

TASAS DE DUDOSIDAD HIPOTECARIA

Cuarto trimestre de 2007

Madrid, Marzo 2008

<http://www.ahe.es>

EVOLUCIÓN DE LA DUDOSIDAD DURANTE 2007

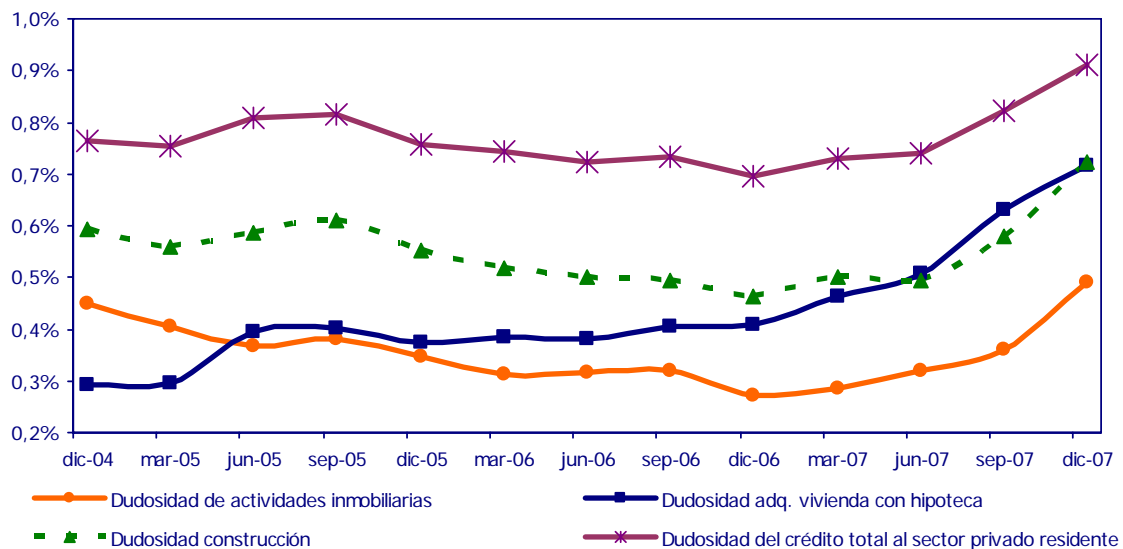
24 DE MARZO DE 2008

Los datos publicados por el Banco de España (BDE) han confirmado nuestra previsión de crecimiento moderado pero sostenido de la dudosidad hipotecaria de las familias españolas durante el último trimestre de 2007.

Efectivamente, la dudosidad del crédito a los hogares para adquisición de vivienda con garantía hipotecaria alcanzó en Diciembre de 2007 el **0,717%**, en comparación con el 0,632% registrado el trimestre anterior y el 0,409% de Diciembre de 2006.

Dentro del segmento de financiación de actividades productivas, la dudosidad del crédito para actividades inmobiliarias (*promotores*) ha sido de **0,491%** y para las empresas constructoras del **0,724%**, ambos porcentajes situados por debajo del conjunto de la dudosidad del crédito total al sector privado residente (**0,91%**), aunque con un incremento significativo con respecto a los valores registrados en Diciembre de 2006 (0,27% y 0,465% respectivamente).

Gráfico 1. Evolución de los indicadores de dudosidad



Fuente: Banco de España y AHE

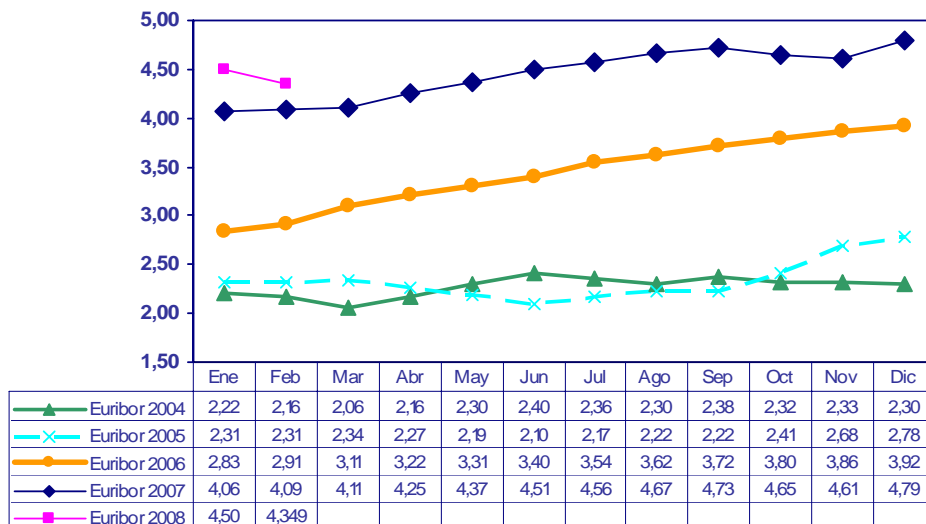
Como es sabido, el mercado hipotecario español está constituido, casi exclusivamente, por préstamos a tipo variable con cadencias de revisión de 6 o 12 meses, lo que representa una indudable exposición al riesgo de interés, máxime cuando la política monetaria está transferida al Banco Central Europeo (BCE) que trata de optimizar su gestión en función de las necesidades globales de la UME, que no coinciden necesariamente con las necesidades concretas de las economías de cada uno de sus Estados miembros.

En estas circunstancias, el cambio de política iniciada desde Frankfurt a finales de 2005, con una subida sostenida de tipos hasta finales de 2007, está siendo la principal causa del incremento de la dudosidad ya que el resto de variables económicas, especialmente el empleo, han tenido un comportamiento positivo durante el año 2007.

Por razones estrictamente contables y operativas, los datos de dudosidad hipotecaria que publica trimestralmente el Banco de España no reflejan el impacto producido en los presupuestos familiares por el incremento de las cuotas de amortización y su eventual impago hasta transcurridos, cuando menos, de 9 a 12 meses de la variación al alza interanual o semestral de los índices de referencia.

De ahí que el aumento de la dudosidad correspondiente a diciembre, último dato disponible publicado la semana pasada, tenga su causa principal en el comportamiento de los índices de referencia durante el primer trimestre de 2007.

Gráfico 2. Evolución del Interbancario a 1 año



Fuente: Banco de España y AHE

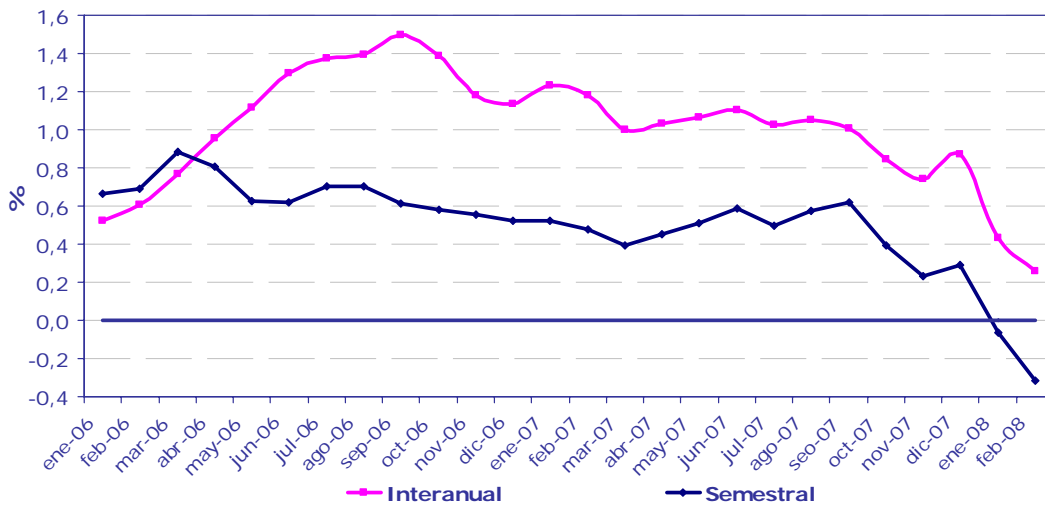
Por ello, aunque es probable que durante 2008 los tipos de interés en el mercado hipotecario se mantengan en valores medios similares o ligeramente inferiores a los registrados en 2007, los ratios de dudosidad seguirán presentando, al menos hasta final de año, incrementos mensuales suaves pero sostenidos.

La encuesta a nuestros asociados revela que esta tendencia se está manteniendo durante este primer trimestre, lo que sin duda será corroborado a mediados del próximo mes de junio por la información oficial del BDE.

Es cierto que la exposición al riesgo de interés del mercado español sigue siendo mayor que en el resto de países europeos como consecuencia de los defectos estructurales que introdujo la recientemente modificada ley de subrogación de hipotecas. Pero mientras las variables macroeconómicas más relevantes, especialmente el crecimiento, el empleo y la inflación, mantengan un comportamiento razonablemente positivo, la dudosidad inducida por el incremento de los tipos de interés será moderada.

En efecto, por un lado, parece que por el momento la política monetaria del BCE no seguirá presionando al alza sobre el coste de la deuda hipotecaria de los hogares españoles.

Gráfico 3. Evolución de las variaciones relevantes del Euribor

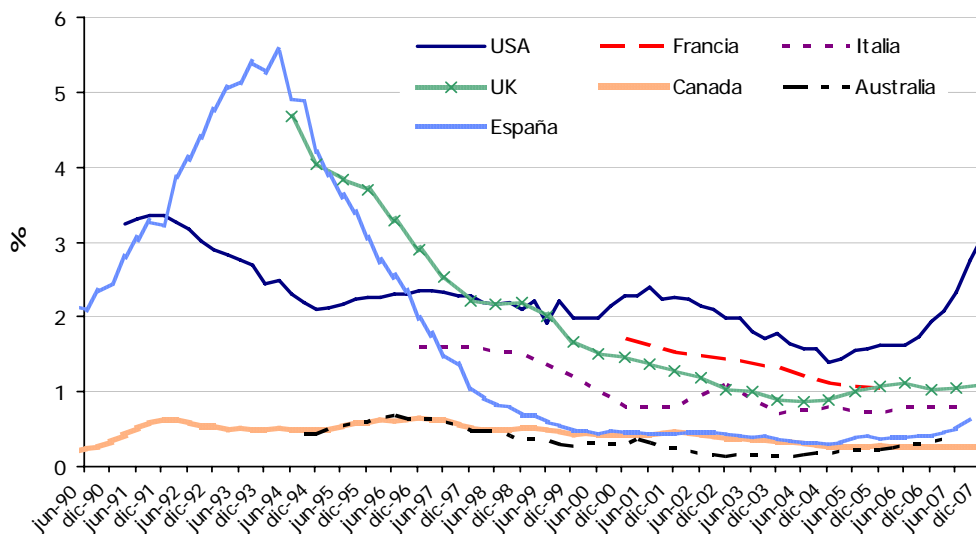


Por otro, la reciente reforma del mercado hipotecario y su desarrollo normativo próximo ayudarán a gestionar más eficientemente que en el pasado las eventuales situaciones de insolvencia inducidas por el incremento de los tipos de interés.

Además, el segmento de población más expuesto a este tipo específico de riesgos no se ha incrementado sensiblemente a lo largo de 2007, lo que permite suponer que una parte importante de las tensiones provocadas por la política monetaria en los presupuestos familiares no se prolongarán más allá del año en curso, aunque contablemente se sigan reflejando a lo largo del 2009.

Por ahora, los niveles de dudosidad registrados no rebasan los porcentajes alcanzados durante todo el ciclo por la mayoría de los países de la OCDE, aunque los últimos ajustes de las previsiones de crecimiento de la economía española efectuados por diferentes organismos nacionales y extranjeros, y el repunte experimentado los últimos meses por la inflación pueden anticipar un ritmo de crecimiento de la dudosidad en España durante 2008 ligeramente superior al de la media de la UME.

Gráfico 4. Evolución de la de Dudosidad Hipotecaria para un conjunto de países de la OCDE



DUDOSOS CRÉDITO INMOBILIARIO

PORCENTAJE DE DUDOSOS			
PERÍODO	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	ADQUISICIÓN VIVIENDA CON HIPOTECA	REHABILITACIÓN
mar-03	0,410%	0,403%	0,655%
jun-03	0,379%	0,373%	0,629%
sep-03	0,382%	0,375%	0,646%
dic-03	0,351%	0,348%	0,534%
mar-04	0,337%	0,331%	0,526%
jun-04	0,317%	0,312%	0,493%
sep-04	0,321%	0,315%	0,475%
dic-04	0,295%	0,292%	0,446%
mar-05	0,299%	0,297%	0,579%
jun-05	0,403%	0,394%	0,714%
sep-05	0,408%	0,401%	0,676%
dic-05	0,380%	0,373%	0,607%
mar-06	0,389%	0,385%	0,619%
jun-06	0,385%	0,381%	0,647%
sep-06	0,412%	0,404%	0,701%
dic-06	0,415%	0,409%	0,667%
mar-07	0,468%	0,463%	0,726%
jun-07	0,510%	0,506%	0,794%
sep-07	0,632%	0,632%	0,895%
dic-07	0,713%	0,717%	0,906%

DESGLOSE DE LOS DUDOSOS DE CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE

PORCENTAJE DE DUDOSOS AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE					
PERÍODO	TOTAL	BANCOS	CAJAS	COOP.	EFCs
mar-03	0,985%	0,944%	0,845%	1,414%	2,245%
jun-03	0,933%	0,908%	0,773%	1,408%	2,331%
sep-03	0,920%	0,873%	0,779%	1,385%	2,445%
dic-03	0,884%	0,832%	0,748%	1,280%	2,371%
mar-04	0,860%	0,798%	0,727%	1,280%	2,431%
jun-04	0,801%	0,736%	0,676%	1,203%	2,369%
sep-04	0,773%	0,713%	0,658%	1,179%	2,275%
dic-04	0,764%	0,700%	0,665%	1,049%	2,264%
mar-05	0,753%	0,690%	0,652%	1,017%	2,233%
jun-05	0,808%	0,699%	0,740%	1,147%	2,346%
sep-05	0,815%	0,703%	0,703%	0,703%	0,703%
dic-05	0,759%	0,669%	0,687%	0,957%	2,272%
mar-06	0,745%	0,648%	0,677%	0,954%	2,391%
jun-06	0,722%	0,622%	0,655%	0,939%	2,416%
sep-06	0,733%	0,623%	0,679%	0,942%	2,397%
dic-06	0,697%	0,609%	0,625%	0,846%	2,448%
mar-07	0,730%	0,615%	0,684%	0,877%	2,537%
jun-07	0,740%	0,649%	0,681%	0,863%	2,737%
sep-07	0,822%	0,686%	0,791%	0,953%	3,026%
dic-07	0,912%	0,763%	0,889%	0,994%	3,103%
ene-08	1,025%	0,858%	1,032%	1,069%	3,103%

Adopción de los nuevos criterios contables del riesgo de Crédito, Circular 4/2004, BDE.

DESGLOSE DE LOS DUDOSOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA CON HIPOTECA

PORCENTAJE DE DUDOSOS DE VIVIENDA CON GARANTÍA HIPOTECARIA					
PERÍODO	TOTAL	BANCOS	CAJAS	COOP.	EFCs
mar-03	0,403%	0,406%	0,378%	0,518%	0,800%
jun-03	0,373%	0,372%	0,355%	0,405%	1,102%
sep-03	0,375%	0,366%	0,363%	0,409%	1,086%
dic-03	0,348%	0,333%	0,326%	0,381%	1,212%
mar-04	0,331%	0,307%	0,310%	0,374%	1,331%
jun-04	0,312%	0,280%	0,288%	0,370%	1,596%
sep-04	0,315%	0,277%	0,293%	0,378%	1,645%
dic-04	0,292%	0,273%	0,259%	0,307%	1,769%
mar-05	0,297%	0,312%	0,258%	0,275%	1,180%
jun-05	0,394%	0,335%	0,387%	0,451%	2,002%
sep-05	0,401%	0,349%	0,388%	0,436%	2,024%
dic-05	0,373%	0,331%	0,352%	0,333%	2,626%
mar-06	0,385%	0,321%	0,382%	0,347%	2,372%
jun-06	0,381%	0,300%	0,385%	0,373%	2,756%
sep-06	0,404%	0,328%	0,409%	0,385%	2,446%
dic-06	0,409%	0,326%	0,413%	0,356%	3,572%
mar-07	0,463%	0,332%	0,506%	0,376%	3,257%
jun-07	0,506%	0,344%	0,570%	0,388%	3,970%
sep-07	0,632%	0,415%	0,728%	0,506%	4,086%
dic-07	0,717%	0,484%	0,827%	0,519%	4,037%

DESGLOSE DE LOS DUDOSOS PARA EL TOTAL DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

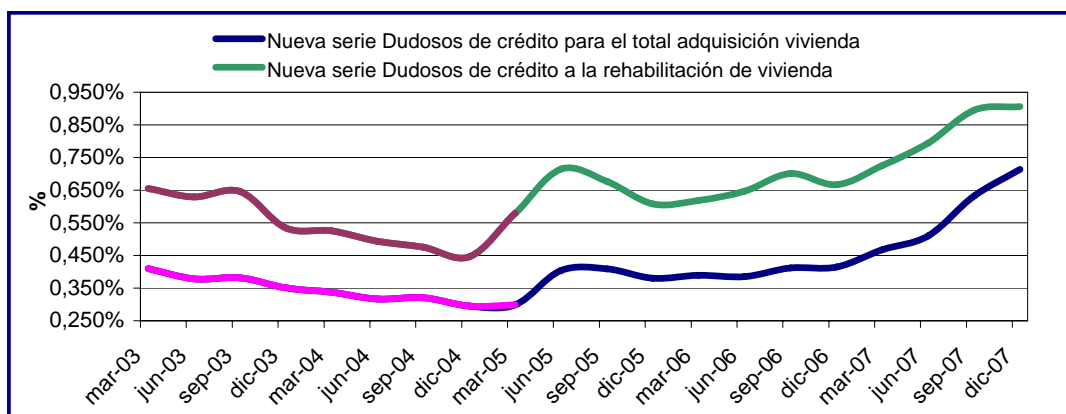
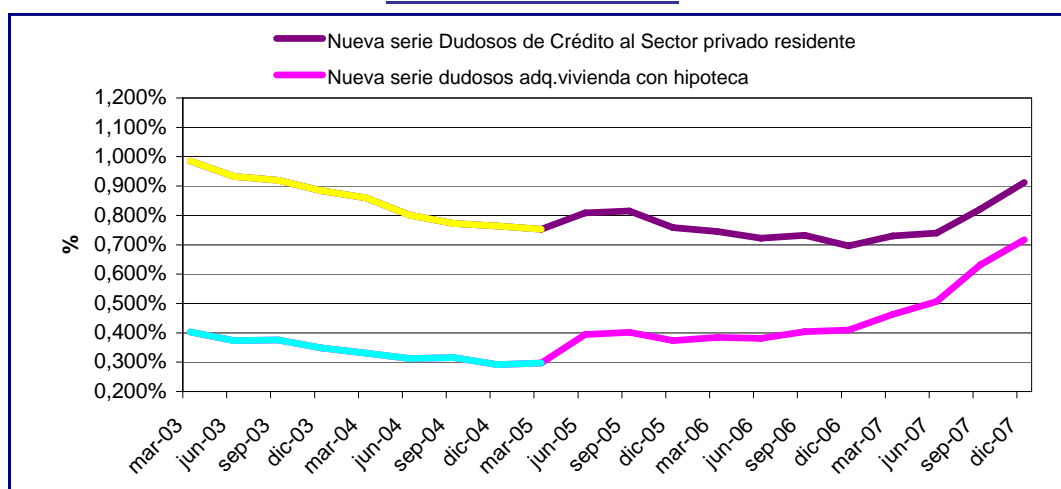
PORCENTAJE DE DUDOSOS ADQUISICIÓN DE VIVIENDA					
PERÍODO	TOTAL	BANCOS	CAJAS	COOP.	EFCs
mar-03	0,410%	0,418%	0,382%	0,513%	0,854%
jun-03	0,379%	0,381%	0,358%	0,413%	1,200%
sep-03	0,382%	0,375%	0,365%	0,426%	1,112%
dic-03	0,351%	0,343%	0,329%	0,399%	1,050%
mar-04	0,337%	0,315%	0,314%	0,384%	1,338%
jun-04	0,317%	0,288%	0,290%	0,386%	1,584%
sep-04	0,321%	0,286%	0,294%	0,388%	1,626%
dic-04	0,295%	0,277%	0,260%	0,319%	1,738%
mar-05	0,299%	0,314%	0,260%	0,288%	1,181%
jun-05	0,403%	0,339%	0,397%	0,472%	1,978%
sep-05	0,408%	0,350%	0,396%	0,457%	2,003%
dic-05	0,380%	0,333%	0,358%	0,360%	2,627%
mar-06	0,389%	0,322%	0,385%	0,369%	2,381%
jun-06	0,385%	0,301%	0,390%	0,396%	2,673%
sep-06	0,412%	0,330%	0,419%	0,414%	2,442%
dic-06	0,415%	0,327%	0,421%	0,382%	3,553%
mar-07	0,468%	0,335%	0,510%	0,404%	3,215%
jun-07	0,510%	0,347%	0,570%	0,423%	3,861%
sep-07	0,632%	0,419%	0,724%	0,513%	3,982%
dic-07	0,713%	0,487%	0,816%	0,527%	3,937%

Adopción de los nuevos criterios contables del riesgo de Crédito, Circular 4/2004, BDE.

DESGLOSE DE LOS DUDOSOS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

PORCENTAJE DE DUDOSOS REHABILITACIÓN DE VIVIENDA					
PERÍODO	TOTAL	BANCOS	CAJAS	COOP.	EFCs
mar-03	0,655%	1,160%	0,584%	0,555%	2,908%
jun-03	0,629%	1,130%	0,559%	0,514%	2,568%
sep-03	0,646%	1,104%	0,569%	0,604%	3,081%
dic-03	0,534%	0,829%	0,475%	0,499%	2,855%
mar-04	0,526%	0,826%	0,464%	0,526%	2,000%
jun-04	0,493%	0,777%	0,432%	0,557%	0,655%
sep-04	0,475%	0,673%	0,432%	0,522%	0,724%
dic-04	0,446%	0,682%	0,395%	0,450%	1,616%
mar-05	0,579%	1,413%	0,424%	0,414%	1,518%
jun-05	0,714%	1,242%	0,595%	0,617%	1,739%
sep-05	0,676%	1,176%	0,564%	0,554%	2,098%
dic-05	0,607%	1,104%	0,501%	0,390%	2,202%
mar-06	0,619%	1,096%	0,521%	0,402%	2,227%
jun-06	0,647%	1,027%	0,568%	0,456%	2,487%
sep-06	0,701%	1,128%	0,620%	0,473%	2,405%
dic-06	0,667%	1,146%	0,576%	0,432%	2,443%
mar-07	0,726%	1,186%	0,643%	0,478%	2,261%
jun-07	0,794%	1,253%	0,714%	0,501%	2,658%
sep-07	0,895%	1,264%	0,830%	0,595%	3,403%
dic-07	0,906%	1,113%	0,857%	0,753%	3,281%

EVOLUCIÓN GRÁFICA



Adopción de los nuevos criterios contables del riesgo de Crédito, Circular 4/2004, BDE.