

CARTERA HIPOTECARIA JUNIO DE 2024

Octubre de 2024

Nota evolución

Desde principios de año, las nuevas concesiones de hipotecas han ido progresivamente cobrando el pulso según se abría paso un horizonte con perspectivas de recortes en los tipos de interés. Tanto en el primer como segundo trimestre, el importe de las nuevas operaciones de hipotecas ha mostrado una evolución positiva, con tasas del 9% y del 18%, respectivamente, en contraste con los descensos que venía registrando la serie desde finales de 2022.

Este punto de inflexión, en cambio, no se ha reflejado todavía en la cartera viva de préstamos hipotecarios, la cual presenta una evolución negativa con respecto al saldo de hace un año. En concreto, la cartera hipotecaria declarada por las entidades de depósito ha pasado de los 606.491 millones de euros¹ observados en junio de 2023 a los 593.509 millones de euros de junio de 2024, lo que representa una disminución neta de unos 13.000 millones de euros, en términos absolutos, y de un 2,1%, en términos relativos.

Detrás de este hecho subyace que:

- En los datos anualizados y agregados (de julio de 2023 a junio de 2024), la nueva producción todavía arroja una variación negativa por la penalización de los meses correspondientes con la segunda parte del año 2023, cuando la actividad mostró una evolución desfavorable.
- A pesar de que el Euribor viene anticipando un horizonte más favorable desde la primavera de este año, los datos sugieren que el volumen de reembolsos podría haber sido todavía elevado, tanto en las operaciones de adquisición de vivienda como en los préstamos destinados a otras finalidades distintas.

En cualquier caso, cabe recordar que la tendencia descendente que presenta el saldo vivo de la cartera hipotecaria se ha moderado cerca de un punto porcentual en comparación con el mismo mes del año anterior, cuando registró un descenso del 3%. Además, se espera que esta desaceleración tienda a intensificarse en la segunda mitad de este ejercicio, a medida que el crédito hipotecario gane impulso como respuesta a la mejora de los costes financieros, lo que a su vez hará menos atractivo el reembolso anticipado.

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. Para más información, consultar la [nota metodológica](#) publicada en nuestra web.

Dentro del crédito hipotecario gestionado, se viene observando desde hace casi una década un aumento gradual de las operaciones a tipo fijo, las cuales suponen actualmente el 33,5% de la cartera frente al 30,5% de hace un año o, el 10%, de hace poco más de un lustro. A esta tendencia ascendente se han sumado recientemente las operaciones cuyo tipo de interés es mixto. Esta modalidad, que combina características del tipo fijo y del variable, permite a los titulares del préstamo no verse expuestos los primeros años de vida del préstamo a las oscilaciones del Euribor; índice que hasta hace unos meses encadenaba una subida sin precedentes. Desde que el BCE endureciera el tono de su política monetaria a mediados del año 2022, este segmento ha pasado de representar el 11% a suponer casi el 15% del saldo vivo a junio de 2024.

Por su parte, los préstamos a tipo de interés variable han sido los más afectados en este contexto. Actualmente, apenas un 15% de las operaciones nuevas se suscriben bajo esta modalidad, en comparación con hace una década, cuando la amplia mayoría de los consumidores escogía esta modalidad, la cual representaba más del 90% de las operaciones vivas. Esta desaceleración ha tenido un impacto gradual en la cartera viva, cuya cuota ha disminuido al 52%, a pesar de que siguen constituyendo el grueso de la cartera. Dentro de este segmento, en torno el 95% de los préstamos se liquida conforme a la cotización del Euribor a 12 meses, con revisiones periódicas semestrales o anuales.

Por otro lado, si se analiza la cartera hipotecaria en función de parámetros de elegibilidad a efectos de la refinanciación de la misma, vemos que del total de préstamos hipotecarios aproximadamente el 65% es admisible como activo de cobertura en las emisiones de cédulas hipotecarias de conformidad con el *artículo 23 del Real Decreto-ley 24/2021 (RDL 24/2021)*. Es decir, el 65% del crédito hipotecario está constituido por préstamos con hipoteca con rango de primera; su principal no excede del 60% del valor de tasación cuando se trata de un inmueble comercial o del 80% si se trata de un inmueble residencial; y su plazo no supera los 30 años.

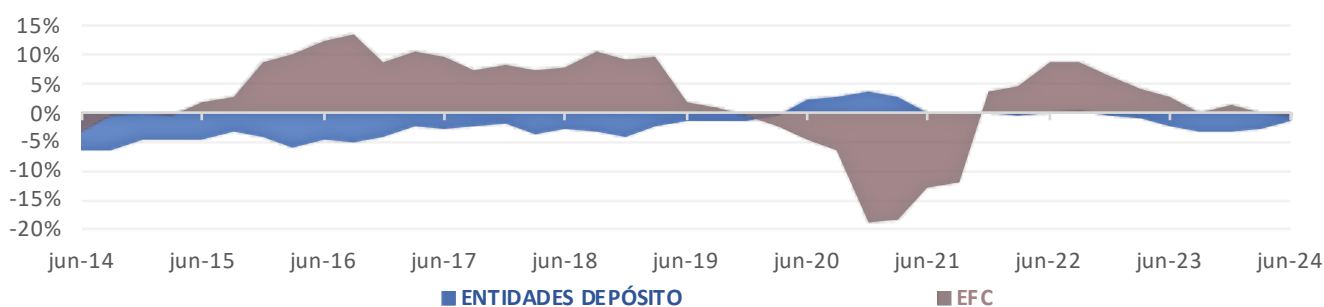
De ese montante, que equivale a unos 384.639 millones de euros, cerca del 81% está afecto a las emisiones de cédulas hipotecarias, es decir, conforma el conjunto de cobertura (*cover pool*). Cabe destacar que las cédulas hipotecarias, que ascienden a 188.540 millones de euros, han sido históricamente uno de los principales instrumentos de financiación de las entidades de crédito. Este mecanismo ofrece un doble recurso al inversor: en primer lugar, contra los activos de cobertura (*pool*) con un derecho preferente frente a otros acreedores, y, en segundo lugar, contra toda la masa crítica de activos del emisor, con la misma prelación que los derechos de crédito de los acreedores ordinarios no garantizados.

El conjunto de cobertura cobra una especial significación ya que sirve para medir el grado de sobrecolateralización de la cartera respecto a las emisiones totales en circulación. Si bien, la entrada en vigor del *RDL 24/2021* redujo el requisito mínimo de sobrecolateralización exigido a las entidades emisoras de cédulas hipotecarias, del 25% al 5%, en la práctica, esta modificación, que *a priori* pudiera resultar perjudicial para el inversor, ha tenido un impacto muy limitado. Los datos relativos a junio de 2024 revelan que los niveles de sobrecolateralización exceden ampliamente el límite legal, al situarse por encima del 65%, y ello sin considerar otros activos líquidos o de sustitución, distintos de los activos primarios (préstamos hipotecarios), que computan también a estos efectos.

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

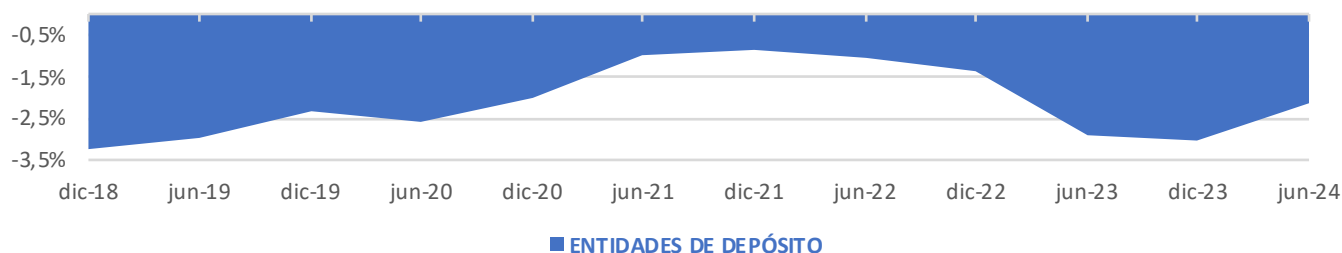
	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		TASA DE DUDOSIDAD	
	jun-23	jun-24	En valores absolutos	En valores relativos	jun-23	jun-24
CRÉDITO A OTROS SECTORES RESIDENTES (OSR)	1.205.595	1.192.169	-13.426	-1,1%	3,5%	3,4%
Entidades de depósito	1.152.994	1.139.023	-13.971	-1,2%	3,4%	3,3%
Resto entidades de crédito	7.420	8.287	867	11,7%	2,4%	2,1%
Establec. Financiero Crédito (EFC)	45.181	44.859	-322	-0,7%	6,3%	6,4%

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



	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		% CRÉD. HIPOT./ TOTAL CRÉDITO	% CRÉD. VIVIENDA/ CRÉD. HIPOT.
	jun-23	jun-24	En valores absolutos	En valores relativos	jun-24	jun-24
CRÉDITO HIPOTECARIO						
Entidades de depósito	606.491	593.509	-12.982	-2,1%	52,1%	78,1%
Bancos y Cajas	544.672	531.295	-13.376	-2,5%	46,6%	-
Cooperativas de crédito	61.819	62.214	395	0,6%	5,5%	-

Gráfico 2. Importe (mill. Euros) y variación interanual de saldo vivo hipotecario

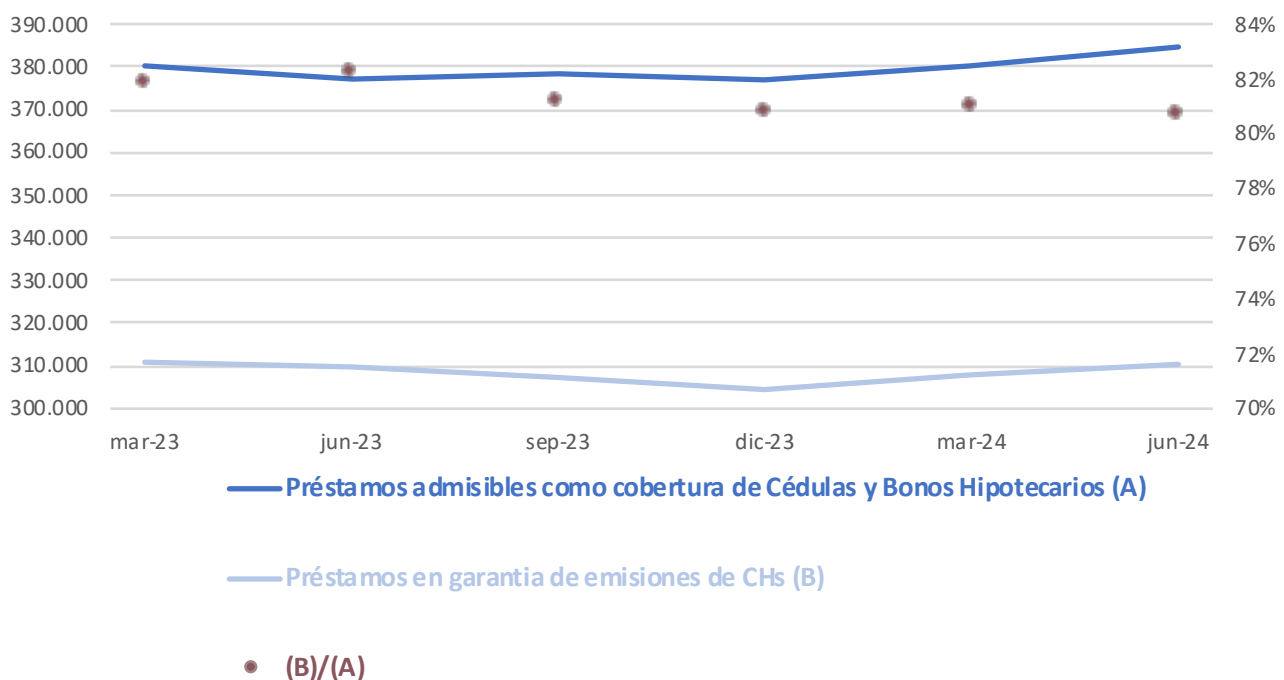


**DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE
NEGOCIOS EN ESPAÑA**

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		% CARTERA ELEGIBLE / CARTERA HIPOTECARIA	
	jun-23	jun-24	En valores absolutos	En valores relativos	jun-23	jun-24
PRÉSTAMOS ADMISIBLES COMO ACTIVOS DE COBERTURA CONFORME RDL 24/2021						
Entidades de crédito	377.113	384.639	7.525	2,0%	62,2%	64,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	357.827	360.930	3.103	0,9%	65,7%	67,9%
Cooperativas de Crédito	19.286	23.708	4.422	22,9%	31,2%	38,1%

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		% ACTIVOS COBERTURA / CARTERA HIPOTECARIA	% ACTIVOS COBERTURA / ACTIVOS ELEGIBLES
	jun-23	jun-24	En valores absolutos	En valores relativos	jun-24	jun-24
PRÉSTAMOS EN GARANTÍA DE EMISIONES DE CÉDULAS HIPOTECARIAS (CHS)						
Entidades de crédito	310.070	310.525	456	0,1%	52,3%	80,7%
Bancos y Cajas de Ahorro	295.751	295.721	-29	0,0%	55,7%	81,9%
Cooperativas de Crédito	14.319	14.804	485	3,4%	23,8%	62,4%

Gráfico 3. Evolución reciente del saldo (mill.euros)



DETALLE INSTRUMENTOS DE REFINANCIACIÓN PARA LAS EEFF NEGOCIOS EN ESPAÑA

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		CUOTA SOBRE EL TOTAL EMITIDO	% TÍTULOS HIPOTECARIOS / CRÉD. HIPOTECARIO
	jun-23	jun-24	En valores absolutos	En valores relativos	jun-24	jun-24
SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS						
Entidades de crédito	284.759	268.449	-16.310	-5,7%	100,0%	45,2%
Bancos y Cajas de Ahorro	268.909	253.436	-15.473	-5,8%	94,4%	47,7%
Cooperativas de Crédito	15.850	15.013	-837	-5,3%	5,6%	24,1%

COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
	jun-23	jun-24	En valores absolutos	En valores relativos	CH/TOTAL TÍTULOS	CH/CRÉDITO HIPOTECARIO
Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)						
Entidades de crédito	197.249	188.540	-8.708	-4,4%	70,2%	31,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	185.762	176.833	-8.930	-4,8%	69,8%	33,3%
Cooperativas de Crédito	11.487	11.708	221	1,9%	78,0%	18,8%
Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *						
Entidades de crédito	17.118	14.482	-2.636	-15,4%	5,4%	2,4%
Bancos y Cajas de Ahorro	15.378	12.979	-2.399	-15,6%	5,1%	2,4%
Cooperativas de Crédito	1.740	1.503	-238	-13,7%	10,0%	2,4%
Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **						
Entidades de crédito	70.392	65.427	-4.965	-7,1%	24,4%	11,0%
Bancos y Cajas de Ahorro	67.768	63.624	-4.144	-6,1%	25,1%	12,0%
Cooperativas de Crédito	2.624	1.803	-821	-31,3%	12,0%	2,9%

* 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 (CRÉD. OSR)	LTD (CRÉD. HIPOTECARIO)
	jun-23	jun-24	En valores absolutos	En valores relativos	jun-24	jun-24
DEPÓSITOS OSR						
Entidades de crédito	1.382.907	1.455.765	72.858	5,3%	78,2%	40,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	-	-	-