

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

TERCER TRIMESTRE DE 2024



Resumen ejecutivo

Los principales índices de referencia del mercado hipotecario se han anotado importantes bajadas en el último año en línea con la expectativa que descontaba el mercado en el precio oficial del dinero.

La mejora de los tipos de interés no se ha traducido en una reducción de la cuota hipotecaria debido al incremento que ha experimentado el volumen medio financiado de las nuevas operaciones. Esta dinámica de incremento de la financiación contrasta con la evolución anterior a pesar de que los precios residenciales mantienen desde hace años el avance. Ello sugiere que anteriormente, en un contexto de endurecimiento financiero, el incremento del precio de las viviendas se asumió con recursos propios.

La contratación de préstamos hipotecarios ha ido cobrando vigor a partir de la segunda mitad del ejercicio de 2024 conforme se abarataban los costes de financiación. En total, entre enero y octubre, las nuevas contrataciones de vivienda se han disparado un 10%.

El hecho de que los préstamos mixtos y fijos representaran el 90% de las originaciones en noviembre, sostiene la inclinación de los consumidores hacia aquellas modalidades que ofrecen una mayor estabilidad a medio o largo plazo dentro de un marco de condiciones favorables.

La actividad en el sector inmobiliario está consolidándose progresivamente al calor de una demanda histórica, lo que ha derivado en un aumento sin precedentes del 1,5% en el saldo de promotores.

En la cartera que engloba el crédito a la adquisición y rehabilitación de vivienda se ha moderado significativamente la reducción del saldo vivo y la coyuntura actual sugiere avances en los próximos meses.

La calidad del crédito bancario se mantiene estable a pesar del aumento que experimentaron las tasas de interés en pleno endurecimiento monetario. La ratio de dudosos del segmento residencial ha pasado del 2,6% al 2,4% en los últimos doce meses, tan solo una décima por encima del mínimo alcanzado a finales de 2022.

Las emisiones vivas de títulos hipotecarios registraron en diciembre de 2024 una disminución del 4% en un entorno bancario marcado por una posición de liquidez relativamente holgada y un interés en otras fuentes de financiación compatibles con los requisitos regulatorios de capital.

La evolución reciente de los indicadores inmobiliarios ha impulsado el desarrollo positivo, aunque aún limitado, de la oferta inmobiliaria. Entre enero y octubre, la cifra de visados se disparó un 17%.

En este entorno, el precio de la vivienda ha seguido en una senda de crecimiento tanto a nivel interanual (+6,0%) como intertrimestral (+1,3%).

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

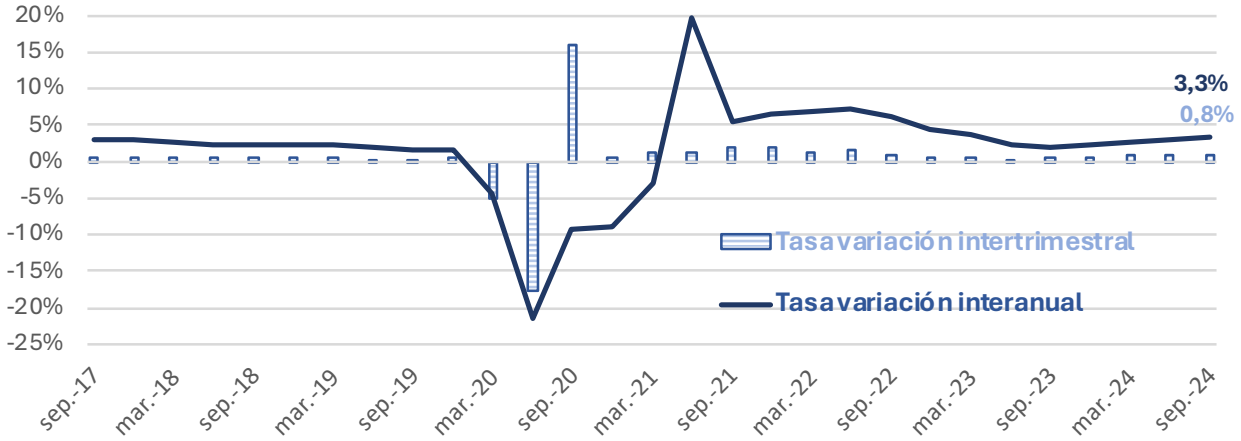
- IV.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios
- IV.II. Evolución composición de los títulos hipotecarios
- IV.III. Detalle saldo vivo cédulas hipotecarias
- IV.IV. Detalle saldo vivo titulización hipotecaria

V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

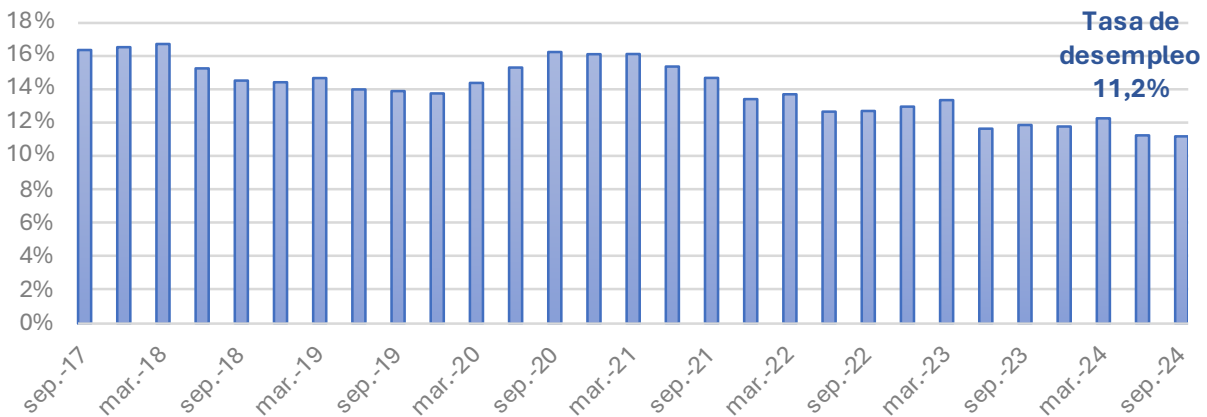
- V.I. Actividad residencial: Visados de obra nueva (VON)
- V.II. Actividad residencial: Certificados de fin de obra (CFO)
- V.III. Tipología promotor en la nueva producción de vivienda
- V.IV. Índices de costes de la construcción (BASE 2010=100)
- V.V. Transacciones inmobiliarias
- V.VI. Transmisión 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

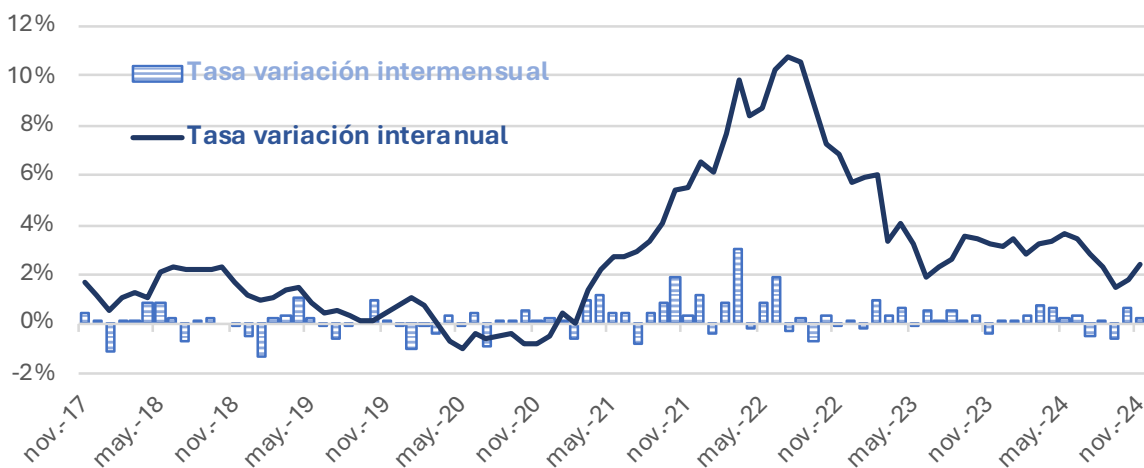
I.I. Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)



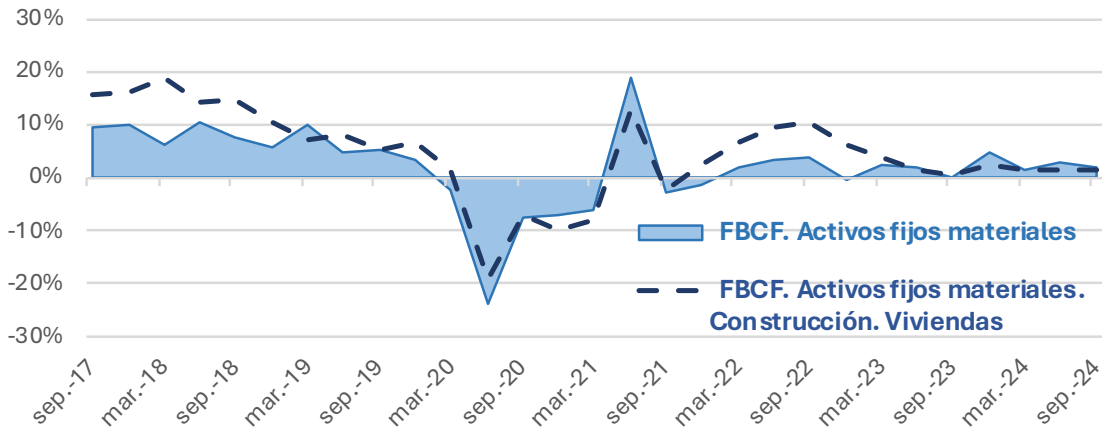
I.II. Evolución Tasa de desempleo



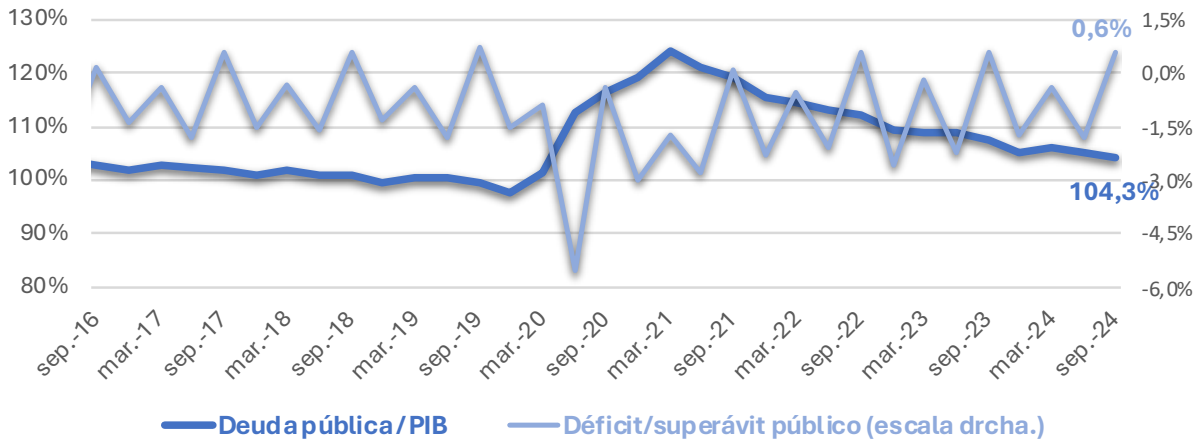
I.III. Evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC)



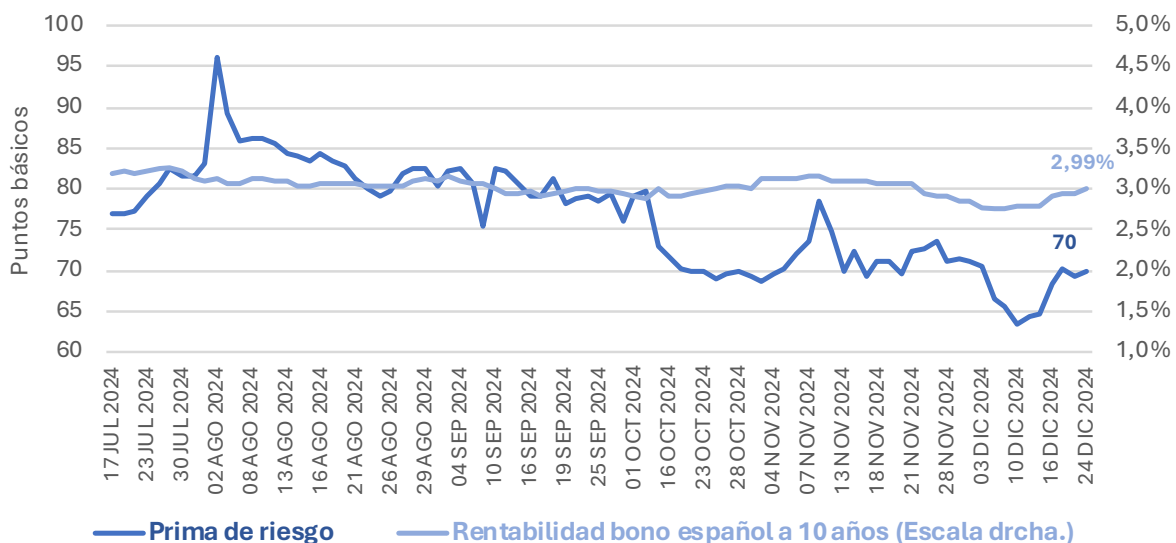
I.IV. Variación interanual de la Formación Bruta en Capital Fijo (FBCF)



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
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	3,506%	3,870%	2,936%	2,936%	2,336%	2,879%
oct-24	3,423%	3,820%	2,691%	2,691%	2,304%	2,777%
nov-24	3,206%	3,700%	2,506%	2,506%	2,251%	2,686%
Variación interanual						
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	-0,799	-0,340	-1,213	-1,213	-0,976	-0,346
oct-24	-0,907	-0,420	-1,469	-1,469	-1,082	-0,531
nov-24	-1,070	-0,580	-1,516	-1,516	-0,851	-0,655

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.

Los principales índices de referencia del mercado hipotecario han adoptado un proceso de desaceleración en sintonía con el tono de la política monetaria vigente. Todos los índices, sin excepción, han acusado bajadas en el último año, superando los 100 puntos básicos en el caso del Euribor y del IRPH.

En concreto, el Euribor a 1 año, ha pasado de situarse en el 3,679% en diciembre de 2023 a establecerse en el 2,436% un año después, con pequeñas oscilaciones al alza en lo que llevamos del nuevo año ante una perspectiva incierta sobre el impacto que podrían tener las políticas de Trump en Europa tras salir electo en 2024.

Junto con el Euribor, el IRPH se sitúa en mínimos de los últimos dos años, tras cerrar noviembre de 2024 en el 3,206%.

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		%
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	141.724	3,90%	528,4	748,8	34%
dic-23	1.842,3	24,2	141.672	3,86%	531,0	752,2	33%
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%
sept-24	1.921,0	24,7	149.275	3,33%	495,8	740,1	32%

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.

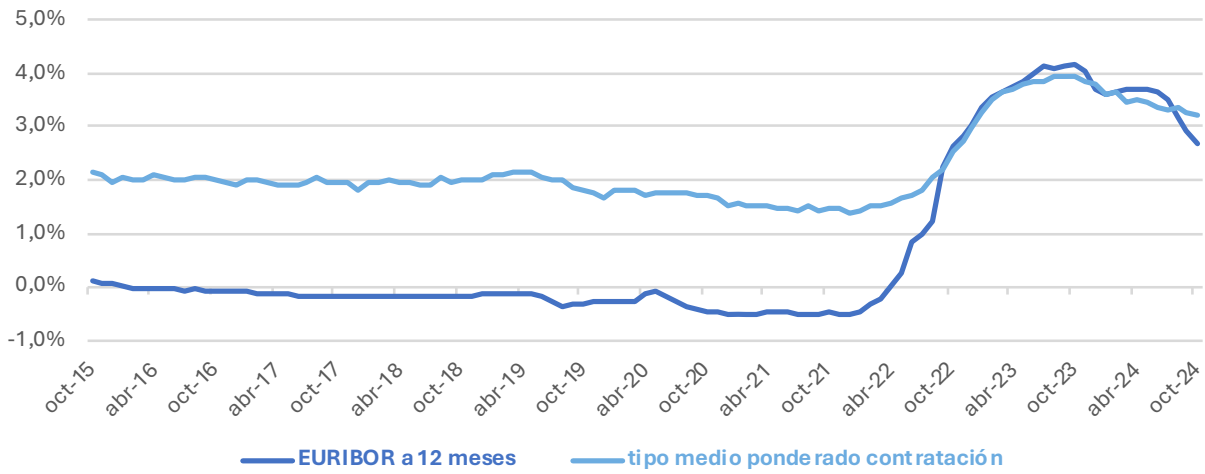
La gradual bajada del precio oficial del dinero está comportando una mejora de las condiciones de financiación y, en particular, de los tipos de interés ofertados por las entidades de crédito. En concreto, estos se situaron en el 3,33% en el tercer trimestre de 2023 frente a la tasa cercana al 4% que registraron un año antes.

Esta mejora de los tipos de interés, que actúa de forma favorable sobre la cuota hipotecaria, se ha producido en paralelo a un aumento de la duración media del préstamo, así como del capital medio solicitado. En concreto, en un contexto de avance del precio de la vivienda, la financiación media mostró un repunte del entorno del 5% hasta alcanzar los 149.275 euros. Esta evolución contrasta con la dinámica que había mantenido hasta ahora la financiación ya que probablemente los incrementos observados a lo largo de estos años en el precio de las viviendas habían sido absorbidos con recursos propios.

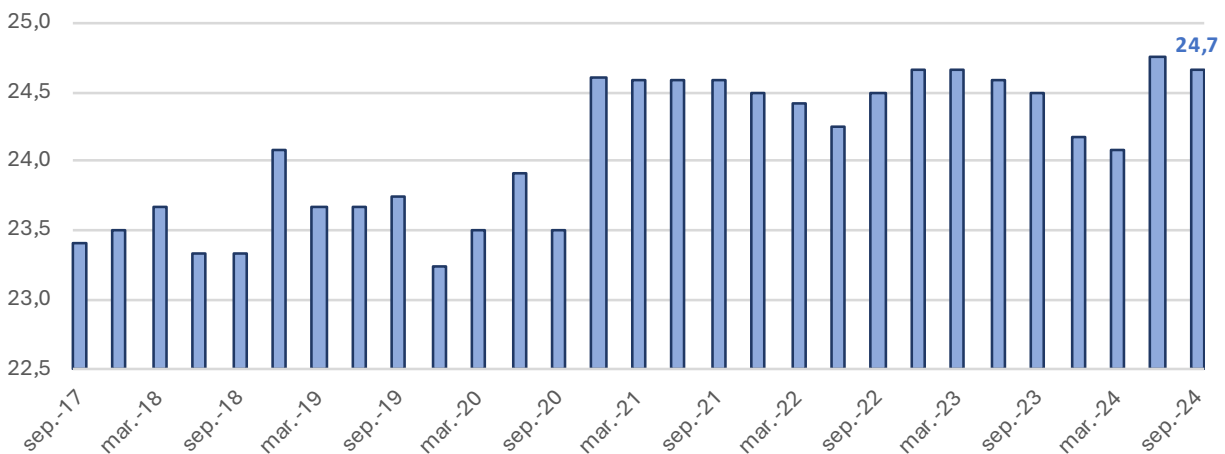
De esta forma, la cuota hipotecaria media, que alcanzó los 740 euros en el tercer trimestre de 2024, apenas registró una mejora de un 1% sobre la cuota de hace un año, mientras que se encareció un 4% en relación con el trimestre anterior.

Este contexto de subida en el precio de la vivienda es probable que continúe en los próximos trimestres y que ello mitigue el efecto favorable que comporta la mejora de los costes financieros en el acceso al crédito.

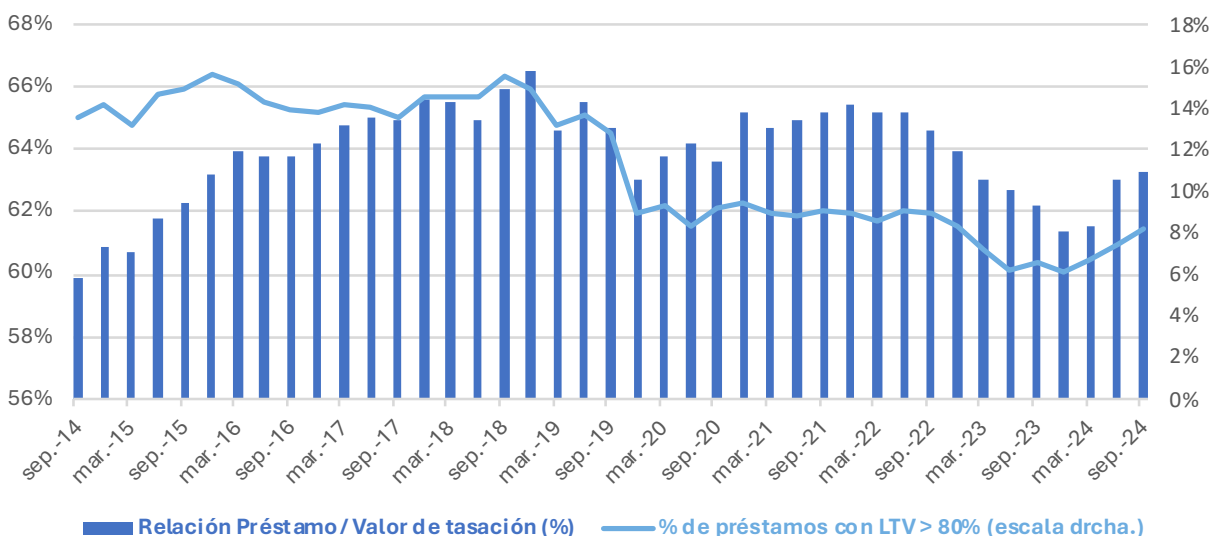
Evolución tipos de interés



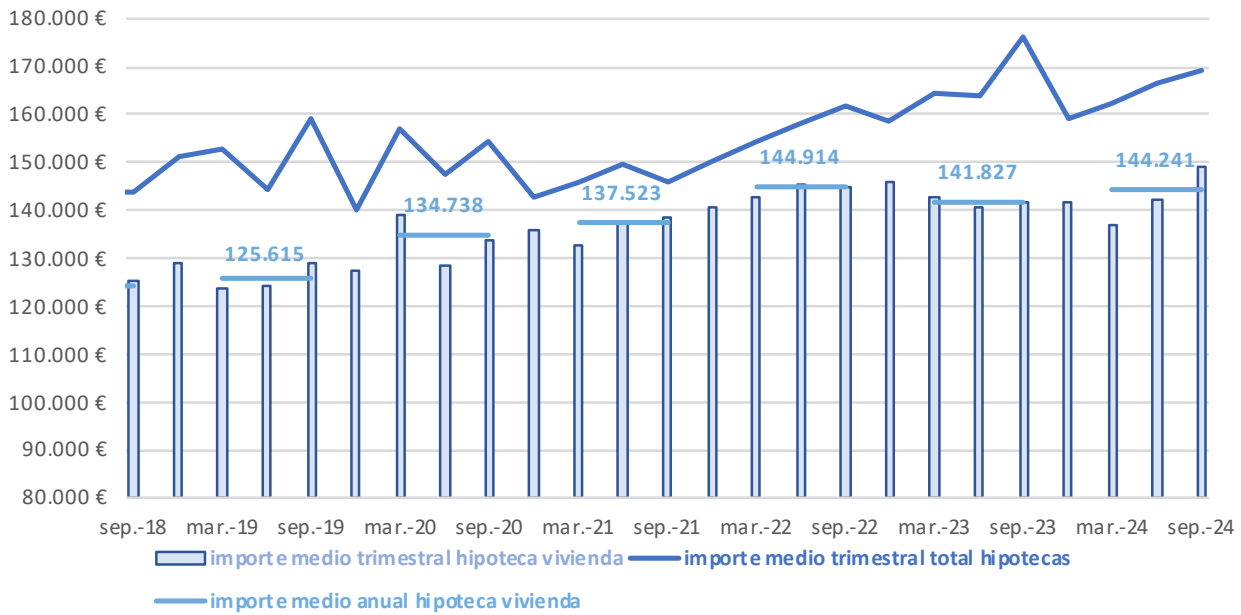
Evolución plazo de contratación medio en operación hipotecaria vivienda



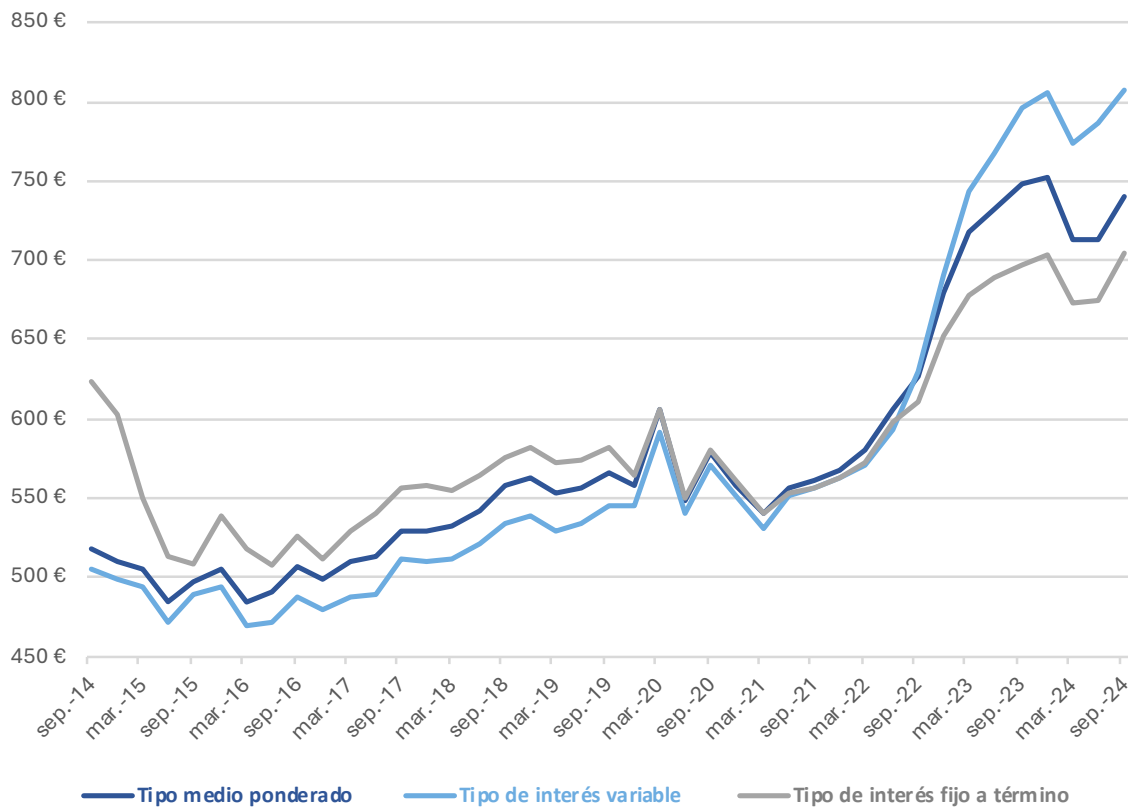
Evolución del ratio préstamo/valor de tasación (LTV)



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

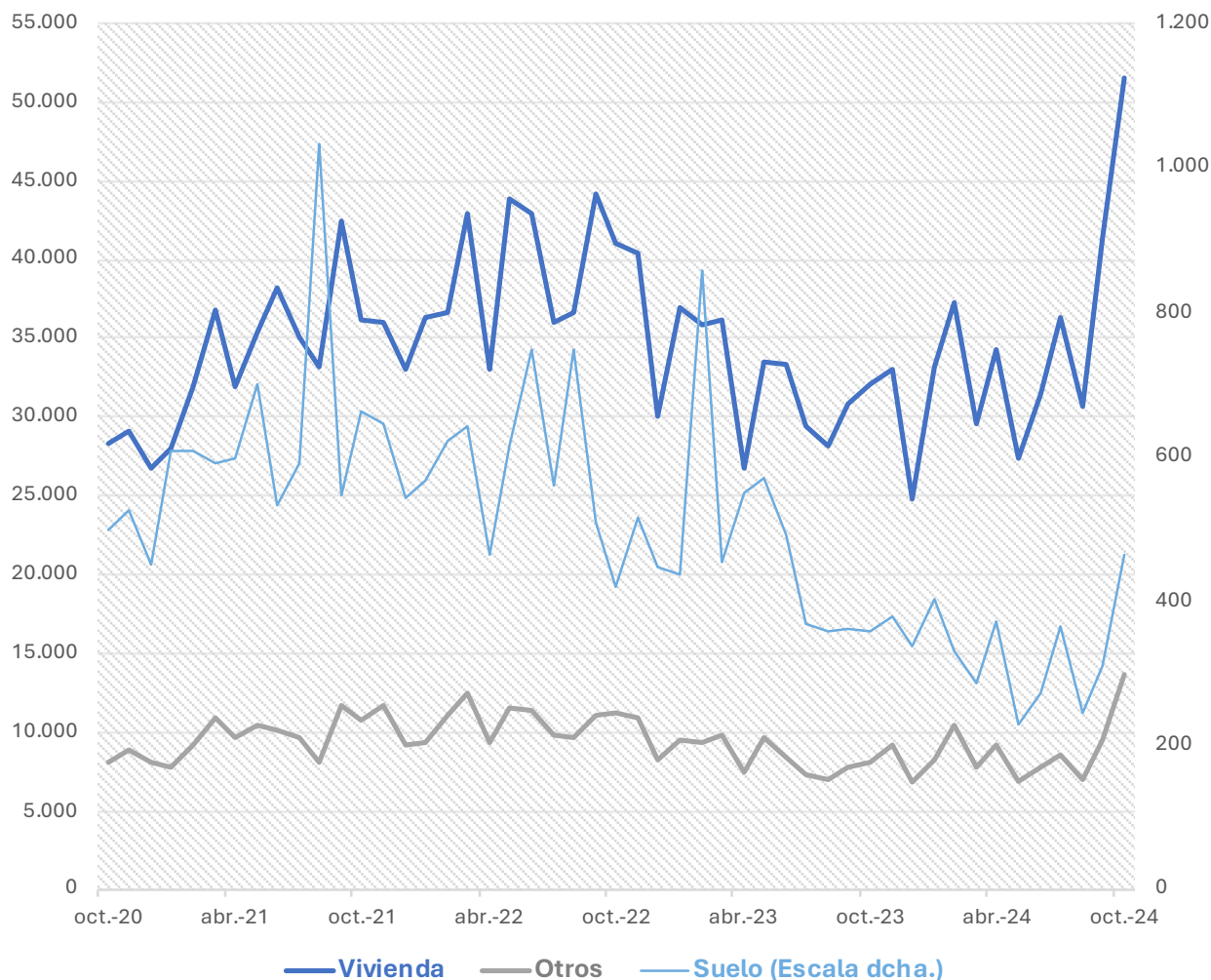
II.III. Nuevas hipotecas constituidas (total y vivienda)

(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	496.637	82.378	-14,5 %	380.966	77%	54.031	66%	-19,7 %
2023*	420.725	70.113	-14,4 %	323.150	77%	45.787	65%	-19,7 %
2024*	453.130	75.090	+7,1 %	353.015	78%	50.919	68%	+11,2 %
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 %
sep.-24	136.515	23.144	+15,3 %	108.242	79%	16.186	70%	+29,1 %

(*) acumulado enero-octubre

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	496.637	82.378	-14,5 %	429.648	71.230	86%	-16,8 %	66.989	11.148	14%	+3,7 %
2023*	420.725	70.113	-14,4 %	364.337	60.601	86%	-16,9 %	56.388	9.512	14%	+5,4 %
2024*	453.130	75.090	+7,1 %	404.342	67.540	90%	+11,5 %	48.788	7.550	10%	-20,6 %
jun.-24	120.398	19.891	-1,8 %	108.367	18.101	91%	+2,1 %	12.031	1.790	9%	-29,4 %
sep.-24	136.515	23.144	+15,3 %	123.330	21.270	92%	+24,3 %	13.185	1.874	8%	-36,8 %

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	599.215	431.428	72%
2023*	507.909	365.730	72%
2024*	509.528	369.197	72%
jun.-24	144.058	104.921	73%
sep.-24	144.773	106.325	73%

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

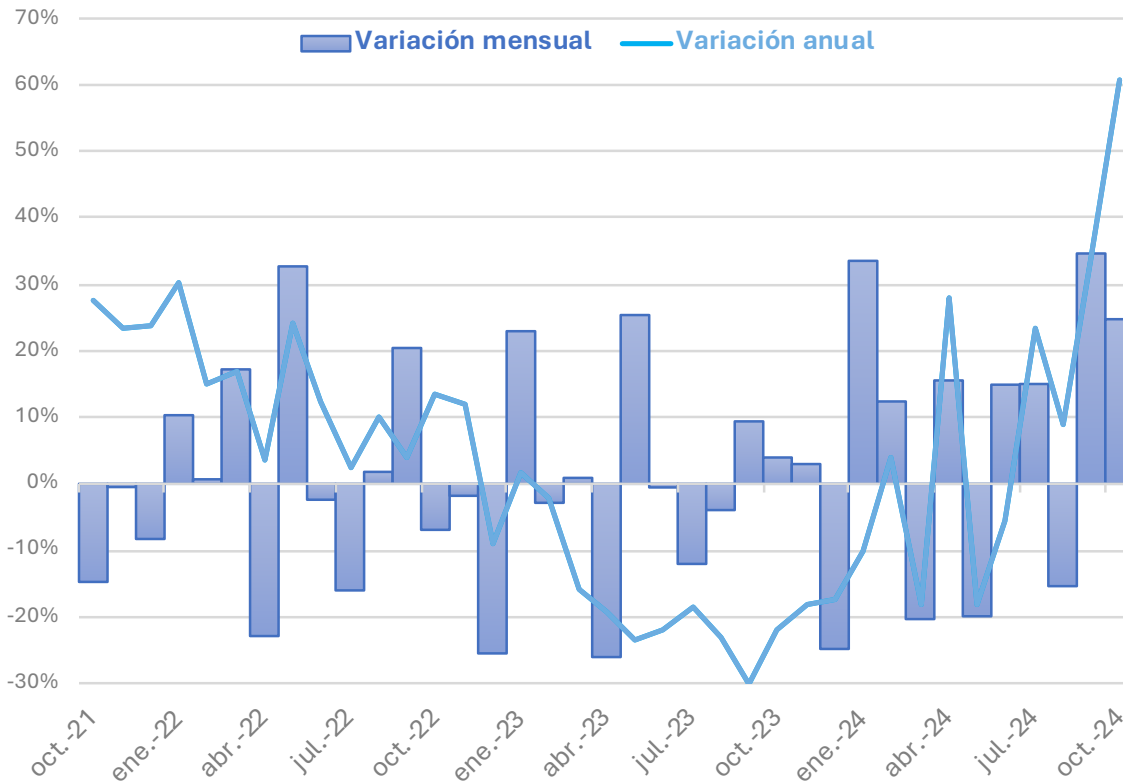


Número de hipotecas nuevas sobre vivienda vs. hipotecas canceladas: evolución mensual



(*) acumulado enero-octubre

Tasas de evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas



La contratación de préstamos hipotecarios ha ido cobrando vigor a partir de la segunda mitad del ejercicio conforme se abarataban los costes de financiación gracias al cambio de orientación que ha adoptado el BCE en su política monetaria.

En este sentido, el tercer trimestre de 2024 ha cerrado con un volumen de unas 136.500 operaciones, de las cuales aproximadamente el 80% tenía una naturaleza residencial. Esto equivale a unas 36.000 hipotecas de vivienda al mes frente a las 30.000 hipotecas mensuales con las que concluyó el tercer trimestre del año anterior. En total, este último trimestre conocido ha registrado un incremento interanual del 22% en términos de volumen de operaciones y un avance del 30% en términos de importe financiado.

De manera agregada, con datos hasta octubre de 2024, las cifras arrojan un incremento del 10%, siendo especialmente dinámica la actividad en los meses más recientes, cuando se ha anotado una subida del 34% en septiembre y del 61% en octubre.

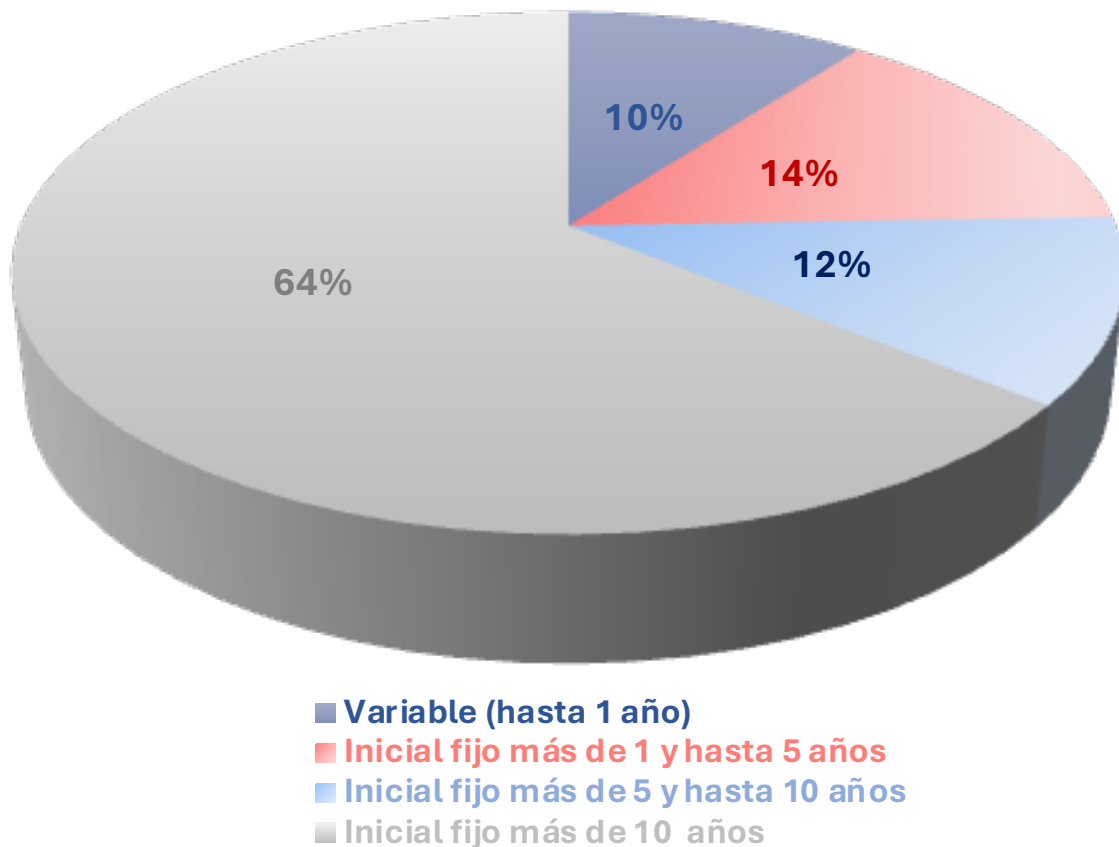
En general, las expectativas que se ciernen sobre el mercado son optimistas. Se deja atrás un periodo donde las presiones inflacionistas y el ciclo monetario condicionaron en gran parte la actividad. La coyuntura actual sugiere un entorno crediticio positivo, con una demanda sólida procedente de los sectores con ingresos medios o medio-altos, y donde las entidades se posicionarán para ganar volumen y, de esta forma, compensar la reducción de márgenes derivada del nuevo entorno monetario.

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

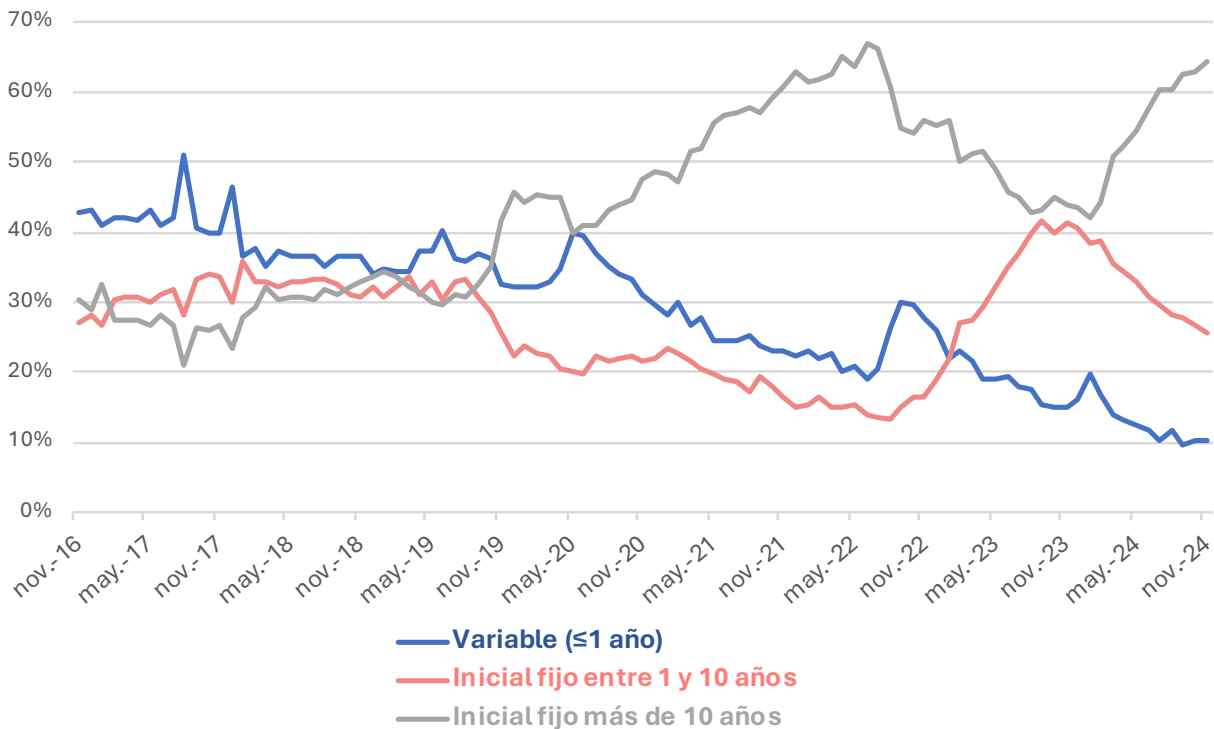
PERIODO	Variable (hasta 1 año)	Inicial fijo más de 1 y hasta 5 años	Inicial fijo más de 5 y hasta 10 años	Inicial fijo más de 10 años
2019	35,6%	26,2%	4,2%	34,0%
2020	34,7%	18,5%	3,1%	43,6%
2021	25,3%	16,1%	3,2%	55,5%
2022	24,0%	11,1%	4,3%	60,7%
2023	18,4%	22,2%	12,2%	47,2%
2024*	12,7%	19,3%	12,3%	55,6%
abr.-24	13,3%	21,8%	12,5%	52,4%
may.-24	12,6%	21,2%	11,7%	54,5%
jun.-24	11,6%	19,6%	11,2%	57,6%
jul.-24	10,1%	18,3%	11,4%	60,2%
ago.-24	11,6%	16,8%	11,2%	60,4%
sep.-24	9,6%	16,4%	11,5%	62,5%
oct.-24	10,3%	15,5%	11,3%	62,9%
nov.-24	10,4%	14,1%	11,4%	64,2%

(*) promedio enero-noviembre

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



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

En un entorno con perspectivas de que los costes de financiación se mantengan en niveles moderados, aunque puede resultar atractivo para los consumidores contratar un préstamo a interés variable y aprovechar así el entorno inmediato de tipos de interés, lo cierto es que lo que estamos viendo es justo lo contrario.

La modalidad fija es la que está ganando posiciones y la que más adeptos reúne, tras registrar una cuota del 64% en noviembre. Este segmento, que se corresponde con aquellos préstamos constituidos con un periodo fijo inicial superior a los 10 años, ha elevado su peso 20 puntos porcentuales (pp) en el último año.

En segundo lugar, pero a una clara distancia, figuran las operaciones en las cuales el tipo se mantiene fijo entre 1 y 10 años (mixtas), que logran una cuota del 25% en noviembre tras anotarse un descenso de 15 pp en el último año.

Esta desaceleración se extiende también a los préstamos a interés variable (periodo inicial fijo de hasta 1 año), que han disminuido su cuota 5 pp y tan solo representan el 10% del mercado.

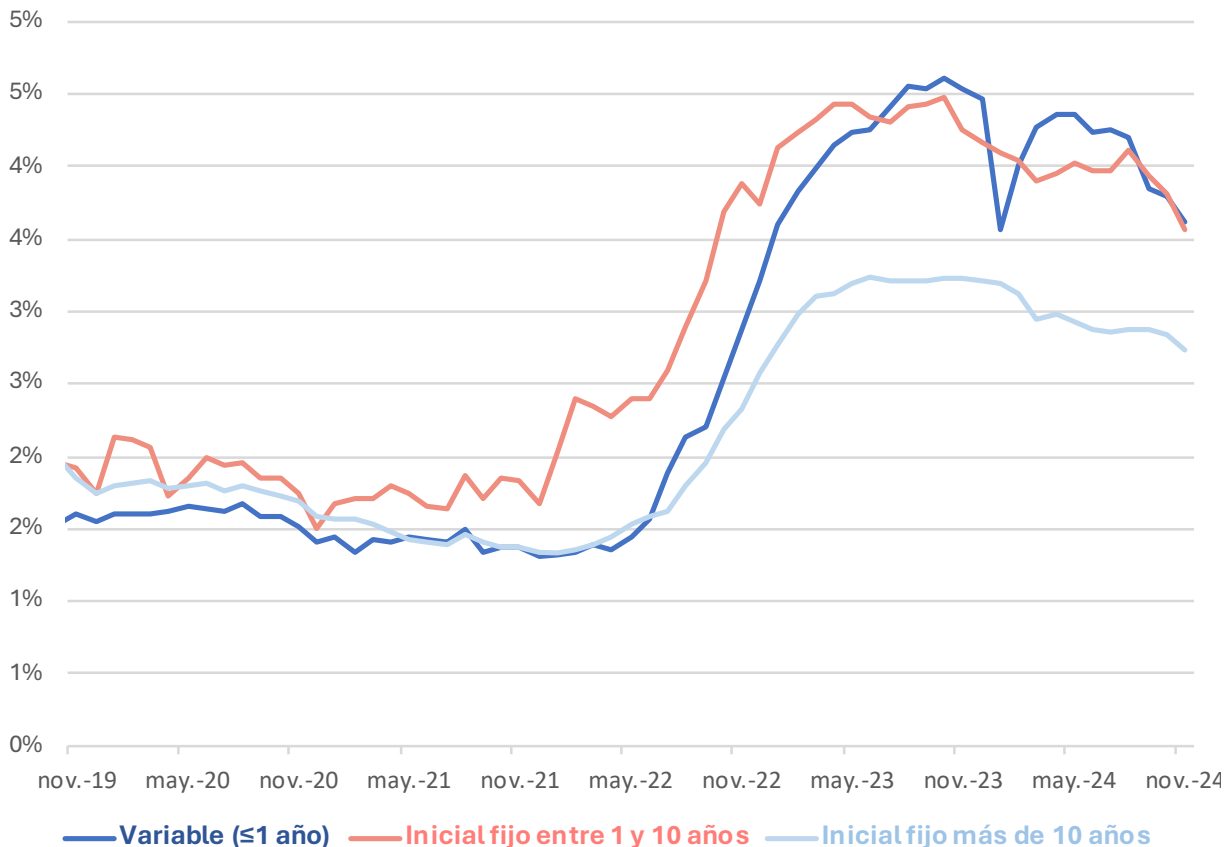
El hecho de que los préstamos con un periodo inicial fijo superior al año representen un 90% de las originaciones, siendo en su mayoría fijos a término, sostiene la inclinación de los consumidores hacia aquellas modalidades que ofrecen una mayor estabilidad a medio o largo plazo en un entorno de condiciones favorables.

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
2019	1,95%	1,58%	2,07%	2,39%
2020	1,97%	1,59%	2,07%	2,30%
2021	1,99%	1,65%	2,12%	2,23%
2022	1,73%	1,59%	1,89%	1,76%
2023	1,49%	1,40%	1,74%	1,44%
2024*	1,97%	1,94%	2,82%	1,76%
abr.-24	3,75%	4,27%	4,33%	3,14%
may.-24	3,39%	4,05%	3,94%	2,93%
jun.-24	3,37%	4,25%	3,97%	2,87%
jul.-24	3,33%	4,26%	3,97%	2,87%
ago.-24	3,38%	4,20%	4,11%	2,88%
sep.-24	3,26%	3,85%	3,94%	2,87%
oct.-24	3,20%	3,80%	3,81%	2,84%
nov.-24	3,05%	3,61%	3,57%	2,74%

(*) promedio enero-noviembre

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



II.VIII. Renegociaciones en el crédito a la vivienda

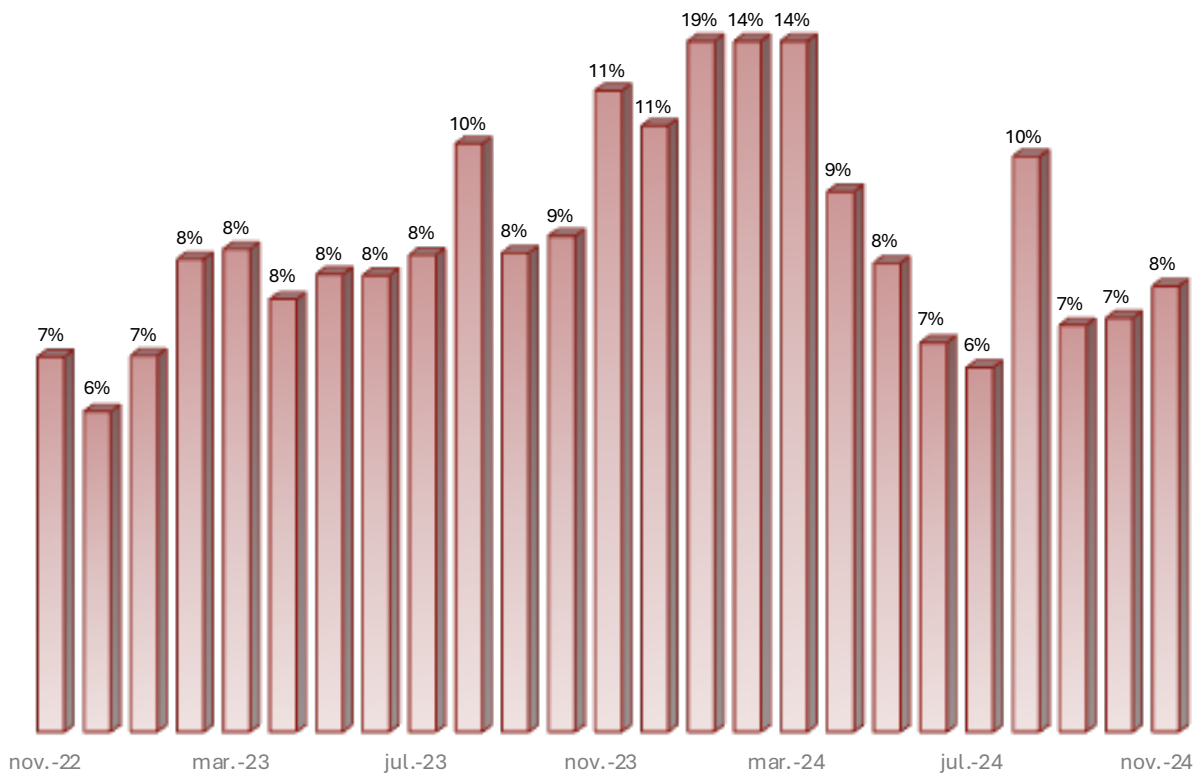
(Millones de euros)

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	4.883 €	56.396 €	8,7%
2023*	4.327 €	51.114 €	8,5%
2024*	5.909 €	61.075 €	9,7%
ago.-24	393 €	3.932 €	10,0%
sep.-24	361 €	5.111 €	7,1%
oct.-24	426 €	5.928 €	7,2%
nov.-24	466 €	6.017 €	7,7%

¹ Las nuevas operaciones incluyen las renegociaciones

(*) acumulado enero-noviembre

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



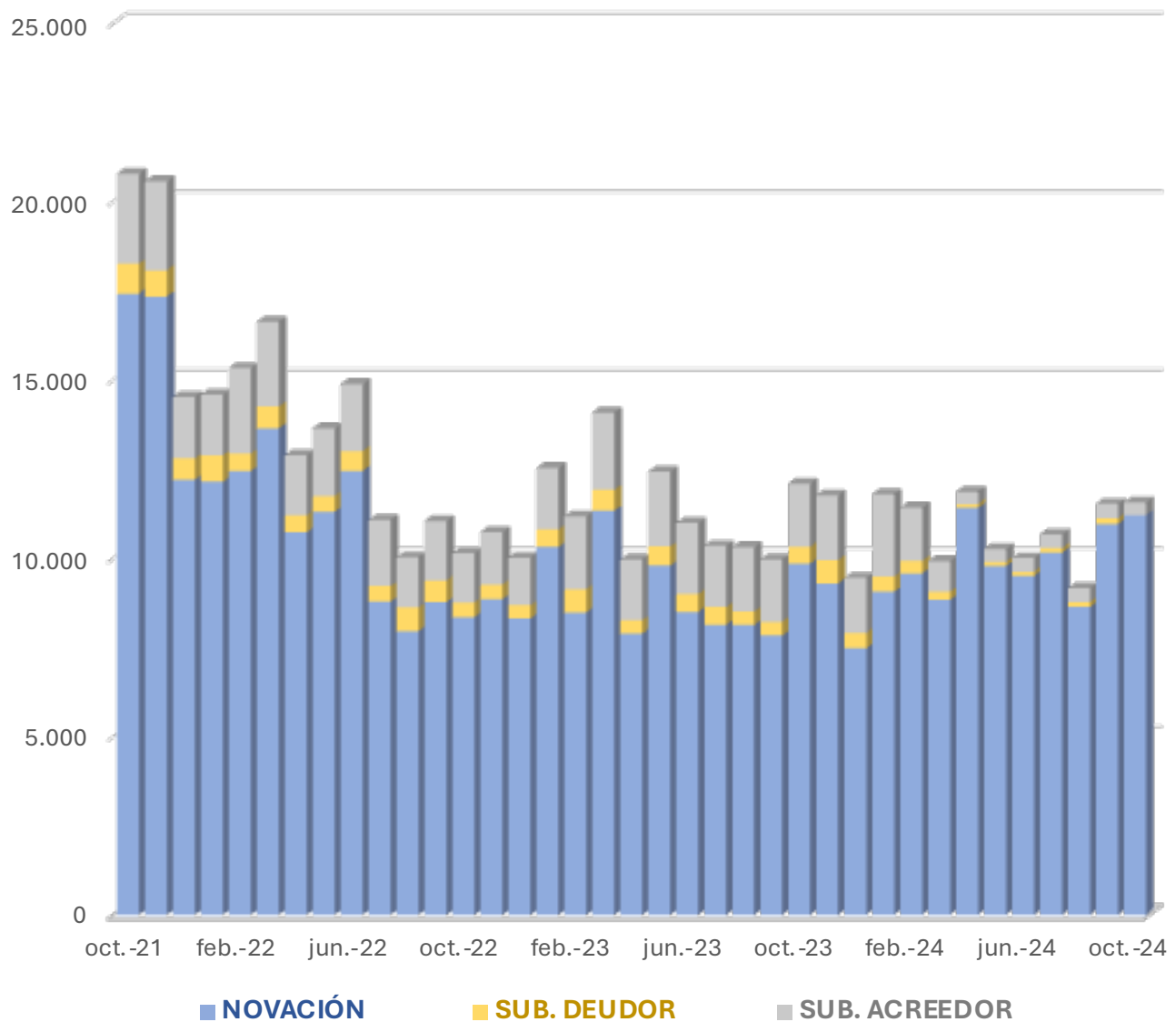
La revisión de esta serie ha traído consigo un alza en el volumen de operaciones renegociadas, hasta niveles del 8% si atendemos a los últimos datos dados a conocer por el Banco de España.

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	135.019	102.364	106.953	5.956	22.110	-13,5 %	-4,3 %	+5,1 %
2023*	113.815	86.184	90.192	4.871	18.752	-15,3 %	-10,5 %	+2,9 %
2024*	108.414	80.758	99.066	2.065	7.283	+9,8 %	-57,6 %	-61,2 %

(*) acumulado enero-octubre

Número total de cambios registrales en hipotecas

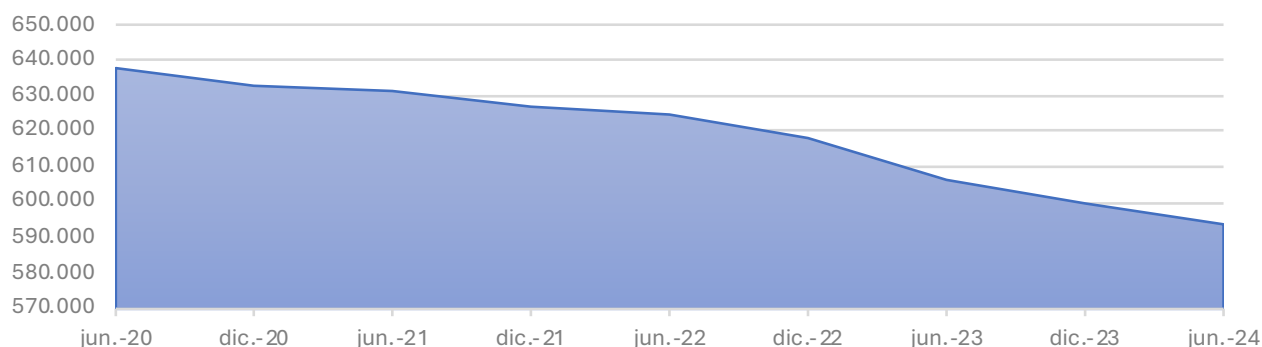


II.X. Saldo vivo del crédito hipotecario

(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

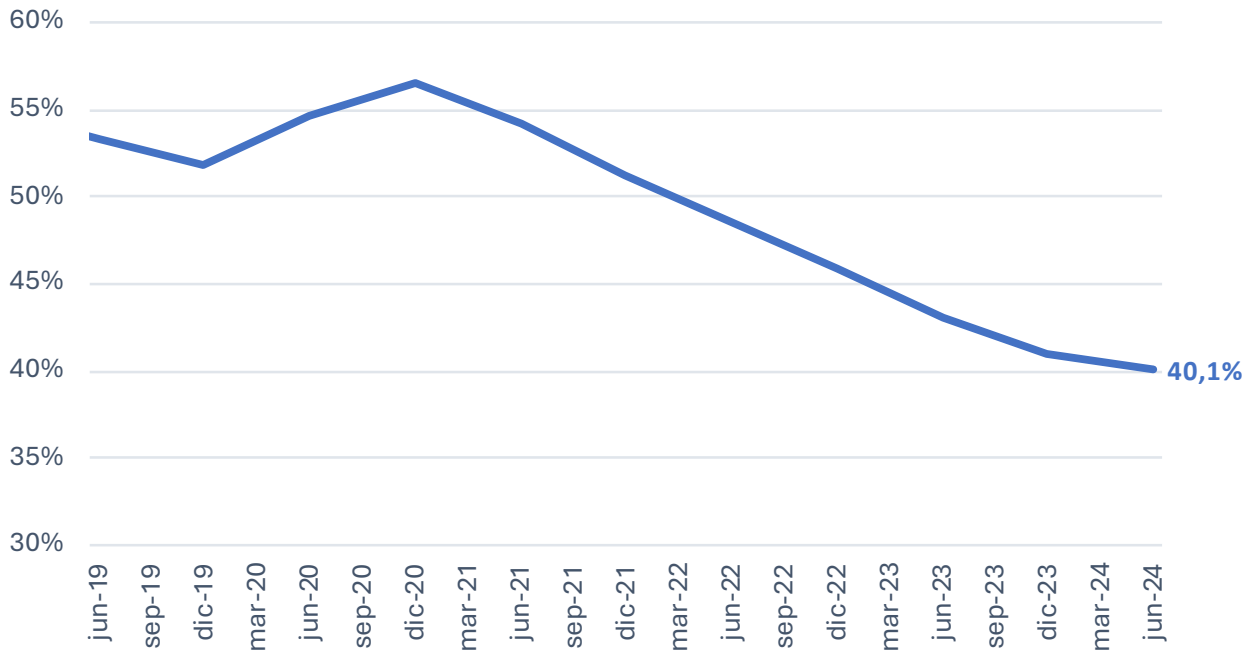


II.XI. Detalle saldo vivo crédito hipotecario por actividades

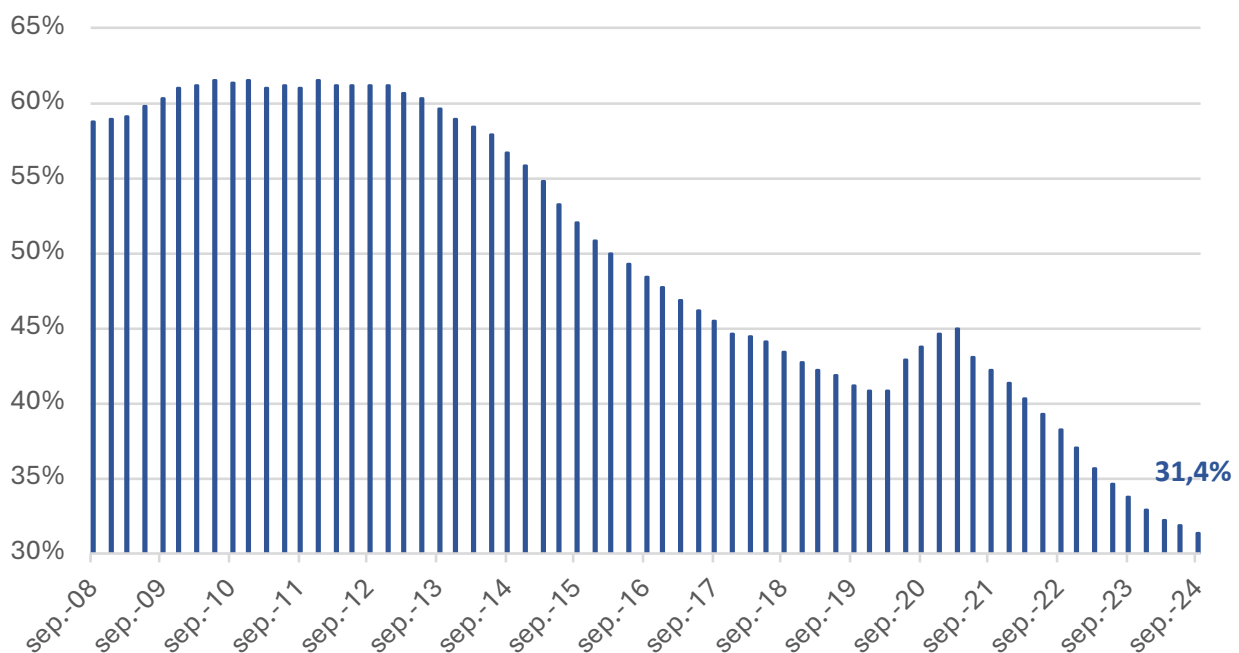
(Millones de euros)

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 (último dato disponible), 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.

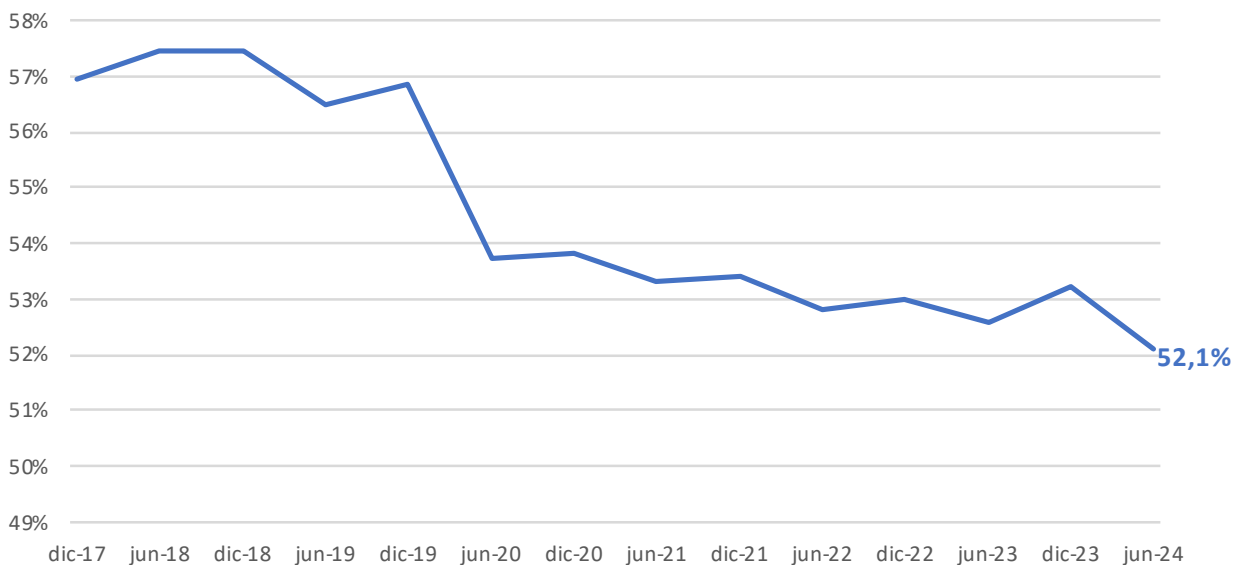
II.XII. Saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente (SPR/OSR).
Negocios en España

(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 €
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 €
sep.-24	1.179.627 €	-0,3 %	1.126.221 €	9.236 €	44.171 €

¹ Instituto de Crédito Oficial

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



La cartera del crédito a otros sectores residentes (OSR) ha continuado mostrando una moderación en el ritmo de descenso, hasta rozar niveles del 0% en septiembre de 2024.

Por segmentos, el crédito a las familias, aunque ha registrado un aumento prácticamente testimonial del 0,1%, ha marcado un cambio de tendencia en la evolución negativa del ciclo anterior. Esta dinámica se aprecia también en el crédito relativo a las sociedades no financieras, cuyo saldo se incrementó un 0,4%.

Además de estos dos segmentos, hay otros dos epígrafes que integran esta cartera, aunque con un peso infinitamente menor. Concretamente, se trata del crédito a ISFLSH y otra categoría que engloba al crédito no clasificado, ambos con una evolución negativa.

II.XIII. Crédito inmobiliario total. Negocios en España

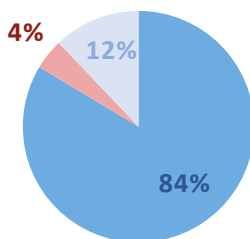
(Millones de euros)

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 %
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 %
sep.-24	589.097	-0,4 %	492.493	-0,7 %	25.265	-1,6 %	71.339	+1,5 %

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

Composición del crédito inmobiliario

■ HOGARES
■ CONSTRUCCIÓN
■ ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



En la cartera que engloba al crédito inmobiliario se consolidan los avances trimestrales, al tiempo que se moderan los descensos anuales. En particular, esta rúbrica encadena dos leves incrementos intertrimestrales (0,3% y 0,5%, en el segundo y tercer trimestre de 2024, respectivamente), de forma que, en términos interanuales, la caída fue del 0,4%. Esta variación, aun siendo negativa, confirma la moderación en el enfriamiento de la actividad conforme el panorama financiero se vuelve más favorable.

Las tres categorías de crédito que integran esta cartera han mejorado significativamente a lo largo del último año, siendo particularmente reseñable el crédito a las actividades inmobiliarias que incluso ha mostrado una variación positiva en este tercer trimestre tras más de 15 años inmerso en un proceso de desapalancamiento. A pesar de la política de liquidación de activos improductivos vigente en las entidades, estas exposiciones de crédito han mostrado un repunte del 1,5% en los últimos 12 meses y, en consecuencia, su saldo ha pasado a situarse por encima de los 71.000 millones de euros a septiembre de 2024. La actividad en el sector inmobiliario está creciendo de forma gradual al calor de una demanda sin precedentes.

Las otras dos carteras restantes mostraron un descenso interanual del -0,7% si atendemos al crédito otorgado con fines de adquisición y rehabilitación de vivienda, y del -1,6% en lo relativo al sector de la construcción. Ambas tasas, en cualquier caso, contrastan con los descensos más marcados observados en los trimestres anteriores.

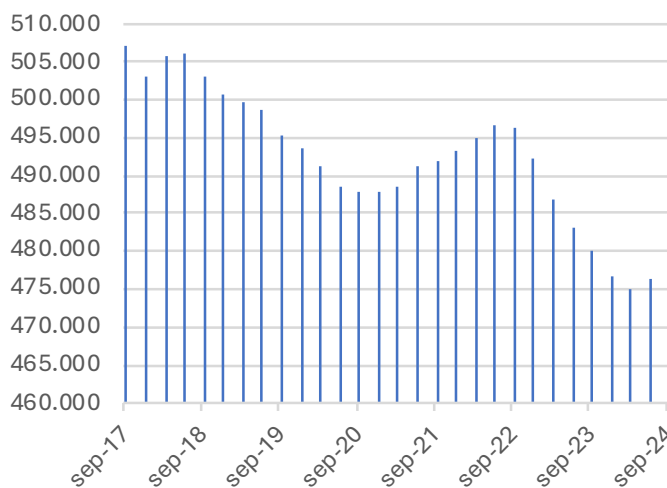
II.XIV. Crédito inmobiliario a hogares. Negocios en España

(Millones de euros)

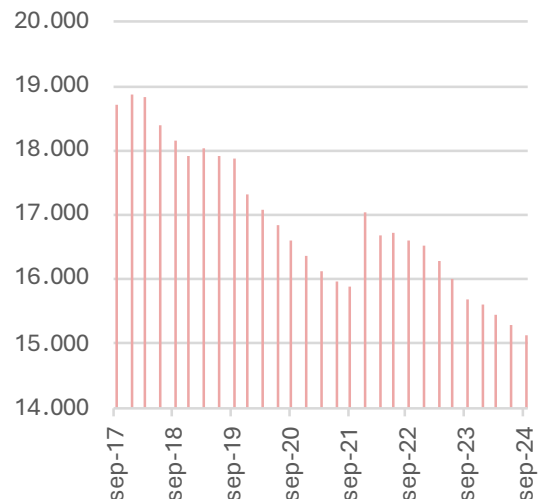
PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		REHABILITACIÓN
			TOTAL	CON GARANTÍA INMOBILIARIA ¹	
2020	504.215 €	-1,3 %	487.855 €	481.913 €	16.360 €
2021	510.176 €	+1,2 %	493.146 €	487.146 €	17.030 €
2022	508.937 €	-0,2 %	492.425 €	486.890 €	16.512 €
2023	492.467 €	-3,2 %	476.847 €	471.915 €	15.621 €
mar.-24	490.384 €	-2,5 %	474.947 €	470.137 €	15.437 €
jun.-24	491.517 €	-1,5 %	476.242 €	471.396 €	15.275 €
sep.-24	492.493 €	-0,7 %	477.377 €	472.491 €	15.115 €

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.

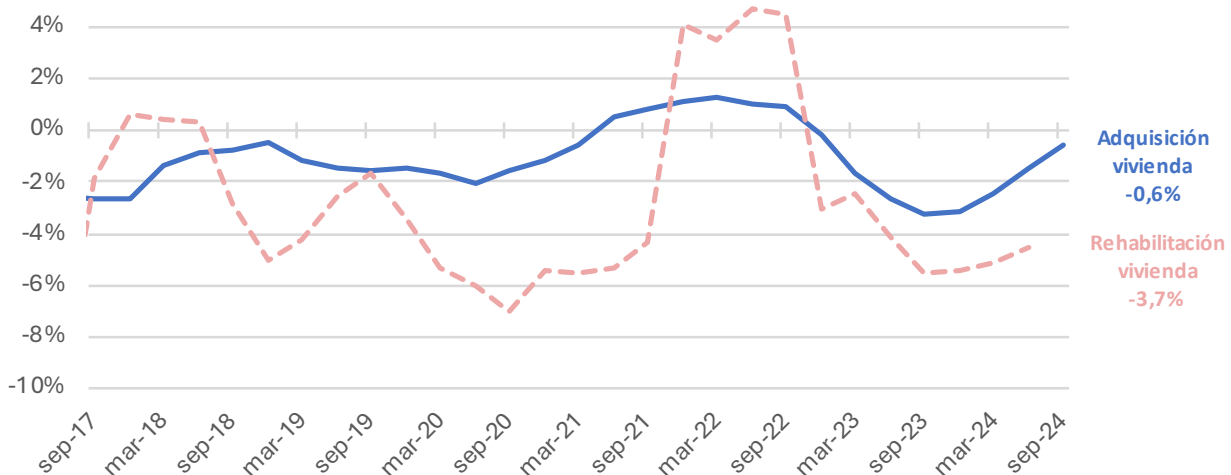
Evolución del crédito otorgado con fines de adquisición de vivienda (mill. euros)



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

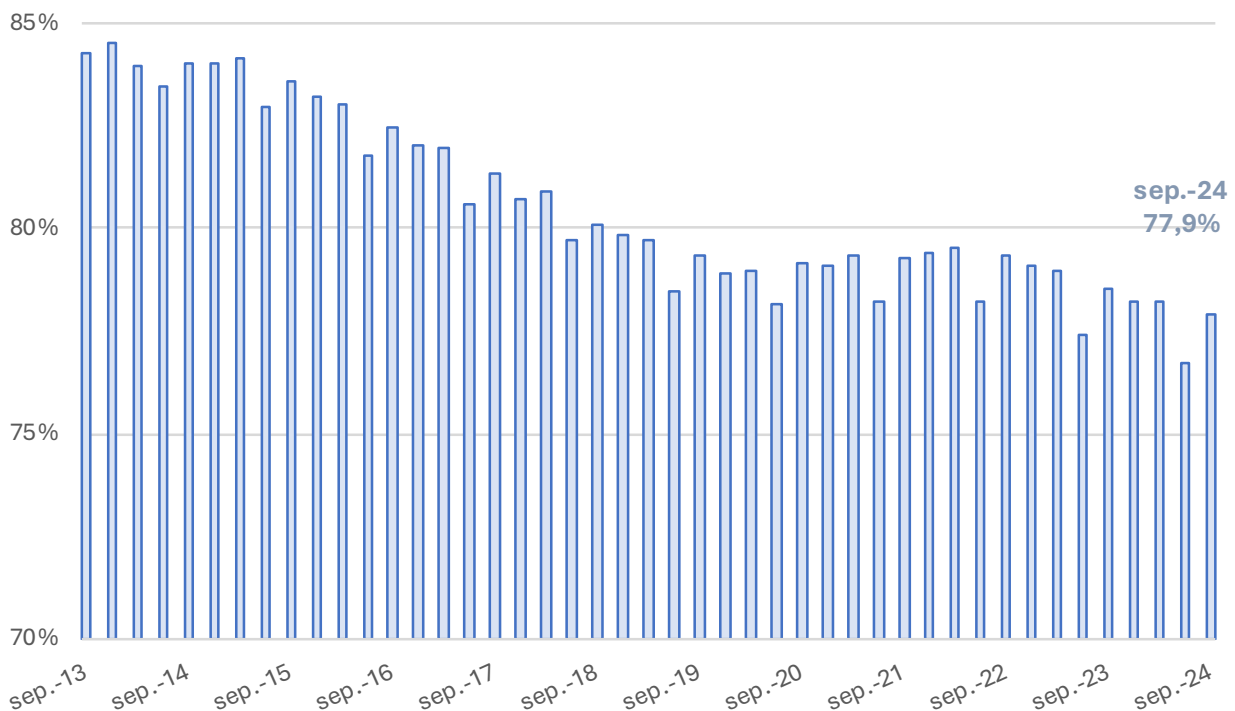
(Millones de euros)

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 €
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 €
sep.-24	631.914 €	491.302 €	477.377 €	472.491 €	15.115 €	99.895 €	66.101 €	39.526 €

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)

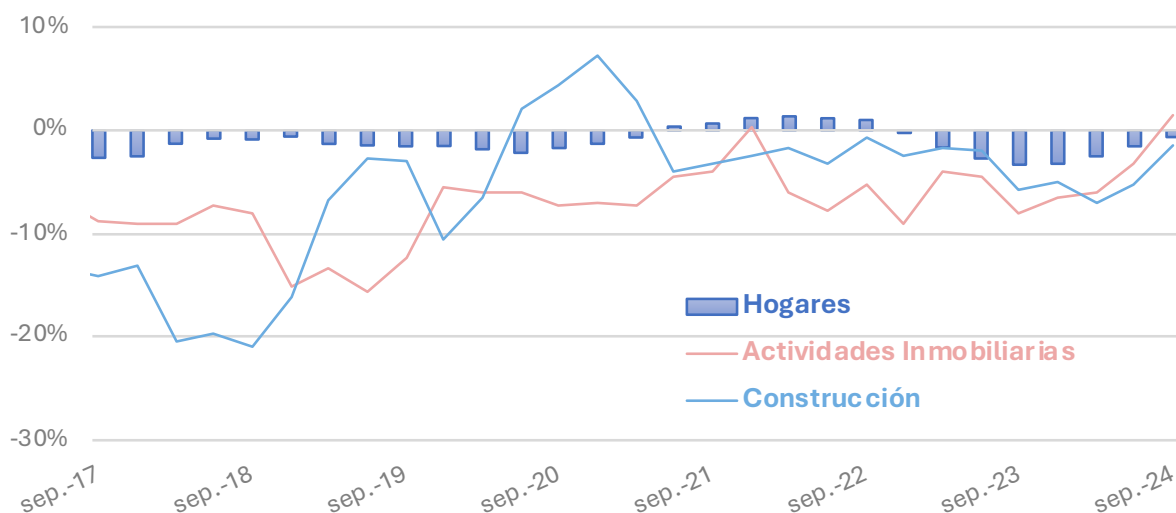
PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2020	81.943 €	-7,0 %	81.359 €	152 €	433 €
2021	82.101 €	+0,2 %	81.586 €	123 €	392 €
2022	74.607 €	-9,1 %	73.946 €	244 €	417 €
2023	69.748 €	-6,5 %	69.206 €	168 €	374 €
mar.-24	69.235 €	-5,9 %	68.685 €	176 €	373 €
jun.-24	69.754 €	-3,1 %	69.179 €	182 €	394 €
sep.-24	71.339 €	+1,5 %	70.764 €	191 €	384 €

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 €
mar.-24	24.811 €	-7,1 %	23.186 €	518 €	1.107 €
jun.-24	24.805 €	-5,2 %	23.286 €	407 €	1.111 €
sep.-24	25.265 €	-1,6 %	23.745 €	398 €	1.122 €

Tasas de variación interanual en el crédito inmobiliario

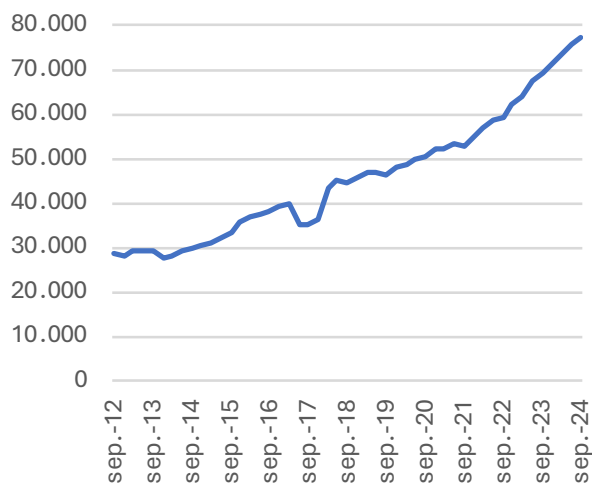


II.XVIII. Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR) en entidades de depósito. Negocios en España

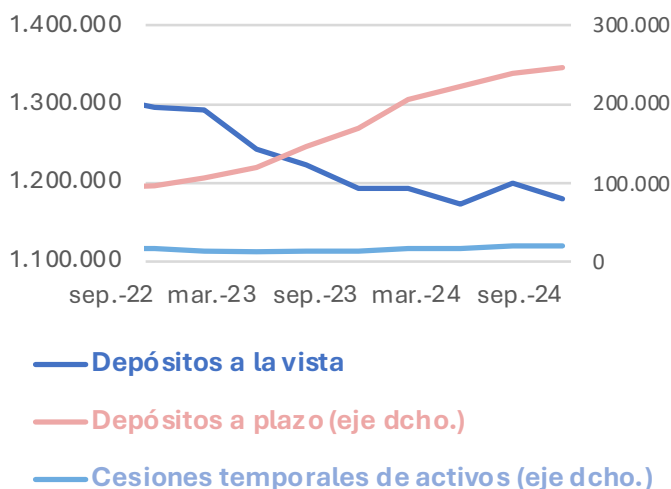
(Millones de euros)

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%
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%
sep.-24	1.625.824 €	+9,7 %	1.443.664 €	+4,9 %	89%	182.161 €	+72,1 %	11%

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



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



El saldo de los depósitos bancarios mantiene una evolución positiva desde finales de 2023 que se explica en gran medida por la evolución de las inversiones a plazo fijo, como los depósitos a plazo o las cesiones temporales de activos. Este pasivo ha crecido, en ambos casos, un 45% en el último año.

Con todo, los depósitos a la vista siguen siendo, por un amplio margen, los que reúnen el mayor volumen de saldo, con una cifra equivalente al 75% del PIB. Esta naturaleza de depósito, que representa el 82% de los depósitos bancarios, registra desde principios de 2023 una tendencia negativa, que ha resultado en una caída del 1,2% en el tercer trimestre de 2024

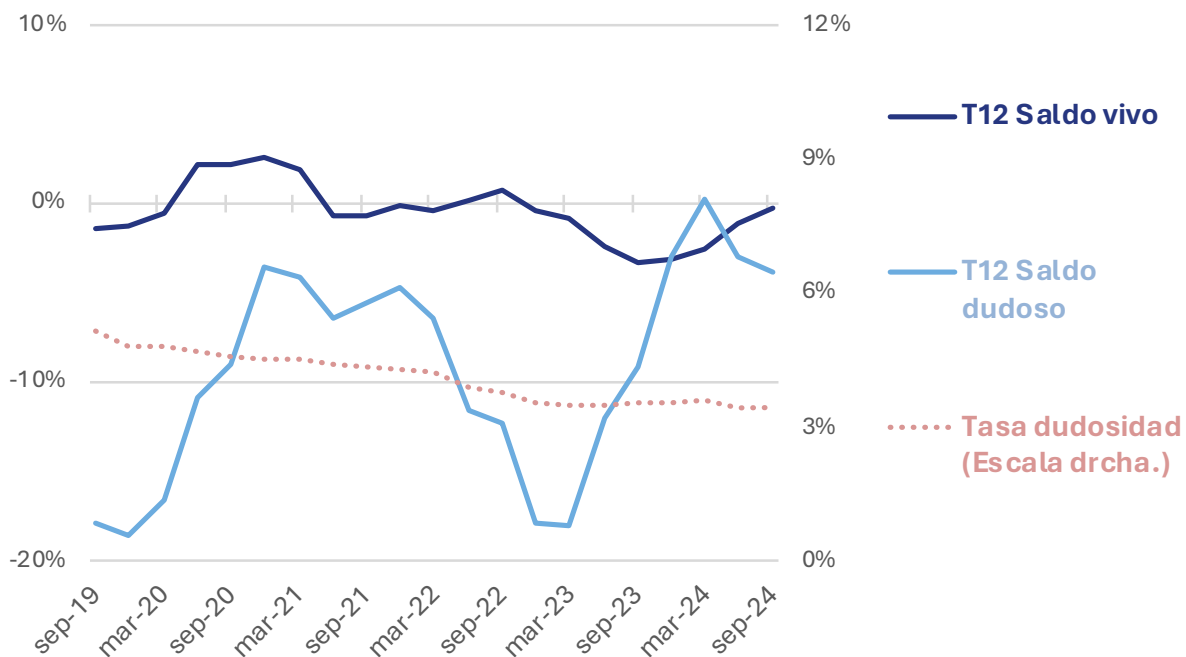
III. INDICADORES DE DUDOSIDAD

III.I. Detalle dudosis 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%
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%
sep.-24	1.179.627 €	40.455 €	3,4%	3,3%	1,9%	6,5%

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



La calidad crediticia de las exposiciones del crédito a otros sectores residentes (OSR) se mantiene estable a pesar del aumento sin precedentes que experimentaron los costes financieros en pleno proceso de endurecimiento monetario. Durante dicho periodo, la ratio de dudosos de OSR apenas aumentó una décima, hasta el 3,6% observado a principios del año 2024, y desde entonces, ha reanudado la senda descendente, hasta la tasa del 3,4% que ha presentado en el tercer trimestre de 2024.

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

(Millones de euros)

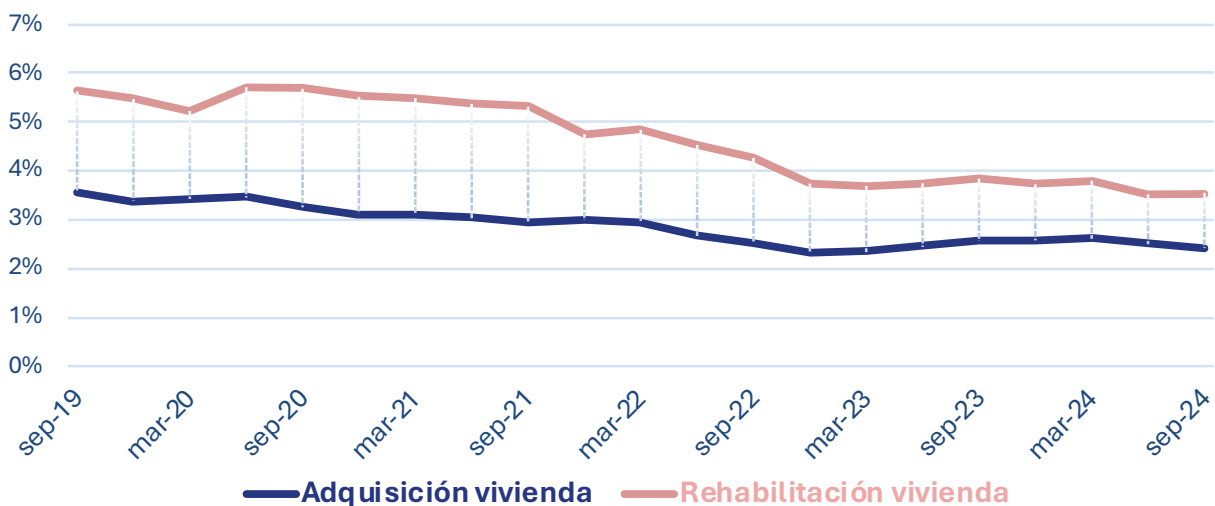
PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
		DEL QUE DUDOSOS	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC	
			Entidades de crédito	Resto ent. crédito		
2020	487.855 €	15.276 €	3,1%	2,9%	-	13,8%
2021	493.146 €	14.777 €	3,0%	2,7%	-	16,9%
2022	492.425 €	11.459 €	2,3%	2,1%	-	14,6%
2023	476.847 €	12.307 €	2,6%	2,3%	-	17,6%
mar.-24	474.947 €	12.408 €	2,6%	2,4%	-	17,3%
jun.-24	476.242 €	11.904 €	2,5%	2,3%	-	15,9%
sep.-24	477.377 €	11.562 €	2,4%	2,2%	-	15,1%

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

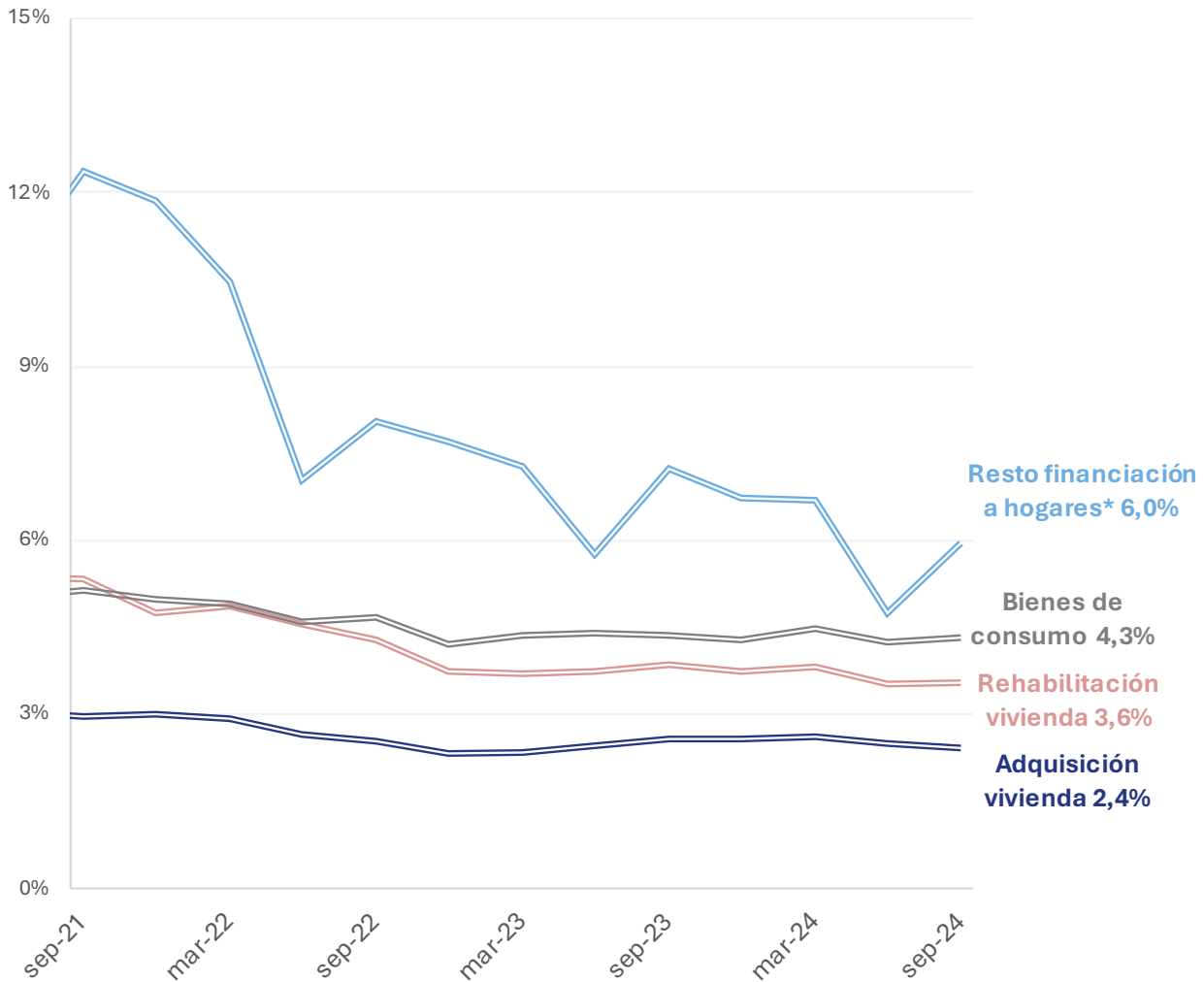
(Millones de euros)

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%
mar.-24	15.437 €	587 €	3,8%	3,8%	-	5,6%
jun.-24	15.275 €	538 €	3,5%	3,5%	-	6,0%
sep.-24	15.115 €	537 €	3,6%	3,5%	-	6,0%

Evolución de la tasa dudosa en el segmento de hogares



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



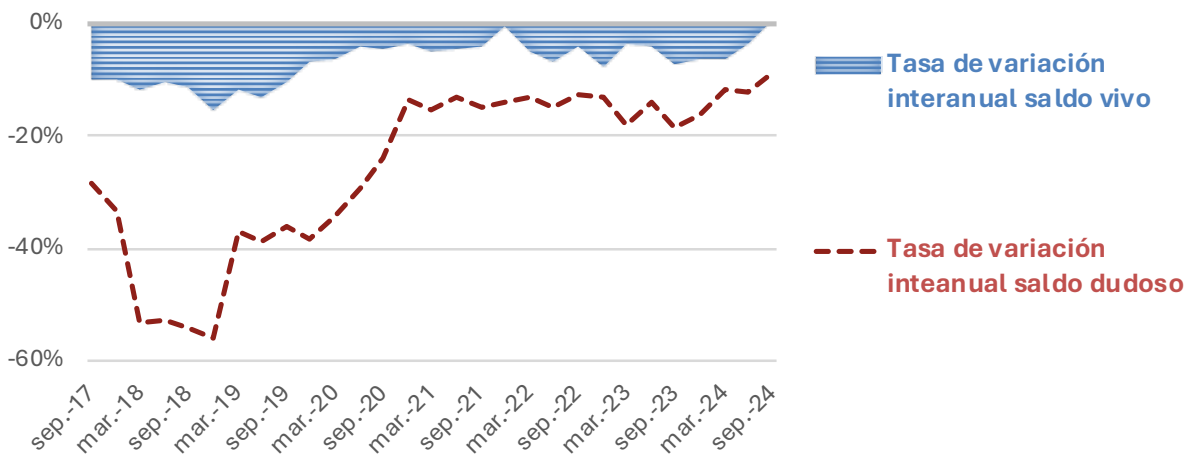
* Recoge los préstamos y créditos concedidos a hogares para finalidades distintas de las previstas en el crédito al consumo y a la vivienda, tales como la educación.

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

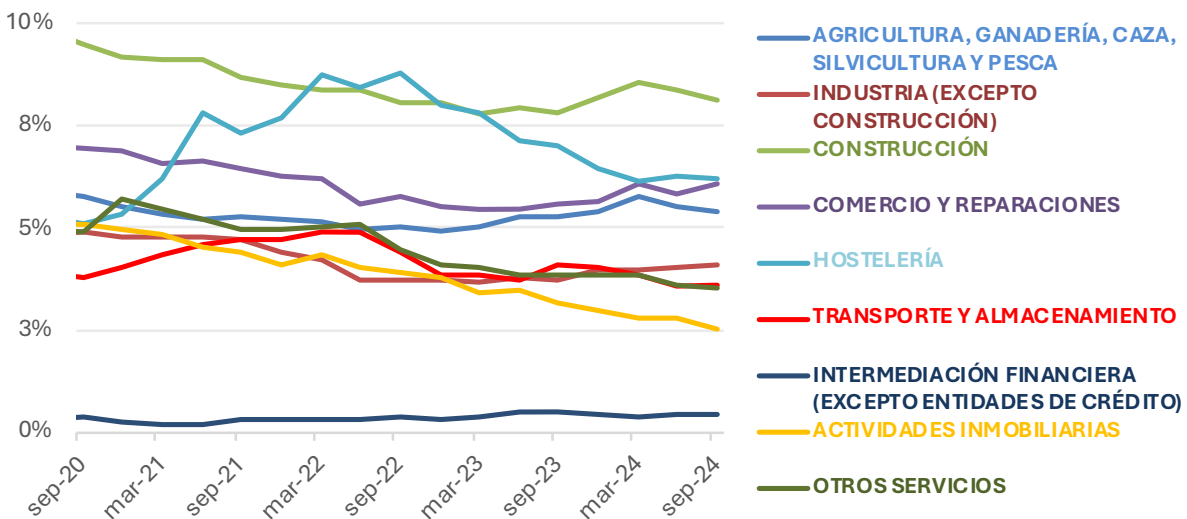
(Millones de euros)

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%
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%
sep.-24	25.265 €	2.045 €	8,1%	71.339 €	1.805 €	2,5%

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

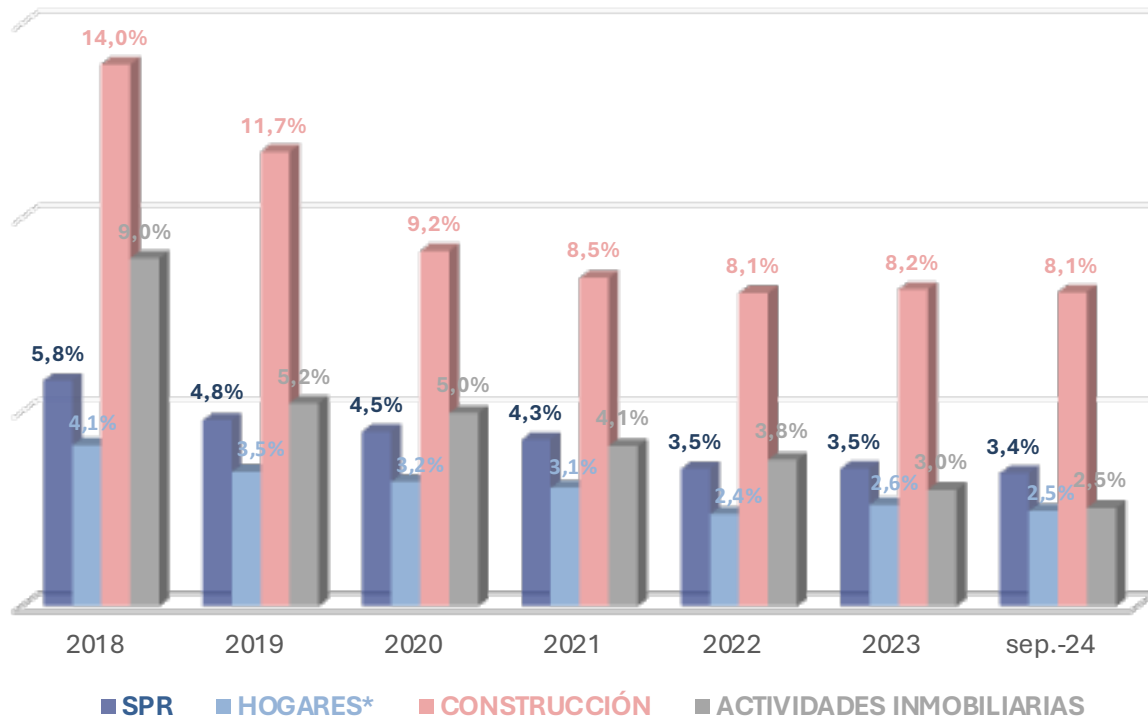


El descenso de los activos dudosos ha sido generalizado entre hogares y empresas, si bien en ambos sectores se ha desacelerado la marcha desde un enfoque trimestral.

En la cartera de hogares, la ratio de dudosos, que alcanzó el 3,0% en el tercer trimestre, se ha mantenido en el mismo nivel con respecto al trimestre anterior, al tiempo que ha registrado un descenso de 0,2 puntos porcentuales si se consideran los últimos 12 meses. Dentro de esta cartera, destaca la favorable evolución que han exhibido las exposiciones residenciales, cuyo saldo dudoso descendió tanto en términos trimestrales como anuales. En consecuencia, su tasa de dudosidad ha pasado del 2,6% al 2,4% en los últimos doce meses, tan solo una décima por encima del mínimo alcanzado a finales de 2022.

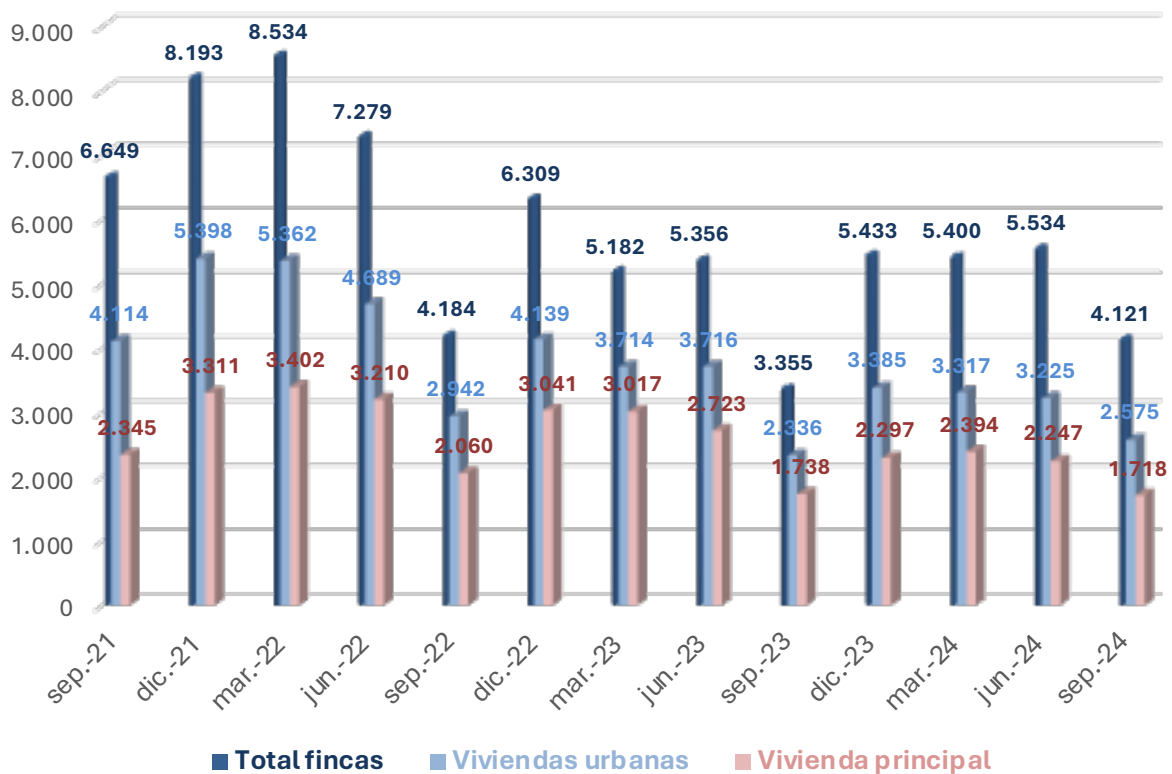
Al igual que en el segmento de hogares, en las actividades productivas, la ratio de dudosos se ha mantenido razonablemente estable a lo largo del último año, desde el 4,1% registrado en el tercer trimestre de 2023 al 4,0% observado un año después. Dentro del mismo, el crédito que engloba a las actividades de construcción y a la promoción inmobiliaria ha mejorado el grado de riesgo crediticio, recortando cuatro décimas a la tasa y colocándose en el mismo nivel que el de la cartera global del crédito empresarial (4,0%).

Evolución tasas de dudosidad

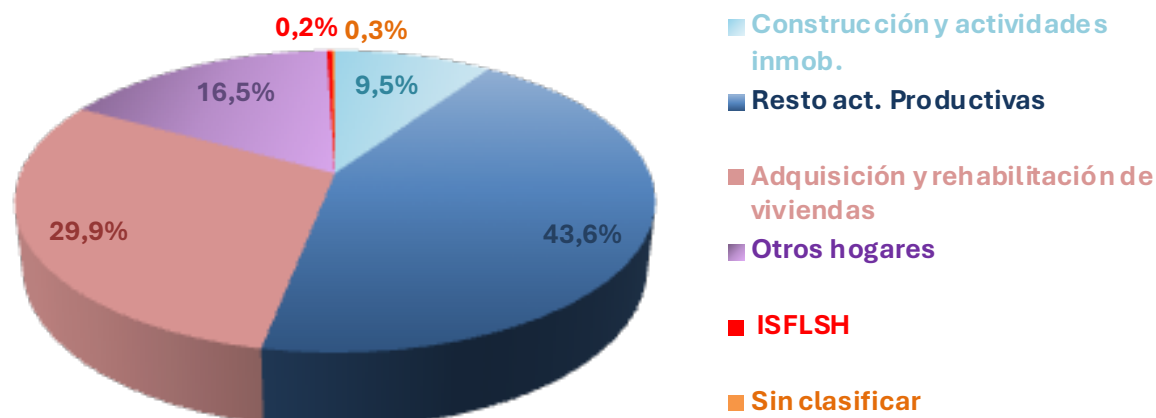


(*) Incluye solo adquisición y rehabilitación de vivienda

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
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
sep.-24	19.462	10.665	8.797	4.184	231	1.894	55	2.434

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%
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%
sep.-24	48,1%	49,7%	46,8%	36,2%	42,9%	70,7%	44,7%	103,1%

IV. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

IV.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios

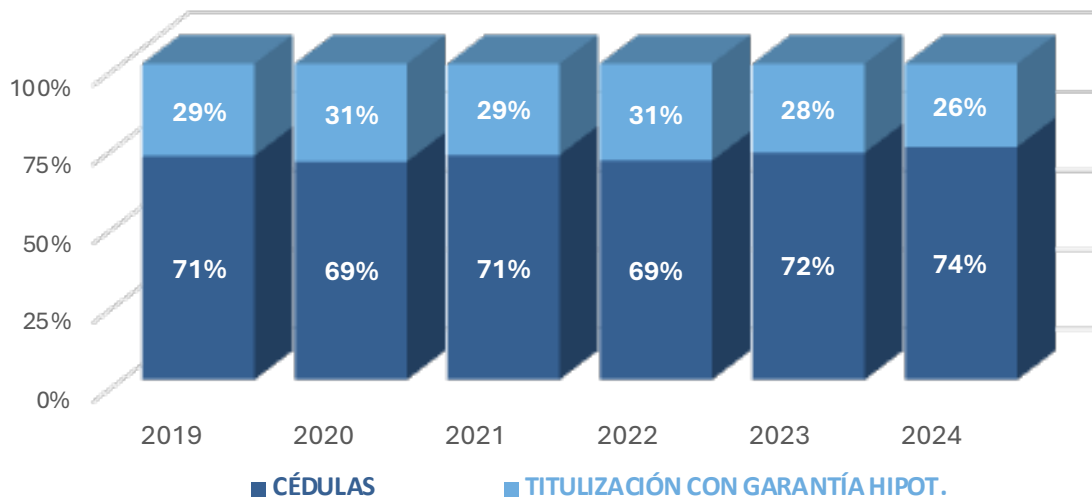
(Millones de euros)

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€
2024	251.760€	-3,8 %	173.930€	11.660€	4.277€	61.893€

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 diciembre de 2024 una disminución del 4% en un entorno bancario marcado por una posición de liquidez relativamente holgada y un interés en otras fuentes de financiación compatibles con los requisitos regulatorios de capital.

Por instrumento, tanto las cédulas hipotecarias como las titulaciones de activos hipotecarios han mostrado un desempeño negativo a lo largo del año pasado, siendo más destacado en el segundo caso.

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 €
2024	185.590 €	-1,3 %	31,3%	173.930 €	11.660 €

IV.IV. Detalle saldo vivo titulación hipotecaria

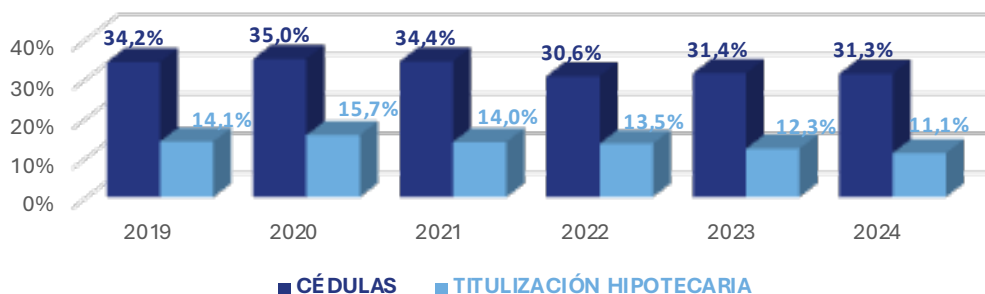
(Millones de euros)

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 €
2024	66.170 €	-10,1 %	11,1%	4.277 €	61.893 €

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)

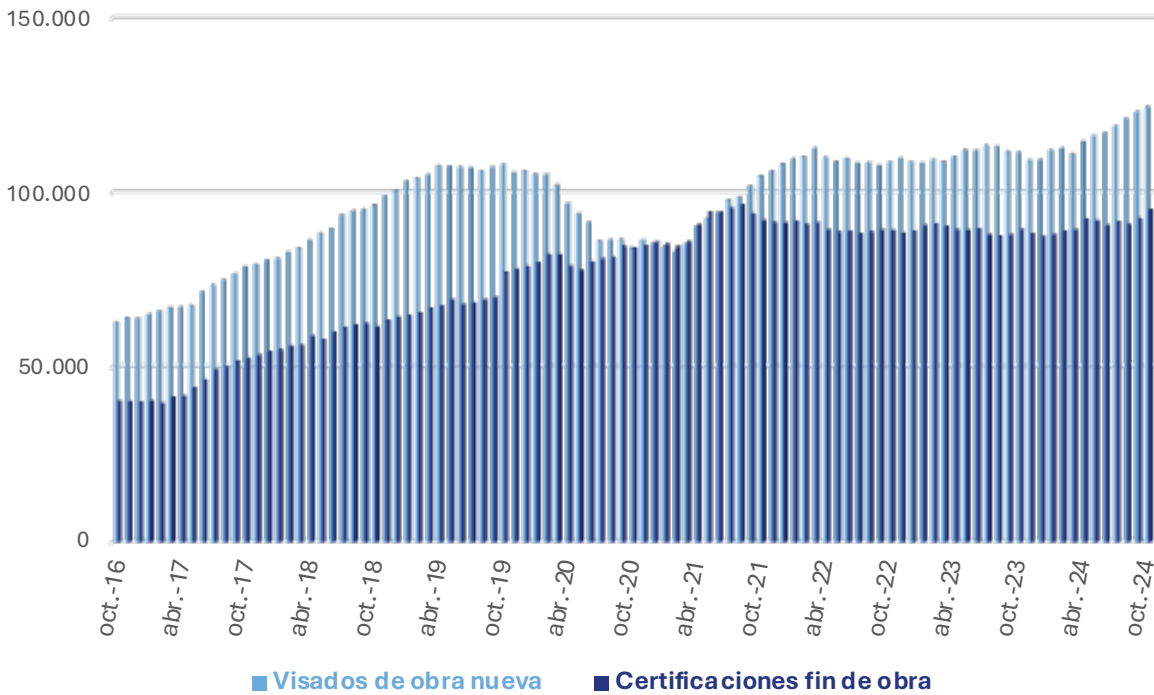
	OBRA NUEVA		AMPLIACIÓN		REFORMA	
	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda
2017	23.012	80.786	2.221	2.237	25.996	26.024
2018	25.720	100.733	2.007	2.049	25.963	26.017
2019	26.603	106.266	2.570	2.577	28.364	28.533
2020	23.890	85.535	2.804	2.935	25.076	25.294
2021	31.279	108.318	3.245	3.268	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*	24.381	91.949	2.111	2.112	18.811	18.812
2024*	25.919	107.098	2.269	2.274	20.434	20.446
jun.-24	2.499	10.440	198	201	2.124	2.124
jul.-24	3.224	12.569	233	235	2.314	2.315
ago.-24	1.584	8.090	148	148	1.310	1.310
sep.-24	2.746	11.104	264	264	1.992	1.992
oct.-24	2.972	12.090	245	245	2.162	2.162

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

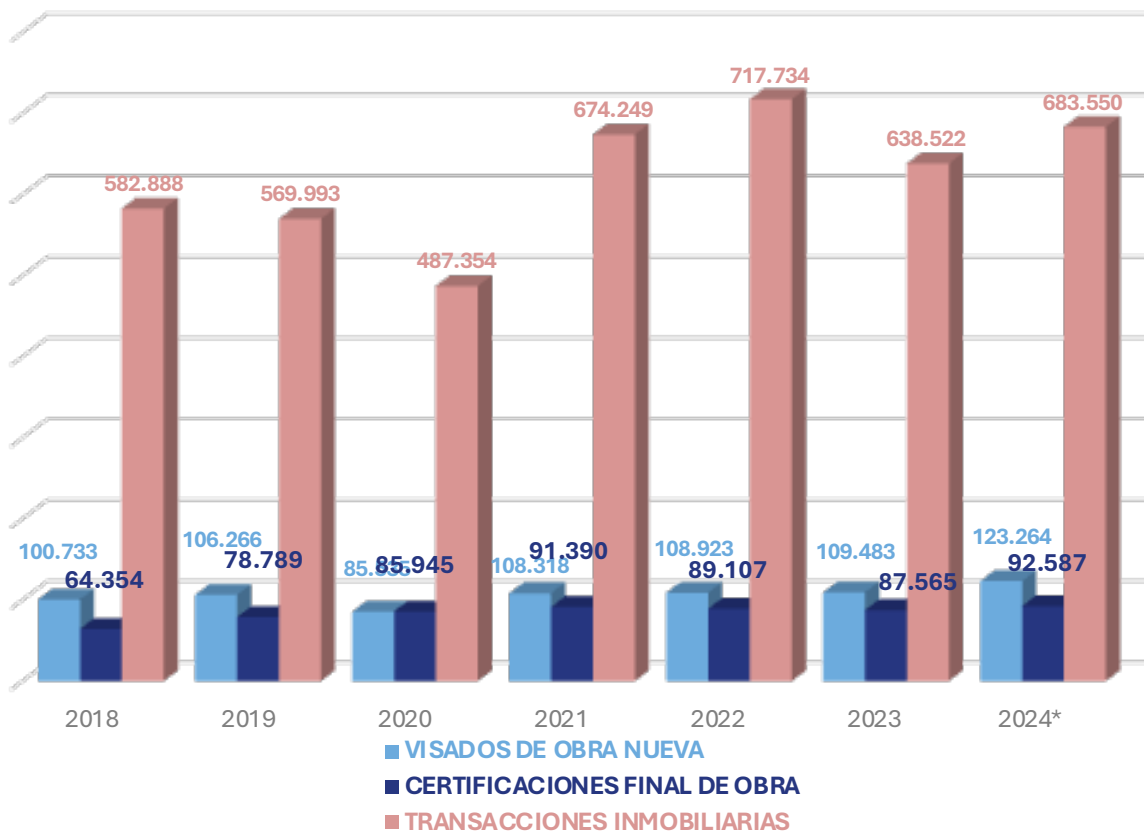
	NÚMERO DE EDIFICIOS			NÚMERO DE VIVIENDAS		
	Total	Promotor privado	AAPP	Total	Promotor privado	AAPP
2017	35.894	35.168	726	54.610	53.806	804
2018	37.904	37.017	887	64.354	64.010	344
2019	48.025	46.943	1.082	78.789	78.286	503
2020	47.616	46.316	1.300	85.945	85.617	328
2021	51.779	50.558	1.221	91.390	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*	33.191	32.275	916	74.912	73.576	1.336
2024*	34.224	33.324	900	82.544	81.572	972
jun.-24	3.704	3.621	83	7.718	7.701	17
jul.-24	4.154	4.066	88	9.018	8.957	61
ago.-24	2.164	2.106	58	5.132	5.127	5
sep.-24	3.058	2.942	116	9.036	8.970	66
oct.-24	4.018	3.910	108	12.037	11.918	119

(*) acumulado enero-octubre

Evolución de la vivienda con datos anualizados



Desarrollo del mercado inmobiliario con datos anualizados



(*) últimos 12 meses a septiembre de 2024

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



La evolución reciente de los indicadores inmobiliarios, con una demanda en pleno auge, está impulsando el desarrollo positivo, aunque aún limitado, de la oferta inmobiliaria desde comienzos del año 2024.

De media, según los datos analizados hasta octubre, en 2024 se han visado unas 11.000 viviendas al mes frente a las cerca de 9.000 viviendas del año anterior. Esto supone que, entre enero y octubre, la cifra de visados se ha disparado un 17%, lo que equivale a unas 107.000 unidades.

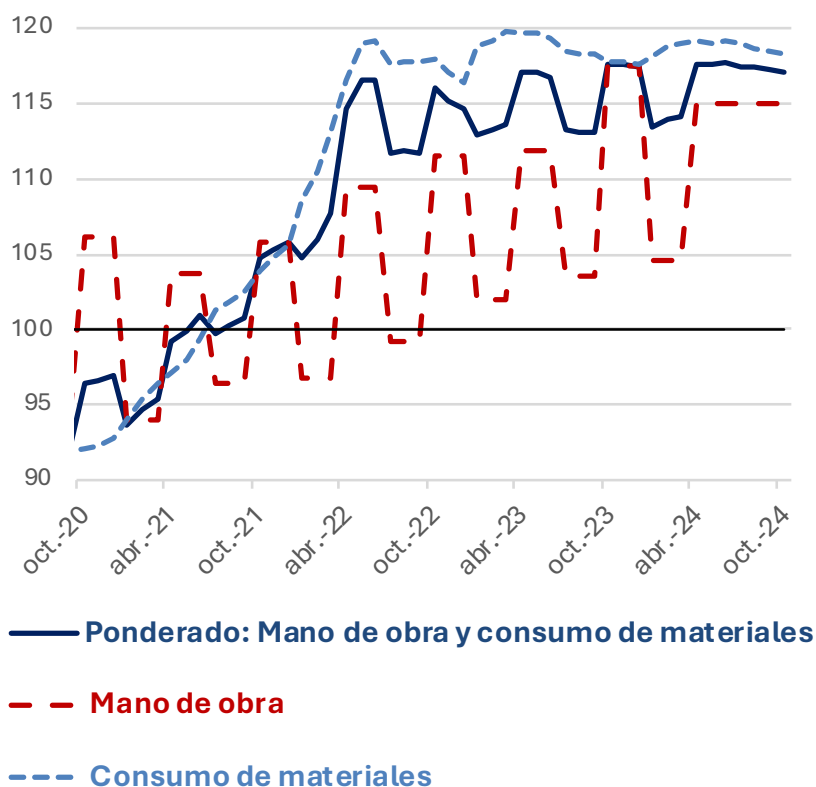
Del total de visados de obra nueva, las viviendas en bloque han seguido dominando la iniciativa, con una cuota del 80%. Asimismo, el sector privado es responsable de prácticamente la totalidad de las viviendas que han obtenido el visado, aunque aquí es posible que se contemplen aquellas viviendas que emanan de la colaboración público-privada.

Atendiendo al ciclo de construcción de una vivienda, aunque se observa un crecimiento en los certificados de final de obra emitidos, su volumen guarda relación con los visados expedidos hace unos años, cuando los niveles de producción eran inferiores a los actuales y los visados rondaban las 8.000 o 9.000 unidades al mes.

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*	116,3	116,1	117,5	111,8	118,8	119,3	118,6
jun.-24	117,7	117,5	118,7	115,0	119,2	119,9	119,0
jul.-24	117,5	117,4	118,3	115,0	118,9	119,3	118,8
ago.-24	117,4	117,2	118,4	115,0	118,7	119,5	118,5
sep.-24	117,2	117,1	118,0	115,0	118,5	119,0	118,4
oct.-24	117,0	117,0	117,6	115,0	118,3	118,4	118,2

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



Los precios de los materiales han mostrado una evolución estable a lo largo de 2024, después del notable repunte que experimentaron durante el año 2021 y 2022. En los últimos doce meses, los costes de construcción han subido un 0,5%, aunque su recorrido alcanza el 18% desde el 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-octubre

V.V. Transacciones inmobiliarias

NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (Mitma)							
↻(Tercer Trimestre 2024)							
	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda mano	Libre	Protegida
TOTAL	165.608	13.492	12.743	749	152.116	148.533	3.583
Andalucía	33.205	2.902	2.711	191	30.303	29.481	822
Aragón	4.381	315	314	1	4.066	3.988	78
Asturias	4.207	366	358	8	3.841	3.703	138
Baleares	3.542	252	251	1	3.290	3.274	16
Canarias	6.386	355	347	8	6.031	5.926	105
Cantabria	2.336	134	129	5	2.202	2.163	39
Castilla y León	8.602	600	545	55	8.002	7.847	155
C.La Mancha	7.560	604	497	107	6.956	6.770	186
Cataluña	25.712	2.048	1.899	149	23.664	23.290	374
C. Valenciana	26.166	2.337	2.307	30	23.829	22.999	830
Extremadura	2.806	112	106	6	2.694	2.547	147
Galicia	6.367	548	545	3	5.819	5.749	70
Madrid	19.773	1.603	1.497	106	18.170	17.874	296
Murcia	6.350	490	489	1	5.860	5.717	143
Navarra	1.312	201	184	17	1.111	1.089	22
País Vasco	5.262	489	433	56	4.773	4.663	110
La Rioja	1.316	116	111	5	1.200	1.156	44
Ceuta y Melilla	325	20	20	0	305	297	8

Después de que el año 2023 estuviera marcado por una cierta atonía y a pesar de la dificultad de compra que enfrentan ciertos segmentos de la sociedad, las cifras de compraventas avalan la buena marcha del mercado en un entorno con perspectivas alcistas en el precio de los inmuebles y con un marco financiero favorable.

Por tercer trimestre consecutivo el número de compraventas ha registrado una evolución positiva, intensificando el crecimiento desde una perspectiva interanual (+16%).

En total, en este tercer trimestre se han constituido alrededor de 165.600 operaciones, sostenidas fundamentalmente por el segmento de vivienda usada, ya que el 92% de las ventas se trataron de viviendas de segunda o ulteriores transmisiones.

Como viene sucediendo, destaca Andalucía como el más dinámico en términos absolutos, con unas 33.200 transmisiones. A esta región, se le sumó en segundo y tercer lugar, la Comunidad Valenciana y Cataluña, cada una de ellas con unas 25.000 compraventas. En menor medida, aunque también con una contribución significativa, figura la Comunidad de Madrid, que no llegó a las 20.000 unidades.

Si se mide esta magnitud en relación con el número de habitantes, encabezaron la clasificación algunas regiones del arco mediterráneo y del norte de España, donde, en general, la segunda residencia y el capital extranjero tiene una presencia más destacada.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (Mitma)
Ω(Tercer Trimestre 2024)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total segunda mano	Libre	Protegida
TOTAL	+16,4%	+4,2%	+3,8%	+10,3%	+17,6%	+17,8%	+10,1%
Andalucía	+20,1%	+27,7%	+25,9%	+60,5%	+19,4%	+20,1%	-0,4%
Aragón	+10,9%	-18,8%	-18,0%	-80,0%	+14,1%	+14,1%	+14,7%
Asturias	+31,4%	+59,8%	+72,9%	-63,6%	+29,2%	+29,8%	+14,0%
Baleares	+3,8%	-36,4%	-36,6%	-	+9,1%	+9,5%	-36,0%
Canarias	+16,7%	+12,7%	+11,6%	+100,0%	+16,9%	+16,9%	+18,0%
Cantabria	+12,5%	-47,9%	-46,0%	-72,2%	+21,1%	+21,4%	+5,4%
Castilla y León	+17,5%	+4,7%	+3,4%	+19,6%	+18,6%	+19,8%	-21,7%
C.La Mancha	+16,0%	+18,0%	+0,4%	+529,4%	+15,8%	+15,2%	+44,2%
Cataluña	+20,5%	+24,0%	+24,1%	+23,1%	+20,2%	+20,2%	+17,6%
C. Valenciana	+11,3%	-11,4%	-11,9%	+66,7%	+14,2%	+13,9%	+23,5%
Extremadura	+7,6%	+0,9%	+1,0%	+0,0%	+7,8%	+7,1%	+22,5%
Galicia	+6,8%	-8,1%	-7,9%	-25,0%	+8,5%	+8,6%	+2,9%
Madrid	+18,3%	+5,0%	+9,4%	-33,3%	+19,7%	+20,0%	+2,8%
Murcia	+17,3%	-2,8%	+1,5%	-95,5%	+19,4%	+19,7%	+6,7%
Navarra	-12,2%	-44,0%	-38,0%	-72,6%	-2,1%	-1,1%	-35,3%
País Vasco	+20,4%	-3,7%	-4,2%	+0,0%	+23,6%	+23,5%	+25,0%
La Rioja	+26,2%	+18,4%	+13,3%	-	+27,0%	+27,2%	+22,2%
Ceuta y Melilla	+36,6%	+0,0%	+0,0%	-	+39,9%	+38,8%	+100,0%

De forma similar a la publicación anterior, el crecimiento de la actividad de compraventa ha alcanzado a todas las regiones, con la excepción de Navarra, que ha experimentado una evolución negativa por segundo trimestre consecutivo. En términos acumulados, de enero a septiembre, esta comunidad se mantiene en negativo.

Coincidiendo en este caso también con la evolución del trimestre anterior, los mayores avances los han protagonizado las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, con un aumento conjunto de un 37% en este tercer trimestre, junto con Asturias y La Rioja, cuyos volúmenes de ventas mostraron un crecimiento interanual del 31% y del 26%, respectivamente. Estas regiones, salvo La Rioja, han incrementado levemente su ritmo de crecimiento.

Por encima de la media, figuran también otros mercados como Cataluña, el País Vasco, Andalucía, la Comunidad de Madrid, Castilla y León, Murcia y el archipiélago canario. Las tres primeras registraron un incremento ligeramente superior al 20%, en tanto que las demás se movieron en una horquilla entre el 17% y el 18%.

En general, las comunidades citadas también lideraron los crecimientos a nivel acumulado de los 9 primeros meses del año.

Evolución del número de compraventas residenciales (Mitma)

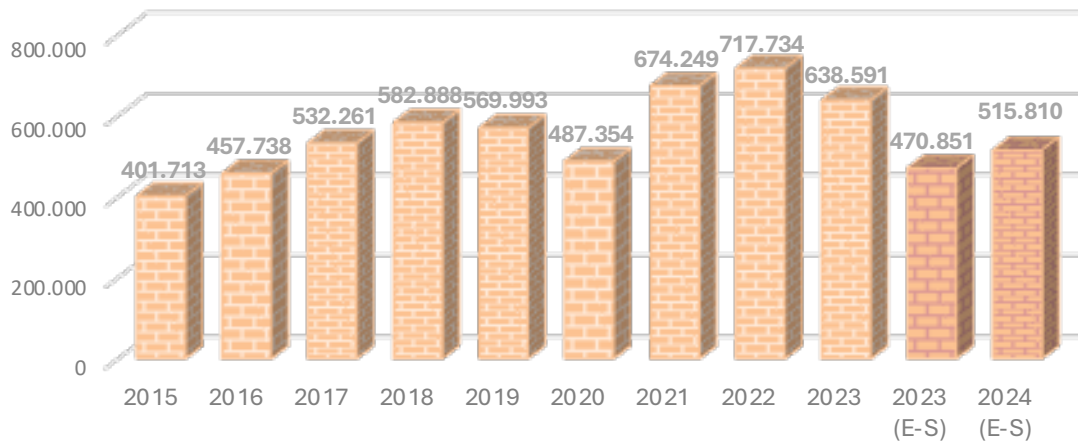
	Número de transacciones inmobiliarias	NÚMERO DE UNIDADES			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2016	457.738	47.114	410.624	436.574	21.164
2017	532.261	50.397	481.864	509.847	22.414
2018	582.888	56.478	526.410	558.990	23.898
2019	569.993	56.286	513.707	546.592	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*	470.851	42.958	427.893	456.211	14.640
2024*	515.810	43.189	472.621	501.635	14.175
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	189.761	14.978	174.783	184.636	5.125
sep.-24	165.608	13.492	152.116	161.276	4.332

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%	96,9%	3,1%
2024*	100,0%	8,4%	91,6%	97,3%	2,7%
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%
sep.-24	100,0%	8,1%	91,9%	97,4%	2,6%

(*) hasta el tercer trimestre

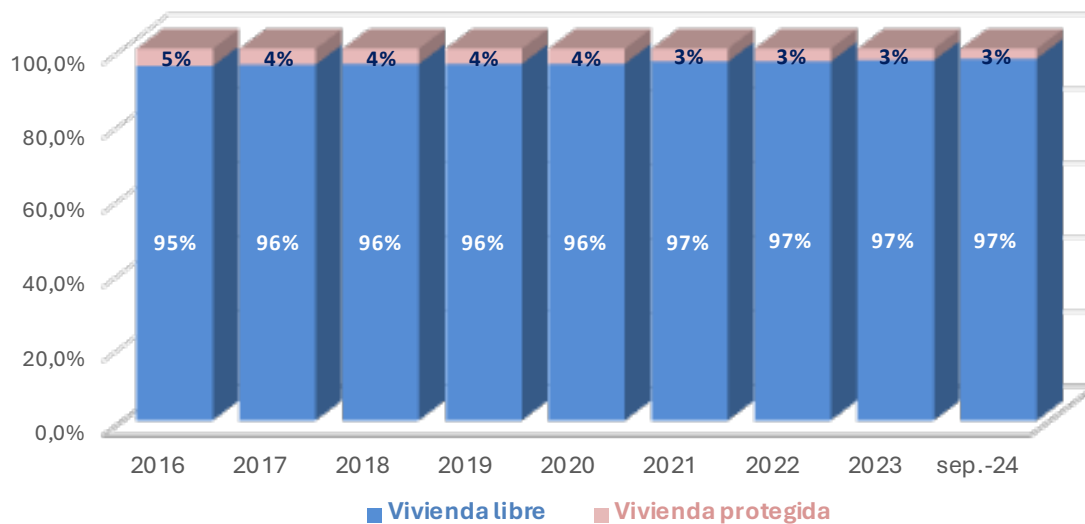
Evolución anual del número de transacciones inmobiliarias (Mitma)



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)

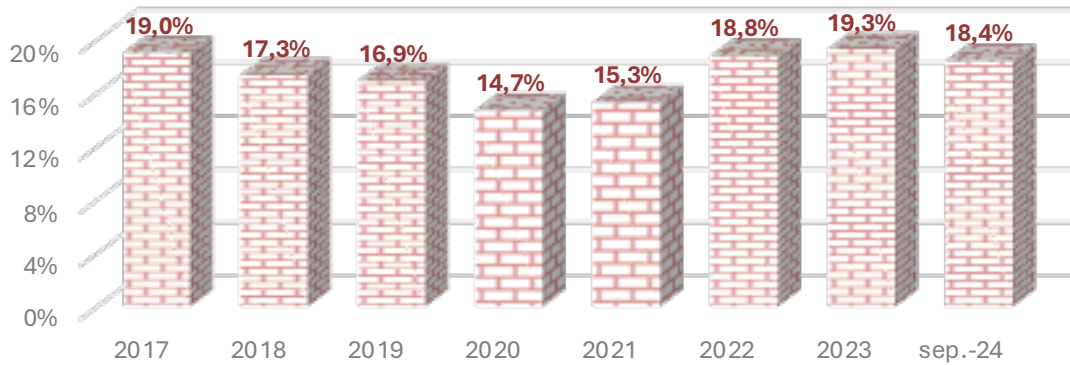
	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			No consta	Total extranjeros
		Españoles	Extrajeros	No consta	Españoles	Extrajeros	No consta		
2016	457.737	367.399	45.166	-	1.865	43.244	-	63	88.410
2017	532.261	428.974	54.566	-	2.250	46.412	-	59	100.978
2018	582.888	478.795	56.153	-	2.633	44.924	-	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*	470.851	374.765	50.984	595	2.756	41.379	49	323	92.363
2024*	515.592	416.861	53.207	522	2.775	41.936	40	251	95.143
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
sep.-24	165.608	134.032	16.916	152	926	13.492	11	79	30.408

Cuota compradores según residencia del comprador (Mitma)

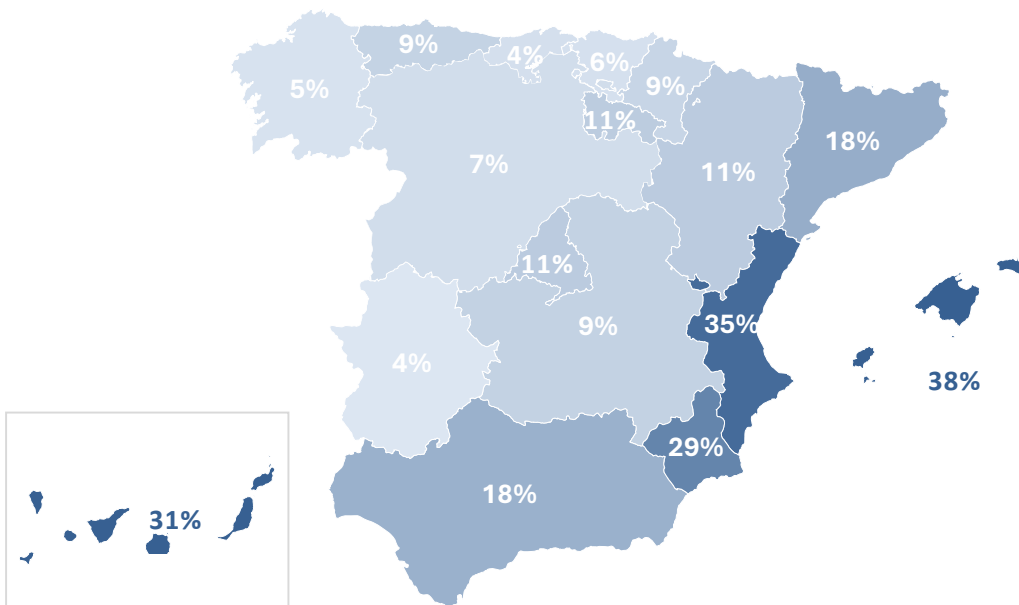
	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			No consta	Total extranjeros
		Españoles	Extrajeros	No consta	Españoles	Extrajeros	No consta		
2016	100,0%	80,3%	9,9%	-	0,4%	9,4%	-	0,0%	19,3%
2017	100,0%	80,6%	10,3%	-	0,4%	8,7%	-	0,0%	19,0%
2018	100,0%	82,1%	9,6%	-	0,5%	7,7%	-	0,1%	17,3%
2019	100,0%	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%	79,6%	10,8%	0,1%	0,6%	8,8%	0,0%	0,1%	19,6%
2024*	100,0%	80,9%	10,3%	0,1%	0,5%	8,1%	0,0%	0,0%	18,5%
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%
sep.-24	100,0%	80,9%	10,2%	0,1%	0,6%	8,1%	0,0%	0,0%	18,4%

(*) primer y segundo trimestre

Peso extranjeros sobre el total de transmisiones inmobiliarias



Cuota compradores extranjeros en cada comunidad autónoma



La demanda de compradores extranjeros ha sido históricamente importante y, continúa siendo un motor clave de actividad especialmente en ubicaciones costeras, como los dos archipiélagos, el levante o la costa del sol. En estos mercados, la compra por parte de extranjeros puede alcanzar hasta el 40% de las transmisiones que se producen en dicha región.

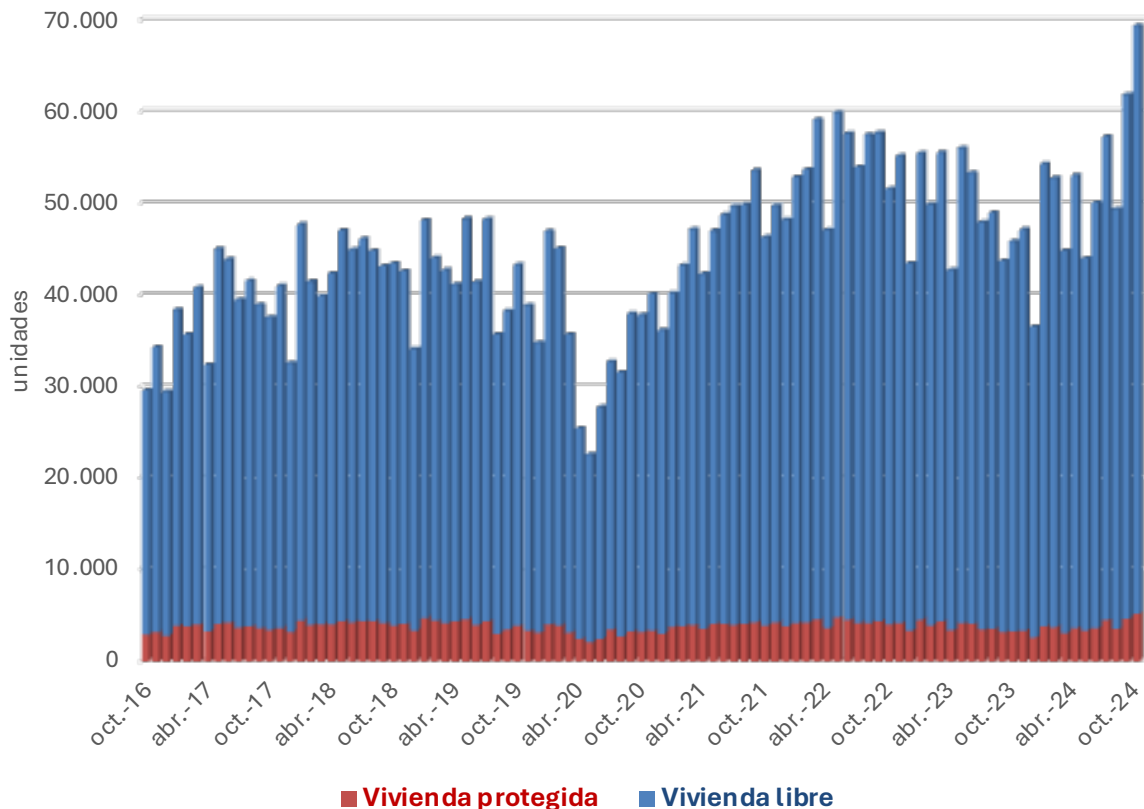
A nivel nacional, la participación relativa de los extranjeros en el mercado ha disminuido ligeramente a lo largo del 2024 y ha pasado a situarse en torno al 18,5%. Aun así, las ventas en este segmento experimentaron un crecimiento interanual del 7% y se han situado en niveles históricamente elevados, por encima de las 30.000 operaciones en el trimestre.

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

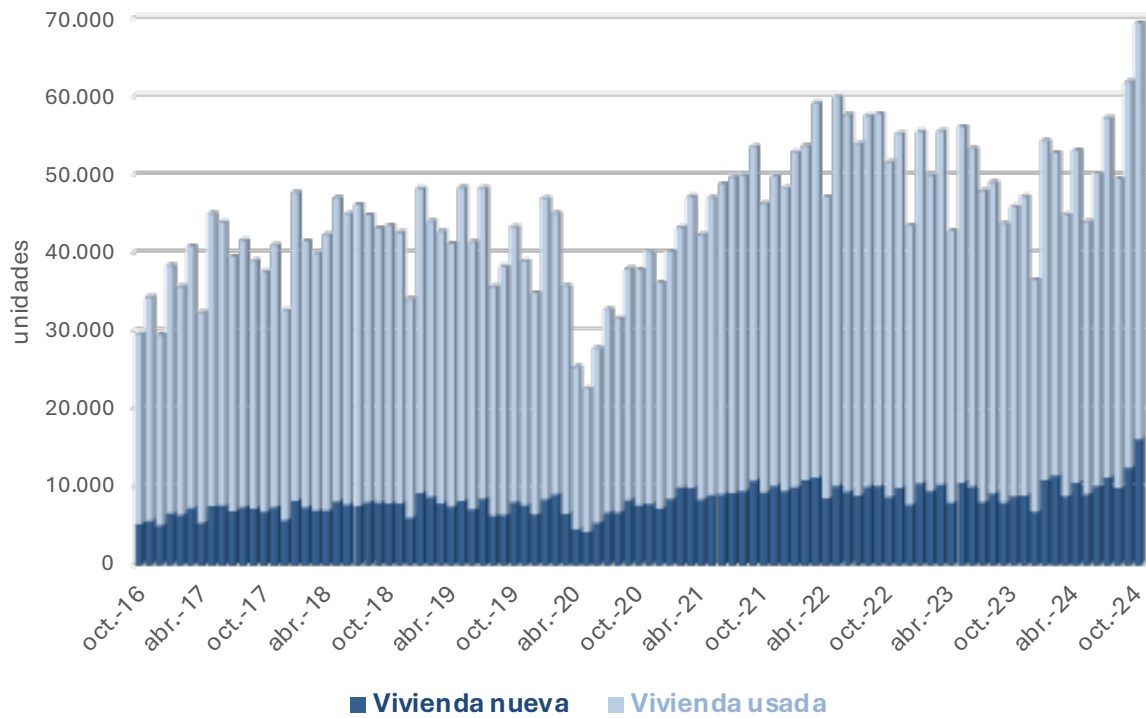
	VIVIENDAS TRANSMITIDAS SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN					
	TOTAL	COMPRAVENTA	DONACIÓN	PERMUTA	HERENCIA	OTROS MEDIOS
2016	767.955	403.866	16.150	1.249	159.417	187.273
2017	828.341	464.376	15.726	1.357	167.858	179.024
2018	925.076	517.984	16.278	1.338	179.385	210.091
2019	953.317	505.467	18.910	1.397	177.037	250.506
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*	829.898	499.888	16.877	1.065	170.021	142.047
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
ago.-24	77.912	49.453	1.661	76	14.435	12.287
sep.-24	96.039	61.887	1.954	124	16.988	15.086
oct.-24	111.583	69.418	2.333	89	21.433	18.310

(*) acumulado enero-octubre

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

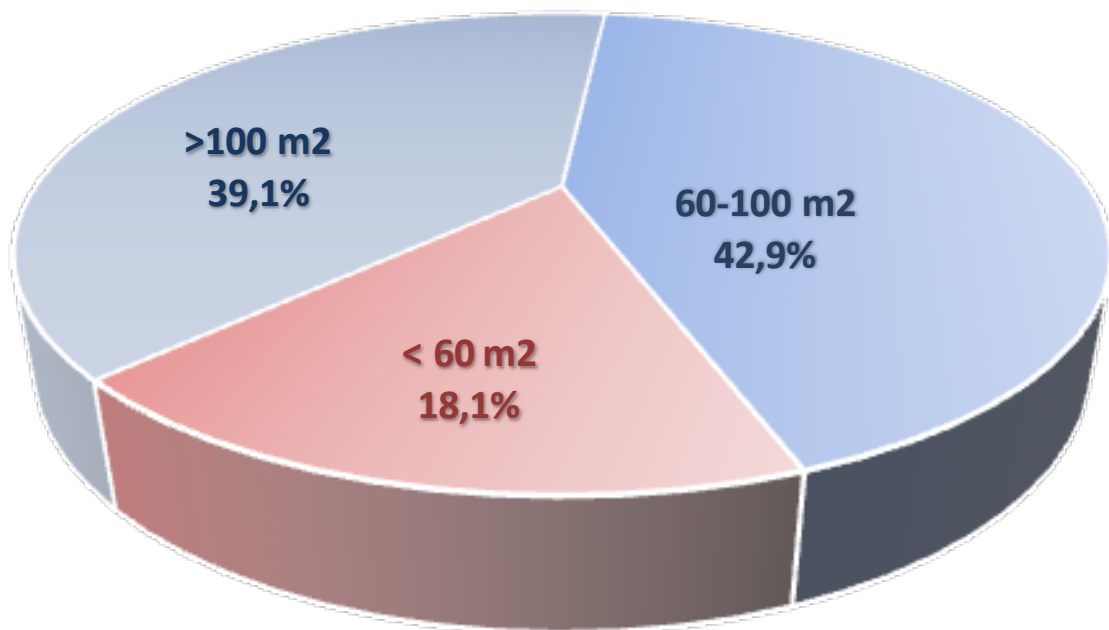


Evolución en el número de compraventas de vivienda según antigüedad vivienda



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

sept. 2023 - ago. 2024



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

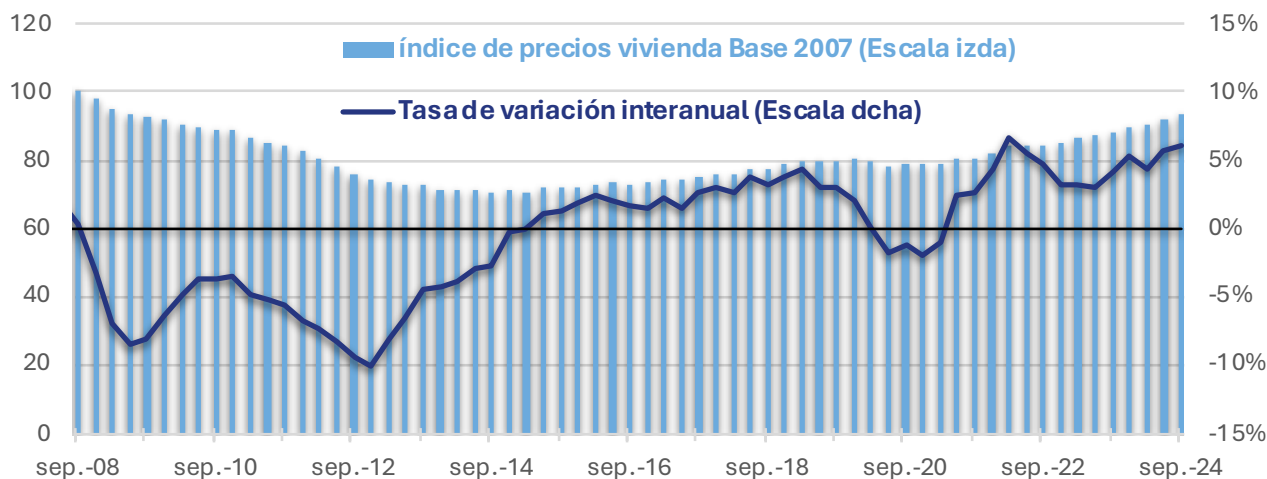
CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda libre					Tasa de variación	
	sep-23	dic-23	mar-24	jun-24	sep-24	% anual	% trimestral
Andalucía	1.501	1.528	1.556	1.589	1.598	+6,4%	+0,6%
Aragón	1.320	1.334	1.345	1.392	1.406	+6,5%	+1,0%
Asturias	1.363	1.347	1.363	1.400	1.436	+5,3%	+2,5%
Baleares	2.920	2.958	3.034	3.109	3.208	+9,9%	+3,2%
Canarias	1.733	1.741	1.789	1.812	1.837	+6,0%	+1,4%
Cantabria	1.564	1.572	1.612	1.627	1.679	+7,4%	+3,2%
C. León	1.054	1.073	1.080	1.083	1.097	+4,0%	+1,3%
C. La Mancha	948	943	956	965	978	+3,2%	+1,3%
Cataluña	2.199	2.233	2.266	2.287	2.303	+4,8%	+0,7%
C. Valenciana	1.399	1.434	1.459	1.473	1.515	+8,3%	+2,8%
Extremadura	869	884	888	899	902	+3,8%	+0,3%
Galicia	1.303	1.312	1.338	1.345	1.387	+6,4%	+3,1%
Madrid	3.008	3.080	3.117	3.198	3.275	+8,9%	+2,4%
Murcia	1.055	1.095	1.102	1.099	1.095	+3,8%	-0,3%
Navarra	1.570	1.605	1.644	1.678	1.625	+3,5%	-3,2%
País Vasco	2.529	2.565	2.575	2.620	2.583	+2,1%	-1,4%
La Rioja	1.214	1.197	1.232	1.210	1.224	+0,8%	+1,2%
Ceuta y Melilla	1.866	1.827	1.899	1.923	1.905	+2,1%	-1,0%
MEDIA NACIONAL	1.812	1.842	1.866	1.896	1.921	+6,0%	+1,3%

CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda protegida					Tasa de variación	
	sep-23	dic-23	mar-24	jun-24	sep-24	% anual	% trimestral
Andalucía	1.169	1.161	1.161	1.177	1.171	+0,2%	-0,5%
Aragón	1.118	1.127	1.121	1.113	1.112	-0,5%	-0,1%
Asturias	1.061	1.063	1.062	1.060	1.064	+0,2%	+0,3%
Baleares	1.067	1.071	1.066	1.066	1.068	+0,1%	+0,2%
Canarias	1.127	1.128	1.141	1.162	1.162	+3,1%	+0,0%
Cantabria	1.089	1.110	1.098	1.094	1.095	+0,6%	+0,1%
C. León	1.040	1.031	1.042	1.042	1.052	+1,1%	+1,0%
C. La Mancha	988	993	992	986	996	+0,7%	+1,0%
Cataluña	1.205	1.209	1.201	1.217	1.211	+0,4%	-0,6%
C. Valenciana	1.106	1.107	1.111	1.111	1.109	+0,3%	-0,2%
Extremadura	748	745	744	742	741	-0,8%	-0,0%
Galicia	1.080	1.091	1.082	1.083	1.082	+0,2%	-0,1%
Madrid	1.430	1.449	1.452	1.431	1.432	+0,2%	+0,1%
Murcia	989	996	992	996	993	+0,3%	-0,4%
Navarra	1.146	1.135	1.134	1.132	1.133	-1,2%	+0,0%
País Vasco	1.115	1.117	1.115	1.115	1.115	+0,0%	+0,0%
La Rioja	1.058	1.069	1.083	1.092	1.084	+2,5%	-0,7%
Ceuta y Melilla	755	n.r	n.r	n.r	n.r	-	-
MEDIA NACIONAL	1.165	1.167	1.168	1.169	1.168	+0,3%	-0,1%

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	
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%
sep.-24	1.921,0€	+6,0%	281,2	93,4	130,2	2.255,3€	+4,2%	1.911,0€	+6,0%

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



En el mercado inmobiliario, como veíamos a lo largo de la publicación, los fundamentales respaldan una dinámica positiva de la demanda, lo que está comportando subidas adicionales en el precio de los inmuebles.

En este sentido, en el tercer trimestre de 2024 se observaron incrementos en el precio de las viviendas tanto a nivel interanual (+6,0%) como intertrimestral (+1,3%).

Este avance fue generalizado tanto por segmentos como por mercados. Destacan Valencia, Baleares, Málaga, Teruel y Madrid, con subidas del entorno del 10%.

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