



Observatorio Bancario

4 de septiembre 2009

Los bancos comerciales se esfuerzan por manejar el amplio mar de los impagos con un cambio en la jerarquía de los activos vencidos

- El stock de préstamos vencidos a 30-89 días se reduce, mientras que el crecimiento de otras categorías muestra un avance, ya que los bancos los retiran de sus inventarios
- El total de impagos de los préstamos internos aumenta a 6.41%
- El índice de morosidad interna de los consumidores muestra un pequeño incremento de 1.2% trimestral, pasando de 4.64 % en 1T09 a 4.70% en 2T09

Calidad de activos: secando la ciénaga, pero más rápido

La forma de afrontar los problemas por parte de los bancos comerciales de EEUU hoy en día refleja la experiencia histórica de las crisis financieras de muchos países. El sector bancario no puede aumentar los préstamos si los balances de los bancos están repletos de préstamos impagados trimestre a trimestre. Por otro lado, los reguladores exigen a los bancos que retiren sus activos vencidos con el fin de preparar el terreno para una recuperación. Los datos recientes de 2T09 publicados por la FDIC sobre el sistema de los bancos comerciales sugiere que aunque la escala del problema sigue siendo grande, por primera vez en varios meses ha disminuido el nivel de los préstamos vencidos a 30-89 días que están sin pagar. Esto representa de forma verosímil los préstamos acelerados de los bancos a través de la jerarquía del estado de activos vencidos, ya que los activos con intereses impagados no contabilizados subieron rápidamente. No es necesariamente una señal de salud, sino simplemente una señal de que estamos en una nueva etapa en la gestión de los impagos del sistema bancario, especialmente si consideramos el problema inminente del mercado de los inmuebles comerciales.

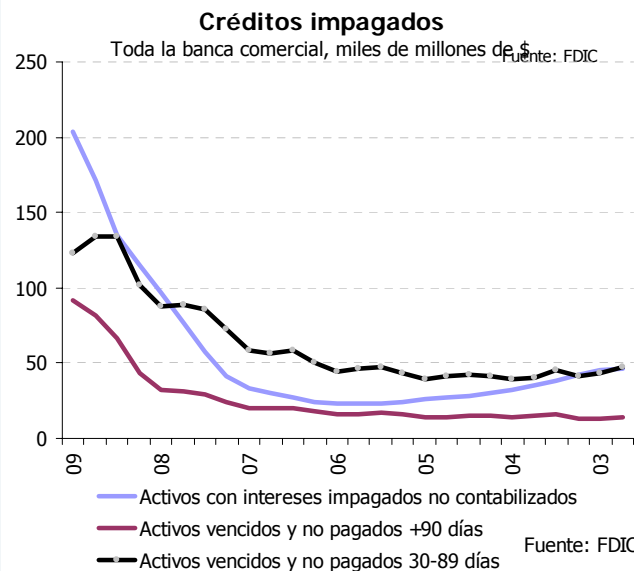
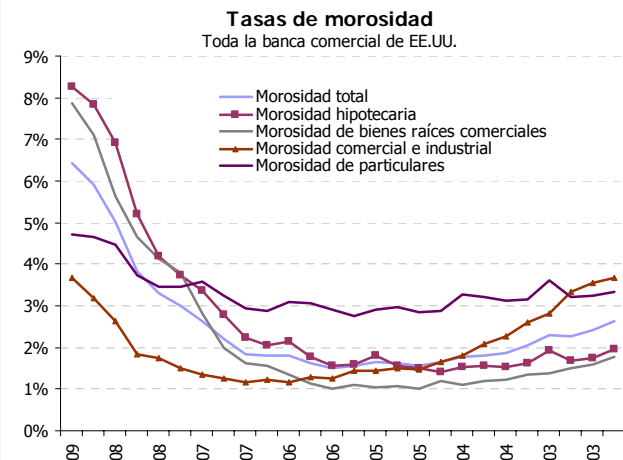
Préstamo al consumo: la retracción vista con algunas mediciones

El préstamo al consumo de los bancos comerciales cayó a nivel anual 1.4%, en proporción con un pequeño aumento registrado en el índice de morosidad de los préstamos al consumo, que pasó de 4.64% en 1T09 a 4.70% en 2T09. Parece que mientras los consumidores siguen teniendo problemas en afrontar los pagos, una oferta de préstamos al consumo mucho más conservadora ha contribuido a retraer el índice de morosidad. Los préstamos a los consumidores se definen aquí como préstamos internos a los individuos, incluidos los saldos de las tarjetas de crédito y los préstamos al consumo garantizados y no garantizados.

Apalancamiento: procíclico como siempre

El total de activos del sistema bancario comercial ha disminuido en 415 mmd desde la crisis del 4T08. Además, el capital total de los bancos comerciales ha sido incrementado en 120 mmd. Esto representa un desapalancamiento total de un -13.8% sobre la primera mitad de 2009 y -4% para el 2T09. Estos datos entran dentro de nuestro escenario central adverso para el ciclo de desapalancamiento del sistema bancario, ya que habíamos previsto un escenario moderado como remate a un efecto de balance de 800 mmd para el año y parece que estamos situados a un ritmo adecuado para superar este nivel. Consulte nuestro [Observatorio bancario](#) anterior, que estimaba que el escenario central adverso tocaría techo con un efecto de balance de 1.2 billones de dólares.

Jeffrey Owen Herzog
jeff.herzog@bbvacompass.com



Indicadores de apalancamiento				
% t/t	2T 2009	1T 2009	4T 2008	3T 2008
Activos	-0,90%	-2,50%	2,20%	5,50%
Capital	3,10%	7,20%	-0,90%	0,80%
Apalancamiento	-4,00%	-9,60%	3,00%	4,60%

Fuente: SEE del BBVA y FDIC

El apalancamiento es el % de activos menos el % de capital

Resumen: El recorte de la consecución del capital del sistema bancario proporcionó algo de alivio, pero los inventarios de préstamos vencidos siguen ejerciendo un efecto de desaliento en el sistema en general y la gestión de la morosidad continuará en el próximo año.

Punto de vista del BBVA: Los préstamos a la construcción y el mercado inmobiliario comercial

Resumen de la cuestión

Muchos comentaristas de EEUU discuten sobre las implicaciones de la disminución de la calidad de los activos de los inmuebles comerciales para el sistema bancario estadounidense. En particular, la alta exposición de los bancos comerciales de tamaño pequeño y mediano a las inversiones inmobiliarias comerciales sugiere que ciertos bancos pasarán apuros en tales circunstancias. Las propiedades inmobiliarias comerciales se definen como complejos urbanísticos multifamiliares, préstamos a la construcción y propiedades inmobiliarias no agrícolas y no residenciales. Tal vez como parte de este diálogo, la FDIC ha suministrado recientemente una nueva serie sobre un elemento del sector inmobiliario comercial: los préstamos para la construcción y el desarrollo urbanístico.

Los nuevos datos publicados por el gobierno nos permiten diferenciar los préstamos a la construcción en préstamos para la construcción de hogares de 1 a 4 familias y todos los demás desarrollos urbanísticos. Debido a la caída de los precios de la vivienda, a la reducción de préstamos de las empresas hipotecarias y al descenso de las ventas, no es sorprendente que la calidad de los activos de los préstamos residenciales internos llegara a niveles preocupantes. En todos los bancos comerciales de EEUU con activos superiores a los 100 millones de dólares, el índice de morosidad de la construcción de viviendas de 1 a 4 familias es superior al del resto de los préstamos para la construcción y el desarrollo urbanístico. Esta misma tendencia se refleja en los datos a nivel estatal.

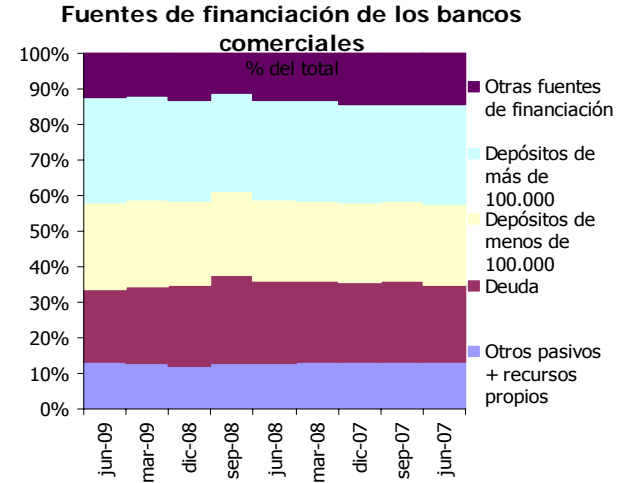
Tendencias dentro de la marca BBVA Compass

En términos de estados concretos, Arizona, California, Florida y Alabama presentan índices de morosidad en la construcción de hogares de 1 a 4 familias superiores a la media de EEUU. Texas y Colorado mantienen los índices de morosidad en los tres tipos de préstamos al sector inmobiliario comercial por debajo del promedio de EEUU. Arizona y Florida muestran a la vez altos niveles de exposición a la construcción y altos índices de morosidad en la construcción.

Un problema adicional a tener en cuenta con respecto a los préstamos a la construcción es el propio costo de la construcción. Hay muchos factores que contribuyen a reducir dicho costo. En primer lugar, ya no hay un *boom* en la vivienda, por lo que es probable que los precios de los suministros de la construcción hayan caído como resultado de la disminución de la demanda. En segundo lugar, el alto nivel de desempleo en el sector de la construcción presiona a la baja el índice salarial del trabajo, ofreciendo un ahorro adicional en los costos de la construcción. Como resultado de estas y otras tendencias similares, el tamaño del préstamo a la construcción es probablemente inferior en la actualidad que en los años anteriores. Esta tendencia es quizá más fuerte debido al hecho de que los precios del desarrollo urbanístico posiblemente habrán caído también debido a unos precios inmobiliarios más bajos.

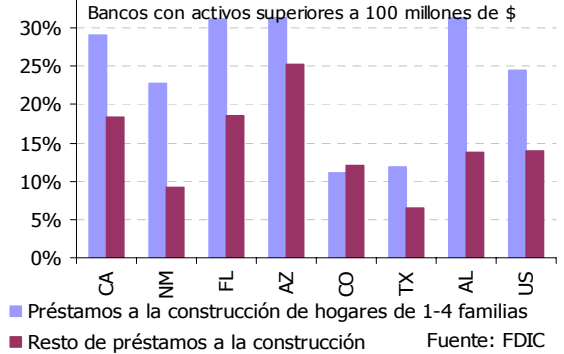
Balance final

Aunque nuestras mediciones desglosadas de la construcción son recientes, la tendencia de la morosidad de todos los préstamos a la construcción demuestra constantemente una tendencia alcista con respecto a los últimos trimestres. En todos los bancos comerciales con activos de 100 millones de dólares o superiores, la exposición a los préstamos a la construcción ha descendido de 7.95% en 4T08 a 7.5% en 209. La tendencia a reducir la exposición a los préstamos a la construcción continuará el próximo año, ya que los bancos tendrán que manejar los altos niveles de morosidad de los préstamos a la construcción. Algunos estados se están comportando mejor que el promedio de Estados Unidos. Por ejemplo, la morosidad de la construcción y el sector inmobiliario no agrícola no están por debajo de la media nacional. Los tres tipos de morosidad del sector inmobiliario comercial de Colorado son inferiores a la media de Estados Unidos.



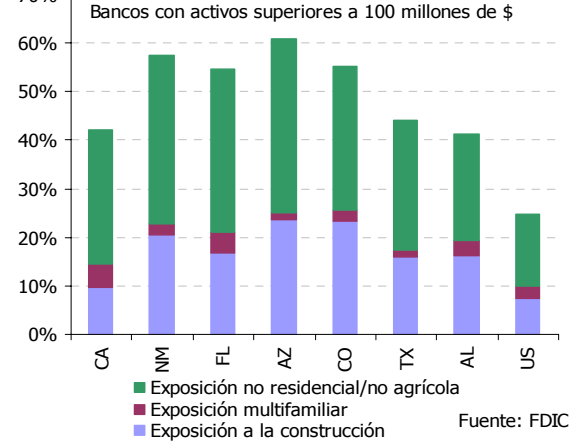
Fuente: FDIC

Morosidad de la construcción por estados



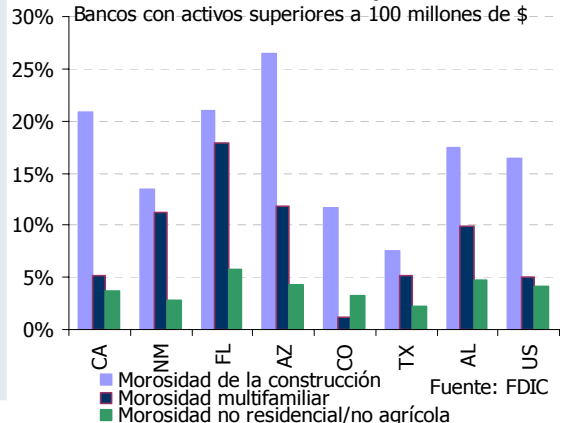
Fuente: FDIC

Exposición del sector inmobiliario comercial por estados



Fuente: FDIC

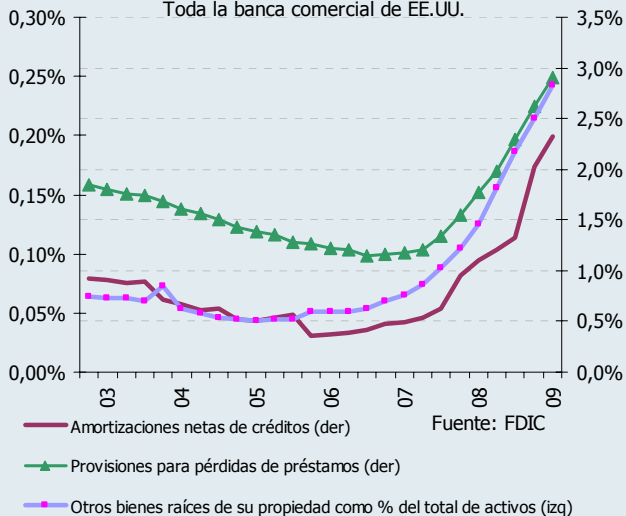
Índices de morosidad del sector inmobiliario comercial por estados



Fuente: FDIC

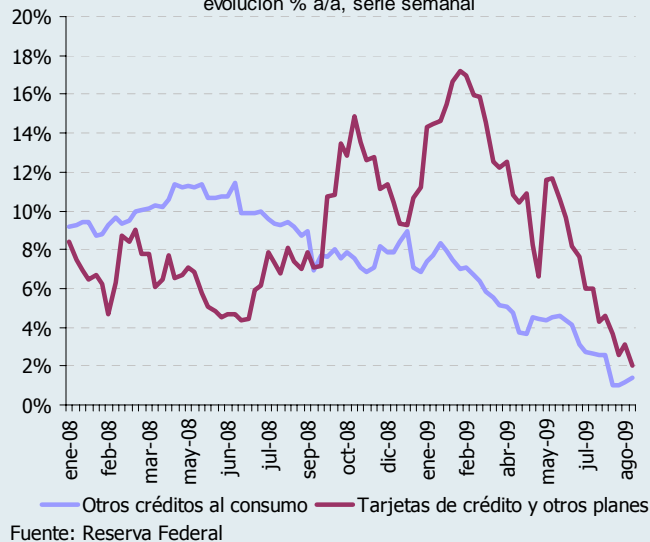
Condiciones de balances

Toda la banca comercial de EE.UU.



Préstamos al consumo de la banca comercial

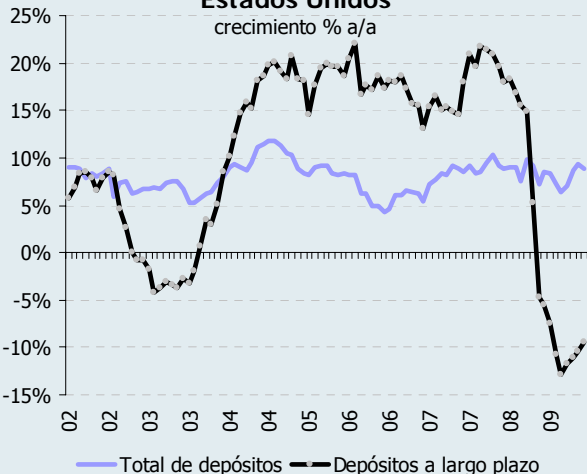
evolución % a/a, serie semanal



Depósitos de bancos comerciales de

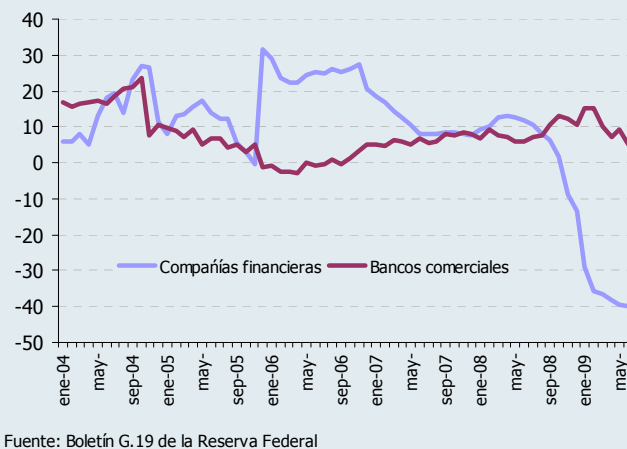
Estados Unidos

crecimiento % a/a



Créditos renovables al consumo

variación % a/a



Estadísticas de la FDIC sobre instituciones	6/30/2009	3/31/2009	12/31/2008	9/30/2008	6/30/2008	31/03/2008	31/12/2007
Morosidad total	6,40%	5,90%	5,00%	3,80%	3,30%	3,00%	2,60%
Morosidad hipotecaria	8,30%	7,80%	6,90%	5,20%	4,20%	3,70%	3,40%
Morosidad de bienes raíces comerciales	7,90%	7,10%	5,60%	4,70%	4,10%	3,80%	2,80%
Morosidad comercial e industrial	3,70%	3,20%	2,60%	1,80%	1,70%	1,50%	1,30%
Morosidad de particulares	4,70%	4,60%	4,50%	3,70%	3,50%	3,50%	3,60%
Margen de interés neto	3,47%	3,42%	3,23%	3,39%	3,40%	3,38%	3,35%
Ingresos de explotación netos de activos	0,11%	0,21%	0,17%	0,49%	0,53%	0,68%	0,95%
Rentabilidad de activos	0,07%	0,24%	0,13%	0,44%	0,52%	0,68%	0,93%
Rentabilidad de recursos propios	0,74%	2,43%	1,35%	4,36%	5,08%	6,69%	9,12%
Amortizaciones netas de créditos	2,32%	2,02%	1,32%	1,21%	1,10%	0,95%	0,62%
Cobertura de amortizaciones netas (x)	1,62	1,9	2,06	2,74	3,03	3,62	5,25
Provisiones para pérdidas de préstamos	2,90%	2,62%	2,29%	1,98%	1,77%	1,55%	1,34%
Suficiencia de capital de Nivel 1	10,74%	10,39%	9,73%	9,46%	9,46%	9,39%	9,43%
Variación % de activos t/t	-0,90%	-2,50%	2,20%	5,50%	-0,60%	2,90%	3,60%
Variación % total de recursos propios t/t	3,10%	7,20%	-0,90%	0,80%	-0,30%	1,30%	3,90%
Variación % de apalancamiento t/t	-4,00%	-9,60%	3,00%	4,60%	-0,30%	1,50%	-0,30%
% de préstamos impagados del total de créditos	4,36%	3,71%	2,91%	2,27%	1,91%	1,61%	1,31%

Fuente: FDIC