

Asociación Hipotecaria Española, fuente estadística nacional y europea del mercado hipotecario español

Irene Peña

Economista de la Asociación Hipotecaria Española

La Asociación Hipotecaria Española (AHE) es una organización profesional especializada, integrada por bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito, cuya finalidad asociativa es la defensa y el desarrollo del mercado hipotecario español.

También forman parte de la Asociación otras instituciones y organizaciones, distintas a las entidades de crédito, vinculadas directamente con las actividades del mercado hipotecario.

La AHE se creó en 1983, en un contexto en el que el mercado hipotecario se acababa de liberalizar a través de la aprobación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que abrió el mercado a la banca privada y estableció los requisitos para los préstamos hipotecarios.

En un momento tan decisivo, en el que la interlocución con el sector se hacía fundamental, fue la propia Administración del Estado quien sugirió la creación de una asociación profesional que englobase a todos los operadores del mercado y que sirviese al análisis de los aspectos fundamentales de la puesta en marcha de la ley y a la interlocución con las autoridades.

Desde entonces, la Asociación Hipotecaria Española se ha consolidado como la voz de la industria hipotecaria española tanto a nivel nacional como a nivel europeo, siendo la única asociación que integra en un único espacio a gran parte de los profesionales del sector.



Una de las labores fundamentales de la AHE, y es la que ocupa este artículo, ha sido el estudio continuado del mercado hipotecario y de cada uno de sus componentes.

Así, la AHE se ha convertido en una de las principales fuentes de información fiable del mercado, utilizada tanto por sus miembros como por las autoridades, sociedad e investigadores nacionales y europeos.

Desde la AHE se elaboran periódicamente diferentes boletines estadísticos e informes económicos en los que se utilizan datos provenientes directamente del Banco de España, AIAF Mercado de Renta Fija o Ministerio de Fomento. La mayoría de estos informes se encuentran accesibles en nuestra página web www.ahe.es y cuentan, además, con una amplia difusión en los medios de comunicación.

Las variables analizadas abarcan un amplio espectro del mercado no solo hipotecario sino también residencial debido a la fuerte interrelación entre ambos sectores.

Asimismo, en el contexto de la Unión Europea, no se puede obviar el análisis de la evolución del crédito hipotecario en España en relación con la de las principales economías europeas.

Información del mercado hipotecario

Como es sabido, las entidades de crédito que operan en España están obligadas bajo mandato del Banco de España (Circulares 4/2004 y 2/2012 del BDE) a remitir periódicamente estados individuales sobre el desarrollo de su actividad crediticia. Es este requerimiento de información y transparencia el que en la AHE nos permite conocer con detalle la evolución del crédito hipotecario a través de los estados mensual M1 y trimestral T13 de los que el BDE nos remite de forma agregada los capítulos relacionados con la actividad crediticia hipotecaria.

Tradicionalmente la información se ha desglosado por bancos, cajas de ahorro, cooperativas y establecimientos financieros de crédito; sin embargo, a raíz de la reciente reestructuración del sistema financiero, desde enero de 2012, los datos de actividad correspondientes a bancos y cajas se ofrecen de forma agregada.

Con la información facilitada en el estado M1 la AHE elabora mensualmente su *Informe de actividad crediticia*. La antigüedad de las series y la frecuencia en la recepción de datos permiten un seguimiento riguroso de la evolución del crédito hipotecario.

La principal variable analizada es el crédito hipotecario gestionado, es decir, el volumen de crédito con garantía hipotecaria que se ha concedido (saldo vivo), incluyendo los activos hipotecarios titulizados que están fuera de balance.

Desde el “nacimiento” del mercado hipotecario el saldo vivo del crédito ha mantenido una senda de crecimiento sostenido pasando de 218.843 millones de euros en 1999, a 1.099.540 en diciembre de 2009. Desde esta fecha, sin embargo, el proceso de desaceleración que atraviesa la economía general y especialmente el ajuste del sector inmobiliario han hecho que, por primera vez en su historia, el crédito hipotecario gestionado haya visto reducido su volumen vivo.

Otras variables de las que se hace seguimiento en el informe son el saldo vivo del conjunto del crédito al sector privado residente, o la evolución de los títulos hipotecarios.

El estado T13 ofrece información más detallada si bien su carácter es trimestral como se ha señalado anteriormente. Con los datos obtenidos de este estado desde la AHE se elaboran varios informes como el *Informe de dudosidad hipotecaria* o una parte del *Boletín trimestral informativo* de la AHE.

Algunos de los datos que se extraen del estado T13 son, por ejemplo, la proporción de crédito hipotecario en circulación que se encuentra en manos de los hogares o el destinado a actividades inmobiliarias (crédito promotor); o el número y volumen de operaciones nuevas formalizadas en el periodo

(distinguiendo respecto del total la parte correspondiente al nuevo crédito concedido a los hogares).

Las entidades informan asimismo de los saldos dudosos por finalidad de crédito, es decir, en términos monetarios, aquellos préstamos o créditos que presenten dudas razonables sobre su desembolso total en los términos pactados contractualmente (se incluyen los préstamos morosos, es decir, con algún importe vencido de más de tres meses de antigüedad).

El seguimiento del mercado hipotecario se completa con la información referida a la refinanciación hipotecaria. Para ello, se utilizan los datos de títulos hipotecarios (saldo vivo y emisiones) facilitados trimestralmente por AIAF Mercado de Renta Fija (integrada en Bolsas y Mercados Españoles).

“**La AHE se ha convertido en una de las principales fuentes de información del mercado, utilizada tanto por sus miembros como por las autoridades, sociedad e investigadores nacionales y europeos**”

Si bien en España las entidades de crédito tienen una estructura de banca universal, y por tanto sus fuentes de financiación están diversificadas, existen instrumentos de financiación específica que refinancian una parte importante de la cartera hipotecaria.

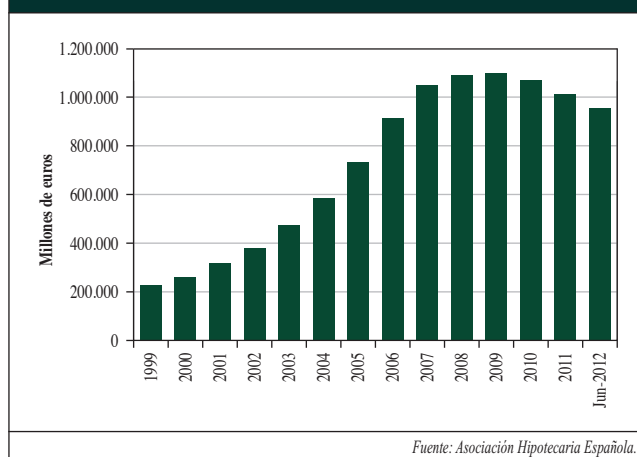
Estos instrumentos de financiación específica son las cédulas hipotecarias (en Europa conocidas como “Covered Bonds”) y la titulización con garantía hipotecaria. El saldo vivo del total de títulos hipotecarios representaba a mitad del ejercicio 2012 en torno a un 56% del crédito hipotecario gestionado.

Información del mercado de la vivienda

Las estadísticas referidas al mercado de la vivienda se centran, fundamentalmente, en el seguimiento de la evolución del precio medio de la vivienda según datos del Ministerio de Fomento.

En el *Boletín Trimestral Informativo* de la AHE esta información es ampliada con otros importantes indicadores de mercado como son el volumen de transacciones o la evolución de la oferta de vivienda (nuevas viviendas iniciadas y terminadas a través de los visados de obra nueva y certificaciones de fin de obra).

GRÁFICO 1. EVOLUCIÓN ANUAL DEL SALDO VIVO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO GESTIONADO



Información de los mercados hipotecarios europeos

Muy importante es, asimismo, el estudio del mercado hipotecario español en relación con otros mercados de la Unión Europea. Este estudio lo realiza la AHE a través de su participación en la Federación Hipotecaria Europea, en la que se dan encuentro periódicamente expertos nacionales de cada país para profundizar en distintos ámbitos del mercado hipotecario.

Cabe destacar que las características que definen el préstamo hipotecario no son homogéneas para todos los países de la Unión Europea, sino que presentan diferencias en su definición que dificultan la comparación entre mercados.

Por eso, desde la Federación Hipotecaria Europea los distintos grupos de trabajo han sido muy proactivos a la hora de elaborar distintos estudios sobre el préstamo hipotecario en la UE (por ejemplo sobre los tipos de interés, el coste de la vivienda o la dudosidad), que permitieran la comparabilidad y homogeneizar criterios a la hora de presentar la información.

En cuanto a las publicaciones periódicas, trimestralmente se recogen datos sobre la evolución de las principales variables del crédito hipotecario para adquisición de vivienda (saldo vivo, volumen y número de operaciones nuevas, tipos de interés, títulos hipotecarios) y del mercado residencial (precios, transacciones y viviendas iniciadas y completadas en el período, entre otros). Estos datos se agregan y se presentan con comentarios de evolución en el *Quarterly Figures*, del que la AHE elabora un resumen en castellano para su mejor difusión.

Anualmente esta información se amplía y se completa con capítulos sobre cada país en *Hypostat*, principal publicación de los mercados hipotecarios y de la vivienda europeos. Parte de esta información es, asimismo, accesible en castellano desde la web de la AHE.

También de forma anual se publican estadísticas ampliadas y detalladas de los instrumentos de refinanciación hipotecaria,



especialmente del *covered bond* (cédula hipotecaria). Esta información se recoge en el *Fact Book del European Covered Bond Council*, una plataforma creada por la Federación Hipotecaria Europea en 2004. Además de amplia información estadística, el *Fact Book* contiene un análisis exhaustivo del mercado de *covered bonds* de cada jurisdicción y se ha convertido en una publicación de referencia para investigadores y reguladores en toda Europa.

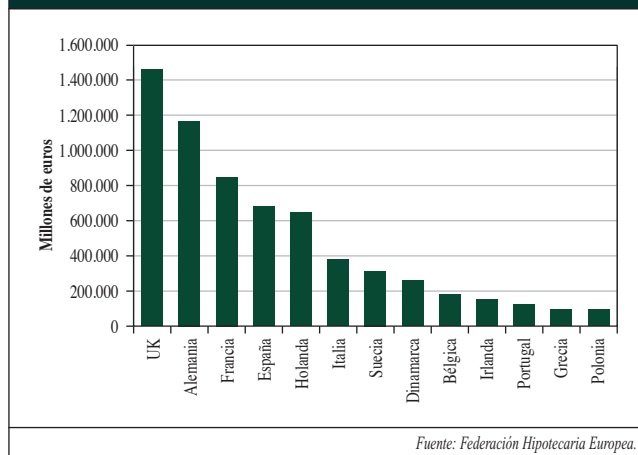
Conclusiones

La Asociación Hipotecaria Española, a través de su sección de informes y estadísticas, pretende proporcionar un mejor conocimiento del mercado hipotecario, aumentando la transparencia y facilitando la comprensión de los datos mediante la elaboración de notas de evolución e informes.

El crédito hipotecario afecta muy directamente a la sociedad, por lo que cuanto más amplia y clara sea la información más eficiente podrá ser el mercado y con mayor seguridad operarán todos los agentes en él involucrados.

Por eso, toda la información que en la Asociación se maneja es fácilmente accesible de forma gratuita desde nuestra página web (www.ahe.es). Ponemos a disposición nuestro contacto y experiencia para cualquier solicitud de información adicional o aclaración que podamos ofrecer.

GRÁFICO 2. SALDO VIVO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO A LOS HOGARES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR PAÍSES (DIC 2011)



Para saber más...

- Asociación Hipotecaria Española: www.ahe.es
- Federación Hipotecaria Europea (inglés): www.hypo.org
- European Covered Bond Council (inglés): ecbc.hypo.org
- Banco de España: www.bde.es
- Ministerio de Fomento: www.fomento.es
- Instituto Nacional de Estadística: www.ine.es