

¿Una crisis financiera en 2010?

JOAN MAJÓ

EL PAÍS - 23-01-2010

Hace ya meses que con mucha rotundidad escribí: "¡No me lo creo! Lo nuestro no es una crisis financiera, es algo más grave". Me refería, claro está, a la crisis española, que en aquellos momentos se nos explicaba como el contagio interior de la enfermedad internacional. La crisis internacional sí que era financiera. El sistema internacional estuvo a punto de derrumbarse y se salvó a base de unas inyecciones impresionantes de dinero público. La morosidad en las hipotecas *subprime*, a las que se quiso culpar de todo, fue sólo la chispa que encendió el material explosivo -activos tóxicos- que las innovaciones financieras de los últimos años habían ido acumulando en bancos y cajas. Y el sistema explotó.

Los bancos y cajas españoles no se derrumbaron ni fueron salvados. No estaban intoxicados, pero se colapsaron por falta de liquidez, ya que al no haber ahorro interior, la obtenían de la banca internacional. El colapso derrumbó el insostenible crecimiento español en el sector inmobiliario, lo que desató la crisis general.

Es el momento de decir que ahora sí, en 2010, estamos más cerca, en España, de una crisis financiera. La banca y, tal vez aún más, las cajas van a vivir un ejercicio difícil ya que tendrán que hacer frente a dos problemas: la morosidad por el impago de créditos hipotecarios concedidos a particulares y a empresas constructoras o promotoras, y su falta de productividad debida a la exagerada expansión de oficinas y la

sobredimensión de sus estructuras. Ello supondrá una baja importante de la rentabilidad y al mismo tiempo la necesidad de eliminar de sus balances, mediante provisiones, muchos activos que en el mejor de los casos podrán quedar sustituidos por inmuebles, que aunque no quieran, tendrán que aceptar como pago de la deuda. Tienen ante sí dos grandes retos. Adelgazar sus estructuras y adaptarlas a la nueva realidad del negocio, y poner en marcha una estrategia de gestión de su nuevo patrimonio inmobiliario.

Los procesos de fusión de las cajas catalanas, con la ayuda -ahora sí- de dinero público, van en esta dirección. Esperemos que la posición reticente de la UE -incomprensible comparada con la laxitud con la que ha permitido las grandes ayudas a los bancos y cajas de otros países durante los meses anteriores- se acabe y ello ayude a solucionar una parte de los problemas.

Queda el problema mayor. ¿Qué van a hacer las cajas y los bancos cuando se vayan convirtiendo en los mayores propietarios de inmuebles de Cataluña o de España? ¿Van a entrar en una guerra comercial, en precios, para intentar convertir las piedras en dinero de la forma más rápida posible? ¿Van a aprovechar su doble condición de vendedores y financiadores para utilizarla como un arma comercial? Ambas posibilidades, verosímiles y hasta comprensibles, no ayudarían a una tímida recuperación del sector inmobiliario y, por tanto, de la economía en general.

Creo que se debería estudiar seriamente una iniciativa para que, con una ayuda parcial pública, no de subvención sino de financiación o de aval, se pudieran constituir, con una parte del *stock* que ha quedado por vender,

empresas de alquiler de viviendas. Si ello fuera posible, se ayudaría a resolver al mismo tiempo tres problemas. Disminuir de forma importante el *stock* que, sólo por la vía de la venta, pesará durante algunos años en el sector inmobiliario. Avanzar en acercar la situación del mercado de alquiler catalán y español al del de los restantes países de la UE. Y concretar en una medida con bastantes repercusiones positivas fuera del sector financiero las ayudas que de una u otra forma éste necesitará.

La previsible crisis financiera tiene, respecto de la internacional, tres grandes ventajas. La primera es que las posibles repercusiones en los balances son menos graves. Producirán pérdidas -pues en muchos casos el valor real de los pisos será inferior al de los créditos impagados-, pero se trata de activos reales con los que se puede actuar, no tóxicos. La segunda es que no habrá pánico, pues será mucho menos grave que la vivida hace un año en el mundo. Y la tercera, que se puede prever y, por tanto, se puede actuar de forma preventiva en la dirección indicada, o en otras mejores que seguro que existen. Espero que así sea.