

Tasas de dudosis del crédito inmobiliario

Asociación Hipotecaria Española

1º Trimestre de 2019

Madrid, julio 2019





Dudosidad hipotecaria en el primer trimestre de 2019

Julio 2019

Durante el primer trimestre de 2019 la actividad dudosa ha seguido arrojando claros signos de mejora, destacando el papel desempeñado por las entidades financieras en su labor de desinversión y gestión del balance. En marzo de 2019 la tasa de dudosos del sector privado residente se situó en el 5,7%, 9 puntos básicos menos que respecto al ejercicio de cierre de año y 107 puntos menos que frente al dato de marzo de 2018. Esta tasa supone el registro más bajo encontrado en los últimos 9 años.

Por actividades, podemos observar la paulatina mejora que experimenta el ratio del crédito dudoso en la adquisición de vivienda que pasa de representar el 4,5% en marzo de 2018 a suponer el 4,0% en el ejercicio actual. Esta mejora vino motivada por el importante descenso de los activos dudosos, que experimentaron una disminución de alrededor de un 13% respecto al primer trimestre del año anterior, hasta situar su saldo en los 19.781 millones de euros. En el último año se ha intensificado el ritmo de caída del crédito improductivo en este sector, cuyo origen parece no ser ajeno a la venta de carteras y recuperación de deudas. Por su parte, el crédito objeto de la rehabilitación residencial, aunque experimentó una mejora de su ratio dudoso, mantiene un tono moderado de recuperación desde el 6,3% registrado en marzo de 2018 hasta el 6,1%.

Manteniendo el comportamiento favorable iniciado en 2013, el saldo dudoso de las actividades inmobiliarias en marzo de 2019 disminuyó unos 5.070 millones de euros que representan una disminución de un 40% sobre el ejercicio de marzo de 2018. La dudosidad de este segmento de actividad alcanzó el 8,7% sobre el crédito vivo, situándose en niveles similares a los observados hace una década. De la misma forma, el crédito otorgado al sector de la construcción siguió consolidando su recuperación, registrando una caída de saldo dudoso en el último año de un 30% hasta los 4.101 millones contabilizados a marzo de 2019. La dudosidad cerró el trimestre con una tasa del 13,9%, frente a la del 18,7% del ejercicio de marzo de 2018.

Seguir mejorando la calidad de los activos deteriorados todavía constituye una asignatura pendiente para muchas entidades de crédito, a pesar del grado de avance

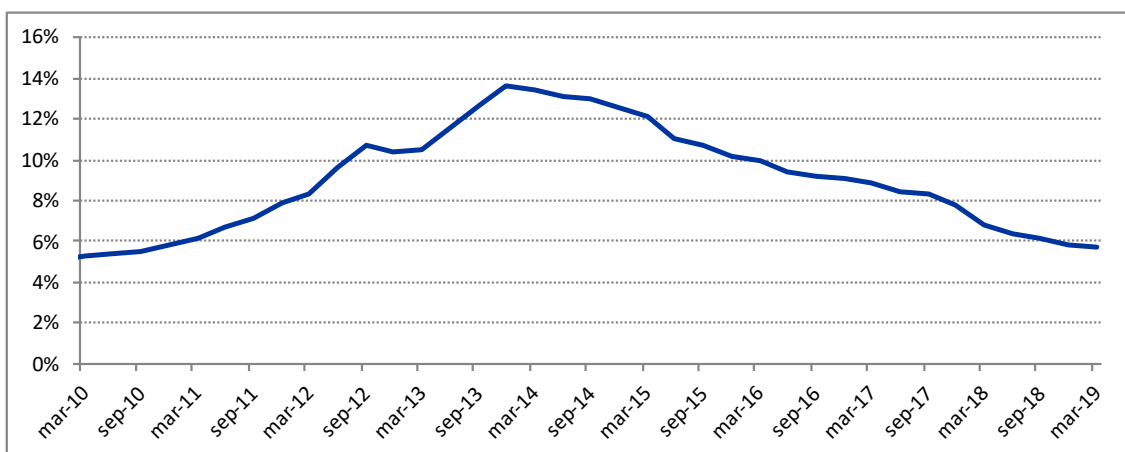
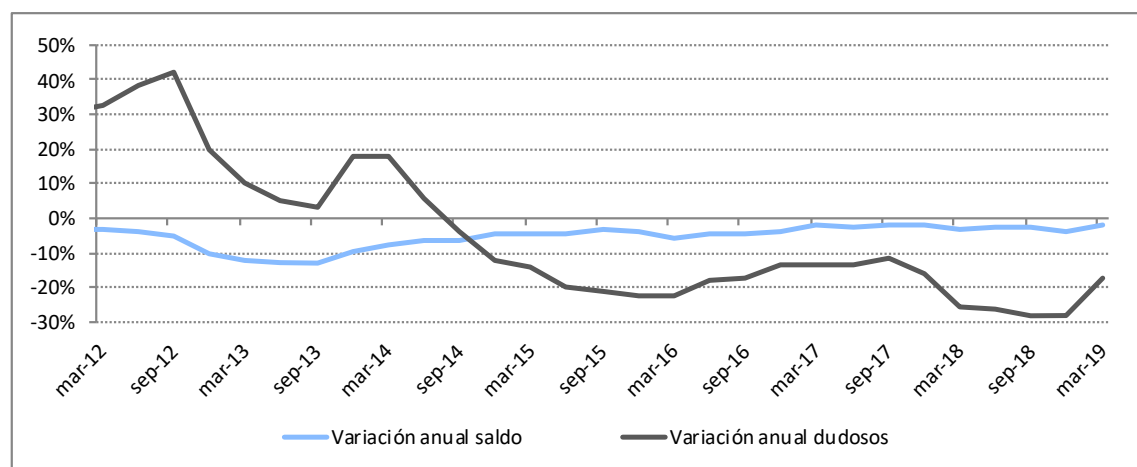


manifestado a lo largo de los últimos 5 años como consecuencia fundamentalmente del dinamismo mostrado en el mercado de venta de deuda *distressed*. Según el informe *de Assets Under Management* elaborado por *Axis Corporate*, durante el periodo comprendido entre 2015 y 2018 se cerraron operaciones de compra de carteras de activos tóxicos por valor de 147.354 millones de euros, destacando los dos últimos años en número de operaciones acometidas (76).

A medida que se siga reduciendo la exposición de estos activos, las entidades financieras dejarán de centrarse en la gestión de sus balances para pasar a ocuparse de forma más proactiva en la superación de retos económico-financieros como es la rentabilidad, lastrada especialmente por el entorno de tipos excepcionalmente bajos; el crecimiento de balances; y/o mejorar las reservas de capital que sirvan de cobertura ante posibles imprevistos (CET1 ratio 12,2% a diciembre de 2018), que aunque se encuentran por encima de los niveles regulatorios mínimos, todavía se mantienen a la cola respecto a los principales países europeos.

1. Tasa de dudosidad del crédito al sector privado residente

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs*
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%
mar-19	5,7%	5,7%	6,0%	5,5%

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
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%
mar-19	4,0%	6,1%	4,1%

Gráfico: Evolución dudosidad según finalidades de crédito a hogares

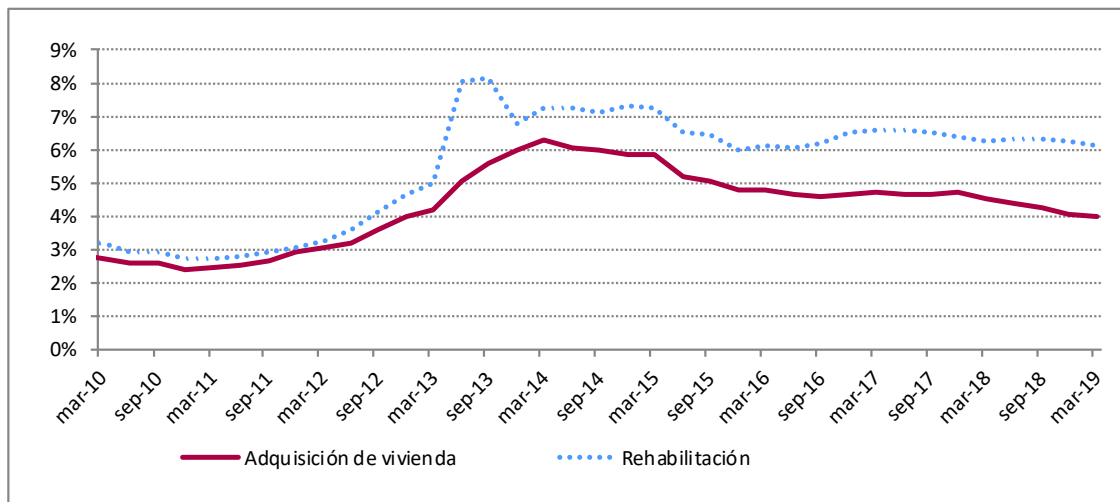
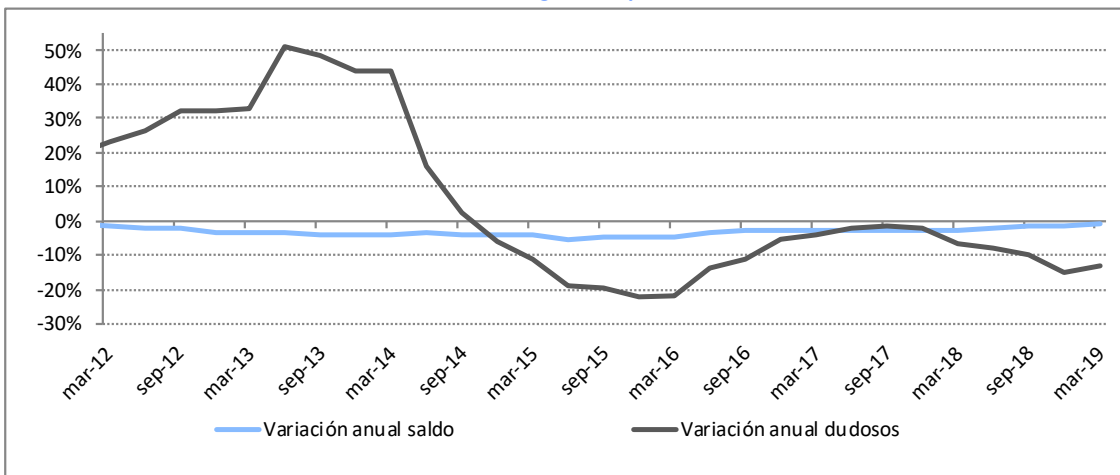


Gráfico: Variación anual del saldo vivo del crédito hogares adquisición de vivienda frente saldo dudosos



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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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%
mar-19	4,0%	3,8%	0,0%	13,4%

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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%
mar-19	6,1%	6,2%	0,0%	1,9%

5. Tasa de dudosidad del crédito a los hogares para adquisición de bienes de consumo

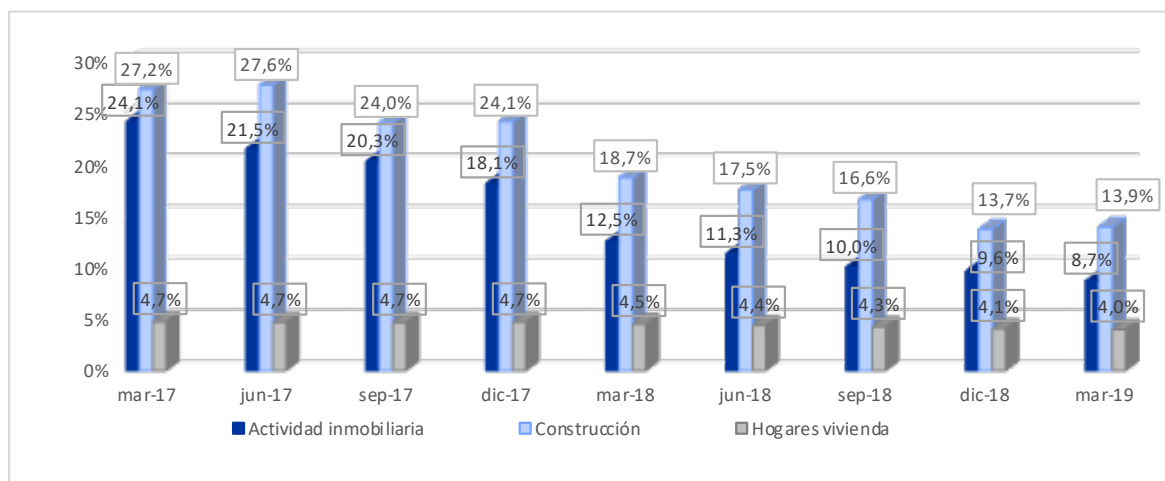
Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-15	6,3%	6,9%	0,0%	4,2%
sept-15	6,1%	6,7%	0,0%	4,1%
dic-15	5,5%	6,2%	0,0%	3,5%
mar-16	5,3%	5,9%	0,0%	3,5%
jun-16	4,9%	5,4%	0,0%	3,3%
sept-16	5,0%	5,6%	0,0%	3,3%
dic-16	4,8%	5,6%	0,0%	2,8%
mar-17	5,0%	5,7%	0,0%	3,1%
jun-17	4,8%	5,4%	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%	5,4%	0,0%	3,3%
mar-19	5,2%	5,6%	0,0%	3,8%

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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%
mar-19	8,7%	8,7%	20,7%	3,4%

7. Tasa de dudosidad del crédito destinado a la construcción

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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%
mar-19	13,9%	14,2%	12,6%	4,5%

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
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	1.208.318	1.150.231	6.887	51.200
mar-19	1.202.180	1.144.971	6.703	50.507

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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	70.255	67.199	418	2.638
mar-19	68.844	65.650	404	2.791

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
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	496.699	486.408	14	10.277
mar-19	495.508	485.255	14	10.239

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
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	20.130	18.744	0	1.386
mar-19	19.781	18.405	0	1.376

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
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
mar-19	18.085	17.857	0	228

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
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
mar-19	1.103	1.099	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
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
mar-19	89.836	65.574	1	24.260

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
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	4.285	3.475	0	809
mar-19	4.627	3.696	0	932

(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
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
mar-19	87.409	86.353	167	888

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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
mar-19	7.582	7.517	35	31

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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
mar-19	29.527	27.918	715	894

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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
mar-19	4.101	3.971	90	40