hora de conceder créditos se establezcan márgenes de prudencia mayores y se tomen más cautelas para una valoración de las garantías realista y actualizada.

## **4 Resultados obtenidos**

### **4.1 Cajas “intervenidas”**

Desde que estalló la crisis financiera internacional hace más de tres años y medio, sólo dos entidades de crédito en España, ambas cajas de ahorros, han entrado en crisis y se han debido aplicar los mecanismos de resolución vigentes en cada momento para entidades no viables. Se trata de la Caja Castilla-La Mancha (CCM) y de CajaSur. El tamaño conjunto de ambas entidades sólo suponía algo más del 1% de los activos totales del sistema.

- Caja Castilla-La Mancha (CCM). El 29 de marzo de 2009, bajo el marco de actuación tradicional de los Fondos de Garantía de Depósitos (FGD), se acordó la sustitución de sus administradores por otros designados por el Banco de España. Una vez concluido el proceso de reestructuración, el negocio bancario de CCM se ha integrado finalmente en el grupo Cajastur (que forma parte del SIP “Base”) en septiembre de 2010. La operación de saneamiento de CCM recibió las siguientes ayudas del FGD de Cajas de Ahorros: 2.475 millones en un esquema de protección de activos de segundas pérdidas (ya que primero se consumen las provisiones para insolvencias constituidas previamente), y una operación de compra de activos en la que se reconocieron unas pérdidas de 596 millones que podrían variar en función del resultado que se obtenga de la enajenación de los activos adquiridos. Con esta compra de activos se reembolsaron unas participaciones preferentes y un préstamo transitorio previamente concedidos por el FGD.

- CajaSur. Fue intervenida el 21 de mayo del 2010, de acuerdo con el nuevo marco del FROB. El FROB asumió la administración provisional de la entidad y en 55 días gestionó la adjudicación de su negocio, a través de un proceso competitivo, a BBK el 15 de julio de ese mismo año, con unas ayudas finales que ascendieron a 392 millones, instrumentadas mediante un esquema de protección de activos.

La resolución de la crisis de CajaSur se benefició de la nueva regulación del FROB, que permitió una solución mucho más ágil, rápida y eficiente que la que tuvo que arbitrarse para CCM con el marco tradicional de los FGD, en el que cualquier solución de continuidad precisaba de la aprobación de la asamblea y de la Comunidad Autónoma.

### **4.2 Procesos de integración**

#### **a Procesos sin ayudas del FROB y procesos con ayudas del FROB**

La mayoría de las cajas de ahorros españolas han protagonizado durante el año 2010 procesos de integración, que han reducido el número de entidades de 45 a 17. En los 12 procesos que han tenido lugar han participado 40 entidades cuyos activos representan el 95% del sector de cajas.

**CUADRO 3. ALCANCE DE LA REESTRUCTURACIÓN DE LAS CAJAS DE AHORROS**

Miles de millones €

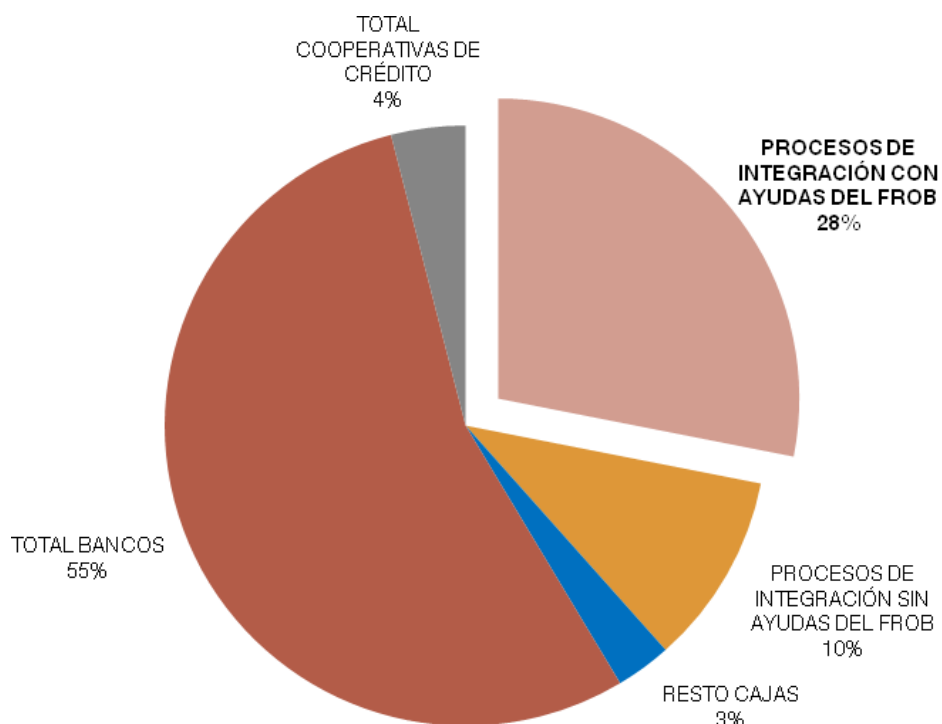
Cajas de Ahorros	Entidades participantes	Número de procesos	Activos totales (30.9.10)
Procesos de integración con ayudas FROB	33	9	886
Procesos de integración sin ayudas FROB	7	3	326
Entidades intervenidas*	2	-	
<b>Total reestructuración</b>	<b>40</b>	<b>12</b>	<b>1.212</b>
<b>Resto</b>	<b>5</b>		<b>74</b>
<b>Total Cajas de Ahorros**</b>	<b>45</b>		<b>1.286</b>

\* Las dos entidades intervenidas participan en procesos de integración

\*\* No incluye CECA

Cabe señalar que una cuarta parte de los procesos se han llevado a cabo sin necesidad de ayudas del FROB. Como se muestra en el Gráfico 1, las ayudas del FROB se han concentrado en procesos en los que han participado cajas de ahorros cuyos activos suponen el 28% del total de los activos de las entidades de depósito españolas.

**GRÁFICO 1. CAJAS QUE HAN RECIBIDO AYUDAS DEL FROB. COMPARACIÓN CON EL SISTEMA (% SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS)**





Los cuadros 4 y 5 resumen los procesos de integración, sin ayudas del FROB (cuadro 4) y con ayudas del FROB (cuadro 5)

#### CUADRO 4. RESUMEN DE LAS INTEGRACIONES DE CAJAS DE AHORROS SIN AYUDAS DEL FROB

ENTIDADES (1)	TIPO	ACTIVOS TOTALES (sep-2010)	
		Importe (m.m€)	% SOBRE TOTAL CAJAS
<b>La Caixa-Girona</b>	Fusión	271	20.8%
<b>Unicaja-Jaén</b>	Fusión	35	2.7%
<b>Caja 3</b>	SIP	20	1.5%

(1) Ver detalle de entidades en Anexo 2

#### CUADRO 5. RESUMEN DE LAS INTEGRACIONES DE CAJAS DE AHORROS CON AYUDAS DEL FROB

ENTIDADES (1)	TIPO	ACTIVOS TOTALES (sep-2010)		AYUDAS DEL FROB (m€)
		Importe (m.m€)	% SOBRE TOTAL CAJAS	
<b>Banco Financiero y de Ahorros</b>	SIP	345	26.4%	4.465
<b>Base</b>	SIP	126	9.6%	1.493 (2)
<b>Catalunya Caixa</b>	Fusión	77	5.9%	1.250
<b>Novacaixagalicia</b>	Fusión	76	6.0%	1.162
<b>Banca Cívica</b>	SIP	73	5.5%	977
<b>Mare Nostrum</b>	SIP	71	5.4%	915
<b>Caja España-Duero</b>	Fusión	46	3.5%	525
<b>BBK</b>	Adquisición	45	3.5%	392
<b>UNNIM</b>	Fusión	29	2.2%	380

(1) Ver detalle de entidades en Anexo 2

(2) La integración de CCM en Cajastur recibió además ayudas del Fondo de Garantía de Depósitos en Cajas de Ahorros: ver apartado 4.1.

Como puede apreciarse, a 15 de febrero de 2011, las ayudas del FROB de acuerdo con el cuadro anterior ascienden a 11.559 millones €.

Por lo tanto, la creación del FROB en el año 2009, y su capacidad para apoyar las integraciones de entidades mediante la suscripción de participaciones preferentes, retribuidas a precios de mercado y reembolsables en un plazo máximo de cinco años -ampliable a siete-, ha permitido impulsar la racionalización y redimensionamiento de la estructura de las cajas de ahorros, un movimiento absolutamente necesario cuyos efectos se describen a continuación.

## **b** Algunos efectos de los procesos

### *Tamaño*

Con la reestructuración del sector de cajas de ahorros en 2010 se ha corregido la excesiva fragmentación del mismo. Se ha pasado de una cifra de activos totales medios por entidad o (grupo) de 29 m.m € a 76 m.m. €, potenciándose de esta manera su capacidad para competir de manera eficiente.

### *Capacidad instalada*

Estos procesos de integración constituyen, además, una forma de encarar el problema de unas redes y servicios centrales sobredimensionados que, desde el punto de vista global, habían creado un exceso de capacidad instalada en el sector y, desde el punto de vista individual, lastraban la capacidad de cada entidad para competir eficientemente. Los ajustes previstos son significativos, ya que representan recortes de entre el 10% y el 25% en número de oficinas y de entre el 12% y el 18% en las plantillas.

Además, desde las cifras máximas alcanzadas a lo largo de 2008, las cajas de ahorros habían reducido ya sus oficinas en un 5% y su personal en un 4%.

### *Saneamientos*

Los procesos de integración han facilitado, también, un elevado saneamiento de los balances de las entidades participantes, puesto que, por aplicación del criterio de “valor razonable” en las “combinaciones de negocios”, las cajas de ahorros han reconocido, en la fecha de la integración, unas minusvalías en inversión crediticia y activos adjudicados de 22 m.m €.

### *Otros*

En el futuro próximo, los procesos de integración deberán alcanzar otros objetivos que apoyan su conveniencia. La mejora de la rentabilidad y eficiencia ha de ser una consecuencia que tendrá que apreciarse cuando las integraciones se vayan consolidando y los administradores pongan en práctica todas las medidas previstas.

Asimismo, estos procesos mejorarán la capacidad de estas entidades para acceder a los mercados de financiación ajena y de capitales.

## **4.3 Saneamiento del balance en el período 2008-2010**

Las medidas adoptadas han contribuido al esfuerzo global en provisiones que las cajas de ahorros han realizado en los tres últimos años para cumplir con los requerimientos contables del Banco de España, incluyendo la reforma de las reglas de saneamiento que tuvo lugar en el verano de 2010.

Así, además de los 22 m.m. € de minusvalías contabilizadas contra patrimonio en los procesos de integración, ya mencionados en el apartado 2 anterior, en el trienio 2008-2010 (hasta sep-2010) las cajas de ahorros han dedicado más de 23 m.m a dotar provisiones con la cuenta de pérdidas y ganancias para créditos y activos recibidos en pago de deudas, frente a menos de 10 m.m en el trienio anterior. Además, el reconocimiento del deterioro en el valor de los activos durante el mismo período ha registrado otros casi 7 m.m adicionales, por el uso de la provisión genérica que las entidades habían ido constituyendo desde que en 1999 el Banco de España instauró la obligación de ir dotando este fondo de carácter dinámico para ser utilizado en las fases bajas del

ciclo. En suma, desde 1 de enero de 2008 el sector de cajas de ahorros ha reconocido en sus libros unas pérdidas en el valor de sus inversiones de unos 52 m.m de euros.

En el apartado siguiente se analiza la profundidad del saneamiento realizado en la cartera de promoción y construcción inmobiliaria, el segmento de la inversión crediticia que está sujeto a mayor escrutinio por los analistas.

#### **4.4 Riesgos y saneamientos en el sector de promoción y construcción inmobiliaria**

El esfuerzo de saneamiento se ha centrado especialmente en el sector de promoción y construcción inmobiliaria. El riesgo de las cajas de ahorros en este sector alcanzó una cifra elevada, como consecuencia del fuerte crecimiento que experimentó en los años anteriores a la crisis. El Cuadro 6 muestra un detalle de estas exposiciones, incluyendo no sólo el riesgo crediticio sino también el importe de los activos recibidos en pago de deudas (adjudicados).

De manera agregada, con datos todavía no auditados a diciembre de 2010, la exposición total de las cajas de ahorros al sector de promoción y construcción inmobiliaria ascendía a 217 m.m., de los que 173 m.m correspondían a inversión crediticia, y 44 m.m a inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas. La inversión total potencialmente problemática (definida de forma amplia para incluir los créditos dudosos, los créditos en situación normal bajo vigilancia, y los inmuebles adjudicados) ascendía a 100 m.m, lo que supone el 46% del total.

**CUADRO 6. EXPOSICIÓN DE LAS CAJAS DE AHORROS AL SECTOR DE PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA**

Miles de millones € Diciembre-2010

	Exposición	% sobre la Exposición	% sobre el total riesgo crediticio (2)
<b>Riesgo crediticio (1)</b>	<b>173</b>	<b>80%</b>	<b>18%</b>
Normal	117	54%	12%
<i>Promoción terminada</i>	50	23%	5%
<i>Promoción en curso</i>	26	12%	3%
<i>Suelo urbano y urbanizable</i>	22	10%	2%
<i>Resto</i>	19	9%	2%
Normal bajo vigilancia	28	13%	3%
<i>Promoción terminada</i>	7	3%	1%
<i>Promoción en curso</i>	4	2%	0%
<i>Suelo urbano y urbanizable</i>	10	5%	1%
<i>Resto</i>	7	3%	1%
Dudoso	28	13%	3%
<i>Promoción terminada</i>	9	4%	1%
<i>Promoción en curso</i>	5	2%	1%
<i>Suelo urbano y urbanizable</i>	7	3%	1%
<i>Resto</i>	7	3%	1%
<b>Inmuebles adjudicados</b>	<b>44</b>	<b>20%</b>	<b>4%</b>
<i>Viviendas terminadas</i>	18	8%	2%
<i>Vivienda en construcción y resto (naves, oficinas, etc.)</i>	3	1%	0%
<i>Suelo</i>	23	11%	2%
<b>TOTAL EXPOSICIÓN</b>	<b>217</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>

(1) Se incluye a estos efectos el crédito dispuesto, los avales financieros y el 50% del crédito disponible. En el caso de inmuebles adjudicados, se refleja el valor contable del crédito en el momento previo a la adjudicación o adquisición.

(2) Porcentaje sobre riesgo crediticio total (no sólo sector promoción inmobiliaria) más adjudicados.

La información anterior también se muestra desglosada por tipo de bien o de garantía: promoción terminada, promoción en curso, suelo urbano y urbanizable delimitado, y resto. En "resto" se incluye el resto de suelo, promociones sin licencia, garantías pignoraticias, garantías personales y segundas hipotecas sobre el bien trabado.

Puede apreciarse que la cifra de 217 m.m difiere de algunos otros datos que se han hecho públicos sobre el riesgo de las cajas de ahorros con este sector. En el Anexo 3 se hace una comparación de estos datos.

El Cuadro 7 muestra el grado de cobertura con provisiones de las exposiciones potencialmente problemáticas (dudosos, "normal bajo vigilancia" y adjudicados) del sector de promoción y construcción inmobiliaria.

**CUADRO 7. COBERTURA DE LAS INVERSIONES POTENCIALMENTE PROBLEMÁTICAS EN EL SECTOR DE PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA**

	Exposición m.m.	Provisión específica m.m (2)	% exposición	Total Provisiones m.m	% exposición
<b>Inversión potencialmente problemática (1)</b>	<b>100</b>	<b>31</b>	<b>31%</b>	<b>38</b>	<b>38%</b>

(1) Incluye 28 m.m de dudosos, 28 m.m de normal bajo vigilancia especial y 44 m.m de adjudicados.

(2) Incluye las provisiones constituidas para cubrir el 100% de la pérdida incurrida, así como las minusvalías adicionales reconocidas como consecuencia de los ajustes de valor en las combinaciones de negocios.

Como puede apreciarse, las provisiones específicas constituidas suponen un 31% del total de estas exposiciones. Si a ello se agrega el importe de la provisión genérica, mayoritariamente utilizada para atender estos quebrantos, se comprueba que las provisiones totales cubren el 38% de esta cartera, un porcentaje muy elevado, teniendo en cuenta que, además, la mayor parte de las operaciones cuenta con garantías hipotecarias, y que la cifra de 100 m.m incluye 28 m.m de riesgos normales bajo vigilancia, que bajo criterios contables internacionales, en principio, sólo precisarían de una provisión cautelar.

Si se comparara la cifra de provisiones totales constituidas (38 m.m) con una estimación de las pérdidas “esperadas” para la cartera de 217 m.m. € de promoción y construcción inmobiliaria, calculadas para un escenario tensionado adverso de bajísima probabilidad de ocurrencia, como el utilizado en el ejercicio de estrés de julio de 2010, resultaría que dichas provisiones alcanzarían el 77% de dicha pérdida esperada (un porcentaje muy elevado si se tiene en cuenta que las provisiones contables deben calcularse de acuerdo con las pérdidas “incurridas”, no las esperadas) <sup>1</sup>.

Cabe insistir, por último, que la protección que las provisiones constituidas ofrecen ante eventuales caídas de valor de los bienes dados en garantía, o recibidos en pago de deudas, es superior a la aparentemente mostrada por los porcentajes señalados en el cuadro anterior. Es decir, las provisiones cubren pérdidas ante caídas porcentuales en el valor de los bienes muy superiores a dichos porcentajes. Ello se debe al margen de seguridad que proporciona el hecho de que los riesgos se conceden por importes inferiores, prácticamente siempre, al valor de la garantía (esto es, con ratios de “loan to value” situados en promedio en el entorno del 60%). Como puede verse en el Anexo 4 las provisiones constituidas por importe del 38% serían suficientes, en el ejemplo analizado, para absorber caídas de valor de hasta el 70% en el caso del suelo.

En resumen, puede concluirse que las cajas de ahorros han aplicado un enfoque muy prudente en el saneamiento contable de sus exposiciones con el sector de promoción y construcción inmobiliaria, ya que:

**a** Tienen reconocido como inversión potencialmente problemática un porcentaje altísimo de sus riesgos en el sector de promoción y construcción inmobiliaria, el 46%.

<sup>1</sup> Hay que recordar que, además, las cajas de ahorros cuentan con un ratio agregado de “capital principal” del 8,3%.

**b** El 100 por 100 de las pérdidas incurridas en esta cartera están ya cubiertas con provisiones. Además, las provisiones recogen también minusvalías adicionales contabilizadas en los procesos de integración por aplicación del criterio del valor razonable (que incluye también ajustes de valor por acomodación a las circunstancias actuales de los mercados relativos a primas de iliquidez y de riesgo, así como a márgenes de beneficios). Las provisiones totales, computando la genérica, representan el 38% de la inversión potencialmente problemática.

**c** Si a pesar del reconocimiento contable de pérdidas tan intenso realizado sobre todo en el último trienio, se considerara que en el futuro pueden presentarse pérdidas adicionales en la exposición a promotores inmobiliarios, las estimaciones realizadas muestran que las provisiones constituidas cubren ya el 77% de las pérdidas esperadas en un hipotético escenario tensionado adverso de bajísima probabilidad de ocurrencia. A este porcentaje hay que añadir la capacidad para generar rentabilidad de explotación y beneficios potenciales por plusvalías latentes en las carteras.

#### **4.5 Efectos de la publicación de las pruebas de resistencia en julio 2010**

La iniciativa de dar una cobertura al ejercicio de estrés muy superior al 50% mínimo que se exigía (en España fue superior al 90%, incluyendo todos los bancos cotizados y todas las cajas de ahorros), así como de ofrecer información más amplia que la requerida (por ejemplo, sobre el riesgo de promoción inmobiliaria), tuvo un doble efecto: uno directo, al hacer posible un conocimiento preciso por todos los interesados de la capacidad de resistencia de nuestro sistema ante escenarios adversos; y, uno inducido, al facilitar la paulatina apertura de los mercados de financiación a las entidades españolas.

##### *Resultados de las pruebas de resistencia*

Estas pruebas de resistencia demostraron que las entidades españolas son, en su conjunto, sólidas y disponen de capacidad para absorber las pérdidas potenciales derivadas de escenarios extremos y muy poco probables.

El nivel de capital acordado por el ECOFIN para determinar si las entidades superaban las pruebas de resistencia se fijó en un ratio de recursos propios básicos - Tier1- del 6%, esto es, un 50% mayor que el mínimo legalmente exigido. Bajo estas condiciones, los resultados mostraron que, en el escenario tensionado de referencia, todas las entidades españolas superaron la prueba. En el escenario tensionado adverso, únicamente cuatro cajas de ahorros no alcanzaron ese objetivo mínimo del 6%. Es importante destacar que, si el ejercicio se hubieran realizado sobre la muestra de entidades exigida a nivel europeo (50% del sistema, lo que supondría incluir únicamente a los dos mayores bancos y a la caja de ahorros de mayor tamaño), ninguna entidad española habría dejado de alcanzar los niveles fijados.

##### *Efectos de la publicación de los resultados*

La publicación de las pruebas redujo de forma inmediata la incertidumbre que algunos agentes financieros venían mostrando sobre el sistema bancario español. Como consecuencia, se fueron abriendo paulatinamente oportunidades para las entidades españolas de acceder a los mercados financieros, que éstas fueron aprovechando para mejorar su estructura de financiación. Esta fase de recuperación de la confianza se interrumpió, no obstante, en noviembre de 2010, con el segundo episodio de crisis de la deuda soberana en algunos países, como se verá después.

#### 4.6 Dependencia de la financiación mayorista.

Las medidas adoptadas hasta ahora no han establecido unas bases definitivas para solucionar plenamente el problema de la excesiva dependencia de la financiación mayorista, una situación que, por naturaleza, no va a desaparecer de manera inmediata, sino que debe afrontarse de forma paulatina. Para ello, se requieren medidas de gestión, que las entidades están implantando a través de sus planes de negocio, y, fundamentalmente, una recuperación definitiva de la confianza de los inversores institucionales en el sistema bancario. Una gran parte de las medidas descritas anteriormente en esta nota (procesos de integración, saneamiento de los balances, transparencia) están orientadas hacia ese objetivo: que el sistema bancario español reciba la confianza y el crédito que corresponde a su situación.

No obstante, es conveniente situar en sus justos términos este problema. Para ello se requiere conocer cuáles son las necesidades de financiación estables de las cajas de ahorros y compararlas con las fuentes estables de financiación. El **Cuadro 8** facilita el análisis anterior, mostrando la estructura de financiación del sector.

#### CUADRO 8. ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN DE LAS CAJAS DE AHORROS

Miles de millones €-Diciembre 2010

BALANCE DEL SECTOR DE CAJAS DE AHORROS (1)			
Crédito clientela (2)	870	Fondos propios	47
Cartera de participaciones	30	Financiación mayorista a más de 1 año	273
Resto de activos netos	5	<i>entre 1 año y 2 años</i>	62
		<i>entre 2 y 5 años</i>	109
		<i>a más de 5 años</i>	102
		Financiación de minoristas (3)	590
<b>Necesidades financiación estables</b>	<b>904</b>	<b>Fuentes de financiación estables</b>	<b>911</b>
Cartera de títulos líquidos	117	Financiación mayorista a menos de 1 año (4)	129
Saldos en bancos centrales	19		
<b>Total</b>	<b>1.040</b>	<b>Total</b>	<b>1.040</b>
<b>Superávit financiación estable</b>	<b>7</b>		

1) Incluye CECA y bancos que forman parte de los grupos de las Cajas de Ahorros

2) No incluyen los créditos vendidos mediante titulaciones

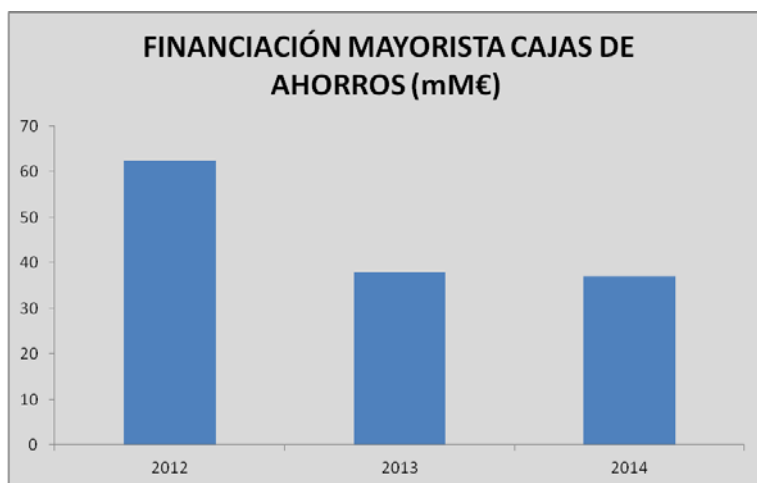
3) Depósitos e instrumentos financieros colocados en la red

4) Además de emisiones y pagarés a menos de 1 año por 53 m.m, se incluye Interbancario neto, acreedores mayoristas y financiación del BCE.

Puede observarse que las necesidades de financiación estables ascienden a 904 m.m. y están cubiertas, a plazos superiores a un año de vencimiento, mediante diversas vías (fondos propios, financiación mayorista a más de un año, etc.) por un importe de 911 m.m., resultando un superávit de financiación estable de 7 m.m. Desde un enfoque complementario, en la medida en que para 2011 hay registrados unos vencimientos de financiación mayorista de 129 m.m., y existen inversiones líquidas por importe de 136 m.m. (títulos negociados en mercados secundarios y operaciones activas con bancos centrales), las cajas de ahorros podrían afrontar con estos solos recursos un ejercicio anual de los mercados internacionales de renta fija muy adverso y altamente improbable

Por lo que se refiere a los vencimientos de la financiación mayorista a más de un año, el gráfico 2 muestra las amortizaciones previstas para el trienio 2012-2014.

**GRÁFICO 2. FINANCIACIÓN MAYORISTA. VENCIMIENTOS 2012-2014.**



Se observa que en los próximos años la estructura de los vencimientos de la financiación mayorista a plazo medio de las cajas de ahorros está escalonada y homogéneamente distribuida.

En consecuencia, el problema de la dependencia de la financiación mayorista está adecuadamente identificado y acotado ya que es una cuestión de medio plazo y no de posibles estrangulamientos inesperados y que, además, tiende a remitir pausadamente. No obstante, es una cuestión que hay que seguir gestionando para mejorar paulatinamente la estructura financiera de las cajas.

Las nuevas medidas ante la situación actual, que se describen en el apartado 5, han de contribuir a que se conozcan bien los límites de este problema y a generar una mayor confianza de los terceros en el adecuado saneamiento de los activos de las entidades y en su satisfactorio nivel de solvencia, lo que deberá ayudar a abrir vías de financiación que actualmente están menos expeditas.

## **5 Nuevas medidas ante la situación actual**

Las medidas adoptadas hasta ahora se habían traducido en una serie de resultados muy positivos para el sector de cajas de ahorros, como se ha descrito en el apartado 4, pues estaban encaminadas a la solución de los problemas estructurales y de los desequilibrios de negocio acumulados por estas entidades.

Sin embargo, en noviembre de 2010 el segundo episodio de la crisis de deuda soberana, con su epicentro en Irlanda, provocó un nuevo brote de desconfianza sobre los países de la llamada “periferia” del euro en los mercados financieros, que volvieron a resultar de difícil acceso para muchas cajas de ahorro y que afectaron también a otras entidades bancarias.



Esta situación ha obligado a las autoridades a reaccionar de nuevo, en un doble sentido: en primer lugar, reforzando la exigencia de transparencia, de manera que las propias entidades puedan disipar las dudas renovadas sobre su fortaleza de la única manera posible, ofreciendo una información pormenorizada sobre sus riesgos y coberturas; en segundo lugar, elaborando una reforma normativa que garantizara una elevación general del nivel de solvencia de todo el sector, ya fuera mediante la obtención de capital de terceros o, en su defecto, recurriendo a la aportación de capital del FROB, por un período limitado de tiempo.

El objetivo último de estas medidas es proporcionar seguridad a todos los participantes en los mercados financieros internacionales sobre la situación de nuestro sistema bancario, para recuperar la necesaria confianza y certidumbre sobre su capacidad para seguir contribuyendo eficazmente a la intermediación de los flujos financieros de nuestra economía.

## **5.1 Más transparencia**

Tras el impulso a la transparencia que el Banco de España dio en julio de 2010 al decidir la publicación de los resultados de las pruebas de resistencia europea de forma muy extensa, en noviembre de 2010 el Banco de España tomó la decisión de pedir a las cajas de ahorros que publicaran una información precisa sobre los dos puntos habitualmente destacados por los analistas como debilidades principales de nuestro sistema bancario: la exposición al sector de promoción y construcción inmobiliaria, y el volumen de financiación mayorista y la situación de liquidez. En consecuencia, todas las cajas de ahorros con financiación mayorista han difundido esta información durante el mes de enero de 2011. El día 18 de enero, además, el Banco de España ha requerido formalmente a todas las entidades de nuestro sistema para que esta información sea incorporada a las cuentas anuales de 2010.

Esta misma nota da un paso adicional en la transparencia al ofrecer por primera vez información adicional detallada que hasta ahora no había sido publicada.

## **5.2 El Real Decreto-ley de medidas para el reforzamiento del sistema financiero**

El Real Decreto-ley aprobado por el Gobierno el pasado viernes 18 de febrero de 2011 adopta una serie de medidas para reforzar la confianza en el sistema financiero español y garantizar su solvencia. Este objetivo se cumple mediante la aplicación de un requisito de solvencia muy elevado, ya que establece un nuevo coeficiente, adicional a los vigentes, que se cumplirá con un "capital principal" de, al menos, el 8% de los activos totales ponderados por riesgo en cada momento (con un mínimo, durante 2011, de los computados a fecha de 31-12-2010). Ese 8% exigible se elevará hasta el 10% para las entidades en las que se verifiquen las dos condiciones siguientes: tengan una proporción de financiación en los mercados mayoristas superior al 20% y no hayan colocado a terceros al menos el 20% de su capital social. Se considera que si concurren ambas condiciones existe un mayor riesgo.

Asimismo se reforma el funcionamiento del FROB, autorizándole a adquirir acciones del capital social de las entidades con el fin de reforzar sus recursos propios, durante un período limitado de tiempo, a condición de que la entidad aplique un plan de recapitalización, con posibles compromisos referidos a la reducción de los costes de estructura, gobierno corporativo y otros. Si se trata de una caja de ahorros o de una integración de cajas a través de un SIP, se exigirá traspasar todo el conjunto de la actividad crediticia a un banco por alguna de las vías previstas en

la normativa (ejercicio indirecto de la actividad financiera o transformación en una fundación titular de acciones de un banco).

## **6 Conclusión**

Con la prolongación de la crisis económica, tras un período de crecimiento intenso de la actividad que generó en el sector de cajas de ahorros español algunos problemas específicos, especialmente la concentración en el sector de promoción y construcción inmobiliaria, el aumento de la dependencia de los mercados financieros mayoristas, el exceso de capacidad instalada, la excesiva fragmentación y la pérdida de rentabilidad, ha sido necesario abordar en el último año y medio un intenso proceso de reestructuración del sector y de reforma de su regulación.

En este período, las cajas de ahorros han efectuado un fuerte saneamiento de su cartera de créditos y activos adjudicados, han realizado un notable ejercicio de transparencia sobre sus exposiciones inmobiliarias y su estructura de financiación y han reforzado su capital mediante la retención de una parte muy relevante de sus beneficios y las ayudas del FROB en las cuantías necesarias de acuerdo con los planes aprobados por el Banco de España. Junto a ello, han abordado el mayor proceso de concentración en la historia del sistema bancario español, que implicará notables mejoras de eficiencia y de capacidad de acceso a los mercados financieros.

En noviembre del 2010, la crisis de la deuda soberana, con epicentro en Irlanda, exacerbó las dudas e incertidumbres que los inversores y mercados internacionales muestran normalmente en períodos tan continuados de debilidad económica, originando un efecto contagio que se tradujo, por ejemplo, en incrementos notables de los diferenciales de la deuda española y en un nuevo freno a la recuperación de la confianza en el sector bancario español, especialmente en las cajas de ahorros.

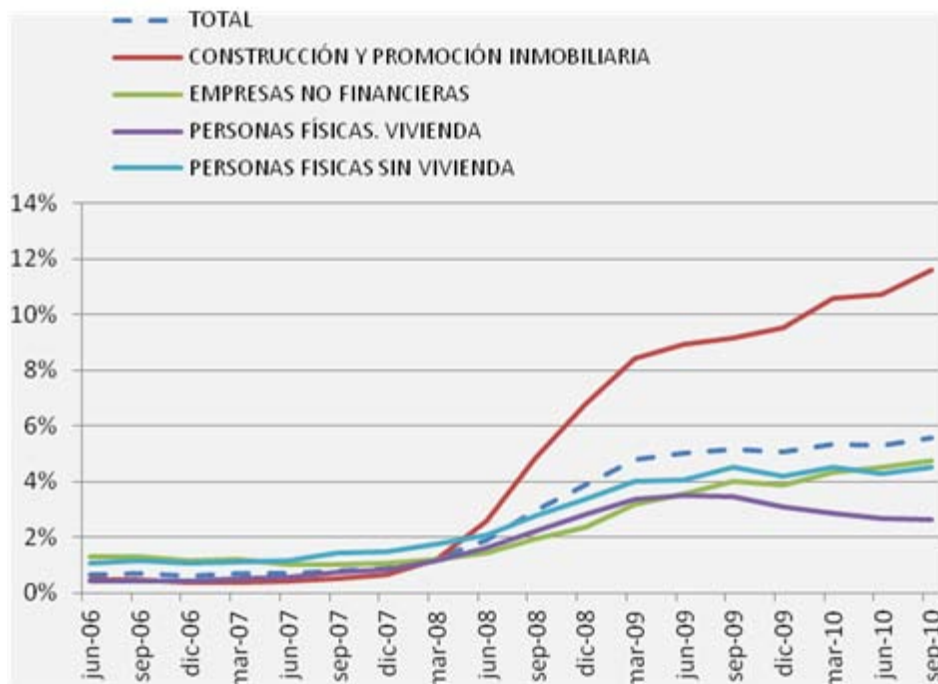
Ante esta situación, el Gobierno aprobó el viernes pasado una nueva reforma encaminada a reforzar aún más la solvencia de las entidades de crédito españolas, y promover la alternativa de que las cajas de ahorros que necesitan capital externo desarrollen su actividad financiera a través de un banco, ya que esta estructura es la más adecuada para atraer a los inversores. Para aquellas entidades de depósito que no alcancen los nuevos niveles de capital exigibles, que son muy superiores a los actuales, y no sigan la vía de colocación de capital a terceros estarán disponibles los recursos del FROB. Ambas medidas pretenden consolidar la confianza en nuestro sistema y eliminar cualquier incertidumbre sobre su capacidad para encarar los desafíos del futuro a corto, medio y largo plazo.

## ANEXO 1

### Situación de las hipotecas minoristas en España

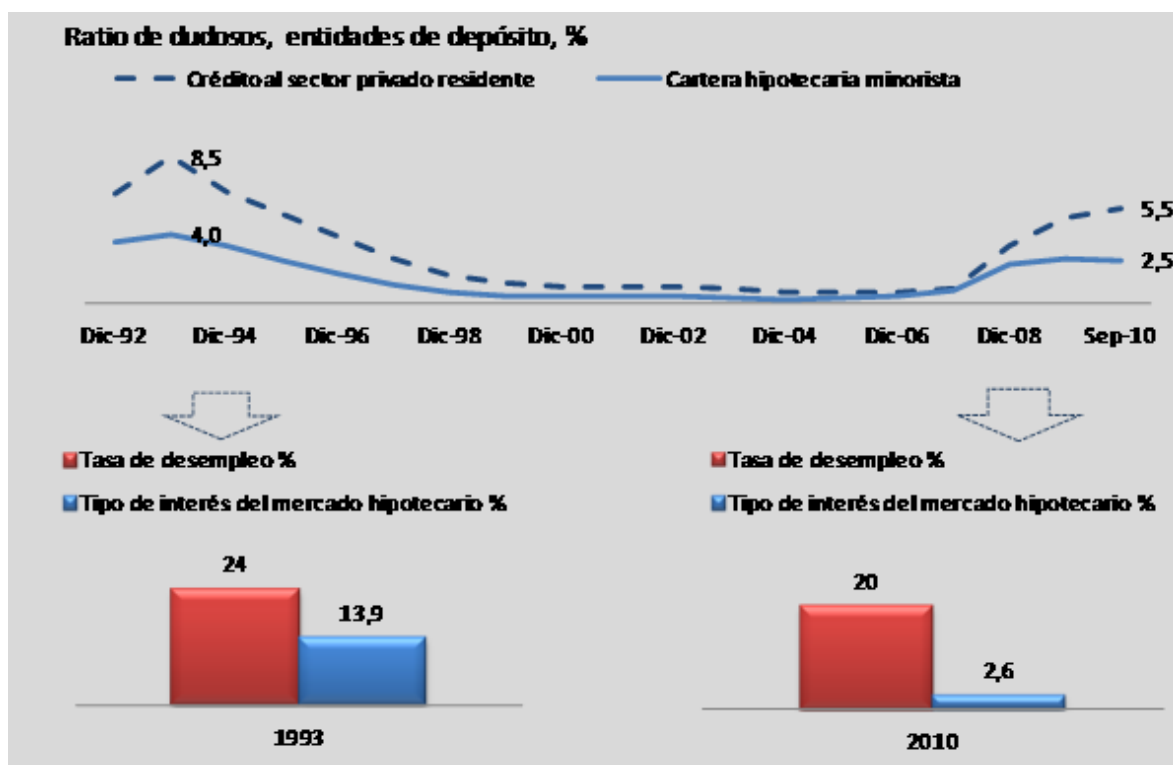
En ocasiones se dice que uno de los problemas de las cajas de ahorros españolas es la elevada exposición al crédito hipotecario a los particulares para adquisición de vivienda. Esta visión negativa acerca de los riesgos que tendrían las hipotecas minoristas en España, se debe seguramente a la extrapolación al mercado español de los efectos que estas exposiciones han tenido durante la crisis en otros países. Sin embargo, como muestra el **Gráfico 3**, el comportamiento de las hipotecas minoristas en España es mucho mejor que otro tipo de exposiciones de las entidades de crédito. Así, su ratio de dudosos es del 2,5%, frente al 5,5% del conjunto del crédito y el 11,6% del sector inmobiliario y constructor.

**GRÁFICO 3. EVOLUCIÓN DEL RATIO DE DUDOSOS DE HIPOTECAS MINORISTAS EN COMPARACIÓN CON OTROS SEGMENTOS**



Este mejor comportamiento de las hipotecas minoristas en España, está probado a lo largo del tiempo. Así, el **Gráfico 4**, con datos de los últimos 20 años, muestra que este buen comportamiento es análogo al que ya se observó en la crisis del 92-93. A pesar de que en aquel momento la tasa de paro alcanzó valores muy elevados, -el 24%-, y que los tipos de interés se situaron en cifras muy superiores a las actuales, el ratio de dudosos permaneció, como actualmente está sucediendo, en valores reducidos en comparación con el de la inversión crediticia total.

**GRÁFICO 4. EVOLUCIÓN DEL RATIO DE DUDOSOS DE HIPOTECAS MINORISTAS, TASA DE PARO Y TIPOS DE INTERÉS DE LAS HIPOTECAS**



Debido tanto a razones de tipo sociocultural y económico, como a los criterios aplicados en la concesión de la mayor parte de las operaciones y al régimen sobre adjudicaciones de bienes en garantía (la adjudicación no extingue la deuda), en España el segmento de hipotecas minoristas resulta ser especialmente resistente en una crisis como la actual.

Por ello, si bien es cierto que las cajas de ahorros destinan dos terceras partes de su actividad a negocios relacionados con la vivienda, dentro de ellos hay segmentos muy diferentes desde el punto de vista del riesgo. En concreto, el crédito a particulares para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, que representa algo más del 45% de su inversión crediticia con el sector privado, es un activo de muy buena calidad en promedio.

## ANEXO 2

### Detalle de entidades participantes en procesos de integración

#### 1 Integraciones sin ayudas:

**La Caixa:** La Caixa y Girona

**Unicaja:** Unicaja y Caja Jaén

**Caja 3:** CAI, Círculo de Burgos y Badajoz

#### 2 Integraciones con ayudas:

**Banco Financiero y de Ahorros:** Caja Madrid, Bancaja, Ávila, Segovia, Rioja, Laietana e Insular de Canarias

**Base:** Cajastur (incluye CCM), CAM, Cantabria y Extremadura

**Catalunya Caixa:** Catalunya, Tarragona y Manresa

**Novacaixagalicia:** Caixa Galicia y Caixa Nova

**Banca Cívica:** Caja Navarra, Caja Canarias, Burgos y Cajasol-Guadalajara

**Mare Nostrum:** Cajamurcia, Penedés, Sa Nostra y Granada

**Caja España-Duero:** Caja España y Caja Duero

**BBK:** Cajasur (adquisición)

**Unnim:** Sabadell, Terrassa y Manlleu

## ANEXO 3

### **La exposición de las cajas de ahorros al sector de promoción y construcción inmobiliaria. Comparación con otros datos publicados**

*Comparación con los datos publicados en las pruebas de resistencia de julio de 2010*

En el apartado 4 de esta nota (Cuadro 6) se cifra la exposición total de las cajas de ahorros al sector de promoción y construcción inmobiliaria en 217 m.m. Puede apreciarse que esta cifra es inferior en unos 86 m.m a la cifra de exposición a esta cartera utilizada en julio de 2010 en los ejercicios de estrés (303 m.m). Además del efecto de la evolución natural de la cartera (-10 m.m), el resto se explica por el proceso de transparencia que se ha venido realizando progresivamente desde aquella fecha entre las entidades y el Banco de España para utilizar criterios más estrictos de imputación a cada una de las carteras, de tal forma que sean más ajustados a la realidad del riesgo y a la naturaleza de la operación y del cliente: así, unos 27 m.m se han asignado a construcción civil y obra pública, 16 m.m a grandes empresas con garantía inmobiliaria y 33 m.m a pymes con garantía inmobiliaria.

El cuadro 9 muestra estas cifras y, además, calcula el efecto que tendría esta clasificación más detallada a efectos de los cálculos de las pruebas de resistencia<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Una operación típica de esta naturaleza es la concesión de un crédito a una empresa industrial, con garantía hipotecaria sobre la nave industrial donde están localizadas sus instalaciones de producción. En el momento de realizar las pruebas de resistencia de julio de 2010, por prudencia, esta exposición se había sectorizado en función de la garantía hipotecaria formalizada sobre el bien, y no basándose en la actividad productiva y el riesgo económico de la empresa deudora. A lo largo del segundo semestre de 2010, estas informaciones han ido afinándose para reflejar mejor el riesgo.

**CUADRO 9. COMPARACIÓN DATOS DE EXPOSICIÓN AL SECTOR DE PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA A 31.12.2010 CON DATOS PUBLICADOS EN LAS PRUEBAS DE RESISTENCIA JUL-2010.**

Miles de millones €

Fecha	Cartera	Exposición	Pérdida esperada	% PE
<b>Diciembre 2009 (estrés test)</b>	Promotores y adjudicados	303	55	18%
<b>Diciembre 2010</b>	Promotores inmobiliarios	173	33	19%
	Activos inmobiliarios adjudicados	44	16	36%
	<i>Subtotal: Promotores inmobiliarios y activos inmobiliarios adjudicados</i>	217	49	23%
	Construcción civil	27	2	8%
	Pymes con garantía inmobiliaria	33	3	9%
	Grandes empresas con garantía inmobiliaria	16	1	6%
	<b>TOTAL</b>	<b>293</b>	<b>55</b>	<b>19%</b>
	<b>Evolución de la cartera</b>		<b>-10</b>	

Como puede apreciarse en el cuadro, esta mejora en la asignación de los riesgos a las carteras que corresponde según su naturaleza no tiene efectos significativos sobre cálculos de pérdidas esperadas en las pruebas de resistencia y en las estimaciones de cobertura.

En efecto, en las pruebas de resistencia de julio de 2010, considerando el escenario adverso, se calculó una pérdida esperada de 55 m.m, el 18% de los 303 m.m de exposición total al sector de promoción y construcción. Considerando la reasignación a distintas carteras, la suma de las pérdidas esperadas de los distintos tramos resultantes calculados con los mismos parámetros de quebrantos y con datos de diciembre de 2010 y que, como se ha señalado en la nota (1) al pie de página 9, son datos provisionales, ampliamente contrastados, pero todavía no auditados, es también de 55 m.m., lo que supone el 19% de la exposición total, un punto porcentual superior al 18% antes mencionado.

*Comparación con los datos publicados por las cajas de ahorros en enero de 2011*

Agregando los datos presentados por cada una de las entidades, las cajas de ahorros han publicado una cifra total de riesgo con este sector de 205 m.m. Este valor es cercano a la cifra de 217 m.m considerada en esta nota. Gran parte de la diferencia está explicada por los distintos criterios de presentación de los datos: por ejemplo, en los datos de esta nota se han computado riesgos no dispuestos, tales como disponibles o avales financieros, que no han sido explicitados por las entidades, y los importes de los bienes adjudicados figuran, a efectos de la exposición considerada en esta nota, por el importe del préstamo en el momento previo a la adjudicación.

*Comparación con los datos publicados en el Boletín Estadístico y el Informe de Estabilidad Financiera*

El Boletín Estadístico del Banco de España publica los datos de la inversión crediticia de las cajas con el sector promotor y constructor. La última cifra disponible corresponde a 30 de septiembre de 2010 y situaba dicha inversión en 230 m.m. La diferencia con el importe que figura en esta nota (173 m.m.) se debe a tres factores: la cifra publicada en el Boletín Estadístico no incluye disponibles ni avales (14 m.m.), recoge el sector promotor y constructor en sentido amplio, es decir, incluye todas las actividades de esos sectores no relacionadas estrictamente con la construcción de viviendas (66 m.m.) y en el último trimestre de 2010 la cartera con el sector promotor y constructor ha experimentado una bajada de 5 m.m.

Aunque en el Informe de Estabilidad Financiera sólo se han publicado datos del total de entidades de depósito, sin detalle de los correspondientes al subsector de cajas de ahorros, en los datos publicados en dicho informe para las entidades de depósito en su conjunto se han utilizado los mismos datos que los publicados en el boletín estadístico.



## **ANEXO 4**

### **Análisis de las caídas implícitas de valor de los bienes en las hipótesis utilizadas para el cálculo de las pérdidas esperadas**

En el apartado 4 de esta nota se ha analizado el elevado grado de cobertura con provisiones que el sector de cajas de ahorros había alcanzado a diciembre de 2010 de sus exposiciones al sector de promoción y construcción inmobiliaria. En concreto, las provisiones representaban el 77% de las pérdidas esperadas en el escenario tensionado adverso y el 38% de la inversión potencialmente problemática.

Se reseñaba, además, que la protección que las provisiones constituidas ofrecen ante eventuales caídas de valor de los bienes dados en garantía o recibidos en pago de deudas es muy superior a la aparentemente mostrada por los porcentajes anteriores. Es decir, las provisiones cubren pérdidas de caídas porcentuales en el valor de los bienes muy superiores a dichos porcentajes. Ello se debe al margen de seguridad que proporciona el hecho de que los riesgos se conceden por importes inferiores, prácticamente siempre, al valor de la garantía (esto es, con ratios de “loan to value” declarados por las entidades que se sitúan en el entorno del 60% en promedio, muy inferiores al 100%).

Este anexo ofrece unos ejemplos al respecto.

**CUADRO 10. EJEMPLOS DE CAIDAS IMPLÍCITAS DE PRECIOS EN CÁLCULOS DE PÉRDIDAS ESPERADAS**

Miles de millones €

	DATOS DE PARTIDA		EJEMPLOS				
	LTV  (1)	LGD (media utilizada)  (2)	Valor del bien a financiar  (3)	Importe crédito concedido (LTV)  (4)=(1)*(3)	Importe pérdida en caso de impago (LGD)  (5)=(4)*(2)	Importe recuperado  (6)=(4)-(5)	Caída del precio implícita  (7)=[(3)-(6)]/(3)
Vivienda terminada+ adjudicados							
Vivienda terminada	75	20	100	75	15	60	<b>40%</b>
Vivienda en curso	70	22	100	70	15	55	<b>45%</b>
Suelo	65	54	100	65	35	30	<b>70%</b>
Resto de garantías y garantía personal	N.P	75					
<b>Total sector promotor y constructor</b>		<b>38</b>					

Se trata de valorar adecuadamente el grado de “severidad” con el que se calcula el deterioro bruto (pérdida esperada) que pueden generar los activos, para apreciar si recoge una evolución suficientemente adversa del precio de los activos subyacentes (vivienda y suelo), en el supuesto de que haya que venderlos tras su adjudicación. El cuadro 10 permite deducir que el parámetro de “severidad” –quebranto en caso de impago (LGD)- del 38% con el que se calculan estas pérdidas esperadas (PD y LGD), implícitamente supone que, al vender el bien, esta eventual enajenación se lleva a cabo con un descenso del precio del 40% en vivienda terminada, del 45% en promociones de viviendas en curso, y del 70% en el suelo.

En el cuadro 10 se parte de unos LTV (relación entre el préstamo concedido y el valor del bien hipotecado) del 75%, 70% y 65% para viviendas terminadas, en construcción y suelo, respectivamente. Estos valores se han obtenido a partir de los datos declarados por las entidades, aplicando sobre ellos un ajuste prudencial<sup>3</sup>. Asimismo, los coeficientes de daño en caso de

<sup>3</sup> En la vivienda terminada, por ejemplo, el LTV medio declarado por las entidades de crédito españolas es del 60%. Por prudencia con las pruebas de resistencia, se supone que los créditos sobre las viviendas terminadas que entran en dificultades poseen unos LTV del 75%, para recoger la presunción de que los préstamos concedidos con mayor “generosidad” tienden a fallar más.

impago son los aplicados en el ejercicio de estrés europeo publicado en julio de 2010. A partir de estos datos, pueden calcularse las caídas implícitas en el valor de cada tipo de bien hipotecado con los que se calculan las pérdidas esperadas en el escenario adverso. A continuación se explica el procedimiento seguido para el caso de la vivienda terminada.

- Se parte de un valor de una vivienda terminada de 100, que va a ser financiada por una entidad de crédito.
- Como el LTV medio imputado para este tipo de bien es el 75%, el crédito que se le concederá será de 75.
- En el caso de que esta operación resulte impagada, la pérdida del 20% que la entidad tendría sería el importe del préstamo (75) multiplicado por la LGD (20%), es decir, 15. Por tanto, el importe que la entidad recuperará es de 60 (75-15).
- Como el valor de tasación del bien era de 100 y la entidad recupera 60, la caída implícita en el valor del bien es de 40 (100-60); es decir, un 40%. En consecuencia, una LGD del 20% equivale a una caída media de precio del 40% en el caso de la vivienda terminada.

Cálculos semejantes aplicados, asimismo, a la vivienda en curso y al suelo, permiten obtener los descuentos utilizados para estimar los deterioros brutos en las pruebas de resistencia, que suponen caídas del 45% y del 70% respectivamente. Para apreciar su "severidad", téngase en cuenta que la vivienda terminada, según las estadísticas disponibles, ha registrado en España una caída media de su valor nominal estimada en el entorno del 10% y de su valor real del 15% desde finales del año 2007 al cierre del año 2010.

Como conclusión, las cajas de ahorros han efectuado un esfuerzo muy relevante de información sobre sus exposiciones, de reconocimiento de pérdidas y de saneamiento de su cartera más complicada, promoción y construcción inmobiliaria, habiendo alcanzado una cobertura con provisiones muy alta, no sólo de la pérdida esperada estimada en un hipotético escenario adverso, sino también de la inversión potencialmente problemática (dudosos, normal bajo vigilancia y adjudicados).