

CONTEXTO DEL MERCADO HIPOTECARIO

CIERRE DEL EJERCICIO 2021

Mayo de 2022

1. Entorno macroeconómico

No han transcurrido apenas dos años desde que se declarara una pandemia a nivel mundial – sin haberse superado por completo a día de hoy –, para que de nuevo encontremos una nueva perturbación en el mercado originada esta vez por la escalada del conflicto geopolítico entre Ucrania y Rusia. Sus efectos, con especial alcance en el ámbito económico, se dejarán sentir en el ejercicio de 2022, pues es cuando ha tenido lugar la invasión que ha derivado en un contexto de incertidumbre macroeconómica sin precedentes.

En cualquier caso, analizando el ejercicio que nos ocupa (2021), exento todavía de dicha ofensiva, la lectura parece entenderse algo más positiva, a pesar de que el ejercicio no estuvo exento de incertidumbres en torno a la evolución de la pandemia – con la aparición de nuevas variantes – o las crecientes presiones inflacionistas que se agudizaron a medida que avanzaba el ejercicio. A diferencia del ejercicio de 2020, el año estuvo marcado por el comienzo de una senda de recuperación tras una evolución más favorable de la situación epidemiológica, especialmente desde la segunda mitad del ejercicio con la inoculación de las vacunas a una gran parte de la población. Esta mejora permitió que la actividad económica se desarrollase bajo unas condiciones más favorables en cuanto a apertura, restricciones de aforo u otro tipo de limitaciones que afectaban a su normal funcionamiento, lo que redundó en un mejor desempeño de la economía con la recuperación de los niveles de PIB en relación con el año anterior. En particular, el incremento que reflejó la economía fue del 5,1%, si bien por debajo todavía de los niveles pre-pandemia después del fuerte retroceso del 10,8% que experimentó en 2020. Al resultado de 2021, la demanda interna aportó el 4,7% del crecimiento, mientras que la demanda externa apenas sumó el 0,4% restante en parte debido al importante incremento que experimentaron también las importaciones.

Al contrario de lo que sucedió en 2020, todos los sectores de actividad crecieron durante este año, salvo el sector de las actividades extractivas y el de la construcción, ambos con una caída comprendida entre el 3% y 4%. Dentro de las actividades que sí crecieron, destacó especialmente el comportamiento del sector que engloba al comercio, transporte y hostelería que creció un 14,2% en el promedio de 2021 – con especial intensidad en el segundo trimestre – frente a la contracción del 25,7% observada en 2020 gracias a que los avances en el proceso de vacunación permitieron levantar progresivamente las restricciones de movilidad y ocio. Este buen desempeño se ha mantenido durante el primer trimestre de 2022 según los últimos datos dados a conocer por el INE, aunque es posible que se modere en el avance del año debido a la incertidumbre que reina en el ambiente sobre el alcance de las presiones inflacionistas y geopolíticas.

Gráfico 1: Valor añadido sectorial (% variación interanual)

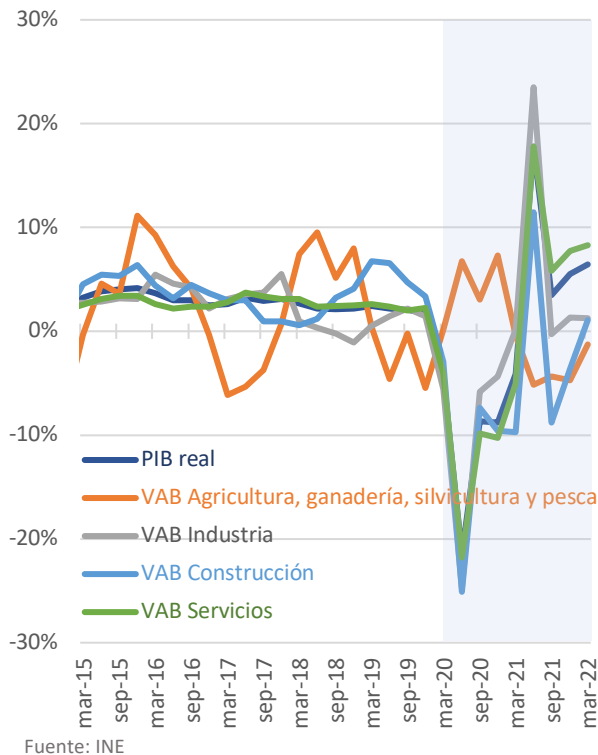
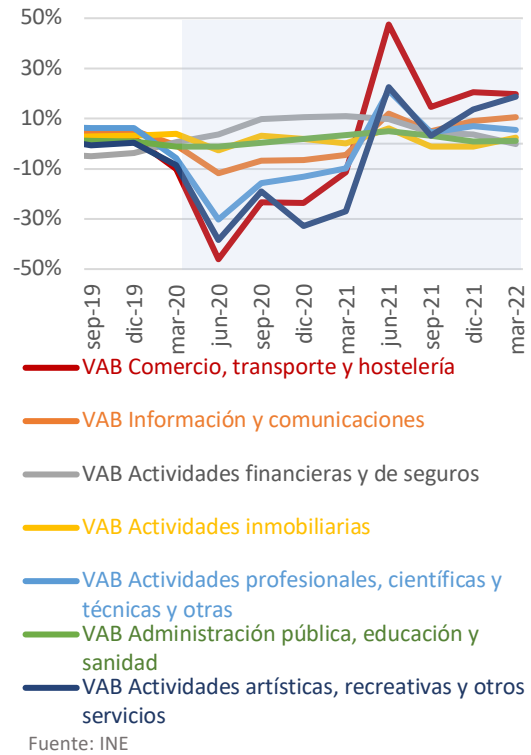


Gráfico 2: Valor añadido sector servicios (% variación interanual)



La recuperación generalizada que presenció el año sostuvo los niveles de empleo, con la creación de 840.600 puestos de trabajo. El número de ocupados se situó por encima de los 20 millones de personas de acuerdo con la Encuesta de Población Activa (EPA), entre los que se contabilizaron unos 102.500 empleos acogidos a un ERTE a cierre de ejercicio frente a los más de 3,5 millones que se registraron en el momento álgido de la pandemia. Los sectores más golpeados por la pandemia como el sector de retail y el que engloba a las actividades socioculturales han recuperado prácticamente sus niveles de ocupación a lo largo del último año, manteniéndose este desarrollo en lo que llevamos del nuevo ejercicio. Naturalmente, la mejor acogida del empleo tuvo su reflejo en la tasa de paro que descendió desde el 15,5% observado en 2020 hasta el 14,8% en el promedio de 2021, aunque es posible que en 2022 adopte una tendencia algo menos positiva por la ralentización económica prevista.

Gráfico 3: Evolución PIB de España

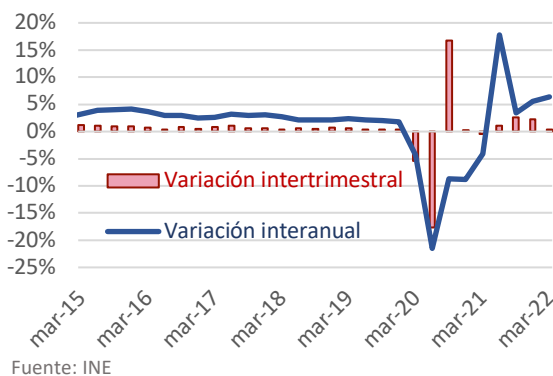
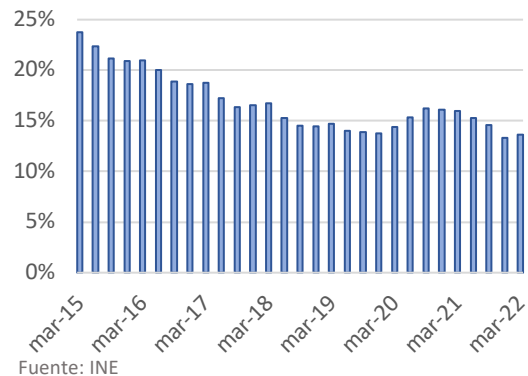


Gráfico 4: Evolución de la tasa de desempleo España

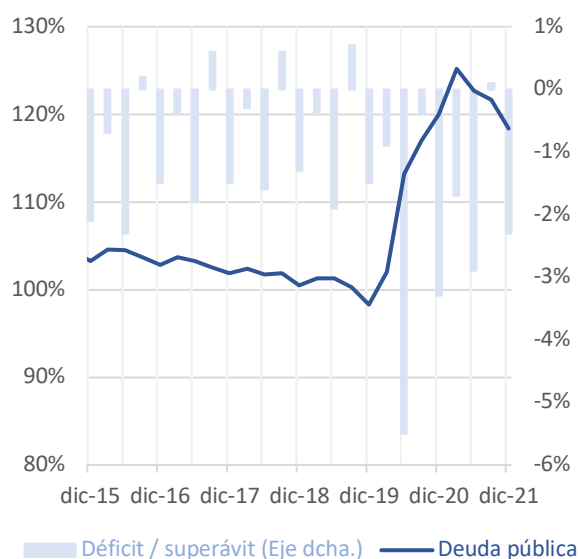


En cuanto a los precios, se observa que el índice de precios al consumo armonizado (IPCA) – herramienta de la que se sirve el BCE para cumplir con su mandato de estabilidad de precios – prosiguió su senda ascendente con

un avance que se intensificó a medida que transcurría el año como consecuencia fundamentalmente del encarecimiento de los carburantes y de la electricidad. El promedio del año arrojó una tasa del 3,0%, mientras que, si al mismo se le excluyen los productos de la cesta más volátiles, como la energía o los alimentos frescos (lo que se conoce como IPC subyacente), la tasa apenas se situó en el 0,7%, mismo nivel que en el año anterior. No obstante, esta es una de las variables que más preocupa a las autoridades hoy en día pues las presiones inflacionistas que surgieron inicialmente en 2021 con las interrupciones en las cadenas de suministros, se han agravado en el ejercicio actual con el impacto de la invasión rusa habida cuenta de que Rusia, aunque también Ucrania en menor medida, son grandes productores de materias primas tanto energéticas como agrícolas. Así, en marzo de 2022 la inflación tanto en España como en la zona euro alcanzó cotas históricas con una tasa del 9,8% y del 7,5%, respectivamente. Es cierto que, al tratarse de una comparación anual, partía de registros bajos pues a comienzos de 2021 todavía los desajustes entre la oferta y la demanda que derivaron en sendos cuellos de botella, no se habían manifestado plenamente en términos de precios. Por eso, es de esperar a medida que avance el año los precios adopten un patrón de crecimiento más moderado, aunque todo dependerá de lo que se alargue el conflicto bélico y las decisiones que se tomen en el seno del BCE para atajar el problema de la inflación.

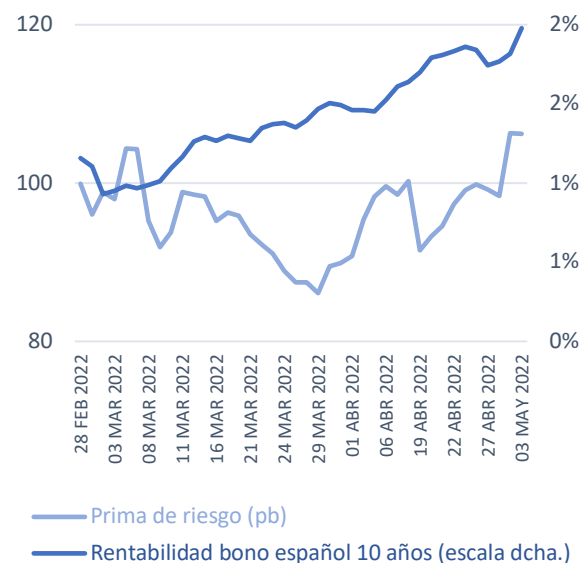
En lo que respecta a las arcas públicas, la recaudación fiscal se mantuvo al alza bajo un contexto de creación de empleo, lo que permitió que el déficit público se redujera hasta el 6,8% del PIB. El pasivo de las administraciones, en cambio, cerró 2021 con una deuda histórica, en términos absolutos, pese a mejorar su ratio 1,6 puntos porcentuales hasta el 118,4% de la demanda agregada al calor de la mejora de la actividad económica. De esta forma, volvió a la evolución que venía observándose en la economía española previa a la pandemia, de suaves descensos en la relación de deuda pública sobre PIB. Aun así, el elevado volumen de la deuda pública sitúa a España en una posición de cierta vulnerabilidad de cara a afrontar los nuevos desafíos presupuestarios que pueden derivarse de la coyuntura económica actual. Su disminución requerirá un crecimiento económico sostenido en los próximos años, acompañado de una reducción del déficit estructural. Cabe recordar, por un lado, que un contexto de inflación en principio beneficia la recaudación fiscal al incrementar la base imponible de los bienes o servicios sujetos a tributación, al tiempo que incrementa el volumen del PIB a precios corrientes. Aunque, por otro lado, este entorno perjudica las condiciones de financiación del Estado. De hecho, desde finales de 2021 ya se está asistiendo a un incremento en las rentabilidades de los bonos soberanos.

Gráfico 5: Evolución deuda pública vs. déficit/superávit. Porcentajes sobre PIB.



Fuente: Banco de España

Gráfico 6: Evolución reciente rentabilidad bono español a 10 años y prima de riesgo española



Fuente: Banco de España

2. Mercado inmobiliario

En general, los distintos indicadores presentes en el mercado inmobiliario han mostrado una evolución muy favorable a lo largo de 2021, un año después del inicio de la crisis sanitaria. La mejora de la confianza y expectativas en la economía tras una evolución menos negativa de la pandemia podría estar detrás de esta dinámica, desentumada a su vez dentro de un entorno de condiciones financieras muy extraordinarias.

Por el lado de la oferta, 2021 ha seguido una tendencia de recuperación gradual que se ha intensificado a medida que avanzaba el año, recuperando el tono tras la atonía que causó la pandemia. En total, en el transcurso del año, se expidieron visados de obra nueva para más de 108.300 viviendas con una inversión cercana a los 10.650 millones de euros, una cifra que supera en un 27% la actividad del año anterior tanto en términos de volumen como de inversión y que marca máximos de los últimos 11 años. Aun así, la actividad se sitúa muy lejos de sus cifras históricas en los años del boom inmobiliario, cuando se llegaron a conceder visados para unas 800.000 viviendas. Dentro de las viviendas visadas, las viviendas en bloque mantuvieron la hegemonía pues tres de cada cuatro viviendas proyectadas se diseñaron bajo este esquema, pese a que la tasa de crecimiento fue ligeramente inferior en este tipo de viviendas (+25%) que, en las viviendas unifamiliares, que mostraron un repunte anual del 31%. La mayoría de las promociones residenciales fueron asignadas al sector privado, tanto las que cuentan con certificado de final de obra como las que tan solo habían iniciado los trámites preliminares, con una cuota de participación por encima del 98% en ambos casos.

Todavía por debajo, aunque cerca de los niveles previos a la pandemia, se sitúan los visados para rehabilitar viviendas, que cerraron el ejercicio con un volumen próximo a los 27.200 permisos. Este mercado, sin embargo, está llamado a liderar el reto de la descarbonización y sostenibilidad de la economía a través de las actuaciones de renovación del parque inmobiliario español comprendidas en el marco del Plan de Rehabilitación y Regeneración Urbana, dotado con hasta 6.820 millones de euros procedentes de los fondos europeos del NGEU. Dentro del mismo, se espera renovar y así adaptarlas al nuevo marco de eficiencia energético europeo más de 500.000 viviendas españolas hasta 2026 y por encima del millón hasta 2030, cifras relevantes pero alejadas de las necesidades de renovación del parque inmobiliario español, uno de los más antiguos en Europa. Entre las ayudas se contemplan desgravaciones fiscales, así como un diverso grado de subvención respecto al proyecto de rehabilitación, gozando de mayor nivel de subvención aquellas viviendas o edificios en los que haya una mejora clara de la eficiencia energética y también aquellas zonas que por sus características de rentas bajas o vulnerabilidad requieran un mayor apoyo de los fondos públicos. Gran parte de las ayudas se articularán complementarias a la iniciativa privada, consiguiendo un efecto multiplicador de estas actuaciones.

Del lado de la demanda, el balance también es muy positivo. La actividad de compraventa mantuvo un tono muy dinámico a lo largo de todo el ejercicio y parece haberse prolongado asimismo en los primeros meses del nuevo año. Tanto si se analizan los datos del INE – basadas en las compraventas inscritas registralmente – como si se examina la estadística proporcionada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) sobre las elevaciones a escritura pública, se puede comprobar la trayectoria alcista que ambas estadísticas recorren. En el caso del INE, la cifra es algo más reducida, aunque no menos relevante, con más de 565.500 compraventas, un dato un 35% superior al registro de 2020; mientras que, si se atiende a la estadística del MITMA, se habrían producido en torno a 674.000 transmisiones, un 38% más en términos anuales, lo que constata la clara sintonía en la dinámica de ambas estadísticas. Desde ambos enfoques se trata de unos volúmenes de compraventa que no se observaban desde 2007. Varios son los factores que habrían contribuido a ello, entre los que destaca la acumulación de ahorro por parte de los hogares y las nuevas necesidades habitacionales surgidas a raíz de los confinamientos hacia viviendas de mayor tamaño y con espacios exteriores, y todo ello en un contexto de fuerte liquidez en el sistema, una política de tipos de interés extraordinariamente reducidos y una situación más

halagüeña en términos sanitarios y económicos que habría impulsado los niveles de confianza y con ello la materialización de operaciones que no pudieron cerrarse en 2020.

Gráfico 7: Transacciones inmobiliarias MITMA (compraventa, número)

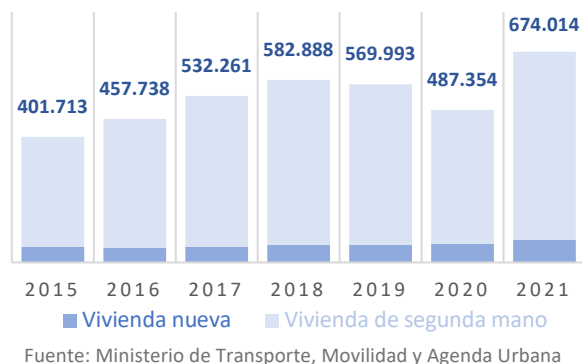


Gráfico 8: Transacciones inmobiliarias INE (compraventa, número)



Por situación geográfica, en general, destacó una evolución más favorable en los archipiélagos de Baleares y Canarias, así como las zonas costeras del litoral mediterráneo. Ello podría sugerir la vuelta al mercado de la segunda residencia, tras la superación de las dificultades de movilidad surgidas tanto a nivel nacional como internacional en 2020. En las viviendas principales, el colectivo de viviendas de reposición continuó desempeñando un papel destacado, debido a las dificultades estructurales de accesibilidad a las que se sigue enfrentando el colectivo de primer acceso y, que tanto la iniciativa privada como las administraciones tratan de dar solución, principalmente a través del apoyo en materia de vivienda, pero también en términos de empleo.

En cuanto a los precios residenciales, después de la ralentización que exhibieron en plena pandemia, se observa como los mismos han experimentado una clara recuperación a lo largo del 2021, que fue ganando intensidad según avanzaba el año a medida que se agudizaban las presiones inflacionistas. En el caso de la estadística del MITMA, que recoge los valores de tasación, se aprecia una trayectoria ascendente más suave en sintonía con la política de prudencia que impera en el mercado de las sociedades de tasación. En este caso, los precios avanzaron un 2,1% en promedio, si bien el ejercicio cerró con una tasa de incremento anual del 4,4%, que fue algo más intensa en el segmento de obra nueva quizá en respuesta tanto a la escasez de nuevos desarrollos como a la escalada de los costes de producción. Si se atiende a los datos del INE sobre los precios de las operaciones escrituradas, en promedio los precios registraron un incremento de un 3,7%, cobrando asimismo impulso la subida en el cuarto trimestre de 2021, que cerró en el 6,4%. En este caso, tanto en la vivienda nueva como en la de segunda mano se observó una aceleración similar.

Gráfico 9: Variación interanual de los precios de la vivienda (valor de tasación)

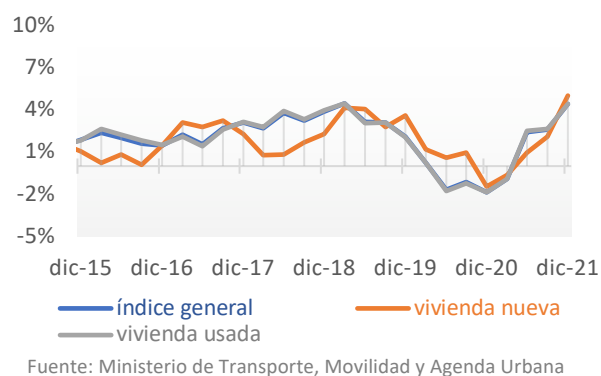
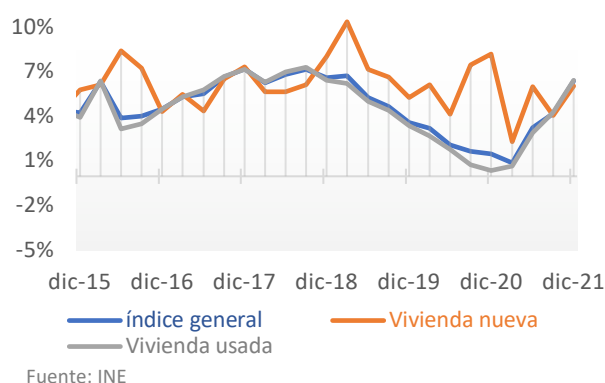


Gráfico 10: Variación interanual de los precios de la vivienda (IPC vivienda)



En referencia a los datos del INE, tanto las Islas de Baleares y Canarias, como la costa del mediterráneo fueron en líneas generales los que mostraron un comportamiento más alcista hacia el final de año, mostrando la Comunidad de Madrid (+5,5%) y Cataluña (+6,1%) una tasa de incremento también relevante, pero por debajo de la media (+6,4%). De igual forma, con arreglo a la información suministrada por el MITMA, destacó también el crecimiento de Baleares y zonas costeras, junto con la Comunidad de Madrid que avanzó en el cuarto trimestre de 2021 a razón de un 7,2%, protagonizando el mayor incremento entre las 17 comunidades. Ambas estadísticas muestran que, desde los niveles máximos registrados en 2007, los precios en Madrid se encuentran todavía un 10% por debajo, mientras que en Cataluña este indicador se sitúa menos de un 20% por debajo, presentando, no obstante Barcelona un grado de recuperación mayor.

De cara al año en curso, es posible que los precios adopten un comportamiento más sostenido soportado en gran medida por una demanda algo más contenida a tenor de la situación de precios que sacude al mercado, los riesgos a la baja en la actividad económica y unos tipos de interés moderadamente al alza.

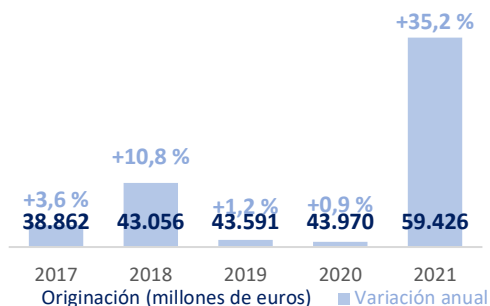
3. Análisis del mercado hipotecario

3.1 Actividad hipotecaria

El dinamismo que ha mostrado la actividad de compraventa durante el año 2021, naturalmente se ha trasladado también a las concesiones hipotecarias mostrando unas tasas de actividad especialmente elevadas durante la primavera de 2021, pues compara con el mismo periodo del año anterior cuando la dinámica se vio especialmente afectada por la declaración del estado de alarma. Concretamente, el volumen de crédito hipotecario otorgado durante el año ascendió a 59.425 millones de euros, una cifra reseñable que supone alrededor de un 35% más no solo con respecto al ejercicio de 2020 – afectado por la pandemia –, sino también con respecto al ejercicio de 2019, cuando se implementó la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI). A su favor operó el contexto de tipos de interés a la baja, aupado por la política de corte expansivo del BCE y la propia presión ejercida entre las entidades por mantener el mercado en condiciones muy competitivas. De esta forma, el tipo medio ponderado de las operaciones de vivienda alcanzó un mínimo histórico al cerrar diciembre con una tasa del 1,38%, que en el caso de las operaciones a tipo variable se redujo al 1,31% y en el de las operaciones a tipo fijo¹ ascendió al 1,40%. En paralelo, el diferencial entre el tipo variable y el tipo fijo siguió un proceso de gradual reducción soportado por la orientación del sector en su oferta crediticia hacia esta última modalidad como medida para asegurarse unos ingresos mínimos, al tiempo que ganaba atractivo entre los consumidores que preferían apostar por la estabilidad, hasta el punto de que 3 de cada 4 operaciones lo hicieron bajo la modalidad de préstamo a tipo fijo. Esta situación, no obstante, podría verse alterada en los próximos meses, pues cabe señalar que el escenario previsto de endurecimiento de la política monetaria como medida para contener la inflación ya se estaría descontando en la cotización del Euribor a 12 meses que ha reflejado evoluciones al alza desde comienzos del nuevo año y que incluso ha llegado a situar la tasa en valores positivos en el último mes conocido de abril, después de más un lustro anclado en terreno negativo. Este escenario estaría llevando a una gran mayoría de entidades a rediseñar su catálogo, adaptando su oferta comercial al nuevo marco operativo en forma de subidas en las tasas de los préstamos a tipo fijo, al tiempo que implementan mejoras en las condiciones de los préstamos con cuota variable. El nuevo entorno, de hecho, afectará a las cuotas de las hipotecas vivas a tipo variable a las que les toque revisión próximamente, interrumpiendo así la senda potenciada por el entorno acomodaticio que ha venido generando a lo largo de los últimos años una rebaja en las cuotas de aquellos hogares españoles que contrataron un préstamo sometido a la evolución de un índice de referencia externo.

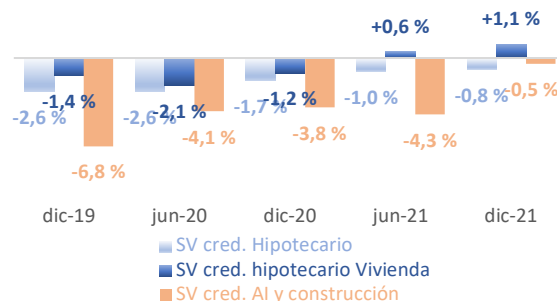
¹ Préstamos con un tipo fijo inicial superior al año

Gráfico 11: Evolución nuevas originaciones en el crédito concedido para la adquisición de vivienda. Variación interanual



Fuente: Banco de España

Gráfico 12: Evolución reciente saldos mantenidos en el balance de las entidades de depósito. Variación interanual



Fuente: Banco de España

Dentro del saldo vivo hipotecario, que ascendió a 627.106 millones de euros a diciembre de 2021, se han suavizado los descensos que vienen produciéndose en los últimos años hasta alcanzar una tasa de variación del -0,8%. En paralelo, las operaciones ligadas a un índice de referencia externa han ido perdiendo representatividad, pese a mantener una cuota todavía significativa cercana al 75%. De un lado, el saldo del crédito en vigor con fines de adquisición de vivienda ha mostrado una recuperación en sus niveles netos de amortización del 1,1%, impulsado por el fuerte dinamismo de los préstamos nuevos para adquisición de vivienda, y ello en un contexto de reanudación de los sistemas de pago tras el vencimiento de las moratorias e incremento de las amortizaciones anticipadas. De otra parte, en la cartera de crédito que engloba a las actividades inmobiliarias y de la construcción se observó un comportamiento menos dinámico, experimentando el saldo agregado una rebaja del 0,5%, si bien en claro contraste con las tasas de desapalancamiento de los últimos ejercicios que se situaban más allá del -4%. En el próximo ejercicio es posible que los niveles de producción hipotecaria se moderen al compás de la ralentización económica esperada tras la invasión rusa. Ello, es previsible, que se acabe reflejando en el saldo hipotecario en forma de mayores descensos, aunque de escasa significación.

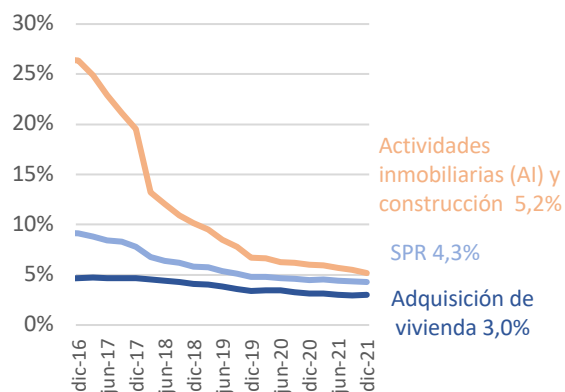
En el pasivo de las entidades la evolución algo más favorable del saldo hipotecario no se terminó de reflejar. Así, los títulos hipotecarios mantuvieron una tendencia a la baja a lo largo del último año pese a dibujar una evolución algo menos negativa en el segundo semestre del año. En concreto, estos instrumentos agrupaban un saldo de 298.299 millones de euros a finales de 2021 y registraron un descenso anual de un 5,6%. Las cédulas hipotecarias, que representan en torno al 35% del saldo hipotecario en balance, reflejaron una disminución más contenida en el saldo en circulación del 2,1% hasta los 217.377 millones de euros. Conviene señalar que esta figura se verá afectada a partir del 8 de julio de 2022 debido a la transposición de la Directiva Europea 2019/2162 en el ordenamiento español tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 24/2021. Ello debería permitir un mejor funcionamiento del mercado de bonos garantizados, si cabe, teniendo en cuenta además que concretamente las cédulas tradicionalmente han sido un recurso de financiación muy utilizado por las entidades, especialmente en épocas de incertidumbre.

3.2. Dudosidad

Los niveles de dudosisidad de la cartera, en general, mantuvieron una evolución favorable a lo largo del último año, con una reducción del volumen de dudosos tanto en los hogares como en el segmento de empresas. Con independencia de la mejora del cuadro macroeconómico durante este último año, las distintas medidas desplegadas para paliar los efectos de la pandemia, entre las que se incluyen los Expedientes de Regulación Temporal de Empleo (ERTE), las moratorias o los préstamos con aval ICO, han demostrado ser efectivas para

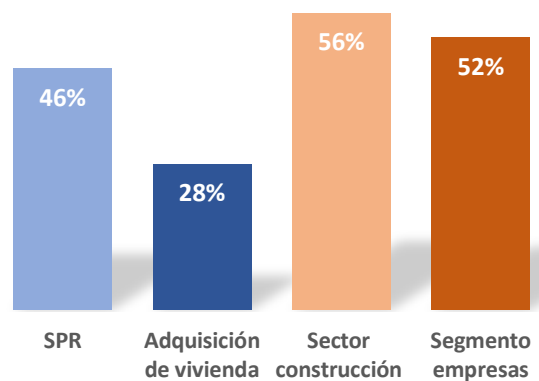
garantizar las rentas de los hogares y proporcionar el apoyo necesario a las empresas y autónomos en la continuidad de su actividad.

Gráfico 13: Evolución tasas de dudosidad en varios segmentos del crédito



Fuente: Banco de España

Gráfico 14: Tasas de cobertura a diciembre de 2021 en varios segmentos del crédito



Fuente: Banco de España

Bajo este contexto, se observa que en la cartera del crédito residencial las exposiciones dudosas siguieron dando muestras de saneamiento, aunque lo hicieron de forma más contenida, por eso la ratio de dudosos apenas mejoró 0,1 puntos porcentuales con respecto al año 2020, pasando del 3,1% al 3,0% registrado en 2021. Por su parte, las exposiciones del crédito ligadas a las actividades inmobiliarias junto con las del sector de la construcción continuaron con la tendencia de reducción de activos dudosos observada en los últimos años, aunque a un ritmo ligeramente inferior. En el caso de las actividades inmobiliarias, la ratio se situó en términos anuales unos 0,9 puntos por debajo, pasando a situarse en el 4,1%. En el sector de la construcción, en cambio, fue más suave el descenso (concretamente de 0,7 puntos), máxime teniendo en cuenta que la ratio de esta rúbrica supone, dentro de las actividades productivas, la más elevada con una tasa de dudosidad que se sitúa a diciembre de 2021 en el 8,5%.

En cuanto a la dotación de provisiones por riesgo de insolvencia, cabe añadir que, en el segmento de los hogares, la ratio de cobertura se situó ligeramente por encima del 40%, mientras que en las actividades productivas alcanzó el 52% a diciembre de 2021. Por su parte, la ratio de cobertura del crédito dudoso a la adquisición de vivienda se situó en el 28% a diciembre de 2021, en sintonía con la situación previa a la pandemia, aunque casi 4 puntos menos que en relación con el año 2020. Por el tipo de riesgo, esta última rúbrica presenta una tasa notablemente menor que en relación con otros segmentos donde el grado de vulnerabilidad financiera es mayor.

Pese a la mejora identificada en el saneamiento de los balances, resulta necesario destacar que algunos riesgos que han aflorado recientemente derivados de las tensiones geopolíticas e inflacionistas añaden cierta presión tanto a las familias, debido a la pérdida de su capacidad adquisitiva, como a las empresas, al comportar un grado de vulnerabilidad mayor el aumento de los costes de producción. Para mitigar el impacto, esta circunstancia exigirá a las entidades dotar un volumen de provisiones adecuado donde se calibre correctamente la exposición de cada cartera crediticia. Ya en 2020 las entidades tuvieron que provisionar contablemente un volumen extraordinario de activos como consecuencia del deterioro provocado por la pandemia. Un escenario que, finalmente, no llegó a manifestarse con toda la intensidad que cabía esperar, y que posiblemente, pueda favorecer que en algunos casos las entidades no tengan que incrementar significativamente el volumen de provisiones, puesto que una gran parte de estos riesgos ya estarían provisionados.

**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-20	dic-21	T ₁₂	dic-20	dic-21	dic-20	dic-21
Crédito al sector privado residente (SPR/OSR)	1.224.458	1.223.700	-0,1%	109,1%	101,7%	4,5%	4,3%
Entidades de depósito	1.174.945	1.173.435	-0,1%	104,7%	97,5%	4,4%	4,2%
Resto entidades de crédito	8.191	7.482	-8,7%	0,7%	0,6%	3,1%	3,0%
Establec. Financiero de Crédito (EFC)	41.323	42.783	3,5%	3,7%	3,6%	6,5%	6,9%

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

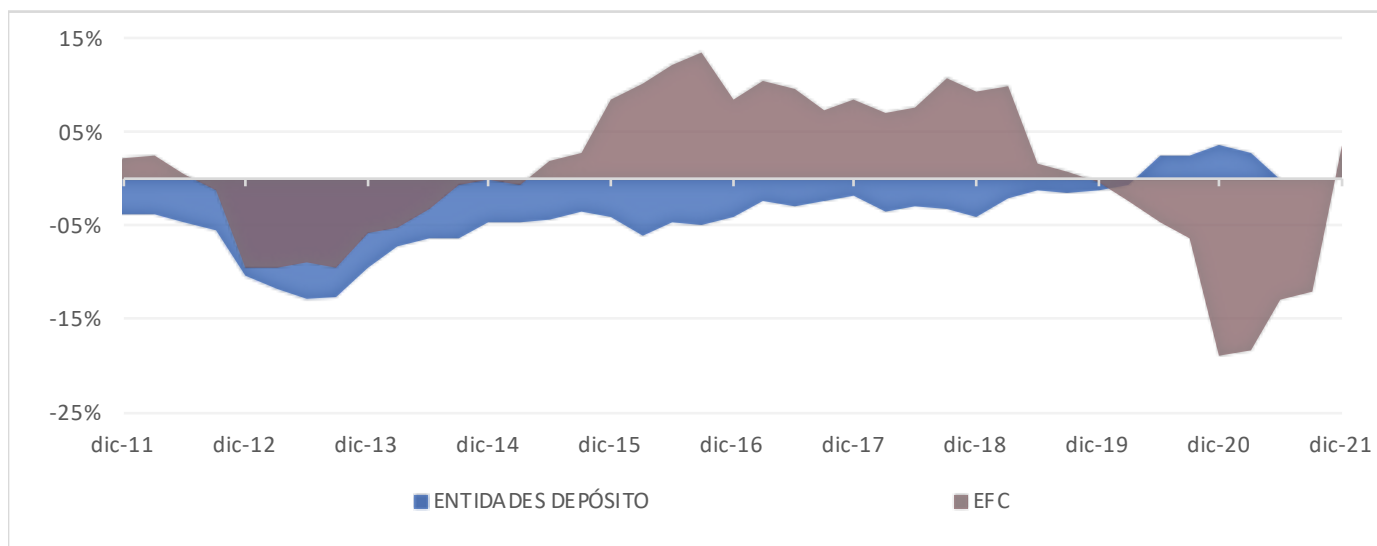
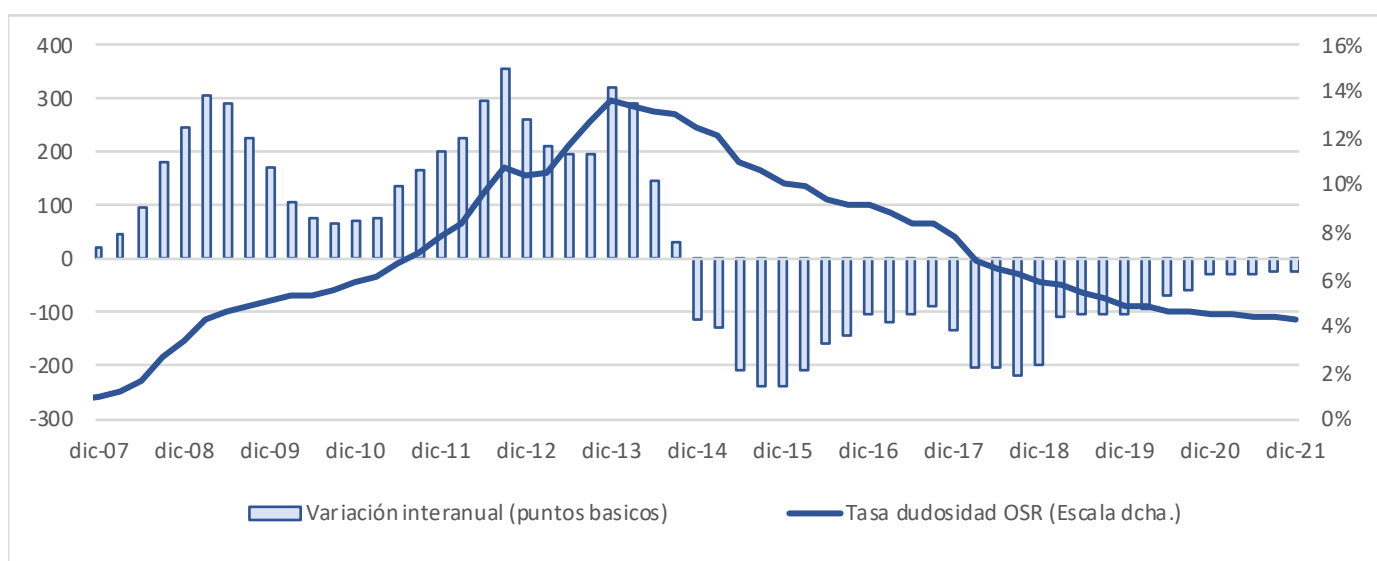


Gráfico 2. Ratio crédito dudoso a OSR

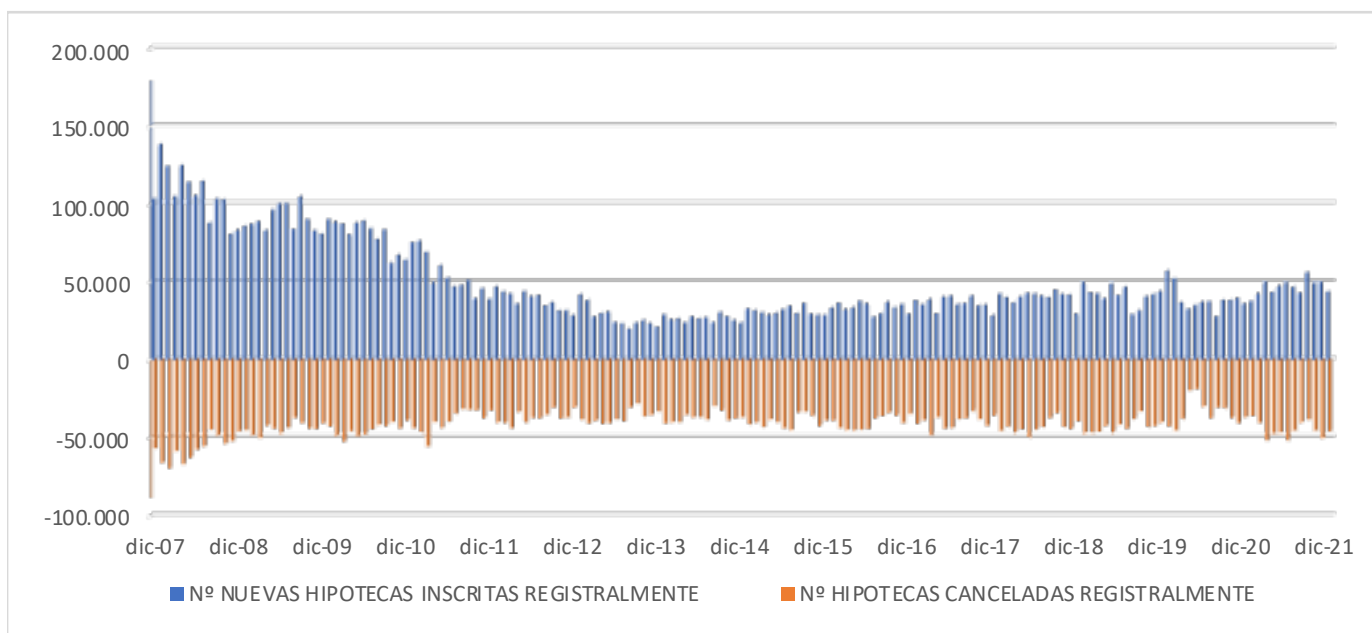


**DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE
NEGOCIOS EN ESPAÑA**

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		Crédito hipotecario/ Total crédito (OSR)	% Crédito con GI vivienda/ crédito con GI a OSR
	dic-20	dic-21	En valores absolutos	En valores relativos	dic-21	dic-21
Crédito con garantía inmobiliaria (GI) a OSR						
Entidades de crédito	632.475	627.106	-5.369	-0,8%	53,4%	76,1%
Bancos y Cajas de Ahorro	573.394	565.565	-7.829	-1,4%	-	-
Cooperativas de Crédito	59.081	61.541	2.460	4,2%	-	-

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		% Cartera elegible/ Cartera hipotecaria	CHs/cartera elegible
	dic-20	dic-21	En valores absolutos	En valores relativos	dic-21	dic-21
Activos aptos para la emisión de títulos						
Entidades de crédito	400.402	398.586	-1.816	-0,5%	63,6%	54,5%
Bancos y Cajas de Ahorro	370.348	375.016	4.668	1,3%	66,3%	55,1%
Cooperativas de Crédito	30.054	23.570	-6.484	-21,6%	38,3%	46,2%

Gráfico 3. Variación interanual de saldo vivo hipotecario



**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-20	dic-21	En valores absolutos	En valores relativos	dic-21	dic-21
SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS						
Entidades de crédito	316.104	298.299	-17.804	-5,6%	100,0%	47,6%
Bancos y Cajas de Ahorro	298.979	282.680	-16.299	-5,5%	94,8%	50,0%
Cooperativas de Crédito	17.125	15.619	-1.505	-8,8%	5,2%	25,4%

COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
	dic-20	dic-21	En valores absolutos	En valores relativos	CH/TOTAL TÍTULOS	CH/CRÉDITO HIPOTECARIO
Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)						
Entidades de crédito	221.927	217.377	-4.550	-2,1%	72,9%	34,7%
Bancos y Cajas de Ahorro	210.602	206.477	-4.125	-2,0%	73,0%	36,5%
Cooperativas de Crédito	11.325	10.900	-425	-3,8%	69,8%	17,7%
Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *						
Entidades de crédito	12.597	10.641	-1.957	-15,5%	3,6%	1,7%
Bancos y Cajas de Ahorro	10.740	9.099	-1.640	-15,3%	3,2%	1,6%
Cooperativas de Crédito	1.858	1.541	-317	-17,0%	9,9%	2,5%
Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **						
Entidades de crédito	81.579	70.282	-11.297	-13,8%	23,6%	11,2%
Bancos y Cajas de Ahorro	77.637	67.103	-10.534	-13,6%	23,7%	11,9%
Cooperativas de Crédito	3.942	3.178	-764	-19,4%	20,3%	5,2%

* 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-20	dic-21	En valores absolutos	En valores relativos	dic-21	dic-21
DEPÓSITOS OSR						
Entidades de crédito	1.329.870	1.390.015	60.145	4,5%	88,0%	45,1%
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	-	-	-