

## ACTIVIDAD HIPOTECARIA

### CIERRE DE EJERCICIO 2016 Y PERSPECTIVAS 2017

Enero de 2017

#### 1. Entorno macroeconómico

Durante el año 2016, la economía española ha mantenido la senda de crecimiento y estabilidad con la que cerró el 2015. Las proyecciones macroeconómicas de Banco de España sugieren que la economía registrará un crecimiento del 3,2% para el 2016, el mismo nivel observado el año anterior, con una moderación de la tasa de crecimiento en 2017 en torno al 2,5%.

La mejor situación macroeconómica de España ha propiciado la creación de más de medio millón de empleos a lo largo del año, lo que supone una significativa mejora del mercado laboral, situando la tasa de paro en el 18,9% en el tercer trimestre de 2016 (2,3 pp. menos que un año atrás).

Junto con la demanda interna, las políticas monetarias expansivas del Banco Central Europeo, el consumo público y el continuado proceso de desapalancamiento de hogares y empresas han contribuido a la evolución favorable de los principales indicadores macroeconómicos. Asimismo, la constitución de un nuevo gobierno en la segunda mitad del año ha permitido retomar los esfuerzos de ajuste presupuestario y la puesta en marcha de las medidas estructurales necesarias para asentar las bases de la economía española.

El precio del petróleo y la energía, cuya tendencia bajista influyó positivamente en la economía española en 2015 y la primera parte de 2016, ha retomado una tendencia de crecimiento, lo que ha influido en un ligero repunte de los precios de consumo. Entre septiembre y noviembre de 2016 se observaron incrementos anuales positivos del IPC por encima del 0,1% por primera vez desde julio de 2014. La variación acumulada del IPC en lo que va de año (hasta noviembre) es del 1%.

Gráfico 1: Evolución PIB de España

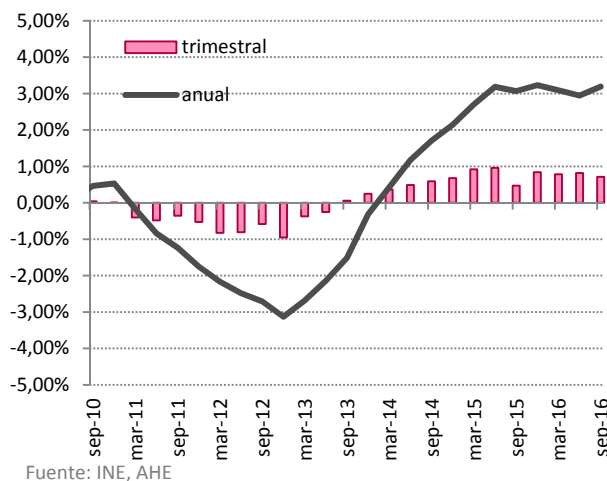
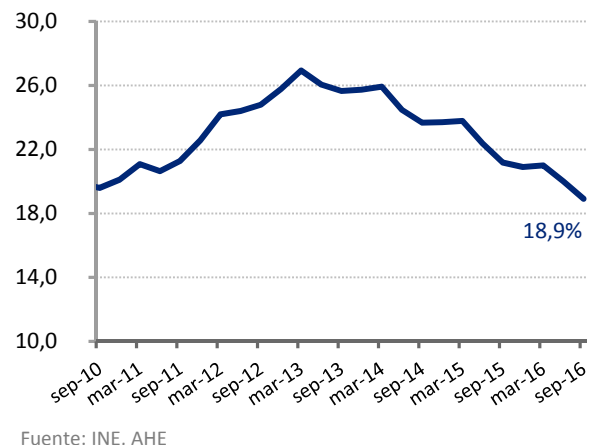
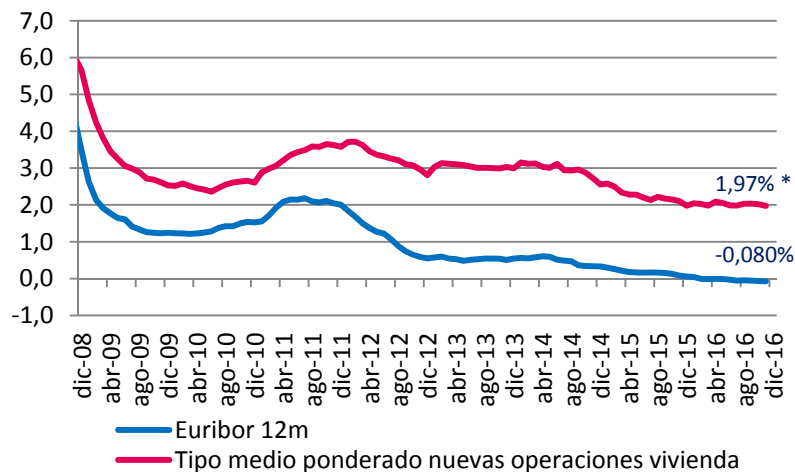


Gráfico 2: Evolución de la tasa de desempleo España (%)



Dentro del ámbito financiero, la situación coyuntural que más destaca es el persistente entorno de tipos de interés históricamente bajos. El Euribor, el índice de referencia para más del 90% de las hipotecas vivas en España, se situó en el -0,080% en diciembre, registrando así diez meses consecutivos de valor negativo.

Gráfico 3: Evolución del Euribor y tipo medio ponderado del crédito adquisición de vivienda (%)



Fuente: Banco de España, AHE

\* Último dato disponible noviembre

En el entorno exterior, las exportaciones se mantuvieron estables mientras que se registró un ligero aumento de las importaciones. Por otra parte, persisten las dudas sobre el crecimiento económico a medio y largo plazo a nivel mundial, así como la situación geopolítica en distintas regiones del mundo.

## 2. Análisis del mercado hipotecario

La evolución observada del mercado hipotecario español durante el 2016 está siendo similar a la del año anterior. Continúa la pérdida de saldo de crédito hipotecario a pesar de la mejora registrada en la contratación hipotecaria, lo que indica que las nuevas hipotecas que se contratan no son suficientes para compensar las amortizaciones y cancelaciones que se producen. En este sentido, es necesario que la actividad hipotecaria mantenga y mejore los datos positivos registrados desde mediados de 2014 para revertir la situación del saldo y consolidar un mercado hipotecario en crecimiento.

El saldo vivo de crédito hipotecario gestionado (incluye activos hipotecarios titulizados fuera de balance) registró en octubre de 2016 una caída interanual de -4,5% (-4,7% en octubre de 2015) hasta alcanzar los 664.864 millones de euros (696.505 millones un año atrás).

El número de nuevas hipotecas entre enero y octubre de 2016 ascendió a las 335.203, lo que representa un aumento de 7,3% con respecto al mismo periodo del año anterior (312.328 nuevas hipotecas).

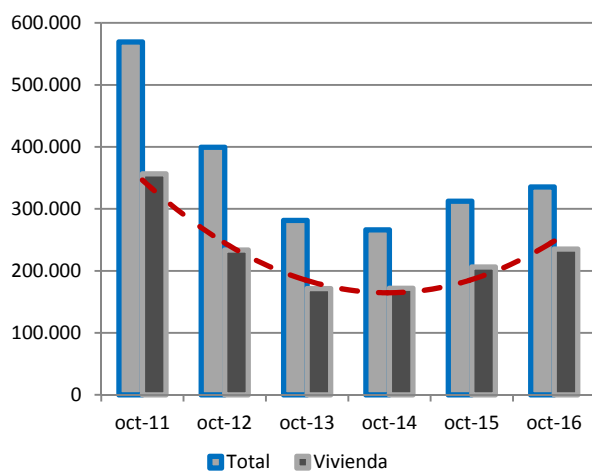
El peso de la financiación de la vivienda sobre el total de hipotecas concedidas en los primeros 10 meses de 2016 ha sido de 70,16%. En este sentido, se han constituido 235.168 nuevas hipotecas sobre vivienda (206.218 en el mismo periodo de 2015) por un importe de 25.751 millones de euros, un 18% más que el año anterior.

El importe medio de las hipotecas sobre vivienda constituidas desde enero hasta octubre de 2016 ha sido de 109.500 euros, un 3,4% más que un año atrás cuando el importe medio era de 105.931 euros.

En 2016 persiste la tendencia observada en periodos anteriores por la cual el crédito para la adquisición de vivienda con tipo de interés fijo representa una mayor proporción de la nueva contratación. De este modo, el 46,7% de las nuevas operaciones se formalizaron con un tipo de interés variable. De los préstamos con tipo inicial fijo, el 26% corresponde a tipos de interés con un periodo de variabilidad superior a los diez años (en su mayoría, tipo fijo a término).

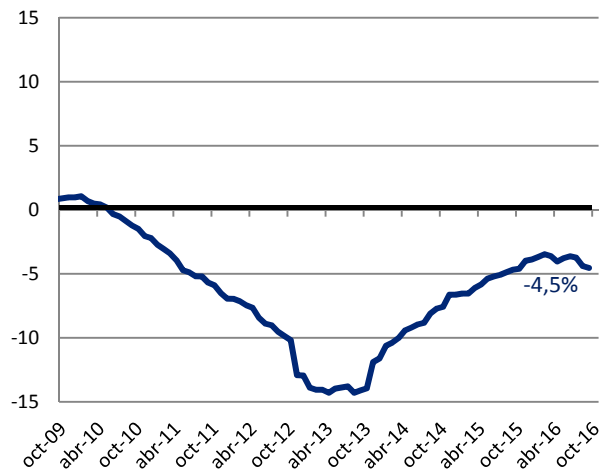
El tipo medio ponderado de las nuevas operaciones destinadas a la adquisición de vivienda entre enero y noviembre de 2016 fue de 2,02%, lo que contrasta con el 2,24% registrado en 2015.

Gráfico 4: Nuevas operaciones hipotecarias (acumulados a octubre)



Fuente: INE, AHE

Gráfico 5: Variación interanual del crédito hipotecario gestionado (%)



Fuente: Banco de España, AHE

## 2.1 Mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario español, de la mano de una evolución favorable del entorno macroeconómico, continúa mostrando signos de mejora manteniendo la tendencia positiva de los principales indicadores del sector.

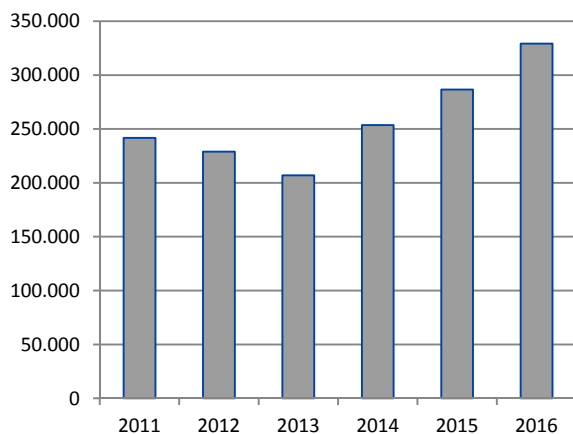
Por el lado de la demanda, el número de transacciones inmobiliarias a nivel nacional durante los tres primeros trimestres de 2016 ha sido de 329.246 frente a las 286.683 transacciones que tuvieron lugar en ese mismo periodo del año anterior. Esto supone un incremento del 15% con respecto a los

tres primeros trimestres de 2015. Las transacciones de vivienda nueva se mantienen en el mismo nivel observado en periodos anteriores, en torno al 10% del total.

En cuanto al precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre, se ha registrado un aumento interanual del 1,6% en el tercer trimestre de 2016 hasta alcanzar los 1.499 euros (1.476 euros en el tercer trimestre de 2015). De este modo, el precio medio de la vivienda encadena seis trimestres consecutivos con variaciones interanuales positivas.

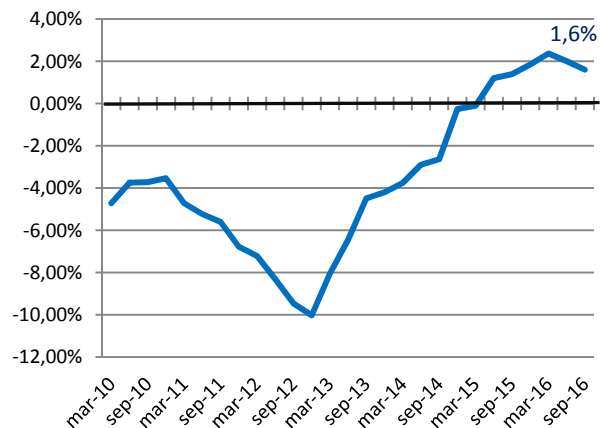
Atendiendo a la solicitud de visados de obra nueva que se ha demandado desde enero a octubre de 2016 el incremento interanual alcanza el 33,23% (53.131 visados de obra nueva frente a los 39.878 visados del periodo anterior).

**Gráfico 6: Transacciones inmobiliarias (compraventa, número)**



Fuente: Ministerio de Fomento, AHE

**Gráfico 7: Variación interanual de los precios de la vivienda**



Fuente: Ministerio de Fomento, AHE

## 2.2 Dudosidad

La tasa de dudosis del sector privado residente, en línea con la tendencia mantenida durante los últimos 3 años, se situó en octubre de 2016 en 9,16%, experimentando así una bajada próxima al -11% si se relaciona con la tasa del 10,27% de cierre de ejercicio del 2015. El saldo dudoso del crédito al sector privado residente a octubre de 2016 ascendió hasta los 113.678 millones de euros, un 18,6% menos en términos interanuales.

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



En paralelo con el sector privado, la tasa de dudosidad en adquisición de vivienda también se comportó de forma favorable, representando un 4,58% del crédito a la adquisición de vivienda a septiembre de 2016 respecto al 5,04% del mismo mes del año anterior. Además, el saldo dudoso se situó a septiembre de 2016 en 23.665 millones de euros, registrando una bajada de -12,4 % en términos interanuales.

Por otro lado, el volumen de dudoso cobro originado por las actividades inmobiliarias y de construcción también se ha visto afectado, con una caída interanual de -24% a septiembre de 2016. A pesar de todo, la dudosidad de este grupo sigue siendo elevada, representando un peso del 25,7% sobre el total de crédito en las actividades inmobiliarias y de construcción.

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

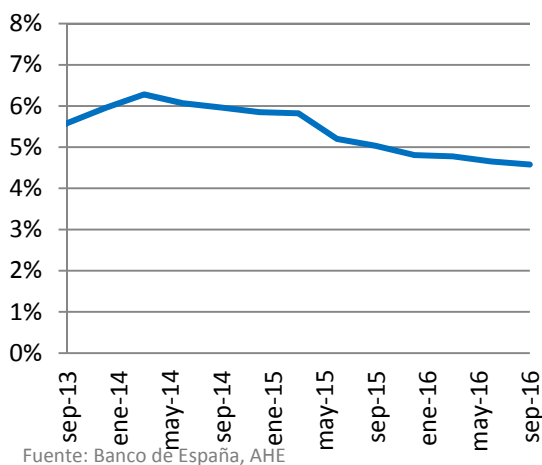
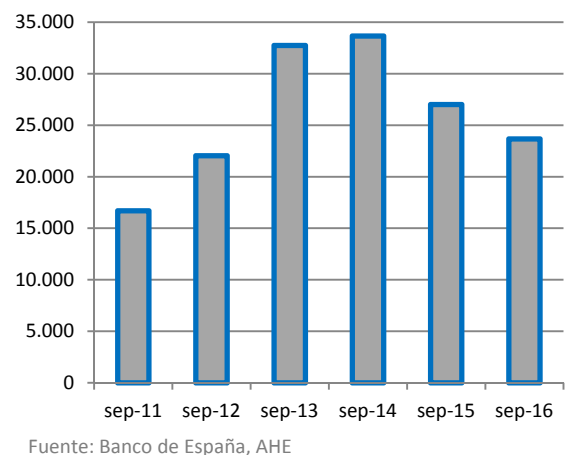


Gráfico 10: Saldo dudoso adquisición de vivienda (mill €)



Esta mejora generalizada de la dudosidad, que se extiende a los distintos segmentos de crédito según su finalidad, se ve respaldada fundamentalmente por la recuperación de la economía de los hogares y la gestión realizada por parte del sector bancario sobre sus carteras problemáticas. Entre otras medidas, entre enero y noviembre de 2016 se han renegotiado créditos destinados a la adquisición de vivienda por un importe que asciende hasta los 6.218 millones de euros, un 18% de las nuevas operaciones de crédito en este segmento.

### 3. Perspectivas 2017

Aunque el mercado hipotecario ha evolucionado favorablemente durante el 2016, el ritmo de crecimiento ha sido más suave de lo previsto. Esto se ha debido, principalmente, a dos factores: por un lado, la incertidumbre política generada por el largo proceso electoral y por otro lado, la paralización de los registros de nuevas escrituras que se produjo durante verano a raíz de una sentencia del Tribunal Supremo sobre intereses de demora.

No obstante, se estima que el comportamiento del mercado hipotecario para 2017 será más positivo motivado por la mejora continuada del entorno macroeconómico, la persistencia de un mercado de bajos tipos de interés y la evolución positiva de los precios de la vivienda, entre otros factores.

Durante el 2017 la nueva contratación de crédito hipotecario seguirá tomando impulso, con crecimientos por encima del 10% anual. Sin embargo, es probable que las amortizaciones continúen siendo superiores al nuevo crédito contratado y durante 2017 todavía no se recupere el saldo. Así, la variación del saldo de crédito hipotecario podría situarse a finales de cierre de ejercicio en torno al (-2%) o (-3%) anual.

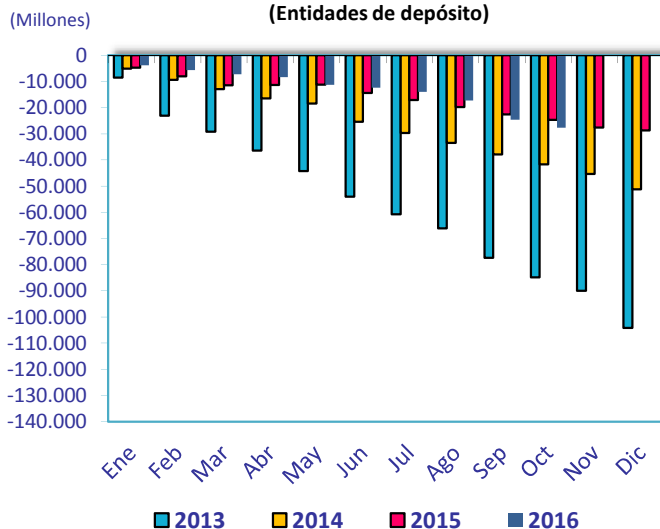
Por otro lado, también influirá de forma positiva en el mercado la sustancial mejora de la dudosa como consecuencia de la gestión de cobro llevada a cabo por el sector bancario, así como la mejora en la capacidad de pago de los hogares derivada de la recuperación del mercado laboral.

**ACTIVIDAD CREDITICIA HIPOTECARIA DE OCTUBRE 2016**

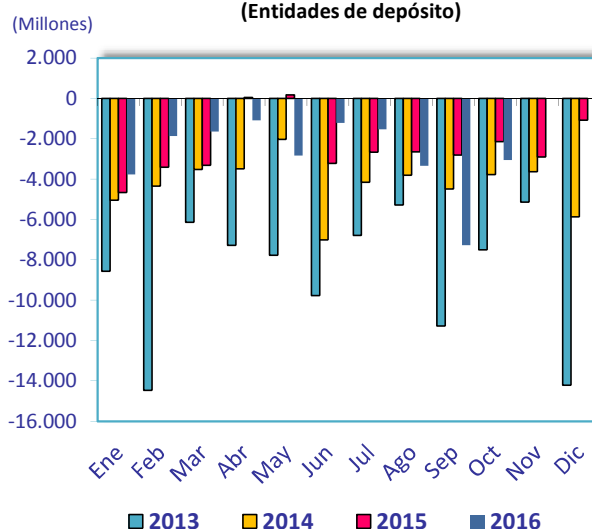
	oct-16	oct-15	Variaciones relativas (%)			Variaciones absolutas (mill€)		
	mill €	mill €	Interanual	Mensual	Acumul.	Interanual	Mensual	Acumul.
<b>Crédito Hipotecario Gestionado<sup>1</sup></b>	<b>664.864</b>	<b>696.505</b>	<b>-4,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-4,0</b>	<b>-31.641</b>	<b>-3.065</b>	<b>-27.653</b>
Total Bancos y Cajas	604.035	634.088	-4,7	-0,5	-4,2	-30.053	-2.870	-26.337
Cooperativas	52.168	53.339	-2,2	-0,4	-1,9	-1.170	-195	-1.029
E.F.C <sup>4</sup>	8.661	9.079	-4,6	0,0	-3,2	-418	0,0	-288
<b>Saldo vivo Crédito Hipotecario<sup>2</sup></b>	<b>655.790</b>	<b>685.237</b>	<b>-4,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>-29.447</b>	<b>-2.942</b>	<b>-25.947</b>
Total Bancos y Cajas	595.944	623.973	-4,5	-0,5	-4,0	-28.029	-2.750	-24.722
Cooperativas	51.869	52.986	-2,1	-0,4	-1,9	-1.117	-191	-987
E.F.C	7.977	8.278	-3,6	0	-2,9	-301	0,0	-238
<b>Activos Hipot. Titulizados<sup>3</sup></b>	<b>9.074</b>	<b>11.268</b>	<b>-19,5</b>	<b>-1,3</b>	<b>-15,8</b>	<b>-2.194</b>	<b>-123</b>	<b>-1.706</b>
Total Bancos y Cajas	8.091	10.115	-20,0	-1,5	-16,6	-2.024	-119	-1.615
Cooperativas	299	352	-15,2	-1,2	-12,3	-54	-4	-42
E.F.C	685	801	-14,5	0,0	-6,7	-116	0	-49

- 1) Agrupa el saldo vivo del crédito hipotecario en balance y el que se ha dado de baja vía titulización pero del que se mantiene la gestión  
 2) El saldo vivo del crédito hipotecario correspondiente a octubre de 2016 incluye 125.430 mill.€ de Activos Hipotecarios Titulizados dentro de Balance.  
 3) Saldo vivo de los Activos Hipotecarios Titulizados que están fuera de Balance.  
 4) Establecimientos Financieros de Crédito. Información disponible trimestralmente.

**Evolución de los movimientos mensuales acumulados del crédito hipotecario gestionado (Entidades de depósito)**



**Evolución de los movimientos mensuales estancos del crédito hipotecario gestionado (Entidades de depósito)**



	oct-16	oct-15	Variaciones relativas (%)			Variaciones absolutas (mill€)		
	mill €	mill €	Interanual	Mensual	Acumul.	Interanual	Mensual	Acumul.
<b>Saldo vivo de los activos hipotecarios titulizados totales</b>	<b>134.505</b>	<b>128.388</b>	<b>4,8</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,8</b>	<b>6.117</b>	<b>-1.290</b>	<b>6.147</b>
Total Bancos y Cajas	118.795	112.313	5,8	-1,0	5,4	6.482	-1.193	6.125
Cooperativas	9.935	10.388	-4,4	-1,0	-2,1	-453	-97	-212
E.F.C	5.774	5.686	1,5	0,0	4,2	88	0	235

**OTRA INFORMACIÓN MENSUAL DE OCTUBRE DE 2016**

**EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS**

	oct-16	oct-15	T <sup>1</sup> <sub>12</sub>	Cuota sobre total emitido	Peso sobre el saldo hipot. Gestionado
	mill €	mill €	%	%	%
<b>SALDO TOTAL TÍTULOS HIPOTECARIOS</b>	<b>367.935</b>	<b>393.641</b>	<b>-6,53</b>	<b>100</b>	<b>55,3</b>
Total Bancos y Cajas	340.439	365.126	-6,76	92,5	56,4
Cooperativas	21.721	22.829	-4,85	5,9	41,6
E.F.C	5.774	5.686	1,55	1,6	66,7

**COMPOSICIÓN SEGÚN INSTRUMENTO:**

	oct-16	oct-15	T <sup>1</sup> <sub>12</sub>	Peso sobre el total de títulos	Peso sobre el saldo hipot. Gestionado
	mill €	mill €	%	%	%
<b>Cédulas Hipotecarias<sup>1</sup></b>	<b>232.959</b>	<b>265.404</b>	<b>-12,22</b>	<b>63,3</b>	<b>35,0</b>
Total Bancos y Cajas	221.136	252.979	-12,59	65,0	36,6
Cooperativas	11.823	12.425	-4,85	54,4	22,7
E.F.C	-	-	-	-	-
<b>Participaciones hipotecarias<sup>2</sup></b>	<b>28.394</b>	<b>32.007</b>	<b>-11,29</b>	<b>7,7</b>	<b>4,3</b>
Total Bancos y Cajas	21.288	24.732	-13,93	6,3	3,5
Cooperativas	3.001	3.324	-9,73	14	5,8
E.F.C	4.105	3.951	3,91	71	47,4
<b>Certificados de Transmisión Hipotecaria<sup>3</sup></b>	<b>106.582</b>	<b>96.229</b>	<b>10,76</b>	<b>29,0</b>	<b>16,0</b>
Total Bancos y Cajas	98.015	87.414	12,13	28,8	16,2
Cooperativas	6.898	7.079	-2,57	31,8	13,2
E.F.C	1.669	1.735	-3,82	28,9	19,3

1) Saldo vivo del total de las Cédulas Hipotecarias (emitidas y titulizadas)

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

3) 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

**EVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS A LA CLIENTELA**

	oct-16	oct-15	T <sup>1</sup> <sub>12</sub>	Cuota sobre total depósitos	Financiación/ depósitos (LTD)
	mill €	mill €	%	%	%
<b>Depósitos sector privado residente</b>	<b>1.333.055</b>	<b>1.377.860</b>	<b>-3,25</b>	<b>100</b>	<b>49,9</b>
Total Bancos y Cajas	1.225.015	1.273.873	-3,84	91,9	49,3
Cooperativas	97.948	95.174	2,92	7,3	53,3
E.F.C	10.092	8.813	14,5	0,8	85,8



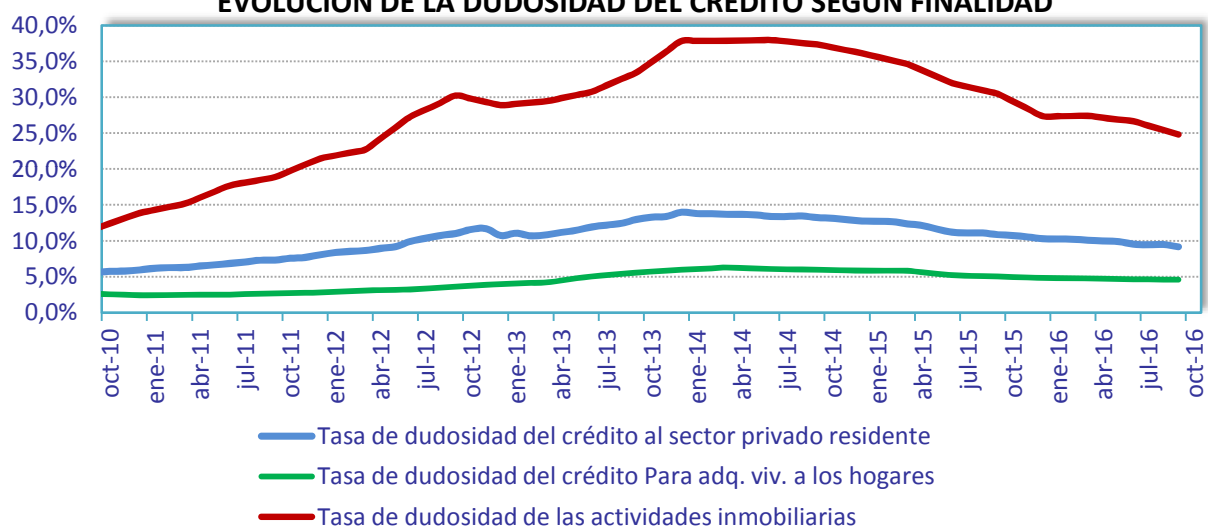
**OTRA INFORMACIÓN MENSUAL DE OCTUBRE DE 2016**

	Saldo vivo			Peso cré. hipot. gestionado s/ total del crédito <sup>1</sup>		Tasa de dudosidad sector privado residente		Tasa dudosidad hogares adq. vivienda <sup>2</sup>	
	oct-16	oct-15	T <sup>1</sup> <sub>12</sub>	oct-16	oct-15	oct-16	oct-15	sep-16	sep-15
	mill €	mill €	%	%	%	%	%	%	%
<b>Crédito al sector privado residente</b>	<b>1.127.038</b>	<b>1.159.837</b>	<b>-2,8</b>	<b>59,0</b>	<b>60,1</b>	<b>9,2</b>	<b>10,7</b>	<b>4,6</b>	<b>5,0</b>
Total Bancos y Cajas	1.012.752	1.051.675	-3,7	59,6	60,3	9,2	10,7	4,4	4,9
Cooperativas	76.143	75.197	1,3	68,5	70,9	10,0	11,8	4,0	4,1
E.F.C	38.143	32.966	15,7	22,7	27,5	6,9	8,7	13,8	15,3

1) Cálculos realizados con los saldos vivos en el balance

2) Último dato disponible

**EVOLUCIÓN DE LA DUDOSIDAD DEL CRÉDITO SEGÚN FINALIDAD**



**PESO DE LOS DUDOSOS DEL CRÉDITO A HOGARES ADQUISICIÓN VIVIENDA SOBRE LOS DUDOSOS TOTALES**

