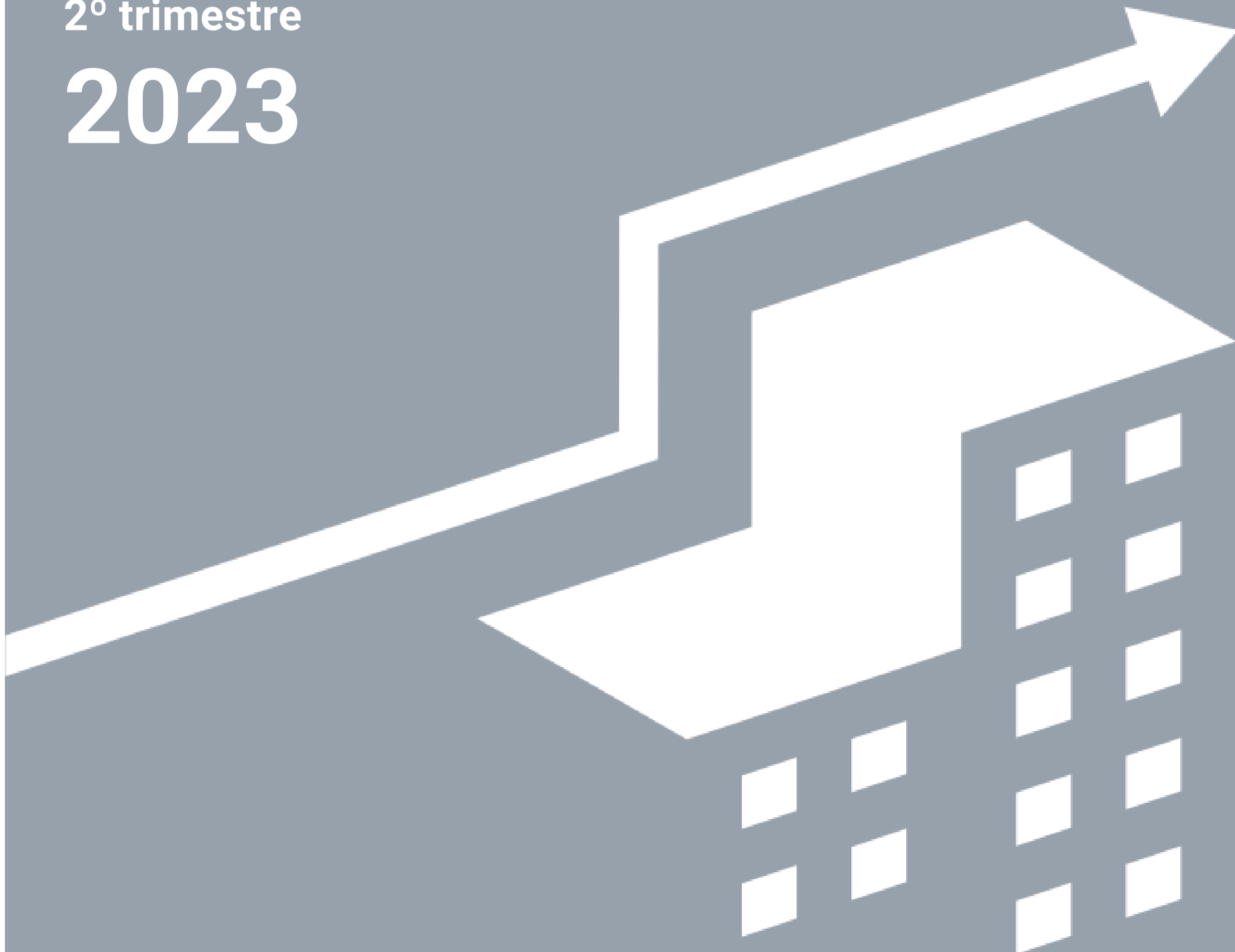


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

2º 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 77
Septiembre 2023

2º 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

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

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) relativos al segundo trimestre del año 2023 (publicación trimestral número 77).

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 1,7%, dando lugar al nivel máximo de la serie histórica, situándose un 0,61% por encima de anteriores máximos de 2007. La tasa interanual se ha situado en el 5,13%, dando continuidad a su proceso de ralentización. Con respecto a los mínimos más próximos (2014) se acumula un crecimiento del 61%.

El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha registrado un incremento trimestral del 3,1%, moderándose la tasa interanual hasta el 3,1% (4,9% el trimestre anterior). El precio medio ha sido de 1.979 €/m². En vivienda usada (1.925 €/m²) se ha registrado un ascenso trimestral del 2,7%, siendo algo más intenso en vivienda nueva (4,1%), con un precio medio de 2.212 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (3.299 €/m²), Illes Balears (3.214 €/m²), País Vasco (2.943 €/m²), Cataluña (2.474 €/m²) y Canarias (2.344 €/m²). Las provincias con mayores precios medios han sido Gipuzkoa (3.423 €/m²), Madrid (3.299 €/m²), Illes Balears (3.214 €/m²), Barcelona (2.842 €/m²) y Bizkaia (2.815 €/m²), mientras que las capitales de provincia han estado encabezadas por San Sebastián (5.239 €/m²), Barcelona (4.336 €/m²), Madrid (3.992 €/m²), Palma (3.188 €/m²) y Bilbao (2.871 €/m²). Los incrementos trimestrales se han registrado en catorce comunidades autónomas y treinta y seis provincias.

El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un descenso trimestral del -5,6%, alcanzando las 151.983. Con respecto al segundo trimestre de 2022 el descenso interanual ha sido del -7,3%, siendo previsible una continuidad en la tendencia descendente a lo largo de los próximos trimestres. Tanto la vivienda usada (123.244 compraventas) como la vivienda nueva (28.739 compraventas) han contribuido a este comportamiento, con descensos trimestrales del -5,6% y -5,7%, respectivamente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 la vivienda usada ha registrado un importante ajuste, frente al incremento en vivienda nueva.

Trece comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales. Las mayores cuantías se han alcanzado en Andalucía (30.698), Comunitat Valenciana (25.114), Cataluña (24.210) y Comunidad de Madrid (18.895), con cuotas de mercado del 20,46%, 16,12%, 15,95% y 12,35%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 631.040 compraventas, con un claro descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (642.966), pero todavía con un crecimiento interanual (0,7%). En vivienda usada se han registrado 517.378 compraventas, con un incremento interanual del 1,8%. En vivienda nueva se han alcanzado 113.662 compraventas, descendiendo un -3,8% con respecto a los doce meses precedentes. Nueve comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales (trece el trimestre precedente), dando lugar a descensos en ocho.

Treinta y nueve provincias han registrado descensos trimestrales en el número de compraventas, alcanzando incrementos en once provincias. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (18.895), Barcelona (15.628), Alicante (12.622), Valencia (9.829), Málaga (8.931), Sevilla (5.648) y Murcia (5.195).

Las **capitales** han incrementado su **peso de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias**, consolidando una cierta vuelta a la normalidad. Treinta y seis capitales de provincia han mejorado su cuota de mercado durante el último trimestre, mientras que catorce han empeorado. Tomando las ocho capitales con mayor número de habitantes, seis han mejorado su posición relativa.

La **demanda extranjera de vivienda** ha seguido creciendo en términos porcentuales, con un incremento trimestral de 0,42 pp, situándose en el 14,94% de las compras de vivienda, el segundo mayor resultado de la serie histórica. En términos absolutos el número de compras por extranjeros se ha reducido ligeramente con respecto al trimestre precedente. Las nacionalidades cabecera han sido británicos (8,80%), alemanes (7,25%), franceses (6,56%), marroquíes (5,37%), italianos (5,22%), rumanos (5,15%), belgas (5,09%) y neerlandeses (4,61%). Once comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales en peso de compras de vivienda por extranjeros. Los mayores pesos se han alcanzado en Canarias (30,64%), Illes Balears (30,38%), Comunitat Valenciana (29,91%), Región de Murcia (23,56%), Cataluña (15,35%) y Andalucía (14,19%).

Los mayores resultados provinciales se han registrado en Alicante (44,67%), Santa Cruz de Tenerife (38,01%), Málaga (32,02%), Illes Balears (30,38%), Girona (29,20%), Murcia (23,56%) y Las Palmas (23,45%).

La **vivienda usada** consolida su intenso liderazgo en el peso de compraventas de vivienda, alcanzando el 81,09% del total de compraventas del trimestre, con un mínimo crecimiento trimestral de 0,01 pp. El 18,91% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 17,67% de **vivienda nueva libre** y un 1,24% de **vivienda nueva protegida**.

En seis comunidades autónomas la vivienda usada ha registrado incrementos trimestrales de peso relativo, alcanzando las mayores cuantías País Vasco (86,84%), Extremadura (86,36%), Cantabria (85,81%), Comunitat Valenciana (85,59%) y Cataluña (83,24%). En vivienda nueva han destacado Comunidad Foral de Navarra (40,57%), Comunidad de Madrid (24,05%), Principado de Asturias (20,85%) y Canarias (20,82%). En vivienda nueva protegida han registrado las mayores cuantías Extremadura (4,05%), Principado de Asturias (2,73%), Castilla y León (2,73%), Aragón (2,57%) y Comunidad Foral de Navarra (2,23%).

La **vivienda colectiva (pisos)** ha seguido mejorando su peso relativo de compraventas de vivienda por segundo trimestre consecutivo, con una mejora trimestral de 0,83 pp, con una cuota de mercado del 81,44%. La **vivienda unifamiliar** ha supuesto el 18,56% de las compraventas, alejándose progresivamente de los máximos históricos (22,52% en 4T20). En catorce comunidades autónomas se ha reducido el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto al trimestre precedente, alcanzando los mayores pesos en Castilla – La Mancha (33,66%), Extremadura (28,92%), Castilla y León (22,06%), Región de Murcia (21,87%) e Illes Balears (21,66%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,30%), Comunidad de Madrid (89,46%), Principado de Asturias (88,33%) y La Rioja (87,28%).

La **superficie media de vivienda transmitida** ha seguido descendiendo por noveno trimestre consecutivo, en esta ocasión un -0,7%, situándose en los 98,3 m². La mayor superficie media se ha registrado en vivienda nueva libre con 107,2 m², con un incremento trimestral del 0,5%. La vivienda usada ha registrado una superficie media de 96,8 m², con una reducción trimestral del -1%. En vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 85,3 m², con un incremento trimestral del 1,1%.

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida han sido Castilla – La Mancha (119,9 m²), Extremadura (112,7 m²), Illes Balears (108,4 m²) y Castilla y León (108 m²), mientras que la menor superficie media ha correspondido a País Vasco (86,2 m²), Principado de Asturias (86,3 m²) y Canarias (88,8 m²). En once comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales de superficie media.

Los **pisos** con mayor **superficie media** han seguido reduciendo su **peso relativo en compraventas**, con un ajuste trimestral de -0,46 pp. En el segundo trimestre el 50,09% de las compraventas de pisos han sido de superficie superior a 80 m², los pisos entre 60-80 m² han supuesto el 28,94%, los de superficie entre 40-60 m² el 17,42% y los de menos de 40 m² el 3,55%.

El **número de hipotecas sobre vivienda** registradas en el segundo trimestre han sido de 93.557 (109.406 el trimestre precedente), con un importante descenso trimestral (-14,5%), acumulando el cuarto trimestre consecutivo de reducción. Con respecto al total de compraventas de vivienda del trimestre, alcanza un peso del 61,6%, con una significativa reducción trimestral (-6,4 pp). Dieciséis comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales, alcanzando las mayores cuantías Andalucía (19.103), Cataluña (15.758), Comunidad de Madrid (15.168) y Comunitat Valenciana (10.984).

Los **Bancos** han mejorado su **cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario** durante el segundo trimestre, situándose en el 88,71% de los créditos concedidos, con un incremento trimestral de 1,25 pp. **Otras entidades financieras** han reducido su cuota de mercado hasta el 11,29%. En siete comunidades autónomas se ha incrementado el peso de Bancos, alcanzando su mayor cuota en Illes Balears (94%), Galicia (93,54%), Comunidad de Madrid (93,51%) y Cataluña (91,42%), mientras que Otras entidades financieras han obtenido su mayor peso en Comunidad Foral de Navarra (44,27%), Castilla y León (28,86%) y Principado de Asturias (27,68%).

El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** ha registrado un ligero incremento (0,4%), alcanzando un importe medio de 1.385 €/m². En nueve comunidades autónomas se han registrado crecimientos trimestrales. Las comunidades autónomas con mayores importes han sido Comunidad de Madrid (2.230 €/m²), Illes Balears (1.871 €/m²), País Vasco (1.854 €/m²) y Cataluña (1.749 €/m²). Por el contrario, seis comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (728 €/m²), Castilla – La Mancha (782 €/m²) y Región de Murcia (800 €/m²).

El **endeudamiento hipotecario por vivienda** ha registrado un descenso trimestral (-0,3%), manteniendo la tendencia del trimestre precedente (-4,1%). El importe medio ha sido de 141.059 €. En doce comunidades autónomas se han registrado descensos. Los mayores importes se han registrado en Illes Balears (228.749 €), Comunidad de Madrid (222.418 €), País Vasco (157.963 €) y Cataluña (156.132 €). Por el contrario, en tres comunidades autónomas no se alcanzan los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (83.647 €), Región de Murcia (88.451 €) y La Rioja (90.426 €).

Los **tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** mantienen la tendencia intensamente ascendente, con un incremento trimestral de 0,28 pp, situándose en el 3,37%. El importe medio en créditos a tipo fijo ha sido del 3,57%, con un incremento trimestral de 0,39 pp., situándose el tipo variable en el 3,01%, con un aumento de 0,14 pp. El diferencial entre ambas modalidades ha sido de 0,56 pp. Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último trimestre han sido País Vasco (2,65%), Comunidad de Madrid (3,15%) y Comunidad Foral de Navarra (3,17%), mientras que los mayores importes se han registrado en Región de Murcia (3,67%), Canarias (3,64%) y Comunidad Valenciana (3,54%).

La **contratación a tipo de interés** fijo se ha reducido significativamente en el segundo trimestre (-4,68 pp), formalizándose en el 62,55% de los nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 37,45%, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (36,92% del total). Por cuarto 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 (74,26%), Galicia (73,19%) y Cataluña (72,37%), mientras que los pesos más destacados en contratación a tipo variable se han alcanzado en País Vasco (49,54%), Castilla – La Mancha (48,85%) y Principado de Asturias (45,84%).

El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha sido de 24,58 años, con un ligero descenso trimestral (-0,3%). En Bancos el plazo medio ha sido de 24,81 años y en Otras entidades financieras de 23,33 años. Los mayores periodos medios se han registrado en Comunidad de Madrid (25,42 años), Extremadura (25,33 años) y Cataluña (25,25 años), mientras que los más cortos han correspondido a Canarias (23,08 años), La Rioja (23,25 años) y Comunidad Foral de Navarra (23,50 años).

Los **indicadores de accesibilidad** han mantenido la línea de deterioro de los últimos trimestres. La **cuota hipotecaria mensual media** ha sido de 703,9 €, con un incremento trimestral del 3%, y el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** del 32,8%, con un aumento trimestral de 0,5 pp. En sentido desfavorable sobre la accesibilidad han actuado el incremento de los tipos de interés (0,28 pp) y el descenso de los plazos de contratación (-0,3%), impactando favorablemente el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda (-0,3%) y el ascenso de los salarios.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.184,8 €), Comunidad de Madrid (1.060,6 €), Cataluña (779,3 €) y País Vasco (736,4 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (401,9 €), Región de Murcia (453,7 €) y La Rioja (465,6 €). En cuanto 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 (41,1%), Canarias (34,6%) y Cataluña (33,6%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (23,4%), Región de Murcia (24,2%) y La Rioja (24,3%).

El número de **certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria** ha registrado un descenso trimestral del -23,2%, alcanzando las 3.561. Las comunidades autónomas con un mayor número han sido Andalucía (936), Cataluña (775) y Comunitat Valenciana (677). Entre las tres representan el 67,06% del total. El 89,01% del total ha correspondido a personas físicas y el 10,99% a personas jurídicas. El 9,12% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso británicos (11,39%), marroquíes (7,28%), ecuatorianos (7,28%), rumanos (5,06%) y rusos (3,16%).

El número de **daciones en pago** ha sido de 629, con un descenso trimestral del -43%. Las mayores cuantías se han registrado en Andalucía (139), Comunitat Valenciana (92) y Castilla - La Mancha (90). Entre las tres representan el 51,03% del total. El 50,97% han correspondido a personas físicas y el 49,03% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 4,19%, encabezando el ranking por nacionalidades británicos (15,38%), marroquíes (11,54%), suecos (7,69%) y ecuatorianos (7,69%).

2. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

2T 2023

IPVVR aritmético suavizado

135,5

1,5%

IPVVR geométrico suavizado

130,2

1,5%

El precio de la vivienda, representado a través del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha mantenido la senda alcista durante el segundo trimestre del año.

El incremento medio trimestral de las cuatro metodologías utilizadas ha sido del 1,7%.

Este incremento trimestral ha supuesto que el IPVVR haya alcanzado niveles máximos de la serie histórica, por encima de las cuantías de 2007.

Los actuales niveles del IPVVR se encuentran un 0,61% por encima de los niveles máximos de 2007.

La tasa interanual ha mantenido la línea de progresiva moderación que viene registrando durante los últimos trimestres como consecuencia de que los incrementos de precios son inferiores durante los últimos trimestres que los registrados con carácter previo, percibiéndose una progresiva ralentización del ritmo de crecimiento.

Concretamente, el incremento interanual medio de las cuatro metodologías utilizadas ha sido del 5,13%.

Todo parece indicar que la tendencia a lo largo de los próximos trimestres va a ser de progresiva ralentización del ritmo de crecimiento, pudiendo llegar incluso a un cierto ajuste en los niveles de precios a medio plazo.

De momento se mantiene el signo positivo, pero dependiendo de la intensidad en el ajuste del número de compraventas, el escenario en el comportamiento de los precios podría verse intensificado a la baja.

Tal y como podrá observarse a lo largo de los diversos apartados de la publicación, el comportamiento de las variables determinantes está llevando hacia una continuidad en el ajuste de la demanda, especialmente como consecuencia del aumento de los tipos de interés, estimándose una continuidad de dicho escenario a lo largo de la segunda mitad de 2023.

La inflación ha llevado a que los bancos centrales hayan adoptado políticas centradas en el intenso crecimiento de los tipos de interés, con un efecto negativo sobre la dinámica del mercado inmobiliario como consecuencia del incremento del coste de la financiación hipotecaria.

Por otro lado, esta inflación ha mermado los niveles de ahorro, factor fundamental para afrontar el proceso de compra de una vivienda.

La moderación del proceso inflacionista permite ser menos pesimista con respecto a la dinámica observada hasta la fecha. Sin embargo, a lo largo de lo que resta de 2023 el escenario no es previsible que se vea modificado, aunque sí su intensidad.

Esta realidad choca con el hecho de que el IPVVR se encuentre en máximos históricos, con un incremento medio con respecto a los mínimos recientes (cuarto trimestre de 2014) del 61%.

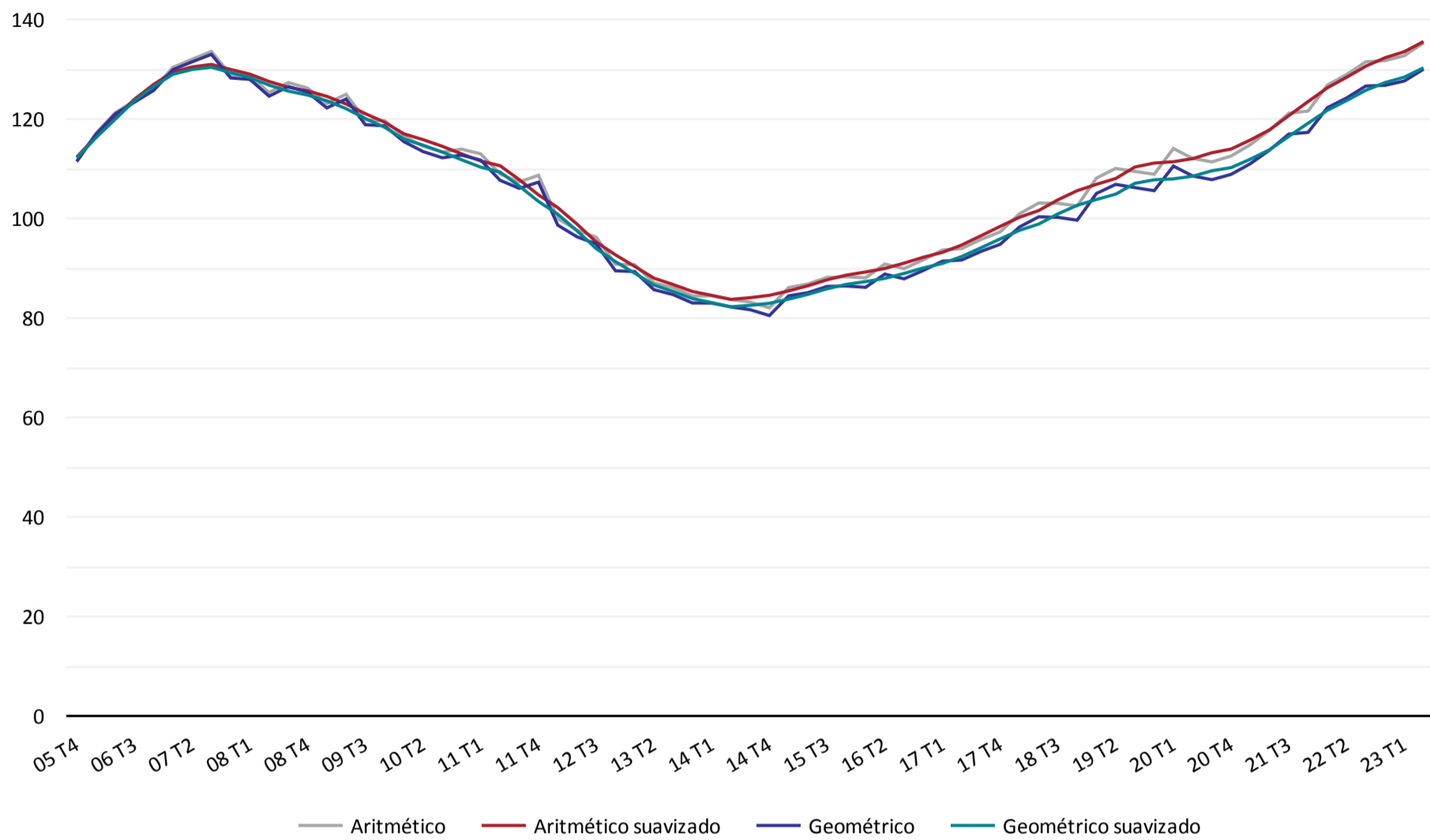
En consecuencia, es cuestión de tiempo que el IPVVR deje de mostrar tasas trimestrales positivas, manteniendo la progresiva ralentización de sus tasas interanuales.

Tal y como venimos indicando durante los últimos trimestres, el IPVVR corresponde a resultados del conjunto de España. La realidad territorial del mercado inmobiliario, tal y como podrá comprobarse en el apartado de precios medios, es relativamente heterogénea.

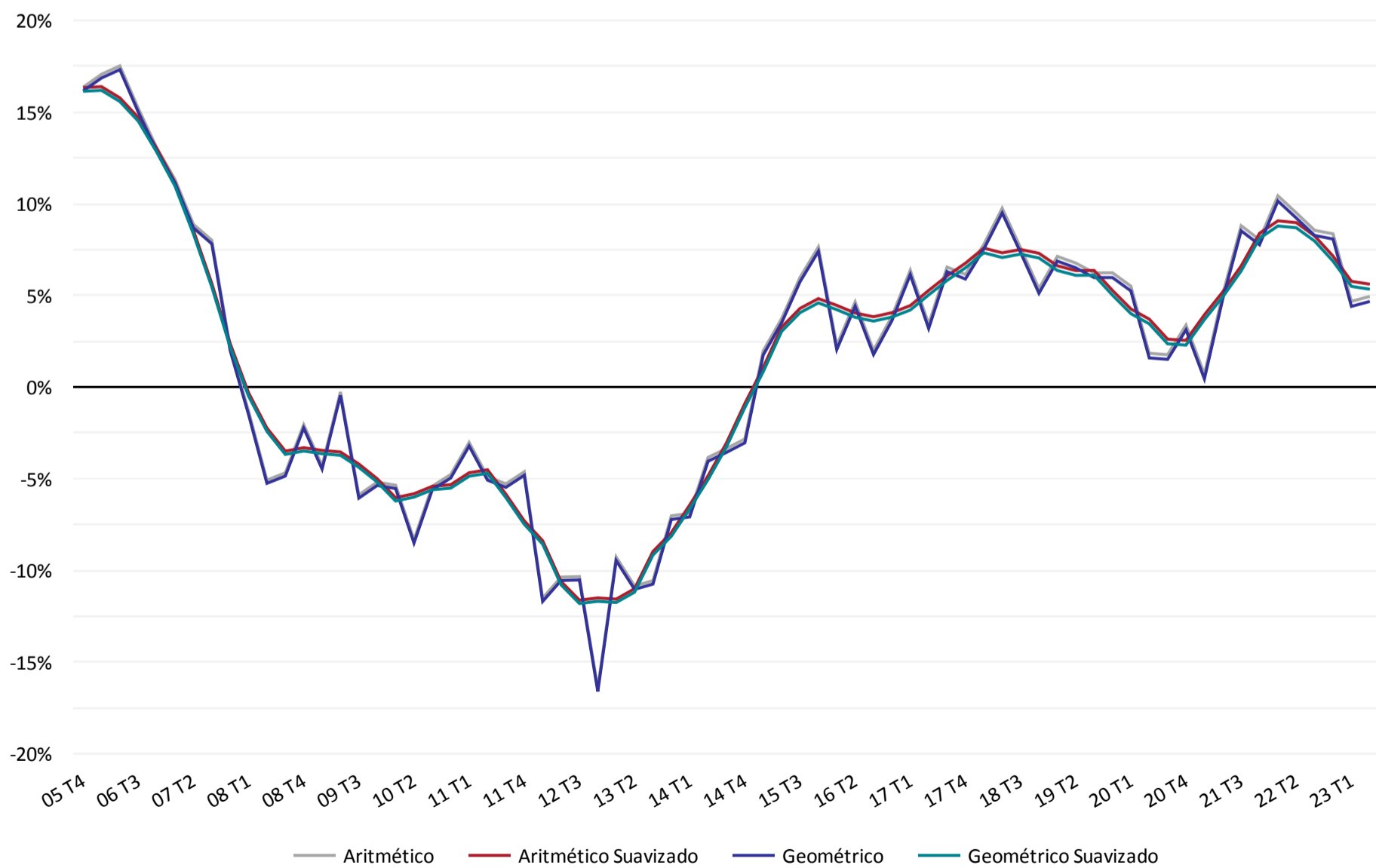
Este hecho debe tenerse en consideración en la medida que este índice proporciona una visión global, que no tiene por qué coincidir con la realidad de cada ámbito territorial.

Por otro lado, el IPVVR utiliza únicamente compraventas de vivienda usada (ventas repetidas), dejando al margen el comportamiento en vivienda nueva.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)



Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)
Evolución de tasas de variación interanuales (%)



Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
23 T2	135,2	135,5	129,9	130,2	132,7
23 T1	132,6	133,4	127,6	128,3	130,5
22 T4	131,7	132,2	126,7	127,2	129,5
22 T3	131,4	130,5	126,5	125,7	128,6
22 T2	128,8	128,3	124,1	123,6	126,2
22 T1	126,7	126,2	122,2	121,7	124,2
21 T4	121,5	123,4	117,2	119,1	120,3
21 T3	121,1	120,6	116,9	116,4	118,8
21 T2	117,7	117,8	113,7	113,8	115,7
21 T1	114,8	115,7	110,9	111,8	113,3
20 T4	112,5	113,9	108,8	110,2	111,3
20 T3	111,3	113,1	107,7	109,5	110,4
20 T2	112,0	112,0	108,5	108,4	110,2
20 T1	114,0	111,3	110,5	107,9	110,9
19 T4	108,8	111,1	105,5	107,7	108,3
19 T3	109,4	110,3	106,1	107,0	108,2
19 T2	110,0	108,0	106,8	104,8	107,4
19 T1	108,0	106,8	105,0	103,7	105,9
18 T4	102,4	105,5	99,6	102,6	102,5
18 T3	103,0	103,7	100,2	100,9	101,9
18 T2	103,0	101,5	100,3	98,8	100,9
18 T1	100,9	100,2	98,2	97,5	99,2
17 T4	97,2	98,4	94,7	95,8	96,5
17 T3	95,7	96,5	93,3	94,0	94,9
17 T2	93,9	94,6	91,6	92,3	93,1
17 T1	93,6	93,1	91,4	90,9	92,2
16 T4	91,6	92,1	89,5	90,0	90,8
16 T3	89,8	91,0	87,8	88,9	89,4
16 T2	90,8	89,9	88,8	87,9	89,3
16 T1	88,0	89,2	86,1	87,2	87,6
15 T4	88,2	88,6	86,4	86,7	87,5
15 T3	88,1	87,6	86,3	85,8	86,9
15 T2	86,8	86,4	85,0	84,7	85,7
15 T1	86,0	85,4	84,4	83,7	84,9
14 T4	82,0	84,5	80,4	82,9	82,4
14 T3	83,1	84,0	81,6	82,5	82,8
14 T2	83,6	83,7	82,1	82,2	82,9
14 T1	84,4	84,5	82,9	83,0	83,7
13 T4	84,4	85,3	82,9	83,8	84,1
13 T3	86,0	86,7	84,6	85,3	85,6
13 T2	87,0	87,9	85,6	86,6	86,8
13 T1	90,6	90,3	89,3	88,9	89,8
12 T4	90,7	92,6	89,4	91,3	91,0
12 T3	96,2	95,2	94,8	93,9	95,0
12 T2	97,6	98,8	96,2	97,5	97,5

3. Precio por m² de compraventas registradas en vivienda

2T 2023

General
1.979
3,1%

Nueva
2.212
4,1%

Usada
1.925
2,7%

El precio medio de la vivienda ha registrado un incremento trimestral del 3,1%, después de acumular dos trimestres consecutivos con descensos intertrimestrales (-1,5% 1T23; -0,4% 4T22).

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han contribuido a este crecimiento trimestral. En vivienda nueva el precio medio de la vivienda ha aumentado un 4,1% y en vivienda usada un 2,7%.

El precio medio para el conjunto de España ha sido de 1.979 €/m², incrementándose con respecto los 1.921 €/m² del trimestre precedente. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.212 €/m² (2.124 €/m² en 1T23) y en vivienda usada de 1.925 €/m² (1.873 €/m² en 1T23).

Catorce comunidades autónomas han registrado incrementos de precios durante el segundo trimestre del año, alcanzando tasas negativas tres comunidades autónomas. En vivienda usada catorce comunidades autónomas han alcanzado tasas trimestrales positivas, la misma cuantía que en vivienda nueva.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el segundo trimestre han sido Comunidad de Madrid (3.299 €/m²), Illes Balears (3.214 €/m²), País Vasco (2.943 €/m²), Cataluña (2.474 €/m²) y Canarias (2.344 €/m²). Los precios más reducidos se han registrado en Extremadura (783 €/m²), Castilla – La Mancha (864 €/m²) y Castilla y León (1.132 €/m²).

A pesar del incremento trimestral del precio de la vivienda, la tasa interanual ha continuado su proceso de moderación de los últimos trimestres. Concretamente, la tasa interanual se ha situado en el 3,1%, frente al 4,9% de crecimiento interanual del primer trimestre de 2023.

Quince comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas, dando lugar a un generalizado proceso de moderación en sus cuantías con el paso de los trimestres (6,7% en 4T22, 7,5% en 3T22).

En vivienda nueva el crecimiento interanual ha sido del 5,3% y en vivienda usada del 2,7%.

El precio medio interanual alcanzado al cierre del segundo trimestre de 2023 ha sido de 1.952 €/m², nivel máximo desde finales de 2008. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.143 €/m², máximo de la serie histórica. En vivienda usada, los 1.910 €/m² han supuesto un ligero descenso con respecto al trimestre precedente (1.914 €/m²), en el que se alcanzó el mayor resultado desde comienzos de 2011.

En vivienda usada trece comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales, mientras que en vivienda nueva los ascensos se han registrado en quince comunidades autónomas. Los mayores crecimientos para el total general se han registrado en Canarias (9,6%), Comunidad Foral de Navarra (9,1%), La Rioja (8,2%) y Comunidad de Madrid (7,7%).

Los resultados provinciales mantienen el predominio de los incrementos trimestrales en el precio medio de la vivienda, con tasas trimestrales positivas en treinta y seis provincias, frente a los descensos en catorce. En vivienda nueva veinticuatro provincias han registrado descensos trimestrales, mientras que trece provincias han alcanzado ajustes de precios en vivienda usada.

Las provincias con mayores precios de la vivienda durante el segundo trimestre han sido Gipuzkoa (3.423 €/m²), Madrid (3.299 €/m²), Illes Balears (3.214 €/m²), Barcelona (2.842 €/m²) y Bizkaia (2.815 €/m²), mientras que los menores precios medios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (645 €/m²), Cuenca (691 €/m²), Jaén (740 €/m²) y Teruel (754 €/m²).

En las capitales de provincia se han registrado tasas interanuales negativas en nueve de ellas. Los mayores precios medios en los últimos doce meses han correspondido a San Sebastián (5.239 €/m²), Barcelona (4.336 €/m²), Madrid (3.992 €/m²), Palma (3.188 €/m²) y Bilbao (2.871 €/m²), mientras que los menores precios medios se han alcanzado en Zamora (1.039 €/m²), Ávila (1.069 €/m²) y Jaén (1.090 €/m²).

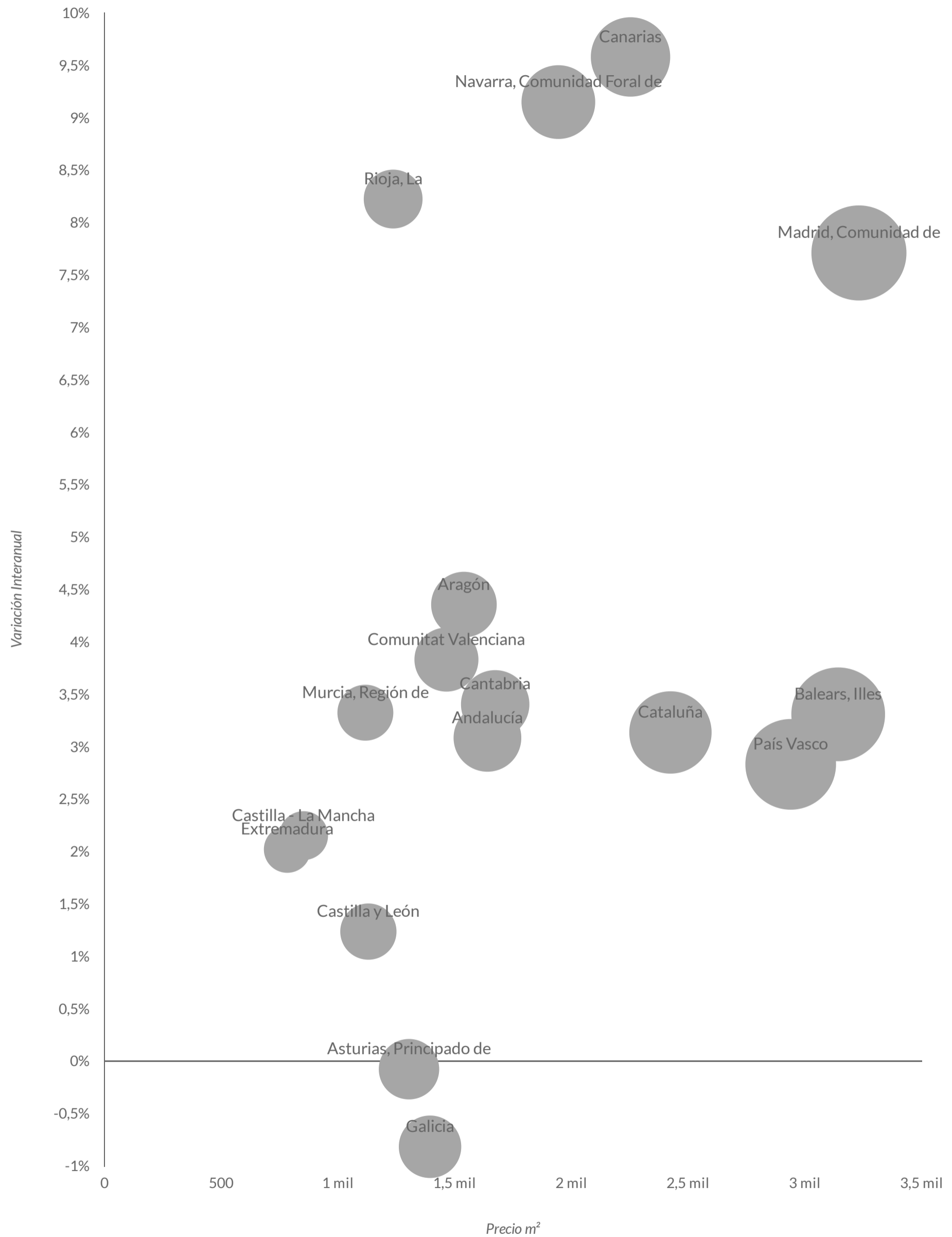
Precio declarado por m² de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	1.653	3,7 %	1.819	6,0 %	1.610	3,2 %
Aragón	1.574	5,8 %	2.319	19,2 %	1.388	-0,5 %
Asturias, Principado de	1.380	10,7 %	1.800	17,9 %	1.274	6,7 %
Balears, Illes	3.214	6,2 %	3.345	28,0 %	3.180	0,9 %
Canarias	2.344	8,1 %	2.082	8,4 %	2.412	7,7 %
Cantabria	1.601	-3,9 %	1.428	-22,4 %	1.632	-0,4 %
Castilla - La Mancha	864	1,6 %	1.038	0,7 %	825	1,8 %
Castilla y León	1.132	2,0 %	1.470	4,9 %	1.049	0,8 %
Cataluña	2.474	4,2 %	2.747	9,6 %	2.417	3,0 %
Comunitat Valenciana	1.482	2,6 %	1.930	5,4 %	1.404	1,6 %
Extremadura	783	5,5 %	1.213	12,0 %	726	4,3 %
Galicia	1.418	7,1 %	1.434	20,3 %	1.413	3,9 %
Madrid, Comunidad de	3.299	2,4 %	3.172	-3,6 %	3.339	4,3 %
Murcia, Región de	1.133	3,0 %	1.316	7,5 %	1.091	1,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.280	23,9 %	2.753	34,6 %	1.946	10,9 %
País Vasco	2.943	-1,6 %	3.062	-12,8 %	2.926	2,1 %
Rioja, La	1.187	-7,3 %	1.345	3,7 %	1.152	-9,8 %
España	1.979	3,1 %	2.212	4,1 %	1.925	2,7 %

Precio declarado por m² de viviendas registradas. Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2023

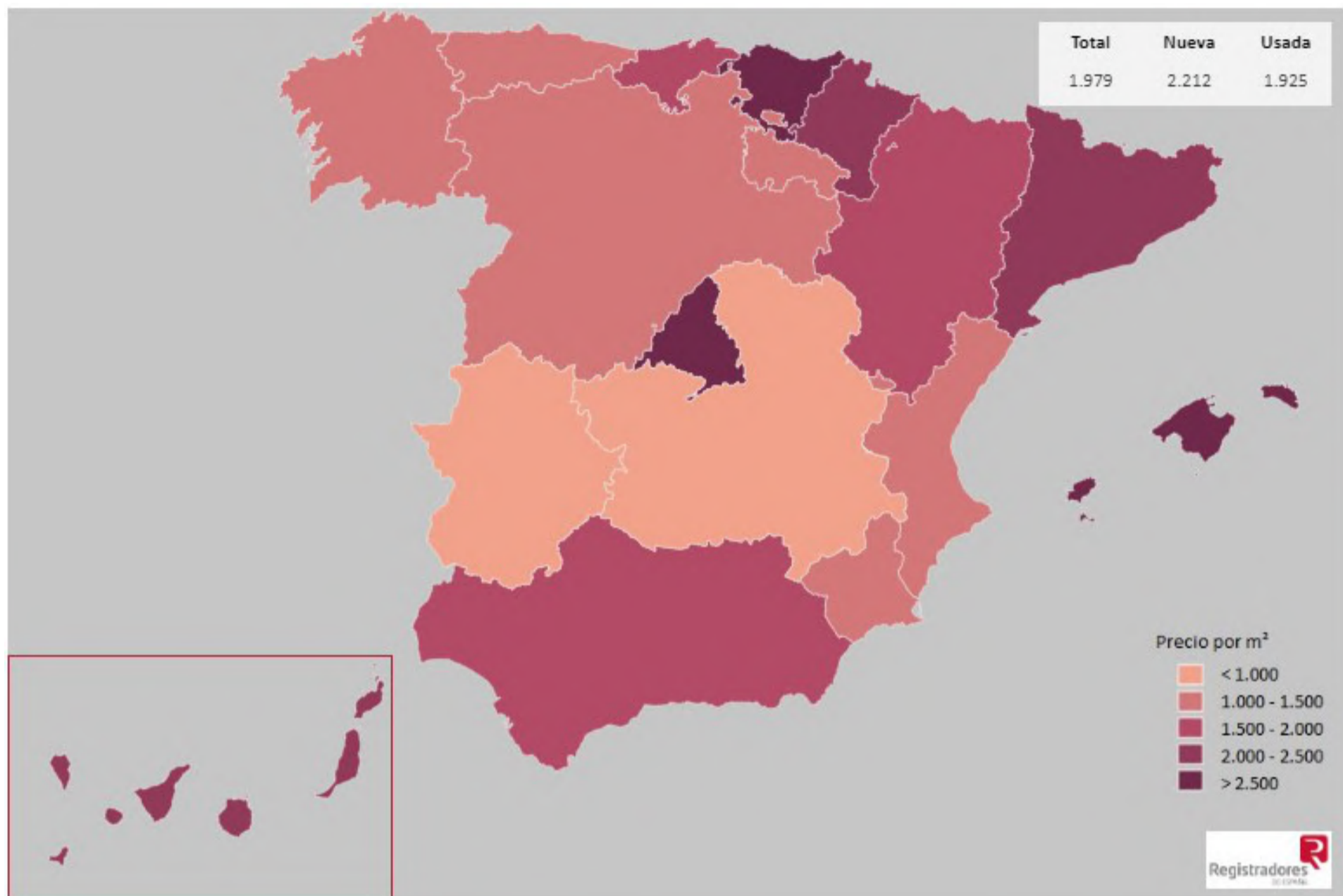
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	1.640	3,1 %	1.796	0,9 %	1.601	4,1 %
Aragón	1.540	4,4 %	2.122	12,6 %	1.407	1,4 %
Asturias, Principado de	1.304	-0,1 %	1.581	5,8 %	1.245	-1,4 %
Balears, Illes	3.143	3,3 %	3.150	2,0 %	3.141	3,5 %
Canarias	2.253	9,6 %	1.976	9,8 %	2.322	9,5 %
Cantabria	1.673	3,4 %	1.725	10,0 %	1.665	2,3 %
Castilla - La Mancha	853	2,2 %	1.008	4,4 %	821	1,8 %
Castilla y León	1.130	1,2 %	1.426	7,7 %	1.056	-0,5 %
Cataluña	2.424	3,1 %	2.616	2,7 %	2.386	3,3 %
Comunitat Valenciana	1.465	3,8 %	1.877	4,6 %	1.399	3,6 %
Extremadura	783	2,0 %	1.201	15,4 %	729	-0,3 %
Galicia	1.394	-0,8 %	1.368	-1,9 %	1.402	-0,5 %
Madrid, Comunidad de	3.231	7,7 %	3.119	9,5 %	3.263	7,2 %
Murcia, Región de	1.117	3,3 %	1.210	9,0 %	1.100	2,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.944	9,1 %	2.309	16,4 %	1.771	5,6 %
País Vasco	2.939	2,8 %	3.315	8,0 %	2.874	1,7 %
Rioja, La	1.236	8,2 %	1.321	-1,9 %	1.222	12,4 %
España	1.952	3,1 %	2.143	5,3 %	1.910	2,7 %

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

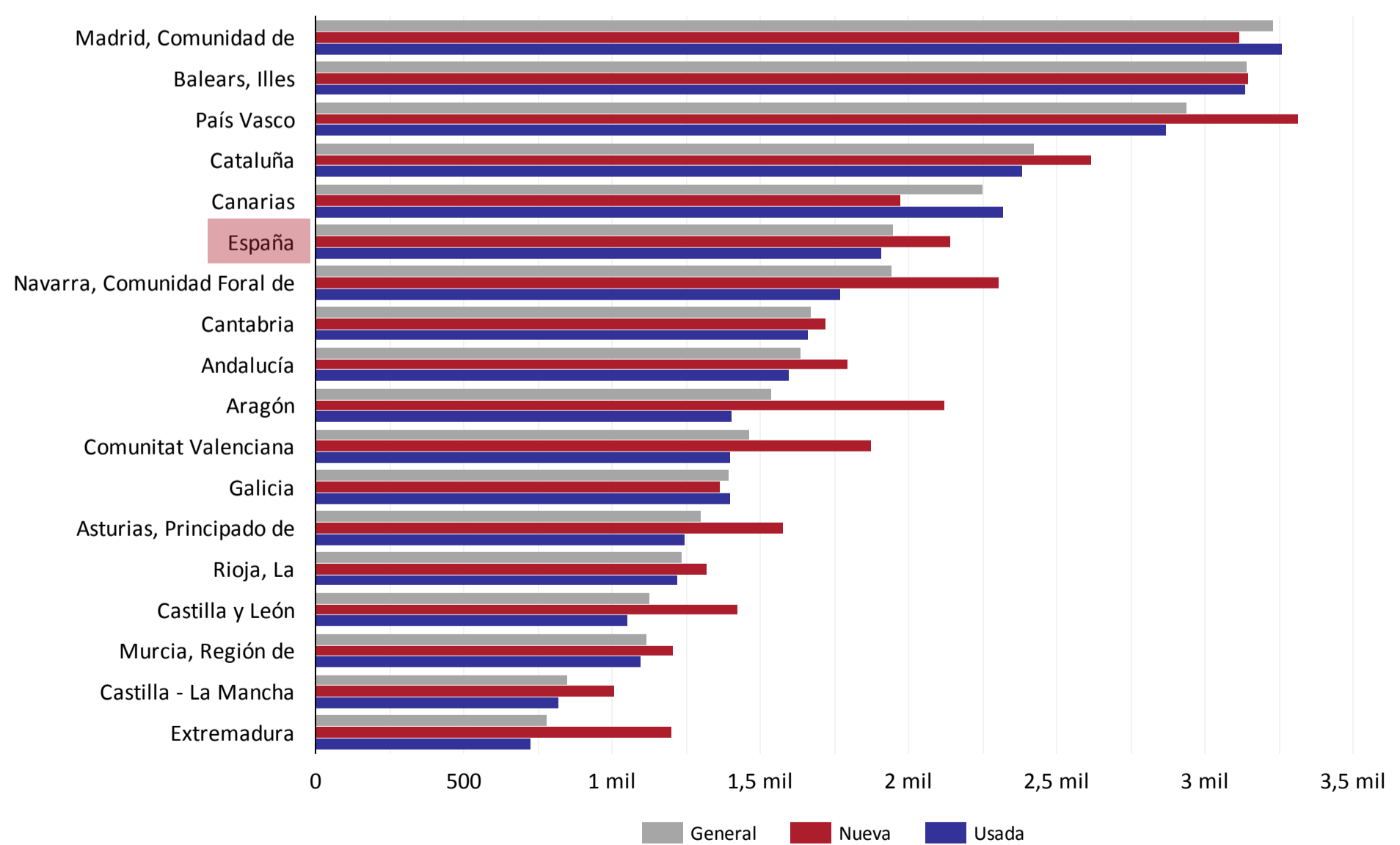


El gráfico muestra el precio por m² de compraventa de vivienda interanual (eje x) del segundo trimestre de 2023, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

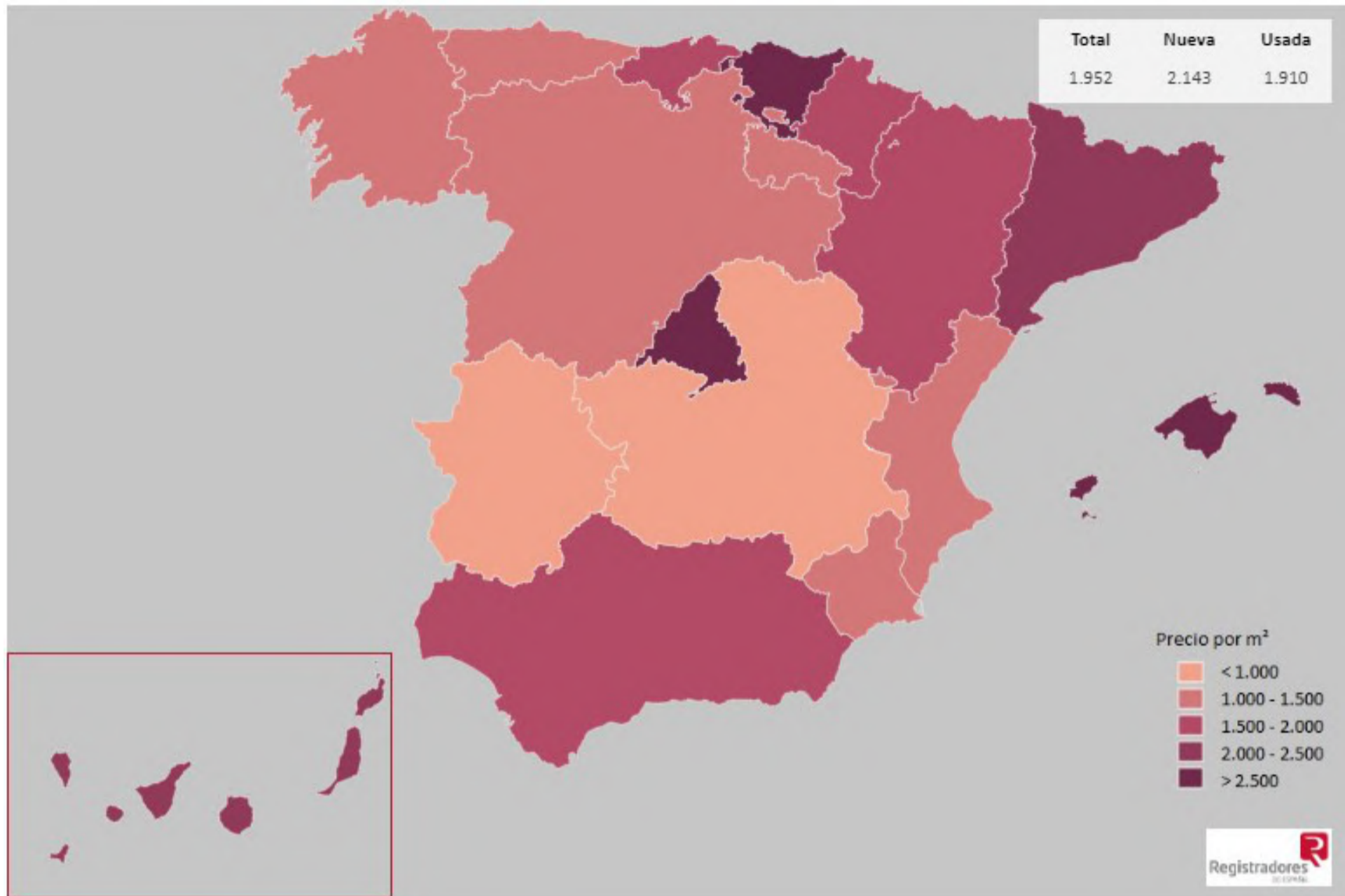
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Trimestral
Segundo trimestre 2023



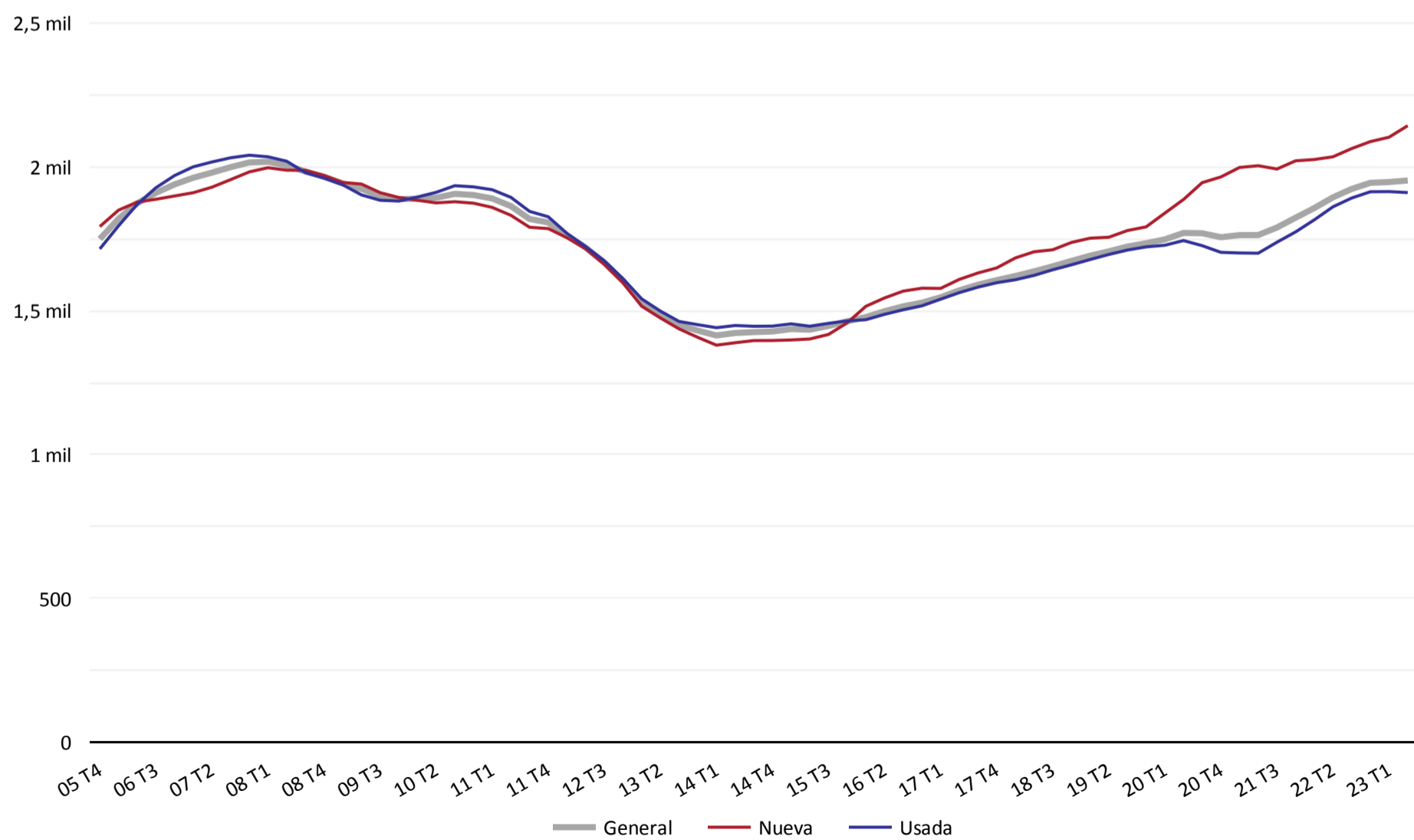
Precio medio declarado de la vivienda por Comunidades Autónomas (€/m²)
Segundo trimestre 2023



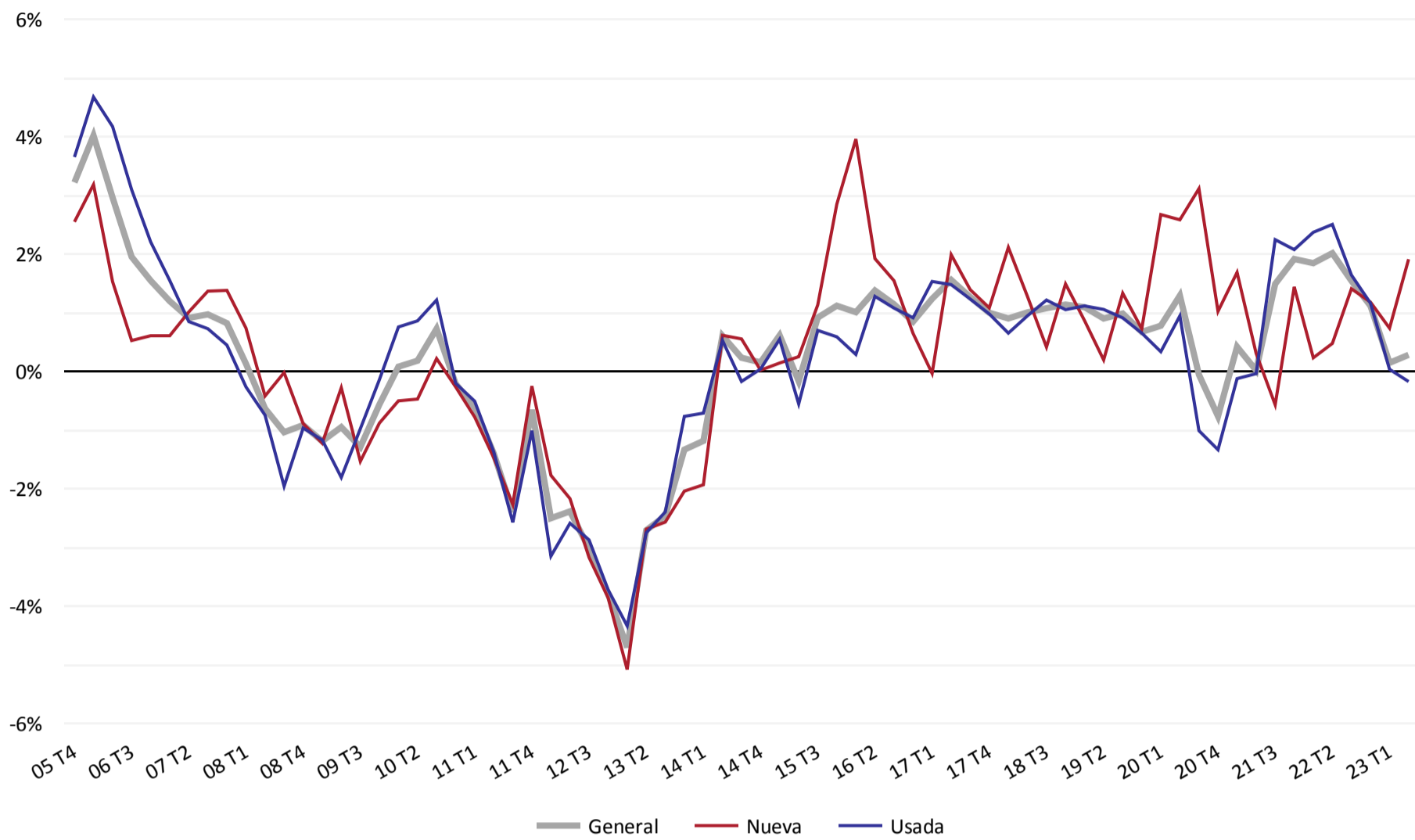
Precio de vivienda registradas (€/m²). Interanual
Segundo trimestre 2023



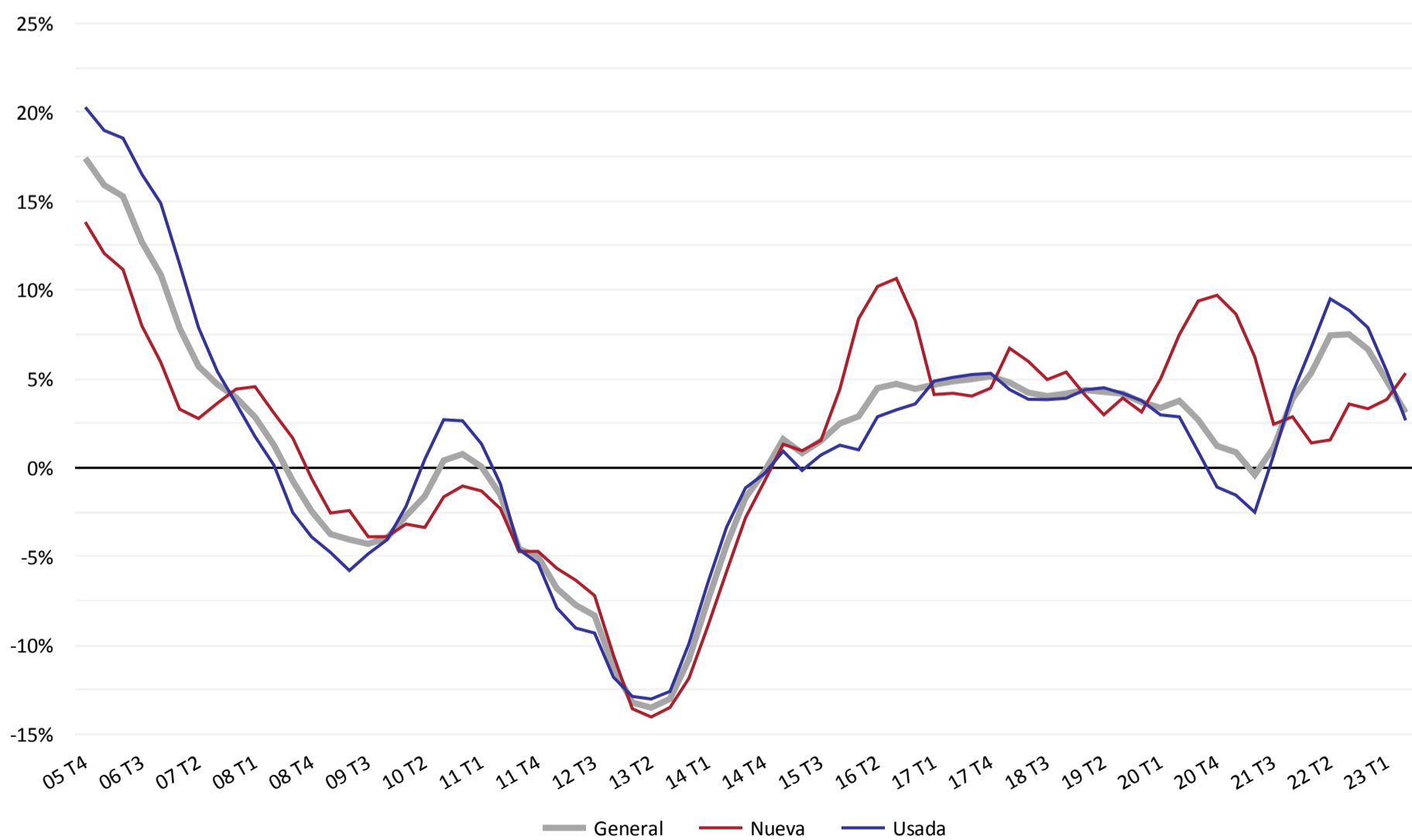
Evolución del precio de compraventas interanuales de vivienda (€/m²). España



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

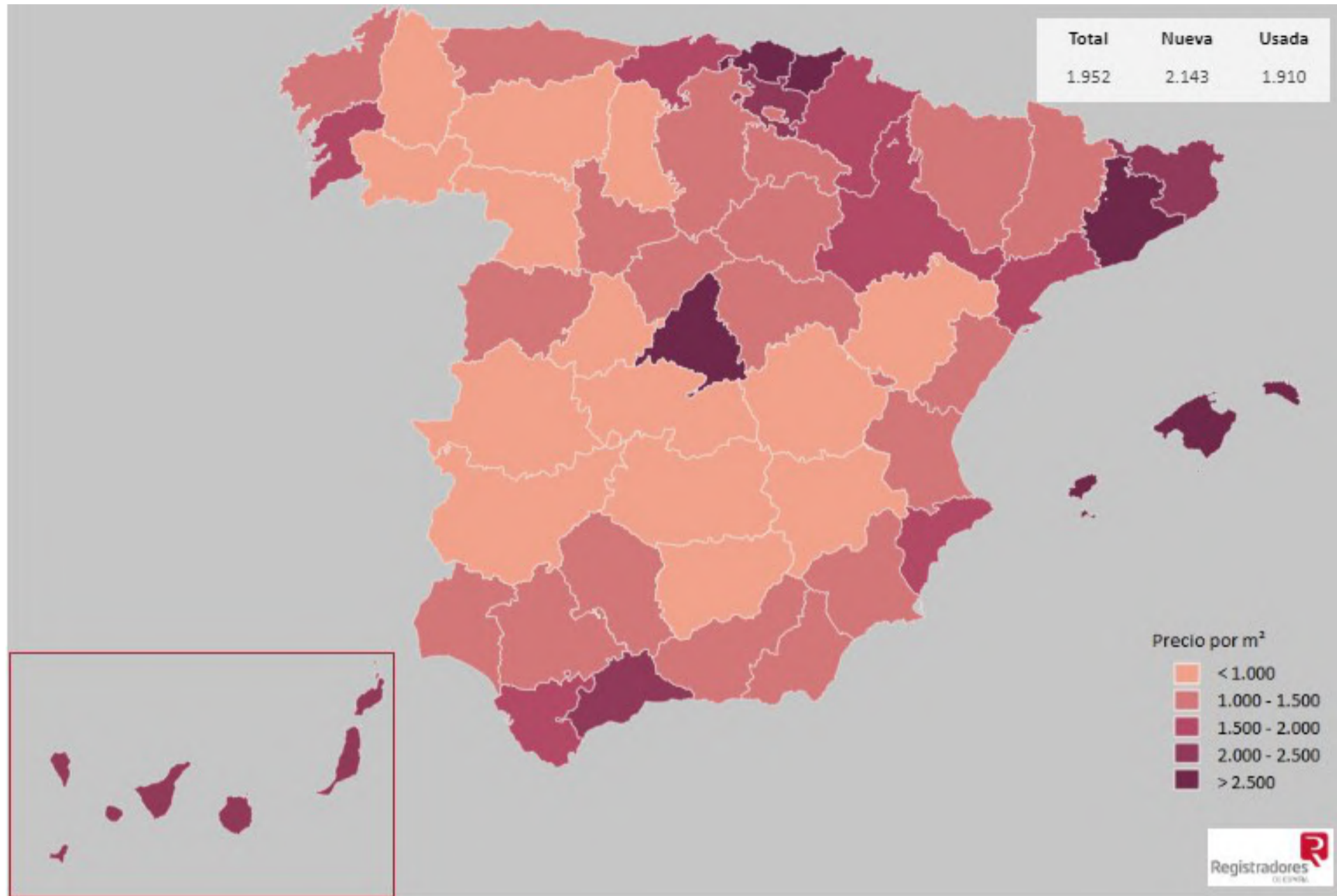


Precio medio de viviendas registradas (€/m ²). Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2023						
Provincias	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Gipuzkoa	3.423	1,7 %	3.031	-13,4 %	3.482	4,4 %
Madrid	3.299	2,4 %	3.172	-3,6 %	3.339	4,3 %
Illes Balears	3.214	6,2 %	3.345	28,0 %	3.180	0,9 %
Barcelona	2.842	5,1 %	3.096	11,1 %	2.784	3,7 %
Bizkaia	2.815	-1,6 %	3.244	-10,4 %	2.757	2,7 %
Málaga	2.429	2,6 %	2.601	-2,2 %	2.386	3,8 %
Palmas, Las	2.366	10,8 %	2.181	15,4 %	2.421	9,2 %
Santa Cruz de Tenerife	2.321	5,2 %	1.962	-0,2 %	2.404	6,2 %
Navarra	2.280	23,9 %	2.753	34,6 %	1.946	10,9 %
Araba/Álava	2.220	-10,1 %	2.319	-25,9 %	2.208	-2,8 %
Girona	2.201	0,3 %	2.204	2,1 %	2.201	-0,0 %
Pontevedra	1.752	16,5 %	1.904	48,9 %	1.721	9,8 %
Zaragoza	1.697	7,4 %	2.463	19,4 %	1.464	-0,5 %
Alicante/Alacant	1.633	1,6 %	2.181	6,1 %	1.541	0,5 %
Cantabria	1.601	-3,9 %	1.428	-22,4 %	1.632	-0,4 %
Tarragona	1.593	1,7 %	2.067	6,7 %	1.506	-0,1 %
Cádiz	1.586	6,2 %	1.698	10,1 %	1.551	5,1 %
Huesca	1.452	1,2 %	1.731	2,2 %	1.421	1,4 %
Sevilla	1.434	1,0 %	1.620	-1,9 %	1.386	1,4 %
Valladolid	1.417	0,8 %	1.702	-4,6 %	1.284	1,6 %
Coruña, A	1.408	2,8 %	1.424	18,5 %	1.403	-0,8 %
Asturias	1.380	10,7 %	1.800	17,9 %	1.274	6,7 %
Valencia/València	1.368	3,7 %	1.768	5,3 %	1.297	2,4 %
Lleida	1.350	3,1 %	1.278	-6,0 %	1.367	5,3 %
Huelva	1.289	7,1 %	1.164	-4,5 %	1.313	9,4 %
Guadalajara	1.282	13,2 %	1.475	21,8 %	1.217	9,2 %
Salamanca	1.246	4,0 %	1.557	24,6 %	1.211	1,7 %
Granada	1.235	-4,1 %	1.387	-12,8 %	1.195	0,1 %
Córdoba	1.209	16,5 %	1.634	34,6 %	1.096	8,9 %
Burgos	1.202	2,6 %	1.742	15,9 %	1.071	-1,9 %
Rioja, La	1.187	-7,3 %	1.345	3,7 %	1.152	-9,8 %
Almería	1.161	8,3 %	1.261	26,3 %	1.130	2,0 %
Castellón/Castelló	1.138	1,2 %	1.356	-2,1 %	1.096	2,6 %
Murcia	1.133	3,0 %	1.316	7,5 %	1.091	1,4 %
Soria	1.102	14,2 %	1.389	0,7 %	970	17,3 %
Segovia	1.008	-5,2 %	1.177	-5,2 %	983	-3,6 %
León	984	9,5 %	1.200	25,6 %	936	5,4 %
Ourense	977	2,6 %	925	-16,6 %	991	9,0 %
Albacete	964	-1,1 %	1.349	-3,8 %	867	5,8 %
Lugo	955	4,1 %	873	-11,8 %	976	9,0 %
Palencia	860	-4,7 %	846	-36,1 %	862	2,5 %
Ávila	857	-1,4 %	874	-1,6 %	853	-1,4 %
Zamora	832	1,5 %	1.296	10,6 %	779	2,0 %
Badajoz	798	14,4 %	1.271	65,9 %	722	4,7 %
Toledo	788	-1,9 %	818	-2,1 %	781	-1,9 %
Cáceres	759	-7,7 %	1.052	-29,9 %	732	3,4 %
Teruel	754	-11,1 %	1.260	-1,0 %	665	-12,4 %
Jaén	740	2,0 %	919	13,4 %	716	-0,0 %
Cuenca	691	-4,4 %	685	-7,8 %	691	-4,2 %
Ciudad Real	645	-5,1 %	726	-17,1 %	633	-2,7 %
España	1.979	3,1 %	2.212	4,1 %	1.925	2,7 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2023

Provincias ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Albacete	949	-0,8 %	1.335	11,9 %	853	-5,0 %
Alicante/Alacant	1.625	3,2 %	2.113	5,1 %	1.549	2,9 %
Almería	1.152	1,0 %	1.204	-4,8 %	1.134	3,0 %
Araba/Álava	2.416	15,8 %	2.994	44,0 %	2.265	8,5 %
Asturias	1.304	-0,1 %	1.581	5,8 %	1.245	-1,4 %
Badajoz	741	-0,7 %	968	2,0 %	716	-0,9 %
Barcelona	2.771	3,0 %	2.944	1,1 %	2.735	3,6 %
Bizkaia	2.805	0,1 %	3.426	5,2 %	2.705	-0,8 %
Burgos	1.234	7,9 %	1.600	24,6 %	1.133	4,2 %
Cantabria	1.673	3,4 %	1.725	10,0 %	1.665	2,3 %
Castellón/Castelló	1.129	3,6 %	1.331	7,4 %	1.092	2,3 %
Ciudad Real	645	-1,5 %	756	-5,9 %	629	-0,4 %
Coruña, A	1.419	-0,7 %	1.374	2,7 %	1.431	-1,6 %
Cuenca	699	2,9 %	625	-2,1 %	703	3,0 %
Cáceres	856	6,1 %	1.512	27,9 %	754	0,7 %
Cádiz	1.522	1,9 %	1.638	4,7 %	1.486	0,9 %
Córdoba	1.095	1,0 %	1.342	-0,7 %	1.048	2,3 %
Gipuzkoa	3.380	3,8 %	3.337	8,6 %	3.387	3,2 %
Girona	2.191	3,2 %	2.175	4,4 %	2.194	3,0 %
Granada	1.254	3,6 %	1.422	10,3 %	1.207	1,7 %
Guadalajara	1.185	10,2 %	1.370	21,3 %	1.135	7,1 %
Huelva	1.258	2,9 %	1.276	10,4 %	1.254	1,1 %
Huesca	1.440	0,6 %	1.710	-0,4 %	1.408	2,4 %
Illes Balears	3.143	3,3 %	3.150	2,0 %	3.141	3,5 %
Jaén	725	0,5 %	817	10,8 %	715	-0,7 %
León	965	-0,2 %	1.225	-1,1 %	897	4,6 %
Lleida	1.324	3,6 %	1.336	4,4 %	1.322	3,4 %
Lugo	986	-4,5 %	1.079	-5,0 %	957	-3,5 %
Madrid	3.231	7,7 %	3.119	9,5 %	3.263	7,2 %
Murcia	1.117	3,3 %	1.210	9,0 %	1.100	2,2 %
Málaga	2.399	5,4 %	2.678	5,8 %	2.333	6,3 %
Navarra	1.944	9,1 %	2.309	16,4 %	1.771	5,6 %
Ourense	940	3,1 %	962	2,6 %	934	3,4 %
Palencia	934	5,3 %	1.197	5,5 %	890	5,2 %
Palmas, Las	2.278	8,4 %	1.920	3,9 %	2.373	9,1 %
Pontevedra	1.629	1,4 %	1.566	-7,4 %	1.647	4,2 %
Rioja, La	1.236	8,2 %	1.321	-1,9 %	1.222	12,4 %
Salamanca	1.235	-4,6 %	1.373	-13,8 %	1.217	-3,1 %
Santa Cruz de Tenerife	2.226	10,8 %	2.045	17,8 %	2.268	9,7 %
Segovia	1.063	11,2 %	1.306	20,0 %	1.021	8,9 %
Sevilla	1.466	5,4 %	1.579	7,8 %	1.441	4,9 %
Soria	1.008	-1,7 %	1.373	-5,9 %	886	4,1 %
Tarragona	1.591	3,0 %	1.991	16,3 %	1.524	0,3 %
Teruel	795	-1,3 %	1.307	-6,7 %	707	5,2 %
Toledo	810	2,4 %	821	-5,9 %	808	4,7 %
Valencia/València	1.342	2,9 %	1.738	2,8 %	1.280	3,0 %
Valladolid	1.397	3,3 %	1.697	9,5 %	1.278	-1,3 %
Zamora	843	-5,8 %	1.055	7,5 %	793	-10,5 %
Zaragoza	1.651	6,0 %	2.244	13,1 %	1.494	1,9 %
Ávila	840	-0,3 %	853	11,8 %	837	-2,3 %
España	1.952	3,1 %	2.143	5,3 %	1.910	2,7 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual. Provincias
Segundo 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	5.239	5,0 %	
Barcelona	4.336	1,5 %	
Madrid	3.992	6,0 %	
Palma	3.188	3,7 %	
Bilbao	2.871	-2,7 %	
Pamplona/Iruña	2.641	18,4 %	
Vitoria-Gasteiz	2.581	12,6 %	
Cádiz	2.447	9,9 %	
Málaga	2.375	8,2 %	
Girona	2.229	0,9 %	
Coruña, A	2.190	-1,0 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.117	0,5 %	
Sevilla	2.007	5,3 %	
Santander	1.988	4,8 %	
València	1.986	5,4 %	
Zaragoza	1.910	5,2 %	
Santa Cruz de Tenerife	1.892	9,2 %	
Granada	1.784	5,7 %	
Pontevedra	1.734	5,5 %	
Salamanca	1.664	-0,5 %	
Burgos	1.633	7,4 %	
Valladolid	1.608	2,2 %	
Segovia	1.584	8,1 %	
Alacant/Alicante	1.577	-3,4 %	
Logroño	1.573	8,0 %	
Tarragona	1.509	0,0 %	
Cáceres	1.495	15,9 %	
Guadalajara	1.464	10,5 %	
Córdoba	1.464	2,2 %	
Huesca	1.432	2,6 %	
Oviedo	1.428	2,7 %	
Toledo	1.401	2,7 %	
Teruel	1.388	-1,1 %	
Soria	1.337	0,4 %	
León	1.337	1,8 %	
Albacete	1.270	1,3 %	
Lugo	1.270	1,2 %	
Lleida	1.249	3,3 %	
Almería	1.239	-3,7 %	
Murcia	1.239	5,4 %	
Badajoz	1.232	1,7 %	
Ourense	1.220	3,4 %	
Palencia	1.203	3,0 %	
Cuenca	1.140	2,0 %	
Huelva	1.138	0,5 %	
Ciudad Real	1.116	-0,0 %	
Castelló de la Plana	1.095	-1,2 %	
Jaén	1.090	2,8 %	
Ávila	1.069	-1,9 %	
Zamora	1.039	-3,0 %	

4. Número de compraventas registradas en vivienda

2T 2023

General
151.983
 -5,6%

Nueva
28.739
 -5,7%

Usada
123.244
 -5,6%

El segundo trimestre del año ha registrado un descenso del -5,6% en el número de compraventas de vivienda, contrastando con la mejora del primer trimestre (7,2%), aunque retomando la senda descendente de finales de 2022 (-10,6% 4T22).

Con respecto al mismo trimestre de 2022 (2T22) el número de compraventas ha descendido un -7,3%. Ambas tasas constatan la tendencia predominantemente descendente, situación que previsiblemente se mantendrá a lo largo de los próximos trimestres.

Durante el segundo trimestre se han registrado 151.983 compraventas de vivienda, con un descenso de 9.041 con respecto al trimestre precedente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 el descenso ha sido de 11.926 compraventas.

La distinción entre vivienda nueva y usada proporciona descensos trimestrales en ambas modalidades, con tasas del -5,7% y -5,6%, respectivamente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 es la vivienda usada la que registra un importante ajuste, frente al incremento en vivienda nueva.

En vivienda usada se han registrado 123.244 compraventas y en vivienda nueva 28.739 compraventas. Con respecto al segundo trimestre de 2022 el descenso en vivienda usada ha sido de 12.786 compraventas, mientras que en vivienda nueva se ha incrementado en 860 compraventas.

Los gráficos de evolución de resultados parecen mostrar una tendencia descendente, manteniendo significativos niveles de actividad en número de compraventas de vivienda con respecto a la mayor parte de los trimestres de la serie histórica, pero con cuantías que progresivamente se van reduciendo con respecto a los máximos de los últimos años, alcanzados en 2022.

El desglose territorial de resultados muestra un predominio de los descensos trimestrales, dando lugar a trece comunidades con tasas negativas

(diez en vivienda nueva y dieciséis en vivienda usada).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el segundo trimestre han sido Andalucía (30.698), Comunitat Valenciana (25.114), Cataluña (24.210) y Comunidad de Madrid (18.895).

Las cuotas de mercado de cada una de ellas con respecto al total de España han sido del 20,46%, 16,12%, 15,95% y 12,35%, respectivamente, acumulando entre las cuatro el 64,88% del mercado de compraventas de España.

Los resultados interanuales se han situado en las 631.040 compraventas de vivienda, descendiendo con respecto al interanual del trimestre precedente (642.966), así como con respecto a las 646.241 del cuarto trimestre de 2022, que supuso el nivel máximo desde mediados de 2008.

Con respecto a los doce meses precedentes el incremento del número de compraventas de vivienda ha sido del 0,7%, ajustándose con respecto al trimestre precedente (7,2%). Este mínimo incremento es consecuencia del comportamiento en vivienda usada, con una mejora interanual del 1,8%, ya que la vivienda nueva ha descendido un -3,8%.

La vivienda usada ha registrado 517.378 compraventas en los últimos doce meses, reduciéndose con respecto al interanual del trimestre precedente (530.164 compraventas), aunque todavía relativamente próxima a máximos de los últimos años.

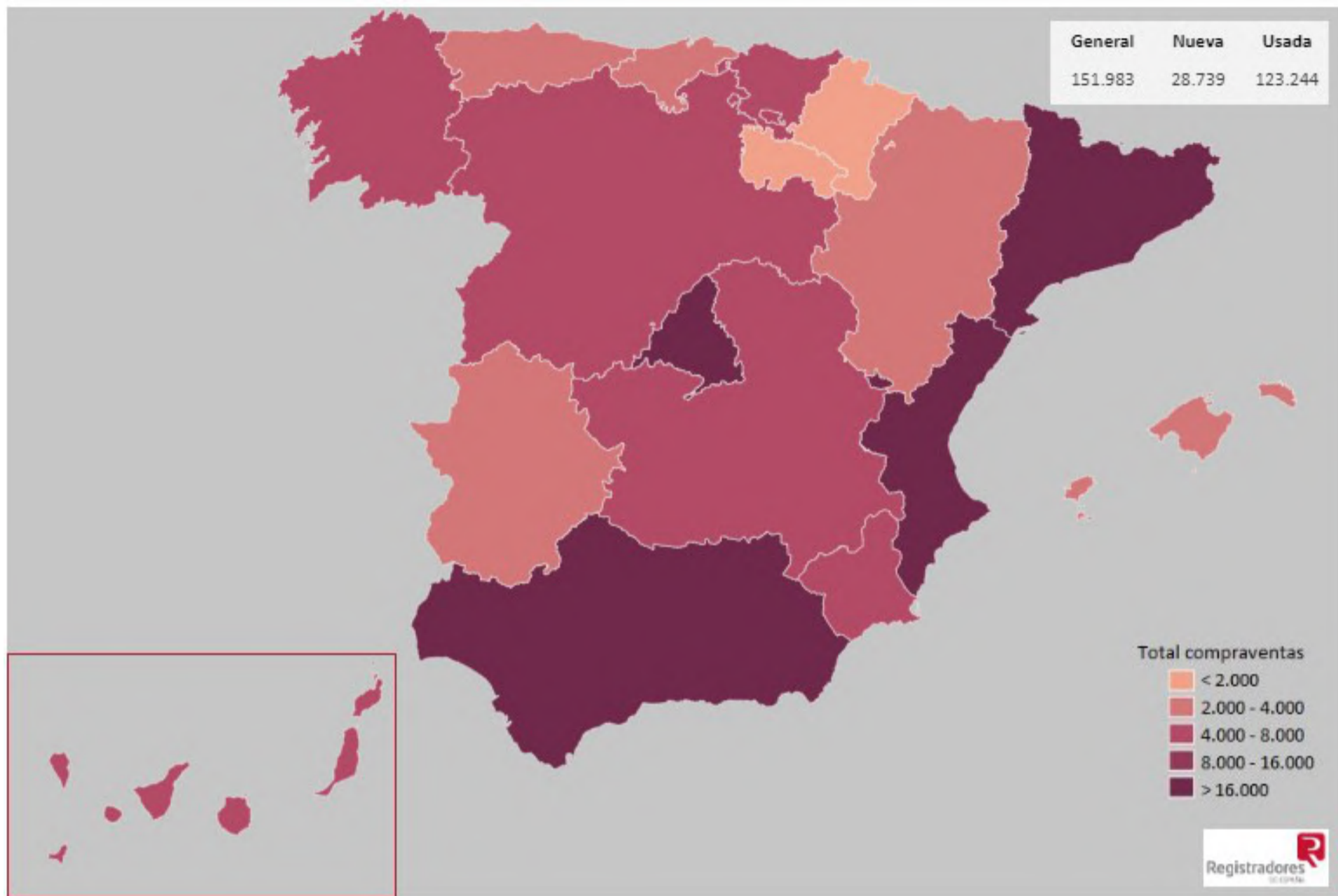
La vivienda nueva continúa su proceso de ajuste, con una lenta, pero constante, tendencia descendente en sus resultados interanuales.

Ocho comunidades autónomas han registrado descensos interanuales frente a los ascensos en nueve de ellas. En vivienda nueva los ajustes interanuales se han registrado en diez comunidades autónomas, mientras que en vivienda usada seis comunidades autónomas registran descensos interanuales.

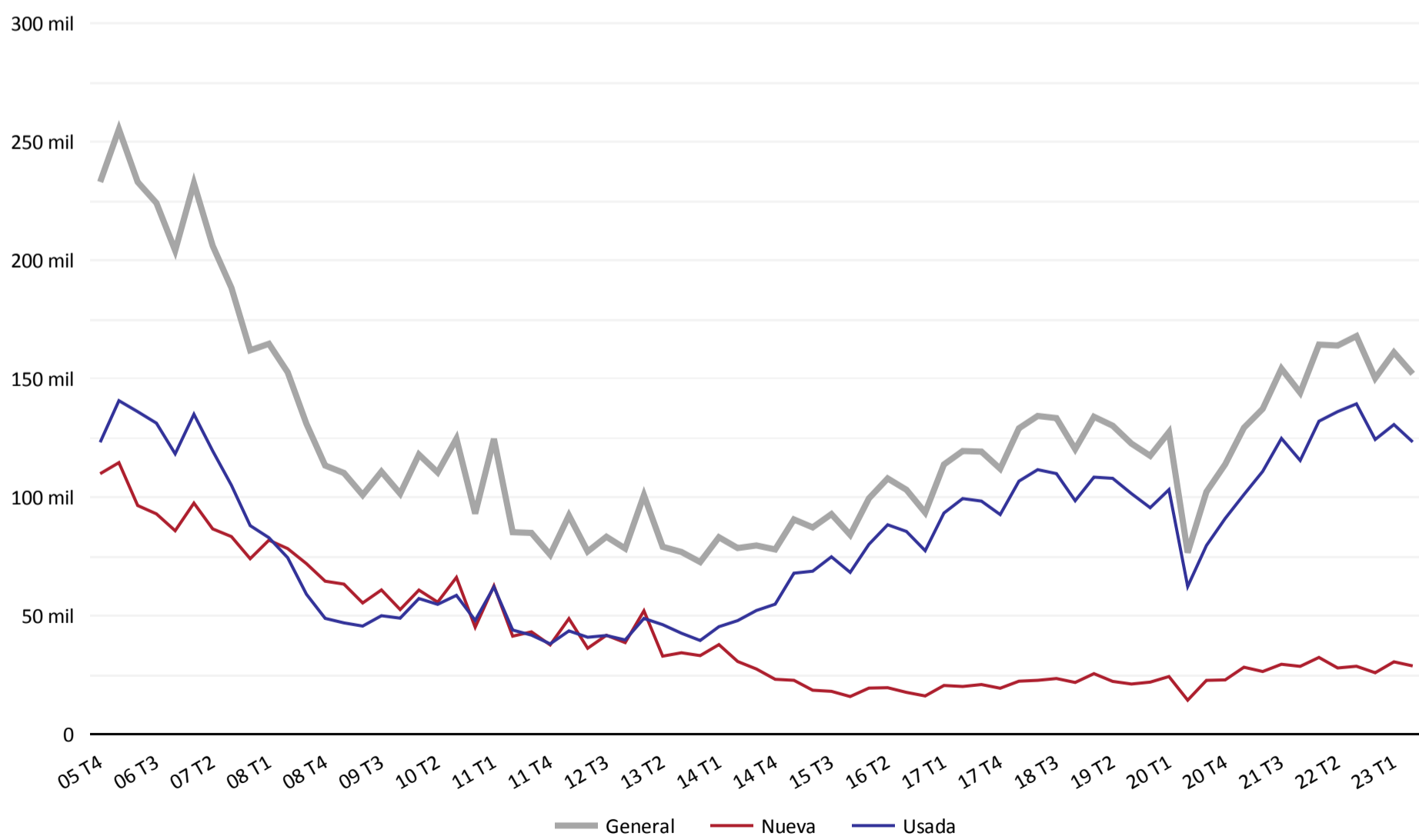
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2023						
CC. AA. ^	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	30.698	-5,0 %	6.269	-7,6 %	24.429	-4,3 %
Aragón	3.966	0,4 %	819	24,5 %	3.147	-4,5 %
Asturias, Principado de	3.145	0,1 %	656	28,1 %	2.489	-5,3 %
Balears, Illes	3.688	-7,5 %	751	-21,4 %	2.937	-3,2 %
Canarias	6.570	-17,8 %	1.368	-26,0 %	5.202	-15,4 %
Cantabria	2.122	-2,1 %	301	9,1 %	1.821	-3,7 %
Castilla - La Mancha	6.545	2,5 %	1.212	6,6 %	5.333	1,6 %
Castilla y León	6.859	-3,8 %	1.406	2,6 %	5.453	-5,4 %
Cataluña	24.210	-4,8 %	4.058	-5,3 %	20.152	-4,7 %
Comunitat Valenciana	25.114	-3,1 %	3.618	-0,4 %	21.496	-3,6 %
Extremadura	2.566	-3,4 %	350	20,7 %	2.216	-6,4 %
Galicia	4.702	-7,6 %	911	-16,7 %	3.791	-5,1 %
Madrid, Comunidad de	18.895	-4,6 %	4.544	-4,5 %	14.351	-4,7 %
Murcia, Región de	5.195	-14,4 %	957	-4,7 %	4.238	-16,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.703	4,8 %	691	44,9 %	1.012	-11,8 %
País Vasco	5.038	-17,5 %	663	-45,3 %	4.375	-10,7 %
Rioja, La	967	-20,6 %	165	-1,2 %	802	-23,7 %
España	151.983	-5,6 %	28.739	-5,7 %	123.244	-5,6 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2023						
CC. AA. ^	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	129.087	-1,6 %	25.438	-11,0 %	103.649	1,0 %
Aragón	16.041	1,1 %	3.014	5,7 %	13.027	0,0 %
Asturias, Principado de	11.879	11,7 %	2.188	11,3 %	9.691	11,8 %
Balears, Illes	16.260	-12,4 %	3.168	8,7 %	13.092	-16,3 %
Canarias	28.592	9,3 %	5.820	10,2 %	22.772	9,1 %
Cantabria	8.664	2,8 %	1.142	-9,5 %	7.522	5,0 %
Castilla - La Mancha	25.747	-1,7 %	4.354	-8,4 %	21.393	-0,2 %
Castilla y León	27.990	2,2 %	5.593	-1,0 %	22.397	3,1 %
Cataluña	100.652	3,4 %	16.353	0,3 %	84.299	4,0 %
Comunitat Valenciana	101.702	9,7 %	13.715	12,0 %	87.987	9,4 %
Extremadura	10.227	2,5 %	1.202	-8,7 %	9.025	4,2 %
Galicia	20.795	-0,8 %	4.467	-6,4 %	16.328	0,9 %
Madrid, Comunidad de	77.964	-7,6 %	17.342	-13,0 %	60.622	-6,0 %
Murcia, Región de	22.239	2,5 %	3.578	-2,4 %	18.661	3,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	6.546	-4,9 %	2.069	-11,2 %	4.477	-1,7 %
País Vasco	22.240	-2,8 %	3.607	8,3 %	18.633	-4,7 %
Rioja, La	4.415	-13,8 %	612	-40,9 %	3.803	-6,9 %
España	631.040	0,7 %	113.662	-3,8 %	517.378	1,8 %

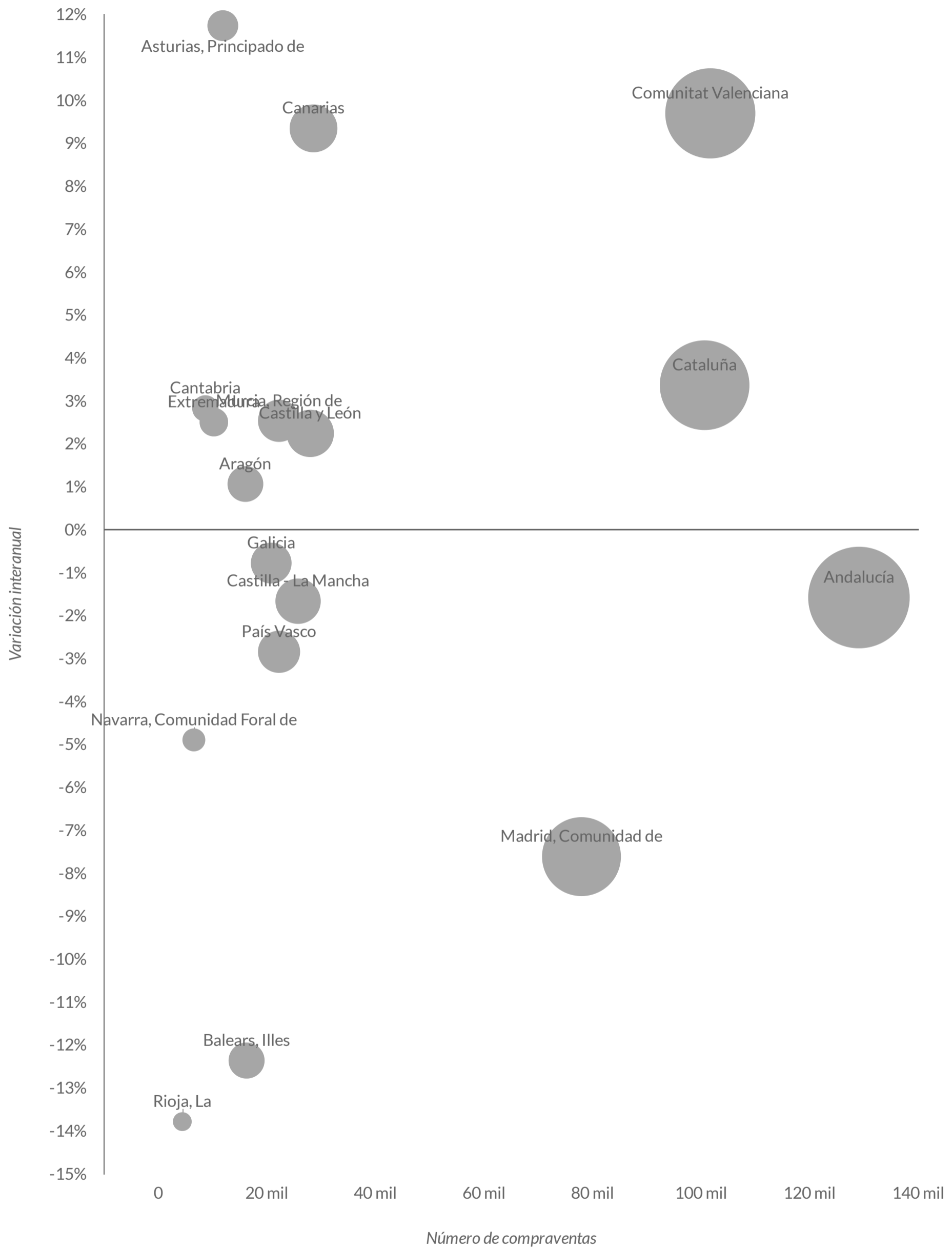
Número de compraventas de vivienda registradas
Segundo trimestre 2023



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional

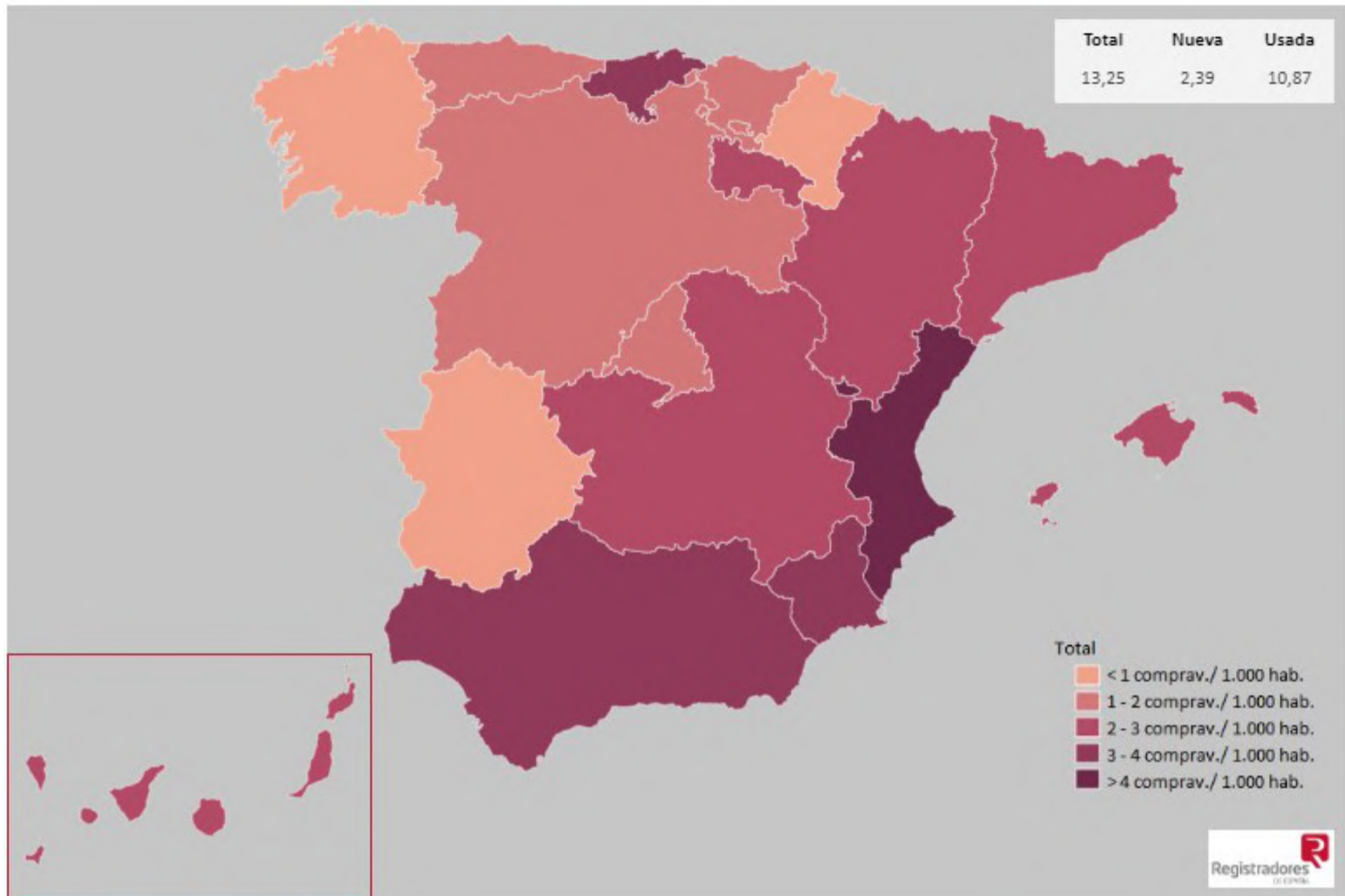


Número de compraventas y tasa de variación interanual de vivienda registradas. CC. AA.
Segundo trimestre 2023

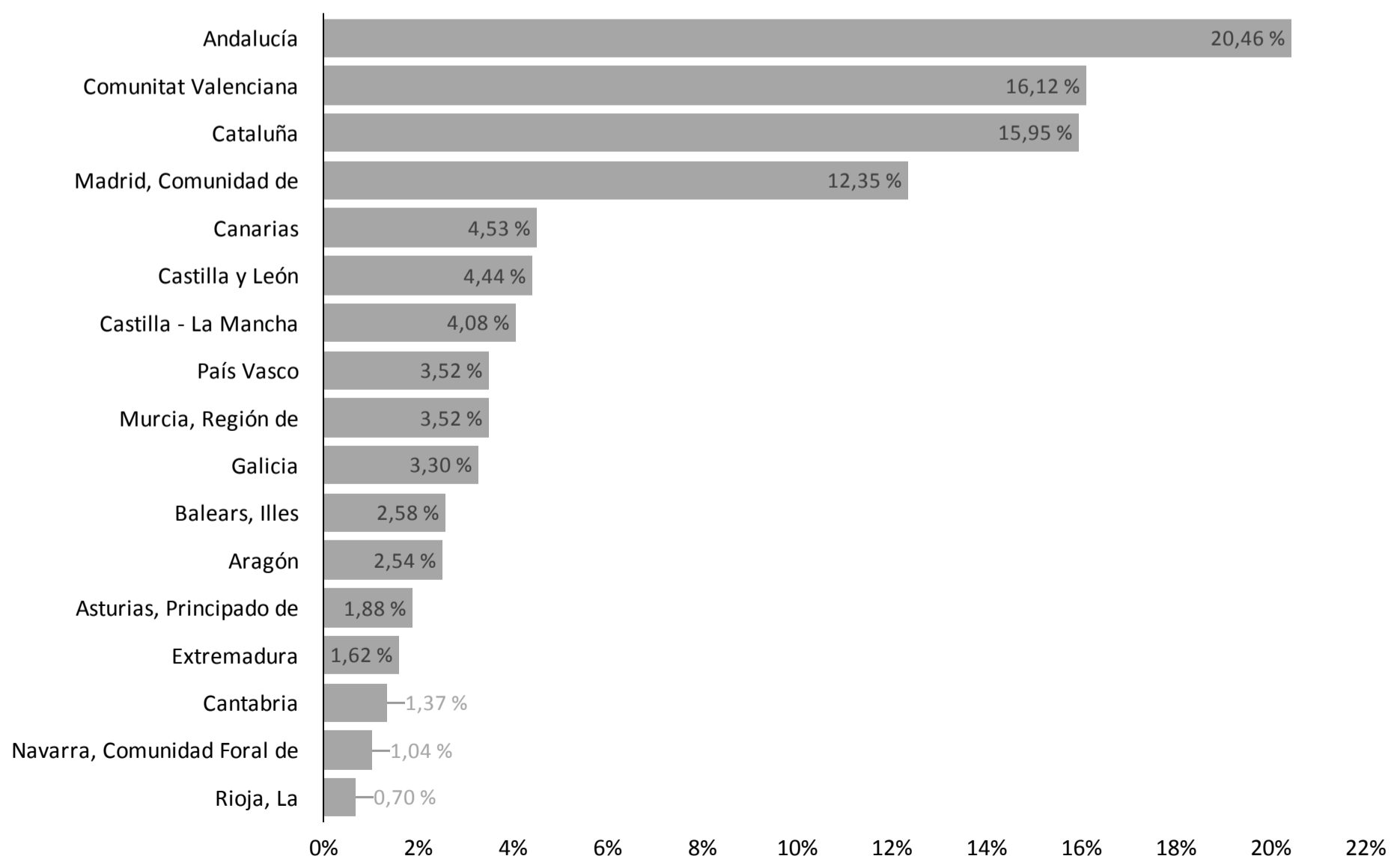


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número compraventas de vivienda.

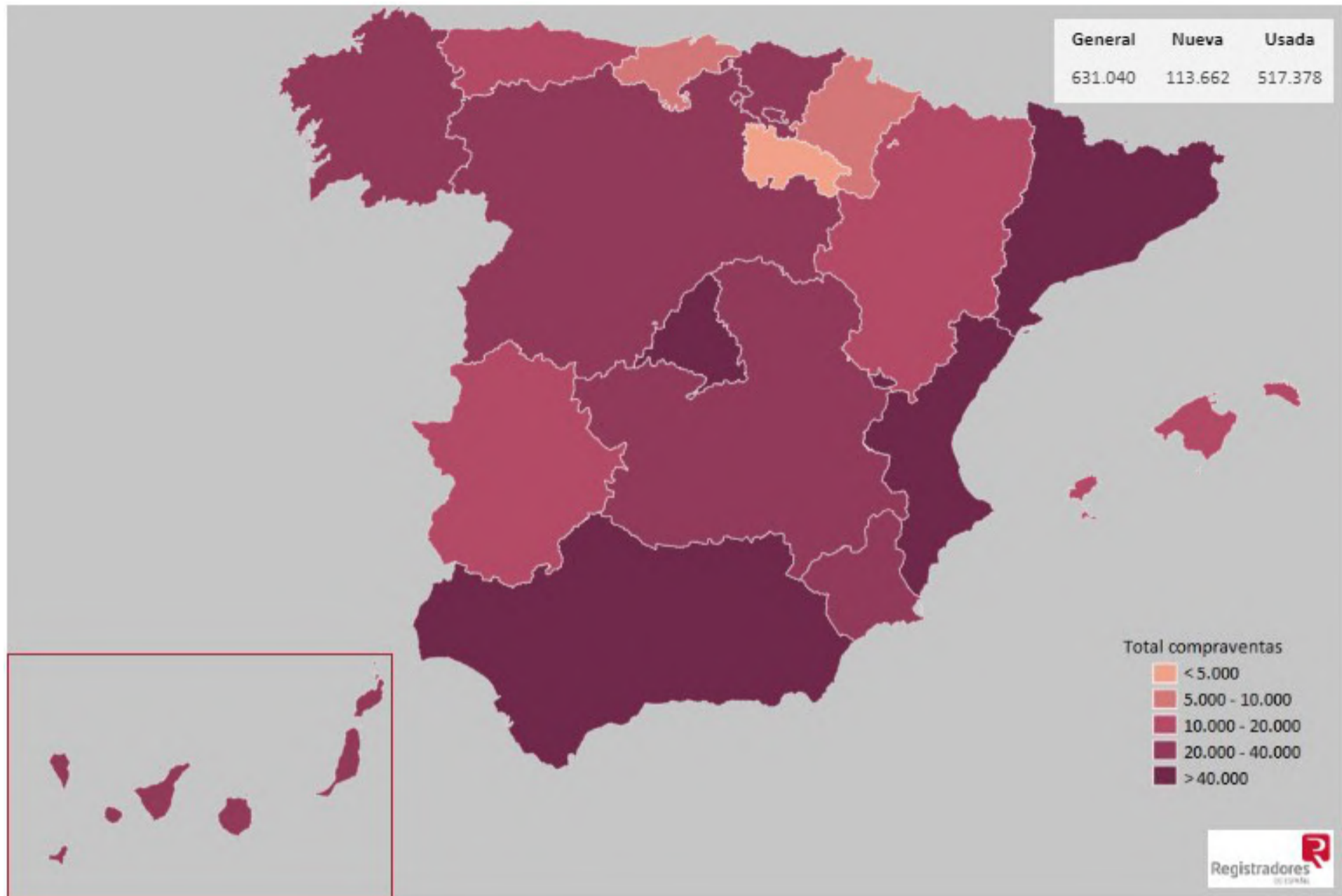
Número de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Interanual
Segundo trimestre 2023



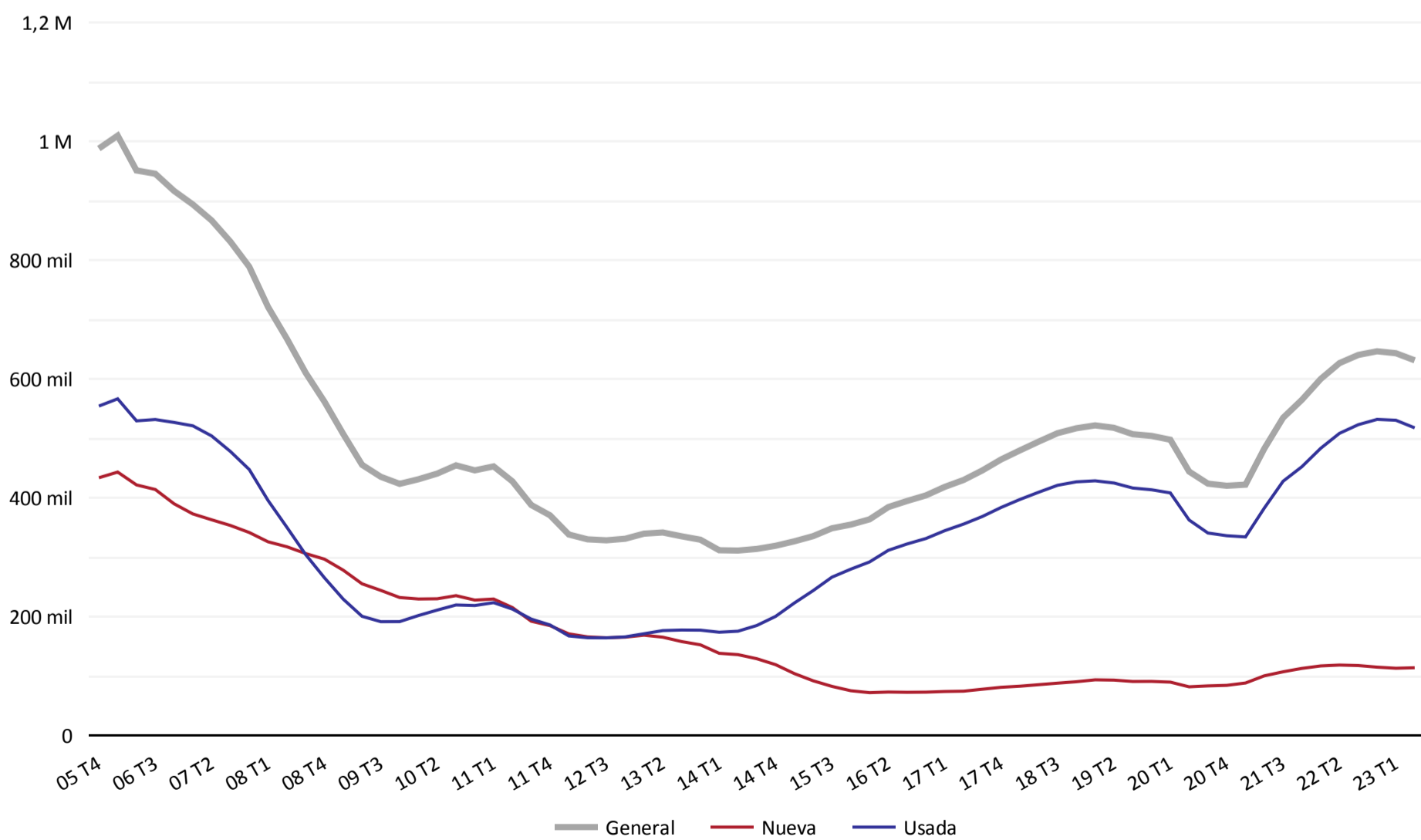
Cuota de mercado de compraventas de vivienda. Interanual
Segundo trimestre 2023



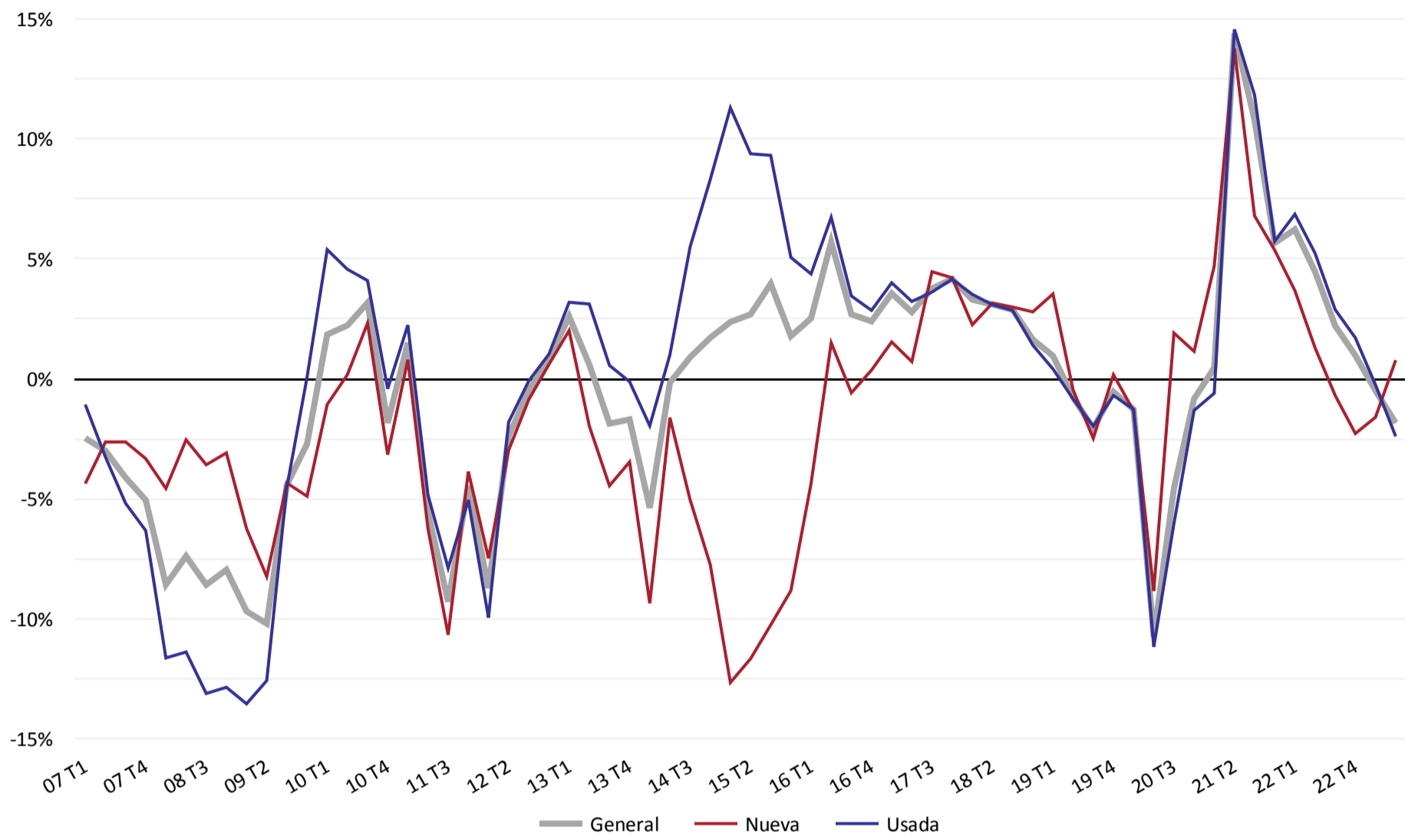
Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Segundo trimestre 2023



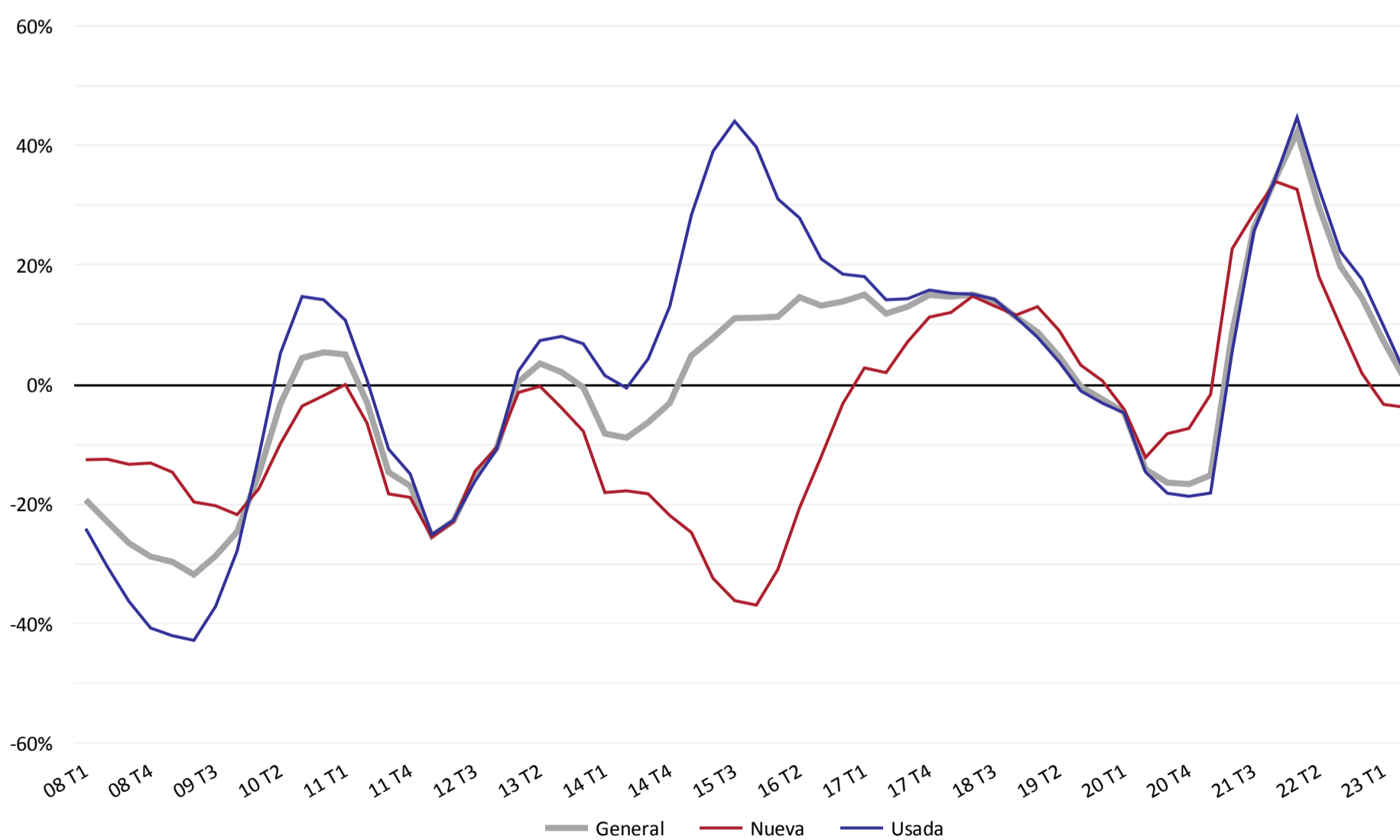
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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



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



Provincias

Los resultados provinciales ratifican el predominio de la tendencia descendente en el número de compraventas de vivienda, en la medida que en treinta y nueve de ellas se han registrado descensos trimestrales, dando lugar a incrementos en únicamente once provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el segundo trimestre han sido Madrid (18.895), Barcelona (15.628), Alicante (12.622), Valencia (9.829), Málaga (8.931), Sevilla (5.648) y Murcia (5.195).

En vivienda nueva treinta y dos provincias han registrado descensos trimestrales, frente a los incrementos en dieciocho.

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

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva durante el segundo trimestre han sido Madrid (4.544), Barcelona (2.733), Málaga (1.776), Alicante (1.759), Valencia (1.443) y Sevilla (1.088).

En vivienda usada el mayor número de compraventas trimestrales se ha alcanzado en las provincias de Madrid (14.351), Barcelona (12.895), Alicante (10.863), Valencia (8.386) y Málaga (7.155).

Los resultados interanuales siguen acumulando un mayor número de provincias con tasas negativas con el paso de los trimestres. Concretamente, el último trimestre ha cerrado con veintidós provincias con tasas interanuales negativas (nueve el trimestre precedente), frente a los incrementos en veintiocho.

En vivienda nueva veintinueve provincias han registrado descensos interanuales (veinticinco el trimestre precedente), manteniéndose ya únicamente veintiuna provincias con tasas positivas.

En vivienda usada diecinueve provincias se encuentran con tasas interanuales negativas (cuatro el trimestre precedente), manteniendo el signo positivo en treinta y una provincias.

En próximos trimestres resulta previsible una continuidad en el incremento del número de provincias con tasas negativas, tanto en vivienda nueva como en vivienda usada.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Madrid (77.964), Barcelona (64.783), Alicante (51.386), Valencia (39.259), Málaga (38.203), Sevilla (23.066) y Murcia (22.239).

En vivienda nueva las mayores cuantías de número de compraventas de vivienda durante el último año se han registrado en las provincias de Madrid (17.342), Barcelona (10.737), Málaga (7.229), Alicante (6.746), Valencia (5.314), Almería (4.000), Sevilla (3.959) y Cádiz (3.912).

En vivienda usada el mayor número de compraventas interanual se ha registrado en las provincias de Madrid (60.622), Barcelona (54.046), Alicante (44.640), Valencia (33.945), Málaga (30.974), Sevilla (19.107) y Murcia (18.661).

Con carácter general se aprecia una evidente tendencia descendente en el número de compraventas de vivienda, que tendrá su continuidad, como mínimo, a lo largo del año 2023.

Las tasas trimestrales negativas, las tasas interanuales con resultados trimestrales negativas igualmente, así como la progresiva ralentización de las tasas interanuales, ratifican este escenario.

El análisis territorial de resultados constata cómo, con el paso de los trimestres, el escenario descendente progresivamente se va ampliando, abarcando un marco cada vez más amplio.

Las circunstancias excepcionalmente positivas que nos acompañaron durante los últimos años, se han ido disipando a partir de la segunda mitad de 2022, acentuándose el cambio de tendencia con el paso de los trimestres.

Resulta especialmente relevante el impacto del incremento de los tipos de interés, tal y como se podrá comprobar en apartados posteriores. La inflación está haciendo daño, no sólo por el impacto sobre los tipos de interés, sino también por la merma del ahorro, imprescindible para adentrarse en un proceso de compra de vivienda.

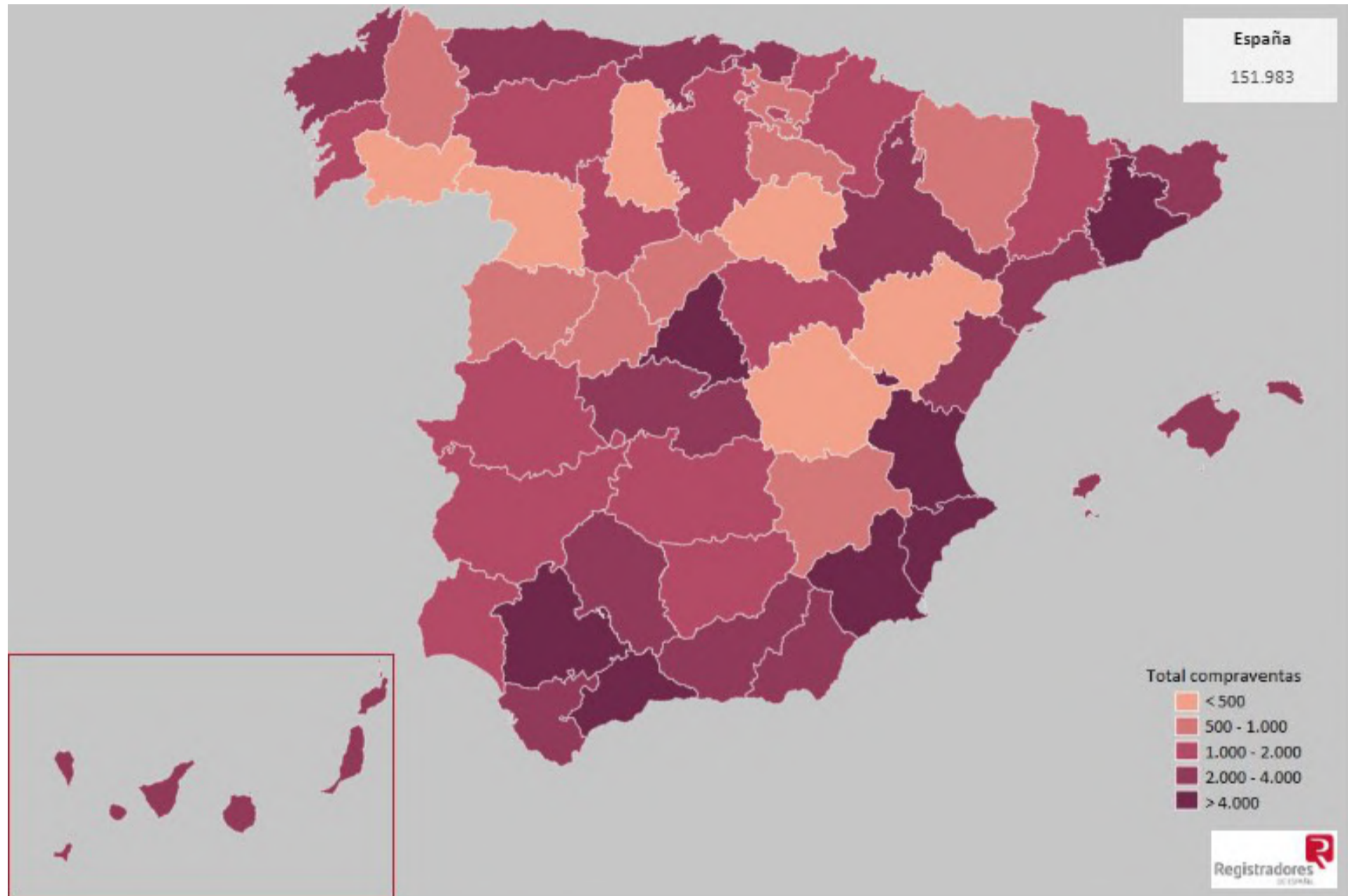
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente la intensidad de estos factores negativos se moderará, pero seguirán ahí, provocando los correspondientes efectos sobre el mercado inmobiliario de vivienda.

Número de compraventas de vivienda registradas Resultados trimestrales y variación trimestral						
PROVINCIAS	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	18.895	-4,6 %	4.544	-4,5 %	14.351	-4,7 %
Barcelona	15.628	-4,2 %	2.733	-3,7 %	12.895	-4,3 %
Alicante/Alacant	12.622	-2,8 %	1.759	-2,4 %	10.863	-2,8 %
Valencia/València	9.829	-3,0 %	1.443	7,2 %	8.386	-4,5 %
Málaga	8.931	-4,3 %	1.776	-1,4 %	7.155	-5,0 %
Sevilla	5.648	-1,1 %	1.088	10,5 %	4.560	-3,5 %
Murcia	5.195	-14,4 %	957	-4,7 %	4.238	-16,3 %
Cádiz	3.884	-10,2 %	921	-15,8 %	2.963	-8,3 %
Tarragona	3.698	-4,6 %	578	4,5 %	3.120	-6,2 %
Illes Balears	3.688	-7,5 %	751	-21,4 %	2.937	-3,2 %
Girona	3.617	-5,9 %	506	-17,5 %	3.111	-3,7 %
Almería	3.416	-14,7 %	831	-35,8 %	2.585	-4,7 %
Palmas, Las	3.296	-8,5 %	760	-15,0 %	2.536	-6,4 %
Santa Cruz de Tenerife	3.274	-25,5 %	608	-36,3 %	2.666	-22,5 %
Granada	3.271	-3,1 %	674	-15,3 %	2.597	0,7 %
Asturias	3.145	0,1 %	656	28,1 %	2.489	-5,3 %
Toledo	2.892	10,7 %	550	14,1 %	2.342	9,9 %
Zaragoza	2.848	1,9 %	696	37,8 %	2.152	-6,0 %
Castellón/Castelló	2.663	-5,6 %	416	-14,0 %	2.247	-3,9 %
Bizkaia	2.646	-13,4 %	369	-40,2 %	2.277	-6,6 %
Córdoba	2.321	14,7 %	527	58,3 %	1.794	6,1 %
Coruña, A	2.220	-6,7 %	463	-8,0 %	1.757	-6,3 %
Cantabria	2.122	-2,1 %	301	9,1 %	1.821	-3,7 %
Navarra	1.703	4,8 %	691	44,9 %	1.012	-11,8 %
Gipuzkoa	1.696	-20,2 %	215	-47,7 %	1.481	-13,6 %
Huelva	1.663	-4,3 %	278	-10,9 %	1.385	-2,8 %
Jaén	1.564	-12,9 %	174	1,2 %	1.390	-14,4 %
Badajoz	1.560	-4,8 %	216	30,9 %	1.344	-8,8 %
Valladolid	1.529	1,7 %	526	27,4 %	1.003	-8,0 %
Pontevedra	1.434	-8,4 %	241	-29,5 %	1.193	-2,5 %
Lleida	1.267	-9,7 %	241	-14,2 %	1.026	-8,6 %
Ciudad Real	1.186	-8,5 %	157	-5,4 %	1.029	-8,9 %
Burgos	1.177	0,3 %	224	1,8 %	953	-0,1 %
León	1.088	4,2 %	213	17,0 %	875	1,5 %
Guadalajara	1.073	16,8 %	300	73,4 %	773	3,6 %
Cáceres	1.006	-1,2 %	134	7,2 %	872	-2,4 %
Rioja, La	967	-20,6 %	165	-1,2 %	802	-23,7 %
Albacete	927	-11,9 %	183	-33,7 %	744	-4,1 %
Salamanca	801	-12,1 %	86	-28,3 %	715	-9,6 %
Huesca	773	5,9 %	73	-11,0 %	700	8,0 %
Araba/Álava	696	-25,1 %	79	-57,1 %	617	-17,2 %
Segovia	615	-18,8 %	65	-50,8 %	550	-12,0 %
Lugo	576	-7,2 %	110	-20,9 %	466	-3,3 %
Ávila	528	-11,7 %	99	-10,0 %	429	-12,1 %
Ourense	472	-9,6 %	97	-11,0 %	375	-9,2 %
Cuenca	467	-8,1 %	22	-45,0 %	445	-4,9 %
Zamora	427	7,3 %	42	-26,3 %	385	12,9 %
Palencia	408	-6,2 %	64	4,9 %	344	-8,0 %
Teruel	345	-19,4 %	50	-29,6 %	295	-17,4 %
Soria	286	-8,6 %	87	16,0 %	199	-16,4 %
España	151.983	-5,6 %	28.739	-5,7 %	123.244	-5,6 %

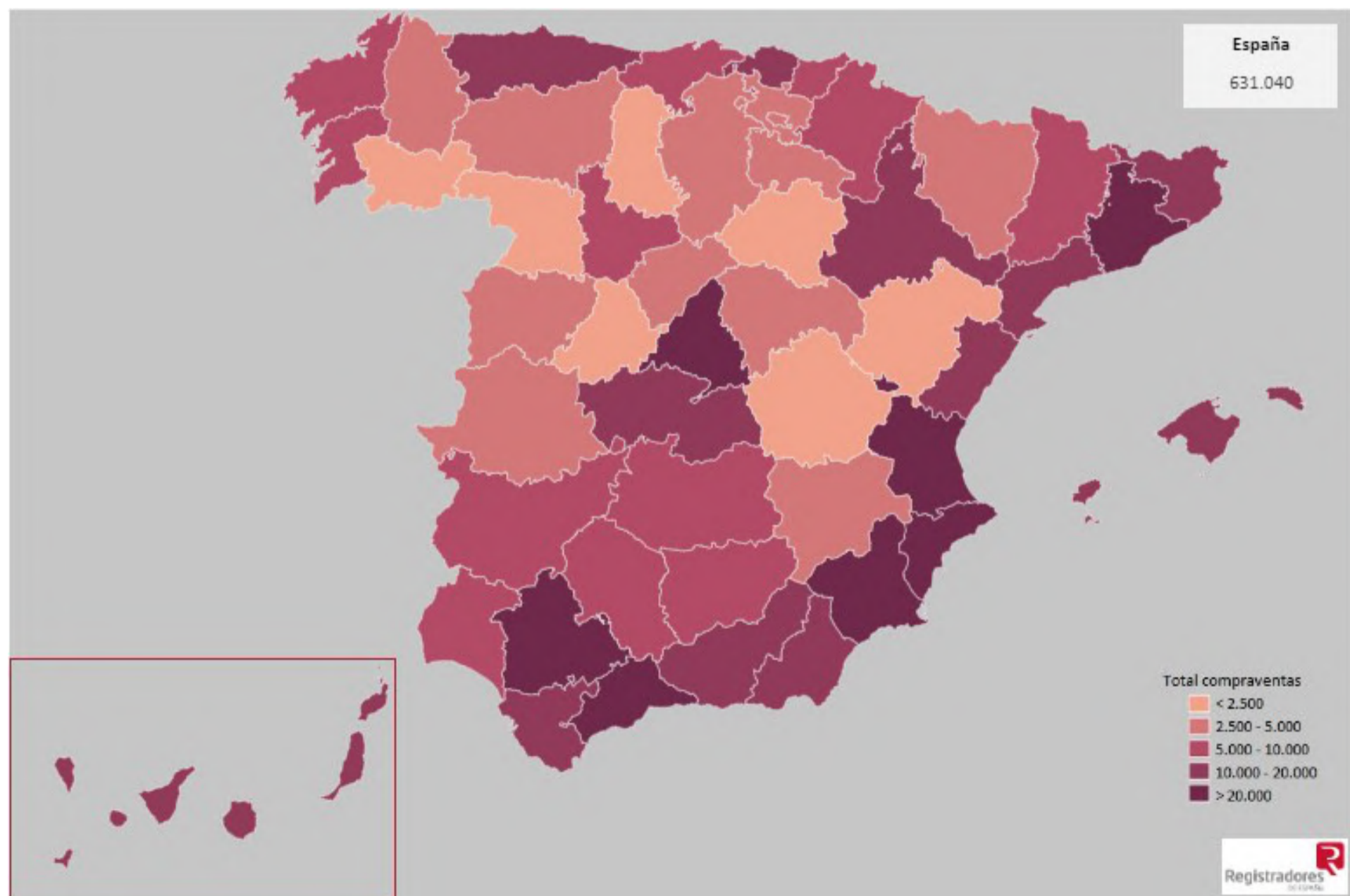
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2023

PROVINCIAS	General ▾	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Madrid	77.964	-7,6 %	17.342	-13,0 %	60.622	-6,0 %
Barcelona	64.783	2,3 %	10.737	-1,3 %	54.046	3,0 %
Alicante/Alacant	51.386	16,1 %	6.746	15,2 %	44.640	16,2 %
Valencia/València	39.259	6,3 %	5.314	7,6 %	33.945	6,1 %
Málaga	38.203	-5,0 %	7.229	-25,4 %	30.974	1,4 %
Sevilla	23.066	-1,1 %	3.959	-12,7 %	19.107	1,7 %
Murcia	22.239	2,5 %	3.578	-2,4 %	18.661	3,5 %
Cádiz	17.096	-1,9 %	3.912	-1,4 %	13.184	-2,1 %
Illes Balears	16.260	-12,4 %	3.168	8,7 %	13.092	-16,3 %
Tarragona	15.619	4,2 %	2.284	8,2 %	13.335	3,6 %
Almería	15.178	-1,5 %	4.000	5,3 %	11.178	-3,7 %
Girona	15.137	8,2 %	2.284	-1,5 %	12.853	10,2 %
Santa Cruz de Tenerife	14.466	9,3 %	2.844	17,6 %	11.622	7,4 %
Palmas, Las	14.126	9,4 %	2.976	3,9 %	11.150	11,0 %
Granada	13.699	4,4 %	3.000	5,6 %	10.699	4,1 %
Asturias	11.879	11,7 %	2.188	11,3 %	9.691	11,8 %
Zaragoza	11.444	2,4 %	2.479	19,0 %	8.965	-1,5 %
Bizkaia	11.438	-5,3 %	1.873	-6,1 %	9.565	-5,1 %
Castellón/Castelló	11.057	-4,0 %	1.655	13,7 %	9.402	-6,6 %
Toledo	10.931	0,2 %	1.961	-7,0 %	8.970	1,9 %
Coruña, A	9.799	0,5 %	2.068	-4,1 %	7.731	1,8 %
Cantabria	8.664	2,8 %	1.142	-9,5 %	7.522	5,0 %
Córdoba	8.414	4,5 %	1.421	-1,9 %	6.993	5,9 %
Gipuzkoa	7.285	0,1 %	1.073	15,9 %	6.212	-2,3 %
Huelva	7.064	-9,9 %	1.280	-23,2 %	5.784	-6,3 %
Navarra	6.546	-4,9 %	2.069	-11,2 %	4.477	-1,7 %
Pontevedra	6.487	-6,3 %	1.439	-5,8 %	5.048	-6,4 %
Jaén	6.367	10,4 %	637	1,4 %	5.730	11,5 %
Badajoz	6.316	-0,7 %	630	-23,8 %	5.686	2,8 %
Valladolid	5.744	-7,5 %	1.631	21,2 %	4.113	-15,5 %
Lleida	5.113	1,1 %	1.048	4,2 %	4.065	0,3 %
Ciudad Real	5.009	7,2 %	621	2,0 %	4.388	8,0 %
Burgos	4.871	2,0 %	1.036	-20,4 %	3.835	10,4 %
León	4.452	3,0 %	961	-24,2 %	3.491	14,3 %
Rioja, La	4.415	-13,8 %	612	-40,9 %	3.803	-6,9 %
Guadalajara	4.072	-12,6 %	908	-16,4 %	3.164	-11,4 %
Cáceres	3.911	8,1 %	572	16,7 %	3.339	6,7 %
Albacete	3.827	-0,6 %	756	-3,4 %	3.071	0,1 %
Araba/Álava	3.517	-0,6 %	661	60,8 %	2.856	-8,6 %
Salamanca	3.494	-3,6 %	403	-5,2 %	3.091	-3,4 %
Huesca	3.042	-8,3 %	310	-41,0 %	2.732	-2,1 %
Segovia	2.578	10,9 %	350	28,7 %	2.228	8,6 %
Lugo	2.564	1,9 %	585	-15,8 %	1.979	8,7 %
Ávila	2.322	34,3 %	377	30,0 %	1.945	35,2 %
Ourense	1.945	9,5 %	375	-4,8 %	1.570	13,6 %
Cuenca	1.908	-8,6 %	108	-34,5 %	1.800	-6,4 %
Palencia	1.782	-0,3 %	276	-2,5 %	1.506	0,1 %
Zamora	1.645	21,1 %	293	171,3 %	1.352	8,2 %
Teruel	1.555	13,1 %	225	-7,4 %	1.330	17,5 %
Soria	1.102	-11,5 %	266	-24,9 %	836	-6,2 %
España	631.040	0,7 %	113.662	-3,8 %	517.378	1,8 %

Número de compraventas de vivienda registradas
Segundo trimestre 2023



Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Segundo trimestre 2023



5. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

2T 2023

Madrid
51,16 %
 -2,17

Barcelona
27,09 %
 1,55

Valencia/València
26,69 %
 -2,94

Sevilla
39,54 %
 1,11

El peso de compraventas de vivienda en las capitales con respecto a sus respectivas provincias se ha incrementado durante el último trimestre en la medida que han sido treinta y seis las capitales que han mejorado su cuota de mercado en compraventas de vivienda con respecto a la provincia, frente a las catorce capitales que han perdido cuota de mercado.

El descenso en el peso de compraventas de vivienda en los núcleos urbanos más poblados durante el periodo postconfinamiento domiciliario progresivamente ha ido desapareciendo, dando lugar, incluso, tal y como se observa en el último trimestre, a un claro incremento en el peso de compraventas de vivienda en dichos municipios.

De momento no se puede hablar de tendencia, pero habrá que hacer un seguimiento de los resultados a lo largo de los próximos trimestres para constatar si en el proceso descendente en el número de compraventas de vivienda en el que nos encontramos, existe o no una tendencia diferencial entre municipios con mayor o menor número de habitantes.

Tomando las ocho capitales de provincia españolas con un mayor número de habitantes, en el segundo trimestre del año seis de ellas han ganado cuota de mercado, mientras que únicamente dos han registrado descensos.

Las capitales de provincia con mayor ganancia de cuota de mercado durante el último trimestre han sido Soria (12,70 pp), Zamora (11,22 pp), Guadalajara (10,65 pp) y Pamplona (9,68 pp), mientras que las mayores pérdidas de cuota de mercado se han registrado en Lugo (-11,90 pp), Logroño (-5,81 pp), Almería (-3,48 pp), Valencia (-2,94 pp) y Teruel (-2,76 pp).

Los municipios con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el segundo trimestre han sido Vitoria (77,44%), Zaragoza (72,33%), Valladolid (70,31%), Córdoba (62,39%), Soria (58,39%) y Zamora (52,93%).

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 (7,39%), Toledo (7,54%), Santa Cruz de Tenerife (7,64%) y Girona (9,01%).

Los resultados interanuales muestran todavía un cierto equilibrio entre número de capitales de provincia que recuperan y pierden cuota de mercado. Concretamente, en el último año veintidós capitales de provincia han mejorado su cuota de mercado, dando lugar a descensos en veintiocho 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 (75,66%), Zaragoza (70,49%), Valladolid (66,68%), Córdoba (55,06%) y Albacete (52,76%), mientras que los menores pesos relativos se han alcanzado en Cádiz (7,39%), Girona (8,14%), Toledo (8,40%) y Santa Cruz de Tenerife (8,42%).

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, tal y como ha ocurrido el último trimestre y deberá constatarse si se mantiene o no a lo largo de los próximos trimestres.

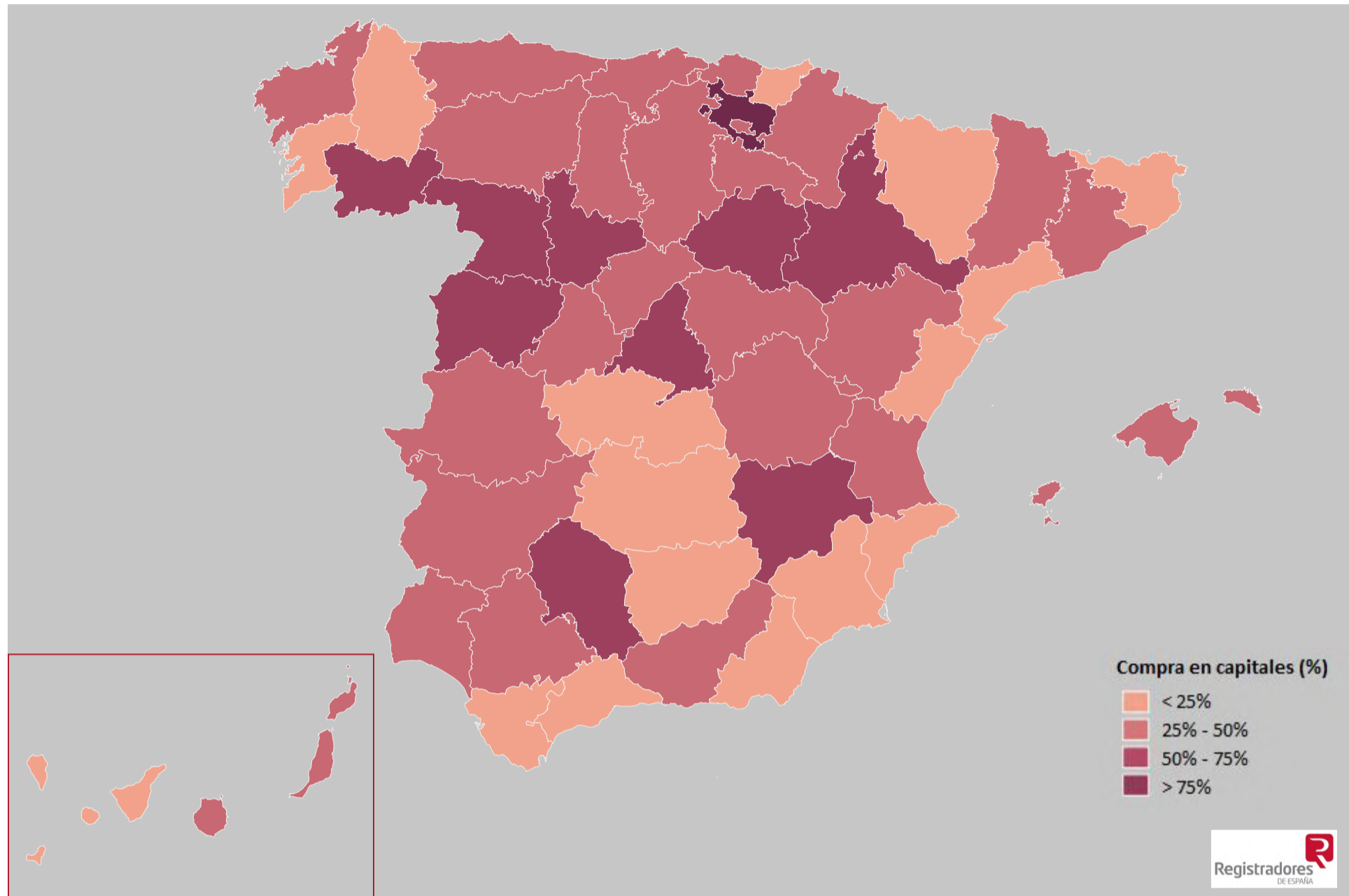
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia.
Resultados y variación trimestral

Capitales de provincia	% s/provincia ▼	Var. trimestral (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	77,44 %	2,63	
Zaragoza	72,33 %	2,65	
Valladolid	70,31 %	3,24	
Córdoba	62,39 %	9,47	
Soria	58,39 %	12,70	
Zamora	52,93 %	11,22	
Albacete	51,67 %	-2,13	
Madrid	51,16 %	-2,17	
Salamanca	51,06 %	1,23	
Ourense	50,85 %	3,34	
Palencia	49,51 %	0,08	
Burgos	46,56 %	-2,59	
Pamplona/Iruña	44,57 %	9,68	
León	41,54 %	8,50	
Logroño	39,92 %	-5,81	
Sevilla	39,54 %	1,11	
Ávila	39,20 %	1,41	
Lleida	34,41 %	-0,87	
Cáceres	33,70 %	1,18	
Segovia	33,50 %	7,87	
Bilbao	33,41 %	4,64	
Guadalajara	33,18 %	10,65	
Palma	33,16 %	6,34	
Santander	32,75 %	2,76	
Cuenca	32,33 %	1,43	
Badajoz	30,58 %	1,11	
Oviedo	27,22 %	3,88	
Barcelona	27,09 %	1,55	
Huelva	27,06 %	-1,67	
València	26,69 %	-2,94	
Palmas de Gran Canaria, Las	26,58 %	2,05	
Coruña, A	26,17 %	4,36	
Granada	25,71 %	0,85	
Teruel	25,51 %	-2,76	
Jaén	24,49 %	1,38	
Murcia	24,41 %	-1,91	
Almería	23,24 %	-3,48	
Lugo	22,40 %	-11,90	
Donostia/San Sebastián	22,29 %	1,87	
Castelló de la Plana	21,86 %	-2,39	
Málaga	19,87 %	0,67	
Huesca	19,79 %	0,61	
Ciudad Real	16,44 %	-2,69	
Tarragona	14,33 %	0,97	
Alacant/Alicante	13,88 %	0,59	
Pontevedra	9,97 %	0,20	
Girona	9,01 %	2,04	
Santa Cruz de Tenerife	7,64 %	0,31	
Toledo	7,54 %	-2,18	
Cádiz	7,39 %	0,61	

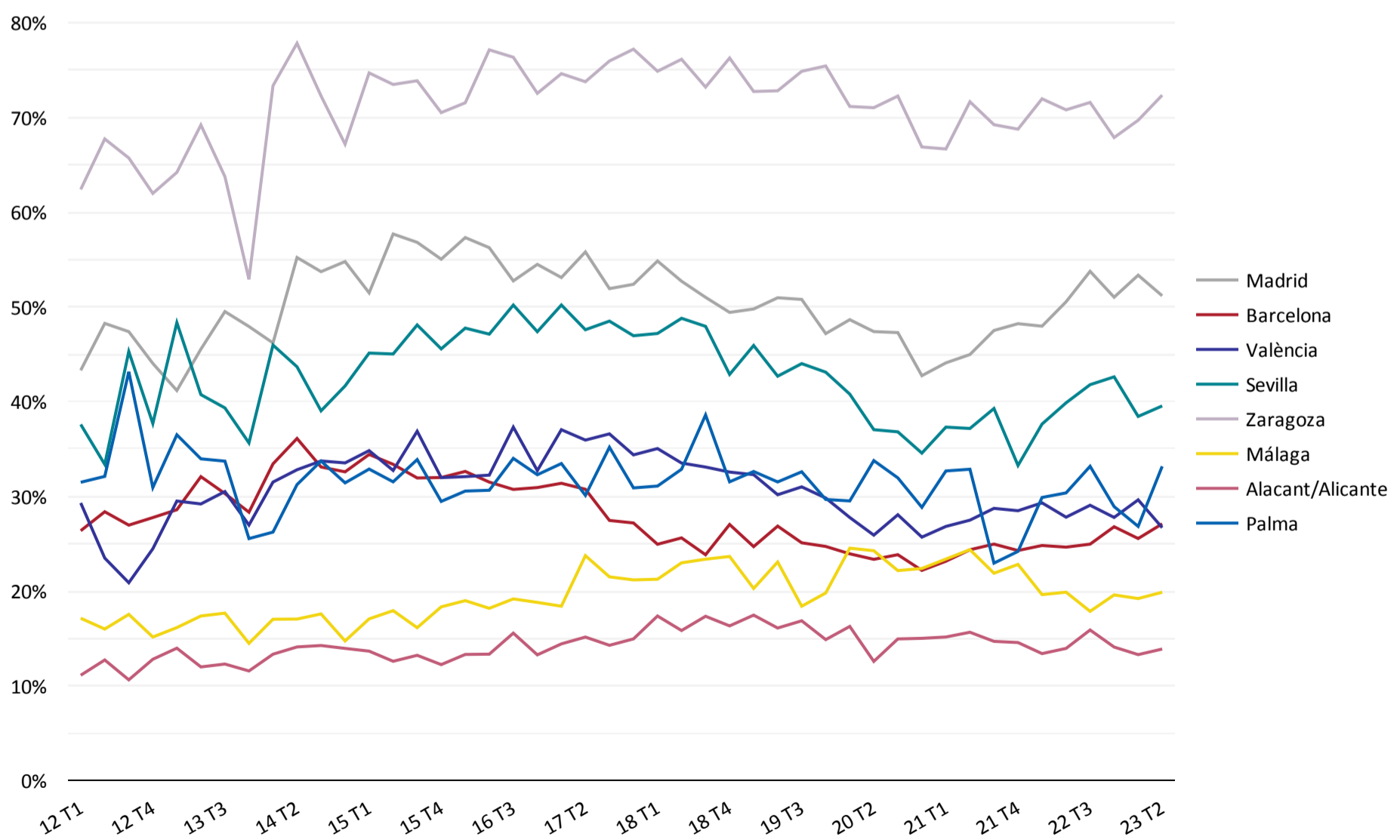
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia
Resultados y variación interanual

Capitales de provincia	% s/provincia...	Var. interanual (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	75,66 %	0,12	
Zaragoza	70,49 %	0,23	
Valladolid	66,68 %	3,93	
Córdoba	55,06 %	2,68	
Albacete	52,76 %	0,52	
Zamora	52,71 %	-1,93	
Madrid	52,36 %	3,81	
Salamanca	52,03 %	-3,39	
Burgos	50,28 %	2,88	
Palencia	49,05 %	-0,76	
Soria	48,46 %	-3,03	
Ourense	48,23 %	-2,62	
Logroño	42,17 %	2,34	
Sevilla	40,62 %	3,18	
León	37,22 %	-0,80	
Cáceres	36,36 %	-1,39	
Pamplona/Iruña	35,69 %	0,44	
Ávila	35,40 %	-7,28	
Lugo	33,78 %	-4,67	
Lleida	31,96 %	-2,27	
Bilbao	31,94 %	-1,10	
Cuenca	31,71 %	-0,09	
Santander	30,62 %	1,32	
Palma	30,52 %	3,68	
Badajoz	30,40 %	-1,53	
Segovia	28,43 %	4,77	
València	28,30 %	-0,27	
Huelva	28,26 %	1,37	
Guadalajara	26,69 %	0,35	
Palmas de Gran Canaria, Las	26,20 %	-0,09	
Barcelona	26,05 %	1,37	
Murcia	25,41 %	0,90	
Oviedo	25,24 %	-0,64	
Teruel	25,08 %	-2,63	
Granada	24,61 %	-0,46	
Coruña, A	24,19 %	-1,89	
Almería	23,15 %	2,30	
Donostia/San Sebastián	23,10 %	-4,82	
Castelló de la Plana	22,53 %	0,82	
Jaén	21,75 %	3,51	
Málaga	19,07 %	-1,89	
Huesca	18,05 %	-0,29	
Ciudad Real	15,81 %	-1,57	
Alacant/Alicante	14,31 %	0,20	
Tarragona	13,22 %	-0,48	
Pontevedra	10,91 %	-0,14	
Santa Cruz de Tenerife	8,42 %	-0,93	
Toledo	8,40 %	-1,77	
Girona	8,14 %	0,10	
Cádiz	7,39 %	-0,20	

Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Segundo 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

2T 2023

% compras extranjeros

14,94 %

0,42

% compras nacionales

85,06 %

-0,42

La demanda extranjera de vivienda ha mantenido su intensa fortaleza en el mercado de compra de vivienda en España, en línea con los resultados de los últimos años, configurándose como un factor especialmente relevante para mantener unas destacadas cuantías en compraventas de vivienda.

En el segundo trimestre del año el 14,94% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente supone un incremento de 0,42 pp (14,52% 1T23). Este resultado supone el segundo mayor resultado de la serie histórica.

El descenso en el número de compraventas de vivienda del segundo trimestre con respecto al primer trimestre supone que, en términos absolutos, el número de compras de vivienda por extranjeros se haya reducido ligeramente durante el último trimestre, a pesar del incremento en términos porcentuales.

En términos porcentuales, tras dos trimestres consecutivos con ligeros descensos, se ha registrado un incremento, aunque todavía algo lejano con respecto al máximo histórico del tercer trimestre de 2022, en el que se alcanzó un peso del 15,92%.

La desagregación de resultados por nacionalidades permite observar cómo las nacionalidades cabecera han perdido peso relativo en términos porcentuales, concretamente las ocho primeras nacionalidades. Este hecho supone dar lugar a un reparto más amplio de nacionalidades en la compra de vivienda, con una progresiva aproximación de pesos relativos con respecto a las nacionalidades tradicionalmente cabeceras.

Los mayores pesos durante el segundo trimestre se han registrado por parte de británicos (8,80%), alemanes (7,25%), franceses (6,56%), marroquíes (5,37%), italianos (5,22%), rumanos (5,15%), belgas (5,09%) y neerlandeses (4,61%). Todas estas nacionalidades cabecera han reducido su peso relativo con respecto al trimestre precedente.

En términos absolutos los mayores resultados trimestrales los han alcanzado británicos (1.966), alemanes (1.619), franceses (1.465), marroquíes (1.200), italianos (1.166), rumanos (1.151), belgas (1.138) y neerlandeses (1.030).

Los gráficos de evolución de los resultados interanuales en número de compras para estas nacionalidades muestran un 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 ligero predominio de los incrementos en la desagregación por comunidades autónomas. Once han registrado incrementos frente a los descensos en cinco, manteniendo resultados una comunidad autónoma.

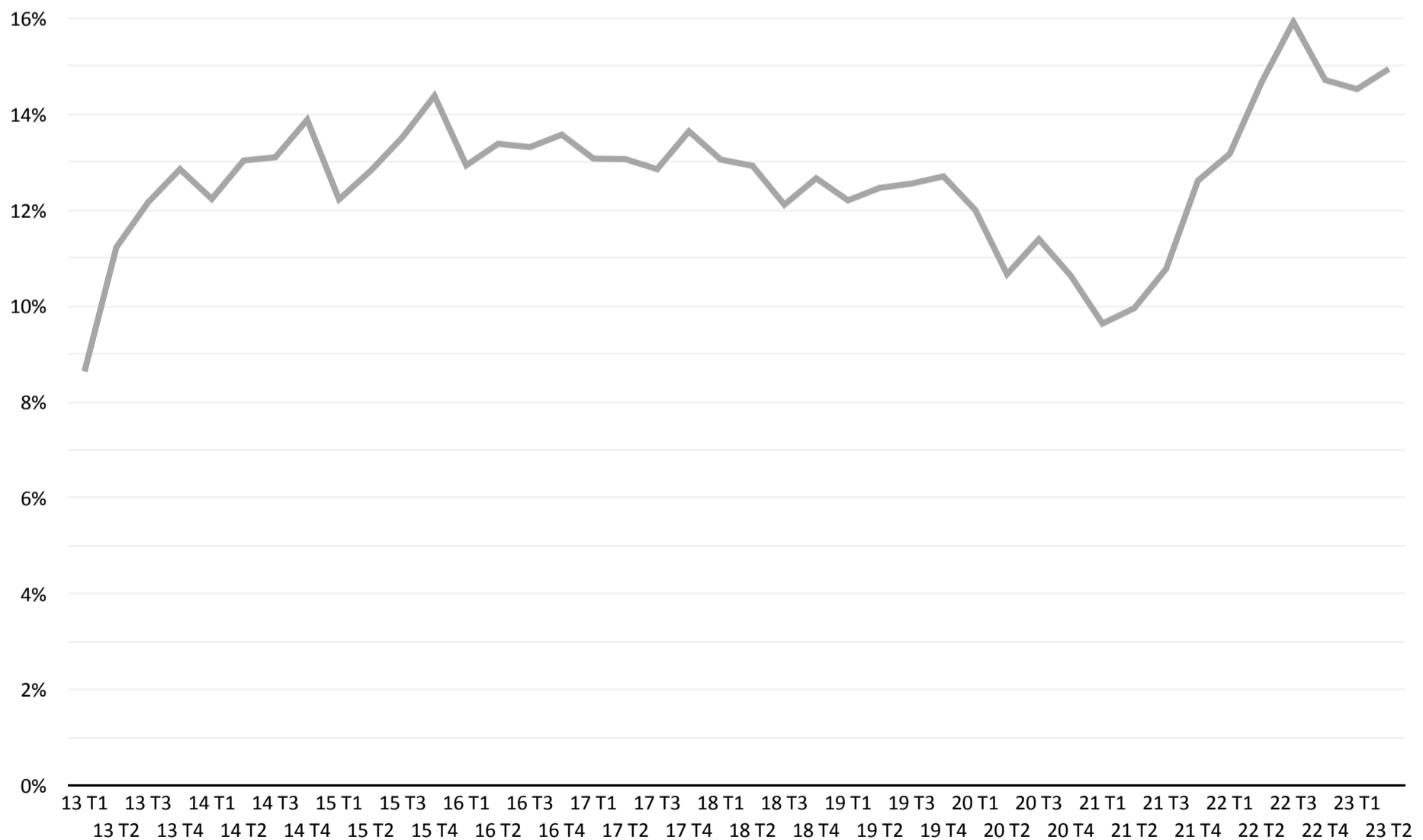
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso de compra por extranjeros durante el segundo trimestre han sido Canarias (30,64%), Illes Balears (30,38%), Comunitat Valenciana (29,91%), Región de Murcia (23,56%), Cataluña (15,35%) y Andalucía (14,19%).

En el ámbito provincial se ha registrado un ligero predominio de los incrementos en peso de compra por extranjeros, dando lugar a treinta provincias con incrementos y diecinueve con descensos, todo ello en un trimestre con un descenso en el número de compraventas en términos absolutos.

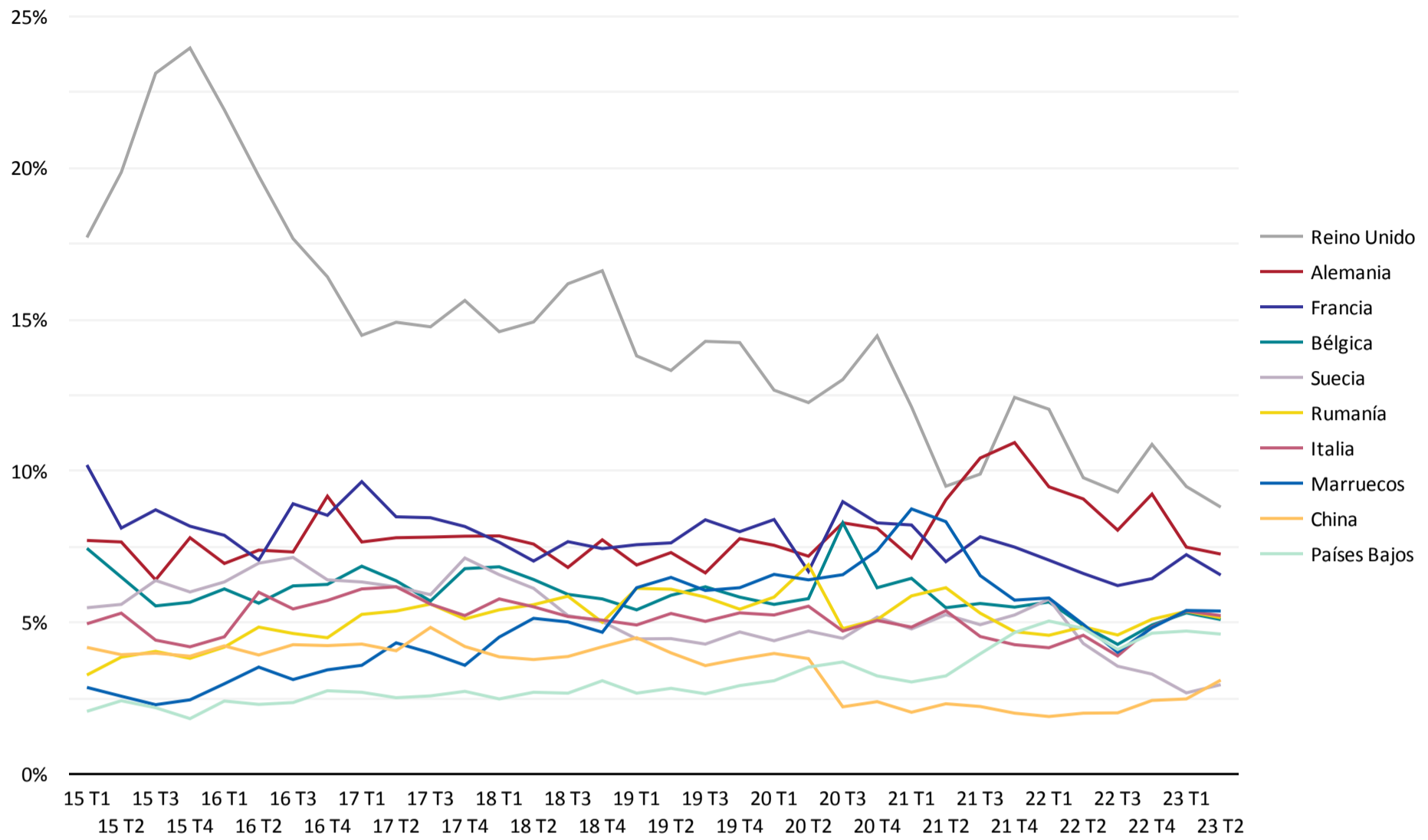
Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el segundo trimestre han sido Alicante (44,67%), Santa Cruz de Tenerife (38,01%), Málaga (32,02%), Illes Balears (30,38%), Girona (29,20%), Murcia (23,56%) y Las Palmas (23,45%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador			
Segundo trimestre 2023			
Nacionalidad	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Reino Unido	8,80 %		-0,68
Alemania	7,25 %		-0,23
Francia	6,56 %		-0,67
Marruecos	5,37 %		-0,02
Italia	5,22 %		-0,15
Rumanía	5,15 %		-0,21
Bélgica	5,09 %		-0,22
Países Bajos	4,61 %		-0,10
Polonia	3,92 %		0,61
Rusia	3,43 %		0,37
China	3,09 %		0,62
Suecia	2,94 %		0,27
Ucrania	2,72 %		0,12
Irlanda	1,66 %		0,18
Estados Unidos	1,35 %		-0,33
Bulgaria	1,30 %		0,15
Lituania	1,08 %		0,10
Argentina	1,06 %		-0,03

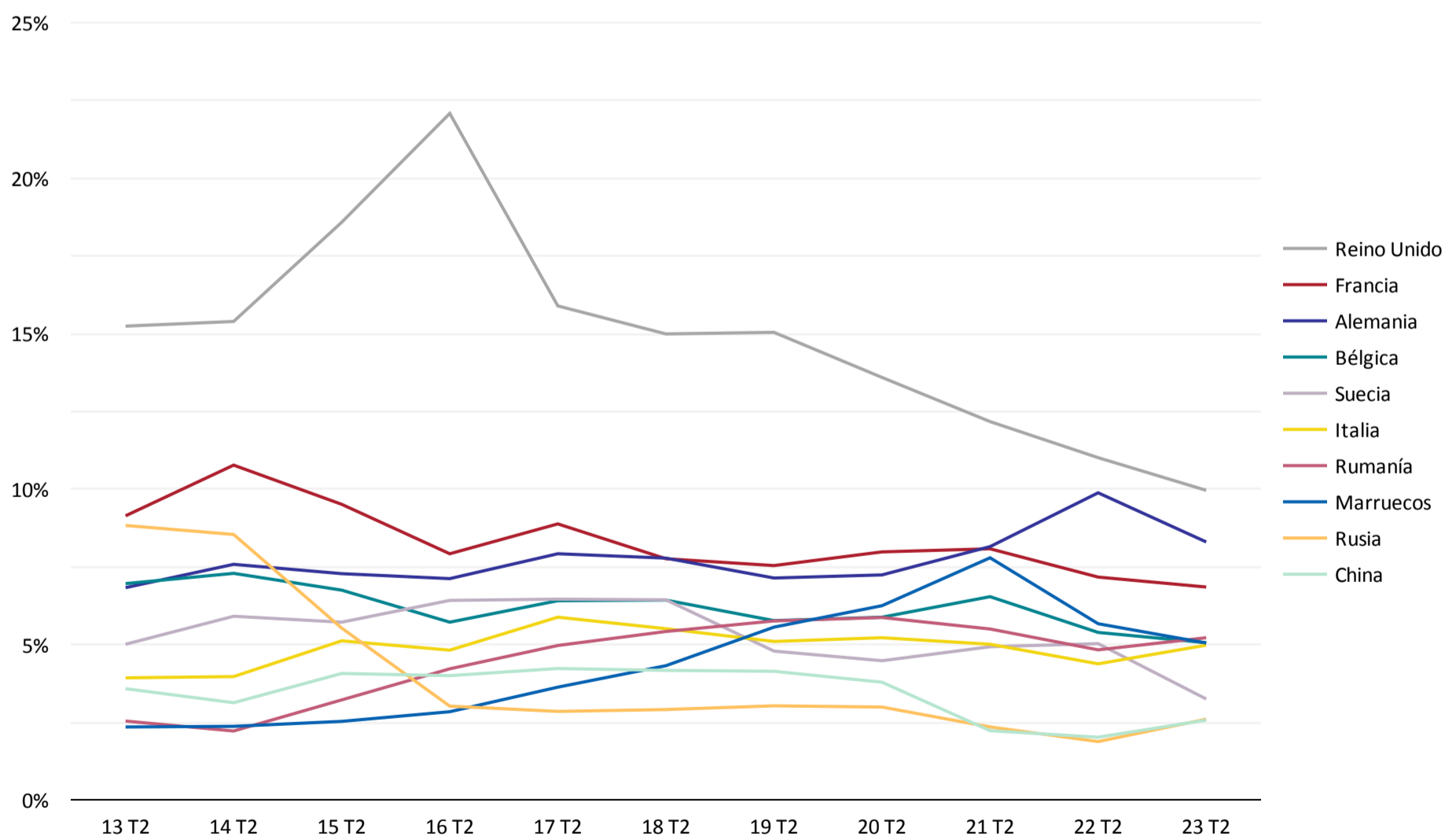
Compras de vivienda por extranjeros (%). Trimestral



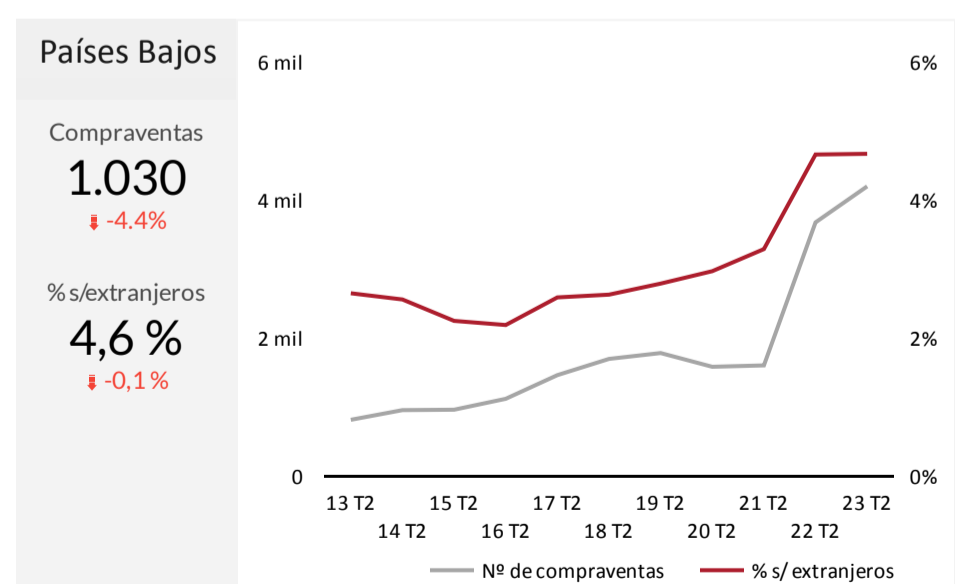
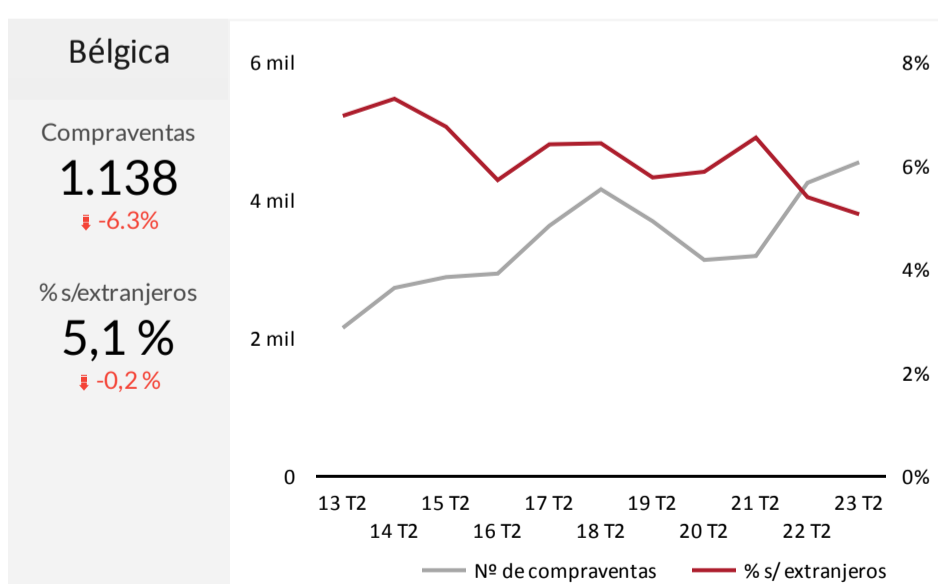
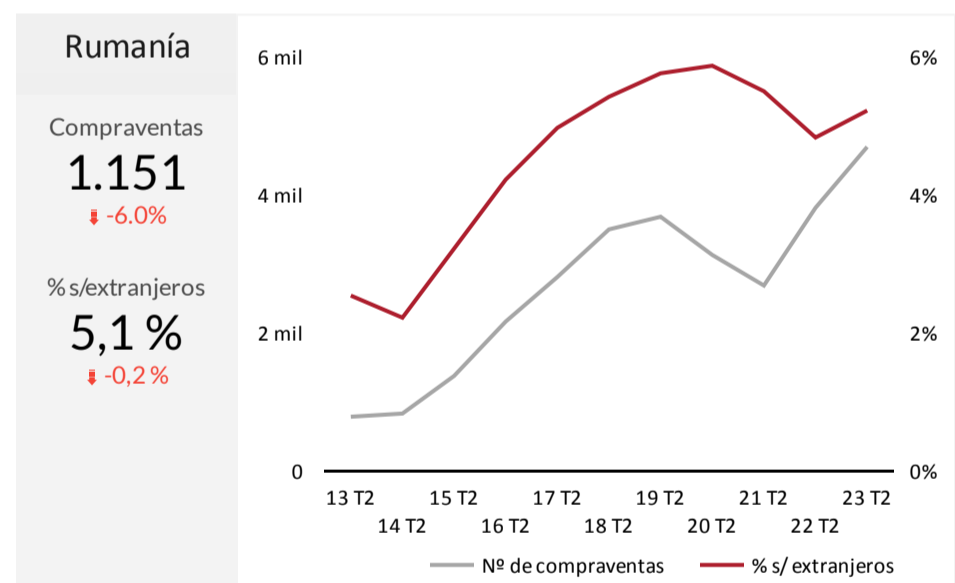
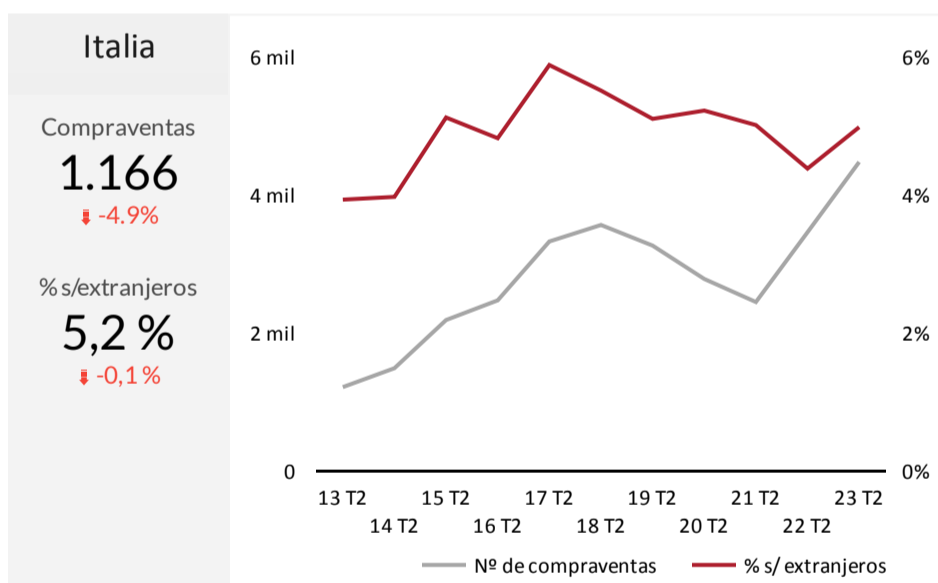
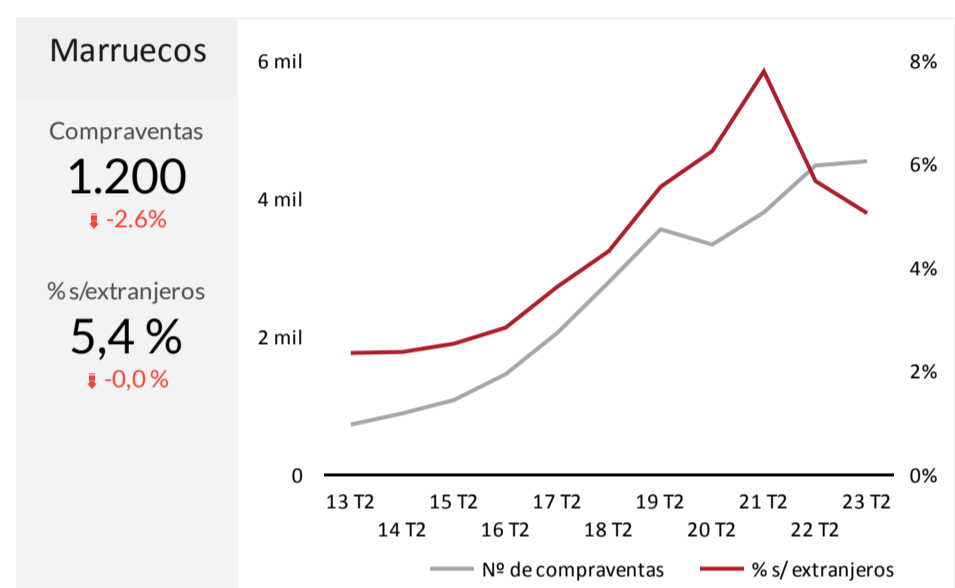
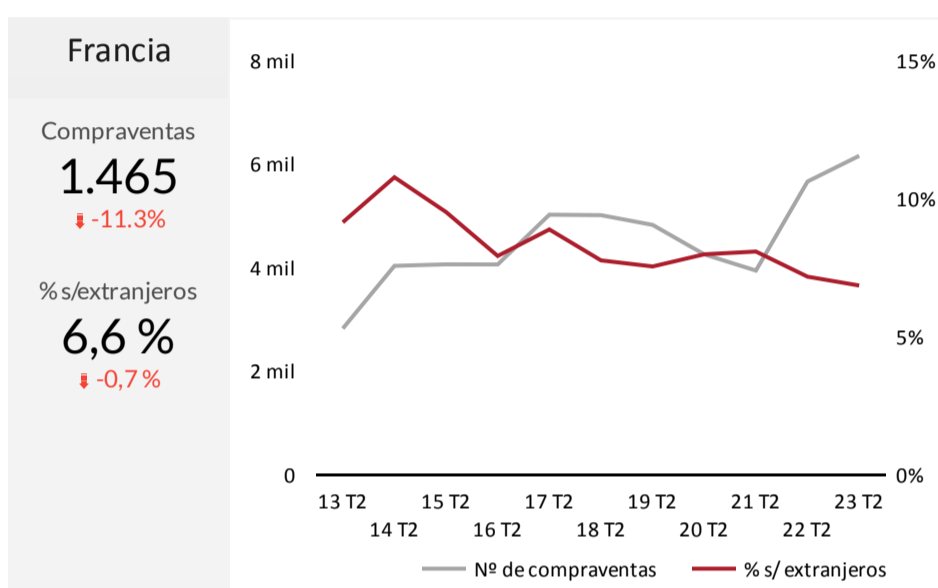
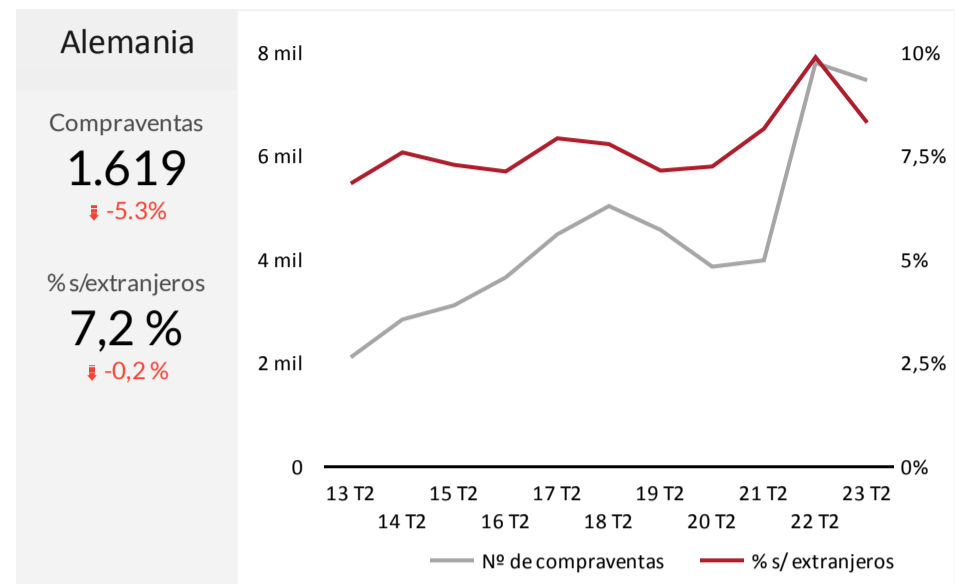
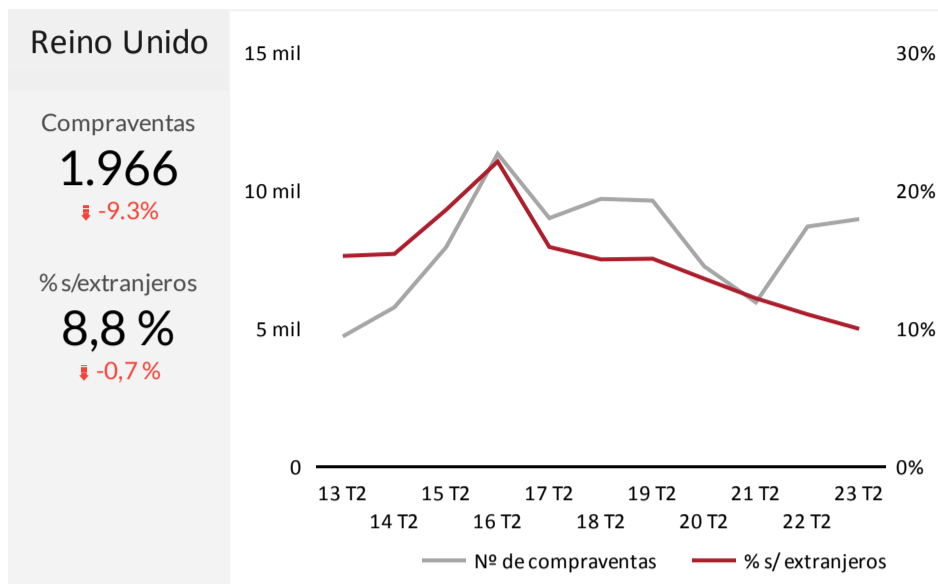
Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Trimestral



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



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



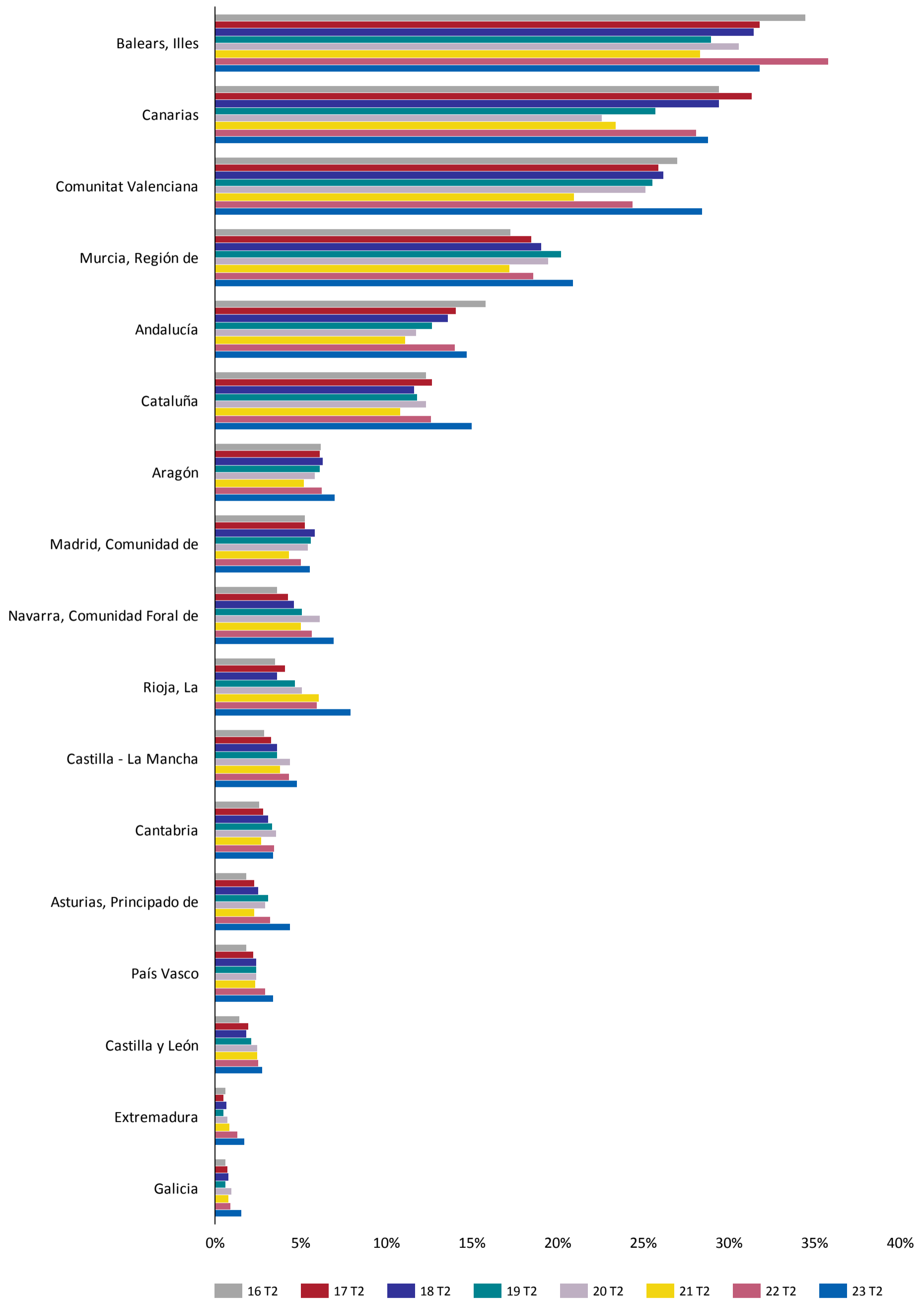
Explicación sobre el contenido:

- Cajas: Resultados trimestrales y variación trimestral.
- Gráficos: Resultados interanuales.

Compras de vivienda por extranjeros en CC. AA. Trimestral			
CC. AA. ▲	% compras extranjeros	% compras extranjeros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	14,19 %		-0,45
Aragón	7,54 %		0,40
Asturias, Principado de	4,36 %		-0,53
Balears, Illes	30,38 %		1,22
Canarias	30,64 %		2,34
Cantabria	3,72 %		0,00
Castilla - La Mancha	5,36 %		0,18
Castilla y León	3,06 %		-0,22
Cataluña	15,35 %		-0,25
Comunitat Valenciana	29,91 %		1,56
Extremadura	1,98 %		0,03
Galicia	2,03 %		0,37
Madrid, Comunidad de	6,15 %		0,50
Murcia, Región de	23,56 %		2,12
Navarra, Comunidad Foral de	4,91 %		-2,37
País Vasco	3,43 %		0,24
Rioja, La	9,00 %		1,53
España	14,94 %		0,42

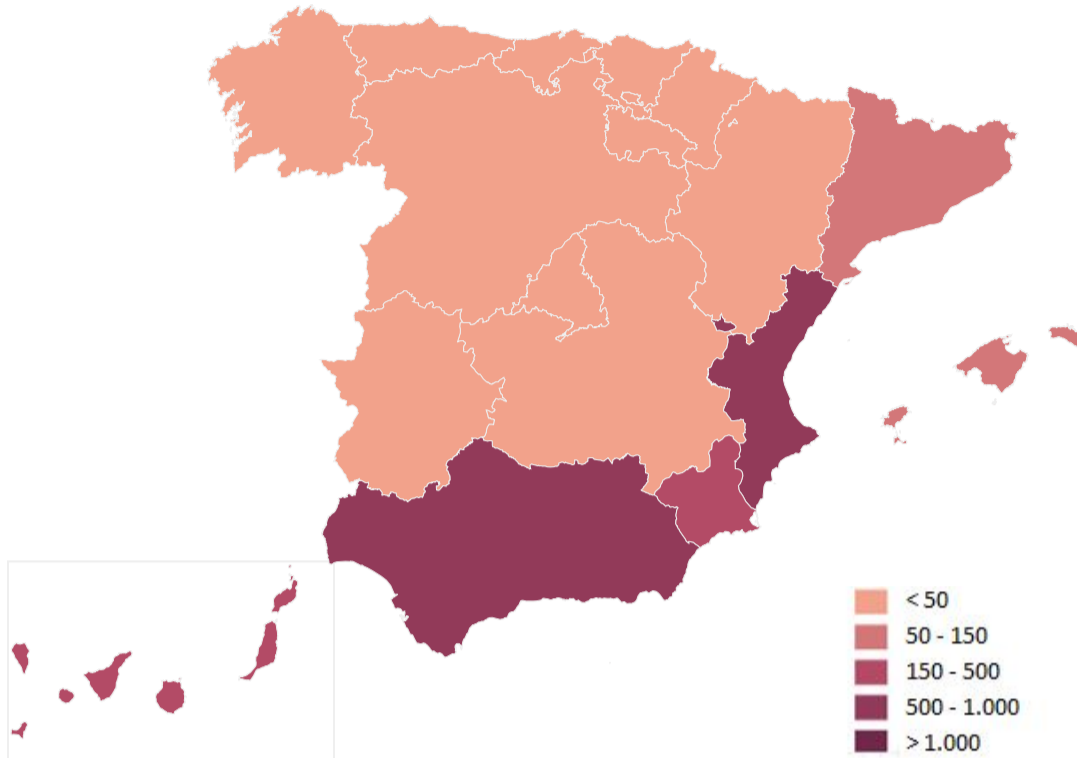
Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Interanual									
CC. AA.	15 T2	16 T2	17 T2	18 T2	19 T2	20 T2	21 T2	22 T2	23 T2
Andalucía	15,36 %	15,82 %	14,06 %	13,62 %	12,71 %	11,79 %	11,14 %	14,05 %	14,73 %
Aragón	4,63 %	6,20 %	6,13 %	6,30 %	6,15 %	5,87 %	5,23 %	6,26 %	7,04 %
Asturias, Principado de	2,03 %	1,88 %	2,29 %	2,54 %	3,14 %	2,93 %	2,32 %	3,22 %	4,42 %
Balears, Illes	34,20 %	34,48 %	31,81 %	31,45 %	29,01 %	30,59 %	28,37 %	35,84 %	31,84 %
Canarias	27,90 %	29,43 %	31,39 %	29,46 %	25,74 %	22,61 %	23,41 %	28,09 %	28,79 %
Cantabria	1,99 %	2,60 %	2,84 %	3,11 %	3,37 %	3,59 %	2,74 %	3,48 %	3,41 %
Castilla - La Mancha	1,88 %	2,87 %	3,32 %	3,67 %	3,63 %	4,39 %	3,83 %	4,35 %	4,84 %
Castilla y León	1,26 %	1,47 %	1,96 %	1,87 %	2,15 %	2,52 %	2,48 %	2,55 %	2,81 %
Cataluña	13,00 %	12,33 %	12,70 %	11,67 %	11,82 %	12,33 %	10,85 %	12,66 %	15,00 %
Comunitat Valenciana	26,12 %	27,04 %	25,89 %	26,21 %	25,55 %	25,15 %	20,99 %	24,40 %	28,46 %
Extremadura	0,43 %	0,63 %	0,54 %	0,70 %	0,55 %	0,77 %	0,88 %	1,33 %	1,76 %
Galicia	0,67 %	0,64 %	0,75 %	0,79 %	0,65 %	0,97 %	0,81 %	0,94 %	1,58 %
Madrid, Comunidad de	4,93 %	5,25 %	5,29 %	5,86 %	5,64 %	5,44 %	4,36 %	5,06 %	5,55 %
Murcia, Región de	16,08 %	17,26 %	18,49 %	19,05 %	20,21 %	19,45 %	17,24 %	18,60 %	20,94 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,36 %	3,64 %	4,30 %	4,66 %	5,13 %	6,17 %	5,07 %	5,67 %	6,96 %
País Vasco	-	1,85 %	2,28 %	2,43 %	2,45 %	2,46 %	2,38 %	2,98 %	3,41 %
Rioja, La	2,78 %	3,53 %	4,11 %	3,67 %	4,68 %	5,13 %	6,08 %	5,95 %	7,97 %
España	12,90 %	13,44 %	13,17 %	13,08 %	12,35 %	12,06 %	10,37 %	12,84 %	14,49 %

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

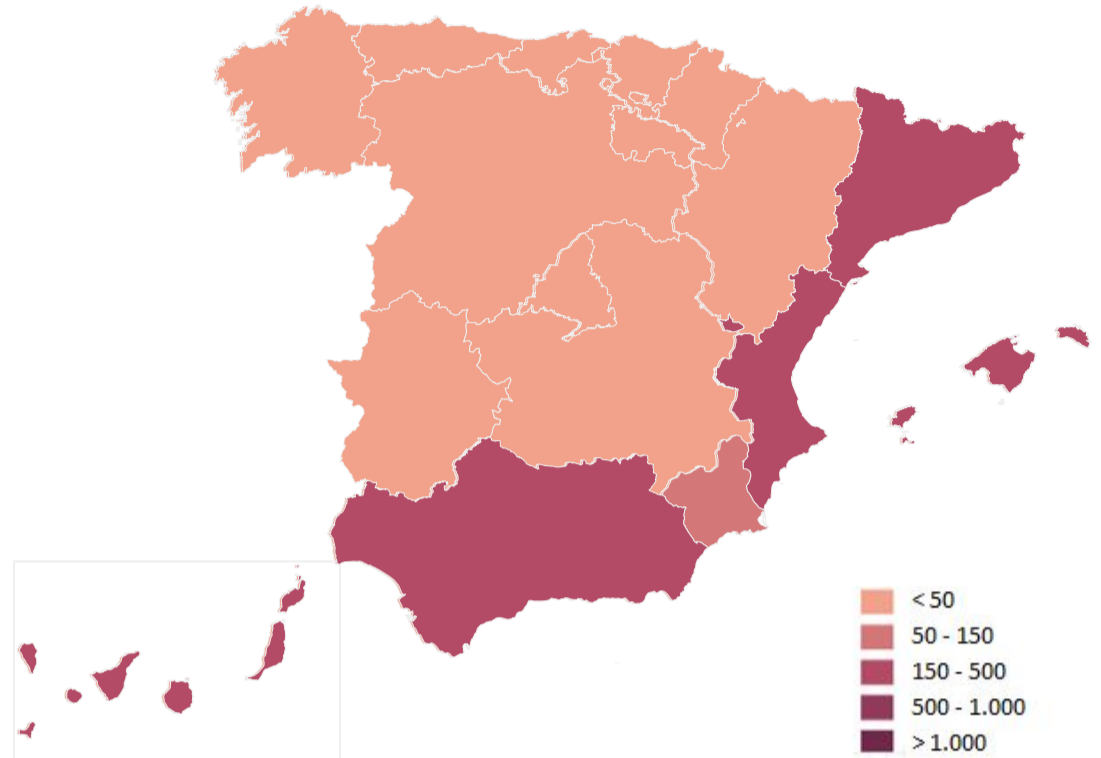


Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Segundo trimestre 2023

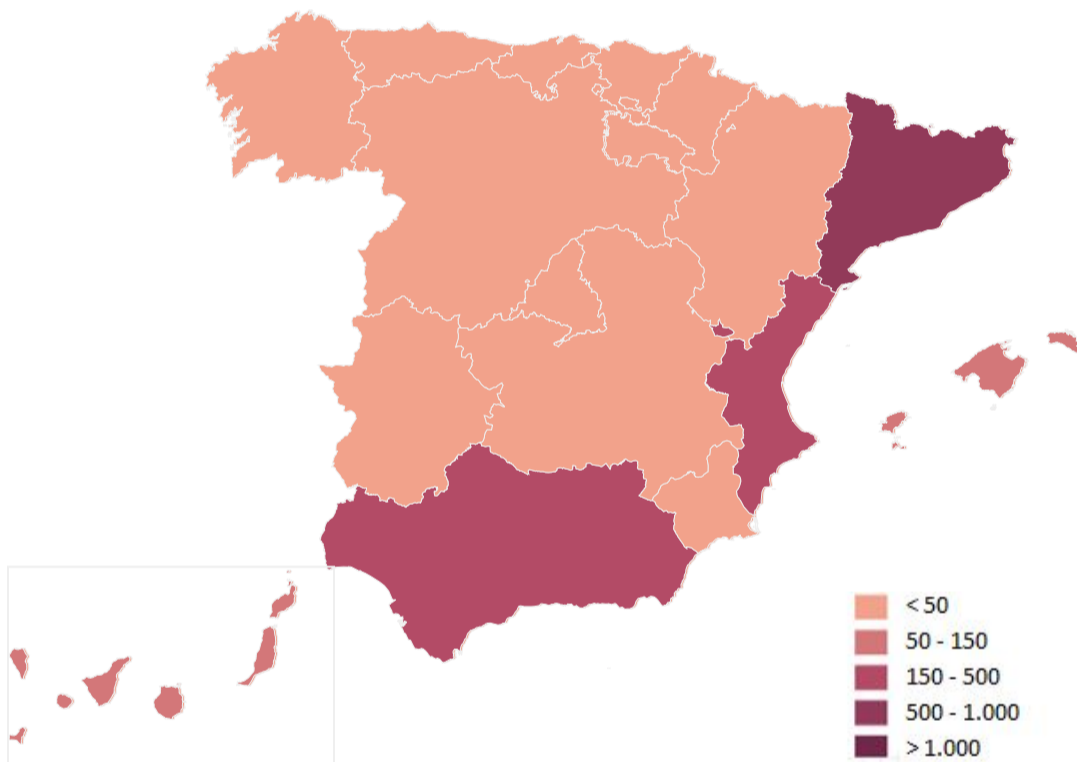
Reino Unido



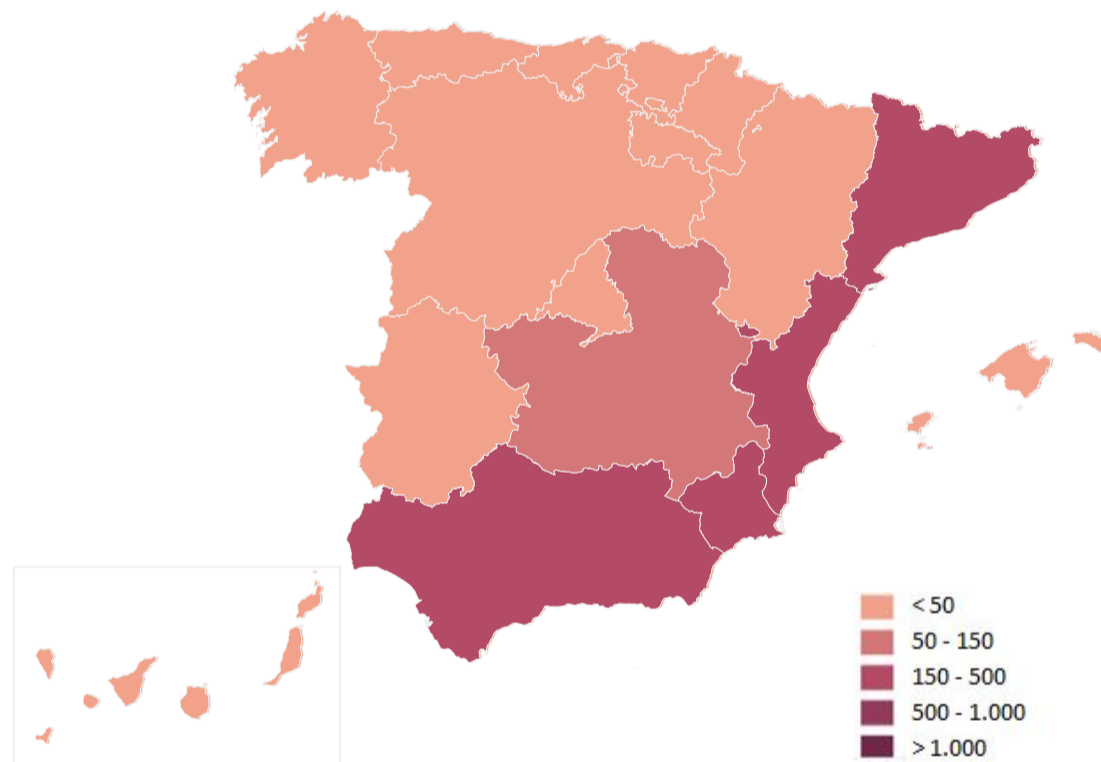
Alemania



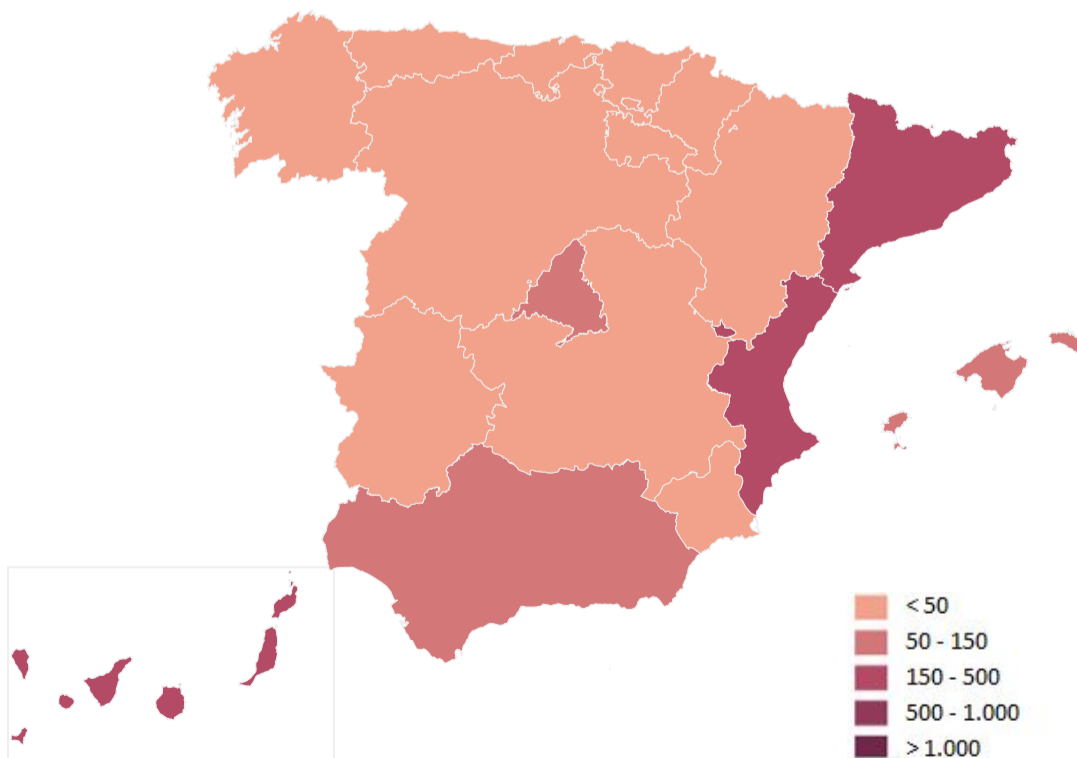
Francia



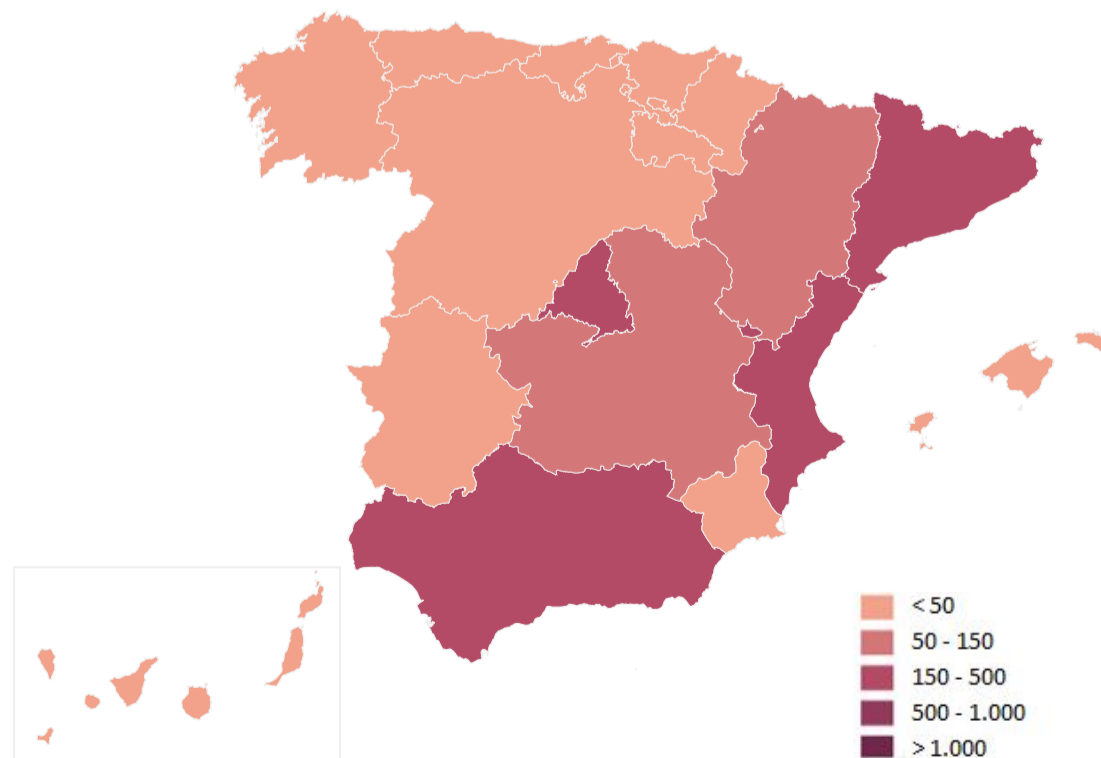
Marruecos



Italia

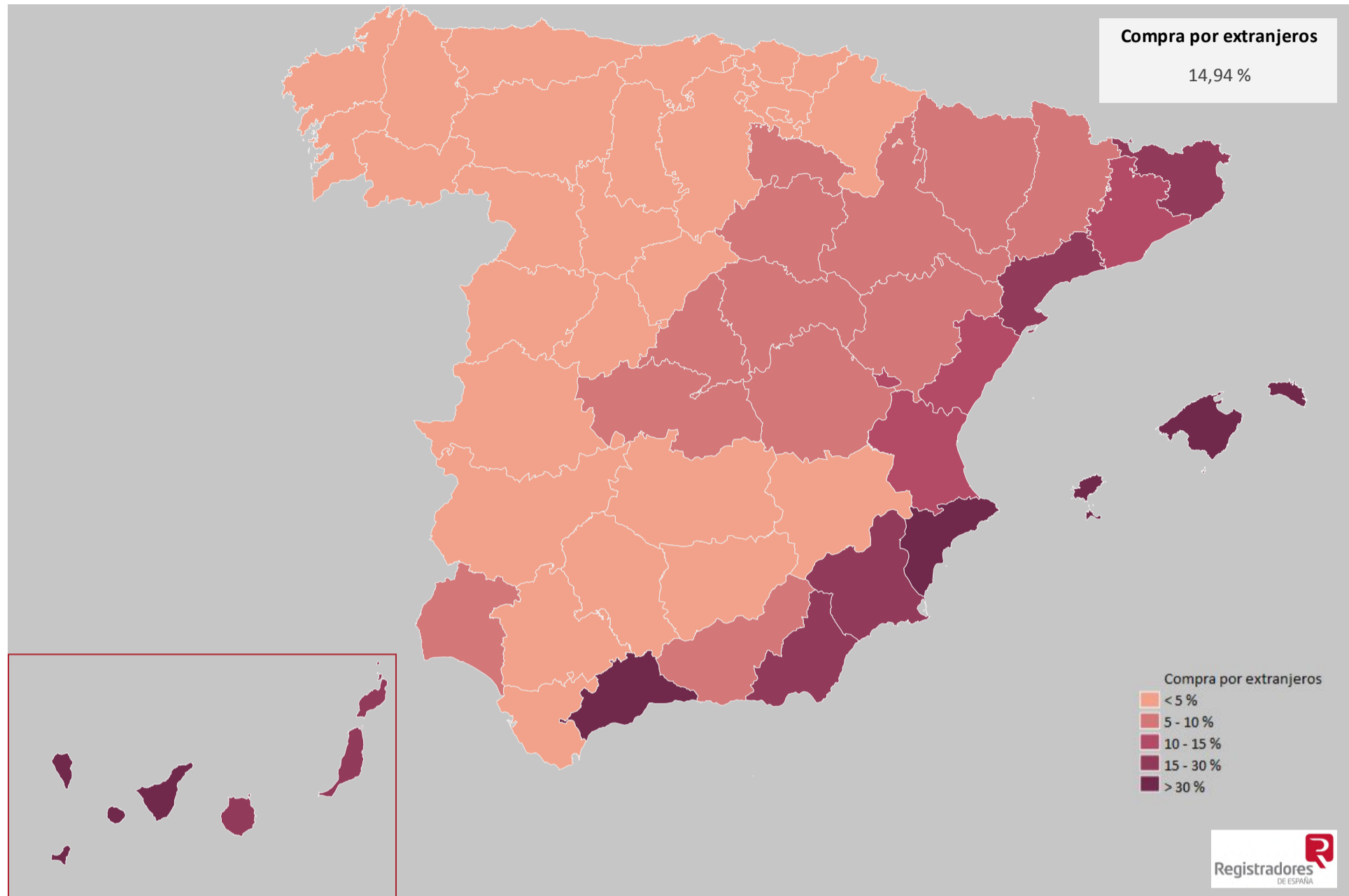


Rumanía

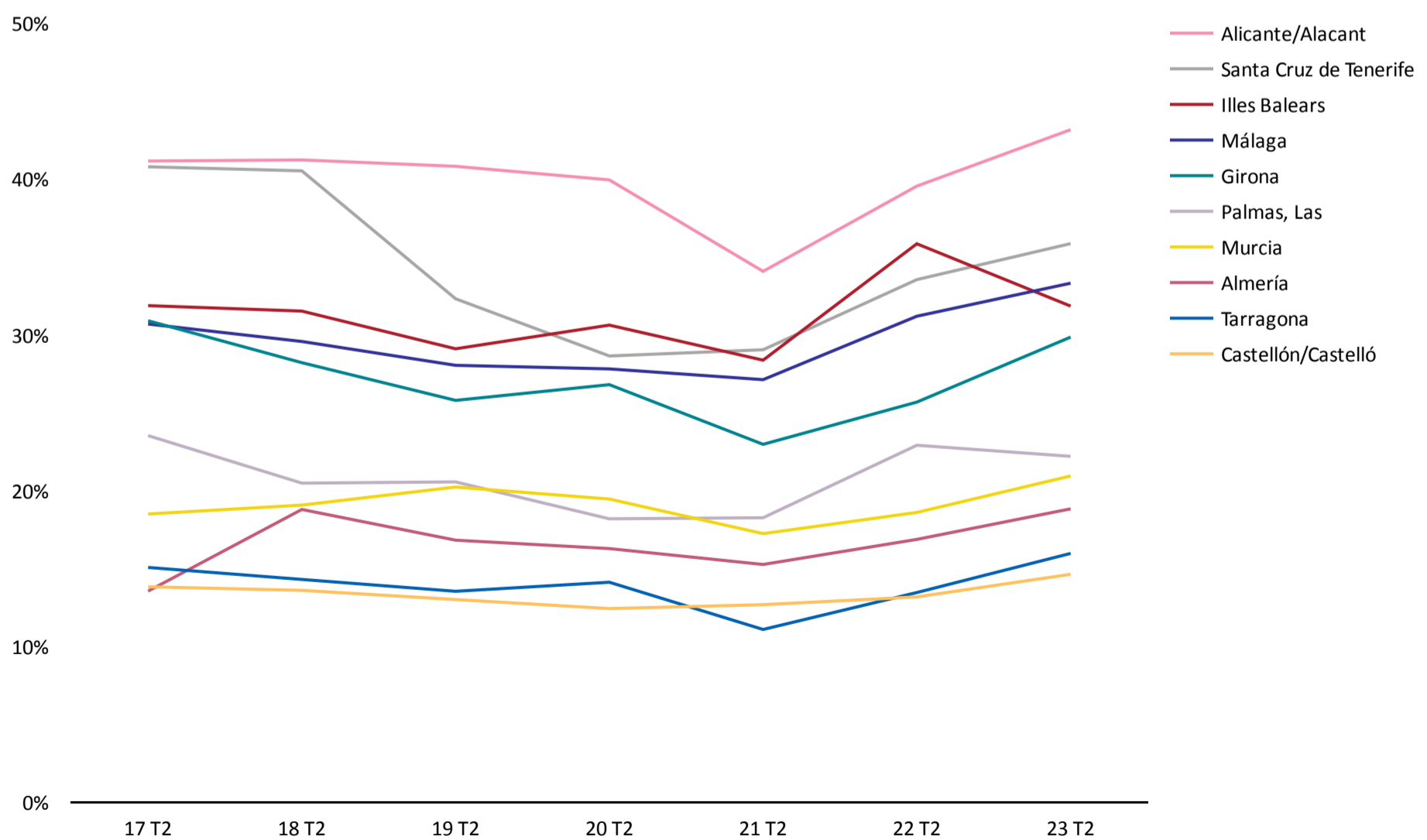


Nacionalidad en las compras de vivienda. Trimestrales			
Provincias	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Alicante/Alacant	44,67 %		1,59
Santa Cruz de Tenerife	38,01 %		3,60
Málaga	32,02 %		-1,35
Illes Balears	30,38 %		1,22
Girona	29,20 %		-2,18
Murcia	23,56 %		2,12
Palmas, Las	23,45 %		0,52
Almería	20,01 %		0,96
Tarragona	15,79 %		-1,41
Castellón/Castelló	14,89 %		-0,92
Valencia/València	14,72 %		1,57
Barcelona	12,65 %		0,59
Cuenca	9,94 %		0,28
Huesca	9,57 %		-0,02
Rioja, La	9,00 %		1,53
Huelva	8,65 %		0,41
Lleida	8,10 %		-1,17
Granada	7,64 %		-0,22
Zaragoza	7,16 %		0,27
Guadalajara	6,52 %		-1,85
Teruel	6,16 %		1,61
Madrid	6,15 %		0,50
Soria	5,94 %		1,47
Toledo	5,76 %		0,82
Navarra	4,91 %		-2,37
Cádiz	4,75 %		0,80
Ávila	4,73 %		0,93
Gipuzkoa	4,39 %		1,01
Asturias	4,36 %		-0,53
Ciudad Real	4,30 %		-0,35
Cantabria	3,72 %		0,00
Valladolid	3,43 %		-0,62
León	3,40 %		1,23
Bizkaia	2,99 %		-0,27
Burgos	2,99 %		-1,52
Lugo	2,97 %		0,67
Araba/Álava	2,73 %		0,24
Sevilla	2,61 %		-0,29
Jaén	2,42 %		0,63
Badajoz	2,33 %		0,94
Segovia	2,28 %		0,43
Ourense	2,16 %		1,19
Salamanca	2,05 %		0,39
Coruña, A	1,93 %		0,44
Albacete	1,83 %		0,31
Pontevedra	1,75 %		-0,18
Palencia	1,72 %		-1,04
Cáceres	1,44 %		-1,46
Córdoba	1,43 %		0,14
Zamora	1,41 %		-3,64

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%)
Segundo 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 T2	20 T2	21 T2	22 T2	23 T2
Albacete	1,59 %	2,18 %	1,80 %	1,69 %	1,97 %
Alicante/Alacant	40,81 %	39,94 %	34,07 %	39,54 %	43,16 %
Almería	16,82 %	16,28 %	15,26 %	16,87 %	18,83 %
Araba/Álava	2,17 %	2,08 %	1,44 %	2,61 %	2,05 %
Asturias	3,16 %	2,96 %	2,32 %	3,22 %	4,42 %
Badajoz	0,75 %	1,01 %	0,54 %	1,32 %	1,71 %
Barcelona	9,17 %	9,54 %	8,26 %	9,84 %	11,70 %
Bizkaia	2,67 %	2,52 %	2,58 %	2,84 %	3,50 %
Burgos	2,63 %	2,98 %	2,11 %	3,03 %	3,02 %
Cantabria	3,60 %	3,89 %	2,74 %	3,48 %	3,41 %
Castellón/Castelló	13,01 %	12,43 %	12,68 %	13,18 %	14,63 %
Ciudad Real	2,38 %	2,56 %	1,93 %	4,27 %	3,89 %
Coruña, A	0,85 %	1,16 %	0,91 %	1,01 %	1,51 %
Cuenca	4,38 %	4,81 %	4,16 %	5,46 %	8,20 %
Cáceres	0,93 %	0,88 %	1,45 %	1,36 %	1,85 %
Cádiz	5,27 %	4,32 %	4,13 %	4,76 %	4,74 %
Córdoba	1,13 %	0,97 %	1,06 %	1,23 %	1,27 %
Gipuzkoa	2,58 %	2,93 %	2,61 %	3,39 %	3,92 %
Girona	25,79 %	26,80 %	22,97 %	25,68 %	29,85 %
Granada	6,63 %	6,04 %	5,67 %	6,42 %	7,33 %
Guadalajara	4,38 %	5,98 %	5,50 %	5,12 %	6,86 %
Huelva	6,35 %	6,28 %	5,49 %	6,82 %	8,65 %
Huesca	7,04 %	5,35 %	5,67 %	6,09 %	8,09 %
Illes Balears	29,10 %	30,62 %	28,37 %	35,84 %	31,84 %
Jaén	2,00 %	1,37 %	1,21 %	3,55 %	2,21 %
León	1,59 %	1,78 %	1,63 %	1,60 %	1,98 %
Lleida	10,28 %	10,06 %	9,74 %	9,59 %	9,74 %
Lugo	0,49 %	0,69 %	0,73 %	0,45 %	1,95 %
Madrid	5,71 %	5,51 %	4,36 %	5,06 %	5,55 %
Murcia	20,23 %	19,46 %	17,24 %	18,60 %	20,94 %
Málaga	28,04 %	27,81 %	27,12 %	31,19 %	33,31 %
Navarra	5,13 %	6,17 %	5,07 %	5,67 %	6,96 %
Ourense	0,52 %	0,55 %	0,56 %	0,79 %	1,35 %
Palencia	0,94 %	1,89 %	1,60 %	1,40 %	1,80 %
Palmas, Las	20,56 %	18,19 %	18,26 %	22,91 %	22,20 %
Pontevedra	0,52 %	1,02 %	0,75 %	1,06 %	1,62 %
Rioja, La	4,70 %	5,13 %	6,08 %	5,95 %	7,97 %
Salamanca	0,57 %	0,87 %	0,70 %	0,78 %	1,65 %
Santa Cruz de Tenerife	32,31 %	28,64 %	29,04 %	33,54 %	35,85 %
Segovia	1,99 %	1,52 %	1,14 %	0,66 %	1,71 %
Sevilla	1,72 %	1,83 %	1,40 %	2,91 %	2,74 %
Soria	11,36 %	11,21 %	7,91 %	7,18 %	5,17 %
Tarragona	13,54 %	14,12 %	11,09 %	13,46 %	15,97 %
Teruel	2,78 %	1,90 %	1,62 %	2,35 %	3,62 %
Toledo	4,53 %	5,31 %	4,71 %	4,77 %	4,94 %
Valencia/València	10,60 %	11,01 %	8,68 %	9,82 %	13,02 %
Valladolid	2,42 %	2,96 %	2,55 %	2,69 %	4,06 %
Zamora	1,87 %	1,82 %	2,30 %	1,78 %	3,05 %
Zaragoza	6,49 %	6,64 %	5,52 %	6,79 %	7,21 %
Ávila	10,54 %	10,88 %	8,45 %	7,80 %	3,30 %

7. Distribución de compraventas de vivienda

2T 2023

Nueva libre
17,67 %
0,21

Nueva protegida
1,24 %
-0,22

Usada
81,09 %
0,01

La distinción entre vivienda nueva y usada ha registrado un cierto equilibrio por lo que respecta a su peso relativo con respecto al total durante el último trimestre.

El 81,09% de las compraventas del último trimestre han sido vivienda usada, correspondiendo a vivienda nueva un 18,91%, desagregándose estas últimas en un 17,67% de vivienda nueva libre y un 1,24% de vivienda nueva protegida.

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

Estos resultados trimestrales han supuesto una mínima mejora de peso relativo en vivienda usada de 0,01 pp, proporcionando una mejora de 0,21 pp en vivienda nueva libre y un descenso de -0,22 pp en vivienda nueva protegida.

En once 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 en seis comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compraventa de vivienda nueva durante el segundo trimestre han sido Comunidad Foral de Navarra (40,57%), Comunidad de Madrid (24,05%), Principado de Asturias (20,85%) y Canarias (20,82%).

Por el contrario, las comunidades autónomas con mayor peso de compraventas de vivienda usada han sido País Vasco (86,84%), Extremadura (86,36%), Cantabria (85,81%), Comunitat Valenciana (85,59%) y Cataluña (83,24%).

La vivienda nueva protegida, con un peso residual, ha registrado sus mayores pesos relativos en Extremadura (4,05%), Principado de Asturias (2,73%), Castilla y León (2,73%), Aragón (2,57%) y Comunidad Foral de Navarra (2,23%).

En los últimos doce meses la vivienda usada ha ganado peso relativo (0,86 pp), situándose en el 81,99% del total de compraventas. La vivienda nueva, en consecuencia, ha supuesto el 18,01% del total de compraventas, desagregándose en 16,72% de vivienda nueva libre, que ha perdido -0,73 pp, y el 1,29% de vivienda nueva protegida, que ha descendido -0,13 pp en los últimos doce meses.

En doce comunidades autónomas se han registrado mejoras del peso relativo de compraventas en vivienda usada durante los últimos doce meses (quince el trimestre precedente), mientras que cinco han mejorado en vivienda nueva (cinco el pasado trimestre).

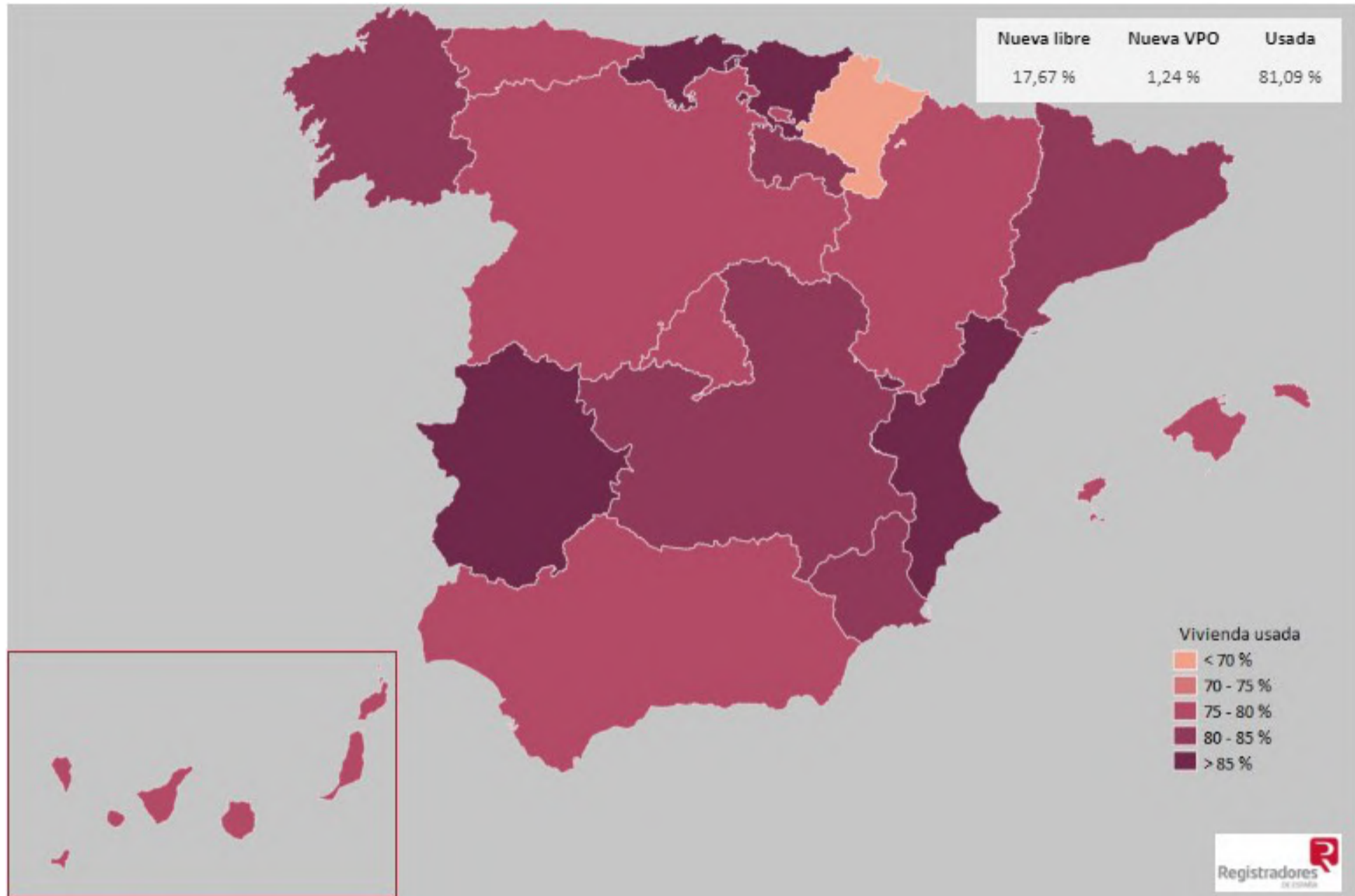
Los mayores pesos interanuales en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (88,25%), Cantabria (86,82%), Comunitat Valenciana (86,51%), La Rioja (86,14%) y Región de Murcia (83,91%). En vivienda nueva han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (31,61%), Comunidad de Madrid (22,24%) y Galicia (21,48%). En vivienda nueva protegida los mayores resultados interanuales se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (3,22%), Principado de Asturias (2,94%) y País Vasco (2,71%).

La previsión, por lo que respecta a la evolución de resultados, es de consolidación de la relativa estabilidad en la estructura de resultados entre vivienda nueva y vivienda usada, tal y como viene ocurriendo a lo largo de los últimos años.

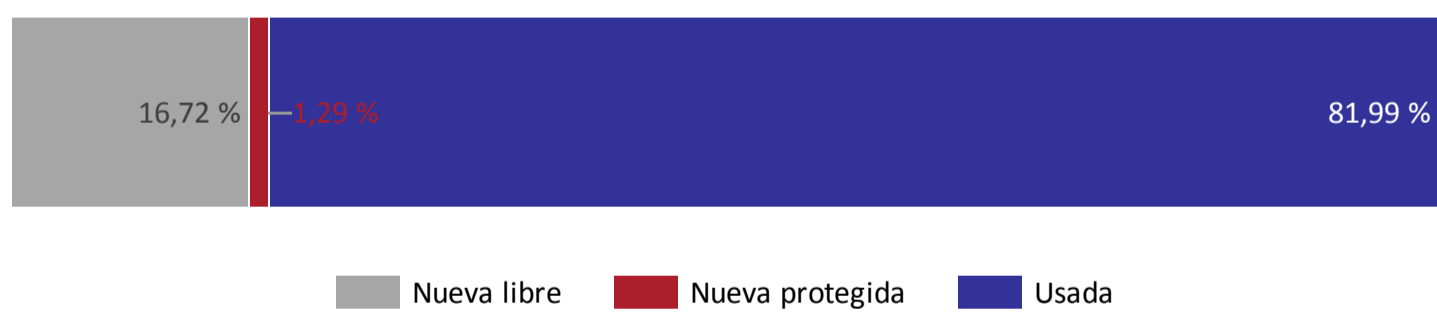
Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral						
Segundo trimestre 2023						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. trimestral (pp)	Nueva protegida	Var. trimestral (pp)	Usada	Var. trimestral (pp)
Andalucía	18,92 %	-0,60	1,50 %	0,01	79,58 %	0,59
Aragón	18,08 %	2,44	2,57 %	1,56	79,35 %	-4,00
Asturias, Principado de	18,12 %	3,92	2,73 %	0,63	79,15 %	-4,55
Balears, Illes	20,23 %	-1,83	0,14 %	-1,77	79,63 %	3,60
Canarias	19,89 %	-0,96	0,93 %	-1,33	79,18 %	2,29
Cantabria	13,95 %	1,81	0,24 %	-0,36	85,81 %	-1,45
Castilla - La Mancha	17,08 %	0,10	1,44 %	0,63	81,48 %	-0,73
Castilla y León	17,77 %	0,16	2,73 %	1,13	79,50 %	-1,29
Cataluña	16,00 %	0,07	0,76 %	-0,16	83,24 %	0,09
Comunitat Valenciana	13,86 %	0,81	0,55 %	-0,41	85,59 %	-0,40
Extremadura	9,59 %	-0,27	4,05 %	3,00	86,36 %	-2,73
Galicia	18,99 %	-2,04	0,38 %	-0,07	80,63 %	2,11
Madrid, Comunidad de	22,81 %	1,34	1,24 %	-1,31	75,95 %	-0,03
Murcia, Región de	17,34 %	2,11	1,08 %	-0,24	81,58 %	-1,87
Navarra, Comunidad Foral de	38,34 %	12,06	2,23 %	-0,85	59,43 %	-11,21
País Vasco	11,10 %	-6,31	2,06 %	-0,36	86,84 %	6,67
Rioja, La	16,34 %	3,45	0,72 %	-0,10	82,94 %	-3,35
España	17,67 %	0,21	1,24 %	-0,22	81,09 %	0,01

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual						
Segundo trimestre 2023						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. interanual (pp)	Nueva protegida	Var. interanual (pp)	Usada	Var. interanual (pp)
Andalucía	18,34 %	-1,90	1,37 %	-0,17	80,29 %	2,07
Aragón	16,78 %	0,89	2,01 %	-0,06	81,21 %	-0,83
Asturias, Principado de	15,48 %	-0,39	2,94 %	0,33	81,58 %	0,06
Balears, Illes	18,93 %	3,27	0,55 %	0,50	80,52 %	-3,77
Canarias	19,14 %	-0,40	1,22 %	0,56	79,64 %	-0,16
Cantabria	12,68 %	-1,75	0,50 %	-0,05	86,82 %	1,80
Castilla - La Mancha	16,02 %	-0,83	0,89 %	-0,41	83,09 %	1,24
Castilla y León	18,30 %	-0,87	1,68 %	0,22	80,02 %	0,65
Cataluña	15,45 %	-0,60	0,80 %	0,10	83,75 %	0,50
Comunitat Valenciana	12,68 %	0,23	0,81 %	0,05	86,51 %	-0,28
Extremadura	9,29 %	-0,16	2,46 %	-1,29	88,25 %	1,45
Galicia	20,93 %	-1,03	0,55 %	-0,26	78,52 %	1,29
Madrid, Comunidad de	20,42 %	-0,53	1,82 %	-0,84	77,76 %	1,37
Murcia, Región de	14,95 %	-0,93	1,14 %	0,12	83,91 %	0,81
Navarra, Comunidad Foral ...	28,39 %	-0,86	3,22 %	-1,37	68,39 %	2,23
País Vasco	13,51 %	1,45	2,71 %	0,21	83,78 %	-1,66
Rioja, La	13,23 %	-6,55	0,63 %	0,18	86,14 %	6,37
España	16,72 %	-0,73	1,29 %	-0,13	81,99 %	0,86

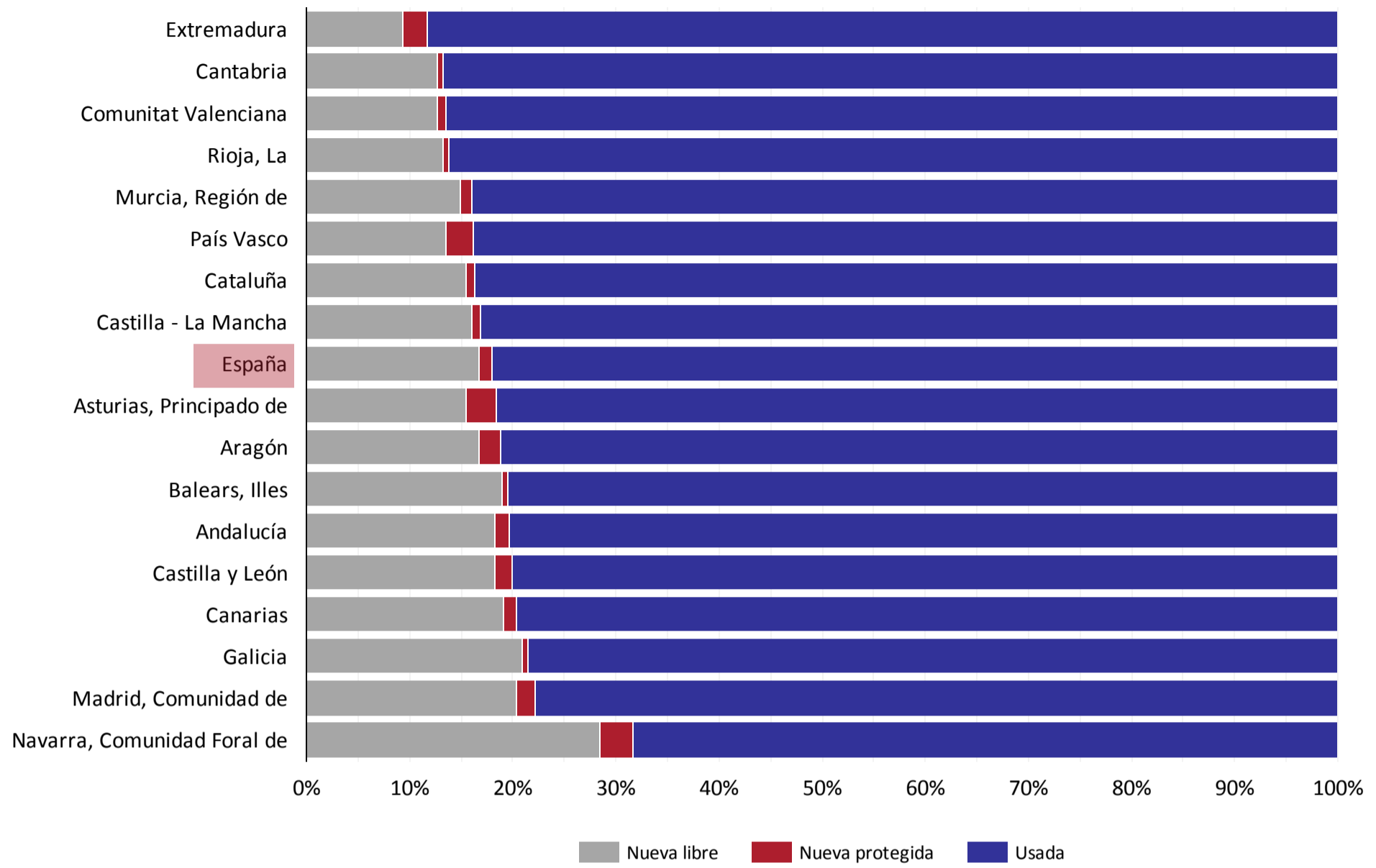
Distribución de compraventas de vivienda (%)
Segundo trimestre 2023



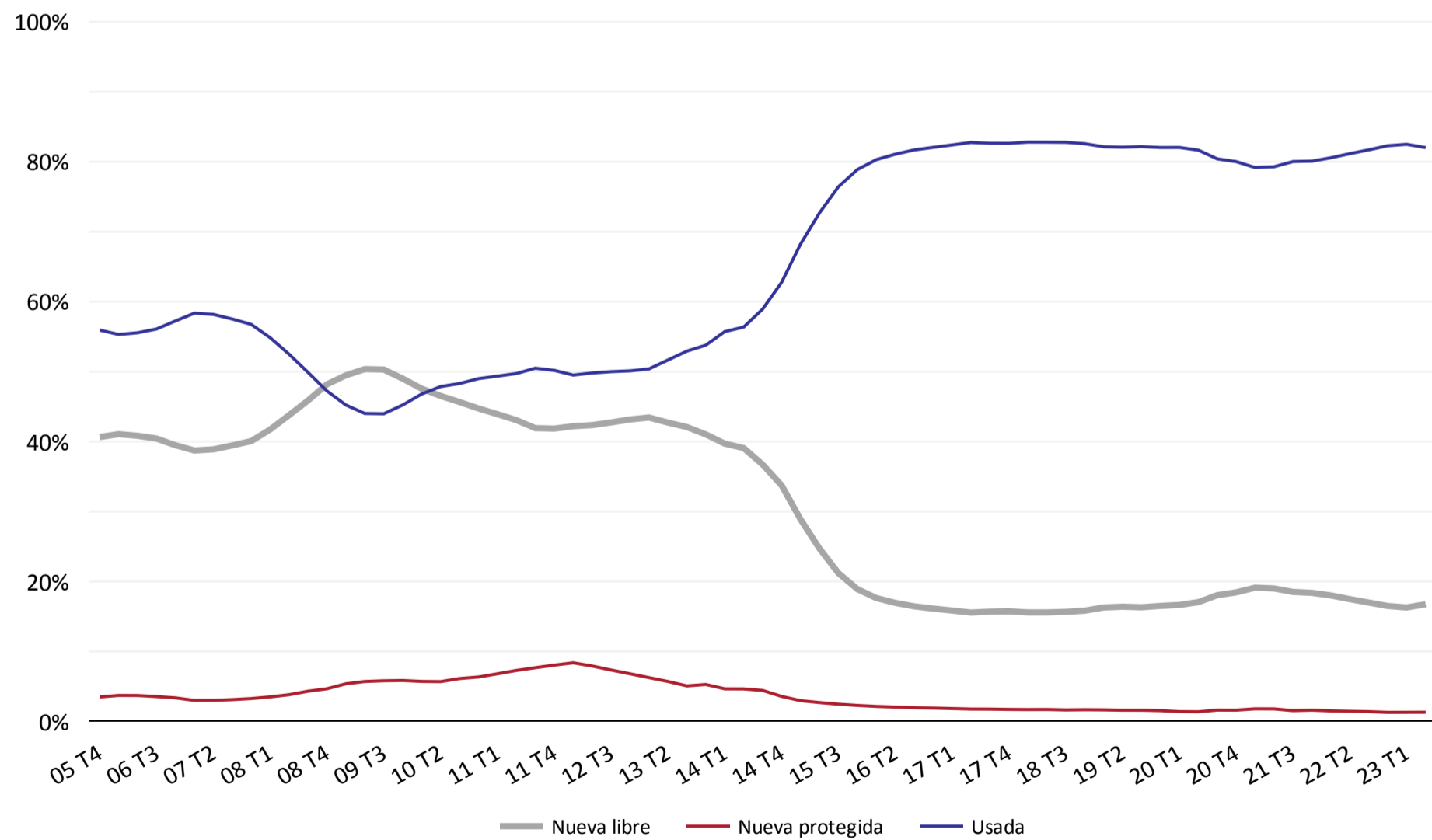
Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Segundo trimestre 2023



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



Evolución de la distribución de compraventas de vivienda. Resultados interanuales



8. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar

2T 2023



El peso de vivienda unifamiliar en las compraventas de vivienda ha vuelto a descender, acumulando dos descensos consecutivos, frente a los ascensos de la mayor parte de trimestres de 2022.

El 18,56% de las compraventas de vivienda del segundo trimestre han sido viviendas unifamiliares, con un descenso de -0,83 pp con respecto al trimestre precedente (-1,09 pp en 1T23). Por segundo trimestre consecutivo la vivienda unifamiliar mantiene niveles por debajo del 20%.

En consecuencia, la vivienda colectiva ha ganado peso relativo (0,83 pp), situándose nuevamente por encima del 80%, con un peso en el último trimestre del 81,44%.

Los máximos históricos en peso de vivienda unifamiliar se registraron a finales de 2020 con el 22,52%. La evolución de resultados a lo largo de 2023 ha supuesto un progresivo alejamiento de dichos niveles.

A pesar de estos descensos, tal y como se puede observar en el gráfico de evolución de resultados históricos, los niveles actuales de peso en vivienda unifamiliar se mantienen por encima de la mayor parte de trimestres de la serie.

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

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda unifamiliar en el segundo trimestre han sido Castilla – La Mancha (33,66%), Extremadura (28,92%), Castilla y León (22,06%), Región de Murcia (21,87%) e Illes Balears (21,66%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,30%), Comunidad de Madrid (89,46%), Principado de Asturias (88,33%) y La Rioja (87,28%).

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 19,47%, con un descenso interanual de -0,19 pp, quedando la vivienda colectiva con un peso del 80,53%.

Once comunidades autónomas han reducido su peso relativo en vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses (nueve el trimestre precedente), dando lugar a mejoras en seis.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses han sido Castilla – La Mancha (36,61%), Extremadura (29,04%), Illes Balears (23,74%) y Castilla y León (23,66%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,45%), Comunidad de Madrid (88,23%), Principado de Asturias (86,64%) y La Rioja (86,48%).

Los gráficos de evolución de resultados trimestrales en el peso de vivienda unifamiliar muestran una tendencia descendente en 2023, tras consolidar niveles próximos al 20% en 2022.

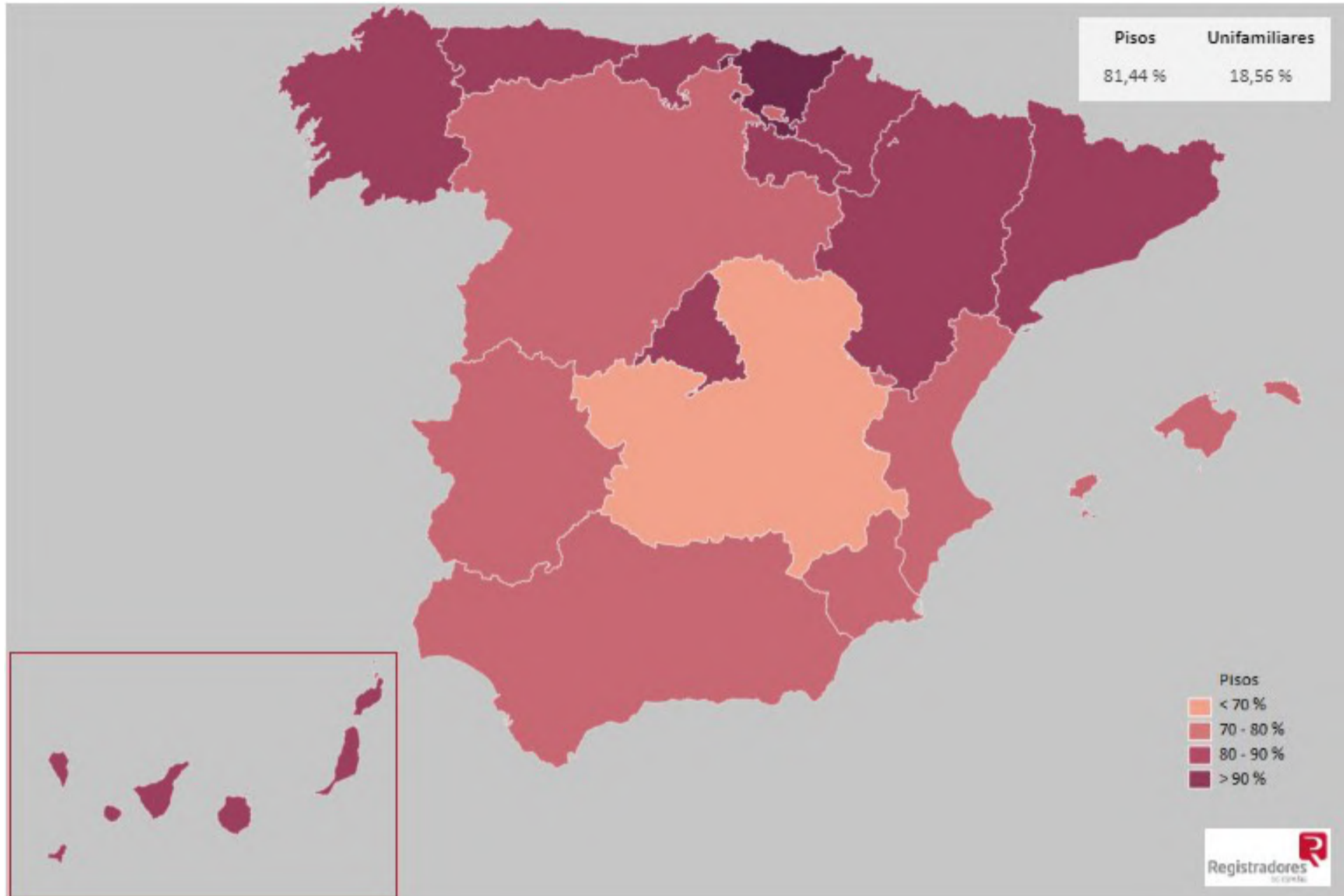
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia, especialmente en un contexto en el que resulta más cara la financiación hipotecaria y el acceso a la compra de viviendas de mayor importe medio, estrato en el que se encuentra normalmente la vivienda unifamiliar.

Las especiales circunstancias que favorecieron la compra de vivienda unifamiliar se han ido disipando, retomando la vivienda unifamiliar un destino hacia resultados medios de la serie histórica.

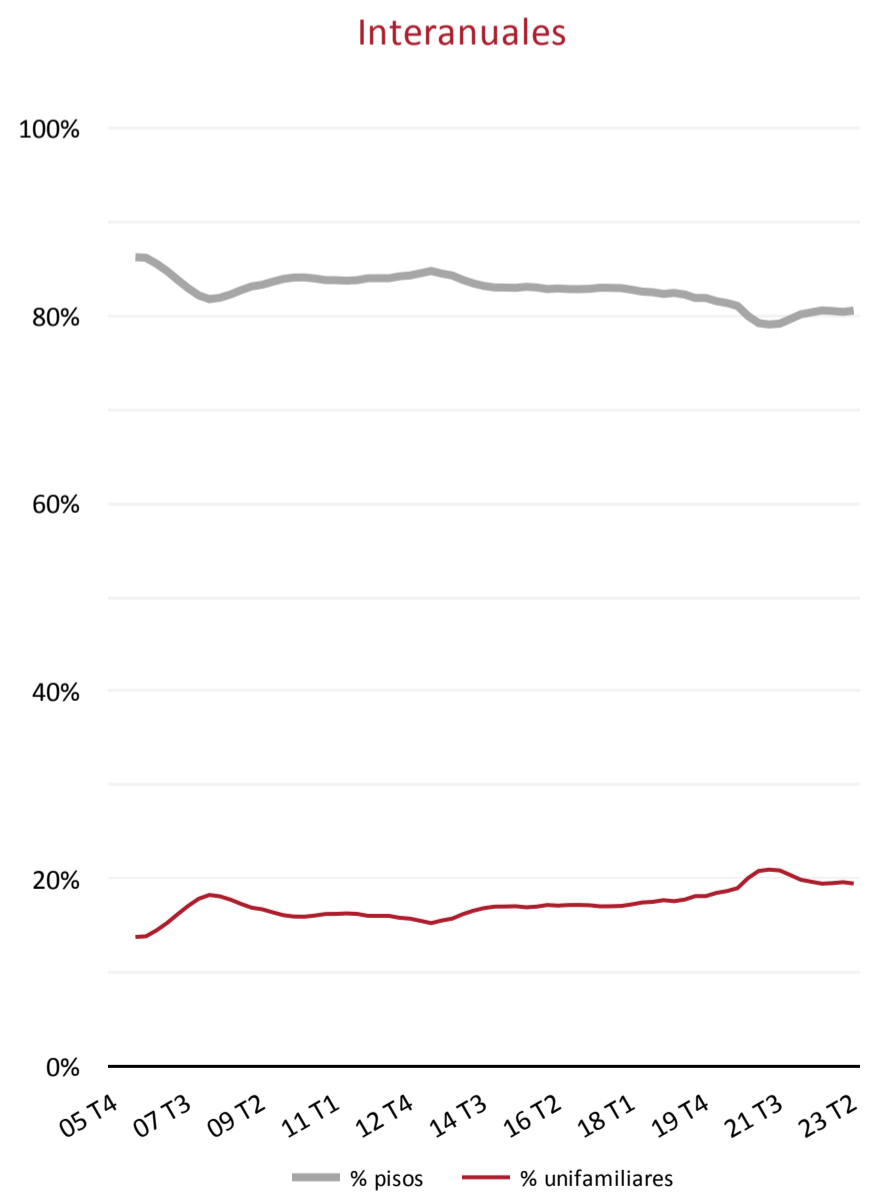
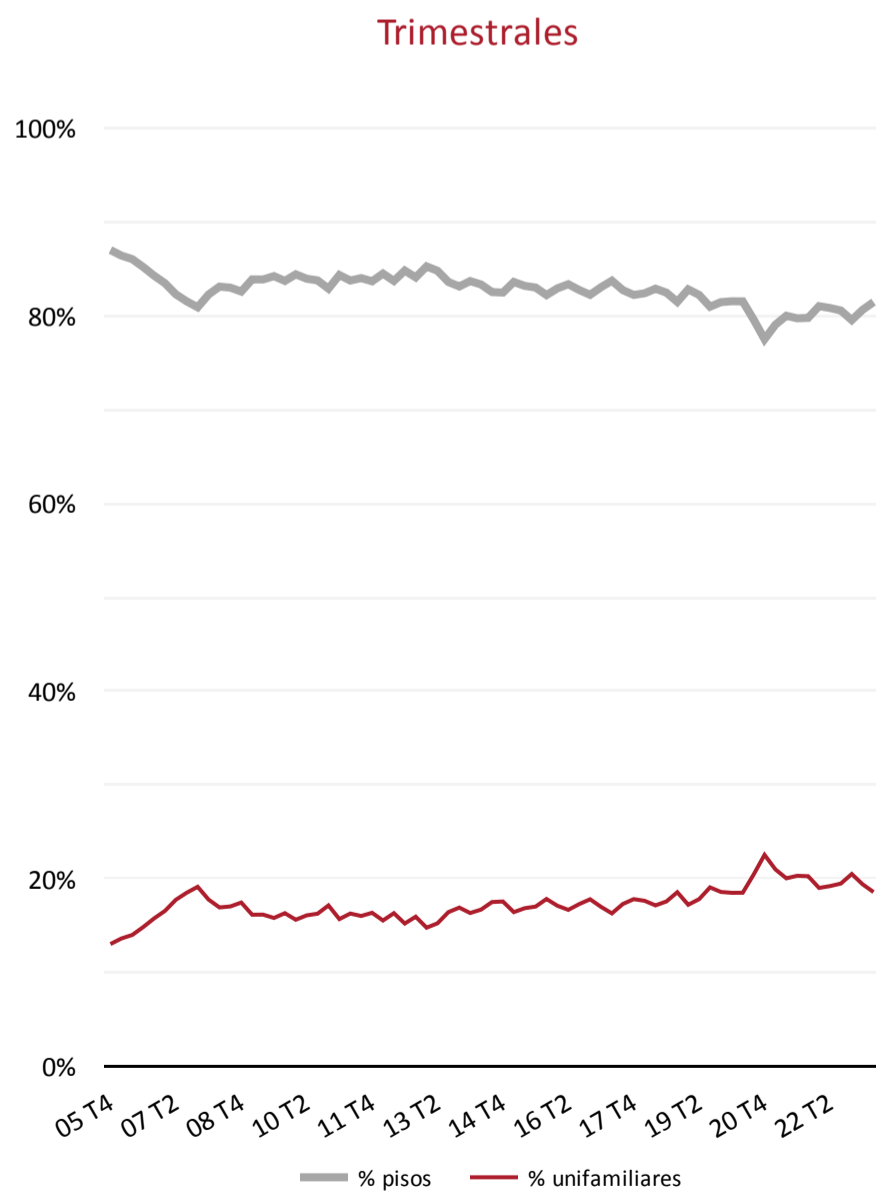
Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2023				
CC. AA. ▲	Pisos	Var. trimestral (pp)	Unifamiliares	Var. trimestral (pp)
Andalucía	79,56 %	0,33	20,44 %	-0,33
Aragón	83,64 %	2,39	16,36 %	-2,39
Asturias, Principado de	88,33 %	1,96	11,67 %	-1,96
Balears, Illes	78,34 %	4,89	21,66 %	-4,89
Canarias	83,56 %	0,49	16,44 %	-0,49
Cantabria	85,34 %	3,75	14,66 %	-3,75
Castilla - La Mancha	66,34 %	2,60	33,66 %	-2,60
Castilla y León	77,94 %	3,22	22,06 %	-3,22
Cataluña	82,25 %	1,03	17,75 %	-1,03
Comunitat Valenciana	78,86 %	-0,63	21,14 %	0,63
Extremadura	71,08 %	1,83	28,92 %	-1,83
Galicia	80,67 %	1,64	19,33 %	-1,64
Madrid, Comunidad de	89,46 %	0,81	10,54 %	-0,81
Murcia, Región de	78,13 %	2,40	21,87 %	-2,40
Navarra, Comunidad Foral de	84,20 %	2,91	15,80 %	-2,91
País Vasco	95,30 %	-0,35	4,70 %	0,35
Rioja, La	87,28 %	-1,72	12,72 %	1,72
España	81,44 %	0,83	18,56 %	-0,83

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2023				
CC. AA. ▲	Pisos	Var. interanual (pp)	Unifamiliares	Var interanual (pp)
Andalucía	79,32 %	-0,59	20,68 %	0,59
Aragón	81,39 %	0,78	18,61 %	-0,78
Asturias, Principado de	86,64 %	-0,26	13,36 %	0,26
Balears, Illes	76,26 %	-0,25	23,74 %	0,25
Canarias	82,65 %	0,43	17,35 %	-0,43
Cantabria	83,07 %	0,02	16,93 %	-0,02
Castilla - La Mancha	63,39 %	0,35	36,61 %	-0,35
Castilla y León	76,34 %	0,28	23,66 %	-0,28
Cataluña	81,15 %	1,02	18,85 %	-1,02
Comunitat Valenciana	78,33 %	0,19	21,67 %	-0,19
Extremadura	70,96 %	-0,85	29,04 %	0,85
Galicia	80,07 %	-1,44	19,93 %	1,44
Madrid, Comunidad de	88,23 %	1,44	11,77 %	-1,44
Murcia, Región de	77,13 %	-0,34	22,87 %	0,34
Navarra, Comunidad Foral de	80,60 %	1,01	19,40 %	-1,01
País Vasco	95,45 %	0,42	4,55 %	-0,42
Rioja, La	86,48 %	1,46	13,52 %	-1,46
España	80,53 %	0,19	19,47 %	-0,19

Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Segundo trimestre 2023



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos / Unifamiliares. España



9. Superficie de compraventas de vivienda

2T 2023

General

98,3

-0,7%

Nueva libre

107,2

0,5%

Nueva protegida

85,3

1,1%

Usada

96,8

-1,0%

La superficie media de la vivienda transmitida ha seguido descendiendo, acumulando nueve trimestres consecutivos con tasas trimestrales negativas.

En el segundo trimestre del año el descenso trimestral ha sido del -0,7%, moderándose ligeramente el ajuste con respecto al trimestre precedente (-0,9%).

El resultado medio de superficie media transmitida sigue alejándose de los 100 m², situándose en los 98.3 m² en el último trimestre (99 m² en 1T23).

Este resultado supone situarse en niveles próximos a la media de los resultados de la serie histórica, alejándose de las cuantías máximas alcanzadas tras el confinamiento domiciliario.

El máximo histórico se alcanzó en el primer trimestre de 2021 con 102,9 m², situándose en la actualidad a 4,5 m² de dicho máximo.

La tendencia es evidentemente descendente. El incremento de los tipos de interés que se viene produciendo durante los últimos trimestres puede provocar una continuidad en este escenario, en la medida que resulta más complejo acceder a la compra de mayor superficie.

La vivienda usada, con 96,8 m², ha registrado un descenso del -1% con respecto al trimestre precedente (97,7 m²). La vivienda nueva libre se ha situado en los 107,2 m², con un incremento del 0,5%, mientras que en vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 85,3 m², con una mejora trimestral del 1,1%.

En once comunidades autónomas se han registrado descensos de superficie media durante el segundo trimestre para el total de vivienda. En vivienda nueva libre siete comunidades autónomas han registrado descensos y en vivienda usada los ajustes se han registrado en catorce comunidades autónomas.

La mayor superficie media de vivienda durante el segundo trimestre se ha registrado en Castilla – La Mancha (119,9 m²), Extremadura (112,7 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 (86,2 m²), Principado de Asturias (86,3 m²) y Canarias (88,8 m²).

En vivienda nueva libre las mayores superficies medias se han alcanzado en Extremadura (124,3 m²), Castilla – La Mancha (122,2 m²), Galicia (119 m²) e Illes Balears (116,9 m²), mientras que en vivienda usada la mayor superficie media transmitida ha correspondido a Castilla – La Mancha (120 m²), Extremadura (112,3 m²) y Castilla y León (107,3 m²).

Los resultados interanuales ratifican la tendencia descendente como consecuencia de la acumulación de descensos trimestrales. Para el total general la superficie media ha sido de 99,4 m² (máximo histórico 102,2 m² 3T21), con un descenso interanual del -1,8%. En vivienda nueva libre se ha registrado 107,6 m², alejándose del máximo histórico (110,9 m² 3T21), con un descenso interanual del -2,4%. En vivienda usada se han registrado 98,1 m², ampliando igualmente la distancia con respecto al máximo histórico (100,7 m² 3T 21), con un descenso interanual del -1,6%.

En dieciséis comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales para el total de vivienda (trece el trimestre precedente), alcanzando ajustes interanuales doce comunidades en vivienda nueva libre y dieciséis en vivienda usada.

Los mayores resultados para el total general durante los últimos doce meses se han registrado en Castilla – La Mancha (122,2 m²), Extremadura (115,1 m²) e Illes Balears (109,6 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (85,8 m²), Principado de Asturias (86,7 m²) y Canarias (88,5 m²).

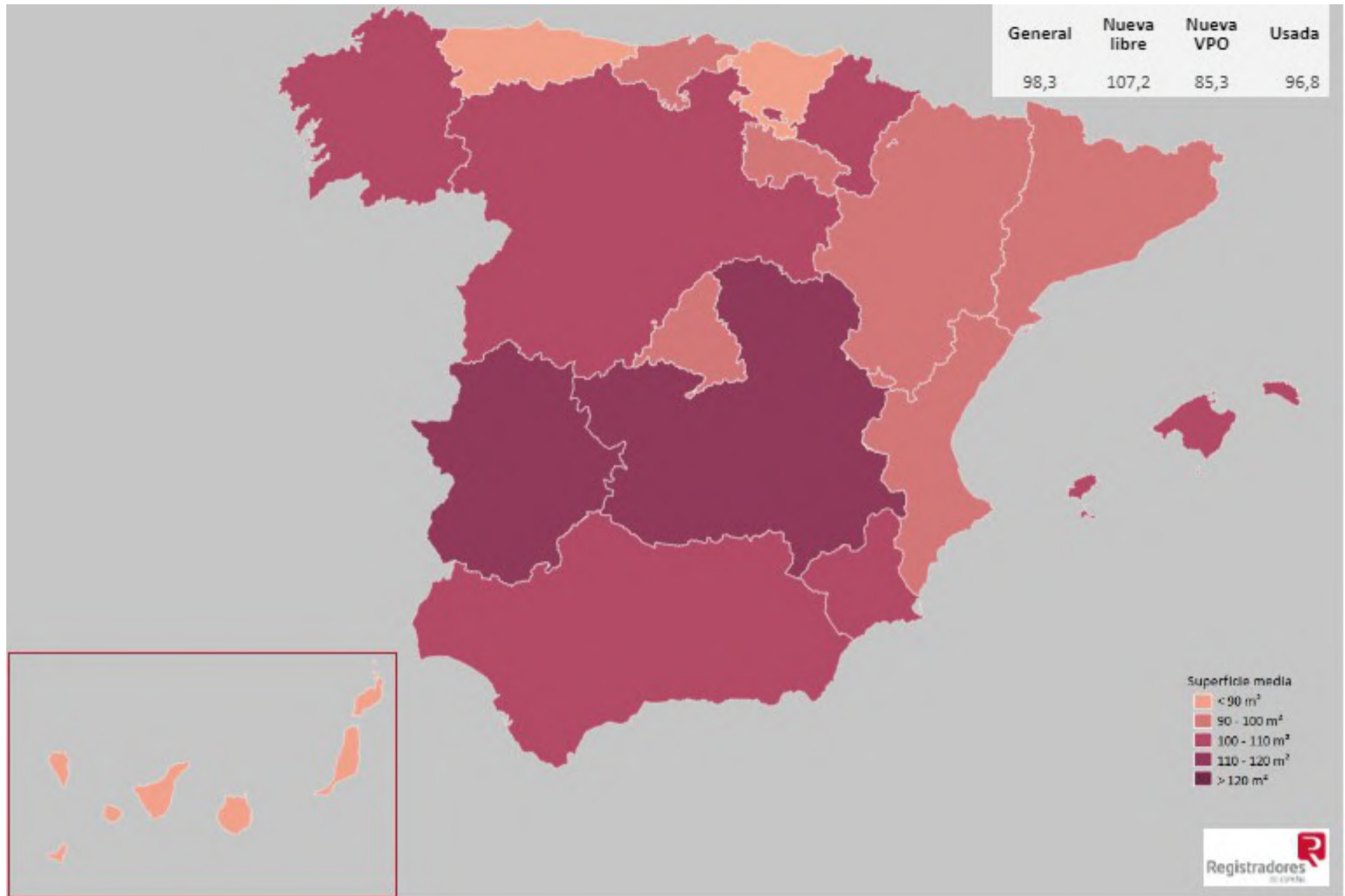
Superficie media de vivienda registradas (m²). Resultados trimestrales y variación trimestral
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva libre	Var. trimestral	Nueva protegida	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	102,8	0,4 %	110,8	4,3 %	87,8	3,8 %	101,4	-0,4 %
Aragón	93,6	-1,5 %	95,3	-8,3 %	82,5	1,3 %	93,5	-0,1 %
Asturias, Principado de	86,3	-0,3 %	92,6	1,2 %	88,6	2,2 %	85,0	-0,9 %
Balears, Illes	108,4	0,0 %	116,9	6,3 %	91,4	21,0 %	106,3	-2,1 %
Canarias	88,8	0,8 %	99,1	0,5 %	77,8	-1,9 %	86,2	1,0 %
Cantabria	91,6	-2,0 %	94,7	-12,2 %	83,1	7,3 %	91,1	-0,6 %
Castilla - La Mancha	119,9	-1,1 %	122,2	0,7 %	88,6	-5,3 %	120,0	-1,2 %
Castilla y León	108,0	0,0 %	114,7	1,6 %	83,5	-4,4 %	107,3	-0,1 %
Cataluña	91,3	-2,3 %	98,5	-2,1 %	80,1	0,6 %	90,1	-2,4 %
Comunitat Valenciana	97,8	-0,2 %	105,9	0,4 %	85,1	-1,6 %	96,8	-0,4 %
Extremadura	112,7	-2,1 %	124,3	-9,6 %	94,0	4,4 %	112,3	-1,0 %
Galicia	104,6	-2,5 %	119,0	-5,5 %	83,4	1,1 %	101,4	-1,3 %
Madrid, Comunidad de	94,4	-1,6 %	108,2	0,4 %	85,3	-1,6 %	90,7	-2,5 %
Murcia, Región de	102,6	-1,0 %	113,0	-3,7 %	90,8	-0,2 %	100,6	-0,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	102,4	-0,6 %	103,7	-0,8 %	88,9	-3,2 %	102,3	-0,7 %
País Vasco	86,2	1,6 %	97,9	11,6 %	77,1	0,4 %	85,0	0,6 %
Rioja, La	99,5	0,8 %	108,9	2,6 %	88,1	-3,0 %	98,2	0,3 %
España	98,3	-0,7 %	107,2	0,5 %	85,3	1,1 %	96,8	-1,0 %

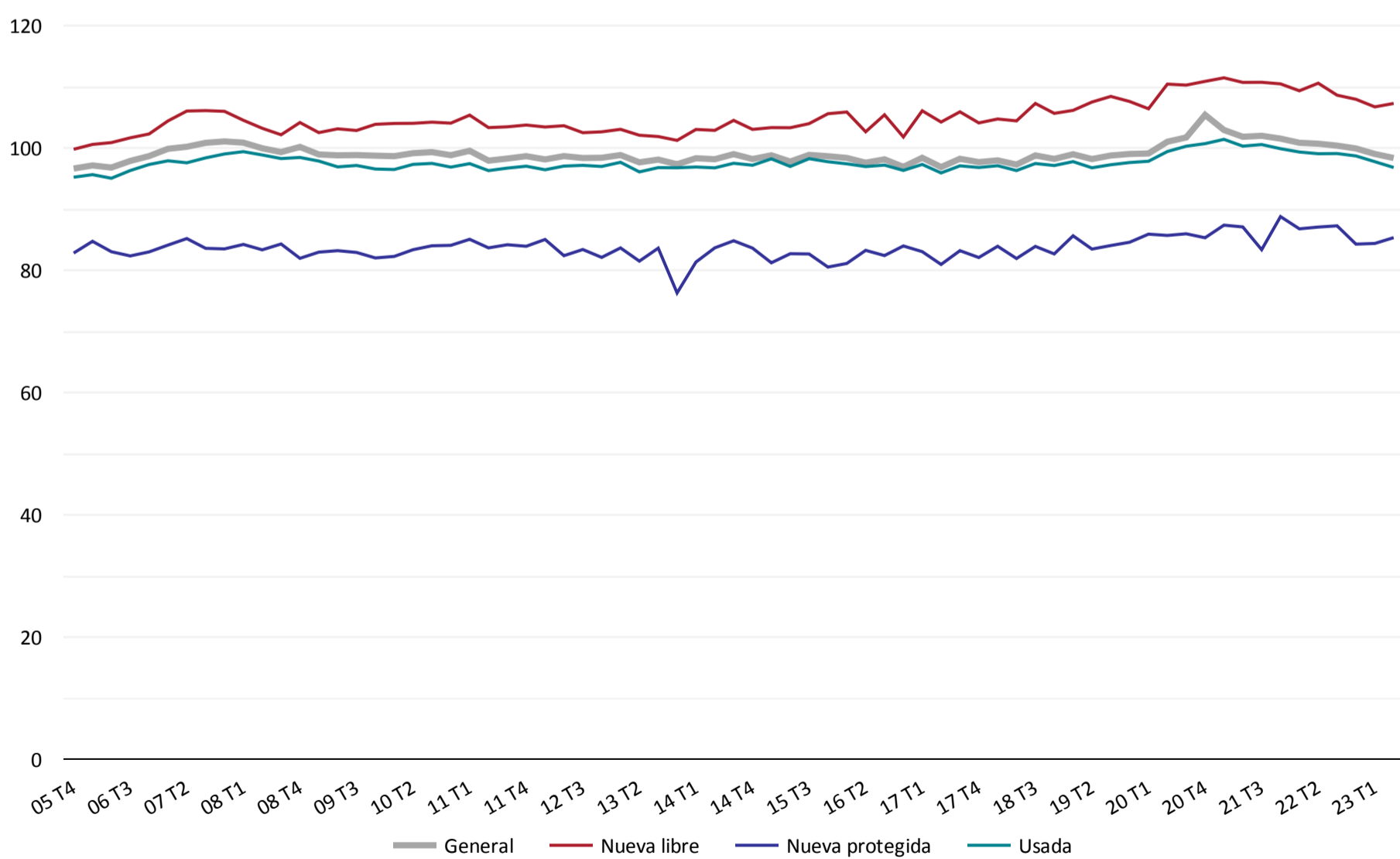
Superficie media de vivienda registradas (m²). Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva libre	Var. interanual	Nueva protegida	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	103,5	-1,7 %	110,0	-2,7 %	86,0	-1,1 %	102,4	-1,3 %
Aragón	95,9	0,2 %	101,5	-2,5 %	84,4	2,7 %	95,2	0,6 %
Asturias, Principado de	86,7	-0,9 %	91,7	-3,6 %	87,0	4,8 %	85,8	-0,5 %
Balears, Illes	109,6	-1,0 %	115,0	-4,6 %	78,4	-11,6 %	108,5	-0,1 %
Canarias	88,5	-0,1 %	98,0	1,1 %	81,4	-0,8 %	86,2	-0,3 %
Cantabria	93,0	-1,9 %	101,5	-7,2 %	77,2	-4,9 %	91,9	-0,7 %
Castilla - La Mancha	122,2	-2,3 %	124,2	-2,0 %	91,7	-4,7 %	122,1	-2,3 %
Castilla y León	108,3	-0,7 %	114,5	0,6 %	85,5	-4,4 %	107,6	-0,8 %
Cataluña	93,2	-1,6 %	100,5	-0,5 %	79,9	1,7 %	92,1	-1,7 %
Comunitat Valenciana	98,4	-1,6 %	105,4	-0,7 %	86,6	-1,1 %	97,5	-1,7 %
Extremadura	115,1	-0,6 %	135,3	-1,0 %	90,4	-6,8 %	113,8	-0,7 %
Galicia	105,1	-0,4 %	120,8	-0,2 %	84,7	-0,3 %	101,2	-0,3 %
Madrid, Comunidad de	96,0	-3,8 %	108,4	-6,8 %	87,7	-0,6 %	93,1	-3,0 %
Murcia, Región de	103,3	-0,5 %	113,3	4,8 %	92,4	-0,8 %	101,6	-1,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	104,7	-1,8 %	105,7	0,9 %	90,7	-0,9 %	104,8	-3,2 %
País Vasco	85,8	-1,2 %	91,0	-3,1 %	77,8	0,2 %	85,3	-1,0 %
Rioja, La	98,8	-3,0 %	107,2	5,2 %	89,1	-5,1 %	97,8	-3,9 %
España	99,4	-1,8 %	107,6	-2,4 %	85,3	-1,3 %	98,1	-1,6 %

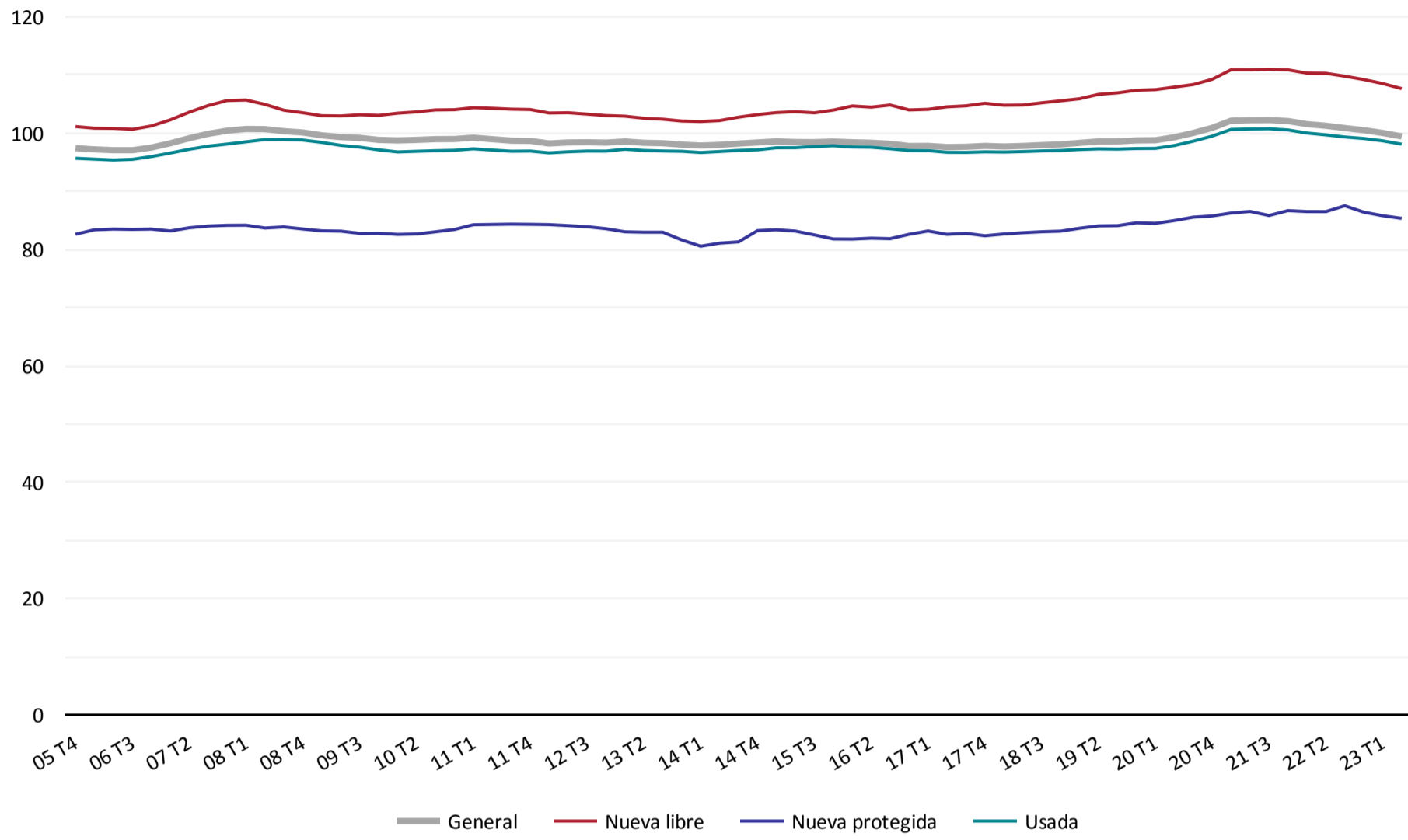
Superficie de compraventas de vivienda (m²)
Segundo trimestre 2023



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

2T 2023

Menos 40m²

3,55 %

-0,08

40 - 60m²

17,42 %

0,18

60 - 80m²

28,94 %

0,36

Más de 80m²

50,09 %

-0,46

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 -0,46 pp (-0,19 pp el trimestre precedente), situándose con un peso del 50,09% de compraventas de pisos.

Este descenso no afecta al liderazgo en los estratos de compraventas de pisos según superficie media, que desde el origen de la serie histórica ha estado encabezado por los pisos con mayor superficie media.

Los pisos con superficie media intermedia son los que han registrado un mejor comportamiento durante el último trimestre.

Los pisos de entre 60 y 80 m² han seguido siendo los que más han mejorado su peso relativo, con un incremento de 0,36 pp (0,11 pp el trimestre precedente), situándose con un peso del 28,94%.

También han mejorado su peso relativo los pisos con superficie entre 40 y 60 m², con un incremento de 0,18 pp, situándose con una cuota de mercado del 17,42%.

Los pisos con superficie inferior a los 40 m² se han situado con un peso del 3,55%, dando lugar a una merma de -0,08 pp.

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

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (70,67%), Extremadura (66,19%), Castilla-La Mancha (64,91%) y Región de Murcia (61,93%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (38,26%), Cantabria (34,69%) y Principado de Asturias (34,62%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (26,69%), Cataluña (24,45%) y Cantabria (22,42%).
- Menos de 40 m²: Canarias (9,02%), Illes Balears (5,77%) y Comunidad de Madrid (4,81%).

Los gráficos de evolución de resultados históricos muestran claramente la progresiva pérdida de peso relativo en las compraventas de vivienda de los pisos con mayor superficie media, dando lugar a una mejora en los pisos con superficie intermedia.

Los trimestres posteriores al confinamiento domiciliario fueron los que dieron lugar a los niveles máximos de peso en compraventas de pisos con mayor superficie media. Sin embargo, conforme nos alejamos temporalmente se va produciendo una cierta vuelta a la normalidad en la estructura de resultados.

En los últimos doce meses el 50,63% de las compraventas de pisos han correspondido a la modalidad con mayor superficie (más de 80 m²), con un descenso interanual de -1,48 pp (-1,16 pp el trimestre precedente). Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han alcanzado el 28,55%, con un ascenso de 0,53 pp. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² han representado el 17,19%, con un incremento de 0,72 pp, y los pisos con superficie inferior a 40 m² han representado el 3,63%, con un aumento de 0,23 pp.

La tendencia previsible para los próximos trimestres es de continuidad del escenario de los últimos trimestres, es decir, un descenso en el peso de los pisos con mayor superficie media, dando lugar a mejoras en los de superficie intermedia.

El deterioro en las condiciones de acceso como consecuencia del ascenso de los tipos de interés, así como el distanciamiento con respecto al periodo temporal de mayor interés por la compra de superficie (confinamiento domiciliario) serán los factores determinantes para esta tendencia.

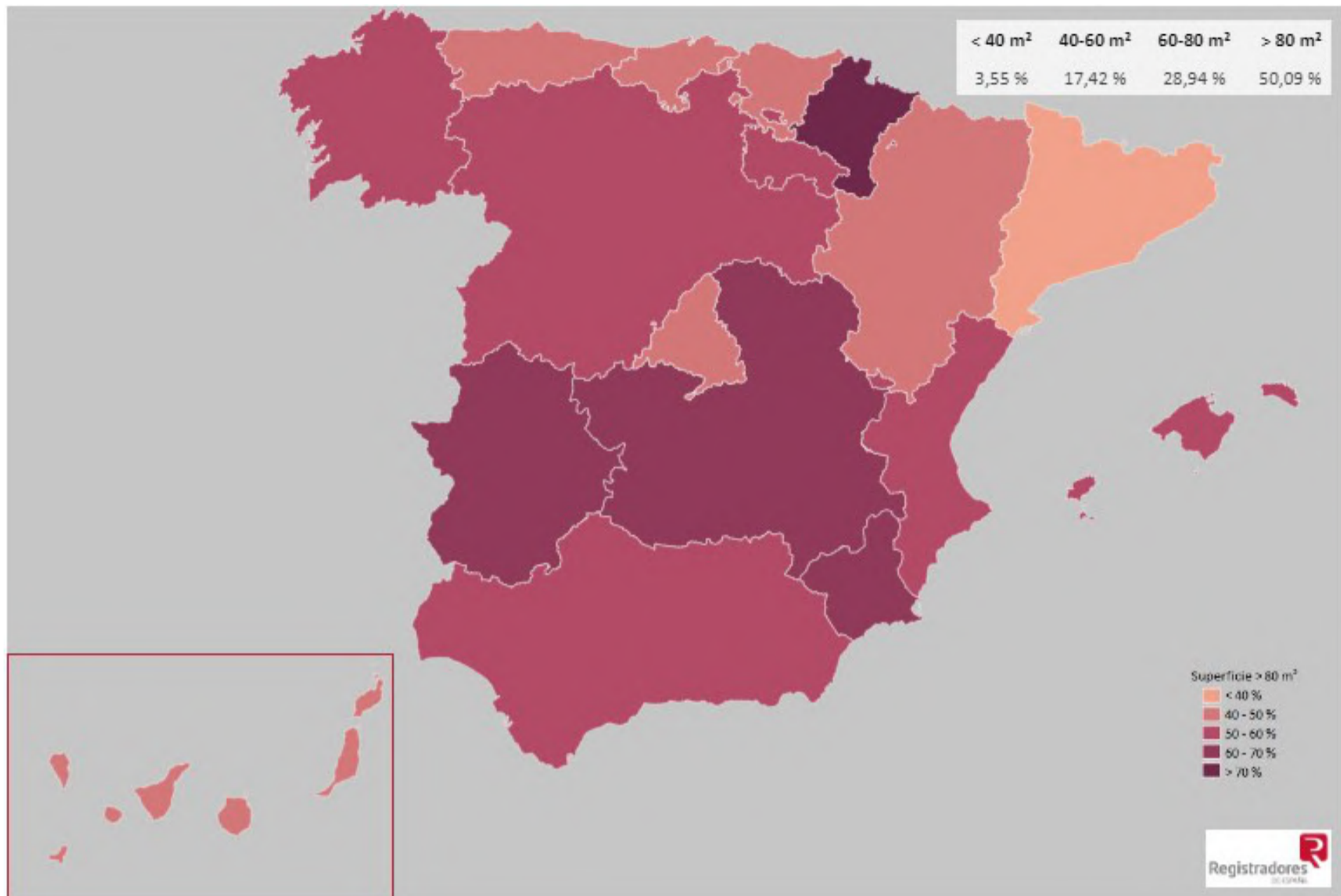
Distribución compraventas vivienda según superficie media (%). Resultados trimestrales y variación trimestral
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ^	Menos 40 m ²	Var. trimestral (pp)	40-60 m ²	Var. trimestral (pp)	60-80 m ²	Var. trimestral (pp)	Más 80 m ²	Var. trimestral (pp)
Andalucía	3,05 %	-0,26	13,12 %	-0,89	26,08 %	0,13	57,75 %	1,02
Aragón	3,04 %	0,16	19,91 %	-1,98	31,10 %	0,16	45,95 %	1,66
Asturias, Principado de	3,34 %	0,12	18,07 %	-0,78	34,62 %	-0,80	43,97 %	1,46
Balears, Illes	5,77 %	-0,36	13,37 %	-0,72	24,28 %	1,35	56,58 %	-0,27
Canarias	9,02 %	-1,06	26,69 %	1,80	24,17 %	-1,13	40,12 %	0,39
Cantabria	1,94 %	-0,52	22,42 %	1,37	34,69 %	-1,62	40,95 %	0,77
Castilla - La Mancha	2,24 %	0,61	10,30 %	0,63	22,55 %	0,13	64,91 %	-1,37
Castilla y León	1,06 %	-0,44	12,62 %	-0,60	28,60 %	-0,25	57,72 %	1,29
Cataluña	4,74 %	0,20	24,45 %	0,52	33,82 %	0,37	36,99 %	-1,09
Comunitat Valenciana	2,78 %	0,20	14,69 %	0,85	27,72 %	0,82	54,81 %	-1,87
Extremadura	2,88 %	-0,38	10,50 %	0,80	20,43 %	-0,06	66,19 %	-0,36
Galicia	3,54 %	0,34	14,63 %	-0,73	30,88 %	0,14	50,95 %	0,25
Madrid, Comunidad de	4,81 %	-0,12	21,64 %	0,36	28,93 %	1,06	44,62 %	-1,30
Murcia, Región de	1,85 %	-0,42	11,27 %	0,73	24,95 %	0,95	61,93 %	-1,26
Navarra, Comunidad Foral ...	0,64 %	-0,09	6,19 %	-0,18	22,50 %	-1,23	70,67 %	1,50
País Vasco	1,18 %	-0,56	18,73 %	0,88	38,26 %	0,77	41,83 %	-1,09
Rioja, La	1,16 %	-1,08	12,31 %	1,53	27,29 %	2,73	59,24 %	-3,18
España	3,55 %	-0,08	17,42 %	0,18	28,94 %	0,36	50,09 %	-0,46

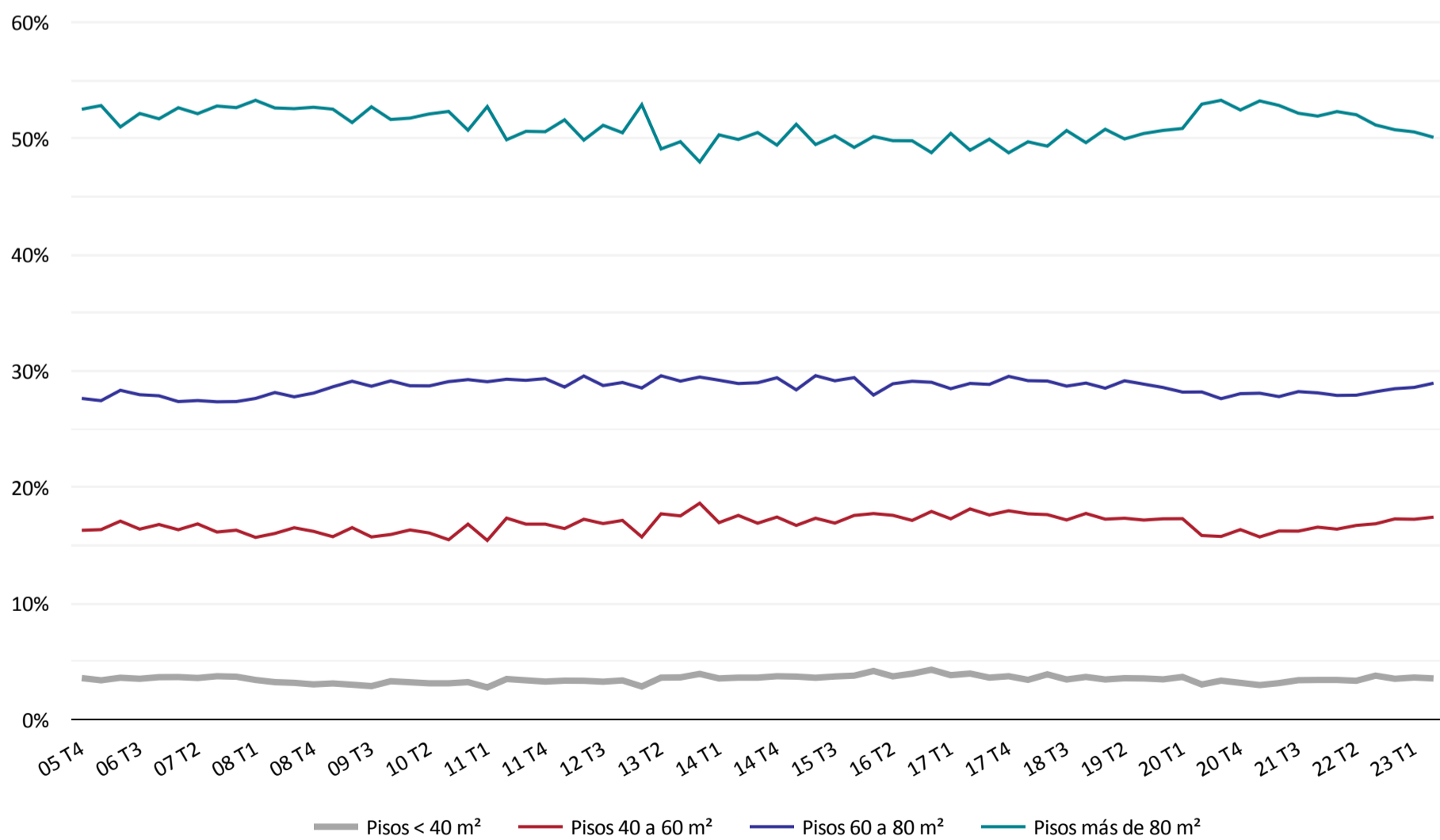
Distribución compraventas vivienda según superficie media (%). Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ^	Menos 40 m ²	Var. interanual (pp)	40-60 m ²	Var. interanual (pp)	60-80 m ²	Var. interanual (pp)	Más 80 m ²	Var. interanual (pp)
Andalucía	3,36 %	0,44	13,59 %	1,19	25,50 %	0,21	57,55 %	-1,84
Aragón	3,07 %	-0,42	21,00 %	-0,34	30,49 %	-0,20	45,44 %	0,96
Asturias, Principado de	3,25 %	0,03	18,64 %	1,01	34,99 %	-0,83	43,12 %	-0,21
Balears, Illes	5,28 %	-1,87	14,35 %	0,22	23,61 %	0,79	56,76 %	0,86
Canarias	9,82 %	0,60	24,71 %	-1,69	25,40 %	-0,11	40,07 %	1,20
Cantabria	2,42 %	0,21	21,77 %	0,43	35,25 %	0,15	40,56 %	-0,79
Castilla - La Mancha	1,78 %	0,26	10,12 %	-0,73	22,32 %	0,98	65,78 %	-0,51
Castilla y León	1,38 %	0,14	12,76 %	0,76	28,36 %	0,05	57,50 %	-0,95
Cataluña	4,53 %	0,29	23,85 %	0,92	33,51 %	0,24	38,11 %	-1,45
Comunitat Valenciana	2,61 %	0,21	14,16 %	0,43	27,24 %	0,39	55,99 %	-1,03
Extremadura	3,05 %	0,45	9,50 %	0,01	19,73 %	0,55	67,72 %	-1,01
Galicia	3,49 %	-0,10	14,99 %	-0,48	30,56 %	0,83	50,96 %	-0,25
Madrid, Comunidad de	4,92 %	0,44	21,34 %	1,72	28,30 %	1,47	45,44 %	-3,63
Murcia, Región de	2,03 %	0,28	10,89 %	0,34	24,33 %	-0,64	62,75 %	0,02
Navarra, Comunidad Foral de	0,69 %	-0,04	6,54 %	1,36	21,79 %	2,71	70,98 %	-4,03
País Vasco	1,75 %	0,38	17,98 %	0,33	37,83 %	0,53	42,44 %	-1,24
Rioja, La	1,66 %	0,18	11,74 %	0,97	26,06 %	0,52	60,54 %	-1,67
España	3,63 %	0,23	17,19 %	0,72	28,55 %	0,53	50,63 %	-1,48

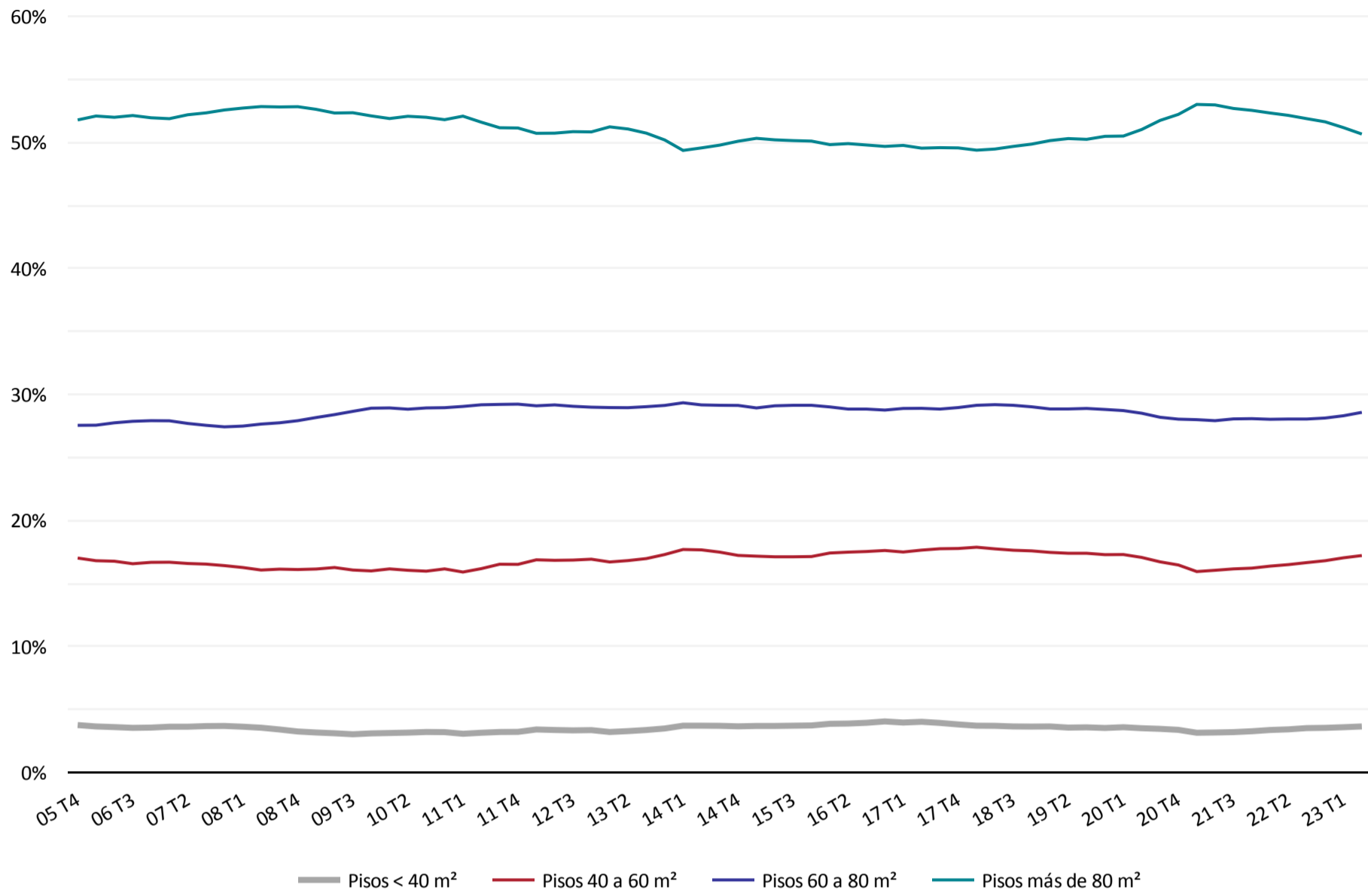
Distribución de compraventas de pisos según superficie
Segundo trimestre 2023



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



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



11. Número de hipotecas sobre vivienda

2T 2023

Nº de hipotecas

93.557

-14,5%

% Nº hipotecas/ nº comprav

61,6%

-6,4

El número de hipotecas sobre vivienda registradas ha descendido por cuarto trimestre consecutivo, alcanzando las 93.557 en el segundo trimestre del año (109.406 el trimestre precedente), con un intenso descenso del -14,5% con respecto al trimestre precedente (-2,4% en 1T23).

El descenso de la actividad hipotecaria (-14,5%) ha sido mucho más intenso que el del número de compraventas de vivienda (-5,6%), dejándose notar el intenso crecimiento del precio del dinero (tipos de interés).

En consecuencia, el porcentaje de compraventas con financiación hipotecaria también se ha reducido significativamente, concretamente en -6,4 pp durante el último trimestre, alcanzando una cobertura de compraventas con financiación hipotecaria del 61,6%.

Este índice de cobertura es el más bajo desde el primer trimestre de 2014, dando lugar a un elevado porcentaje de compraventas sin financiación hipotecaria durante el último trimestre (38,4%).

Las diferencias territoriales son significativas, dando lugar a contar con dos comunidades autónomas que superan el 80% (País Vasco 96,1% y Comunidad de Madrid 80,3%), frente a ocho 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 está provocando una reducción de la actividad hipotecaria, dando lugar a un mayor requerimiento de fondos propios para atender el proceso de compra, generando una reducción del propio mercado de compraventas, en la medida que queda más inaccesible para aquellos demandantes que no cuenta con el nivel de ahorro requerido.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un generalizado descenso trimestral de actividad hipotecaria, dando lugar a tasas negativas en dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (19.103), Cataluña (15.758), Comunidad de Madrid (15.168) y Comunitat Valenciana (10.984).

Los resultados de los últimos doce meses ratifican la tendencia descendente iniciada el trimestre precedente (457.284 hipotecas) al alcanzar un número total de 431.747 en los últimos doce meses.

Este resultado interanual, con respecto a los doce meses precedentes, acumula un descenso del -4,4%, con un proceso descendente durante la primera mitad de 2023, frente a los ascensos del segundo semestre de 2022.

Estos resultados interanuales suponen un peso con respecto al total de compraventas de los últimos doce meses del 68,42% (71,12% el trimestre precedente). En consecuencia, a lo largo del último año el 31,58% de las compraventas de vivienda se han realizado sin financiación hipotecaria.

En quince comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales, constatando el generalizado cambio de tendencia en 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 (86.954), Cataluña (75.810), Comunidad de Madrid (72.588) y Comunitat Valenciana (50.331).

A lo largo de los próximos trimestres la previsión será de continuidad en la tendencia descendente de la actividad hipotecaria.

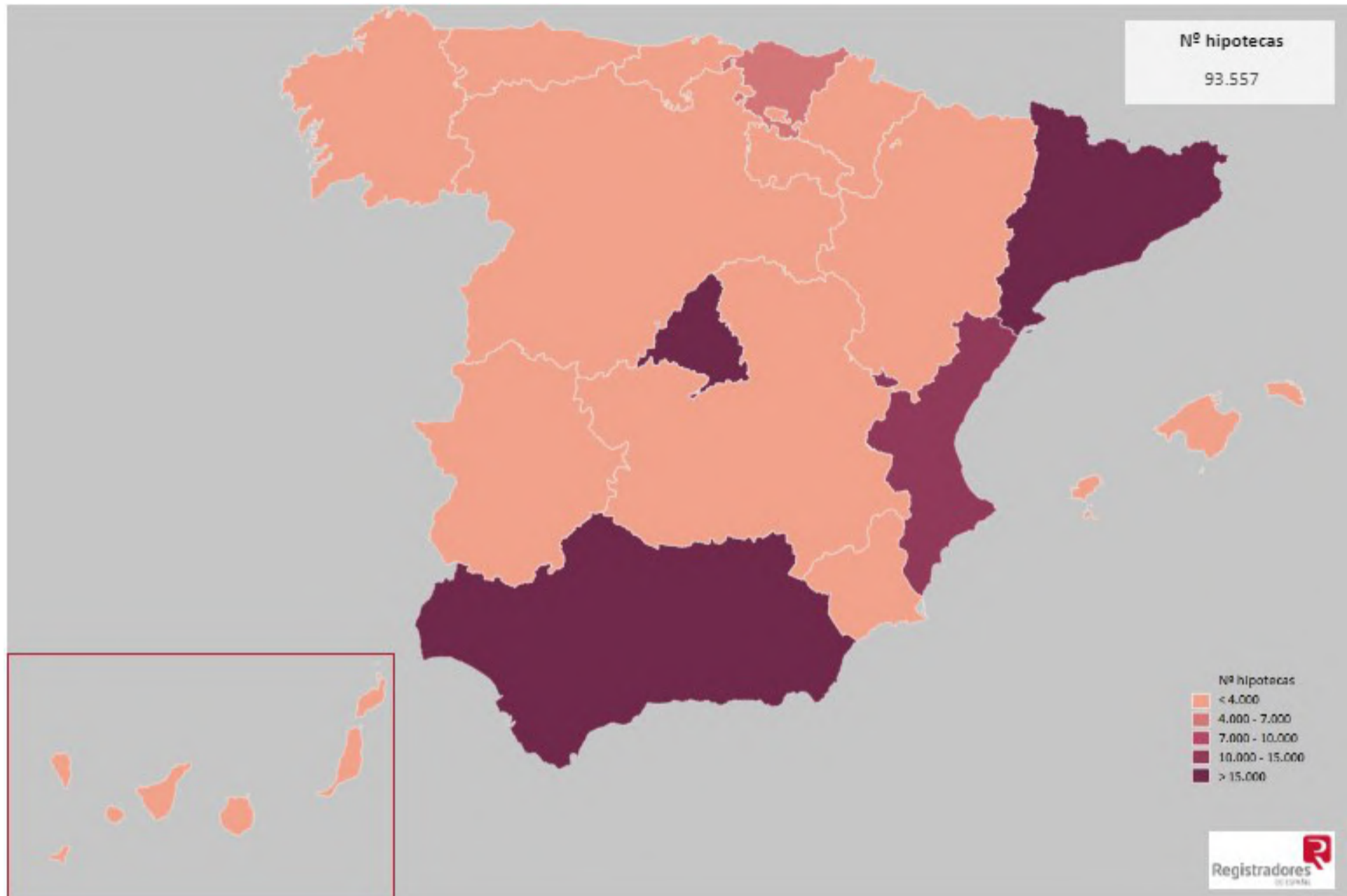
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Segundo trimestre 2023

CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. trimestral
Andalucía	19.103		-13,6 %
Cataluña	15.758		-20,8 %
Madrid, Comunidad de	15.168		-13,4 %
Comunitat Valenciana	10.984		-11,4 %
País Vasco	4.840		-13,8 %
Castilla y León	3.911		-9,2 %
Castilla - La Mancha	3.486		-14,8 %
Canarias	3.212		-20,2 %
Galicia	3.152		-10,4 %
Aragón	2.725		5,3 %
Murcia, Región de	2.662		-22,2 %
Balears, Illes	2.314		-7,0 %
Asturias, Principado de	1.734		-13,0 %
Extremadura	1.586		-11,5 %
Cantabria	1.118		-19,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.077		-23,3 %
Rioja, La	512		-19,5 %
España	93.557		-14,5 %

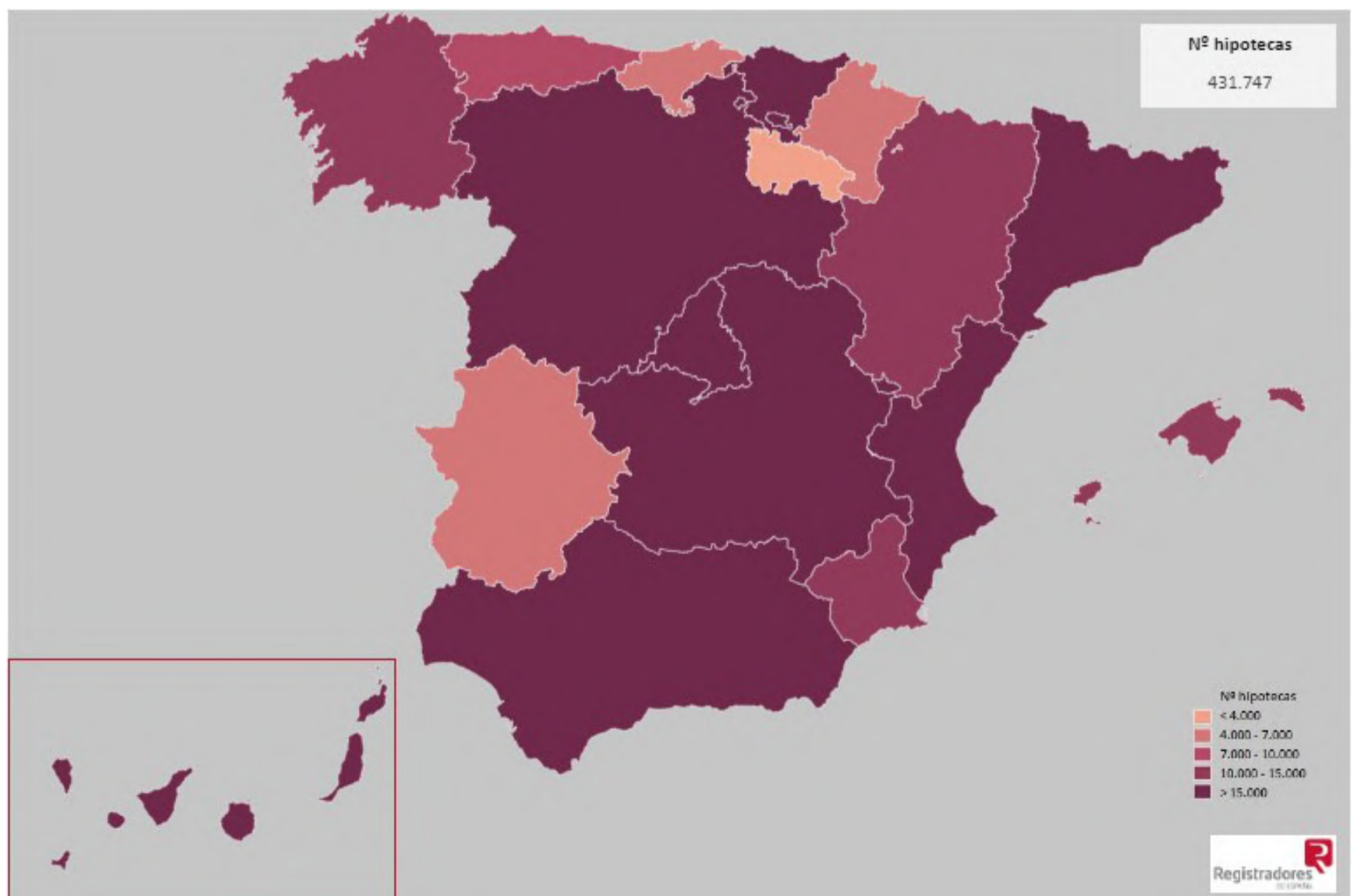
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2023

CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. interanual
Andalucía	86.954		-2,2 %
Cataluña	75.810		-1,7 %
Madrid, Comunidad de	72.588		-7,8 %
Comunitat Valenciana	50.331		-1,6 %
País Vasco	21.536		-7,3 %
Castilla y León	16.732		-9,3 %
Canarias	15.343		2,1 %
Castilla - La Mancha	15.249		-13,7 %
Galicia	14.515		-4,7 %
Murcia, Región de	12.834		-5,7 %
Aragón	11.111		-5,2 %
Balears, Illes	10.434		-0,6 %
Asturias, Principado de	7.735		0,2 %
Extremadura	6.978		-7,1 %
Cantabria	5.115		-5,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	4.989		-4,8 %
Rioja, La	2.515		-21,8 %
España	431.747		-4,4 %

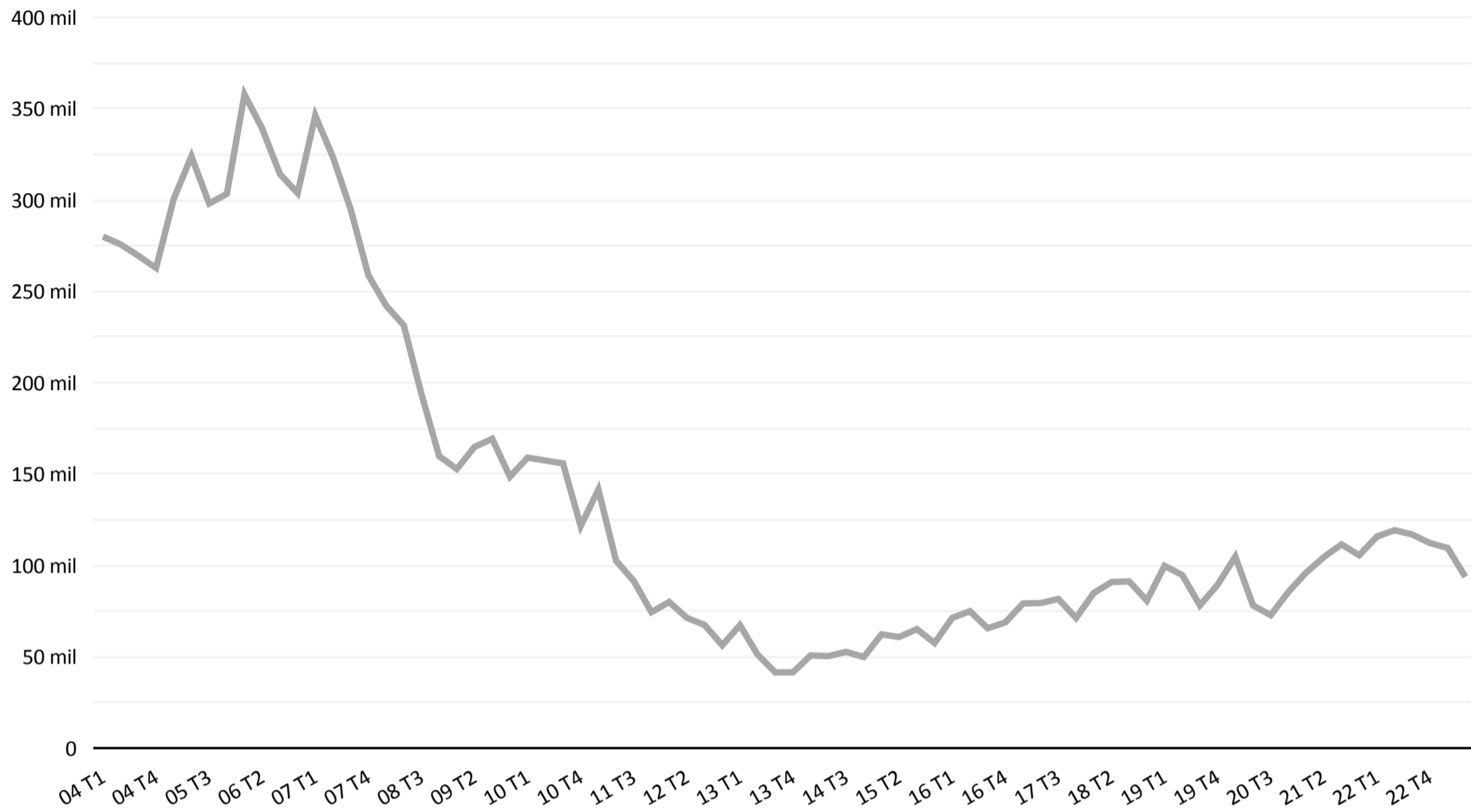
Número de hipotecas sobre vivienda
Segundo trimestre 2023



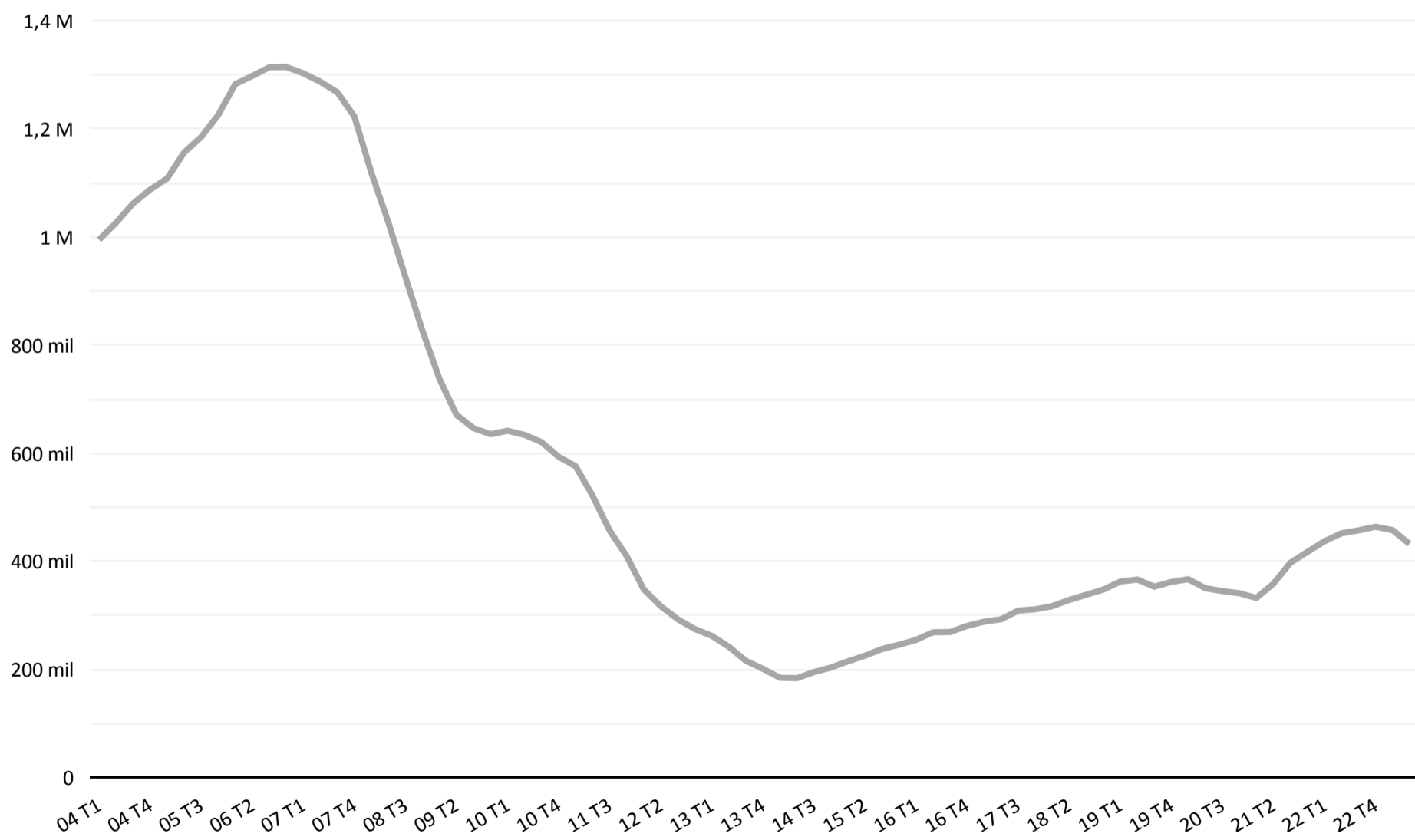
Número de hipotecas sobre vivienda. Interanual
Segundo trimestre 2023



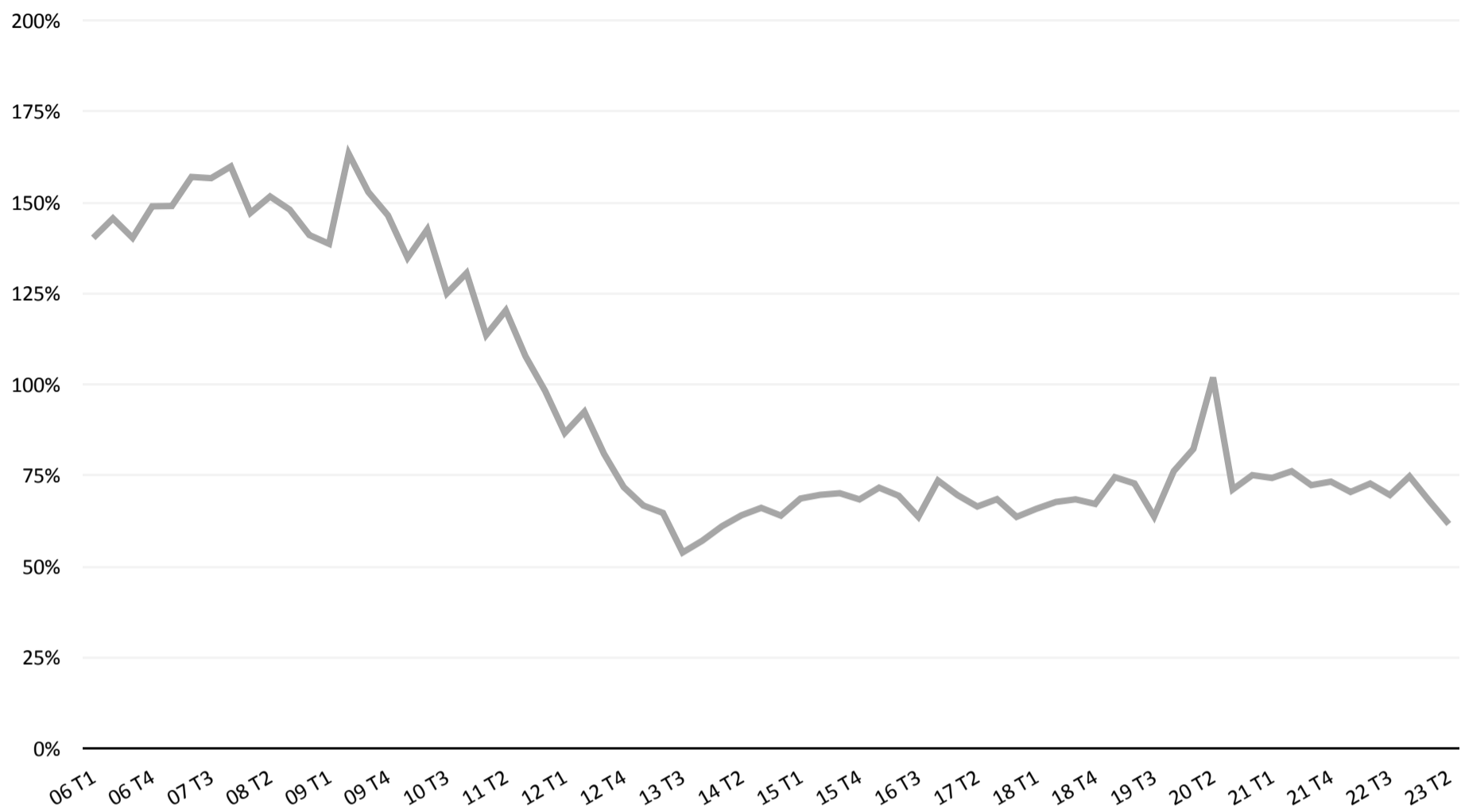
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales



Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados interanuales



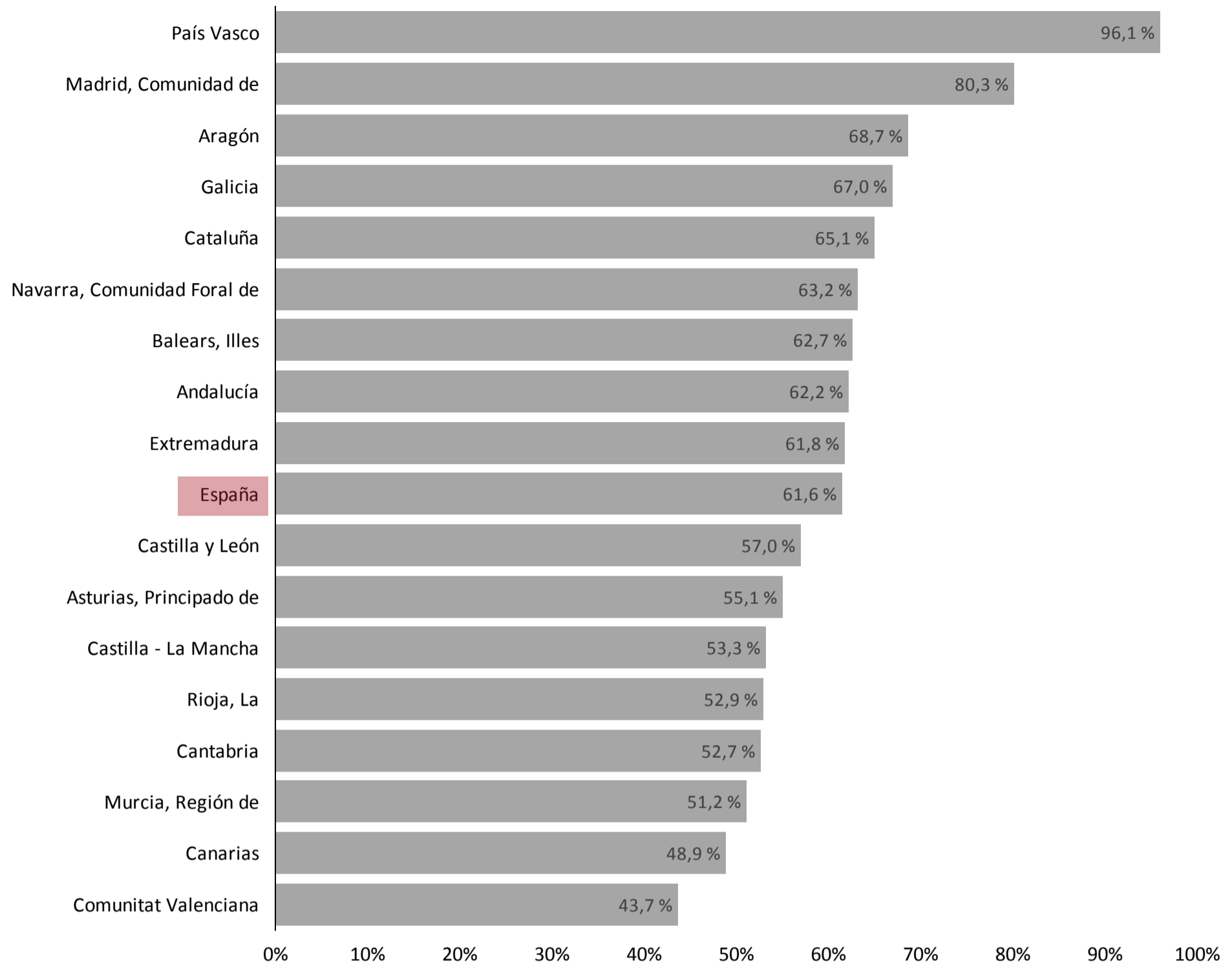
Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados trimestrales



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 CC. AA.
Segundo trimestre 2023



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

2T 2023

Bancos
88,71 %
 1,25

Otras entidades financieras
11,29 %
 -1,25

Los Bancos han registrado un incremento en la cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último trimestre, dando lugar a una mejora de 1,25 pp, lo que ha provocado el correspondiente descenso en la cuota de mercado de Otras entidades financieras.

Concretamente, Bancos han alcanzado una cuota de mercado del 88,71% durante el segundo trimestre, quedándose Otras entidades financieras en el 11,29%.

El trimestre precedente se produjo el movimiento contrario, con un crecimiento algo más intenso a favor de Otras entidades financieras (1,85 pp).

Desde un punto de vista territorial el equilibrio ha sido algo mayor, dando lugar a mejoras de cuota de mercado de Bancos en siete comunidades autónomas, mientras que en diez 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 Illes Balears (94%), Galicia (93,54%), Comunidad de Madrid (93,51%) y Cataluña (91,42%).

Otras entidades financieras alcanzan sus mayores cuotas de mercado en Comunidad Foral de Navarra (44,27%), Castilla y León (28,86%) y Principado de Asturias (27,68%).

Los resultados interanuales, por el contrario, muestran una mejora en la cuota de mercado de Otras entidades financieras como consecuencia de su buen comportamiento en trimestres precedentes, con una ganancia de 2,01 pp, situándose con un peso del 11,33%, quedando Bancos en el 88,67%.

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 (95,27%), Cantabria (94,66%), Comunidad de Madrid (93,48%) y Cataluña (91,93%), mientras que en Otras entidades financieras han destacado Comunidad Foral de Navarra (33,40%), La Rioja (29,39%), Principado de Asturias (28,49%) y Castilla - La Mancha (23,82%).

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 venían mostrando una progresiva reducción de peso relativo, acumulando cinco trimestres consecutivos de descensos, dibujando una lenta, pero progresiva tendencia descendente.

Los resultados del segundo trimestre han supuesto un cambio de tendencia con respecto a esta inercia descendente en Bancos, debiendo esperar a los resultados de próximos trimestres para constatar o no la consolidación de esta tendencia ascendente.

Con carácter general, observando los gráficos de evolución de resultados, Bancos viene consolidando niveles ligeramente por debajo del 90%, mientras que Otras entidades financieras suele encontrarse por encima del 10%, dando lugar a las lógicas oscilaciones trimestrales, pero sin una tendencia claramente definida, más allá de la relativa estabilidad.

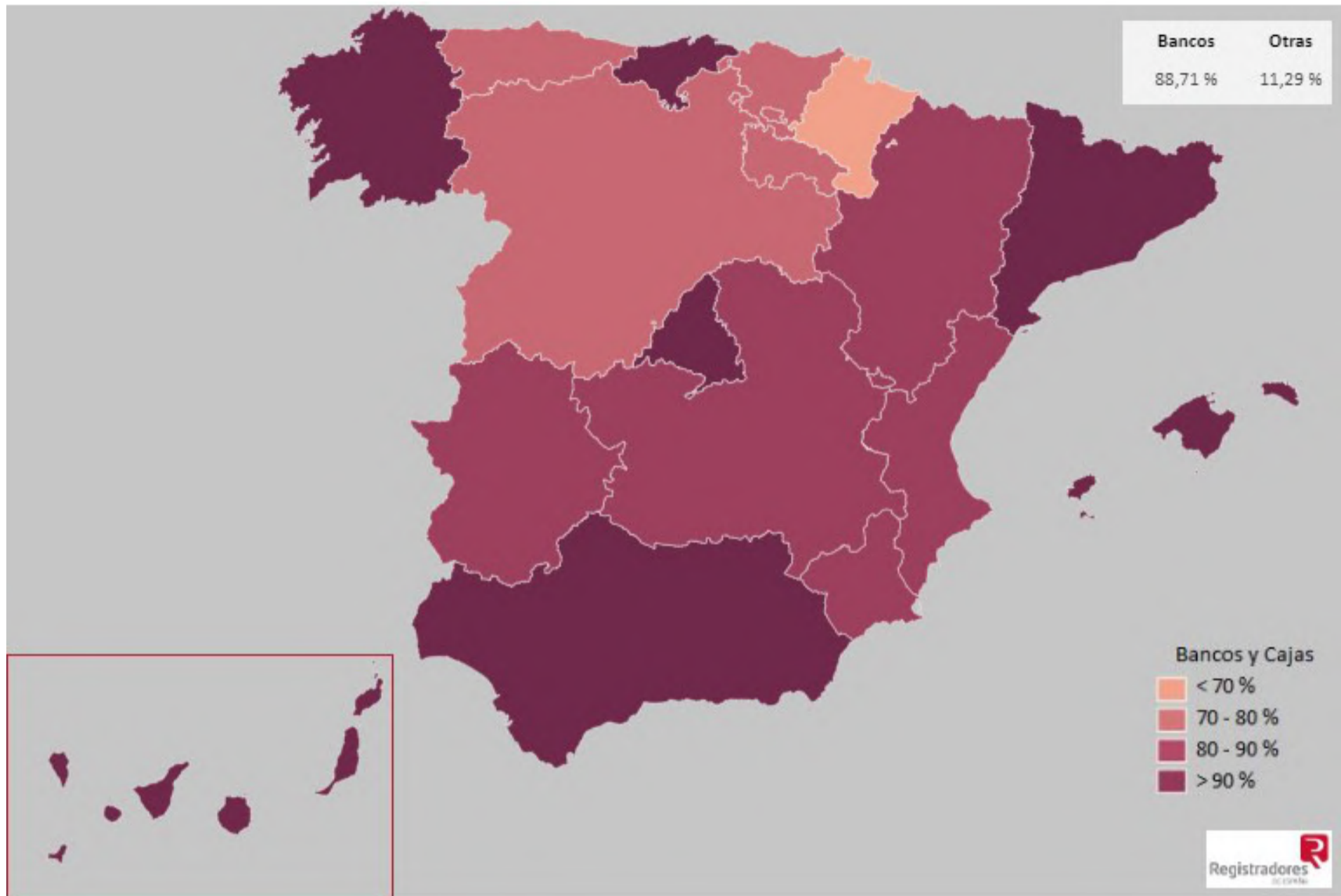
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados trimestrales y variación trimestral
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ▲	Bancos	Var. trimestral (pp)	Otras ent. financ.	Var. trimestral (pp)
Andalucía	90,87 %	4,28	9,13 %	-4,28
Aragón	85,29 %	-0,87	14,71 %	0,87
Asturias, Principado de	72,32 %	0,82	27,68 %	-0,82
Balears, Illes	94,00 %	11,09	6,00 %	-11,09
Canarias	90,26 %	3,58	9,74 %	-3,58
Cantabria	90,32 %	-3,59	9,68 %	3,59
Castilla - La Mancha	82,55 %	14,08	17,45 %	-14,08
Castilla y León	71,14 %	-13,67	28,86 %	13,67
Cataluña	91,42 %	-0,45	8,58 %	0,45
Comunitat Valenciana	88,40 %	2,94	11,60 %	-2,94
Extremadura	81,64 %	-4,84	18,36 %	4,84
Galicia	93,54 %	-2,54	6,46 %	2,54
Madrid, Comunidad de	93,51 %	-1,79	6,49 %	1,79
Murcia, Región de	82,76 %	-6,25	17,24 %	6,25
Navarra, Comunidad Foral de	55,73 %	-12,97	44,27 %	12,97
País Vasco	78,21 %	5,88	21,79 %	-5,88
Rioja, La	74,39 %	-3,71	25,61 %	3,71
España	88,71 %	1,25	11,29 %	-1,25

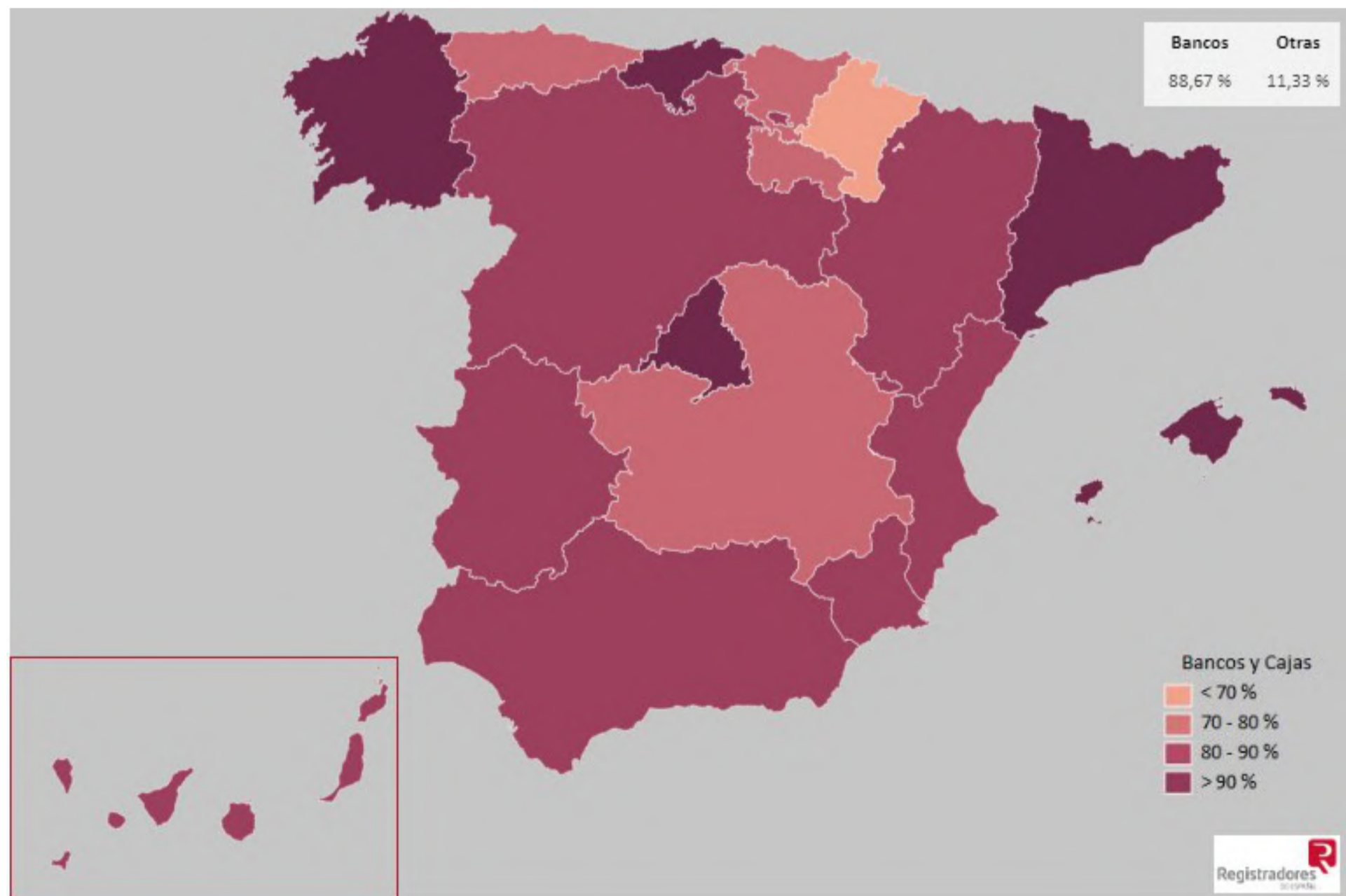
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ▲	Bancos	Var. interanual (pp)	Otras ent. financ.	Var. interanual (pp)
Andalucía	88,57 %	-1,67	11,43 %	1,67
Aragón	87,85 %	-0,70	12,15 %	0,70
Asturias, Principado de	71,51 %	1,63	28,49 %	-1,63
Balears, Illes	90,97 %	-3,03	9,03 %	3,03
Canarias	88,12 %	-1,02	11,88 %	1,02
Cantabria	94,66 %	-0,27	5,34 %	0,27
Castilla - La Mancha	76,18 %	-6,38	23,82 %	6,38
Castilla y León	80,35 %	-6,25	19,65 %	6,25
Cataluña	91,93 %	-2,63	8,07 %	2,63
Comunitat Valenciana	87,83 %	-2,28	12,17 %	2,28
Extremadura	85,88 %	-6,22	14,12 %	6,22
Galicia	95,27 %	0,71	4,73 %	-0,71
Madrid, Comunidad de	93,48 %	-1,74	6,52 %	1,74
Murcia, Región de	85,43 %	0,84	14,57 %	-0,84
Navarra, Comunidad Foral de	66,60 %	5,60	33,40 %	-5,60
País Vasco	78,22 %	-2,40	21,78 %	2,40
Rioja, La	70,61 %	-10,43	29,39 %	10,43
España	88,67 %	-2,01	11,33 %	2,01

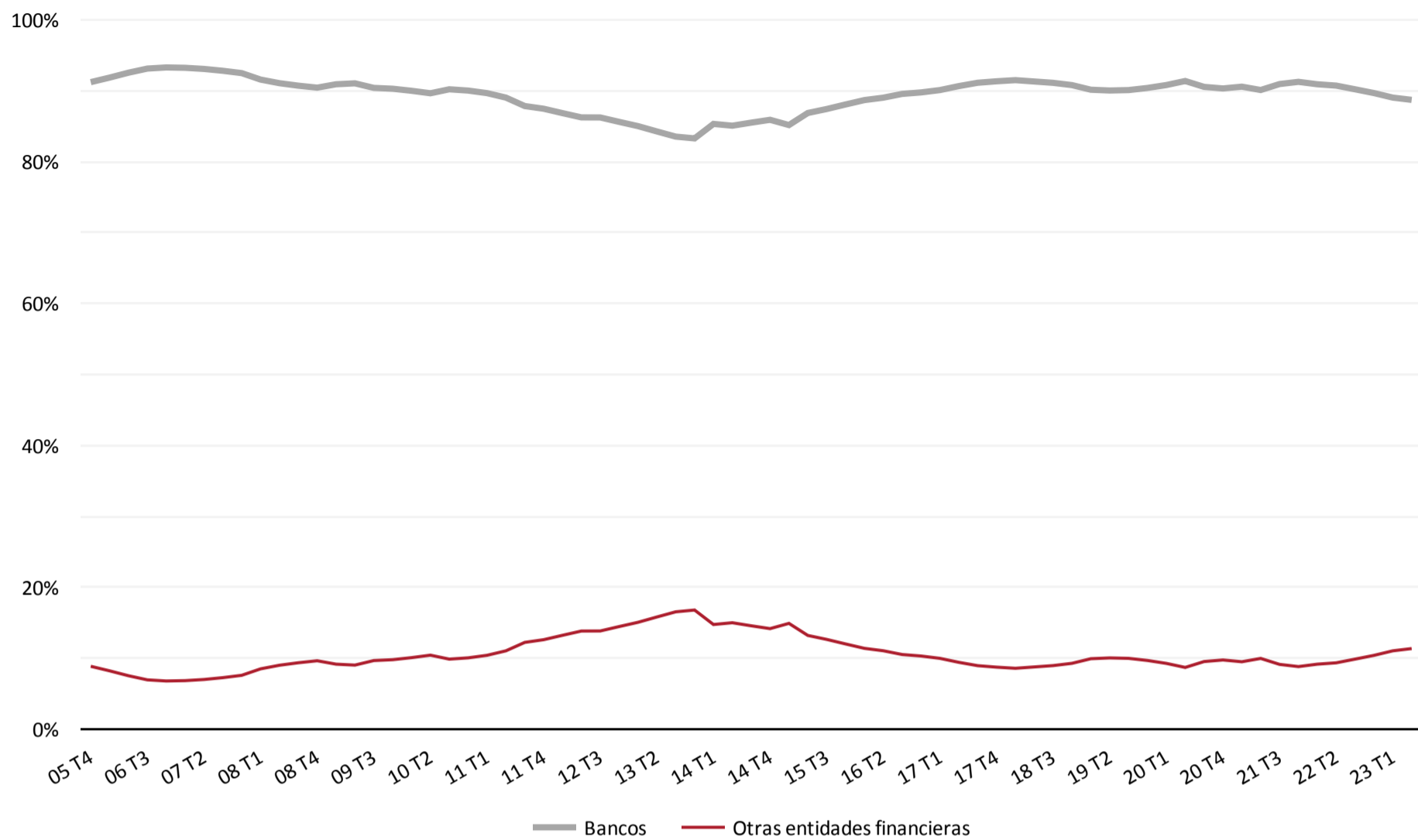
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%)
Segundo trimestre 2023



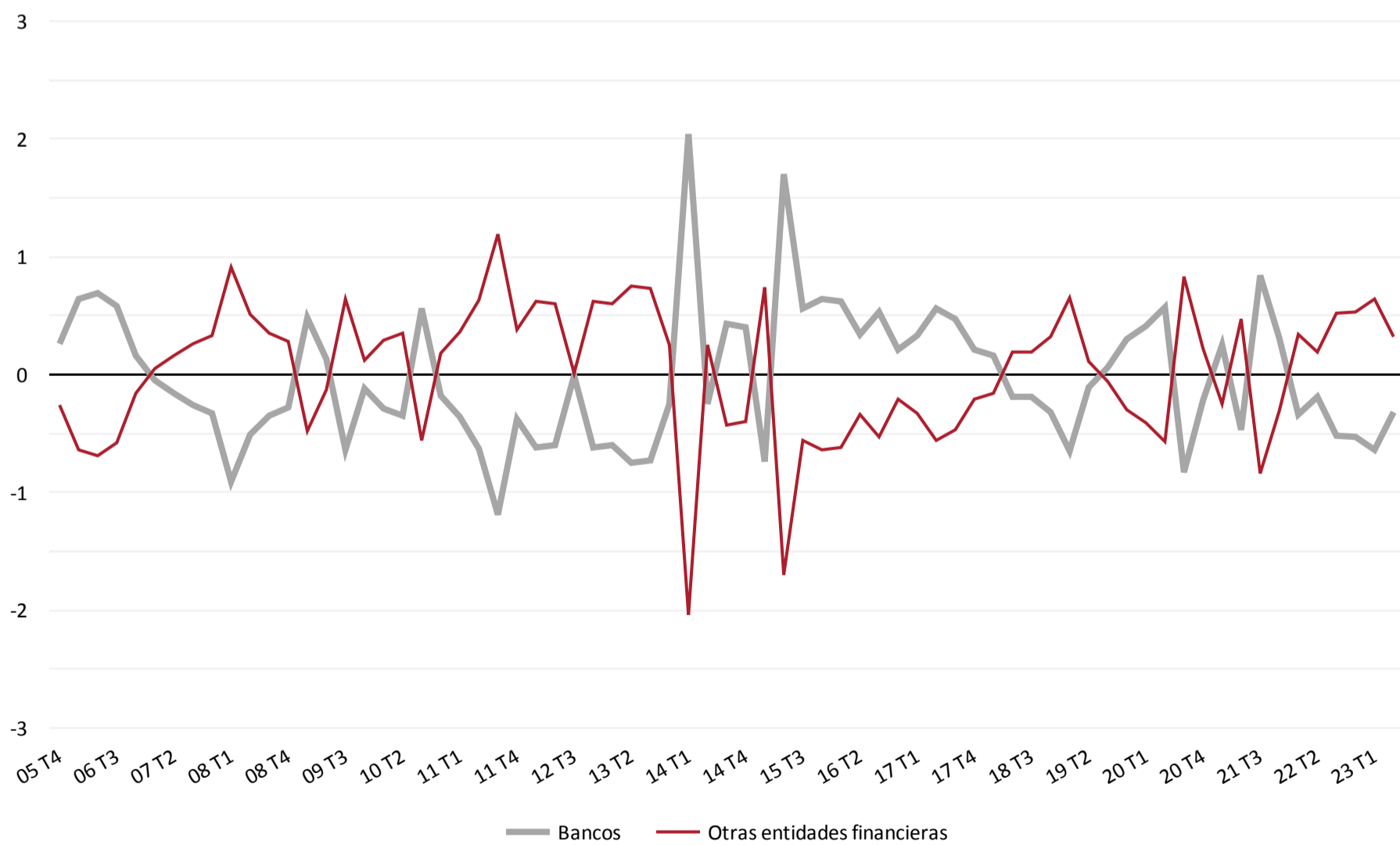
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Segundo trimestre 2023



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

2T 2023

General
1.385
0,4%

Bancos
1.406
0,3%

Otras entidades financ.
1.209
2,3%

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha registrado un ligero ascenso, después de dos trimestres consecutivos de descensos.

En el segundo trimestre del año se ha registrado un endeudamiento hipotecario medio de 1.385 €/m², con un incremento trimestral del 0,4% (-2,1% en 1T23 y -0,8% en 4T22).

Las distintas agrupaciones de entidades financieras también han registrado incrementos en sus importes medios. Concretamente, Bancos han alcanzado un endeudamiento medio de 1.406 €/m², con un ascenso trimestral del 0,3%, y Otras entidades financieras de 1.209 €/m², con un incremento del 2,3%

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo nueve comunidades autónomas han registrado ascensos trimestrales, mientras que en ocho comunidades autónomas se ha reducido el endeudamiento trimestral por metro cuadrado.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (2.230 €/m²), Illes Balears (1.871 €/m²), País Vasco (1.854 €/m²) y Cataluña (1.749 €/m²).

En seis comunidades autónomas se han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (728 €/m²), Castilla – La Mancha (782 €/m²) y Región de Murcia (800 €/m²).

Los resultados interanuales muestran un ligero comportamiento favorable como consecuencia del ritmo relativamente mixto de los últimos cuatro trimestres. Concretamente, la tasa interanual se ha situado en el 1,3%, moderándose con respecto a trimestres precedentes (3,2% en 1T23 y 4,8% en 2T22).

El resultado medio interanual ha sido de 1.400 €/m², con un importe de 1.422 €/m² en Bancos, con un incremento interanual del 1,6%, quedando Otras entidades financieras en los 1.205 €/m² y un crecimiento del 1,2%.

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 catorce.

Los mayores importes medios interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (2.204 €/m²), Illes Balears (1.929 €/m²), País Vasco (1.898 €/m²) y Cataluña (1.756 €/m²). En cinco comunidades autónomas el importe medio ha sido inferior a 1.000 €/m², alcanzando las menores cuantías Extremadura (744 €/m²), Castilla – La Mancha (788 €/m²) y Región de Murcia (829 €/m²).

En el actual ciclo inmobiliario, en términos interanuales, se ha pasado del mínimo de 2014, con 1.048 €/m², hasta los 1.408 €/m² de 2022, situándose en la actualidad en los 1.400 €/m². A pesar del crecimiento de los últimos años el endeudamiento hipotecario todavía se encuentra alejado de las cifras alcanzadas en el anterior ciclo alcista, en el que se llegó al nivel máximo de 1.915 €/m² (1T 2008).

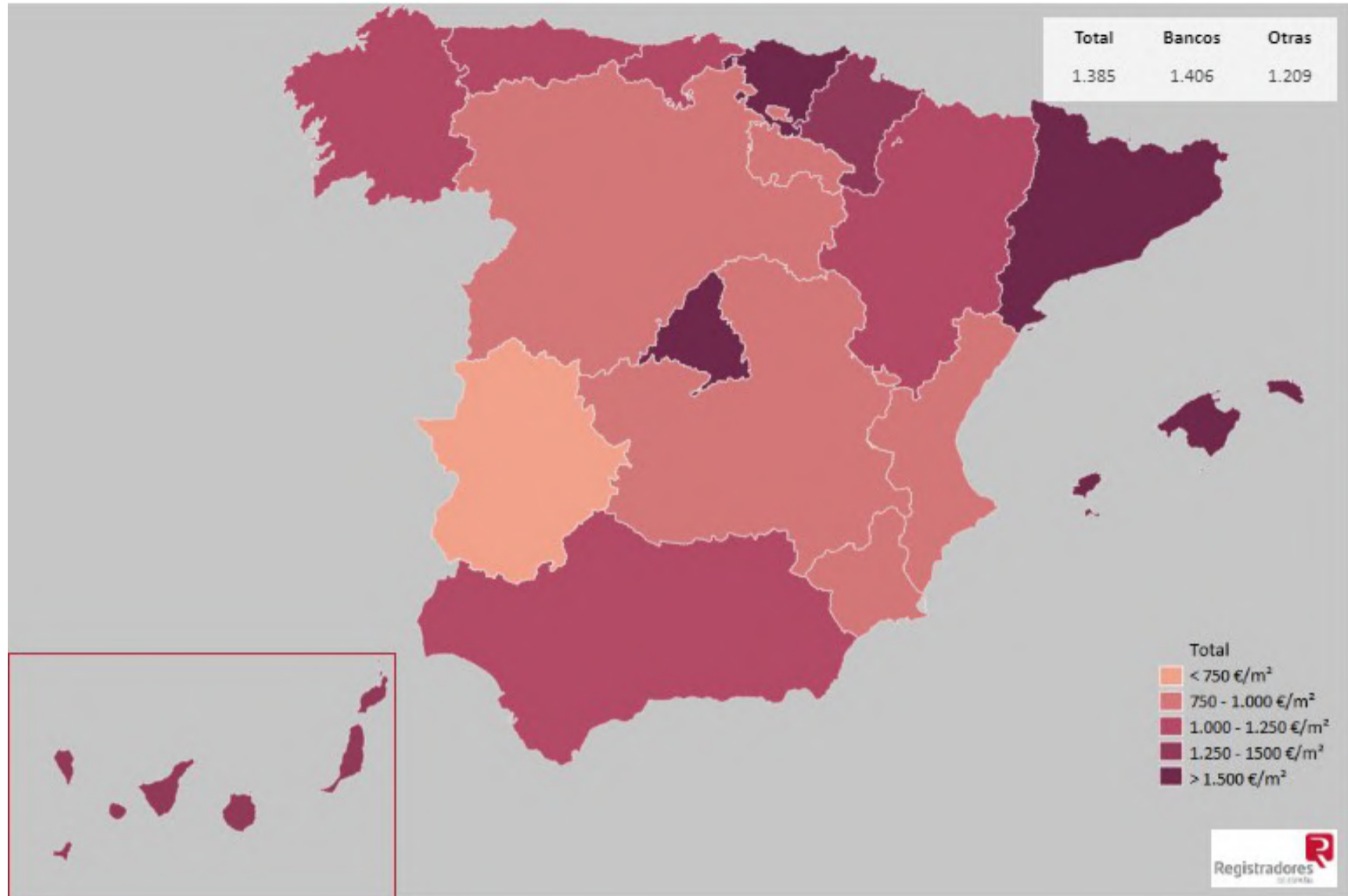
A pesar del crecimiento del último trimestre, la evolución previsible será de estabilización de resultados o incluso ligeros descensos como consecuencia del impacto creado por el ascenso de los tipos de interés y la mayor dificultad de acceso a la financiación hipotecaria.

De momento los precios están registrando un comportamiento de cierta resistencia con respecto a las previsibles reducciones. En caso de dar lugar, finalmente, a un proceso de ajuste, este factor impactará igualmente sobre el endeudamiento hipotecario.

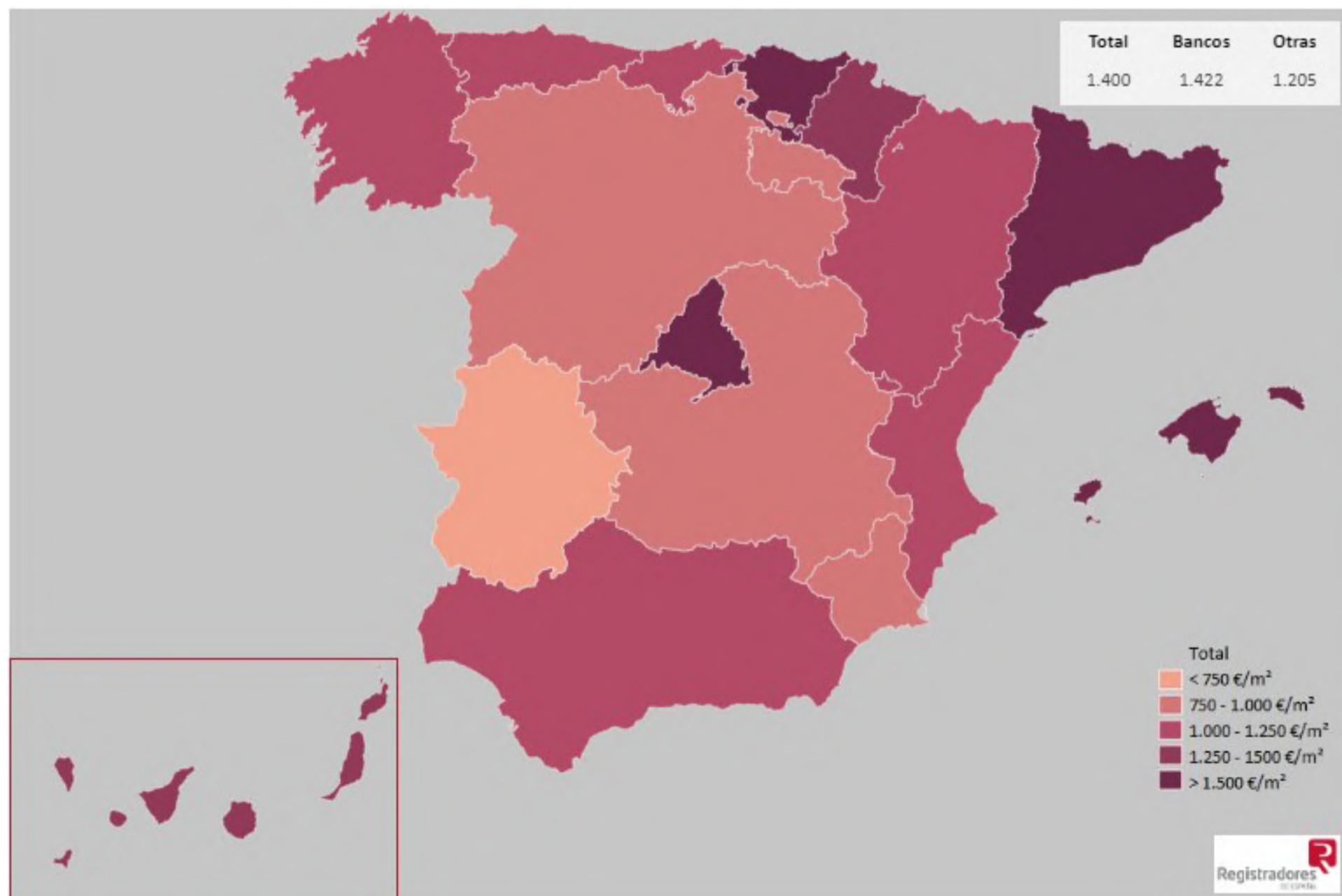
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. financ.	Var. trimestral
Andalucía	1.127	0,8 %	1.144	0,5 %	964	2,4 %
Aragón	1.130	-3,9 %	1.120	-5,4 %	1.179	4,8 %
Asturias, Principado de	1.126	3,1 %	1.154	3,9 %	1.071	1,7 %
Balears, Illes	1.871	-1,5 %	1.875	-1,8 %	1.786	7,4 %
Canarias	1.301	4,8 %	1.302	4,0 %	1.299	14,1 %
Cantabria	1.149	-4,3 %	1.133	-4,2 %	1.320	-8,5 %
Castilla - La Mancha	782	0,9 %	790	0,0 %	752	4,4 %
Castilla y León	911	1,0 %	897	-0,9 %	980	11,1 %
Cataluña	1.749	1,7 %	1.759	2,0 %	1.585	-2,3 %
Comunitat Valenciana	989	-2,2 %	1.002	-2,1 %	883	-3,8 %
Extremadura	728	3,7 %	735	3,8 %	694	3,4 %
Galicia	1.034	-0,7 %	1.043	-0,1 %	714	-16,6 %
Madrid, Comunidad de	2.230	3,4 %	2.229	3,7 %	2.251	-2,7 %
Murcia, Región de	800	-2,3 %	813	-3,3 %	719	4,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.397	6,3 %	1.309	2,8 %	1.586	10,1 %
País Vasco	1.854	-2,0 %	1.876	-0,9 %	1.784	-5,4 %
Rioja, La	922	-9,1 %	913	-9,1 %	959	-11,9 %
España	1.385	0,4 %	1.406	0,3 %	1.209	2,3 %

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. financ.	Var. interanual
Andalucía	1.130	1,3 %	1.147	1,2 %	974	4,5 %
Aragón	1.172	1,8 %	1.174	1,3 %	1.157	6,7 %
Asturias, Principado de	1.110	0,9 %	1.127	1,4 %	1.074	0,2 %
Balears, Illes	1.929	4,7 %	1.933	4,7 %	1.797	4,1 %
Canarias	1.270	1,7 %	1.277	2,1 %	1.204	-1,0 %
Cantabria	1.190	2,1 %	1.180	1,6 %	1.376	5,1 %
Castilla - La Mancha	788	2,2 %	798	2,8 %	752	1,9 %
Castilla y León	925	1,3 %	923	1,1 %	940	2,4 %
Cataluña	1.756	0,6 %	1.763	0,4 %	1.664	5,7 %
Comunitat Valenciana	1.005	0,9 %	1.016	1,0 %	916	1,4 %
Extremadura	744	2,5 %	751	2,8 %	711	4,4 %
Galicia	1.063	0,9 %	1.069	1,0 %	843	-2,1 %
Madrid, Comunidad de	2.204	4,7 %	2.199	4,7 %	2.304	3,3 %
Murcia, Región de	829	2,1 %	845	1,7 %	731	2,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.318	4,2 %	1.272	5,6 %	1.456	5,6 %
País Vasco	1.898	-0,4 %	1.913	0,3 %	1.833	-3,3 %
Rioja, La	962	8,1 %	951	6,9 %	1.026	15,2 %
España	1.400	1,3 %	1.422	1,6 %	1.205	1,2 %

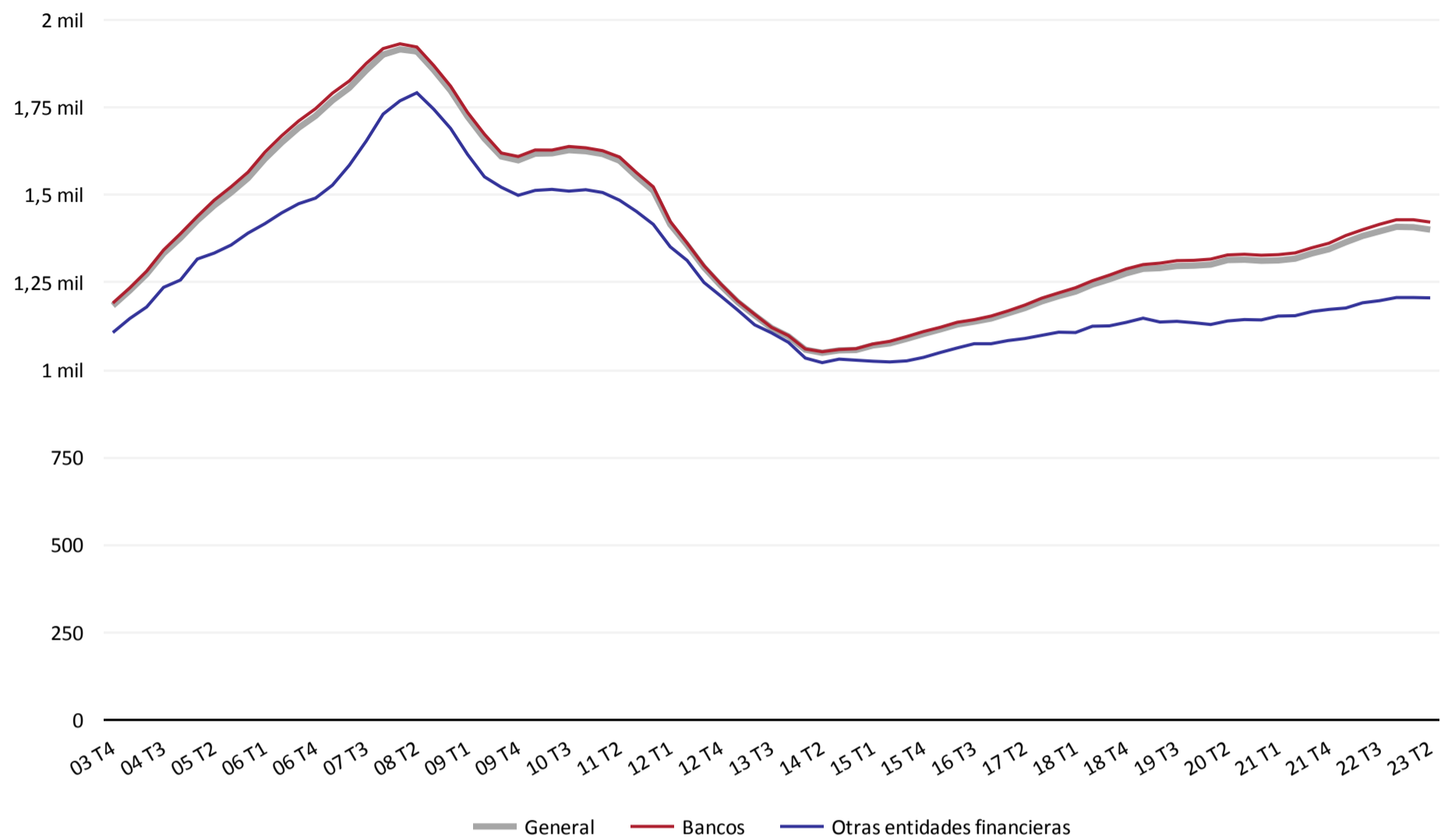
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Segundo trimestre 2023



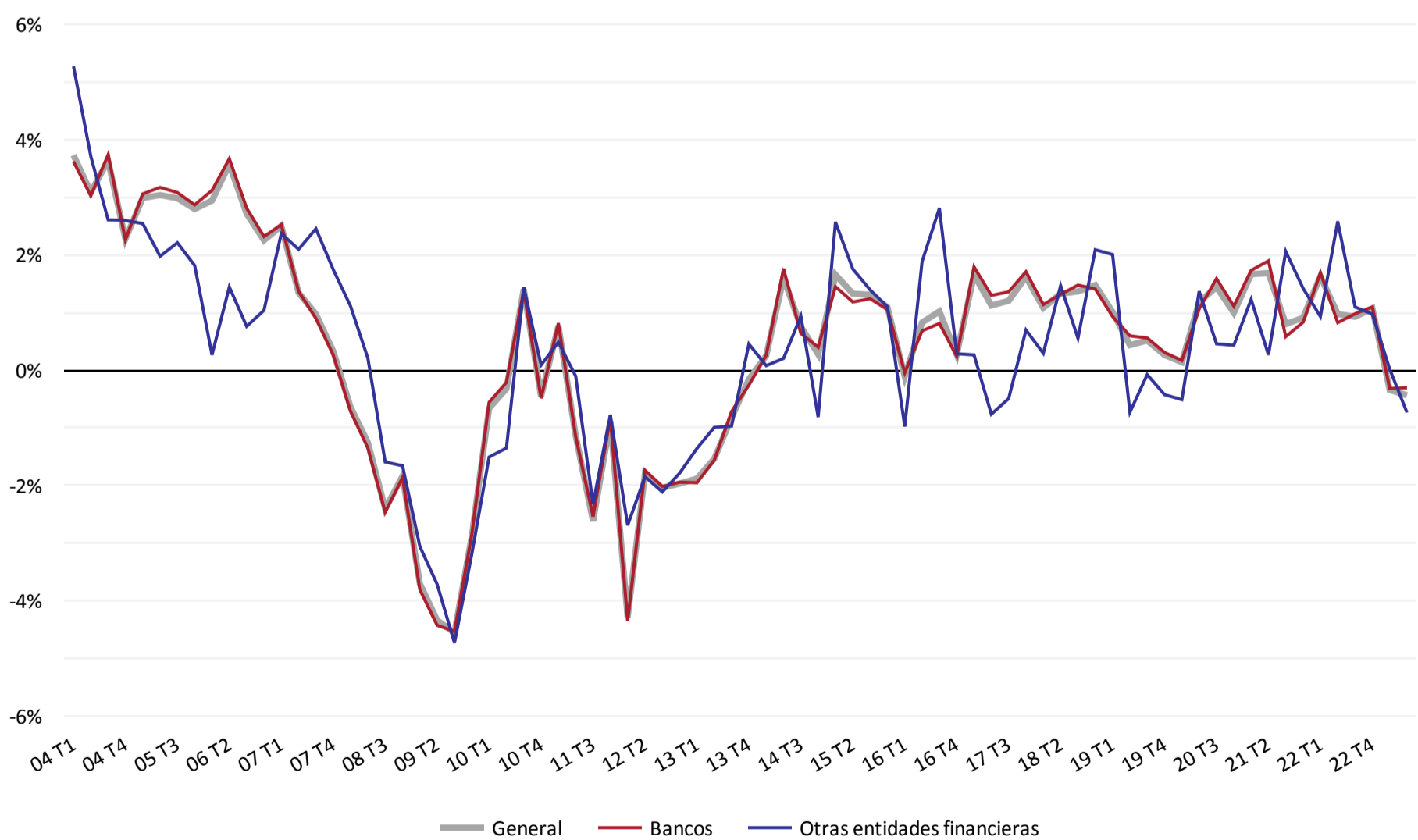
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²). Interanual
Segundo trimestre 2023



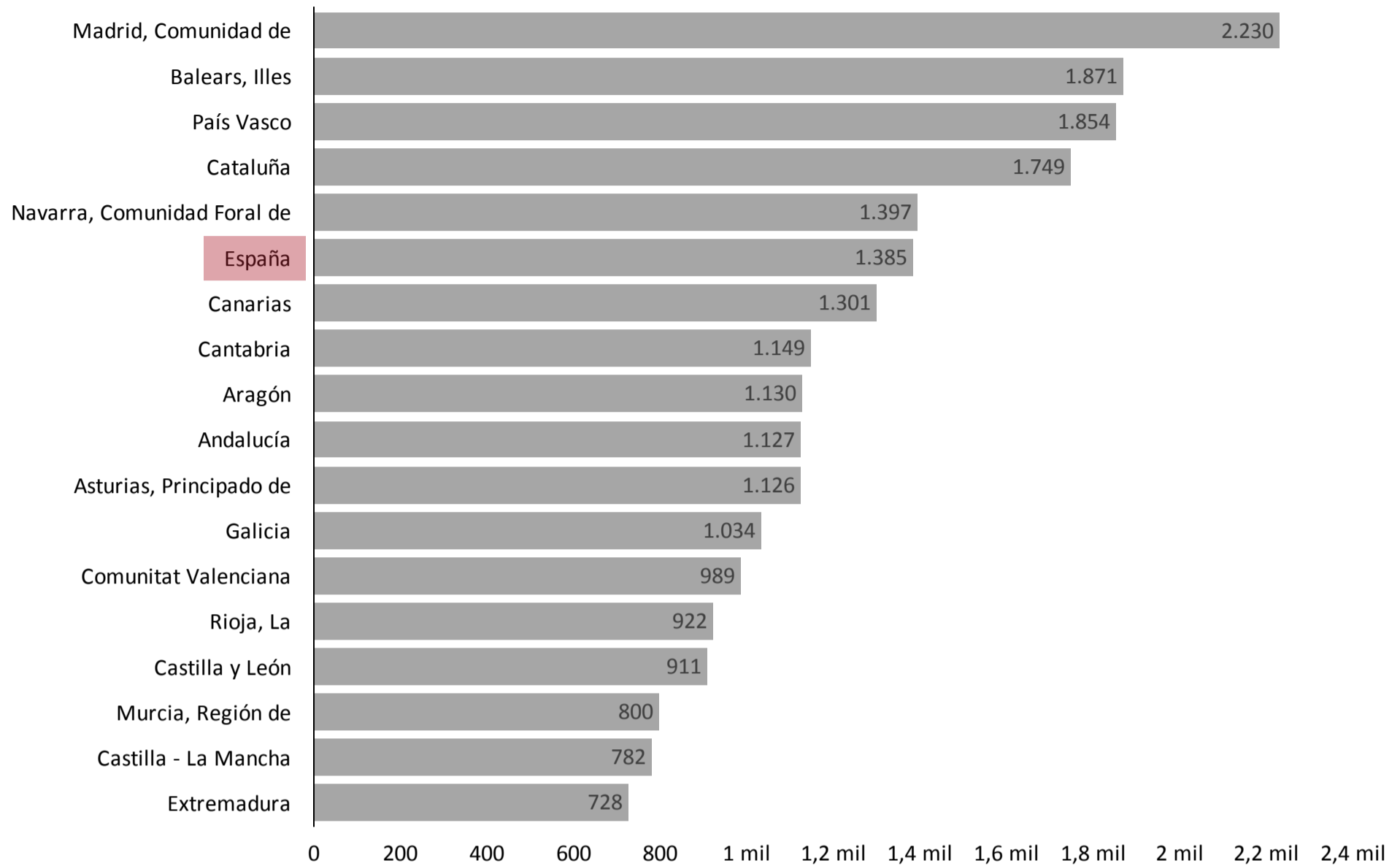
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Resultados interanuales



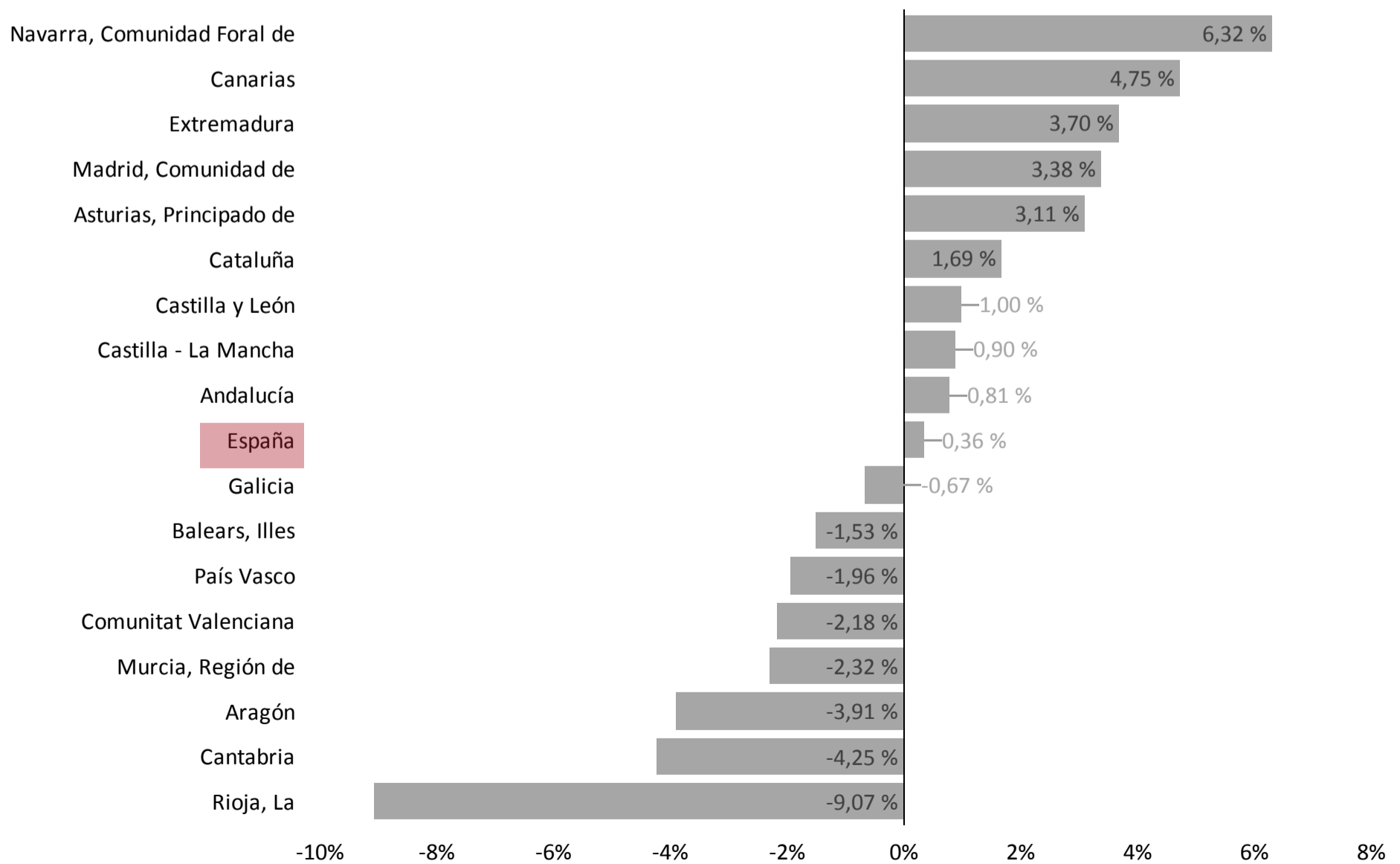
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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



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



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

2T 2023

General
141.059 €
 -0,3%

Bancos
143.945 €
 -0,1%

Otras entidades financ.
120.527 €
 -0,2%

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha registrado el segundo trimestre consecutivo con descensos, dibujando una tendencia descendente.

El descenso trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido del -0,3%, moderándose con respecto al trimestre precedente (-4,1%).

El importe medio de crédito hipotecario por compraventa ha sido de 141.059 € en el segundo trimestre (147.508 € en 4T 2022). En Bancos el importe medio ha sido de 143.945 €, con un descenso del -0,1%, mientras que Otras entidades financieras han registrado un importe medio de 120.527 €, con un ajuste trimestral del -0,2%.

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

Los mayores importes medios en el segundo trimestre del año se han registrado en Illes Balears (228.749 €), Comunidad de Madrid (222.418 €), País Vasco (157.963 €) y Cataluña (156.132 €). Por el contrario, en tres comunidades autónomas los importes medios no alcanzan los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (83.647 €), Región de Murcia (88.451 €) y La Rioja (90.426 €).

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 144.058 €, con un incremento del 1,2% con respecto al resultado medio de los doce meses precedentes (2,6% el trimestre precedente).

En Bancos el importe medio interanual ha sido de 146.640 €, con un crecimiento interanual del 1,4%, y en Otras entidades financieras de 123.015 €, con un incremento del 1,3%.

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en los últimos doce meses se han registrado en Illes Balears (237.669 €), Comunidad de Madrid (225.146 €), Cataluña (162.289 €) y País Vasco (158.735 €). Tres comunidades autónomas se mantienen con niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (88.902 €), Región de Murcia (91.330 €) y La Rioja (97.790 €).

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, la primera mitad de 2023 ha registrado los primeros de los diversos descensos que previsiblemente se producirán a lo largo de los próximos trimestres, empujado por el efecto contrario de las variables indicadas, es decir, un posible ajuste del precio de la vivienda y de la superficie media transmitida.

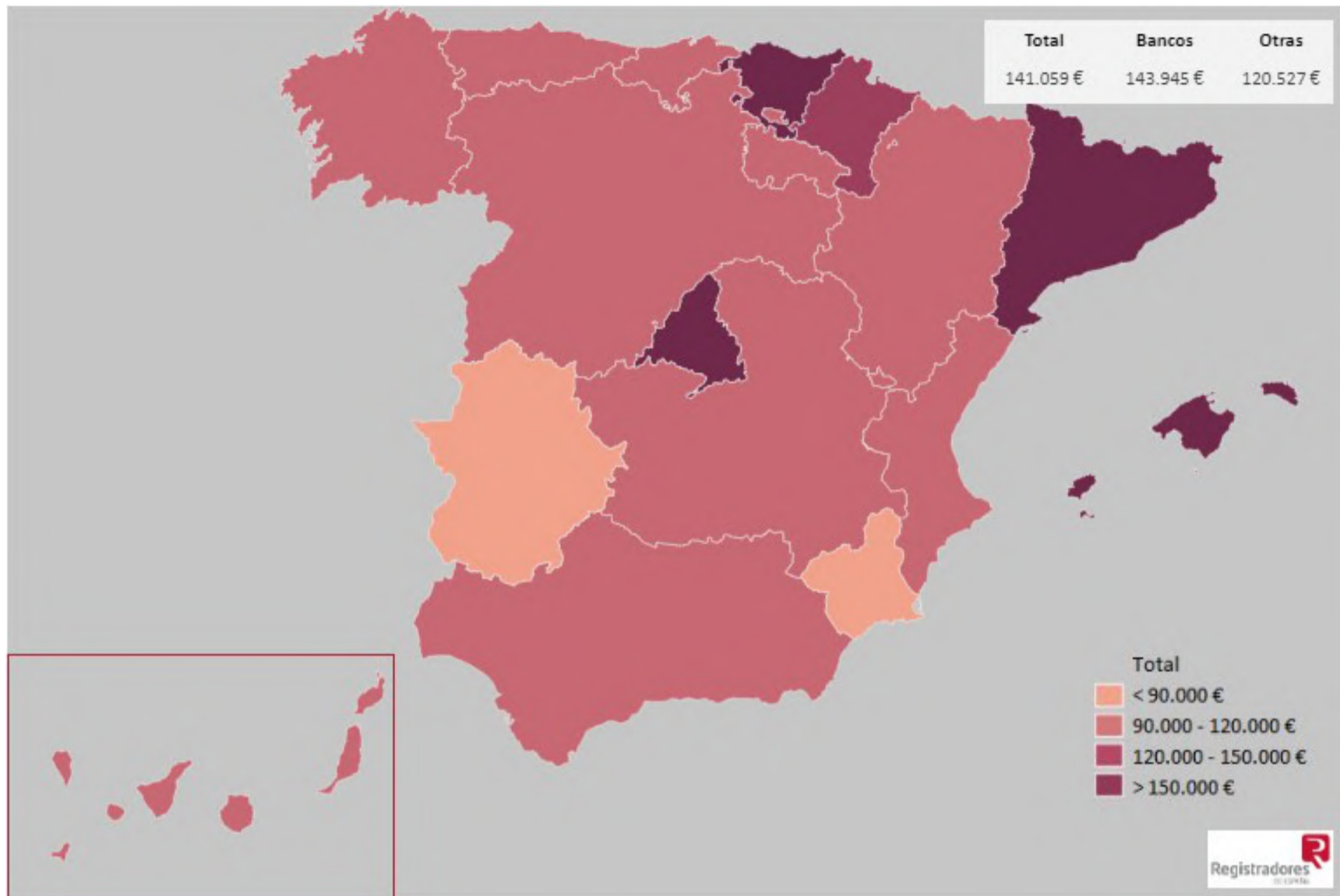
A pesar del crecimiento predominante durante el periodo 2014-2022, se han mantenido en todo momento niveles por debajo de máximos históricos (151.432 € 2007), aunque a una distancia menor a la que se ha alcanzado en el endeudamiento por metro cuadrado como consecuencia del efecto producido por el incremento de la superficie media transmitida durante los últimos años.

El descenso registrado en la primera mitad de 2023 supone una moderación del nivel de riesgo, en la medida que se trata de una variable con cierta intensidad durante los últimos años.

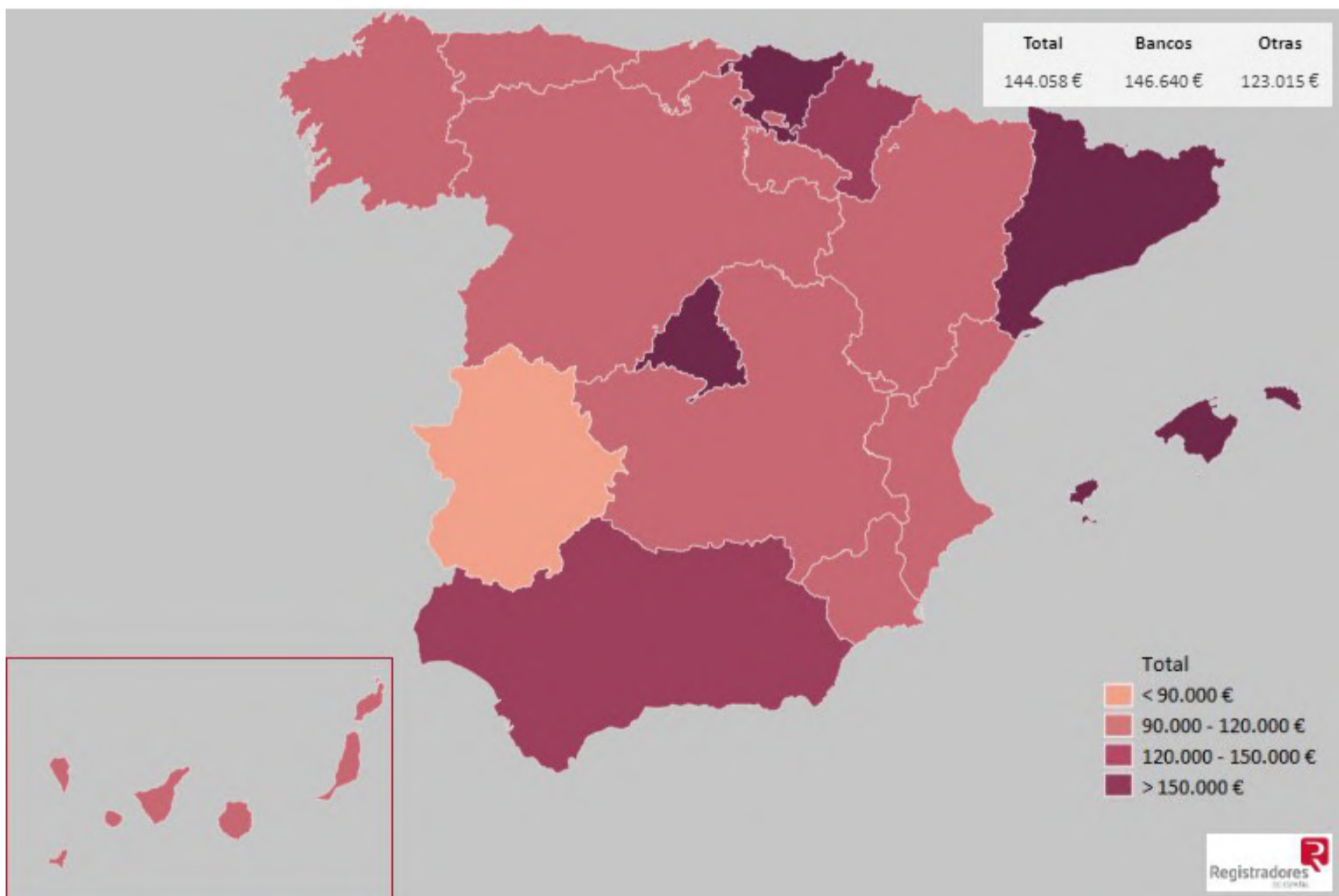
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. fin.	Var. trimestral
Andalucía	119.346 €	-0,3 %	121.403 €	-0,6 %	102.956 €	0,3 %
Aragón	109.689 €	-5,3 %	111.176 €	-5,5 %	103.177 €	-2,4 %
Asturias, Principado de	113.413 €	0,9 %	119.504 €	2,6 %	98.946 €	-2,9 %
Balears, Illes	228.749 €	-0,9 %	230.688 €	3,1 %	197.578 €	-43,3 %
Canarias	115.600 €	5,8 %	117.789 €	7,0 %	100.309 €	-1,8 %
Cantabria	111.592 €	-2,6 %	112.001 €	-1,9 %	107.857 €	-11,4 %
Castilla - La Mancha	100.083 €	0,1 %	100.562 €	-2,1 %	98.468 €	10,1 %
Castilla y León	105.728 €	-1,1 %	104.666 €	-3,2 %	110.075 €	10,1 %
Cataluña	156.132 €	-1,7 %	156.522 €	-2,0 %	150.967 €	3,4 %
Comunitat Valenciana	108.785 €	2,4 %	111.271 €	2,7 %	89.860 €	-1,6 %
Extremadura	83.647 €	-3,0 %	85.520 €	-2,9 %	75.901 €	-1,0 %
Galicia	116.329 €	3,5 %	118.219 €	4,4 %	74.678 €	-11,7 %
Madrid, Comunidad de	222.418 €	-0,1 %	223.454 €	0,3 %	207.616 €	-5,9 %
Murcia, Región de	88.451 €	-2,4 %	91.311 €	-2,3 %	70.184 €	-2,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	132.605 €	-2,6 %	126.129 €	-8,9 %	144.960 €	12,4 %
País Vasco	157.963 €	-0,2 %	160.680 €	1,8 %	150.683 €	-5,9 %
Rioja, La	90.426 €	-11,3 %	87.971 €	-12,2 %	99.451 €	-12,3 %
España	141.059 €	-0,3 %	143.945 €	-0,1 %	120.527 €	-0,2 %

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. fin.	Var. interanual
Andalucía	122.202 €	0,6 %	123.412 €	-0,5 %	112.188 €	12,7 %
Aragón	117.790 €	1,9 %	119.809 €	2,3 %	105.532 €	3,7 %
Asturias, Principado de	111.513 €	5,6 %	116.140 €	6,0 %	100.756 €	4,8 %
Balears, Illes	237.669 €	6,8 %	235.370 €	7,4 %	281.252 €	-7,5 %
Canarias	115.942 €	1,6 %	116.590 €	2,8 %	109.761 €	-11,4 %
Cantabria	114.569 €	1,0 %	114.655 €	1,3 %	113.054 €	-4,5 %
Castilla - La Mancha	101.820 €	0,7 %	102.780 €	0,6 %	98.489 €	2,8 %
Castilla y León	105.734 €	1,7 %	106.189 €	2,4 %	103.220 €	-2,2 %
Cataluña	162.289 €	-1,5 %	163.241 €	-1,4 %	149.501 €	-0,9 %
Comunitat Valenciana	106.430 €	2,2 %	108.556 €	3,0 %	90.806 €	-2,4 %
Extremadura	88.902 €	2,4 %	90.813 €	3,4 %	78.657 €	3,3 %
Galicia	112.760 €	3,0 %	113.729 €	3,3 %	87.410 €	-5,5 %
Madrid, Comunidad de	225.146 €	3,1 %	225.106 €	3,3 %	225.865 €	-1,0 %
Murcia, Región de	91.330 €	2,6 %	93.755 €	3,4 %	77.520 €	-3,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	131.687 €	3,6 %	130.449 €	5,6 %	134.987 €	1,3 %
País Vasco	158.735 €	-0,3 %	161.833 €	0,9 %	146.788 €	-5,0 %
Rioja, La	97.790 €	-0,2 %	97.003 €	-1,6 %	102.066 €	7,6 %
España	144.058 €	1,2 %	146.640 €	1,4 %	123.015 €	1,3 %

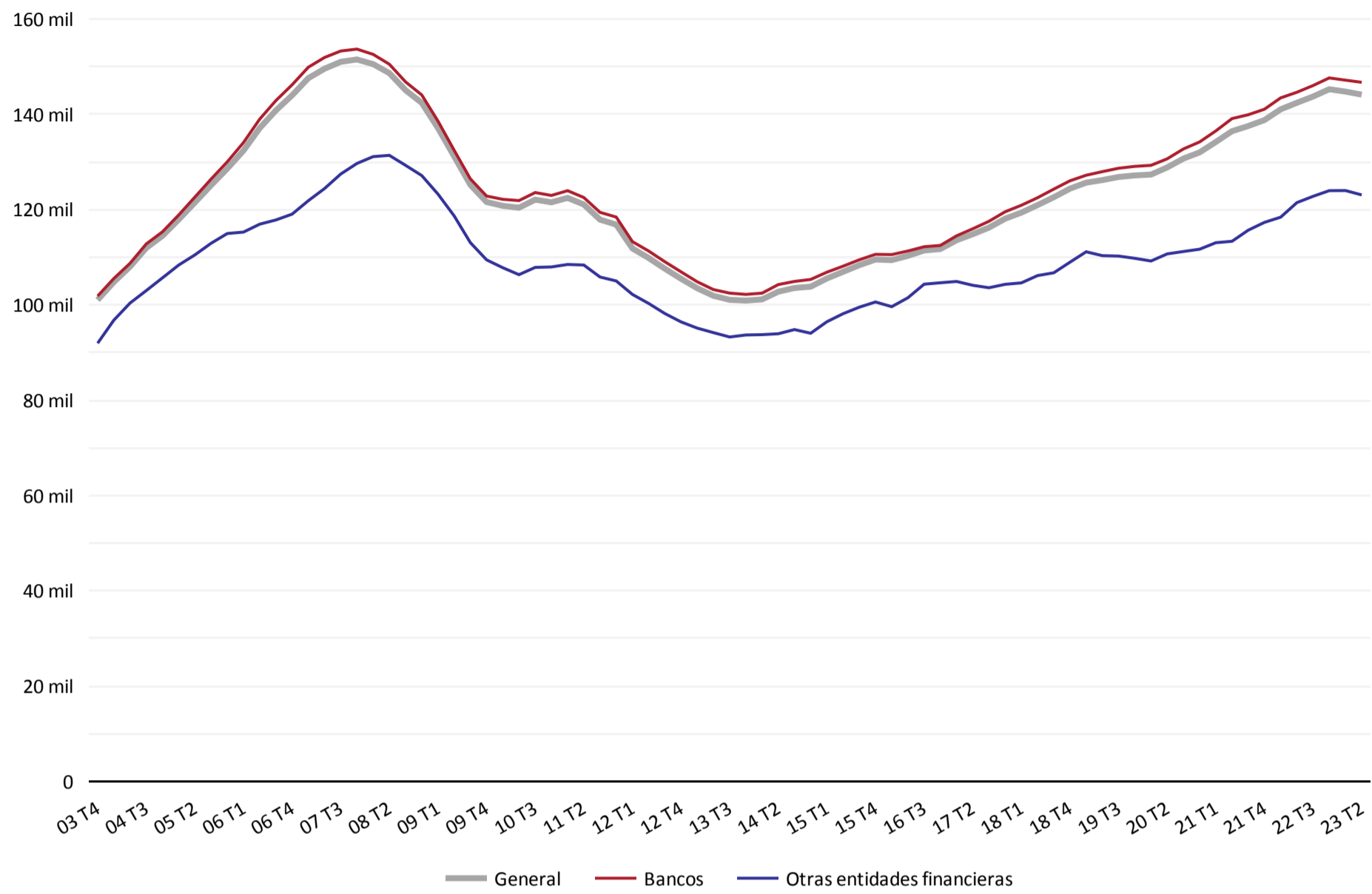
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€)
Segundo trimestre 2023



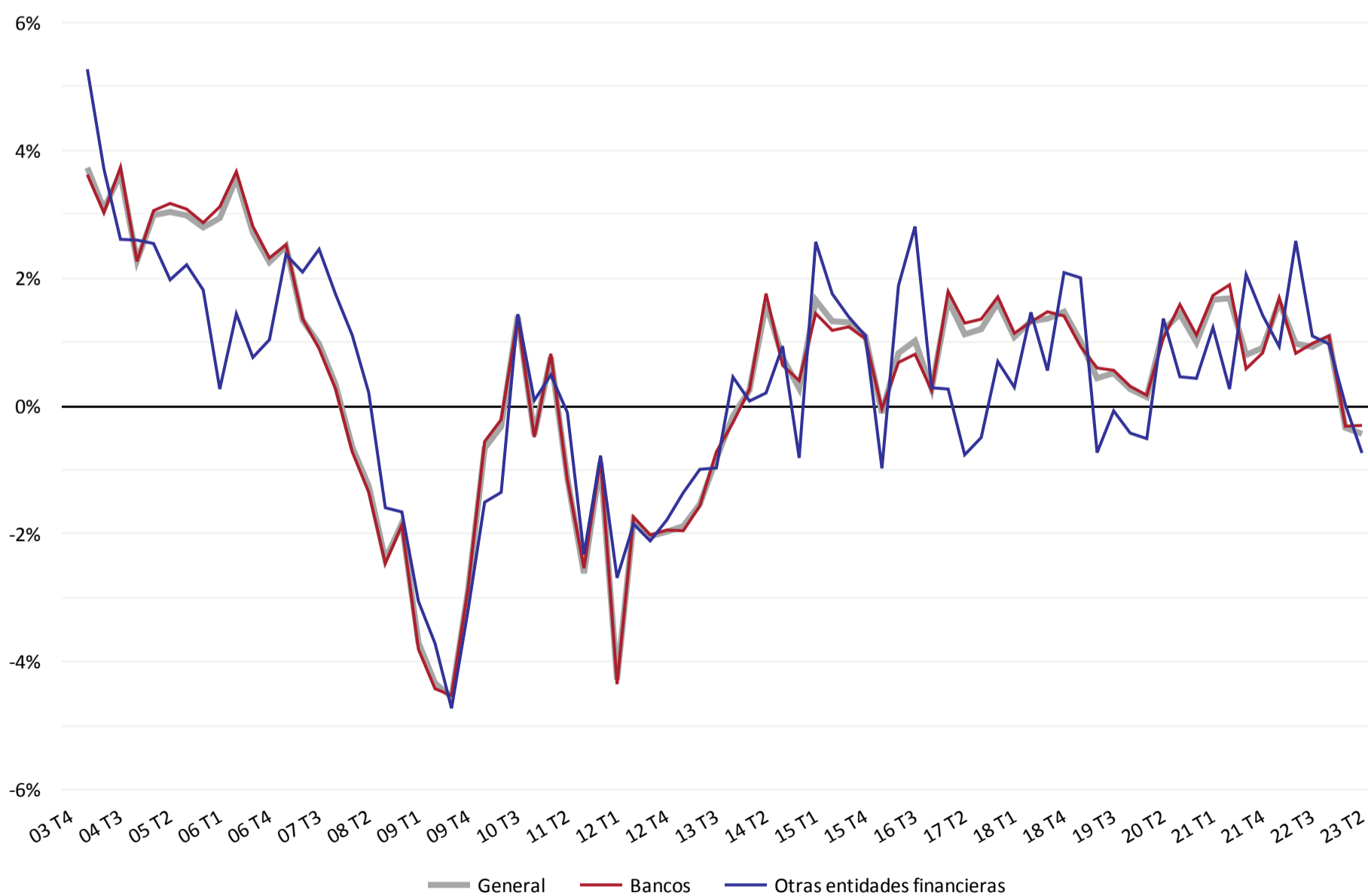
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€). Interanual
Segundo trimestre 2023



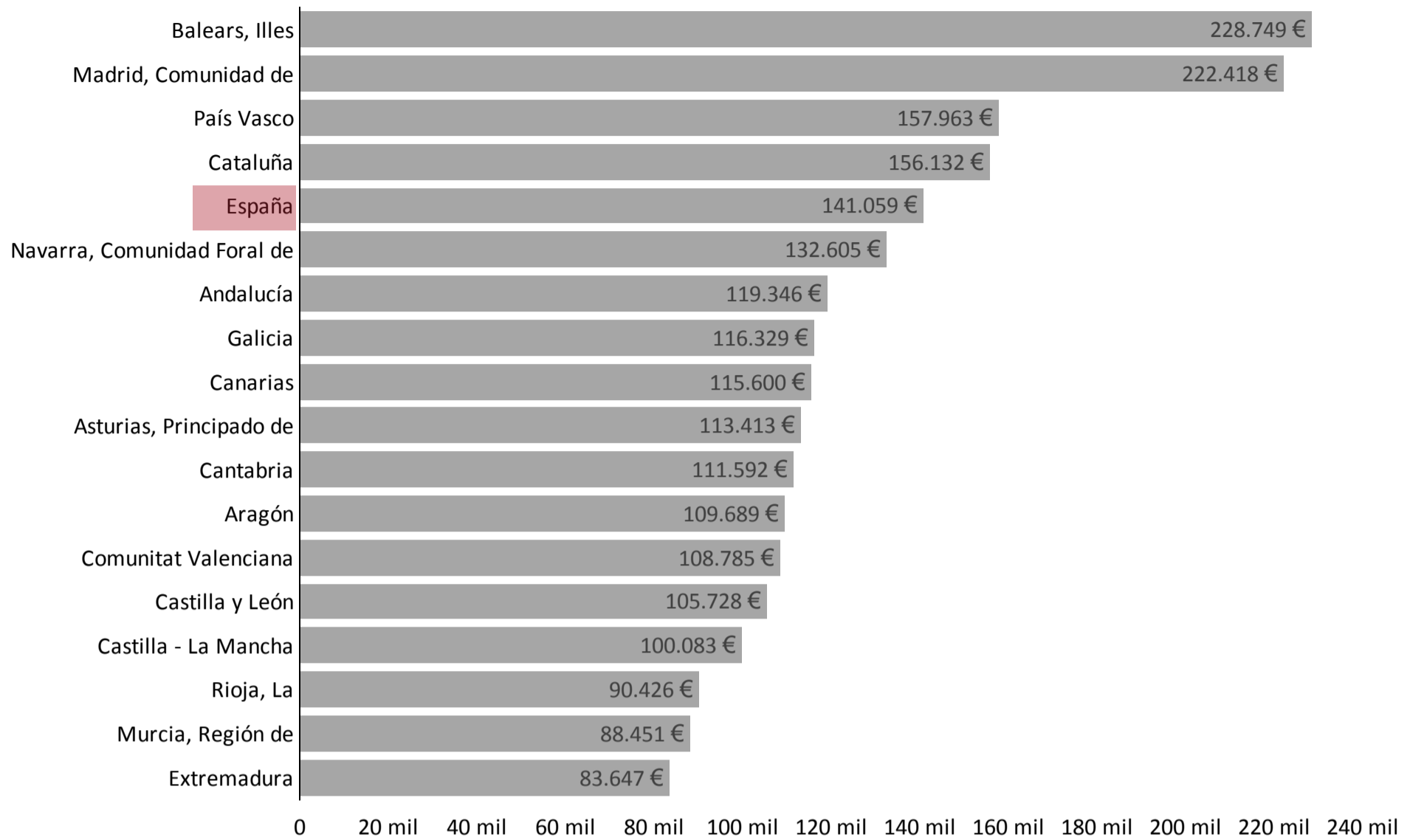
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (resultados interanuales)



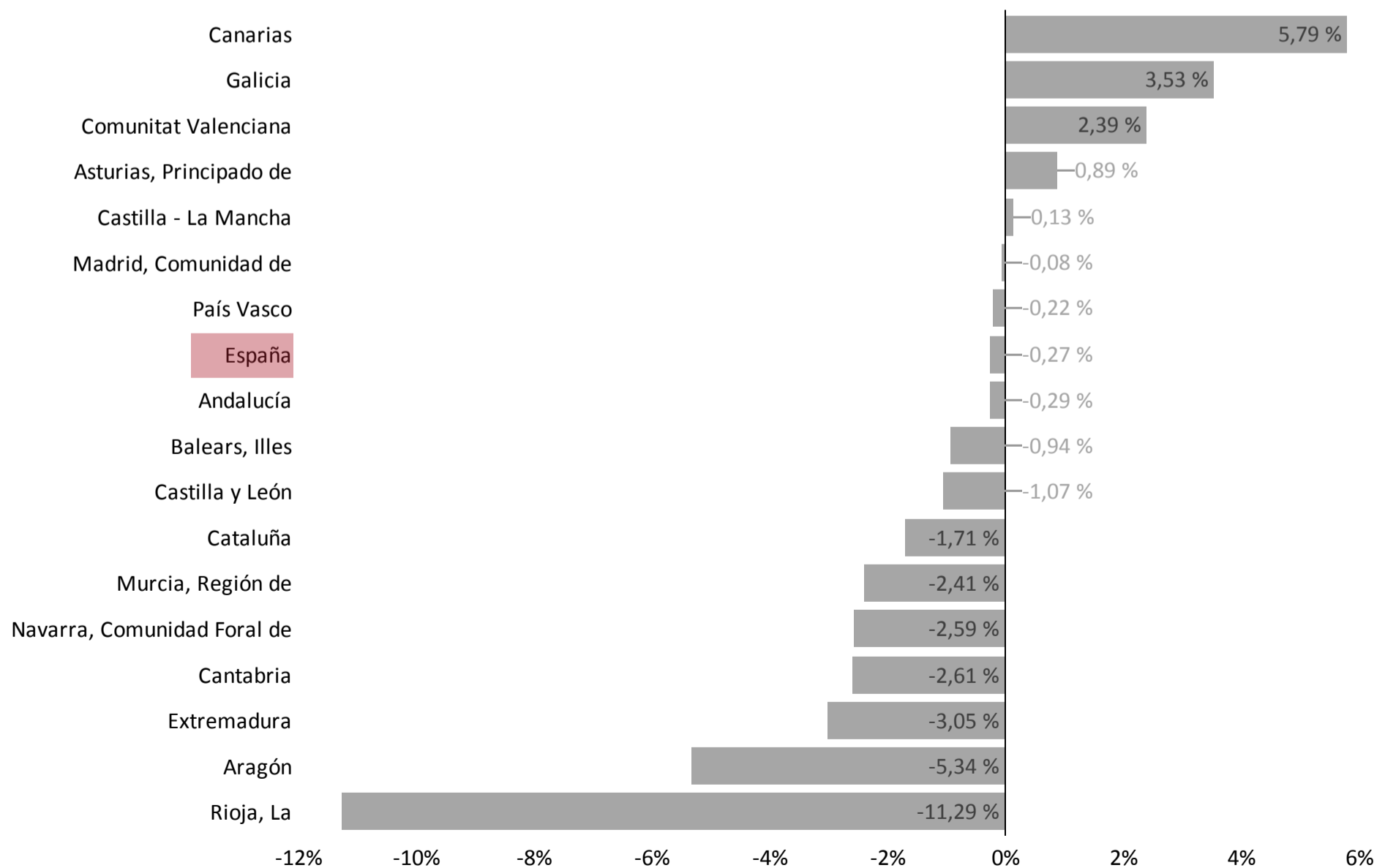
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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



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



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

2T 2023

General
3,37 %
 0,28

Fijos
3,57 %
 0,39

Variables
3,01 %
 0,14

Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han mantenido la intensa tendencia ascendente, dando lugar al cuarto trimestre consecutivo con incremento de sus cuantías.

El tipo de interés medio del segundo trimestre ha sido del 3,37%, con un incremento trimestral de 0,28 pp, moderándose con respecto al trimestre precedente (0,54 pp).

El mínimo histórico se registró en el segundo trimestre de 2022 (2,15%). A partir de ahí, con el incremento de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) y su correspondiente efecto sobre el comportamiento del EURIBOR, los tipos de interés no han dejado de crecer, provocando el correspondiente impacto sobre el coste de la financiación hipotecaria y, en consecuencia, sobre la dinámica del mercado inmobiliario, tal y como se ha podido comprobar en el apartado de número de compraventas.

En todo caso, teniendo en cuenta las cuantías alcanzadas por el EURIBOR, los tipos de interés medios de contratación todavía se encuentran por debajo de dichas cuantías, siendo previsible, en consecuencia, un recorrido alcista a lo largo de los próximos trimestres.

La contratación a tipo de interés fijo ha presentado una cuantía media del 3,57%, con un incremento trimestral de 0,39 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 3,01%, con un incremento trimestral de 0,14 pp, moderando la senda alcista.

El diferencial entre las modalidades fijo y variable se ha situado en 0,56 pp, incrementándose con respecto al trimestre precedente (0,31 pp).

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el segundo trimestre han sido País Vasco (2,65%), Comunidad de Madrid (3,15%) y Comunidad Foral de Navarra (3,17%)

Los mayores importes se han registrado en Región de Murcia (3,67%), Canarias (3,64%) y Comunidad Valenciana (3,54%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 1,02 pp (0,8 pp en 1T23).

Teniendo en cuenta la contratación a tipo de interés fijo, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (2,99%), Comunidad de Madrid (3,31%) y Aragón (3,39%), obteniendo las cuantías más elevadas en Canarias (3,80%), Región de Murcia (3,80%) y Castilla - La Mancha (3,74%).

En la contratación a tipo de interés variable las cuantías más bajas han correspondido a País Vasco (2,31%), Galicia (2,57%) y Castilla y León (2,72%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Illes Balears (3,32%), Canarias (3,28%) y Región de Murcia (3,26%).

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 2,81%, alejándose progresivamente del mínimo histórico del 2,19%. Las hipotecas a tipo de interés fijo han alcanzado una cuantía media del 2,93%, mientras que las hipotecas a tipo de interés variable se han formalizado a un tipo medio del 2,55%.

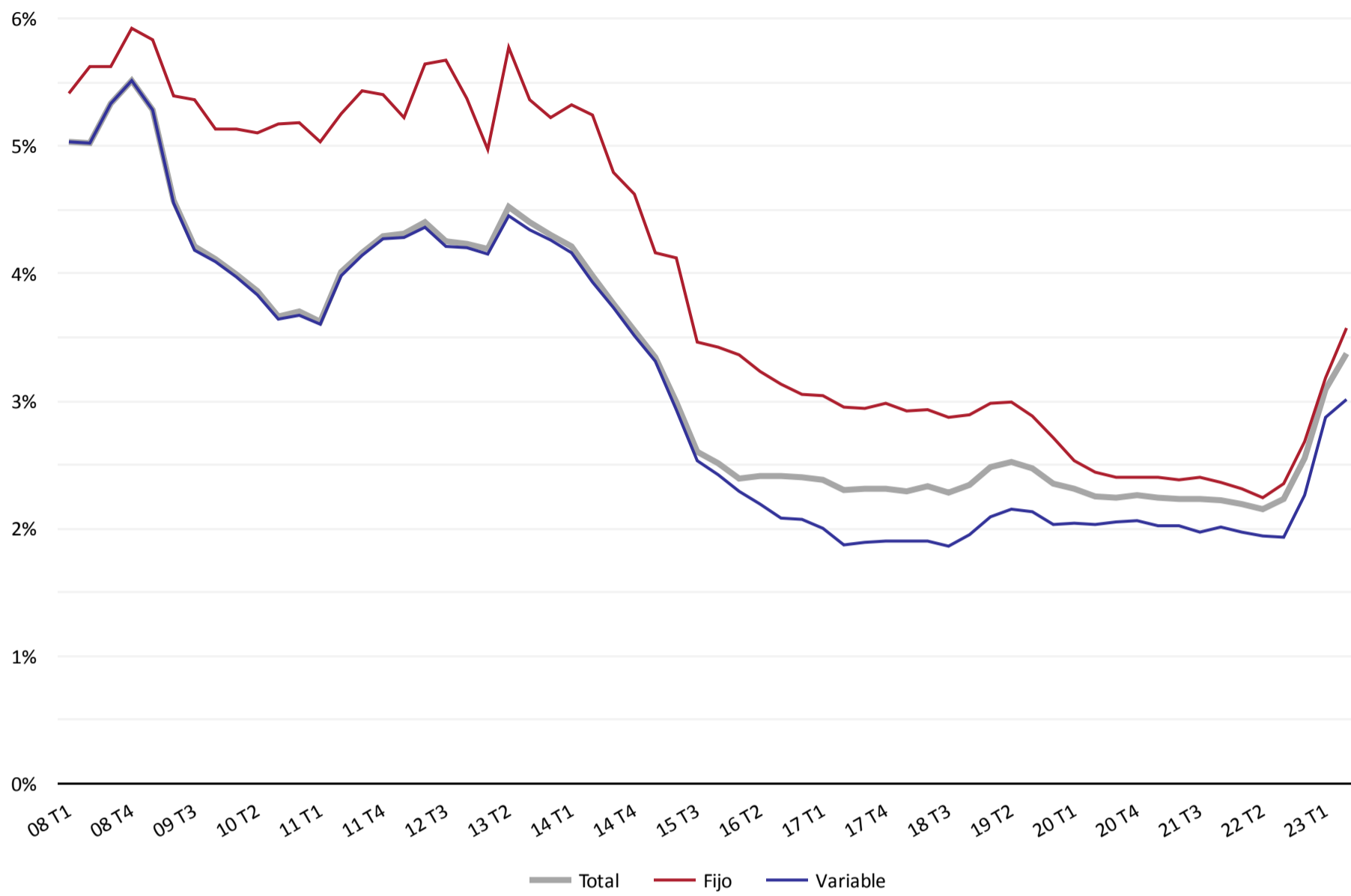
Con estos resultados se alcanzan cuatro trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, consolidando una clara tendencia ascendente que se irá intensificando a lo largo de los próximos trimestres.

La política de tipos de interés del BCE sigue contemplando una senda alcista en tipos de interés hasta que se consiga controlar la inflación. El ritmo de crecimiento se ha ido moderando. Sin embargo, el hecho de que todavía no se haya trasladado la totalidad de dichos incrementos a los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios supone que las expectativas con respecto a la evolución de esta variable sean claramente alcistas, con las correspondientes consecuencias sobre el mercado inmobiliario.

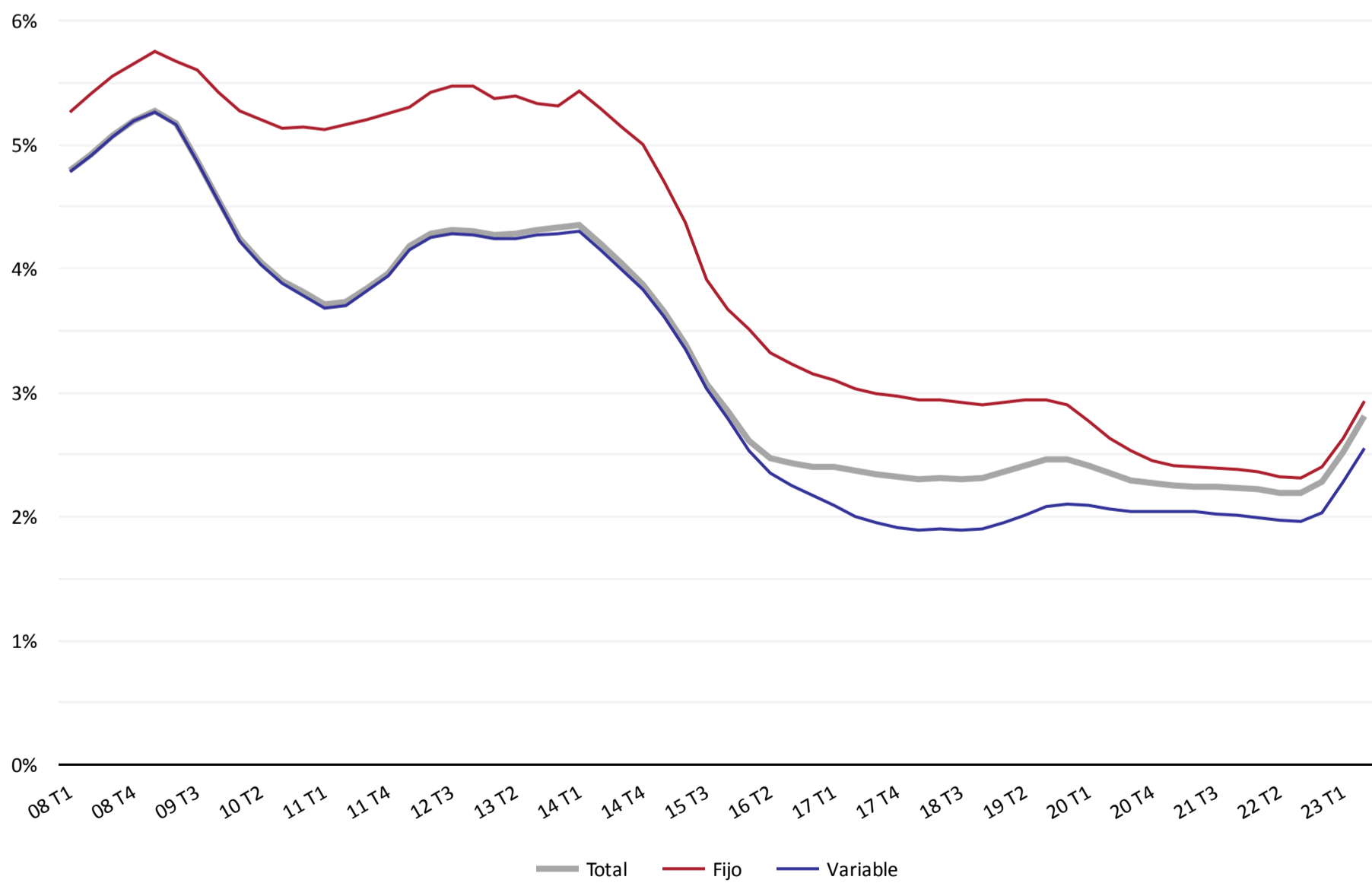
Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral Segundo trimestre 2023			
CC. AA. ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,47 %	3,70 %	3,12 %
Aragón	3,20 %	3,39 %	2,82 %
Asturias, Principado de	3,37 %	3,60 %	3,01 %
Balears, Illes	3,47 %	3,56 %	3,32 %
Canarias	3,64 %	3,80 %	3,28 %
Cantabria	3,27 %	3,57 %	2,86 %
Castilla - La Mancha	3,47 %	3,74 %	3,17 %
Castilla y León	3,20 %	3,44 %	2,72 %
Cataluña	3,53 %	3,63 %	3,24 %
Comunitat Valenciana	3,54 %	3,71 %	3,24 %
Extremadura	3,20 %	3,41 %	2,81 %
Galicia	3,36 %	3,65 %	2,57 %
Madrid, Comunidad de	3,15 %	3,31 %	2,91 %
Murcia, Región de	3,67 %	3,80 %	3,26 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,17 %	3,51 %	2,77 %
País Vasco	2,65 %	2,99 %	2,31 %
Rioja, La	3,32 %	3,70 %	2,74 %
España	3,37 %	3,57 %	3,01 %

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual Segundo trimestre 2023			
CC. AA. ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	2,83 %	2,96 %	2,57 %
Aragón	2,69 %	2,86 %	2,32 %
Asturias, Principado de	2,89 %	3,09 %	2,44 %
Balears, Illes	2,94 %	3,01 %	2,80 %
Canarias	3,02 %	3,14 %	2,76 %
Cantabria	2,74 %	2,84 %	2,53 %
Castilla - La Mancha	2,91 %	3,08 %	2,67 %
Castilla y León	2,73 %	2,85 %	2,44 %
Cataluña	2,89 %	2,95 %	2,73 %
Comunitat Valenciana	2,89 %	3,02 %	2,64 %
Extremadura	2,79 %	2,91 %	2,58 %
Galicia	2,88 %	3,01 %	2,41 %
Madrid, Comunidad de	2,67 %	2,76 %	2,51 %
Murcia, Región de	2,99 %	3,07 %	2,67 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,63 %	2,78 %	2,37 %
País Vasco	2,33 %	2,59 %	1,99 %
Rioja, La	2,74 %	2,94 %	2,27 %
España	2,81 %	2,93 %	2,55 %

Evolución de la cuantía de tipos de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda (%) (resultados trimestrales)



Evolución de la cuantía de tipos de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda (%) (resultados interanuales)



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

2T 2023

Tipo fijo
62,55 %
-4,68

Euribor
36,92 %
4,78

Otros
0,53 %
-0,10

La contratación a tipo de interés fijo se ha reducido durante el segundo trimestre del año. El 62,55% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, con una reducción de -4,68 pp con respecto al trimestre precedente. El máximo histórico alcanzó una cuota de contratación del 69,20%.

La contratación a tipo de interés variable, en consecuencia, se ha incrementado en 4,68 pp, situándose en el 37,45%.

El incremento de peso de contratación a tipo de interés variable (4,68 pp) ha correspondido en su totalidad al aumento de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (4,78 pp) ya que la contratación a tipo variable con otros índices de referencia EURIBOR se ha reducido en -0,1 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 catorce comunidades autónomas han registrado incrementos de peso relativo (once el trimestre precedente), dando lugar a tres comunidades autónomas con mejoras en contratación a tipo fijo.

Por cuarto 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 segundo trimestre han sido Región de Murcia (74,26%), Galicia (73,19%) y Cataluña (72,37%). Los mayores pesos en contratación a tipo variable se han registrado en País Vasco (49,54%), Castilla – La Mancha (48,85%) y Principado de Asturias (45,84%).

En los últimos doce meses el crecimiento interanual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de 4,58 pp (8,67 pp el trimestre precedente), alcanzando una cuota de mercado del 66,56% (67,76% en 1T23, máximo de la serie histórica).

La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 33,44% durante los últimos doce meses, con un 32,74% referenciado a EURIBOR y un 0,7% a otros índices de referencia.

Once comunidades autónomas han registrado un incremento de peso relativo en contratación a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses, mientras que en seis comunidades autónomas el incremento se ha registrado en la contratación a tipo variable.

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 (78,26%), Galicia (77,46%) y Cataluña (74,70%), mientras que en contratación a tipo variable han destacado País Vasco (44,21%), Castilla - La Mancha (43,94%) y Extremadura (36,74%).

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente el peso de contratación a tipo de interés fijo seguirá reduciéndose, en la medida que las entidades financieras intentarán cubrir con mayor intensidad su riesgo de tipo de interés.

A pesar del crecimiento en los tipos de interés, la contratación a tipo de interés fijo ha seguido alcanzando cuantías elevadas, dando mayor seguridad a la cartera de crédito hipotecario.

Las modalidades mixtas se están incrementando significativamente, correspondiendo en su gran mayoría a la configuración de un tipo de interés fijo durante los primeros años de la vida del crédito hipotecario. Esta variable considera el tipo de contratación inicial, por tanto, estas contrataciones mixtas quedarían agrupadas en lo que consideramos como tipo fijo.

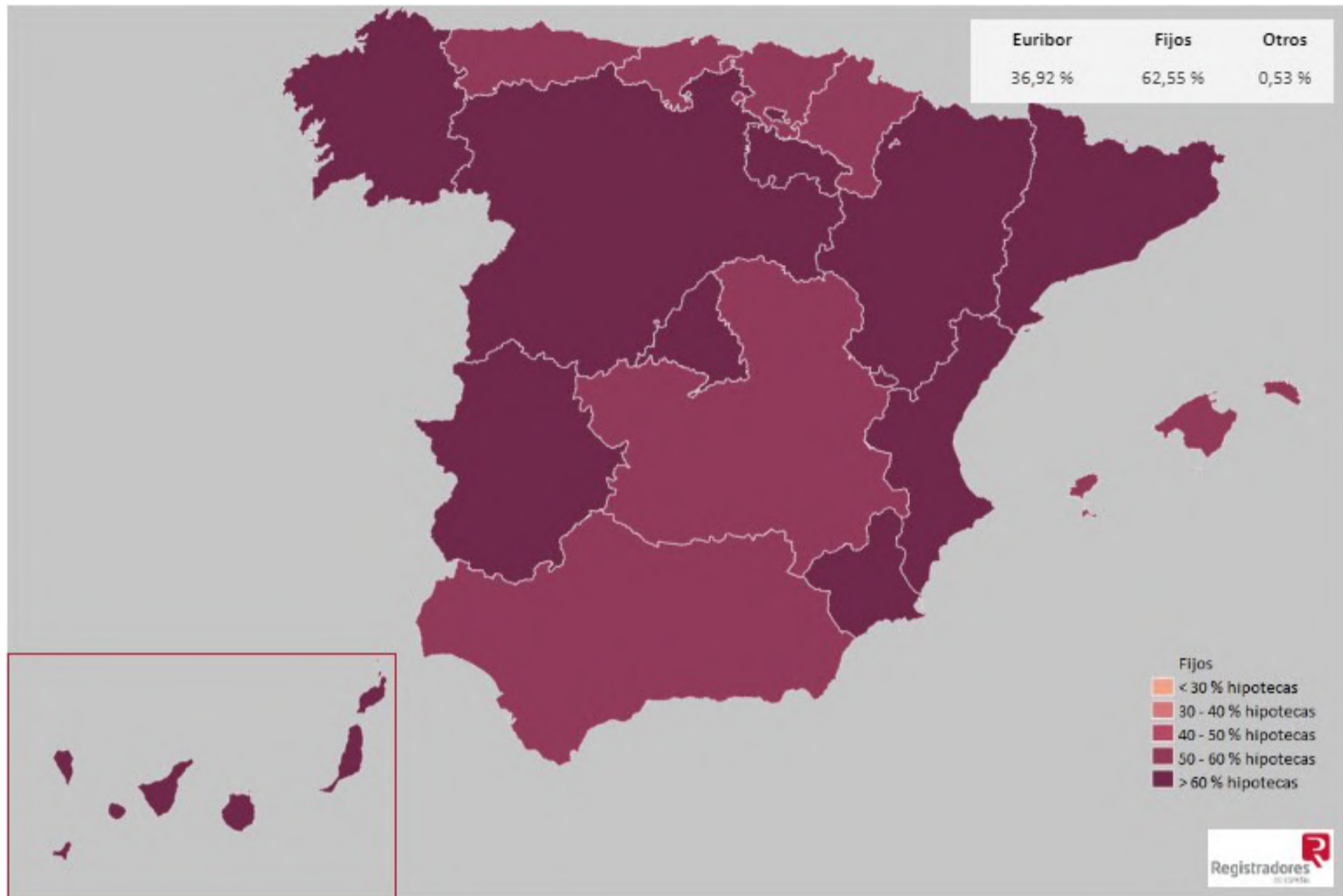
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados trimestrales y variación trimestral
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ^	Fijos	Var. trimestral (pp)	Variables	Var. trimestral (pp)	EURIBOR	Var. trimestral (pp)	Otros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	59,62 %	-4,64	40,38 %	4,64	39,80 %	4,44	0,58 %	0,20
Aragón	65,49 %	0,79	34,51 %	-0,79	34,04 %	-1,03	0,47 %	0,24
Asturias, Principado de	54,16 %	-6,47	45,84 %	6,47	45,56 %	6,24	0,28 %	0,23
Balears, Illes	59,34 %	-7,55	40,66 %	7,55	40,62 %	10,19	0,04 %	-2,64
Canarias	65,44 %	2,12	34,56 %	-2,12	34,31 %	-2,09	0,25 %	-0,03
Cantabria	56,16 %	-10,29	43,84 %	10,29	42,35 %	9,90	1,49 %	0,39
Castilla - La Mancha	51,15 %	-4,67	48,85 %	4,67	48,46 %	4,50	0,39 %	0,17
Castilla y León	64,62 %	-1,46	35,38 %	1,46	35,28 %	1,60	0,10 %	-0,14
Cataluña	72,37 %	-3,20	27,63 %	3,20	27,36 %	3,43	0,27 %	-0,23
Comunitat Valenciana	60,22 %	-6,14	39,78 %	6,14	39,44 %	6,76	0,34 %	-0,62
Extremadura	65,56 %	4,41	34,44 %	-4,41	33,40 %	-4,70	1,04 %	0,29
Galicia	73,19 %	-5,06	26,81 %	5,06	26,40 %	4,86	0,41 %	0,20
Madrid, Comunidad de	61,78 %	-5,40	38,22 %	5,40	36,98 %	5,49	1,24 %	-0,09
Murcia, Región de	74,26 %	-4,61	25,74 %	4,61	25,06 %	4,11	0,68 %	0,50
Navarra, Comunidad Foral de	54,39 %	-9,48	45,61 %	9,48	44,00 %	8,65	1,61 %	0,83
País Vasco	50,46 %	-9,07	49,54 %	9,07	49,30 %	9,04	0,24 %	0,03
Rioja, La	60,56 %	-5,42	39,44 %	5,42	39,44 %	5,72	0,00 %	-0,30
España	62,55 %	-4,68	37,45 %	4,68	36,92 %	4,78	0,53 %	-0,10

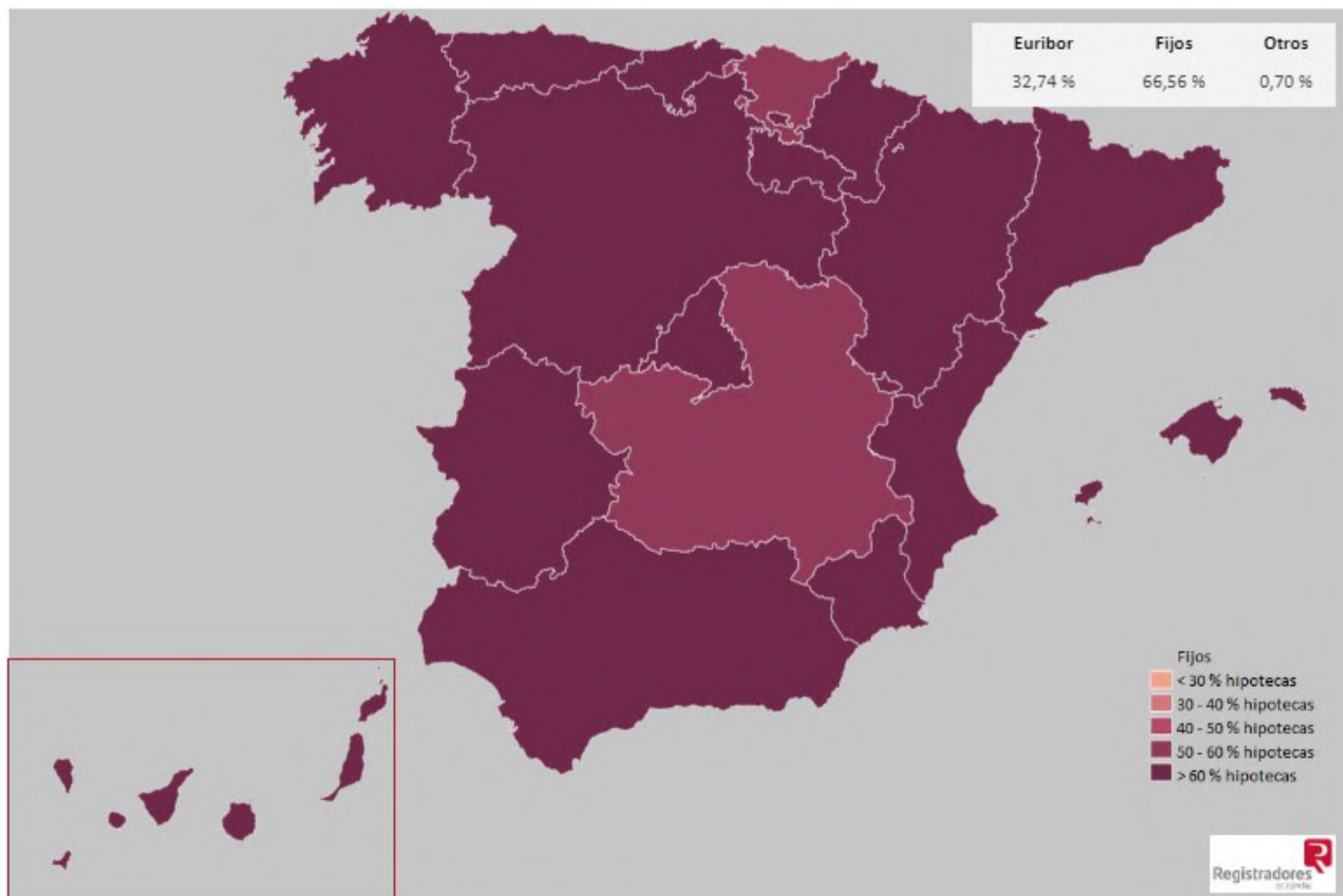
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ^	Fijos	Var. interanual (pp)	Variables	Var. interanual (pp)	EURIBOR	Var. interanual (pp)	Otros	Var. interanual (pp)
Andalucía	64,36 %	1,12	35,64 %	-1,12	35,11 %	-0,27	0,53 %	-0,85
Aragón	67,53 %	1,64	32,47 %	-1,64	32,21 %	-1,65	0,26 %	0,01
Asturias, Principado de	64,45 %	-0,50	35,55 %	0,50	35,41 %	0,58	0,14 %	-0,08
Balears, Illes	66,68 %	5,56	33,32 %	-5,56	32,42 %	-5,21	0,90 %	-0,35
Canarias	66,18 %	1,16	33,82 %	-1,16	33,05 %	-0,91	0,77 %	-0,25
Cantabria	66,67 %	-6,21	33,33 %	6,21	32,55 %	5,74	0,78 %	0,47
Castilla - La Mancha	56,06 %	-2,02	43,94 %	2,02	43,53 %	2,26	0,41 %	-0,24
Castilla y León	67,57 %	7,84	32,43 %	-7,84	32,14 %	-6,85	0,29 %	-0,99
Cataluña	74,70 %	8,88	25,30 %	-8,88	24,94 %	-8,77	0,36 %	-0,11
Comunitat Valenciana	64,37 %	-0,28	35,63 %	0,28	35,06 %	0,62	0,57 %	-0,34
Extremadura	63,26 %	4,40	36,74 %	-4,40	35,91 %	-3,49	0,83 %	-0,91
Galicia	77,46 %	9,26	22,54 %	-9,26	21,86 %	-8,63	0,68 %	-0,63
Madrid, Comunidad de	64,09 %	12,78	35,91 %	-12,78	33,94 %	-12,73	1,97 %	-0,05
Murcia, Región de	78,26 %	-0,20	21,74 %	0,20	21,42 %	0,47	0,32 %	-0,27
Navarra, Comunidad Foral de	64,83 %	-6,84	35,17 %	6,84	34,02 %	8,06	1,15 %	-1,22
País Vasco	55,79 %	7,51	44,21 %	-7,51	44,01 %	-7,32	0,20 %	-0,19
Rioja, La	70,06 %	7,89	29,94 %	-7,89	29,82 %	-7,83	0,12 %	-0,06
España	66,56 %	4,58	33,44 %	-4,58	32,74 %	-4,20	0,70 %	-0,38

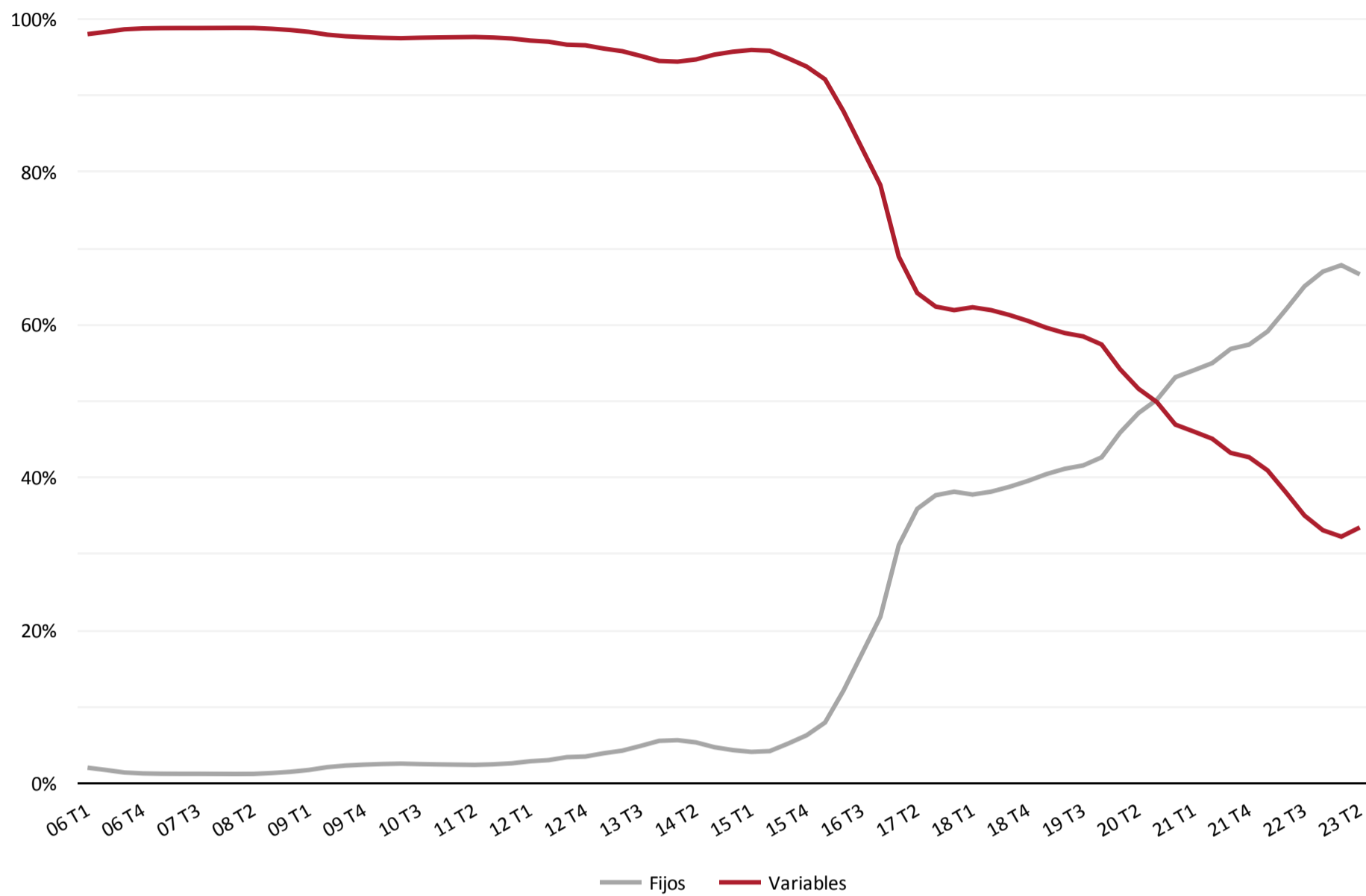
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Segundo trimestre 2023



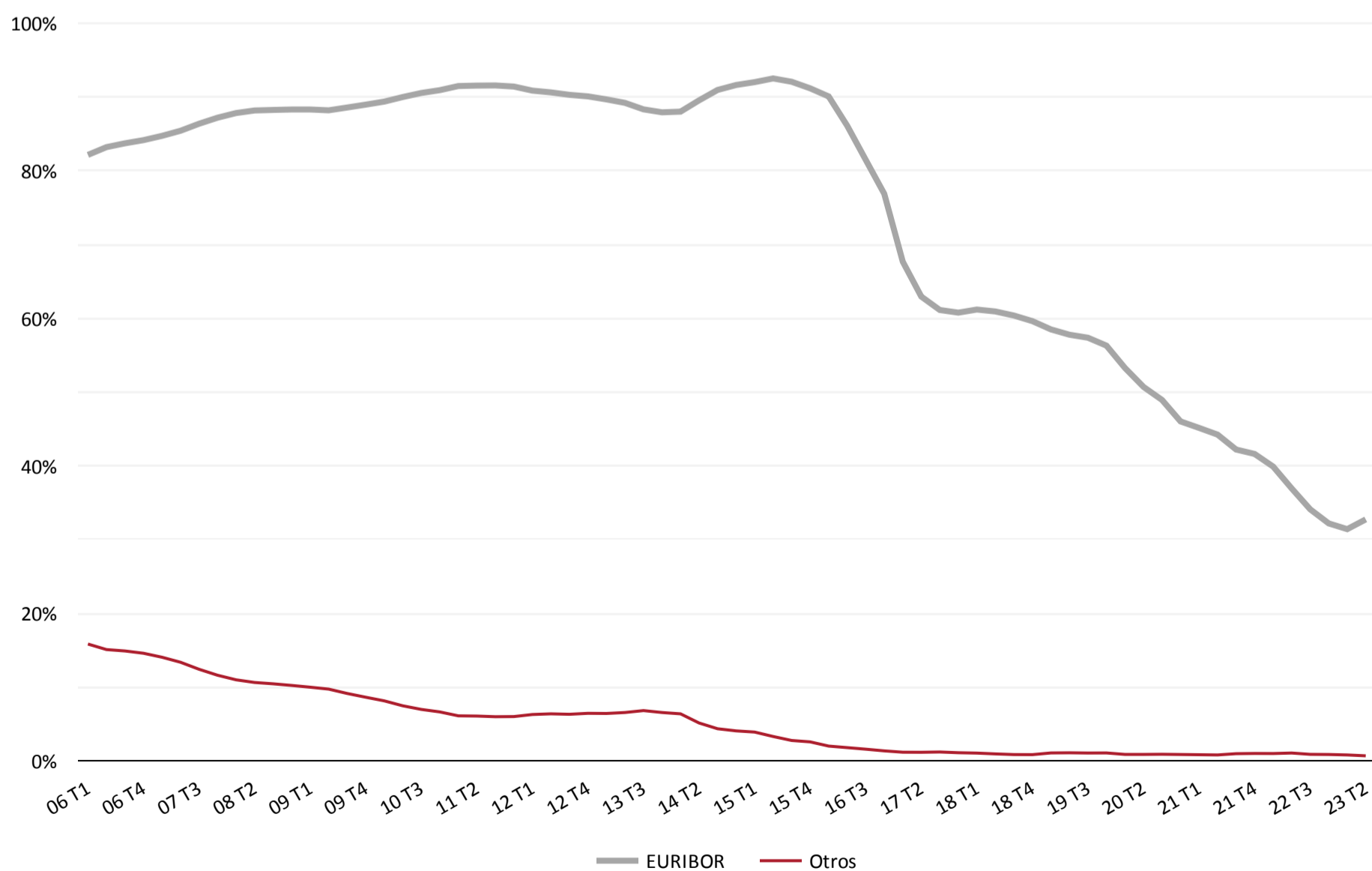
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Interanual
Segundo trimestre 2023



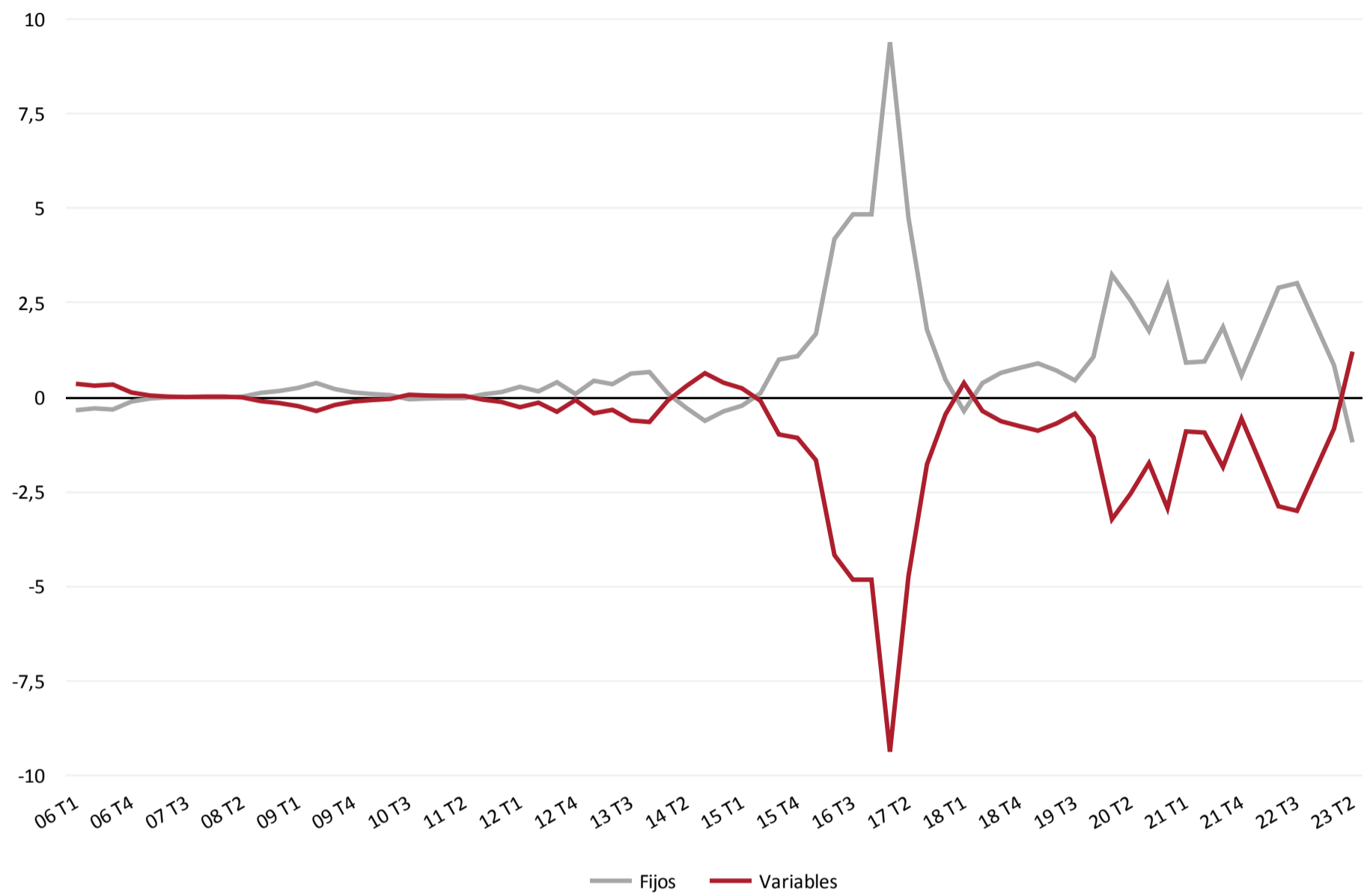
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda Fijos vs Variables (resultados interanuales)



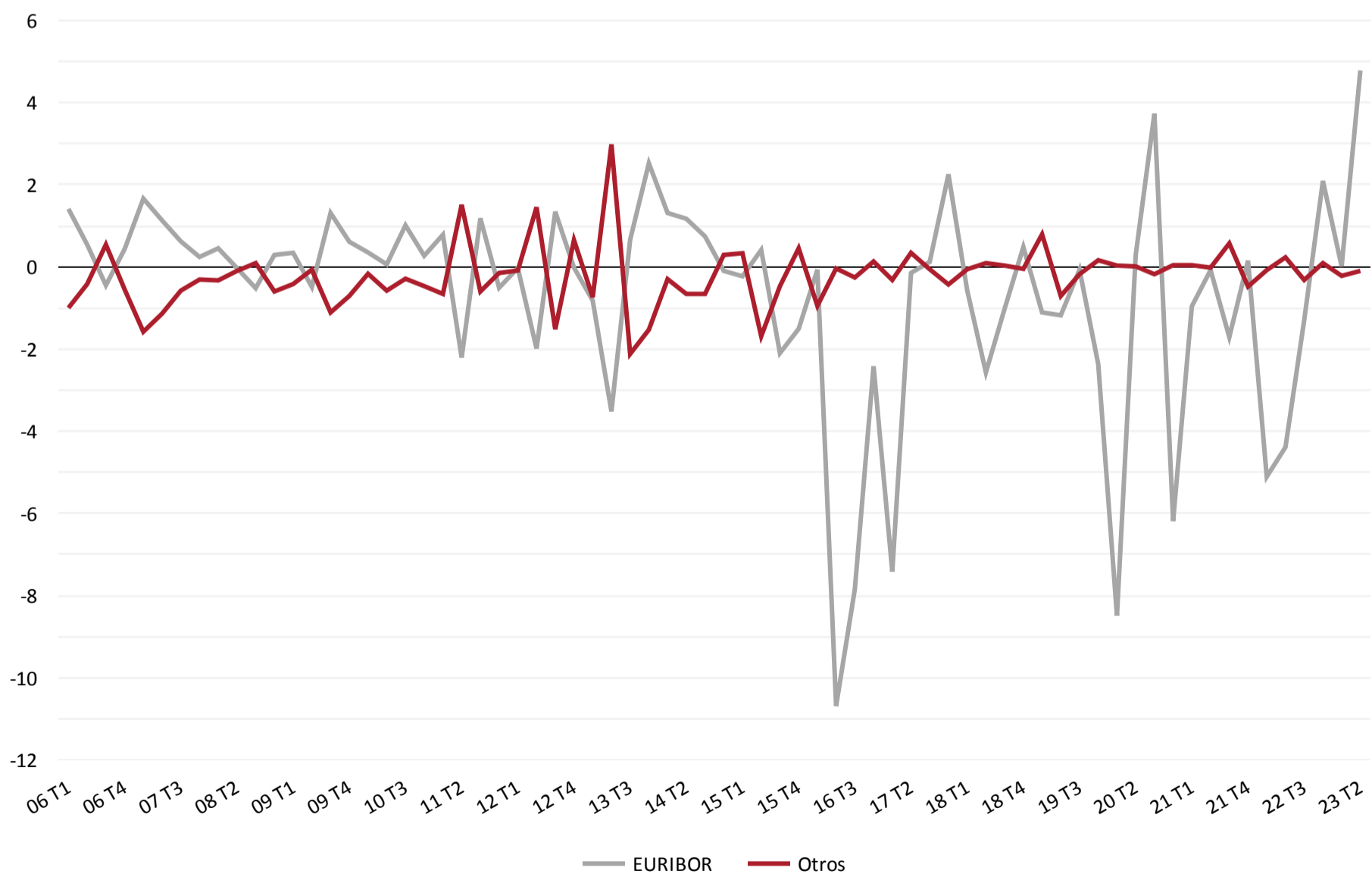
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



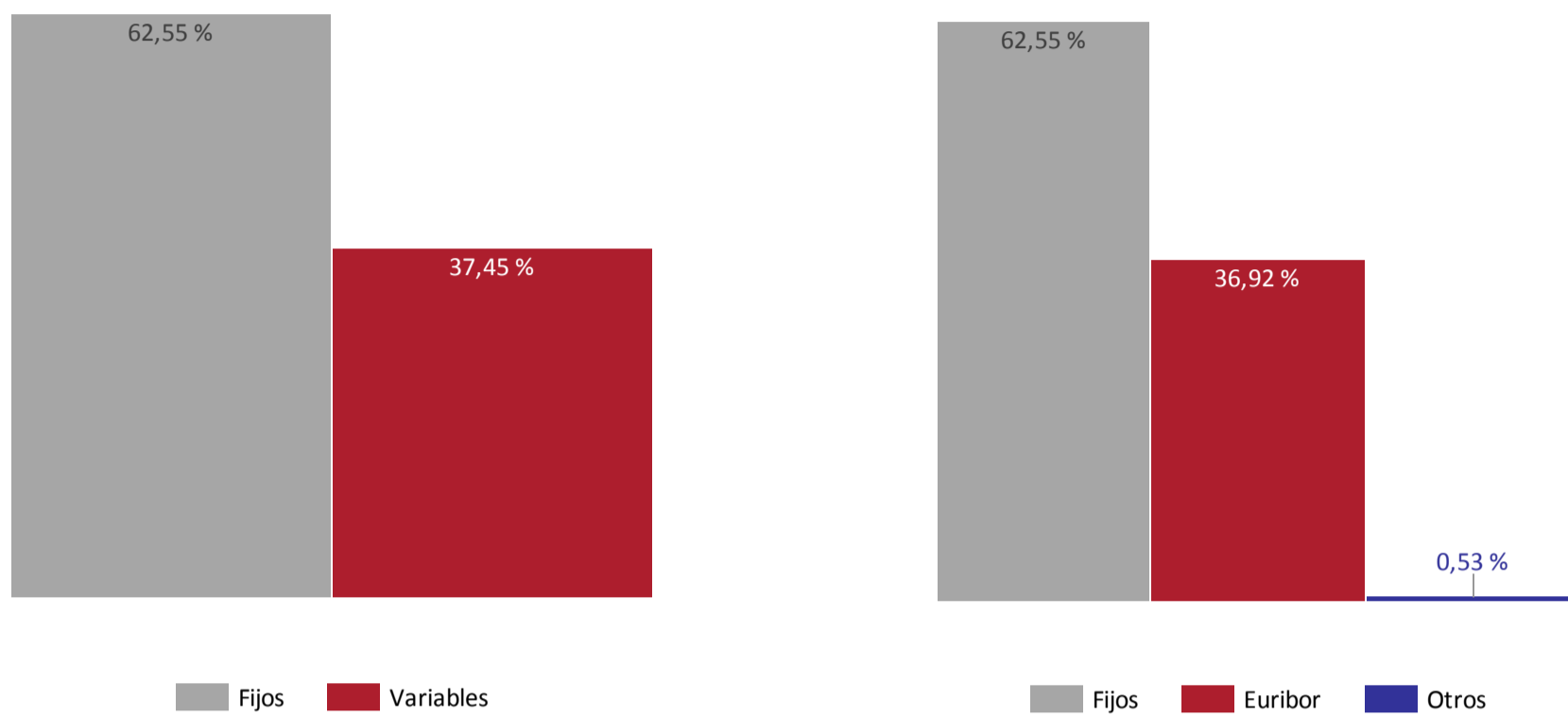
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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



17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

2T 2023

General
24,58
 -0,3%

Bancos
24,81
 0,0%

Otras entidades financ.
23,33
 0,7%

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha registrado un ligero descenso durante el segundo trimestre (-0,3%), manteniendo la relativa estabilidad de los últimos trimestres.

Desde el punto de vista de la accesibilidad este comportamiento supone que los plazos de contratación tengan un impacto prácticamente neutro, siendo una herramienta disponible por parte del deudor para mejorar sus condiciones de accesibilidad, especialmente en un contexto de crecimiento en los tipos de interés.

El periodo medio del segundo trimestre ha sido de 24,58 años (24,67 años el trimestre precedente). 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 una variación trimestral nula, mientras que Otras entidades financieras ha registrado un periodo medio de 23,33 años, con un ligero incremento trimestral del 0,7%.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un ligero predominio de los descensos, en la medida que nueve comunidades autónomas han registrado ajustes trimestrales, frente a los incrementos en siete, manteniéndose resultados en un caso.

Los mayores periodos medios durante el segundo trimestre se han registrado en Comunidad de Madrid (25,42 años), Extremadura (25,33 años) y Cataluña (25,25 años), mientras que los plazos medios más reducidos han correspondido a Canarias (23,08 años), La Rioja (23,25 años) y Comunidad Foral de Navarra (23,50 años).

La distancia entre la comunidad autónoma con mayor periodo medio de contratación y la de menor periodo medio es de 2,34 años.

Durante los últimos doce meses el periodo medio se ha incrementado ligeramente, con una tasa interanual del 0,7%, alcanzando un periodo medio de 24,58 años, ratificando la estabilidad de resultados en el intervalo 24-25 años de los últimos años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 24,73 años, con un incremento interanual del 0,7%, mientras que en Otras entidades financieras se han alcanzado los 23,33 años, con un descenso interanual del -0,4%.

En los últimos doce meses doce comunidades autónomas han incrementado el periodo medio de contratación con respecto a los doce meses precedentes, dando lugar a los mayores incrementos interanuales en La Rioja (14,3%), Región de Murcia (3,5%) y Principado de Asturias (3,5%).

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Comunidad de Madrid (25,75 años), Extremadura (25,17 años) y Cataluña (25,08 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en Canarias (22,92 años), Illes Balears (23,25 años) y La Rioja (23,33 años),

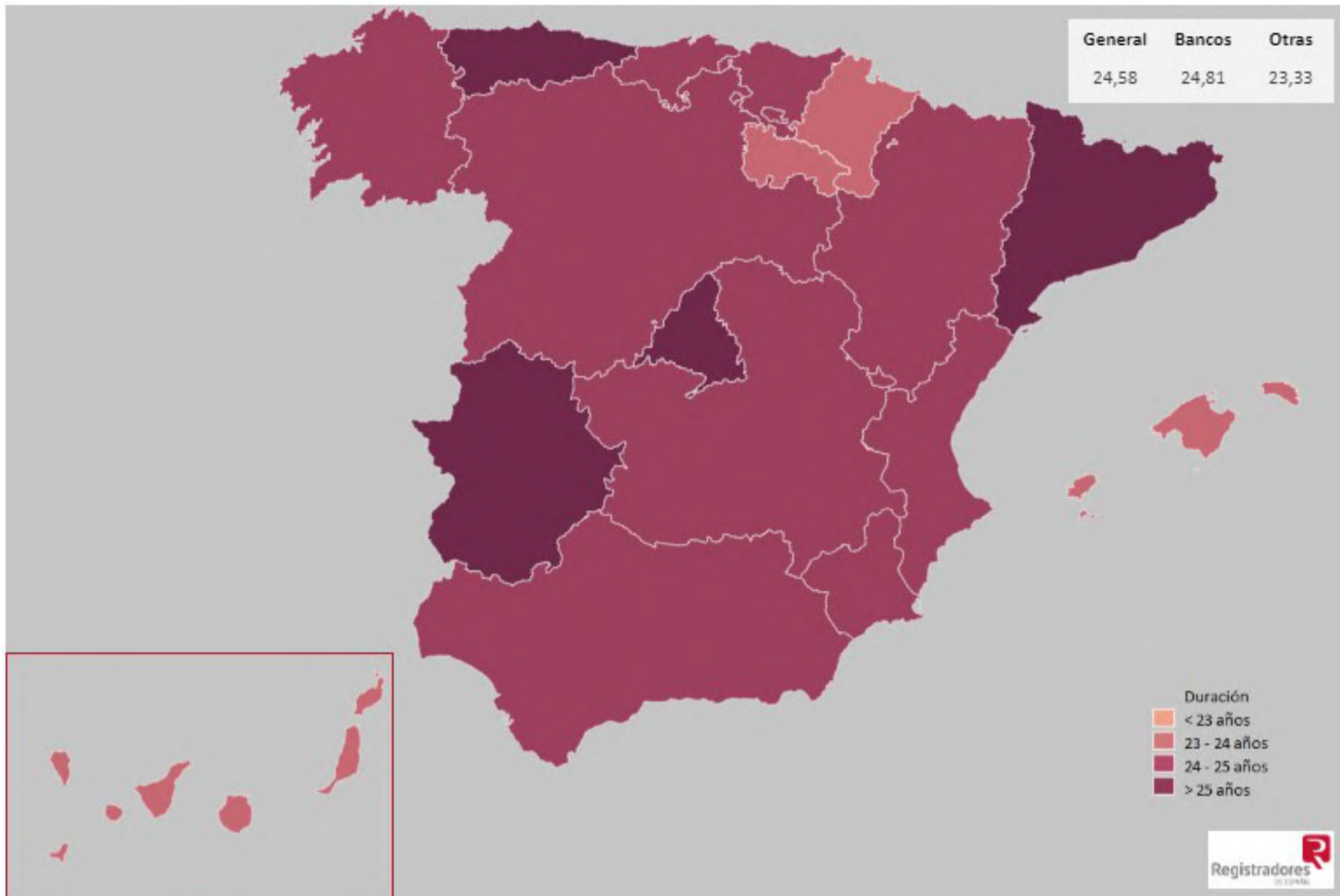
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la relativa estabilidad de los últimos años, dando lugar, en todo caso, a un ligero incremento de los plazos de contratación como vía para contrarrestar parcialmente el impacto del ascenso de los tipos de interés sobre la accesibilidad.

Observando la serie histórica de resultados se constata la relativa distancia existente con respecto a los resultados máximos alcanzados en su momento (2007 y 2008), con periodos medios de 28 años.

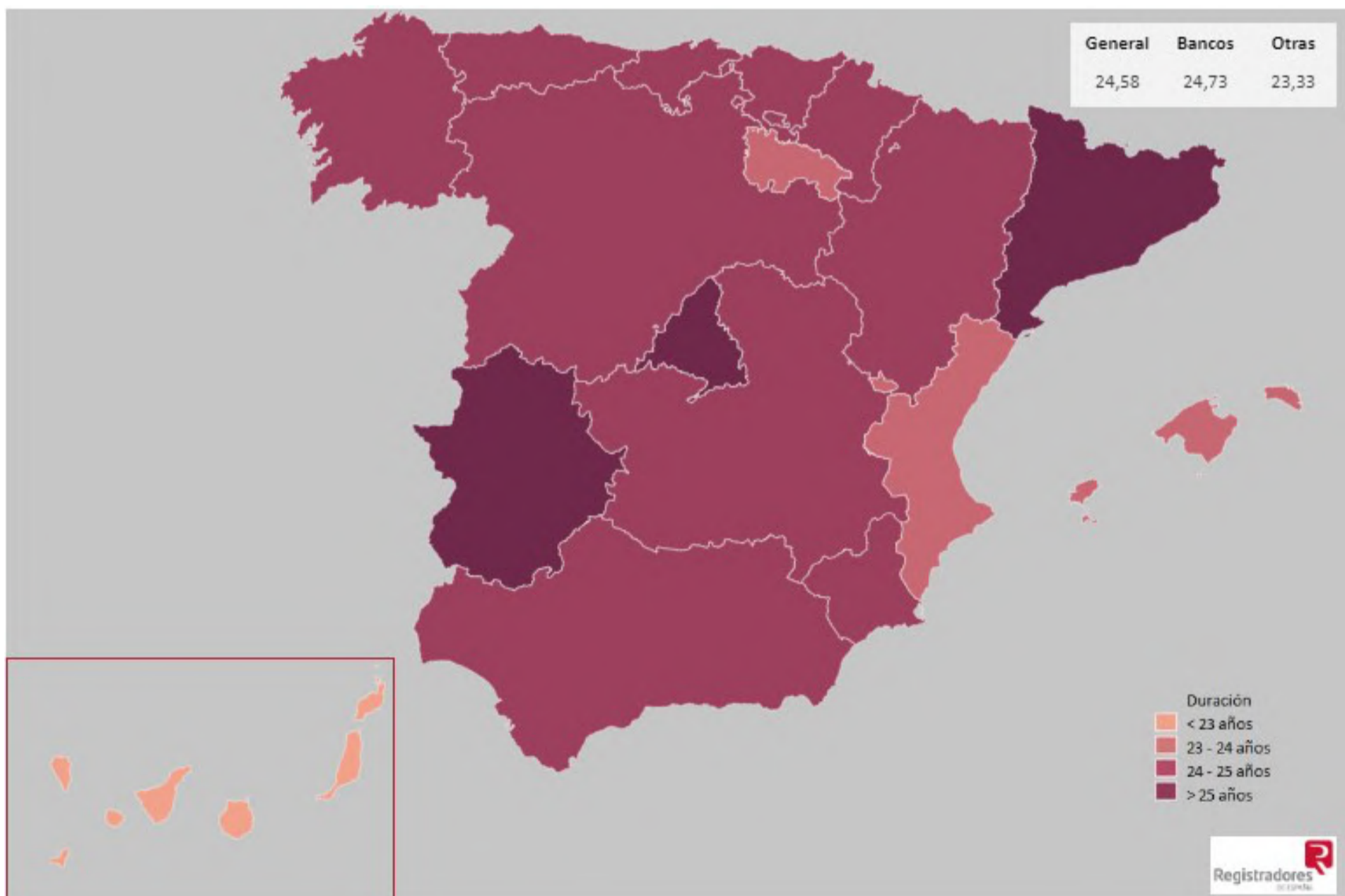
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados trimestrales y variación trimestral Segundo trimestre 2023						
CC. AA. ^	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. finan.	Var. trimestral
Andalucía	24,50	-0,7 %	24,66	-1,0 %	23,25	0,0 %
Aragón	24,33	-0,3 %	24,40	-0,2 %	24,00	-1,4 %
Asturias, Principado de	25,00	-0,3 %	24,63	-1,7 %	25,83	2,3 %
Balears, Illes	23,58	-0,7 %	23,87	-1,1 %	18,67	5,2 %
Canarias	23,08	6,1 %	23,68	5,7 %	18,83	20,9 %
Cantabria	24,33	2,5 %	24,60	4,5 %	22,42	-15,1 %
Castilla - La Mancha	24,67	-1,3 %	24,58	-2,0 %	25,17	2,4 %
Castilla y León	24,25	2,1 %	24,42	1,2 %	23,75	9,6 %
Cataluña	25,25	1,7 %	25,45	1,3 %	22,42	3,5 %
Comunitat Valenciana	24,00	0,0 %	24,06	0,0 %	23,42	0,4 %
Extremadura	25,33	-0,3 %	24,69	-1,0 %	28,08	0,0 %
Galicia	24,42	2,1 %	24,66	2,9 %	18,25	-11,3 %
Madrid, Comunidad de	25,42	-2,9 %	25,62	-2,4 %	22,75	-9,9 %
Murcia, Región de	24,75	3,1 %	24,78	2,4 %	24,58	7,3 %
Navarra, Comunidad Foral ...	23,50	-5,4 %	23,27	-6,9 %	23,83	-2,4 %
País Vasco	24,25	-1,0 %	24,91	0,4 %	22,58	-2,9 %
Rioja, La	23,25	0,4 %	23,10	0,2 %	23,67	-0,7 %
España	24,58	-0,3 %	24,81	0,0 %	23,33	0,7 %

Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados anuales y variación interanual Segundo trimestre 2023						
CC. AA. ^	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. finan.	Var. interanual
Andalucía	24,75	1,0 %	24,82	0,6 %	23,58	1,4 %
Aragón	24,33	2,8 %	24,49	3,0 %	23,58	4,4 %
Asturias, Principado de	24,92	3,5 %	24,54	3,3 %	25,75	2,7 %
Balears, Illes	23,25	-2,4 %	23,52	-2,0 %	18,25	-8,0 %
Canarias	22,92	-2,1 %	23,40	-0,4 %	19,00	-13,3 %
Cantabria	24,08	0,0 %	24,15	0,1 %	24,00	7,1 %
Castilla - La Mancha	24,75	2,8 %	24,69	2,9 %	24,92	3,1 %
Castilla y León	24,00	2,1 %	24,11	1,9 %	23,33	1,4 %
Cataluña	25,08	-0,3 %	25,30	-0,0 %	22,50	-1,5 %
Comunitat Valenciana	23,58	1,1 %	23,83	2,1 %	22,33	-4,6 %
Extremadura	25,17	0,3 %	24,76	-0,9 %	27,58	5,4 %
Galicia	24,08	1,4 %	24,15	1,3 %	21,92	-0,4 %
Madrid, Comunidad de	25,75	0,7 %	25,85	0,7 %	24,58	1,0 %
Murcia, Región de	24,33	3,5 %	24,39	4,1 %	24,25	1,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,08	1,8 %	24,00	0,9 %	24,25	3,2 %
País Vasco	24,33	-1,0 %	24,94	-0,1 %	21,92	-5,1 %
Rioja, La	23,33	14,3 %	23,28	14,5 %	23,75	12,6 %
España	24,58	0,7 %	24,73	0,7 %	23,33	-0,4 %

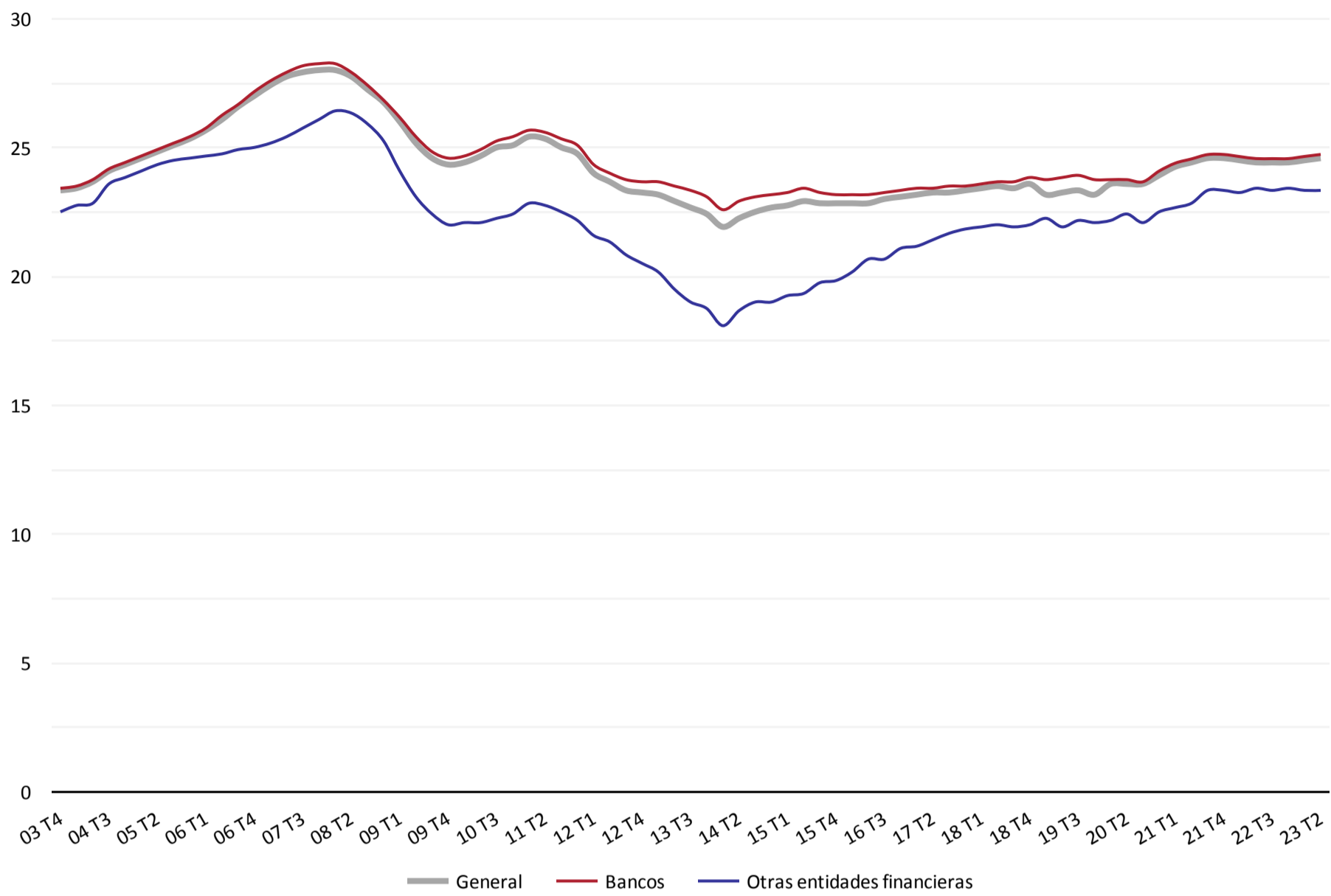
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Segundo trimestre 2023



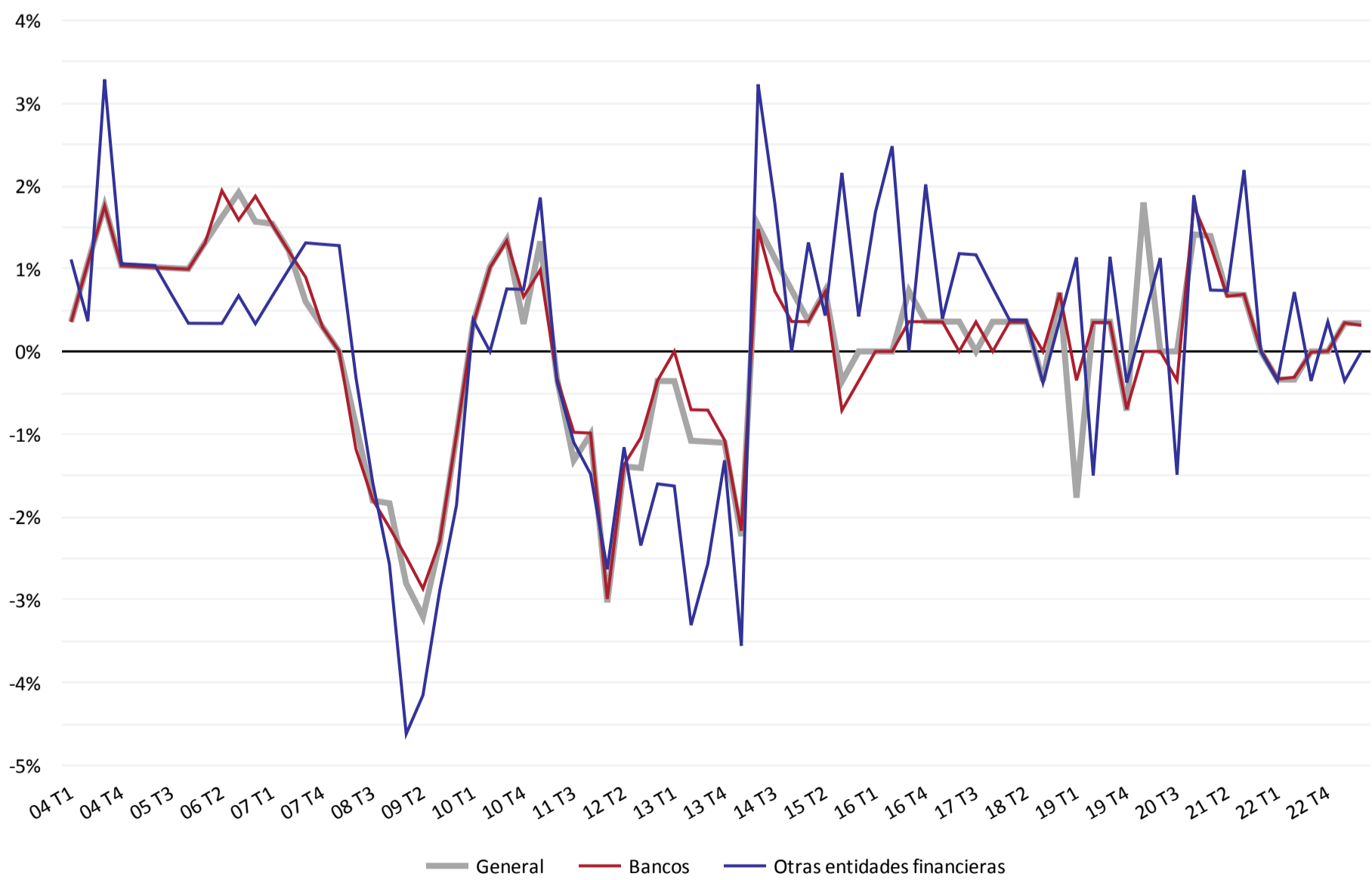
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). Interanual
Segundo trimestre 2023



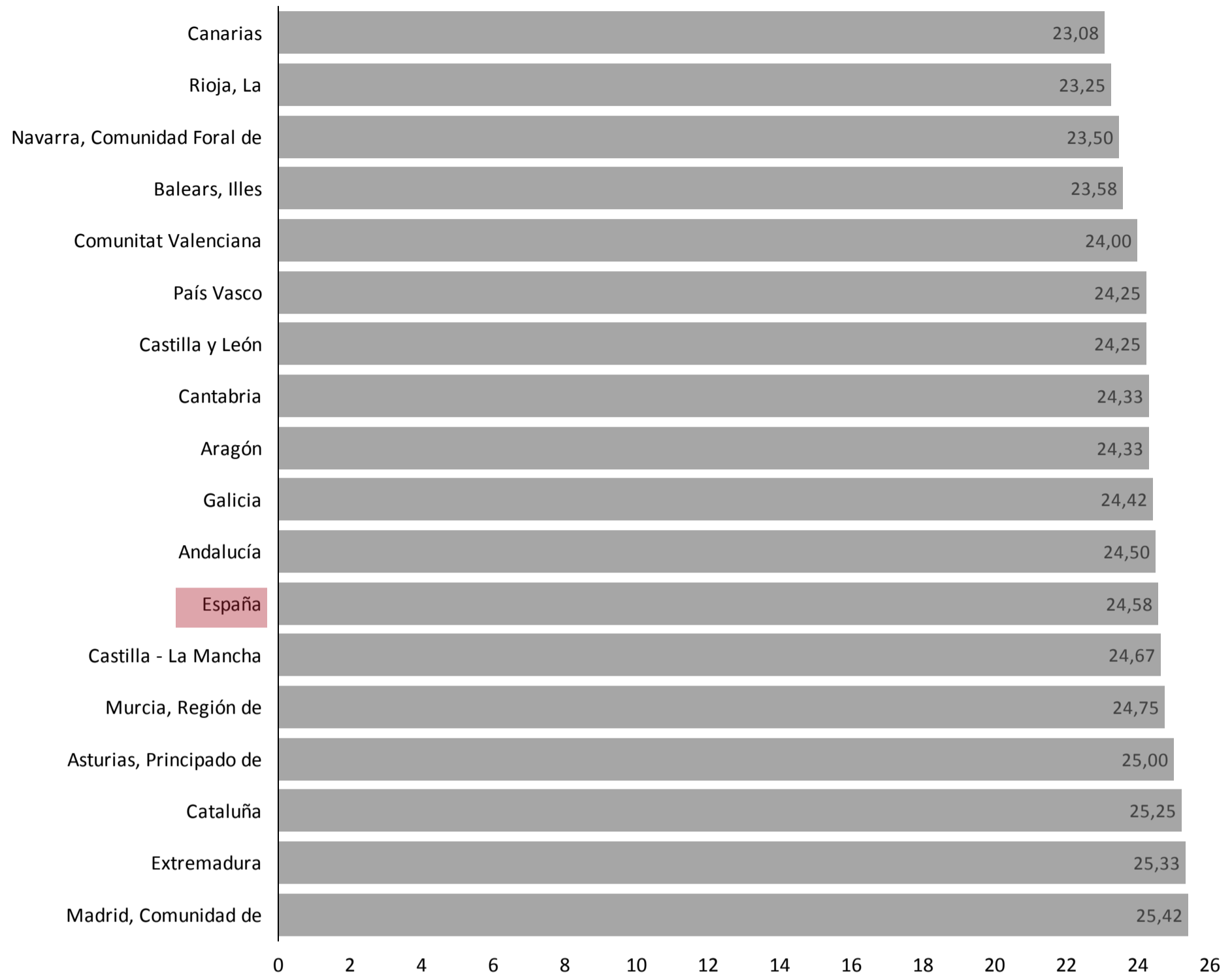
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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



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

2T 2023

Cuota hipotecaria mensual

703,9 €

3,0%

% Cuota s/coste salarial

32,8 %

0,50

Los indicadores de accesibilidad se han seguido deteriorando durante el segundo trimestre como consecuencia, principalmente, del ascenso de los tipos de interés. Tanto la cuota hipotecaria mensual media como su porcentaje con respecto al coste salarial han registrado incrementos significativos.

La cuota hipotecaria mensual media ha registrado una cuantía media de 703,9 €, con un ascenso trimestral del 3%. Este crecimiento ha sido como consecuencia del aumento de los tipos de interés (0,28 pp) y el descenso de los plazos de contratación (-0,3%), contrarrestando parcialmente el impacto desfavorable el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda (-0,3%).

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 32,81%, con un incremento trimestral de 0,5 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 predominante en la medida que once comunidades autónomas han incrementado la cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre, dando lugar a reducciones en seis comunidades autónomas.

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

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.184,8 €), Comunidad de Madrid (1.060,6 €), Cataluña (779,3 €) y País Vasco (736,4 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (401,9 €), Región de Murcia (453,7 €) y La Rioja (465,6 €).

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 (41,1%), Canarias (34,6%) y Cataluña (33,6%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (23,4%), Región de Murcia (24,2%) y La Rioja (24,3%).

La cuota hipotecaria mensual media para los últimos doce meses se ha situado en los 676,8 €, con un incremento interanual del 7,8% (6,1% el trimestre precedente), mientras que el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 31,6%, con un aumento interanual de 0,89 pp.

Este impacto desfavorable sobre la accesibilidad durante los últimos doce meses se ha debido al aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (1,2%) y el aumento de los tipos de interés (0,63 pp), dando lugar a un impacto favorable los plazos de contratación como consecuencia del incremento interanual del 0,7%, así como el alza de los salarios.

En prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) 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 dieciséis comunidades autónomas igualmente. En consecuencia, el deterioro territorial ha sido prácticamente generalizado.

La tendencia previsible en los indicadores de accesibilidad es de deterioro en la medida que la principal variable con incidencia desfavorable, como son los tipos de interés, seguirán impactando negativamente en su evolución. El endeudamiento hipotecario previsiblemente descenderá y los plazos de contratación se incrementarán, contrarrestando parcialmente el impacto negativo del alza en tipos de interés.

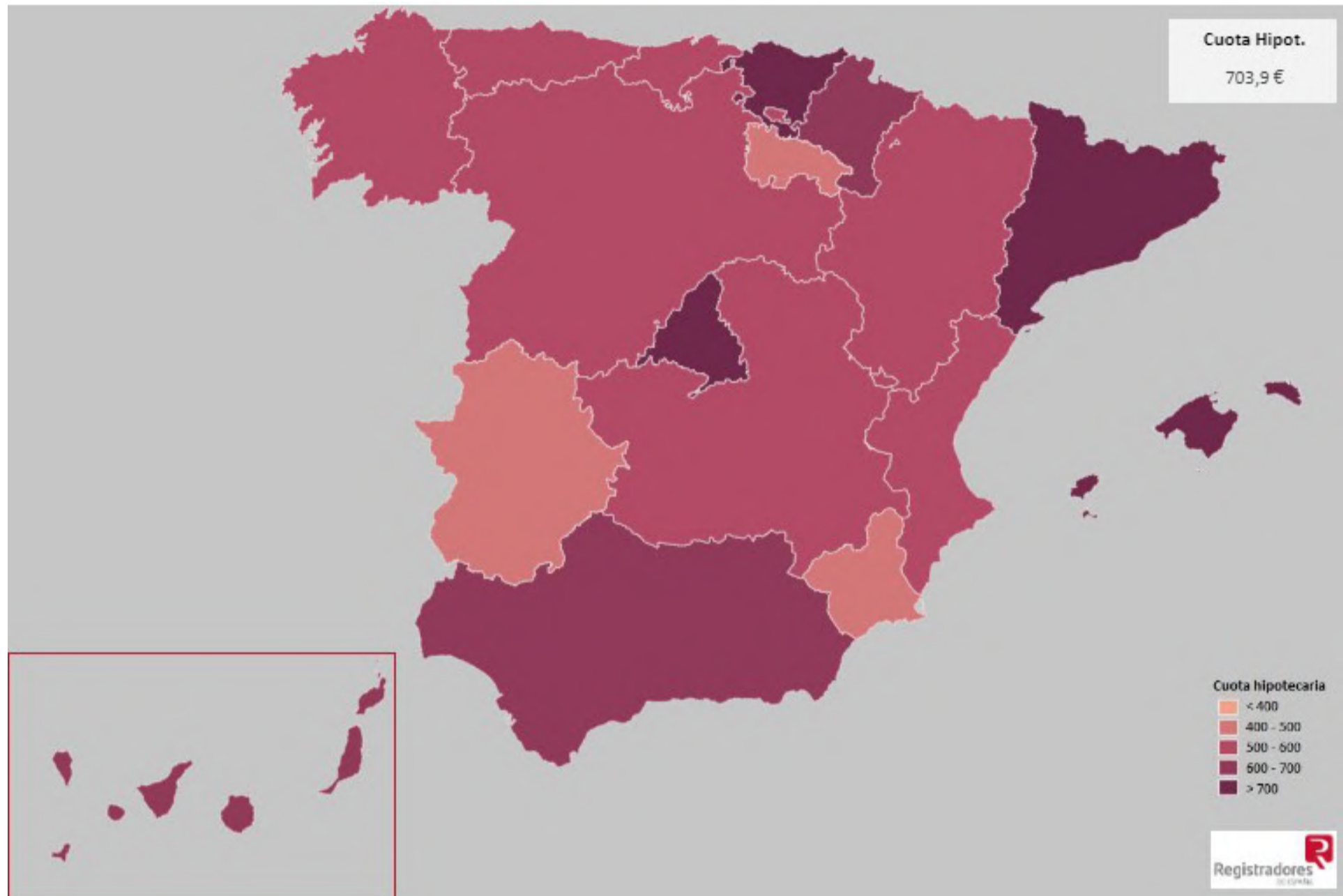
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. Resultados trimestrales y variación trimestral
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. trimestral	% Cuota s/coste salarial	Var. trimestral (pp)
Andalucía	603,2 €	3,8 %	32,1 %	0,79
Aragón	541,2 €	-2,7 %	26,5 %	-1,06
Asturias, Principado de	559,9 €	4,2 %	26,8 %	1,06
Balears, Illes	1.184,8 €	2,8 %	58,2 %	0,03
Canarias	617,5 €	4,7 %	34,6 %	1,12
Cantabria	554,7 €	-1,7 %	28,0 %	-0,80
Castilla - La Mancha	503,7 €	3,5 %	26,5 %	0,58
Castilla y León	522,8 €	-0,3 %	27,2 %	-0,46
Cataluña	779,3 €	0,8 %	33,6 %	-0,23
Comunitat Valenciana	561,2 €	6,1 %	29,2 %	1,27
Extremadura	401,9 €	-0,7 %	23,4 %	-0,40
Galicia	582,4 €	4,0 %	30,5 %	0,84
Madrid, Comunidad de	1.060,6 €	4,6 %	41,1 %	1,18
Murcia, Región de	453,7 €	-0,4 %	24,2 %	-0,42
Navarra, Comunidad Foral de	667,5 €	4,1 %	29,2 %	0,64
País Vasco	736,4 €	1,7 %	30,1 %	0,21
Rioja, La	465,6 €	-8,8 %	24,3 %	-2,75
España	703,9 €	3,0 %	32,8 %	0,50

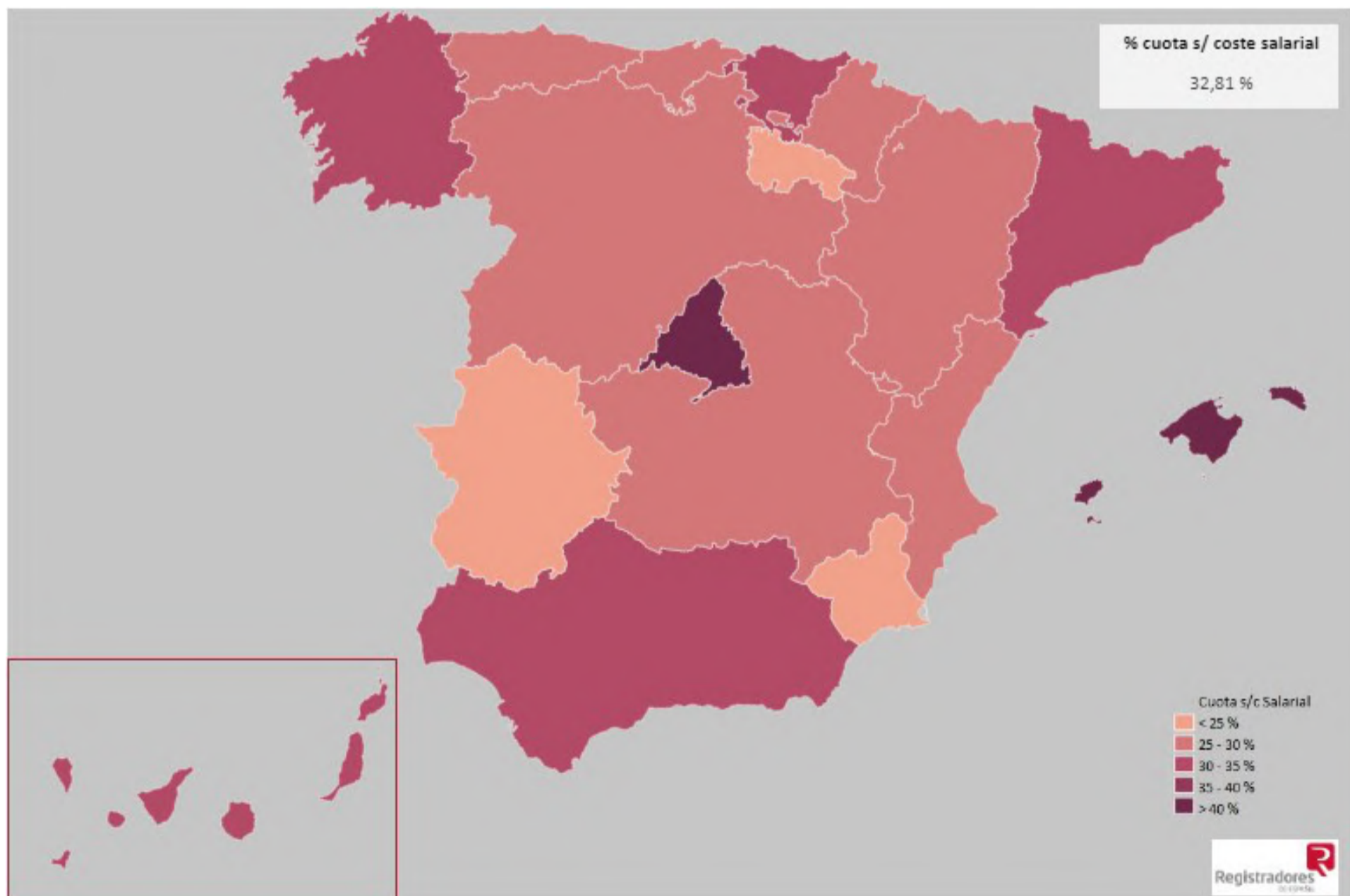
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación interanual
Segundo trimestre 2023

CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. interanual	% Cuota s/coste salarial	Var. interanual (pp)
Andalucía	572,7 €	6,8 %	30,5 %	0,57
Aragón	550,2 €	4,9 %	27,0 %	0,15
Asturias, Principado de	523,6 €	10,0 %	25,1 %	1,93
Balears, Illes	1.176,9 €	18,4 %	57,8 %	4,84
Canarias	584,7 €	10,5 %	32,7 %	0,47
Cantabria	542,0 €	8,7 %	27,3 %	0,64
Castilla - La Mancha	481,4 €	5,7 %	25,4 %	0,07
Castilla y León	500,9 €	6,7 %	26,0 %	0,55
Cataluña	758,6 €	5,9 %	32,7 %	0,12
Comunitat Valenciana	519,1 €	8,8 %	27,0 %	0,86
Extremadura	410,1 €	7,2 %	23,9 %	0,44
Galicia	541,5 €	9,9 %	28,4 %	1,60
Madrid, Comunidad de	1.008,4 €	9,5 %	39,1 %	1,96
Murcia, Región de	440,6 €	8,6 %	23,5 %	1,29
Navarra, Comunidad Foral de	615,6 €	9,4 %	26,9 %	0,96
País Vasco	712,7 €	7,6 %	29,1 %	1,17
Rioja, La	473,1 €	-4,5 %	24,7 %	-2,60
España	676,8 €	7,8 %	31,6 %	0,89

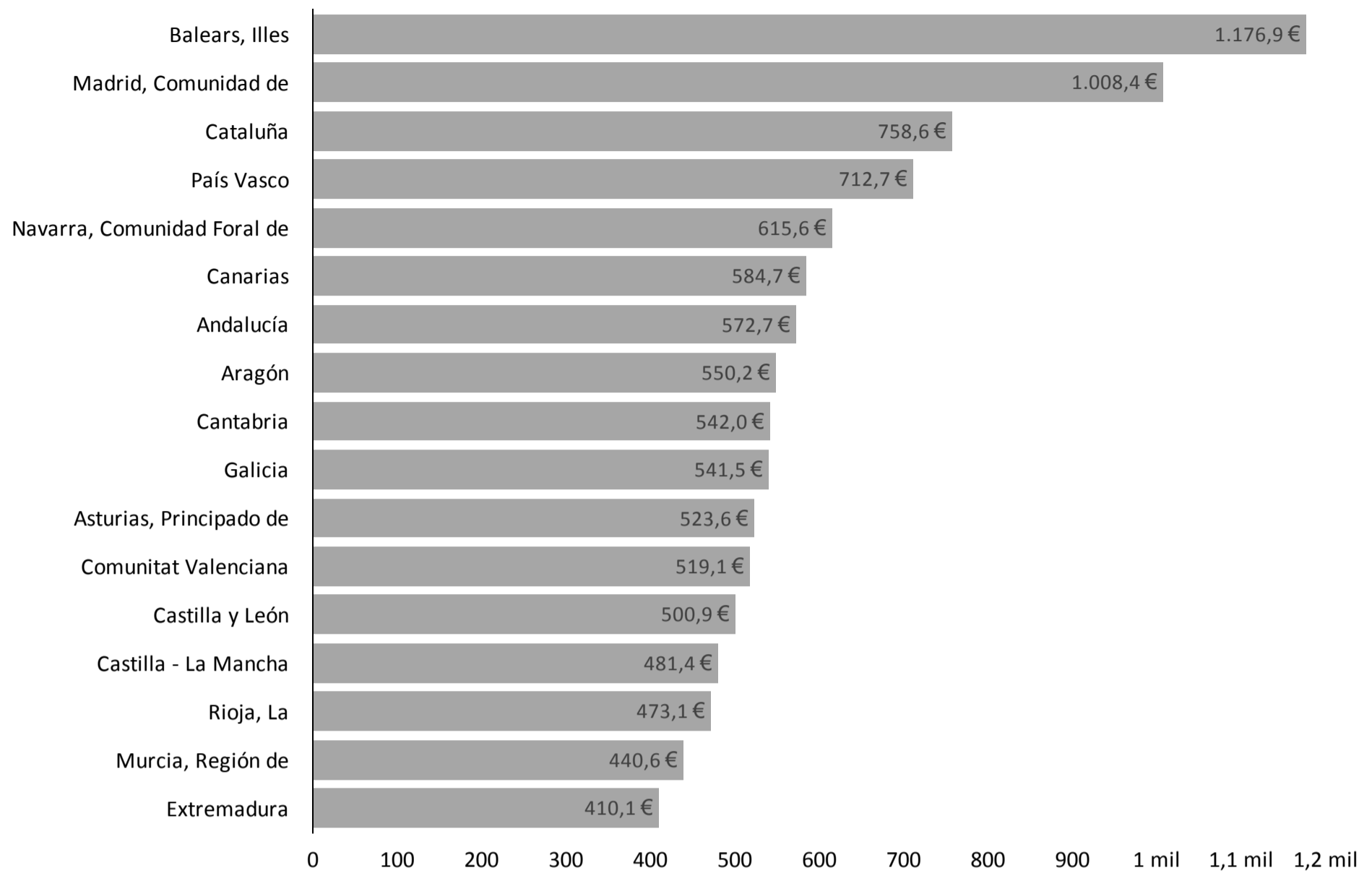
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Segundo trimestre 2023



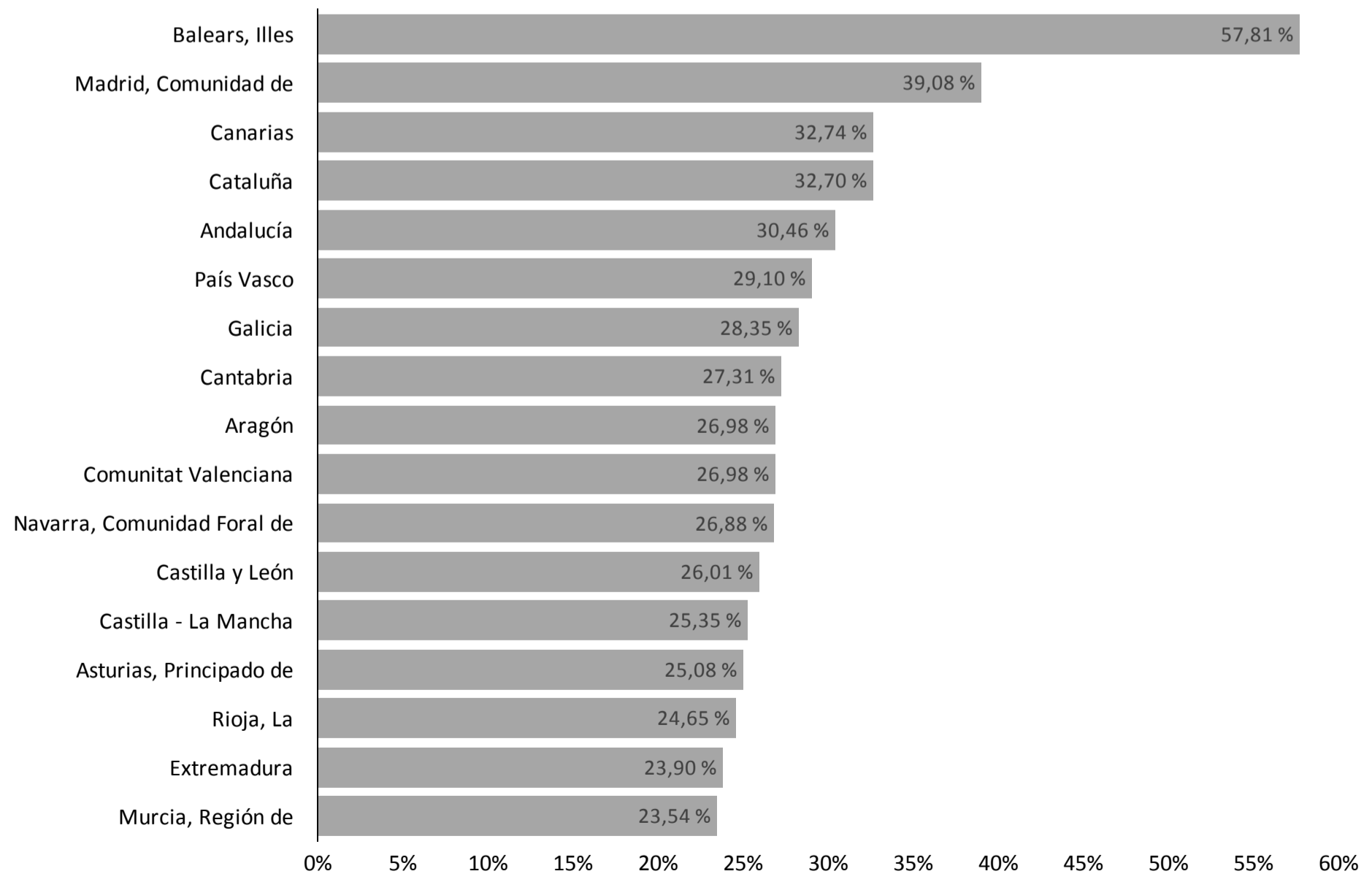
Porcentaje respecto coste salarial mensual
Segundo trimestre 2023



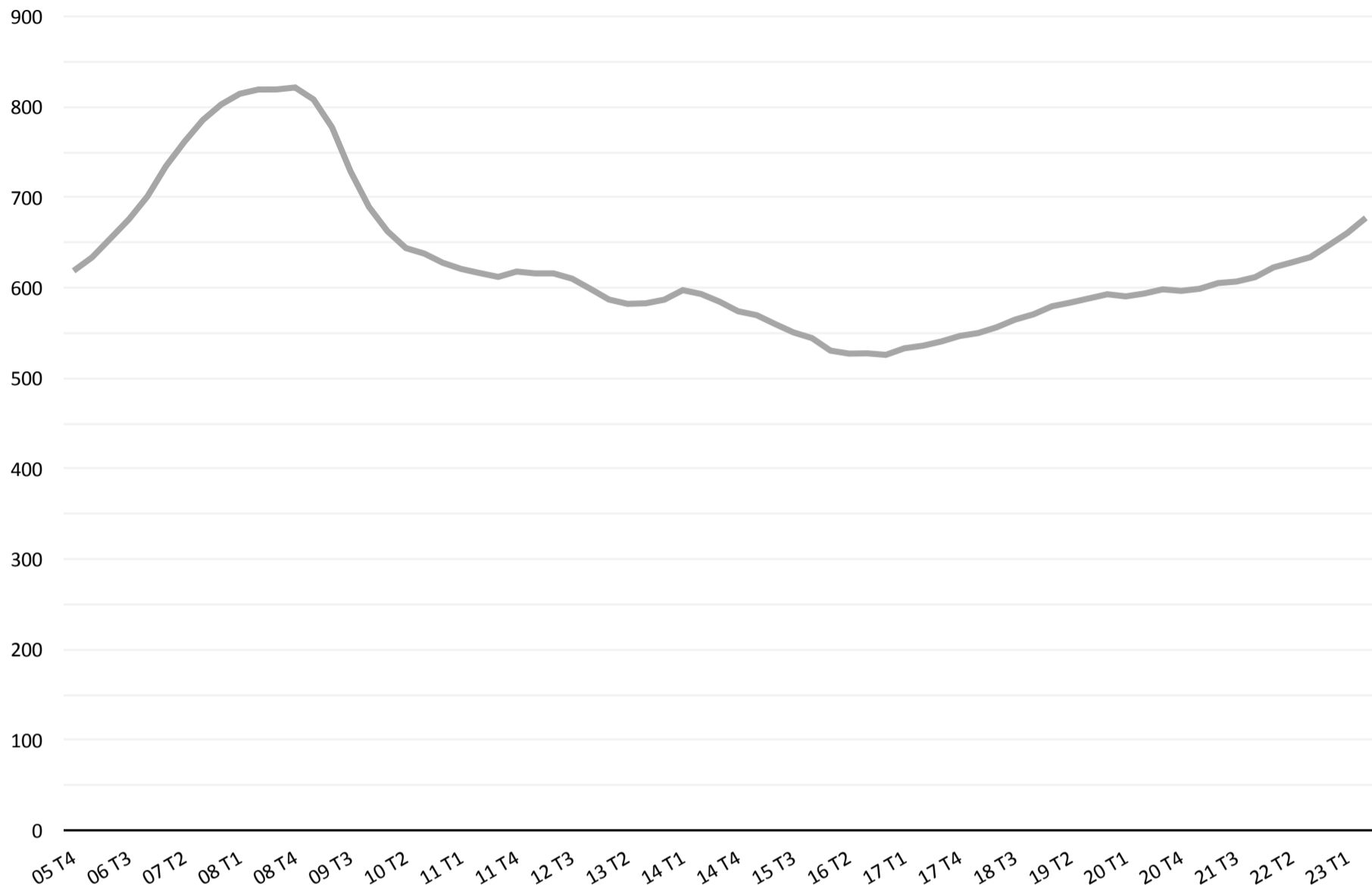
Cuota mensual media a plazo contratado. Resultados interanuales
Segundo trimestre 2023



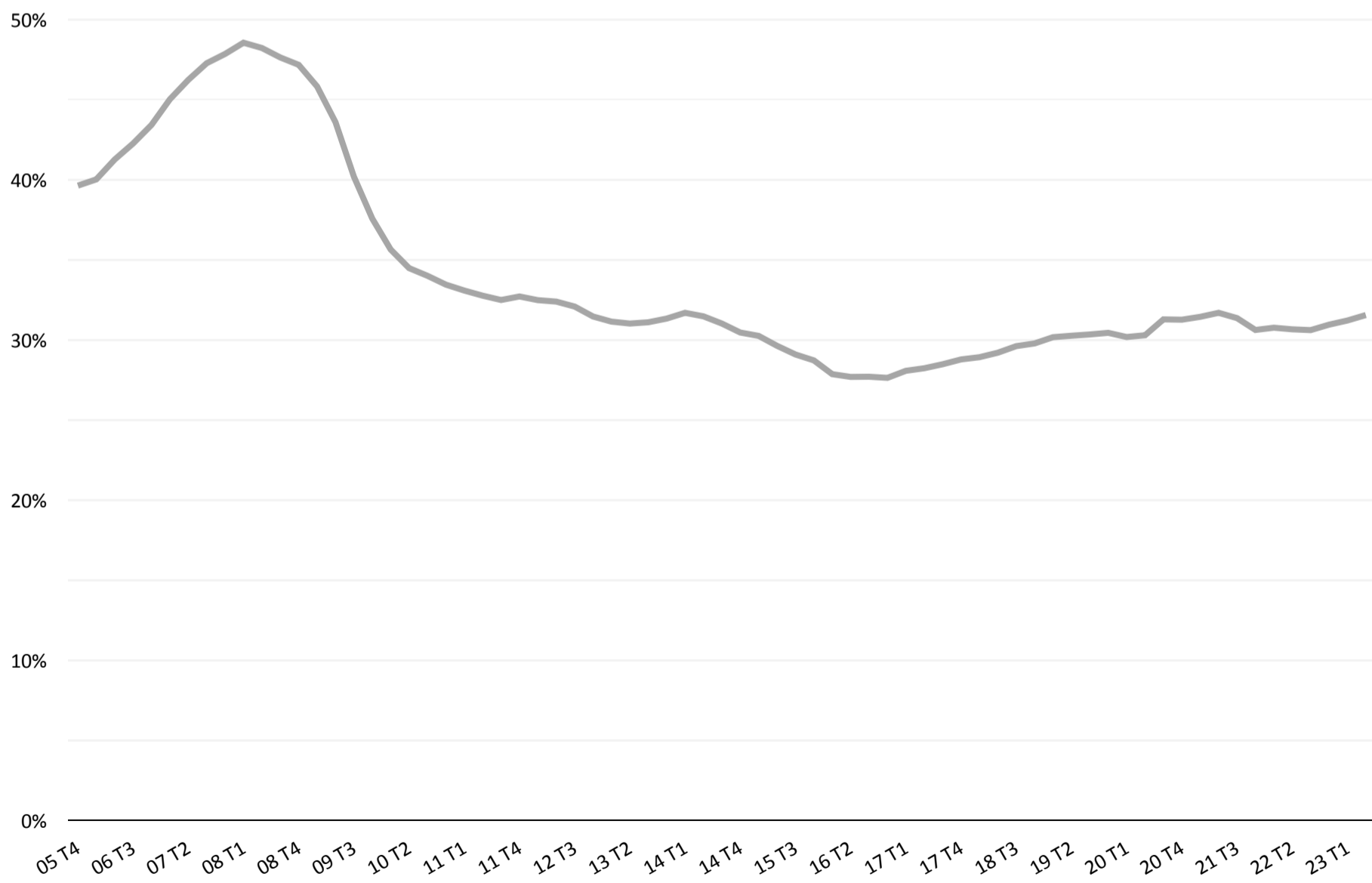
% cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. Resultados interanuales
Segundo trimestre 2023



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

2T 2023

Nº certif. hipotecarias

3.561

-23,2%

% certif. hipot. persona física

89,01 %

22,93

% certif. hipot. extranjeros

9,12 %

1,22

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un importante descenso, rompiendo con la tendencia ascendente de los dos trimestres precedentes, manteniendo niveles próximos a mínimos de la serie histórica.

Concretamente, durante el segundo trimestre del año se han registrado 3.561 certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria (4.634 el trimestre precedente), con un descenso trimestral del -23,2% (incremento del 13,7% el trimestre precedente).

Con respecto al mismo trimestre del año 2022 se ha registrado un descenso del -22,62%, alcanzando el tercer menor resultado de la serie histórica.

Los resultados de los dos últimos trimestres parecían mostrar un cambio de tendencia, generado a partir de las mayores dificultades financieras como consecuencia del intenso crecimiento de los tipos de interés.

Sin embargo, los resultados del último trimestre parecen mostrar cómo dicho cambio de tendencia no es tan claro, debiendo esperar a los resultados de los próximos trimestres para constatar hacia dónde se dirige la variable en este nuevo escenario del mercado inmobiliario e hipotecario.

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 (936), Cataluña (775) y Comunitat Valenciana (677).

Entre estas tres comunidades autónomas alcanzan el 67,06% del total de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, dando lugar a intensas diferencias territoriales. Sirva como referencia el hecho de que en ocho comunidades autónomas no se alcanzan las 60 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca trimestrales.

El 89,01% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, nivel máximo de la serie histórica, con un incremento de 22,93 pp. con respecto al trimestre precedente.

El peso de personas jurídicas ha sido del 10,99%, mínimo de la serie histórica, dando lugar a un descenso trimestral de -22,93 pp.

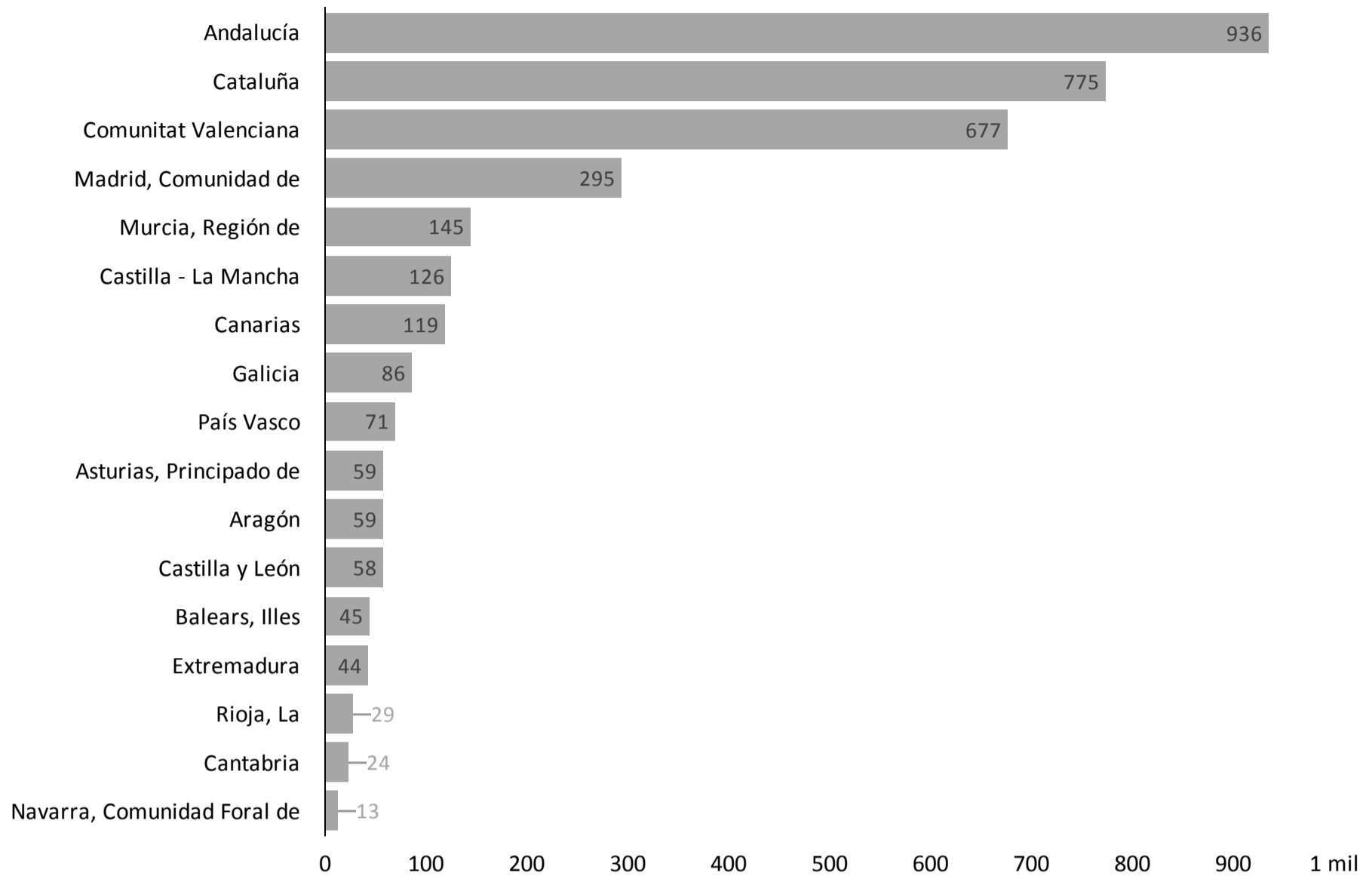
El 9,12% de las certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria del segundo trimestre han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente el peso de extranjeros se ha incrementado en 1,22 pp.

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.

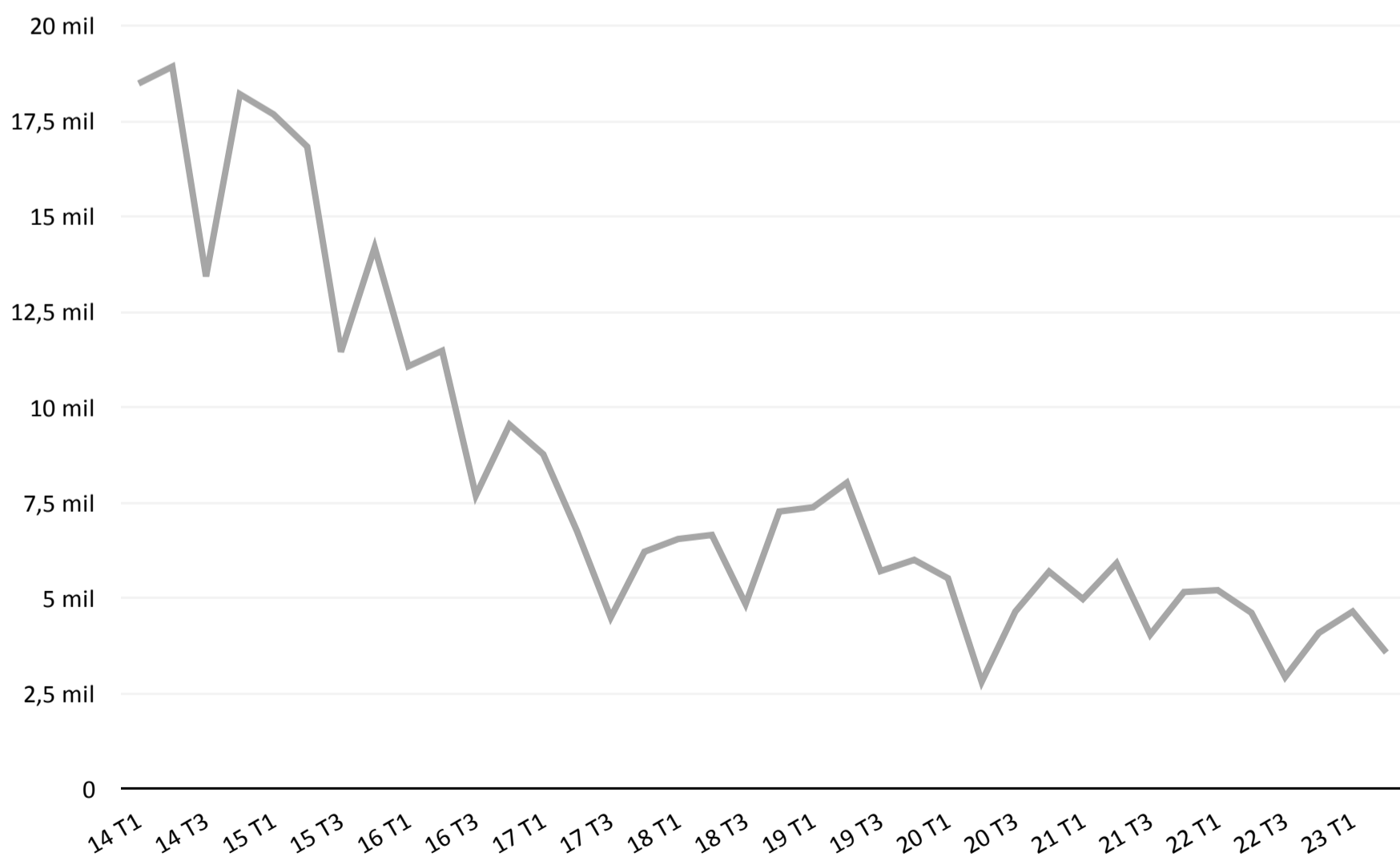
El hecho de que las principales nacionalidades en la compra de vivienda durante los últimos años correspondan, en su gran mayoría, a países con elevados niveles de renta per cápita, está ayudando a la consecución de este escenario de menor presencia en situaciones de dificultad financiera.

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 (11,39%), marroquíes (7,28%), ecuatorianos (7,28%), rumanos (5,06%) y rusos (3,16%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 3%.

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



Evolución trimestral del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca



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

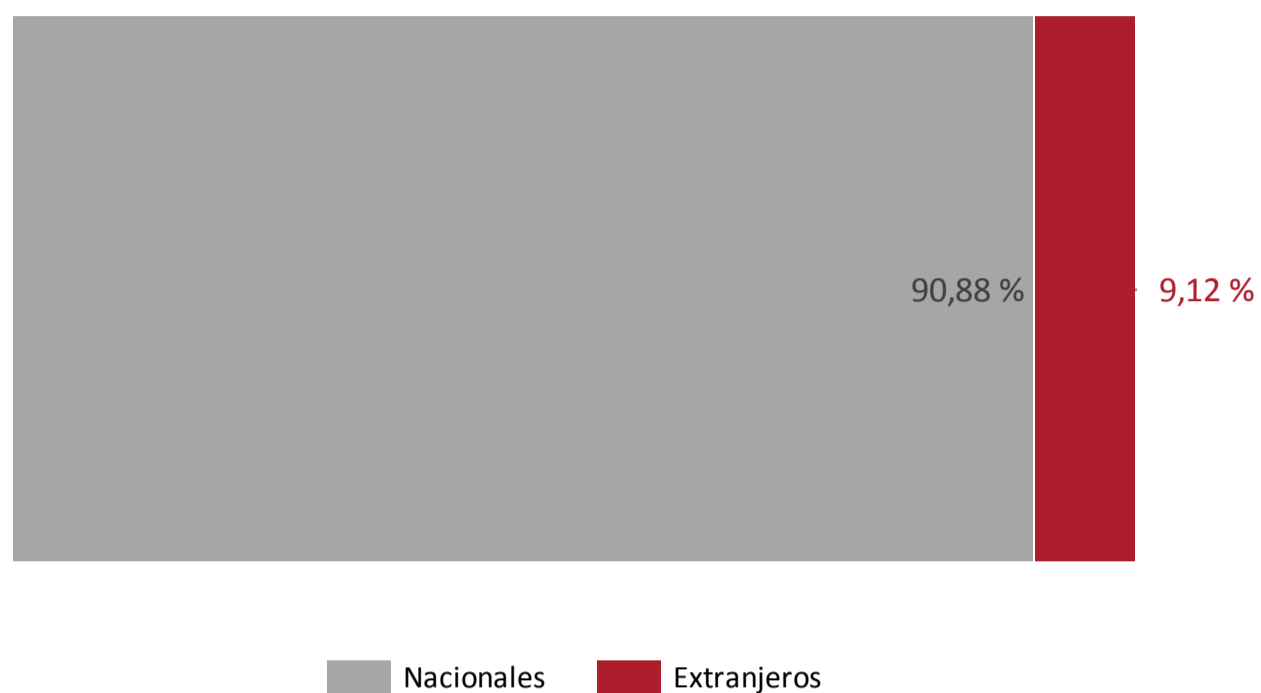


Personas físicas Personas jurídicas

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

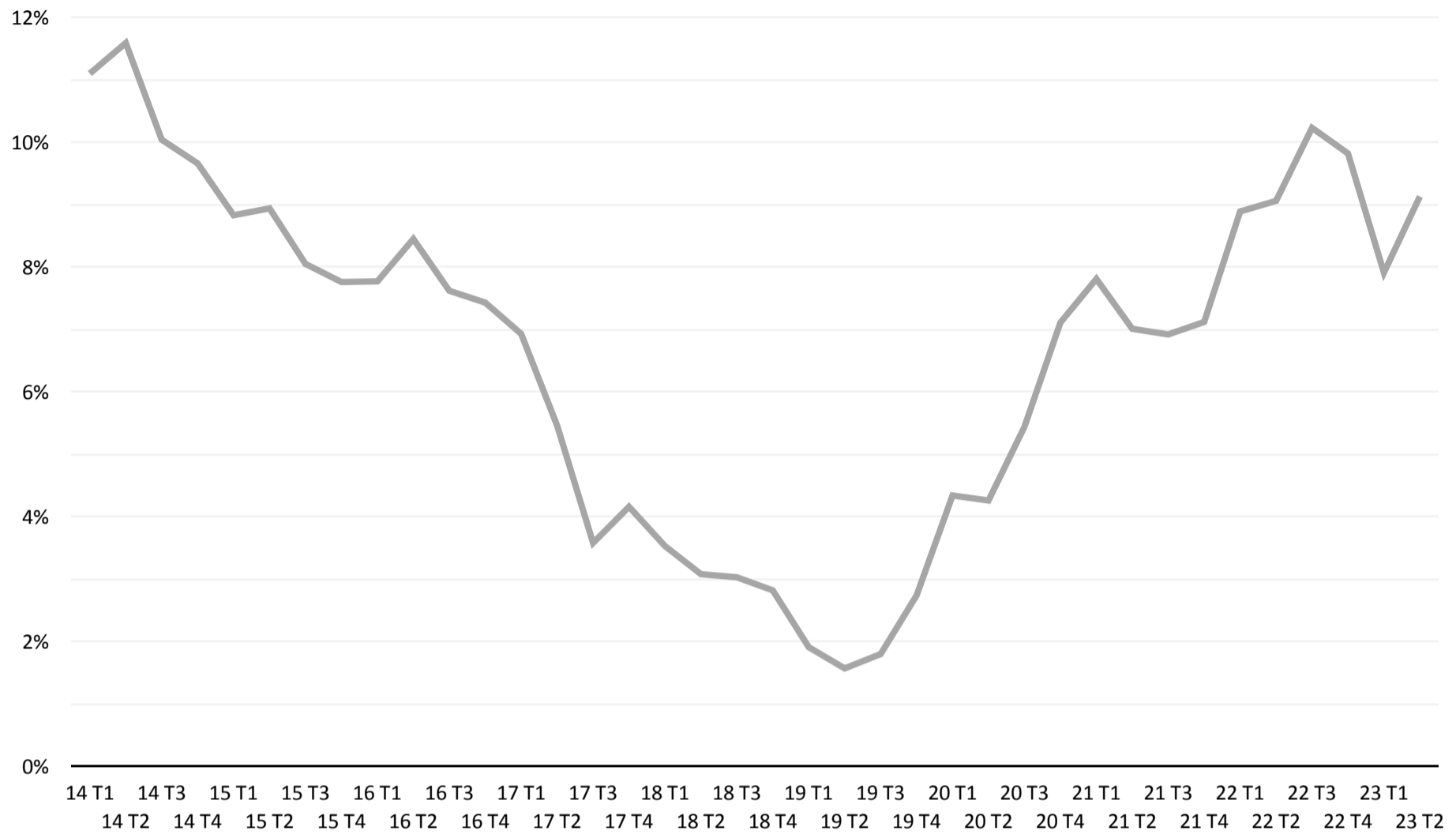


Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
Segundo trimestre 2023



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral Segundo trimestre 2023		
País	% ▾	% s/extranjeros
Reino Unido	1,04 %	11,39 %
Marruecos	0,66 %	7,28 %
Ecuador	0,66 %	7,28 %
Rumanía	0,46 %	5,06 %
Rusia	0,29 %	3,16 %
Irlanda	0,26 %	2,85 %
Colombia	0,23 %	2,53 %
Bulgaria	0,23 %	2,53 %
Argentina	0,23 %	2,53 %
Italia	0,17 %	1,90 %
Bolivia	0,17 %	1,90 %
Portugal	0,14 %	1,58 %
Nigeria	0,14 %	1,58 %
Noruega	0,14 %	1,58 %
Cuba	0,12 %	1,27 %
China	0,12 %	1,27 %
Argelia	0,12 %	1,27 %
Senegal	0,09 %	0,95 %

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



20. Daciones en pago

2T 2023

Nº daciones

629

-43,0%

% daciones persona física

50,97 %

17,88

% daciones extranjeros

4,19 %

2,05

El número de daciones en pago ha registrado un importante descenso durante el último trimestre, contrarrestando el intenso crecimiento del trimestre precedente.

Durante el segundo trimestre del año se han registrado 629 daciones en pago (1.104 el trimestre precedente), con un descenso trimestral del -43% (incremento del 221,9% el trimestre precedente).

El resultado trimestral alcanzado es el tercer resultado más bajo de la serie histórica, aproximándose al mínimo histórico (343 4T22).

Con respecto al mismo trimestre de 2022 el descenso interanual ha sido del -35,09%.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago durante el segundo trimestre han sido Andalucía (139), Comunitat Valenciana (92) y Castilla - La Mancha (90).

Entre estas tres comunidades autónomas cabeceras representan el 51,03% del total, ratificando la existencia de notables diferencias territoriales en la media que, frente a los resultados de las comunidades autónomas cabeceras, en ocho comunidades autónomas no se alcanzan las diez daciones en pago trimestrales.

El 49,03% de las daciones en pago han correspondido a personas jurídicas, con un descenso trimestral de -17,88 pp con respecto al trimestre precedente, periodo en el que se alcanzó el nivel máximo de la serie histórica (66,91%).

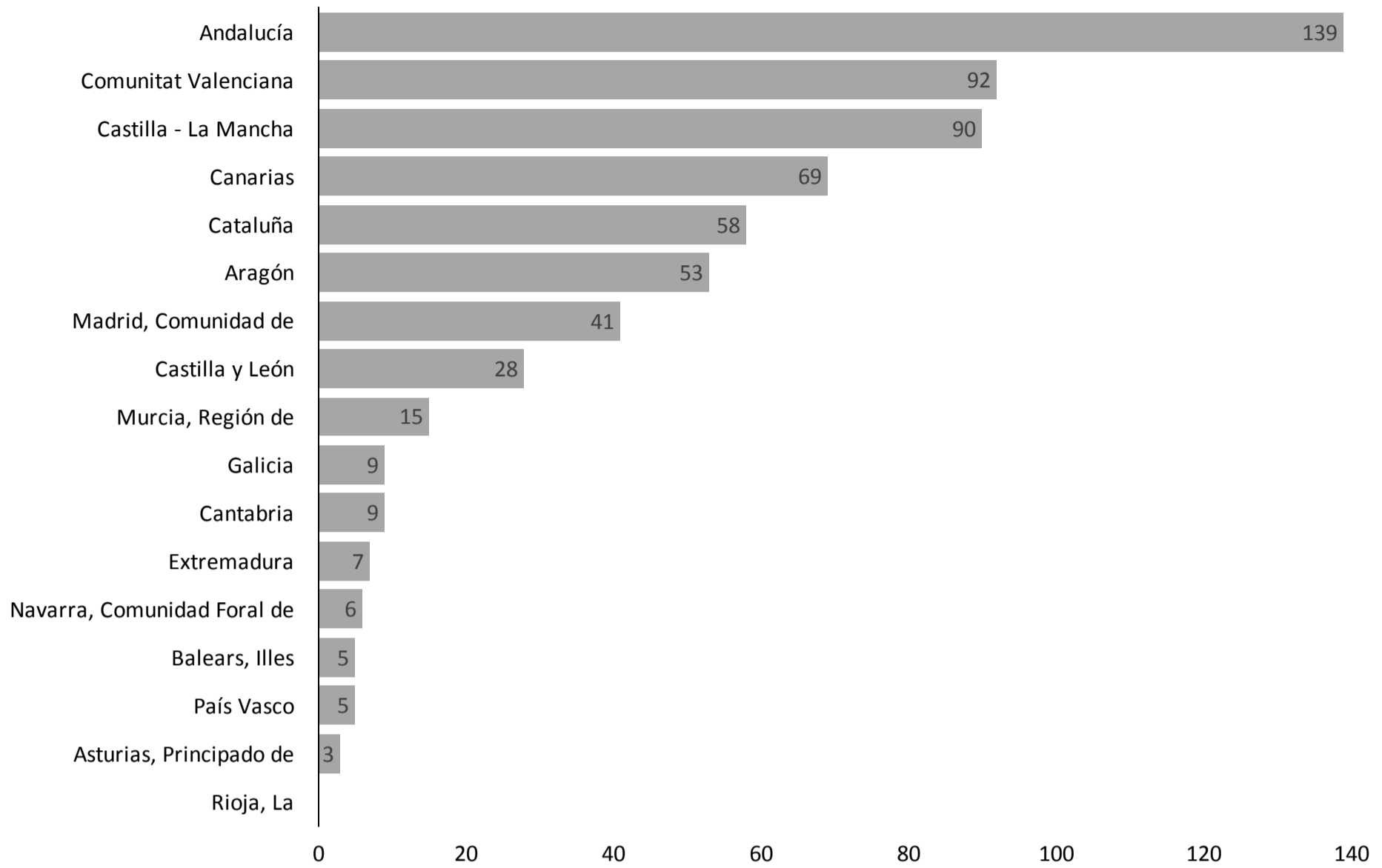
En consecuencia, el peso de personas físicas se ha situado en el 50,97%, con un incremento trimestral de 17,88 pp, retomando su tradicional mayor peso que en personas jurídicas.

El peso de extranjeros ha sido del 4,19%, incrementándose con respecto al trimestre precedente en 2,05 pp. El 2,14% alcanzado el trimestre precedente supuso el mínimo de la serie histórica.

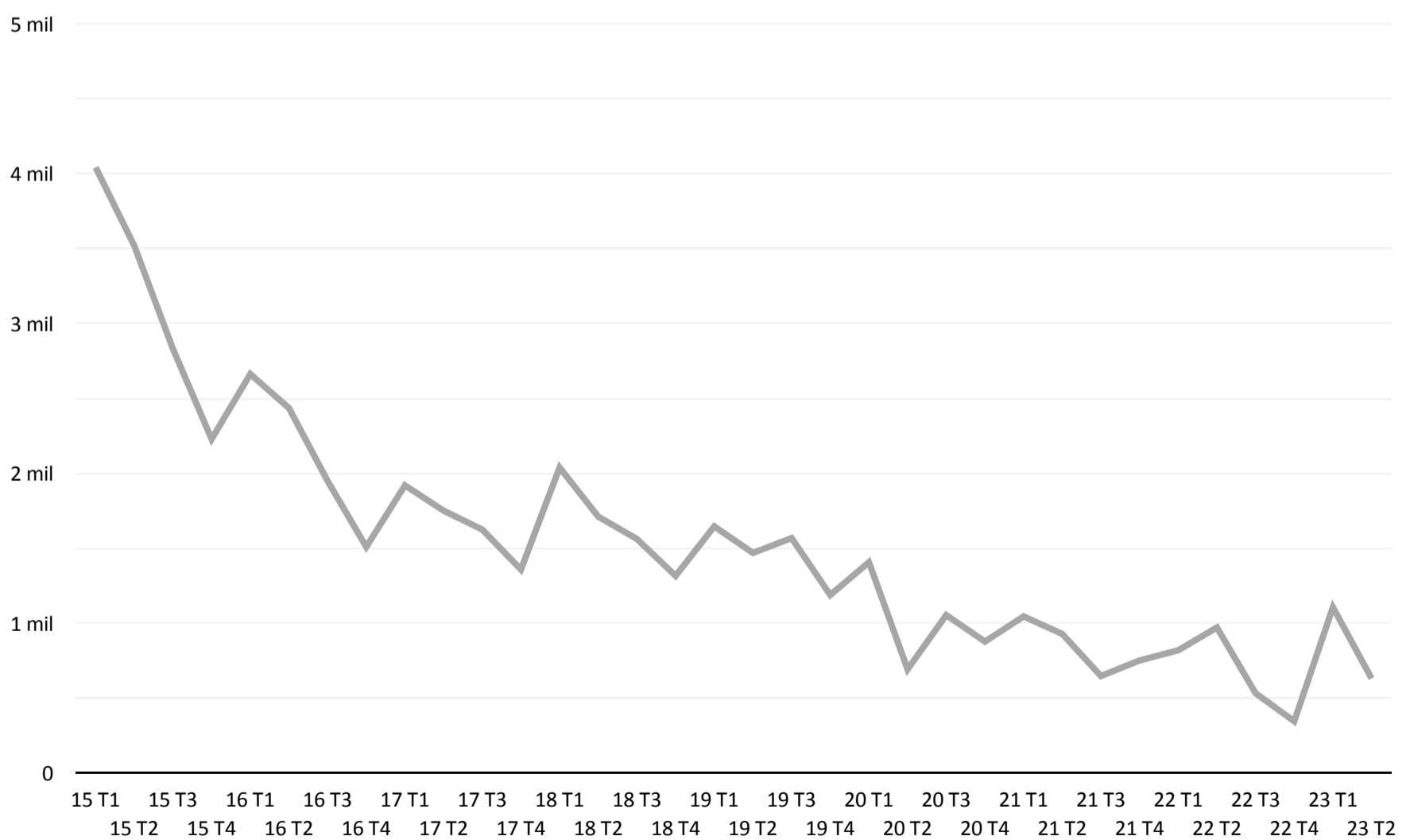
Este peso de extranjeros se sitúa significativamente alejado del peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, dando lugar a una menor probabilidad de acabar en una situación de dación en pago.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido británicos (15,38%), marroquíes (11,54%), suecos (7,69%) y ecuatorianos (7,69%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

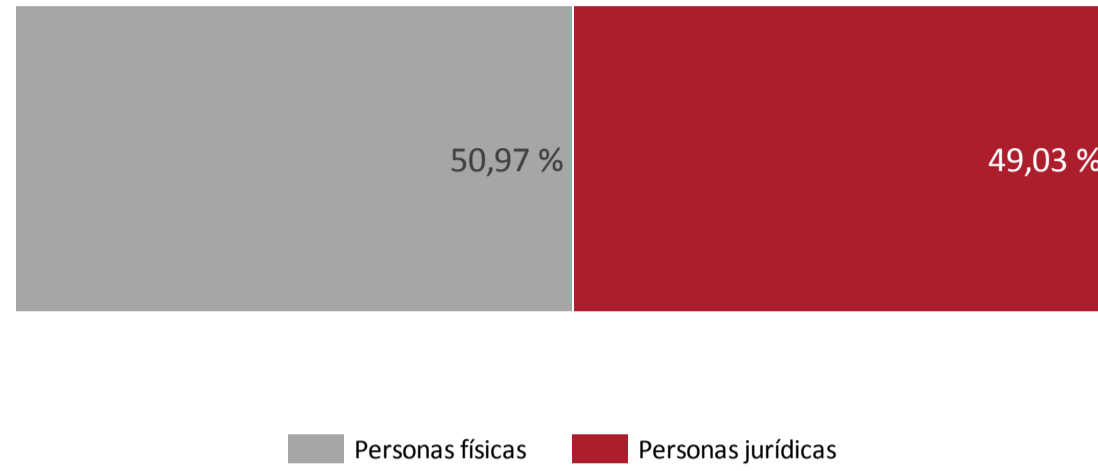
Número de daciones en pago por comunidades autónomas
Segundo trimestre 2023



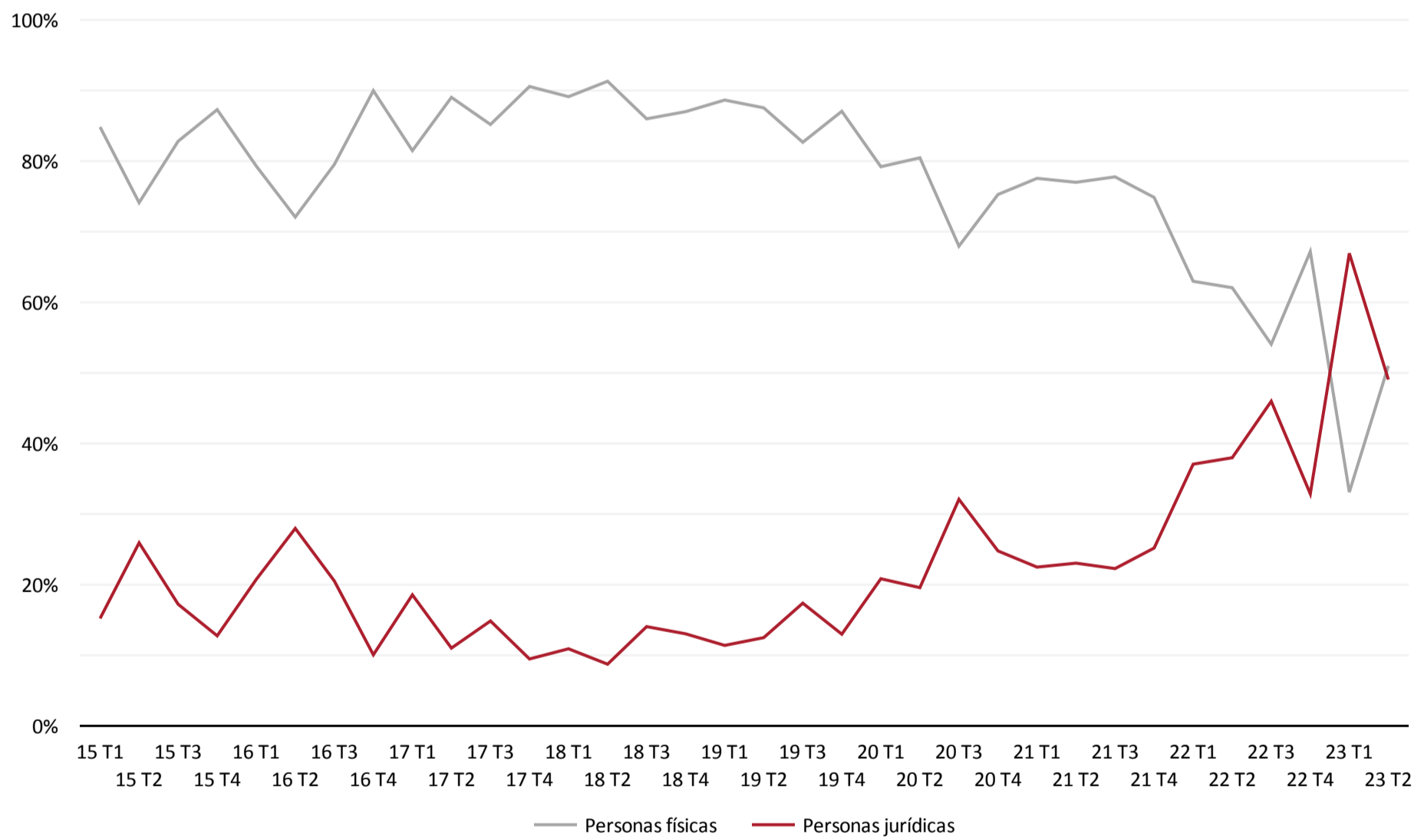
Evolución trimestral del número de daciones en pago



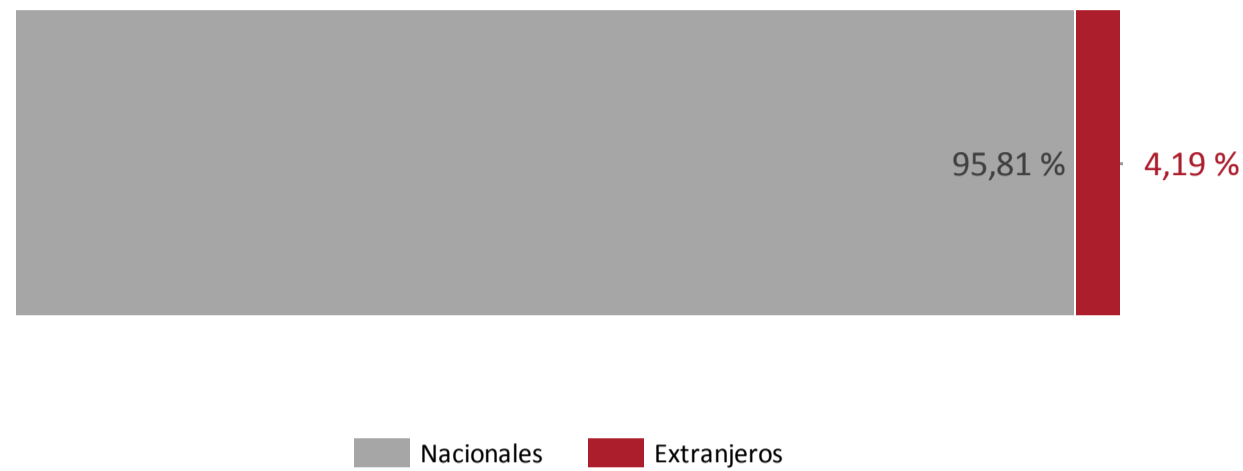
Distribución de daciones en pago según titularidad
Segundo trimestre 2023



Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad

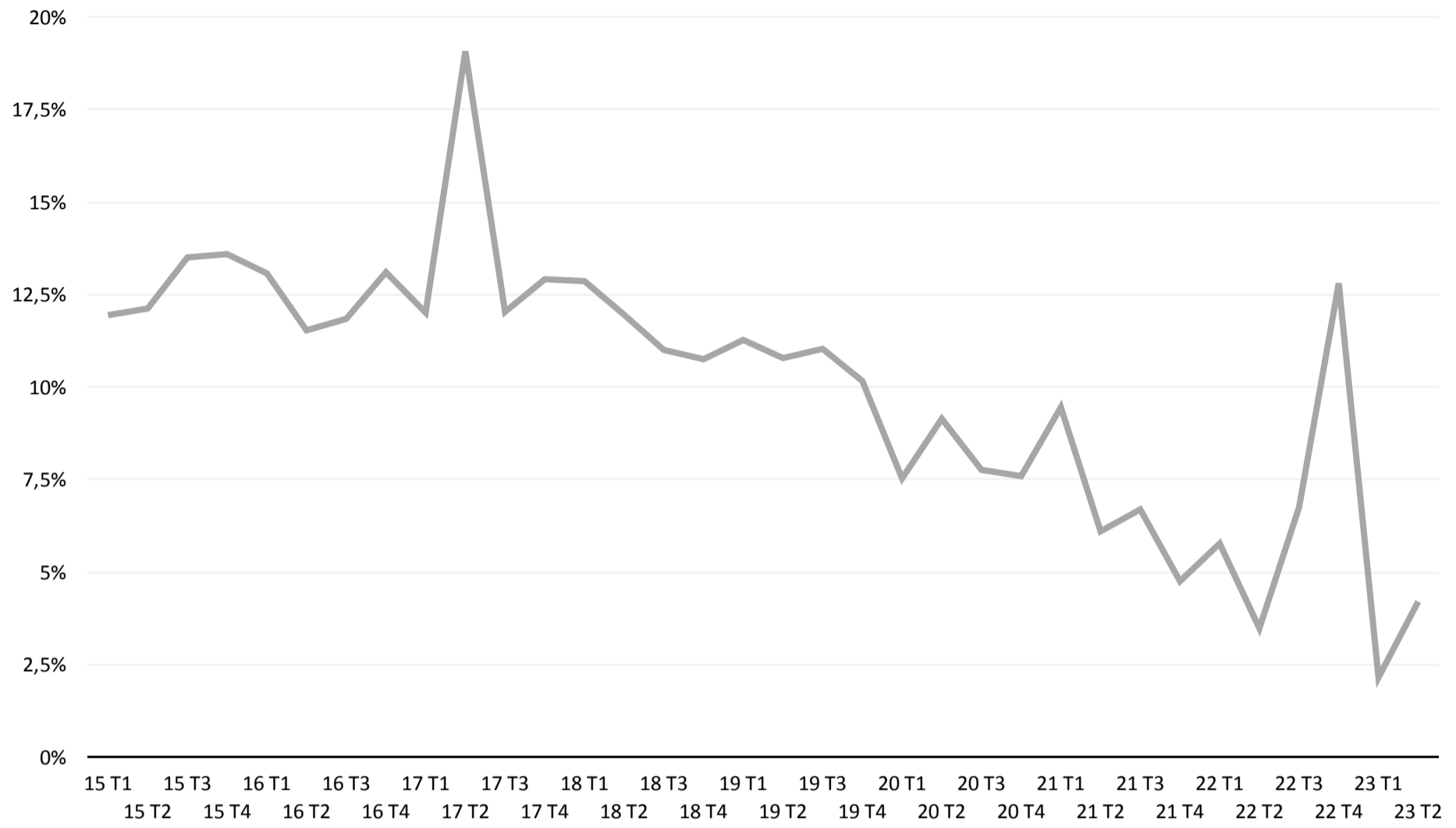


Distribución de daciones en pago según nacionalidad.
Segundo trimestre 2023



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral Segundo trimestre 2023		
País	%	% s/extranjeros ▾
Reino Unido	0,65 %	15,38 %
Marruecos	0,48 %	11,54 %
Suecia	0,32 %	7,69 %
Ecuador	0,32 %	7,69 %
China	0,16 %	3,85 %
República Checa	0,16 %	3,85 %
Rumanía	0,16 %	3,85 %
Honduras	0,16 %	3,85 %
Australia	0,16 %	3,85 %
Malí	0,16 %	3,85 %
Bulgaria	0,16 %	3,85 %
Brasil	0,16 %	3,85 %
Argentina	0,16 %	3,85 %
Italia	0,16 %	3,85 %

Evolución trimestral del porcentaje de daciones de extranjeros



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.

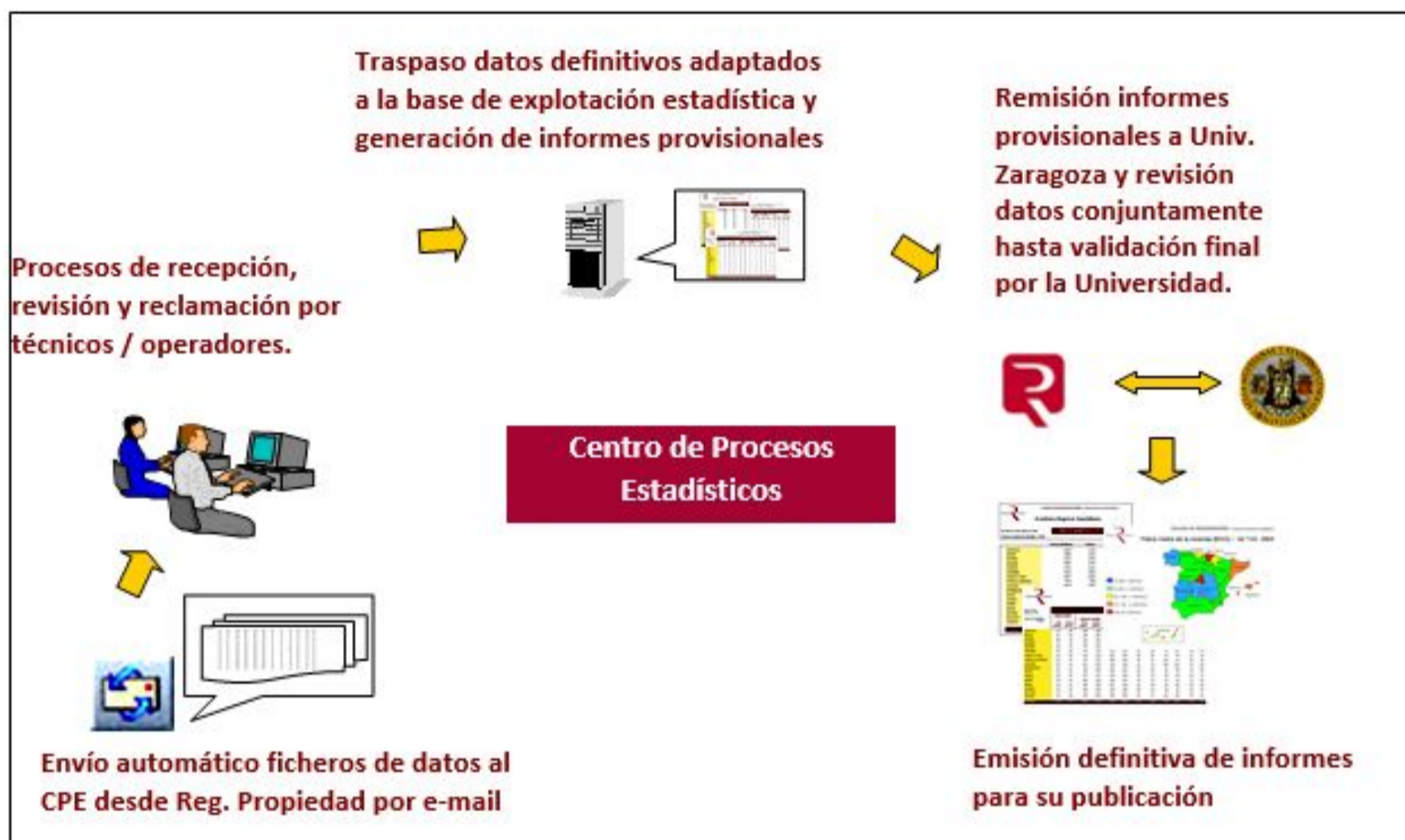
Proceso de obtención y agregación de datos

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 edificados 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.