

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

Datos facilitados por AIAF, mercado de Renta Fija

Septiembre de 2023

1. Nuevas emisiones

En la primera mitad del ejercicio en curso las entidades financieras han colocado **títulos hipotecarios** por valor de **20.600 millones de euros**, correspondiéndose el 100% a emisiones de cédulas hipotecarias, la fuente principal de financiación específica de la cartera hipotecaria. Esta cifra representó un 40,3% menos que el dato registrado durante el primer semestre de 2022 cuando las titulaciones tuvieron un papel algo más destacado, pese a mantener un volumen inferior al de las cédulas.

Así, el importe íntegro de las emisiones de títulos hipotecarios durante esta primera etapa del año se correspondió con las **cédulas hipotecarias**, que han pasado de registrar un volumen de 21.400 millones de euros durante la primera mitad del ejercicio 2022 a sumar **20.600 millones de euros** en estos primeros seis meses del año. Esta variación negativa de unos 800 millones de euros se ha traducido, en términos relativos, en una caída del 3,7%. Conviene destacar que a lo largo de este periodo ha continuado siendo de aplicación una nueva legislación¹ que viene a reforzar el mercado de bonos garantizados para hacerlo más competitivo y eficiente, regulando el régimen de emisión y supervisión de estos bonos a través de mecanismos que adicionalmente mejoran la protección de los inversores. Pese a ello, hasta la fecha no se aprecia un repunte en las emisiones de esta clase de deuda, lo que podría responder al hecho de que las entidades tienen mayormente cubiertas sus necesidades de liquidez precisamente en un momento en el que las originaciones de préstamos vienen exhibiendo una clara tendencia a la baja.

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



Fuente: elaboración propia en base a datos de AIAF

¹ Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directiva de la Unión Europea en materia de bonos garantizados

2. Saldo vivo

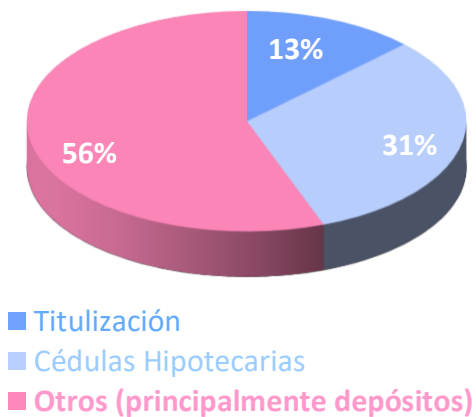
En un contexto en el que el saldo neto de la cartera hipotecaria viene intensificando su caída, el **importe vivo de los títulos hipotecarios emitidos** se contrajo un 10,3% en términos interanuales, hasta situarse en **274.105 millones de euros**. Si bien, si se compara con el dato del semestre previo se constata un leve repunte en esta cartera del orden del 0,4%.

Dentro del mismo, el saldo vivo de las cédulas hipotecarias y el de los bonos de titulización con subyacente hipotecario registró un descenso del 10,6% y del 9,6%, respectivamente, a pesar de que en términos semestrales el primer recurso registró un alza. En particular, el **saldo de las cédulas hipotecarias** se situó en **195.517 millones de euros** a junio de 2023, unos 6.000 millones más que en relación con el volumen de finales de 2022, pero claramente por debajo del saldo de 218.611 millones de euros que figuraba en el balance de las entidades financieras a junio de 2022.

Por su parte, el **volumen vivo de titulizaciones hipotecarias**, que supone una fuente de financiación de alrededor del 13% de la cartera, mostró un descenso tanto desde una perspectiva anual (-9,6%) como semestral (-6,1%), hasta situarse en **78.578 millones de euros** a junio de 2023.

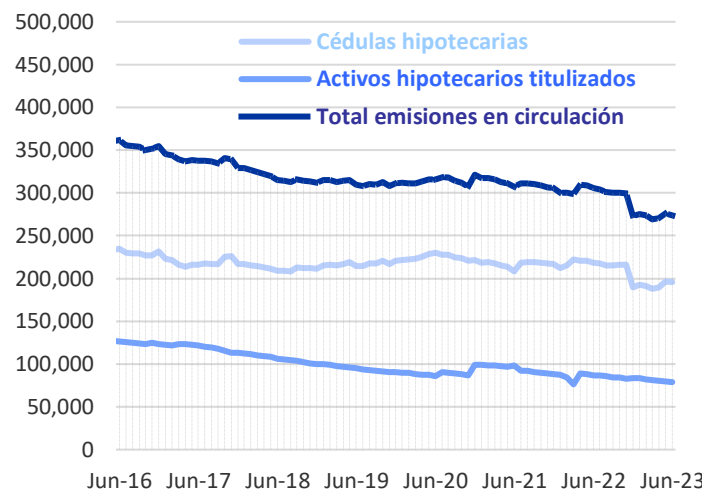
Anexo: información adicional

Mix de financiación



Fuente: AIAF y Banco de España

Emisiones en circulación (mill. de Euros)



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
jun.-22	21.400	0	21.400	0	13.122	13.122	34.522
jun.-23	20.600	0	20.600	0	0	0	20.600

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)
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
ene.-23	5.000	0	5.000	0	0	0	5.000
feb.-23	500	0	500	0	0	0	500
mar.-23	3.250	0	3.250	0	0	0	3.250
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

(*) 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)
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
jun.-23	182.257	13.260	195.517	5.600	72.987	78.587	274.105

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)
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
ene.-23	179.086	13.260	192.346	6.063	77.229	83.292	275.637
feb.-23	178.086	13.260	191.346	5.866	76.220	82.087	273.432
mar.-23	174.636	13.260	187.896	5.818	75.372	81.189	269.085
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

(*) 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)
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%
jun.-23	-10,1%	-16,4%	-10,6%	-11,0%	-9,5%	-9,6%	-10,3%

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)
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%
ene.-23	-8,2%	-22,7%	-9,4%	-9,7%	-4,7%	-5,1%	-8,1%
feb.-23	-10,8%	-16,4%	-11,2%	-11,0%	-2,4%	-3,1%	-8,9%
mar.-23	-15,4%	-16,4%	-15,5%	-11,1%	8,1%	6,5%	-9,9%
abr.-23	-13,9%	-16,4%	-14,1%	-11,1%	-9,0%	-9,2%	-12,7%
may.-23	-10,5%	-16,4%	-10,9%	-11,0%	-9,4%	-9,6%	-10,5%
jun.-23	-10,1%	-16,4%	-10,6%	-11,0%	-9,5%	-9,6%	-10,3%

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)
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%
ene.-23	1,7%	0,0%	1,6%	4,1%	-0,8%	-0,5%	1,0%
feb.-23	-0,6%	0,0%	-0,5%	-3,2%	-1,3%	-1,4%	-0,8%
mar.-23	-1,9%	0,0%	-1,8%	-0,8%	-1,1%	-1,1%	-1,6%
abr.-23	1,1%	0,0%	1,0%	-0,2%	-0,7%	-0,6%	0,5%
may.-23	3,8%	0,0%	3,6%	-2,8%	-1,2%	-1,3%	2,1%
jun.-23	-0,5%	0,0%	-0,5%	-0,7%	-1,3%	-1,3%	-0,7%

(*) BTH: Bono de Titulización Hipotecaria

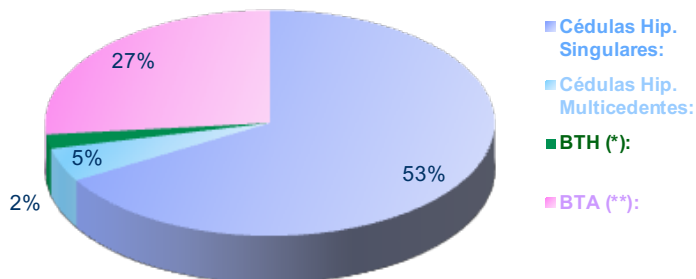
(**) BTA: Bono de Titulización de Activos

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

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

SALDO A JUNIO DE 2023 (mill €)

Cédulas Hip. Singulares:	182.257
Cédulas Hip. Multicidentes:	13.260
BTH (*):	5.600
BTA (**):	72.987
TOTAL:	274.105



SALDO VIVO DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS A JUNIO DE 2020

millones de euros

Cédulas Hip. Singulares	Cédulas Hipotecarias Multicidentes	Total Cédulas	% singulares sobre el total	% multicidentes sobre el total
182.257	13.260	195.517	93,2%	6,8%

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
5.600	72.987	78.587	7,1%	92,9%

(*) BTH: Fondo de Titulización Hipotecaria

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

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)
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	30,6%	13,5%	44,2%
jun.-23	31,6%	12,7%	44,3%

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 diciembre de 2022.

² Cédulas Hipotecarias Singulares + Cédulas Hipotecarias Multicidentes

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

ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS:

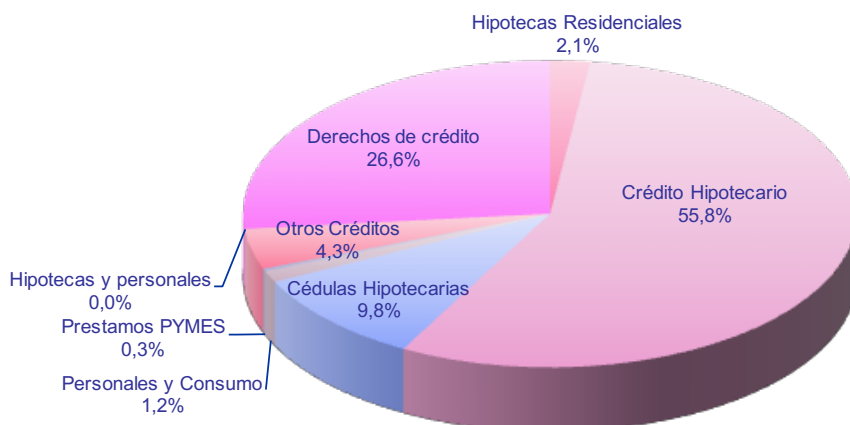
INFORMACIÓN GENERAL DEL TOTAL DE LA TITULIZACIÓN

ACTIVOS SUBYACENTES DEL SALDO VIVO DEL TOTAL DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (mill €)					
	2019	2020	2021	2022	jun.-23
Hipotecas Residenciales	21.223,1	19.354,7	8.377,2	3.060,3	2.837,7
Crédito Hipotecario	69.484,4	80.046,1	79.882,1	80.631,7	75.749,8
Cédulas Hipotecarias	25.470,0	22.220,0	17.160,0	13.260,0	13.260,0
Prestamos Construcción	40,1	29,6	0,0	0,0	0,0
Personales y Consumo	6.339,6	3.589,5	1.700,1	2.111,1	1.633,7
Prestamos PYMES	2.168,4	1.439,1	451,9	386,2	355,7
Prestamos Empresas	27,9	20,4	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	13.992,7	12.870,9	9.869,0	8.267,8	5.767,8
Arrendams. financieros	54,9	46,9	39,0	35,5	35,2
Activos financieros	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hipotecas y personales	2.254,0	1.552,1	1.083,5	786,5	0,0
Derechos de crédito	32.915,5	41.196,1	41.872,9	34.848,3	36.063,0
Total general	173.970,7	182.365,4	160.435,6	143.387,3	135.702,8

DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES EN LAS EMISIONES DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS (mill €) (*)					
	2019	2020	2021	2022	jun.-23
Hipotecas Residenciales	725,0	0,0	0,0	174,5	0,0
Crédito Hipotecario	0,0	19.185,5	9.758,5	14.365,0	0,0
Cédulas Hipotecarias	500,0	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	0,0	1.205,5	0,0
Prestamos PYMES	0,0	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	2.270,0	1.200,0	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	15.609,4	16.144,7	11.599,7	5.447,0	2.809,2
Total general	19.104,4	36.530,2	21.358,2	21.192,0	2.809,2

(*) Datos acumulados

Activos Subyacentes del Saldo vivo de las Titulizaciones (Junio 2023)



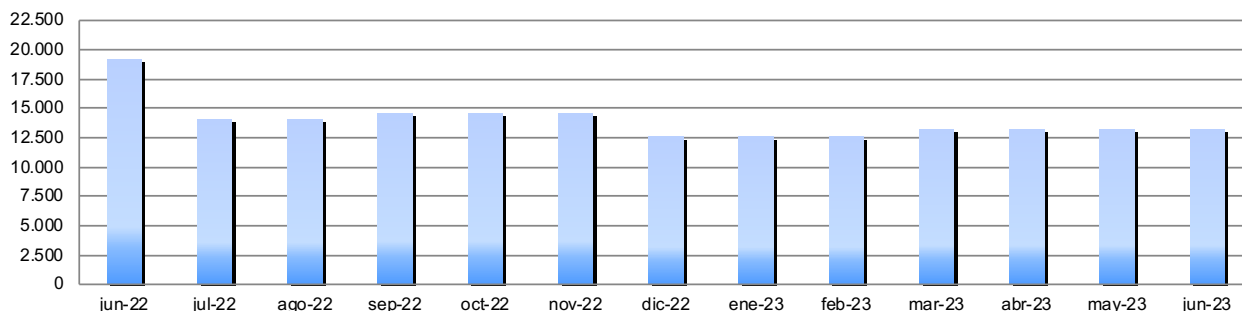
ESTADÍSTICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS:

INFORMACIÓN DE LAS CÉDULAS TERRITORIALES

millones de euros

PERIODO	SALDOS VIVOS	EMISIONES
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
ene-23	12.585	0
feb-23	12.585	0
mar-23	13.240	750
abr-23	13.240	0
may-23	13.240	0
jun-23	13.240	0

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



INFORMACIÓN DE LAS CÉDULAS DE INTERNACIONALIZACIÓN

millones de euros

PERIODO	SALDOS VIVOS	EMISIONES
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
ene-23	8.501	1.380
feb-23	9.001	500
mar-23	10.501	1.500
abr-23	10.501	0
may-23	10.501	0
jun-23	10.501	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.