



Estudio de la Asociación Hipotecaria
Española

FEBRERO 2021

Un análisis dinámico de la cartera hipotecaria española

Segundo semestre de 2020

www.ahe.es

Contenido

1. Consideraciones previas	3
2. Datos básicos de la cartera	4
3. Tipo de colateral	6
4. Ratio préstamo-valor (LTV).....	9
5. Distribución de préstamos según importe	10
6. Antigüedad de los préstamos	11
7. Plazo de amortización	12
8. Distribución geográfica de la cartera	13
9. Tipos de interés.....	15
10. Sistema de amortización empleado.....	16
11. Dudosidad de la cartera	17

Un análisis de la cartera hipotecaria española

1. Consideraciones previas

Este informe ofrece un análisis dinámico sobre la evolución de la cartera hipotecaria de las entidades emisoras de cédulas hipotecarias suscritas al *Covered Bond Label¹ del ECBC* a lo largo del tiempo. La extracción de los datos se ha obtenido a partir de la información suministrada y publicada por las entidades colaboradoras en sus webs corporativas (en el último ejercicio de cierre de año sumaban 13 entidades de crédito²), con datos sobre la cartera de cobertura de las cédulas hipotecarias (Covered Bonds).

La Asociación Hipotecaria Española en virtud del convenio de colaboración suscrito como miembro del *Consejo Europeo de Covered Bonds (ECBC)* en sus siglas en inglés), coordina parte de la publicación de esta información y la definición de los diferentes conceptos. Esta coordinación permite que en todas las variables del análisis se presenten datos con una definición homogénea.

Conviene aclarar que al tratarse de una plataforma de información a la que voluntariamente se adhieren las entidades emisoras de Cédulas hipotecarias, el tratamiento e interpretación de toda la información presentada a lo largo de esta publicación se debe limitar al fin perseguido en el análisis del mismo, pues si bien permite tener una visión global sobre el perfil y la composición de la cartera en el mercado hipotecado español, no ofrece información sobre el total de entidades que operan en el mercado, ni tampoco en todo el intervalo de tiempo abordado se ha podido tomar una muestra homogénea de entidades (consecuencia del reordenamiento del sistema y de la importancia que está cobrando el ECBC Label en la comunidad internacional, con la incorporación de nuevas entidades españolas en los últimos años). Dicho lo cual, creemos que este estudio puede resultar de gran utilidad para ofrecer a todos los agentes interesados una aproximación sobre la composición del mercado, ya que prácticamente en todos los ejercicios abordados la representatividad de la muestra ha sido superior al 80%-90% del volumen hipotecario del conjunto del sistema.

¹ <https://coveredbondlabel.com/>

² Banco Sabadell, Bankia, CaixaBank, Banco Santander, Kutxabank, Unicaja Banco, BBVA, Bankinter, Ibercaja Banco, Eurocaja Rural-Caja Rural Castilla-La Mancha, Caja Rural de Navarra, Abanca y Cajamar.

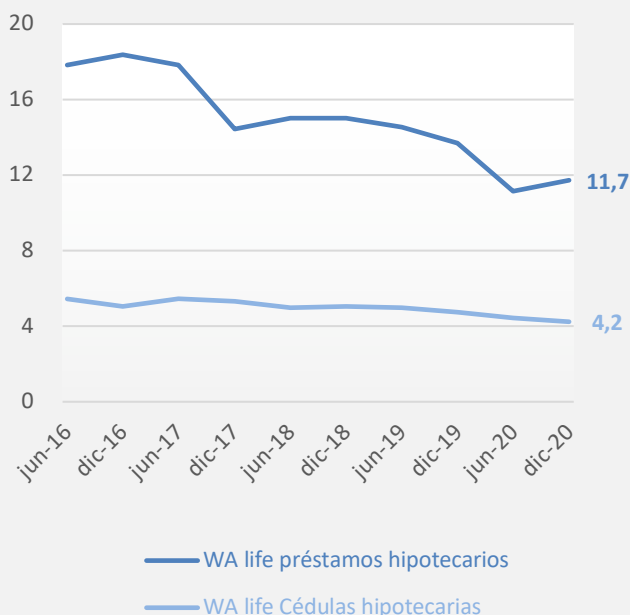
El contenido de este estudio puede citarse y reproducirse con mención específica a la Asociación Hipotecaria Española.

2. Datos básicos de la cartera

El año 2020 ha estado marcado por la irrupción de una pandemia que ha derivado en una crisis de la que no se conocen precedentes y que ha afectado de un modo particular a todos los sectores de la economía debido a las medidas implementadas en el ámbito sanitario. El grado de afectación de esta crisis no ha tenido alcance únicamente a nivel nacional, sino que se ha extendido a nivel mundial, con una caída del PIB en España en torno al 11% y del 7% en la eurozona (según los últimos datos provisionales).

Dentro de este delicado contexto en el que se halla sumida la economía española, el negocio hipotecario no parece haber sido uno de los grandes damnificados, pues según datos tanto del Banco de España como de los Registradores de la Propiedad (INE) la actividad hipotecaria durante este pasado ejercicio - tras un segundo trimestre especialmente complicado - ha venido mostrado una paulatina recuperación en las operaciones nuevas a medida que se iniciaban las fases de desescalada, hacia finales de mayo o junio (dependiendo de cada comunidad), para cerrar el año con una caída de un 3% en términos de capital prestado en el caso de las inscripciones registrales, o un ajuste de un 2% en el caso del Banco de España (si se descuenta el volumen de renegociaciones). En términos de saldo vivo, la cartera hipotecaria de las entidades objeto de análisis ha experimentado un retroceso de un 3,2% en este último año, hasta registrar un volumen de 451.550 millones de euros a cierre de año (sin contar con el volumen de activos titulizados). En total, hay aproximadamente un total de 5.514.000 préstamos en el 'cover pool' de las entidades que conforman la muestra, lo que equivale a que de media cada préstamo presenta un capital pendiente de reembolsar de casi 82.000 euros, frente a los 150.000 euros de nueva originación.

Gráfico 1: Comparativa plazo amortización cartera hipotecaria vs. cédulas (años)



Fuente: entidades inscritas en el ECBC Lanel y elaboración propia

En general, desde una perspectiva global, el plazo medio de amortización de la cartera³ viene experimentando una ligera contracción en el transcurso de los años, a pesar de que en este último trimestre se sitúa ligeramente por encima del segundo trimestre de 2020, situándose a cierre de año en 11 años y 7 meses. En relación con el plazo contraído por las entidades para financiar sus carteras hipotecarias a través de las cédulas hipotecarias, se observan importantes diferencias, pues el plazo medio ponderado de las cédulas hipotecarias apenas supera los 4 años y 2 meses.

En este sentido, cabe también destacar, prueba de las garantías que ofrece esta última figura a los inversores, la sobrecolateralización que presenta la cartera, con una cobertura en torno a un 123%, frente al mínimo regulatorio del 25%. Más de la mitad de las emisiones que hay actualmente en vigor, han sido colocadas con un cupón fijo, aproximadamente un 54%.

Tabla 1: Datos básicos de la cartera hipotecaria

	CARTERA HIPOTECARIA MUESTRA (MM €) ¹	Nº PRÉSTAMOS	IMPORTE MEDIO	PLAZO MEDIO (años)	LTV MEDIO	ANTIGÜEDAD MEDIA (años)
jun-17	477.940	5.317.811	93.726 €	17,8	57,4%	-
dic-17	456.986	5.211.637	91.111 €	14,4	55,5%	8,1
jun-18	477.795	5.538.873	88.335 €	15,0	57,8%	8,0
dic-18	478.946	5.728.991	86.054 €	15,0	57,4%	8,4
jun-19	479.731	5.750.172	85.943 €	14,6	58,3%	8,5
dic-19	466.472	5.645.002	85.322 €	13,7	58,7%	8,6
jun-20	461.603	5.592.297	82.543 €	11,1	58,4%	8,8
dic-20	451.550	5.513.529	81.899 €	11,7	59,2%	8,8

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

¹ excluyendo cartera de activos hipotecarios titulizados

³ *Weighted average life: plazo medio de amortización de la cartera según el calendario de pagos programado.*

3. Tipo de colateral

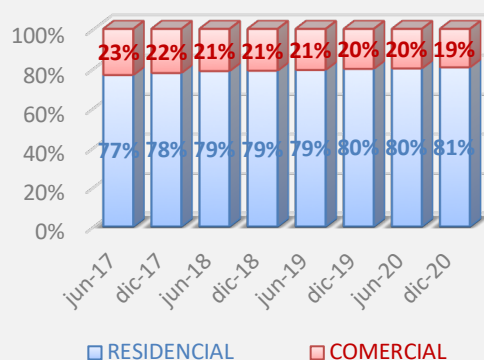
En cuanto a la naturaleza del subyacente que respalda la cartera de préstamos, el grueso lo concentran activos de naturaleza residencial⁴, los cuales han ido ganando peso a lo largo de estos años hasta suponer a diciembre de 2020 el 80,6% de la cartera. Por su parte, los préstamos con una garantía inmobiliaria comercial⁵ suponen el 19,4% del saldo vivo de la cartera, tras perder 0,8 puntos porcentuales en los últimos 12 meses.

Tabla 2: Tipo de colateral (expresado en saldo vivo)

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
jun-17	76,7%	23,3%
dic-17	77,7%	22,3%
jun-18	78,6%	21,4%
dic-18	78,9%	21,1%
jun-19	79,2%	20,8%
dic-19	79,8%	20,2%
jun-20	80,0%	20,0%
dic-20	80,6%	19,4%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 2: Detalle tipo de colateral



Dentro del segmento residencial, la composición de la cartera se mantiene prácticamente sin variaciones con respecto a ejercicios pasados: las viviendas que constituyen la principal residencia del deudor se mantienen en niveles elevados, con el 87% de cuota; le siguen a gran distancia los préstamos hipotecarios de viviendas adquiridas como segunda residencia, cuyo importe vivo representa poco más de un 9% del saldo de la cartera; y, con un peso sensiblemente menor, se hallan las viviendas adquiridas para su posterior alquiler (conocidas dentro de la terminología anglosajona como ‘Buy to Let’), que aumentan su cuota, aunque de forma muy residual, pues continúan situándose por debajo del 1% del

⁴ Los préstamos residenciales son los que cumplen los siguientes requisitos: préstamos con pleno recurso frente al particular que contrata el préstamo; y o bien (a) préstamos garantizados con bienes inmuebles en los que residen los prestatarios o (b) que arrenda el prestatario siempre que sean menos de cuatro inmuebles.

⁵ Los préstamos comerciales son préstamos garantizados por una hipoteca con recurso frente al prestatario, excepto particulares y entidades del sector público.

saldo residencial de la cartera. El otro 3% restante se corresponde con préstamos residenciales cuyo colateral difiere de los usos anteriormente mencionados.

Tabla 3: Tipología propiedad residencial ¹

	VIVIENDA PRINCIPAL	VIVIENDA SECUNDARIA	VIVIENDA PARA ALQUILER	OTRA TIPOLOGÍA
jun-17	85,7%	9,6%	0,7%	3,9%
dic-17	85,2%	10,1%	0,7%	4,0%
jun-18	84,3%	9,6%	0,7%	5,4%
dic-18	85,6%	9,7%	0,7%	4,0%
jun-19	86,3%	9,1%	0,7%	3,8%
dic-19	86,7%	9,0%	0,7%	3,5%
jun-20	86,6%	9,0%	0,8%	3,6%
dic-20	86,6%	9,1%	0,8%	3,5%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia
¹ datos revisados y corregidos

Gráfico 3: Detalle colateral residencial



■ VIVIENDA PRINCIPAL 87%
■ VIVIENDA SECUNDARIA 9%
■ VIVIENDA PARA ALQUILER 1%
■ OTRA TIPOLOGÍA 3%

En cuanto al rango de la hipoteca, la amplia mayoría de los préstamos residenciales de la cartera viva, concretamente un 97,9%, lo conforman hipotecas de primer rango, en las que la entidad en cuestión tiene constituido un derecho preferente en caso de acreditarse una insolvencia por parte del prestatario sobre ese préstamo determinado. Respecto al año anterior se observa una ligera variación al alza, ya que a finales de 2019 ese mismo coeficiente se situaba en 97,7%.

Dentro de la cartera comercial, las distintas finalidades de financiación con garantía hipotecaria se mantienen, en mayor o menor medida, en la línea de los últimos años. Destaca por volumen financiado, el segmento de logística que ostenta una cuota de mercado del 21,2% a diciembre de 2020, hasta los más de 18.600 millones de euros de saldo vivo que tiene contabilizados. Le sigue muy de cerca la partida 'otros', normalmente viviendas aportadas en garantía de una actividad comercial, que pierde algo de peso en relación con ejercicios pasados, con una asignación de la cuota de 19,1% en este último trimestre. Las exposiciones ligadas a la promoción inmobiliaria también ocupan un lugar reseñable en la cartera, representando a diciembre de 2020 en torno al 15,3% del total de saldo hipotecario comercial.

El resto de la cartera comercial atiende a otras finalidades de crédito, entre las que se incluyen las actividades dedicadas al segmento minorista o 'retail', que representan el 13,4% de la cartera; el sector de oficinas, que se sitúa con una cuota del 7,5% en este ejercicio frente a la cuota del 6,8% de hace un año; o, entre otras, los préstamos con garantía hipotecaria otorgada al sector turístico, los cuales han

sido favorecidos mediante la moratoria⁶ aprobada a mediados de 2020 para apoyar a los sectores más afectados e incrementan su cuota en un punto porcentual en el último año, hasta suponer el 10,5% de la cartera.

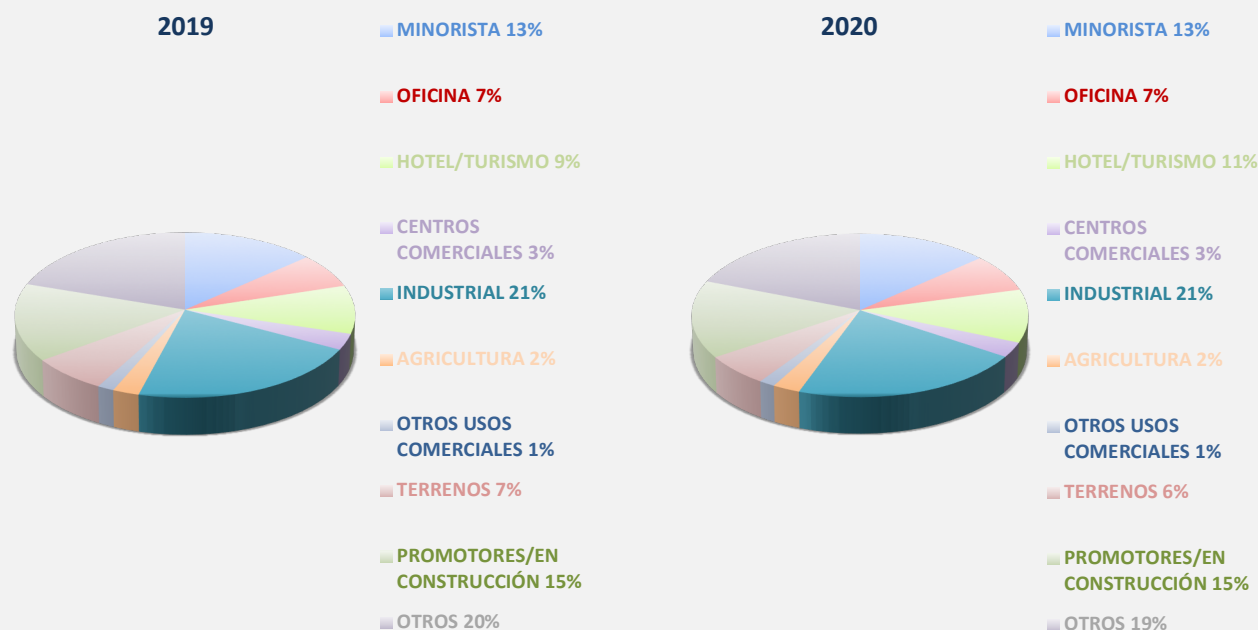
Tabla 4: Tipología cartera comercial ¹

	MINORISTA	OFICINA	HOTEL/ TURISMO	CENTROS COMERCIALES	INDUSTRIAL	AGRICULTURA	OTROS USOS COMERCIALES	TERRENOS	PROMOTORES/EN CONSTRUCCIÓN	OTROS
jun.-17	8,0%	4,6%	8,0%	2,8%	17,3%	1,5%	4,5%	8,2%	15,2%	30,0%
dic.-17	13,6%	6,4%	10,2%	3,1%	14,0%	1,8%	0,6%	7,7%	13,7%	28,9%
jun.-18	12,3%	5,1%	6,8%	2,6%	18,1%	2,5%	3,6%	7,2%	12,2%	29,5%
dic.-18	12,3%	5,2%	8,5%	3,2%	19,0%	2,4%	1,6%	6,8%	16,3%	24,6%
jun.-19	13,3%	6,3%	9,1%	3,0%	20,2%	2,5%	1,5%	6,8%	15,8%	21,5%
dic.-19	13,4%	6,8%	9,5%	3,1%	21,3%	2,4%	1,5%	7,0%	15,2%	19,9%
jun.-20	13,3%	7,3%	9,9%	3,0%	21,3%	2,4%	1,5%	6,3%	15,4%	19,7%
dic.-20	13,4%	7,5%	10,5%	2,9%	21,2%	2,5%	1,5%	6,1%	15,3%	19,1%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

¹ datos revisados y corregidos

Gráfico 4: Composición de la cartera comercial (2019 vs. 2020)



Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

⁶ La moratoria del sector turístico viene regulada en el Real Decreto-ley 25/2020 de 3 de julio de 2020, de medidas urgente para apoyar la reactivación económica y el empleo.

4. Ratio préstamo-valor (LTV)

Si se analiza la cartera según lo que representa la financiación viva de cada préstamo respecto a su valor de tasación (*LTV*), se observa que, además de que una holgada mayoría de los préstamos responden a un perfil de riesgo más conservador, por debajo de niveles del 80% (aproximadamente un 88,2% de la cartera a diciembre de 2020), a lo largo de estos años las exposiciones de estas características han ido ganando peso de forma continuada.

Tabla 5: Cartera según Loan-to-Value (LTV)

	<80%	>80%
jun-17	86,8%	13,2%
dic-17	86,5%	13,5%
jun-18	86,7%	13,3%
dic-18	86,8%	13,2%
jun-19	86,7%	13,3%
dic-19	87,3%	12,7%
jun-20	87,8%	12,2%
dic-20	88,2%	11,8%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

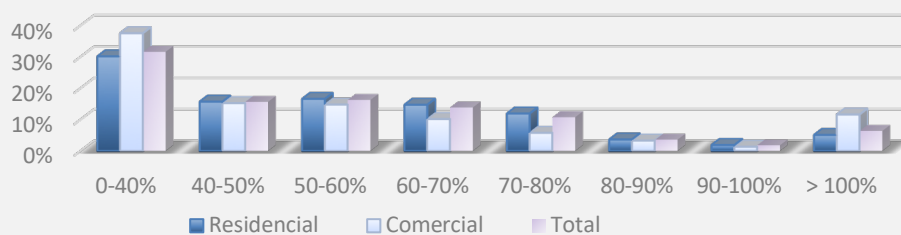
Gráfico 5: Evolución por tramos del ratio LTV de la muestra de entidades



Dentro del volumen de préstamos cuyo capital no supera el 80% del valor del inmueble aportado en garantía, poco menos de la mitad de los préstamos (un 47,3%) se localiza dentro del umbral inferior al 50% de *LTV*. En el otro extremo, con respecto a los préstamos de la cartera que tienen un *LTV* superior al 80% (esto es, el 11,8%), hay un 6,4% del saldo hipotecario con posiciones por encima del 100% de la garantía.

En general, este indicador supone un elemento de valoración muy relevante no sólo a efectos de aprobar una operación de préstamo, sino también a efectos de determinar el volumen necesario de provisiones, así como de conocer los niveles regulatorios de capital o la capacidad que tienen las entidades para emitir cédulas hipotecarias.

Gráfico 6: Distribución LTV residencial y comercial



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

De media la cartera agregada presenta un LTV ponderado que asciende a 59,2%, desplazándose así hacia posiciones ligeramente superiores, pero por debajo del teórico límite del 80% de LTV.

5. Distribución de préstamos según importe

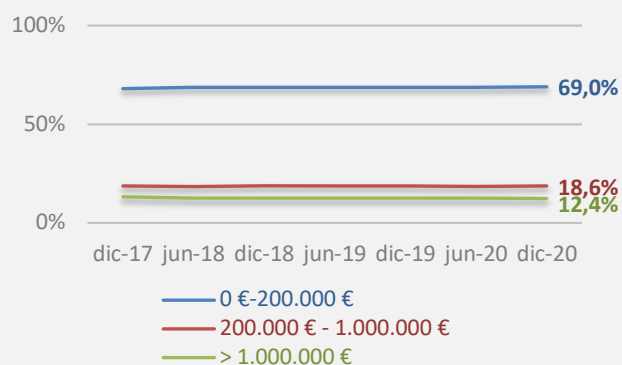
Si se atiende a la composición de la cartera según su principal vivo, en términos generales no se observan variaciones o movimientos significativos en la estructura de la cartera. Si bien, vemos que vienen creciendo suavemente los préstamos localizados dentro del tramo de financiación que no supera los 200.000 euros de capital vivo (69,0%), los cuales en su mayoría se corresponden con préstamos hipotecarios garantizados por un inmueble residencial, concretamente en términos relativos se le atribuye cerca del 94% del saldo agregado.

Tabla 6: Cartera según capital vivo por préstamo

	0 €-200.000 €	200.000 € - 1.000.000 €	> 1.000.000 €
jun-17	67,2%	18,9%	14,0%
dic-17	68,0%	18,7%	13,3%
jun-18	68,8%	18,6%	12,7%
dic-18	68,7%	18,8%	12,5%
jun-19	68,7%	18,8%	12,6%
dic-19	68,8%	18,7%	12,5%
jun-20	68,8%	18,5%	12,7%
dic-20	69,0%	18,6%	12,4%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 7: Evolución cartera según principal del préstamo sobre el saldo vivo



Dentro de los préstamos con un capital vivo entre 200.000 euros y 1 millón de euros, hay un 18,6% del saldo de la cartera que se encuadra dentro de este epígrafe, mientras que pierden ligeramente peso los préstamos con un capital por encima del millón de euros, pues representan el 12,4% de la cartera frente al 12,5% del año anterior. Aun así, llama la atención las divergencias encontradas entre el portfolio residencial y comercial en lo referente al capital prestado, pues mientras que en el tramo que no supera los 200.000 euros, la cartera residencial representa el 94% de los 451.550 millones de euros de saldo totales, en el caso de los préstamos vivos con un importe superior al millón de euros, es la cartera comercial la que destaca en volumen otorgado, pues cerca del 87% del saldo lo conforman este tipo de préstamos y, ello, a pesar de que la cartera comercial tiene un peso ostensiblemente menor sobre el conjunto de la cartera (menos del 20%).

6. Antigüedad de los préstamos

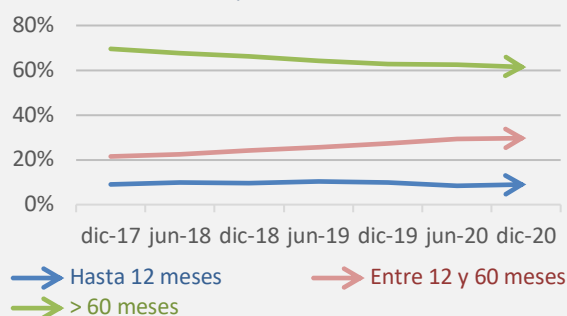
Atendiendo a la evolución de la cartera en función de su antigüedad, se observan varias dinámicas en función del espacio temporal abordado. Si ponemos en relación los resultados de este ejercicio con los de diciembre de 2019, se observa claramente una pérdida de dinamismo en cuanto a las entradas de nuevo flujo crediticio, pasando de representar los préstamos con una antigüedad de hasta 12 meses el 9,9% del saldo hasta suponer el 8,9% del ejercicio más reciente. Sin embargo, si se coteja este último trimestre del año 2020 con el de mediados de 2020, el diagnóstico cambia: se aprecia un crecimiento de 0,5 puntos porcentuales entre un semestre y otro, al calor de la senda de recuperación que tomó el ejercicio a mediados año, con una hoja de ruta menos estricta en términos de medidas de distanciamiento social.

Tabla 7: Cartera según antigüedad del préstamo

	Hasta 12 meses	Entre 12 y 60 meses	> 60 meses
jun-17	7,8%	21,1%	71,1%
dic-17	8,9%	21,5%	69,6%
jun-18	9,8%	22,5%	67,7%
dic-18	9,5%	24,3%	66,2%
jun-19	10,3%	25,5%	64,2%
dic-19	9,9%	27,3%	62,8%
jun-20	8,4%	29,2%	62,4%
dic-20	8,9%	29,7%	61,4%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 8: Evolución cartera según antigüedad préstamo



Con independencia de que como se señalaba, el ejercicio 2020 ha quedado afectado por la pandemia, ralentizándose la originación de préstamos debido al deterioro de los fundamentales, desde aproximadamente 2014 la actividad crediticia ha venido mostrando un comportamiento favorable, con su correspondiente reflejo sobre la cartera. En este sentido, se observa que el tramo de préstamos que se formalizaron hace más de 12 meses, pero cuya antigüedad no supera los 60 meses (5 años), muestra una tendencia en claro ascenso, registrando una cuota del 29,7% en el ejercicio de cierre de 2020 en contraste con el dato que se observaba en el semestre anterior (29,2%) o en el ejercicio de finales de 2019 (27,3%). Por el contrario, los préstamos que se otorgaron hace más de 5 años disminuyen en términos relativos, pese a seguir imponiéndose sobre el conjunto de la cartera, con una cuota del 61,4% a diciembre de 2020 frente a 62,4% del semestre anterior o el 62,8% observado en diciembre de 2019.

Con respecto a la antigüedad media de la cartera, considerando 11 de las 13 entidades que conforman la muestra, que representan en torno a un 74% del total, ésta se mantiene en los 8 años y 8 meses con respecto al semestre anterior y crece ligeramente si se relaciona con los ejercicios previos.

7. Plazo de amortización

En cuanto a la composición de la cartera hipotecaria en función del plazo pendiente de amortización, se viene observando una tendencia ascendente en el intervalo de tiempo que comprende de 0 a 10 años. En particular, los préstamos cuya amortización está prevista dentro de los próximos 10 años, suponen el 34,7% de la cartera a diciembre de 2020 frente al 34,1% de junio de 2020 o el 32,7% de finales de 2019.

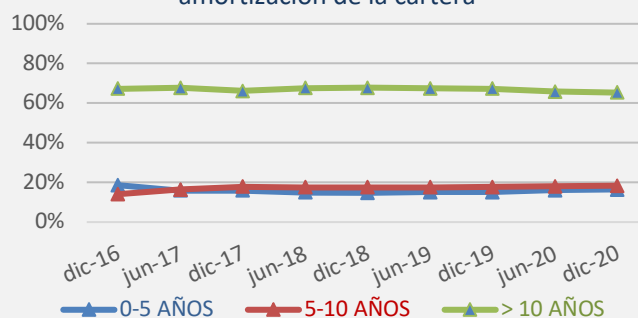
Dentro del mismo, hay un 16,3% de los préstamos que se amortizarán según lo acordado durante el transcurso de los próximos 5 años, mientras que el 18,4% restante lo hará a partir de esa fecha.

Tabla 8: Perfil de amortización de la cartera

	0-5 AÑOS	5-10 AÑOS	> 10 AÑOS
jun-17	15,8%	16,4%	67,8%
dic-17	16,0%	17,9%	66,1%
jun-18	14,9%	17,5%	67,6%
dic-18	14,7%	17,5%	67,8%
jun-19	15,1%	17,5%	67,4%
dic-19	15,1%	17,6%	67,3%
jun-20	16,1%	18,0%	65,9%
dic-20	16,3%	18,4%	65,3%

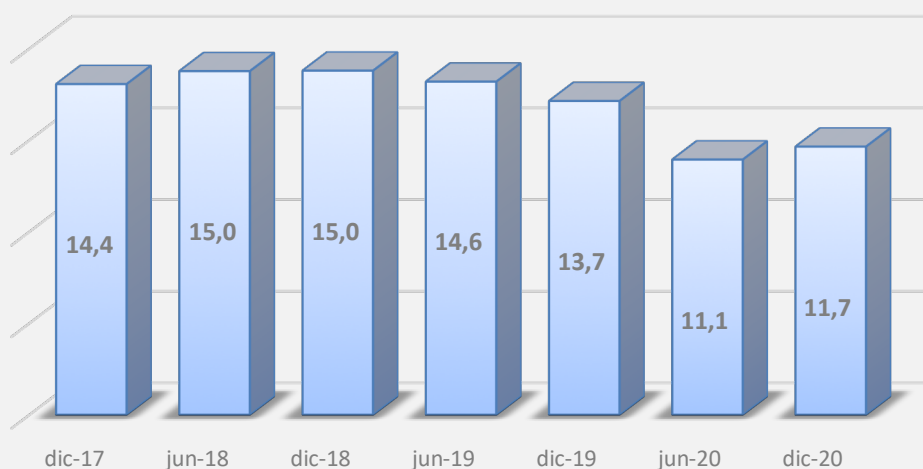
Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 9: Evolución por tramos del plazo de amortización de la cartera



Predominan dentro del conjunto de la cartera los préstamos con un periodo de amortización superior a 10 años (en un negocio caracterizado por unos plazos de financiación elevados, entre los 20 y 30 años), cuyo saldo vivo representa el 65,3% de la cartera. Si bien, en el horizonte temporal, este epígrafe viene mostrando una tendencia decreciente.

Gráfico 10: Evolución plazo medio ponderado de vencimiento cartera (años)



Fuente: entidades inscritas en el ECBC Lanel y elaboración propia

Con todo, la vida media ponderada de la cartera (*weighted average life*⁷) se emplaza en 11 años y 7 meses en este ejercicio, situándose, no obstante, el plazo residual de amortización (*weighted average maturity*⁸) en 19 años y 9 meses. Si al plazo pendiente de amortización (19,9 años) le sumamos la antigüedad de la cartera (8,8 años) nos devuelve una duración media por préstamo de aproximadamente 28 años y pico.

8. Distribución geográfica de la cartera

Como en anteriores publicaciones, la situación de la cartera según la ubicación geográfica del activo no muestra variaciones muy destacables en el tiempo.

⁷ Se toma en consideración la ponderación del plazo en función del calendario de pagos que devenga el préstamo, incidiendo de forma importante el caso en que un préstamo adopte un sistema de amortización francés cuyo principal va amortizándose progresivamente a medida que se efectúa el pago de las cuotas. De esta forma, en el caso de un préstamo de nueva originación, a medida que transcurran los años irá gradualmente dedicando más proporción de la cuota a amortizar capital.

⁸ Se atiende exclusivamente al plazo residual que le queda al préstamo a contar desde el momento de referencia (la fecha del ejercicio en el que nos situamos) hasta su vencimiento, sin ponderar según el calendario de pagos previsto. Este dato se ha calculado sobre 11 de las 13 entidades que conforman la muestra, que suponen alrededor de un 74% de la cartera hipotecaria objeto de análisis, al no conocerse el detalle de las 2 entidades excluidas.

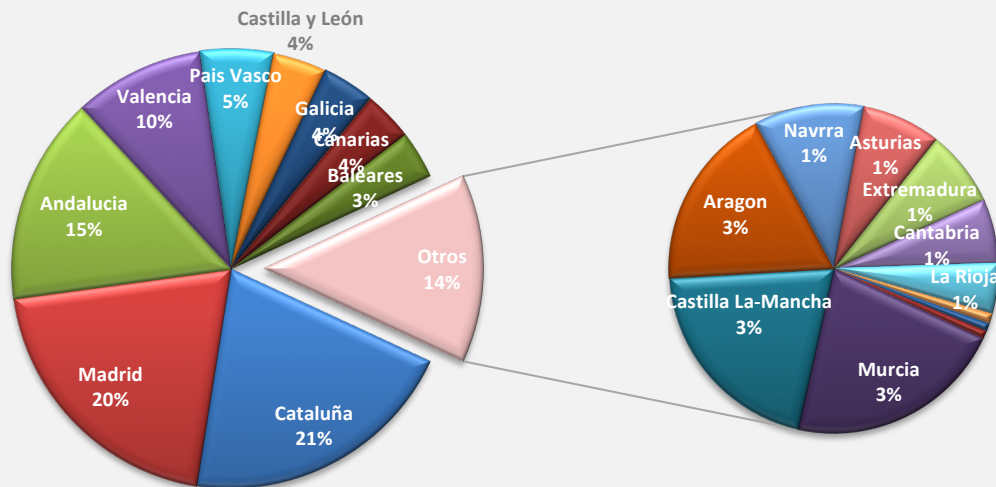
Tabla 9: Evolución cartera según localización del activo

	Andalucía	Cataluña	Madrid	Comunidad Valenciana	País Vasco	Castilla y León	Galicia	Canarias	Baleares	Resto de comunidades
jun-17	15,9%	21,8%	19,9%	9,9%	5,1%	3,3%	2,0%	4,1%	3,5%	14,4%
dic-17	15,9%	21,6%	20,2%	9,8%	5,3%	3,3%	2,0%	4,0%	3,5%	14,3%
jun-18	15,9%	20,7%	17,7%	10,2%	5,1%	3,3%	3,4%	4,0%	3,5%	16,3%
dic-18	15,7%	20,5%	19,6%	10,0%	5,1%	4,2%	3,6%	3,8%	3,4%	14,2%
jun-19	15,4%	20,4%	19,6%	9,9%	5,1%	4,1%	4,0%	3,8%	3,5%	14,2%
dic-19	15,4%	20,4%	20,1%	9,7%	5,2%	4,1%	3,9%	3,7%	3,5%	14,0%
jun-20	15,3%	20,4%	20,5%	9,6%	5,3%	4,0%	3,9%	3,7%	3,5%	13,8%
dic-20	15,3%	20,6%	20,3%	9,6%	5,4%	4,0%	3,9%	3,6%	3,5%	13,9%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del ECBC Label

Cataluña y Madrid, dos de las comunidades de mayor influencia económica, se mantienen a la cabeza por volumen de saldo hipotecario, ya que de forma conjunta concentran el 40,9% del saldo total de la cartera. De forma desagregada, destaca Cataluña, que ocupa la primera posición, con un 20,6% del saldo de la cartera, a muy poca distancia de Madrid, que ostenta el 20,3% del saldo. Andalucía y la Comunidad Valenciana, también ocupan un lugar destacado, con un 15,3% y un 9,6% de cuota respectivamente, ambas prácticamente sin variaciones con respecto a los semestres más inmediatos. País Vasco, Castilla y León, Galicia y los archipiélagos de Canarias y Baleares aglutinan el 20,3% de la cartera, todas ellas con una participación por encima del 3,5%. El resto de la cartera se distribuye de manera heterogénea, con Murcia (3,0%) y Castilla-La Mancha (2,8%) a la cabeza.

Gráfico 11: Distribución geográfica de los activos de la cartera hipotecaria (dic.20)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del ECBC Label

Segmentando por tipo de colateral, el esquema estructural apenas sufre modificaciones respecto a la valoración de la cartera agregada, siendo de nuevo Cataluña, Madrid, Andalucía, Valencia y País Vasco las cinco comunidades que concentran el mayor volumen de activos.

En el caso del portfolio residencial, estas cinco comunidades representan el 71,0% del saldo hipotecario residencial, tan sólo un punto porcentual por debajo que en el segmento comercial, donde esta misma magnitud se sitúa en el 72,0%.

Al igual que en las publicaciones anteriores, casi todas las exposiciones de crédito de la cartera están comprendidas dentro del territorio de la Unión Europea (99,9%) y, más concretamente, el 99,5% está garantizado con inmuebles radicados en España.

9. Tipos de interés

Se sigue consolidando la tendencia creciente en los préstamos a tipo de interés fijo⁹ a medida que se producen nuevas entradas de préstamos, donde la proporción entre aquellos con un interés variable¹⁰ y aquellos con un interés fijo ronda el 35% y el 65%, respectivamente (según datos del *Banco de España* sobre la cartera nueva residencial).

Tabla 10: Cartera según tipo de interés formalizado

	TIPO FIJO	TIPO VARIABLE
jun-17	8,3%	91,7%
dic-17	9,4%	90,6%
jun-18	11,6%	88,4%
dic-18	12,6%	87,4%
jun-19	14,7%	85,3%
dic-19	15,9%	84,1%
jun-20	17,3%	82,7%
dic-20	19,6%	80,4%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

Gráfico 12: Cuota cartera según tipo de interés



⁹ préstamos con un periodo de revisión del tipo de interés superior a un año.

¹⁰ préstamos con un periodo de revisión del tipo de interés igual o inferior a un año.

En cuanto a esta cartera viva, en los últimos tres años, la proporción de préstamos en la modalidad de tipo fijo han pasado de suponer el 9,4% a diciembre de 2017 a registrar un crecimiento en la tasa de más de 10 puntos porcentuales, hasta alcanzar el 19,6% actual. Tanto en la cartera residencial como en la comercial, se mantienen relativamente estas diferencias, representando el segmento de préstamos a tipo de interés fijo el 18,8% y el 23,1%, respectivamente.

Esta modalidad de préstamos se presenta como una mejor alternativa en términos de rentabilidad para las entidades dentro de la política monetaria actual ultra laxa, al tiempo que protege al deudor ante eventuales subidas de tipos de interés. Es probable que se siga consolidando esta tendencia en los tipos de interés, pues no parece probable, al menos en el corto plazo, que vaya a tener lugar una subida significativa de los tipos de interés.

10. Sistema de amortización empleado

Si se analiza la evolución de la cartera en función del sistema de amortización empleado a la hora de establecer el calendario de pagos de un préstamo hipotecario, se aprecia muy vagamente una disminución de las operaciones acogidas a un método de amortización francés¹¹, pese a seguir representando el grueso de las operaciones. De forma agregada, la composición de la cartera queda de la siguiente manera: el volumen de operaciones que sigue un sistema de amortización francés se eleva hasta el 95,7% del saldo; mientras que tan sólo un 2,2% de la cartera se amortiza en base a un sistema de sólo intereses o *bullet*, al tiempo que el 2,1% restante de la cartera emplea otro método de amortización (como puede ser el sistema creciente o decreciente).

¹¹ Método que se caracteriza por emplear un sistema de cuotas periódicas constantes, que incluyen capital e intereses. A través de este método, se pagan más intereses al principio del préstamo y se amortiza menos capital. Por el contrario, a medida que transcurre la vida del préstamo, se pagan menos intereses y se amortiza más principal.

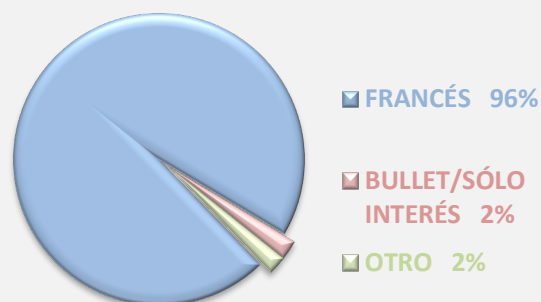
Tabla 12: Sistema de amortización

	FRANCÉS	BULLET-SOLO INTERÉS	OTRO
jun-17 ¹	95,6%	2,7%	1,7%
dic-17	96,6%	2,1%	1,3%
jun-18	96,3%	2,0%	1,8%
dic-18	96,5%	1,8%	1,7%
jun-19	96,1%	2,1%	1,9%
dic-19	95,9%	2,2%	1,9%
jun-20	95,8%	2,2%	2,0%
dic-20	95,7%	2,2%	2,1%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

¹ datos revisados

Gráfico 14: Detalle cartera según sistema de amortización (dic.20)



Por las características de cada colateral, en la cartera residencial prácticamente la totalidad de las operaciones en vigor se rigen por el método de amortización francés, con un volumen de más de un 99% del saldo residencial, mientras que, en la cartera comercial, aunque el volumen que se amortiza a través de este último método sigue siendo muy relevante, su tasa, en cambio, se sitúa más de 10 puntos por debajo, con una cuota del 88%.

11. Dudosidad de la cartera

Con la salvedad del segundo trimestre de 2020, que sufrió un ligero empeoramiento en la calidad de los activos de cobertura, de nuevo el último trimestre del año nos lleva a la situación de saneamiento que se venía manteniendo antes de que se propagara la pandemia, anotándose una ligera mejora de las ratios de dudosidad. En concreto, en la cartera agregada la ratio ponderada de *Non-Performing Loans (NPL)*¹² recortó su tasa 0,3 puntos porcentuales con respecto al segundo trimestre del año 2020, aunque tan sólo mostró una mejora de 0,1 puntos porcentuales con respecto al año anterior. De forma desagregada, tanto la cartera residencial como la comercial mostraron un comportamiento bastante alineado entre sí. La cartera residencial registró una tasa ponderada de *NPL* de un 3,1% en el último trimestre de 2020, lo que se tradujo en una disminución de 0,2 puntos porcentuales en relación con el segundo trimestre de 2020 y una mejora de 0,1 puntos porcentuales con respecto al ejercicio de finales

¹² Préstamos con impagos superiores a 90 días teniendo en cuenta el importe total del préstamo.

de 2019. Por su parte, la cartera comercial también mostró una evolución favorable en comparación con el segundo trimestre de 2020, con un recorte en la tasa de 0,2 puntos porcentuales, aunque, en cambio, en términos interanuales, apenas mostró variación, manteniendo la tasa en el 7,3%. En este último segmento los niveles de dudosidad continúan siendo elevados a pesar del enorme ejercicio de saneamiento que han llevado a cabo las entidades a lo largo de estos años, mediante la venta masiva de activos improductivos en el mercado mayorista y la implementación de operaciones de reestructuración de deuda, todo ello dentro de un contexto económico que mostraba visos de recuperación.

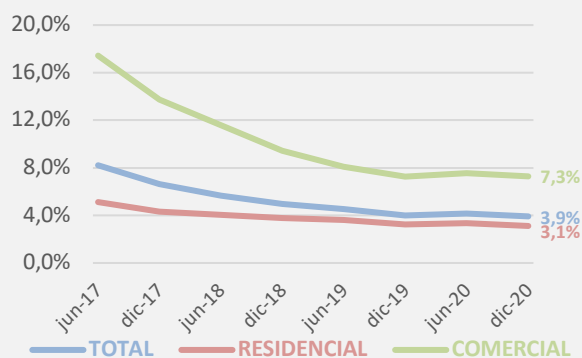
Tabla 11: Evolución *Non-Performing Loans (NPL)*¹

	TOTAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL
jun-17	8,2%	5,1%	17,4%
dic-17	6,6%	4,3%	13,7%
jun-18	5,6%	4,0%	11,6%
dic-18	5,0%	3,8%	9,4%
jun-19	4,5%	3,6%	8,1%
dic-19	4,0%	3,2%	7,3%
jun-20	4,2%	3,3%	7,5%
dic-20	3,9%	3,1%	7,3%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

¹ datos revisados y corregidos

Gráfico 12: Evolución dudosidad cartera



En cambio, la situación actual es bien distinta. Hasta ahora la flexibilización del tratamiento contable de los préstamos respaldados por medidas de apoyo financiero, entre las que se incluyen las moratorias o los préstamos avalados por el ICO, los cuales incorporan también periodos de carencia en el capital durante los primeros años, además de suponer un importante alivio en la carga financiera de los prestatarios, también ha evitado un incremento sobrevenido en la clasificación de los préstamos reconocidos como en “riesgo dudoso”, con la correspondiente disminución del volumen de provisiones a dotar por riesgo de insolvencia en los balances de las entidades. Sin embargo, a partir del primer trimestre de 2021 las moratorias sobre algunos de estos préstamos con garantía hipotecaria comenzarán a expirar, lo que tendrá un impacto sobre los niveles de dudosidad, en mayor o menor grado, en función del curso que tome la pandemia y del grado de avance que tenga la campaña de vacunación contra la covid-19.