

ACTIVIDAD CREDITICIA HIPOTECARIA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2021

Septiembre de 2021

Nota evolución

La actividad hipotecaria parece ir recuperándose poco a poco del impacto que causó la pandemia especialmente durante el segundo trimestre de 2020, periodo marcado por el aislamiento domiciliario. En concreto, según datos del Banco de España las nuevas originaciones vienen presentando tasas de actividad positivas desde mediados del año 2020, situándose en el primer semestre de 2021 el volumen formalizado apenas por debajo de los 30.000 millones de euros, lo que supone un 60% más de lo que se declaró en la primera mitad del año 2020. La mejora de las perspectivas económicas dentro de un contexto de condiciones de financiación muy favorables, podrían haber animado a esa parte del mercado con empleos más estables a acceder al mercado por primera vez o bien, a aquellos que ya tenían previamente una vivienda a buscar un nuevo hogar donde satisfacer sus necesidades actuales.

Aun así, de momento, el saldo vivo del crédito con garantía inmobiliaria mantiene la senda de desapalancamiento que ha marcado al sector en la última década, pese a que es posible que se acabe corrigiendo en un futuro próximo de mantenerse el ritmo actual de contrataciones. En concreto, el saldo en vigor declarado por las entidades de crédito a junio de 2021 ascendió a 630.910 millones de euros¹, unos 7.000 millones menos que el saldo registrado un año antes (-1,1% en términos relativos)². Si bien, esta pérdida muestra una ralentización en el ritmo de amortizaciones netas de capital, pues en junio de 2020 esta misma tasa fue de -2,6% o en junio de 2019 de -2,9%. Esta evolución es atribuible fundamentalmente al epígrafe de bancos y cajas, que reflejaron un descenso interanual de -1,4% en su balance – pese a moderar la caída –, pues las cooperativas de crédito registraron un incremento neto del saldo de un 2,0%, tras varios años en negativo.

Tomando el saldo en vigor de las exposiciones para adquisición de vivienda, que suponen en torno a un 75% del saldo anteriormente citado, en cambio, la evolución se muestra más alineada con la dinámica del mercado en estos últimos meses. De hecho, cabe reseñar que en este último semestre conocido por primera vez en una década las nuevas originaciones habrían compensado la caída vegetativa del saldo que tiene lugar por la vía de las amortizaciones. En concreto, el saldo en vigor declarado por las entidades de depósito en el crédito garantizado con hipoteca para la adquisición de vivienda, que asciende a 475.464 millones de euros³ a junio de 2021, habría registrado un incremento

¹ Este dato ha sido actualizado con arreglo a la entrada en vigor de la Circular 2/2020, de 11 de junio, cuyo objetivo principal es adaptar la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a los cambios del ordenamiento internacional sobre requerimientos de información a las entidades de crédito. La diferencia respecto a la serie original es que no están incluidas las ISFLSH y que incluye el crédito hipotecario gestionado. Para más información, consultar la [nota metodológica](#) publicada en nuestra web.

² Véase [nota metodológica](#) para un mejor contraste de datos. Desde diciembre de 2020 los datos han sido actualizados con arreglo a la Circular 2/2020.

³ Este dato se obtiene del capítulo 4.14 del [Boletín estadístico](#) de Banco de España de conformidad con la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

interanual de un 0,6% este último semestre, dato que evidenciaría el favorable recorrido que ha mostrado la actividad hipotecaria en estos meses más recientes.

Por el lado del pasivo, las entidades en general han disminuido su cuota en títulos hipotecarios. En comparación con el primer semestre de 2020, la cuota de financiación del crédito hipotecario a través de estos títulos ha disminuido 4 puntos porcentuales, pasando del 51% de la cartera viva observado en 2020 al 47% actual. Atendiendo al mecanismo de financiación empleado, se observa la pérdida de dinamismo de las cédulas hipotecarias, principal recurso de financiación de las carteras hipotecarias con doble recurso para el acreedor, que a lo largo de los últimos 12 meses han disminuido un 6,7% su saldo en balance, desde los 229.415 millones de junio de 2020 hasta los 214.065 millones de euros actuales. También los activos hipotecarios titulizados habrían experimentado una significativa caída que se traduce en un saldo de emisiones en circulación un 14,5% menos que los casi 95.000 millones de euros correspondientes a junio de 2020.

Por su parte, otro de los recursos de financiación minorista para las entidades – los depósitos del sector privado residente – mantienen el pulso con crecimientos estables desde 2018, apoyado también por el fenómeno de la banca electrónica. El balance de las cesiones temporales de activos desde la segunda mitad del año 2020 ha crecido significativamente, recuperando parte del terreno perdido durante los años previos, mientras que las imposiciones a plazo fijo se mantienen a la baja.

En resumen, durante el segundo trimestre de 2021 hemos seguido asistiendo a un desendeudamiento en el crédito con garantía inmobiliaria (-1,1% interanual), si bien mucho más suave que en relación con los semestres anteriores. De mantenerse los niveles actuales de contratación, que incluso superan los volúmenes de 2019, se podría entender que en un futuro cercano la situación revirtiera, de manera que el saldo hipotecario registrara tasas interanuales positivas. De hecho, en la rúbrica del crédito a la vivienda este movimiento ya se ha producido, tras registrar en el segundo trimestre de 2021 un ligero incremento de un 0,6% dentro del balance de las entidades de depósito. Las mejoras registradas recientemente todavía no clarifican si el dinamismo ha sido producto de un comportamiento transitorio efecto de la demanda embalsada o si, por el contrario, se trata de una demanda más estable, pero lo que sí parecen confirmar los datos es que lo peor de la crisis ya ha pasado. Para ello, habrá que estar pendientes los próximos meses para ver si se consolidan tendencias.

**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-20	jun-21	T ₁₂	jun-20	jun-21	jun-20	jun-21
Crédito al sector privado residente (SPR/OSR)	1.241.445	1.232.484	-0,7%	106,1%	106,2%	4,7%	4,4%
Entidades de depósito	1.187.023	1.184.136	-0,2%	101,4%	102,1%	4,6%	4,3%
Resto entidades de crédito	8.036	7.901	-1,7%	0,7%	0,7%	3,2%	2,9%
Establec. Financiero de Crédito (EFC)	46.386	40.447	-12,8%	4,0%	3,5%	6,9%	6,5%

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

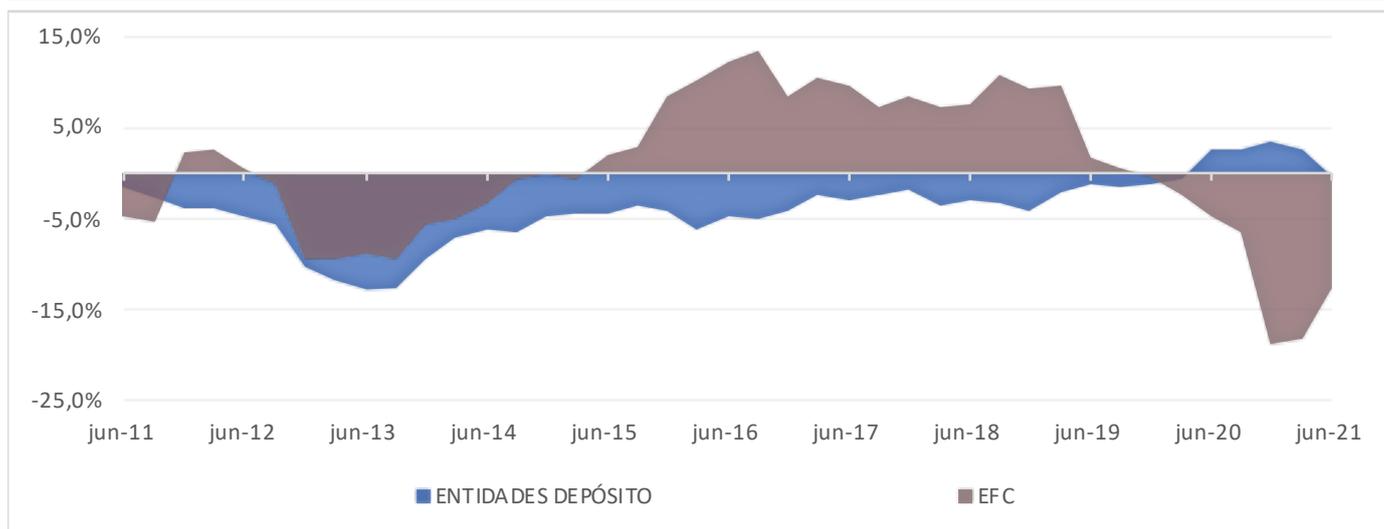
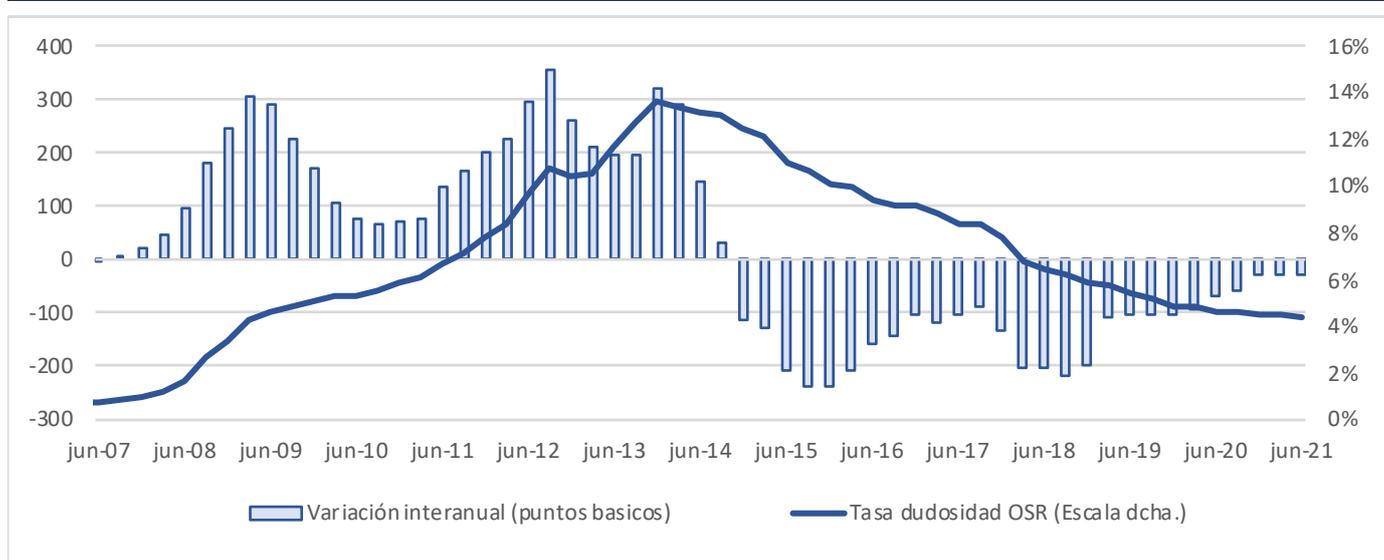


Gráfico 2. Ratio crédito dudoso a OSR

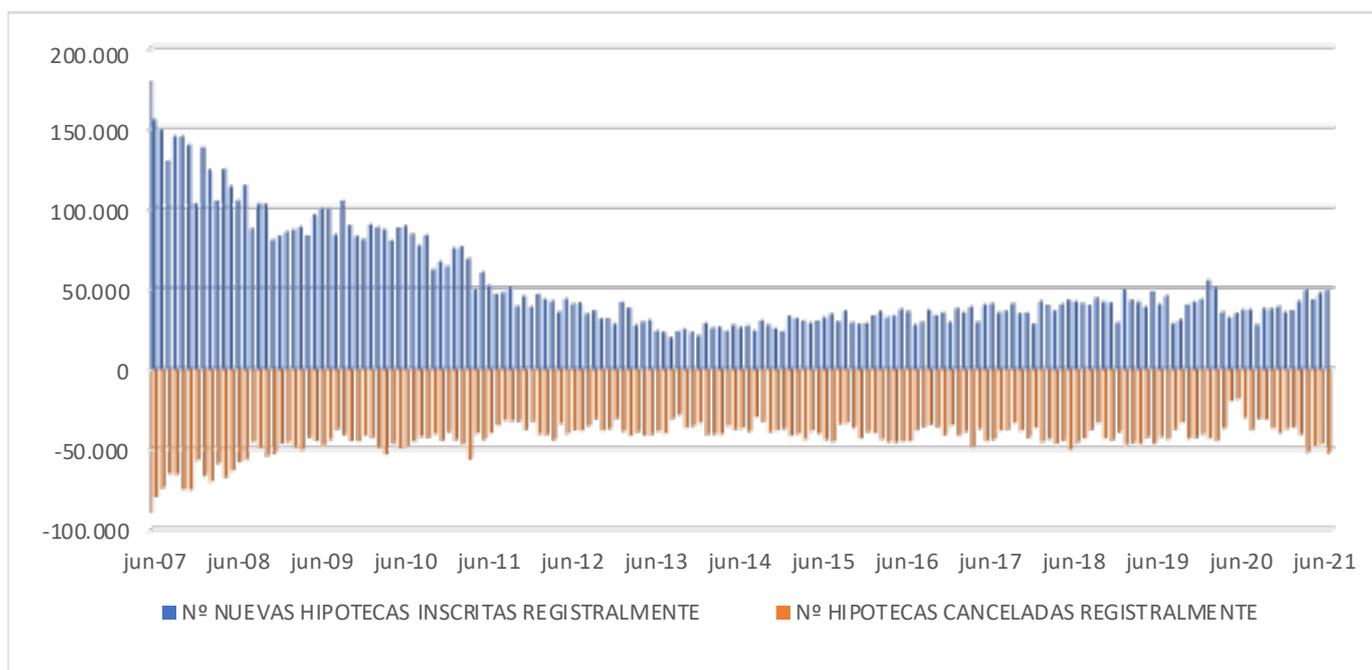


**DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE
NEGOCIOS EN ESPAÑA**

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		Crédito hipotecario/ Total crédito (OSR)	% Crédito con GI vivienda/ crédito con GI a OSR
	jun-20	jun-21	En valores absolutos	En valores relativos	jun-21	jun-21
Crédito con garantía inmobiliaria (GI) a OSR						
Entidades de crédito	637.780	630.910	-6.870	-1,1%	53,3%	75,4%
Bancos y Cajas de Ahorro	578.764	570.715	-8.049	-1,4%	-	-
Cooperativas de Crédito	59.016	60.195	1.179	2,0%	-	-

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		% Cartera elegible/ Cartera hipotecaria	CHs/cartera elegible
	jun-20	jun-21	En valores absolutos	En valores relativos	jun-21	jun-21
Activos aptos para la emisión de títulos						
Entidades de crédito	398.067	390.443	-7.624	-1,9%	61,9%	54,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	368.761	367.773	-987	-0,3%	64,4%	55,4%
Cooperativas de Crédito	29.306	22.670	-6.637	-22,6%	37,7%	45,0%

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-20	jun-21	En valores absolutos	En valores relativos	jun-21	jun-21
SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS						
Entidades de crédito	324.114	295.028	-29.086	-9,0%	100,0%	46,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	306.519	279.724	-26.795	-8,7%	94,8%	49,0%
Cooperativas de Crédito	17.595	15.304	-2.291	-13,0%	5,2%	25,4%

COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
	jun-20	jun-21	En valores absolutos	En valores relativos	CH/TOTAL TÍTULOS	CH/ CRÉDITO HIPOTECARIO
Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)						
Entidades de crédito	229.415	214.065	-15.351	-6,7%	72,6%	33,9%
Bancos y Cajas de Ahorro	218.117	203.865	-14.253	-6,5%	72,9%	35,7%
Cooperativas de Crédito	11.298	10.200	-1.098	-9,7%	66,6%	16,9%
Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *						
Entidades de crédito	13.587	11.545	-2.042	-15,0%	3,9%	1,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	11.544	9.828	-1.716	-14,9%	3,5%	1,7%
Cooperativas de Crédito	2.043	1.716	-326	-16,0%	11,2%	2,9%
Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **						
Entidades de crédito	81.112	69.419	-11.693	-14,4%	23,5%	11,0%
Bancos y Cajas de Ahorro	76.857	66.031	-10.826	-14,1%	23,6%	11,6%
Cooperativas de Crédito	4.255	3.388	-867	-20,4%	22,1%	5,6%

* 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-21	En valores absolutos	En valores relativos	jun-21	jun-21
DEPÓSITOS OSR						
Entidades de crédito	1.295.554	1.367.753	72.199	5,6%	90,1%	46,1%
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	-	-	-