

## ACTIVIDAD CREDITICIA HIPOTECARIA

### A JUNIO DE 2019

Octubre de 2019

#### Nota de evolución

Durante los primeros compases de 2019 el crecimiento de la economía a nivel mundial ha continuado moderándose, arrastrado, entre otros motivos, por las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China, la incertidumbre que planea en torno al Brexit y la debilidad económica de la locomotora germana. En este sentido, la economía española no se ha podido mostrar del todo ajena a estas presiones, observándose en el primer semestre del año ciertas señales de estabilización, que han llevado a revisar a la baja las proyecciones de expansión por parte del FMI, hasta el 2,2% en 2019, y el 1,8% en 2020.

En aras de seguir estimulando la productividad ante las señales de ralentización económica, el BCE ha decidido reforzar su política monetaria ultra acomodaticia, retomando el programa de compra de activos (APP, por sus siglas en inglés), revisando a la baja 10 puntos el tipo de interés aplicado a la facilidad de depósito, hasta situarlo en el -0,5%, al tiempo que, con el fin de mitigar el efecto negativo que tienen los bajos tipos de interés sobre la rentabilidad de las entidades, ha introducido un nuevo sistema de dos tramos para la remuneración negativa de la facilidad de depósito, que eximiría de penalización al tramo equivalente a seis veces las reservas mínimas de liquidez.

Hasta ahora los estímulos implementados por el BCE no se han terminado de materializar en la actividad crediticia hipotecaria, de manera que el incremento de la originación ha continuado siendo insuficiente para compensar la caída vegetativa del saldo del balance. En concreto a junio de 2019, la variación neta del saldo superó los -20.000 millones de euros, hasta situarse el **saldo vivo hipotecario** en 654.394 millones de euros<sup>1</sup>. A su vez, el crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda, que supone alrededor de un 70% del crédito total, registró una disminución interanual absoluta de casi 6.000 millones<sup>2</sup> en el epígrafe de las entidades de depósito, situándose la variación en valores relativos en el -1,2%.

Respecto a los instrumentos de financiación, casi el 50% de la cartera hipotecaria estaría siendo financiada por títulos hipotecarios, de los cuales aproximadamente el 33% se correspondería con cédulas hipotecarias. A junio de 2019 el **saldo vivo de los títulos hipotecarios**, según datos de Banco de España, se sitúa en 315.692 millones de euros, lo que representa un descenso interanual equivalente a 1,1%.

<sup>1</sup> 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 un mayor contraste de datos consultar la nota metodológica de las series del crédito hipotecario publicada en nuestra web.

<sup>2</sup> Este dato se obtiene del capítulo 4 del [Boletín estadístico de Banco de España](#)

Por su parte, **los depósitos del sector privado residente** registraron un repunte en términos interanual de casi un 4% -pese a los bajos intereses remunerativos-, ascendiendo el volumen total a 1.212.749 millones de euros. El ratio préstamos/depósitos (*Loan to Deposit*) se situó a junio de 2019 en el 100,2%, reflejando el proceso de desapalancamiento mencionado anteriormente.

Encuentra toda la información en:  
[ObservatoriInmobiliario.com](http://ObservatoriInmobiliario.com)

## 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-18	jun-19	T <sub>12</sub>	jun-18	jun-19	jun-18	jun-19
<b>Crédito al sector privado residente (SPR/OSR)</b>	1.229.717	1.214.790	-1,2%	104,0%	99,2%	6,4%	5,4%
Entidades de depósito	1.174.081	1.158.792	-1,3%	99,3%	94,6%	6,4%	5,3%
Resto entidades de crédito	7.775	7.307	-6,0%	0,7%	0,6%	8,5%	5,4%
Establec. Financiero de Crédito (EFC)	47.862	48.691	1,7%	4,0%	4,0%	5,6%	5,6%

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

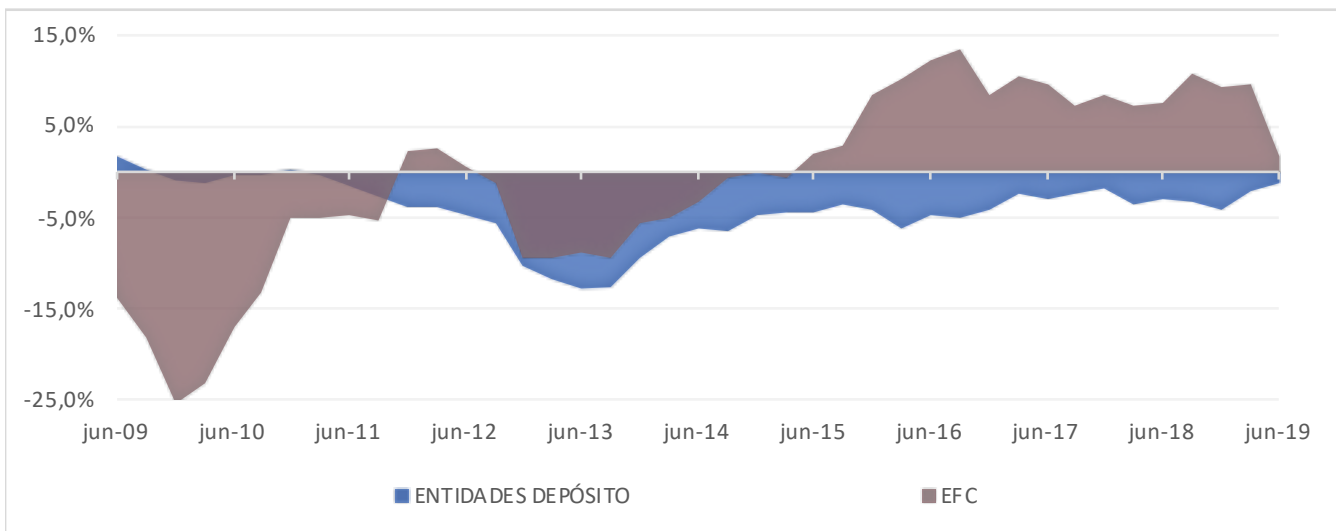
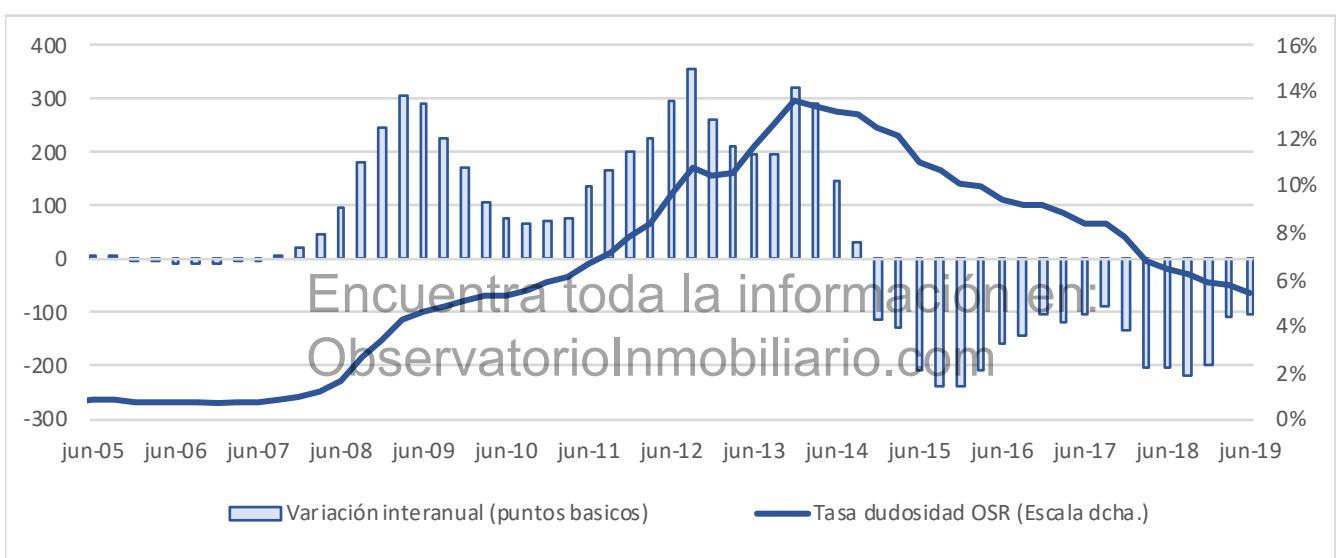


Gráfico 2. Ratio crédito dudoso a OSR

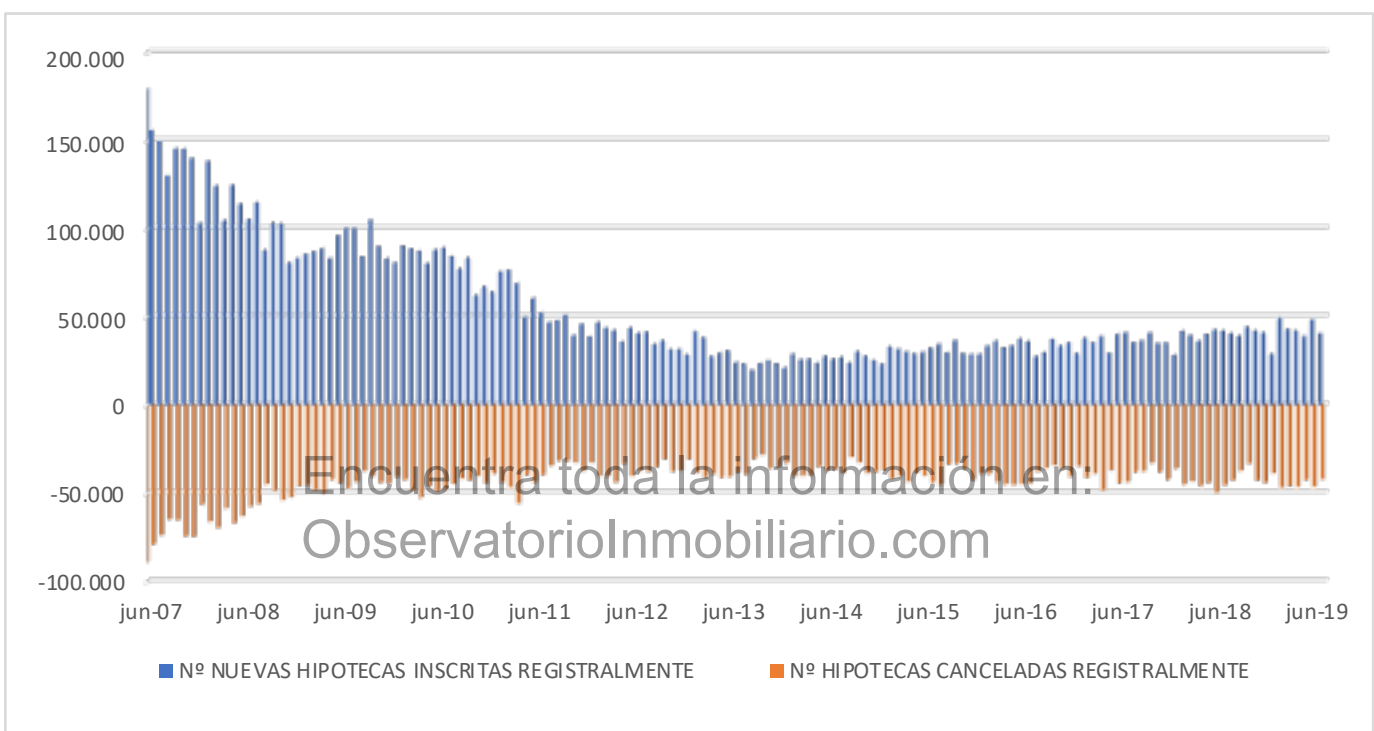


## DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE NEGOCIOS EN ESPAÑA

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		Crédito hipotecario/ Total crédito (OSR)	Peso crédito con GI vivienda/ crédito con GI total OSR
	jun-18	jun-19	En valores absolutos	En valores relativos		
<b>Crédito con garantía inmobiliaria a OSR</b>						
<b>Entidades de crédito</b>	<b>674.549</b>	<b>654.394</b>	<b>-20.155</b>	<b>-3,0%</b>	<b>56,5%</b>	<b>73,4%</b>
Bancos y Cajas de Ahorro	615.237	595.219	-20.017	-3,3%	-	-
Cooperativas de Crédito	59.312	59.174	-138	-0,2%	-	-

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		Peso cartera elegible/Cartera hipotecaria total	
	jun-18	jun-19	En valores absolutos	En valores relativos	jun-18	jun-19
<b>Activos aptos para la emisión de títulos</b>						
<b>Entidades de crédito</b>	<b>397.871</b>	<b>405.109</b>	<b>7.238</b>	<b>1,8%</b>	<b>59,0%</b>	<b>61,9%</b>
Bancos y Cajas de Ahorro	374.434	375.880	1.446	0,4%	60,9%	63,1%
Cooperativas de Crédito	23.437	29.229	5.792	24,7%	39,5%	49,4%

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-18	jun-19	En valores absolutos	En valores relativos		
<b>SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS</b>						
<b>Entidades de crédito</b>	<b>319.061</b>	<b>315.692</b>	<b>-3.369</b>	<b>-1,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>48,2%</b>
Bancos y Cajas de Ahorro	302.916	299.145	-3.772	-1,2%	94,8%	50,3%
Cooperativas de Crédito	16.145	16.547	402	2,5%	5,2%	28,0%

**COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:**

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
	jun-18	jun-19	En valores absolutos	En valores relativos		
<b>Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)</b>						
<b>Entidades de crédito</b>	<b>209.798</b>	<b>215.045</b>	<b>5.247</b>	<b>2,5%</b>	<b>68,1%</b>	<b>32,9%</b>
Bancos y Cajas de Ahorro	199.275	204.972	5.697	2,9%	68,5%	34,4%
Cooperativas de Crédito	10.523	10.073	-450	-4,3%	60,9%	17,0%
<b>Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *</b>						
<b>Entidades de crédito</b>	<b>13.330</b>	<b>16.552</b>	<b>3.222</b>	<b>24,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>2,5%</b>
Bancos y Cajas de Ahorro	12.130	14.412	2.282	18,8%	4,8%	2,4%
Cooperativas de Crédito	1.201	2.141	940	78,3%	12,9%	3,6%
<b>Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **</b>						
<b>Entidades de crédito</b>	<b>95.933</b>	<b>84.094</b>	<b>-11.838</b>	<b>-12,3%</b>	<b>26,6%</b>	<b>12,9%</b>
Bancos y Cajas de Ahorro	91.511	79.761	-11.750	-12,8%	26,7%	13,4%
Cooperativas de Crédito	4.422	4.334	-88	-2,0%	26,2%	7,3%

\* 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-18	jun-19	En valores absolutos	En valores relativos		
<b>DEPÓSITOS OSR</b>						
<b>Entidades de crédito</b>	<b>1.168.235</b>	<b>1.212.749</b>	<b>44.514</b>	<b>3,8%</b>	<b>100,2%</b>	<b>54,0%</b>
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	-	-	-