



Estudio de la Asociación Hipotecaria Española

ABRIL 2017

Un análisis de la cartera hipotecaria española

Segundo semestre de 2016

www.ahe.es





Contenido

1. Consideraciones previas.....	3
2. Datos básicos de la cartera	4
3. Tipo de colateral.....	5
4. Ratio préstamo-valor (LTV)	6
5. Distribución de préstamos según importe	7
6. Antigüedad de los préstamos	9
7. Perfil de amortización.....	10
8. Distribución geográfica de la cartera	11
9. Tipos de interés	11
10. Otros datos de interés	12

Un análisis de la cartera hipotecaria española

Abril 2017

1. Consideraciones previas

Este informe presenta una actualización de los datos y el análisis publicado por la [AHE en septiembre de 2016](#)¹ (con datos a junio 2016) con el objetivo de proporcionar a los agentes interesados una visión de conjunto sobre la composición y principales características de cartera hipotecaria de las entidades de crédito españolas.

Los datos de cartera proceden de 12 entidades de crédito², cuyo saldo hipotecario representa un 95% del total del saldo vivo hipotecario nacional, excluyendo los activos hipotecarios titulizados.

La extracción de los datos se ha realizado de la información que las entidades publican en sus webs corporativas relacionada con la cartera de cobertura de las cédulas hipotecarias (covered bonds). La Asociación Hipotecaria Española, 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. Por ello, en todas las variables del análisis presentamos datos con una definición homogénea.

Creemos que este pequeño estudio ofrece una información interesante sobre el perfil de la cartera hipotecaria del mercado español, que puede ayudar al análisis y toma de decisiones. Su contenido puede citarse y reproducirse con mención específica a la Asociación Hipotecaria Española.

¹ Disponible en www.ahe.es

² Los datos presentados corresponden a diciembre de 2016 salvo para 1 entidad (que representan un 3,43% de la cartera) con datos disponibles a junio de 2016.

2. Datos básicos de la cartera

Los datos de este estudio corresponden a 12 entidades españolas³ emisoras de cédulas hipotecarias suscritas al Covered Bond Label⁴ del ECBC.

El volumen total de la cartera analizada asciende a **499.891 millones de euros** y representa un 95,2% del saldo vivo a nivel nacional a diciembre de 2016 (524.876 millones de euros), excluyendo de éste los activos hipotecarios titulizados dentro de balance.

El importe medio de los préstamos, teniendo en cuenta la ponderación que resulta al considerar el mayor o menor volumen de cada grupo por su correspondiente volumen, es de **98.480 euros**, manteniéndose prácticamente igual que un año atrás, con un plazo medio de vencimiento ponderado de **18,38 años**.

Para 11 de las 12 entidades cuya participación tiene un peso de 89,1% sobre el total de cartera, la ratio media de LTV en diciembre de 2016 alcanzó el 58,2%, dando lugar a una caída de 4 puntos porcentuales respecto al ejercicio de diciembre 2015. Por su parte, un 19,2% de la cartera corresponde a aquellos préstamos concedidos con un LTV superior al 80%, mientras que un año atrás la proporción de los préstamos con mayor riesgo era menor (13,3%).

Tabla 1

Datos básicos de la cartera hipotecaria	
Saldo vivo nacional* (mill €)	524.876
Cartera hipotecaria (mill €)	499.891
Cartera hipotecaria/saldo vivo	95,2%
Número de préstamos en la cartera	5.341.574
Importe medio (€)	98.480
Importe medio residencial (€)	104.015
Importe medio comercial (€)	211.780
Plazo medio de amortización (años)	18,38
LTV medio	58,2%
Colateral residencial	74,2%
Colateral comercial	25,8%

*Excluyendo activos hipotecarios titulizados

Fuente: AHE

³ Banco Sabadell, Bankia, Caixabank, Banco Santander, Kutxabank, Unicaja Banco, Banco Popular, BBVA, Bankinter, Ibercaja Banco, Banco Marenostrum y Caja Rural Castilla-La Mancha.

⁴ <https://coveredbondlabel.com/>

3. Tipo de colateral

De acuerdo a lo señalado en el apartado anterior, el 74,2% de la cartera analizada está respaldada por colaterales residenciales⁵, mientras que el 25,8% restante corresponde a propiedades comerciales⁶.

Tabla 2

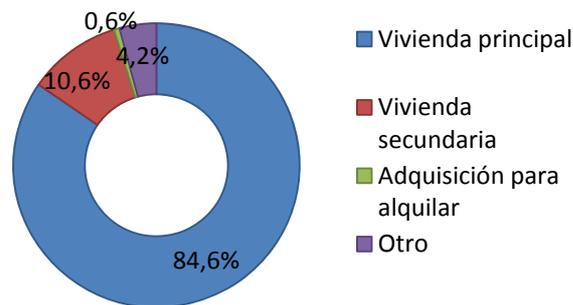
Tipo de colateral	
Residencial	74,2%
Máximo en cartera	86,4%
Mínimo en cartera	41,3%
Comercial	25,8%
Máximo en cartera	58,7%
Mínimo en cartera	13,6%

Fuente: AHE

Si a su vez, se desagrega la composición de ambos segmentos obtenemos la siguiente información:

Dentro del segmento residencial, para el 89,07% disponible de la cartera, un 84,6% pertenece a la financiación de vivienda principal, mientras que un 10,6% se destina a financiar segunda residencia con fines vacacionales. Por su parte, un 0,6% corresponde a aquellos préstamos concedidos con objeto de inversión en el alquiler residencial, impulsados por el favorable clima macroeconómico e inmobiliario. El 4,2% restante representa financiación de naturaleza distinta a las anteriores.

Gráfico 1: Composición del colateral residencial



Fuente: AHE

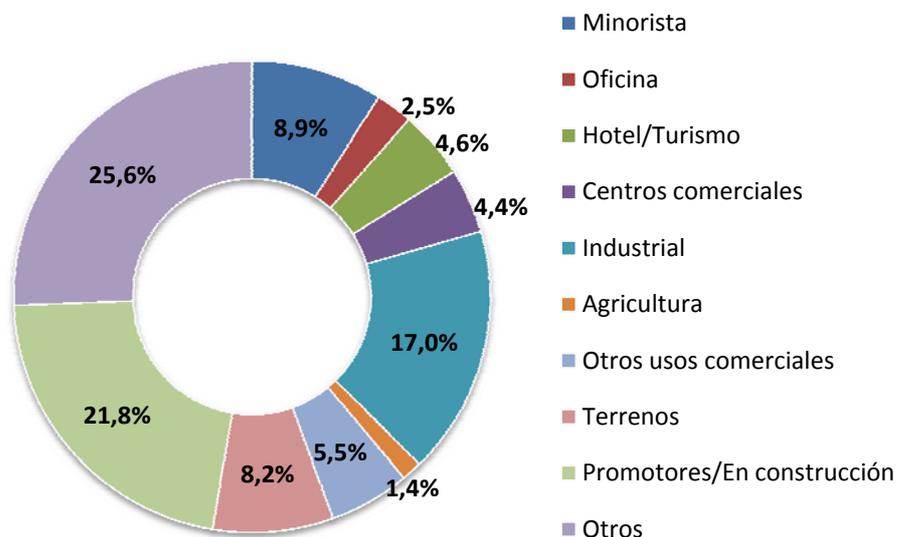
⁵ Los préstamos residenciales son los que cumplen los siguientes requisitos: préstamos con pleno recurso frente al particular que contrata el préstamo; y o bien (a) préstamos garantizados con bienes inmuebles en los que residen los prestatarios o (b) que arrenda el prestatario siempre que sean menos de cuatro inmuebles.

⁶ Los préstamos comerciales son préstamos garantizados por una hipoteca con recurso frente al prestatario, excepto particulares y entidades del sector público.

Asimismo, el crédito concedido para la adquisición de vivienda principal sigue representando una elevada proporción de la cartera hipotecaria con un peso del 63%. Además, el 94,7% de los préstamos residenciales pertenecen a primera hipoteca.

Por otro lado, respecto al colateral comercial (disponible para 9 entidades que representan el 80,6% de la cartera), se observa la reactivación de la actividad inmobiliaria que cuenta con un 21,8% de la financiación (cerca del doble si echamos la vista 6 meses atrás) y un 8,2% para la financiación de terreno. Por su parte, el sector industrial y minorista concentran un 17,0% y 8,9%, respectivamente. El resto de cartera comercial se atribuye a oficinas, turismo, centros comerciales, agricultura, y fines de otra naturaleza.

Gráfico 2: Composición del colateral comercial



Fuente: AHE

4. Ratio préstamo-valor (LTV)

Como ya se ha mencionado con anterioridad, la ratio media ponderada de LTV (loan to value) para el 89,1% disponible de la cartera se situó en 58,23% en el presente ejercicio. En la tabla 3, se puede analizar cómo se distribuyen los distintos tramos establecidos de LTV en función del total de la cartera, del segmento residencial y del comercial.

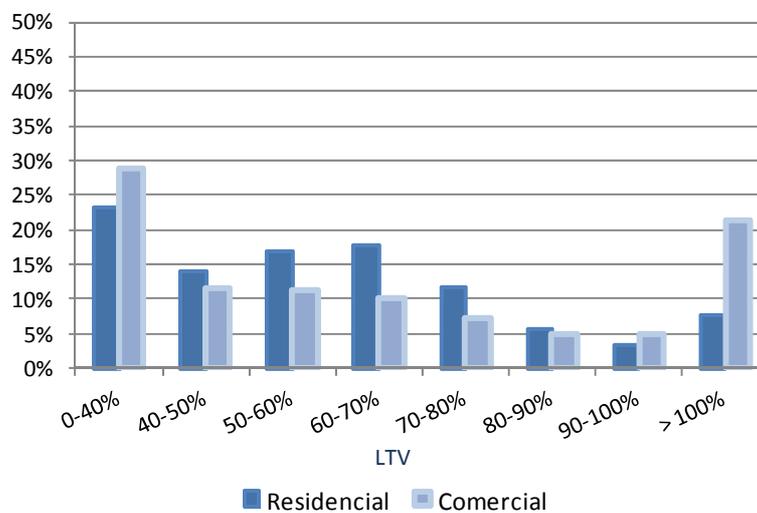
Tabla 3

Distribución de la cartera según ratio LTV			
LTV	Total	Residencial	Comercial
0-40%	25%	23%	29%
40-50%	14%	14%	12%
50-60%	16%	17%	11%
60-70%	16%	18%	10%
70-80%	11%	12%	7%
80-90%	5%	5%	5%
90-100%	4%	3%	5%
> 100%	10%	8%	21%

Fuente: AHE

Aunque el grueso de la financiación se sigue manteniendo en los niveles de seguridad con un LTV menor al 80% del valor de tasación, un 19% se está financiando con un LTV superior al 80% para el conjunto de la cartera. La proporción es algo menor cuando hablamos del segmento residencial, con un 16% de cuota.

Gráfico 3: Distribución LTV residencial y comercial



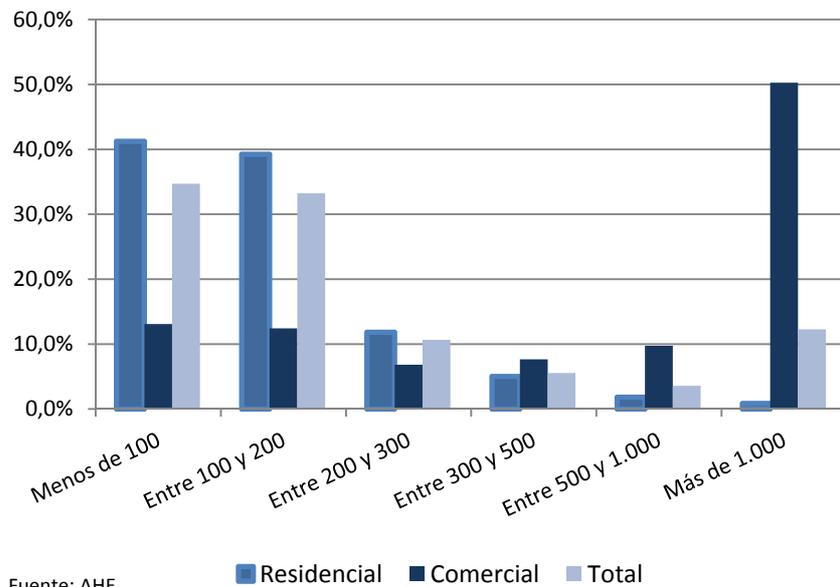
Fuente: AHE

5. Distribución de préstamos según importe

En este apartado se analiza la distribución ponderada según importe financiado para 9 de las 12 entidades que conforman la cartera, siendo su peso del 63,71%. Asimismo, al igual que ocurría en la

distribución por tramos según ratio LTV, en este capítulo también se segmenta atendiendo a uso residencial y comercial.

Gráfico 4: Distribución ponderada según importe del préstamo (miles de euros)



De acuerdo con el volumen financiado, un 80,48% de la financiación para usos residenciales se halla en el tramo inferior a 200.000 euros, siendo apenas significativa la financiación superior a 1 millón de euros (0,85%).

Por el contrario, si nos referimos al segmento comercial, el grueso de la financiación se localiza en el intervalo de préstamos concedidos por un importe superior a 1 millón de euros, acorde con su naturaleza, representando un 50,27% del total de la cartera comercial, mientras que un 25,51% pertenecería al intervalo de importe inferior a 200.000 euros.

Las proporciones en el conjunto de la muestra se han visto afectadas por el grado de incidencia de cada una de las variables sobre el total de la cartera. Por ello, si pasamos a valorar la cartera en su conjunto, el 67,96% pertenecería al tramo de préstamos concedidos por menos de 200.000 euros y un 12,27% correspondería a los préstamos por valor de más de 1 millón de euros.

El importe comercial medio ponderado para el 89,07% disponible de la cartera es de 211.729 euros. En cambio, para las 12 entidades de la muestra, el importe medio ponderado por unidad residencial es de 104.015 euros. A modo de comparación, el importe medio de las hipotecas para la

adquisición de vivienda entre enero y diciembre de 2016 según datos del INE asciende a 109.759 euros.

Tabla 4

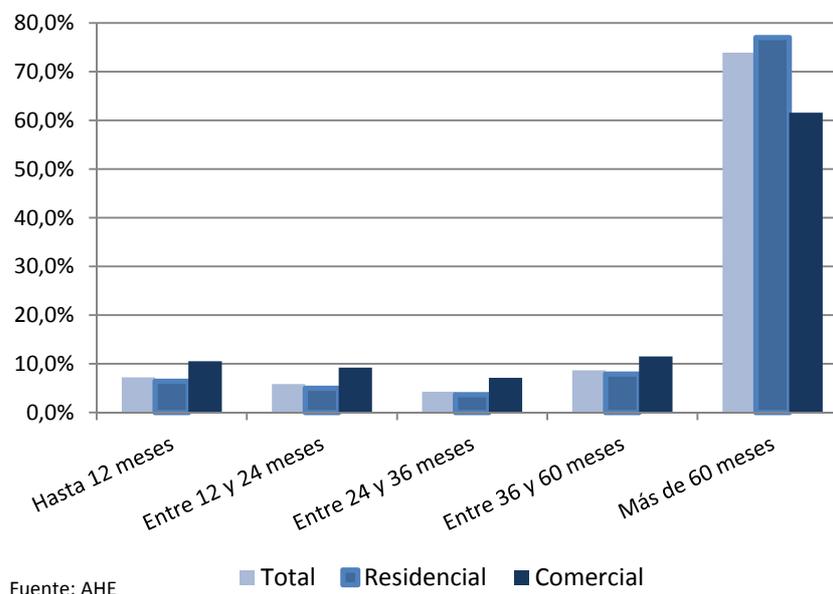
Distribución ponderada según importe del préstamo			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 100.000 euros	34,7%	41,2%	13,1%
Entre 100.000 y 200.000 euros	33,2%	39,3%	12,4%
Entre 200.000 y 300.000 euros	10,7%	11,8%	6,8%
Entre 300.000 y 500.000 euros	5,5%	5,0%	7,7%
Entre 500.000 y 1.000.000 euros	3,6%	1,8%	9,7%
Más de 1.000.000 euros	12,3%	0,9%	50,3%

Fuente: AHE

6. Antigüedad de los préstamos

Los datos disponibles sobre la antigüedad de los préstamos corresponden al 79,77% de la cartera.

Gráfico 5: Antigüedad de los préstamos (loan seasoning)



Para el conjunto de la cartera, el 73,9% tiene una antigüedad de al menos 60 meses (5 años). Las proporciones más o menos se mantienen en los mismos niveles, si pasamos a analizar el segmento residencial y comercial, donde un 77,0% y 61,6%, respectivamente, constituyen el tramo de antigüedad superior a 60 meses.

Tabla 5

Antigüedad de los préstamos (loan seasoning)			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 12 meses	7,2%	6,4%	10,5%
Entre 12 y 24 meses	5,9%	5,0%	9,2%
Entre 24 y 36 meses	4,3%	3,7%	7,1%
Entre 36 y 60 meses	8,7%	7,9%	11,5%
Más de 60 meses	73,9%	77,0%	61,6%

Fuente: AHE

7. Perfil de amortización

El plazo medio ponderado de amortización disponible para el 89,07% de la cartera alcanza los 18,38 años, experimentando un aumento superior a los 2 años respecto al informe de cierre de ejercicio de 2015.

La distribución de la cartera en función de los años pendientes de amortizar se establece de la siguiente manera: un 67,3% correspondería a aquellos préstamos cuyo plazo de vencimiento no tendrá lugar en menos de 10 años, un 14,1% a aquellos préstamos cuyo periodo de amortización se sitúa entre 5 y 10 años, mientras que el 18,6% restante corresponde a los préstamos que se amortizarán en menos de 5 años. En general, se mantiene similar la estructura porcentual a los ejercicios de las publicaciones previas.

Tabla 6

Perfil de amortización de la cartera	
0-1	6,0%
1-2	3,8%
2-3	2,8%
3-4	3,1%
4-5	2,8%
5-10	14,1%
+10	67,3%
Plazo medio (años)	18,38

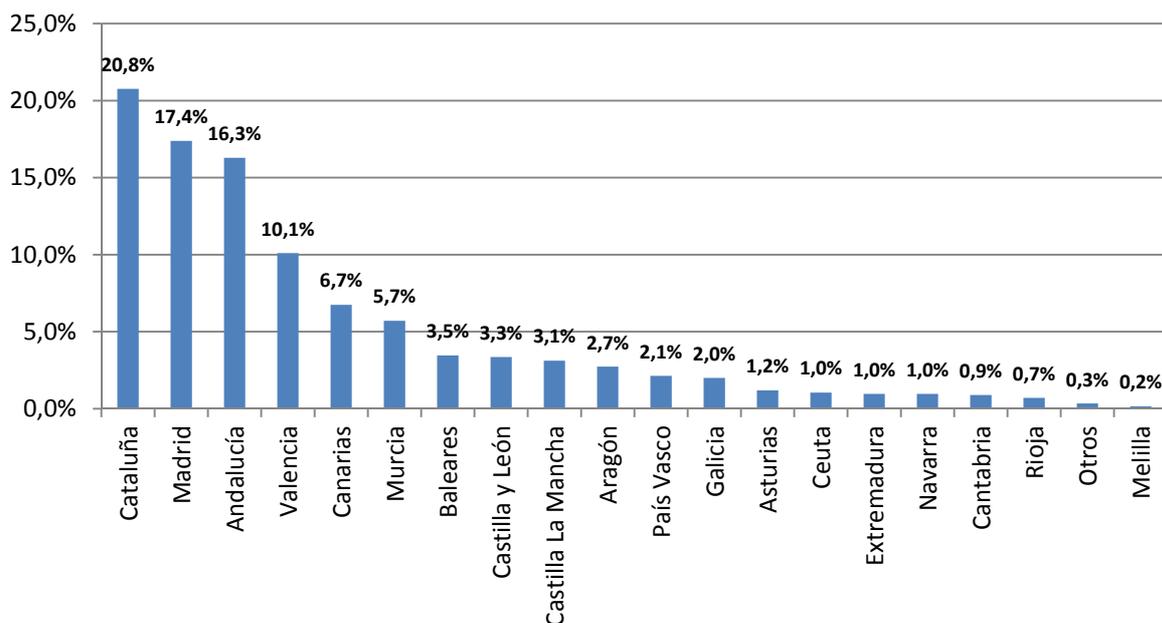
Fuente: AHE

8. Distribución geográfica de la cartera

La cartera para el conjunto de entidades de la muestra, arroja unos resultados heterogéneos en todo el territorio nacional. A la cabeza se halla Cataluña con un peso del 20,8% sobre el total de la cartera, seguido de Madrid (17,4%), Andalucía (16,3%), Valencia (10,1%), Canarias (6,7%) y Murcia (5,7%). En el resto de autonomías el peso de la cartera no supera el 4% para cada una de ellas.

Si bien, se pueden observar diferencias no muy significativas en la distribución de la cartera respecto a publicaciones previas, donde Madrid y País Vasco alcanzaban alrededor de un 20% y 5% de cuota, respectivamente, en el presente ejercicio, esta caída se ha podido ver compensada, entre otras, por la subida que ha experimentado Canarias y Murcia que representaban poco más de un 4% y 3%, respectivamente, en ejercicios pasados.

Gráfico 6: Distribución de la cartera por CC.AA.



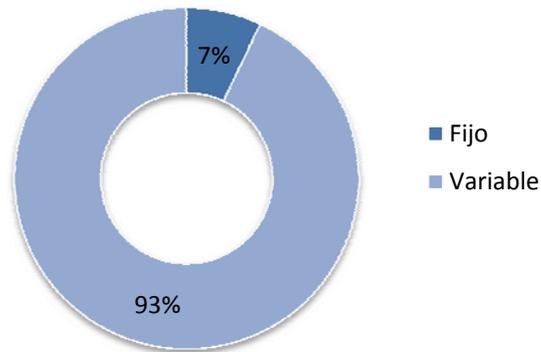
Fuente: AHE

9. Tipos de interés

Atendiendo a la clasificación de los tipos de interés del conjunto de la cartera hipotecaria, casi la totalidad de los préstamos contratados, un 93%, son a tipo variable (revisión del tipo en menos de un año), mientras que el restante 7% son a tipo fijo (plazo de revisión superior a un año). A pesar de que

siguen predominando los préstamos a tipo variable, en el último año éstos se han visto afectados por el cambio de tendencia en las nuevas contrataciones, donde el fijo ha comenzado a repuntar.

Gráfico 5: Tipos de interés de la cartera



Fuente: AHE

En el caso de la cartera comercial, los préstamos a tipo variable se sitúan algo por debajo respecto al conjunto de la cartera, con un porcentaje en torno al 91%; mientras que en el segmento residencial éstos sitúan su cuota cerca del 95%.

Tabla 7

Tipo de interés por segmento		
	Residencial	Comercial
Fijo	5,4%	9,4%
Variable	94,6%	90,6%

Fuente: AHE

10. Otros datos de interés

El **NPL**⁷ (Non-Performing Loan por sus siglas en inglés) para el 79,57% de la cartera (excluyendo una de las 12 entidades que conforman la misma) se sitúa en 8,54% en el presente ejercicio, con la correspondiente consideración de que el máximo valor de la agrupación alcanza una tasa de dudosisidad del 24,11% mientras que el mínimo registra una tasa de 2,77%.

Haciendo referencia a **las 10 mayores exposiciones**, para un 63,71% disponible de la cartera, éstas representan un 1,6% para el conjunto de la cartera, mientras que si se desagrupa por segmentos, la proporción residencial es visiblemente menor (0,2%) en contraste con el segmento comercial (6,9%).

⁷ Préstamos con impagos superiores a 90 días teniendo en cuenta el importe total del préstamo.



En cuanto al sistema de amortización empleado por el conjunto de la muestra, un 97% se amortiza con el sistema de amortización francés, un 2% con el modelo sólo interés (bullet) y el 1% restante se amortiza con una modalidad de distinta naturaleza a las mencionadas con anterioridad.