

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

TERCER TRIMESTRE DE 2022



AHE

Enero de 2023

Principales conclusiones del trimestre

Dada la persistencia de la inflación en niveles anómalamente elevados, el BCE pautó en su hoja de ruta el pasado 15 de diciembre de 2022 una nueva subida de 50 pb, que viene a complementar las tres subidas anteriores (una de 50 pb y otras dos de 75 pb) en sus tres tipos de interés oficiales: el tipo de interés de las operaciones principales de financiación (2,50%) y los tipos de interés de la facilidad marginal de crédito (2,75%) y de la facilidad de depósito (2,00%).

El endurecimiento de la política monetaria se está reflejando en el Euribor a 12 meses, principal índice de referencia en los préstamos hipotecarios, que mantiene un marcado ascenso desde principios del año 2022. Esta tasa se ha elevado 230 puntos en el transcurso de un año, hasta el 2,828% observado en noviembre de 2022. Un notable aumento que se ha trasladado de forma parcial a las condiciones de financiación ofrecidas por las entidades de crédito. En noviembre de 2022, según datos del Banco de España el tipo medio ponderado alcanzó el 2,7%, lo que revela un repunte interanual de alrededor de 125 puntos.

La crisis energética derivada de las tensiones geopolíticas, el aumento de los costes de financiación y la escalada de la inflación no parecen haber interrumpido la buena marcha que presenta el ejercicio en términos de actividad de compraventa y financiación. Lejos de lo que cabría esperar, parece que el año 2022 cerrará con cifras récord, pese a que los meses más recientes dibujan una leve moderación. En cuanto a la actividad de compraventa, en los nueve primeros meses del año, se han escriturado unas 542.500 operaciones con un incremento interanual del 13%. En ese mismo periodo, se han constituido poco más de 353.200 operaciones hipotecarias sobre vivienda, coincidiendo con la misma tasa de actividad que han presentado las compraventas (+13%), aunque en términos de capital el avance fue superior apoyado por la evolución alcista de los precios residenciales.

En plena escalada del Euribor, la contratación de hipotecas con un interés fijo a término siguió siendo la opción más escogida por los usuarios, pues representó el 54% de las nuevas originaciones, pese a que se percibe una moderación en los meses más recientes. Esta ralentización en la cuota de tipos fijos frente al total de préstamos hipotecarios contratados es posible que se mantenga en los próximos meses.

En los últimos 12 meses, el crédito a la vivienda ha crecido un 0,9% hasta elevar su saldo a 496.187 millones de euros, impulsado por la favorable evolución que ha mostrado la nueva producción especialmente en la primera mitad de año. En términos trimestrales, esta cartera ha experimentado un retroceso prácticamente testimonial (-0,1%), pero que podría servir de indicador adelantado de la evolución que marcará el curso de los próximos trimestres ahora que el flujo de nuevas entradas de créditos podría desacelerarse como consecuencia de un entorno económico más incierto. Por el contrario, en el segmento del crédito ligado al sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias, el saldo ha mantenido una evolución negativa en términos interanuales (-3,9%), aunque positiva en términos trimestrales (+1,6%).

En el 3T 2022 se ha prolongado la favorable evolución que viene manteniendo las exposiciones dudosas desde hace varios años en prácticamente todos los segmentos de crédito. En la cartera residencial, se ha continuado reduciendo de forma importante tanto el volumen como la ratio de los préstamos dudosos, que se estableció en el 2,5% en el 3T 2022 frente al 2,7% del 2T 2022. En paralelo, en la cartera del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias se ha observado también una disminución de los préstamos dudosos tanto en términos anuales como trimestrales. En consecuencia, las ratios de dudosis de ambas ramas de actividad, han pasado en tan solo un trimestre de situarse en el 8,4% y 4,1% a registrar una tasa del 7,9% y del 3,9%, respectivamente. En caso de producirse un escenario de desaceleración económica es posible que la calidad crediticia de estas carteras se pueda ver deteriorada en alguna medida, sin que esa eventual situación pueda afectar negativamente, en nuestra opinión, a la capacidad financiera de las entidades que mantienen unos altos niveles de solvencia por encima de los exigidos.

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. Provisiones específicas por riesgo de insolvencia de créditos concedidos a OSR
- 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

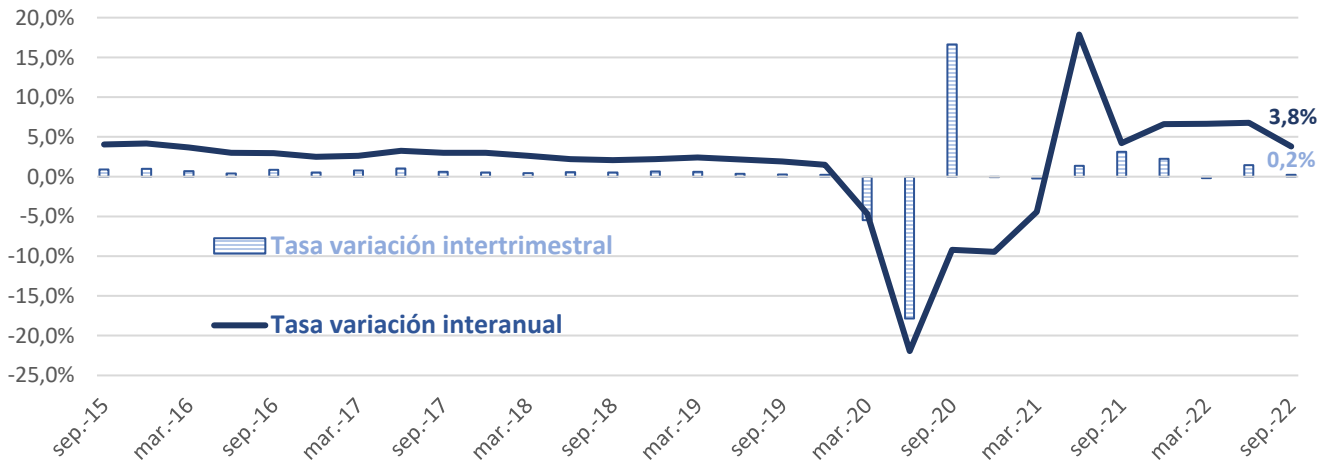
V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

- 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

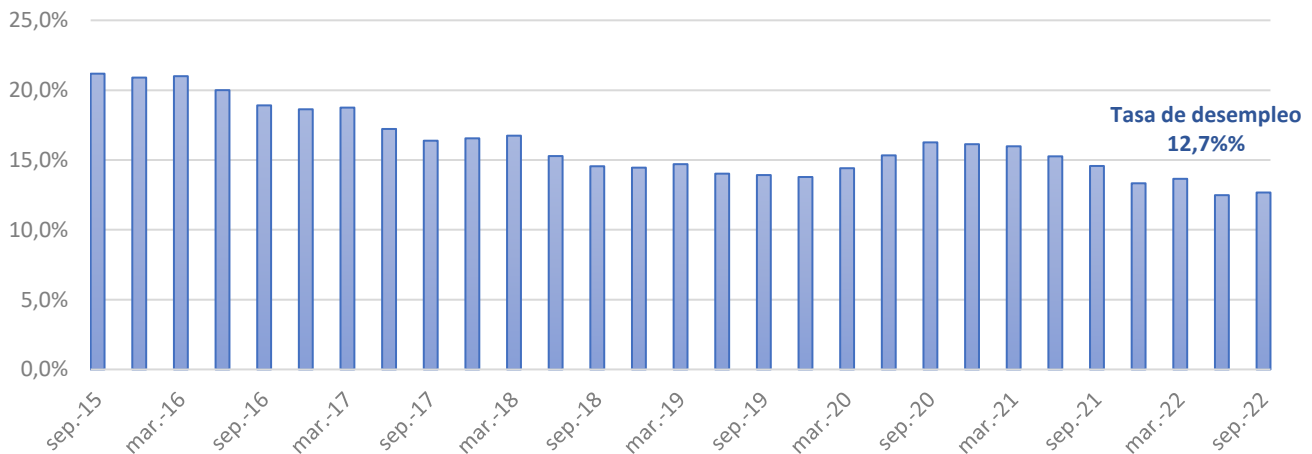
NOTAS METODOLÓGICAS Y FUENTES

I. CONTEXTO MACROECONOMICO

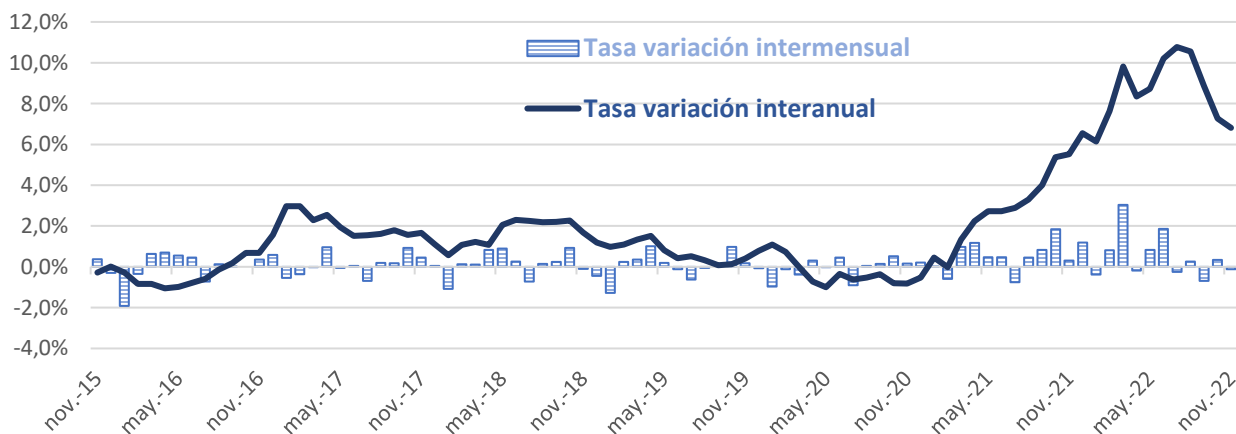
I.I. Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)



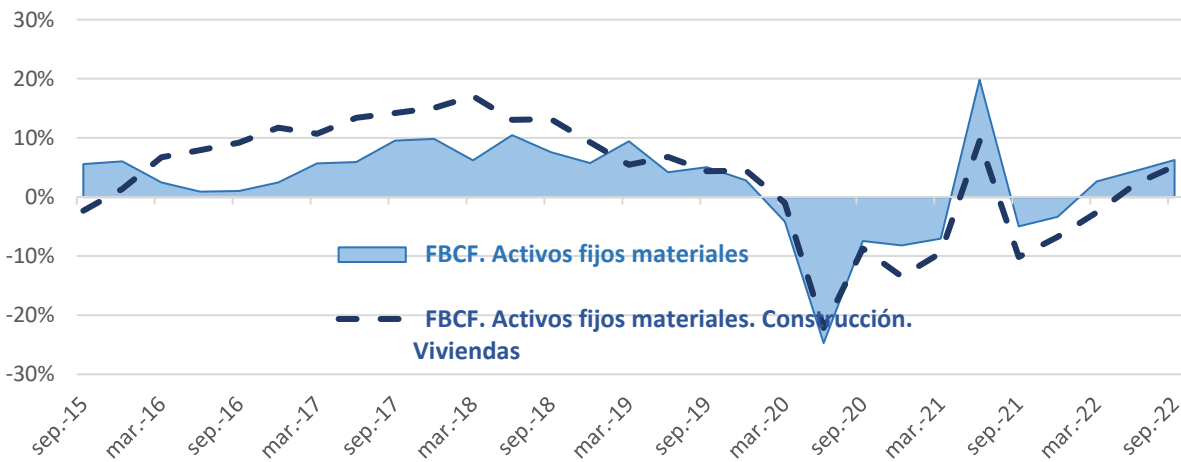
I.II. Evolución Tasa de desempleo



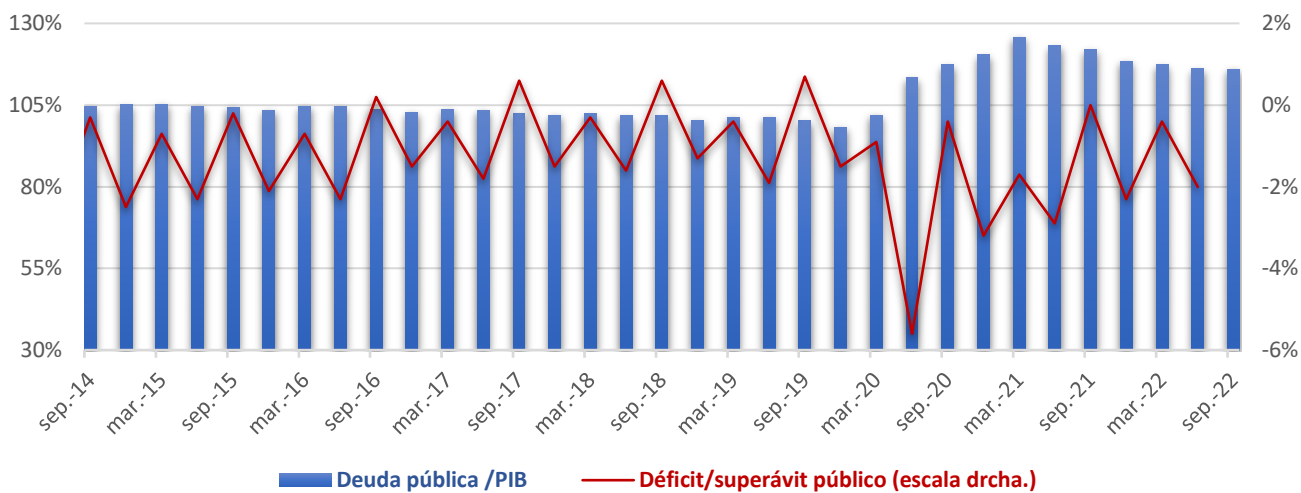
I.III. Evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC)



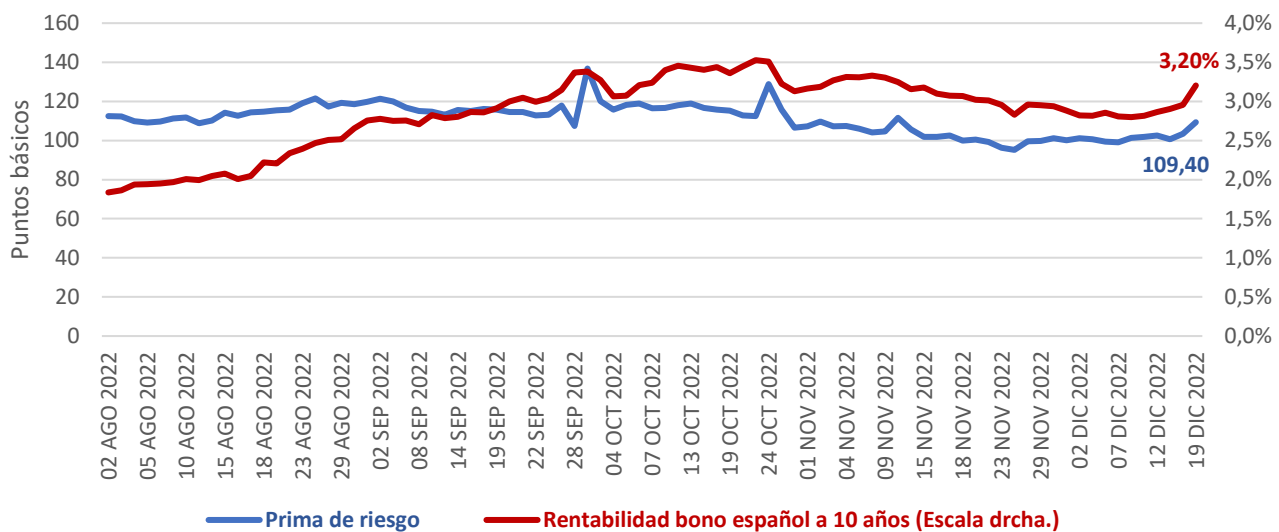
I.IV. Variación interanual de la Formación Bruta en Capital Fijo (FBCF)



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-21	1,412%	1,470%	-0,487%	-0,487%	-0,089%	-0,344%
dic-21	1,448%	1,480%	-0,502%	-0,502%	-0,092%	-0,343%
ene-22	1,485%	1,460%	-0,477%	-0,477%	0,098%	-0,298%
feb-22	1,481%	1,460%	-0,335%	-0,335%	0,537%	-0,161%
mar-22	1,513%	1,490%	-0,237%	-0,237%	0,710%	-0,024%
abr-22	1,540%	1,530%	0,013%	0,013%	1,239%	0,129%
may-22	1,624%	1,720%	0,287%	0,287%	1,429%	0,395%
jun-22	1,799%	1,860%	0,852%	0,852%	1,976%	0,676%
jul-22	1,986%	2,030%	0,992%	0,992%	1,633%	0,916%
ago-22	2,198%	2,260%	1,249%	1,249%	1,721%	1,091%
sep-22	2,410%	2,440%	2,233%	2,233%	2,598%	1,459%
oct-22	2,666%	2,590%	2,629%	2,629%	3,020%	1,742%
nov-22	2,877%	2,810%	2,828%	2,828%	2,809%	1,988%
Variación interanual						
jun-22	0,272	0,430	1,336	1,336	2,241	1,008
jul-22	0,501	0,600	1,483	1,483	1,950	1,242
ago-22	0,669	0,810	1,747	1,747	2,091	1,429
sep-22	0,921	0,970	2,725	2,725	2,864	1,810
oct-22	1,199	1,130	3,106	3,106	3,120	2,083
nov-22	1,465	1,340	3,315	3,315	2,898	2,332

¹ Tipo 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).

² Este 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).

³ Permuta 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.

En línea con el resto de los bancos centrales de las economías avanzadas tras la persistencia de la inflación en niveles elevados, el BCE ha seguido endureciendo las condiciones financieras de la euro zona como medida para preservar su objetivo de estabilidad de precios. En la última reunión celebrada en diciembre, el organismo decidió pautar una subida de 50 puntos básicos (pb), que viene a complementar las tres subidas anteriores (una de 50 pb y otras dos de 75 pb) en los tres tipos de interés oficiales.

Estas actuaciones acometidas por el BCE en un intento por doblegar la inflación han ido acompañadas de un notable repunte en el principal índice de referencia al que está indiciados los préstamos a tipo variable en España (Euribor a 12 meses). Este índice se situó en noviembre de 2022 en el 2,828% tras abandonar en abril de 2022 los valores negativos a los que cotizó durante más de un lustro. El resto de los índices oficiales, cuyo uso es más residual en comparación con el Euribor, también han evolucionado al alza a lo largo de este periodo, situándose todos ellos por encima del 2,800%, con excepción de la Deuda Pública, que se mantiene en el 1,988%.

II.II. Indicadores de accesibilidad a la vivienda

	Valor medio tasado de la vivienda	Plazo medio	Importe medio préstamo hipotecario ¹	Tipo efectivo operación ²	Cuota mensual préstamo vivienda		Ratio acceso
					Por cada 100.000€	Por préstamo medio	
	€/m ²	Años	Euros	%	Euros		%
sep-19	1.638,3	23,8	129.151	1,95%	438,6	566,5	29%
dic-19	1.652,8	23,3	127.604	1,76%	437,1	557,8	28%
mar-20	1.640,4	23,5	139.077	1,81%	435,6	605,8	31%
jun-20	1.610,1	23,9	128.362	1,75%	426,7	547,7	31%
sep-20	1.619,6	23,5	133.741	1,75%	432,7	578,7	30%
dic-20	1.622,3	24,6	135.882	1,62%	411,0	558,5	29%
mar-21	1.625,4	24,6	132.544	1,54%	407,6	540,3	27%
jun-21	1.649,2	24,6	137.253	1,49%	405,3	556,2	28%
sep-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	142.965	1,50%	407,7	582,9	28%
jun-22	1.740,7	24,3	146.351	1,63%	416,3	609,3	29%
sep-22	1.740,0	24,5	144.985	2,02%	431,3	625,3	29%

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

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

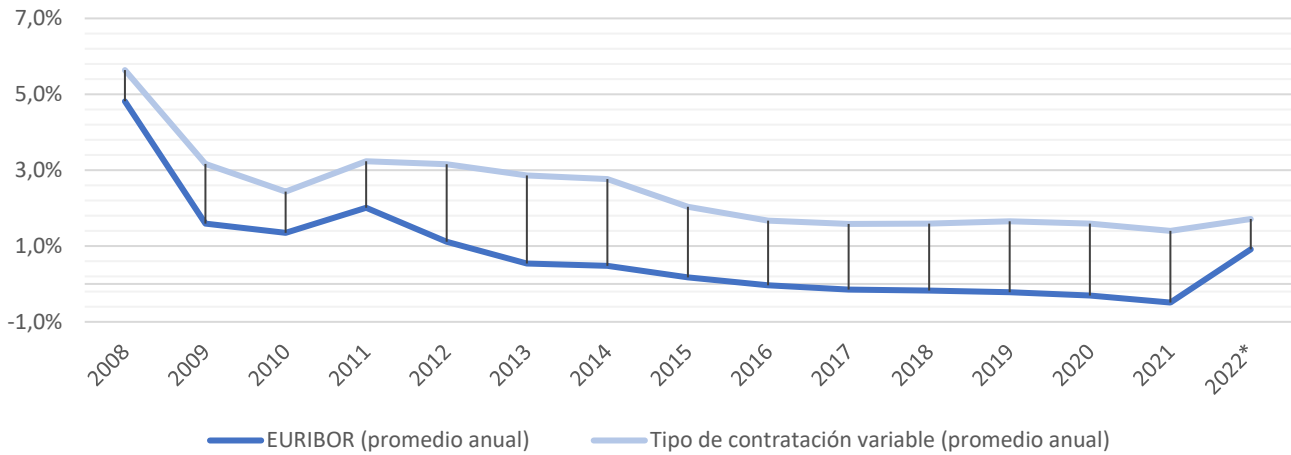
El progresivo incremento de los tipos de interés se está trasladando gradualmente a las condiciones de financiación de las nuevas contrataciones. En el tercer trimestre del año, según datos del Banco de España el tipo medio ponderado alcanzó el 2,016%, una tasa que se muestra en sintonía con un Euribor que en el promedio de dicho trimestre no superó el 1,5% , aunque es previsible que registre subidas adicionales teniendo en cuenta la evolución reciente del Euribor.

En cuanto al plazo medio de contratación de los nuevos préstamos hipotecarios, éste se ha mantenido razonablemente estable durante los últimos años, con una duración media de 24 años y 6 meses en el tercer trimestre de 2022.

Por su parte, el capital medio de financiación, que llevaba 6 trimestres consecutivos mostrando una evolución al alza, ha mostrado una ligera contracción en términos trimestrales en este tercer trimestre del año hasta situarse cerca de los 145.000 euros. Una dinámica que estaría en sintonía con la evolución reciente que han registrado los precios residenciales.

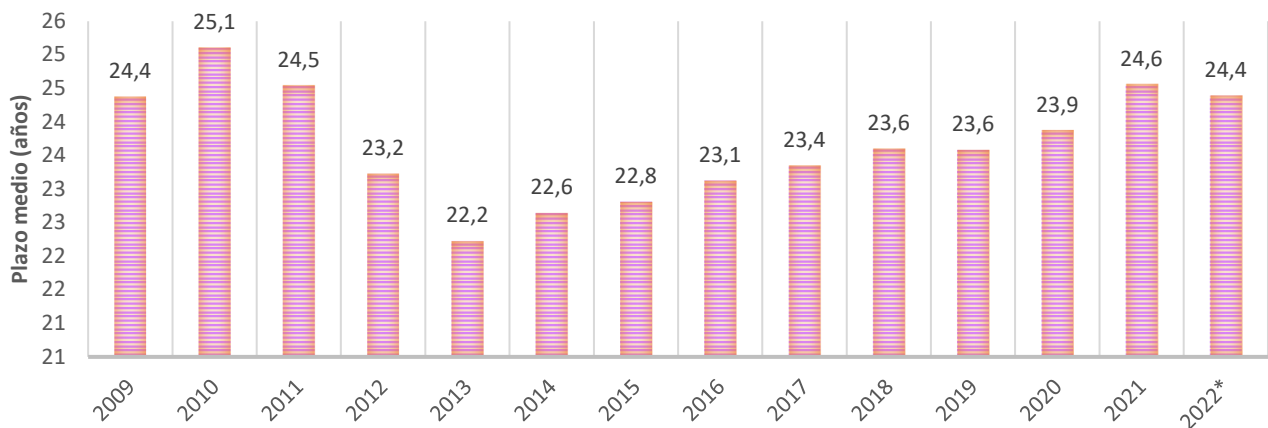
La combinación de estas tres variables que determinan la cuota hipotecaria ha comportado un ligero encarecimiento en la cuota media del tercer trimestre de 2022, con un importe mensual que asciende a los 625,3 euros frente a los 609,3 euros del trimestre previo. Algo más significativa es la diferencia con respecto a los 563,8 euros que de media supuso la cuota de los nuevos préstamos hipotecarios en el tercer trimestre de 2021, cuando las condiciones monetarias todavía se enmarcaban en un ciclo expansivo. Con todo, el incremento de la cuota no ha llevado asociado un deterioro en las métricas de acceso al crédito, que se mantienen en niveles razonables y dentro de los límites recomendados.

Evolución Euribor a 12m (Promedio anual)



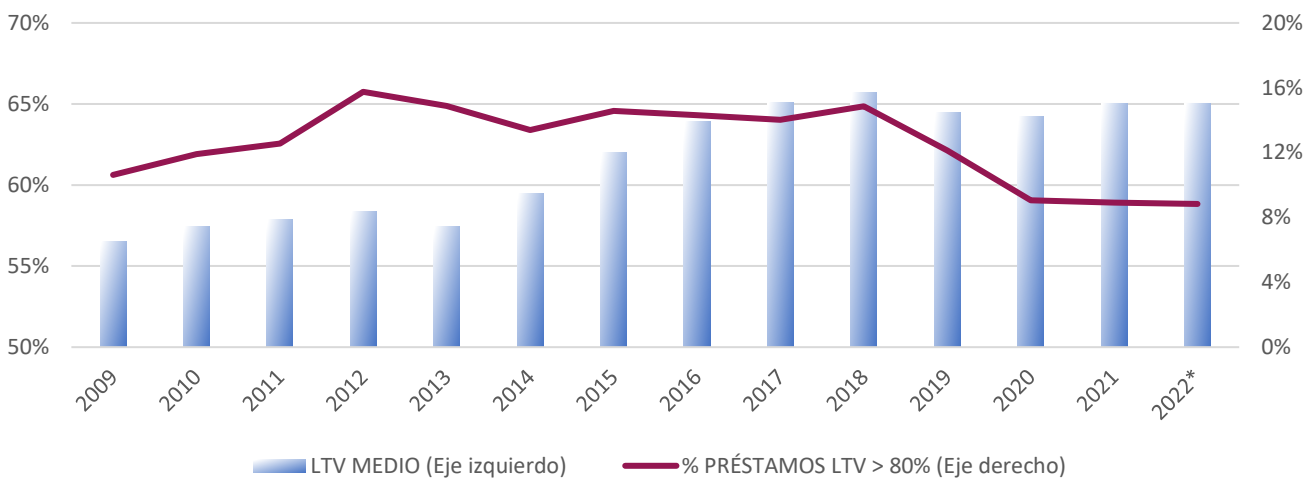
(*) promedio enero-octubre

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



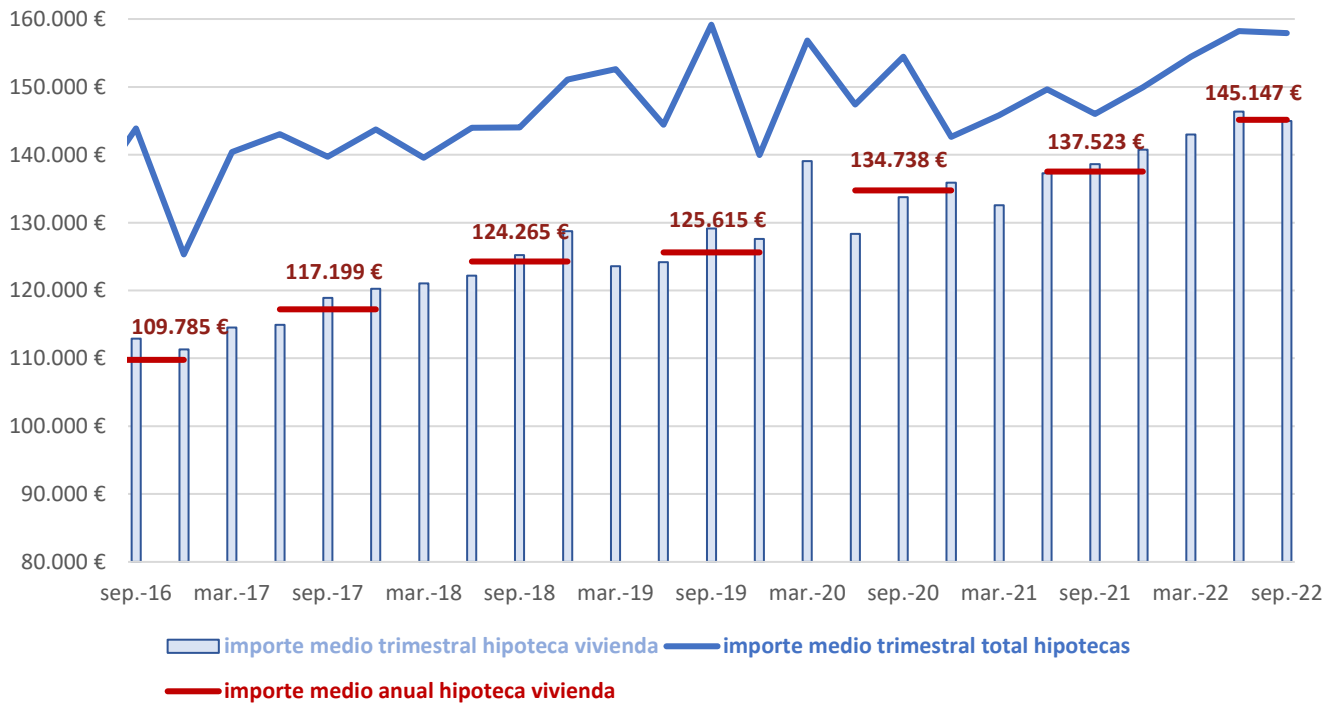
(*) promedio enero-septiembre

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

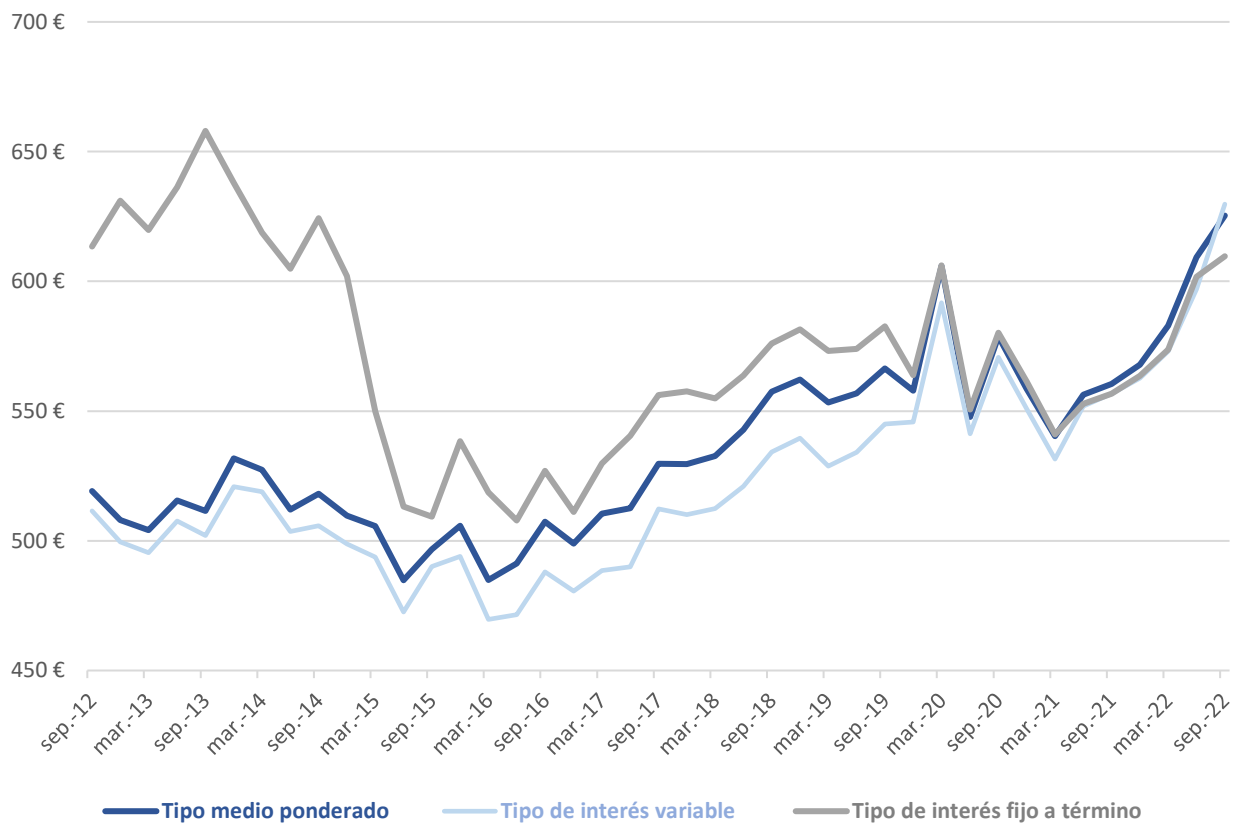


(*) promedio enero-septiembre

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

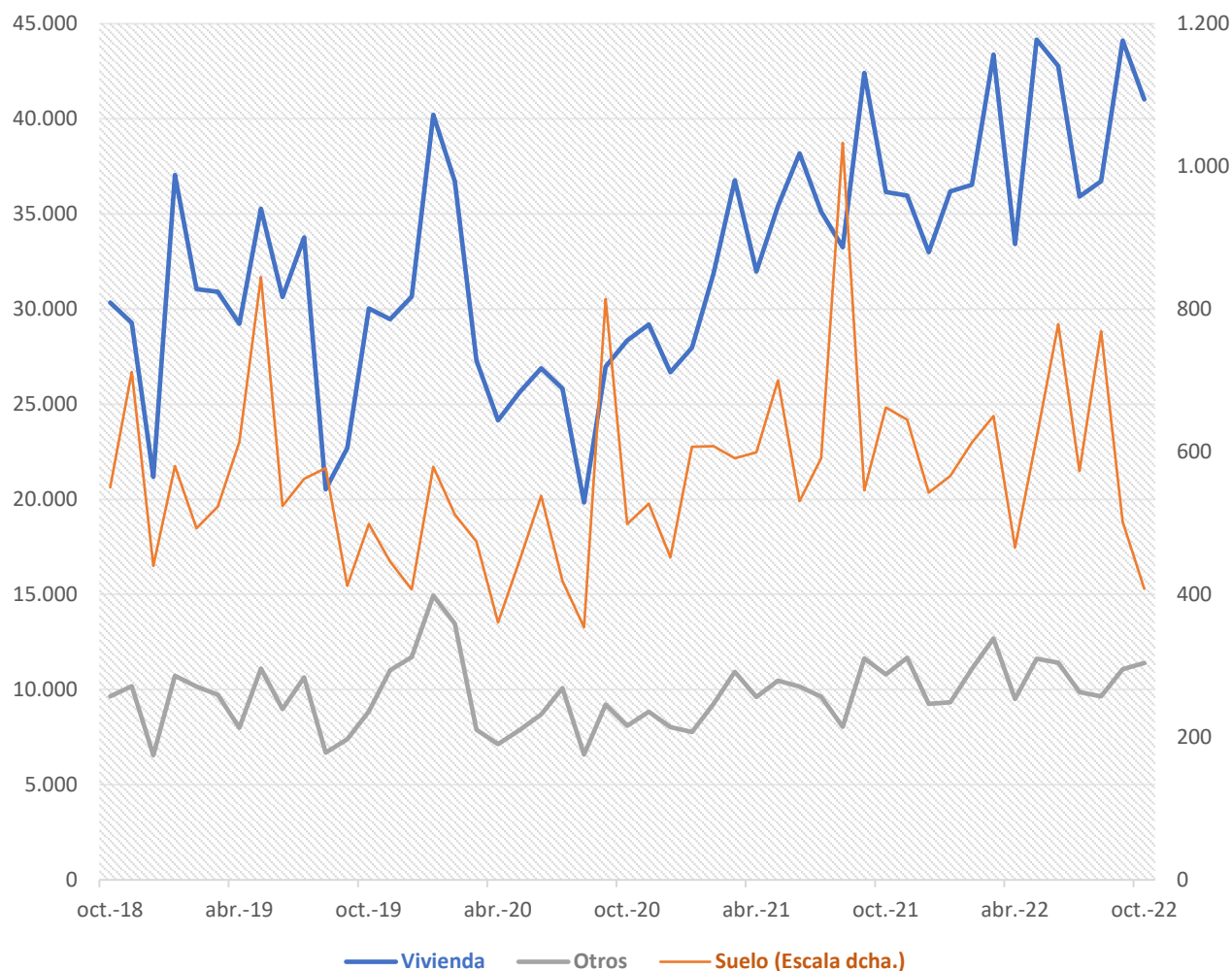
II.III. Nuevas hipotecas constituidas (total y vivienda)

(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
2018	481.848	69.483	+13,4 %	348.326	72%	43.285	62%	+18,1 %
2019	497.720	73.717	+6,1 %	361.291	73%	45.383	62%	+4,8 %
2020	466.580	70.055	-5,0 %	337.752	72%	45.508	65%	+0,3 %
2021	558.210	82.541	+17,8 %	418.058	75%	57.493	70%	+26,3 %
2021*	465.063	68.426	+15,5 %	349.104	75%	47.705	70%	+25,9 %
2022*	517.604	81.551	+19,2 %	394.235	76%	57.330	70%	+20,2 %
jun.-22	157.714	24.947	+18,2 %	120.355	76%	17.656	71%	+21,9 %
sep.-22	152.228	24.040	+13,2 %	116.758	77%	16.914	70%	+10,0 %

(*) acumulado enero-octubre

Número de hipotecas constituidas sobre fincas urbanas: evolución mensual



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

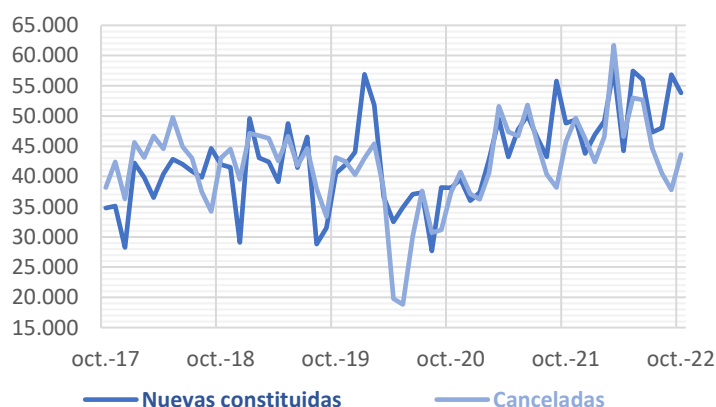
(Número y millones de euros)

PERIODO	TOTAL			BANCO				OTRAS ENTIDADES			
	Número	Importe	Tasa variac. anual	Número	Importe	CUOTA (%)	Tasa variac. anual	Número	Importe	CUOTA (%)	Tasa variac. anual
2019	497.720	73.717	+6,1 %	439.771	65.933	89%	+5,8 %	57.949	7.784	11%	+8,8 %
2020	466.580	70.055	-5,0 %	417.344	63.456	91%	-3,8 %	49.236	6.598	9%	-15,2 %
2021	558.210	82.541	+17,8 %	499.102	74.841	91%	+17,9 %	59.108	7.700	9%	+16,7 %
2021*	465.063	68.426	+15,5 %	415.380	61.948	91%	+15,4 %	49.683	6.478	9%	+16,8 %
2022*	517.604	81.551	+19,2 %	461.280	72.716	89%	+17,4 %	56.324	8.836	11%	+36,4 %
jun.-22	157.714	24.947	+18,2 %	140.632	22.213	89%	+16,8 %	17.082	2.734	11%	+31,7 %
sep.-22	152.228	24.040	+13,2 %	134.616	21.285	89%	+10,4 %	17.612	2.755	11%	+41,3 %

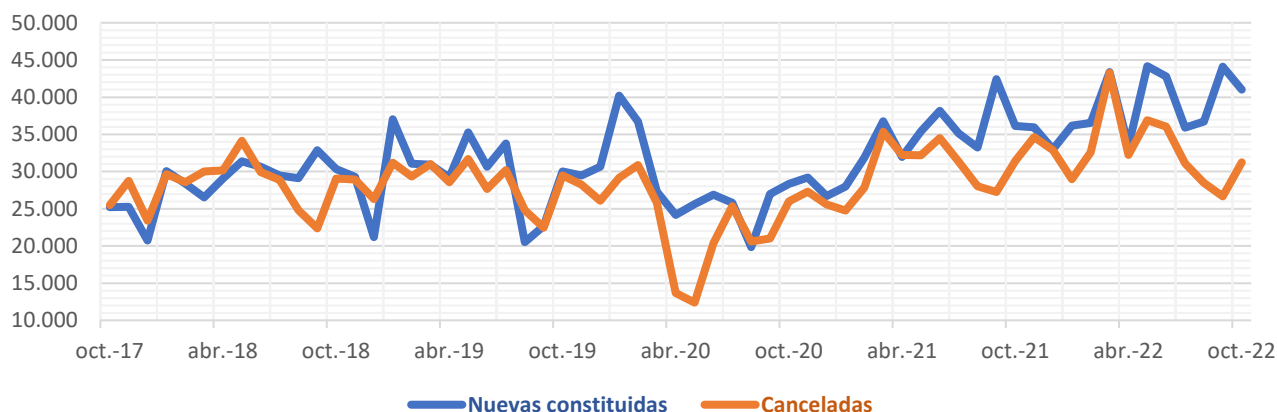
II.V. Hipotecas canceladas registralmente en el periodo de referencia

PERIODO	TOTAL	De los que sobre vivienda urbana	
	Número	Número	CUOTA (%)
2019	513.126	340.776	66%
2020	409.710	277.967	68%
2021	540.038	372.390	69%
2021*	444.143	304.887	69%
2022*	469.633	327.487	70%
jun.-22	152.237	105.223	69%
sep.-22	123.007	86.201	70%

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

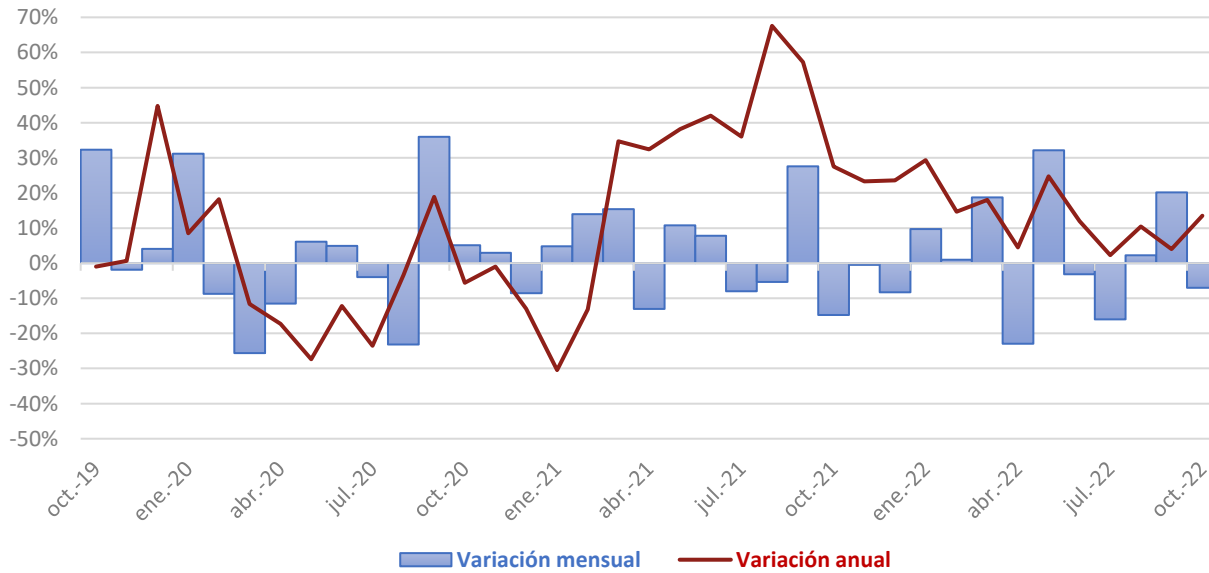


Número de hipotecas nuevas sobre vivienda vs. hipotecas canceladas: evolución mensual



(*) acumulado enero-octubre

Tasas de evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas



La financiación hipotecaria ha continuado incrementando su nivel de actividad a lo largo del tercer trimestre de 2022, pese a observarse señales tímidas de desaceleración en un contexto de expectativas a la baja en la actividad económica y encarecimiento de la financiación. En el tercer trimestre de 2022, se constituyeron 152.228 operaciones por valor de 24.040 millones de euros, lo que representó un incremento interanual de un 4,7% y de un 13,2%, respectivamente. Ambas tasas mantienen el avance, pero suavizan la fuerte expansión observada en los trimestres previos. Por contra, en términos trimestrales, ambas magnitudes (número de operaciones y volumen) registraron una contracción cercana al 3,5%, aunque conviene recordar que está comparando con un trimestre donde la financiación batió récord.

Atendiendo solo a las operaciones con fines de adquisición de vivienda, la más significativa por el peso que ocupa dentro del marco total de operaciones hipotecarias -con una cuota superior al 75%-, se observa una dinámica similar. En la cartera residencial, durante el tercer trimestre de 2022, se incorporaron cerca de 116.758 nuevas originaciones por importe de 16.914 millones de euros, lo que arroja una variación positiva anual de 5,4% y 10,0%, respectivamente, que al igual que vimos respecto a la actividad global, contrasta con las tasas de actividad de los trimestres previos. De igual forma, a nivel trimestral, ambas magnitudes acusaron una desaceleración frente a uno de los trimestres de mayor dinamismo.

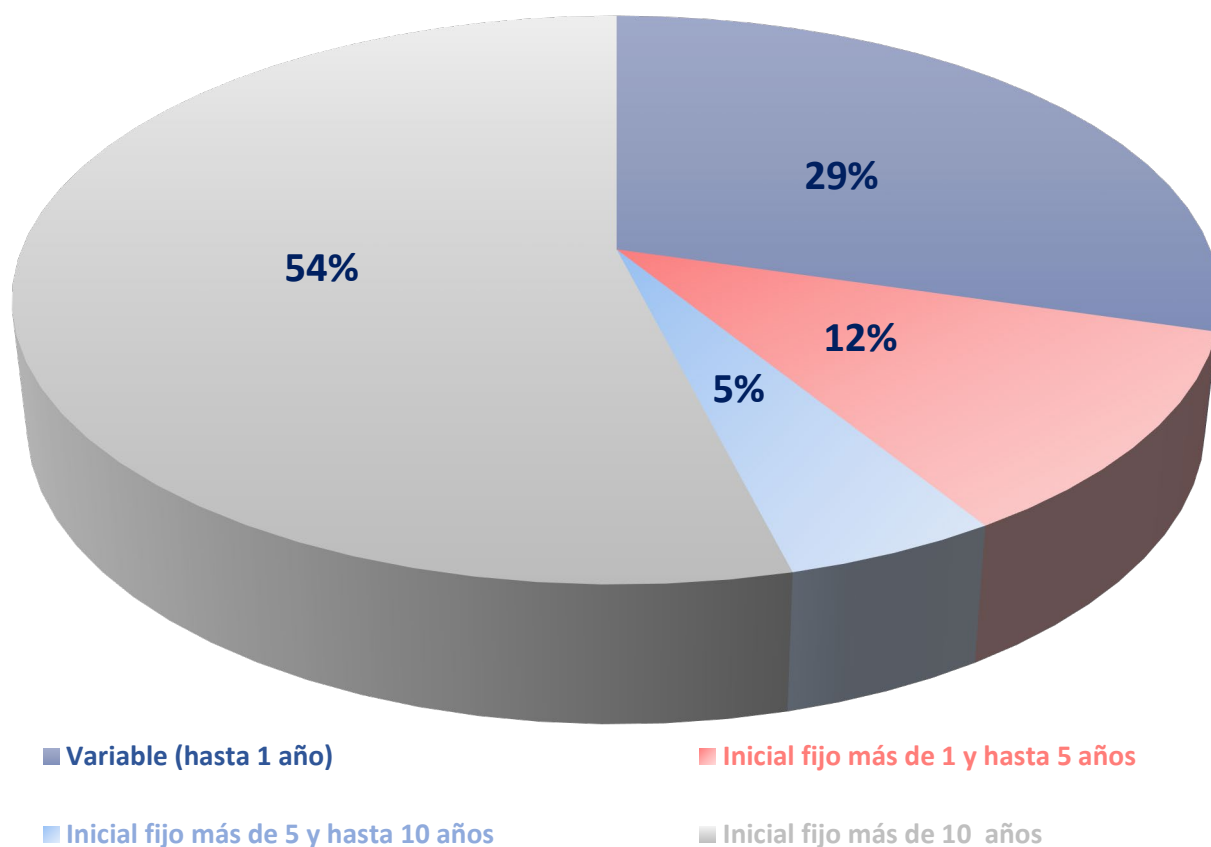
El balance en lo que llevamos de ejercicio es asimismo positivo. A falta de los dos últimos meses del año, el número de hipotecas sobre viviendas inscritas en los registros se sitúa por encima de las 394.000 operaciones (+13% con respecto al mismo periodo del año 2021) con un capital prácticamente igual que el formalizado en todo el año 2021 (57.330 millones de euros vs. 57.493 millones de euros). Es importante señalar, como se recordaba en la publicación anterior, que la fuente de esta estadística son las operaciones inscritas en los registros de la propiedad, lo que suele coincidir con operaciones cerradas uno, dos o incluso más meses antes, por lo que es posible que un eventual enfriamiento de la demanda tarde unos meses en reflejarse en este indicador. Además, el dinamismo que ha mostrado la actividad hasta ahora podría estar relacionado, al menos en una parte, con la premura de algunos de los agentes por cerrar operaciones que estuvieran en marcha ante la eventualidad de incrementos adicionales en los tipos de interés.

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

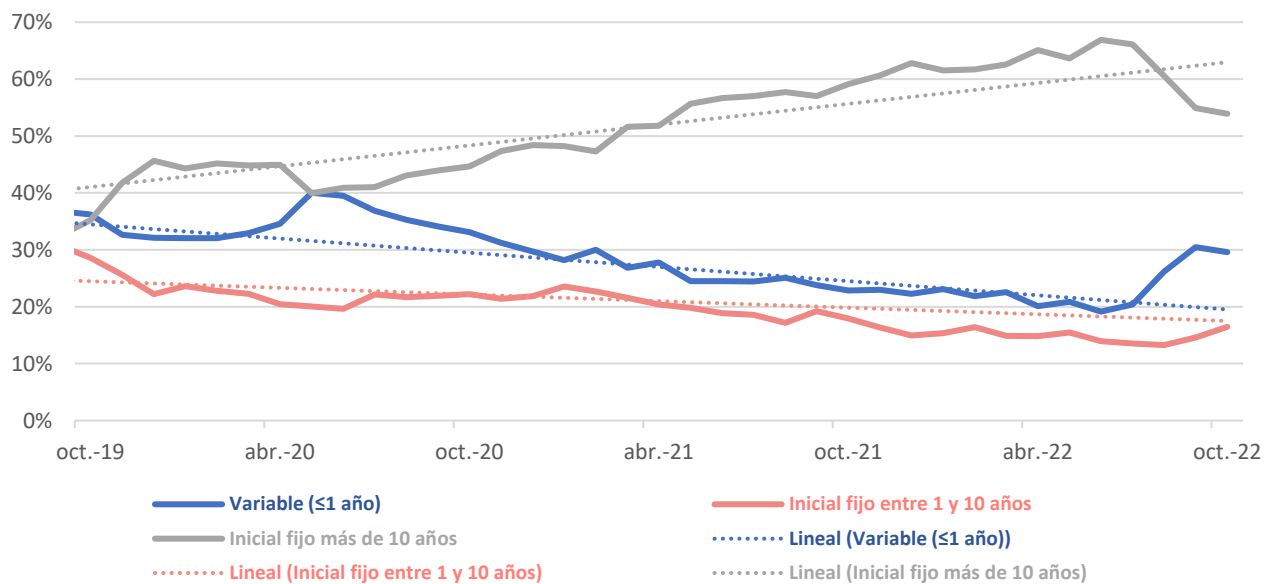
PERIODO	Variable (hasta 1 año)	Inicial fijo más de 1 y hasta 5 años	Inicial fijo más de 5 y hasta 10 años	Inicial fijo más de 10 años
2014	64,5%	32,9%	1,8%	0,8%
2015	62,9%	28,7%	2,8%	5,7%
2016	46,3%	23,9%	3,6%	26,2%
2017	42,4%	26,7%	4,2%	26,6%
2018	36,3%	28,2%	4,5%	31,1%
2019	35,5%	26,0%	4,1%	34,4%
2020	34,0%	18,7%	3,1%	44,2%
2021	25,1%	16,0%	3,2%	55,8%
2022*	23,0%	10,7%	4,1%	62,1%
jun.-22	19,1%	9,8%	4,1%	66,9%
jul.-22	20,4%	9,9%	3,6%	66,1%
ago.-22	26,2%	9,7%	3,5%	60,5%
sep.-22	30,5%	10,4%	4,2%	54,9%
oct.-22	29,6%	11,6%	4,9%	53,9%

(*) promedio enero-octubre

Peso de la cartera según tipo formalizado (octubre de 2022)



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



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

El nuevo ciclo de ajuste monetario ha traído consigo un punto de inflexión en la dinámica que durante más de un lustro mantuvieron los préstamos a interés fijo, los cuales fueron ganando gradualmente protagonismo en un contexto de tipos de interés en mínimos.

Ahora, en cambio, aunque una mayoría de los consumidores siguen decantándose por esta opción, su tendencia parece haber revertido en lo que podría entenderse como una traslación al mercado del riesgo de tipo de interés que en los últimos años han soportado mayormente las entidades de crédito. En particular, los préstamos cuyo tipo inicial de contratación permanece fijo por más de 10 años han pasado posiblemente de tocar techo en junio de 2022, con una cuota del 66,9%, a en tan solo unos meses, concretamente en octubre de 2022, representar el 53,9% de las nuevas contrataciones. En comparación con el promedio anual de este mismo ejercicio, esta modalidad ha perdido 8 puntos. Esta evolución negativa en la cuota de tipos fijos frente al total de préstamos hipotecarios contratados es posible que se mantenga en los próximos meses.

Por el contrario, destaca la tendencia ascendente que registran las operaciones a interés variable en el último periodo, que han pasado de suponer el 19,1% en junio de 2022 o el 23,0% en el promedio de año a situarse en octubre en el 29,6%. Un incremento de más de 10 puntos en tan solo cuatro meses que ha tenido como contrapartida las operaciones suscritas con un interés fijo a término.

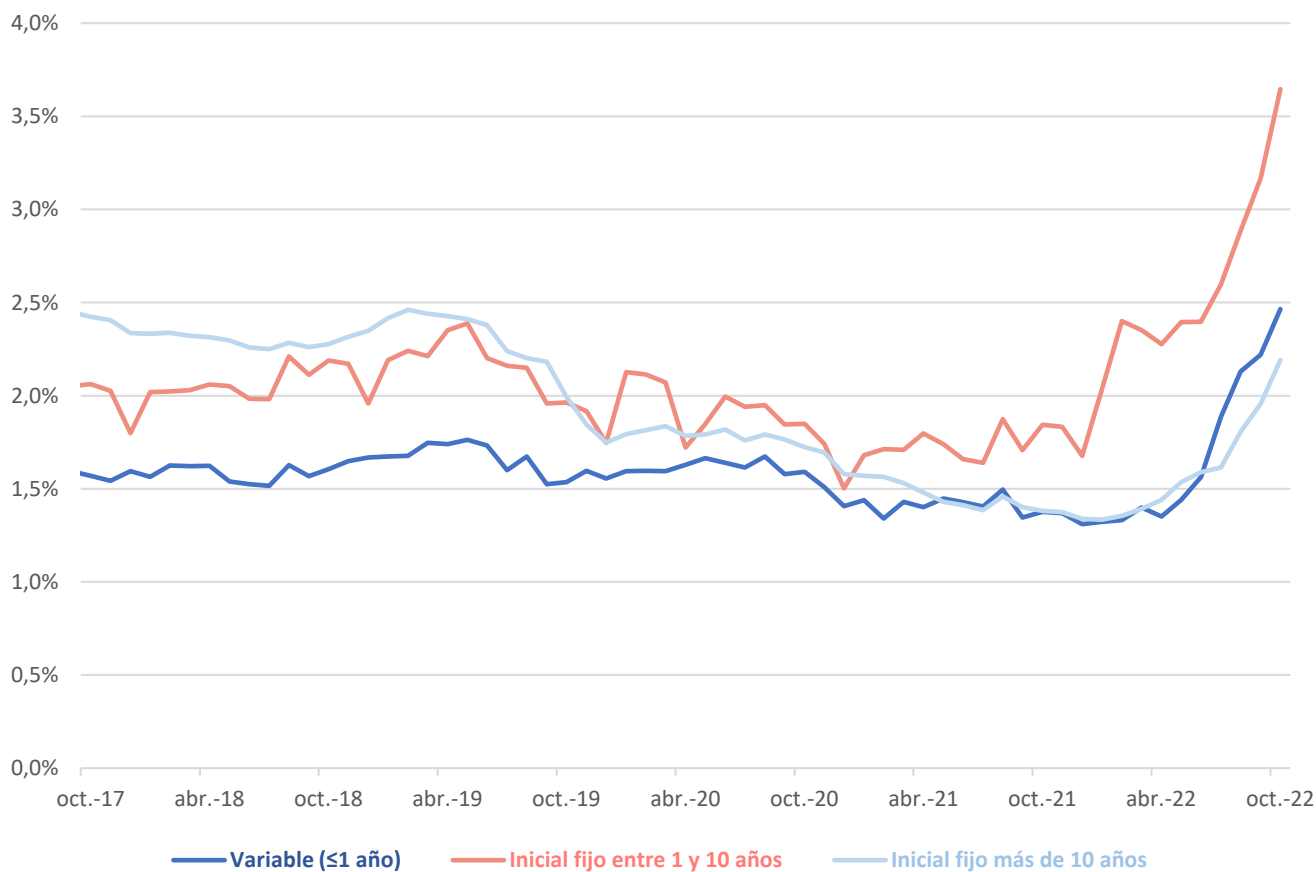
Por otro lado, los préstamos contratados con un periodo mixto de fijación del tipo, en los cuales el tipo de interés permanece fijo los primeros años de vigencia, coincidiendo precisamente con el periodo en el que más intereses devenga el préstamo, están adquiriendo un protagonismo algo más destacado en las contrataciones más recientes, aunque de escasa significación desde una perspectiva anual. En concreto, su cuota se situó en octubre en el 16,5% frente al 14,8% del promedio de 2022. Si tomamos como referencia los meses del verano, cuando esta modalidad concentraba el 13% de las nuevas contrataciones, el avance es ligeramente superior.

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
2014	2,96%	2,77%	3,28%	4,71%
2015	2,24%	2,04%	2,61%	2,80%
2016	2,01%	1,67%	2,30%	2,39%
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*	1,80%	1,71%	2,62%	1,62%
jun.-22	1,70%	1,56%	2,40%	1,96%
jul.-22	1,80%	1,89%	2,60%	2,04%
ago.-22	2,03%	2,13%	2,89%	2,11%
sep.-22	2,21%	2,22%	3,17%	2,15%
oct.-22	2,51%	2,47%	3,65%	2,39%

(*) promedio enero-octubre

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



II.VIII. Renegociaciones en el crédito a la vivienda

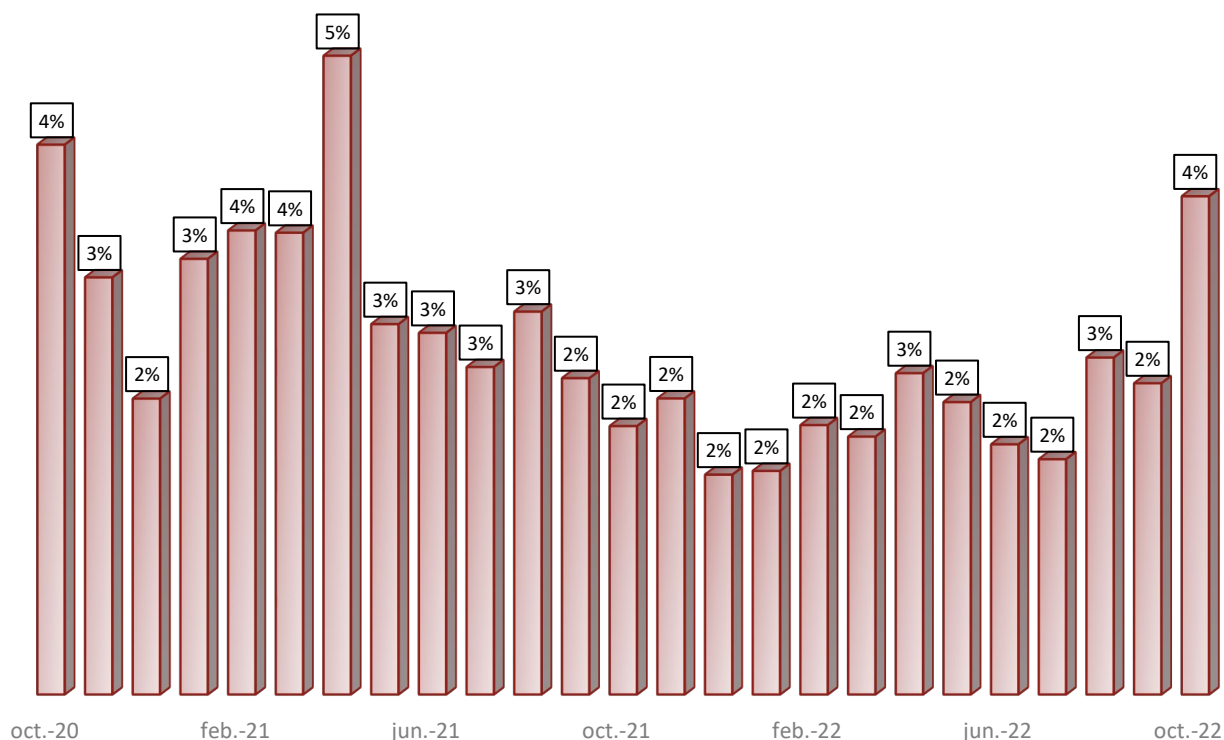
(Millones de euros)

PERIODO	Renegociaciones crédito a la vivienda (A)	Nuevas operaciones crédito vivienda ¹ (B)	(A)/(B)
2017	2.357 €	38.861 €	6,1%
2018	1.744 €	43.057 €	4,1%
2019	1.319 €	43.591 €	3,0%
2020	2.605 €	43.970 €	5,9%
2021	1.743 €	59.426 €	2,9%
2021*	1.522 €	39.230 €	3,9%
2022*	1.255 €	44.721 €	2,8%
jul.-22	120 €	6.527 €	1,8%
ago.-22	110 €	4.175 €	2,6%
sep.-22	118 €	4.849 €	2,4%
oct.-22	188 €	4.822 €	3,9%

¹ Las nuevas operaciones incluyen las renegociaciones

(*) acumulado enero-octubre

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



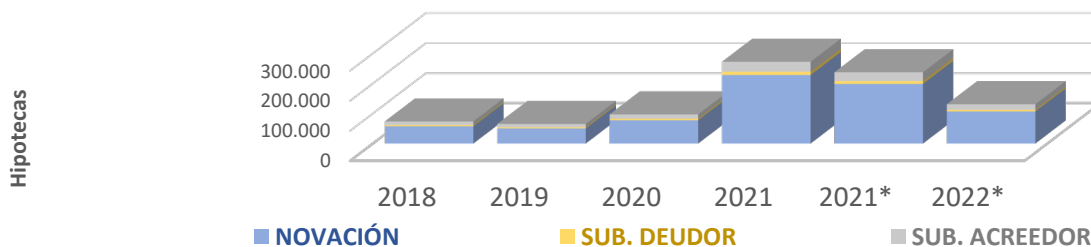
Las operaciones renegociadas se mantuvieron a lo largo del año en una horquilla que oscila entre el 2% y el 3%. En el último mes conocido (octubre de 2022), esta tasa se ha incrementado hasta el 4% en un contexto de ajuste de las condiciones de financiación.

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
2017	89.454	56.269	70.413	4.572	14.469	-34,8 %	-38,5 %	-35,9 %
2018	73.410	48.011	57.391	4.049	11.970	-18,5 %	-11,4 %	-17,3 %
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 %
2021*	237.053	180.868	198.529	9.310	29.214	+268,2 %	+170,8 %	+178,6 %
2022*	130.675	97.279	106.804	5.433	18.438	-46,2 %	-41,6 %	-36,9 %

(*) acumulado enero-octubre

Número total de cambios registrales en hipotecas



La modificación en las condiciones contractuales de los préstamos hipotecarios inscritas en los registros de la propiedad ha mantenido una tendencia descendente en lo que llevamos de año frente al año 2021, un ejercicio que estuvo marcado por unas condiciones de financiación extraordinariamente favorables y un fuerte apetito bancario.

Atendiendo a las cifras, en lo que llevamos de año se ha inscrito un volumen total de 130.975 préstamos hipotecarios con cambios, algo menos de la mitad que los inscritos en todo el ejercicio 2021 a falta de conocer los datos de los dos últimos meses de este año, que presumiblemente mantendrán el balance negativo.

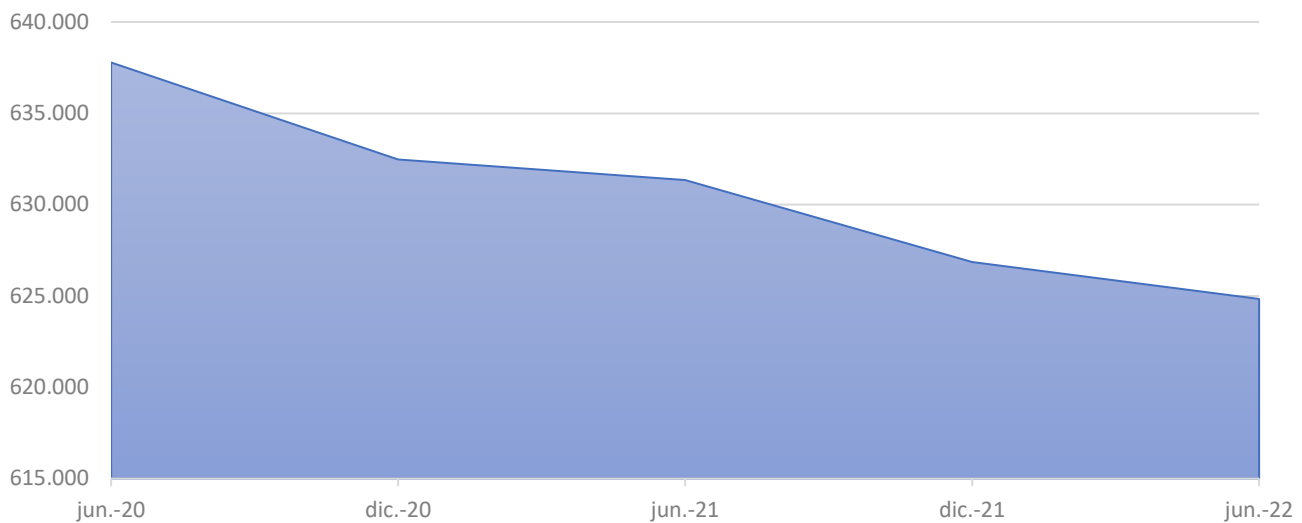
Dentro de este volumen, las novaciones constituyen el grueso con 106.804 operaciones, un 46% menos que en relación con el volumen de los primeros 10 meses del año anterior. Le siguen las operaciones fruto de la subrogación en el préstamo de una nueva entidad acreedora distinta a la primitiva, que sumaron 18.438 operaciones tras registrar una disminución del 42% con respecto al ejercicio del año previo. En último lugar, con 5.433 inscripciones, se sitúan las operaciones en las cuales se sustituye al deudor original de la obligación por un nuevo prestatario (casuística aplicable en los casos de venta del inmueble), una dinámica que las extraordinarias condiciones de financiación de los últimos tiempos no han favorecido, al contar en muchos casos el nuevo prestatario con condiciones de financiación más favorables que las de origen.

En virtud del Real Decreto-ley 19/2022 por el que se aprueban varias medidas de protección a familias afectadas por la normalización de los tipos de interés, es posible que esta estadística sume nuevas operaciones de carácter extraordinario, por cuanto este acuerdo, que entra en vigor en 2023 y al que se han adherido voluntariamente ya una amplia mayoría de entidades, contempla la modificación de algunos de los términos del contrato de préstamo mediante ampliaciones de plazo y carencias de capital con reducción en el tipo de interés. Entre las iniciativas aprobadas, se incluyen otras de carácter general orientadas a reducir la compensación por conversión del préstamo de tipo variable a tipo fijo, incluida la suspensión de esta tasa de compensación durante todo el año 2023 junto con la de la comisión por reembolso anticipado en los préstamos a tipo variable. Las modificaciones objeto de este acuerdo, pueden requerir una nueva inscripción registral para no perjudicar la garantía, por lo que el volumen de novaciones y/o modificaciones hipotecarias es posible que se vea incrementado de forma importante en los próximos meses.

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

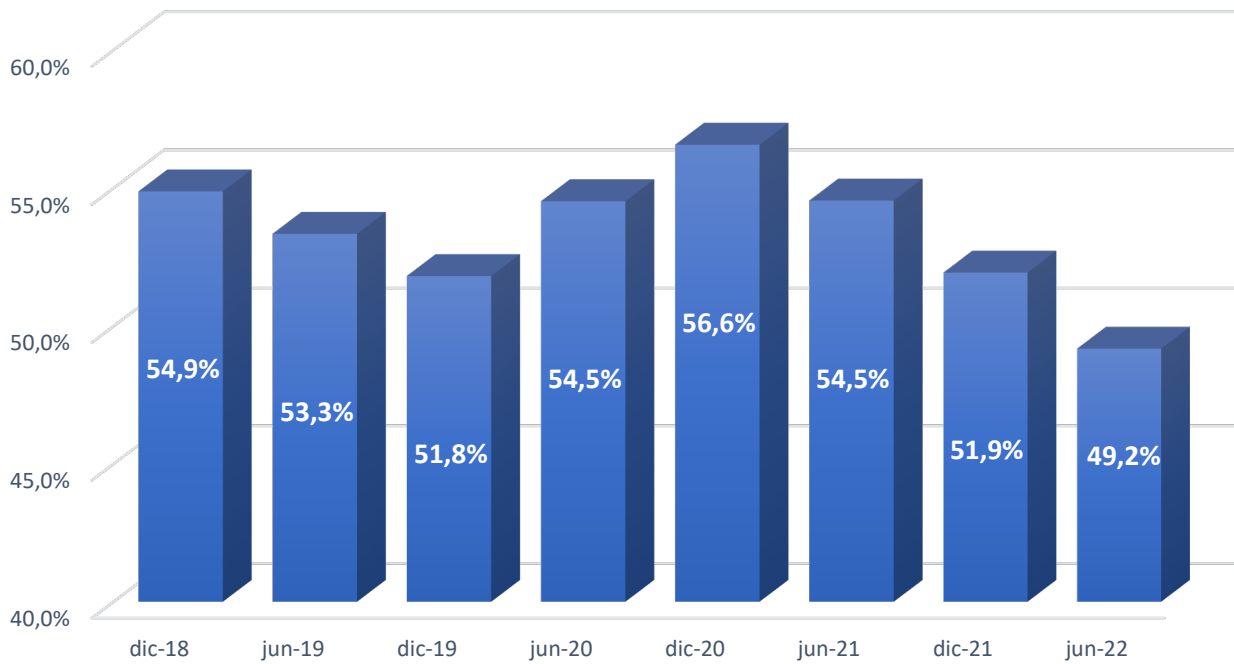
Crédito hipotecario en el balance de las entidades de crédito


II.XI. Detalle saldo vivo crédito hipotecario por actividades

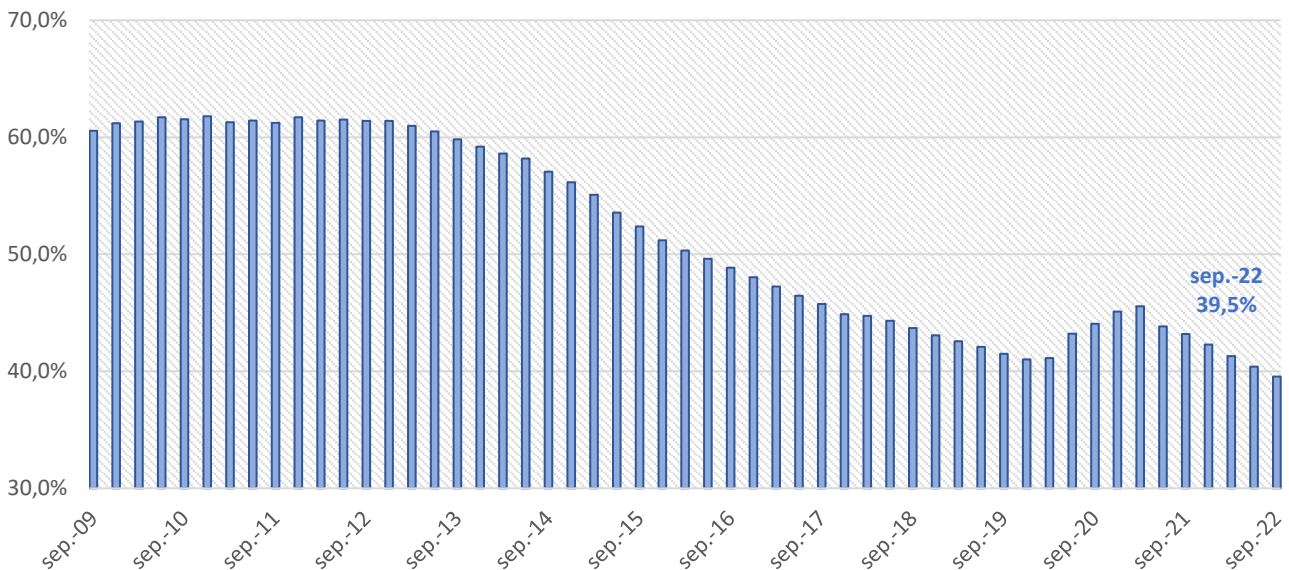
(Millones de euros)

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.-20	637.780	501.496	79%	472.837	74%	28.659
dic.-20	632.475	499.564	79%	472.058	75%	27.506
jun.-21	631.345	502.364	80%	475.464	75%	26.900
dic.-21	626.847	500.104	80%	477.419	76%	22.684
jun.-22	624.833	503.075	81%	481.139	77%	21.936

Peso crédito hipotecario sobre el PIB



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



El crédito hipotecario declarado por las entidades de depósito mantiene una tendencia de suave desaceleración. A junio de 2022 (último dato disponible) el saldo de la cartera, que ascendió a 624.833 millones de euros, se situó un 1% por debajo del nivel del año previo cuando registraba un saldo de 631.345 millones.

Esta magnitud si se relaciona con el PIB muestra el proceso de desapalacamiento en el que lleva inmerso el sector privado desde hace años, cuya deuda en el último año se ha reducido 5 puntos porcentuales hasta suponer el 49,2%.

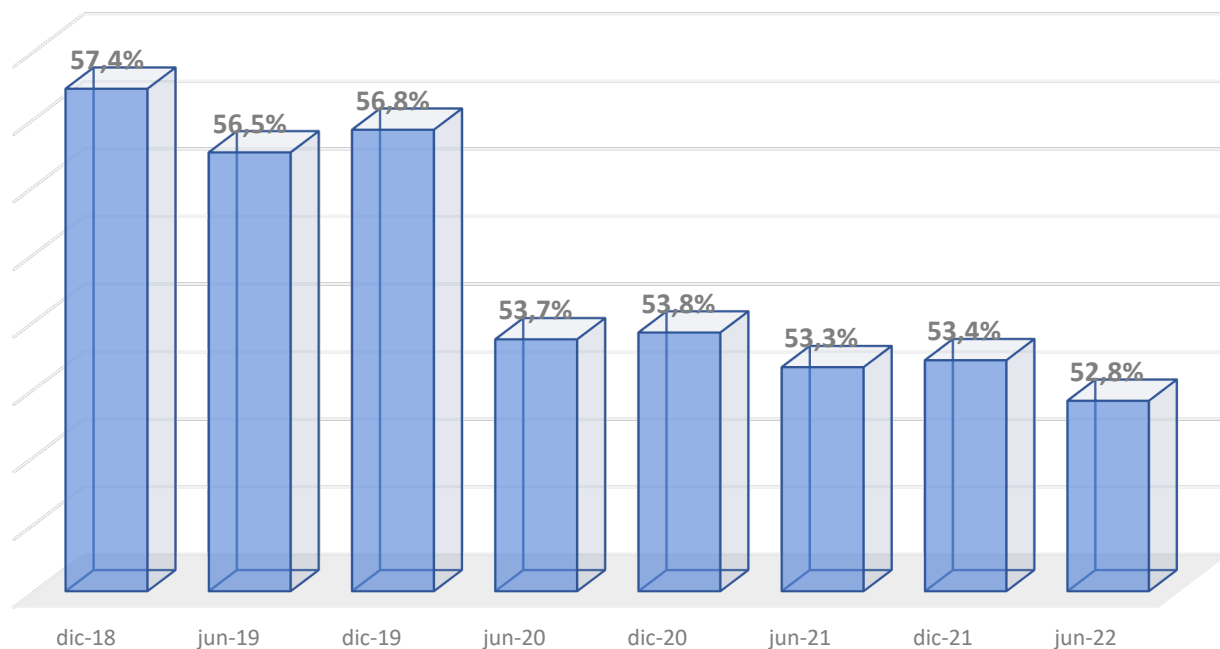
II.XII. Saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente (SPR/OSR). Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	Variación interanual (T ₁₂)	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	ICO ¹	
2018	1.208.318 €	-3,6 %	1.150.231 €	6.887 €	51.200 €
2019	1.193.527 €	-1,2 %	1.135.590 €	6.979 €	50.958 €
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 €
mar.-22	1.214.017 €	-0,3 %	1.164.183 €	7.739 €	42.096 €
jun.-22	1.234.560 €	+0,2 %	1.182.955 €	7.633 €	43.972 €
sep.-22	1.223.502 €	+0,8 %	1.172.369 €	7.438 €	43.695 €

¹ Instituto de Crédito Oficial

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



El saldo vivo del crédito concedido al sector privado residente, que se situó en 1.223.502 millones de euros en el tercer trimestre de 2022, registró en términos nominales una variación interanual positiva del 0,8%, pese a anotarse en términos trimestrales un descenso del -0,9%.

En el último año se ha prolongado la reducción del volumen de crédito en relación con el volumen de depósitos en un contexto en el que los depósitos mantienen su avance dentro del entorno de incertidumbre actual. La ratio que relaciona ambas magnitudes (LTD) se situó en el 86,8% en el tercer trimestre de 2022 frente al 89,6% observado en el mismo espacio temporal del año 2021.

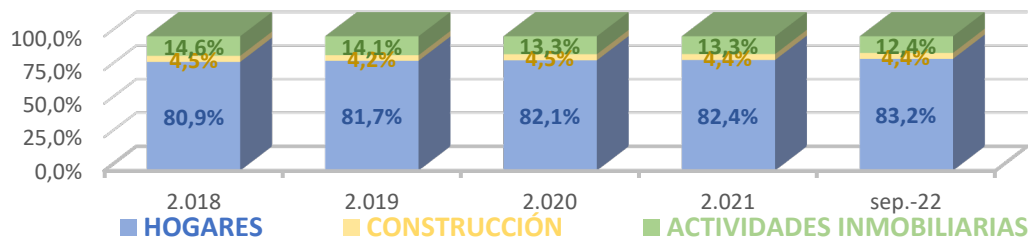
II.XIII. Crédito inmobiliario total. Negocios en España

(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)
2018	641.188	-3,8 %	518.737	-0,6 %	29.079	-16,0 %	93.372	-15,1 %
2019	625.030	-2,5 %	510.868	-1,5 %	26.013	-10,5 %	88.149	-5,6 %
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 %
mar.-22	615.426	+0,2 %	511.542	+1,4 %	27.177	-1,8 %	76.707	-5,9 %
jun.-22	615.308	-0,2 %	513.222	+1,2 %	26.678	-3,3 %	75.409	-7,7 %
sep.-22	616.534	+0,1 %	512.794	+1,0 %	27.375	-0,2 %	76.365	-5,1 %

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

Composición del crédito inmobiliario



El volumen de crédito inmobiliario presentó un ligero aumento de 0,1% en los últimos 12 meses frente al descenso interanual del 0,2% registrado en el segundo trimestre de 2022. Su saldo se situó en 616.534 millones de euros, constituyendo el grueso de la financiación el crédito destinado a la adquisición y rehabilitación de vivienda.

Desde una perspectiva anual, se observa que el segmento de particulares (adquisición más rehabilitación vivienda) ha contribuido de forma notable al crecimiento del saldo de la cartera global, pues experimentó un aumento de un 1,0% en términos interanuales. Por contra, el segmento de la construcción se mantuvo prácticamente sin variación (-0,2%) y el de las actividades inmobiliarias continuó descendiendo, si bien de forma más suave (-5,1%) que en relación con los trimestres previos.

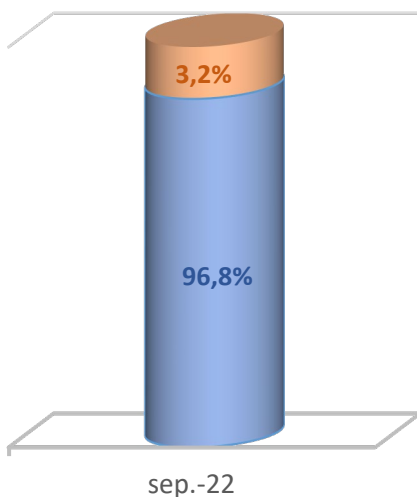
No obstante, merece una especial atención la comparativa en términos trimestrales, pues los patrones reflejados anteriormente se invierten. La cartera del crédito a los hogares, cuyo saldo de 512.794 millones de euros representa el 83,2% de la cartera inmobiliaria, cayó en términos netos un -0,1% en los últimos tres meses. Por el contrario, la financiación al sector de la construcción, de menor relevancia en valores absolutos, se incrementó un 2,6% trimestral hasta suponer 27.375 millones de euros, en paralelo con la evolución del saldo de las actividades inmobiliarias que se situó un 1,3% por encima del registro del trimestre anterior. Este último segmento de crédito cuenta con un volumen en vigor que, siendo relevante, con 76.365 millones de euros a septiembre de 2022, da cuenta de la intensa actividad de gestión llevada a cabo por las entidades para reestructurar sus balances, así como, de la actitud preventiva y prudente manifestada por las mismas desde la última crisis. En el último año se han dado de baja en términos netos más de 4.000 millones euros y con respecto al momento más crítico de la crisis inmobiliaria cerca 250.000 millones. Es posible también que la disminución del saldo de actividades inmobiliarias esté motivada, en cierta medida, por las transacciones de activos inmobiliarios entre diversos operadores, no todas ellas cubiertas con financiación de tipo hipotecario. Además, hay que recordar que la financiación de estas actividades utiliza plazos de amortización y retorno claramente inferiores a la financiación hipotecaria en general.

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	
2018	518.737 €	-0,6 %	500.825 €	494.459 €	17.912 €
2019	510.868 €	-1,5 %	493.568 €	487.561 €	17.301 €
2020	504.215 €	-1,3 %	487.855 €	481.913 €	16.360 €
2021	510.176 €	+1,2 %	493.146 €	487.146 €	17.030 €
mar.-22	511.542 €	+1,4 %	494.854 €	488.767 €	16.687 €
jun.-22	513.222 €	+1,2 %	496.515 €	490.671 €	16.707 €
sep.-22	512.794 €	+1,0 %	496.187 €	490.356 €	16.606 €

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.



■ REHABILITACIÓN

■ ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

El saldo vivo del crédito otorgado a familias mantuvo la senda de crecimiento que viene registrando de forma interrumpida desde mediados de año 2021, sostenido en gran parte por la evolución del crédito a la vivienda, el más significativo dentro de esta cartera. La cartera en su totalidad registró una variación interanual positiva de +0,9% hasta situar el saldo en 646.162 millones de euros

Por segmentos, el crédito a la vivienda mostró una idéntica tasa de crecimiento (+0,9%) que la cartera que engloba al total de hogares, situándose el saldo vivo en 496.187 millones de euros. En términos trimestrales, estas exposiciones de crédito han experimentado un retroceso prácticamente testimonial (-0,1%), pero que podría servir de indicador adelantado de la evolución que marcará el curso de los próximos trimestres ahora que el flujo de nuevas entradas de créditos podría desacelerarse como consecuencia de un entorno económico más incierto.

De igual forma, el importe de la cartera del crédito a la rehabilitación de viviendas, que asciende a 16.606 millones de euros, ha mantenido en términos interanuales la evolución positiva que registra desde finales del año 2021, con una tasa de incremento interanual que se concreta en el 4,5% en este último trimestre conocido. En cambio, en relación con el trimestre anterior se ha anotado una caída de un 0,6%.

Por su parte, el crédito destinado a la adquisición de bienes de consumo ha registrado una variación interanual positiva del 1,4%, en contraste con la variación negativa del trimestre anterior. En general, esta cartera es la que ha exhibido un mayor crecimiento desde la crisis financiera, situándose en niveles similares a los observados en el periodo previo a dicha crisis.

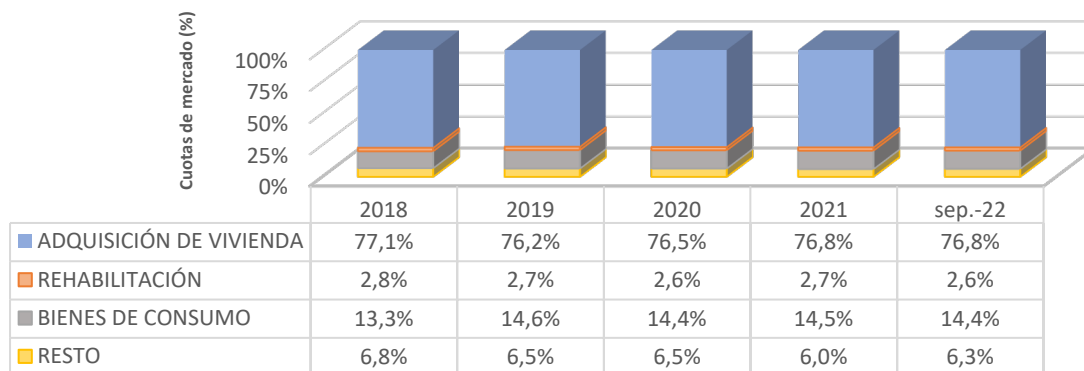
II.XV. Otros créditos a hogares. Negocios en España

(Millones de euros)

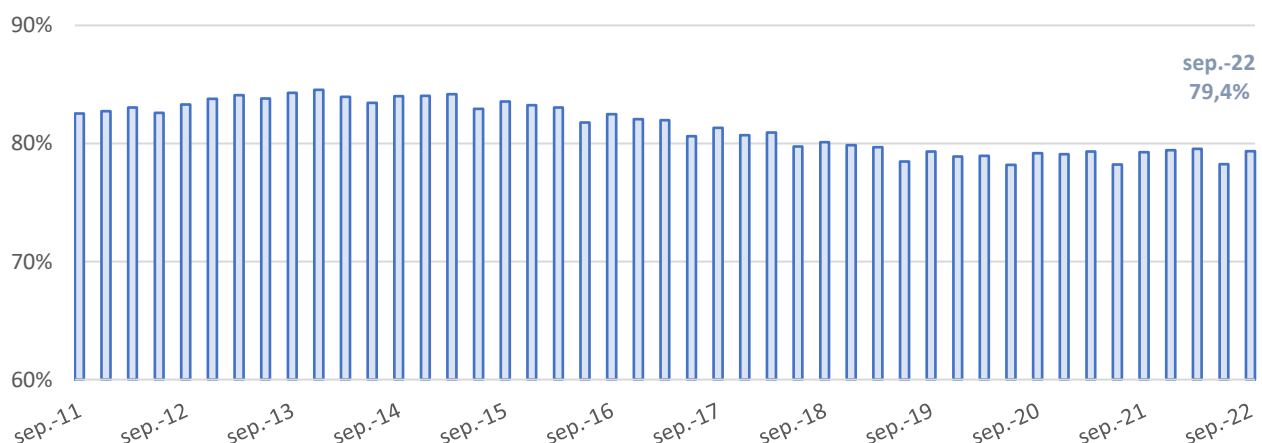
PERIODO	DETALLE FINANCIACIÓN A HOGARES							
	TOTAL (1=3+5+6+8)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA (2)	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (3)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA ¹ (4)	REHABILITACIÓN (5)	BIENES DE CONSUMO (6)	BIENES DE CONSUMO DURADERO (7)	RESTO ² (8)
2018	649.564 €	526.555 €	500.825 €	494.459 €	17.912 €	86.668 €	50.443 €	44.159 €
2019	647.479 €	518.004 €	493.568 €	487.561 €	17.301 €	94.279 €	55.843 €	42.331 €
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 €
mar.-22	642.989 €	511.204 €	494.854 €	488.767 €	16.687 €	90.008 €	58.548 €	41.439 €
jun.-22	655.937 €	512.687 €	496.515 €	490.671 €	16.707 €	91.375 €	59.571 €	51.340 €
sep.-22	646.162 €	512.014 €	496.187 €	490.356 €	16.606 €	92.889 €	59.595 €	40.480 €

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

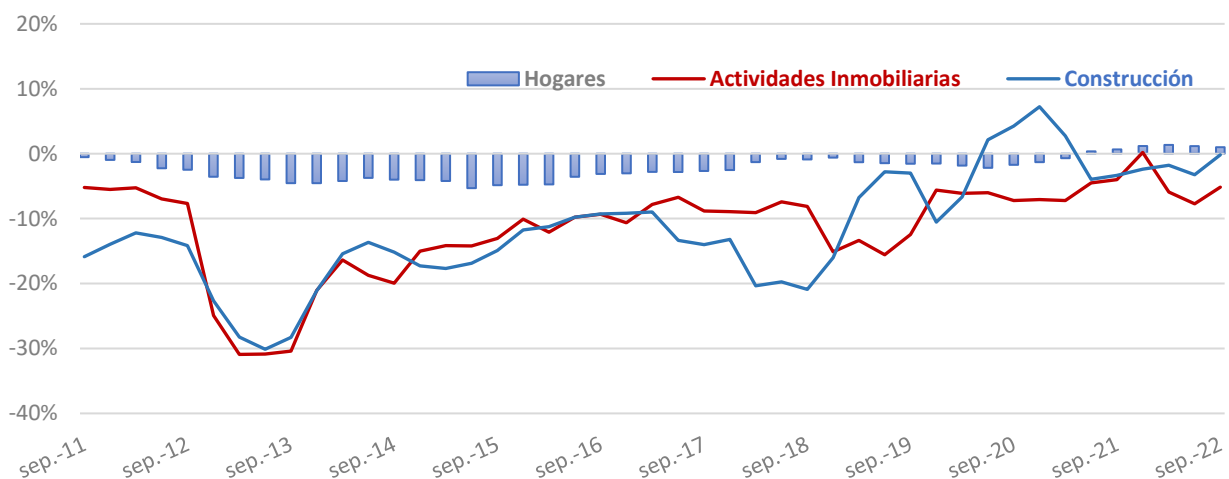
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ENTIDADES DE CREDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2018	93.372 €	-15,1 %	92.778 €	174 €	420 €
2019	88.149 €	-5,6 %	87.211 €	159 €	779 €
2020	81.943 €	-7,0 %	81.359 €	152 €	433 €
2021	82.101 €	+0,2 %	81.586 €	123 €	392 €
mar.-22	76.707 €	-5,9 %	76.194 €	120 €	393 €
jun.-22	75.409 €	-7,7 %	74.822 €	149 €	437 €
sep.-22	76.365 €	-5,1 %	75.731 €	205 €	430 €

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	
2018	29.079 €	-16,0 %	27.386 €	735 €	959 €
2019	26.013 €	-10,5 %	24.304 €	537 €	1.172 €
2020	27.895 €	+7,2 %	26.275 €	570 €	1.050 €
2021	27.235 €	-2,4 %	25.603 €	487 €	1.145 €
mar.-22	27.177 €	-1,8 %	25.645 €	462 €	1.070 €
jun.-22	26.678 €	-3,3 %	25.092 €	458 €	1.127 €
sep.-22	27.375 €	-0,2 %	25.579 €	454 €	1.342 €

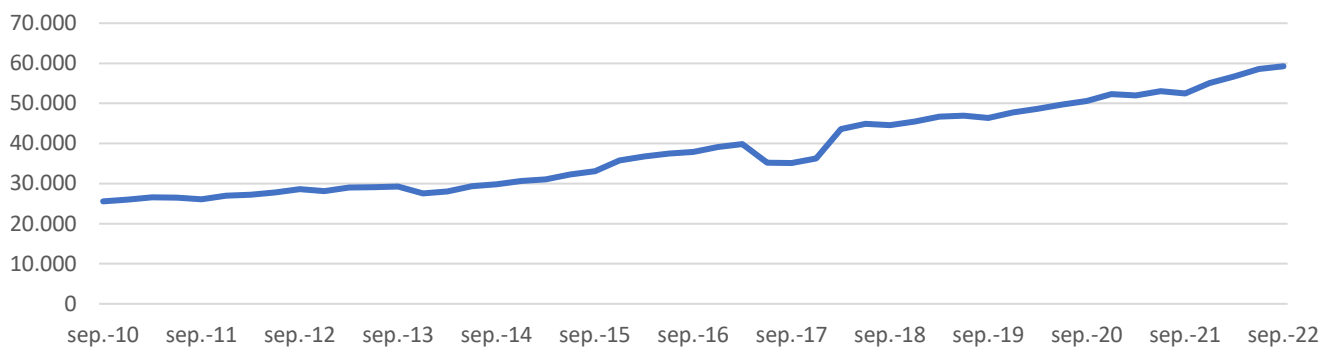
Tasas de variación interanual en el crédito inmobiliario


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

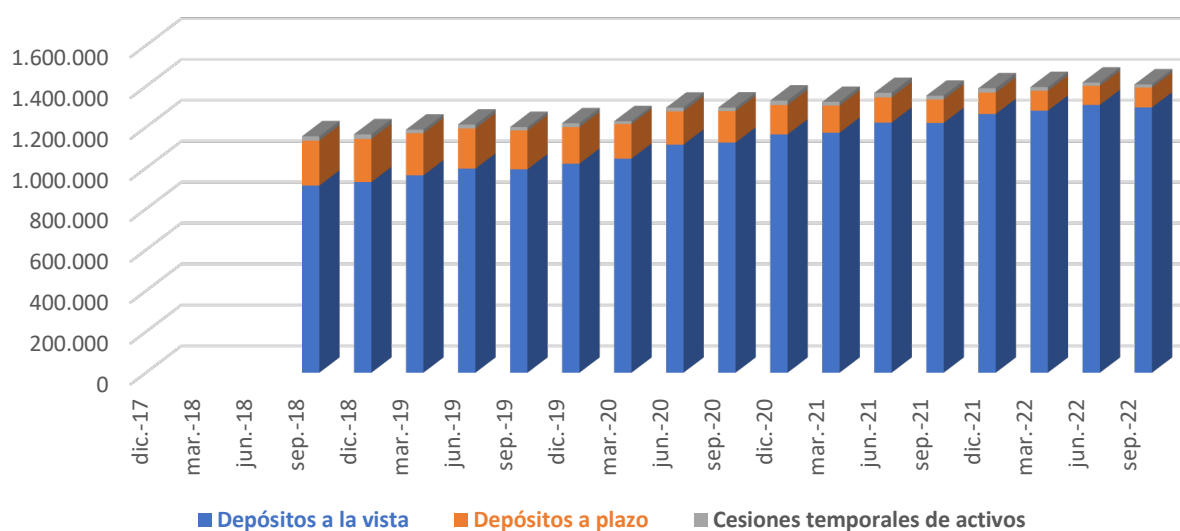
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL NACIONAL		SPR			AAPP		
	Importe	T ₁₂	Importe	T ₁₂	Peso SPR/Total nacional	Importe	T ₁₂	Peso AAPP/Total nacional
2018	1.235.892 €	+2,3 %	1.165.030 €	+1,6 %	94%	70.862 €	+16,3 %	6%
2019	1.287.798 €	+4,2 %	1.218.981 €	+4,6 %	95%	68.817 €	-2,9 %	5%
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%
mar.-22	1.484.065 €	+6,2 %	1.396.178 €	+5,5 %	94%	87.887 €	+18,7 %	6%
jun.-22	1.516.837 €	+4,4 %	1.418.362 €	+3,7 %	94%	98.475 €	+15,9 %	6%
sep.-22	1.501.354 €	+3,8 %	1.409.183 €	+4,1 %	94%	92.171 €	-0,3 %	6%

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



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



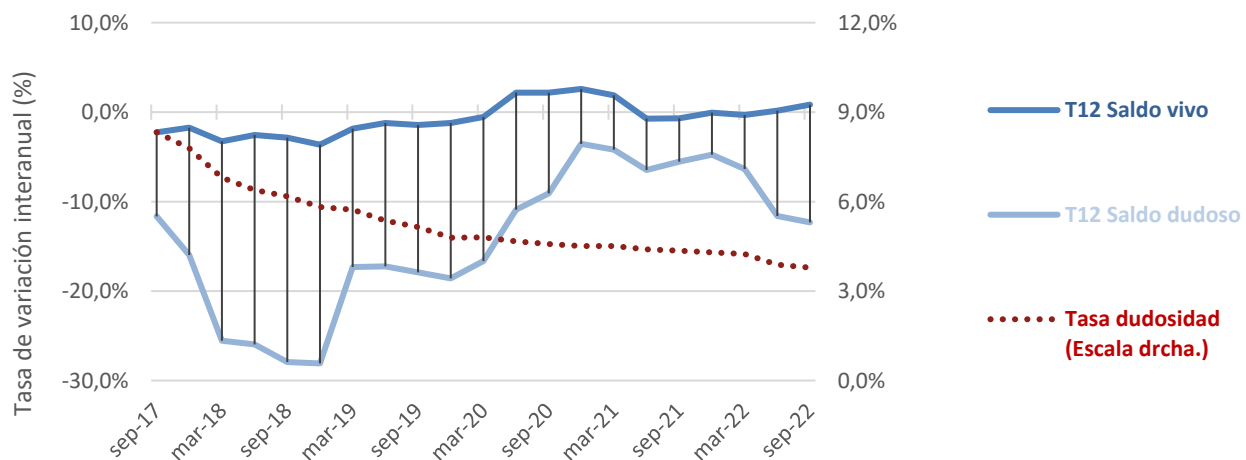
III. INDICADORES DE DUDOSIDAD

III.1. Detalle dudosidad 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		
2018	1.208.318 €	70.255 €	5,8%	5,8%	6,1%	5,2%
2019	1.193.527 €	57.192 €	4,8%	4,8%	3,9%	5,1%
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%
mar.-22	1.214.017 €	51.485 €	4,2%	4,1%	2,8%	7,1%
jun.-22	1.234.560 €	47.916 €	3,9%	3,8%	2,7%	6,2%
sep.-22	1.223.502 €	46.325 €	3,8%	3,7%	2,6%	6,3%

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



Los niveles de dudosidad mantuvieron una evolución favorable prácticamente en todos los segmentos del crédito pese al deterioro de las perspectivas económicas y la progresiva merma que está comportando la inflación y el encarecimiento de los costes financieros en la renta disponible de los hogares.

A nivel agregado, el saldo dudoso del sector privado residente presentó una disminución de un -12% interanual hasta los 46.325 millones de euros. Esta tasa de variación junto con la del trimestre inmediatamente anterior, también de doble dígito, constituye una de las tasas de descenso más elevadas desde que irrumpiera la pandemia, lo que pone de manifiesto el grado de intensidad en el avance del saneamiento de los balances de las entidades.

Como resultado, la ratio de dudosos mejoró tanto en término anuales como trimestrales, desde el 4,4% observado en el tercer trimestre de 2021 o el 3,9% del segundo trimestre de 2022 hasta el 3,8% registrado en el tercer trimestre de 2022.

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

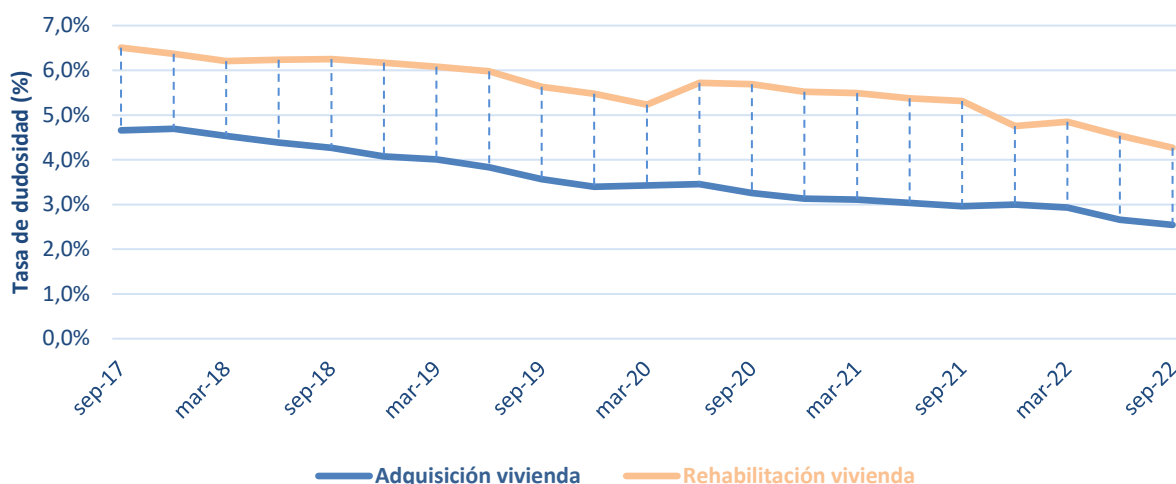
(Millones de euros)

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
		DEL QUE DUDOSOS	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC	
			Entidades de crédito	Resto ent. crédito		
2018	500.825 €	20.412 €	4,1%	3,9%	-	13,5%
2019	493.568 €	16.760 €	3,4%	3,2%	-	13,2%
2020	487.855 €	15.276 €	3,1%	2,9%	-	13,8%
2021	493.146 €	14.777 €	3,0%	2,7%	-	16,9%
mar.-22	494.854 €	14.522 €	2,9%	2,7%	-	16,8%
jun.-22	496.515 €	13.188 €	2,7%	2,4%	-	15,6%
sep.-22	496.187 €	12.623 €	2,5%	2,3%	-	15,8%

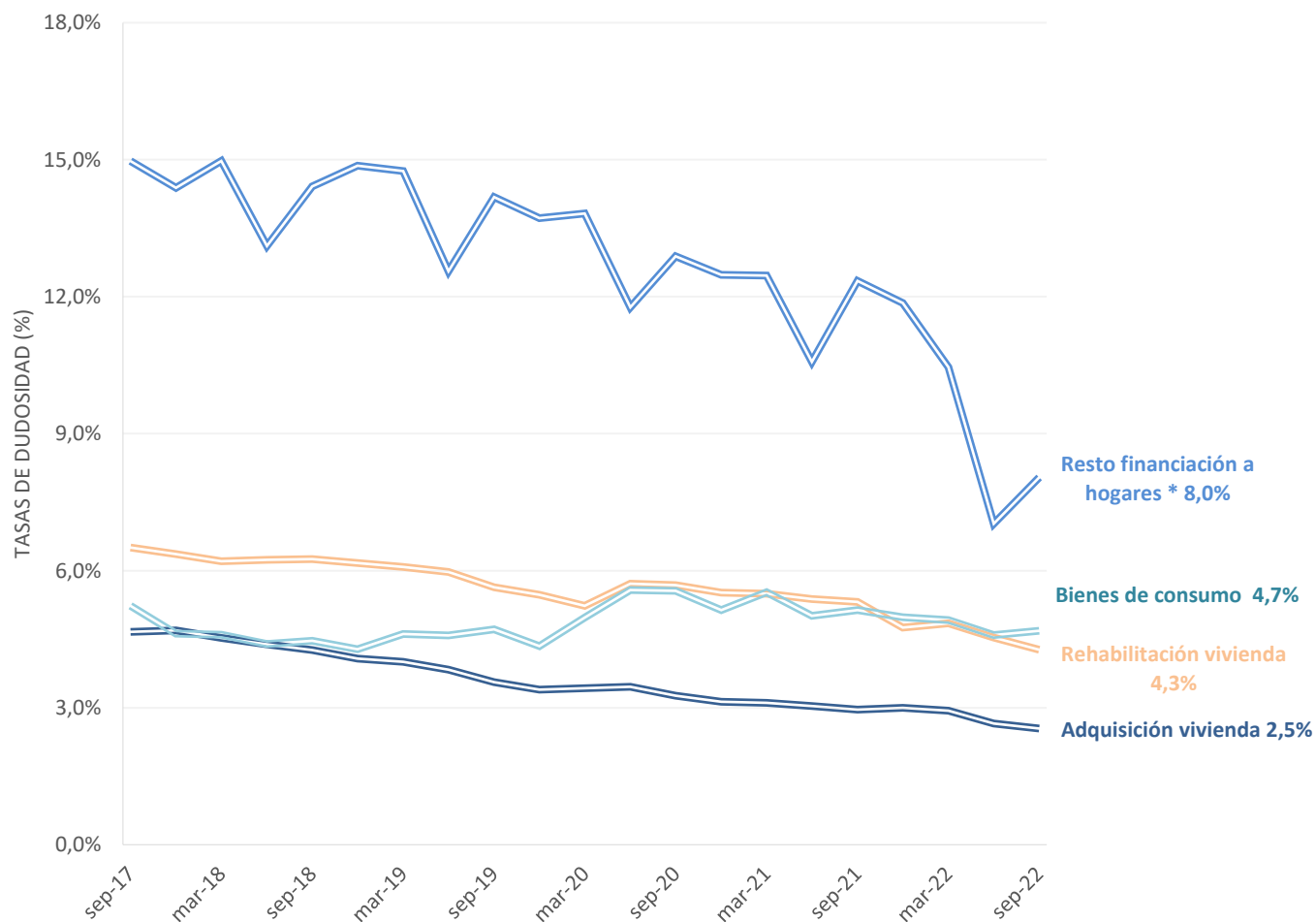
III.III. Detalle dudosis en la financiación de rehabilitación de viviendas

(Millones de euros)

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
		DEL QUE DUDOSOS	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC	
			Entidades de crédito	Resto ent. crédito		
2018	17.912 €	1.105 €	6,2%	6,2%	-	1,8%
2019	17.301 €	948 €	5,5%	5,5%	-	2,5%
2020	16.360 €	904 €	5,5%	5,5%	-	5,3%
2021	17.030 €	810 €	4,8%	4,7%	-	5,4%
mar.-22	16.687 €	809 €	4,8%	4,8%	-	5,5%
jun.-22	16.707 €	758 €	4,5%	4,5%	-	5,3%
sep.-22	16.606 €	709 €	4,3%	4,3%	-	4,4%



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



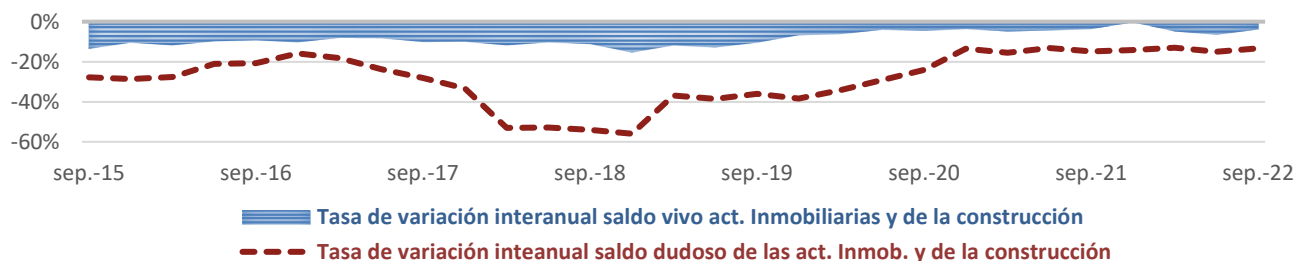
* Recoge los préstamos y créditos concedidos a hogares para finalidades distintas de las previstas en el crédito al consumo y a la vivienda, tales como la educación.

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

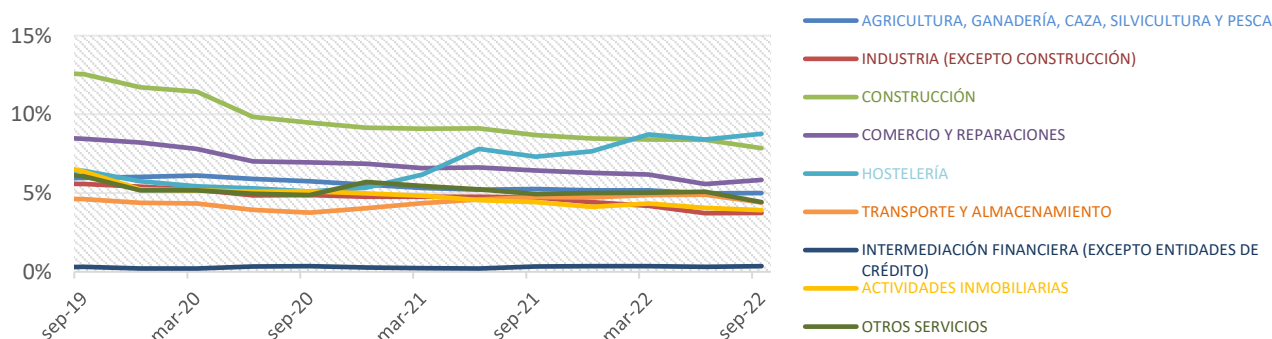
(Millones de euros)

PERIODO	CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN			CRÉDITO A LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS		
		DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD		DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD
2018	29.079 €	4.062 €	14,0%	93.372 €	8.376 €	9,0%
2019	26.013 €	3.047 €	11,7%	88.149 €	4.616 €	5,2%
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%
mar.-22	27.177 €	2.282 €	8,4%	76.707 €	3.335 €	4,3%
jun.-22	26.678 €	2.238 €	8,4%	75.409 €	3.064 €	4,1%
sep.-22	27.375 €	2.150 €	7,9%	76.365 €	2.991 €	3,9%

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

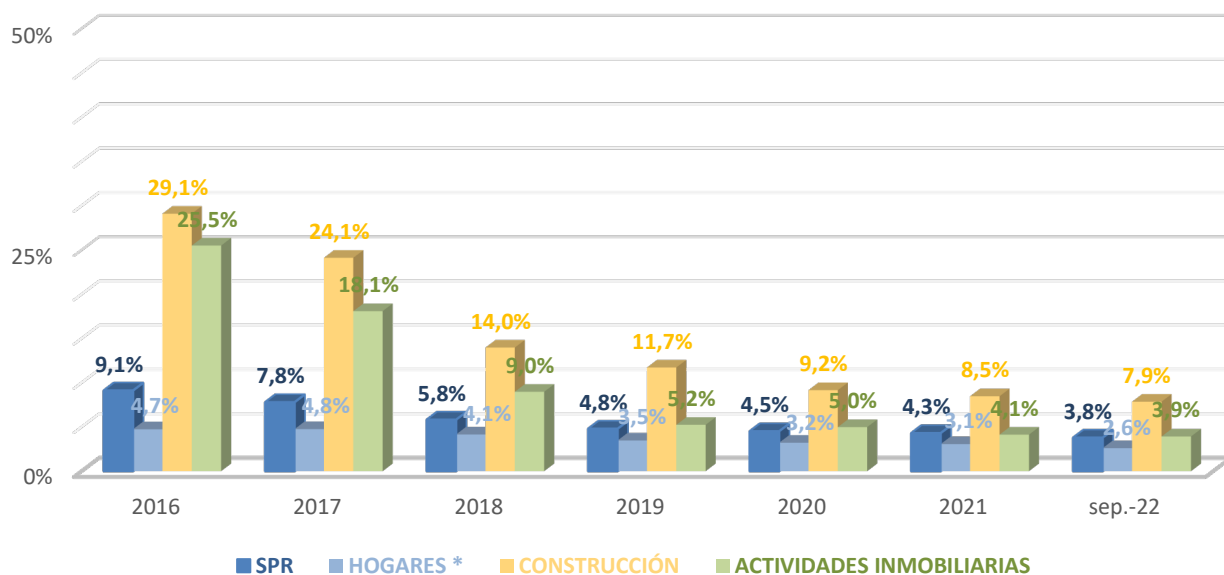


En líneas generales, en el tercer trimestre de 2022 las exposiciones dudosas tanto del segmento de hogares como del de empresas mantuvieron una dinámica positiva, que ha estado apoyada en parte por las actuaciones de saneamiento implementadas por la banca en el marco de sus programas de recuperación y liquidación de activos improductivos. Dentro de la financiación del segmento de hogares, destaca la evolución del crédito dudoso de la cartera de vivienda, que sigue exhibiendo un comportamiento favorable con tasas de descenso ligeramente inferiores a las registradas en el periodo pre-pandemia. En particular, en el tercer trimestre de 2022, las exposiciones dudosas acusaron un descenso interanual del 13,3%, una variación ligeramente superior a la observada en el trimestre anterior (-11,5%) y en claro contraste con la caída del 3,3% que registró en el año 2021, que fue perdiendo intensidad según avanzaba el año. Dentro de los hogares, esta cartera registra la ratio de dudosos más baja con una tasa del 2,5% tras recortar 0,5 puntos en el último año y situarse así en niveles similares a los de mediados del año 2011. En la financiación a la rehabilitación de vivienda los dudosos también intensificaron la caída con respecto a los trimestres anteriores, y la ratio de dudosos mostró un descenso de 0,2 puntos en términos trimestrales y 1 punto porcentual en términos anuales. Concretamente, la ratio se estableció en el 4,3%, por debajo del nivel que mantiene la cartera del crédito al consumo, que se situó en el 4,7% en el tercer trimestre de 2022 desde el 4,6% observado en el trimestre anterior o el 5,1% del mismo periodo del año anterior.

El descenso del volumen de dudosos también se ha observado en el segmento de empresas, pues en términos globales los activos dudosos han pasado de suponer el 4,6% de la cartera a representar el 4,4% un trimestre después. Dentro del mismo, el saldo dudoso tanto del sector de la construcción como de las actividades inmobiliarias ha evolucionado a la baja, disminuyendo de forma conjunta a razón de un 13,4% en el tercer trimestre de 2022. Como resultado, el sector de la construcción ha recortado su tasa de dudosos tanto en términos trimestrales (0,5 puntos) como interanuales (0,8 puntos) hasta el 7,9%. Por su parte, conviene destacar la evolución de las exposiciones crediticias asociadas a las actividades inmobiliarias que, por primera vez en 14 años, han registrado una tasa de dudosidad por debajo del 4%, concretamente del 3,9%.

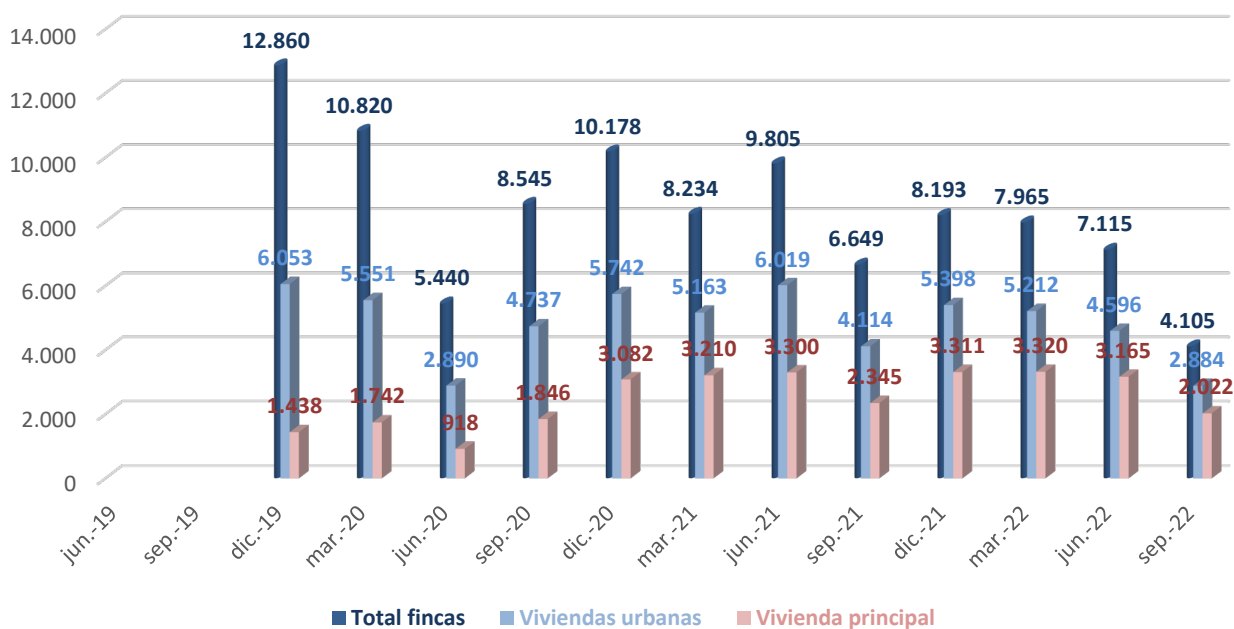
Los riesgos que comporta la combinación de un entorno inflacionista, unos tipos de interés al alza y unas perspectivas menos favorables que hace algunos meses añaden presión a la favorable evolución que ha venido manteniendo este indicador a lo largo de la última década, incluso teniendo presente que el año 2020 estuvo marcado por la pandemia. En el ámbito de vivienda, como herramienta de apoyo a algunos colectivos en dificultades se ha aprobado recientemente un protocolo de ayudas que pretende reducir la carga hipotecaria de las rentas más débiles. Este acuerdo, al se pueden adherir voluntariamente las entidades y que ha sido suscrito ya por una amplia mayoría, vendría a reforzar las actuaciones que desempeñan las propias entidades, por sí mismas, a nivel interno para facilitar el reembolso de la deuda y solucionar eventuales problemas de impago.

Evolución tasas de dudosidad del SPR



(*) Incluye solo adquisición y rehabilitación de vivienda

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

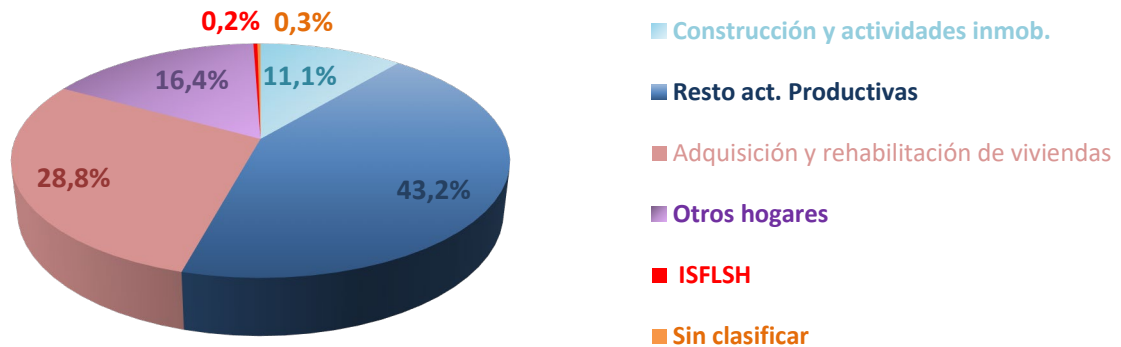


Nota:

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

Fuente: Estadística de Ejecuciones Hipotecarias, INE.

Composición de los activos dudosos por sectores (sept.-22)



III.VII. Provisiones por riesgo de insolvencia de créditos concedidos a OSR

(Millones de euros)

	OSR	SNF	Total hogares				ISFLSH	
			TOTAL	Adquisición de viviendas	Rehabilitación de viviendas	Consumo duradero		Resto
2018	29.138	17.911	11.226	5.982	279	957	3.915	94
2019	23.677	14.152	9.525	4.461	251	1.088	3.639	86
2020	25.696	14.737	10.960	4.795	287	1.529	4.287	62
2021	24.041	14.018	10.023	4.074	237	1.670	3.987	55
mar.-22	23.414	13.718	9.696	4.028	257	1.721	3.629	61
jun.-22	21.480	12.445	9.036	3.979	249	1.695	3.047	68
sep.-22	20.894	12.054	8.840	3.833	237	1.749	2.958	63

III.VIII. Tasa de cobertura de las exposiciones dudosas

	OSR	SNF	Total hogares				ISFLSH	
			TOTAL	Adquisición de viviendas	Rehabilitación de viviendas	Consumo duradero		Resto
2018	41,5%	47,8%	35,3%	29,3%	25,2%	62,1%	59,6%	41,0%
2019	41,4%	49,0%	34,5%	26,6%	26,5%	61,6%	62,6%	44,4%
2020	46,6%	51,4%	42,0%	31,4%	31,7%	68,4%	82,8%	43,9%
2021	45,7%	51,6%	40,3%	27,6%	29,2%	68,7%	86,5%	36,6%
mar.-22	45,5%	50,6%	40,2%	27,7%	31,8%	67,8%	83,8%	40,5%
jun.-22	44,8%	48,0%	41,5%	30,2%	32,8%	66,9%	84,4%	44,3%
sep.-22	45,1%	48,0%	42,2%	30,4%	33,4%	69,1%	90,9%	45,0%

IV. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

IV.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios

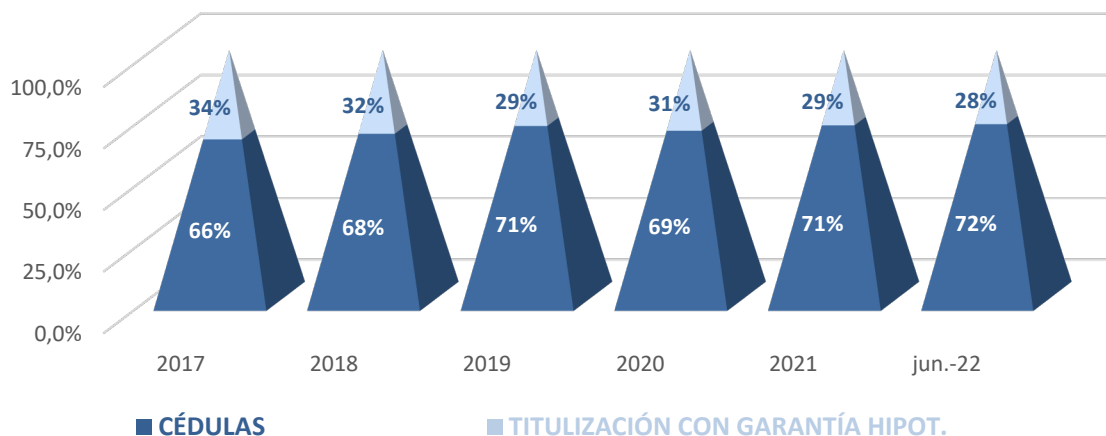
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL		CÉDULAS		TITULIZACIÓN CON GARANTÍA HIPOT.	
	TOTAL	T ₁₂	CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES	CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICEDENTES	BTH ¹	BTA con garantía hipotecaria ²
2017	329.436 €	-7,2 %	181.328 €	35.170 €	5.147 €	107.792 €
2018	311.991 €	-5,3 %	183.258 €	28.495 €	4.326 €	95.912 €
2019	311.376 €	-0,2 %	195.699 €	24.970 €	3.700 €	87.008 €
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 €
jun.-22	305.533 €	-0,5 %	202.751 €	15.860 €	6.295 €	80.626 €

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



El importe vivo del total de títulos hipotecarios se redujo un 0,5% interanual hasta los 305.533 millones de euros en junio de 2022 (último dato disponible). Esta caída, no obstante, constituye una de las más moderadas de los últimos 10 años, a excepción del ejercicio de 2020 cuando esta cartera experimentó un incremento superior al 3%.

Dentro del total de títulos hipotecarios, las cédulas, la principal fuente de financiación de las entidades con doble recurso para el acreedor, sumaban 218.611 millones de euros a junio de 2022, tras anotarse un repunte ligeramente por debajo del 5%. Por su parte, las titulaciones de activos hipotecarios acusaron un descenso cercano al 12% hasta los 86.922 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
2017	216.498 €	-6,5 %	31,7%	181.328 €	35.170 €
2018	211.753 €	-2,2 %	32,1%	183.258 €	28.495 €
2019	220.669 €	+4,2 %	34,3%	195.699 €	24.970 €
2020	221.669 €	+0,5 %	35,0%	199.449 €	22.220 €
2021	217.180 €	-2,0 %	34,4%	200.020 €	17.160 €
jun.-22	218.611 €	+4,9 %	34,9%	202.751 €	15.860 €

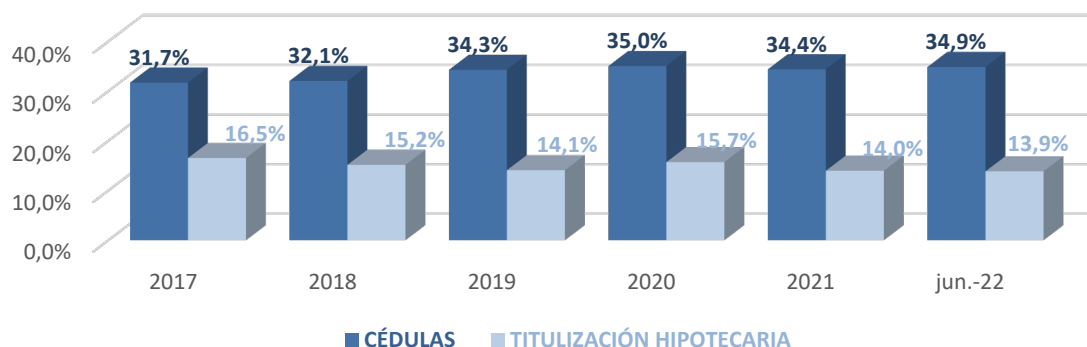
IV.IV. Detalle saldo vivo titulización hipotecaria

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	Peso total titulaciones sobre saldo hipotecario (*)	BTH ¹	BTA ²
2017	112.938 €	-8,5 %	16,5%	5.147 €	107.792 €
2018	100.238 €	-11,2 %	15,2%	4.326 €	95.912 €
2019	90.708 €	-9,5 %	14,1%	3.700 €	87.008 €
2020	99.401 €	+9,6 %	15,7%	7.671 €	91.730 €
2021	88.259 €	-11,2 %	14,0%	6.732 €	81.528 €
jun.-22	86.922 €	-11,9 %	13,9%	6.295 €	80.626 €

¹ Bonos de Titulización Hipotecaria

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

Volumen cédulas y titulización 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.

V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

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

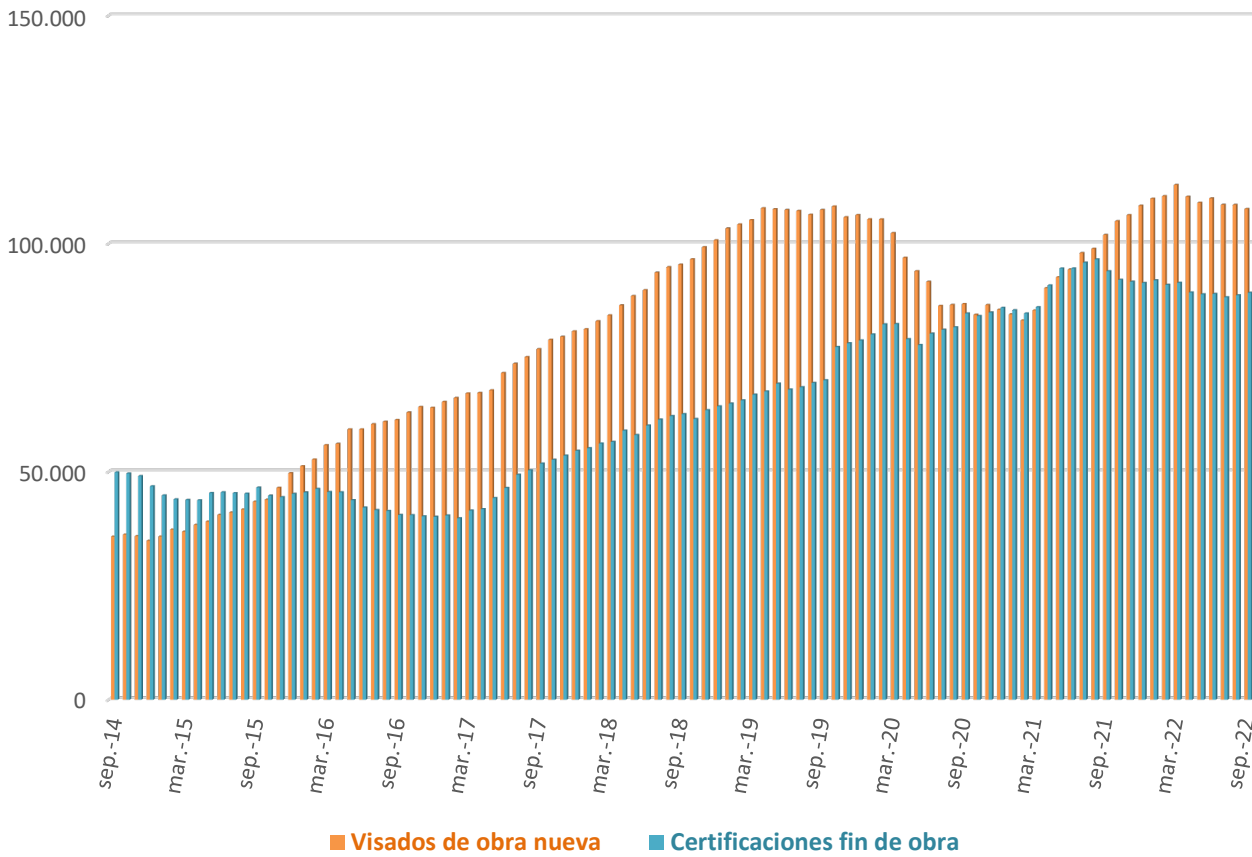
	OBRA NUEVA		AMPLIACIÓN		REFORMA	
	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda
2015	17.028	49.695	1.394	1.434	25.288	25.413
2016	19.775	64.038	1.993	2.003	25.880	26.094
2017	23.012	80.786	2.221	2.237	25.996	26.024
2018	25.720	100.733	2.007	2.049	25.963	26.017
2019	26.603	106.266	2.570	2.577	28.364	28.533
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
2020*	19.711	69.462	2.253	2.384	20.549	20.766
2021*	25.898	88.858	2.752	2.775	22.809	22.864
2022*	25.649	89.138	2.319	2.347	19.833	20.249
jul.-22	2.496	8.876	201	209	1.983	2.365
ago.-22	1.781	6.244	158	159	1.376	1.378
sep.-22	2.372	10.627	242	252	2.000	2.015
oct.-22	2.865	11.024	228	230	1.977	1.989

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

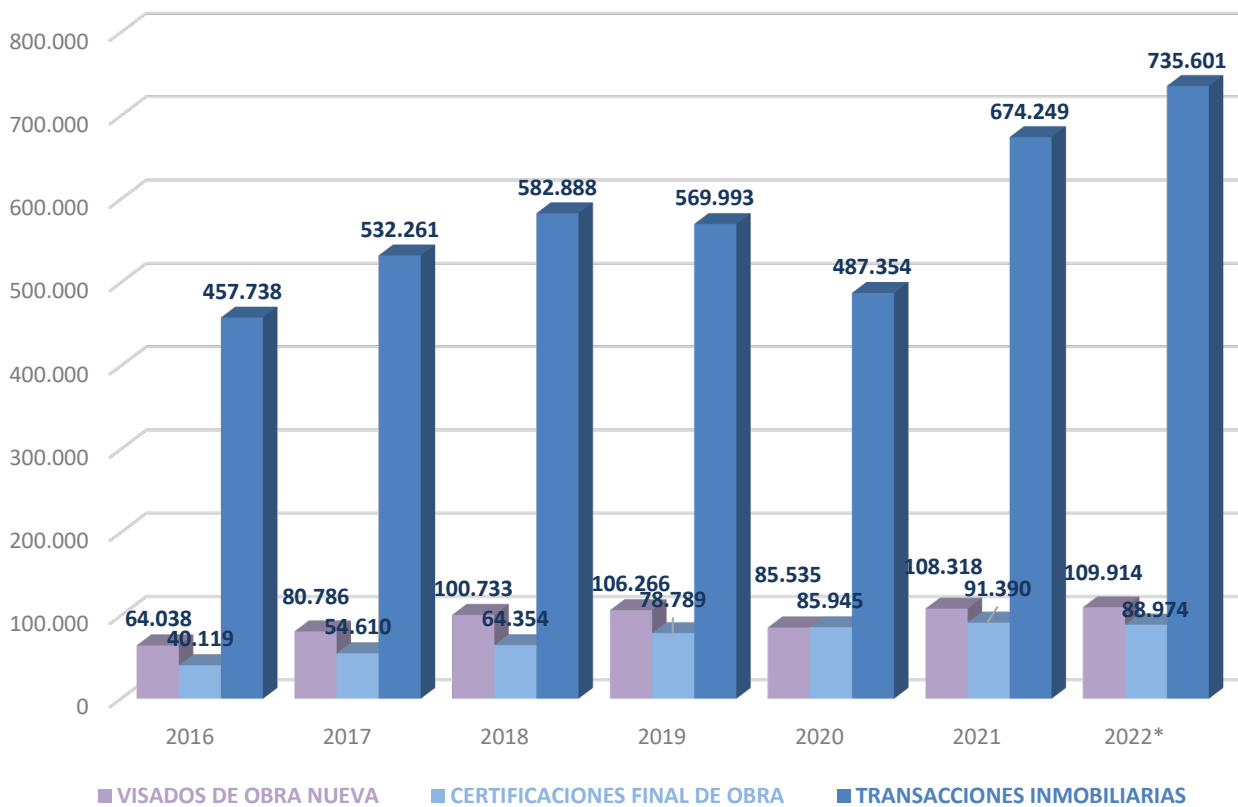
	NÚMERO DE EDIFICIOS			NÚMERO DE VIVIENDAS		
	Total	Promotor privado	AAPP	Total	Promotor privado	AAPP
2015	32.432	31.506	926	45.152	44.823	329
2016	31.770	31.086	684	40.119	39.654	465
2017	35.894	35.168	726	54.610	53.806	804
2018	37.904	37.017	887	64.354	64.010	344
2019	48.025	37.974	1.082	78.789	78.286	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
2020*	33.171	32.293	878	70.603	70.298	305
2021*	38.355	37.484	871	76.731	76.223	508
2022*	34.994	34.182	812	74.334	73.307	1.027
jul.-22	4.252	4.183	69	9.722	9.674	48
ago.-22	2.903	2.837	66	6.281	6.269	12
sep.-22	3.966	3.879	87	7.003	6.919	84
oct.-22	0	0	0	7.866	7.730	136

(*) acumulado enero-octubre

Evolución de la vivienda con datos anualizados

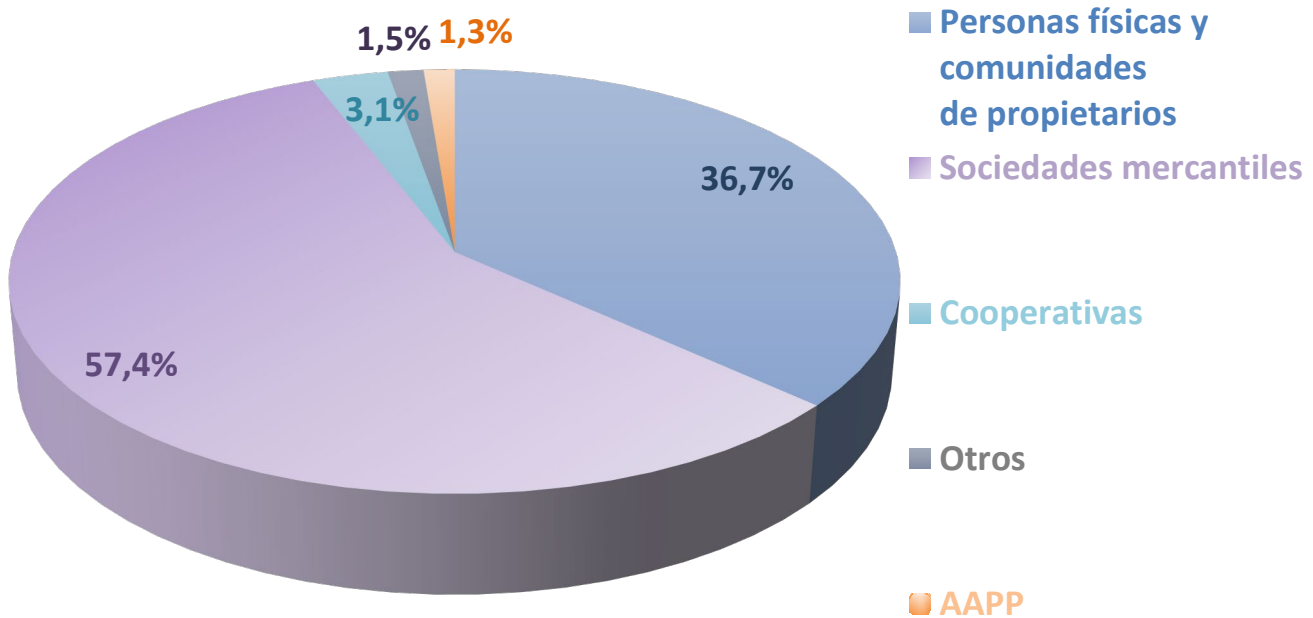


Desarrollo del mercado inmobiliario con datos anualizados



(*) últimos 12 meses a septiembre de 2022

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



El balance sobre el número de viviendas visadas para obra nueva relativo al periodo que abarca desde enero hasta octubre de 2022 se ha saldado con 89.139 actuaciones (+0,3%), una cifra muy similar a las 88.858 viviendas sobre las que se otorgó visado en el mismo periodo del año anterior. Dentro de los visados, destaca la evolución de las viviendas en bloque, que, en lo que llevamos de año, presentan tasas de variación superiores a las viviendas unifamiliares. La evolución de esta última tipología de vivienda contrasta con la fortaleza que mostraron en el año 2021, coincidiendo con un momento en el que el sector inmobiliario buscaba dar respuesta a las nuevas necesidades habitacionales surgidas a raíz de la pandemia, en cuanto a viviendas más amplias, con espacios exteriores y situadas en la periferia de las ciudades.

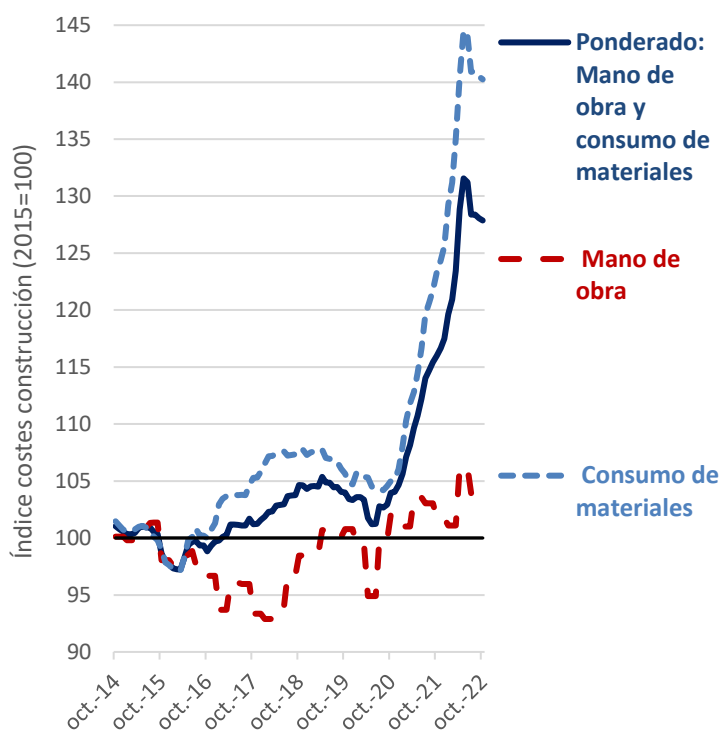
El sector inmobiliario que, en términos acumulados, mantiene un balance positivo respecto a la actividad de los últimos años se enfrenta ahora a algunos de los retos que arrastra el sector, como la escasez de suelo finalista, la falta de mano de obra cualificada y, más recientemente, la dificultad de promover suelo en un contexto de temores por la desaceleración económica y el encarecimiento de la financiación.

En los últimos 7 meses, con excepción de junio y octubre, la actividad inmobiliaria, medida a través de los visados de obra nueva, ha registrado una atonía que podría sugerir que el sector está anticipando el posible impacto de una disminución de la actividad económica, por el desfase temporal que transcurre desde que se inician las viviendas hasta que se entregan, aunque también puede estar acusando la falta de suelo finalista en las grandes urbes y el escenario de mayores costes de financiación en la producción inmobiliaria.

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

	Ponderado: Mano de obra y consumo de materiales			Precio de la mano de obra	Consumo de materiales		
	Total construcción	Edificación	Ingeniería Civil		Total construcción	Edificación	Ingeniería Civil
2013	101,2	101,1	101,3	100,9	101,3	101,3	101,4
2014	101,3	101,1	101,8	101,2	101,3	101,0	102,0
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	98,8	98,8	98,7	97,6	99,4	99,6	99,0
2017	101,0	100,5	102,0	94,8	104,2	104,1	104,5
2018	103,3	102,7	105,0	95,5	107,3	107,0	108,2
2019	104,4	104,0	105,3	100,0	106,6	106,4	107,0
2020	103,0	102,8	103,5	99,1	105,0	105,0	105,0
2021	112,3	111,5	114,4	102,3	117,5	117,1	118,4
2022*	126,8	124,9	131,6	103,7	138,7	137,8	141,1
jul.-22	128,4	126,1	133,9	103,9	140,9	139,7	144,2
ago.-22	128,4	126,3	133,5	103,9	141,0	140,0	143,6
sep.-22	128,1	126,2	132,8	103,9	140,5	139,7	142,6
oct.-22	127,9	126,1	132,3	103,9	140,2	139,6	141,9

Evolución de los costes de la construcción (año base = 2015)



La actividad en el sector inmobiliario ha estado especialmente marcada este ejercicio por el incremento de los costes de edificación en un contexto de precios energéticos al alza y desabastecimiento de materiales, una situación que parece ir remitiendo en la medida en que el principal país productor (China) está reduciendo el acopio de materiales de obra en medio de una crisis en su sector inmobiliario.

Con todo, el coste de los materiales se ha incrementado de media cerca de un 20% en lo que llevamos de año hasta octubre. Cabe esperar que los precios se mantengan más estables en la recta final de año, siempre que los nuevos brotes detectados en China no obliguen a imponer de nuevo restricciones y ello pueda comprometer el funcionamiento de las cadenas de suministros.

(*) promedio enero-octubre

V.V. Transacciones inmobiliarias

NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (Mítma)							
<i>Ω(Tercer trimestre 2022)</i>							
	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda mano	Libre	Protegida
TOTAL	167.539	15.907	14.704	1.203	151.632	147.356	4.276
Andalucía	34.699	3.330	3.185	145	31.369	30.266	1.103
Aragón	4.550	618	602	16	3.932	3.869	63
Asturias	3.398	341	275	66	3.057	2.926	131
Baleares	4.186	363	363	0	3.823	3.782	41
Canarias	7.845	530	512	18	7.315	7.226	89
Cantabria	2.050	189	179	10	1.861	1.801	60
Castilla y León	7.988	775	697	78	7.213	7.003	210
C.La Mancha	6.675	637	573	64	6.038	5.876	162
Cataluña	25.963	2.091	1.928	163	23.872	23.482	390
C. Valenciana	27.688	2.568	2.449	119	25.120	24.099	1.021
Extremadura	3.053	176	160	16	2.877	2.733	144
Galicia	6.354	509	499	10	5.845	5.771	74
Madrid	18.722	2.092	1.840	252	16.630	16.225	405
Murcia	6.367	472	463	9	5.895	5.702	193
Navarra	1.402	193	193	0	1.209	1.178	31
País Vasco	5.159	923	690	233	4.236	4.121	115
Rioja (La)	1.154	74	70	4	1.080	1.043	37
Ceuta y Melilla	286	26	26	0	260	253	7

La actividad de compraventa mantiene el avance, pese a que los meses más recientes dibujan una leve desaceleración dentro de un marco económico incierto marcado por una elevada inflación y unos tipos de interés al alza.

En concreto, a lo largo del tercer trimestre de 2022 se escrituraron 167.539 operaciones, de las cuales el grueso se correspondió con el segmento de segunda mano en un contexto de escasez de oferta en la obra nueva. En términos relativos, las transacciones en su conjunto mostraron un incremento anual del 3,9%, una tasa que refleja un crecimiento más moderado que los registros de doble dígito observados desde principios del ejercicio 2021. Si bien, cabe destacar que las más 167.500 operaciones correspondientes a este trimestre constituyeron el mayor volumen de operaciones observado en un tercer trimestre desde 2007.

Si se desagrega por comunidades autónomas, el análisis no revela grandes variaciones en relación con publicaciones anteriores. Andalucía lidera, de nuevo, el nivel de actividad con 34.699 operaciones y un peso relativo de un 21%. En relación con el tercer trimestre de 2021, su actividad ha registrado unas 2.500 operaciones más, encabezando la actividad la provincia de Málaga. Le sigue la Comunidad Valenciana, con el 17% de las transmisiones suscritas, lo que se traduce en 27.688 compraventas, por delante de Cataluña, que concentra el 15% de las transacciones tras sumar 25.963 operaciones este trimestre. Destaca, aunque en menor medida y en descenso, la Comunidad de Madrid donde se acometieron 18.722 transacciones. Esta comunidad ha pasado de aglutinar el 14% de las transacciones a tener un peso relativo del 11% en apenas un ejercicio.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (Mitma)

↻(Tercer trimestre 2022)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Segunda mano	Libre	Protegida
TOTAL	+3,9%	-3,1%	-4,8%	+23,9%	+4,7%	+4,7%	+4,3%
Andalucía	+7,7%	-15,4%	-14,7%	-29,3%	+10,9%	+10,6%	+17,7%
Aragón	+10,8%	+34,9%	+33,8%	+100,0%	+7,8%	+8,2%	-10,0%
Asturias	+8,9%	+36,9%	+13,2%	+1.000,0%	+6,5%	+6,4%	+8,3%
Baleares	-6,1%	+2,0%	+2,3%	-100,0%	-6,8%	-7,2%	+57,7%
Canarias	+30,7%	+44,4%	+43,8%	+63,6%	+29,8%	+30,7%	-16,8%
Cantabria	-24,3%	-43,1%	-42,1%	-56,5%	-21,7%	-22,5%	+15,4%
Castilla y León	-2,4%	+7,2%	+2,5%	+81,4%	-3,4%	-3,0%	-14,6%
C.La Mancha	-1,5%	+42,8%	+39,8%	+77,8%	-4,6%	-4,3%	-15,2%
Cataluña	+4,0%	-0,3%	-1,1%	+9,4%	+4,4%	+3,9%	+43,4%
C. Valenciana	+13,6%	+5,3%	+2,7%	+116,4%	+14,6%	+14,6%	+14,0%
Extremadura	+6,3%	+158,8%	+196,3%	+14,3%	+2,6%	+5,4%	-31,4%
Galicia	-2,3%	-13,1%	-12,9%	-23,1%	-1,2%	-0,8%	-26,0%
Madrid	-9,5%	-27,1%	-30,5%	+14,5%	-6,7%	-6,8%	-1,2%
Murcia	+18,3%	+51,3%	+54,8%	-30,8%	+16,3%	+16,0%	+24,5%
Navarra	-22,2%	-44,5%	-39,9%	-100,0%	-16,8%	-15,3%	-50,0%
País Vasco	-6,1%	+40,7%	+35,3%	+59,6%	-12,4%	-11,4%	-38,5%
Rioja (La)	-10,1%	-43,1%	-45,7%	+300,0%	-6,4%	-5,3%	-30,2%
Ceuta y Melilla	-19,4%	-49,0%	-49,0%	-	-14,5%	-15,4%	+40,0%

En términos relativos, la situación del mercado de compraventa es heterogénea según mercados, con avances a distinta velocidad y con más de la mitad de las comunidades registrando tasas de actividad negativas.

En la parte superior de la balanza, destaca, al igual que en la anterior edición, las Islas Canarias, que mantienen el impulso que cobró desde comienzos de 2021 coincidiendo con la reactivación de las conexiones nacionales e internacionales tras los confinamientos. En particular, esta región junto con Baleares tardó en reactivarse unos meses en relación con el resto de España, si bien desde entonces mantiene una consolidada senda de recuperación, con tasas de doble dígito (+30,7% en el tercer trimestre de 2022, que acompaña a los incrementos superiores al 47% observados en los dos trimestres inmediatamente anteriores). Por detrás, se encuentra Murcia, que encadena tasas interanuales de variación positivas desde mediados de 2020 tras cerrar este último trimestre con una tasa del +18,3%. En menor medida, aunque también con una evolución positiva mantenida en el tiempo, se sitúa la Comunidad Valenciana, que concentró un elevado volumen de operaciones después de crecer un 13,6% en este tercer trimestre.

Con signo negativo, aparecen mercados de gran influencia como Madrid (-9,5%), País Vasco (-6,1%) o Baleares (-6,1%), muy dinámicos tras el fin de las restricciones, pero que empiezan a mostrar signos leves de moderación. En la posición más baja de la tabla, se sitúa Cantabria junto con Navarra y Ceuta y Melilla, todas ellas presentan un descenso en relación con el tercer trimestre de 2021 superior al 19%.

Evolución del número de compraventas residenciales (Mitma)

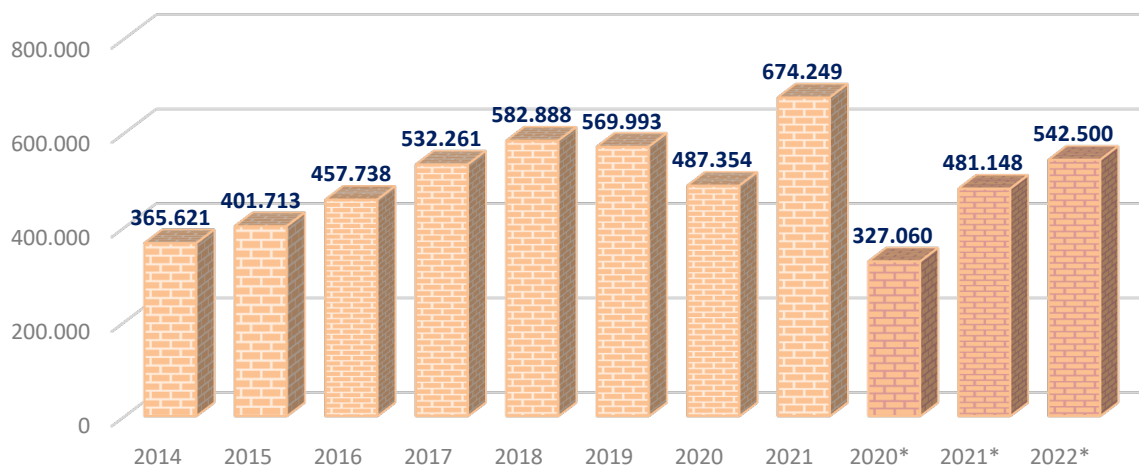
	Número de transacciones inmobiliarias	NÚMERO DE UNIDADES			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2014	365.621	54.863	310.758	347.170	18.451
2015	401.713	49.110	352.603	383.107	18.606
2016	457.738	47.114	410.624	436.574	21.164
2017	532.261	50.397	481.864	509.847	22.414
2018	582.888	56.478	526.410	558.990	23.898
2019	569.993	56.286	513.707	546.592	23.401
2020	487.354	60.392	426.962	467.839	19.515
2021	674.249	71.827	602.422	650.913	23.336
2020*	327.060	40.326	286.734	313.951	13.109
2021*	481.148	49.744	431.404	464.640	16.508
2022*	542.500	50.807	491.693	524.362	18.138
jun.-22	199.578	16.909	182.669	193.045	6.533
sep.-22	167.539	15.907	151.632	162.060	5.479

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

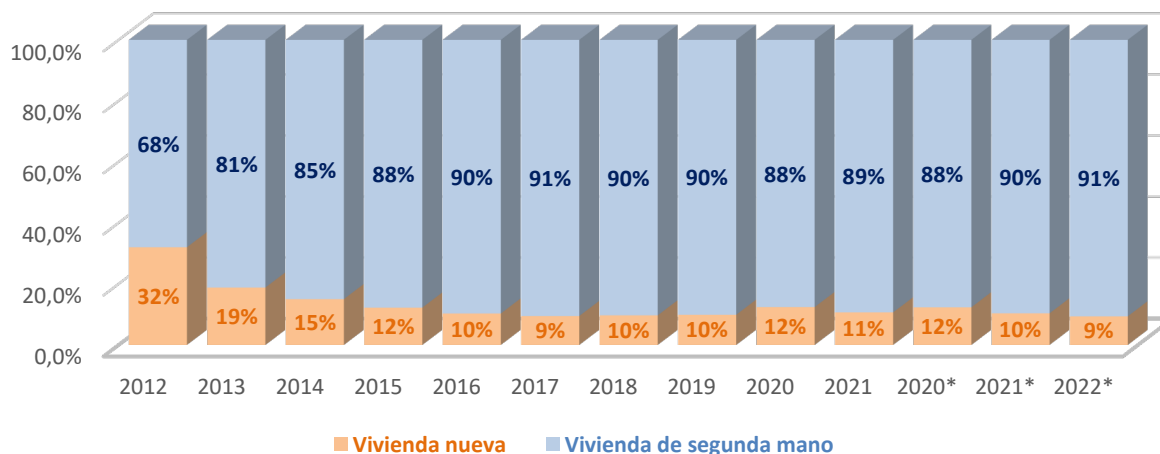
	Total transacciones inmobiliarias	PESO SOBRE EL TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2014	100,0%	15,0%	85,0%	95,0%	5,0%
2015	100,0%	12,2%	87,8%	95,4%	4,6%
2016	100,0%	10,3%	89,7%	95,4%	4,6%
2017	100,0%	9,5%	90,5%	95,8%	4,2%
2018	100,0%	9,7%	90,3%	95,9%	4,1%
2019	100,0%	9,9%	90,1%	95,9%	4,1%
2020	100,0%	12,4%	87,6%	96,0%	4,0%
2021	100,0%	10,7%	89,3%	96,5%	3,5%
2020*	100,0%	12,3%	87,7%	96,0%	4,0%
2021*	100,0%	10,3%	89,7%	96,6%	3,4%
2022*	100,0%	9,4%	90,6%	96,7%	3,3%
jun.-22	100,0%	8,5%	91,5%	96,7%	3,3%
sep.-22	100,0%	9,5%	90,5%	96,7%	3,3%

(*) acumulado enero-septiembre

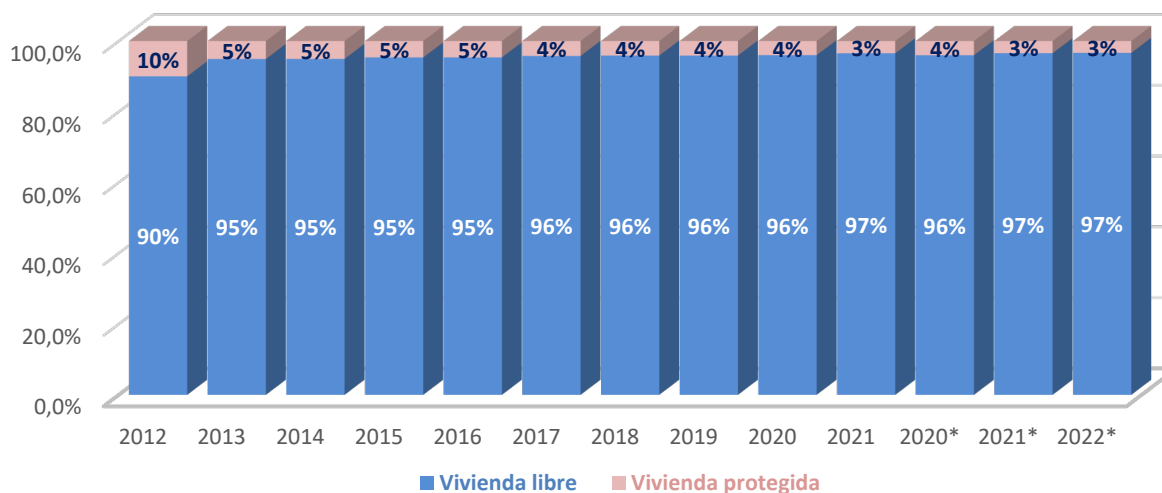
Evolución anual del número de transacciones inmobiliarias (Mitma)



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



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



^(*) acumulado enero-septiembre

Número de transacciones inmobiliarias (compraventas) según residencia del comprador (Mitma)

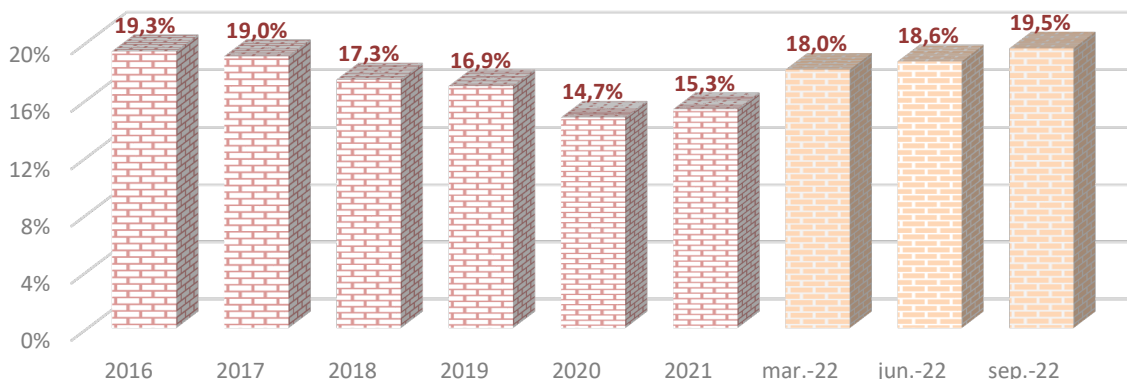
	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			No consta	Total extranjeros
		Españoles	Extrajeros	No consta	Españoles	Extrajeros	No consta		
2016	457.737	367.399	45.166	-	1.865	43.244	-	63	88.410
2017	532.261	428.974	54.566	-	2.250	46.412	-	59	100.978
2018	582.888	478.795	56.153	-	2.633	44.924	-	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
2020*	327.060	275.356	29.512	0	1.423	20.526	0	243	50.038
2021*	481.148	408.145	42.524	47	2.239	27.781	0	412	70.305
2022*	542.500	436.868	52.965	700	3.036	48.495	93	343	101.460
mar.-22	175.383	142.458	16.767	223	932	14.860	22	121	31.627
jun.-22	199.578	160.986	19.318	266	1.053	17.814	35	106	37.132
sep.-22	167.539	133.424	16.880	211	1.051	15.821	36	116	32.701

Cuota compradores según residencia del comprador (Mitma)

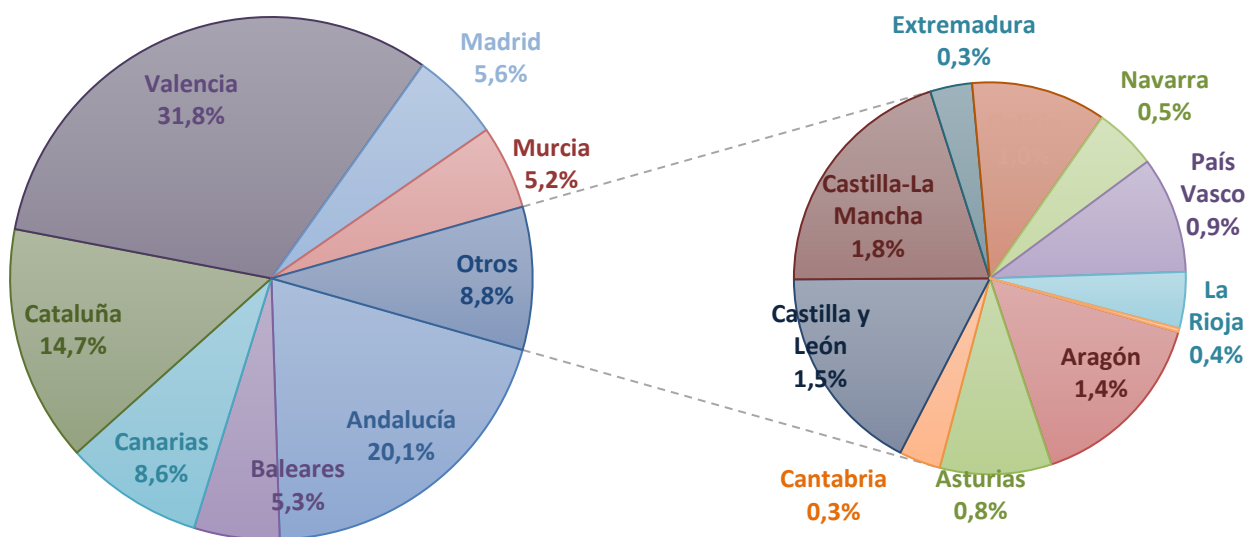
	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			No consta	Total extranjeros
		Españoles	Extrajeros	No consta	Españoles	Extrajeros	No consta		
2016	100,0%	80,3%	9,9%	-	0,4%	9,4%	-	0,0%	19,3%
2017	100,0%	80,6%	10,3%	-	0,4%	8,7%	-	0,0%	19,0%
2018	100,0%	82,1%	9,6%	-	0,5%	7,7%	-	0,1%	17,3%
2019	100,0%	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%
2020*	100,0%	84,2%	9,0%	0,0%	0,4%	6,3%	0,0%	0,1%	15,3%
2021*	100,0%	84,8%	8,8%	0,0%	0,5%	5,8%	0,0%	0,1%	14,6%
2022*	100,0%	80,5%	9,8%	0,1%	0,6%	8,9%	0,0%	0,1%	18,7%
mar.-22	100,0%	81,2%	9,6%	0,1%	0,5%	8,5%	0,0%	0,1%	18,0%
jun.-22	100,0%	80,7%	9,7%	0,1%	0,5%	8,9%	0,0%	0,1%	18,6%
sep.-22	100,0%	79,6%	10,1%	0,1%	0,6%	9,4%	0,0%	0,1%	19,5%

(*) acumulado enero-septiembre

Peso extranjeros sobre el total de transmisiones inmobiliarias



Peso compradores extranjeros sobre el total de compras nacionales acometidas por foráneos según comunidades



El suave ascenso que presenta la actividad de compraventa por parte de nacionales contrasta con la dinámica de crecimientos que mantiene el mercado de extranjeros desde mediados de 2021. Tras la pérdida de dinamismo que experimentaron las compraventas ante las limitaciones que impuso la pandemia, que lastró especialmente al mercado de extranjeros, esta última dinámica se ha impuesto por encima de la demanda nacional. Así, en el tercer trimestre de 2022 el nivel de compraventas efectuadas por parte de extranjeros ascendió a 32.700 operaciones, un 22,9% más en términos interanuales. Esta tasa de variación refleja una continuidad en la senda de crecimientos de doble dígito que viene registrando esta actividad a lo largo de estos dos últimos años, pese a apreciarse una leve moderación en este tercer trimestre con respecto a las tasas registradas anteriormente.

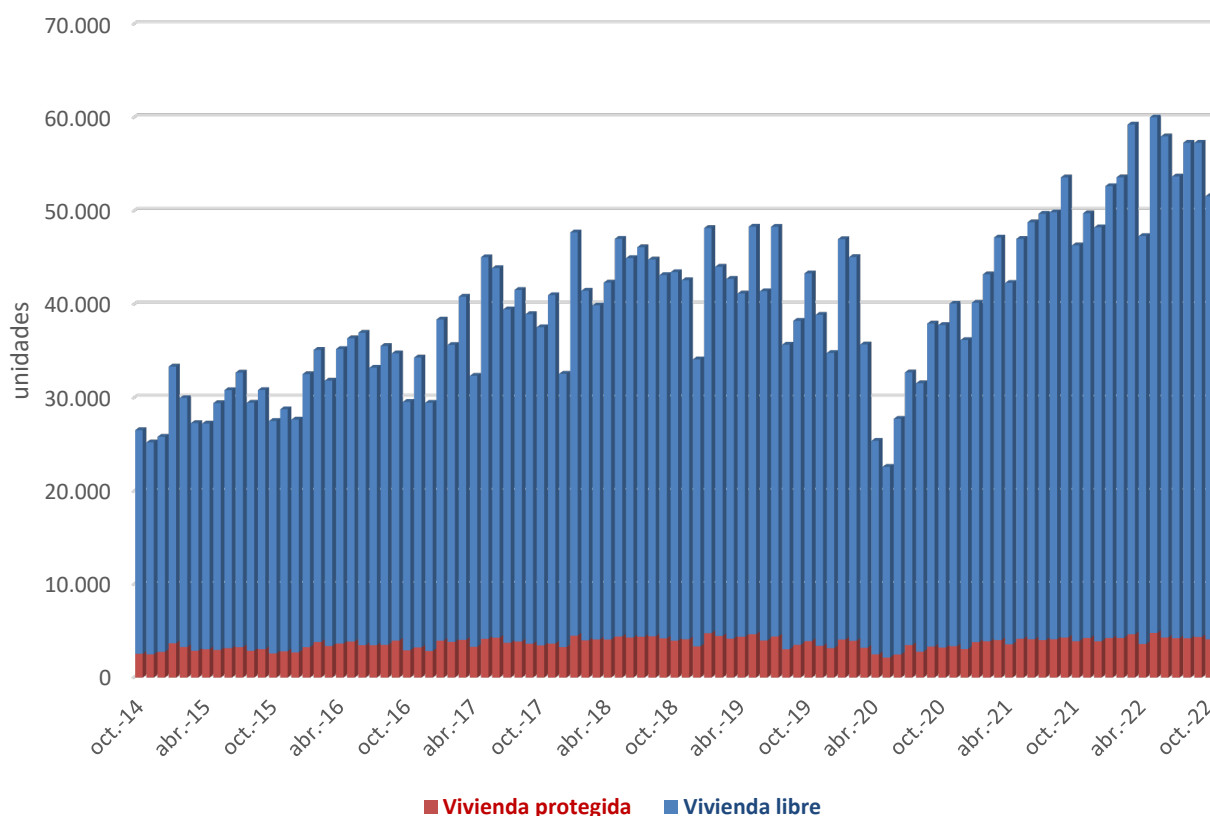
Del total de compraventas elevadas ante notario, el 19,5% fueron formalizadas por compradores extranjeros, una cuota de mercado similar a los niveles observados entre el año 2015 y 2017, y superior que los registrados en el periodo prepandemia.

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

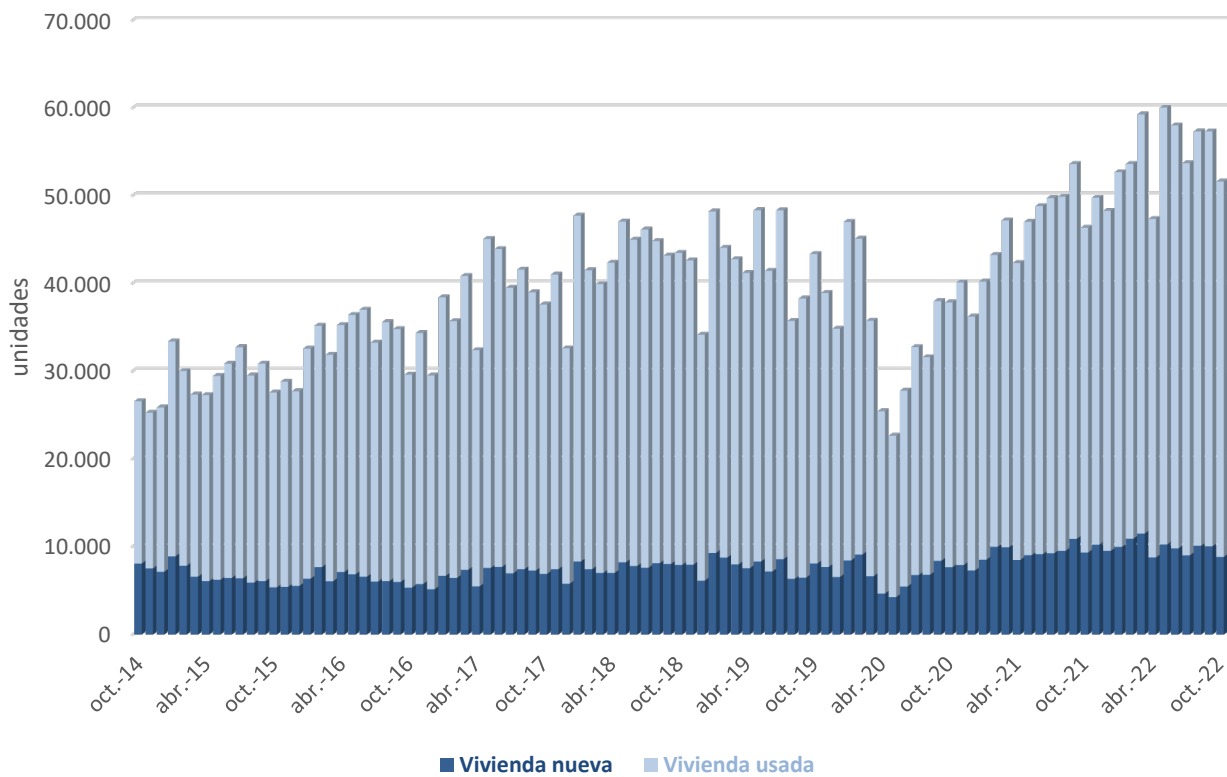
	VIVIENDAS TRANSMITIDAS SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN					
	TOTAL	COMPRAVENTA	DONACIÓN	PERMUTA	HERENCIA	OTROS MEDIOS
2015	716.835	354.132	14.857	1.672	150.161	196.013
2016	767.955	403.866	16.150	1.249	159.417	187.273
2017	828.341	464.376	15.726	1.357	167.858	179.024
2018	925.076	517.984	16.278	1.338	179.385	210.091
2019	953.317	505.467	18.910	1.397	177.037	250.506
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
2021*	558.989	306.068	14.685	810	103.329	134.097
2021*	821.782	468.427	20.709	1.335	168.192	163.119
2022*	902.544	550.992	19.307	978	164.174	167.093
jul.-22	86.375	53.720	1.581	80	16.085	14.909
ago.-22	88.339	57.327	1.520	59	15.352	14.081
sep.-22	86.993	57.333	1.580	89	14.940	13.051
oct.-22	82.290	51.615	1.430	68	15.461	13.716

(*) acumulado enero-octubre

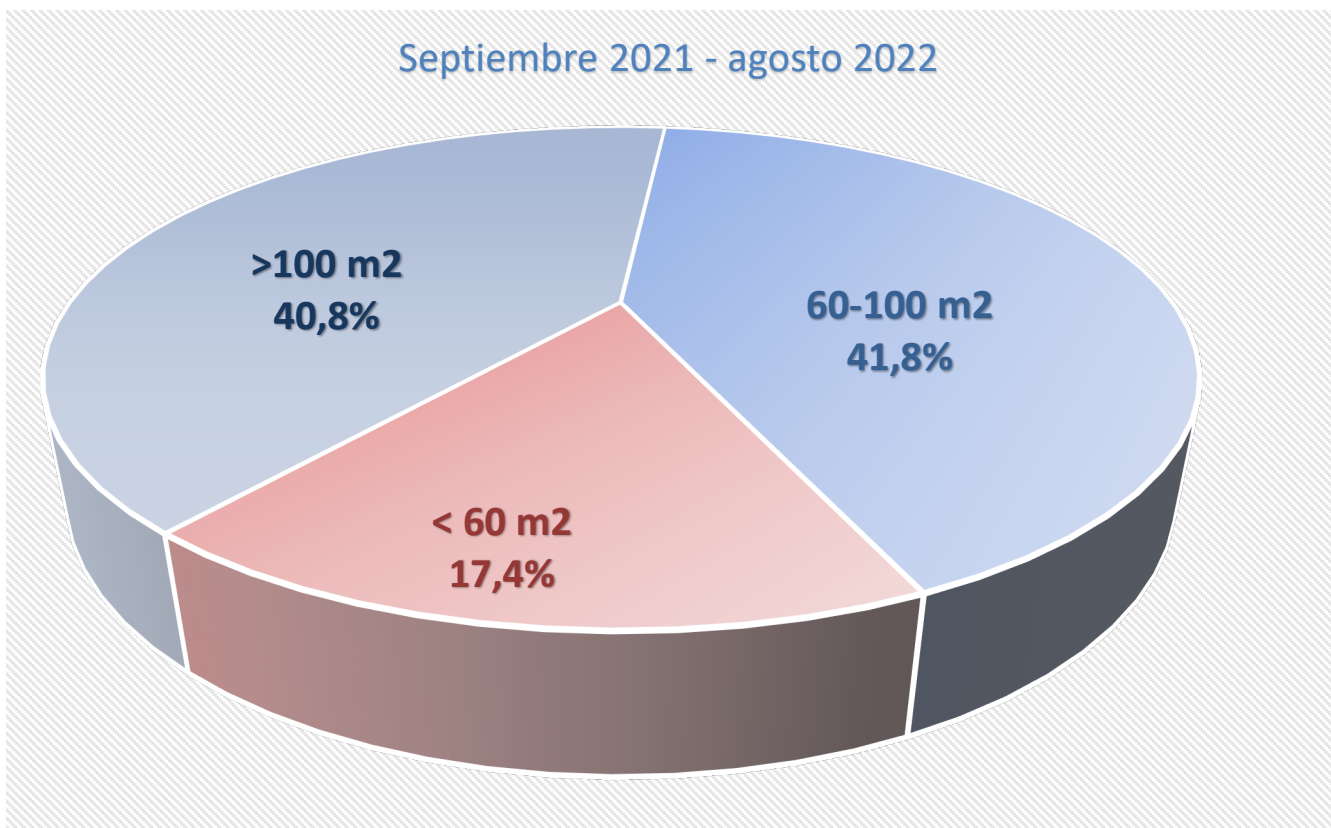
Evolución en el número de compraventas de vivienda según régimen de protección



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



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

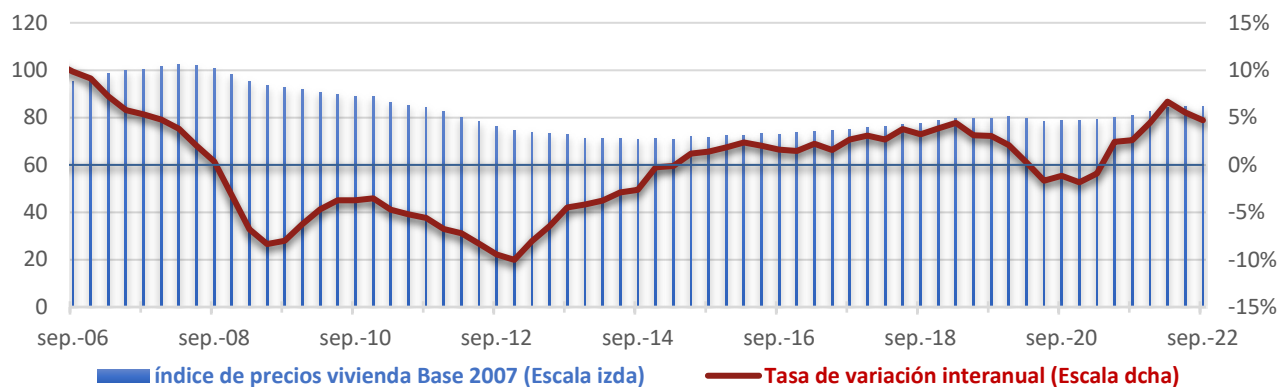
CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda libre					Tasa de variación	
	sept-21	dic-21	mar-22	jun-22	sep-22	% anual	% trimestral
Andalucía	1.352	1.368	1.400	1.397	1.414	+4,6%	+1,2%
Aragón	1.212	1.238	1.259	1.275	1.268	+4,6%	-0,6%
Asturias (Principado de)	1.294	1.281	1.304	1.320	1.299	+0,4%	-1,6%
Balears (Illes)	2.496	2.546	2.611	2.631	2.677	+7,3%	+1,8%
Canarias	1.547	1.567	1.595	1.602	1.602	+3,6%	+0,0%
Cantabria	1.481	1.468	1.465	1.510	1.558	+5,2%	+3,2%
C. León	1.030	1.034	1.045	1.052	1.045	+1,4%	-0,7%
C. La Mancha	887	897	913	913	913	+2,9%	-0,0%
Cataluña	2.038	2.091	2.160	2.140	2.130	+4,5%	-0,5%
C. Valenciana	1.255	1.295	1.320	1.316	1.313	+4,6%	-0,2%
Extremadura	857	863	865	877	868	+1,3%	-1,0%
Galicia	1.213	1.225	1.237	1.266	1.268	+4,6%	+0,2%
Madrid	2.685	2.760	2.846	2.900	2.874	+7,0%	-0,9%
Murcia (Región de)	986	1.027	1.045	1.016	1.031	+4,5%	+1,4%
Navarra	1.428	1.458	1.510	1.520	1.502	+5,2%	-1,2%
País Vasco	2.421	2.455	2.502	2.500	2.524	+4,2%	+1,0%
Rioja (La)	1.111	1.100	1.129	1.155	1.132	+2,0%	-2,0%
Ceuta y Melilla	1.738	1.700	1.766	1.801	1.797	+3,4%	-0,2%
MEDIA NACIONAL	1.662	1.694	1.734	1.741	1.740	+4,7%	-0,0%

CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda protegida					Tasa de variación	
	sept-21	dic-21	mar-22	jun-22	sep-22	% anual	% trimestral
Andalucía	1.124	1.130	1.133	1.142	1.128	+0,3%	-1,3%
Aragón	1.065	1.077	1.070	1.097	1.087	+2,1%	-0,9%
Asturias (Principado de)	1.078	1.077	1.070	1.074	1.078	-0,0%	+0,3%
Balears (Illes)	1.063	1.061	1.068	1.060	1.065	+0,1%	+0,4%
Canarias	1.024	1.023	1.022	1.030	1.043	+1,9%	+1,3%
Cantabria	1.071	1.069	1.082	1.081	1.078	+0,6%	-0,3%
C. León	1.001	1.012	1.011	1.022	1.013	+1,3%	-0,8%
C. La Mancha	998	996	999	1.012	1.004	+0,6%	-0,7%
Cataluña	1.201	1.196	1.193	1.200	1.202	+0,1%	+0,1%
C. Valenciana	1.102	1.094	1.100	1.098	1.096	-0,6%	-0,2%
Extremadura	763	776	768	761	759	-0,6%	-0,3%
Galicia	971	997	1.012	1.019	1.029	+6,0%	+1,0%
Madrid	1.408	1.405	1.381	1.413	1.400	-0,6%	-0,9%
Murcia (Región de)	995	993	992	990	982	-1,3%	-0,8%
Navarra	1.191	1.165	1.175	1.158	1.165	-2,2%	+0,5%
País Vasco	1.131	1.152	1.131	1.128	1.124	-0,7%	-0,4%
Rioja (La)	1.070	1.104	1.089	1.092	1.104	+3,1%	+1,1%
Ceuta y Melilla	n.r	n.r	n.r	n.r	751	-	-
MEDIA NACIONAL	1.146	1.145	1.142	1.152	1.136	-0,9%	-1,4%

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.-19	1.638,3 €	+3,1%	239,9	79,7	111,1	1.881,0 €	+2,8%	1.630,7 €	+3,1%
dic.-19	1.652,8 €	+2,1%	242,0	80,4	112,0	1.911,6 €	+3,6%	1.644,8 €	+2,1%
mar.-20	1.640,4 €	+0,3%	240,2	79,8	111,2	1.891,5 €	+1,2%	1.632,5 €	+0,2%
jun.-20	1.610,1 €	-1,7%	235,7	78,3	109,1	1.894,4 €	+0,6%	1.601,1 €	-1,7%
sep.-20	1.619,6 €	-1,1%	237,1	78,8	109,8	1.899,4 €	+1,0%	1.610,7 €	-1,2%
dic.-20	1.622,3 €	-1,8%	237,5	78,9	110,0	1.884,1 €	-1,4%	1.614,4 €	-1,8%
mar.-21	1.625,4 €	-0,9%	238,0	79,0	110,2	1.879,3 €	-0,6%	1.617,5 €	-0,9%
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%

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



Tras la atonía que mostraron los precios durante la pandemia, el precio viene mostrando una resistencia a la baja motivado en gran medida por los desequilibrios de oferta y demanda existentes en grandes urbes y mercados consolidados. En los últimos 12 meses el precio de la vivienda, expresado en valor de tasación, ha repuntado un 4,7% hasta alcanzar un precio unitario de 1.740 euros. Sin embargo, a este aumento no ha contribuido la evolución del último trimestre que se ha mantenido prácticamente sin variación con respecto al trimestre previo, lo que podría responder a alguna señal temprana de agotamiento en su recorrido alcista tras varios ejercicios creciendo de forma prácticamente ininterrumpida.

Dentro de esta trayectoria, destaca el segmento de obra nueva, que viene protagonizando incrementos superiores al de segunda mano. En el tercer trimestre se anotó un incremento trimestral del 1,0%, que sumado a la evolución trimestral de los restantes trimestres resultó en una variación anual del 5,8%. Este segmento se ha visto particularmente afectado por los elevados costes de construcción en un contexto de shock energético y problemas con las cadenas de suministro. El alza de precios se podría explicar asimismo por el problema de escasez de suelo finalista que acusa el sector y la persistencia de una demanda pujante.

NOTAS METODOLÓGICAS Y FUENTES

Página 4-5, Indicadores macroeconómicos: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE) y Banco de España (BdE).

Página 6, Índices oficiales de referencia: Fuente Banco de España (BdE) y Asociación Hipotecaria Española.

Página 7, Indicadores de accesibilidad: Fuente Ministerio de Fomento (precios), Banco de España (plazo), Instituto Nacional de Estadística (Importe medio hipoteca), Banco de España (Tipo efectivo definición restringida).

Página 8, Gráfico evolución Euribor: Fuente Banco de España (BdE), Gráfico evolución plazo: Fuente Banco de España (BdE), Gráfico evolución ratio préstamo valor: Fuente Banco de España (BdE).

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

Página 9, Gráfico importe medio préstamo hipotecario: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE), Gráfico cuota hipotecaria media: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE) y Banco de España (BdE).

Página 10-12, Nueva actividad crediticia: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE).

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

Página 13-15, Evolución contratación hipotecaria según tipos: Fuente Banco de España (BdE).

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

Página 16, Renegociaciones crédito a la vivienda: Fuente Banco de España (BdE).

Página 17, Hipotecas con cambios: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE).

Página 18, Saldo vivo del crédito hipotecario: Fuente Banco de España (BdE).

Página 19, Gráficos Peso crédito hipotecario sobre el PIB y Peso crédi. inmobiliario sobre el PIB: Fuente Banco de España (BdE).

Página 20, Saldo vivo crédito sector privado residente: Fuente Banco de España (BdE).

Página 21, Crédito inmobiliario: Fuente Banco de España (BdE).

Páginas 22-23, Crédito a hogares: Fuente Banco de España (BdE).

Página 24, Crédito a las Actividades Inmobiliarias y a la Construcción: Fuente Banco de España (BdE).

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

Páginas 26-29, Indicadores de dudosidad: Fuente Banco de España (BdE).

Página 30, Gráfico tasas de dudosidad del SPR: Fuente Banco de España (BdE). Procesos Ejecución Hipotecaria iniciados sobre viviendas: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE).

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 Banco de España (BdE).

Páginas 32-33, Evolución títulos hipotecarios: Fuente AIAF y Asociación Hipotecaria Española.

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

Página 44, Transmisión de derechos de la propiedad: Fuente Instituto Nacional de Estadística (INE).

Página 45, Principales estadísticas: Consejo General del Notariado.

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

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

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