

NUEVOS REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE EL MERCADO HIPOTECARIO:
UN ANÁLISIS DEL *LOAN TO VALUE*

Carlos Trucharte Artigas (*)

(*) Carlos Trucharte pertenece a la Dirección General de Regulación del Banco de España. El trabajo se ha beneficiado de los comentarios recibidos de Rafael Repullo. Asimismo, el autor agradece los procedentes de Daniel Pérez y de Jesús Saurina, así como la ayuda recibida de Adolfo Rodríguez. El trabajo también se ha beneficiado de la ayuda proporcionada por Alejandra Machín en las tareas de edición gráfica. Por supuesto, cualquier error que pudiera existir en el texto es responsabilidad única del autor.
Este artículo es responsabilidad exclusiva del autor y no refleja necesariamente la opinión del Banco de España.

Nuevos requerimientos de información sobre el mercado hipotecario: un análisis del *loan to value*

El establecimiento de ciertos nuevos requerimientos de información sobre el mercado hipotecario para las entidades de crédito españolas ha permitido conocer un tipo de información relevante en relación con los préstamos con garantía hipotecaria concedidos por estas, cuyo volumen registrado en sus balances asciende a más de un billón de euros. Alrededor de un 85% del total de los préstamos concedidos son operaciones cuyo importe en relación con el valor de la última tasación disponible de la garantía que lo respalda (*loan to value*, LTV) está por debajo del 80%. Por tipo de entidad, se puede apreciar que, en general, son las cajas las que ligeramente poseen un mayor porcentaje de exposiciones con LTV superior al 80%. Desde el punto de vista del riesgo de la cartera crediticia, se aprecia una débil relación positiva entre volumen de exposición en el sector inmobiliario (sector promotor más hipotecas vivienda de hogares) y valor del LTV de las operaciones crediticias concedidas. Para las operaciones con garantía hipotecaria concedidas a personas físicas (hipotecas para adquisición de vivienda) se aprecia también una débil relación positiva entre riesgo y política crediticia aplicada por las entidades, de forma que políticas más arriesgadas —esto es, mayores porcentajes de operaciones con garantía hipotecaria con LTV superiores al 80%— se asociarían con ratios de morosidad más elevadas.

1 Introducción

La Circular del Banco de España 6/2008, de 26 de noviembre, introducía ciertas modificaciones contables, así como el establecimiento de determinados requerimientos de información sobre el mercado hipotecario para las entidades de crédito españolas. Estos nuevos requisitos han quedado reflejados en tres estados complementarios, de carácter semestral, que las entidades, de forma obligatoria, deben enviar al Banco de España.

Dichos estados recogen ciertas características interesantes del saldo de operaciones con garantía hipotecaria (solamente negocios en España) gestionadas por las entidades de crédito españolas. En particular, las entidades deben informar sobre el volumen de sus operaciones en función del tipo de garantía, finalidad del préstamo y contraparte receptora de los préstamos concedidos, ofreciendo además el detalle del porcentaje que representa el importe del riesgo concedido sobre el valor de la última tasación disponible de la garantía hipotecaria que respalda este tipo de préstamos (porcentaje generalmente conocido como *loan to value*).

De manera general, por tipo de contraparte se distingue entre:

- sociedades no financieras y empresarios individuales residentes,
- personas físicas hogares,
- otros sectores residentes, y
- no residentes

Por su parte, por tipo de garantía se diferencia entre primera hipoteca y resto de hipotecas, mientras que por finalidad del préstamo se proporciona la siguiente información: para el caso de que la contraparte sea una empresa, si aquel se concede para financiar una promoción para su venta o si se hace para financiar un arrendamiento; mientras que, para el caso de que la contraparte sea una persona física, si el préstamo se dedica a financiar la adquisición de un

inmueble como primera vivienda, o como segunda vivienda, o si se trata de una reunificación de deudas.

Respecto al dato de LTV, se proporciona información por tramos de cobertura. En concreto, las entidades ofrecen información del importe de sus operaciones con garantía hipotecaria agrupándola en cuatro segmentos, en función de si dicho importe representa menos del 50% del importe de la garantía¹, entre un 50% y un 80%, entre un 80% y un 100% del importe de la garantía, y, finalmente, se agrupan en una última categoría aquellos préstamos cuyo importe rebasa el valor de la garantía que lo respalda, esto es, aquellos para los que el valor de su LTV es superior al 100%.

Solamente en la primera declaración que las entidades remitieron con información disponible sobre el mercado hipotecario (la correspondiente a diciembre de 2008) se les permitía la posibilidad de utilizar estimaciones en caso de no haber sido capaces de completar los datos necesarios de los estados correspondientes a tal fecha, por lo que el primer dato (no estimación) fue el que las entidades presentaron a 30 de junio de 2009². Sobre la base de la información recogida a tal fecha se ha realizado el presente trabajo.

Antes de seguir adelante, es necesario establecer que el objetivo del trabajo es meramente descriptivo. En él se trata de mostrar, siempre de una forma agregada, un determinado tipo de información, hasta la fecha no disponible. En concreto, se ofrece información sobre el colateral de un porcentaje importante de las operaciones crediticias de las entidades de crédito, información que se considera significativa y relevante, particularmente por lo que respecta al sector inmobiliario y a su relación con el sistema bancario.

Teniendo en cuenta lo anterior, el resto del artículo se estructura de la siguiente manera. En la sección segunda se ofrece una visión general sobre las principales características de las operaciones con garantía hipotecaria de las entidades de depósito españolas. En la sección tercera se ofrece una comparativa de las operaciones del mercado hipotecario por tipo de entidad (bancos, cajas y cooperativas), para en la sección cuarta analizar la posible relación entre LTV y riesgo.

2 Características generales de las operaciones con garantía hipotecaria

Como se puede apreciar en el cuadro 1, bajo la columna total entidades de depósito, el volumen total de las operaciones con garantía hipotecaria (negocios en España) registradas en el balance para el conjunto de entidades de depósito españolas asciende a más de un billón de euros (1.121.000 millones de euros), lo que supone un 63,5% del volumen total de la financiación concedida al conjunto de las empresas no financieras, empresarios individuales y hogares (negocios en España), tenga dicha financiación garantía hipotecaria o no.

Por agentes económicos receptores de financiación (contrapartes), más de la mitad del importe total del volumen de préstamos con garantía hipotecaria (53,7%) se destina a financiar a las personas físicas residentes (hogares). Por otro lado, el volumen del mismo tipo de crédito, pero

1. Hay que hacer notar que para la determinación del valor del LTV las entidades considerarán como numerador el importe pendiente de cobro del préstamo en cuestión, y como denominador se asignará la garantía que lo respalda, el valor de la última tasación disponible para la misma, la cual pudiera coincidir con la del momento de originación del préstamo si es que no ha habido una posterior. En cualquier caso, el Banco de España, en su política prudencial, aconseja a las entidades la revisión, actualización y, por tanto, adecuada valoración del importe de las garantías de sus préstamos. Para más detalles, véase el anejo IX de la Circular 4/2004. **2.** En principio, dado que el análisis de este trabajo se centra en características estructurales de la cartera crediticia de las entidades, no cabría esperar cambios significativos en fechas cercanas en el tiempo (los cambios específicos en la política crediticia de las entidades necesitan cierto tiempo para producir efectos). En cualquier caso, los cuadros 1 y 2 se han replicado para las dos fechas posteriores (diciembre de 2009 y junio de 2010), sin apreciarse cambios significativos respecto a los resultados obtenidos con datos a junio de 2009.

**MERCADO HIPOTECARIO (NEGOCIOS EN ESPAÑA). DETALLE DE OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA
Y VOLUMEN TOTAL DE OPERACIONES CREDITICIAS CONCEDIDAS AL SECTOR RESIDENTE
REGISTRADAS EN BALANCE**

CUADRO 1

Datos a junio de 2009

MERCADO HIPOTECARIO (NEGOCIOS EN ESPAÑA). OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA (a)								
SECTORES	BANCA NACIONAL		CAJAS		COOPERATIVAS		TOTAL ENTIDADES DEPÓSITO	
	MILLONES €	% SOBRE TOTAL	MILLONES €	% SOBRE TOTAL	MILLONES €	% SOBRE TOTAL	MILLONES €	% SOBRE TOTAL
Empresas y empresarios indiv.	168.258	47,2	281.557	43,6	31.299	42,5	491.804	43,9
Personas físicas hogares	180.919	50,7	346.865	53,7	41.843	56,8	601.736	53,7
Otros sectores	1.680	0,5	8.804	1,4	173	0,2	10.843	1,0
No residentes	5.700	1,6	8.181	1,3	349	0,5	16.622	1,5
Total	356.557	100,0	645.407	100,0	73.664	100,0	1.121.005	100,0

FINANCIACIÓN CONCEDIDA AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE. COMPARACIÓN DEL VOLUMEN DE OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA RESPECTO AL TOTAL DE FINANCIACIÓN (b)								
SECTORES	BANCA NACIONAL		CAJAS		COOPERATIVAS		TOTAL ENTIDADES DEPÓSITO	
	MILLONES €	% OP. GAR. SOBRE TOTAL OP.	MILLONES €	% OP. GAR. SOBRE TOTAL OP.	MILLONES €	% OP. GAR. SOBRE TOTAL OP.	MILLONES €	% OP. GAR. SOBRE TOTAL OP.
Empresas y empresarios indiv.	362.345	46,4	406.118	69,3	40.537	77,2	905.198	54,3
Personas físicas hogares	248.584	72,8	433.919	79,9	52.614	79,5	788.638	76,3
Otros sectores	42.622	3,9	26.642	33,0	848	20,4	72.387	15,0
Total	653.551	54,6	866.679	74,5	93.999	78,4	1.766.223	63,5

FUENTE: Banco de España.

a. Volumen de operaciones con garantía hipotecaria por tipo de entidad y por tipo de contraparte (sector). Porcentaje que representa el volumen de operaciones garantizadas para cada sector respecto del total de operaciones con garantía para cada tipo de entidad.

b. Volumen total de financiación concedida al sector residente; detalle por tipo de entidad y por tipo de contraparte (sector). Porcentaje que representa el volumen de operaciones con garantía hipotecaria respecto del volumen total de financiación concedida al sector.

concedido en este caso a las sociedades no financieras y empresarios individuales, supone un 43,9% del total, mientras que los riesgos —tanto con los no residentes (operaciones con todos los titulares no residentes) como con el resto de sectores residentes (personas jurídicas distintas de sociedades no financieras)— presentan una contribución prácticamente marginal en el volumen total de operaciones crediticias con garantía hipotecaria (1,5% y 1%, respectivamente).

Es interesante poner en perspectiva el peso que tiene la financiación con garantía hipotecaria concedida a los diferentes sectores económicos en relación con el total de financiación recibida por dichos sectores. Así, se observa que para las sociedades no financieras y empresarios individuales el volumen de la cartera que suponen sus operaciones con garantía hipotecaria registradas en balance asciende a más de 491.000 millones de euros, lo cual supone alrededor de un 54% del volumen total de financiación concedida a este grupo de agentes económicos (905.198 millones de euros), con o sin garantía hipotecaria.

En el caso de personas físicas residentes (hogares), el volumen total de riesgo con garantía hipotecaria concedido supera los 600.000 millones de euros, lo que supone más de un 76% del volumen total de riesgo concedido por las entidades de depósito dedicado a financiar hogares. Para el resto de sectores residentes, el total de operaciones con garantía hipotecaria asciende a casi 11.000 millones de euros (10.843 millones), suponiendo casi un 15% del total de la financiación concedida a este sector.

**MERCADO HIPOTECARIO, OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA.
DETALLE POR TIPO DE ENTIDAD Y CONTRAPARTE DEL PORCENTAJE DE
OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA LOS DISTINTOS
VALORES DE LTV RESPECTO DEL VOLUMEN DE CADA CARTERA**

CUADRO 2

Datos a junio de 2009

TRAMOS DE LTV	MERCADO HIPOTECARIO (NEGOCIOS EN ESPAÑA). OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA (%)				
	BANCA NACIONAL				
	TOTAL	EMPRESAS Y EMPRESAR. INDIV.	PERS. FÍSICAS HOGARES	OTROS SECT.	NO RES.
LTV < 50%	36,2	43,8	29,0	39,6	41,2
50% < LTV <80%	48,3	43,3	52,9	40,8	51,1
80% < LTV <100%	11,1	6,8	15,3	4,5	5,7
LTV > 100%	4,4	6,1	2,8	15,0	1,9
TRAMOS DE LTV	CAJAS				
	TOTAL	EMPRESAS Y EMPRESAR. INDIV.	PERS. FÍSICAS HOGARES	OTROS SECT.	NO RES.
	LTV < 50%	27,0	29,4	24,9	29,5
50% < LTV <80%	56,3	57,8	55,1	52,7	62,3
80% < LTV <100%	14,0	9,4	18,2	3,8	5,1
LTV > 100%	2,7	3,4	1,8	14,0	1,2
TRAMOS DE LTV	COOPERATIVAS				
	TOTAL	EMPRESAS Y EMPRESAR. INDIV.	PERS. FÍSICAS HOGARES	OTROS SECT.	NO RES.
	LTV < 50%	31,6	36,3	28,2	40,7
50% < LTV <80%	53,0	48,4	56,4	40,3	67,7
80% < LTV <100%	11,6	9,6	13,1	14,9	3,7
LTV > 100%	3,7	5,7	2,3	4,1	0,4
TRAMOS DE LTV	TOTAL ENTIDADES DE DEPÓSITO				
	TOTAL	EMPRESAS Y EMPRESAR. INDIV.	PERS. FÍSICAS HOGARES	OTROS SECT.	NO RES.
	LTV < 50%	31,4	35,4	28,0	31,2
50% < LTV <80%	52,7	51,6	53,5	50,6	57,3
80% < LTV <100%	12,6	8,5	16,3	4,1	4,7
LTV > 100%	3,3	4,5	2,2	14,0	1,5

FUENTE: Banco de España.

Nota: Porcentaje del volumen de operaciones con garantía hipotecaria para distintos valores de LTV respecto del volumen total de la cartera con garantía hipotecaria. Detalle por tipo de entidad y tipo de contraparte.

Si se analiza el riesgo de las operaciones con garantía hipotecaria registradas en balance en función del valor de la última tasación disponible (véase cuadro 2, total entidades de depósito), se observa que casi un 85% del volumen total de riesgo concedido posee un LTV por debajo del 80%, un 12,6% presenta LTV entre el 80% y el 100% y, aproximadamente, un 3,3% del riesgo con garantía hipotecaria tiene un LTV por encima del 100%.

Hay que hacer notar que el umbral del LTV situado en el valor del 80%, además de constituir un estándar de referencia prudencial razonable para los préstamos constituidos con garantía hipotecaria, tiene una relevancia especial desde el punto de vista regulatorio. Dos ejemplos muestran dicha relevancia: en la estimación de las necesidades de cobertura por deterioro del

valor de las operaciones crediticias, se consideran de riesgo bajo las operaciones con garantía real sobre viviendas cuyo riesgo vivo sea inferior al 80% del valor de tasación del inmueble (véase el anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España). Por otro lado, en el método estándar para el cálculo de los requerimientos de capital, reciben una ponderación del riesgo del 35% las exposiciones garantizadas con hipotecas cuyo valor del préstamo no exceda del 80% del valor de la garantía. El anterior 35% se compara con una ponderación del 100% aplicable a la parte del préstamo que exceda del 80% sin pasar del 95%, o con la de un 150% a la parte que supere el 95% (véase Circular 3/2008 del Banco de España, norma decimosexta).

Este perfil de LTV se repite, de forma prácticamente idéntica, para los diferentes agentes económicos considerados (contrapartes), si bien para el caso de las personas físicas (hogares) se pueden apreciar ciertos rasgos diferenciales: en concreto, el porcentaje de operaciones con LTV por debajo del 50% sobre el total es el más bajo de todos los sectores (28%), mientras que el riesgo de las operaciones con LTV comprendidos entre el 80% y el 100% supone algo más del 16% (el más alto de todos los sectores).

Entrando en mayor detalle respecto al tipo y finalidad de los préstamos por tipo de contraparte, se puede observar (véase cuadro 3, columna total entidades de depósito) que alrededor de un 91% de total del riesgo con garantía hipotecaria recibido por las empresas no financieras y empresarios individuales está focalizado en financiar primeras hipotecas³. Del mismo, casi un 43% está dedicado a la promoción para venta, siendo un 27% dedicado al uso propio. Del porcentaje destinado a promoción, la mayoría del riesgo (concretamente, un 55,5%) está concentrado en financiar edificios de uso residencial (primera residencia).

Para el caso de las personas físicas hogares, por tipo y finalidad del riesgo (véase cuadro 4), se aprecia que, casi en su totalidad (88%), dicho riesgo está concentrado en préstamos para financiar primeras hipotecas, de las cuales también la gran mayoría (79,1%) se dedica a la adquisición de primeras viviendas, representando solamente un 5,5% el dedicado a la segunda vivienda.

Como ya se ha apuntado anteriormente, el volumen que suponen las operaciones con garantía hipotecaria, tanto para los no residentes como para el resto de sectores residentes, en comparación con empresas no financieras y hogares, es poco significativo (14.000 y 10.000 millones de euros, respectivamente). En el cuadro 5 (columna de total entidades de depósito) se observa cómo la mayoría de dicho riesgo se destina, fundamentalmente, a financiar primera hipoteca (90% para los no residentes y 92,9% para otros sectores residentes).

El anterior análisis de carácter agregado para el total de entidades de depósito se ha ampliado descendiendo al ámbito de entidades individuales. Para tener una idea más clara de la distribución del porcentaje que representan las operaciones con garantía hipotecaria en función del valor de su LTV, en el cuadro 6 se presentan los principales estadísticos descriptivos de las dos variables siguientes: porcentaje de la cartera de operaciones con garantía hipotecaria cuyo LTV está por debajo del 80% y su complementaria, porcentaje de la cartera de operaciones con garantía hipotecaria cuyo LTV está por encima del 80%. Así, se puede observar cómo, en media, las entidades de depósito presentan un 14,9% de operaciones con LTV por encima del 80% respecto del total de operaciones con garantía hipotecaria. La dispersión a escala individual de la anterior medida es casi de un 14%.

3. Este dato, junto con la distribución del porcentaje de créditos con garantía hipotecaria en función del valor de su LTV, ya apareció publicado en el *Informe de Estabilidad Financiera* del Banco de España de noviembre de 2009 (p. 26 y gráfico 2.4.A).

**MERCADO HIPOTECARIO, OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA.
DETALLE POR TIPO Y FINALIDAD DEL PRÉSTAMO CONCEDIDO A EMPRESAS
NO FINANCIERAS Y EMPRESARIOS INDIVIDUALES RESIDENTES**

CUADRO 3

Datos a junio de 2009

MERCADO HIPOTECARIO (NEGOCIOS EN ESPAÑA). OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA				
EMPRESAS NO FINANCIERAS Y EMPRESARIOS INDIVIDUALES	BANCA NACIONAL	CAJAS	COOPERATIVAS	TOTAL ENTIDADES DE DEPÓSITO
	% TOTAL EMPRESAS	% TOTAL EMPRESAS	% TOTAL EMPRESAS	% TOTAL EMPRESAS
Tipo de operación				
Primera hipoteca	87,5	94,1	79,5	91,0
Resto de hipotecas	12,5	5,9	20,5	9,0
PRIMERA HIPOTECA	% PRIMERA HIPOTECA	% PRIMERA HIPOTECA	% PRIMERA HIPOTECA	% PRIMERA HIPOTECA
Finalidad del préstamo				
Uso propio	21,1	29,3	35,5	27,0
Arrendamiento a terceros	2,4	2,1	0,1	2,1
Promoción para venta	35,9	48,7	31,3	42,9
Otra finalidad	40,4	19,8	33,2	28,0
PROMOCIÓN PARA VENTA	% PROMOCIÓN VENTA.	% PROMOCIÓN VENTA.	% PROMOCIÓN VENTA.	% PROMOCIÓN VENTA.
Finalidad del préstamo				
Edificación uso residencial 1.ª residencia	57,3	54,5	57,5	55,5
En construcción	42,1	37,5	58,1	39,3
Uso residencial 2.ª residencia	4,9	4,3	1,5	4,3
En construcción	20,8	29,7	29,1	26,9
Edificios de oficinas	1,5	0,8	3,6	1,2
Edificios de uso comercial	1,2	2,2	0,1	1,9
Otros edificios	3,1	5,1	2,2	4,5
Terrenos urbanizados	10,4	16,4	21,8	14,8
Resto de terrenos	9,4	7,3	6,0	7,8
Otros activos	11,0	6,6	4,7	7,7

FUENTE: Banco de España.

Notas: Detalle de operaciones por tipo y finalidad de préstamo para el sector de empresas y empresarios individuales.

Porcentaje por tipo de operación respecto del total de operaciones con garantía hipotecaria para el sector de empresas y empresarios individuales.

Porcentaje por finalidad del préstamo respecto del total de operaciones para financiación de primera hipoteca.

Porcentaje por finalidad del préstamo respecto del total de operaciones para financiación de promoción para la venta.

La media ponderada⁴ de las operaciones con LTV superior al 80% se encuentra cercana al 20%, mostrando cómo, en términos generales, son las entidades con mayor peso en el sistema las que poseen un porcentaje superior de operaciones con garantía hipotecaria con un LTV mayor del 80%. Por último, es interesante resaltar la asimetría conservadora que se observa entre los valores máximo y mínimo. Mientras que sí existen entidades para las cuales todas sus operaciones con garantía hipotecaria poseen un LTV por debajo del 100% (máximo

4. Ponderación calculada como el peso que cada entidad individual posee en el sistema.

MERCADO HIPOTECARIO, OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA. DETALLE POR TIPO Y FINALIDAD DEL PRÉSTAMO CONCEDIDO A PERSONAS FÍSICAS (HOGARES) RESIDENTES

CUADRO 4

Datos a junio de 2009

MERCADO HIPOTECARIO (NEGOCIOS EN ESPAÑA). OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA				
PERSONAS FÍSICAS HOGARES RESIDENTES	BANCA NACIONAL	CAJAS	COOPERATIVAS	TOTAL ENTIDADES DE DEPÓSITO
	% SOBRE TOTAL PF HOGARES	% SOBRE TOTAL PF HOGARES	% SOBRE TOTAL PF HOGARES	% SOBRE TOTAL PF HOGARES
Tipo de operación				
Primera hipoteca	84,5	89,1	87,1	88,0
Resto de hipotecas	15,5	10,9	13,0	12,0
PRIMERA HIPOTECA	% PRIMERA HIPOTECA	% PRIMERA HIPOTECA	% PRIMERA HIPOTECA	% PRIMERA HIPOTECA
Finalidad del préstamo				
Adquisición 1.ª vivienda	85,9	78,6	71,3	79,1
Adquisición 2.ª vivienda	4,7	4,9	14,1	5,5
Rehabilitación vivienda	1,4	4,4	5,6	3,5
Reunificación deudas	1,2	0,6	0,2	1,0
Hipoteca inversa	0,00	0,08	0,03	0,05
Otras	6,8	11,4	8,8	10,8

FUENTE: Banco de España.

Notas: Detalle de operaciones por tipo y finalidad del préstamo para el sector de personas físicas hogares.

Porcentaje por tipo de operación respecto del total de operaciones con garantía hipotecaria para el sector personas físicas hogares.

Porcentaje por finalidad del préstamo respecto del total de operaciones para primera hipoteca.

MERCADO HIPOTECARIO, OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA. DETALLE POR TIPO DE PRÉSTAMO PARA EL SECTOR DE LOS NO RESIDENTES (a) Y PARA OTROS SECTORES RESIDENTES (b)

CUADRO 5

Datos a junio de 2009

MERCADO HIPOTECARIO (NEGOCIOS EN ESPAÑA). OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA (%)				
NO RESIDENTES	BANCA NACIONAL	CAJAS	COOPERATIVAS	TOTAL ENTIDADES DE DEPÓSITO
Primera hipoteca	92,0	91,1	91,9	90,0
Resto de hipotecas	8,0	8,9	8,1	10,0
OTROS SECTORES RESIDENTES				
Primera hipoteca	62,3	99,1	78,4	92,9
Resto de hipotecas	37,7	0,9	21,6	7,1

FUENTE: Banco de España.

Notas: Detalle de operaciones por tipo de préstamo para el sector no residente.

Detalle de operaciones por tipo de préstamo para otros sectores residentes.

a. El grupo de no residentes incluye las operaciones con todos los titulares no residentes en España.

b. Incluye las operaciones con todas las personas jurídicas residentes en España distintas de las sociedades no financieras.

Datos a junio de 2009

MERCADO HIPOTECARIO (NEGOCIOS EN ESPAÑA). OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA (%)								
	BANCA NACIONAL DESCRIPTIVOS		CAJAS DESCRIPTIVOS		COOPERATIVAS DESCRIPTIVOS		TOTAL ENTIDADES DE DEPÓSITO DESCRIPTIVOS	
	LTV < 80%	LTV > 80%	LTV < 80%	LTV > 80%	LTV < 80%	LTV > 80%	LTV < 80%	LTV > 80%
Media simple	86,5	13,5	84,3	15,7	84,1	15,9	85,1	14,9
Desviación típica	15,6	15,6	13,3	13,3	8,5	8,5	13,6	13,6
Máximo	100,0	70,5	95,4	85,6	95,2	75,2	100,0	85,6
Mínimo	29,5	0,0	14,4	4,6	24,8	4,8	14,4	0,0
Media ponderada	85,9	14,3	80,1	21,4	83,7	16,6	82,9	19,9
4.º cuartil	100,0	70,5	95,4	85,6	95,2	75,2	100,0	85,6
3.º cuartil	97,6	16,1	90,8	15,9	89,7	17,7	92,1	16,4
2.º cuartil	89,3	10,7	87,0	13,0	83,7	16,3	87,2	12,8
1.º cuartil	83,9	2,4	84,1	9,2	82,3	10,3	83,6	7,9

FUENTE: Banco de España.

Nota: Resumen de los principales estadísticos descriptivos para las variables aleatorias, porcentaje de la cartera de operaciones con garantía hipotecaria con LTV superior al 80%, y para la de su complementaria, porcentaje de la cartera de operaciones con garantía hipotecaria cuyo LTV es menor del 80%.

100% para LTV menores del 80%), no existe ninguna entidad para la cual el total de sus operaciones con garantía hipotecaria tenga LTV por encima del 80% (máximo 85,6% para LTV superiores al 80%).

Por último, el gráfico 1 muestra en términos continuos, para el total de entidades de depósito, la información procedente de los estadísticos descriptivos anteriormente comentada, esto es, la distribución de la variable porcentaje de operaciones con garantía hipotecaria cuyo LTV es superior al 80%. El gráfico 1 lo que presenta es una estimación no paramétrica de la función de densidad (esto es, el porcentaje de entidades que supone cada valor mostrado en el eje de abscisas) de la variable porcentaje de operaciones con LTV superior al 80%. Por su parte, el eje de ordenadas lo que representa es la densidad de probabilidad de los valores del eje de abscisas. En dicho gráfico se ve cómo la mayor masa de probabilidad se concentra en porcentajes de cartera que se encuentran en torno a un 15% (media simple) respecto del total de la cartera.

3 Comparación por tipo de entidades (banca nacional, cajas y cooperativas)

Hasta el momento se han analizado las características de la cartera de operaciones con garantía hipotecaria para el total sistema (total entidades de depósito). En esta sección, el análisis realizado considera la misma cartera, la de los préstamos con garantía hipotecaria registrados en balance, pero diferenciando por tipo entidad. Volviendo de nuevo al cuadro 1, se puede apreciar lo siguiente: en primer lugar, existe una diferencia significativa del peso que para la banca nacional tienen las operaciones con garantía hipotecaria en comparación con cajas y cooperativas.

De esta manera, mientras que para el total de la banca nacional el volumen de operaciones garantizadas (356.557 millones de euros) supone un 54,6% respecto del total de sus exposiciones (esto es, tengan o no garantía hipotecaria), para las cajas y las cooperativas los préstamos con garantía hipotecaria suponen más de un 70% respecto del total de su financiación concedida. En concreto, 645.407 millones de euros para las cajas, representando un 74,5%

DISTRIBUCIÓN DE LA VARIABLE % DE OPERACIONES DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON LTV > 80%

GRÁFICO 1



FUENTE: Banco de España.

a. Notas: El gráfico representa una estimación no paramétrica de la función de densidad, proporcionando una representación gráfica continua y suavizada de dicha función. El eje de abscisas representa el valor que toma la variable, porcentaje de la cartera de operaciones con garantía hipotecaria cuyo LTV está por encima del 80% para cada una de las entidades de depósito. El eje de ordenadas representa la densidad de probabilidad de los valores del eje de abscisas.

respecto del total de la financiación concedida por estas entidades, y más de 73.000 millones de euros para las cooperativas, suponiendo un 78,4% del volumen total de sus préstamos concedidos (con o sin garantía hipotecaria).

También se aprecian diferencias por tipo de agente económico (sector). Así, para la banca nacional el porcentaje que supone la financiación con garantía concedida a empresas, respecto del total de financiación concedida, asciende a un 46,4%, siendo para las cajas un 69,3% y para las cooperativas un 77,2%. Para el caso de los hogares, el porcentaje que representa el volumen de operaciones con garantía hipotecaria respecto del volumen total de financiación recibida es del 72,8% para la banca nacional, del 79,9% para las cajas y del 79,5% para las cooperativas.

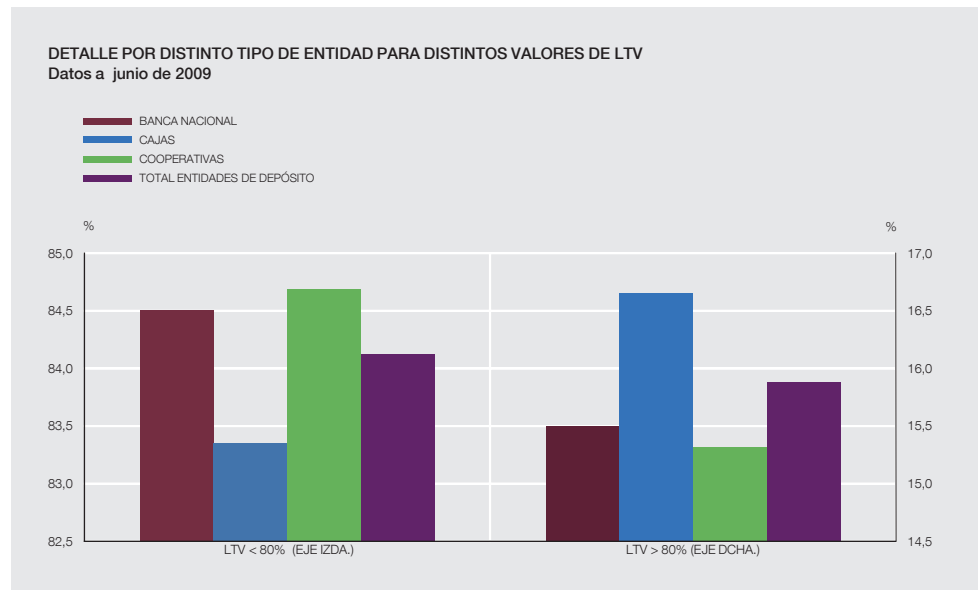
Las anteriores diferencias encontradas no son tan evidentes si lo que se analiza es cómo cada tipo de entidad concede financiación, con garantía hipotecaria, a los diferentes agentes económicos. Así, el peso que tienen las operaciones con garantía hipotecaria para las empresas no financieras y para los hogares, por tipo de entidad, es bastante similar: para bancos los pesos son un 47,2% y un 50,7%, para las cajas un 43,6% y un 53,7% y, finalmente, para las cooperativas un 42,5% y un 56,8%, respectivamente.

Por otro lado, también se puede observar ciertas diferencias por tipo de entidades si se analiza el cociente entre el importe de las operaciones con garantía hipotecaria en relación con el valor de la última tasación disponible para dicha garantía, esto es, su LTV. Así, para el total de la cartera, se observa que son las cajas las que, ligeramente, poseen un mayor porcentaje de exposiciones con LTV superior al 80% (16,6%) (véanse cuadro 2 y gráfico 2).

Continuando el análisis del LTV por tipo de entidad, para las exposiciones con garantía hipotecaria con empresas (cuadro 2 y gráfico 3), son las cooperativas las que presentan un mayor porcentaje de su cartera con préstamos cuyo LTV está por encima del 80% (15,3%). Por el

PORCENTAJE DE RIESGO TOTAL CONCEDIDO CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN RELACIÓN CON EL VALOR DE DICHA GARANTÍA

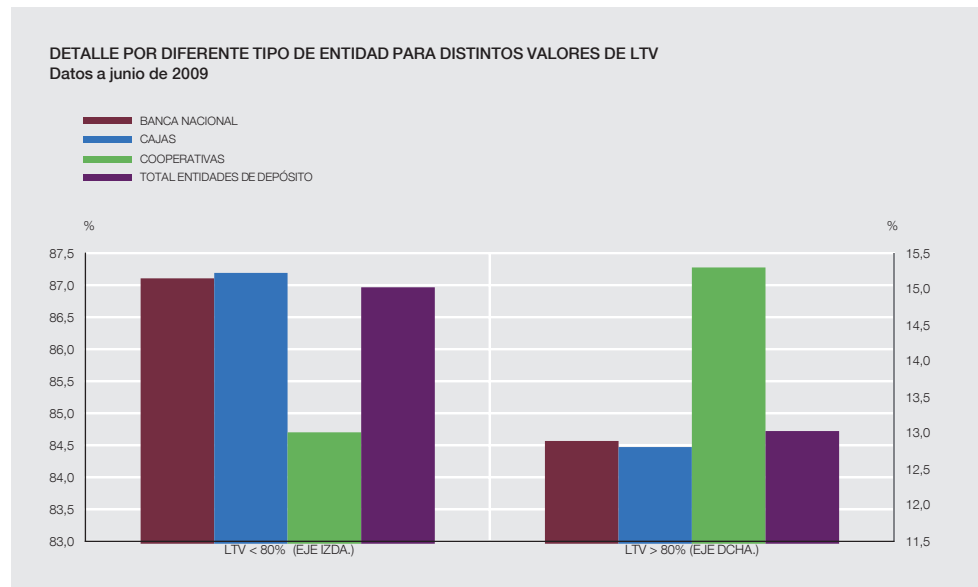
GRÁFICO 2



FUENTE: Banco de España.

PORCENTAJE DE RIESGO CONCEDIDO A EMPRESAS CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN RELACIÓN CON EL VALOR DE DICHA GARANTÍA

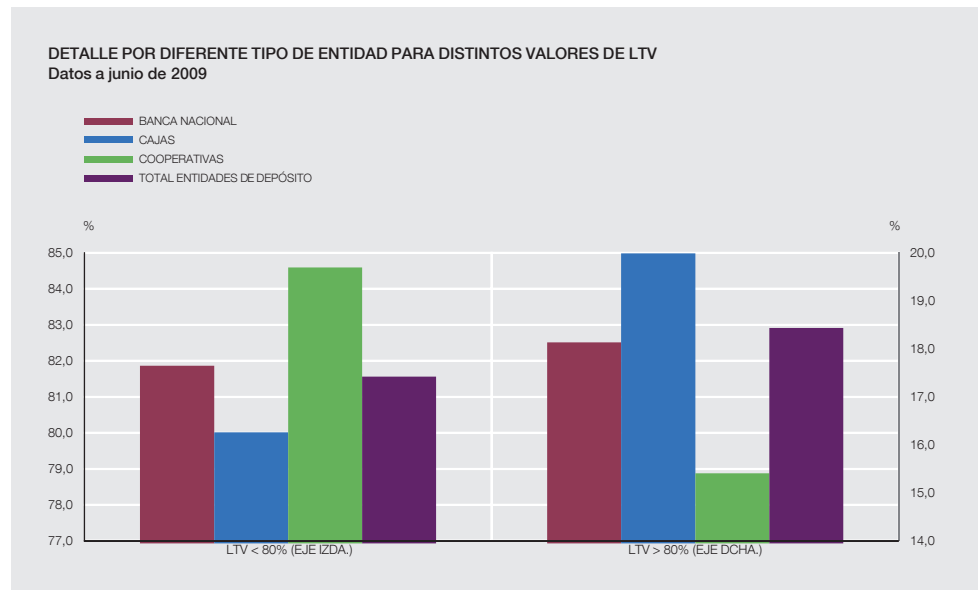
GRÁFICO 3



FUENTE: Banco de España.

contrario, son de nuevo las cajas las que, en el caso de operaciones con garantía hipotecaria concedidas a las personas físicas hogares (cuadro 2 y gráfico 4), presentan el mayor porcentaje de cartera con operaciones con LTV por encima del 80% (20%).

Este cierto menor grado de conservadurismo seguido en la política crediticia en función del porcentaje de cobertura del riesgo asumido y representado mediante el porcentaje que suponen, sobre el total de la cartera, las operaciones con garantía hipotecaria cuyo LTV está por encima del 80% y que parece evidenciarse en las cajas, puede observarse en el gráfico 5, en



FUENTE: Banco de España.

el que se comparan, por tipo de entidad, los porcentajes de operaciones con LTV superior al 80% encontrados para la banca nacional y las cajas.

De igual forma que el gráfico 1, el gráfico 5 muestra una estimación no paramétrica de la función de densidad de la distribución de la variable, porcentaje de operaciones con garantía hipotecaria cuyo LTV es superior al 80%, diferenciando entre banca nacional y cajas. Debido a la segunda joroba, la distribución del porcentaje de operaciones con LTV superior al 80% para las cajas está más desplazada hacia la derecha que para los bancos, significando, por tanto, un mayor valor medio en su cartera del porcentaje de operaciones con garantía hipotecaria con LTV superior al 80%.

4 Comparación por tipo de riesgo

En esta sección se ofrece una primera evidencia de la relación entre riesgo y porcentaje de operaciones con un determinado valor de LTV por operación concedida, para lo que es necesario descender al ámbito de entidades individuales⁵.

En particular, se ha analizado la posible existencia de las siguientes relaciones: en primer lugar, la que pudiera existir entre la concentración que presentan las entidades en la financiación hacia un tipo de negocio concreto (particularizado en el volumen que representa la exposición en el sector inmobiliario, entendido este como las actividades de promoción inmobiliaria y las de concesión de hipotecas para la adquisición de vivienda por parte de los hogares) y el porcentaje de operaciones con garantía hipotecaria concedidas y cuyo LTV está por encima del 80%. En segundo lugar, se ha analizado si el riesgo, utilizando como variable aproximativa a dicho riesgo la ratio de morosidad, y el porcentaje de operaciones con LTV superior al 80% presentan algún tipo de relación.

5. Para llevar a cabo el análisis por tipo de riesgo y para evitar obtener resultados poco robustos, se ha establecido un umbral mínimo (mínimo peso de una determinada entidad en el sistema) para la inclusión de entidades individuales en el análisis realizado. En cualquier caso, después de establecer este umbral de admisión, es necesario establecer que el nivel de representatividad del ejercicio que se realiza no se ve afectado, ya que las entidades utilizadas suponen un total del 95% del total de exposiciones crediticias.

DISTRIBUCIÓN DE LA VARIABLE % DE OPERACIONES DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON LTV > 80%

GRÁFICO 5

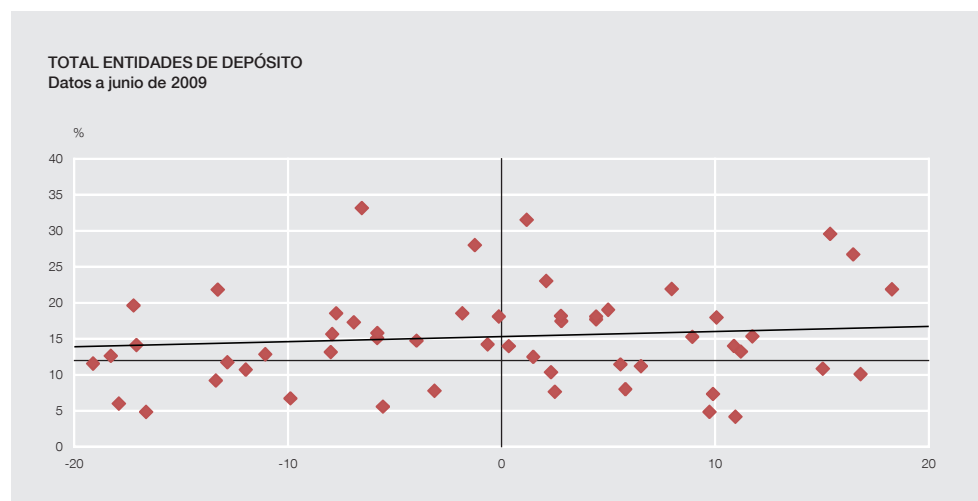


FUENTE: Banco de España.

Nota: El gráfico representa una estimación no paramétrica de la función de densidad, proporcionando una representación gráfica continua y suavizada de dicha función. El eje de abscisas representa el valor que toma la variable, porcentaje de la cartera de operaciones con garantía hipotecaria cuyo LTV está por encima del 80% para cada entidad, diferenciando entre bancos nacionales y cajas. El eje de ordenadas representa la densidad de probabilidad de los valores del eje de abscisas.

RELACIÓN NEGOCIO SECTOR INMOBILIARIO / LTV

GRÁFICO 6



FUENTE: Banco de España.

Nota: Gráfico de dispersión con línea de tendencia para entidades individuales: el eje de ordenadas representa el porcentaje de negocio en el sector inmobiliario (respecto a la media del sector); el eje de abscisas representa el porcentaje de la cartera de operaciones con garantía hipotecaria con LTV superior al 80%.

El gráfico 6 presenta en el eje de abscisas el porcentaje de préstamos (cuota de mercado) que las distintas entidades poseen en el sector inmobiliario (tal como ha sido definido anteriormente), en desviaciones respecto a la media para el total de entidades consideradas. De esta manera, entidades a la derecha del eje de ordenadas poseen un porcentaje de exposición en el sector inmobiliario superior a la media. El eje de ordenadas representa el porcentaje de operaciones con garantía hipotecaria cuyo LTV es superior al 80%. De tal forma, que las enti-

MERCADO HIPOTECARIO, OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA. PORCENTAJE DEL VOLUMEN DE OPERACIONES DE LA CARTERA HIPOTECARIA EN FUNCIÓN DEL VALOR DE SU LTV. DETALLE POR TIPO DE ENTIDAD Y POR SECTOR ECONÓMICO

CUADRO 7

Datos a junio de 2009

MERCADO HIPOTECARIO (NEGOCIOS EN ESPAÑA). OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA (%)								
VALOR DEL LTV	BANCA NACIONAL		CAJAS		COOPERATIVAS		TOTAL ENTIDADES DE DEPÓSITO	
	PROMOCIÓN INMOBILIARIA	HIPOTECAS HOGARES	PROMOCIÓN INMOBILIARIA	HIPOTECAS HOGARES	PROMOCIÓN INMOBILIARIA	HIPOTECAS HOGARES	PROMOCIÓN INMOBILIARIA	HIPOTECAS HOGARES
LTV < 80%	89,4	83,3	88,5	78,2	83,9	84,2	88,4	80,8
LTV > 80%	10,6	16,7	11,5	21,8	16,1	15,8	11,6	19,2

FUENTE: Banco de España.

Nota: El cuadro muestra por tipo de entidad y sector económico, promoción inmobiliaria e hipotecas concedidas a hogares, el porcentaje de la cartera de operaciones con garantía hipotecaria cuyo LTV está por debajo y por encima del 80%.

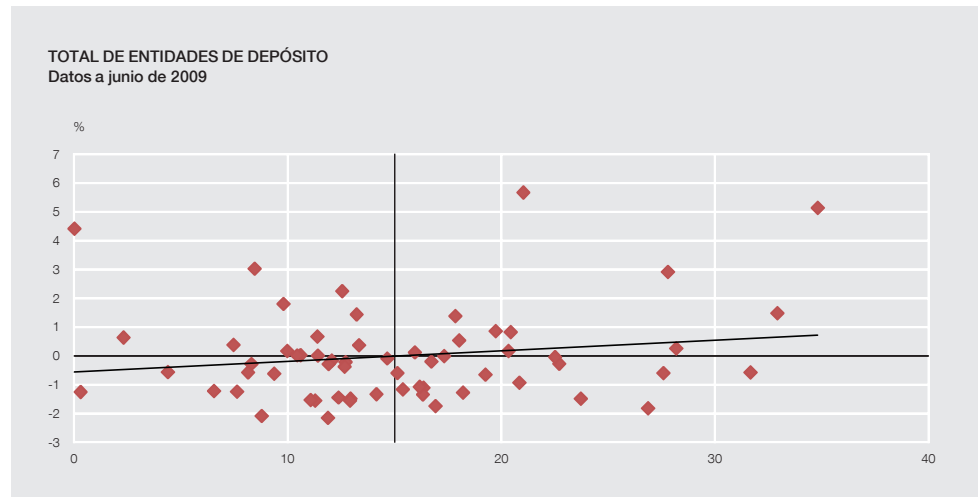
dades que aparecen en el primer cuadrante son aquellas cuyo negocio (cuota de mercado) en el sector inmobiliario está por encima de la media y cuyo porcentaje de operaciones con LTV superior al 80% está también por encima de la media (hay que hacer notar que el eje de abscisas corta al de ordenadas en el valor medio de la variable porcentaje de operaciones con LTV superior al 80%). La línea de tendencia que se observa tiene pendiente positiva, aunque la relación es muy débil.

A continuación se analiza la posible relación entre un determinado tipo de política crediticia (representado mediante el volumen de operaciones con LTV por encima del 80%) y el riesgo, medido, en este caso, mediante la ratio de morosidad y, además, descendiendo a nivel de los sectores de promoción inmobiliaria y de hipotecas vivienda concedidas a personas físicas (hogares). Como primera aproximación, en el cuadro 7 se recogen, de forma agregada, para el total de entidades de depósito y su desagregación entre banca nacional, cajas y cooperativas, los porcentajes de crédito concedido a estos sectores en función del porcentaje que supone el importe de riesgo concedido sobre el valor de la garantía hipotecaria que lo respalda (porcentaje de riesgo con LTV por debajo y por encima del 80%).

En general, se aprecia cómo, para el sector de promoción inmobiliaria, el porcentaje de préstamos con garantía hipotecaria cuyo LTV está por debajo del 80%, siempre en función del valor de la última tasación disponible, es mayor que para el de hipotecas vivienda (88,4%, frente a 80,8%).

Dicha diferencia se mantiene cuando se analizan los mismos datos para los distintos grupos de entidades de depósito, apreciándose las siguientes distinciones: para el caso de las cajas de ahorros destaca el mayor porcentaje, en comparación con el resto de entidades, de hipotecas vivienda concedidas cuyo LTV está por encima del 80% (21,8%); y para el caso de las cooperativas se observa cómo el porcentaje de riesgo con garantía hipotecaria concedido al sector promotor y cuyo LTV está por encima del 80% es el mayor de todos (16,1%).

Sobre la base de las diferencias encontradas en los anteriores sectores, se plantea la cuestión de si pudiera existir una relación entre el porcentaje del préstamo cubierto con la garantía hipotecaria (valor del LTV) y el riesgo asumido por las entidades y medido a través de su ratio de morosidad. Dada la mayor dispersión en los porcentajes de cartera con LTV por encima y



FUENTE: Banco de España.

Nota: Gráfico de dispersión con línea de tendencia para entidades individuales: en el eje de ordenadas se representa la ratio de morosidad para el sector personas físicas hogares, adquisición de vivienda (en desviaciones de la media); el eje de abscisas representa el porcentaje de la cartera de financiación concedida a personas físicas hogares para adquisición de vivienda con LTV superior al 80%.

por debajo del 80% para las hipotecas concedidas a hogares, el ejercicio gráfico que a continuación se describe se centra en dicho tipo de operaciones. El gráfico 7 representa en el eje de ordenadas la ratio de morosidad del crédito hipotecario para adquisición de vivienda concedido a hogares en desviaciones respecto a la media. El eje de abscisas, por su parte, representa el porcentaje de la cartera hipotecaria (créditos hipotecarios para adquisición de vivienda) con LTV superior al 80%. Así, las entidades que aparecen en el primer cuadrante son aquellas cuya ratio de morosidad en el sector está por encima de la media y cuyo porcentaje de operaciones con LTV superior al 80% está también por encima de la media en dicho sector. La línea de tendencia observada refleja una relación positiva, aunque también débil, entre riesgo y porcentaje de operaciones con LTV superior al 80%. Por tanto, políticas crediticias más arriesgadas en términos de mayores porcentajes de operaciones concedidas cuyo LTV es superior al 80% se asociarían con ratios de morosidad más elevadas.