

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

Datos facilitados por AIAF, mercado de Renta Fija

Febrero de 2023

1. Nuevas emisiones

En el cómputo del año 2022 el volumen de **títulos emitidos respaldados por activos hipotecarios** se ha situado en **45.990 millones de euros**, lo que supone un incremento de un 18,6% con respecto al volumen emitido en 2021. Fue especialmente activa la primera mitad del año, periodo previo a la entrada en vigor en nuestro ordenamiento del Real-Decreto ley 24/2021, que transpone la directiva europea sobre los bonos garantizados.

Tanto las cédulas hipotecarias como las titulaciones se hicieron eco de ese dinamismo, si bien con distinto grado de intensidad. En concreto, las **nuevas emisiones de cédulas hipotecarias** mostraron un avance anual de un 8,4%, situando su volumen en **31.450 millones de euros**. Este importe supone un importante hito al situarse en máximos de la última década pese a mantenerse a distancia del volumen emitido en los años 2011 y 2012 cuando el tensionamiento en los mercados financieros hizo muy atractiva esta figura con doble recurso para el inversor. Por su parte, las **nuevas emisiones de bonos de titulización hipotecaria**, aunque en general ha sido un producto al que las entidades han recurrido en menor medida, han manifestado un incremento notable del 49,0% a lo largo del año, desde los 9.759 millones hasta los **14.540 millones de euros**.

➤ Gráfico 1: Evolución anual de las emisiones (millones de euros)



Fuente: elaboración propia en base a datos de AIAF

2. Saldo vivo

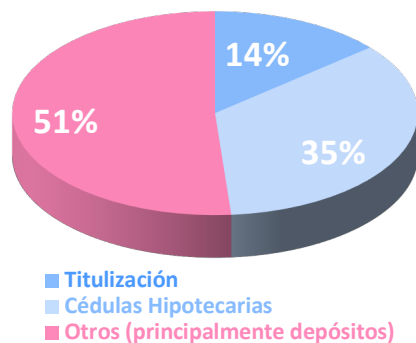
En términos netos, el avance que mostraron conjuntamente las emisiones de nuevos títulos hipotecarios (+18,6%) -ralentizado en la segunda parte del año- no pudo compensar las amortizaciones que experimentaron los bonos en circulación a lo largo del año. De esta forma, el saldo de esta **cartera de títulos hipotecarios** disminuyó hasta los **273.038 millones de euros** tras anotarse una contracción anual del 10,6%.

La evolución negativa de saldo destacó en mayor medida en las emisiones vivas de **cédulas hipotecarias**, que acentuaron su disminución en la recta final del pasado año. En particular, este recurso, que es la fuente de financiación de más del 30% de la cartera hipotecaria, mostró una caída en términos anuales del 12,8% hasta situar su volumen en vigor en **189.346 millones de euros**.

Por su parte, los **bonos de titulización garantizados con hipoteca**, que representan en torno al 15% de la cartera hipotecaria, presentaron también una tasa de variación negativa (-5,2%), si bien algo más moderada que con respecto a las cédulas. Con todo, el saldo de esta cartera registró un volumen de **83.692 millones de euros** con datos relativos a diciembre de 2022, algo menos de la mitad de lo que suponen las cédulas hipotecarias.

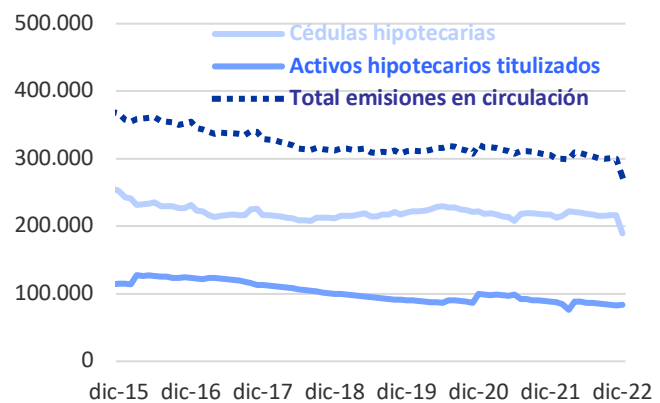
➤ Anexo: información adicional

Mix de financiación



Fuente: AIAF y Banco de España

Emisiones en circulación (mill. de Euros)



Fuente: AIAF

El año 2022 ha estado marcado por un hito muy relevante como ha sido la entrada en vigor a mediados de año de la nueva regulación de bonos garantizados, envuelto dentro de un entorno de tensiones geopolíticas y volatilidad en los mercados financieros que ha derivado en un ajuste al alza de las rentabilidades en renta fija.

De cara al año actual, el menor apoyo que se espera que continúe por parte del Banco Central Europeo a través de las líneas TLTRO puede que fomente mayores necesidades de liquidez a obtener por la vía de las cédulas hipotecarias, situación que se vería favorecida en la medida en que se resuelva alguna aclaración pendiente del nuevo marco normativo de este producto. Ambos factores puede que compensen las previsiblemente menores necesidades derivadas de una actividad de nuevas originaciones algo menos dinámica en 2023.

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

EMISIÓN DE TÍTULOS HIPOTECARIOS POR AÑO DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN

millones de euros

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
2007	27.196	28.930	56.126	3.540	51.873	55.413	111.538
2008	14.150	33.860	48.010	2.000	70.413	72.413	120.423
2009	35.569	15.618	51.187	817	25.804	26.621	77.808
2010	32.861	14.160	47.021	0	16.045	16.045	63.066
2011	68.347	5.800	74.147	2.100	15.799	17.899	92.045
2012	103.470	1.000	104.470	0	2.893	2.893	107.363
2013	25.400	0	25.400	0	9.528	9.528	34.927
2014	24.438	0	24.438	0	17.310	17.310	41.748
2015	31.375	0	31.375	0	10.133	10.133	41.508
2016	31.393	0	31.393	0	19.621	19.621	51.014
2017	30.000	0	30.000	0	4.968	4.968	34.968
2018	19.935	0	19.935	0	255	255	20.190
2019	29.375	0	29.375	0	725	725	30.100
2020	23.408	0	23.408	4.725	14.461	19.186	42.594
2021	29.020	0	29.020	0	9.759	9.759	38.779
2022	31.450	0	31.450	0	14.540	14.540	45.990

EVOLUCIÓN MENSUAL DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS POR AÑO DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN

millones de euros

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
mar.-21	1.000	0	1.000	0	0	0	1.000
abr.-21	0	0	0	0	1.694	1.694	1.694
may.-21	3.000	0	3.000	0	0	0	3.000
jun.-21	2.000	0	2.000	0	2.500	2.500	4.500
jul.-21	11.220	0	11.220	0	5.565	5.565	16.785
ago.-21	750	0	750	0	0	0	750
sep.-21	700	0	700	0	0	0	700
oct.-21	1.000	0	1.000	0	0	0	1.000
nov.-21	0	0	0	0	0	0	0
dic.-21	6.750	0	6.750	0	0	0	6.750
ene.-22	0	0	0	0	0	0	0
feb.-22	4.500	0	4.500	0	157	157	4.657
mar.-22	9.800	0	9.800	0	0	0	9.800
abr.-22	0	0	0	0	12.965	12.965	12.965
may.-22	100	0	100	0	0	0	100
jun.-22	7.000	0	7.000	0	0	0	7.000
jul.-22	0	0	0	0	0	0	0
ago.-22	0	0	0	0	0	0	0
sep.-22	6.000	0	6.000	0	0	0	6.000
oct.-22	2.300	0	2.300	0	0	0	2.300
nov.-22	0	0	0	0	0	0	0
dic.-22	1.750	0	1.750	0	1.418	1.418	3.168

(*) BTH: Bono de Titulización Hipotecaria

(**) BTA: Bono de Titulización de Activos

(***) Datos estimados a partir de los activos subyacentes. No incluye las cédulas hipotecarias multicedentes

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

SALDO VIVO DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

millones de euros

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
2007	150.906	116.053	266.959	24.055	106.784	130.839	397.797
2008	162.466	146.113	308.579	22.799	163.960	186.759	495.337
2009	185.344	151.406	336.750	20.965	168.197	189.162	525.912
2010	195.735	147.666	343.401	18.605	164.188	182.794	526.195
2011	241.150	128.058	369.208	16.193	151.344	167.537	536.745
2012	293.143	108.397	401.540	10.707	113.540	124.247	525.786
2013	246.968	86.970	333.938	9.000	108.006	117.006	450.944
2014	208.314	72.985	281.299	7.989	111.943	119.931	401.231
2015	194.073	58.310	252.383	7.010	107.982	114.992	367.375
2016	186.528	44.980	231.508	6.184	117.243	123.426	354.934
2017	181.328	35.170	216.498	5.147	107.792	112.938	329.436
2018	183.258	28.495	211.753	4.326	95.912	100.238	311.991
2019	195.699	24.970	220.669	3.700	87.008	90.708	311.376
2020	199.449	22.220	221.669	7.671	91.730	99.401	321.070
2021	200.020	17.160	217.180	6.732	81.528	88.259	305.439
2022	176.086	13.260	189.346	5.822	77.870	83.692	273.038

Nota: El saldo vivo se calcula según el año de admisión a cotización

EVOLUCIÓN MENSUAL DEL SALDO VIVO DE LOS TÍTULOS

millones de euros

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
mar.-21	198.014	19.470	217.484	7.423	91.050	98.474	315.958
abr.-21	197.807	17.160	214.967	7.332	90.486	97.818	312.786
may.-21	196.771	17.160	213.931	7.217	89.913	97.130	311.061
jun.-21	191.176	17.160	208.336	7.155	91.514	98.670	307.006
jul.-21	201.346	17.160	218.506	7.138	85.346	92.485	310.991
ago.-21	202.096	17.160	219.256	7.007	84.745	91.752	311.008
sep.-21	202.046	17.160	219.206	6.899	83.889	90.788	309.994
oct.-21	201.611	17.160	218.771	6.884	83.121	90.005	308.776
nov.-21	200.250	17.160	217.410	6.771	82.525	89.296	306.706
dic.-21	200.020	17.160	217.180	6.732	81.528	88.259	305.439
ene.-22	195.170	17.160	212.330	6.713	81.037	87.750	300.080
feb.-22	199.670	15.860	215.530	6.589	78.117	84.707	300.237
mar.-22	206.470	15.860	222.330	6.544	69.713	76.257	298.587
abr.-22	204.963	15.860	220.823	6.528	82.293	88.821	309.644
may.-22	204.601	15.860	220.461	6.335	81.657	87.992	308.453
jun.-22	202.751	15.860	218.611	6.295	80.626	86.922	305.533
jul.-22	202.751	14.660	217.411	6.195	80.315	86.510	303.921
ago.-22	200.501	14.660	215.161	6.048	79.459	85.507	300.669
sep.-22	200.861	14.660	215.521	6.009	78.659	84.669	300.190
oct.-22	201.777	14.660	216.437	5.997	78.105	84.102	300.539
nov.-22	201.736	14.660	216.396	5.864	77.257	83.121	299.516
dic.-22	176.086	13.260	189.346	5.822	77.870	83.692	273.038

(*) BTH: Bono de Titulización Hipotecaria

(**) BTA: Bono de Titulización de Activos

(***) Datos estimados a partir de los activos subyacentes. No incluye las cédulas hipotecarias multicedentes

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL SALDO VIVO DE LOS TÍTULOS

Porcentaje

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
2012	21,6%	-15,4%	8,8%	-33,9%	-25,0%	-25,8%	-2,0%
2013	-15,8%	-19,8%	-16,8%	-15,9%	-4,9%	-5,8%	-14,2%
2014	-15,7%	-16,1%	-15,8%	-11,2%	3,6%	2,5%	-11,0%
2015	-6,8%	-20,1%	-10,3%	-12,2%	-3,5%	-4,1%	-8,4%
2016	-3,9%	-22,9%	-8,3%	-11,8%	8,6%	7,3%	-3,4%
2017	-2,8%	-21,8%	-6,5%	-16,8%	-8,1%	-8,5%	-7,2%
2018	1,1%	-19,0%	-2,2%	-15,9%	-11,0%	-11,2%	-5,3%
2019	6,8%	-12,4%	4,2%	-14,5%	-9,3%	-9,5%	-0,2%
2020	1,9%	-11,0%	0,5%	107,3%	5,4%	9,6%	3,1%
2021	0,3%	-22,8%	-2,0%	-12,2%	-11,1%	-11,2%	-4,9%
2022	-12,0%	-22,7%	-12,8%	-13,5%	-4,5%	-5,2%	-10,6%

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LAS TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL SALDO VIVO DE LOS TÍTULOS

Porcentaje

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
dic.-21	0,3%	-22,8%	-2,0%	-12,2%	-11,1%	-11,2%	-4,9%
ene.-22	-0,4%	-22,8%	-2,7%	-12,2%	-11,1%	-11,2%	-5,3%
feb.-22	1,3%	-28,6%	-1,7%	-12,5%	-13,7%	-13,6%	-5,4%
mar.-22	4,3%	-18,5%	2,2%	-11,8%	-23,4%	-22,6%	-5,5%
abr.-22	3,6%	-7,6%	2,7%	-11,0%	-9,1%	-9,2%	-1,0%
may.-22	4,0%	-7,6%	3,1%	-12,2%	-9,2%	-9,4%	-0,8%
jun.-22	6,1%	-7,6%	4,9%	-12,0%	-11,9%	-11,9%	-0,5%
jul.-22	0,7%	-14,6%	-0,5%	-13,2%	-5,9%	-6,5%	-2,3%
ago.-22	-0,8%	-14,6%	-1,9%	-13,7%	-6,2%	-6,8%	-3,3%
sep.-22	-0,6%	-14,6%	-1,7%	-12,9%	-6,2%	-6,7%	-3,2%
oct.-22	0,1%	-14,6%	-1,1%	-12,9%	-6,0%	-6,6%	-2,7%
nov.-22	0,7%	-14,6%	-0,5%	-13,4%	-6,4%	-6,9%	-2,3%
dic.-22	-12,0%	-22,7%	-12,8%	-13,5%	-4,5%	-5,2%	-10,6%

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LAS TASAS DE VARIACIÓN MENSUAL DEL SALDO VIVO DE LOS TÍTULOS

Porcentaje

PERIODO	Cédulas Hipotecarias singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	TOTAL CÉDULAS (A)	BTH (*)	BTA (**) con garantía hipotecaria (***)	Total Titulización con garantía hipotecaria (B)	TOTAL TÍTULOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (A+B)
abr.-22	-0,7%	0,0%	-0,7%	-0,2%	18,0%	16,5%	3,7%
may.-22	-0,2%	0,0%	-0,2%	-3,0%	-0,8%	-0,9%	-0,4%
jun.-22	-0,9%	0,0%	-0,8%	-0,6%	-1,3%	-1,2%	-0,9%
jul.-22	0,0%	-7,6%	-0,5%	-1,6%	-0,4%	-0,5%	-0,5%
ago.-22	-1,1%	0,0%	-1,0%	-2,4%	-1,1%	-1,2%	-1,1%
sep.-22	0,2%	0,0%	0,2%	-0,6%	-1,0%	-1,0%	-0,2%
oct.-22	0,5%	0,0%	0,4%	-0,2%	-0,7%	-0,7%	0,1%
nov.-22	0,0%	0,0%	0,0%	-2,2%	-1,1%	-1,2%	-0,3%
dic.-22	-12,7%	-9,5%	-12,5%	-0,7%	0,8%	0,7%	-8,8%

(*) BTH: Bono de Titulización Hipotecaria

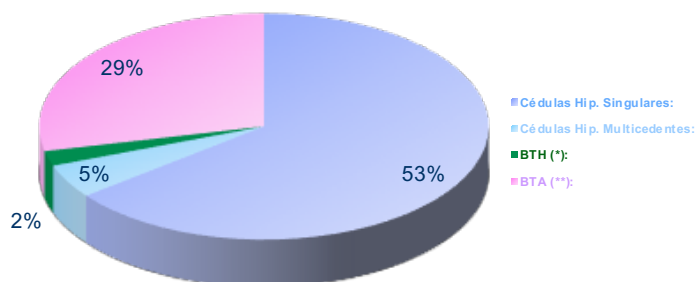
(**) BTA: Bono de Titulización de Activos

(***) Datos estimados a partir de los activos subyacentes. No incluye las cédulas hipotecarias multicedentes

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

SALDO A DICIEMBRE DE 2022 (mill €)

Cédulas Hip. Singulares:	176.086
Cédulas Hip. Multicedentes:	13.260
BTH (*):	5.822
BTA (**):	77.870
TOTAL:	273.038



SALDO VIVO DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS A JUNIO DE 2020

millones de euros

Cédulas Hip. Singulares	Cédulas Hipotecarias Multicedentes	Total Cédulas	% singulares sobre el total	% multicedentes sobre el total
176.086	13.260	189.346	93,0%	7,0%

SALDO VIVO DE LAS TITULIZACIONES CON COBERTURA HIPOTECARIA A JUNIO DE 2020

millones de euros

BTH (*)	BTA (**)	TOTAL	% BTH sobre el Total	% BTA sobre el Total
5.822	77.870	83.692	7,0%	93,0%

(*) BTH: Fondo de Titulización Hipotecaria

(**) BTA: Fondo de Titulización de Activos (No incluye las cédulas multicedentes)

PESO DEL SALDO DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS SOBRE EL SALDO TOTAL DEL CRÉDITO ¹

Porcentaje (%)

Periodo	Total Cédulas (A) ²	Total Titulización (B) ³	Total Títulos Hipotecarios (A + B)
2011	36,7%	16,6%	53,3%
2012	45,8%	14,2%	60,0%
2013	43,2%	15,1%	58,4%
2014	39,0%	16,6%	55,6%
2015	36,4%	16,6%	53,0%
2016	35,1%	18,7%	53,7%
2017	31,7%	16,5%	48,2%
2018	32,1%	15,2%	47,2%
2019	34,2%	14,1%	48,2%
2020	35,0%	15,7%	50,8%
2021	34,4%	14,0%	48,4%
2022	30,3%	13,4%	43,7%

¹ La entrada en vigor de la Circular 2/2020, de 11 de junio, ha introducido una ligera modificación respecto al dato del saldo vivo del crédito hipotecario (denominador en la relación) que se venía facilitando desde 2017 de conformidad con la Circular 5/2014, de 28 de noviembre. Desde 2020 inclusive el dato no incluye los préstamos con garantía inmobiliaria otorgados a ISFLSH, mientras que sí recoge los préstamos hipotecarios gestionados por la entidad. El último valor conocido de esta serie se corresponde con junio de 2022.

² Cédulas Hipotecarias Singulares + Cédulas Hipotecarias Multicedentes

³ BTH + BTA (no incluye Cédulas Hip. Multicedentes)

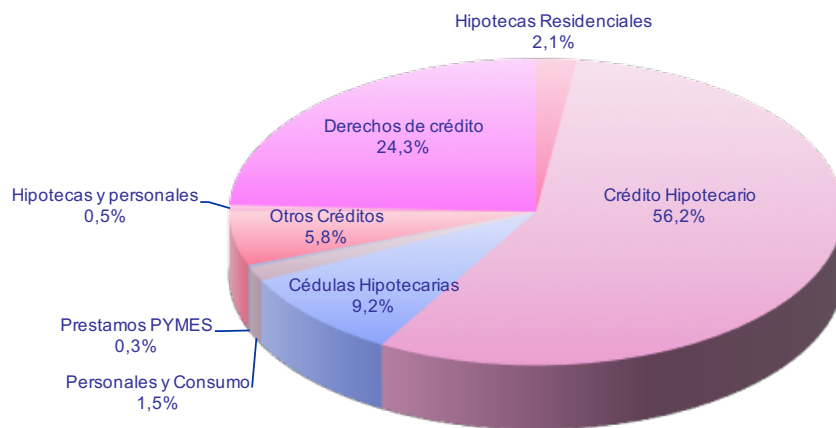
ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS: INFORMACIÓN GENERAL DEL TOTAL DE LA TITULIZACIÓN

ACTIVOS SUBYACENTES DEL SALDO VIVO DEL TOTAL DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (mill €)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Hipotecas Residenciales	22.287,7	21.223,1	19.354,7	8.377,2	3.060,3
Crédito Hipotecario	77.950,4	69.484,4	80.046,1	79.882,1	80.631,7
Cédulas Hipotecarias	28.495,0	25.470,0	22.220,0	17.160,0	13.260,0
Prestamos Construcción	45,3	40,1	29,6	0,0	0,0
Personales y Consumo	9.007,0	6.339,6	3.589,5	1.700,1	2.111,1
Prestamos PYMES	3.278,8	2.168,4	1.439,1	451,9	386,2
Prestamos Empresas	673,5	27,9	20,4	0,0	0,0
Prestamos Sector Público	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Infraestructura	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Otros Créditos	15.991,9	13.992,7	12.870,9	9.869,0	8.267,8
Arrendams. financieros	311,7	54,9	46,9	39,0	35,5
Activos financieros	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hipotecas y personales	3.333,9	2.254,0	1.552,1	1.083,5	786,5
Derechos de crédito	23.627,5	32.915,5	41.196,1	41.872,9	34.848,3
Total general	185.002,7	173.970,7	182.365,4	160.435,6	143.387,3

DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES EN LAS EMISIONES DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS (mill €) (*)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Hipotecas Residenciales	0,0	725,0	0,0	0,0	174,5
Crédito Hipotecario	255,0	0,0	19.185,5	9.758,5	14.365,0
Cédulas Hipotecarias	0,0	500,0	0,0	0,0	0,0
Prestamos Construcción	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personales y Consumo	1.718,0	0,0	0,0	0,0	1.205,5
Prestamos PYMES	2.835,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prestamos Empresas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prestamos Sector Público	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Infraestructura	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Otros Créditos	2.681,7	2.270,0	1.200,0	0,0	0,0
Arrendams. financieros	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Activos financieros	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hipotecas y personales	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Derechos de crédito	11.435,5	15.609,4	16.144,7	11.599,7	5.447,0
Total general	18.925,2	19.104,4	36.530,2	21.358,2	21.192,0

(*) Datos acumulados

Activos Subyacentes del Saldo vivo de las Titulizaciones (2022)



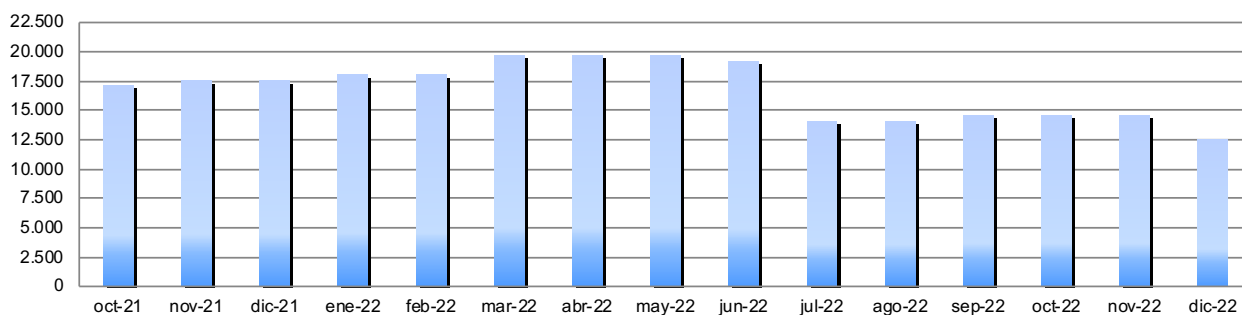
ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS:

INFORMACIÓN DE LAS CÉDULAS TERRITORIALES

millones de euros

PERIODO	SALDOS VIVOS	EMISIONES
oct-21	17.144	0
nov-21	17.544	2.000
dic-21	17.544	0
ene-22	18.044	500
feb-22	18.044	0
mar-22	19.694	2.540
abr-22	19.694	0
may-22	19.694	0
jun-22	19.220	0
jul-22	14.085	0
ago-22	14.085	0
sept-22	14.585	500
oct-22	14.585	0
nov-22	14.585	0
dic-22	12.585	0

Evolución reciente del saldo vivo cédulas territoriales (mill. €)



INFORMACIÓN DE LAS CÉDULAS DE INTERNACIONALIZACIÓN

millones de euros

PERIODO	SALDOS VIVOS	EMISIONES
oct-21	8.621	0
nov-21	8.621	0
dic-21	8.621	0
ene-22	8.621	0
feb-22	8.621	0
mar-22	8.621	0
abr-22	8.621	0
may-22	8.621	0
jun-22	7.121	0
jul-22	7.121	0
ago-22	7.121	0
sept-22	7.121	0
oct-22	7.121	0
nov-22	7.121	0
dic-22	7.121	0

Nota: Desde septiembre de 2017 la CNMV no considera operativa de mercado lo que no se negocia directamente en la plataforma de negociación de deuda SEND. Por tanto, toda la información estadística sobre negociación bilateral ya no está disponible.