

ACTIVIDAD CREDITICIA HIPOTECARIA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2022

Noviembre de 2022

Nota evolución

La concesión de hipotecas se mantiene por segundo ejercicio consecutivo con tasas de actividad positivas tras superar la ralentización que supuso la pandemia. El endurecimiento de las condiciones de financiación de los préstamos dentro del entorno inflacionista actual no parece hacer mella en los resultados conocidos hasta el momento. De hecho, el progresivo incremento de los tipos de interés como respuesta a la normalización de la política monetaria podría haber actuado como catalizador, precipitando algunas operaciones de financiación. En total, en los ocho primeros meses del año el volumen otorgado, que ronda los 45.000 millones de euros, supera la producción anual de los últimos diez años, con la excepción del ejercicio de 2021, cuando se formalizaron casi 60.000 millones de euros en hipotecas. Aun así, en términos interanuales, la producción acumulada de 2022 rebasa en un 15% a la observada en el mismo periodo del año anterior.

Pese al dinamismo del mercado, el saldo de la cartera hipotecaria acumula un nuevo descenso. De hecho, en términos de stock, las entidades de depósito que operan en España han declarado conjuntamente una disminución del 1% del saldo hipotecario a junio de 2022, lo que viene siendo unos 6.500 millones de euros menos, desde los 631.345 millones de euros observados a junio de 2021 hasta los 624.833 millones¹ contabilizados un año después. Una evolución atribuible fundamentalmente al segmento de bancos y cajas, cuyo saldo acusó un descenso interanual del -1,6%, algo más pronunciado que el del ejercicio previo, aunque desde una perspectiva global la caída fue más moderada. Por su parte, las cooperativas de crédito, con un volumen en valores absolutos claramente inferior, se anotaron un incremento del 4,0%, dando continuidad así a los registros positivos observados en los últimos 12 meses.

La evolución negativa que en términos agregados mostró el balance hipotecario, se entiende que fue el resultado de la evolución desfavorable que mostraron otro tipo de obligaciones garantizadas con hipoteca distintas a la adquisición de vivienda, pues este último segmento de crédito, que representa en torno al 75% de la financiación, marcó hace un año un punto de inflexión en la tendencia descendente que venía registrando, para pasar a registrar tasas de variación positivas desde entonces dentro de un contexto de abultadas amortizaciones. A junio de 2022, el saldo atribuido a las entidades de depósito por este concepto se situó en 486.890 millones de euros² tras registrar en términos

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 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.

relativos un repunte interanual del 1,1%, una cifra positiva pero moderada debido a que el proceso de amortización se aceleró.

La combinación de una subida prolongada de los tipos de interés y el alza generalizado de los precios dentro de un ciclo en el que el precio de las viviendas por el momento no ha dado señales de desaceleración, podría contribuir a moderar en parte la favorable trayectoria que ha mostrado hasta ahora la actividad hipotecaria. El contexto de incertidumbre actual obliga a las entidades a extremar la prudencia a la hora de conceder financiación, pues hay que recordar que el incremento del coste de la vida que inevitablemente comporta la coyuntura actual afecta a la renta disponible de las familias, dificultando el acceso a aquellos perfiles crediticios menos solventes que cuentan con una capacidad de endeudamiento menor. Con todo, no cabe esperar una fuerte contracción de los niveles de contratación, sino una moderación tras unos meses de fuerte reactivación. Esto será así, porque además el mercado hipotecario se nutre en gran medida de perfiles orientados a la vivienda de reposición, los cuales cuentan generalmente con una situación financiera más sólida.

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-21	jun-22	T ₁₂	jun-21	jun-22	jun-21	jun-22
Crédito al sector privado residente (SPR/OSR)	1.232.484	1.234.560	0,2%	106,5%	97,2%	4,4%	3,9%
Entidades de depósito	1.184.136	1.182.955	-0,1%	102,3%	93,1%	4,3%	3,8%
Resto entidades de crédito	7.901	7.633	-3,4%	0,7%	0,6%	2,9%	2,7%
Establec. Financiero de Crédito (EFC)	40.447	43.972	8,7%	3,5%	3,5%	6,5%	6,2%

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

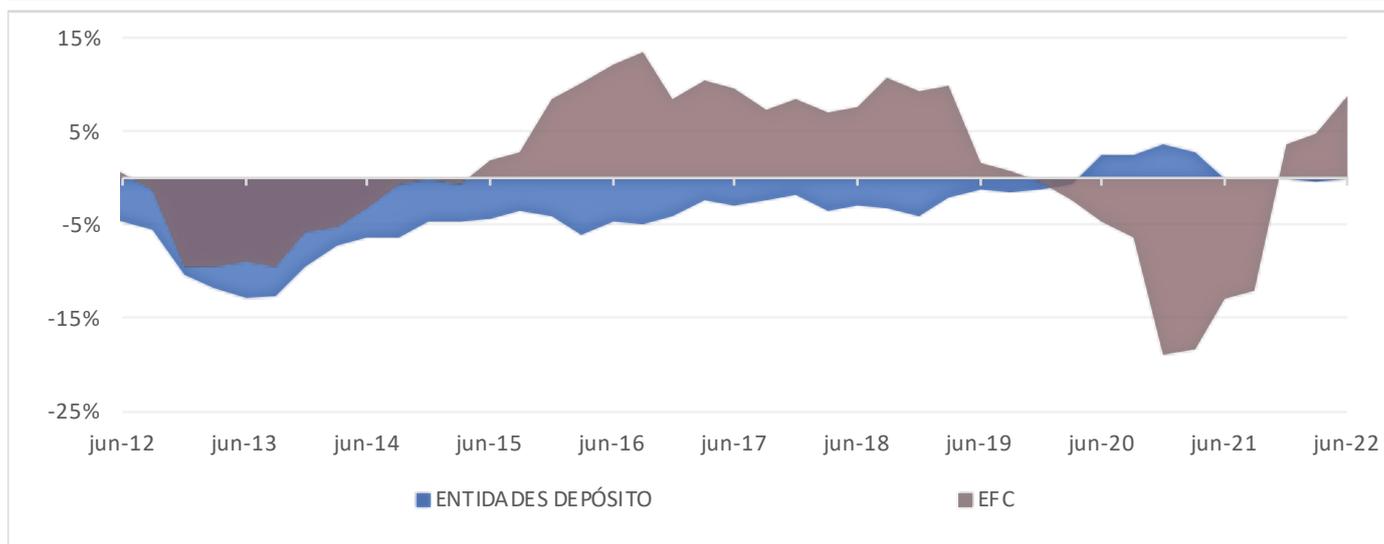
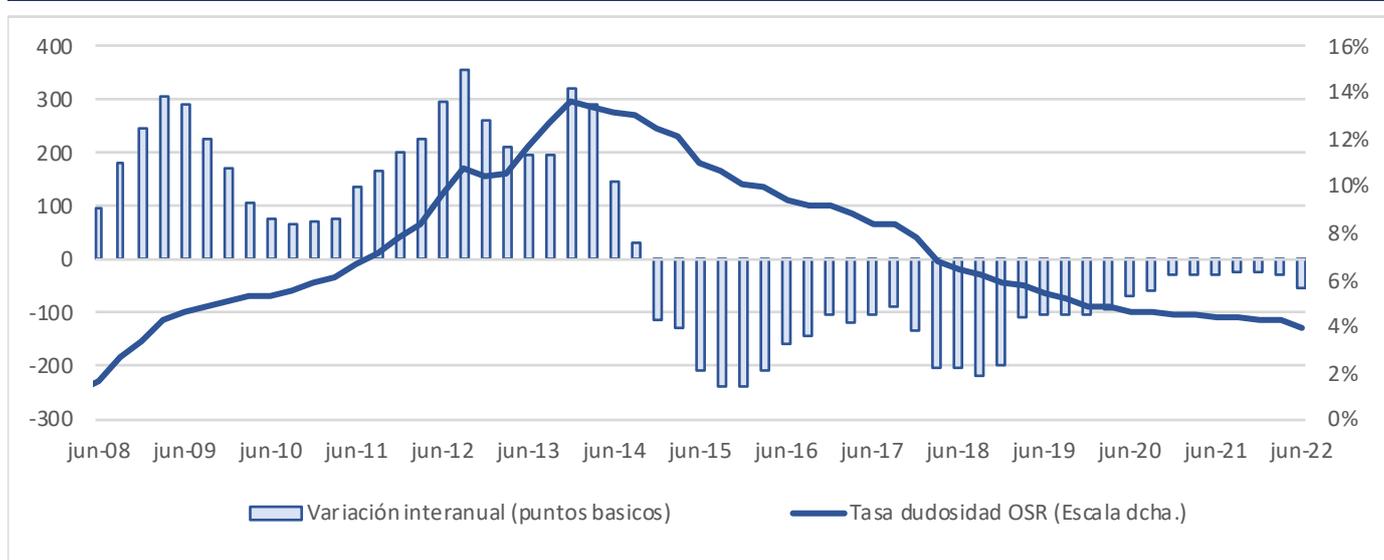


Gráfico 2. Ratio crédito dudoso a OSR

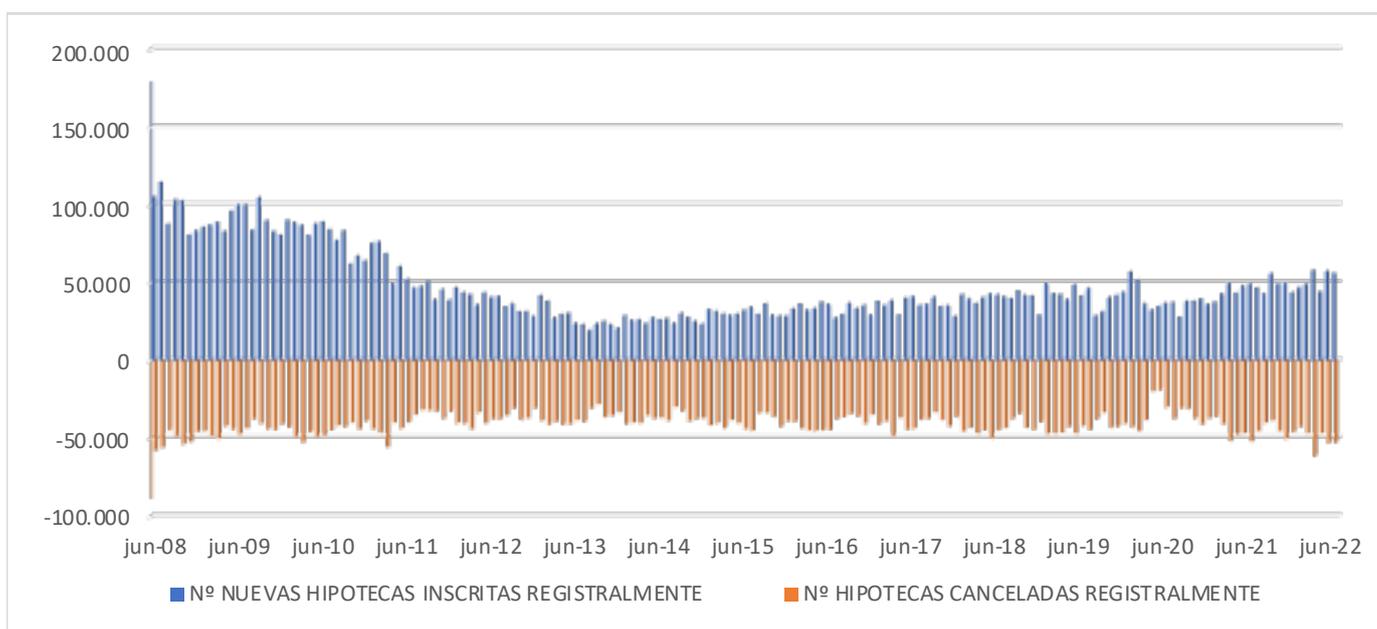


**DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE
NEGOCIOS EN ESPAÑA**

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		Crédito hipotecario/ Total crédito (OSR)	% Crédito con GI vivienda/ crédito con GI a OSR
	jun-21	jun-22	En valores absolutos	En valores relativos	jun-22	jun-22
Crédito con garantía inmobiliaria (GI) a OSR						
Entidades de crédito	631.345	624.833	-6.513	-1,0%	52,8%	77,0%
Bancos y Cajas de Ahorro	571.150	562.206	-8.944	-1,6%	-	-
Cooperativas de Crédito	60.195	62.626	2.431	4,0%	-	-

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		% Cartera elegible/ Cartera hipotecaria	CHs/cartera elegible
	jun-21	jun-22	En valores absolutos	En valores relativos	jun-22	jun-22
Activos aptos para la emisión de títulos						
Entidades de crédito	391.076	398.316	7.240	1,9%	63,7%	54,9%
Bancos y Cajas de Ahorro	368.407	374.295	5.888	1,6%	66,6%	55,8%
Cooperativas de Crédito	22.670	24.021	1.352	6,0%	38,4%	42,3%

Gráfico 3. Variación interanual de saldo vivo hipotecario



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

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		CUOTA SOBRE EL TOTAL EMITIDO	Peso Títulos Hipotecarios/Créd. Hipotecario
	jun-21	jun-22	En valores absolutos	En valores relativos	jun-22	jun-22
SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS						
Entidades de crédito	295.438	296.160	722	0,2%	100,0%	47,4%
Bancos y Cajas de Ahorro	280.134	281.378	1.244	0,4%	95,0%	50,0%
Cooperativas de Crédito	15.304	14.782	-522	-3,4%	5,0%	23,6%

COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
	jun-21	jun-22	En valores absolutos	En valores relativos	CH/TOTAL TÍTULOS	CH/CRÉDITO HIPOTECARIO
Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)						
Entidades de crédito	214.475	218.849	4.375	2,0%	73,9%	35,0%
Bancos y Cajas de Ahorro	204.275	208.699	4.425	2,2%	74,2%	37,1%
Cooperativas de Crédito	10.200	10.150	-50	-0,5%	68,7%	16,2%
Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *						
Entidades de crédito	11.545	15.530	3.985	34,5%	5,2%	2,5%
Bancos y Cajas de Ahorro	9.828	14.080	4.251	43,3%	5,0%	2,5%
Cooperativas de Crédito	1.716	1.450	-266	-15,5%	9,8%	2,3%
Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **						
Entidades de crédito	69.419	61.780	-7.638	-11,0%	20,9%	9,9%
Bancos y Cajas de Ahorro	66.031	58.599	-7.432	-11,3%	20,8%	10,4%
Cooperativas de Crédito	3.388	3.181	-206	-6,1%	21,5%	5,1%

* 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-21	jun-22	En valores absolutos	En valores relativos	jun-22	jun-22
DEPÓSITOS OSR						
Entidades de crédito	1.367.753	1.418.362	50.609	3,7%	87,0%	44,1%
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	-	-	-