



Estudio de la Asociación Hipotecaria Española

SEPTIEMBRE 2016

# Un análisis de la cartera hipotecaria española.

Primer semestre 2016

[www.ahe.es](http://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 .....	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: primer semestre 2016

---

Septiembre 2016

## 1. Consideraciones previas

Este informe presenta una actualización de los datos y el análisis publicado por la [AHE en marzo de 2016](#)<sup>1</sup> (con datos a diciembre 2015) 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. La estructura de la cartera no presenta cambios significativos con respecto al informe anterior. Se observa una mayor presencia de préstamos a tipo fijo en la cartera así como un ligero aumento del plazo medio de amortización y el importe medio de los préstamos. Además, esta actualización incluye datos nuevos que permiten construir una imagen más precisa de la estructura de la cartera hipotecaria española.

Los datos de cartera proceden de 12 entidades de crédito<sup>2</sup>, cuyo saldo hipotecario representa un **93,3%** 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 estudio ofrece una información interesante sobre el perfil de la cartera hipotecaria del mercado español, que puede contribuir al análisis y toma de decisiones. Su contenido puede citarse y reproducirse con mención específica a la [Asociación Hipotecaria Española](#).

---

<sup>1</sup> Disponible en [www.ahe.es](http://www.ahe.es)

<sup>2</sup> Los datos presentados corresponden a junio de 2016 salvo para 2 entidades (que representan un 25,5% de la cartera) con datos disponibles a marzo de 2016.

## 2. Datos básicos de la cartera

Los datos de este estudio corresponden a 12 entidades españolas<sup>3</sup> emisoras de cédulas hipotecarias suscritas al Covered Bond Label<sup>4</sup> del ECBC.

El volumen total de la cartera analizada asciende a los **505.018 millones de euros**, correspondiente a 5.244.527 préstamos en cartera, y representa un **93,3%** del saldo vivo a nivel nacional a junio de 2016 (541.186 millones de euros), último dato disponible, excluyendo de este los activos hipotecarios titulizados dentro de balance. La cartera analizada se ha contraído un 4,9% desde diciembre (531.021 millones de euros) en línea con la pérdida registrada en el saldo vivo nacional (564.228 millones de euros en diciembre de 2015).

El importe medio de los préstamos, teniendo en cuenta la ponderación en la estructura de cada entidad y el peso de cada una de ellas sobre el total de la cartera, es de **100.754 euros**, un 1,4% más que en diciembre de 2015. Por tipo de colateral, el importe medio ponderado de los préstamos es de **111.728 euros** y **207.492 euros** para propiedades residenciales y comerciales, respectivamente. El plazo medio de amortización de los préstamos en la cartera ha aumentado en 1,6 años con respecto a los datos de diciembre 2015 hasta los **17,82 años**.

La ratio LTV media de la cartera disminuye ligeramente desde 62,23% en diciembre de 2015 hasta **60,8%** en junio de 2016. La composición de la cartera en términos del tipo de colateral se mantiene prácticamente sin cambios con una presencia mayoritaria de colaterales residenciales.

Tabla 1

Datos básicos de la cartera hipotecaria	
Saldo vivo nacional* (mill €)	541.186
Cartera hipotecaria (mill €)	505.018
Cartera hipotecaria/saldo vivo	93,3%
Número de préstamos en la cartera	5.244.527
Importe medio (€)	100.754
Importe medio residencial (€)	117.728
Importe medio comercial (€)	207.492
Plazo medio de amortización (años)	17,82
LTV medio	60,8%
Colateral residencial	72,3%
Colateral comercial	27,7%

\*Excluyendo activos hipotecarios titulizados

Fuente: AHE

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

<sup>4</sup> <https://coveredbondlabel.com/>

### 3. Tipo de colateral

De acuerdo a lo señalado en el apartado anterior, el 72,3% de la cartera analizada está respaldada por colaterales residenciales<sup>5</sup>, mientras que el restante 27,7% corresponde a propiedades comerciales<sup>6</sup>. Estos datos han permanecido relativamente constantes en comparación con los correspondientes a diciembre de 2015.

**Tabla 2**

Tipo de colateral	
<b>Residencial</b>	72,3%
Máximo en cartera	85,2%
Mínimo en cartera	40,4%
<b>Comercial</b>	27,7%
Máximo en cartera	59,7%
Mínimo en cartera	14,8%

Fuente: AHE

Los datos disponibles sobre la composición de cada segmento han sido ampliados incluyendo también una desagregación de los diferentes tipos de colateral comercial.

De este modo, dentro del segmento residencial cerca del 87% de los créditos están destinados a la financiación de vivienda principal, mientras que un 9,8% está dirigido a viviendas secundarias o de uso vacacional. Un 0,5% de la cartera residencial estaría financiando viviendas adquiridas para su posterior alquiler y el restante 2,8% de la cartera residencial está constituido por inmuebles de otra naturaleza.

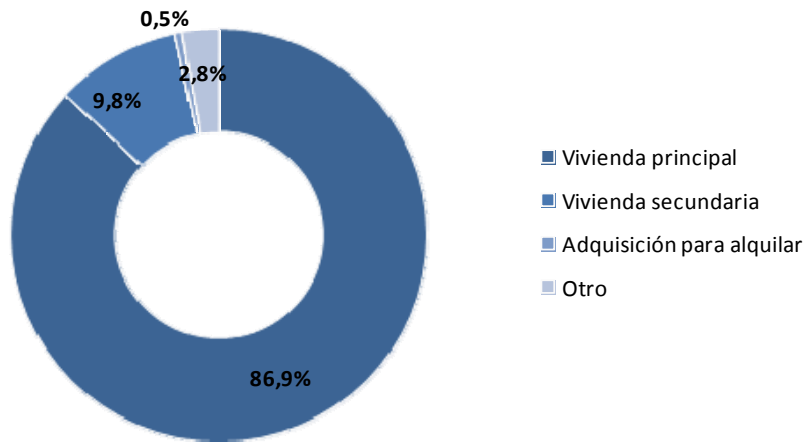
Destaca también el hecho de que cerca de un 95% de los préstamos residenciales corresponden a primera hipotecas (menos del 5% son segundas hipotecas).

---

<sup>5</sup> 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.

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

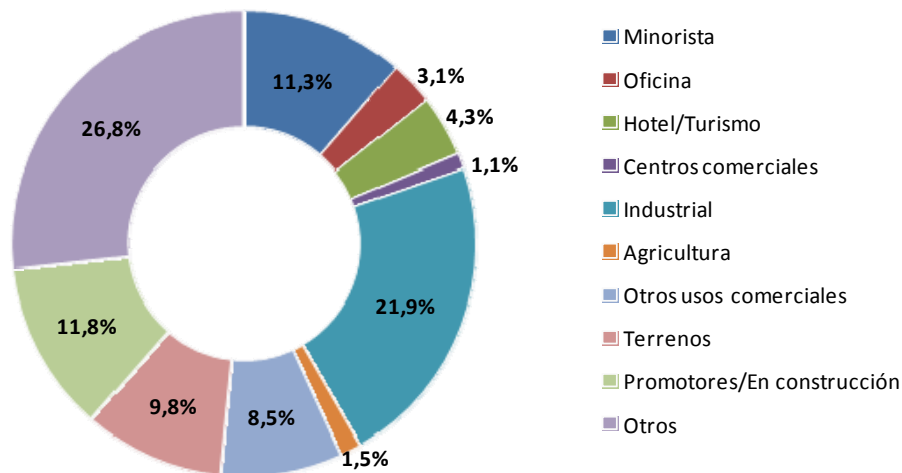
Gráfico 1: Composición del colateral residencial



Fuente: AHE

Por su parte, la composición del colateral comercial (disponible para 6 entidades que representan el 52% de la cartera) arroja una mayor segmentación. Así, los segmentos minorista e industrial constituyen el 11,3% y el 21,9% de la cartera respectivamente. Se observa también una presencia importante de terrenos y promotores o colaterales en construcción de 9,8% y 11,8% respectivamente.

Gráfico 2: Composición del colateral comercial



Fuente: AHE

#### 4. Ratio préstamo-valor (LTV)

Además del LTV medio ponderado de la cartera, **60,8%** a junio de 2016, podemos analizar cómo está distribuida la cartera (para el total y los segmentos residencial y comercial) según tramos de LTV para los datos disponibles de 8 entidades de la muestra (con un peso del 60,1% sobre el total).

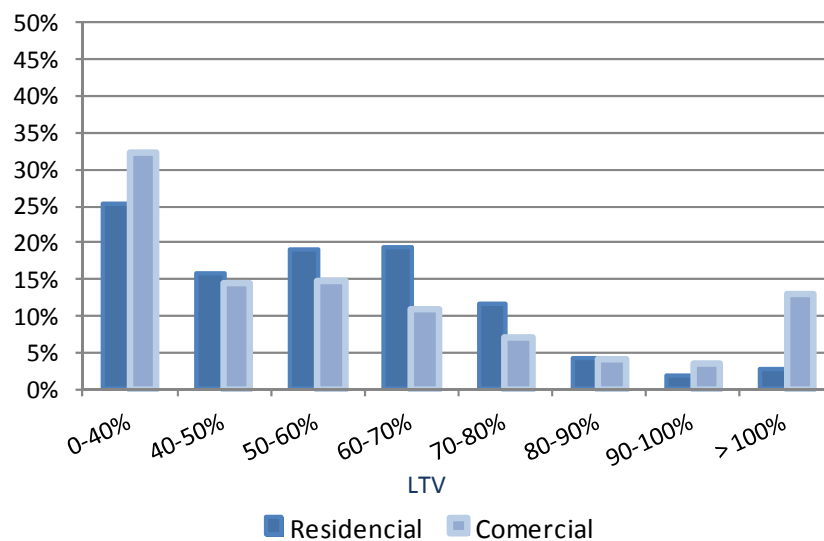
Tabla 3

Distribución de la cartera según ratio LTV			
LTV	Total	Residencial	Comercial
0-40%	27%	25%	32%
40-50%	16%	16%	15%
50-60%	18%	19%	15%
60-70%	17%	19%	11%
70-80%	10%	12%	7%
80-90%	4%	4%	4%
90-100%	2%	2%	3%
> 100%	5%	3%	13%

Fuente: AHE

Para el total de la cartera, un 88% de los préstamos tienen un LTV inferior al 80%. El 61% de los préstamos no supera un LTV del 60%. Los préstamos con un LTV superior al 100% constituyen un 5% de la cartera. Para los segmentos residencial y comercial se observa una distribución similar con la salvedad de los préstamos comerciales con un LTV superior al 100%, que representan un 13% de la cartera, y puede explicarse por las características propias de este segmento de crédito.

Gráfico 3: Distribución LTV residencial y comercial

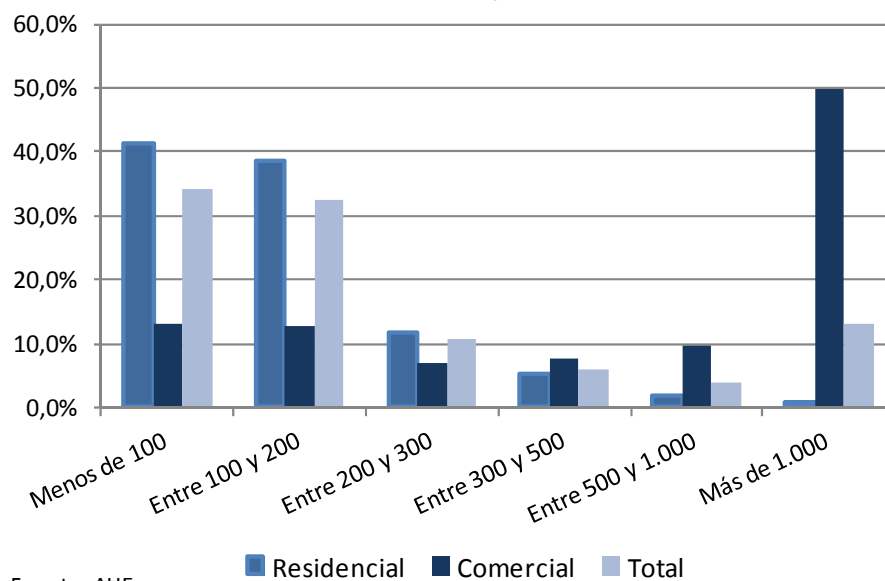


Fuente: AHE

## 5. Distribución de préstamos según importe

En este apartado incluimos información sobre el importe de los préstamos relativa a los datos del 60,1% de la muestra en términos de cartera. Con respecto al informe anterior, en esta versión se incluye también la distribución de los préstamos por tramos de importe para los segmentos residencial y comercial.

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



Para el total de la cartera, cerca del 67% de los préstamos se han formalizado con importes inferiores a los 200.000 euros, mientras que aquellos que superan el millón de euros representan el 13,1% (en su mayoría préstamos comerciales).

Se observa una mayor correlación entre la distribución de la cartera total con el segmento residencial dado el peso de este último sobre el total. En torno al 80% de los préstamos residenciales se han formalizado por importes inferiores a 200.000 euros.

Por su parte, el segmento comercial muestra una distribución más acorde la naturaleza de estos colaterales. En este sentido, cerca del 50% de los préstamos comerciales se han formalizado por importe superior a un millón de euros, mientras que el 26% son préstamos con importes que no superan los 200.000 euros.

En cuanto a importe medio, se observan las diferencias esperadas entre préstamos residenciales y comerciales. Así, el importe medio de préstamos residenciales fue de 117.728 euros (el importe medio



de hipotecas sobre vivienda según datos del INE correspondientes a junio de 2016 fue de 112.516 euros). En cuanto al segmento comercial, el importe medio de los préstamos ascendió hasta los 207.492 euros. El importe medio del total de la cartera fue de 100.754 euros.

Tabla 4

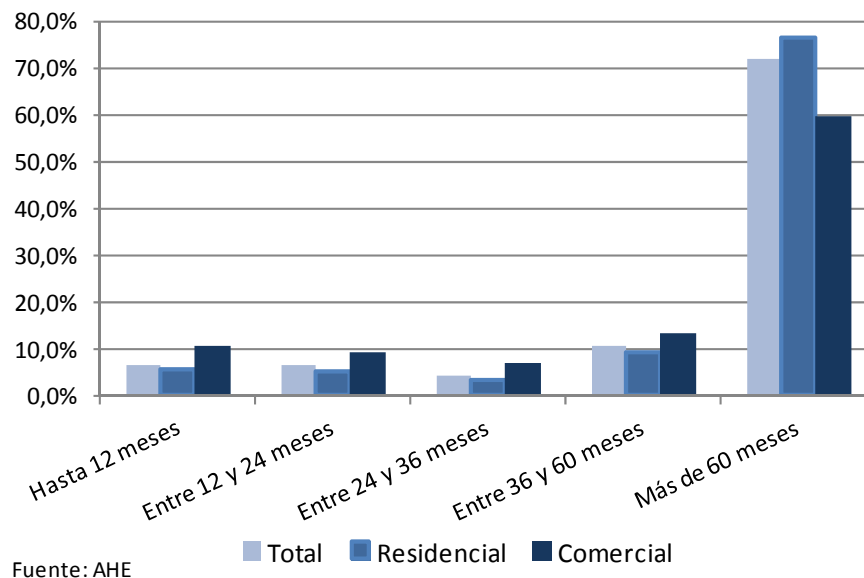
Distribución ponderada según importe del préstamo			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 100.000 euros	34,3%	41,4%	12,9%
Entre 100.000 y 200.000 euros	32,4%	38,7%	12,8%
Entre 200.000 y 300.000 euros	10,6%	11,8%	7,0%
Entre 300.000 y 500.000 euros	5,8%	5,2%	7,8%
Entre 500.000 y 1.000.000 euros	3,8%	1,9%	9,8%
Más de 1.000.000 euros	13,1%	0,9%	49,8%

Fuente: AHE

## 6. Antigüedad de los préstamos

Los datos sobre la antigüedad de la cartera corresponden a 11 de las 12 entidades de la muestra que representan el 89% de la cartera. Los datos a junio de 2016 presentan ligeras variaciones con respecto al informe anterior con datos a diciembre de 2015.

Gráfico 5: Antigüedad de los préstamos (loan seasoning)



Para el conjunto de la cartera, cerca del 72% de los préstamos tienen una antigüedad superior a 5 años y tan solo el 6,7% de la cartera tiene un antigüedad inferior a un año.

La misma tendencia se observa en el segmento residencial aunque no así para el comercial, donde el 60% de los préstamos tiene una antigüedad superior a 5 años, el 13,3% entre 3 y 5 años y un 10,4% de los préstamos con antigüedad inferior a un año.

**Tabla 5**

<b>Antigüedad de los préstamos (loan seasoning)</b>			
<b>Tramos</b>	<b>Total</b>	<b>Residencial</b>	<b>Comercial</b>
Hasta 12 meses	6,7%	5,5%	10,4%
Entre 12 y 24 meses	6,3%	5,2%	9,5%
Entre 24 y 36 meses	4,4%	3,5%	7,0%
Entre 36 y 60 meses	10,6%	9,3%	13,3%
Más de 60 meses	71,9%	76,5%	59,8%

Fuente: AHE

## 7. Perfil de amortización

El plazo medio ponderado de amortización para conjunto de la cartera a junio de 2016 (para las 11 entidades de la muestra: 89% de la cartera) es de 17,82 años, ligeramente superior al plazo medio a diciembre de 2015 (16,26 años).

**Tabla 6**

<b>Perfil de amortización de la cartera</b>	
0-1	4,3%
1-2	3,0%
2-3	3,0%
3-4	2,9%
4-5	3,0%
5-10	16,0%
+10	67,7%

Fuente: AHE

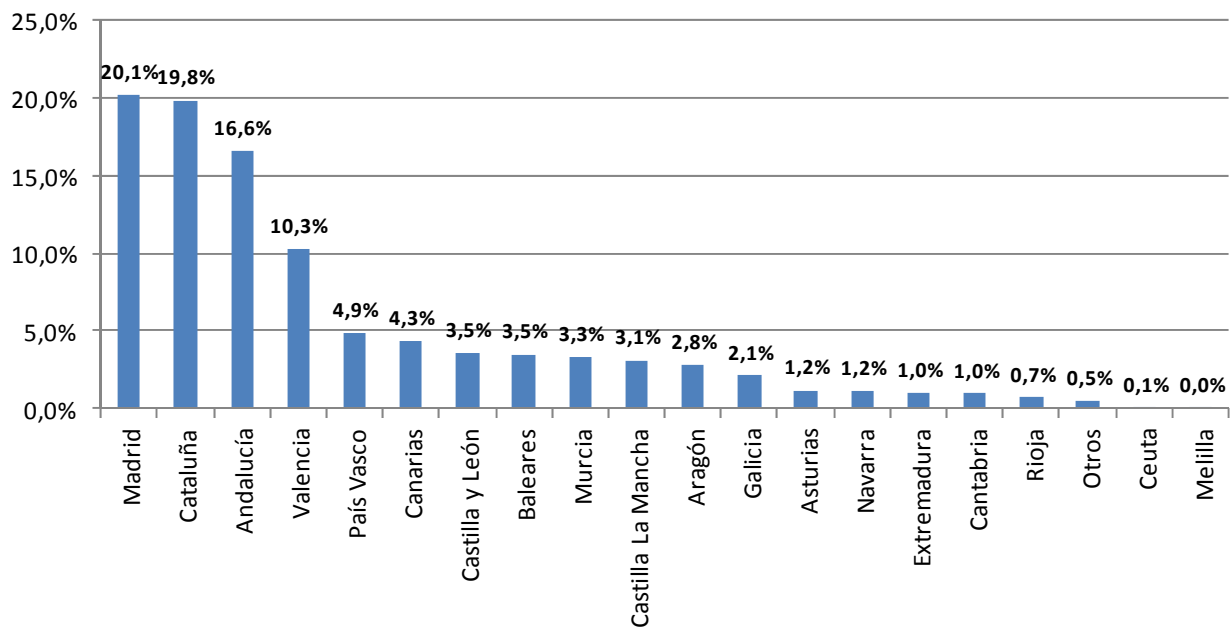
Por segmentos, para 10 de las 12 entidades de la muestra que representan el 84% de la cartera, cerca del 70% de los préstamos tienen un periodo de amortización superior a 10 años. El siguiente segmento por volumen es el de 5 a 10 años, con un 16% de la cartera. En general, el perfil de amortización de la cartera permanece sin cambios significativos con respecto a la última publicación.

## 8. Distribución geográfica de la cartera

El perfil geográfico de la cartera tampoco presenta variaciones significativas con respecto a los datos de diciembre de 2015 (para el total de la muestra), de tal manera que el grueso de la cartera, un 67%, se concentra en cuatro Comunidades Autónomas: Madrid (20,1%), Cataluña (19,8%), Andalucía (16,6%) y Valencia (10,3%).

La presencia de la cartera en el resto de CC.AA. no supera el 5%, con siete regiones con un peso inferior al 2%.

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

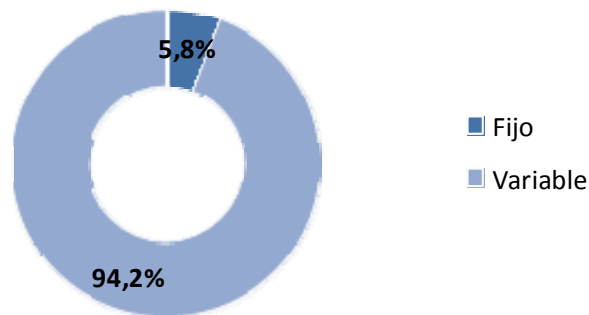


Fuente: AHE

## 9. Tipos de interés

En cuanto a tipos de interés de la cartera, para la totalidad de la muestra, puede observarse un ligero avance de los préstamos a tipo fijo (revisión de tipos posterior a un año) que a junio de 2016 representan cerca de un 6% (4% en diciembre 2015). Para dos entidades de la muestra el peso en cartera de los préstamos a tipo fijo supera el 10%. El 94% de los créditos de la cartera se han constituido con tipos variables (revisión de tipos en periodo inferior a un año).

**Gráfico 7:** Tipos de interés de la cartera



Fuente: AHE

Los datos disponibles de 8 entidades de la muestra (60,1% de la cartera) nos permiten ver cómo se distribuye la cartera de cada segmento en función del tipo de interés.

**Tabla 7**

Tipo de interés por segmento		
	Residencial	Comercial
Fijo	4,3%	6,4%
Variable	95,7%	93,6%

Fuente: AHE

## 10. Otros datos de interés

El **NPL**<sup>7</sup> ponderado, non-performing-loan por sus siglas en inglés, de la cartera (para toda la muestra) es de 8,24%. El valor máximo de las entidades de la muestra alcanza el 22% mientras que el mínimo se sitúa en el 2,76%.

En conjunto, para un 60,1% de la cartera, la **10 mayores exposiciones** representan un 2,3% de la cartera total. Por segmentos, esta proporción es de 0,2% y 8,7% para préstamos residenciales y comerciales respectivamente.

Finalmente, teniendo en cuenta 10 entidades de la muestra (90,6% de la cartera), el 97% de la cartera de amortiza mediante el sistema de amortización francés, el más común en España, mientras que un 2% de los préstamos lo hacen con la modalidad *bullet* (sólo interés) y un 1% de la cartera se amortiza por métodos no especificados.

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