



Estudio de la Asociación Hipotecaria Española

JULIO 2018

Un análisis de la cartera hipotecaria española

Primer trimestre de 2018

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) | 7 |
| 5. Distribución de préstamos según importe..... | 8 |
| 6. Antigüedad de los préstamos | 10 |
| 7. Perfil de amortización..... | 11 |
| 8. Distribución geográfica de la cartera..... | 12 |
| 9. Tipos de interés..... | 12 |
| 10. Otros datos de interés | 13 |



Un análisis de la cartera hipotecaria española

Julio 2018

1. Consideraciones previas

Este informe presenta una actualización de los datos y el análisis publicado por la AHE [en noviembre de 2017](#) (con datos a junio de 2017) 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 la cartera proceden de 13 entidades de crédito¹ (tras la reciente incorporación de una nueva entidad y el acuerdo de absorción suscrito entre dos entidades) emisoras de cédulas hipotecarias suscritas al Covered Bond Label² del ECBC.

La extracción se ha realizado en base a 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, esta coordinación permite en todas las variables del análisis se presenten 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 Banco Sabadell, Bankia, Caixabank, Banco Santander, Kutxabank, Unicaja Banco, Banco Popular, BBVA, Bankinter, Ibercaja Banco, Eurocaja Rural-Caja Rural Castilla-La Mancha, Caja Rural de Navarra y Abanca.

² <https://coveredbondlabel.com/>

2. Datos básicos de la cartera

La cartera hipotecaria analizada³, cuyo volumen representa aproximadamente el 90% del total de saldo vivo en el mercado hipotecario⁴ (excluyendo los activos hipotecarios titulizados dentro y fuera de balance), ha descendido desde los 478.756 millones de euros a junio de 2017 ([informe publicado en noviembre de 2017](#)) hasta los **468.786 millones de euros** a marzo de 2018, reflejo del desapalancamiento que está atravesando en los últimos años el sistema financiero español.

No obstante, esta caída del volumen de la cartera no se ha trasladado en el número de préstamos, cuya cifra asciende a los **5.382.474** a marzo de 2018 frente a los 5.317.811 de préstamos vivos observados en [informe publicado en noviembre de 2017](#).

El importe medio ponderado del total de la cartera se situó en los 90.415 euros a marzo de 2018, donde el colateral residencial, que representa aproximadamente un 78% de la cartera viva, registra un valor medio de 74.455 euros, mientras que el comercial asciende a 212.343 euros.

Por otra parte, la ratio media de LTV para el conjunto de la cartera se mantiene constante respecto al anterior ejercicio con una tasa de 57,4%.

Tabla 1

| Datos básicos de la cartera hipotecaria | |
|---|-----------|
| Saldo vivo nacional ^(*) ^(**) (mill €) | 520.319 |
| Cartera hipotecaria (mill €) | 468.786 |
| Cartera hipotecaria/saldo vivo | 90,1% |
| Número de préstamos en la cartera | 5.382.474 |
| Importe medio (€) | 90.415 |
| Importe medio residencial (€) | 74.455 |
| Importe medio comercial (€) | 212.343 |
| Plazo medio de amortización (años) | 14,70 |
| LTV medio | 57,4% |
| Colateral residencial | 78,1% |
| Colateral comercial | 21,9% |

(*) Excluyendo activos hipotecarios titulizados

(**) Último dato disponible marzo de 2017

Fuente: AHE

³ Los datos presentados corresponden a marzo de 2018 excepto para una entidad, que representa el 6,6% de la cartera, con datos disponibles a diciembre de 2017.

⁴ El saldo corresponde a marzo de 2017 al no tener una actualización del mismo más reciente.

3. Tipo de colateral

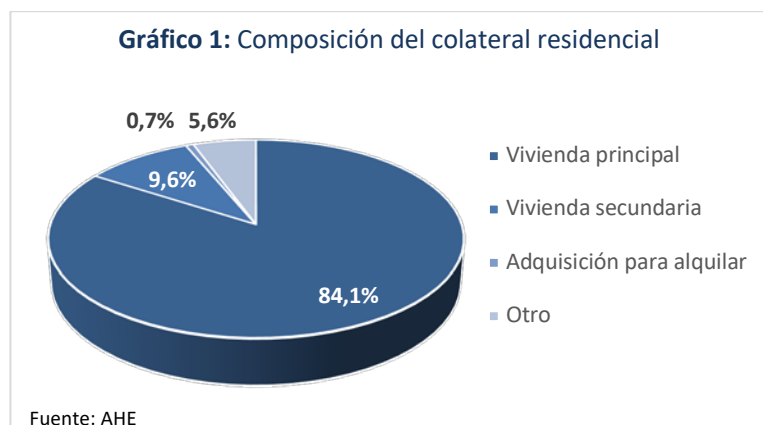
De acuerdo a lo señalado anteriormente, aproximadamente un 78,1% de la cartera viva pertenece a un préstamo respaldado por un colateral residencial⁵, mientras que el 21,9% restante corresponde a activos comerciales⁶.

Tabla 2

| Tipo de colateral | |
|--------------------|-------|
| Residencial | 78,1% |
| Máximo en cartera | 86,7% |
| Mínimo en cartera | 59,2% |
| Comercial | 21,9% |
| Máximo en cartera | 40,8% |
| Mínimo en cartera | 13,3% |

Fuente: AHE

Dentro del segmento residencial, un 84,1% del saldo vivo está destinado a la financiación de vivienda principal, un 9,6% se correspondería con el crédito a la segunda residencia de uso vacacional, un 0,7% de la cartera estaría financiando viviendas adquiridas con la finalidad de inversión inmobiliaria, quedando un 5,6% de la cartera constituido por inmuebles residenciales de distinta naturaleza.



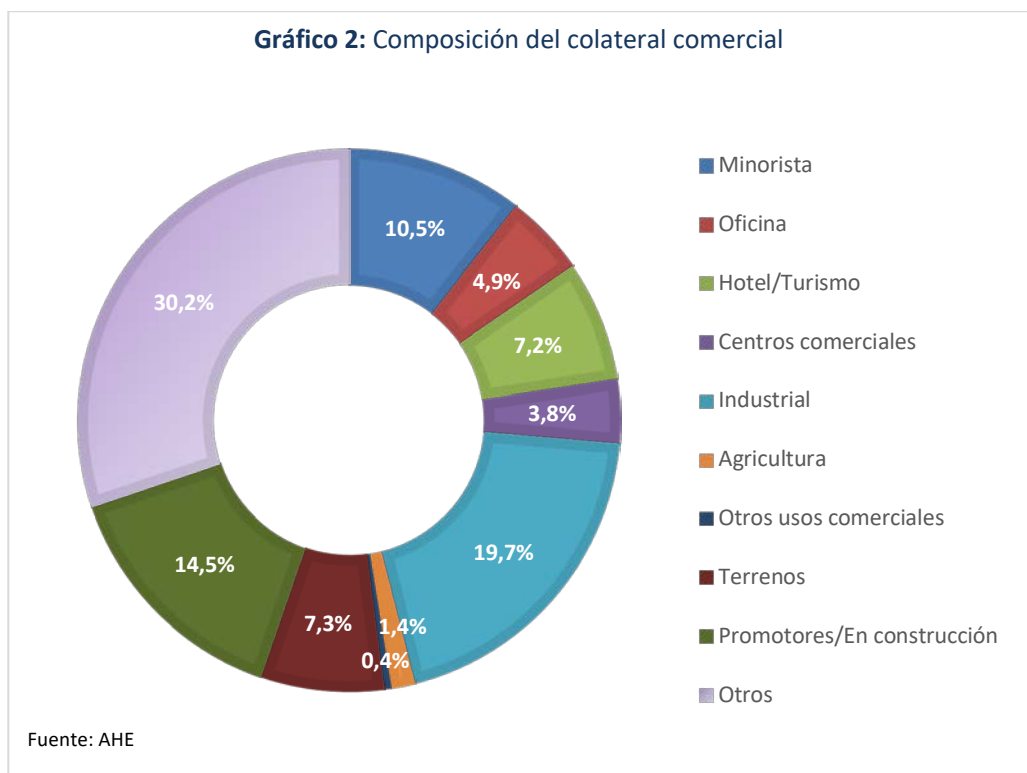
⁵ Los préstamos residenciales son los que cumplen los siguientes requisitos: préstamos con pleno recurso frente al particular que contrata el préstamo; y o bien (a) préstamos garantizados con bienes inmuebles en los que residen los prestatarios o (b) que arrenda el prestatario siempre que sean menos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

Por otra parte, una amplia mayoría de la exposición residencial, concretamente un 97%, se concentra en la financiación de primera hipoteca, siendo algo menos del 3% la proporción que corresponde con segundas o ulteriores hipotecas.

Atendiendo al desglose de las garantías que respaldan la cartera comercial, el peso del sector industrial (19,7%) se mantiene prácticamente igual al [ejercicio publicado en noviembre de 2017](#), si bien repuntando respecto a años atrás, probablemente fruto del fenómeno logístico del e-commerce. La financiación destinada a suelo y a promotores o colaterales en desarrollo asciende al 7,3% y 14,5% del volumen total de este segmento, respectivamente, lo que representa una caída de 2,5 puntos porcentuales respecto al [ejercicio con datos a junio de 2017](#). La banca, siguiendo las recomendaciones de las autoridades y supervisores europeos, continúa reduciendo de forma significativa los niveles de exposición al ladrillo.

Por su parte, siguiendo con la cartera comercial, el sector minorista o de retail representa también una parte importante de la cartera, constituyendo el 10,5% del portfolio; observándose también esta presencia en el sector de la hostelería o turismo, con una cuota de 7,2%. El resto de esta cartera se atribuye a oficinas (4,9%), centros comerciales (3,8%), agricultura (1,4%), y finalidades de otra naturaleza (30,6%).



4. Ratio préstamo-valor (LTV)

De acuerdo con la distribución ponderada de la cartera de préstamos hipotecarios (saldos vivos) según LTV no indexado- disponible para 12 entidades que representan cerca del 85% del total de entidades colaboradoras- alrededor de un 86,4% de la muestra analizada tiene un LTV de hasta el 80%, mientras que el 13,6% restante correspondería a aquellos préstamos hipotecarios con un LTV por encima del umbral del 80%.

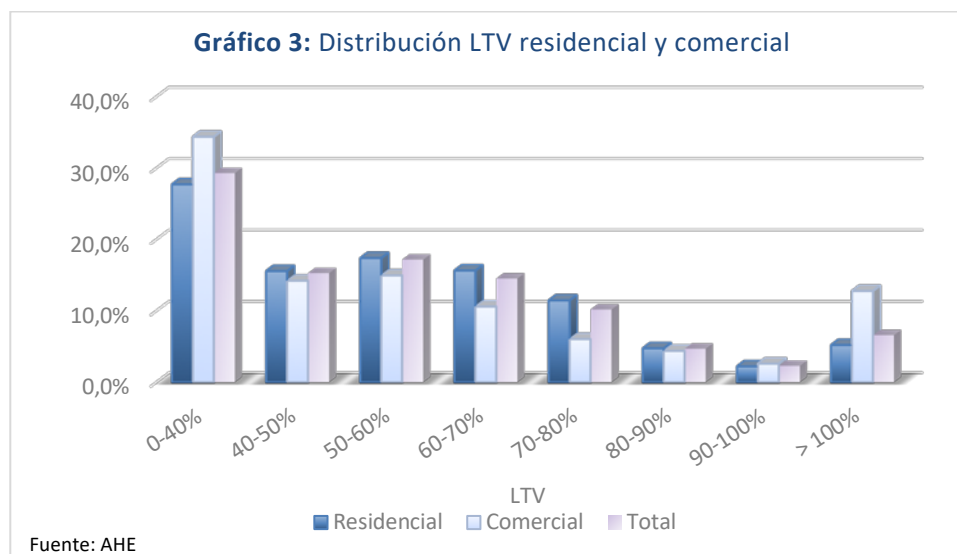
Tabla 3

| Distribución de la cartera según ratio LTV | | | |
|--|-------|-------------|-----------|
| LTV | Total | Residencial | Comercial |
| 0-40% | 29,3% | 27,7% | 34,4% |
| 40-50% | 15,3% | 15,6% | 14,2% |
| 50-60% | 17,2% | 17,4% | 15,0% |
| 60-70% | 14,5% | 15,6% | 10,6% |
| 70-80% | 10,2% | 11,5% | 6,0% |
| 80-90% | 4,7% | 4,8% | 4,4% |
| 90-100% | 2,3% | 2,2% | 2,6% |
| > 100% | 6,6% | 5,2% | 12,8% |

Fuente: AHE

Dentro de la cartera residencial, la distribución de cuotas es similar- por la importante representatividad de esta actividad sobre el conjunto de la cartera- suponiendo un 12,2% los préstamos con un nivel de riesgo elevado (LTV por encima del 80%), mientras que en el caso del segmento comercial esta proporción asciende al 19,8%, y ello, a pesar de que la financiación afecta a las actividades comerciales suele ser más limitada. Esto último podría evidenciar una caída sustancial en el valor de tasación de las garantías que respaldan los préstamos de la cartera comercial. Así, mientras que el LTV medio de la cartera residencial se sitúa en el 56,5%, en el colateral comercial este coeficiente asciende a 61,9%.

A modo comparativo, el LTV de la cartera hipotecaria residencial (saldos vivos) es significativamente menor al LTV de los nuevos préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda, cuya tasa a marzo de 2018 se sitúa en 65,5% según los datos publicados por Banco de España.



5. Distribución de préstamos según importe

A continuación, se ilustra la composición de la cartera en función del capital vivo pendiente de amortización, para una muestra disponible algo superior al 93% de la cartera analizada.

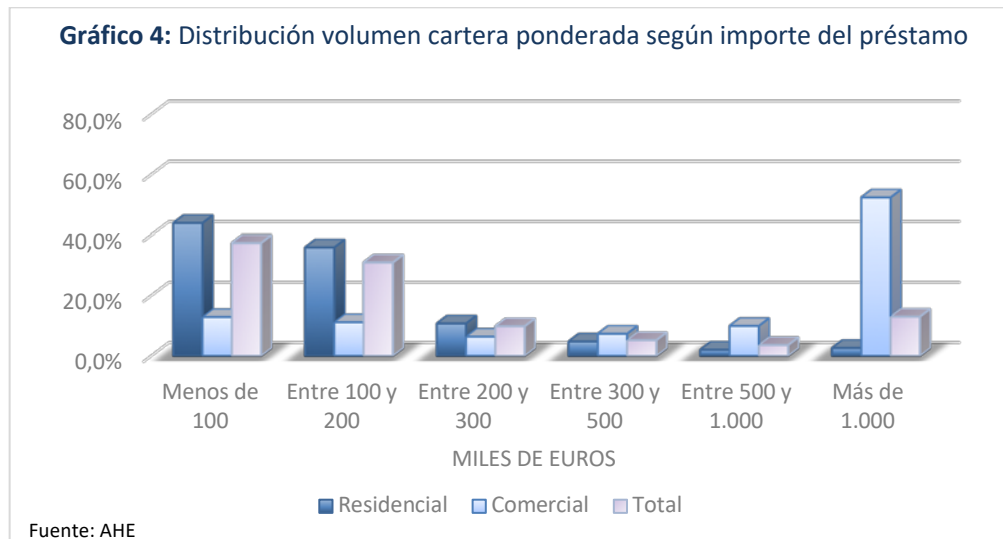
Tabla 4

| Distribución ponderada según importe del préstamo (mill. euros) | | | |
|---|-------|-------------|-----------|
| Tramos | Total | Residencial | Comercial |
| Hasta 100.000 euros | 37,4% | 43,9% | 12,9% |
| Entre 100.000 y 200.000 euros | 31,0% | 36,0% | 11,1% |
| Entre 200.000 y 300.000 euros | 9,8% | 10,7% | 6,4% |
| Entre 300.000 y 500.000 euros | 5,2% | 4,8% | 7,3% |
| Entre 500.000 y 1.000.000 euros | 3,6% | 2,0% | 9,9% |
| Más de 1.000.000 euros | 13,0% | 2,6% | 52,4% |

Fuente: AHE

Si se analiza primero midiendo el peso de la cartera en función del saldo vivo, para la cartera en su conjunto, el grueso de la financiación se localiza en el tramo cuyo principal no supera los 200.000 euros, representando un 68,4% del total. En el caso del segmento residencial esta proporción asciende a 79,9%, por el tipo de subyacente que respalda el mercado residencial, aunque la relación LTV suele ser mayor en este tipo de operaciones que en las operaciones de carácter comercial, concentrando estas últimas sólo un 24,0% en el intervalo tomado hasta 200.000 euros de capital vivo.

Por otra parte, un 13% de la cartera se atribuye al tramo cuyo importe del préstamo es superior a 1 millón de euros, donde un 2,6% corresponde al segmento residencial y un muy representativo 52,4% al comercial.



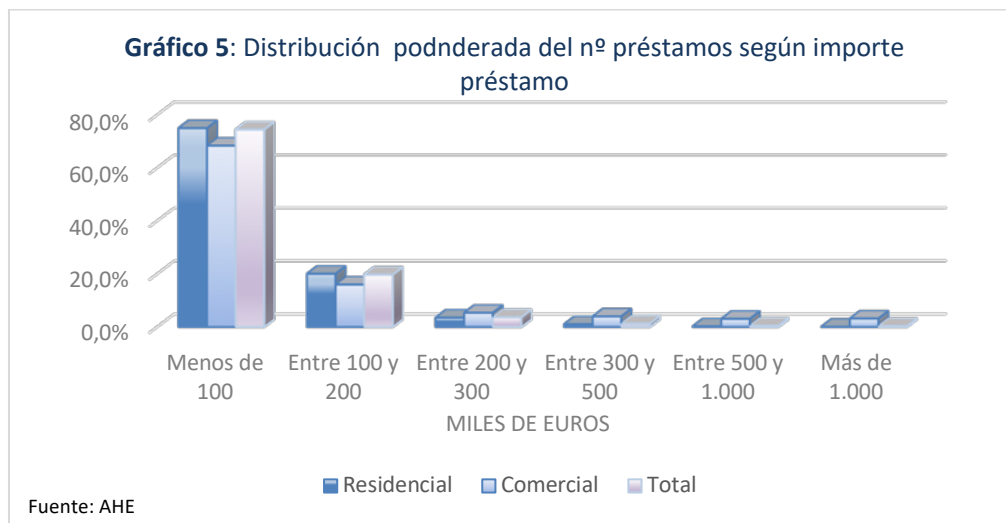
Para mejorar la representatividad de la muestra, se ha trabajado con medias que no han tenido en cuenta el volumen de préstamo para cada tramo establecido.

Tabla 5

| Distribución ponderada según importe del préstamo (nº préstamos) | | | |
|--|-------|-------------|-----------|
| Tramos | Total | Residencial | Comercial |
| Hasta 100.000 euros | 74,5% | 75,0% | 68,4% |
| Entre 100.000 y 200.000 euros | 19,8% | 20,1% | 16,0% |
| Entre 200.000 y 300.000 euros | 3,7% | 3,5% | 5,3% |
| Entre 300.000 y 500.000 euros | 1,3% | 1,0% | 4,0% |
| Entre 500.000 y 1.000.000 euros | 0,5% | 0,2% | 3,1% |
| Más de 1.000.000 euros | 0,3% | 0,1% | 3,2% |

Fuente: AHE

De esta forma, atendiendo al número de préstamos, sin influencia de su volumen, se observa que en la cartera hipotecaria residencial el grueso de la financiación se localiza en el tramo de aquellos préstamos cuyo capital vivo no supera los 200.000 euros (95,1%). Por su parte, en el desglose de la cartera comercial, aunque el grueso de la financiación también se presenta en el tramo de hasta 200.000 euros (84,4%), el desglose restante contrasta significativamente con el portfolio residencial, donde los préstamos cuyo principal es superior a 200.000 euros suponen un 15,6% frente al 1,4% de la cartera residencial.



Por otra parte, las 10 mayores exposiciones de la cartera en su conjunto suponen el 2,1% del saldo vivo, lo que resulta de ponderar el valor de la cartera residencial, donde esta proporción se sitúa sensiblemente por debajo (0,4%), con el valor de la cartera comercial, donde esta misma relación asciende a 9,0%.

6. Antigüedad de los préstamos

A lo largo de este capítulo se presenta, para una muestra disponible de algo más del 93% del volumen total de entidades que conforman la cartera analizada, la distribución de la cartera hipotecaria en función de la antigüedad de los préstamos. El agregado de la cartera muestra un desglose similar al análisis presentado en la [publicación de noviembre de 2017](#), representando un 69,6% el volumen de préstamos que tienen una antigüedad en el balance superior a 5 años, quedando repartido de forma homogénea el 30,4% entre el resto de tramos que se encuentran por debajo de umbral de 5 años.

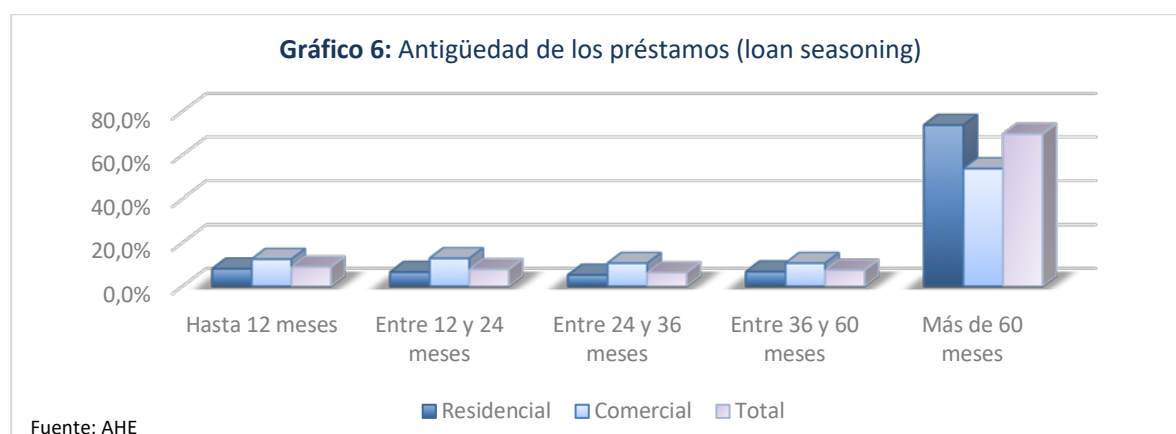
Tabla 6

| Antigüedad de los préstamos (loan seasoning) | | | |
|--|-------|-------------|-----------|
| Tramos | Total | Residencial | Comercial |
| Hasta 12 meses | 8,9% | 8,0% | 12,4% |
| Entre 12 y 24 meses | 7,8% | 6,5% | 12,8% |
| Entre 24 y 36 meses | 6,3% | 5,2% | 10,6% |
| Entre 36 y 60 meses | 7,4% | 6,7% | 10,6% |
| Más de 60 meses | 69,6% | 73,7% | 53,7% |

Fuente: AHE

En el segmento residencial, el volumen de préstamos cuya antigüedad es igual o superior a 5 años representa un 73,7%. En el restante 26,3% de los últimos 5 años, vemos la cada vez mayor influencia de la nueva originación, destacando el 8,0% residencial correspondiente a los últimos 12 meses, frente al 6,7% correspondiente a 2 años de actividad (3,35% anual) producido en el periodo de antigüedad de 3 a 5 años.

El segmento comercial manifiesta una tendencia también creciente en la nueva originación pero de menor influencia que en el segmento anterior.



7. Perfil de amortización

La evolución del plazo medio de amortización respecto al [análisis publicado en noviembre de 2017](#) ha ido acompañada de un notable descenso, desde los 17,81 años a junio 2017 hasta los 14,70 años registrados en el primer trimestre de 2018. Esta importante variación anómala en el plazo podría estar justificada posiblemente por la venta de grandes carteras, donde especialmente se verían afectados los préstamos de mayor plazo de amortización respecto a los actuales.

Tabla 7

| Perfil de amortización de la cartera | |
|--------------------------------------|-------|
| 0-1 | 4,2% |
| 1-2 | 2,6% |
| 2-3 | 2,7% |
| 3-4 | 3,0% |
| 4-5 | 3,1% |
| 5-10 | 17,7% |
| +10 | 66,8% |
| plazo medio (años) | 14,70 |

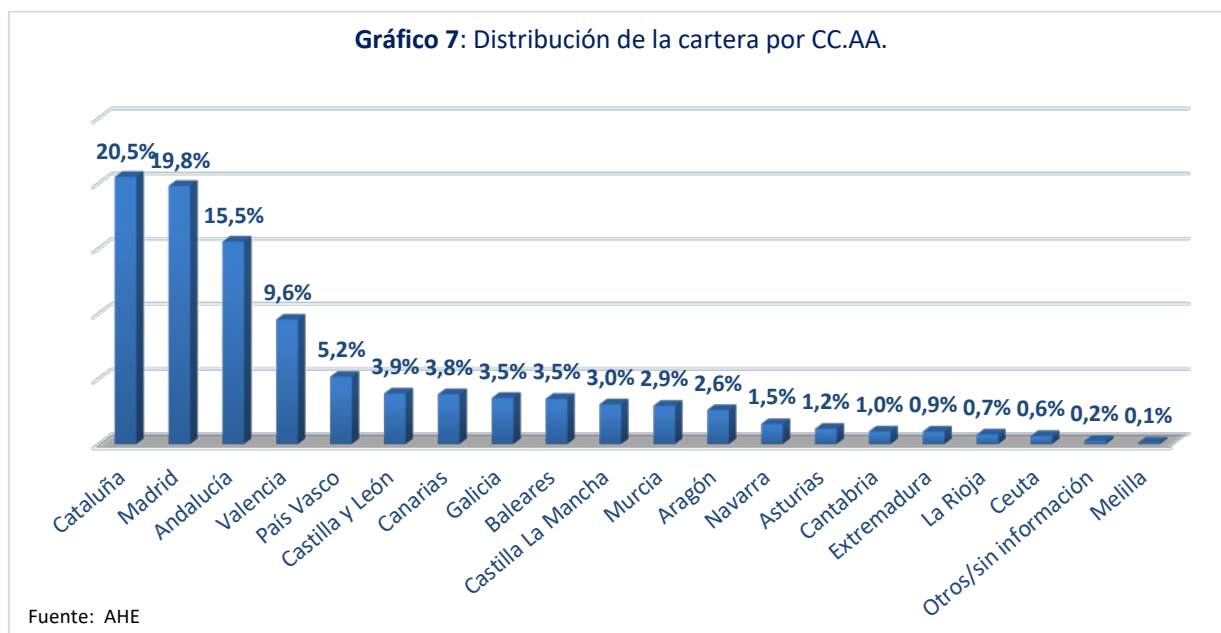
Fuente: AHE

Las proporciones en el volumen de saldo vivo para los intervalos tomados no presentan grandes variaciones. Un 15,5% del volumen de la cartera viva está previsto que se amortice en los próximos 5 años, un 17,7% lo haría en el plazo comprendido entre los próximos 5 y 10 años, quedando un porcentaje de la cartera, un 66,8%, cuyo plazo de vencimiento es superior a los 10 años.

8. Distribución geográfica de la cartera

El perfil geográfico del activo subyacente, mantiene la misma senda observada en ejercicios anteriores. El 20,5% del saldo vivo se corresponde con inmuebles radicados en Cataluña, el 19,8% en Madrid, el 15,5% se emplaza en Andalucía y el 9,6% de la muestra se concentra en Valencia.

La presencia del resto de la muestra no supera el 6% a nivel de CC.AA., destacando País Vasco (5,2%), Castilla y León (3,9%), Canarias (3,8%), Galicia (3,5%) y Baleares (3,5%).



9. Tipos de interés

En la tabla 8 se detalla la distribución de la cartera hipotecaria en función del tipo de interés formalizado.

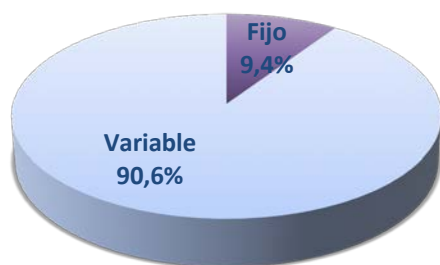
Tabla 8

| Tipo de interés por segmento | | | |
|------------------------------|-------|-------------|-----------|
| | Total | Residencial | Comercial |
| Fijo | 9,4% | 8,5% | 12,7% |
| Variable | 90,6% | 91,5% | 87,3% |

Fuente: AHE

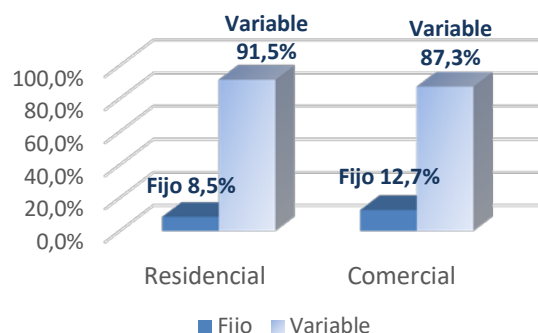
Mientras que en la cartera comercial la estructura se mantiene sin cambios en relación con [la publicación de noviembre de 2017](#)- clasificándose con un tipo de interés fijo⁷ el 12,7% de los préstamos y con un tipo de interés variable⁸ el 87,3% restante- en la cartera residencial se observa que el volumen de préstamos con un tipo de interés fijo ha crecido desde el 7,0% observado en el [ejercicio publicado en noviembre de 2017](#) hasta el 8,5% del ejercicio actual (con datos a marzo de 2018), no necesariamente porque se hayan amortizado o cancelado más préstamos a tipo variable que aumenten la cuota de los fijos sino fruto de la favorable aceptación que está teniendo esta modalidad de préstamo (préstamos a tipo fijo) en la nueva originación.

Gráfico 8: Tipos de interés de la cartera en su conjunto



Fuente: AHE

Gráfico 9: Tipos de interés de la cartera por segmento



Fuente: AHE

10. Otros datos de interés

En cuanto a la dudosa de la cartera, la ratio ponderada de **NPL**⁹ (*Non-Performing Loan* por sus siglas en inglés) continuó con la tendencia descendente mostrada en ejercicios anteriores, disminuyendo desde el 8,2% observado en el [informe publicado en noviembre de 2017](#) hasta el 6,4% registrado en el presente ejercicio. Si bien, aunque la evolución favorable que viene manteniendo la economía, en gran medida, están favoreciendo a que el sistema goce de mejor salud financiera, parte

⁷ Aquellos préstamos cuyo plazo de revisión del tipo es superior a un año

⁸ Aquellos préstamos cuyo plazo de revisión del tipo es igual o inferior a un año

⁹ Préstamos con impagos superiores a 90 días teniendo en cuenta el importe total del préstamo.

de la caída tiene una correlación directa con la desinversión por parte de las entidades de crédito de grandes carteras de activos problemáticos. Así, mientras que en el segmento residencial la tasa de NPL se sitúa en el 4,2% frente al 5,2% registrado en junio de 2017 (caída de 19%), en el caso del colateral comercial, la cartera se apunta un descenso, algo más pronunciado, pasando de suponer el 18,0% hasta situar su tasa en el 13,8% a marzo de 2018 (caída de 23%).

Por sistemas de amortización, el 96,3% de la cartera hipotecaria en su conjunto se amortiza por el método francés, mientras que un porcentaje más residual, un 3,7%, lo hace mediante un préstamo bullet o con carencia o bien, mediante otro sistema de amortización distinto. Si se desglosa esta información por tipo de colateral, en la cartera residencial un 99,0% se amortiza mediante el sistema de amortización francés mientras que en la cartera comercial suponen algo menos del 88,6%, amortizándose el resto de la cartera comercial (11,4%) por un sistema bullet o distinto de los anteriores.

Tabla 9

| Sistema amortización de la cartera | Total | Residencial | Comercial |
|---|--------------|--------------------|------------------|
| francés | 96,3% | 99,0% | 88,6% |
| bullet- solo interés | 2,1% | 0,4% | 7,7% |
| otro | 1,6% | 0,6% | 3,8% |

Fuente: AHE