2023

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

SEGUNDO TRIMESTRE DE 2023

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA

Resumen ejecutivo

El proceso de endurecimiento monetario del BCE es un aspecto que está contribuyendo en gran medida a moderar la expansión de la actividad inmobiliaria y, en particular, del crédito hipotecario. La compraventa de viviendas cerró el 2T 2023 con un total de 171.000 operaciones, anotándose un descenso interanual del 14,4% tras las dos caídas previas del 10%. En ese mismo espacio temporal, se constituyeron alrededor de 94.000 operaciones de crédito con fines de adquisición de vivienda, lo que supone una contracción del 21,7% con respecto al 2T 2022 y un 14,2% menos en relación con el trimestre anterior.
En cualquier caso, si descontamos el efecto que tiene de base este ejercicio al comparar contra un año (2022) que fue francamente positivo, el balance que nos deja esta primera mitad del año no es tan desfavorable. De hecho, las cifras se asemejan a los niveles de 2019, cuando la dinámica de mercado era muy favorable.

Desde que los tipos de interés entraran en una fase expansiva, las operaciones a tipo mixto, aquellas en las que el tipo inicial permanece fijo por un periodo superior al año y hasta 10 años, han cogido velocidad, pasando de suponer el 14% de las nuevas originaciones a representar una cuota del 37% en apenas un año. Esta modalidad suele tener un tipo nominal de partida inferior al de los préstamos fijos a término, lo que sumado a unas expectativas de que el escenario de los tipos de interés sea transitorio en la medida en que se reconduzca la inflación, ha resultado un revulsivo sin precedentes para el mercado.

Se prolonga la desaceleración en las exposiciones de crédito inmobiliario tanto desde una perspectiva anual como trimestral, con un descenso conjunto del 2,9% y del 1,0%, respectivamente. Dentro del mismo, el crédito a la adquisición de vivienda, el más relevante en valores absolutos, experimentó un descenso interanual del 2,7%, mientras que la financiación a las actividades inmobiliarias y al sector de la construcción se contrajo de forma conjunta un 3,8% en el 2T 2023 frente a la disminución del 3,4% en el 1T 2023.

En cuanto a la dudosidad del sector, en el 2T 2023 se observa una moderación generalizada en el saneamiento de las carteras. En el crédito a la adquisición de vivienda, la ratio de dudosidad experimento un ligero deterioro en términos intertrimestrales, desde el 2,3% observado en el 1T 2023 hasta el 2,4% del 2T 2023, aunque en términos interanuales mostró una mejora de 0,3 puntos porcentuales. De igual manera, en el conjunto del crédito a las actividades inmobiliarias y al sector de la construcción la tasa de dudosos se mantuvo prácticamente sin variación desde una perspectiva trimestral (deterioro de 5 centésimas), mientras que mostró una evolución favorable en términos interanuales, desde el 5,2% observado en el 2T 2022 hasta el 4,6% en el 2T 2023.

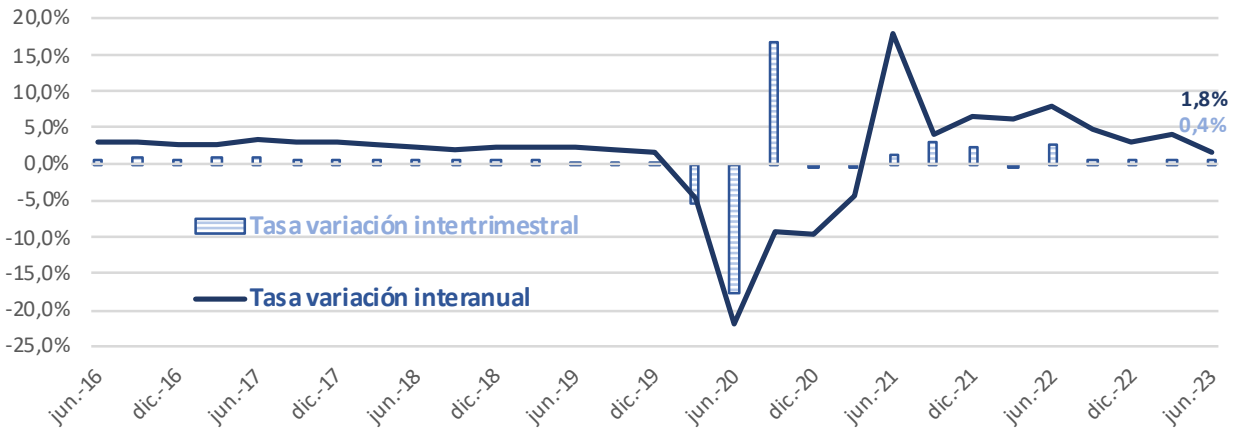
En el mercado residencial, pese a la caída de las transacciones, el precio está desacelerándose de forma menos acusada de lo esperado. En el 2T 2023, el valor de tasación medio alcanzó los 1.793 euros tras una subida del 3,0% en relación con el 2T 2022 y un avance moderado del 0,3% en relación con el trimestre anterior. Por segmentos, la vivienda nueva mantiene el pulso, con un crecimiento interanual del 5,6% en este 2T 2023, mientras que la vivienda usada, con un protagonismo más marcado en el mercado de transacciones, aumento el precio un 2,9% a lo largo de los últimos 12 meses.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

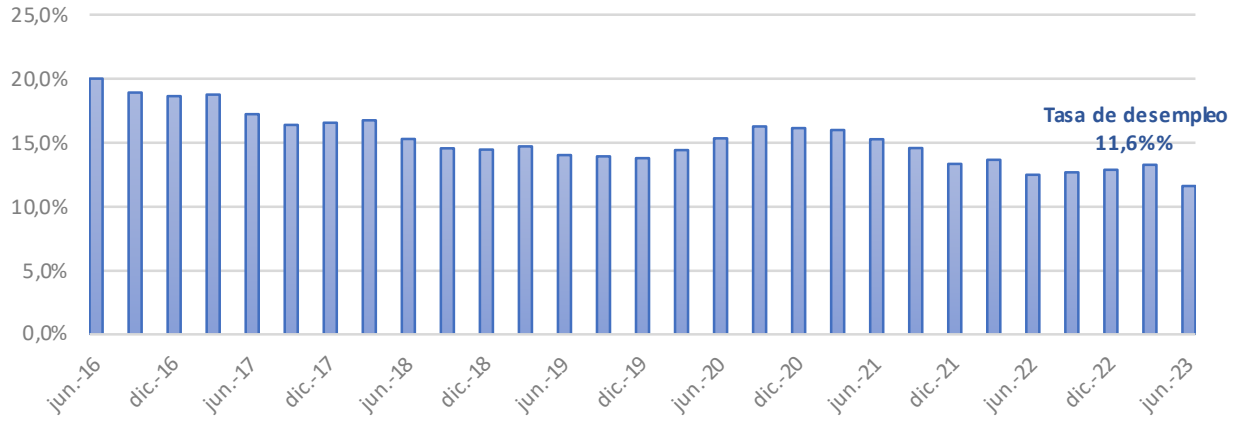
I. CONTEXTO MACROECONÓMICO
I.I. Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)
I.II. Evolución de la Tasa de desempleo
I.III. Evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC)
I.IV. Variación interanual de la Formación Bruta en Capital Fijo (FBCF)
I.V. Evolución mercado de Deuda soberana
I.VI. Evolución 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 MACROECONÓMICO

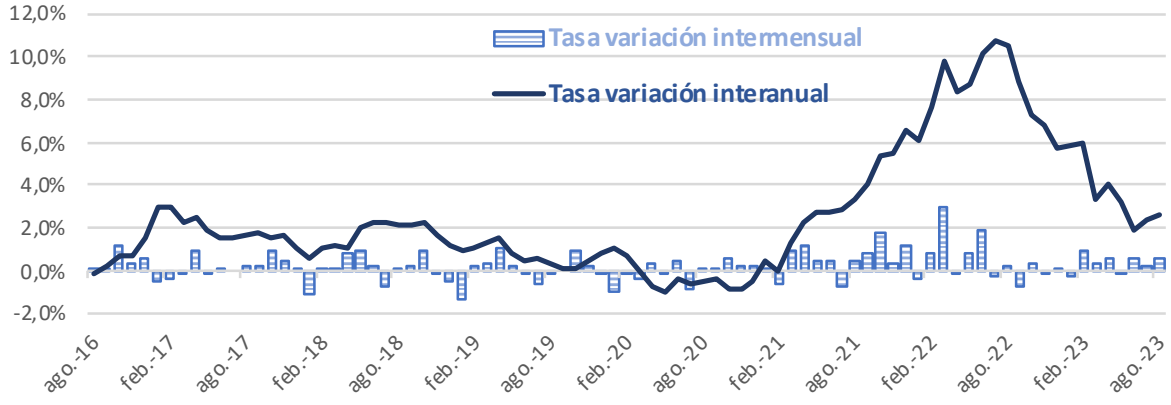
I.I. Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)



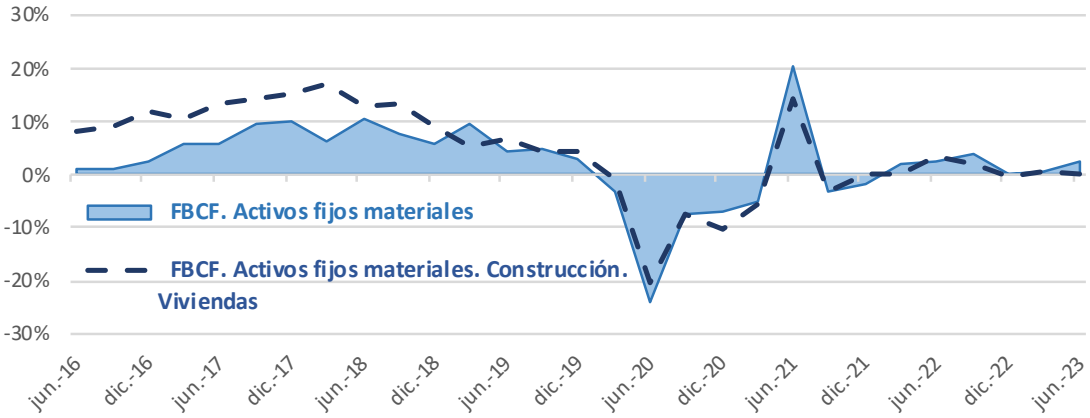
I.II. Evolución Tasa de desempleo



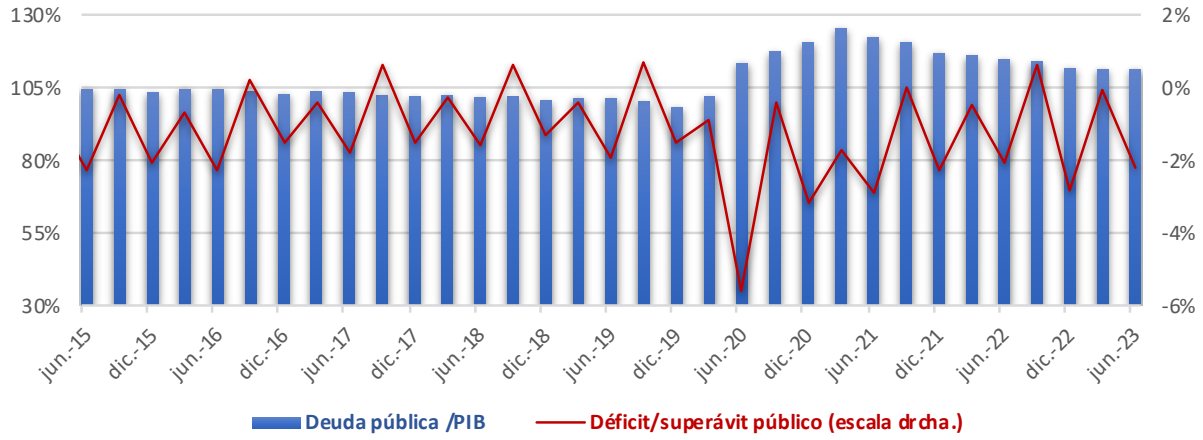
I.III. Evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC)



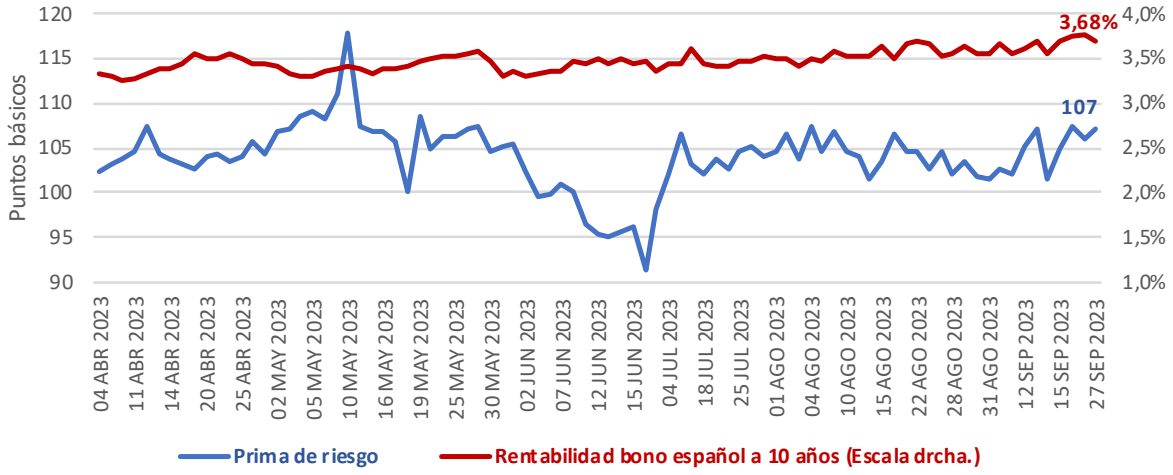
I.IV. Variación interanual de la Formación Bruta en Capital Fijo (FBCF)



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.I. Índices oficiales de referencia del mercado hipotecario

	IRPH (Total entidades)	Zona Euro [1]	Euribor 12m	Mibor [2]	IRS 5 años [3]	Deuda Pública entre 2 y 6 años
sept-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%
dic-22	3,116%	3,040%	3,018%	3,018%	2,836%	2,084%
ene-23	3,345%	3,160%	3,337%	3,337%	2,881%	2,345%
feb-23	3,585%	3,340%	3,534%	3,534%	3,061%	2,608%
mar-23	3,664%	3,470%	3,647%	3,647%	3,165%	2,785%
abr-23	3,683%	3,770%	3,757%	3,757%	3,106%	2,856%
may-23	3,967%	3,810%	3,862%	3,862%	3,063%	2,939%
jun-23	4,045%	3,980%	4,007%	4,007%	3,164%	3,010%
jul-23	4,186%	4,070%	4,149%	4,149%	3,285%	3,100%
ago-23	4,237%	4,140%	4,073%	4,073%	3,266%	3,154%
sept-23	**4,305%**	**4,210%**	**4,149%**	**4,149%**	**3,312%**	**3,225%**
	Variación interanual					
abr-23	2,143	2,240	3,744	3,744	1,867	2,727
may-23	2,343	2,090	3,575	3,575	1,634	2,544
jun-23	2,246	2,120	3,155	3,155	1,188	2,334
jul-23	2,200	2,040	3,157	3,157	1,652	2,184
ago-23	2,039	1,880	2,824	2,824	1,545	2,063
sept-23	**1,895**	**1,770**	**1,916**	**1,916**	**0,714**	**1,766**

[1] Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre 1 y 5 años, para aqusisicón 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 vista de la situación macroeconómica y de las perspectivas de la inflación, el BCE, en su última reunión celebrada en septiembre, acordó una nueva subida del precio del dinero hasta situarlo en el 4,5% y sugirió mantener los niveles actuales de los tipos de interés por un periodo de tiempo lo suficientemente prolongado como para poder reconducir la inflación hacia su objetivo de estabilidad en el medio plazo.

En virtud de lo anterior, tras la pausa sugerida por el BCE en el ciclo de subidas de los tipos en sintonía con las decisiones tomadas recientemente por otros bancos centrales, el Euribor a 12 meses encara septiembre por encima de los valores de agosto -que descendió después de muchos meses al alza-, con una cotización media del 4,149%.

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 (cuota/ ingresos) [3]
					Por cada 100.000€	Por préstamo medio	
	€/m²	Años	Euros	%	Euros		%
jun-20	1.610,1	23,9	128.362	1,75%	426,7	547,7	31%
sept-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%
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	142.786	1,50%	407,7	582,2	28%
jun-22	1.740,7	24,3	146.351	1,63%	416,3	609,3	29%
sept-22	1.740,0	24,5	144.985	2,02%	431,3	625,3	29%
dic-22	1.749,2	24,7	147.086	2,71%	463,5	681,7	32%
mar-23	1.788,4	24,7	142.910	3,39%	498,9	713,0	33%
jun-23	**1.793,2**	**24,6**	**140.846**	**3,69%**	**516,0**	**726,8**	**33%**

[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

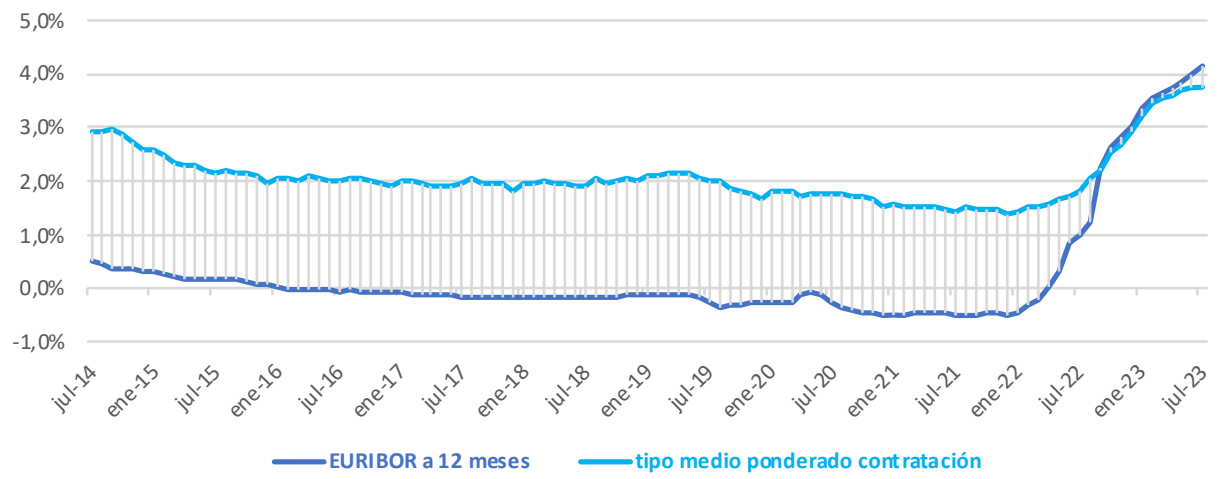
[3] Los ingresos se han medido atendiendo a la Encuesta Trimestral del Coste Laboral (ETCL). Este indicador no tiene en cuenta los ingresos por unidad familiar.

El encarecimiento de los préstamos hipotecarios como resultado de la política monetaria aplicada por el BCE ha resultado en el segundo trimestre de 2023 en un repunte anual de unos 205 puntos básicos en la tasa media ponderada de los nuevos préstamos para adquisición de vivienda, situada en el 3,69%.

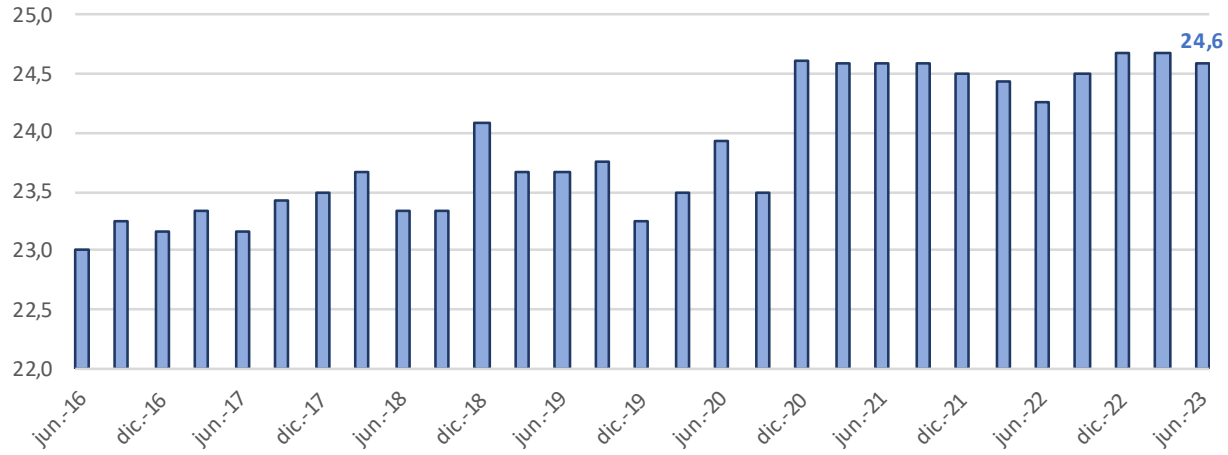
En consecuencia, el importe medio de la cuota de los préstamos hipotecarios ha ascendido en términos anuales 118 euros, desde los 609 euros registrados en junio de 2022 hasta los 727 euros actuales en un contexto en el que el endeudamiento medio viene experimentando caídas. Desde un enfoque trimestral, la cuota registró un incremento de apenas 14 euros (+2%) conforme la dinámica de la inflación comienza a dar los primeros síntomas de desaceleración y con ello los tipos de interés evolucionan de forma más tímida.

En general, el menor importe registrado en el capital medio habría contribuido a mitigar muy parcialmente el alza de los tipos de interés en términos de accesibilidad al préstamo, en línea con lo que se viene observando en los últimos meses de cierto deterioro en la ratio que relaciona la carga hipotecaria con la renta disponible

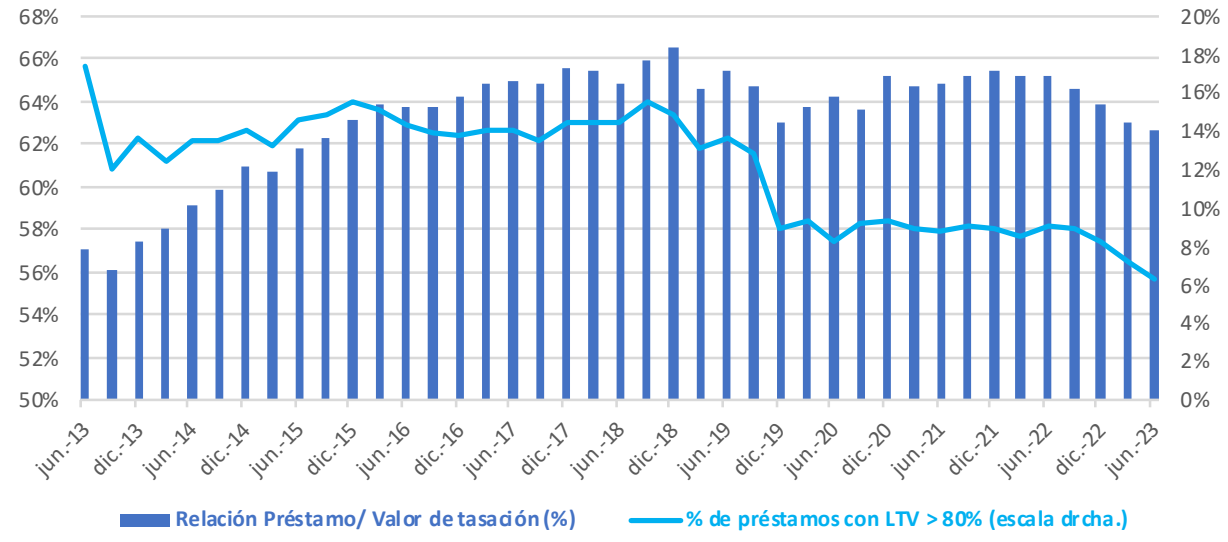
Evolución tipos de interés



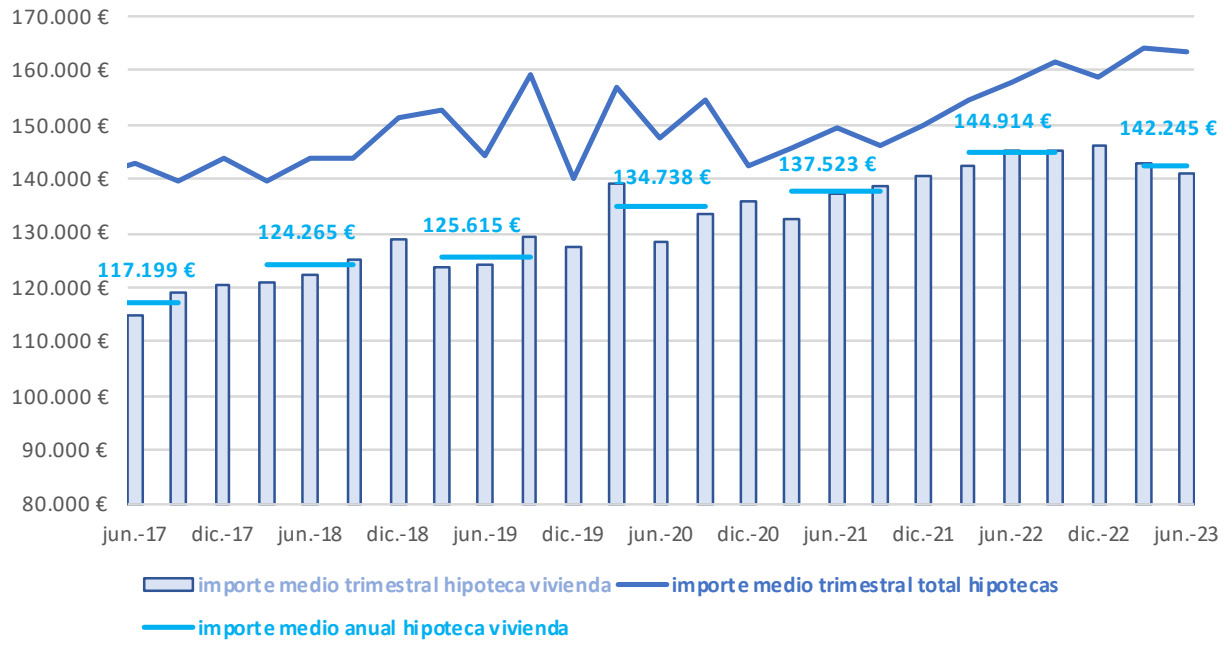
Evolución plazo de contratación medio en operación hipotecaria vivienda



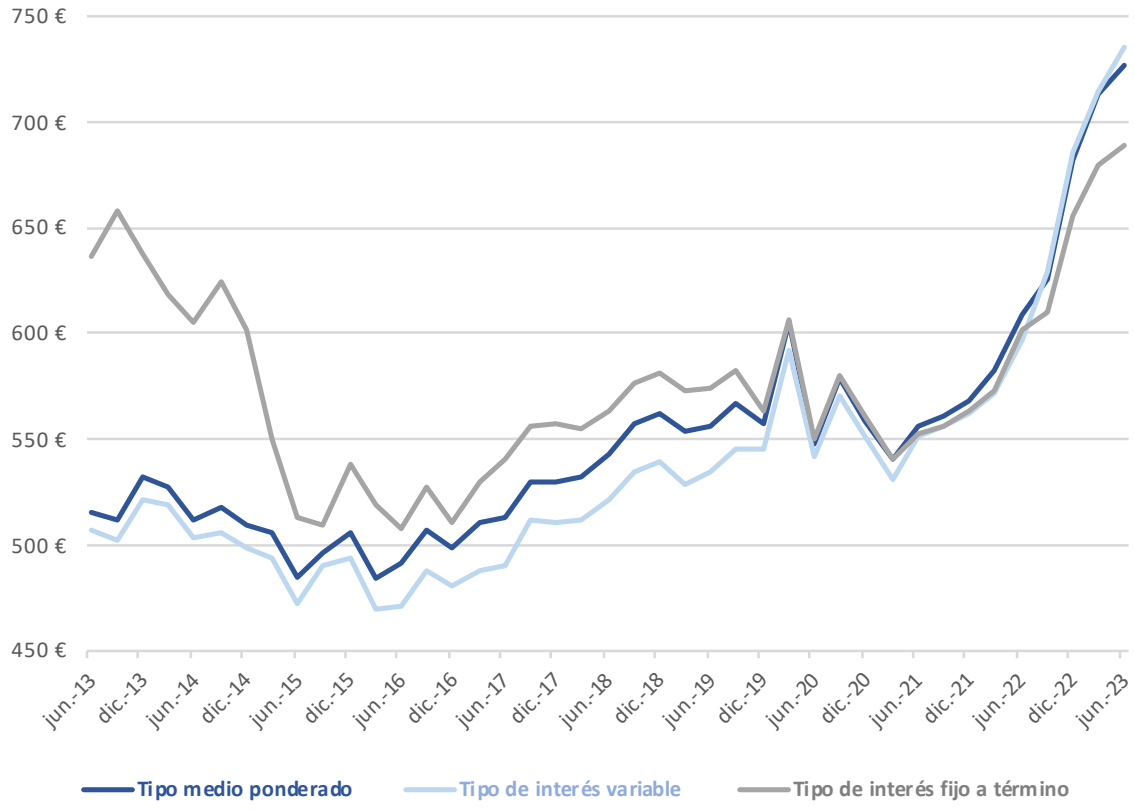
Evolución del ratio préstamo/valor de tasación (LTV)



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

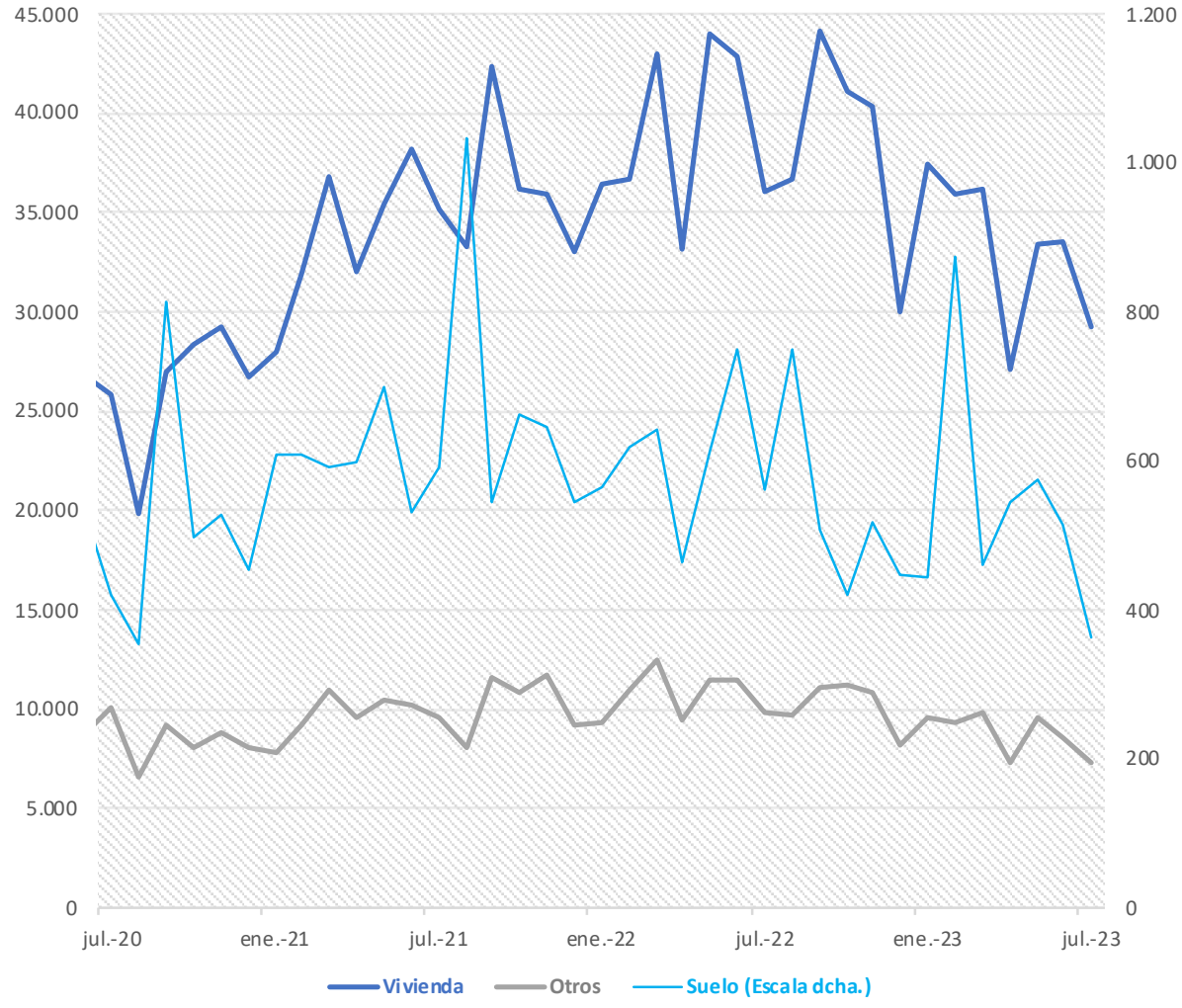
II.III. Nuevas hipotecas constituidas (total y vivienda)

(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
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 %
2022	**608.656**	**96.350**	**+16,7 %**	**464.107**	**76%**	**67.256**	**70%**	**+17,0 %**
2022*	357.827	56.322	+21,2 %	271.873	76%	39.305	70%	+22,5 %
2023*	**304.051**	**49.908**	**-11,4 %**	**232.669**	**77%**	**33.096**	**66%**	**-15,8 %**
mar.-23	142.894	23.458	-1,1 %	109.517	77%	15.651	67%	-5,4 %
jun.-23	**123.456**	**20.234**	**-18,4 %**	**93.929**	**76%**	**13.255**	**66%**	**-24,1 %**

(*) acumulado enero-julio

Número de hipotecas constituidas sobre fincas urbanas: evolución mensual



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

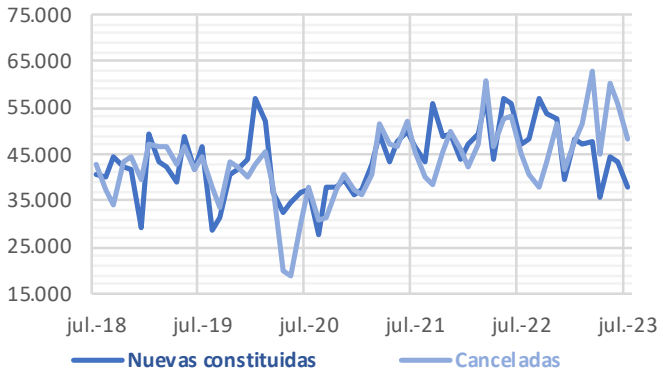
(Número y millones de euros)

PERIODO	TOTAL			BANCO				OTRAS ENTIDADES			
	Número	Importe	Tasa variac. anual	Número	Importe	CUOTA (%)	Tasa variac. anual	Número	Importe	CUOTA (%)	Tasa variac. anual
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 %
2022	**608.656**	**96.350**	**+16,7 %**	**541.013**	**85.603**	**89%**	**+14,4 %**	**67.643**	**10.747**	**11%**	**+39,6 %**
2022*	357.827	56.322	+21,2 %	319.623	50.257	89%	+19,8 %	38.204	6.064	11%	+34,0 %
2023*	**304.051**	**49.908**	**-11,4 %**	**264.096**	**43.323**	**87%**	**-13,8 %**	**39.955**	**6.586**	**13%**	**+8,6 %**
mar.-23	142.894	23.458	-1,1 %	124.988	20.243	86%	-5,2 %	17.906	3.216	14%	+35,8 %
jun.-23	**123.456**	**20.234**	**-18,4 %**	**106.553**	**17.646**	**87%**	**-19,9 %**	**16.903**	**2.588**	**13%**	**-5,9 %**

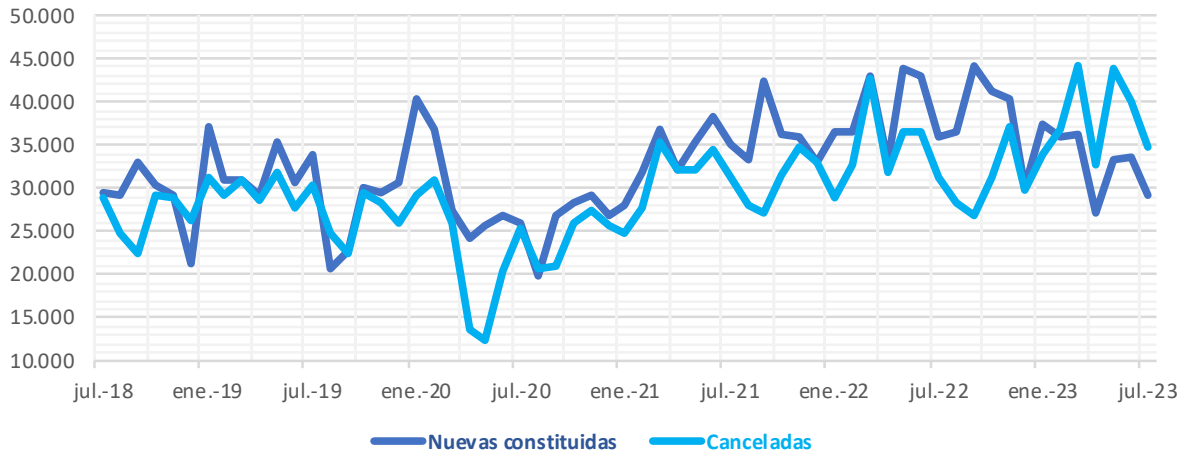
II.V. Hipotecas canceladas registralmente en el periodo de referencia

PERIODO	TOTAL	De los que sobre vivienda urbana	
	Número	Número	CUOTA (%)
2020	409.710	277.967	68%
2021	540.038	372.390	69%
2022	**562.299**	**394.084**	**70%**
2022*	346.899	240.611	69%
2023*	**371.192**	**266.193**	**72%**
mar.-23	162.169	114.728	71%
jun.-23	**160.842**	**116.684**	**73%**

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

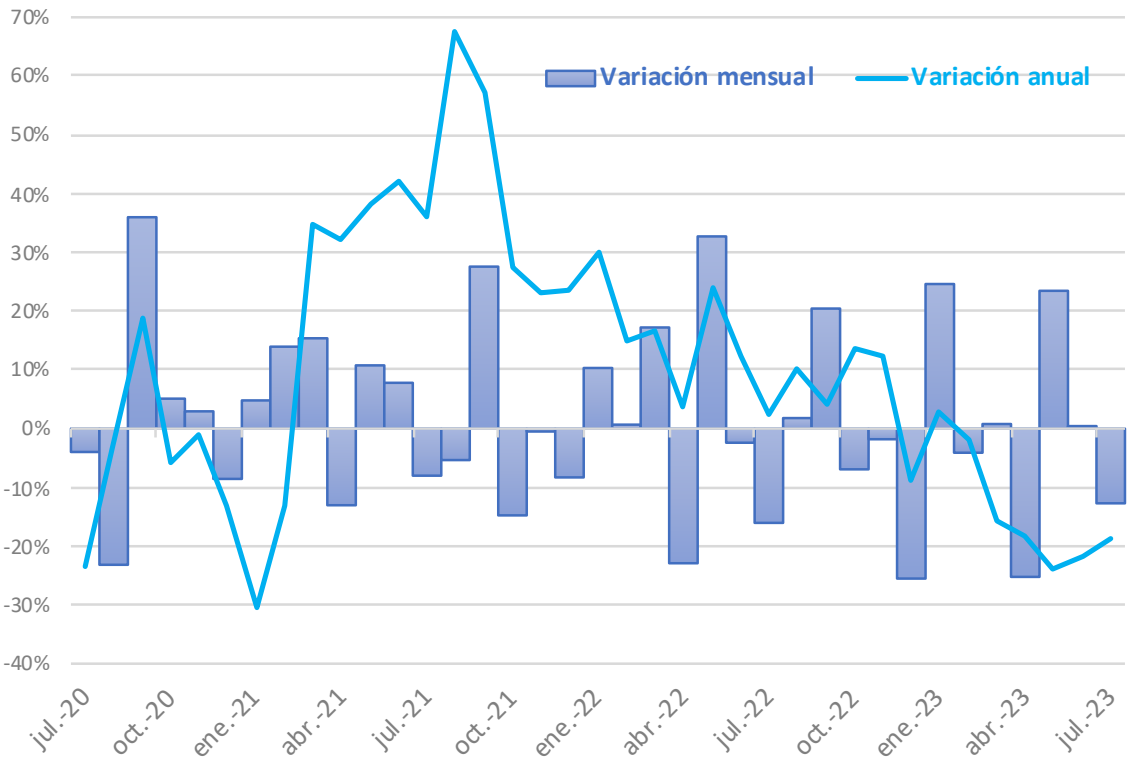


Número de hipotecas nuevas sobre vivienda vs. hipotecas canceladas: evolución mensual



(*) acumulado enero-julio

Tasas de evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas



Conforme se ha dejado sentir el endurecimiento monetario en las condiciones de acceso al crédito la actividad de compraventa residencial viene enfriándose y, en particular, la originación de préstamos.

En el segundo trimestre del año, se inscribieron alrededor de 94.000 operaciones hipotecarias para adquisición de vivienda, una cifra que se sitúa un 22% por debajo del volumen observado en el mismo periodo del año anterior, pero que es muy similar al volumen que se registró en junio de 2019, cuando la dinámica del mercado era favorable. En términos de importe otorgado, este segundo trimestre se saldó con un notable descenso del 24% interanual tras el 5% acumulado en el trimestre anterior. En todo caso, los más de 13.000 millones de euros que concedieron las entidades financieras en financiación a la vivienda entre abril y junio, se sitúan claramente por encima de las cifras previas a la pandemia.

En total, en lo que llevamos de año desde enero hasta julio, la actividad ha cedido en torno a un 15% principalmente como respuesta a las sucesivas subidas de tipos que viene aplicando el BCE en un entorno en el que ha aumentado de forma considerable el coste de la vida.

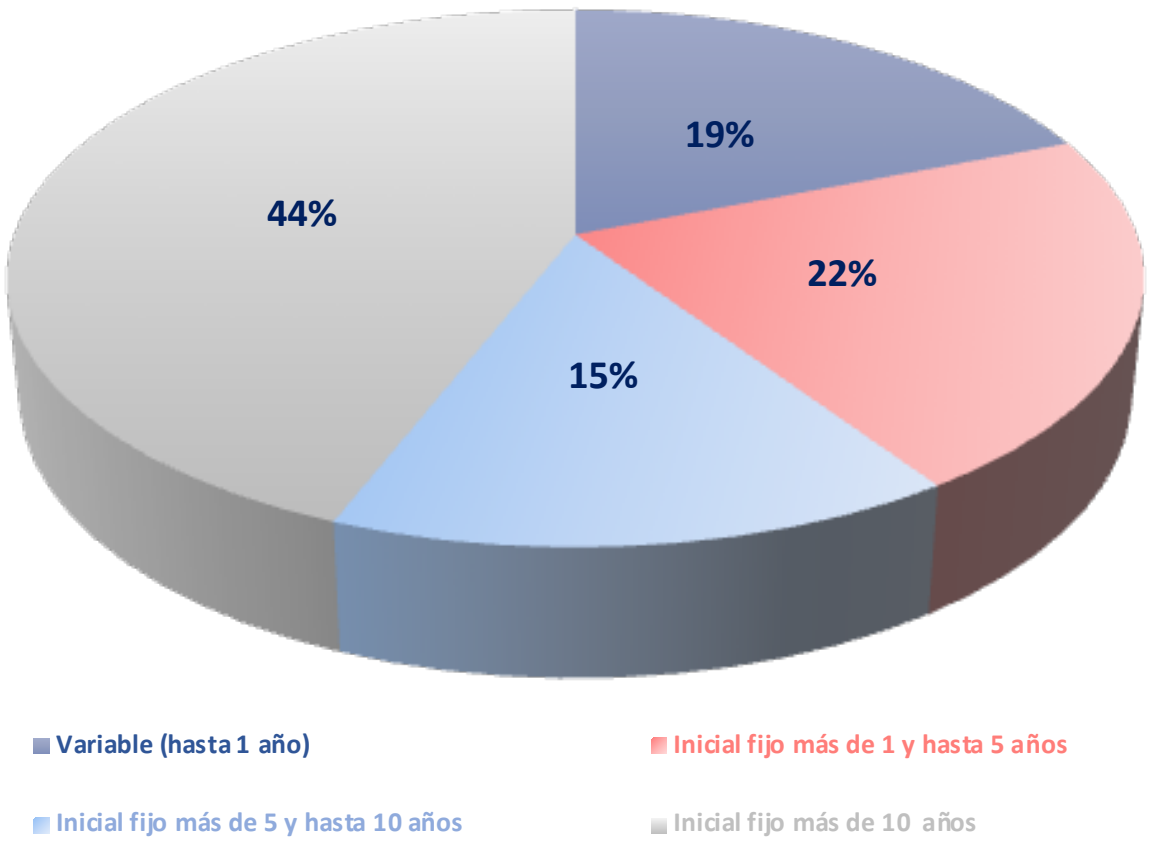
Esta atonía en las nuevas concesiones se ha movido de forma inversa respecto al número de cancelaciones registrales. Mientras que desde 2014 las nuevas concesiones venían superando mes a mes las operaciones canceladas (ya sea por una amortización ordinaria como por una amortización anticipada del importe íntegro de la hipoteca) desde hace unos meses la tendencia ha revertido como síntoma del impacto asociado a las subidas de tipos de interés.

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

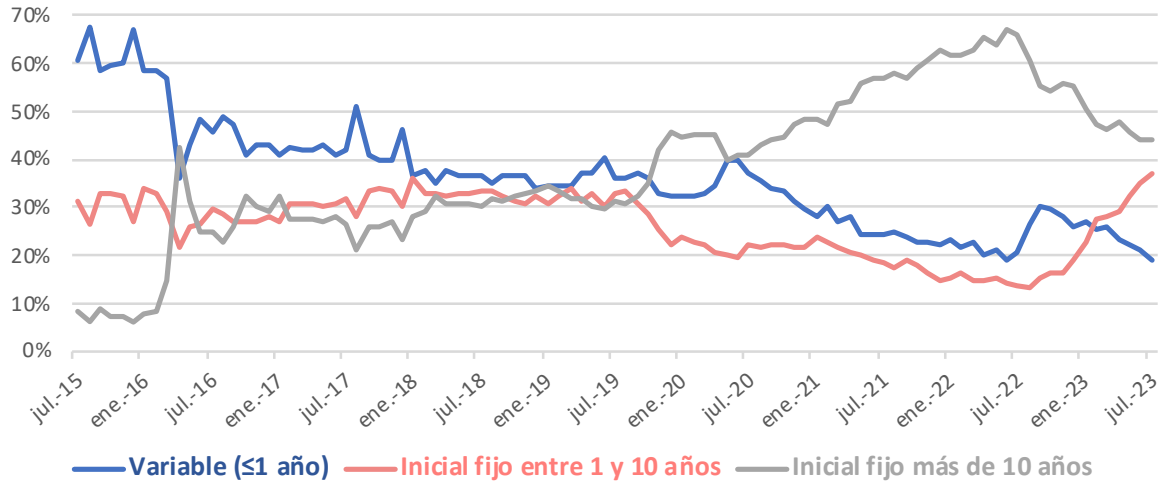
PERIODO	Variable (hasta 1 año)	Inicial fijo más de 1 y hasta 5 años	Inicial fijo más de 5 y hasta 10 años	Inicial fijo más de 10 años
2015	62,9%	28,7%	2,8%	5,7%
2016	46,3%	23,9%	3,6%	26,2%
2017	42,4%	26,7%	4,2%	26,6%
2018	36,3%	28,2%	4,5%	31,1%
2019	35,5%	26,0%	4,1%	34,4%
2020	34,0%	18,7%	3,1%	44,2%
2021	25,1%	16,0%	3,2%	55,8%
2022	23,7%	11,0%	4,3%	61,0%
2023*	**23,1%**	**19,8%**	**10,8%**	**46,3%**
mar.-23	26,0%	20,0%	8,0%	46,1%
abr.-23	23,2%	20,2%	9,1%	47,6%
may.-23	22,3%	19,9%	12,2%	45,6%
jun.-23	20,9%	21,5%	13,5%	44,1%
jul.-23	**19,0%**	**21,6%**	**15,4%**	**44,0%**

(*) promedio enero-julio

Peso de la cartera según tipo formalizado (julio de 2023)



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

Los meses más recientes constatan la tendencia creciente que viene evidenciándose desde mediados del año 2022 en las operaciones mixtas, en las que el tipo permanece invariable por un periodo superior al año e inferior a los 10 años. Esta tendencia se ha producido al mismo tiempo que las hipotecas que evolucionan desde el inicio a merced del Euribor, así como las hipotecas con un interés fijo inicial superior a los 10 años pierden cuota. El impulso cobrado por esta categoría de préstamos se podría entender desde una perspectiva en la que una parte del mercado estuviera apostando porque la situación de tipos actual derivada de las presiones de la inflación fuera transitoria, atraídos a su vez por un entorno de ofertas muy competitivas.

En concreto, en julio de 2023 la composición del mercado en cuanto a las preferencias de contratación se encontraba de la siguiente manera:

- El 19% de las operaciones se suscribieron con un tipo inicial variable o lo que es más común en este tipo de operaciones, un tipo fijo inicial durante el primer año. Hace medio año esta clasificación acumulaba en torno al 25% o 30% de los nuevos préstamos para adquisición de vivienda.

- El 22% se formalizó con un tipo fijo inicial por un plazo superior al año y hasta 5 años, mientras que hace 6 meses apenas suponía el 13% del mercado. Esta modalidad junto con la siguiente es la que se encuadra dentro de lo que comúnmente conocemos como préstamos mixtos.

- Más del 15% de las nuevas operaciones fijaron el tipo de interés por un periodo superior a los 5 años y hasta 10 años, lo que supone triplicar la cuota que presentaban a finales de 2022.

- Las operaciones en las que el interés permanece fijo por un periodo superior a los 10 años, los conocidos como fijos a término, sin perjuicio de que también se cuele en esta categoría algún mixto con un fijo inicial a largo plazo, concentraron el 44% de las operaciones. Esta modalidad es la que mayor volumen de operaciones sigue reuniendo, pese a haber perdido un gran dinamismo desde el que el BCE anunciara el cambio de ciclo en los tipos de interés a mediados del año pasado.

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
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	1,96%	1,91%	2,81%	1,76%
2023*	**3,57%**	**3,66%**	**4,26%**	**3,09%**
mar.-23	3,55%	3,52%	4,28%	3,12%
abr.-23	3,61%	3,67%	4,35%	3,13%
may.-23	3,71%	3,80%	4,37%	3,20%
jun.-23	3,75%	3,93%	4,29%	3,23%
jul.-23	**3,75%**	**4,03%**	**4,26%**	**3,21%**

(*) promedio enero-julio

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

II.VIII. Renegociaciones en el crédito a la vivienda

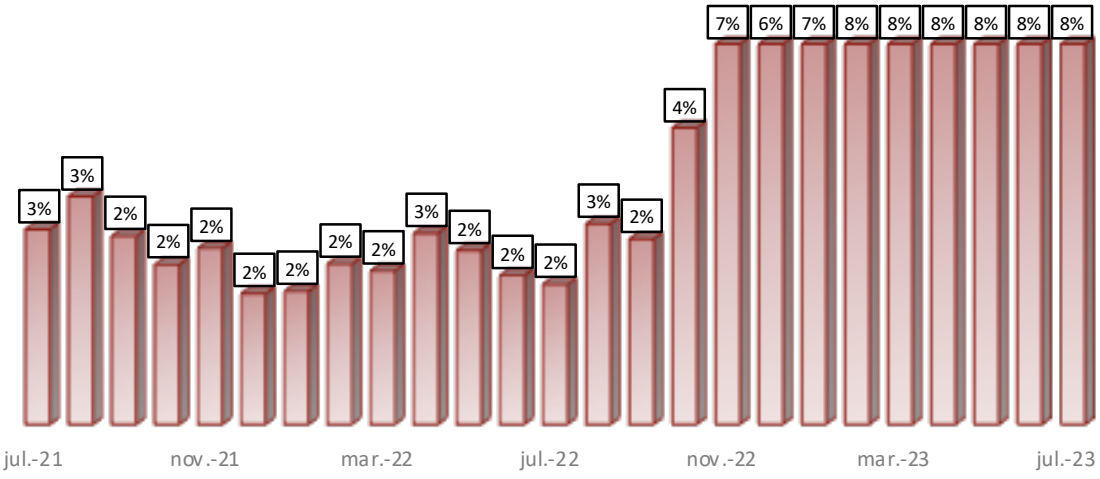
(Millones de euros)

PERIODO	Renegociaciones crédito a la vivienda (A)	Nuevas operaciones crédito vivienda [1] (B)	(A)/(B)
2018	1.744 €	43.057 €	4,1%
2019	1.319 €	43.590 €	3,0%
2020	2.605 €	43.970 €	5,9%
2021	1.743 €	59.425 €	2,9%
2022	**1.911 €**	**65.220 €**	**2,9%**
2022*	839 €	40.546 €	2,1%
2023*	**2.632 €**	**33.436 €**	**7,9%**
abr.-23	318 €	4.231 €	7,5%
may.-23	409 €	5.145 €	7,9%
jun.-23	419 €	5.284 €	7,9%
jul.-23	**440 €**	**5.310 €**	**8,3%**

[1] Las nuevas operaciones incluyen las renegociaciones

(*) acumulado enero-julio

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



Otra de las tendencias emergentes que está mostrando el mercado en este ciclo monetario es la convergencia entre la necesidad de algunos hogares de protegerse de eventuales subidas en los tipos de interés y el deseo de las entidades financieras de seguir apoyando su economía a través de la mejora o de la modificación de las condiciones de financiación vigentes en un contexto de fuerte competencia bancaria.

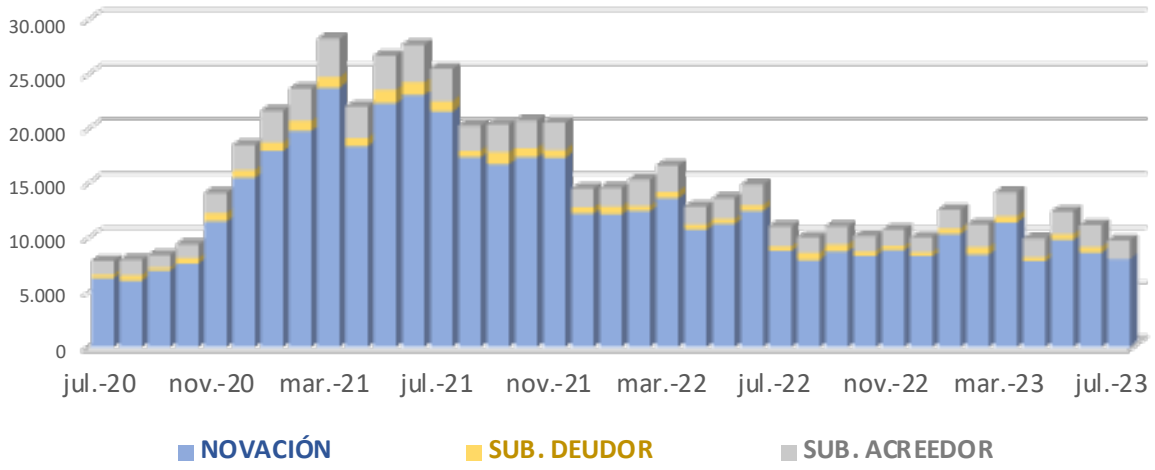
Así, en el promedio de año, de las nuevas contrataciones producidas el 8% se correspondieron con renegociaciones, lo que en valores absolutos equivalió a 2.600 millones de euros. En términos relativos, este volumen representa una cuantía superior de algo más de un 200% en relación con los primeros 7 meses de 2022 cuando las renegociaciones apenas suponían el 2%.

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
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 %
2022	**150.911**	**113.050**	**123.658**	**6.221**	**21.032**	**-45,8 %**	**-41,6 %**	**-37,1 %**
2022*	98.977	74.092	81.445	3.759	13.773	-44,6 %	+9,9 %	+12,2 %
2023*	**81.719**	**62.196**	**64.523**	**3.662**	**13.534**	**-20,8 %**	**-2,6 %**	**-1,7 %**

(*) acumulado enero-julio

Número total de cambios registrales en hipotecas



Los datos que proporciona el INE sobre el número de operaciones hipotecarias con cambios registrales arrojan un resultado negativo en las distintas clases de cambio abordadas en el acumulado del año que comprende los primeros 7 meses. Si se baja al detalle, en cambio, los datos apuntan a una moderación en su evolución negativa tanto en las subrogaciones como en las novaciones.

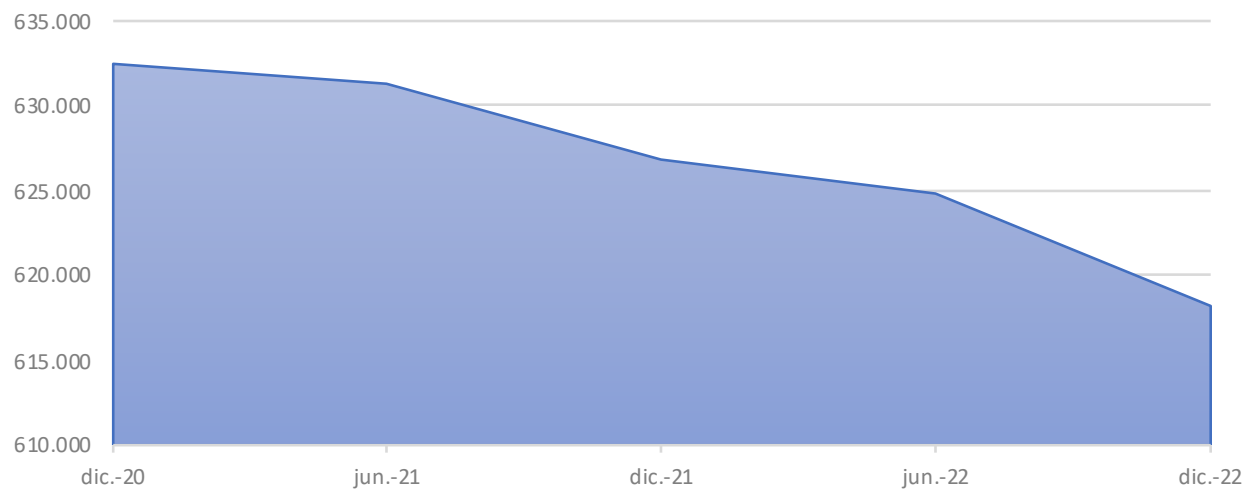
Como se mencionaba en la edición anterior, hay que recordar que, aunque es conveniente su inscripción, no todas las operaciones sujetas a un cambio se inscriben registralmente como ocurre en algunos casos en los que la novación modificativa consiste en una rebaja del tipo de interés o del diferencial del préstamo. Además, hay otras operaciones que a efectos de esta estadística pudieran no estar recogidas bajo alguna de estas figuras, como sucede cuando el cambio de entidad acreedora deriva en la cancelación y formalización de una nueva operación, mientras que se trata del mismo flujo de crédito. Otro aspecto a tener en cuenta es que la inscripción en el registro puede tardar varios meses en celebrarse respecto a la fecha en la que se escritura el cambio, por lo que es posible que esta estadística recoja más adelante los cambios que se están produciendo en el mercado.

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
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	618.200	-1,4 %	556.020	62.180

Crédito hipotecario en el balance de las entidades de crédito

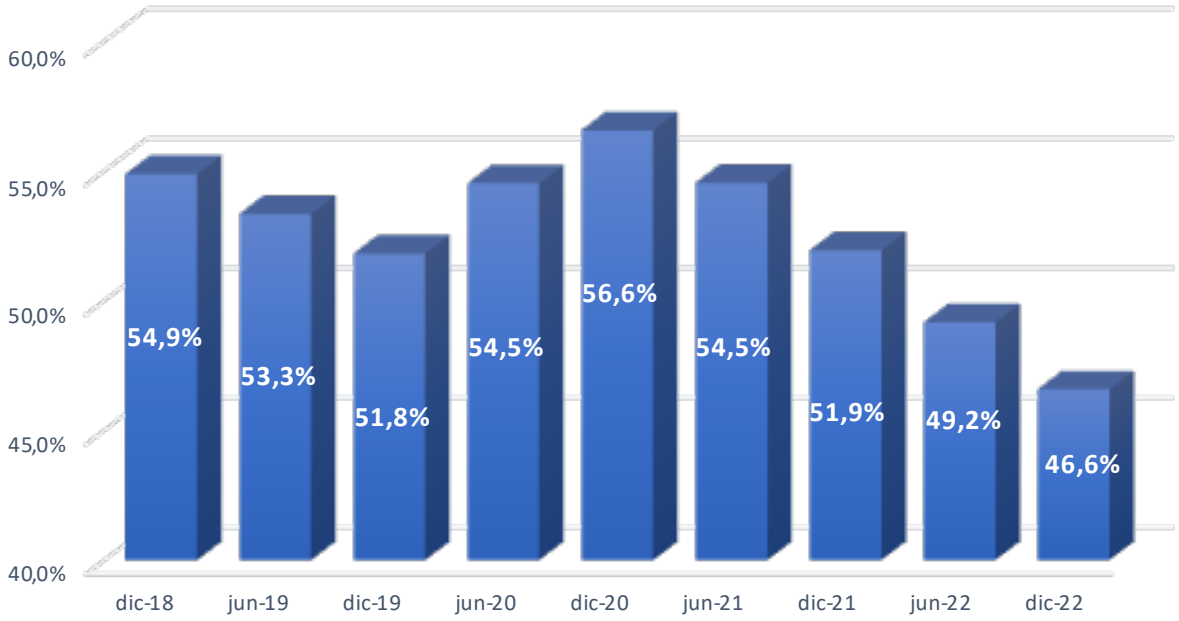


II.XI. Detalle saldo vivo crédito hipotecario por actividades

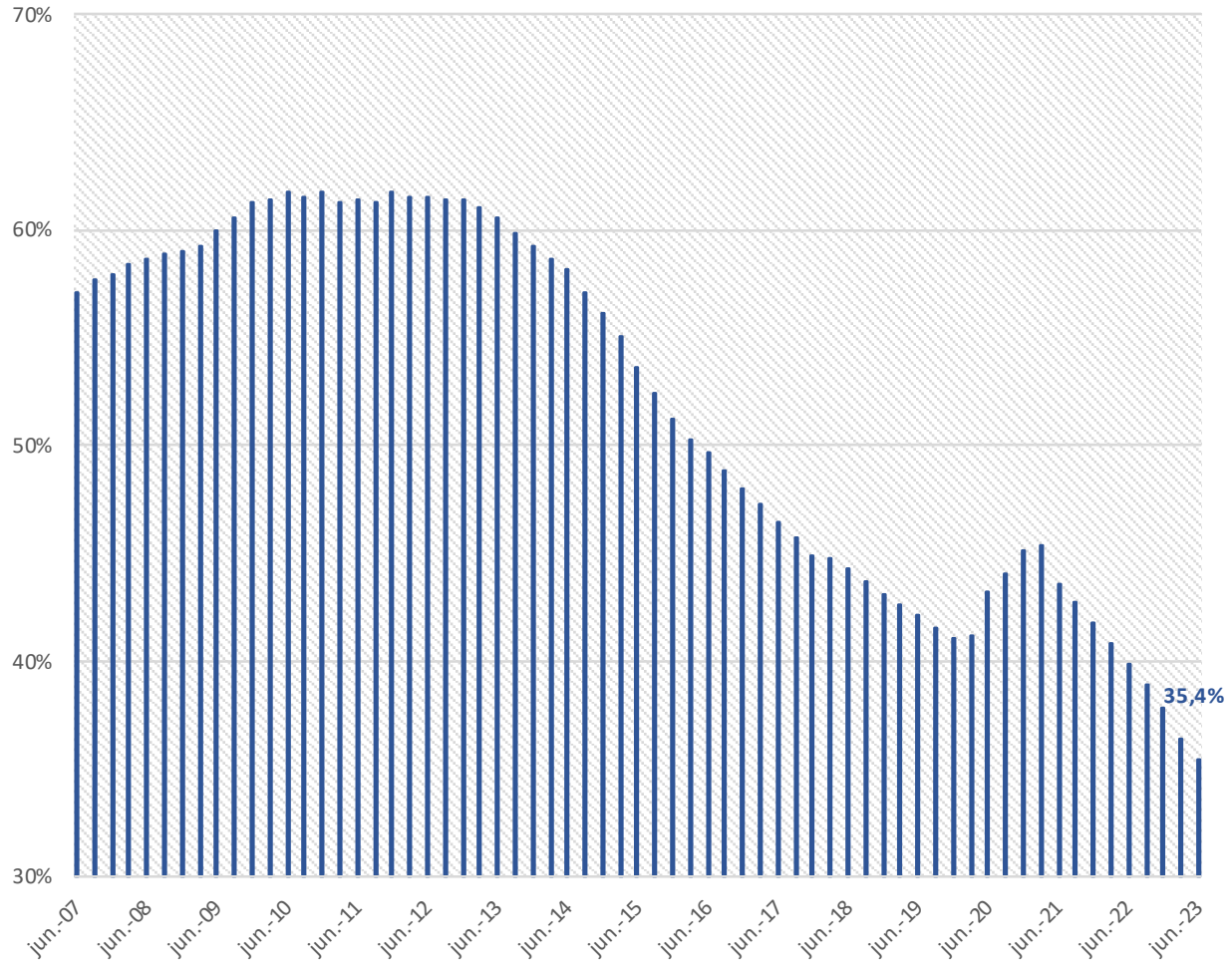
(Millones de euros)

PERIODO	Crédito hipotecario a **OSR** con garantía inmobiliaria					
	Entidades de depósito					
		Crédito hipotecario a **HOGARES** con garantía inmobiliaria				
	Total	**Total**	Peso sobre créd. Hipotecario a OSR	**Adquisición de vivienda** con GI	Peso sobre créd. Hipotecario a OSR	**Resto de hogares** (sin adq. vivienda)
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
dic.-22	618.200	499.004	81%	477.810	77%	21.194

Peso crédito hipotecario sobre el PIB



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



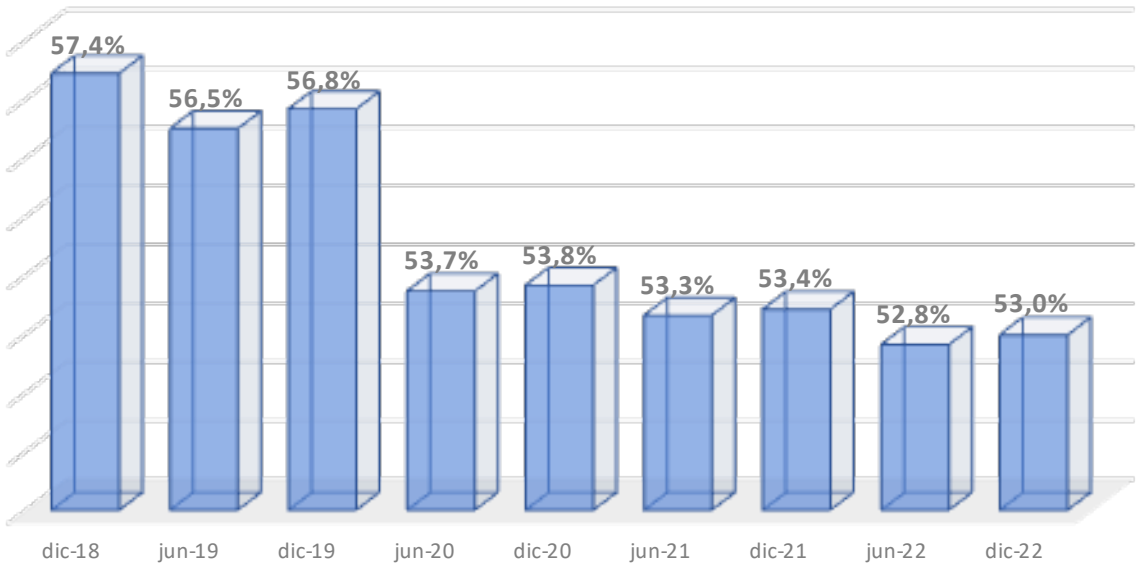
II.XII. Saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente (SPR/OSR). Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	Variación interanual (T_{12})	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	ICO [1]	
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 €
2022	1.219.477 €	-0,3 %	1.166.763 €	7.286 €	45.429 €
dic.-22	1.219.477 €	-0,3 %	1.166.763 €	7.286 €	45.429 €
mar.-23	1.203.338 €	-0,9 %	1.152.312 €	7.198 €	43.828 €
jun.-23	**1.205.595 €**	**-2,3 %**	**1.152.994 €**	**7.420 €**	**45.181 €**

[1] Instituto de Crédito Oficial

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



Se modera el desapalancamiento del sector privado según muestran los últimos datos dados a conocer durante el segundo trimestre de 2023. En particular, el volumen de crédito otorgado al sector privado residente avanzó muy suavemente (+0,2%) desde una perspectiva trimestral frente a los descensos encadenados durante el último año. Esta variación positiva, en cambio, no pudo compensar las caídas registradas durante los 3 trimestres anteriores, de forma que la actividad se contrajo conjuntamente un 2,3% en términos interanuales.

Por su parte, la ratio que relaciona el crédito en vigor con los depósitos del sector privado residente se sitúa en una cota históricamente baja (87%) después de llevar más de una década en claro descenso en consonancia con la caída del crédito.

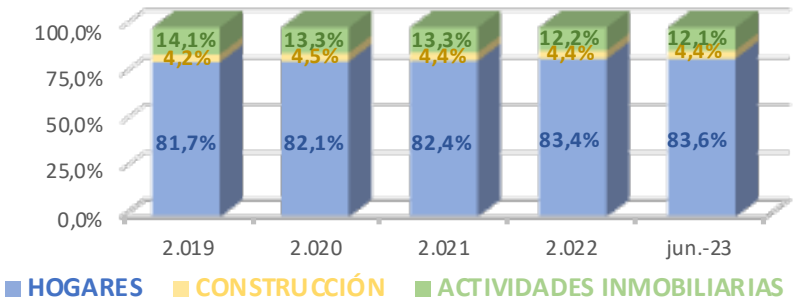
II.XIII. Crédito inmobiliario total. Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	Total	Variación interanual (T_{12})	Hogares [1]	Variación interanual (T_{12})	Construcción	Variación interanual (T_{12})	Actividades inmobiliarias	Variación interanual (T_{12})
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 %
2022	610.086	-1,5 %	508.937	-0,2 %	26.542	-2,5 %	74.607	-9,1 %
dic.-22	610.086	-1,5 %	508.937	-0,2 %	26.542	-2,5 %	74.607	-9,1 %
mar.-23	603.338	-2,0 %	503.037	-1,7 %	26.703	-1,7 %	73.598	-4,1 %
jun.-23	**597.396**	**-2,9 %**	**499.232**	**-2,7 %**	**26.158**	**-1,9 %**	**72.007**	**-4,5 %**

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

Composición del crédito inmobiliario



Se prolonga la desaceleración en las exposiciones de crédito inmobiliario tanto desde una perspectiva anual como trimestral, con un descenso conjunto del 2,9% y del 1,0%, respectivamente.

Dentro del mismo, la cartera que engloba al crédito a la adquisición o rehabilitación de vivienda, que comprende el 83,6% del saldo a junio de 2023, presentó de nuevo una evolución negativa que contrasta significativamente con la tendencia observada durante gran parte de los años 2021 y 2022 cuando el flujo de nuevas operaciones mostró un gran dinamismo.

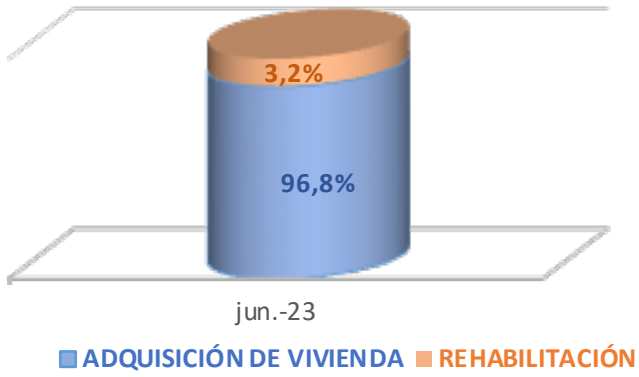
En paralelo, el crédito concedido al sector de la construcción siguió encadenando un nuevo descenso interanual tras disminuir un 1,9% este segundo trimestre de 2023, claramente, en cualquier caso, por debajo de las tasas de contracción observadas en los años previos, aunque en valores absolutos se mantiene en niveles históricamente bajos. Dentro de esta cartera, destacó el retroceso del segmento de financiación para el desarrollo de edificios y obras singulares, que disminuyó un 3,5% interanual. En cuanto a las actividades inmobiliarias, la poca disponibilidad de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos y la mayor prudencia del sector financiero, están conteniendo el avance de este crédito que viene mostrando una senda decreciente desde la crisis inmobiliaria. En concreto, este segmento registró una variación negativa del 4,5% este último trimestre conocido. Su saldo apenas alcanza actualmente los 72.000 millones de euros, una cuantía que, no siendo desdeñable, se aleja mucho de los volúmenes de financiación de la época pasada, representando actualmente en torno a un 22% del crédito en vigor en 2009.

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]	
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 €
2022	508.937 €	-0,2 %	492.425 €	486.890 €	16.512 €
dic.-22	508.937 €	-0,2 %	492.425 €	486.890 €	16.512 €
mar.-23	503.037 €	-1,7 %	486.762 €	481.496 €	16.275 €
jun.-23	**499.232 €**	**-2,7 %**	**483.224 €**	**478.120 €**	**16.008 €**

[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.



La transmisión de la política monetaria viene desde finales de año pasado mostrando los primeros síntomas de agotamiento en la demanda de crédito, pero no ha sido hasta el inicio del nuevo curso cuando se ha podido apreciar una menor demanda de financiación tanto desde el ámbito de las empresas como de las economías familiares.

El conjunto de hogares ha reducido su deuda en vigor en torno a un 1,7% en este segundo trimestre, pero conviene matizar que algunos segmentos de crédito, como la financiación al consumo, se mantienen sorprendentemente en positivo, incluso por delante de los registros de los años más recientes. En particular, esta rúbrica ha presentado un crecimiento neto del saldo vivo del 3,5% a lo largo de los últimos 12 meses. Por su parte, el crédito en vigor con fines de adquisición o rehabilitación de vivienda, en línea con la tónica que mantienen el resto de las carteras, mantiene por tercer trimestre consecutivo una evolución negativa, que ha ido de menos a más. En concreto, tras un periodo en positivo favorecido por el ciclo de tipos negativos y el ahorro embalsado, ha pasado de acusar un descenso prácticamente testimonial (-0,2%) a finales del año 2022, a situarse 6 meses después en el -2,7%. Dentro del mismo, la rehabilitación disminuyó en mayor medida (-4,2%) que la adquisición de vivienda (-2,6%).

En la caída neta del crédito parece que no solo está influyendo el retraimiento de la demanda, más apreciable entre los jóvenes o colectivos que por las características de su empleo su capacidad de endeudamiento ya venía siendo algo limitado en el ciclo monetario anterior, sino también, incluso en mayor medida, por los reembolsos anticipados que algunos prestatarios con capacidad de ahorro estarían llevando a cabo a la vista de la situación de tipos.

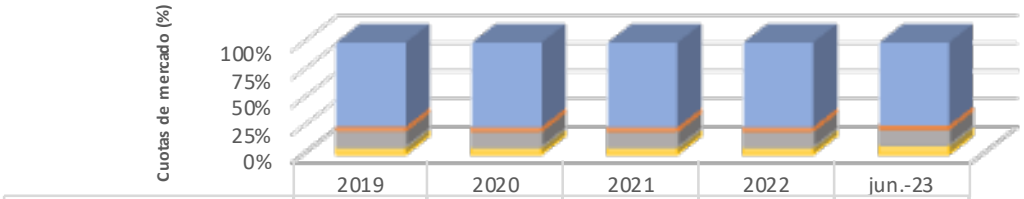
II.XV. Otros créditos a hogares. Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	DETALLE FINANCIACIÓN A HOGARES							
	TOTAL (1=3+5+6+8)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA (2)	**ADQUISICÓN DE VIVIENDA (3)**	CON GARANTÍA INMOBILIARIA [1] (4)	**REHABILITACIÓN (5)**	**BIENES DE CONSUMO (6)**	BIENES DE CONSUMO DURADERO (7)	**RESTO [2] (8)**
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 €
2022	643.342 €	508.158 €	492.425 €	486.890 €	16.512 €	94.393 €	59.790 €	40.012 €
dic.-22	643.342 €	508.158 €	492.425 €	486.890 €	16.512 €	94.393 €	59.790 €	40.012 €
mar.-23	637.183 €	502.464 €	486.762 €	481.496 €	16.275 €	93.244 €	61.273 €	40.901 €
jun.-23	**645.092 €**	**498.728 €**	**483.224 €**	**478.120 €**	**16.008 €**	**94.580 €**	**62.745 €**	**51.281 €**

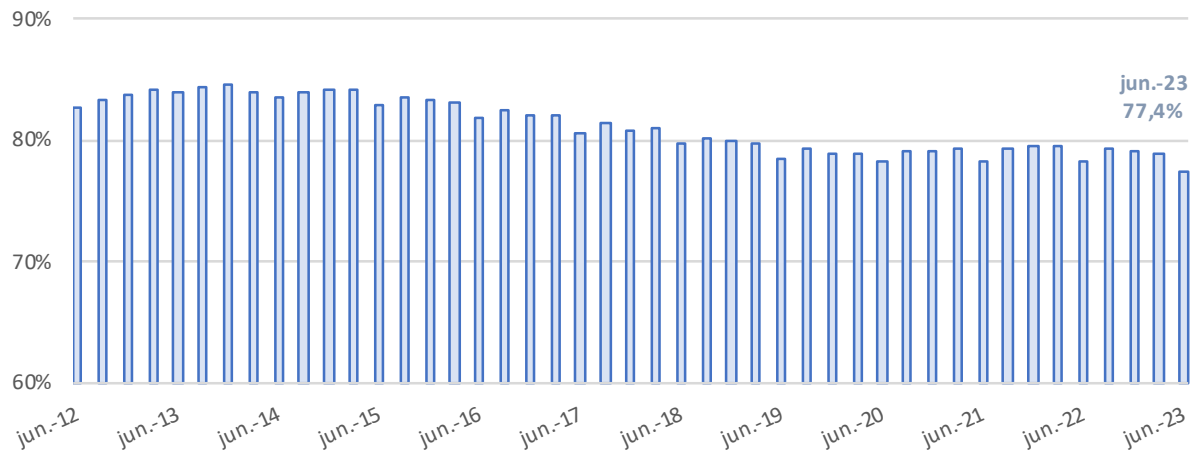
[1] Se incluyen créditos que cuenten con una garantía real inmobiliaria, incluidas las instrumentadas como arrendamientos financieros, cualquiera que sea el inmueble recibido en garantía.

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



	2019	2020	2021	2022	jun.-23
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	76,2%	76,5%	76,8%	76,5%	74,9%
REHABILITACIÓN	2,7%	2,6%	2,7%	2,6%	2,5%
BIENES DE CONSUMO	14,6%	14,4%	14,5%	14,7%	14,7%
RESTO	6,5%	6,5%	6,0%	6,2%	7,9%

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)

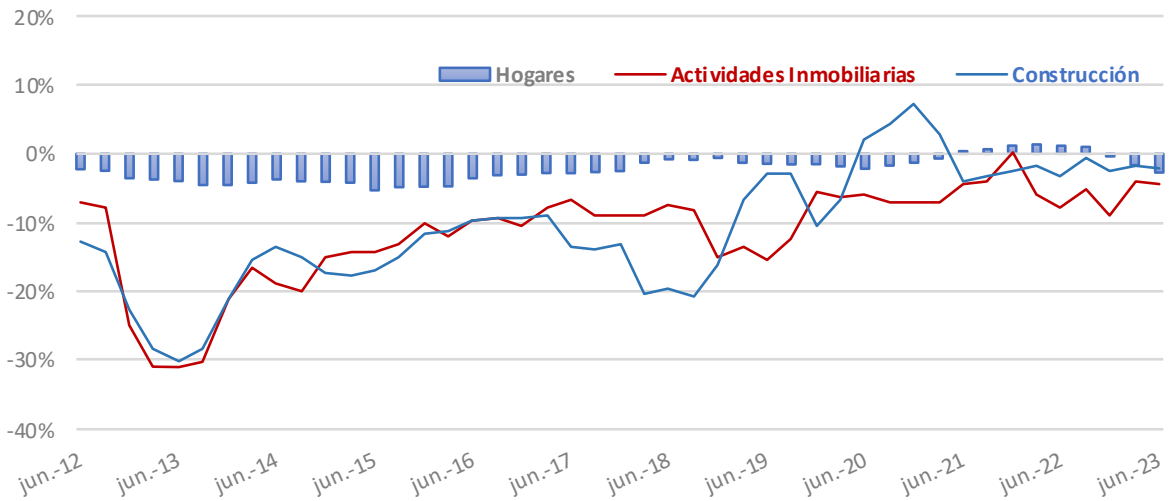
PERIODO	TOTAL	T_{12}	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2019	88.149 €	-5,6 %	87.211 €	159 €	779 €
2020	81.943 €	-7,0 %	81.359 €	152 €	433 €
2021	82.101 €	+0,2 %	81.586 €	123 €	392 €
2022	74.607 €	-9,1 %	73.946 €	244 €	417 €
dic.-22	74.607 €	-9,1 %	73.946 €	244 €	417 €
mar.-23	73.598 €	-4,1 %	73.020 €	160 €	418 €
jun.-23	**72.007 €**	**-4,5 %**	**71.442 €**	**162 €**	**402 €**

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	
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 €
2022	26.542 €	-2,5 %	24.945 €	432 €	1.165 €
dic.-22	26.542 €	-2,5 %	24.945 €	432 €	1.165 €
mar.-23	26.703 €	-1,7 %	25.124 €	427 €	1.152 €
jun.-23	**26.158 €**	**-1,9 %**	**24.563 €**	**408 €**	**1.187 €**

Tasas de variación interanual en el crédito inmobiliario

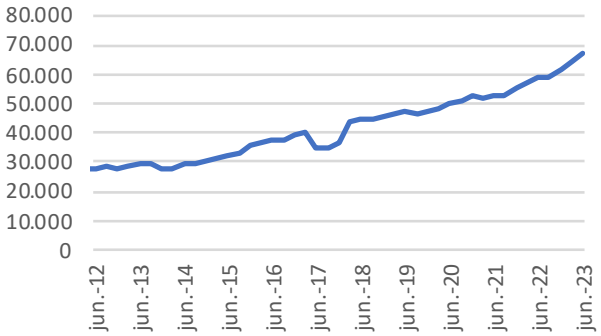


II.XVIII. Depósitos de Administraciones Públicas (AAPP) y Sector Privado Residente (SPR/OSR) en entidades de depósito. Negocios en España

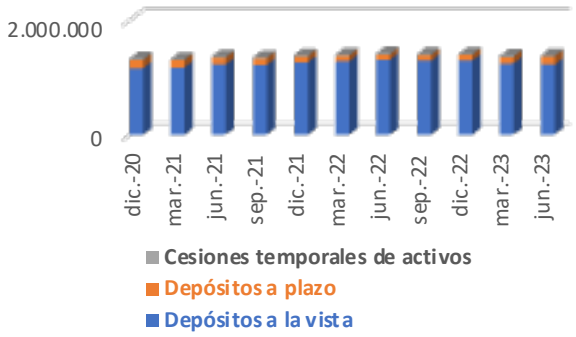
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL NACIONAL		SPR			AAPP		
	Importe	T_{12}	Importe	T_{12}	Peso SPR/Total nacional	Importe	T_{12}	Peso AAPP/Total nacional
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%
2022	1.506.442 €	+1,4 %	1.410.799 €	+1,5 %	94%	95.644 €	-0,7 %	6%
dic.-22	1.506.442 €	+1,4 %	1.410.799 €	+1,5 %	94%	95.644 €	-0,7 %	6%
mar.-23	1.468.903 €	-1,0 %	1.372.124 €	-1,7 %	93%	96.779 €	+10,1 %	7%
jun.-23	**1.487.731 €**	**-1,9 %**	**1.382.907 €**	**-2,5 %**	**93%**	**104.824 €**	**+6,4 %**	**7%**

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



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



Podría haber cierto consenso en que nos hallamos en un punto de inflexión tras las subidas acometidas por el BCE en los tipos de intervención. El proceso ha traído consigo un progresivo aumento de los tipos de interés como se aborda a lo largo de la publicación, pero también ha dado lugar a la revisión al alza de las rentabilidades de los principales instrumentos financieros, tanto los exigibles a corto como especialmente los exigibles a más largo plazo.

Por el lado de los pasivos bancarios, vemos una correlación negativa entre los depósitos a la vista (de disposición inmediata) y los que lo son a plazo, es decir, la tendencia de los meses más recientes sugiere una posible movilización de los depósitos a la vista, caracterizados por devolver un retorno menor, hacia los depósitos a plazo fijo. De hecho, se observa que, en paralelo al aumento de las imposiciones a plazo, que han sumado alrededor de 40.500 millones de euros al pasivo de las entidades en el último semestre (+39%), los depósitos a la vista han disminutido en ese mismo periodo unos 70.000 millones de euros (-5%).

Además de la razón citada, puede haber otras causas que estén detrás de esta evolución de los depósitos a la vista, como puede ser la disposición de esos depósitos para financiar el impacto de la inflación tanto en los presupuestos familiares como en el tejido empresarial, la búsqueda de otras fuentes alternativas de inversión con mayor tasa de retorno, o incluso el propio empleo de ese remanente de liquidez en reducir deuda para poder lidiar con el aumento del coste de la vida y de la financiación.

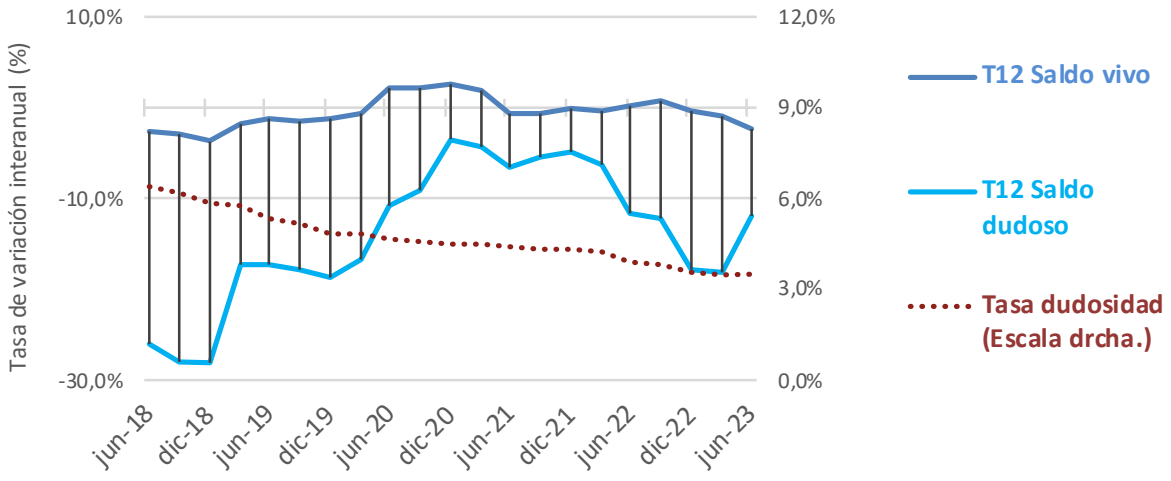
III. INDICADORES DE DUDOSIDAD

III.I. Detalle dudosidad del SPR/OSR

(Millones de euros)

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
				ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
		DEL QUE DUDOSOS		Entidades de crédito	Resto ent. crédito	
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%
2022	1.219.477 €	43.159 €	3,5%	3,5%	2,6%	5,9%
dic.-22	1.219.477 €	43.159 €	3,5%	3,5%	2,6%	5,9%
mar.-23	1.203.338 €	42.215 €	3,5%	3,4%	2,5%	6,5%
jun.-23	**1.205.595 €**	**42.174 €**	**3,5%**	**3,4%**	**2,4%**	**6,3%**

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



La cartera dudosa empieza a mostrar, todavía de forma incipiente, los primeros signos de debilitamiento tras el endurecimiento monetario y la consecuente subida de los tipos de interés, con una moderación generalizada en la mejora de las ratios de dudosidad y de los saldos dudosos.

En lo que respecta al sector privado residente, los activos dudosos disminuyeron un 12% en términos interanuales, pero tan solo un -0,1% en términos intertrimestrales. Como resultado, la ratio que relaciona esta última variable con el saldo en vigor (ya sea en *stage 3, 2 o 1*) se redujo 38 centésimas en relación con el nivel del año anterior, pero se situó apenas una centésima por debajo del registro del trimestre previo hasta una tasa del 3,50% en el segundo trimestre de 2023.

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

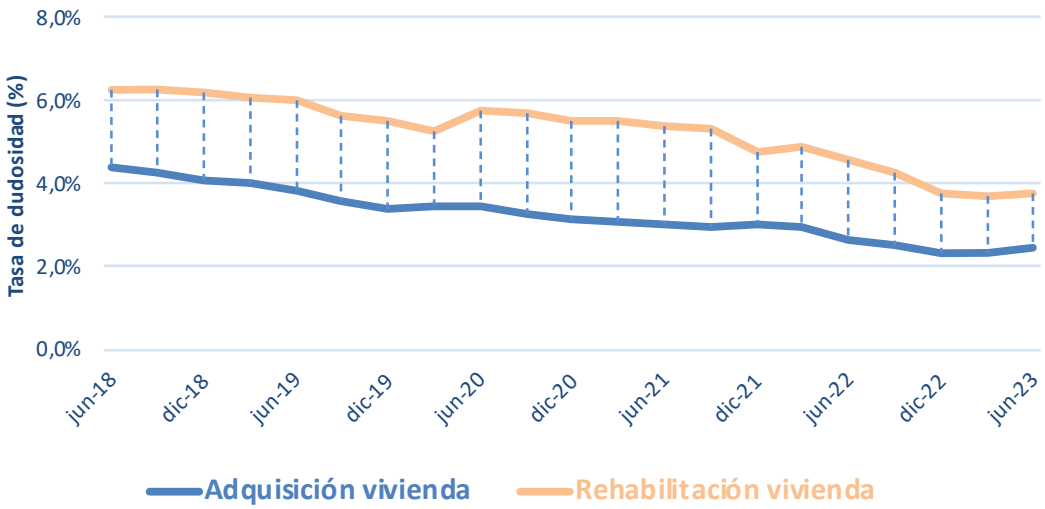
(Millones de euros)

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
				ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
		DEL QUE DUDOSOS		Entidades de crédito	Resto ent. crédito	
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%
2022	492.425 €	11.459 €	2,3%	2,1%	-	14,6%
dic.-22	492.425 €	11.459 €	2,3%	2,1%	-	14,6%
mar.-23	486.762 €	11.380 €	2,3%	2,1%	-	15,2%
jun.-23	**483.224 €**	**11.823 €**	**2,4%**	**2,2%**	**-**	**16,7%**

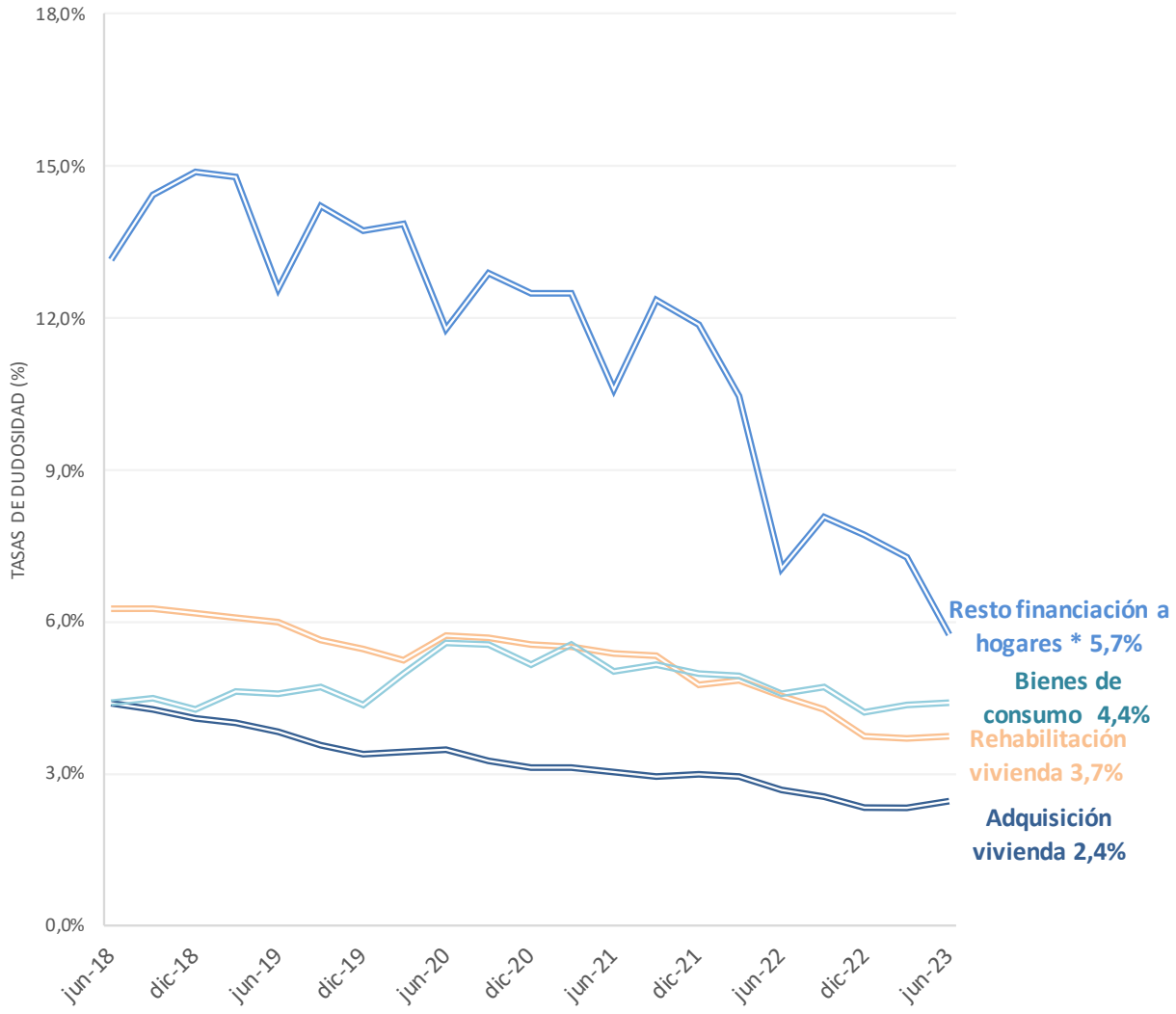
III.III. Detalle dudosidad en la financiación de rehabilitación de viviendas

(Millones de euros)

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
				ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
		DEL QUE DUDOSOS		Entidades de crédito	Resto ent. crédito	
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%
2022	16.512 €	618 €	3,7%	3,7%	-	3,8%
dic.-22	16.512 €	618 €	3,7%	3,7%	-	3,8%
mar.-23	16.275 €	601 €	3,7%	3,7%	-	4,3%
jun.-23	**16.008 €**	**600 €**	**3,7%**	**3,7%**	**-**	**4,0%**



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



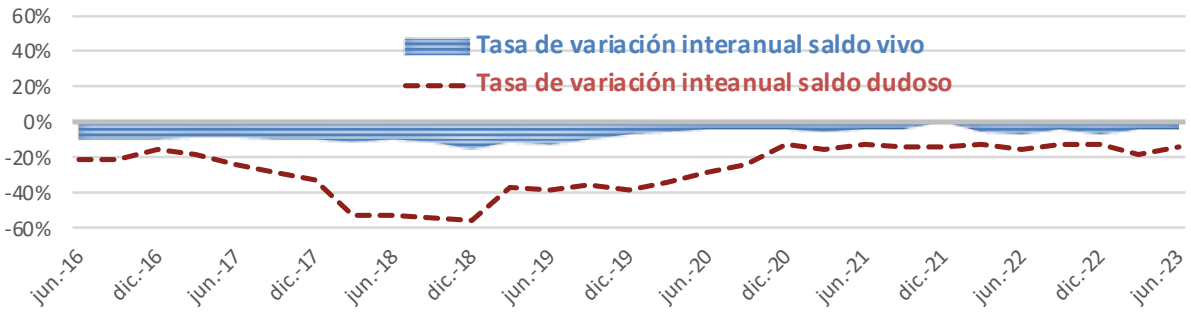
* Recoge los préstamos y créditos concedidos a hogares para finalidades distintas de las previstas en el crédito al consumo y a la vivienda, tales como

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

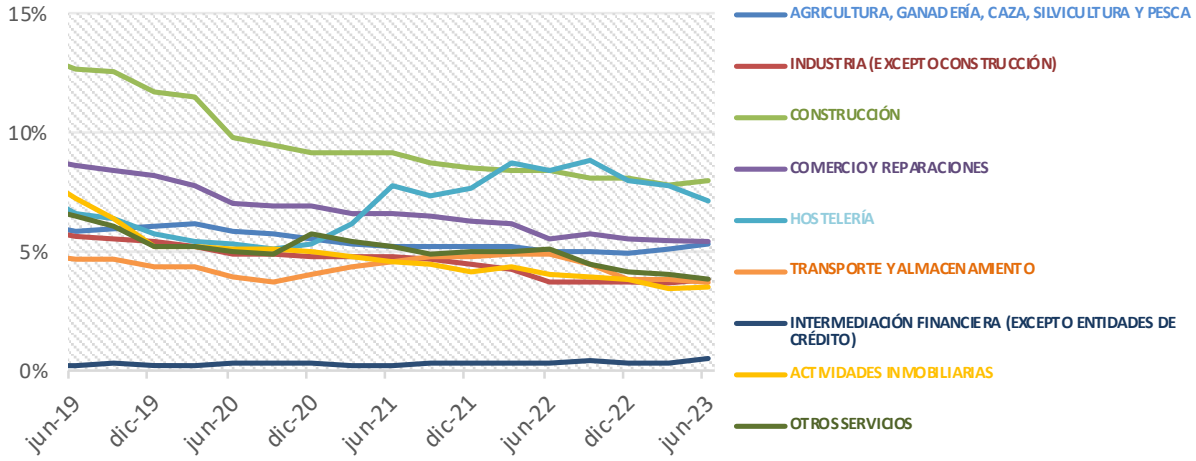
(Millones de euros)

PERIODO	CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN			CRÉDITO A LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS		
		DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD		DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD
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%
2022	26.542 €	2.142 €	8,1%	74.607 €	2.814 €	3,8%
dic.-22	26.542 €	2.142 €	8,1%	74.607 €	2.814 €	3,8%
mar.-23	26.703 €	2.079 €	7,8%	73.598 €	2.532 €	3,4%
jun.-23	**26.158 €**	**2.073 €**	**7,9%**	**72.007 €**	**2.491 €**	**3,5%**

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

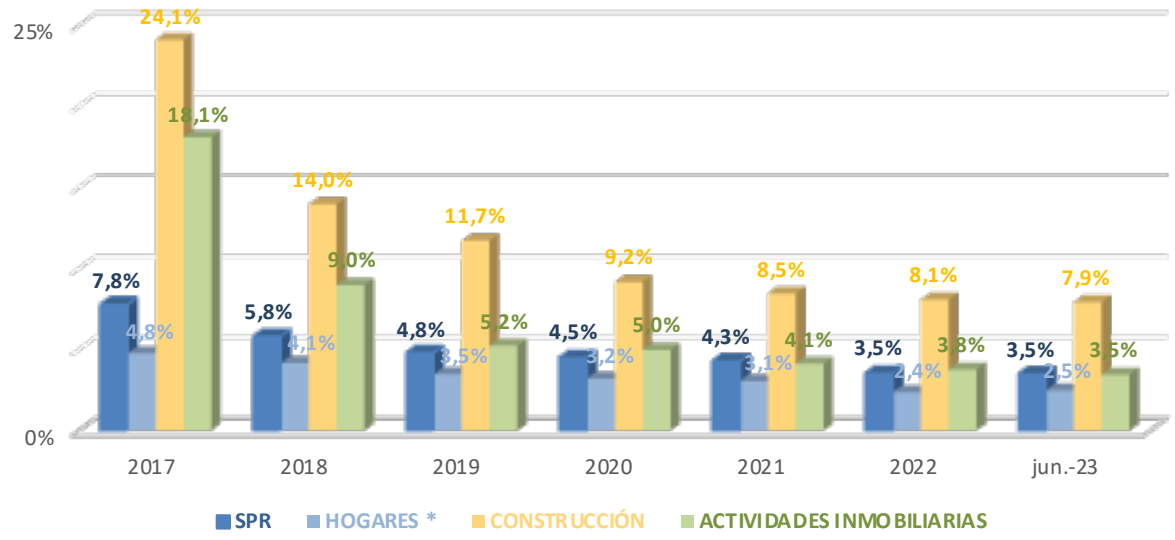


La cara menos amable para el sector financiero que puede provocar el proceso de endurecimiento monetario en un contexto de riesgos al alza por la inflación es el deterioro de la calidad crediticia de las carteras.

Hasta el momento, los créditos han mantenido una posición razonablemente sólida en términos de solvencia, en parte porque en los últimos años una buena parte del mercado ha blindado sus hipotecas a través de los tipos fijos, lo que sitúa a los hogares en una posición menos vulnerable. Sin embargo, en el último trimestre disponible esta dinámica se ha visto ligeramente alterada. En particular, las exposiciones dudosas del crédito concedido para adquisición de vivienda han experimentado un repunte del 4% en relación con el trimestre anterior y una mejora del 10% en comparación con el ejercicio previo, al tiempo que el saldo vivo de esa cartera, que actúa como denominador en la relación, contribuyó negativamente con caídas de saldo tanto desde un enfoque trimestral (-0,7%) como anual (-2,7%). Como resultado de lo anterior, la ratio de dudosidad de esta rúbrica se ha situado en el 2,45% en el segundo trimestre de 2023, lo que equivale a un ligero deterioro de 11 centésimas en los últimos 3 meses, aunque da cuenta de una mejora de 21 centésimas si se consideran los últimos 12 meses.

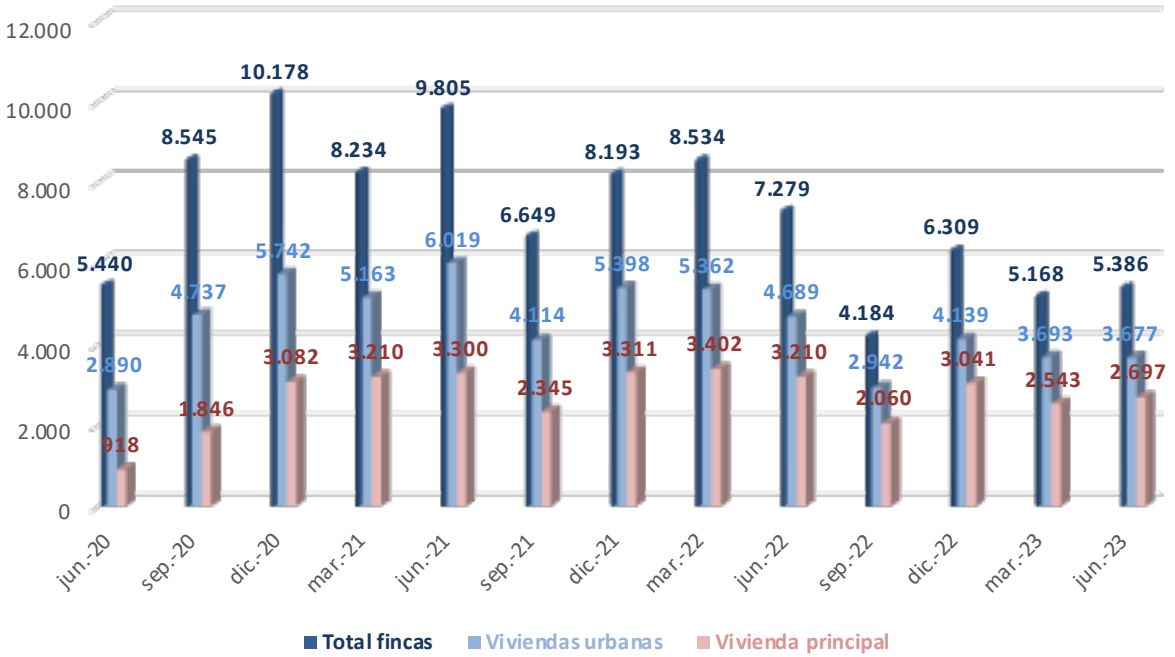
En paralelo, en la cartera del crédito a la rehabilitación los activos dudosos han pasado de representar el 3,69% en el primer trimestre de 2023 o el 4,54% en el segundo trimestre de 2022 a suponer el 3,75%. Si bien, cabe aclarar que el deterioro que presenta en términos intertrimestrales este segmento, se debió a la contracción del saldo total (denominador) más que a una evolución desfavorable de los dudosos (numerador en la relación). Misma dinámica que se pudo apreciar en el segmento de financiación a las actividades inmobiliarias y al sector de la construcción. Aunque la ratio de dudosidad mejoró en términos interanuales, en términos trimestrales registró un deterioro conjunto de 5 centésimas que se explica por una caída más pronunciada de la cartera viva que de los saldos dudosos que, aunque ralentizaron el ritmo de saneamiento, globalmente siguieron presentando una evolución favorable.

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

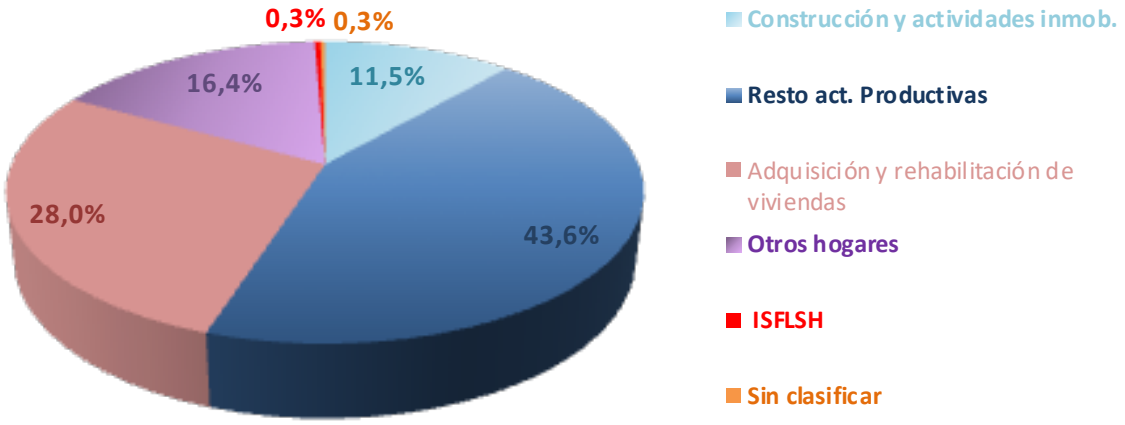


Nota:

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

Fuente: Estadística de Ejecuciones Hipotecarias, INE.

Composición de los activos dudosos por sectores (jun.-23)



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	
2019	23.677	14.152	9.525	4.461	251	1.088	86	3.639
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
dic.-22	19.508	11.258	8.250	3.642	221	1.530	73	2.783
mar.-23	19.339	10.813	8.526	3.754	226	1.584	75	2.886
jun.-23	**19.391**	**10.806**	**8.584**	**3.728**	**237**	**1.706**	**64**	**2.850**

III.VIII. Tasa de cobertura de las exposiciones dudosas

	OSR	SNF	Total hogares					ISFLSH
			TOTAL	Adquisición de viviendas	Rehabilitación de viviendas	Consumo duradero	Resto	
2019	41,4%	49,0%	34,5%	26,6%	26,5%	61,6%	44,4%	62,6%
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%
dic.-22	45,2%	47,4%	43,1%	31,8%	35,8%	67,5%	50,3%	90,2%
mar.-23	45,8%	47,2%	44,8%	33,0%	37,7%	67,6%	49,9%	96,8%
jun.-23	**46,0%**	**48,3%**	**44,0%**	**31,5%**	**39,4%**	**68,4%**	**44,9%**	**96,8%**

IV. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

IV.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios

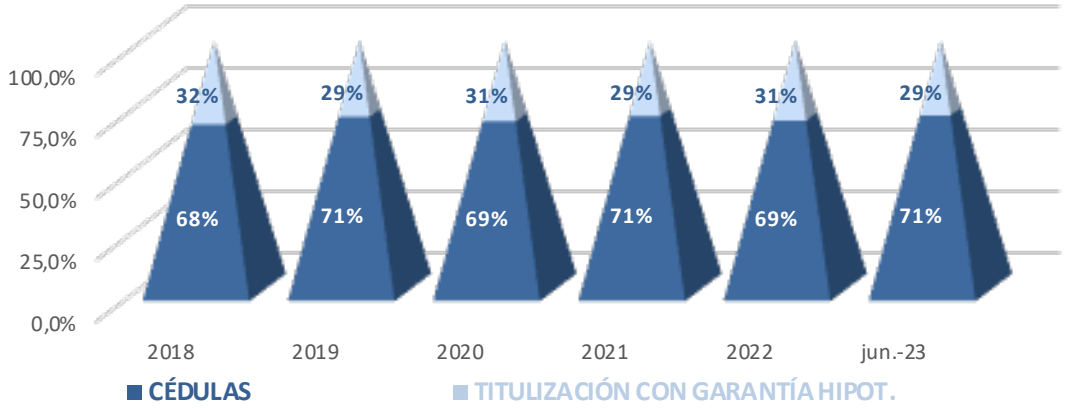
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL		CÉDULAS		TITULIZACIÓN CON GARANTÍA HIPOT.	
		T_{12}	CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES	CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICEDENTES	BTH [1]	BTA con garantía hipotecaria [2]
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 €
2022	273.038 €	-10,6 %	176.086 €	13.260 €	5.822 €	77.870 €
jun.-23	**274.105 €**	**-10,3 %**	**182.257 €**	**13.260 €**	**5.600 €**	**72.987 €**

[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



Los títulos hipotecarios han presentado una evolución negativa en el volumen de emisiones vivas en el primer semestre del año (-10,3%), hasta situar el saldo en 274.105 millones de euros. Dentro del mismo, las cédulas hipotecarias y los bonos de titulización con subyacente hipotecario registraron un descenso del 10,6% y del 9,6%, respectivamente, a pesar de que en términos semestrales el primer recurso registró un comportamiento favorable. Como telón de fondo se encuentran las menores necesidades de financiación que registra el sistema financiero ante la caída neta del saldo vivo de la cartera hipotecaria fruto tanto de una menor contratación como de un aumento de las amortizaciones voluntarias y ello, pese a que las entidades españolas han reducido notablemente el importe de la deuda contraída con el BCE ante el aumento de las tasas de interés.

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
2018	211.753 €	-2,2 %	32,1%	183.258 €	28.495 €
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 €
jun.-23	**195.517 €**	**-10,6 %**	**31,6%**	**182.257 €**	**13.260 €**

IV.IV. Detalle saldo vivo titulización hipotecaria

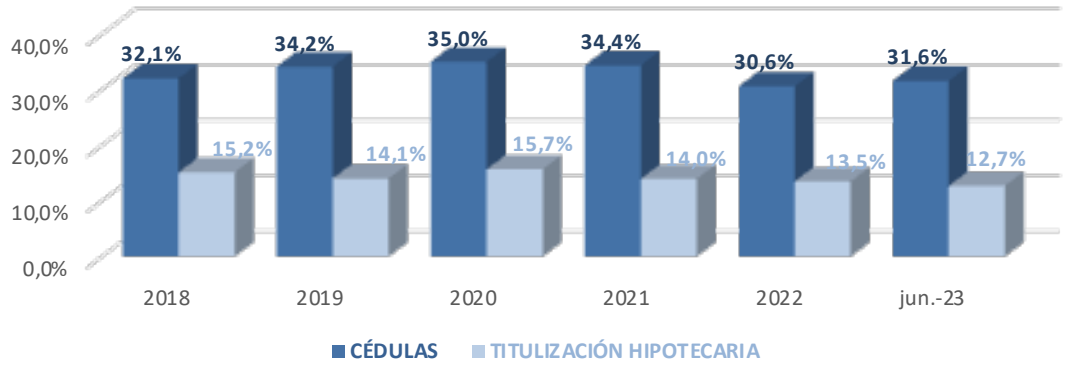
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T_{12}	Peso total titulizaciones sobre saldo hipotecario (*)	BTH[1]	BTA[2]
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 €
2022	83.692 €	-5,2 %	13,5%	5.822 €	77.870 €
jun.-23	**78.587 €**	**-9,6 %**	**12,7%**	**5.600 €**	**72.987 €**

[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)

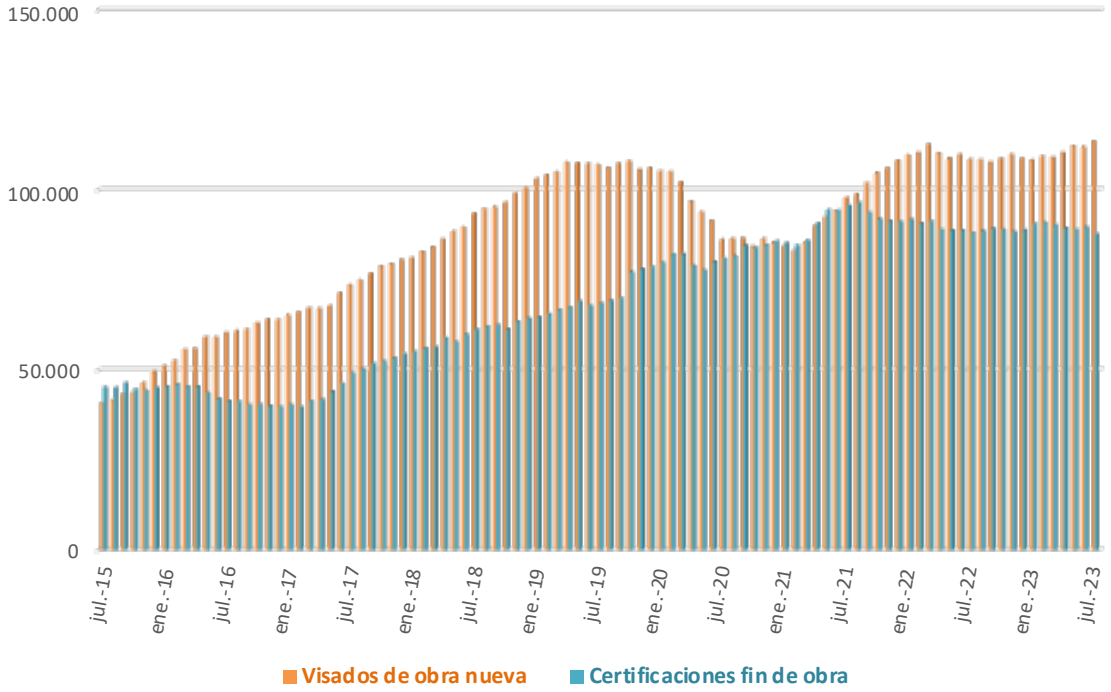
	OBRA NUEVA		AMPLIACIÓN		REFORMA	
	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda
2015	17.028	49.695	1.394	1.434	25.288	25.413
2016	19.775	64.038	1.993	2.003	25.880	26.094
2017	23.012	80.786	2.221	2.237	25.996	26.024
2018	25.720	100.733	2.007	2.049	25.963	26.017
2019	26.603	106.266	2.570	2.577	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
2022	**30.771**	**108.923**	**2.791**	**2.819**	**23.686**	**24.102**
2022*	18.636	61.300	1.691	1.706	14.480	14.867
2023*	**17.262**	**66.063**	**1.582**	**1.582**	**13.692**	**13.693**
abr.-23	2.052	7.973	211	211	1.556	1.556
may.-23	2.906	9.541	277	277	2.240	2.241
jun.-23	2.578	9.497	229	229	2.241	2.241
jul.-23	**2.395**	**10.563**	**190**	**190**	**1.923**	**1.923**

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

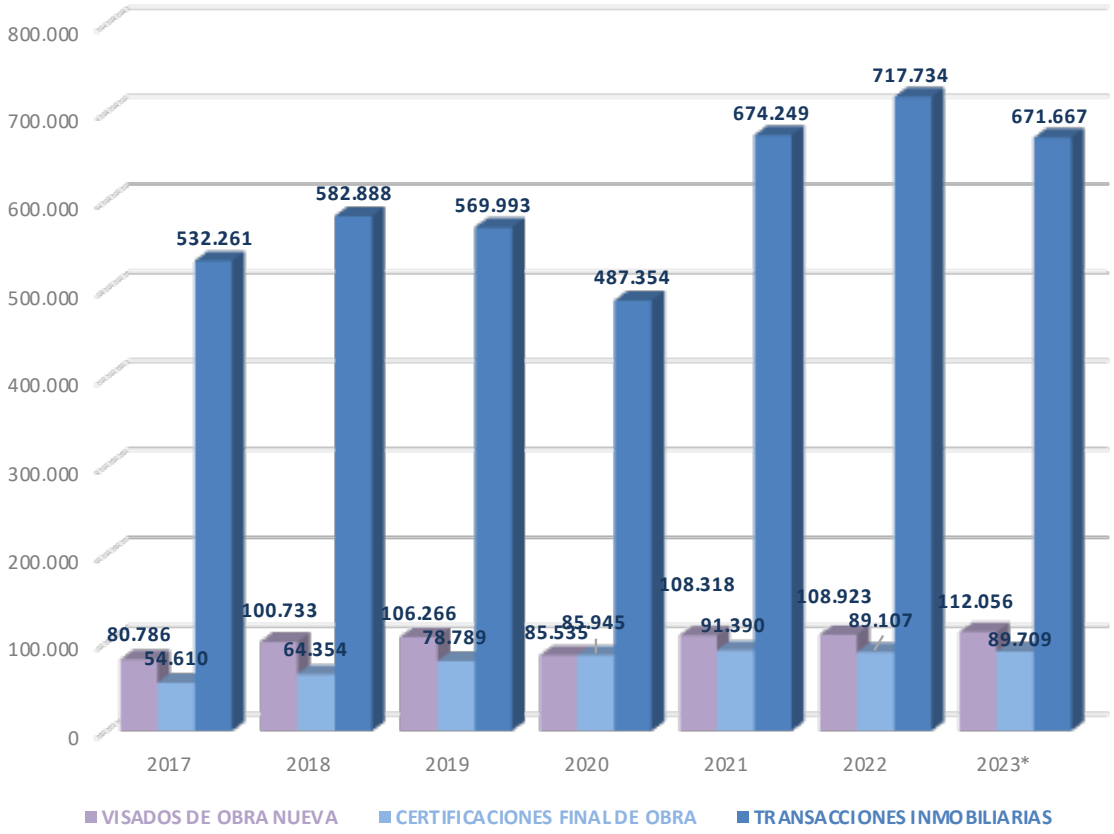
	NÚMERO DE EDIFICIOS			NÚMERO DE VIVIENDAS		
	Total	Promotor privado	AAPP	Total	Promotor privado	AAPP
2015	32.432	31.506	926	45.152	44.823	329
2016	31.770	31.086	684	40.119	39.654	465
2017	35.894	35.168	726	54.610	53.806	804
2018	37.904	37.017	887	64.354	64.010	344
2019	48.025	46.943	1.082	78.789	78.286	503
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**
2022*	28.146	27.487	659	53.265	52.470	795
2023*	**24.024**	**23.370**	**654**	**52.023**	**50.923**	**1.100**
abr.-23	2.959	2.893	66	5.558	5.295	263
may.-23	3.652	3.541	111	8.084	7.908	176
jun.-23	3.821	3.708	113	8.858	8.464	394
jul.-23	**3.775**	**3.666**	**109**	**7.959**	**7.937**	**22**

(*) acumulado enero-julio

Evolución de la vivienda con datos anualizados

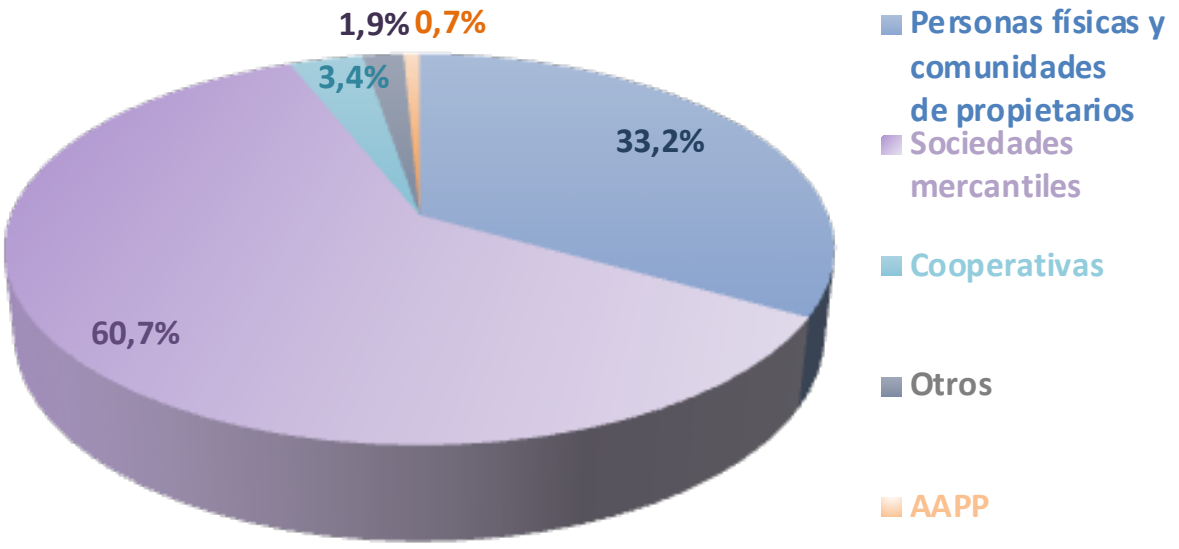


Desarrollo del mercado inmobiliario con datos anualizados



(*) últimos 12 meses a junio de 2023

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



La dificultad para desarrollar suelo finalista en aquellos mercados donde precisamente existe un déficit de oferta mayor sigue siendo uno de los grandes retos que afronta el sector promotor en un contexto marcado por el encarecimiento del precio del dinero y del coste de la mano de obra, mientras se corrigen las presiones en el precio de los materiales.

Pese a este difícil entorno en el que se enmarca la actividad, en los meses más recientes la construcción de nuevas viviendas viene presentando un comportamiento positivo que viene a tratar de dar respuesta a las necesidades de viviendas existentes, aunque posiblemente de forma insuficiente pues algunos de los mercados con mayor presión demográfica como Madrid, Barcelona o Vizcaya no contribuyeron favorablemente al desempeño nacional.

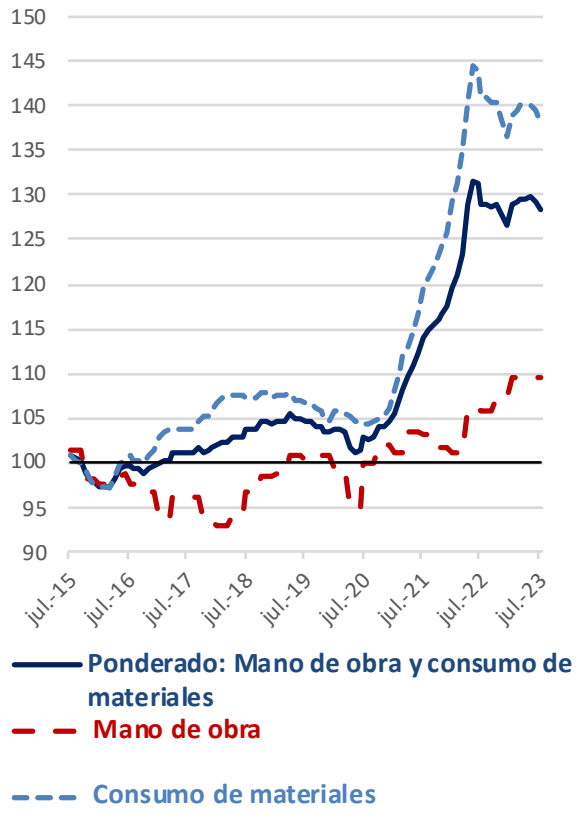
Con todo, en el acumulado de los siete primeros meses del año, los visados de obra nueva a nivel nacional se han situado un 8% por encima del nivel registrado en el mismo periodo de 2022, correspondiéndose en su mayoría a viviendas en bloque, las cuales representan en torno a un 80% de las más de 66.000 viviendas visadas. En términos anualizados, la producción de nueva vivienda ronda las 114.000 viviendas, un 5% más que el acumulado de los últimos 12 meses a julio de 2022. Se trata de una cifra por debajo de la creación neta de hogares y de las viviendas con certificado de final de obra (CFO), que suman cerca de 88.000 viviendas en el conjunto de España en los últimos 12 meses y que, de hecho, mantienen una evolución negativa (-1%).

Atendiendo a la clase de promotor, el 61% de los visados de obra nueva se corresponden con sociedades mercantiles, el 33% con comunidades de bienes, comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal o personas físicas que principalmente desarrollan la autopromoción, mientras que otro 4% lo representan las cooperativas. El otro 3% restante se reparte entre la administración (1%) y otra clase de promotor (2%), como asociaciones y organismos estatales o no, y congregaciones e instituciones religiosas.

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

	Ponderado: Mano de obra y consumo de materiales			Precio de la mano de obra	Consumo de materiales		
	Total construcción	Edificación	Ingeniería Civil		Total construcción	Edificación	Ingeniería Civil
2014	101,3	101,1	101,8	101,2	101,3	101,0	102,0
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	98,8	98,8	98,7	97,6	99,4	99,6	99,0
2017	101,0	100,5	102,0	94,8	104,2	104,1	104,5
2018	103,3	102,7	105,0	95,5	107,3	107,0	108,2
2019	104,4	104,0	105,3	100,0	106,6	106,4	107,0
2020	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	127,1	125,4	131,6	105,1	138,5	137,7	140,6
2023*	**129,3**	**127,7**	**133,2**	**109,5**	**139,5**	**138,8**	**141,3**
abr.-23	129,7	128,0	133,8	109,5	140,1	139,3	142,1
may.-23	129,8	128,0	134,1	109,5	140,2	139,3	142,5
jun.-23	129,2	127,6	133,4	109,5	139,4	138,6	141,5
jul.-23	**128,4**	**126,9**	**132,2**	**109,5**	**138,2**	**137,5**	**140,0**

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



(*) promedio enero-julio

Desde principios de 2023 se observa una desaceleración en el ritmo de avance de los precios de los materiales, que incluso exhibe caídas en los últimos cuatro meses conocidos.

En concreto, con arreglo a los datos aportados por el Ministerio de Transportes, Agenda Urbana y Movilidad (MITMA), en lo que llevamos de año hasta julio vemos que los costes de construcción acumulan un crecimiento muy reducido, que apenas alcanza el 1% en comparación con el promedio de 2022. Sin embargo, como consecuencia del recorrido alcista que dibujaron a lo largo de los dos últimos años el coste de producción se sitúa todavía un 30% por encima de los niveles previos a la pandemia.

Por su parte, el coste de la mano de obra se mantiene un 4,2% por encima de los niveles del ejercicio anterior y en torno a un 10% por encima de los registros marcados antes de que irrumpiera la pandemia. La escasez de mano de obra cualificada está ejerciendo una presión adicional en la estructura de costes del sector, situación que se ha visto agravada con el progresivo encarecimiento de la financiación.

V.V. Transacciones inmobiliarias

NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (Mitma)

(Segundo Trimestre 2023)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda	Libre	Protegida
TOTAL	**170.888**	**15.220**	**14.199**	**1.021**	**155.668**	**151.365**	**4.303**
Andalucía	34.027	2.682	2.526	156	31.345	30.336	1.009
Aragón	4.626	384	383	1	4.242	4.161	81
Asturias	3.734	508	380	128	3.226	3.086	140
Baleares	4.039	393	391	2	3.646	3.612	34
Canarias	7.200	480	467	13	6.720	6.601	119
Cantabria	2.249	247	242	5	2.002	1.968	34
Castilla y León	8.401	677	609	68	7.724	7.498	226
C.La Mancha	7.568	787	712	75	6.781	6.622	159
Cataluña	25.910	1.799	1.684	115	24.111	23.707	404
C. Valenciana	28.582	2.481	2.460	21	26.101	25.130	971
Extremadura	2.883	137	88	49	2.746	2.582	164
Galicia	6.056	408	401	7	5.648	5.567	81
Madrid	20.227	2.287	2.081	206	17.940	17.545	395
Murcia	6.744	573	567	6	6.171	5.973	198
Navarra	1.731	380	356	24	1.351	1.249	102
País Vasco	5.493	866	726	140	4.627	4.507	120
Rioja (La)	1.152	101	96	5	1.051	992	59
Ceuta y Melilla	266	30	30	0	236	229	7

La compraventa de viviendas sigue mostrando síntomas de agotamiento al compás del cambio de rumbo de la política monetaria del BCE. En el segundo trimestre de 2023, el volumen de transacciones se aproximó a las 171.000 viviendas, lo que equivale a una contracción del 14,4% en términos interanuales y viene a apuntalar las caídas del 10% observadas en los dos trimestres inmediatamente anteriores. La poca transaccionalidad del segmento de vivienda nueva no es más que el reflejo de la problemática de escasez de oferta nueva que presenta el mercado, pues con apenas 15.200 viviendas escrituradas en el segundo trimestre no llega a suponer ni el 9% del total de transmisiones. Este segmento mostró un descenso en el número de transacciones del 10,0%, mientras que en la vivienda usada las operaciones disminuyeron en mayor medida tanto en términos relativos como absolutos, a razón de un -14,8% y 27.000 operaciones menos.

Aunque parece evidente la moderación de este año con respecto a las cifras récord de 2022, con un descenso acumulado del 12,3% en la primera mitad del año, desde una perspectiva más global, se puede hacer una lectura menos negativa, pues las compraventas que tuvieron lugar durante el primer semestre de este ejercicio (328.900) representan un volumen superior a las registradas en 2019, incluso a los volúmenes del ejercicio de 2021 cuando la demanda de vivienda se disparó tras el fin de los confinamientos y la reapertura de la movilidad.

Por mercados, se mantiene en líneas generales la misma distribución geográfica que la manifestada en los trimestres previos, donde aproximadamente el 65% del total de transmisiones se distribuyen entre Andalucía, a la cabeza con una cuota del 20%, la Comunidad Valenciana con el 17%, Cataluña que agrupa el 15% y, en menor medida, la Comunidad de Madrid con el 12%.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (Mitma)

(Segundo Trimestre 2023)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Segunda mano	Libre	Protegida
TOTAL	**-14,4%**	**-10,0%**	**-10,0%**	**-10,0%**	**-14,8%**	**-14,6%**	**-20,3%**
Andalucía	-14,6%	-30,0%	-31,6%	+12,2%	-12,9%	-12,6%	-20,5%
Aragón	-10,4%	-27,4%	-24,2%	-95,8%	-8,4%	-7,8%	-33,6%
Asturias	+3,2%	+116,2%	+69,6%	+1.063,6%	-4,6%	-4,7%	-2,8%
Baleares	-24,7%	-26,7%	-26,6%	-33,3%	-24,5%	-24,4%	-34,6%
Canarias	-20,0%	-9,4%	-7,9%	-43,5%	-20,6%	-20,3%	-36,0%
Cantabria	-17,8%	+19,9%	+30,8%	-76,2%	-20,8%	-19,5%	-59,5%
Castilla y León	-8,8%	-14,2%	-16,6%	+15,3%	-8,3%	-7,9%	-19,3%
C.La Mancha	-10,5%	+5,1%	+7,6%	-13,8%	-12,0%	-11,0%	-39,1%
Cataluña	-17,0%	-12,5%	-13,9%	+15,0%	-17,3%	-17,6%	+2,8%
C. Valenciana	-9,5%	-1,1%	+4,9%	-87,3%	-10,2%	-9,4%	-26,8%
Extremadura	-12,8%	+25,7%	-2,2%	+157,9%	-14,2%	-14,6%	-7,3%
Galicia	-12,5%	-15,5%	-13,9%	-58,8%	-12,3%	-11,9%	-30,2%
Madrid	-19,3%	+1,5%	+4,0%	-18,6%	-21,4%	-21,3%	-24,5%
Murcia	+0,9%	+67,1%	+69,3%	-25,0%	-2,7%	-3,1%	+10,0%
Navarra	-29,0%	-39,2%	-40,8%	+0,0%	-25,5%	-28,5%	+52,2%
País Vasco	-24,0%	-7,1%	-3,7%	-21,3%	-26,5%	-26,6%	-20,0%
Rioja (La)	-20,6%	-38,0%	-40,4%	+150,0%	-18,3%	-19,2%	-1,7%
Ceuta y Melilla	-20,4%	-3,2%	+0,0%	-100,0%	-22,1%	-22,4%	-12,5%

En tasa interanual, con un patrón similar al de las últimas dos publicaciones, todo el panorama nacional se tiñó de rojo a excepción de Asturias y Murcia, que crecieron un 3,2% y un 0,9%.

De las 17 comunidades junto con Ceuta y Melilla, 14 de ellas presentaron un descenso de doble dígito, destacando Navarra (-29%), que acumula el cuatro trimestre consecutivo con descensos. Le sigue Baleares, que cayó un 25% este último trimestre tras los descensos por encima del 20% observados en los dos trimestres anteriores. También es reseñable la caída en el volumen de operaciones del País Vasco, que se contrajeron un 24% en este último trimestre.

En menor medida, pero no menos significativos, fueron los descensos protagonizados por Madrid, Canarias, La Rioja y, Ceuta y Melilla, todos ellos con una evolución negativa del entorno del -20% que vendrían a dar continuidad a los ajustes observados en los trimestres previos.

En el otro lado de la balanza, se sitúan mercados como Asturias, la Comunidad Valenciana y Murcia, los cuales presentan una evolución más favorable en relación con el resto de autonomías desde que el BCE diera un vuelco en la orientación de su política monetaria para reconducir la inflación.

Evolución del número de compraventas residenciales (Mitma)

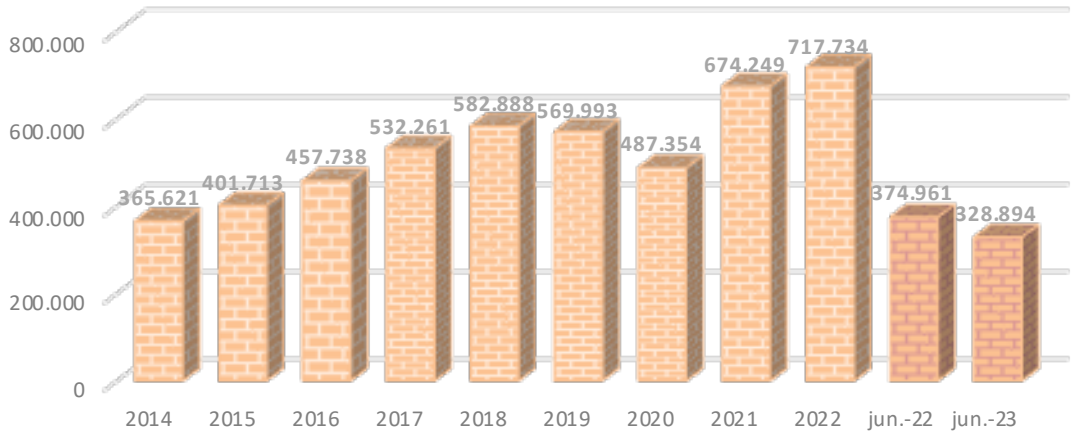
	Número de transacciones inmobiliarias	NÚMERO DE UNIDADES			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2014	365.621	54.863	310.758	347.170	18.451
2015	401.713	49.110	352.603	383.107	18.606
2016	457.738	47.114	410.624	436.574	21.164
2017	532.261	50.397	481.864	509.847	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
2022	**717.734**	**67.763**	**649.971**	**693.206**	**24.528**
2022*	374.961	34.900	340.061	362.302	12.659
2023*	**328.894**	**29.829**	**299.065**	**318.230**	**10.664**
dic.-22	173.980	16.927	157.053	167.611	6.369
mar.-23	158.006	14.609	143.397	152.666	5.340
jun.-23	**170.888**	**15.220**	**155.668**	**165.564**	**5.324**

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

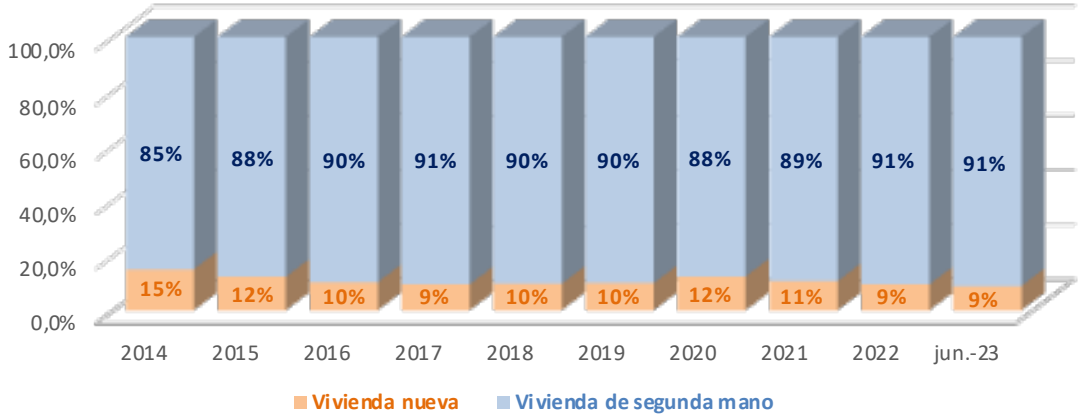
	Total transacciones inmobiliarias	PESO SOBRE EL TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2014	100,0%	15,0%	85,0%	95,0%	5,0%
2015	100,0%	12,2%	87,8%	95,4%	4,6%
2016	100,0%	10,3%	89,7%	95,4%	4,6%
2017	100,0%	9,5%	90,5%	95,8%	4,2%
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%
2022	**100,0%**	**9,4%**	**90,6%**	**96,6%**	**3,4%**
2022*	100,0%	9,3%	90,7%	96,6%	3,4%
2023*	**100,0%**	**9,1%**	**90,9%**	**96,8%**	**3,2%**
dic.-22	100,0%	9,7%	90,3%	96,3%	3,7%
mar.-23	100,0%	9,2%	90,8%	96,6%	3,4%
jun.-23	**100,0%**	**8,9%**	**91,1%**	**96,9%**	**3,1%**

(*) acumulado enero-junio

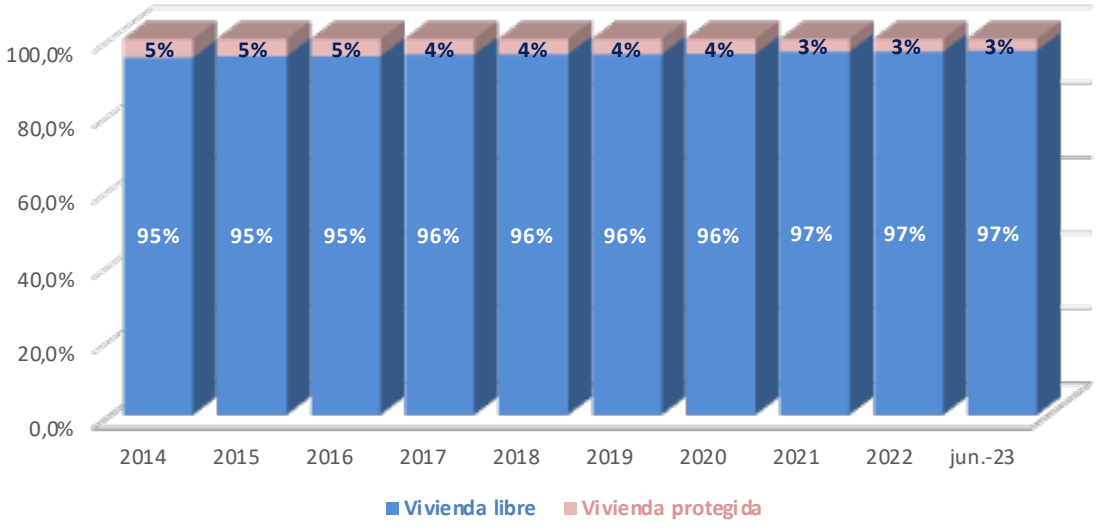
Evolución anual del número de transacciones inmobiliarias (Mitma)



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

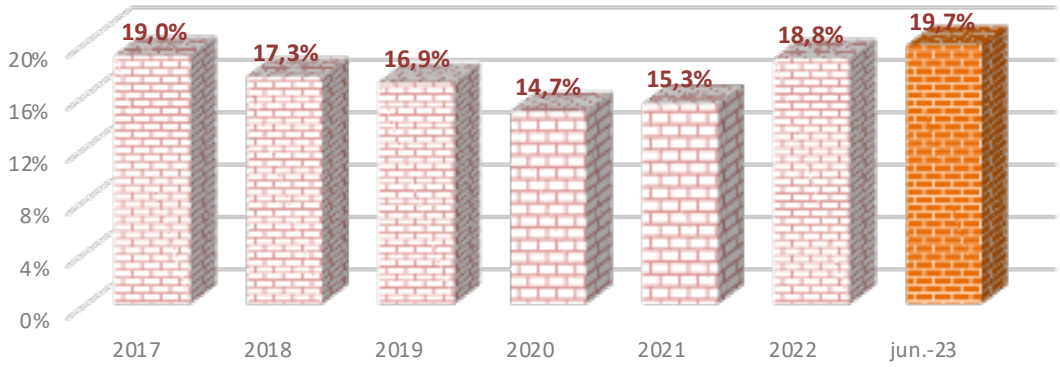
	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			No consta	Total extranjeros
		Españoles	Extrajeros	No consta	Españoles	Extrajeros	No consta		
2017	532.261	428.974	54.566	0	2.250	46.412	0	59	100.978
2018	582.888	478.795	56.153	0	2.633	44.924	0	383	101.077
2019	569.993	470.331	54.764	0	2.694	41.515	0	689	96.279
2020	487.354	413.246	42.645	0	2.079	28.991	0	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**
2021*	341.429	283.683	31.597	2	1.275	15.672	0	209	47.269
2022*	374.961	303.444	36.085	489	1.985	32.674	57	227	68.759
2023*	**328.894**	**262.229**	**35.311**	**409**	**1.791**	**28.862**	**31**	**261**	**64.173**
dic.-22	173.980	139.436	18.291	261	975	14.839	34	144	33.130
mar.-23	158.006	126.347	17.003	201	883	13.452	16	104	30.455
jun.-23	**170.888**	**135.882**	**18.308**	**208**	**908**	**15.410**	**15**	**157**	**33.718**

Cuota compradores según residencia del comprador (Mitma)

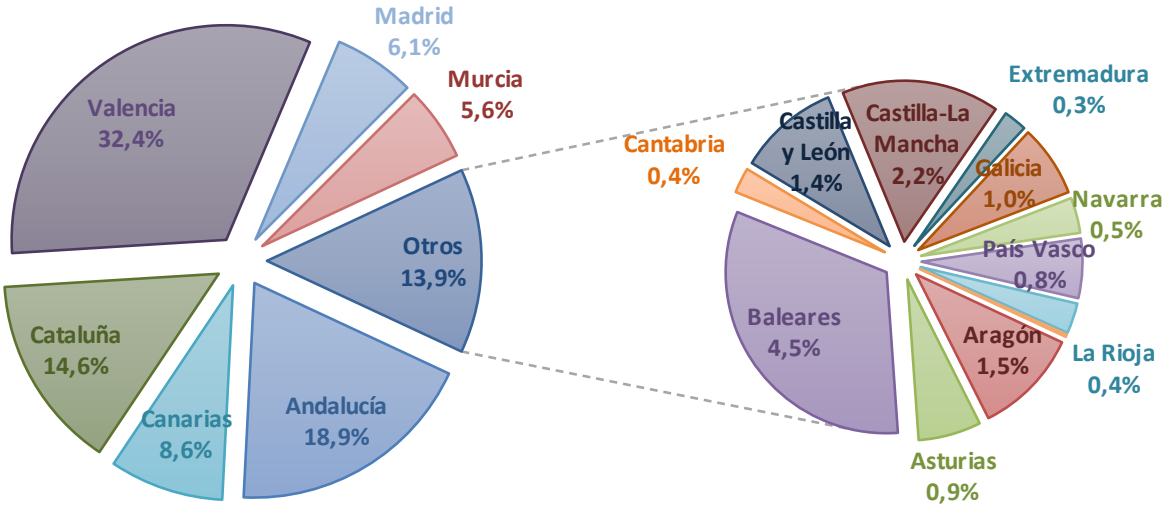
	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			No consta	Total extranjeros
		Españoles	Extrajeros	No consta	Españoles	Extrajeros	No consta		
2017	100,0%	80,6%	10,3%	0,0%	0,4%	8,7%	0,0%	0,0%	19,0%
2018	100,0%	82,1%	9,6%	0,0%	0,5%	7,7%	0,0%	0,1%	17,3%
2019	100,0%	82,5%	9,6%	0,0%	0,5%	7,3%	0,0%	0,1%	16,9%
2020	100,0%	84,8%	8,8%	0,0%	0,4%	5,9%	0,0%	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%**
2021*	97,4%	83,1%	9,3%	0,0%	0,4%	4,6%	0,0%	0,1%	13,8%
2022*	100,0%	80,9%	9,6%	0,1%	0,5%	8,7%	0,0%	0,1%	18,3%
2023*	**100,0%**	**79,7%**	**10,7%**	**0,1%**	**0,5%**	**8,8%**	**0,0%**	**0,1%**	**19,5%**
dic.-22	100,0%	80,1%	10,5%	0,2%	0,6%	8,5%	0,0%	0,1%	19,0%
mar.-23	100,0%	80,0%	10,8%	0,1%	0,6%	8,5%	0,0%	0,1%	19,3%
jun.-23	**100,0%**	**79,5%**	**10,7%**	**0,1%**	**0,5%**	**9,0%**	**0,0%**	**0,1%**	**19,7%**

(*) acumulado enero-junio

Peso extranjeros sobre el total de transmisiones inmobiliarias



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



La demanda de vivienda procedente de extranjeros sigue teniendo un gran protagonismo en el mercado residencial español, hasta suponer 2 de cada 10 operaciones, siendo especialmente dinámica en algunas comunidades costeras como la Comunidad Valenciana o en los archipiélagos balear y canario, donde prácticamente 4 de cada 10 operaciones tienen como perfil comprador un extranjero.

En menor medida, pero en línea con la tendencia general del mercado, la compraventa por parte de extranjeros acumula un descenso del 7% en lo que llevamos de ejercicio en contraste con los avances mostrados durante el año 2022. Desde una perspectiva más amplia, vemos que las cifras registradas durante estos primeros 6 meses del año son sensiblemente mejores que las observadas durante el último ciclo, con la excepción comentada del ejercicio 2022, que se vio impulsado por la reapertura de la movilidad internacional y el ahorro embolsado.

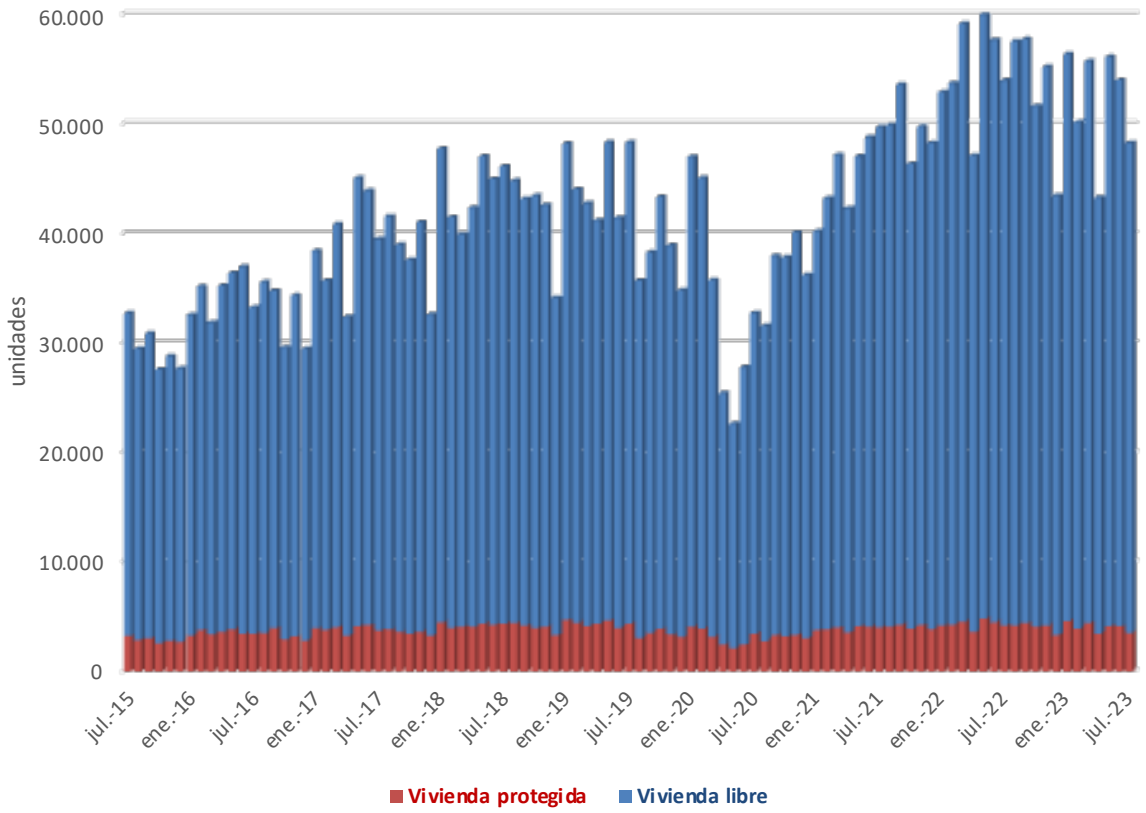
A la vista de los síntomas de desaceleración mundial es posible que en los próximos meses esta estadística acuse una mayor moderación en las cifras.

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

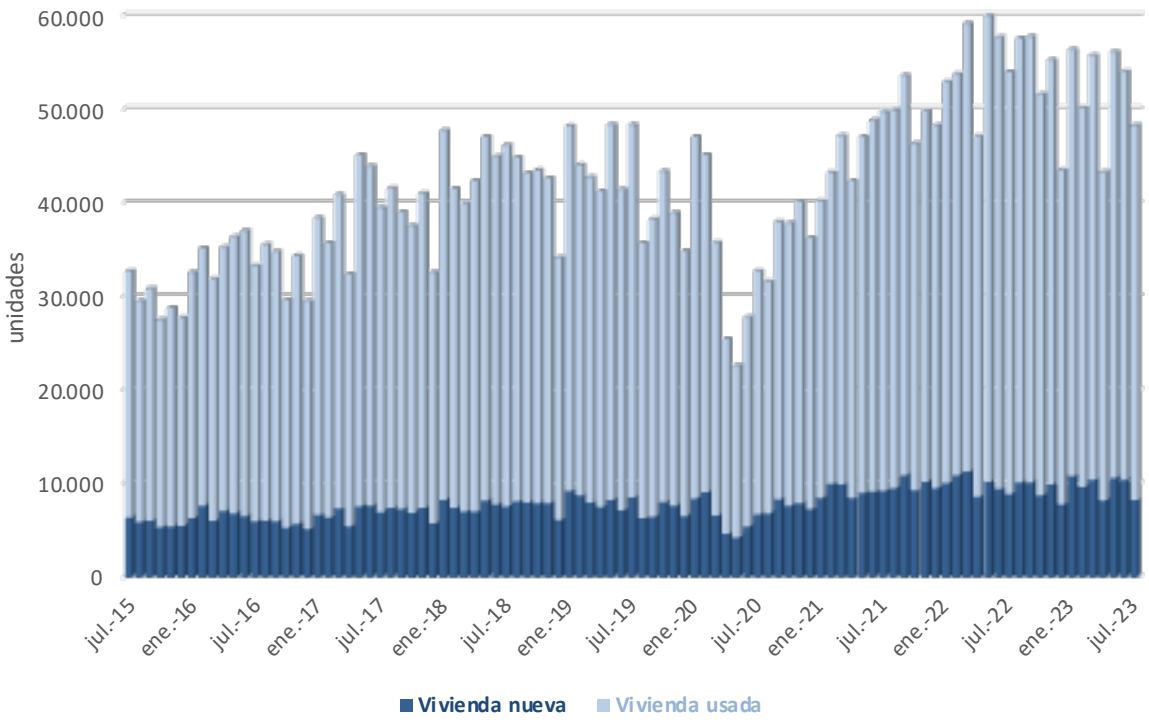
	VIVIENDAS TRANSMITIDAS SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN					
	TOTAL	COMPRAVENTA	DONACIÓN	PERMUTA	HERENCIA	OTROS MEDIOS
2016	767.955	403.866	16.150	1.249	159.417	187.273
2017	828.341	464.376	15.726	1.357	167.858	179.024
2018	925.076	517.984	16.278	1.338	179.385	210.091
2019	953.317	505.467	18.910	1.397	177.037	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**
2021*	575.186	318.563	14.949	964	121.401	119.309
2022*	647.178	384.595	14.874	762	119.367	127.580
2023*	**605.074**	**364.086**	**12.641**	**742**	**123.318**	**104.287**
abr.-23	73.311	43.311	1.428	80	15.522	12.970
may.-23	93.085	56.137	1.780	112	18.719	16.337
jun.-23	88.430	53.999	1.805	126	18.036	14.464
jul.-23	**80.369**	**48.303**	**1.575**	**80**	**16.245**	**14.166**

(*) acumulado enero-julio

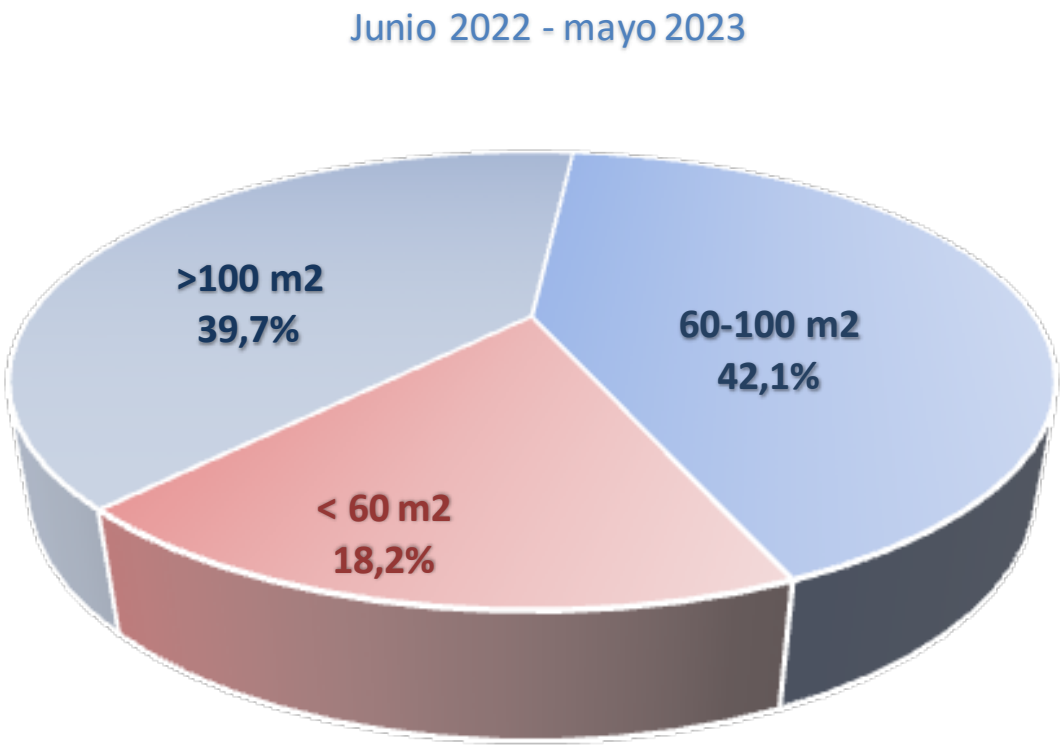
Evolución en el número de compraventas de vivienda según régimen de protección



Evolución en el número de compraventas de vivienda según antigüedad vivienda



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



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

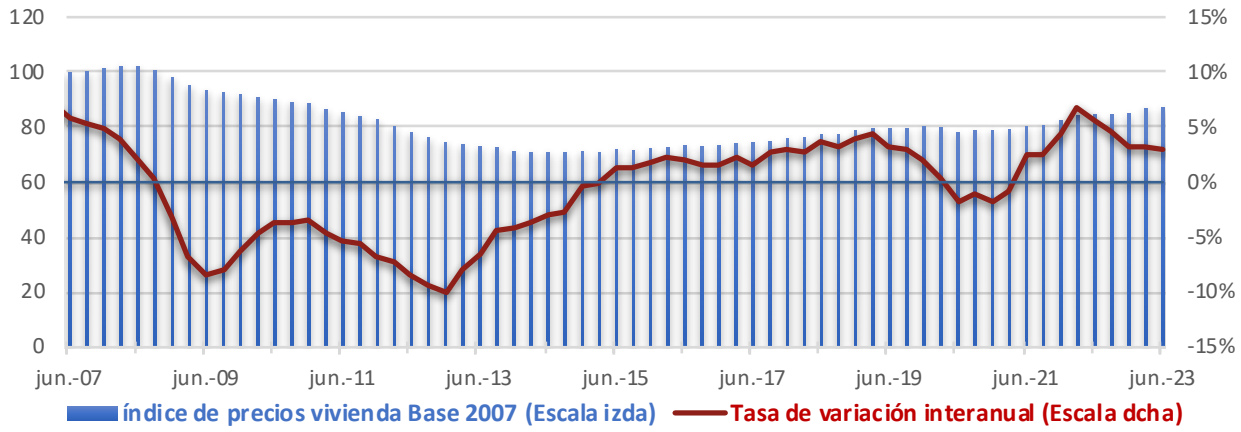
CC.AA.	Precio medio del m² de la vivienda libre					Tasa de variación	
	jun-22	sep-22	dic-22	mar-23	jun-23	% anual	% trimestral
Andalucía	1.397	1.414	1.432	1.466	1.477	+5,7%	+0,7%
Aragón	1.275	1.268	1.290	1.274	1.286	+0,9%	+1,0%
Asturias (Principado de)	1.320	1.299	1.300	1.336	1.362	+3,2%	+2,0%
Balears (Illes)	2.631	2.677	2.697	2.803	2.870	+9,1%	+2,4%
Canarias	1.602	1.602	1.619	1.670	1.699	+6,0%	+1,7%
Cantabria	1.510	1.558	1.513	1.504	1.548	+2,5%	+2,9%
C. León	1.052	1.045	1.052	1.057	1.056	+0,4%	-0,0%
C. La Mancha	913	913	919	929	940	+2,9%	+1,2%
Cataluña	2.140	2.130	2.145	2.186	2.172	+1,5%	-0,7%
C. Valenciana	1.316	1.313	1.318	1.364	1.371	+4,2%	+0,5%
Extremadura	877	868	864	880	877	+0,0%	-0,4%
Galicia	1.266	1.268	1.257	1.286	1.293	+2,2%	+0,5%
Madrid	2.900	2.874	2.888	2.978	2.979	+2,7%	+0,0%
Murcia (Región de)	1.016	1.031	1.026	1.049	1.031	+1,4%	-1,7%
Navarra	1.520	1.502	1.547	1.561	1.581	+4,0%	+1,3%
País Vasco	2.500	2.524	2.517	2.541	2.549	+2,0%	+0,3%
Rioja (La)	1.155	1.132	1.142	1.166	1.184	+2,5%	+1,6%
Ceuta y Melilla	1.801	1.797	1.823	1.801	1.829	+1,6%	+1,6%
MEDIA NACIONAL	**1.741**	**1.740**	**1.749**	**1.788**	**1.793**	**+3,0%**	**+0,3%**

CC.AA.	Precio medio del m² de la vivienda protegida					Tasa de variación	
	jun-22	sep-22	dic-22	mar-23	jun-23	% anual	% trimestral
Andalucía	1.142	1.128	1.153	1.161	1.159	+1,5%	-0,1%
Aragón	1.097	1.087	1.101	1.097	1.115	+1,7%	+1,6%
Asturias (Principado de)	1.074	1.078	1.079	1.077	1.068	-0,6%	-0,8%
Balears (Illes)	1.060	1.065	1.065	1.067	1.077	+1,6%	+1,0%
Canarias	1.030	1.043	1.066	1.098	1.107	+7,4%	+0,8%
Cantabria	1.081	1.078	1.069	1.091	1.105	+2,3%	+1,3%
C. León	1.022	1.013	1.030	1.028	1.033	+1,1%	+0,5%
C. La Mancha	1.012	1.004	1.006	1.000	997	-1,4%	-0,3%
Cataluña	1.200	1.202	1.207	1.217	1.197	-0,3%	-1,6%
C. Valenciana	1.098	1.096	1.109	1.111	1.119	+2,0%	+0,7%
Extremadura	761	759	760	752	749	-1,6%	-0,4%
Galicia	1.019	1.029	1.054	1.061	1.087	+6,6%	+2,4%
Madrid	1.413	1.400	1.432	1.445	1.434	+1,5%	-0,8%
Murcia (Región de)	990	982	994	998	980	-1,0%	-1,8%
Navarra	1.158	1.165	1.164	1.142	1.154	-0,4%	+1,0%
País Vasco	1.128	1.124	1.111	1.112	1.120	-0,8%	+0,7%
Rioja (La)	1.092	1.104	1.074	1.053	1.037	-5,0%	-1,5%
Ceuta y Melilla	n.r	751	n.r	n.r	n.r	-	-
MEDIA NACIONAL	**1.152**	**1.136**	**1.158**	**1.164**	**1.165**	**+1,1%**	**+0,1%**

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

	TOTAL					< 5 AÑOS ANTIGÜEDAD		> 5 AÑOS ANTIGÜEDAD	
	Precio/m²	T_{12}	ÍNDICE BASE 1995	ÍNDICE BASE 2007	Precio/ m2	Precio/m²	T_{12}	Precio/m²	T_{12}
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%
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%**

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



En el mercado residencial, pese a la caída de las transacciones, el precio está desacelerándose de forma menos acusada de lo esperado. En el segundo trimestre de 2023, el valor de tasación medio alcanzó los 1.793 euros el metro cuadrado tras una subida interanual del 3,0% y del 0,3% en relación con el trimestre anterior.

Desde principios de 2019, el precio de la vivienda libre ha crecido en términos nominales casi un 10%, mientras que la vivienda en régimen de protección se ha quedado por debajo, con un incremento más tímido del 3,5%. Si bien, cabe recordar que en el caso de las viviendas protegidas el precio no depende de la dinámica del mercado, sino que la administración asigna un precio unitario del módulo en función de la ubicación, el régimen de uso y el grado de protección del inmueble.

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 créd. 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