

MERKATURAKO GARDENTASUN INFORMAZIOA

Espainiako Bankuak gardentasunaz emandako gomendioei jarraiki, Lan Kide Aurrezkiak 2014ko lehen seihilekoaren itxieraren datuak eman ditu, hipoteka-merkatuari; eraikuntzarako, higiezinak sustatzeko eta etxebizitza eskuratzeko erabilitako finantzaketari; zorrak ordaintzeko eskuratutako aktiboei; birfinantzatzeko, birfinantzatutako eta berregituratutako eragiketei; eta merkatuen finantzaketa-beharrei buruz. Horretarako, Espainiako Bankuaren 2011ko azaroaren 30eko 5/2011 Zirkularrean eta 2012ko irailaren 28ko 6/2012 Zirkularrean ezarritako banakapen-ereduak erabili ditu. Alderatzeko, 2013ko abenduaren 31ko kopuruak ere txertatu dira.

1. Hipoteka-merkatuko jaulkitzaileen eta kontabilitate-erregistro bereziaren gaineko informazioa

2009ko apirilaren 24ko 716/2009 Errege Dekretuaren 21. artikuluan aipatzen den kontabilitate-erregistro berezian Caja Laboral Popularrari buruz dauden datuak erantsi ditugu jarraian, 7/2010 Zirkularrean ezarritakoari jarraiki. Zirkular horrek, hipoteka-merkatuaren hainbat alderdi garatzen ditu, Espainiako Bankuaren 2011ko azaroaren 30eko 5/2011 Zirkularrean ezarritako banaketarekin.

Era berean, 2009ko apirilaren 24ko 716/2009 Errege Dekretuak ezarritakoaren arabera –hipoteka-merkatua eta hipoteka-sistema finantzarioa arautzen dituen 1981eko martxoaren 25eko 2/1981 Legearen hainbat alderdi garatzen ditu–, Entitatearen Administrazio Kontseiluak hauxe jakinarazi du: 2014ko ekainaren 30ean, hipoteka-merkatua arautzen duen arautegia betetzen dela bermatzeko politika eta prozedura multzoa ezarrita duela Entitateak.

Politika eta prozedura horietan, besteak beste, honako gai hauen inguruko irizpideak sartzen dira:

Arriskua onartzeko irizpideak mailegu-hartzaileen ordaintzeko gaitasunean oinarritzen dira. Hori balioesteko, barne-ereduak (scoringak eta ratingak) funtsezkoak dira.

Hipoteka-bermea eta abal-emaileak dira onartutako arintzaile nagusiak. Hipoteka-bermean, eragiketen LTV erlazioa –arriskua eta tasazioa– balioesten da, bereziki.

Eredu horiek ez-ordaintzeen probabilitatea kalkulatzeko gai dira, sartutako datuak eta hainbat aldagairen portaera historikoa oinarri hartuta. Beraz, eskaerari lehen kreditu-kalifikazioa emateko balio dute. Eragiketa bakoitza arrisku-mailarik txikienetik handienera doan eskala baten barruan kalifikatzen da, eta maila horietako bakoitzaren arabera PDa, edo ez-ordaintzeak izateko probabilitatea, ezartzen zaio.

Ereduek aintzat hartzen dituzten aldagaiek honako hauek zenbatesten dituzte: errenta-edo sarrera-maila, ondarea edo zorpetzea, ordaintzeko portaera, kreditatuaren atxikimendua eta alderdi pertsonalak eta arrisku-eragiketari lotutako ezaugarri jakin batzuk.

Zehazki, indarrean dauden ereduek honako aldagai hauek hartzen dituzte aintzat: ezaugarri pertsonalak, ez-ordaintzeen historikoa, errentak edo sarrerak lortzeko

ahalmena, zorpetzea, ondare garbia, Entitatearekiko atxikimendua, eragiketaren ezaugarriak eta kreditua ematearen estaldura (arintzaileak).

Horrez gain, sistemari sartutako informazioa egiaztatzeko prozedurak daude, batez ere datu hauek egiaztatzeko: diru-sarrerak, ondarea, hipoteka-bermea (higiezina tasatzearen bidez), finantzaketaren norakoa, bezeroaren datu orokorrak eta bezeroaren portaera-oinarriak.

Arrisku-eragiketak formalizatzeko, tasazioak egiten dira, hipoteka-bermetzat erabiltzen diren higiezinetakako aktiboen balioa zehazteko. Tasazioak honako baldintza hauek bete behar ditu:

- Espainiako Bankuaren Tasazio Erregistro Ofizialean izena emandako tasazio-sozietateek egina izan behar du.
- ECO/805/2003 Ministerio Agindua, 2003ko martxoaren 27koa, bete behar du.

Aktibo horien balioa maiztasun aldakor batekin berrikusten da, horien bidez bermatutako eragiketaren kalifikazioa, zenbatekoa eta LTVa (aktiboaren arriskua/balioa) kontuan hartuta. Horren ondorioz, eragiketaren kalifikazioaren arabera politikak ezartzen dira, eragiketa arazotsuak (zalantzazkoak, azpieztandarrak edo esleituak), normalak edo jarraipen berezikoak diren.

a) Eragiketa aktiboak

2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n ordaintzeko dauden hipoteka-mailegu eta -kredituen balio nominala 11.856.927 mila eta 12.242.625 mila eurokoa da, hurrenez hurren. Horietatik, aukeratzeko modukoak izateko ezaugarriak 8.023.648 eta 8.374.030 mila eurok dituzte, hurrenez hurren (Errege Dekretu horren 12. artikulua finkatuta dituen mugak aintzat hartu gabe).

Ondoren, batetik Entitatearen hipoteka-bermedun mailegu eta kredituen balio nominalaren eta bestetik hipoteka-bonuen eta hipoteka-zedulen jaulkipen-muga kalkulatzeko arategian xedatutakoaren arabera hautagarriak direnen berri emango dugu.

	Mila eurokotan	
	2014-06-30	2013-12-31
	Balio nominala	Balio nominala
Maileguak guztira (a)	12.848.819	13.282.477
Jaulkitako hipoteka-partaidetzak	-	-
Horietatik: Balantzean eutsitako maileguak	-	-
Jaulkitako hipoteka-transmisioko ziurtagiriak	991.892	1.039.852
Horietatik: Balantzean eutsitako maileguak	991.892	1.039.852
Jasotako finantzaketak bermatzeko hipoteka-maileguak	-	-
Hipoteka-bono eta -zedulen jaulkipena babesteko maileguak	11.856.927	12.242.625
Mailegu ez-aukeragarriak (b)	3.833.279	3.868.595
Aukeragarriak izateko baldintzak betetzen dituzte, 716/2009 EDaren 5.1 artikuluko muga salbu	2.338.440	2.525.214
Gainerakoak	1.494.839	1.343.381
Mailegu aukeragarriak (c)	8.023.648	8.374.030
Zenbateko ez-konputagarriak (d)	7.810	7.748
Zenbateko konputagarriak	8.015.838	8.366.282
Hipoteka-bonoen jaulkipenak estaltzen dituzten maileguak	-	-
Hipoteka-zedulen jaulkipenak estaltzeko gauza diren maileguak	8.015.838	8.366.282

- (a) Entitatearen alde inskribatutako hipoteka-bermea duten mailegu eta kredituetatik erabilitako eta kobratu gabeko saldoa (hipoteka-partaidetzen eta hipoteka-transmisioko ziurtagirien bidez eskuratuak barne), balantzetik baja emanda badago ere eta arrisku osoaren ehunekoa azken tasazioaren zenbatekoaren –loan to value– gainean edozein dela ere.
- (b) Hirugarrenei transferitu ez zaizkien eta jasotako finantzaketari lotuta ez dauden hipoteka-bermedun maileguak, 716/2009 Errege Dekretuaren 3. artikuluan aurreikusitako baldintzak ez betetzeagatik hipoteka-bonoak eta hipoteka-zedulak jaulkitzeko hautatu ezin direnak.
- (c) Hipoteka-bonoak eta hipoteka-zedulak jaulkitzeko 716/2009 Errege Dekretuaren 3. artikuluen arabera aukeragarriak diren maileguak, 716/2009 Errege Dekretuaren 12. artikulua ezarritako zenbatekora murriztu gabe mugak.
- (d) 716/2009 Errege Dekretuaren 12. artikuluan finkatutako irizpideen arabera hipoteka-bonuen eta hipoteka-zedulen jaulkipena estaltzeko konputagarriak ez diren mailegu aukeragarrien zenbatekoa.

Segidan, 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n hipoteka-mailegu eta -kredituek hainbat zenbaterako atributuen arabera duten banakapena aurkeztuko dugu:

	Mila eurokotan			
	2014-06-30		2013-12-31	
	Hipoteka-bono eta -zedulen jaulkipena babesteko maileguak (a)	Horietatik: mailegu aukeragarriak (b)	Hipoteka-bono eta -zedulen jaulkipena babesteko maileguak (a)	Horietatik: mailegu aukeragarriak (b)
GUZTIRA	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
1 ERAGIKETEN JATORRIA	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
1.1 Entitateak sortuak	11.749.777	7.947.016	12.132.277	8.293.905
1.2 Beste erakunde batzuetatik subrogatuak	107.150	76.632	110.348	80.125
1.3 Gainerakoak	-	-	-	-
2 MONETA	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
2.1 Euroa	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
2.2 Gainerako monetak	-	-	-	-
3 ORDAINKETAREN EGOERA	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
3.1 Normala	10.591.020	7.665.189	10.978.783	8.045.565
3.2 Beste egoera batzuk	1.265.907	358.459	1.263.842	328.465
4 BATEZ BESTEKO HONDAR MUGAEGUNA	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
4.1 Hamar urtera artekoa	4.258.799	2.471.407	4.356.867	2.494.454
4.2 Hamar eta hogeitaz bitartekoa	7.287.732	5.399.298	7.463.858	5.655.781
4.3 Hogeitaz eta hogeitaz hamar urte bitartekoa	310.310	152.857	421.900	223.795
4.4 Hogeitaz hamar urtetik gorakoa	86	86	-	-
5 INTERES TASAK	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
5.1 Finkoa	35.136	1.221	43.025	1.348
5.2 Aldakorra	-	-	-	-
5.3 Mistoa	11.821.791	8.022.427	12.199.600	8.372.682
6 TITULARRAK	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
6.1 Pertsona juridikoak eta pertsona fisikoak Enpresariak	1.695.861	2.887	1.848.507	5.341
<i>Horietatik: Higuezinen sustapenak</i>	<i>362.424</i>	<i>-</i>	<i>446.882</i>	<i>-</i>
6.2 Gainerako pertsona fisikoak eta FZIALGAEak	10.161.066	8.020.761	10.394.118	8.368.689
7 BERME MOTA	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
7.1 Bukatutako aktiboak/eraikinak	11.467.181	7.998.889	11.784.604	8.345.052
7.1.1 Bizitegitarakoak	10.786.883	7.668.924	11.064.055	8.293.799
<i>Horietatik: Babes ofizialeko etxebizitzak</i>	<i>969.257</i>	<i>684.669</i>	<i>1.037.836</i>	<i>754.157</i>
7.1.2 Komertzialak	281.007	23.023	288.799	34.030
7.1.3 Gainerakoak	399.291	306.942	431.750	17.223
7.2 Eraikitzen ari diren aktiboak/eraikinak	42.350	-	54.006	-
7.2.1 Bizitegitarakoak	42.350	-	53.404	-
<i>Horietatik: Babes ofizialeko etxebizitzak</i>	<i>3.911</i>	<i>-</i>	<i>9.002</i>	<i>-</i>
7.2.2 Komertzialak	-	-	-	-
7.2.3 Gainerakoak	-	-	602	-
7.3 Lursailak	347.396	24.759	404.015	28.978
7.3.1 Urbanizatuak	91.264	15.086	82.823	11.818
7.3.2 Gainerakoak	256.132	9.673	321.192	17.160

- (a) Hirugarrenei transferitu ez zaizkien eta jasotako finantzaketari lotuta ez dauden hipoteka-maileguetatik erabilitako eta kobratu gabeko saldoa, arrisku osoaren ehunekoaz azken tasazioaren zenbaterakoaren –loan to value– gainean edozein dela ere.
- (b) Hipoteka-bonoak eta hipoteka-zedulak jaulkitzeko 716/2009 Errege Dekretuaren 3. artikulua arabera aukeragarriak diren maileguak, 716/2009 Errege Dekretuaren 12. artikulua ezarritako zenbaterako murriztu gabe mugak.

Errege Dekretu hartako 12. artikuluan finkatutako irizpideen arabera 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n hipoteka-tituluen jaulkipena estaltzeko kontuan hartuko den zenbatekoa 8.015.838 eta 8.366.282 mila eurokoa da, hurrenez hurren.

Balio nominalari eta eguneratuari dagokienez –azken hori Errege Dekretu horretako 23. artikuluan ezarritakoari jarraiki kalkulatu da– Entitateak ez du ez mailegurik ez hipoteka-krediturik, 2014ko ekainaren 30eko eta 2013ko abenduaren 31ko hipoteka-bonuen jaulkipenak estaltzeko. Bestalde, 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n zorroan dauden eta hipoteka-partaidetzen bidez edo hipoteka-transmisioko ziurtagirien bidez mugitu direnen balio nominala 991.892 eta 1.039.852 mila eurokoa da, hurrenez hurren.

Mailegu eta hipoteka-kreditu ez-aukeragarri guztien balio nominala 3.833.279 mila eurokoa da, 2014ko ekainaren 30ean (3.868.595 mila eurokoa, 2013ko abenduaren 31n). Horien artean, 716/2009 Errege Dekretuaren 5.1 artikuluan ezarritako mugak betetzen ez dituztelako aukeragarriak ez direnak baina aukeragarrien gainerako baldintzak (arau horretako 4. artikuluan azaltzen direnak) betetzen dituztenak 2.338.440 eta 2.525.214 mila eurokoak dira, hurrenez hurren, 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko ekitaldi-itxieran.

Hona hemen hipoteka-bonoak eta hipoteka-zedulak jaulkitzeko hautagarri diren hipoteka-mailegu eta -kredituen balio nominalen banaketa, arriskuak 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n egindako azken tasazio eskuragarriaren zenbatekoaren gainean duen ehunekoaren arabera:

2014ko ekainaren 30ean

	Mila eurokotan				GUZTIRA
	Eskura dagoen azken tasazioaren gaineko arriskua hipoteka-merkatuaren eraginetarako (<i>loan to value</i>) (b)				
	2014-06-30				
% 40koa edo txikiagoa	% 40 baino handiagoa eta % 60koa edo txikiagoa	% 60 baino handiagoa eta % 80koa edo txikiagoa	% 80 baino handiagoa		
Hipoteka-bono eta -zedulak jaulkitzeko aukeragarriak diren maileguak (a)	2.235.432	2.702.692	3.085.524	-	8.023.648
- Etxebizitzen gainekoak	2.212.640	2.674.727	3.068.561	-	7.955.928
- Gainerakoak	22.792	27.965	16.963	-	67.720

2013ko abenduaren 31n

	Mila eurokotan				GUZTIRA
	Eskura dagoen azken tasazioaren gaineko arriskua hipoteka-merkatuaren eraginetarako (<i>loan to value</i>) (b)				
	2013-12-31				
% 40koa edo txikiagoa	% 40 baino handiagoa eta % 60koa edo txikiagoa	% 60 baino handiagoa eta % 80koa edo txikiagoa	% 80 baino handiagoa		
Hipoteka-bono eta -zedulak jaulkitzeko aukeragarriak diren maileguak (a)	2.268.771	2.759.738	3.345.521	-	8.374.030
- Etxebizitzen gainekoak	2.236.947	2.720.720	3.321.608	-	8.279.275
- Gainerakoak	31.824	39.018	23.913	-	94.755

- (a) Hipoteka-bonoak eta hipoteka-zedulak jaulkitzeko aukeragarriak diren maileguak, 716/2009 Errege Dekretuaren 12. artikulua ezarritako zenbatekora murriztu gabe mugak.
- (b) Loan to valuea ateratzeko, informazioaren datan indarrean dagoen arriskua zati azken tasazioaren zenbatekoa egin beharko da.

Hipoteka-bono eta hipoteka-zedula aukeragarriak eta ez-aukeragarriak jaulkitzea babesten duten hipoteka-mailegu eta -kredituen balio nominaleko mugimenduak hauek dira, 2014ko lehen seihilekoan eta 2013ko ekitaldian:

	Mila eurokotan	
	Mailegu aukeragarriak (a)	Mailegu ez-aukeragarriak (b)
1 2013ko hasierako saldoa	8.789.808	3.966.023
2 Epealdiko bajak	1.219.903	777.167
2.1 Mugaeguneko kitapenak	41.417	76.055
2.2 Kitapen aurreratuak	92.682	165.483
2.3 Beste erakunde batzuetatik subrogatuak	-	-
2.4 Gainerakoak	1.085.804	535.629
3 Epealdiko altak	804.125	679.739
3.1 Entitateak sortuak	501.255	172.203
3.2 Beste erakunde batzuetatik subrogatuak	11.002	2.462
3.3 Gainerakoak	291.868	505.074
	-	-
4 2013ko amaierako saldoa	8.374.030	3.868.595
1 2014ko hasierako saldoa	8.374.030	3.868.595
2 Epealdiko bajak	519.053	320.266
2.1 Mugaeguneko kitapenak	4.472	17.932
2.2 Kitapen aurreratuak	35.092	129.146
2.3 Beste erakunde batzuetatik subrogatuak	-	-
2.4 Gainerakoak	479.489	173.188
3 Epealdiko altak	168.671	284.950
3.1 Entitateak sortuak	109.021	76.777
3.2 Beste erakunde batzuetatik subrogatuak	182	293
3.3 Gainerakoak	59.468	207.880
	-	-
4 2014-06-30eko amaierako saldoa	8.023.648	3.833.279

- (a) Hipoteka-bonoak eta hipoteka-zedulak jaulkitzeko 716/2009 Errege Dekretuaren 3. artikulua araberako aukeragarriak diren maileguak, 716/2009 Errege Dekretuaren 12. artikulua ezarritako zenbatekora murriztu gabe mugak.
- (b) Hirugarrenei transferitu ez zaizkien eta jasotako finantzaketari lotuta ez dauden hipoteka-bermedun maileguak, 716/2009 Errege Dekretuaren 3. artikuluan aurreikusitako baldintzak ez betetzeagatik hipoteka-bonoak eta hipoteka-zedulak jaulkitzeko hautatu ezin direnak.

Hipoteka-bonuen eta hipoteka-zedulen jaulkipena estaltzen duten hipoteka-mailegu eta -kredituen saldo erabilgarriak hauek dira, 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n:

	Mila eurokotan	
	2014-06-30	2013-12-31
	Saldo	Saldo
	erabilgarriak.	erabilgarriak.
	Balio nominala	Balio nominala
	(a)	(a)
Hipoteka-bono eta -zedulen jaulkipena babesten duten hipoteka-maileguak	40.297	55.772
- Aukeragarriak izan daitezkeenak (b)	-	-
- Ez-aukeragarriak	40.297	55.772

(a) Hirugarrenei transferitu ez zaizkien eta jasotako finantzaketari lotuta ez dauden hipoteka-mailegu guztietan konprometitutako zenbatekoak (muga) ken erabilitako zenbatekoak, azken tasazioaren zenbatekoaren (loan to value) gaineko arrisku osoaren ehunekoa edozein dela ere. Etxebizitzak saltzen direnean soilik sustatzaileei ordaintzen zaizkien zenbatekoak ere barne hartzen ditu saldo erabilgarriak.

(b) 716/2009 Errege Dekretuaren 3. artikulua arabera hipoteka-bonuak eta -zedulak jaulkitzeko aukeragarriak izan daitezkeen maileguak.

2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n, Entitateak ez du hipoteka-zedula biziak jaulkitzeko ordezkapen-aktiborik identifikatuta. Izan ere, egindako jaulkipenen ehunekoa jaulkipenak babesteko aukeratzeko moduko aktiboen gainetik dago data horietan, % 52,03an eta % 55,83an, hurrenez hurren. 1981eko martxoaren 25eko 2/1981 Legeak, Hipoteka Merkatua Arautzekoak, % 80an du gehienezko kopurua ezarrita.

b) Eragiketa pasiboak

Segidan, 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n Entitatearen hipoteka-mailegu eta -kredituen zorrotik egindako eta kolaterizatutako jaulkipenak banakatuko ditugu:

Hipoteka-titulak	Mila eurokotan			
	2014-06-30		2013-12-31	
	Balio nominala	Batez besteko hondar-mugaeguna (hiletan)	Balio nominala	Batez besteko hondar-mugaeguna (hiletan)
1 Jaulkitako hipoteka-bono biziak	-	-	-	-
2 Jaulkitako hipoteka-zedulak	4.175.000		4.675.000	
<i>Horiematik: Balantzeko pasiboan erregistratu gabeak</i>	1.400.000		1.400.000	
2.1 Zor-balore adierazgarriak. Eskaintza publiko bidez jaulkitakoak	1.550.000		1.550.000	
2.1.1 Urtebetera bitarteko hondar-mugaeguna	-		-	
2.1.2 Urtebetetik bi urtera bitarteko hondar-mugaeguna	-		-	
2.1.3 Bi urtetik hiru urtera bitarteko hondar-mugaeguna	700.000		700.000	
2.1.4 Hiru urtetik bost urtera bitarteko hondar-mugaeguna	700.000		700.000	
2.1.5 Bost urtetik hamar urtera bitarteko hondar-mugaeguna	150.000		150.000	
2.1.6 Hamar urtetik gorako hondar-mugaeguna	-		-	
2.2 Zor-balore adierazgarriak. Gainerako jaulkipenak	-		-	
2.2.1 Urtebetera bitarteko hondar-mugaeguna	-		-	
2.2.2 Urtebetetik bi urtera bitarteko hondar-mugaeguna	-		-	
2.2.3 Bi urtetik hiru urtera bitarteko hondar-mugaeguna	-		-	
2.2.4 Hiru urtetik bost urtera bitarteko hondar-mugaeguna	-		-	
2.2.5 Bost urtetik hamar urtera bitarteko hondar-mugaeguna	-		-	
2.2.6 Hamar urtetik gorako hondar-mugaeguna	-		-	
2.3 Gordailuak	2.625.000		3.125.000	
2.3.1 Urtebetera bitarteko hondar-mugaeguna	300.000		700.000	
2.3.2 Urtebetetik bi urtera bitarteko hondar-mugaeguna	1.100.000		600.000	
2.3.3 Bi urtetik hiru urtera bitarteko hondar-mugaeguna	-		600.000	
2.3.4 Hiru urtetik bost urtera bitarteko hondar-mugaeguna	-		-	
2.3.5 Bost urtetik hamar urtera bitarteko hondar-mugaeguna	1.225.000		1.225.000	
2.3.6 Hamar urtetik gorako hondar-mugaeguna	-		-	
3 Jaulkitako hipoteka-partaidetzak (b)	-		-	
3.1 Eskaintza publiko bidez jaulkitakoak	-		-	
3.2 Gainerako jaulkipenak	-		-	
4 Jaulkitako hipoteka-transmisioko ziurtagiriak (b)	991.892	242	1.039.852	245
4.1 Eskaintza publiko bidez jaulkitakoak	-	-	-	-
4.2 Gainerako jaulkipenak	991.892	242	1.039.852	245

- (a) Hipoteka-zeduletan entitateak jaulkitako amortizatu gabekoak ere barne hartzen dira, nahiz eta pasiboan erregistratuta ez egon (hirugarrenei saldu ez zaizkielako edo berrerosi egin direlako).
- (b) Aktiboan erregistratutako (balantzean eutsitako) hipoteka-mailegu eta -kredituei dagozkien hipoteka-partaidetzen eta hipoteka-transmisioko ziurtagirien zenbatekoa.

2. Eraikuntzaren eta higiezinaren sustapenaren sektorearekiko esposizioari buruzko informazioa

a) Eraikuntzaren eta higiezinaren sustapenaren sektorearekiko esposizioa

Eraikuntzari eta higiezinaren sustapenari zuzendutako finantzaketa eta estaldura hauek dira, 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n:

	Mila eurokotan		
	2014-06-30		
	Zenbateko gordina	Bermearen balioaren gaineko sobera	Aktiboen narriaduraren ondoriozko balio- zuzenketak Estaldura espezifikoak
Eraikuntzari eta higiezinaren sustapenari zuzendutako finantzaketa (Espainiako negozioak)	627.444	332.029	334.738
Zalantzazkoa	526.476	265.163	329.040
Azpiestandarra	28.884	12.598	5.698
Pro memoria:			
Aktibo kobraezinak	181.539	-	-
	Kontabilitate-balioa		
	14.623.430		
- Administrazio publikoei ez beste bezeroei emandako kreditua guztira (Espainiako negozioetan)	24.688.478		
- Aktiboa guztira (negozioak guztira)	161.776		
	Mila eurokotan		
	2013-12-31		
	Zenbateko gordina	Bermearen balioaren gaineko sobera	Aktiboen narriaduraren ondoriozko balio- zuzenketak Estaldura espezifikoak
Eraikuntzari eta higiezinaren sustapenari zuzendutako finantzaketa (Espainiako negozioak)	791.677	410.982	392.372
Zalantzazkoa	637.683	310.658	380.426
Azpiestandarra	60.660	35.007	11.946
Pro memoria:			
Aktibo kobraezinak	139.653		
	Kontabilitate-balioa		
	15.576.941		
- Administrazio publikoei ez beste bezeroei emandako kreditua guztira (Espainiako negozioetan)	24.612.630		
- Aktiboa guztira (negozioak guztira)	167.336		

Jarraian, 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n eraikuntzarako, higiezinaren sustapenerako eta etxebizitza eskuratzeko erabilitako finantzaketaren xehapena aurkeztuko dugu:

	Mila eurokotan	
	Eraikuntzari eta higiezinaren sustapenari zuzendutako finantzaketa	
	Zenbateko gordina	
	2014-06-30	2013-12-31
Hipoteka-bermerik gabe	65.280	111.058
Hipoteka-bermearekin	562.164	680.619
Bukatutako eraikinak	255.686	320.487
Etxebizitza	197.558	245.393
Gainerakoak	58.128	75.094
Eraikitzen ari diren eraikinak	42.816	54.006
Etxebizitza	42.816	53.404
Gainerakoak	-	602
Lurzorua	263.662	306.126
Lursail urbanizatuak	36.962	42.498
Gainerako lurzorua	226.700	263.628
Guztira	627.444	791.677

Etxebizitza eskuratzeko emandako kredituen zenbatekoaren xehapena honako hau da, 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n:

	Mila eurokotan			
	2014-06-30		2013-12-31	
	Zenbateko gordina	Zalantzazkoa	Zenbateko gordina	Zalantzazkoa
Etxebizitza eskuratzeko kreditua	10.691.581	410.219	11.305.075	271.074
Hipoteka-bermerik gabe	234.232	3.104	243.859	2.863
Hipoteka-bermearekin	10.457.349	407.115	11.061.216	268.211

Hauek dira etxebizitza erosteko familiei emandako hipoteka-bermedun kredituaren xehapenak, 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n eskura dagoen azken tasazioaren gainean arrisku osoak duen ehunekoaren arabera:

Mila eurokotan						
Eskura dagoen azken tasazioaren gaineko arriskua (<i>loan to value</i>)						
2014-06-30						
% 40koa edo txikiagoa	% 40 baino handiagoa eta % 60koa edo txikiagoa	% 60 baino handiagoa eta % 80koa edo txikiagoa	% 80 baino handiagoa eta % 100ekoa edo txikiagoa	% 100 baino handiagoa	Guztira	
Zenbateko gordina	2.438.901	2.923.970	3.509.470	1.156.780	428.228	10.457.349
Zalantzakoa	23.170	44.362	84.372	110.049	145.162	407.115

Mila eurokotan						
Eskura dagoen azken tasazioaren gaineko arriskua (<i>loan to value</i>)						
2013-12-31						
% 40koa edo txikiagoa	% 40 baino handiagoa eta % 60koa edo txikiagoa	% 60 baino handiagoa eta % 80koa edo txikiagoa	% 80 baino handiagoa eta % 100ekoa edo txikiagoa	% 100 baino handiagoa	Guztira	
Zenbateko gordina	2.514.654	3.025.111	3.796.145	1.313.905	411.401	11.601.216
Zalantzakoa	13.845	27.366	50.218	72.210	104.572	268.211

Hona hemen zorrak ordaintzeko jasotako aktiboen xehetasuna, 2014ko ekainaren 30ean eta 2013ko abenduaren 31n:

	Mila eurokotan			
	2014-06-30		2013-12-31	
	Kontabilitate-balioa	Horretan: aktiboen narriaduraren ondoriozko balio-zuzenketak	Kontabilitate-balioa	Horretan: aktiboen narriaduraren ondoriozko balio-zuzenketak
Eraikuntzako eta higiezinaren sustapeneko enpresetarako finantzaketetatik datozen higiezinetako aktiboak	277.334	268.722	287.426	271.426
Bukatutako eraikinak	34.744	33.305	35.664	24.953
Etxebizitza	32.443	32.965	34.229	24.389
Gainerakoak	2.301	340	1.435	564
Eraikitzen ari diren eraikinak	31.839	21.212	31.289	21.937
Etxebizitza	31.839	21.212	31.289	21.937
Gainerakoak	-	-	-	-
Lurzorua	210.751	214.205	220.473	224.536
Lursail urbanizatuak	24.922	39.659	25.452	39.325
Gainerako lurzorua	185.829	174.546	195.021	185.211
Etxebizitza eskuratzeko familiei emandako hipoteka-finantzaketetatik datozen higiezinetako aktiboak	30.531	1.714	25.770	1.395
Zorrak ordaintzeko jasotako gainerako higiezinetako aktiboak	10.214	1.422	7.175	626
Aktibo horiek dituzten sozietateen kapital-tresnak, partaidetzak eta finantzaketak	-	-	-	-
Guztira	318.079	271.858	320.371	273.447

Sektore sustatzailearen arrisku arazotsuaren kudeaketa

Aldez aurretiko oharrak

Entitateak egun darabilen politika oso murriztailea da. Horren helburua, oro har, espero den inbertsio-segmentuaren galera ez handitzea da, eta, zehazki, bezeroak ez galtzea, finantzatutako aktiboen merkatu-prezioen eboluzioarekiko ziurgabetasuna eta gehiegizko eskaintza kontuan izanda.

Kreditatuarengandik espero den galera ez handitzeko erabakiak honako ondorio hauek ditu:

- i. Gure bezeroek aurkeztutako proiektu berriak ez finantzatzea, horiei lotuta beste proiektu batzuetan murrizketak egiten ez badira.
- ii. Ondare-izaerako irtenbideak hartzea (aktiboak erostea) hirigintza-kostuak edo eraikuntzaren hasiera finantzatzeko eskaeretan, proiektua merkaturatzearen bidez bideratzeko aurreikuspen errealik ezean.

Bezero arazotsuekiko jarraipen- eta berreskurapen-prozesua

Sustatzaileekin sortutako egoera arazotsuak kudeatzeko jarraitu beharreko irizpideak honako hauek dira:

Zorren berregituraketa egiteko irizpidea finantzaketa murriztea edo berme osagarri eraginkorrak (amaitutako etxebizitza, diruzko bermeak edo abal eraginkorrak) ematea da, LTVaren % 50era iristeko helburuz.

Beraz, ez da egingo berme eraginkorrik gabeko berrinstrumentaziorik edo arriskua txikitzen ez duenik, baina kaudimena eta zorra itzultzeko ahalmena duten bezeroen zorra 5 urtera arteko epearekin berregitura daiteke, mailegua amortizatzeko egutegia ezarrita.

Berregituraketa guztiek, ezinbestez, bi baldintza hauetako bat bete behar dute, bezeroa zalantzazkotzat ez hartzeko:

- Ahal dela, egiturazko finantzaketa egitea, hasieran zorraren ehuneko esanguratsu bat (LTVaren % 50eraino) murriztuz eta gainerakoa geroratzuz (5 urtera arte), amortizazio-egutegia ezarrita.
- Hasierako murrizketa egitea ezinezkoa bada, egiturazko finantzaketak 5 urtera arteko amortizazio-egutegia izango du eta proiektuz kanpoko berme eraginkor osagarriak (amaitutako etxebizitza, gordailuak, lokal balioaniztunak...) eskatuko dira, gutxienez zorraren LTVaren % 50eraino iritsi arte.

Higiezinaren eraikuntzaren eta sustapenaren finantzaketatik datozen aktibo arazotsuen aurrean, politika ezberdinak erabiliko dira, dagoeneko eraikitako etxebizitza den, eraikitzeko fasean dagoen ala lurzorua den.

Eraikitako etxebizitzaren kasuan, epe laburreko eta ertaineko politikaren helburua merkaturatze-plan trinkoa egitea da. Plan horrek aurrera egiteko, barne- eta kanpo-eragileen laguntza eskatzen du, baita lortutako emaitzen jarraipena egitea eta prezio-politikak tokiko errealitatera egokitzea ere. Dagoen eskariak, beste eskaintzaile batzuen prezioek eta etxebizitzaren stock aktiboaren eboluzioak baldintzatuko dute prezio-politika hori.

Eraikitzeko fasean dauden etxebizitzak badira, bideragarritasun-azterlanak egiten dira, epe laburrera emaitza positiboak eman ditzaketen proiektuak antzemateko edo proiektua bertan behera uzteak dakartzan emaitza negatiboak ahalik eta txikienak izateko. Bideragarritasun-azterlanak emaitza negatiboak ematen baditu, proiektuaren hibernazioari ekiten zaio, harik eta merkatuaren egoera aldatu eta operazioa berriz ere abian jartzeko une egokia iritsi arte. Hala ere, proiektua saltzea ere ez da baztertu behar, dagozkion minusbalioak bereganatuz, operazio bakoitzaren analisi indibidualaren arabera.

Azkenik, lurzoruari dagokionez, gaur egun ia ez dago salerosketarik, ordaindu gabeko finantzaketen ondorioz egiten direnak izan ezik. Hortaz, epe laburreko politikaren oinarriak dira, alde batetik, lurzoruaren onarpen selektiboa eta, bestetik, gerora aplikagarri izan daitezkeen desinbertsio-bideak azkar eta eraginkortasunez hartzeko dokumentu- eta lege-betekizunak zorrotz betetzea. Nolanahi ere, hala badagokio, azken emaitza ekonomikorik onena ekar lezaketen garapen urbanistikoak gauzatu egin behar dira.

Epe ertain eta luzean, berriz, politikaren helburua lurzoruak saltzea da, behar izanez gero, lurzoruak erosketa-prezioaren aldean izan lezakeen balio-galerak eragindako minusbalioak bereganatuz. Hala ere, bideragarritasun ekonomikoa duten proiektuak ez dira bazter utzi behar, kasu bakoitzean aplikagarri den erabilera aztertu eta aukeratu ondoren.

b) Birfinantzatzeko-eragiketak

Taldeak arriskuak berrantolatzeko onetsitako politikaren arabera, arriskuak adiskidetasunean oinarritutako berreskurapen bidez kudeatzeko tresna bat da eragiketen berrantolaketa. Horrela, bada, bi eragiketa mota bereizten dira: birfinantzatzeko-eragiketak, aurretik dagoen eragiketa bat kitatzeko eragiketa berria abiaraztea eskatzen dutenak, eta berregituratutako edo berritutako eragiketak, irekita dauden eragiketen baldintza bat edo hainbat aldatzeko aukera ematen dutenak.

Politika horretan, halaber, halako eragiketak berresteko ahalmenak ezarri dira, horiek ordaindu gabeko kuotak (berankorrak) izan ala ez. Ahalmen hori Arriskuen Areak (Arriskuen Kudeaketa, Jarraipena eta Berreskurapenak) izango du beti.

Berrantolatutako inbertsioa sailkatzeko eta behar izanez gero hornitzeko irizpideari dagokionez, berrantolaketa guztiak azpiestandar moduan sailkatzen dira, eta erabilitako saldoaren % 15eko hasierako hornidura aitortzen zaie, baldin eta normalizat edo zalantzazkotzat sailkatzeko baldintzak betetzen ez badituzte.

- Berrantolaketa normalizat hartuko da, honako baldintza hauek betetzen baditu:
 - Ordaintzeko dauden interes arruntak arriskua areagotu barik kobratzea.
 - Kontuak zorraren % 100 estaltzen duten berme eraginkorrak edo fidatzaile kaudimentsuak edukitzea.
 - Gabealdia 12 hilabete baino laburragoa izatea.
 - Dirua itzultzeko behar adinako ahalmena.
 - Aurreko berrantolaketa baten ondorioa ez izatea.
- Berrantolaketa zalantzazkotzat joko da, honako baldintza hauek betetzen baditu:

- Interesak ez kobratzea edo berme eraginkorrak ez eskaintzea.
- 30 hilabetetik gorako gabealdia izatea, edo HBMetan 30 urtetik gorako epea izatea, edota gainerako bermeetan 10 urtetik gorako epea izatea.
- Aurreko berrantolaketa baten ondorioa izatea, berrantolaketa hori normalizat jo ez bada.

Zalantzazkotzat jotako berrantolatutako eragiketetan, hasierako gutxieneko hornidura % 25ekoa izango da, baldin eta sailkapen hori eragiketa berrantolatu aurretik ez bazuen. Kasu horretan, berrantolaketaren egunean berankortasunagatik zegokion hornidura-ehunekoa gehituko zaio.

Halako eragiketei jarraipena egiteaz Jarraipenaren eta Berreskurapenen Departamentua arduratuko da. Hilean behin, horien bilakaera aztertuko dute, komeni bada sailkapena eta beharrezko zuzkidura-ehunekoa aldatzeko.

Eragiketak birfinantzatzeko, birfinantzatutako eta berregituratutako artean sailkatzeko irizpideak zehazten dituen 2012ko irailaren 28ko 6/2012 Zirkularrak ekarritako aldaketak betetzeko asmoz eta Entitateak horren inguruan finkatuta dituen politikei jarraiki, 2014ko ekainaren 30eko eta 2013ko abenduaren 31ko birfinantzatzeko, birfinantzatutako eta berregituratutako eragiketen berri emango dugu jarraian.

2014-06-30																							
ARRUNTA						AZPIESTANDARRA						ZALANTZAZKOA						GUZTIRA					
Erabateko higiezin bidezko hipoteka-bermea		Gainerako berme errealak		Berme errealik gabe		Erabateko higiezin bidezko hipoteka-bermea		Gainerako berme errealak		Berme errealik gabe		Estandura espezifiko	Erabateko higiezin bidezko hipoteka-bermea		Gainerako berme errealak		Berme errealik gabe		Estandura espezifiko	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Estandura espezifiko	
Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina		Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina					
1. Administrazio Publikoak	4	2.132	1	2.558	8	2.447	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	7.137	-	
2. Gainerako pertsona juridikoak eta banakako enpresariak	802	83.069	110	11.445	1.379	130.598	93	25.834	53	18.747	416	65.220	17.380	512	224.740	498	363.175	710	79.662	373.540	4.573	1.002.490	390.920
<i>Horretan: Eraikuntzari eta sustapenari zuzendutako finantzaketa</i>	6	2.277	3	652	-	-	14	8.506	5	3.615	-	-	2.432	162	157.586	166	234.965	14	12.900	261.131	370	420.501	263.563
3. Gainerako pertsona fisikoak	2.857	234.372	512	21.505	1.151	10.981	104	12.735	17	1.466	156	1.668	2.381	702	68.203	350	36.358	675	6.097	24.452	6.524	393.385	26.833
4. Guztira	3.663	319.573	623	35.508	2.538	144.026	197	38.569	70	20.213	572	66.888	19.761	1.214	292.943	848	399.533	1.385	85.759	397.992	11.110	1.403.012	417.753

2013-12-31																							
ARRUNTA						AZPIESTANDARRA						ZALANTZAZKOA						GUZTIRA					
Erabateko higiezin bidezko hipoteka-bermea		Gainerako berme errealak		Berme errealik gabe		Erabateko higiezin bidezko hipoteka-bermea		Gainerako berme errealak		Berme errealik gabe		Estandura espezifiko	Erabateko higiezin bidezko hipoteka-bermea		Gainerako berme errealak		Berme errealik gabe		Estandura espezifiko	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Estandura espezifiko	
Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina		Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina	Eragiketa kopurua	Zenbateko gordina					
1. Administrazio Publikoak	4	2.321	1	2.842	8	2.542	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	7.705	-	
2. Gainerako pertsona juridikoak eta banakako enpresariak	826	89.819	120	12.036	1.524	127.240	118	40.268	64	18.602	251	45.985	18.167	519	288.600	470	388.771	663	93.314	414.454	4.555	1.104.635	432.621
<i>Horretan: Eraikuntzari eta sustapenari zuzendutako finantzaketa</i>	9	4.722	2	328	-	-	27	18.185	5	1.513	3	21.553	8.143	210	235.432	155	242.391	18	18.538	299.423	429	542.662	307.566
3. Gainerako pertsona fisikoak	3.036	259.905	571	24.273	1.295	11.775	121	13.962	30	2.643	137	1.620	2.734	661	66.488	348	36.303	609	5.933	22.133	6.808	422.902	24.867
4. Guztira	3.866	352.045	692	39.151	2.827	141.557	239	54.230	94	21.245	388	47.605	20.901	1.180	355.088	818	425.074	1.272	99.247	436.587	11.376	1.535.242	457.488