

## **APLICACIONES TÉCNICAS DEL ESTADO FI 152 PRÉSTAMOS A HOGARES SOBRE BIENES INMUEBLES RESIDENCIALES (NEGOCIOS EN ESPAÑA). INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.**

### **A) INDICACIONES GENERALES**

1. Las siguientes “Aplicaciones técnicas” (artículo 7.3 del Reglamento Interno del Banco de España) han sido elaboradas por la Dirección General de Estabilidad Financiera, Resolución y Regulación para facilitar la confección del estado FI 152 “Préstamos a hogares sobre bienes inmuebles residenciales (negocios en España). Información complementaria” regulado por la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de los estados financieros.

2. Todas las normas y anejos que se indican en estas “Aplicaciones Técnicas” corresponden a la citada Circular 4/2017, salvo que se mencione expresamente otra disposición.

3. El estado FI 152 “Préstamos a hogares sobre bienes inmuebles residenciales (negocios en España). Información complementaria” recoge información sobre los préstamos a los hogares (residentes y no residentes), según se definen en la norma 66, punto 6, apartado c), garantizados con bienes inmuebles residenciales independientemente del objeto del préstamo

4. Este estado deberán remitirlo trimestralmente al Banco de España todas las entidades de crédito que presenten saldo vivo al final del período de préstamos a hogares con garantía de inmueble residencial.

5. El estado se remitirá únicamente con información sobre los **negocios en España** entendiendo como tales las operaciones registradas contablemente en los libros de las oficinas operantes en España (norma 64.2).

6. Según se define en la Recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles (en adelante “Recomendación de la JERS”)<sup>1</sup>, sección 2, apartado 1, número 1, punto 38, “**bien inmueble residencial**” es aquel bien inmueble disponible para su uso como vivienda, construido o en construcción, adquirido, construido o reformado por un hogar, inclusive la vivienda o el bien inmueble comprados para alquiler, excepto la vivienda que se utiliza para fines relacionados con los negocios de los titulares.

En caso de que un bien inmueble se utilice como inmueble comercial y residencial, se considerará que son bienes inmuebles diferentes (en función, por ejemplo, de la superficie dedicada a cada uso) siempre que sea posible hacer dicho desglose; en caso contrario, el bien inmueble se podrá clasificar según su uso dominante.

7. **Préstamo sobre bien inmueble residencial:** Según se define en la Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 39, un préstamo a un hogar garantizado por un inmueble residencial independientemente del objeto del préstamo.

Se recogerán todos los préstamos que tengan como garantía un bien inmueble residencial, con independencia de la partida en la que estén incluidos en el balance, de su *Loan To Value* y de si, además de la garantía del bien residencial, tuvieran otra garantía inmobiliaria o de otro tipo

---

<sup>1</sup> Recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 31 de octubre de 2016, sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles (JERS/2016/14); modificada por la Recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico de 21 de marzo de 2019 (JERS/2019/3).

8. Los “importes” se expresarán en euros, admitiéndose un redondeado máximo al millar de euros (Norma 72.5); el “número de operaciones” se declarará en unidades y los ratios “LTV-C medio”, “LTV-O medio”, y “LSTI-O medio” se expresarán en porcentaje con dos decimales. Los ratios “LTI-O medio” y “DTI-O medio” se expresarán en número con dos decimales. El “vencimiento medio (años)” se expresará en número con dos decimales.

9. En las tablas correspondientes a saldos vivos al final del periodo se incluirán aquellas operaciones que figuran en el balance de la entidad a la fecha de referencia del estado.

10. En las tablas correspondientes a nuevas operaciones del periodo se recogerán las nuevas operaciones, según se definen en el siguiente apartado, realizadas durante el período de presentación de la información (acumulándolas desde el inicio del ejercicio). Es decir, dado que los estados son trimestrales, por ejemplo, en el reporte del último trimestre, se reportarán todas las nuevas operaciones desde el inicio del año, enero, hasta diciembre (ambos meses incluidos). Se declararán todas las operaciones nuevas realizadas en el periodo aun cuando no estén vivas a la fecha de referencia del estado.

11. Se incluirán como operaciones nuevas en el periodo aquellas formalizadas que impliquen una relación contractual entre la entidad y el prestatario, no existente con anterioridad, incluidas las adquiridas (salvo que se produzcan como consecuencia de operaciones corporativas globales tales como fusiones) y aquellas en las que la entidad se haya subrogado como acreedor. También se incluirán las operaciones de subrogación de deudor tales como la subrogación de compradores en los préstamos hipotecarios de promotores formalizadas por la entidad y las operaciones de refinanciación y renovación. Estas operaciones coincidirán con las declaradas en el estado FI 101 “Información sobre préstamos formalizados, adquiridos o calificados en el mes (negocios en España)” como operaciones formalizadas o adquiridas.

12. Importe en libros bruto: importe por el que los activos se reconocen en el balance antes de deducir el importe del deterioro de valor acumulado o de los cambios acumulados en el valor razonable debidos al riesgo de crédito (Norma 12 y 64.6.b)).

En el caso de las nuevas operaciones se recogerá el importe en libros bruto en el momento de la formalización de la operación. No obstante, en el caso de las líneas y cuentas de crédito y de otros préstamos renovables se incluirá tanto el importe del dispuesto más el disponible en el momento de la formalización o adquisición.

13. Dudosas: importe en libros bruto de los préstamos dudosos según se define en el apartado II Clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito por insolvencia, punto C), del anejo 9.

14. Número operaciones: recoge el número total de préstamos que figuran en el balance de la entidad a la fecha de referencia del estado (saldos vivos) o de aquellos formalizados durante el periodo (nuevas operaciones).

15. Los ratios (LTV-C, LTV-O, LTI-O, DTI-O y LSTI-O) a incluir se corresponden con la media ponderada de los ratios de las distintas operaciones calculadas como la suma de los numeradores de los ratios para cada operación dividida por la suma de los denominadores de los ratios para cada operación.

## **B) INDICACIONES DE LA TABLA FI 152-1 SALDOS VIVOS AL FINAL DEL PERÍODO**

16. La tabla FI 152-1 “Saldos vivos al final del período” recoge información relacionada con los saldos del último día del período de referencia de los préstamos sobre bienes inmuebles residenciales a los hogares. Los préstamos se desglosan por tramos según la ratio préstamo-valor actual» (LTV-C, current loan-to-value).

## **B.1. DESCRIPCIÓN DE LAS FILAS**

17. Se solicita la siguiente información de los préstamos:

Importe en libros bruto. Ver indicaciones generales apartado 12.

*De los cuales: dudosos.* Ver indicaciones generales apartado 13.

Número de operaciones. Ver indicaciones generales apartado 14.

LTV-C medio. Para cada uno de los tramos de LTV-C, recoge la media ponderada de las ratios de las distintas operaciones incluidas en ese tramo, calculada según las indicaciones del apartado 15.

Vencimiento medio (años). Para cada uno de los tramos y para el total, se calcula como la media del vencimiento original ponderada por el importe en libros bruto de los préstamos incluidos en cada una de estas columnas.

## **B.2. DESCRIPCIÓN DE LAS COLUMNAS**

18. Los préstamos se desglosan en columnas por tramos según la ratio préstamo-valor actual (LTV-C, current loan-to-value).

19. El LTV-C. «Ratio préstamo-valor actual» se define como la suma del importe en libros bruto de todos los préstamos, o tramos de préstamo, garantizados por el prestatario mediante un bien inmueble residencial en la fecha de referencia en relación con su valor actual (Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 7).

20. Se proporciona información sobre los siguientes tramos de LTV-C: “Inferior o igual al 50%”; “Superior al 60% e inferior o igual al 70%”; “Superior al 70% e inferior o igual al 80%”; “Superior al 80% e inferior o igual al 90%”; “Superior al 90% e inferior o igual al 100%”; “Superior al 100% e inferior o igual al 110%”; “Superior al 110% e inferior o igual al 120%”; “Superior al 120%”; “Total”.

## **C) INDICACIONES DE LA TABLA FI 152-2 OPERACIONES NUEVAS EN EL PERÍODO**

21. La tabla FI 152-2 “Operaciones nuevas en el período” recoge información diversa relativa a las operaciones nuevas, según se definen en el apartado 11 de las indicaciones generales, de los préstamos a hogares sobre bienes inmuebles residenciales.

### **C.1. SECCIÓN A: DISTRIBUCIÓN POR TRAMOS DE LTV-O**

22. Esta sección recoge información diversa de las operaciones nuevas, de los préstamos a hogares sobre bienes inmuebles residenciales, distribuida por tramos de LTV-O.

23. LTV-O. «Ratio préstamo-valor en origen» (LTV-O, loan-to-value at origination), es la suma del valor en libros bruto de todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por el prestatario sobre el bien inmueble en relación con el valor del bien inmueble, en el momento inicial del préstamo (Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 26).

24. Por filas, se solicita la siguiente información de los préstamos:

“Importe en libros bruto”. Ver indicaciones generales apartado 12.

“Número de operaciones”. Ver indicaciones generales apartado 14.

“LTV-O medio”. Para cada uno de los tramos de LTV-O, recoge la media ponderada de las ratios de las distintas operaciones incluidas en ese tramo, calculada según las indicaciones del apartado 15.

“Vencimiento medio (años)”. Ver indicaciones en el apartado 17.

25. Por columnas, los préstamos se desglosan por tramos según la ratio préstamo-valor en origen» (LTV-O, loan-to-value at origination LTV-O), en las siguientes columnas: “Inferior o igual

al 50%”; “Superior al 60% e inferior o igual al 70%”; “Superior al 70% e inferior o igual al 80%”; “Superior al 80% e inferior o igual al 90%”; “Superior al 90% e inferior o igual al 100%”; “Superior al 100% e inferior o igual al 110%”; “Superior al 110% e inferior o igual al 120%”; “Superior al 120%”; “Total”.

## **C.2. SECCIÓN B: DISTRIBUCIÓN POR TRAMOS DE LTI-O**

26. Esta sección recoge información diversa de las operaciones nuevas de los préstamos a hogares sobre bienes inmuebles residenciales, distribuida por tramos de LTI-O.

27. LTI-O. «Ratio préstamo-ingresos en origen» (LTI-O, loan-to-income at origination), es la suma del valor en libros bruto de todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por el prestatario sobre el bien inmueble en relación con el total de su renta disponible anual, en el momento inicial del préstamo. (Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 24).

28. Por filas, se solicita la siguiente información de los préstamos:

Importe en libros bruto. Ver indicaciones generales apartado 12.

Número de operaciones. Ver indicaciones generales apartado 14.

LTI-O medio. Para cada uno de los tramos de LTI-O, recoge la media ponderada de las ratios de las distintas operaciones incluidas en ese tramo, calculada según las indicaciones del apartado 15

Vencimiento medio (años). Ver indicaciones en el apartado 17

LTV-O medio. Para cada uno de los tramos de LTI-O, recoge la media ponderada de las ratios de las distintas operaciones incluidas en cada tramo, calculada según las indicaciones del apartado 15.

Ingreso medio. Para cada uno de los tramos y para el total, se calcula como la media de la renta disponible anual de los prestatarios, en el momento de la concesión, ponderada por el importe en libros bruto de los préstamos incluidos en cada una de estas columnas.

29. Por columnas, los préstamos se desglosan por tramos según la ratio préstamo-ingresos en origen» (LTI-O, loan-to-income at origination LTI-O), en las siguientes columnas: “Inferior o igual a 3”; “Superior a 3 e inferior o igual a 3,5”; “Superior a 3,5 e inferior o igual a 4”; “Superior a 4 e inferior o igual a 4,5”; “Superior a 4,5 e inferior o igual a 5”; “Superior a 5 e inferior o igual a 5,5”; “Superior a 5,5 e inferior o igual a 6”; “Superior a 6”; “Total”.

## **C.3. SECCIÓN C: DISTRIBUCIÓN POR TRAMOS DE DTI-O**

30. Esta sección recoge información diversa sobre las operaciones nuevas de los préstamos a hogares sobre bienes inmuebles residenciales, distribuida por tramos de DTI-O.

31. DTI-O. «Ratio deuda-ingresos en origen» (DTI-O), es el total de la deuda del prestatario en relación con el total de su renta disponible anual, en el momento inicial del préstamo. (Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 12).

A efectos del cálculo, el total de la deuda del prestatario recoge el total de la deuda del prestatario garantizada o no por bienes inmuebles, incluidos todos los préstamos pendientes, concedidos por quien concede el préstamo sobre inmuebles residenciales y por otros prestamistas, en el momento inicial del préstamo sobre bienes inmuebles residenciales.

32. Por filas, se solicita la siguiente información de los préstamos:

Importe en libros bruto. Ver indicaciones generales apartado 12.

Número de operaciones. Ver indicaciones generales apartado 14.

DTI-O medio. Para cada uno de los tramos de DTI-O, recoge la media ponderada de las ratios de las distintas operaciones incluidas en ese tramo, calculada según las indicaciones del apartado 15.

Media ponderada de la ratio expresada como porcentaje.

Vencimiento medio (años). Ver indicaciones en el apartado 17.

LTV-O medio. Para cada uno de los tramos de DTI-O, recoge la media ponderada de las ratios de las distintas operaciones incluidas en ese tramo, calculada según las indicaciones del apartado 15.

Ingreso medio. Ver indicaciones en el apartado 28.

33. Por columnas, los préstamos se desglosan por tramos según la ratio deuda-ingresos en origen» (DTI-O, debt-to-income at origination), en las siguientes columnas: “Inferior o igual a 3”; “Superior a 3 e inferior o igual a 3,5”; “Superior a 3,5 e inferior o igual a 4”; “Superior a 4 e inferior o igual a 4,5”; “Superior a 4,5 e inferior o igual a 5”; “Superior a 5 e inferior o igual a 5,5”; “Superior a 5,5 e inferior o igual a 6”; “Superior a 6 e inferior o igual a 6,5”; “Superior a 6,5 e inferior o igual a 7”; “Superior a 7”; “Total”.

#### **C.4. SECCIÓN D: DISTRIBUCIÓN POR TRAMOS DE LSTI-O**

34. Esta sección recoge información diversa sobre las operaciones nuevas de los préstamos a hogares sobre bienes inmuebles residenciales, distribuida por tramos de LSTI-O.

LSTI-O. «Ratio servicio de administración del préstamo-renta en origen» (Loan Services To Income at Origination): es el servicio de administración anual del préstamo en relación con el total de la renta disponible anual del prestatario en el momento inicial del préstamo. (Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 22).

A efectos del cálculo, el servicio de administración anual del préstamo comprende el reembolso del principal más los intereses del préstamo durante un año.

Para las nuevas operaciones, tanto el reembolso del principal como los intereses incluirán una estimación lo más fiable posible de la parte disponible incluida en el importe en libros bruto reportado para las líneas y cuentas de crédito y otros préstamos renovables

35. Por filas, se solicita la siguiente información de los préstamos:

Importe en libros bruto. Ver indicaciones generales apartado 12.

Número de operaciones. Ver indicaciones generales apartado 14.

LSTI-O medio. Para cada uno de los tramos de LSTI-O, recoge la media ponderada de las ratios de las distintas operaciones incluidas en ese tramo, calculada según las indicaciones del apartado 15.

Vencimiento medio (años). Ver indicaciones en el apartado 17.

LTV-O medio. Para cada uno de los tramos de LSTI-O, recoge la media ponderada de las ratios de las distintas operaciones incluidas en ese tramo, calculada según las indicaciones del apartado 15.

Ingreso medio. Ver indicaciones en el apartado 28.

36. Por columnas, los préstamos se desglosan por tramos según la ratio servicio de administración del préstamo-renta en origen (LSTI-O, loan-service-to-income ratio at origination), en las siguientes columnas: “Inferior o igual al 10%”; “Superior al 10% e inferior o igual al 20%”; “Superior al 20% e inferior o igual al 30%”; “Superior al 30% e inferior o igual al 40%”; “Superior al 40% e inferior o igual al 50%”; “Superior al 50% e inferior o igual al 60%”; “Superior al 60%”; “Total”.

#### **C.5. SECCIÓN E: DISTRIBUCIÓN POR VENCIMIENTO**

37. Esta sección recoge información diversa sobre las operaciones nuevas de los préstamos a hogares sobre bienes inmuebles residenciales, distribuida por tramos de vencimiento en origen.

38. Vencimiento en origen. La duración del contrato de préstamo sobre inmuebles residenciales expresada en años en el momento inicial del préstamo. (Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 27).

39. Por filas, los préstamos se desglosan por vencimiento, en las siguientes filas: “Inferior o igual a 5 años”; “Superior a 5 e inferior o igual a 10”; “Superior a 10 e inferior o igual a 15”; “Superior a 15 e inferior o igual a 20”; “Superior a 20 e inferior o igual a 25”; “Superior a 25 e inferior o igual a 30”; “Superior a 30 e inferior o igual a 35”; “Superior a 35”; “Total”.

40. Por columnas, se solicita la siguiente información de los préstamos:

“Importe en libros bruto”. Ver indicaciones generales apartado 12.

“Número de operaciones”. Ver indicaciones generales apartado 14.

“Vencimiento medio (años)”. Ver indicaciones en el apartado 28.