

ACTIVIDAD HIPOTECARIA

CIERRE DE EJERCICIO 2018 Y PERSPECTIVAS 2019

Junio de 2019

1. Entorno macroeconómico

Durante 2018 la economía española ha mantenido la senda expansiva iniciada hace más de 4 años, destacando especialmente en el contexto internacional. Después de tres años consecutivos registrando crecimientos por encima del 3%, durante 2018 se ha observado cierta moderación en el ritmo de avance de la actividad, situándose la tasa promedio en el 2,6%. Pese a esta ligera desaceleración de la actividad, la economía española sigue manifestando un grado de avance muy superior al de las principales economías de la zona euro, cuya media se sitúa en el 1,9%. El primer trimestre de 2019 mantuvo la senda de normalización y estabilización, anotándose un crecimiento de 2,4%. Tal y como apuntan las principales instituciones y organismos de estimación de datos, en lo que queda de 2019 se prevé que continúe la senda de crecimiento económico sostenido.

Las exportaciones, importante motor de la economía española en los últimos años, perdieron fuerza durante 2018, contrarrestando la positiva contribución económica de la demanda interna. La desaceleración que ha acaecido en las principales economías del panorama internacional, cuya aportación al sector exterior es una fuente muy importante de contribución a la economía española explicarían en buena parte el comportamiento que ha mantenido esta última variable.

En cuanto al mercado de trabajo, el desempleo ha experimentado una importante rebaja en su tasa situándose en promedio en el 15,3% en el 2018. El avance de la actividad ha permitido que la tasa de desempleo muestre claros síntomas de mejora también en los primeros compases de 2019, situándose el índice en el 14,7%. Pese a registrar una clara mejora respecto a los últimos años, este coeficiente aún se sitúa en niveles muy superiores a los observados en la etapa pre-crisis y con respecto al promedio de la zona euro (7,8%). Los jóvenes siguen siendo los principales damnificados de la crisis.

Gráfico 1: Evolución PIB de España

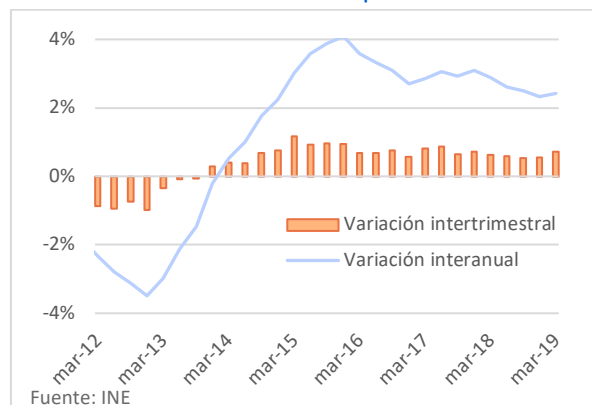
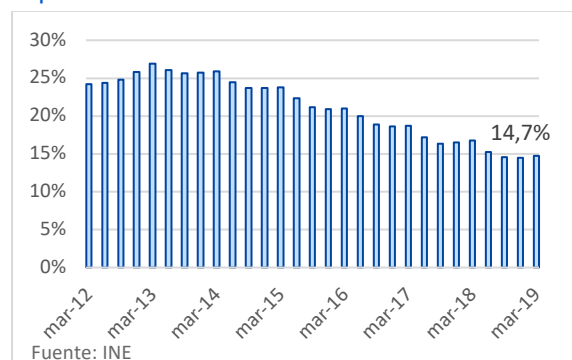
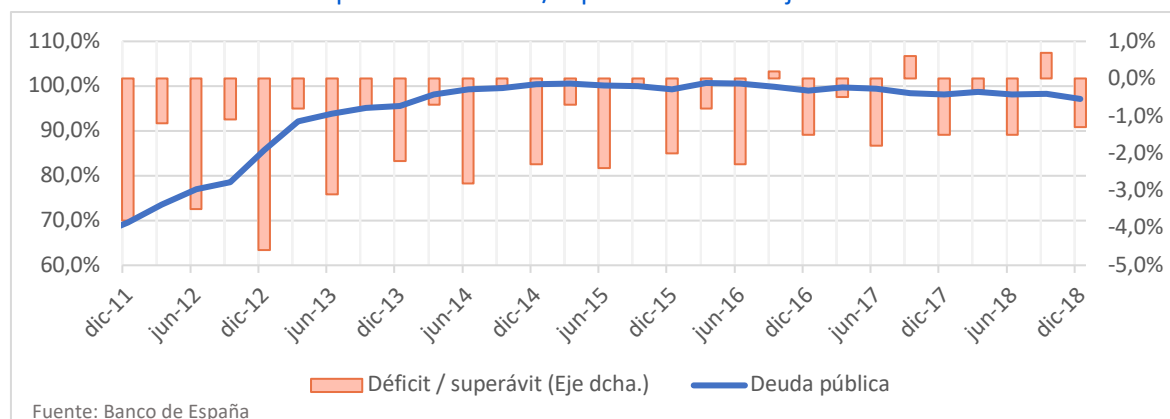


Gráfico 2: Evolución de la tasa de desempleo España



Por el lado del pasivo, mientras que la deuda privada se ha reducido, contribuyendo al saneamiento del sistema financiero, la deuda pública en circulación ha mantenido una senda ascendente, que, aunque en diciembre de 2018 no se vio reflejada en el ratio deuda pública/PIB (97,1%) -que disminuyó en términos interanuales-, en el primer trimestre de 2019 aumentó hasta el 98,7%, y ello a pesar del aumento experimentado por el PIB que actúa como denominador en la relación. Este escenario no es ajeno al hecho de que las Administraciones Públicas continúen siendo deficitarias. España cerró 2018 con un déficit público de 2,4% y se espera, atendiendo a los datos difundidos y estimados por Funcas, que en 2019 lo haga en el 2,0%. El latente envejecimiento de la población y la insuficiente capacidad salarial de los trabajadores está suponiendo un lastre para las arcas públicas, que no consiguen recaudar más de lo gastan, pese a haber manifestado un grado de avance considerable a lo largo de estos últimos años.

Gráfico 3: Evolución deuda pública vs. déficit/superávit. Porcentajes sobre PIB.



En cuanto a los precios, la inflación media del año registró una caída de 30 puntos básicos respecto a 2017 hasta alcanzar el 1,7%. En el inicio del año este índice osciló entre el 0,6% y el 1,2%, pero a medida que nos adentrábamos en el segundo semestre, la tendencia alcista se fue intensificando, soportado principalmente por el encarecimiento de los carburantes, moderándose ligeramente de nuevo su avance al cierre de año. La penalización contemplada por el Ejecutivo en el diésel, mediante el incremento del impuesto del gasóleo, cuya entrada en vigor se ha prorrogado tras la dificultad encontrada por parte del mismo para aprobar los presupuestos de 2019, probablemente tendrá un impacto económico sobre la cartera de familias y empresas en los próximos años, con su consiguiente reflejo en el IPC.

En el plano monetario, durante 2018 el BCE ha mantenido activo el tono expansivo de su política. Desde marzo de 2016 el tipo principal de sus operaciones de financiación, la facilidad marginal de crédito y la facilidad de depósito se mantienen sin variación alguna en el 0,00 %, el 0,25 % y el -0,40 %, respectivamente, hasta al menos, el primer semestre de 2020 o el tiempo que sea necesario para crear las condiciones óptimas de estabilidad de precios sostenidos en el horizonte temporal del medio plazo.

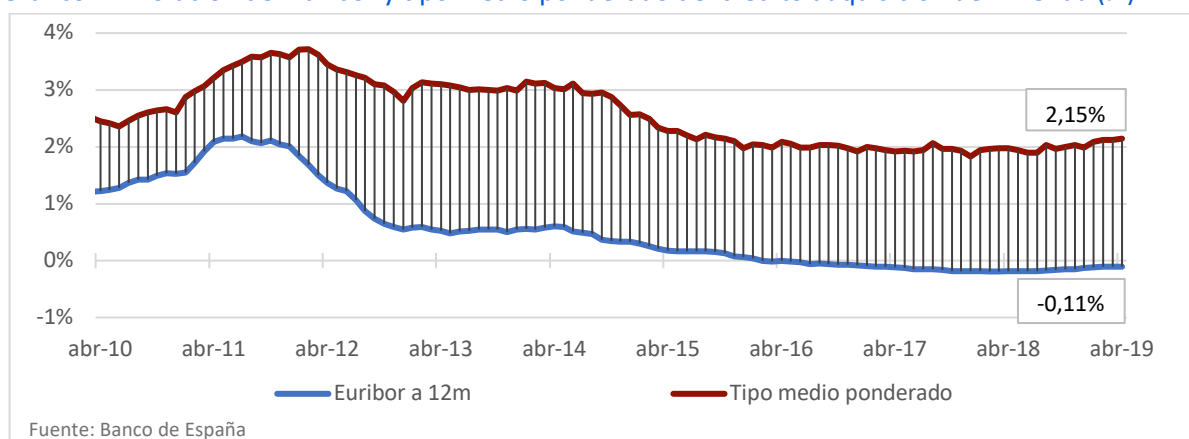
En cuanto a las medidas no convencionales adoptadas en materia de política monetaria, el BCE dio un paso tímido hacia la normalización de su política acomodaticia en 2018, dando por finalizado en diciembre el programa de compras netas de activos (APP, por sus siglas en inglés), puesto en marcha en 2016 para proveer de liquidez a las economías de la zona euro a través de la compra de bonos

públicos y privados. No obstante, además de que está previsto que se reinviertan los bonos que en el marco del programa APP vayan venciendo hasta que el BCE lo estime oportuno, este mismo organismo ha incorporado una nueva línea de liquidez al sistema financiero instrumentada a través de una serie de operaciones trimestrales de financiación a largo plazo con objetivo específico (conocido como TLTRO III, por sus siglas en inglés), que comenzará en septiembre de 2019.

En vista de la paulatina normalización del mercado, el Euribor a 12 meses ha mantenido una escalada gradual desde abril 2018, cerrando en el mes de diciembre en el -0,129%, apenas 0,061 puntos por encima que con respecto al dato observado un año antes. A la vista de las últimas decisiones tomadas por el BCE en materia de política monetaria, en los primeros compases de 2019 esta suave tendencia al alza se ha revertido, disminuyendo de nuevo el principal índice de referencia de las hipotecas al -0,134% en mayo de 2019.

En el plano comercial, tanto la competencia entre entidades como, el tono acomodaticio que ha mantenido la política monetaria ha hecho posible que a lo largo de 2018 el tipo medio formalizado de las operaciones de vivienda permanezca en niveles históricamente bajos, registrando la tasa un suave repunte en el mes de diciembre que va desde el 1,83% observado en 2017 hasta el 1,99% de 2018. Durante todo el 2018 el tipo medio ponderado osciló entre el 1,93% y el 2,02%. Entrando en mayor detalle, vemos que el tipo medio de las operaciones puramente variables ha recogido el repunte del Euribor de los últimos meses, situándose su tasa en el 1,67% en diciembre de 2018 (1,59% en diciembre 2017). Por su distinta naturaleza, en el extremo opuesto encontramos las operaciones formalizadas con un tipo fijo superior a los 10 años, que cerraron el ejercicio en el 2,35%, acusando una subida de 0,01 puntos respecto al valor de diciembre de 2017. En lo que llevamos de 2019 se mantiene el moderado sesgo alcista.

Gráfico 4: Evolución del Euribor y tipo medio ponderado del crédito adquisición de vivienda (%)

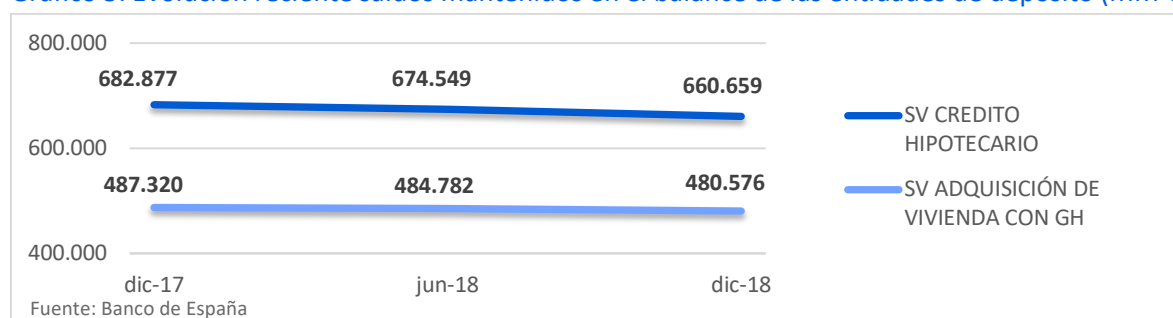


2. Análisis del mercado hipotecario

Según revelaba la última estadística elaborada por el Banco de España a partir de los estados financieros, ciertos segmentos del crédito estarían mostrando un importante crecimiento.

Sin embargo, el crédito objeto de nuestra actividad, el hipotecario, todavía sigue inmerso en un proceso de desapalancamiento, situándose su variación interanual por debajo del punto de equilibrio del balance. Concretamente, la cartera viva del crédito hipotecario concedido por las entidades de depósito con una garantía inmobiliaria registró un saldo de 660.659 millones de euros¹ a diciembre de 2018, lo que representa una disminución de 3,3% respecto al valor observado en diciembre de 2017. Por su parte, el crédito hipotecario a la vivienda continuó contrayéndose, registrando un saldo vivo de 490.905 millones de euros² a cierre de año (-1,4%), incidido en buena parte por la notable caída de préstamos dudosos durante 2018. La recuperación del mercado laboral y, especialmente, la proactividad de las entidades en la gestión de sus carteras problemáticas, explica en gran medida el comportamiento que ha mantenido esta última variable.

Gráfico 5: Evolución reciente saldos mantenidos en el balance de las entidades de depósito (MM €)



En cuanto a la nueva actividad crediticia, a lo largo del 2018 se ha podido seguir asistiendo a un incremento en los niveles de concesión en el balance de las entidades, que, atendiendo a los datos proporcionados por el INE, cerraron el año con 477.485 inscripciones registrales en su haber por valor de 68.118 millones de euros. Estas cifras suponen un crecimiento respecto a 2017 de 10,3% y 11,2%, respectivamente. Si se atiende al sector de los hogares, concretamente, en el crédito hipotecario otorgado para fines de adquisición de vivienda, los datos evidencian como a lo largo de estos últimos casi 5 años, la actividad ha mantenido una fase claramente expansiva, con incluso crecimientos de doble dígito a lo largo de varios años. En 2018, el volumen hipotecario para este segmento de actividad ascendió a 42.709 millones, lo que representa un incremento de un 16,5% respecto a 2017. En el primer trimestre de 2019, se mantiene el dinamismo de la actividad, formalizándose 98.566 operaciones de vivienda por valor de 12.151 millones de euros, un repunte respecto al mismo trimestre del año anterior de 23,0% y 18,4%, respectivamente. En 2019, a una media de casi 33.000 operaciones mensuales, se podrían alcanzar en torno las 400.000 inscripciones hipotecarias de vivienda.

Respecto a la etapa anterior, se observa un claro síntoma de saneamiento en el mercado que se refleja a través de la comparativa entre el número de transacciones inmobiliarias de vivienda

¹ Este dato se obtiene de los estados financieros que las entidades de crédito con periodicidad regular reportan al Banco de España tras la introducción y adopción de los cambios normativos recogidos en la Circular 5/2014, de 28 de noviembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. No incluye la información de los Establecimientos Financieros de Crédito (EFCs). Para un mayor contraste de datos consultar la nota metodológica de las series del crédito hipotecario publicada en nuestra web.

² Este dato se obtiene del capítulo 4 del Boletín estadístico. Además de las entidades de crédito (Bancos, Cajas y Cooperativas de Crédito) también recoge el dato de los EFCs.

acometidas y las operaciones hipotecarias formalizadas. Mientras que, en la etapa anterior, la concesión de crédito superaba las operaciones de compra venta, en la etapa actual, hay en torno a un 40% de viviendas compradas que no parece que hayan dependido de financiación ajena, muestra de que actualmente el mercado se encuentra en una posición más saludable que se incentiva a través de políticas de financiación más prudentes. Aun así, los niveles de financiación concedidos por encima del 80% al crédito a la vivienda, suben ligeramente con respecto a años atrás, situándose el promedio por debajo del 15% del total de operaciones aprobadas.

Gráfico 6: Nuevas operaciones hipotecarias (MM €)

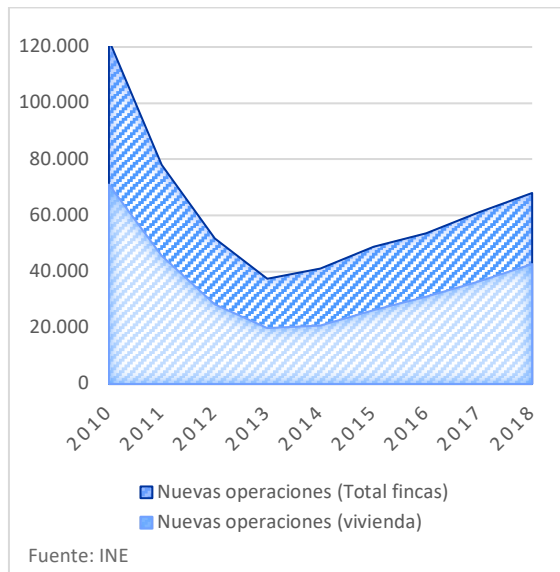
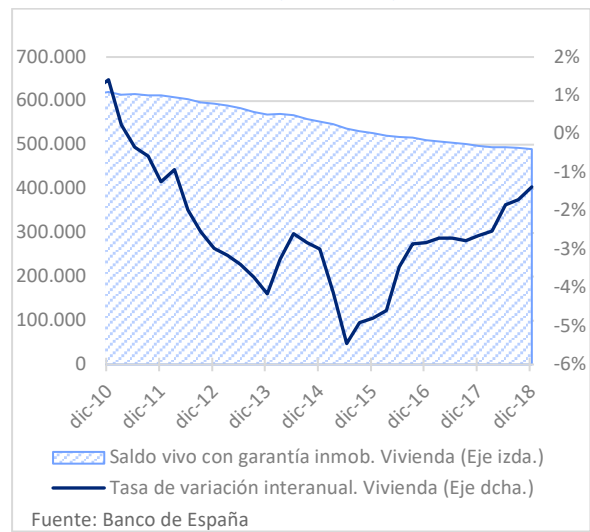


Gráfico 7: Saldo vivo del crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda y su variación interanual (MM €, %)



Si se observa el gráfico 8, vemos como el mercado hipotecario está revirtiendo el escenario en el que las nuevas originaciones no compensaban las cancelaciones parciales o totales de deuda, consecuencia del proceso de desapalancamiento. En volumen, como se ya se ha señalado, aunque cada vez estamos más cerca del punto de equilibrio del balance, todavía la nueva producción no supera el importe de préstamos dados parcial o íntegramente de baja del balance.

Gráfico 8: Comparativa nueva producción vs. cancelación (uds hipotecas)

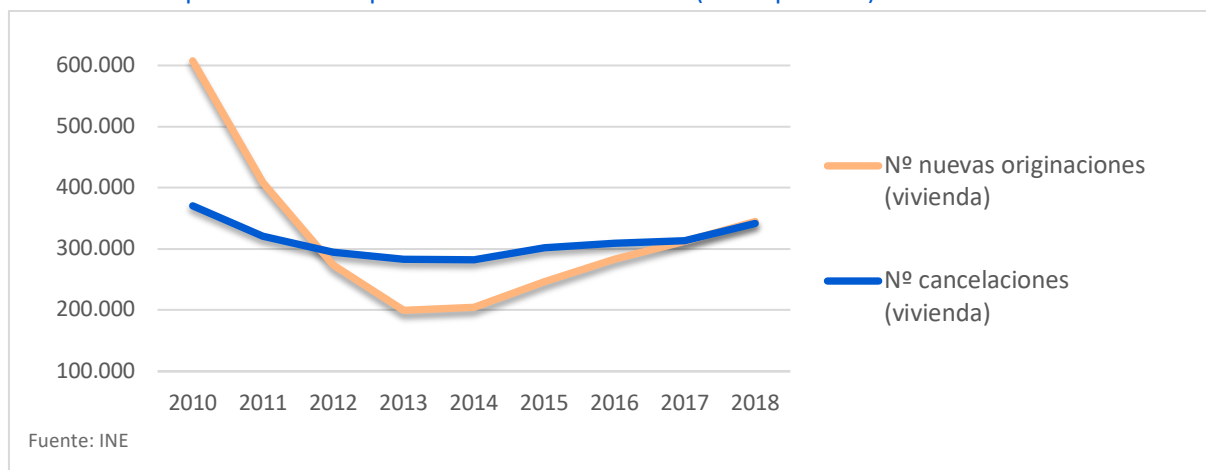
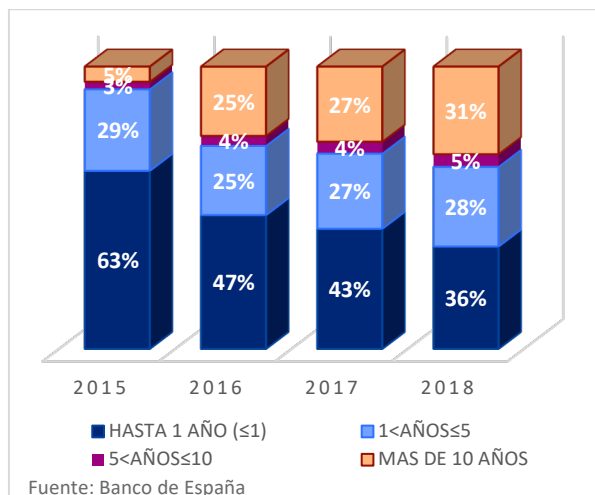


Gráfico 9: Desglose contratación según tipo inicial fijo de contratación (promedio anual)



En cuanto al perfil de contratación, desde 2016 la contratación a tipo variable ha mantenido una tendencia descendiente, rompiendo con la hegemonía que caracterizaba a este tipo de

contratación en el pasado. En 2018, las hipotecas formalizadas con un tipo de interés variable desde el inicio de la contratación, representaban el 36%, frente al 43% de 2017. Por su parte, las hipotecas con un tipo combinado que permanece fijo por más de 1 año y hasta 10 años (inclusive) se mantuvieron prácticamente sin cambios respecto al año anterior, alcanzando una cuota de mercado del 33% en 2018. Por último, aquellas hipotecas otorgadas con un tipo fijo hasta el término del contrato pasaron de suponer un 27% de la nueva contratación en 2017 a registrar un 31% en 2018. La contratación de tipos fijos se consolida como la alternativa más atractiva para los nuevos consumidores dado el nivel de precios históricamente bajos.

En definitiva, la nueva actividad hipotecaria sigue mostrando un gran dinamismo, pese a estar marcada por dos importantes acontecimientos en materia de crédito hipotecario. Por un lado, a finales de 2018 la nueva Ley 5/2019 reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario -que transpone la Directiva 2014/17/EU- superó el primer trámite parlamentario por el Congreso de los Diputados, aprobándose definitivamente y publicándose en el BOE en marzo de 2019. Esta Ley, cuyas bases buscan reforzar la protección del cliente y establecer las normas de transparencia y de conducta en los contratos de crédito inmobiliario, ayudará a dotar al sistema financiero de la necesaria seguridad jurídica que reclama el mercado. Criterios, como la introducción de requisitos más estrictos en la evaluación de la solvencia del prestatario o el endurecimiento a la hora de instar un proceso de ejecución hipotecaria, podrían traducirse en un cierto endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito.

Por otro lado, respecto al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) por la constitución de préstamos hipotecarios es relevante el cambio de criterio adoptado en lo relativo a la consideración de sujeto pasivo. Así, desde años atrás el sujeto pasivo venía siendo el prestatario, ratificado en alguna sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, sin embargo, en octubre de 2018 otra reciente y controvertida sentencia de ese mismo Tribunal, ahora la Sala Contencioso Administrativa, resuelve por recurso de un Ayuntamiento que debe ser el prestamista sobre quien recaiga el Impuesto. Días después, el 6 de noviembre de 2018, se reúne el Pleno de esa Sala y resuelve en sentido contrario, declarando que debe ser el prestatario. Ante esta nueva situación, y tras una fuerte polémica en la sociedad española por la repercusión de la sentencia, se modifica por parte del Gobierno el 10 de noviembre de 2018, a través de un RDL, la normativa vigente de manera que será el prestamista quien será el sujeto pasivo del IAJD. Posteriormente, la nueva Ley Hipotecaria con entrada en vigor en junio

de 2019 ha ratificado el criterio anterior, de manera que son los prestamistas quienes tienen que asumir el coste del IAJD, además de los gastos de notaría, gestoría y registro en la constitución de las hipotecas.

Dentro de este nuevo marco legislativo se enmarcarán las políticas comerciales y de negocio que marcarán el devenir del mercado. La previsible normalización y consolidación del mercado, al calor de la buena marcha de los fundamentales macroeconómicos, permitirá que la actividad del mercado hipotecario siga mostrando claros síntomas de mejora durante los próximos años.

2.1 Mercado inmobiliario

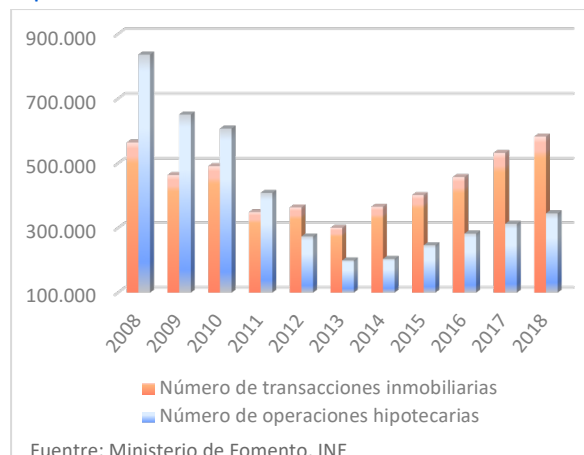
Las favorables condiciones de financiación de los hogares unido a la buena marcha del contexto macroeconómico, podría contribuir a explicar el dinamismo observado en buena parte de los indicadores inmobiliarios. Por el lado de la demanda, en 2018 se cerraron más de 581.000 compraventas de viviendas, lo que supone un incremento superior al 9% frente al año 2017. Sin embargo, a diferencia de la etapa anterior, cuando el ajuste era más estrecho, el mercado de segunda mano sigue siendo el principal motor de la actividad residencial, consolidándose con una cuota de mercado de algo más del 90%. De esta forma, la vivienda nueva ha quedado relegada a un segundo plano, con tan solo 56.414 operaciones formalizadas ante notario. De este nicho de mercado emana uno de los grandes y controvertidos desafíos a los que se enfrenta el sector, las dificultades en materia de desarrollo urbanístico que se derivan de la política de intervención a nivel estatal, autonómico y local. En 2018, se expidieron Visados de Obra Nueva (VON) sobre más de 100.700 viviendas frente a las cerca de 81.000 viviendas registradas en 2017. Del total de visados concedidos, en torno a unas 75.000 viviendas se iniciaron en 2018, lo que representa un incremento de algo más de un 19% respecto al mismo periodo de 2017. Asimismo, se otorgaron Certificados de Final de Obra (CFO) sobre un total de 64.354 viviendas, cerca de un 18% más que el año anterior. Sin embargo, esta producción contrasta significativamente con la estimada necesaria por algunos expertos para absorber la demanda no satisfecha y corregir los desajustes de precio, que se estima entre las 100.000-150.000 unidades.

Otro de los problemas a los que se enfrenta el sector es la escasez de mano de obra cualificada. En la actualidad el coste de la mano de obra se sitúa en niveles sensiblemente superiores a los registrados en la etapa previa a la crisis, momento en el que el sector inmobiliario se encontraba en pleno auge, coincidiendo con la incorporación de un gran número de personas de nacionalidad extranjera en el sector de la construcción.

Gráfico 6: Transacciones inmobiliarias (compraventa, número)

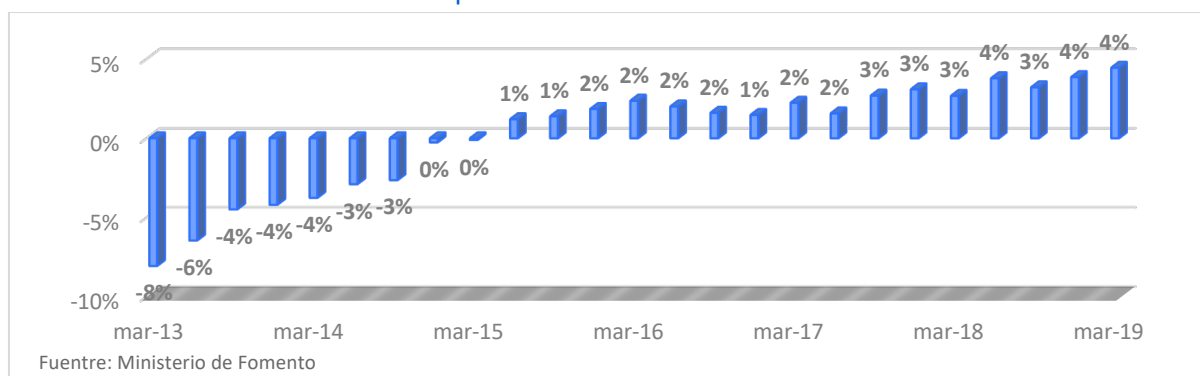


Gráfico 7: Transacciones inmobiliarias vs. Nuevas hipotecas de vivienda constituidas



El desajuste entre la oferta y la demanda hacen que el mercado de precios inmobiliarios marche a diferentes velocidades, encontrándose con incluso algún mercado que no termina de despegar. Por un lado, encontramos a las grandes áreas o ciudades de Madrid, Barcelona, así como destinos costeros del litoral mediterráneo, donde los precios no dejan de crecer. En concreto, si atendemos a la información estadística publicada por el Ministerio de Fomento, en la capital de Madrid el precio se ha recuperado un 37% sobre el mínimo, en Barcelona un 42%, y en todo el archipiélago de Baleares un 29%. Sin embargo, por otro lado, encontramos determinadas capitales de provincia que se resisten algo más a la subida de precios, como Oviedo (+6,3%), Santander (+8,1%) o, en general, el País Vasco (+3%), donde pese a que en San Sebastián (+17,6%) o en Bilbao (+16,2%) los precios crecen muy por encima de la media autonómica, se aprecia todavía una recuperación sensiblemente más lenta que frente a otras grandes y consolidadas urbes.

Gráfico 8: Variación interanual de los precios de la vivienda

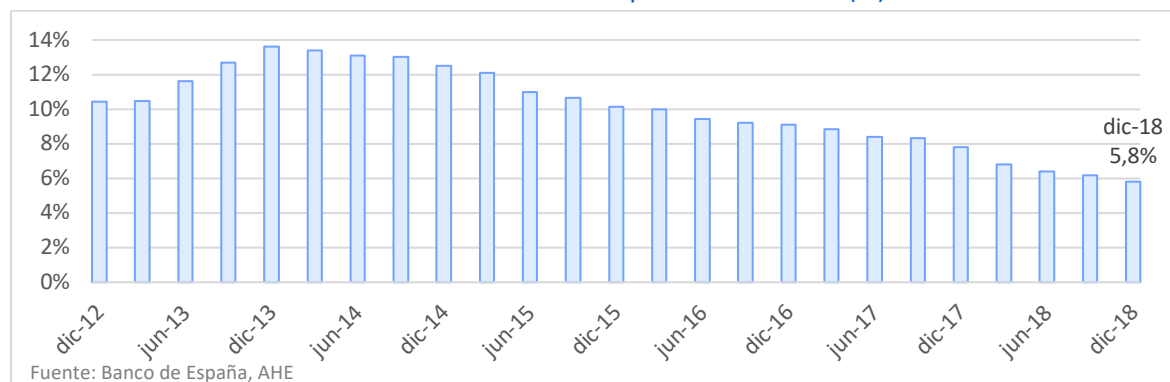


2.2 Dudosidad

Durante 2018 ha persistido el saneamiento de los balances de las entidades motivado en buena parte por la venta mayorista de carteras de activos de dudoso cobro y adjudicados ligados con el mercado inmobiliario. En diciembre de 2018 la dudosa de familias y empresas no financieras

representaba un 5,8% sobre el total del saldo vivo, lo que supone 7,8 puntos porcentuales menos que respecto al momento más crítico (finales de 2013) y 2 puntos porcentuales menos que respecto al ejercicio de finales de 2017. En valores absolutos, el volumen de activos dudosos ha registrado una caída superior a 126.946 millones de euros desde 2013 (-64%) y de 27.440 millones desde 2017 (-28%).

Gráfico 8: Evolución de la tasa dudosidad del sector privado residente (%)



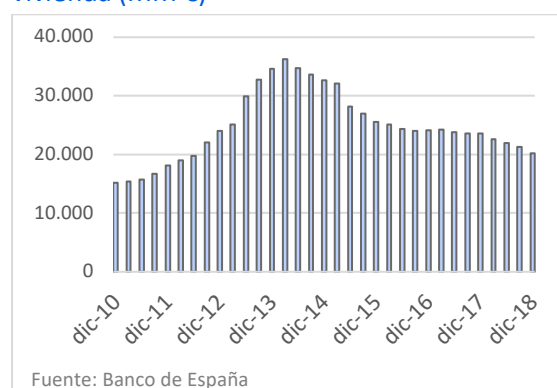
En el último año el crédito dudoso de las actividades de financiación a la vivienda ha pasado de suponer 23.605 millones de euros a registrar un saldo de 20.178 millones de euros (-15%). Esta notable caída de saldo dudoso unido a la moderación en la tendencia descendente del saldo vivo ha terminado por reflejarse positivamente en la tasa de dudosidad, que se situó en el 4,1% en diciembre de 2018 frente al 4,7% del mismo trimestre del año anterior.

En el crédito a las actividades productivas también se intensificó el saneamiento de la cartera, alcanzándose una tasa de dudosidad del 9,6% en las actividades inmobiliarias (8,5 puntos porcentuales menos que hace tan solo un año) y registrándose una disminución de 10,4 puntos porcentuales en el crédito otorgado al sector de la construcción, desde el 24,1% observado en diciembre de 2017 hasta el 13,7% de diciembre de 2018.

Gráfico 9: Evolución de la tasa de dudosidad de adquisición a vivienda



Gráfico 10: Saldo dudoso adquisición de vivienda (MM €)



Durante los próximos años es previsible que las entidades financieras en cumplimiento de las recomendaciones dictadas por el supervisor y las autoridades europeas, continúen reduciendo la exposición de sus activos financieros e inmobiliarios de cuestionada calidad, en aras de mitigar el impacto negativo que estos mismos tienen sobre su cuenta de resultados y balance.

DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE NEGOCIOS EN ESPAÑA

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>			Peso crédito OSR/PIB		Tasa de dudosidad	
	dic-17	dic-18	T ₁₂	dic-17	dic-18	dic-17	dic-18
	Crédito al sector privado residente (SPR/OSR)	1.253.916	1.208.316	-3,6%	107,5%	100,0%	7,8%
Entidades de depósito	1.199.079	1.150.229	-4,1%	102,8%	95,2%	7,9%	5,8%
Resto entidades de crédito	7.994	6.887	-13,8%	0,7%	0,6%	10,6%	6,1%
Establec. Financiero de Crédito (EFC)	46.843	51.200	9,3%	4,0%	4,2%	5,7%	5,2%

Gráfico 1. Tasas de variación anual cartera de créditos a OSR en vigor

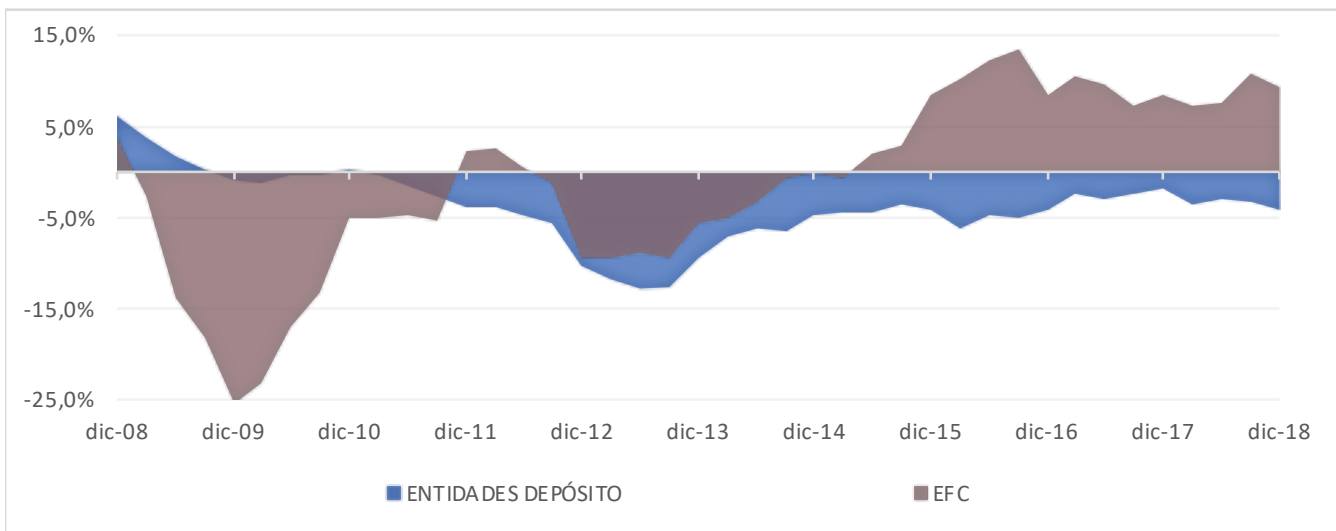
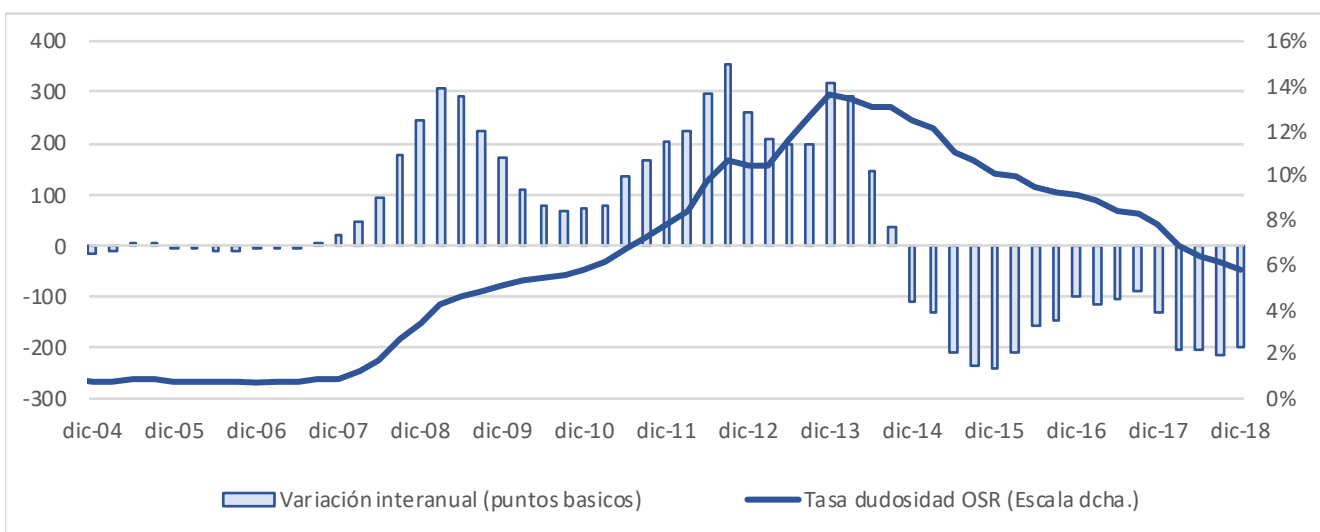


Gráfico 2. Ratio crédito dudoso a OSR

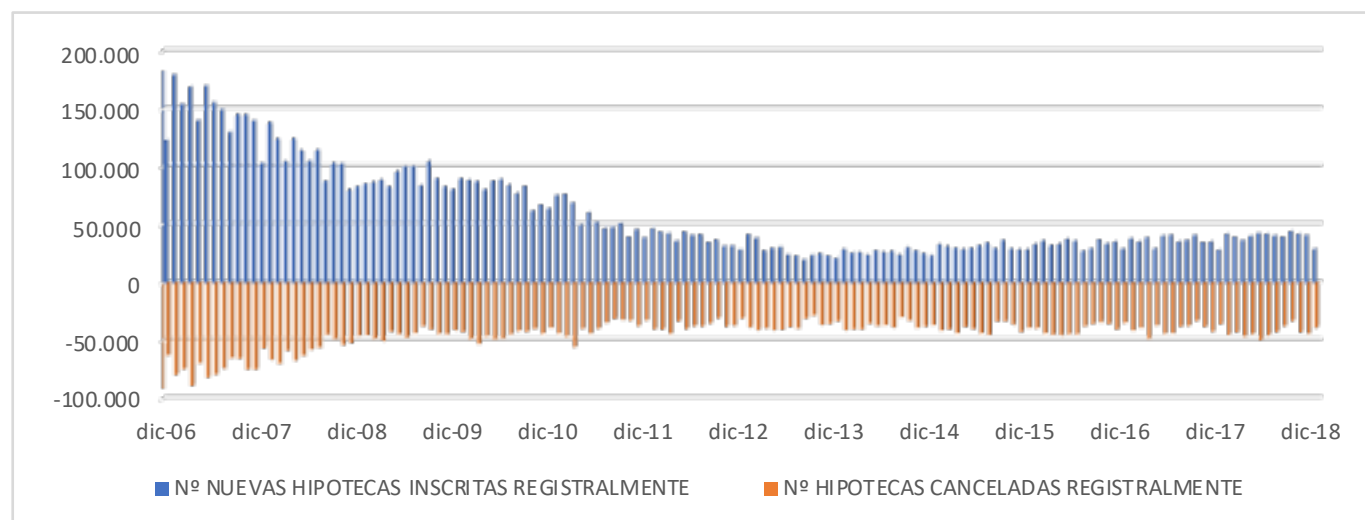


DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE NEGOCIOS EN ESPAÑA

Crédito con garantía inmobiliaria a OSR	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		Ratio crédito hipotecario/ crédito (OSR)	Peso crédito con GI vivienda/ crédito con GI total OSR
	dic-17	dic-18	En valores absolutos	En valores relativos		
Entidades de crédito	682.877	660.659	-22.218	-3,3%	57,4%	72,7%
Bancos y Cajas de Ahorro	623.576	601.518	-22.058	-3,5%	-	-
Cooperativas	59.301	59.141	-160	-0,3%	-	-

Activos aptos para la emisión de títulos	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		Peso cartera elegible/cartera hipotecaria total	
	dic-17	dic-18	En valores absolutos	En valores relativos	dic-17	dic-18
Entidades de crédito	401.216	399.831	-1.385	-0,3%	58,8%	60,5%
Bancos y Cajas de Ahorro	377.291	373.979	-3.312	-0,9%	60,5%	62,2%
Cooperativas	23.925	25.851	1.927	8,1%	40,3%	43,7%

Gráfico 3. Variación interanual de cartera viva



En este apartado el detalle de la información se desagrega solo por entidades de crédito, entendiéndose como tales a los bancos, cajas de ahorro y cooperativas

**DETALLE INSTRUMENTOS DE REFINANCIACIÓN PARA LAS EEFF
NEGOCIOS EN ESPAÑA**

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		CUOTA SOBRE EL TOTAL EMITIDO	Peso Títulos Hipotecarios/Créd. Hipotecario
	dic-17	dic-18	En valores absolutos	En valores relativos		
SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS						
Entidades de crédito	344.048	324.413	-19.635	-5,7%	100,0%	49,1%
Bancos y Cajas de Ahorro	328.040	307.990	-20.051	-6,1%	94,9%	51,2%
Cooperativas de Crédito	16.008	16.423	415	2,6%	5,1%	27,8%

COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
	dic-17	dic-18	En valores absolutos	En valores relativos		
Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)						
Entidades de crédito	229.200	218.889	-10.311	-4,5%	67,5%	33,1%
Bancos y Cajas de Ahorro	218.877	208.816	-10.061	-4,6%	67,8%	34,7%
Cooperativas de Crédito	10.323	10.073	-250	-2,4%	61,3%	17,0%
Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *						
Entidades de crédito	13.433	16.391	2.958	22,0%	5,1%	2,5%
Bancos y Cajas de Ahorro	12.088	14.394	2.306	19,1%	4,7%	2,4%
Cooperativas de Crédito	1.345	1.997	652	48,4%	12,2%	3,4%
Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **						
Entidades de crédito	101.415	89.132	-12.283	-12,1%	27,5%	13,5%
Bancos y Cajas de Ahorro	97.075	84.779	-12.296	-12,7%	27,5%	14,1%
Cooperativas de Crédito	4.340	4.353	13	0,3%	26,5%	7,4%

* Saldo vivo de los activos hipotecarios titulizados a través de participaciones hipotecarias. Se trata de préstamos hipotecarios titulizados que cumplen los requisitos de la sección II de la Ley 2/1981 de mercado hipotecario, mantenidos en el balance de las entidades.

** Saldo vivo de los activos hipotecarios titulizados a través de certificados de transmisión hipotecaria. Se trata de préstamos hipotecarios titulizados que pueden no cumplir los requisitos de la sección II de la Ley 2/1981 de mercado hipotecario, mantenidos en el balance de las entidades.

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		Loan to Deposit Ratio (LTD) CRÉDITO OSR	LTD CRÉD. HIPOTECARIO
	dic-17	dic-18	En valores absolutos	En valores relativos		
DEPÓSITOS OSR						
Entidades de crédito	1.146.917	1.165.030	18.113	1,6%	103,7%	56,7%
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	-	-	-