



Estudio de la Asociación Hipotecaria  
Española

FEBRERO 2022

# Un análisis dinámico de la cartera hipotecaria española

---

Segundo semestre de 2021

---

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

## Tabla de contenido

<b>1. Consideraciones previas .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Datos básicos de la cartera.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Tipo de colateral .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ratio préstamo-valor (LTV).....</b>	<b>8</b>
<b>5. Distribución de préstamos según importe .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Antigüedad de los préstamos .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Plazo de amortización .....</b>	<b>11</b>
<b>8. Distribución geográfica de la cartera .....</b>	<b>13</b>
<b>9. Tipo de interés .....</b>	<b>14</b>
<b>10. Sistema de amortización empleado.....</b>	<b>15</b>
<b>11. Dudosidad de la cartera.....</b>	<b>17</b>

# Un análisis de la cartera hipotecaria española

---

## 1. Consideraciones previas

Este informe ofrece un análisis dinámico sobre la evolución a lo largo de últimos años de la cartera hipotecaria de las entidades emisoras de cédulas hipotecarias suscritas al *Covered Bond Label<sup>1</sup> del ECBC*. 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 sumaban 12 entidades de crédito<sup>2</sup>), 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.

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

---

<sup>1</sup> <https://coveredbondlabel.com/>

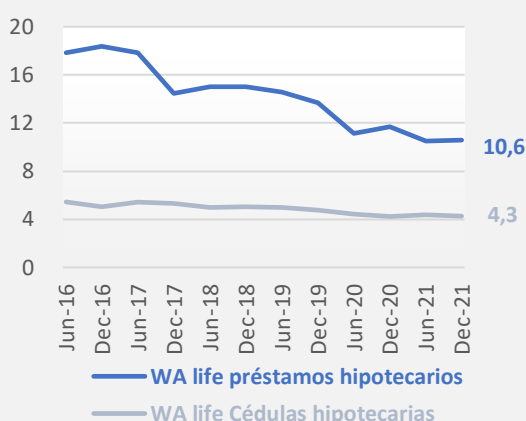
<sup>2</sup> Banco Sabadell, CaixaBank, Banco Santander, Kutxabank, Unicaja Banco, BBVA, Bankinter, Ibercaja Banco, Eurocaja Rural-Caja Rural Castilla-La Mancha, Caja Rural de Navarra, Abanca y Cajamar.

## 2. Datos básicos de la cartera

Después de la atonía que provocó la pandemia en el mercado inmobiliario fruto de un escenario marcado por la incertidumbre y el deterioro económico, el año 2021 se ha caracterizado por la vuelta al mercado de buena parte de las operaciones que no pudieron cerrarse en 2020, que se ha saldado con la formalización de un elevado número de operaciones hipotecarias dentro de un contexto de recuperación económica apoyado asimismo en unas condiciones de financiación extraordinariamente favorables. Aunque no se ha trasladado con la misma intensidad, pues según datos del *Banco de España* las nuevas originaciones crecieron a razón de un 35% en 2021, se observa que a lo largo de estos últimos 12 meses la cartera hipotecaria objeto de estudio ha mostrado una evolución positiva, que se concreta en un incremento de un 0,9%, hasta los 455.472 millones de euros<sup>3</sup> de saldo, una vez que se han reanudado buena parte de las amortizaciones de capital procedentes de los préstamos acogidos a una moratoria.

En cuanto al stock crediticio, éste asciende a más de 5,5 millones de operaciones vivas, apenas 16.000 operaciones más (+0,3%) que las registradas en 2020. Si bien, por un capital unitario mayor, pues de media el principal vivo por operación se sitúa alrededor de los 82.400 euros frente a los casi 81.900 euros del ejercicio de 2020 (+0,6%). Como dato adicional, destacar que esta cuantía supone algo más de la mitad que el principal otorgado de media en 2021 en los nuevos préstamos hipotecarios.

**Gráfico 1: Comparativa plazo amortización cartera de cobertura vs. cédulas**



Fuente: entidades inscritas en el ECBC Lanel y elaboración propia

En general, desde una perspectiva global, el plazo medio de amortización de la cartera<sup>4</sup> viene experimentando una reducción en su duración desde los 18 años que registraba en 2016 hasta los 10 años y medio actuales. Por su parte, el plazo de las cédulas hipotecarias – recurso que emplean las entidades para financiar sus carteras hipotecarias en el mercado mayorista – aunque también ha mostrado una tendencia a la baja, se ha mantenido más estable en el tiempo, con un plazo que a cierre de ejercicio alcanzaba los 4 años y 3 meses.

<sup>3</sup> Conjunto de cobertura en relación con el cual los cedulistas tienen un derecho preferente en caso de concurso del emisor. De este importe quedan excluidos los activos titulizados que sirven de cobertura de otras operaciones.

<sup>4</sup> *Weighted average life*: plazo medio de amortización de la cartera según el calendario de pagos programado.

**Tabla 1:** Datos básicos de la cartera hipotecaria

	CARTERA HIPOTECARIA MUESTRA (MM €)	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
jun.-21	458.589	5.549.017	82.643 €	10,5	58,4%	8,6
dic.-21	455.472	5.529.502	82.371 €	10,6	58,2%	8,6

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

<sup>1</sup> excluyendo cartera de activos hipotecarios titulizados

### 3. Tipo de colateral

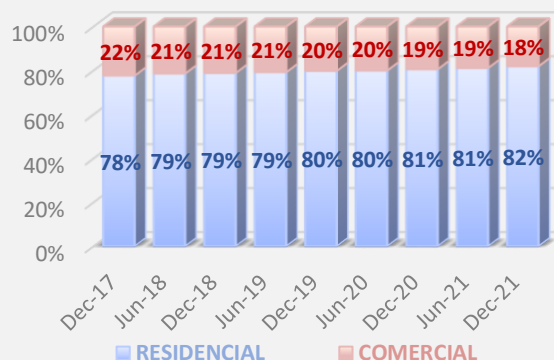
Por el tipo de activo que conforma la cartera, se mantiene la dinámica de los últimos años, donde predominan las operaciones de la **cartera residencial**<sup>5</sup>. En particular, este segmento representa el 81,9% del saldo vivo a diciembre de 2021 en el conjunto de cobertura. Por su parte, los préstamos con una garantía **inmobiliaria comercial**<sup>6</sup> han descendido hasta suponer el 18,1% del saldo vivo de la cartera, tras perder más de 1,3 puntos porcentuales en los últimos 12 meses.

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

	RESIDENCIAL	COMERCIAL
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%
jun.-21	81,1%	18,9%
dic.-21	81,9%	18,1%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

**Gráfico 2** Detalle tipo de colateral



<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.

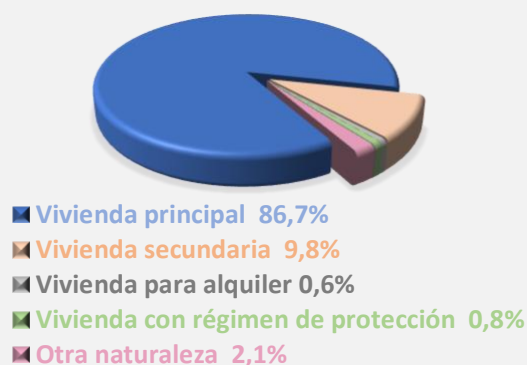
Dentro del **segmento residencial**, la composición de la cartera se mantiene en niveles similares con respecto a los ejercicios anteriores: el 86,7% del saldo se enmarca dentro de la financiación que tiene por objeto financiar la compra de residencia habitual (+0,1 puntos porcentuales en términos anuales); con una cuota sensiblemente inferior se encuentran las segundas residencias, cuyas operaciones representan el 9,8% del saldo vivo, presentando un incremento algo más significativo de 0,7 puntos con respecto a la situación de finales de 2020; mientras que tan solo un 0,6% del saldo se enmarca dentro de la categoría de viviendas con fines de arrendamiento, una actividad que está creciendo en los últimos tiempos porque hay políticas económicas y fiscales que apoyan este segmento de negocio, pero sin embargo, poco desarrollada hasta ahora puesto que la naturaleza del riesgo y del negocio difieren completamente de la función propiamente residencial. Quedaría otro 2,9% de la cartera que se corresponde con préstamos residenciales cuyo uso difiere de las mencionados anteriormente.

**Tabla 3:** Finalidad cartera residencial

	VIVIENDA PRINCIPAL	VIVIENDA SECUNDARIA	VIVIENDA PARA ALQUILER	OTRA TIPOLOGÍA
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%
jun.-21	86,8%	8,8%	0,6%	3,7%
dic.-21	86,7%	9,8%	0,6%	2,9%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

**Gráfico 3:** Detalle colateral residencial



En lo que respecta a la **cartera comercial**, la composición de los distintos activos se mantiene en la línea de los últimos años, en mayor o menor medida, aunque se detectan suaves variaciones. Respecto a ejercicios pasados, se mantiene en primera posición por volumen de financiación el segmento de logística, aunque pierde intensidad, con una tasa del 16,9% a diciembre de 2021. También el sector de *retail* (locales comerciales, restauración, etc.) y la actividad de promotores representan un nivel relevante, con una cuota del 14,9% y del 14,1%, respectivamente. Mientras que el primero se sitúa 1,5 puntos por encima del valor registrado a finales de 2020, el segundo parece continuar con el proceso de desendeudamiento que se inició a raíz de la crisis inmobiliaria, disminuyendo su peso en la cartera comercial 1,2 puntos en términos anuales.

Las exposiciones relacionadas con la actividad hotelera parecen ganar peso en el último año, pues representan el 12,2% del saldo comercial en 2021, frente al 10,5% del ejercicio anterior. Dentro de esta

rúbrica, cabe destacar la introducción de las moratorias referidas al sector turístico<sup>7</sup>, que habrían permitido suspender el pago de amortizaciones durante un plazo determinado. El resto de epígrafes se sitúan por debajo del 10% del saldo comercial, con la excepción de la clasificación ‘otros’ que aglutina un destacable 20,5% del saldo, en su mayoría viviendas, *parkings* o bien inmuebles no identificados en garantía de préstamos hipotecarios comerciales.

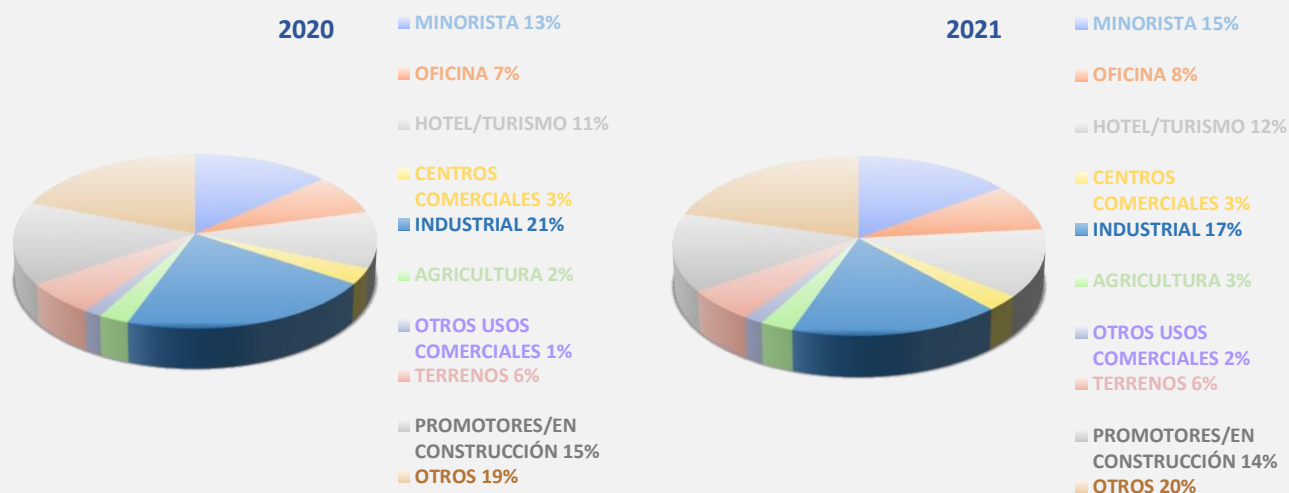
**Tabla 4:** Tipología cartera comercial <sup>1</sup>

	MINORISTA	OFICINA	HOTEL/TURISMO	CENTROS COMERCIALES	INDUSTRIAL	AGRICULTURA	OTROS USOS COMERCIALES	TERRENOS	PROMOTORES/EN CONSTRUCCIÓN	OTROS
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%
jun.-21	15,3%	8,2%	12,0%	2,9%	16,9%	2,6%	1,5%	5,8%	14,8%	20,2%
dic.-21	14,9%	8,5%	12,2%	2,8%	16,9%	2,7%	1,6%	5,8%	14,1%	20,5%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

<sup>1</sup> datos revisados y corregidos

**Gráfico 4:** Composición de la cartera comercial (2020 vs. 2021)



Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

<sup>7</sup> 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)

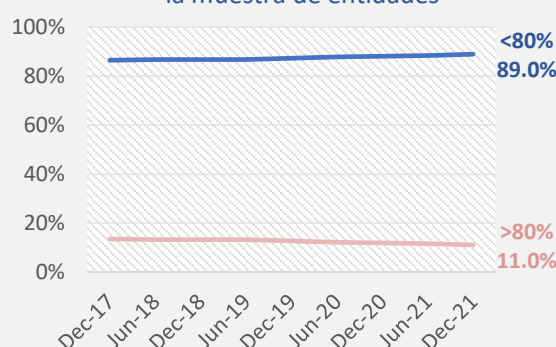
Si se analiza la cartera según el nivel de financiación de cada préstamo respecto a su valor de tasación (*Loan-to-Value*), se observa que aumenta la financiación en los niveles que no superan el 80% de LTV, lo que evidencia un riguroso control de los riesgos pues el 89,0% de las exposiciones se mantienen dentro de los límites prudenciales financieros. Esta cuota supone un incremento de unos 0,8 puntos con respecto a la situación del año 2020. De esta forma, solo el 11,0% de la cartera agregada cuenta con una financiación en vigor superior al 80% del valor de la garantía.

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

	<80%	>80%
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%
jun.-21	88,3%	11,7%
dic.-21	89,0%	11,0%

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, poco menos de la mitad de los préstamos (un 47,3%) se localiza dentro del umbral inferior al 50% de LTV, manteniéndose el nivel con respecto al registro de hace un año.

Este indicador supone un elemento de valoración muy relevante para limitar la exposición de riesgo. En línea con la dinámica mencionada en la cartera, los préstamos residenciales con un LTV en origen por encima del 80%, han ido gradualmente reduciendo su peso, con una tasa actualmente por debajo del 9% del mercado. En el caso de la cartera residencial objeto de estudio, este coeficiente se encuentra en el 10,2%, algo superior a la cuota de las nuevas operaciones seguramente por partir los préstamos menos recientes de coeficientes más altos de financiación y arrastrar todavía la cartera operaciones fallidas consecuencia de la crisis financiera.

De media el conjunto de cobertura presenta un LTV ponderado que asciende al 58,2%, aproximadamente un punto porcentual menos en cuestión de un año, lo que viene a evidenciar la favorable calidad crediticia que mantienen las entidades financieras en sus balances. En la **cartera**



**residencial**, este índice se sitúa en el 57,0%, mientras que en la **cartera comercial** se eleva hasta el 63,5%.

## 5. Distribución de préstamos según importe

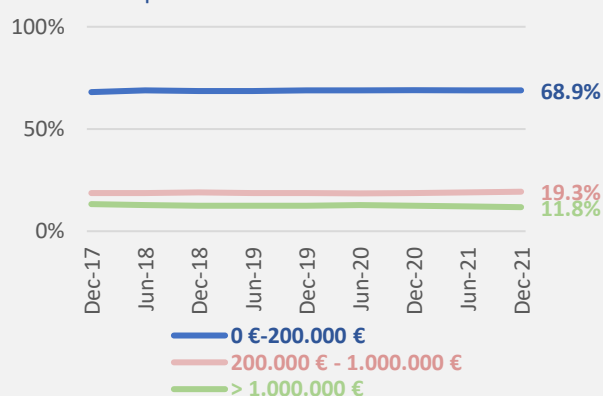
Si se atiende a la clasificación de la cartera según su principal vivo, en términos anuales la composición de la cartera nos lleva a una ligera variación en las cuotas de mercado. En concreto, en el tramo de financiación que no supera los 200.000 euros se mantiene el grueso de la cartera, con una asignación del 68,9%, tan solo 0,1 puntos menos que el valor registrado en diciembre de 2020 y, en general, se observa una proporción similar a la de los años anteriores. Sin embargo, dentro del tramo que comprende entre los 200.000 hasta el millón de euros, observamos una ligera variación al alza, pues este intervalo de financiación ha pasado de representar el 18,6% del saldo vivo a concentrar el 19,3% en el último año; en detrimento de los préstamos que tienen un capital superior al millón de euros, que reducen su cuota ligeramente desde el 12,4% observado a diciembre de 2021 hasta el 11,8% del presente ejercicio.

**Tabla 6:** Cartera según capital vivo por préstamo

	0 €-200.000 €	200.000 € - 1.000.000 €	> 1.000.000 €
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%
jun.-21	68,9%	18,9%	12,2%
dic.-21	68,9%	19,3%	11,8%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

**Gráfico 6:** Evolución cartera según principal del préstamo sobre el saldo vivo



Si se desglosa la cartera en función de la naturaleza del colateral, se evidencian diferencias importantes que se han mantenido a lo largo de los años. En el **segmento residencial** un 79,2% del saldo residencial está recogido dentro del tramo inferior a los 200.000 euros, un 18,7% dentro del intervalo entre los 200.000 y el millón de euros, mientras que tan solo un 2,1% del saldo en cartera lo conforman préstamos con un principal superior al millón de euros. Si bien, en el **segmento comercial**, al igual que en los ejercicios previos, una buena parte del saldo de esta cartera se encuadra dentro del intervalo que supera el millón de euros, con una asignación del 55,8% en este ejercicio. De esta forma, el 44,2% del

saldo restante de la cartera comercial se divide de forma relativamente homogénea entre los otros dos intervalos: un 22,2% se le atribuye al tramo que no supera los 200.000 euros, mientras que el otro 22,0% se localiza en el tramo intermedio que incluye préstamos con un saldo vivo de entre 200.000 y un millón de euros.

## 6. Antigüedad de los préstamos

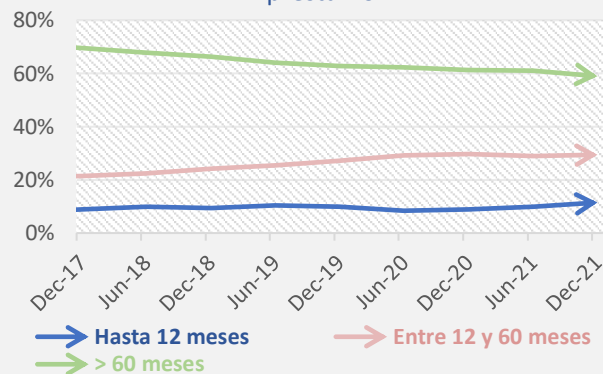
Atendiendo a la evolución de la cartera en función de su antigüedad, se observa un mayor dinamismo en los préstamos concedidos más recientemente en detrimento de aquellos que presentan una antigüedad superior. En concreto, con datos a diciembre de 2021 los préstamos otorgados hace menos de 12 meses representan un 11,5% en la cartera, lo que supone un incremento interanual superior a 2,5 puntos porcentuales. Esta situación se mostraría alineada con la coyuntura de mercado que se ha producido a lo largo de este año en el volumen de nuevas operaciones, que como comentábamos al inicio de esta publicación ha mostrado crecimientos extraordinarios al calor de la reactivación del mercado inmobiliario y la mejora de las expectativas económicas.

**Tabla 7:** Cartera según antigüedad del préstamo

	Hasta 12 meses	Entre 12 y 60 meses	> 60 meses
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%
jun.-21	10,0%	28,9%	61,1%
dic.-21	11,5%	29,5%	59,0%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

**Gráfico 7:** Evolución cartera según antigüedad préstamo



Por su parte, en las operaciones que cuentan con un periodo de antigüedad entre 12 y 60 meses (1-5 años) la situación se ha mantenido en líneas generales en niveles similares durante los dos últimos años. En concreto, dentro de este intervalo se engloba el 29,5% del saldo a diciembre de 2021 frente al 29,7% observado en el mismo espacio temporal del año 2020. En términos semestrales, se observa un mayor incremento quizá en respuesta a la situación de ralentización que provocó la pandemia en el mercado hace algo más de un año, que generó una reducción en la aprobación de nuevas operaciones como se puede evidenciar en el periodo que cubre el ejercicio de 2020 sobre las operaciones más

recientes. En cuanto al tramo restante, concretamente con respecto a los préstamos que se constituyeron hace más de 60 meses (5 años), se observa que su representatividad disminuye prácticamente en la misma proporción que aumenta el saldo en cartera de los préstamos con antigüedad inferior a 12 meses, aunque siguen siendo mayoritarios, con una cuota que pasa del 61,4% registrado en diciembre de 2020 al 59,0% observado en este último ejercicio.

Con respecto a la antigüedad media de la cartera, la evolución desde un enfoque anual se mantiene razonablemente estable. En total, considerando 10 de las 12 entidades que conforman la muestra<sup>8</sup>, resulta una antigüedad media ponderada de 8 años y medio.

## 7. Plazo de amortización

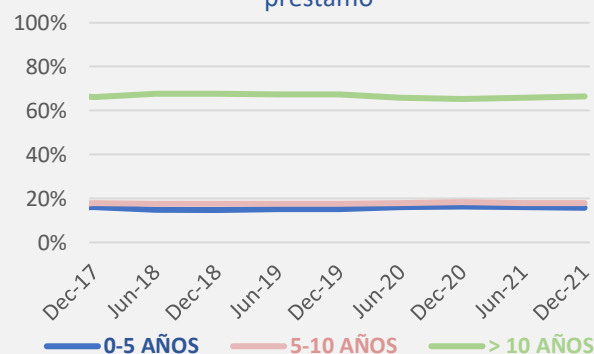
En cuanto a la composición de la cartera hipotecaria en función del plazo pendiente de amortización, se revierte la tendencia ascendente que mostraba la cartera en el intervalo de tiempo que comprende de 0 a 10 años. En particular, en el último año los préstamos sujetos a dicho plazo han descendido en torno a un punto porcentual, desde el 34,7% de saldo que concentraban en diciembre de 2020 hasta situarse en el 33,7% actual. Dentro del mismo, hay un 15,8% de los préstamos que está previsto que se amortice (sin tomar en consideración la posibilidad de reembolso anticipado) en los próximos 5 años, mientras que el 17,9% restante lo hará a partir de esa fecha.

**Tabla 8:** Perfil de amortización de la cartera

	0-5 AÑOS	5-10 AÑOS	> 10 AÑOS
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%
jun.-21	16,2%	18,0%	65,9%
dic.-21	15,8%	17,9%	66,3%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

**Gráfico 8:** Evolución cartera según antigüedad préstamo

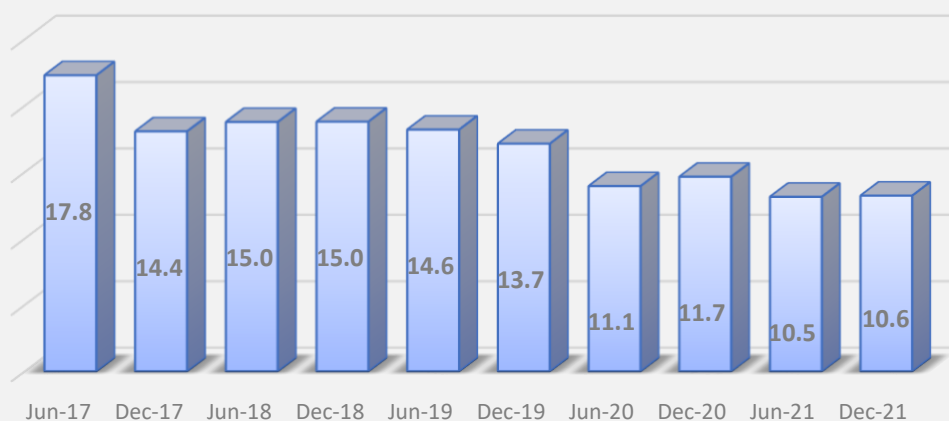


Predominan dentro del conjunto de la cartera los préstamos con un periodo de amortización superior a 10 años (en un negocio caracterizado por unos plazos de concesión elevados especialmente

<sup>8</sup> representan en torno a un 81% del saldo de este pool

en la financiación residencial, donde pueden alcanzar los 30 años), cuyo saldo vivo supone el 66,3% de la cartera tras incrementar un punto porcentual su cuota en el último año.

**Gráfico 9: Evolución plazo medio ponderado de vencimiento cartera (años)**



Fuente: entidades inscritas en el ECBC Lanel y elaboración propia

De forma agregada, la vida media ponderada de la cartera (*weighted average life*<sup>9</sup>) se emplaza en 10 años y 6 meses, situándose, no obstante, el plazo residual de amortización (*weighted average maturity*<sup>10</sup>) en 17 años y 9 meses. Ambos indicadores dan cuenta de una evolución a la baja.

Por otro lado, si al plazo pendiente de amortización (17,9 años) le sumamos la antigüedad de la cartera (8,6 años) resulta una duración media por préstamo de aproximadamente 26 años y medio, dato razonablemente en sintonía con el plazo de 24 años y medio que revela el *Banco de España* sobre los préstamos hipotecarios nuevos residenciales. Sin embargo, cabe aclarar en este sentido, que el primer dato recoge no sólo la cartera residencial sino también la comercial, pese a estar constituida mayoritariamente la muestra por activos residenciales.

<sup>9</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 irá gradualmente dedicando más proporción de la cuota a amortizar capital.

<sup>10</sup> 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 situemos) hasta su vencimiento, sin ponderar según 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 general, cuando se analiza la cartera según la localización del activo subyacente, las proporciones se mantienen en líneas similares a la situación de los ejercicios precedentes, sin perjuicio de que pueda observarse alguna ligera variación entre un año y otro.

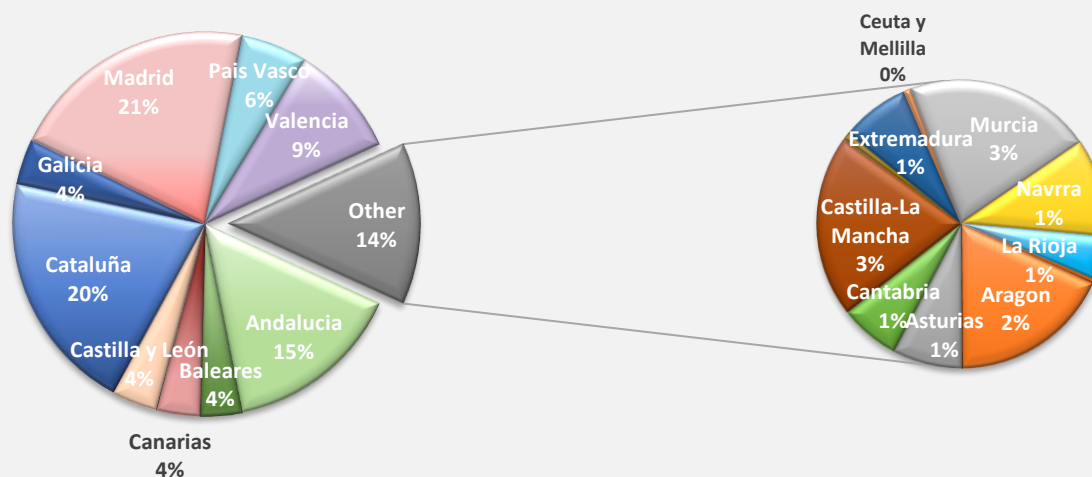
**Tabla 9:** Evolución cartera según localización del activo

	Andalucía	Cataluña	Comunidad de Madrid	Comunidad Valenciana	País Vasco	Castilla y León	Galicia	Canarias	Baleares	Resto de comunidades
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%
jun.-21	15,3%	20,4%	20,6%	9,5%	5,4%	3,9%	3,9%	3,7%	3,5%	13,8%
dic.-21	15,1%	20,4%	20,9%	9,5%	5,6%	3,8%	3,8%	3,6%	3,5%	13,6%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del ECBC Label

No en vano, Cataluña y Madrid, dos de las comunidades de mayor influencia económica, siguen encabezando el ranking por volumen de saldo hipotecario. En concreto, ambas concentran el 41,3% de la cartera, tras incrementar medio punto porcentual su cuota. De forma desglosada, la Comunidad de Madrid, que aglutina el 20,9% del saldo en cartera, supera en 0,5 puntos a la cuota de penetración de Cataluña, que es del 20,4%. Le sigue a cierta distancia Andalucía, otra comunidad con gran actividad inmobiliaria, que engloba el 15,1%. También cabe reseñar el papel de la Comunidad Valenciana, que representa el 9,5% del portfolio. País Vasco, Castilla y León, Galicia y los archipiélagos de Canarias y Baleares aglutinan el 20,4% de la cartera, manteniéndose prácticamente sin cambios con respecto a los ejercicios previos. Además, todas ellas cuentan con una participación por encima del 3,5%, destacando la cuota de penetración del País Vasco que se sitúa en el 5,6%. El resto de la cartera se distribuye de manera heterogénea entre el resto de comunidades, manteniéndose Murcia (2,9%) y Castilla-La Mancha (2,8%) con una mayor participación.

Gráfico 10: Distribución geográfica de los activos de la cartera hipotecaria (dic.21)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del ECBC Label

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

En el caso del **portfolio residencial**, estas cinco comunidades representan el 71,4% del saldo hipotecario residencial, proporción similar a la que se mantiene tanto en la cartera agregada (71,6%), como en la **cartera comercial** (72,3%). En el último año en ambas carteras estas cinco comunidades han ganado algo de peso, si bien de escasa significación.

Al igual que en ejercicios anteriores, casi todas las exposiciones de crédito se ubican dentro de la Unión Europea (99,9%) y, más concretamente, el 98,5% está garantizado con inmuebles radicados en España frente al 99,5% registrado hace un año. Esta última evolución constata la operativa comercial de algunas entidades normalmente radicadas en comunidades que hacen frontera con otros países para expandir su red.

## 9. Tipo de interés

En lo que respecta a la modalidad del tipo de interés vigente en la cartera de préstamos, se mantiene la tendencia que viene manifestándose desde 2015 en las nuevas contrataciones hacia los préstamos a

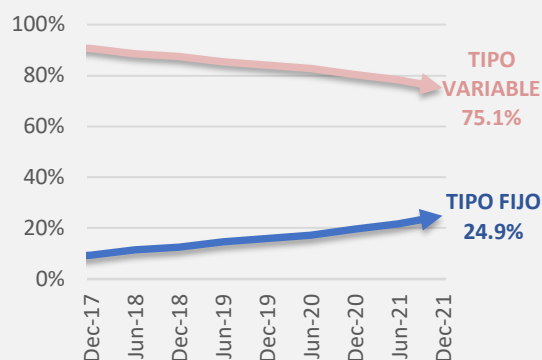
tipo fijo<sup>11</sup> frente a las operaciones ligadas a un interés variable<sup>12</sup>, con su correspondiente reflejo en la cartera viva.

**Tabla 10:** Cartera según tipo de interés formalizado

	TIPO FIJO	TIPO VARIABLE
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%
jun.-21	21,6%	78,4%
dic.-21	24,9%	75,1%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia

**Gráfico 11:** Cuota cartera según tipo de interés



En el último año, concretamente, la proporción de préstamos en la modalidad de tipo fijo ha pasado de suponer el 19,6% a situar su tasa en el 24,9%, un incremento de algo más de 5 puntos porcentuales en tan solo un año (unos 25.000 millones más en términos absolutos, un crecimiento que se antoja cuando menos relevante si tenemos en cuenta además que el saldo de la cartera de un año a otro tan solo ha experimentado un repunte que no alcanza los 1.000 millones de euros).

Tanto en el **portfolio residencial** como en el **comercial**, se mantienen estas diferencias estructurales, representando el segmento de préstamos a tipo de interés fijo el 24,4% y el 27,0% del saldo, respectivamente, lo que se traduce en un incremento significativo en ambos segmentos de crédito con respecto a la cuota que presentaban en diciembre de 2020 del 18,8% y 23,2%, respectivamente, si bien algo más pronunciada la subida en la cartera residencial.

## 10. Sistema de amortización empleado

Si se analiza la evolución de la cartera en función del sistema de amortización empleado, en general se mantiene en niveles prácticamente idénticos la composición de la cartera, sin perjuicio de que desde un enfoque más global se aprecia muy vagamente una disminución de las operaciones acogidas a un

<sup>11</sup> préstamos con un periodo de revisión del tipo de interés superior a un año.

<sup>12</sup> préstamos con un periodo de revisión del tipo de interés igual o inferior a un año.

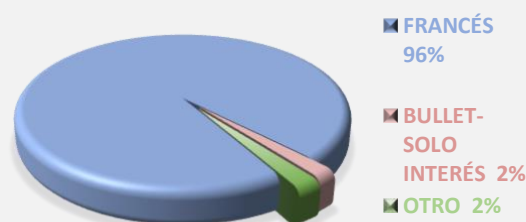
método de amortización francés (cuotas constantes)<sup>13</sup>. En este sentido, el grueso de la cartera, un 95,9% del saldo, estaría aplicando un sistema de amortización francés, el más común en los préstamos hipotecarios. En claramente menor medida, encontramos las operaciones con un sistema *bullet* (de carencia de intereses), que suponen el 1,9% a diciembre de 2021, tras perder 0,3 puntos porcentuales en la cuota en los últimos 12 meses. El 2,2% restante se atribuye a exposiciones de crédito cuyas cuotas se actualizan siguiendo un método de amortización distinto a los anteriormente mencionados (como puede ser el sistema de amortización creciente o decreciente).

**Tabla 11:** Sistema de amortización

	FRANCÉS	BULLET-SOLO INTERÉS	OTRO
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%
jun.-21	95,7%	2,0%	2,2%
dic.-21	95,9%	1,9%	2,2%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia  
<sup>1</sup> datos revisados

**Gráfico 12:** Detalle cartera según sistema de amortización (dic.21)



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 del 98,7% del saldo residencial, mientras que, en la **cartera comercial**, la cuota se sitúa más de 15 puntos por debajo, con una tasa del 83,4%, cediendo peso a las operaciones que aplican otros sistemas. Por ejemplo, en las operaciones de préstamo hipotecario promotor, la entidad financia al promotor normalmente por un periodo de tres años (que es lo que se estima que dura aproximadamente el proceso de construcción y comercialización) a través de un sistema *bullet* en el que solo devenga intereses el préstamo; a partir del tercer año, en cambio, el promotor debe hacer frente al préstamo ahora bajo el sistema de amortización francés sobre el capital que le quede por liquidar, pues en principio buena parte del mismo se ha debido ir cancelando con la venta y entrega de las viviendas a los compradores, de tal manera que

<sup>13</sup> 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, al tiempo que se amortiza más principal.



quedan estos últimos subrogados en el préstamo del promotor por el importe correspondiente de cada vivienda.

### 11. Dudosidad de la cartera

Se mantiene de forma ininterrumpida el descenso en la cartera de la ratio de Non-Performing Loans (NPL)<sup>14</sup>, con la excepción del primer semestre de 2020, que en perspectiva mostró un prácticamente anecdótico incremento, coincidiendo precisamente con el momento en el que irrumpió la pandemia.

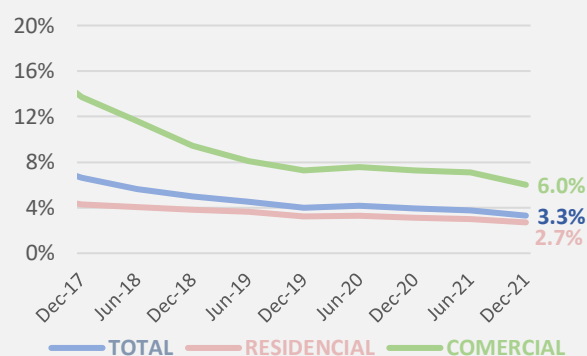
Desde un enfoque global, se evidencia una clara mejora en la trayectoria de los activos problemáticos, que se ha saldado en este último trimestre del año con una tasa de NPL en el conjunto de la cartera del 3,3%, en claro contraste tanto con la tasa del 3,8% del semestre anterior como con la del 3,9% del año anterior. Incorporando, no obstante, el detalle del total de préstamos que tienen alguna cuota vencida y no satisfecha, independientemente del momento en que se haya producido, se observa en cambio un ligero deterioro en la calidad de la cartera, que se localiza precisamente en los tramos de menor plazo de demora (en torno a un 4,3%<sup>15</sup> de la cartera no estaría al corriente de pago a diciembre de 2021 frente al 4,1% del semestre anterior o el 4,2% del año anterior).

**Tabla 12:** Evolución *Non-Performing Loans (NPL)*<sup>1</sup>

	TOTAL	RESIDENCIAL	COMERCIAL
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%
jun.-21	3,8%	3,0%	7,1%
dic.-21	3,3%	2,7%	6,0%

Fuente: entidades inscritas en el ECBC Label y elaboración propia  
<sup>1</sup> datos revisados y corregidos

**Gráfico 13:** Evolución dudosa cartera



De forma desagregada, tanto los préstamos pertenecientes a la cartera residencial como los que se ubican en la cartera comercial han mostrado una evolución favorable, especialmente en esta segunda mitad del año recién concluido. En particular, en la **cartera residencial** la ratio ponderada de NPL - que

<sup>14</sup> Préstamos con impagos superiores a 90 días teniendo en cuenta el importe total del préstamo.

<sup>15</sup> Dato calculado sobre 10 de las 12 entidades que conforman la muestra, que suponen en torno al 81% del saldo.

supone el 2,7% - ha mejorado 0,3 puntos en relación con el semestre anterior y 0,4 puntos en términos anuales. De nuevo, esta tasa – a falta de conocerse el dato del cuarto trimestre de 2021 – se muestra en general bastante alineada con la tasas de dudosidad de las exposiciones residenciales declaradas por el conjunto de entidades que operan en el sistema y que recogemos en nuestra [estadística de dudosidad](#) a partir de los datos publicados por el *Banco de España*. En cuanto al **colateral comercial**, también cabe destacar el favorable recorrido que ha mostrado a lo largo de estos años y especialmente en la segunda parte del año 2021, con una tasa que se sitúa en el 6,0% a diciembre de 2021 frente al 7,1% observado en junio de 2021 o el 7,3% de finales del año 2020.

Hasta el momento, la banca no parece haberse visto afectada en términos de riesgo crediticio por la crisis sanitaria, gracias a las medidas de apoyo fiscal, monetario y económico que se han puesto en marcha. Además, a la luz de los datos de la cartera y del panorama económico para este nuevo año se espera que los niveles de dudosidad se comporten de forma estable, sin perjuicio de que, la coyuntura presente y futura requiera continuar con un seguimiento pormenorizado de las distintas exposiciones de riesgos, las cuales a su vez vendrán condicionadas por la evolución del contexto macroeconómico y las decisiones que se adopten en el marco de la política del *BCE*.