



Estudio de la Asociación Hipotecaria
Española

OCTUBRE 2022

Un análisis dinámico de la cartera hipotecaria española

Primer semestre de 2022

www.ahe.es

Tabla de contenido

1. Consideraciones previas.....	3
2. Datos básicos de la cartera	4
3. Tipo de colateral	5
4. Ratio préstamo-valor (LTV).....	7
5. Distribución de préstamos según importe.....	8
6. Antigüedad de los préstamos.....	9
7. Plazo de amortización.....	10
8. Distribución geográfica de la cartera	12
9. Tipo de interés	13
10. Sistema de amortización empleado.....	15
11. Dudosidad de la cartera	16

Un análisis de la cartera hipotecaria española

1. Consideraciones previas

Este informe ofrece un análisis dinámico sobre la evolución a lo largo de últimos años de la cartera hipotecaria de las entidades emisoras de cédulas hipotecarias suscritas al *Covered Bond Label¹ del ECBC*. La extracción de los datos se ha obtenido a partir de la información suministrada y publicada por las entidades colaboradoras en sus webs corporativas (en el último ejercicio sumaban 12 entidades de crédito²), con datos sobre la cartera de cobertura de las cédulas hipotecarias (Covered Bonds) durante el segundo trimestre de 2022.

La Asociación Hipotecaria Española en virtud del convenio de colaboración suscrito como miembro del *Consejo Europeo de Covered Bonds (ECBC en sus siglas en inglés)*, coordina parte de la publicación de esta información y la definición de los diferentes conceptos. Esta coordinación permite que en todas las variables del análisis se presenten datos con una definición homogénea.

Conviene aclarar que al tratarse de una plataforma de información a la que voluntariamente se adhieren las entidades emisoras de Cédulas hipotecarias, el tratamiento e interpretación de toda la información presentada a lo largo de esta publicación se debe limitar al fin perseguido en el análisis del mismo, pues si bien permite tener una visión global sobre el perfil y la composición de la cartera en el mercado hipotecado español, no ofrece información sobre el total de entidades que operan en el mercado, ni tampoco en todo el intervalo de tiempo abordado se ha podido tomar una muestra homogénea de entidades (consecuencia del reordenamiento del sistema y de la importancia que está cobrando el ECBC Label en la comunidad internacional, con la incorporación de nuevas entidades españolas en los últimos años). Dicho lo cual, creemos que este estudio puede resultar de gran utilidad para ofrecer a todos los agentes interesados una aproximación sobre la composición del mercado, ya que prácticamente en todos los ejercicios abordados la representatividad de la muestra ha sido superior al 80%-90% del volumen hipotecario del conjunto del sistema.

El contenido de este estudio puede citarse y reproducirse con mención específica a la Asociación Hipotecaria Española.

¹ <https://coveredbondlabel.com/>

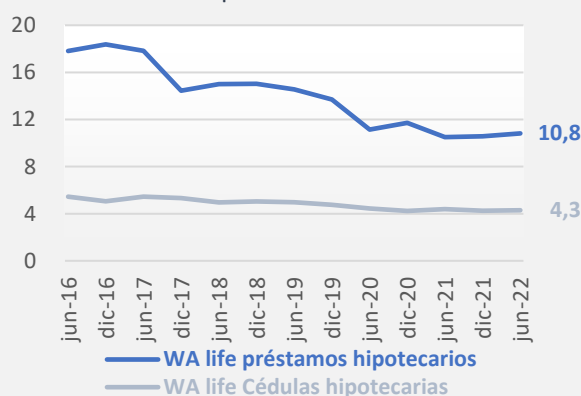
² Banco Sabadell, CaixaBank, Banco Santander, Kutxabank, Unicaja Banco, BBVA, Bankinter, Ibercaja Banco, Eurocaja Rural-Caja Rural Castilla-La Mancha, Caja Rural de Navarra, Abanca y Cajamar.

2. Datos básicos de la cartera

En línea con la favorable evolución que ha mantenido la actividad inmobiliaria especialmente desde comienzos de 2021, el volumen vivo de la cartera objeto de estudio se ha incrementado a razón de un 2,6% interanual³, tras registrar un saldo 470.642 millones de euros⁴ en el segundo trimestre de 2022. En términos de stock, la cartera se ha saldado con un volumen de casi 5,7 millones de préstamos hipotecarios. Esto implica un aumento en términos netos durante el último año de 141.000 préstamos, que en términos relativos se traduce en una tasa interanual de un 2,5%.

En cuanto al importe medio de endeudamiento, éste se mantiene por encima de los 82.700 euros, prácticamente la mitad del importe medio en las nuevas operaciones que se situó en junio de 2022 en torno a los 156.000 euros. Las operaciones contempladas el **segmento residencial** tienen un capital medio de entorno a unos 73.500 euros, claramente por debajo del importe medio de la **cartera comercial**, que ronda los 202.500 euros.

Gráfico 1: Comparativa plazo amortización cartera hipotecaria vs. cédulas



Fuente: entidades inscritas en el ECBC Lanel y elaboración propia

En general, desde una perspectiva global, el plazo medio de amortización de la cartera⁵ viene experimentando una reducción en su duración desde los 15 años que registraba en 2018 hasta los casi 11 años actuales. En menor medida, también las cédulas hipotecarias⁶ han recortado el plazo, aunque en el horizonte temporal tomado se ha mantenido más estable, con un plazo que a junio de 2022 ascendía a los 4 años y 3 meses.

Mientras que los préstamos hipotecarios llegan a alcanzar una duración de 30 años e incluso superior, las entidades en su estrategia para la financiación de estos activos se suelen apoyar en un “mix” de financiación, en parte emitiendo títulos a largo plazo (no necesariamente a los mismos plazos

³ Conviene aclarar que en la publicación de referencia se ha integrado el balance hipotecario de una entidad que hasta este ejercicio no pertenecía a este conjunto fruto de la absorción por otra entidad.

⁴ Conjunto de cobertura en relación con el cual los cedulistas tienen un derecho preferente en caso de concurso del emisor. De este importe quedan excluidos los activos titulizados que sirven de cobertura de otras operaciones.

⁵ Weighted average life: plazo medio de amortización de la cartera según el calendario de pagos programado.

⁶ recurso que emplean las entidades para financiar sus carteras hipotecarias en el mercado mayorista

de su cartera), y en otra parte, emisiones y depósitos a más corto plazo, lo que les obliga a proteger sus flujos de caja, a través de derivados, ante la eventualidad de que los tipos de mercado estén por encima del interés remuneratorio.

Tabla 1: Datos básicos de la cartera hipotecaria

	CARTERA HIPOTECARIA MUESTRA (MM €)	Nº PRÉSTAMOS	IMPORTE MEDIO	PLAZO MEDIO (años)	LTV MEDIO	ANTIGÜEDAD MEDIA (años)
dic-17	456.986	5.211.637	91.111 €	14,4	55,5%	8,1
jun-18	477.795	5.538.873	88.335 €	15,0	57,8%	8,0
dic-18	478.946	5.728.991	86.054 €	15,0	57,4%	8,4
jun-19	479.731	5.750.172	85.943 €	14,6	58,3%	8,5
dic-19	466.472	5.645.002	85.322 €	13,7	58,7%	8,6
jun-20	461.603	5.592.297	82.543 €	11,1	58,4%	8,8
dic-20	451.550	5.513.529	81.899 €	11,7	59,2%	8,8
jun-21	458.589	5.549.017	82.643 €	10,5	58,4%	8,6
dic-21	455.472	5.529.502	82.371 €	10,6	58,2%	8,6
jun-22	470.642	5.690.083	82.713 €	10,8	57,2%	8,4

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

¹excluyendo cartera de activos hipotecarios titulizados

3. Tipo de colateral

Atendiendo a la naturaleza del colateral, se viene apreciando a lo largo de los años un incremento en el peso de las **exposiciones residenciales**⁷, que mantienen claramente el liderazgo sobre el conjunto de cobertura. En particular, este segmento representa el 82,6% del saldo vivo a junio de 2022 tras sumar 1,5 puntos porcentuales en el último año. Por su parte, los préstamos con una **garantía inmobiliaria comercial**⁸ han descendido hasta suponer el 17,4% del saldo vivo de la cartera.

⁷ Los préstamos residenciales son los que cumplen los siguientes requisitos: (a) préstamos con pleno recurso frente al particular que contrata el préstamo; y o bien (a) préstamos garantizados con bienes inmuebles en los que residen los prestatarios o (b) que arrenda el prestatario siempre que sean menos de cuatro inmuebles.

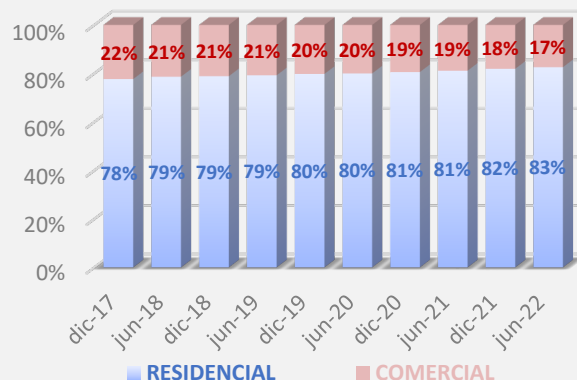
⁸ Los préstamos comerciales son préstamos garantizados por una hipoteca con recurso frente al prestatario, excepto particulares y entidades del sector público.

Tabla 2: Tipo de colateral (expresado en saldo vivo)

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
jun-17	76,7%	23,3%
dic-17	77,7%	22,3%
jun-18	78,6%	21,4%
dic-18	78,9%	21,1%
jun-19	79,2%	20,8%
dic-19	79,8%	20,2%
jun-20	80,0%	20,0%
dic-20	80,6%	19,4%
jun-21	81,1%	18,9%
dic-21	81,9%	18,1%
jun-22	82,6%	17,4%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 2 Detalle tipo de colateral



Dentro del **segmento residencial**, destacan las viviendas que constituyen la residencia habitual del titular del préstamo, que reúnen el 86,9% del saldo (+0,1 puntos porcentuales en términos anuales). Con una cuota sensiblemente inferior se encuentran las segundas residencias, cuyas operaciones representan el 9,6% del saldo vivo de esta cartera, tras anotarse 0,8 puntos más con respecto a la situación de mediados de 2021. Asimismo, presentan una cuota similar tanto las viviendas financiadas con fines de arrendamiento como las viviendas de protección pública: ambas con una cuota del 0,7% y 0,8%, respectivamente. Quedaría otro 2,1% de la cartera que se corresponde con préstamos residenciales que o bien, su uso difiere de los mencionados anteriormente o, no han podido ser identificados bien.

Tabla 3: Tipología propiedad residencial

	VIVIENDA PRINCIPAL	VIVIENDA SECUNDARIA	VIVIENDA PARA ALQUILER	VIVIENDA DE PROTECCIÓN	VIVIENDA CON FINES AGRÍCOLAS	OTRA TIPOLOGÍA
jun-17	85,7%	9,6%	0,7%	-	-	3,9%
dic-17	85,2%	10,1%	0,7%	-	-	4,0%
jun-18	84,3%	9,6%	0,7%	-	-	5,4%
dic-18	85,6%	9,7%	0,7%	-	-	4,0%
jun-19	86,3%	9,1%	0,7%	-	-	3,8%
dic-19	86,7%	9,0%	0,7%	-	-	3,5%
jun-20	86,6%	9,0%	0,8%	-	-	3,6%
dic-20	86,6%	9,1%	0,8%	-	-	3,5%
jun-21	86,8%	8,8%	0,6%	0,9%	0,1%	2,8%
dic-21	86,7%	9,8%	0,6%	0,8%	0,0%	2,1%
jun-22	86,9%	9,6%	0,7%	0,8%	0,1%	2,0%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

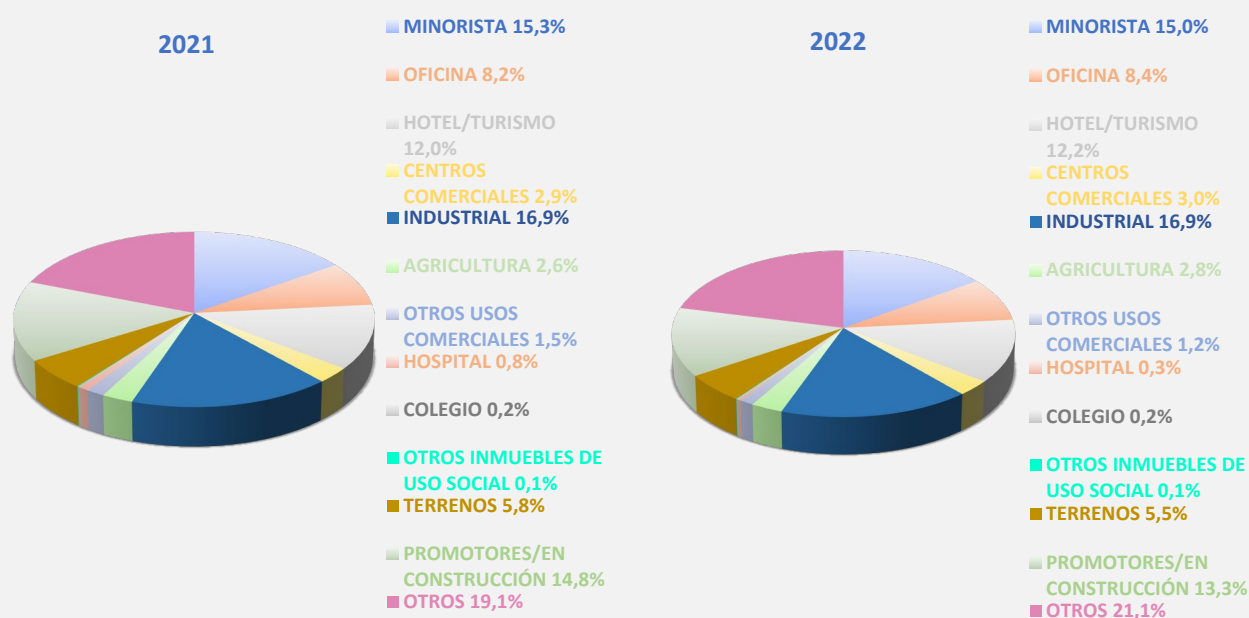
Gráfico 3: Detalle colateral residencial



En lo que respecta a la **cartera comercial**, la composición de los distintos activos se mantiene, *grosso modo*, en la línea de los últimos años, con ligeras variaciones. En este sentido, el segmento de logística permanece en primera posición por volumen de financiación con una cuota del 16,9% (misma tasa que

el año anterior). Le sigue relativamente cerca el sector de *retail* con una financiación que representa el 15,0% de este conjunto de cobertura, pese a registrar un descenso de 0,3 puntos porcentuales en el último año. Las actividades inmobiliarias, con una cuota del 13,3%, siguen evidenciando el proceso de desapalancamiento en el que lleva inmerso este sector desde la crisis inmobiliaria. A lo largo de los últimos 12 meses han registrado una disminución de 1,5 puntos. Por su parte, el segmento hotelero recorta ligeramente distancias con respecto a la situación de hace un año, tras situarse 0,2 puntos por encima del registro de mediados de 2021 con una cuota concretamente del 12,2%. El resto de los epígrafes se sitúan por debajo del 10% del saldo comercial, con la excepción de la clasificación ‘otros’ que aglutina el 21,1% del saldo.

Gráfico 4: Composición de la cartera comercial (junio 2021 vs. junio 2022)



Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

4. Ratio préstamo-valor (LTV)

Si se analiza la muestra según el nivel de financiación medio de la cartera respecto a su valor de tasación (*Loan-to-Value*) la tendencia evidencia un mayor rigor en las políticas de riesgos a medida que avanzan los años favorecido también en parte por el ciclo inmobiliario expansivo de los últimos años. Así, en el segundo trimestre de 2022 apenas el 10% del saldo en cartera lo conformaban operaciones con un *LTV* superior al 80%, casi 2 puntos menos que con respecto al mismo periodo del año anterior y más de 3 puntos menos que hace un lustro. Además, cabe señalar que dentro del volumen de préstamos

cuyo capital supera el 80% del valor aportado en garantía, aproximadamente el 33% se localiza dentro del límite inferior al 90% de LTV.

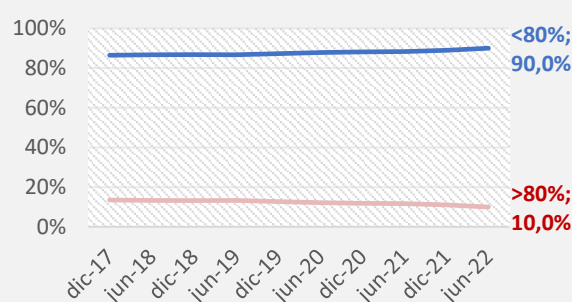
Este indicador supone un elemento clave tanto para las entidades en sus métricas de riesgos y provisiones como para el supervisor en el marco de su política macroprudencial.

Tabla 4: Cartera según Loan-to-Value (LTV)

	<80%	>80%
jun-17	86,8%	13,2%
dic-17	86,5%	13,5%
jun-18	86,7%	13,3%
dic-18	86,8%	13,2%
jun-19	86,7%	13,3%
dic-19	87,3%	12,7%
jun-20	87,8%	12,2%
dic-20	88,2%	11,8%
jun-21	88,3%	11,7%
dic-21	89,0%	11,0%
jun-22	90,0%	10,0%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 5: Evolución por tramos del ratio LTV de la muestra de entidades



Por segmentos, en la **cartera residencial** este indicador presenta un registro más favorable dado que el volumen de préstamos con un LTV superior al 80% se sitúa en el 9,2%, muy próximo con respecto al porcentaje de las nuevas originaciones, estas últimas con un coeficiente del 9,0% según los últimos datos disponibles de junio de 2022 recogidos por el Banco de España. En la **cartera comercial**, el saldo en vigor de los préstamos con unos niveles de principal por encima del 80% del valor de la garantía suponen el 13,8%, por encima de la cartera residencial, aunque mostrando una tendencia a la baja.

De media el conjunto de cobertura presenta un LTV ponderado que asciende al 57,2%, aproximadamente un punto porcentual menos en el espacio temporal de un año. En la **cartera residencial**, este índice se sitúa en el 56,1%, mientras que en la **cartera comercial** se eleva hasta el 62,4%.

5. Distribución de préstamos según importe

Si se atiende a la clasificación de la cartera según su principal vivo, desde una perspectiva anual la composición de la cartera muestra sólo una ligera variación en los tramos de mayor importe. Así, en el primer tramo de financiación que no supera los 200.000 euros, la cuota se mantiene por tercer semestre consecutivo en el 68,9%. Por su parte, los préstamos cuyo capital en vigor oscila entre los 200.000 y el millón de euros han aumentado su peso casi un punto porcentual, hasta suponer el 18,9% del saldo; al

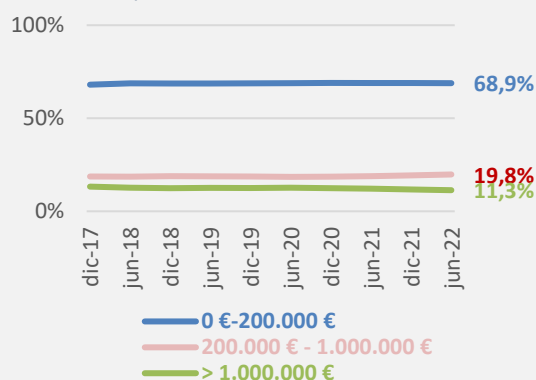
tiempo que las operaciones con un principal superior al millón de euros han disminuido su peso en la misma proporción hasta ostentar una cuota del 11,3%

Tabla 5: Cartera según capital vivo por préstamo

	0 €-200.000 €	200.000 € - 1.000.000 €	> 1.000.000 €
jun-17	67,2%	18,9%	14,0%
dic-17	68,0%	18,7%	13,3%
jun-18	68,8%	18,6%	12,7%
dic-18	68,7%	18,8%	12,5%
jun-19	68,7%	18,8%	12,6%
dic-19	68,8%	18,7%	12,5%
jun-20	68,8%	18,5%	12,7%
dic-20	69,0%	18,6%	12,4%
jun-21	68,9%	18,9%	12,2%
dic-21	68,9%	19,3%	11,8%
jun-22	68,9%	19,8%	11,3%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 6: Evolución cartera según principal del préstamo sobre el saldo vivo



Si se desglosa la cartera en función de la naturaleza del colateral, se evidencian diferencias importantes que se han mantenido a lo largo de los años. En el **segmento residencial** un 78,7% del saldo residencial lo conforman préstamos comprendidos en el intervalo inferior (< 200.000 euros), un 19,3% se corresponde con el tramo entre 200.000 y un millón de euros, mientras que se atribuye al intervalo de capital superior al millón de euros solo el 2,0% restante. Prácticamente los mismos porcentajes, con una diferencia de 0,5 puntos al alza y a la baja, respectivamente, en los dos primeros intervalos con respecto a la situación del año previo. En el **segmento comercial**, en cambio, como se viene analizando a lo largo de las publicaciones, debido a la naturaleza de las operaciones, el grueso de la cartera se localiza en el intervalo que supera el millón de euros con una asignación del 55,6% del saldo comercial. El 44,4% restante queda repartido a partes prácticamente iguales entre el tramo inferior a los 200.000 euros (22,4%) y el tramo intermedio que va desde los 200.000 hasta el millón de euros (22,0%).

6. Antigüedad de los préstamos

Si se atiende a la evolución del saldo del conjunto de cobertura en función de su antigüedad, la cartera muestra una tendencia creciente en las operaciones de menos antigüedad, precisamente en una etapa que hasta el momento ha venido marcada por un fuerte dinamismo en la concesión de operaciones hipotecarias.

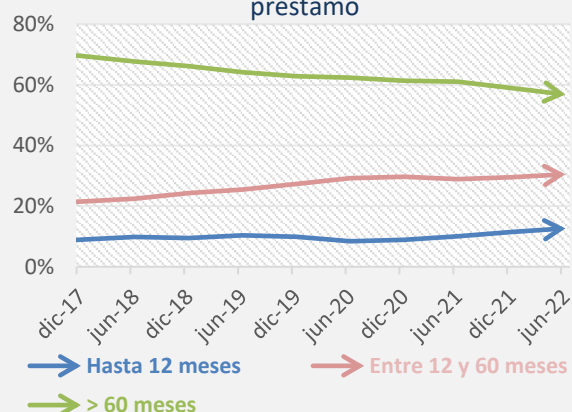
Concretamente, los préstamos otorgados en el último año representan el 12,7% del saldo, lo que supone un incremento interanual superior a 2,5 puntos porcentuales y de más de un punto porcentual con respecto al ejercicio de cierre de 2021.

Tabla 6: Cartera según antigüedad del préstamo

	Hasta 12 meses	Entre 12 y 60 meses	> 60 meses
jun-17	7,8%	21,1%	71,1%
dic-17	8,9%	21,5%	69,6%
jun-18	9,8%	22,5%	67,7%
dic-18	9,5%	24,3%	66,2%
jun-19	10,3%	25,5%	64,2%
dic-19	9,9%	27,3%	62,8%
jun-20	8,4%	29,2%	62,4%
dic-20	8,9%	29,7%	61,4%
jun-21	10,0%	28,9%	61,1%
dic-21	11,5%	29,5%	59,0%
jun-22	12,7%	30,5%	56,8%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 7: Evolución cartera según antigüedad préstamo



En sintonía con lo anterior, los préstamos hipotecarios que cuentan con un periodo de antigüedad entre 12 y 60 meses (de 1 a 5 años) mantienen asimismo una evolución ascendente, dado que en el último año este intervalo ha pasado de comprender el 28,9% del saldo a representar el 30,5%. El tramo restante que abarca los préstamos que se constituyeron hace más de 60 meses (5 años) se mantiene claramente a la baja pese a seguir siendo mayoritarios dado los plazos de concesión elevados que caracterizan al negocio hipotecario, especialmente en las operaciones relativas a la adquisición de vivienda con plazos iniciales que alcanzan los 30 años y que pueden llegar incluso a superarse bajo determinadas circunstancias. Dentro de este último intervalo, se engloba el 56,8% del saldo.

Desde un enfoque anual, la antigüedad media de la cartera se mantiene razonablemente estable. En total, considerando 10 de las 12 entidades que conforman la muestra⁹, resulta una antigüedad media ponderada de 8 años y cuatro meses.

7. Plazo de amortización

De acuerdo con el perfil que mantiene la cartera en términos de antigüedad, en lo relativo al calendario pendiente de amortización se observa el movimiento contrario: un incremento de los

⁹ representan en torno a un 82% del saldo de este pool

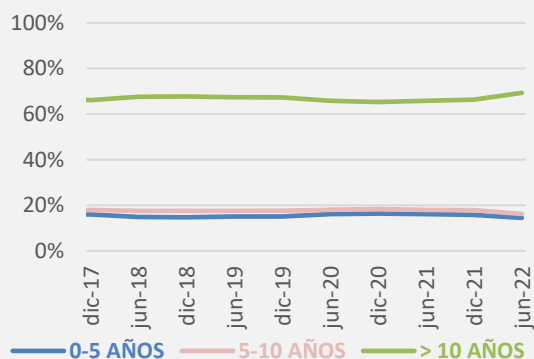
préstamos con un plazo de amortización más dilatado, pues en concreto los préstamos con un plazo de amortización superior a 10 años aglutinan el 69,3% de la cartera.

Tabla 7: Perfil de amortización de la cartera

	0-5 AÑOS	5-10 AÑOS	> 10 AÑOS
jun-17	15,8%	16,4%	67,8%
dic-17	16,0%	17,9%	66,1%
jun-18	14,9%	17,5%	67,6%
dic-18	14,7%	17,5%	67,8%
jun-19	15,1%	17,5%	67,4%
dic-19	15,1%	17,6%	67,3%
jun-20	16,1%	18,0%	65,9%
dic-20	16,3%	18,4%	65,3%
jun-21	16,2%	18,0%	65,9%
dic-21	15,8%	17,9%	66,3%
jun-22	14,5%	16,2%	69,3%

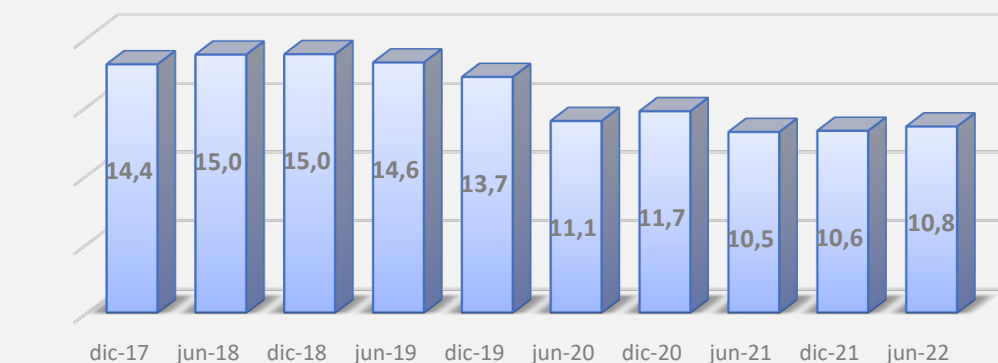
Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 8: Evolución cartera según antigüedad préstamo



En cuanto a las operaciones que tienen previsto un vencimiento dentro de los próximos 10 años se observa una tendencia descendente que arroja una cuota del 30,7% del saldo. Dentro de esta última clasificación, el 14,5% del saldo de la cartera responde a un plazo de vencimiento menor a 5 años, mientras que el 16,2% tiene una vida pendiente de entre 5 y 10 años.

Gráfico 9: Evolución plazo medio ponderado de vencimiento cartera (años)



Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Por término medio la vida de la cartera (*weighted average life*¹⁰) se emplaza en 10 años y 8 meses a junio de 2021. No obstante, si no pondera el calendario de amortizaciones, el plazo residual de la

¹⁰ Se toma en consideración la ponderación del plazo en función del calendario de pagos que devenga el préstamo, incidiendo de forma importante el caso en que un préstamo esté sujeto a un sistema de amortización francés cuyo principal va amortizándose progresivamente a medida que se efectúa el pago de las cuotas. De esta forma, en el

cartera (*weighted average maturity*¹¹) se sitúa en 18 años y 1 mes, ligeramente por encima de los 17 años y 5 meses registrados en junio de 2021.

8. Distribución geográfica de la cartera

Sin perjuicio de que en general el perfil geográfico de la cartera no presenta grandes variaciones, los datos de este último trimestre revelan algún cambio¹², si bien, como se mencionaba, de escasa significación pues no afecta a la composición general de la cartera.

Tabla 8: Evolución cartera según localización del activo

	Andalucía	Cataluña	Madrid	Valencia	País Vasco	Castilla y León	Galicia	Canarias	Baleares	Resto de comunidades
dic-17	15,9%	21,6%	20,2%	9,8%	5,3%	3,3%	2,0%	4,0%	3,5%	14,3%
jun-18	15,9%	20,7%	17,7%	10,2%	5,1%	3,3%	3,4%	4,0%	3,5%	16,3%
dic-18	15,7%	20,5%	19,6%	10,0%	5,1%	4,2%	3,6%	3,8%	3,4%	14,2%
jun-19	15,4%	20,4%	19,6%	9,9%	5,1%	4,1%	4,0%	3,8%	3,5%	14,2%
dic-19	15,4%	20,4%	20,1%	9,7%	5,2%	4,1%	3,9%	3,7%	3,5%	14,0%
jun-20	15,3%	20,4%	20,5%	9,6%	5,3%	4,0%	3,9%	3,7%	3,5%	13,8%
dic-20	15,3%	20,6%	20,3%	9,6%	5,4%	4,0%	3,9%	3,6%	3,5%	13,9%
jun-21	15,3%	20,4%	20,6%	9,5%	5,4%	3,9%	3,9%	3,7%	3,5%	13,8%
dic-21	15,1%	20,4%	20,9%	9,5%	5,6%	3,8%	3,8%	3,6%	3,5%	13,6%
jun-22	14,3%	19,9%	21,2%	9,1%	5,5%	3,6%	3,7%	3,4%	3,4%	15,8%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del ECBC Label

De nuevo, Madrid vuelve a encabezar el ranking por volumen de saldo hipotecario, tras incrementar su cuota hasta el 21,2%. Le sigue Cataluña que, tras perder 0,5 puntos porcentuales en términos anuales, ha cerrado el segundo trimestre con una tasa del 19,9%. También con una cuota de mercado de doble dígito se halla Andalucía, que representa el 14,3% del saldo (alrededor de un punto menos con respecto a junio de 2021). En menor medida, aunque también siendo representativa, se sitúa la Comunidad Valenciana, cuyo saldo hipotecario representa el 9,1% de la muestra. País Vasco (5,5%), Galicia (3,7%), Castilla y León (3,6%) y los archipiélagos de Canarias (3,4%) y Baleares (3,4%) aglutinan

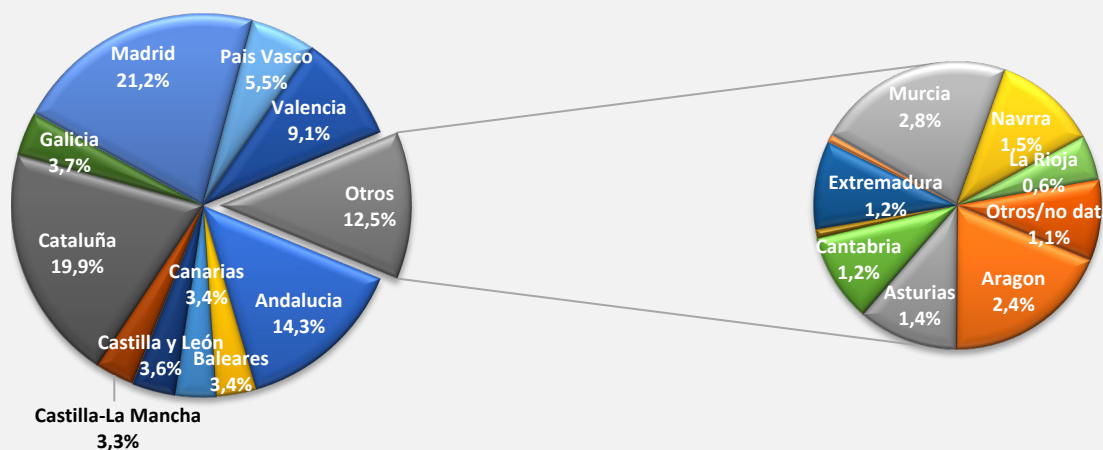
caso de un préstamo de nueva originación, a medida que transcurran los años irá gradualmente dedicando más proporción de la cuota a amortizar capital.

¹¹ Se atiende exclusivamente al plazo residual que le queda al préstamo a contar desde el momento de referencia (la fecha del ejercicio en el que nos situemos) hasta su vencimiento, sin ponderar según el calendario de pagos previsto. Este dato se ha calculado sobre 10 de las 12 entidades que conforman la muestra, que suponen alrededor de un 82% de la cartera hipotecaria objeto de estudio.

¹² Este cambio se ha derivado fundamentalmente de la fusión entre dos entidades, una de ellas no integrante de la cartera objeto de este estudio hasta dicho momento.

el 19,7% de la cartera, reduciendo ligeramente su peso con respecto a los ejercicios anteriores. El resto de la cartera se distribuye de manera heterogénea entre el resto de comunidades, destacando por volumen Castilla-La Mancha, que concentra el 3,3%; así como Murcia, con una cuota del 2,8%.

Gráfico 10: Distribución geográfica de los activos de la cartera hipotecaria (jun.22)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del ECBC Label

Por tipo de colateral, el esquema estructural apenas sufre modificaciones respecto a la valoración de la cartera agregada, siendo de nuevo Madrid, Cataluña, Andalucía y Valencia, por ese orden, las cuatro comunidades que concentran el mayor volumen de activos. Tanto en la **cartera residencial** como en la **comercial**, estas cuatro comunidades representan en torno a dos tercios del saldo hipotecario.

Coincidiendo con la proporción de ejercicios anteriores, el 99,9% de los inmuebles del *pool hipotecario* se radican dentro de la Unión Europea, donde en particular el 98,5% se corresponde con propiedades ubicadas en territorio español.

9. Tipo de interés

Se mantiene la tendencia creciente que vienen registrando los préstamos a tipo fijo¹³ desde hace más de un lustro precisamente a medida que se incorporan a la cartera aquellos préstamos constituidos más recientemente. Hay que recordar que en los últimos meses los préstamos a tipo fijo han llegado a

¹³ préstamos con un periodo de revisión del tipo de interés superior a un año.

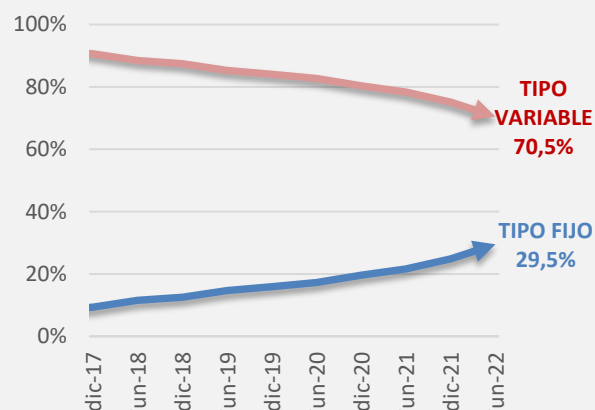
suponer hasta el 80% de las nuevas contrataciones. Con todo, siguen predominando en la cartera, por efecto de las contrataciones realizadas en años anteriores, los préstamos sujetos a un interés variable¹⁴, que representan el 70,5% de la cartera.

Tabla 9: Cartera según tipo de interés formalizado

	TIPO FIJO	TIPO VARIABLE
jun-17	8,3%	91,7%
dic-17	9,4%	90,6%
jun-18	11,6%	88,4%
dic-18	12,6%	87,4%
jun-19	14,7%	85,3%
dic-19	15,9%	84,1%
jun-20	17,3%	82,7%
dic-20	19,6%	80,4%
jun-21	21,6%	78,4%
dic-21	24,9%	75,1%
jun-22	29,5%	70,5%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 11: Cuota cartera según tipo de interés



Así, vemos que los préstamos a tipo fijo han pasado a situarse alrededor de 8 puntos por encima de la proporción que mantenían un año antes, pues concretamente suponen el 29,5% del saldo en vigor a junio de 2022. Este movimiento evidencia un comportamiento de prudencia y de aversión al riesgo por parte de los consumidores apoyados por las muy favorables condiciones financieras de estos últimos años. Hay que destacar que a este incremento de cuota de los préstamos a tipo fijo en la cartera habrían contribuido no solo los nuevos préstamos, sino también aquellos otros que se han modificado recientemente a través de una novación modificativa o también mediante una subrogación de acreedor para convertir el préstamo variable en uno fijo.

Las proporciones según la modalidad del tipo suscrito se mantienen en niveles razonablemente parecidos tanto en el **segmento residencial** como en el **comercial**. Mientras que en el primero, el saldo de los préstamos con un tipo de interés fijo representa el 29,6%, en el segundo se sitúa en el 29,1%. En este último ejercicio se observa un *sorpasso* por parte de las operaciones con garantía residencial, ya que tradicionalmente han tenido una menor proporción de fijos que con respecto al segmento comercial.

¹⁴ préstamos con un periodo de revisión del tipo de interés igual o inferior a un año.

10. Sistema de amortización empleado

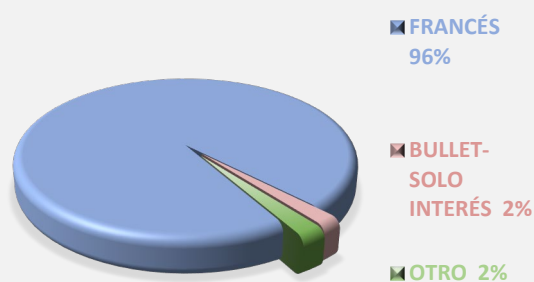
Atendiendo a la evolución de la cartera en función del sistema de amortización empleado, se observa un discreto incremento en los últimos 12 meses de las operaciones acogidas a un método de amortización francés (cuotas constantes)¹⁵. En este sentido, el método de amortización francés, el más extendido en nuestro sistema dado que agrupa el 96,5% del saldo, ha visto incrementar su cuota 0,8 puntos porcentuales. Claramente en menor medida, se sitúan las operaciones en vigor en las que se aplica un sistema *bullet*¹⁶, que suponen el 1,7% a junio de 2022, tras disminuir 0,3 puntos porcentuales su cuota en los últimos 12 meses. El otro 1,8% restante se atribuye a un método de amortización distinto a los anteriormente mencionados (como puede ser el sistema de amortización creciente o decreciente).

Tabla 10: Sistema de amortización

	FRANCÉS	BULLET-SOLO INTERÉS	OTRO
jun-17	-	-	-
dic-17	96,6%	2,1%	1,3%
jun-18	96,3%	2,0%	1,8%
dic-18	96,5%	1,8%	1,7%
jun-19	96,1%	2,1%	1,9%
dic-19	95,9%	2,2%	1,9%
jun-20	95,8%	2,2%	2,0%
dic-20	95,7%	2,2%	2,1%
jun-21	95,7%	2,0%	2,2%
dic-21	95,9%	1,9%	2,2%
jun-22	96,5%	1,7%	1,8%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 12: Detalle cartera según sistema de amortización (jun.22)



Por las características de cada colateral, en la **cartera residencial** prácticamente la totalidad de las operaciones en vigor se rigen por el método de amortización francés, con una asignación en la cuota

¹⁵ Método que se caracteriza por emplear un sistema de cuotas periódicas constantes, que incluyen capital e intereses. A través de este método, se pagan más intereses al principio del préstamo y se amortiza menos capital. Por el contrario, a medida que transcurre la vida del préstamo, se pagan menos intereses, al tiempo que se amortiza más principal.

¹⁶ Método que contempla una carencia, normalmente de capital, por un periodo de tiempo determinado, mientras que devenga intereses con arreglo a un calendario de liquidación. Al final del periodo, se debe reembolsar todo el capital pendiente que coincidirá con el capital inicial. Existe el método *bullet* parcial, en el que esta modalidad solo aplica a una parte del préstamo y el resto sigue otro método de amortización.

del 99,1% del saldo residencial; mientras que, en la **cartera comercial**, la cuota es algo menos elevada, aunque también relevante pues cuenta con una tasa del 84,2%.

11. Dudosidad de la cartera

Se mantiene de forma ininterrumpida el descenso en la cartera de la ratio de Non-Performing Loans (NPL)¹⁷, con la excepción del primer semestre de 2020, que en perspectiva mostró un prácticamente anecdótico incremento, coincidiendo precisamente con el momento en el que irrumpió la pandemia.

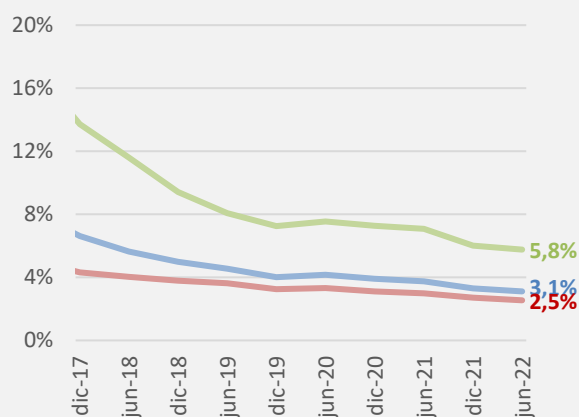
En el último año, en el conjunto de la cartera las exposiciones de dudoso cobro han pasado de representar el 3,8% del saldo a situarse en el 3,1%, su nivel más bajo desde que se inició esta serie en 2017. Esta favorable evolución se aprecia también si se incorpora al análisis el detalle del total de préstamos que tienen alguna cuota vencida y no satisfecha (independientemente del momento en que se haya producido), pues esta magnitud muestra un descenso de 0,4 puntos porcentuales a lo largo del último año hasta suponer el 3,7%¹⁸ de la cartera viva.

Tabla 11: Evolución Non-Performing Loans (NPL)

	TOTAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL
jun-17	8,2%	5,1%	17,4%
dic-17	6,6%	4,3%	13,7%
jun-18	5,6%	4,0%	11,6%
dic-18	5,0%	3,8%	9,4%
jun-19	4,5%	3,6%	8,1%
dic-19	4,0%	3,2%	7,3%
jun-20	4,2%	3,3%	7,5%
dic-20	3,9%	3,1%	7,3%
jun-21	3,8%	3,0%	7,1%
dic-21	3,3%	2,7%	6,0%
jun-22	3,1%	2,5%	5,8%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 13: Evolución dudosis cartera



El saneamiento que presenta la cartera en términos globales se ha hecho extensible tanto a la **cartera con colateral residencial** como a la del **segmento comercial**. La primera presentó una tasa de dudosis del 2,5% a junio de 2022 tras una mejora en términos interanuales de 0,5 puntos. Cabe destacar que este segmento parte de unos registros razonablemente bajos y en claro contraste con el

¹⁷ Préstamos con impagos superiores a 90 días teniendo en cuenta el importe total del préstamo.

¹⁸ Dato calculado sobre 10 de las 12 entidades que conforman la muestra, que suponen en torno al 82% del saldo.

segmento comercial que, aunque recortó su ratio de dudosa 1,3 puntos en el último año, sigue situándose por encima de la cartera residencial con una ratio del 5,8%.

Tras haber capeado las entidades con cierta holgura la crisis del Covid-19 en lo relativo a la calidad crediticia de sus activos en parte gracias a las moratorias y otras medidas promulgadas de apoyo fiscal, el balance de las entidades se enfrenta ahora a la posible materialización de algunos riesgos derivados de la normalización de la política monetaria como consecuencia de la escalada generalizada de los precios. En la cartera la apreciación de los tipos va a comportar un encarecimiento de las cuotas hipotecarias que afectará, en mayor medida, a los préstamos a tipo variable de reciente contratación, cuya carga de intereses es más elevada por la forma de cálculo del sistema de amortización francés, el cual va reduciendo paulatinamente el capital vivo sobre el que se calculan los intereses. De hecho, mientras que el endeudamiento medio en un préstamo nuevo con fines de adquisición de la vivienda ronda los 145.000 euros, el capital medio de la cartera residencial analizada es la mitad, lo que significa que por término medio la revisión al alza de las cuotas hipotecarias de esta cartera será menos sensible que si hablamos del efecto que se puede producir en las nuevas contrataciones (aunque una parte de éstas no se vean afectadas por la contratación a tipos fijos).