



Asociación Hipotecaria Española



Estudio de la Asociación Hipotecaria Española

MARZO 2016

Un análisis de la cartera hipotecaria española

www.ahe.es





Contenido

1. Consideraciones previas	3
2. Datos básicos de la cartera	4
3. Tipo de colateral	5
4. Ratio préstamo-valor (LTV)	6
5. Distribución de préstamos según importe	7
6. Antigüedad de los préstamos (loan seasoning)	7
7. Perfil de amortización	8
8. Distribución geográfica de la cartera	9
9. Tipos de interés	10

Un análisis de la cartera hipotecaria española

Marzo 2016

1. Consideraciones previas

En este informe elaborado por la Asociación Hipotecaria Española presentamos un breve análisis de la composición de la cartera hipotecaria de las entidades de crédito españolas.

Los datos de cartera proceden de 12 entidades de crédito¹, cuyo saldo hipotecario representa un 94% del total del saldo vivo hipotecario nacional, excluyendo los activos hipotecarios titulizados.

La extracción de los datos se ha realizado de la información que las entidades publican en sus webs corporativas relacionada con la cartera de cobertura de las cédulas hipotecarias (covered bonds). La Asociación Hipotecaria Española, como miembro del Consejo Europeo de Covered Bonds (ECBC en sus siglas en inglés), coordina parte de la publicación de esta información y la definición de los diferentes conceptos. Por ello, en todas las variables del análisis presentamos datos con una definición homogénea.

Creemos que este pequeño estudio ofrece una información interesante sobre el perfil de la cartera hipotecaria del mercado español, que puede ayudar al análisis y toma de decisiones. Su contenido puede citarse y reproducirse con mención específica a la Asociación Hipotecaria Española.

¹ Los datos presentados corresponden a diciembre de 2015 salvo para 3 entidades (que representan un 17% de la cartera) con datos disponibles a septiembre de 2015.

2. Datos básicos de la cartera

Los datos de este estudio corresponden a 12 entidades españolas² emisoras de cédulas hipotecarias suscritas al Covered Bond Label³ del ECBC.

El volumen total de la cartera analizada asciende a los **531.021 millones de euros** y representa un 94% del saldo vivo a nivel nacional a diciembre de 2015 (564.228 millones de euros), último dato disponible, excluyendo de este los activos hipotecarios titulizados dentro de balance.

El importe medio de los préstamos, teniendo en cuenta la ponderación en la estructura de cada entidad y el peso de cada una de ellas sobre el total de la cartera, es de **99.353 euros**, con un plazo medio de vencimiento ponderado de **16,26 años**.

Así mismo, la ratio LTV media de la cartera es de **62,23%** y la antigüedad media ponderada de los préstamos (*loan seasoning*) es de 84,74 meses (7,06 años).

Tabla 1

Datos básicos de la cartera hipotecaria	
Salvo vivo nacional* (mill €)	564.228
Cartera hipotecaria (mill €)	531.021
Cartera hipotecaria/saldo vivo	94,1%
Número de préstamos cartera	5.382.223
Importe medio (€)	99.353
Plazo medio (años)	16,26
LTV medio	62,23%
Antigüedad media (meses)	84,74
Colateral residencial	72%
Colateral comercial	28%

*Excluyendo activos hipotecarios titulizados

Fuente: AHE

² Banco Sabadell, Bankia, Caixabank, Banco Santander, Kutxabank, Unicaja Banco, Banco Popular, BBVA, Bankinter, Ibercaja Banco, Banco Marenostrum y Caja Rural Castilla-La Mancha.

³ <https://coveredbondlabel.com/>

3. Tipo de colateral

De acuerdo a lo señalado en el apartado anterior, el 72% de la cartera analizada está respaldada por colaterales residenciales⁴, mientras que el restante 28% corresponde a propiedades comerciales⁵.

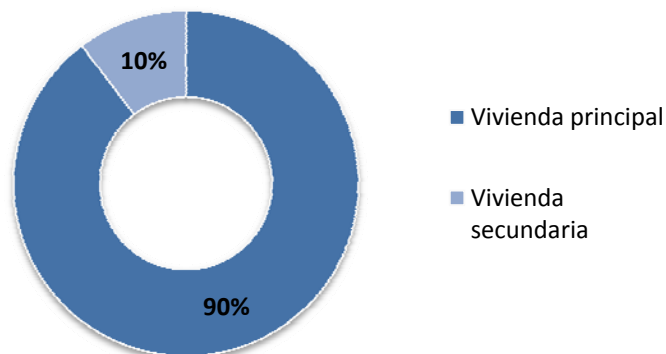
Tabla 2

Tipo de colateral	
Residencial	72%
Máximo en cartera	84%
Mínimo en cartera	16%
Comercial	28%
Máximo en cartera	60%
Mínimo en cartera	16%

Fuente: AHE

Dentro del segmento residencial, el 90% de los créditos están destinados a financiar vivienda principal (el resto a vivienda secundaria).

Gráfico 1: Composición del colateral residencial



Fuente: AHE

Por tanto, el **peso del crédito residencial para la adquisición de vivienda principal representa un de 65% de la cartera.**

⁴ Los préstamos residenciales son los que cumplen los siguientes requisitos: préstamos con pleno recurso frente al particular que contrata el préstamo; y o bien (a) préstamos garantizados con bienes inmuebles en los que residen los prestatarios o (b) que arrenda el prestatario siempre que sean menos de cuatro inmuebles.

⁵ Los préstamos comerciales son préstamos garantizados por una hipoteca con recurso frente al prestatario, excepto particulares y entidades del sector público.

4. Ratio préstamo-valor (LTV)

El LTV medio ponderado de toda la cartera es 62,23%, sin embargo, de la cartera analizada pueden observarse diferencias significativas entre entidades de hasta más de 30 puntos porcentuales.

Adicionalmente, en base a los datos disponibles de 11 de las 12 entidades de la muestra (que constituyen el 89% de la cartera), podemos analizar la distribución ponderada de la cartera según tramos de LTV, tanto para el total como para el segmento residencial (vivienda) y el comercial (resto de la cartera).

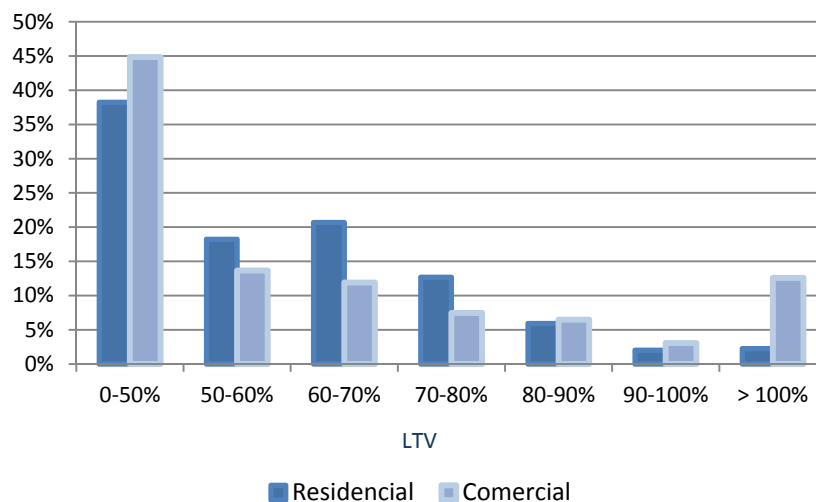
Tabla 3

Distribución de la cartera según ratio LTV			
LTV	Total	Residencial	Comercial
0-50%	40%	38%	45%
50-60%	17%	18%	14%
60-70%	18%	21%	12%
70-80%	11%	13%	7%
80-90%	7%	6%	6%
90-100%	2%	2%	3%
> 100%	4%	2%	13%

Fuente: AHE

En conjunto, el **90% de los préstamos residenciales** se han formalizado con un LTV inferior a **80%** (78% en el caso de préstamos comerciales).

Gráfico 2: Distribución LTV residencial y comercial



Fuente: AHE

5. Distribución de préstamos según importe

En este apartado analizamos la distribución de los préstamos de la cartera según el importe prestado de 10 de las 12 entidades de la muestra (que constituyen el 75% de la cartera).

Aproximadamente el 62,6% de los préstamos se han formalizado por importes menores a 200.000 euros. Por su parte, en el tramo de préstamos de más de un millón de euros se sitúa aproximadamente el 16,6% de la cartera, que se corresponde en su mayoría a financiación a empresas o proyectos de promoción inmobiliaria.

Para las 12 entidades de la muestra, el importe medio ponderado es de 99.353 euros. A modo de comparación, el importe medio de las hipotecas para la adquisición de vivienda entre enero y diciembre de 2015 según datos del INE es de 105.931 euros.

Tabla 4

Distribución según importe del préstamo	
Hasta 100.000 euros	30,46%
De 100.000 a 200.000 euros	32,17%
De 200.000 a 300.000 euros	11,05%
De 300.000 hasta 500.000 euros	5,90%
De 500.000 hasta 1 millón de euros	4,10%
Más de 1 millón de euros	16,33%
Importe medio ponderado (€)	99.353

Fuente: AHE

6. Antigüedad de los préstamos

Como se ha visto en el primer apartado, la antigüedad media ponderada de la cartera es de 84,74 meses. El 71,36% del conjunto de la cartera hipotecaria tiene una antigüedad de al menos 60 meses (5 años). Se observan, sin embargo, ciertas divergencias entre préstamos residenciales y comerciales en distintos tramos de antigüedad.

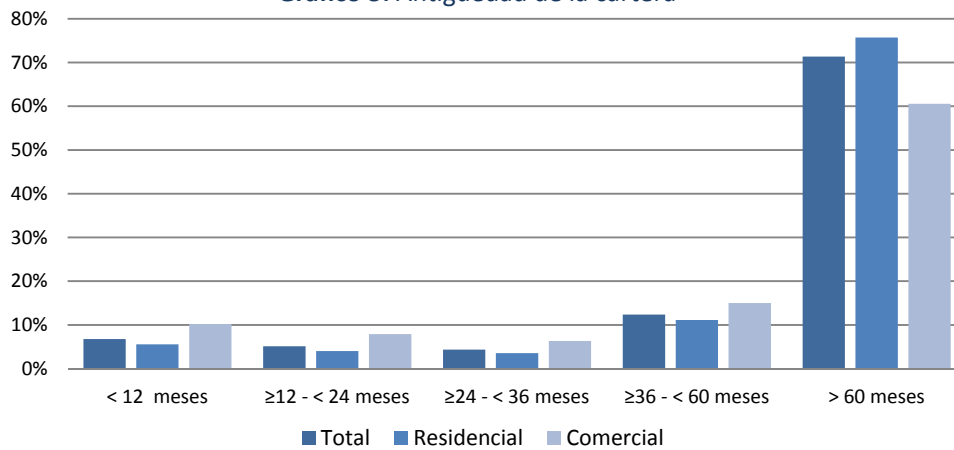
Tabla 5

Antigüedad de los préstamos (loan seasoning)			
Antigüedad	Total	Residencial	Comercial
< 12 meses	6,77%	5,56%	10,22%
≥12 - < 24 meses	5,13%	4,03%	7,89%
≥24 - < 36 meses	4,37%	3,54%	6,32%
≥36 - < 60 meses	12,36%	11,14%	15,01%
> 60 meses	71,36%	75,72%	60,55%

Fuente: AHE

Respecto al segmento residencial, el 76% de la cartera tiene una antigüedad superior a 60 meses, el 14,7% se sitúa entre 36 y 60 meses y, el resto del crédito menos de 36 meses.

Gráfico 3: Antigüedad de la cartera



Fuente: AHE

7. Perfil de amortización

Para toda la muestra, el plazo de amortización medio ponderado de los préstamos de la cartera es de 16,26 años.

Con datos de 11 entidades de la muestra (un 89% de la cartera analizada), la mayor parte de la cartera, 69,25%, tiene un plazo de amortización superior a 10 años. El siguiente grupo por orden de volumen lo constituyen los préstamos con un plazo de entre 5 y 10 años, un 15,15% de la cartera. El 15,75% de la cartera se amortizará en menos de 5 años.

Tabla 6

Perfil de amortización de la cartera	
0 -1 año	4,3%
1-2 años	3,2%
2-3 años	2,8%
3-4 años	2,7%
4-5 años	2,7%
5-10 años	15,1%
10+ años	69,3%
Plazo medio (años)	16,26

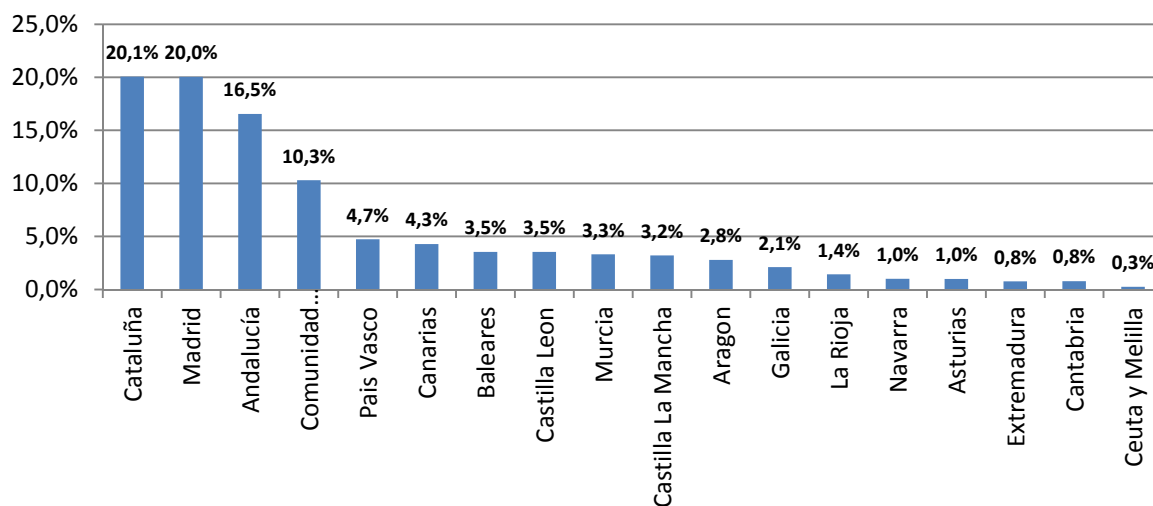
Fuente: AHE

8. Distribución geográfica de la cartera

La mayor parte de la cartera, el 67%, se concentra en 4 Comunidades Autónomas, Cataluña (20%), Madrid (20%), Andalucía (17%) y Valencia (10%).

En el resto de autonomías el peso de la cartera no supera el 5% para cada una de ellas, habiendo 8 regiones con un peso en la cartera inferior al 3%.

Gráfico 4: Distribución de la cartera por CC.AA.

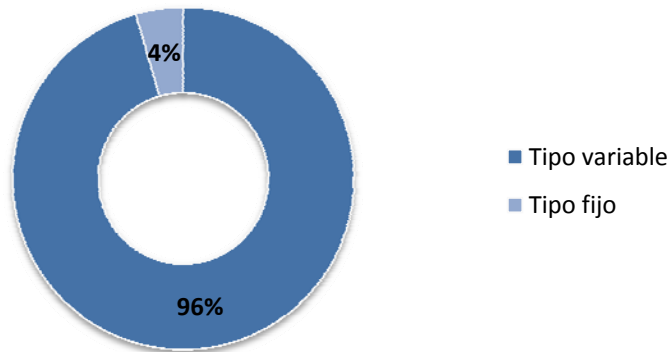


Fuente: AHE

9. Tipos de interés

En los que respecta al perfil de tipos de interés de la cartera hipotecaria, casi la totalidad de los préstamos contratados, un 95,5%, son a tipo variable (revisión de tipo en menos de un año), mientras que el restante 4,5% son a tipo fijo (plazo de revisión superior a un año).

Gráfico 5: Tipos de interés de la cartera



Fuente: AHE