

CARTERA HIPOTECARIA A JUNIO DE 2025

Octubre de 2025

Nota evolución

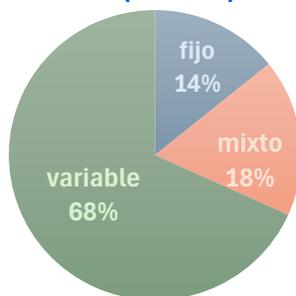
El saldo vivo de la cartera de crédito hipotecario ha mostrado un aumento del 1,8% en junio de 2025, después de llevar prácticamente desde la crisis financiera registrando una evolución negativa. El dinamismo que muestra la demanda de crédito desde hace aproximadamente un año en un contexto de condiciones financieras favorables ha favorecido el cambio de signo. En los últimos 12 meses, el saldo ha sumado una cuantía superior a los 10.600 millones de euros, concentrándose el grueso de la subida en el último semestre. En total, el volumen de esta cartera ha ascendido a 607.493 millones de euros.

A pesar de esta evolución, el endeudamiento hipotecario de los hogares en términos de PIB ha seguido descendiendo, distando notablemente de los niveles alcanzados antes de la crisis financiera. En junio de 2025, este coeficiente se situó en el 37%, mientras que en 2009 llegó a suponer aproximadamente el 100% de la demanda agregada. En el último año, ha disminuido un punto porcentual debido al mayor avance del PIB nominal.

En cuanto a la modalidad de los tipos de interés en la cartera de préstamos en vigor, destaca el incremento que siguen experimentando los préstamos cuyo tipo de interés es fijo a término. Desde aproximadamente 2015, esta clase de préstamos se ha ido consolidando como una opción clave entre los consumidores. Hoy en día, representan casi el 40% del saldo hipotecario en vigor y en torno a tres cuartos del flujo de nuevas contrataciones, lo que contrasta significativamente con la proporción que alcanzaban hace tan solo 5 años, cuando no alcanzaban el 15% de la cartera viva.

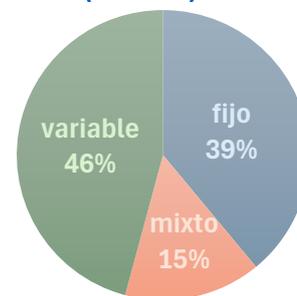
Cuota cartera hipotecaria según tipo de interés

(T2 2020)



Cuota cartera hipotecaria según tipo de interés

(T2 2025)



Esta tendencia se explica por un escenario de tasas de interés relativamente favorables - incluso con ofertas en el campo de los fijos más atractivas que en el segmento de variables-, junto con el plus de tranquilidad que ofrece esta modalidad ante eventuales subidas de tipos de interés.

Desde la perspectiva del pasivo de las entidades, se observa que el importe de títulos hipotecarios en circulación siguió experimentando descensos. En junio de 2025 el saldo, que equivale a unos 256.329 millones de euros, registró una caída del 4,5%. Tanto las cédulas hipotecarias (-1,2%) como las titulizaciones hipotecarias (-12,4%) evidenciaron una evolución desfavorable, siendo más marcada la caída en estas últimas, tanto en términos relativos como absolutos, pese a que las cédulas suponen un volumen claramente mayor (en torno a un 75% del total de títulos con garantía hipotecaria).

Dentro de la cartera viva de préstamos hipotecarios, el 65% del saldo (unos 403.000 millones) es elegible como activo de cobertura en las emisiones de cédulas hipotecarias, de acuerdo con los requisitos establecidos en la normativa de bonos garantizados aprobada en 2021. De esa cuantía, cerca del 80% está actualmente afecto a una emisión de cédulas hipotecarias, lo que evidencia la gran protección con la que cuentan los tenedores de cédulas, cuyos activos están respaldados con una colateralización¹ media del 170% a junio de 2025 frente al mínimo legal que exige la norma del 105%.

¹ 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	
	jun-24	jun-25	En valores absolutos	En valores relativos	jun-24	jun-25
CRÉDITO A OTROS SECTORES RESIDENTES (OSR)	1.192.169	1.220.017	27.848	2,3%	3,4%	3,0%
Entidades de depósito	1.139.023	1.166.600	27.577	2,4%	3,3%	2,9%
Resto entidades de crédito	8.287	9.084	798	9,6%	2,1%	2,0%
Establec. Financiero Crédito (EFC)	44.859	44.332	-527	-1,2%	6,4%	5,4%

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.
	jun-24	jun-25	En valores absolutos	En valores relativos	jun-25	jun-25
CRÉDITO HIPOTECARIO						
Entidades de depósito	596.865	607.493	10.629	1,8%	52,1%	78,4%
Bancos y Cajas	534.651	541.529	6.878	1,3%	46,4%	-
Cooperativas de crédito	62.214	65.964	3.750	6,0%	5,7%	-

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

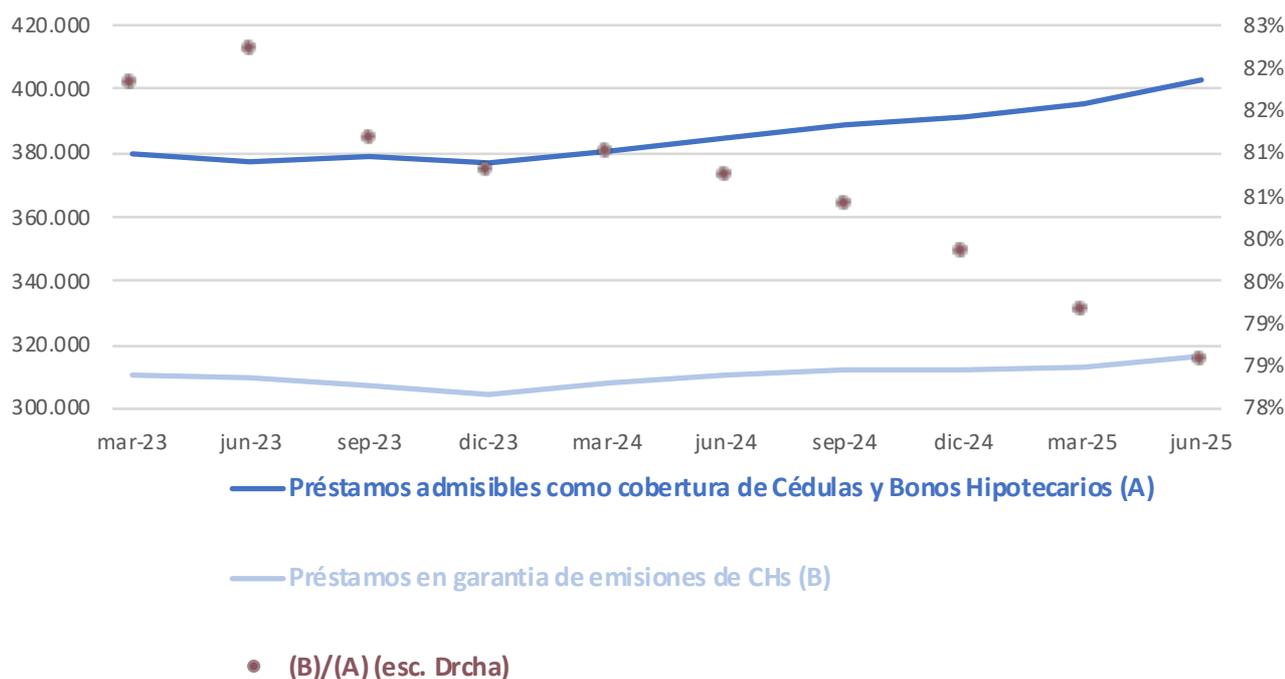


**DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE
NEGOCIOS EN ESPAÑA**

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		% CARTERA ELEGIBLE / CARTERA HIPOTECARIA	
	jun-24	jun-25	En valores absolutos	En valores relativos	jun-24	jun-25
PRÉSTAMOS ADMISIBLES COMO ACTIVOS DE COBERTURA CONFORME RDL 24/2021						
Entidades de crédito	384.639	402.888	18.250	4,7%	64,4%	66,3%
Bancos y Cajas de Ahorro	360.930	376.879	15.948	4,4%	67,5%	69,6%
Cooperativas de Crédito	23.708	26.010	2.301	9,7%	38,1%	39,4%

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		% ACTIVOS COBERTURA / CARTERA HIPOTECARIA	% ACTIVOS COBERTURA / ACTIVOS ELEGIBLES
	jun-24	jun-25	En valores absolutos	En valores relativos	jun-25	jun-25
PRÉSTAMOS EN GARANTÍA DE EMISIONES DE CÉDULAS HIPOTECARIAS (CHS)						
Entidades de crédito	310.525	316.481	5.956	1,9%	52,1%	78,6%
Bancos y Cajas de Ahorro	295.721	303.207	7.485	2,5%	56,0%	80,5%
Cooperativas de Crédito	14.804	13.275	-1.529	-10,3%	20,1%	51,0%

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
	jun-24	jun-25	En valores absolutos	En valores relativos	jun-25	jun-25
SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS						
Entidades de crédito	268.449	256.329	-12.120	-4,5%	100,0%	42,2%
Bancos y Cajas de Ahorro	253.436	243.231	-10.204	-4,0%	94,9%	44,9%
Cooperativas de Crédito	15.013	13.097	-1.916	-12,8%	5,1%	19,9%

COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
	jun-24	jun-25	En valores absolutos	En valores relativos	CH/TOTAL TÍTULOS	CH/CRÉDITO HIPOTECARIO
Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)						
Entidades de crédito	188.540	186.339	-2.202	-1,2%	72,7%	30,7%
Bancos y Cajas de Ahorro	176.833	175.976	-856	-0,5%	72,3%	32,5%
Cooperativas de Crédito	11.708	10.362	-1.346	-11,5%	79,1%	15,7%
Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *						
Entidades de crédito	14.482	11.867	-2.615	-18,1%	4,6%	2,0%
Bancos y Cajas de Ahorro	12.979	10.630	-2.349	-18,1%	4,4%	2,0%
Cooperativas de Crédito	1.503	1.237	-266	-17,7%	9,4%	1,9%
Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **						
Entidades de crédito	65.427	58.123	-7.303	-11,2%	22,7%	9,6%
Bancos y Cajas de Ahorro	63.624	56.625	-6.999	-11,0%	23,3%	10,5%
Cooperativas de Crédito	1.803	1.498	-304	-16,9%	11,4%	2,3%

* 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 (CRÉD. OSR)	LTD (CRÉD. HIPOTECARIO)
	jun-24	jun-25	En valores absolutos	En valores relativos	jun-25	jun-25
DEPÓSITOS OSR						
Entidades de crédito	1.455.765	1.519.621	63.856	4,4%	76,8%	40,0%
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	-	-	-