



Estudio de la Asociación Hipotecaria Española
NOVIEMBRE 2018

www.ahe.es

Un análisis de la cartera hipotecaria española

Tercer trimestre de 2018





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	12
8. Distribución geográfica de la cartera.....	12
9. Tipos de interés	13
10. Otros datos de interés.....	14

Un análisis de la cartera hipotecaria española

Noviembre 2018

1. Consideraciones previas

Este informe presenta una actualización de los datos y el análisis publicado por la AHE [en julio de 2018](#) con datos a marzo de 2018) 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 14 entidades de crédito¹ (tras la reciente incorporación de una nueva entidad) 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. Esta coordinación permite que 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, Abanca y Cajamar.

² <https://coveredbondlabel.com/>

2. Datos básicos de la cartera

La cartera hipotecaria analizada³, cuyo volumen representa aproximadamente el 93% del total de saldo vivo en el mercado hipotecario⁴ (excluyendo los activos hipotecarios titulizados dentro y fuera de balance), ha crecido un 3,5% en este ejercicio, desde los 468.786 millones de euros registrados a marzo de 2018 ([informe publicado en julio de 2018](#)) hasta los **485.216 millones de euros** observados en el ejercicio de septiembre de 2018. Este incremento de saldo ha venido motivado, además de por la creciente importancia que está cobrando la plataforma del ECBC Label con la incorporación de nuevas entidades a la cartera, también como consecuencia de la todavía persistente ordenación del sistema, con acuerdos de absorciones y fusiones, que generan balances de tamaño superior.

Bajo este esquema, el número de préstamos vivos de la cartera hipotecaria se eleva a **5.670.693** a septiembre de 2018, frente a los 5.382.474 de préstamos del primer trimestre de 2018 analizados en el [informe publicado en julio de 2018](#) (incremento aproximado de 5,4%).

El importe medio del total de la cartera viva se mantiene dentro de una senda decreciente durante los últimos años analizados, situándose su valor medio en **87.696 euros**. Por su parte, el plazo medio de amortización supera los 15 años, lo que podría evidenciar, de haberse mantenido la misma composición estructural de la cartera, que las nuevas contrataciones se han formalizado con plazos superiores a los vigentes.

Por otro lado, la financiación media de la cartera, expresada como la ratio de LTV, se mantiene en niveles estables, en torno al 57,6% del valor de la garantía.

Tabla 1

Datos básicos de la cartera hipotecaria	
Saldo vivo nacional ^(*) ^(**) (mill €)	520.319
Cartera hipotecaria (mill €)	485.216
Cartera hipotecaria/saldo vivo	93,3%
Número de préstamos en la cartera	5.670.693
Importe medio (€)	87.696
Importe medio residencial (€)	75.894
Importe medio comercial (€)	210.888

³ Los datos presentados corresponden a septiembre de 2018 excepto para cuatro entidades, que representan el 34,2% de la cartera, con datos disponibles a junio de 2018.

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

Plazo medio de amortización (años)	15,05
LTV medio	57,6%
Colateral residencial	79,0%
Colateral comercial	21,0%

(*) Excluyendo activos hipotecarios titulizados

(**) Último dato disponible marzo de 2017

Fuente: AHE

3. Tipo de colateral

Atendiendo a la naturaleza del préstamo, un 79,0% de la cartera analizada, teniendo en cuenta la representatividad de cada entidad sobre el volumen hipotecario, está respaldada por un colateral residencial⁵, mientras que el 21,0% restante corresponde a activos comerciales⁶. Este mismo índice, calculado mediante el número de hipotecas en vigor, se eleva a 90,6% en el caso de residencial y a 9,4% en el de comercial.

Tabla 2

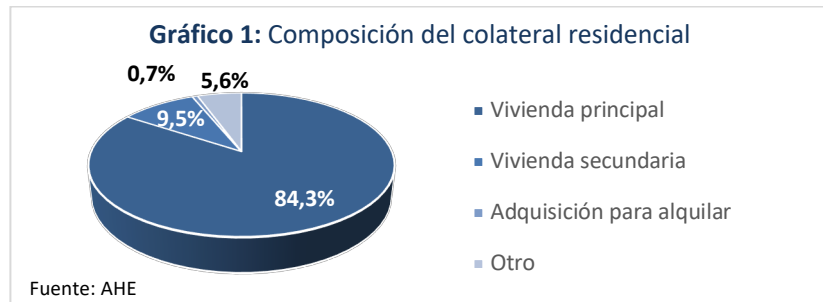
Tipo de colateral	
Residencial	79,0%
Máximo en cartera	87,8%
Mínimo en cartera	63,0%
Comercial	21,0%
Máximo en cartera	37,0%
Mínimo en cartera	12,2%

Fuente: AHE

Dentro del segmento residencial, el 84,3% de la cartera está financiando vivienda habitual, un 9,5% de la financiación está destinado a vivienda de uso secundario, quedando el 6,2% restante distribuido a otros fines, donde el 0,7% lo constituyen viviendas adquiridas con motivo de inversión.

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.

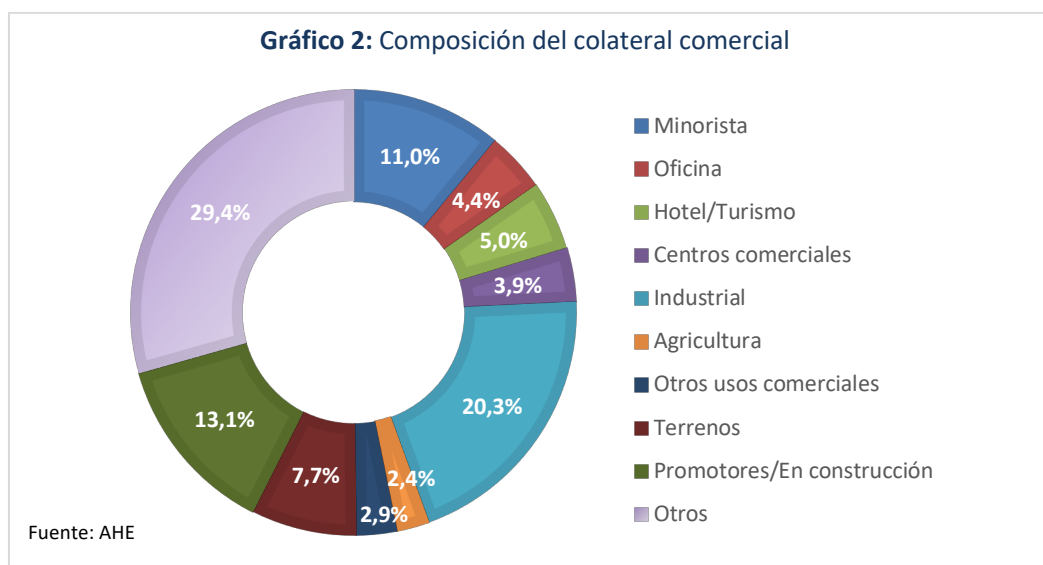
⁶ Los préstamos comerciales son préstamos garantizados por una hipoteca con recurso frente al prestatario, excepto particulares y entidades del sector público.



Si se presta atención al derecho preferente del acreedor, cerca del 97,2% del portfolio residencial, lo constituyen préstamos de primer rango, en los que no constaría ninguna carga previa, mientras que un 2,8% del saldo hipotecario se trataría de hipotecas en las que el acreedor hipotecario se vería privado del derecho preferente que tiene la primera hipoteca.

En lo que respecta a la cartera comercial, en general, ésta se encuentra muy diversificada, manteniendo sus niveles de actividad en proporciones similares a las del [ejercicio publicado en julio de 2018](#). Así, el sector industrial y las actividades inmobiliarias copan el 20,3% y 13,1%, respectivamente. Este último han continuado disminuyendo, gracias a la reactivación del mercado y la proactividad de las entidades para diseñar planes especiales que dieran salida a una gran parte de su stock inmobiliario.

El segundo grupo que concentra más volúmenes de actividad es, por un lado, la tipología comercial -pequeños, medianos y grandes almacenes de venta al por menor, así como centros comerciales (retail)- cuya asignación en la cuota es de 14,9% y, por otro lado, el de terrenos y solares, con una cuota de 7,7%. El resto de cartera comercial se atribuye al sector de la hostelería y turismo, a terciario, agricultura, y a fines de otra naturaleza.



4. Ratio préstamo-valor (LTV)

De acuerdo con la distribución ponderada de la cartera de préstamos hipotecarios según LTV no indexado -disponible para 13 entidades que representan cerca del 86% del total de la muestra- el 86,9% de la cartera viva se halla dentro del intervalo de riesgo menos crítico (por debajo de 80%), mientras que el 13,1% del saldo restante se localizaría por encima de ese umbral. Desde la última publicación, se observa que el tramo comprendido entre el 80% y 90% del valor del inmueble, ha experimentado una disminución de 40 puntos básicos hasta el 4,3% de este ejercicio.

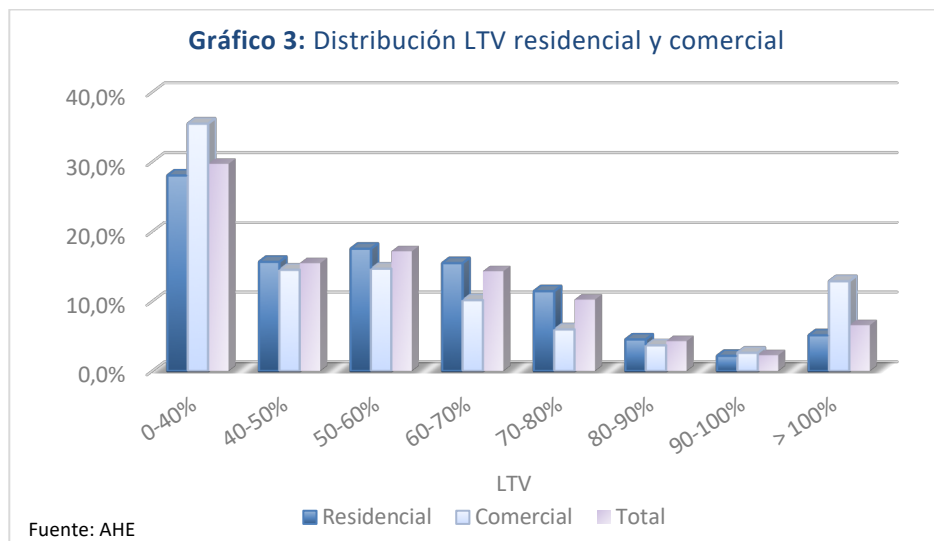
Tabla 3

Distribución de la cartera según ratio LTV			
LTV	Total	Residencial	Comercial
0-40%	29,7%	28,0%	35,5%
40-50%	15,5%	15,7%	14,5%
50-60%	17,2%	17,5%	14,7%
60-70%	14,3%	15,5%	10,2%
70-80%	10,2%	11,4%	6,0%
80-90%	4,3%	4,5%	3,7%
90-100%	2,3%	2,2%	2,6%
> 100%	6,6%	5,1%	12,9%

Fuente: AHE

Dentro del segmento residencial, el saldo vivo de los préstamos con un LTV inferior al 80% asciende a 88,2%, siendo algo menor esta proporción en el caso del colateral comercial, cuya tasa representa el 80,8%. Respecto a [la publicación de julio de 2018](#), la proporción de préstamos con un LTV por encima del 80% ha remitido, encontrándose su posible justificación -asumiendo que la tasa de amortización anticipada se mantuvo constante- en un endurecimiento de las políticas de riesgo o un repunte del valor de los activos subyacentes dada la coyuntura económica actual de crecimiento expansivo.

El LTV medio ponderado de la cartera residencial es de 56,3%, oscilando el mínimo y el máximo entre el 50,5% y el 64,3%. En el portfolio comercial, en cambio, este mismo coeficiente asciende a 63,7%, siendo el coeficiente de dispersión del rango de valores de la muestra menos ajustado que en el caso del residencial, registrando su máximo un valor de 82,5% y su mínimo un 45,3%.



5. Distribución de préstamos según importe

En este apartado se detalla la composición de la cartera en función de los tramos de principal, para una muestra disponible próxima al 97% del total de la cartera analizada.

Si se clasifica primero el peso de la cartera para cada uno de los tramos acordados en función de su saldo, la distribución se mantiene prácticamente sin cambios respecto el [informe publicado en julio de 2018](#). Así, en la cartera agregada el 37,4% del saldo en vigor se concentra en el tramo de préstamos cuyo capital pendiente de amortizar es menor a 100.000 euros y el 31,0% se corresponde con aquellos préstamos cuyo principal se encuentra en la horquilla de los 100.000 y 200.000 euros.

Tabla 4

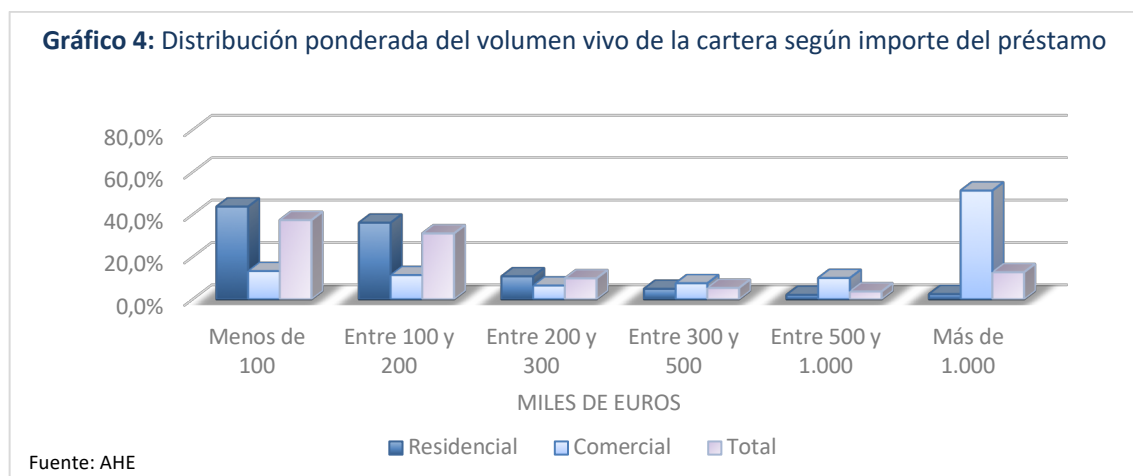
Distribución ponderada según importe del préstamo (millones euros)			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 100.000 euros	37,4%	43,7%	13,3%
Entre 100.000 y 200.000 euros	31,0%	36,1%	11,4%
Entre 200.000 y 300.000 euros	9,8%	10,8%	6,5%
Entre 300.000 y 500.000 euros	5,4%	4,9%	7,5%
Entre 500.000 y 1.000.000 euros	3,7%	2,1%	10,0%
Más de 1.000.000 euros	12,8%	2,4%	51,3%

Fuente: AHE

Las proporciones en la cartera residencial alcanzan el 43,7% en el tramo inferior a los 100.000 euros y el 36,1% en el tramo comprendido entre los 100.000 y 200.000 euros, mientras que en la cartera

comercial un 13,3% de saldo se halla en el tramo de hasta los 100.000 y un 11,4% se correspondería con aquellos préstamos cuyo principal oscila entre 100.000 y 200.000 euros.

Por la naturaleza de las propiedades que respalda cada magnitud, los préstamos vivos cuyo capital es superior al millón de euros, considerando su importe, en el caso de residencial apenas superan el 2,4%, mientras que en el comercial representan el 51,3%. En términos agregados, el valor ponderado de la cartera arroja una cuota de 12,8%.



Para contribuir al análisis e interpretación de los datos, se ha trabajado también con medias ponderadas que no han tenido en cuenta el volumen de préstamo imputado a cada tramo de importe establecido, sino el número de préstamos.

Tabla 5

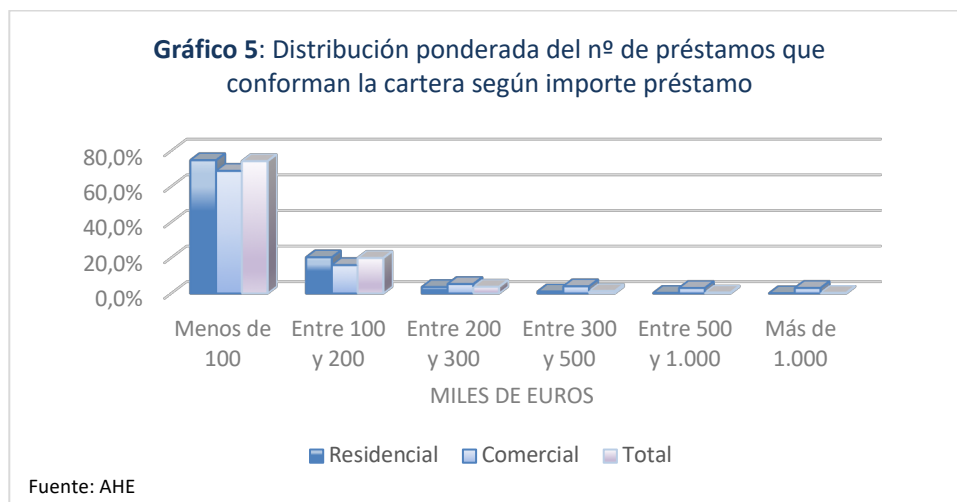
Distribución ponderada según importe del préstamo (nº préstamos)			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 100.000 euros	74,2%	74,8%	68,8%
Entre 100.000 y 200.000 euros	19,9%	20,3%	15,9%
Entre 200.000 y 300.000 euros	3,7%	3,6%	5,3%
Entre 300.000 y 500.000 euros	1,3%	1,1%	4,0%
Entre 500.000 y 1.000.000 euros	0,5%	0,3%	3,0%
Más de 1.000.000 euros	0,3%	0,1%	3,1%

Fuente: AHE

De esta forma, vemos como, bajo este otro enfoque, la lectura e interpretación de los datos varía, arrojando la misma representatividad un préstamo de mayor valor que otro de menor. Dicho esto, en la cartera hipotecaria residencial el número de préstamos en vigor con una deuda pendiente de hasta

100.000 euros representa el 74,8% (43,7%, tabla 4). Por su parte, en el siguiente tramo de préstamos (entre 100.000 y 200.000 euros) se contabiliza el 20,3% de los préstamos de naturaleza residencial (36,1%, tabla 4). Si pasamos a analizar la cartera comercial, las cuotas resultantes son algo inferiores a las registradas en la cartera residencial, suponiendo un 68,8% el número de préstamos que presenta un capital vivo de hasta 100.000 euros, y un 15,9% el de entre 100.000 y 200.000 euros.

También se aprecian importantes diferencias respecto a la tabla 4 si tomamos el intervalo de mayor exposición (préstamos que superan el millón de euros), donde la financiación de este estrato no supera el 0,1% sobre el número total de préstamos residenciales (2,4%, tabla 4), o el 3,1% en los préstamos comerciales (51,3%, tabla 4). Deteniéndonos en este último dato, que el 3,1% de los préstamos comerciales suponga un 51,3% de saldo vivo, nos lleva a inferir el más que considerable valor monetario de los inmuebles que respalda esta tipología de crédito.



En línea con lo anterior, atendiendo a la concentración del riesgo, las 10 mayores exposiciones en la cartera residencial suponen un 0,5% del saldo vivo, situándose este mismo índice en el 8,5% en el caso de la cartera comercial.

6. Antigüedad de los préstamos

A lo largo de este capítulo se presenta la distribución de la cartera hipotecaria en función de su momento de originación. El análisis revela, tomando como referencia la cartera consolidada, ligeras discrepancias respecto al [informe publicado en julio de 2018](#). Así, un 32,3% de la cartera analizada en

este ejercicio presenta una antigüedad menor o igual a 60 meses (5 años) y un 69,6% supera los 60 meses.

Tabla 6

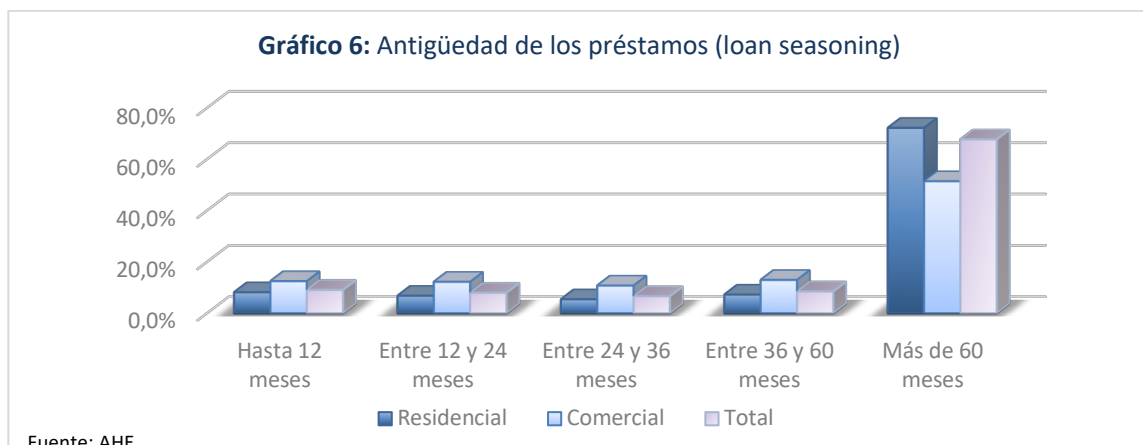
Antigüedad de los préstamos (loan seasoning)			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 12 meses	9,1%	8,2%	12,5%
Entre 12 y 24 meses	8,0%	6,8%	12,3%
Entre 24 y 36 meses	6,6%	5,5%	10,8%
Entre 36 y 60 meses	8,5%	7,3%	13,0%
Más de 60 meses	67,7%	72,2%	51,5%

Fuente: AHE

En lo que respecta al segmento residencial, el porcentaje de préstamos cuya antigüedad es inferior a 60 meses representa un 26,3%, quedando un 72,2% del volumen de préstamos formalizado hace más de 60 meses. En cambio, en la cartera comercial el volumen de préstamos suscritos hace menos de 60 meses asciende a 48,5%, cifra sensiblemente superior a la de residencial. Estas diferencias se explican, en parte, por las políticas comerciales y de riesgo seguidas por las entidades, donde la vivienda, especialmente si es residencia principal, suele ir de la mano de plazos más amplios y holgados de hasta 40 años.

Asimismo, vemos que se ha mantenido el tono expansivo de la nueva originación respecto a [la publicación de julio de 2018](#), que crece, en términos agregados, desde el 8,9% del primer trimestre de 2018 hasta el 9,1% del ejercicio actual.

Para una muestra disponible de 9 de las 14 entidades que conforman la cartera analizada, y que representan algo más del 52%, la antigüedad media ponderada se eleva a 100,9 meses (8,4 años).



7. Perfil de amortización

En términos consolidados, el plazo de vencimiento de la cartera se anotó un repunte de 2,4% respecto al [análisis publicado en julio de 2018](#) (con datos a marzo), siendo su valor medio de 15,1 años.

Tabla 7

Perfil de amortización de la cartera	
0-1	3,8%
1-2	2,4%
2-3	2,6%
3-4	2,8%
4-5	3,0%
5-10	17,4%
+10	67,8%
plazo medio (años)	15,05

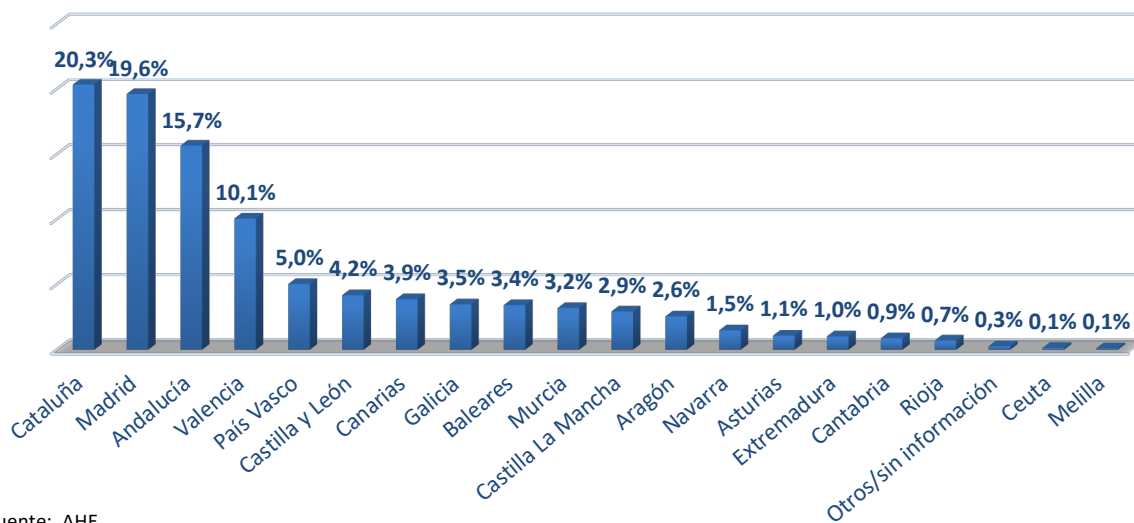
Fuente: AHE

En concreto, hay un 14,7% de la cartera viva, considerando su saldo, cuya amortización está prevista dentro de los próximos cinco años, otro 17,4% lo haría en el plazo comprendido entre los próximos 5 y 10 años, quedando un 67,8% cuyo plazo de vencimiento es superior a los 10 años. El análisis nos permite corroborar el mantenimiento prácticamente sin cambios de la estructura porcentual respecto a informes previos.

8. Distribución geográfica de la cartera

En cuanto a la localización del activo, el análisis ofrece una radiografía sin grandes variaciones respecto a informes pasados. Cataluña por volumen de operaciones se sitúa a la cabeza, liderando el ranking con un 20,3% de cuota, seguido por Madrid (19,6%), Andalucía (15,7%), Valencia (10,1%) y, en menor medida, País Vasco (5,0%). Estas dos primeras pierden peso en compensación de las dos penúltimas. El resto de regiones, constituyen el 29,3% restante de la cartera, siendo Ceuta y Melilla (0,2%) las menos representativas de la muestra.

Gráfico 7: Distribución de la cartera por CC.AA.



Fuente: AHE

Por segmentos, el esquema estructural y porcentual apenas sufre modificaciones respecto a la valoración de la cartera agregada, despuntando también Cataluña, Madrid, Andalucía, Valencia y País Vasco como las cinco comunidades con mayor peso a nivel nacional, con un 70,6% de la cartera residencial y un 71,1% de la comercial.

Del total de saldo de la cartera, el 99,8% está garantizado con propiedades de origen español, encontrándose un 0,2% de exposición internacional, que mayoritariamente se tratan de inmuebles ubicados dentro de territorio europeo.

9. Tipos de interés

A continuación, se detalla la distribución de la cartera hipotecaria en función del tipo de interés formalizado. En la asunción de que las amortizaciones de préstamos a tipo variable no han acelerado su ritmo y que la incorporación de entidades a la cartera ha arrojado un efecto inocuo, sin alterar significativamente el desglose de tipos de la cartera, este escenario en comparación con el de [la publicación de julio de 2018](#), parece evidenciar la fuerte proliferación que vienen manifestando los tipos fijos en la nueva contratación.

Tabla 8

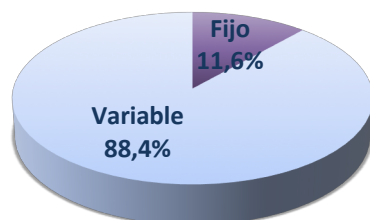
	Tipo de interés por segmento		
	Total	Residencial	Comercial
Fijo	11,6%	10,9%	14,5%
Variable	88,4%	89,1%	85,5%

Fuente: AHE

Si se profundiza en la información, se observa que en la cartera residencial un 10,9% del saldo vivo se atribuiría a préstamos con un tipo de interés fijo⁷ frente al 8,5% del ejercicio de marzo ([publicación de julio de 2018](#)). Estas variaciones también se reflejan en la cartera comercial, donde la financiación a tipo fijo pasa de suponer el 12,7% observado en el [ejercicio publicado en julio de 2018](#), a representar el 14,5%.

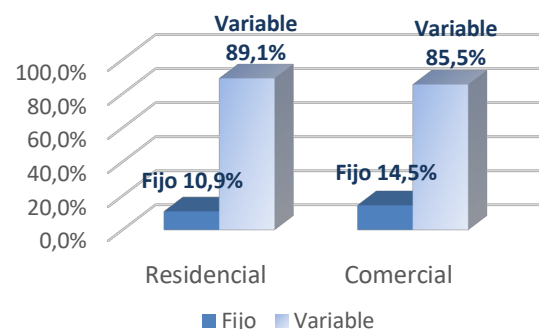
Paradójicamente tanto la política monetaria laxa promovida por el BCE, como su tendencia hacia la normalización, está surtiendo efectos sobre el comportamiento conservador adoptado por el consumidor. De una parte, la política expansiva ha facilitado un clima de tipos muy competitivos, donde los clientes atraídos por la seguridad de los fijos han preferido optar por esta modalidad de tipo, y, de otra parte, su previsible endurecimiento está poniendo de nuevo en el foco la volatilidad de los préstamos variables que están expuestos a movimientos de tipos de interés.

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 al saneamiento de la cartera, la ratio ponderada de **NPL**⁸ (*Non-Performing Loans*, por sus siglas en inglés) para la cartera residencial, mostró una tímida caída frente al ejercicio de marzo ([publicación de julio de 2018](#)), pasando de suponer un 4,2% a situarse en el 4,1%. En el segmento comercial, aunque la dudosidad sigue teniendo un protagonismo destacado, su velocidad de recuperación no parece mostrar signos de agotamiento. Así, mientras que en el [informe publicado en](#)

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

⁸ Préstamos con impagos superiores a 90 días teniendo en cuenta el importe total del préstamo.

julio de 2018 la tasa de dudosidad registraba un valor de 13,8%, en este ejercicio la tasa disminuye hasta el 12,0%.

Para una muestra disponible de aproximadamente el 27% del total de la cartera, un 7,9% habrían incurrido en algún tipo de impago, no necesariamente rebasando los 90 días de margen que tiene un préstamo para contabilizarse como dudoso.

Finalmente, atendiendo al sistema de amortización, en la cartera residencial una amplia mayoría, el 99,1%, se amortiza mediante el método tradicional francés de cuota constante (amortización de principal más pago de intereses), un 0,4% lo hace a través del método de pago bullet o solo interés y un 0,6% mediante otra modalidad de pago distinta (como, por ejemplo, el sistema de cuotas crecientes o decrecientes). En cambio, en la cartera comercial, por la actividad de este segmento de crédito, un 87,9% de la cartera se amortiza mediante el sistema de amortización francés, un 7,3% mediante bullet o solo interés y un 4,8% del crédito se computa bajo el epígrafe “other”.

Tabla 9

Sistema amortización de la cartera	Total	Residencial	Comercial
francés	96,4%	99,1%	87,9%
bullet- solo interes	1,9%	0,4%	7,3%
otro	1,8%	0,6%	4,8%

Fuente: AHE