

# El crédito al sector privado en el trienio 2001-2003

## Creciente protagonismo del crédito hipotecario

Subdirección General de Análisis  
Financiero y Estratégico\*

### Introducción

Durante los últimos nueve años, el crédito al sector privado residente se ha triplicado en España, mientras que la tasa de morosidad de las entidades de depósito, que suministran el 95 por 100 del crédito, ha resultado dividida por ocho. Ese proceso y las experiencias en anteriores ciclos económicos, caracterizadas por acumulación de insolvencia latente durante la fase alcista del ciclo que no afloraba hasta la fase descendente del mismo, motivaron la Circular 9/1999, de 17 de diciembre, del Banco de España sobre modificación de normas de contabilidad de las entidades de crédito.

La citada Circular establece la obligación de dotar, con cargo a pérdidas y ganancias, una provisión adicional a las dos ya existentes: la específica, que se dota cuando un activo entra en morosidad, y la genérica, de carácter prudencial, que aplica el 1 por 100 sobre el nuevo crédito o el 0,5 por 100 si el mismo fuera hipotecario. La novedosa provisión estadística es en parte equiparable a la genérica y aplica a las agrupaciones

homogéneas de activos que aún no han dado síntomas de deterioro unos coeficientes comprendidos entre el 0 por 100 y el 1,5 por 100 con el fin de completar los fondos prudenciales que eviten crisis como las del pasado. La provisión estadística tiene vigencia desde el 1 de julio de 2000 y plenos efectos anuales a partir de 2001.

En tal contexto, este artículo describe la evolución y calidad del crédito doméstico al sector privado residente durante el trienio 2001/2003. En ese período, el saldo vivo en balance ha crecido a fuerte ritmo, con tasas interanuales del 11,7 por 100 en 2001, 12,3 por 100 en 2002 y 14,3 por 100 en 2003. Las tasas medias en la Eurozona han sido inferiores, del 6,7 por 100, 4,7 por 100 y 5,8 por 100, respectivamente.

### Crédito vivo

Según las estadísticas del Banco de España (BE), el saldo en balance del crédito otorgado por las entidades de depósito durante el trienio ha registrado un aumento de 235.295 millones de euros (44,7 por 100) hasta 761.298 millones, con tasas interanuales crecientes del 11 por 100, 13 por 100 y 15 por 100.



EN PORTADA

\* Dirección General del Tesoro y Política Financiera.



Por sectores, el crecimiento en el trienio ha sido de 90.954 millones (33,3 por 100) hasta 363.753 en los bancos y notablemente superior en las cajas de ahorros, de 128.602 (56,5 por 100) hasta 356.405, y en las cooperativas de crédito, de 15.739 (60,5 por 100) hasta 41.770. Con ello, las respectivas cuotas de mercado se sitúan en 2003 en 45,3 por 100, 44,4 por 100 y 5,2 por 100 (frente a 48,8 por 100, 40,7 por 100 y 4,7 por 100 al inicio del período). Es decir, que los bancos han perdido 3,5 pp en su cuota de mercado, mientras que las cajas han ganado 3,7 pp y las cooperativas 0,5 puntos.

Tan distintos incrementos sectoriales están relacionados, en parte, con el número de oficinas y el consiguiente acercamiento competitivo de las entidades a los consumidores. En el trienio, los bancos han continuado su proceso de cierre de oficinas, que ha afectado a 1.737, mientras que las cajas prosiguieron su expansión, abriendo 1.603 a la vez que las cooperativas establecieron otras 572 oficinas. Con ello, de las 39.405 oficinas que mantienen las entidades de depósito en diciembre 2003, los bancos sólo cuentan con el 37 por 100, frente al 53 por 100 de las cajas y 11 por 100 de las cooperativas, cuando en 1997 esos porcentajes eran del 47

por 100, 44 por 100 y 9 por 100 y en 2000 del 41 por 100, 49 por 100 y 10 por 100 respectivamente.

Del saldo total de 802.213 millones de euros que las entidades de crédito han otorgado al sector privado residente al final de 2003, las entidades de depósito aportan el 95 por 100. Por su parte, el sector de establecimientos financieros de crédito (EFC) ha incrementado su aportación trianual en 6.830 millones (25 por 100) hasta 34.111, con cuota de mercado del 4,3 por 100, que ha descendido en 0,5 pp y el Instituto de Crédito Oficial aportó 680 millones más (12,4 por 100) hasta 6.174 millones, lo que supone un 0,7 por 100 de cuota y la pérdida de 0,3 pp.

El crecimiento del saldo total durante el trienio, 242.806 millones de euros (43,4 por 100), se ha debido principalmente al segmento hipotecario. Las entidades de depósito lo han incrementado en 178.323 millones de euros (72,1 por 100) hasta 425.752 millones, con tasas interanuales del 18,7 por 100, 19,4 por 100 y 21,4 por 100 mucho más altas que las del crédito general, elevando el peso hipotecario del 47,0 por 100 al 55,9 por 100.

A diferencia del crédito general, la competencia entre entidades ha hecho que los crecimientos sectoriales resulten similares en el segmento hipotecario: del 71,8 por 100 en los bancos, 71,7 por 100 en las cajas y 76,7 por 100 en las cooperativas, subiendo los respectivos pesos hipotecarios del 35,8 por 100 al 46,1 por 100, del 59,2 por 100 al 65,0 por 100 y del 56,7 por 100 al 62,5 por 100. Pero, además, según la Asociación Hipotecaria Española (AHE), en las entidades de depósito existe un saldo fuera de balance por titulaciones hipotecarias de 34.418 millones de euros.

Para los EFC, el crecimiento hipotecario en balance durante el período analiza-



EN PORTADA

do ha sido de 5.112 millones y sus titulaciones suman 2.558 millones de euros.

De acuerdo con lo que antecede, el saldo hipotecario, dentro y fuera de balance, del agregado de entidades de crédito ha pasado en el trienio de 261.800 millones de euros a 467.900 millones; un incremento del 78,7 por 100, a tasas interanuales crecientes del 19,2 por 100, 20,8 por 100 y 24,1 por 100. Esta última marca un pico histórico, que se ha mantenido casi igual en enero de 2004, con tasa del 24 por 100.

### Destino del crédito

En cuanto a las finalidades del crédito, el saldo total a final del período y las modificaciones a lo largo del trienio se distribuyen según se muestra en el Cuadro 1.

Destaca el crecimiento del 125,5 por 100 en la rúbrica de actividades inmobiliarias, concesiones a promotores de vivienda, con tasas interanuales en continuada aceleración del 23,5 por 100, 31,1 por 100 y 39,3 por 100, que ha registrado un máximo incremento de 7.247 millones en el último trimestre de 2003. El saldo final, de 79.792 millones, contrasta con el de 35.387 millones existente en 2000 y con el de 17.549 millones en 1997; es decir, el saldo vivo se ha multiplicado por 2,2 en el trienio y por 4,5 en los últimos seis años, alcanzando un peso del 10 por 100 sobre el saldo vivo total.

Del saldo final, los bancos financian el 46,0 por 100, las cajas el 47,8 por 100, las cooperativas el 3,0 por 100 y los EFC el 3,2 por 100, siendo los crecimientos en el trienio del 160,4 por 100, 112,6 por 100, 164,1 por 100 y 4,5 por 100, respectivamente; es decir, que su crecimiento se debe, en mayor medida, al impulso del sector bancario.

El crédito para vivienda a los hogares

representa el 34,4 por 100 del total del crédito al sector privado al final del período, con la siguiente distribución por sectores: 37,6 por 100 los bancos, 55,1 por 100 las cajas, 5,6 por 100 las cooperativas y 1,7 por 100 los EFC. En el trienio ha crecido un 56,2 por 100, con respectivos aumentos sectoriales del 48,6 por 100, 61,4 por 100, 55,9 por 100 y 73,6 por 100; esto es, que el crédito para vivienda a los hogares ha crecido más en las cajas, de acuerdo con su expansión territorial, que en los bancos.

La construcción completa el terceto de rúbricas inmobiliarias y es la tercera en incremento del crédito; su crecimiento en el trienio ha sido del 54,3 por 100 y su saldo final representa el 8,2 por 100 del total. Entre las tres acumulan el 68,7 por 100 del incremento trienal y un peso sobre el saldo total del 52,6 por 100, perteneciendo al segmento hipotecario la inmensa mayoría de este crédito.

### Morosidad absoluta: créditos dudosos

Al contrario que el crédito, los dudosos de las entidades de depósito muestran un moderado incremento en el trienio que, incluso, se torna negativo en 2003, de 1.039 millones de euros (20,2 por 100) hasta 6.195 millones, con tasas del 5,9 por 100 en 2001, 14,0 por 100 en 2002 y -0,5 por 100 en 2003.

Sectorialmente, los bancos aumentaron su morosidad absoluta en 524 millones (21,2 por 100) hasta 2.998, las cajas en 381 (16,8 por 100) hasta 2.662 y las cooperativas en 135 (33,7 por 100) hasta 535. En el sector de EFC el aumento fue el más reducido, de 105 millones (15,2 por 100) hasta 795, pese a la tradicional superior morosidad del mismo.



EN PORTADA

CUADRO 1  
 CRÉDITO DE ENTIDADES DE CRÉDITO A OTROS SECTORES RESIDENTES

	Trienio 2001/2003 Millones euros	%	31/12/2003 Millones euros
Actividades inmobiliarias .....	44.405	125,5	79.792
Vivienda, a hogares .....	99.305	56,2	275.957
Construcción.....	23.157	54,3	65.784
Otros créditos a hogares .....	20.620	51,2	60.919
Consumo duradero a hogares.....	8.251	30,7	35.136
Agricultura .....	3.261	24,8	16.402
Otros servicios no inmobiliarios.....	31956	24,2	164.248
Industrias distintas de construcción.....	7.241	9,2	85.829
Resto del crédito.....	4.610	34,0	18.146
Total.....	242.806	43,4	802.213

Fuente: Banco de España.

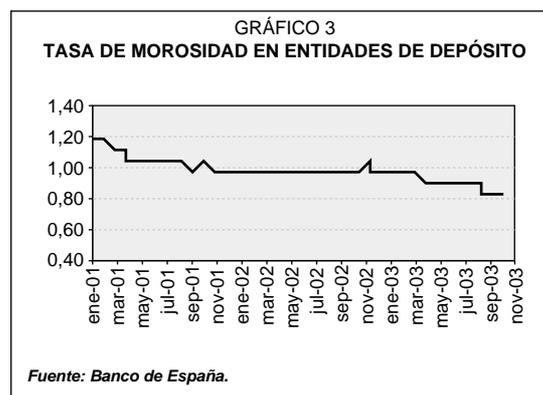
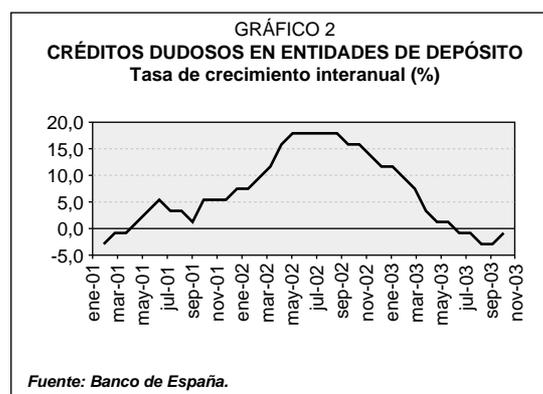
### Tasa de morosidad

Al crecer el crédito vivo (denominador) en proporción muy superior a los créditos dudosos (numerador), la tasa de morosidad de las entidades de depósito ha descendido del 0,97 por 100 en 2000 al 0,81 por 100 en 2003, deparando un nuevo mínimo histórico.

También sectorialmente se alcanzan nuevos mínimos históricos, cayendo la tasa en el período de referencia del 0,90 por 100 al 0,82 por 100 en los bancos, del 1 por 100 al 0,75 por 100 en las cajas y del 1,53 por 100 al 1,28 por 100 en las cooperativas. Por su parte, en los EFC el descenso ha sido del 2,52 por 100 al 2,33 por 100.

No obstante, tales mínimos han de interpretarse con cautela al estar distorsionados por el gran incremento del crédito y también por el creciente peso del segmento hipotecario, cuya tasa de dudosa ha continuado descendiendo, pasando en el trienio del 0,67 por 100 a un nuevo suelo histórico del 0,48 por 100.

El descenso de la dudosa hipotecaria se relaciona con el hecho de que el incremento del precio de la vivienda en el trienio septiembre 2000/2003, un 56,6 por 100, tan sólo se ha traducido en un 11,6 por 100 de mayor esfuerzo en la cuota de amortización trimestral de los prestatarios, merced al proceso de menores tipos



de interés y mayores plazos de amortización. Según la serie trimestral de la AHE, tal esfuerzo (función del precio de la vivienda, del tipo de interés y del plazo de amortización), que era del 69,1 por 100 en septiembre de 2000, ha aumentado al 77,1 por 100 en septiembre de 2003.

Con anterioridad al inicio del proceso de descenso de tipos de interés y de sus diferenciales y de aumento en los plazos de los créditos (intensificados por la com-



EN PORTADA

petencia entre entidades), el mencionado esfuerzo era del 100 por 100 en diciembre de 1990 y del 107,5 por 100 un año después, para caer hasta un suelo del 51 por 100 en marzo de 1999 y ascender posteriormente hasta el mencionado 77,1 por 100. Por su parte, el precio de la vivienda ha crecido continuamente desde el 100 por 100 de base en diciembre de 1990 al 260,3 por 100 en diciembre de 2003; en el trienio aumentó un acelerado 58,6 por 100 y en el anterior un 37,7 por 100.

### Fondos para insolvencias

Las dotaciones por provisiones específica, genérica y estadística de las entidades de depósito han aumentado en 8.076 millones de euros (80,1 por 100) en el trienio hasta 18.161, con tasas interanuales del 24,2 por 100, 17,3 por 100 y 23,6 por 100.

Por sectores, los bancos han elevado estos fondos en 3.745 millones (72,6 por 100) hasta 8.904, las cajas en 3.760 (86,4 por 100) hasta 8.113 y las cooperativas en 571 (99,7 por 100) hasta 1.144, habiendo requerido más provisiones genérica y estadística los sectores de cajas y cooperativas por causa de sus proporcionalmente mayores incrementos crediticios generales, mientras que los dudosos que cubre la provisión específica han crecido más moderadamente en cajas y bancos. En los EFC, cuyo incremento crediticio proporcional fue inferior, el aumento ha sido de 381 millones de euros (63,8 por 100) hasta 978 millones.

### Cobertura de morosidad

Al crecer los fondos para insolvencias (numerador) en proporción muy superior a los créditos dudosos (denominador), la

tasa de cobertura de morosidad se ha elevado notablemente en el trienio, alcanzando nuevos máximos históricos, que pasan de 196 por 100 a 293 por 100 en las entidades de depósito, de 209 por 100 a 297 por 100 en los bancos, de 191 por 100 a 305 por 100 en las cajas y de 143 por 100 a 214 por 100 en las cooperativas. Por su parte, el sector de EFC, aunque a gran distancia de los anteriores, ha mejorado su tasa del 87 por 100 al 123 por 100.

Sin embargo, toda lectura requiere interpretación. Tal es el caso de las excelentes cifras que arrojan en la actualidad los dos indicadores de morosidad. Es obvio que la mínima tasa de morosidad actual no tiene la misma significación en el presente contexto de vigorosa expansión del crédito que en una coyuntura de saldo de crédito vivo estacionario, ya que al estar dicho saldo en el denominador del indicador, su mero crecimiento disminuye el valor de la tasa.

Del mismo modo, la tasa de cobertura de morosidad no es ajena a las condiciones generales del ciclo económico. Una situación caracterizada por tipos de interés reales negativos como la que experimentó la economía española el año pasado sólo puede mantenerse transitoriamente. Tarde o temprano, la inflación descenderá (como de hecho está ocurriendo) y los tipos de interés nominales tendrán que aumentar y con ellos, en principio, los créditos dudosos. Ahora bien, un aumento de los tipos de interés no entraña necesariamente un incremento de los créditos dudosos. Si dicho aumento de tipos se debe a que la economía entra en una fase expansiva en la que crecen la producción y el empleo, el efecto desfavorable del aumento de tipos podría verse neutralizado por el impacto de las más altas rentas disponibles de las familias.



EN PORTADA

Por todo lo anterior, cabe considerar una medida alternativa de la cobertura en base al ratio de provisiones sobre crédito vivo. Los valores de este *ratio* en 2000, de 1,91 por 100 para las entidades de depósito y 2,18 por 100 para los EFC, han mejorado escasamente en el trienio hasta 2,38 por 100 y 2,86 por 100, respectivamente.

### Cobertura de insolvencia latente

En los dos últimos años no disponemos del desglose de los distintos fondos de insolvencia, que para las entidades de depósito alcanzaron en 2003 la cifra total de 18.161 millones de euros y que en el bienio 2000/2001 eran de 10.233 y 12.765 millones, con el detalle que ofrece el Cuadro 2.

Este ratio (fondos genérico y estadístico/crédito vivo menos créditos dudosos), del 1,19 por 100 en 2000, cabe estimarlo cercano al 2 por 100 en 2003. Su crecimiento se debe a la provisión estadística y proporciona un colchón adicional de solvencia inexistente en los demás sistemas bancarios de la Eurozona.

### Conclusiones

El crédito al sector privado residente ha crecido en España más del doble que en la Eurozona en el trienio 2001/2003, aunque su aumento, del 43,4 por 100, ha sido notablemente inferior al crecimiento del 57,9 por 100 registrado en el trienio anterior. Pese a ello, el segmento hipotecario ha intensificado su crecimiento hasta el 78,7 por 100 frente al 75,9 por 100 del trienio precedente.

En cuanto al destino del crédito, el inmobiliario otorgado a promotores ha acelerado su ritmo de expansión hasta un 125,5 por 100, frente al 101,6 por 100 del trienio anterior (se ha multiplicado por

	2000 millones €	2001 millones €
Específico .....	3.541	3.473
Genérico .....	5.508	6.175
Estadístico .....	1.184	3.117
Suma .....	10.233	12.765

Fuente: Banco de España.

2,2 en el trienio y por 4,5 en los dos últimos), mientras que el concedido a la construcción aumentó un 54,3 por 100 frente al 72,6 por 100 precedente. Por otra parte, el concedido a hogares para adquisición y rehabilitación de vivienda creció un 56,2 por 100, inferior al 69,4 por 100 del trienio anterior. Estas tres rúbricas inmobiliarias se relacionan respectivamente con la oferta y la demanda de vivienda, cuyo precio ha registrado un incremento del 58,6 por 100 durante el trienio frente al 37,7 por 100 de subida en el precedente. Entre las tres rúbricas, cuya inmensa mayoría de saldo corresponde al segmento hipotecario, acumulan el 68,7 por 100 del incremento crediticio en el trienio.

Según lo expuesto, el crédito para promoción inmobiliaria viene creciendo, sea cual fuere el precio del suelo, mientras que ha decrecido el ritmo del destinado a construcción y a la adquisición de vivienda. A pesar de la subida del precio de la vivienda, el crecimiento de la demanda sigue siendo muy elevado; ello resulta posible porque el esfuerzo de adquisición o cuota de amortización trimestral ha crecido en menor medida que el precio de la vivienda (un 11,6 por 100 en el trienio septiembre 2000/2003 y un 22,8 por 100 en el anterior), merced al continuado descenso de tipos de interés y al alargamiento de plazos de amortización de las hipotecas.

Los nuevos mínimos históricos de la tasa de morosidad, propiciados por mínimos tipos de interés y mínima tasa de



EN PORTADA

dudosidad hipotecaria, se unen a nuevos máximos en tasa de cobertura de morosidad aupados por la provisión estadística. La bondad de esas tasas ha reforzado la estrategia de las entidades hacia el negocio crediticio hipotecario-inmobiliario, que además han encontrado un gran estímulo adicional en las inferiores exigencias de recursos propios por riesgo de crédito que Basilea II asigna a las hipotecas.

Así, la competencia entre entidades crediticias se ha centrado en el segmento hipotecario-inmobiliario, con lo cual las hipotecas para adquisición de vivienda registran hoy diferenciales adicionales mínimos sobre los tipos de interés de referencia y plazos de amortización máximos. Una reciente estadística armonizada publicada por el Banco Central Euro-

peo pone de manifiesto que durante 2003 el coste medio mensual TAE (incluidas comisiones) de los nuevos créditos para compra y rehabilitación de vivienda ha sido del 3,75 por 100 en España, inferior al 4,55 por 100 de media en la Eurozona, lo que contrasta con la muy superior demanda existente en nuestro país. En cambio, el 79 por 100 de esos nuevos créditos se han formalizado en España mediante contratos con plazo de fijación inicial del tipo de interés hasta un año, frente al 43 por 100 en la Eurozona, lo que refleja un peso muy superior de las hipotecas a tipo variable en nuestro país que conlleva importantes implicaciones para el mecanismo de transmisión monetaria y para la sensibilidad de la carga financiera de los prestatarios.



**EN PORTADA**



# INFORMACIÓN COMERCIAL ESPAÑOLA en INTERNET



[www.revistasICE.com](http://www.revistasICE.com)