

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

SEGUNDO TRIMESTRE DE 2024



Resumen ejecutivo

El Euribor a 12 meses encadena varios meses de descensos en un contexto en el que los datos recientes de la inflación y del contexto económico podrían ser compatibles con bajadas adicionales en los tipos de interés oficiales a lo largo del año.

En sintonía con la evolución del Euribor, los tipos efectivos de contratación en los préstamos hipotecarios también han registrado caídas durante este segundo trimestre del año, hasta situarse en el 3,46%. Este ajuste junto con una leve disminución del plazo de duración medio de las hipotecas ha contribuido a abaratar las cuotas mensuales en un contexto en el que capital solicitado ha aumentado a la par con el incremento en los precios residenciales.

En cuanto a la actividad de compraventa y financiación de vivienda, los datos sugieren que nos encontramos en un punto de inflexión tras la relativa atonía del ejercicio 2023. Es muy probable que en la segunda mitad de 2024 la actividad gane impulso al compás de unas condiciones de financiación más favorables. No obstante, este crecimiento seguirá limitado por el déficit de oferta, que continúa actuando como obstáculo para una mayor expansión del mercado.

Desde principios de 2024, las operaciones con un tipo fijo superior a 10 años están recuperando su dinamismo, representando en agosto de 2024 el 61,5% de las nuevas contrataciones en un contexto marcado por la moderación de los tipos de interés. En cambio, los préstamos en la modalidad mixta (fijo entre 1 y 10 años) y variable han reducido su cuota de mercado al 29,0% y 9,5%, respectivamente.

En el 2T 2024 el saldo del crédito hipotecario (593.509 millones de euros) moderó su descenso, tras disminuir un 2,1% frente a la tasa de disminución del 3% registrada en cada uno de los dos trimestres anteriores.

La cartera del crédito destinado a la adquisición de vivienda ha continuado reflejando una moderación en la senda descendente iniciada a finales de 2022, con una variación del -1,4% en el 2T 2024. Su ratio de dudosidad se ha situado en el 2,5%, reflejando una mejora de 0,1 puntos porcentuales frente al 1T 2024, aunque un deterioro de 0,1 puntos en comparación con el 2T 2023.

Desde finales de 2023, los depósitos bancarios presentan una tendencia positiva que se ha afianzado en el 2T 2024 con un crecimiento anual del 5,3%. Se observa un creciente interés en productos que ofrecen una rentabilidad superior a cambio de un mayor compromiso temporal.

La oferta de vivienda está mostrando una evolución favorable desde principios de 2024, con un incremento de un 15% en los visados de obra nueva. El 99% de las más de 75.000 viviendas visadas entre enero y julio se atribuye a la iniciativa privada, lo que pone de manifiesto el papel de la inversión privada como motor de la actividad constructiva en España.

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. Tipos de interés (TEDR) de las nuevas originaciones de préstamos a la vivienda. Crédito a la vivienda.
- II.VIII. Renegociaciones en el crédito a la vivienda
- II.IX. Hipotecas con cambios registrales
- II.X. Saldo vivo del crédito hipotecario
- II.XI. Detalle saldo vivo crédito hipotecario por actividades
- II.XII. Saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente (SPR/OSR). Negocios en España
- II.XIII. Crédito inmobiliario total. Negocios en España
- II.XIV. Crédito inmobiliario a hogares. Negocios en España
- II.XV. Otros créditos a hogares. Negocios en España
- II.XVI. Crédito a las Actividades Inmobiliarias. Negocios en España
- II.XVII. Crédito a la construcción. Negocios en España
- II.XVIII. Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR) en entidades de depósito. Negocios en España

III. INDICADORES DE DUDOSIDAD

- III.I. Detalle dudosidad del crédito a SPR/OSR
- III.II. Detalle dudosidad en la financiación de adquisición de vivienda
- III.III. Detalle dudosidad en la financiación de rehabilitación de viviendas
- III.IV. Detalle dudosidad para la financiación a otros hogares
- III.V. Detalle dudosidad del crédito concedido para financiar construcción y act. Inmobiliarias
- III.VI. Procesos de ejecución hipotecaria iniciados sobre fincas totales y viviendas
- III.VII. Coberturas específicas por riesgo de insolvencia
- III.VIII. Tasas de cobertura en las exposiciones dudosas

IV. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

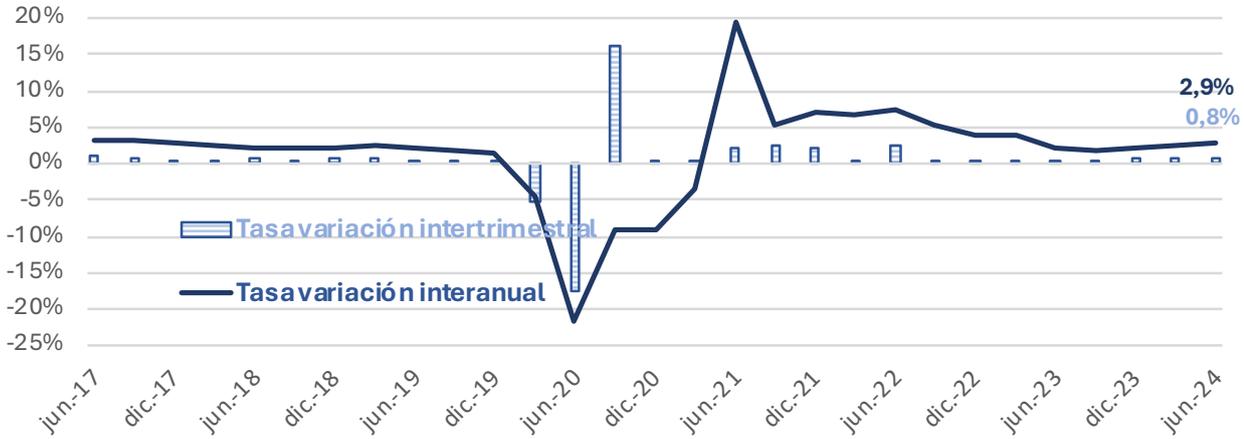
- IV.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios
- IV.II. Evolución composición de los títulos hipotecarios
- IV.III. Detalle saldo vivo cédulas hipotecarias
- IV.IV. Detalle saldo vivo titulización hipotecaria

V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

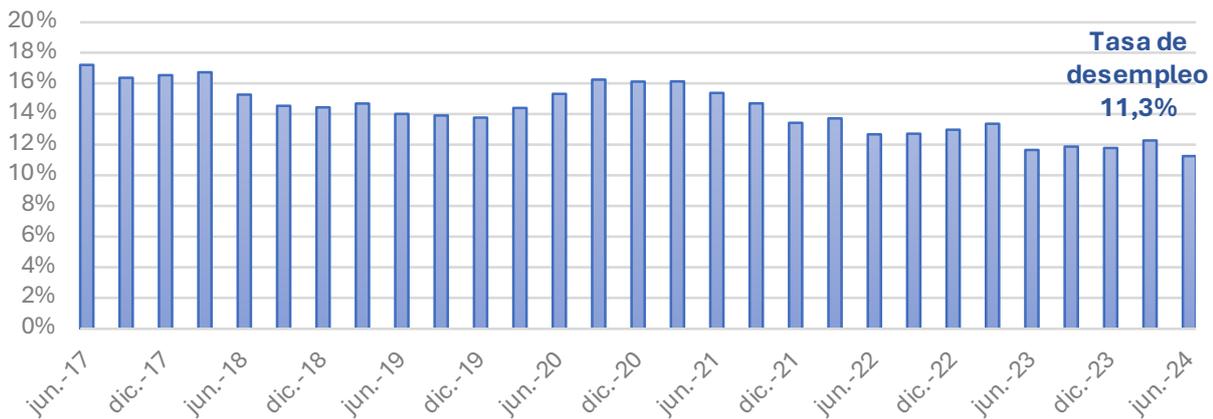
- V.I. Actividad residencial: Visados de obra nueva (VON)
- V.II. Actividad residencial: Certificados de fin de obra (CFO)
- V.III. Tipología promotor en la nueva producción de vivienda
- V.IV. Índices de costes de la construcción (BASE 2010=100)
- V.V. Transacciones inmobiliarias
- V.VI. Transmisión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

I. CONTEXTO MACROECONÓMICO

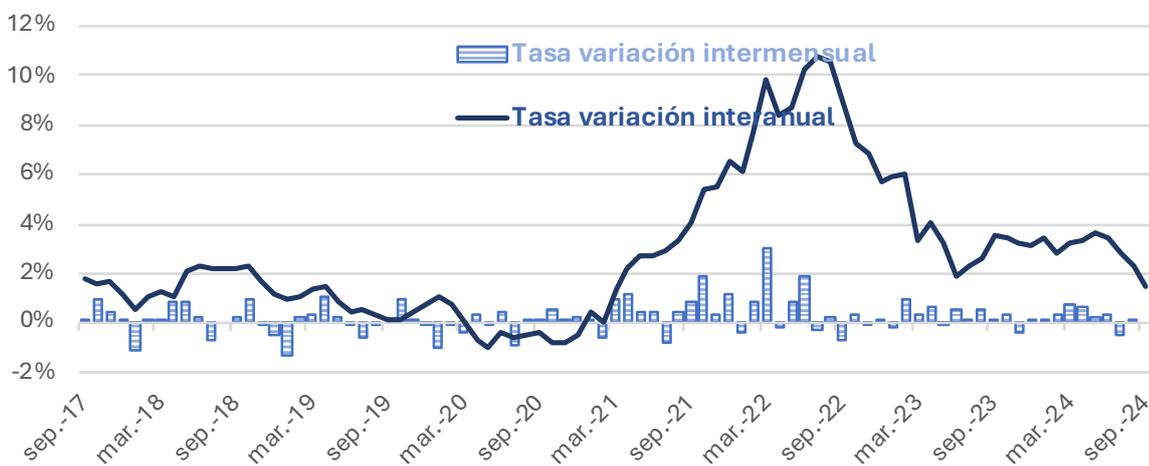
I.I. Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)



I.II. Evolución Tasa de desempleo



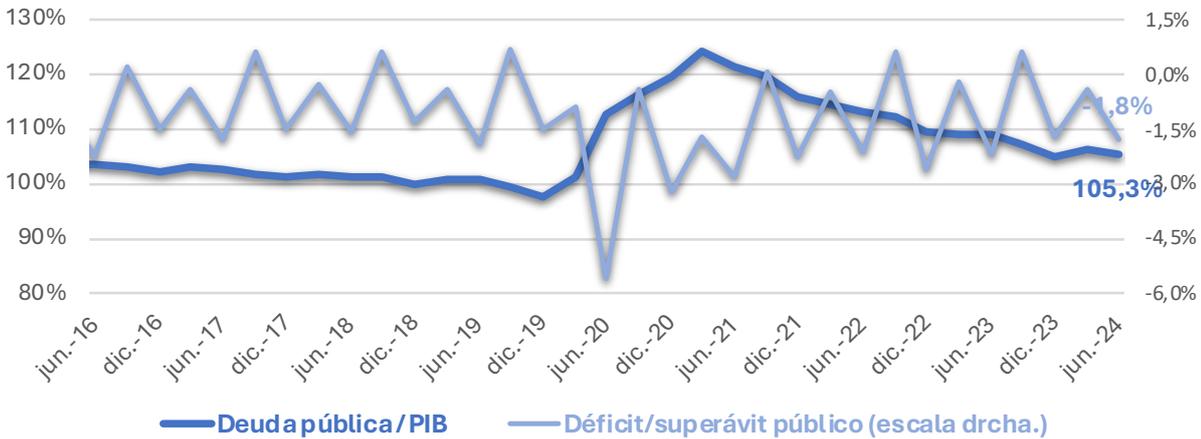
I.III. Evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC)



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



I.V. Evolución mercado de Deuda Pública



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 Pública entre 2 y 6 años
sept-23	4,305%	4,210%	4,149%	4,149%	3,312%	3,225%
oct-23	4,330%	4,240%	4,160%	4,160%	3,386%	3,308%
nov-23	4,276%	4,280%	4,022%	4,022%	3,102%	3,341%
dic-23	4,219%	4,310%	3,679%	3,679%	2,589%	3,302%
ene-24	4,062%	4,240%	3,609%	3,609%	2,591%	3,216%
feb-24	3,985%	4,100%	3,671%	3,671%	2,734%	3,165%
mar-24	3,901%	4,010%	3,718%	3,718%	2,722%	3,085%
abr-24	3,823%	4,000%	3,703%	3,703%	2,827%	2,981%
may-24	3,861%	3,990%	3,680%	3,680%	2,898%	2,943%
jun-24	3,710%	3,970%	3,650%	3,650%	2,876%	2,977%
jul-24	3,728%	3,960%	3,526%	3,526%	2,777%	3,007%
ago-24	3,671%	3,930%	3,166%	3,166%	2,471%	2,954%
sept-24	-	-	2,936%	2,936%	2,336%	2,879%
Variación interanual						
abr-24	0,140	0,230	-0,054	-0,054	-0,279	0,125
may-24	-0,106	0,180	-0,182	-0,182	-0,165	0,004
jun-24	-0,335	-0,010	-0,357	-0,357	-0,288	-0,033
jul-24	-0,458	-0,110	-0,623	-0,623	-0,508	-0,093
ago-24	-0,566	-0,210	-0,907	-0,907	-0,795	-0,200
sept-24	-	-	-1,213	-1,213	-0,976	-0,346

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.

El principal índice de referencia para las operaciones a tipo variable (o mixtas en el tramo variable), el Euribor a 12 meses, acumula seis meses consecutivos de descensos. Este comportamiento refleja un contexto en el que los mercados descuentan que la debilidad del entorno económico en la eurozona, junto con las mejores perspectivas de la inflación, favorecerán bajadas adicionales en los tipos de interés oficiales a lo largo del año.

En comparación con los máximos registrados durante este ciclo, cuando aproximadamente hace un año el Euribor superaba el 4%, el índice ha experimentado una caída de más de 90 puntos básicos. En septiembre, el Euribor se situó por debajo del 3%, concretamente en el 2,936%, y esta tendencia a la baja está continuando en lo que llevamos de octubre.

II.II. Indicadores de accesibilidad a la vivienda

	Valor tasado de la vivienda	Plazo medio	Importe medio préstamo hipotecario	Tipo efectivo operación ¹	Cuota hipotecaria mensual		Ratio acceso (cuota/ingresos) ²
					Por cada 100.000€	Por préstamo medio	
	€/m ²	Años	Euros	%	Euros		%
jun-21	1.649,2	24,6	137.253	1,49%	405,3	556,2	28%
sept-21	1.661,6	24,6	138.600	1,47%	404,4	560,5	28%
dic-21	1.694,1	24,5	140.748	1,43%	403,5	567,9	28%
mar-22	1.734,0	24,4	142.501	1,50%	407,7	581,0	28%
jun-22	1.740,7	24,3	145.416	1,63%	416,3	605,4	29%
sept-22	1.740,0	24,5	145.101	2,02%	431,4	626,0	29%
dic-22	1.749,2	24,7	146.146	2,75%	465,4	680,2	32%
mar-23	1.788,4	24,7	142.559	3,47%	503,0	717,0	33%
jun-23	1.793,2	24,6	140.796	3,77%	520,4	732,7	33%
sept-23	1.812,4	24,5	141.464	3,90%	528,4	747,5	34%
dic-23	1.842,3	24,2	142.303	3,86%	531,0	755,6	34%
mar-24	1.865,8	24,1	137.154	3,65%	520,4	713,7	31%
jun-24	1.895,6	24,8	142.301	3,46%	501,4	713,5	31%

¹ 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

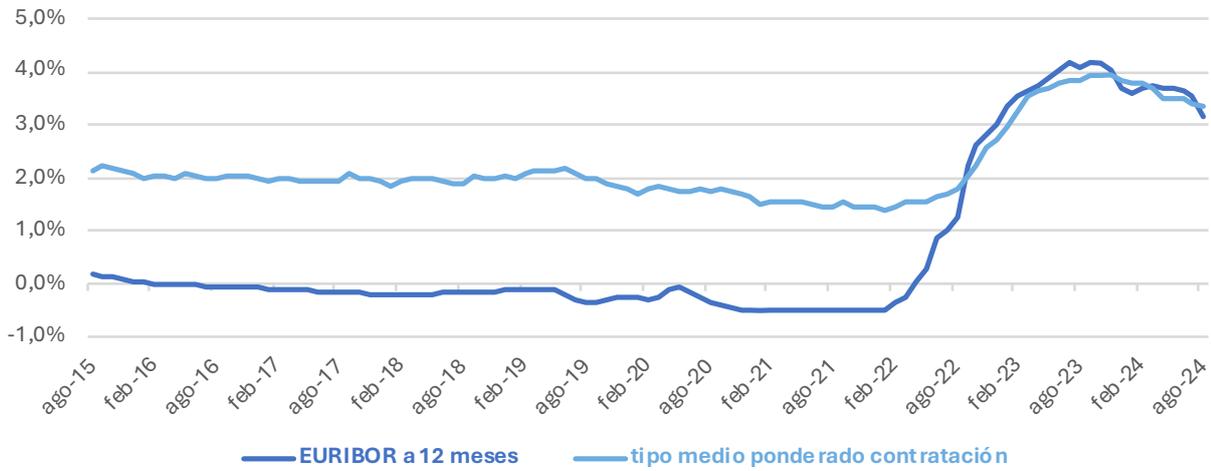
² Los ingresos se han medido atendiendo a la Encuesta Trimestral del Coste Laboral (ETCL). Este indicador no tiene en cuenta los ingresos por unidad familiar.

En sintonía con la evolución del Euribor, los costes de financiación de las hipotecas están gradualmente reflejando una tendencia a la baja. Después de que el tipo de interés efectivo alcanzara una tasa del 3,90% en el tercer trimestre de 2023, se observa una disminución de 0,44 puntos porcentuales, situándose en el 3,46% en el segundo trimestre de 2024.

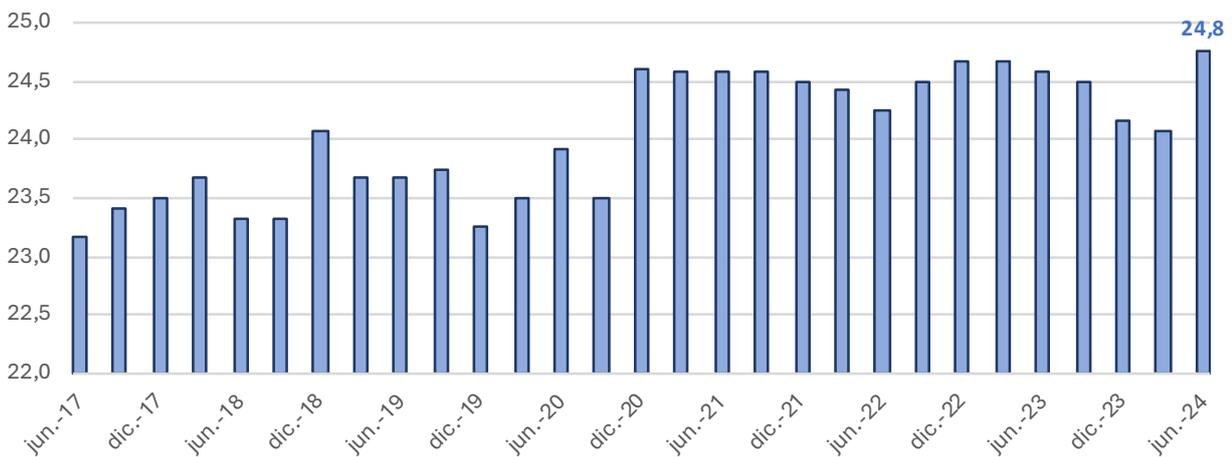
Este ajuste en el precio de las hipotecas ha ido acompañado por un ligero aumento en el plazo medio de las mismas, lo que ha contribuido a abaratar moderadamente las cuotas mensuales, que han pasado de 732 euros a 713 euros en el último año. Este alivio que supone la bajada de los tipos de interés en la carga hipotecaria podría haber sido más significativo si no fuera por el aumento que ha experimentado el capital financiado en un contexto en el que los precios de tasación de los inmuebles residenciales vienen reflejando avances de forma continuada desde hace años.

Anteriormente, en un contexto de endurecimiento monetario, los compradores parecieron optar por hacer mayores aportaciones de fondos propios, limitando así el efecto del aumento de los tipos de interés en la carga hipotecaria. Sin embargo, en el segundo trimestre de 2024, este comportamiento parece haber cambiado, ya que los compradores han solicitado más capital en lugar de aportar más fondos propios, lo que ha diluido los beneficios de las recientes bajadas de tipos de interés.

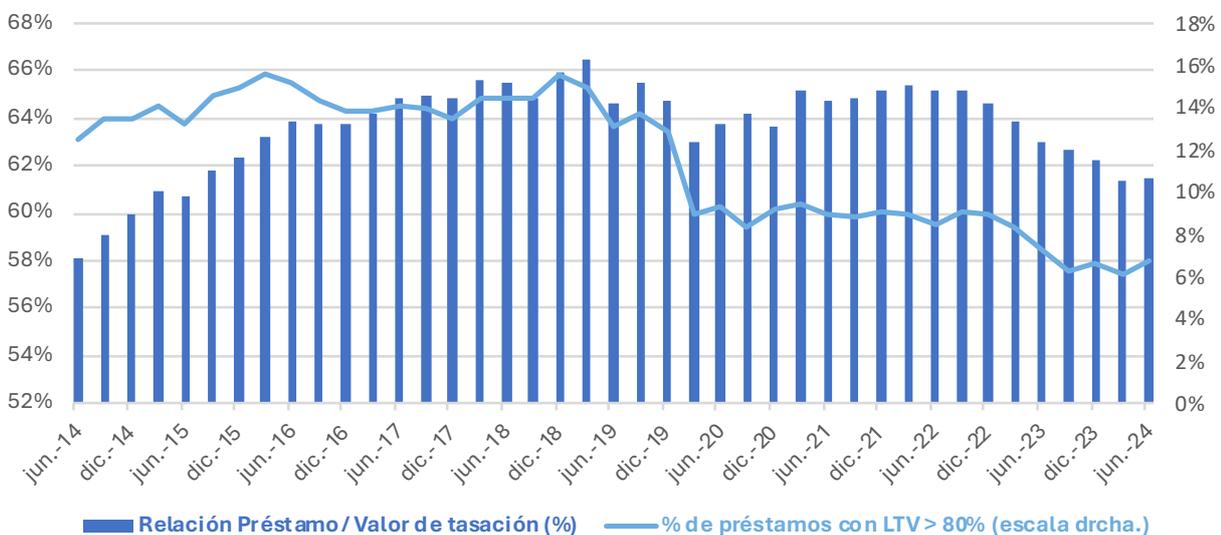
Evolución tipos de interés



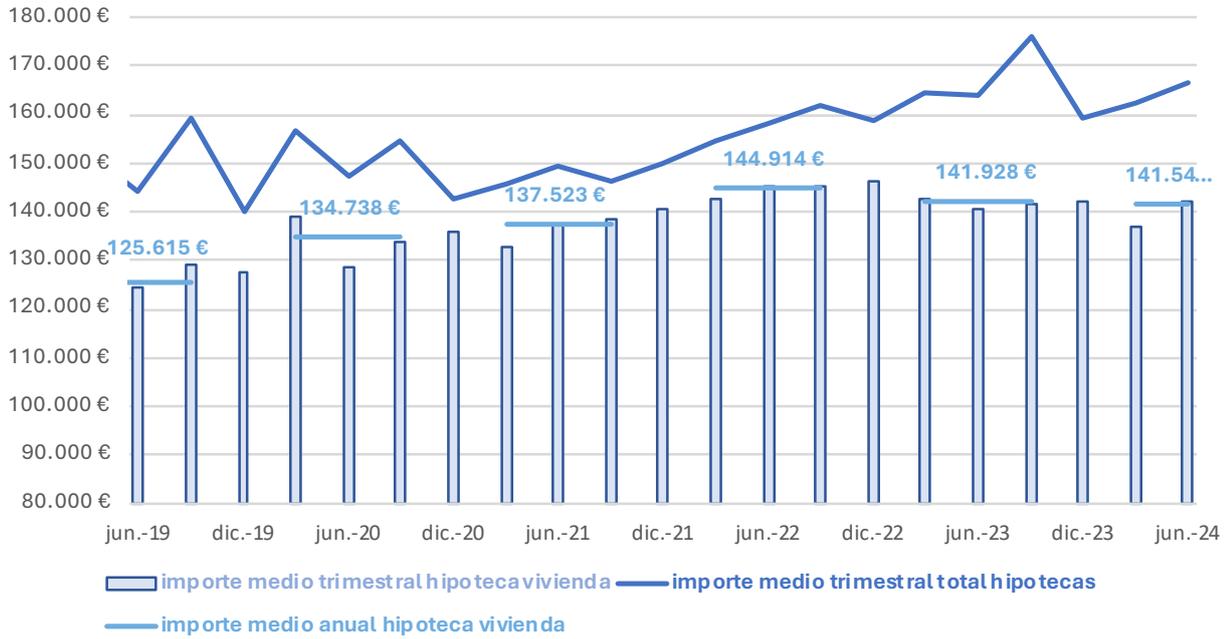
Evolución plazo de contratación medio en operación hipotecaria vivienda



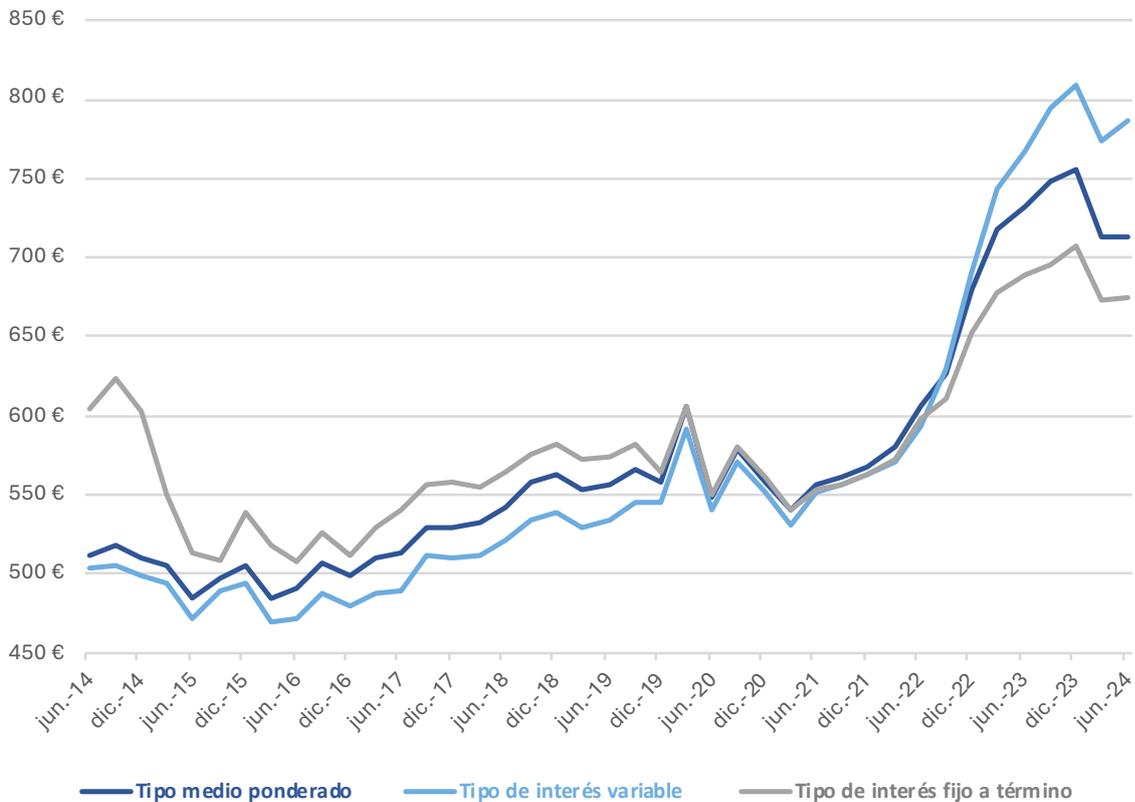
Evolución del ratio préstamo/valor de tasación (LTV)



Evolución importe medio del préstamo hipotecario (nueva contratación)



Evolución cuota hipotecaria media (*)



(*) Cálculo obtenido a partir de la información trimestral sobre el importe medio financiado, el plazo medio de amortización y el tipo de interés medio de las operaciones constituidas según su modalidad

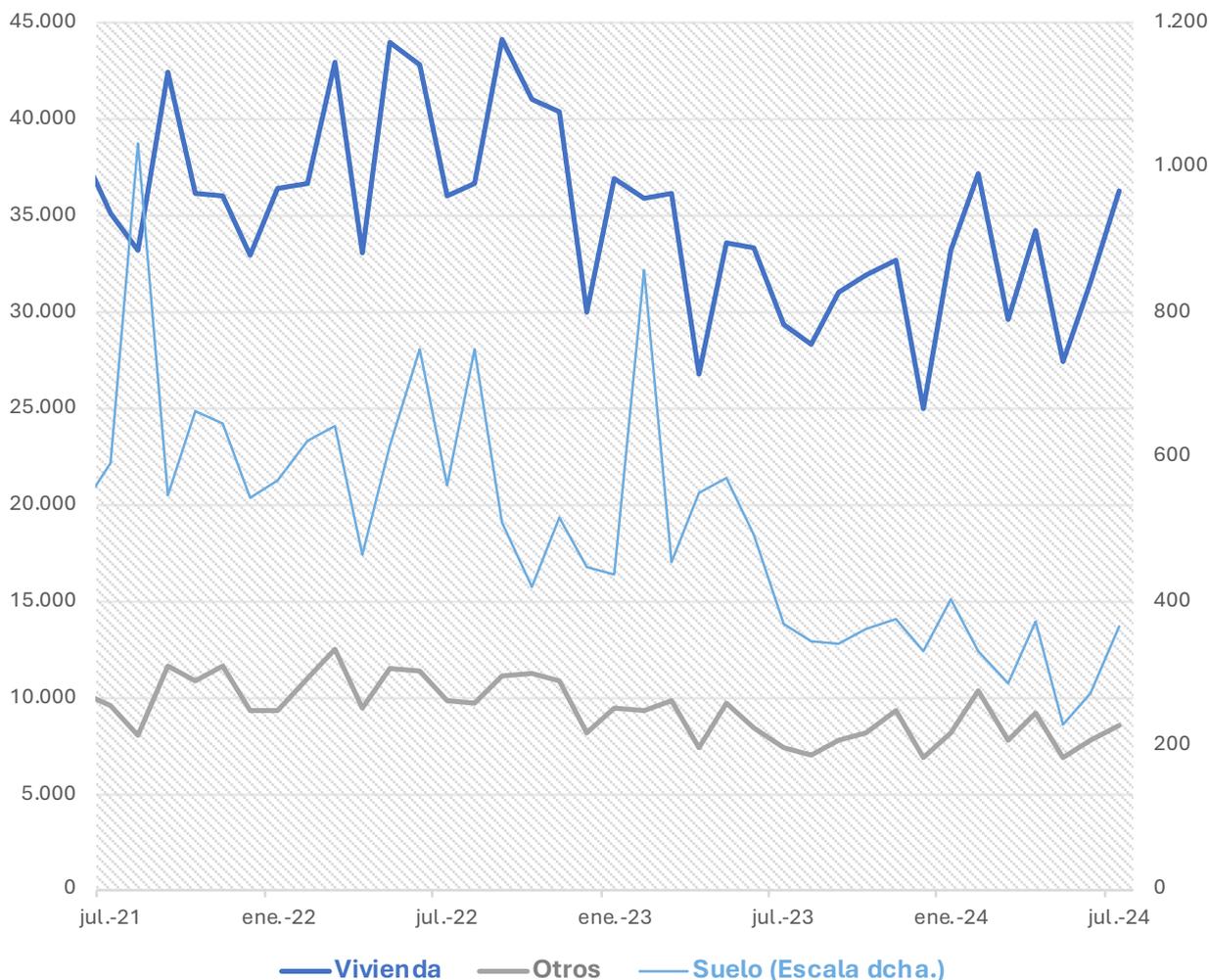
II.III. Nuevas hipotecas constituidas (total y vivienda)

(Número y millones de euros)

PERIODO	TOTAL			De los que sobre vivienda urbana				
	Número	Importe	Tasa variac. anual	Número	% sobre el total	Importe	% sobre el total	Tasa variac. anual
2021	558.210	82.541	+17,8 %	418.058	75%	57.493	70%	+26,3 %
2022	608.656	96.350	+16,7 %	464.107	76%	67.256	70%	+17,0 %
2023	496.593	82.336	-14,5 %	380.957	77%	54.068	66%	-19,6 %
2023*	303.420	49.884	-11,4 %	232.066	76%	32.955	66%	-16,2 %
2024*	295.979	48.748	-2,3 %	229.498	78%	32.484	67%	-1,4 %
dic.-23	116.885	18.595	-19,8 %	89.493	77%	12.751	69%	-21,9 %
mar.-24	129.501	21.006	-10,2 %	100.013	77%	13.713	65%	-11,8 %
jun.-24	120.398	19.891	-1,8 %	93.225	77%	13.261	67%	+0,3 %

(*) acumulado enero-julio

Número de hipotecas constituidas sobre fincas urbanas: evolución mensual



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

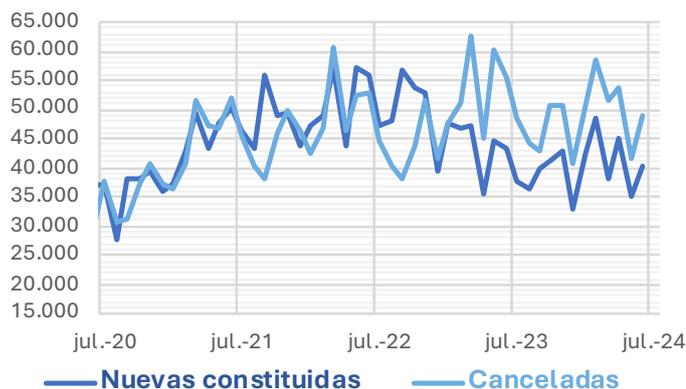
(Número y millones de euros)

PERIODO	TOTAL			BANCO				OTRAS ENTIDADES			
	Número	Importe	Tasa variac. anual	Número	Importe	CUOTA (%)	Tasa variac. anual	Número	Importe	CUOTA (%)	Tasa variac. anual
2021	558.210	82.541	+17,8 %	499.102	74.841	91%	+17,9 %	59.108	7.700	9%	+16,7 %
2022	608.656	96.350	+16,7 %	541.013	85.603	89%	+14,4 %	67.643	10.747	11%	+39,6 %
2023	496.593	82.336	-14,5 %	429.509	71.164	86%	-16,9 %	67.084	11.172	14%	+4,0 %
2023*	303.420	49.884	-11,4 %	263.884	43.364	87%	-13,7 %	39.536	6.521	13%	+7,5 %
2024*	295.979	48.748	-2,3 %	262.974	43.548	89%	+0,4 %	33.005	5.200	11%	-20,2 %
mar.-24	129.501	21.006	-10,2 %	112.771	18.272	87%	-9,6 %	16.730	2.734	13%	-14,0 %
jun.-24	120.398	19.891	-1,8 %	108.367	18.101	91%	+2,1 %	12.031	1.790	9%	-29,4 %

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

PERIODO	TOTAL	De los que sobre vivienda urbana	
	Número	Número	CUOTA (%)
2021	540.038	372.390	69%
2022	562.299	394.084	70%
2023	599.400	431.584	72%
2023*	370.604	265.995	72%
2024*	357.804	257.802	72%
mar.-24	160.339	113.487	71%
jun.-24	144.058	104.921	73%

Nº de hipotecas nuevas vs. canceladas (sobre total de fincas)

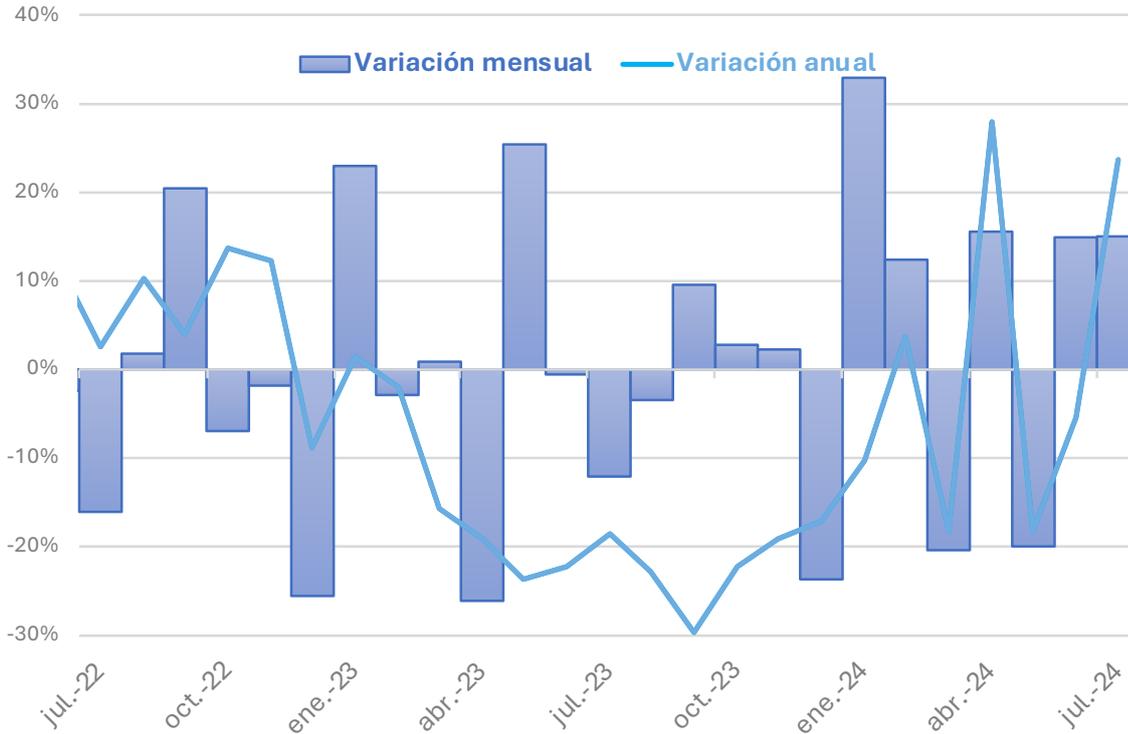


Número de hipotecas nuevas sobre vivienda vs. hipotecas canceladas: evolución mensual



(*) acumulado enero-julio

Tasas de evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas



La firma de hipotecas muestra signos de recuperación después de que el ejercicio 2023 estuviera marcado por una fuerte desaceleración como consecuencia de la subida de los tipos de interés.

Según los datos del INE, entre enero y julio de este año, se inscribieron cerca de 296.000 préstamos hipotecarios, de los cuales el 78% (229.500) fue destinado a la adquisición de vivienda (229.500). Ambas magnitudes representan una disminución de un 2,5% y de un 1,1%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año 2023. Sin embargo, aunque se trata de dos cifras negativas, lo cierto es que la tendencia muestra una clara moderación conforme transcurren los meses. Concretamente, en el último mes conocido (julio de 2024), se ha observado una fuerte recuperación de la actividad hipotecaria en su conjunto, con un incremento superior al 20% en comparación con el mismo mes del año 2023.

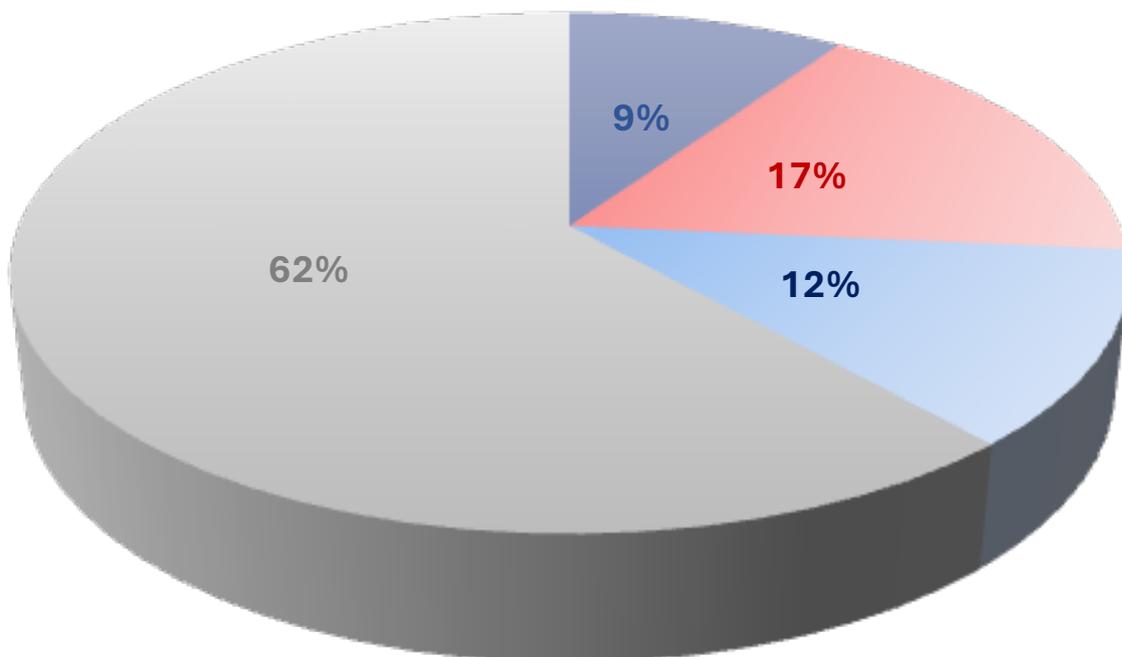
De cara a la segunda mitad del año, las expectativas son optimistas. La moderación de las tasas de interés en un entorno de elevada competencia bancaria sugiere un repunte en la demanda de crédito, especialmente si se compara con un periodo previo marcado por el alza de los tipos de interés. Esta esperada recuperación podría compensar la tendencia más débil de los meses anteriores y devolver el coeficiente de operaciones financiadas a los niveles previos. La reducción en los costes de financiación posiblemente no solo impulsará las operaciones de compradores convencionales, sino también la de inversores, quienes podrán maximizar el retorno de la inversión mientras se aprovechan de las ventajas que brinda el nuevo ciclo monetario.

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

PERIODO	Variable (hasta 1 año)	Inicial fijo más de 1 y hasta 5 años	Inicial fijo más de 5 y hasta 10 años	Inicial fijo más de 10 años
2017	42,5%	26,6%	4,2%	26,6%
2018	36,3%	28,2%	4,5%	31,0%
2019	35,6%	26,2%	4,2%	34,0%
2020	34,7%	18,5%	3,1%	43,6%
2021	25,3%	16,1%	3,2%	55,5%
2022	24,0%	11,1%	4,3%	60,7%
2023	18,3%	22,2%	12,2%	47,2%
2024*	11,7%	21,0%	13,4%	53,9%
mar.-24	12,5%	21,7%	14,0%	51,7%
abr.-24	12,4%	21,5%	13,0%	53,1%
may.-24	11,7%	20,8%	12,1%	55,3%
jun.-24	10,6%	19,4%	11,7%	58,3%
jul.-24	9,2%	18,2%	11,8%	60,8%
ago.-24	9,5%	16,9%	12,0%	61,5%

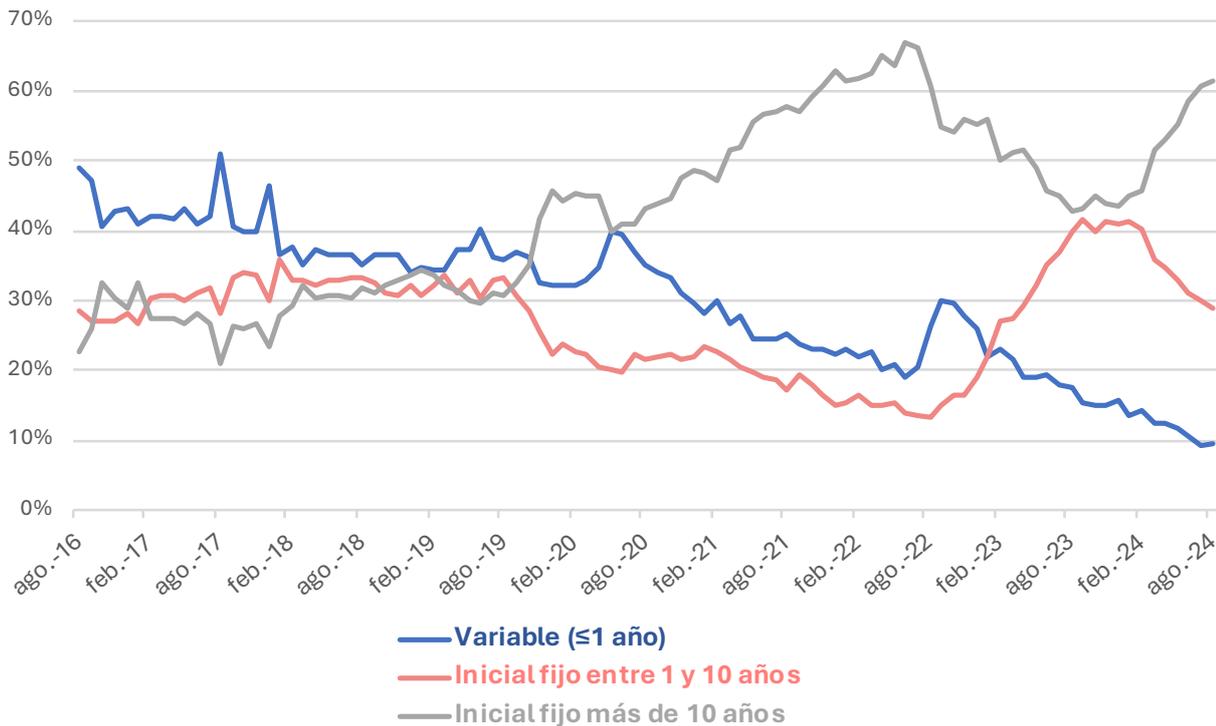
(*) promedio enero-agosto

Peso de la cartera según tipo formalizado (agosto de 2024)



- Variable (hasta 1 año)
- Inicial fijo más de 1 y hasta 5 años
- Inicial fijo más de 5 y hasta 10 años
- Inicial fijo más de 10 años

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

Dentro del mix de la financiación hipotecaria, el año 2023 estuvo marcado por un notable crecimiento de los préstamos a tipo mixto, que duplicaron su participación en el mercado, pasando del 15% a situarse alrededor del 30%. Sin embargo, a lo largo de este año, la contratación de tipos mixtos se está suavizando a favor de los préstamos a tipo fijo.

En agosto de 2024, este último segmento (préstamos con un periodo fijo inicial superior a los 10 años) concentró el 61,5% de las nuevas contrataciones, lo que supone unos 15 puntos porcentuales más que en relación con los niveles del año 2023. Este movimiento pudiera deberse a la mayor seguridad que ofrecen frente a la volatilidad de los tipos de interés en un mercado donde hay una gran variedad de ofertas.

Por su parte, los préstamos mixtos, aquellos con un periodo fijo inicial entre 1 y 10 años, han reducido su cuota al 28,9%, desde el 34,4% registrado en 2023. A pesar de esta caída, siguen teniendo una presencia más destacada que antes del cambio de sesgo en la política monetaria, cuando apenas suponían el 15% de las nuevas originaciones.

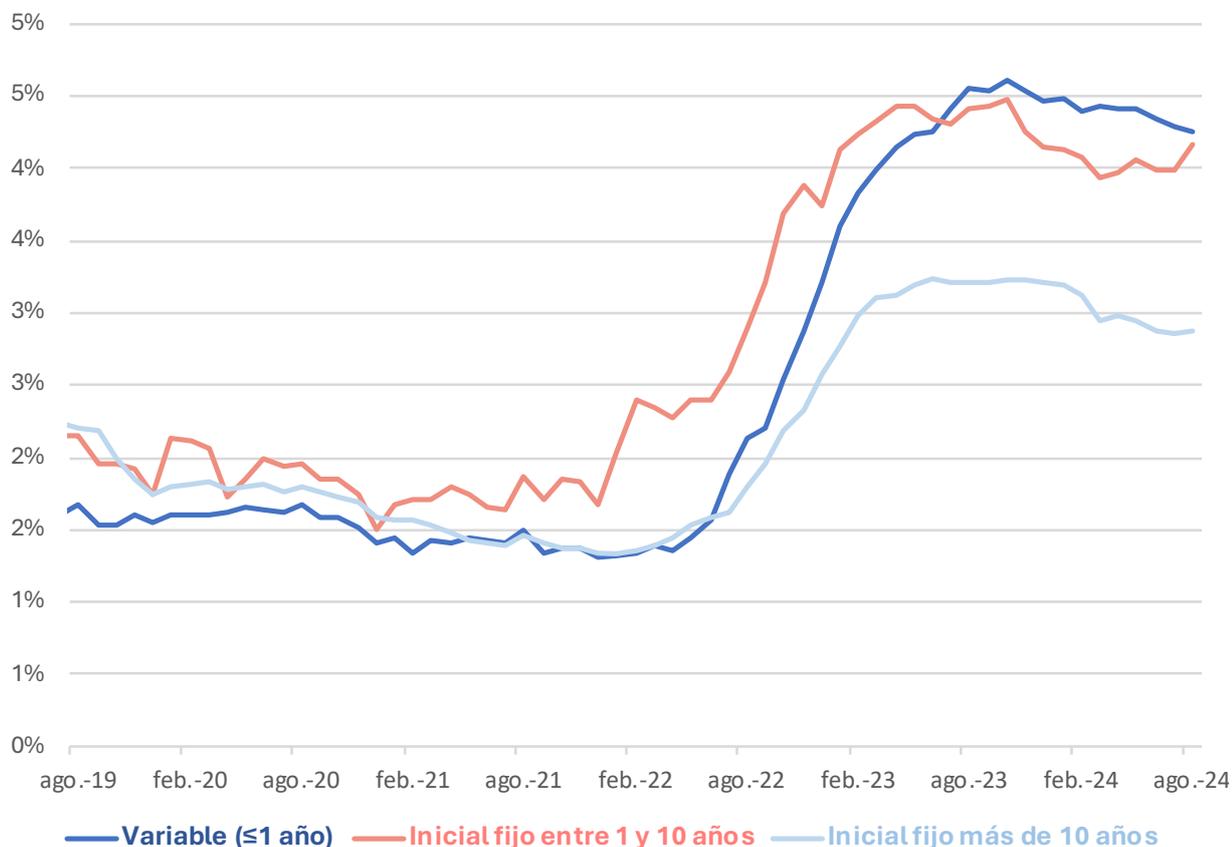
Finalmente, los préstamos variables, en los que el tipo permanece fijo hasta un año, han continuado mostrando una evolución descendente. Esta clase de préstamos, que ha ido perdiendo popularidad en la última década, alcanza actualmente una cuota del 9,5%, reflejando la preferencia de los consumidores por modalidades que ofrecen una mayor estabilidad a medio o largo plazo.

II. VII. Tipos de interés (TEDR) de las nuevas originaciones de préstamos a la vivienda. Crédito a la vivienda. Promedio anual

PERIODO	Tipo medio ponderado	Variable (hasta 1 año)	Inicial fijo más de 1 y hasta 10 años	Inicial fijo más de 10 años
2017	1,95%	1,58%	2,07%	2,39%
2018	1,97%	1,59%	2,07%	2,30%
2019	1,99%	1,65%	2,12%	2,23%
2020	1,73%	1,59%	1,89%	1,76%
2021	1,49%	1,40%	1,74%	1,44%
2022	1,97%	1,94%	2,82%	1,76%
2023	3,75%	4,27%	4,33%	3,14%
2024*	3,50%	4,38%	4,03%	2,98%
mar.-24	3,49%	4,43%	3,94%	2,95%
abr.-24	3,51%	4,41%	3,98%	2,99%
may.-24	3,48%	4,42%	4,06%	2,94%
jun.-24	3,38%	4,35%	4,00%	2,87%
jul.-24	3,34%	4,30%	4,00%	2,87%
ago.-24	3,38%	4,26%	4,16%	2,88%

(*) promedio enero-agosto

Tipos de interés (TEDR) de las nuevas operaciones de adquisición de vivienda



II.VIII. Renegociaciones en el crédito a la vivienda

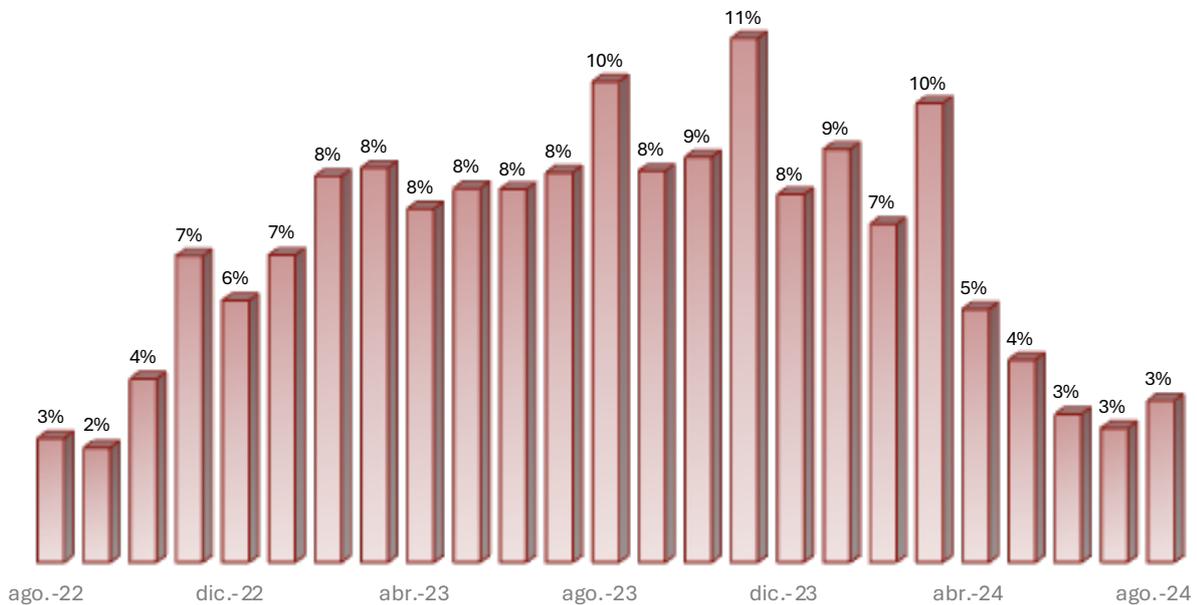
(Millones de euros)

PERIODO	Renegociaciones crédito a la vivienda (A)	Nuevas operaciones crédito vivienda ¹ (B)	(A)/(B)
2019	1.319 €	43.591 €	3,0%
2020	2.605 €	43.970 €	5,9%
2021	1.743 €	59.426 €	2,9%
2022	1.911 €	65.220 €	2,9%
2023	4.728 €	56.242 €	8,4%
2023*	3.003 €	37.067 €	8,1%
2024*	2.282 €	41.658 €	5,5%
may.-24	236 €	5.482 €	4,3%
jun.-24	180 €	5.713 €	3,2%
jul.-24	190 €	6.660 €	2,9%
ago.-24	126 €	3.667 €	3,4%

¹ Las nuevas operaciones incluyen las renegociaciones

(*) acumulado enero-agosto

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



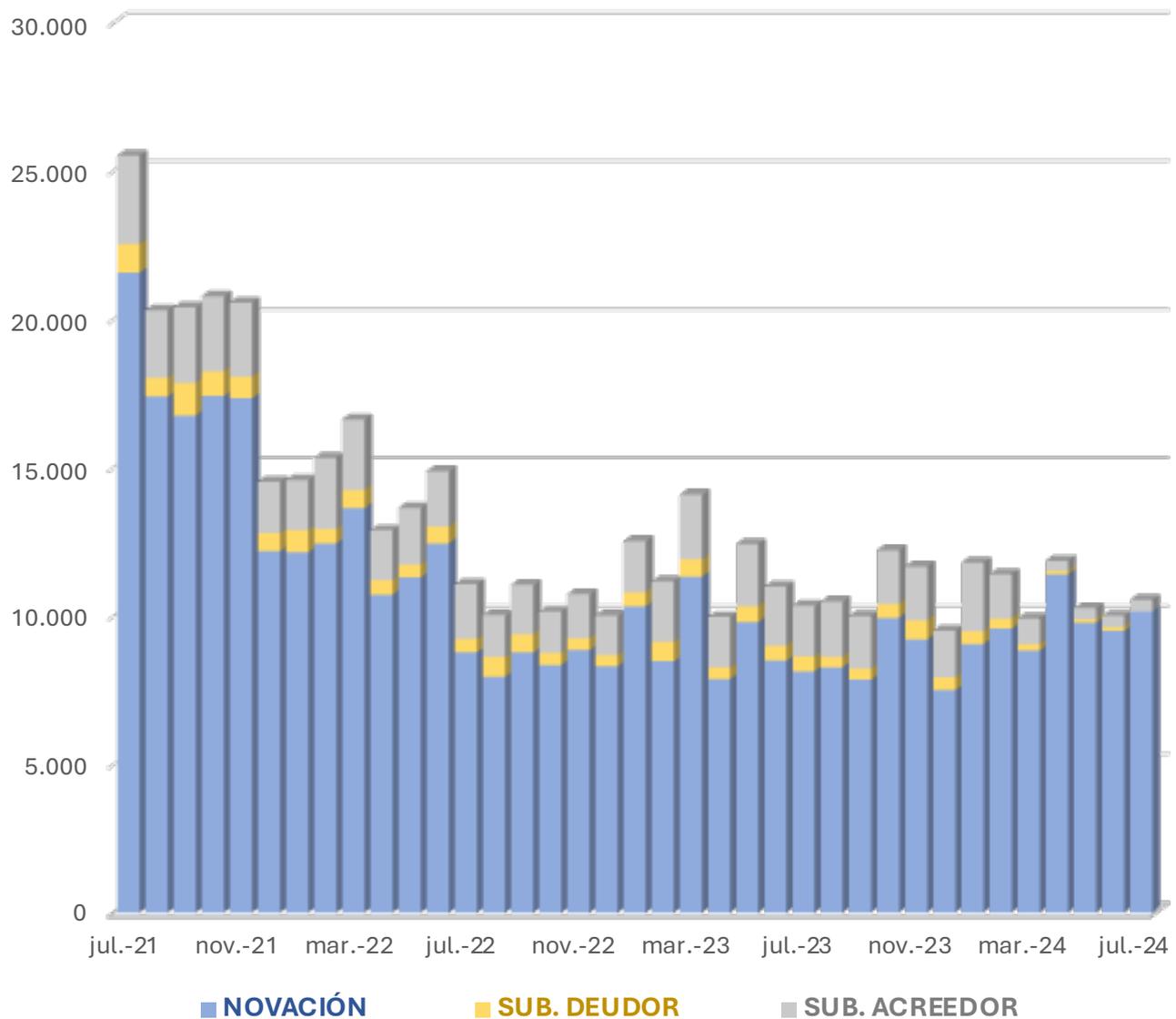
En lo que llevamos de año, el flujo de operaciones renegociadas muestra una dinámica más contenida. En agosto de 2024 el volumen de renegociaciones se situó en el 3,4% de las nuevas contrataciones, en línea con los meses anteriores y en claro contraste con el promedio de 2023, cuando estas operaciones superaban el 8%.

II.IX. Hipotecas con cambios registrales

	TOTAL CAMBIOS	DE LOS QUE VIVIENDA	NOVACIÓN	SUBROGACIÓN DEUDOR	SUBROGACIÓN ACREEDOR	Tasa de variación interanual		
						Novación	Subrogación deudor	Subrogación acreedor
2019	65.002	39.543	50.212	3.607	11.183	-12,5 %	-10,9 %	-6,6 %
2020	97.030	65.692	77.472	4.966	14.592	+54,3 %	+37,7 %	+30,5 %
2021	272.131	207.381	228.050	10.646	33.435	+194,4 %	+114,4 %	+129,1 %
2022	150.911	113.050	123.658	6.221	21.032	-45,8 %	-41,6 %	-37,1 %
2023	135.313	102.604	107.147	5.913	22.253	-13,4 %	-5,0 %	+5,8 %
2023*	81.474	62.040	64.403	3.627	13.444	-20,9 %	-3,5 %	-2,4 %
2024*	75.885	56.614	68.281	1.474	6.130	+6,0 %	-59,4 %	-54,4 %

(*) acumulado enero-julio

Número total de cambios registrales en hipotecas



II.X. Saldo vivo del crédito hipotecario

(Millones de euros)

PERIODO	Saldo vivo crédito hipotecario			
	Entidades de depósito			
	T ₁₂	Bancos y Cajas	Cooperativas de crédito	
jun.-20	637.780	-2,6 %	578.764	59.016
dic.-20	632.475	-2,0 %	573.394	59.081
jun.-21	631.345	-1,0 %	571.150	60.195
dic.-21	626.847	-0,9 %	565.306	61.541
jun.-22	624.833	-1,0 %	562.206	62.626
dic.-22	618.395	-1,3 %	556.215	62.180
jun.-23	606.491	-2,9 %	544.672	61.819
dic.-23	599.485	-3,1 %	537.746	61.740
jun.-24	593.509	-2,1 %	531.295	62.214

Crédito hipotecario en el balance de las entidades de crédito

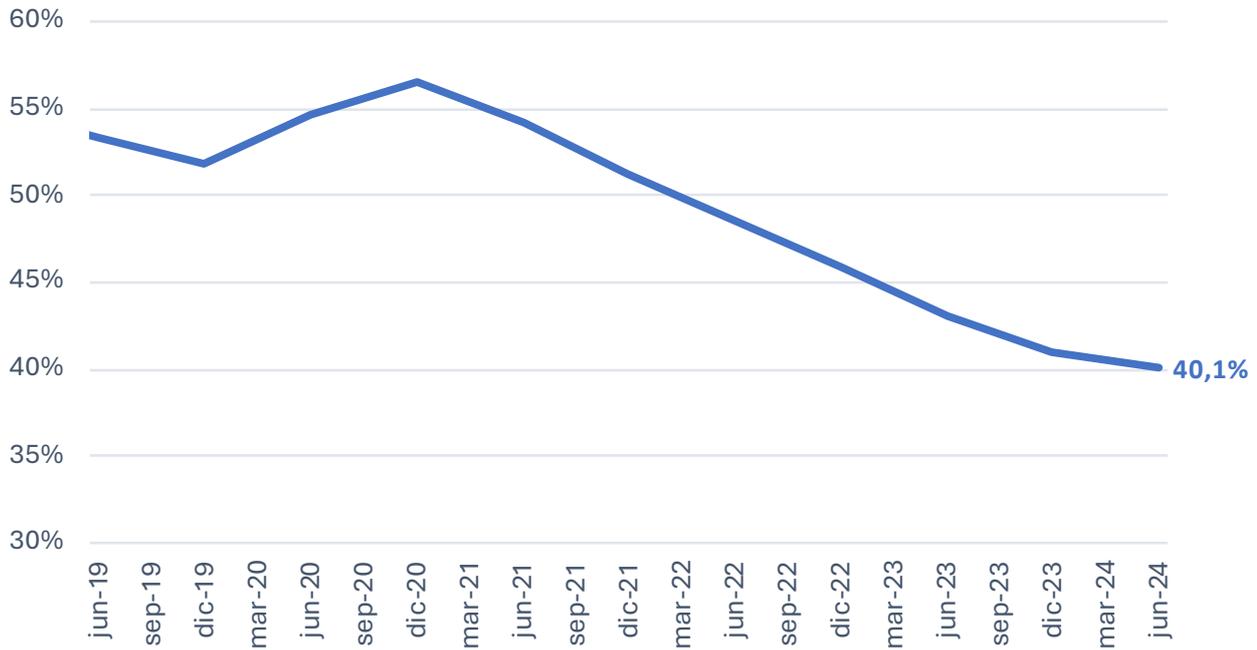


II.XI. Detalle saldo vivo crédito hipotecario por actividades

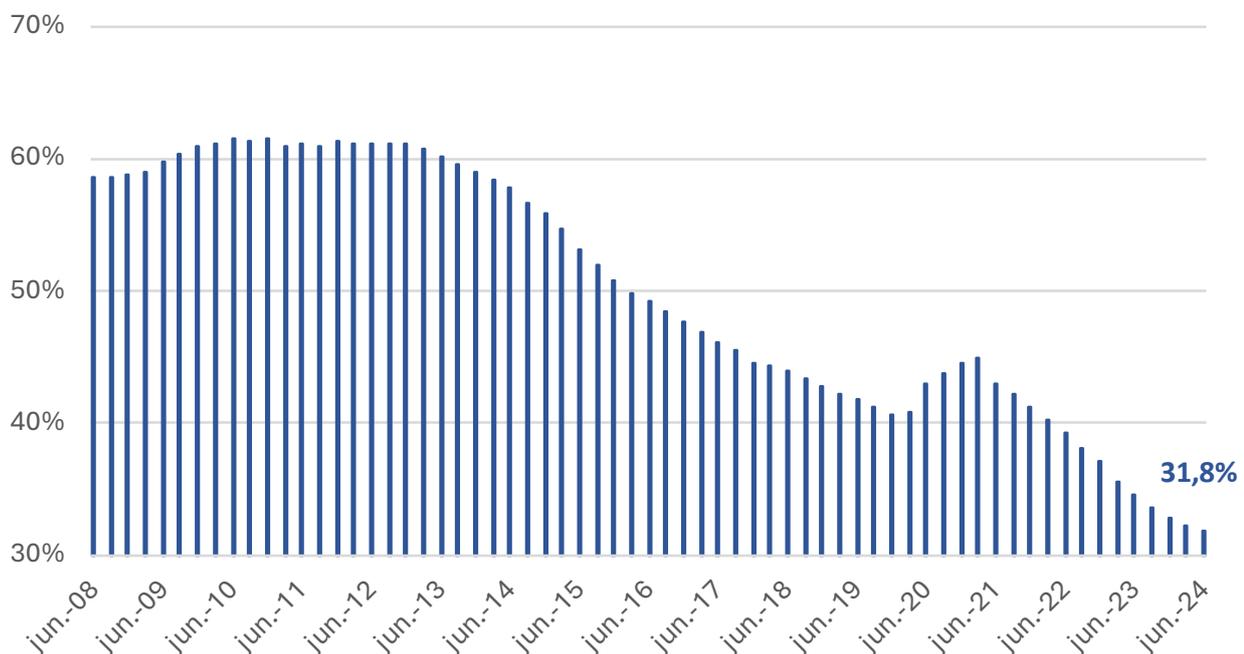
(Millones de euros)

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.-22	624.833	503.075	81%	481.139	77%	21.936
dic.-22	618.395	499.004	81%	477.810	77%	21.194
jun.-23	606.491	489.941	81%	469.407	77%	20.534
dic.-23	599.485	483.881	81%	464.045	77%	19.836
jun.-24	593.509	482.753	81%	463.793	78%	18.961

Peso crédito hipotecario sobre el PIB



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



El saldo del crédito hipotecario, que ascendió a 593.509 millones de euros a junio de 2024, registró un descenso interanual del 2,1%. A pesar de esta caída, la tendencia descendente ha mostrado una moderación en comparación con los dos semestres anteriores, cuando registró un descenso en torno al 3% en cada uno de ellos.

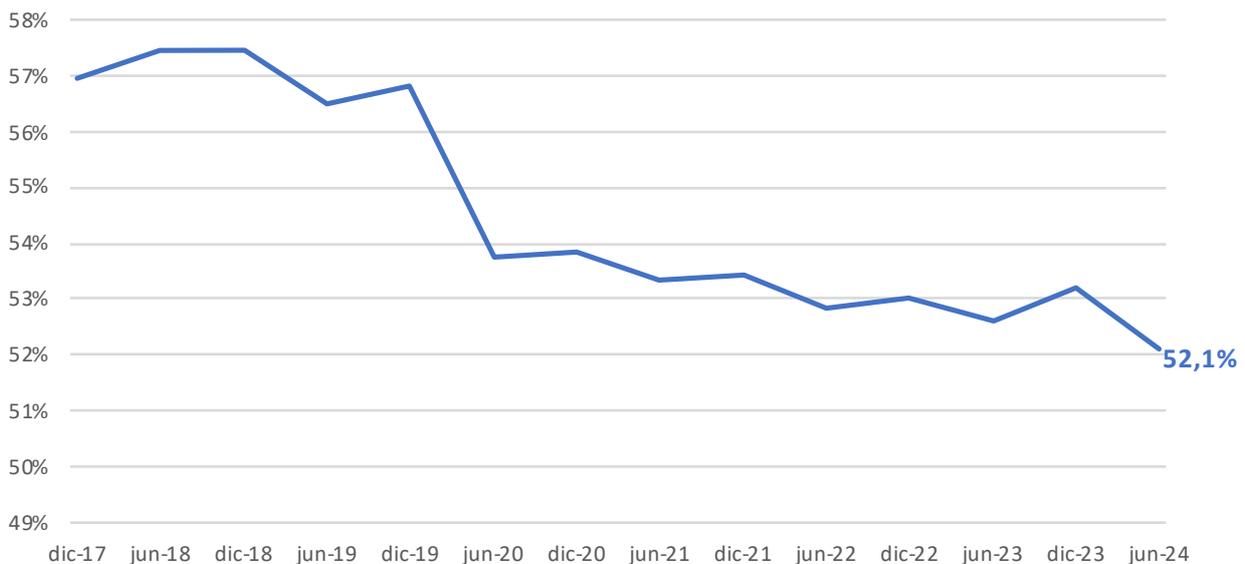
II.XII. Saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente (SPR/OSR).
Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	Variación interanual (T ₁₂)	ENTIDADES DE CREDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	ICO ¹	
2020	1.224.458 €	+2,6 %	1.174.945 €	8.191 €	41.323 €
2021	1.223.700 €	-0,1 %	1.173.435 €	7.482 €	42.783 €
2022	1.219.477 €	-0,3 %	1.166.763 €	7.286 €	45.429 €
2023	1.181.270 €	-3,1 %	1.126.785 €	8.515 €	45.970 €
dic.-23	1.181.270 €	-3,1 %	1.126.785 €	8.515 €	45.970 €
mar.-24	1.173.200 €	-2,5 %	1.121.038 €	8.413 €	43.749 €
jun.-24	1.192.169 €	-1,1 %	1.139.023 €	8.287 €	44.859 €

¹ Instituto de Crédito Oficial

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



La evolución de la cartera de crédito a otros sectores residentes (OSR) ha mostrado una moderación en su tendencia descendente durante el segundo trimestre de 2024. En este periodo, la disminución de la cartera ha sido del 1,1% frente a los descensos más pronunciados del 2,5% y del 3,1% observados en el primer trimestre de 2024 y en el cuarto trimestre de 2023.

Esta desaceleración en la reducción del saldo ha sido generalizada tanto en el crédito a los hogares, que ha registrado una disminución del 0,7%, como en el crédito otorgado al tejido empresarial, que ha experimentado una desaceleración del 0,6%. Ambos segmentos, los más representativos dentro de esta cartera, reflejan una tendencia más estable, en línea con la moderación observada en la dinámica global del crédito.

II.XIII. Crédito inmobiliario total. Negocios en España

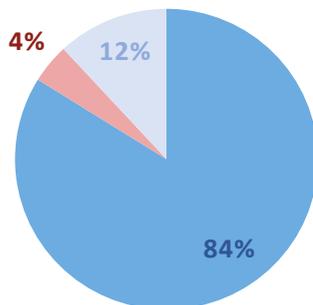
(Millones de euros)

PERIODO	Total	Variación interanual (T ₁₂)	Hogares ¹	Variación interanual (T ₁₂)	Construcción	Variación interanual (T ₁₂)	Actividades inmobiliarias	Variación interanual (T ₁₂)
2020	614.053	-1,8 %	504.215	-1,3 %	27.895	+7,2 %	81.943	-7,0 %
2021	619.512	+0,9 %	510.176	+1,2 %	27.235	-2,4 %	82.101	+0,2 %
2022	610.086	-1,5 %	508.937	-0,2 %	26.542	-2,5 %	74.607	-9,1 %
2023	587.451	-3,7 %	492.467	-3,2 %	25.236	-4,9 %	69.748	-6,5 %
dic.-23	587.451	-3,7 %	492.467	-3,2 %	25.236	-4,9 %	69.748	-6,5 %
mar.-24	584.430	-3,1 %	490.384	-2,5 %	24.811	-7,1 %	69.235	-5,9 %
jun.-24	586.076	-1,9 %	491.517	-1,5 %	24.805	-5,2 %	69.754	-3,1 %

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

Composición del crédito inmobiliario

■ HOGARES ■ CONSTRUCCIÓN ■ ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



El saldo del crédito inmobiliario mostró un leve incremento intertrimestral del 0,3%, lo que refleja una ligera recuperación después de las caídas observadas en los trimestres previos. En términos interanuales, el saldo experimentó una disminución del 1,9%. Esta variación, aun siendo negativa, confirma una desaceleración en la tendencia descendente iniciada en septiembre de 2023.

Dentro de esta cartera, los tres segmentos de crédito que la conforman han moderando su descenso. El saldo del crédito destinado a la adquisición y rehabilitación de vivienda, el más significativo en volumen con 491.517 millones de euros a junio de 2024, mostró un leve aumento intertrimestral del 0,2%. Esto ha permitido reducir el descenso interanual a un 1,5%, frente al descenso del 2,5% observado en el primer trimestre de 2024 o el 3,2% de finales de 2023. Los datos aun así constatan que el flujo de nuevo crédito sigue siendo insuficiente para absorber la caída vegetativa y extraordinaria del saldo debido a las amortizaciones.

Por otro lado, el crédito vinculado con las actividades inmobiliarias y con la construcción también registró una variación positiva desde una perspectiva trimestral (+0,5%), aunque a efectos interanuales fue insuficiente para compensar las caídas de los tres trimestres anteriores. Así, en términos anuales, el saldo agregado de este conjunto mostró una disminución del 3,7%, con un retroceso del 3,1% en las actividades inmobiliarias y del 5,2% en el sector de la construcción.

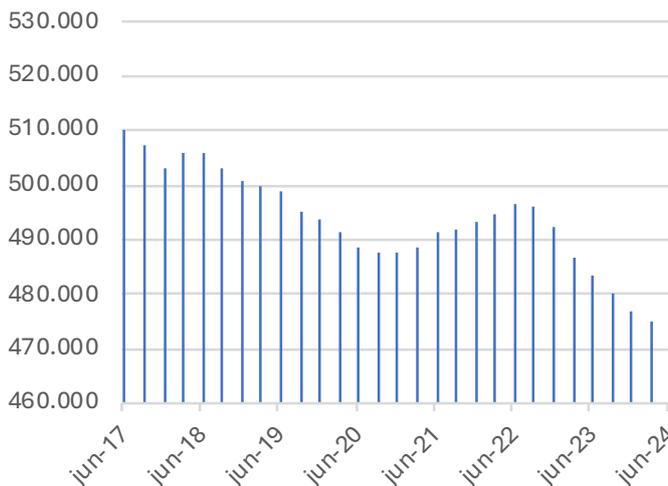
II.XIV. Crédito inmobiliario a hogares. Negocios en España

(Millones de euros)

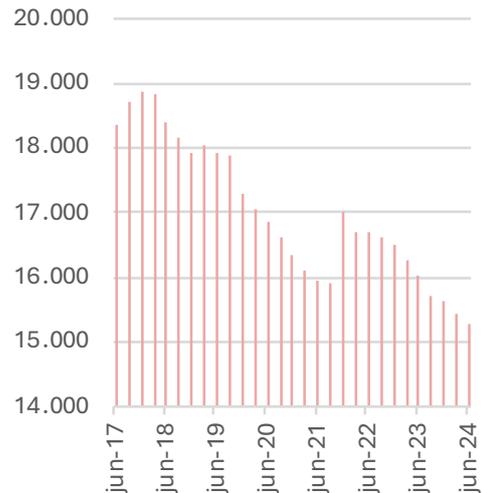
PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		REHABILITACIÓN
			TOTAL	CON GARANTÍA INMOBILIARIA ¹	
2020	504.215 €	-1,3 %	487.855 €	481.913 €	16.360 €
2021	510.176 €	+1,2 %	493.146 €	487.146 €	17.030 €
2022	508.937 €	-0,2 %	492.425 €	486.890 €	16.512 €
2023	492.467 €	-3,2 %	476.847 €	471.915 €	15.621 €
dic.-23	492.467 €	-3,2 %	476.847 €	471.915 €	15.621 €
mar.-24	490.384 €	-2,5 %	474.947 €	470.137 €	15.437 €
jun.-24	491.517 €	-1,5 %	476.242 €	471.396 €	15.275 €

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.

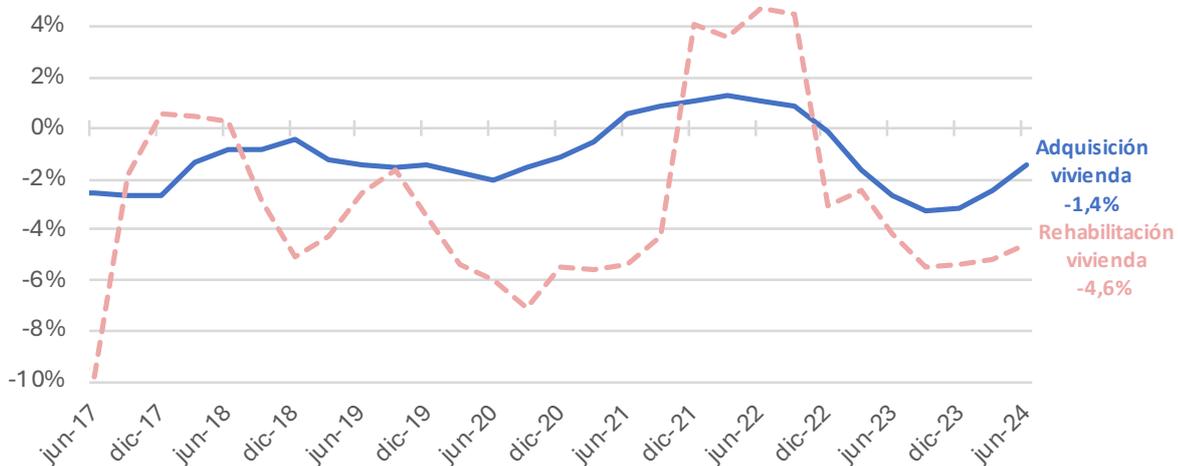
Evolución del crédito otorgado con fines de adquisición de vivienda (mill. euros)



Evolución del crédito otorgado a la rehabilitación de vivienda (mill. euros)



Tasa de variación anual del saldo vivo de particulares



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

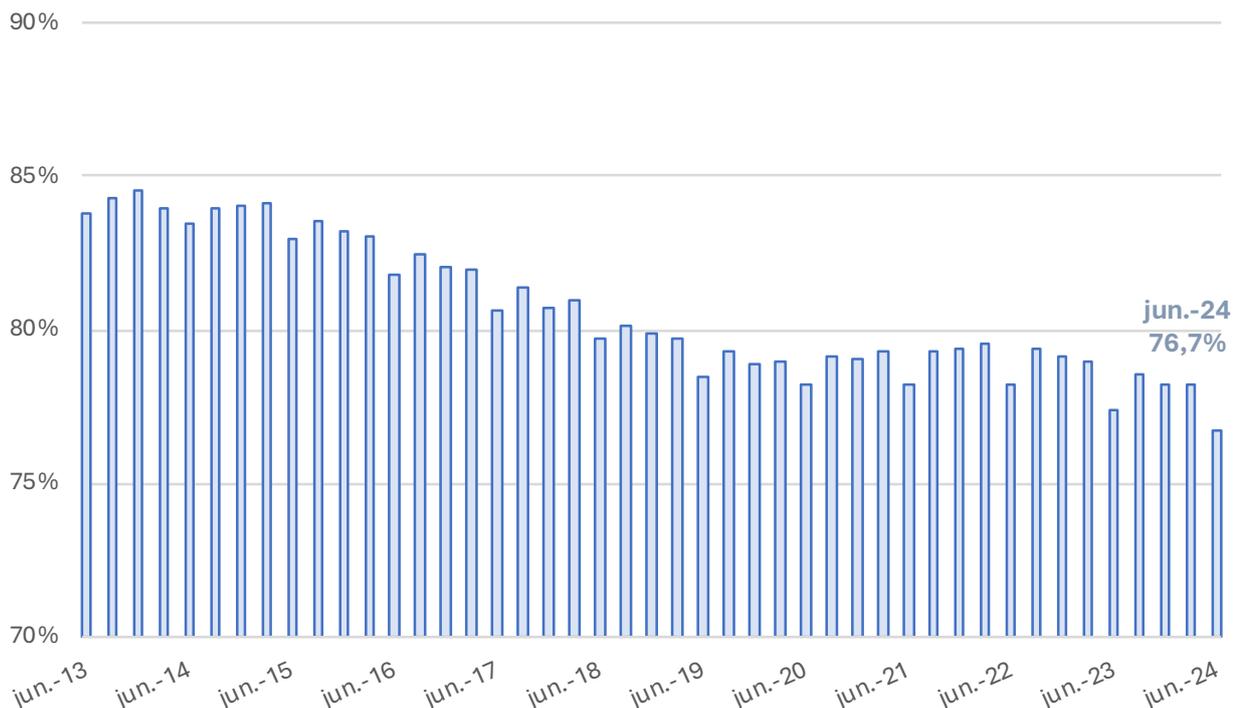
(Millones de euros)

PERIODO	DETALLE FINANCIACIÓN A HOGARES							
	TOTAL (1=3+5+6+8)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA (2)	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (3)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA ¹ (4)	REHABILITACIÓN (5)	BIENES DE CONSUMO (6)	BIENES DE CONSUMO DURADERO (7)	RESTO ² (8)
2020	637.515 €	509.497 €	487.855 €	481.913 €	16.360 €	91.796 €	59.205 €	41.504 €
2021	642.404 €	509.905 €	493.146 €	487.146 €	17.030 €	93.370 €	59.733 €	38.858 €
2022	643.342 €	508.158 €	492.425 €	486.890 €	16.512 €	94.393 €	59.790 €	40.012 €
2023	629.328 €	491.826 €	476.847 €	471.915 €	15.621 €	97.052 €	63.990 €	39.809 €
dic.-23	629.328 €	491.826 €	476.847 €	471.915 €	15.621 €	97.052 €	63.990 €	39.809 €
mar.-24	626.874 €	489.703 €	474.947 €	470.137 €	15.437 €	97.186 €	64.633 €	39.304 €
jun.-24	640.783 €	490.430 €	476.242 €	471.396 €	15.275 €	99.548 €	66.033 €	49.719 €

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.XVI. Crédito a las Actividades Inmobiliarias. Negocios en España

(Millones de euros)

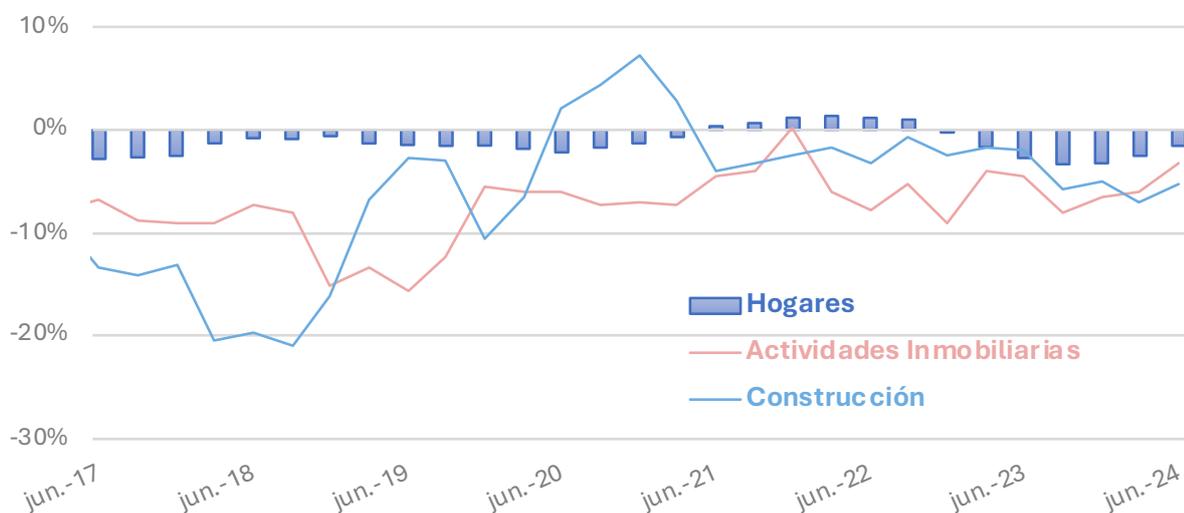
PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2020	81.943 €	-7,0 %	81.359 €	152 €	433 €
2021	82.101 €	+0,2 %	81.586 €	123 €	392 €
2022	74.607 €	-9,1 %	73.946 €	244 €	417 €
2023	69.748 €	-6,5 %	69.206 €	168 €	374 €
dic.-23	69.748 €	-6,5 %	69.206 €	168 €	374 €
mar.-24	69.235 €	-5,9 %	68.685 €	176 €	373 €
jun.-24	69.754 €	-3,1 %	69.179 €	182 €	394 €

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

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2020	27.895 €	+7,2 %	26.275 €	570 €	1.050 €
2021	27.235 €	-2,4 %	25.603 €	487 €	1.145 €
2022	26.542 €	-2,5 %	24.945 €	432 €	1.165 €
2023	25.236 €	-4,9 %	23.484 €	552 €	1.200 €
dic.-23	25.236 €	-4,9 %	23.484 €	552 €	1.200 €
mar.-24	24.811 €	-7,1 %	23.186 €	518 €	1.107 €
jun.-24	24.805 €	-5,2 %	23.286 €	407 €	1.111 €

Tasas de variación interanual en el crédito inmobiliario

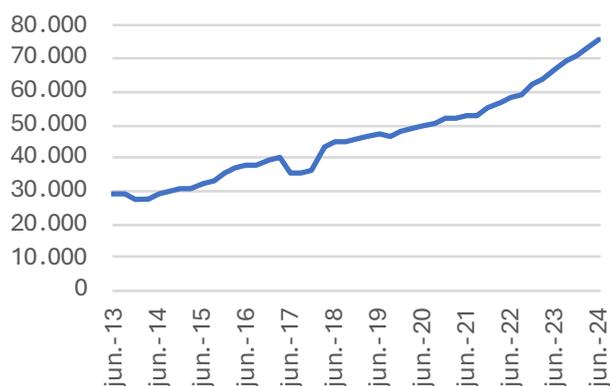


II.XVIII. Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR) en entidades de depósito. Negocios en España

(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
2020	1.409.286 €	+9,4 %	1.329.870 €	+9,1 %	94%	79.416 €	+15,4 %	6%
2021	1.486.344 €	+5,5 %	1.390.015 €	+4,5 %	94%	96.329 €	+21,3 %	6%
2022	1.506.442 €	+1,4 %	1.410.799 €	+1,5 %	94%	95.644 €	-0,7 %	6%
2023	1.509.637 €	+0,2 %	1.413.514 €	+0,2 %	94%	96.123 €	+0,5 %	6%
dic.-23	1.509.637 €	+0,2 %	1.413.514 €	+0,2 %	94%	96.123 €	+0,5 %	6%
mar.-24	1.550.528 €	+5,6 %	1.411.356 €	+2,9 %	91%	139.171 €	+43,8 %	9%
jun.-24	1.606.374 €	+8,0 %	1.455.765 €	+5,3 %	91%	150.610 €	+43,7 %	9%

Evolución de los depósitos en la banca digital (millones de euros)



Saldo depósitos bancarios en OSR según disponibilidad (millones de euros)



Desde finales de 2023, se ha observado una tendencia positiva en los saldos de los depósitos bancarios, con un crecimiento que culminó junio de 2024 con una variación interanual del 5,3%. Este aumento se ha producido en un contexto de inflación más contenida y crecimiento económico, lo que ha permitido a los trabajadores recuperar progresivamente parte del poder adquisitivo perdido en años anteriores.

El recurso preferido por particulares y empresas siguen siendo, por un amplio margen, los depósitos a la vista, que no exigen un periodo de permanencia. Con un saldo de 1.199.561 millones de euros, esta naturaleza de depósito representa el 82% de los instrumentos financieros, aunque desde principios de 2023 mantiene una evolución negativa.

Dentro de los instrumentos financieros se incluyen también los depósitos a plazo y las cesiones temporales de activos, ambos mostrando una tendencia al alza, aunque con volúmenes significativamente menores. En este sentido, se observa un creciente interés en productos que ofrecen una rentabilidad superior a cambio de un mayor compromiso temporal.

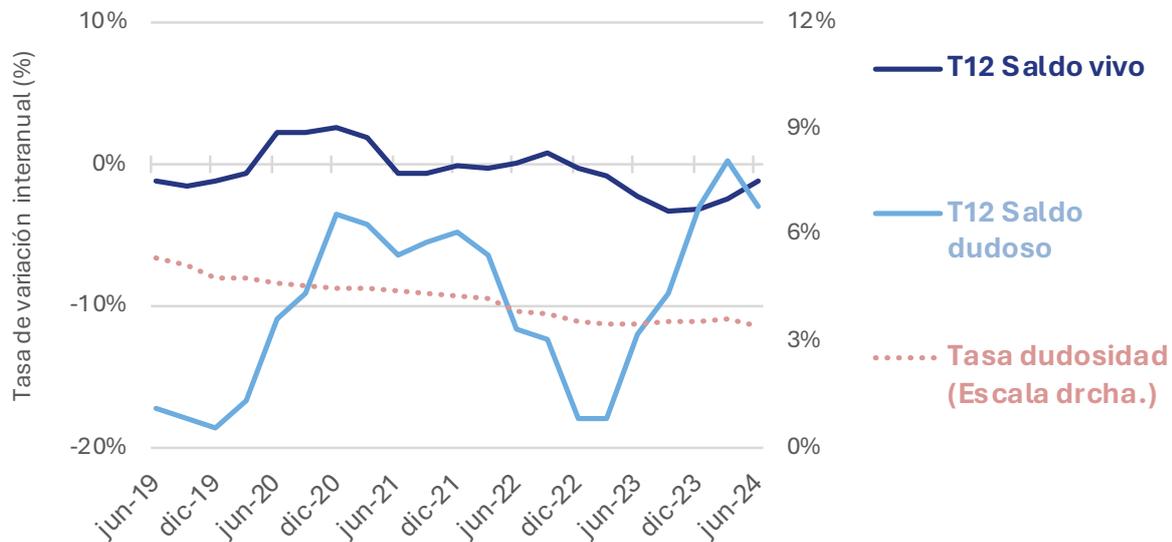
III. INDICADORES DE DUDOSIDAD

III.I. Detalle dudosisidad del SPR/OSR

(Millones de euros)

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
		DEL QUE DUDOSOS	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC	
			Entidades de crédito	Resto ent. crédito		
2020	1.224.458 €	55.164 €	4,5%	4,4%	3,1%	6,5%
2021	1.223.700 €	52.548 €	4,3%	4,2%	3,0%	6,9%
2022	1.219.477 €	43.159 €	3,5%	3,5%	2,6%	5,9%
2023	1.181.270 €	41.868 €	3,5%	3,4%	2,2%	6,3%
dic.-23	1.181.270 €	41.868 €	3,5%	3,4%	2,2%	6,3%
mar.-24	1.173.200 €	42.319 €	3,6%	3,5%	2,2%	6,9%
jun.-24	1.192.169 €	40.890 €	3,4%	3,3%	2,1%	6,4%

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



La calidad crediticia de las exposiciones del crédito a otros sectores residentes (OSR) ha mejorado tanto a nivel trimestral como anual, revirtiendo el leve deterioro observado en el trimestre anterior.

En el último año, los activos dudosos de esta cartera se redujeron por debajo de los 40.900 millones de euros, lo que representa un descenso de un 3,0% en comparación con el año anterior y una disminución de un 3,4% respecto al trimestre anterior. En términos relativos, la ratio de dudosisidad se situó en el 3,4% en junio de 2024, alcanzando su nivel más bajo de los últimos 16 años.

III.II. Detalle dudosa en la financiación de adquisición de vivienda

(Millones de euros)

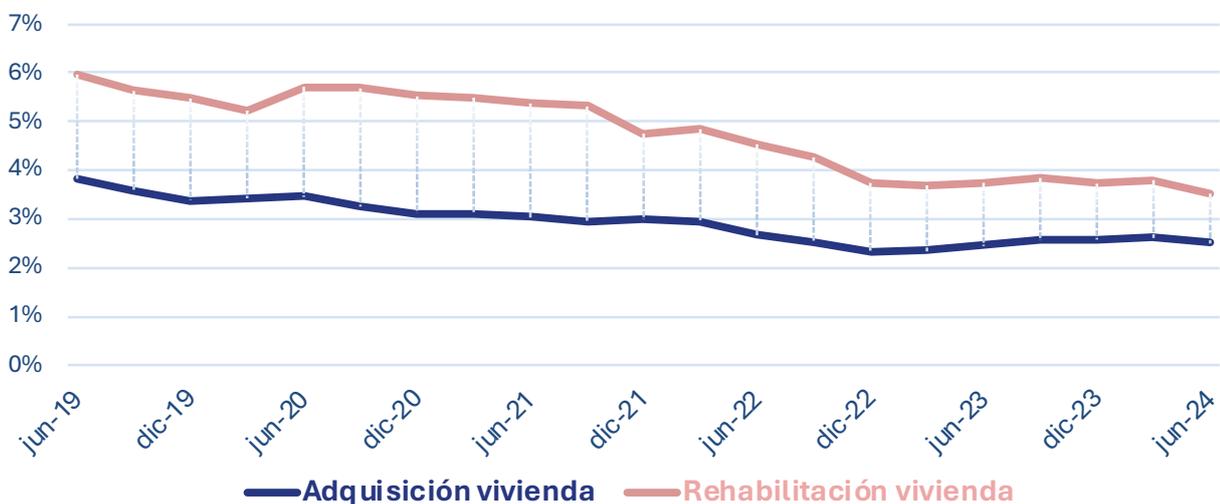
PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
		DEL QUE DUDOSOS	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC	
			Entidades de crédito	Resto ent. crédito		
2020	487.855 €	15.276 €	3,1%	2,9%	-	13,8%
2021	493.146 €	14.777 €	3,0%	2,7%	-	16,9%
2022	492.425 €	11.459 €	2,3%	2,1%	-	14,6%
2023	476.847 €	12.307 €	2,6%	2,3%	-	17,6%
dic.-23	476.847 €	12.307 €	2,6%	2,3%	-	17,6%
mar.-24	474.947 €	12.408 €	2,6%	2,4%	-	17,3%
jun.-24	476.242 €	11.904 €	2,5%	2,3%	-	15,9%

III.III. Detalle dudosa en la financiación de rehabilitación de viviendas

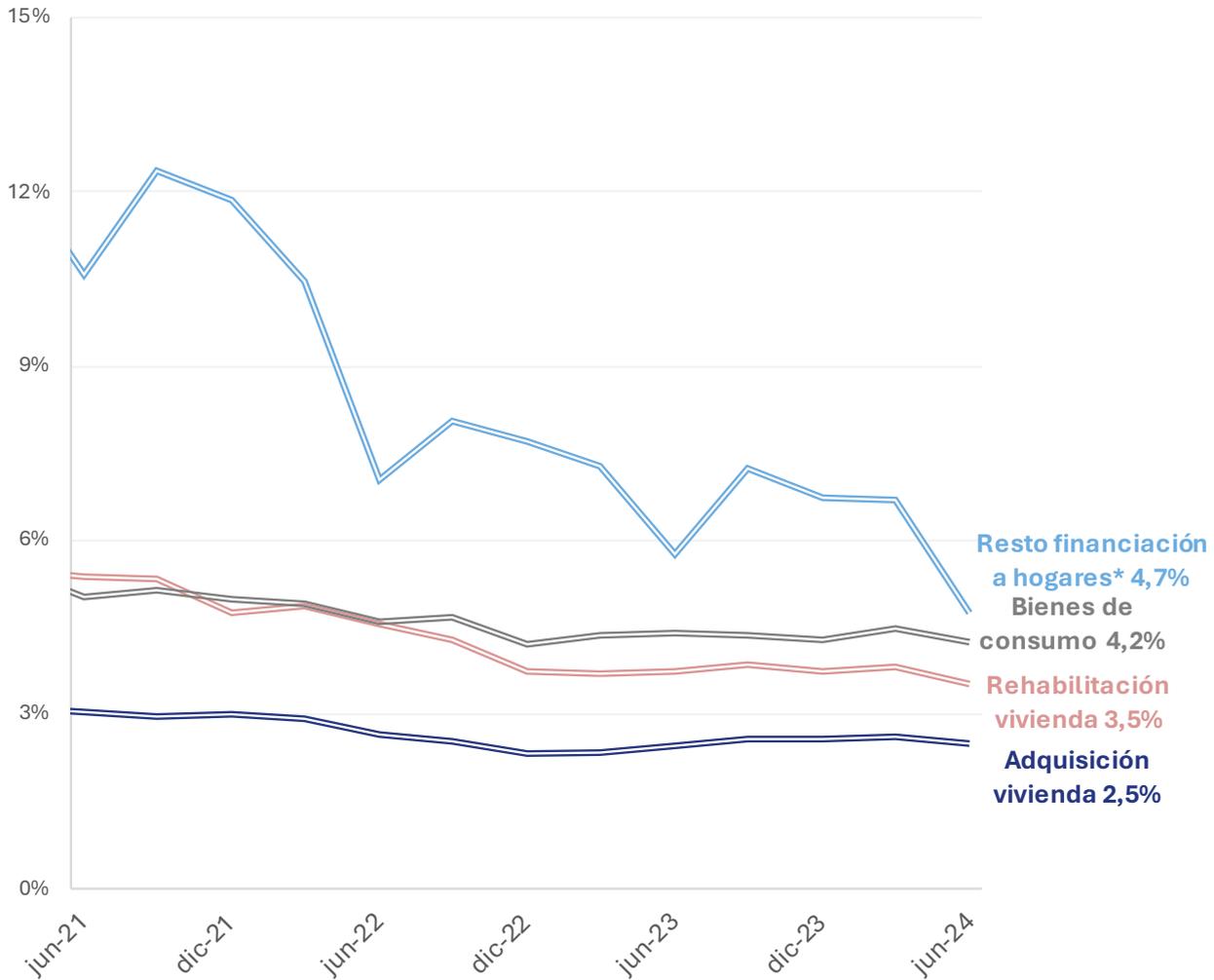
(Millones de euros)

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
		DEL QUE DUDOSOS	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC	
			Entidades de crédito	Resto ent. crédito		
2020	16.360 €	904 €	5,5%	5,5%	-	5,3%
2021	17.030 €	810 €	4,8%	4,7%	-	5,4%
2022	16.512 €	618 €	3,7%	3,7%	-	3,8%
2023	15.621 €	583 €	3,7%	3,7%	-	5,5%
dic.-23	15.621 €	583 €	3,7%	3,7%	-	5,5%
mar.-24	15.437 €	587 €	3,8%	3,8%	-	5,6%
jun.-24	15.275 €	538 €	3,5%	3,5%	-	6,0%

Evolución de la tasa dudosa en el segmento de hogares



III.IV. Detalle dudosidad para la financiación a otros hogares



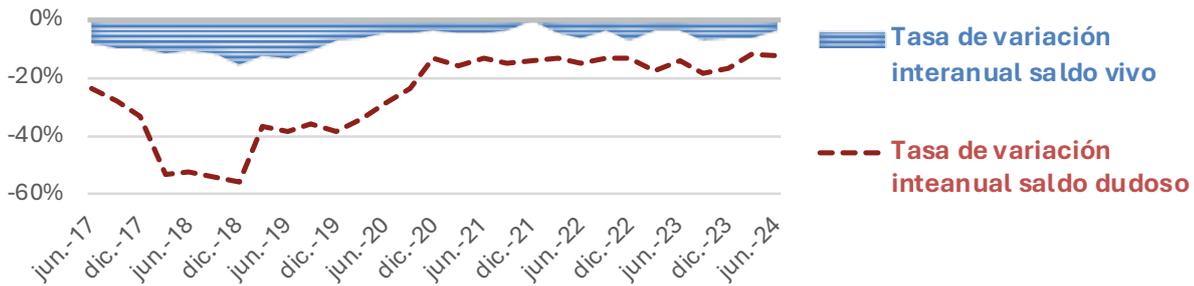
* Recoge los préstamos y créditos concedidos a hogares para finalidades distintas de las previstas en el crédito al consumo y a la vivienda, tales como la educación.

III.V. Detalle dudosidad del crédito concedido para financiar actividades inmobiliarias y de la construcción

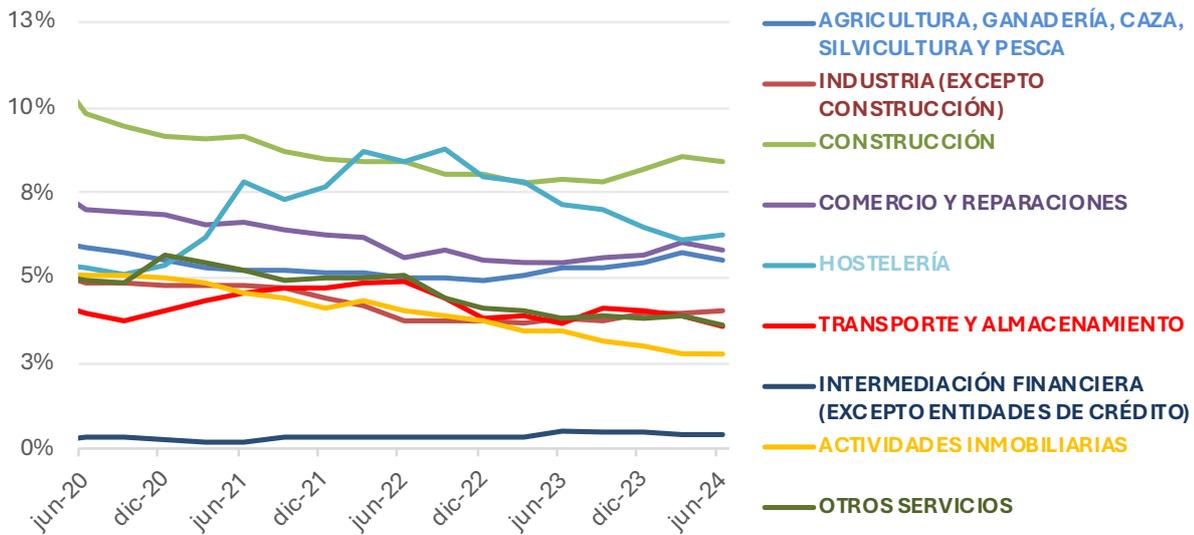
(Millones de euros)

PERIODO	CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN			CRÉDITO A LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS		
		DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD		DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD
2020	27.895 €	2.553 €	9,2%	81.943 €	4.079 €	5,0%
2021	27.235 €	2.305 €	8,5%	82.101 €	3.390 €	4,1%
2022	26.542 €	2.142 €	8,1%	74.607 €	2.814 €	3,8%
2023	25.236 €	2.060 €	8,2%	69.748 €	2.088 €	3,0%
dic.-23	25.236 €	2.060 €	8,2%	69.748 €	2.088 €	3,0%
mar.-24	24.811 €	2.125 €	8,6%	69.235 €	1.938 €	2,8%
jun.-24	24.805 €	2.079 €	8,4%	69.754 €	1.933 €	2,8%

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

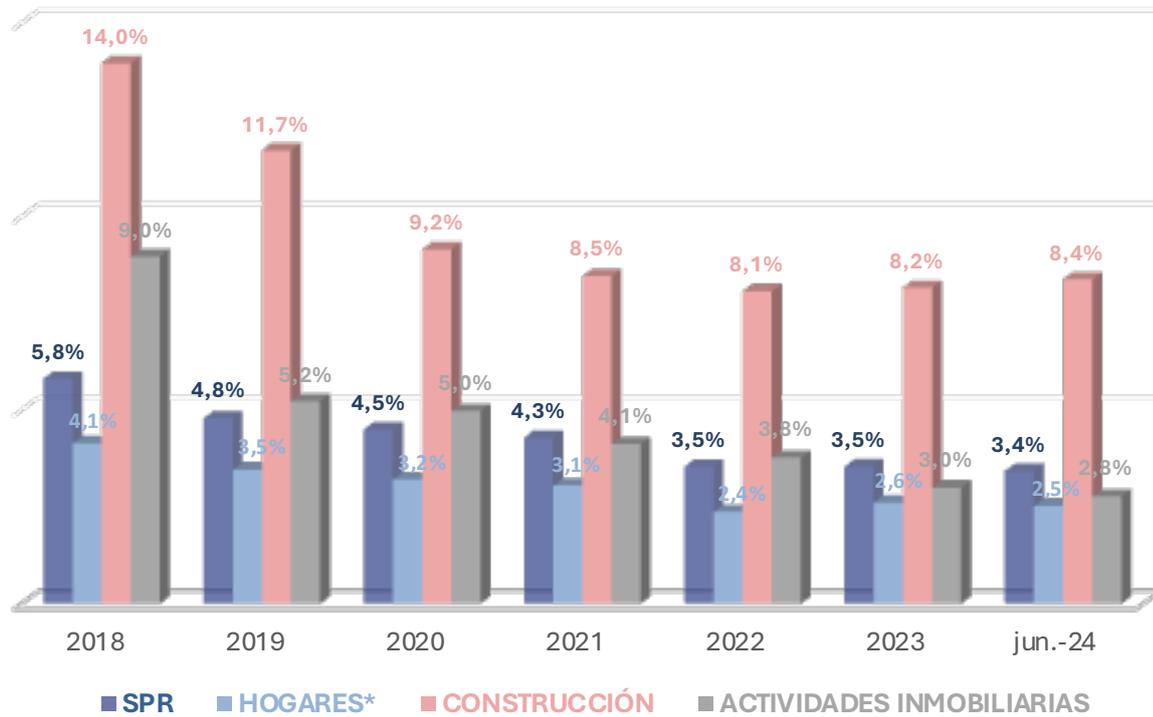


En el segmento de los hogares, los activos dudosos del crédito residencial han registrado una disminución trimestral del 4,1%. Sin embargo, este descenso no ha sido suficiente para contrarrestar el comportamiento menos favorable de los tres trimestres anteriores. Así, en términos interanuales, el saldo dudoso creció un 0,7%, aunque de forma más moderada que en los trimestres previos. La tasa de dudosidad del crédito a la vivienda se situó en el 2,5% en junio de 2024, reflejando una mejora de 0,1 puntos porcentuales frente al trimestre anterior, aunque un deterioro de 0,1 puntos en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Por otro lado, la dudosidad en el crédito a la rehabilitación de vivienda y al consumo ha mostrado una evolución positiva tanto trimestral como anual, situándose su ratio de dudosos en el 3,5% y el 4,2%, respectivamente.

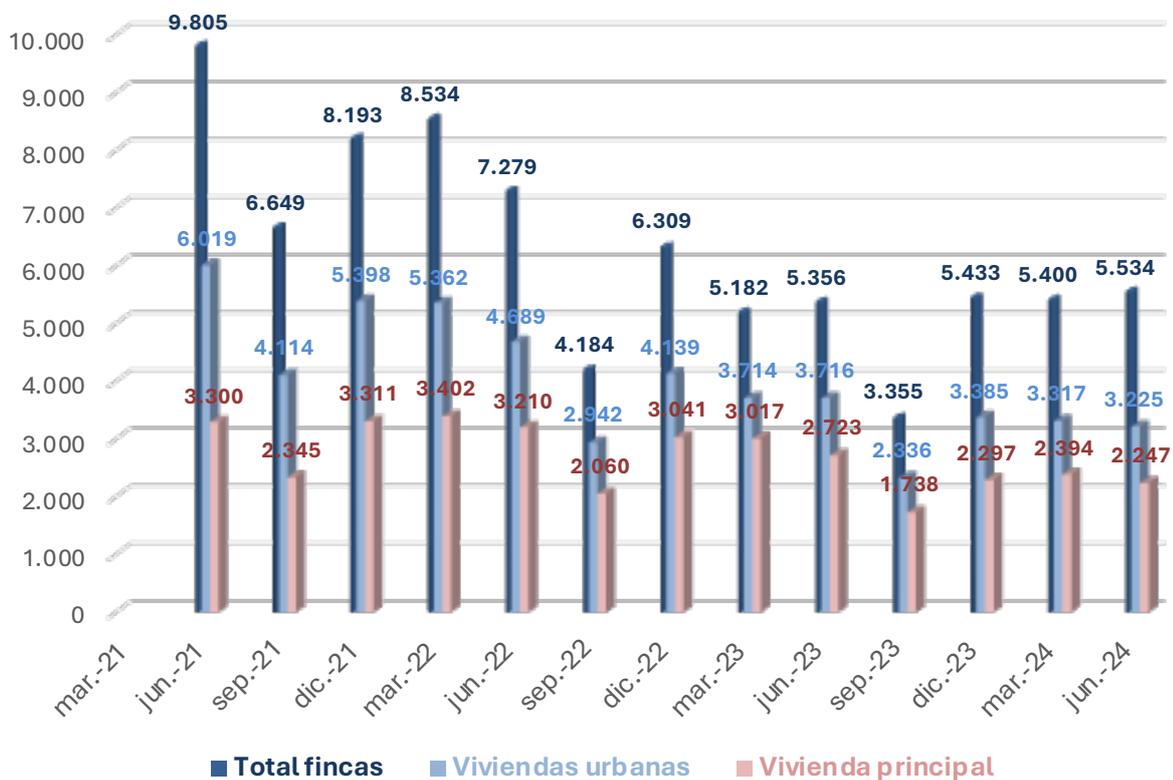
En el ámbito empresarial, casi todas las categorías de crédito han mostrado una evolución favorable en comparación con el trimestre anterior, con la excepción de la hostelería. Aunque este sector mejoró en términos interanuales, aun presenta una de las ratios de dudosidad más elevadas (6,3%), solo superada por el sector de la construcción, con una ratio del 8,4%. Estos dos sectores representan el 18% del total de exposiciones dudosas en crédito empresarial. En términos anuales, la dudosidad empresarial mejoró, pasando en el transcurso de un año del 4,1% al 4,0%, aunque algunas ramas como el sector primario, la industria, la construcción y el *retail* mostraron un desempeño desfavorable.

Evolución tasas de dudosidad

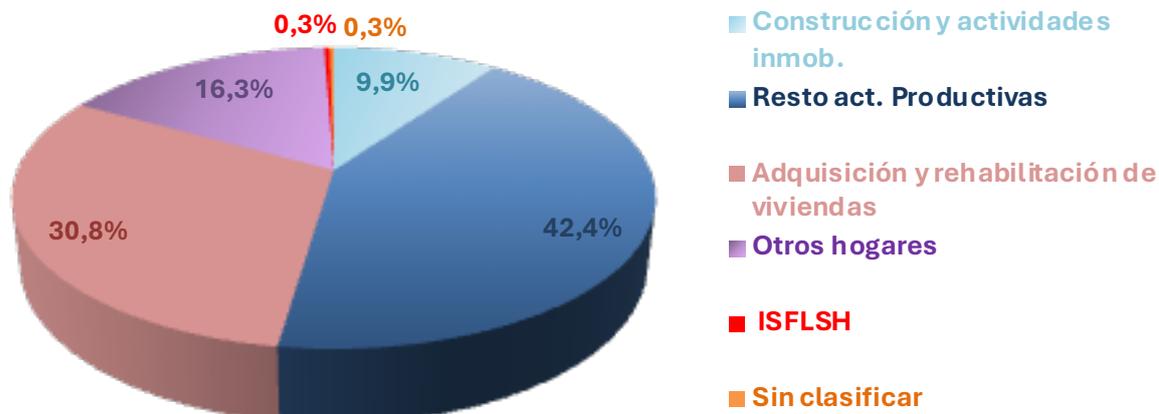


(*) Incluye solo adquisición y rehabilitación de vivienda

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



Composición de los activos dudosos por sectores



III.VII. Coberturas específicas por riesgo de insolvencia

(Millones de euros)

	OSR	SNF	Total hogares					ISFLSH
			TOTAL	Adquisición de viviendas	Rehabilitación de viviendas	Consumo duradero	Resto	
2020	25.696	14.737	10.960	4.795	287	1.529	62	4.287
2021	24.041	14.018	10.023	4.074	237	1.670	55	3.987
2022	19.508	11.258	8.250	3.642	221	1.530	73	2.783
2023	19.495	10.362	9.133	4.247	254	1.812	55	2.764
dic.-23	19.495	10.362	9.133	4.247	254	1.812	55	2.764
mar.-24	19.831	10.527	9.304	4.288	254	1.914	53	2.795
jun.-24	19.443	10.664	8.780	4.053	242	1.846	55	2.583

III.VIII. Tasa de cobertura de las exposiciones dudosas

	OSR	SNF	Total hogares					ISFLSH
			TOTAL	Adquisición de viviendas	Rehabilitación de viviendas	Consumo duradero	Resto	
2020	46,6%	51,4%	42,0%	31,4%	31,7%	68,4%	43,9%	82,8%
2021	45,7%	51,6%	40,3%	27,6%	29,2%	68,7%	36,6%	86,5%
2022	45,2%	47,4%	43,1%	31,8%	35,8%	67,5%	50,3%	90,2%
2023	46,6%	47,3%	46,3%	34,5%	43,6%	70,8%	42,3%	103,2%
dic.-23	46,6%	47,3%	46,3%	34,5%	43,6%	70,8%	42,3%	103,2%
mar.-24	46,9%	47,5%	46,6%	34,6%	43,2%	71,4%	43,0%	106,4%
jun.-24	47,5%	49,2%	46,2%	34,0%	45,0%	70,5%	43,4%	109,4%

IV. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

IV.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios

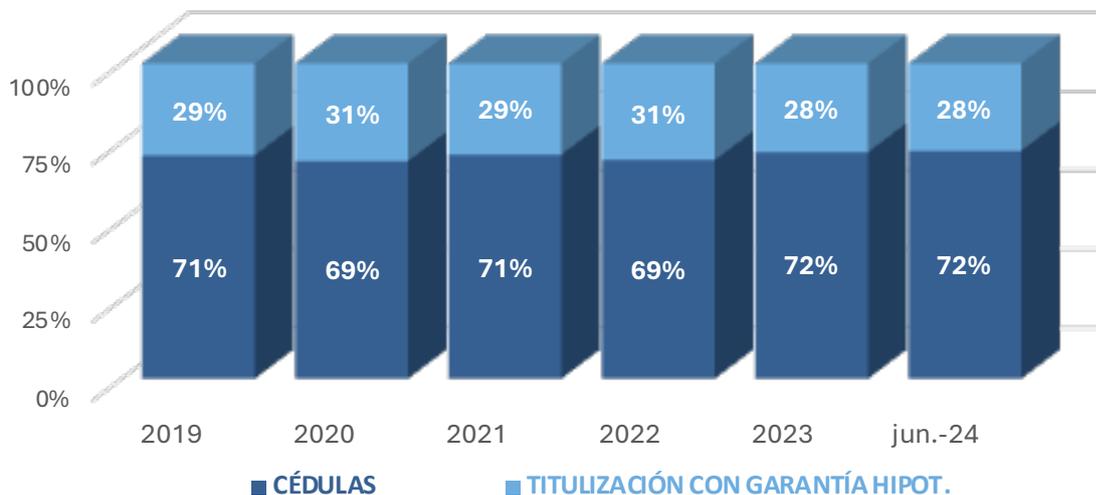
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	CÉDULAS		TITULIZACIÓN CON GARANTÍA HIPOT.	
			CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES	CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICEDENTES	BTH ¹	BTA con garantía hipotecaria ²
2019	311.376€	-0,2 %	195.699€	24.970€	3.700€	87.008€
2020	321.070€	+3,1 %	199.449€	22.220€	7.671€	91.730€
2021	305.439€	-4,9 %	200.020€	17.160€	6.732€	81.528€
2022	273.038€	-10,6 %	176.086€	13.260€	5.822€	77.870€
2023	261.638€	-4,2 %	176.336€	11.660€	5.104€	68.539€
jun.-24	257.332€	-6,1 %	174.513€	11.660€	4.576€	66.582€

¹ Bonos de Titulización Hipotecaria

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

IV.II. Evolución composición de los títulos hipotecarios



Las emisiones vivas de títulos hipotecarios registraron en junio de 2024 una disminución del 6% en un entorno bancario marcado por una posición de liquidez relativamente holgada y un interés renovado en otras fuentes de financiación compatibles con los requisitos regulatorios de capital.

Dentro de esta dinámica, las cédulas hipotecarias, cuyo saldo ronda los 186.000 millones de euros a junio de 2024, continuaron mostrando una evolución negativa tras registrar un descenso interanual del 5%. Por su parte, las titulizaciones de activos hipotecarios se anotaron una disminución interanual del 9,5% en su saldo, situándolo en poco más de 71.000 millones de euros.

IV.III. Detalle saldo vivo cédulas hipotecarias

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	Peso total cédulas sobre saldo hipotecario (*)	CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES	CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICEDENTES
2019	220.669 €	+4,2 %	34,2%	195.699 €	24.970 €
2020	221.669 €	+0,5 %	35,0%	199.449 €	22.220 €
2021	217.180 €	-2,0 %	34,4%	200.020 €	17.160 €
2022	189.346 €	-12,8 %	30,6%	176.086 €	13.260 €
2023	187.996 €	-0,7 %	31,4%	176.336 €	11.660 €
jun.-24	186.173 €	-4,8 %	31,1%	174.513 €	11.660 €

IV.IV. Detalle saldo vivo titulación hipotecaria

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	Peso total titulaciones sobre saldo hipotecario (*)	BTH ¹	BTA ²
2019	90.708 €	-9,5 %	14,1%	3.700 €	87.008 €
2020	99.401 €	+9,6 %	15,7%	7.671 €	91.730 €
2021	88.259 €	-11,2 %	14,0%	6.732 €	81.528 €
2022	83.692 €	-5,2 %	13,5%	5.822 €	77.870 €
2023	73.643 €	-12,0 %	12,3%	5.104 €	68.539 €
jun.-24	71.158 €	-9,5 %	11,9%	4.576 €	66.582 €

¹Bonos de Titulación Hipotecaria

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

Volumen cédulas y titulación sobre crédito hipotecario



(*) La entrada en vigor de la Circular 2/2020, de 11 de junio ha introducido una ligera variación respecto al dato del saldo vivo del crédito hipotecario que se venía facilitando desde 2017 de conformidad con la Circular 5/2014, de 28 noviembre. Desde 2020 el dato no incluye los préstamos con garantía inmobiliaria otorgados a ISFLSH, mientras que sí recoge los préstamos hipotecarios gestionados por la entidad.

El dato del crédito hipotecario (denominador en la ratio) se corresponde con el mes de diciembre de 2023.

V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

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

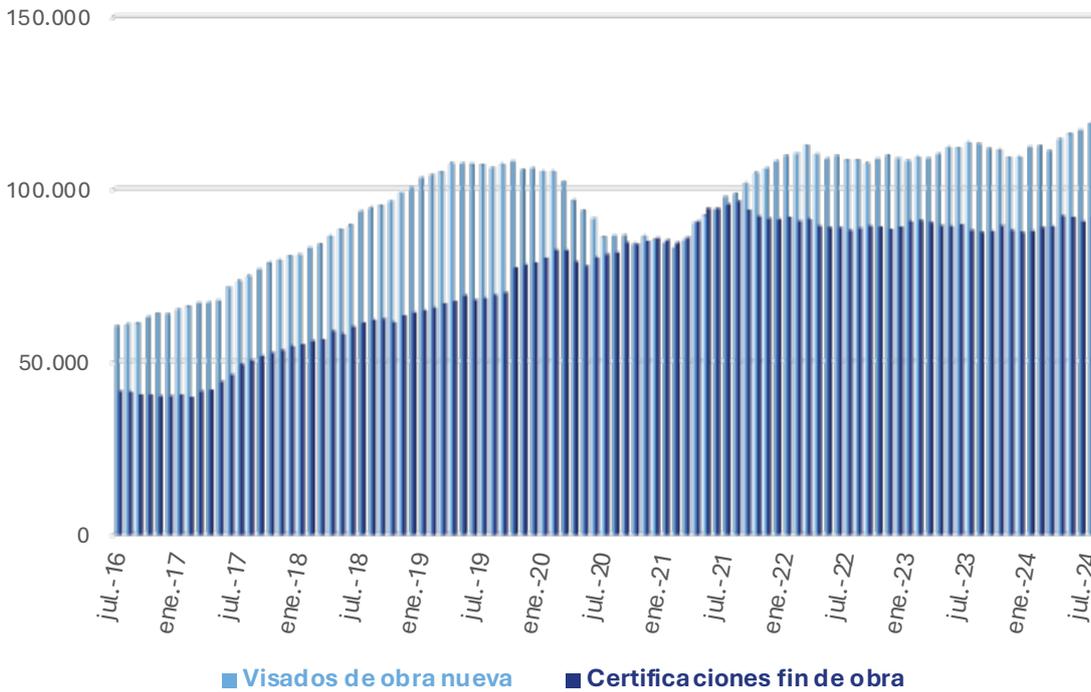
	OBRA NUEVA		AMPLIACIÓN		REFORMA	
	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda
2017	23.012	80.786	2.221	2.237	25.996	26.024
2018	25.720	100.733	2.007	2.049	25.963	26.017
2019	26.603	106.266	2.570	2.577	28.364	28.533
2020	23.890	85.535	2.804	2.935	25.076	25.294
2021	31.279	108.318	3.245	3.268	27.133	27.189
2022	30.771	108.923	2.791	2.819	23.686	24.102
2023	29.006	109.483	2.553	2.555	22.327	22.328
2023*	17.296	66.129	1.585	1.585	13.745	13.746
2024*	18.617	75.814	1.612	1.617	14.970	14.982
mar.-24	2.207	9.109	203	203	1.828	1.829
abr.-24	2.698	11.448	214	214	2.386	2.386
may.-24	2.736	11.109	277	277	2.306	2.306
jun.-24	2.499	10.440	198	201	2.124	2.124
jul.-24	3.224	12.569	233	235	2.314	2.315

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

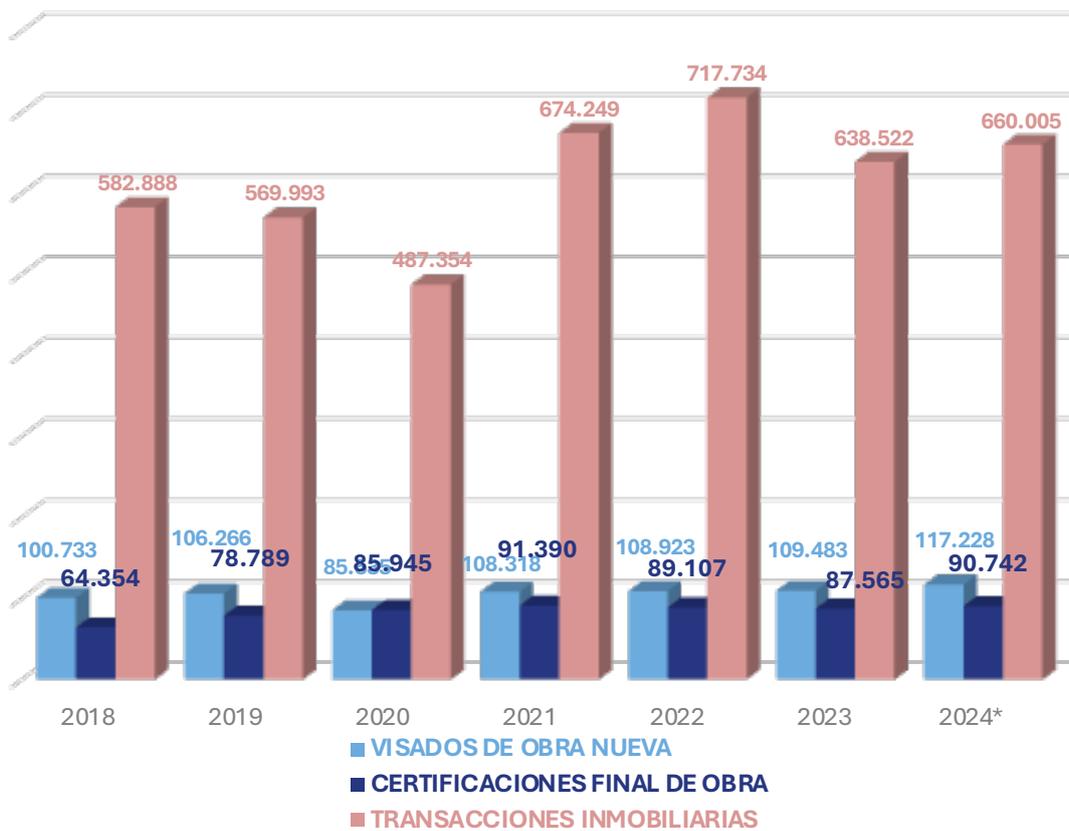
	NÚMERO DE EDIFICIOS			NÚMERO DE VIVIENDAS		
	Total	Promotor privado	AAPP	Total	Promotor privado	AAPP
2017	35.894	35.168	726	54.610	53.806	804
2018	37.904	37.017	887	64.354	64.010	344
2019	48.025	46.943	1.082	78.789	78.286	503
2020	47.616	46.316	1.300	85.945	85.617	328
2021	51.779	50.558	1.221	91.390	90.832	558
2022	46.190	44.953	1.237	89.107	87.749	1.358
2023	40.257	39.119	1.138	87.565	86.000	1.565
2023*	24.159	23.502	657	52.195	51.070	1.125
2024*	24.984	24.366	618	56.339	55.557	782
mar.-24	3.034	2.971	63	7.976	7.783	193
abr.-24	3.778	3.666	112	8.713	8.540	173
may.-24	3.763	3.620	143	7.566	7.378	188
jun.-24	3.704	3.621	83	7.718	7.701	17
jul.-24	4.154	4.066	88	9.018	8.957	61

(*) acumulado enero-julio

Evolución de la vivienda con datos anualizados



Desarrollo del mercado inmobiliario con datos anualizados



(*) últimos 12 meses a junio de 2024

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



La oferta y rehabilitación de viviendas está mostrando una evolución favorable desde principios de 2024, con un crecimiento acumulado del 15% en las viviendas de obra nueva visadas y del 9% en las viviendas visadas para reformar. La combinación de un fuerte apetito inversor y una demanda sólida están impulsando la actividad en el sector.

Entre enero y julio de 2024, se concedieron visados de obra nueva para más de 75.000 viviendas frente a las 66.000 viviendas del año pasado. De mantenerse el ritmo de actividad actual, se podría acabar el año firmando uno de los ejercicios más dinámicos de los últimos tiempos, con un volumen de viviendas visadas en torno a las 130.000 unidades; una cifra positiva, pero al mismo tiempo insuficiente para atender las necesidades de la demanda potencial, máxime si tenemos en cuenta que su puesta en el mercado no se producirá hasta pasados dos años.

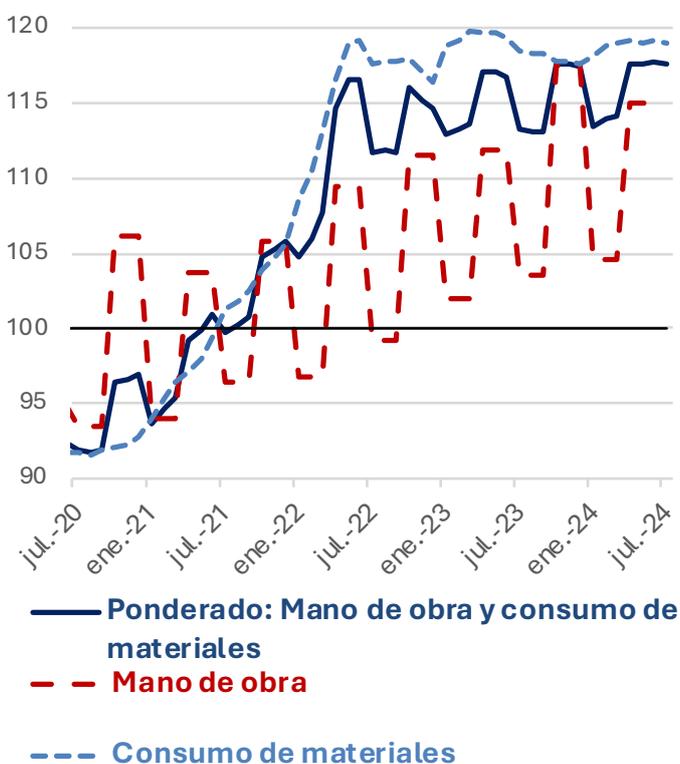
En cuanto a la tipología de las viviendas visadas, el 79% de las viviendas visadas corresponden a viviendas en bloque. En términos geográficos, el 65% de los proyectos de obra nueva se han concentrado en cuatro comunidades autónomas: Andalucía, con el 22,5% de los visados, seguida de la Comunidad de Madrid (17%), Cataluña (14%) y la Comunidad Valenciana (11%).

Según la clase de promotor, el 99% de las más de 75.000 viviendas visadas se corresponde con la iniciativa privada. Dentro de este grupo, las sociedades mercantiles son responsables del 65% de los proyectos visados, seguidas a más distancia por las personas físicas y las comunidades de propietarios, que representan un 30%, mientras las cooperativas tienen una cuota del 3%. Esta composición pone de manifiesto el papel destacado de la inversión privada como motor de la actividad constructiva en España.

V.IV. Índices de costes de la construcción (BASE 2021=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
2016	90,0	91,0	88,4	95,8	87,8	85,8	88,3
2017	91,9	92,5	91,0	95,1	90,6	89,6	90,9
2018	93,8	94,1	93,4	96,1	92,8	92,4	92,9
2019	94,2	94,7	93,3	97,8	92,7	91,8	92,9
2020	93,3	94,1	92,3	96,8	92,1	90,6	92,5
2021	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2022	112,3	111,4	113,7	104,2	115,9	117,1	115,6
2023	115,2	115,0	116,3	108,7	118,7	119,0	118,6
2024*	116,0	115,7	117,3	110,5	118,9	119,5	118,7
mar.-24	114,0	113,5	116,0	104,5	119,0	119,8	118,8
abr.-24	117,6	117,4	118,6	115,0	119,1	119,8	118,9
may.-24	117,5	117,4	118,4	115,0	119,0	119,4	118,8
jun.-24	117,7	117,5	118,8	115,0	119,2	119,9	119,0
jul.-24	117,6	117,4	118,4	115,0	119,0	119,5	118,9

Evolución de los costes de la construcción (año base = 2021)



Desde mediados del año 2023, se observa un avance más moderado en el fenómeno que comenzó en 2021 con el aumento de los costes de los materiales provocado por disrupciones en la cadena de suministros. En estos meses más recientes, los costes han entrado en una fase más estable, en la que incluso se aprecian tasas negativas desde principios de 2024. A pesar de esta moderación, los costes de construcción se han encarecido aproximadamente un 20% desde 2021.

Otro desafío que ha persistido en los últimos años es la escasez de mano de obra cualificada. Desde 2021, el coste laboral ha subido un 15%.

(*) promedio enero-julio

V.V. Transacciones inmobiliarias

NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (Mitma)							
↻(Segundo Trimestre 2024)							
	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda mano	Libre	Protegida
TOTAL	189.543	14.906	14.028	878	174.637	170.416	4.221
Andalucía	37.820	2.727	2.539	188	35.093	33.995	1.098
Aragón	5.008	289	286	3	4.719	4.629	90
Asturias	4.520	409	395	14	4.111	3.967	144
Baleares	4.111	308	307	1	3.803	3.780	23
Canarias	7.484	402	382	20	7.082	6.943	139
Cantabria	2.770	181	175	6	2.589	2.536	53
Castilla y León	9.571	818	744	74	8.753	8.513	240
C.La Mancha	8.264	507	460	47	7.757	7.577	180
Cataluña	28.641	2.341	2.250	91	26.300	25.945	355
C. Valenciana	30.872	2.552	2.516	36	28.320	27.409	911
Extremadura	3.515	157	108	49	3.358	3.161	197
Galicia	6.896	538	534	4	6.358	6.292	66
Madrid	22.593	1.502	1.474	28	21.091	20.758	333
Murcia	7.373	620	613	7	6.753	6.592	161
Navarra	1.425	180	135	45	1.245	1.216	29
País Vasco	6.777	1.066	808	258	5.711	5.582	129
La Rioja	1.536	257	251	6	1.279	1.219	60
Ceuta y Melilla	367	52	51	1	315	302	13

En un entorno de tipos más favorables, la actividad de compraventa ha encadenado dos trimestres consecutivos con una evolución positiva. En el segundo trimestre de 2024, se ha acelerado este crecimiento, con un incremento interanual del 11,1%, en contraste con el aumento del 1,5% observado en el primer trimestre. En total, el segundo trimestre ha cerrado con una cifra provisional que supera las 189.500 transmisiones, la más alta de este reciente periodo después del segundo trimestre de 2022, cuando las compraventas alcanzaron cifras récord, acercándose a las 200.000 operaciones.

Siguiendo la tendencia de los últimos años, más del 90% de las operaciones fueron segundas transmisiones y se concentraron en las regiones con mayor presión demográfica, destacando Andalucía, la Comunidad Valenciana, Cataluña y Madrid. Estas cuatro comunidades representaron en torno a un 65% de las transmisiones totales, en sintonía con la distribución de los visados.

En cuanto al régimen de protección, persiste la tendencia a la baja en las transmisiones de viviendas protegidas, que han disminuido a una tasa inferior al 3%.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (Mitma)

↻(Segundo Trimestre 2024)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total segunda mano	Libre	Protegida
TOTAL	+11,1%	-3,2%	-2,1%	-17,9%	+12,5%	+13,0%	-1,8%
Andalucía	+13,4%	+3,7%	+2,6%	+20,5%	+14,2%	+14,3%	+9,8%
Aragón	+10,0%	-23,5%	-24,1%	+200,0%	+13,1%	+13,1%	+12,5%
Asturias	+23,2%	-17,4%	+6,2%	-88,6%	+29,5%	+30,7%	+4,3%
Baleares	+1,2%	-22,0%	-21,9%	-50,0%	+3,7%	+4,2%	-37,8%
Canarias	+6,4%	-15,4%	-17,3%	+53,8%	+8,0%	+7,8%	+18,8%
Cantabria	+18,8%	-29,0%	-30,0%	+20,0%	+24,7%	+24,1%	+55,9%
Castilla y León	+13,7%	+19,4%	+21,0%	+5,7%	+13,2%	+13,5%	+4,3%
C.La Mancha	+8,6%	-34,8%	-34,6%	-37,3%	+13,5%	+13,6%	+12,5%
Cataluña	+10,7%	+29,7%	+33,1%	-20,2%	+9,3%	+9,6%	-11,9%
C. Valenciana	+9,8%	+3,8%	+3,2%	+71,4%	+10,4%	+11,1%	-5,9%
Extremadura	+15,0%	+11,3%	+20,0%	-3,9%	+15,2%	+15,1%	+17,3%
Galicia	+12,4%	+24,0%	+25,1%	-42,9%	+11,6%	+12,0%	-19,5%
Madrid	+11,6%	-34,8%	-29,7%	-86,3%	+17,5%	+18,2%	-15,3%
Murcia	+12,1%	+10,9%	+10,8%	+16,7%	+12,2%	+13,2%	-18,3%
Navarra	-28,4%	-62,3%	-67,7%	-23,7%	-17,7%	-13,8%	-71,8%
País Vasco	+10,3%	+6,6%	-4,2%	+64,3%	+11,0%	+11,1%	+5,7%
La Rioja	+34,6%	+157,0%	+164,2%	+20,0%	+22,9%	+24,1%	+1,7%
Ceuta y Melilla	+41,2%	+79,3%	+75,9%	-	+36,4%	+34,8%	+85,7%

El crecimiento de la actividad de compraventa a nivel nacional se ha extendido por casi toda la geografía, con la excepción de Navarra, que ha experimentado una evolución negativa del 28%, en contraste con los dos trimestres anteriores, cuando exhibió una evolución moderadamente positiva.

Todas las comunidades han intensificado su crecimiento interanual con respecto al trimestre anterior, salvo la citada comunidad. Entre los mayores avances destacan Ceuta y Melilla, con un aumento de un 41% en este segundo trimestre; seguido por La Rioja, con un crecimiento del 35%; Asturias, con un repunte del 23%; y Cantabria, que protagonizó un avance de un 19% en el segundo trimestre de 2024. Estas mismas comunidades también lideraron los crecimientos en el acumulado del primer semestre de 2024, aunque con incrementos más moderados debido a la influencia del primer trimestre.

Otras comunidades registraron crecimientos por encima de la media nacional (+11%) en este segundo trimestre, como Extremadura, Castilla y León, Andalucía, Galicia, Murcia y Madrid, con variaciones que oscilan entre el 15% de Extremadura y el 12% de Madrid. En contraste, los dos archipiélagos han mostrado los avances más discretos tanto en este trimestre como en términos acumulados de los dos últimos trimestres. De hecho, Baleares arrojó una variación del -2% al combinar los resultados del primer y segundo trimestre.

Evolución del número de compraventas residenciales (Mitma)

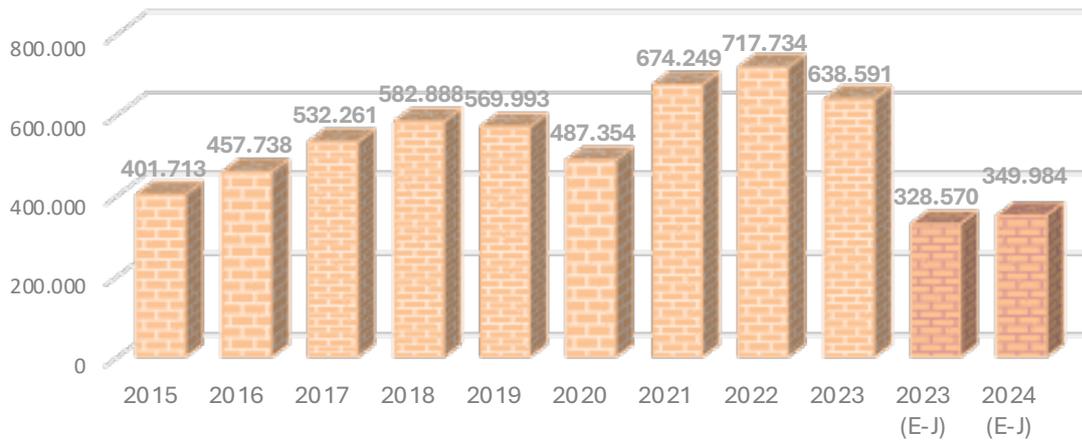
	Número de transacciones inmobiliarias	NÚMERO DE UNIDADES			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2016	457.738	47.114	410.624	436.574	21.164
2017	532.261	50.397	481.864	509.847	22.414
2018	582.888	56.478	526.410	558.990	23.898
2019	569.993	56.286	513.707	546.592	23.401
2020	487.354	60.392	426.962	467.839	19.515
2021	674.249	71.827	602.422	650.913	23.336
2022	717.734	67.763	649.971	693.206	24.528
2023	638.591	60.265	578.326	618.652	19.939
2023*	328.570	30.005	298.565	317.863	10.707
2024*	349.984	29.625	320.359	340.167	9.817
sep.-23	142.281	12.953	129.328	138.348	3.933
dic.-23	167.740	17.307	150.433	162.441	5.299
mar.-24	160.441	14.719	145.722	155.723	4.718
jun.-24	189.543	14.906	174.637	184.444	5.099

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
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%
2020	100,0%	12,4%	87,6%	96,0%	4,0%
2021	100,0%	10,7%	89,3%	96,5%	3,5%
2022	100,0%	9,4%	90,6%	96,6%	3,4%
2023	100,0%	9,4%	90,6%	96,9%	3,1%
2023*	100,0%	9,1%	90,9%	96,7%	3,3%
2024*	100,0%	8,5%	91,5%	97,2%	2,8%
sep.-23	100,0%	9,1%	90,9%	97,2%	2,8%
dic.-23	100,0%	10,3%	89,7%	96,8%	3,2%
mar.-24	100,0%	9,2%	90,8%	97,1%	2,9%
jun.-24	100,0%	7,9%	92,1%	97,3%	2,7%

(*) primer y segundo trimestre

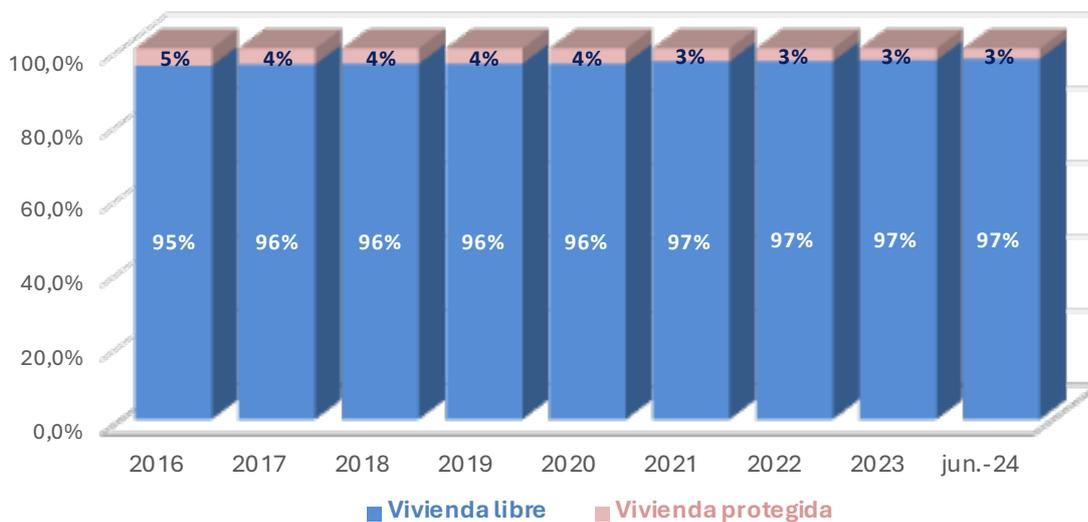
Evolución anual del número de transacciones inmobiliarias (Mitma)



Evolución anual de las transacciones inmobiliarias en función de su antigüedad (Mitma)



Evolución anual de las transacciones inmobiliarias en función de su régimen (Mitma)



Número de compraventas según residencia del comprador (Mitma)

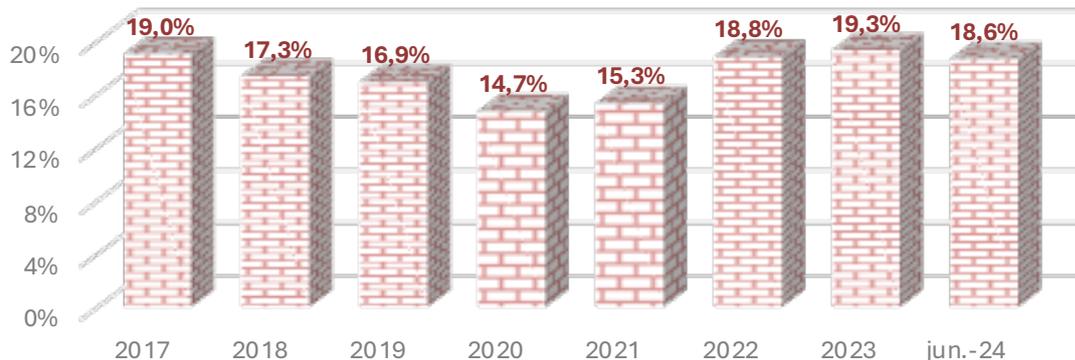
	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			No consta	Total extranjeros
		Españoles	Extrajeros	No consta	Españoles	Extrajeros	No consta		
2016	457.737	367.399	45.166	-	1.865	43.244	-	63	88.410
2017	532.261	428.974	54.566	-	2.250	46.412	-	59	100.978
2018	582.888	478.795	56.153	-	2.633	44.924	-	383	101.077
2019	569.993	470.331	54.764	-	2.694	41.515	-	689	96.279
2020	487.354	413.246	42.645	-	2.079	28.991	-	393	71.636
2021	674.249	567.269	59.199	103	3.332	43.791	5	550	102.990
2022	717.734	577.458	71.553	1.014	4.038	63.039	129	503	134.592
2023	638.591	510.455	68.189	803	3.752	54.917	63	412	123.106
2023*	328.570	262.132	35.281	415	1.797	28.654	32	259	63.935
2024*	349.984	282.829	36.291	370	1.849	28.444	29	172	64.735
sep.-23	142.281	112.633	15.703	180	959	12.725	17	64	28.428
dic.-23	167.740	135.690	17.205	208	996	13.538	14	89	30.743
mar.-24	160.441	129.821	16.850	167	904	12.617	11	71	29.467
jun.-24	189.543	153.008	19.441	203	945	15.827	18	101	35.268

Cuota compradores según residencia del comprador (Mitma)

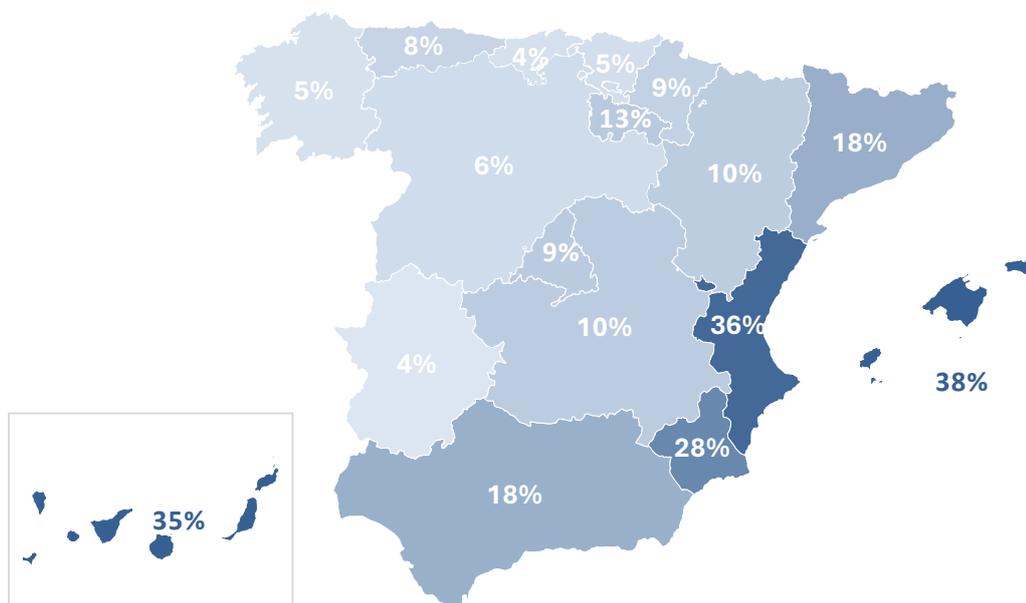
	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			No consta	Total extranjeros
		Españoles	Extrajeros	No consta	Españoles	Extrajeros	No consta		
2016	100,0%	80,3%	9,9%	-	0,4%	9,4%	-	0,0%	19,3%
2017	100,0%	80,6%	10,3%	-	0,4%	8,7%	-	0,0%	19,0%
2018	100,0%	82,1%	9,6%	-	0,5%	7,7%	-	0,1%	17,3%
2019	100,0%	82,5%	9,6%	-	0,5%	7,3%	-	0,1%	16,9%
2020	100,0%	84,8%	8,8%	-	0,4%	5,9%	-	0,1%	14,7%
2021	100,0%	84,1%	8,8%	0,0%	0,5%	6,5%	0,0%	0,1%	15,3%
2022	100,0%	80,5%	10,0%	0,1%	0,6%	8,8%	0,0%	0,1%	18,8%
2023	100,0%	79,9%	10,7%	0,1%	0,6%	8,6%	0,0%	0,1%	19,3%
2023*	100,0%	79,8%	10,7%	0,1%	0,5%	8,7%	0,0%	0,1%	19,5%
2024*	100,0%	80,8%	10,4%	0,1%	0,5%	8,1%	0,0%	0,0%	18,5%
sep.-23	100,0%	79,2%	11,0%	0,1%	0,7%	8,9%	0,0%	0,0%	20,0%
dic.-23	100,0%	80,9%	10,3%	0,1%	0,6%	8,1%	0,0%	0,1%	18,3%
mar.-24	100,0%	80,9%	10,5%	0,1%	0,6%	7,9%	0,0%	0,0%	18,4%
jun.-24	100,0%	80,7%	10,3%	0,1%	0,5%	8,4%	0,0%	0,1%	18,6%

(*) primer y segundo trimestre

Peso extranjeros sobre el total de transmisiones inmobiliarias



Cuota compradores extranjeros en cada comunidad autónoma



La demanda internacional presenta nuevamente una tendencia positiva, después de la desaceleración observada en el 2023. A lo largo del segundo trimestre de 2024 la actividad mostró un incremento del 20% en comparación con el trimestre anterior y un aumento del 5% en relación con el volumen constituido hace un año.

Aproximadamente el 18,6% de las compraventas nacionales se efectuaron por capital extranjero, lo que equivale a unas 35.000 operaciones, la cifra más elevada de la serie (cuyo origen se remonta al 2015), después de las 37.000 operaciones registradas en el segundo trimestre de 2022.

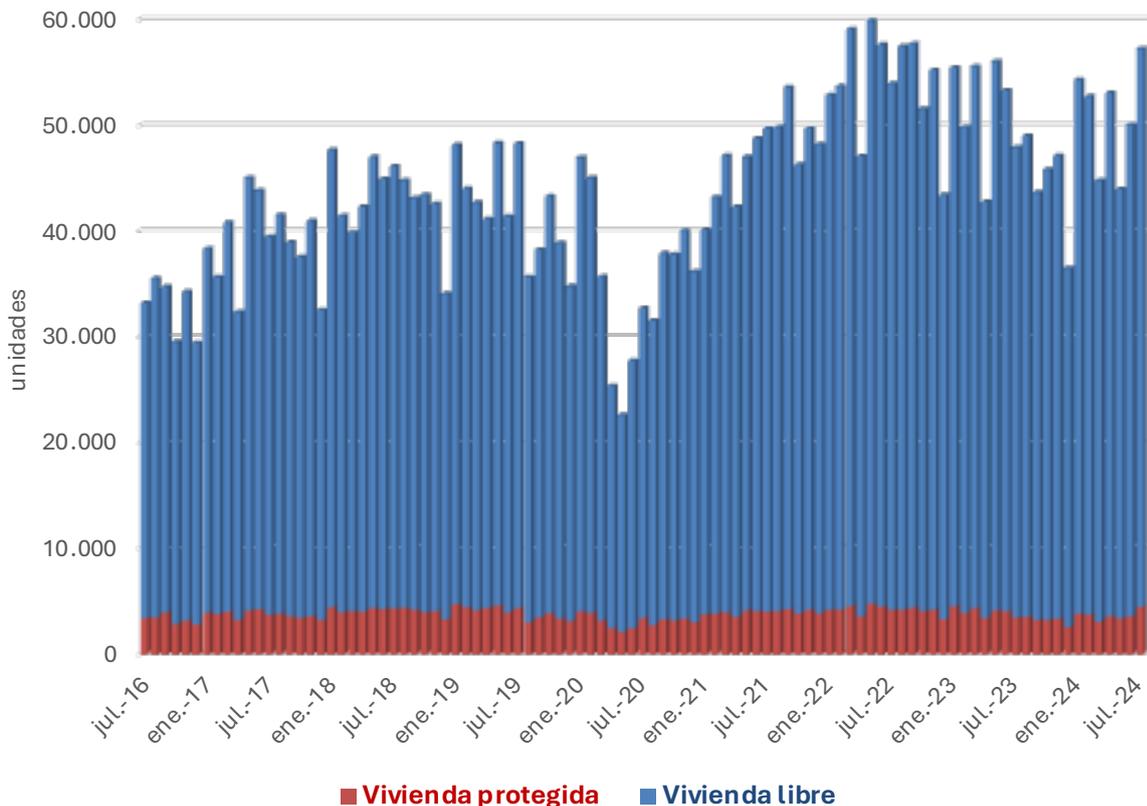
La influencia del turismo internacional en las regiones costeras, especialmente en los dos archipiélagos y en el levante, es evidente. En estas regiones más del 35% de las operaciones las acometen extranjeros.

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

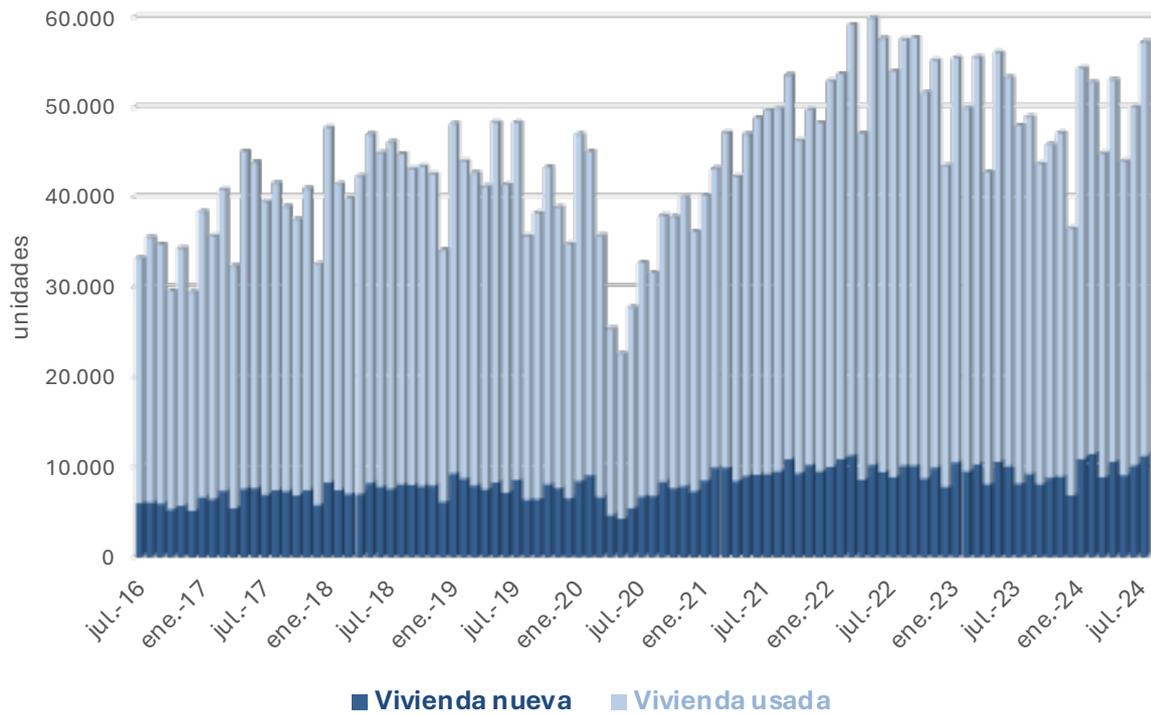
	VIVIENDAS TRANSMITIDAS SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN					
	TOTAL	COMPRAVENTA	DONACIÓN	PERMUTA	HERENCIA	OTROS MEDIOS
2017	828.341	464.376	15.726	1.357	167.858	179.024
2018	925.076	517.984	16.278	1.338	179.385	210.091
2019	953.317	505.467	18.910	1.397	177.037	250.506
2020	775.003	420.238	20.117	1.080	153.495	180.073
2021	991.092	566.485	25.304	1.529	201.117	196.657
2022	1.068.389	650.265	22.669	1.258	198.258	195.939
2023	972.494	583.651	19.788	1.256	200.113	167.686
2023*	602.914	361.256	12.605	763	123.461	104.829
2024*	583.649	356.525	13.162	585	114.699	98.678
mar.-24	75.232	44.878	1.709	91	15.434	13.120
abr.-24	87.574	53.091	2.111	83	17.571	14.718
may.-24	72.230	44.013	1.615	72	14.352	12.178
jun.-24	82.597	50.099	1.773	118	15.919	14.688
jul.-24	92.328	57.302	1.911	73	17.876	15.166

(*) acumulado enero-julio

Evolución en el número de compraventas de vivienda según régimen de protección

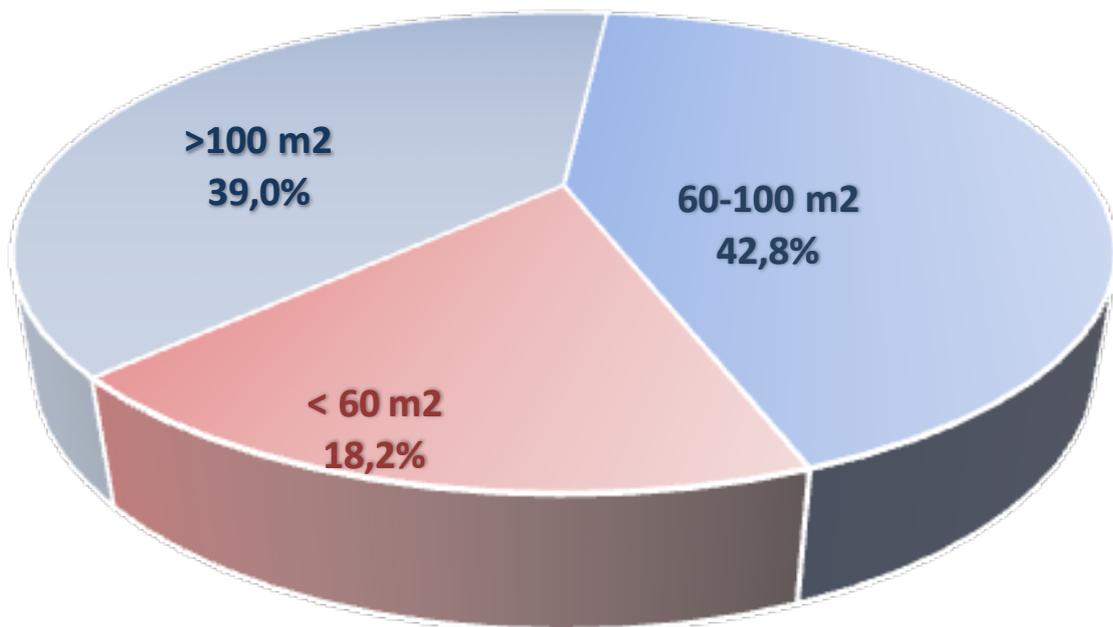


Evolución en el número de compraventas de vivienda según antigüedad vivienda



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

jun 2023 - mayo 2024



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

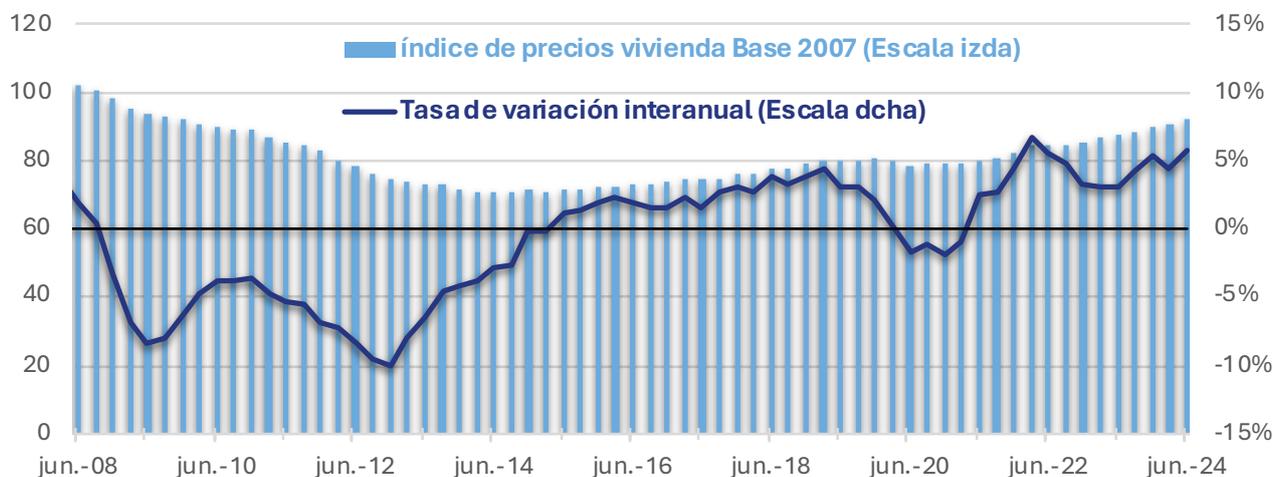
CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda libre					Tasa de variación	
	jun-23	sep-23	dic-23	mar-24	jun-24	% anual	% trimestral
Andalucía	1.477	1.501	1.528	1.556	1.589	+7,5%	+2,1%
Aragón	1.286	1.320	1.334	1.345	1.392	+8,3%	+3,5%
Asturias	1.362	1.363	1.347	1.363	1.400	+2,8%	+2,8%
Baleares	2.870	2.920	2.958	3.034	3.109	+8,3%	+2,5%
Canarias	1.699	1.733	1.741	1.789	1.812	+6,7%	+1,3%
Cantabria	1.548	1.564	1.572	1.612	1.627	+5,1%	+0,9%
C. León	1.056	1.054	1.073	1.080	1.083	+2,5%	+0,2%
C. La Mancha	940	948	943	956	965	+2,6%	+0,9%
Cataluña	2.172	2.199	2.233	2.266	2.287	+5,3%	+0,9%
C. Valenciana	1.371	1.399	1.434	1.459	1.473	+7,4%	+0,9%
Extremadura	877	869	884	888	899	+2,5%	+1,2%
Galicia	1.293	1.303	1.312	1.338	1.345	+4,0%	+0,5%
Madrid	2.979	3.008	3.080	3.117	3.198	+7,4%	+2,6%
Murcia	1.031	1.055	1.095	1.102	1.099	+6,6%	-0,3%
Navarra	1.581	1.570	1.605	1.644	1.678	+6,1%	+2,1%
País Vasco	2.549	2.529	2.565	2.575	2.620	+2,8%	+1,7%
La Rioja	1.184	1.214	1.197	1.232	1.210	+2,1%	-1,8%
Ceuta y Melilla	1.829	1.866	1.827	1.899	1.923	+5,1%	+1,3%
MEDIA NACIONAL	1.793	1.812	1.842	1.866	1.896	+5,7%	+1,6%

CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda protegida					Tasa de variación	
	jun-23	sep-23	dic-23	mar-24	jun-24	% anual	% trimestral
Andalucía	1.159	1.169	1.161	1.161	1.177	+1,6%	+1,4%
Aragón	1.115	1.118	1.127	1.121	1.113	-0,2%	-0,7%
Asturias	1.068	1.061	1.063	1.062	1.060	-0,7%	-0,2%
Baleares	1.077	1.067	1.071	1.066	1.066	-1,0%	+0,0%
Canarias	1.107	1.127	1.128	1.141	1.162	+5,0%	+1,8%
Cantabria	1.105	1.089	1.110	1.098	1.094	-1,0%	-0,4%
C. León	1.033	1.040	1.031	1.042	1.042	+0,8%	-0,1%
C. La Mancha	997	988	993	992	986	-1,1%	-0,7%
Cataluña	1.197	1.205	1.209	1.201	1.217	+1,7%	+1,3%
C. Valenciana	1.119	1.106	1.107	1.111	1.111	-0,7%	+0,1%
Extremadura	749	748	745	744	742	-0,9%	-0,2%
Galicia	1.087	1.080	1.091	1.082	1.083	-0,3%	+0,1%
Madrid	1.434	1.430	1.449	1.452	1.431	-0,2%	-1,5%
Murcia	980	989	996	992	996	+1,6%	+0,4%
Navarra	1.154	1.146	1.135	1.134	1.132	-1,9%	-0,2%
País Vasco	1.120	1.115	1.117	1.115	1.115	-0,4%	+0,1%
La Rioja	1.037	1.058	1.069	1.083	1.092	+5,3%	+0,8%
Ceuta y Melilla	n.r	755	n.r	n.r	n.r	-	-
MEDIA NACIONAL	1.165	1.165	1.167	1.168	1.169	+0,4%	+0,2%

V.IX. 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	Precio/ m ²	T ₁₂	Precio/m ²	T ₁₂	
jun.-21	1.649,2€	+2,4%	241,5	80,2	111,8	1.912,5€	+1,0%	1.641,0€	+2,5%
sep.-21	1.661,6€	+2,6%	243,3	80,8	112,6	1.938,9€	+2,1%	1.653,1€	+2,6%
dic.-21	1.694,1€	+4,4%	248,0	82,4	114,8	1.977,9€	+5,0%	1.685,5€	+4,4%
mar.-22	1.734,0€	+6,7%	253,9	84,3	117,5	1.980,9€	+5,4%	1.726,7€	+6,8%
jun.-22	1.740,7€	+5,5%	254,9	84,6	118,0	2.031,4€	+6,2%	1.732,1€	+5,6%
sep.-22	1.740,0€	+4,7%	254,7	84,6	118,0	2.051,8€	+5,8%	1.730,6€	+4,7%
dic.-22	1.749,2€	+3,3%	256,1	85,1	118,6	2.082,8€	+5,3%	1.738,9€	+3,2%
mar.-23	1.788,4€	+3,1%	261,8	87,0	121,2	2.112,1€	+6,6%	1.778,1€	+3,0%
jun.-23	1.793,2€	+3,0%	262,5	87,2	121,6	2.144,8€	+5,6%	1.782,6€	+2,9%
sep.-23	1.812,4€	+4,2%	265,3	88,1	122,9	2.164,8€	+5,5%	1.802,2€	+4,1%
dic.-23	1.842,3€	+5,3%	269,7	89,6	124,9	2.166,9€	+4,0%	1.833,1€	+5,4%
mar.-24	1.865,8€	+4,3%	273,2	90,7	126,5	2.199,3€	+4,1%	1.855,8€	+4,4%
jun.-24	1.895,6€	+5,7%	277,5	92,2	128,5	2.217,1€	+3,4%	1.886,0€	+5,8%

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



El precio de las viviendas mantiene un tono positivo, con un incremento interanual del 5,7% y un aumento intertrimestral del 1,6%. Este avance ha sido generalizado tanto por segmentos como por mercados.

Dentro de la tendencia positiva que muestra el precio de la vivienda, destacan algunas áreas de costa que han mostrado un notable avance, caracterizadas por una fuerte presencia del comprador internacional.

NOTAS METODOLÓGICAS Y FUENTES

Página 4-5, Indicadores macroeconómicos: Fuente INE y BdE.

Página 6, Índices oficiales de referencia: Fuente BdE.

Página 7, Indicadores de accesibilidad: Fuente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (precios), BdE (plazo), INE (Importe medio hipoteca), BdE (Tipo efectivo definición restringida).

Página 8, Gráfico evolución Euribor: Fuente BdE, Gráfico evolución plazo: Fuente BdE, Gráfico evolución ratio préstamo valor: Fuente BdE.

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

Página 9, Gráfico importe medio préstamo hipotecario: Fuente INE, Gráfico cuota hipotecaria media: Fuente INE y BdE.

Página 10-12, Nueva actividad crediticia: Fuente INE.

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

Página 13-15, Evolución contratación hipotecaria según tipos: Fuente BdE.

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

Página 16, Renegociaciones crédito a la vivienda: Fuente BdE.

Página 17, Hipotecas con cambios: Fuente INE.

Página 18, Saldo vivo del crédito hipotecario: Fuente BdE.

Página 19, Gráficos Peso crédito hipotecario sobre el PIB y Peso créd. inmobiliario sobre el PIB: Fuente BdE.

Página 20, Saldo vivo crédito sector privado residente: Fuente BdE.

Página 21, Crédito inmobiliario: Fuente BdE.

Páginas 22-23, Crédito a hogares: Fuente BdE.

Página 24, Crédito a las Actividades Inmobiliarias y a la Construcción: Fuente BdE.

Página 25, Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR): Fuente BdE.

Páginas 26-29, Indicadores de dudosidad: Fuente BdE.

Página 30, Gráfico tasas de dudosidad del SPR: Fuente BdE. Procesos Ejecución Hipotecaria iniciados sobre viviendas: Fuente INE.

Nota: Número de certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia. 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. No todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento de sus propietarios.

Página 31, Composición de los activos dudosos por sectores: Boletín estadístico del BdE. Provisiones por riesgo de insolvencia en los créditos concedidos a OSR y Tasas de Cobertura: Fuente BdE.

Páginas 32-33, Evolución títulos hipotecarios: Fuente AIAF.

Páginas 34-43, Indicadores del mercado inmobiliario: Fuente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Página 44, Transmisión de derechos de la propiedad: Fuente INE.

Página 45, Principales estadísticas: Consejo General del Notariado.

Páginas 46-47, Valor medio de tasación de la vivienda: Fuente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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