

# Evolución del crédito hipotecario en España

● Área de Estudios de Caja Madrid

El crédito hipotecario gestionado alcanzó un volumen total de 846.488 millones de euros en julio de 2006, un 25,3% más que en la misma fecha de un año antes. Se mantiene un fuerte ritmo de crecimiento, aunque la evolución de la tasa de variación interanual ha comenzado a mostrar los primeros indicios de desaceleración, al ser menor que el 27,3% alcanzado en marzo de este año, el 26,9% registrado en diciembre de 2005 y el 26,2% de hace 12 meses. Asimismo, la tasa de variación acumulada del año se sitúa en julio en el 14,5% frente al 16% del mismo mes de 2005.

El análisis de la evolución de los distintos tipos de entidades refleja que esta ralentización es debida al menor ritmo de expansión alcanzado por bancos, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito, y cajas de ahorros en el último trimestre. Estas entidades registraban una tasa interanual del 29% en julio de este año (27,1% en jul-05) frente al 20,5% alcanzado por los bancos (25,4% en jul-05). Como consecuencia, las cajas de ahorros han reforzado el liderazgo que ostentan en este mercado hasta el 55,4% del mismo, 1,6 puntos porcentuales más que hace 12 meses y 18,5 puntos porcentuales por

**El crecimiento del mercado hipotecario ha seguido elevando las necesidades de financiación del mismo por parte de las entidades de crédito.**

encima de la cuota de mercado de los bancos.

La morosidad de los créditos hipotecarios para vivienda ha descendido en el segundo trimestre de 2006, hasta el 0,381% desde el 0,385% registrado en marzo. Tras la aplicación de la Circular 4/2004 del Banco de España y el consiguiente aumento de la ratio de morosidad en 2005 por razones contables y no por una evolución negativa de la calidad de pago, destaca la trayectoria positiva que sigue la misma a lo largo de este ejercicio.

El crecimiento del mercado hipotecario ha seguido elevando las necesidades de financiación del mismo por parte de las entidades de crédito, necesida-

## Crédito Hipotecario Gestionado\*

	Total		Bancos		Cajas		Cooperativas		EFC	
	Millones de euros	Tasa interan	Millones de euros	Tasa interan	Millones de euros	Tasa interan	Millones de euros	Tasa interan	Millones de euros	Tasa interan
2004 Octubre	560.686	25,1%	217.086	26,0%	299.956	24,1%	34.939	25,4%	8.705	39,9%
Noviembre	570.442	25,1%	220.664	25,3%	305.410	24,4%	35.663	25,5%	8.705	39,9%
Diciembre	582.598	24,5%	224.672	24,1%	312.194	24,8%	36.498	25,6%	9.234	20,4%
2005 Enero	592.282	24,8%	228.870	24,5%	317.170	54,1%	37.008	25,2%	9.234	20,4%
Febrero	602.259	24,7%	232.346	23,9%	322.985	25,3%	37.694	25,4%	9.234	20,4%
Marzo	615.131	24,5%	237.138	23,4%	329.951	25,4%	38.425	25,0%	9.617	21,5%
Abril	628.418	24,8%	241.734	23,3%	337.705	25,9%	39.362	25,7%	9.617	21,5%
Mayo	642.311	25,2%	247.103	23,5%	345.378	26,4%	40.213	25,9%	9.617	21,5%
Jun	657.068	25,9%	251.442	24,6%	354.543	27,0%	40.931	25,3%	10.152	21,1%
Jul	673.293	25,8%	257.344	24,2%	363.828	27,1%	41.969	25,4%	10.152	21,1%
Ago	680.148	25,6%	259.451	23,1%	368.024	27,4%	42.521	25,8%	10.152	21,1%
Sep	693.551	25,8%	264.140	23,4%	375.583	27,7%	43.310	26,2%	10.518	20,8%
Oct	705.286	25,8%	267.096	23,0%	383.513	27,9%	44.159	26,4%	10.518	20,8%
Nov	719.981	26,2%	272.009	23,3%	392.334	28,5%	45.120	26,5%	10.518	20,8%
Dic	739.295	25,9%	281.067	25,1%	401.069	28,5%	46.043	26,2%	11.516	20,4%
2006 Enero	751.746	27,0%	284.928	24,5%	409.109	29,0%	46.684	26,1%	11.115	21,2%
Febrero	764.811	27,0%	288.762	24,3%	417.522	29,3%	47.412	25,8%	11.115	21,2%
Marzo	783.183	27,3%	294.420	24,2%	428.767	29,9%	48.471	26,1%	11.525	19,8%
Abril	795.688	26,6%	298.178	23,4%	436.832	29,4%	49.153	24,9%	11.525	19,8%
Mayo	811.236	26,3%	302.495	22,4%	447.141	29,5%	50.075	24,5%	11.525	19,8%
Jun	829.060	25,2%	307.527	19,8%	458.380	29,3%	51.057	24,7%	12.096	19,1%
Jul	846.488	25,3%	313.033	20,5%	469.261	29,0%	52.098	24,1%	12.096	19,1%

Fuente: AHE y elaboración propia

des que están siendo cubiertas mediante la emisión de títulos hipotecarios tales como cédu- las y bonos de titulización hipotecaria. En julio de este año, el saldo total de títulos hipotecarios en circulación se situaba cerca de los 300.000 millones de euros, un 57% superior al de la misma fecha de un año antes, lo que significa que el 35%

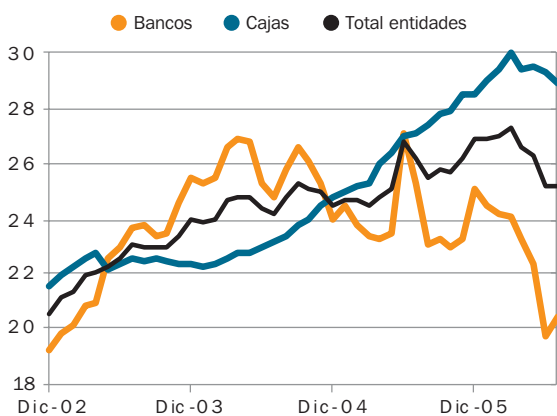
del saldo actual de crédito hipotecario gestionado está siendo financiado a través de los distintos títulos hipotecarios, títulos que están siendo adquiridos mayoritariamente por inversores extranjeros.

A lo largo de 2006 ha continuado la trayectoria ascendente en los principales índices de referencia del mercado

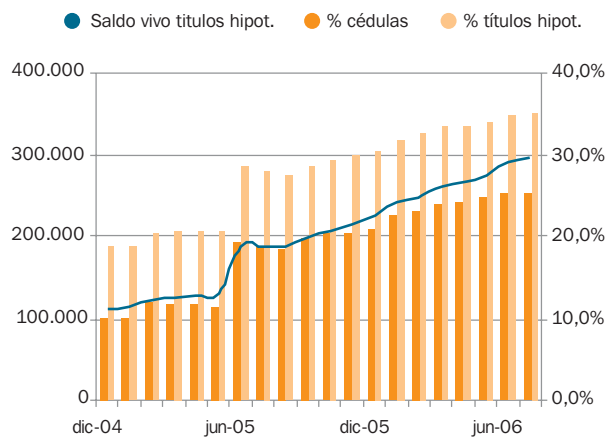
**En julio de este año, el saldo total de títulos hipotecarios en circulación se situaba cerca de los 300.000 millones de euros.**

hipotecario, como se refleja en el hecho de que el Euribor a un año se situase en el 3,615% en agosto de este año, 1,392 puntos por encima del dato de hace doce meses. Este endurecimiento de las condiciones monetarias es previsible que frene algo la demanda de préstamos hipotecarios en los próximos meses. 📈

📊 **CRÉDITO HIPOTECARIO TOTAL GESTIONADO**  
Tasa de variación interanual (%)



📊 **CRÉDITO HIPOTECARIO FINANCIADO CON TÍTULOS HIPOTECARIOS (%)**



📊 **Índices de referencia oficiales del mercado hipotecario**

	Euribor 1 año	Bancos	Cajas	Total entidades	CECA
2004					
Octubre	2,328	3,214	3,419	3,332	4,750
Noviembre	2,328	3,314	3,445	3,383	4,625
Diciembre	2,301	3,265	3,424	3,349	4,375
2005					
Enero	2,312	3,236	3,422	3,334	4,500
Febrero	2,310	3,234	3,416	3,332	4,500
Marzo	2,335	3,265	3,411	3,343	4,375
Abril	2,265	3,215	3,419	3,325	4,375
Mayo	2,193	3,203	3,417	3,318	4,500
Junio	2,103	3,164	3,365	3,270	4,375
Julio	2,168	3,064	3,312	3,196	4,500
Abr	2,265	3,215	3,419	3,325	4,375
May	2,193	3,203	3,417	3,318	4,500
Jun	2,103	3,164	3,365	3,270	4,375
Jul	2,168	3,064	3,312	3,196	4,500
Ago	2,223	3,072	3,293	3,190	4,625
Sep	2,220	3,087	3,292	3,197	4,500
Oct	2,414	3,125	3,313	3,225	4,500
Nov	2,684	3,173	3,342	3,264	4,500
Dic	2,783	3,330	3,471	3,404	4,500
2006					
Ene	2,833	3,520	3,651	3,591	4,750
Feb	2,914	3,642	3,751	3,701	4,750
Mar	3,105	3,682	3,821	3,756	4,750
Abr	3,221	3,758	3,938	3,852	4,875
May	3,308	4,002	4,088	4,048	4,875
Jun	3,401	4,055	4,200	4,132	4,875
JUL	3,539	4,163	4,287	4,229	5,125
Ago	3,615	4,320	4,386	4,355	5,375

Fuente: AHE