

# **BOLETÍN TRIMESTRAL**

## **Boletín Informativo del Mercado Hipotecario**

*Asociación Hipotecaria Española*

*Julio 2012*

# Índice:

↳ ACTIVIDAD CREDITICIA HIPOTECARIA e INMOBILIARIA.....	p. 3
↳ EVOLUCIÓN de los TÍTULOS HIPOTECARIOS.....	p. 28
↳ INDICADORES de DUDOSIDAD.....	p. 34
↳ EJECUCIONES HIPOTECARIAS, NOVACIONES y SUBROGACIONES.....	p. 40
↳ ACTIVIDAD RESIDENCIAL.....	p. 44
↳ TRANSACCIONES INMOBILIARIAS .....	p. 49
↳ PRECIOS de la VIVIENDA.....	p. 54
↳ EUROPA: MERCADO HIPOTECARIO e INMOBILIARIO.....	p. 59

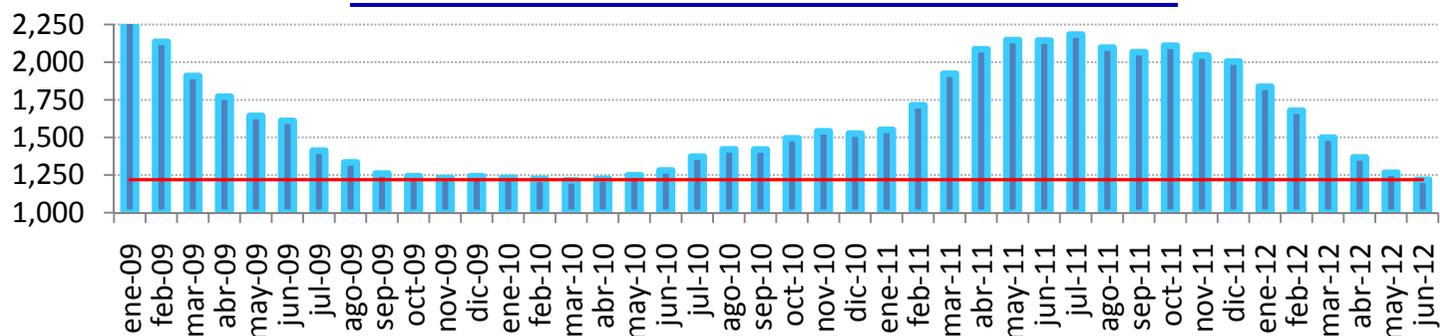
# **Actividad Crediticia Hipotecaria e Inmobiliaria**

## 1. Índices de referencia oficiales del mercado hipotecario\*

PERIODO	BANCOS	CAJAS	TOTAL ENT.	CECA	DEUDA	MIBOR (*)	EURIBOR	
<b>2012</b>	<b>ene</b>	3,629	3,793	3,716	5,375	4,267	1,837	1,837
	<b>feb</b>	3,508	3,946	3,737	5,500	4,109	1,679	1,678
	<b>mar</b>	3,475	3,777	3,624	5,375	3,935	1,499	1,499
	<b>abr</b>	3,540	3,691	3,617	5,625	3,905	1,368	1,368
	<b>may</b>	3,294	3,607	3,453	5,625	3,802	1,266	1,266
	<b>jun</b>	3,350	3,605	3,481	5,750	4,021	1,219	1,219
<b>VARIACIONES INTERANUALES DE LOS ÍNDICES DE REFERENCIA</b>								
<b>2012</b>	<b>ene</b>	0,950	0,649	0,798	0,375	0,963	0,287	0,287
	<b>feb</b>	0,722	0,814	0,775	0,625	0,599	-0,035	-0,036
	<b>mar</b>	0,540	0,483	0,504	0,375	0,259	-0,425	-0,425
	<b>abr</b>	0,425	0,364	0,391	0,750	0,009	-0,717	-0,718
	<b>may</b>	0,056	0,136	0,098	0,375	-0,218	-0,888	-0,881
	<b>jun</b>	-0,005	0,046	0,023	0,375	-0,034	-0,925	-0,925

- El Euribor a 12 meses, principal referencia del mercado hipotecario, comenzó en la segunda mitad de 2011 una nueva senda descendente propiciada por la rebaja de tipos de interés de política monetaria y las medidas de liquidez extraordinaria establecidas por el BCE.
- Esta senda se ha visto recientemente reforzada tras la reducción el pasado 5 de julio en 25pb del tipo de interés para las operaciones principales de financiación hasta situarse en el 0,75%.
- El resto de referencias hipotecarias (ver nota 1 al final del documento), no obstante, se vieron afectadas en mayor medida por el impacto de las continuas tensiones en los mercados de deuda soberana de la UEM, registrando incrementos mensuales prácticamente ininterrumpidos durante los seis primeros meses del año.

## → Evolución reciente Euribor 12m



## 2. Indicadores del mercado hipotecario

↻ (Euros y %)

PERIODO	Precio medio m <sup>2</sup>	Importe medio hipoteca		Tipo efectivo contratación (*)	(*)Cuota mensual vivienda	
	Media Nacional	Vivienda	Total		por cada 10.000 €	por préstamo medio
	€/m <sup>2</sup>	Media móvil trimestral (**)	Media móvil trimestral (**)	(%)	€	€
mar-10	1.866	115.790	133.607	2,44	44,57	516
jun-10	1.849	116.223	125.237	2,33	44,00	511
sep-10	1.832	121.049	131.575	2,44	44,55	539
dic-10	1.826	113.567	118.479	2,54	45,07	512
mar-11	1.778	117.907	120.440	2,84	46,61	550
jun-11	1.752	108.784	117.661	3,43	49,71	541
sep-11	1.729	109.820	121.269	3,67	50,98	560
dic-11	1.702	106.565	116.066	3,66	50,93	543
mar-12	1.649	104.181	115.929	3,74	51,34	535

(\*) Ver fuentes y descripciones al final del documento

## ↘ Evolución de la cuota hipotecaria mensual

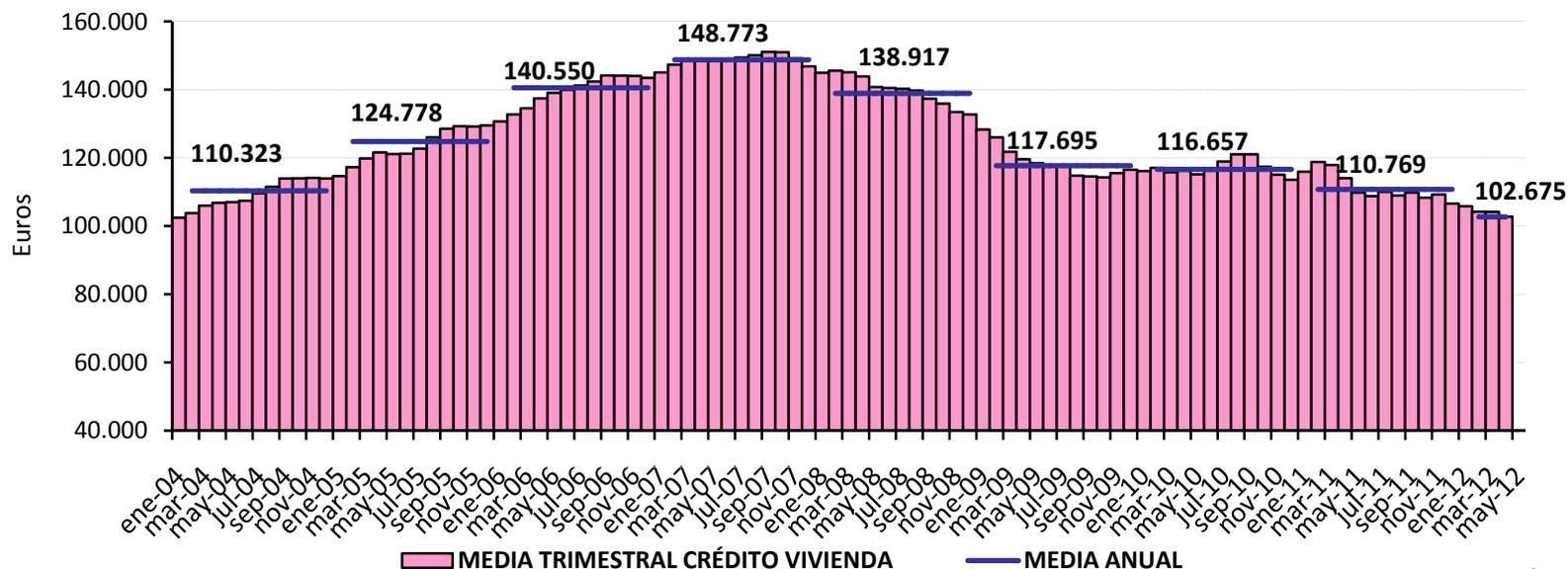


- Las crecientes dificultades para obtener financiación a las que se han enfrentado las entidades de crédito españolas a lo largo de la primera mitad del año incidieron en la disponibilidad de liquidez y en su coste.
- Parte de estas dificultades se vieron reflejadas en el tipo de efectivo de contratación hipotecario (hasta un año) para las nuevas operaciones que incrementó desde el 2,84% registrado en el mes de marzo de 2011 hasta el 3,74% registrado en el mismo periodo de 2012.
- En términos de cuota hipotecaria, no obstante, la cuota hipotecaria media para los nuevos préstamos formalizados en el primer trimestre del año se mantuvo en niveles similares a los observados en trimestres anteriores (del entorno de los 540€/mes) como consecuencia, principalmente, del ajuste adicional experimentado por el precio de la vivienda y, en el mismo sentido, de la reducción en los importes medios de los nuevos préstamos hipotecarios.

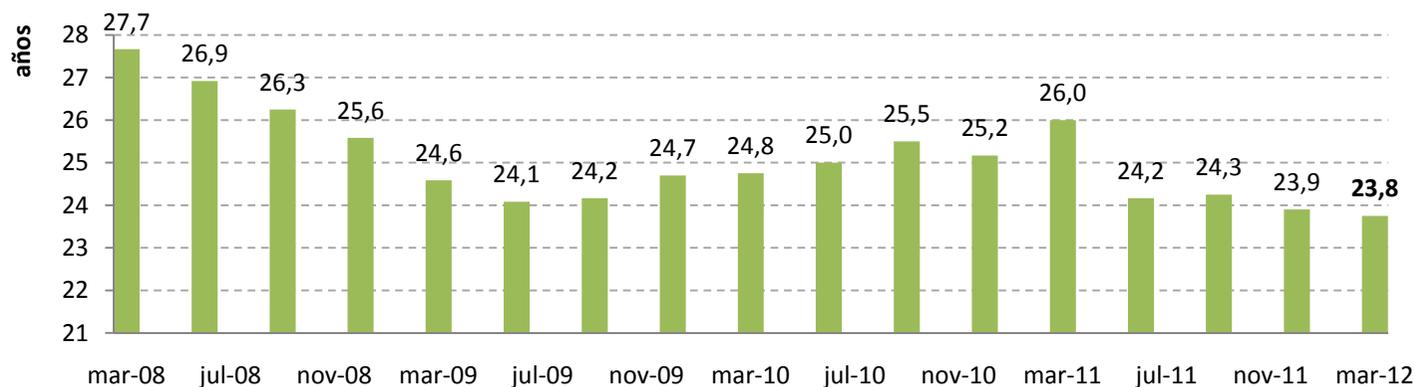
## ↳ Tipo efectivo de contratación (TEDR 1 año)



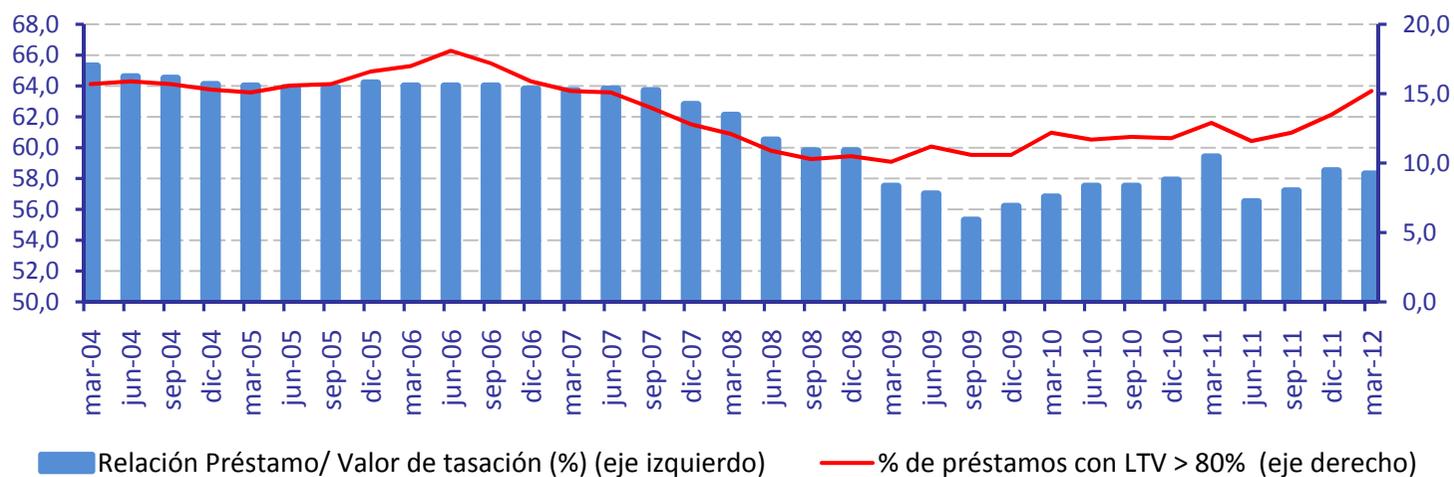
## ↳ Importe medio de las hipotecas para vivienda



## ↘ Evolución del plazo medio de contratación



## ↘ Evolución del ratio préstamo/valor



(\*) Ver fuentes y descripciones al final del documento

### 3. Crédito Hipotecario Gestionado Total

↻(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL (*)	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	BANCOS y CAJAS	COOP.	E.F.C.
nov-11	1.017.661	1.002.031	933.986	68.045	15.630
dic-11	1.006.183	991.287	923.767	67.520	14.896
ene-12	996.622	981.727	914.835	66.892	14.896
feb-12	990.910	976.014	909.387	66.627	14.896
mar-12	985.539	970.763	904.273	66.490	14.776
abr-12	977.061	962.285	896.172	66.113	14.776
may-12	970.757	955.981	890.246	65.735	14.776

↻Variaciones Interanuales (%)

nov-11	-5,91	-5,96	-6,05	-4,68	-2,50
dic-11	-6,57	-6,58	-6,66	-5,40	-6,06
ene-12	-6,98	-7,00	-7,09	-5,67	-6,06
feb-12	-6,99	-7,01	-7,11	-5,65	-6,06
mar-12	-7,19	-7,20	-7,32	-5,58	-6,12
abr-12	-7,50	-7,52	-7,70	-5,08	-6,12
may-12	-7,70	-7,73	-7,90	-5,33	-6,12

→ Los bajos niveles registrados de nueva actividad hipotecaria dieron lugar en los primeros meses del año a descensos adicionales en el saldo vivo del crédito hipotecario gestionado, que desde finales de 2009 ha experimentado una pérdida total de volumen de 128.784 millones de euros.

→ En 2012 el conjunto del crédito hipotecario gestionado se situó por primera vez desde 2007 por debajo del billón de euros, registrando en el mes de mayo un saldo vivo de 970.757 millones de euros, un -7,70% por debajo de sus niveles registrados en mayo de 2011.

→ Es previsible que a lo largo del año continúe el proceso de desapalancamiento tanto del sector privado residente como de las instituciones financieras, lo que se verá reflejado en descensos adicionales del saldo vivo del crédito hipotecario para el conjunto de 2012.

(\*) Incluye el saldo total de los activos hipotecarios titulizados. Ver Fuentes y Descripciones.

## 4. Saldo vivo del Crédito Hipotecario

↻(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	Bancos y Cajas	COOP	E.F.C.
nov-11	1.002.535	992.334	925.044	67.290	10.201
dic-11	995.612	981.820	915.036	66.783	13.792
ene-12	986.164	972.372	906.207	66.165	13.792
feb-12	980.549	966.757	900.849	65.907	13.792
mar-12	975.293	961.604	895.826	65.778	13.689
abr-12	966.514	952.825	887.416	65.409	13.689
may-12	960.312	946.623	881.585	65.038	13.689

↻Variaciones Interanuales (%)

nov-11	-5,77	-5,82	-5,91	-4,53	-0,04
dic-11	-6,03	-6,44	-6,52	-5,26	35,87
ene-12	-6,47	-6,88	-6,97	-5,54	35,87
feb-12	-6,48	-6,90	-6,99	-5,53	35,87
mar-12	-6,68	-7,09	-7,21	-5,46	35,02
abr-12	-7,05	-7,46	-7,64	-4,95	35,02
may-12	-7,25	-7,67	-7,84	-5,23	35,02

## 5. Operaciones Nuevas

↻(Número y Millones de Euros)

PERIODO	TOTAL HIPOTECARIO			TOTAL VIVIENDA		
	Nº Operaciones	Importe Formalizado	Importe Dispuesto	Nº Operaciones	Importe Formalizado	Importe Dispuesto
<b>2008</b>	<b>970.785</b>	<b>187.695</b>	<b>183.114</b>	<b>551.118</b>	<b>84.205</b>	<b>83.780</b>
mar-09	230.334	42.074	41.377	108.090	15.680	15.496
jun-09	261.644	47.590	42.667	130.355	19.073	19.191
sep-09	210.732	38.799	35.669	118.382	17.102	17.143
dic-09	226.915	41.747	37.908	121.413	16.881	17.088
<b>2009</b>	<b>929.625</b>	<b>170.210</b>	<b>157.621</b>	<b>478.240</b>	<b>68.736</b>	<b>68.918</b>
mar-10	201.152	32.362	30.882	103.029	15.140	15.395
jun-10	227.456	37.942	36.962	133.350	19.981	20.336
sep-10	156.473	25.495	25.455	86.192	10.505	9.168
dic-10	214.058	32.352	30.965	120.035	16.083	16.087
<b>2010</b>	<b>799.139</b>	<b>128.150</b>	<b>124.265</b>	<b>442.606</b>	<b>61.710</b>	<b>60.986</b>
mar-11	138.130	20.940	20.970	60.911	8.168	8.089
jun-11	145.968	23.952	22.010	67.314	8.500	8.503
sep-11	116.077	19.434	19.030	50.680	6.968	6.986
dic-11	130.167	20.770	20.063	65.838	8.512	8.620
<b>2011</b>	<b>530.342</b>	<b>85.095</b>	<b>82.074</b>	<b>244.743</b>	<b>32.148</b>	<b>32.198</b>
mar-12	129.713	17.134	17.989	49.749	6.172	6.076

(\*) Datos trimestrales no acumulados

## ↳ Tasas de variación interanuales (operaciones nuevas)

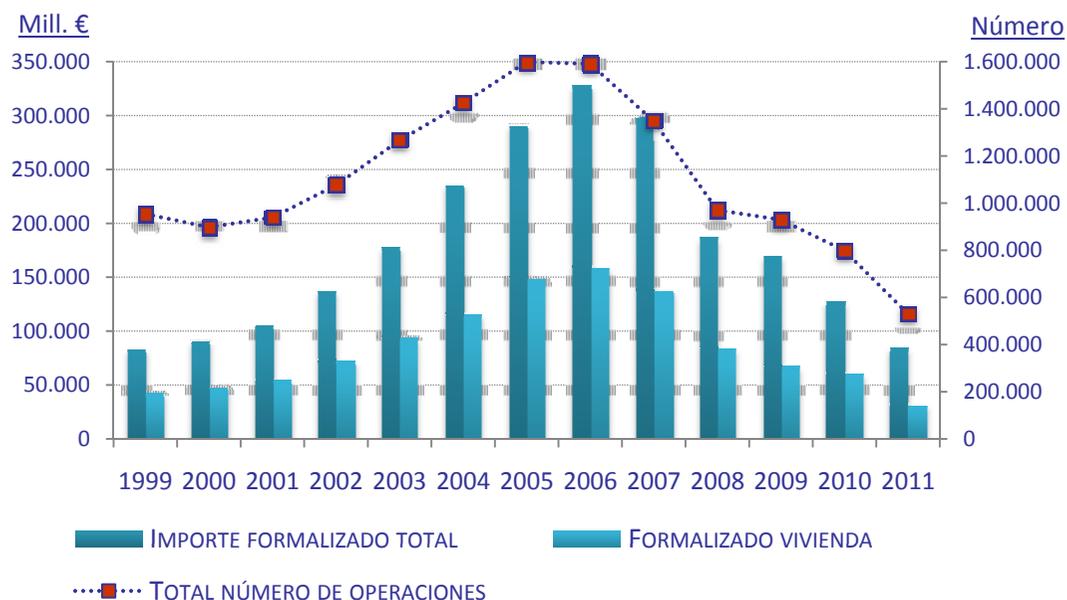
↻ porcentaje(%)

PERIODO	TOTAL HIPOTECARIO			TOTAL VIVIENDA		
	Nº Operaciones	Importe Formalizado	Importe Dispuesto	Nº Operaciones	Importe Formalizado	Importe Dispuesto
<b>2008</b>	<b>2,01%</b>	<b>-11,32%</b>	<b>-0,86%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-14,8%</b>	<b>-13,7%</b>
mar-09	-18,59%	-19,91%	-17,90%	-33,59%	-37,17%	-38,05%
jun-09	-3,91%	-7,70%	-17,45%	-17,62%	-21,74%	-20,58%
sep-09	1,56%	-4,84%	-15,42%	-3,12%	-7,29%	-7,38%
dic-09	9,05%	-2,51%	-2,45%	12,48%	2,72%	6,21%
<b>2009</b>	<b>-4,24%</b>	<b>-9,32%</b>	<b>-13,92%</b>	<b>-13,2%</b>	<b>-18,4%</b>	<b>-17,7%</b>
mar-10	-12,67%	-23,08%	-25,36%	-4,68%	-3,44%	-0,65%
jun-10	-13,07%	-20,27%	-13,37%	2,30%	4,76%	5,97%
sep-10	-25,75%	-34,29%	-28,63%	-27,19%	-38,57%	-46,52%
dic-10	-5,67%	-22,50%	-18,31%	-1,13%	-4,73%	-5,85%
<b>2010</b>	<b>-14,04%</b>	<b>-24,71%</b>	<b>-21,16%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-11,5%</b>
mar-11	-31,33%	-35,29%	-32,10%	-40,88%	-46,05%	-47,46%
jun-11	-35,83%	-36,87%	-40,45%	-49,52%	-57,46%	-58,19%
sep-11	-25,82%	-23,77%	-25,24%	-41,20%	-33,67%	-23,80%
oct-11	-39,19%	-35,80%	-35,21%	-45,15%	-47,07%	-46,42%
<b>2011</b>	<b>-33,64%</b>	<b>-33,60%</b>	<b>-33,95%</b>	<b>-44,7%</b>	<b>-47,9%</b>	<b>-47,2%</b>
mar-12	-6,09%	-18,18%	-14,21%	-18,33%	-24,44%	-24,88%

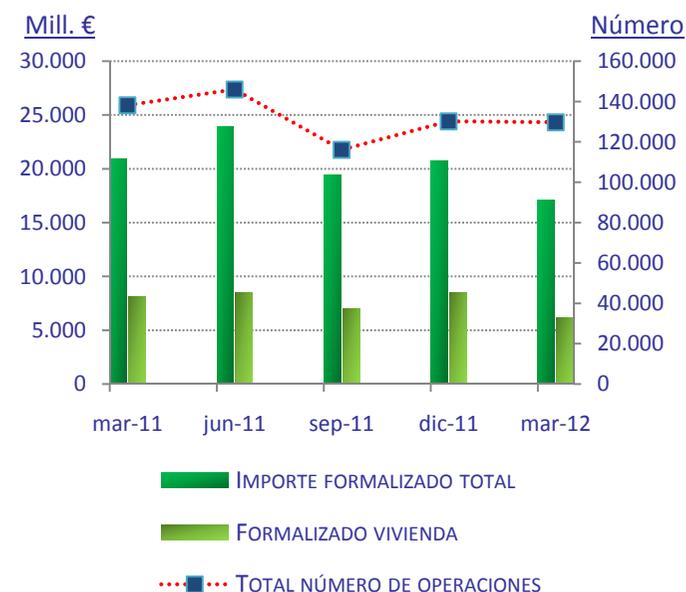
(\*) Datos trimestrales no acumulados

## ↻ Gráficos de evolución

### ✓ Evolución anual



### ✓ Evolución trimestral



- El número total de operaciones formalizadas en el primer trimestre de 2012 se mantuvo en niveles muy similares a los observados en diciembre de 2011, en el entorno de las 130.000 nuevas operaciones.
- Aproximadamente un 40% de las nuevas operaciones estaría relacionado con el nuevo crédito a los hogares para adquisición de vivienda, que se redujo en el primer trimestre del año un -19% en número y un -25% en volumen respecto al mismo periodo de 2011.
- Cabe destacar que, en términos de demanda, el sector privado continúa inmerso en un lento proceso de desapalancamiento al que, asimismo, cabe sumar una fuerte caída en la confianza de los hogares como consecuencia de la débil coyuntura económica.
- El restante 60% de estas operaciones estaría compuesto por crédito hipotecario para la adquisición de locales comerciales o con crédito a las actividades inmobiliarias, en el que presumiblemente gran parte de las operaciones serían de refinanciación hipotecaria.

## 6. Evolución de la Contratación Hipotecaria según tipos

PERIODO	HASTA 1 AÑO	1<AÑOS<5	5<AÑOS<10	MÁS DE 10
<i>↯ Porcentaje de operaciones</i>				
2003	79,03	18,59	0,83	1,55
2004	88,68	10,05	0,48	0,79
2005	93,24	5,68	0,47	0,62
2006	93,71	5,16	0,47	0,67
2007	89,54	6,49	0,85	3,12
2008	90,88	6,20	0,80	2,12
2009	89,23	9,47	0,39	0,91
2010	86,41	12,05	0,48	1,05
2011	81,76	16,22	1,16	0,84
mar-12	81,89	16,03	1,08	0,99
abr-12	84,04	14,72	0,78	0,47
may-12	80,41	18,06	0,97	0,56

No se observan cambios recientes en la estructura de contratación hipotecaria según tipos de interés. El grueso de las operaciones formalizadas se concentra en préstamos a tipo de interés variable con período de revisión inferior al año (un 80,4% de las operaciones formalizadas en el mes de mayo) y en préstamos con un período inicial fijo de entre uno y cinco años (un 18% de la contratación de mayo).

La formalización de préstamos con períodos fijos superiores a cinco años o fijos a vencimiento continua siendo marginal, con un peso inferior al 2% sobre el total de la nueva contratación.

## ↘ Evolución de la Contratación Hipotecaria según tipos

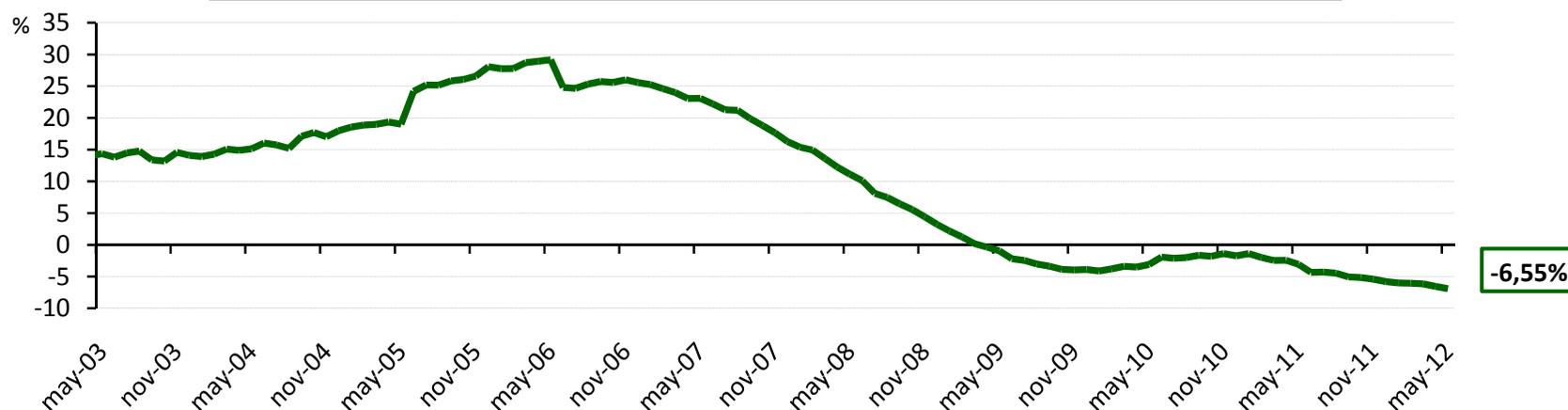


## 7. Saldo Vivo Crédito al Sector Privado Residente(\*)

↻ (Millones de euros)

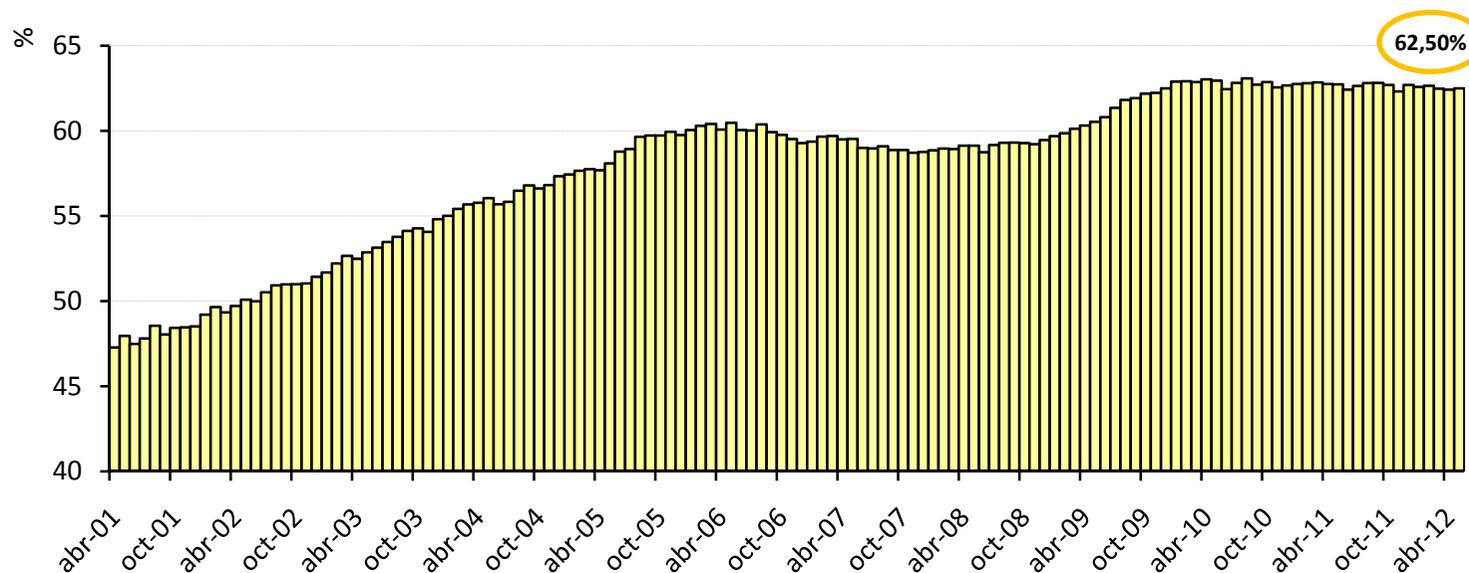
PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	Bancos y Cajas	COOP.	E.F.C.
dic-11	1.592.674	1.553.242	1.464.763	88.479	39.432
ene-12	1.576.574	1.537.142	1.449.288	87.854	39.432
feb-12	1.565.940	1.526.508	1.439.150	87.359	39.432
mar-12	1.561.098	1.523.256	1.436.184	87.072	37.842
abr-12	1.548.486	1.510.644	1.424.141	86.503	37.842
may-12	1.536.535	1.498.692	1.412.888	85.804	37.842

### TASA DE VARIACIÓN ANUAL DEL SALDO VIVO DEL CRÉDITO A OTROS SECTORES RESIDENTES



(\*) No incluye préstamos valores

## ↳ PESO RELATIVO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO SOBRE EL CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE



→ A pesar registrar en el mes de mayo un descenso ligeramente superior al del conjunto del crédito al sector privado, el peso que sobre el total del crédito tiene la actividad hipotecaria se mantuvo, en términos de saldo, en el entorno del 62%. Este porcentaje se ha mantenido relativamente estable desde finales de 2008.

## 8. Saldo vivo del crédito a los hogares para adquisición de vivienda

↱ (Millones de euros)

→ Más suave fue el descenso registrado en el saldo vivo del crédito a los hogares para adquisición de vivienda que en el mes de marzo se vio reducido en un -1,3% respecto al mismo periodo de 2011, situando el saldo vivo en 612.854 millones de euros.

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	BANCOS y CAJAS	COOP.	E.F.C.
dic-10	632.437	624.057	582.706	41.351	8.380
mar-11	628.116	619.683	578.511	41.172	8.433
jun-11	628.358	619.928	578.905	41.023	8.430
sep-11	625.079	616.612	575.579	41.034	8.467
dic-11	626.510	613.744	572.430	41.313	12.767
mar-12	620.160	607.464	566.322	41.142	12.696

## 9. Saldo vivo del crédito a los hogares para rehabilitación de vivienda

↱ (Millones de euros)

→ Por su parte, el saldo vivo del crédito para rehabilitación de vivienda, que hasta la fecha había mostrado mayor resistencia al ajuste, en parte gracias a las ayudas fiscales para la rehabilitación de vivienda, experimentó en marzo de 2012 un retroceso del -1,5% respecto a 2011.

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	BANCOS y CAJAS	COOP.	E.F.C.
dic-10	30.348	30.197	26.725	3.472	152
mar-11	29.995	29.852	26.380	3.472	143
jun-11	30.619	30.499	27.062	3.437	120
sep-11	30.625	30.513	27.118	3.395	113
dic-11	29.917	29.809	26.449	3.360	108
mar-12	29.534	29.433	26.149	3.284	101

## 10. Pesos relativos del crédito hipotecario sobre el PIB

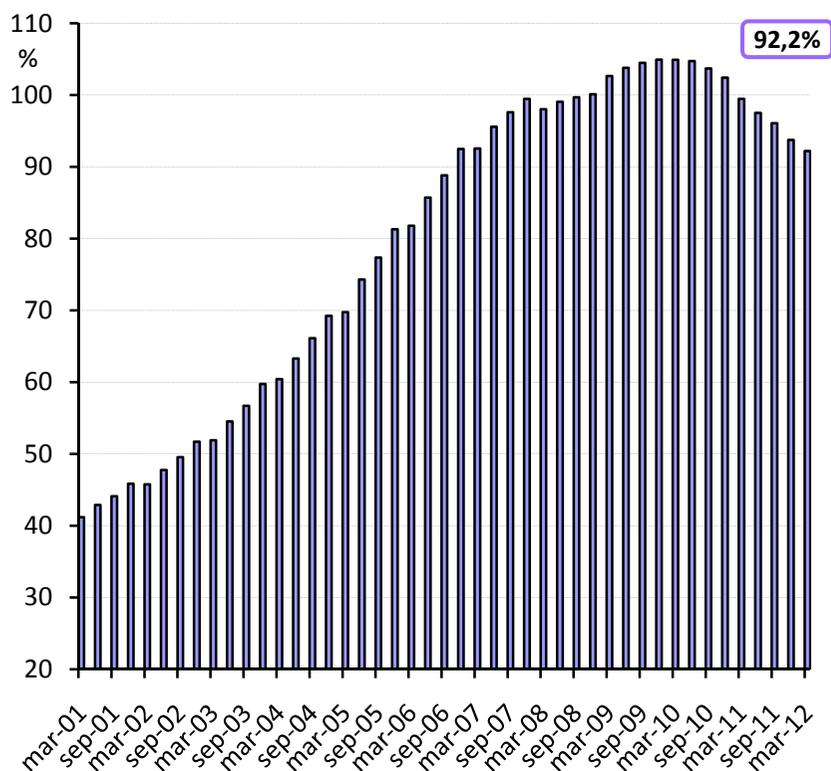
↱ (Millones de euros y %)

Periodo	(A) PIB ANUALIZADO	(B) HIPOT.	(C) HIPOT.GESTIONADO	B/A	C/A
	(Precios corrientes)	GESTIONADO	ADQ. VIVIENDA		
2006	985.547	911.423	571.803	92,48	58,02
2007	1.053.161	1.047.441	646.676	99,46	61,40
2008	1.087.749	1.088.946	674.434	100,11	62,00
2009	1.047.831	1.099.541	678.872	104,93	64,79
2010	1.051.342	1.076.927	680.208	102,43	64,70
2011	1.073.383	1.006.198	666.998	93,74	62,14
mar-12	1.068.984	985.539	659.940	92,19	61,74

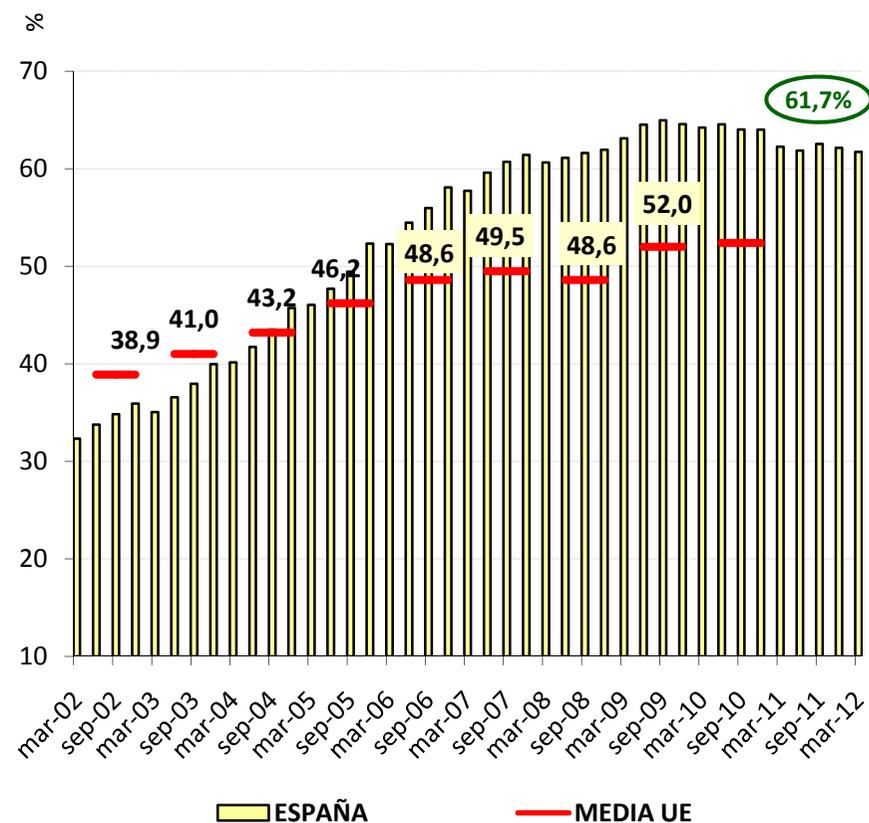
→ A pesar de que la economía española entró oficialmente en recesión en el primer trimestre de 2012 por segunda vez desde 2008, el progresivo ajuste en el saldo vivo del crédito hipotecario gestionado desde finales de 2009 ha dado lugar a un descenso de su peso relativo en términos de PIB, pasando de representar niveles superiores al 100% en 2009 al 92,2% en el mes de marzo de 2012.

→ Respecto al crédito hipotecario gestionado para adquisición de vivienda, su peso sobre el PIB se ha mantenido más estable, si bien se ha reducido igualmente desde el 64,8% hasta el 61,7% para los respectivos periodos.

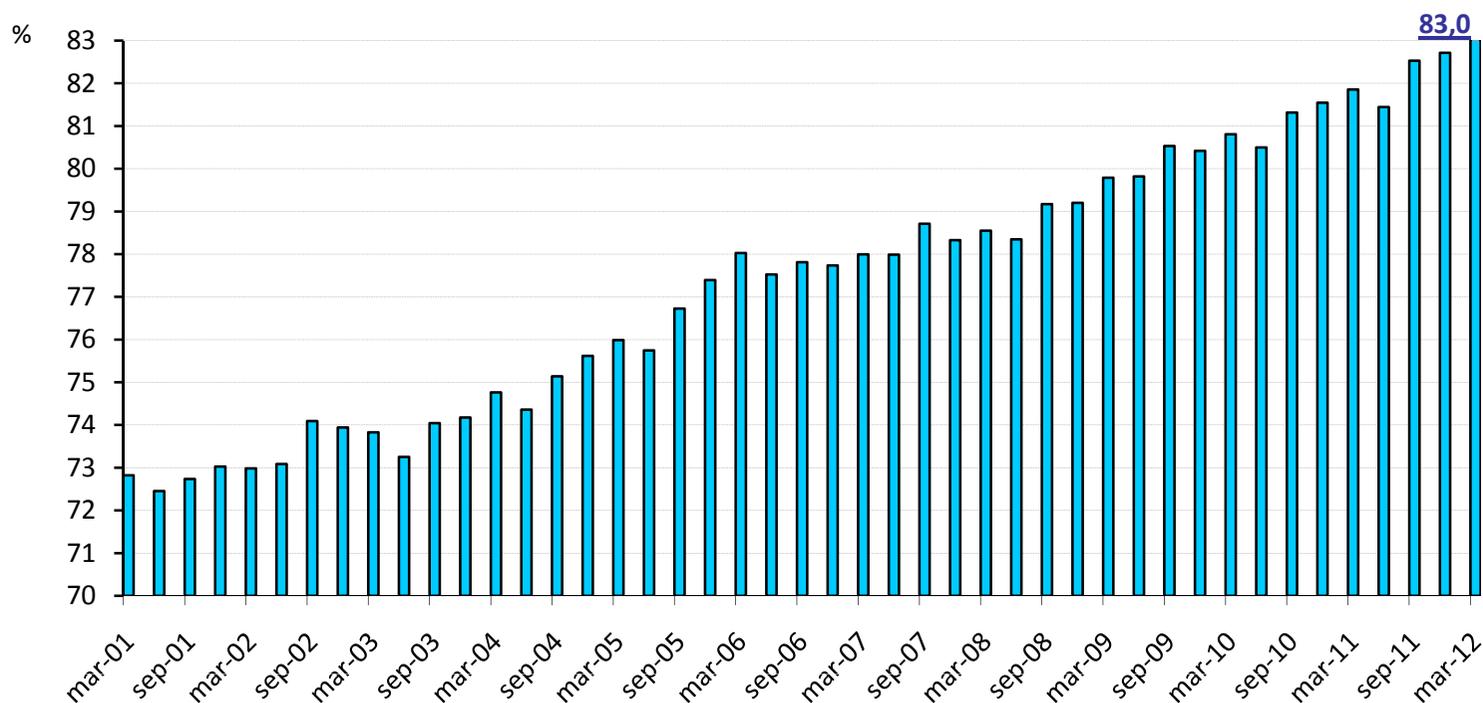
### ↓ Crédito hipotecario sobre el PIB



### ↓ Crédito hipotecario gestionado para adquisición de vivienda sobre el PIB



## 11. Peso relativo del crédito inmobiliario\* a los hogares sobre el total del crédito a las personas físicas



→ El crédito inmobiliario a los hogares para adquisición de vivienda continúa ganando importancia relativa sobre el total del crédito a las personas físicas, alcanzando en el primer trimestre de 2012 un peso del 83%. Otros componentes de importancia como el crédito para adquisición de bienes duraderos representaron un 4,6% del total del crédito.

## 12. Crédito Inmobiliario Total (\*)

Ω (Millones de euros)

PERIODO	TOTAL (A) + (B)	del que VPO:	ACT. INMOBILIARIAS + CONSTRUCCIÓN (A)	Crédito inmobiliario a hogares (*) (B)
mar-10	1.114.701	34.571	447.001	667.700
jun-10	1.115.755	34.910	443.621	672.133
sep-10	1.109.142	35.121	438.685	670.457
dic-10	1.100.632	35.191	427.307	673.325
mar-11	1.087.311	35.445	419.032	668.280
jun-11	1.080.074	35.513	411.161	668.913
sep-11	1.067.728	35.789	402.776	664.952
dic-11	1.059.150	35.717	393.676	665.474
mar-12	1.047.174	35.194	388.719	658.455

En el crédito inmobiliario, el ajuste fue más intenso en la rama de crédito a las actividades inmobiliarias y la construcción, que registró una caída en su saldo vivo del -7,2% en términos anuales, con lo que el saldo se vio reducido hasta los 393.648 millones de euros, un -17,5% por debajo de sus niveles máximos registrados en diciembre de 2008.

Significativamente más suave fue el ajuste en el crédito inmobiliario a los hogares en el primer trimestre de 2012 que registró un descenso del -1,5% en términos interanuales, con lo que su peso sobre el conjunto de la financiación inmobiliaria se vio aumentado hasta representar más del 63%.

## 13. Crédito Inmobiliario a personas físicas

↯(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	Adquisic. Vivienda	del que: con Hipoteca	Rehab. Vivienda	Adquis. Terrenos
dic-09	667.259	624.734	611.810	29.811	12.714
mar-10	667.700	625.835	612.981	29.617	12.248
jun-10	672.133	630.089	618.315	30.332	11.712
sep-10	670.457	628.680	616.402	30.537	11.241
dic-10	673.325	632.437	620.439	30.348	10.540
mar-11	668.280	628.116	614.444	29.995	10.168
jun-11	668.913	628.358	615.911	30.619	9.936
sep-11	664.952	625.079	612.807	30.625	9.248
dic-11	665.474	626.510	612.991	29.917	9.047
mar-12	658.455	620.160	608.761	29.534	8.761

## 14. Saldo Vivo del Crédito a las Act. Inmobiliarias (*PROMOTOR*)

↻(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	BANCOS y CAJAS	COOP.	E.F.C.
sep-10	318.799	315.208	304.608	10.600	3.590
dic-10	314.471	310.921	300.489	10.432	3.550
mar-11	310.861	307.384	296.884	10.500	3.478
jun-11	307.076	303.811	293.695	10.116	3.265
sep-11	302.129	298.855	288.904	9.951	3.273
dic-11	296.870	293.764	283.978	9.786	3.105
mar-12	294.241	291.141	281.258	9.883	3.100

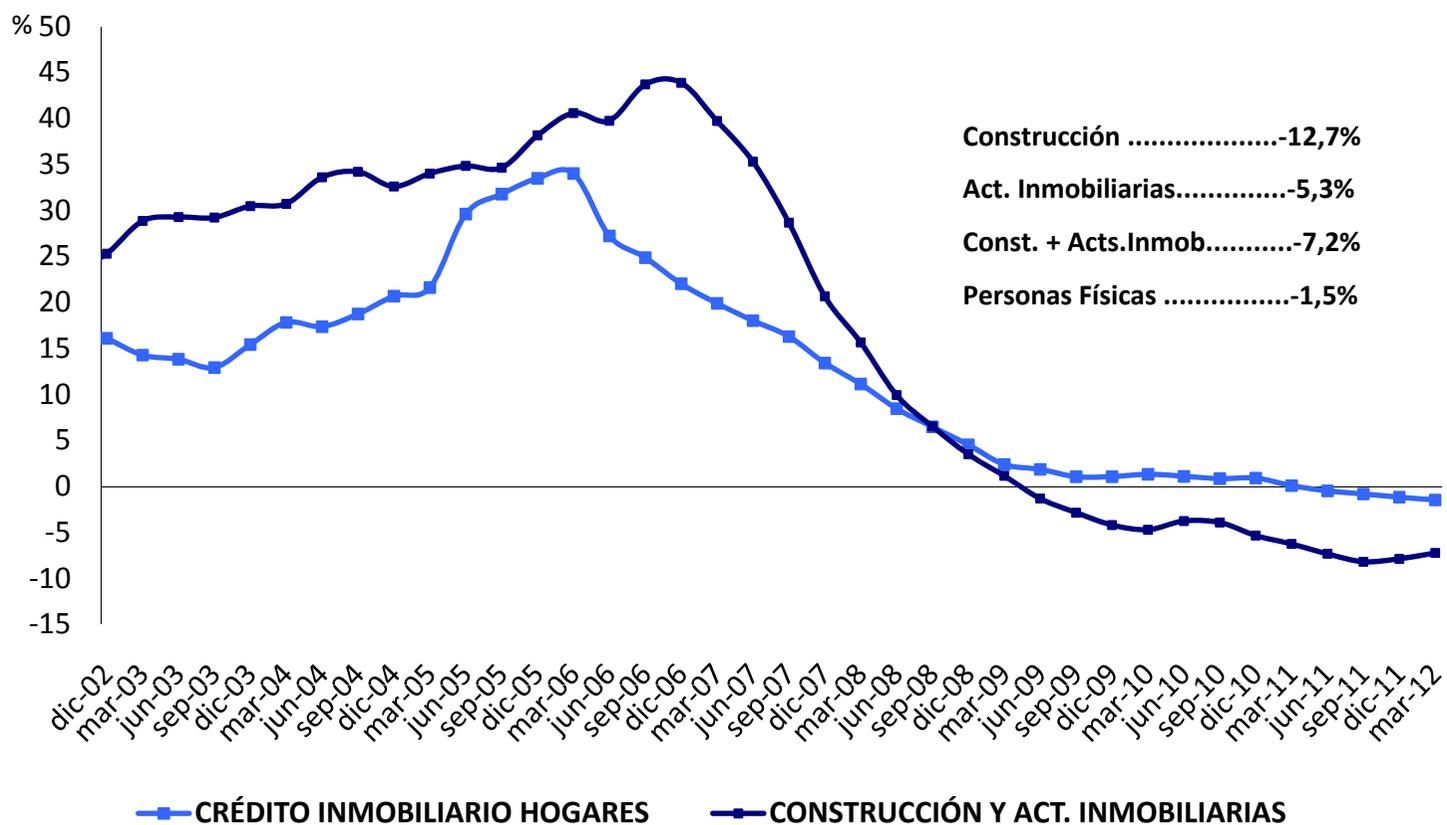
## 15. Saldo vivo del Crédito a la Construcción

↻(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL CONSTRUCCIÓN	Ingeniería Civil	Obras Públicas	Montajes	Preparación de obras
dic-10	112.836	78.921	17.020	12.139	4.756
mar-11	108.170	75.727	16.439	11.618	4.386
jun-11	104.085	72.970	15.556	11.323	4.235
sep-11	100.647	68.999	15.827	11.778	4.043
dic-11	96.807	65.931	15.752	11.213	3.906
mar-12	94.478	64.087	15.779	10.930	3.682

(\*) Ver fuentes y descripciones al final del documento

## ↳ Tasas de variación interanuales del Crédito Inmobiliario

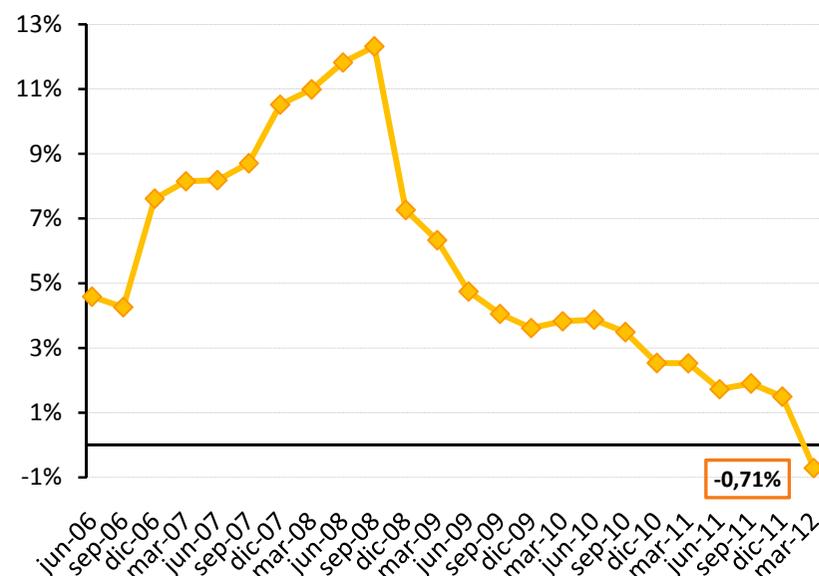


## 16. Financiación Especial (VPO)

↻(millones de euros)

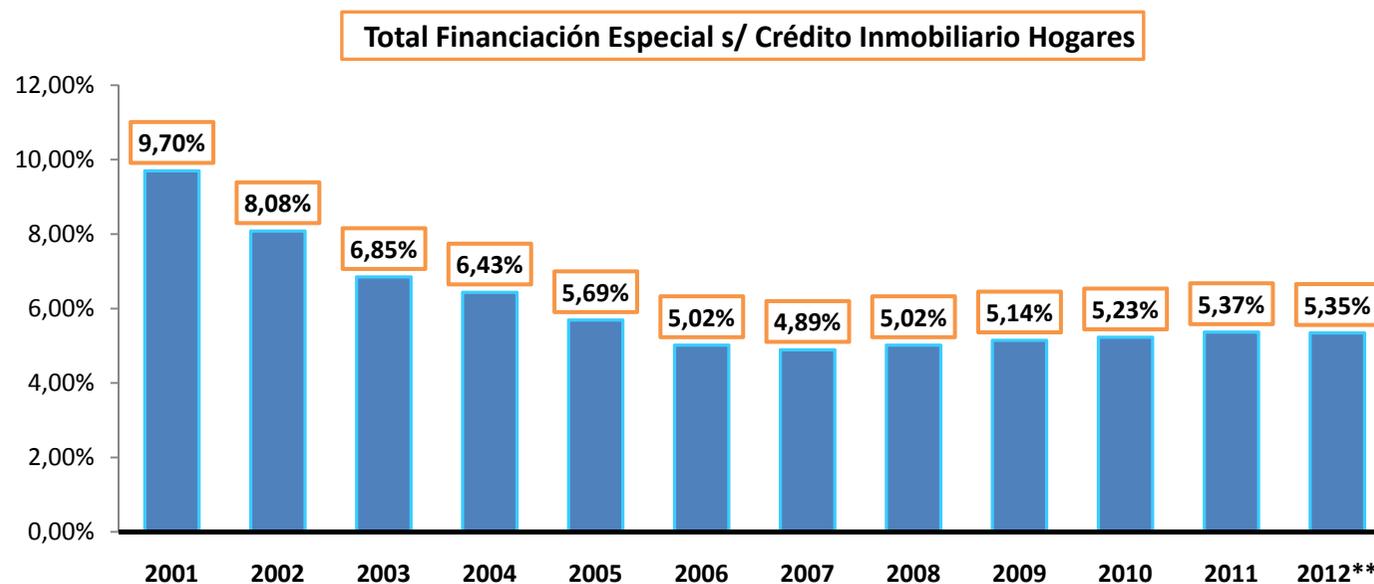
PERÍODO	TOTAL	BANCOS y CAJAS	COOP.
jun-09	33.608	32.092	1.517
sep-09	33.936	32.394	1.543
dic-09	34.321	32.761	1.560
mar-10	34.571	32.985	1.586
jun-10	34.910	33.254	1.656
sep-10	35.121	33.434	1.687
dic-10	35.191	33.446	1.745
mar-11	35.445	33.678	1.768
jun-11	35.513	33.723	1.790
sep-11	35.789	33.969	1.820
dic-11	35.717	33.885	1.832
mar-12	35.194	33.366	1.828

TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL



→ La tasa de variación interanual del saldo vivo de la financiación especial de vivienda se situó por primera vez en marzo de 2012 en niveles negativos, registrando un descenso del -0,71% que se enmarca en la senda de fuerte desaceleración observada desde principios de 2008.

## Peso Financiación Especial sobre el Crédito inmobiliario Hogares\*



→ Como consecuencia de esta reducción del saldo, en el primer trimestre de 2012 se observó un ligero descenso del peso de la financiación especial sobre el total del crédito inmobiliario a los hogares, que pasó a representar un 5,35%.

(\*) Adquisición de vivienda, rehabilitación y adquisición de terrenos.

(\*\*) Hasta marzo 2012

# **Evolución de los Títulos Hipotecarios**

## 17. Salvo vivo del Total de Títulos Hipotecarios\*

↻ (Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	Bancos y Cajas	Coop	E.F.C.
2011 dic	577.104	574.535	550.440	24.094	2.569
2012 ene	576.430	573.861	549.205	24.656	2.569
feb	578.941	576.372	550.007	26.365	2.569
mar	583.193	576.620	549.860	26.761	6.572
abr	582.545	575.973	549.311	26.662	6.572
may	590.197	583.624	557.087	26.537	6.572

### ↳ Títulos Hipotecarios sobre Saldo del Crédito Hipotecario

↻ (Porcentaje)

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	Bancos y Cajas	COOP	E.F.C.
2011 dic	57,2%	57,4%	58,9%	35,6%	44,5%
2012 ene	57,7%	57,9%	59,5%	35,6%	44,5%
feb	58,0%	58,2%	59,7%	38,2%	44,5%
mar	58,5%	58,7%	60,2%	38,9%	44,5%
abr	58,7%	58,9%	60,4%	39,0%	44,5%
may	59,7%	60,0%	61,5%	39,1%	44,5%

## 18. Cédulas Hipotecarias: Saldo Vivo

↻ (Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	Bancos y Cajas	Coop.	E.F.C.
2011 dic	375.461	375.461	365.188	10.272	0
2012 ene	384.122	384.122	373.991	10.130	0
feb	385.580	385.580	374.572	11.009	0
mar	388.407	388.407	376.898	11.509	0
abr	387.173	387.173	375.664	11.509	0
may	394.868	394.868	383.359	11.509	0

### ↘ Cédulas Hipotecarias sobre Saldo del Crédito Hipotecario

↻ (Porcentaje)

PERIODO	TOTAL	Bancos y Cajas	COOP	E.F.C.
2011 dic	37,3	39,5	13,5	0,0
2012 ene	38,5	40,9	13,6	0,0
feb	38,9	41,2	14,5	0,0
mar	39,4	41,7	14,5	0,0
abr	39,6	41,9	15,2	0,0
may	40,7	43,1	15,1	0,0

## 19. Activos Hipotecarios Titulizados: Saldo Vivo

↻(Millones de euros)

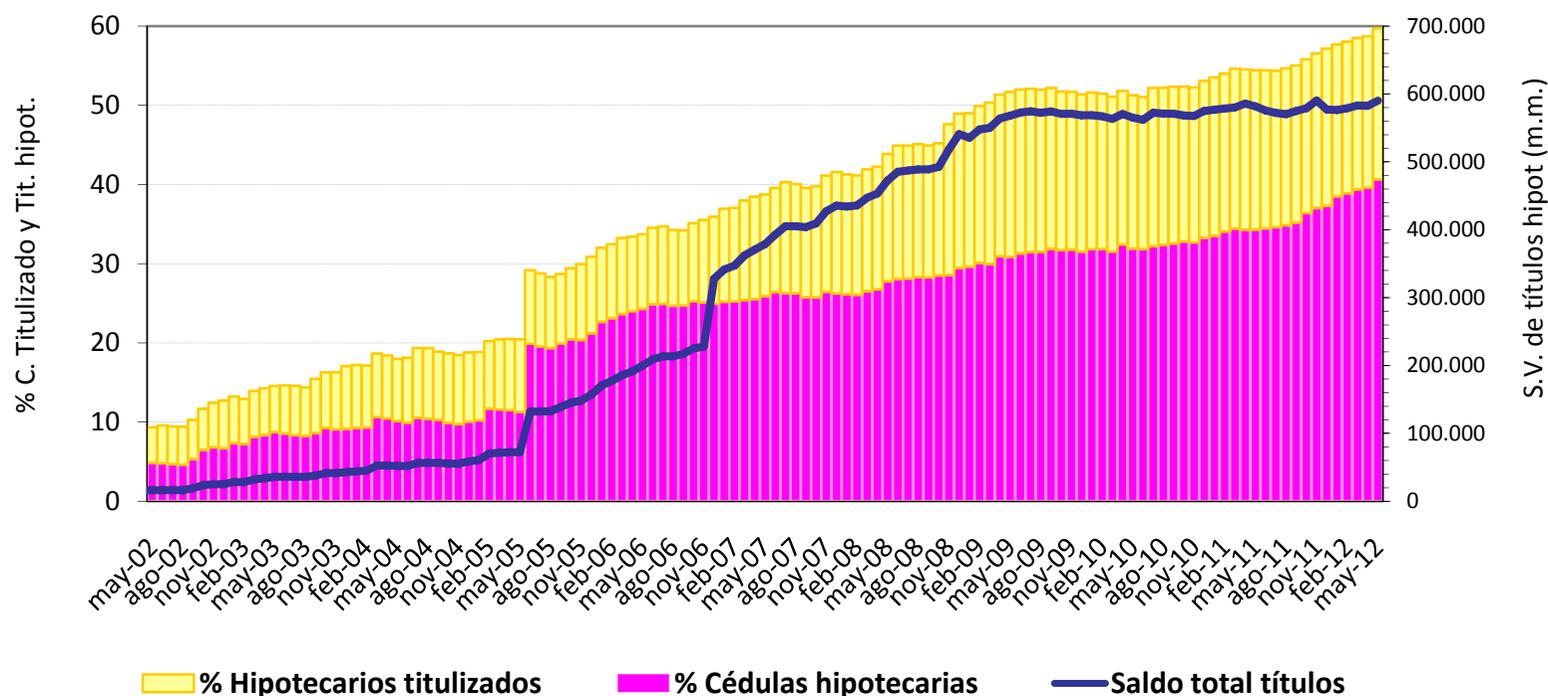
PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	Bancos y Cajas	Coop	E.F.C.
2011 dic	199.707	193.079	179.317	13.761	6.628
2012 ene	190.864	184.236	170.582	13.654	6.628
feb	189.571	182.942	168.471	14.471	6.628
mar	188.256	181.683	167.305	14.379	6.572
abr	186.605	180.033	165.753	14.280	6.572
may	184.998	178.426	164.243	14.183	6.572

### ↘ AHT sobre Saldo del Crédito Hipotecario

↻(Porcentaje)

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	Bancos y Cajas	COOP	E.F.C.
2011 dic	19,85	19,21	19,41	20,38	44,50
2012 ene	19,15	18,77	18,65	20,41	44,50
feb	19,13	18,74	18,53	21,72	44,50
mar	19,10	18,72	18,50	21,63	44,48
abr	19,10	18,71	18,50	21,60	44,48
may	19,06	18,66	18,45	21,58	44,48

## ↳ Porcentaje de Crédito Hipotecario Financiado con Instrumentos Específicos



NOTA: El salto que se produce en Junio de 2005 se debe a la incorporación en el saldo de las cédulas hipotecarias de aquellas emitidas a través de Fondos de titulización (cédulas multicedentes).

## 20. Participaciones Hipotecarias

↱ (Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	Bancos y Cajas	COOP	E.F.C.
2011 dic	70.976	65.252	62.176	3.066	5.724
2012 ene	68.338	62.614	58.972	3.642	5.724
feb	68.378	62.654	58.591	4.064	5.724
mar	67.745	62.137	58.103	4.034	5.608
abr	67.349	61.741	57.737	4.005	5.608
may	66.815	61.207	57.226	3.980	5.608

## 21. Certificados de Transmisión Hipotecaria (CTH)

↱ (Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO			
		Total	Bancos y Cajas	COOP	E.F.C.
2011 dic	128.732	127.828	117.142	10.686	904
2012 ene	122.526	121.622	111.610	10.012	904
feb	121.192	120.288	109.880	10.408	904
mar	120.510	119.546	109.201	10.345	964
abr	119.256	118.292	108.016	10.276	964
may	118.183	117.219	107.016	10.203	964

# Indicadores de Dudosidad

## 22. Dudosos del Crédito al Sector Privado Residente

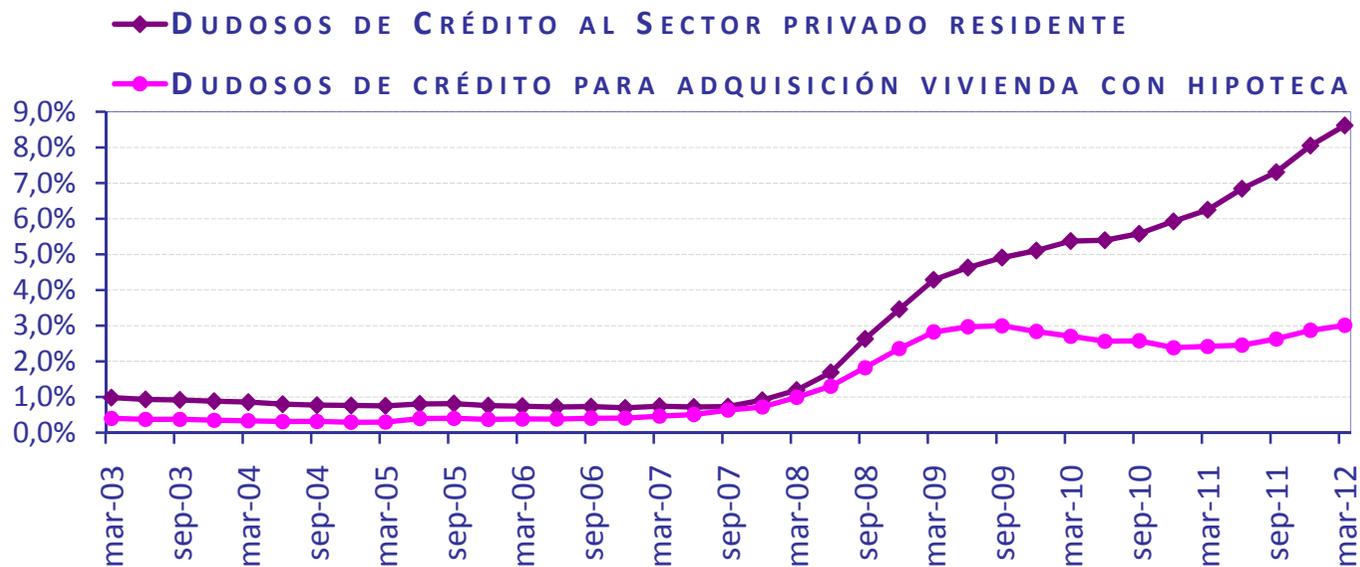
↪(Porcentaje)

PERÍODO	TOTAL	Bancos y Cajas	Bancos	Cajas	Coop	EFCs
2007	0,91%	0,83%	0,77%	0,89%	0,99%	3,10%
2008	3,46%	3,40%	2,87%	3,89%	2,82%	6,09%
2009	5,11%	5,05%	5,04%	5,06%	3,77%	10,20%
2010	5,93%	5,92%	5,69%	6,13%	4,48%	9,64%
2011	8,05%	8,13%	6,86%	8,82%	6,66%	8,44%
mar-12	8,62%	8,67%	-	-	7,69%	8,63%
may-12	9,17%	9,24%	-	-	8,33%	8,63%

## 23. Dudosos del crédito vivienda con garantía hipotecaria

↪(Porcentaje)

PERÍODO	TOTAL	BANCOS y CAJAS	COOP.	EFCs
2007	0,72%	0,69%	0,52%	4,21%
2008	2,36%	2,35%	1,39%	7,26%
2009	2,84%	2,80%	1,63%	11,15%
2010	2,39%	2,33%	1,71%	9,43%
2011	2,74%	2,77%	1,90%	11,84%
mar-12	3,01%	2,91%	2,15%	10,23%

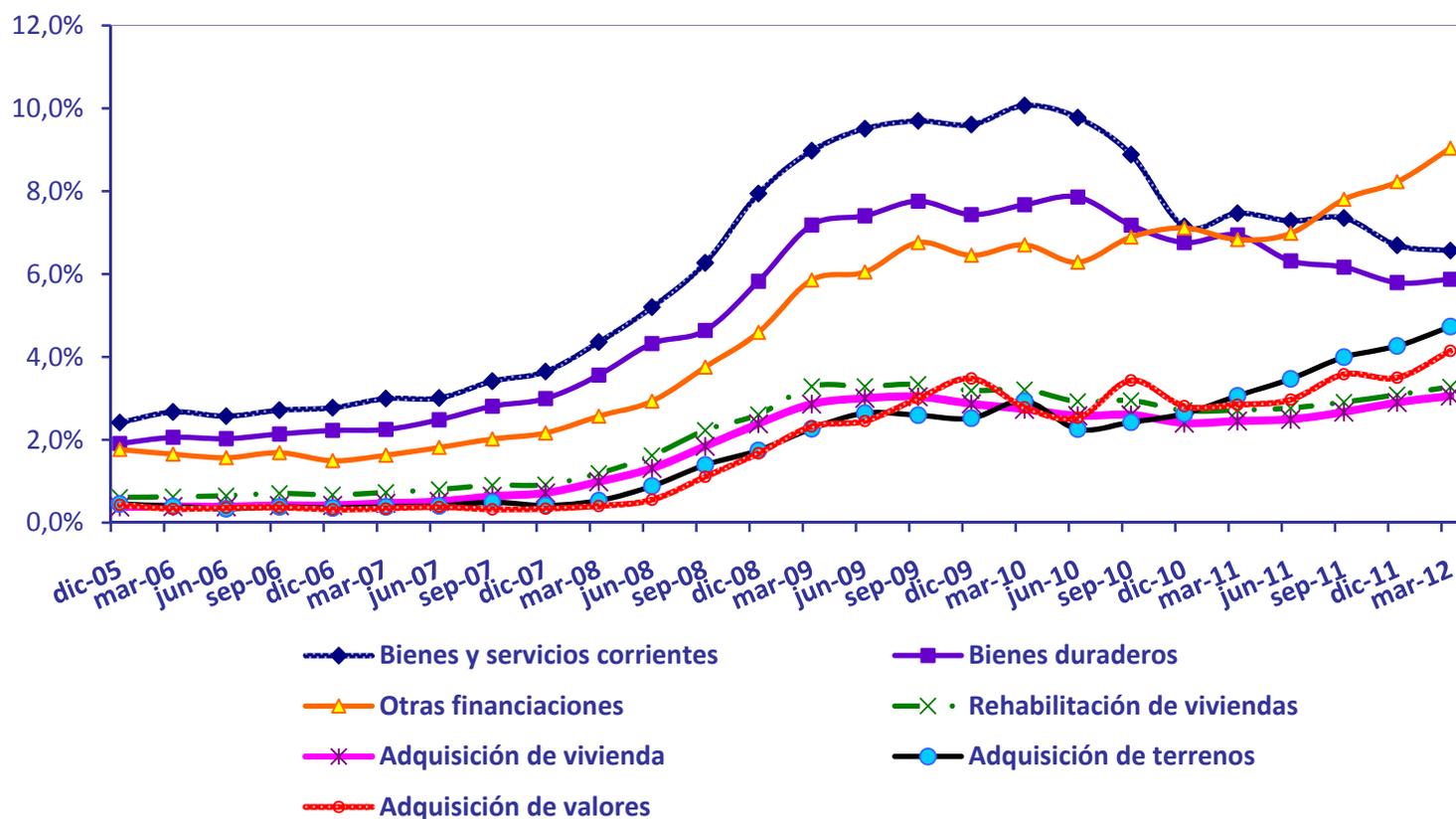


## 24. Dudosos del Crédito Inmobiliario a los Hogares

↻ (Porcentaje)

PERÍODO	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	ADQUISICIÓN DE TERRENOS	REHABILITACIÓN
2007	0,72%	0,42%	0,91%
2008	2,39%	1,75%	2,61%
2009	2,87%	2,52%	3,19%
2010	2,41%	2,63%	2,71%
2011	2,77%	4,25%	3,02%
mar-12	3,06%	4,73%	3,28%

## ↳ Evolución de la dudosidad para las distintas finalidades del Crédito a los Hogares



## 25. Saldo e importe dudoso del Crédito a las Actividades Productivas

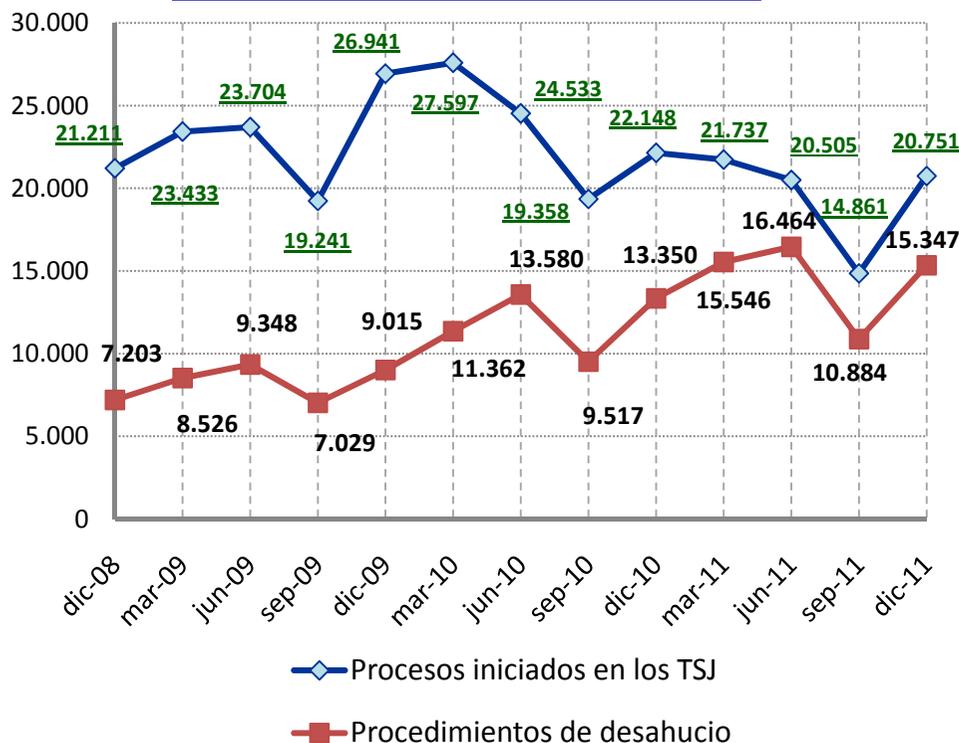
↻(millones de € y porcentaje)

PERIODO	Crédito a la Construcción	...del que Dudosos	% Dudosos	Crédito a las Actividades inmobiliarias	...del que Dudosos	% Dudosos
mar-09	143.682	9.741	6,78%	325.380	25.101	7,71%
jun-09	135.007	10.559	7,82%	325.935	26.319	8,08%
sep-09	132.554	10.823	8,17%	324.041	28.045	8,65%
dic-09	129.430	11.062	8,55%	321.979	32.032	9,95%
mar-10	125.310	12.440	9,93%	321.691	34.556	10,74%
jun-10	122.805	12.249	9,97%	320.816	35.798	11,16%
sep-10	119.887	12.624	10,53%	318.799	37.215	11,67%
dic-10	112.836	13.881	12,30%	314.471	43.627	13,87%
mar-11	108.170	14.603	13,50%	310.861	47.158	15,17%
jun-11	104.085	15.533	14,92%	307.076	54.389	17,71%
sep-11	100.647	16.449	16,34%	302.129	57.066	18,89%
dic-11	96.807	17.933	18,52%	296.870	63.720	21,46%
mar-12	94.478	19.318	20,45%	294.241	66.861	22,72%

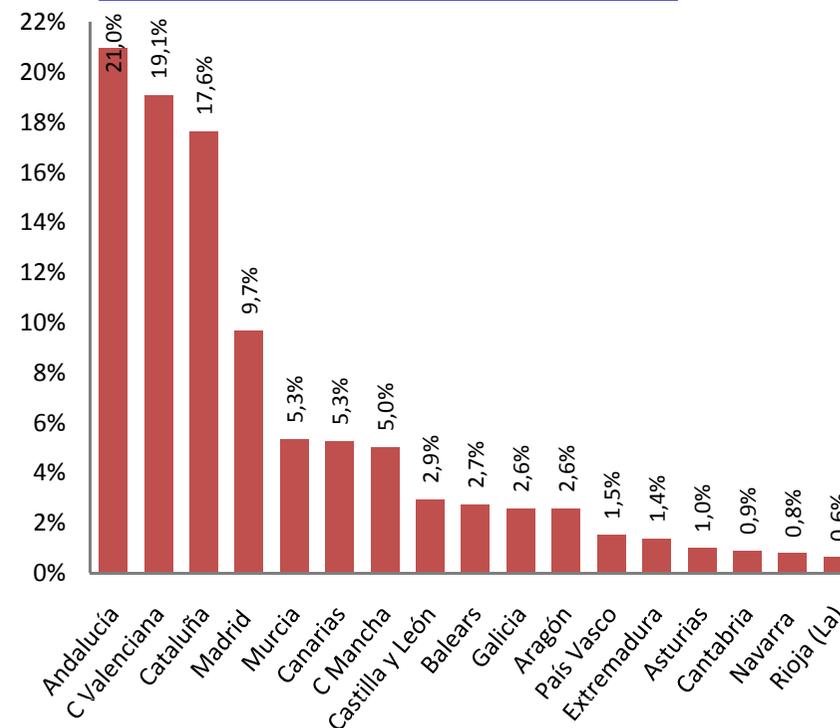
- En el primer trimestre de 2012 se continuó observando un deterioro en los indicadores de dudosidad como consecuencia de una persistente contracción de la economía y del empleo.
- En los cinco primeros meses del año, la tasa de dudosidad del conjunto del crédito al sector privado residente ascendió desde el 8,05% registrado en diciembre de 2011 hasta el 9,17% del mes de mayo, presionada al alza, especialmente, por el deterioro de los riesgos asociados a la promoción inmobiliaria.
- En este sentido, la tasa de dudosidad del crédito hipotecario a las actividades inmobiliarias y la construcción alcanzó en el mes marzo de 2012 el 22,17%, situándose muy por encima de sus niveles registrados en el mismo periodo de 2011 (14,74%). Este fuerte incremento de la tasa de dudosidad fue producido por un aumento de los saldos dudosos (del 39,5% en términos interanuales) unido a la contracción en los saldos vivos (-7,2%).
- En términos relativos, los activos dudosos asociados al crédito a las actividades inmobiliarias y de la construcción representaban a final del primer trimestre de 2012 un 59% de los dudosos totales del crédito al sector privado residente.
- Por su parte, la evolución de la dudosidad del crédito hipotecario a lo hogares para adquisición de vivienda continuó siendo mucho más moderada si bien, desde diciembre de 2010, se han observado ligeros repuntes trimestrales como consecuencia del agravamiento de la situación económica. Así, la tasa de dudosidad se situó en marzo de 2012 en el 3,01%, en relación al 2,42% registrado en el mismo periodo de 2011.

# **Ejecuciones Hipotecarias, Novaciones y Subrogaciones**

## 26. Evolución trimestral de las Ejecuciones Hipotecarias



## 27. Distribución Ejecuciones Hipotecarias por C.C.A.A (\*)



	2007	2008	2009	2010	2011
<b>PROCESOS INICIADOS</b>	<b>25.943</b>	<b>58.686</b> ( $\Delta$ 126,2%)	<b>93.319</b> ( $\Delta$ 59%)	<b>93.622</b> ( $\Delta$ 0,3%)	<b>77.854</b> ( $\nabla$ 16,9%)

(\*) Peso sobre el total de ejecuciones. No pondera por número de habitantes. Total 2011

## 28. Ratios sobre las Ejecuciones Hipotecarias\*

RATIOS SOBRE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS						
	TOTAL 2010	TOTAL 2011	T <sup>1</sup> <sub>12</sub> (%)	Procesos de ejecución hipotecaria iniciados desde MARZO 2007 hasta DICIEMBRE 2011		
				... por cada 100 hab.	... por cada 100 parados	... por cada 100 hogares
TOTAL NACIONAL	93.636	77.854	-16,85%	0,74%	6,63%	2,46%
ANDALUCIA	17.913	16.313	-8,93%	0,81%	5,45%	2,82%
ARAGON	2.126	1.998	-6,02%	0,62%	7,68%	1,90%
ASTURIAS	864	768	-11,11%	0,36%	4,35%	1,01%
BALEARES	2.305	2.133	-7,46%	0,86%	6,55%	3,14%
CANARIAS	4.819	4.108	-14,75%	0,90%	5,60%	3,46%
CANTABRIA	709	691	-2,54%	0,51%	6,73%	1,64%
CASTILLA LEON	2.998	2.293	-23,52%	0,43%	5,50%	1,25%
CASTILLA MANCHA	4.681	3.924	-16,17%	0,82%	7,09%	2,85%
CATALUÑA	18.112	13.727	-24,21%	0,87%	8,47%	2,84%
C. VALENCIANA	18.102	14.868	-17,87%	1,28%	10,17%	4,37%
EXTREMADURA	1.363	1.065	-21,86%	0,41%	3,21%	1,24%
GALICIA	1.942	2.003	3,14%	0,29%	3,36%	0,90%
MADRID	10.276	7.533	-26,69%	0,58%	6,06%	2,02%
MURCIA	4.957	4.154	-16,20%	1,18%	8,75%	4,60%
NAVARRA	679	614	-9,57%	0,41%	6,26%	1,41%
P.VASCO	1.175	1.174	-0,09%	0,24%	3,87%	0,70%
LA RIOJA	615	488	-20,65%	0,72%	8,00%	2,30%

(\*) Ver fuentes y descripciones al final del documento

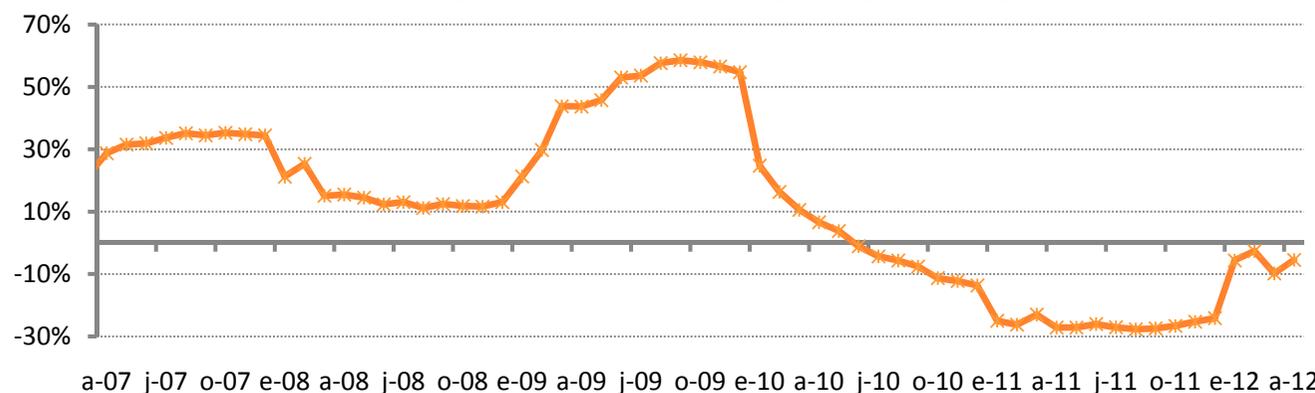
(\*\*) Procesos iniciados en los TSJ

## 29. Hipotecas Inmobiliarias con cambios

↻ (Unidades y Porcentaje)

	TOTAL CAMBIOS		NOVACIÓN		SUBROGACIÓN DEUDOR		SUBROGACIÓN ACREEDOR	
	Acumulado	Variación Anual	Acumulado	Variación Anual	Acumulado	Variación Anual	Acumulado	Variación Anual
<b>2006</b>	246.500		184.432		17.733		44.335	
<b>2007</b>	326.233	32,35%	247.990	34,46%	23.084	30,18%	55.159	24,41%
<b>2008</b>	383.745	17,63%	280.378	13,06%	43.992	90,57%	59.375	7,64%
<b>2009</b>	532.708	38,82%	433.681	54,68%	27.483	-37,53%	71.544	20,50%
<b>2010</b>	456.688	-14,27%	374.376	-13,67%	23.575	-14,22%	58.737	-17,90%
<b>2011</b>	339.665	-25,62%	283.949	-24,15%	16.443	-30,25%	39.273	-33,14%
<b>abr-11</b>	122.626		100.398		6.238		15.990	
<b>abr-12</b>	115.400	-5,89%	94.932	-5,44%	6.123	-1,84%	14.345	-10,29%

↻ TASA DE VARIACIÓN ANUAL DE LAS NOVACIONES HIPOTECARIAS



# **Actividad Residencial**

### 30. Visados de Dirección de Obra Nueva →

↻(Número)

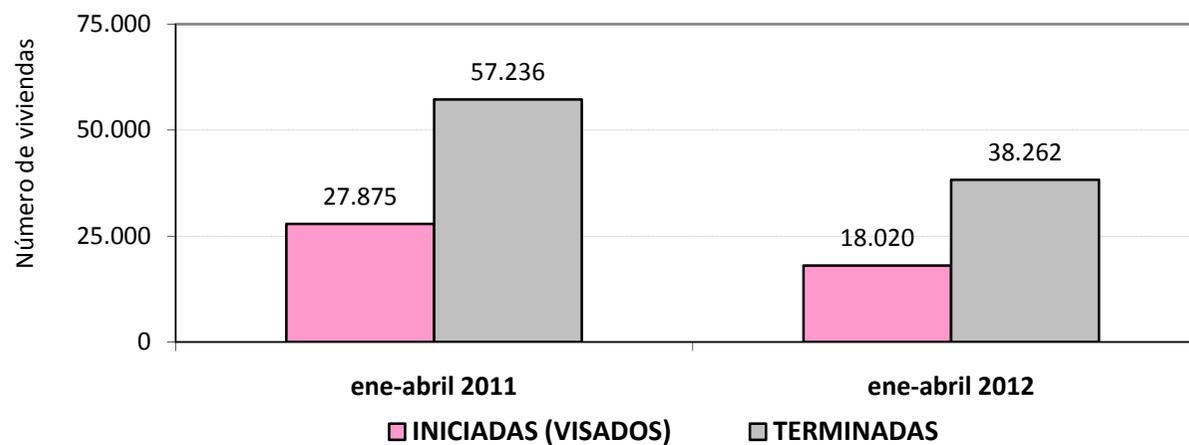
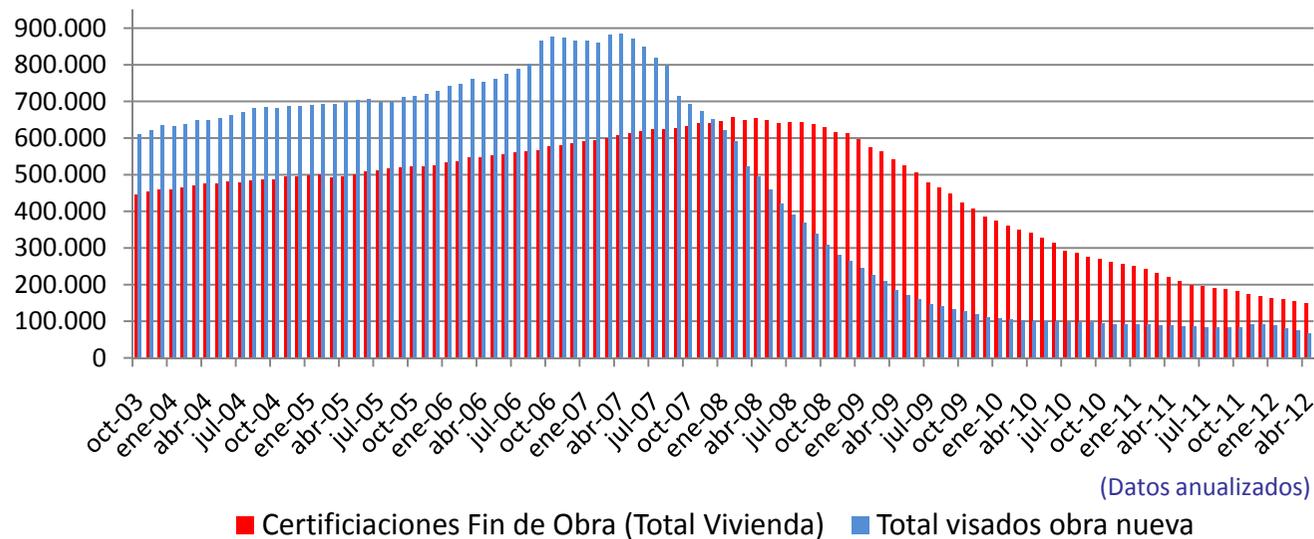
PERIODO	OBRA NUEVA		AMPLIACIÓN		REFORMA		
	Nº edif. Destinados vivienda	Nº Viviendas	Nº edif. Destinados	Nº Viviendas	Nº edif. Destinados	Nº Viviendas	
2011	jul	2.179	7.236	378	397	2.884	2.884
	ago	1.272	4.351	161	170	1.563	1.563
	sep	1.926	7.870	237	243	2.406	2.408
	oct	1.856	5.871	197	200	2.126	2.131
	nov	1.697	4.597	228	234	2.288	2.289
	dic	1.531	5.414	207	214	1.822	1.832
2012	ene	1.369	4.771	182	190	1.828	1.837
	feb	1.597	4.600	183	189	2.050	2.079
	mar	1.644	4.848	309	326	2.145	2.161
	abr	1.392	3.801	243	248	1.731	1.770

↻(Número y miles de €)

PERIODO	Número de edificios		Número de viviendas		Valor liquidación ejec. material obras	
	Promotor privado	Admon. Pública	Promotor privado	Admon. Pública		
2011	jul	5.932	199	17.942	374	1.888.244
	ago	3.139	160	7.155	172	936.913
	sep	4.525	220	13.864	105	1.244.202
	oct	5.179	165	14.967	188	1.515.859
	nov	5.592	214	13.157	126	1.504.669
	dic	5.239	249	12.208	74	1.497.641
2012	ene	4.000	195	9.772	315	1.124.077
	feb	4.382	115	9.399	34	1.361.898
	mar	4.947	191	10.459	172	1.280.078
	abr	3.667	87	8.070	41	1.043.817

### ← 31. Certificaciones Fin de Obra

## ↘ Evolución de la vivienda



## 32. Visados de dirección de obra\* por tipología promotor

↻(Número)

PERIODO	TOTAL	SECTOR PRIVADO					Administraciones Públicas
		Total	Personas físicas y Com. de Prop.	Sociedades Mercantiles	Cooperativas	Otros	
2001	561.186	552.104	110.469	418.517	15.738	7.380	9.082
2002	575.545	564.858	103.394	439.621	14.368	7.475	10.687
2003	690.206	679.306	118.531	532.653	18.837	9.285	10.900
2004	739.658	731.713	121.961	582.703	17.064	9.985	7.945
2005	786.257	777.202	123.234	628.192	15.079	10.697	9.055
2006	911.568	903.107	124.138	750.618	15.248	13.103	8.461
2007	688.851	679.836	100.670	558.059	10.465	10.642	9.015
2008	299.551	294.181	71.642	199.202	13.964	9.373	5.370
2009	146.640	141.265	55.323	70.523	8.955	6.464	5.098
2010	127.543	124.104	55.692	59.048	7.634	1.730	2.628
2011	116.677	113.861	52.629	50.362	7.319	3.551	2.434
2011**	38.361	37.319	17.085	16.342	2.835	1.057	880
2012**	26.820	26.611	13.295	10.874	1.608	834	209

El número de viviendas iniciadas de enero a abril de 2012, según visados de obra nueva, se redujo un -30% respecto al mismo periodo de 2011 y mantuvo un importante peso de la autopromoción, próximo al 60%.

En términos anualizados, de abril de 2001 a abril de 2012, se iniciaron un total 68.431 viviendas mientras que el número de viviendas terminadas continuó reduciéndose como reflejo de la escasa actividad registrada en los últimos años, situándose en el entorno de las 148.000 viviendas terminadas.

(\*) Incluye obra nueva, reformas y/o ampliación.

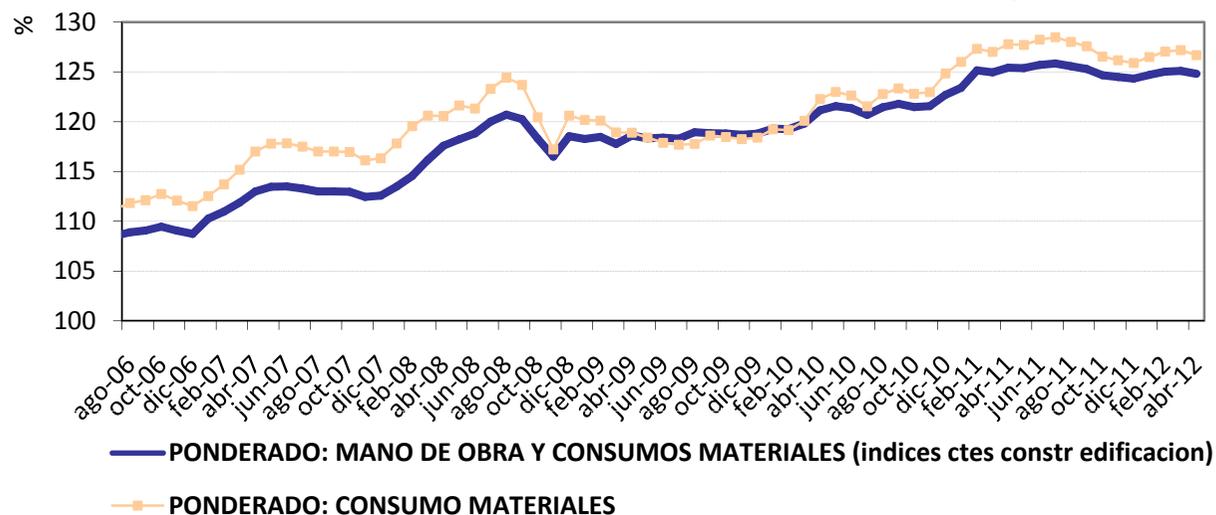
(\*\*) Datos acumulados de enero a abril

### 33. Índices de costes de la construcción

↻(Porcentaje, Base 100 = 2005)

PERIODO	Ponderado: mano de obra y consumo materiales		Precios de la mano de obra	Ponderado: consumo materiales	
	Total construcción	Edificación		Total construcción	Edificación
2011 nov	126,6	125,3	121,8	129,4	127,6
dic	126,2	124,7	121,8	128,6	126,5
2012 ene	125,9	124,5	121,9	128,2	126,2
feb	125,6	124,3	121,9	127,7	125,9
mar	126,0	124,7	121,9	128,3	126,5
abr	126,3	125,0	121,9	128,8	127,0

↻EVOLUCIÓN DE LOS COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN (Base 2005=100)



# Transacciones Inmobiliarias

## 34. Número de Transacciones Inmobiliarias

↺(Primer trimestre 2012)

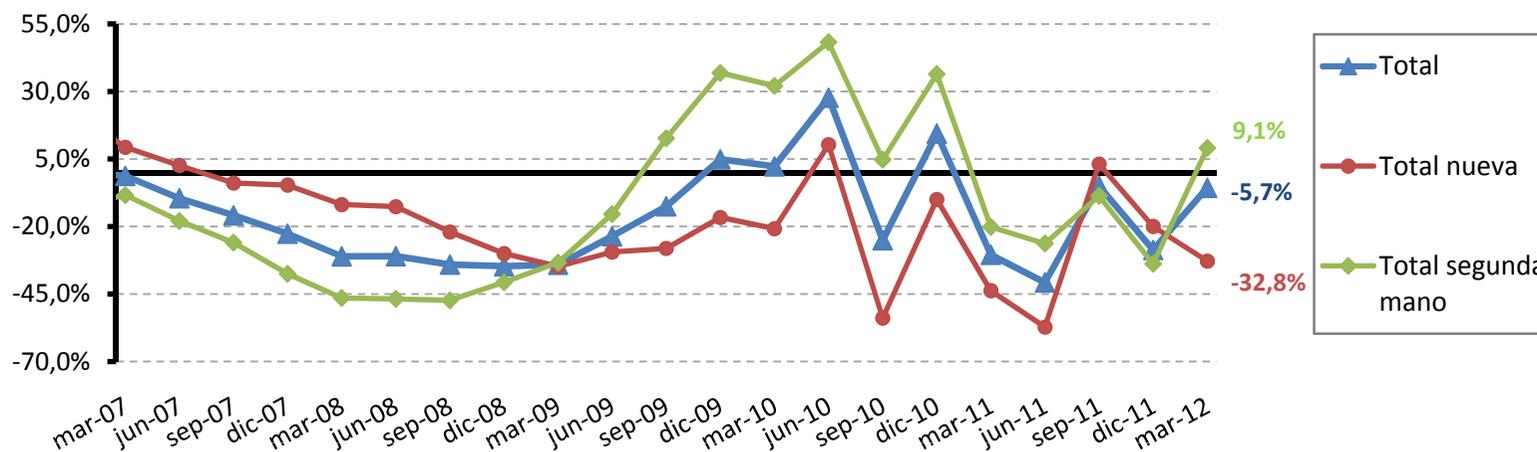
	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda mano	Libre	Protegida
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>70.228</b>	<b>17.658</b>	<b>13.721</b>	<b>3.937</b>	<b>52.570</b>	<b>50.325</b>	<b>2.245</b>
Andalucía	14.939	4.122	2.962	1.160	10.817	10.179	638
Aragón	2.222	727	704	23	1.495	1.452	43
Asturias	1.554	548	474	74	1.006	950	56
Baleares	1.528	304	302	2	1.224	1.217	7
Canarias	3.854	538	449	89	3.316	3.134	182
Cantabria	833	309	254	55	524	510	14
Castilla y León	3.766	894	640	254	2.872	2.780	92
C.La Mancha	2.868	916	673	243	1.952	1.758	194
Cataluña	10.499	1.990	1.780	210	8.509	8.394	115
C. Valenciana	10.274	2.142	1.932	210	8.132	7.897	235
Extremadura	1.649	459	294	165	1.190	1.069	121
Galicia	2.805	1.090	938	152	1.715	1.656	59
Madrid	7.370	1.961	1.098	863	5.409	5.191	218
Murcia	2.173	587	566	21	1.586	1.550	36
Navarra	694	291	201	90	403	369	34
País Vasco	2.580	635	335	300	1.945	1.769	176
Rioja (La)	425	94	75	19	331	316	15
Ceuta y Melilla	195	51	44	7	144	134	10

## 35. Crecimiento anual de las Transacciones Inmobiliarias

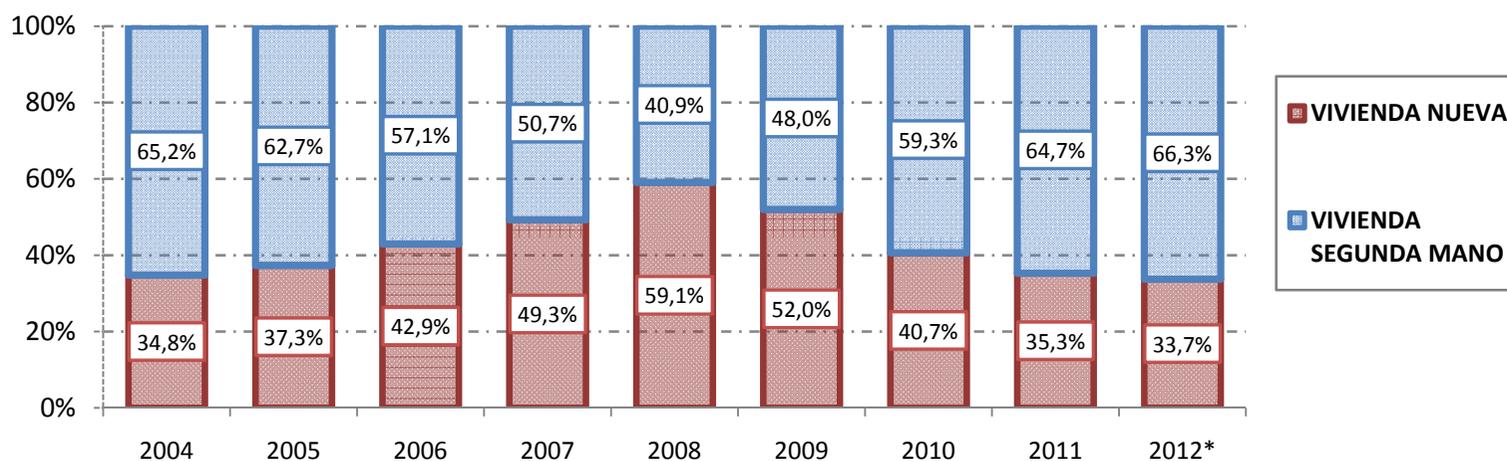
↻(Comparación primer trimestre de 2012-2011)

	TOTAL TRANSACCIONES	OBRA NUEVA			SEGUNDA MANO		
		Total nueva	Libre	Protegida	Total Segunda mano	Libre	Protegida
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>-5,7%</b>	<b>-32,8%</b>	<b>-34,8%</b>	<b>-24,4%</b>	<b>9,1%</b>	<b>10,1%</b>	<b>-9,0%</b>
Andalucía	-1,4%	-22,2%	-31,2%	16,8%	9,8%	11,3%	-9,5%
Aragón	21,2%	14,1%	40,5%	-83,1%	24,9%	24,5%	38,7%
Asturias	-7,2%	-27,8%	8,2%	-76,9%	9,9%	16,1%	-42,3%
Baleares	-16,9%	-40,2%	-26,5%	-97,9%	-8,0%	-7,6%	-46,2%
Canarias	10,9%	-44,5%	-37,3%	-64,8%	32,3%	34,3%	5,2%
Cantabria	-28,4%	-52,5%	-53,3%	-48,6%	2,1%	6,7%	-60,0%
Castilla y León	-3,1%	-32,2%	-37,1%	-15,6%	11,8%	15,4%	-42,1%
C.La Mancha	-15,4%	-40,2%	-48,7%	11,0%	5,1%	1,5%	54,0%
Cataluña	17,7%	-14,1%	-15,2%	-3,2%	28,8%	28,9%	19,8%
C. Valenciana	-2,6%	-36,8%	-36,7%	-37,7%	13,6%	14,5%	-10,6%
Extremadura	-12,2%	-35,4%	-24,6%	-48,4%	1,8%	7,7%	-31,3%
Galicia	-19,4%	-37,7%	-39,8%	-21,6%	-0,9%	3,3%	-53,5%
Madrid	-21,4%	-45,7%	-52,4%	-33,8%	-6,2%	-4,8%	-30,1%
Murcia	-16,0%	-48,8%	-49,2%	-36,4%	10,1%	10,2%	5,9%
Navarra	-23,1%	6,6%	-9,0%	73,1%	-35,9%	-37,4%	-15,0%
País Vasco	-28,7%	-42,5%	-58,6%	1,4%	-22,6%	-27,9%	188,5%
Ríoja (La)	-22,3%	-61,2%	-65,4%	-24,0%	8,5%	6,8%	66,7%
Ceuta y Melilla	10,2%	24,4%	18,9%	75,0%	5,9%	5,5%	11,1%

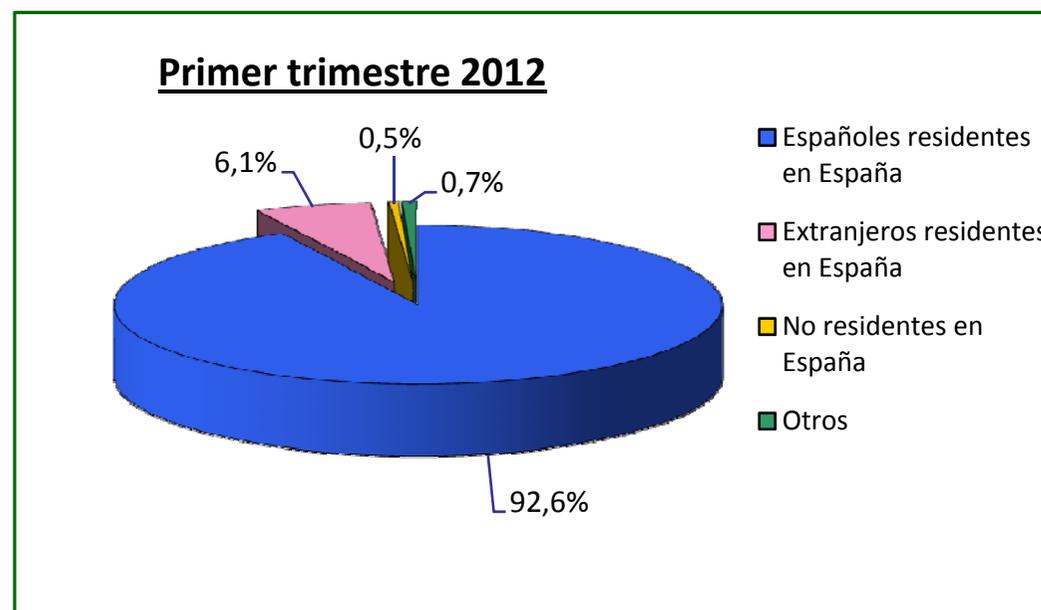
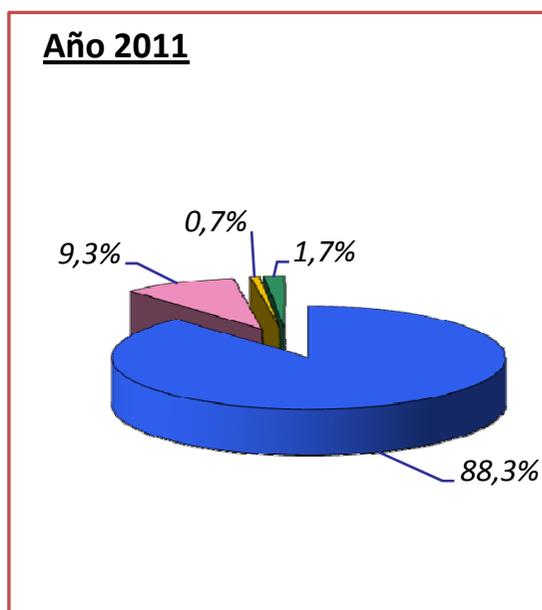
## ↳ Tasa de variación anual de las transacciones inmobiliarias



## ↳ Composición de las transacciones inmobiliarias



## 36. Composición de las Transacciones Inmobiliarias según Tipología del Comprador



# Precios de la Vivienda

## 37. Precio del m<sup>2</sup> de la Vivienda Libre

PRECIO MEDIO DEL M <sup>2</sup> DE LA VIVIENDA LIBRE			
Ω (Euros - Total nacional)			
PERIODO	TOTAL	ÍNDICE (*)	T <sup>1</sup> <sub>12</sub> (%)
sep-10	1.832,0	108,7	-3,7%
dic-10	1.825,5	108,3	-3,5%
mar-11	1.777,6	105,5	-4,7%
jun-11	1.752,1	104,0	-5,2%
sep-11	1.729,3	102,6	-5,6%
dic-11	1.701,8	101,0	-6,8%
mar-12	1.649,3	97,9	-7,2%
jun-12	1.606,4	95,3	-8,3%

El precio medio de la vivienda libre, según datos del *Ministerio de Fomento*, aceleró su ritmo de ajuste en la primera mitad de 2012, registrando una tasa de variación interanual negativa del -8,3% en el segundo trimestre del año.

El descenso acumulado desde marzo de 2008, cuando los precios de la vivienda alcanzaron sus niveles máximos, se aproxima ya al 24%.

## 38. Precio del m<sup>2</sup> de la Vivienda Protegida

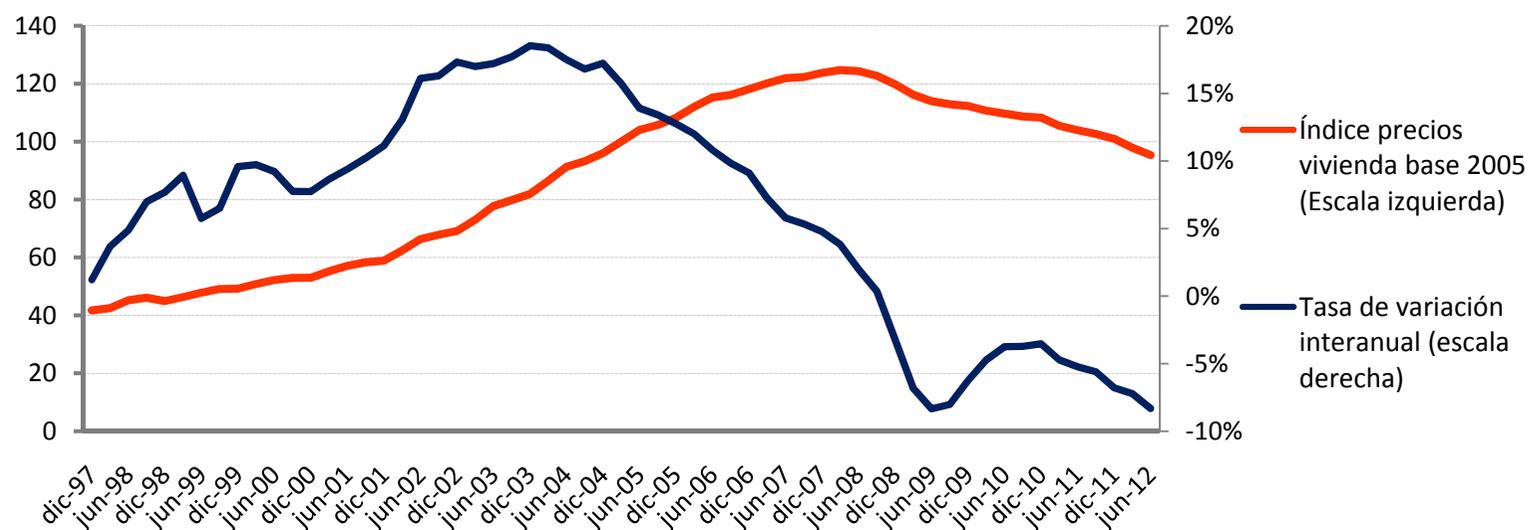
PRECIO MEDIO DEL M <sup>2</sup> DE LA VIVIENDA PROTEGIDA			
Ω (Euros - Total nacional)			
PERIODO	TOTAL	ÍNDICE (*)	T <sup>1</sup> <sub>12</sub> (%)
sep-10	1.148,4	125,8	3,1
dic-10	1.163,5	127,5	3,5
mar-11	1.164,9	127,6	2,8
jun-11	1.161,7	127,3	1,8
sep-11	1.158,1	126,9	0,8
dic-11	1.158,2	126,9	-0,5
mar-12	1.150,8	126,1	-1,2
jun-12	1.157,1	126,8	-0,4

El precio medio de la vivienda protegida, por su parte, registró en junio de 2012 por tercera vez consecutiva una tasa de variación interanual negativa tras haberse mantenido en terreno positivo desde diciembre de 2009. De este modo, el precio medio de la vivienda protegida se redujo en el segundo trimestre del año un -0,4% respecto a sus niveles observados en el mismo periodo de 2011.

## 39. Evolución del precio del m<sup>2</sup> de la Vivienda Libre

↻(Euros - Según su antigüedad)

PERIODO	TOTAL		T <sup>1</sup> <sub>12</sub> (%)	
	< 2 años	> 2 años	< 2 años	> 2 años
sep-10	1.847	1.828	-3,4	-3,3
dic-10	1.830	1.820	-3,7	-3,2
mar-11	1.794	1.765	-4,1	-5,3
jun-11	1.771	1.739	-4,1	-6,2
sep-11	1.748	1.719	-5,4	-5,9
dic-11	1.721	1.692	-5,9	-7,0
mar-12	1.672	1.638	-6,8	-7,2
jun-12	1.645	1.593	-7,1	-8,4



## 40. Precio del m<sup>2</sup> de la Vivienda Libre por C.C.A.A

CC.AA.	PRECIO DEL M2 DE LA VIVIENDA LIBRE POR CC.AA.									
	2010				2011				2012	
	Trimestres									
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º
Andalucía	1.607	1.590	1.561	1.564	1.523	1.514	1.481	1.441	1.379	1.345
Aragón	1.668	1.664	1.668	1.647	1.622	1.545	1.525	1.474	1.455	1.404
Asturias (Principado de)	1.638	1.649	1.616	1.636	1.562	1.616	1.595	1.581	1.529	1.516
Balears (Illes)	2.119	2.104	2.057	2.094	2.040	2.008	1.966	1.950	1.886	1.859
Canarias	1.591	1.562	1.560	1.558	1.534	1.490	1.499	1.436	1.444	1.383
Cantabria	1.882	1.852	1.833	1.854	1.750	1.783	1.808	1.790	1.745	1.771
C. León	1.396	1.392	1.369	1.380	1.325	1.312	1.286	1.292	1.233	1.230
C. La Mancha	1.235	1.258	1.240	1.239	1.198	1.168	1.162	1.165	1.110	1.074
Cataluña	2.246	2.253	2.222	2.211	2.145	2.132	2.077	2.040	1.960	1.895
C. Valenciana	1.477	1.459	1.434	1.443	1.384	1.346	1.358	1.340	1.271	1.226
Extremadura	1.000	1.014	985	999	984	975	995	981	933	908
Galicia	1.460	1.456	1.440	1.470	1.405	1.402	1.397	1.373	1.302	1.295
Madrid	2.591	2.552	2.508	2.466	2.361	2.352	2.295	2.261	2.182	2.116
Murcia (Región de)	1.372	1.356	1.361	1.328	1.268	1.242	1.249	1.231	1.186	1.173
Navarra	1.616	1.550	1.502	1.522	1.482	1.464	1.390	1.449	1.406	1.378
País Vasco	2.699	2.677	2.621	2.645	2.604	2.579	2.599	2.566	2.551	2.515
Rioja (La)	1.499	1.517	1.502	1.464	1.464	1.433	1.389	1.347	1.348	1.348
Ceuta y Melilla	1.654	1.702	1.680	1.704	1.630	1.694	1.674	1.671	1.672	1.660
<b>Media Nacional</b>	<b>1.866</b>	<b>1.849</b>	<b>1.832</b>	<b>1.826</b>	<b>1.778</b>	<b>1.752</b>	<b>1.729</b>	<b>1.702</b>	<b>1.649</b>	<b>1.606</b>

## 41. Precio del m<sup>2</sup> de la Vivienda Protegida por C.C.A.A

CC.AA.	PRECIO DEL M2 DE LA VIVIENDA PROTEGIDA POR CC.AA.									
	2010				2011				2012	
	Trimestres									
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º
Andalucía	1.028	1.047	1.045	1.063	1.085	1.094	1.115	1.129	1.130	1.155
Aragón	1.038	1.077	1.068	1.083	1.072	1.099	1.130	1.136	1.168	1.175
Asturias (Principado de)	1.106	1.127	1.132	1.149	1.169	1.180	1.214	1.241	1.239	1.228
Baleares (Illes)	1.165	1.178	1.201	1.206	1.198	1.222	1.250	1.261	1.304	1.342
Canarias	1.076	1.086	1.076	1.089	1.115	1.125	1.137	1.133	1.150	1.171
Cantabria	1.148	1.164	1.170	1.198	1.190	1.181	1.175	1.173	1.163	n.r
C. León	1.042	1.049	1.049	1.055	1.054	1.048	1.046	1.066	1.083	1.095
C. La Mancha	1.025	1.040	1.037	1.046	1.064	1.069	1.081	1.058	1.076	1.083
Cataluña	1.250	1.271	1.264	1.269	1.280	1.296	1.288	1.304	1.309	1.339
C. Valenciana	1.133	1.149	1.166	1.168	1.136	1.135	1.123	1.118	1.095	1.112
Extremadura	947	935	923	927	913	893	884	867	849	844
Galicia	1.017	1.041	1.041	1.057	1.061	1.067	1.063	1.093	1.120	1.126
Madrid	1.219	1.241	1.247	1.261	1.264	1.277	1.306	1.321	1.353	1.401
Murcia (Región de)	1.072	1.086	1.092	1.107	1.064	1.061	1.055	1.057	1.031	1.046
Navarra	1.275	1.285	1.300	1.298	1.284	1.278	1.269	1.264	1.227	1.183
País Vasco	1.229	1.249	1.256	1.283	1.243	1.231	1.195	1.200	1.205	1.195
Rioja (La)	1.051	1.063	1.075	1.079	1.067	1.074	1.074	1.133	1.165	1.165
Ceuta y Melilla	958	970	980	985	981	980	988	967	929	925
<b>Media Nacional</b>	<b>1.133</b>	<b>1.141</b>	<b>1.148</b>	<b>1.164</b>	<b>1.165</b>	<b>1.162</b>	<b>1.158</b>	<b>1.158</b>	<b>1.151</b>	<b>1.157</b>

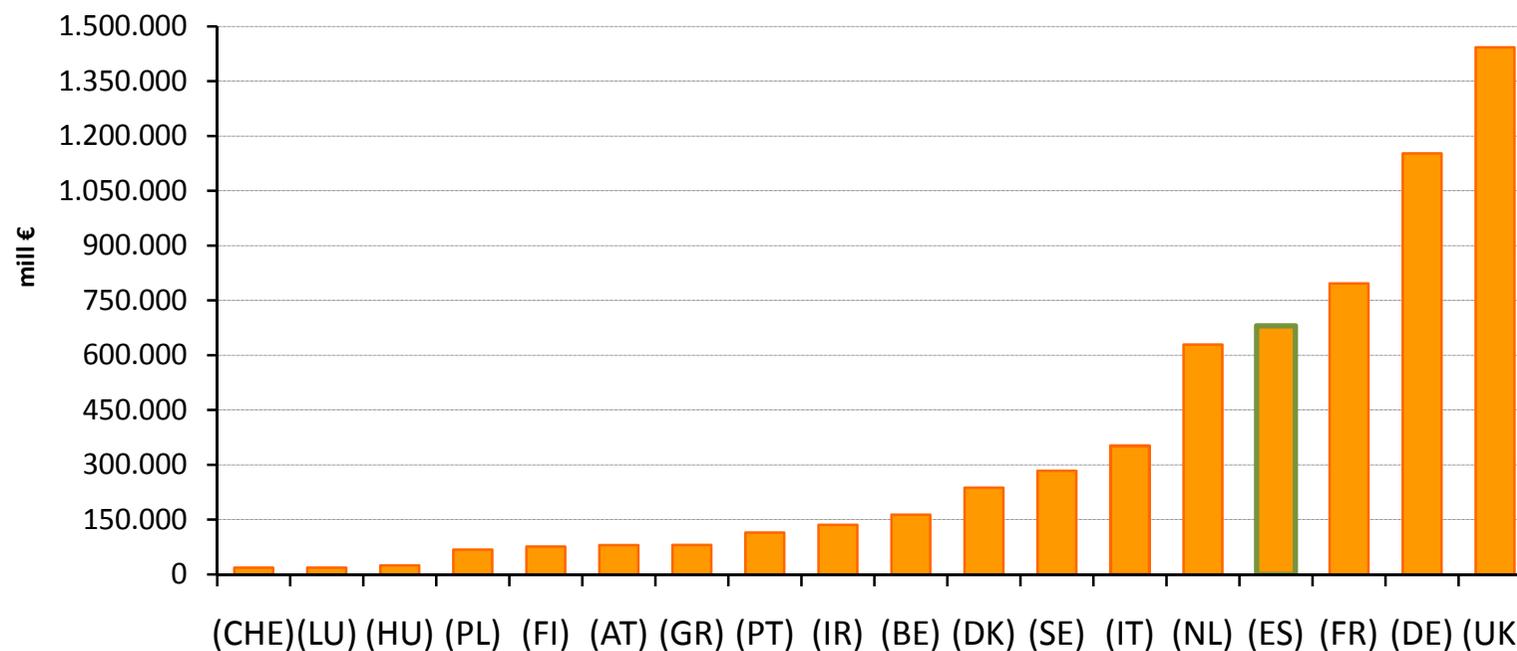
# **Europa: Mercado Hipotecario e Inmobiliario**

## 42. Comportamiento de los Mercados Hipotecarios Europeos en 2010

Ω (Totales y Porcentaje)

PAISES (UE 15)	Saldo del Crédito Hipotecario Residencial (mill €)	Tasa de variación interanual	% Cuota sobre Total EU27	% sobre PIB	Crédito Hipotecario per capita (euros)
Reino Unido (UK)	1.442.685	-21,0%	22,49%	85,0%	23.270
Alemania (DE)	1.152.195	-0,3%	17,96%	46,5%	14.090
Francia (FR)	796.600	18,3%	12,42%	41,2%	12.310
España (ES)	<b>680.208</b>	<b>4,9%</b>	<b>10,60%</b>	<b>64,0%</b>	<b>14.790</b>
Holanda (NL)	629.153	12,3%	9,8%	107,1%	38.010
Italia (IT)	352.012	13,2%	5,49%	22,7%	5.830
Suecia (SE)	283.666	32,9%	4,42%	81,8%	30.370
Dinamarca (DK)	237.313	10,8%	3,70%	101,4%	42.880
Bélgica (BE)	163.369	22,6%	2,55%	46,3%	15.070
Irlanda (IR)	135.806	-3,0%	2,12%	87,1%	30.400
Portugal (PT)	114.553	11,7%	1,79%	66,3%	10.770
Grecia (GR)	80.507	13,8%	1,26%	35,0%	7.120
Austria (AT)	80.000	18,7%	1,25%	28,0%	9.550
Finlandia (FI)	76.244	-7,6%	1,19%	42,3%	14.250
Polonia (PL)	67.669	46,9%	1,06%	19,1%	1.770
Hungría (HU)	24.853	47,5%	0,39%	25,2%	2.480
<b>Total UE27</b>	<b>6.414.077</b>	<b>3,9%</b>	<b>100%</b>	<b>52,4%</b>	<b>12.880</b>
<b>E.E.U.U</b>	<b>8.383.789</b>	<b>-4,2%</b>	<b>130,7%</b>	<b>76,5%</b>	<b>27.040</b>
<b>Total UE15</b>	<b>6.242.902</b>	<b>3,0%</b>	<b>97,3%</b>	-	-
<b>Nuevos países (UE12)</b>	<b>171.175</b>	<b>38,7%</b>	<b>2,7%</b>	-	-

## ↳ Crédito Hipotecario Residencial de los Principales Mercados (2010)



## 43. Saldo vivo del Crédito a los Hogares

### SALDO VIVO DEL CRÉDITO RESIDENCIAL

(Millones de euros)

	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2011	II 2011	III 2011	IV 2011	T12 (%)
BÉLGICA	146.395	149.358	152.840	155.058	158.712	161.084	164.307	7,5%
DINAMARCA	232.526	234.023	235.198	234.532	235.275	236.237	238.650	1,5%
ALEMANIA	1.143.236	1.148.882	1.152.195	1.149.455	1.153.345	1.158.940	1.163.783	1,0%
GRECIA	81.430	81.201	80.507	79.823	79.800	79.170	78.393	-2,6%
FRANCIA	756.500	773.300	796.600	808.400	825.000	835.900	847.049	6,3%
ESPAÑA	680.794	678.964	680.208	674.801	674.753	671.040	667.037	-1,9%
IRLANDA	144.240	143.279	135.806	134.000	133.069	132.302	132.071	-2,8%
ITALIA	346.277	349.318	352.012	355.636	359.011	360.656	362.409	3,0%
HUNGRÍA	24.831	23.353	24.853	23.513	25.089	25.777	22.719	-8,6%
HOLANDA	617.249	619.610	626.488	630.310	638.211	639.152	639.558	2,1%
POLONIA	62.099	62.781	67.669	68.682	73.005	75.454	72.501	7,1%
PORTUGAL	113.197	114.019	114.515	115.426	115.198	114.661	113.926	-0,5%
RUMANIA	6.588	6.492	6.680	6.578	7.151	7.384	7.538	12,8%
SUECIA	263.878	274.380	283.845	299.160	298.257	297.095	302.457	6,6%
REINO UNIDO	1.456.864	1.490.700	1.442.453	1.451.567	1.405.547	1.417.180	1.453.780	0,8%

## 44. Importe del Nuevo Crédito a los hogares

### SALDO VIVO DEL CRÉDITO RESIDENCIAL

(Millones de euros)

	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2011	II 2011	III 2011	IV 2011	T12 (%)
BÉLGICA	146.395	149.358	152.840	155.058	158.712	161.084	164.307	<b>7,5%</b>
DINAMARCA	232.526	234.023	235.198	234.532	235.275	236.237	238.650	<b>1,5%</b>
ALEMANIA	1.143.236	1.148.882	1.152.195	1.149.455	1.153.345	1.158.940	1.163.783	<b>1,0%</b>
GRECIA	81.430	81.201	80.507	79.823	79.800	79.170	78.393	<b>-2,6%</b>
FRANCIA	756.500	773.300	796.600	808.400	825.000	835.900	847.049	<b>6,3%</b>
ESPAÑA	680.794	678.964	680.208	674.801	674.753	671.040	667.037	<b>-1,9%</b>
IRLANDA	144.240	143.279	135.806	134.000	133.069	132.302	132.071	<b>-2,8%</b>
ITALIA	346.277	349.318	352.012	355.636	359.011	360.656	362.409	<b>3,0%</b>
HUNGRÍA	24.831	23.353	24.853	23.513	25.089	25.777	22.719	<b>-8,6%</b>
HOLANDA	617.249	619.610	626.488	630.310	638.211	639.152	639.558	<b>2,1%</b>
POLONIA	62.099	62.781	67.669	68.682	73.005	75.454	72.501	<b>7,1%</b>
PORTUGAL	113.197	114.019	114.515	115.426	115.198	114.661	113.926	<b>-0,5%</b>
RUMANIA	6.588	6.492	6.680	6.578	7.151	7.384	7.538	<b>12,8%</b>
SUECIA	263.878	274.380	283.845	299.160	298.257	297.095	302.457	<b>6,6%</b>
REINO UNIDO	1.456.864	1.490.700	1.442.453	1.451.567	1.405.547	1.417.180	1.453.780	<b>0,8%</b>

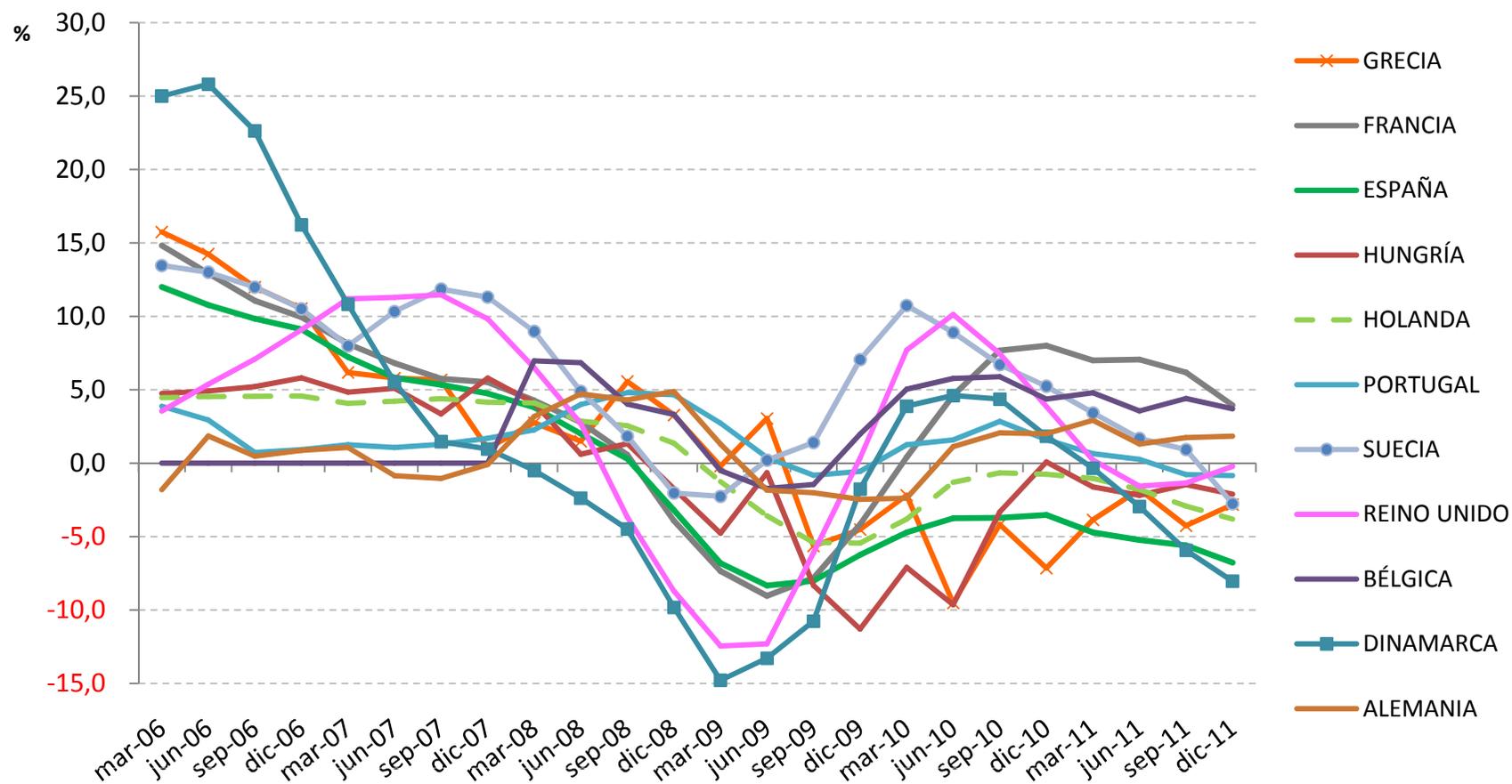
## 45. Variación anual de los precios de la vivienda

### TASA DE VARIACIÓN ANUAL DE LOS PRECIOS DE VIVIENDA

↻(Porcentaje)

	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2011	II 2011	III 2011	IV 2011
BÉLGICA	5,04	5,76	5,88	4,36	4,80	3,55	4,40	3,70
DINAMARCA	3,88	4,60	4,36	1,83	-0,34	-2,96	-5,93	-8,04
ALEMANIA	-2,39	1,12	2,06	2,00	2,92	1,30	1,74	1,83
GRECIA	-2,19	-9,52	-4,18	-7,15	-3,86	-1,79	-4,26	-2,82
FRANCIA	0,40	4,61	7,67	8,00	7,00	7,05	6,17	3,94
ESPAÑA	-4,72	-3,75	-3,72	-3,53	-4,72	-5,24	-5,61	-6,78
IRLANDA	-15,06	-12,40	-11,10	-10,50	-11,93	-12,89	-14,25	-16,69
HUNGRÍA	-7,10	-9,64	-3,33	0,08	-1,62	-2,19	-1,46	-2,11
HOLANDA	-3,81	-1,30	-0,66	-0,76	-1,04	-1,79	-2,92	-3,81
POLONIA	0,90	4,90	5,60	4,20	0,20	0,70	-0,90	-1,70
PORTUGAL	1,25	1,58	2,84	1,60	0,64	0,26	-0,78	-0,84
RUMANIA	-7,12	-4,12	-6,51	-13,39	-11,89	-11,96	-15,98	-
SUECIA	10,74	8,91	6,71	5,23	3,42	1,67	0,92	-2,76
REINO UNIDO	7,70	10,13	7,46	3,86	0,22	-1,57	-1,35	-0,22

## ↳ Variación interanual de los precios de la vivienda (términos nominales)



## ↘ Precios de la vivienda

<b>BÉLGICA</b>	Precio medio de la vivienda (STADIM)
<b>DINAMARCA</b>	Total viviendas
<b>ALEMANIA</b>	Viviendas unifamiliares en régimen de propiedad (índice VDP)
<b>ESTONIA</b>	Índice de precios de la vivienda de Tallin (no total nacional)
<b>GRECIA</b>	Índice de precios de las áreas urbanas (no incluye Atenas)
<b>ESPAÑA</b>	Índice de precios de la vivienda nueva (Ministerio de Fomento)
<b>FRANCIA</b>	Viviendas de segunda mano (INSEE)
<b>IRLANDA</b>	Índice de precios de la vivienda (ESRI, nuevas series)
<b>PORTUGAL</b>	Índice de precios de la vivienda (Confidencial Imobiliário)
<b>HOLANDA</b>	Total viviendas, índice de precios (CBS)
<b>SUECIA</b>	Índice de precios viviendas de una y dos plantas
<b>REINO UNIDO</b>	Total viviendas (Department of Communities and Local Government Index)

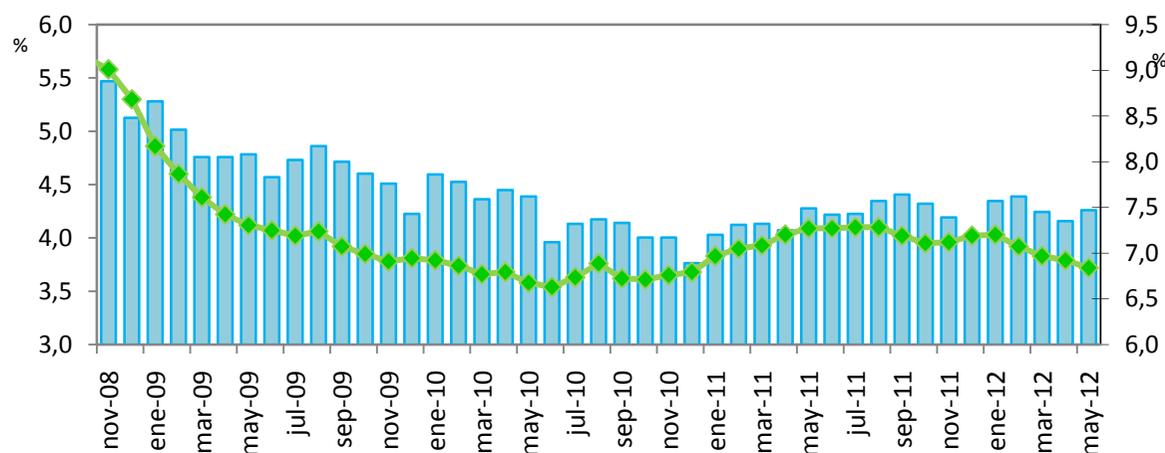
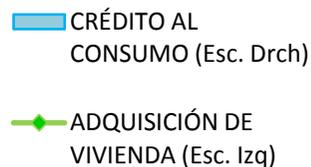
- Los datos de fin de ejercicio 2011 confirmaron que la nueva actividad hipotecaria en los mercados europeos a lo largo del año se vio fuertemente afectada por las predominantes tensiones macroeconómicas (bajo crecimiento del PIB, altas tasas de desempleo, continuas crisis de deuda soberana y, consecuentemente, elevado coste de la financiación mayorista).
- El volumen de nuevas operaciones de financiación hipotecaria a los hogares se vio reducido en todas las economías analizadas con las únicas excepciones de Alemania, Hungría y Reino Unido, donde el nuevo crédito dispuesto creció respecto a sus niveles de 2010 un 10,9%, 61,7% y 11,6% respectivamente. En Reino Unido el crecimiento del nuevo crédito se apoyó sobretodo en un incremento de la financiación buy-to-let (comprar para alquilar) de más 30% y en las operaciones de refinanciación hipotecaria (17%).
- En términos de saldo vivo, el crédito hipotecario a lo largo de la UE atravesó uno de sus peores años desde 2009, experimentando crecimientos muy moderados en la mayoría de economías y contrayéndose respecto a 2010 en el caso de Grecia (-2,6%), Irlanda (-2,8%), España (-1,9%) y Portugal (-0,5%).
- En el mercado de la vivienda los precios continuaron, asimismo, ajustándose en la mayoría de mercados tanto en términos trimestrales como interanuales. Así, los precios cayeron a tasas del 16,7% en Irlanda, -8% en Dinamarca, -6,8% en España, -2,8% en Suecia o del -1,2% en Reino Unido. Entre los mayores factores para este comportamiento se encuentran el clima de elevada incertidumbre por la situación económica que ha desplazado a una parte importante de la demanda del mercado de compra y la corrección de los desequilibrios originados en el periodo precrisis.
- Los únicos mercados que experimentaron un incremento en su nivel de precios fueron Bélgica (3,7%), Frandia (3,9%), y Alemania (1,8%).
- Los tipos de interés hipotecarios, por su parte, continuaron manteniéndose en niveles relativamente bajos, situándose en algunos casos como España y Reino Unido en niveles muy inferiores a los registrados antes del tercer trimestre de 2008 cuando la crisis se agudizó.

*(Resumen del informe trimestral de la los mercados hipotecarios de la FHE )*

## 46. Tipos medios de Interés de la zona Euro

	CRÉDITO AL CONSUMO (Operaciones Nuevas)	Adquisición de Vivienda (Operaciones Nuevas)				
	TAE	Sin fijación de tipo y hasta 1 año	Más de 1 y hasta 5 años	Más de 5 años	Más de 10 años	TAE
sep-11	7,64	3,41	3,86	4,02	4,02	4,02
oct-11	7,54	3,44	3,79	3,86	3,94	3,95
nov-11	7,39	3,43	3,74	3,84	3,94	3,96
dic-11	7,16	3,49	3,74	3,81	3,95	4,02
ene-12	7,57	3,50	3,71	3,75	4,03	4,03
feb-12	7,62	3,44	3,64	3,70	3,95	3,92
mar-12	7,45	3,31	3,57	3,61	3,91	3,83
abr-12	7,35	3,20	3,58	3,59	3,96	3,79

### Tipos TAE de la UEM (Operaciones Nuevas)

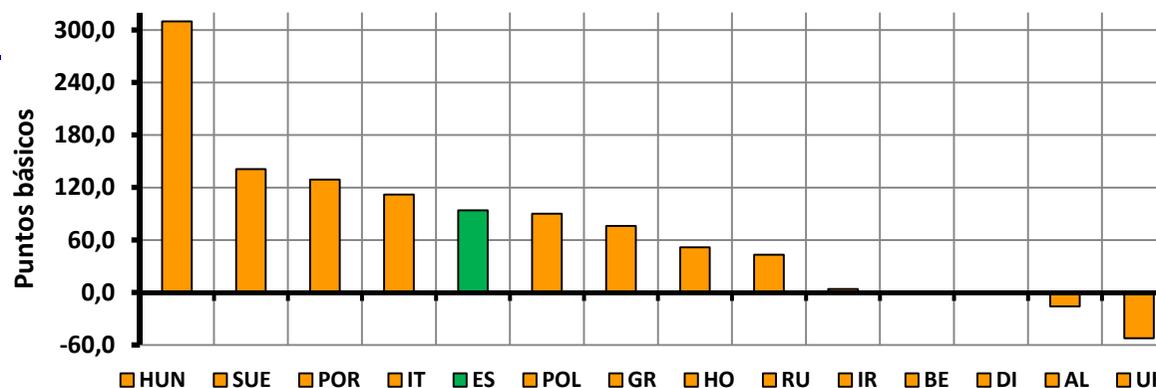


## 47. Tipos de interés representativos (Nuevas Operaciones)(\*)

↷(Porcentaje)

	II 2009	III 2009	IV 2009	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2011	II 2011
BÉLGICA	4,49	4,62	4,43	4,32	4,03	3,90	3,82	3,98	4,12
DINAMARCA	2,31	1,64	1,74	1,25	1,10	1,36	1,40	1,60	1,71
ALEMANIA	4,39	4,37	4,29	4,09	3,89	3,65	3,70	4,10	4,19
GRECIA	3,54	3,24	3,12	3,11	3,31	3,58	3,68	3,96	4,25
FRANCIA	4,40	4,40	4,70	4,40	4,40	3,90	4,00	4,20	4,90
ESPAÑA	3,14	2,78	2,52	2,44	2,33	2,44	2,54	2,84	3,20
IRLANDA	2,68	2,62	2,61	2,77	2,83	2,96	3,01	3,09	-
ITALIA	2,85	2,33	2,24	2,22	2,24	2,39	2,52	2,61	2,85
HUNGRÍA	14,16	13,56	11,65	10,63	9,79	9,24	9,44	10,10	10,37
HOLANDA	3,67	3,80	3,84	3,68	3,61	3,58	3,58	3,74	3,93
POLONIA	7,20	7,30	7,10	6,80	6,70	6,30	6,10	6,40	6,60
PORTUGAL	2,54	2,29	2,22	2,20	2,25	2,65	2,96	3,18	3,74
RUMANIA	7,68	5,05	4,97	4,76	4,86	5,80	5,18	5,35	5,96
SUECIA	1,94	1,60	1,44	1,41	1,71	2,23	2,78	3,48	3,65
REINO UNIDO	4,32	4,36	4,09	3,82	3,78	3,77	3,64	3,60	3,72

### ↘ Variación Anual



(\*) Ver definición de los tipos de interés en la siguiente página

## ↳ Tipos de interés representativos

Los tipos de interés representativos de cada país son una media de los tipos de interés hipotecarios para primera hipoteca y no incluyen descuentos, deducciones Fiscales u otros costes. Otras especificaciones por países:

<b>BE</b>	Tipo de interés inicial fijo para un periodo de 10 años o más.
<b>DK</b>	Renegociable (tipo ajustable)
<b>DE</b>	Tipo renegociable con un periodo fijo de 5 a 10 años.
<b>GR</b>	Tipo revisable tras un periodo fijo de un año.
<b>ES</b>	Tipo efectivo medio, sin incluir costes, con un periodo inicial fijo igual o inferior a un año, para préstamos hipotecarios residenciales (vivienda libre).
<b>FR</b>	Tipo fijo a vencimiento -amortización en 12-15 años.
<b>IT</b>	Desde diciembre 2006: Tipo variable -préstamo de 100.000 euros a 20 años.
<b>PL</b>	Tipo de interés variable. Media ponderada del tipo de interés aplicado a los préstamos residenciales con garantía hipotecaria denominados en PLN (złotych) de los saldos vivos
<b>PT</b>	Tipo de interés variable ( $\leq 1$ ) referenciado al Euribor.
<b>SE</b>	Tipo de interés variable ( $\leq 1$ ).
<b>UK</b>	Media del tipo ofrecido en los contratos hipotecarios (sin incluir las Hipotecas inversas). Fuente CLM, RMS.

# ÍNDICE DE FUENTES Y DESCRIPCIONES

PUNTO	FUENTES Y OBSERVACIONES
1. Pág. 4	<p>ÍNDICES DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO</p> <p>Fuente: Banco de España</p> <p><b>IRPH de bancos, cajas y tipo activo de referencia de las cajas de ahorro (CECA):</b> Según la Orden EHA/2899/2011 estos tipos dejaron de tener la consideración de índice oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas a partir del 29 de abril de 2012. No obstante, sus valores se seguirán publicando a la espera de que sea establecido su régimen transitorio mediante Circular del Banco de España.</p> <p><b>MÍBOR:</b> Este tipo dejó de tener la consideración de índice oficial del mercado hipotecario para los préstamos formalizados después del 1 de enero de 2000.</p>
2. Pág. 5-8	<p>INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO</p> <p>Fuentes:</p> <p>Precio del metro cuadrado: Ministerio de Fomento;</p> <p>Importe medio hipoteca: INE;</p> <p><b>Tipo efectivo de contratación:</b> Boletín Estadístico del Banco de España. Media trimestral de los tipos de interés (TEDR) para las nuevas operaciones (hasta 1 año) de préstamos y créditos para la vivienda a los hogares e ISFLH;</p> <p><b>Cuota mensual vivienda:</b> Elaboración propia. Cálculos realizados para un préstamo con plazo a 25 años.</p> <p>Plazo medio de contratación: Registradores (<a href="http://www.registradores.org">www.registradores.org</a>)</p> <p>Relación préstamo/valor: Banco de España. Cociente entre el principal del préstamo y el valor de tasación inscrito en el registro (Operaciones nuevas)</p>
3. Pág. 9	<p>CRÉDITO HIPOTECARIO GESTIONADO TOTAL</p> <p>Fuente: Banco de España</p> <p><b>Crédito hipotecario Gestionado:</b> El crédito hipotecario gestionado agrupa el crédito hipotecario al sector privado residente, en balance, así como el dado de baja del balance por haber sido transferido a terceros, pero del que se mantiene su gestión, como puede ser el caso de las Titulizaciones de activos.</p>
4. Pág. 10	<p>SALDO VIVO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO</p> <p>Fuente: Banco de España</p>

<p>5. Pág. 11-13</p>	<p>OPERACIONES NUEVAS Fuente: Banco de España <b>Importe formalizado y dispuesto:</b> Número de operaciones e importes formalizados desde el principio del ejercicio al que corresponde el estado. La información sobre «Importe dispuesto» recogerá la correspondiente a todo el período, con independencia de cuándo haya tenido lugar la formalización del préstamo. Por ello, el importe dispuesto podrá ser superior al importe formalizado en el mes (Circular 4/2004).</p>
<p>6. Pág. 14</p>	<p>EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN HIPOTECARIA SEGÚN TIPOS Fuente: Banco de España Tipos aplicados por las IFM (operaciones nuevas). Los plazos van referidos al período inicial de fijación del tipo.</p>
<p>7. Pág. 16-17</p>	<p>SALDO VIVO DEL CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE Fuente: Banco de España</p>
<p>8. y 9. Pág. 18</p>	<p>SALDO VIVO DEL CRÉDITO A LOS HOGARES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA Y PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA Fuente: Banco de España</p>
<p>10. Pág. 19</p>	<p>PESOS RELATIVOS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO SOBRE EL PIB Fuentes: PIB Anualizado: INE; Crédito hipotecario gestionado y gestionado adquisición de vivienda: Banco de España. Gráfico 2: Media UE, Fuente Federación Hipotecaria Europea (FHE). Residential mortgage debt to GDP Ratio (UE 27)</p>
<p>11. Pág. 21</p>	<p>PESO RELATIVO DEL CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA SOBRE EL TOTAL DEL CRÉDITO A LAS PERSONAS FÍSICAS Fuente: Banco de España</p>
<p>12. 13. 14. y 15. Pág. 22-24</p>	<p>CRÉDITO INMOBILIARIO TOTAL, A LAS PERSONAS FÍSICAS, A LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y A LA CONSTRUCCIÓN Fuente: Banco de España <b>Crédito Inmobiliario Hogares/Personas Físicas:</b> Incluye adquisición de vivienda, rehabilitación de vivienda y adquisición de terrenos. <b>Crédito Actividades Inmobiliarias:</b> Los créditos o préstamos hipotecarios a promotores de viviendas (incluso los vinculados a la construcción de éstas) se declararán exclusivamente como préstamos hipotecarios (y no como "préstamos para adquisición de vivienda"), hasta tanto no se hayan subrogado en el los compradores de las viviendas. En el momento de la subrogación se incluirán, en el período correspondiente a esa fecha, entre las nuevas operaciones de "préstamos para adquisición de vivienda" por el importe formalizado y el dispuesto que corresponda (BDE). <b>Crédito a la Construcción:</b> Incluye entre otros construcción y acabado de edificios, autopistas, carreteras, vías férreas, centros deportivos y preparación de obras.</p>

<p>16. Pág. 26</p>	<p>FINANCIACIÓN ESPECIAL Fuente: Banco de España. Incluye la financiación en materia de vivienda y suelo acogidas a algún plan especial de la Administración.</p>
<p>17. 18. 19. 20. y 21. Pág. 29-33</p>	<p>SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS, DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS, DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS TITULIZADOS Y DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS Fuente: Banco de España</p>
<p>22. 23. 24. y 25. Pág. 35-39</p>	<p>DUDOSOS DEL CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE, DEL CRÉDITO VIVIENDA CON GARANTÍA HIPOTECARIA, DEL CRÉDITO INMOBILIARIO A LOS HOGARES Y DEL CRÉDITO A LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Fuente: Banco de España <b>Riesgo dudoso por razón de morosidad del cliente:</b> Comprende el importe total de los instrumentos de deuda, cualquiera que sea su titular y garantía, que tengan algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, salvo que proceda clasificarlos como fallidos; y los riesgos contingentes en los que el avalado haya incurrido en morosidad (Ver CIRCULAR 4/2004 del BDE para información más detallada). <b>Riesgo dudosos por razones distintas a la de morosidad del cliente:</b> Comprende los instrumentos de deuda, vencidos o no, en los que, sin concurrir las circunstancias para clasificarlos en las categorías de fallidos o dudosos por razón de la morosidad del cliente, se presenten dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente; así como los riesgos contingentes y compromisos contingentes no calificados como dudosos por razón de la morosidad del cliente cuyo pago por la entidad sea probable y su recuperación (Ver CIRCULAR 4/2004 del BDE para información más detallada).</p>
<p>26. Pág. 41</p>	<p>EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS Fuente: Consejo General del Poder Judicial (C.G.P.J.)</p>
<p>27. Pág. 41</p>	<p>EJECUCIONES HIPOTECARIAS POR COMUNIDAD AUTÓNOMA Fuente: Consejo General del Poder Judicial (C.G.P.J.)</p>
<p>28. Pág. 42</p>	<p>RATIOS SOBRE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS Fuentes: Ejecuciones: Consejo General del Poder Judicial (C.G.P.J.) Stock vivienda: Ministerio de Fomento. Estimación del parque de viviendas 2008 Población: INE. Encuesta de Población Activa (EPA). Hogares: INE. Censo 2001 Parados: INE. Encuesta de Población Activa (EPA).</p>

<b>29.</b> Pág. 43	HIPOTECAS INMOBILIARIAS CON CAMBIOS Fuente: INE
<b>30. y 31.</b> Pág. 45	VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA Y CERTIFICACIONES FIN DE OBRA Fuente: Ministerio de Fomento
<b>32.</b> Pág. 47	EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA Fuente: Ministerio de Fomento
<b>33.</b> Pág. 48	ÍNDICES DE COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN Fuente: Ministerio de Fomento Base 2005
<b>34. 35. y 36.</b> Pág. 50-53	NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS, CRECIMIENTO ANUAL DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS y COMPOSICIÓN SEGÚN TIPOLOGÍA DEL COMPRADOR Fuente: Ministerio de Fomento Nota: Datos último trimestre publicado provisionales
<b>37. 38. 39. 40. y 41.</b> Pág. 55-58	PRECIO DEL METRO CUADRADADO DE LA VIVIENDA LIBRE Y V.P.O., EVOLUCIÓN, Y PRECIO POR COMUNIDAD AUTÓNOMA Fuente: Ministerio de Fomento Índice: Base 2005=100
<b>42.</b> Pág. 60	COMPORTAMIENTO DE LOS MERCADOS HIPOTECARIOS EUROPEOS EN 2008 Fuente: Federación Hipotecaria Europea
<b>43.</b> Pág. 62.	SALDO VIVO DEL CRÉDITO A LOS HOGARES Fuente: Federación Hipotecaria Europea Nota: Los datos de Suecia correspondientes a 2007 no deben ser comparados con el resto debido a diferencias en las fuentes estadísticas
<b>44.</b> Pág. 63.	IMPORTE DEL NUEVO CRÉDITO A LOS HOGARES Fuente: Federación Hipotecaria Europea Vivienda importe dispuesto. Datos trimestrales sin acumular.

<b>45.</b> Pág. 64	VARIACIÓN ANUAL DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA Fuente: Federación Hipotecaria Europea
<b>46.</b> Pág. 68	TIPOS MEDIOS DE INTERÉS DE LA ZONA EURO Fuente: Boletín mensual del Banco Central Europeo (BCE) Tipos de interés aplicados a los préstamos a hogares (nuevas operaciones) <b>TAE:</b> La tasa anual equivalente es igual al coste total de un préstamo. El coste total comprende no solo un componente de tipos de interés, sino también un componente por los costes relacionados, como costes de información, de administración, de preparación de documentos y de avales.
<b>47.</b> Pág. 69	TIPOS DE INTERÉS REPRESENTATIVOS DE LAS OPERACIONES NUEVAS Fuente: Federación Hipotecaria Europea

Más información en.....

**<http://www.ahe.es>**