

Tasas de dudosis del crédito inmobiliario

Asociación Hipotecaria Española

1º Trimestre de 2021

Madrid, junio 2021



Dudosidad hipotecaria en el primer trimestre de 2021

Junio 2021

En el arranque del nuevo año, la economía española ha estado marcada por el impacto de la tercera ola del coronavirus, lo que ha obligado a las autoridades a imponer nuevas medidas de limitación de la movilidad con su efecto sobre el PIB, que ha caído a *precios constantes* más de un 4% en el primer trimestre de 2021. Sin embargo, el deterioro experimentado por la economía desde que irrumpiera la pandemia, por el momento no parece manifestarse de forma clara sobre la dudosidad del sector, que evoluciona de forma estable desde entonces, soportado por las medidas de protección de rentas y apoyo financiero implementadas.

En este sentido, observamos que en el **sector privado residente** la ratio de dudosidad alcanzó el 4,5% en el primer trimestre de 2021, mismo nivel que registró en el trimestre anterior, y 0,3 puntos porcentuales por debajo de la tasa registrada en el primer trimestre 2020, coincidiendo con la declaración del estado de alarma. En términos intertrimestrales, el saldo dudoso, que asciende a 54.980 millones de euros, se saldó con una ligera disminución de 0,3%, que en valores absolutos no llegó a suponer ni 185 millones de euros. Ello evidencia una cierta moderación en la evolución decreciente que se viene observando desde 2014.

Dentro del sector privado residente, en la cartera del crédito para **adquisición de vivienda**, la más significativa en términos absolutos, la dudosidad se mantuvo en el 3,1% con respecto al trimestre de cierre de ejercicio, mostrando, en cambio, una mejora en términos interanuales de 0,3 puntos porcentuales. En los últimos tres meses los activos dudosos, que actúan como numerador en la relación, han mostrado un descenso de 0,5% hasta suponer un volumen de 15.192 millones de euros, al tiempo que el saldo vivo, en el denominador de la ratio, ha crecido ligeramente (+0,2%) hasta los 488.594 millones de euros. En términos interanuales, el saldo dudoso acumula una caída de más de 1.649 millones de euros (-9,8% en términos relativos), si bien por debajo de los niveles observados durante los dos años previos a la pandemia.

En el crédito a la **rehabilitación de vivienda**, de menor incidencia en los balances, la ligera caída que han experimentado las exposiciones dudosas en los últimos 12 meses (-0,8%) junto con una caída del crédito más pronunciada (-5,6%) ha situado a la tasa de dudosidad 0,3



puntos por encima en este primer trimestre de 2021 de la que registró en el mismo periodo del año 2020, concretamente en el 5,5%. En comparación con el trimestre que le precede, la ratio de dudosidad prácticamente no muestra variación, por el efecto que tuvo sobre el coeficiente el descenso tanto de los activos dudosos como del saldo vivo en similar proporción.

Dentro todavía del segmento de hogares, se observa que los dudosos en el crédito al **consumo**, que en general vienen manteniendo un comportamiento menos favorable, aumentaron este trimestre tanto en términos interanuales como en términos intertrimestrales, desde el al 5,0% del año anterior o el 5,1% del trimestre anterior hasta el 5,5% actual.

En las exposiciones de crédito ligadas a las **actividades inmobiliarias**, se mantiene la tendencia descendente observada en los últimos 8 años, pese a que los activos dudosos se redujeron en menor medida por el impacto que la pandemia ha generado en los mercados secundarios de liquidación de deuda, cuya actividad previsiblemente se irá reactivando a lo largo del año. En esta rúbrica de crédito la tasa de dudosidad ha pasado del 5,2% observado en el primer trimestre de 2020 al 4,8% de un año después, una mejora que se mantiene también en términos intertrimestrales cuando los dudosos representaban el 5,0%. En este contexto de gradual mejora se enmarca también el crédito al **sector de la construcción**, tras una reducción de su tasa de 2,3 puntos porcentuales en los últimos 12 meses y de 0,1 puntos en términos trimestrales, hasta el 9,1% observado en el primer trimestre de 2021. Ambas carteras dan muestras del favorable desempeño que conjuntamente han experimentado, sobre todo si se tiene en cuenta la evolución de los años previos a la pandemia, cuando se intensificaron las operaciones de venta de carteras de *Non-Performing Loans* dentro de un ciclo en expansión. En total, actualmente hay contabilizados en el sistema bajo estos dos epígrafes préstamos dudosos por valor de 6.458 millones de euros, lo que puesto en contexto con la situación acaecida en 2013, que afectó de un modo particular a las empresas del sector de la construcción y promoción inmobiliaria, no supone ni una décima parte del volumen de entonces.

Esta crisis a diferencia de la anterior ha sido provocada por un elemento exógeno, y aunque sus implicaciones económicas están siendo graves, especialmente en el segmento de empresas y más concretamente en aquellas con mayor exposición al turismo y la hostelería, las estimaciones proyectadas para este año y el próximo dibujan una senda de crecimiento relevante, que debería permitir neutralizar en gran medida los riesgos asociados de estos sectores en los balances de las entidades. En la medida en que las moratorias otorgadas vayan venciendo (una gran parte de ellas se espera que expiren en el segundo trimestre de este año) y se retiren gradualmente el resto de estímulos fiscales que paliaron los efectos negativos de



esta crisis, es posible que las tasas de dudosidad se resientan en los próximos meses, pero en cualquier caso la incidencia favorable de las mejores perspectivas económicas debería compensar lo anterior, esperando tasas de dudosidad cuya evolución sería menos desfavorable de lo inicialmente previsto.

1. Tasa de dudosidad del crédito al sector privado residente

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs*
jun-17	8,4%	8,5%	10,2%	5,8%
sept-17	8,3%	8,4%	9,7%	6,0%
dic-17	7,8%	7,9%	10,6%	5,7%
mar-18	6,8%	6,8%	10,7%	6,0%
jun-18	6,4%	6,4%	8,5%	5,6%
sept-18	6,2%	6,2%	7,7%	5,4%
dic-18	5,8%	5,8%	6,1%	5,2%
mar-19	5,7%	5,7%	6,0%	5,5%
jun-19	5,4%	5,3%	5,4%	5,6%
sept-19	5,1%	5,1%	4,7%	5,5%
dic-19	4,8%	4,8%	3,9%	5,1%
mar-20	4,8%	4,8%	3,7%	6,0%
jun-20	4,7%	4,6%	3,2%	6,9%
sept-20	4,6%	4,5%	3,3%	6,6%
dic-20	4,5%	4,4%	3,1%	6,5%
mar-21	4,5%	4,4%	3,1%	6,8%

Gráfico: Evolución histórica dudosidad sector privado residente

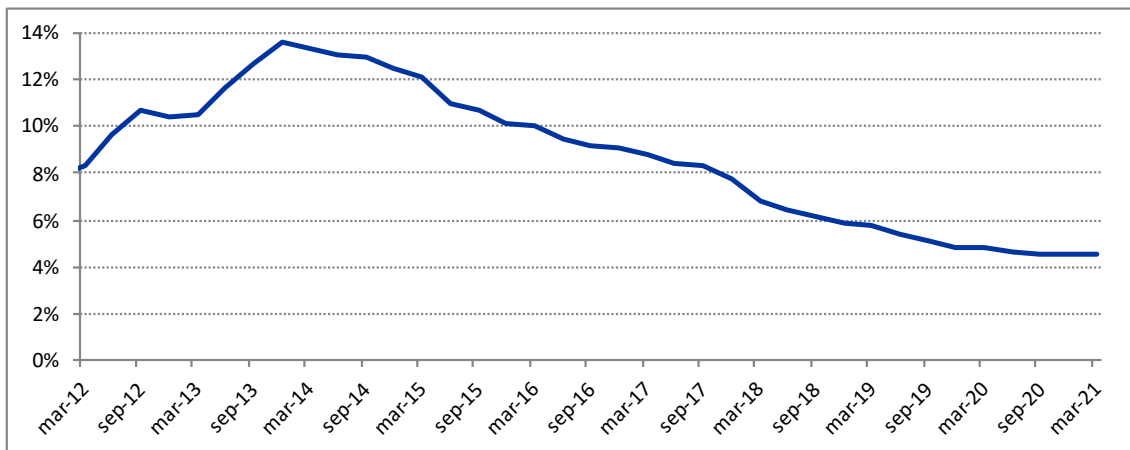
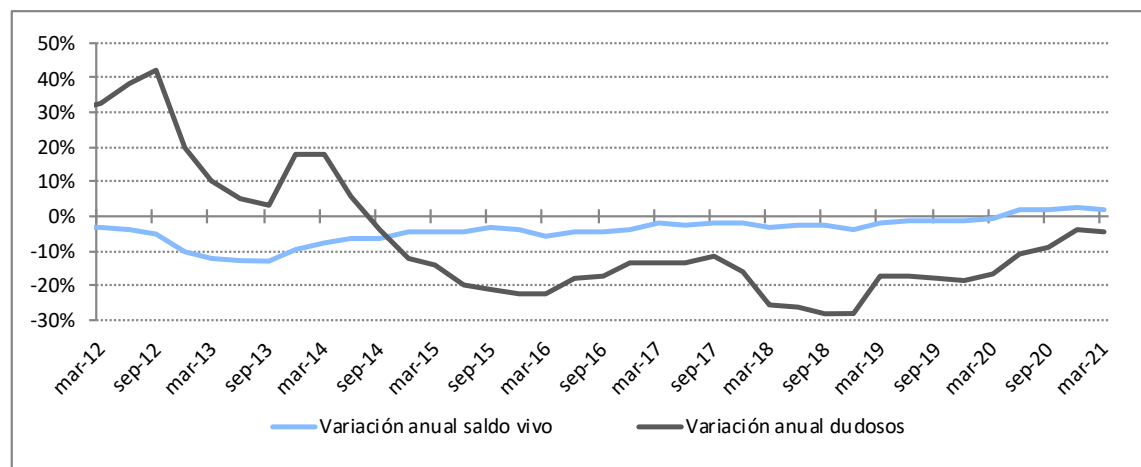


Gráfico: Tasa de variación anual saldo vivo crédito sector privado residente frente al saldo dudoso



*Establecimientos financieros de crédito

2. Tasa de dudosidad del crédito Inmobiliario a los hogares

Periodo	Adquisición de vivienda	Rehabilitación	Adquisición más rehabilitación
jun-17	4,7%	6,6%	4,7%
sept-17	4,7%	6,5%	4,7%
dic-17	4,7%	6,4%	4,8%
mar-18	4,5%	6,2%	4,6%
jun-18	4,4%	6,2%	4,5%
sept-18	4,3%	6,3%	4,3%
dic-18	4,1%	6,2%	4,1%
mar-19	4,0%	6,1%	4,1%
jun-19	3,8%	6,0%	3,9%
sept-19	3,6%	5,6%	3,6%
dic-19	3,4%	5,5%	3,5%
mar-20	3,4%	5,2%	3,5%
jun-20	3,5%	5,7%	3,5%
sept-20	3,3%	5,7%	3,3%
dic-20	3,1%	5,5%	3,2%
mar-21	3,1%	5,5%	3,2%

Gráfico: Evolución dudosidad según finalidades de crédito a hogares

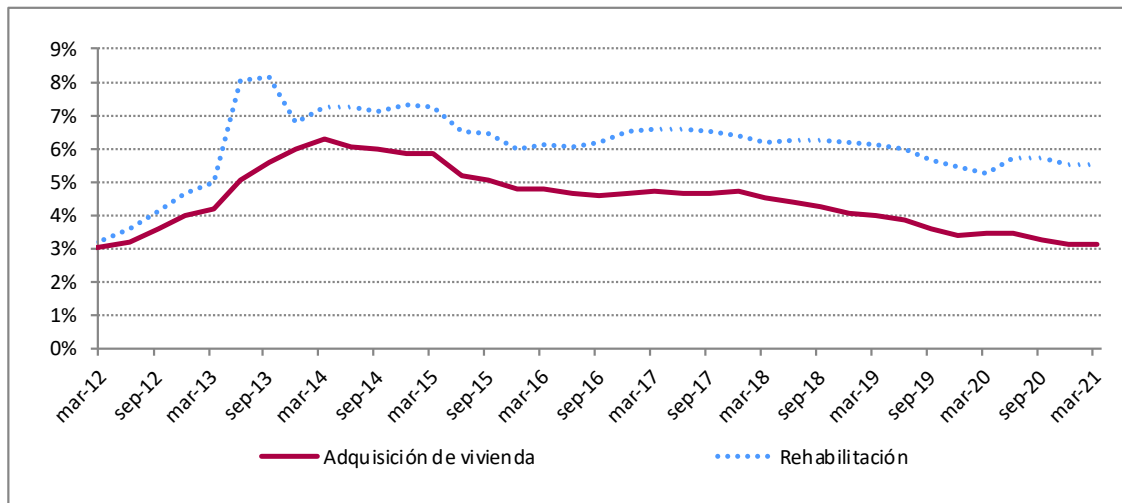
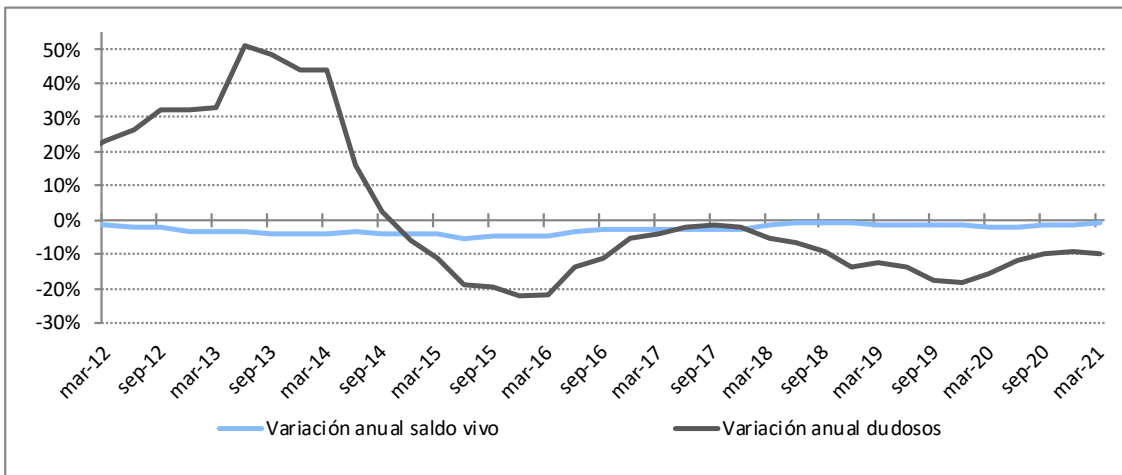


Gráfico: Variación anual del saldo vivo del crédito hogares adquisición de vivienda frente saldo dudoso



3. Tasa de dudosidad del crédito a los hogares para adquisición de vivienda

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	4,7%	4,5%	0,0%	14,0%
sept-17	4,7%	4,5%	0,0%	14,5%
dic-17	4,7%	4,5%	0,0%	14,7%
mar-18	4,5%	4,3%	0,0%	14,4%
jun-18	4,4%	4,2%	0,0%	13,8%
sept-18	4,3%	4,1%	0,0%	13,7%
dic-18	4,1%	3,9%	0,0%	13,5%
mar-19	4,0%	3,8%	0,0%	13,4%
jun-19	3,8%	3,6%	0,0%	13,1%
sept-19	3,6%	3,4%	0,0%	13,2%
dic-19	3,4%	3,2%	0,0%	13,2%
mar-20	3,4%	3,2%	0,0%	13,9%
jun-20	3,5%	3,2%	0,0%	14,2%
sept-20	3,3%	3,0%	0,0%	14,2%
dic-20	3,1%	2,9%	0,0%	13,8%
mar-21	3,1%	2,9%	0,0%	13,3%

4. Tasa de dudosidad del crédito a los hogares para rehabilitación de vivienda

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	6,6%	6,6%	0,0%	2,3%
sept-17	6,5%	6,5%	0,0%	2,0%
dic-17	6,4%	6,4%	0,0%	1,7%
mar-18	6,2%	6,2%	0,0%	1,5%
jun-18	6,2%	6,3%	0,0%	1,4%
sept-18	6,3%	6,3%	0,0%	1,7%
dic-18	6,2%	6,2%	0,0%	1,8%
mar-19	6,1%	6,1%	0,0%	1,9%
jun-19	6,0%	6,0%	0,0%	1,9%
sept-19	5,6%	5,7%	0,0%	2,2%
dic-19	5,5%	5,5%	0,0%	2,5%
mar-20	5,2%	5,3%	0,0%	3,5%
jun-20	5,7%	5,7%	0,0%	4,2%
sept-20	5,7%	5,7%	0,0%	4,7%
dic-20	5,5%	5,5%	0,0%	5,3%
mar-21	5,5%	5,5%	0,0%	6,3%

5. Tasa de dudosidad del crédito a los hogares para adquisición de bienes de consumo

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	4,8%	5,4%	0,0%	3,1%
sept-17	5,2%	5,9%	0,0%	3,3%
dic-17	4,6%	5,1%	0,0%	3,2%
mar-18	4,6%	4,9%	0,0%	3,7%
jun-18	4,4%	4,7%	0,0%	3,7%
sept-18	4,5%	4,9%	0,0%	3,3%
dic-18	4,3%	4,7%	0,0%	3,3%
mar-19	4,6%	4,9%	0,0%	3,8%
jun-19	4,6%	4,6%	0,0%	4,4%
sept-19	4,7%	4,9%	0,0%	4,0%
dic-19	4,3%	4,6%	0,0%	3,6%
mar-20	5,0%	5,1%	0,0%	4,6%
jun-20	5,6%	5,6%	0,0%	5,6%
sept-20	5,6%	5,8%	0,0%	4,6%
dic-20	5,1%	5,3%	0,0%	4,3%
mar-21	5,5%	5,6%	0,0%	5,1%

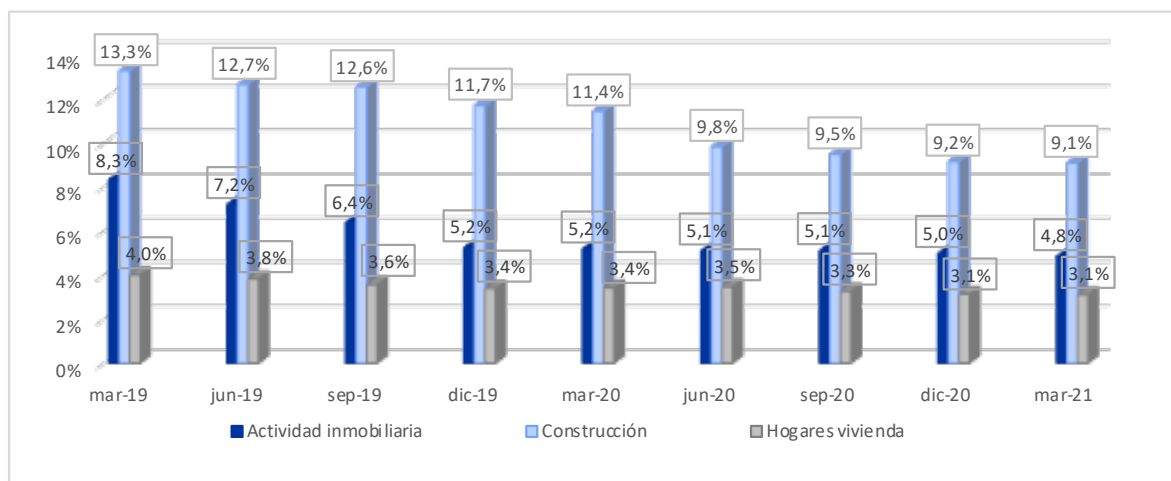
6. Tasa de dudosidad del crédito destinado a las actividades inmobiliarias

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	21,5%	21,5%	47,3%	6,0%
sept-17	20,3%	20,3%	47,4%	5,2%
dic-17	18,1%	18,2%	39,1%	3,6%
mar-18	11,7%	11,7%	35,0%	3,8%
jun-18	10,6%	10,6%	34,3%	3,8%
sept-18	9,4%	9,4%	23,0%	3,5%
dic-18	9,0%	8,9%	25,3%	7,8%
mar-19	8,3%	8,3%	20,7%	3,4%
jun-19	7,2%	7,2%	21,0%	3,3%
sept-19	6,4%	6,4%	19,3%	3,9%
dic-19	5,2%	5,2%	19,4%	3,5%
mar-20	5,2%	5,2%	19,3%	3,1%
jun-20	5,1%	5,1%	19,2%	5,7%
sept-20	5,1%	5,1%	19,5%	5,8%
dic-20	5,0%	4,9%	19,7%	6,1%
mar-21	4,8%	4,8%	19,6%	5,9%

7. Tasa de dudosidad del crédito destinado a la construcción

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	27,6%	28,2%	19,2%	11,4%
sept-17	24,0%	24,4%	19,6%	10,2%
dic-17	24,1%	24,5%	23,4%	9,2%
mar-18	18,7%	18,9%	23,3%	6,4%
jun-18	17,6%	17,8%	21,7%	5,3%
sept-18	16,7%	17,0%	19,6%	5,5%
dic-18	14,0%	14,4%	12,3%	4,2%
mar-19	13,3%	13,6%	12,6%	4,5%
jun-19	12,7%	13,1%	12,7%	3,0%
sept-19	12,6%	13,0%	12,5%	3,3%
dic-19	11,7%	12,0%	18,3%	3,0%
mar-20	11,4%	11,6%	19,2%	5,1%
jun-20	9,8%	9,8%	14,9%	6,8%
sept-20	9,5%	9,5%	15,3%	6,6%
dic-20	9,2%	9,2%	15,4%	5,5%
mar-21	9,1%	9,1%	14,8%	6,2%

Gráfico: Evolución reciente de la dudosidad según sectores



8. Saldo vivo del conjunto del crédito al sector privado residente
 (millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	1.262.296	1.209.047	8.804	44.445
sept-17	1.249.068	1.196.378	8.777	43.913
dic-17	1.253.916	1.199.079	7.994	46.843
mar-18	1.224.725	1.170.905	7.789	46.031
jun-18	1.229.817	1.174.180	7.775	47.862
sept-18	1.213.308	1.157.186	7.522	48.600
dic-18	1.208.318	1.150.231	6.887	51.200
mar-19	1.202.180	1.144.971	6.703	50.507
jun-19	1.214.790	1.158.792	7.307	48.691
sept-19	1.195.701	1.139.328	7.457	48.917
dic-19	1.193.527	1.135.590	6.979	50.958
mar-20	1.195.487	1.138.885	7.321	49.280
jun-20	1.241.445	1.187.023	8.036	46.386
sept-20	1.221.810	1.167.999	8.025	45.786
dic-20	1.224.458	1.174.944	8.191	41.323
mar-21	1.218.084	1.169.638	8.211	40.234

9. Saldos dudosos del crédito al sector privado residente
 (millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	106.176	102.679	899	2.598
sept-17	103.991	100.481	854	2.656
dic-17	97.691	94.174	848	2.669
mar-18	83.271	79.696	831	2.744
jun-18	78.612	75.259	662	2.691
sept-18	74.929	71.745	576	2.609
dic-18	70.255	67.199	418	2.638
mar-19	68.844	65.650	404	2.791
jun-19	65.068	61.946	395	2.726
sept-19	61.505	58.487	348	2.670
dic-19	57.192	54.301	274	2.616
mar-20	57.382	54.155	270	2.957
jun-20	57.965	54.509	258	3.199
sept-20	55.933	52.650	263	3.020
dic-20	55.164	52.224	252	2.687
mar-21	54.980	51.975	253	2.752

10. Saldo vivo del crédito a los hogares para adquisición de vivienda
 (millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	510.258	499.774	16	10.468
sept-17	507.203	496.711	16	10.477
dic-17	503.027	492.605	15	10.407
mar-18	505.761	495.364	15	10.382
jun-18	505.963	495.552	15	10.396
sept-18	503.078	492.714	14	10.350
dic-18	500.825	490.533	14	10.277
mar-19	499.675	489.422	14	10.239
jun-19	498.788	488.584	14	10.189
sept-19	495.311	485.148	14	10.149
dic-19	493.568	483.473	14	10.081
mar-20	491.160	481.134	14	10.012
jun-20	488.615	478.617	14	9.984
sept-20	487.772	477.778	13	9.981
dic-20	487.855	477.877	13	9.965
mar-21	488.594	478.570	12	10.011

11. Saldo dudoso del crédito a los hogares para adquisición de vivienda
 (millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	23.816	22.354	0	1.462
sept-17	23.630	22.107	0	1.524
dic-17	23.605	22.075	0	1.529
mar-18	22.907	21.410	0	1.497
jun-18	22.193	20.754	0	1.439
sept-18	21.452	20.034	0	1.417
dic-18	20.412	19.026	0	1.386
mar-19	20.026	18.650	0	1.376
jun-19	19.104	17.768	0	1.336
sept-19	17.650	16.313	0	1.337
dic-19	16.760	15.434	0	1.326
mar-20	16.841	15.445	0	1.396
jun-20	16.897	15.481	0	1.416
sept-20	15.899	14.480	0	1.419
dic-20	15.276	13.900	0	1.375
mar-21	15.192	13.864	0	1.328

12. Saldo vivo del crédito a los hogares para rehabilitación de vivienda
 (millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	18.347	18.265	0	82
sept-17	18.696	18.599	0	97
dic-17	18.862	18.751	0	111
mar-18	18.834	18.695	0	139
jun-18	18.399	18.234	0	165
sept-18	18.168	17.987	0	181
dic-18	17.912	17.702	0	211
mar-19	18.039	17.811	0	228
jun-19	17.927	17.650	0	277
sept-19	17.873	17.575	0	298
dic-19	17.301	17.000	0	300
mar-20	17.068	16.752	0	316
jun-20	16.851	16.548	0	303
sept-20	16.610	16.314	0	296
dic-20	16.360	16.074	0	286
mar-21	16.117	15.834	0	283

13. Saldo dudoso del crédito a los hogares para rehabilitación de vivienda
 (millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	1.210	1.208	0	2
sept-17	1.217	1.215	0	2
dic-17	1.201	1.199	0	2
mar-18	1.169	1.167	0	2
jun-18	1.148	1.145	0	2
sept-18	1.136	1.133	0	3
dic-18	1.105	1.102	0	4
mar-19	1.097	1.093	0	4
jun-19	1.071	1.066	0	5
sept-19	1.007	1.001	0	7
dic-19	948	940	0	8
mar-20	893	882	0	11
jun-20	963	951	0	13
sept-20	945	931	0	14
dic-20	904	888	0	15
mar-21	886	868	0	18

14. Saldo vivo del crédito a los hogares para adquisición de bienes de consumo
 (millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	74.671	54.813	1	19.857
sept-17	75.671	56.029	1	19.641
dic-17	79.264	58.096	1	21.167
mar-18	77.788	56.558	1	21.229
jun-18	82.235	59.918	1	22.316
sept-18	83.515	60.557	1	22.957
dic-18	86.668	62.334	1	24.333
mar-19	87.890	63.629	1	24.260
jun-19	91.250	69.512	1	21.737
sept-19	91.209	69.169	1	22.039
dic-19	94.279	71.128	1	23.151
mar-20	93.394	71.170	1	22.223
jun-20	91.769	71.070	1	20.699
sept-20	90.761	70.077	1	20.684
dic-20	91.796	75.546	1	16.250
mar-21	89.925	74.407	1	15.517

15. Saldo dudoso del crédito a los hogares para adquisición de bienes de consumo
 (millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	3.555	2.935	0	621
sept-17	3.956	3.318	0	639
dic-17	3.663	2.992	0	672
mar-18	3.580	2.785	0	795
jun-18	3.615	2.795	0	821
sept-18	3.732	2.979	0	753
dic-18	3.710	2.901	0	809
mar-19	4.058	3.126	0	932
jun-19	4.180	3.227	0	952
sept-19	4.302	3.420	0	883
dic-19	4.097	3.263	0	833
mar-20	4.641	3.610	0	1.031
jun-20	5.118	3.964	0	1.153
sept-20	5.048	4.086	0	962
dic-20	4.718	4.013	0	705
mar-21	4.972	4.182	0	790

16. Saldo vivo del crédito a las actividades inmobiliarias
 (millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	116.449	115.206	310	932
sept-17	112.310	111.098	305	907
dic-17	109.998	108.845	268	885
mar-18	108.036	106.925	263	848
jun-18	107.841	106.758	255	829
sept-18	103.202	102.179	192	831
dic-18	93.372	92.778	174	420
mar-19	93.587	92.531	167	888
jun-19	91.030	89.986	164	880
sept-19	90.357	89.422	162	773
dic-19	88.149	87.211	159	779
mar-20	87.853	86.848	158	848
jun-20	85.542	84.894	157	490
sept-20	83.829	83.206	155	468
dic-20	81.943	81.359	152	433
mar-21	81.529	80.957	150	422

17. Saldo dudoso del crédito a las actividades inmobiliarias
 (millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	25.002	24.800	147	56
sept-17	22.762	22.570	145	47
dic-17	19.895	19.759	105	32
mar-18	12.609	12.484	92	32
jun-18	11.411	11.292	87	31
sept-18	9.700	9.627	44	29
dic-18	8.376	8.299	44	33
mar-19	7.787	7.722	35	31
jun-19	6.568	6.504	34	29
sept-19	5.768	5.706	31	30
dic-19	4.616	4.559	31	27
mar-20	4.554	4.497	31	26
jun-20	4.358	4.300	30	28
sept-20	4.282	4.224	30	27
dic-20	4.079	4.023	30	26
mar-21	3.940	3.886	29	25

18. Saldo vivo del crédito a la construcción
(millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	36.020	34.356	999	665
sept-17	35.450	33.761	978	711
dic-17	34.626	32.877	956	793
mar-18	30.925	29.177	962	786
jun-18	28.904	27.163	923	818
sept-18	28.045	26.361	825	859
dic-18	29.079	27.386	735	959
mar-19	28.841	27.232	715	894
jun-19	28.095	26.329	708	1.057
sept-19	27.205	25.409	710	1.086
dic-19	26.013	24.304	537	1.172
mar-20	26.926	25.253	519	1.154
jun-20	28.703	27.164	602	936
sept-20	28.362	26.876	580	905
dic-20	27.895	26.275	570	1.050
mar-21	27.668	26.086	591	991

19. Saldo dudoso del crédito a la construcción
(millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-17	9.947	9.679	192	76
sept-17	8.508	8.244	192	72
dic-17	8.350	8.053	224	73
mar-18	5.787	5.512	224	50
jun-18	5.079	4.836	200	43
sept-18	4.677	4.468	162	47
dic-18	4.062	3.932	90	40
mar-19	3.833	3.702	90	40
jun-19	3.559	3.437	90	32
sept-19	3.416	3.291	89	36
dic-19	3.047	2.914	98	35
mar-20	3.083	2.924	99	59
jun-20	2.821	2.668	90	63
sept-20	2.690	2.541	89	60
dic-20	2.553	2.408	88	57
mar-21	2.517	2.368	88	62