

## El Banco de España se lava las manos: dice que no tiene culpa de la burbuja inmobiliaria

**El Banco de España no se considera responsable de la orgía de crédito que alimentó la burbuja inmobiliaria cuyo estallido ha sido el principal causante de la grave crisis económica que sufre nuestro país.**

El último boletín económico publicado el viernes, además de confirmar que España sigue en recesión, contiene [un estudio que compara los ciclos inmobiliarios en España, EEUU y Reino Unido](#), que echa la culpa del *boom* a factores económicos, demográficos y financieros, pero entre los que no hay ninguno achacable al propio supervisor. De hecho asegura que "en España, **la regulación existente fomentó que las entidades financieras fueran más cautelosas en la política de concesión de créditos**".

El conjunto del sector financiero reconoce que el Banco de España ha sido mucho más estricto que la mayoría de los supervisores bancarios del mundo, con exigencias como la conocida provisión genérica o anticíclica (que exigía dotar un pequeño porcentaje de cada nuevo crédito con el fin de crear un colchón para cuando llegaran los malos tiempos). Sin embargo, numerosos analistas consideran que **el supervisor no hizo lo suficiente para frenar el explosivo crecimiento del crédito promotor e hipotecario** en los años de la burbuja, un crecimiento superior al 20% anual que alimentó la escalada de los precios de la vivienda.

Sin embargo, el estudio, firmado por **José Manuel Marqués, Luis Ángel Maza y Margarita Rubio**, sí critica la permisividad de los supervisores anglosajones (en especial el de EEUU) al permitir que las titulizaciones de créditos sacaran a estos del balance de las entidades, con lo que su crecimiento no fue acompañado por un aumento simétrico del capital de los bancos, o al tolerar que tres cuartas partes de las hipotecas fueran concedidas por brokers que no tenían requisitos de capital ni estaban supervisados como entidades financieras.

Es cierto que en España el proceso masivo de titulizaciones y de emisión de cédulas hipotecarias **no sacaba del balance estos créditos** (al menos no en su totalidad), y que sirvió principalmente para que bancos y cajas obtuvieran liquidez. Además, tampoco pudieron comprar estas titulizaciones emitidas en otros países, de ahí que no tengan activos tóxicos en balance como los bancos norteamericanos, británicos o alemanes.

Pero esa liquidez barata fue utilizada por las entidades para conceder alegremente crédito a unos tipos ridículos para adquirir activos muy sobrevalorados. Además, el apalancamiento excesivo es uno de los grandes problemas de la banca, puesto que [apenas se ha reducido con la crisis](#) y exige hacer frente a ingentes vencimientos de deuda. Es más, **el hecho de mantener los créditos en balance ha causado la principal amenaza que se cierne por el sector**: los famosos 325.000 millones de crédito promotor que tienen en sus libros y que serán irrecuperables en un alto porcentaje, lo que puede hacer entrar en pérdidas a bastantes entidades.

Y el Banco de España podía haber tomado medidas adicionales para que las cosas no llegaran tan lejos. Algunos expertos sugieren que [se podía haber adoptado un coeficiente de crédito](#) que ligase obligatoriamente la evolución de los préstamos de la banca con la de los depósitos, tanto en los ciclos alcistas como en los bajistas. **Eso habría servido para evitar las conductas irresponsables en la fase expansiva** y ahora serviría también para solucionar la fuerte restricción de crédito que sufre nuestra economía.

### La explicación del Banco de España

Lejos de analizar estos problemas, el estudio del Banco de España se centra en los factores por todo el mundo conocidos que contribuyeron a la espiral del ladrillo que ahora se ha venido abajo, tanto los globales como los específicos de nuestro país. Entre los primeros, señala el mantenimiento de unos tipos de interés bajos durante un período muy prolongado, el desarrollo de los mercados de titulización o el aumento de la competencia en el sector financiero. Entre los propios de España, destaca la caída estructural de los intereses por nuestra incorporación al euro, la importancia de la inmigración, la reducción del tamaño medio de los hogares, el crecimiento de la renta disponible o el descenso del paro.

De forma sorprendente, el estudio llega a afirmar que "en el caso del mercado español, los precios de la vivienda ya habían iniciado una fase de corrección" cuando estalló la crisis financiera internacional, ajuste que ésta agravó y que se ha traducido en un intenso deterioro del empleo. No obstante, reconoce que **la caída del precio de la vivienda en nuestro país hasta la fecha es muy inferior** a la registrada en EEUU y Reino Unido, y que España debe reducir todavía bastante el peso de la inversión residencial en su economía, proceso prácticamente concluido en los otros dos países.

[Cotizalia](#)

Fecha artículo: mar 09 feb 2010 06:00:00 CET

Cristino Martos, 4  
28015 Madrid

Tel 91 540 92 82 Fax 91 548 28 10  
comfia@comfia.ccoo.es