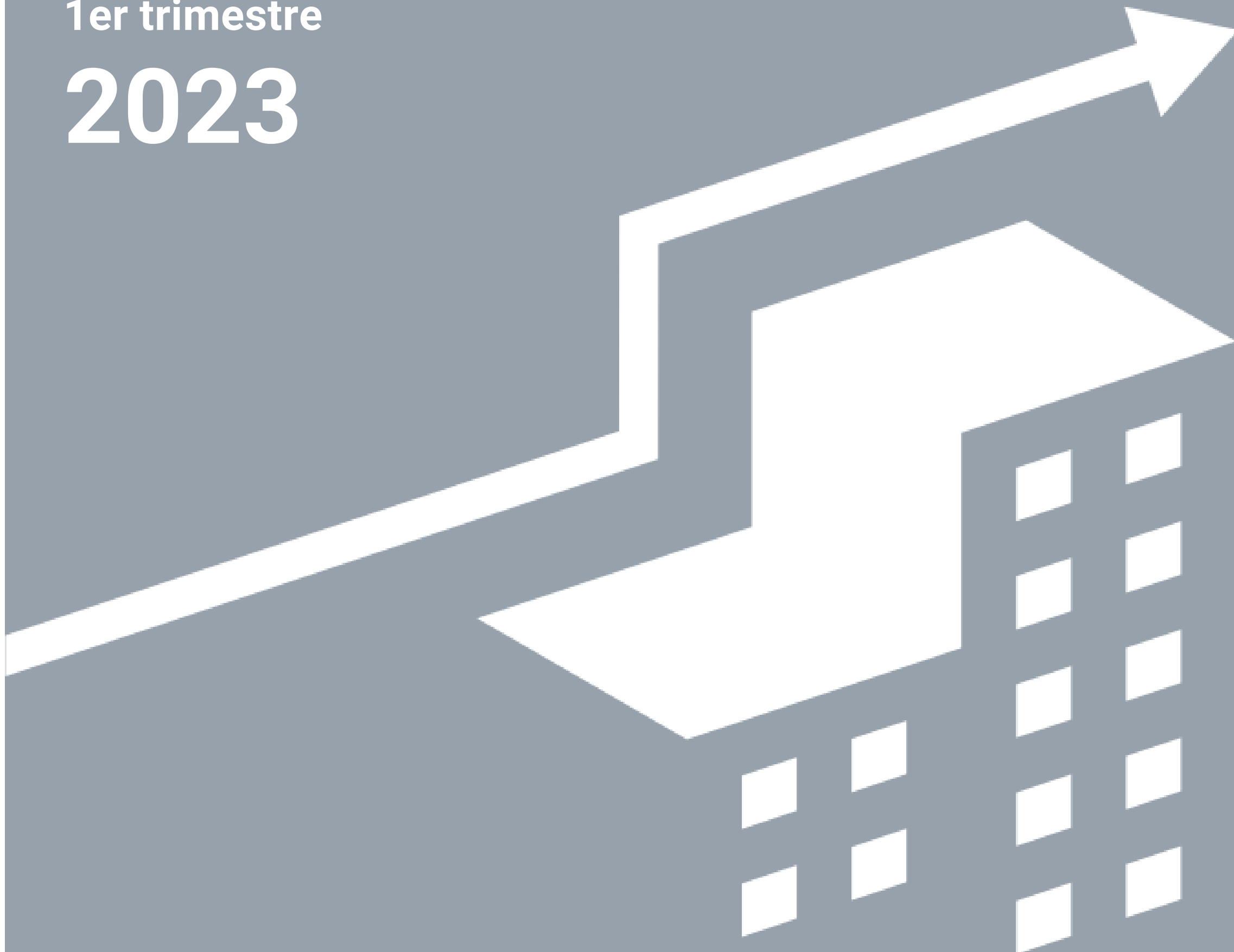


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

1er trimestre
2023



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

Colegio de Registradores de la
Propiedad, Bienes Muebles y
Mercantiles de España

Disponible en la web:
<https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad>

Publicación trimestral nº 76
Mayo 2023

Colaboración del Grupo de Análisis del
Mercado Inmobiliario (GAMERIN)
<https://www.gamerin.es>

1er TRIMESTRE 2023

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

1	Resumen Ejecutivo	3
2	Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas	6
3	Precio medio por m² de la vivienda	9
4	Número de compraventas de vivienda registradas	19
5	Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia	30
6	Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	34
7	Distribución de compraventas de vivienda	44
8	Vivienda colectiva vs unifamiliar	48
9	Superficie de compraventas de vivienda	51
10	Distribución de compraventas de pisos según superficie	55
11	Número de hipotecas sobre vivienda	59
12	Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	65
13	Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	69
14	Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	74
15	Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	79
16	Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	82
17	Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	88
18	Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	93
19	Certificaciones hipotecarias	99
20	Daciones en pago	104
21	Metodología	109

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) relativos al primer trimestre del año 2023 (publicación trimestral número 76).

El **precio de la vivienda**, representado a través de la metodología de ventas repetidas (**Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas -IPVVR-**), ha registrado un crecimiento trimestral del 1,29%. La tasa interanual se ha situado en el 5,43%. Con respecto a los mínimos más próximos (2014) se acumula un crecimiento del 59,48%, situándose un 0,08% por debajo de máximos históricos (2007).

El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha registrado un descenso trimestral del -1,5%, acumulando el segundo ajuste trimestral consecutivo, que sitúa la tasa interanual en el 4,9%, próxima a la alcanzada con la metodología de ventas repetidas. El precio medio ha sido de 1.921 €/m². En vivienda usada (1.873 €/m²) se ha registrado un descenso trimestral del -1,9%, algo más intenso que el -0,9% de vivienda nueva (2.124 €/m²).

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (3.221 €/m²), Illes Balears (3.027 €/m²), País Vasco (2.990 €/m²), Cataluña (2.375 €/m²) y Canarias (2.168 €/m²). Las provincias con mayores precios medios han sido Gipuzkoa (3.366 €/m²), Madrid (3.221 €/m²), Illes Balears (3.027 €/m²), Bizkaia (2.862 €/m²) y Barcelona (2.704 €/m²), mientras que las capitales de provincia han estado encabezadas por San Sebastián (5.128 €/m²), Barcelona (4.355 €/m²), Madrid (3.960 €/m²), Palma (3.216 €/m²) y Bilbao (2.887 €/m²). Los descensos trimestrales se han registrado en doce comunidades autónomas y treinta y una provincias.

El **número de compraventas de vivienda** ha mantenido su fortaleza, con un incremento trimestral del 7,2%, alcanzando las 161.024. Sin embargo, con respecto al primer trimestre de 2022 el descenso interanual es del -2%, siendo previsible una continuidad de la tendencia descendente. Tanto la vivienda usada (130.558 compraventas) como la vivienda nueva (30.466 compraventas) han contribuido a este comportamiento, con incrementos trimestrales del 5,1% y 17,8%, respectivamente. Sin embargo, ambos resultados han sido inferiores a los registrados en el primer trimestre de 2022.

La práctica totalidad de las comunidades autónomas (quince) han registrado incrementos trimestrales. Las mayores cuantías se han alcanzado en Andalucía (32.309), Comunitat Valenciana (25.930), Cataluña (25.438) y Comunidad de Madrid (19.814), con cuotas de mercado del 20,06%, 16,10%, 15,80% y 12,31%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 642.966 compraventas, ligeramente por debajo del resultado interanual del trimestre precedente (646.241), aunque con un crecimiento interanual del 7,2%. En vivienda usada se han registrado 530.164 compraventas, por debajo del interanual del trimestre precedente. En vivienda nueva se han alcanzado 112.802 compraventas, la cuantía interanual más baja de los cinco últimos trimestres. Trece comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales, dando lugar a descensos en cuatro.

Treinta y nueve provincias han registrado incrementos trimestrales del número de compraventas, alcanzando descensos en once provincias. El mayor número de compraventas se ha alcanzado en Madrid (19.814), Barcelona (16.314), Alicante (12.979), Valencia (10.130), Málaga (9.334), Murcia (6.068) y Sevilla (5.712).

Las **capitales** han mantenido relativamente equilibrado su **peso de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias**, constatando la citada vuelta a la normalidad. Veinticuatro capitales de provincia han mejorado su cuota de mercado durante el último trimestre, mientras que veintiséis han empeorado. Tomando las ocho con mayor número de habitantes, cinco han empeorado su posición relativa.

La **demanda extranjera de vivienda** ha mantenido su fortaleza, a pesar de registrar un descenso trimestral de -0,19 pp, con un porcentaje del 14,52% del total de compras. En términos absolutos el número de compras por extranjeros ha sido superior al trimestre precedente. Las nacionalidades cabeceras han sido británicos (9,48%), alemanes (7,48%), franceses (7,23%), marroquíes (5,39%), italianos (5,37%), rumanos (5,36%), belgas (5,31%) y neerlandeses (4,71%). Ocho comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales en peso de compras de vivienda por extranjeros. Los mayores pesos se han alcanzado en Illes Balears (29,16%), Comunitat Valenciana (28,35%), Canarias (28,30%), Región de Murcia (21,44%), Cataluña (15,60%) y Andalucía (14,64%).

Las mayores resultados provinciales se han registrado en Alicante (43,08%), Santa Cruz de Tenerife (34,41%), Málaga (33,37%), Girona (31,38%), Illes Balears (29,16%), Las Palmas (22,93%) y Murcia (21,44%).

La **vivienda usada** mantiene el protagonismo de los últimos años en el peso de compraventas de vivienda, alcanzando el 81,08% del total de compraventas del trimestre, aunque con un descenso trimestral de -1,69 pp. El 18,92% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 17,46% de **vivienda nueva libre** y un 1,46% de **vivienda nueva protegida**.

En cinco comunidades autónomas la vivienda usada ha registrado incrementos trimestrales de peso relativo, alcanzando las mayores cuantías Extremadura (89,09%), Cantabria (87,26%), La Rioja (86,29%), Comunitat Valenciana (85,99%) y Principado de Asturias (83,70%). En vivienda nueva han destacado Comunidad Foral de Navarra (29,36%), Comunidad de Madrid (24,02%), Illes Balears (23,97%) y Canarias (23,11%). En vivienda nueva protegida han registrado las mayores cuantías Comunidad Foral de Navarra (3,08%), Comunidad de Madrid (2,55%), País Vasco (2,42%), Canarias (2,26%) y Principado de Asturias (2,10%).

La **vivienda colectiva (pisos)** ha registrado una mejora en el peso relativo de compraventas de vivienda (1,09 pp), rompiendo con la tendencia descendente de trimestres precedentes y manteniendo su tradicional liderazgo, en esta ocasión con el 80,61% de las compraventas. La **vivienda unifamiliar** ha supuesto el 19,39% de las compraventas, descendiendo del 20%, pero por encima de la media de la serie histórica. En seis comunidades autónomas se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto al trimestre precedente, alcanzando los mayores pesos en Castilla – La Mancha (36,26%), Extremadura (30,75%), Illes Balears (26,55%), Castilla y León (25,28%) y Región de Murcia (24,27%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,65%), La Rioja (89%), Comunidad de Madrid (88,65%) y Principado de Asturias (86,37%).

La **superficie media de vivienda transmitida** ha seguido descendiendo por octavo trimestre consecutivo, en esta ocasión un -0,9%, situándose en los 99 m². La mayor superficie media se ha registrado en vivienda nueva libre con 106,7 m², con un descenso trimestral del -1,1%. La vivienda usada ha registrado una superficie media de 97,7 m², con una reducción trimestral del -1%. En vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 84,4 m².

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida han sido Castilla – La Mancha (121,2 m²), Extremadura (115,2 m²), Illes Balears (108,4 m²) y Castilla y León (108 m²), mientras que la menor superficie media ha correspondido a País Vasco (84,8 m²), Principado de Asturias (86,6 m²) y Canarias (88 m²). En doce comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales.

Los **pisos** con mayor **superficie media** han seguido reduciendo su **peso relativo en compraventas**, con una reducción trimestral de -0,19 pp. En el primer trimestre el 50,55% de las compraventas de pisos han sido de superficie superior a 80 m², los pisos entre 60-80 m² han supuesto el 28,58%, los de superficie entre 40-60 m² el 17,24% y los de menos de 40 m² el 3,63%.

El **número de hipotecas sobre vivienda** registradas en el primer trimestre han sido de 109.406, con un descenso trimestral del -2,4%, acumulando el tercer trimestre consecutivo de reducción. Con respecto al total de compraventas de vivienda del trimestre alcanza un peso del 67,9%, con una reducción trimestral de -6,7 pp. Diez comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales, alcanzando las mayores cuantías Andalucía (22.112), Cataluña (19.884), Comunidad de Madrid (17.515) y Comunitat Valenciana (12.393).

Los **Bancos** han minorado su **cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario** durante el primer trimestre, situándose en el 87,46% de los créditos concedidos, con un descenso trimestral de -1,85 pp. **Otras entidades financieras** han aumentado su cuota de mercado hasta el 12,54%. En ocho comunidades autónomas se ha incrementado el peso de Bancos, alcanzando su mayor cuota en Galicia (96,08%), Comunidad de Madrid (95,30%), Cantabria (93,91%) y Cataluña (91,87%), mientras que Otras entidades financieras han obtenido su mayor peso en Castilla - La Mancha (31,53%), Comunidad Foral de Navarra (31,30%), Principado de Asturias (28,50%) y País Vasco (27,67%).

El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** ha registrado un nuevo descenso, con un ajuste trimestral del -2,1%, alcanzando un importe medio de 1.380 €/m². En trece comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales. Las comunidades autónomas con mayores importes han sido Comunidad de Madrid (2.157 €/m²), Illes Balears (1.900 €/m²), País Vasco (1.891 €/m²) y Cataluña (1.720 €/m²). Por el contrario, cuatro comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (702 €/m²), Castilla – La Mancha (775 €/m²) y Región de Murcia (819 €/m²).

El **endeudamiento hipotecario por vivienda** ha registrado un descenso trimestral (-4,1%), rompiendo con la tendencia ascendente de trimestre precedentes. El importe medio ha sido de 141.446 €. En doce comunidades autónomas se han registrado descensos. Los mayores importes se han registrado en Illes Balears (230.929 €), Comunidad de Madrid (222.590 €), Cataluña (158.851 €) y País Vasco (158.311 €). Por el contrario, en tres comunidades autónomas no se alcanzan los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (86.277 €), Región de Murcia (90.636 €) y Castilla - La Mancha (99.954 €).

Los **tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** han registrado un nuevo e intenso incremento (0,54 pp), situándose en el 3,09%, consolidando el cambio de tendencia que seguirá intensificándose. El importe medio en créditos a tipo fijo ha sido del 3,18%, con un incremento trimestral de 0,5 pp., situándose el tipo variable en el 2,87%, con un aumento de 0,61 pp. El diferencial entre ambas modalidades ha sido de 0,31 pp. Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último trimestre han sido País Vasco (2,54%), Comunidad Foral de Navarra (2,90%), Comunidad de Madrid (2,91%) y Aragón (2,96%), mientras que los mayores importes se han registrado en Canarias (3,34%), Región de Murcia (3,29%) y Castilla - La Mancha (3,24%).

La **contratación a tipo de interés fijo** se ha incrementado ligeramente en el primer trimestre (0,21 pp), formalizándose en el 67,23% de los nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 32,77%, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (32,14% del total). Por tercer trimestre consecutivo, en todas las comunidades autónomas se han formalizado más hipotecas a tipo fijo que a tipo variable, encabezando la contratación a tipo fijo Región de Murcia (78,87%), Galicia (78,25%) y Cataluña (75,57%), mientras que los pesos más destacados en contratación a tipo variable se han alcanzado en Castilla – La Mancha (44,18%), País Vasco (40,47%) y Principado de Asturias (39,37%).

El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** se ha mantenido estable en los 24,67 años, con una variación trimestral nula. En Bancos el plazo medio ha sido de 24,81 años y en Otras entidades financieras de 23,17 años. Los mayores periodos medios se han registrado en Comunidad de Madrid (26,17 años), Extremadura (25,42 años) y Principado de Asturias (25,08 años), mientras que los más cortos han correspondido a Canarias (21,75 años), La Rioja

(23,17 años) e Illes Balears (23,75 años).

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado un nuevo deterioro durante el último trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** ha sido de 683,5 €, con un incremento trimestral del 1,7%, y el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** del 32,31%, con un aumento trimestral de 0,16 pp. En sentido desfavorable sobre la accesibilidad ha actuado el incremento de los tipos de interés (0,54 pp), impactando favorablemente el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda (-4,1%) y el ascenso de los salarios. En sentido neutro se han situado los salarios con una variación trimestral nula.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.153 €), Comunidad de Madrid (1.013,5 €), Cataluña (773,3 €) y País Vasco (723,8 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (404,6 €), Región de Murcia (455,6 €) y Castilla - La Mancha (486,6 €). En cuando al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (58,2%), Comunidad de Madrid (39,9%), Cataluña (33,8%) y Canarias (33,5%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (23,8%), Región de Murcia (24,7%) y Principado de Asturias (25,8%).

El número de **certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria** ha registrado un crecimiento trimestral del 13,7%, alcanzando las 4.634. Las comunidades autónomas con un mayor número han sido Andalucía (1.995), Cataluña (838) y Comunitat Valenciana (714). Entre las tres representan el 76,54% del total. El 66,08% del total ha correspondido a personas físicas y el 33,92% a personas jurídicas. El 7,90% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso británicos (11,33%), ecuatorianos (10,20%), marroquíes (9,07%), colombianos (3,68%), rumanos (3,68%) y pakistaníes (3,40%).

El número de **daciones en pago** ha sido de 1.104, con un crecimiento trimestral del 221,9%. Las mayores cuantías se han registrado en Andalucía (638), Comunitat Valenciana (124) y Cataluña (74). Entre las tres representan el 75,72% del total. El 33,09% han correspondido a personas físicas y el 66,91% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 2,14%, encabezando el ranking por nacionalidades británicos (17,39%), noruegos (13,04%), búlgaros (8,7%) y ecuatorianos (8,7%).

2. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

1T 2023

IPVVR aritmético suavizado

134,36

1,0%

IPVVR geométrico suavizado

129,15

0,9%

El precio de la vivienda, representado a través del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha seguido manteniendo el signo positivo durante el primer trimestre del año, pero con la debilidad que le caracteriza los últimos trimestres.

En el primer trimestre del año el incremento medio de las cuatro metodologías utilizadas ha sido del 1,29%, llevando al IPVVR a cuantías próximas a máximos históricos, alcanzadas en el tercer trimestre de 2007.

Concretamente, con respecto a dicho máximo histórico el IPVVR se sitúa un 0,08% por debajo, es decir, rozando niveles máximos de precios.

La tasa interanual ha registrado un crecimiento del 5,43%, acumulando un nuevo retroceso, en línea con la tendencia de los últimos trimestres, mostrando con ello un nuevo escenario con respecto al comportamiento del precio de la vivienda, afectado por el comportamiento de la actividad.

Esta tendencia es previsible que se mantenga a lo largo del año 2023, pudiendo llegar incluso a la consecución de tasas trimestrales negativas, estando condicionado por la intensidad de la demanda, con un previsible ajuste como consecuencia de los cambios relativamente significativos en algunas de las principales variables con incidencia en su comportamiento, tal y como podrá comprobarse a lo largo de los correspondientes apartados.

El buen comportamiento del mercado a lo largo de buena parte del año 2022 está impactando sobre la evolución de los precios, pero es cuestión de tiempo que el descenso progresivo de la actividad se materialice en niveles de precios con una dinámica contraria a la de los últimos años.

El incremento de los tipos de interés, la merma de los niveles de ahorro como consecuencia de la inflación y la acumulación de incrementos de precios en vivienda durante los últimos años, son algunos de los factores que están provocando el cambio de tendencia en el mercado inmobiliario.

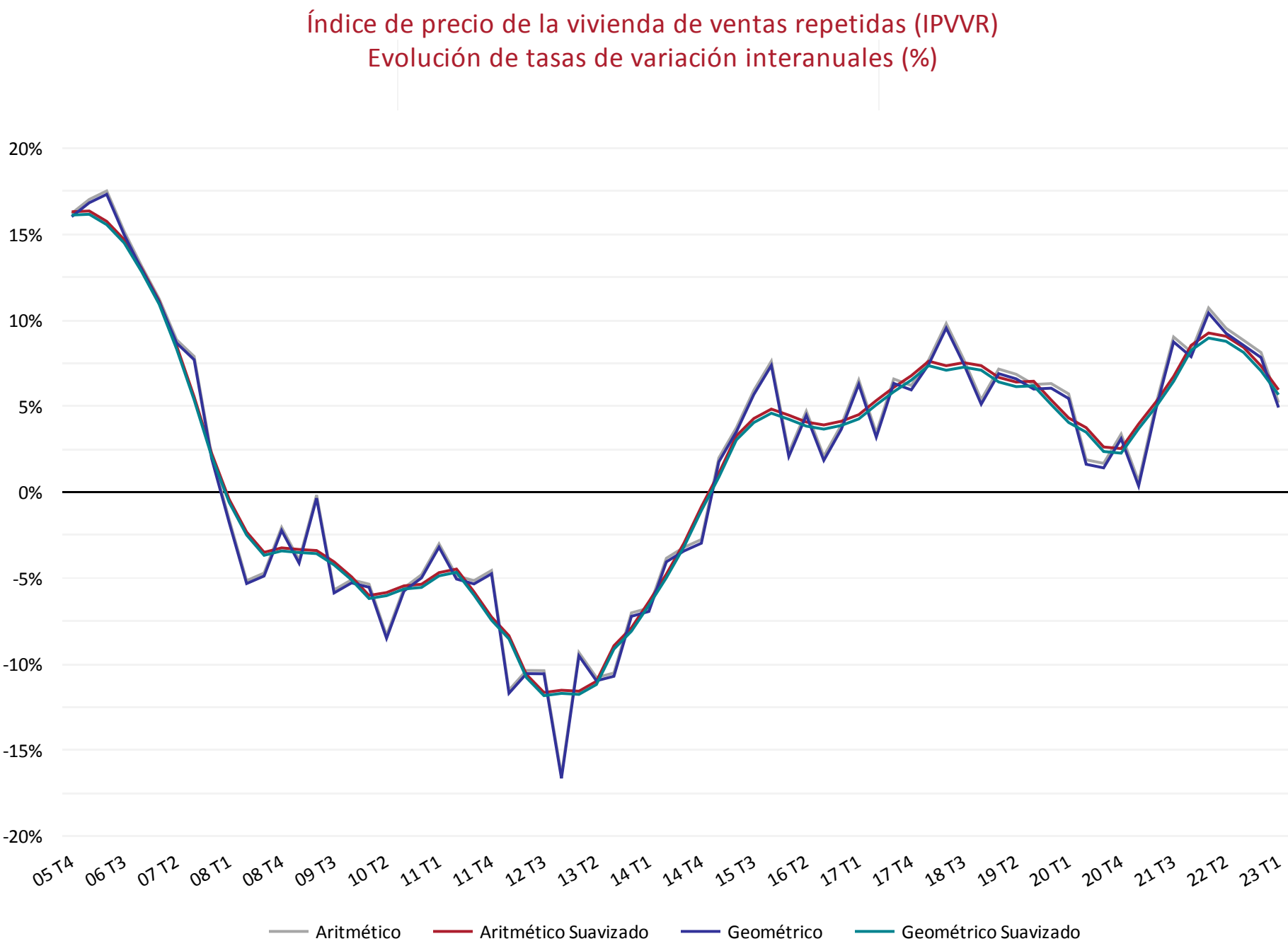
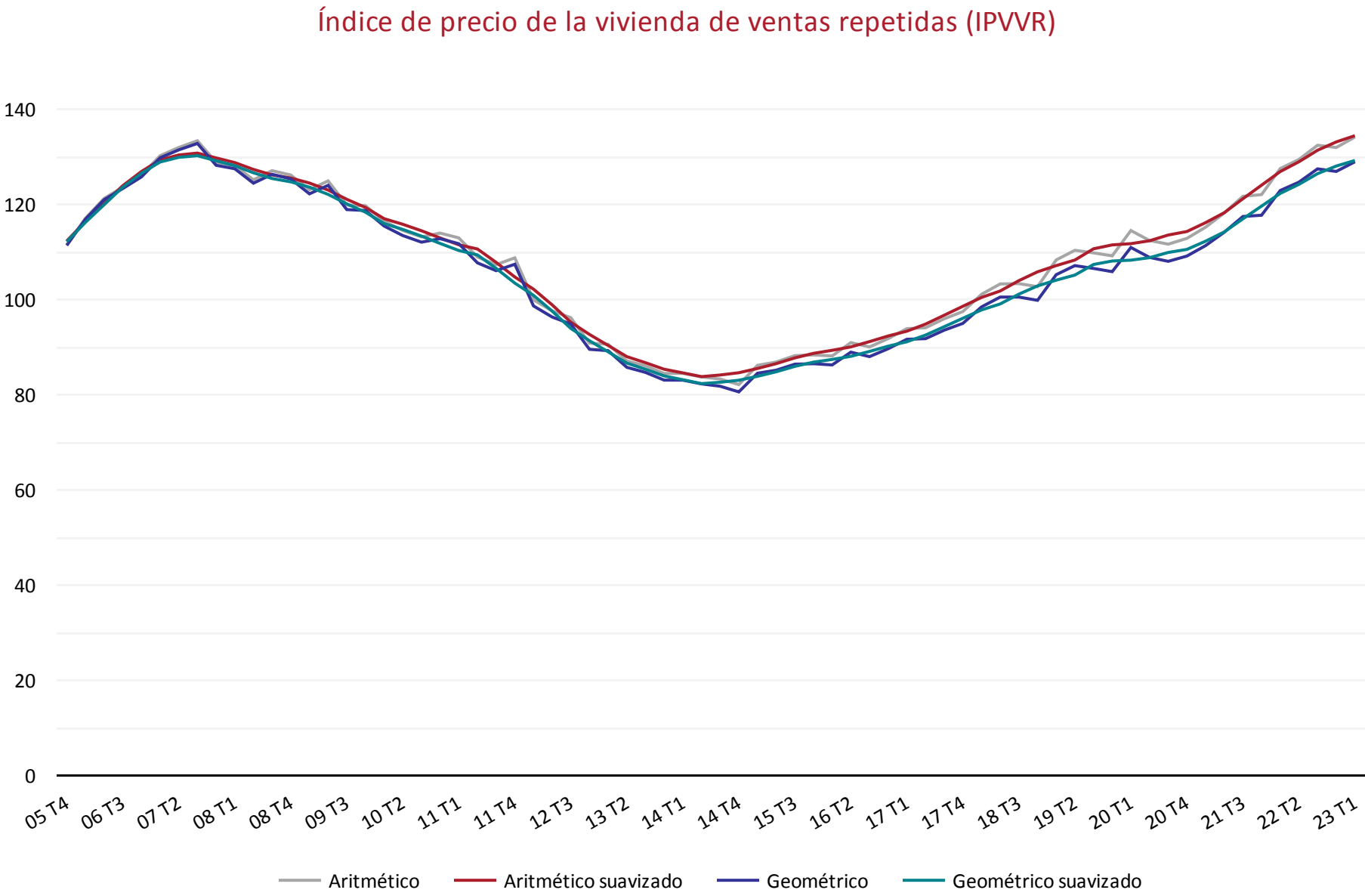
La mayor parte del ciclo inmobiliario 2014-2022 transcurrió con tasas de crecimiento del precio de la vivienda de baja cuantía. Sin embargo, la intensidad de la demanda durante los dos últimos años dieron lugar a los mayores niveles de intensidad en el aumento de precios. Este hecho, junto a lo indicado anteriormente, en un contexto económico de incertidumbre, están dando paso a un escenario de mercado desfavorable.

Tal y como se ha indicado, el IPVVR se encuentra próximo a niveles máximos de la serie histórica, acumulando un crecimiento del 59,48% con respecto al mínimo más próximo (cuarto trimestre de 2014).

El IPVVR corresponde a resultados para el conjunto de España y tiene en consideración únicamente las compraventas de vivienda usada, ya que son las únicas que disponen de precio en compraventa anterior.

En consecuencia, debe considerarse la existencia de importantes diferencias territoriales, que sí son consideradas en el próximo apartado, correspondiente a la metodología de precios medios.

Asimismo, tal y como podrá comprobarse en dicho apartado, la vivienda usada es la que ha registrado un comportamiento más intensamente alcista durante los dos últimos años, trasladándose con mayor claridad al IPVVR.



Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
23 T1	134,07	134,36	128,87	129,15	131,61
22 T4	131,88	133,05	126,85	127,98	129,94
22 T3	132,35	131,30	127,39	126,38	129,36
22 T2	129,36	128,88	124,60	124,13	126,74
22 T1	127,45	126,82	122,84	122,24	124,84
21 T4	121,98	123,97	117,65	119,57	120,79
21 T3	121,62	121,11	117,38	116,89	119,25
21 T2	118,11	118,18	114,07	114,13	116,12
21 T1	115,13	116,09	111,26	112,19	113,67
20 T4	112,78	114,23	109,07	110,47	111,64
20 T3	111,57	113,49	107,96	109,83	110,71
20 T2	112,34	112,28	108,79	108,73	110,54
20 T1	114,43	111,67	110,88	108,21	111,30
19 T4	109,11	111,42	105,79	108,03	108,59
19 T3	109,74	110,60	106,47	107,30	108,53
19 T2	110,28	108,23	107,06	105,08	107,66
19 T1	108,25	107,07	105,16	104,01	106,12
18 T4	102,64	105,76	99,77	102,80	102,74
18 T3	103,28	103,91	100,46	101,07	102,18
18 T2	103,21	101,73	100,45	99,01	101,10
18 T1	101,03	100,38	98,39	97,76	99,39
17 T4	97,41	98,52	94,93	96,00	96,72
17 T3	95,89	96,64	93,50	94,23	95,06
17 T2	94,01	94,78	91,72	92,47	93,24
17 T1	93,82	93,29	91,59	91,07	92,44
16 T4	91,73	92,28	89,61	90,14	90,94
16 T3	89,98	91,10	87,95	89,04	89,51
16 T2	90,89	89,99	88,89	88,01	89,44
16 T1	88,09	89,27	86,20	87,36	87,73
15 T4	88,30	88,64	86,46	86,79	87,55
15 T3	88,15	87,68	86,36	85,90	87,02
15 T2	86,81	86,47	85,09	84,76	85,78
15 T1	86,11	85,46	84,46	83,81	84,96
14 T4	82,07	84,56	80,53	82,98	82,54
14 T3	83,23	84,09	81,73	82,56	82,90
14 T2	83,69	83,74	82,22	82,27	82,98
14 T1	84,44	84,53	83,00	83,09	83,77
13 T4	84,40	85,29	83,01	83,89	84,15
13 T3	86,00	86,67	84,63	85,29	85,65
13 T2	87,04	87,94	85,70	86,59	86,82
13 T1	90,55	90,29	89,20	88,95	89,75
12 T4	90,78	92,61	89,48	91,28	91,04
12 T3	96,12	95,18	94,79	93,87	94,99
12 T2	97,57	98,82	96,27	97,51	97,54
12 T1	99,88	102,12	98,60	100,82	100,35

3. Precio por m² de compraventas registradas en vivienda

1T 2023

General

1.921

-1,5%

Nueva

2.124

-0,9%

Usada

1.873

-1,9%

El precio medio de la vivienda ha registrado su segundo descenso trimestral consecutivo, dando lugar a una tasa trimestral del -1,5%, intensificándose con respecto al -0,4% del trimestre precedente.

En esta ocasión las dos modalidades de vivienda (nueva y usada) han registrado descensos trimestrales, siendo más acusados en vivienda usada, con un ajuste trimestral del -1,9%, quedándose la vivienda nueva en el -0,9%.

El precio medio para el conjunto de España ha sido de 1.921 €/m², minorándose con respecto los 1.951 €/m² del trimestre precedente. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.124 €/m² y en vivienda usada de 1.873 €/m².

Doce comunidades autónomas han registrado descensos de precios durante el primer trimestre del año, alcanzando tasas positivas cinco comunidades autónomas. En vivienda usada once comunidades autónomas han alcanzado tasas trimestrales negativas, situándose igualmente once comunidades autónomas con tasas negativas en vivienda nueva.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el primer trimestre han sido Comunidad de Madrid (3.221 €/m²), Illes Balears (3.027 €/m²), País Vasco (2.990 €/m²), Cataluña (2.375 €/m²) y Canarias (2.168 €/m²). Los precios más reducidos se han registrado en Extremadura (743 €/m²), Castilla – La Mancha (850 €/m²) y Región de Murcia (1.101 €/m²).

El predominio de la tendencia alcista durante buena parte del año 2022 proporciona un predominio del aumento de los precios en tasas interanuales. Dieciséis comunidades alcanzan tasas positivas, con un aumento del 4,9% para el conjunto de España, manteniendo la senda de moderación de dicha cuantía (6,7% en 4T22 y 7,5% en 3T22). En vivienda nueva el crecimiento interanual ha sido del 3,8% y en vivienda usada del 5,4%.

El precio medio interanual alcanzado al cierre del primer trimestre de 2023 ha sido de 1.947 €/m², nivel máximo desde finales de 2008. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.103 €/m², máximo de la serie histórica. En vivienda usada, los 1.914 €/m² suponen el mayor resultado desde comienzos de 2011.

En vivienda usada prácticamente todas las comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales (dieciséis), mientras que en vivienda nueva los ascensos se han registrado en catorce comunidades autónomas. Los mayores crecimientos para el total general se han registrado en Canarias (10,6%), Comunidad de Madrid (9,9%) y La Rioja (8,6%).

Los resultados provinciales constatan el cambio de tendencia producido en el precio de la vivienda, en la medida que treinta y una provincias han registrado descensos de precios durante el primer trimestre (veintiséis el trimestre precedente). En vivienda nueva veintisiete provincias han registrado descensos trimestrales, mientras que treinta y ocho provincias han alcanzado ajustes de precios en vivienda usada.

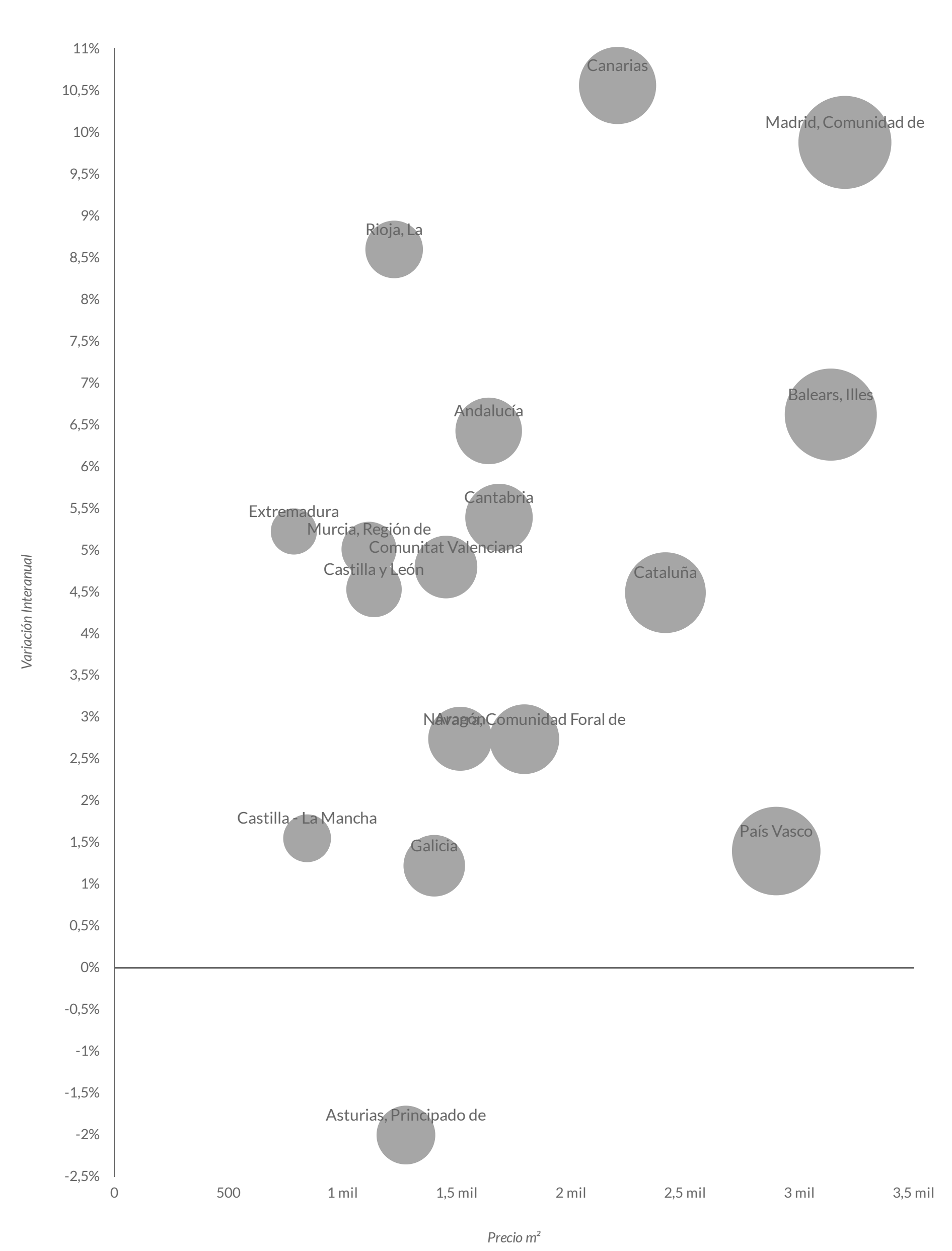
Las provincias con mayores precios de la vivienda durante el primer trimestre han sido Gipuzkoa (3.366 €/m²), Madrid (3.221 €/m²), Illes Balears (3.027 €/m²), Bizkaia (2.862 €/m²) y Barcelona (2.704 €/m²), mientras que los menores precios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (679 €/m²), Badajoz (697 €/m²), Cuenca (723 €/m²) y Jaén (725 €/m²).

En las capitales de provincia se han registrado tasas interanuales negativas en nueve de ellas. Los mayores precios medios en el último año han correspondido a San Sebastián (5.128 €/m²), Barcelona (4.355 €/m²), Madrid (3.960 €/m²), Palma (3.216 €/m²) y Bilbao (2.887 €/m²), mientras que los menores precios medios se han alcanzado en Zamora (1.032 €/m²), Ávila (1.074 €/m²) y Jaén (1.075 €/m²).

Precio declarado por m ² de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	1.594	-4,6 %	1.715	-6,4 %	1.560	-4,4 %
Aragón	1.488	-4,5 %	1.945	-14,4 %	1.394	0,9 %
Asturias, Principado de	1.247	-2,5 %	1.527	5,3 %	1.194	-4,2 %
Balears, Illes	3.027	-7,0 %	2.613	-24,9 %	3.151	-1,8 %
Canarias	2.168	-0,4 %	1.920	-3,9 %	2.239	1,1 %
Cantabria	1.665	-2,7 %	1.839	-2,3 %	1.639	-2,6 %
Castilla - La Mancha	850	1,9 %	1.031	0,2 %	810	1,3 %
Castilla y León	1.110	-1,3 %	1.401	-2,0 %	1.040	-0,9 %
Cataluña	2.375	-1,7 %	2.507	-4,4 %	2.347	-1,3 %
Comunitat Valenciana	1.445	-1,4 %	1.831	-1,6 %	1.381	-1,8 %
Extremadura	743	-2,4 %	1.083	-8,3 %	696	-3,8 %
Galicia	1.323	-4,7 %	1.192	-11,8 %	1.360	-2,9 %
Madrid, Comunidad de	3.221	1,4 %	3.291	11,4 %	3.200	-1,1 %
Murcia, Región de	1.101	-4,0 %	1.224	5,1 %	1.076	-5,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.840	5,2 %	2.045	5,8 %	1.755	4,3 %
País Vasco	2.990	2,0 %	3.511	5,8 %	2.865	0,2 %
Rioja, La	1.281	7,8 %	1.297	-9,9 %	1.278	10,8 %
España	1.921	-1,5 %	2.124	-0,9 %	1.873	-1,9 %

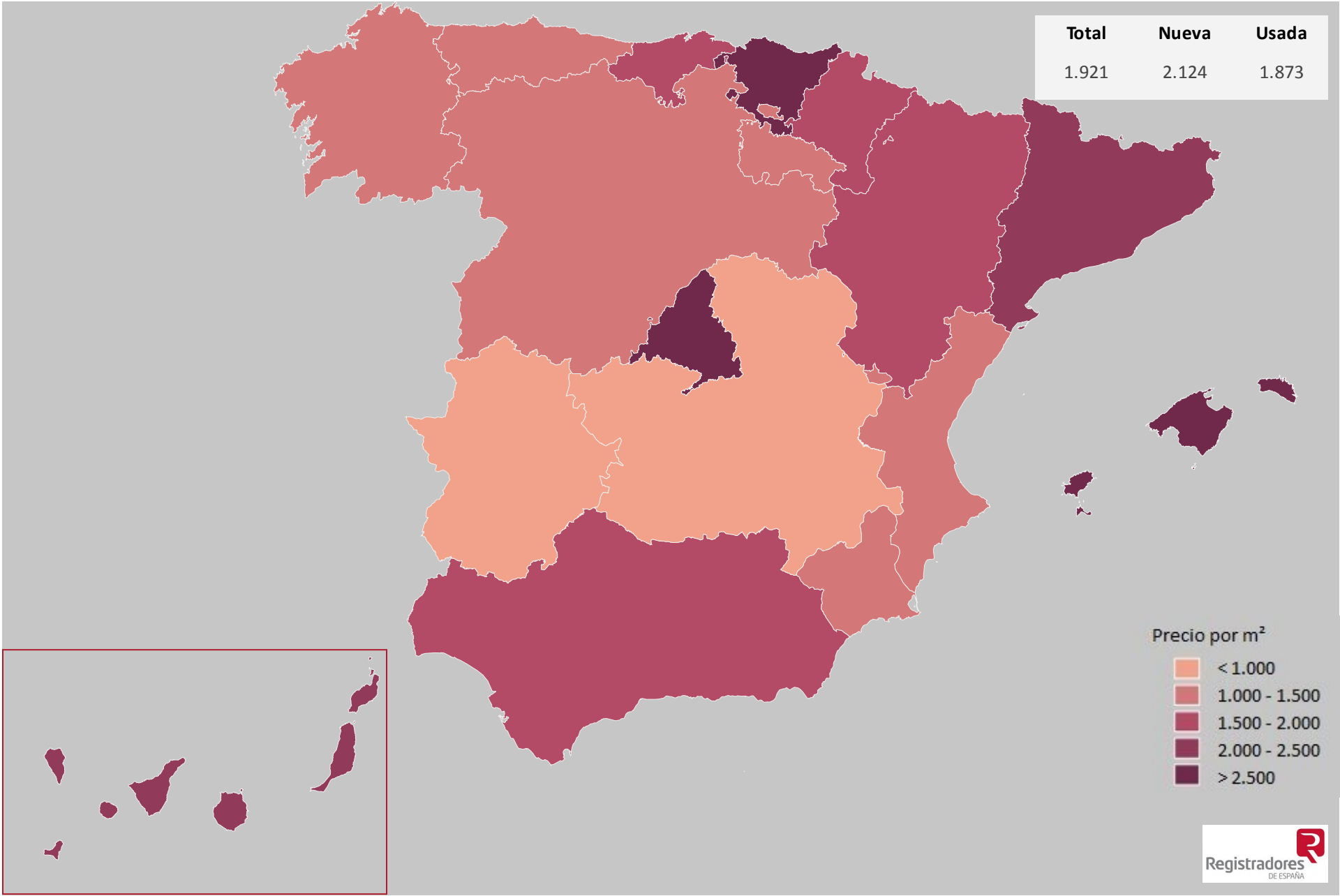
Precio declarado por m ² de viviendas registradas. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	1.639	6,4 %	1.809	3,8 %	1.597	7,7 %
Aragón	1.514	2,7 %	1.994	2,6 %	1.416	3,8 %
Asturias, Principado de	1.277	-2,0 %	1.495	2,3 %	1.234	-2,4 %
Balears, Illes	3.137	6,6 %	3.156	9,2 %	3.132	6,1 %
Canarias	2.203	10,6 %	1.899	4,6 %	2.275	11,4 %
Cantabria	1.684	5,4 %	1.792	16,0 %	1.667	3,7 %
Castilla - La Mancha	844	1,5 %	969	-1,0 %	820	2,7 %
Castilla y León	1.137	4,5 %	1.403	7,4 %	1.071	4,0 %
Cataluña	2.413	4,5 %	2.569	1,6 %	2.382	5,2 %
Comunitat Valenciana	1.452	4,8 %	1.839	2,7 %	1.394	5,8 %
Extremadura	786	5,2 %	1.166	16,9 %	737	3,2 %
Galicia	1.401	1,2 %	1.340	-5,5 %	1.418	3,2 %
Madrid, Comunidad de	3.199	9,9 %	3.034	7,6 %	3.241	10,2 %
Murcia, Región de	1.115	5,0 %	1.165	4,1 %	1.106	5,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.795	2,7 %	1.994	2,1 %	1.711	3,3 %
País Vasco	2.898	1,4 %	3.273	5,9 %	2.834	0,5 %
Rioja, La	1.225	8,6 %	1.336	-0,0 %	1.206	12,4 %
España	1.947	4,9 %	2.103	3,8 %	1.914	5,4 %

Precio medio y tasa de variación interanual de viviendas registradas. CC.AA
Primer trimestre 2023

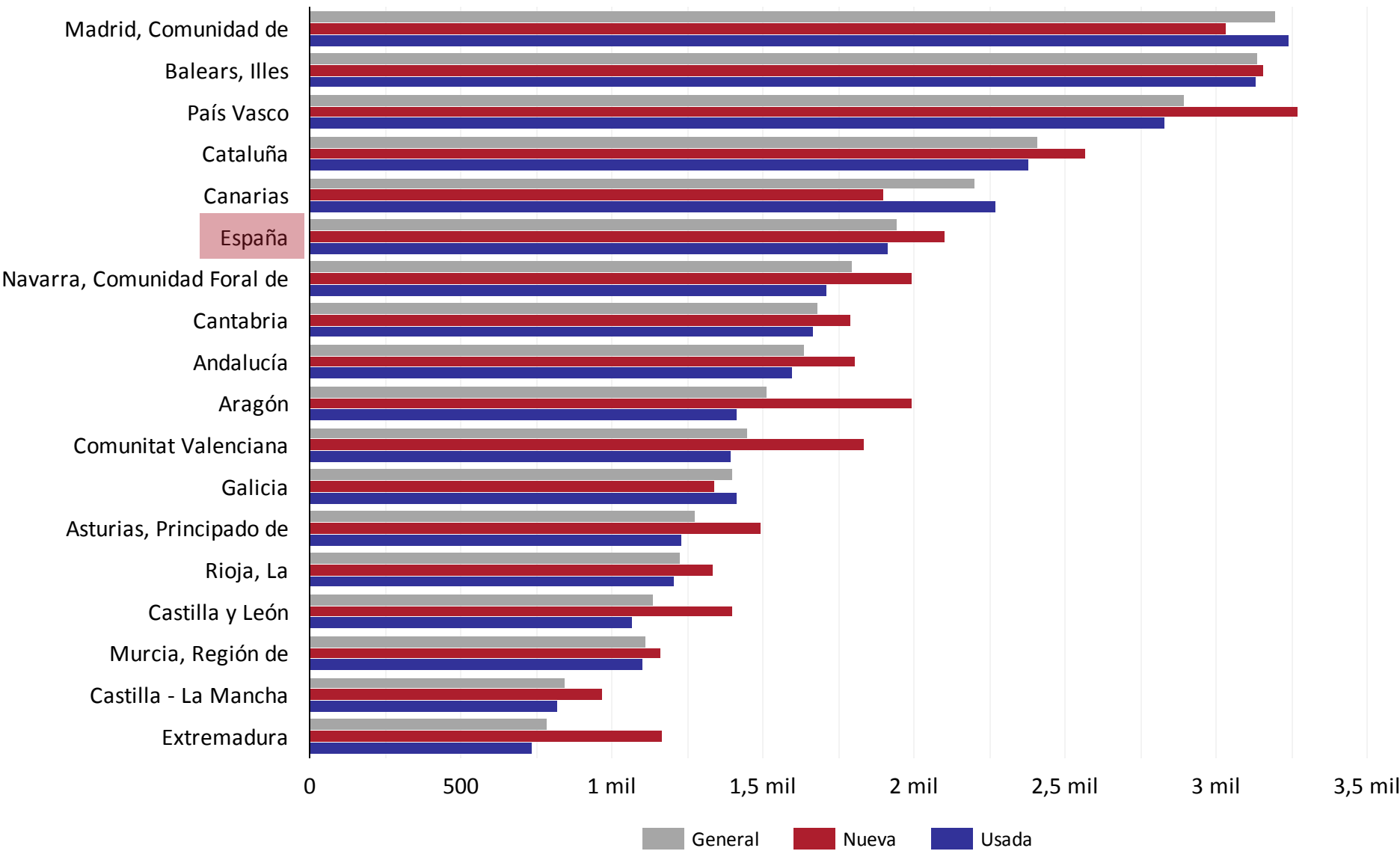


El gráfico muestra el precio por m^2 de compraventa de vivienda interanual (eje x) del primer trimestre de 2023, la variación interanual del precio por m^2 (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m^2 .

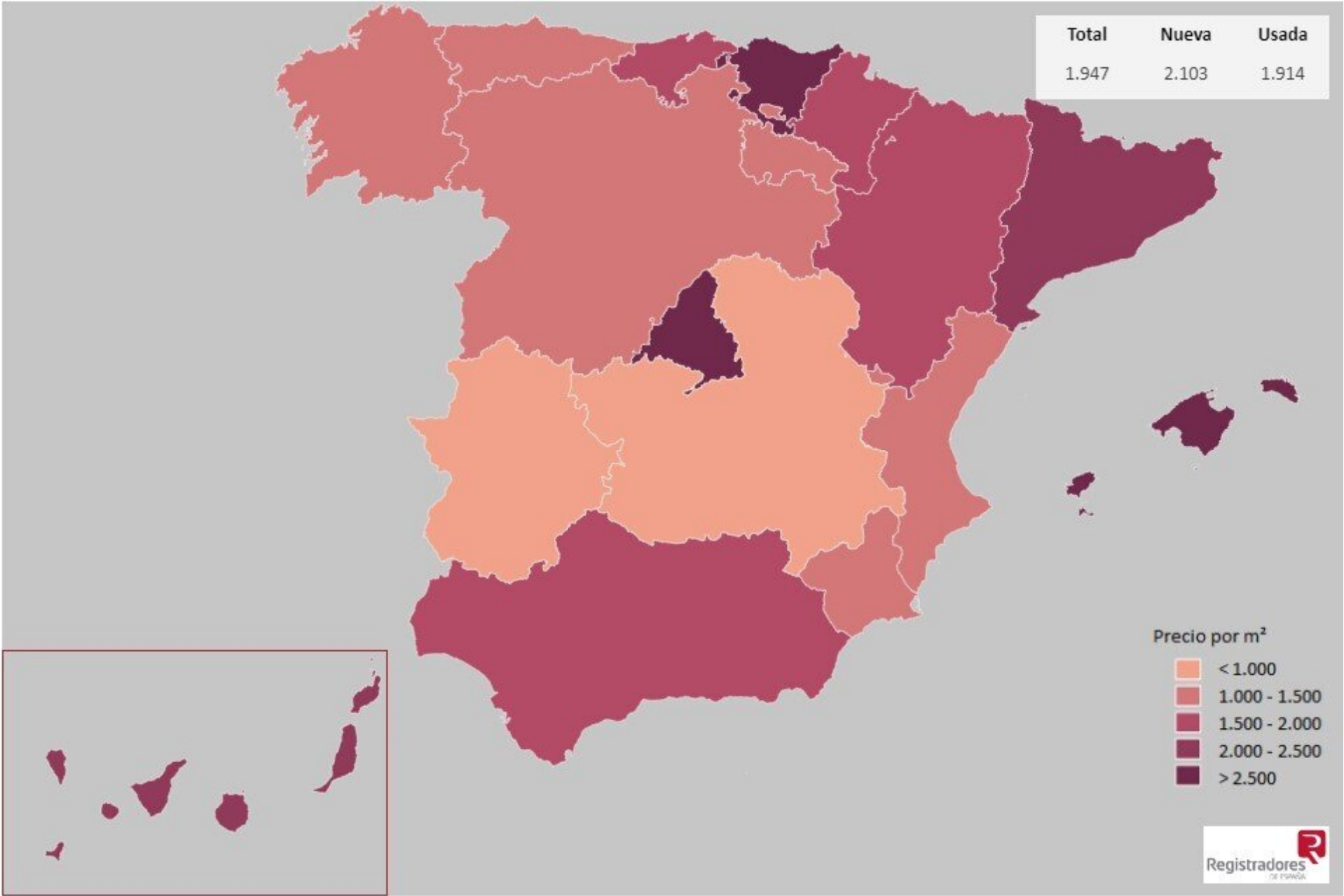
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Trimestral
Primer trimestre 2023



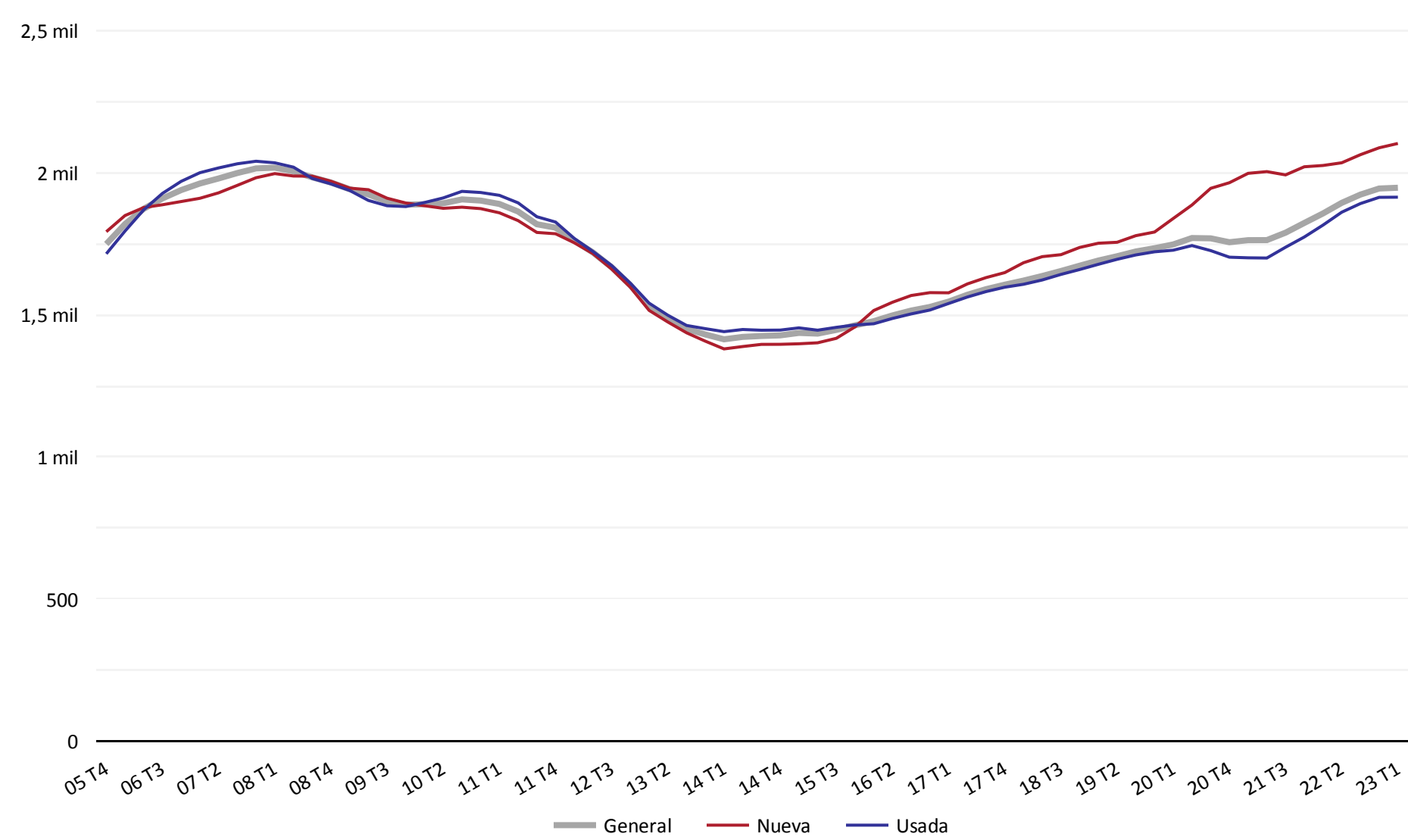
Precio medio declarado de la vivienda por Comunidades Autónomas (€/m²)
Primer trimestre 2023



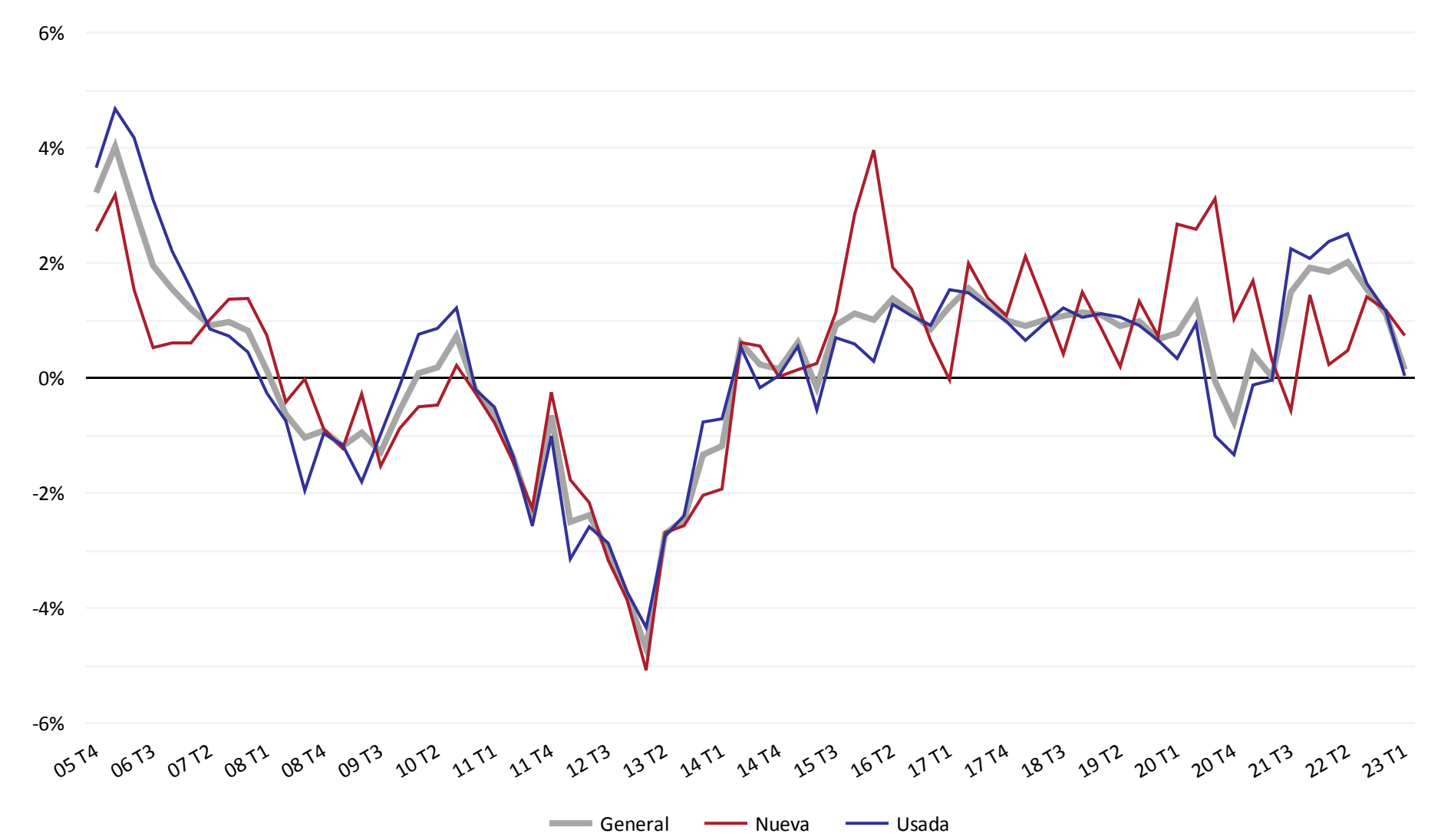
Precio de vivienda registradas (€/m²). Interanual
Primer trimestre 2023



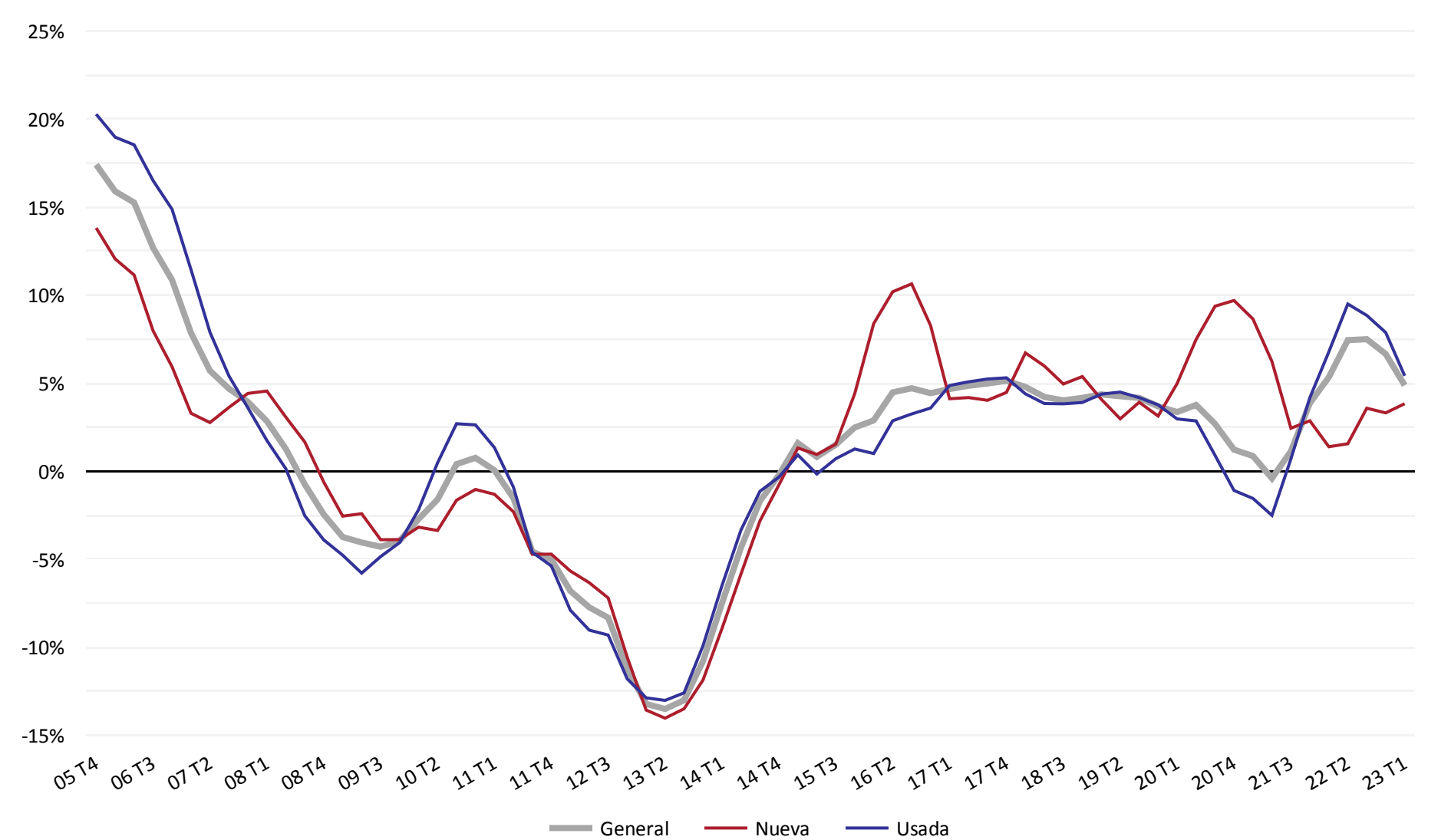
Evolución del precio de compraventas interanuales de vivienda (€/m²). España



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del precio de la vivienda



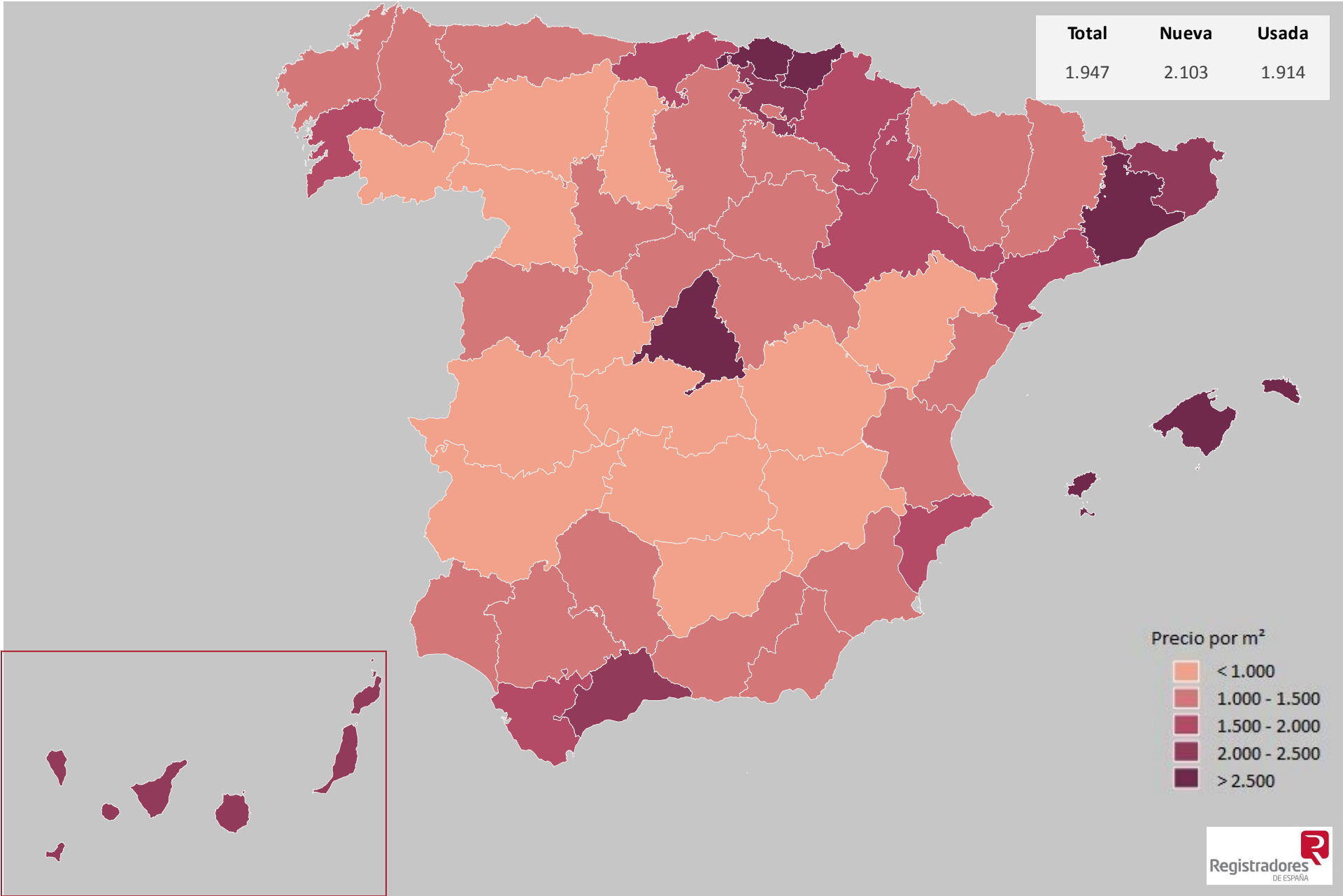
Evolución de las tasas de variación interanuales del precio de la vivienda



Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023						
Provincias	General ▾	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Gipuzkoa	3.366	-0,1 %	3.502	12,7 %	3.335	-1,9 %
Madrid	3.221	1,4 %	3.291	11,4 %	3.200	-1,1 %
Illes Balears	3.027	-7,0 %	2.613	-24,9 %	3.151	-1,8 %
Bizkaia	2.862	2,3 %	3.621	5,7 %	2.684	-0,3 %
Barcelona	2.704	-2,4 %	2.788	-7,7 %	2.686	-1,3 %
Araba/Álava	2.471	-4,2 %	3.129	-5,0 %	2.272	-1,1 %
Málaga	2.367	-2,5 %	2.660	-5,4 %	2.298	-2,0 %
Santa Cruz de Tenerife	2.206	0,1 %	1.966	-9,0 %	2.264	2,3 %
Girona	2.194	0,6 %	2.158	3,1 %	2.201	0,2 %
Palmas, Las	2.135	-0,7 %	1.889	0,7 %	2.216	-0,1 %
Navarra	1.840	5,2 %	2.045	5,8 %	1.755	4,3 %
Cantabria	1.665	-2,7 %	1.839	-2,3 %	1.639	-2,6 %
Alicante/Alacant	1.607	-1,1 %	2.055	-2,9 %	1.533	-1,8 %
Zaragoza	1.579	-6,6 %	2.063	-15,7 %	1.470	0,4 %
Tarragona	1.567	-1,7 %	1.937	0,6 %	1.507	-2,0 %
Pontevedra	1.504	-3,1 %	1.279	-7,5 %	1.568	-2,6 %
Cádiz	1.493	-4,7 %	1.542	-6,7 %	1.476	-4,2 %
Huesca	1.434	4,0 %	1.693	15,3 %	1.401	2,2 %
Sevilla	1.420	-10,0 %	1.652	6,0 %	1.368	-13,5 %
Valladolid	1.406	3,1 %	1.784	8,2 %	1.264	-0,2 %
Coruña, A	1.369	-5,1 %	1.202	-14,2 %	1.414	-2,7 %
Valencia/València	1.320	-2,4 %	1.679	-6,4 %	1.266	-1,2 %
Lleida	1.310	-5,7 %	1.359	-1,0 %	1.298	-6,8 %
Granada	1.289	-0,6 %	1.590	6,9 %	1.194	-4,1 %
Rioja, La	1.281	7,8 %	1.297	-9,9 %	1.278	10,8 %
Asturias	1.247	-2,5 %	1.527	5,3 %	1.194	-4,2 %
Huelva	1.203	-5,2 %	1.218	-4,8 %	1.200	-5,2 %
Salamanca	1.198	-2,4 %	1.249	-6,9 %	1.190	-2,0 %
Burgos	1.171	-5,4 %	1.503	-6,4 %	1.091	-2,6 %
Guadalajara	1.133	-2,9 %	1.211	-17,7 %	1.115	4,5 %
Castellón/Castelló	1.124	0,2 %	1.385	11,1 %	1.068	-2,8 %
Murcia	1.101	-4,0 %	1.224	5,1 %	1.076	-5,8 %
Almería	1.072	-8,1 %	999	-20,6 %	1.108	-3,0 %
Segovia	1.062	-5,8 %	1.242	-11,4 %	1.020	-3,7 %
Córdoba	1.038	0,5 %	1.214	7,5 %	1.006	-1,1 %
Albacete	975	10,6 %	1.402	24,3 %	820	-3,1 %
Soria	965	1,0 %	1.380	8,3 %	827	-4,9 %
Ourense	952	3,3 %	1.110	29,6 %	909	-3,0 %
Lugo	917	-12,0 %	990	-25,2 %	895	-5,7 %
Palencia	903	-9,2 %	1.324	-6,6 %	841	-9,4 %
León	899	-6,5 %	955	-23,6 %	888	1,4 %
Ávila	870	0,6 %	889	5,4 %	865	-0,2 %
Teruel	848	-7,2 %	1.272	-14,0 %	758	-3,2 %
Cáceres	822	-6,1 %	1.501	-5,6 %	708	-8,3 %
Zamora	819	-4,6 %	1.172	-3,3 %	764	-1,3 %
Toledo	803	-0,0 %	835	-0,5 %	796	-0,0 %
Jaén	725	3,2 %	811	16,2 %	716	1,8 %
Cuenca	723	3,7 %	743	3,2 %	721	3,6 %
Badajoz	697	0,2 %	766	15,3 %	689	-1,3 %
Ciudad Real	679	6,7 %	876	27,4 %	650	3,0 %
España	1.921	-1,5 %	2.124	-0,9 %	1.873	-1,9 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023						
Provincias ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Albacete	944	-1,9 %	1.296	7,5 %	859	-4,2 %
Alicante/Alacant	1.622	5,0 %	2.088	5,5 %	1.553	5,7 %
Almería	1.157	4,8 %	1.197	-2,0 %	1.143	7,6 %
Araba/Álava	2.338	9,5 %	2.861	36,9 %	2.192	2,5 %
Asturias	1.277	-2,0 %	1.495	2,3 %	1.234	-2,4 %
Badajoz	732	0,9 %	850	-11,9 %	720	3,3 %
Barcelona	2.749	3,6 %	2.897	0,2 %	2.719	4,5 %
Bizkaia	2.787	0,2 %	3.426	6,5 %	2.691	-0,4 %
Burgos	1.252	13,0 %	1.587	25,1 %	1.159	11,4 %
Cantabria	1.684	5,4 %	1.792	16,0 %	1.667	3,7 %
Castellón/Castelló	1.109	1,7 %	1.263	-3,9 %	1.083	2,3 %
Ciudad Real	641	-2,2 %	740	-9,6 %	628	-0,1 %
Coruña, A	1.434	2,6 %	1.343	1,2 %	1.458	2,8 %
Cuenca	689	0,7 %	616	-6,5 %	693	1,0 %
Cáceres	883	12,2 %	1.534	46,3 %	770	3,0 %
Cádiz	1.501	2,1 %	1.604	2,8 %	1.469	1,9 %
Córdoba	1.060	-2,5 %	1.233	-11,3 %	1.029	0,7 %
Gipuzkoa	3.326	2,1 %	3.317	5,8 %	3.327	1,6 %
Girona	2.185	5,5 %	2.127	3,5 %	2.195	5,9 %
Granada	1.270	9,3 %	1.428	16,4 %	1.228	7,3 %
Guadalajara	1.144	7,2 %	1.281	13,1 %	1.110	6,0 %
Huelva	1.244	3,8 %	1.317	16,9 %	1.229	0,8 %
Huesca	1.400	-2,8 %	1.541	-13,7 %	1.382	1,1 %
Illes Balears	3.137	6,6 %	3.156	9,2 %	3.132	6,1 %
Jaén	727	0,8 %	767	-5,8 %	722	1,6 %
León	972	4,6 %	1.253	5,8 %	883	5,3 %
Lleida	1.343	10,5 %	1.335	3,6 %	1.346	12,4 %
Lugo	1.007	-0,2 %	1.115	-3,1 %	972	2,4 %
Madrid	3.199	9,9 %	3.034	7,6 %	3.241	10,2 %
Murcia	1.115	5,0 %	1.165	4,1 %	1.106	5,4 %
Málaga	2.376	7,0 %	2.681	6,9 %	2.300	8,0 %
Navarra	1.795	2,7 %	1.994	2,1 %	1.711	3,3 %
Ourense	938	3,9 %	978	3,0 %	928	4,4 %
Palencia	943	4,6 %	1.284	8,8 %	886	4,5 %
Palmas, Las	2.221	7,6 %	1.809	-3,1 %	2.324	9,2 %
Pontevedra	1.604	0,8 %	1.499	-14,3 %	1.635	6,0 %
Rioja, La	1.225	8,6 %	1.336	-0,0 %	1.206	12,4 %
Salamanca	1.266	1,8 %	1.374	-10,3 %	1.251	3,7 %
Santa Cruz de Tenerife	2.184	14,1 %	2.008	15,1 %	2.223	13,7 %
Segovia	1.065	14,6 %	1.353	43,5 %	1.011	9,0 %
Sevilla	1.466	7,8 %	1.526	1,5 %	1.454	9,7 %
Soria	1.019	4,0 %	1.411	-0,9 %	887	7,3 %
Tarragona	1.592	5,3 %	1.913	13,7 %	1.540	3,8 %
Teruel	825	5,3 %	1.399	9,3 %	721	9,7 %
Toledo	814	4,8 %	811	-8,1 %	814	8,3 %
Valencia/València	1.323	2,9 %	1.697	0,4 %	1.268	4,2 %
Valladolid	1.372	2,0 %	1.632	4,3 %	1.287	1,0 %
Zamora	855	-2,3 %	976	-13,9 %	825	-3,4 %
Zaragoza	1.624	4,6 %	2.124	3,5 %	1.509	5,3 %
Ávila	835	-0,2 %	845	15,7 %	833	-2,7 %
España	1.947	4,9 %	2.103	3,8 %	1.914	5,4 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual. Provincias
Primer trimestre 2023



Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados anuales y variación interanual. Capitales de provincia			
Capitales de provincia	General ▾	Var. interanual	General
Donostia/San Sebastián	5.128	4,3 %	
Barcelona	4.355	3,6 %	
Madrid	3.960	7,8 %	
Palma	3.216	9,3 %	
Bilbao	2.887	0,3 %	
Vitoria-Gasteiz	2.520	8,0 %	
Cádiz	2.398	9,6 %	
Pamplona/Iruña	2.355	8,0 %	
Málaga	2.333	6,8 %	
Girona	2.218	0,4 %	
Coruña, A	2.193	0,4 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.087	0,3 %	
Sevilla	2.031	8,9 %	
Santander	2.029	6,8 %	
València	1.926	2,1 %	
Zaragoza	1.879	3,6 %	
Santa Cruz de Tenerife	1.852	8,4 %	
Granada	1.797	10,0 %	
Pontevedra	1.730	8,2 %	
Salamanca	1.667	0,9 %	
Burgos	1.616	8,2 %	
Segovia	1.599	16,3 %	
Alacant/Alicante	1.596	-4,6 %	
Valladolid	1.590	2,0 %	
Logroño	1.560	9,3 %	
Tarragona	1.507	-0,2 %	
Cáceres	1.496	18,7 %	
Córdoba	1.433	1,0 %	
Teruel	1.418	3,6 %	
Guadalajara	1.417	8,0 %	
Huesca	1.414	3,2 %	
Oviedo	1.394	-0,1 %	
Toledo	1.374	1,3 %	
Soria	1.343	4,3 %	
León	1.326	2,3 %	
Lleida	1.271	6,7 %	
Albacete	1.254	-0,4 %	
Lugo	1.250	-1,3 %	
Murcia	1.236	7,4 %	
Almería	1.221	-2,5 %	
Palencia	1.215	1,3 %	
Ourense	1.205	2,1 %	
Badajoz	1.203	2,8 %	
Cuenca	1.136	1,4 %	
Huelva	1.135	0,7 %	
Ciudad Real	1.093	-0,2 %	
Castelló de la Plana	1.091	0,6 %	
Jaén	1.075	1,4 %	
Ávila	1.074	-2,2 %	
Zamora	1.032	-3,2 %	

4. Número de compraventas registradas en vivienda

1T 2023

General
161.024
7,2%

Nueva
30.466
17,8%

Usada
130.558
5,1%

El primer trimestre del año ha vuelto a mostrar una notable fortaleza por lo que respecta al comportamiento de la actividad en compraventas de vivienda, en la medida que ha registrado un incremento trimestral del 7,2%, después de que el cuarto trimestre cerrase con un descenso del -10,6%.

A pesar de este incremento intertrimestral, con respecto al mismo trimestre de 2022 el número de compraventas ha descendido, manteniendo nuestra postura con respecto a la existencia de una tendencia descendente, a pesar del incremento trimestral.

Durante el cuarto trimestre se han registrado 161.024 compraventas de vivienda, con un incremento de 10.883 con respecto al trimestre precedente, pero con 3.275 menos que en el mismo trimestre de 2022.

La distinción en vivienda nueva y usada proporciona un incremento intertrimestral en ambas modalidades, con incrementos del 17,8% y 5,1%, respectivamente. Sin embargo, con respecto al mismo trimestre de 2022 ambas modalidades registran descensos interanuales en su resultados trimestrales.

En vivienda usada se han registrado 130.558 compraventas y en vivienda nueva 30.466 compraventas. Con respecto al primer trimestre de 2022 el descenso ha sido de 1.425 compraventas en vivienda usada y 1.850 en vivienda nueva.

En todo caso, a pesar del descenso interanual en los resultados trimestrales, los niveles alcanzados son muy significativos, cercanos a niveles máximos de los últimos años, constatando la fortaleza del mercado residencial.

El desglose territorial de resultados muestra un predominio de los incrementos trimestrales, dando lugar a quince comunidades con tasas positivas. Tanto en vivienda nueva como en vivienda usada las mejoras trimestrales se han registrado en catorce comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el primer trimestre han sido Andalucía (32.309), Comunitat Valenciana (25.930), Cataluña (25.438) y Comunidad de Madrid (19.814).

Las cuotas de mercado de cada una de ellas con respecto al total de España han sido del 20,06%, 16,10%, 15,80% y 12,31%, respectivamente, acumulando entre las cuatro el 64,27% del mercado de compraventas de España.

Los resultados interanuales se han situado en las 642.966 compraventas de vivienda, ligeramente por debajo del interanual del trimestre precedente (646.241), que supuso el mayor número de compraventas de vivienda desde mediados de 2008.

Con respecto a los doce meses precedentes el incremento del número de compraventas de vivienda ha sido del 7,2%. Este incremento es consecuencia del comportamiento en vivienda usada, con una mejora interanual del 9,8%, ya que la vivienda nueva ha descendido un -3,3%.

La vivienda usada ha registrado 530.164 compraventas en los últimos doce meses, ligeramente por debajo del interanual del trimestre precedente (531.589 compraventas), siendo el segundo mayor resultado desde el nivel máximo de comienzos de 2006.

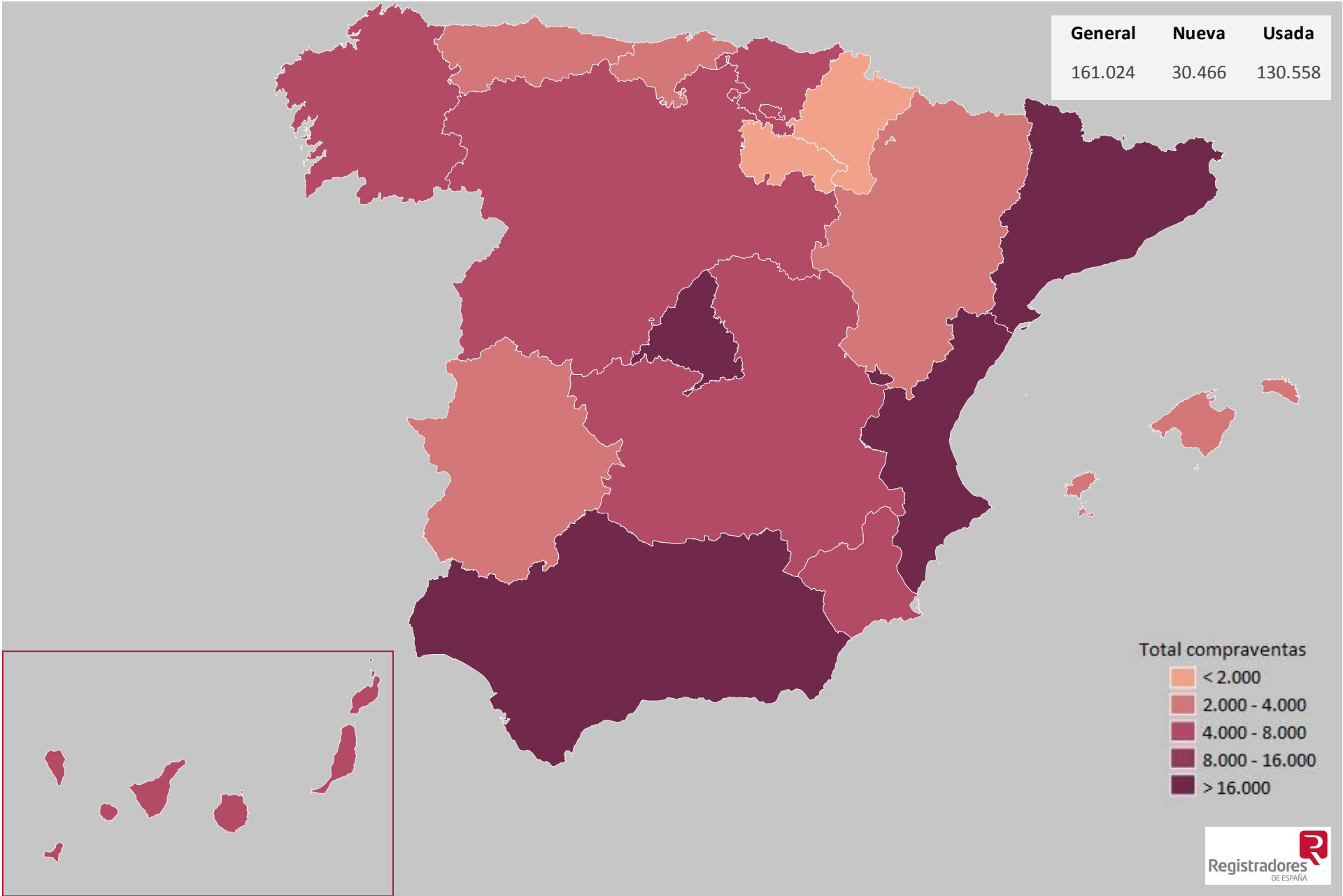
La vivienda nueva, por el contrario, viene arrastrando una lenta, pero constante tendencia descendente en sus resultados interanuales, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados interanuales.

Trece comunidades autónomas han registrado aumentos interanuales frente a los descensos en cuatro de ellas. En vivienda nueva los ajustes interanuales ya se han registrado en nueve comunidades autónomas, mientras que en vivienda usada únicamente una comunidad autónoma registra un descenso interanual.

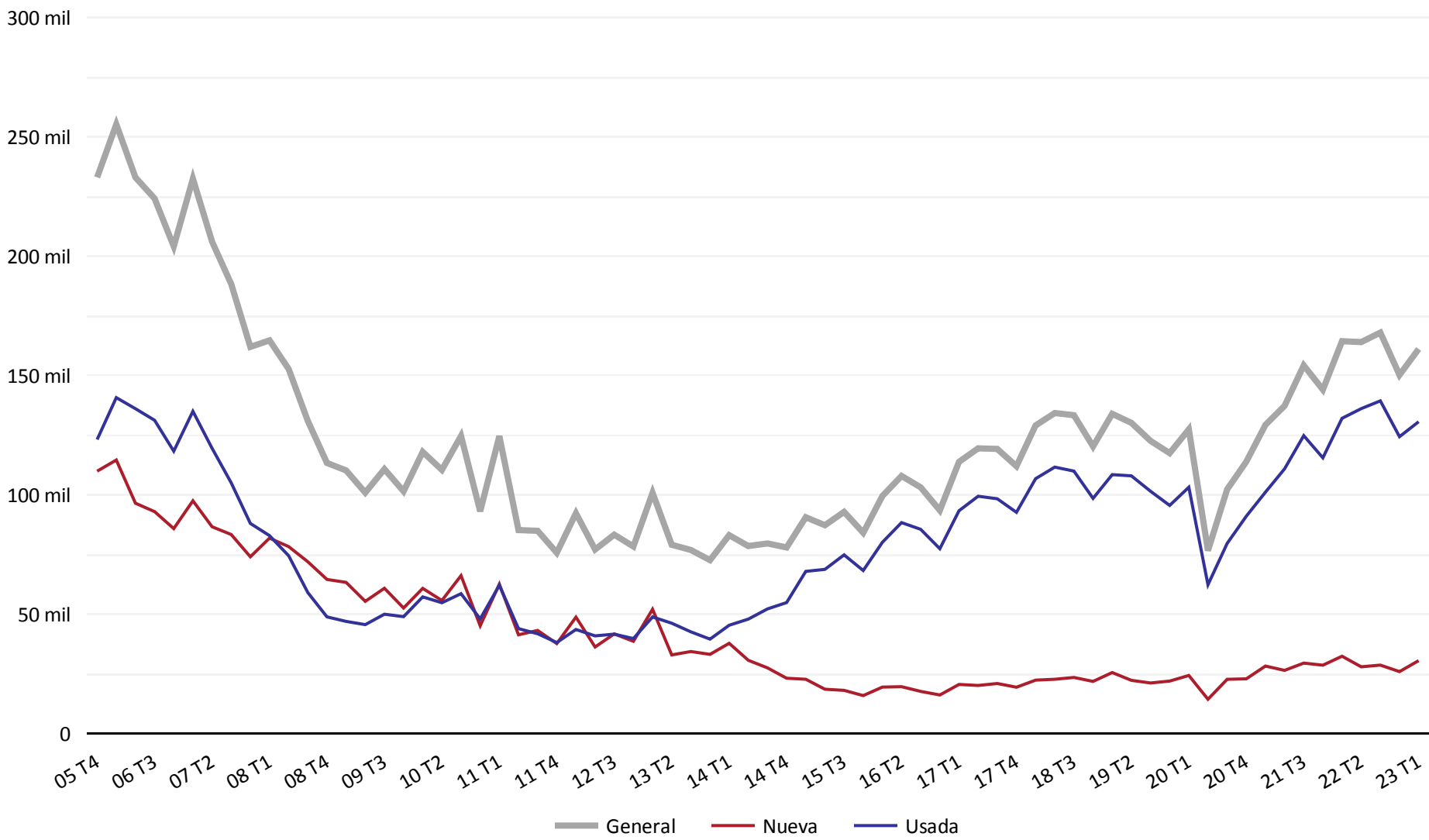
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	32.309	2,7 %	6.788	16,9 %	25.521	-0,6 %
Aragón	3.952	11,3 %	658	-4,2 %	3.294	15,0 %
Asturias, Principado de	3.141	15,2 %	512	9,6 %	2.629	16,4 %
Balears, Illes	3.989	-4,5 %	956	30,2 %	3.033	-11,9 %
Canarias	7.997	29,8 %	1.848	62,5 %	6.149	22,4 %
Cantabria	2.167	3,6 %	276	-5,8 %	1.891	5,2 %
Castilla - La Mancha	6.388	9,1 %	1.137	31,1 %	5.251	5,3 %
Castilla y León	7.133	8,2 %	1.370	7,8 %	5.763	8,3 %
Cataluña	25.438	5,8 %	4.286	12,3 %	21.152	4,6 %
Comunitat Valenciana	25.930	6,6 %	3.633	18,2 %	22.297	5,0 %
Extremadura	2.657	6,2 %	290	23,9 %	2.367	4,3 %
Galicia	5.088	-3,3 %	1.093	-10,3 %	3.995	-1,2 %
Madrid, Comunidad de	19.814	6,9 %	4.759	21,8 %	15.055	3,0 %
Murcia, Región de	6.068	18,2 %	1.004	23,3 %	5.064	17,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.625	4,4 %	477	7,2 %	1.148	3,3 %
País Vasco	6.110	19,2 %	1.212	24,9 %	4.898	17,9 %
Rioja, La	1.218	15,0 %	167	35,8 %	1.051	12,3 %
España	161.024	7,2 %	30.466	17,8 %	130.558	5,1 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	131.575	4,5 %	25.628	-7,5 %	105.947	7,9 %
Aragón	16.485	6,4 %	2.906	0,8 %	13.579	7,7 %
Asturias, Principado de	11.684	16,7 %	2.012	2,4 %	9.672	20,1 %
Balears, Illes	17.042	-1,0 %	3.187	18,1 %	13.855	-4,6 %
Canarias	29.468	23,9 %	5.709	12,1 %	23.759	27,1 %
Cantabria	8.617	6,6 %	1.121	-9,2 %	7.496	9,5 %
Castilla - La Mancha	26.218	6,2 %	4.349	-4,7 %	21.869	8,6 %
Castilla y León	28.036	6,2 %	5.483	-0,0 %	22.553	7,9 %
Cataluña	102.480	9,7 %	16.542	6,5 %	85.938	10,4 %
Comunitat Valenciana	101.494	17,3 %	13.081	9,0 %	88.413	18,6 %
Extremadura	10.294	5,8 %	1.195	-2,1 %	9.099	7,0 %
Galicia	21.367	5,7 %	4.625	-3,7 %	16.742	8,6 %
Madrid, Comunidad de	80.846	-2,9 %	17.081	-19,9 %	63.765	3,0 %
Murcia, Región de	22.612	7,9 %	3.490	-5,7 %	19.122	10,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	6.611	-0,4 %	2.001	-3,7 %	4.610	1,0 %
País Vasco	23.362	3,7 %	3.716	7,6 %	19.646	3,0 %
Rioja, La	4.775	-1,1 %	676	-30,0 %	4.099	6,1 %
España	642.966	7,2 %	112.802	-3,3 %	530.164	9,8 %

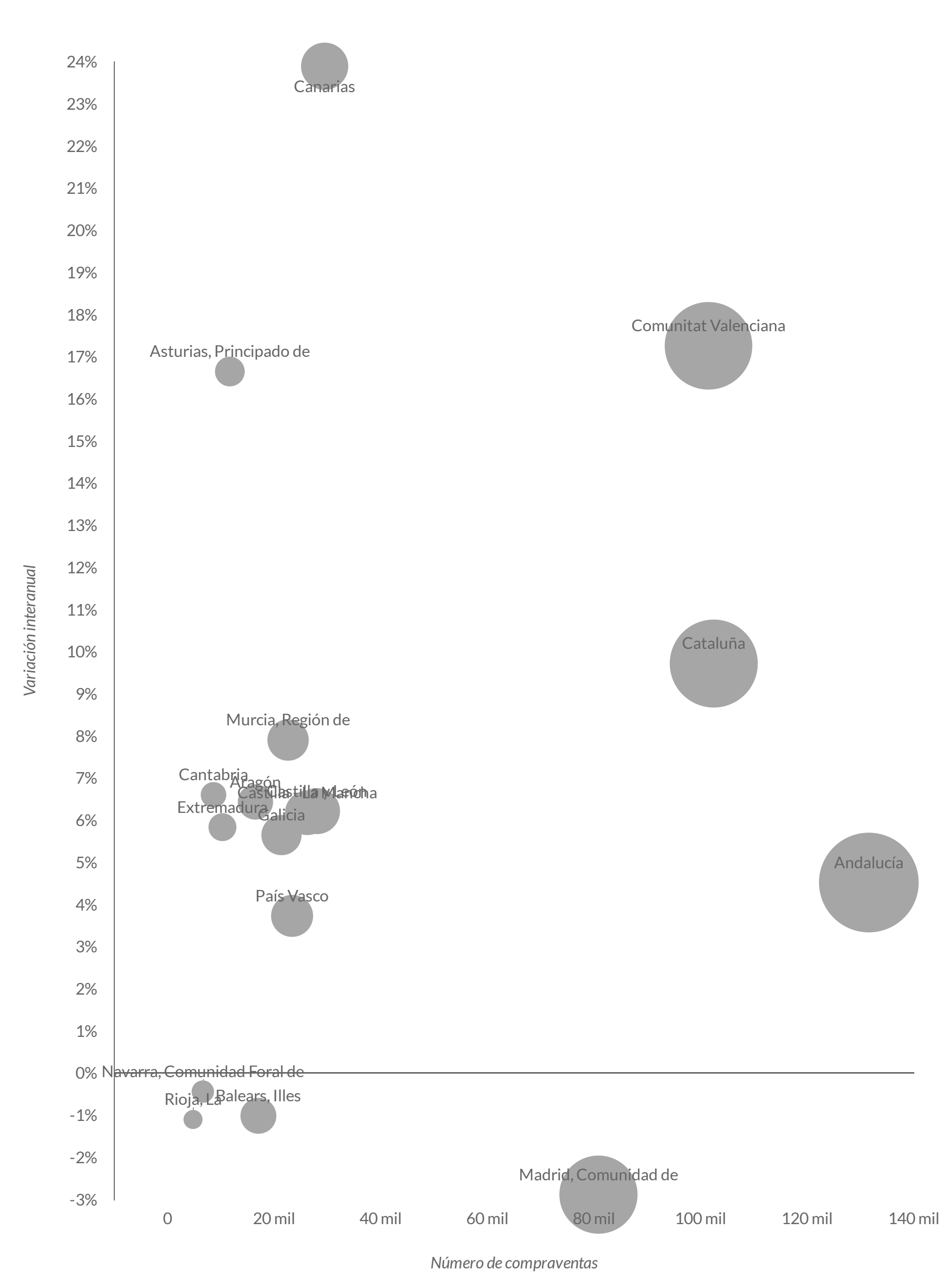
Número de compraventas de vivienda registradas
Primer trimestre 2023



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional

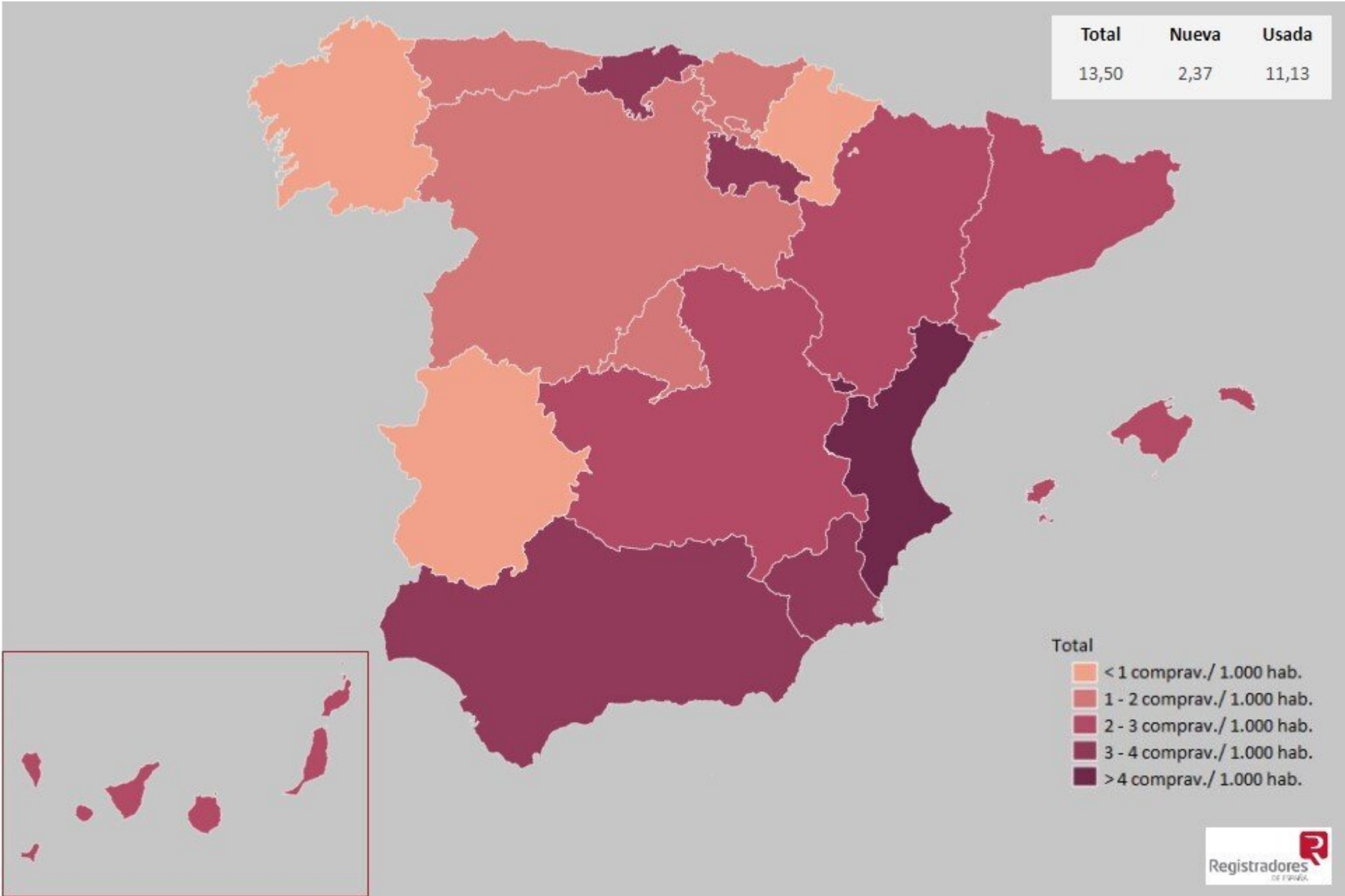


Número de compraventas y tasa de variación interanual de vivienda registradas. CC.AA
Primer trimestre 2023

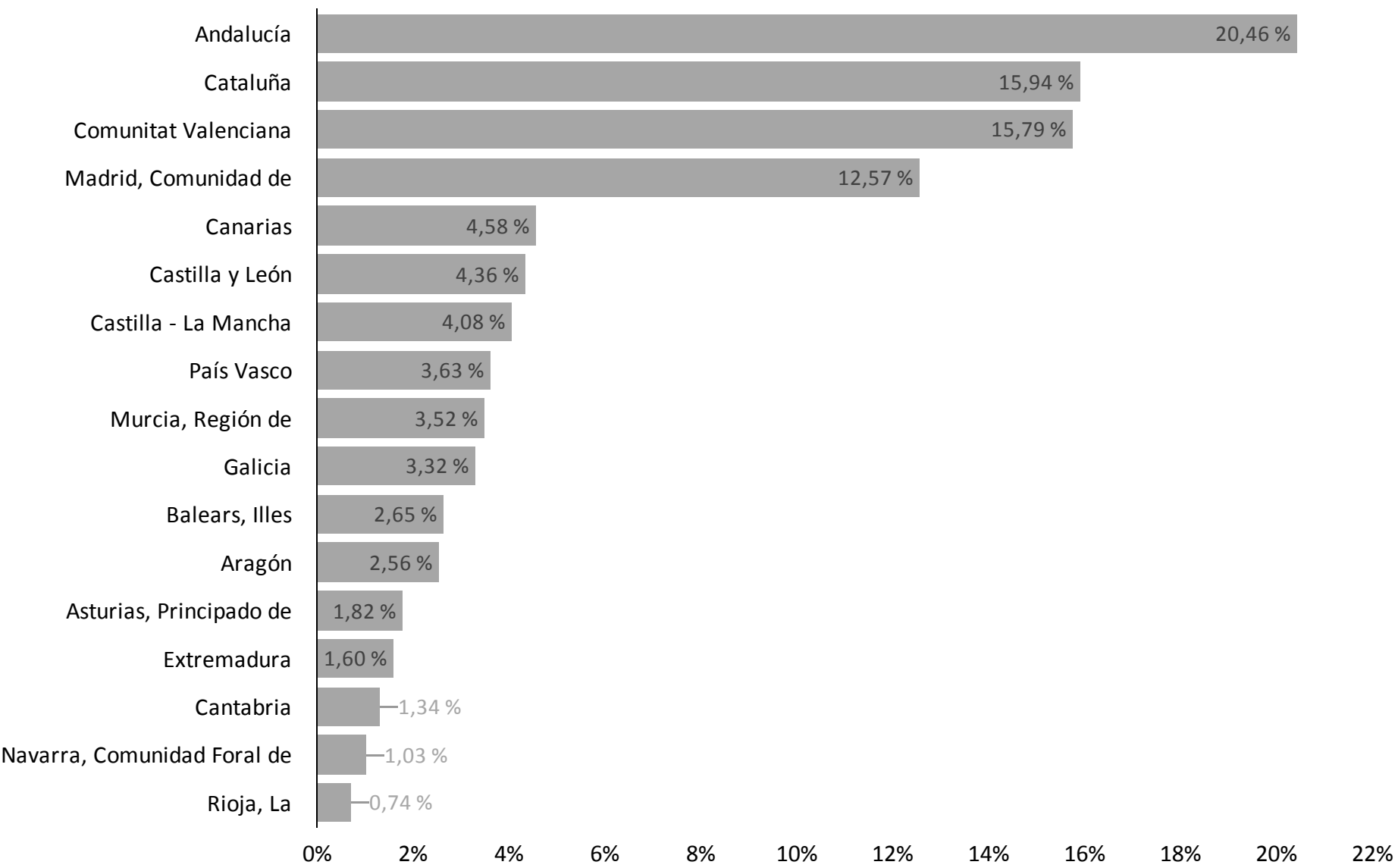


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número compraventas de vivienda.

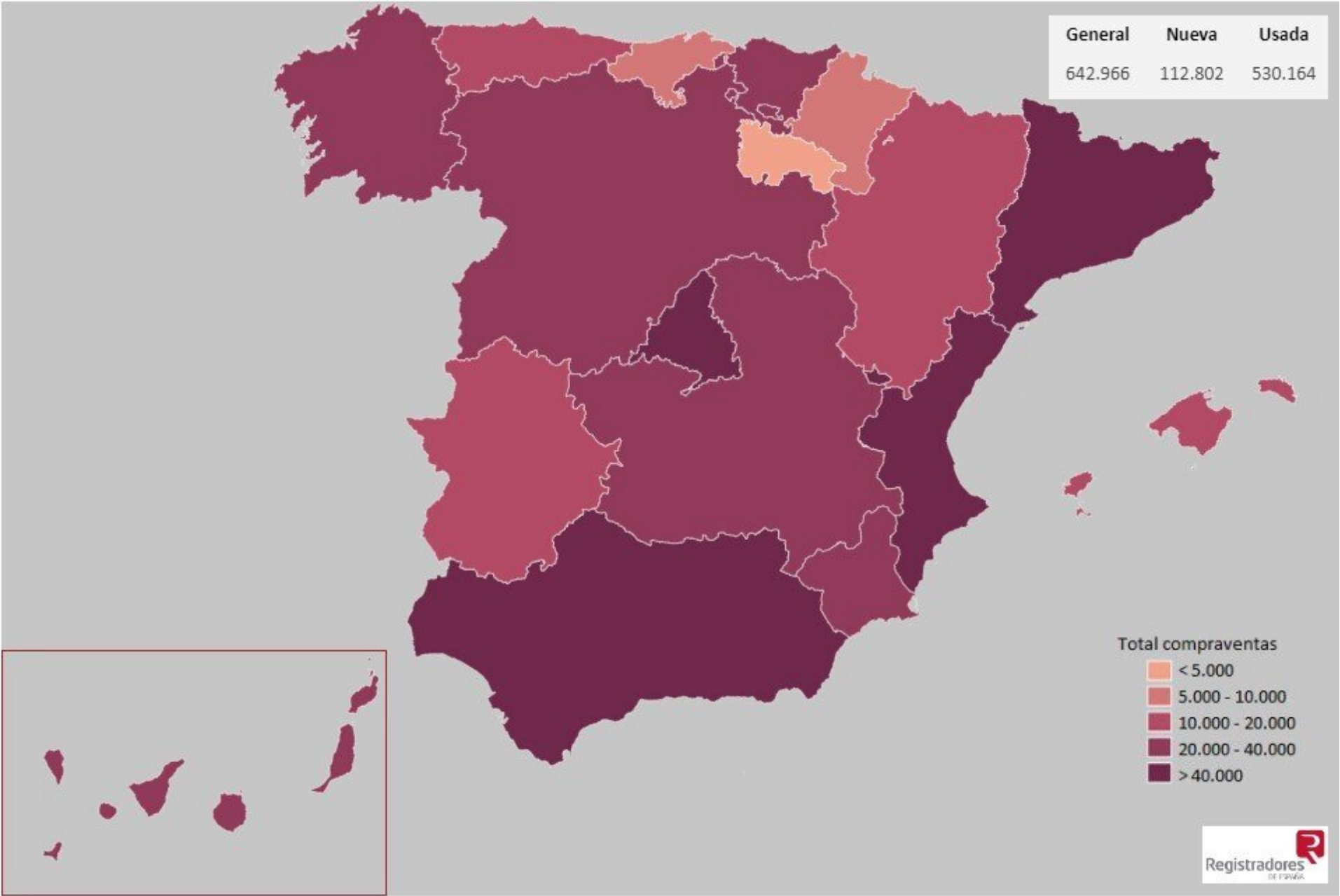
Número de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Interanual
Primer trimestre 2023



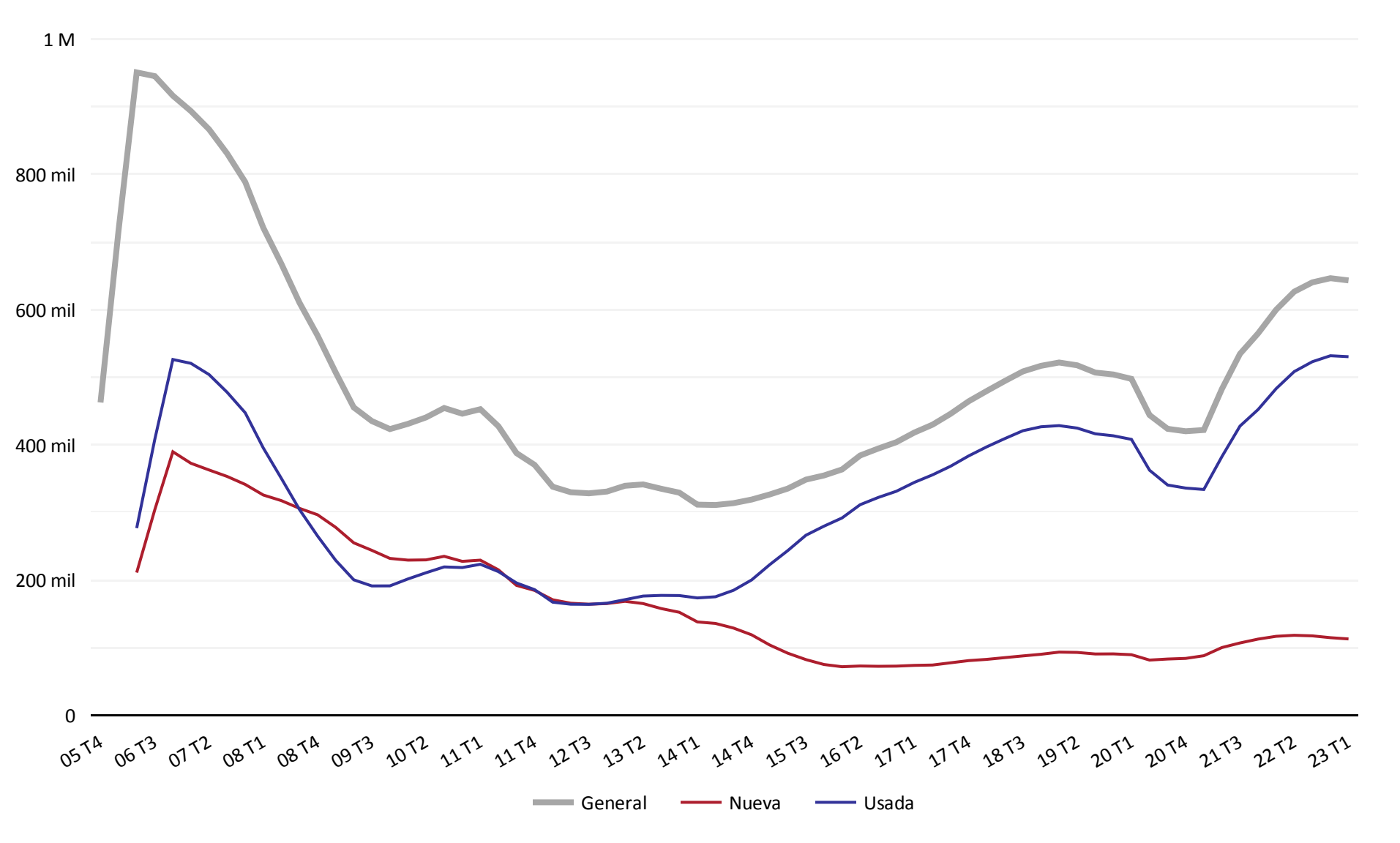
Cuota de mercado de compraventas de vivienda. Interanual
Primer trimestre 2023



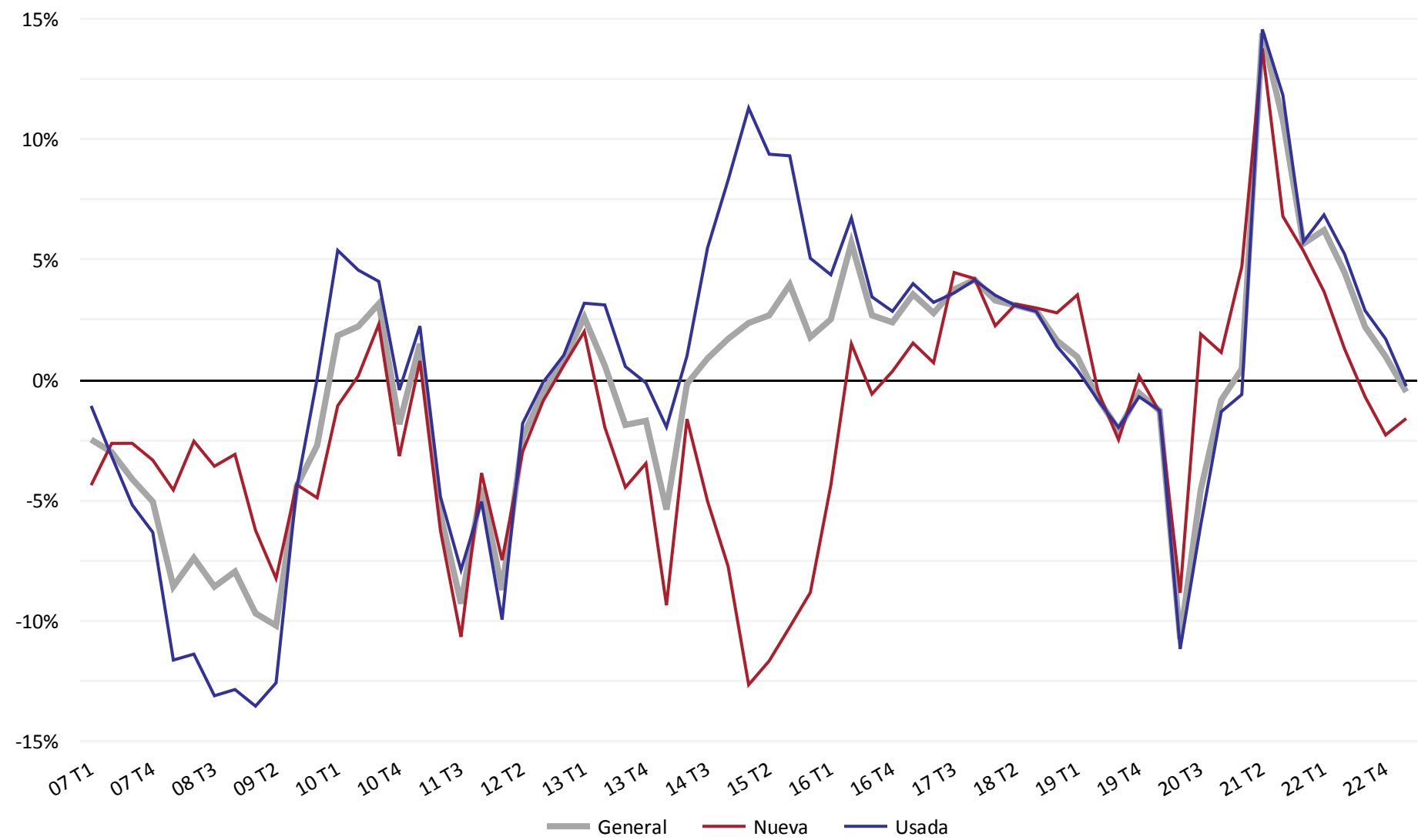
Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Primer trimestre 2023



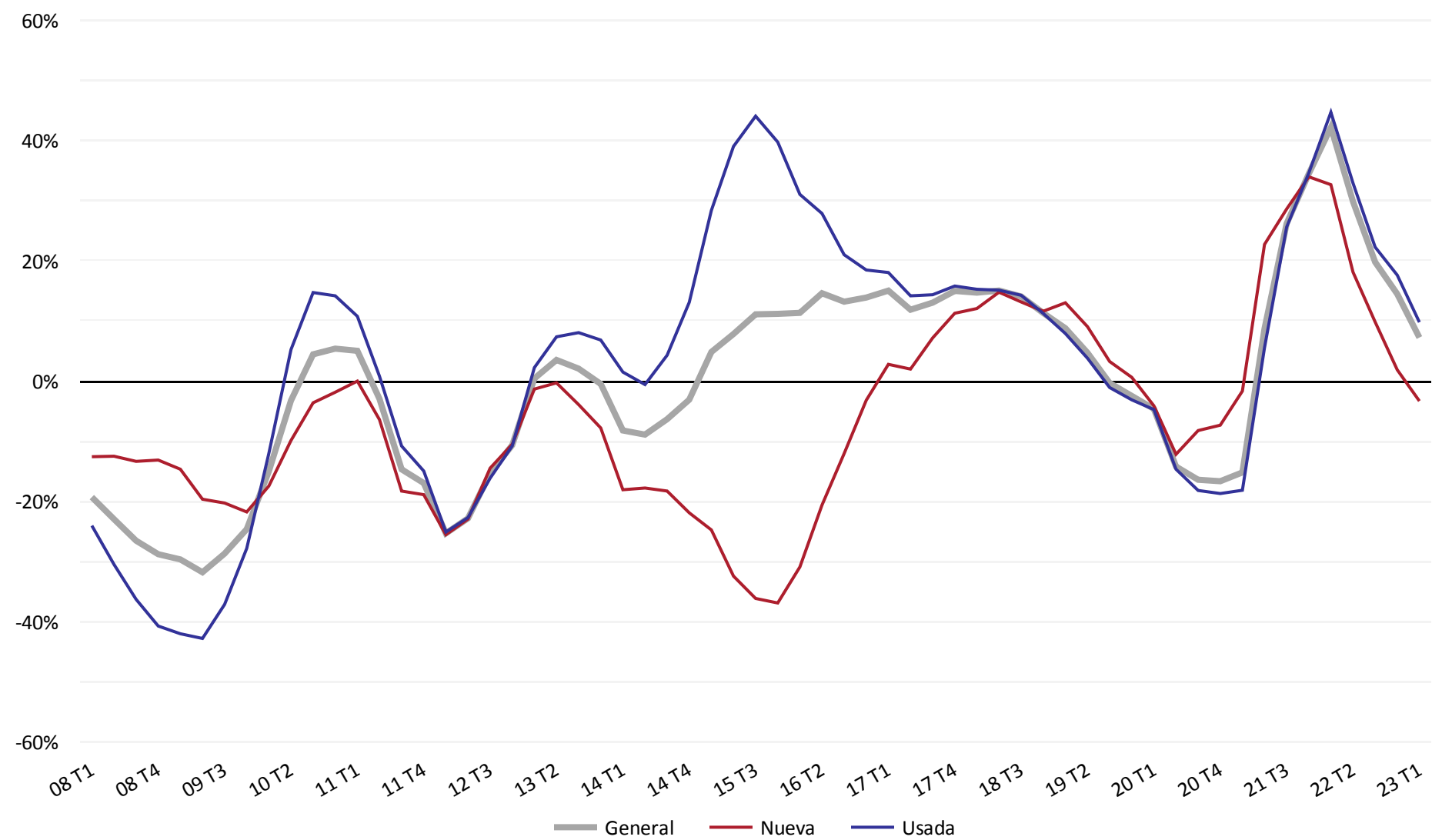
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de viviendas



Evolución de las tasas de variación interanuales del número de compraventas de viviendas



Provincias

Los resultados provinciales constatan la mejora intertrimestral en el número de compraventas de vivienda, dando lugar a treinta y nueve provincias con tasas trimestrales positivas, frente a los descensos en únicamente once.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el primer trimestre han sido Madrid (19.814), Barcelona (16.314), Alicante (12.979), Valencia (10.130), Málaga (9.334), Murcia (6.068) y Sevilla (5.712).

En vivienda nueva doce provincias han registrado descensos trimestrales, frente a los incrementos en treinta y siete, manteniendo resultados en un caso.

En vivienda usada diez provincias han reducido su número de compraventas de vivienda trimestral, dando lugar a incrementos en cuarenta provincias.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva durante el primer trimestre han sido Madrid (4.759), Barcelona (2.839), Alicante (1.803), Málaga (1.801), Valencia (1.346) y Almería (1.295). En vivienda usada el mayor número de compraventas trimestrales se ha alcanzado en las provincias de Madrid (15.055), Barcelona (13.475), Alicante (11.176), Valencia (8.784) y Málaga (7.533).

Los resultados interanuales van acumulando progresivamente un mayor número de provincias con tasas negativas. Concretamente, el último trimestre ha cerrado con nueve provincias con tasas interanuales negativas, frente a los incrementos en cuarenta y una.

Este buen comportamiento interanual se debe a la vivienda usada. En esta modalidad de vivienda cuarenta y seis provincias han registrado incrementos interanuales, dando lugar a descensos en únicamente cuatro.

En vivienda nueva, sin embargo, la mitad de las provincias han registrado descensos interanuales (veinticinco).

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Madrid (80.846), Barcelona (66.428), Alicante (50.910), Málaga (39.991), Valencia (39.187), Sevilla (23.130) y Murcia (22.612).

En vivienda nueva las mayores cuantías de número de compraventas de vivienda durante el último año se ha registrado en las provincias de Madrid (17.081), Barcelona (10.873), Málaga (7.888), Alicante (6.385), Valencia (5.055), Cádiz (3.983), Almería (3.872) y Sevilla (3.661).

En vivienda usada el mayor número de compraventas interanual se ha registrado en las provincias de Madrid (63.765), Barcelona (55.555), Alicante (44.525), Valencia (34.132), Málaga (32.103), Sevilla (19.469) y Murcia (19.122).

A pesar del incremento trimestral de los resultados, la tendencia se muestra descendente. Los resultados interanuales poco a poco van acumulando un mayor número de provincias con tasas negativas, mostrando un lento, pero progresivo retroceso del mercado.

La acumulación de ahorro durante el periodo de confinamiento, junto a los bajos tipos de interés y la percepción de necesidad de cambio de vivienda tras los momentos más difíciles de la crisis sanitaria, dieron lugar a un periodo de extraordinaria actividad en compraventas de vivienda.

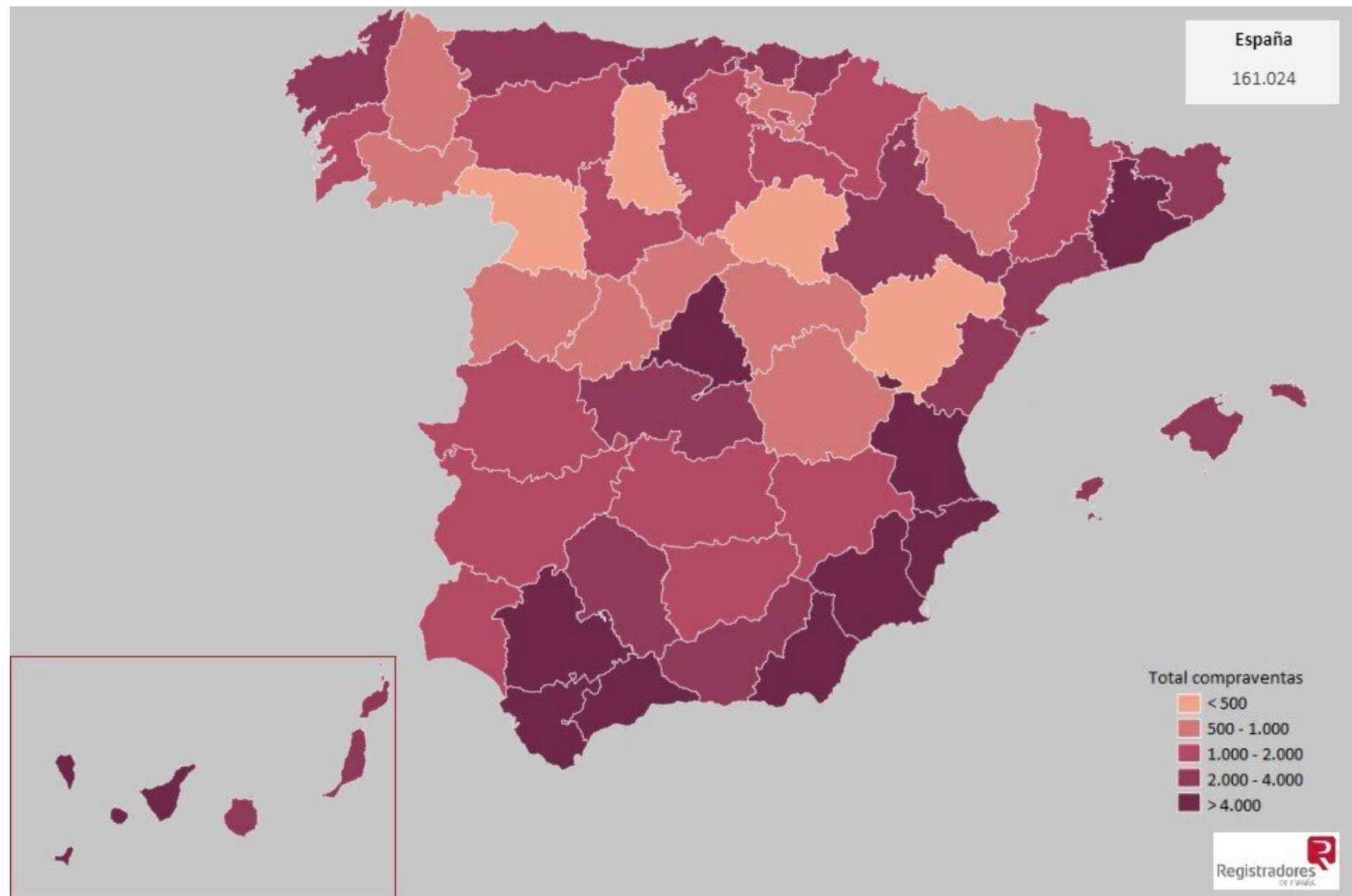
Sin embargo, todos esos factores se han dejado atrás, y alguno de ellos ha cambiado radicalmente (tipos de interés), lo que unido a factores adicionales con incidencia desfavorable en el comportamiento del mercado inmobiliario, está dando lugar a un cambio de tendencia, aunque a un ritmo menos intenso de lo que inicialmente se esperaba.

El comportamiento futuro de las variables determinantes condicionará la mayor o menor intensidad en la reducción de la actividad inmobiliaria residencial.

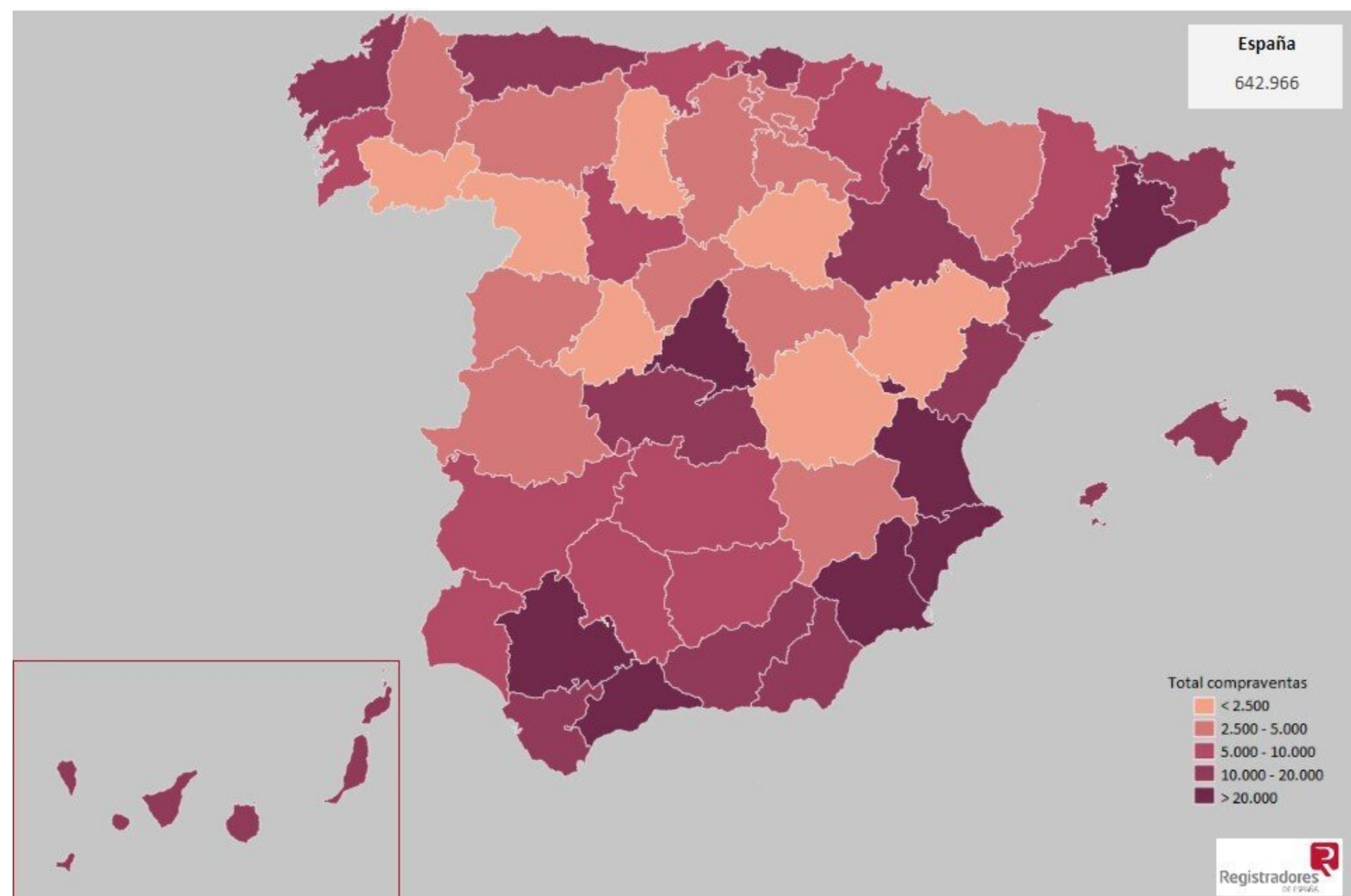
Número de compraventas de vivienda registradas Resultados trimestrales y variación trimestral						
PROVINCIAS	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	19.814	6,9 %	4.759	21,8 %	15.055	3,0 %
Barcelona	16.314	6,1 %	2.839	16,6 %	13.475	4,1 %
Alicante/Alacant	12.979	5,5 %	1.803	28,8 %	11.176	2,5 %
Valencia/València	10.130	8,9 %	1.346	6,8 %	8.784	9,2 %
Málaga	9.334	3,5 %	1.801	13,9 %	7.533	1,3 %
Murcia	6.068	18,2 %	1.004	23,3 %	5.064	17,2 %
Sevilla	5.712	-6,4 %	985	1,7 %	4.727	-8,0 %
Santa Cruz de Tenerife	4.393	45,4 %	954	83,1 %	3.439	37,6 %
Cádiz	4.324	1,2 %	1.094	9,5 %	3.230	-1,4 %
Almería	4.007	16,7 %	1.295	73,1 %	2.712	1,0 %
Illes Balears	3.989	-4,5 %	956	30,2 %	3.033	-11,9 %
Tarragona	3.878	3,3 %	553	0,2 %	3.325	3,8 %
Girona	3.843	5,6 %	613	8,5 %	3.230	5,1 %
Palmas, Las	3.604	14,8 %	894	45,1 %	2.710	7,4 %
Granada	3.375	3,3 %	796	6,3 %	2.579	2,5 %
Asturias	3.141	15,2 %	512	9,6 %	2.629	16,4 %
Bizkaia	3.055	12,3 %	617	7,9 %	2.438	13,4 %
Castellón/Castelló	2.821	4,1 %	484	16,9 %	2.337	1,7 %
Zaragoza	2.794	12,3 %	505	-9,7 %	2.289	18,6 %
Toledo	2.613	10,4 %	482	23,0 %	2.131	7,9 %
Coruña, A	2.379	-3,6 %	503	-8,9 %	1.876	-2,1 %
Cantabria	2.167	3,6 %	276	-5,8 %	1.891	5,2 %
Gipuzkoa	2.126	42,0 %	411	153,7 %	1.715	28,5 %
Córdoba	2.024	-1,1 %	333	16,0 %	1.691	-3,9 %
Jaén	1.796	17,8 %	172	41,0 %	1.624	15,8 %
Huelva	1.737	-3,7 %	312	-11,1 %	1.425	-1,9 %
Badajoz	1.639	4,2 %	165	71,9 %	1.474	-0,2 %
Navarra	1.625	4,4 %	477	7,2 %	1.148	3,3 %
Pontevedra	1.566	-6,3 %	342	-18,6 %	1.224	-2,2 %
Valladolid	1.503	23,9 %	413	41,0 %	1.090	18,5 %
Lleida	1.403	10,4 %	281	6,4 %	1.122	11,4 %
Ciudad Real	1.296	7,0 %	166	46,9 %	1.130	2,9 %
Rioja, La	1.218	15,0 %	167	35,8 %	1.051	12,3 %
Burgos	1.174	-1,9 %	220	-21,4 %	954	4,0 %
Albacete	1.052	23,2 %	276	144,2 %	776	4,7 %
León	1.044	-5,1 %	182	-29,2 %	862	2,3 %
Cáceres	1.018	9,5 %	125	-9,4 %	893	12,8 %
Araba/Álava	929	2,4 %	184	-22,0 %	745	11,0 %
Guadalajara	919	-5,8 %	173	-26,7 %	746	0,8 %
Salamanca	911	9,5 %	120	53,8 %	791	4,9 %
Segovia	757	32,1 %	132	24,5 %	625	33,8 %
Huesca	730	3,1 %	82	32,3 %	648	0,3 %
Lugo	621	-4,8 %	139	-10,9 %	482	-2,8 %
Ávila	598	-3,2 %	110	41,0 %	488	-9,6 %
Ourense	522	10,8 %	109	19,8 %	413	8,7 %
Cuenca	508	14,2 %	40	207,7 %	468	8,3 %
Palencia	435	0,2 %	61	0,0 %	374	0,3 %
Teruel	428	20,9 %	71	7,6 %	357	24,0 %
Zamora	398	5,6 %	57	-14,9 %	341	10,0 %
Soria	313	27,2 %	75	47,1 %	238	22,1 %
España	161.024	7,2 %	30.466	17,8 %	130.558	5,1 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023						
PROVINCIAS	General ▾	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Madrid	80.846	-2,9 %	17.081	-19,9 %	63.765	3,0 %
Barcelona	66.428	9,6 %	10.873	4,9 %	55.555	10,6 %
Alicante/Alacant	50.910	26,0 %	6.385	11,2 %	44.525	28,5 %
Málaga	39.991	8,7 %	7.888	-10,7 %	32.103	14,9 %
Valencia/València	39.187	10,4 %	5.055	3,0 %	34.132	11,6 %
Sevilla	23.130	0,4 %	3.661	-19,2 %	19.469	5,1 %
Murcia	22.612	7,9 %	3.490	-5,7 %	19.122	10,8 %
Cádiz	17.560	1,9 %	3.983	-1,3 %	13.577	2,9 %
Illes Balears	17.042	-1,0 %	3.187	18,1 %	13.855	-4,6 %
Tarragona	15.805	7,0 %	2.250	9,3 %	13.555	6,7 %
Almería	15.247	1,6 %	3.872	0,8 %	11.375	1,9 %
Girona	15.142	15,5 %	2.369	10,3 %	12.773	16,5 %
Santa Cruz de Tenerife	14.939	25,5 %	2.804	22,3 %	12.135	26,3 %
Palmas, Las	14.529	22,3 %	2.905	3,7 %	11.624	28,0 %
Granada	13.752	8,2 %	2.965	7,2 %	10.787	8,5 %
Bizkaia	12.059	2,5 %	1.871	-10,6 %	10.188	5,3 %
Zaragoza	11.714	5,0 %	2.325	9,0 %	9.389	4,1 %
Asturias	11.684	16,7 %	2.012	2,4 %	9.672	20,1 %
Castellón/Castelló	11.397	6,7 %	1.641	21,6 %	9.756	4,6 %
Toledo	10.961	7,7 %	1.998	4,3 %	8.963	8,5 %
Coruña, A	10.030	7,1 %	2.081	-2,0 %	7.949	9,7 %
Cantabria	8.617	6,6 %	1.121	-9,2 %	7.496	9,5 %
Córdoba	8.173	2,3 %	1.279	-12,0 %	6.894	5,5 %
Gipuzkoa	7.462	1,7 %	1.090	10,0 %	6.372	0,4 %
Huelva	7.290	-4,4 %	1.309	-21,8 %	5.981	0,5 %
Pontevedra	6.803	1,6 %	1.548	-2,0 %	5.255	2,8 %
Navarra	6.611	-0,4 %	2.001	-3,7 %	4.610	1,0 %
Badajoz	6.442	4,9 %	646	-14,1 %	5.796	7,6 %
Jaén	6.432	17,0 %	671	20,0 %	5.761	16,7 %
Valladolid	5.707	-4,8 %	1.361	-2,2 %	4.346	-5,5 %
Ciudad Real	5.177	17,0 %	616	-0,5 %	4.561	19,8 %
Lleida	5.105	3,5 %	1.050	9,1 %	4.055	2,2 %
Burgos	4.921	7,5 %	1.044	-21,1 %	3.877	19,2 %
Rioja, La	4.775	-1,1 %	676	-30,0 %	4.099	6,1 %
León	4.480	7,9 %	1.096	-2,4 %	3.384	11,7 %
Albacete	4.095	15,9 %	828	11,7 %	3.267	17,0 %
Guadalajara	4.029	-11,6 %	793	-28,2 %	3.236	-6,2 %
Cáceres	3.852	7,4 %	549	17,1 %	3.303	5,9 %
Araba/Álava	3.841	12,4 %	755	104,1 %	3.086	1,2 %
Salamanca	3.670	7,9 %	428	5,9 %	3.242	8,1 %
Huesca	3.183	4,6 %	344	-30,9 %	2.839	11,6 %
Lugo	2.567	3,8 %	599	-16,2 %	1.968	12,0 %
Segovia	2.516	10,8 %	364	47,4 %	2.152	6,4 %
Ávila	2.276	35,9 %	363	29,6 %	1.913	37,1 %
Ourense	1.967	16,3 %	397	2,8 %	1.570	20,3 %
Cuenca	1.956	-2,3 %	114	-38,0 %	1.842	1,3 %
Palencia	1.786	-1,4 %	269	-17,0 %	1.517	2,0 %
Teruel	1.588	23,1 %	237	-5,6 %	1.351	30,0 %
Zamora	1.539	11,5 %	281	202,2 %	1.258	-2,3 %
Soria	1.141	0,5 %	277	-7,0 %	864	3,2 %
España	642.966	7,2 %	112.802	-3,3 %	530.164	9,8 %

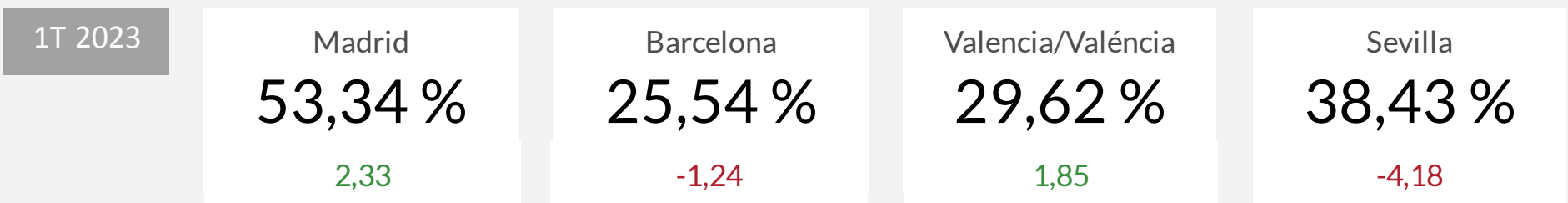
Número de compraventas de vivienda registradas
Primer trimestre 2023



Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Primer trimestre 2023



5. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia



El peso de compraventas de vivienda en las capitales con respecto a su respectivas provincias se ha mantenido relativamente equilibrado desde un punto de vista territorial en la medida que han sido veinticuatro las capitales que han mejorado su cuota de mercado en compraventas de vivienda con respecto a la provincia, frente a las veintiséis capitales que han perdido cuota de mercado.

Esta variable resultó determinante durante el periodo posterior al confinamiento domiciliario para medir el intenso proceso de cambio de preferencias con respecto al factor localización, acompañado por el aumento en la importancia de las características físicas de las viviendas, especialmente por lo que respecta a la superficie, terrazas, jardín...

Tal y como venimos indicando a lo largo de los últimos trimestres, se está produciendo un proceso de cierta vuelta a la normalidad, en la medida que estos cambios tan intensos ya no se están produciendo, y las capitales, correspondiendo normalmente a municipios con mayor densidad poblacional, vuelven a configurarse como ámbitos con un interés residencial similar a los municipios de sus entornos, a pesar de contar con tipologías de vivienda, por sus características urbanísticas, menos acordes con esa búsqueda de mayores espacios a mejor precio.

Tomando las ocho capitales de provincia con un mayor número de habitantes, en el primer trimestre del año cinco de ellas han perdido cuota de mercado, mientras que tres han registrado incrementos.

Las capitales de provincia con mayor ganancia de cuota de mercado durante el último trimestre han sido Ciudad Real (7,41 pp), Logroño (7,39 pp), Ávila (6,40 pp) y Lleida (5,07 pp), mientras que las mayores pérdidas de cuota de mercado se han registrado en Zamora (-11,61 pp), Segovia (-4,74 pp), Vitoria (-4,35 pp), Sevilla (-4,18 pp) y Guadalajara (-4,11 pp).

Los municipios con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el primer trimestre han sido Vitoria (74,81%), Zaragoza (69,69%), Valladolid (67,07%), Albacete (53,80%), Madrid (53,34%) y Córdoba (52,92%).

En el extremo opuesto, las capitales de provincia con un menor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia han sido Cádiz (6,78%), Girona (6,97%), Santa Cruz de Tenerife (7,33%) y Toledo (9,72%).

Los resultados interanuales muestran igualmente un cierto equilibrio entre número de capitales de provincia que recuperan y pierden cuota de mercado. Concretamente, en el último año veintiuna capitales de provincia han mejorado su cuota de mercado, dando lugar a descensos en veintinueve provincias.

Las capitales de provincia con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto a su provincia durante el último año han sido Vitoria (75,34%), Zaragoza (70,12%), Valladolid (64,25%), Salamanca (54,22%) y Zamora (53,15%), mientras que los menores pesos relativos se han alcanzado en Cádiz (7,37%), Girona (7,86%), Santa Cruz de Tenerife (8,63%) y Toledo (8,88%).

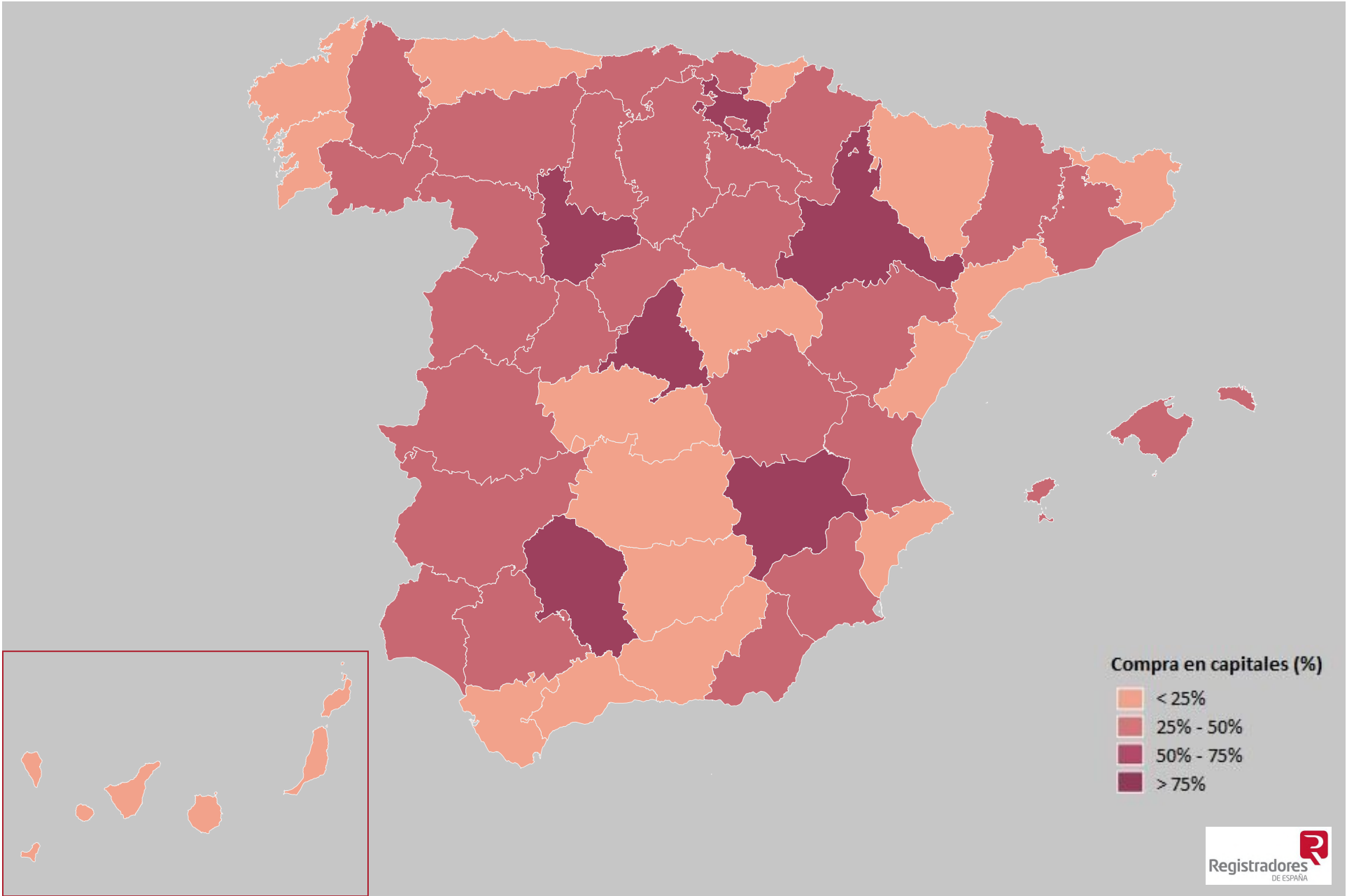
La evolución de la variable estará condicionada por el comportamiento territorial de las compraventas de vivienda. En la medida que los municipios más poblados registren un mejor o peor comportamiento con respecto al resto de municipios, especialmente los de su entorno, se producirá una ganancia o pérdida de cuota de mercado en las capitales con respecto a sus provincias.

Tradicionalmente, cuando la actividad inmobiliaria se reduce los municipios más poblados registran un mejor comportamiento relativo.

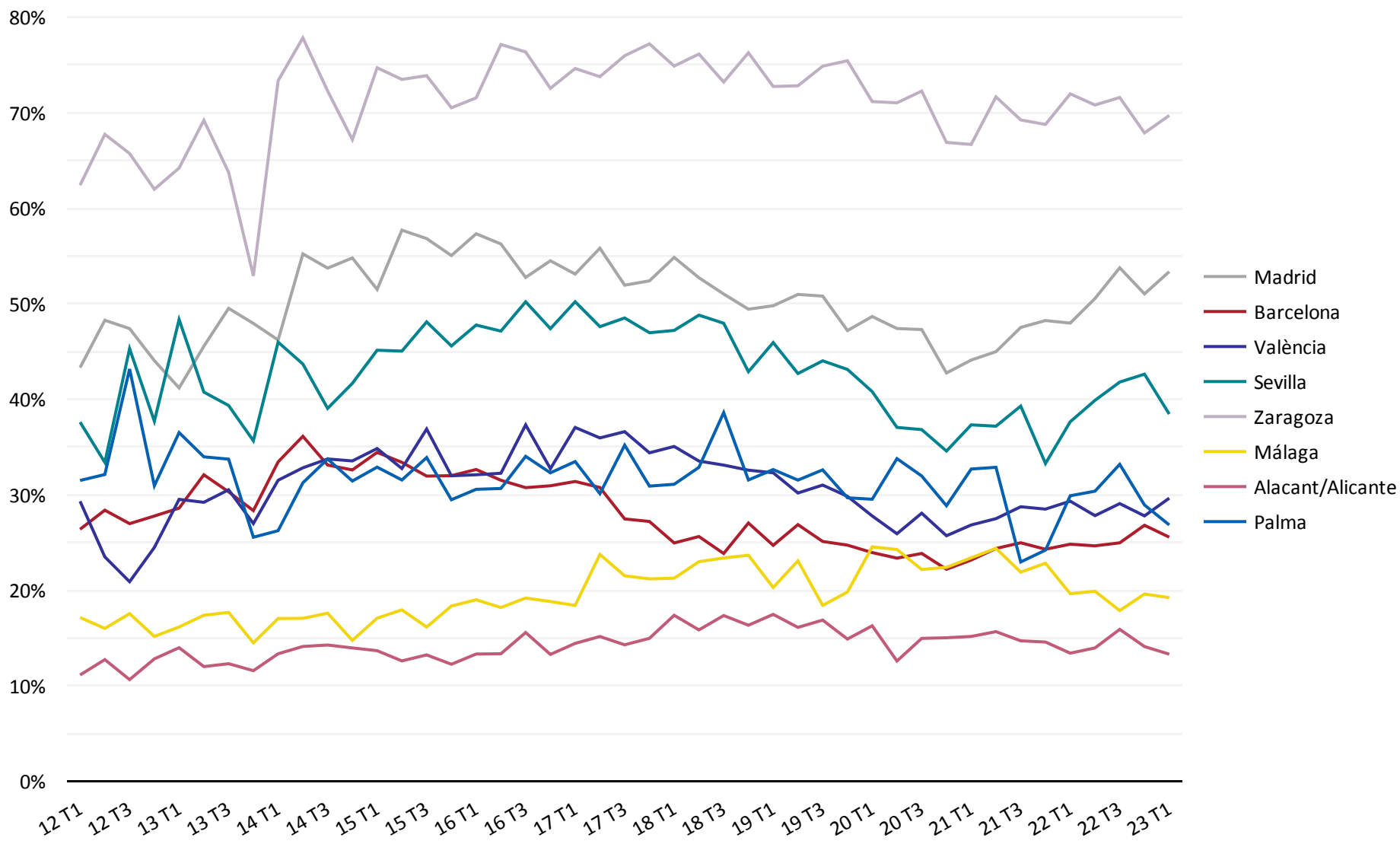
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia. Resultados y variación trimestral			
Capitales de provincia	% s/provincia ▼	Var. trimestral (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	74,81 %	-4,35	
Zaragoza	69,69 %	1,83	
Valladolid	67,07 %	3,59	
Albacete	53,80 %	3,45	
Madrid	53,34 %	2,33	
Córdoba	52,92 %	0,55	
Salamanca	49,84 %	-1,13	
Palencia	49,43 %	2,65	
Burgos	49,15 %	-1,73	
Ourense	47,51 %	3,99	
Logroño	45,73 %	7,39	
Soria	45,69 %	4,22	
Zamora	41,71 %	-11,61	
Sevilla	38,43 %	-4,18	
Ávila	37,79 %	6,40	
Lleida	35,28 %	5,07	
Pamplona/Iruña	34,89 %	4,43	
Lugo	34,30 %	-1,59	
León	33,05 %	-4,04	
Cáceres	32,51 %	-3,40	
Cuenca	30,91 %	-0,33	
Santander	30,00 %	3,07	
València	29,62 %	1,85	
Badajoz	29,47 %	-3,46	
Bilbao	28,77 %	-1,03	
Huelva	28,73 %	-0,95	
Teruel	28,27 %	2,85	
Palma	26,82 %	-2,09	
Almería	26,73 %	4,36	
Murcia	26,32 %	0,59	
Segovia	25,63 %	-4,74	
Barcelona	25,54 %	-1,24	
Granada	24,86 %	-0,58	
Palmas de Gran Canaria, Las	24,53 %	-3,69	
Castelló de la Plana	24,25 %	1,60	
Oviedo	23,34 %	-1,02	
Jaén	23,11 %	2,45	
Guadalajara	22,52 %	-4,11	
Coruña, A	21,82 %	-1,93	
Donostia/San Sebastián	20,41 %	-2,50	
Málaga	19,21 %	-0,38	
Huesca	19,18 %	1,66	
Ciudad Real	19,14 %	7,41	
Tarragona	13,36 %	0,07	
Alacant/Alicante	13,29 %	-0,80	
Pontevedra	9,77 %	-1,29	
Toledo	9,72 %	1,82	
Santa Cruz de Tenerife	7,33 %	-2,37	
Girona	6,97 %	0,08	
Cádiz	6,78 %	-0,50	

Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia Resultados y variación interanual			
Capitales de provincia	% s/provincia...	Var. interanual (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	75,34 %	0,77	
Zaragoza	70,12 %	-0,38	
Valladolid	64,25 %	1,62	
Salamanca	54,22 %	0,90	
Zamora	53,15 %	-1,41	
Madrid	52,15 %	5,00	
Córdoba	51,89 %	-2,47	
Albacete	51,26 %	-3,17	
Burgos	51,19 %	4,50	
Palencia	49,83 %	1,13	
Ourense	49,67 %	-1,31	
Soria	46,89 %	-5,18	
Logroño	42,24 %	1,96	
Sevilla	40,70 %	3,92	
Lugo	38,49 %	0,95	
Cáceres	37,33 %	-0,30	
León	36,05 %	-0,95	
Ávila	35,28 %	-7,76	
Pamplona/Iruña	33,78 %	-0,21	
Bilbao	31,74 %	-1,52	
Cuenca	31,60 %	-0,31	
Lleida	31,48 %	-2,65	
Badajoz	30,30 %	-1,12	
Palma	29,90 %	2,89	
Santander	29,71 %	0,35	
València	28,58 %	0,05	
Huelva	27,63 %	-0,38	
Segovia	26,55 %	3,11	
Teruel	26,39 %	-0,90	
Murcia	25,69 %	0,95	
Barcelona	25,44 %	0,82	
Granada	25,34 %	1,20	
Palmas de Gran Canaria, Las	25,20 %	-2,59	
Guadalajara	24,99 %	-1,45	
Oviedo	24,34 %	-2,74	
Coruña, A	24,32 %	-1,64	
Donostia/San Sebastián	24,02 %	-4,67	
Almería	22,61 %	1,30	
Castelló de la Plana	22,31 %	0,14	
Jaén	20,60 %	3,45	
Málaga	19,11 %	-2,84	
Huesca	17,03 %	-2,36	
Ciudad Real	15,67 %	-1,80	
Alacant/Alicante	14,33 %	-0,14	
Tarragona	13,38 %	0,20	
Pontevedra	11,38 %	1,34	
Toledo	8,88 %	-1,29	
Santa Cruz de Tenerife	8,63 %	-1,48	
Girona	7,86 %	-0,61	
Cádiz	7,37 %	-0,13	

Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Primer trimestre 2023



Evolución del porcentaje de compraventas de viviendas en las principales capitales de provincia por número de habitantes con respecto a su provincia. Trimestral



6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

1T 2023

% compras extranjeros

14,52 %

-0,19

% compras nacionales

85,48 %

0,19

La demanda extranjera de vivienda sigue siendo uno de los grandes pilares del mercado residencial, gozando de un protagonismo especialmente relevante.

En el primer trimestre del año el 14,52% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente supone un descenso de -0,19 pp. A pesar de este descenso trimestral, en términos porcentuales supone el cuarto mayor resultado de la serie histórica.

Por otro lado, el hecho de que, en términos absolutos, el número de compraventas del primer trimestre haya sido superior al del cuarto trimestre, supone que en términos absolutos el número de compras por extranjeros se haya incrementado durante el último trimestre.

En términos porcentuales supone el segundo trimestre consecutivo con descensos, pero con respecto al máximo histórico del tercer trimestre de 2022, en el que se alcanzó un peso del 15,92%. Los factores estacionales deben ser considerados en la interpretación de los resultados, en la medida que periodos veraniegos suelen proporcionar mayores resultados.

La desagregación de resultados por nacionalidades permite observar cómo la mayoría de las nacionalidades cabeceras ganan peso relativo en términos porcentuales, concretamente trece de las dieciocho primeras.

Los mayores pesos durante el primer trimestre se han registrado por parte de británicos (9,48%), alemanes (7,48%), franceses (7,23%), marroquíes (5,39%), italianos (5,37%), rumanos (5,36%), belgas (5,31%) y neerlandeses (4,71%). Británicos y alemanes han reducido su peso relativo con respecto al trimestre precedente, dando lugar a incrementos en el resto de las nacionalidades cabeceras indicadas.

En términos absolutos los mayores resultados trimestrales los han alcanzado británicos (2.167), alemanes (1.709), franceses (1.651), marroquíes (1.232), italianos (1.226), rumanos (1.224), belgas (1.214) y neerlandeses (1.077). Excepto las dos primeras nacionalidades, el resto han registrado incrementos trimestrales.

Los gráficos de evolución de los resultados interanuales en número de compras para estas nacionalidades muestran un claro predominio de los crecimientos.

Desde un punto de vista territorial, teniendo en cuenta los pesos porcentuales de compras de vivienda por extranjeros, se ha registrado un cierto equilibrio entre incrementos y descensos en la desagregación por comunidades autónomas. Ocho han registrado incrementos frente a los descensos en nueve.

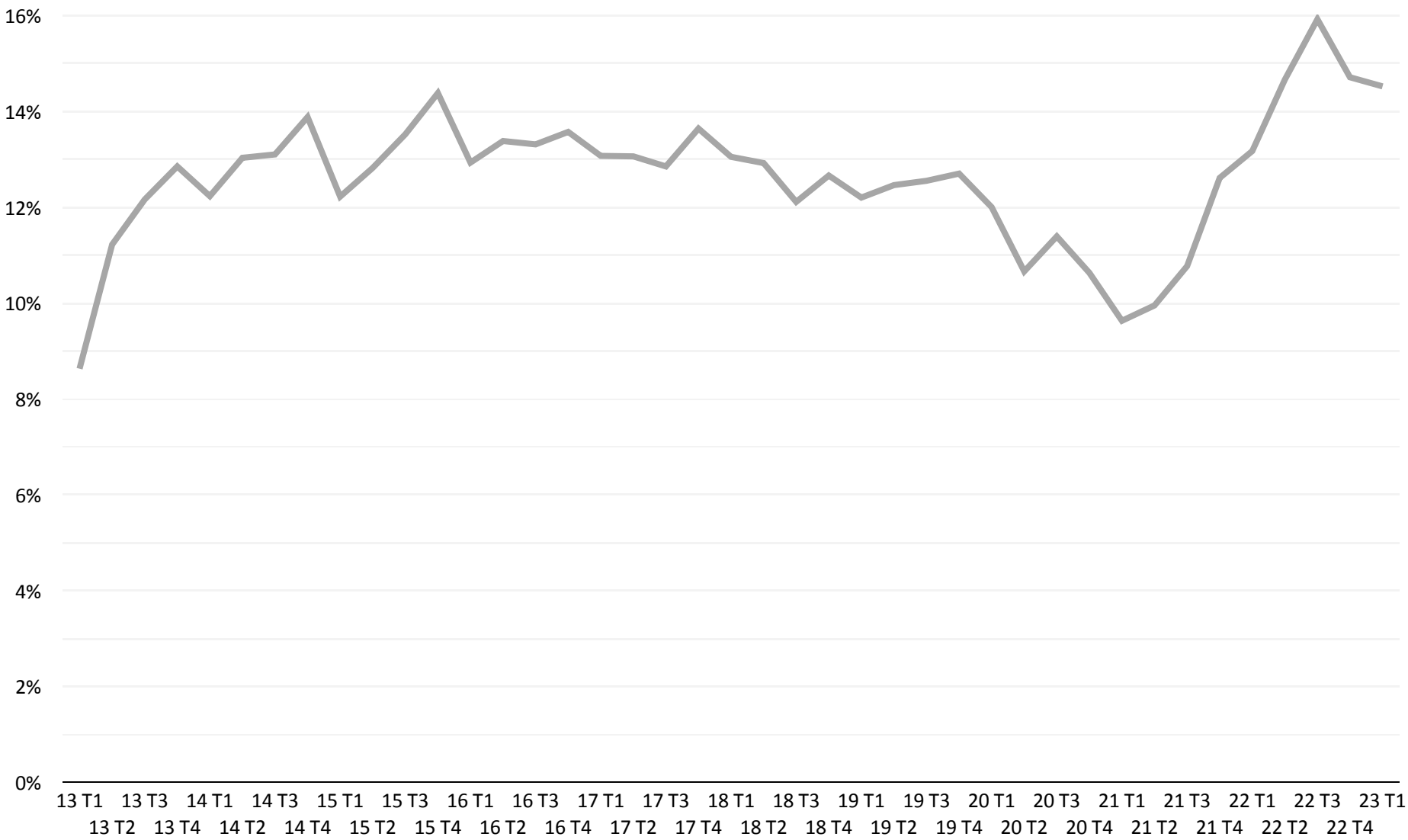
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso de compra por extranjeros durante el primer trimestre han sido Illes Balears (29,16%), Comunitat Valenciana (28,35%), Canarias (28,30%), Región de Murcia (21,44%), Cataluña (15,60%) y Andalucía (14,64%).

En el ámbito provincial se ha registrado un cierto equilibrio entre número de provincias con incrementos y descensos de peso de compra por extranjeros, dando lugar a veinte provincias con incrementos y treinta con descensos, todo ello en un trimestre con un incremento en el número de compraventas en términos absolutos.

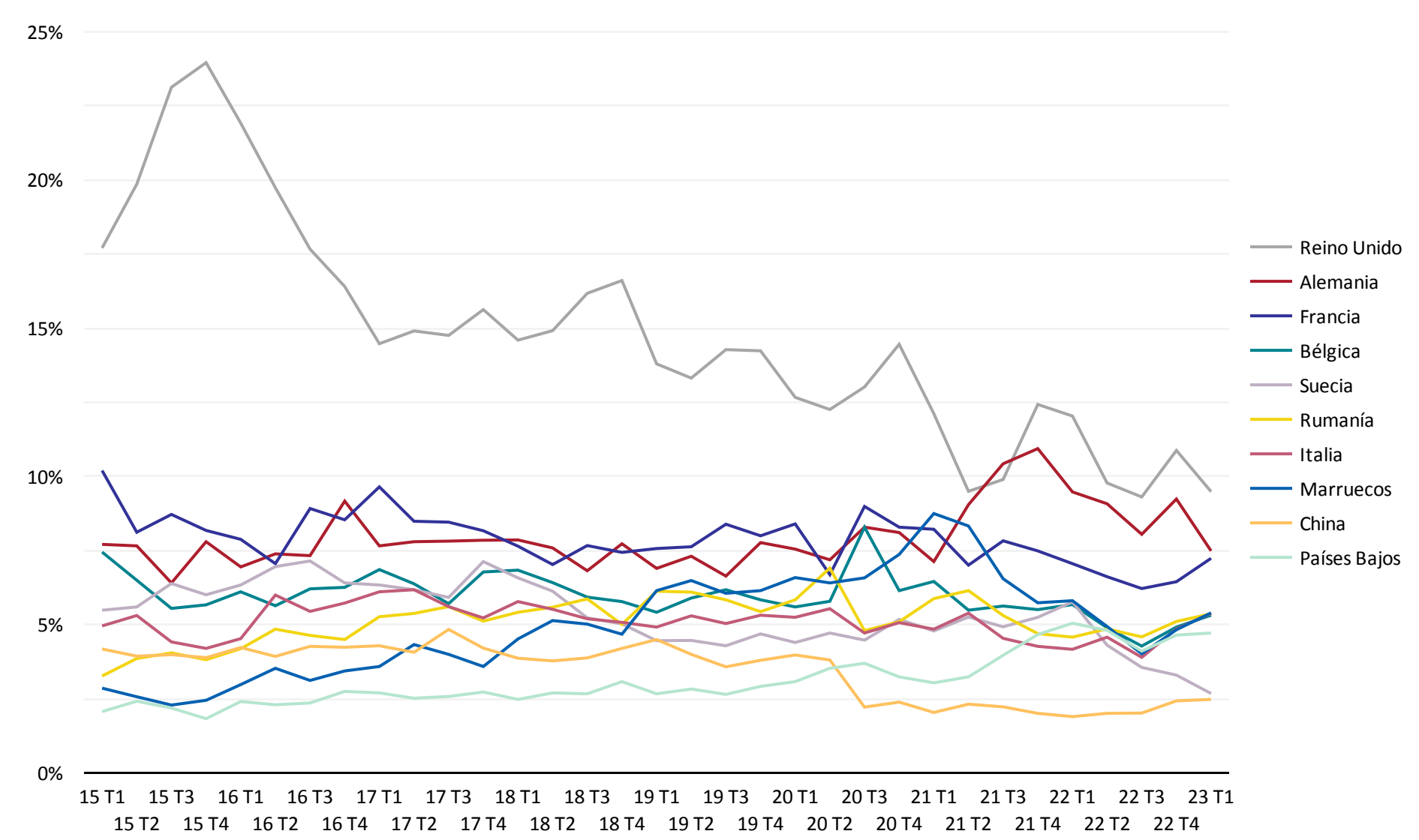
Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el primer trimestre han sido Alicante (43,08%), Santa Cruz de Tenerife (34,41%), Málaga (33,37%), Girona (31,38%), Illes Balears (29,16%), Las Palmas (22,93%) y Murcia (21,44%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador			
Primer trimestre 2023			
Nacionalidad	% s/extranjeros		Var. trimestral (pp)
Reino Unido	9,48 %		-1,39
Alemania	7,48 %		-1,75
Francia	7,23 %		0,79
Marruecos	5,39 %		0,57
Italia	5,37 %		0,52
Rumanía	5,36 %		0,26
Bélgica	5,31 %		0,40
Países Bajos	4,71 %		0,07
Polonia	3,31 %		0,26
Rusia	3,06 %		0,79
Suecia	2,67 %		-0,62
Ucrania	2,60 %		0,55
China	2,47 %		0,05
Estados Unidos	1,68 %		0,23
Irlanda	1,48 %		-0,14
Bulgaria	1,15 %		0,03
Noruega	1,14 %		0,01
Argentina	1,09 %		-0,09

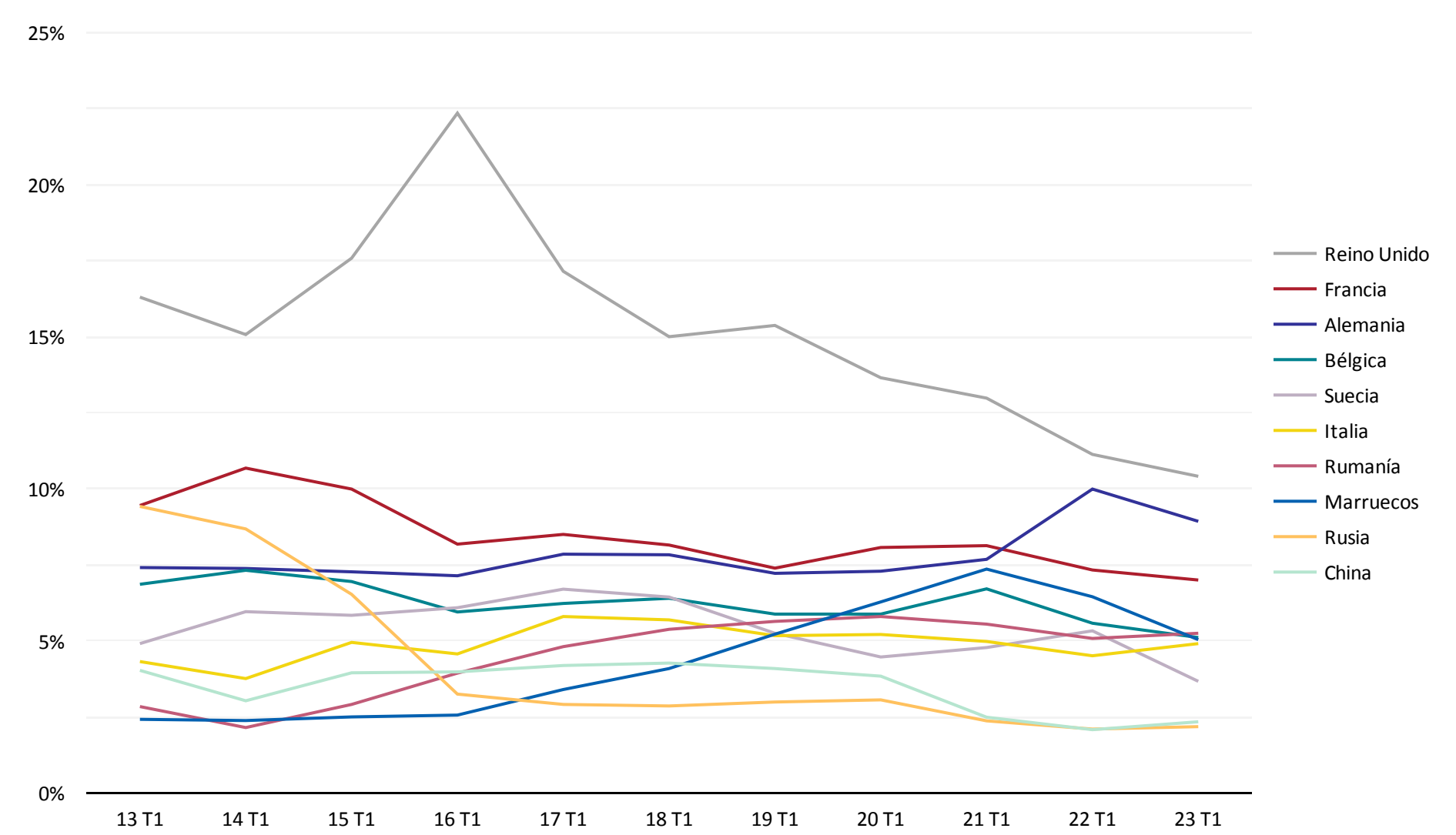
Compras de vivienda por extranjeros (%). Trimestral



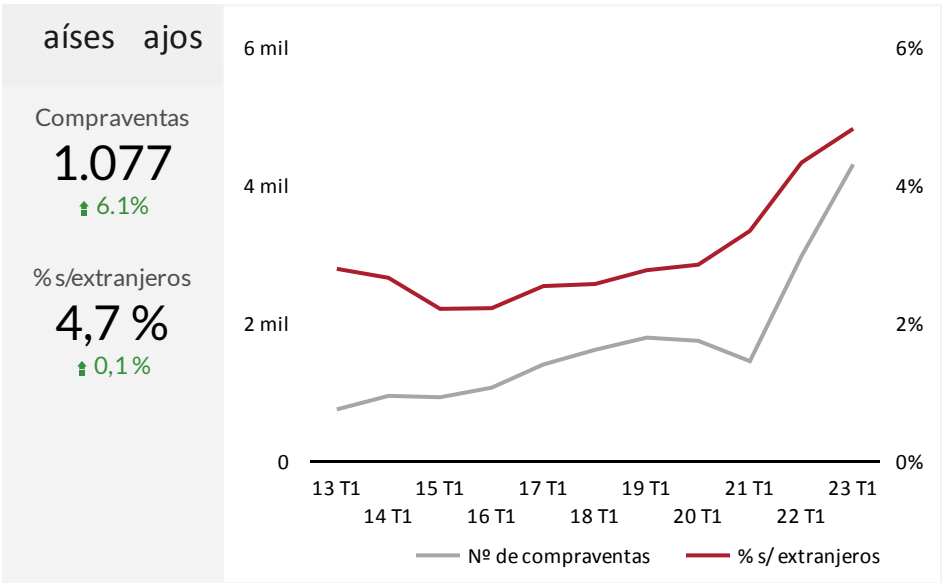
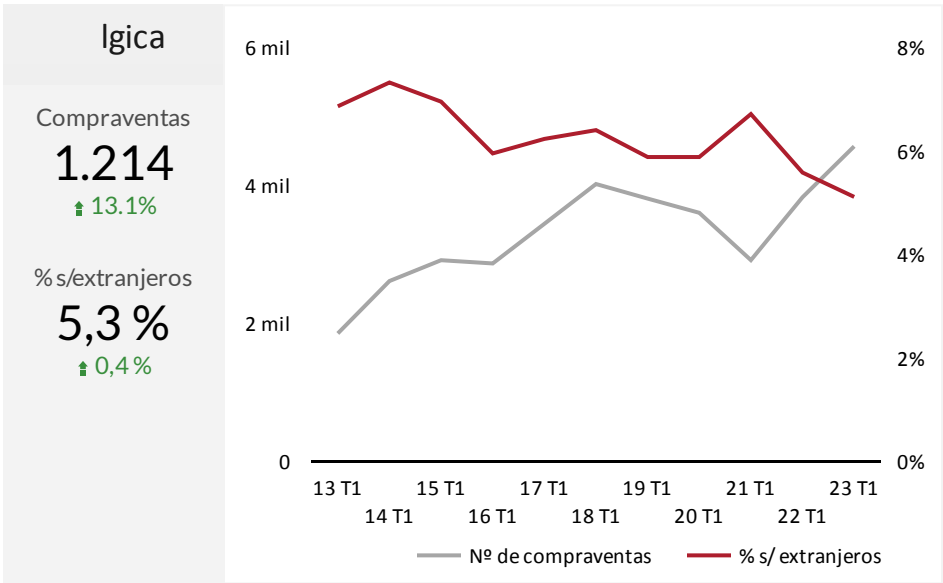
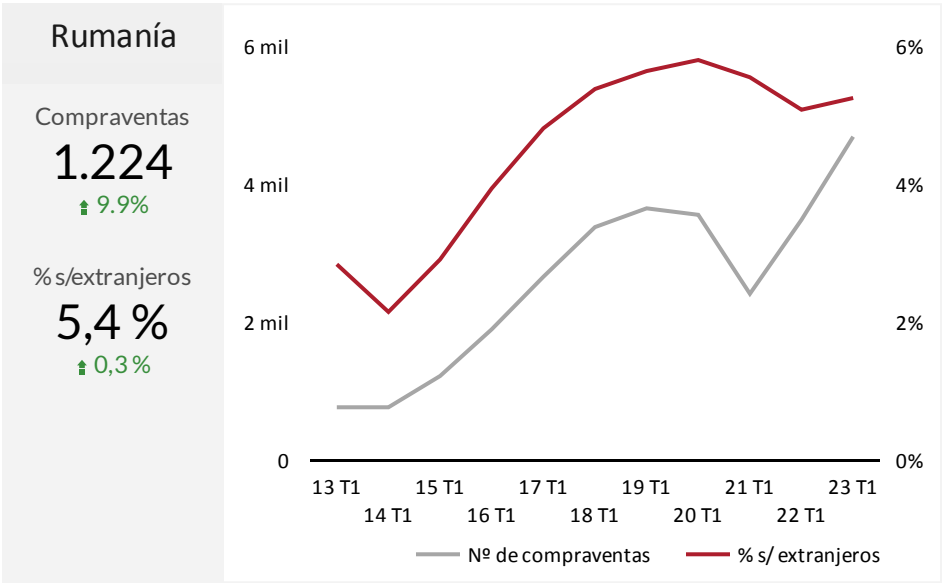
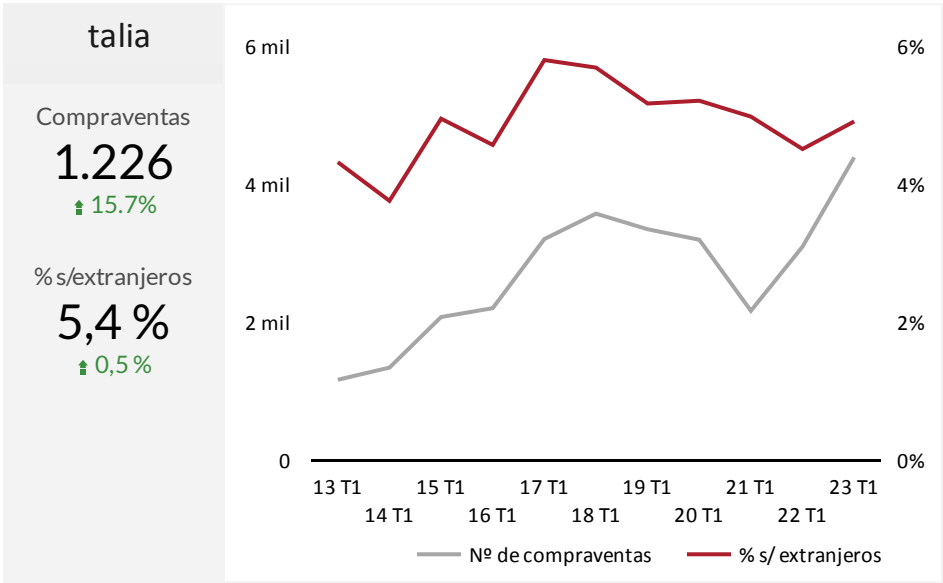
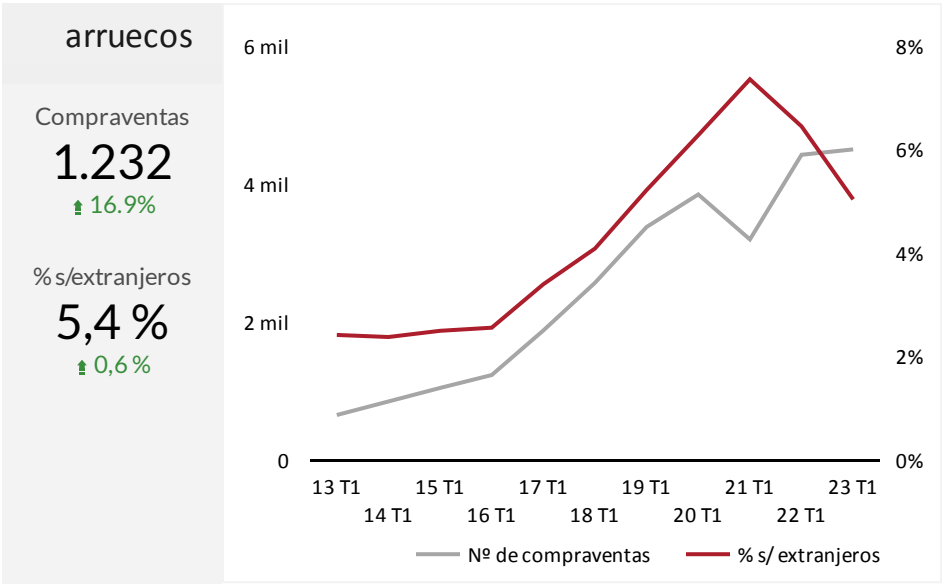
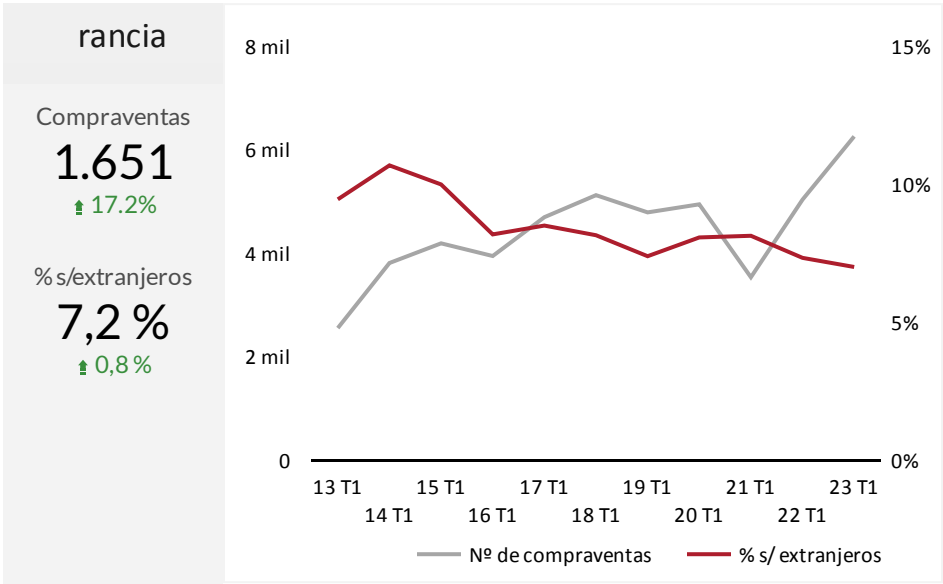
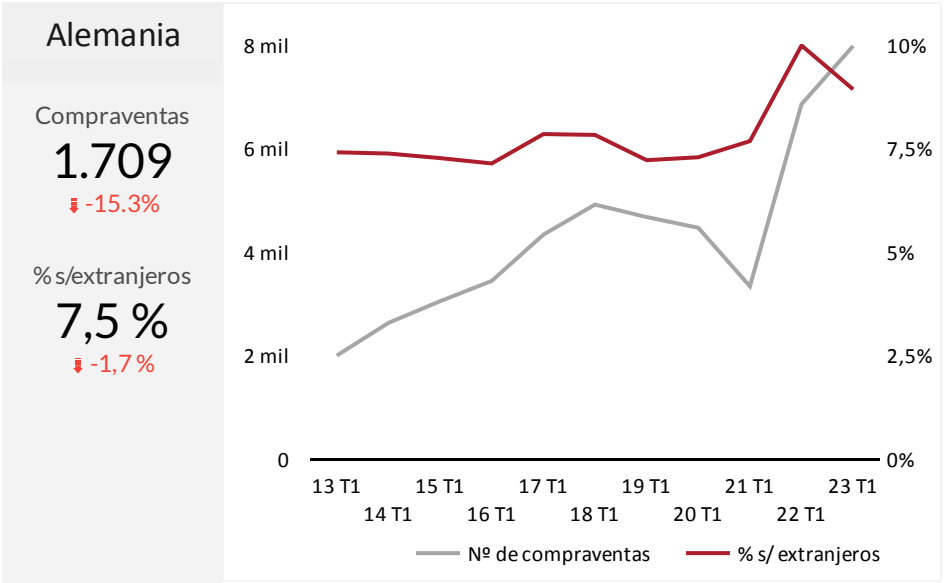
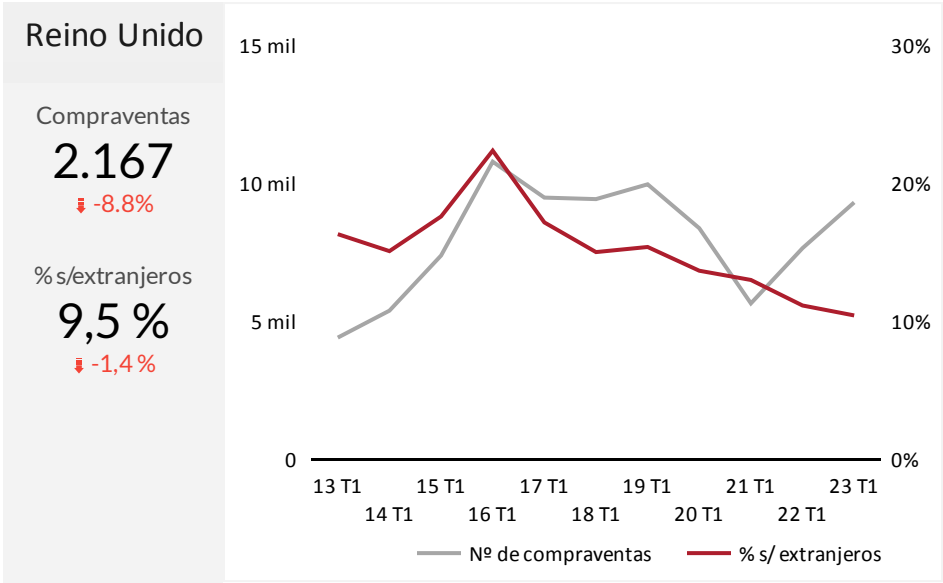
Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Trimestral



Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Interanual



Evolución de las compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (número y porcentaje)

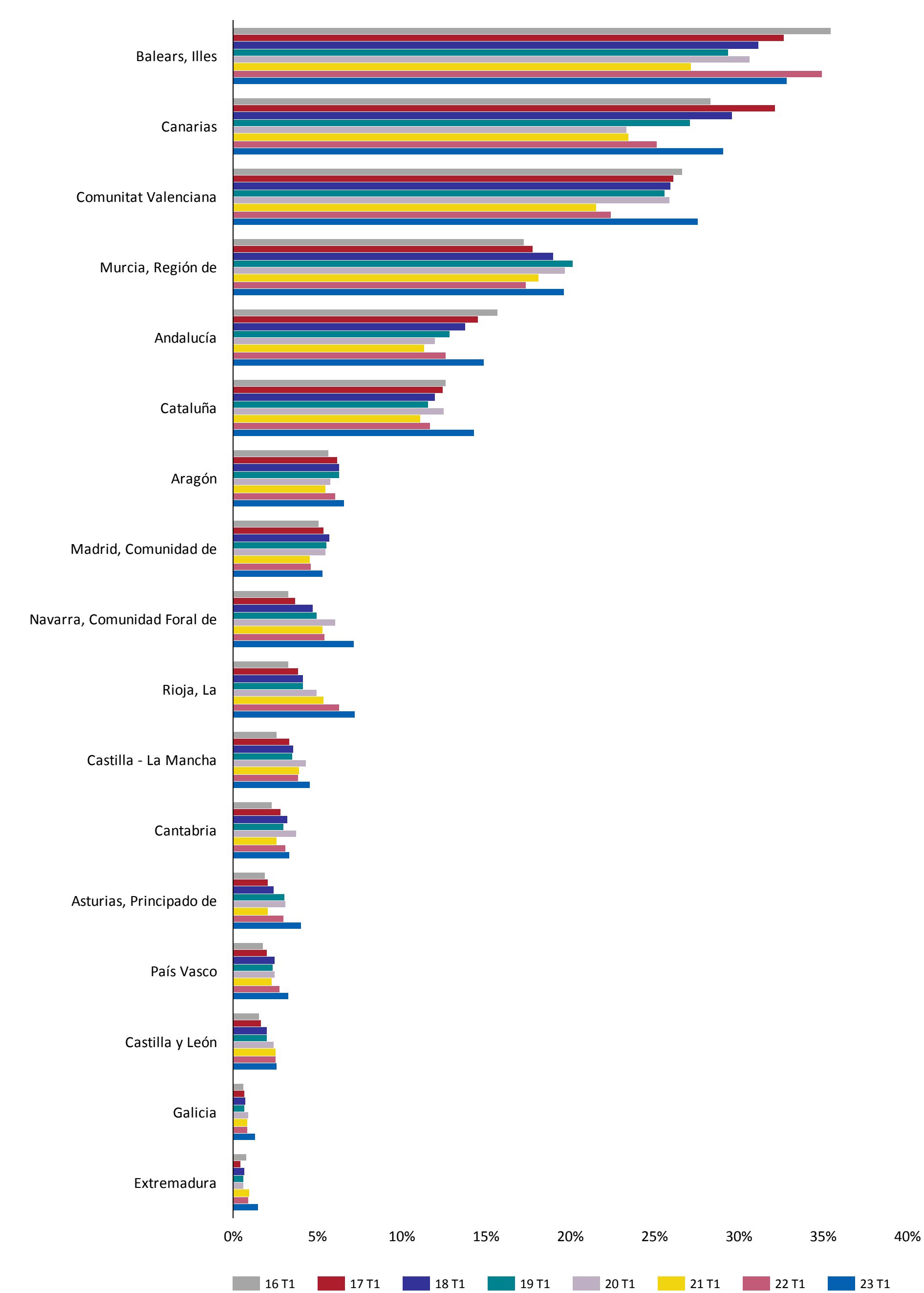


Explicación sobre el contenido:
- Cajas: Resultados trimestrales y variación trimestral .
- Gráficos: Resultados interanuales.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA. Trimestral			
CC. AA. ▲	% compras extranjeros		Var. trimestral (pp)
Andalucía	14,64 %		-0,06
Aragón	7,14 %		-0,12
Asturias, Principado de	4,89 %		0,41
Balears, Illes	29,16 %		-6,99
Canarias	28,30 %		1,05
Cantabria	3,72 %		0,92
Castilla - La Mancha	5,18 %		0,25
Castilla y León	3,28 %		0,77
Cataluña	15,60 %		0,02
Comunitat Valenciana	28,35 %		-0,12
Extremadura	1,95 %		0,42
Galicia	1,66 %		-0,03
Madrid, Comunidad de	5,65 %		0,02
Murcia, Región de	21,44 %		-0,43
Navarra, Comunidad Foral de	7,28 %		-1,00
País Vasco	3,19 %		-0,53
Rioja, La	7,47 %		-0,83
España	14,52 %		-0,19

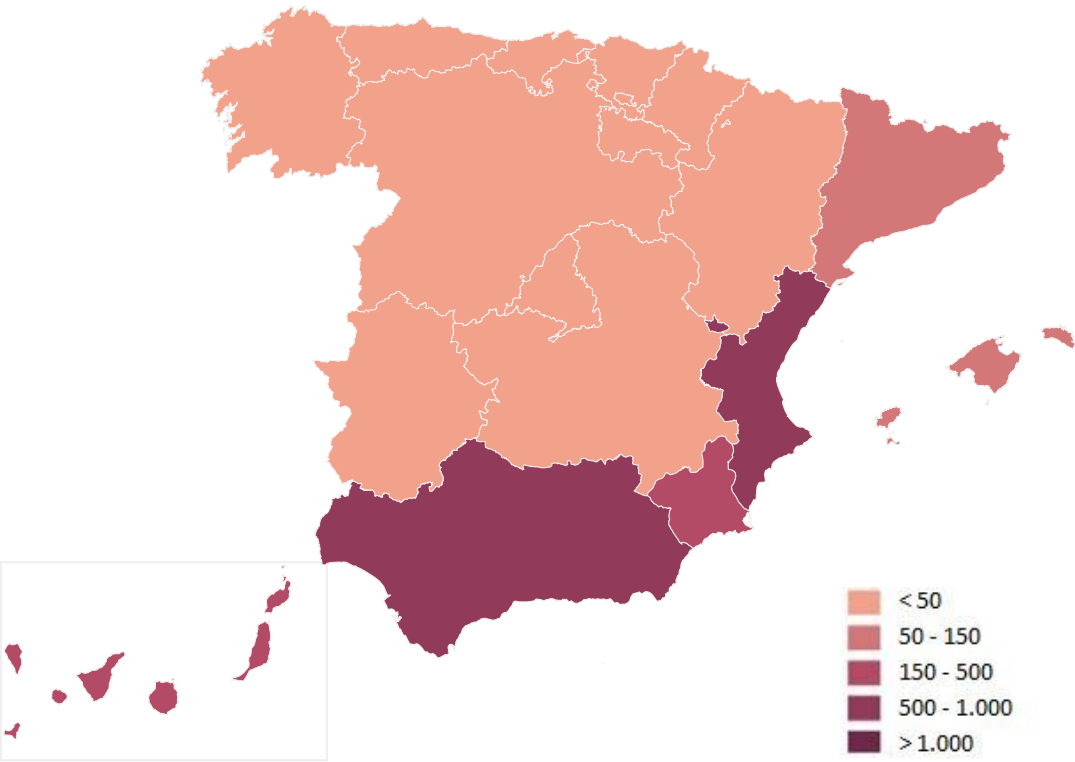
Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Interanual									
CC. AA.	15 T1	16 T1	17 T1	18 T1	19 T1	20 T1	21 T1	22 T1	23 T1
Andalucía	15,36 %	15,72 %	14,56 %	13,81 %	12,88 %	12,00 %	11,36 %	12,61 %	14,91 %
Aragón	4,27 %	5,69 %	6,21 %	6,31 %	6,29 %	5,81 %	5,48 %	6,11 %	6,61 %
Asturias, Principado de	2,13 %	1,92 %	2,07 %	2,46 %	3,07 %	3,12 %	2,10 %	3,00 %	4,08 %
Balears, Illes	33,13 %	35,47 %	32,70 %	31,20 %	29,38 %	30,67 %	27,16 %	34,98 %	32,87 %
Canarias	27,33 %	28,36 %	32,20 %	29,62 %	27,13 %	23,36 %	23,45 %	25,17 %	29,08 %
Cantabria	1,81 %	2,30 %	2,83 %	3,26 %	3,02 %	3,78 %	2,59 %	3,11 %	3,38 %
Castilla - La Mancha	1,66 %	2,60 %	3,35 %	3,58 %	3,51 %	4,33 %	3,97 %	3,90 %	4,57 %
Castilla y León	1,07 %	1,54 %	1,70 %	2,00 %	2,05 %	2,42 %	2,53 %	2,54 %	2,63 %
Cataluña	13,11 %	12,61 %	12,48 %	12,01 %	11,59 %	12,50 %	11,11 %	11,71 %	14,29 %
Comunitat Valenciana	27,09 %	26,64 %	26,16 %	25,97 %	25,60 %	25,91 %	21,59 %	22,41 %	27,59 %
Extremadura	0,34 %	0,79 %	0,44 %	0,67 %	0,62 %	0,66 %	1,01 %	0,90 %	1,53 %
Galicia	0,65 %	0,64 %	0,68 %	0,76 %	0,68 %	0,91 %	0,85 %	0,86 %	1,33 %
Madrid, Comunidad de	4,78 %	5,10 %	5,37 %	5,73 %	5,58 %	5,53 %	4,60 %	4,66 %	5,31 %
Murcia, Región de	15,85 %	17,26 %	17,78 %	19,03 %	20,17 %	19,69 %	18,16 %	17,37 %	19,66 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,42 %	3,29 %	3,69 %	4,74 %	4,98 %	6,09 %	5,35 %	5,43 %	7,17 %
País Vasco	-	1,81 %	2,05 %	2,47 %	2,40 %	2,52 %	2,34 %	2,81 %	3,28 %
Rioja, La	2,85 %	3,30 %	3,87 %	4,16 %	4,17 %	4,99 %	5,39 %	6,31 %	7,27 %
España	12,98 %	13,36 %	13,28 %	13,11 %	12,43 %	12,39 %	10,59 %	11,68 %	14,13 %

Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas. Interanuales

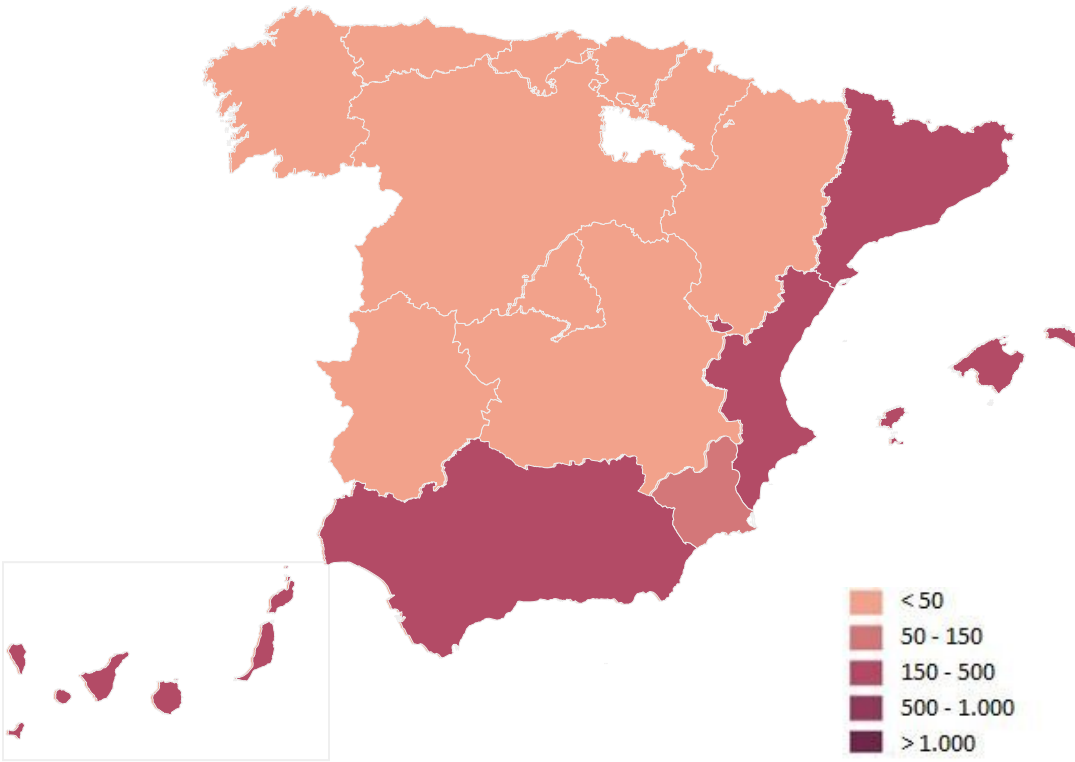


Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Primer trimestre 2023

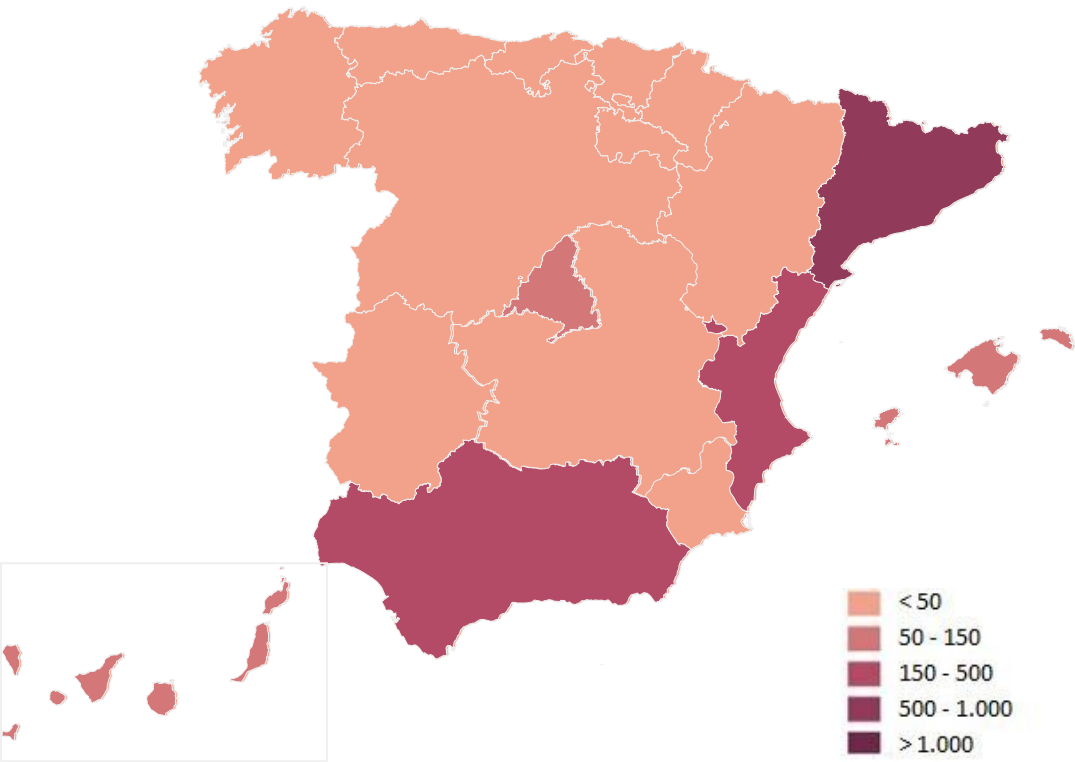
Reino Unido



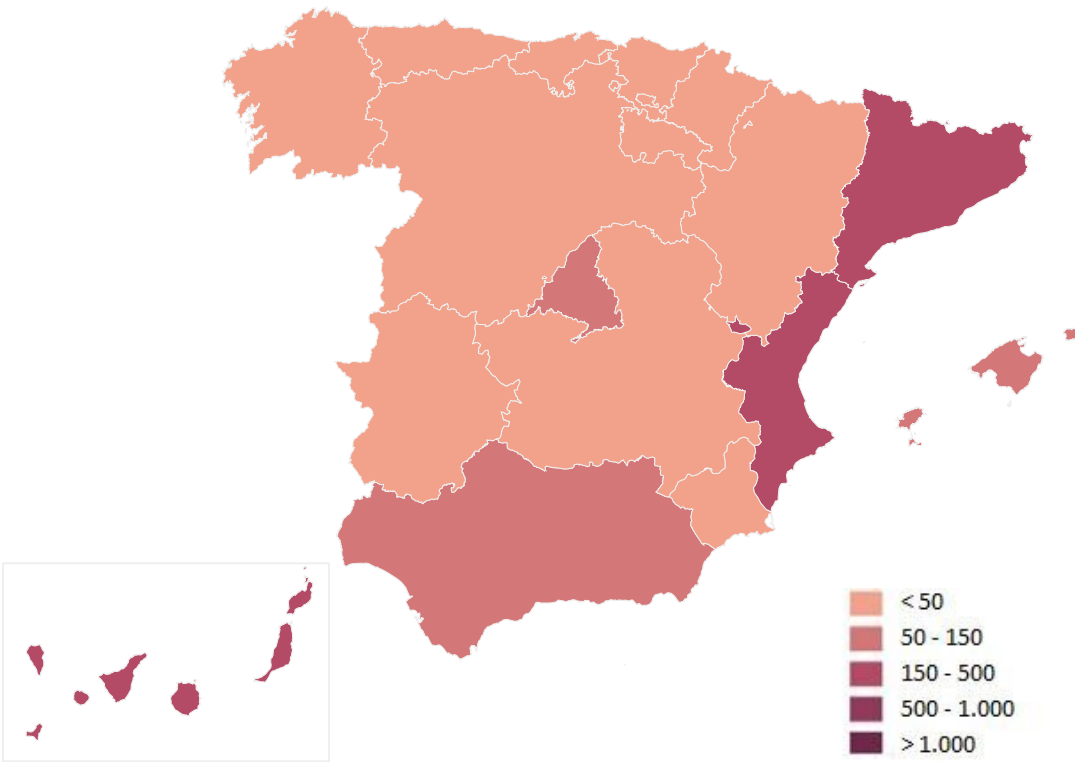
Alemania



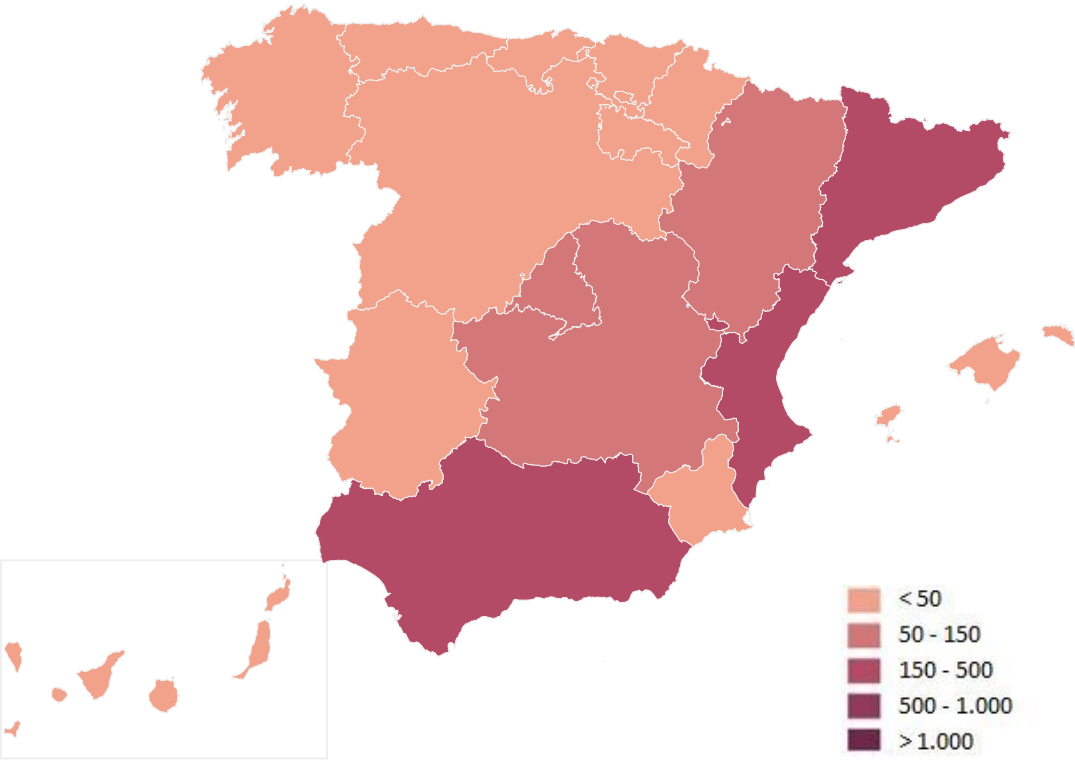
Francia



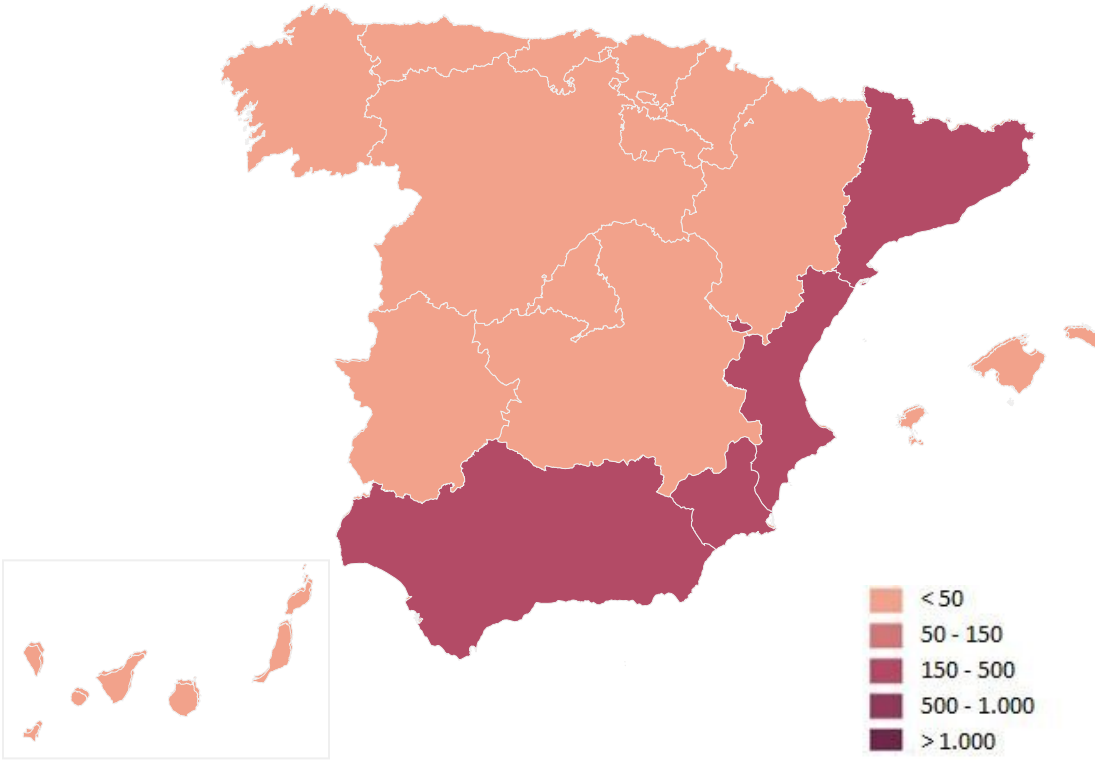
Italia



Rumanía

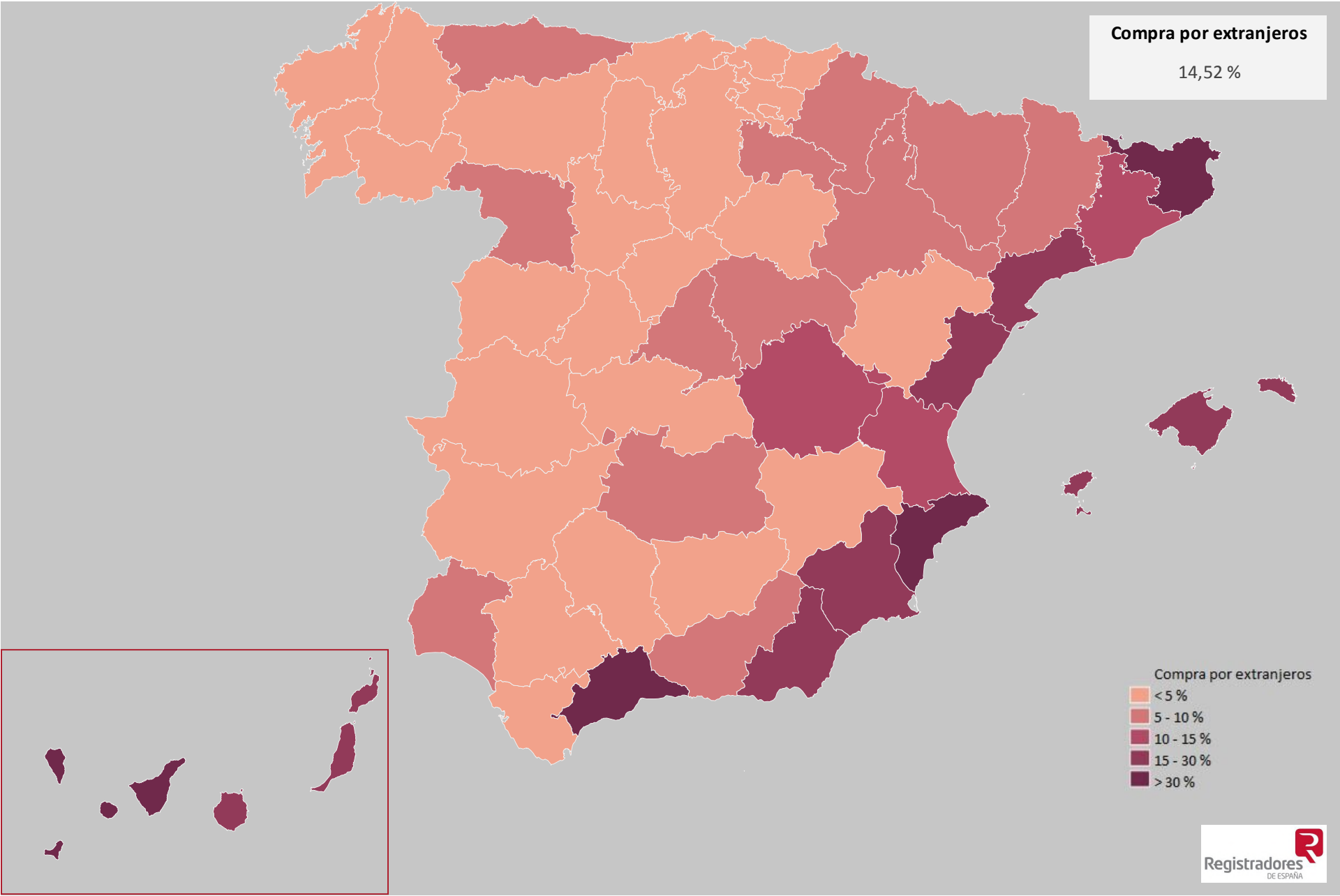


Marruecos

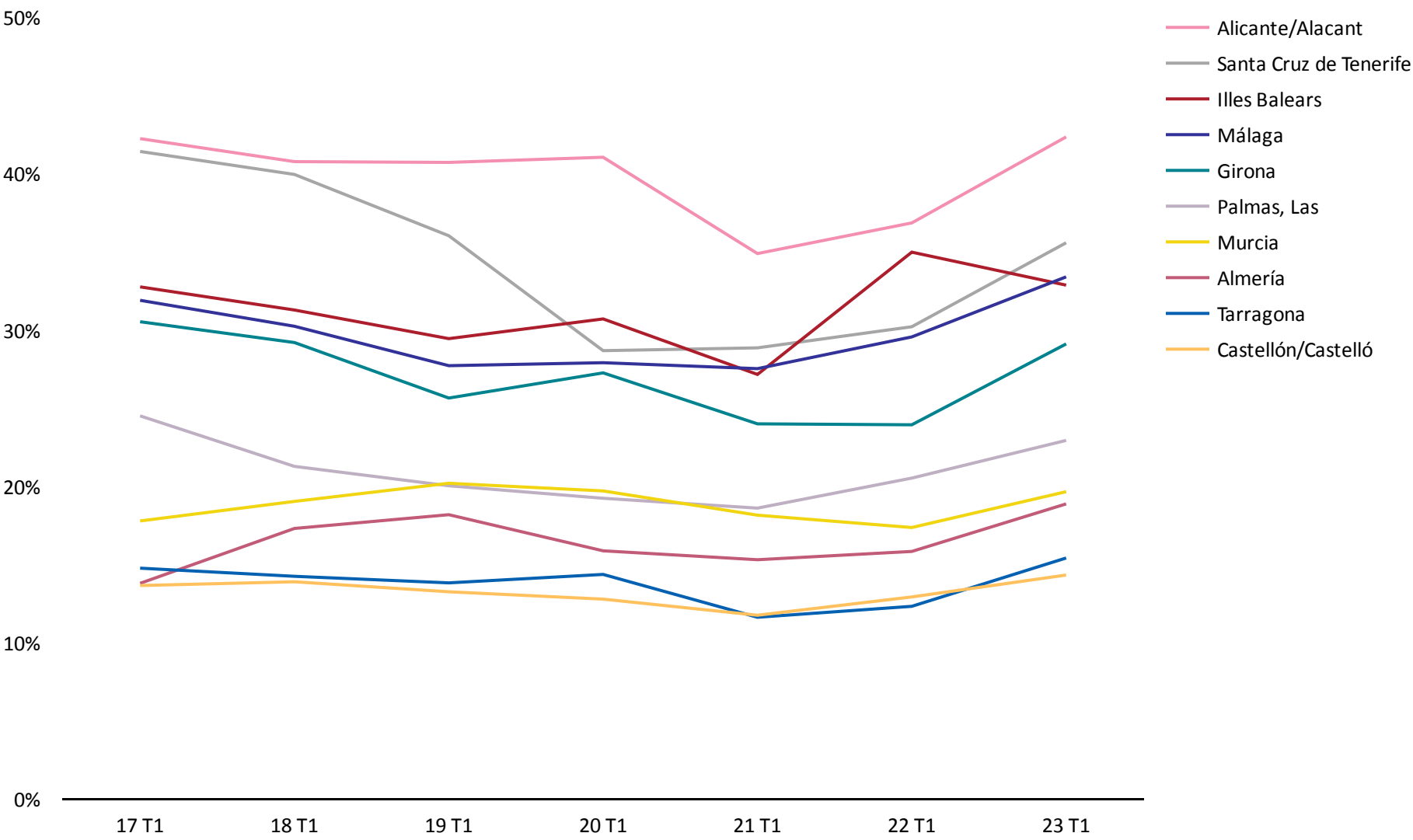


Nacionalidad en las compras de vivienda. Trimestrales			
Provincias	% s/extranjeros ▾	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Alicante/Alacant	43,08 %		-1,32
Santa Cruz de Tenerife	34,41 %		-0,31
Málaga	33,37 %		-0,94
Girona	31,38 %		-0,24
Illes Balears	29,16 %		-7,01
Palmas, Las	22,93 %		-0,11
Murcia	21,44 %		-1,70
Almería	19,05 %		-0,71
Tarragona	17,20 %		0,76
Castellón/Castelló	15,81 %		-1,13
Valencia/València	13,15 %		0,34
Barcelona	12,06 %		-0,45
Cuenca	9,66 %		-1,33
Huesca	9,59 %		2,36
Lleida	9,27 %		-2,73
Guadalajara	8,37 %		1,23
Huelva	8,24 %		-0,45
Granada	7,86 %		0,11
Rioja, La	7,47 %		-0,84
Navarra	7,28 %		-1,06
Zaragoza	6,89 %		-1,36
Madrid	5,65 %		-0,14
Zamora	5,05 %		2,39
Toledo	4,94 %		0,21
Asturias	4,89 %		0,07
Ciudad Real	4,65 %		0,42
Teruel	4,55 %		2,36
Burgos	4,51 %		2,12
Soria	4,47 %		-1,06
Valladolid	4,05 %		-0,58
Cádiz	3,95 %		-1,08
Ávila	3,80 %		1,41
Cantabria	3,72 %		0,85
Gipuzkoa	3,38 %		-0,90
Bizkaia	3,26 %		-0,90
Cáceres	2,90 %		1,35
Sevilla	2,90 %		-0,84
Palencia	2,76 %		1,38
Araba/Álava	2,49 %		0,81
Lugo	2,30 %		0,33
León	2,17 %		0,81
Pontevedra	1,93 %		-0,15
Segovia	1,85 %		0,45
Jaén	1,79 %		-1,29
Salamanca	1,66 %		-0,21
Albacete	1,52 %		-1,18
Coruña, A	1,49 %		-0,10
Badajoz	1,39 %		-0,49
Córdoba	1,29 %		0,19
Ourense	0,97 %		-0,30

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%).
Primer trimestre 2023

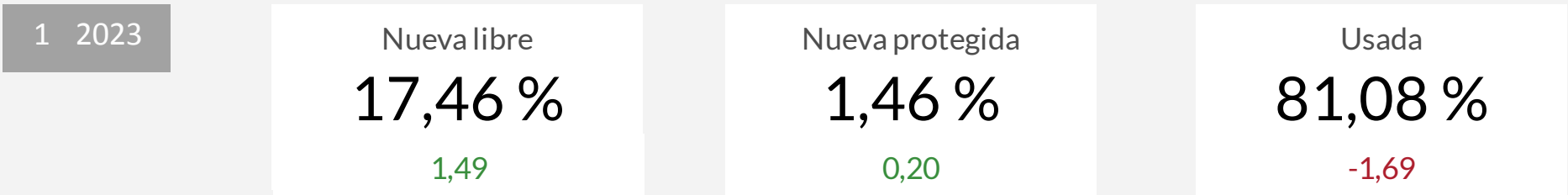


Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias. Interanuales



Compras de vivienda por extranjeros en Provincias (%). Resultados interanuales					
Provincias	19 T1	20 T1	21 T1	22 T1	23 T1
Albacete	1,62 %	2,03 %	1,80 %	1,82 %	1,79 %
Alicante/Alacant	40,72 %	41,05 %	34,89 %	36,85 %	42,35 %
Almería	18,19 %	15,88 %	15,31 %	15,84 %	18,88 %
Araba/Álava	2,33 %	2,13 %	1,46 %	1,91 %	1,82 %
Asturias	3,09 %	3,13 %	2,10 %	3,00 %	4,08 %
Badajoz	0,66 %	0,86 %	0,71 %	0,81 %	1,25 %
Barcelona	8,97 %	9,57 %	8,34 %	9,07 %	10,95 %
Bizkaia	2,54 %	2,46 %	2,58 %	2,86 %	3,42 %
Burgos	2,43 %	2,78 %	2,48 %	2,97 %	2,86 %
Cantabria	3,21 %	4,13 %	2,59 %	3,11 %	3,38 %
Castellón/Castelló	13,26 %	12,79 %	11,76 %	12,93 %	14,33 %
Ciudad Real	2,19 %	2,27 %	2,39 %	2,25 %	3,80 %
Coruña, A	0,83 %	1,00 %	1,06 %	1,00 %	1,26 %
Cuenca	3,67 %	5,55 %	4,05 %	5,29 %	6,91 %
Cáceres	1,37 %	0,91 %	1,54 %	1,08 %	2,01 %
Cádiz	5,02 %	4,77 %	3,99 %	4,64 %	4,75 %
Córdoba	1,23 %	0,90 %	1,11 %	1,01 %	1,15 %
Gipuzkoa	2,57 %	3,09 %	2,47 %	3,13 %	3,79 %
Girona	25,65 %	27,26 %	24,00 %	23,94 %	29,11 %
Granada	6,61 %	6,28 %	5,68 %	5,98 %	7,28 %
Guadalajara	4,13 %	5,77 %	5,26 %	5,15 %	6,81 %
Huelva	5,87 %	6,59 %	5,77 %	6,20 %	8,34 %
Huesca	7,07 %	5,85 %	5,51 %	6,27 %	7,13 %
Illes Balears	29,45 %	30,71 %	27,16 %	34,98 %	32,87 %
Jaén	1,93 %	1,60 %	1,42 %	1,42 %	1,95 %
León	1,51 %	1,78 %	1,61 %	1,57 %	1,60 %
Lleida	9,45 %	10,24 %	9,47 %	9,97 %	10,06 %
Lugo	0,43 %	0,77 %	0,62 %	0,45 %	1,43 %
Madrid	5,68 %	5,59 %	4,60 %	4,66 %	5,31 %
Murcia	20,20 %	19,71 %	18,16 %	17,37 %	19,66 %
Málaga	27,72 %	27,91 %	27,53 %	29,56 %	33,40 %
Navarra	4,98 %	6,09 %	5,35 %	5,43 %	7,17 %
Ourense	0,81 %	0,60 %	0,41 %	0,73 %	1,08 %
Palencia	1,08 %	1,48 %	1,74 %	1,38 %	1,80 %
Palmas, Las	20,04 %	19,24 %	18,61 %	20,53 %	22,94 %
Pontevedra	0,59 %	1,03 %	0,75 %	0,84 %	1,46 %
Rioja, La	4,19 %	4,99 %	5,39 %	6,31 %	7,27 %
Salamanca	0,65 %	0,92 %	0,63 %	0,59 %	1,52 %
Santa Cruz de Tenerife	36,03 %	28,68 %	28,86 %	30,21 %	35,58 %
Segovia	1,91 %	1,70 %	1,24 %	0,75 %	1,33 %
Sevilla	1,75 %	1,86 %	1,48 %	1,48 %	2,53 %
Soria	11,56 %	10,70 %	7,94 %	7,60 %	4,82 %
Tarragona	13,83 %	14,37 %	11,63 %	12,33 %	15,42 %
Teruel	2,49 %	2,22 %	1,50 %	2,43 %	2,70 %
Toledo	4,57 %	5,29 %	4,91 %	4,50 %	4,74 %
Valencia/València	10,46 %	11,17 %	8,98 %	8,86 %	12,25 %
Valladolid	2,28 %	2,88 %	2,74 %	2,41 %	4,05 %
Zamora	1,44 %	1,83 %	1,32 %	2,48 %	3,26 %
Zaragoza	6,72 %	6,40 %	5,93 %	6,49 %	6,99 %
Ávila	10,73 %	10,46 %	8,64 %	8,55 %	2,92 %

7. Distribución de compraventas de vivienda



El mayor incremento en el número de compraventas de vivienda nueva registrado durante el primer trimestre del año, tal y como se ha podido comprobar en el apartado 4, ha dado lugar a una mejora relativa en la cuota de mercado de las compraventas de vivienda nueva.

El 81,08% de las compraventas del último trimestre han sido vivienda usada, correspondiendo a vivienda nueva un 18,92%, desagregándose estas últimas en un 17,46% de vivienda nueva libre y un 1,46% de vivienda nueva protegida.

Desde 2016 la estructura de resultados se viene manteniendo relativamente estable, con pesos en vivienda usada normalmente ligeramente por encima del 80%, quedando la vivienda nueva por debajo del 20%.

Estos resultados trimestrales han supuesto una pérdida de peso relativo en vivienda usada de -1,69 pp, proporcionando una mejora de 1,49 pp en vivienda nueva libre y de 0,20 pp en vivienda nueva protegida.

En doce comunidades autónomas la vivienda nueva ha mejorado su peso relativo en compraventas de vivienda durante el último trimestre, dando lugar a incrementos en vivienda usada únicamente en cinco comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compraventa de vivienda nueva durante el primer trimestre han sido Comunidad Foral de Navarra (29,36%), Comunidad de Madrid (24,02%), Illes Balears (23,97%) y Canarias (23,11%).

Por el contrario, las comunidades autónomas con mayor peso de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (89,09%), Cantabria (87,26%), La Rioja (86,29%), Comunitat Valenciana (85,99%) y Principado de Asturias (83,70%).

La vivienda nueva protegida, con un peso residual, ha registrado sus mayores pesos relativos en Comunidad Foral de Navarra (3,08%), Comunidad de Madrid (2,55%), País Vasco (2,42%), Canarias (2,26%) y Principado de Asturias (2,10%).

En los últimos doce meses, a diferencia de los resultados trimestrales, la vivienda usada ha ganado peso relativo (1,92 pp), situándose en el 82,46% del total de compraventas. La vivienda nueva, en consecuencia, ha supuesto el 17,54% del total de compraventas, desagregándose en 16,26% de vivienda nueva libre, que ha perdido -1,72 pp, y el 1,28% de vivienda nueva protegida, que ha descendido -0,20 pp en los últimos doce meses.

En quince comunidades autónomas se han registrado mejoras del peso relativo de compraventas en vivienda usada durante los últimos doce meses, mientras que dos han mejorado en vivienda nueva.

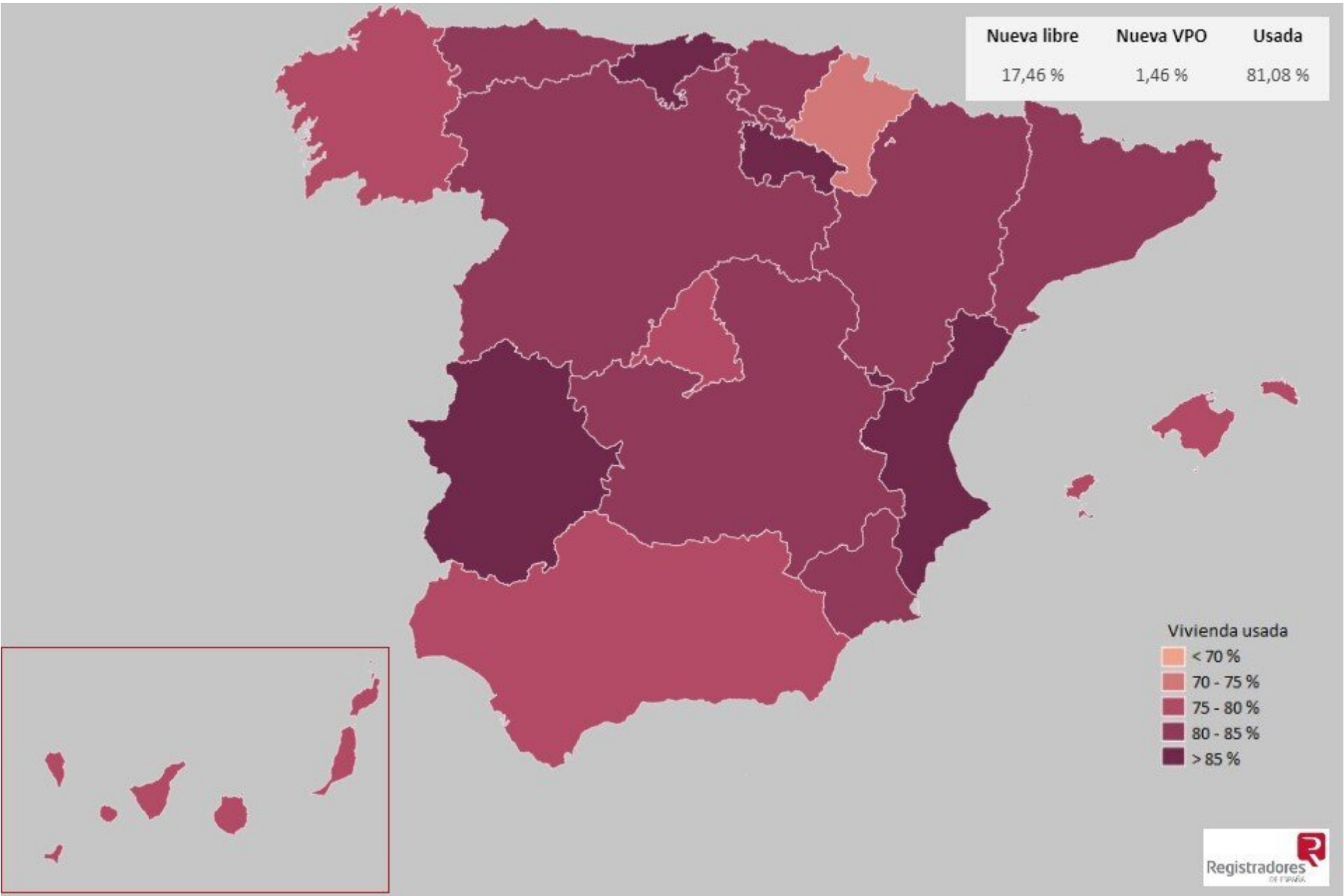
Los mayores pesos interanuales en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (88,39%), Comunitat Valenciana (87,11%), Cantabria (86,99%) y La Rioja (85,84%). En vivienda nueva han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (30,27%), Galicia (21,65%) y Comunidad de Madrid (21,13%). En vivienda nueva protegida los mayores resultados interanuales se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (4,17%), Principado de Asturias (2,96%) y País Vasco (2,61%).

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la estabilidad que viene caracterizando al mercado desde 2016 en lo que respecta a la distribución de pesos entre compraventas de vivienda nueva y usada. El incremento de los costes de construcción puede condicionar la futura oferta de vivienda nueva, pero con un efecto a medio plazo en el número de compraventas.

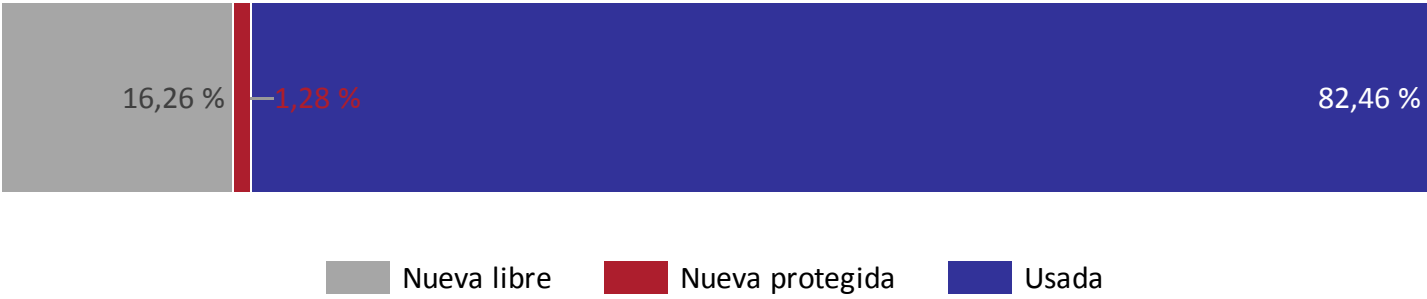
Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	Nueva libre	Var. trimestral (pp)	Nueva protegida	Var. trimestral (pp)	Usada	Var. trimestral (pp)
Andalucía	19,52 %	2,55	1,49 %	0,01	78,99 %	-2,56
Aragón	15,64 %	-2,61	1,01 %	-0,09	83,35 %	2,70
Asturias, Principado de	14,20 %	0,48	2,10 %	-1,31	83,70 %	0,83
Balears, Illes	22,06 %	4,55	1,91 %	1,84	76,03 %	-6,39
Canarias	20,85 %	3,34	2,26 %	1,32	76,89 %	-4,66
Cantabria	12,14 %	-1,49	0,60 %	0,22	87,26 %	1,27
Castilla - La Mancha	16,98 %	2,78	0,81 %	0,19	82,21 %	-2,97
Castilla y León	17,61 %	-0,64	1,60 %	0,57	80,79 %	0,07
Cataluña	15,93 %	1,05	0,92 %	-0,07	83,15 %	-0,98
Comunitat Valenciana	13,05 %	1,15	0,96 %	0,22	85,99 %	-1,37
Extremadura	9,86 %	3,15	1,05 %	-1,59	89,09 %	-1,56
Galicia	21,03 %	-1,62	0,45 %	-0,06	78,52 %	1,68
Madrid, Comunidad de	21,47 %	1,55	2,55 %	1,39	75,98 %	-2,94
Murcia, Región de	15,23 %	0,59	1,32 %	0,11	83,45 %	-0,70
Navarra, Comunidad Foral de	26,28 %	3,21	3,08 %	-2,45	70,64 %	-0,76
País Vasco	17,41 %	3,15	2,42 %	-2,24	80,17 %	-0,91
Rioja, La	12,89 %	1,94	0,82 %	0,16	86,29 %	-2,10
España	17,46 %	1,49	1,46 %	0,20	81,08 %	-1,69

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	Nueva libre	Var. interanual (pp)	Nueva protegida	Var. interanual (pp)	Usada	Var. interanual (pp)
Andalucía	18,28 %	-2,00	1,20 %	-0,52	80,52 %	2,52
Aragón	15,34 %	-1,68	2,29 %	0,70	82,37 %	0,98
Asturias, Principado de	14,26 %	-2,71	2,96 %	0,32	82,78 %	2,39
Balears, Illes	18,17 %	2,51	0,53 %	0,51	81,30 %	-3,02
Canarias	18,28 %	-2,42	1,09 %	0,37	80,63 %	2,05
Cantabria	12,38 %	-2,39	0,63 %	0,12	86,99 %	2,27
Castilla - La Mancha	15,54 %	-1,95	1,05 %	0,06	83,41 %	1,89
Castilla y León	18,27 %	-0,84	1,29 %	-0,38	80,44 %	1,22
Cataluña	15,38 %	-0,54	0,76 %	0,05	83,86 %	0,49
Comunitat Valenciana	11,99 %	-1,17	0,90 %	0,20	87,11 %	0,97
Extremadura	9,24 %	-0,08	2,37 %	-0,86	88,39 %	0,94
Galicia	20,99 %	-1,91	0,66 %	-0,19	78,35 %	2,10
Madrid, Comunidad de	19,18 %	-3,45	1,95 %	-1,02	78,87 %	4,47
Murcia, Región de	14,31 %	-2,36	1,12 %	0,12	84,57 %	2,24
Navarra, Comunidad Foral ...	26,10 %	-0,68	4,17 %	-0,33	69,73 %	1,01
País Vasco	13,30 %	0,36	2,61 %	0,21	84,09 %	-0,57
Rioja, La	13,66 %	-5,73	0,50 %	-0,12	85,84 %	5,85
España	16,26 %	-1,72	1,28 %	-0,20	82,46 %	1,92

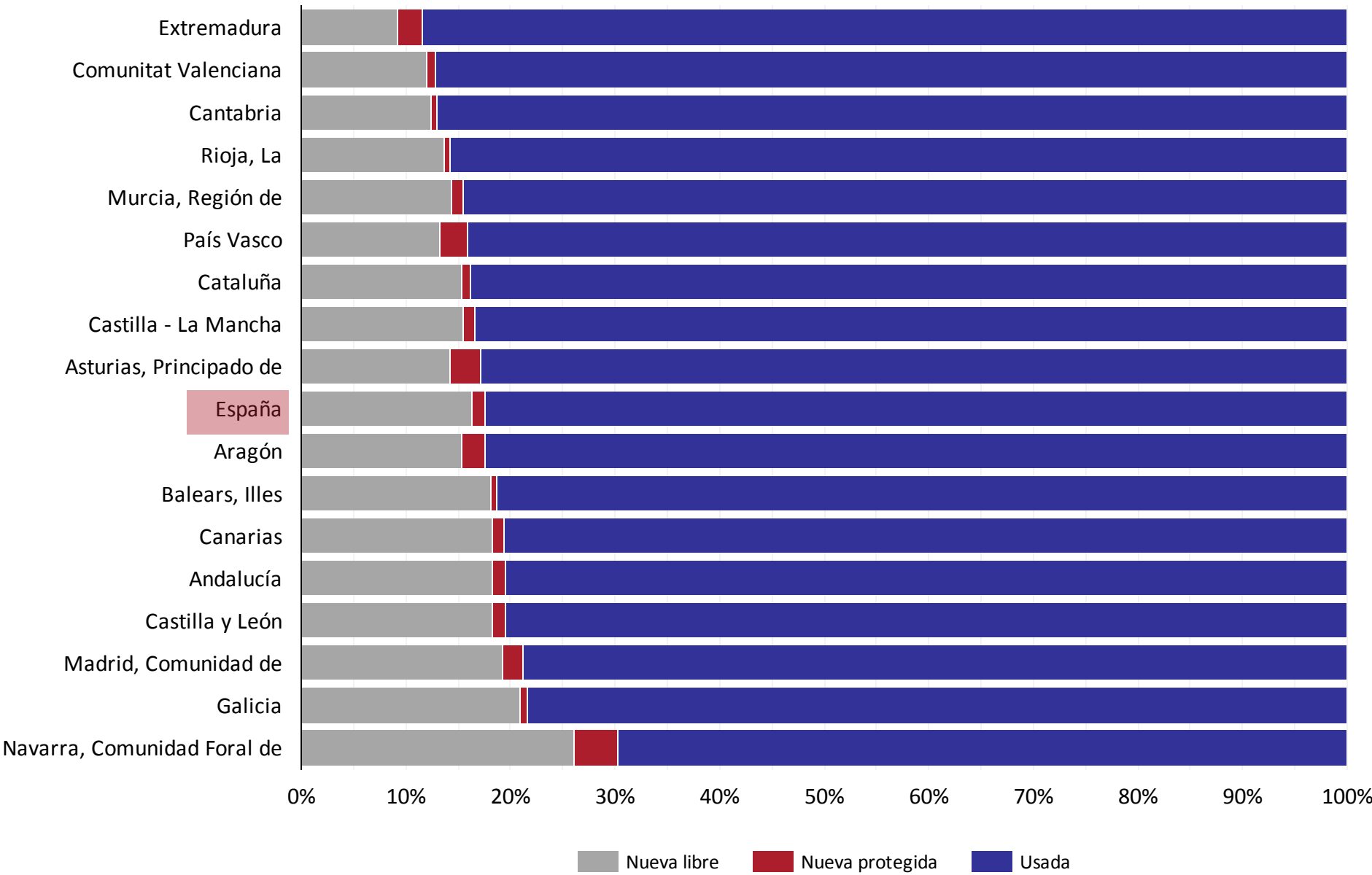
Distribución de compraventas de vivienda (%)
Primer trimestre 2023



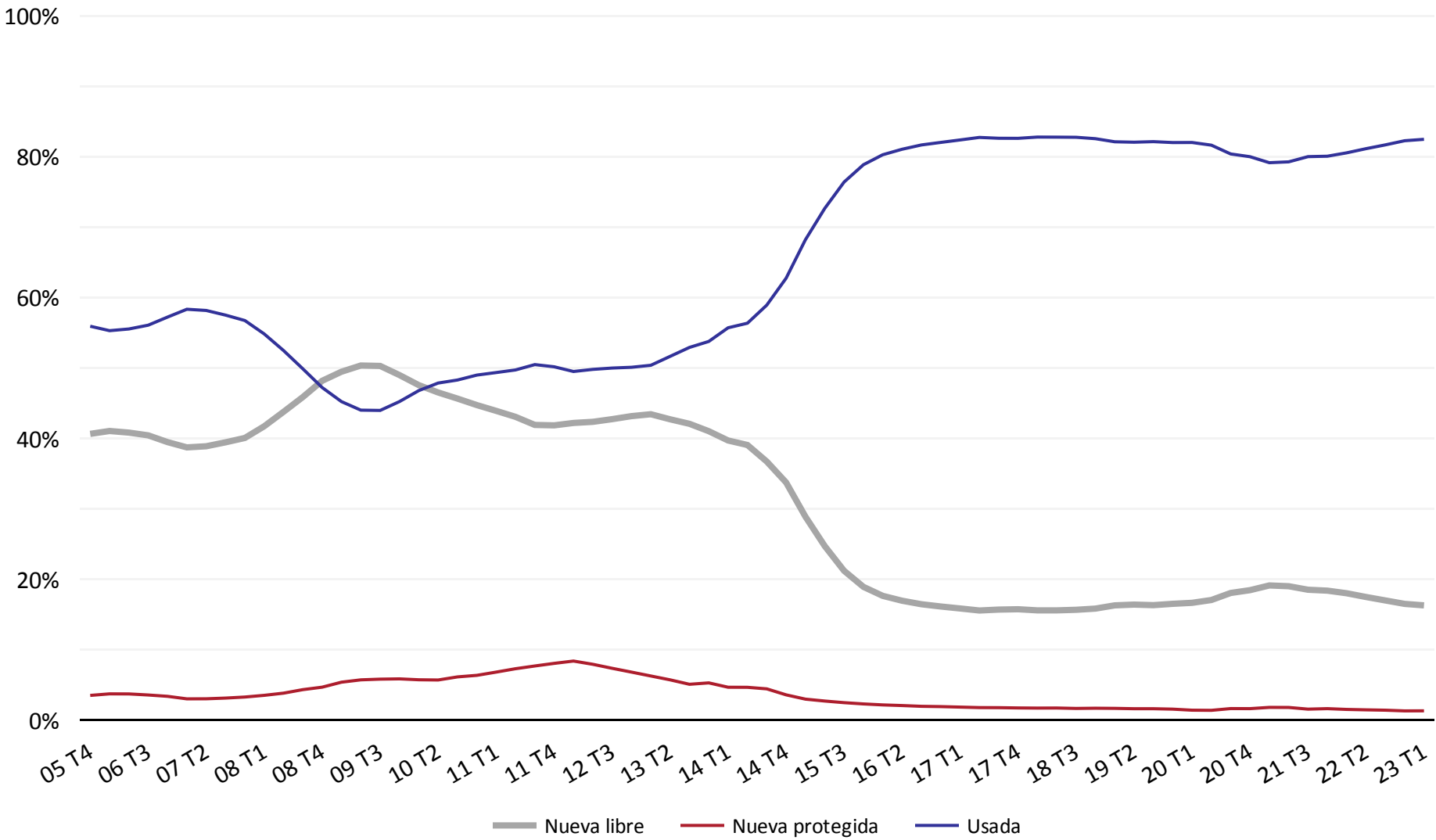
Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Primer trimestre 2023



Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Primer trimestre 2023



Evolución de la distribución de compraventas de vivienda. Resultados interanuales



8. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar

1T 2023

Pisos

80,61 %

1,09

Unifamiliares

19,39 %

-1,09

Después de tres trimestres consecutivos con incrementos en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar, durante el primer trimestre han dado un paso atrás, registrando una reducción de -1,09 pp, volviendo a niveles por debajo del 20%. Concretamente, el 19,39% de las compraventas de vivienda del último trimestre han correspondido a vivienda unifamiliar.

En consecuencia, la vivienda colectiva ha ganado peso relativo (1,09 pp), situándose nuevamente por encima del 80%, con un peso en el último trimestre del 80,61%.

Los máximos históricos en peso de vivienda unifamiliar se registraron a finales de 2020 con el 22,52%. A lo largo de los últimos trimestres se venía aproximando a dichos niveles, dando lugar al correspondiente retroceso a comienzos de 2023.

En todo caso, se mantienen niveles de compraventas de vivienda unifamiliar por encima de la media de los últimos veinte años, siendo una modalidad que no sigue creciendo, pero que tienen consolidada una presencia relativamente significativa.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo, durante el primer trimestre, en once comunidades autónomas se ha registrado un descenso en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar, dando lugar a mejoras en seis comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda unifamiliar en el primer trimestre han sido Castilla – La Mancha (36,26%), Extremadura (30,75%), Illes Balears (26,55%), Castilla y León (25,28%) y Región de Murcia (24,27%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,65%), La Rioja (89%), Comunidad de Madrid (88,65%) y Principado de Asturias (86,37%).

Los resultados interanuales proporcionan igualmente un retroceso en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar, aunque en menor cuantía. De este modo, la vivienda unifamiliar ha alcanzado en los últimos doce meses un peso del 19,61%, con un descenso interanual de -0,26 pp, quedando la vivienda colectiva con un peso del 80,39%.

Nueve comunidades autónomas han reducido su peso relativo en vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses, dando lugar a mejoras en siete y manteniendo resultados en un caso.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses han sido Castilla – La Mancha (37,38%), Extremadura (28,70%), Illes Balears (24,36%) y Castilla y León (23,71%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,41%), Comunidad de Madrid (87,68%), Principado de Asturias (86,49%) y La Rioja (86,01%).

Los gráficos de evolución de resultados trimestrales muestran una cierta consolidación en cuantías próximas al 20% en vivienda unifamiliar, dando lugar a las lógicas oscilaciones trimestrales, pero consolidando niveles medios por encima de lo que venía siendo tradicionalmente el peso de la vivienda unifamiliar.

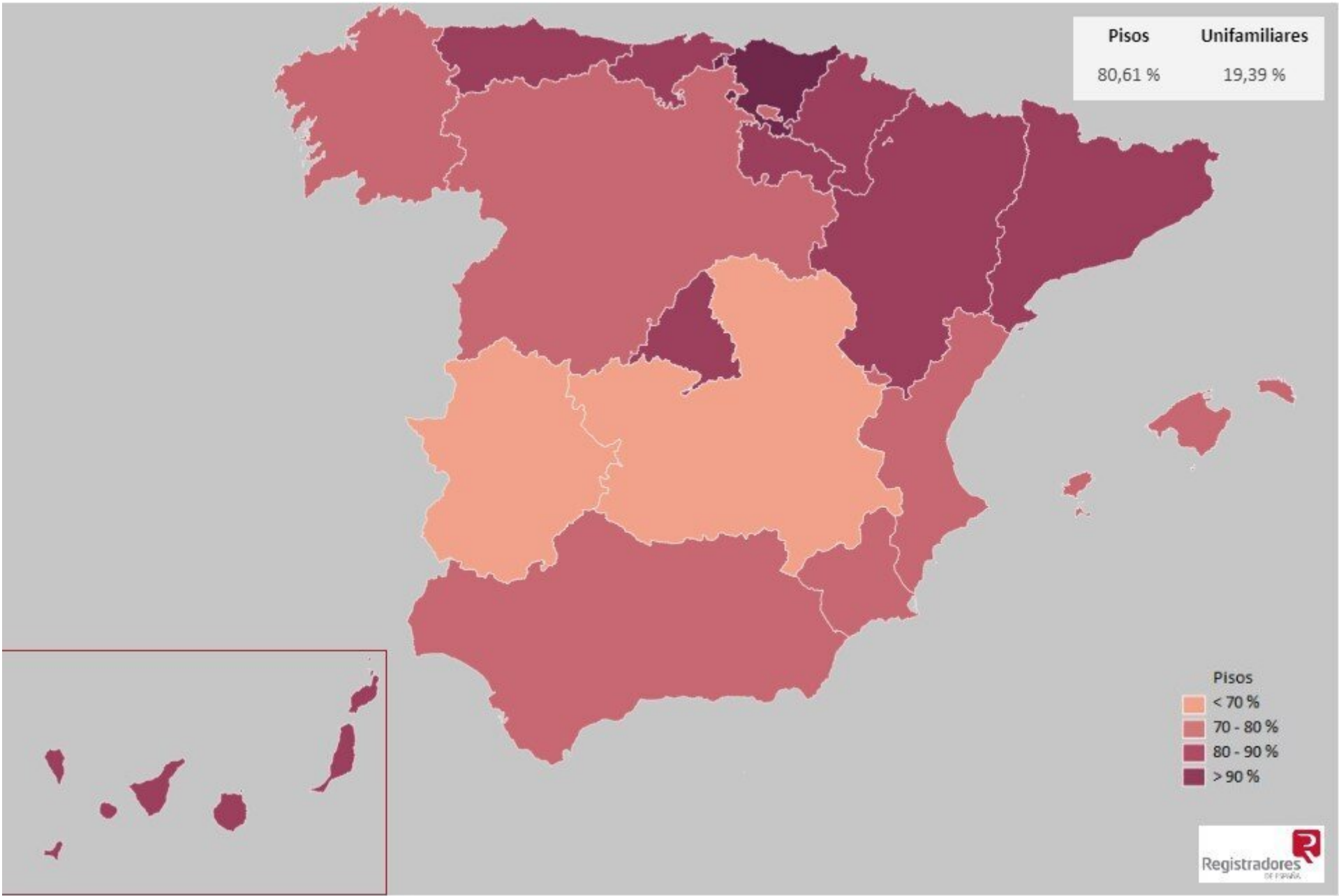
Este hecho constata que la crisis sanitaria ha provocado una mejora en la percepción de esta modalidad de vivienda por parte de los demandantes de vivienda.

Es previsible que conforme nos vayamos alejando de dicho periodo crítico la tendencia sea de progresiva aproximación a lo que venían siendo niveles anteriores, aunque este hecho se está produciendo muy lentamente.

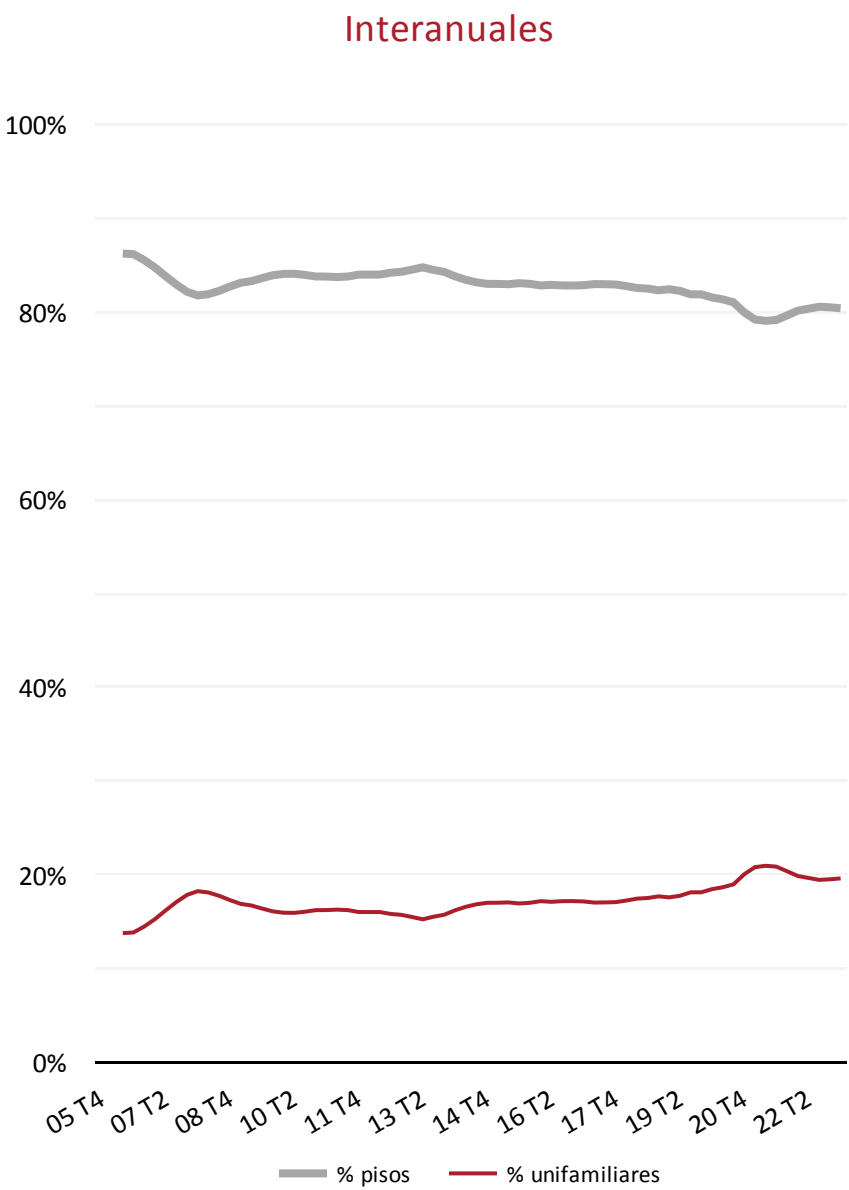
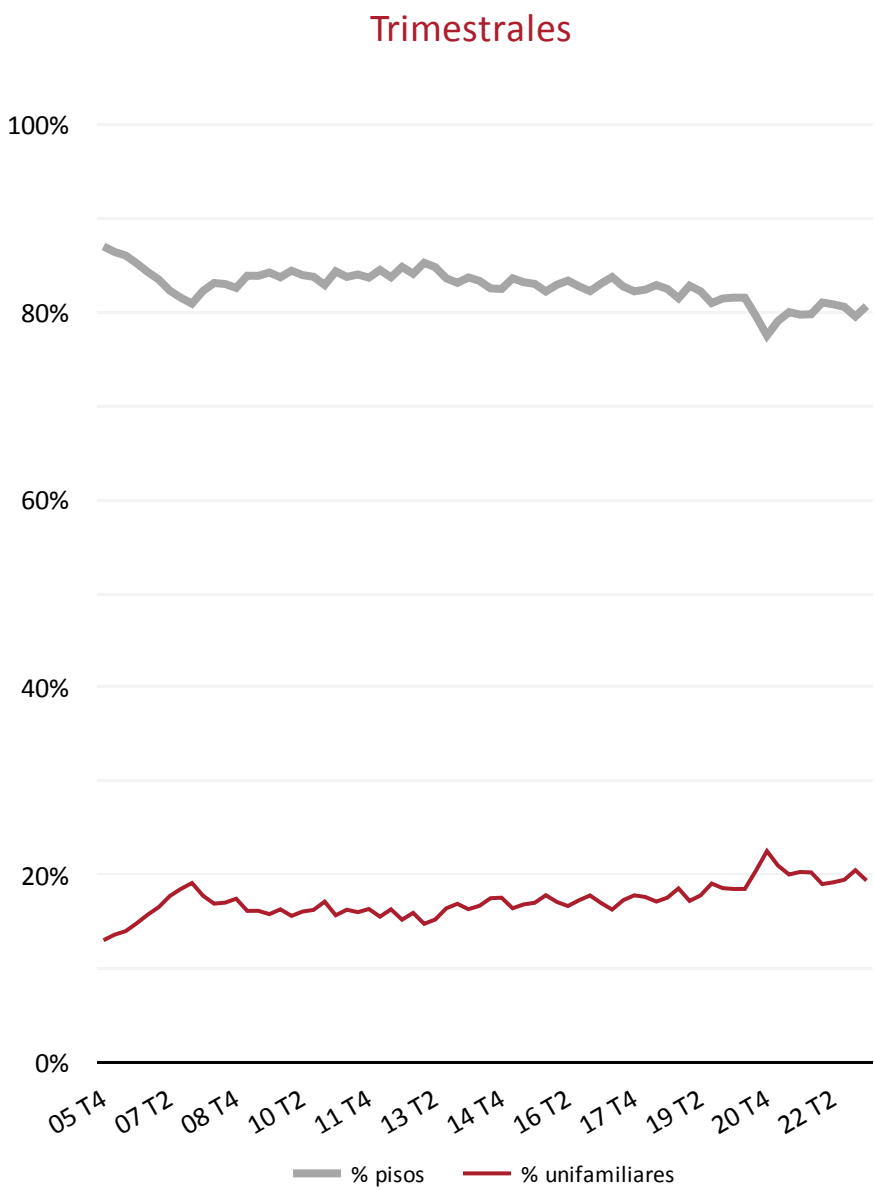
Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023				
CC.AA ▲	Pisos	Var. trimestral (pp)	Unifamiliares	Var. trimestral (pp)
Andalucía	79,23 %	1,11	20,77 %	-1,11
Aragón	81,25 %	1,39	18,75 %	-1,39
Asturias, Principado de	86,37 %	0,38	13,63 %	-0,38
Balears, Illes	73,45 %	-2,55	26,55 %	2,55
Canarias	83,07 %	0,39	16,93 %	-0,39
Cantabria	81,59 %	-1,62	18,41 %	1,62
Castilla - La Mancha	63,74 %	1,98	36,26 %	-1,98
Castilla y León	74,72 %	-0,33	25,28 %	0,33
Cataluña	81,22 %	0,40	18,78 %	-0,40
Comunitat Valenciana	79,49 %	2,94	20,51 %	-2,94
Extremadura	69,25 %	-3,22	30,75 %	3,22
Galicia	79,03 %	-0,11	20,97 %	0,11
Madrid, Comunidad de	88,65 %	1,94	11,35 %	-1,94
Murcia, Región de	75,73 %	-1,72	24,27 %	1,72
Navarra, Comunidad Foral de	81,29 %	3,53	18,71 %	-3,53
País Vasco	95,65 %	0,33	4,35 %	-0,33
Rioja, La	89,00 %	4,49	11,00 %	-4,49
España	80,61 %	1,09	19,39 %	-1,09

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023				
CC.AA ▲	Pisos	Var. interanual (pp)	Unifamiliares	Var interanual (pp)
Andalucía	79,46 %	-0,12	20,54 %	0,12
Aragón	81,21 %	1,10	18,79 %	-1,10
Asturias, Principado de	86,49 %	0,00	13,51 %	0,00
Balears, Illes	75,64 %	-1,31	24,36 %	1,31
Canarias	82,31 %	0,28	17,69 %	-0,28
Cantabria	82,53 %	0,11	17,47 %	-0,11
Castilla - La Mancha	62,62 %	-0,25	37,38 %	0,25
Castilla y León	76,29 %	0,85	23,71 %	-0,85
Cataluña	80,96 %	1,29	19,04 %	-1,29
Comunitat Valenciana	78,14 %	-0,11	21,86 %	0,11
Extremadura	71,30 %	-0,49	28,70 %	0,49
Galicia	80,10 %	-1,56	19,90 %	1,56
Madrid, Comunidad de	87,68 %	1,38	12,32 %	-1,38
Murcia, Región de	77,12 %	-0,12	22,88 %	0,12
Navarra, Comunidad Foral de	80,05 %	1,62	19,95 %	-1,62
País Vasco	95,41 %	0,31	4,59 %	-0,31
Rioja, La	86,01 %	0,78	13,99 %	-0,78
España	80,39 %	0,26	19,61 %	-0,26

Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Primer trimestre 2023



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos / Unifamiliares. España



9. Superficie de compraventas de vivienda

1T 2023	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
	99,0	106,7	84,4	97,7
	-0,9%	-1,1%	0,1%	-1,0%

La superficie media de la vivienda transmitida ha seguido descendiendo. Concretamente, el descenso trimestral ha sido del -0,9%, acumulando ocho trimestres consecutivos con descensos en la superficie media, intensificándose el ajuste con respecto al trimestre precedente (-0,5%).

El resultado medio de superficie media transmitida se ha situado nuevamente por debajo de los 100 m², concretamente 99 m².

Este resultado, a pesar de situarse todavía por encima de la media de la serie histórica, supone acercarse progresivamente a dichos niveles medios, abandonando los niveles máximos históricos, alcanzados durante el periodo posterior al confinamiento domiciliario.

La tendencia es claramente descendente. El hecho de que la capacidad de compra pueda verse condicionada por el ascenso de los tipos de interés, puede provocar una continuidad en esta tendencia, tal y como se viene observando a través de la intensificación de los niveles de ajuste de la superficie transmitida.

El máximo histórico se alcanzó en el primer trimestre de 2021 con 102,9 m², situándose en la actualidad a prácticamente 4 m² de dicho máximo.

La vivienda usada, con 97,7 m², ha registrado un descenso del -1% con respecto al trimestre precedente. La vivienda nueva libre se ha situado en los 106,7 m², con una reducción del -1,1%, mientras que en vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 84,4 m², con una mínima mejora trimestral (0,1%).

En doce comunidades autónomas se han registrado descensos de superficie media durante el primer trimestre para el total de vivienda. En vivienda nueva libre diez comunidades autónomas han registrado descensos y en vivienda usada los ajustes se han registrado en trece comunidades autónomas.

La mayor superficie media de vivienda durante el primer trimestre se ha registrado en Castilla – La Mancha (121,2 m²), Extremadura (115,2 m²), Illes Balears (108,4 m²) y Castilla y León (108 m²), mientras que en nueve comunidades autónomas se han registrado superficies medias inferiores a 100 m², alcanzando la menor superficie media en País Vasco (84,8 m²), Principado de Asturias (86,6 m²) y Canarias (88 m²).

En vivienda nueva libre las mayores superficies medias se han alcanzado en Extremadura (137,5 m²), Galicia (125,9 m²), Castilla – La Mancha (121,4 m²) y Región de Murcia (117,4 m²), mientras que en vivienda usada la mayor superficie media transmitida ha correspondido a Castilla – La Mancha (121,4 m²), Extremadura (113,4 m²) e Illes Balears (108,6 m²).

Los resultados interanuales registran descensos más intensos como consecuencia de la acumulación de los descensos durante los últimos trimestres. Para el total general la superficie media ha sido de 100 m² (máximo histórico 102,2 m² 3T21), con un descenso interanual del -1,5%. En vivienda nueva libre se ha registrado 108,5 m², alejándose del máximo histórico (110,9 m² 3T21), con un descenso interanual del -1,6%. En vivienda usada se han registrado 98,6 m², alejándose igualmente del máximo histórico (100,7 m² 3T 21), con un descenso interanual del -1,3%.

En trece comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales para el total de vivienda, alcanzando ajustes interanuales once comunidades en vivienda nueva libre y catorce en vivienda usada.

Los mayores resultados para el total general durante los últimos doce meses se han registrado en Castilla – La Mancha (122,8 m²), Extremadura (115,7 m²) e Illes Balears (110,8 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (85,7 m²), Principado de Asturias (86,5 m²) y Canarias (87,9 m²).

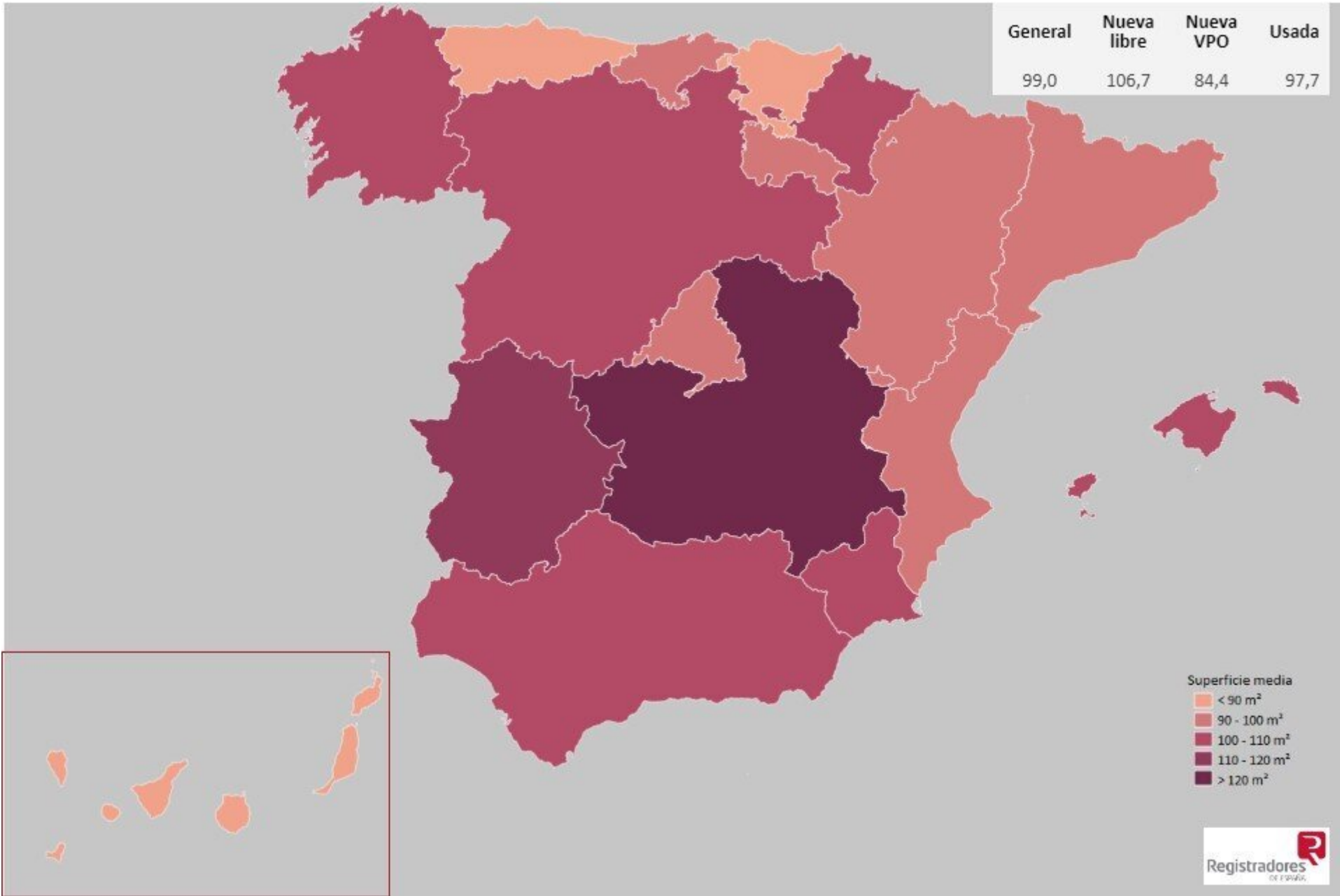
Superficie media de vivienda registradas (m²). Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2023

CC.AA ▲	General	Var. trimestral	Nueva libre	Var. trimestral	Nueva protegida	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	102,3	-1,3 %	106,3	-4,5 %	84,6	-1,7 %	101,8	-0,7 %
Aragón	94,9	-2,3 %	103,9	7,3 %	81,5	-1,1 %	93,7	-3,9 %
Asturias, Principado de	86,6	0,5 %	91,5	1,7 %	86,7	1,0 %	85,8	0,2 %
Balears, Illes	108,4	-1,8 %	110,0	-5,3 %	75,5	-8,5 %	108,6	-0,5 %
Canarias	88,0	-2,8 %	98,6	1,1 %	79,3	-9,1 %	85,4	-4,1 %
Cantabria	93,4	-0,8 %	107,8	8,5 %	77,4	11,9 %	91,6	-2,0 %
Castilla - La Mancha	121,2	-1,9 %	121,4	-5,0 %	93,6	-2,1 %	121,4	-1,2 %
Castilla y León	108,0	-0,4 %	112,9	-1,4 %	87,3	5,6 %	107,4	-0,4 %
Cataluña	93,4	-0,6 %	100,7	-0,8 %	79,6	1,5 %	92,3	-0,7 %
Comunitat Valenciana	98,0	-0,9 %	105,6	-1,3 %	86,5	-1,2 %	97,2	-0,9 %
Extremadura	115,2	-1,2 %	137,5	-6,7 %	90,0	1,4 %	113,4	-1,6 %
Galicia	107,3	3,3 %	125,9	9,1 %	82,5	-0,7 %	102,8	1,9 %
Madrid, Comunidad de	95,9	0,0 %	107,7	-0,8 %	86,7	1,5 %	93,1	0,1 %
Murcia, Región de	103,6	-0,0 %	117,4	5,0 %	91,0	-3,5 %	101,5	-0,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	103,1	-2,8 %	104,5	-3,7 %	91,9	3,3 %	103,0	-3,1 %
País Vasco	84,8	-0,9 %	87,8	2,6 %	76,8	0,6 %	84,5	-1,7 %
Rioja, La	98,7	1,6 %	106,2	-2,9 %	90,9	10,1 %	98,0	2,1 %
España	99,0	-0,9 %	106,7	-1,1 %	84,4	0,1 %	97,7	-1,0 %

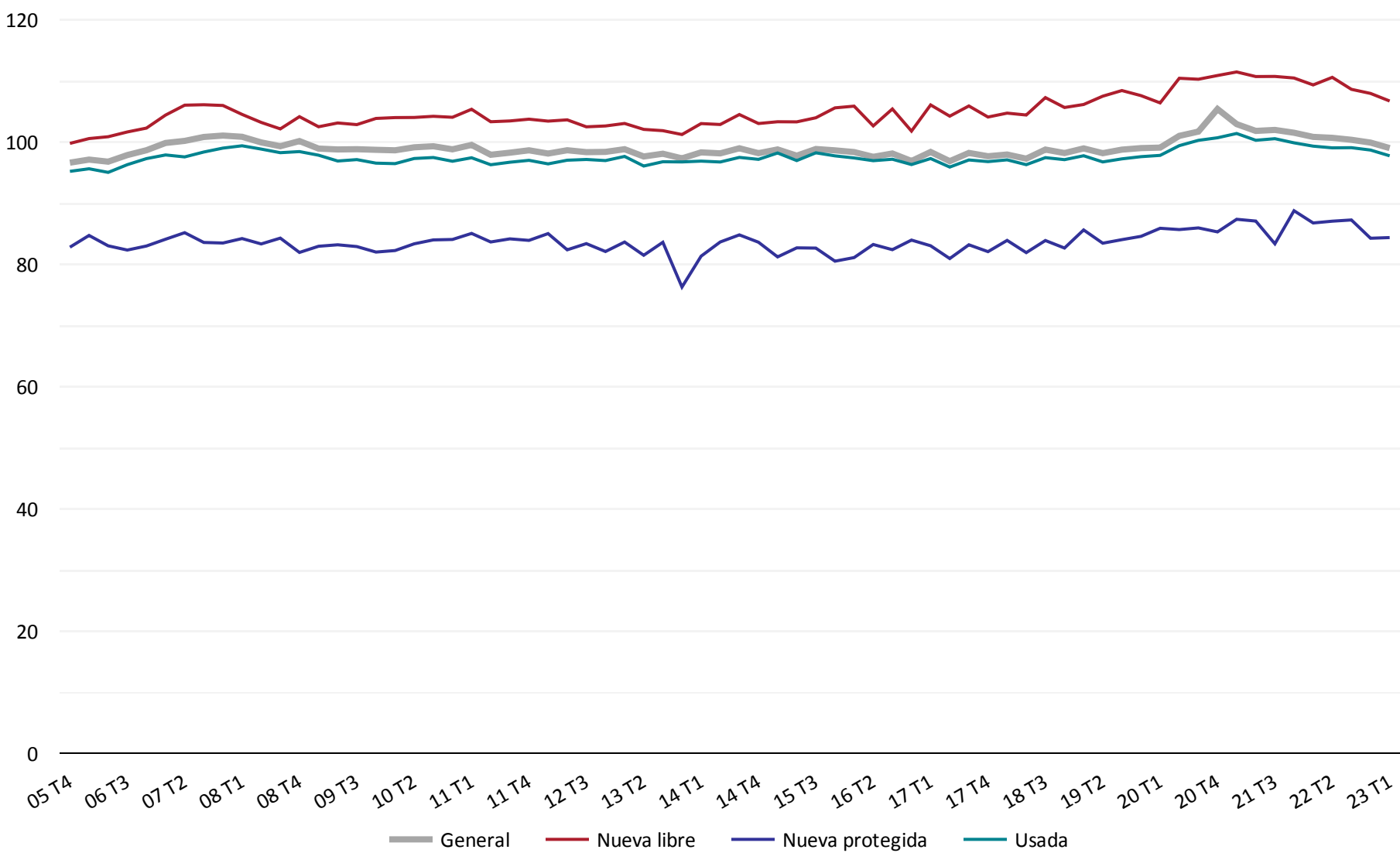
Superficie media de vivienda registradas (m²). Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2023

CC.AA ▲	General	Var. interanual	Nueva libre	Var. interanual	Nueva protegida	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	104,1	-0,9 %	111,0	-0,9 %	84,9	-1,9 %	102,9	-0,9 %
Aragón	96,2	-0,1 %	103,1	-1,9 %	85,9	9,0 %	95,4	0,2 %
Asturias, Principado de	86,5	-1,8 %	91,6	-5,0 %	85,4	1,8 %	85,7	-1,2 %
Balears, Illes	110,8	0,4 %	115,3	-4,8 %	80,8	-3,4 %	109,9	1,8 %
Canarias	87,9	-2,1 %	96,8	-1,0 %	82,1	0,1 %	85,9	-2,0 %
Cantabria	93,8	-1,2 %	105,1	-5,8 %	78,0	-0,1 %	92,4	-0,1 %
Castilla - La Mancha	122,8	-2,3 %	125,2	-1,7 %	96,4	2,7 %	122,7	-2,4 %
Castilla y León	108,4	-1,0 %	115,3	2,7 %	87,2	-3,3 %	107,4	-1,7 %
Cataluña	94,0	-1,1 %	101,2	-0,4 %	80,0	2,0 %	92,9	-1,2 %
Comunitat Valenciana	98,8	-1,6 %	105,0	-2,0 %	87,9	1,3 %	98,2	-1,4 %
Extremadura	115,7	-0,5 %	138,2	1,7 %	91,2	-5,8 %	114,2	-0,8 %
Galicia	105,5	0,3 %	121,9	2,0 %	83,9	-1,7 %	101,5	0,1 %
Madrid, Comunidad de	97,2	-3,3 %	110,8	-4,7 %	88,0	-1,8 %	94,2	-2,4 %
Murcia, Región de	103,8	0,1 %	111,8	3,8 %	92,2	-2,2 %	102,5	-0,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	106,2	0,4 %	108,0	4,1 %	91,9	3,4 %	106,3	-1,1 %
País Vasco	85,7	-1,9 %	90,1	-5,5 %	78,4	0,6 %	85,3	-1,4 %
Rioja, La	98,9	-2,4 %	107,4	7,5 %	96,2	14,9 %	97,9	-3,8 %
España	100,0	-1,5 %	108,5	-1,6 %	85,7	-0,8 %	98,6	-1,3 %

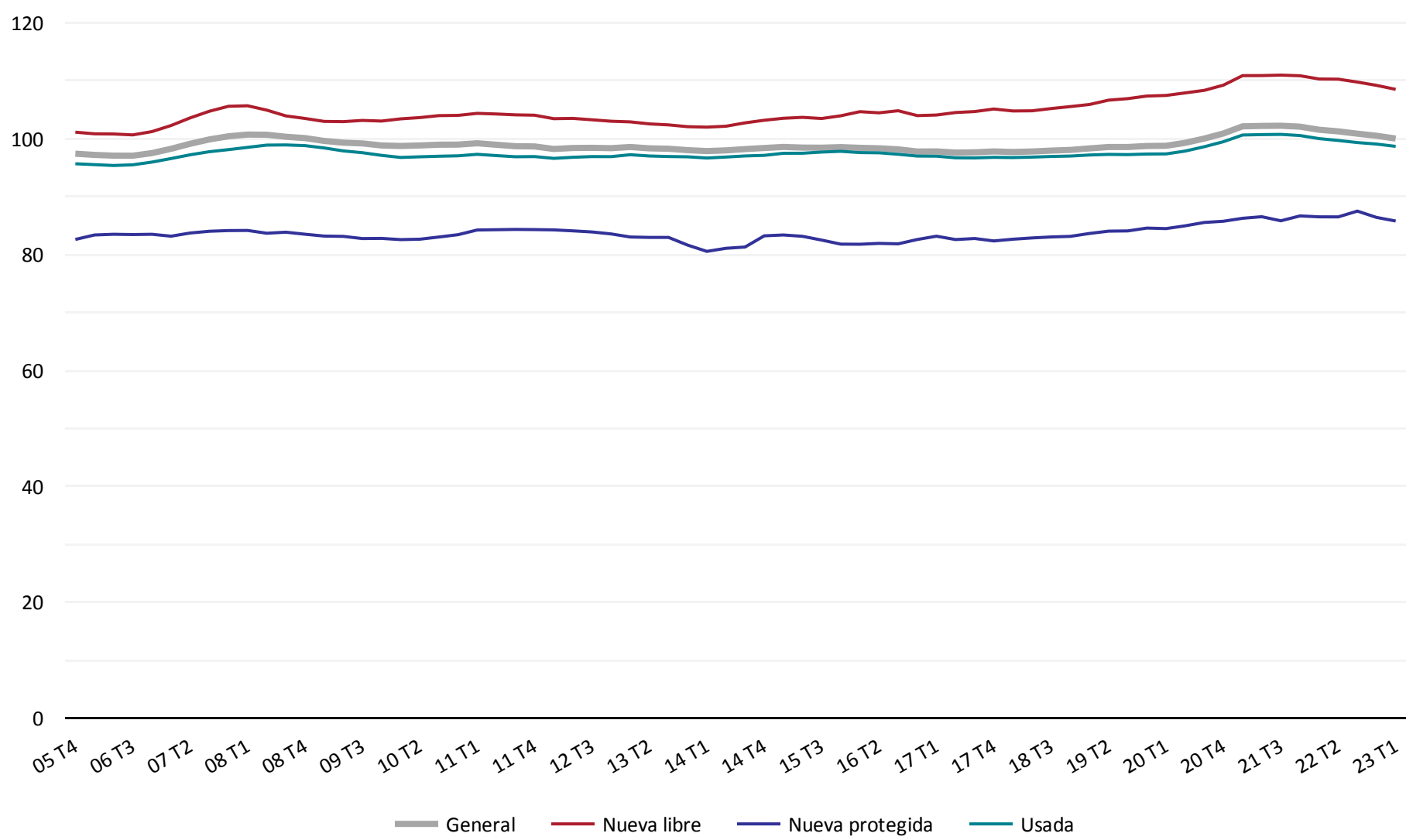
Superficie de compraventas de vivienda (m²)
Primer trimestre 2023



Evolución de la superficie media de vivienda (m²). Resultados trimestrales



Evolución de la superficie media de vivienda (m²). Resultados interanuales



10. Distribución de compraventas de pisos según superficie

1T 2023

Menos 40 m²

3,63 %

0,11

40 - 60 m²

17,24 %

-0,03

60 - 80 m²

28,58 %

0,11

Más de 80 m²

50,55 %

-0,19

El descenso de la superficie media transmitida ha seguido afectando con mayor intensidad al peso de compraventas de pisos con mayor superficie (más de 80 m²), que han registrado un nuevo ajuste, concretamente de -0,19 pp, situándose con un peso del 50,55% de compraventas de pisos.

A pesar de este descenso, sigue manteniendo su tradicional liderazgo, que se mantiene desde el inicio de la serie histórica de resultados.

Las variaciones han sido reducidas durante el último trimestre, registrando el comportamiento más favorable los pisos de entre 60 y 80 m² con una mejora de 0,11 pp, con un peso del 28,58%.

También han mejorado su peso relativo en 0,11 pp los pisos con superficie inferior a los 40 m², que se han situado con un peso del 3,63%.

Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² han reducido mínimamente su peso relativo (-0,03 pp), dando lugar a situarse en el 17,24%.

Las comunidades autónomas con mayor peso en cada una de las agrupaciones durante el primer trimestre han sido:

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (69,17%), Extremadura (66,55%), Castilla-La Mancha (66,28%) y Región de Murcia (63,19%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,49%), Cantabria (36,31%) y Principado de Asturias (35,42%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (24,89%), Cataluña (23,93%) y Aragón (21,89%).
- Menos de 40 m²: Canarias (10,08%), Illes Balears (6,13%) y Comunidad de Madrid (4,93%).

Los gráficos de evolución de resultados históricos constatan cómo, al igual que ocurre con la superficie media (apartado anterior), tras haber alcanzado niveles máximos históricos en peso de la agrupación con mayor superficie (más de 80 m²) en el periodo posterior al confinamiento domiciliario, durante los últimos trimestres han ido perdiendo peso relativo, dando lugar a la correspondiente ganancia en el peso de compraventas de pisos con superficie intermedia.

En los últimos doce meses el 51,14% de las compraventas de pisos han correspondido a la modalidad con mayor superficie (más de 80 m²), con un descenso interanual de -1,16 pp. Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han alcanzado el 28,28%, con un ascenso de 0,28 pp. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² han representado el 17,01%, con un incremento de 0,66 pp, y los pisos con superficie inferior a 40 m² han representado el 3,57%, con un aumento de 0,22 pp.

A lo largo de los próximos trimestres, tal y como viene observándose con la evolución de la superficie media transmitida, resulta previsible que exista una continuidad en la reducción del peso relativo de compraventas de pisos con mayor superficie, mejorando el peso relativo de las compraventas de pisos con superficie intermedia.

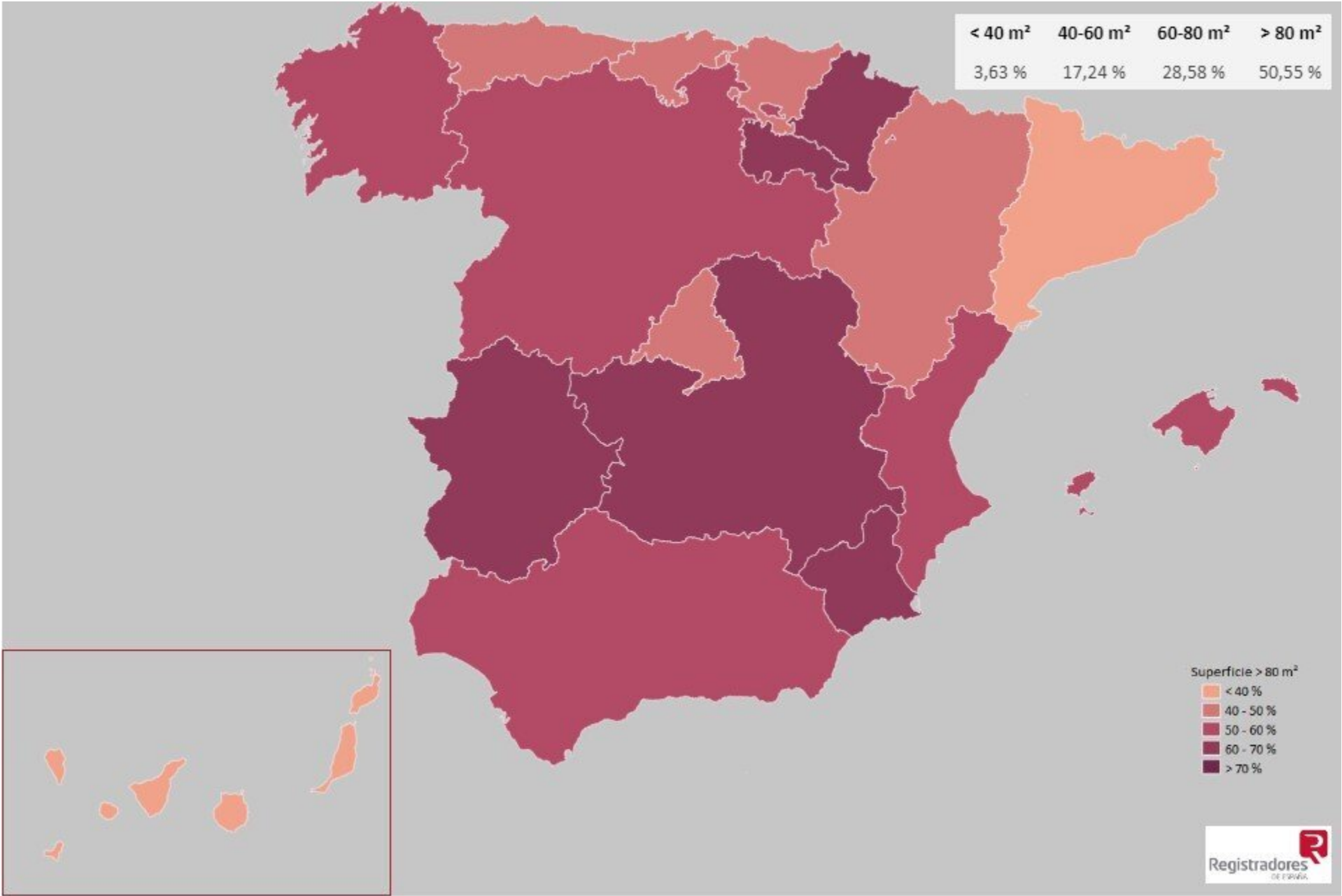
Las dificultades de accesibilidad pueden ayudar a este hecho, dejando atrás, además, el impacto psicológico derivado del confinamiento domiciliario, que generó una intensa demanda de mayor superficie media.

De hecho, de seguir esta tendencia, progresivamente la agrupación de mayor superficie ser irá aproximando a los tramos bajos de la serie histórica, habiendo registrado un intenso cambio en un corto periodo de tiempo.

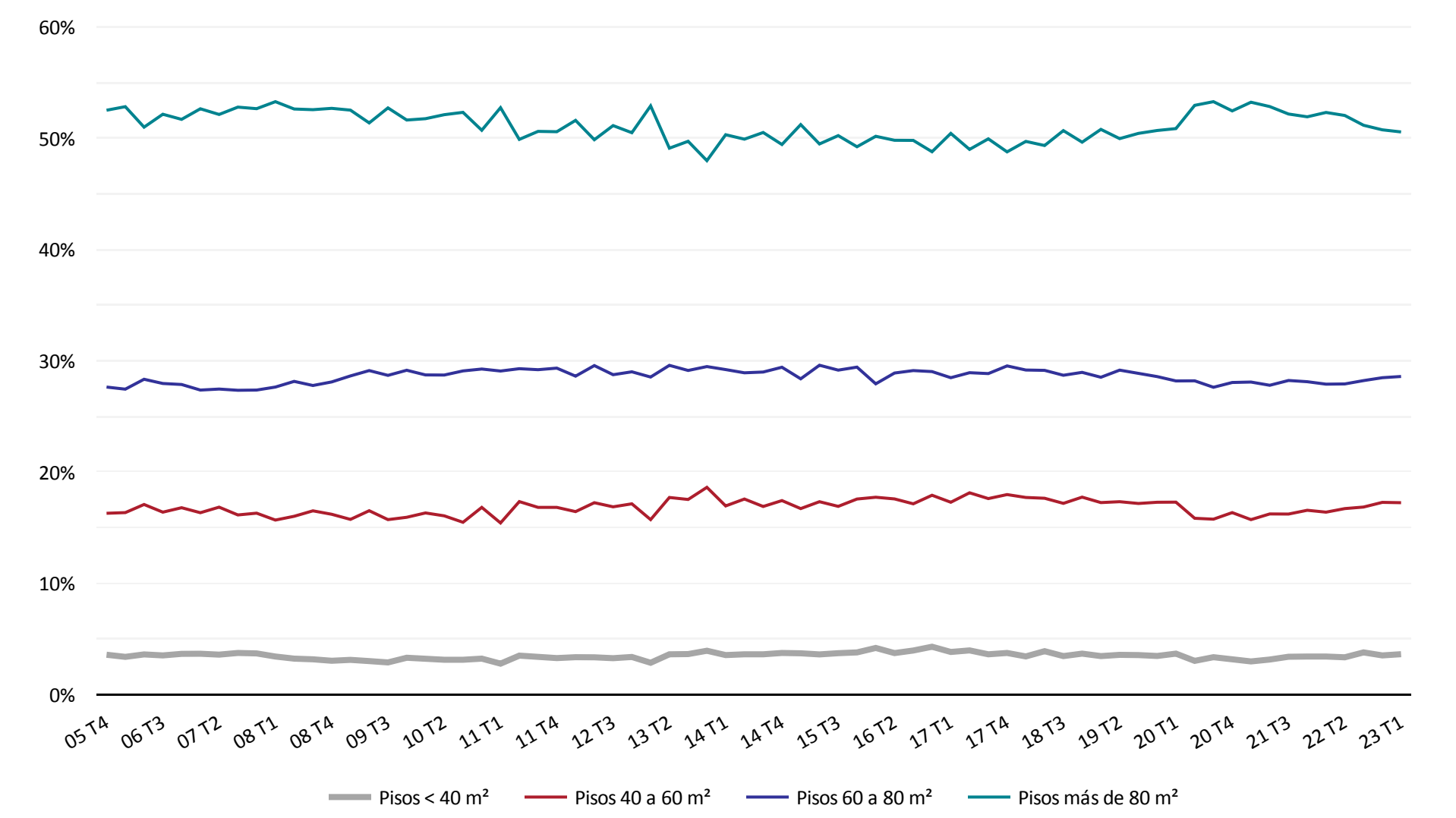
Distribución compraventas vivienda según superficie media (%). Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023								
CC.AA ▲	Menos 40 m²	Var. trimestral (pp)	40-60 m²	Var. trimestral (pp)	60-80 m²	Var. trimestral (pp)	Más 80 m²	Var. trimestral (pp)
Andalucía	3,31 %	0,30	14,01 %	-0,06	25,95 %	0,53	56,73 %	-0,77
Aragón	2,88 %	-0,19	21,89 %	0,45	30,94 %	0,97	44,29 %	-1,23
Asturias, Principado de	3,22 %	-0,26	18,85 %	-0,74	35,42 %	0,66	42,51 %	0,34
Balears, Illes	6,13 %	0,90	14,09 %	-0,67	22,93 %	-1,53	56,85 %	1,30
Canarias	10,08 %	1,25	24,89 %	1,99	25,30 %	-1,31	39,73 %	-1,93
Cantabria	2,46 %	-0,01	21,05 %	-0,77	36,31 %	1,38	40,18 %	-0,60
Castilla - La Mancha	1,63 %	-0,12	9,67 %	-0,22	22,42 %	0,94	66,28 %	-0,60
Castilla y León	1,50 %	-0,10	13,22 %	0,44	28,85 %	-0,07	56,43 %	-0,27
Cataluña	4,54 %	0,29	23,93 %	-0,09	33,45 %	-0,03	38,08 %	-0,17
Comunitat Valenciana	2,58 %	0,14	13,84 %	-0,02	26,90 %	-0,55	56,68 %	0,43
Extremadura	3,26 %	0,05	9,70 %	0,48	20,49 %	1,43	66,55 %	-1,96
Galicia	3,20 %	0,08	15,36 %	0,33	30,74 %	0,74	50,70 %	-1,15
Madrid, Comunidad de	4,93 %	-0,19	21,28 %	-0,86	27,87 %	-0,14	45,92 %	1,19
Murcia, Región de	2,27 %	0,23	10,54 %	0,08	24,00 %	1,05	63,19 %	-1,36
Navarra, Comunidad Foral ...	0,73 %	0,03	6,37 %	-0,30	23,73 %	0,81	69,17 %	-0,54
País Vasco	1,74 %	-0,87	17,85 %	0,29	37,49 %	0,16	42,92 %	0,42
Rioja, La	2,24 %	0,21	10,78 %	-1,76	24,56 %	-2,22	62,42 %	3,77
España	3,63 %	0,11	17,24 %	-0,03	28,58 %	0,11	50,55 %	-0,19

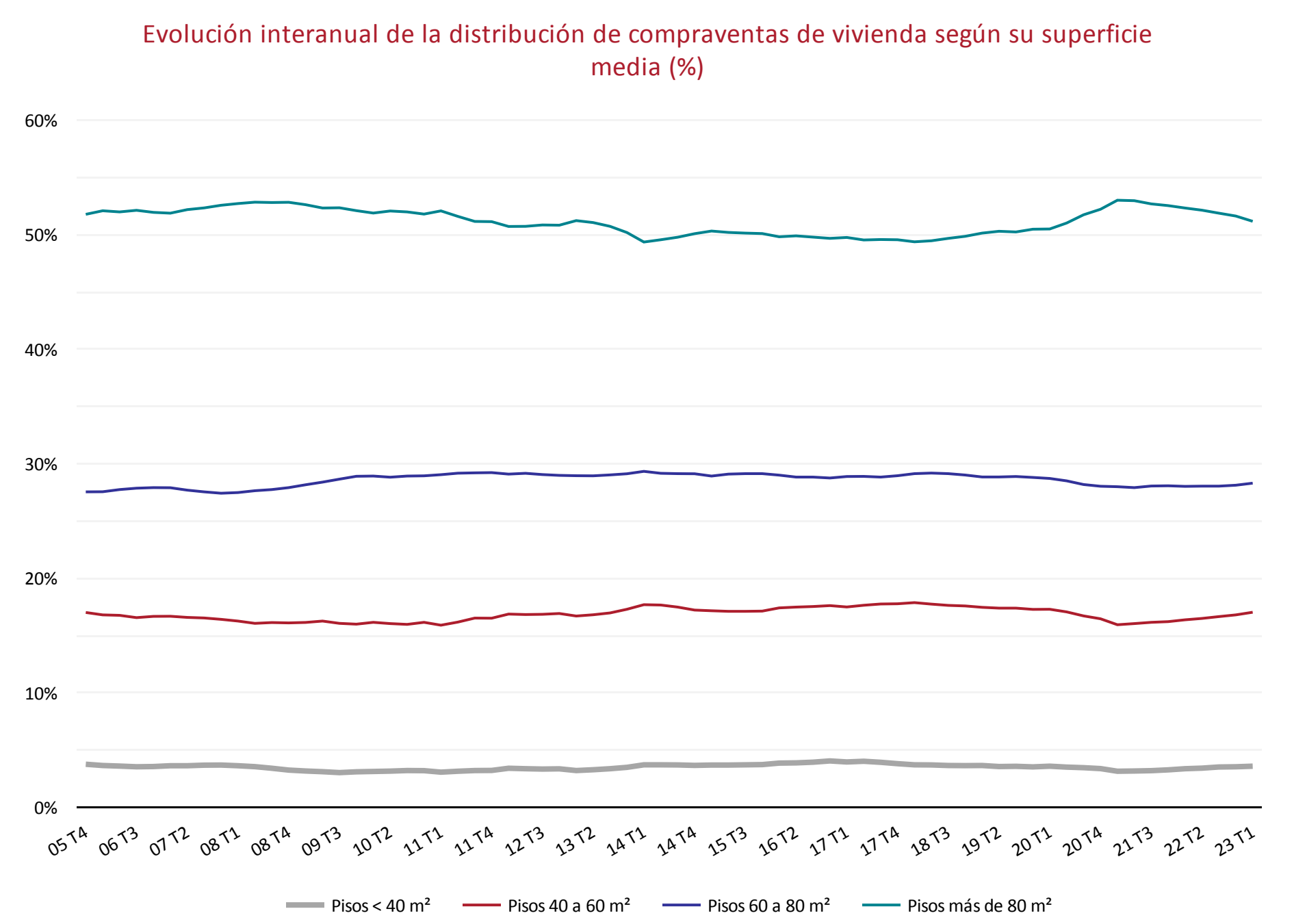
Distribución compraventas vivienda según superficie media (%). Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023								
CC.AA ▲	Menos 40 m²	Var. interanual (pp)	40-60 m²	Var. interanual (pp)	60-80 m²	Var. interanual (pp)	Más 80 m²	Var. interanual (pp)
Andalucía	3,34 %	0,43	13,45 %	1,13	25,16 %	-0,34	58,05 %	-1,22
Aragón	3,11 %	-0,29	21,11 %	-0,64	30,23 %	-1,02	45,55 %	1,95
Asturias, Principado de	3,24 %	0,00	18,77 %	1,50	35,45 %	-0,31	42,54 %	-1,19
Balears, Illes	5,02 %	-2,56	14,33 %	-0,10	23,48 %	1,03	57,17 %	1,63
Canarias	9,98 %	0,97	25,93 %	1,35	25,38 %	-0,50	38,71 %	-1,82
Cantabria	2,55 %	0,46	21,86 %	0,91	35,03 %	-0,39	40,56 %	-0,98
Castilla - La Mancha	1,56 %	0,04	10,34 %	-0,12	22,00 %	0,68	66,10 %	-0,60
Castilla y León	1,48 %	0,33	12,57 %	0,42	28,03 %	-0,51	57,92 %	-0,24
Cataluña	4,41 %	0,35	23,36 %	0,42	33,31 %	0,00	38,92 %	-0,77
Comunitat Valenciana	2,49 %	0,11	14,00 %	0,72	26,98 %	0,27	56,53 %	-1,10
Extremadura	2,92 %	0,21	9,25 %	-0,23	19,01 %	-0,50	68,82 %	0,52
Galicia	3,50 %	-0,11	15,20 %	-0,20	30,32 %	0,66	50,98 %	-0,35
Madrid, Comunidad de	4,80 %	0,42	20,75 %	1,12	27,90 %	1,48	46,55 %	-3,02
Murcia, Región de	1,94 %	-0,02	10,55 %	-0,32	24,69 %	0,63	62,82 %	-0,29
Navarra, Comunidad Foral de	0,74 %	0,06	6,07 %	0,70	20,60 %	1,18	72,59 %	-1,94
País Vasco	1,77 %	0,39	17,82 %	0,29	37,65 %	0,76	42,76 %	-1,44
Rioja, La	1,72 %	0,25	11,70 %	1,14	25,84 %	-0,24	60,74 %	-1,15
España	3,57 %	0,22	17,01 %	0,66	28,28 %	0,28	51,14 %	-1,16

Distribución de compraventas de pisos según superficie
Primer trimestre 2023



Evolución trimestral de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%)





11. Número de hipotecas sobre vivienda

1T 2023

Nº de hipotecas

109.406

-2,4%

% N° hipotecas/ n° comprav

67,9 %

-6,7

El número de hipotecas sobre vivienda registradas ha descendido por tercer trimestre consecutivo, alcanzando las 109.406 en el primer trimestre del año, con un descenso del -2,4% con respecto al trimestre precedente.

En este caso contrasta con el comportamiento en el número de compraventas de vivienda, que ha registrado un ascenso durante el último trimestre, tal y como se ha podido comprobar en el apartado 4.

Este hecho (descenso en número de hipotecas e incremento en número de compraventas) ha provocado una notable reducción en el porcentaje de compraventas con financiación hipotecaria, que se ha situado en el 67,9%, descendiendo en 6,7 pp durante el último trimestre, alcanzando el nivel más bajo desde 3T 2019.

Las diferencias territoriales son notables, dando lugar a contar con tres comunidades autónomas que superan el 80%, frente a cuatro que se encuentran por debajo del 60%.

Los niveles de precios tienden a ser determinantes para dar lugar a un mayor o menor requerimiento de financiación hipotecaria en el proceso de compraventa de la vivienda.

El incremento de los tipos de interés, tal y como podrá comprobarse en apartados anteriores, está provocando una reducción de la actividad hipotecaria, dando lugar a esta tendencia descendente, aunque todavía con una actividad hipotecaria relativamente significativa desde un punto de vista retrospectivo.

En la medida que el número de compraventas, tal y como resulta previsible, se vaya reduciendo a lo largo de los próximos trimestres, junto a la intensificación en el alza de los tipos de interés, llevarán a una continuidad en la tendencia descendente de la actividad hipotecaria.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra descensos trimestrales de actividad hipotecaria en diez de ellas, dando lugar a ascensos en siete, consolidando una tendencia descendente.

Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (22.112), Cataluña (19.884), Comunidad de Madrid (17.515) y Comunitat Valenciana (12.393).

Los resultados de los últimos doce meses rompen con la tendencia ascendente de trimestres precedentes, alcanzando 457.284 hipotecas, por debajo del resultado interanual de trimestre precedente (463.463).

Este resultado interanual, sin embargo, con respecto a los doce meses precedentes, acumula un ascenso del 4,7%, beneficiado por el buen comportamiento de la actividad hipotecaria a lo largo de 2022.

Estos resultados interanuales suponen un peso con respecto al total de compraventas de los últimos doce meses del 71,12%. En consecuencia, a lo largo del último año cerca del 29% de las compraventas de vivienda se han realizado sin financiación hipotecaria.

En dieciséis comunidades autónomas se han registrado crecimientos interanuales, constatando el buen comportamiento de la actividad hipotecaria desde un punto de vista territorial durante el último año.

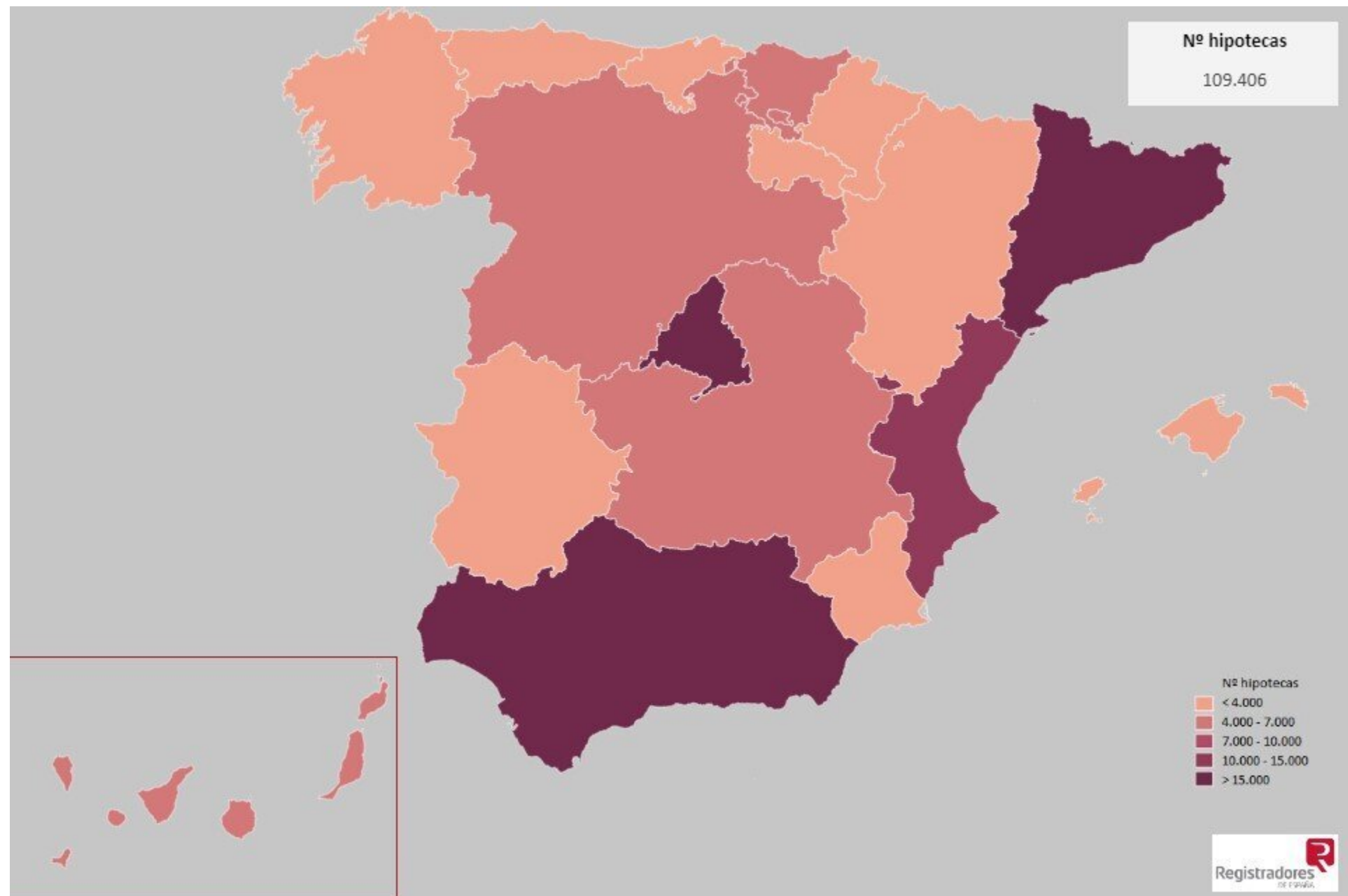
Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda formalizadas a lo largo de los últimos doce meses han sido Andalucía (89.653), Cataluña (81.479), Comunidad de Madrid (78.089) y Comunitat Valenciana (53.003).

A lo largo de los próximos trimestres, tal y como indicamos el trimestre precedente, la previsión será de continuidad en la tendencia descendente de la actividad hipotecaria.

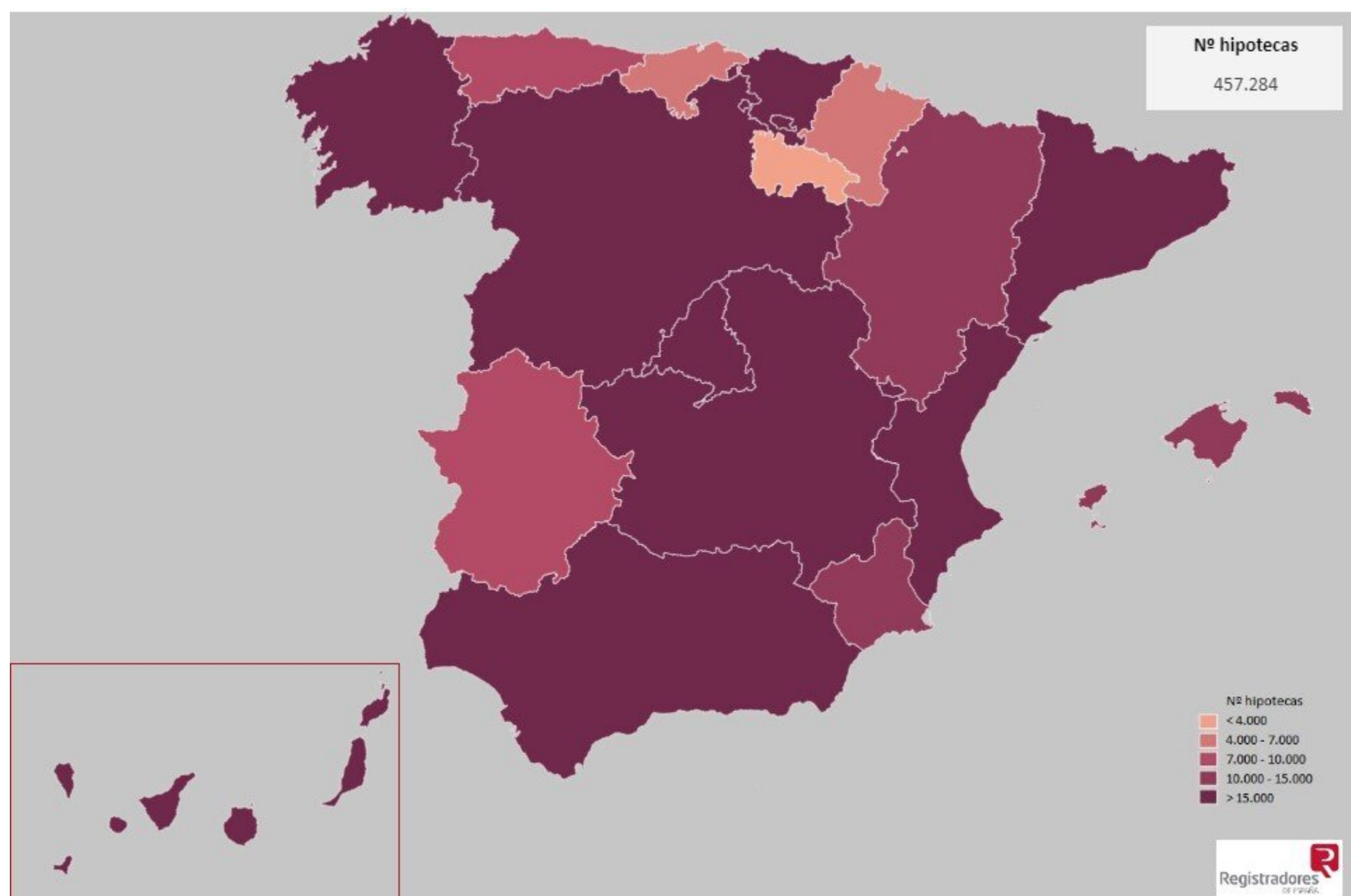
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023			
CC.AA	Nº hipotecas ▼	Nº hipotecas	Var. trimestral
Andalucía	22.112		-6,3 %
Cataluña	19.884		3,8 %
Madrid, Comunidad de	17.515		-9,3 %
Comunitat Valenciana	12.393		-5,8 %
País Vasco	5.616		3,3 %
Castilla y León	4.308		6,7 %
Castilla - La Mancha	4.092		21,8 %
Canarias	4.025		-2,0 %
Galicia	3.517		-5,1 %
Murcia, Región de	3.421		8,3 %
Aragón	2.587		-6,1 %
Balears, Illes	2.488		-14,1 %
Asturias, Principado de	1.993		-0,5 %
Extremadura	1.792		-3,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.405		15,0 %
Cantabria	1.385		6,1 %
Rioja, La	636		-12,3 %
España	109.406		-2,4 %

Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023			
CC.AA	Nº hipotecas ▼	Nº hipotecas	Var. interanual
Andalucía	89.653		2,1 %
Cataluña	81.479		11,0 %
Madrid, Comunidad de	78.089		1,2 %
Comunitat Valenciana	53.003		7,9 %
País Vasco	22.914		1,9 %
Castilla y León	17.829		2,5 %
Castilla - La Mancha	16.296		-4,6 %
Canarias	16.198		16,0 %
Galicia	15.426		5,8 %
Murcia, Región de	13.589		2,6 %
Aragón	11.578		1,7 %
Balears, Illes	11.165		14,4 %
Asturias, Principado de	7.998		5,6 %
Extremadura	7.487		1,0 %
Cantabria	5.356		1,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	5.283		1,5 %
Rioja, La	3.000		6,8 %
España	457.284		4,7 %

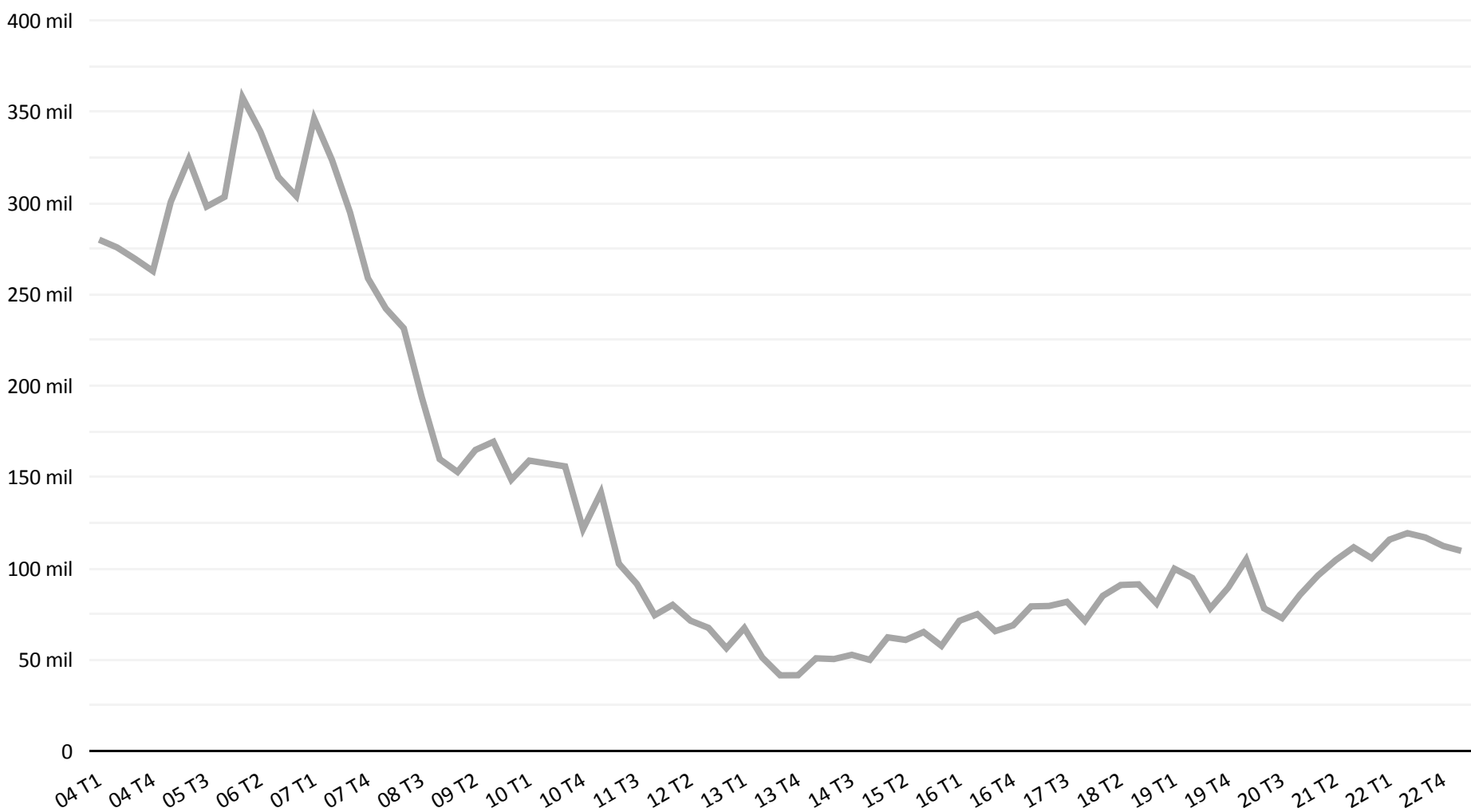
Número de hipotecas sobre vivienda
Primer trimestre 2023



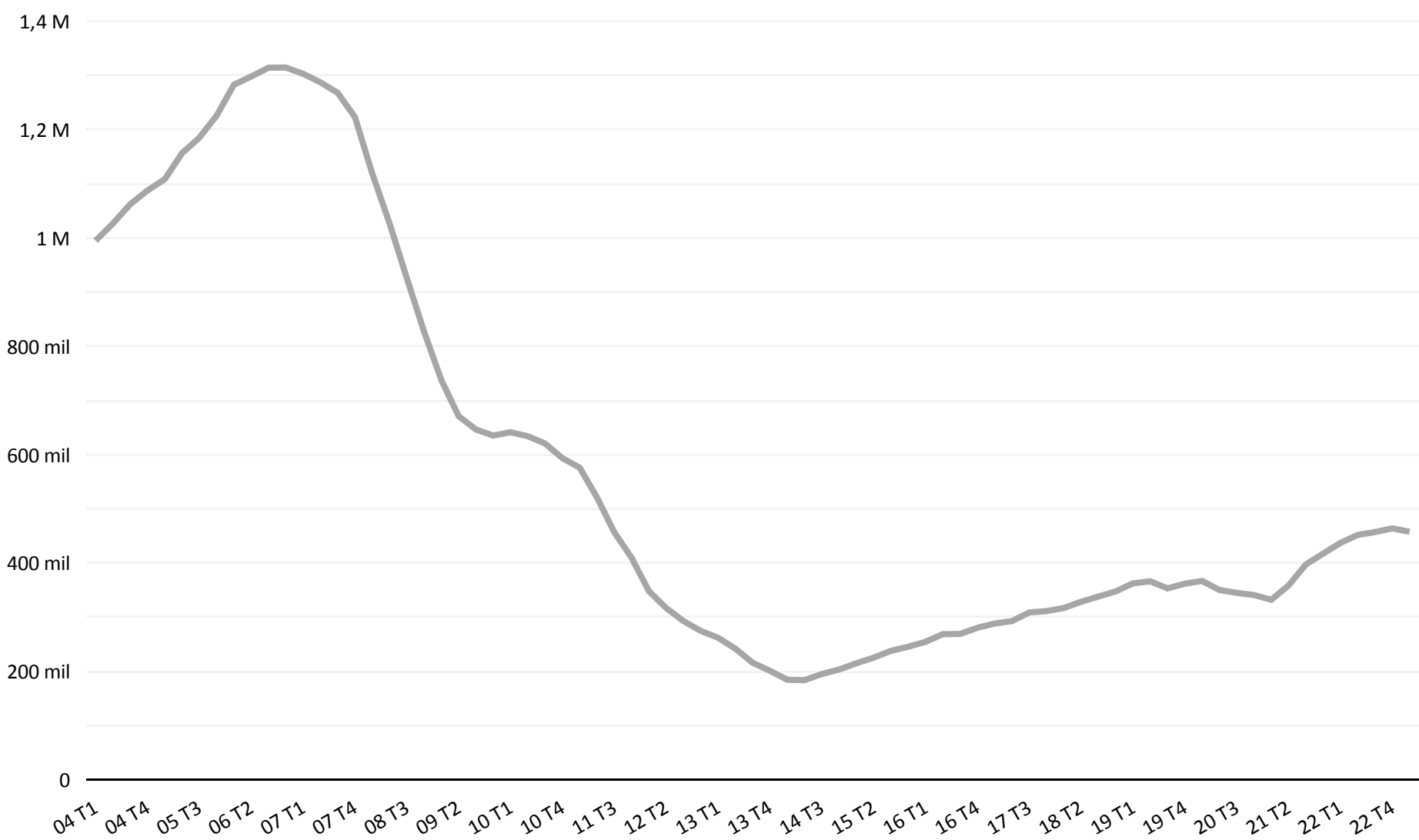
Número de hipotecas sobre vivienda. Interanual
Primer trimestre 2023



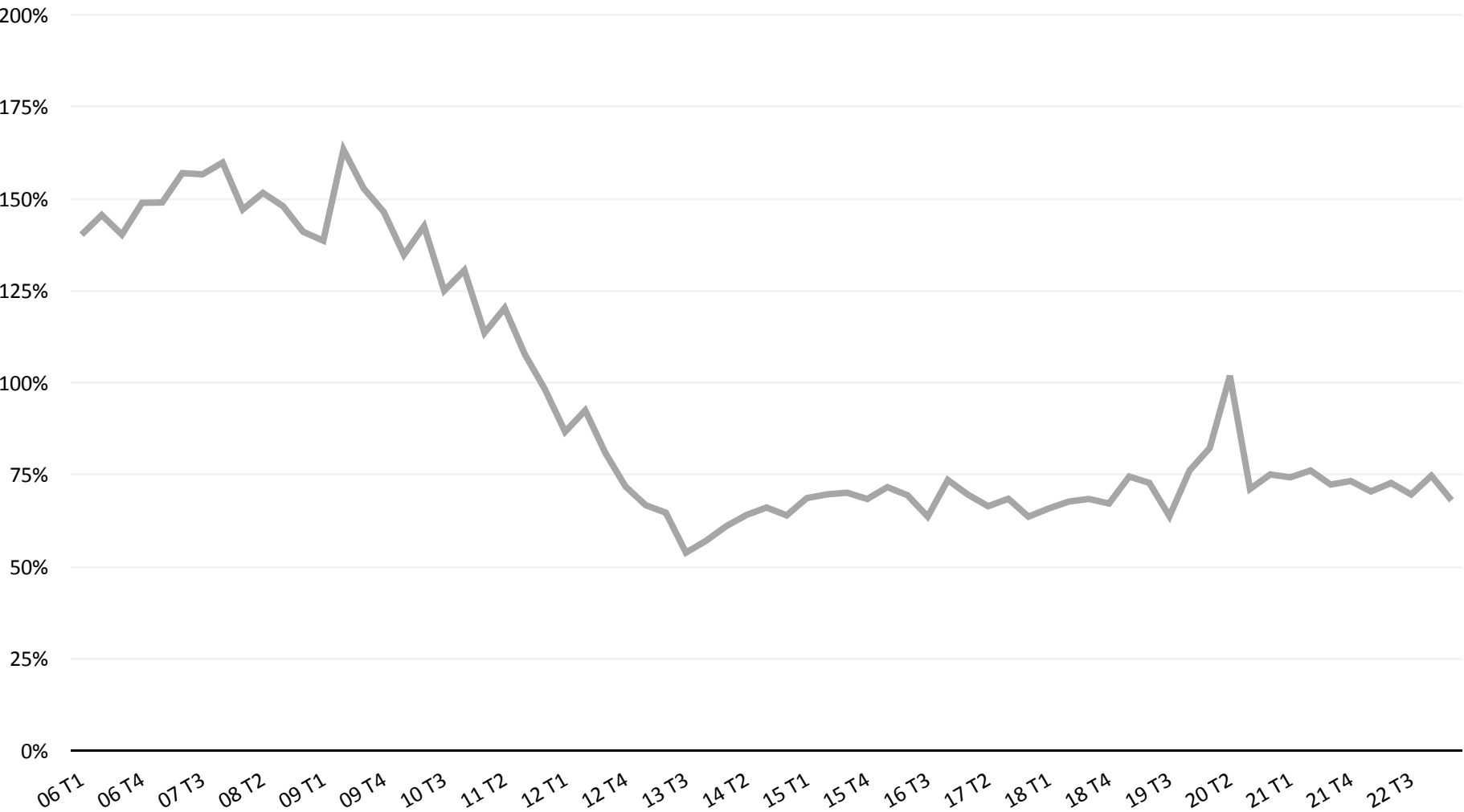
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales



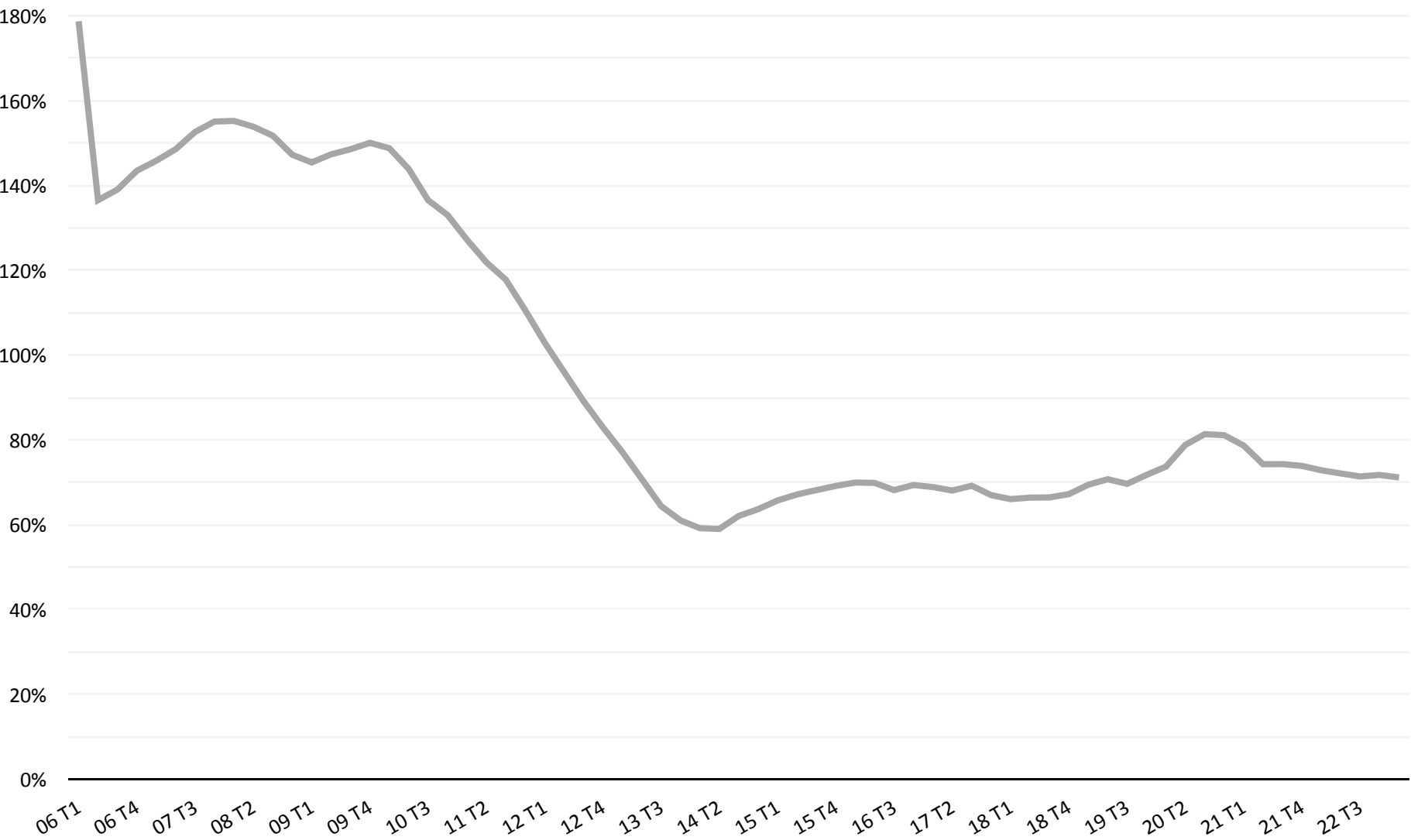
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados interanuales



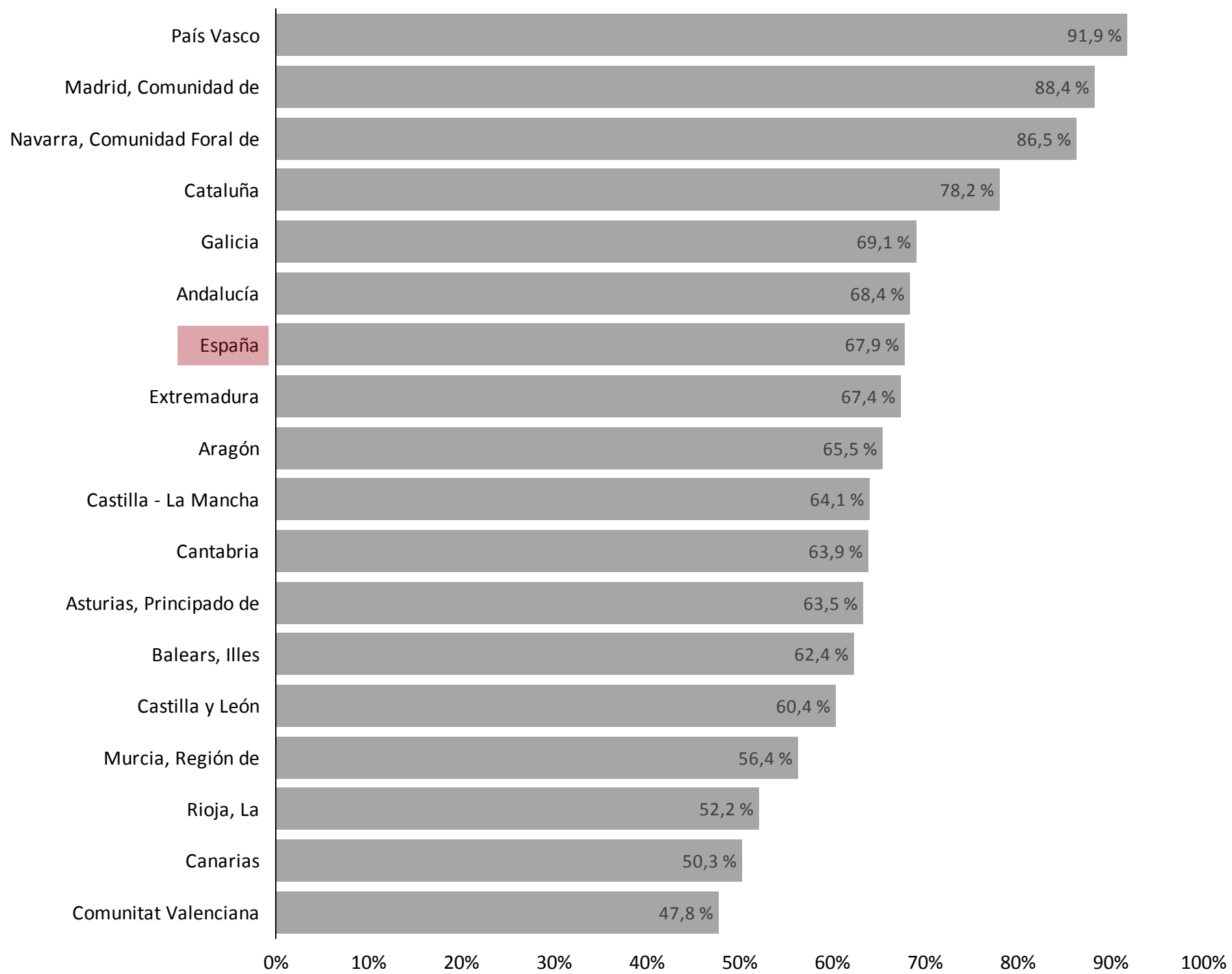
Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados trimestrales



Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados interanuales



Porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas por CCAA
Primer trimestre 2023



12. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria

1 2023

Bancos

87,46 %

-1,85

Otras entidades financieras

12,54 %

1,85

Los Bancos han registrado un retroceso relativamente significativo en la cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último trimestre, dando lugar a una reducción de -1,85 pp, lo que ha provocado el correspondiente ascenso en la cuota de mercado de Otras entidades financieras.

Concretamente, Bancos ha alcanzado una cuota de mercado del 87,46% durante el primer trimestre, quedándose Otras entidades financieras en el 12,54%.

Este resultado supone romper con la relativa estabilidad mostrada durante los últimos años, debiendo retroceder hasta 2016 para encontrar una cuota de mercado tan reducida en Bancos.

Desde un punto de vista territorial el equilibrio ha sido algo mayor, dando lugar a mejoras de cuota de mercado de Bancos en ocho comunidades autónomas, mientras que en nueve han mejorado su cuota de mercado Otras entidades financieras.

El liderazgo de Bancos se mantiene en todas las comunidades autónomas, registrando sus mayores cuantías en Galicia (96,08%), Comunidad de Madrid (95,30%), Cantabria (93,91%) y Cataluña (91,87%).

Otras entidades financieras alcanzan sus mayores cuotas de mercado en Castilla - La Mancha (31,53%), Comunidad Foral de Navarra (31,30%), Principado de Asturias (28,50%) y País Vasco (27,67%).

Los resultados interanuales muestran igualmente una mejora en la cuota de mercado de Otras entidades financieras, con una ganancia de 1,88 pp, situándose con un peso del 11,01%, quedando Bancos en el 88,99%.

En trece comunidades autónomas Otras entidades financieras han registrado mejoras de cuota de mercado durante los últimos doce meses, mientras que Bancos han mejorado en cuatro comunidades autónomas.

Los mayores porcentajes interanuales en Bancos se han registrado en Galicia (95,09%), Cantabria (94,55%), Comunidad de Madrid (93,75%) y Cataluña (92,38%), mientras que en Otras entidades financieras han destacado Comunidad Foral de Navarra (32,53%), Principado de Asturias (27,72%), Castilla - La Mancha (26,29%) y La Rioja (25,94%).

Bancos han venido siendo los grandes protagonistas a lo largo del último ciclo inmobiliario, dando lugar a un predominio de la senda alcista desde 2014 hasta finales de 2021.

Sin embargo, a partir de ese momento, los resultados interanuales muestran una progresiva reducción de peso relativo, acumulando cinco trimestres consecutivos de descensos, dibujando una lenta, pero progresiva tendencia descendente.

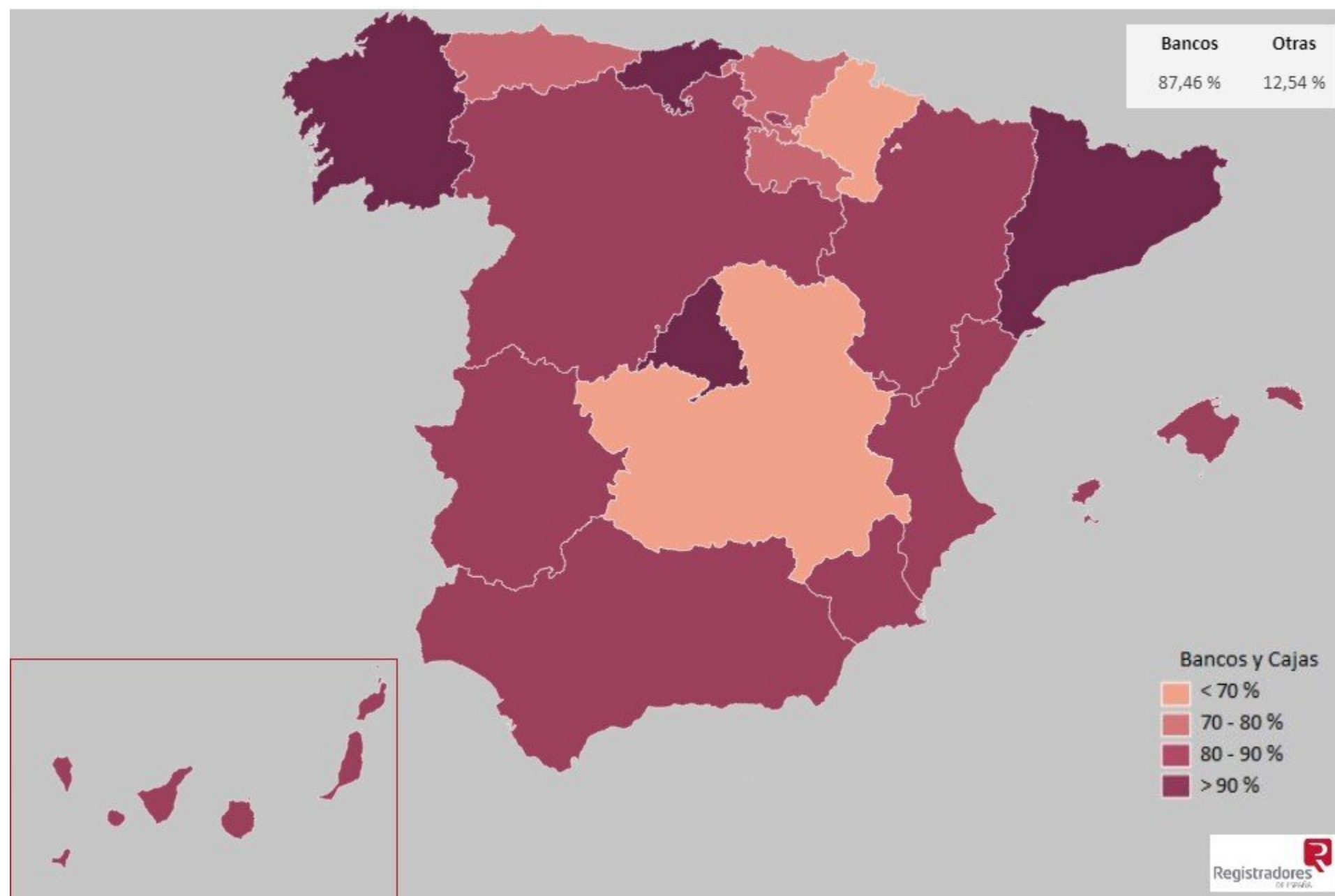
La consecuencia de todo ello viene siendo el aumento del protagonismo de Otras entidades financieras en el mercado hipotecario durante los últimos trimestres, aunque dentro de los niveles que tradicionalmente les viene correspondiendo, que ya supera con cierta claridad el 12% de cuota de mercado.

A lo largo de los próximos trimestres no deberían producirse cambios significativos en las cuotas de mercado de las diversas agrupaciones, estando condicionados por la política más o menos agresiva con respecto a la oferta hipotecaria, ámbito de especial sensibilidad en el contexto actual de alza en tipos de interés.

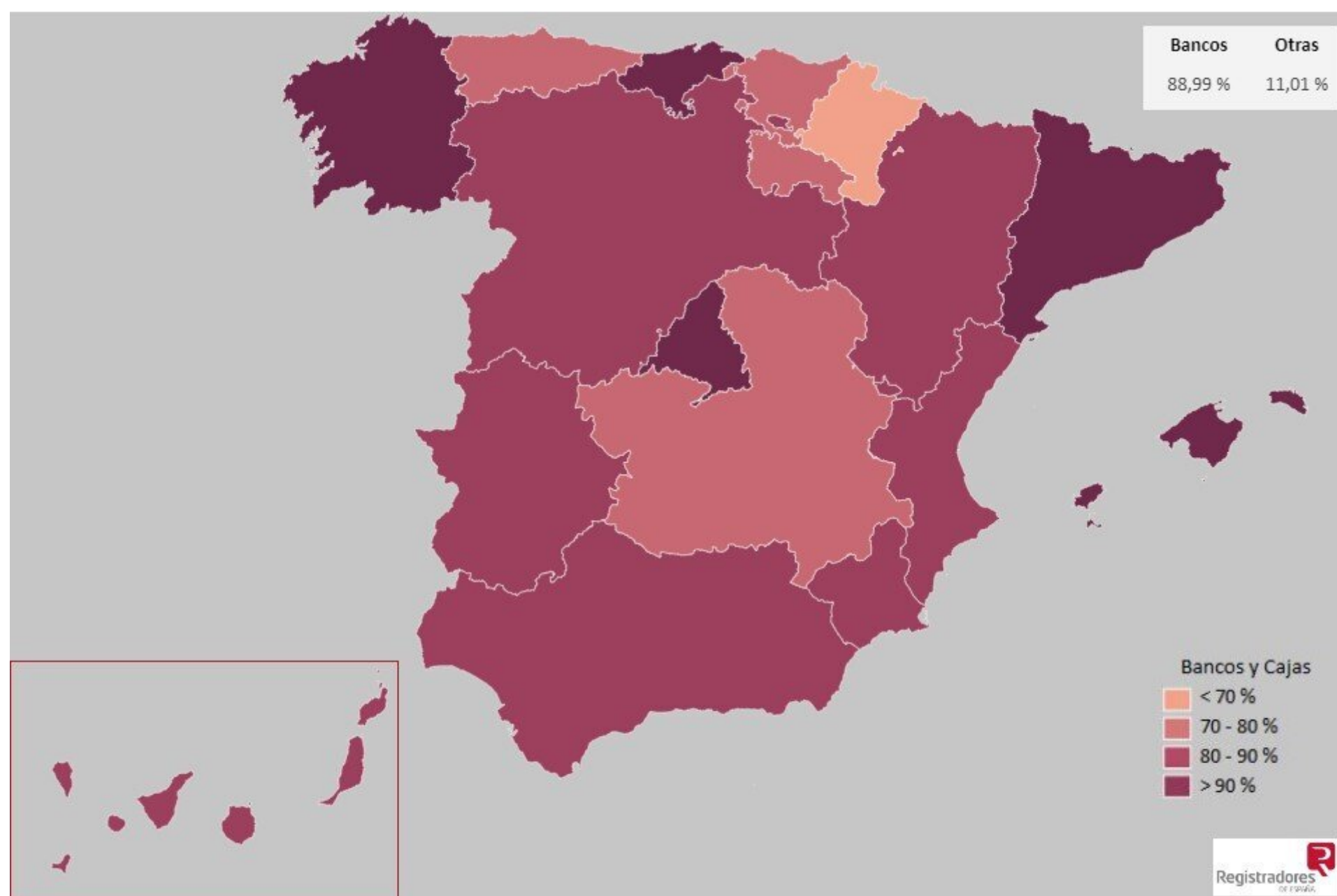
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023				
CC.AA ▲	Bancos	Var. trimestral (pp)	Otras ent. financ.	Var. trimestral (pp)
Andalucía	86,59 %	-2,60	13,41 %	2,60
Aragón	86,16 %	-4,49	13,84 %	4,49
Asturias, Principado de	71,50 %	-2,00	28,50 %	2,00
Balears, Illes	82,91 %	-11,77	17,09 %	11,77
Canarias	86,68 %	3,18	13,32 %	-3,18
Cantabria	93,91 %	-3,31	6,09 %	3,31
Castilla - La Mancha	68,47 %	-8,79	31,53 %	8,79
Castilla y León	84,81 %	3,64	15,19 %	-3,64
Cataluña	91,87 %	0,07	8,13 %	-0,07
Comunitat Valenciana	85,46 %	-4,26	14,54 %	4,26
Extremadura	86,48 %	0,05	13,52 %	-0,05
Galicia	96,08 %	1,30	3,92 %	-1,30
Madrid, Comunidad de	95,30 %	2,68	4,70 %	-2,68
Murcia, Región de	89,01 %	4,56	10,99 %	-4,56
Navarra, Comunidad Foral de	68,70 %	-2,75	31,30 %	2,75
País Vasco	72,33 %	-10,55	27,67 %	10,55
Rioja, La	78,10 %	18,56	21,90 %	-18,56
España	87,46 %	-1,85	12,54 %	1,85

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023				
CC.AA ▲	Bancos	Var. interanual (pp)	Otras ent. financ.	Var. interanual (pp)
Andalucía	88,16 %	-2,47	11,84 %	2,47
Aragón	86,64 %	-4,55	13,36 %	4,55
Asturias, Principado de	72,28 %	3,15	27,72 %	-3,15
Balears, Illes	91,14 %	-2,05	8,86 %	2,05
Canarias	88,87 %	0,83	11,13 %	-0,83
Cantabria	94,55 %	-2,04	5,45 %	2,04
Castilla - La Mancha	73,71 %	-11,66	26,29 %	11,66
Castilla y León	84,13 %	-1,74	15,87 %	1,74
Cataluña	92,38 %	-2,38	7,62 %	2,38
Comunitat Valenciana	88,34 %	-1,40	11,66 %	1,40
Extremadura	88,21 %	-4,23	11,79 %	4,23
Galicia	95,09 %	-0,27	4,91 %	0,27
Madrid, Comunidad de	93,75 %	-1,67	6,25 %	1,67
Murcia, Región de	85,53 %	0,21	14,47 %	-0,21
Navarra, Comunidad Foral de	67,47 %	6,84	32,53 %	-6,84
País Vasco	79,16 %	-1,24	20,84 %	1,24
Rioja, La	74,06 %	-2,30	25,94 %	2,30
España	88,99 %	-1,88	11,01 %	1,88

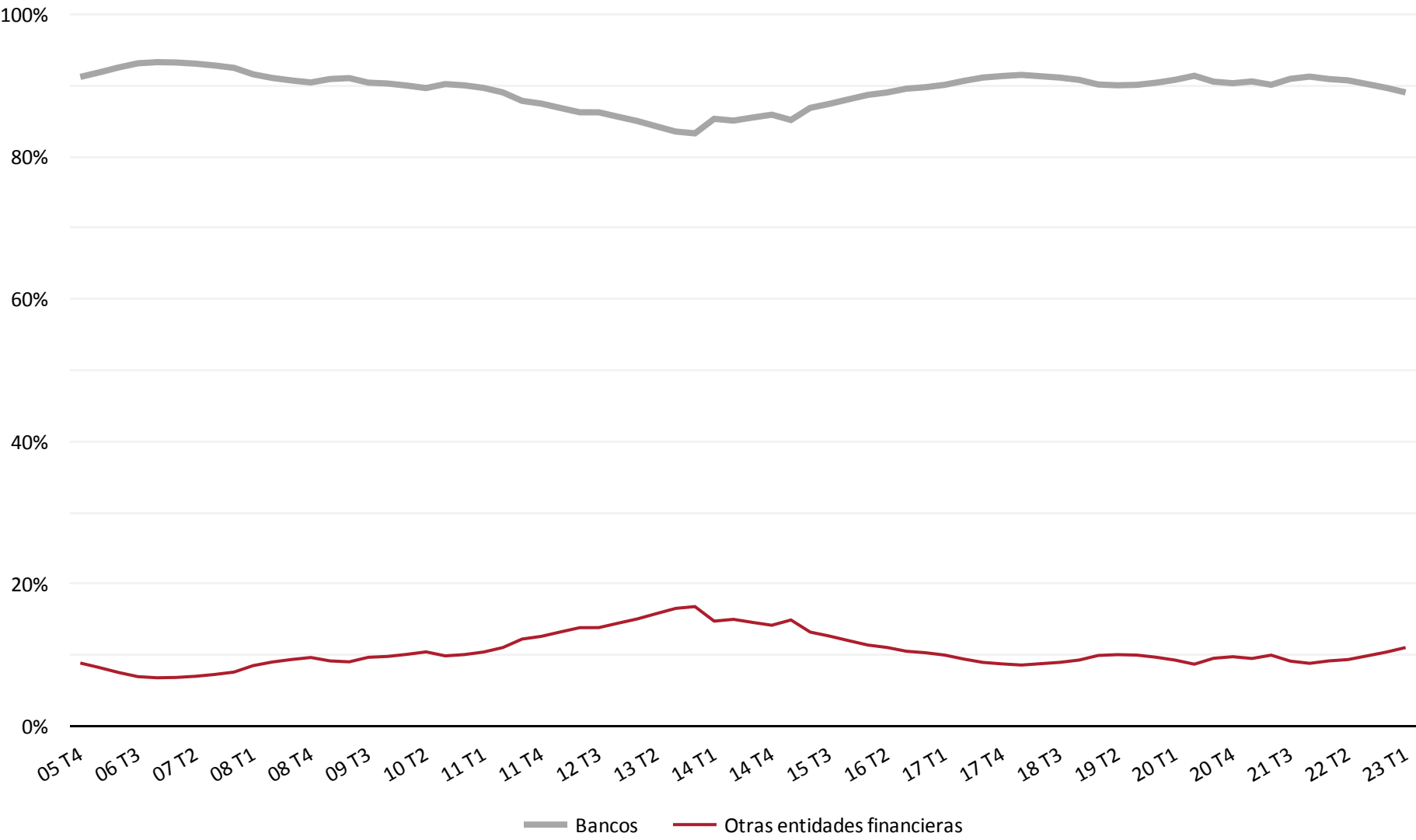
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%)
Primer trimestre 2023



Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Primer trimestre 2023



Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Resultados interanuales



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



13. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado

1 2023

General
1.380
-2,1%

Bancos
1.402
-2,1%

Otras entidades financ.
1.182
-2,2%

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha registrado un nuevo descenso, acumulando dos trimestres consecutivos de ajustes, después de varios trimestres seguidos con incrementos.

En el primer trimestre del año se ha registrado un endeudamiento hipotecario medio de 1.380 €/m², con un descenso trimestral del -2,1%, intensificándose con respecto al descenso del -0,8% el trimestre precedente.

Las distintas agrupaciones de entidades financieras también han registrado descensos en sus importes medios. Concretamente, Bancos han alcanzado un endeudamiento medio de 1.402 €/m², con un descenso trimestral del -2,1%, y Otras entidades financieras de 1.182 €/m², con un ajuste del -2,2%

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo trece comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales, mientras que en tres comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento trimestral por metro cuadrado, manteniendo resultados en un caso.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (2.157 €/m²), Illes Balears (1.900 €/m²), País Vasco (1.891 €/m²) y Cataluña (1.720 €/m²).

En cuatro comunidades autónomas se han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (702 €/m²), Castilla – La Mancha (775 €/m²) y Región de Murcia (819 €/m²).

Los resultados interanuales muestran un comportamiento favorable como consecuencia del ritmo ascendente durante buena parte de 2022. Concretamente, la tasa interanual se ha situado en el 3,2%, moderándose con respecto al trimestre precedente (4,8%).

El resultado medio interanual ha sido de 1.407 €/m², con un importe de 1.428 €/m² en Bancos, con un incremento interanual del 3,3%, quedando Otras entidades financieras en los 1.206 €/m² y un crecimiento del 2,6%.

La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) registran incrementos interanuales. En Bancos todas las comunidades autónomas han incrementado su endeudamiento, mientras que en Otras entidades financieras han registrado ascensos trece.

Los mayores importes medios interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (2.187 €/m²), Illes Balears (1.932 €/m²), País Vasco (1.906 €/m²) y Cataluña (1.769 €/m²). En cinco comunidades autónomas el importe medio ha sido inferior a 1.000 €/m², alcanzando las menores cuantías Extremadura (745 €/m²), Castilla – La Mancha (786 €/m²) y Región de Murcia (837 €/m²).

En el actual ciclo inmobiliario, en términos interanuales, se ha pasado del mínimo de 2014, con 1.048 €/m², hasta los actuales 1.407 €/m². A pesar de ello el endeudamiento hipotecario todavía se encuentra muy alejado de las cifras alcanzadas en el anterior ciclo alcista, en el que se llegó al nivel máximo de 1.915 €/m² a comienzos de 2008.

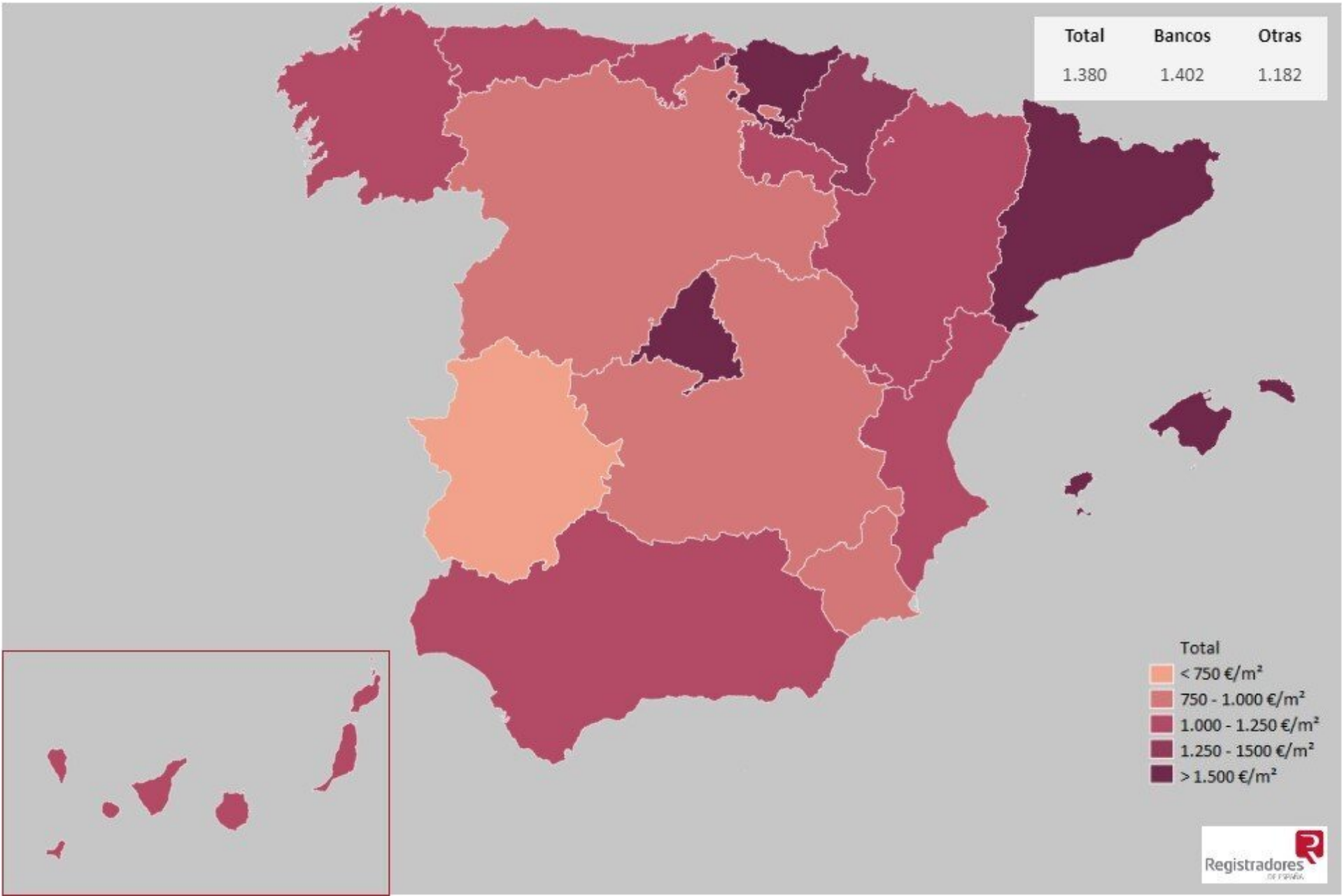
A pesar del moderado crecimiento que ha predominado durante los últimos años, se acumulan un número no reducido de años con un predominio de los aumentos, dando lugar a una mayor dificultad de acceso a la compra de vivienda, empujado por el alza en el precio de la vivienda.

En principio, la progresiva moderación del precio de la vivienda, dando lugar incluso a tasas trimestrales negativas, provocará una tendencia descendente en el endeudamiento por metro cuadrado, tal y como viene ocurriendo los últimos trimestres.

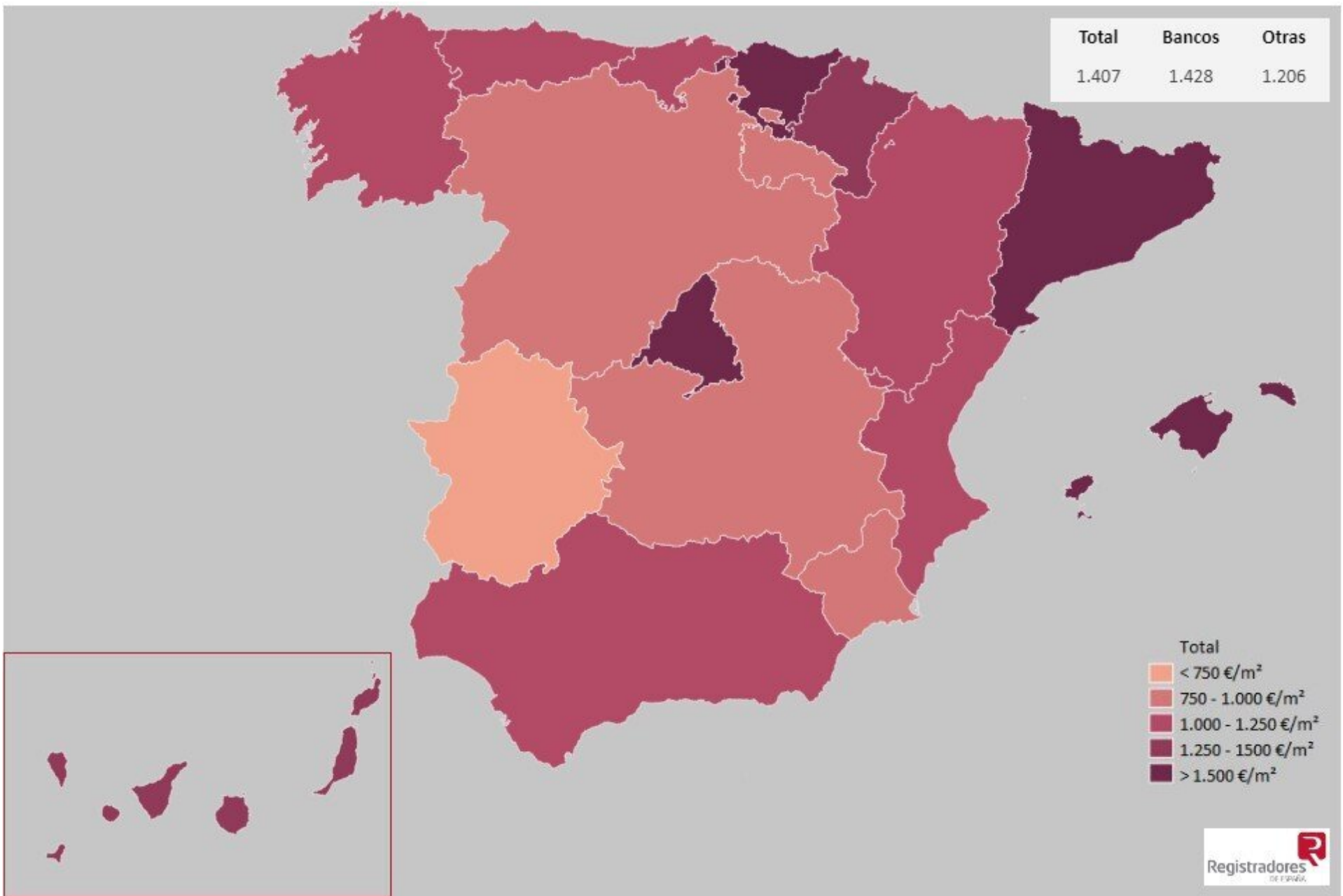
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. financ.	Var. trimestral
Andalucía	1.118	-2,1 %	1.138	-1,7 %	941	-6,3 %
Aragón	1.176	-4,0 %	1.183	-3,8 %	1.125	-5,5 %
Asturias, Principado de	1.092	-1,7 %	1.111	-1,1 %	1.053	-3,4 %
Balears, Illes	1.900	-3,4 %	1.909	-3,1 %	1.663	-10,8 %
Canarias	1.242	-1,1 %	1.252	-1,4 %	1.138	-3,1 %
Cantabria	1.200	1,4 %	1.184	0,7 %	1.443	3,5 %
Castilla - La Mancha	775	-1,4 %	789	-1,3 %	720	-1,4 %
Castilla y León	902	-5,1 %	905	-5,0 %	882	-4,9 %
Cataluña	1.720	-2,7 %	1.725	-2,6 %	1.623	-6,1 %
Comunitat Valenciana	1.011	0,0 %	1.023	0,4 %	918	-3,2 %
Extremadura	702	-7,8 %	708	-7,8 %	671	-8,5 %
Galicia	1.041	-4,4 %	1.044	-4,8 %	856	7,7 %
Madrid, Comunidad de	2.157	-2,3 %	2.149	-2,4 %	2.314	-0,9 %
Murcia, Región de	819	-3,6 %	840	-2,8 %	686	-11,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.314	1,9 %	1.273	1,8 %	1.440	0,3 %
País Vasco	1.891	-2,1 %	1.892	-2,7 %	1.885	1,5 %
Rioja, La	1.014	9,7 %	1.004	11,1 %	1.088	5,9 %
España	1.380	-2,1 %	1.402	-2,1 %	1.182	-2,2 %

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. financ.	Var. interanual
Andalucía	1.132	3,3 %	1.148	2,8 %	975	7,9 %
Aragón	1.183	4,5 %	1.187	4,1 %	1.150	9,0 %
Asturias, Principado de	1.099	-0,3 %	1.119	1,1 %	1.059	-2,8 %
Balears, Illes	1.932	7,3 %	1.938	7,4 %	1.736	1,9 %
Canarias	1.257	1,8 %	1.265	2,3 %	1.175	-4,0 %
Cantabria	1.194	3,5 %	1.185	3,0 %	1.400	10,8 %
Castilla - La Mancha	786	4,0 %	794	4,3 %	753	4,1 %
Castilla y León	931	4,3 %	931	4,1 %	932	4,8 %
Cataluña	1.769	2,5 %	1.774	2,3 %	1.673	7,9 %
Comunitat Valenciana	1.008	2,5 %	1.019	2,6 %	926	5,3 %
Extremadura	745	4,3 %	750	4,3 %	718	10,6 %
Galicia	1.072	2,8 %	1.077	2,8 %	867	-0,1 %
Madrid, Comunidad de	2.187	5,6 %	2.182	5,6 %	2.283	5,2 %
Murcia, Región de	837	4,9 %	855	4,6 %	742	9,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.294	3,3 %	1.252	4,8 %	1.419	5,1 %
País Vasco	1.906	0,3 %	1.919	1,3 %	1.848	-4,0 %
Rioja, La	959	8,5 %	952	8,1 %	1.010	11,6 %
España	1.407	3,2 %	1.428	3,3 %	1.206	2,6 %

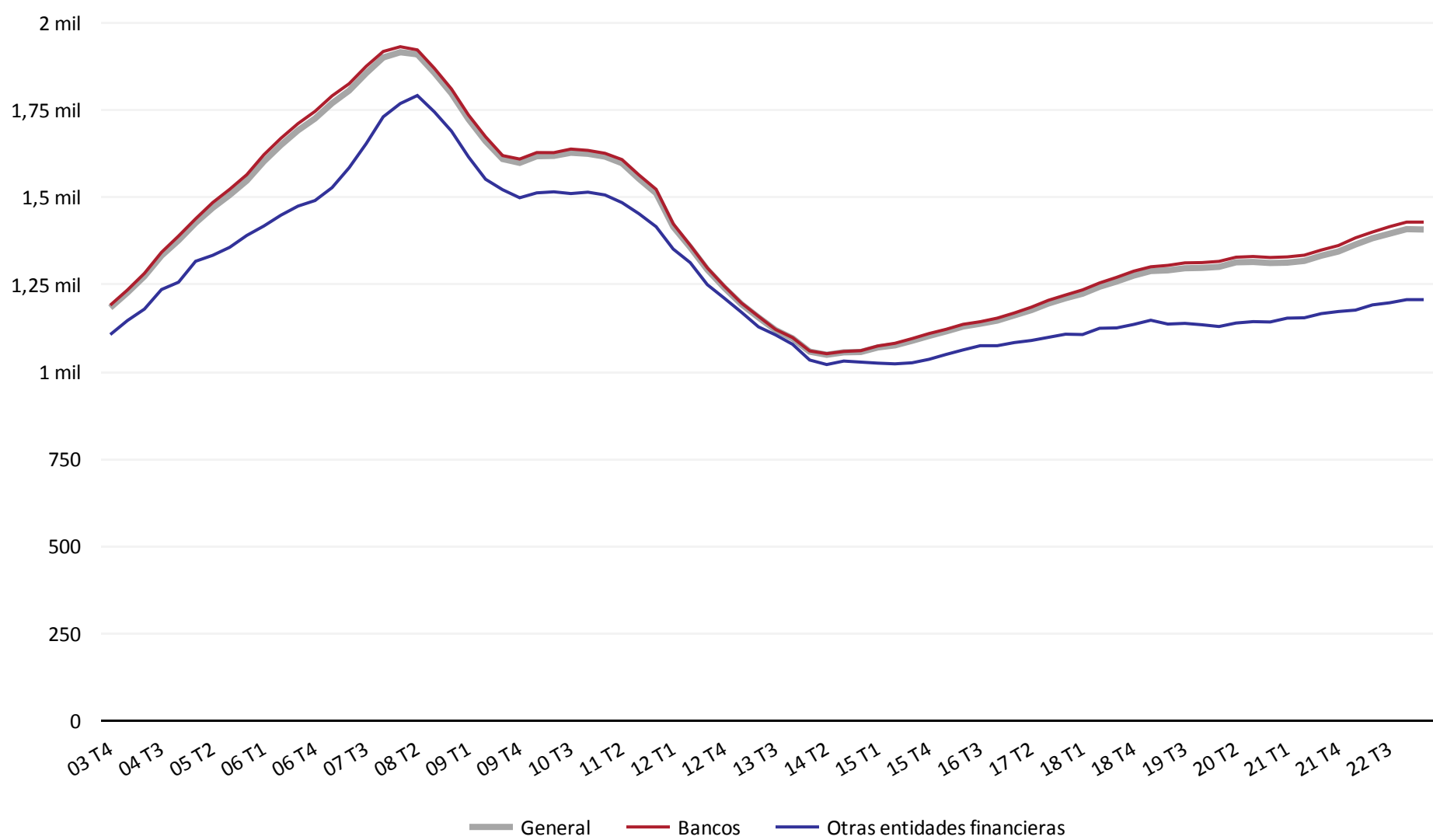
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Primer trimestre 2023



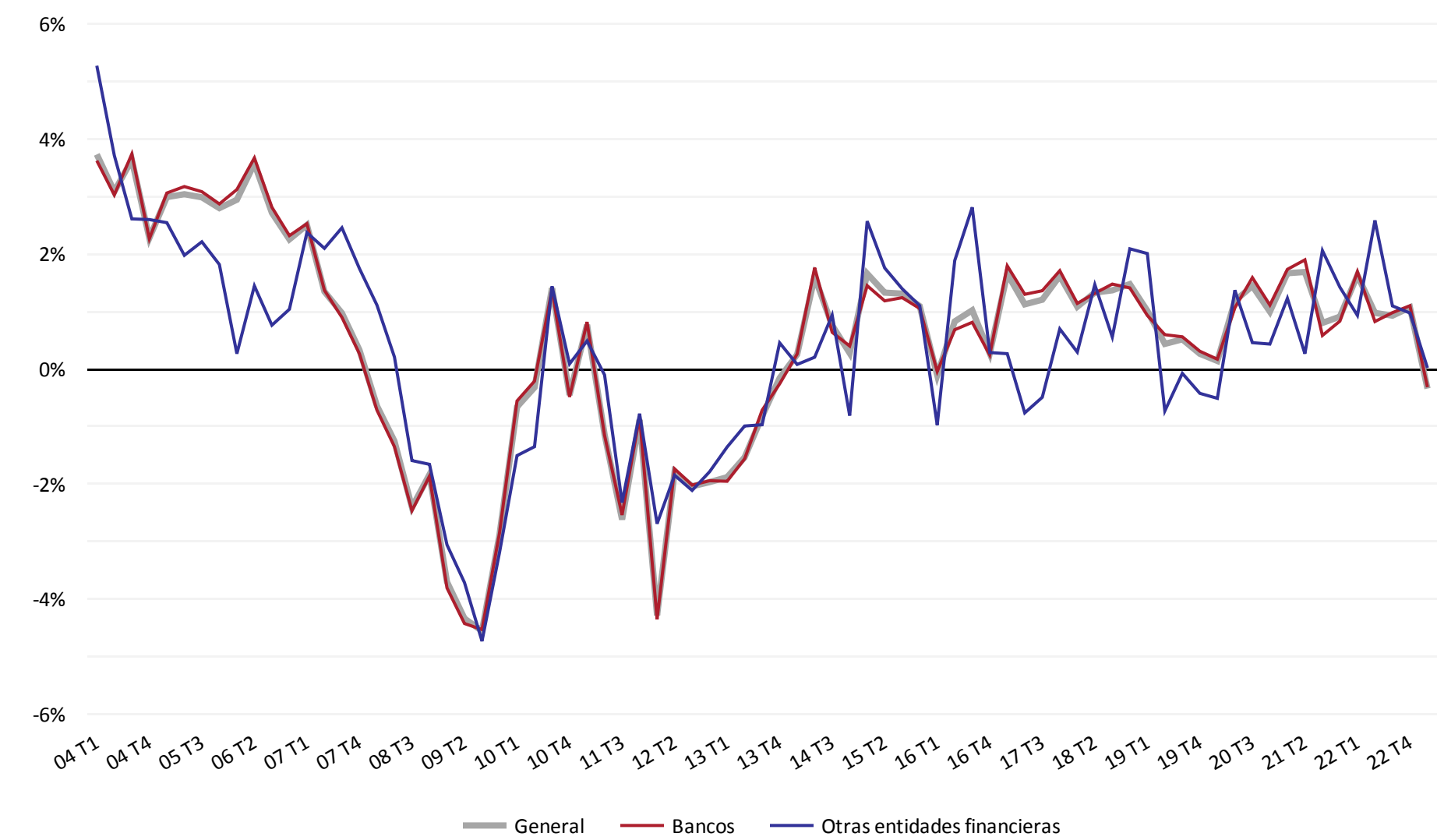
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²). Interanual
Primer trimestre 2023



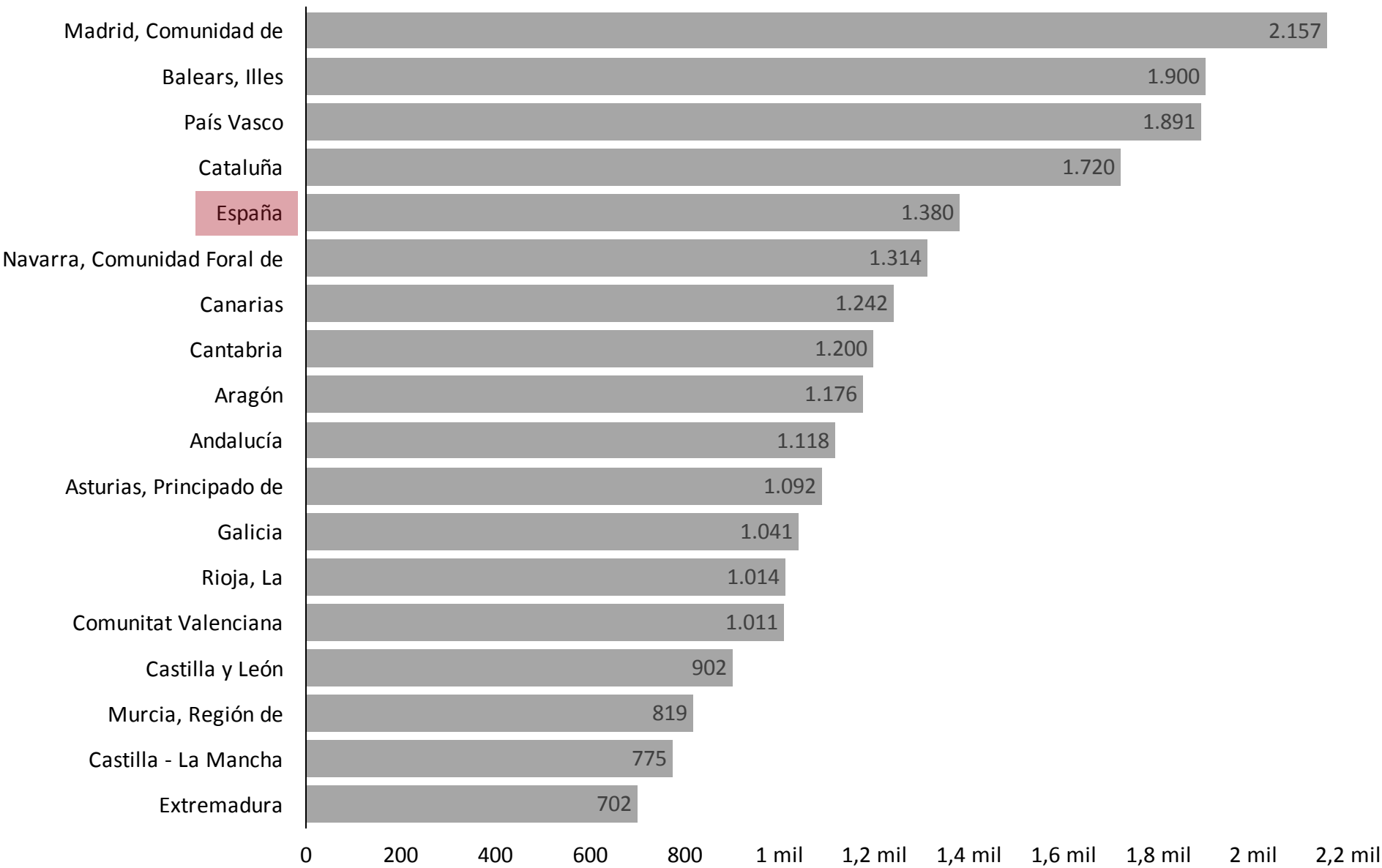
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Resultados interanuales



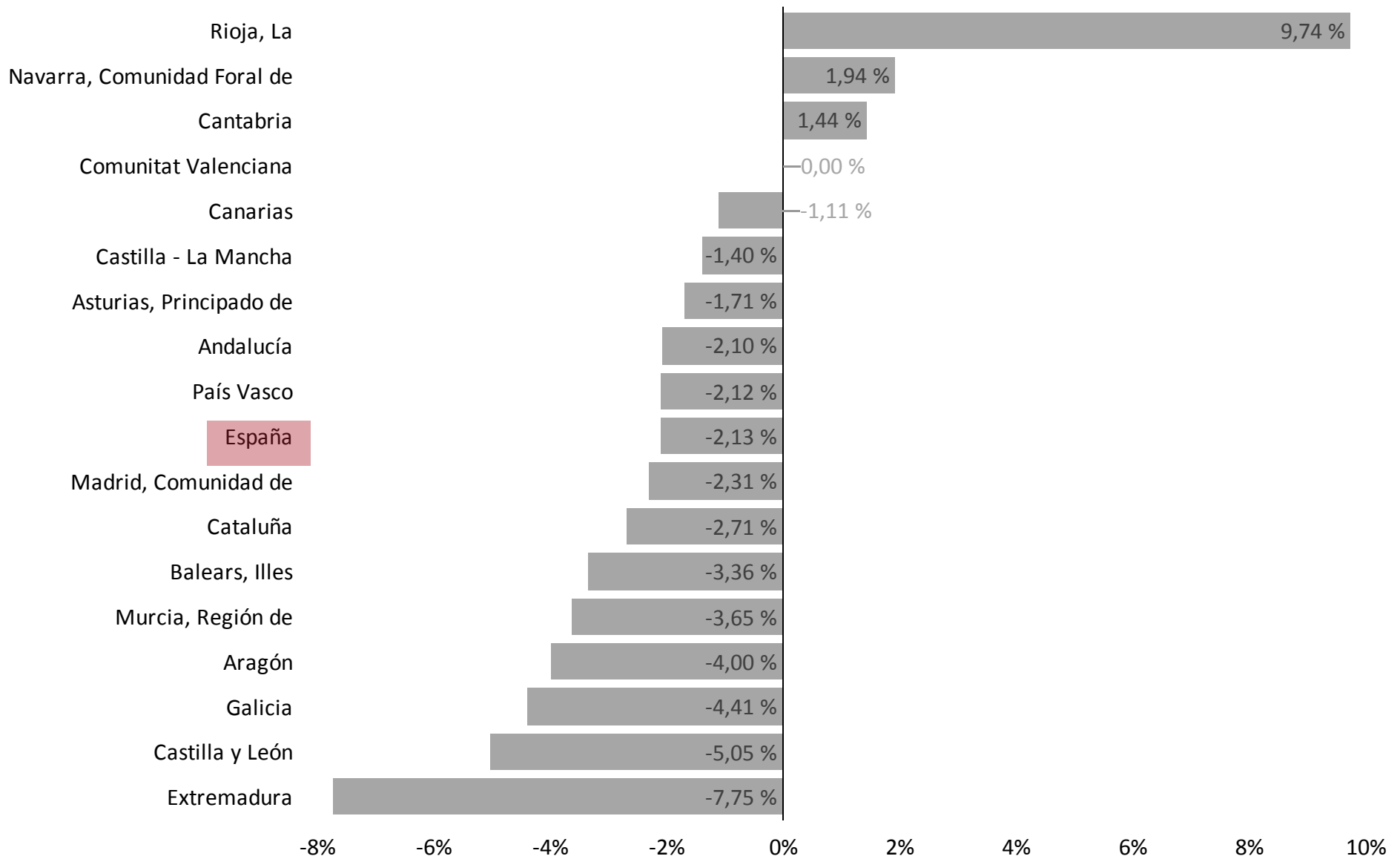
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Primer trimestre 2023



Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Primer trimestre 2023



14. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

1T 2023

General

141.446 €

-4,1 %

Bancos

144.023 €

-3,8 %

Otras entidades financ.

120.821 €

-4,7 %

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha roto con la tendencia ascendente de trimestres anteriores, dando lugar a un claro e intenso descenso.

La reducción del endeudamiento por metro cuadrado y la superficie media ha generado este significativo ajuste.

Concretamente, el descenso trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido del -4,1%, contrastando con el incremento del trimestre precedente (1,2%).

El importe medio de crédito hipotecario por compraventa ha sido de 141.446 € en el primer trimestre (147.508 € en 4T 2022). En Bancos el importe medio ha sido de 144.023 €, con un descenso del -3,8%, mientras que Otras entidades financieras han registrado un importe medio de 120.821 €, con un ajuste trimestral del -4,7%.

Desde un punto de vista territorial han predominado los descensos de endeudamiento hipotecario por vivienda, en la medida que doce comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales, frente a los ascensos en cinco comunidades autónomas.

Los mayores importes medios en el primer trimestre del año se han registrado en Illes Balears (230.929 €), Comunidad de Madrid (222.590 €), Cataluña (158.851 €) y País Vasco (158.311 €). Por el contrario, en tres comunidades autónomas los importes medios no alcanzan los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (86.277 €), Región de Murcia (90.636 €) y Castilla - La Mancha (99.954 €).

Los resultados interanuales, por el contrario, mantienen el signo ascendente como consecuencia de la fortaleza mostrada a lo largo de 2022. El resultado medio de los últimos doce meses ha sido de 144.691 €, con un incremento del 2,6% con respecto al resultado medio de los doce meses precedentes. Sin embargo, se sitúa por debajo del interanual del trimestre precedente (145.190 €), suponiendo el inicio de una senda descendente.

En Bancos el importe medio interanual ha sido de 147.091 €, con un crecimiento interanual del 2,6%, y en Otras entidades financieras de 123.929 €, con un incremento del 4,7%.

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en los últimos doce meses se han registrado en Illes Balears (235.625 €), Comunidad de Madrid (223.404 €), Cataluña (164.910 €) y País Vasco (159.437 €). Dos comunidades autónomas se mantienen con niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (90.086 €) y Región de Murcia (91.848 €).

Durante el ciclo inmobiliario 2014-2022 el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sufrido un crecimiento intenso como consecuencia del aumento del precio de la vivienda y de la superficie media transmitida, habiendo pasado, en sus resultados interanuales, de los 100.841 € de finales de 2013 a los 145.190 € al cierre de 2022.

Sin embargo, el primer trimestre ha supuesto el primero de los numerosos descensos que previsiblemente se producirán a lo largo de los próximos trimestres, empujado por el efecto contrario de las variables indicadas, es decir, un ajuste del precio de la vivienda y de la superficie media transmitida.

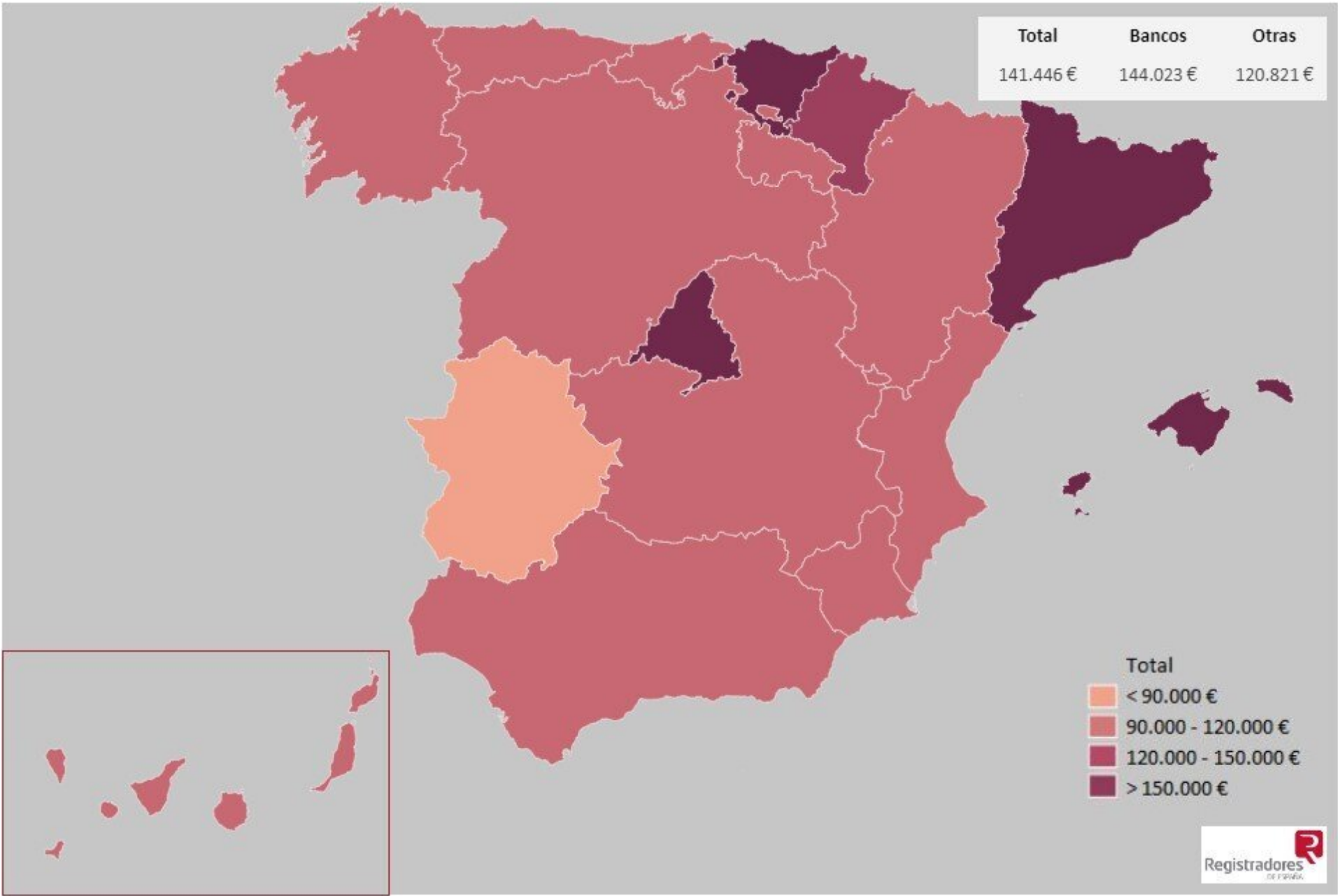
A pesar del crecimiento de los últimos años, se han mantenido en todo momento niveles por debajo de máximos históricos (151.432 € 2007), aunque a una distancia menor a la que se ha alcanzado en el endeudamiento por metro cuadrado como consecuencia del efecto producido por el incremento de la superficie media transmitida durante los últimos años.

Esta situación suponía proporcionar un cierto nivel de riesgo al mercado, siendo recomendable que la senda bajista iniciada durante el primer trimestre del año 2023 tenga su continuidad a lo largo de próximos trimestres.

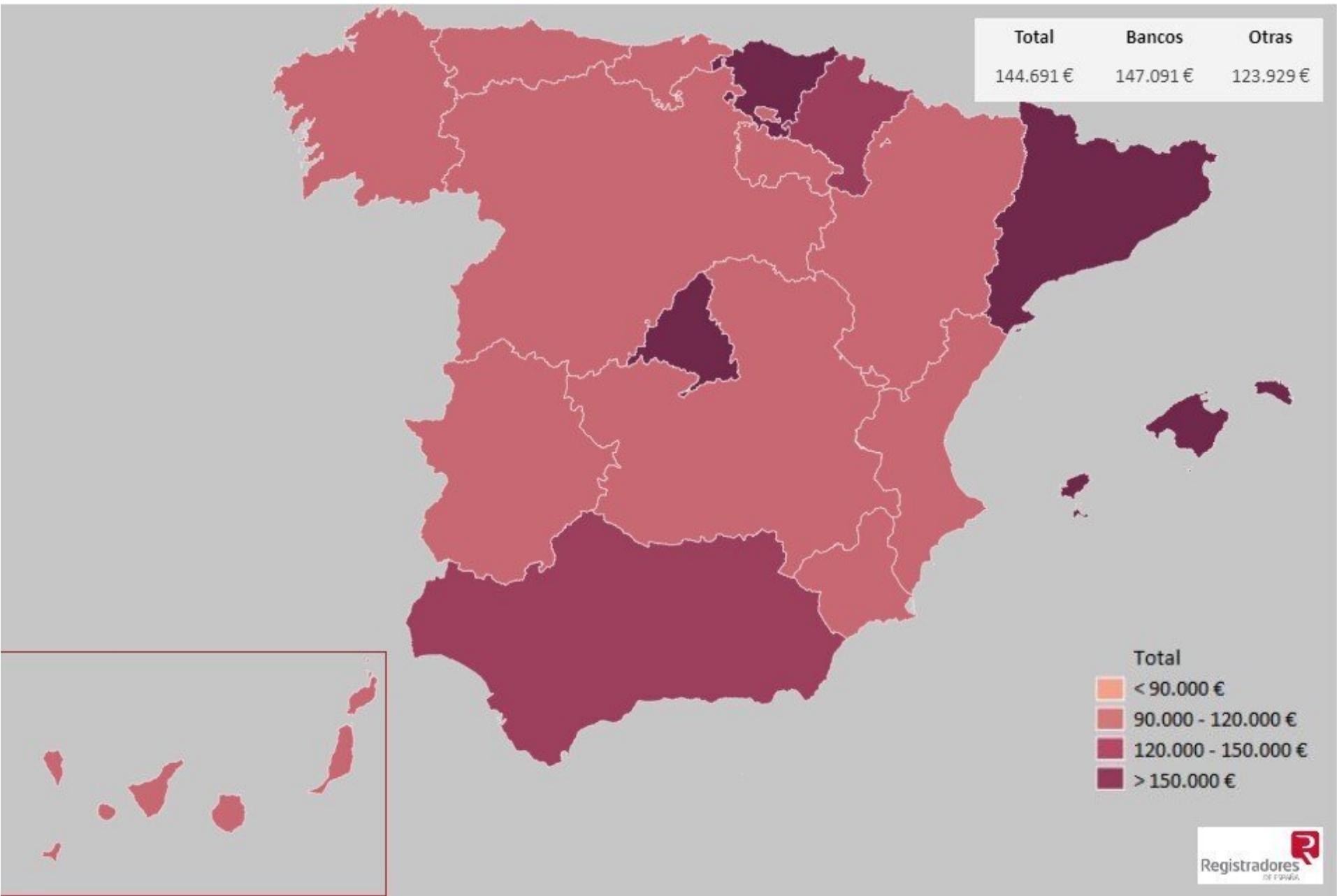
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. fin.	Var. trimestral
Andalucía	119.695 €	-4,1 %	122.085 €	-1,5 %	102.677 €	-23,0 %
Aragón	115.881 €	-11,9 %	117.677 €	-12,3 %	105.736 €	-2,5 %
Asturias, Principado de	112.412 €	1,3 %	116.532 €	-1,5 %	101.898 €	7,5 %
Balears, Illes	230.929 €	-2,2 %	223.845 €	-3,9 %	348.553 €	12,9 %
Canarias	109.268 €	-9,4 %	110.035 €	-7,6 %	102.174 €	-27,4 %
Cantabria	114.579 €	-3,5 %	114.155 €	-4,0 %	121.667 €	7,7 %
Castilla - La Mancha	99.954 €	-2,0 %	102.740 €	1,4 %	89.419 €	-14,5 %
Castilla y León	106.869 €	0,6 %	108.083 €	0,8 %	99.943 €	0,5 %
Cataluña	158.851 €	-4,8 %	159.779 €	-5,0 %	145.937 €	-2,3 %
Comunitat Valenciana	106.241 €	-0,2 %	108.300 €	-0,4 %	91.325 €	3,0 %
Extremadura	86.277 €	-9,8 %	88.032 €	-10,1 %	76.632 €	-8,9 %
Galicia	112.359 €	0,4 %	113.192 €	0,5 %	84.532 €	-9,2 %
Madrid, Comunidad de	222.590 €	-1,9 %	222.699 €	-2,1 %	220.624 €	2,7 %
Murcia, Región de	90.636 €	-2,0 %	93.489 €	-1,8 %	72.178 €	-8,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	136.133 €	8,9 %	138.473 €	12,2 %	129.020 €	-0,6 %
País Vasco	158.311 €	-3,2 %	157.815 €	-5,1 %	160.202 €	8,1 %
Rioja, La	101.934 €	5,6 %	100.210 €	4,1 %	113.456 €	15,8 %
España	141.446 €	-4,1 %	144.023 €	-3,8 %	120.821 €	-4,7 %

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. fin.	Var. interanual
Andalucía	122.817 €	2,0 %	123.890 €	0,6 %	113.598 €	17,7 %
Aragón	119.755 €	5,1 %	121.688 €	5,5 %	105.950 €	4,4 %
Asturias, Principado de	109.362 €	4,0 %	114.304 €	5,0 %	98.161 €	2,5 %
Balears, Illes	235.625 €	10,4 %	233.157 €	11,1 %	287.535 €	-1,1 %
Canarias	116.489 €	2,1 %	116.374 €	2,4 %	117.769 €	-2,7 %
Cantabria	116.048 €	4,3 %	115.738 €	4,1 %	123.341 €	9,5 %
Castilla - La Mancha	101.560 €	2,7 %	102.644 €	2,8 %	97.549 €	3,2 %
Castilla y León	105.428 €	3,9 %	105.845 €	4,4 %	102.761 €	0,8 %
Cataluña	164.910 €	1,1 %	166.057 €	1,4 %	148.776 €	-2,3 %
Comunitat Valenciana	105.683 €	3,5 %	107.456 €	3,3 %	92.261 €	6,8 %
Extremadura	90.086 €	6,4 %	91.797 €	7,4 %	79.114 €	5,8 %
Galicia	111.808 €	4,0 %	112.472 €	4,2 %	93.261 €	1,1 %
Madrid, Comunidad de	223.404 €	2,2 %	223.250 €	2,3 %	226.269 €	-1,5 %
Murcia, Región de	91.848 €	5,7 %	93.958 €	5,8 %	80.799 €	4,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	132.377 €	7,2 %	131.408 €	9,6 %	134.920 €	4,5 %
País Vasco	159.437 €	0,2 %	162.175 €	1,6 %	147.516 €	-5,7 %
Rioja, La	100.958 €	5,7 %	100.241 €	4,8 %	105.829 €	11,1 %
España	144.691 €	2,6 %	147.091 €	2,6 %	123.929 €	4,7 %

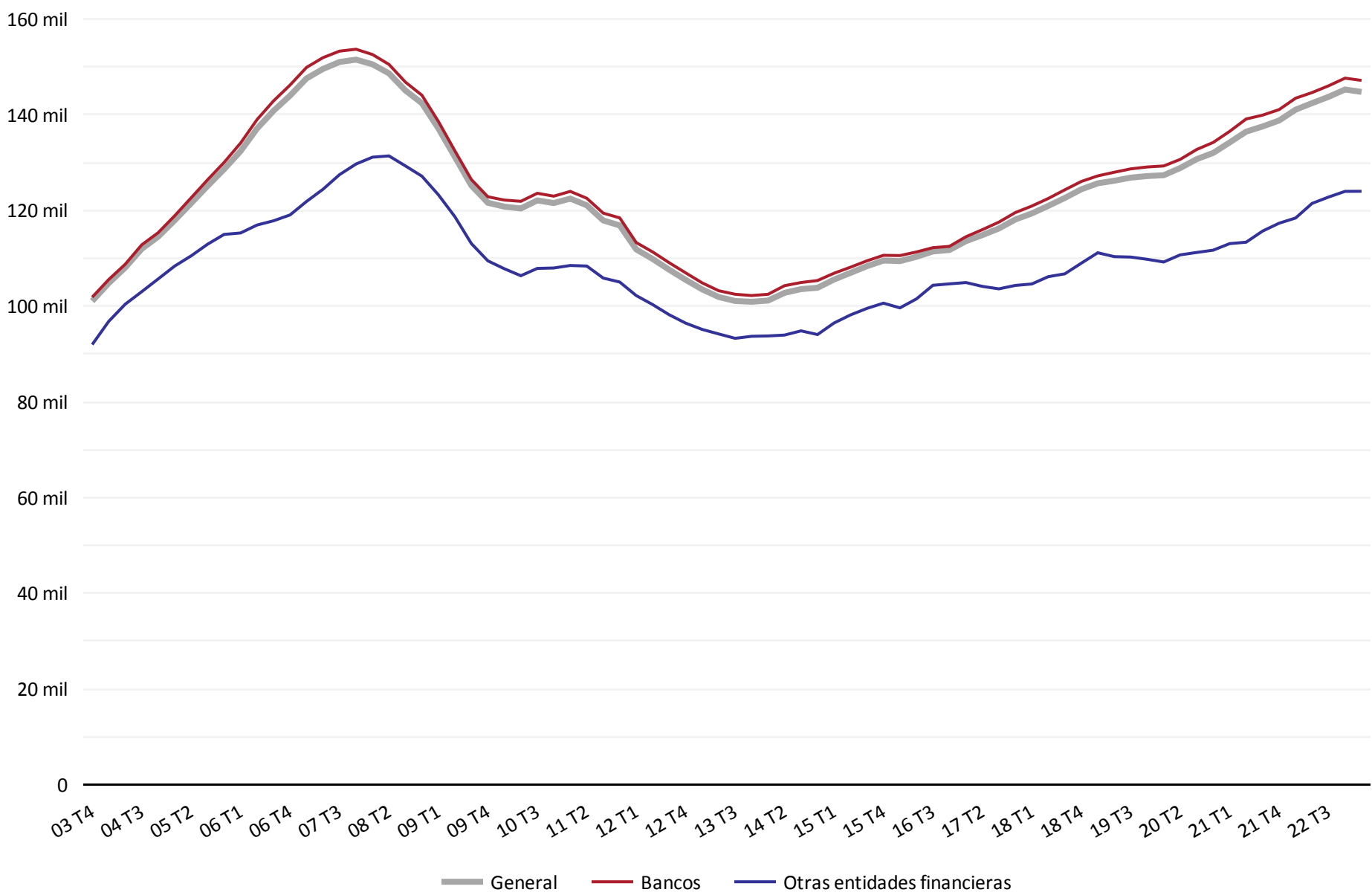
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€)
Primer trimestre 2023



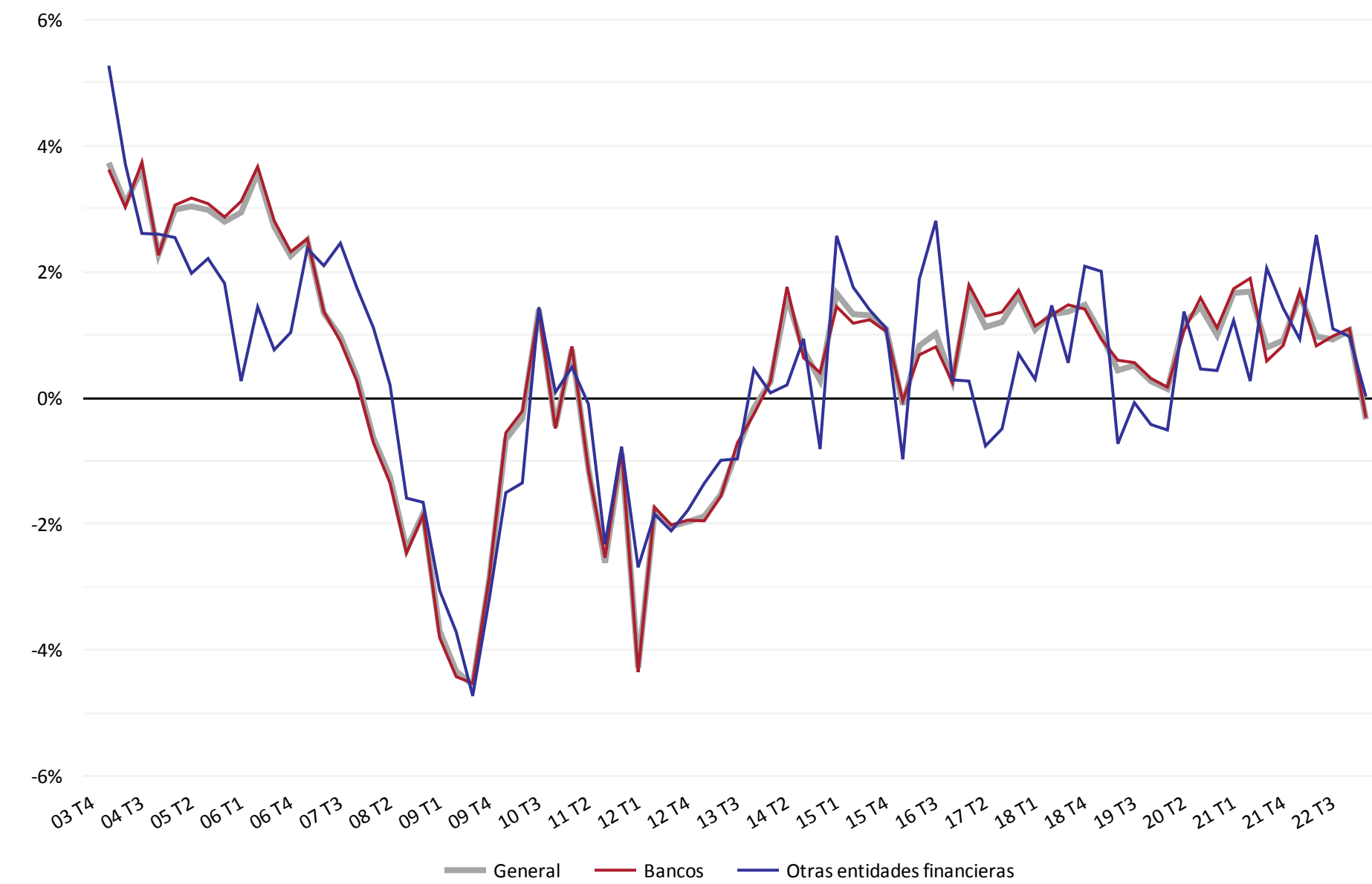
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€). Interanual
Primer trimestre 2023



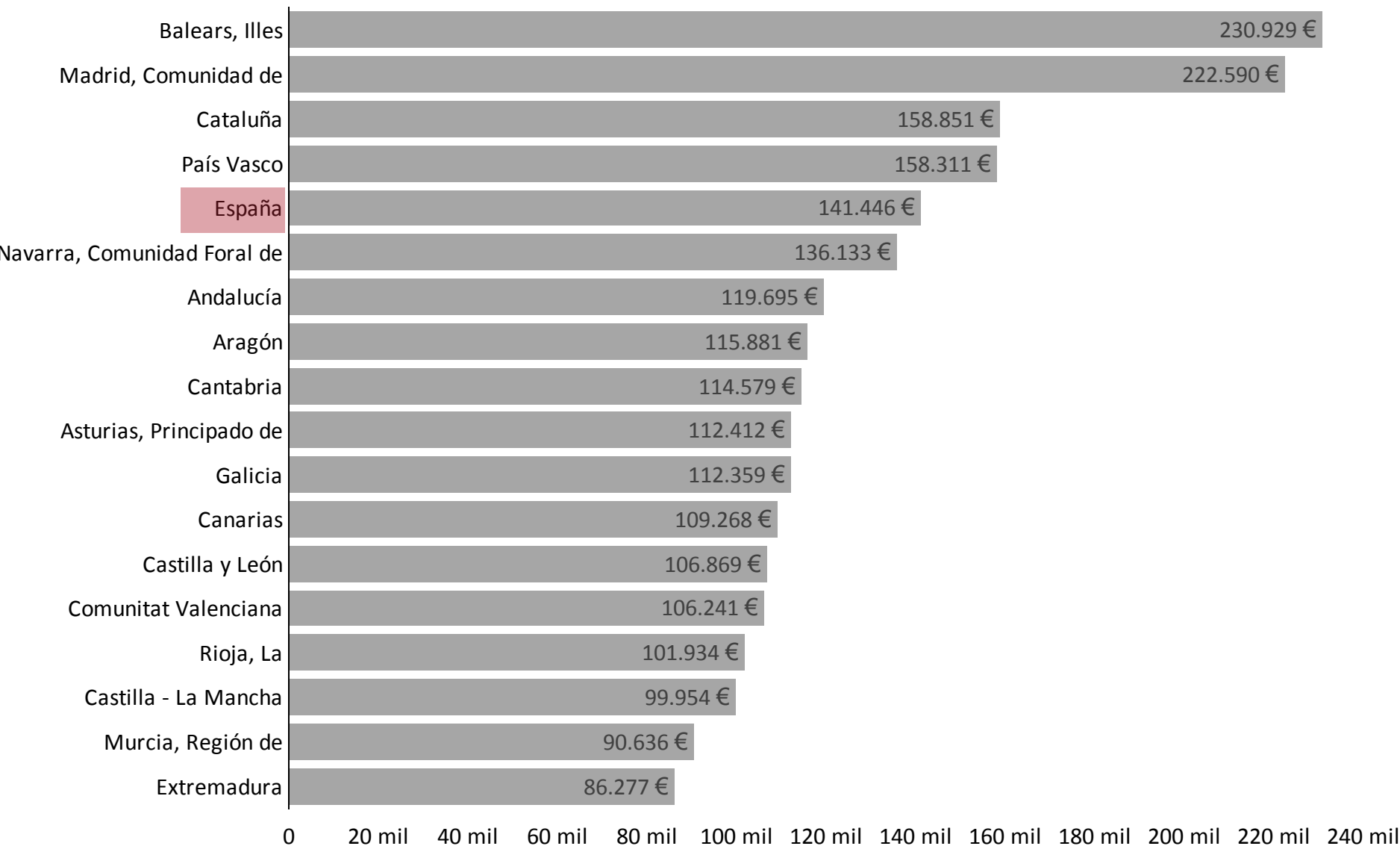
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (resultados interanuales)



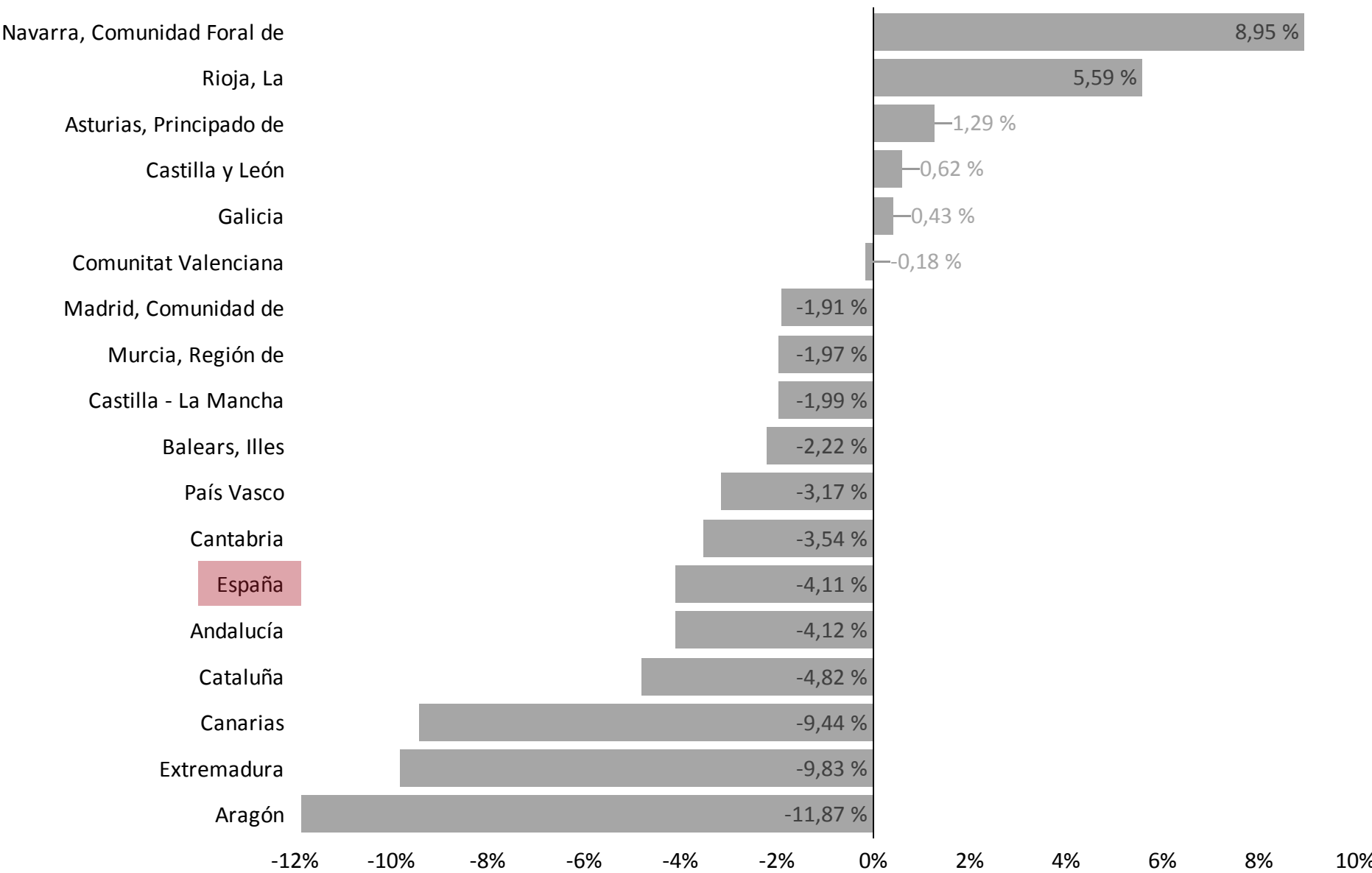
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda.
Primer trimestre 2023



Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda.
Primer trimestre 2023



15. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios

1T 2023

General
3,09 %
0,54

Fijos
3,18 %
0,50

Variables
2,87 %
0,61

Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios siguen creciendo por tercer trimestre consecutivo, alejándose progresivamente del mínimo histórico registrado en el segundo trimestre de 2022 (2,15%).

El tipo de interés medio del primer trimestre ha sido del 3,09%, con un incremento trimestral de 0,54 pp., intensificándose con respecto al trimestre precedente (0,21 pp).

A pesar del incremento todavía puede considerarse una cuantía moderada en base a la evolución que viene mostrando el EURIBOR, siendo previsible una continuidad de la tendencia intensamente alcista.

La contratación a tipo de interés fijo ha presentado una cuantía media del 3,18%, con un incremento trimestral de 0,5 pp. El mínimo histórico se alcanzó en el segundo trimestre de 2022 con una cuantía del 2,24%.

Por su parte, la contratación a tipo de interés variable ha registrado un tipo medio del 2,87%, con un incremento trimestral de 0,61 pp, intensificando la senda alcista.

El diferencial entre las modalidades fijo y variable se ha situado en 0,31 pp, reduciéndose con respecto al trimestre precedente (0,42 pp).

El incremento de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, con su correspondiente efecto sobre el EURIBOR, está siendo determinante para esta tendencia ascendente, tanto en el total general, como en la desagregación en tipos fijos y variables.

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el primer trimestre han sido País Vasco (2,54%), Comunidad Foral de Navarra (2,90%), Comunidad de Madrid (2,91%) y Aragón (2,96%), mientras que los mayores importes se han registrado en Canarias (3,34%), Región de Murcia (3,29%) y Castilla - La Mancha (3,24%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 0,8 pp. (0,73 pp en 4T 2022).

Teniendo en cuenta la contratación a tipo de interés fijo, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (2,77%), Comunidad de Madrid (2,96%), Castilla y León (3,09%) y Comunidad Foral de Navarra (3,09%), obteniendo las cuantías más elevadas en Canarias (3,43%), Castilla - La Mancha (3,37%) y Región de Murcia (3,36%).

En la contratación a tipo de interés variable las cuantías más bajas han correspondido a País Vasco (2,18%), La Rioja (2,50%) y Comunidad Foral de Navarra (2,55%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Canarias (3,18%), Illes Balears (3,14%) y Cataluña (3,13%).

Los resultados interanuales también se han incrementado como consecuencia de la senda alcista de los últimos trimestres. En los últimos doce meses el importe medio ha sido del 2,52%, alejándose del mínimo histórico del 2,19%. Las hipotecas a tipo de interés fijo han alcanzado una cuantía media del 2,63%, mientras que las hipotecas a tipo de interés variable se han formalizado a un tipo medio del 2,28%.

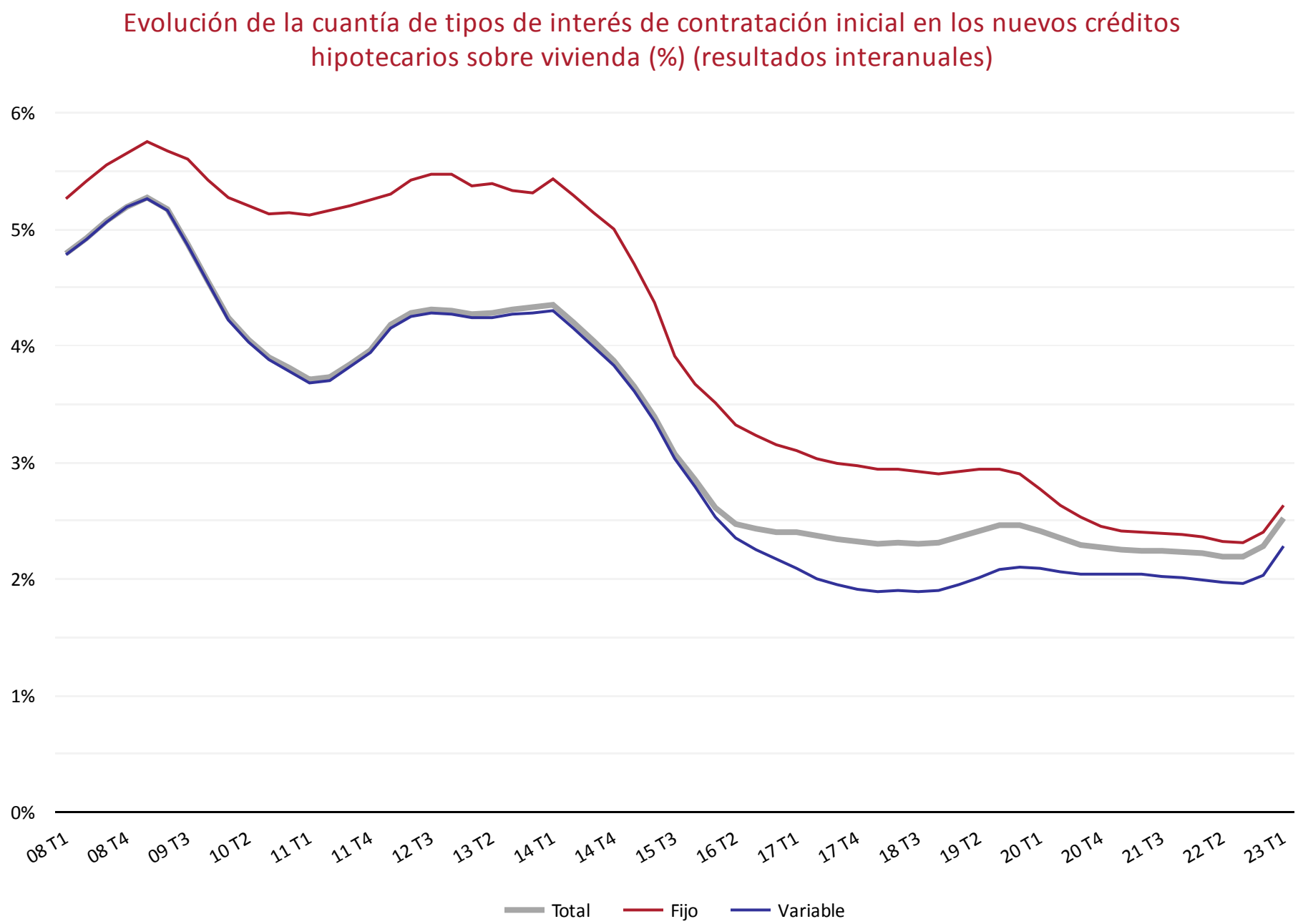
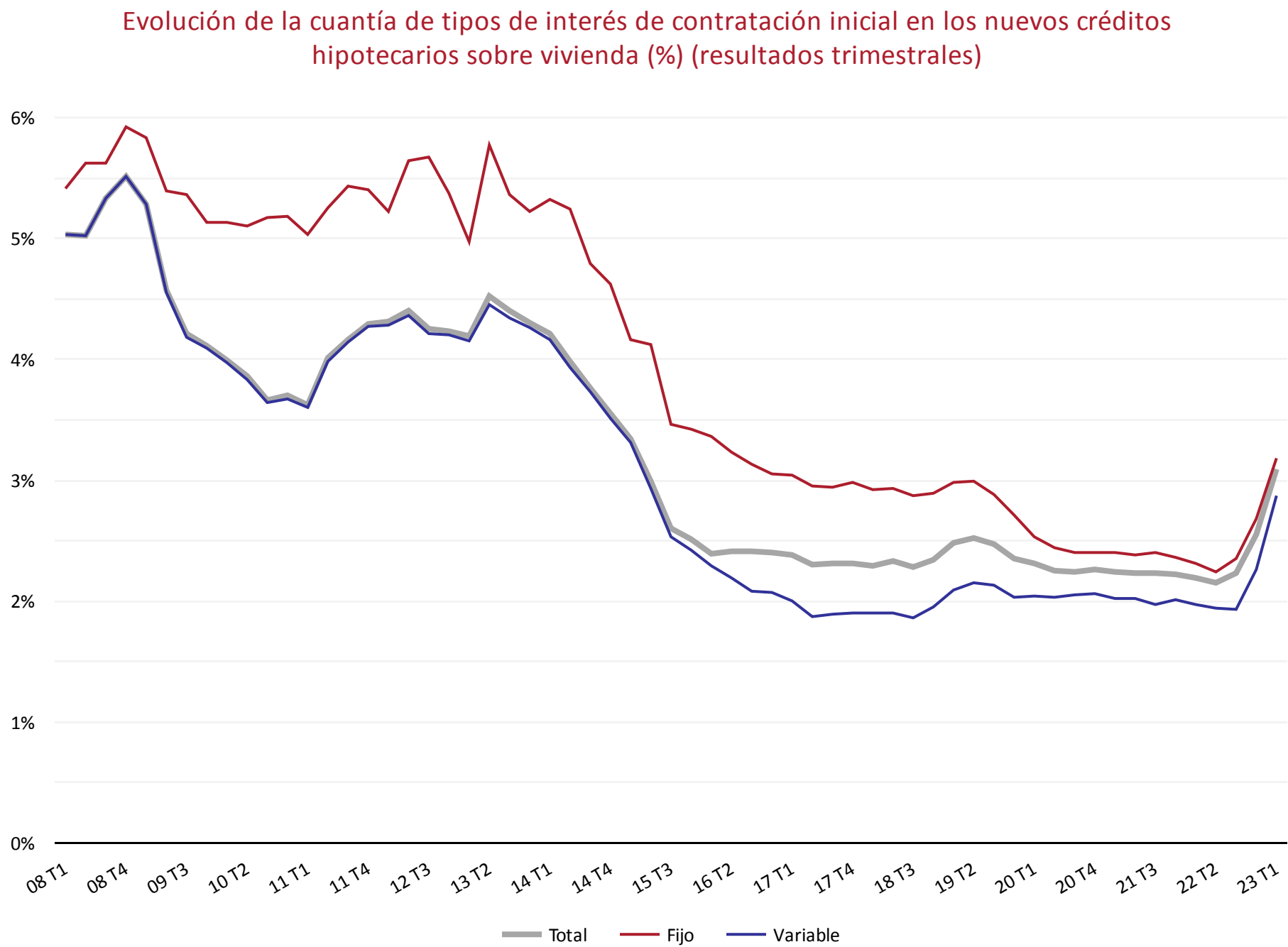
Con estos resultados se alcanzan tres trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, definiendo una clara tendencia ascendente que se irá intensificando a lo largo de los próximos trimestres.

El intenso crecimiento del EURIBOR, anticipando la tendencia alcista de la política de tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE), presiona al alza los tipos de interés formalizados en los nuevos créditos hipotecarios, tanto en su modalidad fija como variable.

De hecho, se trata de la variable que con mayor intensidad está modificando su comportamiento, siendo previsible una continuidad a lo largo de los próximos trimestres como consecuencia de nuevas subidas en tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, provocando con ello un impacto desfavorable sobre la evolución en el número de compraventas de vivienda.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral Primer trimestre 2023			
CC.AA ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,13 %	3,24 %	2,92 %
Aragón	2,96 %	3,13 %	2,64 %
Asturias, Principado de	3,09 %	3,30 %	2,69 %
Balears, Illes	3,16 %	3,17 %	3,14 %
Canarias	3,34 %	3,43 %	3,18 %
Cantabria	3,03 %	3,11 %	2,89 %
Castilla - La Mancha	3,24 %	3,37 %	3,07 %
Castilla y León	2,99 %	3,09 %	2,72 %
Cataluña	3,20 %	3,22 %	3,13 %
Comunitat Valenciana	3,20 %	3,33 %	2,93 %
Extremadura	3,00 %	3,11 %	2,82 %
Galicia	3,19 %	3,30 %	2,80 %
Madrid, Comunidad de	2,91 %	2,96 %	2,81 %
Murcia, Región de	3,29 %	3,36 %	2,97 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,90 %	3,09 %	2,55 %
País Vasco	2,54 %	2,77 %	2,18 %
Rioja, La	3,03 %	3,31 %	2,50 %
España	3,09 %	3,18 %	2,87 %

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual Primer trimestre 2023			
CC.AA ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	2,53 %	2,64 %	2,29 %
Aragón	2,47 %	2,59 %	2,20 %
Asturias, Principado de	2,61 %	2,79 %	2,11 %
Balears, Illes	2,61 %	2,69 %	2,39 %
Canarias	2,72 %	2,81 %	2,50 %
Cantabria	2,46 %	2,52 %	2,28 %
Castilla - La Mancha	2,61 %	2,74 %	2,39 %
Castilla y León	2,44 %	2,56 %	2,18 %
Cataluña	2,58 %	2,63 %	2,42 %
Comunitat Valenciana	2,59 %	2,69 %	2,36 %
Extremadura	2,60 %	2,65 %	2,51 %
Galicia	2,60 %	2,71 %	2,19 %
Madrid, Comunidad de	2,41 %	2,51 %	2,25 %
Murcia, Región de	2,65 %	2,72 %	2,33 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,31 %	2,42 %	2,05 %
País Vasco	2,12 %	2,39 %	1,78 %
Rioja, La	2,45 %	2,59 %	2,18 %
España	2,52 %	2,63 %	2,28 %



16. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda

1T 2023

Tipo fijo
67,23 %
0,21

Euribor
32,14 %
0,01

Otros
0,63 %
-0,22

La contratación a tipo de interés fijo ha crecido ligeramente durante el último trimestre, aunque a cierta distancia del máximo histórico del 69,20%, mostrando cierta resistencia a la corrección de pesos, iniciada el trimestre precedente, en el que la contratación a tipo variable mejoró en 2,18 pp.

En el primer trimestre la contratación a tipo fijo se ha incrementado en 0,21 pp, situándose en el 67,23% del total de nuevos créditos hipotecarios. En consecuencia, la contratación a tipo de interés variable se ha reducido en esos 0,21 pp, alcanzando un peso del 32,77%, frente al 32,98% del trimestre precedente.

El descenso de peso de contratación a tipo de interés variable (-0,21 pp) ha correspondido en su totalidad al ajuste de contratación a tipo de interés variable con otros índices de referencia (-0,22 pp) ya que la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR ha mejorado en 0,01 pp.

Desde un punto de vista territorial el comportamiento ha sido de predominio del incremento de la contratación a tipo de interés variable en la medida que once comunidades autónomas han registrado incrementos de peso relativo, dando lugar a seis comunidades autónomas con mejoras en contratación a tipo fijo.

Por tercer trimestre consecutivo en la totalidad de comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha sido la modalidad más utilizada. Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante el primer trimestre han sido Región de Murcia (78,87%), Galicia (78,25%) y Cataluña (75,57%). Los mayores pesos en contratación a tipo variable se han registrado en Castilla – La Mancha (44,18%), País Vasco (40,47%) y Principado de Asturias (39,37%).

En los últimos doce meses el crecimiento interanual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de 8,67 pp, alcanzando una cuota de mercado del 67,76%, máximo de la serie histórica.

La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 32,24%, mínimo histórico, con un 31,42% referenciado a EURIBOR.

La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) han registrado un incremento de peso relativo en contratación a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses.

En todas las comunidades autónomas se han formalizado más créditos hipotecarios a tipo fijo que a tipo variable durante los últimos doce meses.

Las mayores cuantías en contratación a tipo de interés fijo se han registrado en Región de Murcia (80,14%), Galicia (76,85%) y Cataluña (75,17%), mientras que en contratación a tipo variable han destacado País Vasco (56,11%), Castilla - La Mancha (58,73%) y La Rioja (62,23%).

Los solicitantes de crédito hipotecario están decantándose por contar con una cobertura segura, es decir, por el tipo de interés fijo, siempre y cuando la cuantía resulte acorde con sus expectativas con respecto al tipo de interés variable.

Las opciones mixtas, con unos primeros años en las que la modalidad aplicada es el tipo fijo, están ganando fuerza, siendo consideradas como fijas ya que corresponde al tipo de interés vigente en el momento de la contratación.

Estas fórmulas permiten garantizar la cuantía del pago durante un horizonte temporal relativamente amplio, pudiendo cubrirse de las alzas en tipos de interés que están por llegar.

En principio la política de tipos de interés ofertada por las entidades financieras, por lo que respecta a las modalidades, está encaminándose en este sentido, lo que provocará cambios escasamente significativos en la evolución de esta variable a corto plazo.

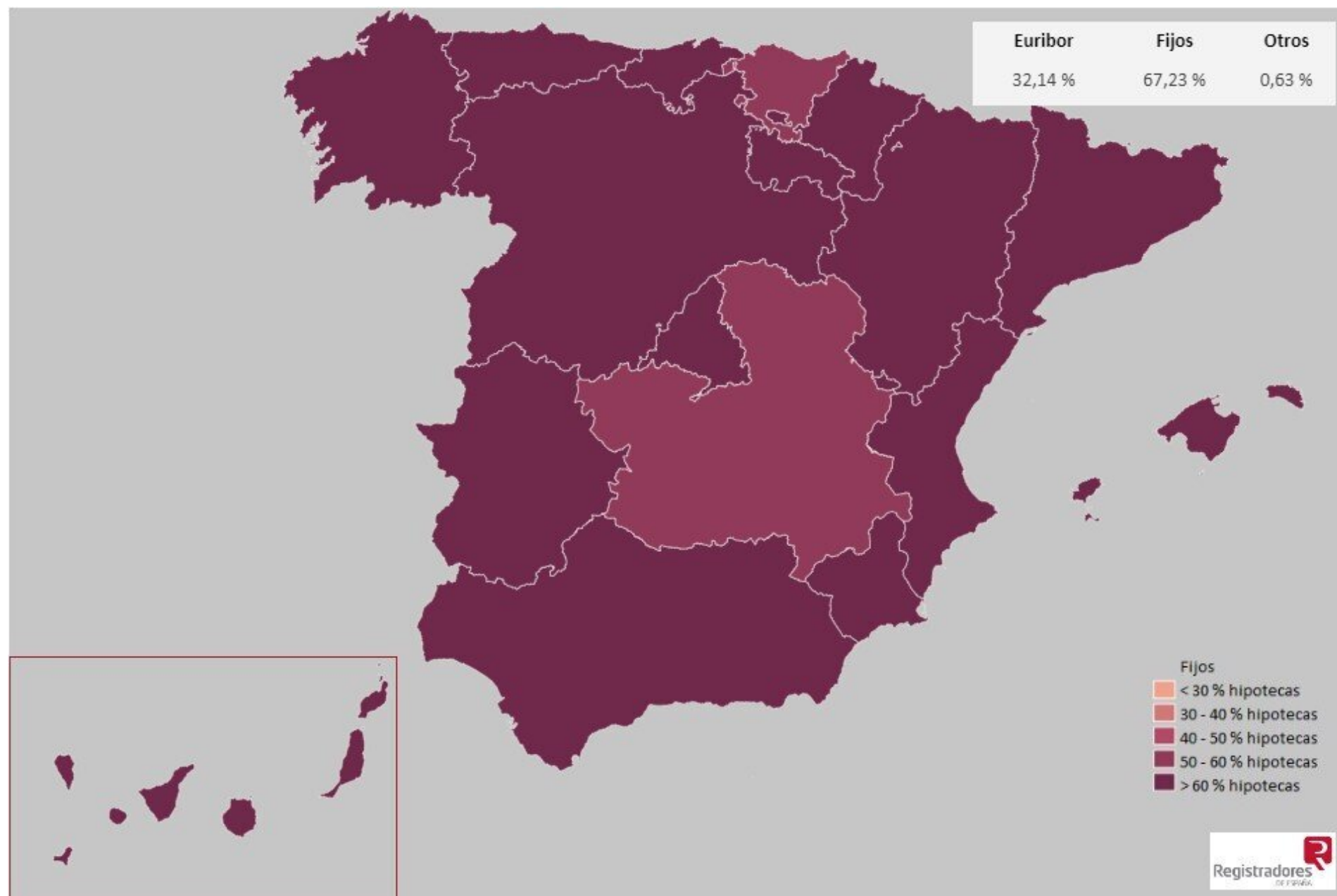
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2023

CC.AA ^	Fijos	Var. trimestral (pp)	Variables	Var. trimestral (pp)	EURIBOR	Var. trimestral (pp)	Otros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	64,26 %	-2,13	35,74 %	2,13	35,36 %	2,17	0,38 %	-0,04
Aragón	64,70 %	1,36	35,30 %	-1,36	35,07 %	-1,35	0,23 %	-0,01
Asturias, Principado de	60,63 %	-12,26	39,37 %	12,26	39,32 %	12,36	0,05 %	-0,10
Balears, Illes	66,89 %	-8,67	33,11 %	8,67	30,43 %	6,41	2,68 %	2,26
Canarias	63,32 %	1,51	36,68 %	-1,51	36,40 %	-0,05	0,28 %	-1,46
Cantabria	66,45 %	-4,40	33,55 %	4,40	32,45 %	3,47	1,10 %	0,93
Castilla - La Mancha	55,82 %	-0,25	44,18 %	0,25	43,96 %	0,64	0,22 %	-0,39
Castilla y León	66,08 %	-1,64	33,92 %	1,64	33,68 %	1,74	0,24 %	-0,10
Cataluña	75,57 %	-0,41	24,43 %	0,41	23,93 %	0,24	0,50 %	0,17
Comunitat Valenciana	66,36 %	2,79	33,64 %	-2,79	32,68 %	-3,33	0,96 %	0,54
Extremadura	61,15 %	-0,12	38,85 %	0,12	38,10 %	0,36	0,75 %	-0,24
Galicia	78,25 %	-1,58	21,75 %	1,58	21,54 %	1,68	0,21 %	-0,10
Madrid, Comunidad de	67,18 %	5,60	32,82 %	-5,60	31,49 %	-3,83	1,33 %	-1,77
Murcia, Región de	78,87 %	1,65	21,13 %	-1,65	20,95 %	-1,62	0,18 %	-0,03
Navarra, Comunidad Foral de	63,87 %	-5,81	36,13 %	5,81	35,35 %	5,91	0,78 %	-0,10
País Vasco	59,53 %	2,18	40,47 %	-2,18	40,26 %	-2,19	0,21 %	0,01
Rioja, La	65,98 %	-12,25	34,02 %	12,25	33,72 %	11,95	0,30 %	0,30
España	67,23 %	0,21	32,77 %	-0,21	32,14 %	0,01	0,63 %	-0,22

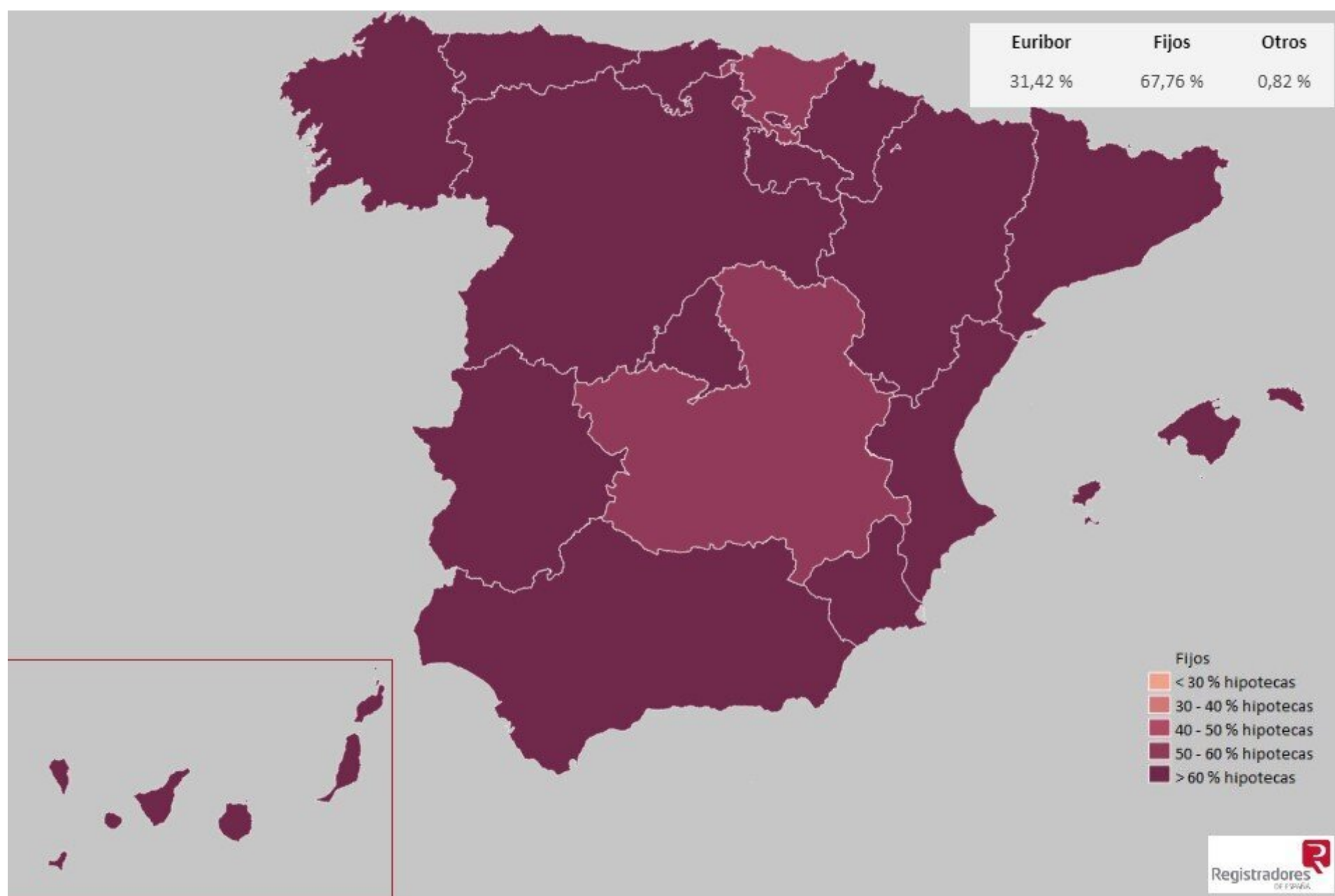
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2023

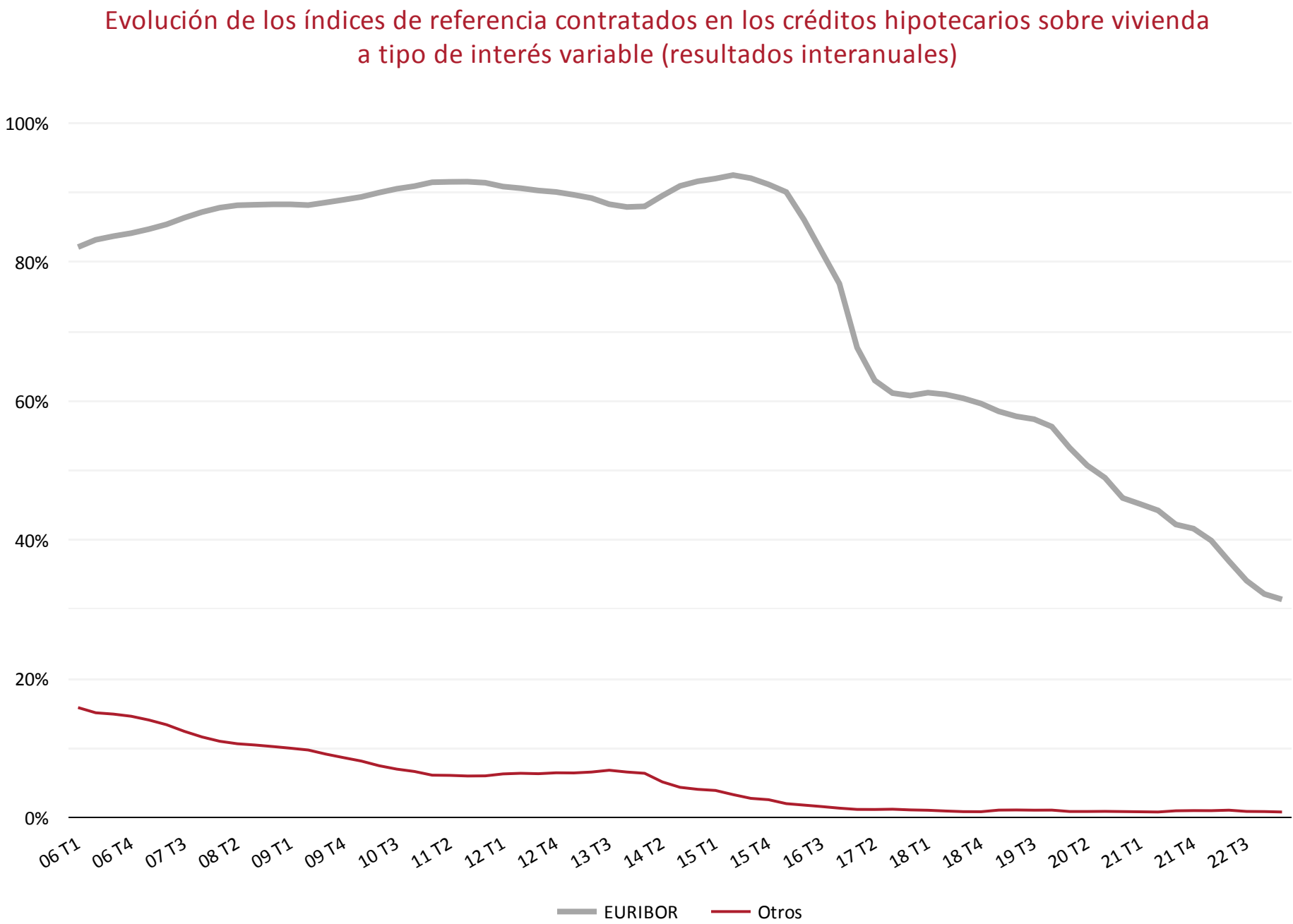
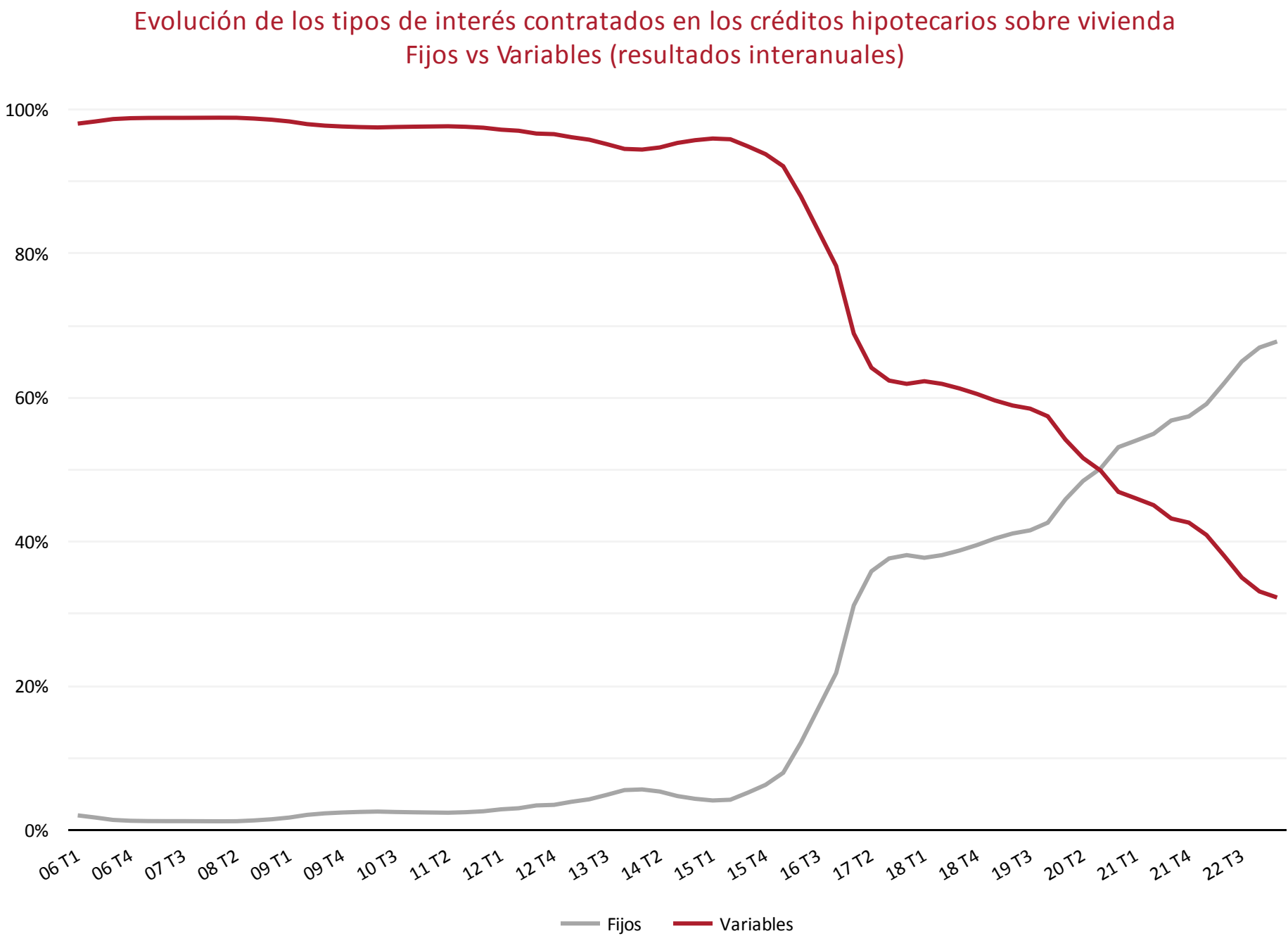
CC.AA ^	Fijos	Var. interanual (pp)	Variables	Var. interanual (pp)	EURIBOR	Var. interanual (pp)	Otros	Var. interanual (pp)
Andalucía	67,42 %	8,47	32,58 %	-8,47	32,08 %	-7,58	0,50 %	-0,89
Aragón	67,70 %	2,79	32,30 %	-2,79	32,11 %	-2,74	0,19 %	-0,05
Asturias, Principado de	70,85 %	12,84	29,15 %	-12,84	28,99 %	-12,83	0,16 %	-0,01
Balears, Illes	69,25 %	10,95	30,75 %	-10,95	29,42 %	-11,23	1,33 %	0,28
Canarias	67,63 %	7,02	32,37 %	-7,02	31,31 %	-7,28	1,06 %	0,26
Cantabria	72,58 %	6,83	27,42 %	-6,83	26,91 %	-7,13	0,51 %	0,30
Castilla - La Mancha	58,73 %	2,64	41,27 %	-2,64	40,83 %	-2,23	0,44 %	-0,41
Castilla y León	66,43 %	8,33	33,57 %	-8,33	32,51 %	-8,85	1,06 %	0,52
Cataluña	75,17 %	12,23	24,83 %	-12,23	24,41 %	-12,18	0,42 %	-0,05
Comunitat Valenciana	66,34 %	3,52	33,66 %	-3,52	33,03 %	-3,17	0,63 %	-0,35
Extremadura	63,48 %	11,57	36,52 %	-11,57	35,61 %	-10,03	0,91 %	-1,54
Galicia	76,85 %	11,66	23,15 %	-11,66	21,81 %	-12,46	1,34 %	0,80
Madrid, Comunidad de	62,51 %	13,50	37,49 %	-13,50	35,23 %	-13,98	2,26 %	0,48
Murcia, Región de	80,14 %	3,45	19,86 %	-3,45	19,57 %	-3,16	0,29 %	-0,29
Navarra, Comunidad Foral de	70,73 %	2,98	29,27 %	-2,98	28,08 %	-1,36	1,19 %	-1,62
País Vasco	56,11 %	8,51	43,89 %	-8,51	43,70 %	-8,28	0,19 %	-0,23
Rioja, La	62,23 %	-8,75	37,77 %	8,75	37,68 %	8,91	0,09 %	-0,16
España	67,76 %	8,67	32,24 %	-8,67	31,42 %	-8,48	0,82 %	-0,19

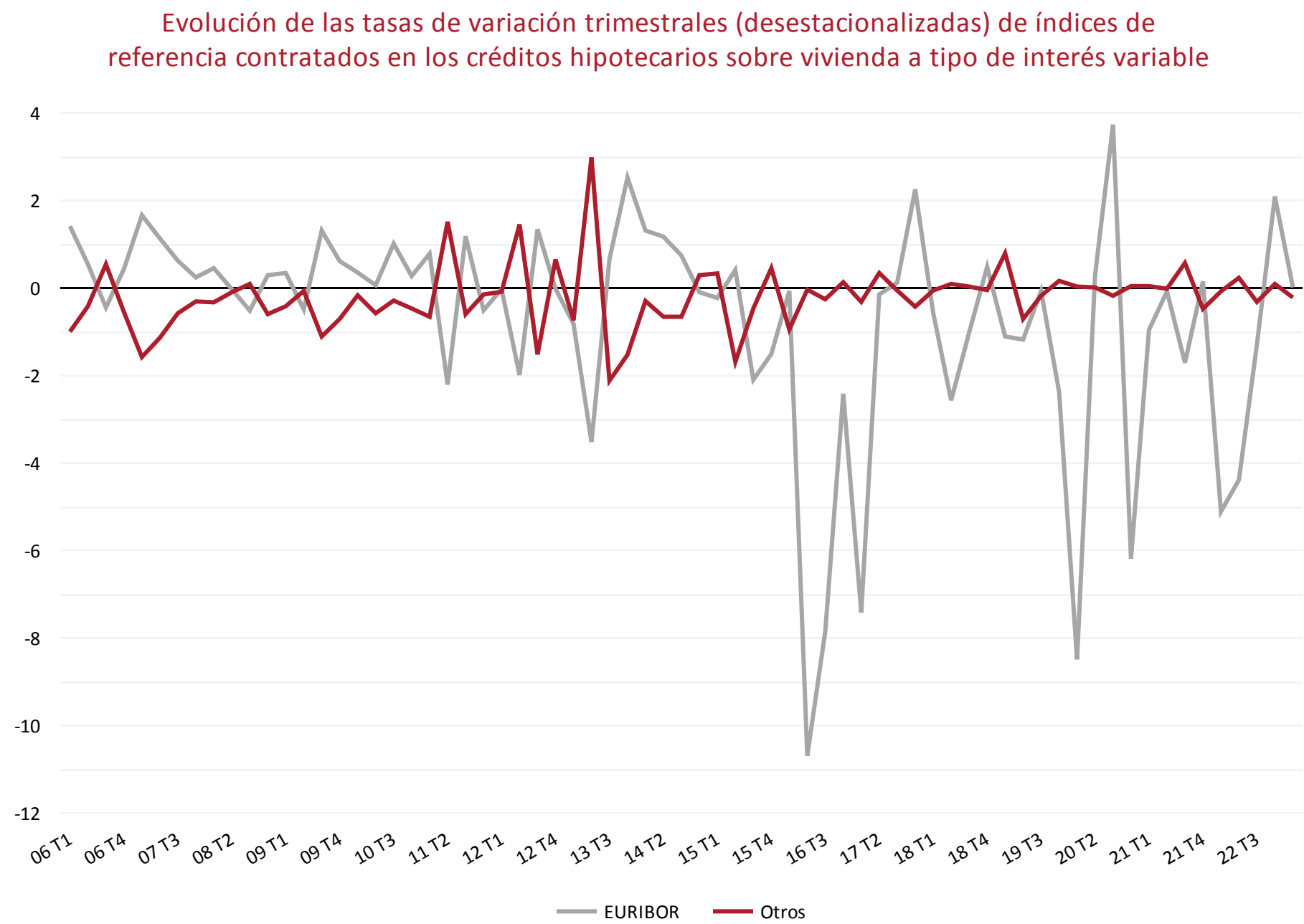
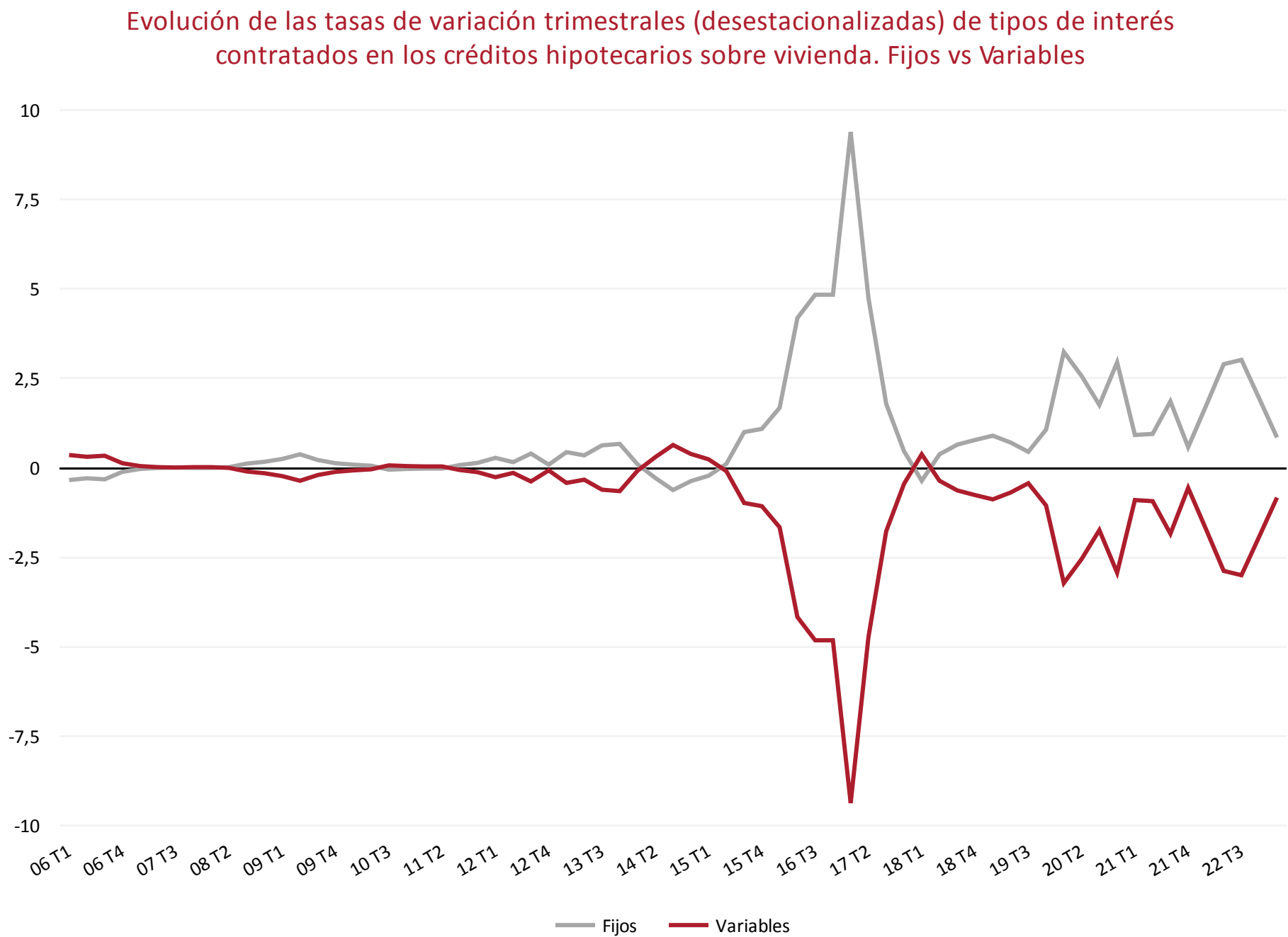
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Primer trimestre 2023



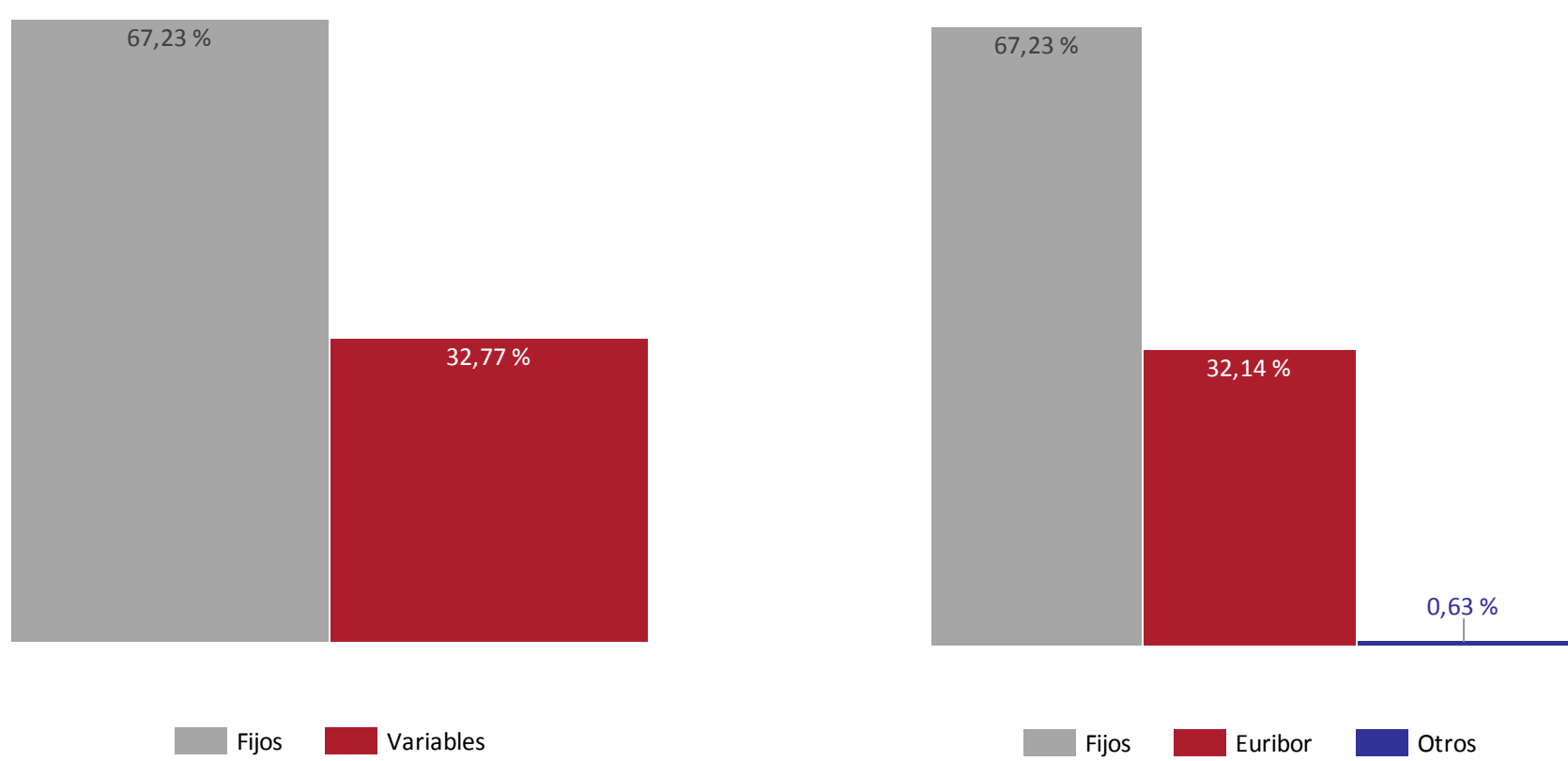
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Interanual
Primer trimestre 2023







Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos.
Primer trimestre 2023



17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

1 2023	General	Bancos	Otras entidades financ.
	24,67	24,81	23,17
	0,0%	0,1%	-2,5%

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha mantenido estable durante el último trimestre, rompiendo con la tendencia ligeramente ascendente de los últimos trimestres.

Este hecho supone que, desde el punto de vista de la accesibilidad, no proporcione una contribución favorable que permita contrarrestar parcialmente el alza de los tipos de interés de la financiación hipotecaria.

El periodo medio del primer trimestre ha sido de 24,67 años, con una variación trimestral nula. Este resultado se mantiene en el intervalo 24-25 años de los últimos años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 24,81 años, con un crecimiento del 0,1%, mientras que Otras entidades financieras ha registrado un periodo medio de 23,17 años, con un descenso trimestral del -2,5%.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra igualmente un cierto equilibrio, dando lugar a incrementos en siete comunidades autónomas, descensos en nueve y mantenimiento de resultados en un caso.

Los mayores periodos medios durante el primer trimestre se han registrado en Comunidad de Madrid (26,17 años), Extremadura (25,42 años) y Principado de Asturias (25,08 años), mientras que los plazos medios más reducidos han correspondido a Canarias (21,75 años), La Rioja (23,17 años) e Illes Balears (23,75 años).

Durante los últimos doce meses el periodo medio se ha mantenido igualmente constante, dando lugar a una variación interanual nula, alcanzando un periodo medio de 24,5 años, ratificando la estabilidad de resultados en el intervalo 24-25 años durante los últimos años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 24,65 años, con una variación interanual igualmente nula, mientras que en Otras entidades financieras se han alcanzado los 23,33 años, con un crecimiento interanual del 0,4%.

En los últimos doce meses nueve comunidades autónomas han incrementado el periodo medio de contratación con respecto a los doce meses precedentes, dando lugar a los mayores incrementos interanuales en Región de Murcia (4,3%), Aragón (2,5%) y Galicia (1,4%).

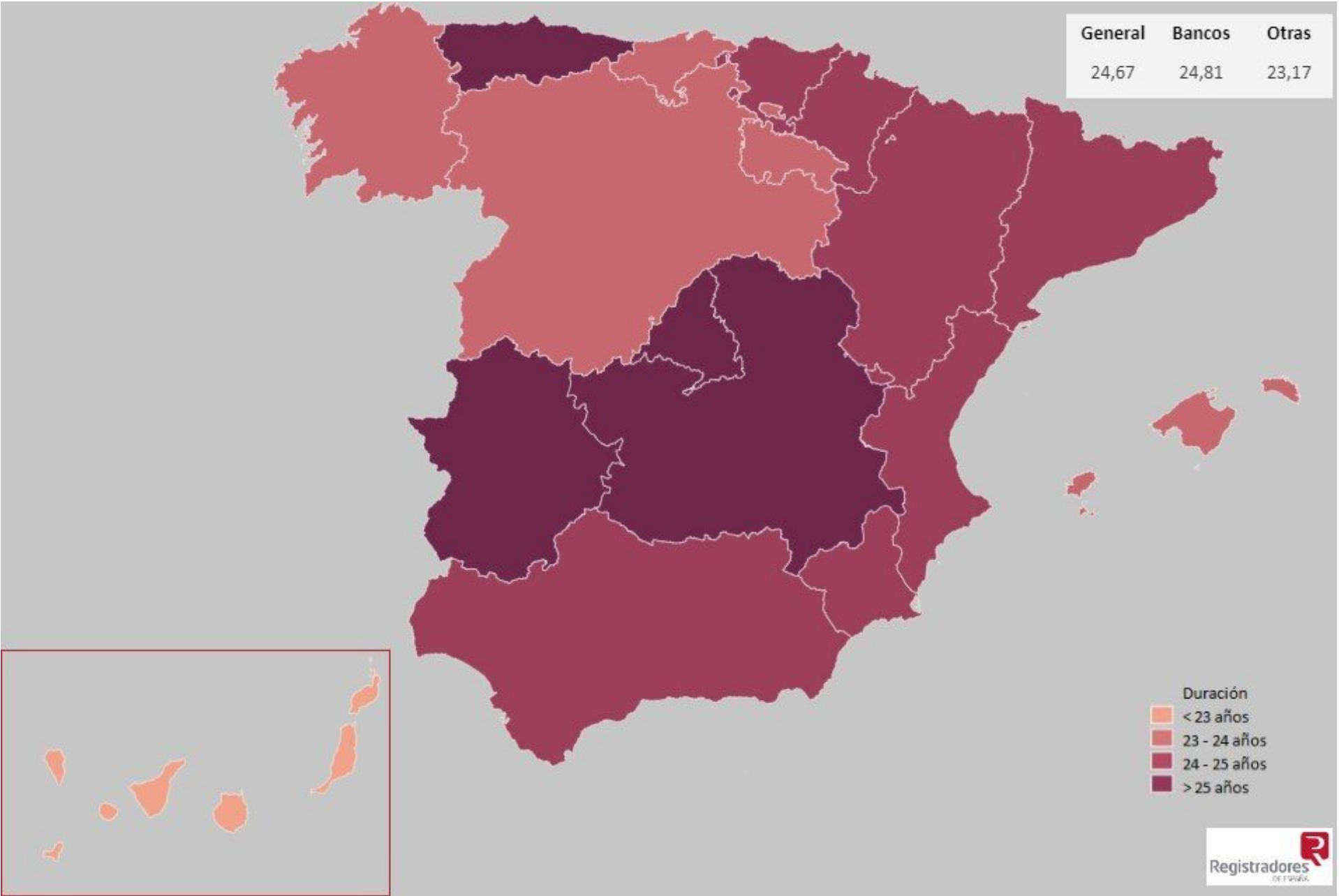
Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Comunidad de Madrid (25,58 años), Extremadura (25,25 años) y Cataluña (25,08 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en La Rioja (21 años), Canarias (23,08 años) e Illes Balears (23,08 años).

Las previsiones con respecto al comportamiento de esta variable son de leves modificaciones, a pesar de que constituye una excelente herramienta para contrarrestar el impacto de la subida de tipos de interés sobre la accesibilidad.

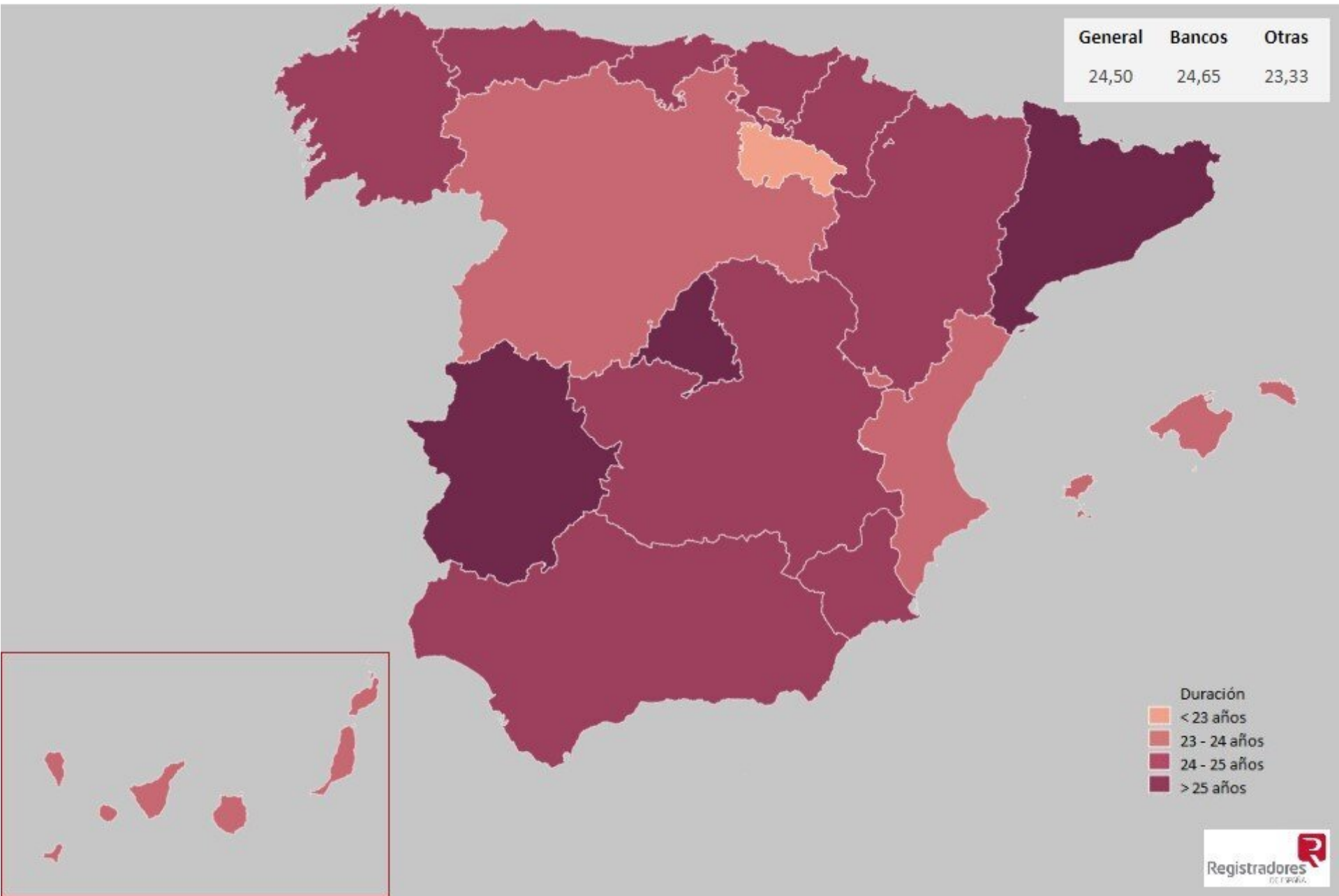
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. finan.	Var. trimestral
Andalucía	24,67	-1,0 %	24,92	-0,3 %	23,25	-4,5 %
Aragón	24,42	-3,3 %	24,44	-4,3 %	24,33	9,4 %
Asturias, Principado de	25,08	0,7 %	25,05	2,3 %	25,25	-2,3 %
Balears, Illes	23,75	5,9 %	24,14	7,4 %	17,75	-15,1 %
Canarias	21,75	-7,4 %	22,40	-5,9 %	15,58	-18,7 %
Cantabria	23,75	-2,1 %	23,55	-2,8 %	26,42	11,6 %
Castilla - La Mancha	25,00	2,0 %	25,07	2,5 %	24,58	-1,7 %
Castilla y León	23,75	-2,4 %	24,13	-1,3 %	21,67	-8,8 %
Cataluña	24,83	-1,0 %	25,13	-0,4 %	21,67	-4,1 %
Comunitat Valenciana	24,00	1,1 %	24,05	0,6 %	23,33	2,2 %
Extremadura	25,42	-0,3 %	24,94	-0,6 %	28,08	2,1 %
Galicia	23,92	0,0 %	23,97	-0,0 %	20,58	-14,2 %
Madrid, Comunidad de	26,17	1,9 %	26,25	2,2 %	25,25	-1,0 %
Murcia, Región de	24,00	-2,4 %	24,20	-1,5 %	22,92	-7,4 %
Navarra, Comunidad Foral ...	24,83	3,5 %	25,00	3,2 %	24,42	4,6 %
País Vasco	24,50	0,3 %	24,82	0,0 %	23,25	4,9 %
Rioja, La	23,17	-2,8 %	23,06	-3,7 %	23,83	2,1 %
España	24,67	0,0 %	24,81	0,1 %	23,17	-2,5 %

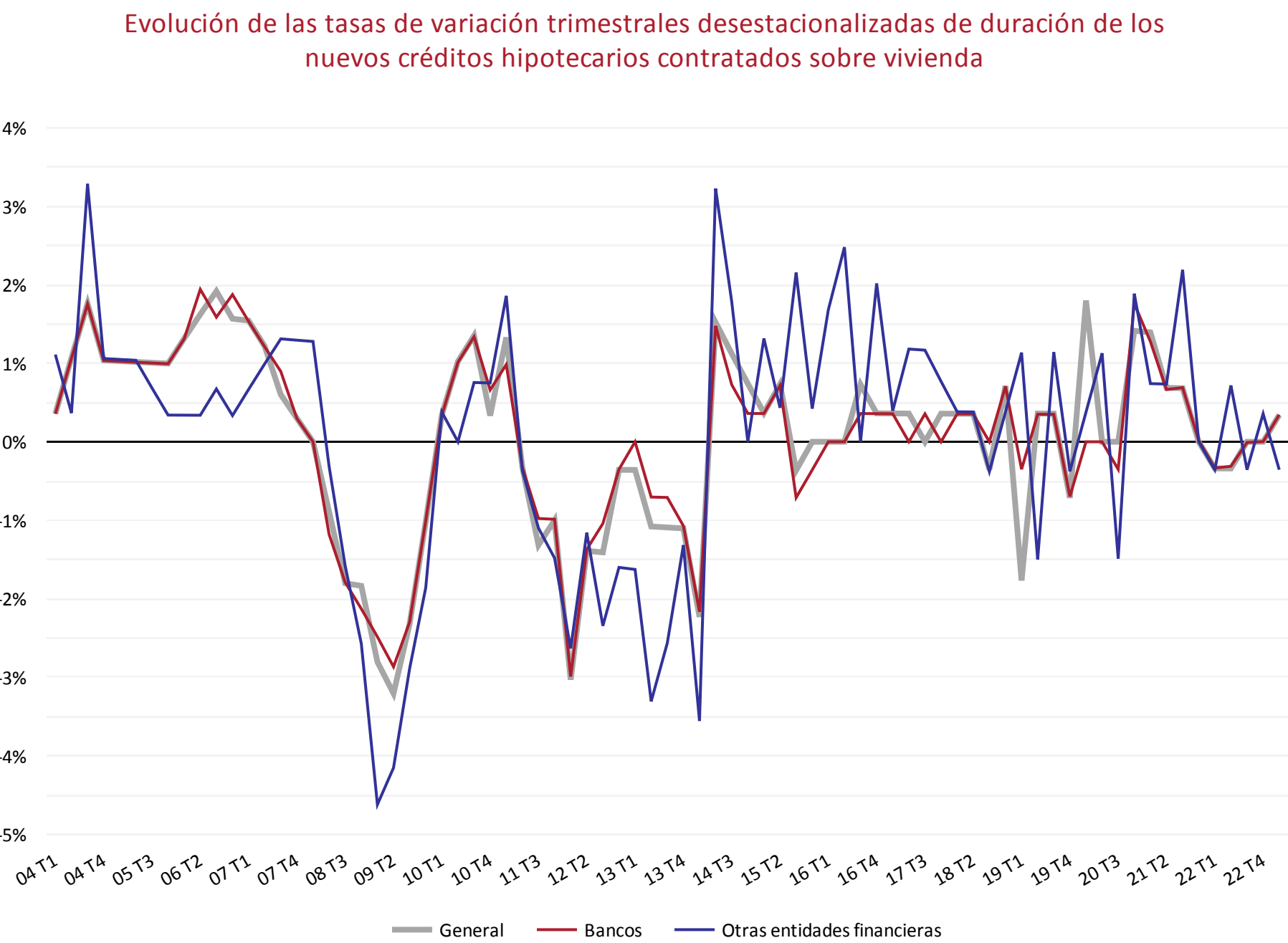
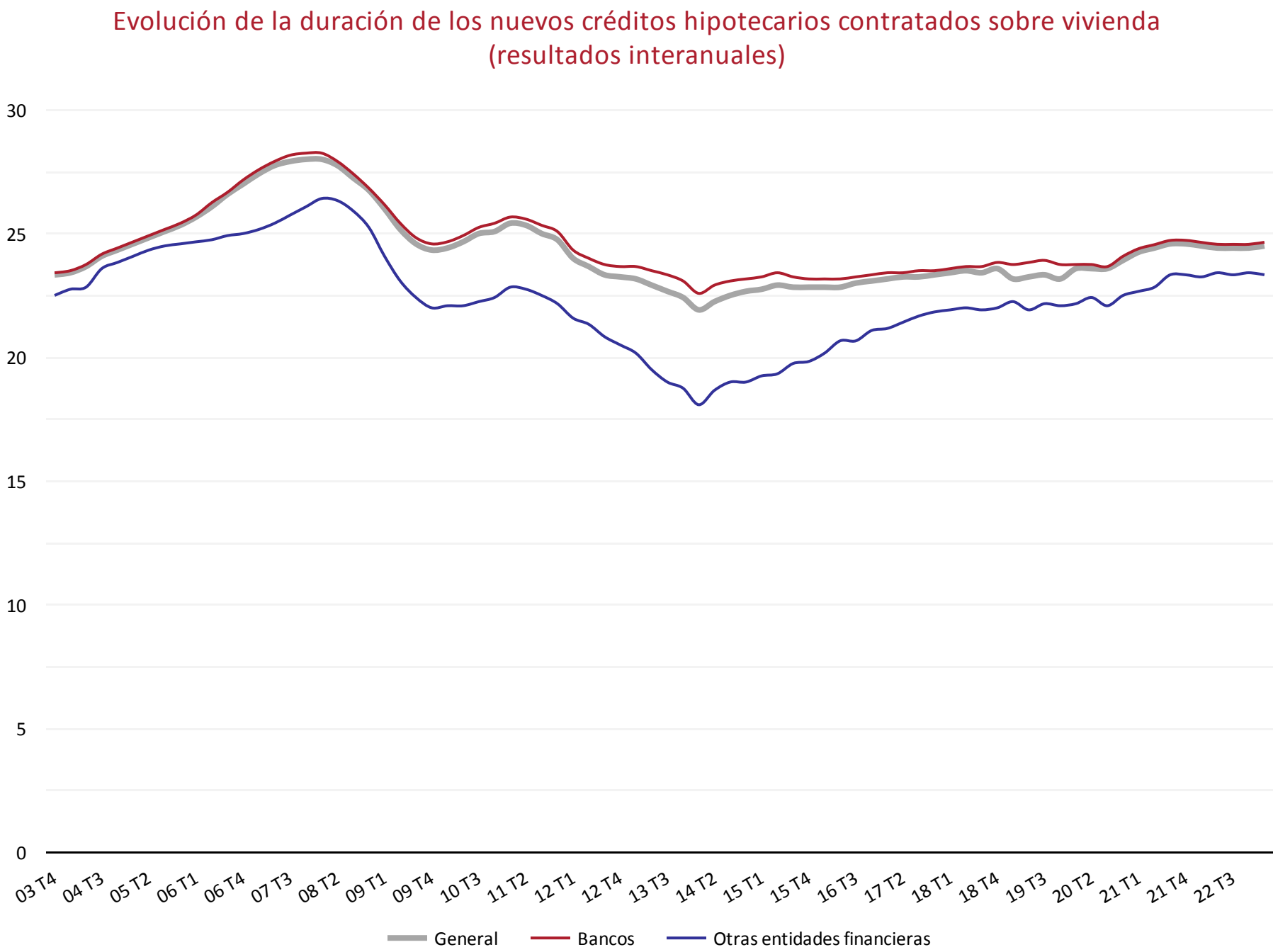
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2023						
CC.AA ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. finan.	Var. interanual
Andalucía	24,75	1,0 %	24,91	1,0 %	24,00	3,6 %
Aragón	24,25	2,5 %	24,32	2,6 %	23,25	3,0 %
Asturias, Principado de	24,42	0,3 %	24,13	1,4 %	25,17	-2,6 %
Balears, Illes	23,08	-3,1 %	23,33	-3,0 %	18,67	-1,8 %
Canarias	23,08	-1,4 %	23,43	-0,4 %	19,75	-8,1 %
Cantabria	24,08	0,0 %	24,06	-0,4 %	24,92	9,9 %
Castilla - La Mancha	24,25	0,0 %	24,21	0,0 %	24,58	1,0 %
Castilla y León	23,75	1,1 %	23,85	0,9 %	23,42	2,2 %
Cataluña	25,08	-0,3 %	25,30	0,0 %	22,67	1,9 %
Comunitat Valenciana	23,42	0,7 %	23,52	0,5 %	22,33	1,9 %
Extremadura	25,25	0,7 %	24,95	-0,2 %	27,08	3,2 %
Galicia	24,00	1,4 %	23,99	1,0 %	23,00	2,2 %
Madrid, Comunidad de	25,58	-1,9 %	25,59	-2,2 %	24,50	-3,0 %
Murcia, Región de	24,17	4,3 %	24,09	3,7 %	24,33	6,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,08	0,7 %	24,01	0,2 %	24,25	2,1 %
País Vasco	24,33	-1,4 %	24,99	0,6 %	21,50	-9,2 %
Rioja, La	21,00	-6,7 %	20,79	-8,0 %	22,42	1,5 %
España	24,50	0,0 %	24,65	0,0 %	23,33	0,4 %

Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Primer trimestre 2023

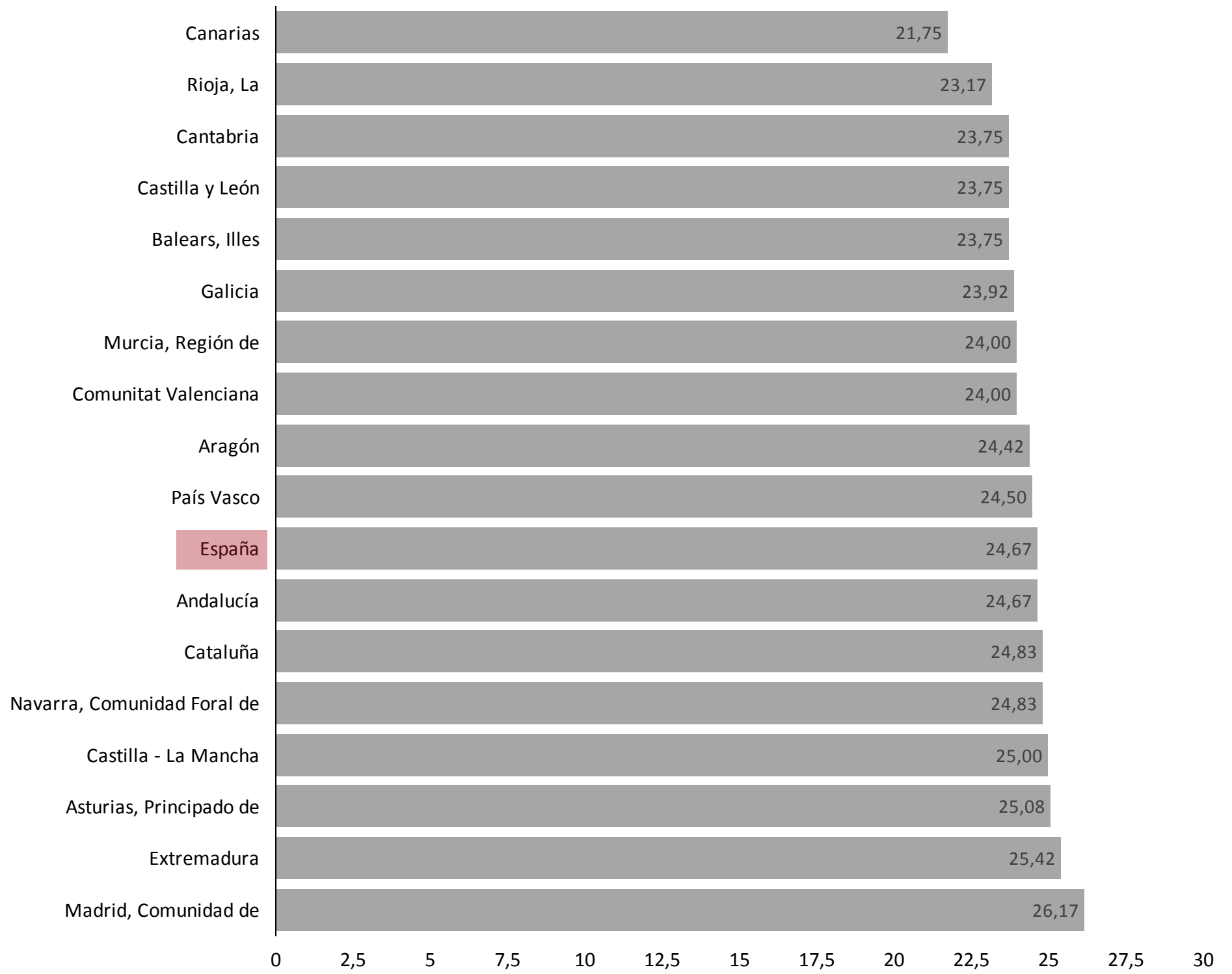


Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). Interanual
Primer trimestre 2023





Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Primer trimestre 2023



18. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial

1 2023	Cuota hipotecaria mensual	% Cuota s/coste salarial
	683,5 €	32,31 %
	1,7%	0,16

Los indicadores de accesibilidad, tal y como resultaba previsible, han registrado un nuevo deterioro durante el último trimestre, dando lugar a un incremento tanto en la cuota hipotecaria mensual media como en su porcentaje con respecto al coste salarial.

La cuota hipotecaria mensual media ha registrado una cuantía media de 683,5 €, con un ascenso trimestral del 1,7%. Este crecimiento ha sido como consecuencia del aumento de los tipos de interés (0,54 pp), contrarrestando parcialmente el impacto desfavorable el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda (-4,1%). En sentido neutro han actuado los plazos de contratación como consecuencia de su variación trimestral nula.

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 32,31%, con un incremento trimestral de 0,16 pp. Este crecimiento se debe al aumento de la cuota hipotecaria mensual media, que ha sido parcialmente compensado por el incremento de los salarios.

Desde un punto de vista territorial el deterioro de la accesibilidad ha sido prácticamente generalizado en la medida que catorce comunidades autónomas han incrementado la cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre, dando lugar a reducciones únicamente en tres comunidades autónomas.

Por su parte, en trece comunidades autónomas se ha incrementado el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, dando lugar a reducciones en cuatro comunidades autónomas.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.153 €), Comunidad de Madrid (1.013,5 €), Cataluña (773,3 €) y País Vasco (723,8 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (404,6 €), Región de Murcia (455,6 €) y Castilla - La Mancha (486,6 €).

En cuando al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (58,2%), Comunidad de Madrid (39,9%), Cataluña (33,8%) y Canarias (33,5%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (23,8%), Región de Murcia (24,7%) y Principado de Asturias (25,8%).

La cuota hipotecaria mensual media para los últimos doce meses se ha situado en los 660,1 €, con un incremento interanual del 6,1%, mientras que el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 31,2%, con un aumento interanual de 0,45 pp.

Este impacto desfavorable sobre la accesibilidad durante los últimos doce meses se ha debido al aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2,6%) y el aumento de los tipos de interés (0,3 pp), dando lugar a un impacto neutro los plazos de contratación como consecuencia de la variación interanual nula, siendo el incremento de los salarios la única magnitud con un comportamiento favorable sobre la accesibilidad.

En todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales de la cuota hipotecaria mensual media. Por otro lado, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha presentado aumentos en catorce comunidades autónomas. En consecuencia, el deterioro territorial ha sido generalizado.

Resulta previsible que a lo largo de los próximos trimestres continúe esta tendencia, fundamentalmente con la continuidad en la senda alcista de los tipos de interés. El endeudamiento hipotecario es previsible que siga descendiendo, presentando un impacto favorable, pero insuficiente. El alargamiento de los plazos de contratación pueden ser utilizados para contrarrestar este impacto negativo, junto a la previsible continuidad del alza de los salarios.

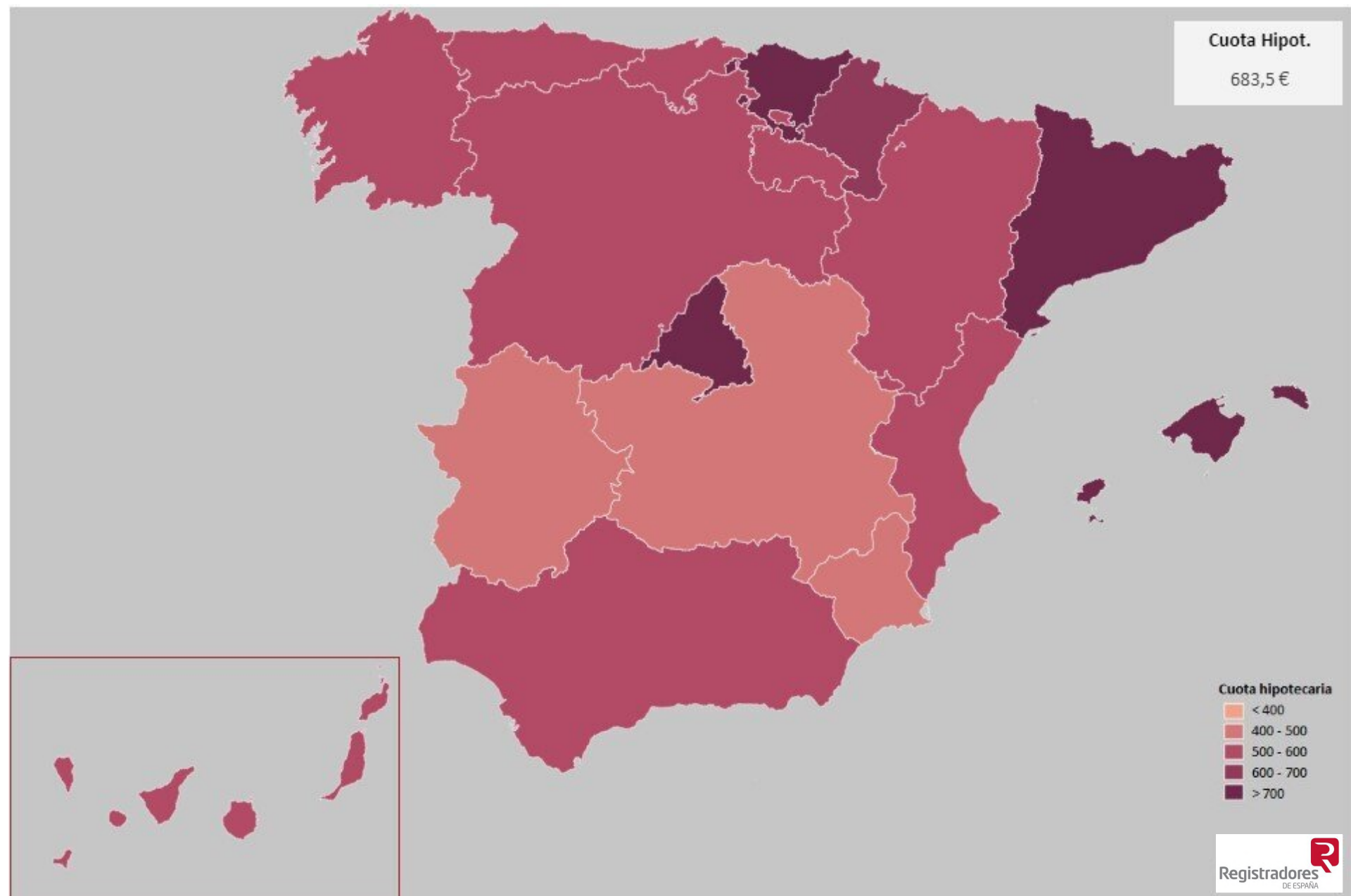
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2023

CC.AA ▲	Cuota hipotecaria	Var. trimestral	% Cuota s/coste salarial	Var. trimestral (pp)
Andalucía	580,9 €	3,4 %	31,3 %	0,69
Aragón	556,0 €	-4,5 %	27,6 %	-1,66
Asturias, Principado de	537,2 €	6,3 %	25,8 %	1,33
Balears, Illes	1.153,0 €	-3,7 %	58,2 %	-3,45
Canarias	589,5 €	2,3 %	33,5 %	0,31
Cantabria	564,4 €	4,3 %	28,8 %	0,57
Castilla - La Mancha	486,6 €	3,6 %	26,0 %	0,53
Castilla y León	524,2 €	7,4 %	27,6 %	1,48
Cataluña	773,3 €	2,4 %	33,8 %	0,38
Comunitat Valenciana	529,0 €	5,3 %	27,9 %	1,10
Extremadura	404,6 €	-5,8 %	23,8 %	-1,97
Galicia	560,1 €	5,3 %	29,7 %	1,30
Madrid, Comunidad de	1.013,5 €	1,8 %	39,9 %	0,29
Murcia, Región de	455,6 €	6,6 %	24,7 %	1,47
Navarra, Comunidad Foral de	641,4 €	12,8 %	28,5 %	2,79
País Vasco	723,8 €	0,4 %	29,9 %	-0,37
Rioja, La	510,7 €	13,2 %	27,0 %	2,80
España	683,5 €	1,7 %	32,3 %	0,16

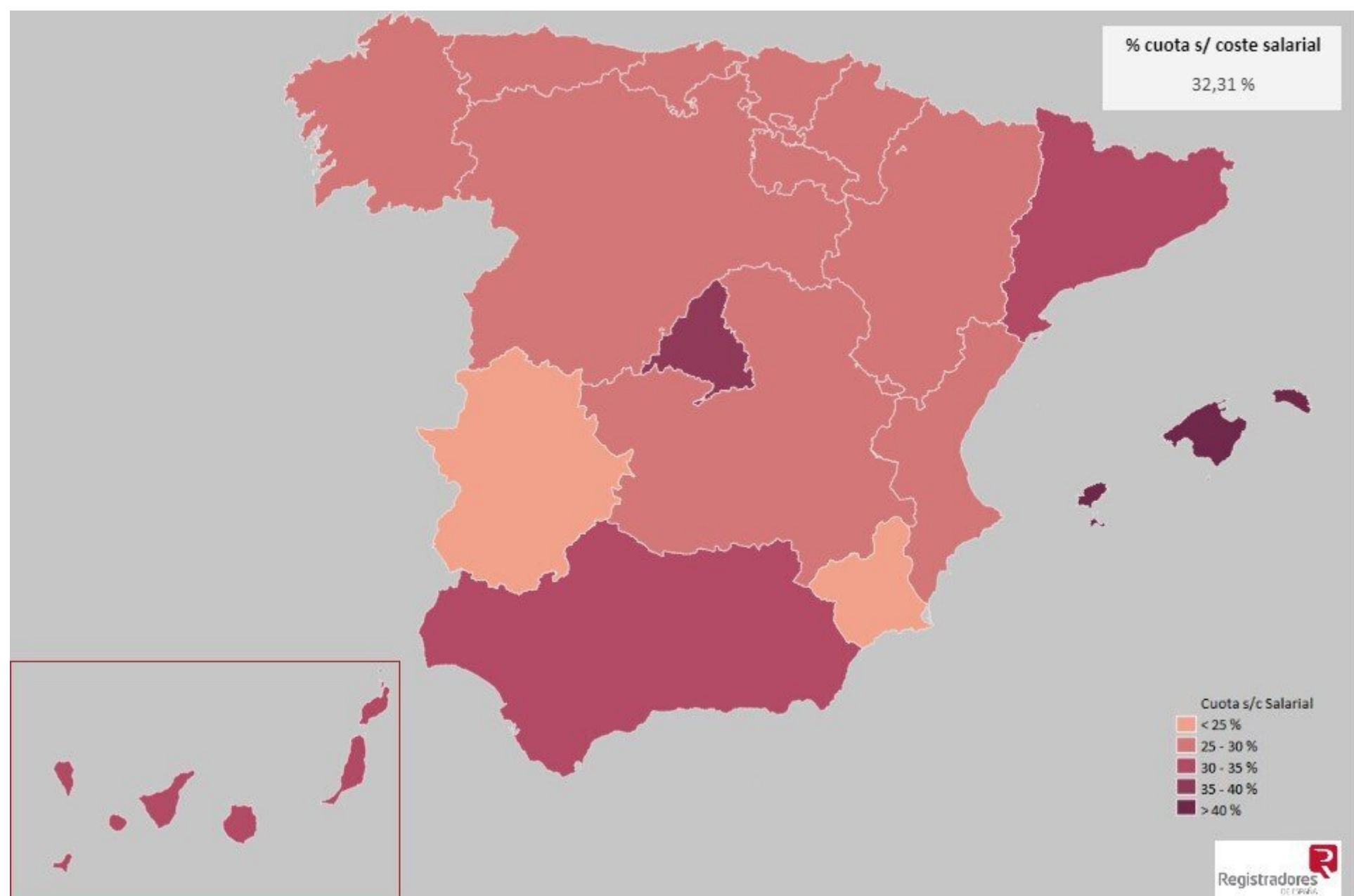
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2023

CC.AA ▲	Cuota hipotecaria	Var. interanual	% Cuota s/coste salarial	Var. interanual (pp)
Andalucía	556,8 €	4,7 %	30,0 %	-0,07
Aragón	547,4 €	5,4 %	27,2 %	0,36
Asturias, Principado de	505,1 €	7,6 %	24,2 %	1,07
Balears, Illes	1.133,4 €	18,2 %	57,2 %	4,79
Canarias	566,8 €	7,1 %	32,2 %	-1,24
Cantabria	532,6 €	8,5 %	27,1 %	0,73
Castilla - La Mancha	471,4 €	6,0 %	25,1 %	0,22
Castilla y León	487,8 €	6,1 %	25,7 %	0,57
Cataluña	744,7 €	4,5 %	32,6 %	-0,34
Comunitat Valenciana	502,0 €	6,8 %	26,5 %	0,54
Extremadura	405,8 €	9,1 %	23,9 %	0,91
Galicia	522,3 €	7,4 %	27,7 %	0,97
Madrid, Comunidad de	975,7 €	6,9 %	38,4 %	1,20
Murcia, Región de	429,2 €	6,8 %	23,2 %	1,11
Navarra, Comunidad Foral de	597,7 €	9,3 %	26,6 %	1,34
País Vasco	699,4 €	6,0 %	28,8 %	0,85
Rioja, La	512,9 €	15,1 %	27,1 %	2,29
España	660,1 €	6,1 %	31,2 %	0,45

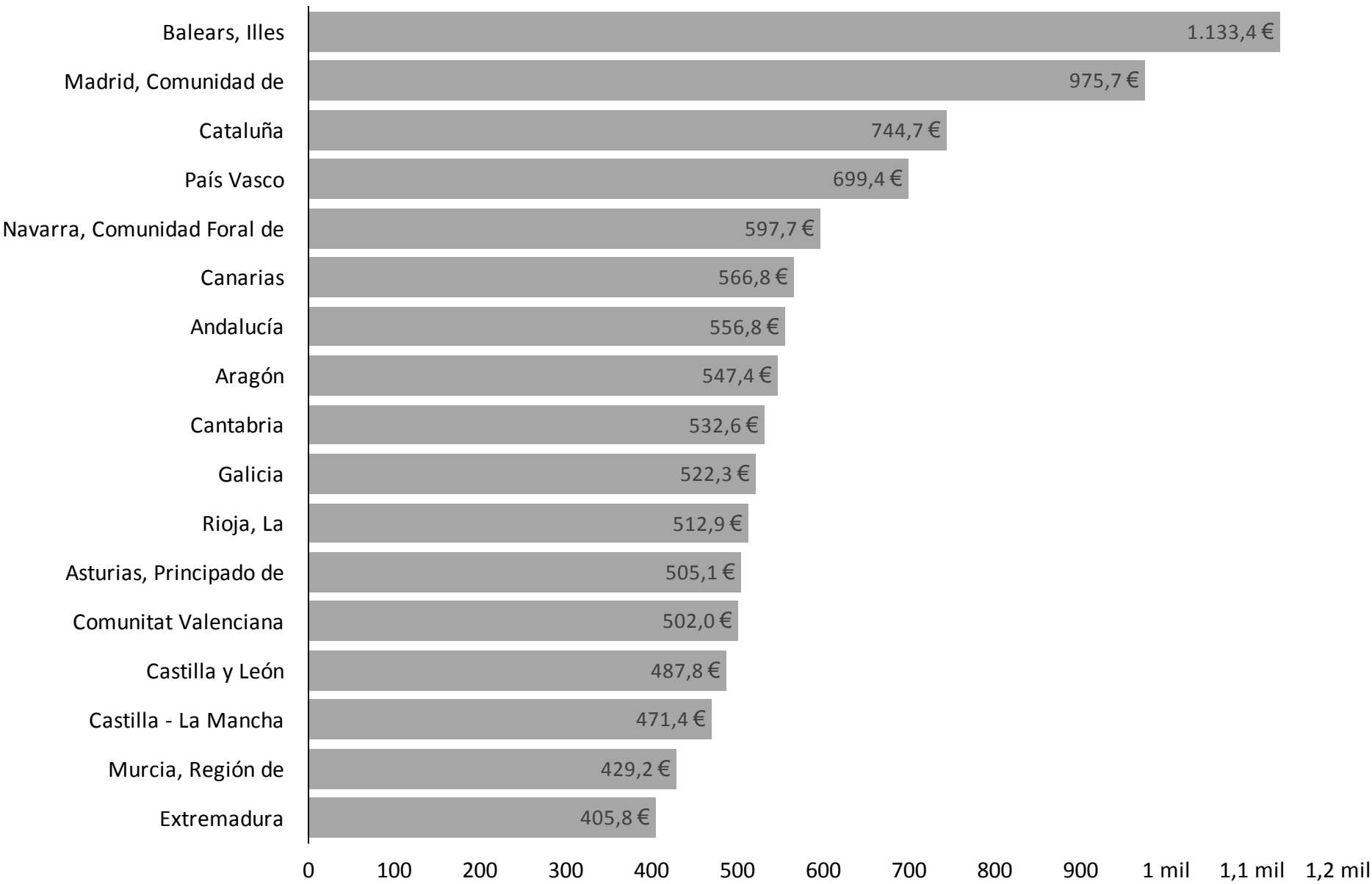
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Primer trimestre 2023



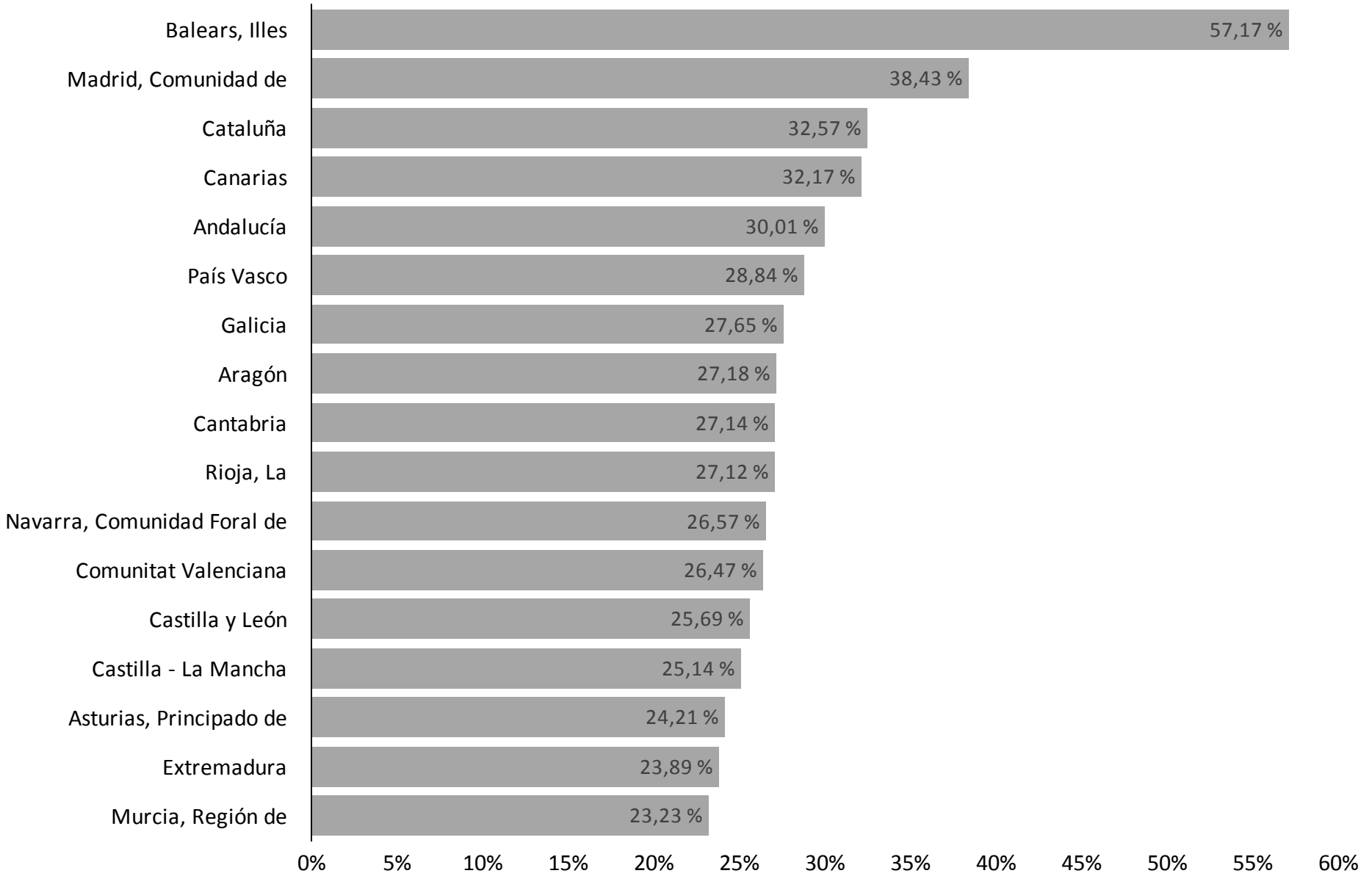
Porcentaje respecto coste salarial mensual
Primer trimestre 2023



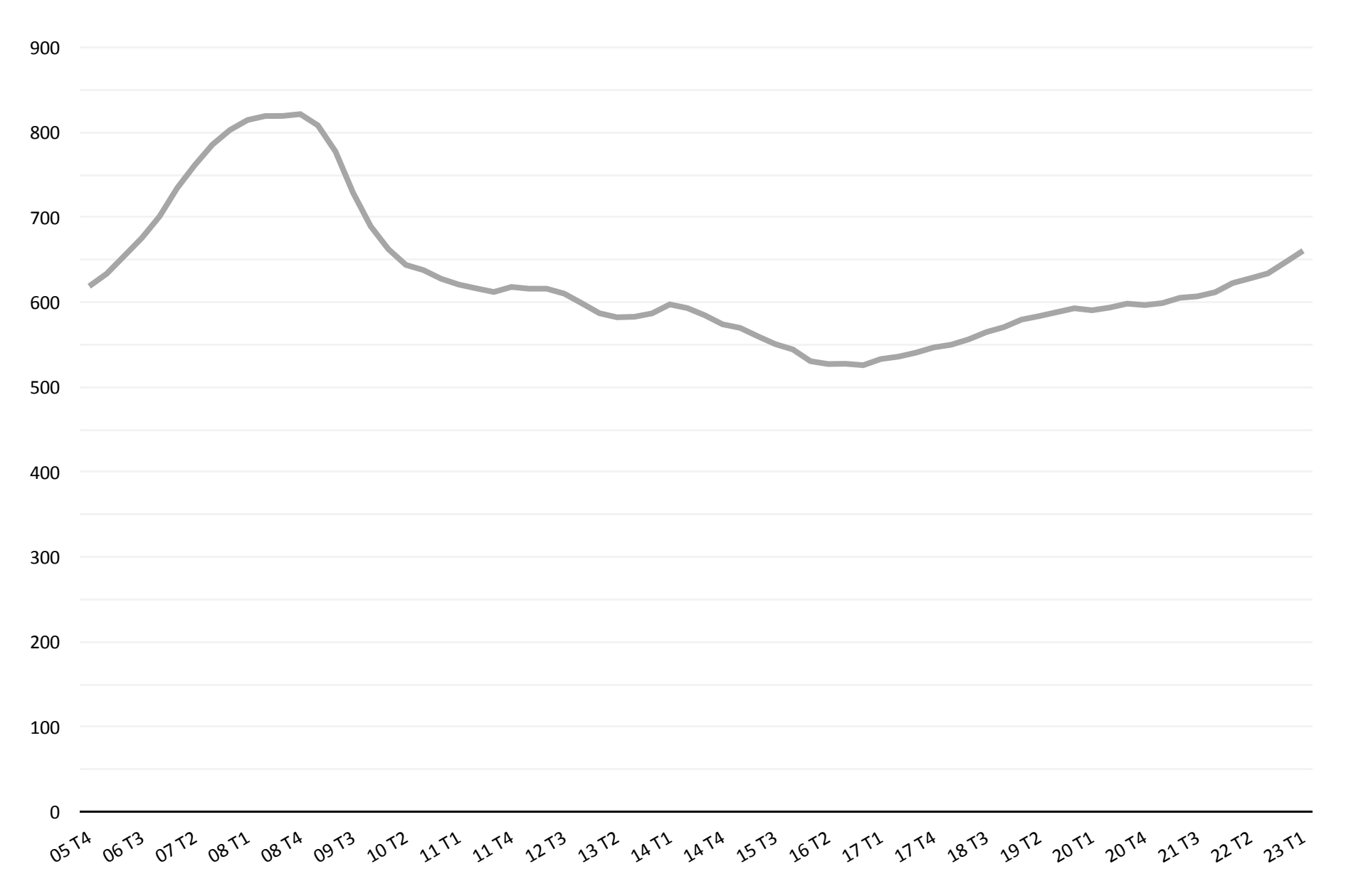
Cuota mensual media a plazo contratado. Resultados interanuales
Primer trimestre 2023



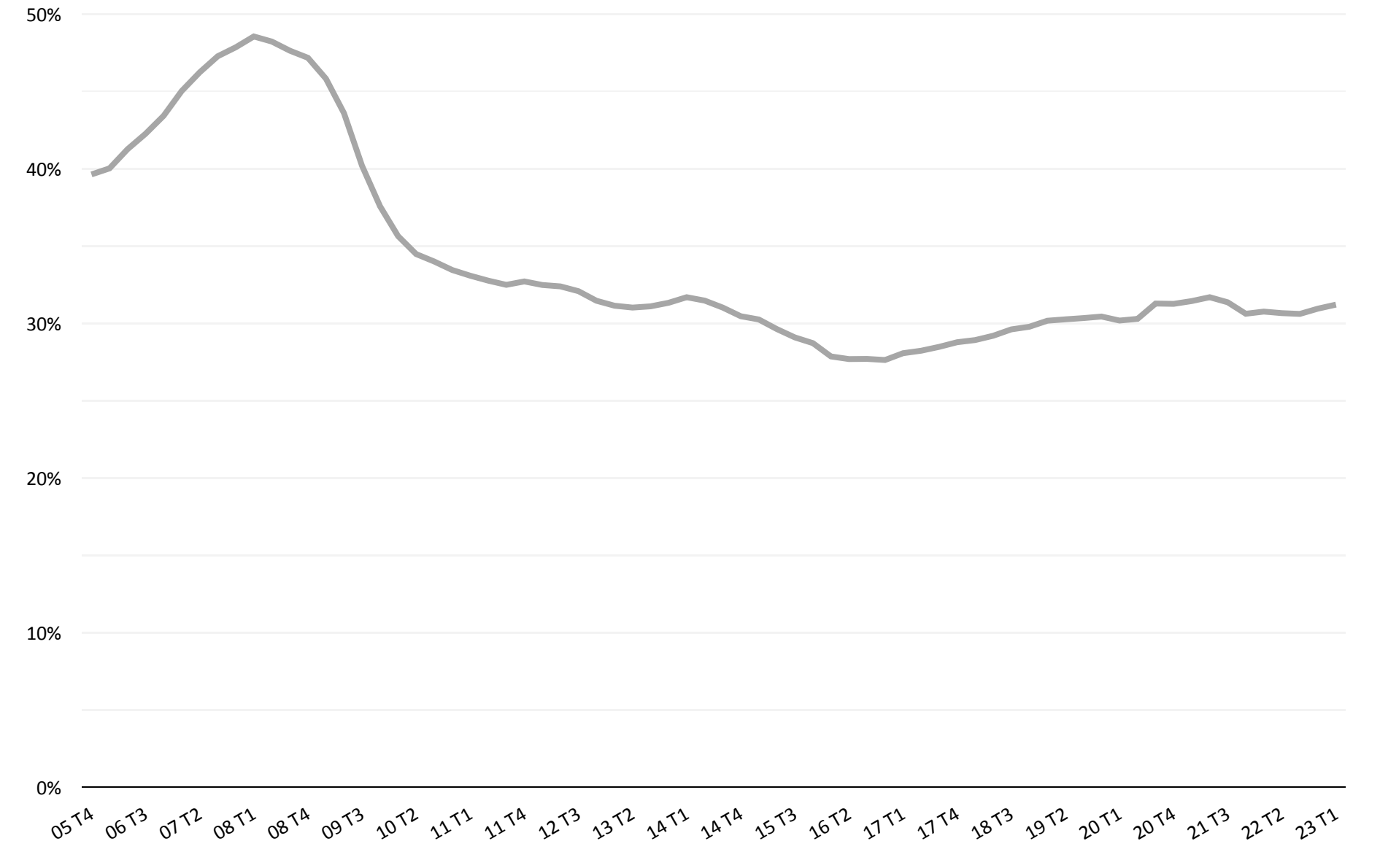
% cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. Resultados interanuales
Primer trimestre 2023



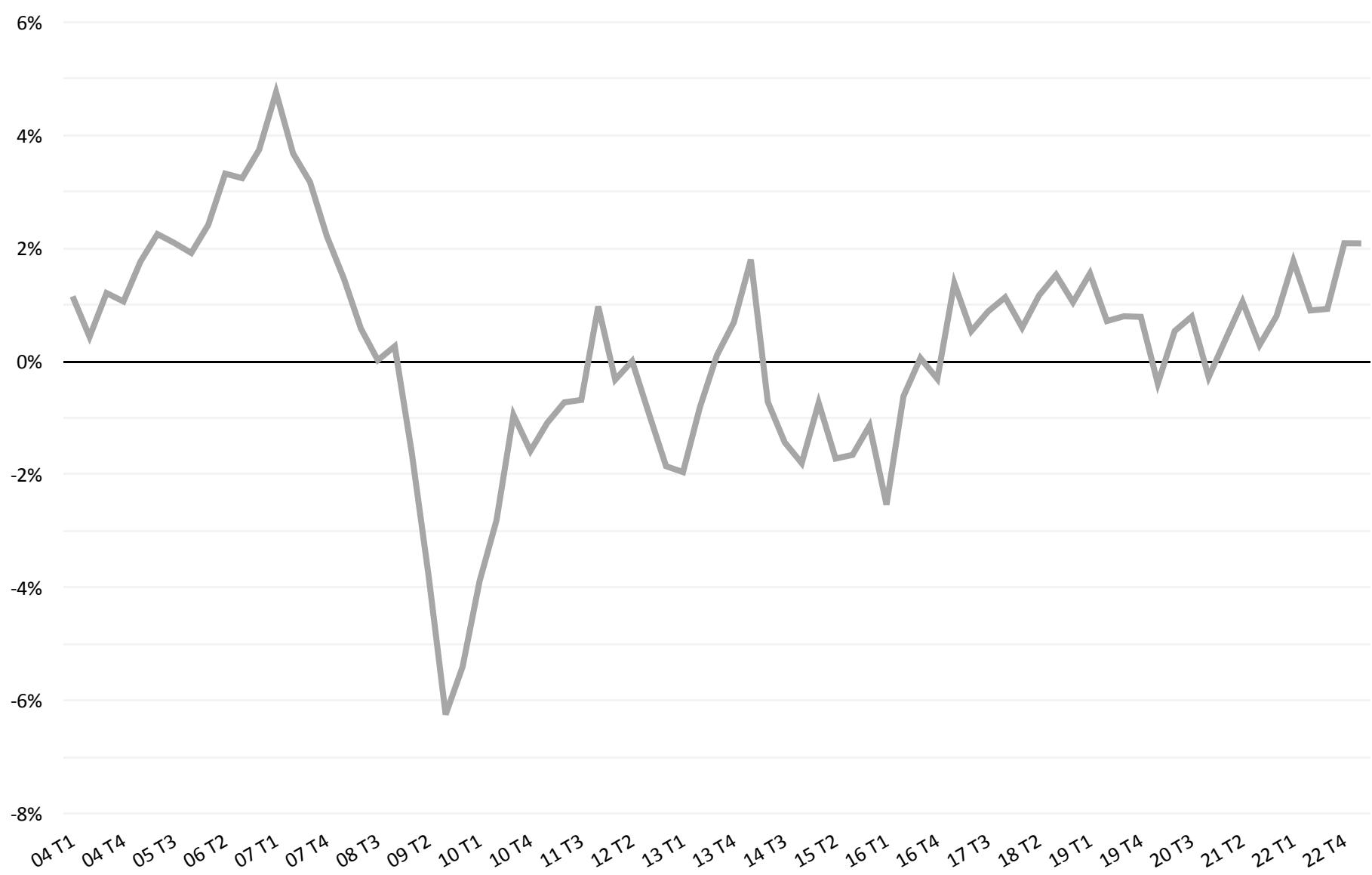
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota hipotecaria mensual media



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (pp)



19. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria

1 2023

Nº certif. hipotecarias

4.634

13,7%

% certif. hipot. persona física

66,08 %

-22,56

% certif. hipot. extranjeros

7,90 %

-1,91

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un nuevo crecimiento, dando lugar al segundo incremento consecutivo, aunque todavía dentro del rango bajo de resultados históricos.

Concretamente, durante el primer trimestre del año se han registrado 4.634 certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, con un incremento trimestral del 13,7%.

Con respecto al mismo trimestre del año 2022 se ha registrado un descenso del -10,8%, constatando como, a pesar del segundo trimestre consecutivo de ascensos, supone una cifra relativamente baja desde un punto de vista retrospectivo.

En todo caso, el seguimiento de los resultados de próximos trimestres permitirá constatar en qué medida nos encontramos ante un verdadero cambio de tendencia, así como la intensidad de dicho cambio, evaluando la posibilidad de que las subidas proporcionadas por los tipos de interés estén provocando situaciones de dificultad financiera, especialmente en aquellas hipotecas formalizadas a tipo de interés variable, afectas significativamente por la intensa subida del EURIBOR durante el último año.

Las comunidades autónomas que de forma destacada han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria durante el último trimestre han sido Andalucía (1.995), Cataluña (838) y Comunitat Valenciana (714).

Entre estas tres comunidades autónomas alcanzan el 76,54% del total de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, dando lugar a intensas diferencias territoriales. Sirva como referencia el hecho de que en siete comunidades autónomas no se alcanzan las 60 certificaciones trimestrales.

El 66,08% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, con un descenso de -22,56 pp. con respecto al trimestre precedente, periodo en el que se alcanzó el máximo de la serie histórica (88,64%).

El peso de personas jurídicas ha sido del 33,92%, alejándose del mínimo histórico del trimestre precedente (11,36%).

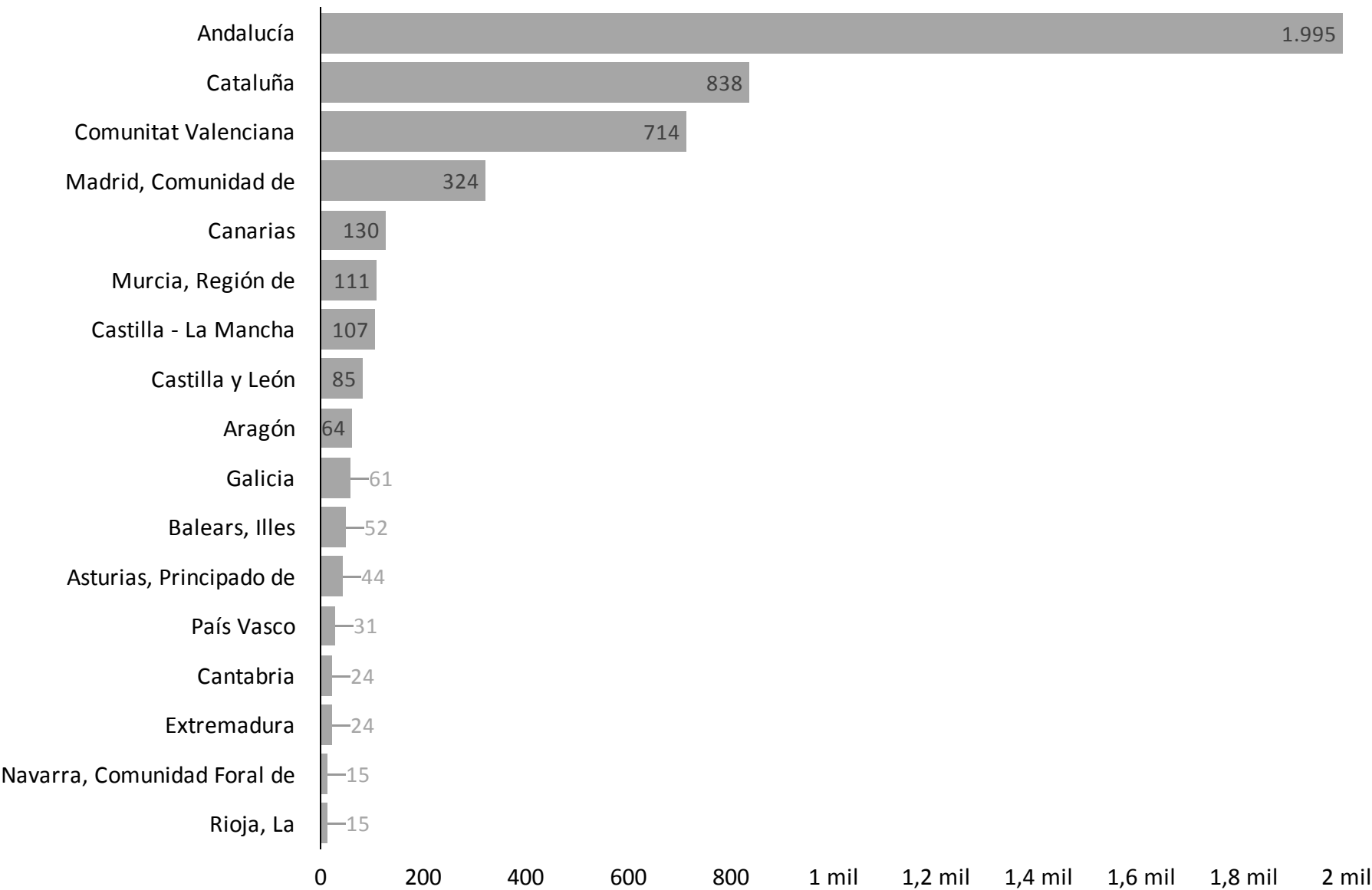
El 7,9% de las certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria del primer trimestre han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente el peso de extranjeros se ha reducido en -1,91 pp.

Estos niveles de extranjeros consolidan cuantías claramente por debajo del peso de compras de vivienda por extranjeros, constatando la menor probabilidad de finalizar en una situación de dificultad financiera.

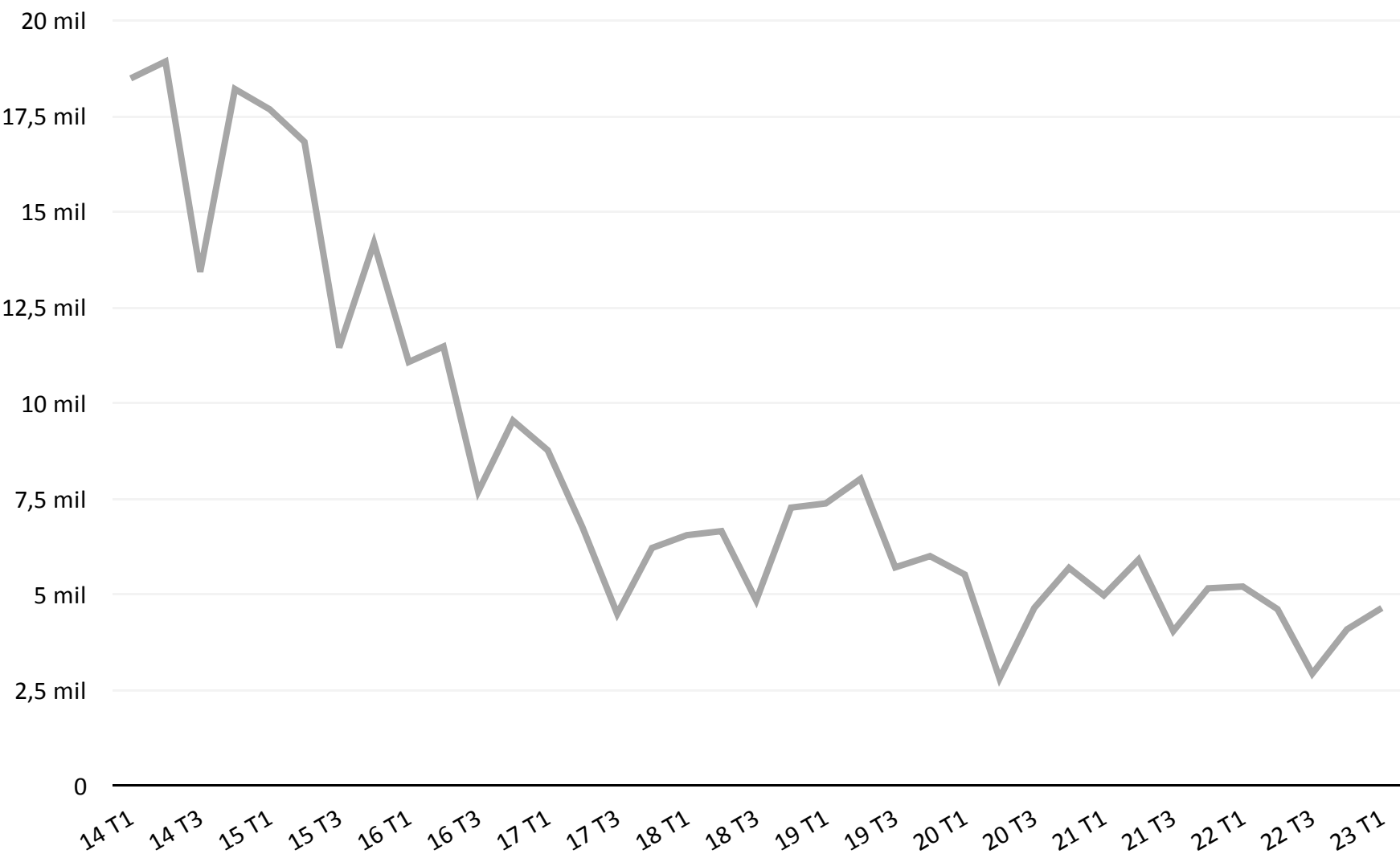
El hecho de que las nacionalidades cabeceras en la compra de vivienda durante los últimos años correspondan, en su gran mayoría, a países con elevados niveles de renta per cápita, está ayudando a la consecución de este escenario.

Atendiendo al total de número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido británicos (11,33%), ecuatorianos (10,20%), marroquíes (9,07%), colombianos (3,68%), rumanos (3,68%) y pakistaníes (3,40%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 3%.

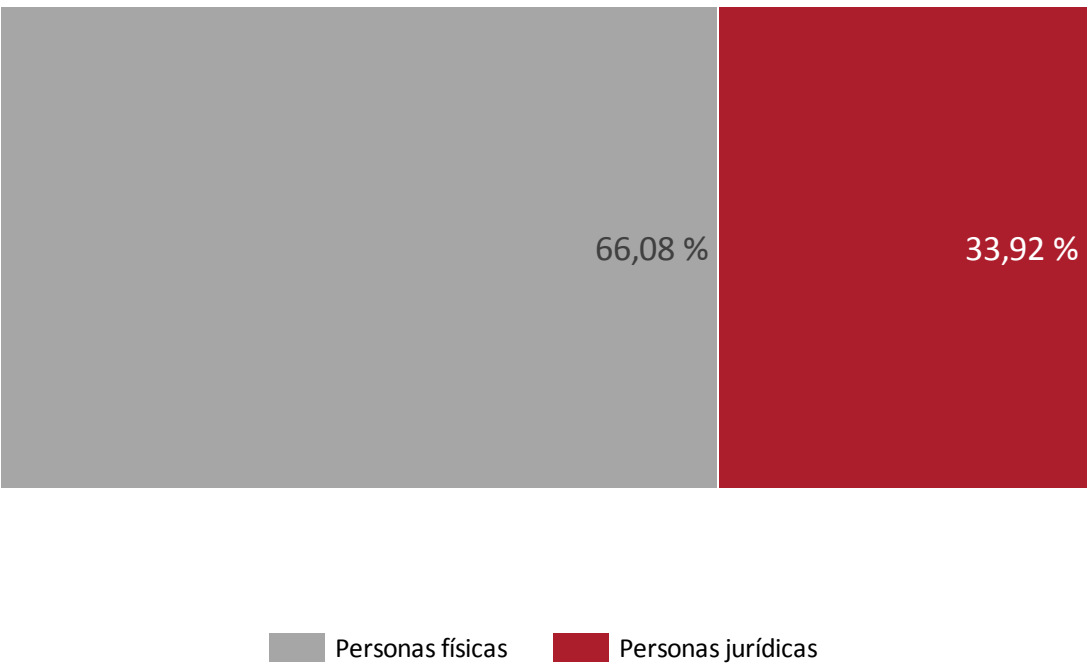
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas
Primer trimestre 2023



Evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca



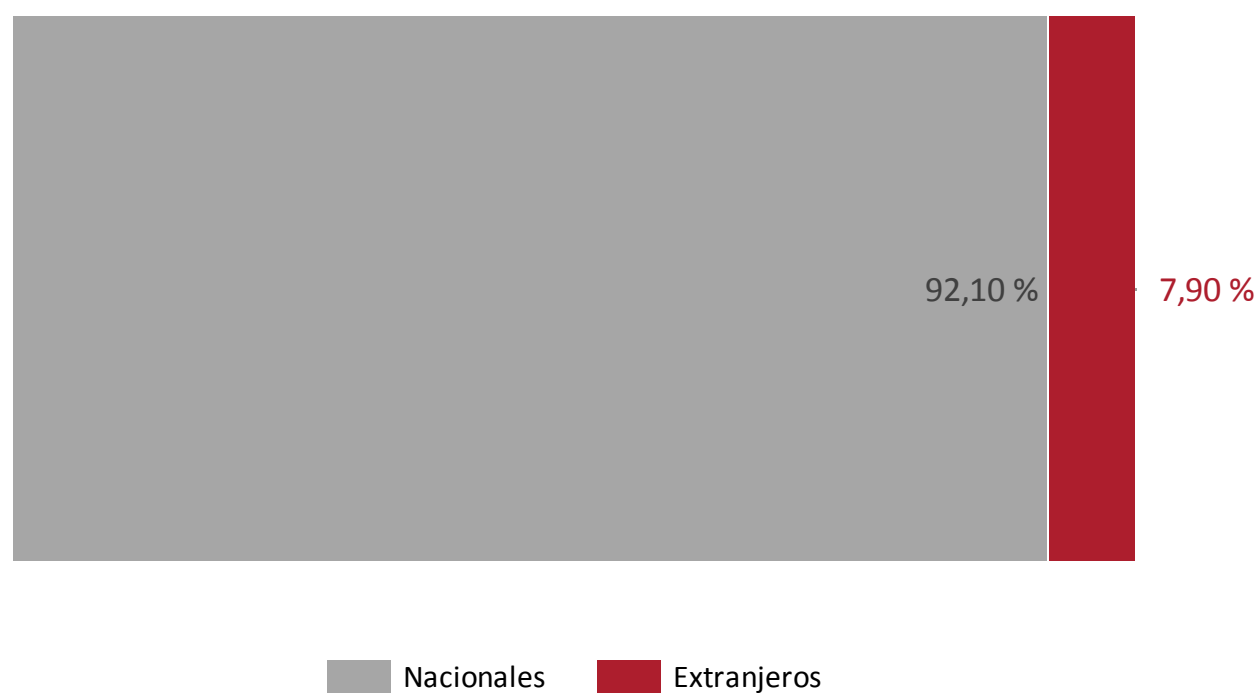
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad
Primer trimestre 2023



Evolución de la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad



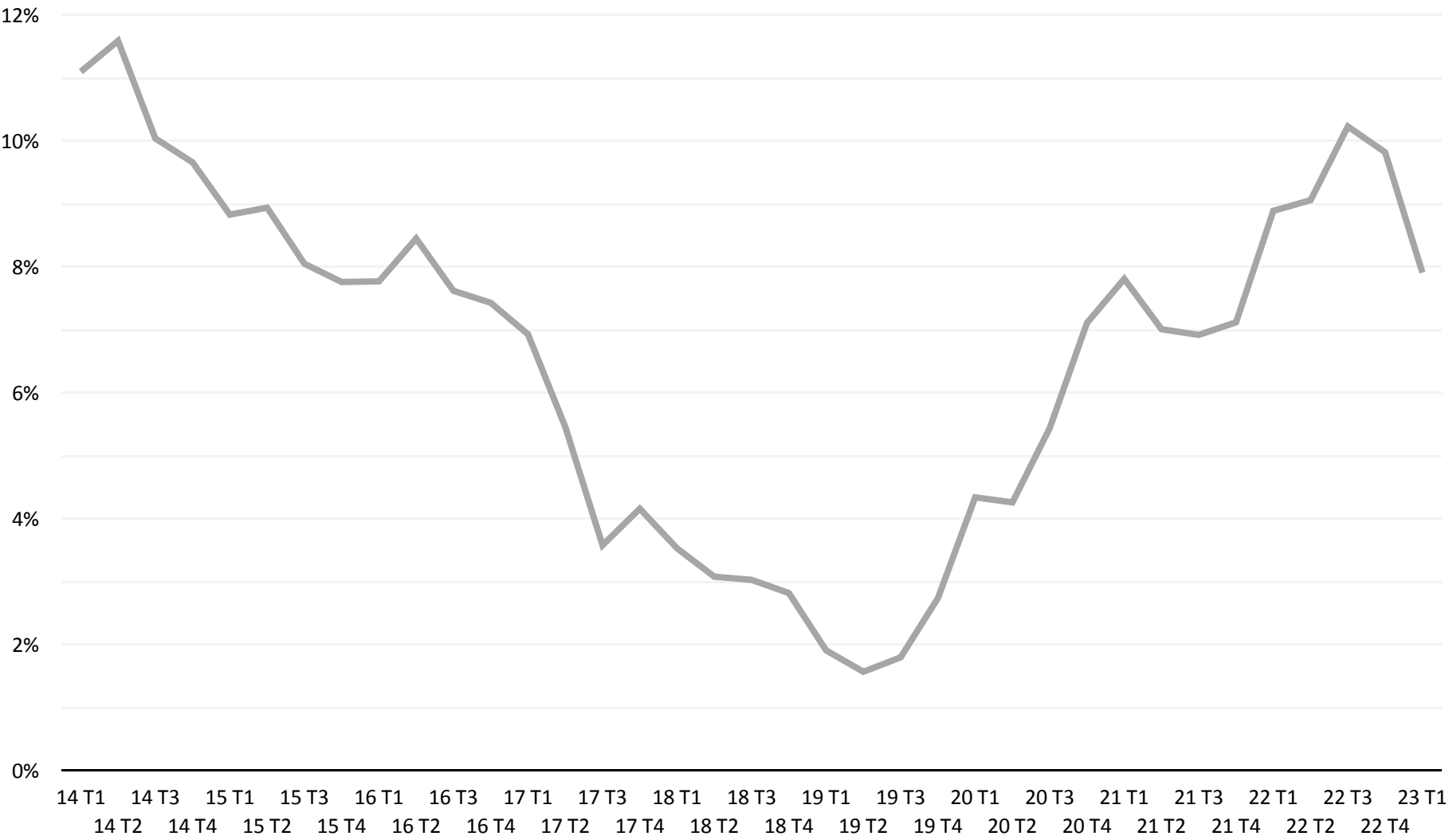
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
Primer trimestre 2023



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral
Primer trimestre 2023

País	% ▼	% s/extranjeros
Reino Unido	0,90 %	11,33 %
Ecuador	0,81 %	10,20 %
Marruecos	0,72 %	9,07 %
Colombia	0,29 %	3,68 %
Rumanía	0,29 %	3,68 %
Pakistán	0,27 %	3,40 %
Italia	0,22 %	2,83 %
Francia	0,18 %	2,27 %
China	0,18 %	2,27 %
Perú	0,18 %	2,27 %
República Dominicana	0,16 %	1,98 %
Rusia	0,13 %	1,70 %
Filipinas	0,13 %	1,70 %
Alemania	0,13 %	1,70 %
Argelia	0,11 %	1,42 %
Bulgaria	0,11 %	1,42 %
Irlanda	0,11 %	1,42 %
Brasil	0,09 %	1,13 %

Evolución del porcentaje de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca de extranjeros



20. Daciones en pago

1T 2023

Nº daciones

1.104

221,9%

% daciones persona física

33,09 %

-34,06

% daciones extranjeros

2,14 %

-10,65

El número de daciones en pago ha registrado un importante incremento durante el último trimestre, una vez alcanzado el mínimo de la serie histórica el trimestre precedente (343).

Durante el primer trimestre del año se han registrado 1.104 daciones en pago, con un incremento trimestral del 221,9%.

A pesar de este intenso crecimiento trimestral el resultado alcanzado se sitúan próximo al rango bajo de resultados históricos trimestrales.

De hecho, con respecto al mismo trimestre de 2022 el incremento se sitúa en el 35,13%.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago durante el primer trimestre han sido Andalucía (638), Comunitat Valenciana (124) y Cataluña (74).

Entre estas tres comunidades autónomas cabeceras representan el 75,72% del total, ratificando la existencia de notables diferencias territoriales en la media que, frente a los resultados de las comunidades autónomas cabeceras, en siete comunidades autónomas no se alcanzan las diez daciones en pago trimestrales.

El análisis detallado de los datos ha permitido constatar la influencia de una operación puntual y conjunta de más de 500 viviendas en Andalucía, condicionando la representatividad de los resultados presentados, en la medida que ha supuesto el aumento inusual de los resultados del último trimestre en dicho ámbito geográfico y para el conjunto de España.

El 66,91% de las daciones en pago han correspondido a personas jurídicas, alcanzando el nivel máximo de la serie histórica y superando por primera vez el peso de personas físicas. Este resultado se ha visto afectado por la operación indicada anteriormente.

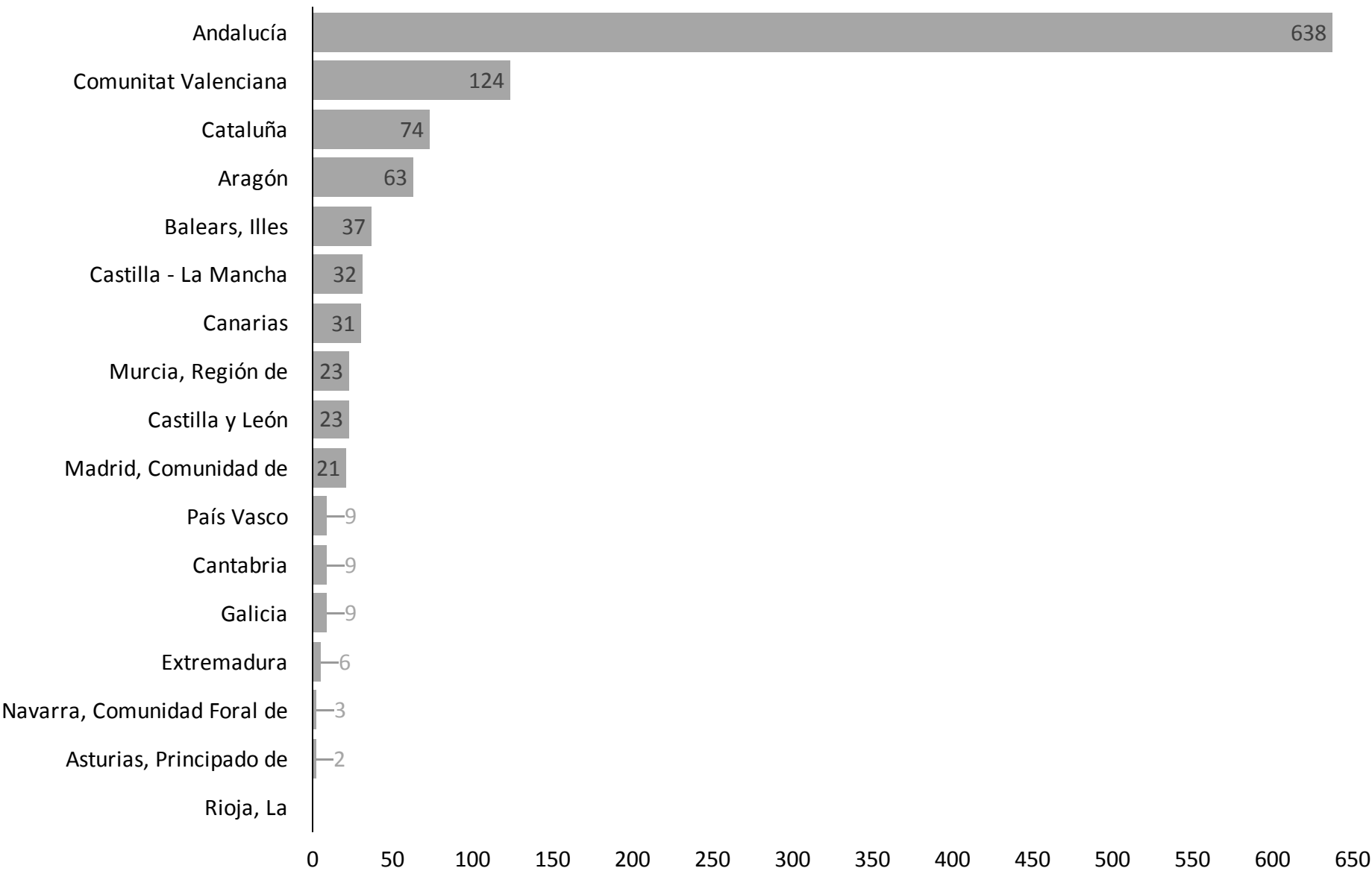
En consecuencia, el peso de personas físicas se ha situado en el 33,09%, mínimo de la serie histórica, y por debajo del peso de personas jurídicas por primera ocasión.

El peso de extranjeros ha sido del 2,14%, mínimo de la serie histórica, reduciéndose en -10,65 pp con respecto al trimestre precedente.

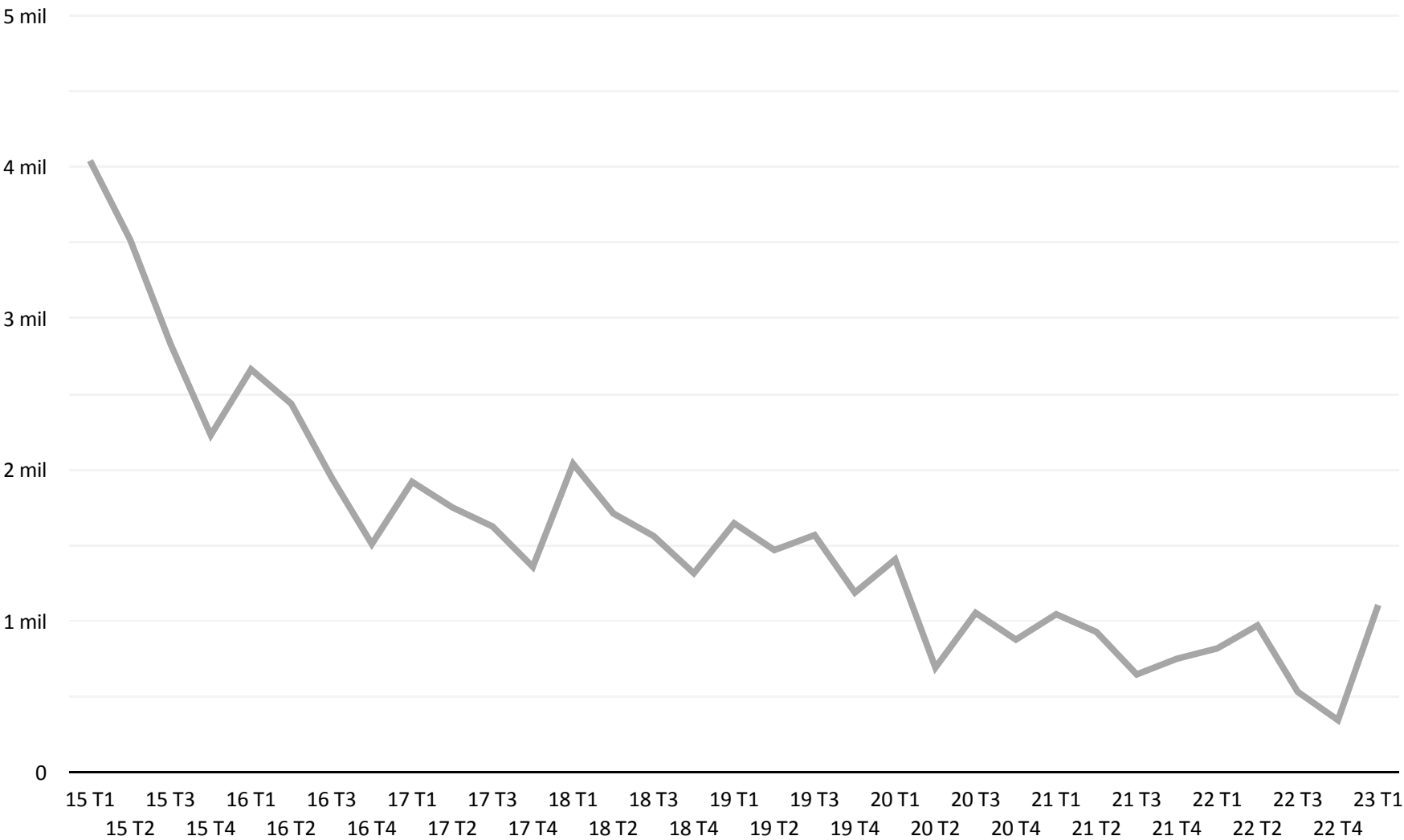
Este peso de extranjeros, nuevamente, se sitúa significativamente alejado del peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido británicos (17,39%), noruegos (13,04%), búlgaros (8,7%) y ecuatorianos (8,7%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

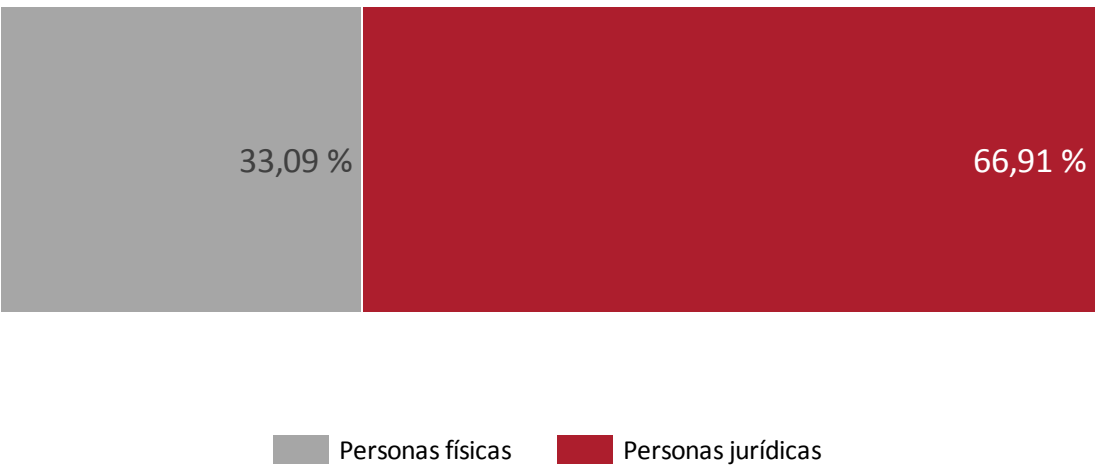
Número de daciones en pago por comunidades autónomas
Primer trimestre 2023



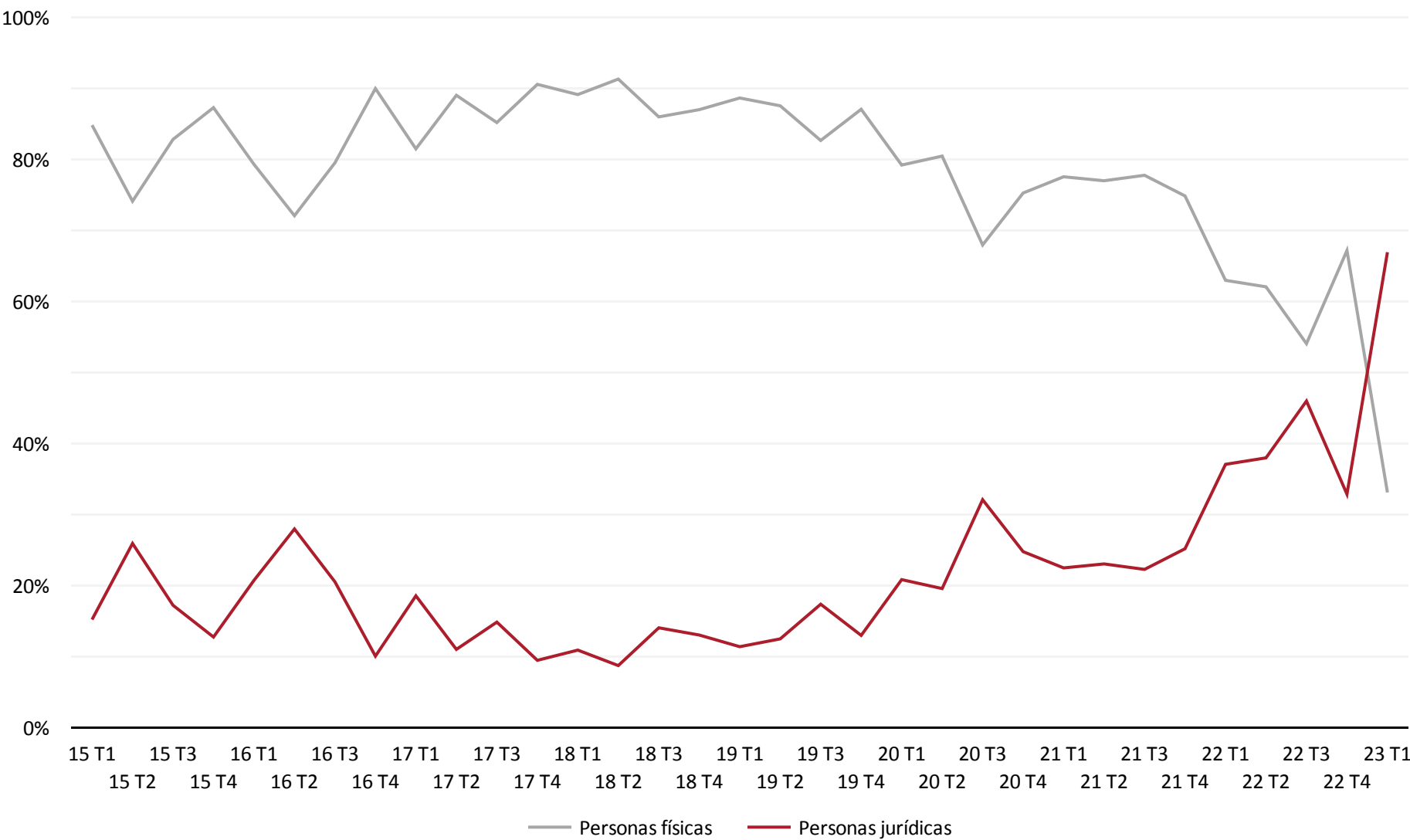
Evolución del número de daciones en pago



Distribución de daciones en pago según titularidad
Primer trimestre 2023



Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad

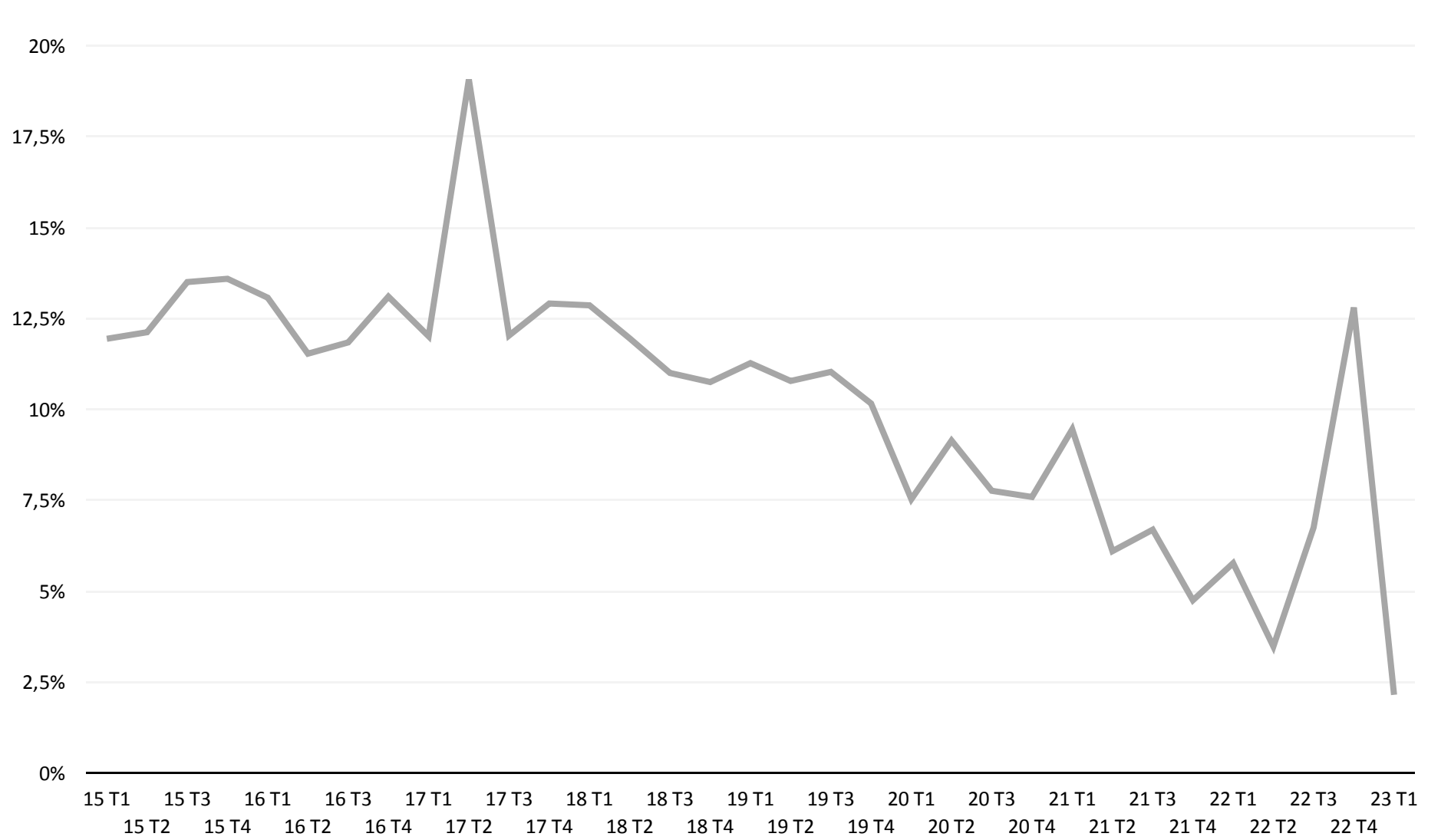


Distribución de daciones en pago según nacionalidad.
Primer trimestre 2023



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral		
Primer trimestre 2023		
País	%	% s/extranjeros ▾
Reino Unido	0,37 %	17,39 %
Noruega	0,28 %	13,04 %
Bulgaria	0,19 %	8,7 %
Ecuador	0,19 %	8,7 %
Filipinas	0,09 %	4,35 %
Argelia	0,09 %	4,35 %
Rusia	0,09 %	4,35 %
Rumanía	0,09 %	4,35 %
Colombia	0,09 %	4,35 %
Francia	-	-
China	-	-
Argentina	-	-
República Dominicana	-	-
Suecia	-	-

Evolución del porcentaje de daciones de extranjeros. Trimestral



21. Metodología

21.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta y cinco años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de estos haya constituido más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

En este contexto el Colegio de Registradores, y el colectivo registral en su totalidad, han considerado especialmente relevante la consecución de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada por la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye una importante recopilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios.

Esta iniciativa informativa supone una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una destacada referencia para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se extrae conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores.

Se presta atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

Para ello se confecciona una serie de informes que analizan, desde diferentes perspectivas, dos aspectos básicos del sector, como son las compraventas inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

Límites de la información disponible

La información que se suministra está sujeta a diferentes condicionantes, ligados a la naturaleza de las oficinas registrales, que constituyen la fuente de todos los datos aportados.

Para comprender el grado de fiabilidad de la estadística debe tenerse en cuenta que el volumen de información facilitada es el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo”, por abarcar la práctica totalidad), es el total de movimientos de compraventas y constituciones de hipoteca que obran en poder de los Registros de la Propiedad.

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de más de mil oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto, y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe.

Para el establecimiento de esos rangos, han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada uno de los ámbitos geográficos sobre los que se proporciona información, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros (“out-layers”) que quedarían fuera en cada informe.

Cada uno de estos informes se emite de forma provisional y se revisa por los expertos de la Universidad de Zaragoza, contrastándose datos y tasas de variación con varias fuentes externas habituales, oficiales y privadas, revisando en su caso, oficina por oficina, aquellos resultados que parezcan poco coherentes. Posteriormente se procede a la elaboración definitiva de los informes y la presentación de los resultados obtenidos.

Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación

Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.059 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de cerca de 1.255.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 613.000 constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de “tamaño censal”, por incluir en la práctica todas las transacciones de compraventa y constitución de hipotecas inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Las salvedades técnicas y garantías de tratamiento de datos (motivadas por el alto número de oficinas que remiten información y de personal que introduce los datos), se encuentran en

el punto anterior, definido como “Límites de la información disponible”.

Datos de referencia

Estos datos son la base de todos los informes de la Estadística Registral Inmobiliaria y por ello se mencionan a continuación junto a una breve descripción de su composición y detalles sobre su obtención.

Transmisiones

Selección de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

Fecha de inscripción en el registro

La fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de 45 días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

Naturaleza de la finca

Tipo de finca de la que se trata: vivienda (contempla a su vez los diferentes tipos existentes, tales como vivienda aislada, adosada, pisos, etc.), locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.

Superficie

Extensión en metros cuadrados de la finca cuya naturaleza se estudia según los datos que obran en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las diferentes extensiones posibles son tenidas en cuenta según la naturaleza de la vivienda: superficie construida, edificada, útil o total, mediante el tratamiento de superficies siguiente:

▪ Naturaleza – viviendas

En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante un factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.

▪ Naturalezas – otras

Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.

Importe del crédito hipotecario

Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).

Duración del crédito hipotecario

Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de hipoteca.

Entidad financiera

Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en dos tipos: bancos y cajas de ahorros, por un lado, y otras entidades financieras, por otro.

Tipos de interés

Datos de la escritura del crédito inscrita en el Registro de la Propiedad relativos a tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (EURIBOR, IRPH, Otro). El IRPH corresponde a la agrupación del IRPH de Bancos, Cajas y Conjunto de entidades.

Indicadores externos

Son datos externos al Registro de la Propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del Registro de la Propiedad en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica.

Proceso de obtención y agregación de datos

En el desarrollo del proceso de obtención y agregación de datos se producen tres niveles distintos de filtrado de la información que se obtiene.

Primeramente, se chequean los ficheros recibidos de los Registros de la Propiedad para detectar un nivel máximo de ausencias de información básica sobre datos de referencia (precios, superficie, naturaleza de la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al Registro de la Propiedad indicando de forma automatizada sus errores para que lo remitan de nuevo una vez subsanados.

En segundo lugar, una vez superada la fase anterior de chequeo, se introducen los datos en las tablas correspondientes de la base de datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos. Es aquí donde se realizan los cálculos necesarios sobre los datos de cada transacción y se adaptan los mismos de tal manera que su estructura, una vez almacenados, puede ser ya utilizada de forma directa por la aplicación que genera los informes estadísticos para extraer la información resultante.

Por último, la aplicación que genera los informes, con todos los controles previos y específicos para cada uno de ellos, procede a su elaboración, siendo remitidos de forma provisional al equipo de la Universidad de Zaragoza, donde son revisadas las tasas de variación y los valores absolutos con datos del trimestre y de la media móvil anual intertrimestral, asegurando la coherencia de los resultados en cada informe o proponiendo la revisión de alguna comunidad autónoma o ámbito geográfico respectivo por parte del equipo del Centro de Procesos Estadísticos, que realiza dicha revisión oficina por oficina registral, para eliminar los “out-layers” que estén causando la distorsión en el informe correspondiente, reelaborando posteriormente el mismo y remitiéndolo de nuevo a la Universidad de Zaragoza para su validación definitiva antes de proceder a su publicación.



Análisis y validación de los informes estadísticos

Antes de la publicación de cualquiera de los informes que componen la Estadística Registral Inmobiliaria, el equipo asesor de la Universidad de Zaragoza utiliza una serie de herramientas de análisis que detallamos a continuación:

- Análisis de tamaño de la serie de datos. Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.
- Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares.
- Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de estas.

- Comparación de resultados con fuentes externas. Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de Estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles con respecto a la Estadística Registral Inmobiliaria.

- Análisis de tendencias. Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variaciones trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

La utilización de las herramientas anteriores da lugar, como parte final del proceso, a la emisión por la Universidad de Zaragoza de un estudio detallado sobre cada informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas recomendaciones deberán ser positivas (en caso contrario se revisarán los datos en apariencia no coherentes, desde el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, procediendo de nuevo a su remisión una vez eliminados los registros “out-layers” si los hubiera) antes de proceder a la publicación definitiva por parte del Colegio de Registradores

21.2. Informes

Informes disponibles trimestralmente

Índice Precio Vivienda Ventas Repetidas (IPVVR)

Muestra el comportamiento del precio de la vivienda con un procedimiento basado en la metodología de ventas repetidas propuesta por Case y Shiller (1987¹, 1989²).

El índice se construye tomando datos de aquellas viviendas que han sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio. La ventaja de este método radica en el hecho de que, al utilizar información de las mismas unidades en dos puntos del tiempo, se mantienen homogéneas las características físicas del bien (localización, superficie, tipología...) sobre el que se calcula la evolución del precio, con lo cual se elimina una de las principales limitaciones de las metodologías basadas en la utilización de precios medios, que no controlan la evolución de la calidad de las viviendas y no proporcionan, por tanto, índices de calidad constantes.

Por este motivo el índice de precios de vivienda de ventas repetidas supone no sólo una novedad sino un importante avance para el mejor conocimiento del comportamiento del precio de la vivienda.

El planteamiento propuesto en la publicación de resultados muestra las alternativas metodológicas sobre las que se ha trabajado, poniendo sobre la mesa los avances disponibles con el objetivo de marcar posibles desarrollos futuros que deriven en una publicación sistemática bajo una metodología específica.

El índice es nacional, todavía no se han desarrollado índices por comunidades autónomas. Los resultados se publican anualmente, pero muestran el comportamiento del precio de la vivienda trimestralmente. El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005, tomando como periodo de inicio el primer trimestre del año 1994.

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2010 a 2020, ambos inclusive).

Precio medio de la vivienda

Muestra el precio medio declarado de la vivienda, desagregando atendiendo a dos criterios: geográfico y grado de uso.

De este modo, se proporcionan resultados acerca del precio medio declarado de la vivienda para el total nacional y cada Comunidad Autónoma, y distingue entre precio declarado general de la vivienda, y precio declarado de la vivienda nueva y usada.

Los resultados aportados por este Informe se obtienen de los precios de compraventa declarados por comprador y vendedor, transcritos en documento público con los correspondientes efectos jurídicos.

Número de compraventas de vivienda registradas

Muestra el número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados según un criterio geográfico y al distinto grado de uso.

En el primero de los casos, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

Junto a esta dimensión global de actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se intenta proporcionar una dimensión relativa de actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se toma la última actualización de datos de población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística.

De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por mil, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada mil habitantes. Con todo ello, más allá de los resultados globales de compraventa, se obtiene un resultado relativo de actividad inmobiliaria, no condicionado por el número de habitantes.

El objetivo es la consecución del mayor caudal informativo acerca del volumen de actividad del mercado inmobiliario, representado a través de esta aproximación a las compraventas de vivienda realizadas en cada periodo. Los resultados se obtienen exclusivamente de las compraventas registradas en los Registros de la Propiedad, con transmisión del pleno dominio.

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

Se adentra en el análisis del perfil del comprador de vivienda de acuerdo con su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo con distintas características de la vivienda adquirida, como son el grado de uso (nueva y usada) y su superficie media (menor a cuarenta metros cuadrados, entre cuarenta y sesenta, entre sesenta y ochenta, entre ochenta y cien, más de cien). Estos últimos desgloses son publicados en los correspondientes Anuarios.

Esta información resulta de gran interés como consecuencia del importante incremento vivido durante los últimos años en cuanto al número de residentes extranjeros. De hecho, en no pocas ocasiones la compra de viviendas por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa del mercado de la vivienda en España.

Las compras de vivienda son clasificadas según la nacionalidad del comprador. Los resultados no se adentran en el concepto de residencia, ya que no es un dato que quede recogido en la escritura de compraventa, por lo que no se puede desagregar entre residentes y no residentes.

Distribución de compraventas de vivienda

Con el presente Informe se obtiene información acerca de la distribución de las compraventas de vivienda, distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas (grado de uso), y para las viviendas nuevas, diferenciando entre viviendas libres y protegidas (grado de protección).

De este modo, para cada uno de los periodos temporales y zonas geográficas analizadas, se comprueba el peso relativo de cada tipología de vivienda, de acuerdo con la clasificación anterior.

En consecuencia, delimita claramente el comportamiento del mercado de vivienda español en relación con el tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada Comunidad Autónoma, comprobando, por tanto, la renovación del parque de vivienda a nivel autonómico y, en consecuencia, nacional. De igual modo, puede observarse la política de expansión o no de la oferta inmobiliaria, la evolución de la vivienda protegida por Comunidades Autónomas o la evolución del peso de las compraventas de vivienda usada sobre el total.

Peso de compraventas de vivienda colectiva y unifamiliar

Desagrega el total de compraventas de vivienda entre vivienda colectiva (pisos) y vivienda unifamiliar (vivienda adosada y vivienda aislada). Con este desglose se permite hacer un seguimiento con respecto a las preferencias de los demandantes de vivienda atendiendo a esta distinción, con el correspondiente efecto sobre la búsqueda de mayor o menor superficie de vivienda, así como mayor o menor superficie de zonas abiertas (terrazas, jardines...).

Superficie media de vivienda registrada (m²)

Permite observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona información relativa al tamaño medio general de la vivienda transferida, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las viviendas transferidas nuevas, distinguiendo según grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las viviendas transferidas usadas.

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de las preferencias de los demandantes de vivienda.

Distribución de compraventas de vivienda (pisos) según superficie media (%)

Representa una desagregación del informe Distribución de compraventas de vivienda y del informe Superficie media de vivienda, de tal modo que considerando exclusivamente la tipología de vivienda “pisos”, se desagrega en atención a distintas agrupaciones de superficie media, comprobando el peso relativo de compraventas de cada una de las tipologías.

Con ello se comprueba la situación y evolución del volumen de compraventas de la tipología de vivienda más demandada (pisos), atendiendo a su superficie media. Esta circunstancia permite comprobar un aspecto de gran interés social, como es el tipo de vivienda regularmente transferida y, en consecuencia, demandada.

Las agrupaciones de superficie media podrían ser ilimitadas. Actualmente se diferencia entre pisos de menos de 40 m², entre 40 y 60 m², entre 60 y 80 m², y más de 80 m², intentando con ello acercarse a la superficie media de los pisos según el número de habitaciones incluidas en el mismo.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria

Este Informe proporciona información de peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos y Otras entidades financieras.

Esta información, atendiendo a un criterio geográfico, se desagrega para el ámbito nacional y autonómico, permitiendo comprobar la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas.

Con todo ello puede conocerse la situación del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria, así como la evolución de esta, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado

Permite obtener el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado.

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m²) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de Bancos y Otras entidades financieras.

Con todo ello se proporciona una nueva perspectiva acerca del endeudamiento contraído por cada agrupación de entidad financiera y, en consecuencia, la política de concesión de créditos hipotecarios, así como el riesgo asumido en dichas operaciones. Todo ello tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las distintas comunidades autónomas.

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación con la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se resida.

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

Recoge, al igual que los informes precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario, pero en este caso, medido en relación con la deuda media contraída en cada compraventa de vivienda.

En cuanto a los ámbitos geográficos objeto de análisis agrupa los resultados medios para los ámbitos geográficos nacional y autonómico. Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de informes relacionados con el endeudamiento hipotecario, se desagrega para el conjunto de agrupaciones de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario (Bancos y Otras entidades financieras).

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas Comunidades Autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda que debe asumir un ciudadano dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que reside.

La distinción dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria volverá a otorgar una nueva perspectiva de la política de financiación hipotecaria adoptada por cada tipo de entidad financiera y del riesgo asumido.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios

Constituyen la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios. Los resultados se presentan para el total nacional y desglosados por comunidades autónomas. Asimismo, desde el primer trimestre de 2019, se realiza un desglose adicional, obteniendo la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable, mostrando igualmente los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

Presenta la situación y evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda.

Para ello se presentan resultados de número de contratos y volumen de crédito hipotecario contratado a tipo de interés fijo y tipo de interés variable. A su vez, para los contratos y volumen a tipo de interés variable, se vuelven a presentar resultados, pero atendiendo a distintas modalidades de índices de referencia utilizadas: EURIBOR, IRPH y Otros.

En consecuencia, para cada una de estas cinco variables (tipos fijos, tipos variables, EURIBOR, IRPH y Otros) se obtiene el peso relativo atendiendo tanto al número de contratos como al volumen de crédito hipotecario asociado a dicho tipo de interés o índice de referencia.

La importancia de este informe radica, principalmente, en el conocimiento periódico de las preferencias de los ciudadanos y entidades financieras en relación con los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y, en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera

Suministra los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis teniendo presente que el bien objeto de garantía hipotecaria es siempre una vivienda.

Los resultados se presentan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre duración media para Bancos y Otras entidades financieras.

Con todo ello se obtiene el periodo medio de contratación dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria, así como la tendencia general a la reducción o ampliación de los periodos de contratación de los créditos hipotecarios sobre vivienda.

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación ha sido utilizado por un porcentaje de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

El informe *Cuota hipotecaria mensual y Porcentaje con respecto al coste salarial* proporciona información relativa, fundamentalmente, a dos importantes aspectos:

- La *Cuota hipotecaria mensual*, estimada en base a la hipoteca media por vivienda y el tipo de interés medio de contratación inicial, asumiendo como plazo el periodo de contratación del crédito hipotecario obtenido en el informe de *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios*.
- El Porcentaje que representa la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, contemplando el citado periodo de contratación.

La *cuota hipotecaria mensual* presenta un gran significado económico, resultando de gran interés el conocimiento de su situación y evolución, ya que muestra el comportamiento de la financiación hipotecaria para la adquisición de vivienda, en términos medios y para cada una de las zonas geográficas analizadas.

El *porcentaje de la cuota hipotecaria mensual* con respecto al coste salarial mensual supone una mejora informativa en tanto en cuanto se compara la variable de cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que supone la cuota hipotecaria con relación al coste salarial.

El coste salarial, de acuerdo con la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social.

La evolución de los resultados de las citadas magnitudes, especialmente del Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial, proporcionará un mejor conocimiento acerca de la mejora o perjuicio del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

Impagos hipotecarios

El informe *Impagos hipotecarios* se aborda desde el punto de vista de las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y de las Daciones en pago, en ambos casos circunscritos exclusivamente a vivienda.

Las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca son procedimientos que marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por impago. La certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias solicitada al Registro por el Juzgado correspondiente debido a su falta de pago marca el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca. Esto no significa que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

La Dación en pago es una transmisión pactada de la propiedad de un inmueble al acreedor con hipoteca sobre el mismo como forma de pago total del importe debido. Se trata de una operación de transmisión de titularidad de un bien, pactada entre deudor y acreedor, realizada mediante escritura pública inscrita posteriormente en el Registro de la Propiedad, por la que el titular de un bien inmueble que no ha cumplido con las condiciones de pago pactadas en un crédito hipotecario cede la titularidad de su bien inmueble al

acreedor, quedando liberado mediante dicho acto de la totalidad de la deuda existente.

Para cada una de las dos situaciones el desglose informativo se realiza en tres niveles:

- **Número.** En este caso detallan los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.
- **Distribución según titularidad.** Se desagregan los resultados en porcentajes correspondientes a personas físicas y a personas jurídicas.
- **Distribución según nacionalidad.** El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se desagregan en función de la nacionalidad del titular de la vivienda. El desglose se realiza entre nacionales y extranjeros, y, para estos últimos, en función de su nacionalidad, detallando los resultados de las primeras diecinueve nacionalidades por tamaño y agrupando las demás en “Resto”. Los resultados se proporcionan en porcentaje con respecto al total de número de certificaciones, así como, para cada nacionalidad, en función de su peso con respecto al total de extranjeros.

Con todo ello se alcanza una primera perspectiva acerca de la situación y evolución de una parte de lo que constituye los Impagos hipotecarios. En la medida que sea posible, en próximos trimestres, se irán incorporando desgloses adicionales, así como nuevas variables que completen el análisis de los Impagos hipotecarios.

Número de hipotecas sobre vivienda

Proporciona el número de hipotecas registradas para la naturaleza de bien inmueble vivienda, con una desagregación geográfica de resultados por Comunidades Autónomas y el conjunto de España.

Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales y naves

Presenta los precios medios de dichas naturalezas de bienes inmuebles (locales comerciales y naves industriales), destinados generalmente a un uso mercantil. Para cada una de estas naturalezas se desagrega atendiendo a un criterio geográfico, distinguiendo entre precios para el ámbito nacional y autonómico.

En este caso se trata de bienes inmuebles con un gran interés social, fundamentalmente por el peso que la actividad mercantil tiene en nuestro país, especialmente de comercio minorista y pequeña y mediana empresa.

Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente (personas físicas vs personas jurídicas)

El informe Distribución de compraventas de vivienda se desagregan en función del tipo de adquirente. De este modo se muestra el porcentaje de compraventas de vivienda realizadas por personas físicas y por personas jurídicas.

Peso de compraventa de vivienda en capital vs provincia

Recopila la cuota de mercado en compraventas de vivienda en cada una de las capitales de provincia con respecto a su provincia, así como su evolución, intentando captar la mayor o menor tendencia con respecto a la localización desde el punto de vista de la demanda de vivienda.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

Constituye un intento de representación de una importante variable para la comprensión de la realidad inmobiliaria española, como es el tiempo que en términos medios se mantiene la propiedad de una vivienda.

Los resultados ponen de manifiesto una característica que desde ya hace unos cuantos años se le viene asociando al mercado inmobiliario español: su componente inversor. Un determinado porcentaje de demandantes de vivienda compran no sólo con una finalidad de uso de dicha vivienda, sino como reserva de valor, pensando que, dentro de las distintas alternativas de inversión, encaja perfectamente dentro de los intereses de dicho agente.

Los primeros resultados de plazos en la transmisión de viviendas se presentaron para el año 2007. Asimismo, se desagregaron los resultados de acuerdo con la configuración de distintos tramos de periodos de tiempo en los que la vivienda era transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según tiempo de antigüedad en la posesión de la vivienda.

En este caso se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventas de vivienda.

Compraventas de nuda propiedad de vivienda

El peso creciente de compraventas de nuda propiedad como búsqueda de soluciones a la consecución de recursos en determinadas etapas vitales, manteniendo el uso de la vivienda, ha llevado a la incorporación de esta variable, cuantificando el nivel de actividad y su evolución en el tiempo, permitiendo con ello constatar la mayor o menor presencia de esta figura en el mercado de vivienda.

Precio medio de garajes y trasteros (€/m2)

Permite completar el enfoque residencial con respecto a la evolución de los precios, en la media que son tipologías que normalmente acompañan a la compraventa de vivienda.

Superficie transferida de locales y naves

La tipología de estos bienes inmuebles conlleva que el número de compraventas no constituya una verdadera medida de actividad, siendo preferible utilizar la superficie total transmitida, en la que medida que la heterogeneidad existente en locales y naves por lo que respecta a su superficie es notable.

Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

Incorpora los resultados de número de hipotecas sobre vivienda con una desagregación por comunidades autónomas y provincias. Asimismo, se cuantifica el número de hipotecas de extranjeros por comunidad autónomas, así como desagregados según nacionalidad. Finalmente, se detallan los resultados de importe medio de hipoteca en extranjeros por comunidades autónomas y se desglosan igualmente según nacionalidad.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble

Proporciona información acerca de la distribución del nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas, atendiendo a cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles consideradas: viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, naves industriales y bienes inmuebles rústicos.

Los resultados del presente Informe permitirán conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno de los objetivos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

La identificación del peso relativo de nuevo crédito hipotecario asociado a cada tipo de bien inmueble, cuyo valor representa la principal garantía real para la devolución del crédito hipotecario, constituye una aportación de gran interés, fundamentalmente desde el análisis del riesgo en la concesión del crédito hipotecario.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras

Muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. De este modo, para cada uno de los periodos y zonas geográficas, puede observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

Este Informe indica la duración media de los nuevos créditos hipotecarios distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles utilizadas a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria (viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos no edificables y naves industriales).

Esta información permite conocer los plazos a los que habitualmente se suele contratar los créditos hipotecarios dependiendo del tipo de bien inmueble a financiar, así como la tendencia al incremento o reducción de los periodos de contratación para cada caso y ámbito geográfico.

¹ Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. New England Economic Review, 45-56.

² Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. The American Economic Review, 79, 125-137.

³ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

⁴ Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.