

La vinculación de la banca y el sector inmobiliario



Francisco Joaquín Cortés García
Profesor de la UAL

En más de una ocasión, desde esta tribuna, nos hemos referido al preocupante proceso de fiduciarización del sector inmobiliario, y, de forma paralela, al proceso paulatino de gestión de las entidades financieras de acuerdo con los objetivos de penetración en dicho sector.

Con el primer proceso nos referimos esencialmente a los efectos en el desarrollo del sector inmobiliario derivados de factores de carácter exógeno y acusadamente financieros: evolución de los tipos de interés, facilidad de acceso al crédito inmobiliario, etcétera. Con el segundo proceso nos referimos fundamentalmente a la estrecha vinculación estratégica entre el sector bancario y el sector inmobiliario, bien a través de participaciones empresariales, o bien a través de la propia inversión crediticia.

Ambos sectores, a partir de sus con-sabidas sinergias, han encontrado un aliado ideal para mejorar sus resultados económicos y financieros.

Uno de los pilares fundamentales del éxito del actual modelo económico español, que ha contrarrestado en muchas ocasiones los efectos de sus importantes debilidades estructurales (déficit de ahorro, déficit exterior, etcétera), ha sido el sector bancario. Un sector bancario que, ante la llegada de Basilea II, se encontraba sobrecapitalizado y con unas altas tasas de solvencia realmente favorables para nuestro país.

De hecho, en más de una ocasión se ha dicho que contábamos con un sistema bancario que se encontraba entre los más solventes y entre los más desarrollados, tecnológicamente hablando, del mundo.

Pero esta estrecha vinculación entre el

sector inmobiliario y el sector bancario ha hecho mucho más procíclica la economía española. El sector bancario se ha contaminado de la prociclicidad natural del sector inmobiliario, contribuyendo, debido a su transversalidad, a trasladar dicha prociclicidad al resto de sectores productivos.

En este sentido, podemos decir que tenemos un sector bancario muy dinámico, muy capitalizado, especialmente competitivo, pero escasamente diversificado. Esta situación ha incrementado el riesgo latente del sector, sobre todo si se tiene en cuenta que algo menos de las dos terceras partes del saldo vivo en inversión crediticia de las entidades financieras españolas está relacionado con el mercado inmobiliario.

Es más, se puede decir que el sector bancario ha sobredimensionado al sector inmobiliario, y el sector inmobiliario ha sobredimensionado al sector bancario, de ahí que si se habla de burbuja inmobiliaria también hay que empezar a hablar de burbuja bancaria o financiera.

Pero es más, las entidades financieras,

seducidas por el importante negocio inmobiliario han orientado todo el grueso de su estrategia hacia dicho sector, incurriendo en importantes ineficiencias asignativas. En concreto, las entidades financieras se han decantado por un modelo de distribución muy extensivo, intentando llegar con su red de sucursales a todas las promociones existentes. Y, además, al concentrarse tanto en este negocio, están orientándose más hacia los volúmenes que hacia los márgenes, con los consiguientes costes de eficiencia que esto conlleva.

La actual subida de tipos, y la posible ralentización del mercado inmobiliario, que ya tiene como precedente el de EEUU, debe provocar el replanteamiento de su negocio a las entidades financieras. Y, en esto, el Banco de España tiene mucho que decir. En caso contrario, estamos dejando al sistema bancario al albur del ciclo inmobiliario, que, como todos sabemos, es por naturaleza finito, y, que en nuestro caso, tiene resabios piramidales.