

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020



Asociación Hipotecaria Española

Noviembre de 2020

Principales conclusiones del trimestre

En sintonía con la respuesta monetaria adoptada recientemente por el BCE para preservar la liquidez de los mercados financieros y garantizar el flujo de crédito a la economía, los principales índices de referencia del mercado se mantienen en niveles históricamente bajos. El Euribor a 12 meses, principal referencia de los préstamos hipotecarios en vigor, marcó de nuevo un mínimo, cerrando el mes de octubre de 2020 con una tasa de -0,466%.

Favorecido por este contexto de amplio estímulo monetario, las actuales condiciones de financiación presentes en el mercado, con tipos de interés en niveles mínimos y plazos de financiación mayores, están permitiendo rebajar la carga financiera derivada de la adquisición de vivienda. Así, la cuota hipotecaria media en el segundo trimestre de 2020 se situó en los 546 euros mensuales, manteniéndose por debajo de un tercio de la renta disponible de los hogares.

Como era de esperar, dada la particularidad de la situación, el nivel de actividad hipotecaria durante los primeros ocho meses del año se ha visto resentido de forma ostensible, siendo especialmente significativo a partir de marzo. A lo largo del ejercicio en curso se han inscrito 310.590 hipotecas (-9% interanual) por valor de 47.937 millones de euros (-5% interanual).

Se sigue consolidando la contratación de préstamos a tipo fijo, debido a la incidencia que ejerce en el entorno actual la política de precios ultra acomodaticia sobre las ofertas comerciales que tienen presencia en el mercado. Así mientras que hace un lustro las hipotecas con un tipo fijo a término no suponían más del 6% de las nuevas formalizaciones, actualmente suponen alrededor del 43%.

Se mantiene el gradual desapalacamiento al que venimos asistiendo desde hace años en la cartera viva del crédito hipotecario, que disminuye este segundo trimestre un 2,6%. Para los próximos trimestres cabe esperar que el desendeudamiento de los hogares se acentúe en tanto se mantengan los riesgos al alza en el escenario actual marcado por la incertidumbre, que afecte a las expectativas de demanda de este sector.

El crédito otorgado al conjunto del sector privado residente (OSR), que asciende a 1.241.445 millones de euros, por primera vez, después de años reduciendo el saldo en balance, mostró una evolución positiva tanto en términos absolutos (crece unos 26.655 millones de euros en el último año) como relativos (+2,2% interanual). El avance observado se sustenta en el visible crecimiento que ha experimentado el balance de las sociedades no financieras (+7,2% interanual) en contraste con la cartera de hogares (-1,8% interanual).

Durante el segundo trimestre de 2020 la tasa de dudosidad de OSR mostró una ligera mejora que va desde el 4,8% del trimestre anterior hasta el 4,7% actual. Sin embargo, la dinámica que mantuvo no fue fruto de una disminución en el saldo dudoso (+1,0% en términos trimestrales), sino de la favorable evolución que mantuvo el saldo vivo este trimestre (+3,8% en términos trimestrales), que actúa como denominador en la relación. En el crédito a la adquisición de vivienda, la tasa de dudosidad, que se situó en el 3,5% en el segundo trimestre del año, mostró una mejora de 0,3 puntos porcentuales en términos anuales, aunque aumentó 0,1 puntos en términos trimestrales.

El sector inmobiliario tampoco se ha mantenido inmune a los efectos de la pandemia, intensificando, en cierto modo, las señales de atonía que ya venía mostrando el mercado con anterioridad al estado de alarma. En particular, en el segundo trimestre de 2020 la compraventa de viviendas se situó en mínimos históricos, pues apenas se alcanzaron las 78.972 operaciones (-47% en términos interanuales y -32% en términos trimestrales). En paralelo, esta circunstancia ha condicionado la dinámica del mercado en lo referente a los precios de tasación, pues a nivel trimestral e interanual la vivienda se depreció un 1,8% y un 1,7%, respectivamente.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

I. CONTEXTO MACROECONÓMICO

- I.I. Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)
- I.II. Evolución de la Tasa de desempleo
- I.III. Evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC)
- I.IV. Variación interanual de la Formación Bruta en Capital Fijo (FBCF)
- I.V. Evolución mercado de Deuda soberana
- I.VI. Evolución Prima de riesgo española y Rentabilidad obligaciones a 10 años

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

- II.I. Índices oficiales de referencia del mercado hipotecario
- II.II. Indicadores de accesibilidad a la vivienda
- II.III. Nuevas hipotecas constituidas (total y viviendas)
- II.IV. Nuevas hipotecas constituidas según entidad que concede el préstamo
- II.V. Hipotecas canceladas registralmente en el periodo de referencia
- II.VI. Contratación hipotecaria según modalidad tipo de interés formalizado. Crédito a la vivienda
- II.VII. Renegociaciones en el crédito a la vivienda
- II.VIII. Saldo vivo del crédito hipotecario
- II.IX. Detalle saldo vivo crédito hipotecario por actividades
- II.X. Saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente (SPR/OSR). Negocios en España
- II.XI. Crédito inmobiliario total. Negocios en España
- II.XII. Crédito inmobiliario a hogares. Negocios en España
- II.XIII. Otros créditos a hogares. Negocios en España
- II.XIV. Crédito a las Actividades Inmobiliarias. Negocios en España
- II.XV. Crédito a la construcción. Negocios en España
- II.XVI. Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR) en entidades de depósito. Negocios en España

III. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

- III.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios
- III.II. Evolución composición de los títulos hipotecarios
- III.III. Detalle saldo vivo cédulas hipotecarias
- III.IV. Detalle saldo vivo titulización hipotecaria

IV. INDICADORES DE DUDOSIDAD

- IV.I. Detalle dudosidad del crédito a SPR/OSR
- IV.II. Detalle dudosidad en la financiación de adquisición de vivienda
- IV.III. Detalle dudosidad en la financiación de rehabilitación de viviendas
- IV.IV. Detalle dudosidad para la financiación a otros hogares
- IV.V. Detalle dudosidad del crédito concedido para financiar construcción y act. Inmobiliarias
- IV.VI. Procesos de ejecución hipotecaria iniciados sobre fincas totales y viviendas
- IV.VII. Hipotecas con cambios registrales

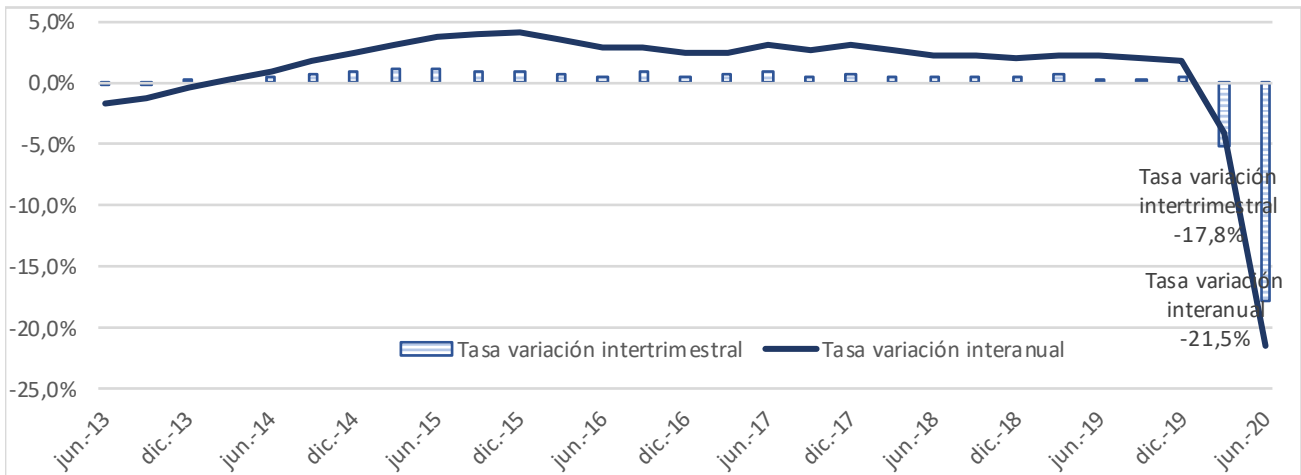
V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

- V.I. Actividad residencial: Visados de obra nueva (VON)
- V.II. Actividad residencial: Certificados de fin de obra (CFO)
- V.III. Tipología promotor en la nueva producción de vivienda
- V.IV. Índices de costes de la construcción (BASE 2010=100)
- V.V. Transacciones inmobiliarias
- V.VI. Transmisión de derechos de la propiedad (INE)
- V.VII. Distribución de préstamos firmados ante notario según su finalidad
- V.VIII. Distribución de transmisiones de viviendas ante notario según la superficie de las mismas
- V.IX. Valor medio de tasación de la vivienda (€/m²)
- V.X. Evolución reciente del valor de tasación de la vivienda libre

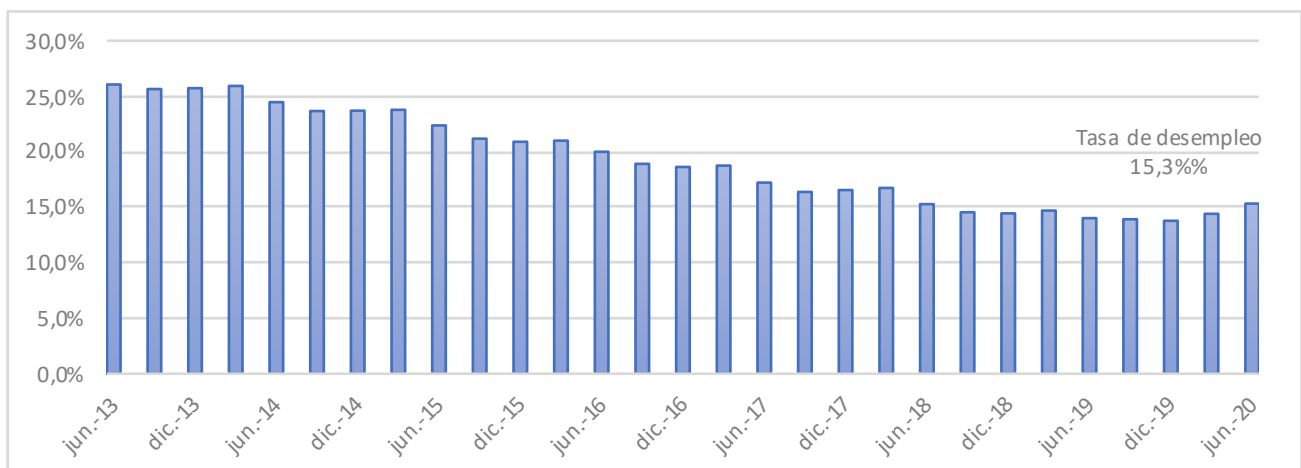
NOTAS METODOLÓGICAS Y FUENTES

I. CONTEXTO MACROECONÓMICO

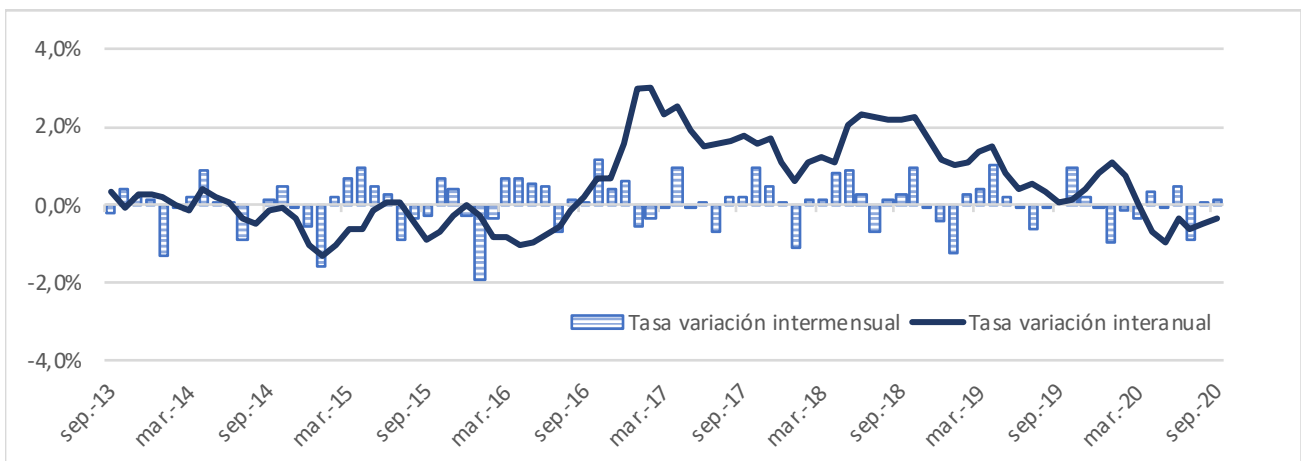
I.I. Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)



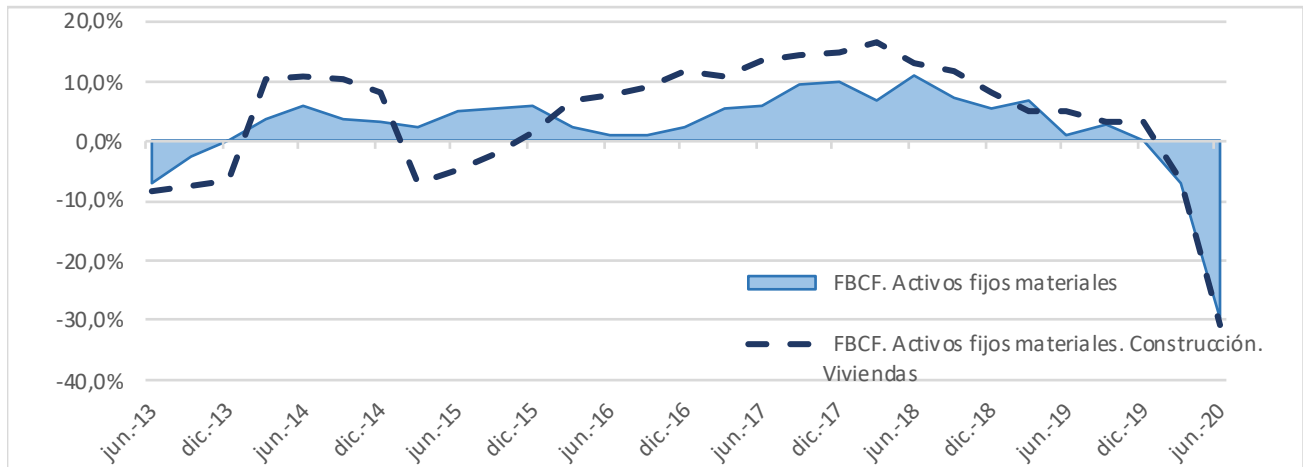
I.II. Evolución Tasa de desempleo



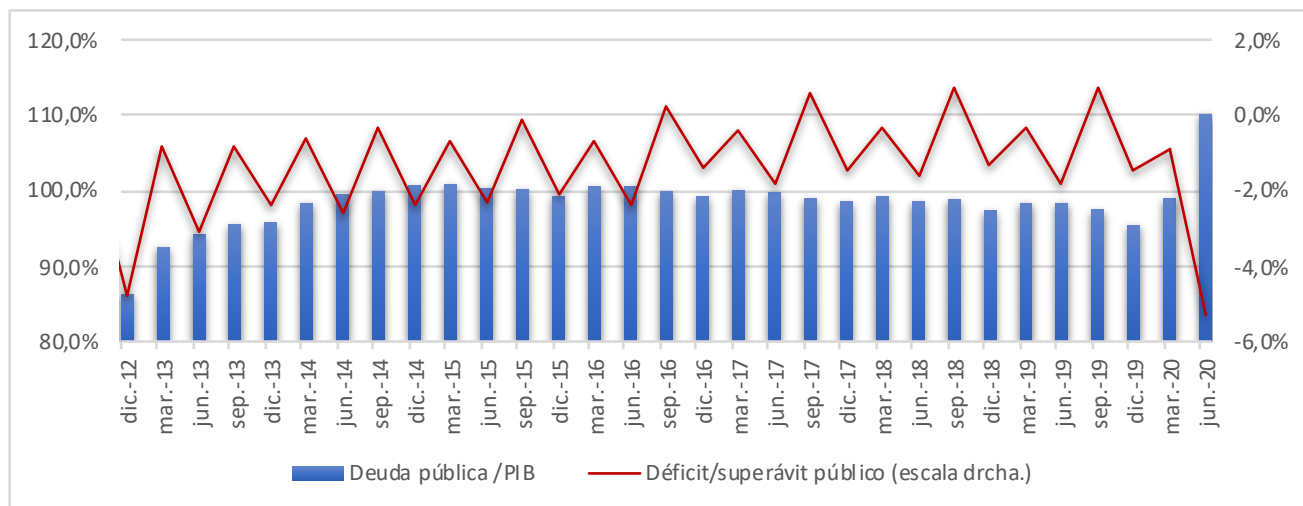
I.III. Evolución del índice de Precios al Consumo (IPC)



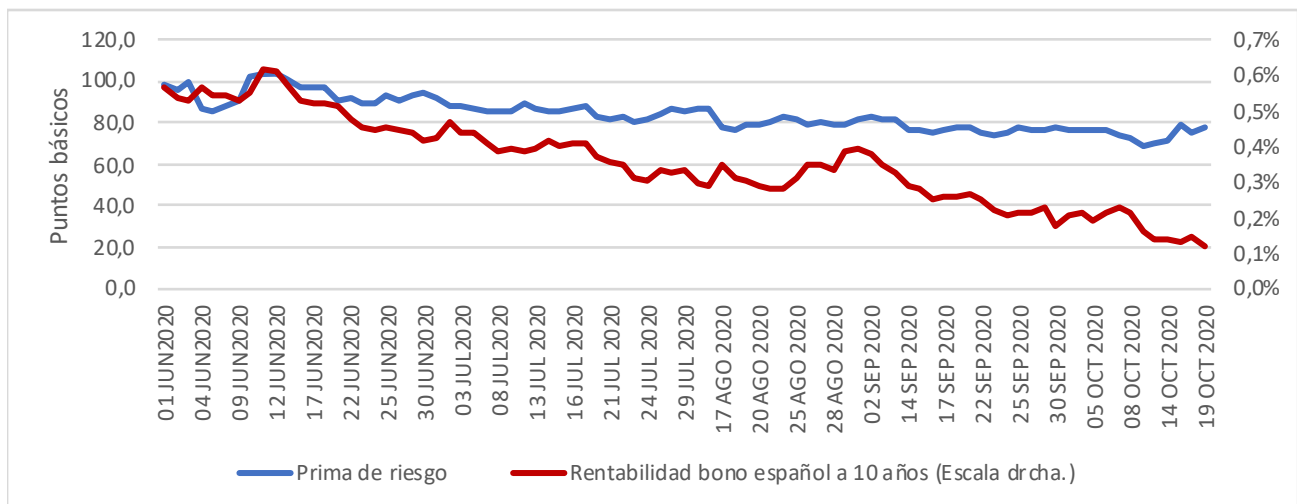
I.IV. Variación interanual de la Formación Bruta en Capital Fijo (FBCF)



I.V. Evolución mercado de Deuda soberana



I.VI. Evolución Prima de riesgo española y Rentabilidad obligaciones a 10 años



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.1. Índices oficiales de referencia del mercado hipotecario

	IRPH (Total entidades)	Zona Euro ¹	Euribor 12m	Mibor ²	IRS 5 años ³	Deuda
sept-19	1,825%	1,680%	-0,339%	-0,339%	-0,432%	-0,201%
oct-19	1,806%	1,640%	-0,304%	-0,304%	-0,322%	-0,252%
nov-19	1,803%	1,590%	-0,272%	-0,272%	-0,220%	-0,272%
dic-19	1,807%	1,590%	-0,261%	-0,261%	-0,181%	-0,264%
ene-20	1,825%	1,580%	-0,253%	-0,253%	-0,186%	-0,235%
feb-20	1,816%	1,520%	-0,288%	-0,288%	-0,303%	-0,219%
mar-20	1,765%	1,540%	-0,266%	-0,266%	-0,282%	-0,166%
abr-20	1,754%	1,550%	-0,108%	-0,108%	-0,224%	-0,075%
may-20	1,745%	1,540%	-0,081%	-0,081%	-0,292%	-0,049%
jun-20	1,744%	1,580%	-0,147%	-0,147%	-0,300%	-0,054%
jul-20	1,745%	1,640%	-0,279%	-0,279%	-0,363%	-0,070%
ago-20	1,743%	1,580%	-0,359%	-0,359%	-0,380%	-0,077%
sept-20	1,700%	1,610%	-0,415%	-0,415%	-0,418%	-0,133%
	Variación interanual					
abr-20	-0,263	-0,250	0,004	0,004	-0,263	-0,211
may-20	-0,307	-0,230	0,053	0,053	-0,269	-0,115
jun-20	-0,297	-0,210	0,043	0,043	-0,129	-0,062
jul-20	-0,091	-0,090	0,004	0,004	-0,089	0,000
ago-20	-0,170	-0,130	-0,003	-0,003	0,080	0,066
sept-20	-0,125	-0,070	-0,076	-0,076	0,014	0,068

¹Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre 1 y 5 años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito de la zona euro (referido al mes anterior)

²Este tipo ha dejado de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la O.M. De 1 de Diciembre de 1999 (B.O.E. de 4 de diciembre).

³Permuta de intereses/ Interest Rate Swap (IRS) a cinco años: calculados según la definición de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España.

Como respuesta a la situación de crisis actual, los bancos centrales están aunando esfuerzos para apoyar a los mercados financieros y garantizar el flujo de crédito a la economía real, elevando el tono expansivo de sus políticas monetarias. En este sentido, el BCE está desempeñando un papel muy importante, desplegando parte de sus ayudas a través de sus programas de compra de activos públicos y privados (APP y PEPP, por sus siglas en inglés), así como, mediante sus operaciones de financiación a plazo más largo (LTRO, TLTRO III y PELTRO), estas últimas dirigidas a las entidades financieras del Eurosistema en condiciones extraordinariamente ventajosas para apoyar la provisión de crédito a familias y empresas.

Todas estas actuaciones están teniendo su correspondiente reflejo sobre la cotización de los índices externos, que se mantienen en niveles mínimos históricos:

- En concreto, el Euribor a 12 meses, que lleva desde febrero 2016 en terreno negativo, ha marcado un nuevo mínimo, situándose a septiembre de 2020 la media en el -0,415%, por encima, eso sí, de la facilidad marginal de depósito, que se sitúa en el -0,5%, después de que hace aproximadamente un año el Consejo de Gobierno del BCE revisara a la baja la tasa en 10 puntos básicos. El dato reciente del mes de octubre refuerza este enfoque, pues la media se sitúa en el -0,466%

- En paralelo a la cotización del Euribor, el IRPH de las entidades de crédito también está asumiendo caídas, situándose el índice a septiembre de 2020 en el 1,700%, el valor más bajo de toda la serie histórica.

II.II. Indicadores de accesibilidad a la vivienda

	Valor medio tasado de la vivienda	Plazo medio préstamo	Importe medio préstamo hipotecario ¹	Tipo efectivo operación ²	Cuota mensual préstamo vivienda	
					Por cada 100.000€	Por préstamo medio
	€/m ²	Años	Euros	%	Euros	
jun-17	1.530,0	23,2	114.369,6 €	1,924%	446,1 €	510,2 €
sept-17	1.540,0	23,4	118.249,9 €	1,990%	445,5 €	526,8 €
dic-17	1.558,7	23,5	119.649,1 €	1,908%	440,3 €	526,8 €
mar-18	1.566,6	23,7	120.481,4 €	1,955%	440,1 €	530,2 €
jun-18	1.587,9	23,3	121.398,3 €	1,938%	444,3 €	539,3 €
sept-18	1.589,5	23,3	125.091,8 €	1,960%	445,3 €	557,1 €
dic-18	1.618,8	24,1	127.990,2 €	2,007%	436,6 €	558,8 €
mar-19	1.636,3	23,7	123.429,3 €	2,113%	447,7 €	552,7 €
jun-19	1.637,4	23,7	122.916,6 €	2,124%	448,3 €	551,1 €
sept-19	1.638,3	23,8	128.455,6 €	1,949%	438,6 €	563,4 €
dic-19	1.652,8	23,3	127.023,3 €	1,763%	437,1 €	555,3 €
mar-20	1.640,4	23,5	139.595,4 €	1,810%	435,6 €	608,1 €
jun-20	1.610,1	23,9	128.050,9 €	1,751%	426,7 €	546,4 €

¹ El dato del primer trimestre de 2020 (en particular el mes de febrero) está afectado tanto por la entrada en vigor de la Ley de Crédito Inmobiliario 5/2019 como por la constitución de numerosas hipotecas de cuantioso capital sobre viviendas por un número reducido de personas jurídicas.

² TEDR: tipo efectivo definición restringida, que equivale a TAE (tasa anual equivalente) sin incluir comisiones. Media ponderada (préstamo a tipo fijo y variable). Promedio trimestral

Favorecido por este contexto de amplio estímulo monetario, las condiciones de financiación aplicadas a los préstamos hipotecarios se mantienen en niveles extraordinarios, al amparo de un modelo de negocio responsable que mantiene su gestión de riesgos dentro de los umbrales de tolerancia y prudencia definidos.

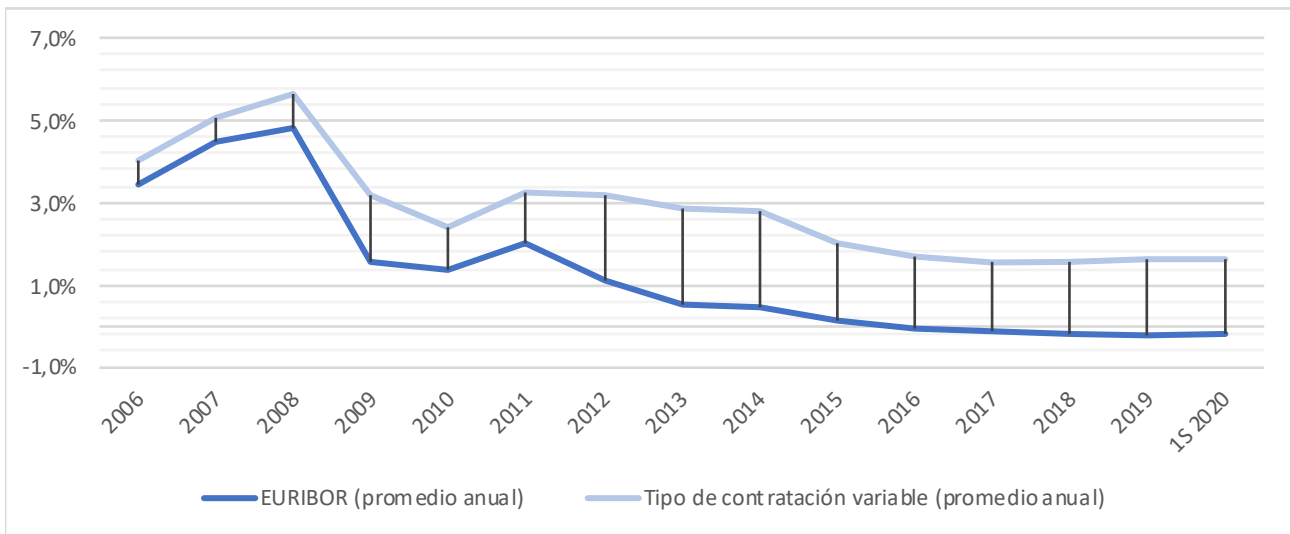
En particular, en el segundo trimestre de 2020 el tipo medio ponderado de las nuevas contrataciones alcanzó su nivel más bajo, en paralelo con la evolución que mantiene el Euríbor, registrando una tasa media de 1,75%. A su vez, el plazo medio de duración de los contratos nuevos de hipoteca se mantuvo ligeramente al alza, emplazándose la media cerca de los 24 años, cuatro meses más que con respecto al registro del trimestre anterior.

Por su parte, el endeudamiento medio de las nuevas contrataciones se volvió a situar en el entorno de los 128.000 euros, tras corregir el alza del trimestre anterior con motivo de la constitución puntual de un volumen de hipotecas de elevado capital.

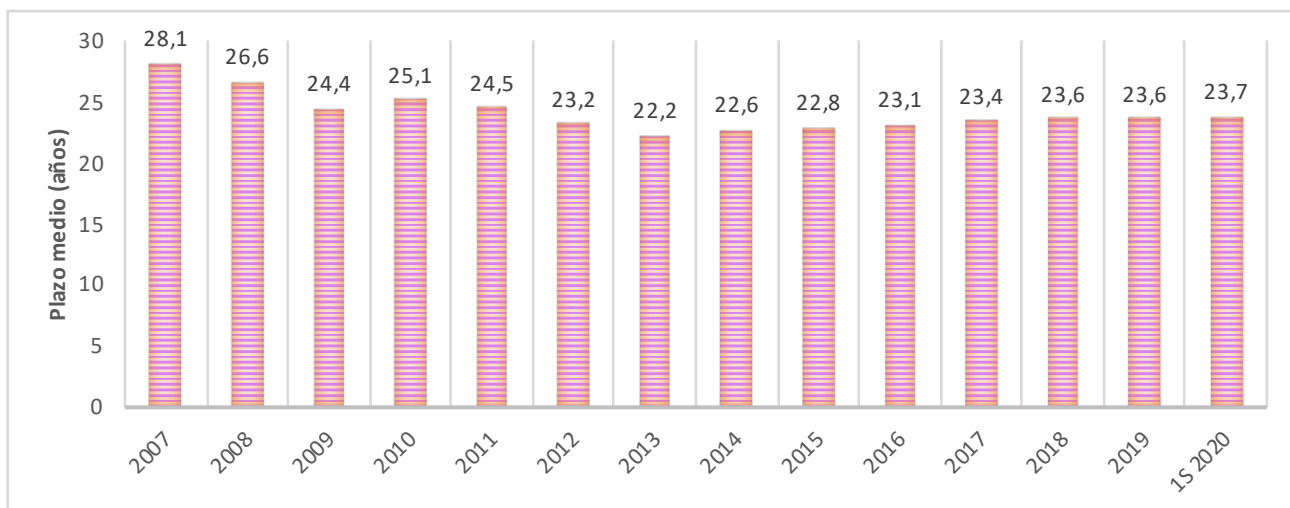
Con todo, en el segundo trimestre de 2020 la cuota hipotecaria media alcanzó los 546 euros mensuales, una cuantía un 10% inferior a la observada en relación con el trimestre anterior y un 1% menos en términos interanuales.

Descontando el efecto que tiene el progresivo aumento del principal, si se toma un importe fijo de 100.000 euros, la cuota ascendería a los 427 euros, constituyendo el registro más bajo de toda la serie.

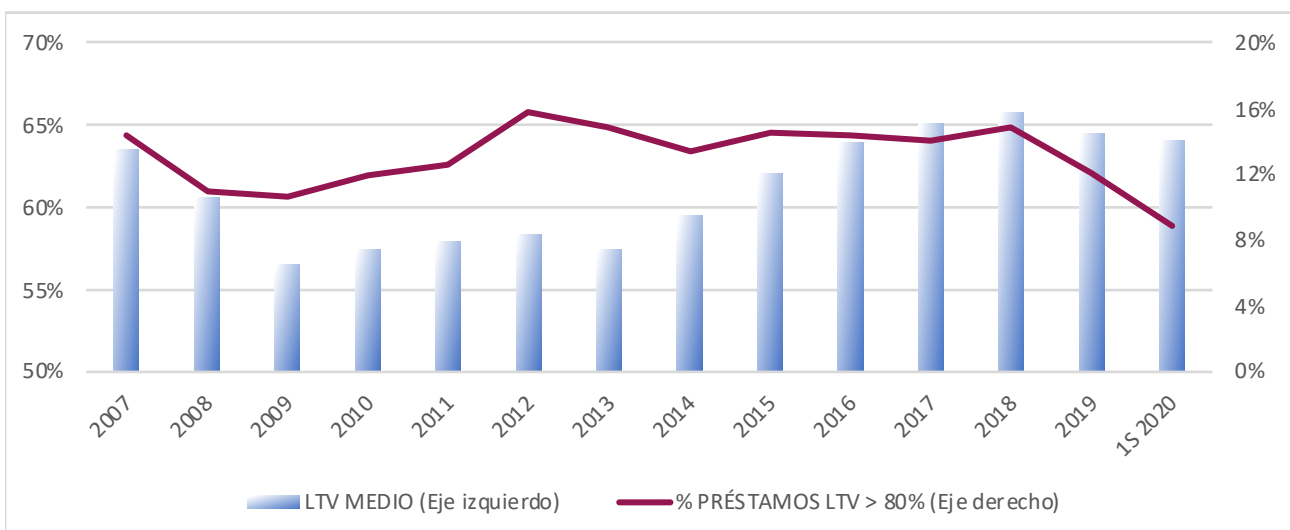
Evolución Euribor a 12m (Promedio anual)

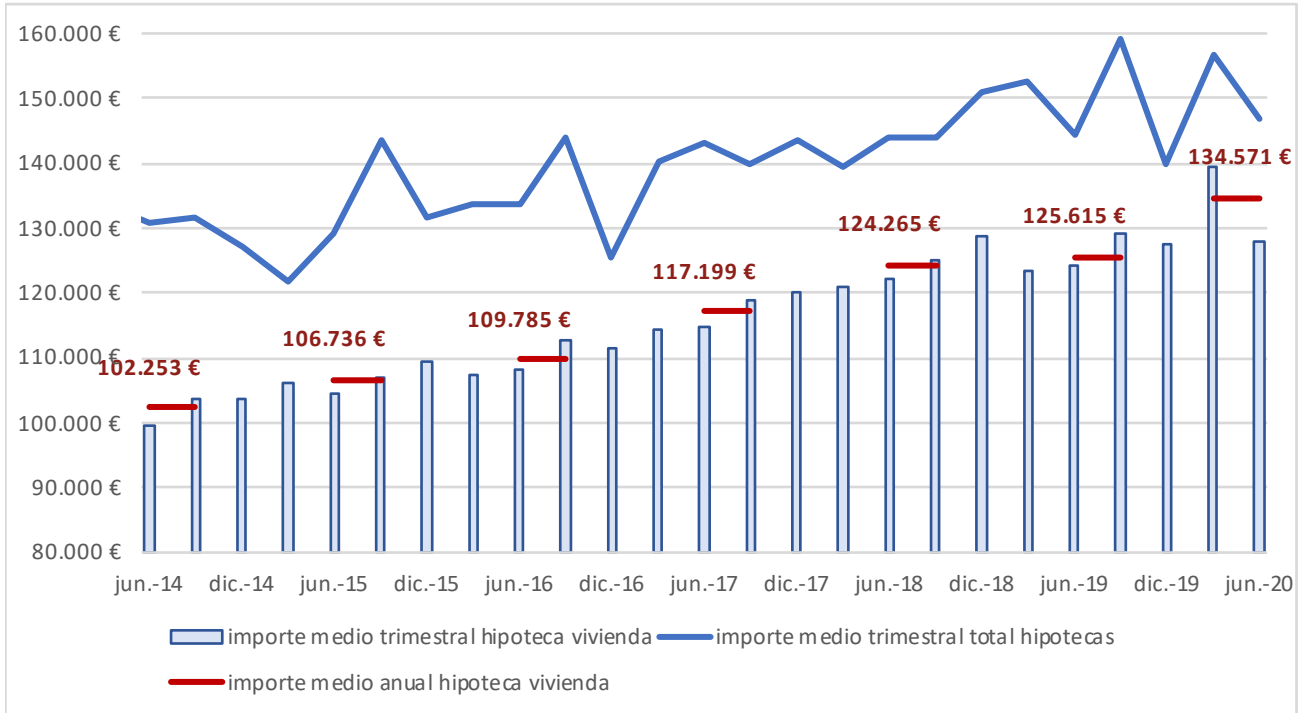
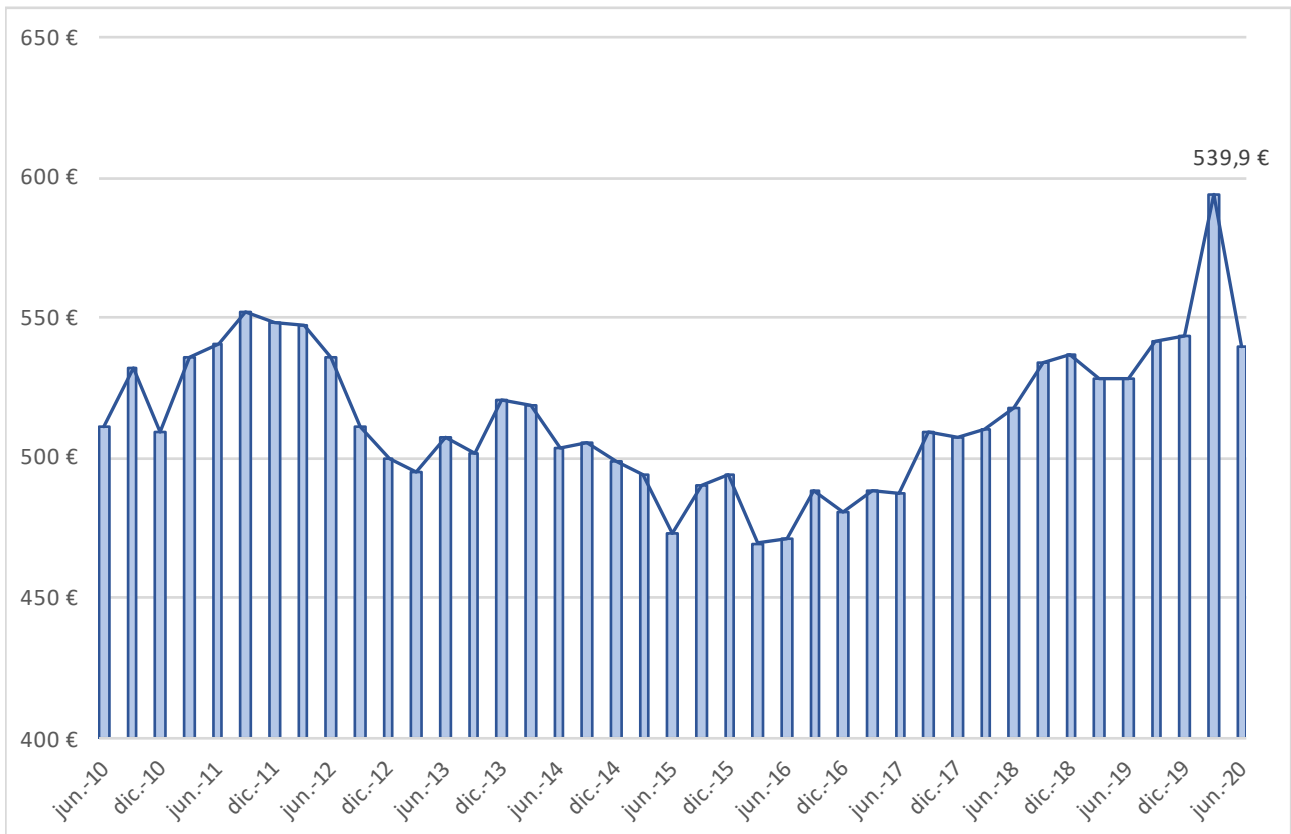


Evolución plazo de contratación medio en operación hipotecaria vivienda (Promedio anual)



Evolución del ratio préstamo/valor de tasación (LTV) (Promedio anual)



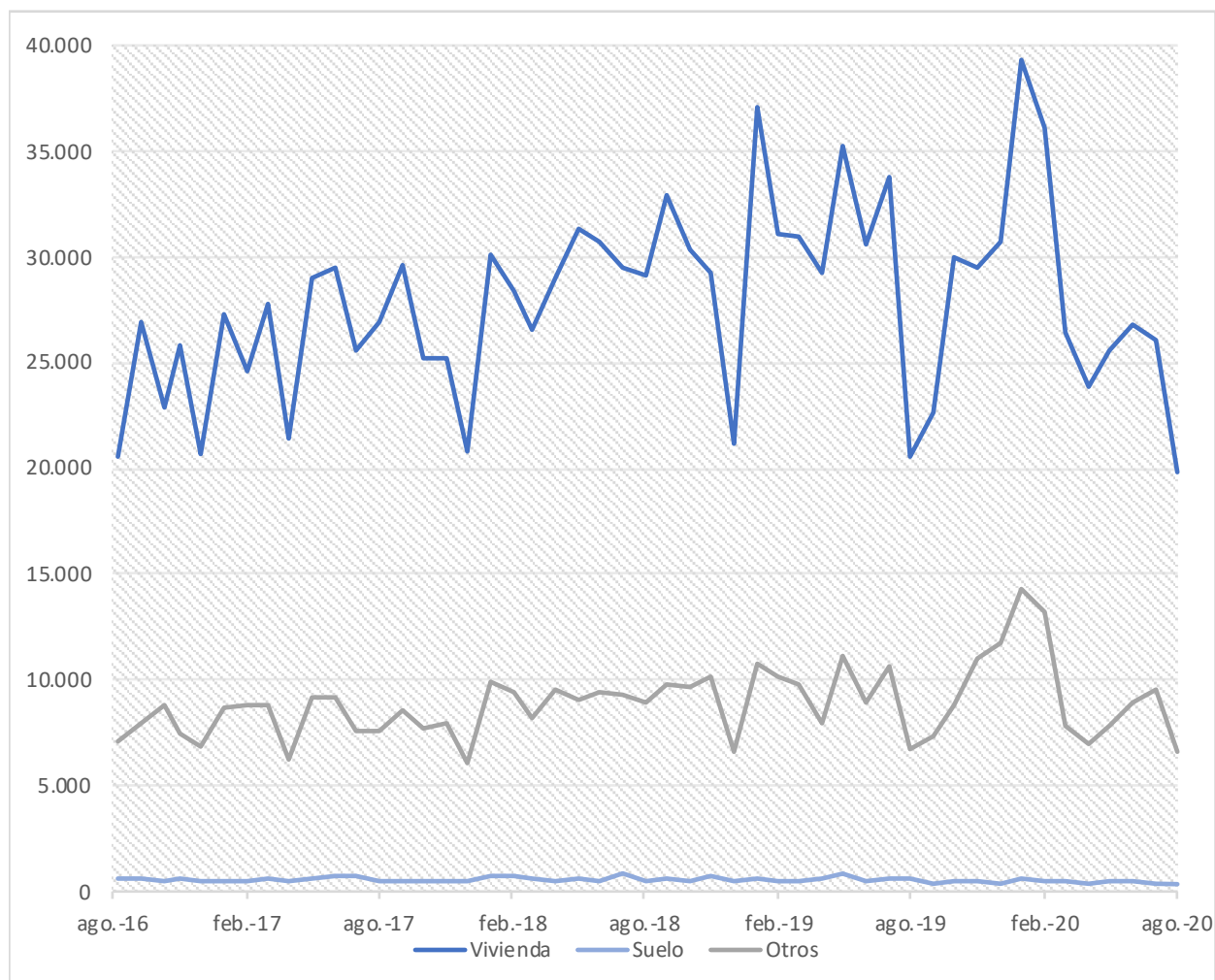
Evolución importe medio del préstamo hipotecario (nueva contratación)Evolución cuota hipotecaria media (sobre nueva contratación a tipo de interés variable) (*)

(*) Cálculo obtenido a partir de la información trimestral sobre el importe medio financiado, el plazo medio de amortización y el tipo

II.III. Nuevas hipotecas constituidas (total y vivienda)

(Número y millones de euros)

PERIODO	TOTAL		De los que sobre vivienda urbana			
	Número	Importe	Número	% sobre el total	Importe	% sobre el total
2015	371.981	48.936 €	246.767	66,3%	26.339 €	53,8%
2016	400.873	53.610 €	282.707	70,5%	31.037 €	53,8%
2017	432.952	61.265 €	312.843	72,3%	36.665 €	59,8%
2018	481.848	69.483 €	348.326	72,3%	43.285 €	62,3%
2019	497.720	73.717 €	361.291	72,6%	45.383 €	61,6%
2019*	339.728	50.440 €	248.442	73,1%	30.786 €	61,0%
2020*	310.590	47.938 €	223.711	72,0%	30.105 €	62,8%

Número de hipotecas constituidas sobre fincas urbanas: evolución mensual


(*) acumulado enero-agosto

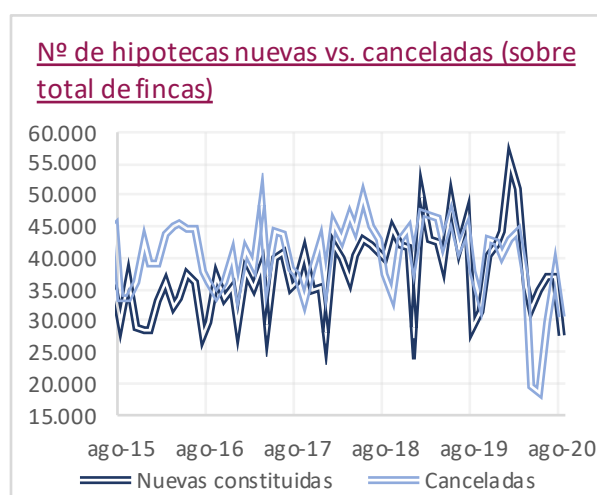
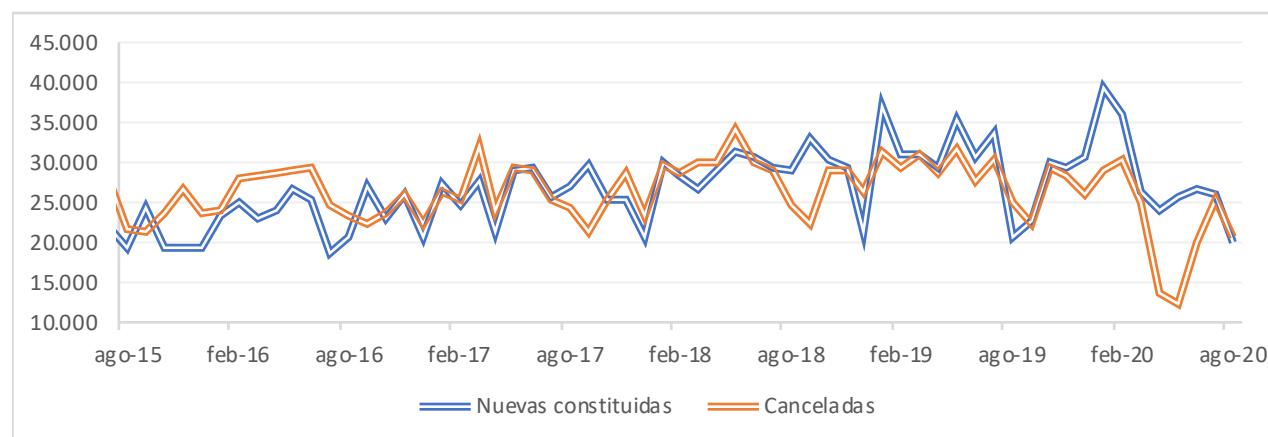
II.IV. Nuevas hipotecas constituidas según entidad que concede el préstamo

(Número y millones de euros)

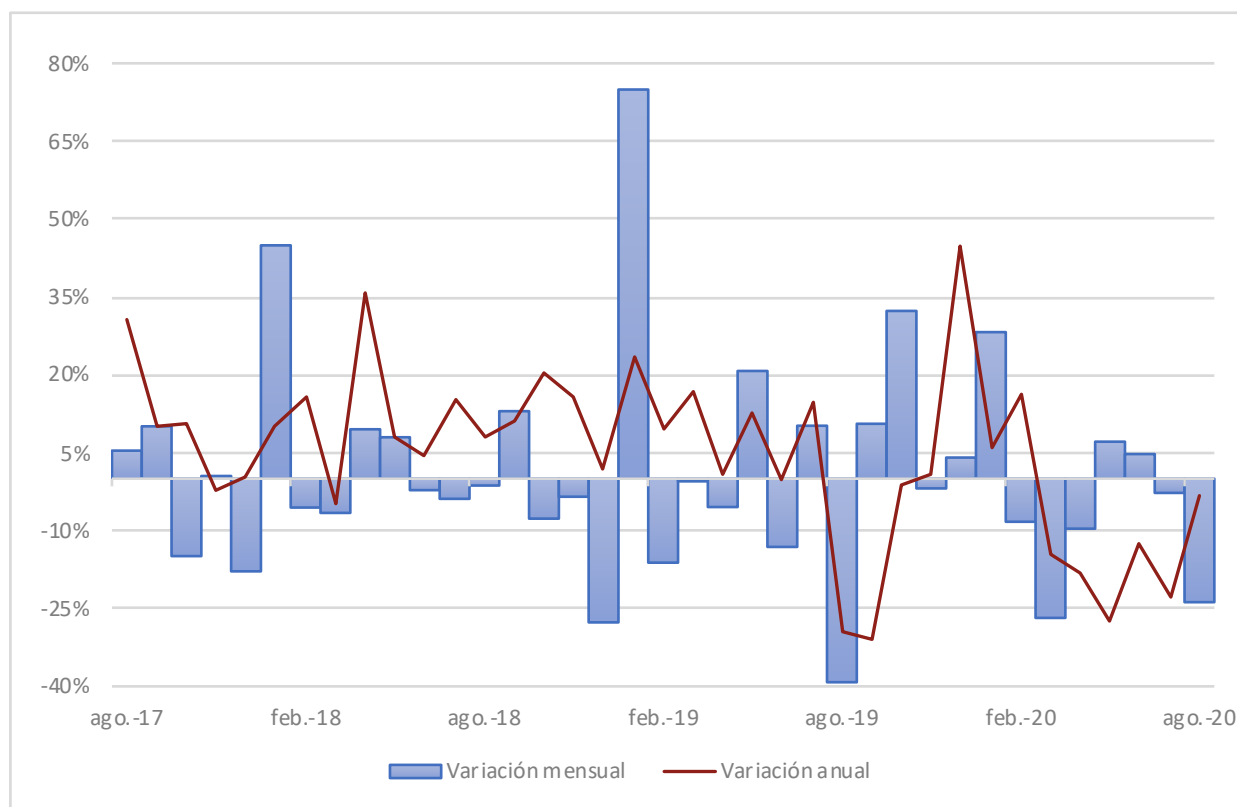
PERIODO	TOTAL		BANCO			OTRAS ENTIDADES		
	Número	Importe	Número	Importe	PESO (%)	Número	Importe	PESO (%)
2015	371.981	48.936	319.712	42.175	86,2%	52.269	6.761	13,8%
2016	400.873	53.610	353.069	47.652	88,9%	47.804	5.959	11,1%
2017	432.952	61.265	384.582	55.259	90,2%	48.370	6.005	9,8%
2018	481.848	69.483	428.113	62.332	89,7%	53.735	7.152	10,3%
2019	497.720	73.717	439.771	65.933	89,4%	57.949	7.784	10,6%
2019*	339.728	50.440	297.283	44.729	88,7%	42.445	5.711	11,3%
2020*	310.590	47.938	278.170	43.351	90,4%	32.420	4.587	9,6%

II.V. Hipotecas canceladas registralmente en el periodo de referencia

PERIODO	TOTAL	De los que sobre vivienda urbana	
	Número	Número	% sobre el total
2015	477.341	302.418	63,4%
2016	481.831	309.357	64,2%
2017	478.524	313.911	65,6%
2018	516.540	342.799	66,4%
2019	513.126	340.776	66,4%
2019*	353.870	234.477	66,3%
2020*	260.370	176.046	67,6%


Número de hipotecas nuevas sobre vivienda vs. hipotecas canceladas: evolución mensual


(*) acumulado enero-agosto

Tasas de evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas


Como cabe esperar, el mercado hipotecario durante el segundo trimestre de 2020 se ha visto muy afectado por la irrupción del Covid-19 y la sucesiva declaración del estado de alarma. Según la estadística del INE sobre las inscripciones registrales, en el segundo trimestre de 2020 se habrían concedido 15.279 millones de euros en concepto de hipotecas, frente a los 22.058 millones registradas en el primer trimestre de este mismo ejercicio (-31%) o los 18.683 millones del segundo trimestre de 2019 (-18%). Por su significativo peso, esta desfavorable evolución es extensible también a las hipotecas residenciales, que han experimentado este trimestre una contracción similar en el volumen total de capital otorgado, de -31% en términos trimestrales y de -17% en términos interanuales.

De forma agregada, la caída anual que ha sufrido la actividad en lo que llevamos de año (hasta agosto de 2020) es claramente menos pronunciada, por la incidencia positiva que han ejercido los primeros meses del nuevo ejercicio previos a la pandemia.

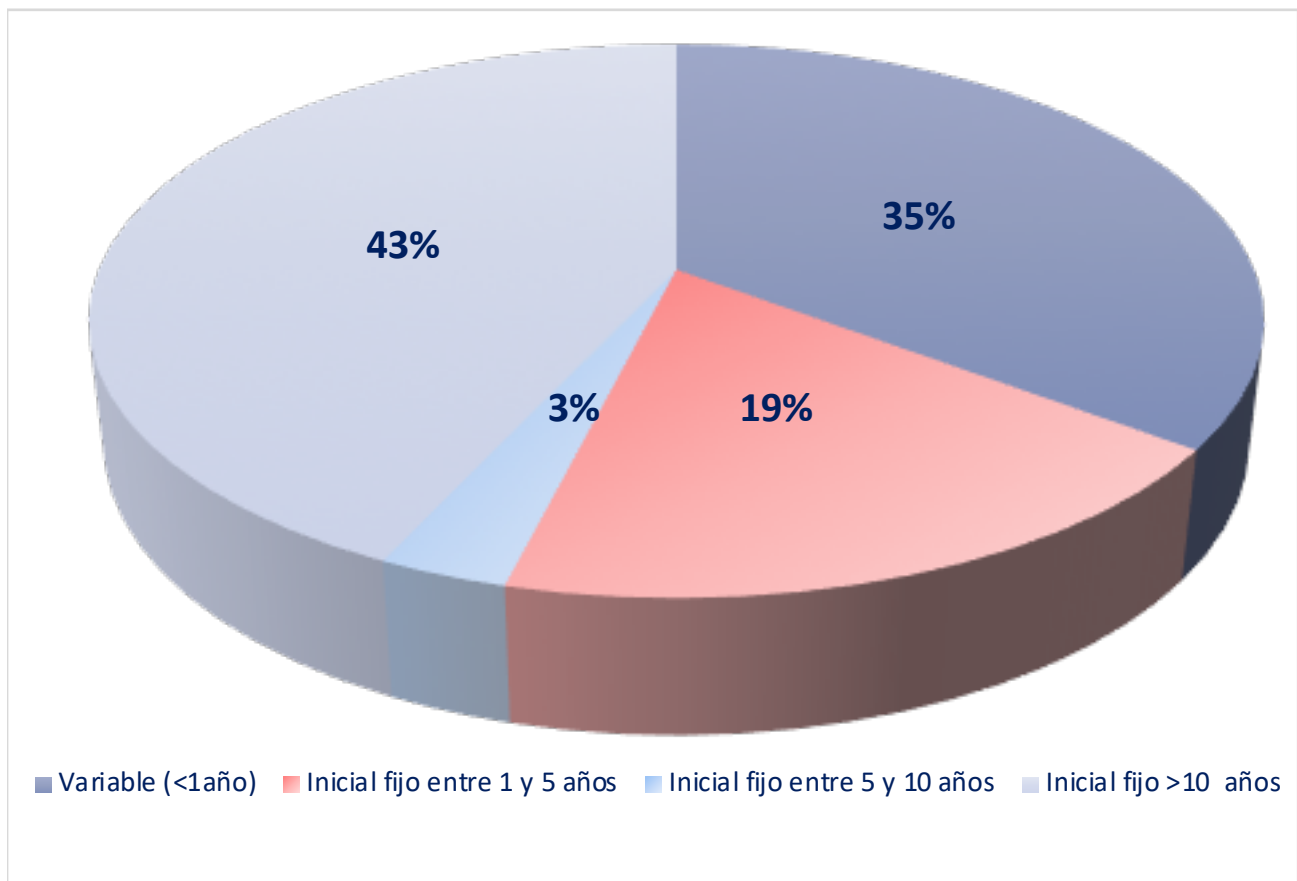
Mientras que, en otras estadísticas que recogen las operaciones cerradas durante el mes de referencia, la actividad se ha mostrado más dinámica desde que se abriera paso la etapa conocida como la “nueva normalidad” a partir del mes de junio; en el caso de la estadística obtenida a partir de la información suministrada por los registradores de la propiedad (INE), por el periodo intrínseco que lleva asociado la inscripción de este tipo de operaciones frente a la firma del contrato, es posible que no veamos ese grado de reactivación hasta pasados los meses de verano, pese a que ya en el mes de agosto la actividad ha mostrado un tono razonablemente más favorable.

En cualquier caso, el alto grado de incertidumbre presente en cuanto a la evolución de la pandemia y las peores perspectivas de la situación económica, agravadas con la segunda oleada de rebotes, está provocando que se aprueben nuevas medidas para doblegar la curva de contagios, lo que nos invita, cuando menos, a ser conservadores en futuras proyecciones.

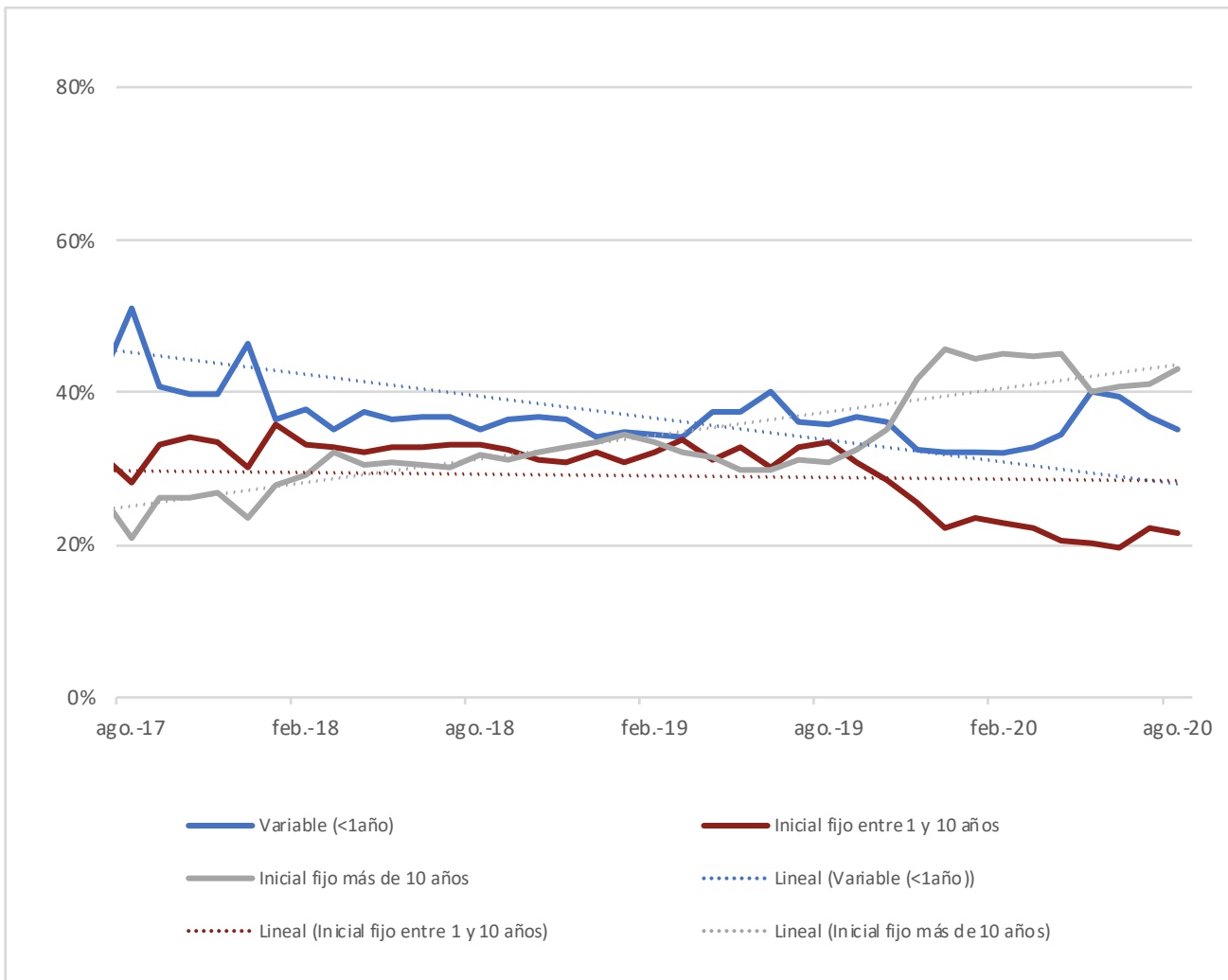
II. VI. Contratación hipotecaria según modalidad del tipo de interés formalizado (Cuotas de mercado). Crédito a la vivienda. Promedio anual

PERIODO	Variable (<1año)	Inicial fijo entre 1 y 5 años	Inicial fijo entre 5 y 10 años	Inicial fijo >10 años
2012	77,8%	20,2%	1,1%	0,9%
2013	67,7%	28,9%	2,3%	1,1%
2014	64,5%	32,9%	1,8%	0,8%
2015	62,9%	28,7%	2,8%	5,7%
2016	46,3%	23,9%	3,6%	26,2%
2017	42,4%	26,7%	4,2%	26,6%
2018	36,3%	28,2%	4,5%	31,1%
2019	35,5%	26,0%	4,1%	34,4%
2020*	35,6%	18,4%	3,2%	42,8%
abr.-20	34,6%	18,0%	2,5%	45,0%
may.-20	40,0%	17,3%	2,8%	39,9%
jun.-20	39,5%	16,3%	3,3%	40,9%
jul.-20	36,8%	19,1%	3,1%	41,0%
ago.-20	35,3%	18,7%	3,0%	43,1%

(*) Promedio enero-agosto

Peso de la cartera según tipo formalizado (agosto 2020)


Tendencia de la contratación hipotecaria en función del tipo de interés formalizado



NOTA: Se consideran préstamos a tipo fijo todos aquellos préstamos cuyo tipo inicial se mantiene fijo por un plazo superior a un año

El entorno operativo débil derivado de la pandemia está ejerciendo una presión adicional sobre los márgenes y la rentabilidad del sector financiero, lastrada desde hace años por el entorno de bajos tipos de interés. Esta circunstancia es la que estaría permitiendo un marco con ofertas de préstamos a tipo de interés fijo en condiciones excepcionales, lo que gana atractivo para aquellos consumidores que reúnen un perfil más conservador.

Así mientras que hace un lustro las hipotecas con un tipo fijo a término no suponían más del 6% del mercado, actualmente suponen alrededor del 43% de las nuevas formalizaciones, en detrimento de las hipotecas a tipo variable, que han ido perdiendo fuelle a lo largo de estos años -superadas actualmente por las hipotecas a tipo fijo- con una cuota cercana al 36%.

Desde que comenzara el nuevo año, se observa asimismo que las hipotecas híbridas, aquellas que adoptan un tipo de interés inicial fijo durante uno o varios años, para después dar paso a un interés variable, han perdido atractivo, disminuyendo su cuota de mercado hasta alrededor del 18% del mercado, frente al 26% que registraron en 2019.

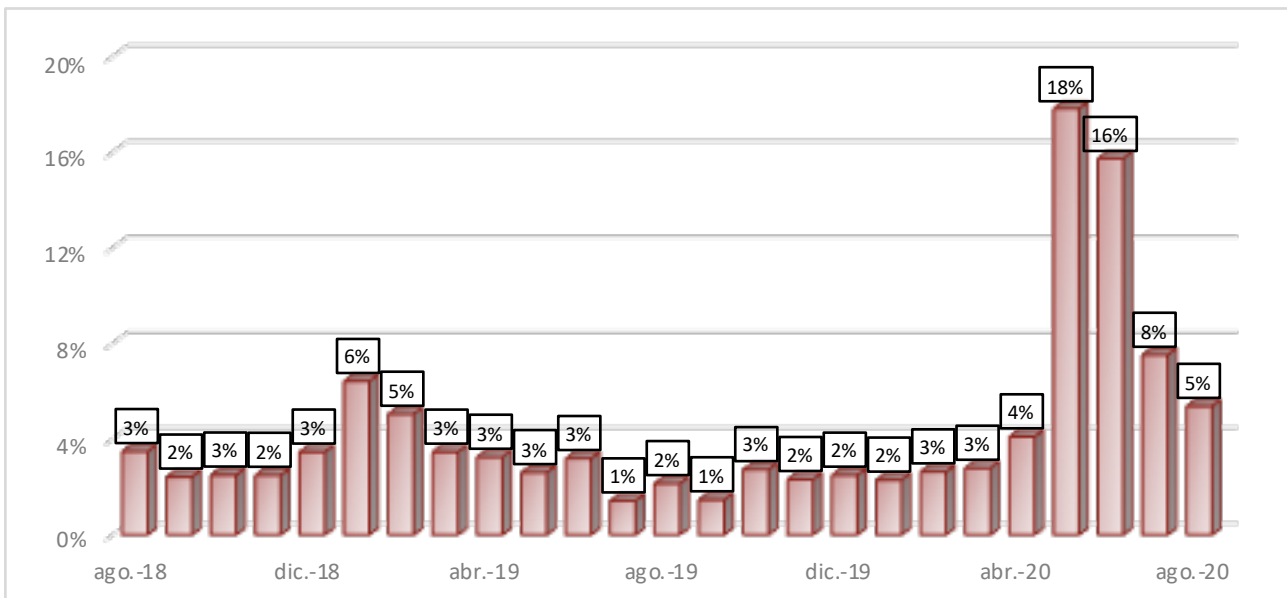
II.VII. Renegociaciones en el crédito a la vivienda

(Millones de euros)

PERIODO	Renegociaciones crédito a la vivienda (A)	Nuevas operaciones crédito vivienda ¹ (B)	(A)/(B)
2015	9.241 €	35.721 €	25,9%
2016	6.396 €	37.503 €	17,1%
2017	2.357 €	38.861 €	6,1%
2018	1.744 €	43.056 €	4,1%
2019	1.319 €	43.591 €	3,0%
2020*	898 €	14.929 €	6,0%
abr.-20	78 €	1.901 €	4,1%
may.-20	568 €	3.198 €	17,8%
jun.-20	593 €	3.767 €	15,7%
jul.-20	319 €	4.239 €	7,5%
ago.-20	160 €	2.973 €	5,4%

¹ Las nuevas operaciones incluyen las renegociaciones

(*) acumulado enero-agosto

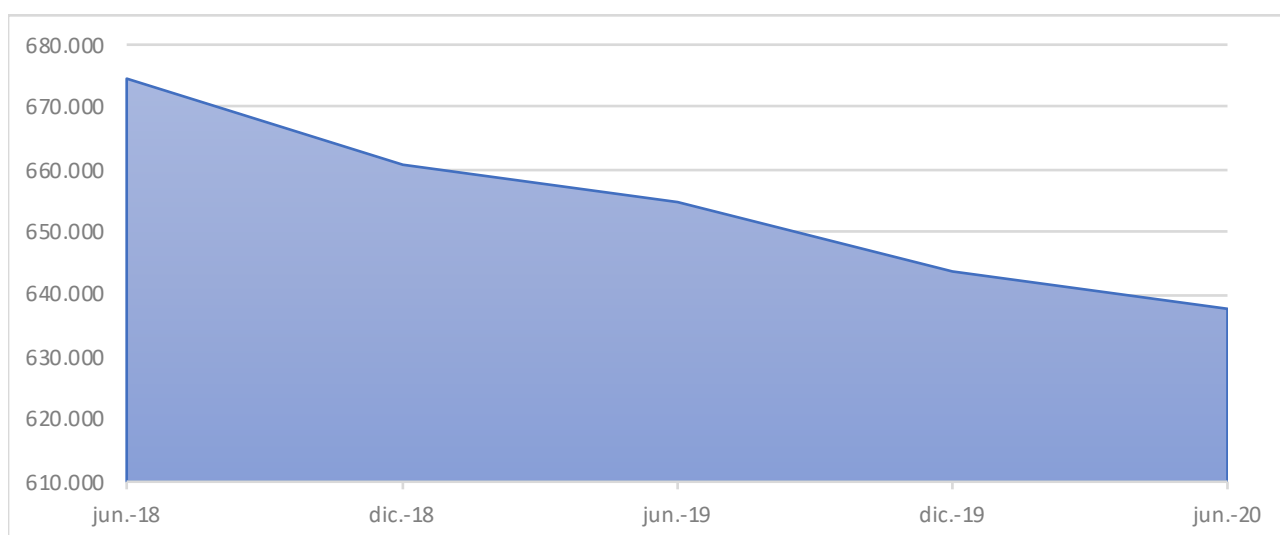
Volumen de renegociaciones sobre el total de nuevas operaciones de crédito a la vivienda


Las renegociaciones, que venían manteniendo un tono relativamente estable y en mínimos, representando en 2019 cerca del 3% de la cartera, han cobrado un fuerte impulso este último año, suponiendo alrededor del 6% de las nuevas contrataciones. Especialmente ha sido durante los meses de mayo y junio cuando las renegociaciones se han disparado, alcanzando, respectivamente, el 18% y el 16% de la nueva contratación, coincidiendo a su vez con los meses de mayor actividad en la aprobación de moratorias.

II.VIII. Saldo vivo del crédito hipotecario

(Millones de euros)

PERIODO	Saldo vivo crédito hipotecario			
	Entidades de depósito			
	Total	T ₁₂	Bancos y Cajas	Cooperativas de crédito
jun.-18	674.565	-	615.731	58.833
dic.-18	660.585	-3,3%	601.935	58.649
jun.-19	654.593	-3,0%	595.431	59.162
dic.-19	643.493	-2,6%	584.353	59.140
jun.-20	637.780	-2,6%	578.764	59.016

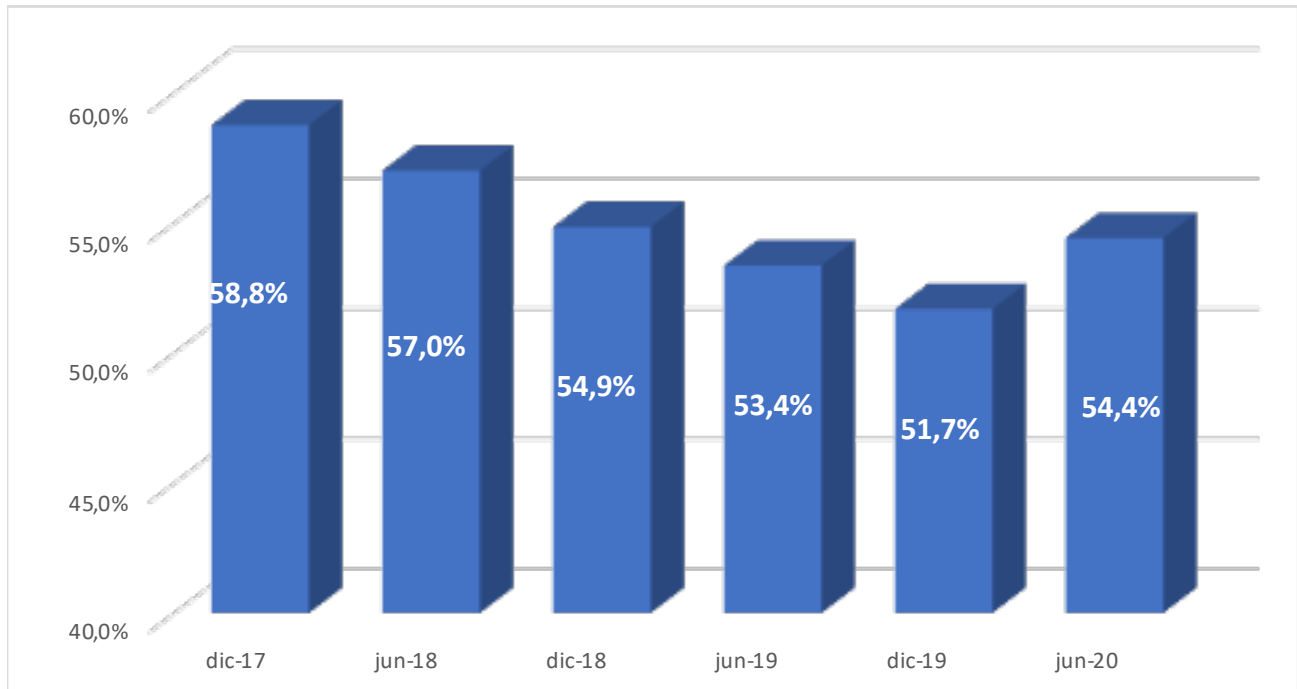
Crédito hipotecario en el balance de las entidades de crédito


II.IX. Detalle saldo vivo crédito hipotecario por actividades

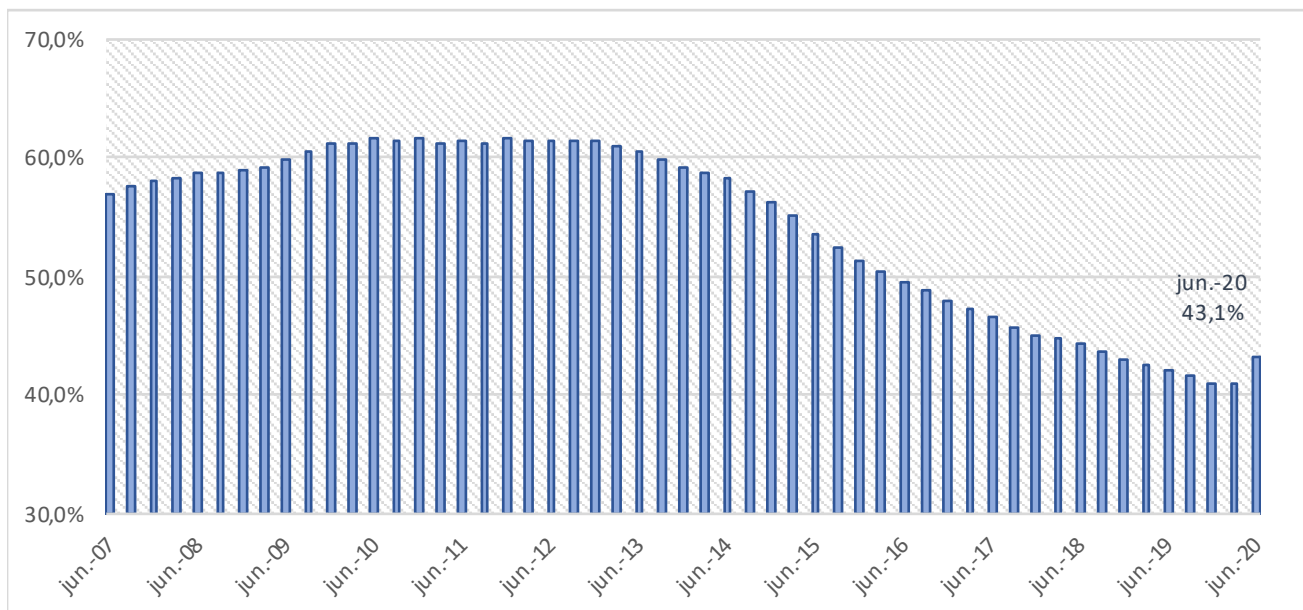
(Millones de euros)

PERIODO	Crédito hipotecario a OSR con garantía inmobiliaria					
	Entidades de depósito					
	Total	Crédito hipotecario a HOGARES con garantía inmobiliaria				
		Total	Peso sobre créd. Hipotecario a OSR	Adquisición de vivienda con GI	Peso sobre créd. Hipotecario a OSR	Resto de hogares (sin adq. vivienda)
jun.-18	674.565	524.060	77,7%	489.299	72,5%	34.761
dic.-18	660.585	516.240	78,1%	484.229	73,3%	32.011
jun.-19	654.593	514.940	78,7%	482.920	73,8%	32.020
dic.-19	643.493	507.963	78,9%	477.605	74,2%	30.358
jun.-20	637.780	501.496	78,6%	472.837	74,1%	28.659

Peso crédito hipotecario sobre el PIB



Peso crédito inmobiliario hogares (adq. y rehabilitación vivienda) sobre el PIB



Se mantiene el gradual desapalacamiento al que venimos asistiendo desde hace años en la cartera viva del crédito hipotecario. En concreto, en los últimos 12 meses, se habrían dado de baja alrededor de 16.813 millones de euros, lo que supone un descenso de un 2,6% respecto a los 654.593 millones de euros que había en circulación a junio de 2019.

Para los próximos trimestres cabe esperar que el desendeudamiento de los hogares se acentúe en tanto se mantengan los riesgos al alza en este escenario de referencia marcado por la incertidumbre, que afecte a las expectativas de demanda de este sector.

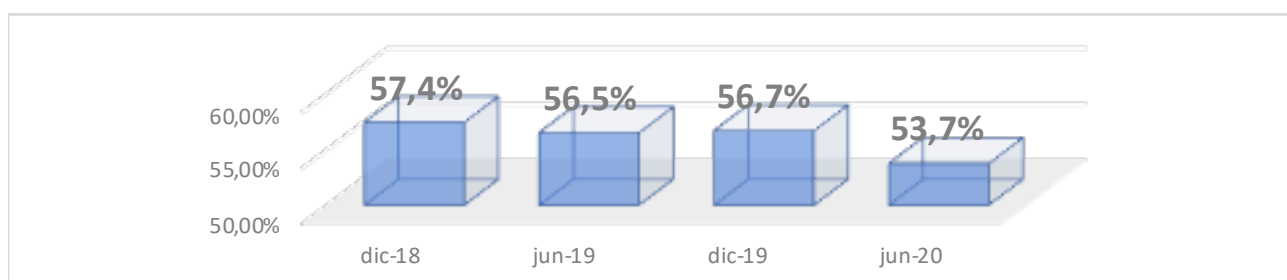
II.X. Saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente (SPR/OSR). Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	Variación interanual (T ₁₂)	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	ICO ¹	
2016	1.276.172 €	-3,8%	1.222.541 €	10.395 €	43.235 €
2017	1.253.916 €	-1,7%	1.199.079 €	7.994 €	46.843 €
2018	1.208.318 €	-3,6%	1.150.231 €	6.887 €	51.200 €
2019	1.193.527 €	-1,2%	1.135.590 €	6.979 €	50.958 €
dic.-19	1.193.527 €	-1,2%	1.135.590 €	6.979 €	50.958 €
mar.-20	1.195.487 €	-0,6%	1.138.885 €	7.321 €	49.280 €
jun.-20	1.241.445 €	2,2%	1.187.023 €	8.036 €	46.386 €

¹ Instituto de Crédito Oficial

Peso del crédito hipotecario sobre el total del crédito a Otros Sectores Residentes (OSR)



Si ya veíamos observando en el primer trimestre de 2020 que las carteras de crédito de algunos de los sectores de actividad más golpeados por la crisis del Covid-19 estaban registrando una evolución positiva en sus tasas de actividad, ha sido especialmente en el segundo trimestre del año, cuando por primera vez, después de años reduciendo el volumen de crédito en el balance consolidado, el saldo en vigor del crédito concedido al conjunto del sector privado residente (hogares y sociedades no financieras) ha mostrado una evolución interanual positiva. En concreto, el saldo vivo de este sector, que asciende a 1.241.445 millones de euros, ha presentado un crecimiento, en términos relativos, de un 2,2% este último trimestre, tras llevar casi una década encadenando sucesivas caídas debido a que la aportación de la nueva producción era insuficiente.

Sin embargo, nada parece indicar que se vaya a consolidar esta dinámica y que el mayor dinamismo que ha presentado la cartera este trimestre se vaya a sostener en el tiempo, pues este impulso se debe entender dentro del plan de reactivación y de apoyo al tejido productivo aprobado por el Ejecutivo en colaboración estrecha con el sector financiero y que se ha instrumentado a través de los préstamos ICO.

En este sentido, se observa que mientras el balance de las entidades de depósito ha experimentado un crecimiento de un 2,4% en este trimestre, el del ICO habría crecido en torno a un 10,0%, si bien sobre una masa crítica sensiblemente menor. Además, el avance observado se sustenta en el visible crecimiento que ha experimentado el saldo de las sociedades no financieras (+7,2%) en claro contraste con el saldo de hogares, que presenta un retroceso de un 1,8%.

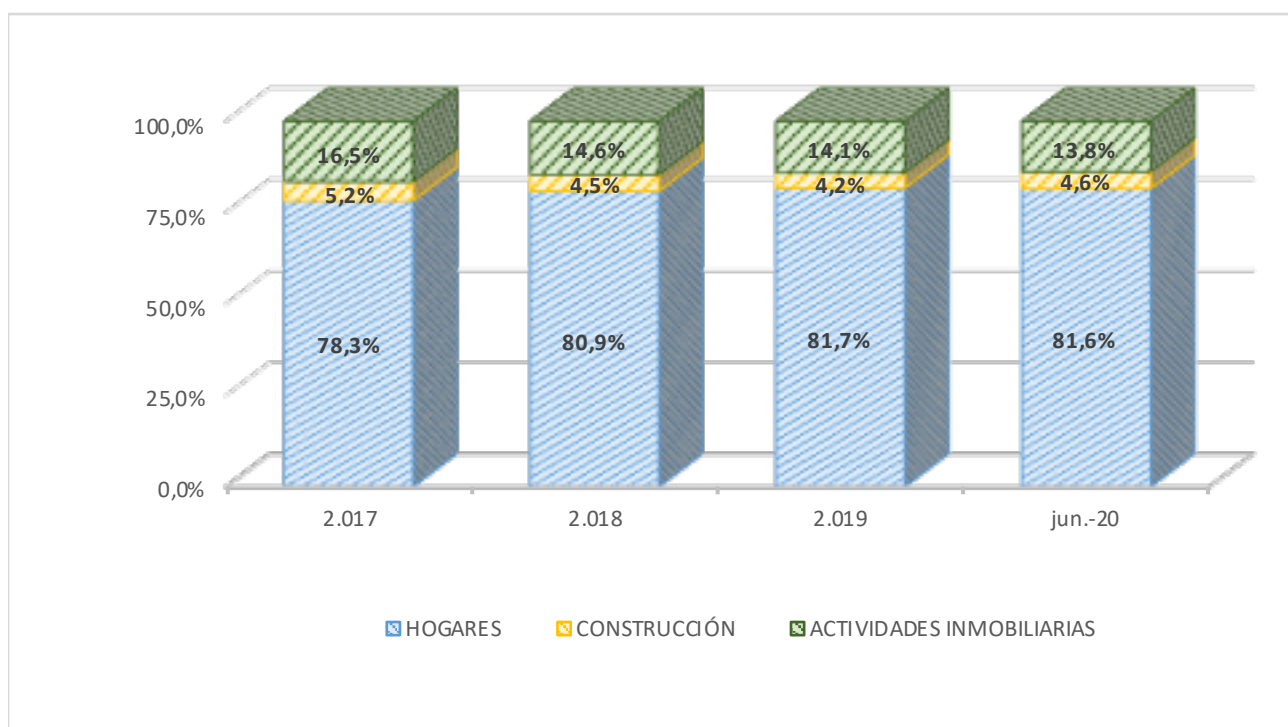
Dentro de las actividades productivas, llama la atención el notable crecimiento del sector servicios (+8,1%), siendo especialmente relevante el de las exposiciones de crédito ligadas a la rama de la hostelería, que presentaron un aumento interanual de un 26,9% este trimestre, el sector del comercio y reparaciones, que contribuyeron con una tasa de actividad de un 11,7%, y el sector del transporte y almacenamiento, que incrementó el saldo en balance un 10,1% este trimestre.

II.XI. Crédito inmobiliario total. Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	HOGARES ¹	CONSTRUCCIÓN	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
2016	696.068 €	535.365 €	39.898 €	120.805 €
2017	666.513 €	521.889 €	34.626 €	109.998 €
2018	641.188 €	518.737 €	29.079 €	93.372 €
2019	625.030 €	510.868 €	26.013 €	88.149 €
dic.-19	625.030 €	510.868 €	26.013 €	88.149 €
mar.-20	623.007 €	508.228 €	26.926 €	87.853 €
jun.-20	619.710 €	505.465 €	28.703 €	85.542 €

¹ Recoge el total de préstamos y créditos en vigor para adquisición y rehabilitación de vivienda

Composición del crédito inmobiliario.


Dentro de la cartera inmobiliaria se mantiene la tendencia observada en el anterior boletín. El sector de la construcción, corrigiendo la tendencia de los últimos años, va ganando peso, hasta suponer el 4,6% del saldo inmobiliario, en detrimento de las actividades inmobiliarias (13,8%) y el segmento de hogares (81,6%), donde ambas rúbricas registran tasas de actividad negativas, si bien en el caso de los hogares el descenso, en valores absolutos, es más pronunciado.

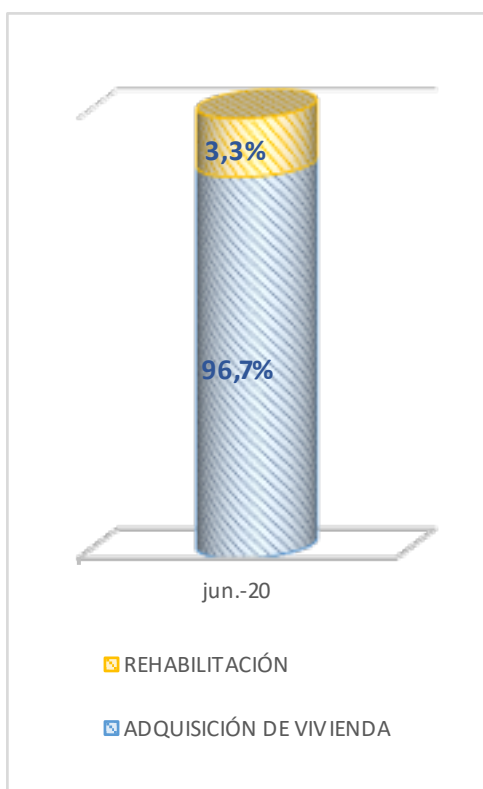
En concreto, el saldo de las actividades inmobiliarias asciende a 85.542 millones de euros a junio de 2020, lo que supone un descenso interanual del 6,0%. En cambio, el crédito a la construcción se anotó un avance de un 2,2% este segundo trimestre del año, hasta registrar un saldo en balance de 28.703 millones de euros, dejando atrás los fuertes desplomes de los trimestres anteriores.

II.XII. Crédito inmobiliario a hogares. Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		REHABILITACIÓN
			TOTAL	CON GARANTÍA INMOBILIARIA ¹	
2016	535.365 €	-3,0%	516.612 €	511.253 €	18.753 €
2017	521.889 €	-2,5%	503.027 €	497.711 €	18.862 €
2018	518.737 €	-0,6%	500.825 €	494.459 €	17.912 €
2019	510.868 €	-1,5%	493.568 €	487.561 €	17.301 €
dic.-19	510.868 €	-1,5%	493.568 €	487.561 €	17.301 €
mar.-20	508.228 €	-1,8%	491.160 €	484.917 €	17.068 €
jun.-20	505.465 €	-2,2%	488.615 €	482.704 €	16.851 €

¹Se incluyen créditos que cuenten con una garantía real inmobiliaria, incluidas las instrumentadas como arrendamientos financieros, cualquiera que sea el inmueble recibido en garantía.



Como se adelantaba anteriormente, el segmento de hogares ha mantenido la tendencia descendente que ha marcado el curso prácticamente de los últimos diez años.

En particular, el crédito otorgado al conjunto de los hogares registró en el segundo trimestre del año un saldo en vigor de 646.488 millones de euros, lo que supuso en valores absolutos una caída interanual de casi 12.000 millones de euros (-1,8% en valores relativos).

Este descenso se debió en gran medida a la evolución que mantuvo la cartera de las exposiciones ligadas a la adquisición de vivienda, la más significativa por su volumen de los créditos concedidos a los hogares, que se sitúa a junio de 2020 en 488.615 millones de euros, tras darse de baja en el último año unos 10.173 millones de euros (-2,0% en términos relativos). De forma paralela, el saldo vivo de la cartera de rehabilitación de viviendas ha seguido dando muestras del proceso de desapalancamiento iniciado hace una década, reflejando en el último trimestre un retroceso interanual de un 6,0%, algo más pronunciado que en relación con los trimestres previos.

Por su parte, el crédito concedido para la adquisición de bienes de consumo, que lleva cerca de un lustro ganando saldo, refleja en los últimos trimestres un ritmo de avance más moderado, en especial, en este último trimestre, con una subida prácticamente testimonial (+0,6%).

Pese a que las condiciones de financiación se mantienen favorables, la elevada incertidumbre y el deterioro esperado de la economía, inevitablemente tendrá su reflejo sobre los determinantes de la demanda, por lo que cabe esperar que se intensifiquen las caídas en los próximos meses.

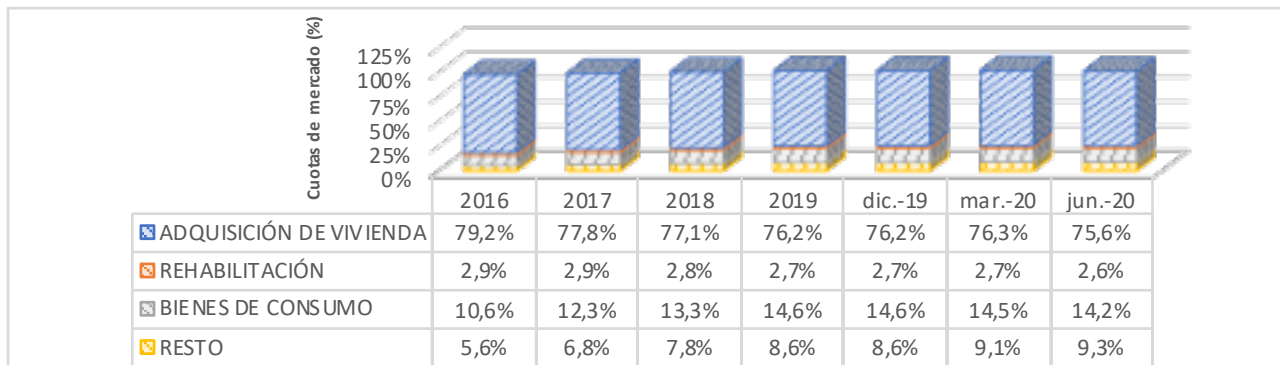
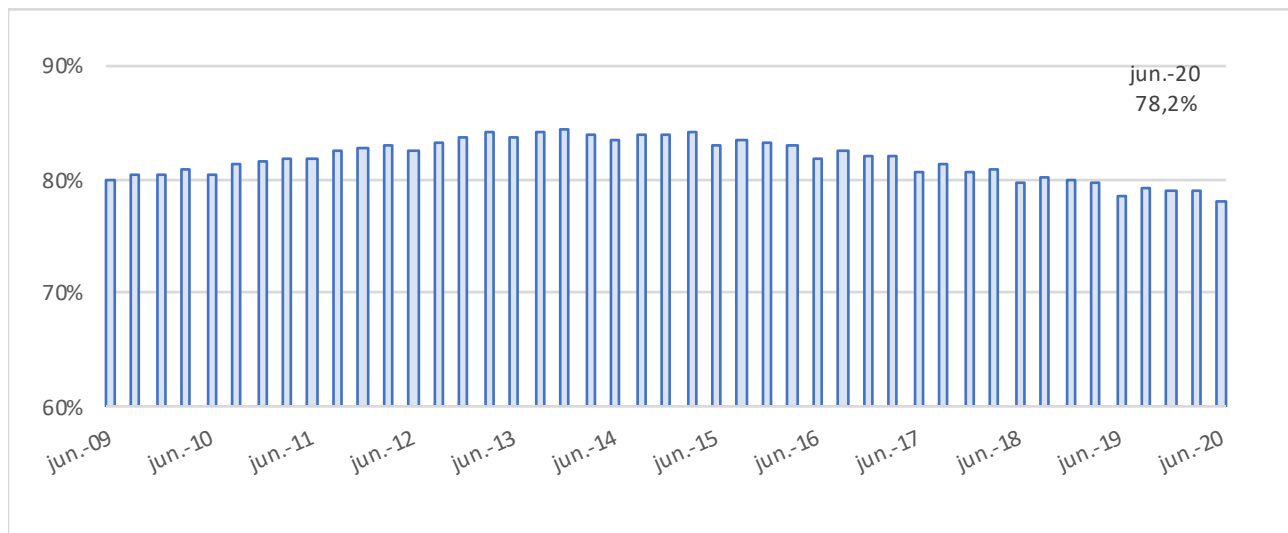
II.XIII. Otros créditos a hogares. Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	DETALLE FINANCIACIÓN A HOGARES							
	TOTAL (1=3+5+6+8)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA (2)	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		REHABILITACIÓN (5)	BIENES DE CONSUMO		RESTO ² (8)
			TOTAL (3)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA ¹ (4)		TOTAL (6)	BIENES DE CONSUMO DURADERO (7)	
2016	652.486 €	562.136 €	516.612 €	511.253 €	18.753 €	69.188 €	36.281 €	47.933 €
2017	646.733 €	541.711 €	503.027 €	497.711 €	18.862 €	79.264 €	43.894 €	45.580 €
2018	649.564 €	526.555 €	500.825 €	494.459 €	17.912 €	86.668 €	50.443 €	44.159 €
2019	647.479 €	518.004 €	493.568 €	487.561 €	17.301 €	94.279 €	55.843 €	42.331 €
dic.-19	647.479 €	518.004 €	493.568 €	487.561 €	17.301 €	94.279 €	55.843 €	42.331 €
mar.-20	643.709 €	513.702 €	491.160 €	484.917 €	17.068 €	93.394 €	58.497 €	42.087 €
jun.-20	646.488 €	511.434 €	488.615 €	482.704 €	16.851 €	91.769 €	59.826 €	49.254 €

¹ Se incluyen créditos que cuenten con una garantía real inmobiliaria, incluidas las instrumentadas como arrendamientos financieros, cualquiera que sea el inmueble recibido en garantía.

² Recoge los préstamos y créditos a hogares concedidos para finalidades distintas del crédito al consumo y a la vivienda, tales como la educación.


Peso del crédito inmobiliario para adquisición y rehabilitación de vivienda sobre el total de crédito a hogares


II.XIV. Crédito a las Actividades Inmobiliarias. Negocios en España

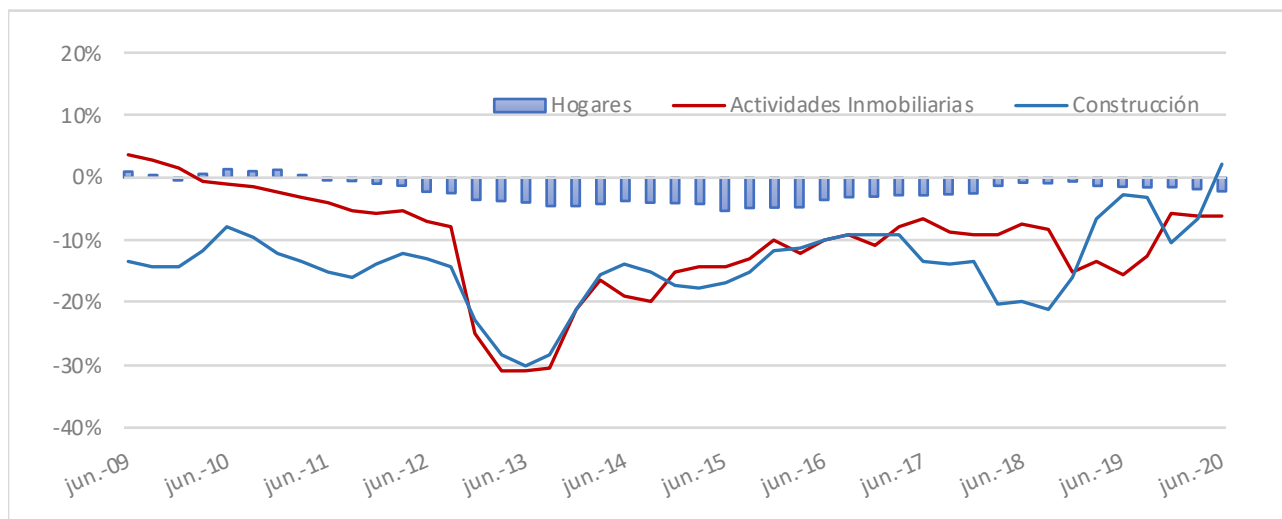
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2016	120.805 €	-10,6%	119.140 €	733 €	932 €
2017	109.998 €	-8,9%	108.845 €	268 €	885 €
2018	93.372 €	-15,1%	92.778 €	174 €	420 €
2019	88.149 €	-5,6%	87.211 €	159 €	779 €
dic.-19	88.149 €	-5,6%	87.211 €	159 €	779 €
mar.-20	87.853 €	-6,1%	86.848 €	158 €	848 €
jun.-20	85.542 €	-6,0%	84.894 €	157 €	490 €

II.XV. Crédito a la construcción. Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2016	39.898 €	-9,2%	38.031 €	1.093 €	774 €
2017	34.626 €	-13,2%	32.877 €	956 €	793 €
2018	29.079 €	-16,0%	27.386 €	735 €	959 €
2019	26.013 €	-10,5%	24.304 €	537 €	1.172 €
dic.-19	26.013 €	-10,5%	24.304 €	537 €	1.172 €
mar.-20	26.926 €	-6,6%	25.253 €	519 €	1.154 €
jun.-20	28.703 €	2,2%	27.164 €	602 €	936 €

Tasas de variación interanual en el crédito inmobiliario


II.XVI. Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR) en entidades de depósito. Negocios en España

(Millones de euros, %)

PERIODO	TOTAL NACIONAL		SPR			AAPP		
	Importe	T ₁₂	Importe	T ₁₂	Peso SPR/Total nacional	Importe	T ₁₂	Peso AAPP/Total nacional
2016	1.194.227 €	-1,5%	1.140.814 €	0,4%	95,5%	53.412 €	-29,8%	4,5%
2017	1.207.827 €	1,1%	1.146.917 €	0,5%	95,0%	60.910 €	14,0%	5,0%
2018	1.235.892 €	2,3%	1.165.030 €	1,6%	94,3%	70.862 €	16,3%	5,7%
2019	1.287.798 €	4,2%	1.218.981 €	4,6%	94,7%	68.817 €	-2,9%	5,3%
dic.-19	1.287.798 €	4,2%	1.218.981 €	4,6%	94,7%	68.817 €	-2,9%	5,3%
mar.-20	1.293.274 €	2,7%	1.228.802 €	3,4%	95,0%	64.472 €	-9,4%	5,0%
jun.-20	1.367.465 €	6,3%	1.295.554 €	6,8%	94,7%	71.911 €	-2,9%	5,3%

La cifra total de depósitos en las entidades de crédito que operan en España, que asciende a 1.367.465 millones de euros, se mantiene al alza, creciendo a razón de un 6,3% en el segundo trimestre del año, dentro de un contexto de progresiva disminución de los intereses remuneratorios en un entorno de tipos de interés en mínimos.

Sin embargo, se aprecian dos dinámicas distintas en cuanto a su evolución. Por un lado, encontramos que los depósitos de hogares y empresas reconocidos en el pasivo de las entidades, vienen, en general, desde hace años, creciendo de forma continuada, mostrando incluso un avance superior en el último trimestre (+ 6,8%), en paralelo con la tasa de ahorro de los hogares, que en el segundo trimestre del año alcanzó el 31% de la renta disponible; mientras que, por otro lado, los depósitos de las administraciones públicas han presentado tasas interanuales negativas en los últimos tres trimestres, al tiempo que veían crecer su volumen de deuda pública.

Dentro del sector privado residente, si se relaciona el saldo de su cartera de crédito frente a la cartera de depósitos, se observa el continuado proceso de desapalancamiento al que hemos hecho referencia en reiteradas ocasiones, emplazándose el coeficiente que relaciona ambas magnitudes (LTD, por sus siglas en inglés) en el 95,8% en contraste con el 100,2% observado hace un año o el 105,3% de hace dos.

Los depósitos a la vista se consolidan como una alternativa a la volatilidad o la baja rentabilidad de otros productos financieros, aumentando su peso hasta el 86% del saldo de los depósitos bancarios.

III. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

III.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios

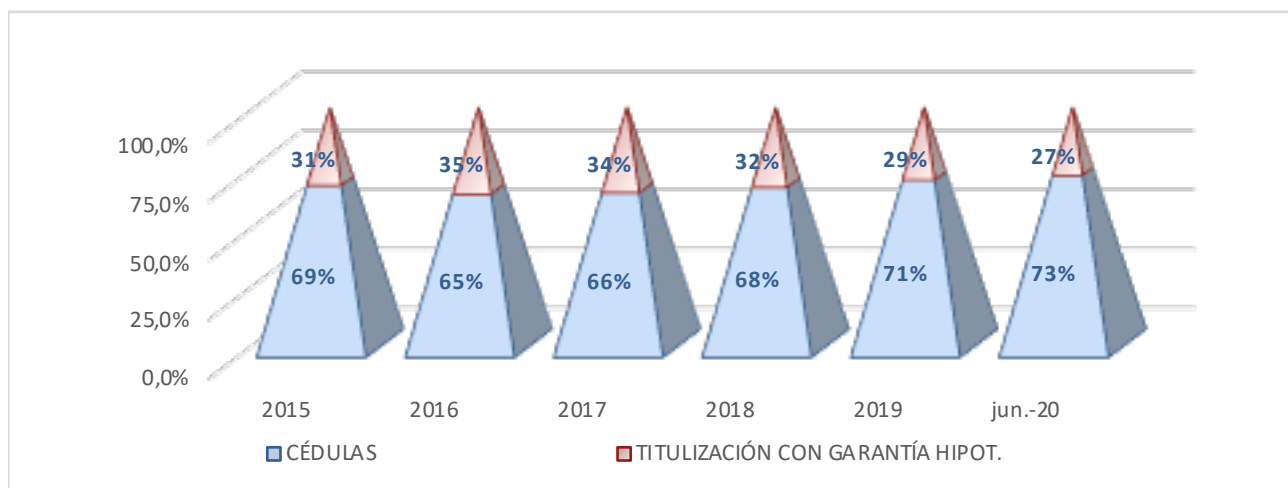
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	CÉDULAS		TITULIZACIÓN CON GARANTÍA HIPOT.	
			CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES	CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICEDENTES	BTH ¹	BTA con garantía hipotecaria ²
2015	367.375 €	-8,4%	194.073 €	58.310 €	7.010 €	107.982 €
2016	354.934 €	-3,4%	186.528 €	44.980 €	6.184 €	117.243 €
2017	329.436 €	-7,2%	181.328 €	35.170 €	5.147 €	107.792 €
2018	311.991 €	-5,3%	183.258 €	28.495 €	4.326 €	95.912 €
2019	311.376 €	-0,2%	195.699 €	24.970 €	3.700 €	87.008 €
jun.-20	315.883 €	2,1%	207.478 €	22.220 €	3.353 €	82.832 €

¹ Bonos de Titulización Hipotecaria

² Bonos de Titulización de Activos. Datos estimados a partir de los activos subyacentes. No incluye las cédulas hipotecarias

III.II. Evolución composición de los títulos hipotecarios



En la primera mitad del año, las entidades financieras han seguido empleando la figura de las cédulas hipotecarias para financiar una buena parte de su cartera hipotecaria. Así, a junio de 2020 el saldo vivo de las emisiones de cédulas en circulación se situaba en 229.698 millones de euros, lo que se traduce en un aumento interanual de un 7,2% y supone un peso cercano al 36% de la cartera hipotecaria.

Mientras tanto los activos hipotecarios titulizados han seguido reflejando esa gradual pérdida de dinamismo que ha venido caracterizando los últimos años, situándose su saldo en vigor en 86.184 millones de euros a junio de 2020, un 9,4% menos que en relación con los 95.169 millones de euros que se registraron a junio de 2019.

III.III. Detalle saldo vivo cédulas hipotecarias

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	Peso total cédulas sobre gestionado ^(*)	CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES	CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICEDENTES
2015	252.383 €	-10,3%	36,4%	194.073 €	58.310 €
2016	231.508 €	-8,3%	35,1%	186.528 €	44.980 €
2017	216.498 €	-6,5%	31,7%	181.328 €	35.170 €
2018	211.753 €	-2,2%	32,1%	183.258 €	28.495 €
2019	220.669 €	4,2%	34,3%	195.699 €	24.970 €
jun.-20	229.698 €	7,2%	36,0%	207.478 €	22.220 €

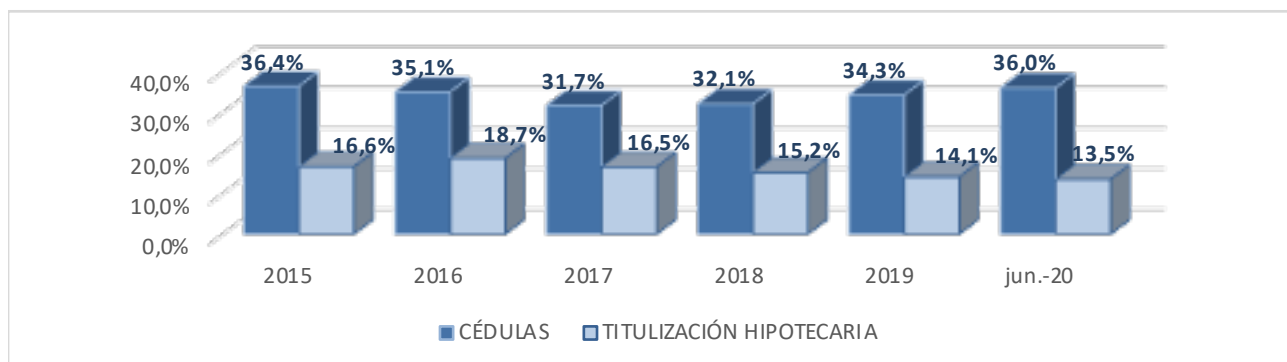
III.IV. Detalle saldo vivo titulización hipotecaria

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	Peso total titulizaciones sobre gestionado ^(*)	BTH ¹	BTA ²
2015	114.992 €	-4,1%	16,6%	7.010 €	107.982 €
2016	123.426 €	7,3%	18,7%	6.184 €	117.243 €
2017	112.938 €	-8,5%	16,5%	5.147 €	107.792 €
2018	100.238 €	-11,2%	15,2%	4.326 €	95.912 €
2019	90.708 €	-9,5%	14,1%	3.700 €	87.008 €
jun.-20	86.184 €	-9,4%	13,5%	3.353 €	82.832 €

¹Bonos de Titulización Hipotecaria

²Bonos de Titulización de Activos. Datos estimados a partir de los activos subyacentes. No incluye las cédulas hipotecarias

Volumen cédulas y titulización sobre crédito hipotecario


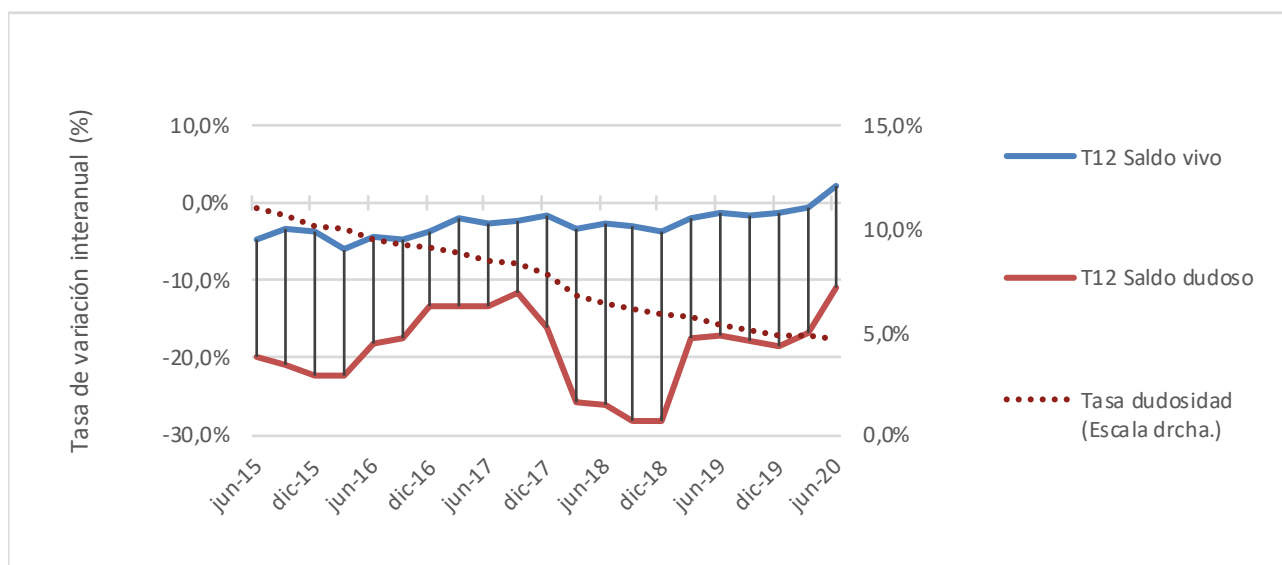
(*) A partir de 2017, en virtud de los cambios introducidos en la **Circular 5/2014 de 28 de noviembre**, se toma el dato de saldo vivo hipotecario a OSR, sin incluir los préstamos titulizados dados de baja del balance de las entidades. Queda también excluido del cómputo el saldo de EFCs. Para más información, consultar la reseña estadística publicada en nuestra web.

IV. INDICADORES DE DUDOSIDAD

IV.1. Detalle dudosidad del SPR/OSR

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			EFC
	TOTAL	DEL QUE DUDOSOS	TOTAL	ENTIDADES DE CRÉDITO		
				ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
Millones de euros			Porcentaje (%)			
2016	1.276.172 €	116.281 €	9,1%	9,2%	13,6%	6,0%
2017	1.253.916 €	97.691 €	7,8%	7,9%	10,6%	5,7%
2018	1.208.318 €	70.255 €	5,8%	5,8%	6,1%	5,2%
2019	1.193.527 €	57.192 €	4,8%	4,8%	3,9%	5,1%
dic.-19	1.193.527 €	57.192 €	4,8%	4,8%	3,9%	5,1%
mar.-20	1.195.487 €	57.382 €	4,8%	4,8%	3,7%	6,0%
jun.-20	1.241.445 €	57.965 €	4,7%	4,6%	3,2%	6,9%

Variación anual del crédito vivo del SPR en relación con la evolución de la dudosidad



El creciente contexto de deterioro en las perspectivas del crecimiento económico a causa de la pandemia está marcando en cierto modo la evolución reciente de los saldos de dudosidad, después de que las entidades llevaran años mostrando grandes avances en el saneamiento de sus balances.

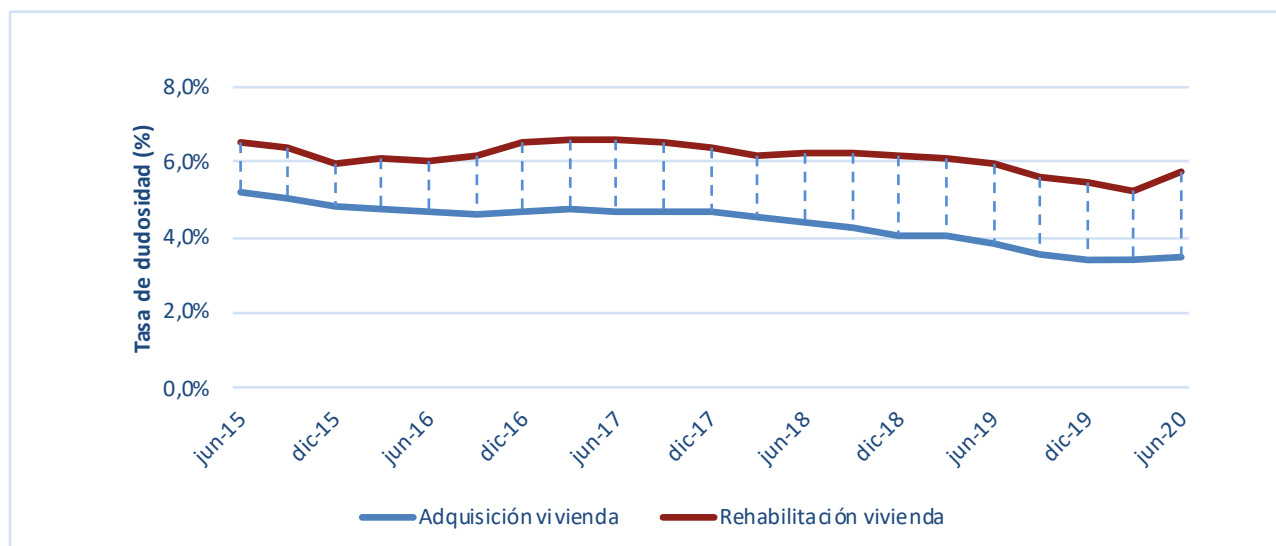
En el segundo trimestre del año la tasa de dudosidad del crédito al conjunto de hogares y sociedades no financieras, registró una disminución de 0,1 puntos porcentuales respecto al trimestre que le precede, de forma que la ratio de dudosos se situó en el 4,7%. Sin embargo, esta mejora no fue fruto de una disminución en el saldo dudoso, pues éste mostró un ligero repunte (+1,0% en términos trimestrales), sino de la favorable evolución que mantuvo el saldo vivo este trimestre (+3,8% en términos trimestrales), que actúa como denominador en la relación.

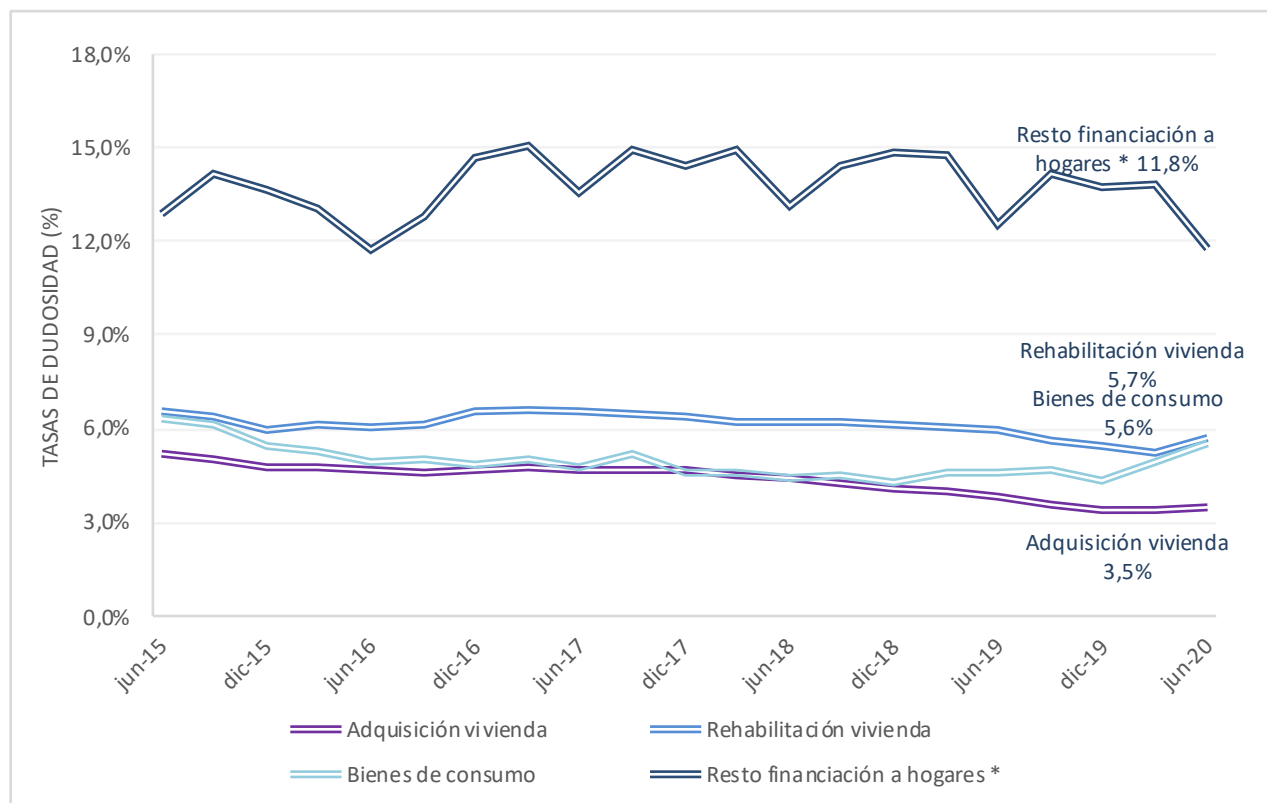
IV.II. Detalle dudosidad en la financiación de adquisición de vivienda

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
	TOTAL	DEL QUE DUDOSOS	TOTAL	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
				ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
Millones de euros			Porcentaje (%)			
2016	516.612 €	24.125 €	4,7%	4,5%	-	13,5%
2017	503.027 €	23.605 €	4,7%	4,5%	-	14,7%
2018	500.825 €	20.412 €	4,1%	3,9%	-	13,5%
2019	493.568 €	16.760 €	3,4%	3,2%	-	13,2%
dic.-19	493.568 €	16.760 €	3,4%	3,2%	-	13,2%
mar.-20	491.160 €	16.841 €	3,4%	3,2%	-	13,9%
jun.-20	488.615 €	16.897 €	3,5%	3,2%	-	14,2%

IV.III. Detalle dudosidad en la financiación de rehabilitación de viviendas

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
	TOTAL	DEL QUE DUDOSOS	TOTAL	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
				ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
Millones de euros			Porcentaje (%)			
2016	18.753 €	1.224 €	6,5%	6,5%	-	2,9%
2017	18.862 €	1.201 €	6,4%	6,4%	-	1,7%
2018	17.912 €	1.105 €	6,2%	6,2%	-	1,8%
2019	17.301 €	948 €	5,5%	5,5%	-	2,5%
dic.-19	17.301 €	948 €	5,5%	5,5%	-	2,5%
mar.-20	17.068 €	893 €	5,2%	5,3%	-	3,5%
jun.-20	16.851 €	963 €	5,7%	5,7%	-	4,2%



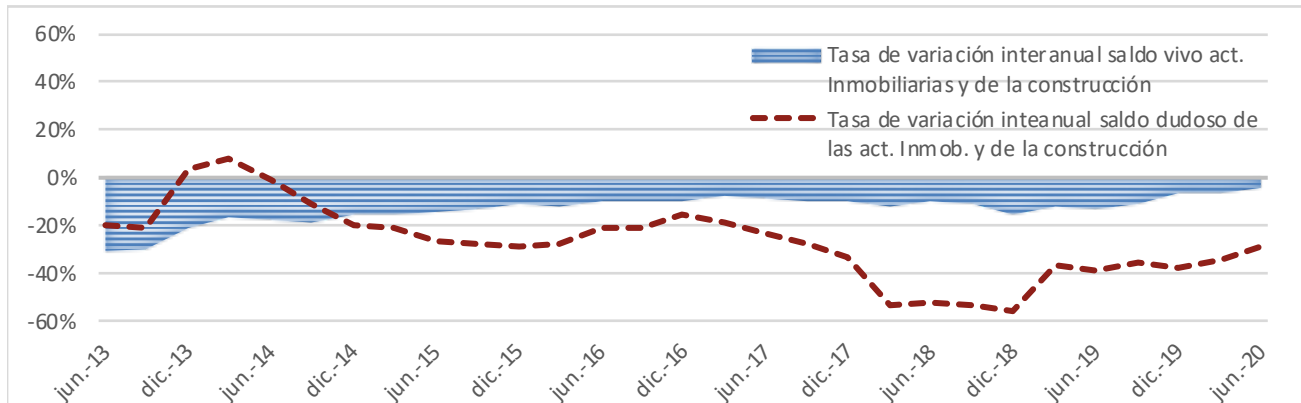
IV.IV. Detalle dudosa para la financiación a otros hogares


* Recoge los préstamos y créditos concedidos a hogares para finalidades distintas de las previstas en el crédito al consumo y a la vivienda, tales como la educación.

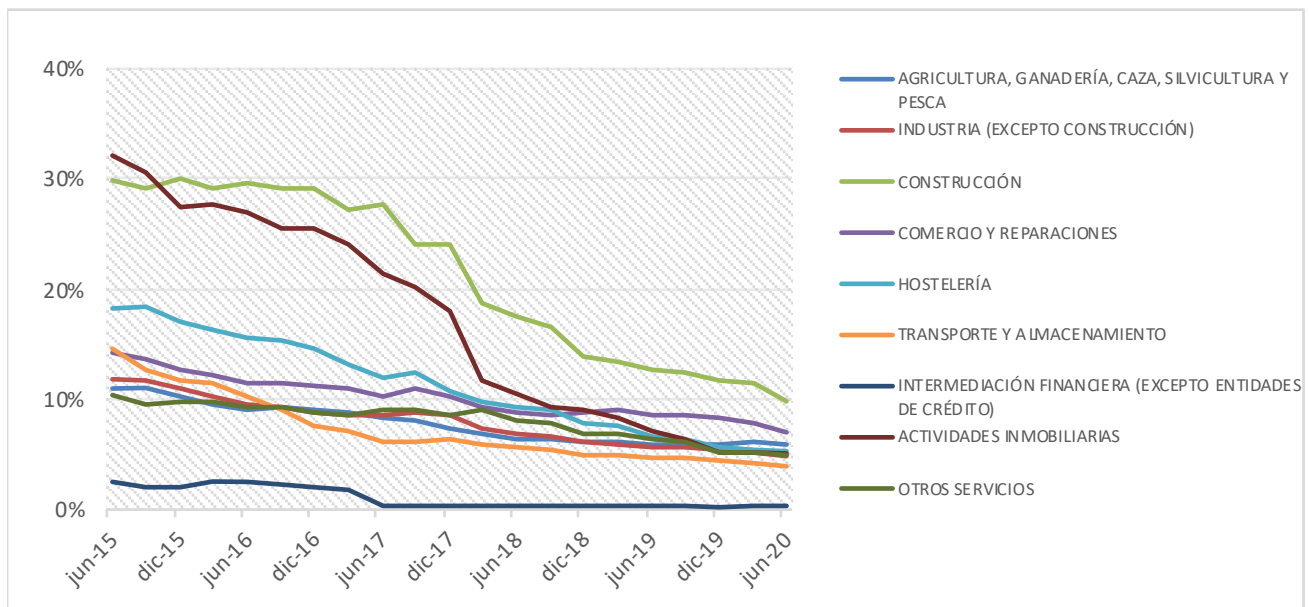
IV.V. Detalle dudosa del crédito concedido para financiar actividades inmobiliarias y de la construcción

PERIODO	CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN			CRÉDITO A LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS		
	SALDO VIVO	DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD	SALDO VIVO	DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD
	Millones de euros			Porcentaje (%)		
2016	39.898 €	11.608 €	29,1%	120.805 €	30.806 €	25,5%
2017	34.626 €	8.350 €	24,1%	109.998 €	19.895 €	18,1%
2018	29.079 €	4.062 €	14,0%	93.372 €	8.376 €	9,0%
2019	26.013 €	3.047 €	11,7%	88.149 €	4.616 €	5,2%
dic.-19	26.013 €	3.047 €	11,7%	88.149 €	4.616 €	5,2%
mar.-20	26.926 €	3.083 €	11,4%	87.853 €	4.554 €	5,2%
jun.-20	28.703 €	2.821 €	9,8%	85.542 €	4.358 €	5,1%

Tasa de variación interanual del saldo vivo y dudoso de la construcción y act. Inmobiliarias



Tasas de dudosidad en la financiación a las actividades productivas

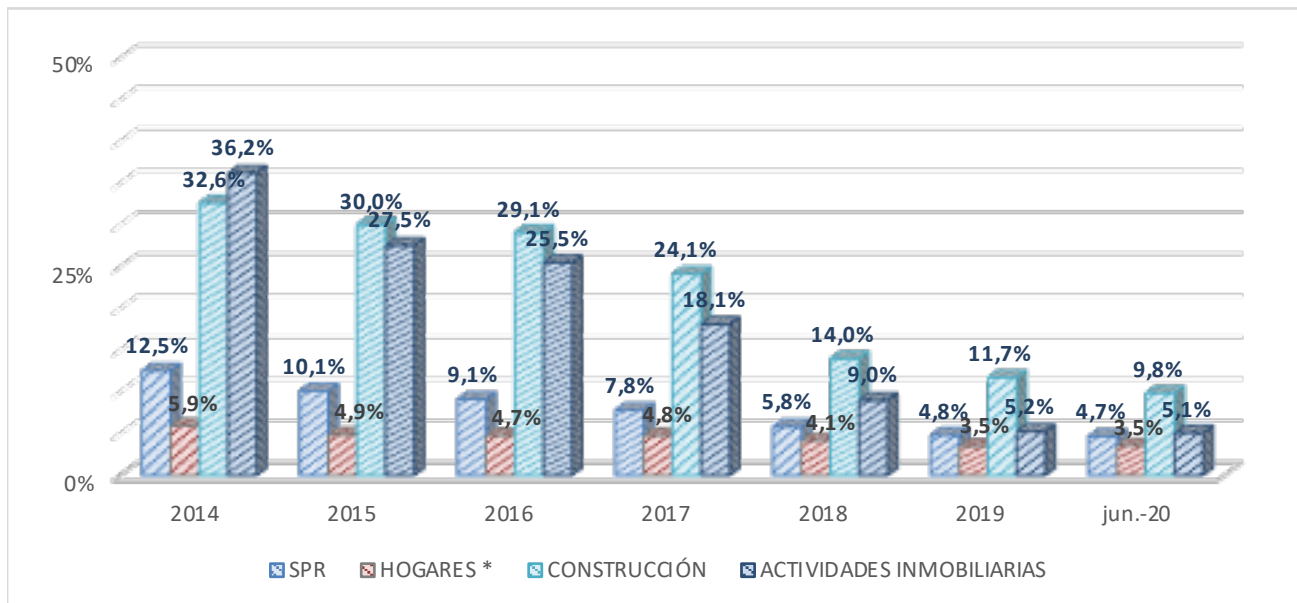


En el crédito a la adquisición de vivienda, la tasa de dudosidad, que se situó en el 3,5% en el segundo trimestre del año, mostró una mejora de 0,3 puntos porcentuales en términos anuales y un deterioro de 0,1 puntos en términos trimestrales.

De igual manera, la ratio del crédito a la rehabilitación de vivienda mostró una evolución menos favorable en términos trimestrales que en términos anuales, pues la tasa de dudosidad de este trimestre alcanzó el 5,7% frente al 5,2% del trimestre anterior o el 6,0% de hace un año.

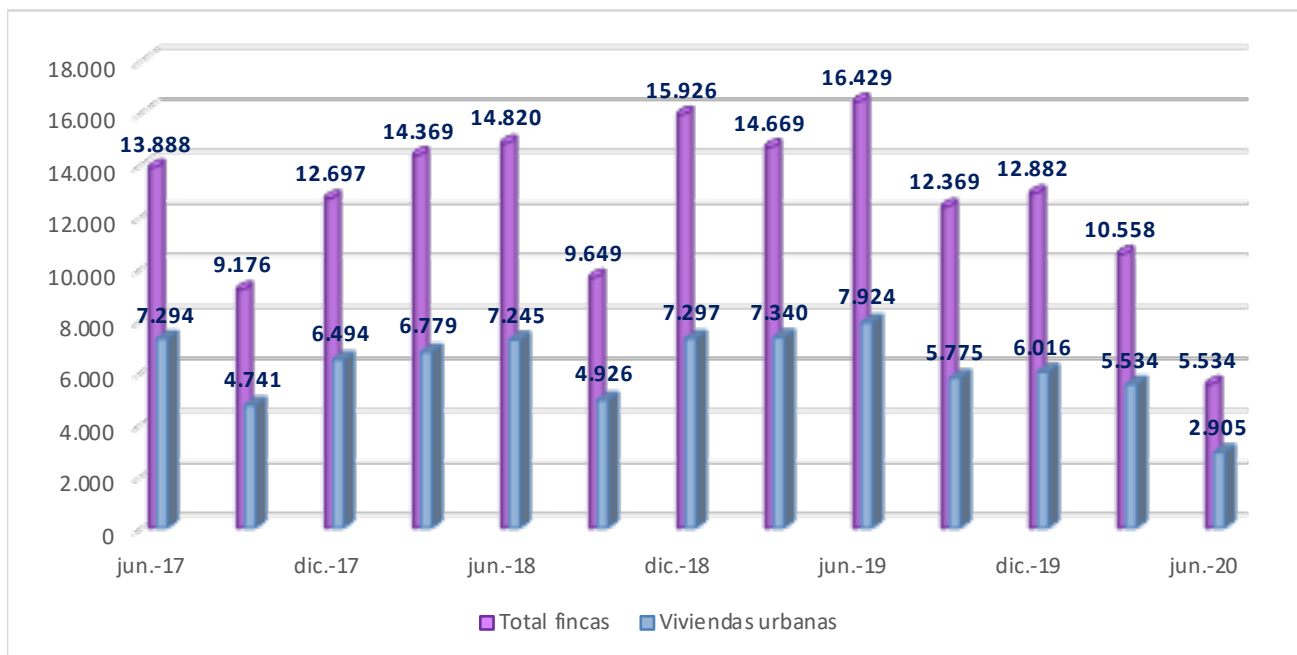
En las carteras de las sociedades no financieras, en general, las ratios de dudosidad mostraron un desempeño más favorable, por cuanto sus volúmenes de actividad crediticia se vieron favorecidos por la dotación extra obtenida a través de las líneas de avales ICO. Así, la cartera del sector de la construcción mejoró de manera ostensible, pues la tasa de dudosidad disminuyó 1,6 puntos en el último trimestre, hasta suponer las exposiciones de dudoso cobro el 9,8% del saldo vivo. En cambio, en el crédito a las actividades inmobiliarias, uno de los sectores que mejor se ha comportado en los últimos años en términos de saneamiento, el grado de avance fue más moderado, pues la tasa de dudosidad disminuyó desde el 5,2% observado en el primer trimestre de 2020 hasta el 5,1% de este segundo trimestre.

Evolución tasas de dudosidad del SPR



(*) Incluye solo adquisición y rehabilitación de vivienda

IV.VI Procesos de ejecución hipotecaria iniciados sobre fincas totales y viviendas

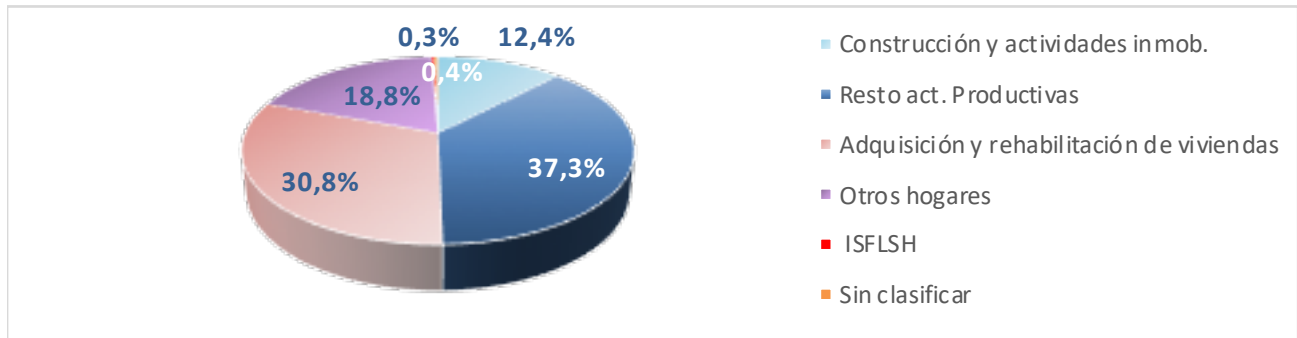


Nota:

- (1) Número de certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia relativos a viviendas urbanas.
- (2) En algunos casos, un procedimiento judicial puede dar lugar a varias certificaciones por ejecución de hipoteca al afectar el procedimiento a más de una finca.
- (3) No todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento de sus propietarios.

Fuente: Estadística de Ejecuciones Hipotecarias, INE.

Composición de los activos dudosos por sectores (jun.-20)

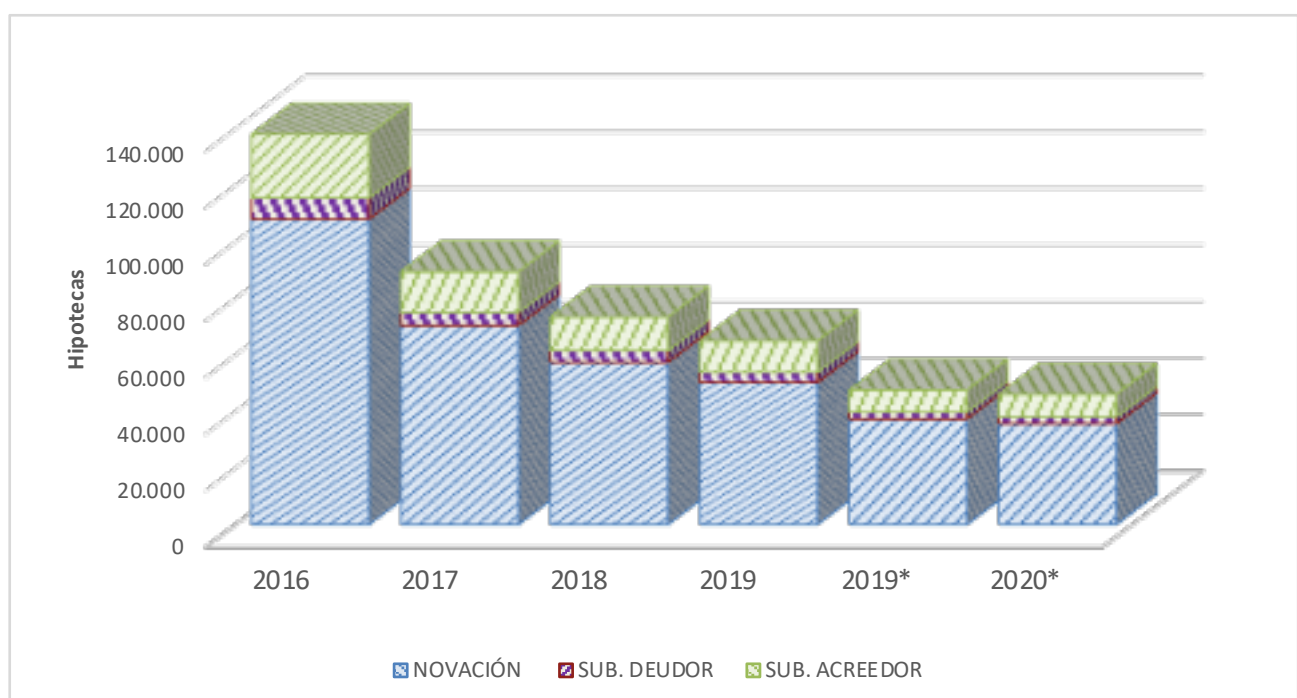


IV.VII. Hipotecas con cambios registrales

	TOTAL CAMBIOS	DE LOS QUE VIVIENDA	NOVACIÓN	SUBROGACIÓN DEUDOR	SUBROGACIÓN ACREEDOR	% sobre total cambios		
						Novación	Subrogación deudor	Subrogación acreedor
2015	177.507	106.737	141.423	7.055	29.029	79,7%	4,0%	16,4%
2016	138.059	87.124	108.036	7.440	22.583	78,3%	5,4%	16,4%
2017	89.454	56.269	70.413	4.572	14.469	78,7%	5,1%	16,2%
2018	73.410	48.011	57.391	4.049	11.970	78,2%	5,5%	16,3%
2019	65.002	38.845	50.212	3.607	11.183	77,2%	5,5%	17,2%
2019*	47.543	29.059	37.305	2.456	7.782	78,5%	5,2%	16,4%
2020*	46.091	28.155	35.668	2.363	8.060	77,4%	5,1%	17,5%

(*) acumulado enero-julio

Número total de cambios registrales en hipotecas



V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

V.I. Actividad residencial: Visados de obra nueva (VON)

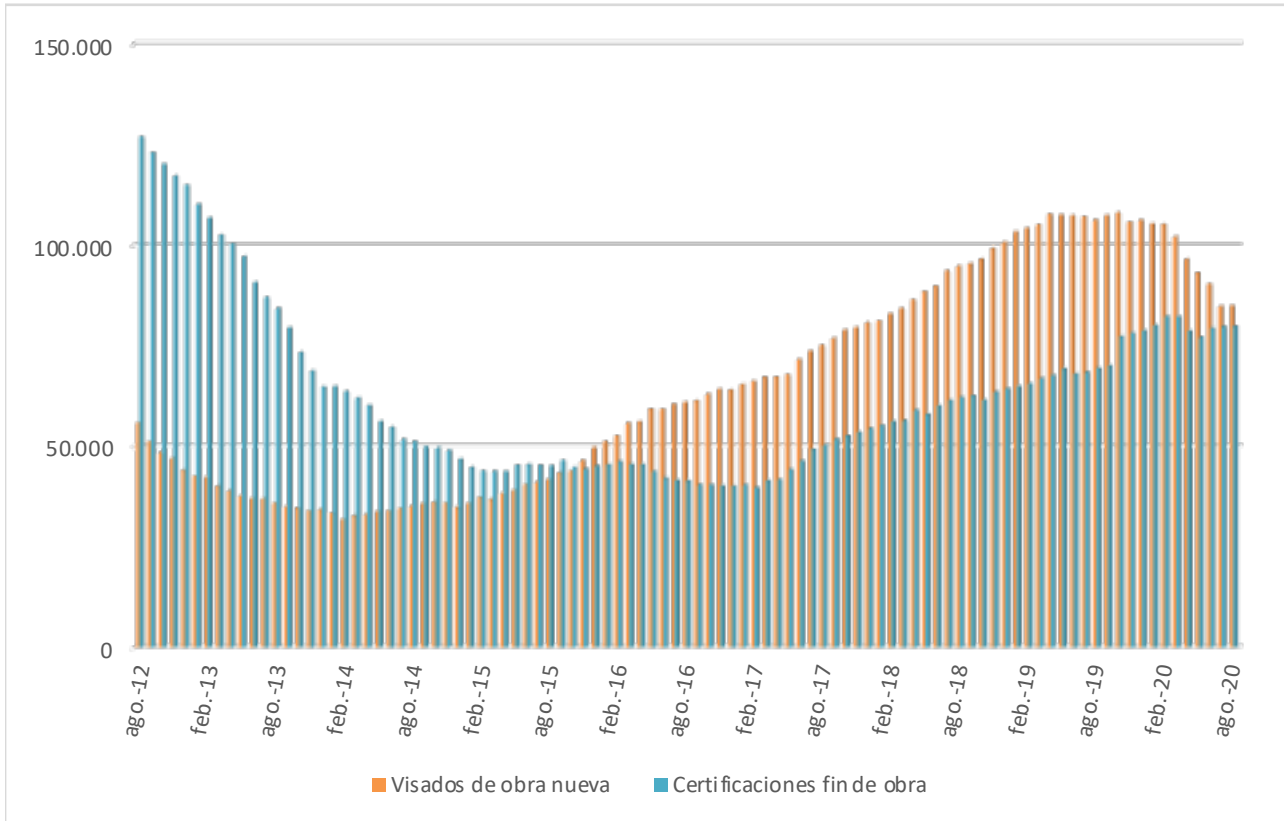
	OBRA NUEVA		AMPLIACIÓN		REFORMA	
	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda
2015	17.028	49.695	1.394	1.434	25.288	25.413
2016	19.775	64.038	1.993	2.003	25.880	26.094
2017	23.012	80.786	2.221	2.237	25.996	26.024
2018	25.720	100.733	2.007	2.049	25.963	26.017
2019	26.603	106.266	2.570	2.577	28.364	28.533
2019*	17.892	73.658	1.595	1.598	19.339	19.500
2020*	14.353	52.394	1.597	1.726	15.164	15.345
feb.-20	2.054	9.086	236	236	2.145	2.145
mar.-20	1.873	6.308	210	210	1.665	1.687
abr.-20	1.302	4.140	190	190	1.318	1.363
may.-20	1.571	6.100	254	255	1.698	1.701
jun.-20	1.974	6.652	222	344	2.172	2.172
jul.-20	1.944	6.483	192	196	2.383	2.383
ago.-20	1.416	5.249	131	131	1.638	1.638

V.II. Actividad residencial: Certificados de fin de obra (CFO)

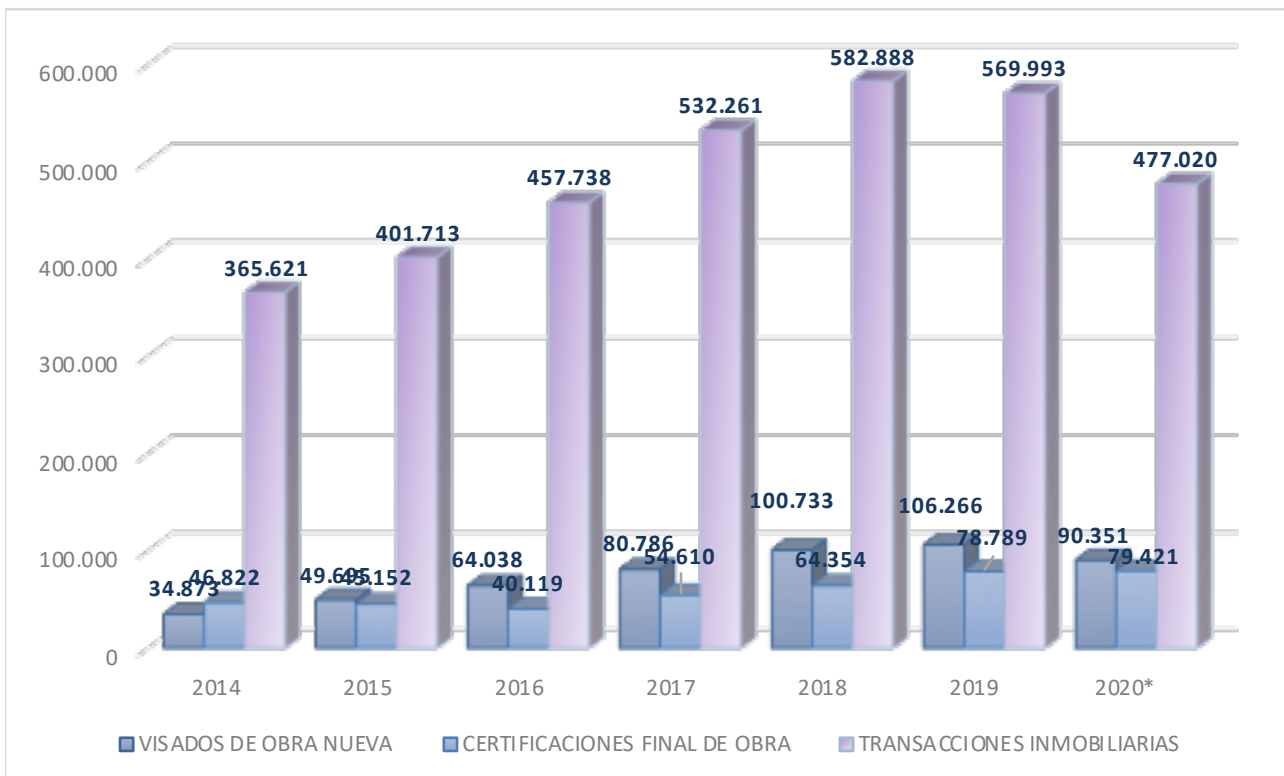
	NÚMERO DE EDIFICIOS			NÚMERO DE VIVIENDAS		
	Total	Promotor privado	AAPP	Total	Promotor privado	AAPP
2015	32.432	31.506	926	45.152	44.823	329
2016	31.770	31.086	684	40.119	39.654	465
2017	35.894	35.168	726	54.610	53.806	804
2018	37.904	37.017	887	64.354	64.010	344
2019	48.025	46.943	1.082	78.789	78.286	503
2019*	29.316	28.726	590	48.664	48.546	118
2020*	27.962	27.210	752	49.763	49.618	145
feb.-20	3.783	3.709	74	7.625	7.574	51
mar.-20	3.426	3.365	61	6.440	6.428	12
abr.-20	2.702	2.495	207	3.507	3.507	0
may.-20	2.664	2.613	51	4.780	4.778	2
jun.-20	4.057	3.989	68	8.104	8.095	9
jul.-20	4.566	4.504	62	8.731	8.676	55
ago.-20	2.939	2.880	59	4.652	4.639	13

(*) acumulado enero-agosto

Evolución de la vivienda con datos anualizados

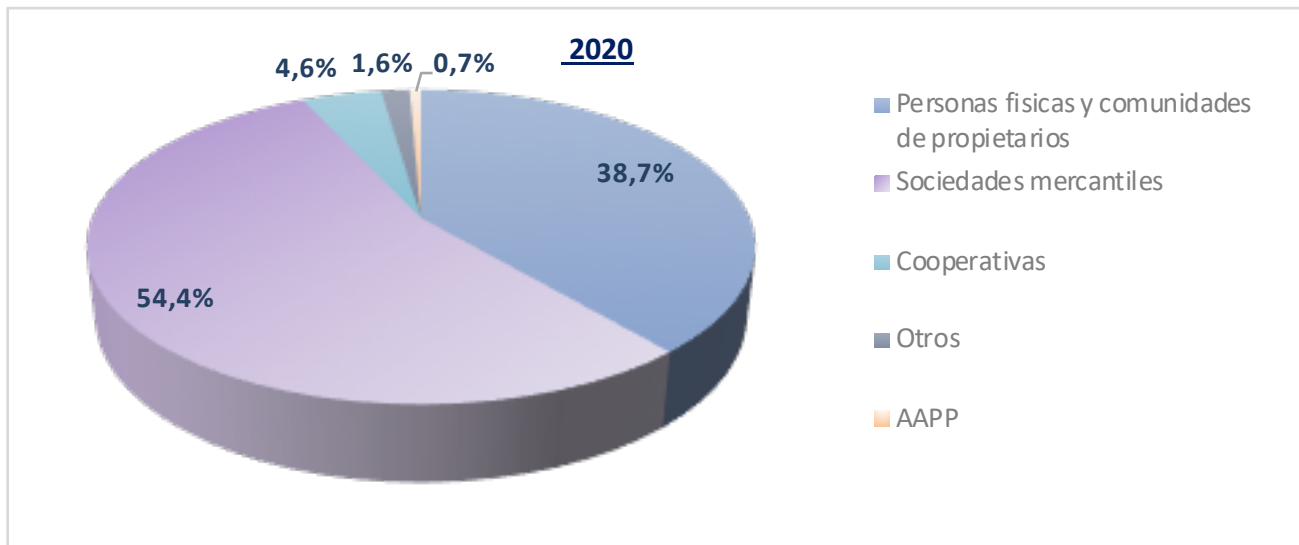


Desarrollo del mercado inmobiliario con datos anualizados



(*) últimos 12 meses a junio 2020

V.III. Tipología promotor en la nueva producción de vivienda



El sector inmobiliario tampoco se ha mantenido inmune a los efectos de la pandemia, intensificando, en cierto modo, las señales de atonía que ya venía mostrando el mercado antes de que se decretara el estado de alarma.

Por el lado de la oferta, en el segundo trimestre del año se visaron 16.892 viviendas de obra nueva, lo que supuso alrededor de un 41% menos que en relación con las casi 28.700 viviendas sobre las que se autorizó la construcción en el segundo trimestre de 2019. En relación con el trimestre anterior, la actividad se redujo en más de un 29%.

El balance del año (hasta agosto) también arroja un resultado negativo de un 29%, con algo menos de 52.400 viviendas de obra nueva visadas frente a las más de 73.600 viviendas que en ese mismo periodo del año 2019 se les había otorgado visado. El grueso de estos visados lo comprenden pisos, con una cuota del 77%, frente a las viviendas unifamiliares, que supusieron el 23%.

Dentro de los visados otorgados, destaca la ampliación de vivienda, que ha conseguido salvar los primeros 8 meses del año con un repunte de la actividad de un 8%, mientras que la rehabilitación de viviendas, en paralelo a la obra nueva, ha mostrado peor comportamiento, experimentando una contracción interanual de un 21%.

Las restricciones impuestas en el segundo trimestre del año también tuvieron su efecto sobre las viviendas con certificado de final de obra, que ascendieron a las 16.391 viviendas, presentando una reducción de un 15% en términos interanuales, y de un 18% en términos trimestrales.

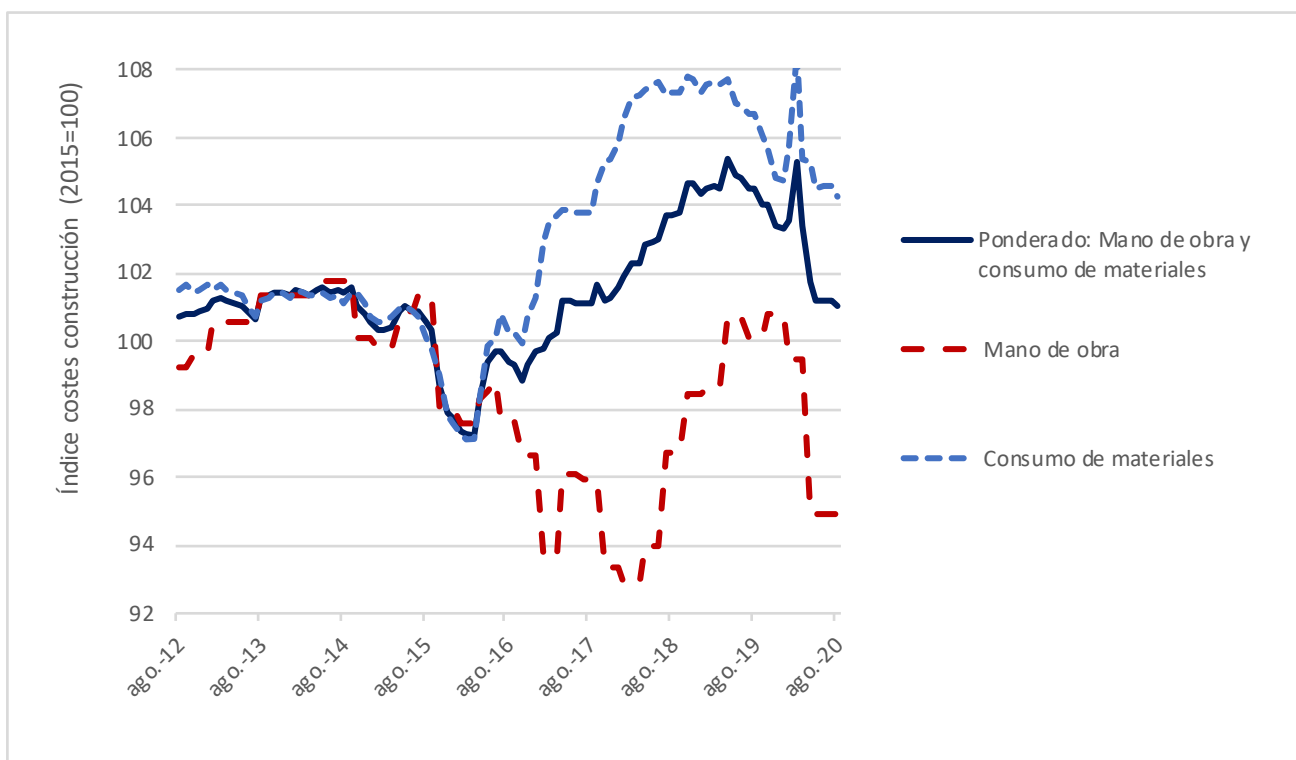
A nivel agregado, en cambio, la radiografía de las viviendas terminadas muestra un impacto menos severo, pues durante los primeros 8 meses del año la dirección facultativa de las obras habría firmado certificados para unas 49.800 viviendas, un 2% más que las viviendas que contaban con certificado en el mismo periodo del año anterior.

De cara a los próximos meses, a la vista de las circunstancias que presenta la economía, seguramente veamos cómo se modera la ejecución de nuevos proyectos en consonancia con una demanda algo más deprimida. En este contexto, la financiación seguirá protagonizando un papel fundamental, si bien en virtud de esta nueva situación, es posible que se perciba un grado de exigencia mayor como respuesta a un eventual deterioro de la cartera de activos.

V.IV. Índices de costes de la construcción (BASE 2015=100). Promedio anual

	Ponderado: Mano de obra y consumo de materiales			Precio de la mano de obra	Consumo de materiales		
	Total construcción	Edificación	Ingeniería Civil		Total construcción	Edificación	Ingeniería Civil
2014	101,3	101,1	101,8	101,2	101,3	101,0	102,0
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	98,8	98,8	98,7	97,6	99,4	99,6	99,0
2017	101,0	100,5	102,0	94,8	104,2	104,1	104,5
2018	103,3	102,7	105,0	95,5	107,3	107,0	108,2
2019	104,4	104,0	105,3	100,0	106,6	106,4	107,0
2020*	102,3	102,1	102,9	96,6	105,3	105,4	105,1
feb.-20	105,3	105,6	104,5	99,5	108,5	109,3	106,2
mar.-20	103,4	103,0	104,4	99,5	105,4	105,1	106,0
abr.-20	101,7	101,2	103,0	94,9	105,3	105,1	105,8
may.-20	101,2	100,9	101,9	94,9	104,5	104,6	104,3
jun.-20	101,2	101,0	101,9	94,9	104,6	104,7	104,3
jul.-20	101,2	101,0	101,8	94,9	104,5	104,7	104,1
ago.-20	101,0	100,8	101,6	94,9	104,3	104,4	103,9

(*) promedio enero-agosto

Evolución de los costes de la construcción


V.V. Transacciones inmobiliarias
NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS
↻(Segundo trimestre 2020)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda	Libre	Protegida
TOTAL	78.972	11.169	9.858	1.311	67.803	65.576	2.227
Andalucía	15.934	2.300	2.016	284	13.634	13.035	599
Aragón	2.335	353	339	14	1.982	1.942	40
Asturias	1.656	301	269	32	1.355	1.290	65
Baleares	1.788	245	245	0	1.543	1.530	13
Canarias	2.473	176	169	7	2.297	2.264	33
Cantabria	1.063	158	155	3	905	883	22
Castilla y León	3.397	355	299	56	3.042	2.939	103
C.La Mancha	3.133	475	361	114	2.658	2.568	
Cataluña	13.081	1.483	1.314	169	11.598	11.421	177
C. Valenciana	10.353	1.146	1.093	53	9.207	8.746	461
Extremadura	1.302	144	137	7	1.158	1.061	97
Galicia	2.724	285	283	2	2.439	2.402	37
Madrid	11.529	2.450	2.020	430	9.079	8.846	233
Murcia	2.944	293	281	12	2.651	2.548	103
Navarra	965	227	195	32	738	713	25
País Vasco	3.469	670	577	93	2.799	2.702	97
Rioja (La)	688	73	70	3	615	586	29
Ceuta y Melilla	138	35	35	0	103	100	3

Durante el segundo trimestre de 2020, el volumen de operaciones formalizadas para la compra de vivienda se ha visto lastrado por las dificultades financieras que atraviesan algunos agentes económicos, las restricciones de movilidad y distanciamiento social impuestas durante esos meses, además de verse afectado por el alto grado de incertidumbre que predomina en el horizonte no sólo más inmediato.

De esta forma, la cifra de transacciones residenciales se sitúa en mínimos históricos, tras romper con la favorable evolución que, en líneas generales, venía manteniendo la actividad, una vez superada la anterior crisis financiera e inmobiliaria. En particular, en el segundo trimestre de 2020 el número de compraventas elevadas a escritura pública fue de 78.972 viviendas, según los datos provisionales proporcionados por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA). Esta cifra constata la notable pérdida de dinamismo del negocio, pues supuso un retroceso interanual de un 47,2% y un descenso de un 31,9% con respecto al primer trimestre de este mismo ejercicio.

En general, se observa que, aunque la actual crisis también está repercutiendo en la vivienda de obra nueva, pues se formalizaron un 22,1% menos de transacciones en términos interanuales, es claramente la tipología de vivienda transmitida por un particular la que ha sufrido un mayor desplome, situándose la caída interanual en el segundo trimestre de 2020 en el 49,9%.

En términos monetarios, la inversión en vivienda libre se contrajo un 42% este segundo trimestre, en consonancia con la atonía generalizada del mercado, de manera que su volumen se sitúa cerca de los 12.900 millones de euros.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS
↻(Segundo trimestre 2020)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda	Libre	Protegida
TOTAL	-47,2%	-22,1%	-25,3%	14,7%	-49,9%	-49,8%	-52,3%
Andalucía	-44,6%	-10,8%	-12,1%	-0,4%	-47,9%	-48,0%	-46,7%
Aragón	-42,2%	-28,3%	-29,8%	55,6%	-44,1%	-44,2%	-42,0%
Asturias	-36,1%	81,3%	106,9%	-11,1%	-44,1%	-43,4%	-56,1%
Baleares	-55,5%	-23,2%	-23,0%	-	-58,3%	-58,2%	-62,9%
Canarias	-59,9%	-66,6%	-66,6%	-66,7%	-59,3%	-58,8%	-77,7%
Cantabria	-44,0%	-24,4%	-20,5%	-78,6%	-46,4%	-46,6%	-40,5%
Castilla y León	-49,6%	-27,8%	-30,8%	-6,7%	-51,4%	-51,0%	-59,8%
C.La Mancha	-50,6%	-25,2%	-35,8%	56,2%	-53,4%	-53,3%	-56,5%
Cataluña	-44,3%	-7,6%	-10,7%	26,1%	-47,0%	-47,0%	-45,4%
C. Valenciana	-54,7%	-50,0%	-51,2%	6,0%	-55,3%	-55,2%	-56,3%
Extremadura	-51,1%	-0,7%	16,1%	-74,1%	-54,0%	-54,6%	-46,7%
Galicia	-49,2%	-47,8%	-46,0%	-90,9%	-49,4%	-48,9%	-68,6%
Madrid	-42,3%	1,2%	-13,3%	383,1%	-48,3%	-48,0%	-57,2%
Murcia	-42,0%	-39,8%	-41,2%	33,3%	-42,2%	-42,9%	-18,3%
Navarra	-43,7%	-13,4%	-22,3%	190,9%	-49,2%	-49,4%	-44,4%
País Vasco	-46,5%	-36,0%	-26,8%	-64,1%	-48,6%	-48,7%	-43,3%
Rioja (La)	-35,2%	82,5%	100,0%	-40,0%	-39,8%	-38,3%	-59,7%
Ceuta y Melilla	-59,6%	-50,7%	6,1%	-100,0%	-62,0%	-62,0%	-62,5%

A escala regional, todas las comunidades presentaron tasas de actividad negativas, si bien la evolución de las compraventas muestra cierta disparidad, comportándose con distinta intensidad cada mercado.

La segunda mano lideró los mayores desplomes de actividad, en términos relativos, protagonizando las mayores caídas: Ceuta y Melilla (-62%), Canarias (-59%), Baleares (-58%), la Comunidad Valenciana (-55%), Extremadura (-54%), Castilla-La Mancha (-53%) y Castilla y León (-51%), todas ellas por encima de la media nacional.

A diferencia de la vivienda de segunda mano, en la tipología de obra nueva hubo tres comunidades que presentaron un mayor grado de avance con respecto al segundo trimestre del año anterior: La Rioja, que creció un 83% el volumen de compraventas, Asturias, que presentó un aumento interanual de un 81% y la Comunidad de Madrid, que acusó un repunte superior a un 1%. Aunque las dos primeras comunidades presentaron una elevada tasa de incremento, por su menor representatividad, en valores absolutos no fue tan significativo su impacto. El resto de comunidades mostraron una evolución desfavorable, liderando las caídas de nuevo las Islas Canarias, con un descenso interanual de un 67%, seguido de Ceuta y Melilla (-51%), la Comunidad Valenciana (-50%) y Galicia, esta última con una caída interanual cercana al 48%.

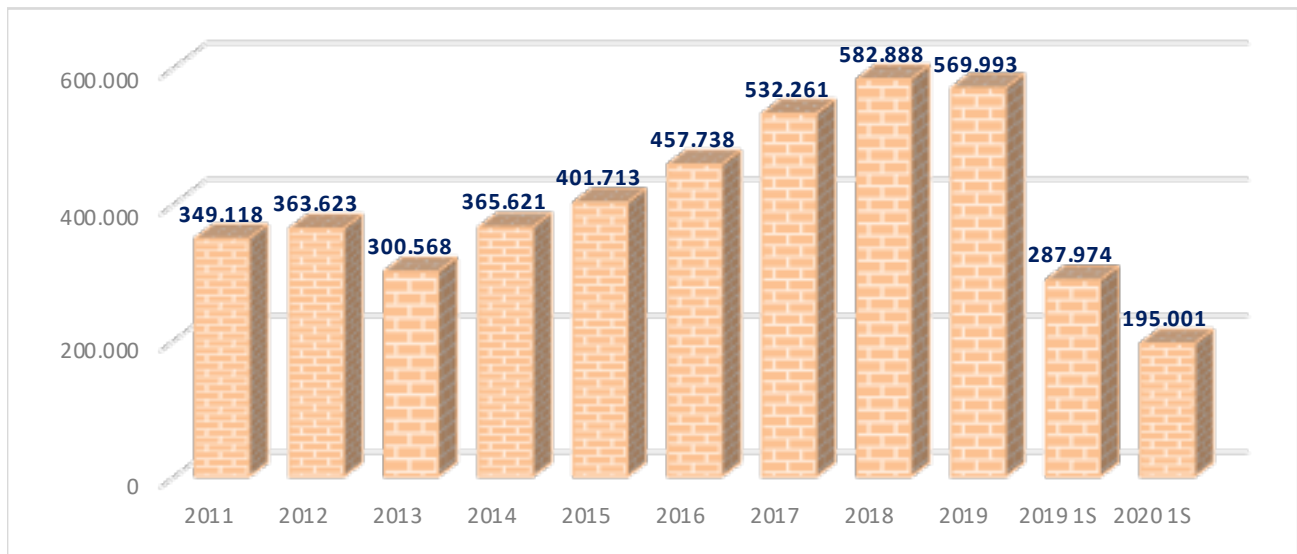
Evolución del número de transacciones inmobiliarias (compraventas)

	Número de transacciones inmobiliarias	NÚMERO DE UNIDADES			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2011	349.118	127.880	221.238	309.138	39.980
2012	363.623	116.349	247.274	327.342	36.281
2013	300.568	56.518	244.050	285.304	15.264
2014	365.621	54.863	310.758	347.170	18.451
2015	401.713	49.110	352.603	383.107	18.606
2016	457.738	47.114	410.624	436.574	21.164
2017	532.261	50.397	481.864	509.847	22.414
2018	582.888	56.478	526.410	558.990	23.898
2019	569.993	56.286	513.707	546.592	23.401
2019 1S	287.974	26.759	261.215	276.092	11.882
2020 1S	195.001	22.512	172.489	186.884	8.117
sep.-19	123.687	12.065	111.622	118.670	5.017
dic.-19	158.332	17.462	140.870	151.830	6.502
mar.-20	116.029	11.343	104.686	111.450	4.579
jun.-20	78.972	11.169	67.803	75.434	3.538

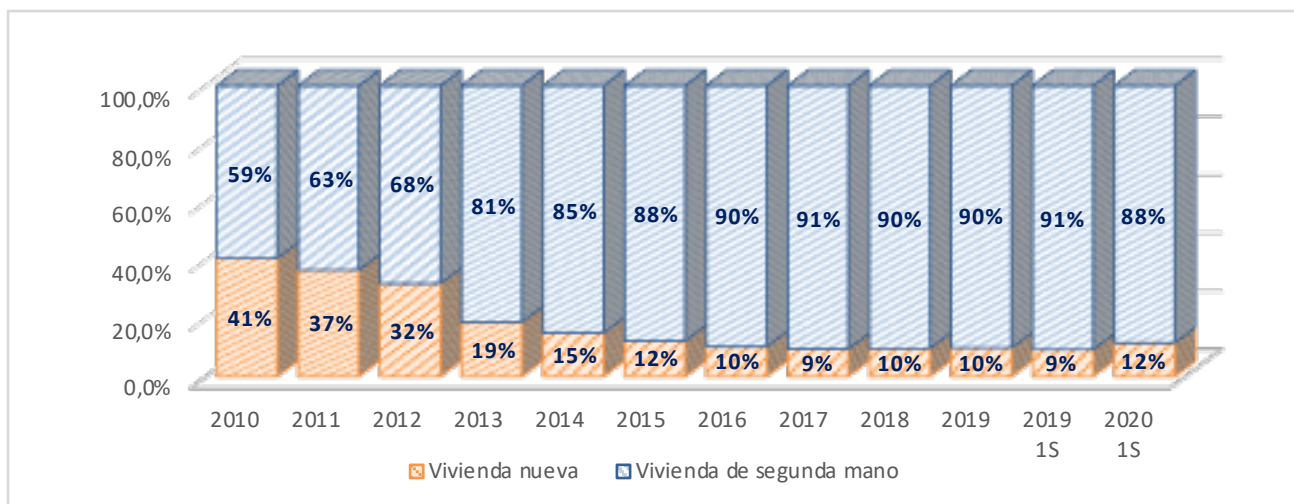
Evolución del peso de las transacciones inmobiliarias atendiendo a su uso y régimen

	Total transacciones inmobiliarias	PESO SOBRE EL TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2011	100,0%	36,6%	63,4%	88,5%	11,5%
2012	100,0%	32,0%	68,0%	90,0%	10,0%
2013	100,0%	18,8%	81,2%	94,9%	5,1%
2014	100,0%	15,0%	85,0%	95,0%	5,0%
2015	100,0%	12,2%	87,8%	95,4%	4,6%
2016	100,0%	10,3%	89,7%	95,4%	4,6%
2017	100,0%	9,5%	90,5%	95,8%	4,2%
2018	100,0%	9,7%	90,3%	95,9%	4,1%
2019	100,0%	9,9%	90,1%	95,9%	4,1%
2019 1S	100,0%	9,3%	90,7%	95,9%	4,1%
2020 1S	100,0%	11,5%	88,5%	95,8%	4,2%
sep.-19	100,0%	9,8%	90,2%	95,9%	4,1%
dic.-19	100,0%	11,0%	89,0%	95,9%	4,1%
mar.-20	100,0%	9,8%	90,2%	96,1%	3,9%
jun.-20	100,0%	14,1%	85,9%	95,5%	4,5%

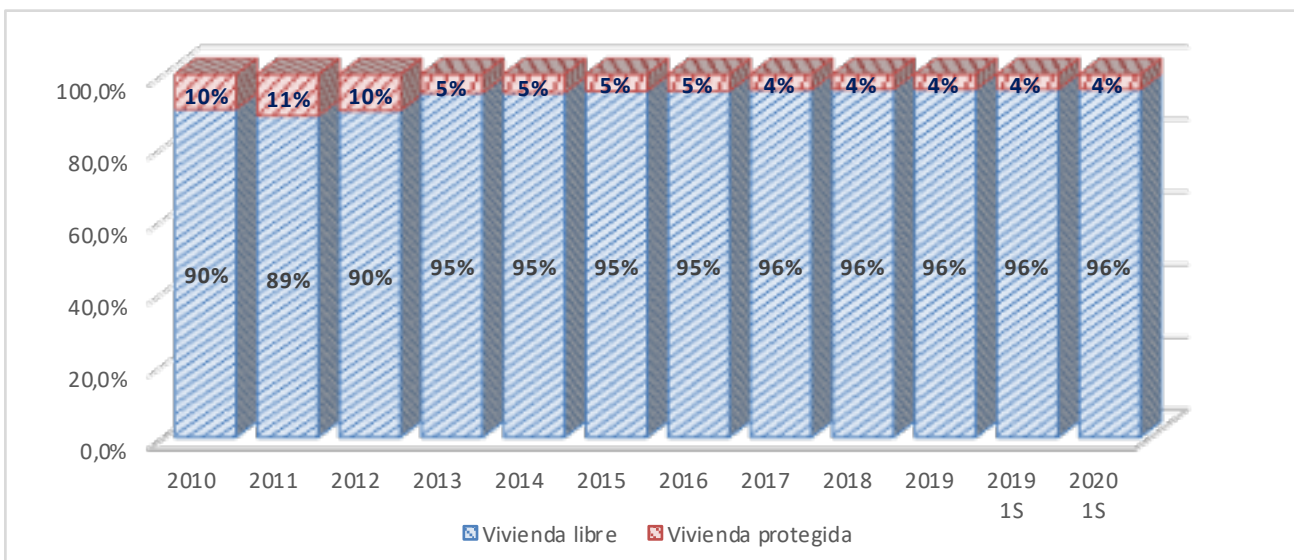
Evolución anual de las transacciones inmobiliarias



Evolución anual de las transacciones inmobiliarias en función de su antigüedad

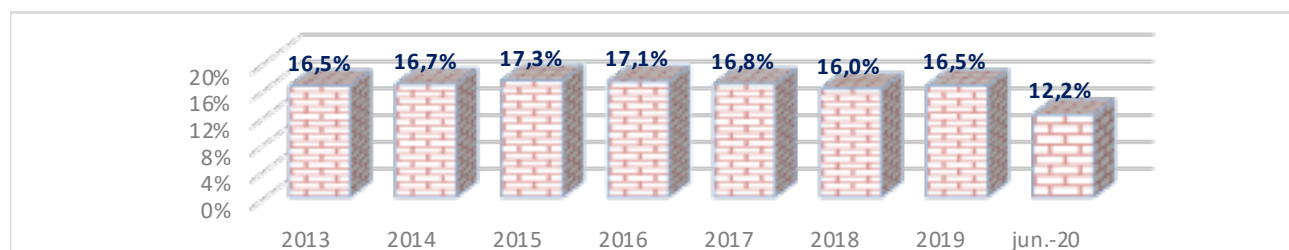


Evolución anual de las transacciones inmobiliarias en función de su régimen



Transacciones inmobiliarias (compraventas) según residencia del comprador

	PESO SOBRE EL TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS				
	Peso extranjeros/total	Españoles	Extranjeros residentes	Extranjeros no residentes	Otros
2012	12,1%	87,0%	11,1%	1,0%	1,0%
2013	16,5%	82,2%	15,1%	1,4%	1,3%
2014	16,7%	82,6%	15,5%	1,2%	0,7%
2015	17,3%	82,2%	16,1%	1,2%	0,6%
2016	17,1%	82,3%	16,2%	0,9%	0,6%
2017	16,8%	82,8%	16,1%	0,7%	0,4%
2018	16,0%	83,7%	15,6%	0,5%	0,3%
2019	16,5%	83,2%	16,1%	0,4%	0,3%
sep.-19	16,9%	82,8%	16,4%	0,5%	100,0%
dic.-19	15,9%	83,8%	15,5%	0,4%	100,0%
mar.-20	17,1%	82,6%	16,8%	0,3%	100,0%
jun.-20	12,2%	87,6%	11,9%	0,3%	100,0%

Peso extranjeros sobre el total de transmisiones inmobiliarias


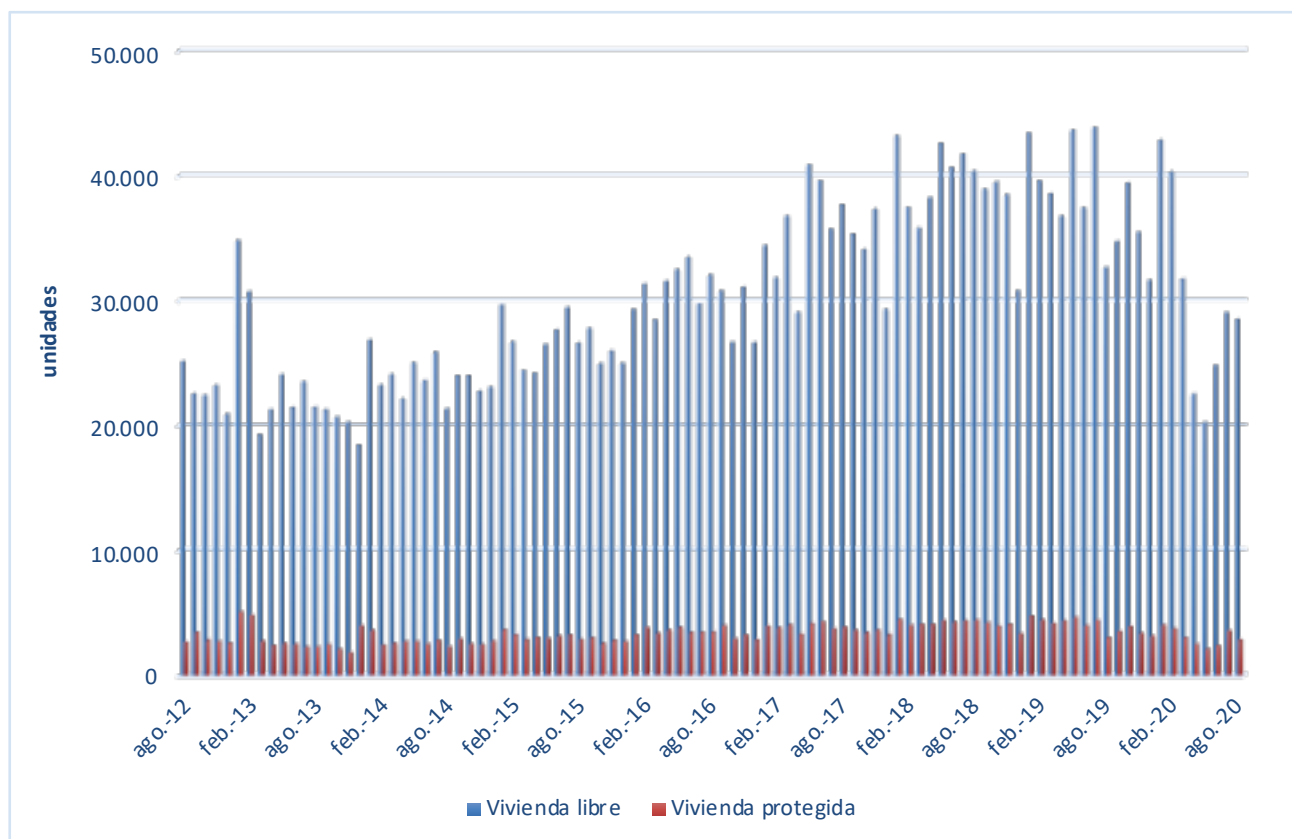
En términos de turismo residencial, se revierte la situación respecto al trimestre anterior por cuanto los resultados del segundo trimestre del año en curso han quedado muy influidos por las restricciones a la movilidad aérea acordadas entre países para evitar la propagación del virus. A este respecto, mientras que en el primer trimestre de 2020 la compra de viviendas por parte de extranjeros mostraba un tono menos desfavorable que en el caso de los compradores nacionales, en este segundo trimestre los compradores extranjeros han reducido notablemente su peso sobre el total, hasta suponer menos del 12% de las compraventas frente a la horquilla del 15-17% que venían representando. En valores absolutos, de las casi 79.000 viviendas vendidas este segundo trimestre, sólo 9.381 viviendas fueron acometidas por parte de compradores extranjeros (tanto residentes como no residentes), esto es, un 61% menos en términos interanuales y un 52% menos que en relación con el trimestre anterior.

Algunos de los destinos que tradicionalmente han atraído a un mayor número de compradores internacionales, son precisamente los que este trimestre han contribuido en mayor medida al deterioro generalizado, por la dificultad añadida de formalizar una inversión de estas características de manera telemática. En términos relativos, es en las regiones de Ceuta y Melilla, los archipiélagos de las Islas Baleares y Canarias, la Comunidad Valenciana y Galicia, donde se registran los mayores descensos, tanto en términos interanuales como trimestrales. En valores absolutos, en cambio, encabeza el ranking la Comunidad Valenciana, seguida de Andalucía, Cataluña, Canarias y, en menor medida, la Comunidad de Madrid. De forma agregada, estas cinco comunidades han sufrido una pérdida en el nivel de actividad respecto al año y trimestre anterior, de más de 12.000 y 8.000 operaciones, respectivamente, es decir, una pérdida superior en el primero de los casos al volumen total de transacciones efectuadas por extranjeros a lo largo de este segundo trimestre.

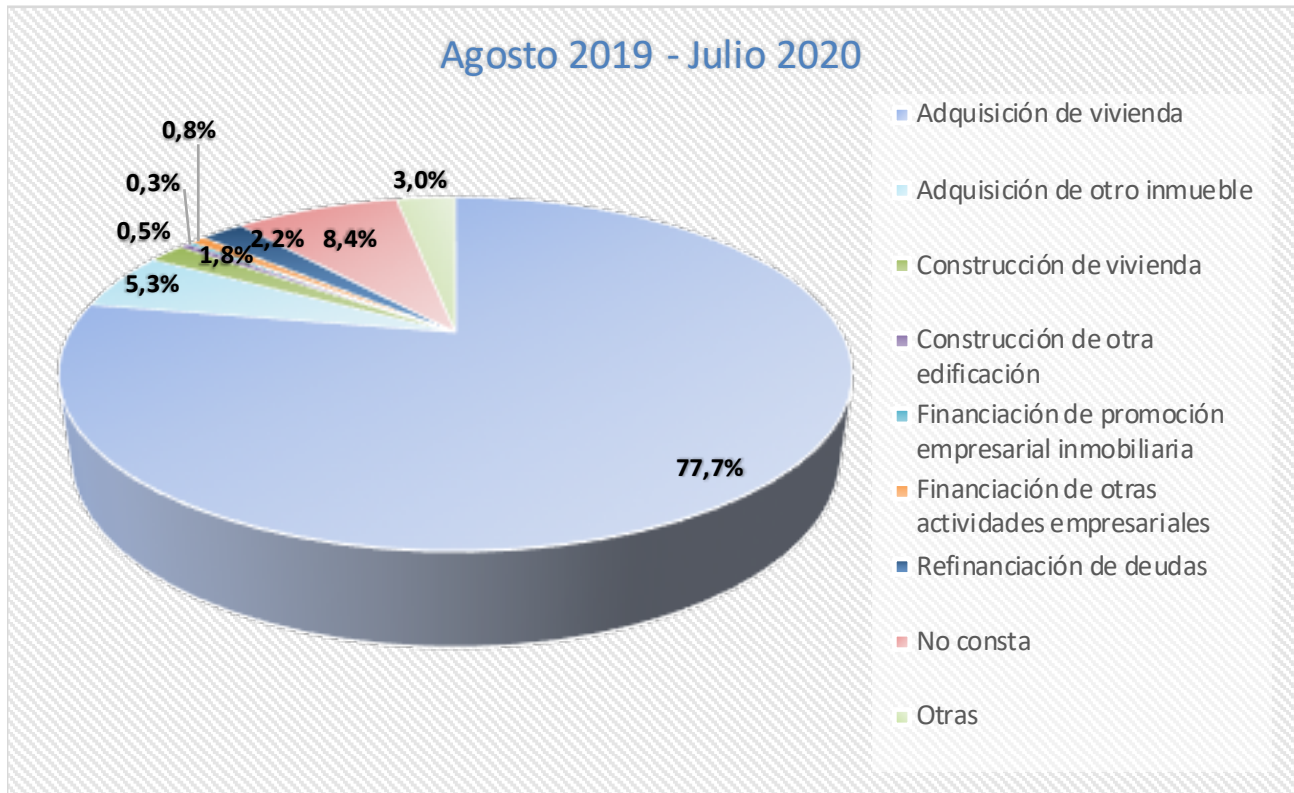
V.VI. Transmisión de derechos de la propiedad (INE)

	VIVIENDAS TRANSMITIDAS SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN					
	TOTAL	COMPRAVENTA	DONACIÓN	PERMUTA	HERENCIA	OTROS MEDIOS
2015	716.835	354.132	14.857	1.672	150.161	196.013
2016	767.955	403.866	16.150	1.249	159.417	187.273
2017	828.341	464.376	15.726	1.357	167.858	179.024
2018	925.076	517.984	16.278	1.338	179.385	210.091
2019	953.317	505.467	18.910	1.397	177.037	250.506
2019*	672.921	350.078	12.565	1.013	120.897	188.368
2020*	483.709	264.542	12.746	668	87.168	118.585
feb.-20	86.838	44.104	2.427	102	14.090	26.115
mar.-20	62.090	34.806	1.704	101	11.549	13.930
abr.-20	39.577	25.042	718	45	5.490	8.282
may.-20	36.555	22.394	591	32	5.052	8.486
jun.-20	49.949	27.221	1.236	94	9.374	12.024
jul.-20	62.829	32.654	1.918	82	13.937	14.238
ago.-20	59.617	31.394	1.840	99	13.385	12.899

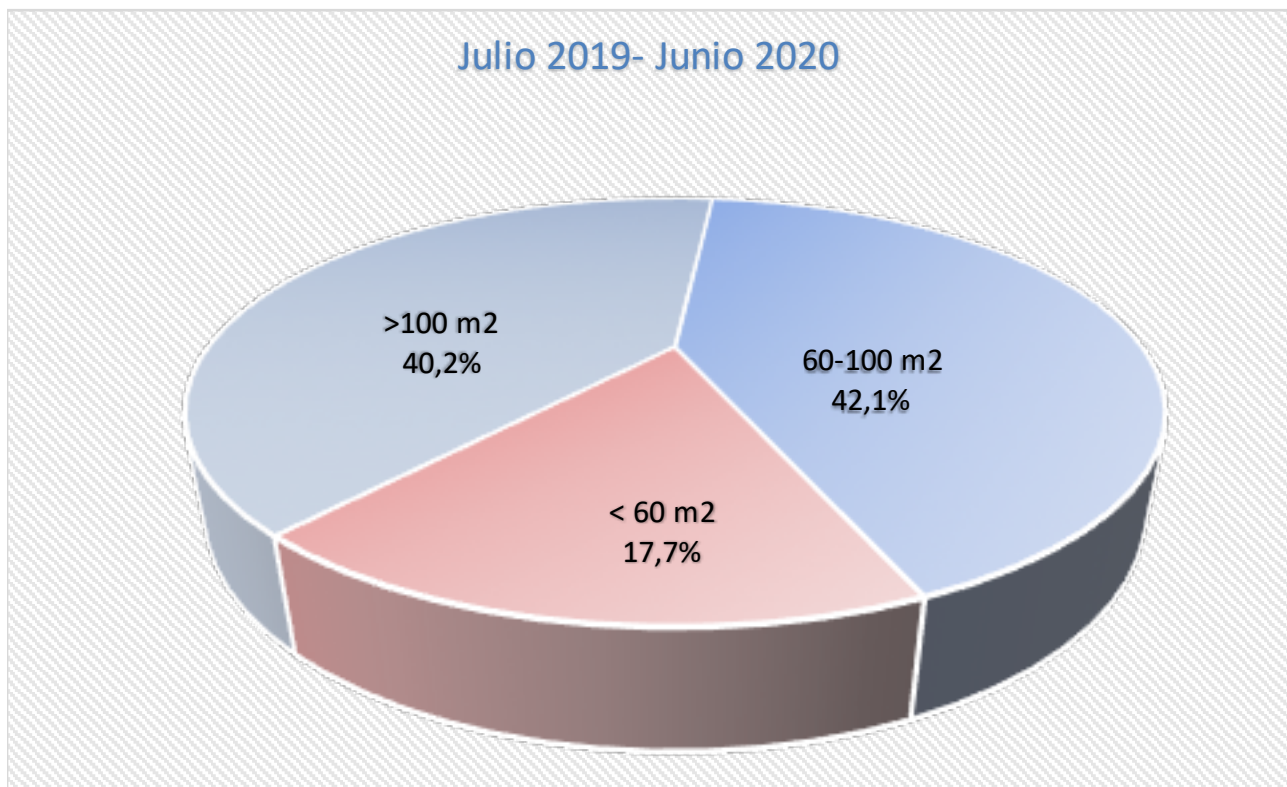
(*) acumulado enero-agosto

Evolución en el número de compraventas de vivienda según régimen


V.VII. Distribución de préstamos firmados ante notario según su finalidad



V.VIII. Distribución de transmisiones de viviendas ante notario según la superficie de las mismas



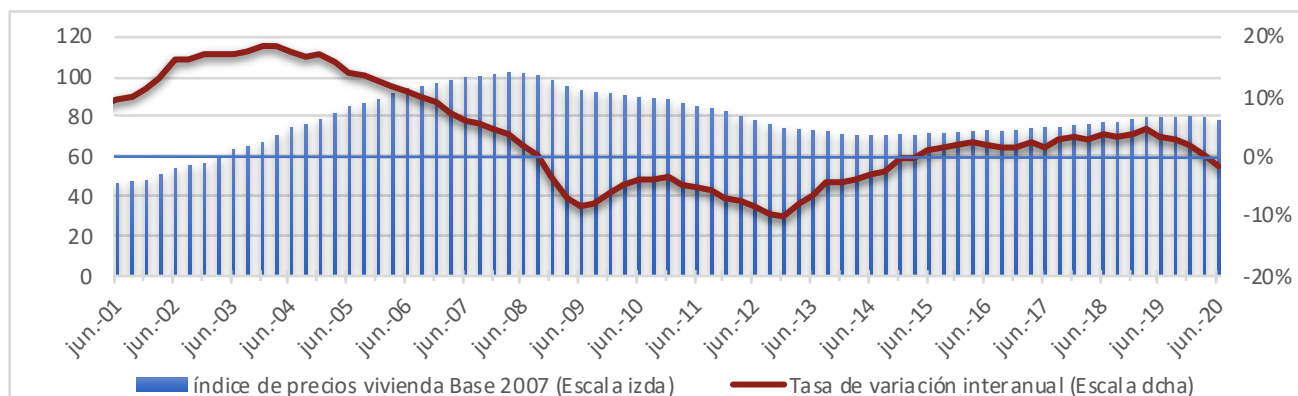
V.IX. Valor medio de tasación de la vivienda (€/m²)

CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda libre					Tasa de variación	
	jun-19	sept-19	dic-19	mar-20	jun-20	% anual	% trimestral
Andalucía	1.304	1.309	1.316	1.312	1.292	-0,9%	-1,5%
Aragón	1.224	1.230	1.225	1.215	1.179	-3,7%	-2,9%
Asturias (Principado de)	1.304	1.269	1.270	1.263	1.271	-2,5%	0,6%
Balears (Illes)	2.325	2.372	2.425	2.379	2.333	0,3%	-2,0%
Canarias	1.517	1.517	1.531	1.533	1.484	-2,2%	-3,2%
Cantabria	1.470	1.490	1.447	1.455	1.412	-3,9%	-3,0%
C. León	1.034	1.038	1.039	1.037	1.025	-0,9%	-1,2%
C. La Mancha	878	885	888	873	856	-2,5%	-2,0%
Cataluña	2.032	2.029	2.037	2.030	1.987	-2,2%	-2,1%
C. Valenciana	1.227	1.217	1.232	1.214	1.184	-3,5%	-2,5%
Extremadura	862	866	859	868	850	-1,4%	-2,0%
Galicia	1.203	1.197	1.205	1.198	1.185	-1,5%	-1,1%
Madrid	2.610	2.611	2.672	2.637	2.589	-0,8%	-1,8%
Murcia (Región de)	997	989	974	983	948	-4,9%	-3,5%
Navarra	1.412	1.440	1.468	1.434	1.396	-1,1%	-2,6%
País Vasco	2.378	2.403	2.424	2.402	2.391	0,5%	-0,4%
Rioja (La)	1.088	1.074	1.108	1.103	1.077	-1,0%	-2,3%
Ceuta y Melilla	1.673	1.687	1.689	1.674	1.689	1,0%	0,9%
MEDIA NACIONAL	1.637	1.638	1.653	1.640	1.610	-1,7%	-1,8%

CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda protegida					Tasa de variación	
	jun-19	sept-19	dic-19	mar-20	jun-20	% anual	% trimestral
Andalucía	1.094	1.094	1.096	1.111	1.108	1,3%	-0,2%
Aragón	1.020	1.034	1.035	1.041	1.061	4,0%	2,0%
Asturias (Principado de)	1.071	1.079	1.091	1.078	1.095	2,3%	1,6%
Balears (Illes)	1.075	1.070	1.077	1.061	1.073	-0,1%	1,1%
Canarias	982	989	998	974	976	-0,6%	0,2%
Cantabria	1.049	1.050	1.058	1.050	1.051	0,2%	0,1%
C. León	978	982	980	984	993	1,6%	0,9%
C. La Mancha	974	969	961	970	982	0,9%	1,3%
Cataluña	1.205	1.199	1.210	1.217	1.211	0,5%	-0,5%
C. Valenciana	1.087	1.086	1.090	1.097	1.099	1,1%	0,2%
Extremadura	758	759	765	766	759	0,1%	-0,9%
Galicia	930	942	939	929	949	2,0%	2,1%
Madrid	1.367	1.369	1.384	1.372	1.395	2,0%	1,7%
Murcia (Región de)	985	983	985	992	976	-0,9%	-1,6%
Navarra	1.137	1.120	1.140	1.147	1.170	2,9%	2,0%
País Vasco	1.158	1.158	1.154	1.143	1.142	-1,3%	-0,1%
Rioja (La)	1.028	1.022	1.035	1.032	1.048	1,9%	1,6%
Ceuta y Melilla	n.r	n.r	n.r	n.r	n.r	-	-
MEDIA NACIONAL	1.124	1.124	1.129	1.131	1.135	0,9%	0,4%

V.X. Evolución reciente del valor de tasación de la vivienda libre

	TOTAL					< 5 AÑOS ANTIGÜEDAD		> 5 AÑOS ANTIGÜEDAD	
	Precio/m ²	T ₁₂	ÍNDICE BASE 1995	ÍNDICE BASE 2007	ÍNDICE BASE 2015	Precio/m ²	T ₁₂	Precio/m ²	T ₁₂
jun.-17	1.530,0 €	1,6%	224,0	74,4	103,7	1.795,4 €	2,8%	1.521,5 €	1,4%
sep.-17	1.540,0 €	2,7%	225,5	74,9	104,4	1.799,9 €	3,2%	1.531,5 €	2,6%
dic.-17	1.558,7 €	3,1%	228,2	75,8	105,7	1.804,4 €	2,3%	1.550,7 €	3,1%
mar.-18	1.566,6 €	2,7%	229,4	76,2	106,2	1.795,0 €	0,8%	1.559,4 €	2,8%
jun.-18	1.587,9 €	3,8%	232,5	77,2	107,6	1.810,3 €	0,8%	1.581,1 €	3,9%
sep.-18	1.589,5 €	3,2%	232,7	77,3	107,7	1.829,9 €	1,7%	1.582,1 €	3,3%
dic.-18	1.618,8 €	3,9%	237,0	78,7	109,7	1.845,5 €	2,3%	1.611,7 €	3,9%
mar.-19	1.636,3 €	4,4%	239,6	79,6	110,9	1.869,1 €	4,1%	1.628,7 €	4,4%
jun.-19	1.637,4 €	3,1%	239,7	79,6	111,0	1.883,2 €	4,0%	1.629,6 €	3,1%
sep.-19	1.638,3 €	3,1%	239,9	79,7	111,1	1.881,0 €	2,8%	1.630,7 €	3,1%
dic.-19	1.652,8 €	2,1%	242,0	80,4	112,0	1.911,6 €	3,6%	1.644,8 €	2,1%
mar.-20	1.640,4 €	0,3%	240,2	79,8	111,2	1.891,5 €	1,2%	1.632,5 €	0,2%
jun.-20	1.610,1 €	-1,7%	235,7	78,3	109,1	1.894,4 €	0,6%	1.601,1 €	-1,7%

índice del valor tasado de la vivienda libre (promedio 2007=100) y variación interanual


De igual manera, como resultado de este entorno operativo débil, el ajuste de precios durante el segundo trimestre de 2020 ha sido más acusado del que cabría esperar de no haberse materializado esta situación sobrevenida derivada de la Covid-19, pese a que con anterioridad los precios residenciales ya daban muestras de cierto agotamiento en su tendencia alcista.

Así pues, en el segundo trimestre del año en curso, la vivienda se depreció un 1,7% con respecto al mismo periodo del año 2019, hasta los 1.610 euros el metro cuadrado. Esta corrección ha venido fundamentalmente motivada por el mercado de segunda mano, que mantiene una estrecha correlación sobre el precio agregado por su volumen de operaciones. Con todo, se observa que mientras que el precio de la vivienda de segunda mano experimentó una disminución interanual de un 1,7%, la vivienda de obra nueva, si bien modera su trayectoria al alza, se situó en positivo con una subida de un 0,6%, lo que sigue evidenciando en cierto modo el desequilibrio existente en determinadas áreas entre una oferta reducida y su demanda potencial.

NOTAS METODOLÓGICAS Y FUENTES

Página 1-2, Indicadores macroeconómicos: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE) y Banco de España (BdE).

Página 3, Índices oficiales de referencia: Fuente Banco de España (BdE) y Asociación Hipotecaria Española.

Página 4, Indicadores de accesibilidad: Fuente Ministerio de Fomento (precios), Banco de España (plazo), Instituto Nacional de Estadística (Importe medio hipoteca), Banco de España (Tipo efectivo definición restringida).

Página 5, Evolución ratio préstamo valor: Fuente Banco de España (BdE).

Nota: ratio medio de los nuevos préstamos formalizados en el periodo.

Página 7-9, Nueva actividad crediticia: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE).

Nota: hipotecas constituidas en el periodo de referencia e inscritas registralmente.

Página 10-11, Evolución contratación hipotecaria según tipos: Fuente Banco de España (BdE).

Nota: préstamos para adquisición de vivienda formalizados en el periodo.

Página 12, Renegociaciones crédito a la vivienda: Fuente Banco de España (BdE).

Página 13, Saldo vivo del crédito hipotecario: Fuente Banco de España (BdE).

Página 14, Gráficos Peso crédito hipotecario sobre el PIB y Peso créd. inmobiliario sobre el PIB: Fuente Banco de España (BdE).

Página 15, Saldo vivo crédito sector privado residente: Fuente Banco de España (BdE).

Página 16, Crédito inmobiliario: Fuente Banco de España (BdE).

Páginas 17-18, Crédito a hogares: Fuente Banco de España (BdE).

Página 19, Crédito a las Actividades Inmobiliarias y a la Construcción: Fuente Banco de España (BdE).

Página 20, Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR): Fuente Banco de España (BdE).

Páginas 21-22, Evolución títulos hipotecarios: Fuente AIAF y Asociación Hipotecaria Española.

Páginas 23-26, Indicadores de dudosis: Fuente Banco de España (BdE).

Página 27, Gráfico tasas de dudosis del SPR: Fuente Banco de España (BdE). Procesos Ejecución Hipotecaria iniciados sobre viviendas: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE).

Página 28, Composición de los activos dudosos por sectores: Boletín estadístico del BdE. Hipotecas con cambios: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE).

Páginas 29-37, Indicadores del mercado inmobiliario: Fuente Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Página 38, Transmisión de derechos de la propiedad: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE).

Página 39, Principales estadísticas: Consejo General del Notariado.

Páginas 40-41, Valor medio de tasación de la vivienda: Fuente Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Nota: n.r.: el dato no es representativo o no existen observaciones

1) NOTA: Todos los gráficos y tablas han sido elaborados por la Asociación Hipotecaria Española. Para consultas o dudas por favor escribir a ahe@ahe.es

2) NOTA INFORMATIVA SERIE ESTADÍSTICA SALDO VIVO (páginas 15-20, 23-27): Los datos presentados a lo largo de este capítulo están adaptados a los nuevos criterios seguidos por Banco de España. Hay ligeras variaciones respecto a otras publicaciones por la causa indicada. Además, la información recogida en este apartado se refiere solo a los negocios en España.