

CARTERA HIPOTECARIA DICIEMBRE DE 2024

Abril de 2025

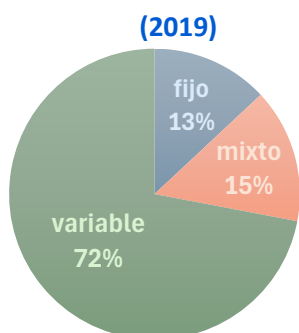
Nota evolución

Después de la atonía que acusó el mercado hipotecario en 2023, la actividad ha mostrado un buen ritmo a lo largo de 2024, creciendo a razón de un 10% según los datos del INE. Esta reactivación se apoya en la fortaleza de una demanda, tanto extranjera como nacional, que se ha visto favorecida por el cambio de orientación en la política monetaria del BCE y unas expectativas de precios residenciales alcistas.

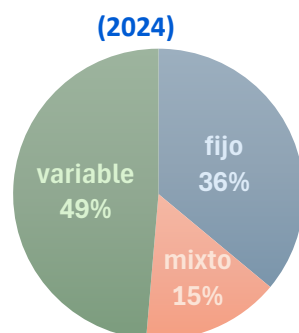
En la cartera viva del crédito hipotecario, este buen comportamiento de la demanda de crédito está empezando a dar sus frutos dado que por primera vez en años esta rúbrica ha experimentado un incremento trimestral del 0,4%, dejando el saldo de finales de 2024 en unos niveles similares a los de finales 2023, cuando se aproximó a los 600.000 millones de euros¹. Aun así, en un contexto de crecimiento económico el endeudamiento continúa perdiendo peso sobre la demanda agregada, representando cerca de un 38% del PIB. Hace apenas un lustro esta magnitud superaba el 50%, lo que sugiere que el sistema financiero tiene todavía capacidad para seguir prestando a las economías domésticas mientras la dudosidad se mantiene bajo control.

En cuanto a la modalidad de los tipos de interés, sigue creciendo el volumen de préstamos asociados a un tipo de interés fijo, ya que reúnen el 36% del saldo hipotecario frente al 32% de hace un año o el 13% de hace tan solo 5 años. Desde una perspectiva anual, los préstamos cuyo tipo de interés es mixto también ganan vigor, aunque a un ritmo sensiblemente menor. Han pasado de representar el 14% a situarse ligeramente por encima del 15% en el cierre de 2024, prácticamente el mismo nivel que el registrado en 2019. Por el contrario, los préstamos a interés variable, aunque siguen siendo mayoritarios ya que concentraban el 49% del saldo a diciembre de 2024, desde 2015 mantienen una tendencia descendente. Entonces suponían casi la totalidad de las contrataciones en vigor.

Cuota cartera hipotecaria según tipo de interés



Cuota cartera hipotecaria según tipo de interés



¹ Este dato ha sido actualizado con arreglo a la entrada en vigor de la Circular 2/2020, de 11 de junio, cuyo objetivo principal es adaptar la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a los cambios del ordenamiento internacional sobre requerimientos de información a las entidades de crédito. Para más información, consultar la [nota metodológica](#) publicada en nuestra web.

Las favorables condiciones financieras que propició el BCE en 2016 con una bajada sin precedentes en los tipos de interés inclinaron las preferencias de los consumidores hacia los préstamos con mayor cobertura ante oscilaciones de los tipos de interés y, desde entonces, esta tendencia se ha mantenido prácticamente intacta. Tan solo se aprecian pequeñas variaciones entre los fijos y los mixtos en el último periodo. Mientras que hace un par de años, cuando el BCE se vio obligado a reconducir la política monetaria con una subida histórica de los tipos de interés, surgieron con fuerza los préstamos mixtos, de nuevo el entorno monetario ha favorecido una creciente contratación de los préstamos con un interés fijo, los cuales ya suponen casi 7 de cada 10 originaciones. Esta tendencia esperamos que continúe afianzándose en los próximos meses a medida que las ofertas hipotecarias sigan ajustándose a un entorno monetario más accesible.

Tal y como se analizaba en la publicación anterior, si se examina la cartera hipotecaria desde un enfoque distinto, relativo al pasivo de las entidades, vemos que las emisiones vivas de títulos hipotecarios mantienen una tendencia descendente. Con un volumen de 262.375 millones según los últimos datos del *Banco de España* relativos a diciembre de 2024, estos instrumentos se anotaron una caída del 4,3%. Este descenso fue más acusado en el caso de las titulizaciones hipotecarias (-12,3%) que en el de las cédulas hipotecarias, que redujeron su masa un 0,7%. En general, el sistema financiero cuenta con unos niveles de liquidez relativamente elevados, lo que le hace ser menos dependiente de este mecanismo de refinanciación.

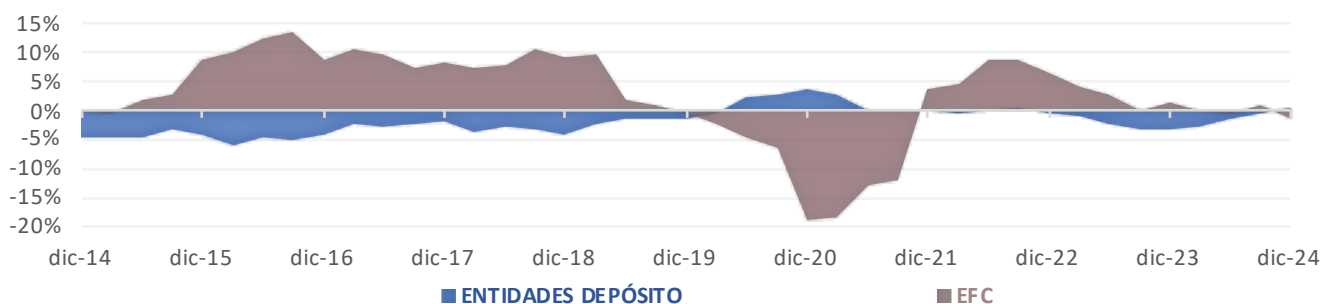
Dentro de la cartera hipotecaria, se mantiene el porcentaje de saldo (65%) que es susceptible de servir como colateral en las emisiones de cédulas hipotecarias porque cumple con los requisitos de elegibilidad establecidos en la normativa de bonos. De ese saldo, que equivale a unos 391.219 millones de euros, actualmente el 80% está afecto a una emisión de cédulas hipotecarias. De esta forma, las cédulas hipotecarias, que históricamente han supuesto una importante fuente de financiación para las entidades financieras con doble recurso para el inversor, cuentan con una colateralización² media del 166% a diciembre de 2024, muy por encima del mínimo legal exigido, fijado en el 105%.

² Este valor está considerando sólo los activos primarios (activos hipotecarios) que están garantizando las emisiones de cédulas hipotecarias vivas. Los activos primarios son la fuente principal del conjunto de cobertura, aunque dicho conjunto puede incluir otros activos como los líquidos o los de sustitución, los cuales se han excluido de este cálculo.

DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE NEGOCIOS EN ESPAÑA

	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		TASA DE DUDOSIDAD	
	dic-23	dic-24	En valores absolutos	En valores relativos	dic-23	dic-24
CRÉDITO A OTROS SECTORES RESIDENTES (OSR)	1.181.270	1.185.266	3.996	0,3%	3,5%	3,3%
Entidades de depósito	1.126.785	1.130.821	4.036	0,4%	3,4%	3,2%
Resto entidades de crédito	8.515	9.072	557	6,5%	2,2%	2,1%
Establec. Financiero Crédito (EFC)	45.970	45.373	-597	-1,3%	6,3%	5,7%

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



	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		% CRÉD. HIPOT./TOTAL CRÉDITO	% CRÉD. VIVIENDA/CRÉD. HIPOT.
	dic-23	dic-24	En valores absolutos	En valores relativos	dic-24	dic-24
CRÉDITO HIPOTECARIO						
Entidades de depósito	599.485	599.438	-47	0,0%	53,0%	77,9%
Bancos y Cajas	537.746	535.964	-1.782	-0,3%	47,4%	-
Cooperativas de crédito	61.740	63.474	1.735	2,8%	5,6%	-

Gráfico 2. Importe (mill. Euros) y variación interanual de saldo vivo hipotecario



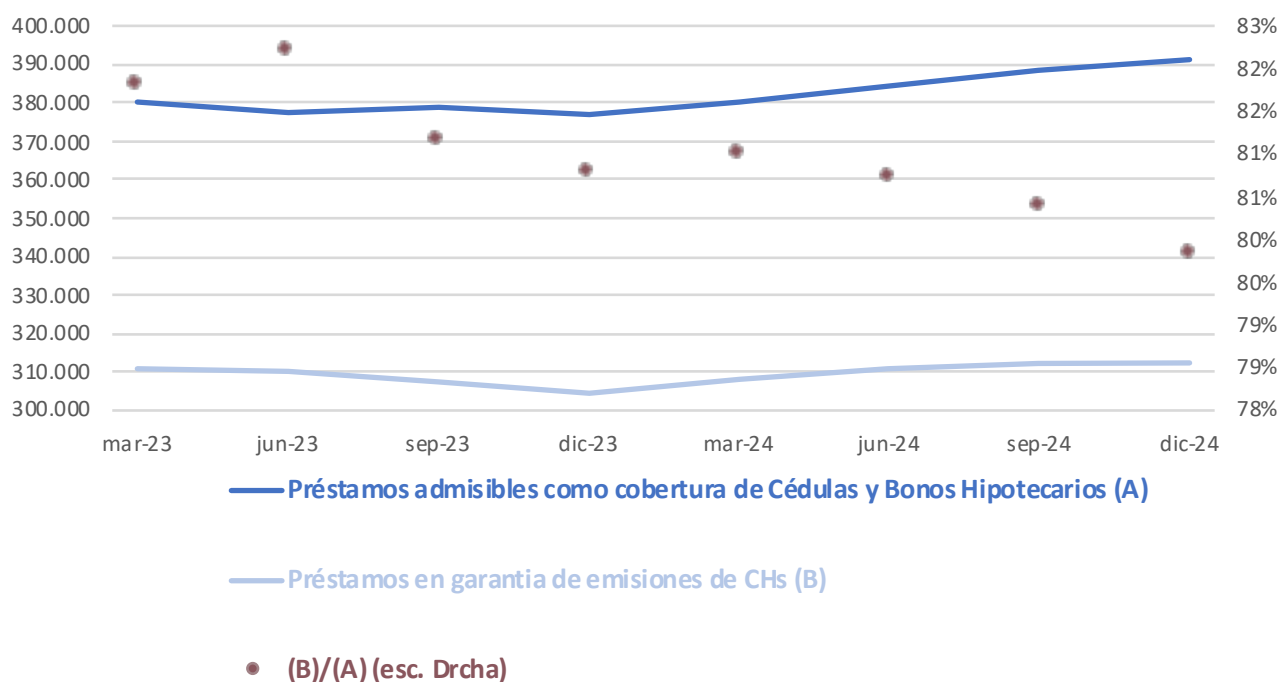
DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE

NEGOCIOS EN ESPAÑA

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		% CARTERA ELEGIBLE / CARTERA HIPOTECARIA	
PRÉSTAMOS ADMISIBLES COMO ACTIVOS DE COBERTURA CONFORME RDL 24/2021	dic-23	dic-24	En valores absolutos	En valores relativos	dic-23	dic-24
Entidades de crédito	376.939	391.219	14.280	3,8%	62,9%	65,3%
Bancos y Cajas de Ahorro	357.977	366.398	8.421	2,4%	66,6%	68,4%
Cooperativas de Crédito	18.962	24.820	5.859	30,9%	30,7%	39,1%

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		% ACTIVOS COBERTURA / CARTERA HIPOTECARIA	% ACTIVOS COBERTURA / ACTIVOS ELEGIBLES
PRÉSTAMOS EN GARANTÍA DE EMISIONES DE CÉDULAS HIPOTECARIAS (CHS)	dic-23	dic-24	En valores absolutos	En valores relativos	dic-24	dic-24
Entidades de crédito	304.474	312.363	7.889	2,6%	52,1%	79,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	290.406	298.567	8.161	2,8%	55,7%	81,5%
Cooperativas de Crédito	14.069	13.797	-272	-1,9%	21,7%	55,6%

Gráfico 3. Evolución reciente del saldo (mill.euros)



DETALLE INSTRUMENTOS DE REFINANCIACIÓN PARA LAS EEFF NEGOCIOS EN ESPAÑA

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		CUOTA SOBRE EL TOTAL EMITIDO	% TÍTULOS HIPOTECARIOS / CRÉD. HIPOTECARIO
SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS	dic-23	dic-24	En valores absolutos	En valores relativos	dic-24	dic-24
Entidades de crédito	274.071	262.375	-11.696	-4,3%	100,0%	43,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	259.021	248.581	-10.440	-4,0%	94,7%	46,4%
Cooperativas de Crédito	15.050	13.794	-1.256	-8,3%	5,3%	21,7%

COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)	dic-23	dic-24	En valores absolutos	En valores relativos	CH/TOTAL TÍTULOS	CH/CRÉDITO HIPOTECARIO
Entidades de crédito	189.979	188.603	-1.376	-0,7%	71,9%	31,5%
Bancos y Cajas de Ahorro	178.957	177.853	-1.104	-0,6%	71,5%	33,2%
Cooperativas de Crédito	11.022	10.749	-273	-2,5%	77,9%	16,9%
Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *	dic-23	dic-24	En valores absolutos	En valores relativos	PH/TOTAL TÍTULOS	PH/CRÉDITO HIPOTECARIO
Entidades de crédito	15.618	12.099	-3.518	-22,5%	4,6%	2,0%
Bancos y Cajas de Ahorro	14.102	10.750	-3.352	-23,8%	4,3%	2,0%
Cooperativas de Crédito	1.516	1.349	-166	-11,0%	9,8%	2,1%
Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **	dic-23	dic-24	En valores absolutos	En valores relativos	CTH/TOTAL TÍTULOS	CTH/CRÉDITO HIPOTECARIO
Entidades de crédito	68.474	61.673	-6.801	-9,9%	23,5%	10,3%
Bancos y Cajas de Ahorro	65.962	59.978	-5.984	-9,1%	24,1%	11,2%
Cooperativas de Crédito	2.512	1.695	-817	-32,5%	12,3%	2,7%

* 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 (CRÉD. OSR)	LTD (CRÉD. HIPOTECARIO)
DEPÓSITOS OSR	dic-23	dic-24	En valores absolutos	En valores relativos	dic-24	dic-24
Entidades de crédito	1.413.514	1.488.666	75.152	5,3%	76,0%	40,3%
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	-	-	-