

**ENCADENAMIENTO DE IMPAGOS EN LOS PRÉSTAMOS A LOS HOGARES**

La financiación bancaria que reciben los hogares representaba en diciembre de 2019 el 57,9 % de los préstamos mantenidos por el sector privado no financiero en España con las entidades de crédito (véase gráfico 1). En consecuencia, la capacidad de los hogares para satisfacer sus obligaciones de pago es fundamental para la estabilidad financiera de la economía en su conjunto.

El gráfico 1 también muestra cómo el crédito hipotecario a hogares para adquisición de vivienda representaba una proporción 3,7 veces superior a la del crédito destinado a la compra de bienes de consumo y otras actividades, si bien el peso de este último ha aumentado en los últimos cinco años por el impulso del crédito para consumo. De hecho, este segmento ha mantenido una tasa de crecimiento media superior al 10 %, mientras el crédito hipotecario se ha contraído de forma continua (véase gráfico 2). Adicionalmente, el volumen del crédito dudoso para consumo rompió su tendencia descendente en diciembre de 2016 y pasó a presentar una tasa de crecimiento superior al 10 %; por el contrario, el crédito dudoso para adquisición de vivienda ha seguido reduciéndose en el período 2016-2019.

Estos patrones diferenciados en la evolución de cada uno de los segmentos de crédito a hogares llevan a preguntarse por la posible existencia de una relación temporal entre ellos; en concreto, entre los impagos y deterioros de los préstamos para consumo y para el resto las de finalidades, una proporción reducida pero en aumento de la cartera de crédito a hogares, y con un volumen creciente de dudosos, con el de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda, una cartera con un gran peso relativo en el balance de las entidades de depósito, pero con un volumen de dudosos en retroceso.

Además, debe tenerse en cuenta que los hogares también pueden contar con compromisos financieros no bancarios con proveedores de suministros de electricidad, gas, telefonía, etc., en la medida en que el pago de estos servicios se realiza con posterioridad a su disposición. Dado que estos tipos de financiación tienen características distintas (por ejemplo, los préstamos para adquisición de vivienda tienen como colateral la vivienda en que habitan las familias<sup>1</sup>, y el resto de financiación no suele requerir colateral), y son concedidos por entidades financieras y no financieras, cabe plantearse si los hogares establecen una prelación

Gráfico 1  
COMPOSICIÓN DEL CRÉDITO A HOGARES Y A SOCIEDADES NO FINANCIERAS

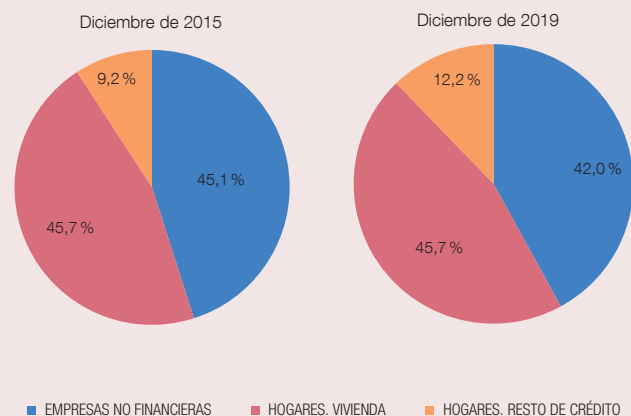
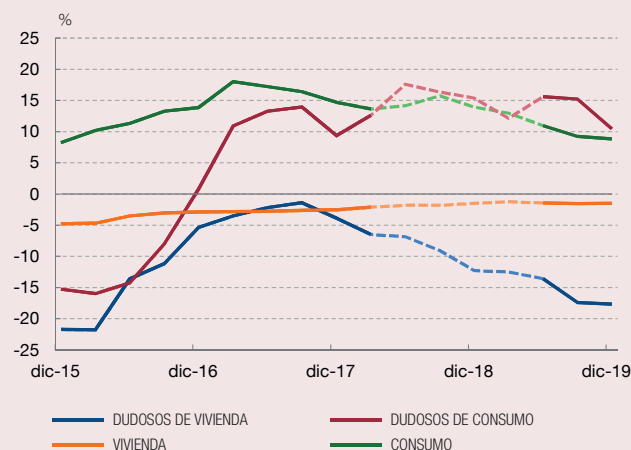


Gráfico 2  
TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL CRÉDITO A HOGARES (a)



FUENTE: Banco de España.

a Datos correspondientes a entidades de depósito y establecimientos financieros de crédito (negocios en España). Los datos entre junio de 2018 y junio de 2019, presentados mediante línea discontinua, excluyen una entidad que ha realizado reclasificaciones significativas.

1 Para la cartera de crédito hipotecario en el sistema bancario español, Galán y Lamas (2019) encuentran que la probabilidad de impago crece con el grado de apalancamiento del préstamo, en particular el importe concedido sobre precio de la vivienda, el esfuerzo económico que ese préstamo exige al prestatario (importe concedido sobre renta) o el plazo de vencimiento.

**ENCADENAMIENTO DE IMPAGOS EN LOS PRÉSTAMOS A LOS HOGARES (cont.)**

Gráfico 3  
PORCENTAJE DE FAMILIAS ESPAÑOLAS CON PRÉSTAMOS DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO, MEDIA 2011-2017

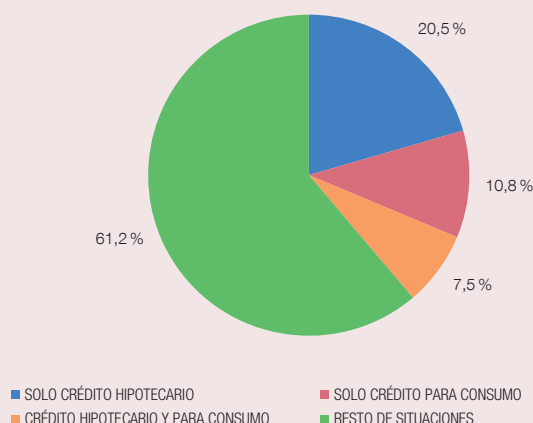
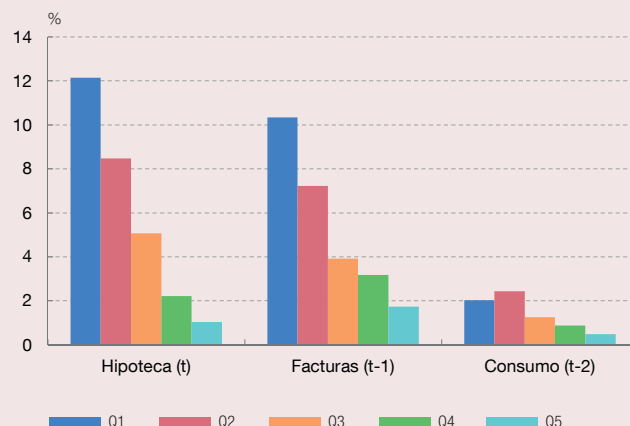


Gráfico 4  
DISTRIBUCIÓN DE LA PROPORCIÓN DE FAMILIAS CON IMPAGO POR NIVEL DE RENTA, 2011-2017 (a)



FUENTES: Instituto Nacional de Estadística (Encuesta de Condiciones de Vida) y Banco de España.

a El gráfico muestra para cada uno de los quintiles de renta (del quintil inferior Q1 al quintil superior Q5), las proporciones medias de familias con impagos en hipotecas (2013-2017), facturas de suministro (2012-2016), y consumo y compras a plazo (2011-2015).

en los impagos cuando surgen las dificultades económicas y si, en consecuencia, se establece un encadenamiento de aquellos.

Para analizar esta cuestión, se ha realizado, en primer lugar, un ejercicio econométrico utilizando la información individual de la muestra representativa de familias españolas que proporciona la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), que elabora el Instituto Nacional de Estadística. Esta encuesta recoge información sobre los retrasos de los hogares en el pago de la hipoteca, en el crédito para consumo y compras a plazo, y en los suministros. Además, contiene información de algunas características familiares (nivel educativo, edad, etc.), situación laboral, ingresos, riqueza o esfuerzo financiero, que determinan su capacidad para hacer frente a sus compromisos de pago<sup>2</sup>. Además, tres cuartas partes de los hogares de la encuesta son seguidos durante entre dos y cuatro años, permitiendo introducir también consideraciones dinámicas como las que se analizan aquí: el posible encadenamiento de los impagos.

Como puede apreciarse en el gráfico 3, casi un 40 % de los hogares españoles tenía algún tipo de deuda con las entidades de crédito en el período 2011-2017.

De estos hogares con deuda, algo más de la mitad tenían solo préstamos hipotecarios, aproximadamente un tercio solo préstamos para consumo y menos del 20 % tenían ambos tipos de préstamos. Asimismo, el gráfico 4 muestra el porcentaje medio de impagos en distintos tipos de préstamos para los hogares con deuda hipotecaria desagregando por niveles de renta del hogar. El porcentaje de impagos se reduce con el nivel de renta en todos los productos de préstamos, siendo mayor la reducción por mayor renta en el caso de las hipotecas y de los suministros que en el de crédito para consumo.

Con los datos de la ECV, se estima un modelo probabilístico en el que el evento de impago en el préstamo hipotecario se hace depender de las características relevantes de los hogares y también de los impagos pasados de crédito al consumo, pago aplazado y de suministros. Entre las características de los hogares, el esfuerzo financiero dedicado al pago de la hipoteca aumenta la probabilidad de que exista un retraso en su pago, al igual que un menor nivel educativo. Sin embargo, como se obtenía en otros trabajos, las variables con mayor contenido informativo para explicar

2 Casado y Villanueva (2018) obtienen, también con datos para las familias españolas pero, en este caso, de la Encuesta Financiera de los Hogares, que, durante la vida del préstamo, las caídas en la renta de los hogares y los cambios en el estado laboral del percceptor principal de las rentas son los factores más relevantes para explicar los retrasos en el pago de sus deudas.

**ENCADENAMIENTO DE IMPAGOS EN LOS PRÉSTAMOS A LOS HOGARES (cont.)**

la probabilidad de impago son la entrada en situación de desempleo y la caída de la renta del hogar. Pero, más importante para el análisis, los impagos pasados tanto en préstamos para consumo como en suministros tienen un impacto positivo estadísticamente significativo en la probabilidad de impago en la hipoteca.

Los resultados indican que los hogares endeudados, ante dificultades financieras, se retrasan primero en el pago del crédito para consumo, alrededor de un año después dejan de pagar los suministros y, si esa situación persiste un año más, dejan de satisfacer sus obligaciones hipotecarias. Este orden de prelación parece estar en consonancia con las garantías exigidas en cada una de las clases de préstamo y con el grado de necesidad que representa el gasto que financia cada una de estas deudas. Esta concatenación de impagos fue especialmente intensa durante los años de la crisis y se ha reducido posteriormente, aunque manteniendo su significatividad estadística. No obstante, para valorar el impacto cuantitativo de estas estimaciones debe tenerse en cuenta

que menos de un 20% de los hogares mantienen a la vez préstamos hipotecarios y de consumo.

El análisis anterior se ha complementado con un estudio, basado en los datos de la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), de la relación entre la calidad crediticia de los préstamos hipotecarios y la de los préstamos para el resto de finalidades a personas físicas durante el periodo de crisis 2008-2013<sup>3</sup>. El uso de la CIRBE permite estudiar esta relación para todo el crédito bancario a personas físicas, y no solo para la muestra representativa de hogares en la ECV, pero no permite medir el efecto de las características familiares o de los impagos de suministros como en el estudio ya comentado.

El gráfico 5 muestra el incremento en la probabilidad de deterioro de la calidad del crédito hipotecario para adquisición de vivienda de un titular ante la presencia de deterioros en los 24 meses previos en el resto de su crédito bancario<sup>4</sup>, que incluye en particular el consumo. Este incremento es significativo en todos los años de la crisis,

Gráfico 5  
VARIACIÓN DE LA PROBABILIDAD DE IMPAGO DE HIPOTECAS PARA LOS CLIENTES CON IMPAGOS PREVIOS EN EL RESTO DEL CRÉDITO BANCARIO (a)

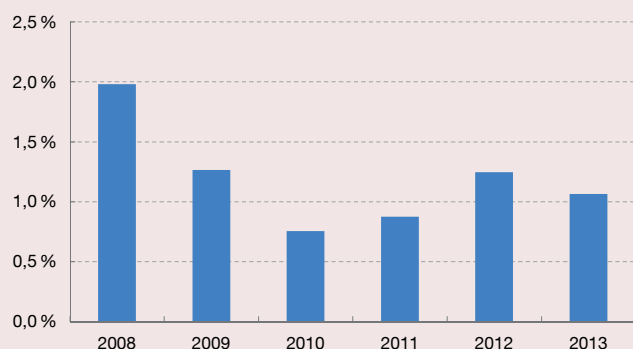
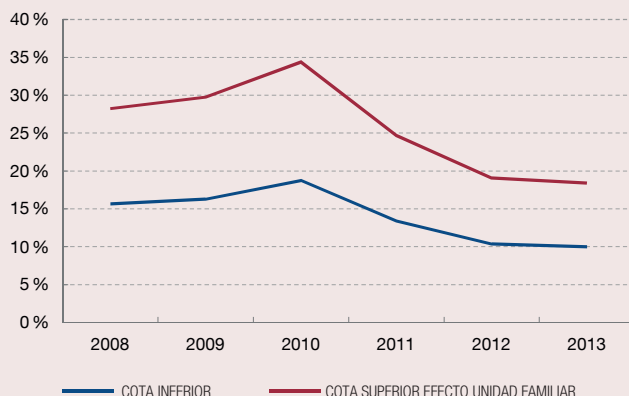


Gráfico 6  
PORCENTAJE DE IMPAGOS HIPOTECARIOS CON IMPAGOS PREVIOS EN EL RESTO DEL CRÉDITO BANCARIO (b)



FUENTE: Banco de España.

- Diferencia entre la probabilidad de impago del total de la cartera hipotecaria y la observada en la población de personas físicas con algún impago previo en el resto de sus préstamos bancarios en los dos años anteriores (medias ponderadas anuales obtenidas de su seguimiento mensual).
- Porcentaje de prestatarios personas físicas con impagos hipotecarios precedidos de algún impago en los 24 meses previos en otras formas de crédito bancario. La cota inferior se obtiene considerando a los prestatarios individualmente y la cota superior asumiendo que el impago previo de un prestatario precede a dos impagos hipotecarios (de media, las hipotecas cuentan con dos titulares correspondientes a los adultos de la unidad familiar).

- Este análisis sobre la CIRBE se efectúa a nivel de titular, estudiando aquellos que son personas físicas y considerando como exposiciones crediticias hipotecarias aquellas con presencia de garantía real y un plazo con duración mínima de cinco años, y como resto de exposiciones con personas físicas aquellas que no presentan estas características.
- La probabilidad de deterioro hipotecario para adquisición de vivienda en un mes determinado se estima como la frecuencia de entrada en estado dudoso (presencia de mora objetiva o clasificación como dudoso subjetivo) de los titulares que presentaban un estado normal en estos préstamos hipotecarios en los 24 meses previos. La presencia de deterioros previos en el resto de crédito bancario de cada titular se mide como la existencia de al menos una transición mensual de estado normal a dudoso en esos préstamos en los 24 meses previos.

**ENCADENAMIENTO DE IMPAGOS EN LOS PRÉSTAMOS A LOS HOGARES (cont.)**

oscilando entre 0,8 pp y 2 pp en el período considerado, pero es especialmente marcado en 2008-2009 y en 2012, coincidiendo con los períodos de máxima tensión financiera a escala europea. La presencia de deterioros previos en otro tipo de crédito bancario, en particular de consumo, aparece así como una clara señal de riesgo sobre la capacidad de repago de los préstamos hipotecarios.

El gráfico 6 muestra sin embargo como sólo un porcentaje limitado de los titulares persona física con deterioros en el crédito hipotecario presentan deterioros previos en otras formas de crédito bancario. Este porcentaje oscila entre el 10 % en 2013 y el 18,8 % en 2010. Al efectuar este análisis a nivel de titular en vez de a nivel de hogar, se podría infraestimar este porcentaje si los préstamos hipotecarios tuvieran más de un partícipe (de hecho, en media tienen dos) y sólo uno de ellos presentara un préstamo no hipotecario con deterioros previos. Bajo este supuesto, se puede calcular una cota superior del porcentaje de titulares con deterioros en préstamos hipotecarios condicionados por deterioros previos en el resto de préstamos.

Esta cota superior oscila entre el 18,4 % (en 2013) y 34,4 % (en 2010).

Ambos estudios coinciden en señalar que, hasta ahora, el impacto sobre el sector bancario de este encadenamiento de impagos y deterioros es moderado, ya que una minoría de familias (menos del 20 %) ha mantenido simultáneamente estos dos tipos de préstamos. En la medida en que el recurso al crédito al consumo se expanda entre la población española, un patrón que se observaba claramente hasta 2019, se puede esperar que la relevancia cuantitativa de los encadenamientos de impagos aumente dentro del sistema bancario. Estos estudios indican que, como consecuencia del *shock* introducido por el coronavirus, los impagos en crédito al consumo se producirán en una fase más temprana que en el crédito hipotecario para los hogares que combinan distintos productos de préstamo, y que el deterioro de rentas y empleo afectará adversamente a todo el conjunto del crédito hipotecario. La presencia de medidas mitigadoras como las moratorias públicas o privadas o el apoyo económico a hogares vulnerables puede moderar estos efectos.