

ACTUALIZACIÓN DE LA SERIE DEL SALDO VIVO HIPOTECARIO Y TÍTULOS HIPOTECARIOS

En 2017, la entrada en vigor de la *Circular 5/2014, de 28 de noviembre* (aplazada posteriormente al 31 de marzo de 2017 por la *Circular 3/2015, de 29 de julio*), que modificaba la *Circular 4/2004, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros*, supuso una reforma sustancial de las series estadísticas para adaptar su contenido a los criterios de elaboración, terminología, definiciones y formatos de los estados conocidos como FINREP (Financial Reporting) en la normativa de la Unión Europea.

Naturalmente, esta modificación tuvo un importante impacto conceptual en las series del crédito hipotecario español que la AHE venía publicando en virtud del convenio de colaboración con el BdE. Entre los cambios más significativos, destacaban:

- Distinta consideración conceptual de la Garantía, entendiéndose en la nueva serie exclusivamente el crédito hipotecario concedido con Garantía Inmobiliaria (con estas modificaciones se excluían, entre otros, el crédito hipotecario sobre bienes muebles).
- En el nuevo dato del saldo vivo hipotecario se incluían las exposiciones dudosas, frente al criterio anterior que lo excluía.
- No se incluían los préstamos hipotecarios que hubieran sido objeto de titulización y que no se mantuvieran en el balance de las entidades.
- Se disponía de información del conjunto de las entidades de depósito, excluyendo a los Establecimientos Financieros de Crédito (EFC).
- La información relativa a los Activos Hipotecarios Titulizados se correspondía exclusivamente con las operaciones de emisión que recaen sobre préstamos reconocidos en el pasivo (mantenidos en el balance de las entidades sujetas a declaración).

Recientemente, la entrada en vigor de la *Circular 2/2020, de 11 de junio*, por la que se modifica 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*, ha establecido la supresión de los estados FI 160-1, FI 160-2 y FI 160-4, que eran la fuente primaria para la elaboración de la información histórica del epígrafe del **crédito hipotecario a OSR (Otros sectores residentes) con garantía hipotecaria** que, de forma periódica, el BdE remitía a la AHE. Esta circular tiene como objeto adoptar los cambios del ordenamiento internacional sobre requerimientos de información a las entidades de crédito.

En virtud de la misma, se ha producido una ligera variación respecto a la información que veníamos facilitando en ese capítulo. A continuación, se exponen las principales consideraciones a tener en cuenta en el nuevo dato facilitado bajo el epígrafe 'Crédito hipotecario a OSR con garantía hipotecaria' con respecto a la serie anterior:

	SERIE NUEVA. DATO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO	SERIE ANTERIOR. DATO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO
Garantía	Inmobiliaria	Inmobiliaria
Ámbito de aplicación	Negocios en España y residentes	Negocios en España y residentes
Valoración del crédito	Principal dispuesto	Principal dispuesto
Entidades declarantes	Bancos, cajas y cooperativas de crédito	Bancos, cajas y cooperativas de crédito
Consideraciones técnicas	<ul style="list-style-type: none"> - Incluye el crédito gestionado - Hogares - Sociedades no financieras y empresarios individuales con actividad empresarial no financiera - Otras sociedades financieras y empresarios individuales con actividad empresarial financiera (No incluye ISFLSH) 	<ul style="list-style-type: none"> - No incluye los préstamos titulizados dados de baja del balance - Hogares - ISFLSH - Sociedades no financieras y empresarios individuales con actividad empresarial no financiera - Otras sociedades financieras y empresarios individuales con actividad empresarial financiera

Por último, cabe reseñar que la serie correspondiente con los **Títulos Hipotecarios** también ha sufrido una variación como resultado de la entrada en vigor de la **Circular 1/2023, de 24 de febrero**. Esta circular aborda las obligaciones de información que establece el *Real Decreto-ley 24/2021, de 2 noviembre* (el cual transpone una directiva europea en materia de bonos garantizados), e introduce modificaciones en los estados financieros del *Anejo I* de la *Circular 4/2017*, que has entonces constituían la fuente de información de esta estadística.

A partir del año 2023 (inclusive), conviene tener en cuenta lo siguiente:

- El importe de los Activos Hipotecarios Titulizados ('Participaciones hipotecarias' y 'Certificados de Transmisión Hipotecaria' emitidos) comprende todos los préstamos que respaldan las emisiones de titulaciones, aunque se hayan dado del balance y hayan sido objeto de una transmisión plena del riesgo.

Así pues, cualquier análisis realizado sobre la evolución histórica del crédito hipotecario y de los títulos hipotecarios, deberá tomar en consideración, necesariamente, las modificaciones introducidas por la *Circular 2/2020*, así como por la *Circular 1/2023*.