

## **La política de riesgos hipotecarios de las entidades de crédito<sup>1</sup>**

---

Dentro del modelo de banca comercial que sigue la mayor parte de las entidades de crédito españolas, la concesión de hipotecas para la adquisición de viviendas o para el desarrollo de promociones residenciales constituye una de las áreas de negocio más extendidas. Aunque históricamente era una actividad a la que sobre todo prestaban su atención las cajas de ahorros, en los últimos años han incrementado su presencia en este mercado otras entidades del sector bancario, aumentando con ello el nivel de competencia y ampliándose la gama de productos ofrecidos y las estrategias comerciales de los oferentes.

Una serie de factores ha contribuido en la última década a la expansión del mercado de hipotecas residenciales: factores demográficos y sociológicos (movimientos de población, cambios en el modelo familiar y en los tipos de vivienda requerida, aumento de la demanda de segundas viviendas por parte tanto de residentes como de no residentes en España); factores de mercado (incremento del precio del suelo y de los costes de construcción, evolución a la baja de los tipos de interés); factores de mayor exigencia cualitativa (renovación y mejora del parque de viviendas); factores asociados al ahorro (la vivienda como alternativa de inversión).

El BE ha aportado en los últimos años sus reflexiones sobre esta materia a través de diversos estudios y análisis hechos públicos. Ahora quiere ofrecer también algunas ideas acerca de los riesgos contraídos por las entidades de crédito en la concesión de hipotecas (aplicables también en muchos casos a otras operaciones vinculadas al sector inmobiliario), desde la perspectiva de sus competencias como autoridad supervisora, exponiendo para ello un conjunto de principios en relación con las políticas de las entidades en esta área de negocio.

### **1 Al máximo órgano de administración le corresponde adoptar una política de asunción y gestión de riesgos hipotecarios explícita, activa, efectiva y segmentada**

El buen gobierno exige la implicación directa del consejo y de sus comisiones especializadas en la definición de las políticas de asunción de riesgos en las principales áreas de negocio. Como es bien conocido dentro del sector, el BE viene reclamando desde hace muchos años la aplicación de este principio, cuya puesta en práctica exige una actitud decidida y un elevado grado de profesionalidad y dedicación de los consejeros. El BE valora positivamente todos los esfuerzos que han venido y vienen realizando las empresas bancarias, porque los considera una consecuencia de la responsabilidad que asumen los órganos de administración en relación con la marcha de las entidades y su continuidad.

La política ha de ser comunicada a todos los interesados y objeto de seguimiento por los propios órganos de administración, de donde se deriva la necesidad de que sea clara y explícita, de que esté formalizada por escrito y bien documentada con los informes y dictámenes pertinentes. Además de tener una concreción suficiente para que no se quede en el terreno ambiguo de las ideas generales, sino que pueda tener una vinculación real con el negocio.

---

<sup>1</sup> Memoria de la Supervisión Bancaria en España, 2003. Capítulo II.4, Pág. 102 a 106.

Con una política activa, los administradores efectúan una toma de posición concreta sobre los niveles y características de las exposiciones deseadas, sin aceptar que tales niveles reflejen meramente el factor externo de la situación de la demanda.

Con la definición de una política efectiva se consigue que pueda concretarse en planes de acción detallados que orienten la toma de decisiones. Un seguimiento periódico de sus resultados y una actualización periódica de sus contenidos mantendrán su vigencia a lo largo del tiempo.

Por último, la adecuada segmentación hará posible que se reflejen bien los distintos requerimientos que corresponden a cada tipo de operación (crédito a promotores, financiación de primera vivienda, financiación de segunda vivienda, subrogaciones, financiación del suelo, desarrollo conjunto de proyectos con promotores, etc.).

## **2 Una política de riesgos hipotecarios en congruencia con las estrategias generales de la entidad**

Una empresa bancaria sólida es un entramado complejo integrado por elementos diversos (estrategias, políticas, organización, medios, sistemas de gestión y control, productos, clientes, etc.) que no constituyen piezas aisladas, sino un todo armónico en el que el buen engranaje de las partes es garantía de eficiencia y viabilidad.

De ahí la importancia de que la política de riesgos hipotecarios guarde congruencia con el modelo de banca de la entidad, con sus objetivos generales de crecimiento y expansión, con la política de recursos propios aplicada y el nivel de estos, con los presupuestos de rentabilidad ajustada al riesgo y con la estrategia financiera a medio y largo plazo.

El modelo de banca de cada entidad habrá condicionado su tamaño, su organización, sus recursos y el tipo de capacitación de sus gestores. Como es lógico, las políticas de la entidad habrán de encajar en dicho modelo, y todo cambio significativo vendrá precedido de una adaptación coordinada del conjunto de factores que lo configuran.

Otros factores relacionados con la política de asunción de riesgos son los objetivos de crecimiento y expansión y la política de recursos propios de la entidad. Existen variables exógenas que afectan al crecimiento de una empresa (la competencia y la demanda de los productos ofrecidos, por ejemplo), pero dicho crecimiento no es una variable independiente de las decisiones de los gestores. Al contrario, es un elemento clave de la estrategia de la entidad, por lo que en el diseño de las políticas de asunción de riesgos se tendrán en cuenta los factores indicados.

La política de riesgos hipotecarios se encuadra también en los objetivos de rentabilidad ajustada al riesgo de la entidad. Por eso, uno de sus elementos es la fijación realista de precios, de modo que estos incorporen la prima de riesgo de las operaciones y sean compatibles con los citados objetivos.

Y, por último, es imprescindible su congruencia con la estrategia financiera de la entidad y su modelo de financiación a medio y largo plazo. Las operaciones hipotecarias se caracterizan por su elevado vencimiento medio, que se viene además incrementando en los últimos años por razones comerciales, por lo que son instrumentos financieros que afectan en buena medida a los riesgos de interés y de liquidez de la entidad. El riesgo de tipo de interés estará presente en las operaciones a tipo fijo, pero también, en menor medida, en las operaciones a tipo variable, por las siguientes razones: primero, los períodos de interés de las operaciones activas suelen no coincidir con los de la financiación, siendo estos últimos más cortos; y, segundo, porque, si las operaciones deben ser refinanciadas en el futuro (como es lo más frecuente), el mantenimiento de los márgenes entre los tipos activos y pasivos vigentes en el origen de la operación no está garantizado, ya que los *spreads* sobre los tipos de referencia a los que se refinancien las entidades podrían haberse ampliado.

Dado que el mantenimiento de tasas muy elevadas de crecimiento del crédito hipotecario puede llegar a alterar las condiciones del equilibrio financiero estructural de la entidad, haciendo necesario el recurso creciente a emisiones de valores en los mercados y exponiendo a la entidad a los riesgos derivados de las condiciones cambiantes (liquidez y precios) de dichos mercados en

un horizonte temporal tan dilatado, los órganos de administración de cada entidad deben reflexionar sobre los mecanismos necesarios para conocer la evolución de estos riesgos, controlarlos y limitarlos, incluyendo la fijación de límites operativos al nivel total de endeudamiento en los mercados y de límites de concentración de vencimientos de la deuda en cada ejercicio.

### **3 En la definición de las políticas de riesgos hipotecarios el principio de diversificación contribuirá a reducir o modular los niveles globales de riesgo asumido**

La diversificación se entiende, en primer lugar, desde una perspectiva general o sectorial. Los órganos de administración son responsables del análisis del riesgo incurrido desde el punto de vista sectorial y del seguimiento de la evolución de las áreas de actividad económica con mayores exposiciones. Y son responsables también de la valoración del riesgo de negocio que implica la especialización excesiva en un número limitado de sectores.

En segundo lugar, la diversificación se concibe desde una perspectiva individual. Además de cumplir los límites legales, lo deseable es que las entidades realicen su propio proceso de reflexión interna para definir las posiciones máximas que, por todos los conceptos (préstamos, créditos, avales por entregas a cuenta de compradores, participaciones accionariales, etc.), están dispuestas a asumir con cada cliente, grupo económico o grupo de clientes con interrelaciones financieras y comerciales.

Y en tercer lugar, la política definida será más efectiva si atiende también a la propia composición y distribución interna del riesgo crediticio asumido con el sector inmobiliario, considerando aspectos tales como la naturaleza de los inmuebles en que se basa la operación (terrenos, primera vivienda, segunda vivienda, locales comerciales, oficinas, etc.), la situación geográfica, el tipo de producto ofrecido, etc.

Un aspecto particular es el volumen que puede alcanzar la financiación del suelo, especialmente cuando existen gestiones urbanísticas pendientes. También ha de decidirse si la asunción de riesgos debe limitarse a la financiación de proyectos a terceros o si, a través de diversas fórmulas (constitución de filiales especializadas, formación de sociedades multigrupo con promotores inmobiliarios, participaciones minoritarias en empresas inmobiliarias), la entidad decide tomar parte en el propio desarrollo de los proyectos, asumiendo una porción de los riesgos empresariales, incluyendo los de reputación.

### **4 La existencia de garantía hipotecaria no sustituye ni al análisis de la contraparte ni a una eventual falta de información**

Como ha venido reclamando tradicionalmente el BE, una política de concesión de créditos sólida es aquella que relaciona la aprobación del préstamo con la capacidad del acreditado para reembolsarlo. El requerimiento adicional de garantías reales tiene por objeto contar con un suficiente nivel de defensa ante la eventualidad de dificultades del cliente para atender el reembolso de las obligaciones con los recursos generados en su actividad y su patrimonio líquido. Pero la garantía no ha de ser la base sobre la que se fundamente la decisión aprobatoria o denegatoria; la existencia de garantía hipotecaria no sustituye ni al análisis de la contraparte ni a una eventual falta de información.

Refiriéndonos a la financiación de promociones, es relevante valorar la solvencia del promotor y, puesto que esta operación consiste, en esencia, en un proyecto empresarial, habrán de aplicarse técnicas analíticas apropiadas de valoración de proyectos, incluyendo la consideración especial de la trayectoria y experiencia del empresario.

En el caso de las hipotecas para adquisición de viviendas, el análisis de la operación implica valorar el importe y grado de seguridad de los ingresos familiares actuales y esperados (teniendo muy en cuenta la situación de empleo), en el marco de una política adecuada sobre la ratio *ingresos/cuotas*. No se trata solo de una medida de prudencia, sino de cumplir una función de asesoramiento al cliente sobre el esfuerzo financiero máximo que es razonable asumir en la decisión de compra y sobre el producto que mejor se adapta a su perfil.

Otro factor relevante es la *ratio importe del préstamo/valor de tasación*. En algunas ocasiones, la fijación de criterios al respecto responde a políticas comerciales, por lo que conviene recordar que la aplicación de políticas permisivas en esta materia podría incrementar significativamente el importe de las pérdidas esperadas en una cartera de préstamos hipotecarios.

En resumen, la aplicación de criterios adecuados en la fase de estudio y aprobación de operaciones es un factor clave para moderar el riesgo residual asumido por las entidades en esta área de negocio.

## **5 El precio de las hipotecas es una variable relacionada con el nivel de riesgo asumido en cada operación**

Los supervisores bancarios vienen promoviendo, desde hace muchos años, el desarrollo por parte de las entidades de sistemas avanzados de gestión del riesgo de crédito, no solo a través de determinados requerimientos imperativos de medidas adecuadas de control en todas las áreas de negocio, sino mediante la definición de incentivos en la normativa contable y de solvencia. Entre ellos cabe citar los contenidos en la regulación de la provisión estadística y en el Nuevo Acuerdo de Capital de Basilea (Basilea II).

Pues bien, uno de los retos del sistema bancario actual es asimilar que el desarrollo de modelos avanzados de gestión del riesgo de crédito no será plenamente útil hasta que dichos modelos se coordinen o, mejor dicho, se incardinan en las propias prácticas comerciales de la entidad. En definitiva, la fijación del precio de las operaciones es un factor directamente relacionado con las primas efectivas de riesgo.

## **6 Sistemas adecuados para el seguimiento de la cartera de hipotecas, tanto desde una perspectiva individual (cliente) como global (sector)**

La puesta en práctica de buenos sistemas de seguimiento de las operaciones, en cuya definición y supervisión se involucren los órganos de dirección y administración, contribuye a modular el riesgo residual asumido en cada área de negocio.

El seguimiento de las operaciones implica, desde luego, el análisis de las incidencias de impago, pero también, en función de la naturaleza e importancia de las distintas operaciones, el análisis de la solvencia y evolución financiera de los deudores, el seguimiento de los proyectos empresariales o el seguimiento del estado y valor de mercado de las garantías.

Y, desde un punto de vista global, implica el análisis de la evolución del sector inmobiliario, para lo que puede resultar de gran utilidad la elaboración de informes especializados o su encargo a terceros, así como la realización de análisis del impacto en la entidad de distintas situaciones hipotéticas.

Cabe mencionar también que no es conveniente abandonar el seguimiento de los riesgos hipotecarios transferidos en operaciones de titulización si se retienen riesgos remanentes (bonos subordinados, otras financiaciones de este carácter, bonos ordinarios, mejoras crediticias, líneas de crédito o liquidez, etc.).

## **7 Transparencia plena en las relaciones con la clientela y observancia rigurosa de las normas tendentes a la protección del usuario**

La financiación de la compra de la primera vivienda es un área de especial sensibilidad desde el punto de vista social, por el esfuerzo económico familiar que supone, por el período de tiempo al que se extienden las obligaciones contraídas y por implicar, en muchas ocasiones, una relación de clientela entre la entidad y el comprador, que suele extenderse a un mayor número de productos. Por ello, es importante seguir una política de especial transparencia y una observancia rigurosa de las normas de protección del usuario.

Además, el Defensor del Cliente de las entidades tiene como función desempeñar un papel activo no solo en la equitativa resolución de los casos que se le planteen, sino también en la identificación de prácticas susceptibles de mejora o áreas necesitadas de una mayor formación

dentro de la empresa. Se trata de una materia de interés prioritario también para el Responsable de Cumplimiento Normativo y los propios órganos de administración, al tratarse de un asunto que puede incidir en el riesgo de reputación de la entidad.

## **8 Conclusión**

Como conclusión, las entidades de crédito tienen interés en no relajar sus criterios de concesión (ni por lo que respecta a la capacidad de reembolso requerida, ni por lo que respecta al nivel de las garantías exigidas, ni por lo que respecta al precio) en coyunturas —como la actual— de competencia creciente e incremento del volumen de negocio. Y es muy positivo que sus máximos órganos de administración se impliquen en la adopción de las políticas de asunción y gestión de riesgos hipotecarios de manera clara, activa, efectiva y segmentada; en congruencia con las estrategias generales de la entidad; teniendo en cuenta la situación actual y prevista del capital disponible; vigilando los efectos que las tasas de crecimiento de la actividad pueden tener a medio y largo plazo en las condiciones del equilibrio financiero estructural de la entidad y en los niveles de los riesgos de interés, liquidez y negocio; promoviendo una adecuada diversificación del riesgo por sectores, titulares y productos; asegurando que en ningún caso la garantía sustituya al análisis de la capacidad de reembolso de la contraparte y que el precio esté directamente relacionado con el riesgo efectivo incurrido en cada operación; y fomentando una plena transparencia con la clientela.