

España continua con el segundo stock de préstamos dudosos más grande de Europa: 78.900 millones de euros, el 21% del total europeo

- El mercado español de NPL en términos de volumen se sitúa por detrás de Francia, que cuenta con un stock de préstamos dudosos de 109.700 millones de euros.
- En términos anuales, los préstamos dudosos en España han evolucionado positivamente, disminuyendo un 5% desde los 83.300 millones de euros registrados en el segundo trimestre de 2021.
- La morosidad de los hogares representa el mayor porcentaje de los NPL del país, sumando 43.700 millones de euros, un 55% del total de la morosidad, y de los cuales 22.900 millones de euros proceden de las hipotecas.
- En el primer semestre la ratio de NPL en España se ubicaba en el 2,8%, continuando por encima de la media de la UE del 1,8%.
- Según datos del informe de Prime Yield, se estima que para finales de año se podrán completar cerca de 40 operaciones de venta de NPL en España, con un volumen de ventas global de 15.000 millones de euros. Un volumen que, de confirmarse, supone un crecimiento anual del 25% respecto a los 12.000 millones de euros reportados en 2021.

5 DE DICIEMBRE DE 2022.— Prime Yield, firma especializada en la valoración de activos y préstamos inmobiliarios para fondos de inversión y entidades bancarias integrada en Gloval –grupo español de servicios integrales de valoración, ingeniería y consultoría inmobiliaria–, ha publicado una nueva edición de su informe sobre el mercado de préstamos dudosos (NPL) en el que se analiza la evolución de este mercado y las previsiones para los próximos meses.

En España, la **actividad del mercado de NPL** volvió a crecer con un volumen 25% por encima de 2021, aunque la expansión no fue tan fuerte como se preveía inicialmente y no reposiciona el mercado a los niveles anteriores a la crisis. Los diferentes vencimientos del mercado y el hecho de que no hayan surgido nuevas oleadas del diferencial entre los precios de oferta y demanda explican la revisión a la baja de las expectativas en los volúmenes de transacciones de NPL para 2022.

El informe indica que, en el primer semestre del año, **el stock de préstamos dudosos en España** sumaba 78.900 millones de euros, un 21% del total del mercado NPL europeo. Esta cifra es mayor que en marzo de 2020 prepandemia: 77.500 millones de euros.

En términos anuales, los NPL en España han evolucionado positivamente, disminuyendo un 5% desde los 83.300 millones de euros registrados en el segundo trimestre de 2021. Asimismo, en lo que va de año la tendencia también es de descenso, con una disminución trimestral del 3% respecto a los 81.400 millones de euros registrados en el primer trimestre de 2022.

De este modo, nuestro país se coloca en términos de stock de créditos morosos en segundo puesto europeo, solo por detrás de Francia que cuenta con un stock de créditos morosos por valor de 109.700 millones de euros, según datos de la Autoridad Bancaria Europea (EBA).

Entrando en detalle, la morosidad de los hogares representa la mayor parte de la cartera de NPL del país, ascendiendo a 43.700 millones de euros en el segundo trimestre, el equivalente al 55% de la morosidad agregada, y de los cuales 22.900 millones de euros proceden de las hipotecas. En general, el stock de morosidad de los hogares ha ido disminuyendo en los últimos 12 meses,

con un descenso anual del 3% en comparación con a los 44.900 millones de euros registrados a finales del segundo trimestre de 2021 y retrocediendo un 2% en comparación con respecto a los 44.800 millones de euros del primer trimestre del año.

En cuanto a las empresas no financieras (NFC) el stock de créditos dudosos representa el 44% de la morosidad agregada, sumando un stock de morosidad de 34.600 millones de euros en el segundo trimestre de 2022, de los cuales 34.600 millones de euros corresponden a impagos de pequeñas y medianas empresas (PYMES) y otros 9.900 millones de euros proceden de préstamos concedidos a empresas inmobiliarias (CRE). Y con un descenso interanual del 8% respecto a los 37.700 millones de euros en el segundo trimestre de 2021, los NPL de las entidades financieras no bancarias también han retrocedido en términos trimestrales un 4% respecto a los 35.900 millones de euros del primer trimestre de 2021.

Asimismo, en junio de 2022, **la ratio de NPL de España** se situó en el 2,8%, alcanzando su mínimo desde el máximo del 6,0% de junio de 2016, aunque sigue siendo superior a la media europea (1,8%). Es importante señalar que los años pandémicos de 2020 y 2021 interrumpieron el ciclo descendente iniciado desde el máximo, mostrando la ratio de NPL un comportamiento relativamente volátil, aunque con ligeros cambios. En los últimos 12 meses, sin embargo, la tendencia general fue de descenso, con la tasa de morosidad disminuyendo 0,3 puntos porcentuales frente al 3,1% registrado en el 2T 2021. En términos trimestrales, en el segundo trimestre se produjo un descenso de 0,2 p.p. frente al 3,0% registrado en el primer trimestre de 2022.

Deals potenciales en el mercado de NPL en España

En el ámbito transaccional, las previsiones de Prime Yield apuntan a que se espera que factores combinados reduzcan la capacidad económica tanto de los hogares como de las empresas para cumplir con los pagos de los préstamos, y, por lo tanto, aumente el stock de deudas incobrables en toda Europa.

Se espera que emerja la morosidad ya en la segunda mitad del año, pero el efecto "a gran escala" no debería aparecer hasta finales de 2023 y 2024. En una primera etapa la ola de nueva morosidad que llegue al sistema financiero europeo debería ser más fuerte en el segmento de las empresas no financieras (NFC), especialmente en las PYMES. La segunda etapa de la ola de morosidad debería provenir del segmento de los hogares, y concretamente de los generados en las hipotecas, ya que los tipos de interés crecen rápidamente y los precios de la vivienda siguen aumentando.

España se prepara para un posible aumento de NPL a medio plazo aprovechando la abundante liquidez en el mercado y el capital levantado por los fondos *distressed* en los últimos dos años. Sumado a que con el país siguiendo en el punto de mira de los inversores en este tipo de activos, los bancos españoles han acelerado la venta de carteras a lo largo de 2022.

Se estima que para finales de año se podrán completar cerca de 40 operaciones de venta de de NPL en España, con un volumen de ventas global de 15.000 millones de euros. Un resultado que, de confirmarse, supone un crecimiento anual del 25% respecto a los 12.000 mil millones de euros reportados en 2021.

Según Nelson Rêgo, Managing Director de Prime Yield y responsable de desarrollo de negocio de Glocal en el área de servicios de valoración y consultoría inmobiliaria para fondos de inversión, "por ahora, en 2022, la actividad en Europa debería mantener el ritmo de 2021, ya que no sólo no se materializó la oleada anticipada de deudas incobrables debido a la pandemia, sino que los bancos en general continuaron con sus estrategias de desapalancamiento a buen ritmo".

Y añade, "en 2021, creciendo desde los frenos de 2020, se han transaccionado alrededor de 100.000 millones de euros de morosidad en Europa. Este volumen se espera que se alcance de nuevo en 2022 y, si la morosidad aumenta a medida que las condiciones económicas se deterioran, podría crecer en 2023. Sin embargo, es poco probable que los niveles de transacción vuelvan a

a los picos del último ciclo, ya que en general se trata de mercados más maduros y las normas de apalancamiento y provisión de los bancos son mucho más estrictas.”

Situación del mercado NPL en Europa

A finales del segundo trimestre, el sistema bancario europeo poseía 20.500.000.000 millones de euros en préstamos y anticipos, de los cuales 371.100 millones de euros correspondían a créditos morosos. Estos datos muestran que, a pesar de las preocupaciones previas de que la calidad de los activos podría empezar a deteriorarse en los últimos trimestres, la morosidad de los bancos europeos ha ido disminuyendo de forma constante desde el primer trimestre de 2021.

En una comparación anual, el volumen total de la morosidad en Europa cayó un 16% en el segundo trimestre de 2022, aproximadamente 71.200 millones de euros menos que los 442.300 millones de euros registrados en el mismo periodo de 2021. Sólo en el primer semestre de 2022, el stock ya se ha reducido en 20.400 millones de euros desde los 391.300 millones de euros de finales de diciembre, mostrando una trayectoria trimestral descendente con rupturas del -2% en el primer trimestre y del -3% en el segundo.

La ratio de NPL agregada de los bancos del Espacio Económico Europeo sigue disminuyendo en 2022, alcanzando el 1,8% en el segundo trimestre desde el 1,9% del primer trimestre, reduciéndose en 0,5 puntos porcentuales en los últimos 12 meses, en comparación con el 2,3% registrado en el segundo trimestre de 2022.

Países europeos con un mayor stock de préstamos dudosos (NPL)

Datos a cierre del primer trimestre del 2022

Fuente: *Risk Dashboard de la Autoridad Bancaria Europea (EBA).*

País	Stock (en mil millones de €)	Ratio sobre préstamos brutos totales
Europa	371,10	1,8%
Francia	109,70	1,8 %
España	78,90	2,8%
Italia	51,80	2,6%
Alemania	30,20	1,0%
Países Bajos	27,20	1,3%
Bélgica	14,20	1,4%
Austria	11,60	1,8%
Grecia	11,30	5,2%
Dinamarca	8,70	1,5%
Portugal	7,50	3,3%

Para más información:

Ginés Cañabate y Patricia González
Roman

g.canabate@romanrm.com | (+34) 649 214 470
p.gonzalez@romanrm.com | (+34) 602 251 600

Sobre Prime Yield

Prime Yield, compañía integrada en el grupo de valoración, ingeniería y consultoría inmobiliaria Gloval, presta servicios de consultoría y evaluación de activos al servicio de la toma de decisión de sus clientes. La experiencia, la innovación, el rigor, la independencia o el compromiso con sus *stakeholders* son algunos de los valores que rigen su trabajo para una amplia gama de clientes, incluidos fondos de inversión inmobiliaria, bancos y empresas. Constituida en 2005 e integrada en Gloval desde 2018, Prime Yield cuenta con presencia en España y Grecia y en los principales países de habla portuguesa: Portugal, Brasil, Cabo Verde, Mozambique y Angola. Prime Yield está certificada por Bureau Veritas en la gestión de calidad y del medio ambiente (NP EN ISO 9001 y NP EN ISO 14001), registrada en las instituciones de supervisión de los países en que opera y posee además las certificaciones Regulated by RICS y REV-TEGoVA.

Para más información, visita www.prime-yield.com.

Sobre Gloval

Gloval es una firma de referencia en servicios integrales de valoración, ingeniería, consultoría y análisis de datos. Fruto de la integración en 2017 de compañías con un sólido posicionamiento de mercado, más de 70 años de experiencia acumulada y más de 5 millones de valoraciones realizadas, brinda servicios en toda la cadena de valor del sector inmobiliario.

La compañía cuenta con un equipo de más de 1.000 profesionales, presencia en todo el territorio nacional y cobertura internacional a través de su presencia en países como Portugal, Grecia, Brasil, Cabo Verde, Angola y Mozambique.

Gloval cuenta con la confianza de los principales actores del sector inmobiliario y su actual estrategia de diversificación está centrada en aumentar su cartera de servicios, atender a las necesidades de nuevos sectores y clientes y dar continuidad a su expansión internacional.

Para más información, visita www.gloval.es