

Tasas de dudosa del crédito inmobiliario

Asociación Hipotecaria Española

2º Trimestre de 2018

Madrid, octubre 2018





Dudosidad hipotecaria en el segundo trimestre de 2018

Octubre 2018

A medida que se deja atrás esta última etapa, se observa el mayor dinamismo que va adquiriendo el mercado, en un entorno competitivo de tipos de interés históricamente bajos. El favorable comportamiento de los fundamentos macroeconómicos sumado a la intensa actividad llevada a cabo por las entidades financieras en cuanto a la reestructuración y desinversión de sus carteras problemáticas, sugiere que nos encontramos ante una nueva fase, donde la consolidación del crecimiento y la recuperación parece cada vez más evidente.

En el segundo trimestre de 2018, el sector privado residente registró su decimoctavo trimestre consecutivo de favorable evolución en la tasa de dudosis. Así, el volumen de dudosos representaba un 6,4% sobre el total de crédito, una caída de 2 pp respecto al dato observado en el mismo periodo del año anterior. Esta visible mejoría ha ido acompañada de una moderación en la contracción del crédito y de una recuperación en la capacidad de reembolso de los consumidores.

En cuanto a la partida de hogares, la tasa de dudosis del crédito a la adquisición de vivienda se apuntó un descenso en términos interanuales de 0,3 pp, cerrando el segundo trimestre de 2018 en un 4,4% (muy próxima a los niveles de 2012). El volumen de saldo dudoso en este segmento disminuyó sensiblemente respecto a los trimestres precedentes, hasta los 21.928 millones de euros. Por su parte, la dudosis del crédito destinado a la rehabilitación de vivienda experimentó también una rebaja en la tasa de 0,3 pp, pasando de representar un 6,6% en el segundo trimestre de 2017 a suponer un 6,3% en el presente ejercicio.

En el crédito a las actividades de promoción inmobiliaria los resultados arrojan de nuevo favorables perspectivas. No cabe duda de que el compromiso de las entidades para reducir el peso de la herencia inmobiliaria en sus balances está dando sus frutos. Así, en el mes de junio la tasa de dudosis- que se sitúa en el 11,3%- vuelve a marcar el valor más bajo de la serie desde que alcanzará su máximo 4 años atrás, con una caída acumulada en valores absolutos de 49.925 millones de euros, que deja un saldo de 11.405 millones de euros. Paralelamente, en el sector de la construcción también viene perdiendo peso la dudosis, con una tasa que se sitúa a junio de 2018 en el 17,5% frente al 27,6% observado en 2017 o el 34,3% del escenario más crítico (diciembre de 2013). Su saldo desde entonces se ha reducido

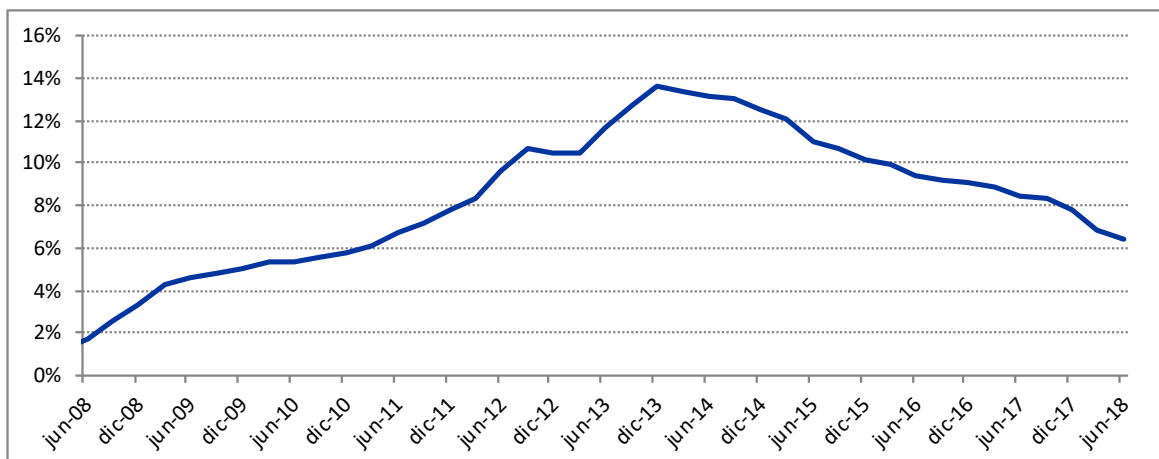
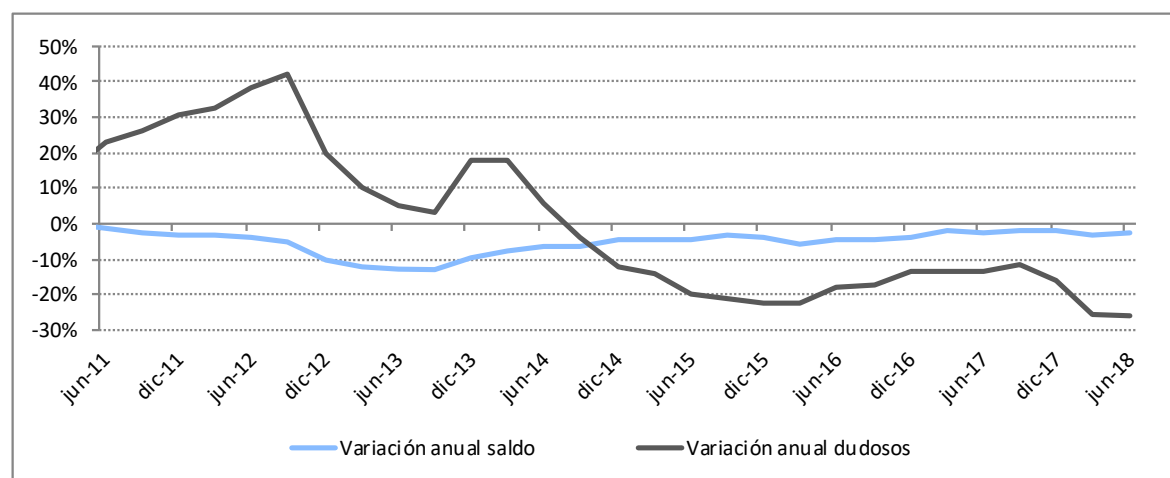


significativamente, casi 15.513 millones de euros, hasta los 5.104 millones de euros a junio de 2018, pese a que el índice de dudosidad se mantiene aun en niveles relativamente elevados.

Conforme las entidades vayan reduciendo la exposición a este tipo de activos improductivos, la mejora de sus ratios de capital y rentabilidad les permitirá aumentar la oferta financiera. Es de esperar que, al menos en el horizonte temporal del medio plazo, la actividad crediticia continúe estimulándose y sigamos asistiendo a un saneamiento del sistema financiero. Según destaca la agencia de rating canadiense DBRS en su último informe, las entidades de depósito españolas han reducido el peso de los activos adjudicados desde los 83.000 millones de euros de finales de 2011 hasta los 16.900 millones de cierre del segundo trimestre de 2018. En cuanto a los activos de dudoso cobro, la cartera ha pasado de estar conformada por 232.000 millones de euros (incluyendo los activos traspasados a la SAREB a finales del año 2012) a suponer en torno a 75.000 millones de euros a junio de 2018. Pese al buen desempeño que avalan las cifras, la agencia de calificación de riesgos estima que, manteniéndose el ritmo actual de saneamiento, se necesitarán alrededor de tres años para que la dudosidad se sitúe en niveles pre-crisis.

1. Tasa de dudosidad del crédito al sector privado residente

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs*
sept-14	13,0%	13,1%	9,8%	11,0%
dic-14	12,5%	12,6%	10,5%	9,6%
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%

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
sept-14	6,0%	7,1%	6,0%
dic-14	5,9%	7,3%	5,9%
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%

Gráfico: Evolución dudosidad según finalidades de crédito a hogares

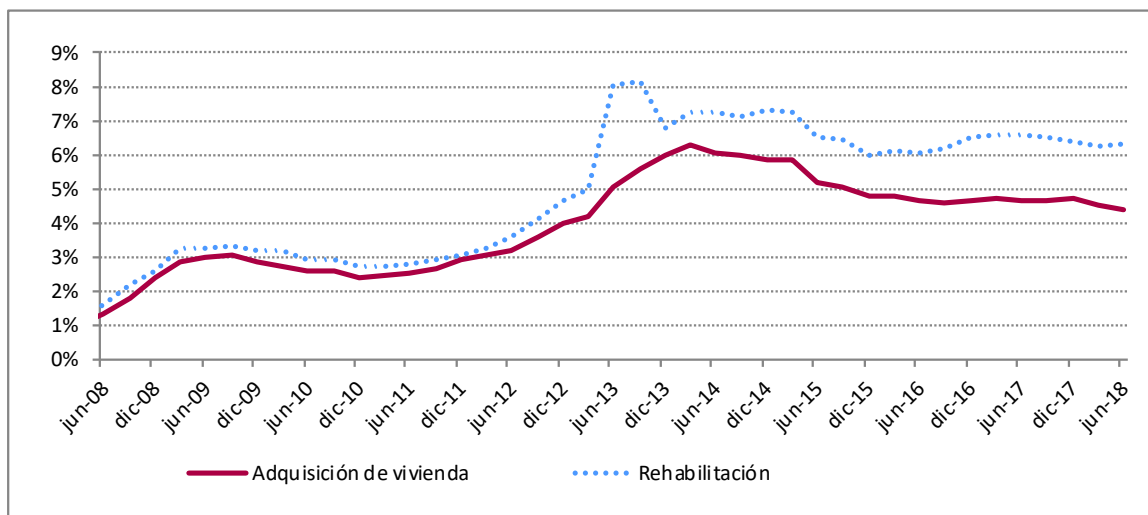
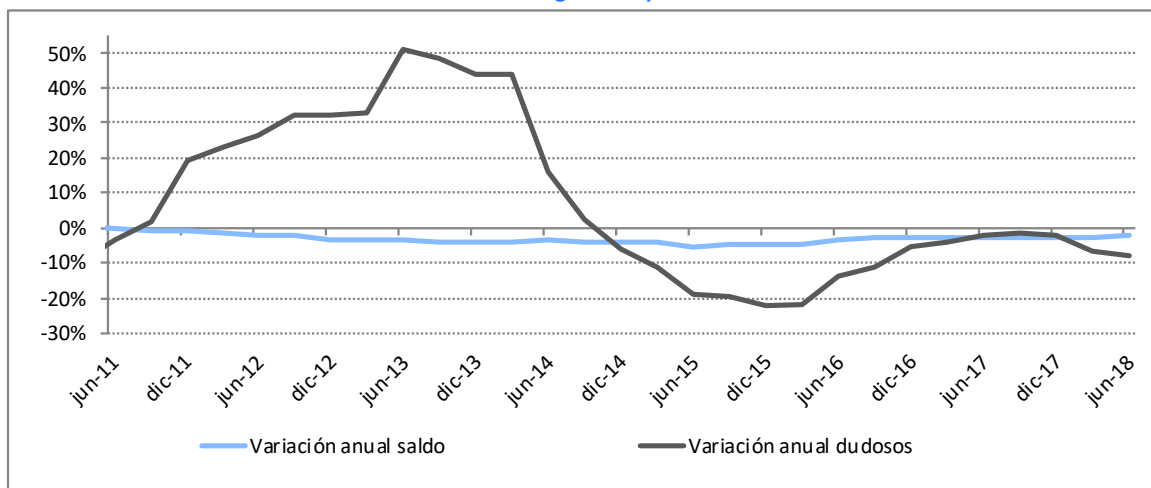


Gráfico: Variación anual del saldo vivo del crédito hogares adquisición de vivienda frente saldo dudoso



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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
sept-14	6,0%	5,7%	0,0%	18,1%
dic-14	5,9%	5,6%	0,0%	16,7%
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%

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
sept-14	7,1%	7,1%	0,0%	7,6%
dic-14	7,3%	7,3%	0,0%	7,2%
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%

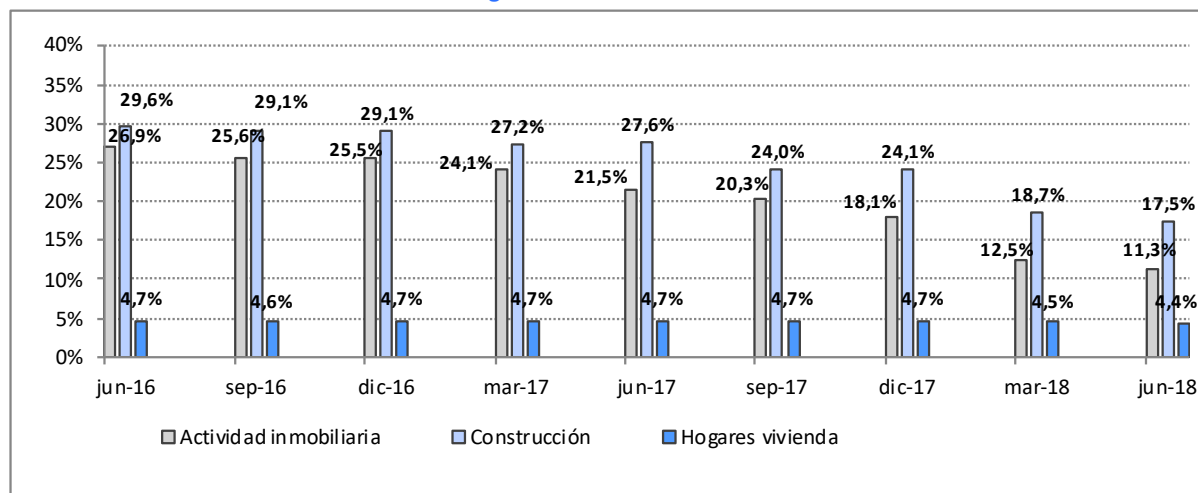
6. Tasa de dudosidad del crédito destinado a las actividades inmobiliarias

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
sept-14	37,4%	37,5%	47,9%	17,8%
dic-14	36,2%	36,2%	49,1%	17,0%
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%

7. Tasa de dudosidad del crédito destinado a la construcción

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
sept-14	32,9%	34,1%	6,9%	12,4%
dic-14	32,6%	33,7%	9,7%	14,0%
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%

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
sept-14	1.386.860	1.335.788	15.935	35.138
dic-14	1.380.218	1.328.189	15.301	36.728
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

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
sept-14	180.488	175.051	1.555	3.882
dic-14	172.602	167.473	1.603	3.527
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

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
sept-14	564.252	552.601	20	11.632
dic-14	557.973	546.421	20	11.533
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

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
sept-14	33.648	31.541	0	2.107
dic-14	32.648	30.721	0	1.926
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

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
sept-14	21.833	21.803	0	30
dic-14	21.819	21.791	0	29
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

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
sept-14	1.558	1.556	0	2
dic-14	1.589	1.587	0	2
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

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
sept-14	156.197	154.254	1.218	725
dic-14	150.317	148.425	1.173	719
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

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
sept-14	58.495	57.783	583	129
dic-14	54.430	53.732	576	122
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

18. Saldo vivo del crédito a la construcción

(millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
sept-14	53.403	50.942	1.563	897
dic-14	49.770	47.368	1.442	960
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

19. Saldo dudoso del crédito a la construcción

(millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
sept-14	17.575	17.356	107	111
dic-14	16.235	15.961	139	135
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