

BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

PRIMER TRIMESTRE DE 2020



Asociación Hipotecaria Española

Julio de 2020

Principales conclusiones del trimestre

En sintonía con la respuesta monetaria adoptada recientemente por el BCE para garantizar la liquidez de la zona euro, los principales índices de referencia del mercado se mantienen en niveles históricamente bajos. El Euribor a 12 meses, principal referencia de los préstamos hipotecarios en vigor, afronta su quinto año en niveles negativos, situándose en junio de 2020 en el -0,147% frente al -0,081% del mes anterior.

En el primer trimestre de 2020 la cuota hipotecaria media alcanzó los 606 euros mensuales, constituyendo el registro más alto de la última década. Sin embargo, esta circunstancia estuvo influida por el efecto incremental del capital medio prestado, que por término medio se situó en 139.595 euros, un 9,9% más que con respecto al trimestre anterior y un 13,1% más que frente a un año antes. Si se descuenta el efecto del capital, se observa una mejora en la cuota hipotecaria, de un -0,7% respecto a la cuota del trimestre anterior y de un -3,0% respecto al primer trimestre de 2019.

Como era de esperar, dada la particularidad de la situación, en general, el nivel de actividad hipotecaria durante los primeros cinco meses del año ha mostrado cierta atonía, siendo especialmente significativo a partir de marzo, coincidiendo con la declaración del estado de alarma. En total, en términos agregados, a lo largo de 2020 se han inscrito 208.760 hipotecas por valor de 31.850 millones de euros, lo que supone un -6,1% y un -4,4% menos, respectivamente, que en comparación con el mismo periodo del año anterior.

En líneas generales, se mantiene la tendencia ascendente en la contratación de préstamos a tipo fijo, debido a las atractivas ofertas comerciales que tienen presencia en el mercado.

El crédito otorgado al conjunto del sector privado residente, que asciende a 1.195.487 millones de euros, siguió reflejando el proceso de desapalancamiento iniciado a mediados de 2009 (-0,6%), si bien cada vez de forma más moderada, y con la excepción del crédito a los hogares para bienes de consumo y el crédito para financiar determinadas actividades productivas (sector primario, comercio, hostelería y transporte) que crecieron en términos absolutos.

El segmento de hogares (adquisición + rehabilitación de vivienda) ha seguido mostrando contracción en términos de saldo vivo, retrocediendo un -1,8% con respecto al balance que presentaba en marzo de 2019.

La actual crisis en la que estamos sumidos seguramente ponga freno a la buena trayectoria que venía manteniendo la cartera en términos de saneamiento. Durante el primer trimestre de 2020 la tasa de dudosa de OSR se mantuvo estable en el 4,8%. De igual forma, la dudosa en el crédito a la adquisición de viviendas afrontó el segundo trimestre consecutivo con una tasa del 3,4%.

En el primer trimestre de 2020 el ritmo de avance de la actividad y de los precios en el mercado inmobiliario que tendía a consolidarse hacia un entorno de crecimientos sostenibles, se ha visto significativamente alterado por la declaración del estado de alarma el 14 de marzo. En concreto, las transacciones inmobiliarias durante este trimestre han registrado una disminución interanual de un -16% y cerca de un -27% con respecto al trimestre previo.

De igual forma, el precio de la vivienda que venía acusando repuntes prácticamente de forma continuada desde 2015, ha experimentado una caída de -0,8% a nivel trimestral y un ligero repunte de +0,3% a nivel anual. En la obra nueva la subida anual de los precios fue algo más intensa, concretamente un +1,2%, mientras que en la vivienda con antigüedad superior a los 5 años apenas creció un +0,2%.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

I. CONTEXTO MACROECONÓMICO

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

II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

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

III. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

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

IV. INDICADORES DE DUDOSIDAD

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

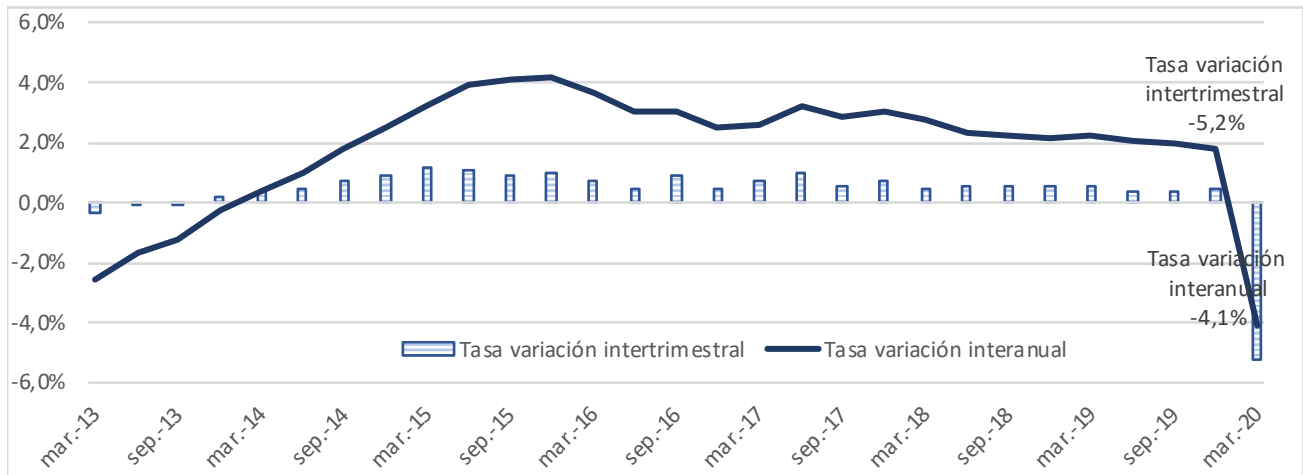
V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

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

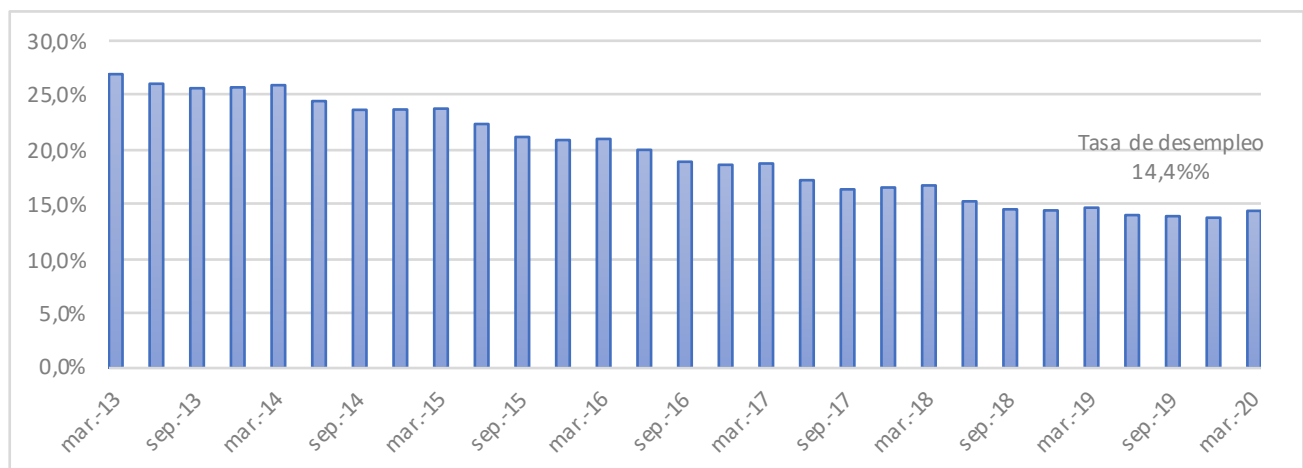
NOTAS METODOLÓGICAS Y FUENTES

I. CONTEXTO MACROECONÓMICO

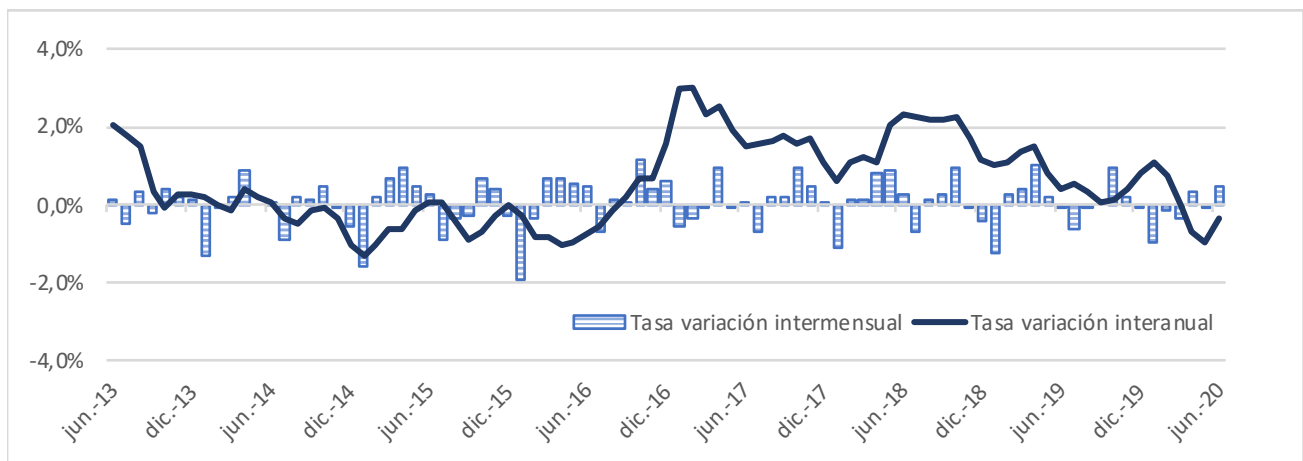
I.I. Evolución del Producto Interior Bruto (PIB)



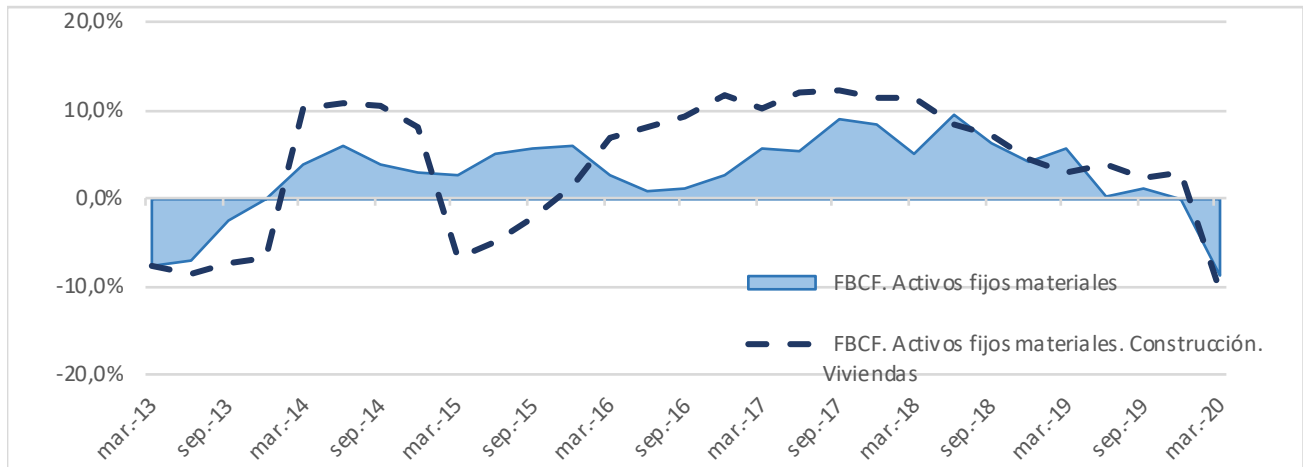
I.II. Evolución Tasa de desempleo



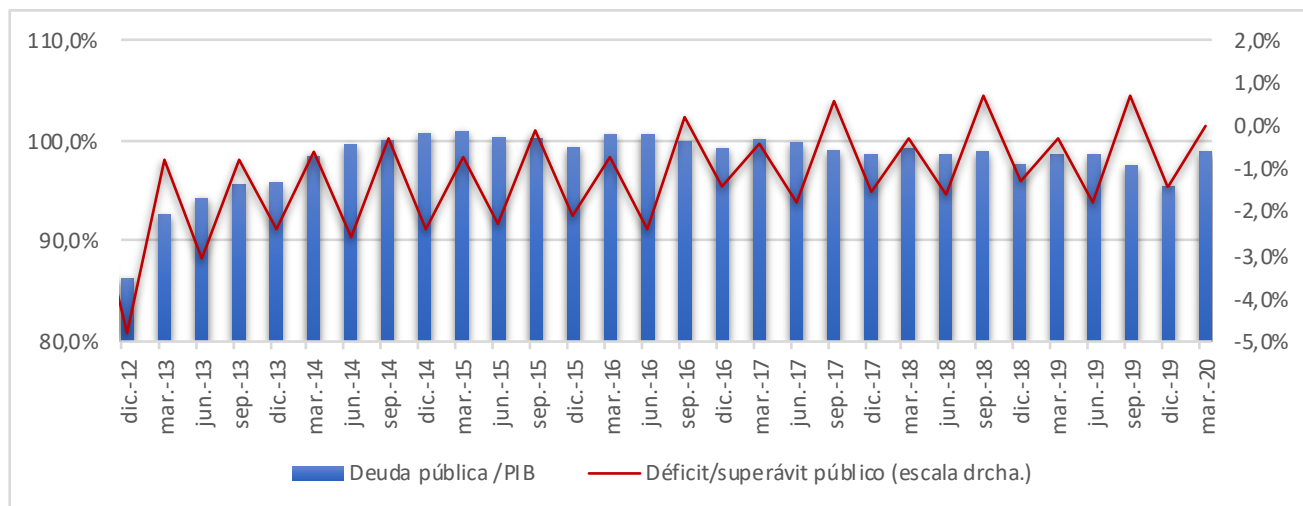
I.III. Evolución del índice de Precios al Consumo (IPC)



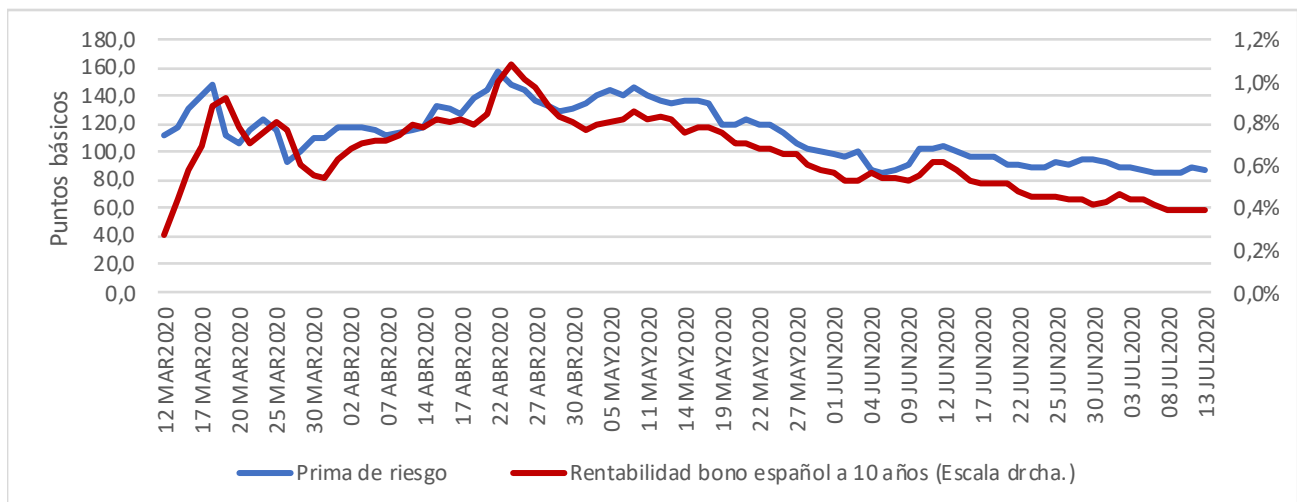
I.IV. Variación interanual de la Formación Bruta en Capital Fijo (FBCF)



I.V. Evolución mercado de Deuda soberana



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



II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

II.1. Índices oficiales de referencia del mercado hipotecario

	IRPH (Total entidades)	Zona Euro ¹	Euribor 12m	Mibor ²	IRS 5 años ³	Deuda
jun-19	2,041%	1,790%	-0,190%	-0,190%	-0,171%	0,008%
jul-19	1,836%	1,730%	-0,283%	-0,283%	-0,274%	-0,070%
ago-19	1,913%	1,710%	-0,356%	-0,356%	-0,460%	-0,143%
sept-19	1,825%	1,680%	-0,339%	-0,339%	-0,432%	-0,201%
oct-19	1,806%	1,640%	-0,304%	-0,304%	-0,322%	-0,252%
nov-19	1,803%	1,590%	-0,272%	-0,272%	-0,220%	-0,272%
dic-19	1,807%	1,590%	-0,261%	-0,261%	-0,181%	-0,264%
ene-20	1,825%	1,580%	-0,253%	-0,253%	-0,186%	-0,235%
feb-20	1,816%	1,520%	-0,288%	-0,288%	-0,303%	-0,219%
mar-20	1,765%	1,540%	-0,266%	-0,266%	-0,282%	-0,166%
abr-20	1,754%	1,550%	-0,108%	-0,108%	-0,224%	-0,075%
may-20	1,745%	1,540%	-0,081%	-0,081%	-0,292%	-0,049%
jun-20	1,744%	1,580%	-0,147%	-0,147%	-0,300%	-0,054%
Variación interanual						
ene-20	-0,197	-0,230	-0,137	-0,137	-0,369	-0,456
feb-20	-0,240	-0,290	-0,180	-0,180	-0,436	-0,442
mar-20	-0,274	-0,300	-0,157	-0,157	-0,372	-0,362
abr-20	-0,263	-0,250	0,004	0,004	-0,263	-0,211
may-20	-0,307	-0,230	0,053	0,053	-0,269	-0,115
jun-20	-0,297	-0,210	0,043	0,043	-0,129	-0,062

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

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

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

En el contexto actual de incertidumbre y señales incipientes de deterioro en las perspectivas de crecimiento económico a causa de la pandemia Covid-19, el BCE se ha visto obligado a reforzar su respuesta monetaria en aras de preservar la situación financiera de los mercados y garantizar el flujo de crédito a la economía real. En consecuencia, los mercados siguen gozando de unas favorables condiciones de financiación, con unos tipos de interés que se mantienen en niveles mínimos.

En particular, los principales índices de referencia del mercado hipotecario español registraron el siguiente comportamiento en el último mes de junio:

- El Euribor a 12 meses, principal referencia de las operaciones ligadas a un índice externo, siguió cotizando en terreno negativo, y tras encadenar recientemente un periodo de suaves alzas, de nuevo en junio de 2020 volvió a experimentar una rebaja en su tasa. Esta rebaja se concreta en una disminución de -0,066 puntos porcentuales, desde el -0,081%, observado en mayo de 2020 hasta el -0,147% registrado en este último mes.

- El tipo de referencia IRPH se situó en junio de 2020 en el 1,744%, constituyendo el nivel más bajo de la serie histórica, al calor de unos tipos nominales en claro descenso.

II.II. Indicadores de accesibilidad a la vivienda

	Valor medio tasado de la vivienda	Plazo medio préstamo	Importe medio préstamo hipotecario ¹	Tipo efectivo operación ²	Cuota mensual préstamo vivienda	
					Por cada 100.000€	Por préstamo medio
	€/m ²	Años	Euros	%	Euros	
mar-17	1.525,8	23,3	114.447,3 €	1,971%	445,8 €	510,2 €
jun-17	1.530,0	23,2	114.369,6 €	1,924%	446,1 €	510,2 €
sept-17	1.540,0	23,4	118.249,9 €	1,990%	445,5 €	526,8 €
dic-17	1.558,7	23,5	119.649,1 €	1,908%	440,3 €	526,8 €
mar-18	1.566,6	23,7	120.481,4 €	1,955%	440,1 €	530,2 €
jun-18	1.587,9	23,3	121.398,3 €	1,938%	444,3 €	539,3 €
sept-18	1.589,5	23,3	125.091,8 €	1,960%	445,3 €	557,1 €
dic-18	1.618,8	24,1	127.990,2 €	2,007%	436,6 €	558,8 €
mar-19	1.636,3	23,7	123.429,3 €	2,113%	447,7 €	552,7 €
jun-19	1.637,4	23,7	122.916,6 €	2,124%	448,3 €	551,1 €
sept-19	1.638,3	23,8	128.455,6 €	1,949%	438,6 €	563,4 €
dic-19	1.652,8	23,3	127.023,3 €	1,763%	437,1 €	555,3 €
mar-20	1.640,4	23,6	139.595,4 €	1,810%	434,1 €	606,0 €

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

En el primer trimestre de 2020 la cuota hipotecaria media alcanzó los 606 euros mensuales, constituyendo el registro más alto de la última década. Sin embargo, esta circunstancia estuvo influida por el efecto incremental del capital medio prestado, que por término medio se situó en 139.595 euros, un 9,9% más que con respecto al trimestre anterior y un 13,1% más que frente a un año antes.

Con respecto a finales de 2019, el tipo medio efectivo también experimentó una variación al alza, desde el 1,763% observado en el cuarto trimestre de 2019 hasta el 1,810% actual, si bien de escasa significación sobre la cuota hipotecaria. Además, si se compara con el dato del primer trimestre de 2019 el tipo efectivo habría experimentado este trimestre una variación de 0,303 puntos porcentuales menos.

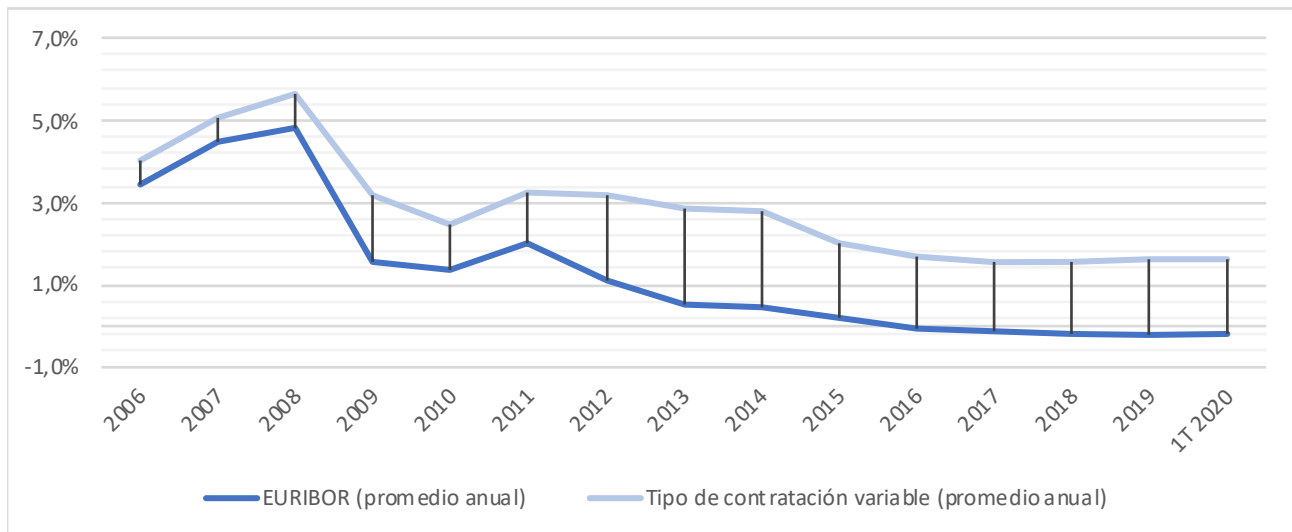
En menor medida y con resultado inverso, el plazo medio de contratación experimentó un aumento trimestral superior a los 3 meses, que lo llevó a situarse en 23 años y 6 meses en el primer trimestre de 2020.

Si se descuenta el efecto del capital, se observa una mejora en la cuota hipotecaria, tanto a nivel trimestral como anual.

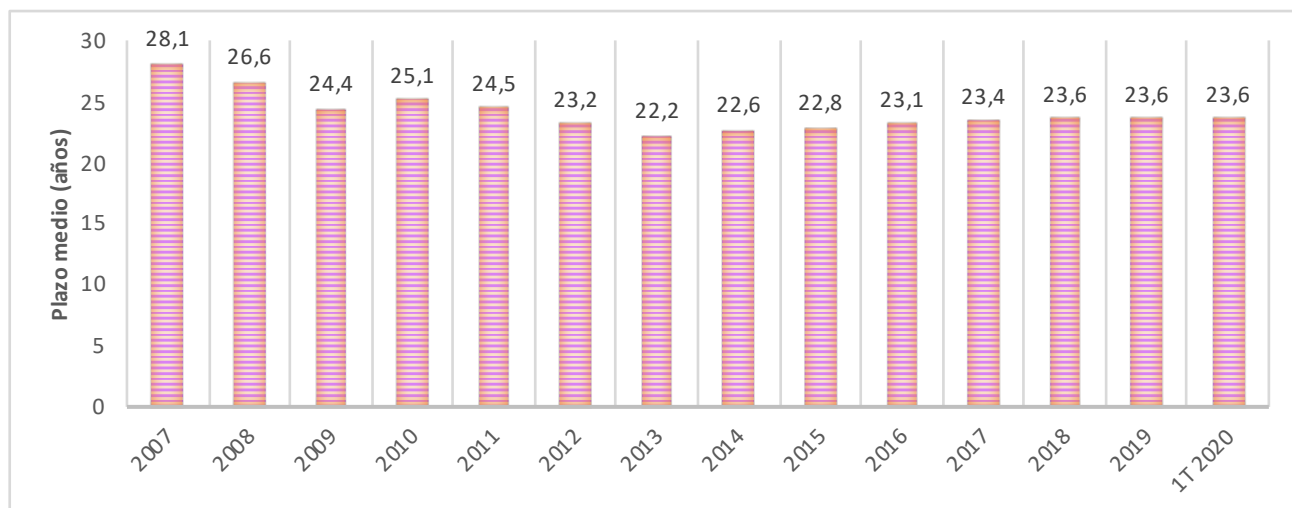
En general, vemos que se mantienen en vigor las favorables condiciones de financiación que han caracterizado al mercado en los últimos años. Además, si se pone la carga hipotecaria en relación con la renta disponible por hogar, apenas se aprecian variaciones significativas, situándose el esfuerzo financiero, según datos del Banco de España, en el 30,4%, dentro del umbral reconocido por las autoridades como razonable en términos de capacidad de endeudamiento.

Debido a la situación en la que la economía está sumida actualmente, con un deterioro generalizado de las expectativas de crecimiento y empleo, es probable que, según como refleja la Encuesta sobre préstamos bancarios elaborada por el Banco de España, en el segundo trimestre de 2020 tanto los criterios de accesibilidad como las condiciones aplicadas a los préstamos concedidos a los hogares se endurezcan en alguna medida, al tiempo que disminuya la demanda de crédito por parte de este colectivo.

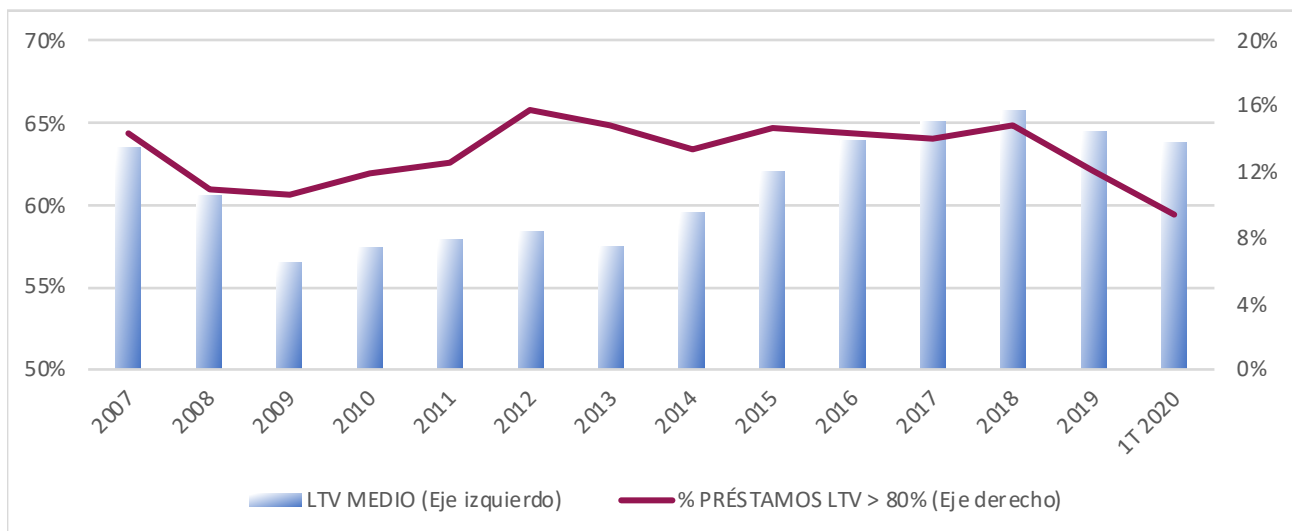
Evolución Euribor a 12m (Promedio anual)



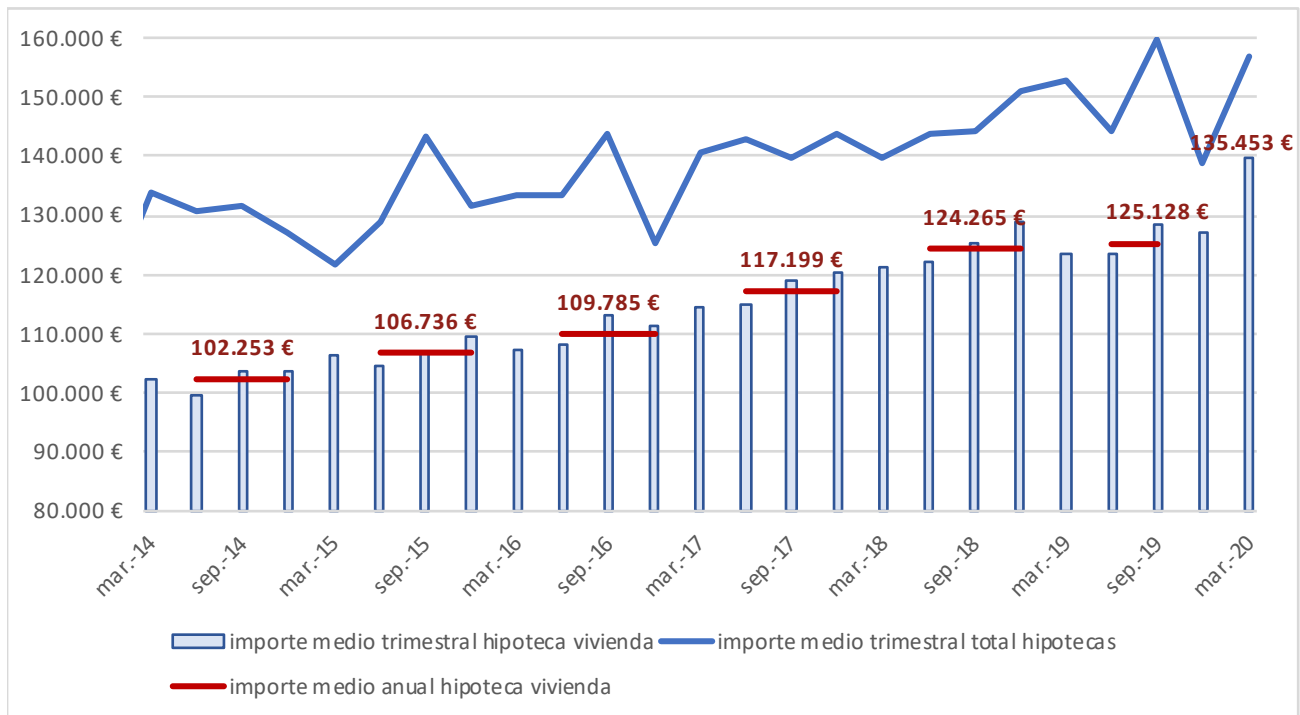
Evolución plazo de contratación medio en operación hipotecaria vivienda (Promedio anual)



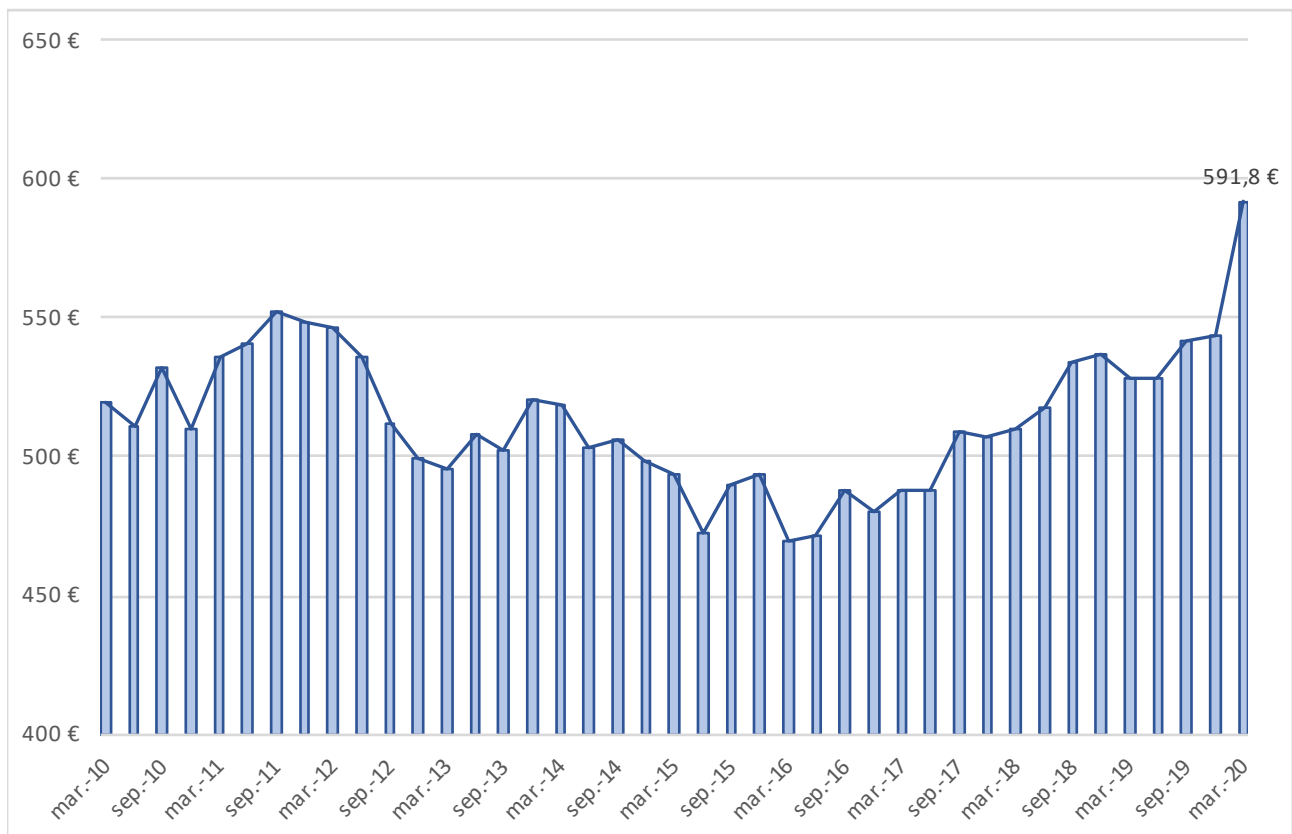
Evolución del ratio préstamo/valor de tasación (LTV) (Promedio anual)



Evolución importe medio del préstamo hipotecario (nueva contratación)



Evolución cuota hipotecaria media (sobre nueva contratación a tipo de interés variable) (*)

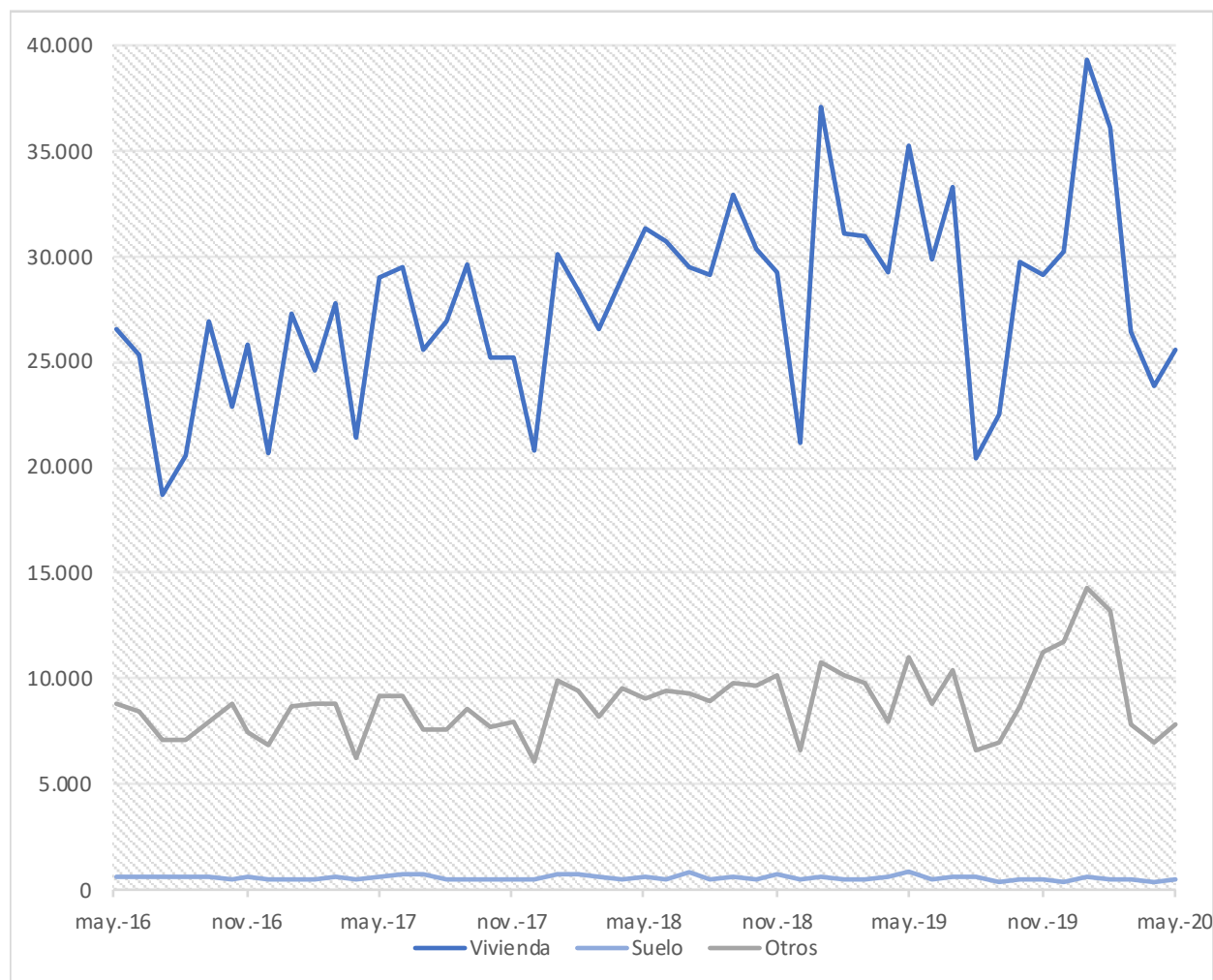


(*) Cálculo obtenido a partir de la información trimestral sobre el importe medio financiado, el plazo medio de amortización y el tipo de interés medio de las operaciones constituidas con un tipo variable

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

(Número y millones de euros)

PERIODO	TOTAL		De los que sobre vivienda urbana			
	Número	Importe	Número	% sobre el total	Importe	% sobre el total
2015	371.981	48.936 €	246.767	66,3%	26.339 €	53,8%
2016	400.873	53.610 €	282.707	70,5%	31.037 €	53,8%
2017	432.952	61.265 €	312.843	72,3%	36.665 €	59,8%
2018	481.848	69.483 €	348.326	72,3%	43.285 €	62,3%
2019	493.747	72.976 €	358.748	72,7%	44.889 €	61,5%
2019*	222.407	33.326 €	163.509	73,5%	20.272 €	60,8%
2020*	208.760	31.850 €	151.124	72,4%	20.470 €	64,3%

Número de hipotecas constituidas sobre fincas urbanas: evolución mensual


(*) acumulado enero-mayo

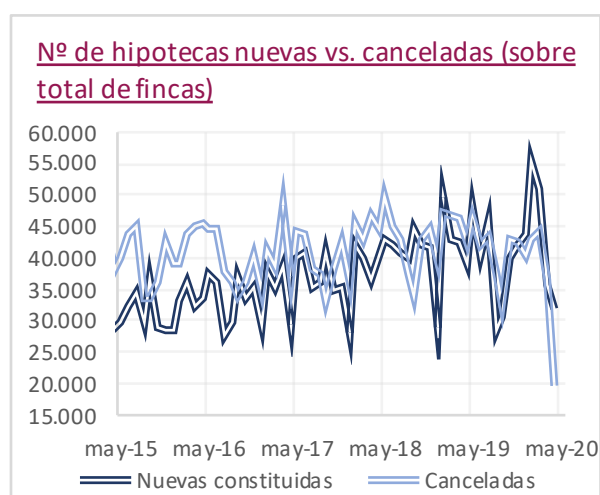
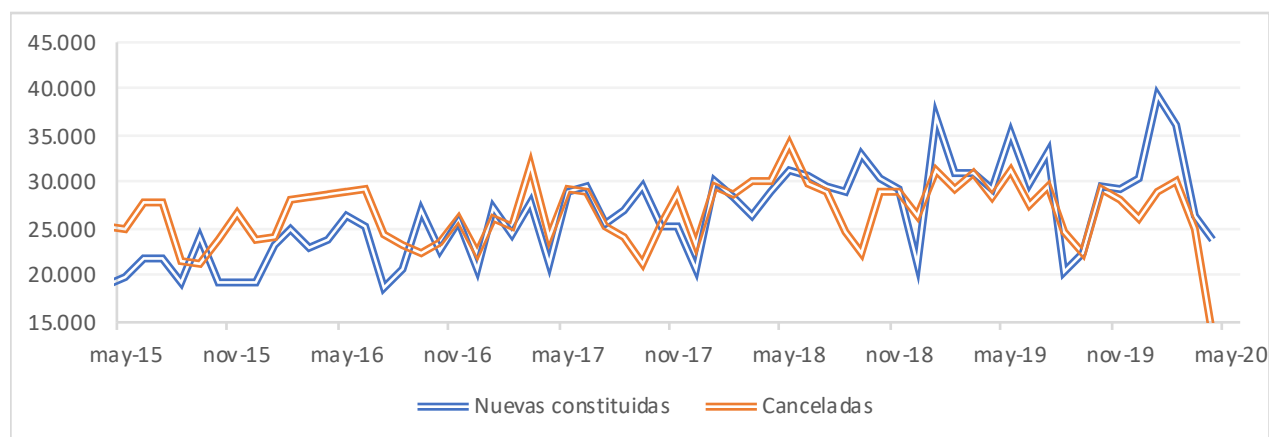
II.IV. Nuevas hipotecas constituidas según entidad que concede el préstamo

(Número y millones de euros)

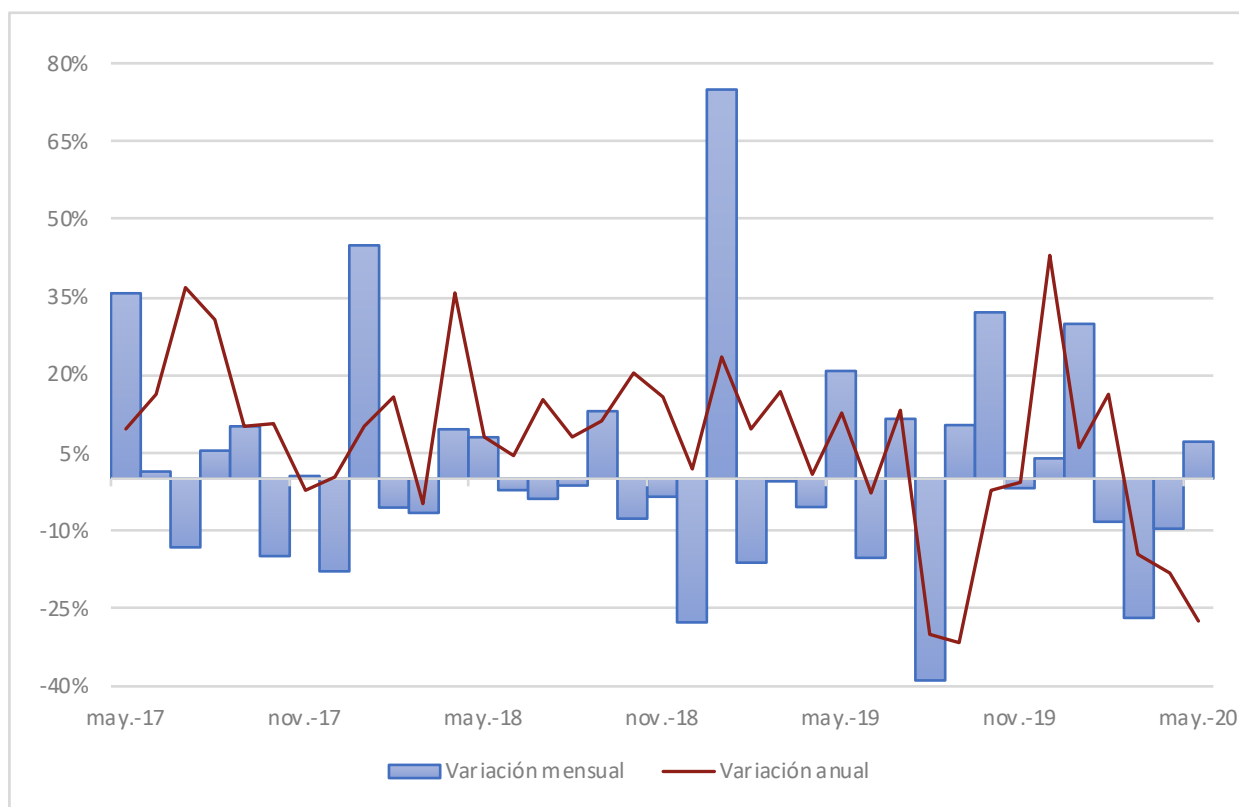
PERIODO	TOTAL		BANCO			OTRAS ENTIDADES		
	Número	Importe	Número	Importe	PESO (%)	Número	Importe	PESO (%)
2015	371.981	48.936	319.712	42.175	86,2%	52.269	6.761	13,8%
2016	400.873	53.610	353.069	47.652	88,9%	47.804	5.959	11,1%
2017	432.952	61.265	384.582	55.259	90,2%	48.370	6.005	9,8%
2018	481.848	69.483	428.113	62.332	89,7%	53.735	7.152	10,3%
2019	493.747	72.976	436.012	65.244	89,4%	57.735	7.733	10,6%
2019*	222.407	33.326	195.049	29.513	88,6%	27.358	3.813	11,4%
2020*	208.760	31.850	188.393	29.085	91,3%	20.367	2.765	8,7%

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

PERIODO	TOTAL	De los que sobre vivienda urbana	
	Número	Número	% sobre el total
2015	477.341	302.418	63,4%
2016	481.831	309.357	64,2%
2017	478.524	313.911	65,6%
2018	516.540	342.799	66,4%
2019	510.781	339.408	66,4%
2019*	229.097	151.463	66,1%
2020*	162.092	110.008	67,9%


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


(*) acumulado enero-mayo

Tasas de evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas


Como era de esperar, dada la particularidad de la situación, en general, el nivel de actividad hipotecaria durante los primeros cinco meses del año ha mostrado cierta atonía, siendo especialmente significativo a partir de marzo, coincidiendo con la declaración del estado de alarma. En total, en términos agregados, a lo largo de 2020 se han inscrito 208.760 hipotecas por valor de 31.850 millones de euros, lo que supone un 6,1% y un 4,4% menos, respectivamente, que en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Del mismo modo, el número de hipotecas otorgadas para la adquisición de vivienda experimentó una contracción de un 7,6% en el periodo que cubre desde enero a mayo, y un incremento de un 1,0% en el capital prestado, desde los 15.925 millones de euros otorgados en 2019 hasta los 17.223 millones de 2020. Este ligero aumento estuvo relacionado con los meses previos a la declaración del estado de alarma, especialmente con el mes de febrero, cuando se registró un repunte en términos de capital de aproximadamente un 64,8%.

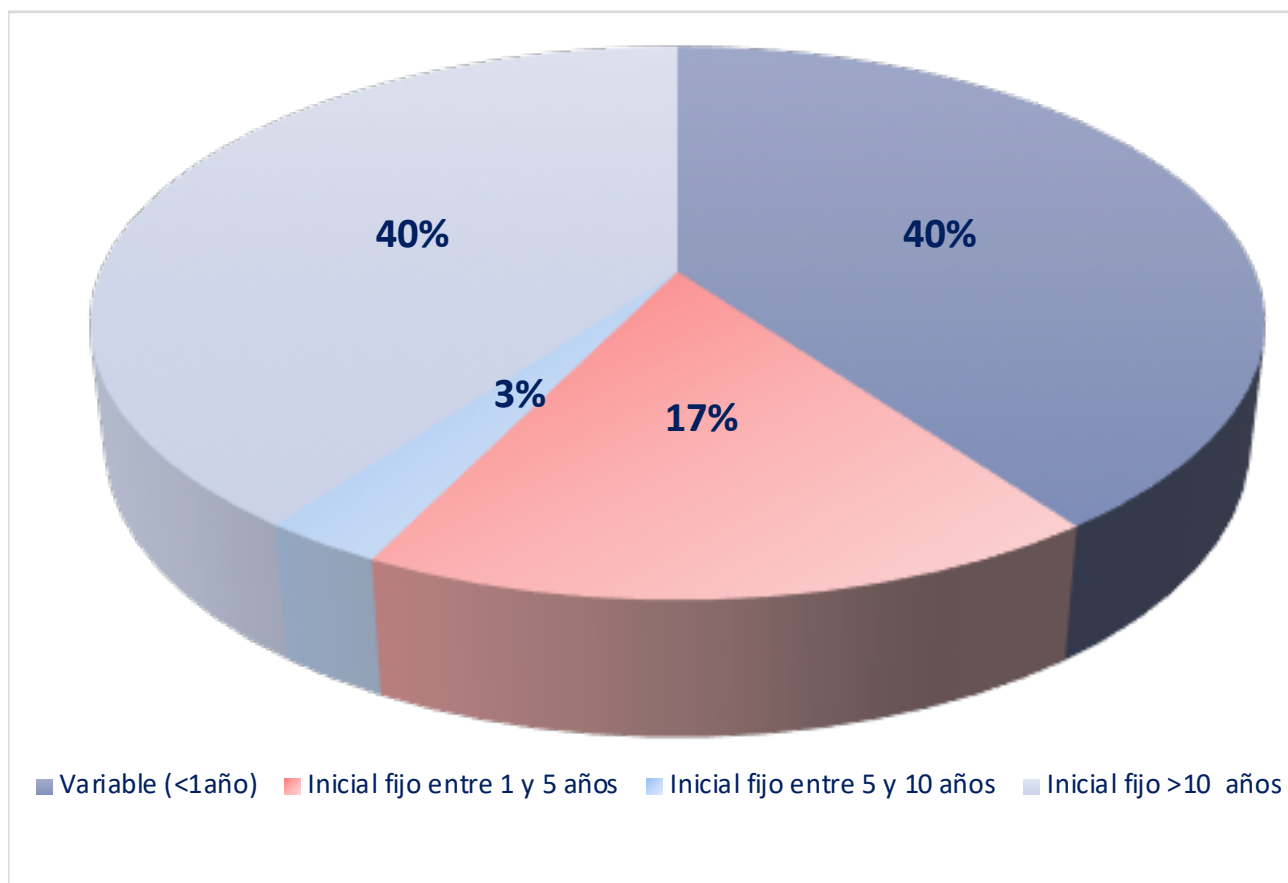
Sin embargo, el parón de la actividad decretado para frenar la emergencia sanitaria ha puesto el freno a esta favorable trayectoria. Los registros más negativos se observan durante el mes de mayo, con tasas de actividad que oscilan entre -25% y -28%, tanto en términos de volumen como de capital.

Por un lado, es conveniente señalar que este menor dinamismo coincide con un momento en el que las propias dificultades de movilidad derivadas del estado de alarma han podido influir negativamente sobre la formalización de operaciones, pese a considerarse la actividad de notarios y registradores como "actividad esencial" y, por otro lado, cabe añadir, que, al tratarse de operaciones inscritas en el Registro, normalmente sobre operaciones escrituradas uno o dos meses antes, es posible que el impacto más severo causado sobre el nivel de actividad se extienda uno o dos meses más desde que el país encarara la denominada "nueva normalidad", el pasado mes de junio.

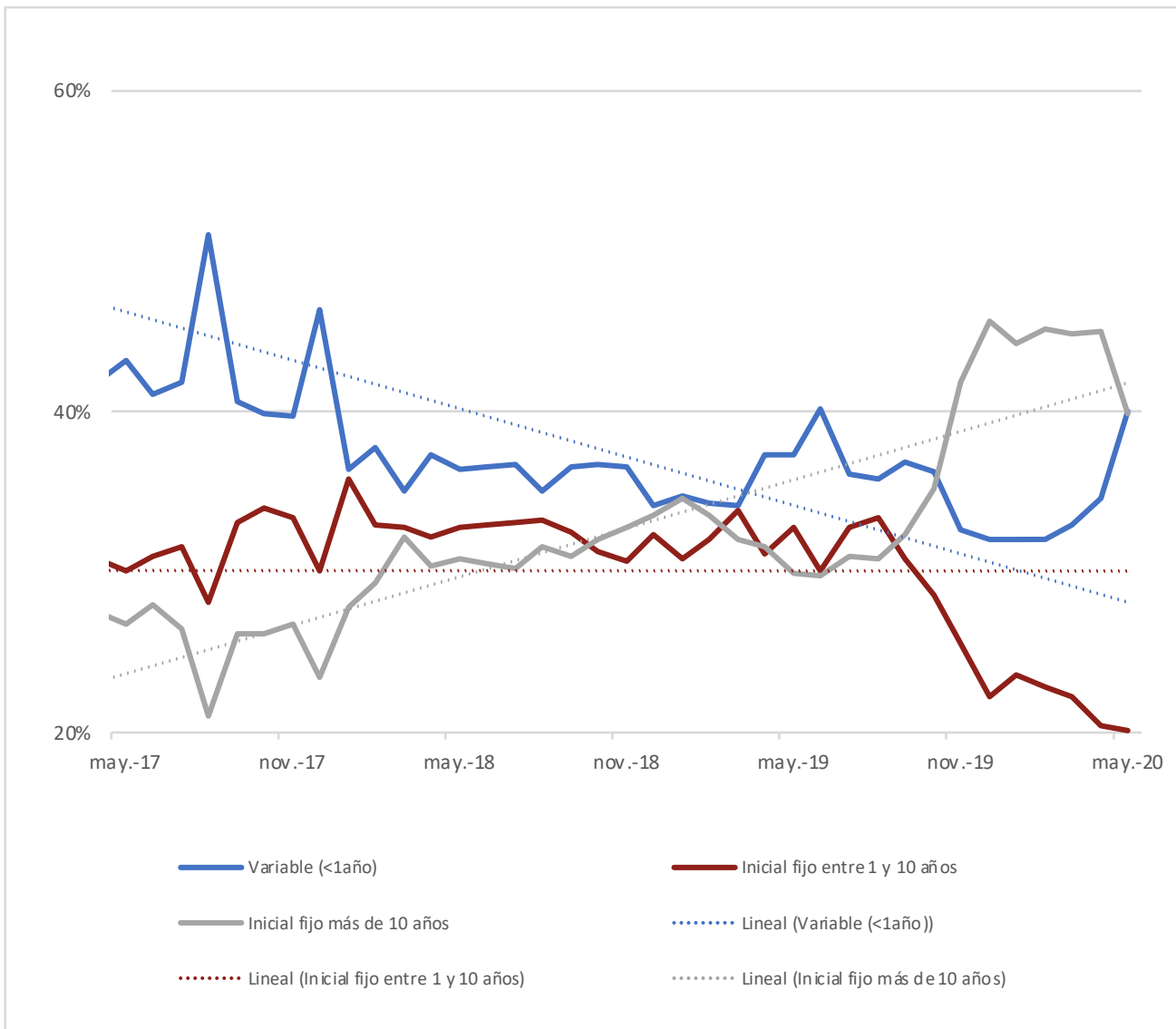
II. VI. Contratación hipotecaria según modalidad del tipo de interés formalizado (Cuotas de mercado). Crédito a la vivienda. Promedio anual

PERIODO	Variable (<1año)	Inicial fijo entre 1 y 5 años	Inicial fijo entre 5 y 10 años	Inicial fijo >10 años
2012	77,8%	20,2%	1,1%	0,9%
2013	67,7%	28,9%	2,3%	1,1%
2014	64,5%	32,9%	1,8%	0,8%
2015	62,9%	28,7%	2,8%	5,7%
2016	46,3%	23,9%	3,6%	26,2%
2017	42,4%	26,7%	4,2%	26,6%
2018	36,3%	28,2%	4,5%	31,1%
2019	35,5%	26,0%	4,1%	34,4%
2020*	34,3%	18,7%	3,3%	43,8%
ene.-20	32,1%	20,3%	3,3%	44,3%
feb.-20	32,0%	19,0%	3,8%	45,2%
mar.-20	32,9%	18,7%	3,6%	44,8%
abr.-20	34,6%	18,0%	2,5%	45,0%
may.-20	40,0%	17,3%	2,8%	39,9%

(*) Promedio enero-mayo

Peso de la cartera según tipo formalizado (mayo 2020)


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



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

En cuanto a la evolución de la nueva contratación según la modalidad de tipo suscrito, en general los tipos fijos a término han seguido manteniendo una tendencia ascendente en lo que llevamos de año, más allá de que en el último mes conocido, mayo de 2020, hayan registrado un menor nivel de actividad, pasando de suponer en torno a un 45% a representar alrededor de un 40% sobre el total de los nuevos préstamos formalizados. Esta tendencia podría seguir consolidándose en el tiempo en tanto la oferta financiera de esta naturaleza de préstamos siga siendo tan competitiva, sin perjuicio de que el propio margen para mayores rebajas en los tipos de interés tienda a limitarse.

Jurisdicciones distintas a España, como Bélgica, Dinamarca o Alemania históricamente mantienen un nivel de préstamos vinculados a un tipo fijo en el largo plazo superior a España, al tiempo que los préstamos cuyo plazo de revisión del tipo es igual o inferior a un año (variable puro) apenas supera, en el mejor de los casos, al 11% de la nueva contratación recientemente.

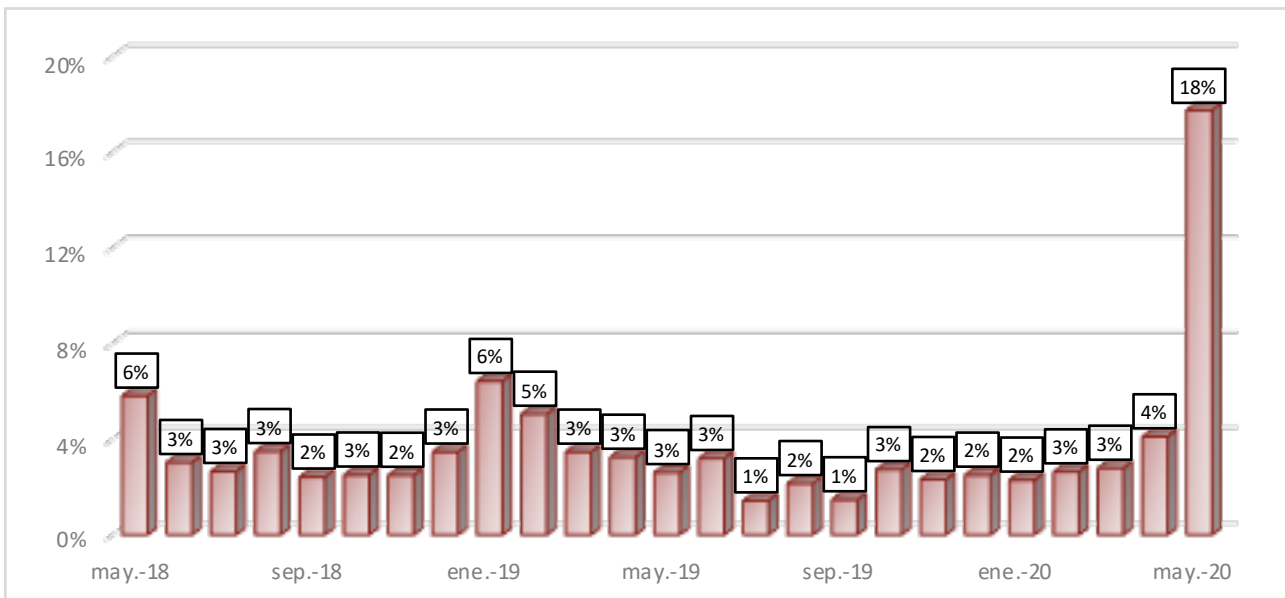
II.VII. Renegociaciones en el crédito a la vivienda

(Millones de euros)

PERIODO	Renegociaciones crédito a la vivienda (A)	Nuevas operaciones crédito vivienda ¹ (B)	(A)/(B)
2015	9.241 €	35.721 €	25,9%
2016	6.396 €	37.503 €	17,1%
2017	2.357 €	38.861 €	6,1%
2018	1.744 €	43.056 €	4,1%
2019	1.319 €	43.591 €	3,0%
2020*	898 €	14.929 €	6,0%
ene.-20	75 €	3.279 €	2,3%
feb.-20	94 €	3.570 €	2,6%
mar.-20	83 €	2.981 €	2,8%
abr.-20	78 €	1.901 €	4,1%
may.-20	568 €	3.198 €	17,8%

¹ Las nuevas operaciones incluyen las renegociaciones

(*) acumulado enero-mayo

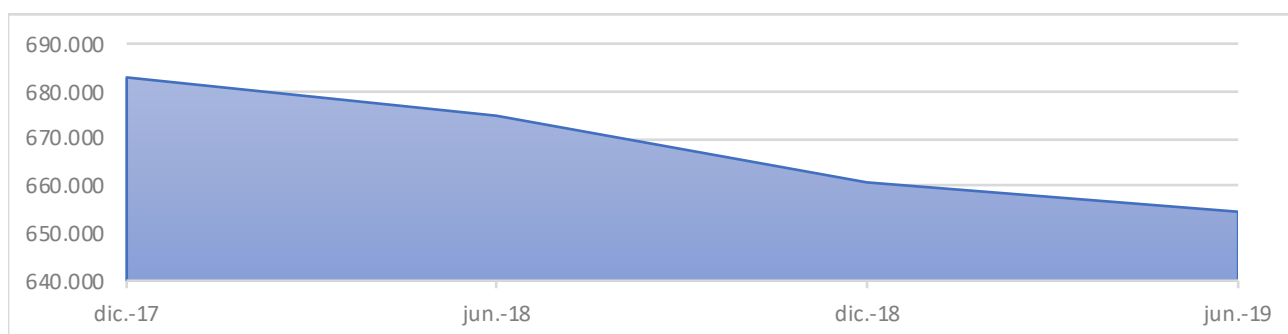
Volumen de renegociaciones sobre el total de nuevas operaciones de crédito a la vivienda


Las renegociaciones, que venían manteniendo un tono relativamente estable y en mínimos, representando en 2019 cerca del 3% de la cartera, han cobrado un fuerte impulso, siendo especialmente significativa la subida en el mes de mayo. En este último mes, las renegociaciones han llegado a representar cerca el 18% de las nuevas formalizaciones, debido a las medidas de apoyo financiero puestas a disposición de clientes en forma de moratorias, u otras situaciones derivadas del nuevo escenario económico.

II.VIII. Saldo vivo del crédito hipotecario

(Millones de euros)

PERIODO	Saldo vivo crédito hipotecario			
	Entidades de depósito			
	Total	T ₁₂	Bancos y Cajas	Cooperativas de crédito
dic.-17	682.877	-	623.983	58.834
jun.-18	674.549	-	615.731	58.833
dic.-18	660.659	-3,3%	601.979	58.649
jun.-19	654.394	-3,0%	595.470	59.162
dic.-19	643.585	-2,6%	584.444	59.140

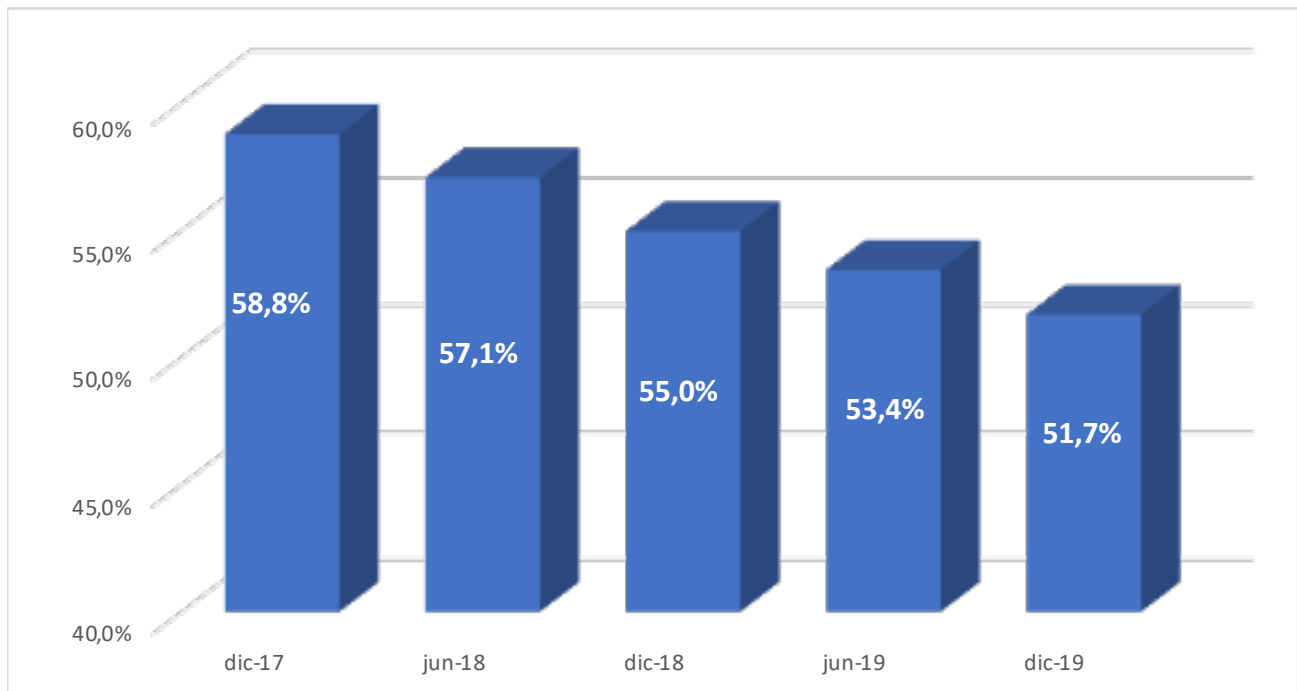
Crédito hipotecario en el balance de las entidades de crédito


II.IX. Detalle saldo vivo crédito hipotecario por actividades

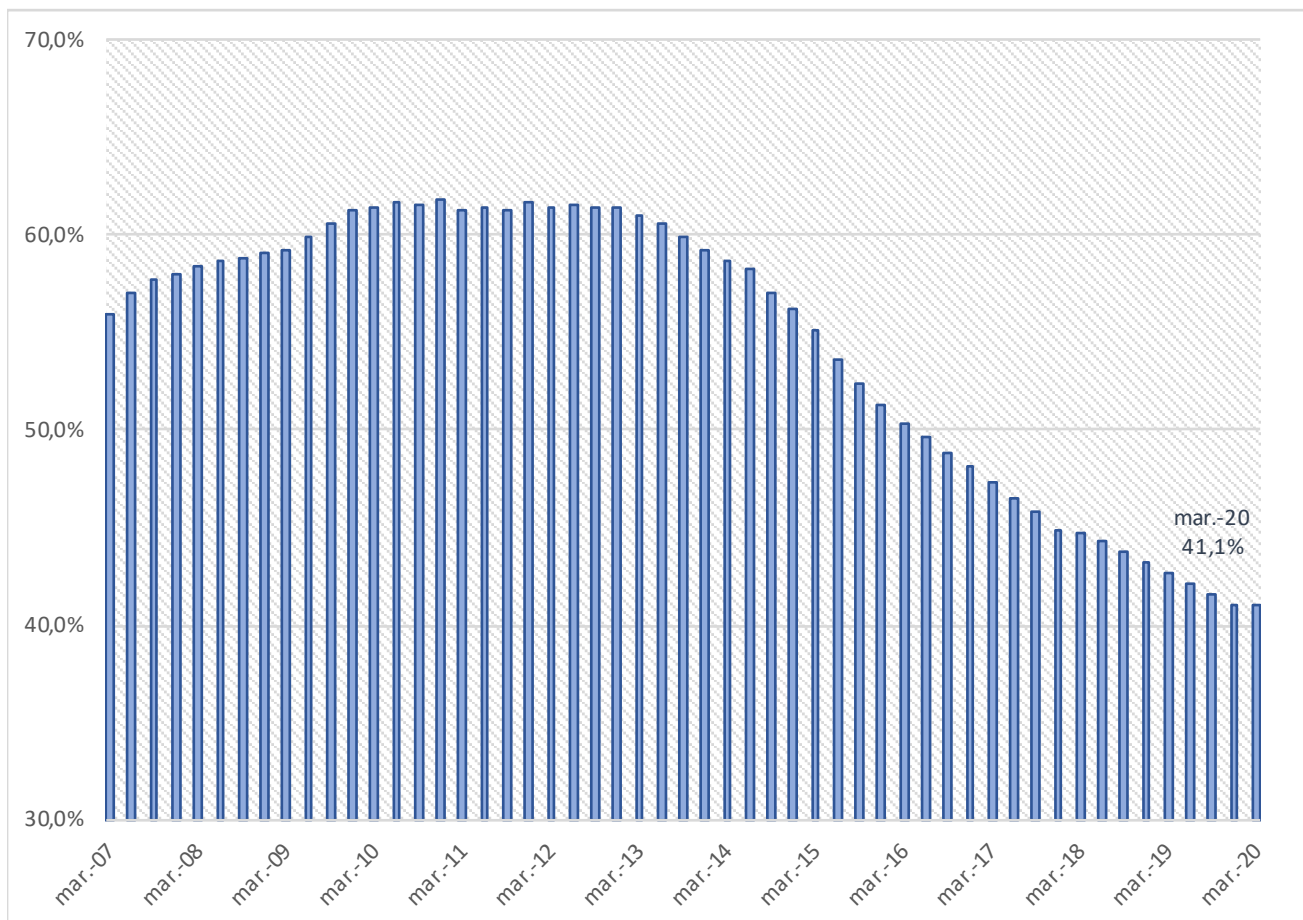
(Millones de euros)

PERIODO	Crédito hipotecario a OSR con garantía inmobiliaria					
	Entidades de depósito					
	Total	Crédito hipotecario a HOGARES con garantía inmobiliaria				
		Total	Peso sobre créd. Hipotecario a OSR	Adquisición de vivienda con GI	Peso sobre créd. Hipotecario a OSR	Resto de hogares (sin adq. vivienda)
dic.-17	682.817	531.233	77,8%	487.320	71,4%	43.912
jun.-18	674.565	524.060	77,7%	489.299	72,5%	34.761
dic.-18	660.628	516.240	78,1%	484.229	73,3%	32.011
jun.-19	654.632	514.940	78,7%	482.920	73,8%	32.020
dic.-19	643.585	507.963	78,9%	477.605	74,2%	30.358

Peso crédito hipotecario sobre el PIB



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

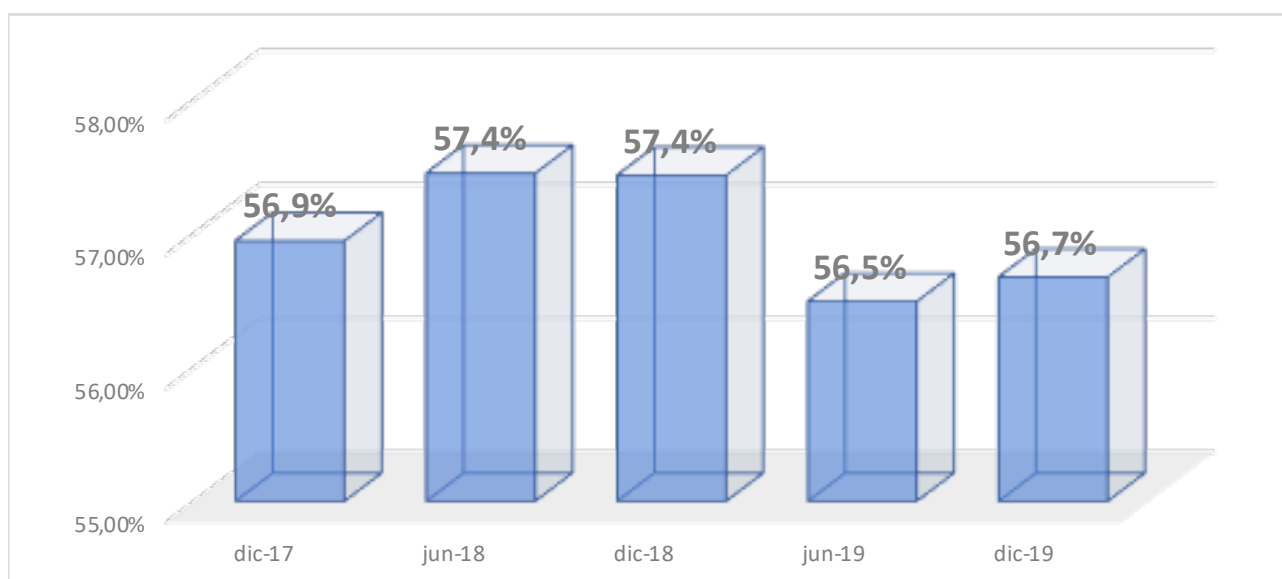


II.X. Saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente (SPR/OSR). Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	Variación interanual (T ₁₂)	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	ICO ¹	
2016	1.276.172 €	-3,8%	1.222.541 €	10.395 €	43.235 €
2017	1.253.916 €	-1,7%	1.199.079 €	7.994 €	46.843 €
2018	1.208.318 €	-3,6%	1.150.231 €	6.887 €	51.200 €
2019	1.193.527 €	-1,2%	1.135.590 €	6.979 €	50.958 €
sep.-19	1.195.701 €	-1,5%	1.139.328 €	7.457 €	48.917 €
dic.-19	1.193.527 €	-1,2%	1.135.590 €	6.979 €	50.958 €
mar.-20	1.195.487 €	-0,6%	1.138.885 €	7.321 €	49.280 €

¹ Instituto de Crédito Oficial

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


Durante el primer trimestre de 2020 se ha mantenido la senda de desapalancamiento iniciada en 2009 sobre las carteras de préstamos a hogares y sociedades no financieras, si bien cada vez menos intensa, y con la excepción del crédito a los hogares para bienes de consumo y el crédito para financiar determinadas actividades productivas (sector primario, comercio, hostelería y transporte) que han crecido en términos absolutos, en mayor o menor medida, en estos últimos 12 meses.

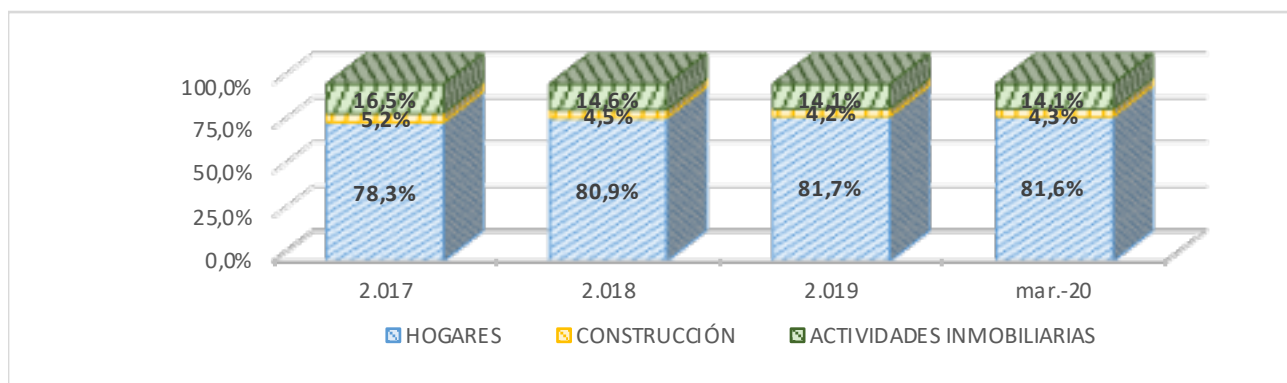
En total, en el primer trimestre de 2020 el crédito en vigor del sector privado residente registró un saldo de 1.195.487 millones de euros, lo que supone en torno a un 96,6% del PIB y un 0,6% menos que con respecto al mismo periodo del año anterior. En materia de financiación, algunos de los sectores más golpeados por la actual crisis, como la hostelería o la construcción, han mostrado con respecto al trimestre previo, un tono más dinámico en su actividad, incentivado mediante las líneas de financiación especiales concedidas en el marco de las ayudas públicas de apoyo financiero a pymes y empresas.

II.XI. Crédito inmobiliario total. Negocios en España

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	HOGARES ¹	CONSTRUCCIÓN	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
2016	696.068 €	535.365 €	39.898 €	120.805 €
2017	666.513 €	521.889 €	34.626 €	109.998 €
2018	641.188 €	518.737 €	29.079 €	93.372 €
2019	625.030 €	510.868 €	26.013 €	88.149 €
sep.-19	630.746 €	513.184 €	27.205 €	90.357 €
dic.-19	625.030 €	510.868 €	26.013 €	88.149 €
mar.-20	623.007 €	508.228 €	26.926 €	87.853 €

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

Composición del crédito inmobiliario.


El primer trimestre de 2020 y especialmente el siguiente, han estado marcados por la situación sanitaria provocada por la pandemia y las medidas disuasorias adoptadas para contener la misma, al tiempo que se ha intensificado, en algunos casos mediante el empleo de avales públicos, las peticiones de crédito por parte de empresas para atender parte de las necesidades de circulante que no han podido cubrirse con los flujos ordinarios del negocio debido a las restricciones definidas en el Real Decreto-ley 463/2020, por el que se declara el estado de alarma.

En consecuencia, después de varios años en el que el segmento del crédito a los hogares venía ganando de forma continuada peso sobre el crédito inmobiliario en circulación, el primer trimestre de 2020 se ha saldado con una ligera variación a la baja en la cartera de hogares a favor del sector de la construcción, desde el 81,7% que representaba de media en 2019 hasta el 81,6% de este primer trimestre. En virtud de lo anterior, la cartera de saldo vivo del sector de la construcción se ha incrementado durante este último trimestre, un 3,5% trimestral, corrigiendo la tendencia de los últimos años donde su volumen se venía reduciendo de forma importante. Esta dinámica no se produjo en las actividades inmobiliarias, que siguieron perdiendo saldo, situándose la tasa de variación en el -0,3%, en términos trimestrales, y en -6,1% en términos anuales.

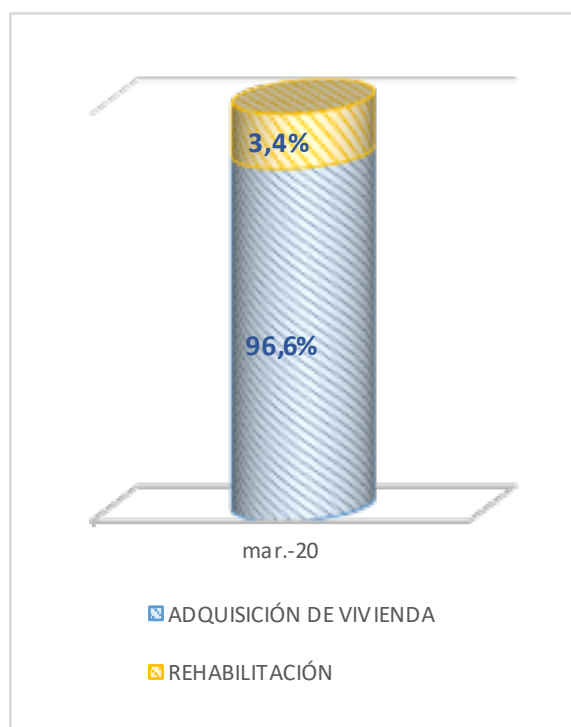
De cara al próximo trimestre seguramente se puedan encontrar dos dinámicas distintas en cuanto al endeudamiento de la cartera según el sector institucional, mientras que los hogares serán menos activos a la hora de demandar crédito derivado de un sentimiento de desconfianza e incertidumbre, las sociedades financieras, en cambio, bajo la influencia de este contexto de dificultades de liquidez, probablemente tengan un mayor aliciente a solicitar fondos.

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

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		REHABILITACIÓN
			TOTAL	CON GARANTÍA INMOBILIARIA ¹	
2016	535.365 €	-3,0%	516.612 €	511.253 €	18.753 €
2017	521.889 €	-2,5%	503.027 €	497.711 €	18.862 €
2018	518.737 €	-0,6%	500.825 €	494.459 €	17.912 €
2019	510.868 €	-1,5%	493.568 €	487.561 €	17.301 €
sep.-19	513.184 €	-1,5%	495.311 €	489.599 €	17.873 €
dic.-19	510.868 €	-1,5%	493.568 €	487.561 €	17.301 €
mar.-20	508.228 €	-1,8%	491.160 €	484.917 €	17.068 €

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



El segmento de hogares ha seguido caracterizándose por la evolución negativa que ha marcado los últimos años, retrocediendo su saldo un -1,8% con respecto al balance que presentaba en marzo de 2019.

Entrando en detalle, la cartera del crédito vivo para adquisición de vivienda, la más significativa por su volumen de los créditos concedidos a los hogares, refleja una disminución del -1,7% respecto al saldo de un año antes. Su saldo se sitúa aproximadamente en 491.160 millones de euros, tras darse de baja unos 8.515 millones en el último año.

De igual forma, el saldo vivo de la cartera de rehabilitación de viviendas ha seguido reflejando el proceso de desapalancamiento iniciado hace una década, mostrando en el último trimestre una tasa de variación interanual de -5,4%, en relación con la tasa de -3,4% que mostró en el trimestre anterior.

Por su parte, el crédito destinado a bienes de consumo viene mostrando entre los créditos a los hogares un mayor dinamismo en sus saldos, por sus plazos de vigencia más cortos que la adquisición de vivienda, también con una mayor rentabilidad, pero, a su vez, con un componente de riesgo más elevado.

Como se comentaba en el Boletín anterior, 2020 va a estar marcado por el enfriamiento de la actividad económica a causa de la Covid-19, con un probable aplazamiento de la toma de decisiones de consumo en el corto plazo, especialmente relevante en aquellas que vinculan al consumidor en el largo plazo, en tanto no se den las condiciones para una firme recuperación de las expectativas.

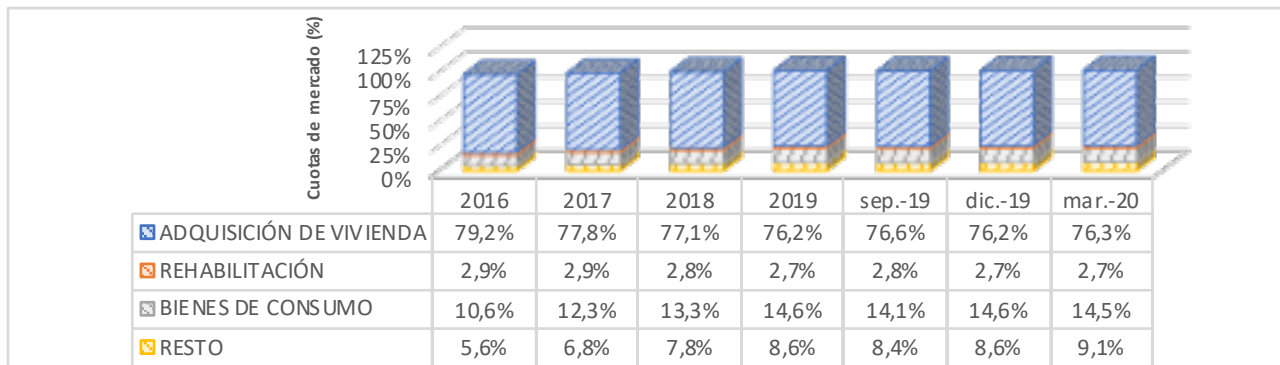
II.XIII. Otros créditos a hogares. Negocios en España

(Millones de euros)

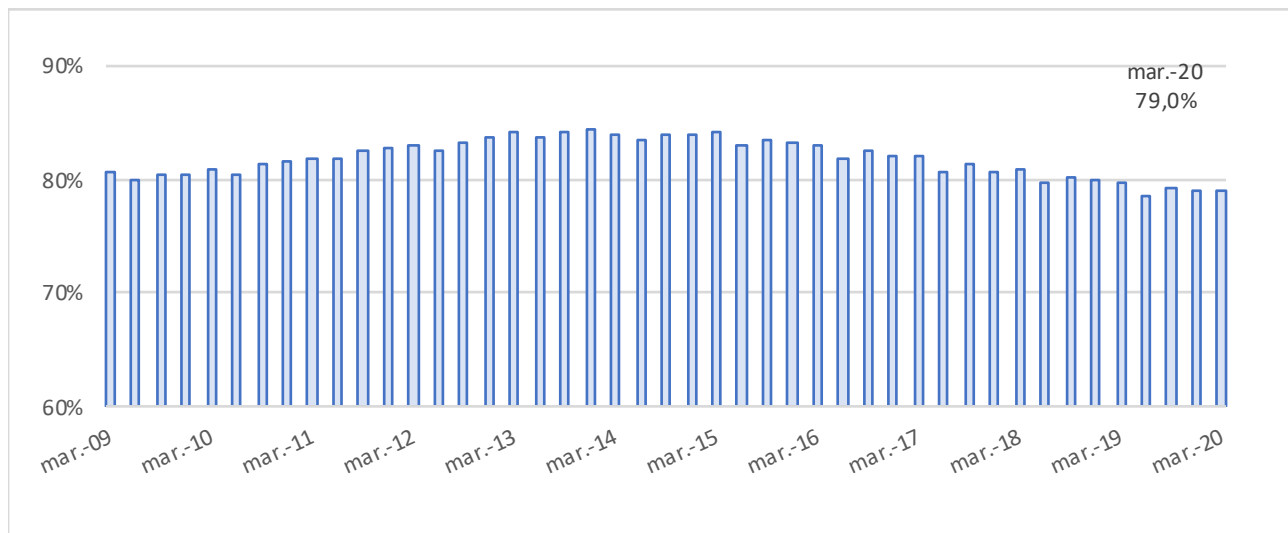
PERIODO	DETALLE FINANCIACIÓN A HOGARES							
	TOTAL (1=3+5+6+8)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA (2)	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		REHABILITACIÓN (5)	BIENES DE CONSUMO		RESTO ² (8)
			TOTAL (3)	CON GARANTÍA INMOBILIARIA ¹ (4)		TOTAL (6)	BIENES DE CONSUMO DURADERO (7)	
2016	652.486 €	562.136 €	516.612 €	511.253 €	18.753 €	69.188 €	36.281 €	47.933 €
2017	646.733 €	541.711 €	503.027 €	497.711 €	18.862 €	79.264 €	43.894 €	45.580 €
2018	649.564 €	526.555 €	500.825 €	494.459 €	17.912 €	86.668 €	50.443 €	44.159 €
2019	647.479 €	518.004 €	493.568 €	487.561 €	17.301 €	94.279 €	55.843 €	42.331 €
sep.-19	646.995 €	520.657 €	495.311 €	489.599 €	17.873 €	91.209 €	54.075 €	42.603 €
dic.-19	647.479 €	518.004 €	493.568 €	487.561 €	17.301 €	94.279 €	55.843 €	42.331 €
mar.-20	643.709 €	513.702 €	491.160 €	484.917 €	17.068 €	93.394 €	58.497 €	42.087 €

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 educación, así como todos los préstamos a instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares (ISFLSH).



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



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

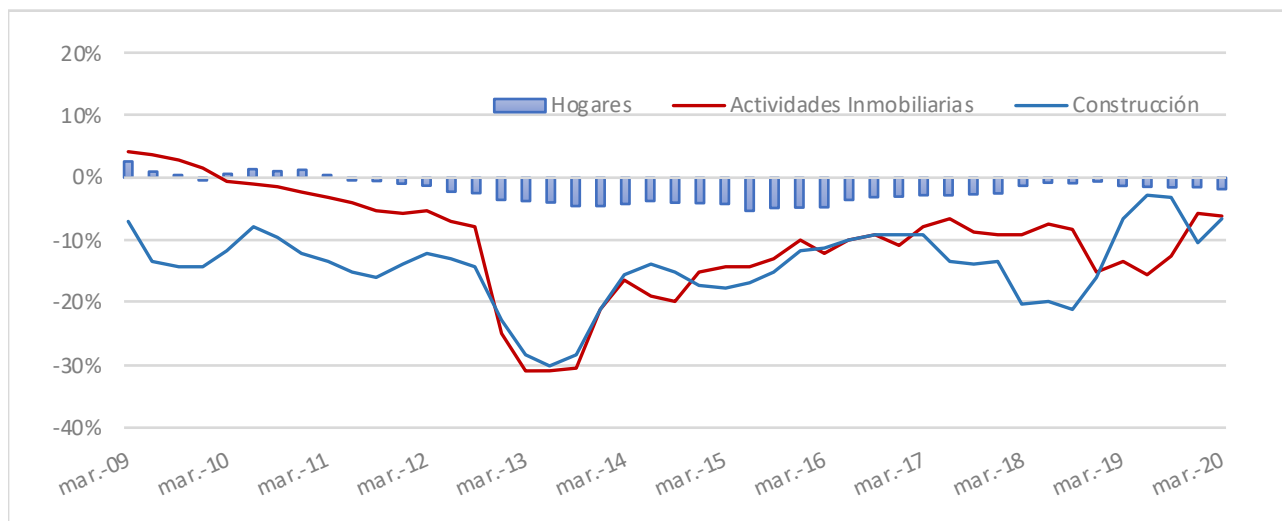
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2016	120.805 €	-10,6%	119.140 €	733 €	932 €
2017	109.998 €	-8,9%	108.845 €	268 €	885 €
2018	93.372 €	-15,1%	92.778 €	174 €	420 €
2019	88.149 €	-5,6%	87.211 €	159 €	779 €
sep.-19	90.357 €	-12,4%	89.422 €	162 €	773 €
dic.-19	88.149 €	-5,6%	87.211 €	159 €	779 €
mar.-20	87.853 €	-6,1%	86.848 €	158 €	848 €

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

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
			ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
2016	39.898 €	-9,2%	38.031 €	1.093 €	774 €
2017	34.626 €	-13,2%	32.877 €	956 €	793 €
2018	29.079 €	-16,0%	27.386 €	735 €	959 €
2019	26.013 €	-10,5%	24.304 €	537 €	1.172 €
sep.-19	27.205 €	-3,0%	25.409 €	710 €	1.086 €
dic.-19	26.013 €	-10,5%	24.304 €	537 €	1.172 €
mar.-20	26.926 €	-6,6%	25.253 €	519 €	1.154 €

Tasas de variación interanual en el crédito inmobiliario


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

(Millones de euros, %)

PERIODO	TOTAL NACIONAL		SPR			AAPP		
	Importe	T ₁₂	Importe	T ₁₂	Peso SPR/Total nacional	Importe	T ₁₂	Peso AAPP/Total nacional
2016	1.194.227 €	-1,5%	1.140.814 €	0,4%	95,5%	53.412 €	-29,8%	4,5%
2017	1.207.827 €	1,1%	1.146.917 €	0,5%	95,0%	60.910 €	14,0%	5,0%
2018	1.235.892 €	2,3%	1.165.030 €	1,6%	94,3%	70.862 €	16,3%	5,7%
2019	1.287.798 €	4,2%	1.218.981 €	4,6%	94,7%	68.817 €	-2,9%	5,3%
sep.-19	1.273.941 €	3,9%	1.200.362 €	3,9%	94,2%	73.579 €	4,6%	5,8%
dic.-19	1.287.798 €	4,2%	1.218.981 €	4,6%	94,7%	68.817 €	-2,9%	5,3%
mar.-20	1.293.274 €	2,7%	1.228.802 €	3,4%	95,0%	64.472 €	-9,4%	5,0%

En lo que llevamos de 2020 se sigue manifestando la evolución positiva, en términos interanuales, de los saldos de los depósitos bancarios, pese a manifestar una ligera moderación en el último ejercicio.

En total, el importe asciende a 1.293.274 millones de euros a marzo de 2020, un 2,7% más que en relación con el año anterior.

Mientras que el sector privado residente siguió contribuyendo favorablemente a esta evolución, registrando un incremento anual de 3,4%, la administración pública, con un peso mucho menos significativo sobre el total, disminuyó notablemente su saldo hasta los 64.472 millones (cerca de un 9,4% menos). Esta última dinámica podría estar relacionada con el despliegue adicional de recursos públicos que han tenido que poner en marcha las Administraciones para dar respuesta a la pandemia que asola a nivel nacional, aunque también a nivel internacional.

III. EVOLUCIÓN DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS

III.I. Detalle saldo vivo de los títulos hipotecarios

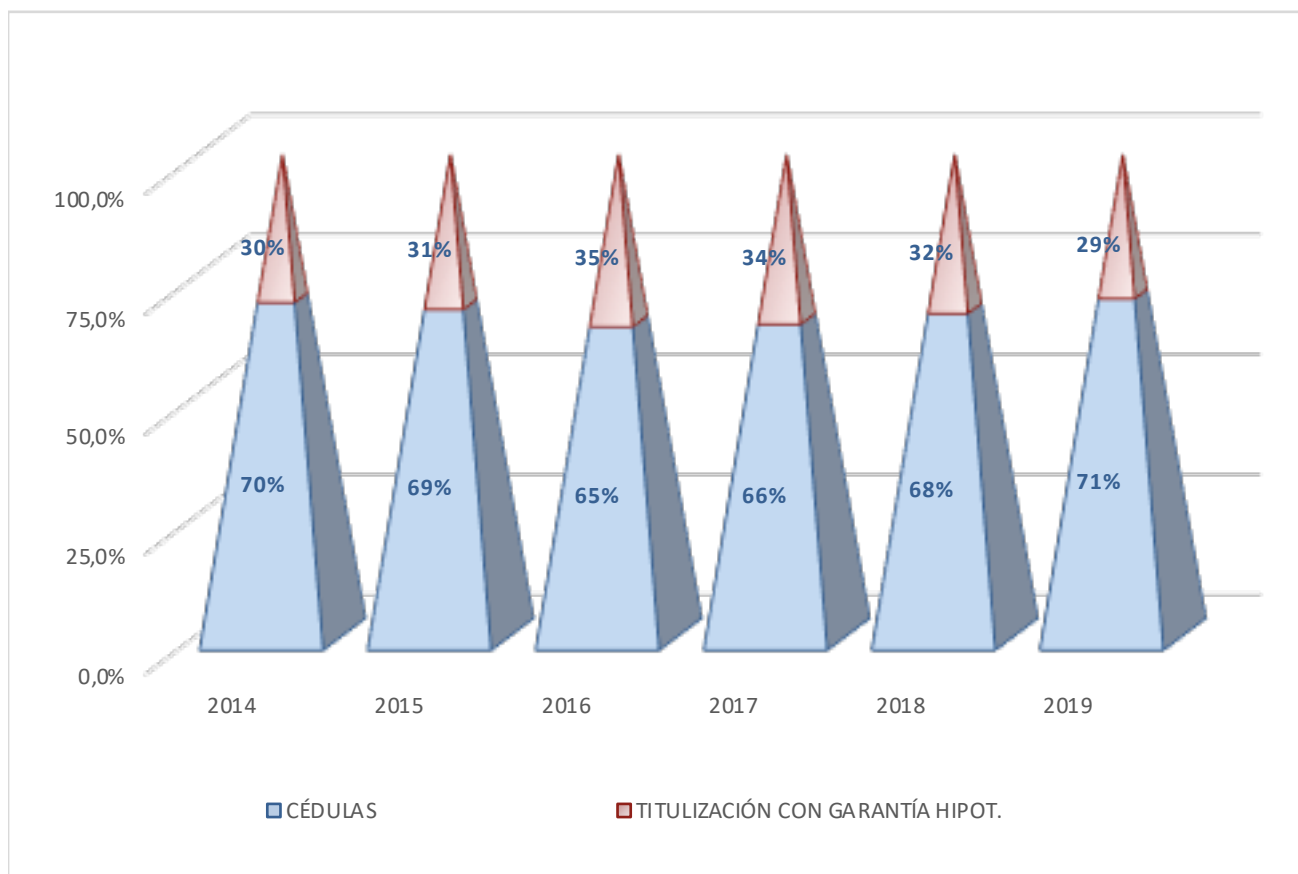
(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	CÉDULAS		TITULIZACIÓN CON GARANTÍA HIPOT.	
			CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES	CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICEDENTES	BTH ¹	BTA con garantía hipotecaria ²
2014	401.231 €	-11,0%	208.314 €	72.985 €	7.989 €	111.943 €
2015	367.375 €	-8,4%	194.073 €	58.310 €	7.010 €	107.982 €
2016	354.934 €	-3,4%	186.528 €	44.980 €	6.184 €	117.243 €
2017	329.436 €	-7,2%	181.328 €	35.170 €	5.147 €	107.792 €
2018	311.991 €	-5,3%	183.258 €	28.495 €	4.326 €	95.912 €
2019	311.376 €	-0,2%	195.699 €	24.970 €	3.700 €	87.008 €

¹ Bonos de Titulización Hipotecaria

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

III.II. Evolución composición de los títulos hipotecarios



III.III. Detalle saldo vivo cédulas hipotecarias

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	Peso total cédulas sobre gestionado (*)	CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES	CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICEDENTES
2014	281.299 €	-15,8%	39,0%	208.314 €	72.985 €
2015	252.383 €	-10,3%	36,4%	194.073 €	58.310 €
2016	231.508 €	-8,3%	35,1%	186.528 €	44.980 €
2017	216.498 €	-6,5%	31,7%	181.328 €	35.170 €
2018	211.753 €	-2,2%	32,1%	183.258 €	28.495 €
2019	220.669 €	4,2%	34,3%	195.699 €	24.970 €

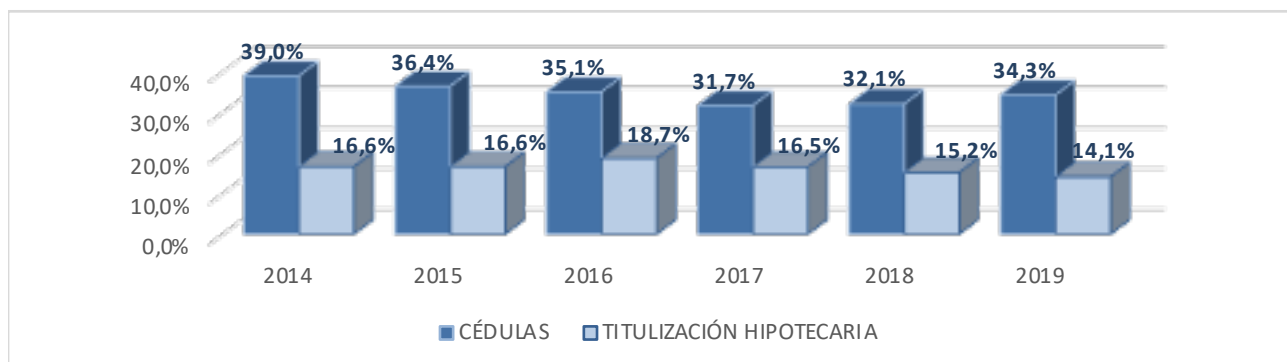
III.IV. Detalle saldo vivo titulización hipotecaria

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	T ₁₂	Peso total titulizaciones sobre gestionado (*)	BTH ¹	BTA ²
2014	119.931 €	2,5%	16,6%	7.989 €	111.943 €
2015	114.992 €	-4,1%	16,6%	7.010 €	107.982 €
2016	123.426 €	7,3%	18,7%	6.184 €	117.243 €
2017	112.938 €	-8,5%	16,5%	5.147 €	107.792 €
2018	100.238 €	-11,2%	15,2%	4.326 €	95.912 €
2019	90.708 €	-9,5%	14,1%	3.700 €	87.008 €

¹Bonos de Titulación Hipotecaria

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

Volumen cédulas y titulización sobre crédito hipotecario


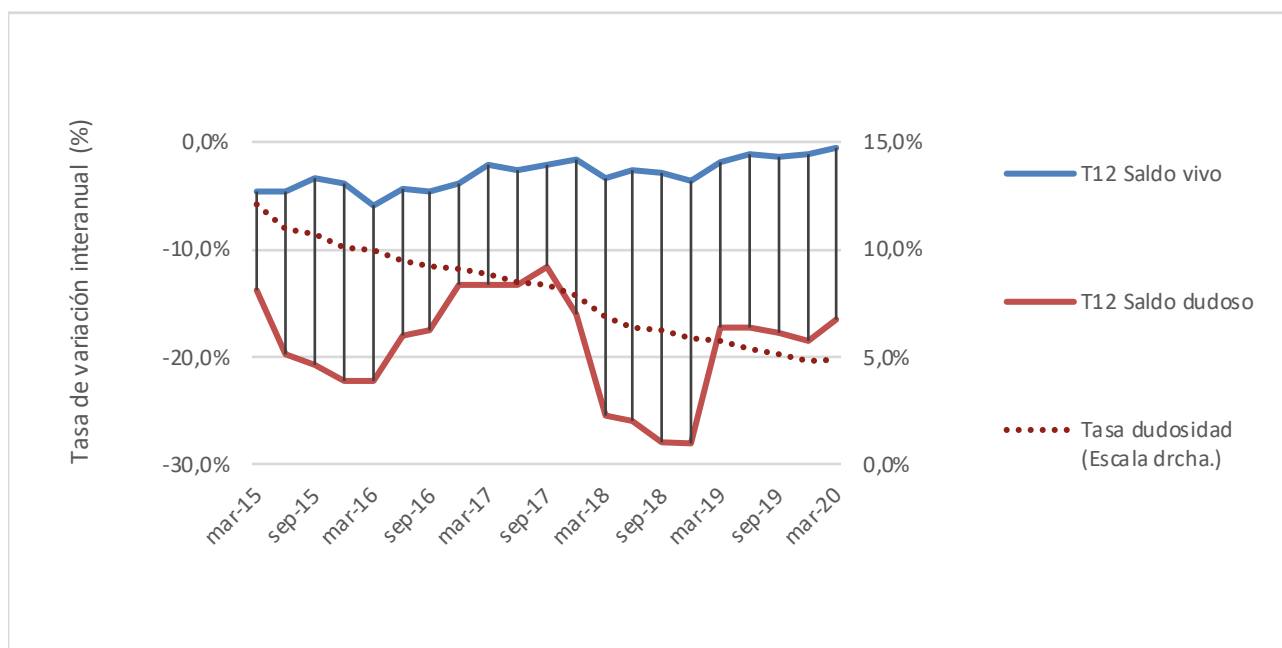
(*) A partir de 2017, en virtud de los cambios introducidos en la **Circular 5/2014 de 28 de noviembre**, se toma el dato de saldo vivo hipotecario a OSR, sin incluir los préstamos titulizados dados de baja del balance de las entidades. Queda también excluido del cómputo el saldo de EFCs. Para más información,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

IV. INDICADORES DE DUDOSIDAD

IV.1. Detalle dudosis del SPR/OSR

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			EFC
	TOTAL	DEL QUE DUDOSOS	TOTAL	ENTIDADES DE CRÉDITO		
				ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
Millones de euros			Porcentaje (%)			
2016	1.276.172 €	116.281 €	9,1%	9,2%	13,6%	6,0%
2017	1.253.916 €	97.691 €	7,8%	7,9%	10,6%	5,7%
2018	1.208.318 €	70.255 €	5,8%	5,8%	6,1%	5,2%
2019	1.193.527 €	57.192 €	4,8%	4,8%	3,9%	5,1%
sep.-19	1.195.701 €	61.505 €	5,1%	5,1%	4,7%	5,5%
dic.-19	1.193.527 €	57.192 €	4,8%	4,8%	3,9%	5,1%
mar.-20	1.195.487 €	57.382 €	4,8%	4,8%	3,7%	6,0%

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



Bajo este contexto de creciente incertidumbre a causa de la pandemia, se observa que durante el primer trimestre de 2020 los niveles absolutos de dudosis de los principales segmentos de crédito han empezado a mostrar señales leves de deterioro, aunque aun incipientes.

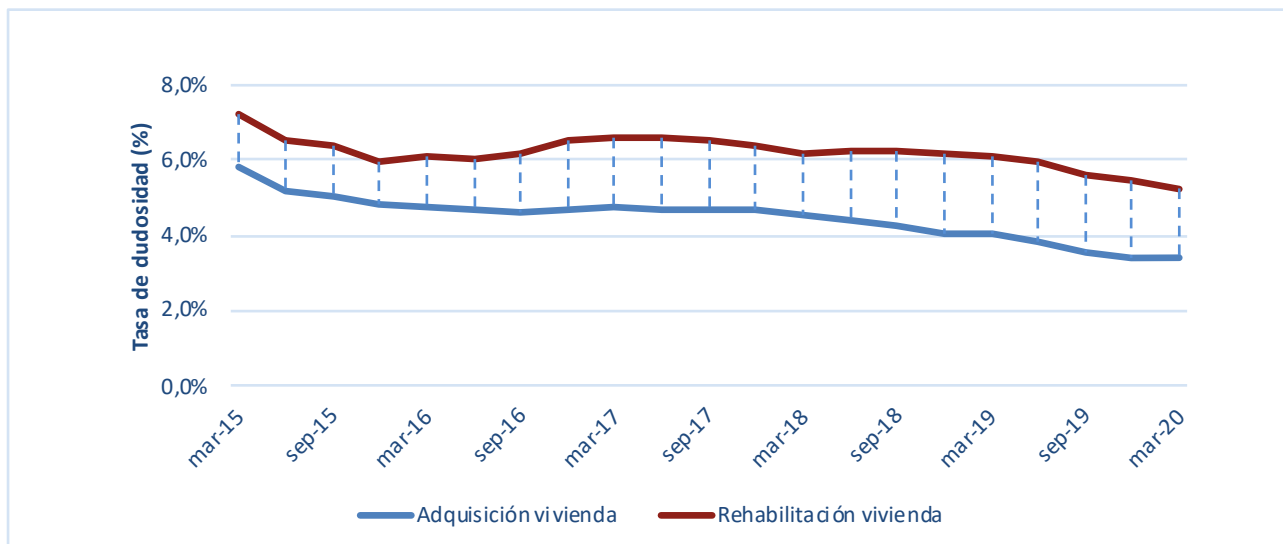
La tasa de dudosis del crédito al conjunto de hogares y empresas no financieras, que mostró una mejora de 0,9 puntos porcentuales en términos interanuales, se mantuvo prácticamente sin cambios (4,8%) respecto al trimestre anterior, tras más de seis años de saneamiento continuado.

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

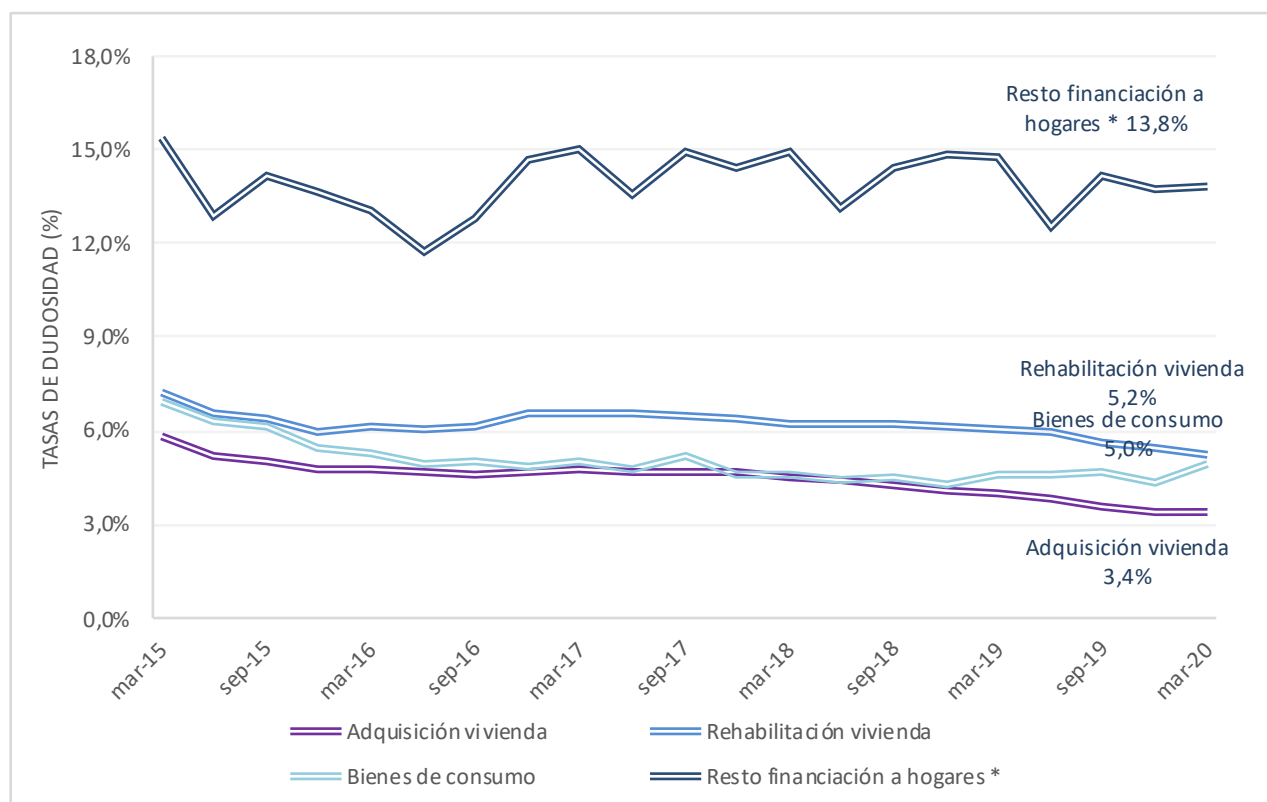
PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
	TOTAL	DEL QUE DUDOSOS	TOTAL	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
				ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
Millones de euros			Porcentaje (%)			
2016	516.612 €	24.125 €	4,7%	4,5%	-	13,5%
2017	503.027 €	23.605 €	4,7%	4,5%	-	14,7%
2018	500.825 €	20.412 €	4,1%	3,9%	-	13,5%
2019	493.568 €	16.760 €	3,4%	3,2%	-	13,2%
sep.-19	495.311 €	17.650 €	3,6%	3,4%	-	13,2%
dic.-19	493.568 €	16.760 €	3,4%	3,2%	-	13,2%
mar.-20	491.160 €	16.841 €	3,4%	3,2%	-	13,9%

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

PERIODO	SALDO VIVO		TASAS DE DUDOSIDAD			
	TOTAL	DEL QUE DUDOSOS	TOTAL	ENTIDADES DE CRÉDITO		EFC
				ENTIDADES DE DEPÓSITO	RESTO ENT. CRÉDITO	
Millones de euros			Porcentaje (%)			
2016	18.753 €	1.224 €	6,5%	6,5%	-	2,9%
2017	18.862 €	1.201 €	6,4%	6,4%	-	1,7%
2018	17.912 €	1.105 €	6,2%	6,2%	-	1,8%
2019	17.301 €	948 €	5,5%	5,5%	-	2,5%
sep.-19	17.873 €	1.007 €	5,6%	5,7%	-	2,2%
dic.-19	17.301 €	948 €	5,5%	5,5%	-	2,5%
mar.-20	17.068 €	893 €	5,2%	5,3%	-	3,5%



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

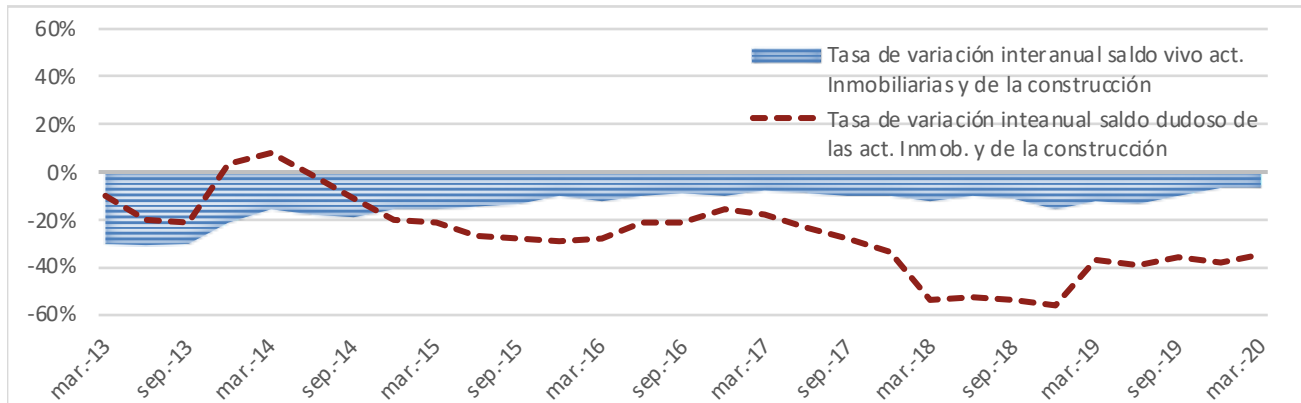


* Recoge los préstamos y créditos concedidos a hogares para finalidades distintas de las previstas en el crédito al consumo y a la vivienda, tales como educación, así como todos los préstamos a instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares (ISFLSH).

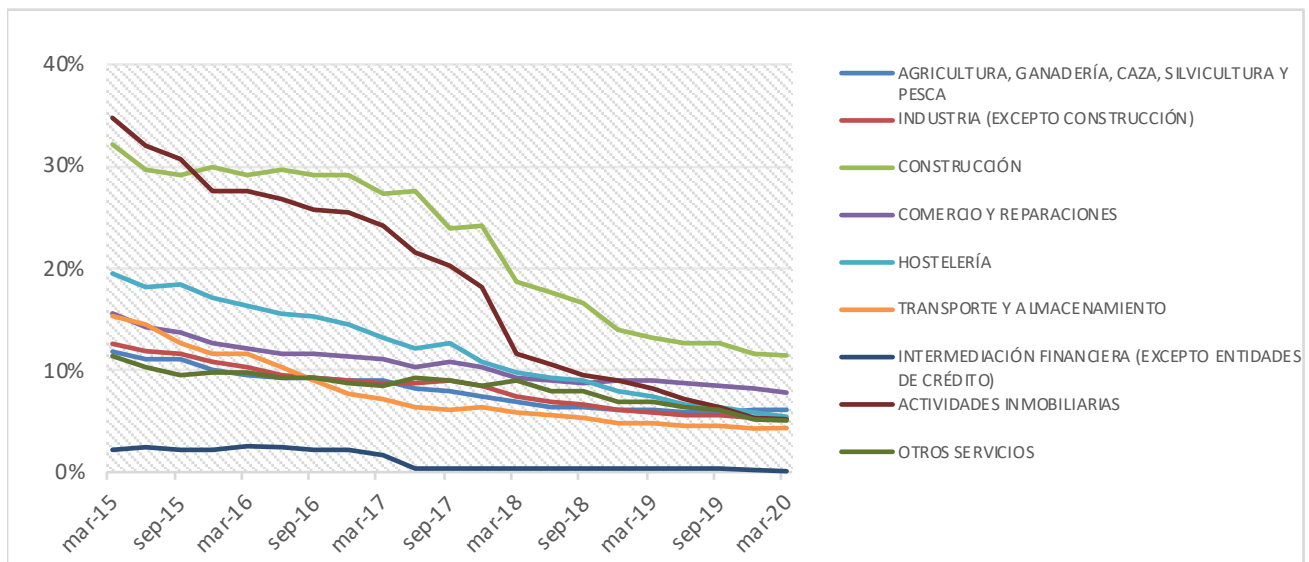
IV.V. Detalle dudosa del crédito concedido para financiar actividades inmobiliarias y de la construcción

PERIODO	CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN			CRÉDITO A LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS		
	SALDO VIVO	DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD	SALDO VIVO	DEL QUE DUDOSOS	TASA DUDOSIDAD
	Millones de euros			Porcentaje (%)		
2016	39.898 €	11.608 €	29,1%	120.805 €	30.806 €	25,5%
2017	34.626 €	8.350 €	24,1%	109.998 €	19.895 €	18,1%
2018	29.079 €	4.062 €	14,0%	93.372 €	8.376 €	9,0%
2019	26.013 €	3.047 €	11,7%	88.149 €	4.616 €	5,2%
sep.-19	27.205 €	3.416 €	12,6%	90.357 €	5.768 €	6,4%
dic.-19	26.013 €	3.047 €	11,7%	88.149 €	4.616 €	5,2%
mar.-20	26.926 €	3.083 €	11,4%	87.853 €	4.554 €	5,2%

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



Tasas de dudosis en la financiación a las actividades productivas



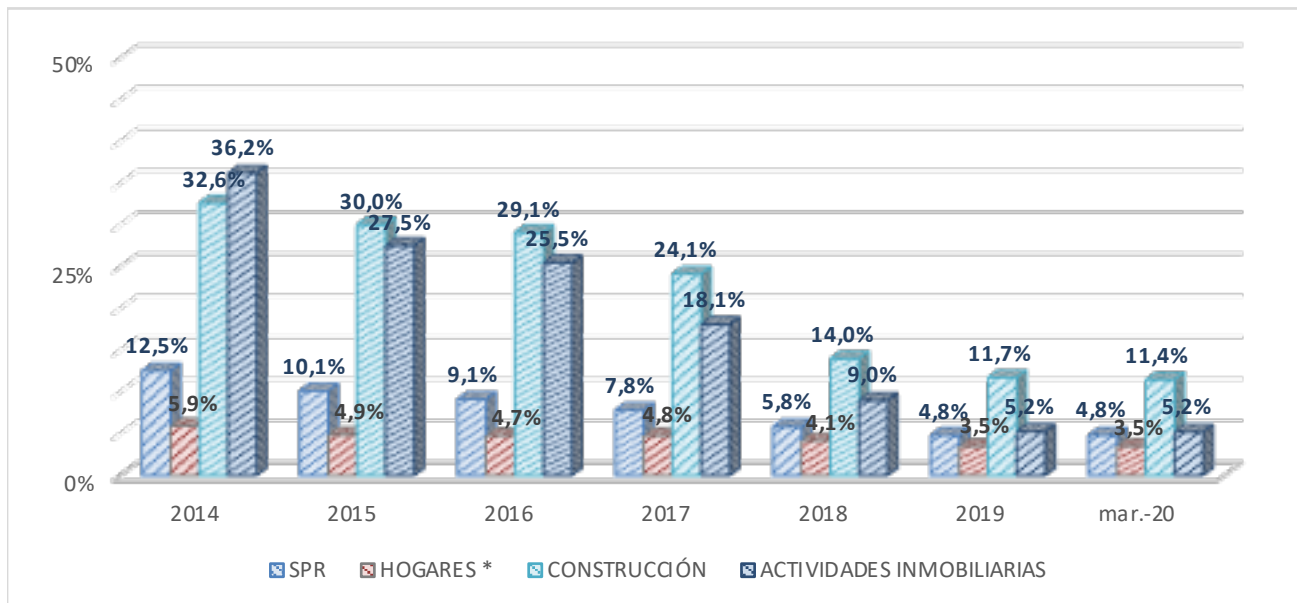
En el crédito a la adquisición de vivienda, la tasa de dudosis mostró una mejora de 0,6 puntos porcentuales con respecto a la tasa del 4,0% observada un año antes. Sin embargo, en términos trimestrales, la dudosis se mantuvo apenas sin cambios, representando los activos dudosos un 3,4% sobre el total de crédito de esta finalidad, coincidiendo así con el mismo nivel que el que presentó en el cuarto trimestre de 2019.

En la cartera del crédito a la rehabilitación de vivienda sí se observó una continuidad en el saneamiento del balance en términos trimestrales, en tanto la ratio de dudosis se situó en el 5,2% en el primer trimestre de este año, frente al 5,5% del trimestre anterior.

En el crédito a las actividades inmobiliarias, uno de los sectores que mejor se ha comportado en los últimos años en términos de dudosis, la ratio se mantuvo estable en el entorno del 5,2%.

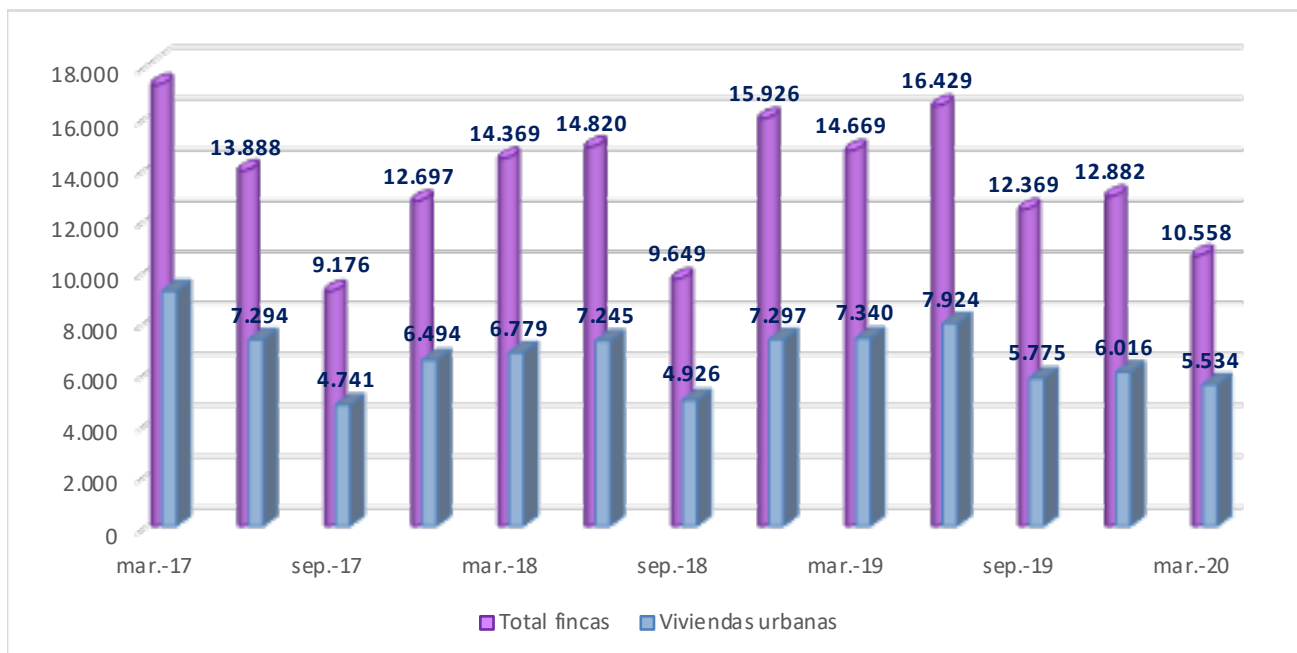
Por su parte, el sector de la construcción siguió dando muestras de mejora en la ratio de dudosis, situándose la tasa en el 11,4% en el primer trimestre de 2020 frente al 11,7% del trimestre anterior o el 13,3% del año anterior. Esta mejora, sin embargo, se produjo en un contexto en el que el saldo total de la cartera, que actúa como denominador en la relación, se anotó un crecimiento superior (+3,5%), que lo que lo hizo el crédito dudoso, que creció un 1,2% con respecto al trimestre anterior.

Evolución tasas de dudosidad del SPR



(*) Incluye solo adquisición y rehabilitación de vivienda

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

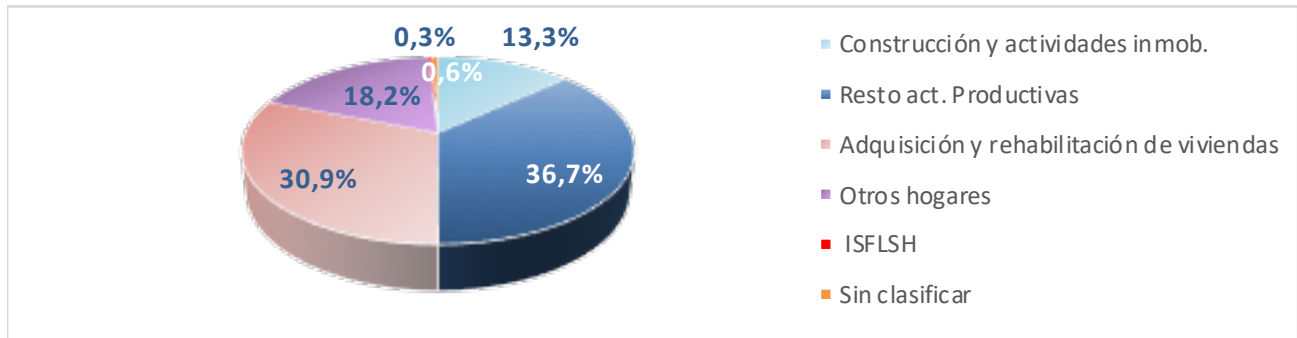


Nota:

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

Fuente: Estadística de Ejecuciones Hipotecarias, INE.

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

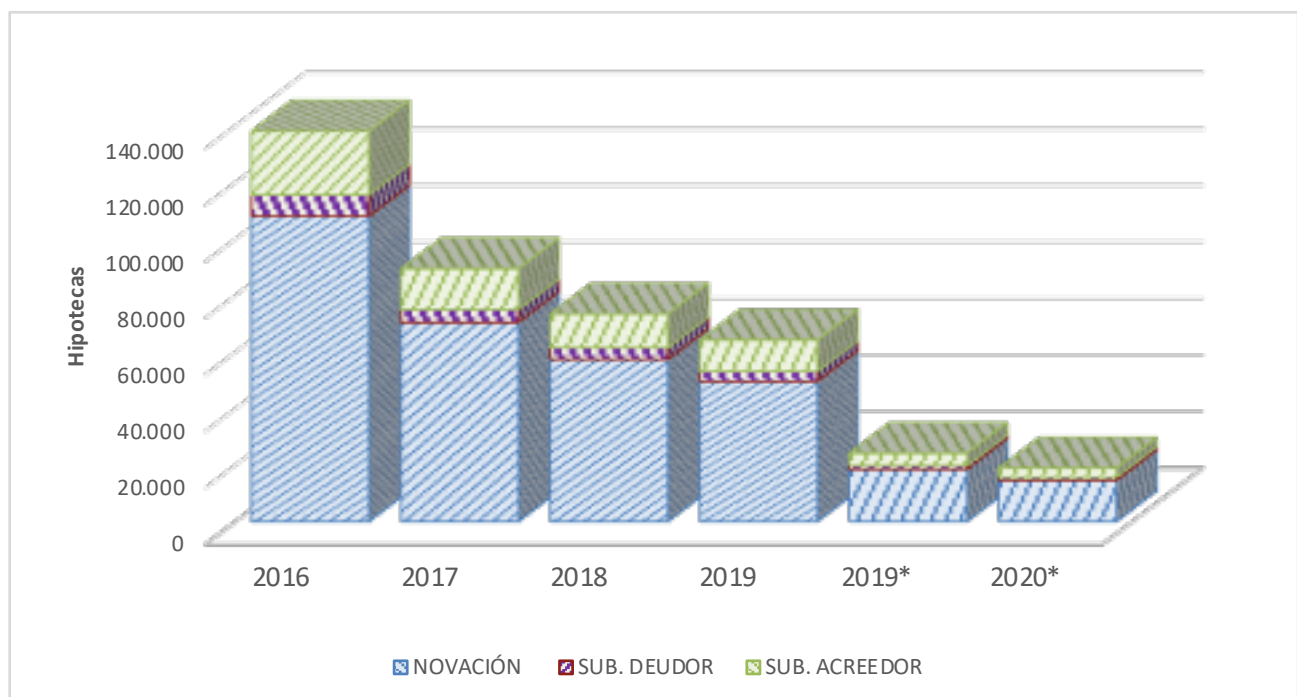


IV.VII. Hipotecas con cambios registrales

	TOTAL CAMBIOS	DE LOS QUE VIVIENDA	NOVACIÓN	SUBROGACIÓN DEUDOR	SUBROGACIÓN ACREEDOR	% sobre total cambios		
						Novación	Subrogación deudor	Subrogación acreedor
2015	177.507	106.737	141.423	7.055	29.029	79,7%	4,0%	16,4%
2016	138.059	87.124	108.036	7.440	22.583	78,3%	5,4%	16,4%
2017	89.454	56.269	70.413	4.572	14.469	78,7%	5,1%	16,2%
2018	73.410	48.011	57.391	4.049	11.970	78,2%	5,5%	16,3%
2019	64.217	38.845	49.567	3.535	11.115	77,2%	5,5%	17,3%
2019*	24.160	15.255	18.475	1.274	4.411	76,5%	5,3%	18,3%
2020*	18.881	11.725	14.492	1.121	3.268	76,8%	5,9%	17,3%

(*) acumulado enero-abril

Número total de cambios registrales en hipotecas



V. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

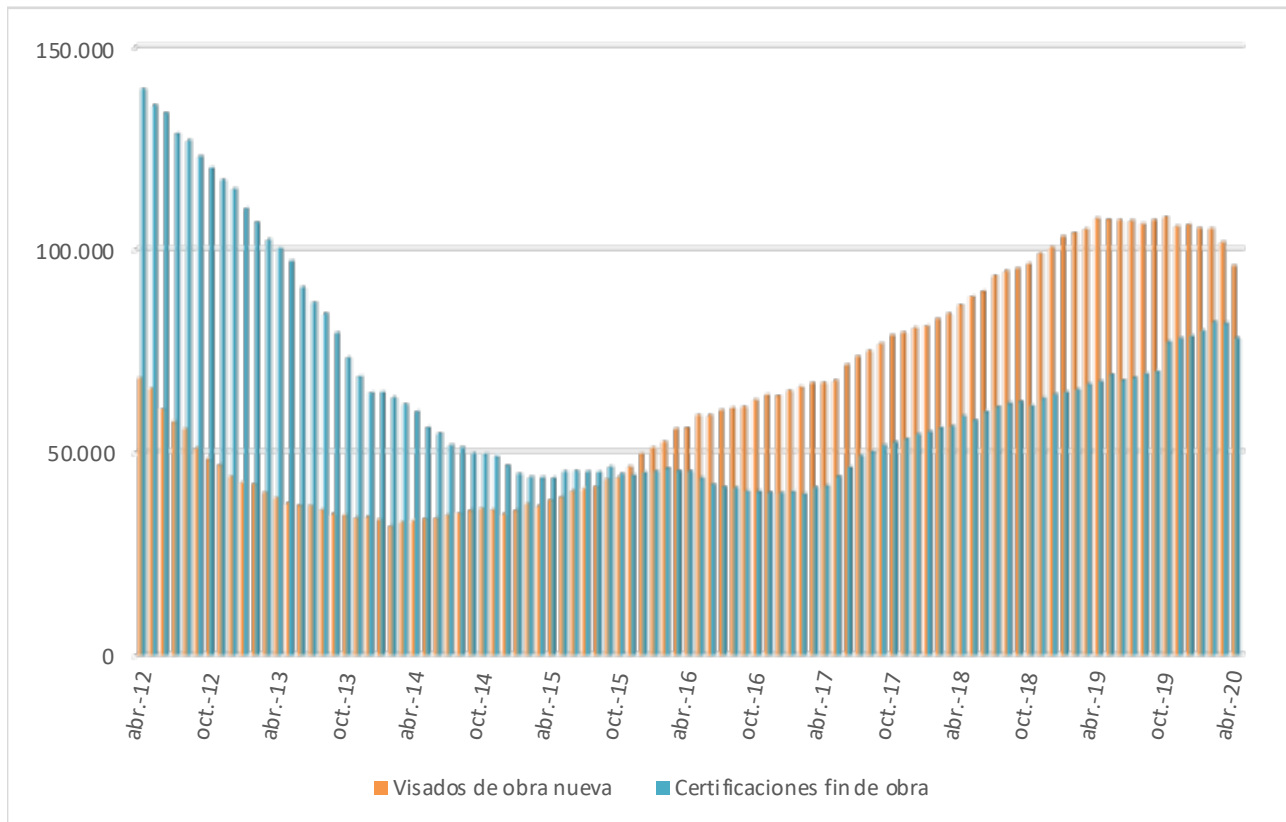
V.I. Actividad residencial: Visados de obra nueva (VON)

	OBRA NUEVA		AMPLIACIÓN		REFORMA	
	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda
2012	16.207	44.162	2.423	2.487	22.934	23.007
2013	12.839	34.288	1.708	1.853	22.290	22.599
2014	13.003	34.873	1.450	1.485	22.413	22.418
2015	17.028	49.695	1.394	1.434	25.288	25.413
2016	19.775	64.038	1.993	2.003	25.880	26.094
2017	23.012	80.786	2.221	2.237	25.996	26.024
2018	25.720	100.733	2.007	2.049	25.963	26.017
2019	26.603	106.266	2.570	2.577	28.364	28.533
2019*	8.929	37.594	788	788	9.484	9.532
2020*	7.275	27.429	767	769	6.916	7.083
ene.-20	2.219	8.376	162	164	2.145	2.256
feb.-20	2.054	9.086	236	236	2.145	2.145
mar.-20	1.813	6.095	204	204	1.482	1.495
abr.-20	1.189	3.872	165	165	1.144	1.187

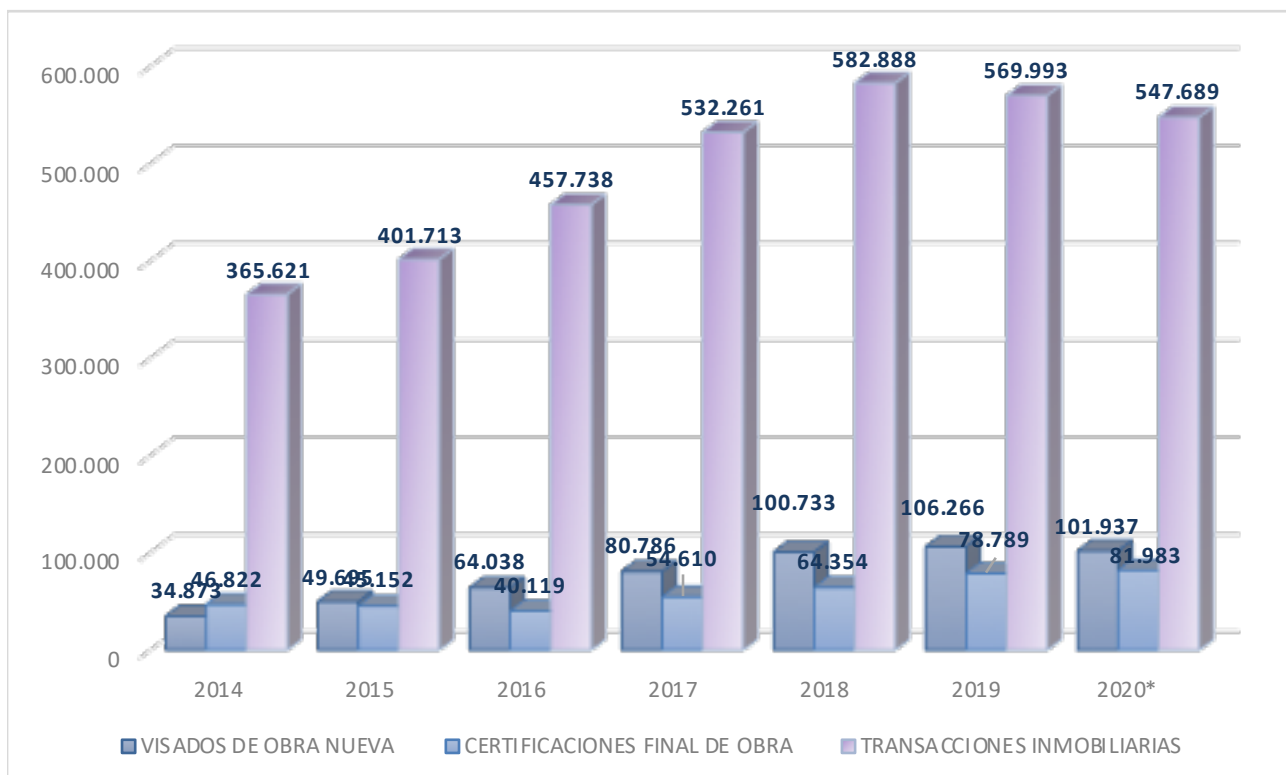
V.II. Actividad residencial: Certificados de fin de obra (CFO)

	NÚMERO DE EDIFICIOS			NÚMERO DE VIVIENDAS		
	Total	Promotor privado	AAPP	Total	Promotor privado	AAPP
2012	52.225	50.168	2.057	114.991	112.577	2.414
2013	38.380	37.356	1.024	64.817	64.149	668
2014	32.121	31.026	1.095	46.822	46.340	482
2015	32.432	31.506	926	45.152	44.823	329
2016	31.770	31.086	684	40.119	39.654	465
2017	35.894	35.168	726	54.610	53.806	804
2018	37.904	37.017	887	64.354	64.010	344
2019	48.025	46.943	1.082	78.789	78.286	503
2019*	13.900	13.610	290	23.547	23.526	21
2020*	13.277	12.774	503	23.070	23.010	60
ene.-20	3.825	3.655	170	5.924	5.921	3
feb.-20	3.783	3.709	74	7.625	7.574	51
mar.-20	3.203	3.146	57	6.192	6.186	6
abr.-20	2.466	2.264	202	3.329	3.329	0

Evolución de la vivienda con datos anualizados

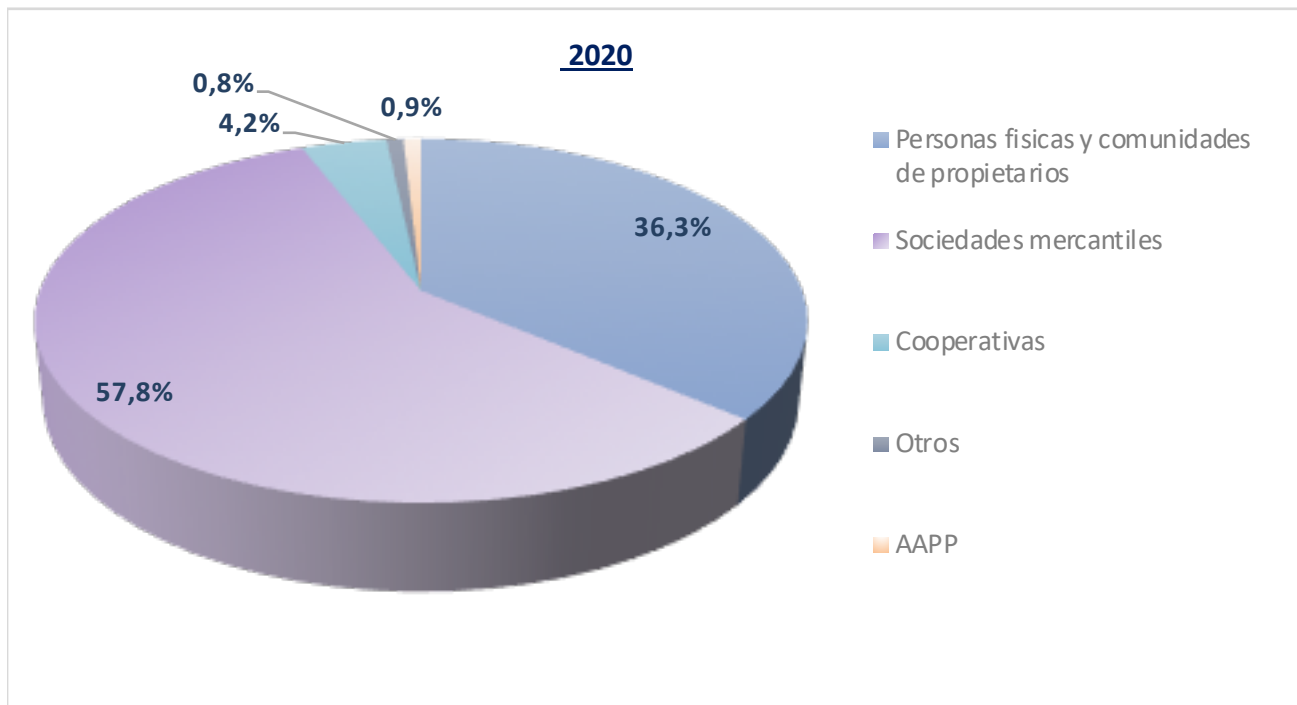


Desarrollo del mercado inmobiliario con datos anualizados



(*) últimos 12 meses a marzo

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



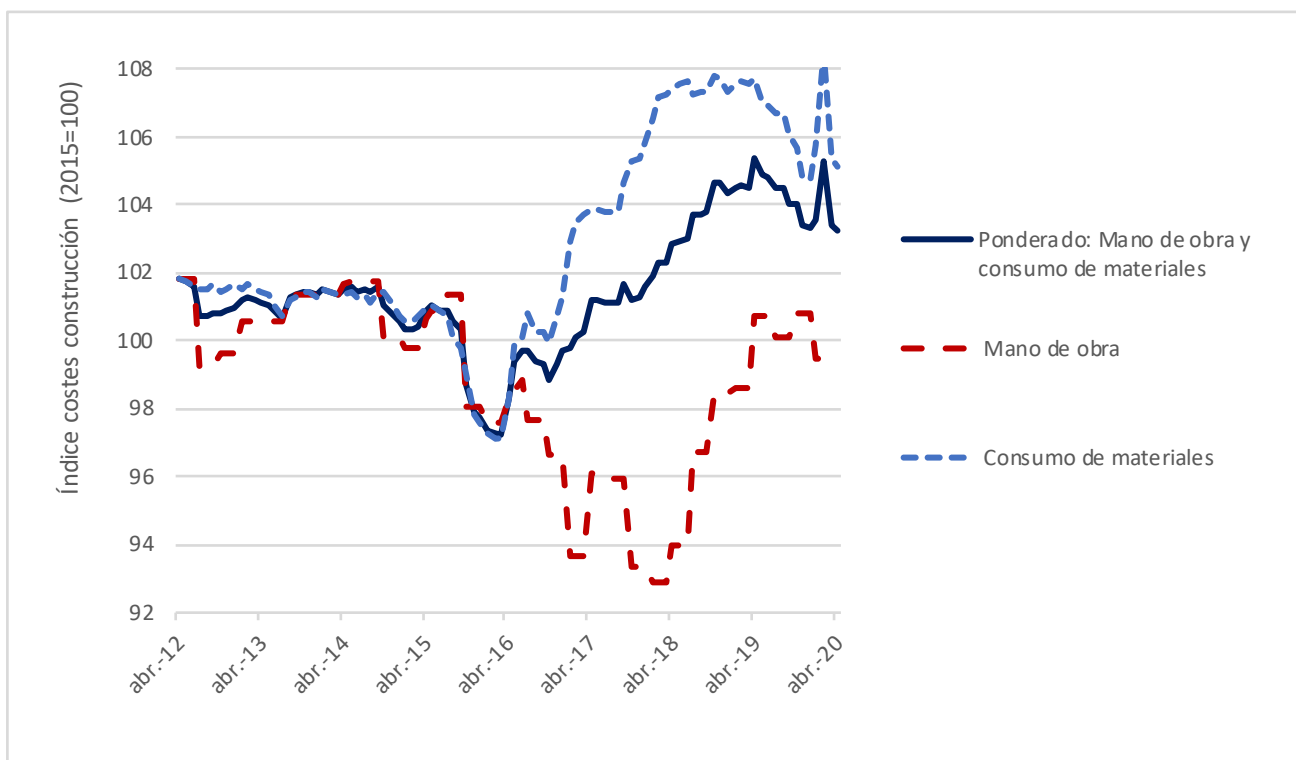
Los indicadores inmobiliarios proyectaban para 2020 una senda de crecimiento suave y sostenido en el tiempo, soportado por un ciclo que encaraba una nueva fase de madurez, tras años de intensa recuperación. Sin embargo, la crisis del Covid-19 en la que está sumida España y el resto de países, ha derivado en la adopción de una serie de medidas, muy severas, para frenar su propagación, que han alterado en gran medida la continuidad de estas previsiones.

Según los datos proporcionados por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, las viviendas a las que se les ha concedido un Visado de Obra Nueva, habrían sufrido una caída en su cifra de permisos de -27,0% en los primeros cuatro meses de lo que llevamos de año. En concreto, la cifra asciende a 27.429 unidades, en relación con las 37.594 viviendas que contaba con autorización en los primeros cuatro meses de 2019. Desde comienzos de año ya se podía apreciar una ralentización en la actividad, si bien no ha sido hasta los meses de marzo y abril, cuando la actividad ha mostrado un claro desplome, siendo más acusado en el mes de abril (-60,1%) que el mes de marzo (-35,2%), pues coincide con los quince días en los que sólo podían operar los sectores reconocidos como esenciales. A este particular, cabe añadir que, debido a la situación existente, tal como apunta el Ministerio, algunos colegios de aparejadores no han podido aportar los datos de visados, en tiempo y forma, por lo que es probable que las series sufran alguna revisión al alza más adelante.

Como es lógico, dada la correlación existente entre las viviendas que se finalizan hoy y las que se iniciaron unos 24 meses antes, en un análisis preliminar si se analizan los datos sobre Certificados de Final de Obra firmados, la realidad no se antoja tan dramática que, en comparación con los Visados de Obra Nueva, pues durante los primeros cuatro meses del año se habrían obtenido certificados para unas 23.020 viviendas frente a las 23.547 del mismo periodo del año 2019. Esta diferencia representa una disminución de -2,0%, en claro contraste con el resultado que arrojaban los visados. Sin embargo, atendiendo al detalle por meses, se observa que mientras que los meses de enero y febrero contribuyeron favorablemente a su desarrollo, los meses de marzo y abril no pudieron mantener ese desempeño positivo. En concreto, en el mes de marzo la actividad retrocedió un 5,1% interanual, liderando la caída el mes de abril con una contracción anual de 52,4%. Estos resultados, en gran medida, se deben entender dentro un contexto en el que parece evidente la dificultad de hacer compatible el desarrollo y supervisión de las obras con las medidas de seguridad decretadas.

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
2012	101,2	101,3	100,8	100,5	101,5	101,8	100,9
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*	103,9	103,7	104,3	99,5	106,2	106,2	106,0
dic.-19	103,3	103,3	103,5	100,8	104,7	104,8	104,5
ene.-20	103,6	103,3	104,3	99,5	105,7	105,6	106,0
feb.-20	105,3	105,6	104,5	99,5	108,5	109,3	106,2
mar.-20	103,4	103,0	104,4	99,5	105,4	105,1	106,1
abr.-20	103,2	102,9	104,1	99,5	105,1	104,9	105,7

Evolución de los costes de la construcción


V.V. Transacciones inmobiliarias

NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS							
<i>Ω(Primer trimestre 2020)</i>							
	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda	Libre	Protegida
TOTAL	116.070	11.286	10.292	994	104.784	101.290	3.494
Andalucía	22.544	2.394	2.009	385	20.150	19.322	828
Aragón	2.996	285	281	4	2.711	2.653	58
Asturias	2.221	257	244	13	1.964	1.834	130
Baleares	2.909	210	210	0	2.699	2.676	23
Canarias	5.082	236	224	12	4.846	4.766	80
Cantabria	1.479	145	134	11	1.334	1.312	22
Castilla y León	5.338	421	374	47	4.917	4.726	191
C.La Mancha	4.632	569	530	39	4.063	3.919	
Cataluña	18.019	1.333	1.232	101	16.686	16.420	266
C. Valenciana	18.119	1.548	1.493	55	16.571	15.782	789
Extremadura	1.936	66	57	9	1.870	1.754	116
Galicia	4.270	396	365	31	3.874	3.813	61
Madrid	15.612	2.286	2.160	126	13.326	12.962	364
Murcia	3.968	296	293	3	3.672	3.532	140
Navarra	1.290	216	178	38	1.074	1.035	39
País Vasco	4.487	548	433	115	3.939	3.745	194
Rioja (La)	901	67	62	5	834	794	40
Ceuta y Melilla	267	13	13	0	254	245	9

Los estragos de la pandemia, como venimos analizando a lo largo de la publicación, ya se empiezan a notar, si bien no será hasta más adelante cuando conozcamos mejor su impacto.

En lo que respecta a las transacciones inmobiliarias durante este último trimestre la actividad mostró ciertas señales de deterioro, tras recuperarse del impasse transitorio que supuso la puesta en vigor de la nueva Ley de crédito inmobiliario 5/2019 a mediados de 2019. En concreto, en el primer trimestre de 2020 se alcanzó un volumen de 116.070 compraventas de viviendas, un 16% menos que hace un año y cerca de un 27% menos que en relación con el ejercicio de cierre de año 2019.

En consonancia con la escasez de oferta existente, la demanda de vivienda nueva retrocedió un 9% interanual en este primer trimestre de 2020, mientras que la demanda de vivienda usada exhibió peor comportamiento, con una desaceleración que ronda el -17%.

Los datos provisionales del primer trimestre de 2020 arrojan un resultado de -11,0% en el valor de las transacciones de vivienda libre con respecto al mismo periodo de 2019, siendo superado por comunidades como La Rioja, cuyo volumen de inversión cayó un 27,1%, País Vasco, con un descenso de un 22,5%, Castilla-La Mancha, con un -18,4%, Extremadura (-18,1%), Navarra (-13,9%), Castilla y León (-13,6%), Ceuta y Melilla (-12,7%), Cataluña (-12,3%), Galicia (-12,2%) y, en último lugar, Madrid (-12,1%).

VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

↻(Primer trimestre 2020)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda	Libre	Protegida
TOTAL	-16,1%	-9,2%	-8,4%	-16,5%	-16,8%	-16,3%	-28,4%
Andalucía	-15,6%	5,6%	-0,8%	59,8%	-17,5%	-16,9%	-30,7%
Aragón	-17,5%	-34,6%	-32,5%	-80,0%	-15,1%	-15,3%	-7,9%
Asturias	-13,2%	1,6%	31,2%	-80,6%	-14,8%	-14,7%	-15,6%
Baleares	-23,5%	-27,8%	-27,6%	-	-23,2%	-23,3%	-11,5%
Canarias	-16,8%	-29,3%	-31,1%	33,3%	-16,0%	-10,3%	-82,5%
Cantabria	-9,0%	-25,3%	-23,9%	-38,9%	-6,8%	-5,5%	-48,8%
Castilla y León	-16,0%	-6,7%	-0,3%	-38,2%	-16,7%	-17,3%	0,0%
C.La Mancha	-20,7%	8,6%	16,5%	-43,5%	-23,6%	-23,8%	-18,6%
Cataluña	-16,1%	-16,8%	-19,8%	53,0%	-16,1%	-16,1%	-15,0%
C. Valenciana	-11,9%	-14,7%	-14,7%	-12,7%	-11,6%	-11,3%	-17,1%
Extremadura	-15,3%	-48,0%	-21,9%	-83,3%	-13,4%	-12,4%	-26,6%
Galicia	-10,3%	-9,8%	-13,3%	72,2%	-10,3%	-9,5%	-42,5%
Madrid	-20,2%	2,9%	13,0%	-59,5%	-23,1%	-22,5%	-41,0%
Murcia	-10,3%	-28,3%	-27,8%	-57,1%	-8,5%	-9,0%	6,9%
Navarra	-14,9%	20,0%	2,9%	442,9%	-19,6%	-19,5%	-20,4%
País Vasco	-22,3%	-29,4%	-30,5%	-24,8%	-21,2%	-22,5%	16,2%
Rioja (La)	-17,3%	11,7%	8,8%	66,7%	-19,0%	-16,6%	-48,1%
Ceuta y Melilla	-5,3%	-70,5%	-63,9%	-100,0%	6,7%	4,7%	125,0%

Con distinta intensidad, todas las comunidades autónomas se resintieron durante este último trimestre en términos de volumen de compraventas (número), presentando una amplia mayoría de ellas tasas de variación negativas de doble dígito.

Las mayores caídas interanuales las protagonizaron las Islas Baleares (-23,5%), País Vasco (-22,3%), Castilla-La Mancha (-20,7%) y Madrid (-20,2%), superando todas ellas niveles por encima del -20%. Le siguen relativamente de cerca, comunidades como Aragón, que presentó una disminución de un 17,5%, La Rioja, con un -17,3%, Canarias (-16,8%) y Cataluña (-16,1%), todas ellas por encima de la media nacional.

Con respecto al trimestre anterior, en general, las caídas fueron más acusadas, oscilando por encima del -20%.

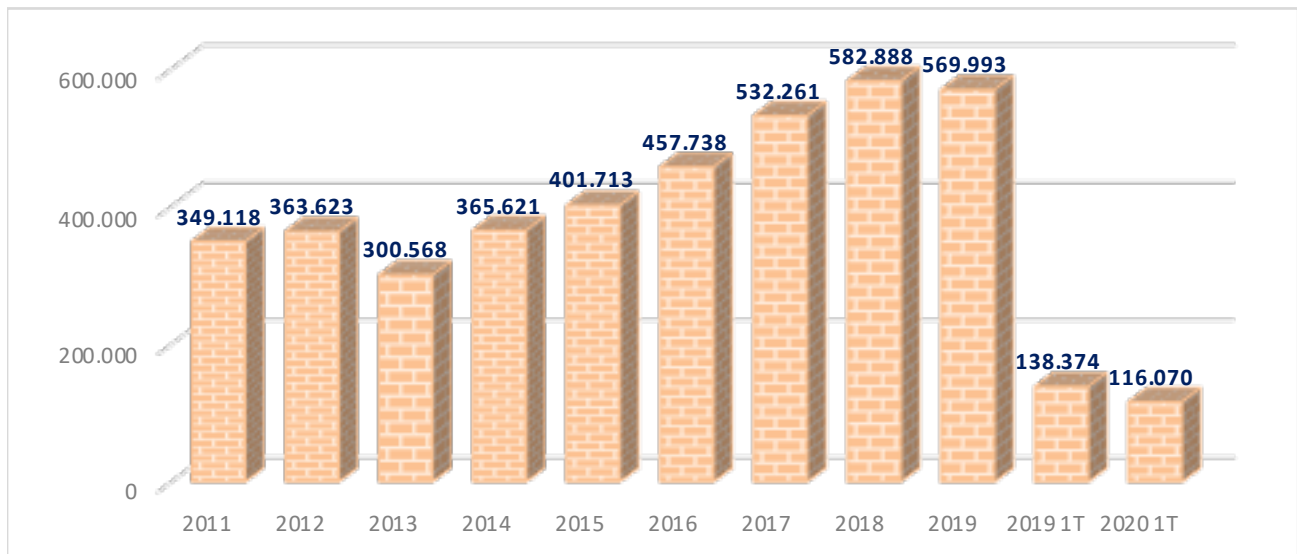
Evolución del número de transacciones inmobiliarias (compraventas)

	Número de transacciones inmobiliarias	NÚMERO DE UNIDADES			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2010	491.287	199.731	291.556	444.388	46.899
2011	349.118	127.880	221.238	309.138	39.980
2012	363.623	116.349	247.274	327.342	36.281
2013	300.568	56.518	244.050	285.304	15.264
2014	365.621	54.863	310.758	347.170	18.451
2015	401.713	49.110	352.603	383.107	18.606
2016	457.738	47.114	410.624	436.574	21.164
2017	532.261	50.397	481.864	509.847	22.414
2018	582.888	56.478	526.410	558.990	23.898
2019	569.993	56.286	513.707	546.592	23.401
2019 1T	138.374	12.427	125.947	132.304	6.070
2020 1T	116.070	11.286	104.784	111.582	4.488
sep.-19	123.687	12.065	111.622	118.670	5.017
dic.-19	158.332	17.462	140.870	151.830	6.502
mar.-20	116.070	11.286	104.784	111.582	4.488

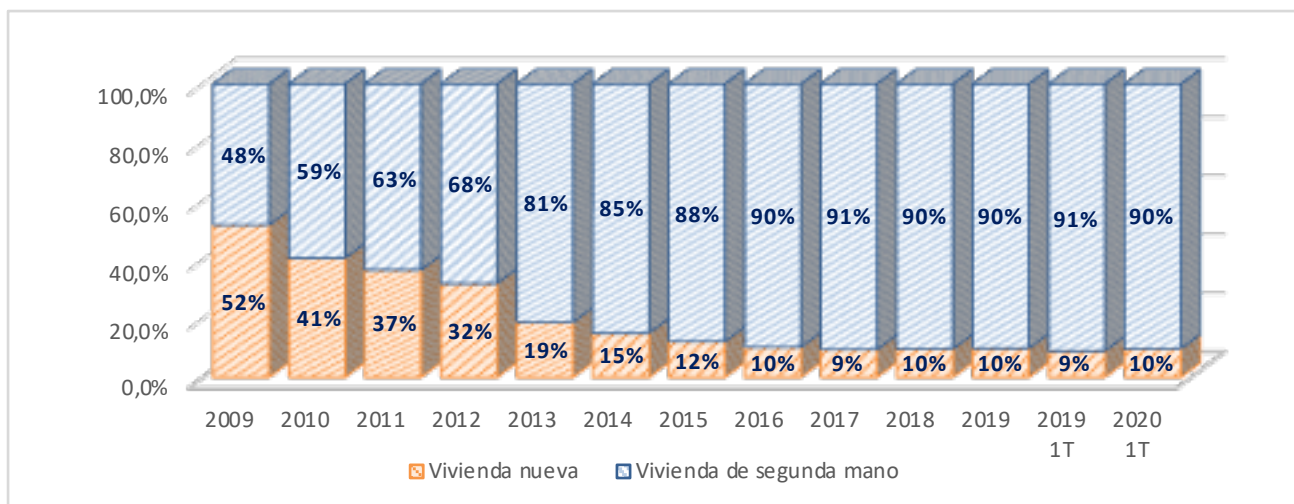
Evolución del peso de las transacciones inmobiliarias atendiendo a su uso y régimen

	Total transacciones inmobiliarias	PESO SOBRE EL TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS			
		Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2010	100,0%	40,7%	59,3%	90,5%	9,5%
2011	100,0%	36,6%	63,4%	88,5%	11,5%
2012	100,0%	32,0%	68,0%	90,0%	10,0%
2013	100,0%	18,8%	81,2%	94,9%	5,1%
2014	100,0%	15,0%	85,0%	95,0%	5,0%
2015	100,0%	12,2%	87,8%	95,4%	4,6%
2016	100,0%	10,3%	89,7%	95,4%	4,6%
2017	100,0%	9,5%	90,5%	95,8%	4,2%
2018	100,0%	9,7%	90,3%	95,9%	4,1%
2019	100,0%	9,9%	90,1%	95,9%	4,1%
2019 1T	100,0%	9,0%	91,0%	95,6%	4,4%
2020 1T	100,0%	9,7%	90,3%	96,1%	3,9%
sep.-19	100,0%	9,8%	90,2%	95,9%	4,1%
dic.-19	100,0%	11,0%	89,0%	95,9%	4,1%
mar.-20	100,0%	9,7%	90,3%	96,1%	3,9%

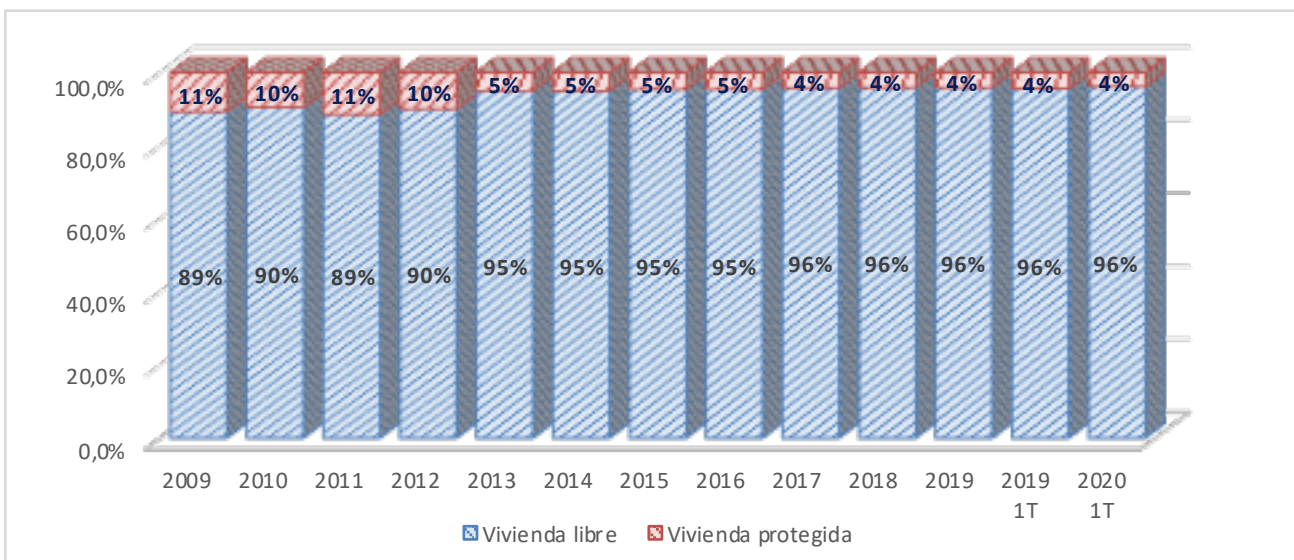
Evolución anual de las transacciones inmobiliarias



Evolución anual de las transacciones inmobiliarias en función de su antigüedad



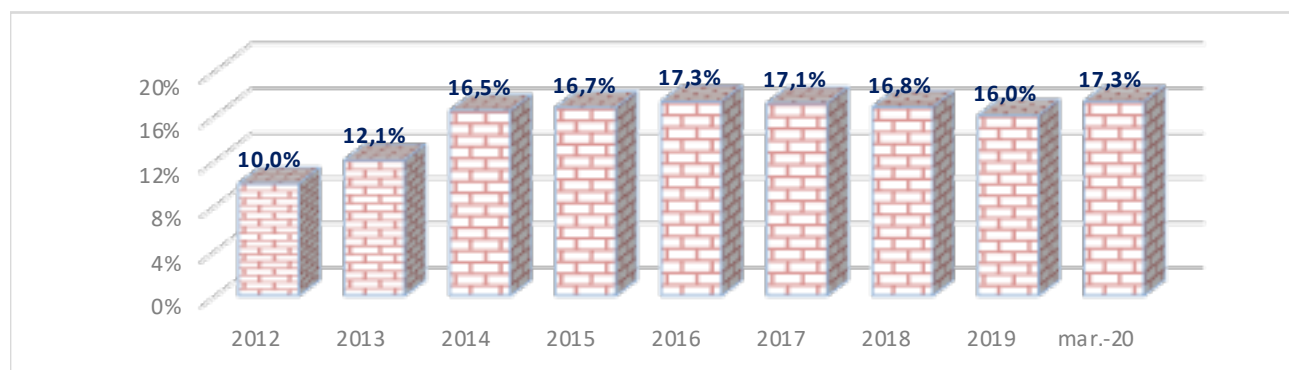
Evolución anual de las transacciones inmobiliarias en función de su régimen



Transacciones inmobiliarias (compraventas) según residencia del comprador

	PESO SOBRE EL TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS				
	Peso extranjeros/total	Españoles	Extranjeros residentes	Extranjeros no residentes	Otros
2011	10,0%	88,4%	9,3%	0,7%	1,6%
2012	12,1%	87,0%	11,1%	1,0%	1,0%
2013	16,5%	82,2%	15,1%	1,4%	1,3%
2014	16,7%	82,6%	15,5%	1,2%	0,7%
2015	17,3%	82,2%	16,1%	1,2%	0,6%
2016	17,1%	82,3%	16,2%	0,9%	0,6%
2017	16,8%	82,8%	16,1%	0,7%	0,4%
2018	16,0%	83,7%	15,6%	0,5%	0,3%
2019	16,5%	83,2%	16,1%	0,4%	100,0%
sep.-19	16,9%	82,8%	16,4%	0,5%	100,0%
dic.-19	15,9%	83,8%	15,5%	0,4%	100,0%
mar.-20	17,3%	82,4%	16,9%	0,3%	100,0%

Peso extranjeros sobre el total de transmisiones inmobiliarias



En el primer trimestre de 2020 se consolida la demanda de viviendas por parte de extranjeros, en tanto su peso relativo sobre el total de operaciones acometidas durante el trimestre ha crecido desde el 15,9% del trimestre anterior o el 16,7% de hace un año hasta el 17,3% en el último trimestre conocido.

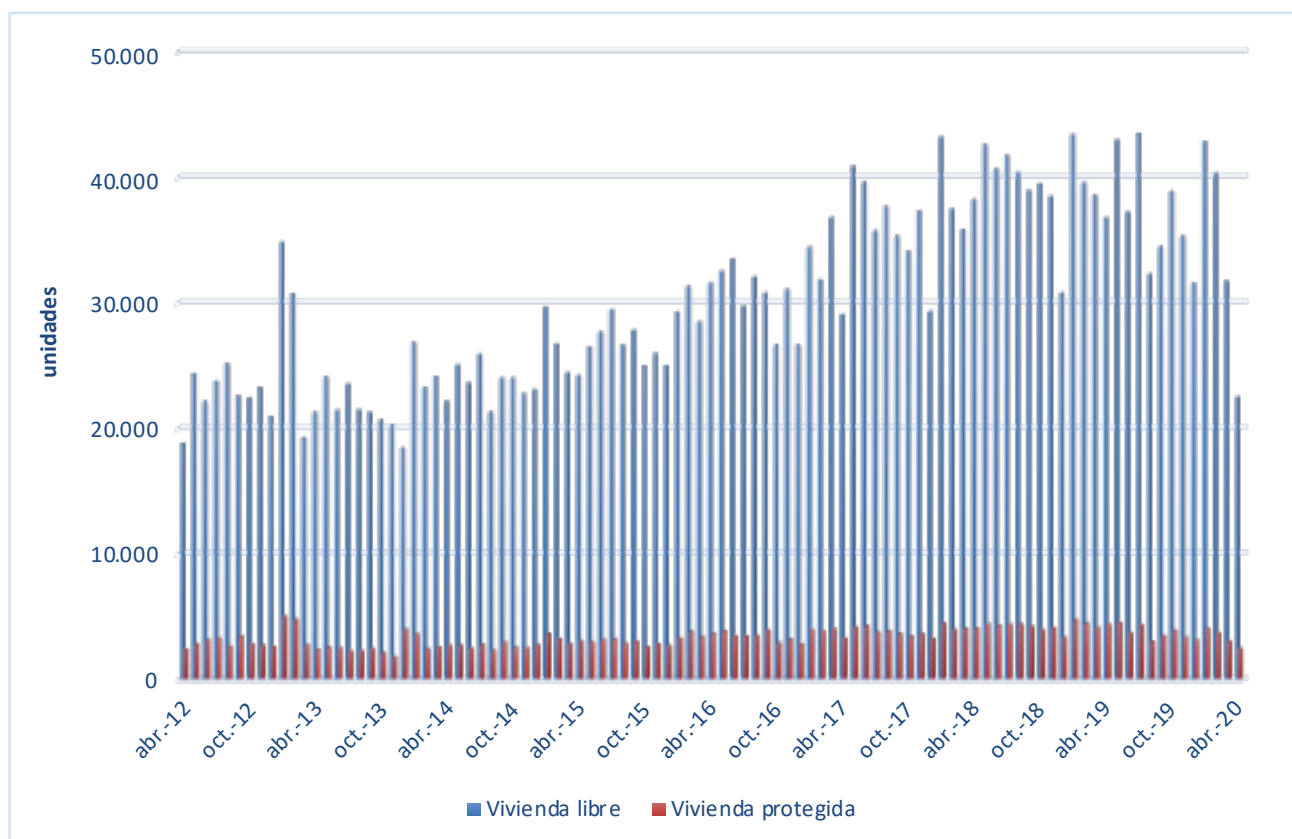
Las compras de extranjeros se concentraron principalmente en la Comunidad Valenciana, donde los extranjeros protagonizaron el 31% del total de las compras (destaca especialmente la provincia de Alicante, con una cuota sobre el total de compraventas escrituradas del 22%). Le sigue algo más de lejos, Andalucía con una representatividad del 18% y con la provincia de Málaga a la cabeza, donde se concentraron el 11% de las compra acometidas por extranjeros. Cataluña ocupó el tercer lugar, aglutinando el 15% de la demanda de extranjeros, seguido de Canarias (9%), Madrid (7%), Murcia y las Islas Baleares, ambas con un peso relativo de un 5%.

De cara al segundo trimestre, seguramente veamos una contención generalizada y más aguda en la demanda de viviendas por parte de este colectivo, pues los resultados del trimestre quedaran influidos por las restricciones en la movilidad aérea, con el correspondiente cierre de fronteras que ha tenido lugar.

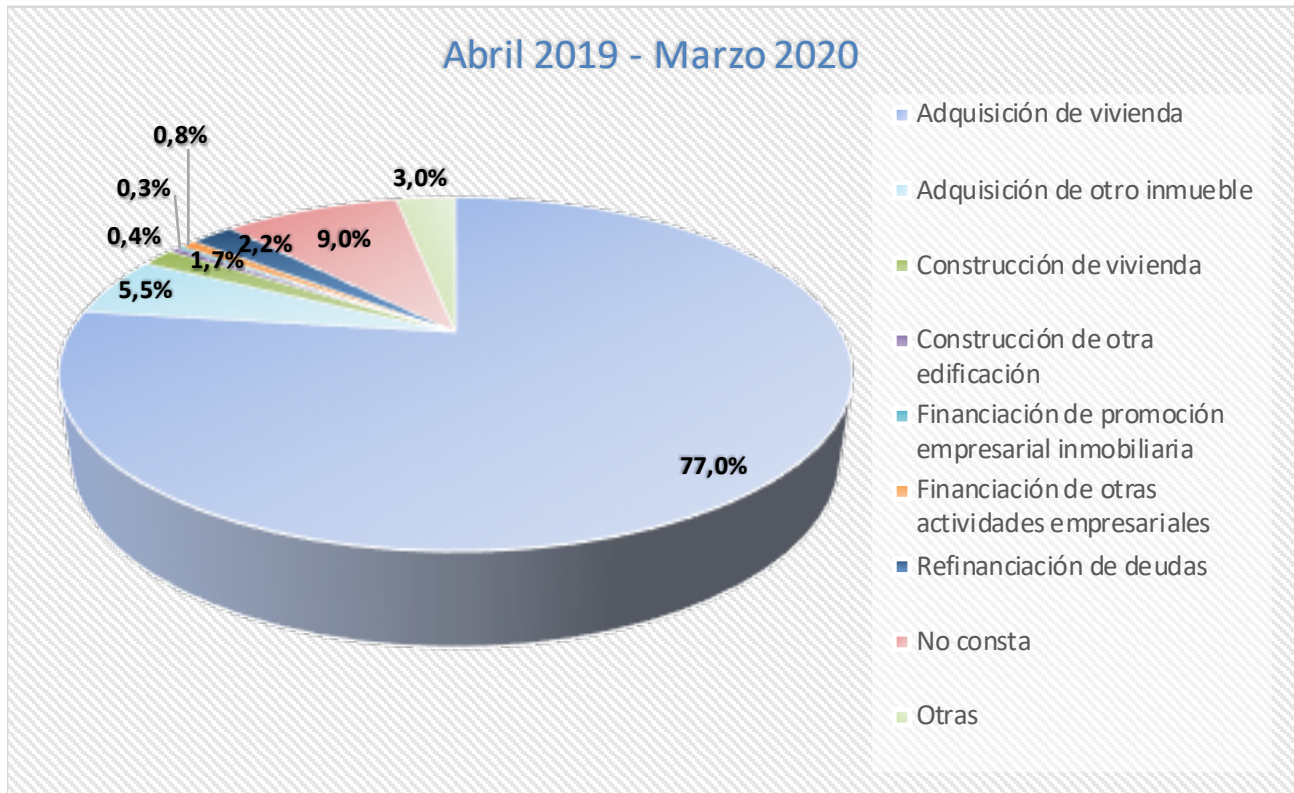
V.VI. Transmisión de derechos de la propiedad (INE)

	VIVIENDA TRANSMITIDAS SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN					
	TOTAL	COMPRAVENTA	DONACIÓN	PERMUTA	HERENCIA	OTROS MEDIOS
2011	709.084	359.824	18.875	4.310	134.536	191.539
2012	679.256	318.534	19.901	2.890	136.922	201.009
2013	695.658	312.593	15.898	2.351	132.980	231.836
2014	669.203	318.830	14.306	1.827	137.594	196.646
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	921.470	516.216	16.171	1.296	177.986	209.801
2019	947.464	502.277	18.828	1.366	175.509	249.484
2019*	344.450	176.230	6.217	503	60.335	101.165
2020*	274.759	150.879	7.161	361	45.420	70.938
feb.-20	86.838	44.104	2.427	102	14.090	26.115
mar.-20	62.090	34.806	1.704	101	11.549	13.930
abr.-20	39.577	25.042	718	45	5.490	8.282

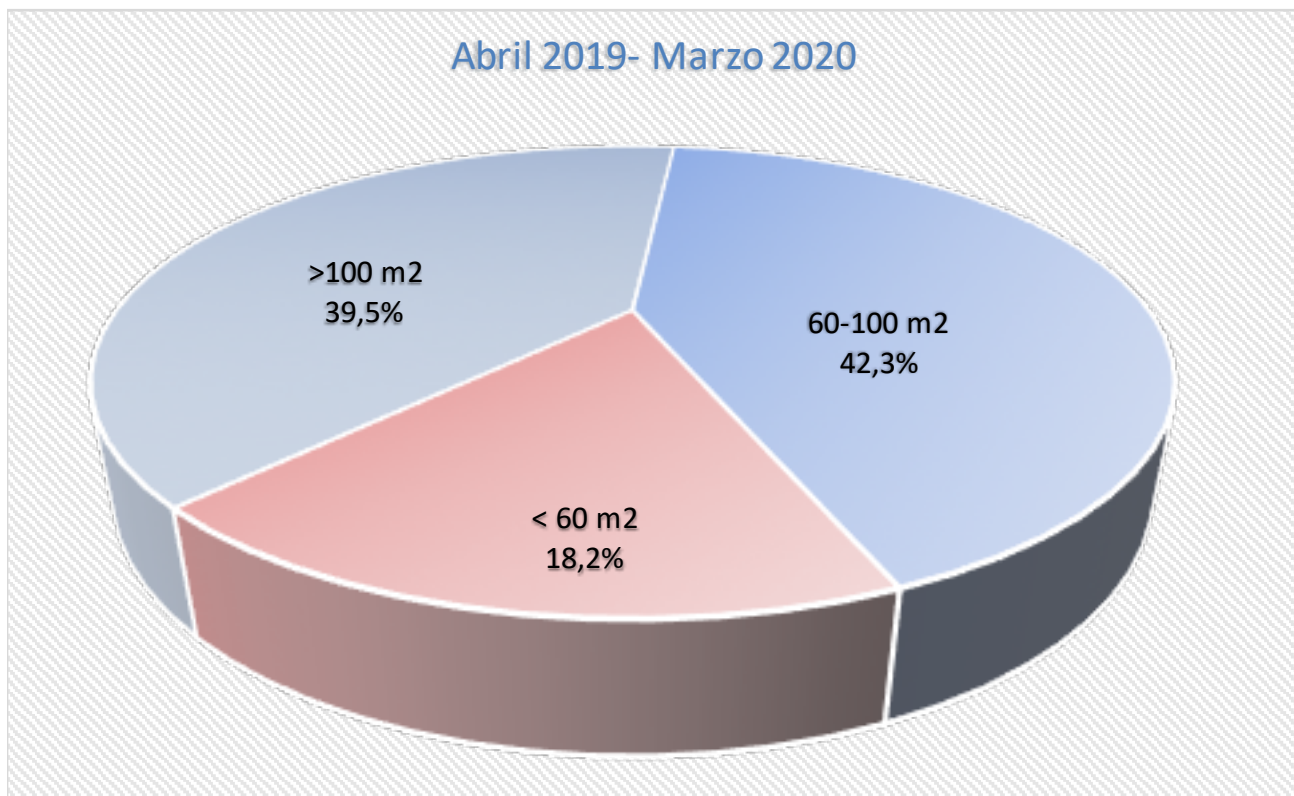
(*) acumulado enero- abril

Evolución en el número de compraventas de vivienda según régimen


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



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



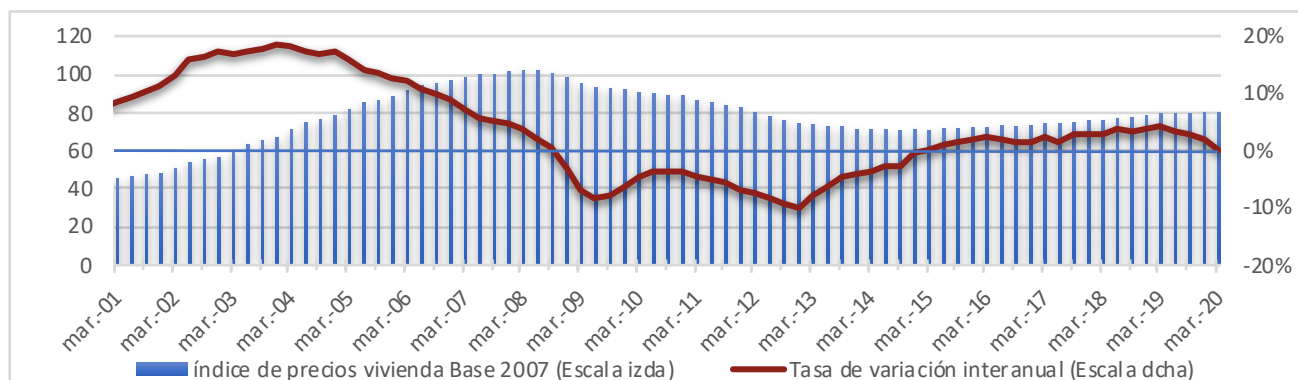
V.IX. Valor medio de tasación de la vivienda (€/m²)

CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda libre					Tasa de variación	
	mar-19	jun-19	sept-19	dic-19	mar-20	% anual	% trimestral
Andalucía	1.304	1.304	1.309	1.316	1.312	0,7%	-0,2%
Aragón	1.206	1.224	1.230	1.225	1.215	0,7%	-0,8%
Asturias (Principado de)	1.275	1.304	1.269	1.270	1.263	-0,9%	-0,6%
Balears (Illes)	2.321	2.325	2.372	2.425	2.379	2,5%	-1,9%
Canarias	1.513	1.517	1.517	1.531	1.533	1,4%	0,2%
Cantabria	1.456	1.470	1.490	1.447	1.455	-0,1%	0,5%
C. León	1.050	1.034	1.038	1.039	1.037	-1,2%	-0,2%
C. La Mancha	886	878	885	888	873	-1,4%	-1,7%
Cataluña	2.019	2.032	2.029	2.037	2.030	0,6%	-0,3%
C. Valenciana	1.226	1.227	1.217	1.232	1.214	-0,9%	-1,4%
Extremadura	848	862	866	859	868	2,4%	1,1%
Galicia	1.190	1.203	1.197	1.205	1.198	0,7%	-0,6%
Madrid	2.613	2.610	2.611	2.672	2.637	0,9%	-1,3%
Murcia (Región de)	1.003	997	989	974	983	-2,0%	0,9%
Navarra	1.417	1.412	1.440	1.468	1.434	1,2%	-2,3%
País Vasco	2.406	2.378	2.403	2.424	2.402	-0,2%	-0,9%
Rioja (La)	1.129	1.088	1.074	1.108	1.103	-2,3%	-0,5%
Ceuta y Melilla	1.694	1.673	1.687	1.689	1.674	-1,1%	-0,8%
MEDIA NACIONAL	1.636	1.637	1.638	1.653	1.640	0,3%	-0,8%

CC.AA.	Precio medio del m ² de la vivienda protegida					Tasa de variación	
	mar-19	jun-19	sept-19	dic-19	mar-20	% anual	% trimestral
Andalucía	1.094	1.094	1.094	1.096	1.111	1,5%	1,4%
Aragón	1.014	1.020	1.034	1.035	1.041	2,7%	0,6%
Asturias (Principado de)	1.083	1.071	1.079	1.091	1.078	-0,4%	-1,2%
Balears (Illes)	1.060	1.075	1.070	1.077	1.061	0,1%	-1,4%
Canarias	986	982	989	998	974	-1,2%	-2,4%
Cantabria	1.027	1.049	1.050	1.058	1.050	2,3%	-0,7%
C. León	987	978	982	980	984	-0,3%	0,4%
C. La Mancha	974	974	969	961	970	-0,4%	0,9%
Cataluña	1.209	1.205	1.199	1.210	1.217	0,7%	0,6%
C. Valenciana	1.094	1.087	1.086	1.090	1.097	0,3%	0,7%
Extremadura	761	758	759	765	766	0,7%	0,2%
Galicia	929	930	942	939	929	-0,1%	-1,0%
Madrid	1.363	1.367	1.369	1.384	1.372	0,6%	-0,9%
Murcia (Región de)	990	985	983	985	992	0,1%	0,6%
Navarra	1.140	1.137	1.120	1.140	1.147	0,6%	0,6%
País Vasco	1.156	1.158	1.158	1.154	1.143	-1,1%	-0,9%
Rioja (La)	1.043	1.028	1.022	1.035	1.032	-1,0%	-0,3%
Ceuta y Melilla	n.r	n.r	n.r	n.r	n.r	-	-
MEDIA NACIONAL	1.126	1.124	1.124	1.129	1.131	0,4%	0,2%

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

	TOTAL					< 5 AÑOS ANTIGÜEDAD		> 5 AÑOS ANTIGÜEDAD	
	Precio/m ²	T ₁₂	ÍNDICE BASE 2007	ÍNDICE BASE 2005	ÍNDICE BASE 1995	Precio/m ²	T ₁₂	Precio/m ²	T ₁₂
mar.-17	1.525,8 €	2,2%	74,2	86,6	223,4	1.781,2 €	3,1%	1.517,6 €	2,1%
jun.-17	1.530,0 €	1,6%	74,4	86,9	224,0	1.795,4 €	2,8%	1.521,5 €	1,4%
sep.-17	1.540,0 €	2,7%	74,9	87,5	225,5	1.799,9 €	3,2%	1.531,5 €	2,6%
dic.-17	1.558,7 €	3,1%	75,8	88,5	228,2	1.804,4 €	2,3%	1.550,7 €	3,1%
mar.-18	1.566,6 €	2,7%	76,2	89,0	229,4	1.795,0 €	0,8%	1.559,4 €	2,8%
jun.-18	1.587,9 €	3,8%	77,2	90,2	232,5	1.810,3 €	0,8%	1.581,1 €	3,9%
sep.-18	1.589,5 €	3,2%	77,3	90,3	232,7	1.829,9 €	1,7%	1.582,1 €	3,3%
dic.-18	1.618,8 €	3,9%	78,7	91,9	237,0	1.845,5 €	2,3%	1.611,7 €	3,9%
mar.-19	1.636,3 €	4,4%	79,6	92,9	239,6	1.869,1 €	4,1%	1.628,7 €	4,4%
jun.-19	1.637,4 €	3,1%	79,6	93,0	239,7	1.883,2 €	4,0%	1.629,6 €	3,1%
sep.-19	1.638,3 €	3,1%	79,7	93,0	239,9	1.881,0 €	2,8%	1.630,7 €	3,1%
dic.-19	1.652,8 €	2,1%	80,4	93,9	242,0	1.911,6 €	3,6%	1.644,8 €	2,1%
mar.-20	1.640,4 €	0,3%	79,8	93,2	240,2	1.891,5 €	1,2%	1.632,5 €	0,2%

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


En ausencia de la situación derivada por la Covid-19, el ritmo de crecimiento del precio de la vivienda ya mostraba síntomas de moderación, evolucionando con distinta velocidad según mercados.

Esta situación, sin embargo, se ha visto alterada por la Covid-19, pues durante el primer trimestre de 2020 se observó una disminución trimestral de 0,8% en el valor de tasación de la vivienda, después de varios años acusando mejoras en el precio de forma prácticamente ininterrumpida. En relación con el primer trimestre de 2019, el precio se ha mantenido en positivo, creciendo suavemente a razón de un 0,3%. En la obra nueva la subida anual de los precios fue algo más intensa, concretamente un 1,2%, mientras que en la vivienda con antigüedad superior a los 5 años apenas creció un 0,2%.

Las dos grandes capitales de provincia mostraron durante el último año una moderación en el ritmo de avance de los precios, si bien en el caso de la ciudad de Madrid se partía de registros más elevados. El primer trimestre de 2020, marcado los últimos 15 días por la declaración del estado de alarma, ha dado lugar a un ligero incremento interanual de un 1,0% en el caso de Madrid, y a una disminución de 0,6% en el caso de la ciudad condal.

NOTAS METODOLÓGICAS Y FUENTES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Página 39, Principales estadísticas: Consejo General del Notariado.

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

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

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

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