



**Estudio de la Asociación Hipotecaria  
Española**

**NOVIEMBRE 2021**

# **Un análisis de la cartera hipotecaria española**

---

**Primer semestre de 2021**

---

[www.ahe.es](http://www.ahe.es)

## Tabla de contenido

1. Consideraciones previas .....	3
2. Datos básicos de la cartera .....	4
3. Tipo de colateral.....	5
4. Ratio préstamo-valor (LTV) .....	7
5. Distribución de préstamos según importe .....	8
6. Antigüedad de los préstamos.....	10
7. Perfil de amortización.....	11
8. Distribución geográfica de la cartera .....	13
9. Tipos de interés .....	14
10. Porfolio de NPLs.....	15
11. Sistema de amortización empleado en la cartera.....	16

# Un análisis de la cartera hipotecaria española

---

Noviembre de 2021

## 1. Consideraciones previas

Este informe presenta una actualización de los datos y el análisis publicado por la AHE en [febrero de 2021](#) (con datos a diciembre de 2020) con el objetivo de proporcionar a los agentes interesados una visión de conjunto sobre la composición y principales características de la cartera hipotecaria de las entidades de crédito españolas.

Los datos de la cartera proceden de 12 entidades de crédito<sup>1</sup> (tras la reciente integración de una entidad en otra de las entidades que conforman la cartera) emisoras de cédulas hipotecarias suscritas al Covered Bond Label<sup>2</sup> del ECBC.

La extracción se ha realizado en base a la información que las entidades publican en sus webs corporativas relacionada con la cartera de cobertura de las cédulas hipotecarias (Covered Bonds). La Asociación Hipotecaria Española, 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.

Creemos que este pequeño estudio ofrece una información interesante sobre el perfil de la cartera hipotecaria del mercado español, que puede ayudar al análisis y toma de decisiones. Su contenido puede citarse y reproducirse con mención específica a la Asociación Hipotecaria Española.

---

<sup>1</sup> Banco Sabadell, Caixabank, Banco Santander, Kutxabank, Unicaja Banco, BBVA, Bankinter, Ibercaja Banco, Eurocaja Rural-Caja Rural Castilla-La Mancha, Caja Rural de Navarra, Abanca y Grupo Cooperativo Cajamar.

<sup>2</sup> <https://coveredbondlabel.com/>

## 2. Datos básicos de la cartera

El saldo de la cartera hipotecaria de la muestra<sup>3</sup>, cuyo volumen representa aproximadamente el 85% del total de saldo vivo del sistema hipotecario español<sup>4</sup>, ha registrado en estos últimos 6 meses un incremento de un 1,6%, pese a que a nivel interanual ha disminuido un 0,7%. Esta evolución también se ha manifestado en el número de préstamos de la cartera, cuyo volumen se sitúa a junio de 2021 en aproximadamente 5,5 millones de préstamos vivos, mostrando un ligero incremento de 0,6% en relación con los 6 meses previos, mientras que se contrae a una tasa interanual de -0,8%.

En general, ambas magnitudes muestran una evolución más favorable que en comparación con publicaciones anteriores (incluso también a nivel interanual), lo que podría explicarse, por un lado, por la mayor dinámica que ha mostrado la nueva producción, especialmente durante esta primera mitad del año y, por otro lado, por las menores amortizaciones fruto de las moratorias implementadas a lo largo de 2020.

Como resultado de lo anterior, el capital medio de la cartera ha experimentado un ligero incremento en su cuantía tanto en términos anuales como semestrales, hasta alcanzar en promedio los 82.650 euros. Por segmentos, en la **cartera residencial** el principal medio se sitúa en los 72.700 euros, mientras que en la **cartera comercial** se incrementa hasta los 203.500 euros.

**Tabla 1**

<b>Datos básicos de la cartera hipotecaria</b>	
Saldo vivo hipotecario nacional (*) (mill €)	552.500
Cartera hipotecaria ECBC Label (mill €)	458.589
Cartera hipotecaria/saldo vivo	83,0%
Número de préstamos en la cartera	5.549.017
Importe medio (€)	82.643
Importe medio residencial (€)	72.680
Importe medio comercial (€)	203.499
Plazo medio de amortización (años)	10,50
LTV medio	58,4%
Colateral residencial	81,1%
Colateral comercial	18,9%

(\*) Excluyendo activos hipotecarios titulizados

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

<sup>3</sup> Los datos presentados se corresponden con junio de 2021 para el conjunto de la muestra.

<sup>4</sup> En dicho dato, cuyo saldo corresponde a junio de 2021, se han excluido los activos hipotecarios titulizados mantenidos tanto dentro como fuera de balance.

### 3. Tipo de colateral

En cuanto a la naturaleza de la garantía que respalda el préstamo, se observa que la **cartera residencial**<sup>5</sup>, que supone más del 81% del saldo vivo de la cartera, va paulatinamente ganando peso en detrimento de la **cartera comercial**<sup>6</sup>. Dentro de la cartera, el colateral residencial oscila en una horquilla del 70%-92% según la entidad que tomemos de referencia. En general, por el tipo de operaciones vinculadas al negocio hipotecario las exposiciones con garantía residencial siempre han mantenido la hegemonía en la cartera hipotecaria, si bien esas diferencias parecen acentuarse en los últimos años, pues tan solo hace un año la cartera residencial apenas representaba el 80% y hace cuatro años no llegaba al 77%.

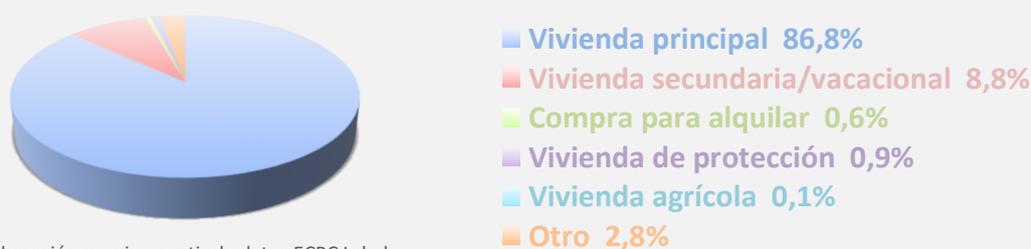
Tabla 2

Tipo de colateral	
<b>Residencial</b>	<b>81,1%</b>
Máximo en cartera	91,8%
Mínimo en cartera	70,3%
<b>Comercial</b>	<b>18,9%</b>
Máximo en cartera	29,7%
Mínimo en cartera	8,2%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Dentro del **segmento residencial**, las propiedades que conforman la cartera constituyen mayoritariamente la vivienda principal del titular del préstamo, con una cuota del 86,8%. En segundo lugar, aunque claramente en menor medida, figuran las segundas residencias con un peso del 8,8% de la cartera. Entre ambas suman casi el 96% de la cartera. El otro 4% restante se reparte entre viviendas protegidas, viviendas dedicadas a la actividad conocida en el mundo anglosajón como ‘buy to let’ o viviendas levantadas en suelo rústico, entre otros.

Gráfico 1: Composición del colateral residencial



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Los préstamos comerciales son préstamos garantizados por una hipoteca con recurso frente al prestatario, excepto particulares y entidades del sector público.

Otro parámetro a valorar dentro de la cartera residencial es el rango del préstamo hipotecario. En función del derecho constituido a favor del acreedor podemos distinguir entre una hipoteca de primer rango o una de segundo rango, dotando en el primer caso el acreedor con un derecho preferente frente a terceros para cobrar la deuda en caso de que el titular de la obligación incurriese en una situación de impagos. Al objeto que nos ocupa, en nuestra cartera se observa que el 98% de las operaciones en vigor tendría este último carácter, manteniendo el nivel con respecto a las publicaciones anteriores.

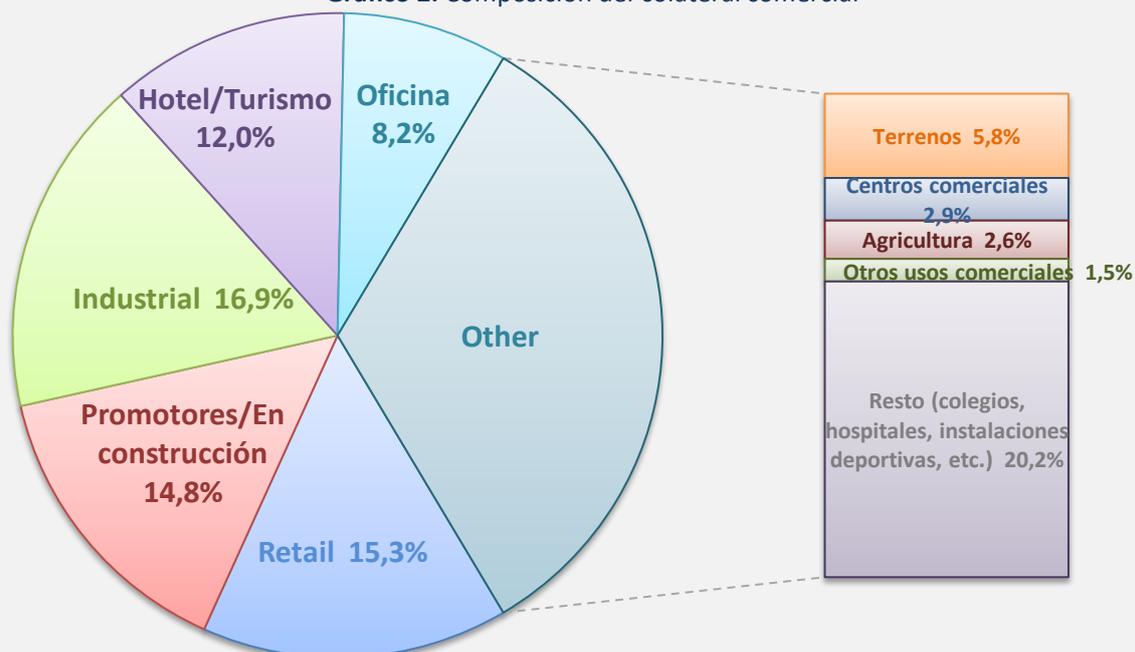
**Tabla 3**

Rango hipotecario cartera	
Primera hipoteca	98,0%
Segunda hipoteca	2,0%
Otro	0,0%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Con arreglo a la tipología de los inmuebles que constituyen la **cartera comercial**, destaca el segmento de la logística, que se mantiene el primero por volumen pese a perder más de 4 puntos en los últimos 12 meses. En total, esta rúbrica registra un saldo en cartera de unos 15.000 millones de euros, y representa el 16,9% del saldo comercial. En menor medida, pero también con un peso relevante, se encuentran las exposiciones de *retail* (locales comerciales fundamentalmente), que le arrebatan el puesto a las actividades inmobiliarias, tras pasar a representar en este ejercicio el 15,3% de la cartera el *retail*, mientras que los préstamos hipotecarios promotor arrojan una cuota del 14,8%.

**Gráfico 2: Composición del colateral comercial**



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

#### 4. Ratio préstamo-valor (LTV)

En cuanto a la distribución ponderada de la cartera según el LTV de los préstamos se mantiene la tendencia de los últimos años, en la que disminuye la proporción de préstamos que operan con un LTV por encima del umbral del 80% pese a observarse una ralentización en el último ejercicio. Además de que los préstamos de la cartera concedidos más recientemente se ajustan a unos criterios de riesgos más rigurosos, cabe añadir que al tratarse de préstamos vivos lo natural es que los préstamos tiendan a reducir esa relación al menos en un periodo relativamente corto donde es difícil que se puedan producir significativos ajustes de valor, mientras que se sigue amortizando capital (especialmente en aquellos préstamos que llevan más tiempo en la cartera siguiendo el sistema de amortización francés). No obstante, precisamente esa ralentización podría entenderse dentro de la coyuntura actual en la que algunos de los préstamos de la cartera durante este espacio temporal no han seguido satisfaciendo las cuotas con normalidad como resultado de las moratorias puestas en marcha. Así, a junio de 2021 el volumen de préstamos que opera con un LTV por debajo del 80%, aunque presenta un incremento, modera su tendencia en estos últimos 12 meses, desde el 87,8% hasta el 88,3% observado en este ejercicio. Dentro de esta categoría, además, el 62,8% de la cartera no sobrepasa un LTV del 60%.

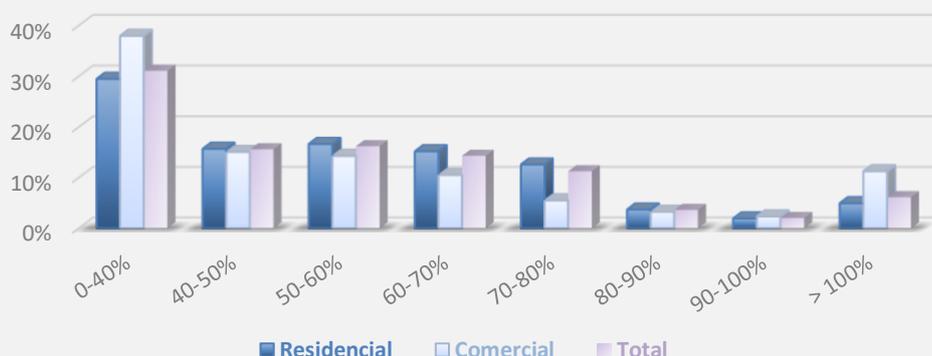
Tabla 4

Distribución de la cartera según ratio LTV			
LTV	Total	Residencial	Comercial
0-40%	31,1%	29,5%	37,9%
40-50%	15,6%	15,7%	15,0%
50-60%	16,2%	16,6%	14,3%
60-70%	14,3%	15,2%	10,5%
70-80%	11,2%	12,6%	5,5%
80-90%	3,6%	3,7%	3,2%
90-100%	2,0%	1,9%	2,3%
> 100%	6,1%	4,9%	11,2%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Esta paulatina reducción de los niveles de LTV se aprecia tanto en el [segmento residencial](#), con un volumen de préstamos por encima del 80% del 10,5% frente al 10,8% del año anterior, como en la [cartera comercial](#), que ha pasado de tener una ratio de préstamos por encima de dicho límite del 17,6% a situarse en el 16,8%, alrededor de un punto menos en apenas 1 año.

**Gráfico 3: Distribución LTV residencial y comercial**



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

A nivel agregado, la tasa promedio de LTV se sitúa en el 58,4%, si bien en el caso de la **cartera comercial** esta misma tasa asciende al 65,5%, mientras que en la **cartera residencial** disminuye hasta el 56,7%. Naturalmente, esta última tasa se encuentra por debajo de la ratio registrada en el segundo trimestre de 2021 en las nuevas originaciones para adquisición de vivienda, que se sitúa en el 64,8% después de llevar varios años asistiendo a un proceso de reducción de los niveles de endeudamiento.

En general, se observa que los préstamos cuyo principal vivo representa más del 80% del valor de la garantía han experimentado una variación a la baja, contribuyendo a calibrar los riesgos y mejorar la calidad de la cartera hipotecaria, en un momento que se torna crucial por la incertidumbre instalada en el mercado respecto a un potencial deterioro en la calidad de los activos según se vayan retirando parte de los estímulos económicos. Desde un punto de vista regulatorio, hay que tener en cuenta que estas exposiciones de riesgo permiten liberar recursos a los bancos, pues computan con una ponderación del riesgo notablemente inferior a efectos del cálculo de los activos ponderados por riesgo (RWA, en inglés), lo que les permite, por otro lado, mejorar su ratio de eficiencia y rentabilidad.

## 5. Distribución de préstamos según importe

Si se atiende a la composición de la cartera en función de los tramos de capital vivo, se observa un suave incremento en el tramo que cubre los préstamos entre 200.000 y 1 millón de euros. En concreto, estos préstamos representan en términos de saldo vivo el 18,9% de la cartera a junio de 2021 frente al 18,6% del semestre anterior o la cuota del 18,5% observada en junio de 2020. Por su parte, los préstamos con un capital vivo menor a 200.000 euros, se mantienen con una cuota en torno al 69%, mientras que los que superan el millón de euros, disminuyen ligeramente hasta el 12,2% desde el 12,7% registrado a mediados del año anterior.

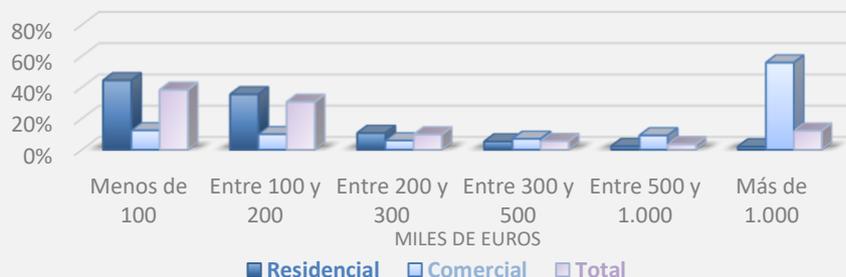
Tabla 5

Distribución ponderada por entidades según importe del préstamo sobre el saldo vivo			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 100.000 euros	38,3%	44,4%	12,4%
Entre 100.000 y 200.000 euros	30,6%	35,4%	9,9%
Entre 200.000 y 300.000 euros	9,7%	10,6%	5,9%
Entre 300.000 y 500.000 euros	5,6%	5,3%	6,9%
Entre 500.000 y 1.000.000 euros	3,5%	2,2%	9,2%
Más de 1.000.000 euros	12,2%	2,0%	55,8%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Al analizar por separado los dos segmentos de cartera se aprecian significativas divergencias en cuanto a la magnitud de las operaciones vivas, pues mientras que en la **cartera residencial** aproximadamente un 80% del saldo vivo residencial se corresponde con operaciones que no superan los 200.000 euros, en el caso de la **cartera comercial** este mismo coeficiente apenas supera el 22% del saldo comercial, clasificándose el grueso de las operaciones en el tramo que supera el millón de euros (56%).

**Gráfico 4:** Distribución ponderada por entidades según importe del préstamo sobre el saldo vivo de la cartera



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Esta estructura varía significativamente, en cambio, cuando se analiza la cartera según el número de operaciones asignadas a cada tramo (sin computar el saldo de cada operación).

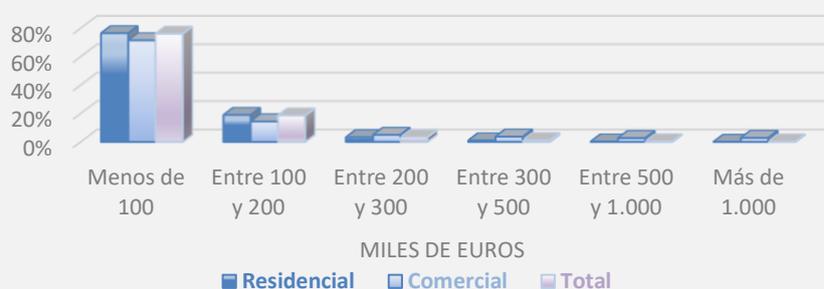
Tabla 6

Distribución ponderada por entidades según importe del préstamo sobre el nº total de préstamos			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 100.000 euros	76,1%	76,4%	71,4%
Entre 100.000 y 200.000 euros	18,6%	18,9%	14,4%
Entre 200.000 y 300.000 euros	3,4%	3,3%	4,9%
Entre 300.000 y 500.000 euros	1,2%	1,0%	3,7%
Entre 500.000 y 1.000.000 euros	0,4%	0,3%	2,7%
Más de 1.000.000 euros	0,3%	0,1%	2,8%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

En este caso, las proporciones se mantienen mucho más alineadas entre sí, pues como vemos en el **segmento residencial** un 95% de préstamos vivos se localizan dentro del intervalo que no supera los 200.000 euros, coeficiente que se reduciría hasta el 86% en el caso del **segmento comercial**, pero claramente superior al registrado en la sección anterior. Parece lógico que esto sea así, pues las operaciones de más de un millón de euros si computan a estos efectos por su capital pendiente (p. ej. 1 millón y medio de euros) en vez de como una unidad, necesariamente van a ponderar por encima que en relación con otros préstamos de menor cuantía.

**Gráfico 5:** Distribución ponderada por entidades según importe del préstamo sobre el nº total de préstamos que conforman la muestra



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

## 6. Antigüedad de los préstamos

Durante la primera mitad de este ejercicio cabe destacar el incremento que ha reflejado el porcentaje de la cartera que se sitúa en el tramo de hasta 12 meses de antigüedad desde la originación de la operación, al contrario de lo que sucedió en la publicación de hace un año cuando la nueva producción se vio gravemente alterada por las implicaciones económicas derivadas del Covid-19, afectando negativamente especialmente a las operaciones enmarcadas dentro del segmento residencial. En concreto, el intervalo que comprende hasta 12 meses de antigüedad ha mostrado un incremento en su cuota desde el 8,4% registrado en junio de 2020 hasta suponer el 10,0% del saldo 12 meses después.

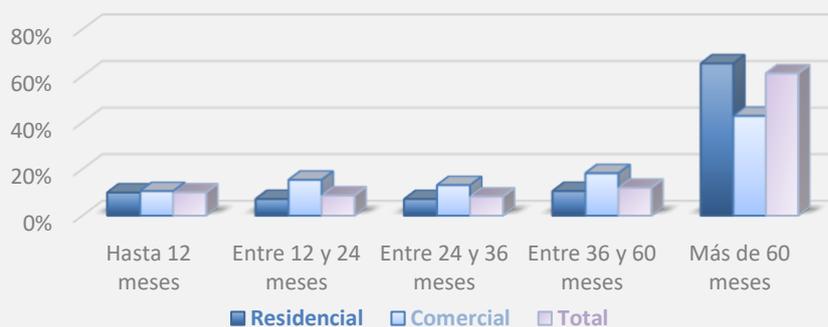
**Tabla 7**

Antigüedad de los préstamos (loan seasoning)			
Tramos	Total	Residencial	Comercial
Hasta 12 meses	10,0%	9,9%	10,5%
Entre 12 y 24 meses	8,7%	7,1%	15,4%
Entre 24 y 36 meses	8,2%	7,1%	13,1%
Entre 36 y 60 meses	12,0%	10,5%	18,2%
Más de 60 meses	61,1%	65,3%	42,8%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Esta evolución, en cambio, no se ha mantenido en ambos segmentos, pues mientras que en el **segmento residencial** el 9,9% del saldo residencial se incluye dentro del intervalo que comprende el crédito concedido en los últimos 12 meses frente a la tasa del 7,2% que registraban hace un año; en el **segmento comercial** los préstamos originados más recientemente vienen perdiendo fuelle desde hace años a favor de aquellos con una antigüedad mayor (pese a mantener una posición ligeramente superior al residencial) pues el 10,5% de la cartera comercial se haya dentro de ese intervalo a junio de 2021 frente al 13,3% de hace un año. Si se consideran los últimos 24 meses (2 años) las diferencias entre ambos segmentos se reducen, agrupando esta clase de operaciones el 17,0% del saldo de la **cartera residencial** frente al 25,9% de la **cartera comercial**. Por las características de este tipo de operaciones, el grueso de la cartera en ambos segmentos se halla dentro del tramo de hipotecas concedidas hace más de 60 meses (5 años), que presenta una cuota del 65,3% en el caso del **portfolio residencial** y del 42,8% en el caso del **comercial**.

**Gráfico 6: Antigüedad de los préstamos (loan seasoning)**



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Sin contar con 2 de las 12 entidades que conforman la muestra (que representan en torno al 20% del saldo de la cartera), por término medio, la antigüedad de la cartera agregada ronda los 8 años y 6 meses.

## 7. Perfil de amortización

De acuerdo con el perfil de amortización de la cartera –ponderando el plazo según el calendario de pagos establecido contractualmente–, se mantiene la estructura porcentual en niveles similares respecto a anteriores publicaciones. De esta forma, un 4,1% del saldo en vigor está previsto que se amortice antes de un año, otro 12,1% lo hará en los próximos 5 años, otro 18,0% tendrá lugar en los siguientes 10 años, mientras que el 65,9% restante lo hará a partir de los próximos 10 años, sin perjuicio

de que algún préstamo pueda incurrir en una amortización anticipada y pueda producir alguna variación en la tabla.

Tabla 8

Perfil de amortización de la cartera	
0-1 años	4,1%
1-2 años	2,7%
2-3 años	2,9%
3-4 años	3,2%
4-5 años	3,3%
5-10 años	18,0%
+10 años	65,9%
plazo medio (años)	10,50

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

Con arreglo a lo anterior, la vida media ponderada de la cartera (*weighted average life*<sup>7</sup>) se emplaza en 10 años y 5 meses a junio de 2021, situándose, no obstante, el plazo residual de amortización (*weighted average maturity*<sup>8</sup>) en 17 años y 9 meses, disminuyendo con respecto a la duración registrada hace un año.

En total, para una muestra disponible de aproximadamente el 80% del total de entidades que participan en el estudio, la cartera presenta una duración media por préstamo de 26 años y 5 meses. Esta cifra es ligeramente superior a la duración media registrada en las nuevas constituciones según las estimaciones de los *Registradores de la Propiedad*, que sitúan el plazo medio en 24 años y medio en el segundo trimestre de 2021. Si bien cabe tener en cuenta que este último dato sólo atiende al crédito sobre vivienda, mientras que en el anterior inciden también las hipotecas garantizadas con un inmueble comercial (aunque su peso sea más residual).

Como dato adicional, en el caso de las cédulas hipotecarias, que sirven de instrumento para financiar una gran parte de esta cartera hipotecaria, el plazo pendiente de amortización (*weighted average life*) no llega a los 5 años.

<sup>7</sup> 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 gradualmente irá dedicando más proporción de la cuota a amortizar capital, incidiendo también en mayor grado sobre su plazo pendiente.

<sup>8</sup> Se atiende exclusivamente al plazo residual que le queda al préstamo a contar desde la fecha de referencia hasta su vencimiento, sin considerar el calendario de pagos previsto.

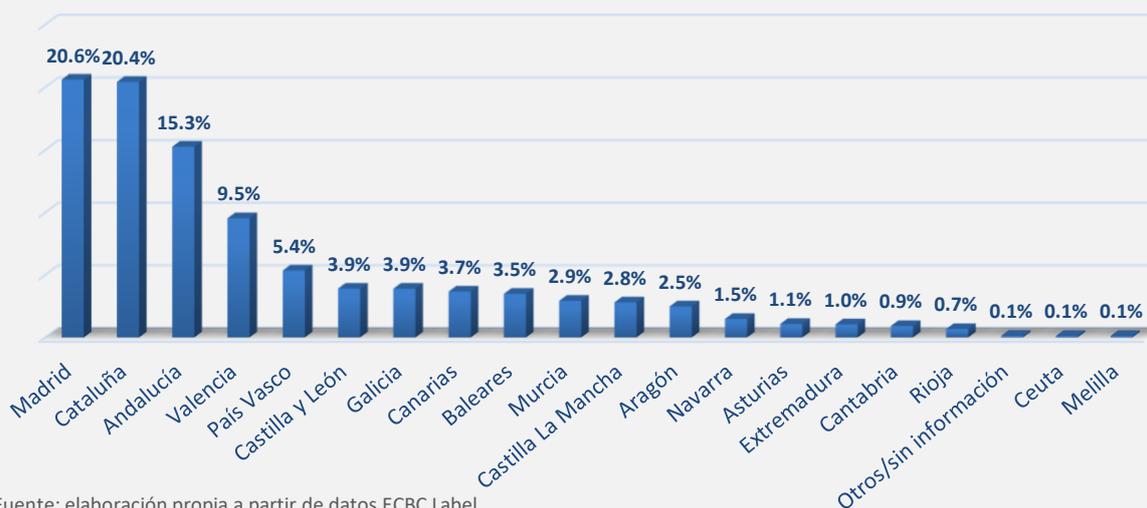
Este dato se ha calculado sobre 10 de las 12 entidades que conforman la muestra, que suponen alrededor de un 80% de la cartera hipotecaria objeto de análisis.

## 8. Distribución geográfica de la cartera

En el análisis geográfico según la ubicación del activo subyacente se dibuja un escenario similar al de informes pasados, de tal forma que más del 70% de los inmuebles se concentran en algunas de las comunidades autónomas de mayor influencia económica y turística. Entrando en el detalle, se observa que tanto la Comunidad de Madrid como Cataluña llevan desde años ocupando las primeras posiciones, de acuerdo también con la mayor densidad de población que les caracteriza. Ambas concentran más del 40% del mercado, que se reparte entre el 20,6% asignado a Madrid y el 20,4% de Cataluña. Le sigue, con una cuota también relevante, Andalucía con el 15,3% del mercado; mientras que la Comunidad Valencia y el País Vasco, también centros económicos importantes, operan con una cuota del 9,5% y 5,4%, respectivamente.

El resto de regiones tienen una tasa de penetración inferior al 4% a nivel individual. De forma agregada, todas ellas no superan el 30% de la cartera, manteniendo Castilla y León (3,9%), Galicia (3,9%), Canarias (3,7%) y Baleares (3,5%) el liderazgo dentro de este grupo.

**Gráfico 7:** Distribución de la cartera por CC.AA.



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

En general, cuando se ofrece la información por segmentos de mercado, la radiografía queda muy ajustada al escenario de la cartera agregada, concentrando también comunidades como Madrid, Cataluña, Andalucía, Valencia o el País Vasco el grueso de la cartera, tanto en la [cartera residencial](#), con una cuota del 71,1%, como en el [portfolio comercial](#), que alcanza el 72,1% del saldo comercial.

Fuera de las fronteras españolas, encontramos sólo un 0,5% de exposición internacional, tratándose en su amplia mayoría de inmuebles radicados dentro de Unión Europea. Estas operaciones se dan fundamentalmente entre entidades que, siendo que operan dentro de España, hacen frontera con otros países, como Portugal o Francia, de forma que canalizan parte de su red de operaciones más allá de las fronteras españolas.

Tabla 9

Exposición geográfica internacional de la cartera	
Unión Europea	99,9%
España	99,5%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

## 9. Tipos de interés

En cuanto a la modalidad del tipo de interés suscrito, vemos que a medida que se incorporan operaciones más recientes a la cartera crece la proporción de préstamos en vigor dentro de la modalidad del tipo de interés fijo<sup>9</sup> como alternativa a los tipos de interés variables<sup>10</sup>. En particular, los primeros han aumentado su peso en torno a 2 puntos porcentuales en términos semestrales y más de 4 puntos en términos interanuales, hasta alcanzar una cuota del 21,6%.

Este contexto de fuerte crecimiento en las contrataciones a tipo fijo se inició hace más de un lustro en el mercado, y ha venido favoreciendo que aquellos consumidores con un perfil más conservador no tengan que asumir a futuro la volatilidad derivada del riesgo de tipo de interés asociado a los variables, mientras se beneficien de unos precios de oferta en general muy competitivos.

Tabla 10

Tipo de interés por segmento	Total	Residencial	Comercial
Fijo	21,6%	20,9%	24,9%
Variable	78,4%	79,1%	75,1%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

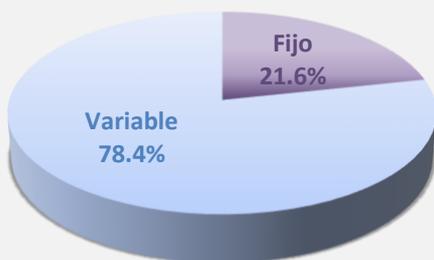
Esta tendencia se aprecia también por segmentos, destacando el incremento en el caso de la **cartera residencial**, donde las contrataciones a tipo fijo han pasado de representar el 16,2% del saldo en el primer semestre de 2020 a suponer el 20,9% en este primer semestre de 2021, casi 5 puntos más en

<sup>9</sup> Aquellos préstamos cuyo plazo de revisión del tipo es superior a un año

<sup>10</sup> Aquellos préstamos cuyo plazo de revisión del tipo es inferior o igual a un año

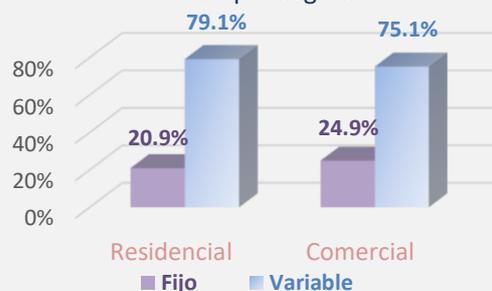
tan sólo un año. Por su parte, en la **cartera comercial** en ese mismo espacio temporal los préstamos en la modalidad del tipo fijo han pasado a alcanzar el 24,9% de la cartera frente a la tasa del 21,7% del año anterior.

**Gráfico 8:** Modalidad tipo de interés de la



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC

**Gráfico 9:** Modalidad tipo de interés de la cartera por segmento



Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

## 10. Porfolio de NPLs

Se mantiene una evolución positiva en los niveles de dudosidad de la cartera objeto de análisis, pese a observarse una moderación en el ritmo de saneamiento en comparación con la situación previa a que irrumpiera la pandemia. En total, en la cartera la ratio ponderada de **NPL**<sup>11</sup> (*Non-Performing Loans*, por sus siglas en inglés) se sitúa en el 3,8%, tras anotarse una mejora prácticamente testimonial del orden de 0,1 puntos porcentuales en términos semestrales, aunque algo más significativa en términos interanuales (0,4 puntos).

Si se atiende al **segmento residencial**, la dudosidad apenas llega a suponer el 3,0% del saldo hipotecario residencial (en línea con la **tasa** publicada por el BdE en las exposiciones de vivienda), mientras que en el **segmento comercial** la ratio de NPLs se eleva hasta el 7,1%, si bien por debajo de sus niveles previos. En general, hasta ahora los datos revelan la efectividad de las distintas medidas económicas y sociales puestas en marcha en respuesta a la crisis sanitaria, en lo relativo a las moratorias, los ERTes o las líneas de avales ICO. Sin embargo, esta situación podría verse afectada a futuro si se materializan las pérdidas de los préstamos reconocidos en el balance de las entidades como ‘en vigilancia especial’ (*stage 2* según normas *IFRS9*)<sup>12</sup> que según avanza el *Banco de España* han mostrado un comportamiento desfavorable desde que estallara la crisis. En cualquier caso, la materialización de

<sup>11</sup> Préstamos con impagos superiores a 90 días teniendo en cuenta el importe total del préstamo, no sólo la cuantía impagada.

<sup>12</sup> según las normas IFRS 9, dentro de la clasificación de ‘stage 2’ se incorporarán todos aquellos préstamos que hayan sufrido un claro deterioro en su riesgo crediticio desde su originación, aunque no hayan incurrido aún en una situación de pérdidas crediticias.

este último escenario dependerá en buena parte de cómo evolucione el empleo y de si se produce o no una retirada ordenada de los estímulos. En principio, en el segmento de crédito residencial no se espera un gran impacto puesto que la vivienda suele constituir una de las prioridades de pago a atender y además así ha venido comportándose en los datos históricos. Por el contrario, sí es más probable que en el segmento comercial, los créditos ligados con ciertos sectores más golpeados por la pandemia puedan experimentar un deterioro en sus índices de dudosa. En cualquier caso, hay que recordar que en previsión de estos riesgos latentes las entidades financieras han ido dotando nuevas provisiones durante este ejercicio y especialmente durante el ejercicio anterior, por lo que una gran parte de estos eventuales riesgos ya habrían quedado cubiertos.

## 11. Sistema de amortización empleado en la cartera

Para terminar, si se analiza la composición de la cartera según el sistema de amortización adoptado en el préstamo hipotecario, destaca como método más empleado a la hora de amortizar el préstamo, el sistema de amortización francés, en el que se pagan más intereses en las primeras cuotas, al tiempo que se amortiza menos capital, mientras que revierte la situación a medida que transcurren los años.

En este sentido, hay un 95,7% de las exposiciones en cartera que aplican este método de amortización, quedando una proporción mucho más residual acogida a otro sistema. En concreto un 2,2% está sujeto a un sistema *bullet de sólo interés* y otro 2,1% a un sistema distinto a los dos anteriores (normalmente de cuotas crecientes).

Tabla 11

Sistema amortización de la cartera	Total	Residencial	Comercial
Francés	95,7%	98,6%	83,6%
Bullet- solo interes	2,1%	0,5%	8,8%
Otro	2,2%	1,0%	7,6%

Fuente: elaboración propia a partir de datos ECBC Label

En las [exposiciones residenciales](#) el volumen de préstamos que han adoptado un sistema de amortización francés (de cuotas constantes) asciende al 98,6%, mientras que, en la [cartera comercial](#) este sistema constituye una proporción, si bien también relevante, menor, alzándose con el 83,6% de la cartera.