

Tasas de dudosa del crédito inmobiliario

Asociación Hipotecaria Española

1º Trimestre de 2020

Madrid, julio 2020





Dudosidad hipotecaria en el primer trimestre de 2020

Julio 2020

Bajo un contexto de creciente incertidumbre a causa de la emergencia sanitaria, se observa que durante el primer trimestre de 2020 los niveles absolutos de dudosa de los principales segmentos de crédito han empezado a mostrar señales de un ligero deterioro en términos intertrimestrales, después de encadenar varios años de saneamiento ininterrumpido.

La tasa de dudosa del crédito al conjunto de hogares y empresas no financieras, que mostró una mejora de 0,9 puntos porcentuales en términos interanuales, se mantuvo prácticamente sin cambios (4,8%) respecto al trimestre anterior, tras más de seis años acusando disminuciones. Esta menos favorable evolución se produce en un contexto en el que el importe de la cartera de dudosos mostró un ligero aumento desde los 57.192 millones de euros observados en el cuarto trimestre de 2019 hasta los 57.382 millones de euros del primer trimestre de 2020 (+0,3%), al tiempo que el saldo vivo -que actúa en sentido contrario- creció un 0,2%.

En general, se observa una ralentización generalizada en el saneamiento en las distintas rúbricas del crédito. En el crédito a la adquisición de vivienda, la tasa de dudosa pasó del 4,0% observado en el primer trimestre de 2019 al 3,4% de un año después, una mejora que, en cambio, si se compara con el ejercicio de cierre de 2019, apenas se mantiene. En términos intertrimestrales, mientras que el saldo vivo disminuyó un -0,5%, el saldo dudoso creció a razón de un 0,5%, lo que se tradujo en un aumento de la tasa de dudosa de un 1,0%, que, sin embargo, apenas supone unas décimas sobre la tasa (desde el 3,40% observado en el cuarto trimestre de 2020 al 3,43% del primer trimestre de 2020). En cambio, en la cartera del crédito a la rehabilitación de vivienda se ha mantenido el saneamiento iniciado en 2013, en tanto la ratio de dudosa se situó en el 5,2% en el primer trimestre de este año, frente al 5,5% del trimestre anterior.

En el crédito a las actividades inmobiliarias, uno de los sectores que mejor se ha comportado en los últimos años en términos de dudosa, se observa que el volumen de activos de dudoso cobro ha mantenido su tendencia a la baja, con disminuciones de saldo más suaves durante este último ejercicio. Al mismo tiempo el volumen vivo de actividad ha mantenido el desapalancamiento. Con todo, la ratio de dudosa de las actividades



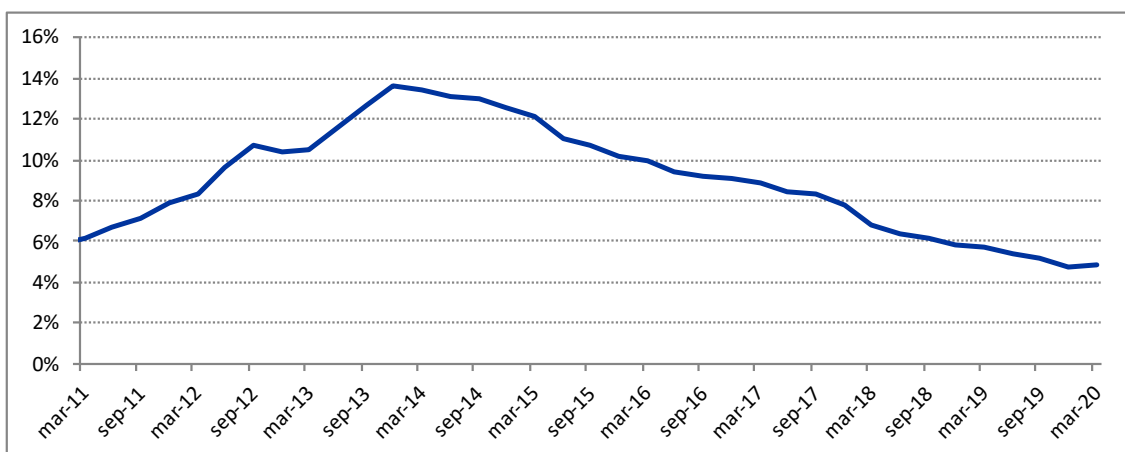
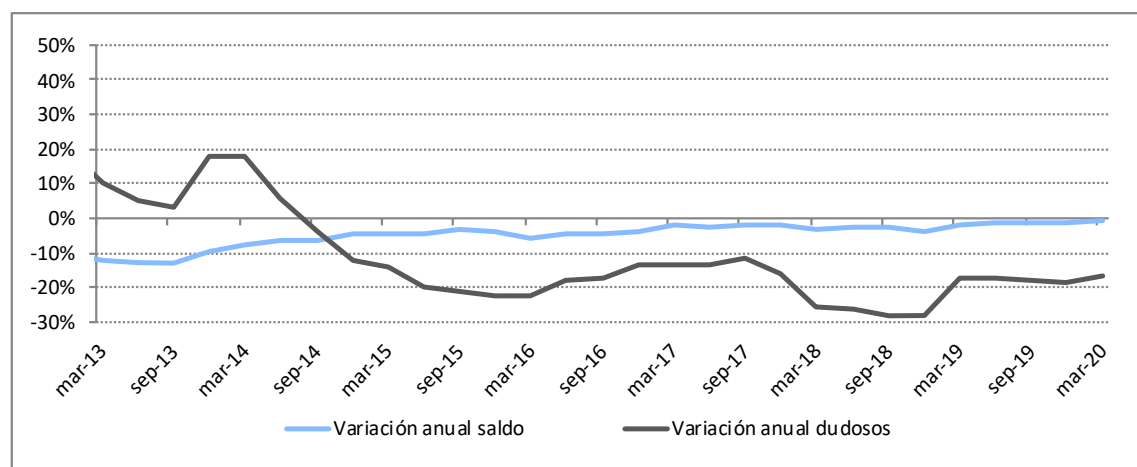
inmobiliarias se mantuvo estable en el entorno del 5,2% en el primer trimestre de 2020 en comparación con el trimestre anterior. En relación con el primer trimestre de 2019, su recuperación es visiblemente mayor, pues la tasa de dudodidad disminuyó 3,1 puntos porcentuales desde el 8,3% observado.

Por su parte, el sector de la construcción ha dado muestras de mejora en la tasa de dudodidad durante este último trimestre, situándose la tasa en el 11,4% frente al 11,7% del trimestre anterior o del 13,3% que presentaba en el mismo periodo del año anterior. Respecto al cuarto trimestre de 2019, el crédito dudoso experimentó un aumento de un 1,2%, claramente más suave que el crecimiento que mostró el volumen vivo de actividad crediticia, que creció un 3,5% hasta los 26.926 millones, corrigiendo la tendencia de los últimos años donde su volumen se venía reduciendo de forma importante.

Las medidas extraordinarias adoptadas por el gobierno, con la colaboración del sector financiero, relativas a las moratorias y préstamos con aval ICO, permitirán contrarrestar en gran medida los efectos negativos que esta situación sobrevenida cause sobre las economías de los agentes privados, tanto en hogares como en empresas.

1. Tasa de dudosidad del crédito al sector privado residente

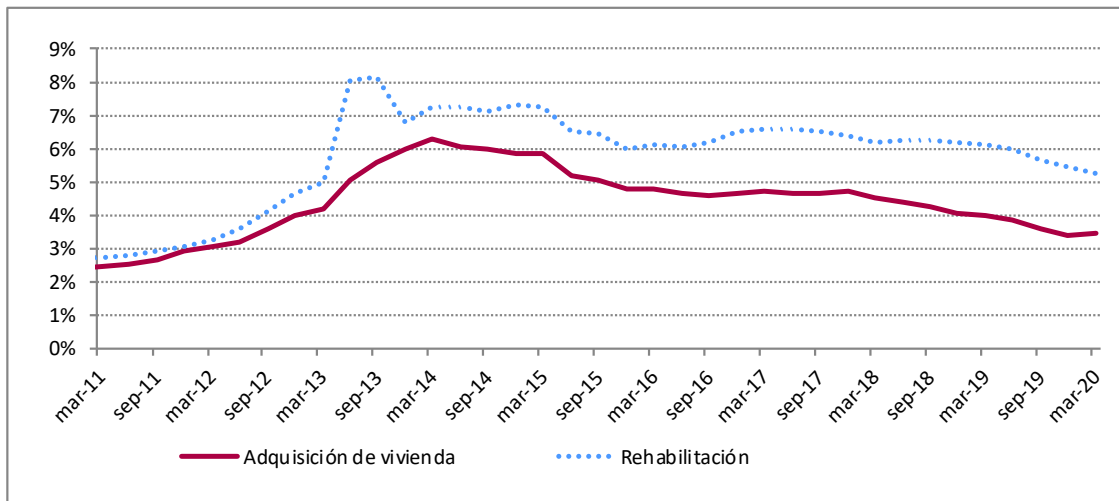
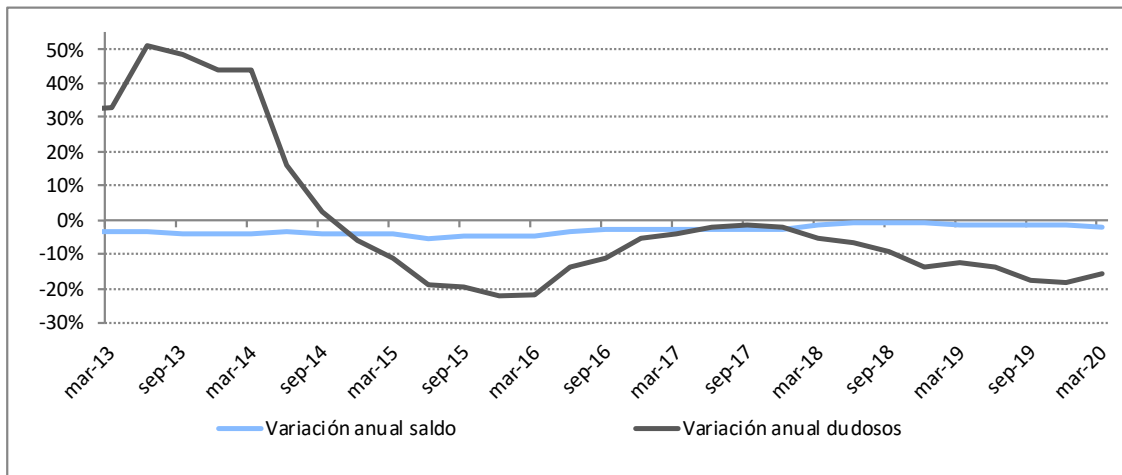
Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs*
jun-16	9,4%	9,5%	13,6%	7,1%
sept-16	9,2%	9,3%	13,7%	6,9%
dic-16	9,1%	9,2%	13,6%	6,0%
mar-17	8,8%	8,9%	10,4%	5,9%
jun-17	8,4%	8,5%	10,2%	5,8%
sept-17	8,3%	8,4%	9,7%	6,0%
dic-17	7,8%	7,9%	10,6%	5,7%
mar-18	6,8%	6,8%	10,7%	6,0%
jun-18	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%
jun-19	5,4%	5,3%	5,4%	5,6%
sept-19	5,1%	5,1%	4,7%	5,5%
dic-19	4,8%	4,8%	3,9%	5,1%
mar-20	4,8%	4,8%	3,7%	6,0%

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-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%	6,2%	4,6%
jun-18	4,4%	6,2%	4,5%
sept-18	4,3%	6,3%	4,3%
dic-18	4,1%	6,2%	4,1%
mar-19	4,0%	6,1%	4,1%
jun-19	3,8%	6,0%	3,9%
sept-19	3,6%	5,6%	3,6%
dic-19	3,4%	5,5%	3,5%
mar-20	3,4%	5,2%	3,5%

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
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%
jun-19	3,8%	3,6%	0,0%	13,1%
sept-19	3,6%	3,4%	0,0%	13,2%
dic-19	3,4%	3,2%	0,0%	13,2%
mar-20	3,4%	3,2%	0,0%	13,9%

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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	6,2%	6,2%	0,0%	1,5%
jun-18	6,2%	6,3%	0,0%	1,4%
sept-18	6,3%	6,3%	0,0%	1,7%
dic-18	6,2%	6,2%	0,0%	1,8%
mar-19	6,1%	6,1%	0,0%	1,9%
jun-19	6,0%	6,0%	0,0%	1,9%
sept-19	5,6%	5,7%	0,0%	2,2%
dic-19	5,5%	5,5%	0,0%	2,5%
mar-20	5,2%	5,3%	0,0%	3,5%

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

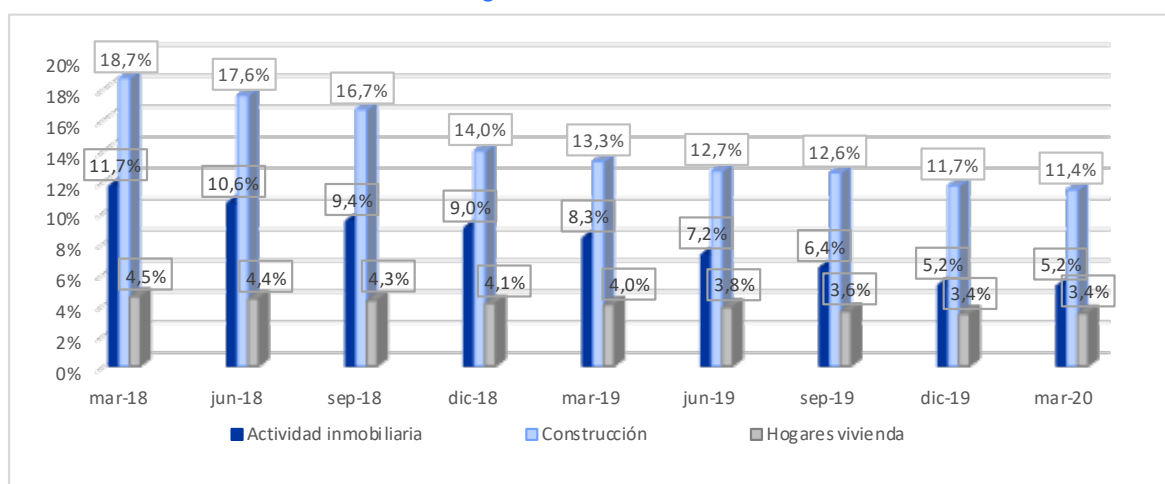
Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
jun-16	4,9%	5,4%	0,0%	3,3%
sept-16	5,0%	5,6%	0,0%	3,3%
dic-16	4,8%	5,6%	0,0%	2,8%
mar-17	5,0%	5,7%	0,0%	3,1%
jun-17	4,8%	5,4%	0,0%	3,1%
sept-17	5,2%	5,9%	0,0%	3,3%
dic-17	4,6%	5,1%	0,0%	3,2%
mar-18	4,6%	4,9%	0,0%	3,7%
jun-18	4,4%	4,7%	0,0%	3,7%
sept-18	4,5%	4,9%	0,0%	3,3%
dic-18	4,3%	4,7%	0,0%	3,3%
mar-19	4,6%	4,9%	0,0%	3,8%
jun-19	4,6%	4,6%	0,0%	4,4%
sept-19	4,7%	4,9%	0,0%	4,0%
dic-19	4,3%	4,6%	0,0%	3,6%
mar-20	5,0%	5,1%	0,0%	4,6%

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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	11,7%	11,7%	35,0%	3,8%
jun-18	10,6%	10,6%	34,3%	3,8%
sept-18	9,4%	9,4%	23,0%	3,5%
dic-18	9,0%	8,9%	25,3%	7,8%
mar-19	8,3%	8,3%	20,7%	3,4%
jun-19	7,2%	7,2%	21,0%	3,3%
sept-19	6,4%	6,4%	19,3%	3,9%
dic-19	5,2%	5,2%	19,4%	3,5%
mar-20	5,2%	5,2%	19,3%	3,1%

7. Tasa de dudosidad del crédito destinado a la construcción

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

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-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	1.229.817	1.174.180	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
jun-19	1.214.790	1.158.792	7.307	48.691
sept-19	1.195.701	1.139.328	7.457	48.917
dic-19	1.193.527	1.135.590	6.979	50.958
mar-20	1.195.487	1.138.885	7.321	49.280

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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	78.612	75.259	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
jun-19	65.068	61.946	395	2.726
sept-19	61.505	58.487	348	2.670
dic-19	57.192	54.301	274	2.616
mar-20	57.382	54.155	270	2.957

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-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	505.761	495.364	15	10.382
jun-18	505.963	495.552	15	10.396
sept-18	503.078	492.714	14	10.350
dic-18	500.825	490.533	14	10.277
mar-19	499.675	489.422	14	10.239
jun-19	498.788	488.584	14	10.189
sept-19	495.311	485.148	14	10.149
dic-19	493.568	483.473	14	10.081
mar-20	491.160	481.134	14	10.012

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-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	22.907	21.410	0	1.497
jun-18	22.193	20.754	0	1.439
sept-18	21.452	20.034	0	1.417
dic-18	20.412	19.026	0	1.386
mar-19	20.026	18.650	0	1.376
jun-19	19.104	17.768	0	1.336
sept-19	17.650	16.313	0	1.337
dic-19	16.760	15.434	0	1.326
mar-20	16.841	15.445	0	1.396

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-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	18.834	18.695	0	139
jun-18	18.399	18.234	0	165
sept-18	18.168	17.987	0	181
dic-18	17.912	17.702	0	211
mar-19	18.039	17.811	0	228
jun-19	17.927	17.650	0	277
sept-19	17.873	17.575	0	298
dic-19	17.301	17.000	0	300
mar-20	17.068	16.752	0	316

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-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	1.169	1.167	0	2
jun-18	1.148	1.145	0	2
sept-18	1.136	1.133	0	3
dic-18	1.105	1.102	0	4
mar-19	1.097	1.093	0	4
jun-19	1.071	1.066	0	5
sept-19	1.007	1.001	0	7
dic-19	948	940	0	8
mar-20	893	882	0	11

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-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	77.788	56.558	1	21.229
jun-18	82.235	59.918	1	22.316
sept-18	83.515	60.557	1	22.957
dic-18	86.668	62.334	1	24.333
mar-19	87.890	63.629	1	24.260
jun-19	91.250	69.512	1	21.737
sept-19	91.209	69.169	1	22.039
dic-19	94.279	71.128	1	23.151
mar-20	93.394	71.170	1	22.223

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-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	3.580	2.785	0	795
jun-18	3.615	2.795	0	821
sept-18	3.732	2.979	0	753
dic-18	3.710	2.901	0	809
mar-19	4.058	3.126	0	932
jun-19	4.180	3.227	0	952
sept-19	4.302	3.420	0	883
dic-19	4.097	3.263	0	833
mar-20	4.641	3.610	0	1.031

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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	108.036	106.925	263	848
jun-18	107.841	106.758	255	829
sept-18	103.202	102.179	192	831
dic-18	93.372	92.778	174	420
mar-19	93.587	92.531	167	888
jun-19	91.030	89.986	164	880
sept-19	90.357	89.422	162	773
dic-19	88.149	87.211	159	779
mar-20	87.853	86.848	158	848

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

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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	12.609	12.484	92	32
jun-18	11.411	11.292	87	31
sept-18	9.700	9.627	44	29
dic-18	8.376	8.299	44	33
mar-19	7.787	7.722	35	31
jun-19	6.568	6.504	34	29
sept-19	5.768	5.706	31	30
dic-19	4.616	4.559	31	27
mar-20	4.554	4.497	31	26

18. Saldo vivo del crédito a la construcción

(millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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	30.925	29.177	962	786
jun-18	28.904	27.163	923	818
sept-18	28.045	26.361	825	859
dic-18	29.079	27.386	735	959
mar-19	28.841	27.232	715	894
jun-19	28.095	26.329	708	1.057
sept-19	27.205	25.409	710	1.086
dic-19	26.013	24.304	537	1.172
mar-20	26.926	25.253	519	1.154

19. Saldo dudoso del crédito a la construcción

(millones de euros)

Periodo	Total	Entidades de depósito	Otras entidades de crédito	EFCs
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	5.787	5.512	224	50
jun-18	5.079	4.836	200	43
sept-18	4.677	4.468	162	47
dic-18	4.062	3.932	90	40
mar-19	3.833	3.702	90	40
jun-19	3.559	3.437	90	32
sept-19	3.416	3.291	89	36
dic-19	3.047	2.914	98	35
mar-20	3.083	2.924	99	59