

## **España cuenta con 79.000 millones de euros en préstamos dudosos: el 21% del total de Europa**

- El mercado español continúa ostentando la segunda posición en términos de volumen de NPL de toda Europa, solo por detrás de Francia.
- En el tercer trimestre de 2022, los préstamos dudosos en España se redujeron en un 3%, el equivalente a 2.600 millones de euros, comparados con los 81.600 millones de euros registrados en los doce meses anteriores.
- La morosidad de los hogares sigue representando el mayor porcentaje de los NPL del país, sumando 44.700 millones de euros en el tercer trimestre de 2022. Sin cambios en comparación con el tercer trimestre de 2021, pero con un aumento del 2% respecto a los 43.700 millones de euros del trimestre anterior.
- La ratio de NPL en España se coloca en un 2,7% y sigue por encima de la media de la UE (1,8%). Aunque se produjo un descenso consecutivo en los tres últimos trimestres, mostrando una reducción anual de 0,4 puntos porcentuales.
- Según las estimaciones de Prime Yield, la actividad de venta de carteras de préstamos dudosos debería intensificarse a partir de mediados de año. Se espera que 2023 cierre con un volumen de transacciones de 10.000 millones de euros, lo que, de confirmarse, representaría un ligero descenso anual del 9% en comparación con 2022.

**3 DE MAYO DE 2023.**— 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 términos de stock de préstamos dudosos España sumaba a cierre del tercer trimestre de 2022 79.000 millones de euros, un 3% menos comparado con los 81.600 millones de euros registrados en los doce meses anteriores, y casi estabilizándose con respecto a los 78.900 millones del segundo trimestre de 2022; según datos de la Autoridad Bancaria Europea (EBA).

Estos datos muestran que España representa de nuevo el segundo país de Europa con un mayor stock de NPL, el 21% de los 367.400 millones de euros totales, solo por detrás de Francia que tiene el 30% del stock europeo de préstamos dudosos.

Añadiendo más detalle, más de la mitad de la morosidad en España procede de los hogares (57%) ascendiendo a los 44.700 millones de euros. Sin cambios en comparación con el tercer trimestre de 2021, pero el equivalente a un incremento del 2% respecto a los 43.700 millones de euros del trimestre anterior. Aquí cabe remarcar que a lo largo de 2022 se vendieron en España un total de 717.600 viviendas, en torno a un 7% por encima de las 674.250 de 2021. Se trata de un nivel de actividad transaccional solo superado por los picos históricos de ventas registrados entre 2004 y 2007.

Asimismo, de ese 57%, el 49%, -22.900 millones-, corresponden a las hipotecas las cuales mostraron un descenso del 4% en comparación al trimestre anterior. Cabe indicar que, con 463.600 nuevos contratos firmados en 2022, la concesión de nuevos préstamos hipotecarios también siguió al alza, superando en un 11% los celebrados en 2021. Esta tendencia fue aún más significativa en lo que respecta al importe total prestado, que creció más del 17% interanual hasta los 67.500 millones de euros en 2022.

Por su parte, las sociedades no financieras (NFC por sus siglas en inglés) concentraron el 43% de la morosidad agregada registrada a finales del tercer trimestre, 33.700 millones de euros, con un descenso del 7% en los últimos 12 meses consecutivos. Asimismo, el 64% de la morosidad de las empresas se asigna a las pymes con un total 21.600 millones de euros, disminuyendo un 4% desde el tercer trimestre de 2021. Y, en cuanto a la morosidad en el segmento de las NFC con garantía de inmuebles comerciales (CRE), esta se situó en 10.100 millones de euros, lo que supone un descenso anual del 4%.

Asimismo, la ratio de NPL de España se colocó en el tercer trimestre de 2022 en el 2,7%, de nuevo por encima de la media de la UE, que es del 1,8%. En este punto cabe remarcar que la ratio ha sufrido en los últimos meses un descenso consecutivo de 0,4 puntos porcentuales en comparación al 3,1% que registraba a finales del tercer trimestre de 2021.

### **Deals potenciales en el mercado de NPL en España**

2022 terminó con un volumen negociado de 11.000 millones de euros, por debajo de los 15.000 millones previstos por Prime Yield en su último informe. Varios procesos de venta que estaban activos en el mercado, por un total de cerca de 4.000 millones de euros, acabaron cayendo ya que la subida de los tipos de interés en la segunda mitad del año intensificó el desajuste de las expectativas de precios entre vendedores y compradores.

Además, la subida de los tipos de interés encareció el crédito que suele respaldar este tipo de operaciones, aumentando las dificultades de los fondos de compra para financiarse, pero, simultáneamente, aumentó el atractivo asociado a otras clases de activos.

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, “tras un 2021 de fuerte recuperación en las transacciones de NPL, 2022 fue un año de pérdida de impulso en esta actividad, reflejando la combinación de un contexto de maduración de los mercados y de incertidumbre económica. A pesar de los esfuerzos realizados por los bancos en la recta final del año para acelerar la venta de carteras de créditos dudosos, mostrando un ritmo de actividad no visto en varios años, 2022 terminó con un volumen negociado inferior a lo que previsto por Prime Yield.”

Y añade, “aunque muy limitada a principios de año, la actividad de venta de carteras de NPL debería intensificarse a partir de mediados de año. Se espera que 2023 cierre con un volumen de transacciones de 10.000 millones de euros, lo que, de confirmarse, representará un ligero descenso anual del 9% en comparación con 2022”.

La expectativa es que, a partir del segundo trimestre, las nuevas carteras en venta comenzarán a llegar al mercado, acelerándose el ritmo de lanzamientos después de verano. Santander es una de las entidades que debería liderar este movimiento, con varias carteras en venta por un total de 3.000 millones de euros, que incluyen tanto activos garantizados como no garantizados. Por su parte, se espera que Caixabank busque compradores para carteras que suman 2.000 millones de euros, en un intento de repetir el objetivo de ventas alcanzado el año pasado. Y BBVA, Sabadell, Bankinter y Unicaja Banco también deberían ser vendedores de NPL en 2023, aunque a un ritmo más lento.

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

Datos a cierre del tercer trimestre del 2022

País	Stock (en mil millones de €)	Ratio sobre préstamos brutos totales
Europa	367,4	1,8%
Francia	109,60	1,8 %
<b>España</b>	79,00	2,7%
Italia	51,20	2,6%
Alemania	30,70	1,0%
Países Bajos	26,50	1,2%
Bélgica	14,20	1,4%
Austria	11,30	1,7%
Grecia	11,00	4,9%
Dinamarca	8,40	1,4%
Portugal	7,20	3,1%

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

### Para más información:

Ginés Cañabate y Patricia González  
Roman

[g.canabate@romanrm.com](mailto:g.canabate@romanrm.com) | (+34) 649 214 470  
[p.gonzalez@romanrm.com](mailto: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](http://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](http://www.gloval.es)