

ACTIVIDAD CREDITICIA HIPOTECARIA

A JUNIO DE 2020

Octubre de 2020

Nota de evolución

La pandemia del COVID-19 está marcando profundamente el curso de las economías de todo el mundo, centradas en contener la propagación del virus y poder doblar la curva de contagios. Sin embargo, las medidas que se toman en el ámbito sanitario en ocasiones se contravienen con el funcionamiento normal de la actividad económica. De ahí, que la cifra sobre el crecimiento económico español a precios constantes, nos lleve a un resultado, en términos interanuales, de -4,2% en el primer trimestre y de -21,5% en el segundo trimestre de 2020, con el sector de la hostelería y el comercio a la cabeza.

Como parece lógico, esta situación está teniendo también su impacto sobre el consumo de los hogares y la inversión, que han acusado una desaceleración de algo más de un 25% en el segundo trimestre de 2020.

Sin embargo, este contexto de claro deterioro y volatilidad, presenta dos dinámicas distintas según el segmento de financiación que tratemos. En este sentido, se observa que el total de crédito concedido al sector privado residente, después de casi una década encadenando sucesivas caídas, registra por primera vez en el primer semestre de 2020 un aumento interanual de un 2,2%, situándose el crecimiento, en el caso de las entidades de depósito, ligeramente por encima del dato agregado (2,4%). No obstante, este crecimiento del saldo vivo ha sido en gran medida el resultado de una mayor demanda de fondos por parte de las empresas en el marco de los programas públicos de apoyo financiero, no siendo tan evidente esta demanda en el caso de los hogares. Así, mientras que el crédito en circulación concedido para las actividades productivas ha crecido de forma extraordinaria este semestre en la gran mayoría de los sectores (+7,2% de forma agregada) y, en especial, en el sector de la hostelería (+26,9%), el crédito a la financiación de gastos de los hogares ha mostrado incluso una caída interanual más pronunciada que en relación con los trimestres anteriores (-1,8%),

En la misma línea se encuentra el saldo vivo hipotecario otorgado por las entidades de depósito, que se mantiene dentro de la senda esperada, con una disminución del saldo de un 2,6% en el primer semestre de 2020. En valores absolutos, se han dado de baja alrededor de 16.813 millones de euros en el último año, de forma que el saldo mantenido en cartera asciende a los 637.780 millones de euros¹. Mientras que la partida de bancos y cajas ha desacelerado ligeramente el ritmo de

¹ Este dato se obtiene de los estados financieros que las entidades de crédito con periodicidad regular reportan al Banco de España tras la introducción y adopción de los cambios normativos recogidos en la Circular 5/2014, de 28 de noviembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. No incluye la información de los Establecimientos Financieros de Crédito (EFCs). Para más información, consultar la [nota metodológica](#) publicada en nuestra web.

desapalancamiento, desde el -2,9% que registró en el segundo semestre de 2019 hasta el -2,8% del primer semestre de este ejercicio, por su parte, el saldo hipotecario de las cooperativas de crédito ha registrado una disminución interanual de -0,2% este semestre en contraste con el incremento del 0,8% observado a finales de 2019.

En relación con los recursos empleados por las entidades de crédito para financiar sus carteras crediticias, se observa un repunté interanual de un 2,7% en el total de títulos hipotecarios emitidos en el primer semestre de 2020, situándose su saldo en los 324.114 millones de euros. Este saldo estaría permitiendo financiar aproximadamente la mitad de la cartera hipotecaria gestionada.

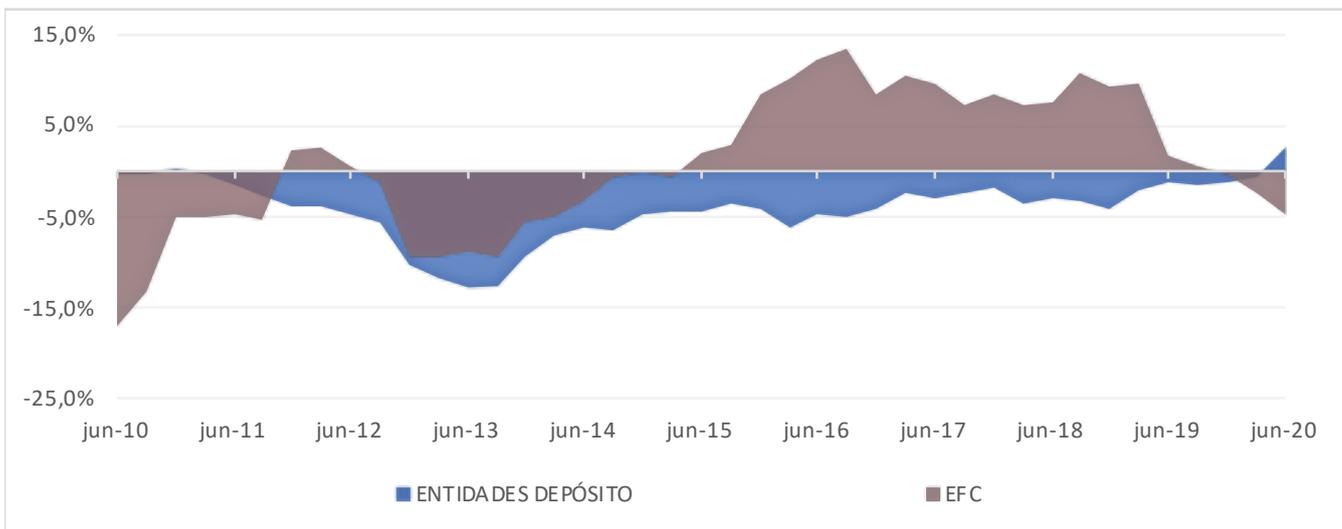
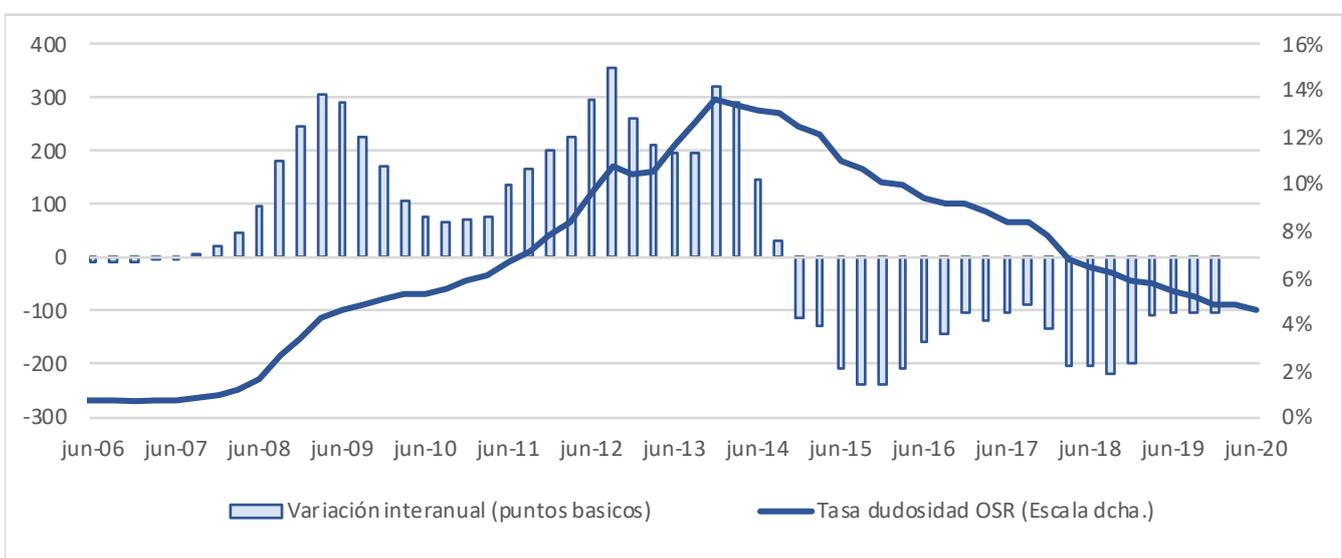
En particular, el saldo vivo de las cédulas hipotecarias, a pesar de la caída de la actividad hipotecaria, ha mantenido un tono muy dinámico, creciendo a razón de un 6,7% en el primer semestre de 2020. Por su parte, los activos hipotecarios titulizados han seguido experimentado caídas interanuales, siendo más acusada en el caso de las participaciones hipotecarias, que han presentado una disminución del orden de un 17,3% en el primer semestre de 2020, que en el de los certificados de transmisión hipotecaria, que han experimentado una caída de un 3,5%.

Otro de los elementos claves de financiación para las entidades, los depósitos del sector privado residente, siguen cobrando fuerza y se mantienen como alternativa ante posibles imprevistos derivados de una situación de adversidad como la actual, presentando un crecimiento en el segundo trimestre de 2020 de un 6,8% frente al 3,4% o el 4,6% de los trimestres inmediatamente anteriores.

De cara al próximo ejercicio seguramente veamos un ajuste a la baja en los saldos de la cartera, pues todavía sigue imperando un escenario de incertidumbre, agravado en gran medida con la segunda ola del coronavirus que ha salpicado a gran parte de nuestro territorio y que parece que se extiende también a otros territorios europeos. En tanto no se den las condiciones para una firme recuperación de la economía, seguiremos asistiendo a un contexto de malas perspectivas tanto en la demanda interna como externa, con un grado de incidencia elevado sobre el negocio hipotecario.

DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE NEGOCIOS EN ESPAÑA

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>			Peso crédito OSR/PIB		Tasa de dudosidad	
	jun-19	jun-20	T ₁₂	jun-19	jun-20	jun-19	jun-20
	Crédito al sector privado residente (SPR/OSR)	1.214.790	1.241.445	2,2%	99,0%	105,9%	5,4%
Entidades de depósito	1.158.792	1.187.023	2,4%	94,5%	101,3%	5,3%	4,6%
Resto entidades de crédito	7.307	8.036	10,0%	0,6%	0,7%	5,4%	3,2%
Establec. Financiero de Crédito (EFC)	48.691	46.386	-4,7%	4,0%	4,0%	5,6%	6,9%

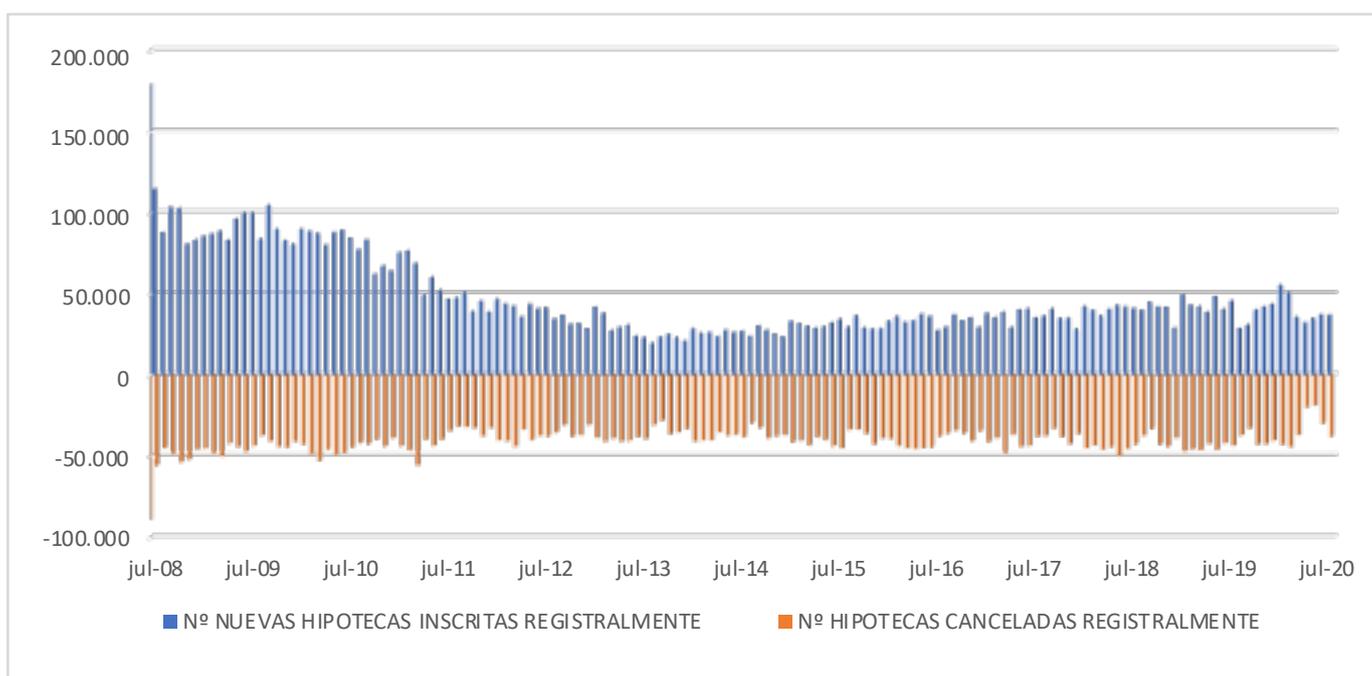
Gráfico 1. Tasas de variación anual cartera de créditos a OSR en vigor

Gráfico 2. Ratio crédito dudoso a OSR


DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE NEGOCIOS EN ESPAÑA

Crédito con garantía inmobiliaria (GI) a OSR	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		Crédito hipotecario/ Total crédito (OSR)	Peso crédito con GI vivienda/ crédito con GI total OSR
	jun-19	jun-20	En valores absolutos	En valores relativos		
Entidades de crédito	654.593	637.780	-16.813	-2,6%	53,7%	74,1%
Bancos y Cajas de Ahorro	595.431	578.764	-16.667	-2,8%	-	-
Cooperativas de Crédito	59.162	59.016	-146	-0,2%	-	-

Activos aptos para la emisión de títulos	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		Peso cartera elegible/Cartera a hipotecaria total	CHs/cartera elegible
	jun-19	jun-20	En valores absolutos	En valores relativos		
Entidades de crédito	405.109	398.067	-7.041	-1,7%	62,4%	57,6%
Bancos y Cajas de Ahorro	375.880	368.761	-7.119	-1,9%	63,7%	59,1%
Cooperativas de Crédito	29.229	29.306	78	0,3%	49,7%	38,6%

Gráfico 3. Variación interanual de saldo vivo hipotecario



**DETALLE INSTRUMENTOS DE REFINANCIACIÓN PARA LAS EEF
NEGOCIOS EN ESPAÑA**

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		CUOTA SOBRE EL TOTAL EMITIDO	Peso Títulos Hipotecarios/Créd. Hipotecario
	jun-19	jun-20	En valores absolutos	En valores relativos		
SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS						
Entidades de crédito	315.572	324.114	8.541	2,7%	100,0%	50,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	299.145	306.519	7.374	2,5%	94,6%	53,0%
Cooperativas de Crédito	16.428	17.595	1.168	7,1%	5,4%	29,8%

COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
	jun-19	jun-20	En valores absolutos	En valores relativos		
Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)					CH/TOTAL TÍTULOS	CH/ CRÉDITO HIPOTECARIO
Entidades de crédito	215.045	229.415	14.370	6,7%	70,8%	36,0%
Bancos y Cajas de Ahorro	204.972	218.117	13.145	6,4%	71,2%	37,7%
Cooperativas de Crédito	10.073	11.298	1.225	12,2%	64,2%	19,1%
Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *					CH/TOTAL TÍTULOS	CH/ CRÉDITO HIPOTECARIO
Entidades de crédito	16.433	13.587	-2.846	-17,3%	4,2%	2,1%
Bancos y Cajas de Ahorro	14.412	11.544	-2.868	-19,9%	3,8%	2,0%
Cooperativas de Crédito	2.021	2.043	21	1,1%	11,6%	3,5%
Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **					CTH/TOTAL TÍTULOS	CTH/ CRÉDITO HIPOTECARIO
Entidades de crédito	84.094	81.112	-2.983	-3,5%	25,0%	12,7%
Bancos y Cajas de Ahorro	79.761	76.857	-2.904	-3,6%	25,1%	13,3%
Cooperativas de Crédito	4.334	4.255	-79	-1,8%	24,2%	7,2%

* Saldo vivo de los activos hipotecarios titulizados a través de participaciones hipotecarias. Se trata de préstamos hipotecarios titulizados que cumplen los requisitos de la sección II de la Ley 2/1981 de mercado hipotecario, mantenidos en el balance de las entidades.

** Saldo vivo de los activos hipotecarios titulizados a través de certificados de transmisión hipotecaria. Se trata de préstamos hipotecarios titulizados que pueden no cumplir los requisitos de la sección II de la Ley 2/1981 de mercado hipotecario, mantenidos en el balance de las entidades.

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		Loan to Deposit Ratio (LTD) CRÉDITO OSR	LTD CRÉD. HIPOTECARIO
	jun-19	jun-20	En valores absolutos	En valores relativos		
DEPÓSITOS OSR						
Entidades de crédito	1.212.749	1.295.554	82.805	6,8%	95,8%	49,2%
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	-	-	-