

Tasas de dudosis del crédito inmobiliario

Asociación Hipotecaria Española

4º Trimestre de 2018

Madrid, abril 2019





Dudosidad hipotecaria en el cuarto trimestre de 2018

Abril 2019

Durante el cuarto trimestre de 2018, el proceso de saneamiento y reestructuración del balance ha mantenido su actividad. A nivel consolidado, mientras que la cartera viva del sector privado residente (SPR o OSR) descendió un 3,6% en términos interanuales, el crédito dudoso se anotó un descenso de 28,1%, tasa que refleja la mejora de este año respecto a años anteriores. Con todo, la cartera de dudosos de este segmento representa a cierre de año un 5,8% sobre el total de activos, dos puntos porcentuales menos que respecto al mismo periodo del año anterior.

Por segmentos de mercado, la tasa de dudosis del crédito que tiene por objeto la adquisición de una vivienda continuó con la tendencia a la baja mostrada en el último año, pasando del 4,7% observado en diciembre de 2017 al 4,1% actual. En términos absolutos, mientras que la cartera viva experimentó una caída interanual de 6.329 millones (-1,3%), la variación de saldo dudoso en ese mismo espacio de tiempo ascendió a 3.427 millones de euros (-14,5%), dejando un saldo de 20.178 millones de euros a diciembre de 2018.

En el crédito otorgado para la rehabilitación de la vivienda, las cifras muestran un comportamiento algo más errático, aunque en general desde 2014 el saldo de activos dudosos ha mantenido una senda descendente. En el último trimestre la tasa de dudosis se situó en el 6,2% frente a la del 6,4% registrada un año antes.

Siguiendo con el crédito a hogares, en la financiación de bienes de consumo destaca las subidas que viene registrando el crédito dudoso, que encadena ocho trimestres con variaciones positivas, al contrario de lo que ocurre con el resto de actividades. En diciembre de 2018 los dudosos representan un 4,8% sobre el total en contraste con el 4,6% registrado en diciembre de 2017.

En el caso de actividades productivas, como la promoción inmobiliaria y la construcción, cabe destacar la importante caída de activos dudosos que una vez más ha registrado su balance. En el último año, el saldo de dudosos de ambas actividades descendió 15.751 millones de euros, lo que supone en términos relativos un descenso de -55,8%. Concretamente la ratio de dudosis de las actividades inmobiliarias se redujo 8,5 puntos

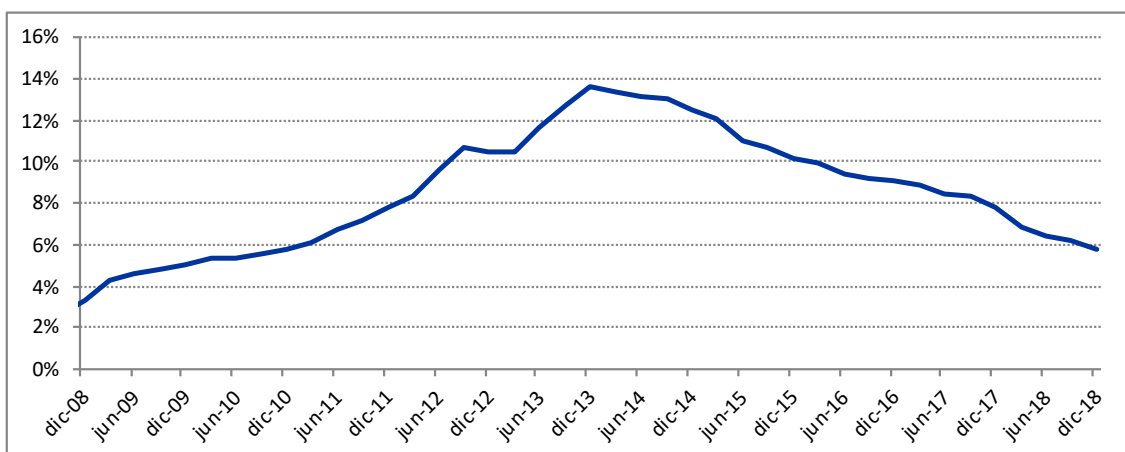
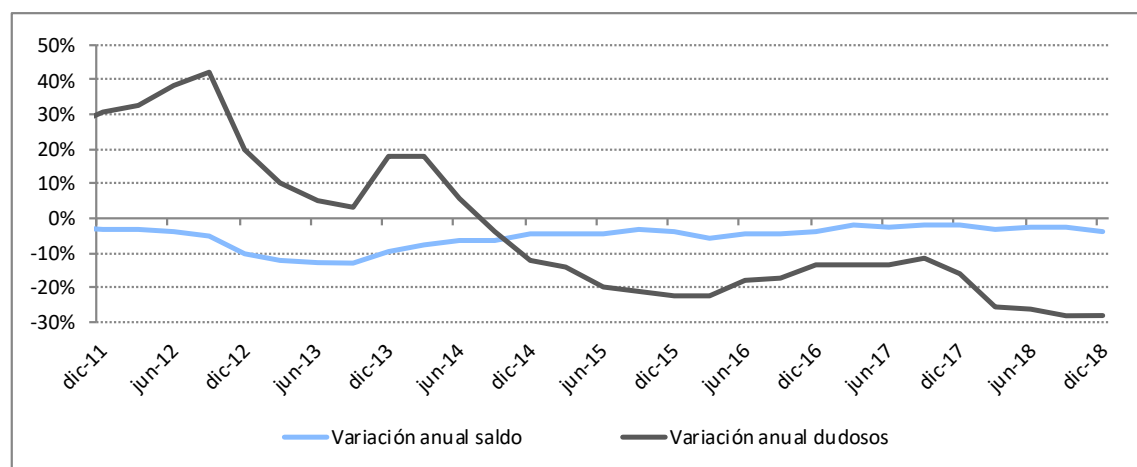


porcentuales frente al dato observado en el mismo periodo del año anterior, cerrando 2018 con una tasa de 9,6%. En paralelo, la tasa de dudosisad del sector de la construcción cayó más de 10,4 puntos porcentuales, desde el 24,1% observado en diciembre de 2017 hasta el 13,7% de diciembre de 2018.

Mientras se mantenga el avance económico, apoyado en un contexto laxo en las condiciones de financiación y se acompañe de una creación de empleo de calidad, seguirán existiendo fundamentos sólidos para la mejora de los índices de dudosisad, bien con ayuda de los fondos de capitales de riesgo en la venta de carteras o, alternativamente, a través de la propia regeneración y saneamiento de nuestra economía.

1. Tasa de dudosidad del crédito al sector privado residente

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs*
mar-15	12,1%	12,2%	10,6%	9,6%
jun-15	11,0%	11,0%	11,4%	9,1%
sept-15	10,7%	10,7%	11,5%	8,7%
dic-15	10,1%	10,2%	12,2%	7,1%
mar-16	10,0%	10,1%	13,1%	7,2%
jun-16	9,4%	9,5%	13,6%	7,1%
sept-16	9,2%	9,3%	13,7%	6,9%
dic-16	9,1%	9,2%	13,6%	6,0%
mar-17	8,8%	8,9%	10,4%	5,9%
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%

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
mar-15	5,8%	7,2%	5,9%
jun-15	5,2%	6,5%	5,3%
sept-15	5,0%	6,4%	5,1%
dic-15	4,8%	6,0%	4,9%
mar-16	4,8%	6,1%	4,8%
jun-16	4,7%	6,1%	4,7%
sept-16	4,6%	6,2%	4,7%
dic-16	4,7%	6,5%	4,7%
mar-17	4,7%	6,6%	4,8%
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%	6,3%	4,6%
jun-18	4,4%	6,3%	4,4%
sept-18	4,3%	6,3%	4,3%
dic-18	4,1%	6,2%	4,1%

Gráfico: Evolución dudosidad según finalidades de crédito a hogares

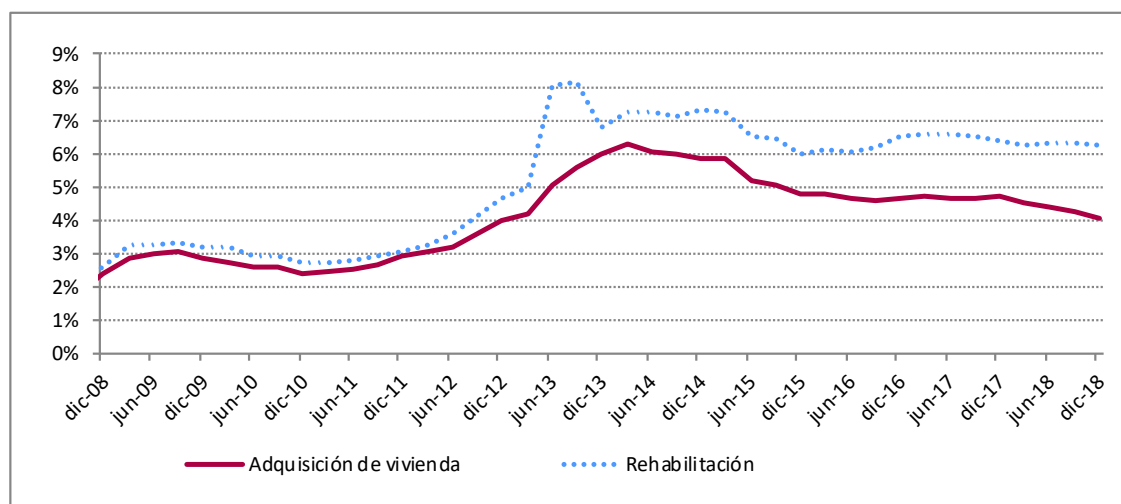
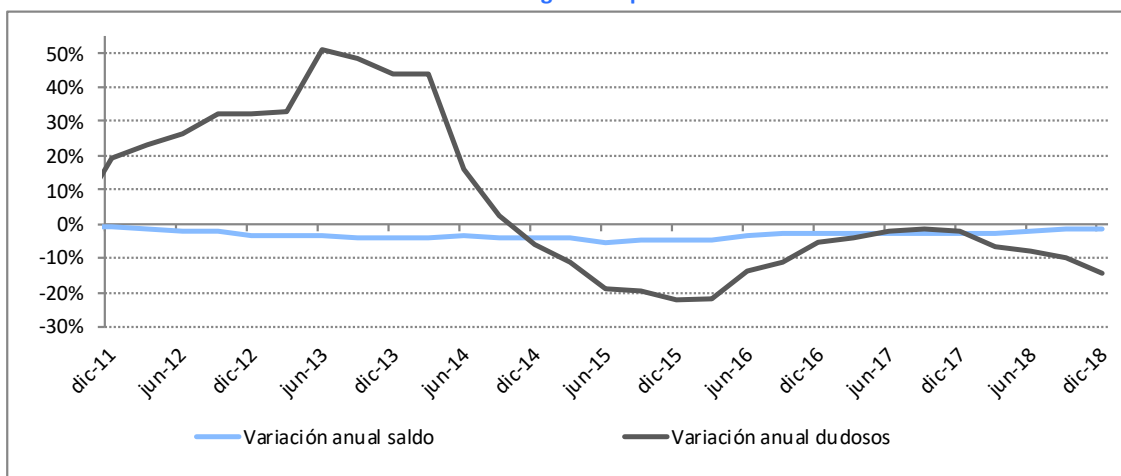


Gráfico: Variación anual del saldo vivo del crédito hogares adquisición de vivienda frente saldo dudoso



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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
mar-15	5,8%	5,6%	0,0%	16,3%
jun-15	5,2%	5,0%	0,0%	15,7%
sept-15	5,0%	4,8%	0,0%	15,3%
dic-15	4,8%	4,6%	0,0%	14,5%
mar-16	4,8%	4,6%	0,0%	14,5%
jun-16	4,7%	4,5%	0,0%	14,3%
sept-16	4,6%	4,4%	0,0%	13,8%
dic-16	4,7%	4,5%	0,0%	13,5%
mar-17	4,7%	4,5%	0,0%	13,7%
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%

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
mar-15	7,2%	7,2%	0,0%	7,3%
jun-15	6,5%	6,5%	0,0%	6,9%
sept-15	6,4%	6,4%	0,0%	6,6%
dic-15	6,0%	6,0%	0,0%	6,8%
mar-16	6,1%	6,1%	0,0%	7,0%
jun-16	6,1%	6,1%	0,0%	4,9%
sept-16	6,2%	6,2%	0,0%	4,4%
dic-16	6,5%	6,5%	0,0%	2,9%
mar-17	6,6%	6,6%	0,0%	2,7%
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	6,3%	6,3%	0,0%	1,5%
jun-18	6,3%	6,3%	0,0%	1,4%
sept-18	6,3%	6,4%	0,0%	1,7%
dic-18	6,2%	6,3%	0,0%	1,8%

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
mar-15	6,9%	7,6%	0,0%	4,4%
jun-15	6,3%	6,9%	0,0%	4,2%
sept-15	6,1%	6,7%	0,0%	4,1%
dic-15	5,5%	6,2%	0,0%	3,5%
mar-16	5,3%	5,9%	0,0%	3,5%
jun-16	4,9%	5,4%	0,0%	3,3%
sept-16	5,0%	5,6%	0,0%	3,3%
dic-16	4,8%	5,6%	0,0%	2,8%
mar-17	5,0%	5,7%	0,0%	3,1%
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	5,0%	5,4%	0,0%	3,7%
jun-18	4,7%	5,1%	0,0%	3,7%
sept-18	4,8%	5,3%	0,0%	3,3%
dic-18	4,8%	5,3%	0,0%	3,3%

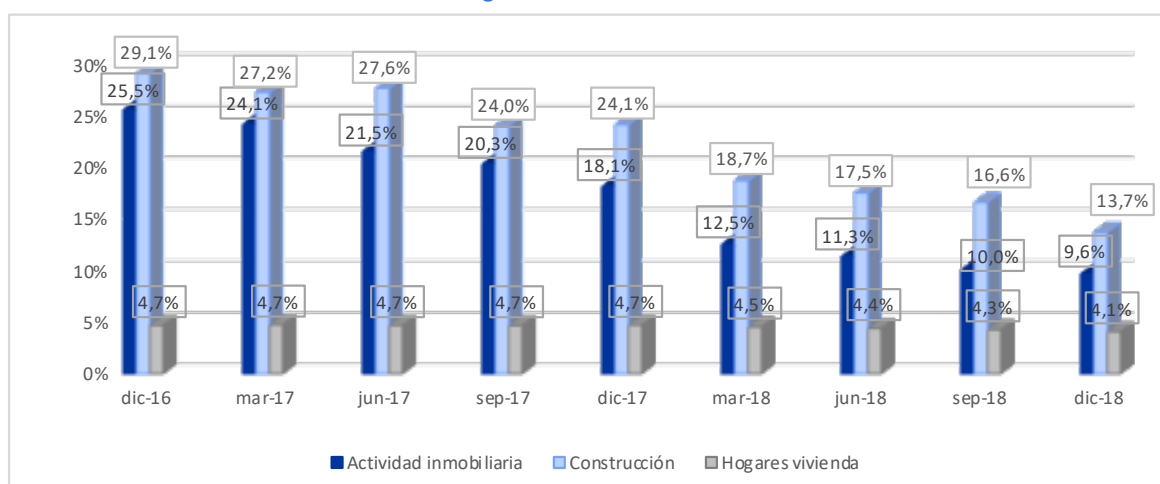
6. Tasa de dudosidad del crédito destinado a las actividades inmobiliarias

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
mar-15	34,7%	34,7%	50,9%	18,0%
jun-15	32,1%	32,0%	51,1%	16,7%
sept-15	30,6%	30,5%	50,7%	17,4%
dic-15	27,5%	27,4%	50,8%	11,5%
mar-16	27,6%	27,5%	63,6%	12,6%
jun-16	26,9%	26,8%	64,1%	7,7%
sept-16	25,6%	25,5%	64,4%	7,8%
dic-16	25,5%	25,4%	65,1%	5,7%
mar-17	24,1%	24,2%	53,3%	5,5%
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	12,5%	12,5%	35,0%	3,8%
jun-18	11,3%	11,3%	34,3%	3,8%
sept-18	10,0%	10,0%	23,0%	3,5%
dic-18	9,6%	9,6%	25,3%	7,8%

7. Tasa de dudosidad del crédito destinado a la construcción

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
mar-15	32,1%	33,3%	9,2%	11,2%
jun-15	29,8%	30,8%	9,8%	10,5%
sept-15	29,2%	30,1%	11,9%	11,7%
dic-15	30,0%	30,9%	12,2%	11,6%
mar-16	29,1%	29,8%	12,6%	11,4%
jun-16	29,6%	30,3%	12,8%	20,8%
sept-16	29,1%	29,6%	14,1%	19,6%
dic-16	29,1%	29,7%	13,6%	20,0%
mar-17	27,2%	27,8%	20,8%	9,2%
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	17,5%	17,7%	21,7%	5,3%
sept-18	16,6%	16,8%	19,6%	5,5%
dic-18	13,7%	14,0%	12,3%	4,2%

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
mar-15	1.375.083	1.324.910	14.901	35.272
jun-15	1.357.642	1.307.623	13.834	36.185
sept-15	1.339.139	1.289.504	13.534	36.102
dic-15	1.327.080	1.274.656	12.551	39.873
mar-16	1.293.409	1.243.182	11.345	38.882
jun-16	1.298.002	1.246.532	10.898	40.573
sept-16	1.277.796	1.226.308	10.532	40.957
dic-16	1.276.172	1.222.541	10.395	43.235
mar-17	1.266.098	1.213.571	9.564	42.963
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	1.229.717	1.174.081	7.775	47.862
sept-18	1.213.308	1.157.186	7.522	48.600
dic-18	1.208.316	1.150.229	6.887	51.200

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
mar-15	166.218	161.253	1.581	3.385
jun-15	149.305	144.419	1.576	3.310
sept-15	142.805	138.114	1.555	3.136
dic-15	134.333	129.985	1.530	2.818
mar-16	129.225	124.948	1.483	2.793
jun-16	122.508	118.159	1.481	2.869
sept-16	117.709	113.453	1.443	2.813
dic-16	116.281	112.275	1.416	2.590
mar-17	111.865	108.333	992	2.541
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	78.611	75.258	662	2.691
sept-18	74.929	71.745	576	2.609
dic-18	70.252	67.196	418	2.638

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
mar-15	552.110	540.948	19	11.143
jun-15	542.535	531.355	19	11.160
sept-15	536.511	525.431	18	11.061
dic-15	531.256	520.245	18	10.992
mar-16	526.382	515.610	17	10.754
jun-16	523.595	512.914	17	10.664
sept-16	521.232	510.627	17	10.588
dic-16	516.612	506.087	16	10.509
mar-17	512.743	502.293	16	10.433
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	500.309	489.912	15	10.382
jun-18	500.857	490.446	15	10.396
sept-18	498.949	488.584	14	10.350
dic-18	496.698	486.407	14	10.277

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
mar-15	32.141	30.319	0	1.822
jun-15	28.216	26.459	0	1.756
sept-15	27.012	25.315	0	1.697
dic-15	25.541	23.944	0	1.597
mar-16	25.141	23.580	0	1.561
jun-16	24.353	22.832	0	1.522
sept-16	24.034	22.571	0	1.463
dic-16	24.125	22.708	0	1.417
mar-17	24.222	22.790	0	1.432
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	22.659	21.162	0	1.497
jun-18	21.928	20.489	0	1.439
sept-18	21.248	19.830	0	1.417
dic-18	20.178	18.792	0	1.386

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
mar-15	21.856	21.829	0	27
jun-15	21.461	21.435	0	26
sept-15	21.148	21.123	0	26
dic-15	20.813	20.787	0	26
mar-16	20.431	20.404	0	27
jun-16	20.337	20.303	0	34
sept-16	19.046	19.003	0	44
dic-16	18.753	18.693	0	60
mar-17	18.750	18.681	0	69
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	18.825	18.685	0	139
jun-18	18.402	18.237	0	165
sept-18	18.169	17.988	0	181
dic-18	17.968	17.758	0	211

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
mar-15	1.580	1.578	0	2
jun-15	1.401	1.400	0	2
sept-15	1.358	1.356	0	2
dic-15	1.245	1.243	0	2
mar-16	1.247	1.246	0	2
jun-16	1.234	1.232	0	2
sept-16	1.173	1.171	0	2
dic-16	1.224	1.222	0	2
mar-17	1.237	1.236	0	2
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	1.179	1.177	0	2
jun-18	1.158	1.155	0	2
sept-18	1.146	1.143	0	3
dic-18	1.116	1.113	0	4

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
mar-15	56.367	44.274	1	12.091
jun-15	58.936	46.142	1	12.792
sept-15	59.166	45.809	1	13.356
dic-15 ¹	61.314	45.542	-	15.817
mar-16	61.394	45.642	1	15.752
jun-16	64.822	48.229	1	16.593
sept-16	66.160	48.532	1	17.627
dic-16	69.188	50.212	1	18.975
mar-17	70.384	51.349	1	19.035
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	80.795	59.565	1	21.229
jun-18	85.078	62.761	1	22.316
sept-18	85.921	62.964	1	22.957
dic-18	88.677	64.343	1	24.333

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
mar-15	3.905	3.373	0	533
jun-15	3.729	3.192	0	536
sept-15	3.610	3.066	0	544
dic-15	3.361	2.814	0	547
mar-16	3.255	2.711	0	544
jun-16	3.176	2.620	0	556
sept-16	3.298	2.711	0	587
dic-16	3.350	2.814	0	536
mar-17	3.522	2.939	0	583
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	4.011	3.217	0	795
jun-18	3.999	3.178	0	821
sept-18	4.100	3.348	0	753
dic-18	4.235	3.426	0	809

¹ En este ejercicio la suma de las partidas de entidades de depósito y EFCs no coincide con el importe total. Se observa una ligera variación entre el dato publicado por Banco de España (61.314 millones, recogido en nuestra estadística) y el dato que resulta de la suma de ambas partidas (61.359 millones).

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
mar-15	146.613	144.795	1.142	676
jun-15	138.329	136.526	1.119	684
sept-15	135.851	134.124	1.083	644
dic-15	135.190	133.635	982	573
mar-16	128.871	127.554	765	552
jun-16	124.805	123.239	754	811
sept-16	123.177	121.622	746	808
dic-16	120.805	119.140	733	932
mar-17	118.823	117.575	357	891
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	101.338	100.227	263	848
jun-18	100.952	99.868	255	829
sept-18	97.022	95.999	192	831
dic-18	87.988	87.394	174	420

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
mar-15	50.948	50.245	581	122
jun-15	44.437	43.751	572	114
sept-15	41.621	40.959	550	112
dic-15	37.235	36.670	499	66
mar-16	35.617	35.061	487	69
jun-16	33.557	33.010	484	63
sept-16	31.567	31.024	481	63
dic-16	30.806	30.275	477	53
mar-17	28.657	28.418	190	49
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	12.652	12.528	92	32
jun-18	11.405	11.287	87	31
sept-18	9.707	9.635	44	29
dic-18	8.463	8.387	44	33

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
mar-15	48.063	45.615	1.492	956
jun-15	46.090	43.844	1.407	839
sept-15	45.445	43.241	1.332	872
dic-15	43.936	41.862	1.297	777
mar-16	42.663	40.764	1.190	709
jun-16	41.577	39.649	1.171	757
sept-16	41.230	39.392	1.069	770
dic-16	39.898	38.031	1.093	774
mar-17	38.834	36.998	1.068	768
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	31.377	29.629	962	786
jun-18	29.167	27.425	923	818
sept-18	28.405	26.721	825	859
dic-18	29.462	27.768	735	959

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
mar-15	15.450	15.206	137	107
jun-15	13.715	13.489	138	88
sept-15	13.289	13.029	159	102
dic-15	13.196	12.947	159	90
mar-16	12.399	12.168	150	81
jun-16	12.306	11.998	150	157
sept-16	11.981	11.680	150	151
dic-16	11.608	11.304	149	155
mar-17	10.576	10.283	222	71
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	5.863	5.588	224	50
jun-18	5.104	4.860	200	43
sept-18	4.706	4.498	162	47
dic-18	4.031	3.901	90	40