

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

Datos facilitados por AIAF, mercado de Renta Fija

Enero de 2025

1. Nuevas emisiones

A lo largo de 2024, las **emisiones de títulos con garantía hipotecaria** han mantenido una tendencia descendente, aunque con una desaceleración progresiva. En concreto, las entidades financieras han colocado **22.200 millones de euros a diciembre de 2024** en un marco de relativa liquidez a pesar de que en el último año las entidades españolas han tenido que hacer frente al vencimiento íntegro de las operaciones TLTRO III. Esta cifra ha sido ligeramente inferior a la del año anterior, cuando se emitieron 22.850 millones, pese a que durante este último año la actividad hipotecaria ha mostrado una fuerte reactivación.

En 3 de cada 4 emisiones las entidades recurrieron a las **cédulas hipotecarias**, aun habiéndose reducido significativamente sus

niveles a lo largo de los años. En particular, se han anotado un descenso de un 27% a lo largo del último año, hasta un volumen históricamente bajo de **16.750 millones de euros**. La introducción de los cambios implementados en la normativa de bonos garantizados en virtud del *RDL 24/2021*, no ha derivado en un incremento de estos hasta el momento.

Por su parte, las **titulizaciones de activos hipotecarios** fueron más dinámicas en términos relativos al comparar con el año 2023, cuando las emisiones fueron nulas. Este dinamismo, no obstante, se limitó a la primera parte del año cuando las emisiones ascendieron a los **5.450 millones de euros**. Desde entonces no se han producido nuevas emisiones.

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



22.200 millones €

Emisiones nuevas en 2024



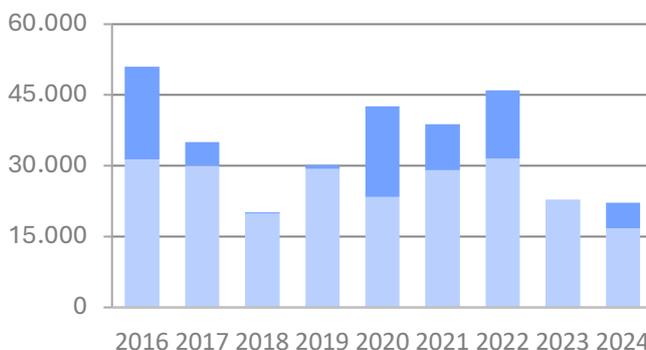
16.750 millones €

Cédulas hipotecarias



5.450 millones €

Titulizaciones hipotecarias



■ Titulizaciones hipotecarias
■ Cédulas hipotecarias

2. Saldo vivo

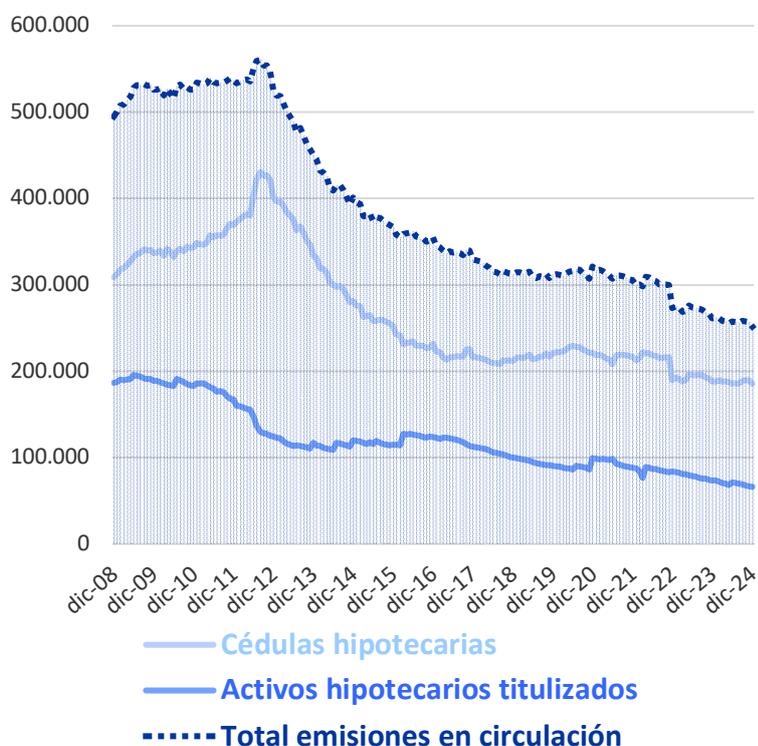
En línea con las emisiones nuevas, **el saldo vivo de los títulos hipotecarios** ha mostrado una evolución negativa en 2024 tras descender un 4%. Salvo el año 2020, todos los ejercicios desde 2012 han mantenido una tendencia descendente. No obstante, la tasa de variación de 2024 representa una moderación con respecto a los años previos. El año 2024 ha concluido con un volumen de **251.760 millones de euros**.

Dentro de este saldo, **las cédulas hipotecarias** suponen el grueso, con un volumen de **185.590 millones de euros**. En total, han retrocedido un 1,3% a lo largo del último año.

Esta atonía ha sido más acusada en el caso de las **titulizaciones con colateral hipotecario**, que han disminuido a razón de un 10,1%. En el último año se han dado de baja, en términos netos, cerca de 7.500 millones de euros, de manera que el importe en circulación se ha situado en **66.170 millones de euros**.

De los datos observados se desprende que las amortizaciones han superado a las nuevas emisiones en ambos segmentos de este pasivo, aunque este fenómeno ha sido mucho más marcado en el caso de las titulizaciones.

► Emisiones en circulación (millones de euros)



Cédulas hipotecarias

185.590 millones €

-1,3%

Titulizaciones hipotecarias

66.170 millones €

-10,1%

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)
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
2023	22.850	0	22.850	0	0	0	22.850
2024	16.750	0	16.750	0	5.450	5.450	22.200

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)
abr.-23	4.350	0	4.350	0	0	0	4.350
may.-23	7.000	0	7.000	0	0	0	7.000
jun.-23	500	0	500	0	0	0	500
jul.-23	0	0	0	0	0	0	0
ago.-23	50	0	50	0	0	0	50
sep.-23	0	0	0	0	0	0	0
oct.-23	0	0	0	0	0	0	0
nov.-23	500	0	500	0	0	0	500
dic.-23	1.700	0	1.700	0	0	0	1.700
ene.-24	1.100	0	1.100	0	0	0	1.100
feb.-24	3.300	0	3.300	0	0	0	3.300
mar.-24	100	0	100	0	0	0	100
abr.-24	0	0	0	0	0	0	0
may.-24	0	0	0	0	0	0	0
jun.-24	1.750	0	1.750	0	5.450	5.450	7.200
jul.-24	0	0	0	0	0	0	0
ago.-24	0	0	0	0	0	0	0
sep.-24	3.000	0	3.000	0	0	0	3.000
oct.-24	750	0	750	0	0	0	750
nov.-24	5.000	0	5.000	0	0	0	5.000
dic.-24	1.750	0	1.750	0	0	0	1.750

(*) 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)
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
2023	176.336	11.660	187.996	5.104	68.539	73.643	261.638
2024	173.930	11.660	185.590	4.277	61.893	66.170	251.760

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)
abr.-23	176.478	13.260	189.738	5.804	74.864	80.668	270.406
may.-23	183.217	13.260	196.477	5.641	73.946	79.587	276.064
jun.-23	182.257	13.260	195.517	5.600	72.987	78.587	274.105
jul.-23	182.207	13.260	195.467	5.588	72.133	77.721	273.188
ago.-23	182.257	13.260	195.517	5.377	71.187	76.564	272.081
sep.-23	182.257	13.260	195.517	5.336	70.423	75.759	271.276
oct.-23	180.612	11.660	192.272	5.326	70.109	75.434	267.706
nov.-23	180.346	11.660	192.006	5.139	69.247	74.386	266.392
dic.-23	176.336	11.660	187.996	5.104	68.539	73.643	261.638
ene.-24	176.767	11.660	188.427	5.093	68.208	73.302	261.728
feb.-24	178.067	11.660	189.727	4.853	66.979	71.832	261.559
mar.-24	176.167	11.660	187.827	4.814	65.489	70.303	258.130
abr.-24	176.160	11.660	187.820	4.751	65.062	69.813	257.632
may.-24	175.598	11.660	187.258	4.606	63.653	68.259	255.517
jun.-24	174.513	11.660	186.173	4.576	66.582	71.158	257.332
jul.-24	174.513	11.660	186.173	4.570	66.072	70.642	256.815
ago.-24	174.513	11.660	186.173	4.444	65.342	69.786	255.959
sep.-24	177.513	11.660	189.173	4.417	64.650	69.067	258.241
oct.-24	177.956	11.660	189.616	4.412	63.534	67.946	257.562
nov.-24	178.155	11.660	189.815	4.305	62.703	67.008	256.823
dic.-24	173.930	11.660	185.590	4.277	61.893	66.170	251.760

(*) 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)
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%
2023	0,1%	-12,1%	-0,7%	-12,3%	-12,0%	-12,0%	-4,2%
2024	-1,4%	0,0%	-1,3%	-16,2%	-9,7%	-10,1%	-3,8%

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)
ene.-24	-1,3%	-12,1%	-2,0%	-16,0%	-11,7%	-12,0%	-5,0%
feb.-24	0,0%	-12,1%	-0,8%	-17,3%	-12,1%	-12,5%	-4,3%
mar.-24	0,9%	-12,1%	0,0%	-17,2%	-13,1%	-13,4%	-4,1%
abr.-24	-0,2%	-12,1%	-1,0%	-18,1%	-13,1%	-13,5%	-4,7%
may.-24	-4,2%	-12,1%	-4,7%	-18,4%	-13,9%	-14,2%	-7,4%
jun.-24	-4,2%	-12,1%	-4,8%	-18,3%	-8,8%	-9,5%	-6,1%
jul.-24	-4,2%	-12,1%	-4,8%	-18,2%	-8,4%	-9,1%	-6,0%
ago.-24	-4,2%	-12,1%	-4,8%	-17,4%	-8,2%	-8,9%	-5,9%
sep.-24	-2,6%	-12,1%	-3,2%	-17,2%	-8,2%	-8,8%	-4,8%
oct.-24	-1,5%	0,0%	-1,4%	-17,2%	-9,4%	-9,9%	-3,8%
nov.-24	-1,2%	0,0%	-1,1%	-16,2%	-9,5%	-9,9%	-3,6%
dic.-24	-1,4%	0,0%	-1,3%	-16,2%	-9,7%	-10,1%	-3,8%

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.-24	0,0%	0,0%	0,0%	-1,3%	-0,7%	-0,7%	-0,2%
may.-24	-0,3%	0,0%	-0,3%	-3,1%	-2,2%	-2,2%	-0,8%
jun.-24	-0,6%	0,0%	-0,6%	-0,7%	4,6%	4,2%	0,7%
jul.-24	0,0%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,8%	-0,7%	-0,2%
ago.-24	0,0%	0,0%	0,0%	-2,8%	-1,1%	-1,2%	-0,3%
sep.-24	1,7%	0,0%	1,6%	-0,6%	-1,1%	-1,0%	0,9%
oct.-24	0,2%	0,0%	0,2%	-0,1%	-1,7%	-1,6%	-0,3%
nov.-24	0,1%	0,0%	0,1%	-2,4%	-1,3%	-1,4%	-0,3%
dic.-24	-2,4%	0,0%	-2,2%	-0,6%	-1,3%	-1,2%	-2,0%

(*) BTH: Bono de Titulización Hipotecaria

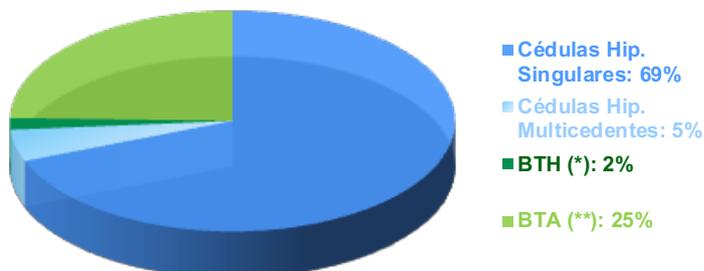
(**) BTA: Bono de Titulización de Activos

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

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

SALDO A DICIEMBRE DE 2024 (mill €)

Cédulas Hip. Singulares:	173.930
Cédulas Hip. Multicedentes:	11.660
BTH (*):	4.277
BTA (**):	61.893
TOTAL:	251.760



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
173.930	11.660	185.590	93,7%	6,3%

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
4.277	61.893	66.170	6,5%	93,5%

(*) 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)
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	30,6%	13,5%	44,2%
2023	31,4%	12,3%	43,6%
2024	31,3%	11,1%	42,4%

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 2024.

² Cédulas Hipotecarias Singulares + Cédulas Hipotecarias Multicedentes

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

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS:

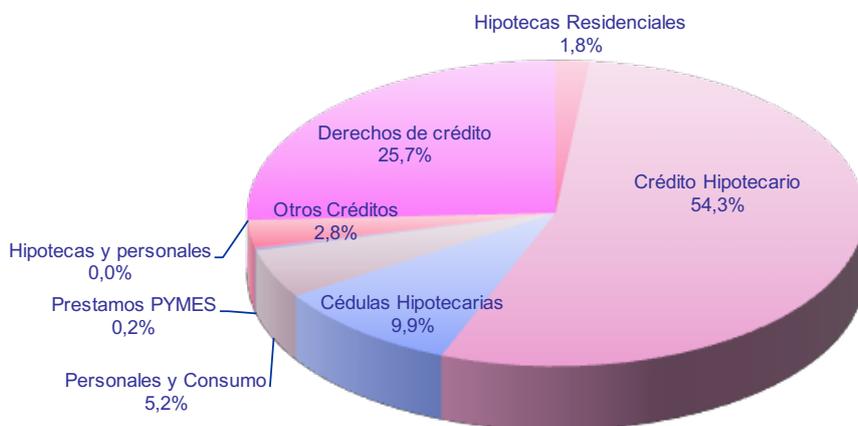
INFORMACIÓN GENERAL DEL TOTAL DE LA TITULIZACIÓN

ACTIVOS SUBYACENTES DEL SALDO VIVO DEL TOTAL DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (mill €)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Hipotecas Residenciales	19.354,7	8.377,2	3.060,3	2.633,9	2.077,7
Crédito Hipotecario	80.046,1	79.882,1	80.631,7	71.008,7	64.092,4
Cédulas Hipotecarias	22.220,0	17.160,0	13.260,0	11.660,0	11.660,0
Prestamos Construcción	29,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Personales y Consumo	3.589,5	1.700,1	2.111,1	1.147,3	6.090,7
Prestamos PYMES	1.439,1	451,9	386,2	330,1	285,3
Prestamos Empresas	20,4	0,0	0,0	0,0	180,0
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	12.870,9	9.869,0	8.267,8	4.767,8	3.309,8
Arrendams. financieros	46,9	39,0	35,5	35,0	34,5
Activos financieros	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hipotecas y personales	1.552,1	1.083,5	786,5	0,0	0,0
Derechos de crédito	41.196,1	41.872,9	34.848,3	38.716,9	30.377,8
Total general	182.365,4	160.435,6	143.387,3	130.299,7	118.108,2

DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES EN LAS EMISIONES DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS (mill €) (*)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Hipotecas Residenciales	0,0	0,0	174,5	0,0	0,0
Crédito Hipotecario	19.185,5	9.758,5	14.365,0	0,0	5.450,0
Cédulas Hipotecarias	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prestamos Construcción	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personales y Consumo	0,0	0,0	1.205,5	0,0	5.613,1
Prestamos PYMES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prestamos Empresas	0,0	0,0	0,0	0,0	180,0
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	1.200,0	0,0	0,0	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	16.144,7	11.599,7	5.447,0	14.866,2	4.007,4
Total general	36.530,2	21.358,2	21.192,0	14.866,2	15.250,5

(*) Datos acumulados

Activos Subyacentes del Saldo vivo de las Titulizaciones (Diciembre 2024)



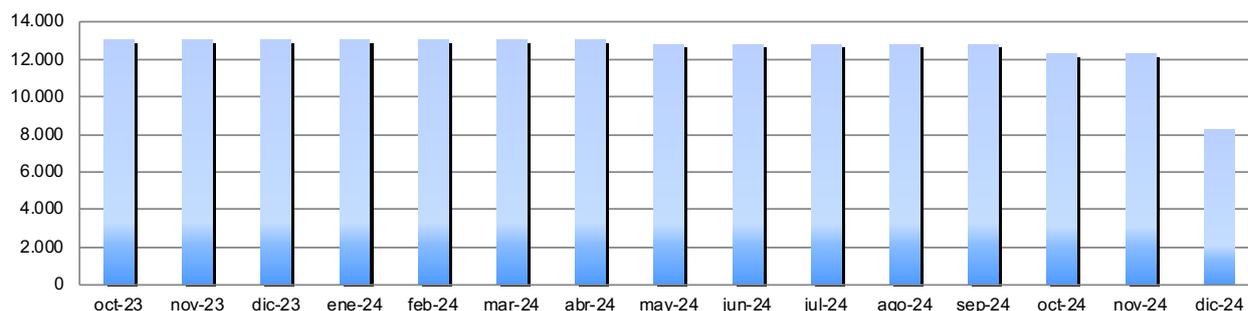
ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS:

INFORMACIÓN DE LAS CÉDULAS TERRITORIALES

millones de euros

PERIODO	SALDOS VIVOS	EMISIONES
oct-23	13.040	0
nov-23	13.040	0
dic-23	13.040	0
ene-24	13.040	0
feb-24	13.040	0
mar-24	13.040	0
abr-24	13.040	0
may-24	12.790	0
jun-24	12.790	0
jul-24	12.790	0
ago-24	12.790	0
sept-24	12.790	0
oct-24	12.290	0
nov-24	12.290	0
dic-24	8.290	0

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



INFORMACIÓN DE LAS CÉDULAS DE INTERNACIONALIZACIÓN

millones de euros

PERIODO	SALDOS VIVOS	EMISIONES
oct-23	10.001	0
nov-23	10.001	0
dic-23	10.001	0
ene-24	10.001	0
feb-24	10.001	0
mar-24	10.694	693
abr-24	10.694	0
may-24	11.194	500
jun-24	11.194	0
jul-24	11.194	0
ago-24	11.194	0
sept-24	11.194	0
oct-24	11.194	1.100
nov-24	11.194	0
dic-24	11.194	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.