



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 1^{er} TRIMESTRE 2014 -

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

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp

Colaboración del Grupo de Análisis del
Mercado Inmobiliario de la Universidad
de Zaragoza (GAMERIN)

<http://gamerin.unizar.es>

Mayo de 2014

1^{er} TRIMESTRE 2014**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	7
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	7
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	9
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	22
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	26
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	30
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	34
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	38
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	40
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	45
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	49
2.12. Impagos hipotecarios	54
3. Metodología	59
3.1. Objetivos	59
3.2. Informes	63

1. Resumen ejecutivo

El martes 19 de octubre de 2004, durante la celebración del II Congreso del Colegio de Registradores de España, veía la luz la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), con la presentación de los resultados del segundo trimestre del año 2004. Desde entonces, trimestre tras trimestre, la Estadística Registral Inmobiliaria ha presentado sus resultados relativos al mercado inmobiliario e hipotecario español, cumpliendo por tanto diez años de publicaciones trimestrales ininterrumpidas.

Cumpliendo con los objetivos establecidos desde su creación, el Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al primer trimestre del año 2014.

En esta ocasión, como novedad, se incorpora una nueva variable: Impagos hipotecarios. Inicialmente se proporciona información relativa a las certificaciones de ejecuciones hipotecarias sobre vivienda, concretamente a través de la identificación del número de certificaciones, desglosado por comunidades autónomas, distribución de dichas certificaciones según titularidad (personas física vs persona jurídica), así como según nacionalidad. Con el paso de los trimestres se intentará ir incorporando nuevas variables relativas a los impagos hipotecarios, así como nuevos desgloses, para un ámbito sobre el que existe un especial interés informativo.

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) constata el cambio de tendencia identificado el pasado trimestre, dando lugar a un crecimiento intertrimestral del precio de la vivienda del 0,84%, dejando la tasa interanual en el -1,70%, lejos de los intensos descensos de dos dígitos de hace apenas un año.

Después seis años consecutivos con reducciones del precio de la vivienda, especialmente intensas en determinados periodos, todo hace indicar que el final de dicho escenario está próximo, dando paso, cuando menos, a una estabilidad de precios.

La demanda de vivienda acompaña este signo favorable, dando lugar, en el primer trimestre del año, a un crecimiento de las compraventas de vivienda registradas del 14,42% con respecto al cuarto trimestre de 2013. Es la primera vez en los últimos ocho años que compraventas y precios muestran un comportamiento favorable conjuntamente. Desde el primer trimestre de 2006 no se producía esta situación.

El número de de vivienda registradas en el primer trimestre han sido 83.022, 10.462 más que en el cuarto trimestre de 2013 (mínimo trimestral de la serie histórica). Estos resultados trimestrales son los más elevados de los cuatro últimos trimestres. En vivienda nueva las compraventas registradas han alcanzado las 37.731, 4.644 compraventas más que el trimestre precedente, dando lugar a un crecimiento intertrimestral del 14,04%. En vivienda usada el incremento ha sido mayor, alcanzando las 45.291 compraventas de vivienda registradas, 5.818 más que el pasado trimestre, lo que supone un crecimiento del 14,74%.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (16.336), Comunidad de Madrid (13.026), Cataluña (12.190) y Comunidad Valenciana (11.996). Los crecimientos se han generalizado, dando lugar a catorce comunidades autónomas con crecimientos intertrimestrales.

Los resultados interanuales, sin embargo, siguen reduciéndose como consecuencia del bajo número de compraventas registradas en trimestres precedentes. Con ello se alcanzan las 311.400 compraventas registradas, que supone el resultado interanual más bajo de la serie histórica.

Las provincias españolas también han alcanzado un buen tono general, dando lugar a crecimientos intertrimestrales en treinta y ocho de ellas, de las que treinta y una han sido de dos dígitos, lo que da buena muestra de la intensidad del crecimiento en muchos casos. Las provincias con un mayor número de compraventas registradas han sido Madrid (13.026), Barcelona (7.893), Alicante (6.217), Málaga (5.480) y Valencia (4.238). En términos relativos (compraventas por cada mil habitantes) los mayores niveles se han alcanzado en las provincias de Málaga (3,43), Alicante (3,35), Guadalajara (2,75) y Almería (2,71).

La práctica totalidad de provincias con mayores resultados absolutos y relativos corresponden a provincias costeras del mediterráneo, constatando su mejor comportamiento desde el punto de vista de la demanda. Este hecho es consecuencia de su intensa reducción de precios, así como del elevado peso de demanda de segunda

residencia de naturaleza turística, apoyado por la presión compradora de extranjeros, fundamentalmente europeos.

Así lo constatan una vez más los resultados del último trimestre, con un 12,23% de compras de vivienda por extranjeros, inferior al 12,85% del pasado trimestre, que fue el máximo de la serie histórica, pero todavía dentro de unos niveles especialmente elevados. El resultado interanual, con un 12,11%, supone el máximo de la serie histórica de resultados interanuales, consolidando la perspectiva de alto interés de los ciudadanos extranjeros por la compra de vivienda en España.

Esta variable es una de las que mayor dinamismo está presentando, dando lugar a un rápido e intenso crecimiento en muy poco espacio de tiempo. Numerosas nacionalidades perciben el mercado inmobiliario español como una opción muy interesante, considerándose un momento propicio para la compra de vivienda, especialmente focalizada en segunda residencia en destinos turísticos

La reducción de precios de los últimos años ha situado a la vivienda en España en unas condiciones especialmente favorables. Si a este hecho se le une que la práctica totalidad de las nacionalidades que encabezan la compra de vivienda en España han contado con unos efectos derivados de la crisis económica mucho más suaves, se justifica que las condiciones de accesibilidad se hayan situado en rangos especialmente favorables para que aquellos ciudadanos extranjeros interesados en comprar una vivienda en España encuentren actualmente la oportunidad de poder alcanzar su objetivo.

Los británicos han seguido manteniendo su tradicional primera posición con el 14,31% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros seguidos de franceses (11,37%), rusos (8,79%), alemanes (7,82%), belgas (7,36%), suecos (5,94%), italianos (4,02%) y noruegos (4,00%). Estas nacionalidades son exactamente las mismas que encabezan la clasificación los últimos trimestres, dando lugar a mínimos cambios en cuantías y posiciones. Este hecho constata la fidelidad de dichas nacionalidades por la compra de vivienda en España.

La distribución de compraventas de vivienda nueva y usada sigue la pauta prevista, dando lugar a constantes mejoras de peso relativo en vivienda usada (54,56%) frente a la vivienda nueva (45,44%). La prácticamente nula iniciación de vivienda nueva de los últimos años lleva a que la única opción de vivienda nueva corresponda a aquella desarrollada durante el ciclo alcista y que actualmente está pendiente de venta. Buena parte de ellas están en manos de las entidades financieras, siendo vendidas activamente a través de reducciones de precios, financiación garantizada... En la medida que este stock se vaya reduciendo, el peso relativo de vivienda nueva se irá minorando, alcanzado cada vez menores cuotas.

La vivienda nueva protegida (5,19%) también ha seguido perdiendo peso relativo, fruto de la reducción de recursos públicos para política de vivienda en propiedad, así como por el hecho de que el precio de la vivienda libre se haya reducido notablemente, llevando a que el precio de la vivienda nueva protegida presente una ventaja competitiva en precios mucho más reducida que en años precedentes e incluso, en determinados casos, a que no exista ventaja alguna en precios.

La distribución de cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera ha sufrido un significativo cambio de tendencia durante el primer trimestre del año. La agrupación Bancos y Cajas, que durante más de dos años ha venido perdiendo peso relativo trimestre tras trimestre a favor de Otras entidades financieras, ha presentado un importante crecimiento intertrimestral, ganando 5,77 puntos porcentuales con respecto a Otras entidades financieras, que se han quedado en el 10,74%, siendo que el pasado trimestre alcanzaron el 16,51%. En cierta medida se aprecia una cierta reactivación del mercado hipotecario y, en ese escenario, Bancos y Cajas retoman niveles relativamente tradicionales, que en este caso ha vuelto a aproximarse al 90%, dando lugar a una cuota del 89,26%.

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado mantiene la tendencia de los últimos años, dando lugar a constantes descensos, alcanzando cuantías que ya se encuentran ligeramente por encima de los 1.000 €/m². Concretamente, el resultado del primer trimestre ha sido de 1.052 €/m², similar al de los últimos doce meses (1.057 €/m²). Las diferencias por tipo de entidad financiera han sido mínimas, con 1.055 €/m² en Bancos y Cajas, y 1.033 €/m² en Otras entidades financieras. Once comunidades autónomas ya presentan cuantías medias por debajo de los 1.000 €/m², encabezadas por Castilla-La Mancha (627 €/m²), Extremadura (643 €/m²), Murcia (679 €/m²), Comunidad Valenciana (739 €/m²) y La Rioja (789 €/m²). Los mayores niveles de endeudamiento han correspondido a Comunidad de Madrid (1.607 €/m²), País Vasco (1.534 €/m²), Baleares (1.266 €/m²), Cataluña (1.210 €/m²) y Navarra (1.128 €/m²).

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha contado con un comportamiento similar, dando lugar a ligeros descensos intertrimestrales (-0,42%), dentro de una tendencia a la estabilización de resultados ligeramente por encima de los 100.000 € por vivienda. El resultado medio del primer trimestre ha sido de 104.046 €, por encima de los 101.093 € de resultado interanual. En este caso existen ciertas diferencias por tipo de entidad financiera, dando lugar a un resultado medio trimestral de 105.087 € en Bancos y Cajas, a cierta distancia de Otras entidades financieras con 97.438 €. Doce comunidades autónomas presentan niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda inferiores a los 100.000 €, encabezadas por Canarias (65.740 €), Murcia (68.513 €) y Extremadura (72.445 €). Los mayores niveles de endeudamiento se han alcanzado en Comunidad de Madrid (173.314 €), Baleares (129.202 €), País Vasco (125.076 €), Cataluña (119.921 €) y Navarra (107.122 €).

Los tipos de interés de contratación inicial han presentado un ligero descenso intertrimestral, pasando del 4,06% del cuarto trimestre al 3,97% del primer trimestre. El resultado medio de los últimos doce meses ha sido del 4,06%. Las diferencias territoriales han sido mínimas, concretamente 0,62 puntos porcentuales entre el mínimo (Castilla-La Mancha 3,60%) y el máximo (Baleares 4,22%).

En cuanto a la distribución de contratos hipotecarios en función del tipo de interés, también han sufrido importantes cambios durante el primer trimestre del año. El constante incremento de peso en la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha sufrido un importante frenazo, dando paso a una nueva recuperación de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, que venía atravesando un periodo de constantes descensos. Concretamente, la contratación a tipo de interés fijo durante el primer trimestre se ha situado en el 4,78% de los nuevos créditos hipotecarios, descendiendo 1,01 puntos porcentuales con respecto al cuarto trimestre. El máximo histórico en esta modalidad se alcanzó en el tercer trimestre de 2013 con el 6,78%. El efecto directo ha sido un incremento de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, que ha supuesto el 90,37% del total de los nuevos créditos hipotecarios, mejorando su peso relativo en 1,31 pp.

La duración de los nuevos créditos hipotecarios también mantiene un cambio de tendencia favorable, dando lugar al tercer trimestre consecutivo con incrementos intertrimestrales, en este caso del 1,12%, con un resultado medio de 270 meses (22 años y 6 meses). El resultado medio interanual ha sido de 263 meses (21 años y 11 meses), constatando los crecimientos que durante los últimos trimestres se vienen produciendo. En este caso existen importantes diferencias atendiendo al tipo de entidad financiera ya que mientras Bancos y Cajas han alcanzado un resultado de 277 meses (23 años y 1 mes), Otras entidades financieras se han quedado en los 224 meses (18 años y 8 meses). Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (318 meses; 26 años y 6 meses), Extremadura (297 meses; 24 años y 9 meses), País Vasco (284 meses; 23 años y 8 meses) y Navarra (275 meses; 22 años y 11 meses).

Los indicadores de estabilidad se han mantenido dentro del escaso rango que les viene caracterizado los últimos trimestres, dando lugar a un cierto grado de estabilidad de resultados. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 583,35 €, dando lugar a un descenso intertrimestral del -1,95%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,97%, con un descenso de -0,82 puntos porcentuales con respecto al cuarto trimestre de 2013. Estas mejoras se han derivado de un comportamiento intertrimestral favorable en todas las variables que inciden en su determinación: tipos de interés (-0,09 pp), endeudamiento hipotecario por vivienda (-0,42%), salarios (0,65%) y plazos de contratación (1,12%).

La desagregación territorial de resultados muestra cómo los mayores niveles de cuota hipotecaria se han alcanzado en Comunidad de Madrid (881,89 €), Baleares (789,67 €), País Vasco (679,91 €), Cataluña (668,88 €) y Navarra (586,91 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (383,44 €), Murcia (403,32 €) y Castilla-La Mancha (405,27 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los niveles más elevados se han alcanzado en Baleares (45,52%), Comunidad de Madrid (39,63%) y Cataluña (33,08%), dando lugar a las condiciones más favorables en Castilla-La Mancha (23,62%), Murcia (24,02%) y La Rioja (24,56%).

Los indicadores de accesibilidad, al margen de las oscilaciones trimestrales, durante los últimos años muestran una tendencia caracterizada por la estabilidad, especialmente en comparación con años anteriores. Nada hace pensar que en próximos trimestres se vayan a producir cambios significativos, en la medida que tampoco resulta predecible que se produzca en el comportamiento de las variables que llevan a su determinación. Por tanto, por lo que respecta a la accesibilidad, se cuenta con unas bases especialmente favorables para afrontar una recuperación del mercado inmobiliario.

El número de certificaciones expedidas de inicio de procedimiento de ejecución hipotecaria sobre vivienda durante el primer trimestre ha sido de 18.480. En todo caso, habrá que esperar a los resultados de próximos trimestres para un conocimiento más exhaustivo acerca de la evolución de esta magnitud.

Las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han sido Andalucía (4.303), Cataluña (3.962), Comunidad Valenciana (2.648), Canarias (1.414), Castilla-La Mancha (1.184) y Comunidad de Madrid (1.142).

La desagregación de resultados en porcentaje de personas físicas y jurídicas proporciona un peso del 63,87% para certificaciones de vivienda de ejecución hipotecaria para titulares correspondientes a personas físicas, dando lugar a un 36,13% de personas jurídicas.

Atendiendo a la nacionalidad, el 11,09% ha correspondido a extranjeros y el 88,91% a nacionales. Del total de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso han sido ecuatorianos (19,73%), marroquíes (10,85%), británicos (7,28%), rumanos (5,32%), colombianos (4,96%) y pakistaníes (3,72%). Estas nacionalidades son notablemente distintas de las que actualmente encabezan la compra de vivienda por extranjeros, pero muy semejantes a las que encabezaban la clasificación durante el ciclo alcista, tal y como puede comprobarse en los Anuarios 2006 y 2007 de la ERI.

2. Resultados

2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)

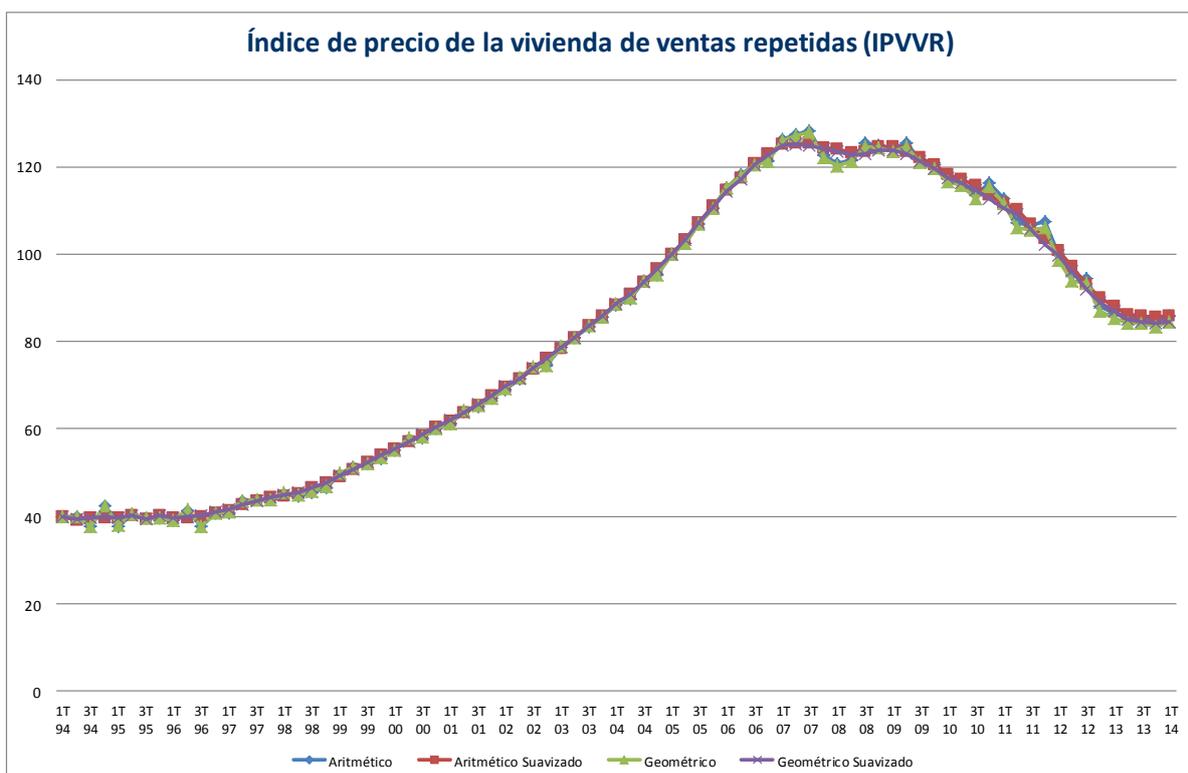
Los resultados de los últimos trimestres constatan un cambio de tendencia en el comportamiento del precio de la vivienda. Las constantes e intensas reducciones de precios de los últimos años están dando paso a una cierta estabilidad de precios, con tasas interanuales todavía de signo negativo, aunque ya de muy baja cuantía, y con tasas intertrimestrales positivas después de un largo periodo de ajuste.

Concretamente, el IPVVR muestra un crecimiento intertrimestral de precios de la vivienda del 0,84%. Para ello se ha tomado el resultado medio proporcionado por las cuatro alternativas metodológicas. Esta tasa positiva supone un ligero crecimiento de precios, que más allá de la relevancia presentada por su cuantía, lo más importante es el cambio de tendencia que representa con respecto a los últimos años.

La tasa interanual del IPVVR, obtenida igualmente a través del resultado medio de las cuatro alternativas metodológicas, mantiene el signo negativo, con un resultado del -1,70%, pero ya muy alejada de los intensos ajustes de precios de dos dígitos de hace apenas un año.

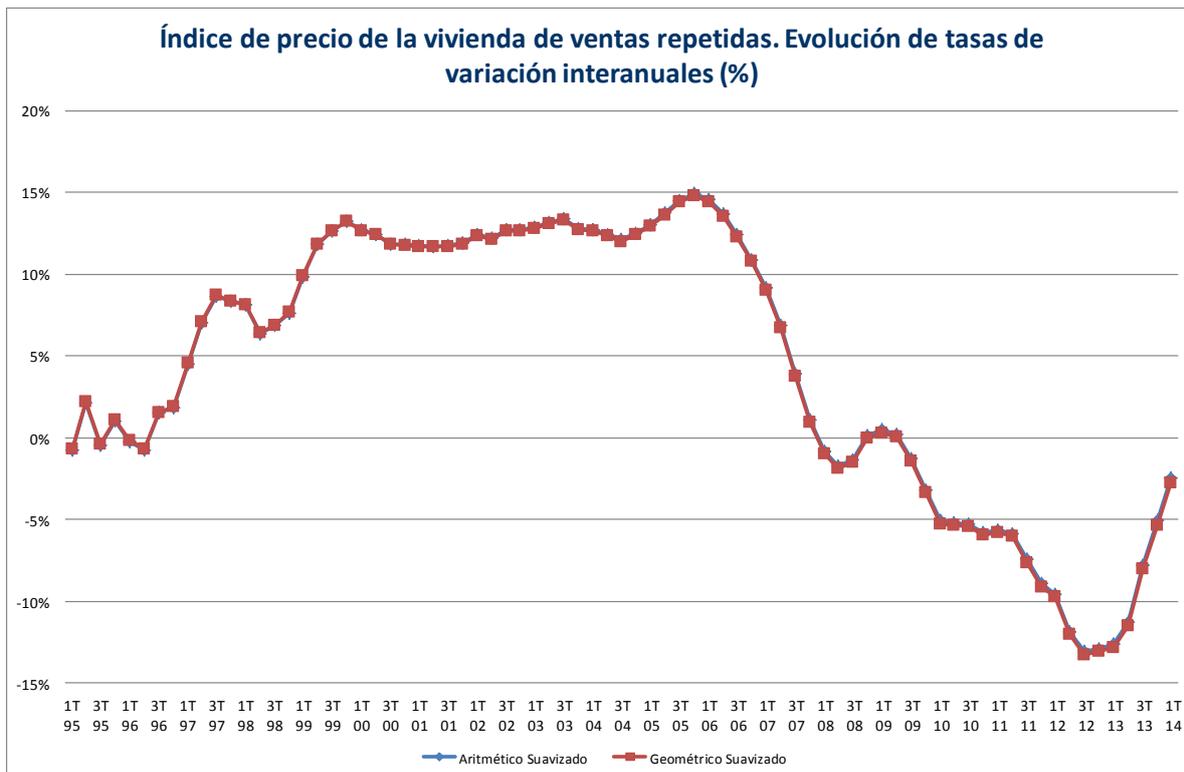
Tal y como podrá comprobarse a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria, no es la única variable del mercado inmobiliario e hipotecario que está mostrando un claro cambio de tendencia, mostrando signos de que, posiblemente, el final del proceso de ajuste se está produciendo. Como aspecto más destacado está la recuperación de la demanda de vivienda, con una tasa intertrimestral especialmente relevante, tal y como se detalla en el siguiente apartado. Junto a ello existen unas bases sólidas para que, cuando menos, se perciba la proximidad del final del intenso proceso de ajuste vivido durante los últimos seis años (indicadores de accesibilidad, tipos de interés, plazos de contratación...).

Todavía falta el acompañamiento de otras variables especialmente destacadas, en muchos casos ajenas al propio mercado inmobiliario, como la recuperación del empleo, una mayor intensidad en el crecimiento económico..., y otras propias del mercado hipotecario como es la necesidad por contar con una mayor capacidad para la concesión de créditos hipotecarios. En todo caso, con los actuales parámetros, en principio se aprecia que cuando menos se aproxima el final del intenso proceso bajista.



Tomando el conjunto del ciclo bajista, la reducción del precio de la vivienda desde sus niveles máximos, alcanzados en 2007, se sitúa por encima del 30%, concretamente, tomando la media de las cuatro alternativas metodológicas, en el 32,70%.

El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación interanuales. En el mismo se observa claramente el grado de recuperación, situándose actualmente todavía en signo negativo, pero con cuantías muy favorables en comparación a hace apenas un año, en el que se estaba ante el periodo de mayor intensidad en la reducción del precio de la vivienda de todo el ciclo bajista.



De mantenerse esta tendencia, en próximos trimestres dicha tasa podrá situarse ya en un escenario positivo, dando paso a un periodo que debería caracterizarse por la estabilidad de precios.

Los actuales niveles de precios sitúan a la vivienda en cuantías similares a las alcanzadas en la segunda mitad del año 2003, es decir, en precios de hace once años. Por tanto, en la medida que se constate la previsible recuperación, dichos precios pueden representar los niveles mínimos alcanzados, considerándose un suelo a partir del cual la demanda, en condiciones normales, reacciona, todo ello dentro de un mercado comparativamente reducido con respecto a periodos con mayor intensidad de la demanda.

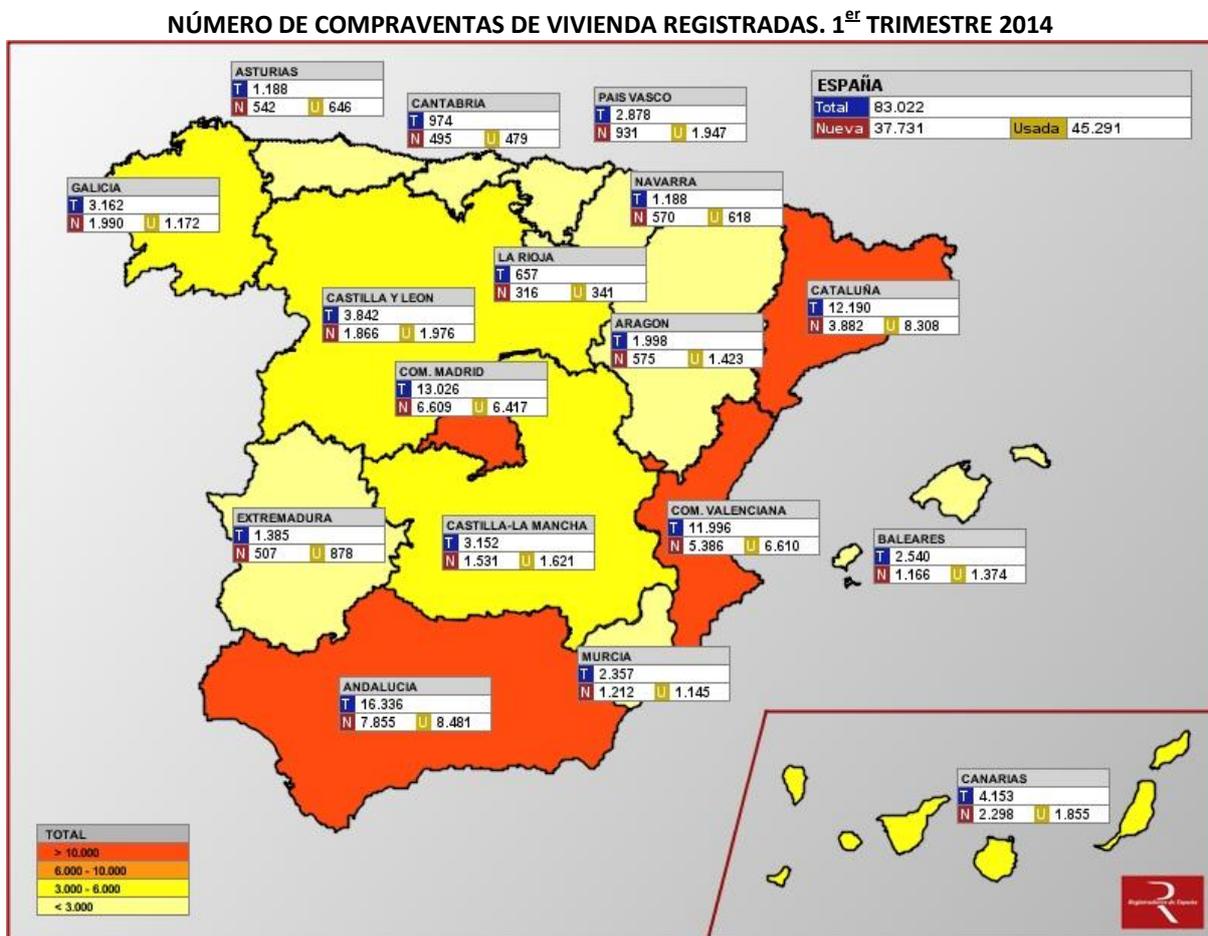
En todo caso, supone un punto de partida a partir del cual poder arrancar, aunque sea desde unos volúmenes de demanda mucho más reducidos como consecuencia de la situación económica y los efectos derivados de los años de crisis.

Un crecimiento más activo del mercado deberá pasar necesariamente por una recuperación económica más intensa, con una potente capacidad de generación de empleo, mejora de las expectativas y un sector hipotecario mucho más fluido. Todo parece indicar que el camino se dirige hacia ese destino, aunque a un ritmo mucho más lento del que sería deseable.

En consecuencia, deberá seguirse con detenimiento la evolución de las variables para calibrar el grado de recuperación e intensidad, contando con la esperanza de que, cuando menos, el final del ciclo bajista se está produciendo.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



En el primer trimestre de 2014 se ha producido un importante crecimiento de la demanda de vivienda, dando lugar un aumento de las compraventas de vivienda registradas del 14,42% con respecto al trimestre precedente. Este intenso crecimiento se ha producido tanto en vivienda nueva, con una tasa del 14,04%, como en vivienda usada, con un 14,74%.

Concretamente, las compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre del año han sido 83.022, mientras que en cuarto trimestre del pasado año se registraron 72.560, habiendo alcanzado el mínimo de la serie histórica, es decir, de los últimos diez años. En consecuencia, se han registrado 10.462 compraventas más que el pasado trimestre. Estos resultados trimestrales son los más elevados de los cuatro últimos trimestres.

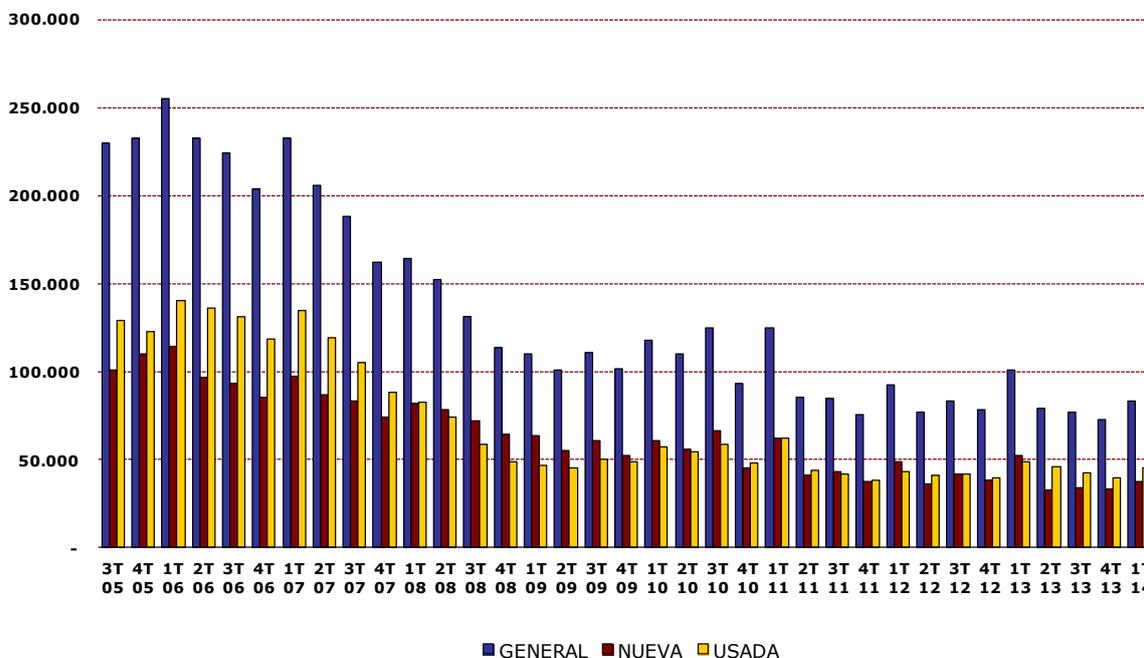
En vivienda nueva las compraventas registradas han alcanzado las 37.731, lo que supone 4.644 compraventas más que el trimestre precedente. En vivienda usada el incremento ha sido mayor, alcanzando las 45.291 compraventas de vivienda, 5.818 más que el pasado trimestre. En ambos casos se marcan ciertas distancias con respecto a los recientes mínimos históricos.

El número de compraventas de vivienda usada sigue distanciándose con respecto a la vivienda nueva, tal y como podrá comprobarse detenidamente en el apartado 2.4.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas durante el último trimestre han sido Andalucía 16.336 (14.592 trimestre anterior), Comunidad de Madrid 13.026 (10.388), Cataluña 12.190 (10.217) y Comunidad Valenciana 11.996 (10.521). Tal y como se puede comprobar los crecimientos se han generalizado, dando lugar a catorce comunidades autónomas con crecimientos intertrimestrales.

Por lo que respecta a las compraventas por cada mil habitantes, el resultado ha mejorado igualmente, dando lugar a un resultado de 1,78, con 0,81 compraventas en vivienda nueva y 0,97 en vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayor actividad relativa han sido Comunidad Valenciana (2,39), Baleares (2,31) y La Rioja (2,05), mientras que los menores resultados se han alcanzado en Asturias (1,11), Galicia (1,14) y Extremadura (1,25).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Los resultados interanuales de compraventas de vivienda registradas, a diferencia de los trimestrales, siguen mostrando un constante descenso, habiendo alcanzado durante los últimos doce meses, al cierre del primer trimestre de 2014, las 311.400 compraventas, que supone el resultado interanual más bajo de la serie histórica, es decir, de los últimos diez años.

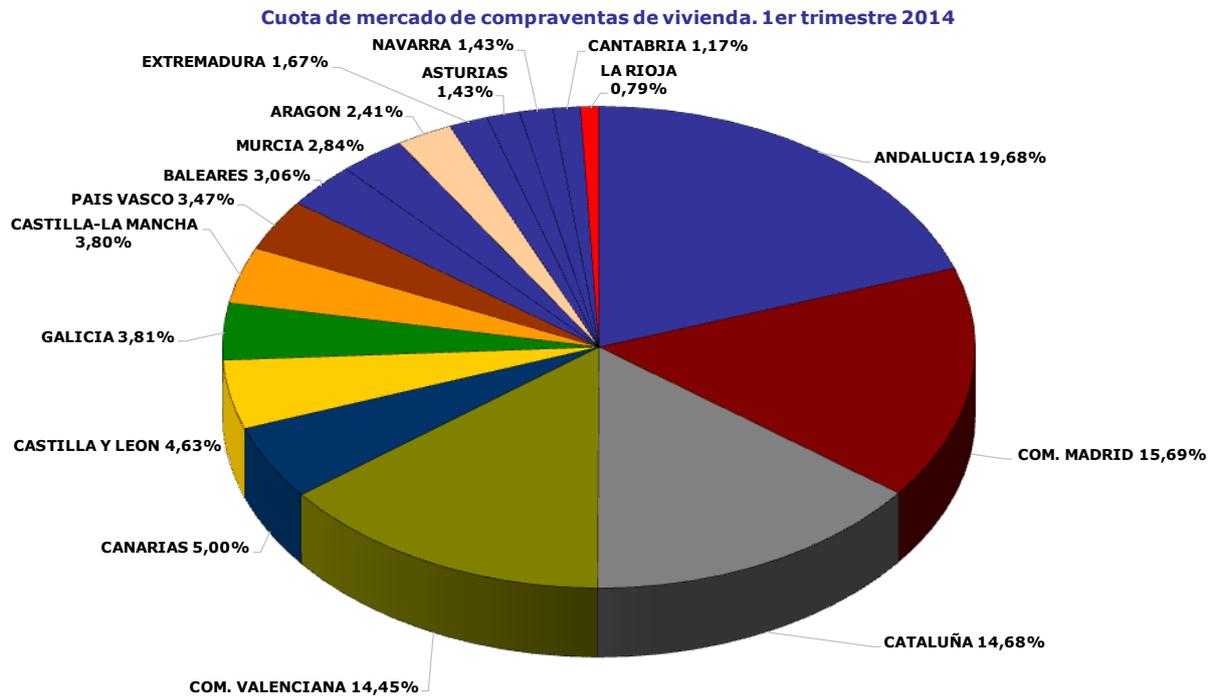
Tal y como puede comprobarse en el gráfico anterior, los resultados del primer trimestre de 2013 fueron especialmente favorables como consecuencia de las modificaciones fiscales de finales de 2012 (IVA e IRPF), dando lugar a un incremento de las compraventas de vivienda formalizadas a finales de 2012, que en gran parte se registraron a lo largo del primer trimestre de 2013. El hecho de soltar dichos resultados del primer trimestre de 2013 en la consecución de los resultados interanuales del primer trimestre de 2014, proporciona esta reducción ya que, a pesar de que las compraventas del primer trimestre de 2014 han sido elevadas, son inferiores a las del primer trimestre de 2013.

Concretamente, el descenso interanual es del -8,22%, en todo caso con una clara distinción entre el comportamiento en vivienda nueva y en vivienda usada, ya que mientras la vivienda nueva presenta un intenso descenso interanual, con una tasa del -18,08%, la vivienda usada presenta un signo positivo, con un crecimiento del 1,49%. Sin duda, tal y como venimos advirtiendo, la vivienda usada está contando con un comportamiento mucho más favorable que la vivienda usada.

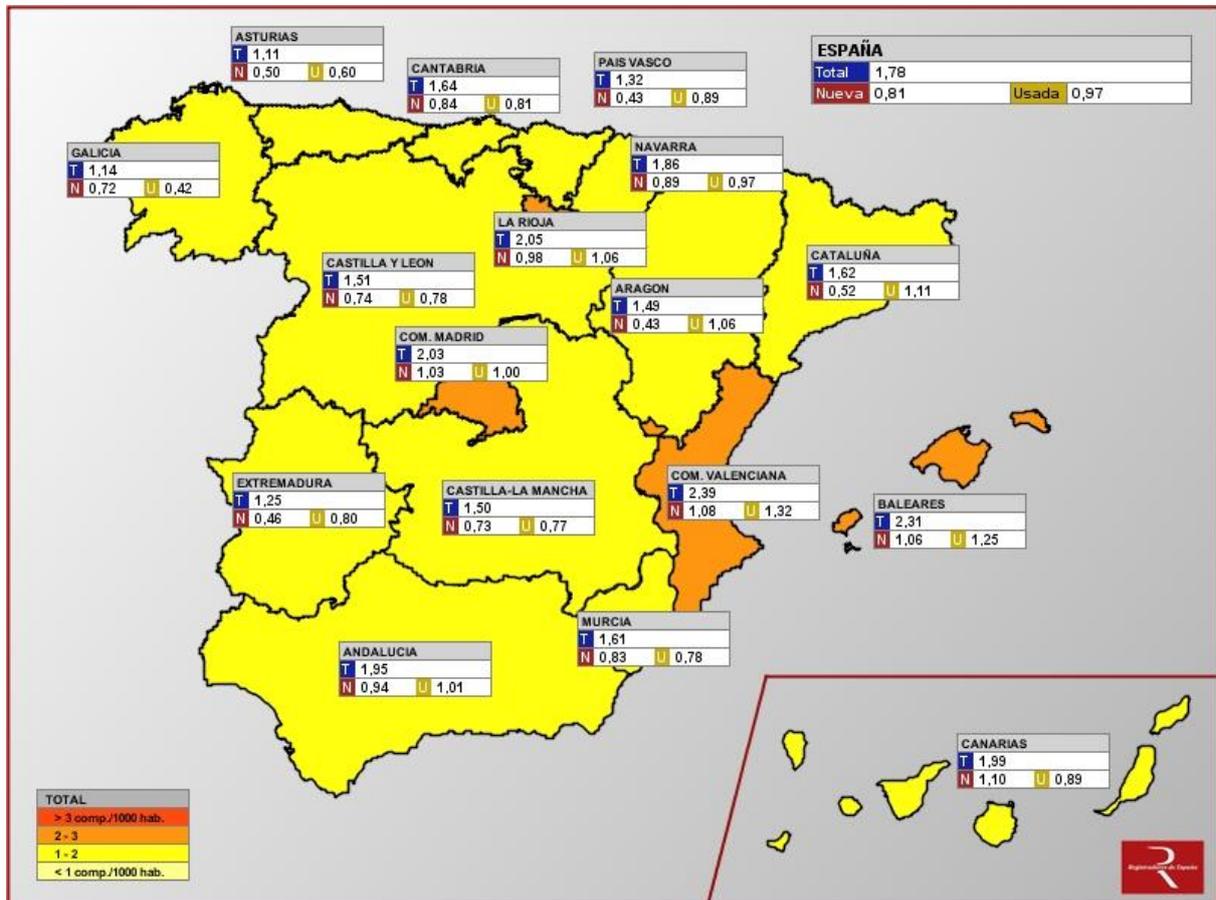
Las compraventas de vivienda usada registradas en el último año han sido 173.434, mientras que en vivienda nueva se han registrado 137.966. Esta distancia se va ampliando trimestre tras trimestre. En catorce de las diecisiete comunidades autónomas las compraventas registradas de vivienda usada han superado a la vivienda nueva.

El mayor número de compraventas de vivienda registradas en el último año se ha alcanzado en Andalucía con 62.471 (66.841 el pasado trimestre), seguida de Comunidad Valenciana con 46.857 (47.649), Cataluña con 46.325 (47.771) y Comunidad de Madrid con 44.706 (46.188).

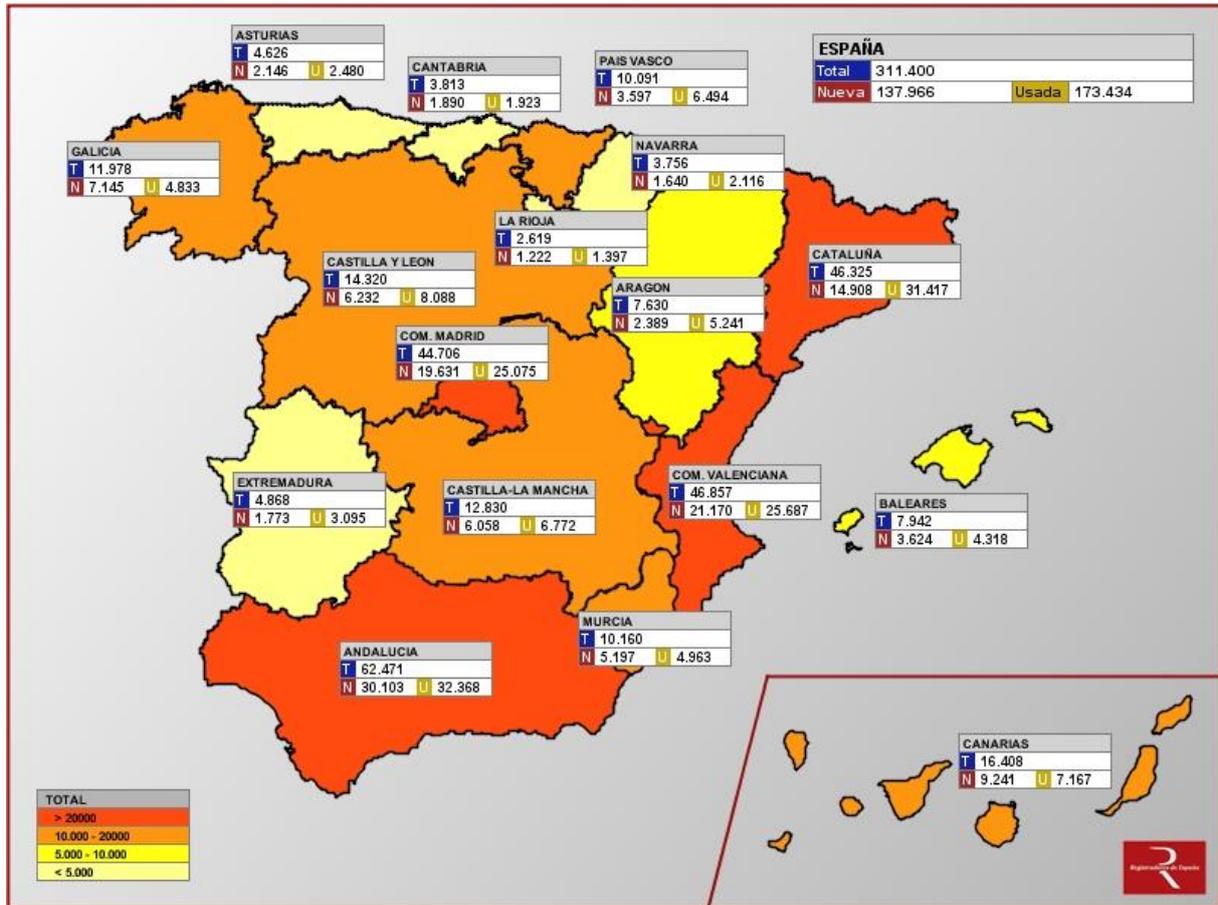
Quince de las diecisiete comunidades autónomas mantienen tasas interanuales negativas, encabezadas por Extremadura (-32,84%), Asturias (-27,94%) y La Rioja (-24,26%). Los únicos ascensos corresponden a Canarias (9,13%) y Cataluña (1,63%).



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1^{er} TRIMESTRE 2014



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1^{er} TRIMESTRE 2014



En los siguientes gráficos se observa la evolución de los resultados interanuales al cierre de cada trimestre y las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas. Teniendo en cuenta la visión proporcionada por los mismos y los resultados anteriores parece constatar, cuando menos, la existencia de una cierta estabilidad de la demanda, con una cierta tendencia a la progresiva recuperación.

Los mínimos interanuales e incrementos intertrimestrales constatan que algo está cambiando por lo que respecta a esta variable, dando lugar a indicar que los mínimos de compraventas trimestrales se alcanzaron a lo largo de 2013, con volúmenes por debajo de las 80.000 compraventas trimestrales en los tres últimos trimestres del año.

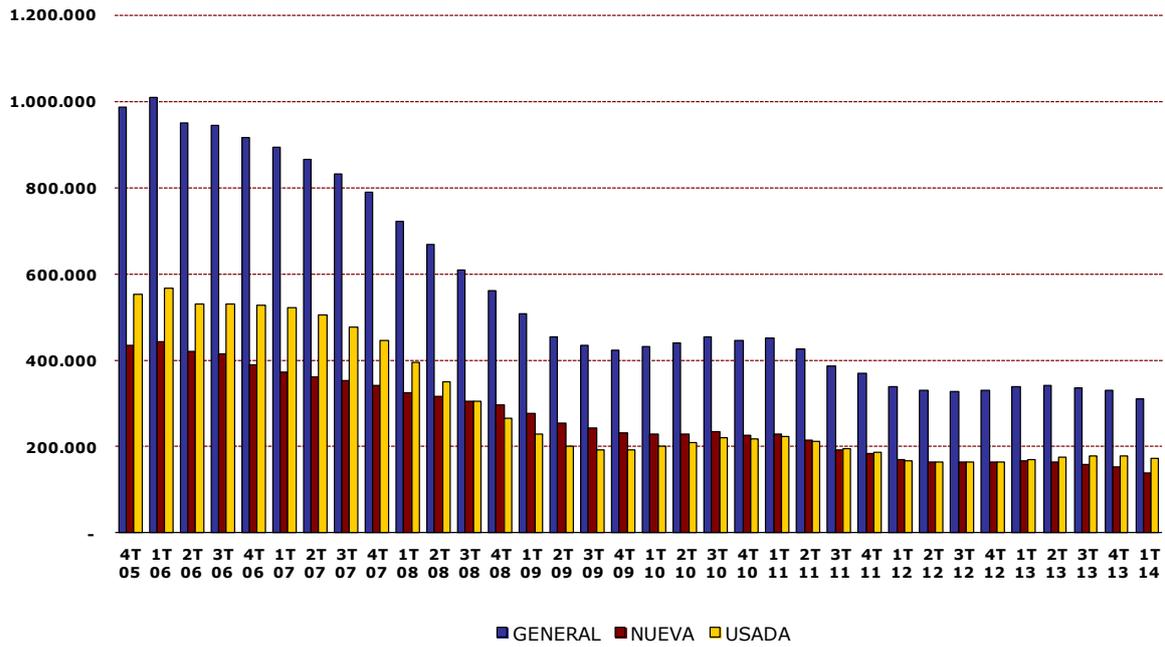
En la medida que los resultados del primer trimestre, con más de 83.000 compraventas, se consoliden durante los próximos trimestres, será de esperar una recuperación del mercado, tal y como muestran los últimos datos de precios y compraventas.

A pesar de ello se trata de cuantías comparativamente bajas, no muy alejadas de los mínimos históricos, percibiendo una lenta salida del escenario bajista, en la medida que no existan signos macroeconómicos de recuperación mucho más intensos que los existentes en la actualidad.

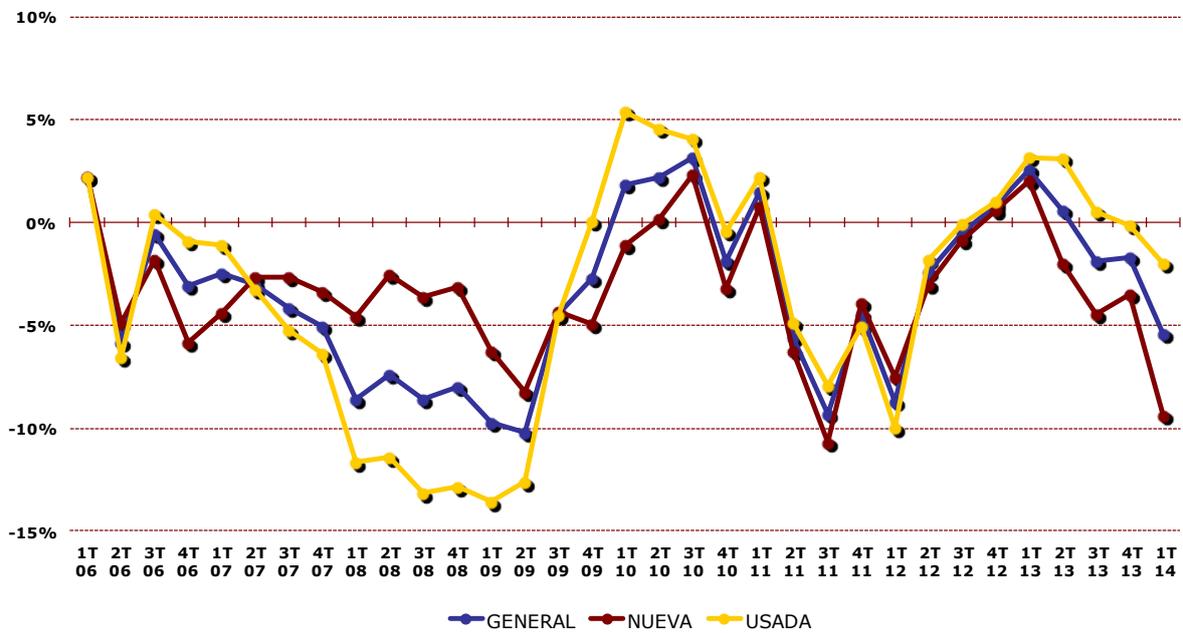
En todo caso, el camino puede dirigirse en términos interanuales hacia un distanciamiento de la proximidad a las 300.000 compraventas anuales, para progresivamente ir tendiendo hacia las 400.000 en las que en principio podría considerarse como un volumen razonable, en unas condiciones económicas normales.

Tal y como podrá constatar en apartados posteriores, la demanda sigue especialmente activa por parte de ciudadanos extranjeros, y determinados segmentos de población nacional está volviendo sus miras al mercado inmobiliario. Las expectativas entendemos que pueden jugar un papel determinante, junto a la situación macroeconómica, para que esos segmentos de población sean progresivamente superiores.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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

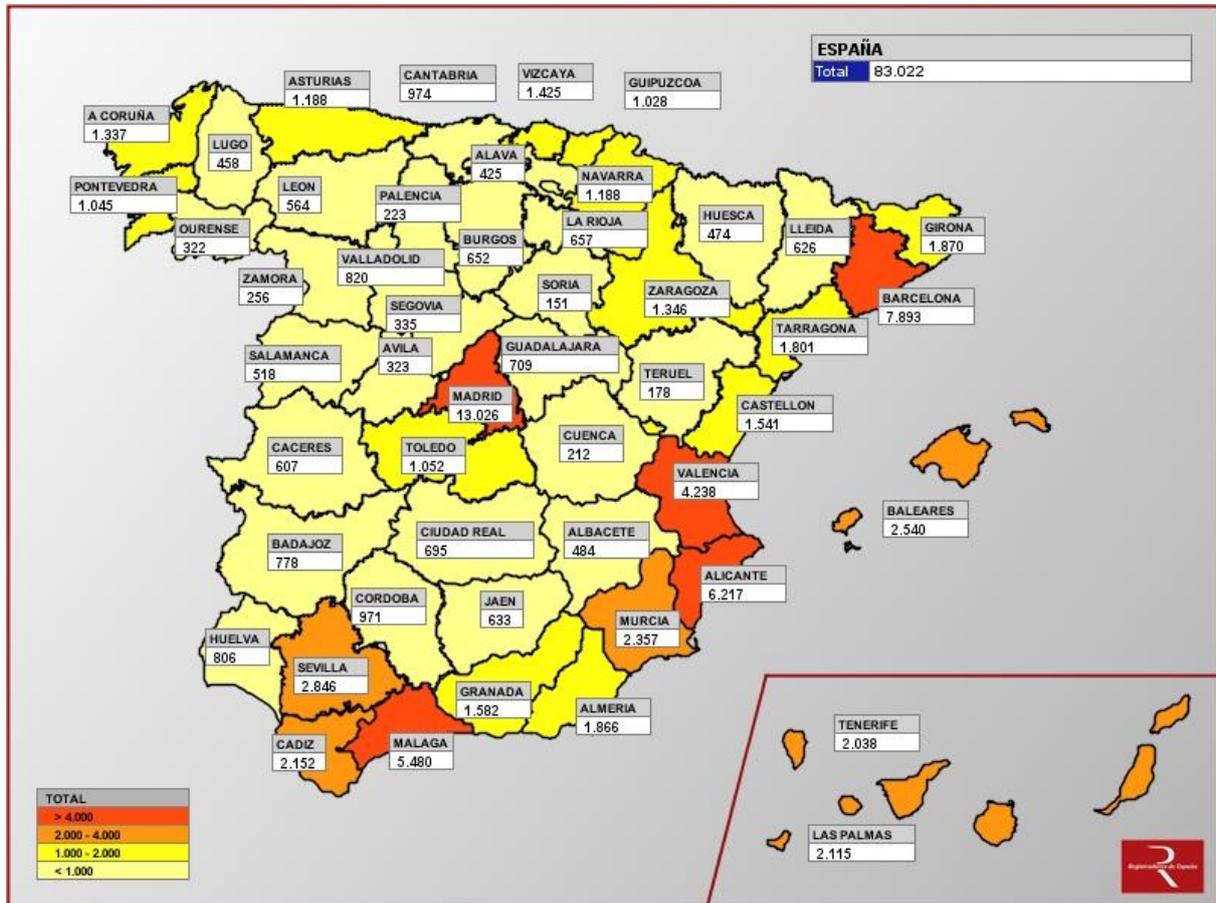


Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2014	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	16.336	7.855	8.481	62.471	30.103	32.368
ARAGON	1.998	575	1.423	7.630	2.389	5.241
ASTURIAS	1.188	542	646	4.626	2.146	2.480
BALEARES	2.540	1.166	1.374	7.942	3.624	4.318
CANARIAS	4.153	2.298	1.855	16.408	9.241	7.167
CANTABRIA	974	495	479	3.813	1.890	1.923
CASTILLA Y LEON	3.842	1.866	1.976	14.320	6.232	8.088
CASTILLA-LA MANCHA	3.152	1.531	1.621	12.830	6.058	6.772
CATALUÑA	12.190	3.882	8.308	46.325	14.908	31.417
COM. MADRID	13.026	6.609	6.417	44.706	19.631	25.075
COM. VALENCIANA	11.996	5.386	6.610	46.857	21.170	25.687
EXTREMADURA	1.385	507	878	4.868	1.773	3.095
GALICIA	3.162	1.990	1.172	11.978	7.145	4.833
LA RIOJA	657	316	341	2.619	1.222	1.397
MURCIA	2.357	1.212	1.145	10.160	5.197	4.963
NAVARRA	1.188	570	618	3.756	1.640	2.116
PAIS VASCO	2.878	931	1.947	10.091	3.597	6.494
NACIONAL	83.022	37.731	45.291	311.400	137.966	173.434

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	11,95%	11,09%	12,76%	-8,38%	-19,15%	4,57%
ARAGON	7,25%	-4,17%	12,67%	-15,39%	-30,97%	-5,69%
ASTURIAS	-4,81%	-10,86%	0,94%	-27,94%	-38,91%	-14,69%
BALEARES	29,72%	24,57%	34,44%	-2,53%	-7,55%	2,13%
CANARIAS	7,90%	11,77%	3,46%	9,13%	4,39%	15,91%
CANTABRIA	-3,18%	-10,81%	6,21%	-21,49%	-29,48%	-11,67%
CASTILLA Y LEON	15,86%	35,32%	2,01%	-17,57%	-28,52%	-6,53%
CASTILLA-LA MANCHA	17,09%	24,07%	11,18%	-22,92%	-32,02%	-12,42%
CATALUÑA	19,31%	13,98%	21,98%	1,63%	-10,06%	8,31%
COM. MADRID	14,38%	13,63%	15,17%	-4,98%	-11,89%	1,23%
COM. VALENCIANA	14,02%	14,72%	13,46%	-2,87%	-13,74%	8,38%
EXTREMADURA	18,58%	13,17%	21,94%	-32,84%	-42,47%	-25,71%
GALICIA	6,39%	8,62%	2,81%	-21,56%	-26,79%	-12,32%
LA RIOJA	-1,94%	4,98%	-7,59%	-24,26%	-42,58%	5,04%
MURCIA	15,65%	18,59%	12,70%	-5,25%	-5,16%	-5,34%
NAVARRA	31,27%	32,56%	30,11%	-2,01%	-8,02%	3,22%
PAIS VASCO	33,43%	33,38%	33,45%	-17,44%	-34,59%	-3,41%
NACIONAL	14,42%	14,04%	14,74%	-8,22%	-18,08%	1,49%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1^{er} TRIMESTRE 2014



Las provincias han mantenido el buen tono general que ha caracterizado la demanda de vivienda durante el primer trimestre del año al conjunto del territorio nacional. Treinta y ocho de las cincuenta provincias han contado con crecimientos intertrimestrales, siendo de dos dígitos en treinta y una provincias. Las provincias con un mayor crecimiento han sido Guipúzcoa (66,88%), Álava (52,88%), Guadalajara (49,89%) y Huesca (47,66%).

En términos absolutos Madrid ha sido la provincia con una mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre, alcanzando las 13.026 compraventas (11.388 el pasado trimestre), seguida de Barcelona con 7.893 (6.638), Alicante con 6.217 (5.680), Málaga con 5.480 (4.606) y Valencia con 4.238 (3.660).

En cuanto a las compraventas por cada mil habitantes, la mayor actividad inmobiliaria relativa durante el último trimestre se ha alcanzado en la provincia de Málaga con 3,43 compraventas, seguida de Alicante con 3,35, Guadalajara con 2,75 y Almería con 2,71.

Tanto los resultados absolutos como relativos proporcionan un claro liderazgo a provincias que, en su práctica totalidad, corresponden al arco mediterráneo, que, tal y como se viene señalando durante los últimos trimestres, son las que están presentando un mejor comportamiento desde el punto de vista de la demanda de vivienda. Este hecho se debe a la intensa reducción de precios que se ha producido en este ámbito geográfico, así como al elevado peso de demanda de segunda residencia de naturaleza turística, apoyado por la presión compradora de extranjeros, fundamentalmente europeos.

Tomando los resultados interanuales se comprueba cómo la estructura de resultados apenas sufre modificaciones, encabezando las compraventas de vivienda registradas durante el último año la provincia de Madrid con 44.706, seguida de Barcelona con 29.633, Alicante con 24.465, Málaga con 20.083, Valencia con

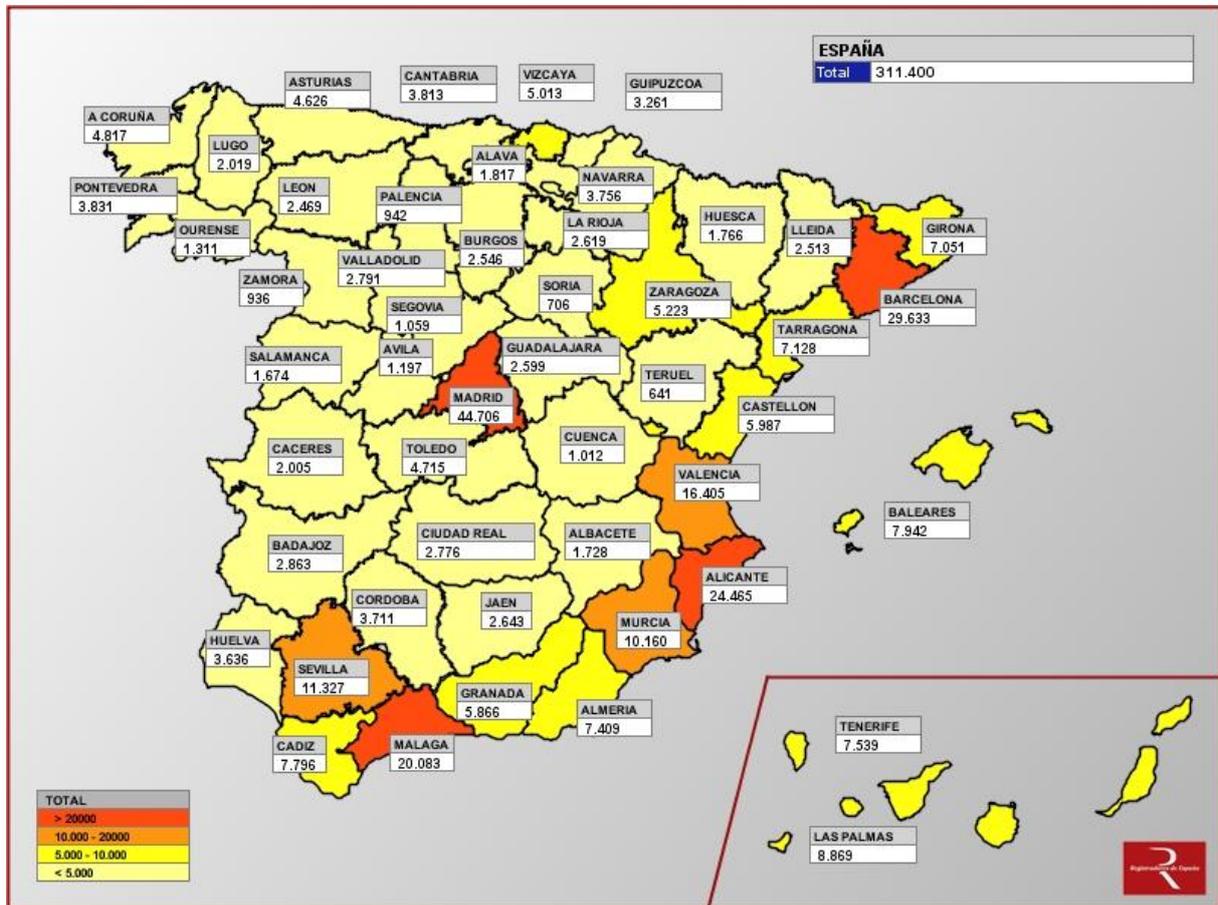
16.405, Sevilla con 11.327 y Murcia con 10.160, siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales.

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2014	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.337	785	552	4.817	2.856	1.961
ALAVA	425	157	268	1.817	759	1.058
ALBACETE	484	242	242	1.728	784	944
ALICANTE	6.217	3.156	3.061	24.465	12.574	11.891
ALMERIA	1.866	1.323	543	7.409	5.139	2.270
ASTURIAS	1.188	542	646	4.626	2.146	2.480
AVILA	323	201	122	1.197	632	565
BADAJOS	778	269	509	2.863	961	1.902
BALEARES	2.540	1.166	1.374	7.942	3.624	4.318
BARCELONA	7.893	2.294	5.599	29.633	8.074	21.559
BURGOS	652	292	360	2.546	1.216	1.330
CACERES	607	238	369	2.005	812	1.193
CADIZ	2.152	979	1.173	7.796	3.830	3.966
CANTABRIA	974	495	479	3.813	1.890	1.923
CASTELLON	1.541	637	904	5.987	2.648	3.339
CIUDAD REAL	695	252	443	2.776	1.021	1.755
CORDOBA	971	421	550	3.711	1.496	2.215
CUENCA	212	55	157	1.012	402	610
GIRONA	1.870	627	1.243	7.051	2.481	4.570
GRANADA	1.582	1.000	582	5.866	3.532	2.334
GUADALAJARA	709	556	153	2.599	1.993	606
GUIPUZCOA	1.028	317	711	3.261	1.114	2.147
HUELVA	806	528	278	3.636	2.300	1.336
HUESCA	474	143	331	1.766	751	1.015
JAEN	633	164	469	2.643	859	1.784
LA RIOJA	657	316	341	2.619	1.222	1.397
LAS PALMAS	2.115	1.198	917	8.869	5.137	3.732
LEON	564	331	233	2.469	1.311	1.158
LLEIDA	626	242	384	2.513	1.203	1.310
LUGO	458	321	137	2.019	1.419	600
MADRID	13.026	6.609	6.417	44.706	19.631	25.075
MALAGA	5.480	2.623	2.857	20.083	9.385	10.698
MURCIA	2.357	1.212	1.145	10.160	5.197	4.963
NAVARRA	1.188	570	618	3.756	1.640	2.116
OURENSE	322	167	155	1.311	653	658
PALENCIA	223	67	156	942	310	632
PONTEVEDRA	1.045	717	328	3.831	2.217	1.614
SALAMANCA	518	253	265	1.674	630	1.044
SEGOVIA	335	157	178	1.059	330	729
SEVILLA	2.846	817	2.029	11.327	3.562	7.765
SORIA	151	36	115	706	237	469
TARRAGONA	1.801	719	1.082	7.128	3.150	3.978
TENERIFE	2.038	1.100	938	7.539	4.104	3.435
TERUEL	178	95	83	641	249	392
TOLEDO	1.052	426	626	4.715	1.858	2.857
VALENCIA	4.238	1.593	2.645	16.405	5.948	10.457
VALLADOLID	820	396	424	2.791	1.182	1.609
VIZCAYA	1.425	457	968	5.013	1.724	3.289
ZAMORA	256	133	123	936	384	552
ZARAGOZA	1.346	337	1.009	5.223	1.389	3.834
NACIONAL	83.022	37.731	45.291	311.400	137.966	173.434

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	24,84%	28,06%	20,52%	-27,72%	-32,96%	-18,43%
ALAVA	52,88%	55,45%	51,41%	-38,82%	-57,12%	-11,83%
ALBACETE	21,61%	32,24%	12,56%	-21,92%	-40,52%	5,47%
ALICANTE	9,45%	11,72%	7,22%	4,59%	2,89%	6,45%
ALMERIA	-2,30%	16,36%	-29,75%	-9,81%	-12,18%	-3,94%
ASTURIAS	-4,81%	-10,86%	0,94%	-27,94%	-38,91%	-14,69%
AVILA	12,54%	27,22%	-5,43%	-16,12%	-27,94%	2,73%
BADAJOS	9,42%	9,80%	9,23%	-31,54%	-42,76%	-24,01%
BALEARES	29,72%	24,57%	34,44%	-2,53%	-7,55%	2,13%
BARCELONA	18,91%	16,86%	19,76%	4,50%	-7,66%	9,92%
BURGOS	13,79%	13,18%	14,29%	-17,15%	-20,26%	-14,08%
CACERES	32,82%	17,24%	45,28%	-34,61%	-42,12%	-28,26%
CADIZ	21,38%	-0,31%	48,29%	-5,98%	-18,92%	11,15%
CANTABRIA	-3,18%	-10,81%	6,21%	-21,49%	-29,48%	-11,67%
CASTELLON	30,48%	39,08%	25,03%	-8,61%	-22,57%	6,64%
CIUDAD REAL	-6,71%	-19,49%	2,55%	-16,86%	-31,11%	-5,49%
CORDOBA	9,35%	13,48%	6,38%	-18,81%	-31,12%	-7,67%
CUENCA	2,42%	-12,70%	9,03%	-35,87%	-50,19%	-20,88%
GIRONA	25,76%	25,40%	25,94%	0,57%	-19,45%	16,26%
GRANADA	14,89%	27,71%	-2,02%	-19,59%	-22,97%	-13,87%
GUADALAJARA	49,89%	62,57%	16,79%	17,76%	20,64%	9,19%
GUIPUZCOA	66,88%	83,24%	60,50%	-11,55%	-22,42%	-4,62%
HUELVA	-5,51%	-5,71%	-5,12%	-11,34%	-20,66%	11,15%
HUESCA	47,66%	66,28%	40,85%	-8,16%	-3,22%	-11,51%
JAEN	-12,21%	-40,36%	5,16%	-23,63%	-43,04%	-8,65%
LA RIOJA	-1,94%	4,98%	-7,59%	-24,26%	-42,58%	5,04%
LAS PALMAS	-1,35%	6,11%	-9,66%	13,08%	7,13%	22,44%
LEON	6,42%	29,30%	-14,96%	-3,97%	-12,48%	7,92%
LLEIDA	22,50%	-6,56%	52,38%	-13,55%	-12,64%	-14,38%
LUGO	-34,66%	-43,88%	6,20%	-6,44%	-8,69%	-0,66%
MADRID	14,38%	13,63%	15,17%	-4,98%	-11,89%	1,23%
MALAGA	18,98%	25,02%	13,92%	3,65%	-6,37%	14,38%
MURCIA	15,65%	18,59%	12,70%	-5,25%	-5,16%	-5,34%
NAVARRA	31,27%	32,56%	30,11%	-2,01%	-8,02%	3,22%
OURENSE	1,90%	9,87%	-5,49%	-24,13%	-39,20%	0,61%
PALENCIA	-6,69%	-34,31%	13,87%	-7,01%	-38,00%	23,20%
PONTEVEDRA	18,21%	44,85%	-15,68%	-18,85%	-22,78%	-12,76%
SALAMANCA	41,92%	84,67%	16,23%	-27,31%	-39,83%	-16,88%
SEGOVIA	24,07%	157,38%	-14,83%	-14,25%	-28,26%	-5,94%
SEVILLA	15,50%	-5,55%	26,89%	-12,01%	-34,86%	4,86%
SORIA	-1,31%	16,13%	-5,74%	-21,38%	-59,63%	50,80%
TARRAGONA	13,92%	5,12%	20,62%	-2,42%	-6,64%	1,20%
TENERIFE	19,53%	18,66%	20,57%	4,82%	1,16%	9,57%
TERUEL	9,88%	79,25%	-23,85%	-29,71%	-47,58%	-10,30%
TOLEDO	21,06%	27,93%	16,79%	-35,47%	-49,14%	-21,81%
VALENCIA	15,79%	12,82%	17,66%	-10,36%	-33,18%	11,27%
VALLADOLID	22,94%	30,26%	16,80%	-21,51%	-27,57%	-16,37%
VIZCAYA	12,83%	7,78%	15,38%	-9,92%	-24,81%	0,52%
ZAMORA	10,34%	84,72%	-23,13%	-27,78%	-35,24%	-21,48%
ZARAGOZA	-2,46%	-26,90%	9,79%	-15,53%	-37,15%	-3,50%
NACIONAL	14,42%	14,04%	14,74%	-8,22%	-18,08%	1,49%

Nuevamente la práctica totalidad de estas provincias corresponden al arco mediterráneo, con un alto componente de segunda vivienda. Esta perspectiva se consolida nuevamente tomando los resultados de compraventas por cada mil habitantes, en este caso, en términos interanuales, encabezando dichos resultados las provincias de Alicante (13,20), Málaga (12,57), Almería (10,75) y Castellón (10,08).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1^{er} TRIMESTRE 2014



Las tasas de variación interanuales, sin embargo, todavía mantienen un cierto predominio de signo negativo como consecuencia de los descensos acumulados en trimestres precedentes. De este modo, cuarenta y tres provincias alcanzan tasas negativas, frente a los incrementos en siete de ellas. Las provincias en las que se ha alcanzado un mayor crecimiento interanual han sido Guadalajara (17,76%), Las Palmas (13,08%), Tenerife (4,82%), Alicante (4,59%), Barcelona (4,50%) y Málaga (3,65%). Por el contrario, los mayores descensos se han producido en las provincias de Álava (-38,82%), Cuenca (-35,87%), Toledo (-35,47%) y Cáceres (-34,61%).

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

Los extranjeros han mantenido el buen tono de los últimos trimestres por lo que respecta a la compra de vivienda en España. El intenso crecimiento de los últimos trimestres, en esta ocasión se ha ralentizado, manteniendo niveles por encima del 12%, similares a los alcanzados durante la segunda mitad del año 2013.

Concretamente, en el primer trimestre del año la compra de vivienda por extranjeros ha sido del 12,23%, por debajo del 12,85% alcanzado en el cuarto trimestre, que representó el máximo de la serie histórica, por tanto en niveles próximos a los máximos.

Para el conjunto de los últimos doce meses el resultado ha sido del 12,11%, que en este caso sí supone el máximo histórico en términos interanuales, por encima del 11,15% del pasado trimestre. Esta magnitud sí mantiene el recorrido alcista trimestre tras trimestres, consolidando la perspectiva de alto interés de los ciudadanos extranjeros por la compra de vivienda en España.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 1T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,75%	14,31%
Francia	1,39%	11,37%
Rusia	1,08%	8,79%
Alemania	0,96%	7,82%
Bélgica	0,90%	7,36%
Suecia	0,73%	5,94%
Italia	0,49%	4,02%
Noruega	0,49%	4,00%
China	0,38%	3,07%
Argelia	0,36%	2,97%
Holanda	0,31%	2,57%
Marruecos	0,31%	2,51%
Rumanía	0,27%	2,25%
Ucrania	0,16%	1,33%
Suiza	0,15%	1,24%
Finlandia	0,15%	1,19%
Dinamarca	0,14%	1,12%
Irlanda	0,12%	0,95%
Polonia	0,10%	0,86%
Resto	2,00%	16,32%
Extranjeros	12,23%	100,00%
Nacionales	87,77%	
TOTAL	100,00%	

Tal y como muestra el gráfico de evolución, este resultado interanual en 2009 se encontraba en sus niveles mínimos, con un 4,24%, es decir, prácticamente una tercera parte de los actuales resultados. Tres años después (2012) ya prácticamente se duplicaba, superando el 8% (8,12%), y actualmente los citados 12,11%. Por tanto, no sólo resulta destacable la intensidad del crecimiento sino también la rapidez con la que se ha producido.

Sin duda externamente el mercado inmobiliario español se contempla como una interesante opción, considerándose un momento propicio para la compra de vivienda, especialmente focalizada en segunda residencia en destinos turísticos.

La reducción de precios de los últimos seis años ha situado a la vivienda en España en unas condiciones especialmente favorables. Si a este hecho se le une que la práctica totalidad de las nacionalidades que encabezan la compra de vivienda en España han contado con unos efectos derivados de la crisis económica

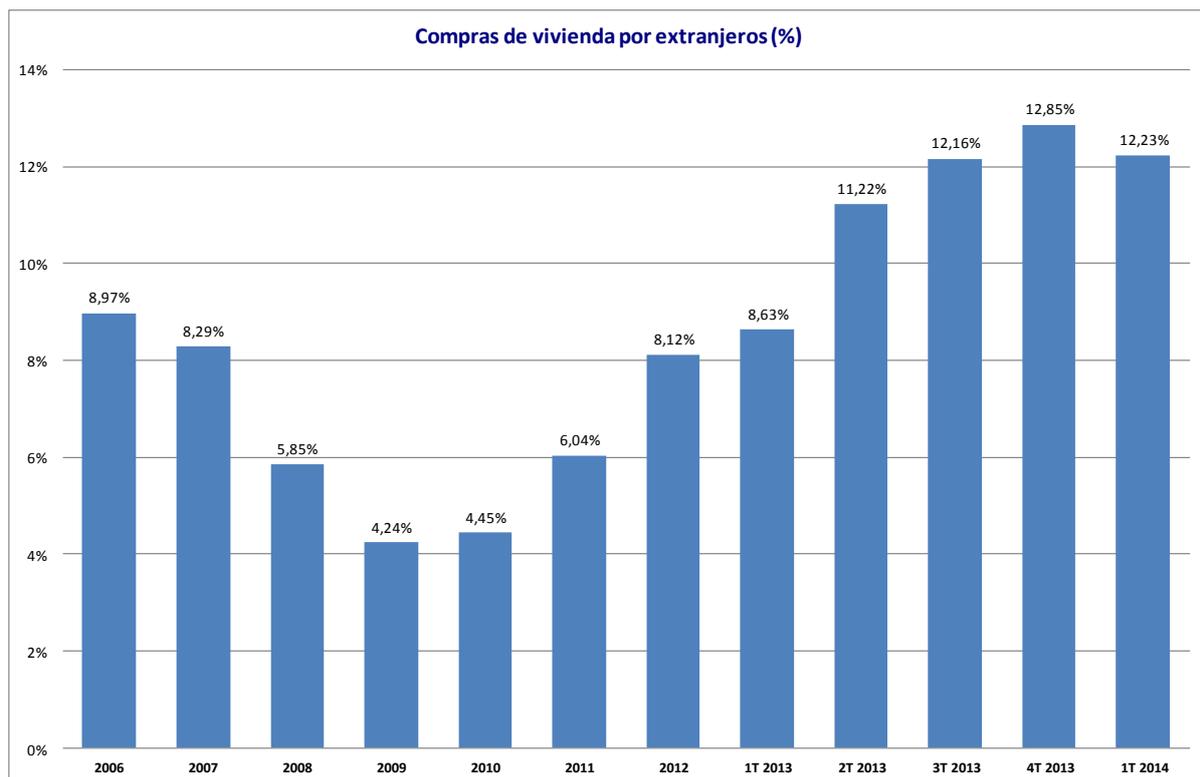
mucho más suaves, se justifica que las condiciones de accesibilidad se hayan situado en rangos especialmente favorables para que aquellos ciudadanos extranjeros interesados en comprar una vivienda en España encuentren actualmente la oportunidad de poder alcanzar su objetivo.

Durante el primer trimestre del año los británicos han mantenido su tradicional liderazgo en la compra de vivienda en España con un 14,31% de las compras realizadas por extranjeros, descendiendo ligeramente con respecto al pasado trimestre (16,54%). En segundo lugar se mantienen los franceses con el 11,37%, aumentando su posición relativa en este caso, ya que el pasado trimestre alcanzaron el 10,30%. Estas dos nacionalidades son las únicas que actualmente superan el 10% de las compras realizadas por extranjeros.

En tercera posición se sitúan los rusos con el 8,79%, mejorando su posición intertrimestral (8,09% el pasado trimestre), seguidos de alemanes con el 7,82%, belgas con el 7,36% y suecos con el 5,94%. Estas seis nacionalidades son las únicas que superan el 5% de compras por extranjeros, correspondiendo exactamente a las mismas y en la misma posición que el pasado trimestre. Este hecho constata la fidelidad de dichas nacionalidades por la compra de vivienda en España.

Entre el 3% y el 5% se sitúan italianos (4,02%), noruegos (4,00%) y chinos (3,07%), que son los mismos que ocupaban el pasado trimestre las posiciones séptima a novena, pero en distinto orden ya que noruegos estaban por delante de italianos.

Por tanto, los cambios son mínimos tanto en posición como en cuantía, no siendo destacables modificaciones significativas sino lo contrario, es decir, la estabilidad de la intensa demanda de vivienda por extranjeros en España, con un predominio de nacionalidades europeas caracterizadas por un elevado poder adquisitivo y un interés prácticamente estructural por España como destino residencial.



Tomando los resultados de los últimos doce meses, tal y como se ha indicado, se ha alcanzado un 12,11%, máximo resultado interanual de la serie histórica. La desagregación de resultados por nacionalidades mantiene el tradicional liderazgo de británicos con un 15,07% de las compras de vivienda por extranjeros, seguidos de franceses con el 10,68%. Nuevamente son las dos únicas nacionalidades que superan el 10%.

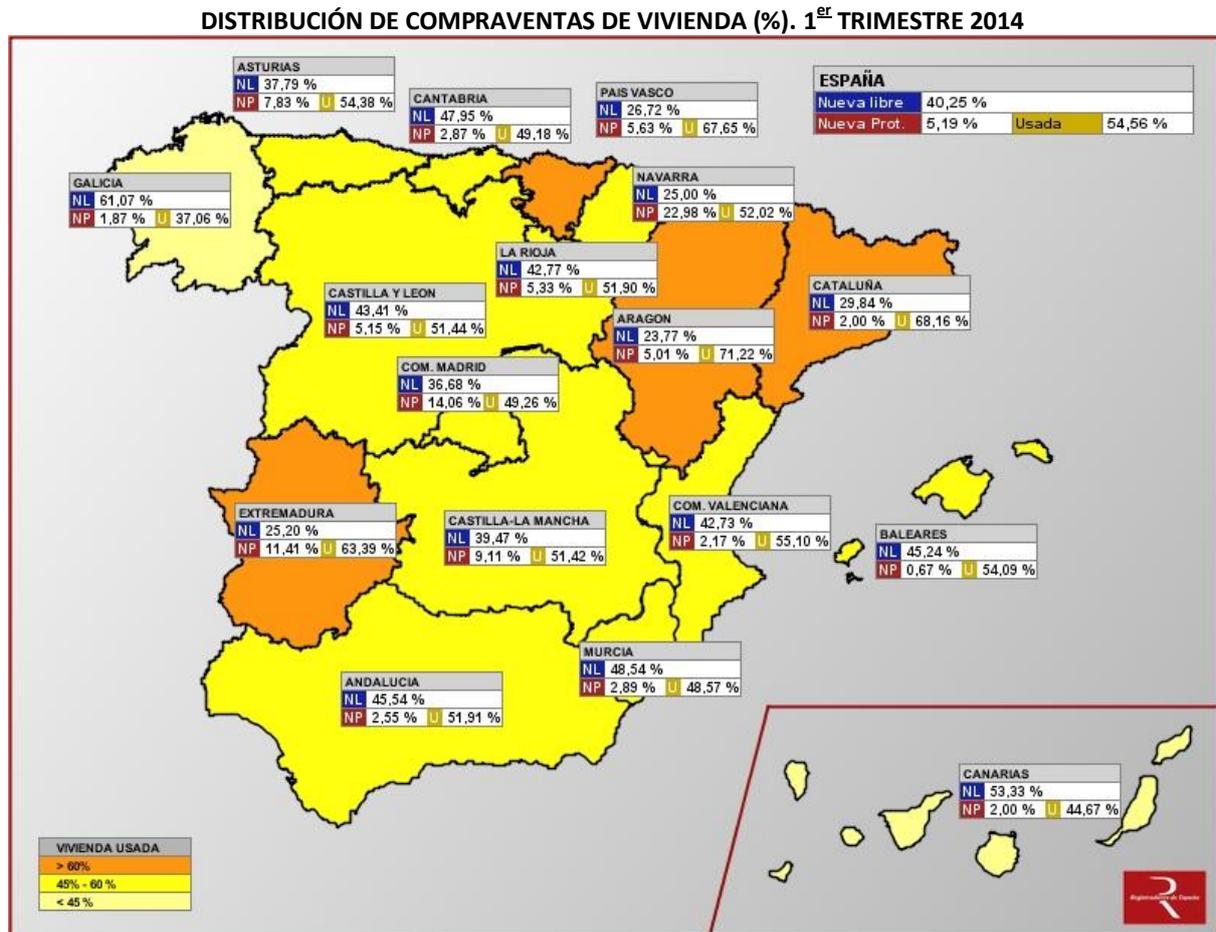
En tercer lugar están rusos con el 8,68%, seguidos de alemanes (7,38%), belgas (7,32%) y suecos (5,96%). Nuevamente se mantiene el ranking de nacionalidades con respecto a los resultados trimestrales y

prácticamente también con respecto a los resultados interanuales del pasado trimestre, con la única modificación de que alemanes adelantan a belgas.

Con cuotas de mercado por debajo del 5% y por encima del 3% se encuentran noruegos (4,81%), italianos (3,76%), chinos (3,03%) y argelinos (3,02%). Una vez más se mantiene la estructura de resultados tanto en el ranking de nacionalidades como en peso relativo, constatando la fidelidad de las nacionalidades por lo que respecta a la compra de vivienda en España

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 1T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,83%	15,07%
Francia	1,29%	10,68%
Rusia	1,05%	8,68%
Alemania	0,89%	7,38%
Bélgica	0,89%	7,32%
Suecia	0,72%	5,96%
Noruega	0,58%	4,81%
Italia	0,46%	3,76%
China	0,37%	3,03%
Argelia	0,37%	3,02%
Holanda	0,32%	2,66%
Marruecos	0,29%	2,38%
Rumanía	0,26%	2,15%
Suiza	0,16%	1,36%
Ucrania	0,16%	1,33%
Dinamarca	0,15%	1,28%
Finlandia	0,14%	1,15%
Polonia	0,12%	0,96%
Irlanda	0,11%	0,91%
Resto	1,95%	16,12%
Extranjeros	12,11%	100,00%
Nacionales	87,89%	
TOTAL	100,00%	

2.4. Distribución de compraventas de vivienda

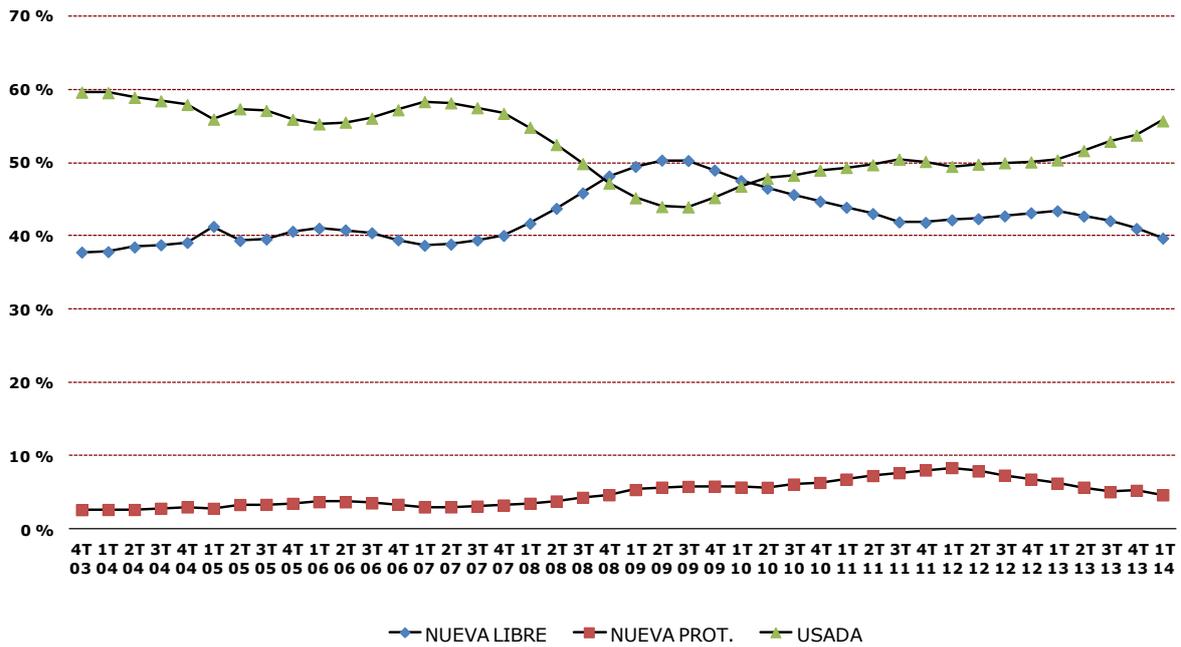


El recorrido de la distribución de compraventas de vivienda nueva y usada sigue el plan previsto y comentado en trimestres anteriores. La prácticamente nula iniciación de vivienda nueva durante los últimos años lleva a que la única opción de vivienda nueva corresponda a aquella desarrollada durante el ciclo alcista y que actualmente está pendiente de venta. Buena parte de ellas están en manos de las entidades financieras, y se están vendiendo activamente a través de reducciones de precios, garantizando financiación... En la medida que estas viviendas van siendo vendidas la disponibilidad de vivienda nueva es menor, por lo que se reduce su peso relativo en el mercado inmobiliario español.

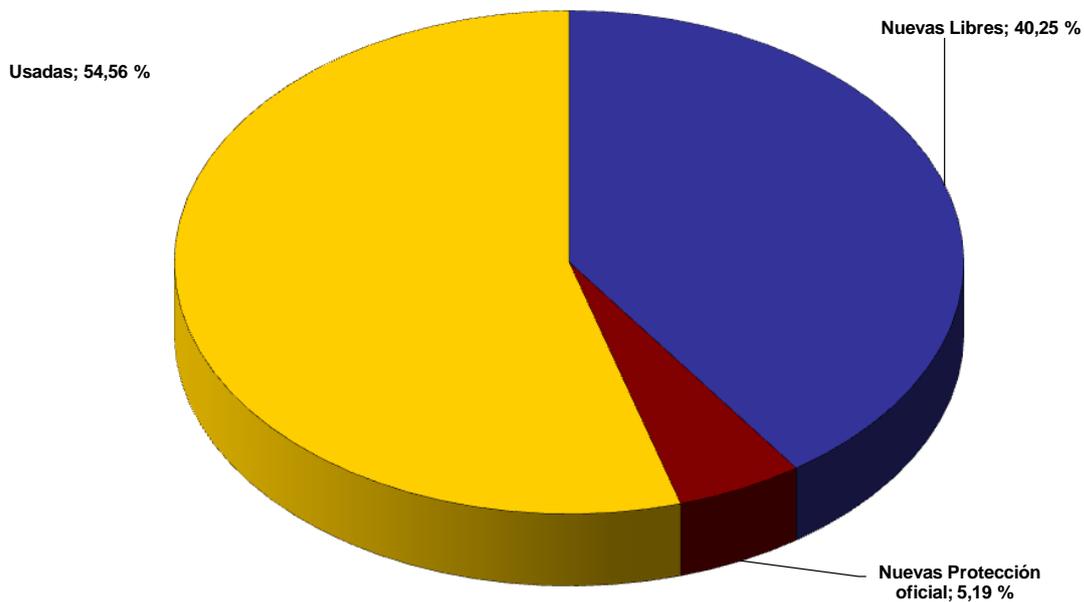
De este modo, la vivienda nueva ha supuesto el 45,44% del total de compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre del año, frente al 54,56% de vivienda usada. Ese peso relativo en vivienda nueva se ha desagregado en un 40,25% de vivienda nueva libre y un 5,19% de vivienda nueva protegida. Las dos modalidades de vivienda nueva vienen perdiendo peso relativo trimestre tras trimestre. En el caso de la vivienda nueva protegida como consecuencia del menor volumen de recursos públicos para política de vivienda en propiedad, así como por el hecho de que el precio de la vivienda libre se haya reducido notablemente, lo que lleva a que el precio de la vivienda nueva protegida presente una ventaja competitiva en precios mucho más reducida que en años precedentes e incluso en determinados casos a que no existe ventaja alguna en precios.

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en vivienda nueva protegida durante el último trimestre han sido Navarra (22,98%), Comunidad de Madrid (14,06%), Extremadura (11,41%) y Castilla-La Mancha (9,11%).

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda (resultados interanuales)



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2014



Los resultados de los últimos doce meses proporcionan una visión relativamente similar, con un 44,31% de compraventas de vivienda nueva, frente al 55,69% de vivienda usada. En este caso la vivienda nueva protegida ha supuesto el 4,63% del total de compraventas de viviendas registradas, encabezando los resultados las comunidades autónomas de Navarra (14,59%), Extremadura (13,48%), Comunidad de Madrid (11,88%) y País Vasco (9,06%).

Tomando los pesos relativos de vivienda usada, las comunidades autónomas con mayor peso durante el último año han sido Aragón (68,69%), Cataluña (67,82%), País Vasco (64,35%) y Extremadura (63,58%).

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2014	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	45,54 %	2,55 %	51,91 %	45,32 %	2,87 %	51,81 %
ARAGON	23,77 %	5,01 %	71,22 %	23,05 %	8,26 %	68,69 %
ASTURIAS	37,79 %	7,83 %	54,38 %	38,82 %	7,57 %	53,61 %
BALEARES	45,24 %	0,67 %	54,09 %	45,16 %	0,47 %	54,37 %
CANARIAS	53,33 %	2,00 %	44,67 %	54,73 %	1,59 %	43,68 %
CANTABRIA	47,95 %	2,87 %	49,18 %	46,08 %	3,49 %	50,43 %
CASTILLA Y LEON	43,41 %	5,15 %	51,44 %	39,28 %	4,24 %	56,48 %
CASTILLA-LA MANCHA	39,47 %	9,11 %	51,42 %	42,07 %	5,15 %	52,78 %
CATALUÑA	29,84 %	2,00 %	68,16 %	30,41 %	1,77 %	67,82 %
COM. MADRID	36,68 %	14,06 %	49,26 %	32,03 %	11,88 %	56,09 %
COM. VALENCIANA	42,73 %	2,17 %	55,10 %	42,86 %	2,32 %	54,82 %
EXTREMADURA	25,20 %	11,41 %	63,39 %	22,94 %	13,48 %	63,58 %
GALICIA	61,07 %	1,87 %	37,06 %	57,62 %	2,03 %	40,35 %
LA RIOJA	42,77 %	5,33 %	51,90 %	42,15 %	4,51 %	53,34 %
MURCIA	48,54 %	2,89 %	48,57 %	48,66 %	2,49 %	48,85 %
NAVARRA	25,00 %	22,98 %	52,02 %	29,07 %	14,59 %	56,34 %
PAIS VASCO	26,72 %	5,63 %	67,65 %	26,59 %	9,06 %	64,35 %
NACIONAL	40,25 %	5,19 %	54,56 %	39,68 %	4,63 %	55,69 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-0,44 %	0,08 %	0,36 %	-3,11 %	-3,30 %	6,41 %
ARAGON	-4,73 %	1,31 %	3,42 %	-6,82 %	-0,25 %	7,07 %
ASTURIAS	-0,35 %	-2,75 %	3,10 %	-3,00 %	-5,33 %	8,33 %
BALEARES	-2,16 %	0,26 %	1,90 %	-2,35 %	-0,13 %	2,48 %
CANARIAS	1,63 %	0,29 %	-1,92 %	0,20 %	-2,76 %	2,56 %
CANTABRIA	-3,44 %	-0,91 %	4,35 %	0,25 %	-5,86 %	5,61 %
CASTILLA Y LEON	6,32 %	0,66 %	-6,98 %	-3,06 %	-3,61 %	6,67 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,14 %	6,88 %	-2,74 %	-3,62 %	-2,70 %	6,32 %
CATALUÑA	-1,65 %	0,15 %	1,50 %	-3,47 %	-0,71 %	4,18 %
COM. MADRID	9,77 %	-10,10 %	0,33 %	-6,51 %	3,07 %	3,44 %
COM. VALENCIANA	0,22 %	0,06 %	-0,28 %	-4,80 %	-0,89 %	5,69 %
EXTREMADURA	0,80 %	-2,55 %	1,75 %	-2,33 %	-3,77 %	6,10 %
GALICIA	1,58 %	-0,28 %	-1,30 %	-3,64 %	-0,62 %	4,26 %
LA RIOJA	3,67 %	-0,49 %	-3,18 %	-10,48 %	-4,40 %	14,88 %
MURCIA	0,21 %	1,07 %	-1,28 %	0,63 %	-0,59 %	-0,04 %
NAVARRA	-8,70 %	9,17 %	-0,47 %	-3,67 %	0,81 %	2,86 %
PAIS VASCO	-0,26 %	0,25 %	0,01 %	-3,13 %	-6,21 %	9,34 %
NACIONAL	0,97 %	-1,13 %	0,16 %	-3,73 %	-1,60 %	5,33 %

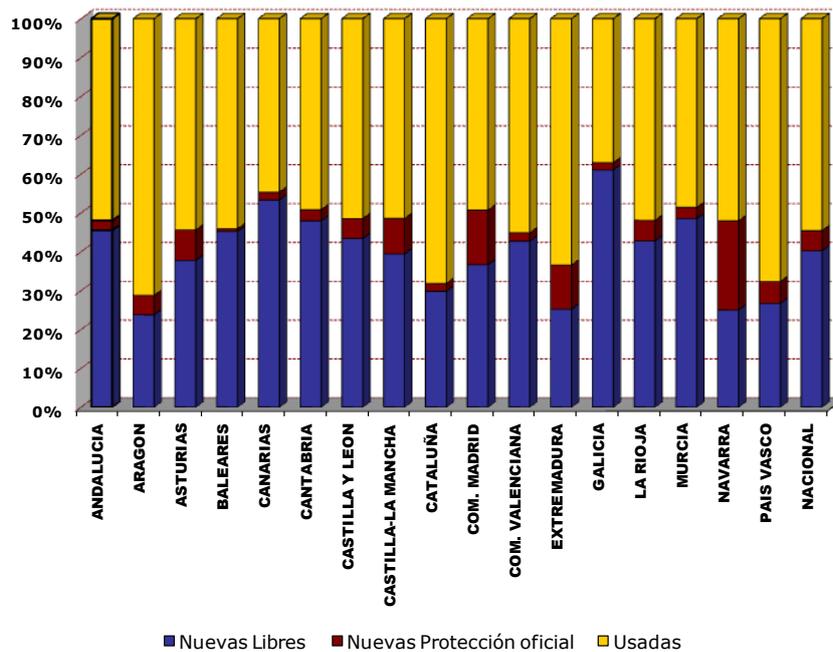
Las tasas de variación interanuales constatan claramente la evolución de resultados, con una mejora en la posición relativa de compraventas de vivienda usada en 5,33 puntos porcentuales, correspondiendo a la pérdida de vivienda nueva libre (-3,73 pp) y vivienda nueva protegida (-1,60 pp).

La evolución previsible de esta magnitud resulta bastante clara, dando lugar a un constante proceso de reducción de peso relativo de compraventas de vivienda nueva, únicamente animado por el elevado volumen de ventas de este tipo que está realizando el sistema financiero. Conforme dicho stock se vaya absorbiendo la

vivienda nueva caerá a cifras especialmente reducidas, ya que se acumula un número elevado de años sin apenas iniciación de vivienda nueva.

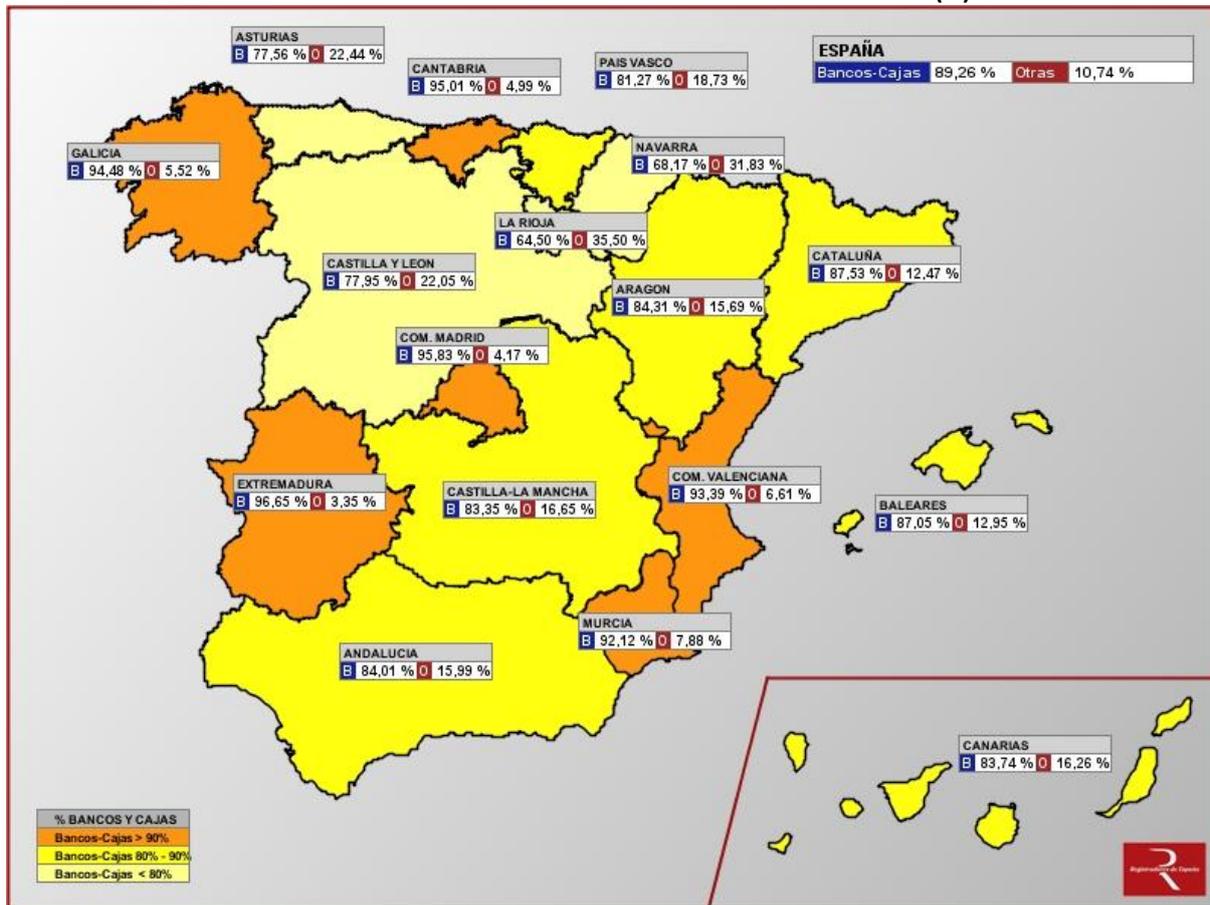
Esta situación no se modificará a medio y largo plazo ya que en la medida que exista stock de vivienda nueva pendiente de venta, con unos precios en muchos casos por debajo de los costes de producción, carece de sentido económico la iniciación de nuevos proyectos de vivienda, excepto si están cargados de importantes valores de diferenciación en producto, aspecto en el que debe centrarse el sector como una de sus escasas salidas.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2014



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 1^{er} TRIMESTRE 2014



La distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera ha presentado un claro cambio de tendencia con respecto a lo que venían siendo los resultados de los últimos trimestres, en los que Otras entidades financieras venían ganando peso relativo trimestre tras trimestre.

De este modo, en el primer trimestre la agrupación Bancos y Cajas han presentado un importante crecimiento, dando lugar a una ganancia intertrimestral en cuota de mercado de 5,77 puntos porcentuales, el mayor movimiento de este tipo que se produce en la serie histórica.

Concretamente, durante el último trimestre Bancos y Cajas han alcanzado una cuota de mercado del 89,26%, frente al 10,74% de Otras entidades financieras. El pasado trimestre esta última agrupación contaba con el 16,51%, dando muestra del intenso movimiento producido durante el último trimestre.

En todas las comunidades autónomas la agrupación Bancos y Cajas han alcanzado la mayor cuota de mercado, liderando la concesión de nuevo crédito hipotecario, destacando por su mayor peso en Otras entidades financieras las comunidades autónomas de La Rioja (35,50%), Navarra (31,83%), Asturias (22,44%) y Castilla y León (22,05%).

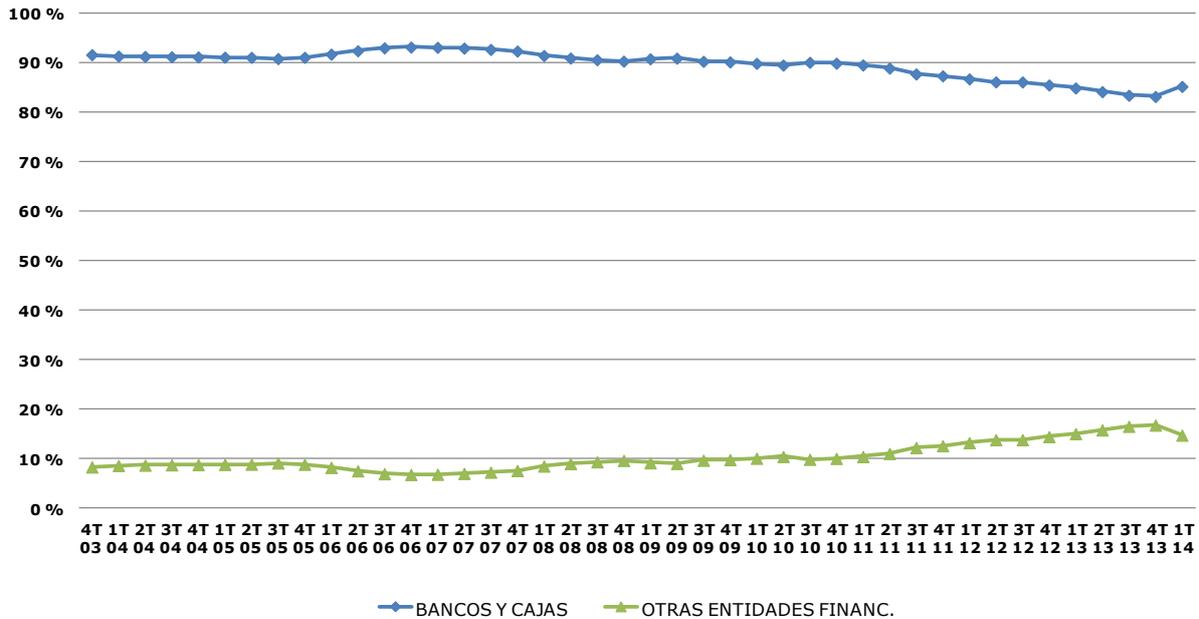
Los resultados de los últimos doce meses todavía reflejan el recorrido de mejora conseguido por Otras entidades financieras, con un 14,72%, frente al 85,28% de Bancos y Cajas. En este caso Otras entidades financieras han presentado una destacada cuota de mercado en Navarra (36,65%), La Rioja (29,87%), Asturias (29,76%), Aragón (27,15%) y País Vasco (23,83%).

La evolución interanual contrarresta las ganancias de Otras entidades financieras en los tres primeros trimestres con las ganancias de Bancos y Cajas en el último trimestre. El saldo neto para el conjunto de los

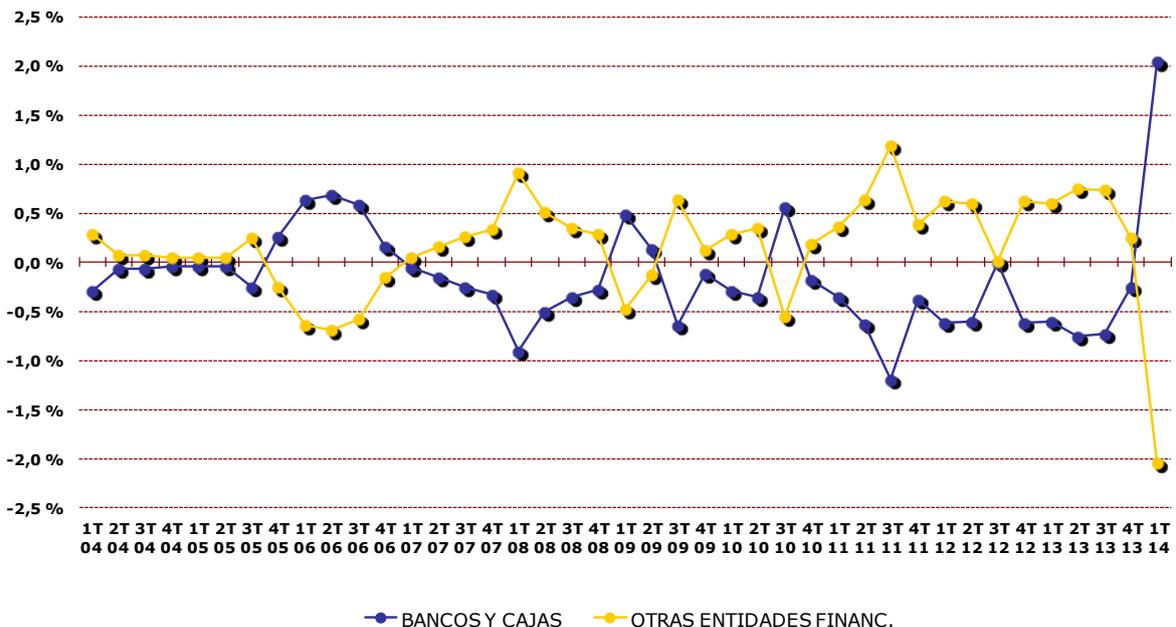
últimos doce meses es una mejora de Bancos y Cajas en 0,31 pp, dando lugar a la correspondiente pérdida (-0,31 pp) en Otras entidades financieras.

La evolución previsible en la cuota de mercado de las distintas agrupaciones pasará fundamentalmente por la política adoptada por los Bancos con respecto a la concesión de nuevo crédito hipotecario. En la medida que, tal y como parecen indicar los resultados del último trimestre, opten por crecer en este segmento de actividad, su peso relativo fácilmente podrá retornar a cuotas por encima del 90%. Todo parece indicar que ese puede ser el camino de los próximos trimestres.

Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (resultados interanuales)



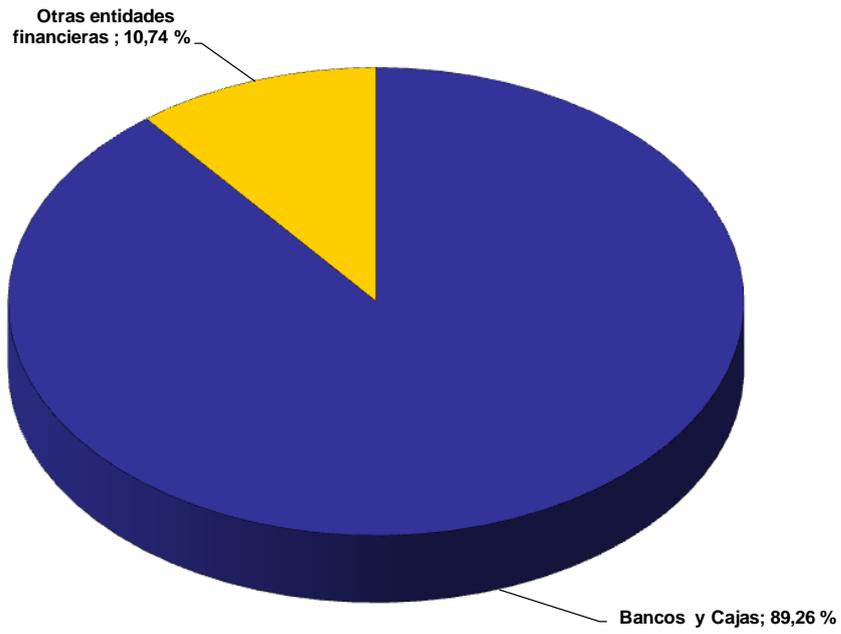
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2014	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	84,01 %	15,99 %	83,23 %	16,77 %
ARAGON	84,31 %	15,69 %	72,85 %	27,15 %
ASTURIAS	77,56 %	22,44 %	70,24 %	29,76 %
BALEARES	87,05 %	12,95 %	86,79 %	13,21 %
CANARIAS	83,74 %	16,26 %	87,42 %	12,58 %
CANTABRIA	95,01 %	4,99 %	94,09 %	5,91 %
CASTILLA Y LEON	77,95 %	22,05 %	79,72 %	20,28 %
CASTILLA-LA MANCHA	83,35 %	16,65 %	77,82 %	22,18 %
CATALUÑA	87,53 %	12,47 %	85,48 %	14,52 %
COM. MADRID	95,83 %	4,17 %	93,21 %	6,79 %
COM. VALENCIANA	93,39 %	6,61 %	89,30 %	10,70 %
EXTREMADURA	96,65 %	3,35 %	90,41 %	9,59 %
GALICIA	94,48 %	5,52 %	89,57 %	10,43 %
LA RIOJA	64,50 %	35,50 %	70,13 %	29,87 %
MURCIA	92,12 %	7,88 %	83,31 %	16,69 %
NAVARRA	68,17 %	31,83 %	63,35 %	36,65 %
PAIS VASCO	81,27 %	18,73 %	76,17 %	23,83 %
NACIONAL	89,26 %	10,74 %	85,28 %	14,72 %

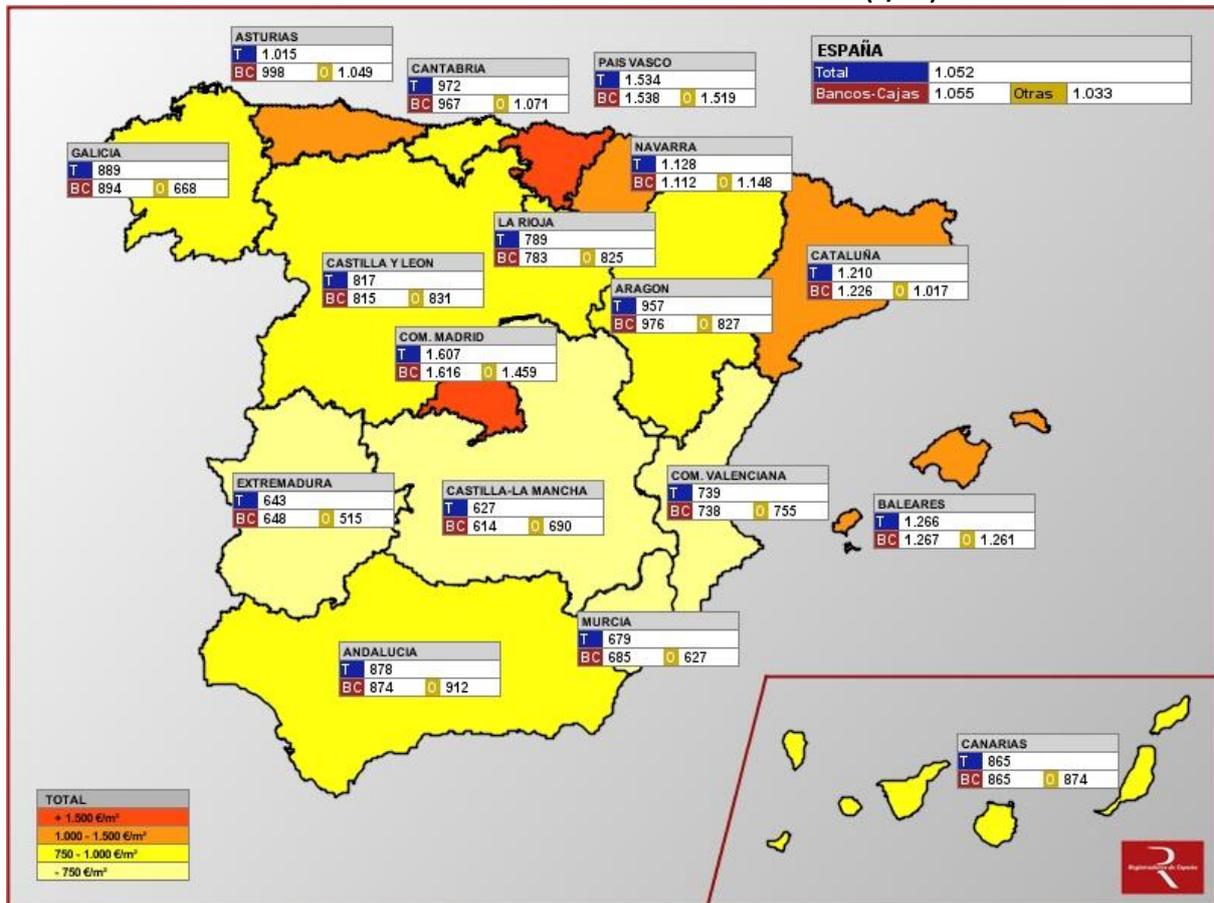
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2014	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	1,78 %	-1,78 %	-0,98 %	0,98 %
ARAGON	10,97 %	-10,97 %	-4,90 %	4,90 %
ASTURIAS	15,74 %	-15,74 %	-6,98 %	6,98 %
BALEARES	-2,46 %	2,46 %	0,16 %	-0,16 %
CANARIAS	-9,80 %	9,80 %	-0,83 %	0,83 %
CANTABRIA	6,23 %	-6,23 %	3,54 %	-3,54 %
CASTILLA Y LEON	-2,82 %	2,82 %	-3,16 %	3,16 %
CASTILLA-LA MANCHA	14,04 %	-14,04 %	-2,39 %	2,39 %
CATALUÑA	2,31 %	-2,31 %	-0,28 %	0,28 %
COM. MADRID	3,11 %	-3,11 %	0,19 %	-0,19 %
COM. VALENCIANA	11,42 %	-11,42 %	5,16 %	-5,16 %
EXTREMADURA	1,75 %	-1,75 %	-1,92 %	1,92 %
GALICIA	10,86 %	-10,86 %	-3,01 %	3,01 %
LA RIOJA	-0,67 %	0,67 %	-16,73 %	16,73 %
MURCIA	17,78 %	-17,78 %	7,16 %	-7,16 %
NAVARRA	8,55 %	-8,55 %	6,55 %	-6,55 %
PAIS VASCO	7,78 %	-7,78 %	-0,29 %	0,29 %
NACIONAL	5,77 %	-5,77 %	0,31 %	-0,31 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2014



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 1^{er} TRIMESTRE 2014



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado mantiene una ligera tendencia descendente, en línea con los resultados de los últimos trimestres, aunque con niveles de ajuste más suaves. Estos resultados son la consecuencia de la reducción del precio de la vivienda y las restricciones hipotecarias por parte de las entidades financieras.

En el primer trimestre del año el endeudamiento medio ha sido de 1.052 €/m². La desagregación de resultados por tipo de entidad financiera proporciona escasas diferencias, con la agrupación Bancos y Cajas en los 1.055 €/m², ligeramente por encima de los 1.033 €/m² de Otras entidades financieras.

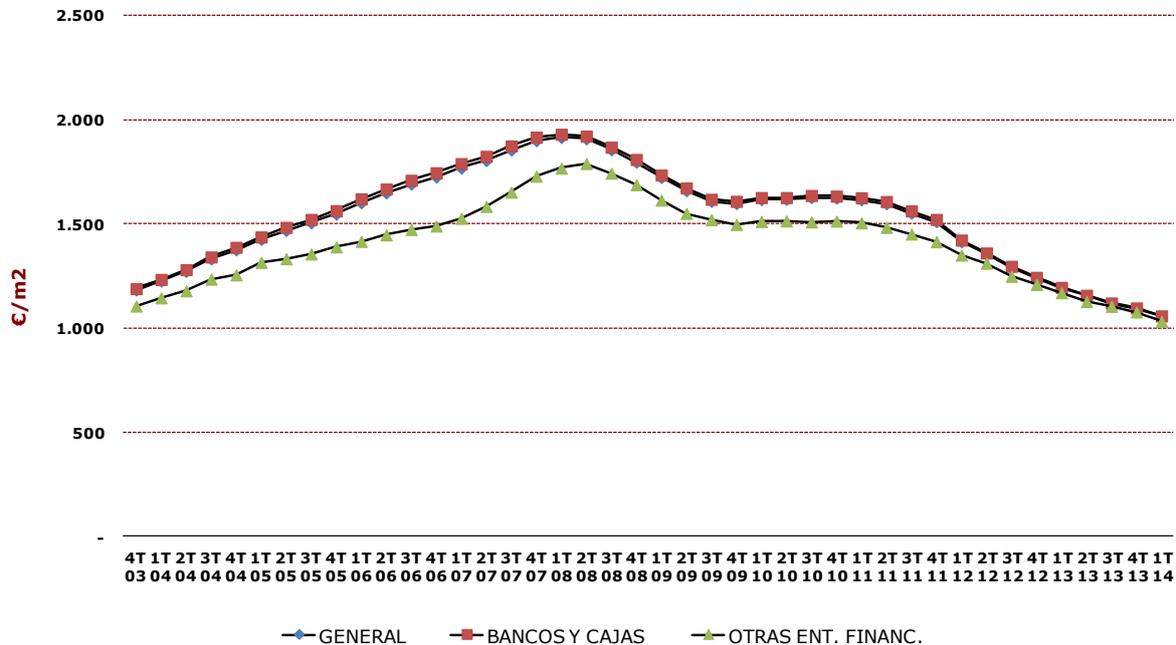
Las comunidades autónomas con resultados más destacados, superando la media nacional, han sido Comunidad de Madrid (1.607 €/m²), País Vasco (1.534 €/m²), Baleares (1.266 €/m²), Cataluña (1.210 €/m²) y Navarra (1.128 €/m²). En el extremo opuesto se sitúan aquellas en las que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado es menor, encontrando ya once comunidades autónomas en las que sus resultados se encuentran por debajo de los 1.000 €/m². Concretamente, los menores resultados se han producido en Castilla-La Mancha (627 €/m²), Extremadura (643 €/m²), Murcia (679 €/m²), Comunidad Valenciana (739 €/m²) y La Rioja (789 €/m²).

Las tasas de variación intertrimestral proporcionan un mínimo descenso, con una tasa del -0,09%. La agrupación Bancos y Cajas han contado con un aumento del 0,09%, mientras que Otras entidades financieras descienden un -0,39%. En cierta medida se puede hablar de estabilidad de resultados durante los dos últimos trimestres.

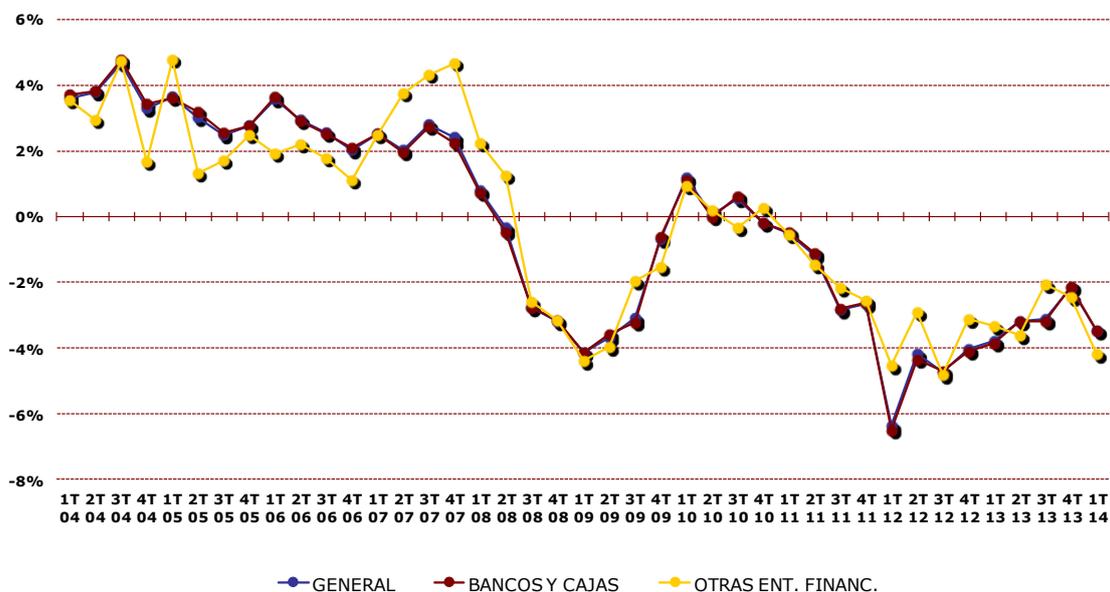
Durante los últimos doce meses el resultado medio apenas presenta diferencias con los correspondientes a los dos últimos trimestres, constatando la citada estabilidad de resultados. Concretamente el endeudamiento

hipotecario medio ha sido de 1.057 €/m². Este resultado supone un nuevo mínimo de la serie histórica, por debajo de los resultados alcanzados en 2003. Ambas agrupaciones de entidades financieras han presentado descensos interanuales, con resultados de 1.059 €/m² en Bancos-Cajas y 1.033 €/m² en Otras entidades financieras.

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



En este caso las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado han sido Comunidad de Madrid (1.600 €/m²), País Vasco (1.513 €/m²), Cataluña (1.210 €/m²), Baleares (1.179 €/m²) y Navarra (1.139 €/m²), superando la media nacional (1.057 €/m²). Nuevamente once comunidades autónomas presentan un endeudamiento hipotecario inferior a los 1.000 €/m², encabezadas por Castilla-La Mancha (625 €/m²), Extremadura (630 €/m²), Murcia (700 €/m²) y Comunidad Valenciana (747 €/m²).

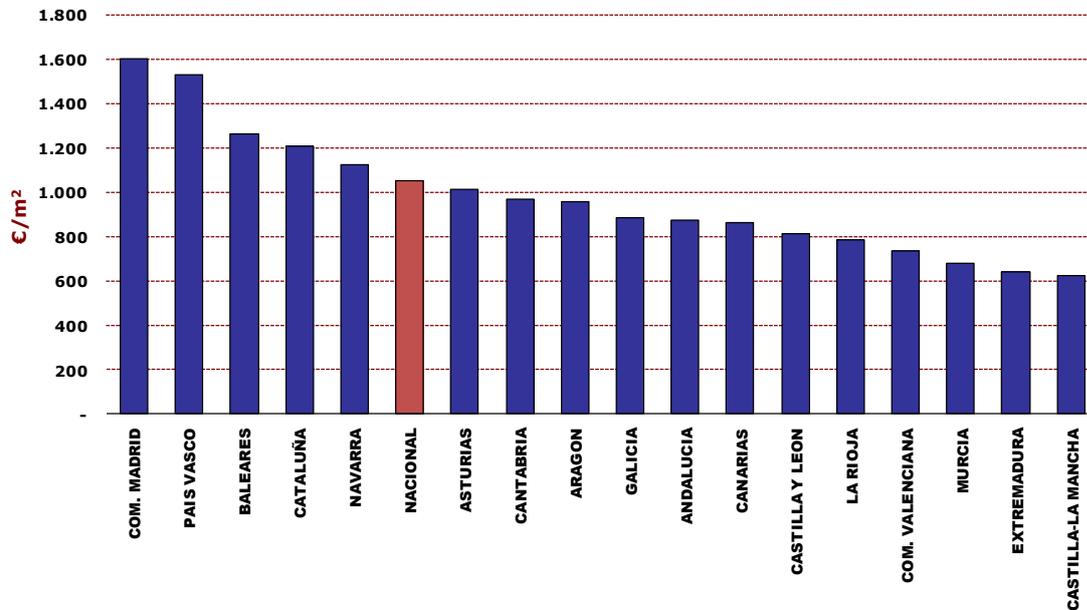
Las tasas interanuales todavía mantienen la intensidad bajista de trimestres precedentes a los dos últimos, acumulando un ajuste del -11,40%. Ambas agrupaciones de entidades financieras presentan ajustes, con cuantías próximas a la media nacional: Bancos-Cajas -11,45% y Otras entidades financieras -11,71%. Todas las comunidades autónomas han presentado tasas negativas, siendo de dos dígitos en once de ellas. Los ajustes más intensos se han producido en La Rioja (-21,41%), Murcia (-18,32%) y Castilla-La Mancha (-16,78%).

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2014	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	878	874	912	882	883	874
ARAGON	957	976	827	956	962	930
ASTURIAS	1.015	998	1.049	979	974	990
BALEARES	1.266	1.267	1.261	1.179	1.181	1.153
CANARIAS	865	865	874	865	863	880
CANTABRIA	972	967	1.071	1.049	1.050	1.025
CASTILLA Y LEON	817	815	831	819	816	841
CASTILLA-LA MANCHA	627	614	690	625	615	680
CATALUÑA	1.210	1.226	1.017	1.210	1.220	1.093
COM. MADRID	1.607	1.616	1.459	1.600	1.607	1.499
COM. VALENCIANA	739	738	755	747	748	741
EXTREMADURA	643	648	515	630	633	535
GALICIA	889	894	668	979	990	604
LA RIOJA	789	783	825	778	782	754
MURCIA	679	685	627	700	706	655
NAVARRA	1.128	1.112	1.148	1.139	1.130	1.152
PAIS VASCO	1.534	1.538	1.519	1.513	1.515	1.504
NACIONAL	1.052	1.055	1.033	1.057	1.059	1.033

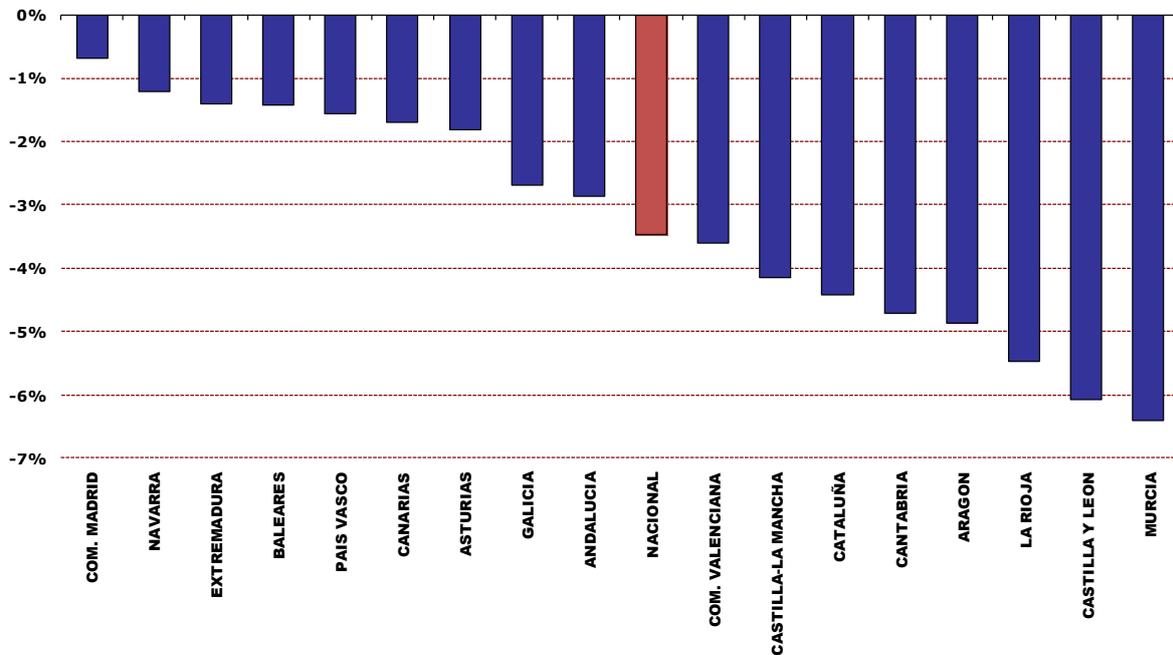
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2014	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	83,46	83,44	-0,68%	-1,24%	3,40%	-11,53%	-11,79%	-8,77%
ARAGON	90,97	90,44	4,02%	5,29%	-6,55%	-13,41%	-12,55%	-17,33%
ASTURIAS	96,48	92,62	8,32%	5,05%	16,17%	-11,80%	-12,65%	-9,59%
BALEARES	120,34	111,54	-0,16%	0,48%	-10,31%	-6,58%	-6,20%	-13,37%
CANARIAS	82,22	81,84	-3,57%	-3,57%	0,00%	-9,33%	-12,47%	33,74%
CANTABRIA	92,40	99,24	-12,12%	-12,96%	2,39%	-11,85%	-11,99%	-11,49%
CASTILLA Y LEON	77,66	77,48	1,36%	0,74%	8,06%	-12,69%	-12,63%	-12,49%
CASTILLA-LA MANCHA	59,60	59,13	2,45%	3,89%	-3,63%	-16,78%	-18,00%	-10,53%
CATALUÑA	115,02	114,47	-3,12%	-2,54%	-8,63%	-13,32%	-13,54%	-13,25%
COM. MADRID	152,76	151,37	-0,43%	-0,31%	-1,42%	-4,59%	-4,40%	-6,43%
COM. VALENCIANA	70,25	70,67	-1,34%	-2,12%	9,42%	-15,50%	-15,38%	-15,89%
EXTREMADURA	61,12	59,60	7,71%	8,54%	-12,41%	-7,22%	-7,05%	-11,13%
GALICIA	84,51	92,62	-7,59%	-8,21%	7,57%	-2,00%	-1,98%	-19,79%
LA RIOJA	75,00	73,60	3,41%	2,76%	6,73%	-21,41%	-21,01%	-24,14%
MURCIA	64,54	66,23	-3,28%	-2,84%	-8,33%	-18,32%	-17,81%	-22,12%
NAVARRA	107,22	107,76	-5,69%	1,18%	-12,57%	-7,55%	-6,61%	-9,43%
PAIS VASCO	145,82	143,14	-1,98%	-1,28%	-4,47%	-10,05%	-10,62%	-8,35%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,09%	0,09%	-0,39%	-11,40%	-11,45%	-11,71%

La tendencia parece mostrar un cierto grado de previsible estabilidad de resultados, con cuantías ligeramente por encima de los 1.000 €/m². Los resultados de los dos últimos trimestres suponen un importante cambio con respecto a trimestres precedentes, en lo que el ajuste era constante y, además, especialmente intenso. De esa situación parece haberse pasado a una cierta estabilidad, que seguramente guiará el camino de próximos trimestres.

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2014

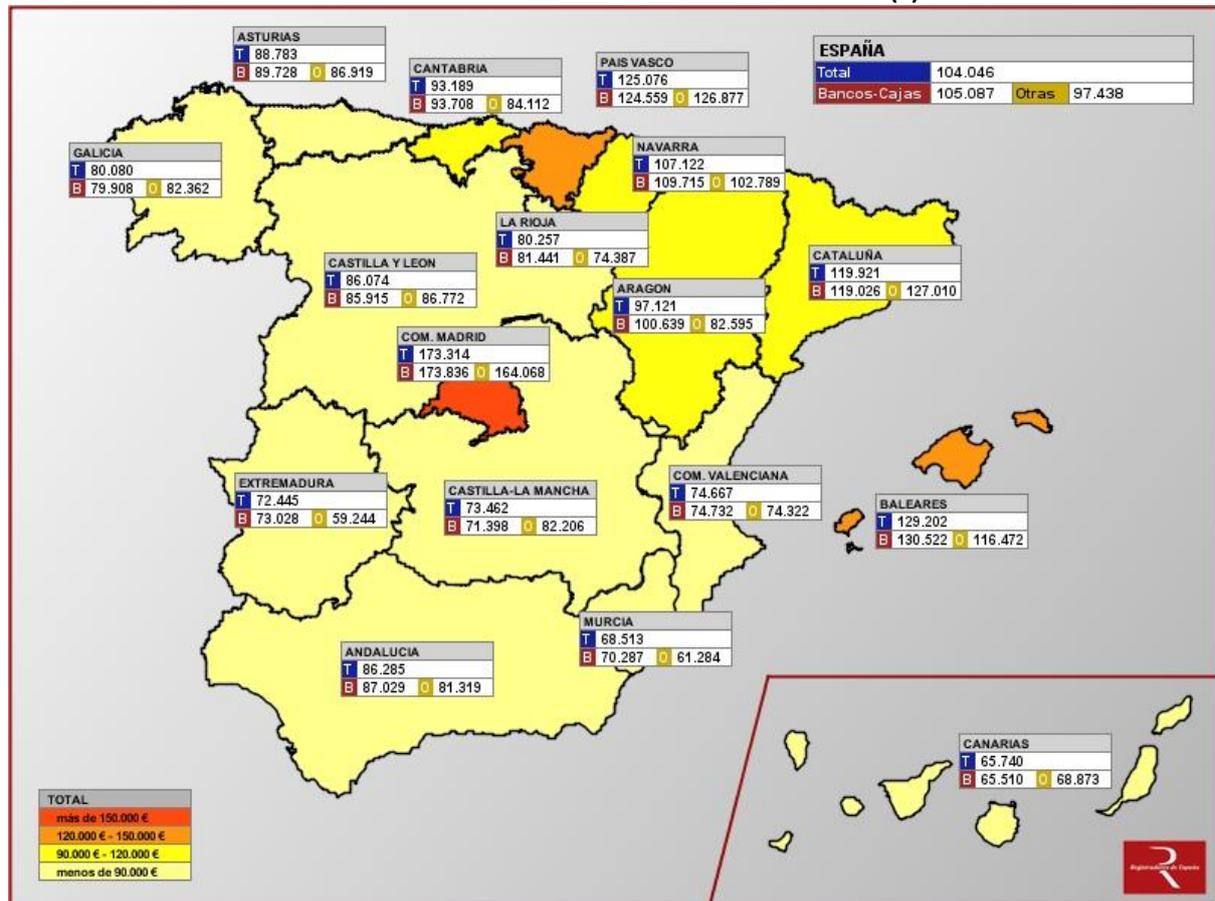


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2014



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1^{er} TRIMESTRE 2014



El endeudamiento hipotecario por vivienda presenta un comportamiento similar al del endeudamiento por metro cuadrado, es decir, ligeros descensos intertrimestrales que proporcionan una muestra de cierta tendencia a la estabilidad de resultados frente a los intensos ajustes de trimestres precedentes.

Concretamente, durante el primer trimestre del año el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido de 104.046 €, muy próximo a los 104.487 € del pasado trimestre. En este caso las diferencias por tipo de entidad financieras sí son significativas, con Bancos y Cajas que alcanzan un resultado medio de 105.087 €, a cierta distancia de Otras entidades financieras con 97.438 €.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento por vivienda han sido Comunidad de Madrid (173.314 €), Baleares (129.202 €), País Vasco (125.076 €), Cataluña (119.921 €) y Navarra (107.122 €). En el extremo opuesto se han situado Canarias (65.740 €), Murcia (68.513 €) y Extremadura (72.445 €). Doce comunidades autónomas han alcanzado un endeudamiento hipotecario por vivienda medio inferior a los 100.000 € durante el último trimestre.

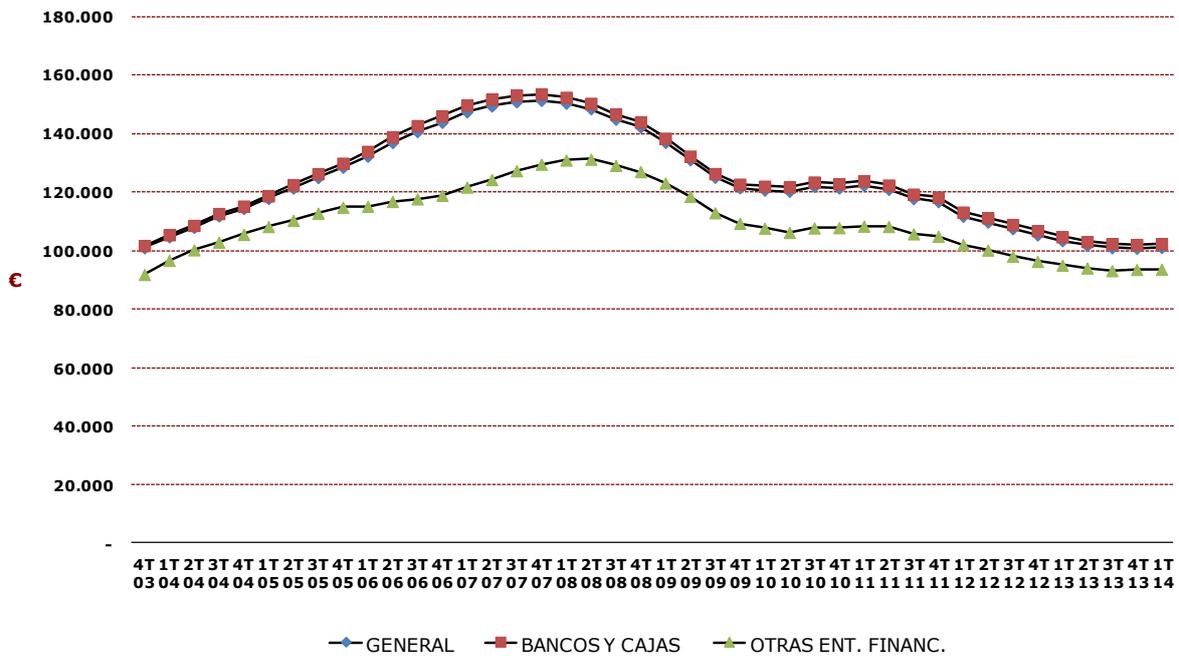
La comparación de los resultados de los dos últimos trimestres proporciona un descenso intertrimestral del -0,42%, constatando la citada estabilidad de resultados de los últimos trimestres. La agrupación Bancos y Cajas presentan un descenso del -0,28%, siendo más intenso en Otras entidades financieras con un -1,75%.

Por lo que respecta a los resultados de los últimos doce meses, las cuantías alcanzadas son inferiores a las del último trimestre, con un resultado medio nacional de 101.093 €, ligeramente por encima de los 100.841 € del pasado trimestre, que supuso el mínimo de la serie histórica. En todo caso, se trata de niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda próximos a los alcanzados en 2003 (100.978 €), por tanto cuantías especialmente bajas en términos comparativos.

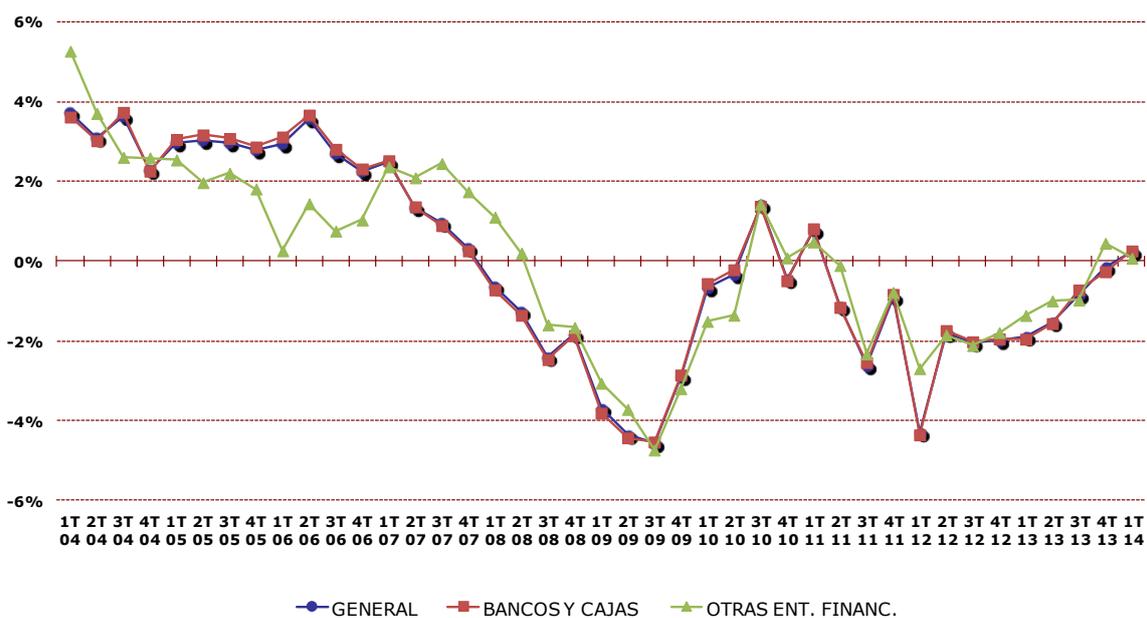
Nuevamente se mantienen las diferencias por tipo de entidad financiera, alcanzando Bancos y Cajas los 102.404 €, muy por encima de los 93.696 € de Otras entidades financieras.

En este caso las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad de Madrid (174.955 €), País Vasco (122.737 €), Baleares (120.190 €), Cataluña (114.357 €) y Navarra (108.779 €), situándose con los menores resultados Canarias (66.747 €), Murcia (67.072 €), Extremadura (69.610 €) y Comunidad Valenciana (72.895 €).

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



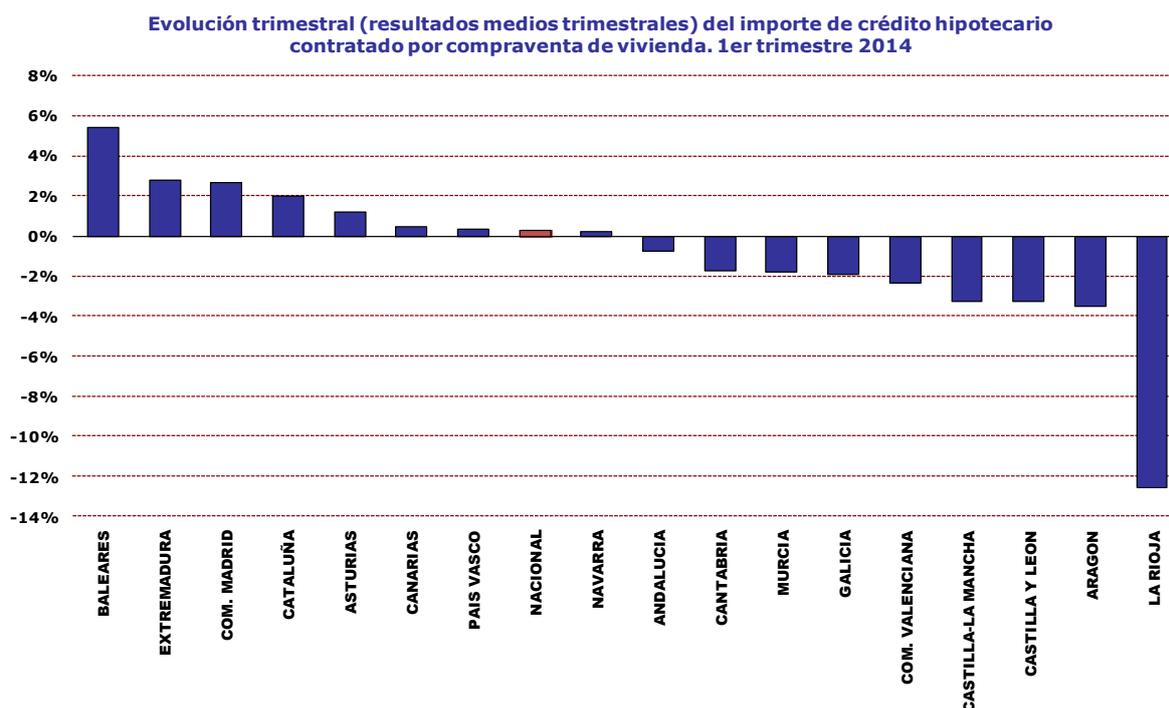
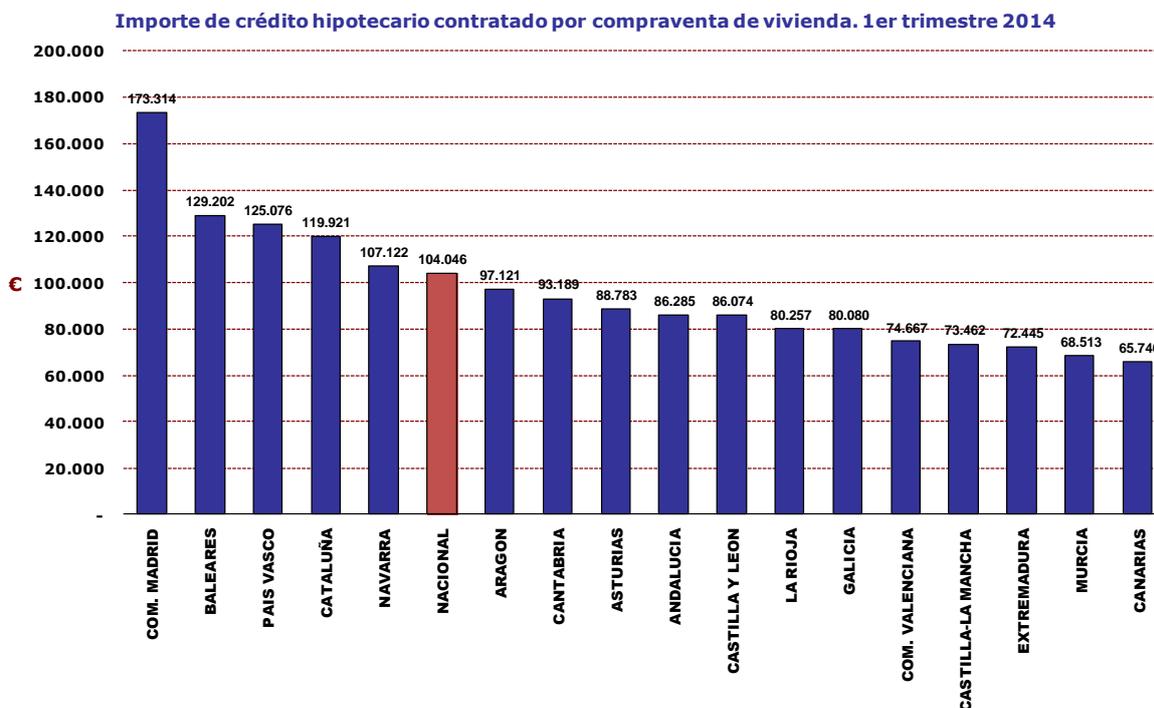
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2014	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	86.285	87.029	81.319	84.616	85.107	81.707
ARAGON	97.121	100.639	82.595	90.764	92.347	86.560
ASTURIAS	88.783	89.728	86.919	86.276	87.851	82.861
BALEARES	129.202	130.522	116.472	120.190	121.115	111.064
CANARIAS	65.740	65.510	68.873	66.747	68.743	53.385
CANTABRIA	93.189	93.708	84.112	92.820	94.371	77.136
CASTILLA Y LEON	86.074	85.915	86.772	85.944	85.399	88.552
CASTILLA-LA MANCHA	73.462	71.398	82.206	73.187	72.447	76.372
CATALUÑA	119.921	119.026	127.010	114.357	114.074	116.578
COM. MADRID	173.314	173.836	164.068	174.955	175.440	168.923
COM. VALENCIANA	74.667	74.732	74.322	72.895	73.534	69.893
EXTREMADURA	72.445	73.028	59.244	69.610	70.920	51.070
GALICIA	80.080	79.908	82.362	82.612	82.045	89.134
LA RIOJA	80.257	81.441	74.387	77.175	79.809	66.197
MURCIA	68.513	70.287	61.284	67.072	67.994	63.842
NAVARRA	107.122	109.715	102.789	108.779	111.729	104.284
PAIS VASCO	125.076	124.559	126.877	122.737	122.056	124.993
NACIONAL	104.046	105.087	97.438	101.093	102.404	93.696

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2014	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	82,93	83,70	1,69%	2,32%	-2,63%	-5,81%	-5,92%	-4,63%
ARAGON	93,34	89,78	10,45%	12,97%	-2,34%	-8,85%	-9,03%	-6,21%
ASTURIAS	85,33	85,34	7,34%	10,84%	0,58%	-4,24%	-3,01%	-6,57%
BALEARES	124,18	118,89	-13,74%	-13,63%	-12,64%	14,35%	16,43%	-4,70%
CANARIAS	63,18	66,03	-12,23%	-12,79%	-5,05%	-2,78%	0,93%	-26,77%
CANTABRIA	89,57	91,82	-1,45%	-1,37%	-5,53%	-3,80%	-2,94%	-14,20%
CASTILLA Y LEON	82,73	85,01	4,20%	4,82%	-0,07%	-5,53%	-5,63%	-5,78%
CASTILLA-LA MANCHA	70,61	72,40	2,61%	1,65%	5,85%	-17,51%	-19,20%	-9,68%
CATALUÑA	115,26	113,12	4,76%	5,47%	-0,44%	1,18%	-0,33%	13,43%
COM. MADRID	166,57	173,06	-7,73%	-8,30%	-1,71%	5,50%	5,09%	12,12%
COM. VALENCIANA	71,76	72,11	-0,53%	-1,65%	5,65%	-9,27%	-9,01%	-9,91%
EXTREMADURA	69,63	68,86	14,97%	13,49%	32,97%	3,50%	4,54%	-14,16%
GALICIA	76,97	81,72	-2,87%	0,77%	-18,79%	-7,59%	-9,13%	20,03%
LA RIOJA	77,14	76,34	10,13%	10,90%	7,61%	-26,08%	-26,59%	-20,87%
MURCIA	65,85	66,35	-1,40%	1,21%	-12,01%	-3,76%	-6,43%	7,16%
NAVARRA	102,96	107,60	-15,48%	-15,17%	-16,50%	0,35%	2,65%	-3,21%
PAIS VASCO	120,21	121,41	6,01%	6,00%	6,04%	-7,00%	-9,92%	3,69%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,42%	-0,28%	-1,75%	-2,26%	-2,28%	-1,44%

Las tasas de variación interanuales progresivamente han ido abandonando sus altas cuantías, fruto de la estabilidad de resultados de los últimos trimestres, tal y como muestran los gráficos de evolución. De este

modo, el ajuste interanual acumulado al cierre del primer trimestre es del -2,26%. Bancos y Cajas han contado con una reducción del -2,28%, superior a la presentada por Otras entidades financieras (-1,44%). Doce comunidades autónomas mantienen tasas interanuales negativas, encabezadas por La Rioja (-26,08%), Castilla-La Mancha (-17,51%), Comunidad Valenciana (-9,27%) y Aragón (-8,85%).

En cuanto a la previsible evolución de resultados, es de esperar que se mantenga la línea de los últimos trimestres, es decir, una estabilidad de resultados, con niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda ligeramente por encima de los 100.000 €.



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

Los tipos de interés de contratación inicial han comenzado un ligero proceso de moderación, todavía con cuantías próximas al 4%, pero con una tendencia más favorable, en línea con lo que debe corresponder en un escenario de niveles de EURIBOR como los de los últimos años.

Concretamente, durante el último trimestre el tipo de interés de contratación inicial medio ha sido del 3,97%, reduciéndose con respecto al cuarto trimestre, periodo en el que alcanzó un resultado medio del 4,06%. Con ello se acumulan dos trimestres consecutivos con descensos intertrimestrales.

Los resultados interanuales, sin embargo, todavía no muestran esta tendencia favorable, tal y como puede comprobarse en los gráficos de evolución. Concretamente, durante los últimos doce meses la cuantía media ha sido del 4,06%, incrementándose con respecto al 4,02% el trimestre precedente.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 1T 2014		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	4,00 %	4,09 %
ARAGON	4,00 %	4,09 %
ASTURIAS	4,20 %	4,15 %
BALEARES	4,22 %	4,37 %
CANARIAS	3,73 %	4,02 %
CANTABRIA	3,86 %	4,00 %
CASTILLA Y LEON	4,02 %	4,07 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,60 %	3,87 %
CATALUÑA	3,94 %	4,10 %
COM. MADRID	3,97 %	3,84 %
COM. VALENCIANA	4,04 %	4,17 %
EXTREMADURA	3,97 %	4,19 %
GALICIA	4,03 %	4,10 %
LA RIOJA	3,74 %	3,90 %
MURCIA	4,19 %	4,31 %
NAVARRA	3,85 %	3,91 %
PAIS VASCO	3,97 %	4,02 %
NACIONAL	3,97 %	4,06 %

La variable más relevante con respecto a la evolución de los tipos de interés son las perspectivas económicas. En la medida que la evolución económica sea favorable (crecimiento de PIB, creación de empleo...) la percepción del riesgo de la entidades financiera con respecto a los deudores hipotecarios se verá reducida, y con ello los diferenciales aplicados sobre el EURIBOR, que es la modalidad de contratación de la práctica totalidad de créditos hipotecarios, tal y como podrá comprobarse en el próximo apartado.

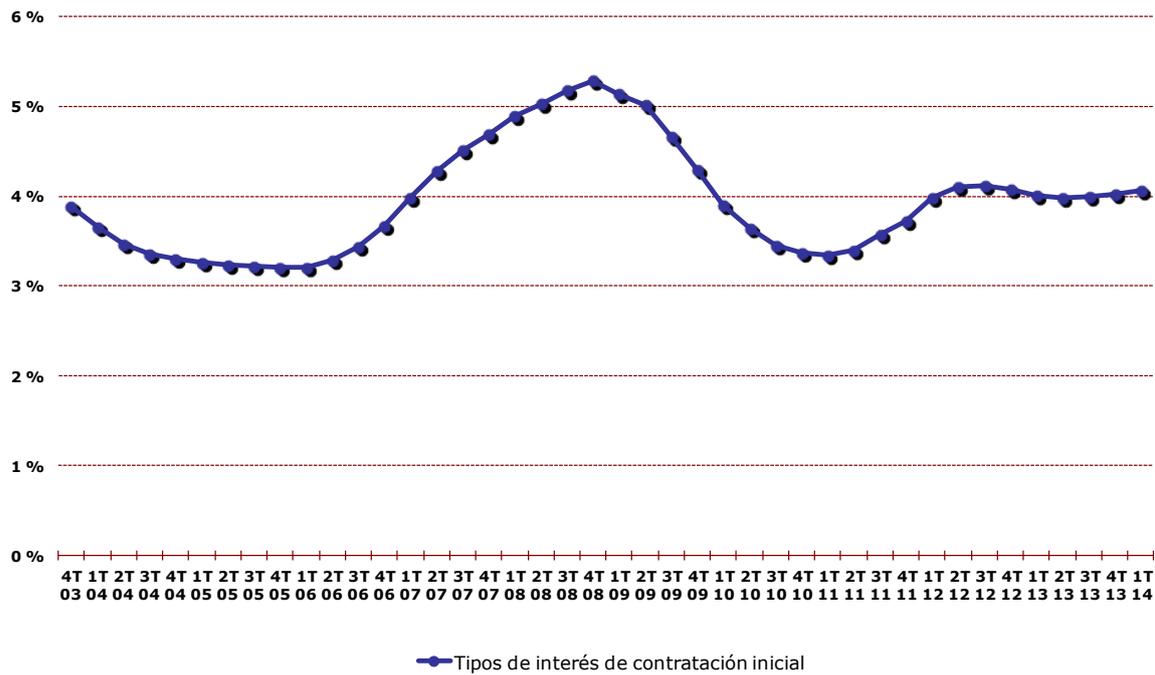
Actualmente el EURIBOR presenta niveles próximos al 0,6%, por lo que tipos de contratación inicial próximos al 4% representan diferenciales medios del 3,4%. Estos diferenciales son muy elevados, constatando una percepción de riesgo por parte de la entidad financiera con respecto al deudor destacada. Esta magnitud es la que presenta un mayor recorrido con respecto a la reducción de los tipos de interés de contratación, ya que el EURIBOR cuenta ya con muy poco margen con respecto a la situación actual.

La minoración de los diferenciales, tal y como se ha señalado, pasa necesariamente por una mayor confianza en la capacidad de pago del deudor. Una recuperación económica intensa y sostenible puede suponer la mejor ayuda para que efectivamente este hecho se produzca.

Observando el detalle de resultados por comunidades autónomas se comprueba cómo se trata de una magnitud con escasas diferencias territoriales. Concretamente, la comunidad autónoma con unas condiciones más favorables, es decir, con unos menores tipos de contratación inicial durante el último trimestre ha sido Castilla-La Mancha con un 3,60%, seguida de Canarias (3,73%) y La Rioja (3,74%).

Por el contrario, las condiciones más desfavorables en tipos de interés por término medio se han alcanzado en Baleares (4,22%), Asturias (4,20%) y Murcia (4,19%). El diferencial entre la comunidad autónoma con menor y mayor tipo de interés ha sido de 0,62 puntos porcentuales, incrementándose con respecto al pasado trimestre (0,55 pp), pero dentro de unos niveles que constatan las escasas diferencias territoriales en tipos de interés.

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

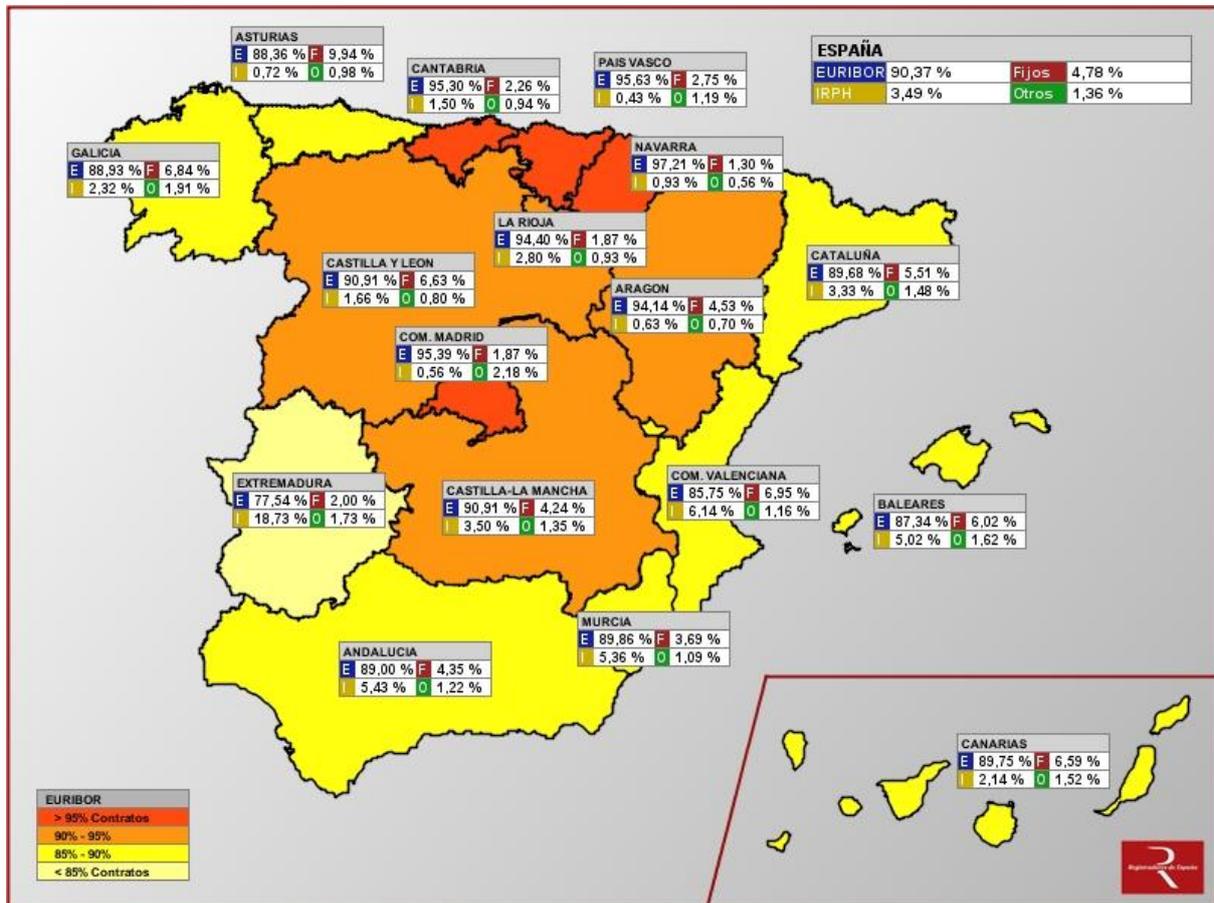


Tomando los resultados de los últimos doce meses, en este caso la Comunidad de Madrid es la que obtiene los tipos de interés de contratación inicial más bajos, con un 3,84%, seguida de Castilla-La Mancha (3,87%) y La Rioja (3,90%). Por su parte, los mayores tipos de contratación se alcanzan nuevamente en Baleares con un 4,37%, seguida de Murcia (4,31%) y Extremadura (4,19%). En este caso el diferencial entre el menor y mayor resultado es de 0,53 pp.

En cuanto a la previsible evolución de resultados, como se ha indicado estará condicionado fundamentalmente por la evolución de la economía en general, por lo que previsiblemente se producirán ligeras mejoras en los tipos de interés en la medida que poco a poco se vaya consolidando y fortaleciendo la ligera recuperación por la que actualmente están atravesando determinadas magnitudes macroeconómicas.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 1^{er} TRIMESTRE 2014



Los tipos de interés contratados han presentado un movimiento comparativamente brusco durante el último trimestre en comparación con lo que suele ser habitual en el comportamiento de estas variables. El aspecto más destacado ha sido la reducción del peso relativo de contratación a tipo de interés fijo, con un descenso intertrimestral de -1,01 puntos porcentuales, siendo que durante los últimos trimestres venía reflejando constantes mejoras de peso relativo. El IRPH ha acompañado a los tipos fijos en la reducción de cuota de mercado (-0,50 pp).

Estas reducciones han sido aprovechadas por una mayor contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, que ha mejorado en 1,31 pp, siendo que venía atravesando un proceso de ligeros, pero constantes, descensos. Junto a ello se ha mejorado la contratación a tipo variable con Otros índices de referencia (0,20 pp).

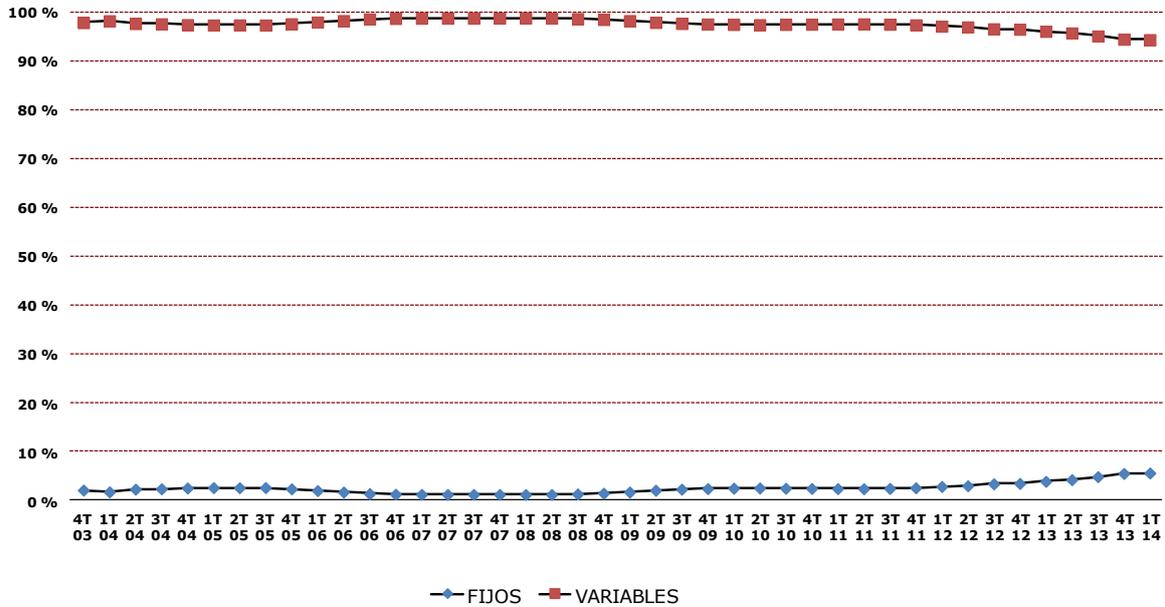
Con ello la estructura de resultados obtenida para el primer trimestre de 2014 ha sido de un 95,22% de nuevos contratos hipotecarios formalizados a tipo de interés variable, frente al 4,78% a tipo de interés fijo. Este nivel de contratación a tipo fijo se aleja de los resultados de los últimos trimestres, especialmente del 6,78% alcanzado el tercer trimestre de 2013, que supuso el máximo de la serie histórica.

El 95,22% de contratación a tipo de interés variable se desglosa en un 90,37% que utiliza como índice de referencia el EURIBOR, el 3,49% que utiliza el IRPH y el 1,36% con Otros índices de referencia.

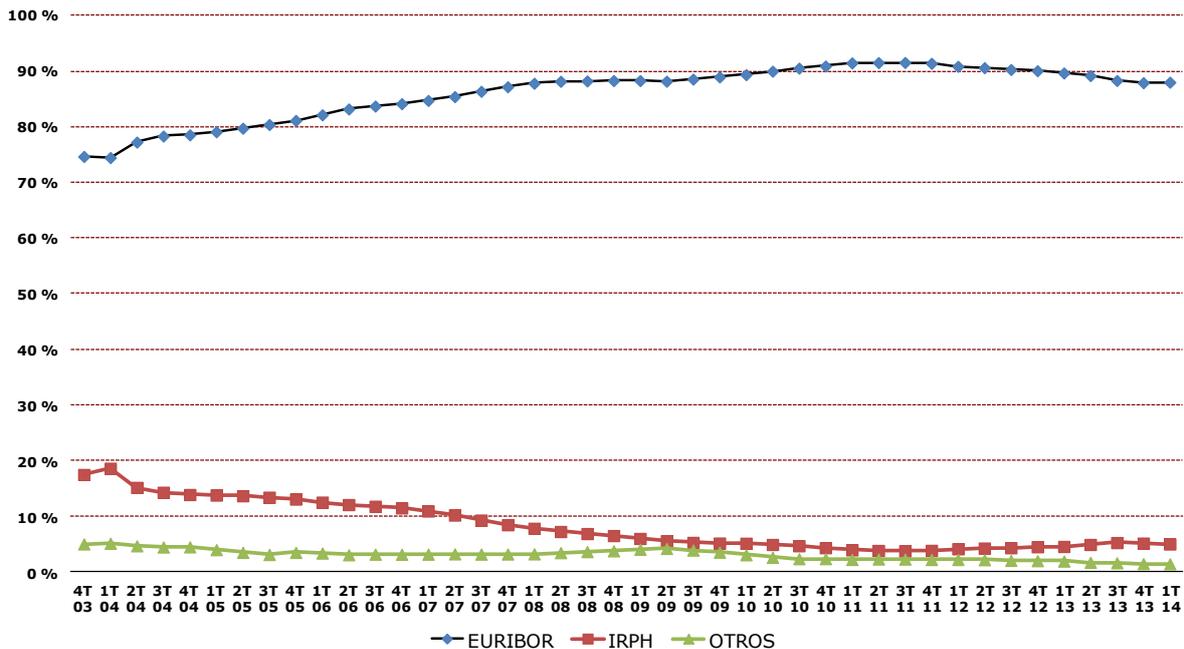
Las comunidades autónomas en las que la contratación a tipo de interés fijo ha presentado un mayor peso durante el último trimestre han sido Asturias (9,94%), Comunidad Valenciana (6,95%), Galicia (6,84%), Castilla y León (6,63%), Canarias (6,59%) y Baleares (6,02%).

Los resultados de los últimos doce meses todavía reflejan el crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo, con un resultado del 5,61%, frente al 94,39% a tipo de interés variable. Estos niveles de contratación a tipo de interés fijo, en términos interanuales, tal y como se puede observar en el gráfico de evolución, representan los máximos de la serie histórica. Con ello se comprueba el importante crecimiento que durante el último año ha presentado esta opción de tipo de interés en comparación con el resto de años.

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



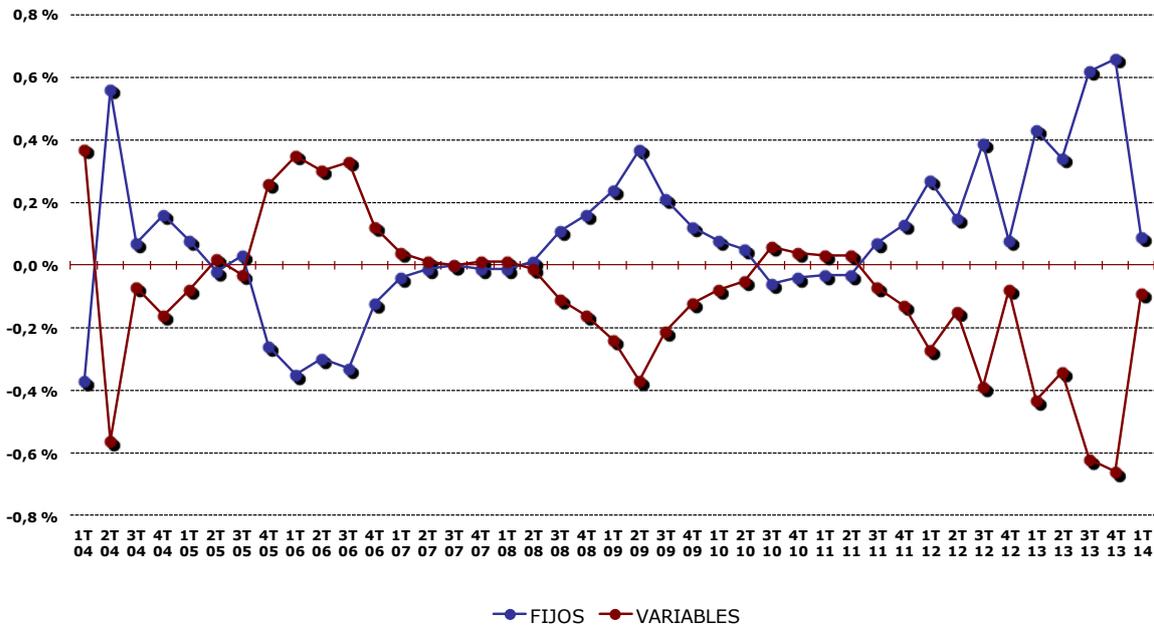
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



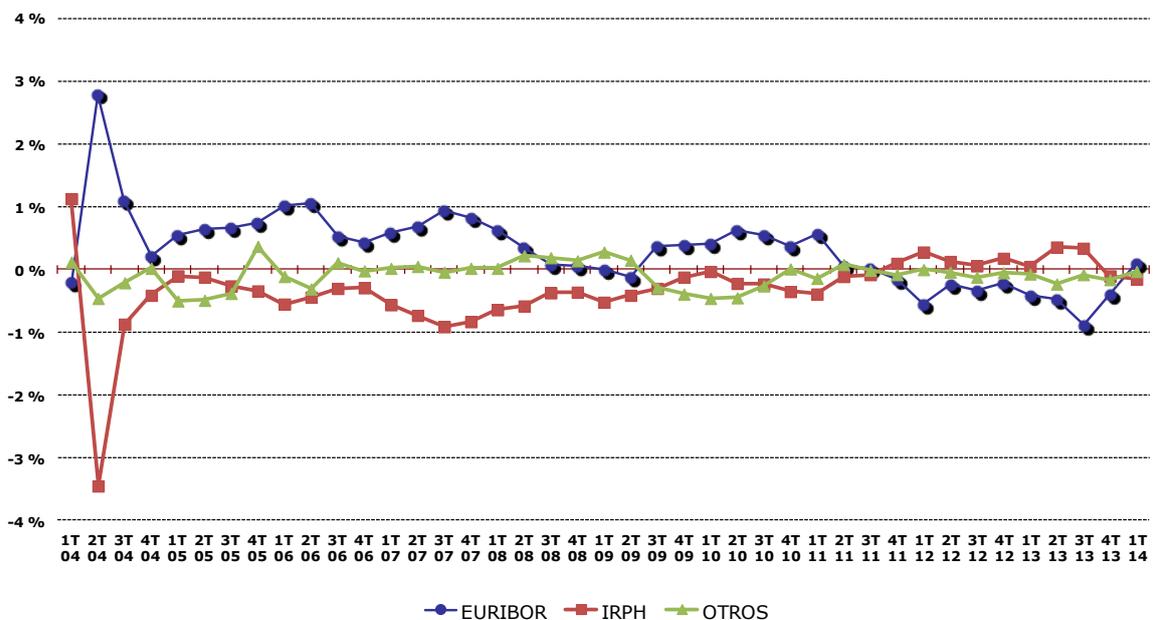
Por su parte, la contratación a tipo de interés variable del 94,39% se desglosa en un 88,00% a EURIBOR, un 4,98% a IRPH y un 1,41% a Otros índices de referencia.

En este caso las comunidades autónomas con resultados interanuales más destacados con respecto a la contratación a tipo de interés fijo son Canarias (10,53%), Cantabria (7,94%), Comunidad Valenciana (7,52%), Asturias (6,30%), Andalucía (6,20%) y Cataluña (6,07%).

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



En cuanto a la evolución previsible durante los próximos trimestres, habrá que esperar a la consolidación o no de los resultados del último trimestre, ya que el crecimiento de la contratación a tipo de interés variable con

índice de referencia EURIBOR contrasta con lo que venía siendo el tradicional discurrir de los últimos trimestres, basado en un crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo.

En la medida que se produzca una mejora en la concesión de crédito hipotecario, lo más probable es que la contratación a tipo de interés variable se mantenga por encima del 95%, con un peso del EURIBOR superior al 90%.

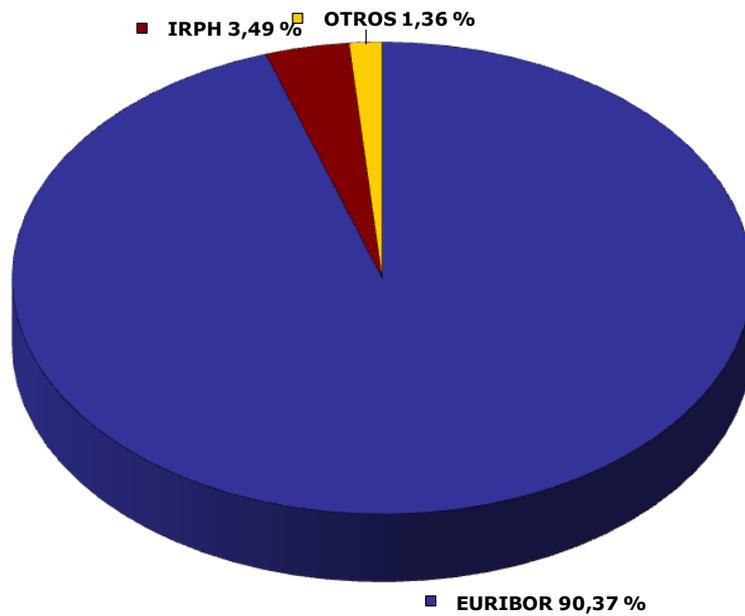
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2014	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	4,35 %	95,65 %	89,00 %	5,43 %	1,22 %	6,20 %	93,80 %	84,08 %	8,45 %	1,27 %
ARAGON	4,53 %	95,47 %	94,14 %	0,63 %	0,70 %	4,51 %	95,49 %	93,77 %	1,18 %	0,54 %
ASTURIAS	9,94 %	90,06 %	88,36 %	0,72 %	0,98 %	6,30 %	93,70 %	91,15 %	1,66 %	0,89 %
BALEARES	6,02 %	93,98 %	87,34 %	5,02 %	1,62 %	5,54 %	94,46 %	86,10 %	6,56 %	1,80 %
CANARIAS	6,59 %	93,41 %	89,75 %	2,14 %	1,52 %	10,53 %	89,47 %	81,92 %	6,04 %	1,51 %
CANTABRIA	2,26 %	97,74 %	95,30 %	1,50 %	0,94 %	7,94 %	92,06 %	88,26 %	2,29 %	1,51 %
CASTILLA Y LEON	6,63 %	93,37 %	90,91 %	1,66 %	0,80 %	5,87 %	94,13 %	89,86 %	2,97 %	1,30 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,24 %	95,76 %	90,91 %	3,50 %	1,35 %	5,91 %	94,09 %	88,11 %	4,73 %	1,25 %
CATALUÑA	5,51 %	94,49 %	89,68 %	3,33 %	1,48 %	6,07 %	93,93 %	87,51 %	4,81 %	1,61 %
COM. MADRID	1,87 %	98,13 %	95,39 %	0,56 %	2,18 %	2,39 %	97,61 %	93,85 %	1,64 %	2,12 %
COM. VALENCIANA	6,95 %	93,05 %	85,75 %	6,14 %	1,16 %	7,52 %	92,48 %	83,89 %	7,41 %	1,18 %
EXTREMADURA	2,00 %	98,00 %	77,54 %	18,73 %	1,73 %	3,84 %	96,16 %	83,97 %	10,92 %	1,27 %
GALICIA	6,84 %	93,16 %	88,93 %	2,32 %	1,91 %	5,34 %	94,66 %	90,76 %	2,37 %	1,53 %
LA RIOJA	1,87 %	98,13 %	94,40 %	2,80 %	0,93 %	3,57 %	96,43 %	93,39 %	1,78 %	1,26 %
MURCIA	3,69 %	96,31 %	89,86 %	5,36 %	1,09 %	4,39 %	95,61 %	87,32 %	7,17 %	1,12 %
NAVARRA	1,30 %	98,70 %	97,21 %	0,93 %	0,56 %	2,00 %	98,00 %	95,40 %	1,76 %	0,84 %
PAIS VASCO	2,75 %	97,25 %	95,63 %	0,43 %	1,19 %	3,82 %	96,18 %	92,34 %	2,47 %	1,37 %
NACIONAL	4,78 %	95,22 %	90,37 %	3,49 %	1,36 %	5,61 %	94,39 %	88,00 %	4,98 %	1,41 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2014	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	-0,80 %	0,80 %	1,79 %	-1,37 %	0,38 %	1,58 %	-1,58 %	-2,01 %	0,73 %	-0,30 %
ARAGON	1,87 %	-1,87 %	-2,12 %	-0,12 %	0,37 %	0,84 %	-0,84 %	-0,77 %	-0,02 %	-0,05 %
ASTURIAS	6,32 %	-6,32 %	-5,69 %	-1,05 %	0,42 %	2,53 %	-2,53 %	-0,20 %	-0,28 %	-2,05 %
BALEARES	2,41 %	-2,41 %	1,45 %	-2,97 %	-0,89 %	-0,67 %	0,67 %	0,05 %	0,51 %	0,11 %
CANARIAS	-11,40 %	11,40 %	12,54 %	-0,29 %	-0,85 %	3,98 %	-3,98 %	-5,92 %	2,82 %	-0,88 %
CANTABRIA	-11,09 %	11,09 %	10,45 %	0,70 %	-0,06 %	4,39 %	-4,39 %	-3,20 %	0,15 %	-1,34 %
CASTILLA Y LEON	1,56 %	-1,56 %	-0,07 %	-0,90 %	-0,59 %	2,88 %	-2,88 %	-0,11 %	-0,95 %	-1,82 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,96 %	4,96 %	5,54 %	-1,29 %	0,71 %	3,84 %	-3,84 %	-3,16 %	-0,22 %	-0,46 %
CATALUÑA	-0,04 %	0,04 %	1,51 %	-1,14 %	-0,33 %	1,99 %	-1,99 %	-1,57 %	0,42 %	-0,84 %
COM. MADRID	-0,71 %	0,71 %	-0,23 %	-0,43 %	1,37 %	-1,51 %	1,51 %	1,32 %	0,09 %	0,10 %
COM. VALENCIANA	1,41 %	-1,41 %	0,10 %	-1,55 %	0,04 %	3,42 %	-3,42 %	-4,64 %	1,29 %	-0,07 %
EXTREMADURA	-2,03 %	2,03 %	-12,91 %	13,21 %	1,73 %	1,68 %	-1,68 %	-5,29 %	4,09 %	-0,48 %
GALICIA	0,91 %	-0,91 %	-3,07 %	1,37 %	0,79 %	2,13 %	-2,13 %	-2,20 %	-0,08 %	0,15 %
LA RIOJA	-0,34 %	0,34 %	-1,81 %	2,17 %	-0,02 %	2,31 %	-2,31 %	-1,00 %	-2,21 %	0,90 %
MURCIA	-0,42 %	0,42 %	3,27 %	-2,53 %	-0,32 %	-0,61 %	0,61 %	0,78 %	0,63 %	-0,80 %
NAVARRA	-0,20 %	0,20 %	1,57 %	-1,52 %	0,15 %	0,35 %	-0,35 %	1,28 %	-0,66 %	-0,97 %
PAIS VASCO	-6,04 %	6,04 %	5,97 %	0,17 %	-0,10 %	2,02 %	-2,02 %	-0,52 %	-0,89 %	-0,61 %
NACIONAL	-1,01 %	1,01 %	1,31 %	-0,50 %	0,20 %	1,71 %	-1,71 %	-1,66 %	0,45 %	-0,50 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2014

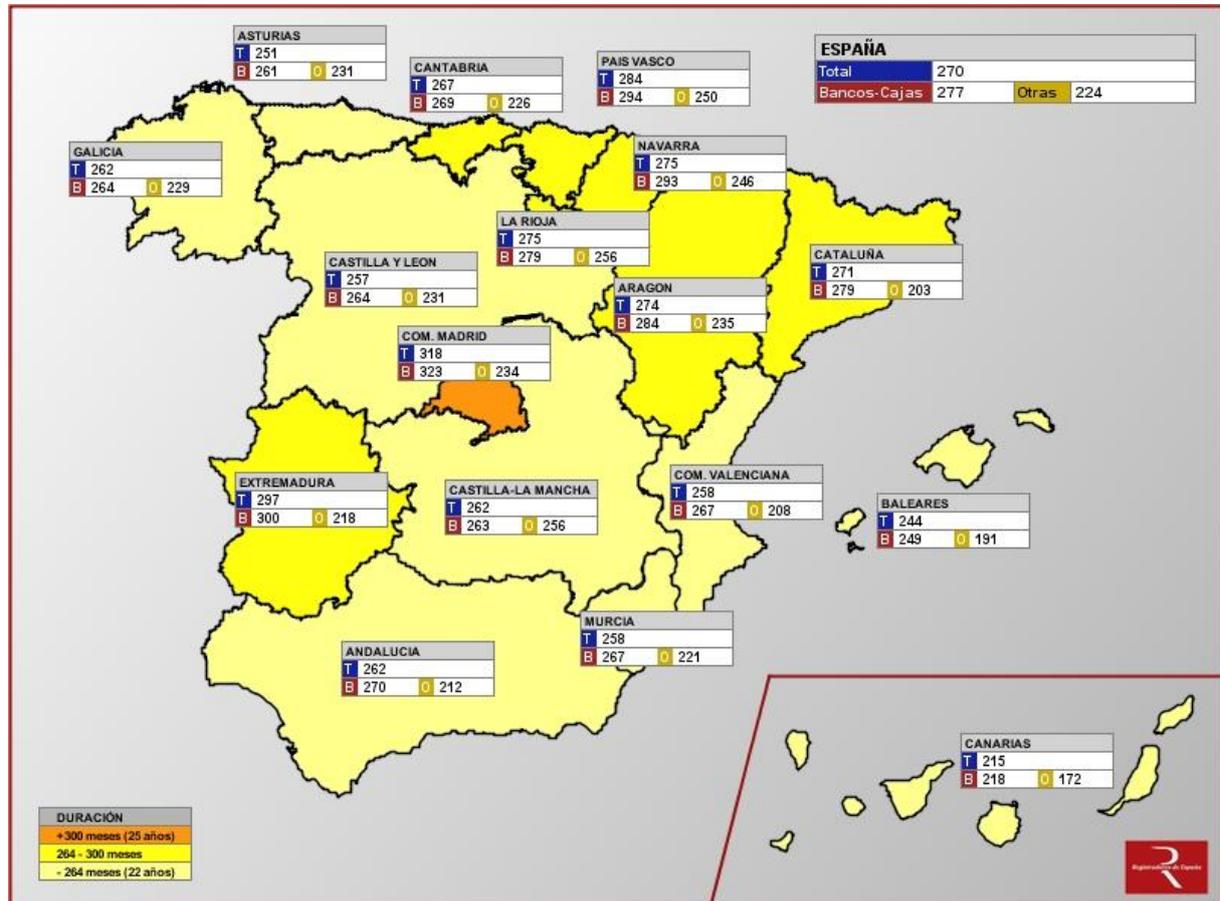


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2014



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). 1^{er} TRIMESTRE 2014



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios también parecen mostrar un cierto cambio de tendencia, dando lugar a un crecimiento intertrimestral del 1,12%, lo que supone el tercer crecimiento intertrimestral consecutivo. Con ello el resultado medio del primer trimestre ha sido de 270 meses (22 años y 6 meses), superando los 267 meses del pasado trimestre.

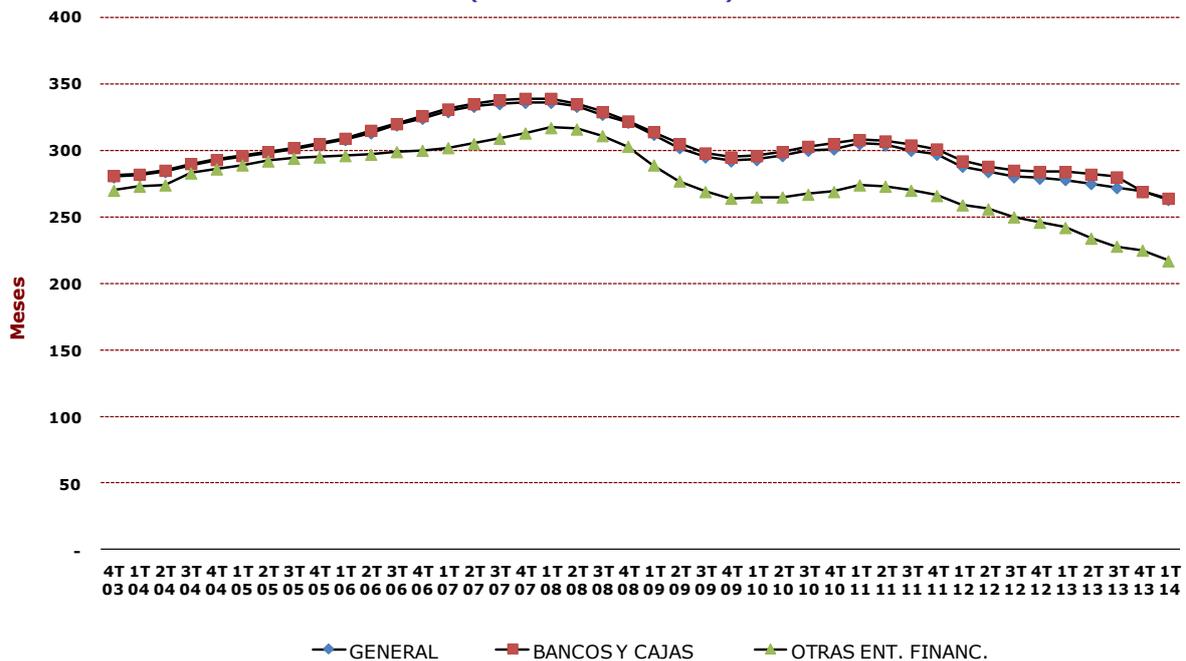
Las diferencias por tipo de entidad financiera se mantienen presentes en esta variable, dando lugar al tradicional mayor plazo de contratación en Bancos y Cajas, en este caso con 277 meses (23 años y 1 mes), a cierta distancia de Otras entidades financieras con un resultado de 224 meses (18 años y 8 meses).

Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (318 meses; 26 años y 6 meses), Extremadura (297 meses; 24 años y 9 meses), País Vasco (284 meses; 23 años y 8 meses) y Navarra (275 meses; 22 años y 11 meses).

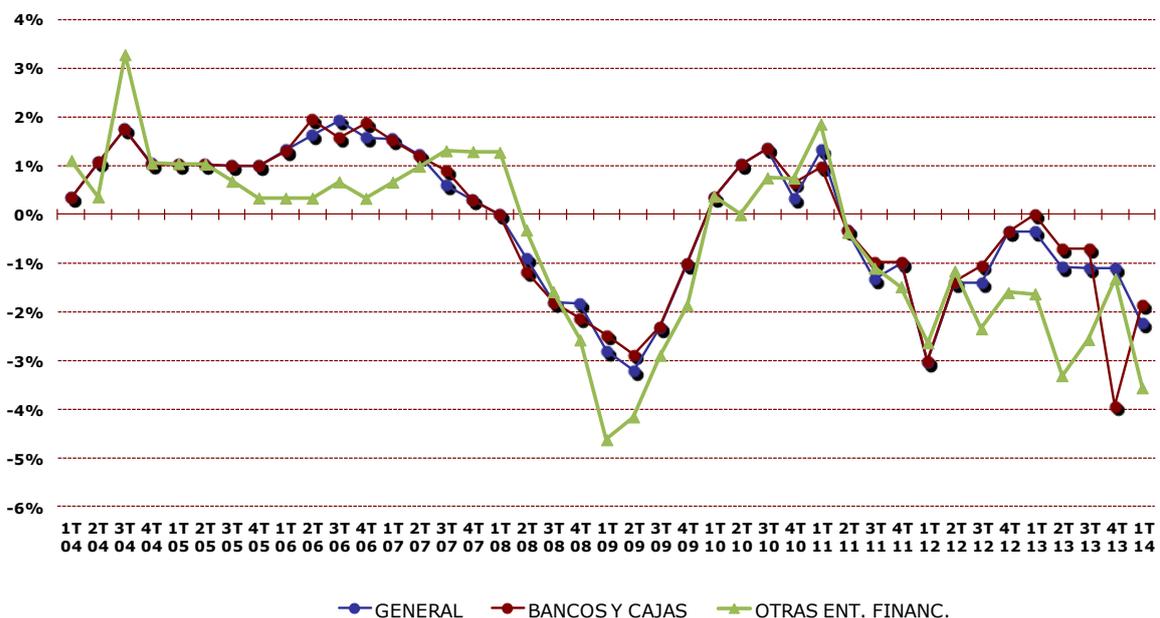
Considerando los últimos doce meses la duración media desciende a los 263 meses (21 años y 11 meses), por debajo de los resultados trimestrales. Este resultado interanual es el mínimo de la serie histórica, acumulando doce trimestres consecutivos con descensos de resultados interanuales. En este caso los Bancos y Cajas presentan un resultado de 271 meses (22 años y 7 meses), a notable distancia de Otras entidades financieras con 217 meses (18 años y 1 mes).

En este caso las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid con 301 meses (25 años y 1 mes), País Vasco con 282 meses (23 años y 6 meses), Navarra con 270 meses (22 años y 6 meses) y Cataluña con 270 meses (22 años y 6 meses).

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



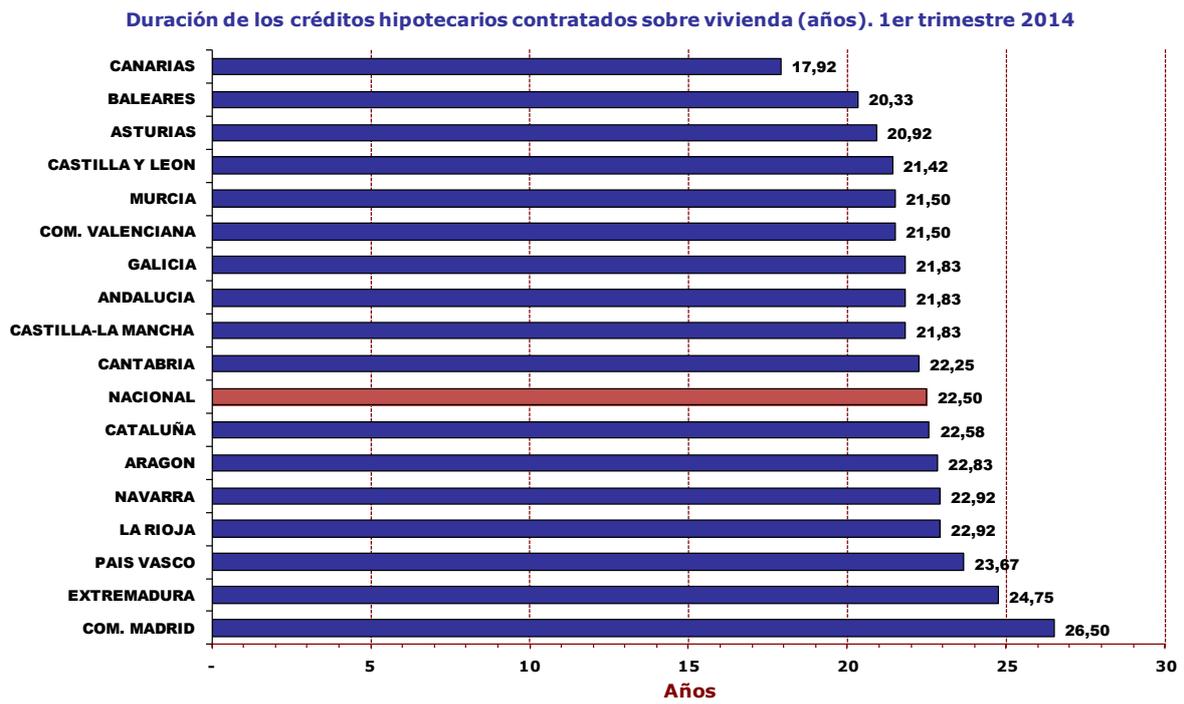
Las tasas de variación interanuales acumulan descensos del -5,40% al cierre del primer trimestre del año, con una tasa del -4,58% en Bancos y Cajas, aumentando notablemente la intensidad en Otras entidades financieras (-10,33%). Dieciséis comunidades autónomas presentan descensos interanuales, dando lugar a los mayores ajustes en La Rioja (-16,33%), Canarias (-12,20%), Comunidad de Madrid (-9,06%) y Navarra (-8,16%).

La evolución de los plazos de contratación depende de la consolidación o no de los incrementos intertrimestrales de los tres últimos trimestres, frente a los intensos descensos de trimestres precedentes. Nuevamente, en la medida que se constata una cierta recuperación del mercado hipotecario, es previsible que se produzca un alargamiento de los plazos de contratación. Los actuales tipos de interés hacen especialmente interesante el alargamiento de los plazos de contratación, por lo que todo parece indicar que en unas

condiciones económicas relativamente normales se produzca un nuevo crecimiento de esta variable, fortaleciendo con ello a los indicadores de accesibilidad.

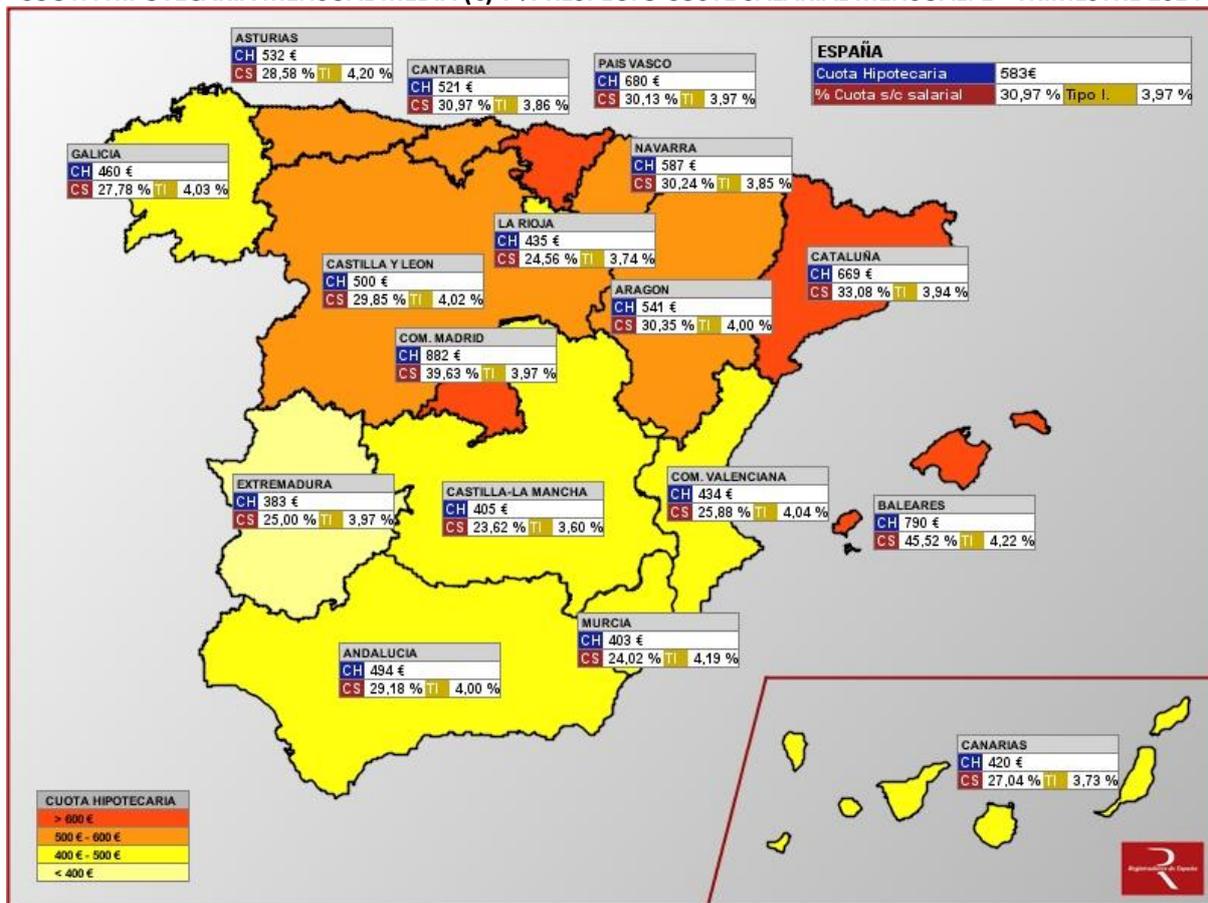
Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2014	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	262	270	212	255	263	203
ARAGON	274	284	235	268	275	249
ASTURIAS	251	261	231	257	261	248
BALEARES	244	249	191	245	253	163
CANARIAS	215	218	172	223	229	167
CANTABRIA	267	269	226	261	267	199
CASTILLA Y LEON	257	264	231	251	263	196
CASTILLA-LA MANCHA	262	263	256	263	270	239
CATALUÑA	271	279	203	270	279	207
COM. MADRID	318	323	234	301	308	204
COM. VALENCIANA	258	267	208	247	258	193
EXTREMADURA	297	300	218	267	275	154
GALICIA	262	264	229	262	264	240
LA RIOJA	275	279	256	251	252	248
MURCIA	258	267	221	253	259	235
NAVARRA	275	293	246	270	282	250
PAIS VASCO	284	294	250	282	289	258
NACIONAL	270	277	224	263	271	217

Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	1,55%	1,50%	2,91%	-5,56%	-4,01%	-14,71%
ARAGON	0,74%	-0,70%	2,17%	-2,90%	-2,83%	-0,80%
ASTURIAS	-6,69%	-1,88%	-16,91%	-3,02%	-2,97%	-1,20%
BALEARES	-5,06%	-6,39%	18,63%	0,00%	0,00%	-2,40%
CANARIAS	-11,89%	-12,45%	-8,99%	-12,20%	-11,92%	-21,60%
CANTABRIA	-2,20%	-4,27%	32,16%	-7,77%	-8,25%	-10,36%
CASTILLA Y LEON	0,00%	0,00%	8,96%	-7,04%	-4,36%	-17,99%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,76%	-0,38%	-1,92%	-6,07%	-5,26%	-6,64%
CATALUÑA	0,37%	0,00%	3,05%	-3,23%	-2,45%	-9,61%
COM. MADRID	6,00%	4,53%	20,62%	-9,06%	-7,78%	-30,38%
COM. VALENCIANA	4,88%	5,53%	-0,95%	-4,63%	-3,37%	-8,96%
EXTREMADURA	16,47%	13,64%	60,29%	-1,84%	-2,14%	-0,65%
GALICIA	-6,76%	-4,69%	-24,92%	-1,13%	-2,94%	73,91%
LA RIOJA	21,15%	21,83%	19,07%	-16,33%	-18,97%	0,40%
MURCIA	2,38%	3,49%	-3,49%	-0,78%	-0,77%	-0,42%
NAVARRA	7,00%	2,81%	13,89%	-8,16%	-3,42%	-16,39%
PAIS VASCO	0,71%	1,73%	-3,10%	-3,09%	-1,70%	-8,51%
NACIONAL	1,12%	1,09%	0,00%	-5,40%	-4,58%	-10,33%



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1^{er} TRIMESTRE 2014



Los indicadores de estabilidad se han mantenido dentro del escaso rango de recorrido que les ha caracterizado los últimos trimestres, dando lugar a un cierto grado de estabilidad de resultados tal y como puede observarse en los gráficos de evolución.

Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media del primer trimestre ha sido de 583,35 €, frente a los 594,97 € del pasado trimestre, dando lugar a un descenso intertrimestral del -1,95%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,97%, con un descenso de -0,82 puntos porcentuales con respecto al cuarto trimestre de 2013.

En consecuencia, en términos intertrimestres se ha producido una ligera mejora de los indicadores de accesibilidad. Este hecho se ha debido a la mejora intertrimestral de todas las variables que actúan sobre la determinación de los mismos: mejora de los tipos de interés en -0,09 pp, del endeudamiento hipotecario por vivienda en un -0,42%, el aumento de los salarios en un 0,65% y el alargamiento de los plazos de contratación en un 1,12%.

La desagregación territorial de resultados muestra cómo los mayores resultados en cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (881,89 €), Baleares (789,67 €), País Vasco (679,91 €), Cataluña (668,88 €) y Navarra (586,91 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (383,44 €), Murcia (403,32 €) y Castilla-La Mancha (405,27 €).

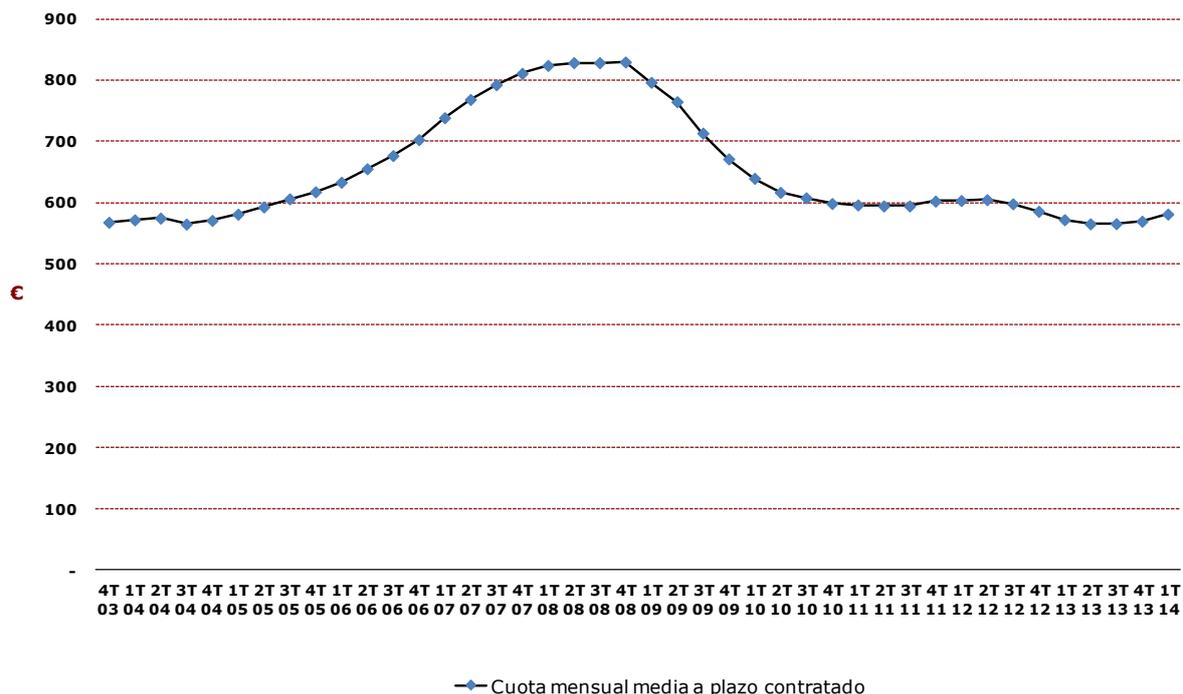
En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los niveles más elevados se han alcanzado en Baleares (45,52%), Comunidad de Madrid (39,63%) y Cataluña (33,08%), dando lugar a las condiciones más favorables en Castilla-La Mancha (23,62%), Murcia (24,02%) y La Rioja (24,56%).

Tomando los resultados de los últimos doce meses se observa cómo las cuantías obtenidas se sitúan muy próximas a las correspondientes al último trimestre, constatando la citada estabilidad de resultados.

Concretamente la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 581,04 € y su porcentaje con respecto al coste salarial del 30,84%. En ambos casos no muy alejados de los mínimos de la serie histórica (564,69 3T 2004; 565,13 2T 2013; 30,13% 2T 2013).

En este caso las comunidades autónomas con mayores resultados han sido, en cuota hipotecaria mensual media, Comunidad de Madrid (906,29 €), Baleares (742,37 €), País Vasco (673,40 €), Cataluña (649,20 €) y Navarra (606,38 €); y en porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial Baleares (42,79%), Comunidad de Madrid (40,73%), Cataluña (32,11%), Cantabria (31,70%) y Navarra (31,25%). Por el contrario, las condiciones más favorables se han alcanzado en Extremadura (401,28 €), Murcia (404,00) y Castilla-La Mancha (413,20 €); Murcia (24,06%), Castilla-La Mancha (24,08%) y La Rioja (25,42%).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)

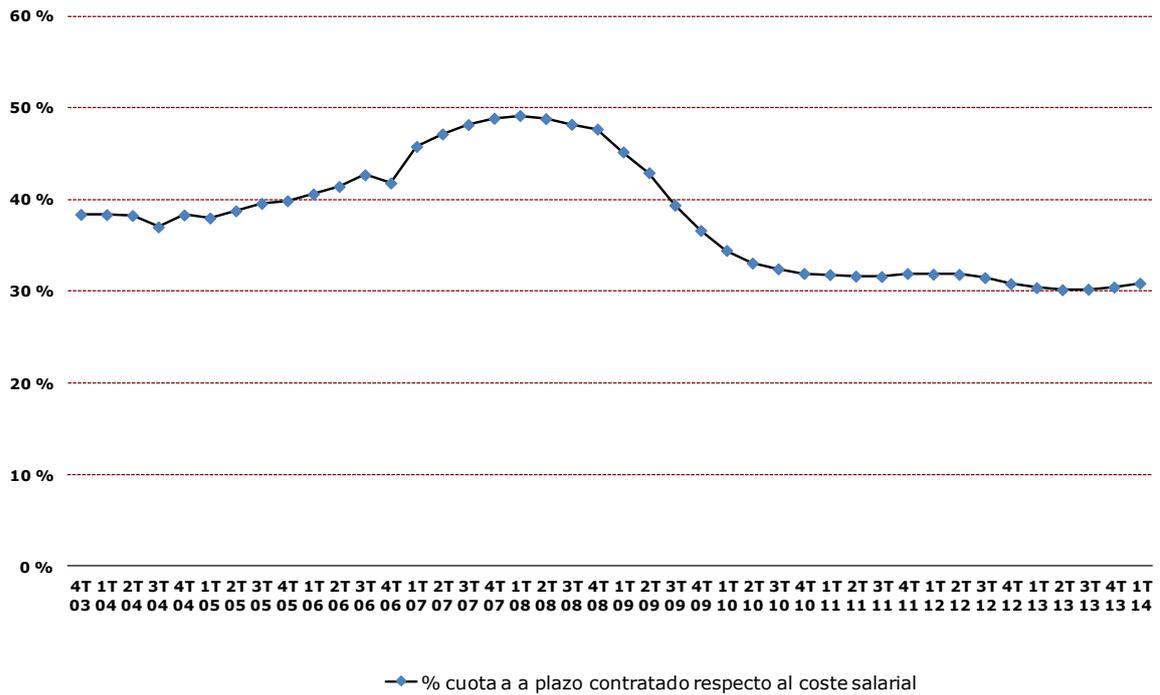


Las tasas de variación interanuales todavía acumulan un ligero deterioro como consecuencia de la evolución de las variables durante el último año. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media presenta un incremento del 1,61%, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha aumentado en 0,48 puntos porcentuales. Estas tasas se derivan de las siguientes evoluciones interanuales de las variables que condicionan el comportamiento de los indicadores de accesibilidad: en sentido desfavorable la reducción de los plazos de contratación (-5,40%) e incremento de los tipos de interés (0,05 pp); en sentido favorable el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda (-2,26%) y el ligero incremento salarial (0,01%). El saldo neto de todo ello, tal y como muestran las tasas interanuales, es un ligero deterioro de la accesibilidad en términos interanuales.

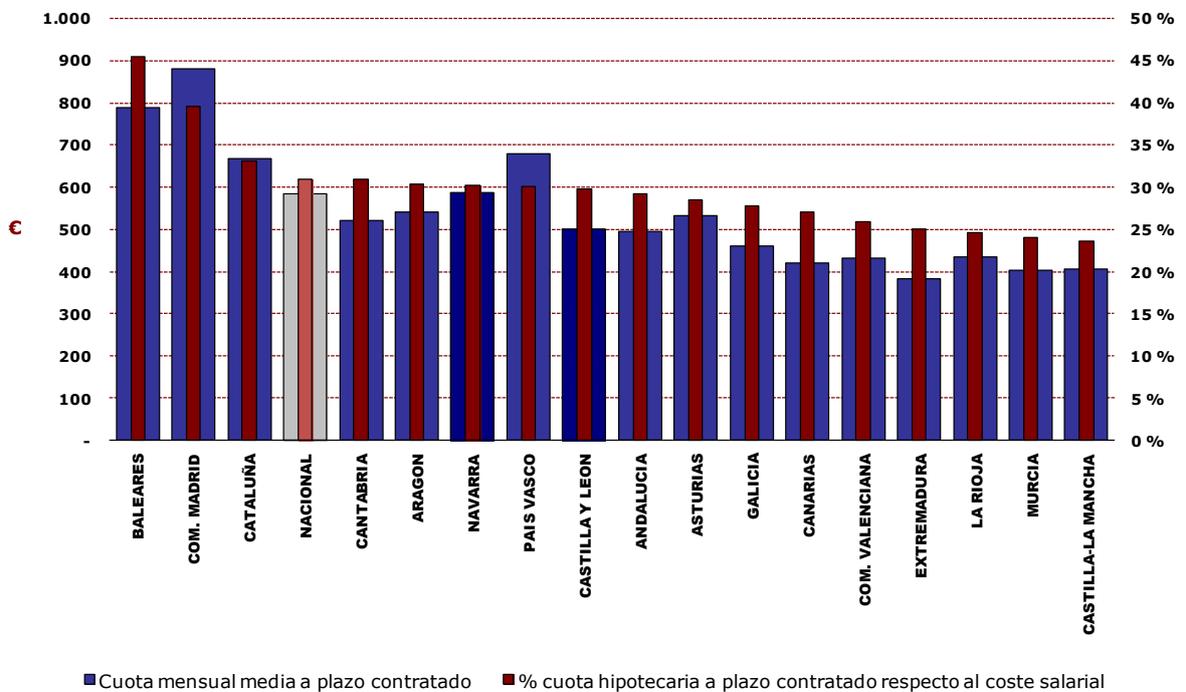
Nuevamente, al igual que ha ocurrido con otras variables, nos encontramos con mejoras intertrimestrales frente a evoluciones interanuales desfavorables. Este hecho constata un cambio de tendencia, en el que se acumula una evolución desfavorable, pero con un progresivo cambio en el corto plazo. Por tanto, todo parece indicar que poco a poco el sector inmobiliario e hipotecario tiende a contar con un cierto grado de recuperación.

Por lo que respecta a los indicadores de accesibilidad, al margen de las oscilaciones trimestrales, la tendencia de los últimos años destaca por su estabilidad, especialmente en comparación con años anteriores. Nada hace pensar que en próximos trimestres existan cambios significativos, en la medida que tampoco son de esperar por lo que respecta al comportamiento de las variables que llevan a su determinación.

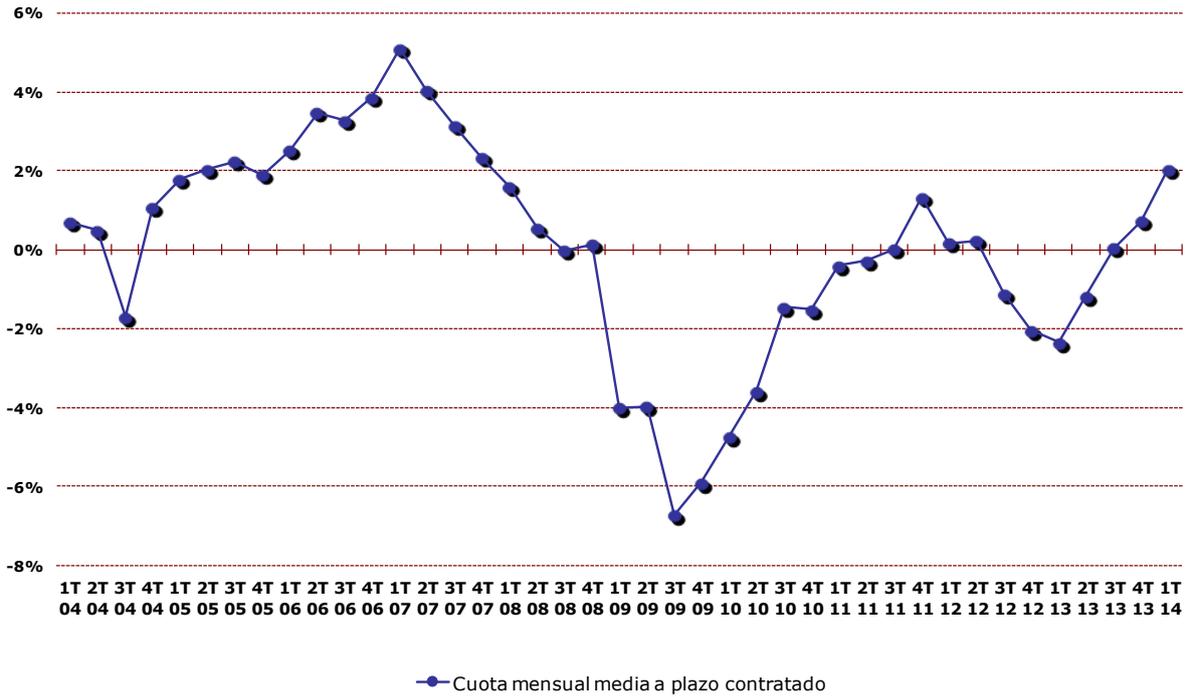
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



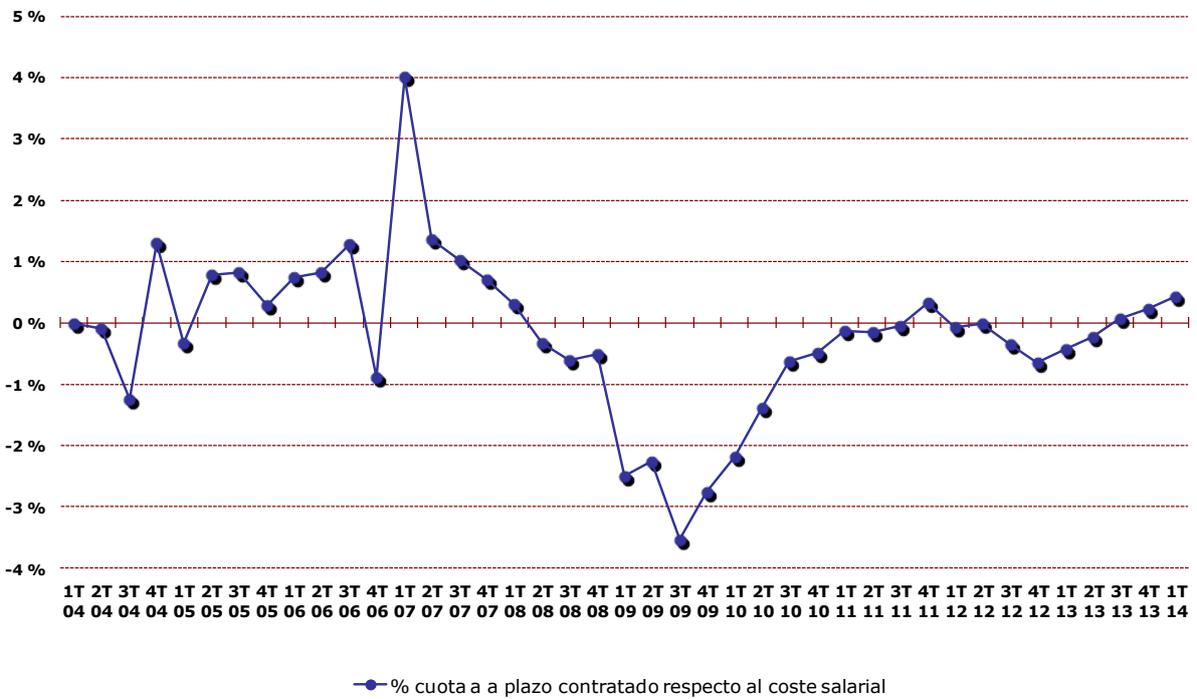
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2014



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2014	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.						
ANDALUCIA	4,00 %	494,33	29,18 %	4,09 %	497,19	29,35 %
ARAGON	4,00 %	541,18	30,35 %	4,09 %	517,11	29,00 %
ASTURIAS	4,20 %	532,13	28,58 %	4,15 %	507,25	27,24 %
BALEARES	4,22 %	789,67	45,52 %	4,37 %	742,37	42,79 %
CANARIAS	3,73 %	419,69	27,04 %	4,02 %	425,39	27,41 %
CANTABRIA	3,86 %	520,63	30,97 %	4,00 %	533,04	31,70 %
CASTILLA Y LEON	4,02 %	500,06	29,85 %	4,07 %	509,13	30,39 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,60 %	405,27	23,62 %	3,87 %	413,20	24,08 %
CATALUÑA	3,94 %	668,88	33,08 %	4,10 %	649,20	32,11 %
COM. MADRID	3,97 %	881,89	39,63 %	3,84 %	906,29	40,73 %
COM. VALENCIANA	4,04 %	433,53	25,88 %	4,17 %	440,16	26,28 %
EXTREMADURA	3,97 %	383,44	25,00 %	4,19 %	401,28	26,16 %
GALICIA	4,03 %	460,07	27,78 %	4,10 %	477,73	28,85 %
LA RIOJA	3,74 %	434,99	24,56 %	3,90 %	450,22	25,42 %
MURCIA	4,19 %	403,32	24,02 %	4,31 %	404,00	24,06 %
NAVARRA	3,85 %	586,91	30,24 %	3,91 %	606,38	31,25 %
PAIS VASCO	3,97 %	679,91	30,13 %	4,02 %	673,40	29,84 %
NACIONAL	3,97 %	583,35	30,97 %	4,06 %	581,04	30,84 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2014	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	-0,39%	-0,54 %	-1,85%	-0,46 %
ARAGON	7,76%	1,89 %	-5,56%	-1,67 %
ASTURIAS	15,14%	3,41 %	-2,51%	-1,12 %
BALEARES	-12,58%	-6,88 %	14,05%	5,45 %
CANARIAS	-8,24%	-2,56 %	4,90%	1,31 %
CANTABRIA	-1,13%	-0,58 %	2,74%	0,97 %
CASTILLA Y LEON	4,01%	0,97 %	-0,37%	0,46 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,41%	-0,15 %	-14,89%	-4,40 %
CATALUÑA	3,72%	1,24 %	2,49%	0,97 %
COM. MADRID	-10,49%	-5,00 %	14,19%	4,88 %
COM. VALENCIANA	-4,52%	-1,16 %	-5,93%	-1,31 %
EXTREMADURA	3,85%	0,79 %	5,67%	2,27 %
GALICIA	1,69%	0,02 %	-7,81%	-3,17 %
LA RIOJA	-5,45%	-1,80 %	-16,13%	-5,46 %
MURCIA	-3,53%	-1,09 %	-5,44%	-1,19 %
NAVARRA	-20,37%	-7,95 %	7,70%	2,33 %
PAIS VASCO	6,40%	1,59 %	-2,88%	-1,33 %
NACIONAL	-1,95%	-0,82 %	1,61%	0,48 %

2.12. Impagos hipotecarios

En abril de 2013 el Colegio de Registradores publicaba un informe sobre impagos hipotecarios, titulado “Panorama Registral de Impagos Hipotecarios de Vivienda”. Dicho informe constituía un adelanto de lo que, a partir de este trimestre, supone una información continua sobre importantes variables relativas a los impagos hipotecarios.

La incorporación de estas cifras supone atender una importante demanda informativa, que desde la función legal del colectivo registral permita dar a conocer la dimensión y evolución sufrida por los impagos hipotecarios, de modo que pueda dimensionarse adecuadamente el problema y ofrecer el máximo nivel de información disponible.

En la medida que la recopilación sistemática de las variables identificadas se vaya publicando podrá posibilitarse un conocimiento más profundo acerca de la situación y, especialmente, la evolución de los impagos hipotecarios.

Por tanto, todos los trimestres, la Estadística Registral Inmobiliaria incluirá el correspondiente detalle informativo sobre Impagos hipotecarios. Para ello se comienza con un desglose informativo en tres ámbitos, tal y como queda recogido en cada uno de los tres siguientes apartados, dando pie a que en próximos trimestres se puedan ir incorporando nuevos desgloses y variables de forma paulatina.

Antes de entrar al detalle de los resultados, entendemos conveniente realizar una breve explicación del ámbito en el que se circunscriben. La información con la que inicialmente se abordan los Impagos hipotecarios corresponde a las ejecuciones de hipoteca, lógicamente siempre sobre vivienda. 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. Conviene aclarar que esto no significa que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque esos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

2.12.1. Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas

Tal y como el propio título indica, en este apartado se incorpora el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Para ello, inicialmente, se proporcionan los resultados para cada comunidad autónoma y el total nacional.

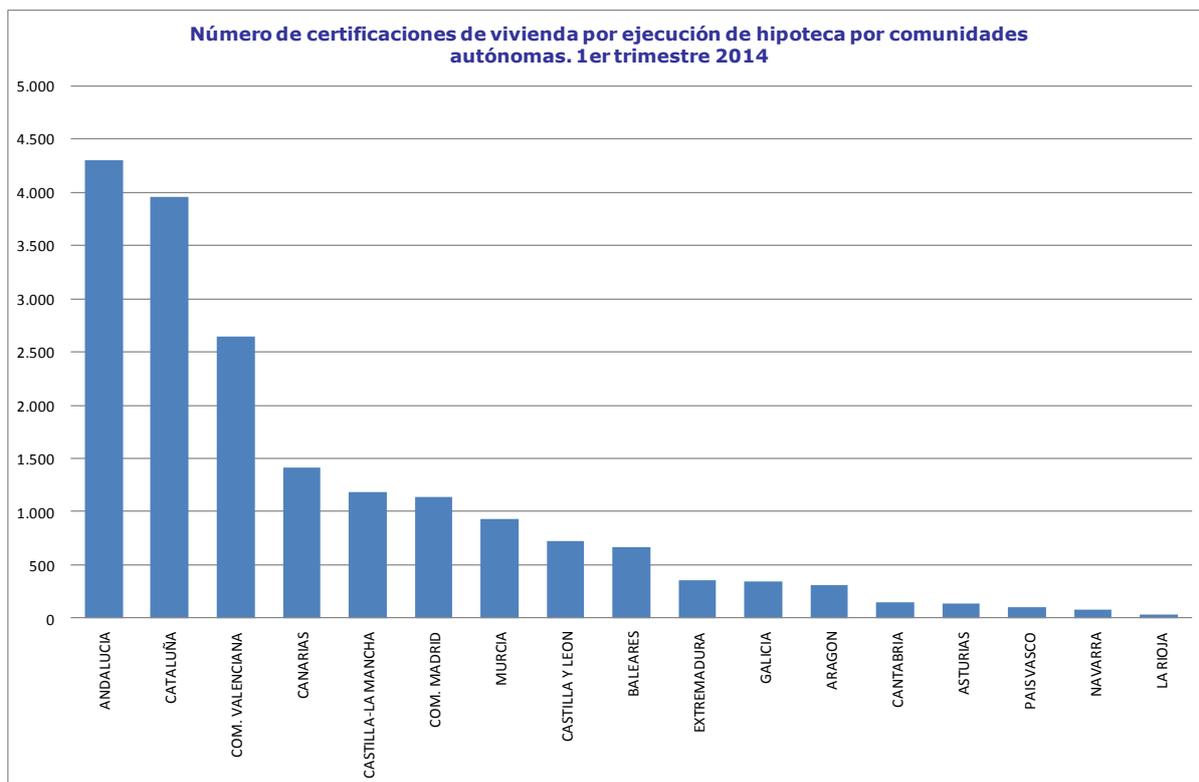
Los resultados correspondientes al primer trimestre del año muestran como se han expedido 18.480 certificaciones de inicio de procedimiento de ejecución hipotecaria sobre vivienda. En este caso, al disponer de los primeros resultados trimestrales no se realizan todavía comparaciones acerca de la evolución de la variable.

En todo caso, habrá que esperar a ir conociendo los resultados trimestrales de los próximos Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria para ir conociendo la evolución de esta magnitud, que sin duda resulta de especial interés.

Buscando una medida relativa de magnitud puede realizarse una comparación con el número hipotecas constituidas. Sin embargo, el problema que surge es que si la comparación se realiza con el número de hipotecas constituidas actualmente (INE con datos del Colegio de Registradores), el porcentaje resulta elevado. Asimismo, esa comparación no resulta razonable ya que la mayoría de las actuales ejecuciones de hipoteca corresponden a hipotecas formalizadas durante el periodo alcista, donde para hacernos una idea, en el periodo 2005-2007 la media anual de constituciones de hipoteca fue de 1.279.558. En consecuencia, las actuales ejecuciones hipotecarias representarían, bajo ese supuesto, un bajo porcentaje de las que se formalizaron a lo largo del ciclo alcista.

En todo caso, lo más adecuado para conocer su evolución será realizar un seguimiento de los resultados que se vayan presentando a lo largo de próximos trimestres.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 1T 2014	
CCAA	Número
ANDALUCIA	4.303
ARAGON	312
ASTURIAS	137
BALEARES	667
CANARIAS	1.414
CANTABRIA	153
CASTILLA Y LEON	719
CASTILLA-LA MANCHA	1.184
CATALUÑA	3.962
COM. MADRID	1.142
COM. VALENCIANA	2.648
EXTREMADURA	356
GALICIA	341
LA RIOJA	32
MURCIA	930
NAVARRA	82
PAIS VASCO	98
NACIONAL	18.480



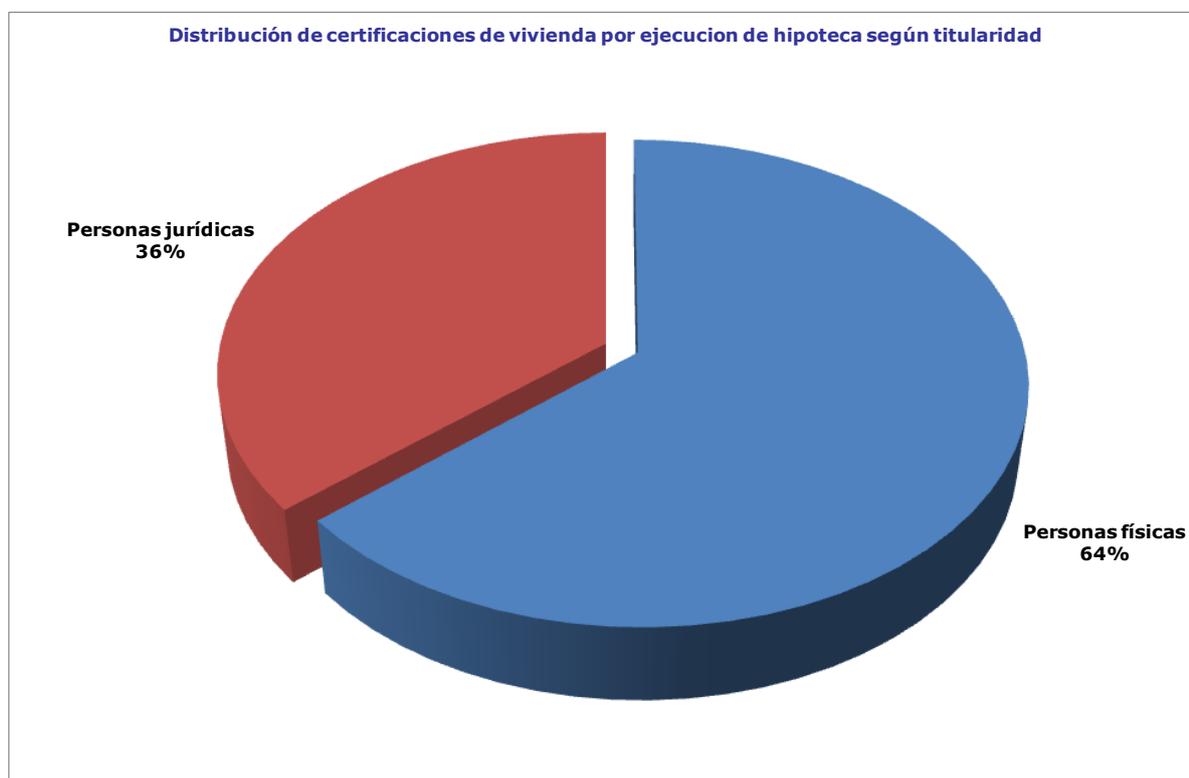
La descomposición territorial de resultados muestra cómo el mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha correspondido a las comunidades autónomas de Andalucía (4.303), Cataluña (3.962), Comunidad Valenciana (2.648), Canarias (1.414), Castilla-La Mancha (1.184) y Comunidad de Madrid (1.142). Estas son las que superan las 1.000 certificaciones trimestrales. En principio existe una correlación con el número de compraventas de vivienda y número de constituciones de hipotecas. Sin embargo, en algunos casos su posición en el ranking no se corresponde con el de dichas cifras, como ocurre en el caso de Canarias y Castilla-La Mancha.

2.12.2. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ)

La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, otorga los resultados proporcionados en la siguiente tabla.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2014		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	63,87%	36,13%

Tal y como puede comprobarse el 63,87% ha correspondido a personas físicas y el 36,13% a personas jurídicas. Nuevamente debe esperarse a la consecución de resultados en próximos trimestres para realizar un análisis de la evolución de esta magnitud. En todo caso, buscando una cierta relativización de los resultados, tomando los resultados del recientemente publicado Anuario 2013 de la Estadística Registral Inmobiliaria, la distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente proporcionaba unos resultados para 2013 del 78,07% personas físicas y 21,93% personas jurídicas.



Tomando la gráfica de evolución de resultados (Anuario 2013, p.57), el peso relativo de personas jurídicas ha evolucionado de menos a más, pasando de representar apenas un 5,11% en 2008 al citado 21,93% de 2013.

En consecuencia, asumiendo que dichos porcentajes sean similares a los que se producen en la distribución de constituciones de hipotecas, puede concluirse que es más probable que una hipoteca sobre vivienda constituida (comprador) por una persona jurídica acabe en un procedimiento de ejecución hipotecaria que si dicha hipoteca ha sido constituida (comprador) por una persona física.

2.12.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

En este apartado el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se desagregan en función de la nacionalidad del titular de la vivienda. Para ello se desagrega, inicialmente, entre extranjeros y nacionales. Posteriormente, para los extranjeros, se desglosa en función de la nacionalidad, tomando las primeras diecinueve nacionalidades por tamaño y agrupando todas 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.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 1T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	2,19%	19,73%
Marruecos	1,20%	10,85%
Reino Unido	0,81%	7,28%
Rumanía	0,59%	5,32%
Colombia	0,55%	4,96%
Pakistán	0,41%	3,72%
Perú	0,31%	2,79%
Bulgaria	0,21%	1,86%
Italia	0,18%	1,60%
China	0,15%	1,34%
Irlanda	0,15%	1,34%
Gambia	0,14%	1,29%
Argentina	0,14%	1,24%
Nigeria	0,14%	1,24%
Rusia	0,13%	1,14%
Bolivia	0,12%	1,08%
India	0,12%	1,08%
Senegal	0,11%	1,03%
Ucrania	0,11%	0,98%
Resto	3,33%	30,13%
Extranjeros	11,09%	100,00%
Nacionales	88,91%	
TOTAL	100,00%	

En el primer trimestre del año las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en un 88,91% han correspondido a nacionales, mientras que en un 11,09% a extranjeros.

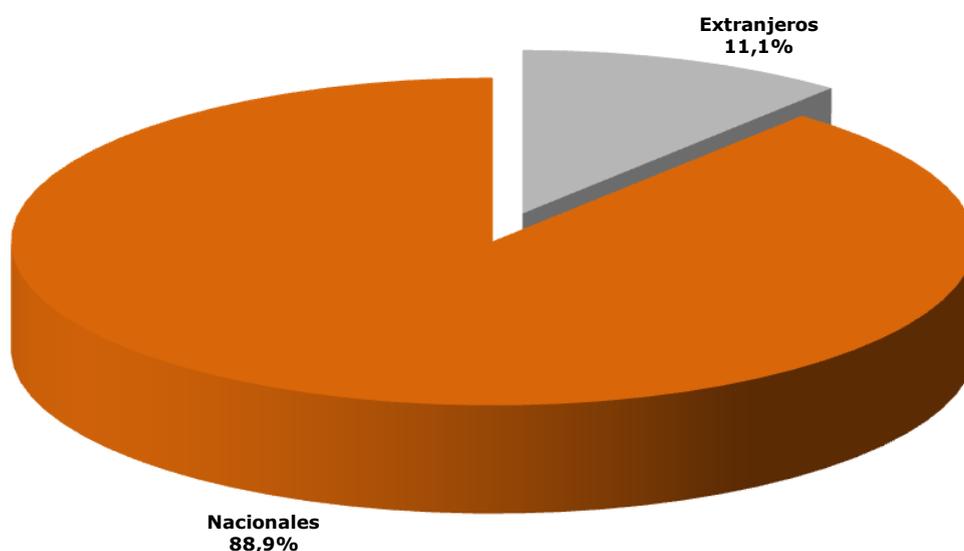
Tomando los resultados publicados en el informe “Panorama Registral. Impagos hipotecarios. 2012” el porcentaje de extranjeros era del 24,47%, correspondiendo a nacionales el 75,53%. En consecuencia, parece mostrarse una clara reducción del peso de extranjeros incursos en procedimientos de ejecución hipotecaria.

El desglose de resultados de extranjeros según nacionalidad muestra cómo los resultados quedan claramente encabezados por ecuatorianos con un peso del 19,73%, seguidos de marroquíes (10,85%), británicos (7,28%), rumanos (5,32%), colombianos (4,96%) y pakistaníes (3,72%). Estas nacionalidades apenas muestran diferencias con las que encabezaban la clasificación en el citado informe.

Sin embargo, sí muestra claras diferencias con respecto al detalle de nacionalidades actualmente compradoras de vivienda en España, tal y como puede comprobarse en el apartado 2.3. Estas nacionalidades se caracterizan fundamentalmente por contar con un mayor poder adquisitivo en términos relativos, por lo que la probabilidad de impago se reduce, dando lugar a un notable menor número de casos. Por el contrario, la mayoría de las nacionalidades que se ven en este tipo de procedimientos en la actualidad, tal y como puede observarse, corresponde a nacionalidades que, en términos medios, cuentan con menores niveles de renta.

En todo caso, el desfase temporal entre las actuales ejecuciones hipotecarias y las compras de vivienda a las que corresponde lleva a que el análisis de las nacionalidades compradoras de vivienda deba alejarse en el tiempo. De este modo, si se observan los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria de los años 2006, 2007..., que es cuando por primera vez se dio a conocer este dato, a cargo del Colegio de Registradores, se observará cómo la composición estructural de nacionalidades de entonces era muy distinta a la actual, caracterizada fundamentalmente por un alto peso de nacionalidades que habían venido a España fundamentalmente por motivos laborales. Estas nacionalidades son las que ahora encabezan el ranking correspondiente a ejecuciones hipotecarias.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos veinticinco 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 los mismos 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 para la creación de 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 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 transmisiones (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 transmisiones (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 práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.080 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de aproximadamente 2.000.000 de compraventas de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y una cifra similar de 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: coste salarial (INE).

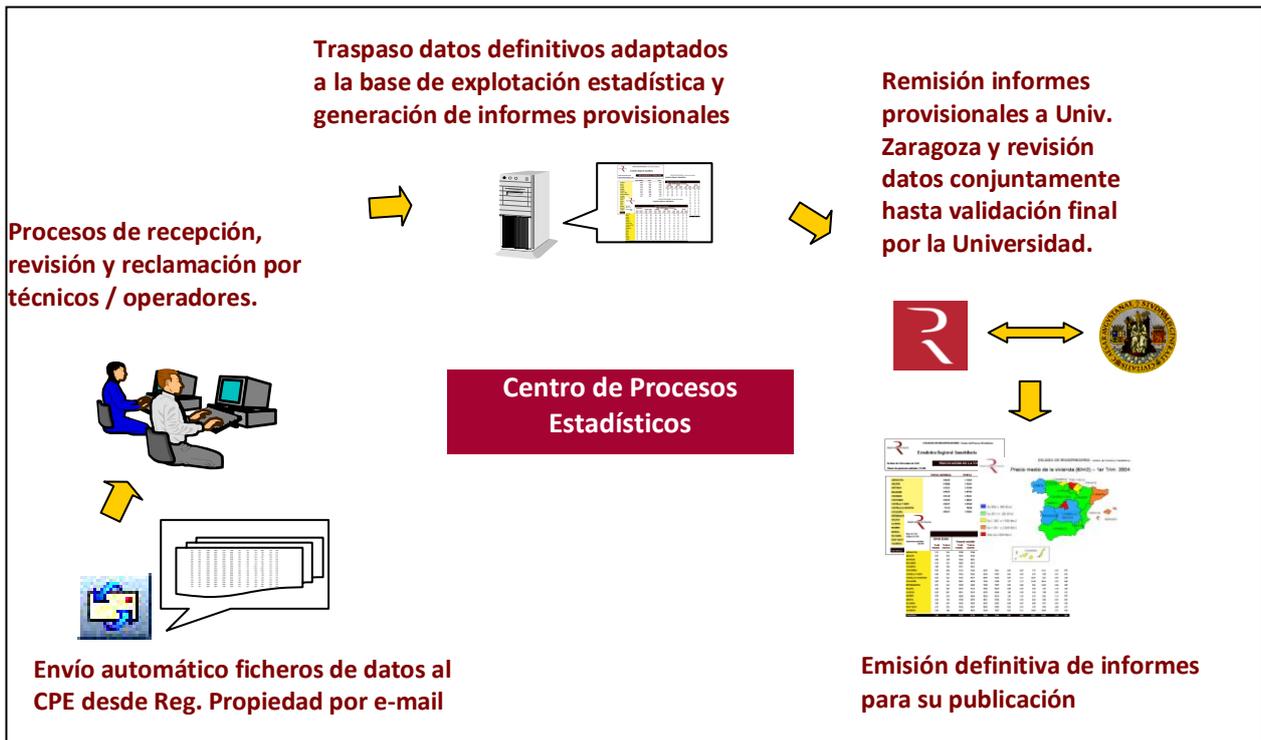
Proceso de obtención y agregación de datos

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.



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

Índice de Precio de la Vivienda de 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 (2012, 2011 y 2010).

Número de compraventas de vivienda registradas

Muestra el número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados atendiendo a 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.

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.

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

Se adentra en el análisis del perfil del comprador de vivienda de acuerdo a su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo a 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 compraventa de vivienda por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa del incremento del precio de la vivienda en España durante el último ciclo alcista.

A diferencia de la mayoría de las variables que son procesadas para el conjunto de operaciones, en este caso se toma una muestra, aunque de un elevado tamaño, situándose alrededor del 90% del total de compraventas.

Las compraventas 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 a la clasificación anterior.

En consecuencia, delimita claramente el comportamiento del mercado de vivienda español en relación al 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, con un gran impacto social, o la evolución del peso de las compraventas de vivienda usada sobre el total.

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-Cajas 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 la misma, 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-Cajas 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 a 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 a la deuda media contraída en cada compraventa de vivienda.

En cuanto a los ámbitos geográficos objeto de análisis, al igual que la mayoría de los informes, 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-Cajas 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.

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 a 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, Cajas de Ahorros 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 elevado número 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, en términos medios, supone la cuota hipotecaria en relación al coste salarial.

El coste salarial, de acuerdo a 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 Salariales³ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁴.

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 inicialmente desde el punto de vista de las ejecuciones hipotecarias sobre vivienda. Estos procedimientos sobre ejecución de hipoteca marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por impago.

Por tanto, centrados en este ámbito, el desglose informativo se realiza en tres niveles:

- Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. En este caso detallan los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.

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.

- Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad. Para ello se desagregan los resultados en porcentaje correspondiente a personas físicas y a personas jurídicas.
- Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. En este caso 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 y agrupando las demás en la agrupación "Resto".

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.

3.2.2. Informes disponibles anualmente

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 un importante aspecto relativo al estilo de vida, en este caso, de la sociedad española.

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 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.

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 alto componente inversor. El demandante de vivienda compra no con una finalidad de uso 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 a 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, al igual que en apartado de compraventas de vivienda según nacionalidad, y a diferencia del resto de variables, se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventa de vivienda.

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. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtendrá el peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos-Cajas y Otras entidades financieras).

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, así como el origen de la financiación.

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.