

Información sobre el crédito hipotecario en el Banco de España

Jorge Martínez Pagés

DG Servicio de Estudios. Banco de España

El Banco de España (BE) recopila numerosa información sobre el mercado hipotecario, en el marco de sus tareas como autoridad monetaria (en el seno del Eurosistema) y como supervisor de la solvencia de las entidades de crédito (EC) españolas. En este artículo se repasa brevemente el contenido de estas estadísticas. Cabe señalar además que, dentro de la sección de Estadísticas de la dirección de Internet del BE, se incluye una síntesis de “Indicadores del mercado de la vivienda” en España, que contiene una amplia selección de indicadores elaborados tanto por el BE como por otros organismos.

Los balances de las EC españolas

El BE recaba información detallada sobre las distintas partidas del balance de las EC. Esto incluye datos sobre el volumen de préstamos¹ hipotecarios concedidos. Puesto que la oferta procedente de prestamistas extranjeros o nacionales distintos de las EC es en general reducida, estos constituyen además un buen indicador del valor total de la deuda hipotecaria viva de las empresas y las familias españolas. El gráfico 1 muestra las principales series disponibles, expresadas en porcentaje del PIB².

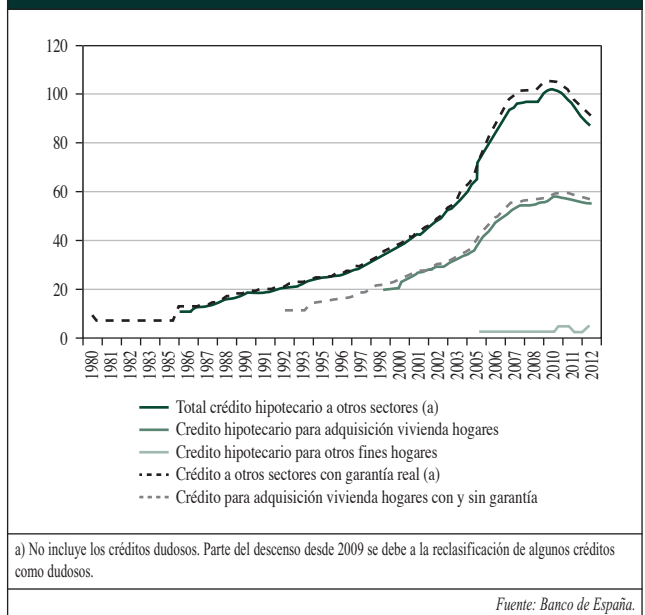
En el caso de los créditos a los hogares, es posible identificar los que tienen garantía hipotecaria, distinguiendo entre los destinados a la adquisición de vivienda y el resto. Ambas series están disponibles con periodicidad trimestral, desde comienzos de 1999, en el primer caso, y mediados de 2005, en el segundo. Para fechas anteriores a 1999 y dado que la gran mayoría de los préstamos concedidos para financiar una vivienda están respaldados por hipoteca, es posible construir una aproximación al valor de los créditos con garantía utilizando el total de los otorgados a los hogares para dicha finalidad, información disponible desde finales de 1992 (véase gráfico 1).

En el caso de las sociedades, no existen datos públicos sobre el crédito a las mismas con garantía hipotecaria. No obstante, se puede obtener una aproximación a partir del total de préstamos hipotecarios a los denominados “otros sectores

residentes”, que incluyen tanto a las familias como a las empresas españolas³.

El volumen total de préstamos con garantía hipotecaria concedidos a los otros sectores residentes está disponible mensualmente desde enero de 1986, pero, salvando ciertos saltos metodológicos, podría proyectarse hasta enero de 1962, utilizando como proxy el total de deudores con garantía real. Sin embargo, un aspecto importante que hay que tener en cuenta

GRÁFICO 1. CRÉDITO HIPOTECARIO CONCEDIDO POR LAS ENTIDADES DE CRÉDITO ESPAÑOLAS A LOS OTROS SECTORES RESIDENTES



1 A lo largo de este artículo se hablará de préstamos y créditos, indistintamente, refiriéndose al conjunto de los mismos y sin hacer distinciones por su diferente naturaleza jurídica.

2 Dichas series se pueden encontrar en el capítulo 4 del Boletín Estadístico del BE. Existe información complementaria en el capítulo 8, en los Indicadores Económicos 8.7 y 8.9 y en la Síntesis de Indicadores del Mercado de la Vivienda, dentro de la sección de Estadísticas de la dirección de Internet del BE.

3 Junto con otros intermediarios financieros distintos de las EC que, a los efectos de este mercado, tienen un peso residual.

a la hora de analizar estas dos series es que no incluyen los créditos calificados como dudosos. Esto explica en parte la reducción registrada en los últimos años, al haberse producido una importante reclasificación de créditos con garantía hipotecaria como dudosos.

Tipos de interés aplicados en las nuevas operaciones

Además de las citadas series sobre deuda viva hipotecaria existe, desde 2003, una estadística armonizada a nivel del área euro que proporciona información, de forma homogénea para los distintos países del área, de todas las nuevas operaciones en euros, de concesión de crédito y de captación de depósitos de hogares y sociedades no financieras residentes en la UEM, realizadas por las EC en cada mes⁴. Dicha estadística se basa en una muestra representativa de entidades declarantes que, en nuestro país, suponen más del 95% del crédito total.

En concreto, las entidades informan sobre:

- Los tipos de interés medios aplicados en las nuevas operaciones realizadas en el mes.
- El importe total de las nuevas operaciones.
- Los saldos vivos existentes a final de mes.
- Los tipos de interés medios de los saldos vivos.

El desglose por instrumentos incluye por separado los créditos a los hogares para adquisición de vivienda, aunque sin distinción de si estos tienen o no garantía hipotecaria⁵. Esta

estadística resulta muy útil para analizar la coyuntura del mercado hipotecario, ya que informa sobre el coste efectivo al que se enfrentan los hogares que contratan nuevos préstamos para la adquisición de viviendas y sobre el importe de las nuevas operaciones realizadas (véase gráfico 2). La variación neta del saldo vivo resulta de la combinación de estas nuevas operaciones y de las amortizaciones y cancelaciones realizadas. Hay que señalar, no obstante, que las nuevas operaciones incluyen también las subrogaciones, tanto del acreedor como del deudor. La mayor o menor intensidad en el uso de estas opciones afectará al importe mensual registrado, sin que ello tenga efectos sobre el saldo vivo.

La estadística incluye un desglose de los créditos para adquisición de vivienda según el plazo de fijación inicial del tipo de interés (hasta un año, de uno a cinco años, de cinco a diez años y a más de diez años), en las operaciones nuevas, y según el plazo en origen (hasta un año, de uno a cinco años y a más de cinco años), en los saldos vivos. Esto permite comparar los tipos de interés aplicados a diferentes plazos aunque, en el caso de España, dado el elevado peso de las operaciones a tipo de interés variable, algunos de estos tipos de interés a plazos superiores no son suficientemente representativos por resultar de un volumen de operaciones reducido.

La Encuesta sobre Préstamos Bancarios

La Encuesta sobre Préstamos Bancarios (EPB) es una encuesta diseñada por el Eurosistema para ayudar a la toma de decisiones de política monetaria en la UEM. Su objetivo fundamental es contribuir a discriminar con mayor claridad entre las variaciones en los préstamos que responden a cambios en su oferta y las que provienen de modificaciones en su demanda. El BE participa en la misma recopilando las contestaciones de diez entidades de crédito españolas que colaboran trimestralmente. Este conjunto comprende diferentes tipos de entidades con el fin de asegurar la representatividad de la encuesta. Los resultados agregados de estas diez entidades se publican regularmente en la dirección de Internet del BE, en un apartado específico dentro de la sección de Estadísticas.

La EPB analiza tres segmentos del mercado de crédito, de los cuales uno de ellos es el de los préstamos a los hogares para adquisición de vivienda. Aunque, como ya se ha mencionado antes, estos préstamos no tienen por qué tener necesariamente una garantía hipotecaria, en la práctica es así en un porcentaje muy elevado de los casos.

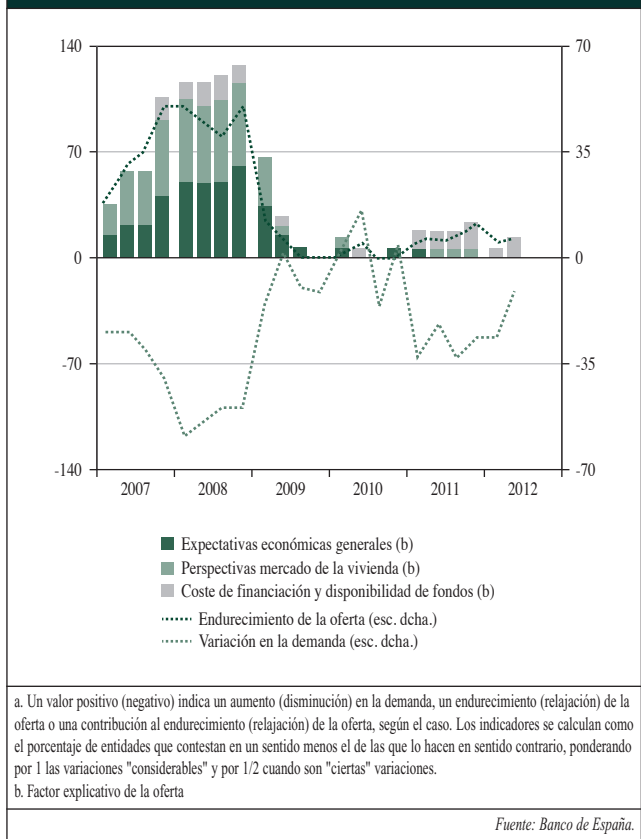
Cabe destacar la necesidad de tratar los resultados con cierta cautela, dado que se trata de información subjetiva (de diez entidades concretas) y de carácter cualitativo. Cada trimestre natural, los encuestados son preguntados por el sentido y el alcance (“cierto” o “considerable”) de las variaciones, durante los últimos tres meses, en las condiciones de oferta y de demanda en su entidad. Por tanto, los resultados hacen referencia a los cambios acaecidos y no a los niveles de dichas condiciones.



⁴ Véase el capítulo 19 del Boletín Estadístico del BE para los datos referidos a las EC españolas.

⁵ Desde junio de 2010 se tiene información separada de las operaciones garantizadas. No obstante, esto incluye tanto garantías hipotecarias como otro tipo de garantías y avales.

GRÁFICO 3. ENCUESTA SOBRE PRÉSTAMOS BANCARIOS EN ESPAÑA. CRÉDITO A HOGARES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS (A)



En concreto, la EPB contiene información (desde enero de 2003) sobre:

- Cambios en los criterios aplicados para la aprobación de nuevos créditos.
- Cambios en las condiciones (márgenes, garantías, compromisos, plazo máximo, etc.) de los nuevos créditos.
- Cambios en la demanda percibida.
- Factores explicativos de los cambios en la oferta y la demanda de la entidad.
- Perspectivas sobre la oferta y la demanda de la entidad en los siguientes tres meses.

A modo de ilustración, el gráfico 3 muestra la evolución reciente de algunos indicadores sobre la oferta, la demanda y los principales factores explicativos de la evolución de la primera.

La Encuesta Financiera de las Familias

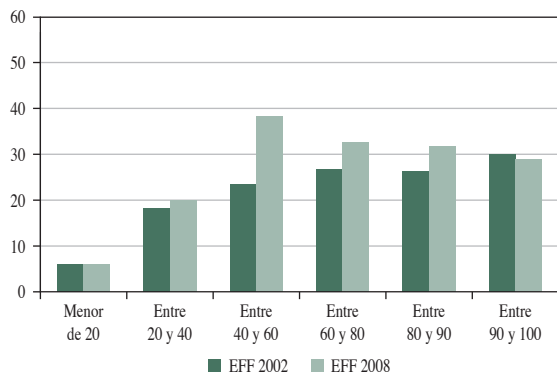
La Encuesta Financiera de las Familias (EFF) es una operación estadística que realiza el BE cada tres años desde 2002. Esta encuesta contiene un conjunto muy amplio de información sobre los hogares entrevistados distribuida en nueve secciones:

1. Características demográficas
2. Activos reales y deudas asociadas
3. Otras deudas
4. Activos financieros
5. Seguros y pensiones
6. Situación laboral e ingresos relacionados
7. Rentas no relacionadas con la actividad laboral
8. Uso de instrumentos de pago
9. Consumo y ahorro

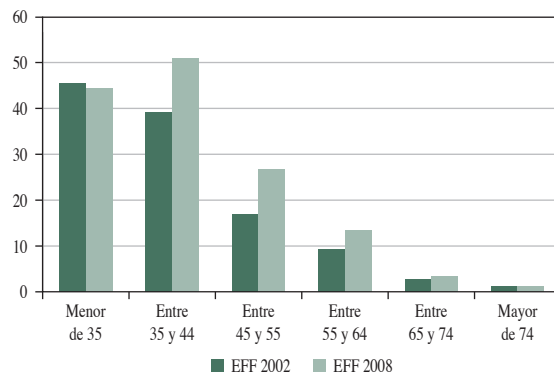


GRÁFICO 4. ENCUESTA FINANCIERA DE LAS FAMILIAS

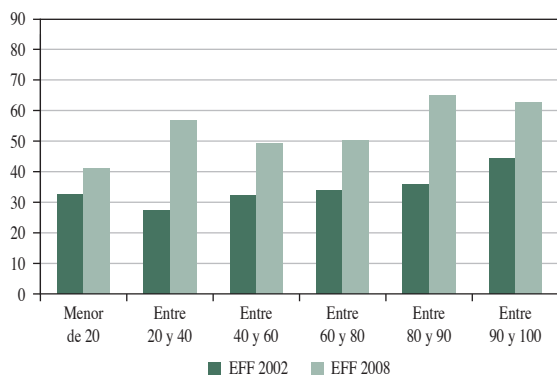
Porcentaje de hogares con préstamos hipotecarios vivos para adquisición de vivienda principal. Según percentil de renta



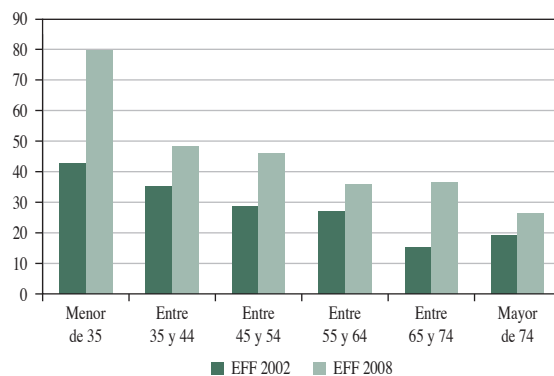
Porcentaje de hogares con préstamos hipotecarios vivos para adquisición de vivienda principal. Según edad del cabeza de familia (años)



Mediana del valor de la deuda de esos hogares. Según percentil de renta



Mediana del valor de la deuda de esos hogares. Según edad del cabeza de familia (años)



Fuente: Banco de España.

Los microdatos de la EFF están disponibles en la dirección de Internet del BE, en un apartado específico dentro de la sección de Estadísticas. No obstante, lo están con un desfase temporal que limita en parte su utilidad como instrumento para el análisis de la coyuntura del mercado, siendo más útil para estudios de carácter estructural.

Puesto que la muestra es relativamente amplia (en torno a 6.000 hogares), es posible realizar un análisis muy rico de la distribución de la deuda hipotecaria de las familias españolas, en función de múltiples características de las mismas. Así, por ejemplo, el gráfico 4 muestra cómo ese tipo de deuda es más común entre los hogares cuyo cabeza de familia es menor de 45 años y es bastante generalizada por nivel de renta, excluyendo el quintil más bajo de la distribución de esta. Igualmente, se observa que el porcentaje de hogares con deudas hipotecarias derivadas de la adquisición de una vivienda principal se incrementó de forma prácticamente generalizada entre 2002 y 2008, al tiempo que aumentaba significativamente la deuda mediana de los hogares endeudados.

Otros análisis que es posible realizar con la EFF son:

- Distribución de la deuda hipotecaria de las familias según activo de garantía (vivienda principal, secundaria, locales, etc.), tipo de interés (fijo, variable), finalidad del préstamo, plazo inicial y remanente.
- Relación entre el importe inicial del préstamo y el precio de compra.
- Relación entre la deuda viva y el valor actual estimado del inmueble.
- Coste de la deuda hipotecaria en proporción de la renta del hogar.
- Tipos e importe de las comisiones aplicadas.
- Etc.

Para saber más...

– Estadísticas del Banco de España:
<http://www.bde.es/bde/es/areas/estadis/>