

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

Datos facilitados por AIAF, mercado de Renta Fija

Febrero de 2024

1. Nuevas emisiones

El volumen de **títulos hipotecarios emitidos y admitidos a cotización** registró un descenso del 50% a lo largo del año pasado, desde los casi 46.000 millones de euros colocados en el año 2022 hasta los **22.850 millones de euros** con los que cerró el ejercicio de 2023. Este volumen se correspondió íntegramente con las emisiones de cédulas con colateral hipotecario pues las titulaciones hipotecarias no registraron ninguna nueva emisión.

La evolución mantenida por las titulaciones contrasta notablemente con la dinámica de los tres ejercicios anteriores, en los cuales se alcanzó un volumen medio de 14.500 millones de euros (14.500 millones en 2022, 9.800 millones en 2021 y más de 19.000 millones de euros en 2020).

Dentro de las **cédulas hipotecarias**, los **22.850 millones de euros emitidos** en el cómputo del año se concentraron especialmente en la primera mitad del año, con una aportación del 90% sobre el total de emisiones nuevas. En relación con el año 2022, este instrumento ha mostrado un descenso del 27%.

Las menores necesidades de liquidez derivadas de una actividad crediticia más contenida en un contexto de abundante liquidez en el sistema pueden explicar esta dinámica de menor actividad en los mercados financieros de renta fija.

➤ Gráfico 1: Evolución anual de las emisiones (millones de euros)



2. Saldo vivo

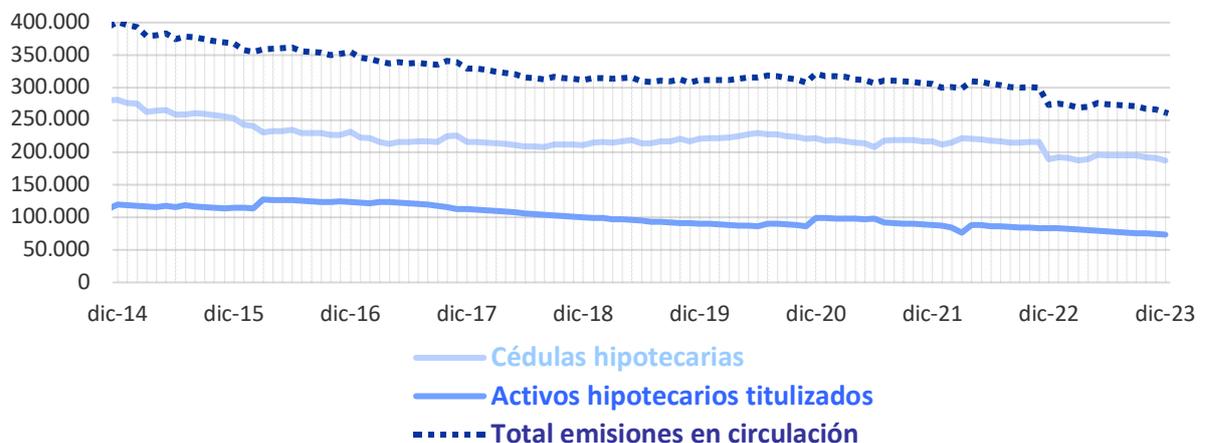
Se mantiene la tendencia descendente que viene mostrando el **saldo total de emisiones en circulación de los títulos hipotecarios** desde hace prácticamente una década. En concreto, a cierre del año 2023 el saldo de estos títulos se situó en **261.638 millones de euros**, unos 11.000 millones menos que hace un año (-4,2%).

De este volumen, en torno a un 72% lo conforman las **emisiones de cédulas hipotecaria con un saldo de 187.996 millones de euros** a diciembre de 2023. Éstas mostraron una moderación en su trayectoria descendente, pese a cerrar el ejercicio en valores negativos (-0,7%).

Por su parte, el **saldo de las titulaciones respaldadas por préstamos hipotecarios**, que representan en torno al 12% de la cartera hipotecaria, aceleró su descenso con respecto al año anterior, con una variación del -12,0% frente al retroceso del -5,2% observado en el año 2022. Como consecuencia de lo anterior, en los últimos 12 meses el saldo de esta cartera ha pasado de situarse en 83.692 millones a diciembre de 2022 a tener un volumen de **73.643 millones de euros**.

➤ Anexo: información adicional

Emisiones en circulación (mill. de Euros)



Fuente: AIAF

Pese a la evolución a la baja que presentan estos instrumentos en línea con las menores necesidades de liquidez comentadas anteriormente, este mercado ha ganado atractivo entre inversores, tanto nacionales como internacionales, en un contexto en el que las rentabilidades han repuntado al calor del incremento de los tipos de interés oficiales. La favorable respuesta de los inversores estaría permitiendo a las entidades ajustar a la baja el precio de salida en las colocaciones, aunque por cuestiones cíclicas esta fuente de financiación se haya encarecido en los últimos tiempos.

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

EMISIÓN DE TÍTULOS HIPOTECARIOS POR AÑO DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN

millones de euros

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
2008	14.150	33.860	48.010	2.000	70.413	72.413	120.423
2009	35.569	15.618	51.187	817	25.804	26.621	77.808
2010	32.861	14.160	47.021	0	16.045	16.045	63.066
2011	68.347	5.800	74.147	2.100	15.799	17.899	92.045
2012	103.470	1.000	104.470	0	2.893	2.893	107.363
2013	25.400	0	25.400	0	9.528	9.528	34.927
2014	24.438	0	24.438	0	17.310	17.310	41.748
2015	31.375	0	31.375	0	10.133	10.133	41.508
2016	31.393	0	31.393	0	19.621	19.621	51.014
2017	30.000	0	30.000	0	4.968	4.968	34.968
2018	19.935	0	19.935	0	255	255	20.190
2019	29.375	0	29.375	0	725	725	30.100
2020	23.408	0	23.408	4.725	14.461	19.186	42.594
2021	29.020	0	29.020	0	9.759	9.759	38.779
2022	31.450	0	31.450	0	14.540	14.540	45.990
2023	22.850	0	22.850	0	0	0	22.850

EVOLUCIÓN MENSUAL DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS POR AÑO DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN

millones de euros

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
mar.-22	9.800	0	9.800	0	0	0	9.800
abr.-22	0	0	0	0	12.965	12.965	12.965
may.-22	100	0	100	0	0	0	100
jun.-22	7.000	0	7.000	0	0	0	7.000
jul.-22	0	0	0	0	0	0	0
ago.-22	0	0	0	0	0	0	0
sep.-22	6.000	0	6.000	0	0	0	6.000
oct.-22	2.300	0	2.300	0	0	0	2.300
nov.-22	0	0	0	0	0	0	0
dic.-22	1.750	0	1.750	0	1.418	1.418	3.168
ene.-23	5.000	0	5.000	0	0	0	5.000
feb.-23	500	0	500	0	0	0	500
mar.-23	3.250	0	3.250	0	0	0	3.250
abr.-23	4.350	0	4.350	0	0	0	4.350
may.-23	7.000	0	7.000	0	0	0	7.000
jun.-23	500	0	500	0	0	0	500
jul.-23	0	0	0	0	0	0	0
ago.-23	50	0	50	0	0	0	50
sep.-23	0	0	0	0	0	0	0
oct.-23	0	0	0	0	0	0	0
nov.-23	500	0	500	0	0	0	500
dic.-23	1.700	0	1.700	0	0	0	1.700

(*) BTH: Bono de Titulización Hipotecaria

(**) BTA: Bono de Titulización de Activos

(***) Datos estimados a partir de los activos subyacentes. No incluye las cédulas hipotecarias multicedentes

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

SALDO VIVO DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

millones de euros

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
2008	162.466	146.113	308.579	22.799	163.960	186.759	495.337
2009	185.344	151.406	336.750	20.965	168.197	189.162	525.912
2010	195.735	147.666	343.401	18.605	164.188	182.794	526.195
2011	241.150	128.058	369.208	16.193	151.344	167.537	536.745
2012	293.143	108.397	401.540	10.707	113.540	124.247	525.786
2013	246.968	86.970	333.938	9.000	108.006	117.006	450.944
2014	208.314	72.985	281.299	7.989	111.943	119.931	401.231
2015	194.073	58.310	252.383	7.010	107.982	114.992	367.375
2016	186.528	44.980	231.508	6.184	117.243	123.426	354.934
2017	181.328	35.170	216.498	5.147	107.792	112.938	329.436
2018	183.258	28.495	211.753	4.326	95.912	100.238	311.991
2019	195.699	24.970	220.669	3.700	87.008	90.708	311.376
2020	199.449	22.220	221.669	7.671	91.730	99.401	321.070
2021	200.020	17.160	217.180	6.732	81.528	88.259	305.439
2022	176.086	13.260	189.346	5.822	77.870	83.692	273.038
2023	176.336	11.660	187.996	5.104	68.539	73.643	261.638

EVOLUCIÓN MENSUAL DEL SALDO VIVO DE LOS TÍTULOS

millones de euros

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
mar.-22	206.470	15.860	222.330	6.544	69.713	76.257	298.587
abr.-22	204.963	15.860	220.823	6.528	82.293	88.821	309.644
may.-22	204.601	15.860	220.461	6.335	81.657	87.992	308.453
jun.-22	202.751	15.860	218.611	6.295	80.626	86.922	305.533
jul.-22	202.751	14.660	217.411	6.195	80.315	86.510	303.921
ago.-22	200.501	14.660	215.161	6.048	79.459	85.507	300.669
sep.-22	200.861	14.660	215.521	6.009	78.659	84.669	300.190
oct.-22	201.777	14.660	216.437	5.997	78.105	84.102	300.539
nov.-22	201.736	14.660	216.396	5.864	77.257	83.121	299.516
dic.-22	176.086	13.260	189.346	5.822	77.870	83.692	273.038
ene.-23	179.086	13.260	192.346	6.063	77.229	83.292	275.637
feb.-23	178.086	13.260	191.346	5.866	76.220	82.087	273.432
mar.-23	174.636	13.260	187.896	5.818	75.372	81.189	269.085
abr.-23	176.478	13.260	189.738	5.804	74.864	80.668	270.406
may.-23	183.217	13.260	196.477	5.641	73.946	79.587	276.064
jun.-23	182.257	13.260	195.517	5.600	72.987	78.587	274.105
jul.-23	182.207	13.260	195.467	5.588	72.133	77.721	273.188
ago.-23	182.257	13.260	195.517	5.377	71.187	76.564	272.081
sep.-23	182.257	13.260	195.517	5.336	70.423	75.759	271.276
oct.-23	180.612	11.660	192.272	5.326	70.109	75.434	267.706
nov.-23	180.346	11.660	192.006	5.139	69.247	74.386	266.392
dic.-23	176.336	11.660	187.996	5.104	68.539	73.643	261.638

(*) BTH: Bono de Titulización Hipotecaria

(**) BTA: Bono de Titulización de Activos

(***) Datos estimados a partir de los activos subyacentes. No incluye las cédulas hipotecarias multicedentes

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL SALDO VIVO DE LOS TÍTULOS

Porcentaje

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicidentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
2013	-15,8%	-19,8%	-16,8%	-15,9%	-4,9%	-5,8%	-14,2%
2014	-15,7%	-16,1%	-15,8%	-11,2%	3,6%	2,5%	-11,0%
2015	-6,8%	-20,1%	-10,3%	-12,2%	-3,5%	-4,1%	-8,4%
2016	-3,9%	-22,9%	-8,3%	-11,8%	8,6%	7,3%	-3,4%
2017	-2,8%	-21,8%	-6,5%	-16,8%	-8,1%	-8,5%	-7,2%
2018	1,1%	-19,0%	-2,2%	-15,9%	-11,0%	-11,2%	-5,3%
2019	6,8%	-12,4%	4,2%	-14,5%	-9,3%	-9,5%	-0,2%
2020	1,9%	-11,0%	0,5%	107,3%	5,4%	9,6%	3,1%
2021	0,3%	-22,8%	-2,0%	-12,2%	-11,1%	-11,2%	-4,9%
2022	-12,0%	-22,7%	-12,8%	-13,5%	-4,5%	-5,2%	-10,6%
2023	0,1%	-12,1%	-0,7%	-12,3%	-12,0%	-12,0%	-4,2%

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LAS TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL SALDO VIVO DE LOS TÍTULOS

Porcentaje

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicidentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
dic.-22	-12,0%	-22,7%	-12,8%	-13,5%	-4,5%	-5,2%	-10,6%
ene.-23	-8,2%	-22,7%	-9,4%	-9,7%	-4,7%	-5,1%	-8,1%
feb.-23	-10,8%	-16,4%	-11,2%	-11,0%	-2,4%	-3,1%	-8,9%
mar.-23	-15,4%	-16,4%	-15,5%	-11,1%	8,1%	6,5%	-9,9%
abr.-23	-13,9%	-16,4%	-14,1%	-11,1%	-9,0%	-9,2%	-12,7%
may.-23	-10,5%	-16,4%	-10,9%	-11,0%	-9,4%	-9,6%	-10,5%
jun.-23	-10,1%	-16,4%	-10,6%	-11,0%	-9,5%	-9,6%	-10,3%
jul.-23	-10,1%	-9,5%	-10,1%	-9,8%	-10,2%	-10,2%	-10,1%
ago.-23	-9,1%	-9,5%	-9,1%	-11,1%	-10,4%	-10,5%	-9,5%
sep.-23	-9,3%	-9,5%	-9,3%	-11,2%	-10,5%	-10,5%	-9,6%
oct.-23	-10,5%	-20,5%	-11,2%	-11,2%	-10,2%	-10,3%	-10,9%
nov.-23	-10,6%	-20,5%	-11,3%	-12,4%	-10,4%	-10,5%	-11,1%
dic.-23	0,1%	-12,1%	-0,7%	-12,3%	-12,0%	-12,0%	-4,2%

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LAS TASAS DE VARIACIÓN MENSUAL DEL SALDO VIVO DE LOS TÍTULOS

Porcentaje

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicidentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
abr.-23	1,1%	0,0%	1,0%	-0,2%	-0,7%	-0,6%	0,5%
may.-23	3,8%	0,0%	3,6%	-2,8%	-1,2%	-1,3%	2,1%
jun.-23	-0,5%	0,0%	-0,5%	-0,7%	-1,3%	-1,3%	-0,7%
jul.-23	0,0%	0,0%	0,0%	-0,2%	-1,2%	-1,1%	-0,3%
ago.-23	0,0%	0,0%	0,0%	-3,8%	-1,3%	-1,5%	-0,4%
sep.-23	0,0%	0,0%	0,0%	-0,8%	-1,1%	-1,1%	-0,3%
oct.-23	-0,9%	-12,1%	-1,7%	-0,2%	-0,4%	-0,4%	-1,3%
nov.-23	-0,1%	0,0%	-0,1%	-3,5%	-1,2%	-1,4%	-0,5%
dic.-23	-2,2%	0,0%	-2,1%	-0,7%	-1,0%	-1,0%	-1,8%

(*) BTH: Bono de Titulización Hipotecaria

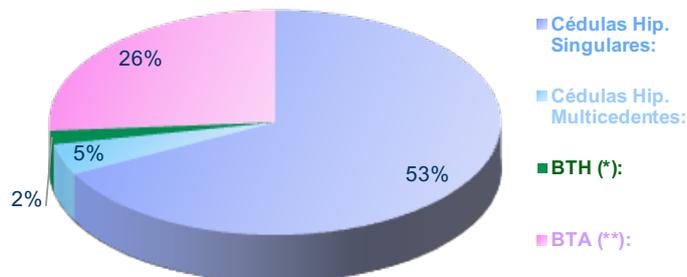
(**) BTA: Bono de Titulización de Activos

(***) Datos estimados a partir de los activos subyacentes. No incluye las cédulas hipotecarias multicidentes

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

SALDO A DICIEMBRE DE 2023 (mill €)

Cédulas Hip. Singulares:	176.336
Cédulas Hip. Multicedentes:	11.660
BTH (*):	5.104
BTA (**):	68.539
TOTAL:	261.638



SALDO VIVO DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS A JUNIO DE 2020

millones de euros

Cédulas Hip. Singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	Total Cédulas	% singulares sobre el total	% multicedentes sobre el total
176.336	11.660	187.996	93,8%	6,2%

SALDO VIVO DE LAS TITULIZACIONES CON COBERTURA HIPOTECARIA A JUNIO DE 2020

millones de euros

BTH (*)	BTA (**)	TOTAL	% BTH sobre el Total	% BTA sobre el Total
5.104	68.539	73.643	6,9%	93,1%

(*) BTH: Fondo de Titulización Hipotecaria

(**) BTA: Fondo de Titulización de Activos (No incluye las cédulas multicedentes)

PESO DEL SALDO DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS SOBRE EL SALDO TOTAL DEL CRÉDITO ¹

Porcentaje (%)

Periodo	Total Cédulas (A) ²	Total Titulización (B) ³	Total Títulos Hipotecarios (A + B)
2012	45,8%	14,2%	60,0%
2013	43,2%	15,1%	58,4%
2014	39,0%	16,6%	55,6%
2015	36,4%	16,6%	53,0%
2016	35,1%	18,7%	53,7%
2017	31,7%	16,5%	48,2%
2018	32,1%	15,2%	47,2%
2019	34,2%	14,1%	48,2%
2020	35,0%	15,7%	50,8%
2021	34,4%	14,0%	48,4%
2022	30,6%	13,5%	44,2%
2023	31,0%	12,1%	43,1%

¹ La entrada en vigor de la Circular 2/2020, de 11 de junio, ha introducido una ligera modificación respecto al dato del saldo vivo del crédito hipotecario (denominador en la relación) que se venía facilitando desde 2017 de conformidad con la Circular 5/2014, de 28 de noviembre. Desde 2020 inclusive el dato no incluye los préstamos con garantía inmobiliaria otorgados a ISFLSH, mientras que sí recoge los préstamos hipotecarios gestionados por la entidad. El último valor conocido de esta serie se corresponde con junio de 2023.

² Cédulas Hipotecarias Singulares + Cédulas Hipotecarias Multicedentes

³ BTH + BTA (no incluye Cédulas Hip. Multicedentes)

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS:

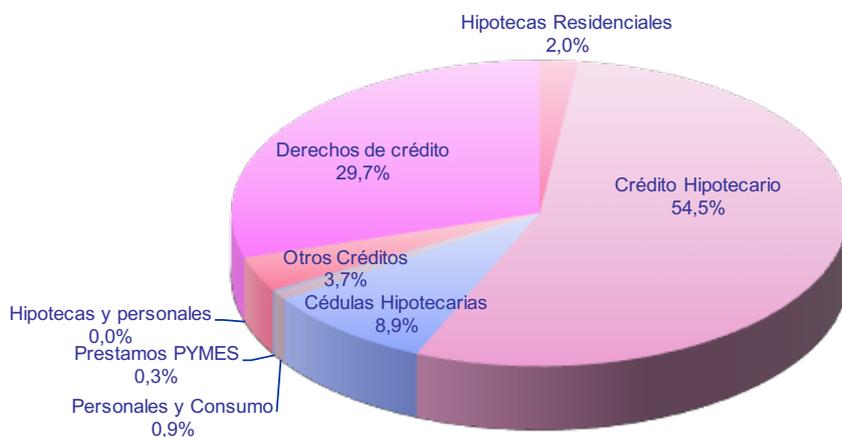
INFORMACIÓN GENERAL DEL TOTAL DE LA TITULIZACIÓN

ACTIVOS SUBYACENTES DEL SALDO VIVO DEL TOTAL DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (mill €)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Hipotecas Residenciales	21.223,1	19.354,7	8.377,2	3.060,3	2.633,9
Crédito Hipotecario	69.484,4	80.046,1	79.882,1	80.631,7	71.008,7
Cédulas Hipotecarias	25.470,0	22.220,0	17.160,0	13.260,0	11.660,0
Prestamos Construcción	40,1	29,6	0,0	0,0	0,0
Personales y Consumo	6.339,6	3.589,5	1.700,1	2.111,1	1.147,3
Prestamos PYMES	2.168,4	1.439,1	451,9	386,2	330,1
Prestamos Empresas	27,9	20,4	0,0	0,0	0,0
Prestamos Sector Público	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Infraestructura	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Otros Créditos	13.992,7	12.870,9	9.869,0	8.267,8	4.767,8
Arrendams. financieros	54,9	46,9	39,0	35,5	35,0
Activos financieros	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hipotecas y personales	2.254,0	1.552,1	1.083,5	786,5	0,0
Derechos de crédito	32.915,5	41.196,1	41.872,9	34.848,3	38.716,9
Total general	173.970,7	182.365,4	160.435,6	143.387,3	130.299,7

DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES EN LAS EMISIONES DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS (mill €) (*)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Hipotecas Residenciales	725,0	0,0	0,0	174,5	0,0
Crédito Hipotecario	0,0	19.185,5	9.758,5	14.365,0	0,0
Cédulas Hipotecarias	500,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prestamos Construcción	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personales y Consumo	0,0	0,0	0,0	1.205,5	0,0
Prestamos PYMES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prestamos Empresas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prestamos Sector Público	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Infraestructura	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Otros Créditos	2.270,0	1.200,0	0,0	0,0	0,0
Arrendams. financieros	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Activos financieros	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hipotecas y personales	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Derechos de crédito	15.609,4	16.144,7	11.599,7	5.447,0	14.866,2
Total general	19.104,4	36.530,2	21.358,2	21.192,0	14.866,2

(*) Datos acumulados

Activos Subyacentes del Saldo vivo de las Titulizaciones (Diciembre 2023)



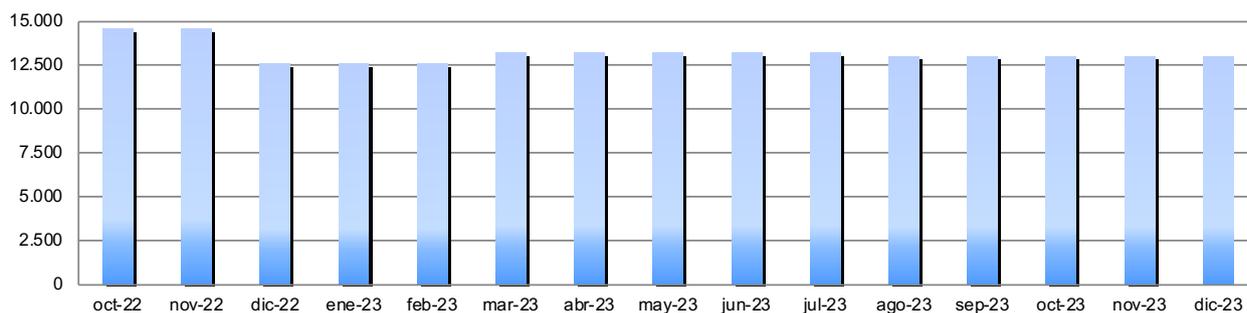
ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS:

INFORMACIÓN DE LAS CÉDULAS TERRITORIALES

millones de euros

PERIODO	SALDOS VIVOS	EMISIONES
oct-22	14.585	0
nov-22	14.585	0
dic-22	12.585	0
ene-23	12.585	0
feb-23	12.585	0
mar-23	13.240	750
abr-23	13.240	0
may-23	13.240	0
jun-23	13.240	0
jul-23	13.240	0
ago-23	13.040	0
sept-23	13.040	0
oct-23	13.040	0
nov-23	13.040	0
dic-23	13.040	0

Evolución reciente del saldo vivo cédulas territoriales (mill. €)



INFORMACIÓN DE LAS CÉDULAS DE INTERNACIONALIZACIÓN

millones de euros

PERIODO	SALDOS VIVOS	EMISIONES
oct-22	7.121	0
nov-22	7.121	0
dic-22	7.121	0
ene-23	8.501	1.380
feb-23	9.001	500
mar-23	10.501	1.500
abr-23	10.501	0
may-23	10.501	0
jun-23	10.501	0
jul-23	10.501	0
ago-23	10.501	0
sept-23	10.501	0
oct-23	10.001	0
nov-23	10.001	0
dic-23	10.001	0

Nota: Desde septiembre de 2017 la CNMV no considera operativa de mercado lo que no se negocia directamente en la plataforma de negociación de deuda SEND. Por tanto, toda la información estadística sobre negociación bilateral ya no está disponible.