

NUEVAS SERIES DEL SALDO VIVO DEL CREDITO HIPOTECARIO

La introducción y adopción de los cambios normativos recogidos en la **Circular 5/2014, de 28 de noviembre**, que modifica la Circular 4/2004, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros, ha tenido como uno de sus principales objetivos adaptar el contenido de la información financiera pública y de carácter reservado de los modelos de estados financieros a los criterios de elaboración, terminología, definiciones y formatos de los estados conocidos como FINREP (Financial Reporting) en la normativa de la Unión Europea.

Dicha Circular (5/2014) en su Disposición Final Única establecía que la entrada en vigor de las modificaciones introducidas de los estados financieros afectos a nuestra actividad tendría lugar el 30 de septiembre de 2015. Sin embargo, posteriormente, en virtud de la **Circular 3/2015, de 29 de julio** se modificó la anterior disposición aplazando la entrada en vigor de las citadas modificaciones al 31 de marzo de 2017.

En consecuencia, la adopción de estos nuevos criterios por parte de Banco de España ha afectado, especialmente, a la serie de datos del crédito hipotecario español que venía facilitando el Banco de España con anterioridad. Entre los cambios más significativos, destacan:

- La desaparición de la serie del crédito hipotecario gestionado, que incluía tanto el crédito registrado en el balance de las entidades como aquel dado de baja por medio de la titulización. En la nueva serie hipotecaria solo se informa sobre dato del saldo vivo de los préstamos hipotecarios mantenidos en el balance de las entidades declarantes que operan en el mercado hipotecario español, sin información alguna sobre el saldo vivo del conjunto de las emisiones de préstamos hipotecarios que hayan sido objeto de titulización fuera del balance de las entidades.
- El nuevo dato facilitado bajo el epígrafe “Crédito hipotecario total a Otros Sectores Residentes (OSR) con garantía inmobiliaria” responde de las aplicaciones y consideraciones técnicas detalladas en la siguiente tabla adjunta

	NUEVA SERIE HIPOTECARIA 2017	ANTIGUA SERIE
Garantía ⁽¹⁾	Inmobiliaria	Hipotecaria
Ámbito de aplicación	Negocios en España	Negocios totales
Finalidad	Total crédito a OSR	Total crédito a OSR
Entidades declarantes	Bancos y Cooperativas de crédito	Bancos, Cooperativas de crédito y EFC
Periodicidad	Semestral	Mensual
Consideraciones técnicas	Incluye el crédito dudoso No incluye los préstamos titulizados dados de baja del balance	No incluye el crédito dudoso Se contaba con la información de los activos titulizados fuera de balance, por lo que se disponía tanto del dato del “crédito hipotecario gestionado” como del “crédito hipotecario” (este último sin recoger la partida citada anteriormente)

⁽¹⁾ El término Garantía Inmobiliaria haría referencia solo a los bienes inmuebles que se han aportado en garantía de un préstamo, mientras que el término Garantía Hipotecaria haría referencia a un concepto más amplio, donde además de la primera consideración también se recogerían las hipotecas sobre bienes muebles.

- En la nueva serie de datos relativos a los Títulos Hipotecarios emitidos, el importe de los Activos Hipotecarios Titulizados (“Participaciones hipotecarias” y “Certificados de Transmisión Hipotecaria” emitidos) se corresponde exclusivamente con los préstamos hipotecarios reconocidos y mantenidos en balance, es decir de aquellos que no han sido objeto de una cesión plena del riesgo. Además, también es de aplicación el nuevo desglose estructural según la naturaleza de las entidades declarantes (Bancos, Cajas y Cooperativas de crédito)

Por esta razón, de ahora en adelante, la serie del crédito hipotecario que se publique presentará ciertas diferencias técnicas con respecto a la información que se ha venido suministrando anteriormente.

Así pues, cualquier análisis realizado sobre la evolución histórica del crédito vivo hipotecario en el mercado español, deberá tomar en consideración, necesariamente, la ruptura de la serie que se produce por la aplicación de los nuevos criterios a partir de la entrada en vigor de la Circular 5/2014, aplazada posteriormente por otra Circular (3/2015) hasta el 31 de marzo de 2017, fecha en la que definitivamente entraron en vigor estas modificaciones.