

## ACTIVIDAD HIPOTECARIA

### CIERRE DE EJERCICIO 2015 Y PERSPECTIVAS 2016

Diciembre de 2015

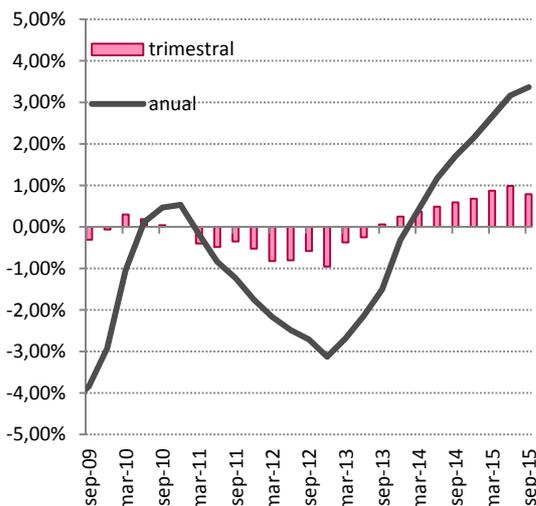
#### 1. Entorno macroeconómico

El contexto macroeconómico durante el año 2015 se ha caracterizado por la consolidación de la recuperación económica, que está produciendo efectos positivos visibles tanto en el mercado hipotecario, como en el sector inmobiliario.

La economía española registró en el tercer trimestre del año un crecimiento en términos interanuales del 3,4% y un aumento del 0,8% respecto al trimestre anterior. Esta tendencia positiva, que se registra desde 2014, podría confirmar las previsiones que sugieren que el PIB cerrará superando el 3% en 2015 y crecerá en torno al 2,8% en 2016.

El avance de la economía está justificado por el impulso de la demanda interna, reforzada por la creación de empleo, y las medidas de reforma estructural promovidas a nivel nacional y europeo. Otros factores como los bajos precios de las materias primas o el programa de compra de activos financieros (*quantitative easing*) del Banco Central Europeo también están siendo determinantes de la recuperación económica.

Gráfico 1: Evolución PIB de España



Fuente: INE, AHE

Gráfico 2: Evolución de la tasa de desempleo España



Fuente: INE, AHE

En este contexto, y por su influencia en el mercado hipotecario, es significativo el comportamiento favorable del mercado laboral, destacando el afianzamiento de la creación neta de empleo. A septiembre de 2015, la tasa de desempleo se situó en el 21,2%, 2,5 puntos porcentuales menos que en el mismo período del año anterior (en marzo de 2013 la tasa de desempleo se situó cerca del 27%).

## 2. Análisis del mercado hipotecario

Durante 2015 se ha contenido la tasa de caída de la actividad crediticia. A pesar de que el crédito al sector privado residente a octubre de 2015 registró una variación interanual negativa del orden del 1%, su evolución sugiere una clara aproximación a tasas positivas de cara a 2016, después de al menos cinco años de variación negativa en términos interanuales.

Por su parte, el mercado hipotecario ha evolucionado positivamente en términos relativos a lo largo del año. El número de nuevas hipotecas constituidas durante 2015 muestra una clara mejora con respecto a 2014.

En términos agregados, según los datos del INE, entre enero y octubre de 2015 se formalizaron un total de 312.398 préstamos hipotecarios, un 17,4% más que en el mismo periodo del año anterior, por importe total de 40.593 millones de euros, en relación a los 35.165 millones de euros del mismo periodo de 2014 (un 15,4% más).

Hasta octubre de 2015 se formalizaron un **20% más de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda** con respecto al mismo periodo de 2014, lo que refleja el fortalecimiento paulatino de la demanda.

Gráfico 3: Nuevas operaciones hipotecarias (acumulados a octubre)

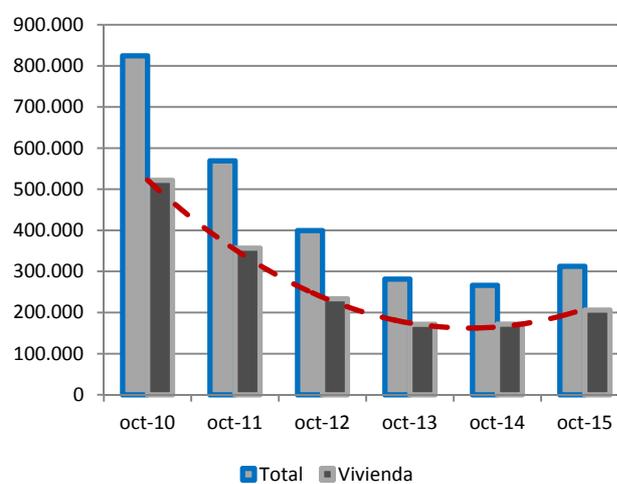
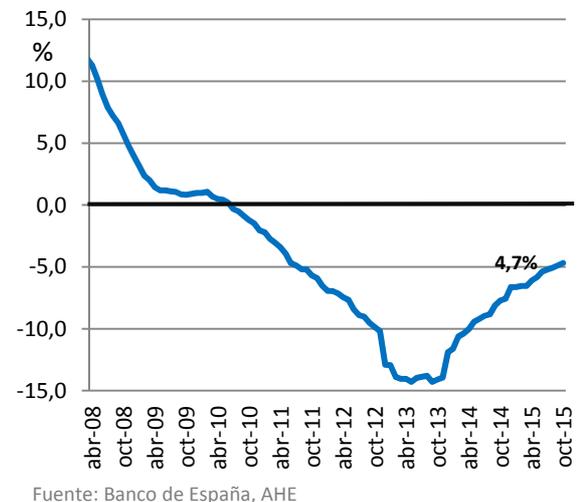


Gráfico 4: Variación interanual del crédito hipotecario gestionado



Por otro lado, el saldo de crédito hipotecario gestionado continúa reflejando el desapalancamiento tanto de empresas como de hogares, aunque a tasas cada vez más moderadas. Así, el crédito hipotecario gestionado se situó en **695.505 millones de euros a octubre de 2015**, registrando un descenso interanual del **-4,7%**, lo que contrasta con el **-7,7%** registrado en octubre del año anterior. De mantenerse esta tendencia, es de esperar que al cierre de año la variación anual del crédito hipotecario gestionado total se sitúe en torno al **-4%**.

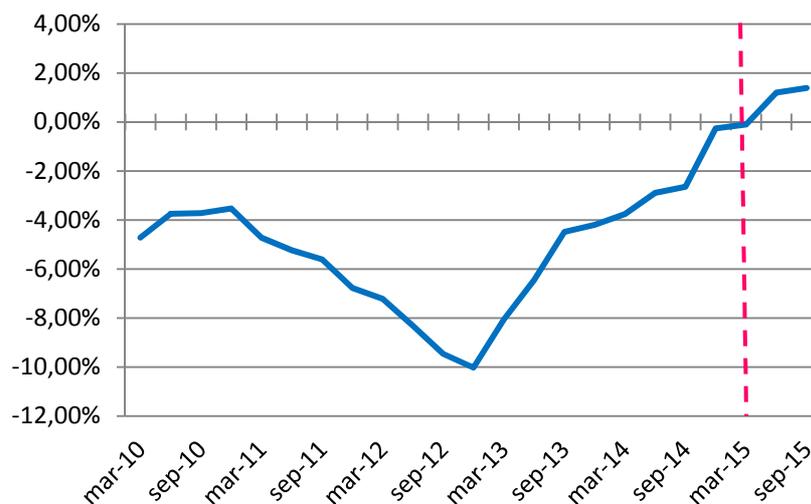
## 2.1 Mercado inmobiliario

Como era de esperar, el sector inmobiliario también ha mostrado signos de recuperación durante este ejercicio. Por el lado de la oferta, y según datos del Ministerio de Fomento, los visados de obra nueva (viviendas iniciadas) acumulados en el año crecen a tasas anuales superiores al 30%.

Desde el punto de vista de la demanda, el número total de transacciones inmobiliarias de viviendas a nivel nacional ha registrado en los tres primeros trimestres de 2015 la mejor cifra desde 2010 según datos del Ministerio de Fomento. En total, en los primeros nueve meses de 2015 se han realizado 286.176 transacciones de viviendas (11% correspondientes a vivienda nueva), un 13% más que en el mismo periodo del 2014.

Los precios de la vivienda tienden a una clara estabilización, con zonas de recuperación de precios que hacen que, en conjunto, la variación anual del precio medio de la vivienda libre a septiembre de 2015 sea positiva (+ 1,4%), poniendo fin a más de 20 trimestres de precios a la baja.

Gráfico 5: Variación interanual de los precios de la vivienda



Fuente: Ministerio de Fomento, AHE

Es previsible que a lo largo de estos dos próximos años el **sector inmobiliario recupere paulatinamente** parte del protagonismo perdido en los años de crisis, desde una perspectiva prudente y enfocada a la correcta gestión de los riesgos.

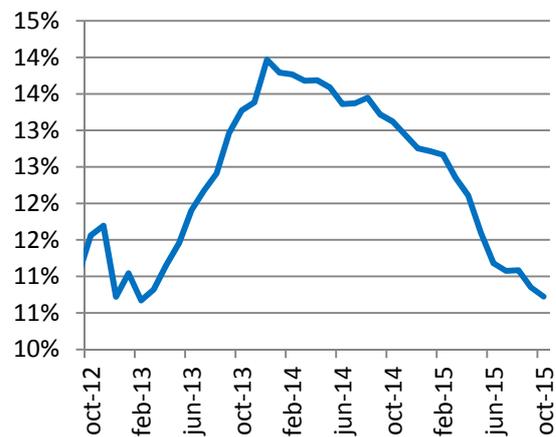
## 2.2 Dudosidad

La reducción de la dudosidad en 2015 puede explicarse por la mayor capacidad de pago de los hogares como consecuencia del mejor escenario económico, así como por el esfuerzo de gestión y negociación por parte de las entidades financieras.

La tasa de dudosidad del sector privado residente, que cerró 2014 en el 12,75%, se situó en el 10,7% en octubre. De este modo, la tasa de dudosidad media desde enero hasta septiembre de 2015 fue del 11,7%, mientras que en el mismo periodo de 2014 se registró una tasa media del 13,5%.

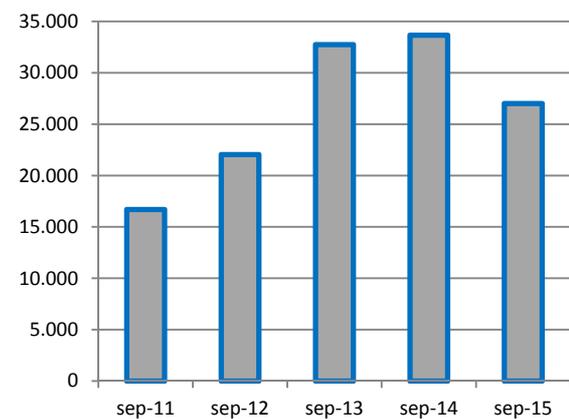
Con respecto al crédito destinado a la adquisición de vivienda, el saldo dudoso a septiembre de 2015 registró un descenso del 20% en términos interanuales por orden de 27.012 millones de euros, lo que representa un 5% del crédito (el mejor dato registrado desde marzo de 2013). Del mismo modo, en septiembre se registró un descenso del importe dudoso total de actividades inmobiliarias y construcción del 28% frente a septiembre de 2014.

Gráfico 6: Evolución de la tasa dudosidad del sector privado residente



Fuente: Banco de España, AHE

Gráfico 7: Saldo dudoso adquisición de vivienda (mill €)



Fuente: Banco de España, AHE

### 3. Perspectivas 2016

El año 2015 ha estado marcado por datos económicos y financieros favorables. Tanto el PIB como la demanda interna, el empleo, la confianza de los hogares y el sistema financiero en su conjunto han mostrado síntomas de clara recuperación.

Por esto, es de esperar que en 2016 se produzca una reactivación **más clara del mercado hipotecario**, en línea con la recuperación general de la actividad crediticia.

Por otro lado, la prolongación de la evolución favorable del empleo nos hace augurar una recuperación paulatina de la capacidad financiera de los hogares españoles, lo que no solo afecta positivamente a los compromisos de pago ya adquiridos (reducción de la mora), sino también a la solvencia o capacidad futura de endeudamiento (accesibilidad). Este último punto será determinante para las posibilidades de crecimiento del mercado inmobiliario e hipotecario en general.

El sistema bancario cuenta ahora con una salud favorable en términos de solvencia y liquidez (a la que han contribuido las reformas del sector y la política monetaria del BCE) en un contexto de tipos de interés históricamente bajos y una inflación que previsiblemente cerrará el año con tasas negativas.

Además, el saneamiento de la cartera de activos de baja calidad y la reducción de la morosidad auguran un desempeño más favorable de la actividad bancaria.

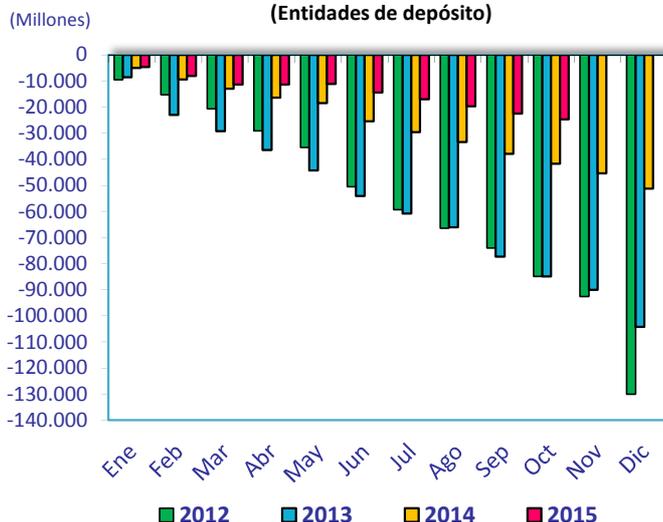
Por todo ello, es previsible que a lo largo del próximo ejercicio haya un **aumento generalizado de la demanda de financiación en todos sus segmentos**, y que el nuevo crédito pueda compensar la amortización de la cartera existente, consiguiendo **estabilizar así la pérdida continuada de la cartera hipotecaria**. No obstante, el ritmo de recuperación del mercado dependerá de la consolidación del crecimiento económico nacional.

ACTIVIDAD CREDITICIA HIPOTECARIA DE OCTUBRE 2015

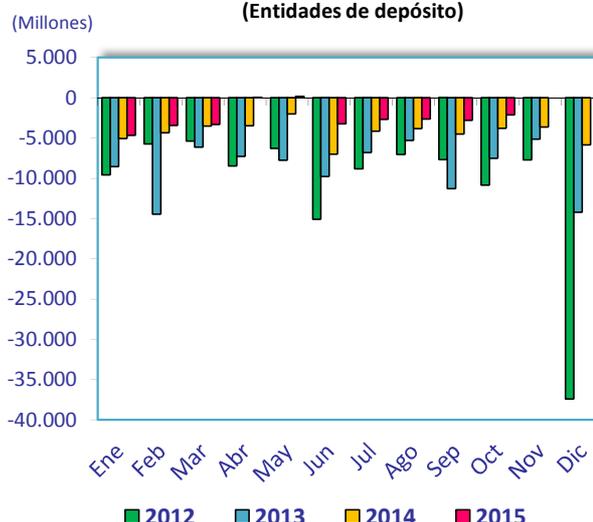
	oct-15	oct-14	Variaciones relativas (%)			Variaciones absolutas (mill€)		
	mill €	mill €	Interanual	Mensual	Acumul.	Interanual	Mensual	Acumul.
<b>Crédito Hipotecario Gestionado<sup>1</sup></b>	<b>696.505</b>	<b>730.697</b>	<b>-4,7</b>	<b>-0,40</b>	<b>-3,1</b>	<b>-34.192</b>	<b>-2.147</b>	<b>-24.684</b>
Total Bancos y Cajas	634.088	665.064	-4,7	-0,34	-3,4	-30.976	-2.147	-22.357
Cooperativas	53.339	55.414	-3,7	0,0	-2,2	-2.076	0,33	-1.175
E.F.C <sup>4</sup>	9.079	10.219	-11,2	0,0	-11,3	-1.140	0	-1.153
<b>Saldo vivo Crédito Hipotecario<sup>2</sup></b>	<b>685.237</b>	<b>723.655</b>	<b>-5,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>-38.418</b>	<b>-2.051</b>	<b>-29.118</b>
Total Bancos y Cajas	623.973	659.364	-5,4	-0,3	-4,1	-35.391	-2.056	-26.941
Cooperativas	52.986	54.968	-3,6	0,01	-2,0	-1.982	4,5	-1.094
E.F.C	8.278	9.323	-11,2	0	-11,6	-1.045	0	-1.084
<b>Activos Hipot. Titulizados<sup>3</sup></b>	<b>11.268</b>	<b>7.042</b>	<b>60,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>66,3</b>	<b>4.226</b>	<b>-96</b>	<b>4.434</b>
Total Bancos y Cajas	10.115	5.700	77,5	-0,9	82,9	4.415	-92	4.584
Cooperativas	352	446	-21,0	-1,2	-18,7	-94	-4	-81
E.F.C	801	897	-10,7	0,0	-7,9	-96	0	-69

- 1) Agrupa el saldo vivo del crédito hipotecario en balance y el que se ha dado de baja vía titulización pero del que se mantiene la gestión  
 2) El saldo vivo del crédito hipotecario correspondiente a Octubre de 2015 incluye 117.119 mill.€ de Activos Hipotecarios Titulizados dentro de Balance.  
 3) Saldo vivo de los Activos Hipotecarios Titulizados que están fuera de Balance.  
 4) Establecimientos Financieros de Crédito. Información disponible trimestralmente.

Evolución de los movimientos mensuales acumulados del crédito hipotecario gestionado (Entidades de depósito)



Evolución de los movimientos mensuales estancos del crédito hipotecario gestionado (Entidades de depósito)



	oct-15	oct-14	Variaciones relativas (%)			Variaciones absolutas (mill€)		
	mill €	mill €	Interanual	Mensual	Acumul.	Interanual	Mensual	Acumul.
<b>Saldo vivo de los activos hipotecarios titulizados totales</b>	<b>128.388</b>	<b>127.215</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>1.173</b>	<b>-1.764</b>	<b>-4.069</b>
Total Bancos y Cajas	112.313	109.544	2,5	-1,5	-2,7	2.768	-1.676	-3.132
Cooperativas	10.388	11.741	-11,5	-0,8	-9,5	-1.352	-88	-1.085
E.F.C	5.686	5.930	-4,1	0,0	2,7	-243	0	148

**OTRA INFORMACIÓN MENSUAL DE OCTUBRE 2015**
**EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS**

	<b>oct-15</b>	<i>oct-14</i>	<b>T<sup>1</sup><sub>12</sub></b>	<b>Cuota sobre total emitido</b>	<b>Peso sobre el saldo hipot. Gestionado</b>
	<i>mill €</i>	<i>mill €</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
<b>SALDO TOTAL TÍTULOS HIPOTECARIOS</b>	<b>393.641</b>	<i>421.098</i>	<b>-6,52</b>	<b>100</b>	<b>56,5</b>
Total Bancos y Cajas	365.126	<i>392.107</i>	-6,88	92,8	57,6
Cooperativas	22.829	<i>23.061</i>	-1,01	5,8	42,8
E.F.C	5.686	<i>5.930</i>	-4,11	1,4	62,6

**COMPOSICIÓN SEGÚN INSTRUMENTO:**

	<b>oct-15</b>	<i>oct-14</i>	<b>T<sup>1</sup><sub>12</sub></b>	<b>Peso sobre el total de títulos</b>	<b>Peso sobre el saldo hipot. Gestionado</b>
	<i>mill €</i>	<i>mill €</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
<b>Cédulas Hipotecarias<sup>1</sup></b>	<b>265.404</b>	<i>291.644</i>	<b>-9,00</b>	<b>67,4</b>	<b>38,1</b>
Total Bancos y Cajas	252.979	<i>280.421</i>	-9,79	69,3	39,9
Cooperativas	12.425	<i>11.223</i>	10,71	54,4	23,3
E.F.C	-	-	-	-	-
<b>Participaciones hipotecarias<sup>2</sup></b>	<b>32.007</b>	<i>35.556</i>	<b>-9,98</b>	<b>8,1</b>	<b>4,6</b>
Total Bancos y Cajas	24.732	<i>27.986</i>	-11,63	6,8	3,9
Cooperativas	3.324	<i>3.570</i>	-6,90	15	6,2
E.F.C	3.951	<i>4.000</i>	-1,22	69	43,5
<b>Certificados de Transmisión Hipotecaria<sup>3</sup></b>	<b>96.229</b>	<i>93.898</i>	<b>2,48</b>	<b>24,4</b>	<b>13,8</b>
Total Bancos y Cajas	87.414	<i>83.700</i>	4,44	23,9	13,8
Cooperativas	7.079	<i>8.267</i>	-14,37	31,0	13,3
E.F.C	1.735	<i>1.930</i>	-10,08	30,5	19,1

1) Saldo vivo del total de las Cédulas Hipotecarias (emitidas y titulizadas)

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

3) 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

**EVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS A LA CLIENTELA**

	<b>oct-15</b>	<i>oct-14</i>	<b>T<sup>1</sup><sub>12</sub></b>	<b>Cuota sobre total depósitos</b>	<b>Financiación/ depósitos (LTD)</b>
	<i>mill €</i>	<i>mill €</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
<b>Depósitos sector privado residente</b>	<b>1.377.860</b>	<i>1.390.826</i>	<b>-0,93</b>	<b>100</b>	<b>50,5</b>
Total Bancos y Cajas	1.273.873	<i>1.287.235</i>	-1,04	92,5	49,8
Cooperativas	95.174	<i>95.379</i>	-0,21	6,9	56,0
E.F.C	8.813	<i>8.212</i>	7,3	0,6	103,0

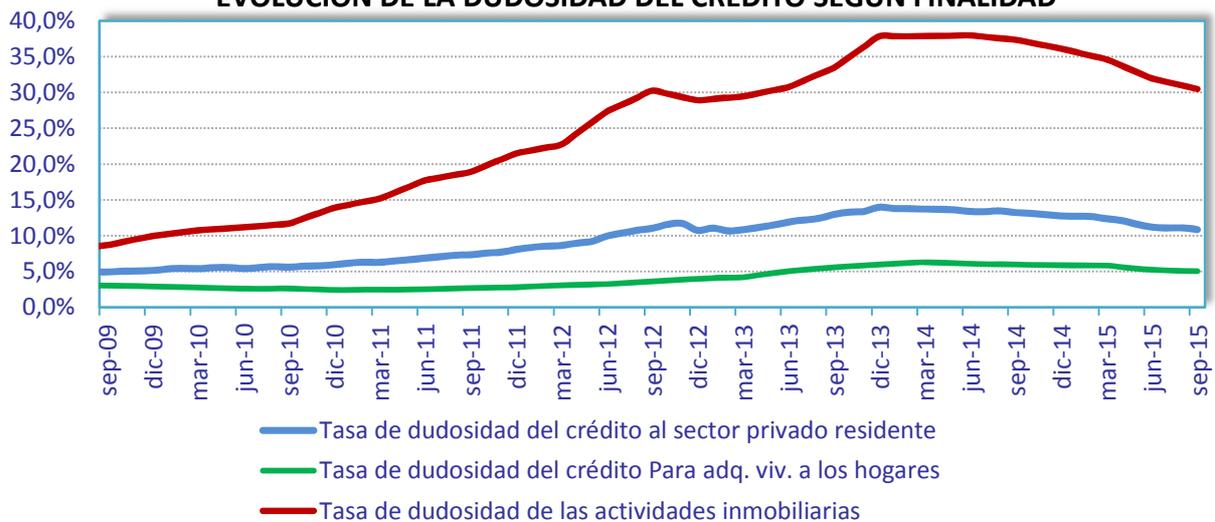
**OTRA INFORMACIÓN MENSUAL DE OCTUBRE 2015**

	Saldo vivo			Peso créd. hipot. gestionado s/ total del crédito <sup>1</sup>		Tasa de dudosidad sector privado residente		Tasa dudosidad hogares adq. vivienda <sup>2</sup>	
	oct-15	oct-14	T <sup>1</sup> <sub>12</sub>	oct-15	oct-14	oct-15	oct-14	sep-15	sep-14
	mill €	mill €	%	%	%	%	%	%	%
<b>Crédito al sector privado residente</b>	<b>1.159.820</b>	<b>1.171.185</b>	<b>-1,0</b>	<b>60,1</b>	<b>62,4</b>	<b>10,7</b>	<b>13,1</b>	<b>5,0</b>	<b>6,0</b>
Total Bancos y Cajas	1.051.675	1.065.405	-1,3	60,3	62,4	10,7	13,2	4,9	5,8
Cooperativas	75.197	74.682	0,7	70,9	74,2	11,8	13,0	4,1	4,0
E.F.C	32.949	31.099	5,9	27,6	32,9	8,7	11,1	15,2	18,1

1) Cálculos realizados con los saldos vivos en el balance

2) Último dato disponible

**EVOLUCIÓN DE LA DUDOSIDAD DEL CRÉDITO SEGÚN FINALIDAD**



**PESO DE LOS DUDOSOS DEL CRÉDITO A HOGARES ADQUISICIÓN VIVIENDA SOBRE LOS DUDOSOS TOTALES**

