



Estudio de la Asociación Hipotecaria Española
SEPTIEMBRE 2020

www.ahe.es

Un análisis de la cartera hipotecaria española

Primer semestre de 2020





Contenido

1. Consideraciones previas.....	3
2. Datos básicos de la cartera	4
3. Tipo de colateral	5
4. Ratio préstamo-valor (LTV)	7
5. Distribución de préstamos según importe.....	9
6. Antigüedad de los préstamos	11
7. Perfil de amortización.....	13
8. Tipos de interés.....	15
9. Porfolio de NPLs	16
10. Sistema de amortización empleado en la cartera	17



Un análisis de la cartera hipotecaria española

Septiembre 2020

1. Consideraciones previas

Este informe presenta una actualización de los datos y el análisis publicado por la AHE en [marzo de 2020](#) (con datos a diciembre de 2019) con el objetivo de proporcionar a los agentes interesados una visión de conjunto sobre la composición y principales características de la cartera hipotecaria de las entidades de crédito españolas.

Los datos de la cartera proceden de 13 entidades de crédito¹ emisoras de cédulas hipotecarias suscritas al Covered Bond Label² del ECBC.

La extracción se ha realizado en base a 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. Esta coordinación permite que en todas las variables del análisis se presenten 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 Banco Sabadell, Bankia, Caixabank, Banco Santander, Kutxabank, Unicaja Banco, BBVA, Bankinter, Ibercaja Banco, Eurocaja Rural-Caja Rural Castilla-La Mancha, Caja Rural de Navarra, Abanca y Grupo Cooperativo Cajamar.

² <https://coveredbondlabel.com/>

2. Datos básicos de la cartera

La cartera hipotecaria de la muestra³, cuyo volumen representa aproximadamente el 85% del total de saldo vivo del sistema hipotecario español⁴, ha experimentado en este ejercicio una ligera contracción de un 1% frente al semestre anterior (diciembre de 2019) y una disminución de casi un 4% en términos interanuales. Esta evolución se debe entender dentro del contexto actual, en el que, por un lado, la capacidad de generar ingresos de los distintos agentes económicos se ha visto mermada como consecuencia del shock económico y sanitario que sacude a nivel internacional, mientras que, por otro lado, los organismos de supervisión y autoridades competentes con el fin de preservar la situación económica de los países y su capacidad de endeudamiento, han articulado una serie de políticas monetarias y fiscales con un elevado grado de sesgo expansivo.

En paralelo al capital, el número de préstamos en vigor de la cartera ha pasado de situarse en 5.645.002 en el segundo semestre de 2019 a suponer 5.592.297 préstamos en este semestre. Una disminución similar a la que ha experimentado el saldo vivo de la cartera, con una tasa de variación de un 1%.

Con todo, el capital medio de la cartera se sitúa en 82.543 euros, siendo algo inferior en el caso de la cartera residencial –que asciende hasta los 71.810 euros– y claramente superior en el caso de la cartera respaldada por un inmueble no residencial, pues se sitúa en 205.171 euros.

Tabla 1

Datos básicos de la cartera hipotecaria	
Saldo vivo hipotecario nacional (*) (**) (mill €)	545.143
Cartera hipotecaria ECBC Label (mill €)	461.603
Cartera hipotecaria/saldo vivo	84,7%
Número de préstamos en la cartera	5.592.297
Importe medio (€)	82.543
Importe medio residencial (€)	71.810
Importe medio comercial (€)	205.171
Plazo medio de amortización (años)	11,15
LTV medio	58,4%
Colateral residencial	80,0%
Colateral comercial	20,0%

(*) Excluyendo activos hipotecarios titulizados

(**) Último dato disponible diciembre de 2019

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

³ Los datos presentados se corresponden con junio de 2020 para el conjunto de la muestra.

⁴ El saldo corresponde a diciembre de 2019 al no tener una actualización del mismo más reciente.

Del volumen total se han excluido los activos hipotecarios titulizados que permanecen dentro y fuera de balance.

3. Tipo de colateral

En cuanto a la naturaleza del préstamo, se mantiene un desapalancamiento de las exposiciones ligadas a una garantía comercial⁵ – que representan en torno a un 20% del saldo vivo de la cartera–, más intenso que en relación con las operaciones con garantía residencial⁶, con una presencia mucho mayor (80%). En general, la cartera residencial siempre ha mantenido la hegemonía en la cartera hipotecaria, si bien esas diferencias parecen acentuarse en los últimos años, pues tan solo hace un año la cartera residencial apenas representaba el 79% y hace tres años no llegaba al 77%.

Este mismo índice, calculado mediante el número de hipotecas en vigor, muestra todavía mayores diferencias, pues se eleva a 92% en el caso de residencial y a 8% en el caso de la cartera comercial.

Pese a que como comentábamos al comienzo de la publicación, las autoridades competentes han redoblado sus esfuerzos y facilidades de crédito, canalizándose por medio del sector financiero gran parte de estos esfuerzos, especialmente hacia aquellos sectores más dañados por la acuciante crisis, lo cierto es que estos estímulos no se han visto reflejados en un incremento del peso de la cartera comercial, puesto que las citadas líneas de crédito principalmente han ido a cubrir las necesidades de circulante de las empresas, quedando, en gran medida, al margen los préstamos hipotecarios.

Tabla 2

Tipo de colateral	
Residencial	80,0%
Máximo en cartera	90,4%
Mínimo en cartera	68,0%
Comercial	20,0%
Máximo en cartera	32,0%
Mínimo en cartera	9,6%

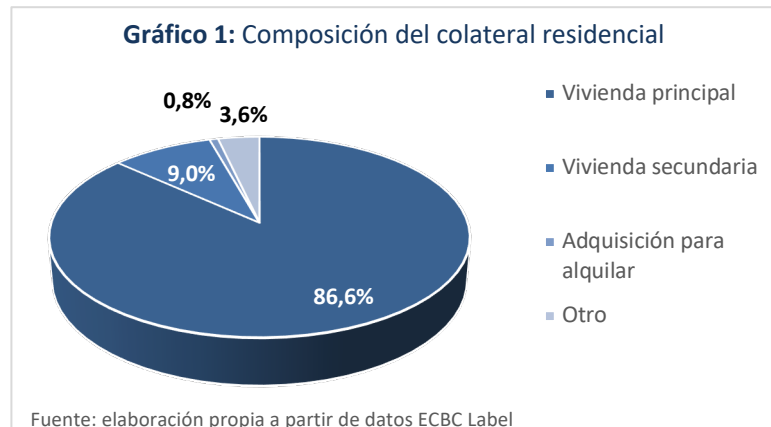
Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Entrando en mayor detalle respecto a la finalidad y el tipo de los préstamos que conforman la muestra, dentro de la cartera residencial, vemos que la financiación concedida para la adquisición de vivienda habitual se mantiene razonablemente estable, alcanzando el 86,6% de cuota, mientras que los préstamos garantizados con una segunda residencia, suponen el 9,0% de la cartera viva residencial.

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

⁶ 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.

Adicionalmente, hay otro 0,8% del saldo que se concentra en hipotecas residenciales concedidas bajo la práctica anglosajona conocida como *buy to let*, concedidas generalmente a un tipo de prestatario de perfil medio-alto, que tiene menores necesidades de fondos ajenos para poder acometer su adquisición.



Por tipo de garantía que conforma el portfolio residencial, se distingue entre primera hipoteca y resto, representando la primera el 98% de las operaciones vivas y manteniéndose así, desde el punto de vista de riesgos, una relación positiva entre el riesgo y las políticas aplicadas por las entidades.

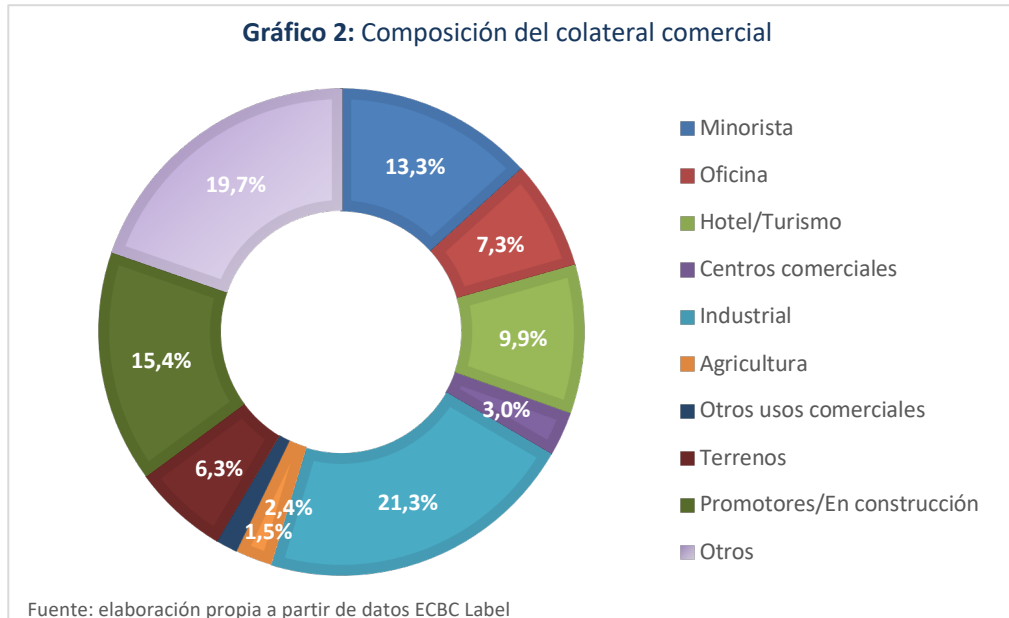
Tabla 3

Rango hipotecario cartera	
Primera hipoteca	97,8%
Segunda hipoteca	2,2%
Otro	0,0%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Desplazándonos a la cartera comercial, el sector industrial se mantiene el primero por volumen registrado en los balances, con un 21,3% de la financiación comercial, seguido de aquellos préstamos inscritos bajo otra finalidad distinta a las definidas en la plantilla o para los que no se conoce dicha información, que aglutinan el 19,7% de la cartera. Con cierta distancia, pero también teniendo una elevada representatividad, se encuentran las exposiciones ligadas a la actividad de construcción y promoción inmobiliaria, que concentran el 15,4% del saldo, seguida de la financiación a las actividades dedicadas al segmento minorista, que suponen el 13,3%. El resto de actividades tienen una cuota de mercado por debajo del 10%. Respecto a publicaciones anteriores, se observan ligeras variaciones de este ejercicio frente a los anteriores, originadas no tanto por cambios estructurales en la financiación de las entidades, sino por un ligero cambio en el método de cálculo. Mientras que anteriormente se daba el detalle de cada finalidad según el peso total de las entidades que conforman la muestra agregada (tanto residencial como comercial), ahora se establece en función del peso de las mismas,

pero sobre la cartera comercial, en la consideración de que este último ejercicio se aproxima mejor a la realidad de la cartera objeto de análisis, en este caso la comercial. Por ello, de ahora en adelante se atenderá a este último criterio.



4. Ratio préstamo-valor (LTV)

En cuanto a la distribución ponderada de la cartera de préstamos hipotecarios según LTV no indexado –disponible para 12 entidades que representan cerca del 87% del total de la muestra–, el volumen de préstamos con una relación de LTV por debajo del 80% se mantiene con ligeras variaciones al alza, situándose en el primer semestre de 2020 la cuota en el 87,8% de la cartera, frente al 87,3% del semestre anterior o el 86,7% del año anterior.

Sin duda se puede apreciar que el grueso de los préstamos se halla dentro del tramo de cobertura que es inferior o igual al 80% del importe de tasación, donde un 46,9% de la cartera en vigor estaría operando con un LTV inferior al 50%, mientras que un 40,9% lo haría con un LTV comprendido entre un 50% y un 80%. Por su parte, en el tramo más delicado en cuanto a su relación riesgo-garantía, esto es, aquellos que el valor de su garantía no respalda *per se* el capital vivo financiado (los préstamos que superan el 100% de LTV), la cuota se sitúa en el 6,5% de la financiación total en vigor.

Tabla 4

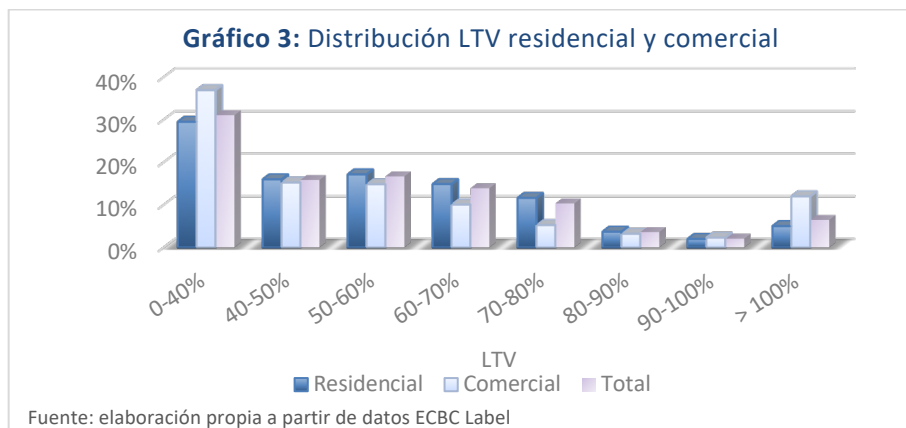
Distribución de la cartera según ratio LTV			
LTV	Total	Residencial	Comercial
0-40%	31,1%	29,5%	37,0%
40-50%	15,9%	16,0%	15,3%
50-60%	16,7%	17,2%	14,9%
60-70%	13,9%	14,9%	10,1%
70-80%	10,3%	11,6%	5,3%
80-90%	3,6%	3,7%	3,2%
90-100%	2,1%	2,0%	2,3%
> 100%	6,5%	5,0%	12,0%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Si se analiza los tramos de cobertura de LTV según el tipo de garantía, se observa que dentro del segmento residencial el porcentaje de préstamos cuya financiación no rebasan el 80% del valor del subyacente, es sensiblemente mayor que en el caso de la cartera comercial. En particular, en el primer caso un 89,2% del volumen residencial se atribuye a préstamos con una ratio de LTV por debajo del 80%, en contraste con la cartera comercial, donde este coeficiente asciende al 82,4% de la cartera.

En general, los préstamos cuyo principal vivo representa más del 80% del valor de la garantía han experimentado una variación a la baja, contribuyendo a calibrar los riesgos y mejorar la calidad de la cartera hipotecaria, en un momento que se torna crucial por la incertidumbre instalada en el mercado respecto a un potencial deterioro de las perspectivas de crédito. En este sentido, cabe añadir la relevancia desde el punto de vista regulatorio que adquieren las exposiciones de riesgo que se encuentran dentro de este umbral del 80%, pues al entenderse que tienen un riesgo menor, computan con una ponderación del riesgo notablemente inferior en lo relativo al cálculo de los activos ponderados por riesgo (RWA, en inglés) de conformidad con los niveles regulatorios de capital exigidos. Además, también es destacable el efecto positivo que tienen estos préstamos⁷ sobre la cartera elegible que se constituye a favor de los bonos garantizados (cédulas hipotecarias), pues sirven para maximizar la capacidad de emisión de las entidades, en tanto el préstamo mantenga el cumplimiento de otra serie de criterios (primera hipoteca, el valor de los préstamos hipotecarios para edificios en construcción no puede superar el 20% de la cartera elegible, etc.).

⁷ La ratio máxima de LTV de los préstamos residenciales elegibles es del 80%, mientras que en los préstamos comerciales elegibles el límite de LTV está fijado en el 60%.



Respecto a la tasa promedio de LTV, vemos que la media que resulta de ponderar el LTV de cada entidad según su peso en la cartera, nos lleva a un LTV medio de 56,3% en la cartera respaldada por un subyacente residencial y de un 66,5%⁸ en el caso de la comercial. De forma agregada, la cartera ostenta un LTV medio de un 58,4%.

5. Distribución de préstamos según importe

Si se atiende a la composición de la cartera en función de los tramos de capital vivo, apenas se aprecian cambios respecto a las publicaciones más recientes.

De esta forma, se observa que aproximadamente un 69% del saldo en vigor se encuadraría bajo el tramo de préstamos cuyo capital pendiente es inferior a 200.000 euros, un 19% lo comprenderían los préstamos cuyo saldo va desde los 200.000 hasta el millón de euros, quedando el 13% restante comprometido bajo las operaciones hipotecarias cuyo importe supera el millón.

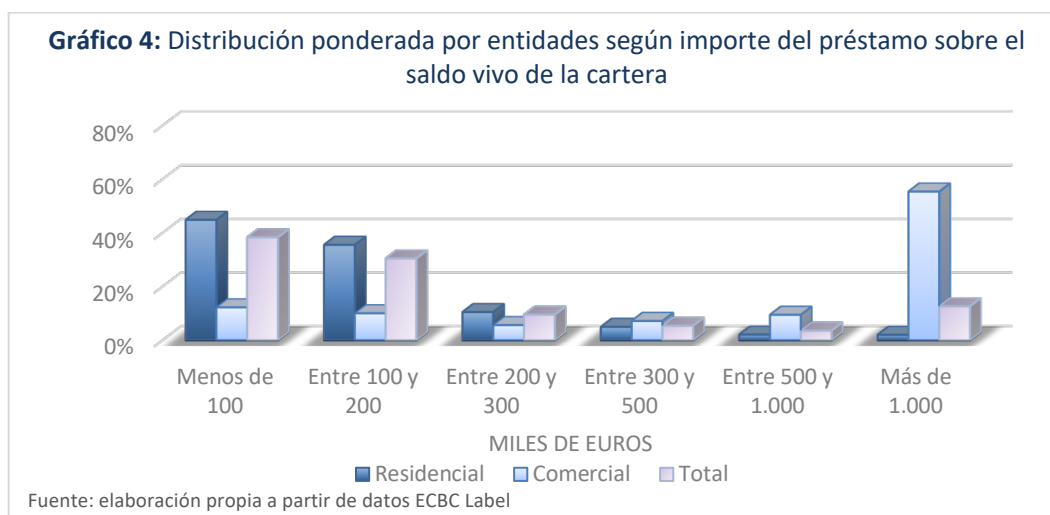
Tabla 5

Distribución ponderada por entidades según importe del préstamo sobre el saldo vivo			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 100.000 euros	38,4%	44,9%	12,3%
Entre 100.000 y 200.000 euros	30,5%	35,6%	10,0%
Entre 200.000 y 300.000 euros	9,5%	10,5%	5,6%
Entre 300.000 y 500.000 euros	5,4%	5,0%	7,2%
Entre 500.000 y 1.000.000 euros	3,6%	2,1%	9,5%
Más de 1.000.000 euros	12,7%	2,0%	55,4%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

⁸ Mientras que de forma agregada y en términos residenciales la muestra disponible alcanza en volumen en torno a un 86% de las carteras, en ambos casos, en el caso de la cartera comercial, a pesar de no haber datos disponibles para 2 entidades de las 13 que conforman la muestra (una más que frente a la cartera agregada y residencial), el peso que representan las 11 entidades restantes supone cerca del 89%.

Según la garantía que respalda cada cartera, se puede observar que aproximadamente un 80% del saldo vivo residencial se corresponde con operaciones que no superan los 200.000 euros, siendo el peso considerablemente menor en el caso de la cartera comercial, donde apenas supera el 22% del total de su saldo. Para el tramo de préstamos que oscila entre 200.000 y un millón de euros, la dispersión entre ambos segmentos es menor, asignándose a la cartera residencial un porcentaje de un 18% y a la cartera comercial una tasa de un 22%. En último lugar, se encuentran los préstamos cuyo capital en vigor supera el millón de euros –de nuevo acentuándose las diferencias según el tipo de colateral que se aporta en garantía–, suponiendo un 2% del saldo en el caso de la cartera residencial y un 55% en el caso de la cartera comercial.



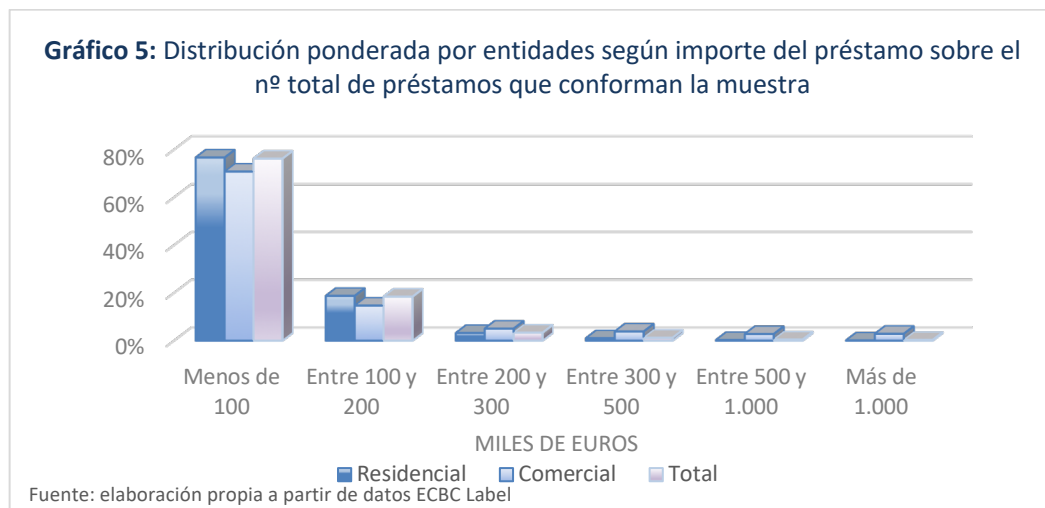
Como veíamos en publicaciones anteriores, para contribuir al análisis e interpretación de los datos, se ha trabajado también con medias ponderadas que no han tenido en consideración el nominal del préstamo imputado a cada tramo, sino que se ha computado teniendo en cuenta cada préstamo como una unidad.

Tabla 6

Distribución ponderada por entidades según importe del préstamo sobre el nº total de préstamos			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 100.000 euros	76,2%	76,7%	70,8%
Entre 100.000 y 200.000 euros	18,4%	18,7%	14,7%
Entre 200.000 y 300.000 euros	3,3%	3,2%	5,0%
Entre 300.000 y 500.000 euros	1,2%	1,0%	3,8%
Entre 500.000 y 1.000.000 euros	0,5%	0,3%	2,8%
Más de 1.000.000 euros	0,3%	0,1%	2,9%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Así, bajo este otro enfoque, la distribución por tramos según la cartera objeto de análisis arroja unas diferencias menos pronunciadas: en la cartera hipotecaria residencial el grueso de la cartera se sigue hallando en el tramo que comprende hasta 200.000 euros, pero con una cuota resultante mayor, próxima al 95%, al tiempo que en la cartera hipotecaria comercial el 84% los préstamos constituidos tienen un capital vivo inferior a 200.000 euros.



De nuevo, en relación con el saldo vivo, la composición de la cartera muestra diferencias significativas entre las distintas rúbricas de financiación, de manera que en la cartera residencial las 10 mayores exposiciones (agrupando por titular) representan alrededor de un 0,4% del saldo vivo, mientras que en el caso de la cartera comercial este mismo coeficiente se sitúa en 6,9%.

6. Antigüedad de los préstamos

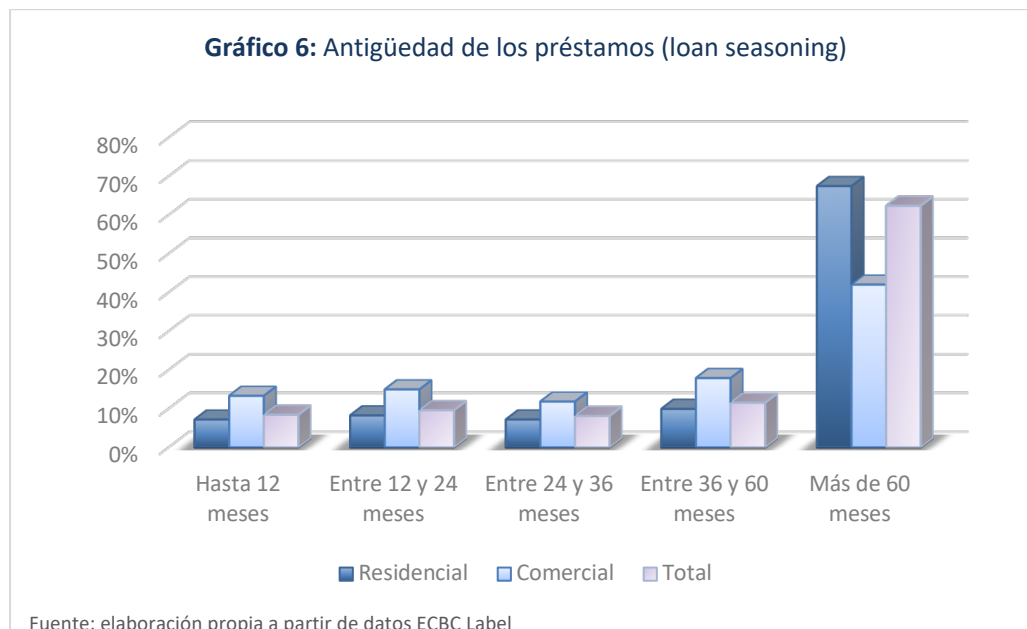
En general, en el ejercicio del primer semestre de 2020 se observa un desplazamiento de la cartera en la estructura porcentual, desde las operaciones constituidas hace menos de 12 meses (1 año), hacia aquellas que se originaron hace más de 12 meses (1 año), en especial hacia aquellas que se localizan en el intervalo de entre 12 meses y 60 meses (5 años). En concreto, estas últimas han pasado de representar un 25,5% a junio de 2019 o un 27,3% a diciembre de 2019 a suponer alrededor de un 29,2% a junio de 2020; mientras que los préstamos cuya antigüedad es inferior al año, se han anotado una caída que va desde el 10,3% que registraban en junio de 2019 o el 9,9% de diciembre de 2019 hasta el 8,4% de este ejercicio. Esta evolución reflejaría el menor dinamismo que ha mantenido la nueva producción en los últimos meses a causa de las implicaciones económicas y restricciones de movilidad y de tránsito aéreo que ha causado la pandemia.

Tabla 7

Antigüedad de los préstamos (loan seasoning)			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 12 meses	8,4%	7,2%	13,3%
Entre 12 y 24 meses	9,6%	8,3%	15,0%
Entre 24 y 36 meses	8,1%	7,2%	11,8%
Entre 36 y 60 meses	11,5%	9,9%	17,9%
Más de 60 meses	62,4%	67,5%	42,0%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Desagregando por segmentos, se observa que, en el segmento residencial, en torno a un 7,2% del saldo se encuadra dentro del crédito concedido en los últimos 12 meses, frente a la tasa del 9,0% que registraban hace un año. En el segmento comercial esta misma magnitud apenas supera el 13,3% actualmente frente al 15,6% del pasado año. En cambio, los préstamos con una antigüedad entre 12 y 60 meses, en la cartera residencial habrían pasado de apenas representar un 22,0% del saldo vivo a junio de 2019 hasta alcanzar el 25,4% a junio de 2020, mientras que, en la cartera comercial, de suponer un 39,2% a junio de 2019, se situaban en el 44,7% a junio de 2020. Mientras tanto, las hipotecas concedidas hace más de 60 meses pierden algo de fuelle a lo largo de este ejercicio, pese a mantener un peso elevado en la cartera, situándose su cuota en el 67,5% en el caso de la cartera residencial y en el 42,0% en el caso de la-comercial.



Sin contar con 3 de las 13 entidades que conforman la muestra, que no representan mucho más del 28% de la cartera, por término medio, la antigüedad de la cartera agregada ronda los 8 años y 8 meses.

7. Perfil de amortización

De acuerdo con el perfil de amortización de la cartera –ponderando el plazo según el calendario de pagos establecido contractualmente–, alrededor de un 4,0% del saldo en vigor está previsto que se amortice antes de un año, sin perjuicio de que algún préstamo pueda incurrir en una amortización anticipada. Por su parte, el 96,0% restante lo hará cuando transcurra un año a contar desde el semestre de referencia (primer semestre de 2020). Del mismo, un 30,1% del saldo está previsto que se amortice dentro de los próximos 10 años.

Tabla 8

Perfil de amortización de la cartera	
0-1 años	4,0%
1-2 años	2,7%
2-3 años	2,8%
3-4 años	3,1%
4-5 años	3,5%
5-10 años	18,0%
+10 años	65,9%
plazo medio (años)	11,15

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Con todo, la vida media ponderada de la cartera (*weighted average life*⁹) se emplaza en 11 años y 1 mes a junio de 2020, situándose, no obstante, el plazo residual de amortización (*weighted average maturity*¹⁰) en 20 años.

En total, para una muestra disponible de aproximadamente el 72% del total de entidades que participan en el estudio, la cartera presenta una duración media por préstamo de 28 años y 8 meses, incluyendo no sólo las operaciones que hayan aportado en garantía del préstamo un inmueble residencial sino también aquellos que cuenten con una garantía inmobiliaria no residencial.

⁹ Se toma en consideración la ponderación del plazo en función del calendario de pagos que devenga el préstamo, incidiendo de forma importante el caso en que un préstamo adopte un sistema de amortización francés cuyo principal va amortizándose progresivamente a medida que se efectúa el pago de las cuotas. De esta forma, en el caso de un préstamo de nueva originación, a medida que transcurran los años gradualmente irá dedicando más proporción de la cuota a amortizar capital.

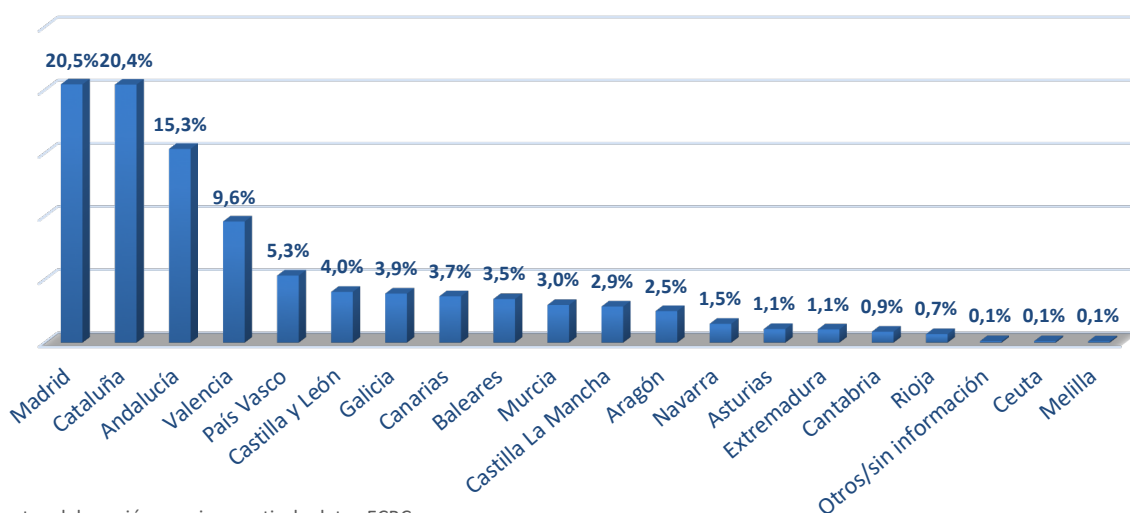
¹⁰ Se atiende exclusivamente al plazo residual que le queda al préstamo a contar desde el momento de referencia (el ejercicio en el que nos situemos) hasta su vencimiento, sin considerar el calendario de pagos previsto. Este dato se ha calculado sobre 10 de las 13 entidades que conforman la muestra, que suponen alrededor de un 72% de la cartera hipotecaria objeto de análisis, al no conocerse el detalle de las 3 entidades excluidas.

Desde la perspectiva del pasivo del balance, encontramos que el periodo medio de amortización de la principal fuente de financiación de la cartera hipotecaria, las cédulas hipotecarias, apenas alcanza los 4 años y 5 meses, frente a los 11 años y 1 mes de su cartera de cobertura.

Distribución geográfica de la cartera

En el análisis de la cartera según localización del activo se dibuja un escenario similar respecto a informes pasados, de tal forma que más de un 70% se concentra en algunas de las comunidades autónomas de mayor influencia económica y turística. En concreto, Cataluña mantiene un gran posicionamiento, con una cuota del 20,4%, sólo superado por la Comunidad de Madrid que se sitúa a la cabeza en volumen de operaciones, con una cuota de mercado del 20,5% en el primer semestre de 2020. Le sigue Andalucía, que pierde algo de peso en este ejercicio, ya que representa un 15,3% de la actividad frente al 15,4% de los dos semestres anteriores. Con razonable distancia, se encuentra la Comunidad Valenciana, que ha experimentado en este ejercicio también una ligera disminución, de forma que su volumen supone el 9,6% de la cartera. Por encima del 5%, se encuentra asimismo el País Vasco, que consigue alzarse con una cuota de un 5,3%. El resto de regiones constituyen el 30% restante de la cartera, todas ellas por debajo del 5%, destacando Castilla y León (4,0%), Galicia (3,9%), Canarias (3,7%), Baleares (3,5%) y Murcia (3,0%) por volumen de operaciones.

Gráfico 7: Distribución de la cartera por CC.AA.



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC

En general, cuando se ofrece la información por segmentos de mercado, la radiografía queda muy ajustada al escenario de la cartera agregada, concentrando también comunidades como Madrid,

Cataluña, Andalucía, Valencia o el País Vasco el grueso de la cartera, tanto en la cartera residencial, con una cuota del 70,8%, como en el portfolio comercial, alcanzando el 72,3% del saldo comercial.

Fuera de las fronteras españolas, encontramos sólo un 0,5% de exposición internacional, tratándose en su amplia mayoría de inmuebles radicados dentro de Unión Europea. Estas operaciones se dan fundamentalmente entre entidades que, siendo que operan dentro de España, hacen frontera con otros países, como Portugal o Francia, de forma que canalizan parte de su red de operaciones más allá de las fronteras españolas.

Tabla 9

Exposición geográfica internacional de la cartera	
Unión Europea	99,9%
España	99,5%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

8. Tipos de interés

En cuanto a la modalidad del tipo de interés suscrito, vemos como se consolida la opción de la contratación a tipo de interés fijo¹¹ como alternativa a los tipos de interés variables¹², pese a que los préstamos referenciados a un índice externo siguen predominando de forma clara en la cartera, con un peso cercano al 83%. Si bien, si comparamos este último dato con el de hace un año (85%) o bien con el de hace cuatro años (94%), las conclusiones parecen algo más claras.

Esta proliferación de las hipotecas constituidas a tipo fijo en los últimos años, se debe entender dentro del contexto europeo de baja inflación que ha llevado al BCE a adoptar una dirección en su política monetaria muy expansiva, de forma que este entorno de bajos tipos de interés ha propiciado un marco con ofertas en este campo muy competitivas.

Tabla 10

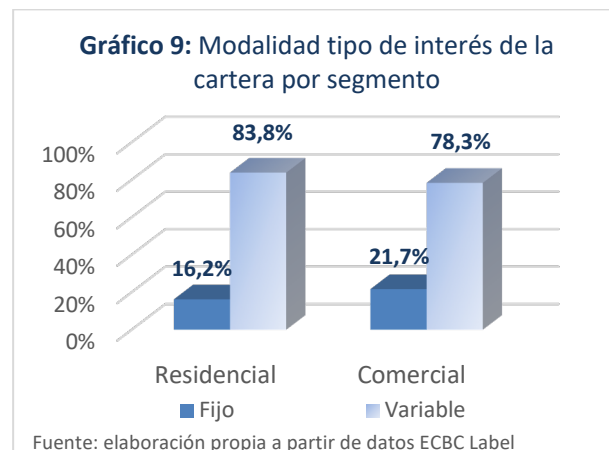
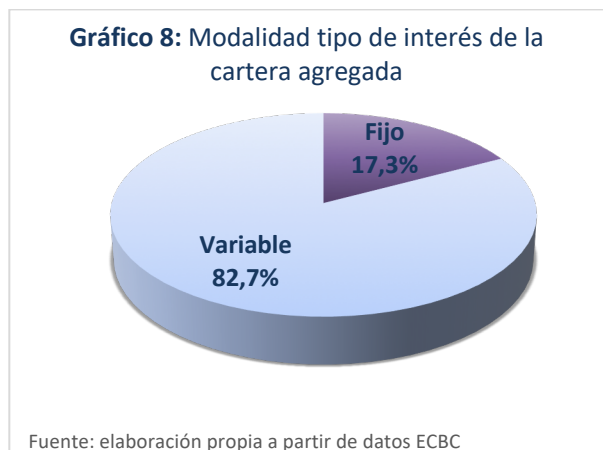
	Tipo de interés por segmento		
	Total	Residencial	Comercial
Fijo	17,3%	16,2%	21,7%
Variable	82,7%	83,8%	78,3%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

¹¹ Aquellos préstamos cuyo plazo de revisión del tipo es superior a un año

¹² Aquellos préstamos cuyo plazo de revisión del tipo es inferior o igual a un año

Por segmentos también se aprecia la tendencia creciente en la contratación de los préstamos a tipo de interés fijo. Así, para el segmento residencial el porcentaje que supone la financiación a tipo fijo respecto al total de financiación hipotecaria concedida, asciende a 16,2%, lo que supone casi 2,5 puntos más que respecto a la cuota de hace un año. De forma similar, en la cartera comercial también crecieron las contrataciones a tipo fijo, representando en este ejercicio un 21,7% del total de saldo concedido para actividades no residenciales frente al 19,4% del año anterior.



9. Porfolio de NPLs

El balance de las entidades que conforman la cartera muestra un cierto deterioro de la calidad de los activos de cobertura en el primer semestre de 2020, después de encadenar varios años de mejoras significativas. Esta evolución tiene fundamentalmente su origen en las medidas cautelares decretadas para paliar la propagación del virus a nivel nacional, que tuvieron una mayor repercusión durante los meses de confinamiento, provocando una importante caída en la actividad económica y, por ende, un deterioro de la situación laboral del mercado, contrarrestada en parte mediante los ERTes y la aplicación de las moratorias. Con todo, la ratio ponderada de **NPL**¹³ (*Non-Performing Loans*, por sus siglas en inglés) se sitúa en el 4,2% en el primer semestre de 2020, tras ganar dos décimas en este último semestre.

En paralelo, los préstamos residenciales que presentaban en el segundo semestre de 2019 una tasa de NPL de 3,2%, se anotan una ligera subida este semestre, hasta suponer el volumen de activos morosos el 3,3% del saldo residencial. La cartera comercial tampoco se ha mostrado ajena a esta situación, precisamente algunos de los sectores que lo conforman han sido los más golpeados por la

¹³ Préstamos con impagos superiores a 90 días teniendo en cuenta el importe total del préstamo, no sólo la cuantía impagada.

actual crisis, y por ello, la ratio de NPL ha pasado de situarse en el 7,3% del segundo semestre de 2019 a emplazarse en el 7,5% actual.

10. Sistema de amortización empleado en la cartera

Para terminar, si se analiza la composición de la cartera según el sistema de amortización adoptado en el préstamo hipotecario, destaca como método más empleado a la hora de amortizar el préstamo, el sistema de amortización francés, en el que se pagan más intereses en las primeras cuotas, al tiempo que se amortiza menos capital. En este sentido, sólo habría un 4,2% del volumen de préstamos hipotecarios en circulación que se estarían amortizando en base a otro método distinto, ya sea un sistema *bullet de sólo interés* (con un plazo de carencia de capital como el que siguen actualmente aquellos préstamos que se hayan acogido a una moratoria sectorial), un sistema de cuotas crecientes, etc.

En la cartera residencial el volumen de préstamos que han adoptado un sistema de amortización francés (de cuotas constantes) asciende a un 98,9% del total de saldo que representan los préstamos residenciales, mientras que, en el caso de la cartera comercial, este sistema constituye una proporción, si bien importante, menor, alzándose con el 83,5% de la cartera.

Tabla 11

Sistema amortización de la cartera	Total	Residencial	Comercial
Francés	95,8%	98,9%	83,5%
Bullet- solo interes	2,2%	0,4%	9,2%
Otro	2,0%	0,7%	7,2%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label