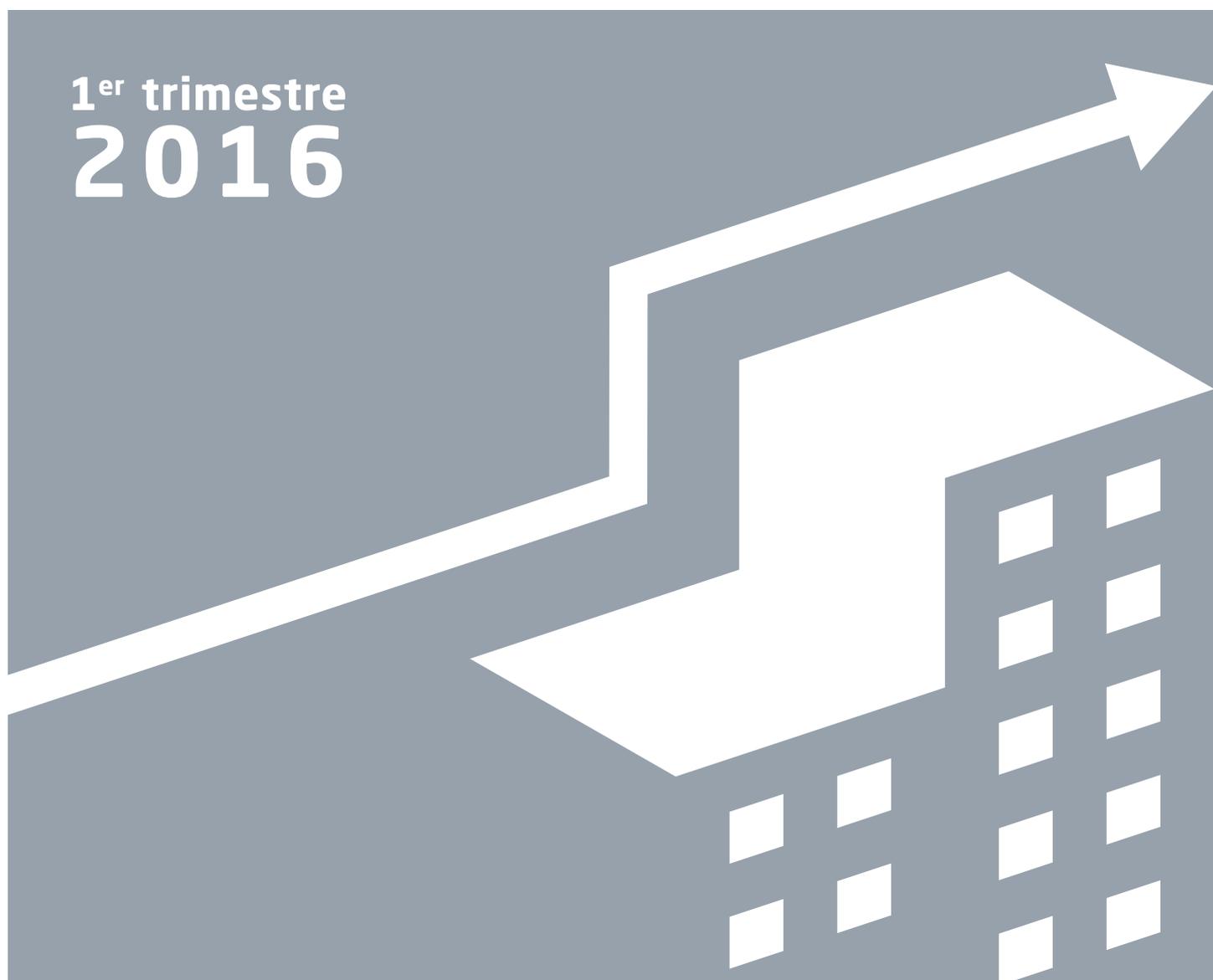


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

1^{er} trimestre
2016



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

<http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/>

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

<http://www.gamerin.es>

Mayo de 2016

Publicación trimestral nº 48

1^{er} TRIMESTRE 2016**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	20
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	23
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	27
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	31
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	36
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	40
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	42
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	48
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	52
2.12. Impagos hipotecarios	58
3. Metodología	70
3.1. Objetivos	70
3.2. Informes	74

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al primer trimestre del año 2016.

El precio de la vivienda mantiene la fortaleza mostrada en trimestres anteriores por lo que respecta al nuevo escenario de recuperación. La tasa interanual del IPVVR se consolida por encima del 6% por tercer trimestre consecutivo, concretamente en el 6,90%. La tasa de variación trimestral ha sido del 2,23%, constatando la fuerza de la tendencia alcista. Con estos resultados el IPVVR se sitúa en precios similares a los alcanzados en la segunda mitad de 2012, así como en 2004, dando lugar a un ajuste acumulado desde niveles máximos (2007) del -27,16%.

Las compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre del año se han aproximado a las 100.000, concretamente 99.427, 15.396 más que en el cuarto trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 18,32%. Este número de compraventas trimestrales es el más elevado de los últimos doce trimestres (tres años) y el segundo mayor de los últimos veinte trimestres.

La vivienda usada ha registrado 80.042 compraventas, 11.830 más que en el trimestre precedente, siendo el mayor número de compraventas de vivienda usada registrado en los últimos treinta y dos trimestres (ocho últimos años). Por su parte, la vivienda nueva, tras un largo periodo en el que venía obteniendo mínimos históricos trimestre tras trimestre, ha presentado el primer incremento intertrimestral al registrarse 19.385 compraventas, 3.566 más que en el cuarto trimestre, siendo el mayor resultado de los cuatro últimos trimestres. Este resultado en vivienda nueva puede ser el inicio de un proceso de recuperación que se irá reflejando en las compraventas registradas de los próximos trimestres.

Esta mejora en las compraventas de vivienda se ha generalizado territorialmente, con dieciséis comunidades autónomas con tasas intertrimestrales positivas. El mayor número de compraventas registrado ha correspondido a Andalucía (19.191), Cataluña (15.879), Comunidad de Madrid (14.985) y Comunidad Valenciana (13.940). Entre estas cuatro comunidades autónomas alcanzan el 64,36% del total de compraventas registradas. Los mayores incrementos intertrimestrales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (32,94%), País Vasco (26,59%) y Canarias (26,54%).

Los resultados interanuales han registrado 363.431 compraventas de vivienda, incrementándose en 8.893 con respecto a los resultados interanuales del cuarto trimestre de 2015, lo que supone el mayor resultado interanual de los últimos diecisiete trimestres. Del total, 291.728 compraventas han correspondido a vivienda usada, siendo el mayor resultado de los últimos treinta trimestres (desde el tercer trimestre de 2008). La vivienda nueva ha registrado un nuevo mínimo histórico con 71.703 compraventas registradas.

Dieciséis comunidades autónomas han presentado tasas de variación interanuales positivas, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en País Vasco (23,11%), Baleares (20,81%) y Murcia (14,64%). El mayor número de compraventas interanuales se ha registrado en las comunidades autónomas de Andalucía (72.153), Cataluña (57.021), Comunidad Valenciana (52.947) y Comunidad de Madrid (51.903). La comparación directa de los resultados trimestrales del primer trimestre de 2016 y el mismo trimestre de 2015 muestran un incremento interanual del 9,82%, con un incremento del 17,94% en compraventas de vivienda usada, frente al descenso del -14,49% en vivienda nueva. Esta asimetría de comportamiento previsiblemente se irá suavizando a lo largo de los próximos trimestres como consecuencia de la progresiva recuperación del número de compraventas de vivienda nueva.

El buen comportamiento general también se ha producido a nivel provincial ya que cuarenta y cinco provincias han contado con tasas intertrimestrales positivas en el número de compraventas registradas, siendo de dos dígitos en treinta y siete de ellas. La gran novedad ha sido el buen comportamiento en vivienda nueva como lo demuestra el hecho de que treinta y ocho provincias han presentado incrementos intertrimestrales, siendo incluso de dos dígitos en treinta provincias. Un claro signo de cambio de tendencia. La vivienda usada ha mantenido la fortaleza de los últimos trimestres, con incrementos intertrimestrales en cuarenta y seis provincias, treinta y cuatro de ellas de dos dígitos.

El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado durante el primer trimestre del año en las provincias de Madrid (14.985), Barcelona (10.921), Alicante (7.175), Málaga (6.225) y Valencia (5.325). En

términos relativos, las compraventas de vivienda por cada mil habitantes han presentado los mayores resultados en Alicante (3,87), Málaga (3,84), Almería (3,14), Girona (3,10) y Las Palmas (2,84).

El número de compraventas de vivienda registradas durante los últimos doce meses ha estado encabezado por las provincias de Madrid (51.903), Barcelona (38.908), Alicante (27.595), Málaga (24.661), Valencia (19.599), Sevilla (11.799), Murcia (11.545), Baleares (11.162) y Las Palmas (10.664). Las tasas de variación interanuales muestran incrementos en cuarenta y tres provincias. Los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en Vizcaya (31,12%), Segovia (22,75%), Baleares (20,81%), Teruel (19,64%), Córdoba (19,33%) y Cádiz (17,84%).

El peso de compra de vivienda extranjera se ha visto ligeramente reducido durante el primer trimestre del año en términos relativos al presentar una tasa del 12,93%, frente al máximo histórico del cuarto trimestre (14,38%). Sin embargo, en términos absolutos el número de compras por extranjeros se ha incrementado, dando lugar a cifras próximas a las 12.800 compras trimestrales por extranjeros. En términos interanuales se ha obtenido un nuevo máximo histórico en peso de compra por extranjeros, con un resultado del 13,36%, lo que suponen compras anuales de vivienda por extranjeros próximas a las 48.000.

El ranking de nacionalidades apenas presenta cambios con respecto a trimestres precedentes, manteniéndose sin cambios las ocho primeras nacionalidades. Encabezan la clasificación británicos con un 21,91% de las compras realizadas por extranjeros (23,95% el pasado trimestre), seguidos de franceses con el 7,87% (8,17%), alemanes con un 6,94% (7,79%), suecos con un 6,33% (6,00%) y belgas con un 6,10% (5,66%). Estas cinco primeras nacionalidades representan prácticamente el 50% de las compras de vivienda por extranjeros (49,15%).

La distribución de compraventas de vivienda distinguiendo entre vivienda nueva y usada ha sufrido el primer signo de recuperación en vivienda nueva después de un largo periodo de continuos descensos de peso relativo. Concretamente la vivienda nueva ha supuesto el 19,50% de las compraventas, frente al 18,83% del cuarto trimestre de 2015 (mínimo histórico). Por tanto la vivienda usada se ha situado en el 80,50% de las compraventas (81,17% trimestre precedente, máximo histórico). El 19,50% de vivienda nueva se ha desagregado en un 17,21% de vivienda nueva libre y un 2,29% de vivienda nueva protegida, dando lugar a ligeras mejoras intertrimestrales en ambos casos (0,32 pp y 0,35 pp, respectivamente). Las tasas de variación interanuales muestran la intensidad con la que se ha manifestado la distinta evolución en la compraventa de vivienda nueva y usada, dando lugar a un incremento en vivienda usada de 12,07 pp, con un descenso de -11,25 pp en vivienda nueva libre y de -0,82 pp en vivienda nueva protegida.

La mayor intensidad en la recuperación del mercado hipotecario por parte de Bancos se sigue manifestando en las cifras de cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario del primer trimestre, alcanzando el 89,61% de los nuevos créditos, quedando Otras entidades financieras en el 10,39%. En todas las comunidades autónomas los Bancos han alcanzado la mayor cuota de mercado, presentando los resultados más destacados en Otras entidades financieras las comunidades autónomas de Navarra (31,92%), Castilla – La Mancha (22,18%), Murcia (21,96%) y País Vasco (19,96%). En el último trimestre Bancos han mejorado su cuota de mercado con respecto a Otras entidades financieras en 0,46 pp, mientras que en el último año esta mejora ha sido de 3,52 pp.

El endeudamiento hipotecario ha presentado cierto tono mixto durante el primer trimestre del año, pudiendo representar los primeros signos de agotamiento. Por lo que respecta a su cuantificación por metro cuadrado de vivienda comprado el resultado medio del primer trimestre ha sido de 1.135 €/m², ligeramente por encima de los 1.123 €/m² del pasado trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 1,07%. Tanto Bancos como Otras entidades financieras han presentado ligeros incrementos intertrimestrales, con tasas del 1,15% y 0,75% respectivamente, alcanzando resultados de 1.141 €/m² en Bancos y 1.071 €/m² en Otras entidades financieras. Los mayores niveles se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.652 €/m²), País Vasco (1.588 €/m²), Cataluña (1.365 €/m²) y Baleares (1.356 €/m²). Por el contrario, los menores niveles han correspondido a Castilla-La Mancha (660 €/m²), Extremadura (695 €/m²) y Murcia (769 €/m²). Nueve comunidades autónomas se encuentran con cuantías por debajo de los 1.000 €/m².

La medición del endeudamiento hipotecario por vivienda ha contado con un descenso intertrimestral del -1,59% después de un largo periodo ascendente, dando lugar a un resultado medio en el primer trimestre de 109.215 €. Se ha mantenido el tradicional diferencial entre Bancos (109.968 €) y Otras entidades financieras (102.464 €), con un distinto comportamiento ya que mientras Bancos han presentado una reducción del -2,14%, Otras entidades financieras han aumentado sus resultados un 2,60%. Las mayores cuantías medias se han alcanzado en Comunidad de Madrid (169.494 €), Baleares (139.579 €), País Vasco (130.075 €) y Cataluña (127.374 €). Por el contrario, las condiciones más favorables han correspondido a Canarias (73.599 €),

Extremadura (76.732 €) y Castilla – La Mancha (78.099 €). En doce comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda se han situado por debajo de los 100.000 €.

La cuantía alcanzada en los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios sigue otorgando nuevas alegrías a través de su continuidad en la constante tendencia descendente. El resultado medio del primer trimestre ha sido del 2,38%, que representa un nuevo mínimo de la serie histórica. En los últimos doce meses el resultado medio ha sido del 2,56%, mínimo histórico de los resultados interanuales. El resultado trimestral supone un descenso de -0,11 pp con respecto al cuarto trimestre de 2015 y de -0,68 pp con respecto al primer trimestre de 2015. Las diferencias territoriales se mantienen en niveles reducidos, dando lugar a un diferencial de 0,51 pp entre la comunidad autónoma con mayor y menor resultado. Las menores cuantías se han alcanzado en Cantabria (2,04%), Asturias (2,17%) y Castilla – La Mancha (2,18%).

Por lo que respecta a la distribución del peso de modalidades de tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios, el crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo sigue siendo el aspecto más destacado. En el primer trimestre del año el 9,83% de los nuevos créditos hipotecarios se ha contratado a tipo de interés fijo, dando lugar a un nuevo máximo de la serie histórica, con un incremento intertrimestral de 1,02 pp. En consecuencia, la contratación a tipo de interés variable se ha reducido, afectando al peso de contratación de todas las modalidades de índice de referencia: EURIBOR -0,07 pp, IRPH -0,51 pp y Otros índices de referencia -0,44 pp. De este modo, la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, a pesar de esta ligera reducción, mantiene un claro liderazgo en el mercado hipotecario español, recurriéndose a esta modalidad en el 88,68% de los nuevos créditos hipotecarios formalizados en el primer trimestre del año. Las comunidades autónomas con mayor presencia en contratación a tipo de interés fijo durante el primer trimestre han sido Murcia (17,10%), Baleares (16,03%), Cataluña (14,21%), Galicia (13,47%), Comunidad Valenciana (12,70%) y Asturias (11,13%).

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha presentado un cierto cambio de tendencia en el primer trimestre, pasando de un escenario de notable estabilidad a un crecimiento intertrimestral del 2,21%, dando lugar a un resultado medio de 277 meses (23 años y 1 mes), 6 meses por encima del cuarto trimestre (271 meses). Otras entidades financieras ha sido la modalidad con mayor contribución a este crecimiento, con una tasa intertrimestral del 10,48%, alcanzando los 253 meses (21 años y 1 mes), todavía a cierta distancia de Bancos con 280 meses (23 años y 4 meses), cuyo crecimiento intertrimestral ha sido del 1,08%. Este crecimiento ha sido prácticamente generalizado, con dieciséis comunidades autónomas que presentan crecimientos intertrimestrales, encabezados por Murcia (13,28%), Baleares (6,12%) y Castilla y León (5,28%). En términos absolutos los mayores periodos medios se han alcanzado en Comunidad de Madrid (310 meses; 25 años y 10 meses), Extremadura (290 meses; 24 años y 2 meses), Cantabria (283 meses; 23 años y 7 meses) y País Vasco (282 meses; 23 años y 6 meses). La tasa de variación interanual recoge un incremento del 0,37%, en línea con la señalada estabilidad de resultados en trimestres precedentes.

Los indicadores de accesibilidad han reactivado su buen comportamiento, dando lugar a nuevos descensos en sus cuantías. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 512,83 € (535,83 € pasado trimestre) y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 26,96% (28,29%). En ambos casos los niveles más bajos de la serie histórica. La reducción intertrimestral de la cuota hipotecaria ha sido del -4,29% y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial de -1,33 pp. Este buen comportamiento ha sido como consecuencia de la favorable evolución de todas las variables que llevan a su determinación: el incremento de los plazos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios (2,21%), la disminución del endeudamiento hipotecario por vivienda (-1,59%), el descenso de los tipos de interés de contratación inicial (-0,11 pp) y el incremento de los salarios (0,45%).

Desde un punto de vista territorial este buen comportamiento se ha generalizado, con doce comunidades autónomas que presentan descensos intertrimestrales de la cuota hipotecaria mensual media y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (730,78 €), Baleares (693,10 €), Cataluña (601,25 €) y País Vasco (594,96 €). Por el contrario, las menores cuotas hipotecarias han correspondido a Extremadura (343,64 €), Castilla-La Mancha (357,08 €) y Murcia (377,33 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles más elevados han correspondido a Baleares (38,88%), Comunidad de Madrid (31,81%), Cataluña (29,81%), País Vasco (26,70%) y Cantabria (25,98%). En el extremo opuesto se encuentran La Rioja (21,20%), Castilla – La Mancha (21,50%) y Extremadura (21,97%).

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han continuado presentando una tendencia descendente en el comienzo del año 2016, dando lugar a un nuevo mínimo de la serie histórica con 11.066, 3.113 menos que en el trimestre precedente, con un descenso intertrimestral del -21,96%. Con respecto al mismo trimestre de 2015 el descenso interanual ha sido del -37,38%. Las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones han sido Andalucía (3.158), Cataluña (2.122), Comunidad Valenciana (1.956) y Murcia (763). Dieciséis comunidades autónomas presentan descensos intertrimestrales. El peso de personas jurídicas en las certificaciones ha presentado un significativo descenso, situándose en el 30,52%, frente al 69,48% de personas físicas, dando lugar a sus cuantías mínimas y máximas históricas, respectivamente. El peso de personas jurídicas se ha reducido en el último trimestre en -6,33 pp. El porcentaje de extranjeros se ha mantenido relativamente estable, alcanzando un peso del 7,76% (7,75% en el cuarto trimestre), quedando un 92,24% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido ecuatorianos (13,23%), marroquíes (12,01%), británicos (9,83%), rumanos (8,86%) y colombianos (5,58%).

El número de daciones en pago se ha incrementado, pasando de las 2.227 del cuarto trimestre a 2.661 en el primer trimestre del año, es decir, 434 daciones en pago más. A pesar de este incremento es el segundo menor resultado de la serie histórica. Con respecto al primer trimestre de 2015 se ha producido un descenso interanual del -34,15%. Doce comunidades autónomas presentan incrementos intertrimestrales, frente a las cinco con descensos. Las mayores cuantías se han alcanzado en Andalucía (647), Cataluña (593), Comunidad Valenciana (477), Canarias (199), Murcia (186) y Comunidad de Madrid (130). La distribución entre personas físicas y jurídicas ha presentado un importante cambio de tendencia, incrementándose el peso de personas jurídicas hasta el 20,72%, 7,98 pp más que el trimestre precedente, dejando el peso de personas físicas en el 79,28%. El peso de extranjeros también ha contado con un cambio de tendencia, dando lugar a un ligero descenso al situarse en el 13,06% (13,58% en el cuarto trimestre), frente al 86,94% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido marroquíes (16,91%), ecuatorianos (14,54%), rumanos (7,72%), británicos (6,23%) y colombianos (4,45%).

2. Resultados

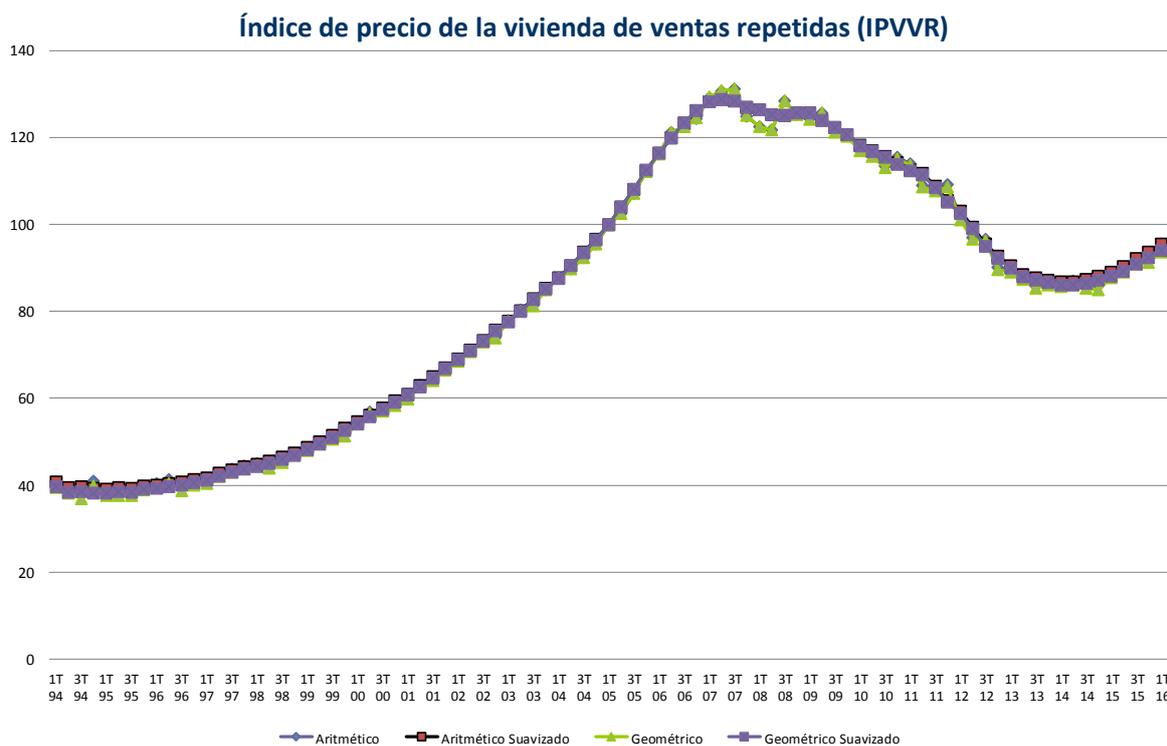
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)

El precio de la vivienda, durante el primer trimestre del año, ha mantenido la fortaleza presentada a lo largo del año 2015, consolidando niveles de crecimiento interanual por encima del 5%. Concretamente, el primer trimestre de 2016 se ha cerrado con un incremento interanual del 6,90%, ligeramente por encima del presentado al cierre de 2015.

El incremento trimestral del IPVVR ha sido del 2,23%, constatando la fortaleza del crecimiento, situándose claramente por encima del presentado en el último trimestre de 2015.

A pesar de este incremento trimestral, la proximidad de las tasas interanuales de los últimos trimestres hace prever un escenario de crecimiento de precios con tasas similares a las alcanzadas durante los últimos trimestres, por encima del 5%.

Como podrá comprobarse a lo largo de los siguientes apartados, son numerosas las variables con un comportamiento favorable en la evolución del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario, que sin duda están viéndose reflejadas en esta recuperación de precios. Sin embargo, la intensidad en la recuperación de dichas variables permite albergar un escenario de evolución favorable, pero en cuantías moderadas, muy lejos de los parámetros alcanzados durante el anterior ciclo alcista.



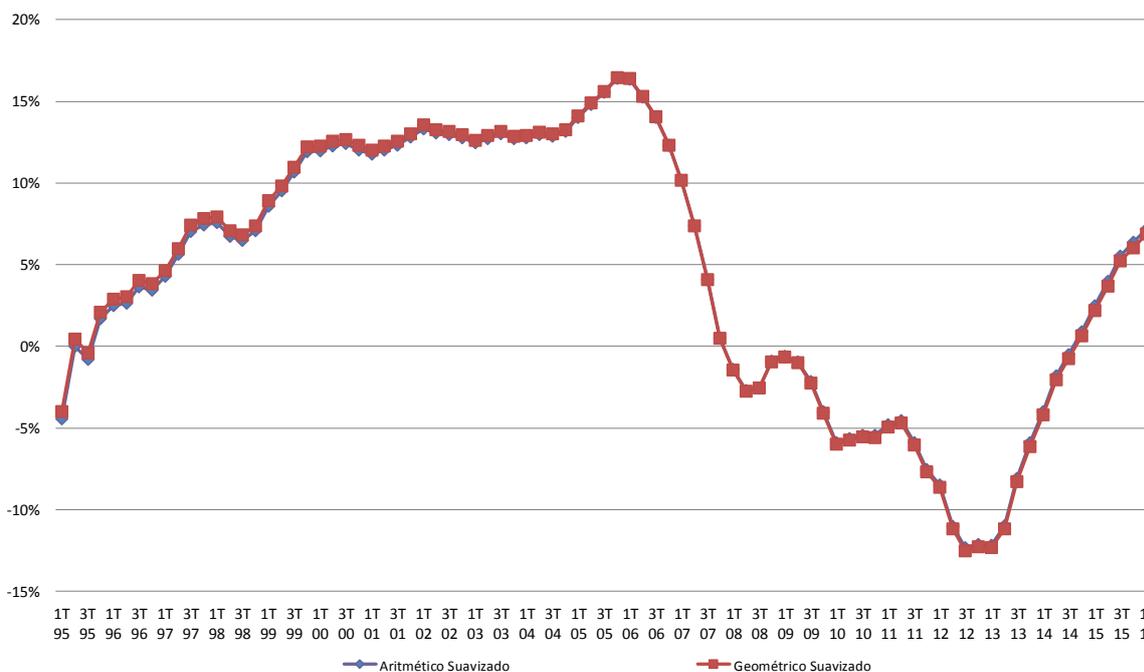
La evolución y nivel de variables como la población, el nivel de ocupación, los salarios... llevan a constatar un cambio de ciclo, pero con unas perspectivas de intensificación muy distintas a las producidas en un ciclo en el que la población se incrementó en siete millones de habitantes, la tasa de desempleo se situó por debajo del 8% o los salarios crecían a tasas interanuales superiores al 4%.

La asunción de que el proceso de ajuste de precios de la vivienda ha finalizado ha supuesto un cambio de expectativas, generando una inercia favorable en el mercado por el lado de la demanda, que inicialmente se está manifestando en un incremento de precios por encima del 5% anual, pero que previsiblemente tenderá a no intensificarse.

Junto a los factores anteriores, la reactivación del mercado hipotecario, acompañado de los constantes descensos de tipos de interés de contratación, que ha llevado a los indicadores de accesibilidad a mínimos históricos, suponen una excelente base con la que afrontar la recuperación del mercado inmobiliario.

Por lo que respecta al comportamiento de los precios, el IPVVR acumula una evolución favorable durante la mayor parte de los trimestres de los dos últimos años, dando lugar a tasas interanuales positivas en los seis últimos trimestres. Con respecto a los niveles máximos del IPVVR (2007), el descenso acumulado medio se ha situado en el 27,16%, dejando atrás niveles de ajuste superiores al 30%.

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



De no mediar cambios significativos en las variables con incidencia en el mercado inmobiliario, así como en el entorno macroeconómico, la evolución del precio de la vivienda, como se ha indicado, se mantendrá en un proceso de recuperación de niveles, con tasas de crecimiento trimestrales e interanuales que, dentro de un escenario positivo, deberán situarse en cuantías razonables, en línea con las alcanzadas durante el último año y medio.

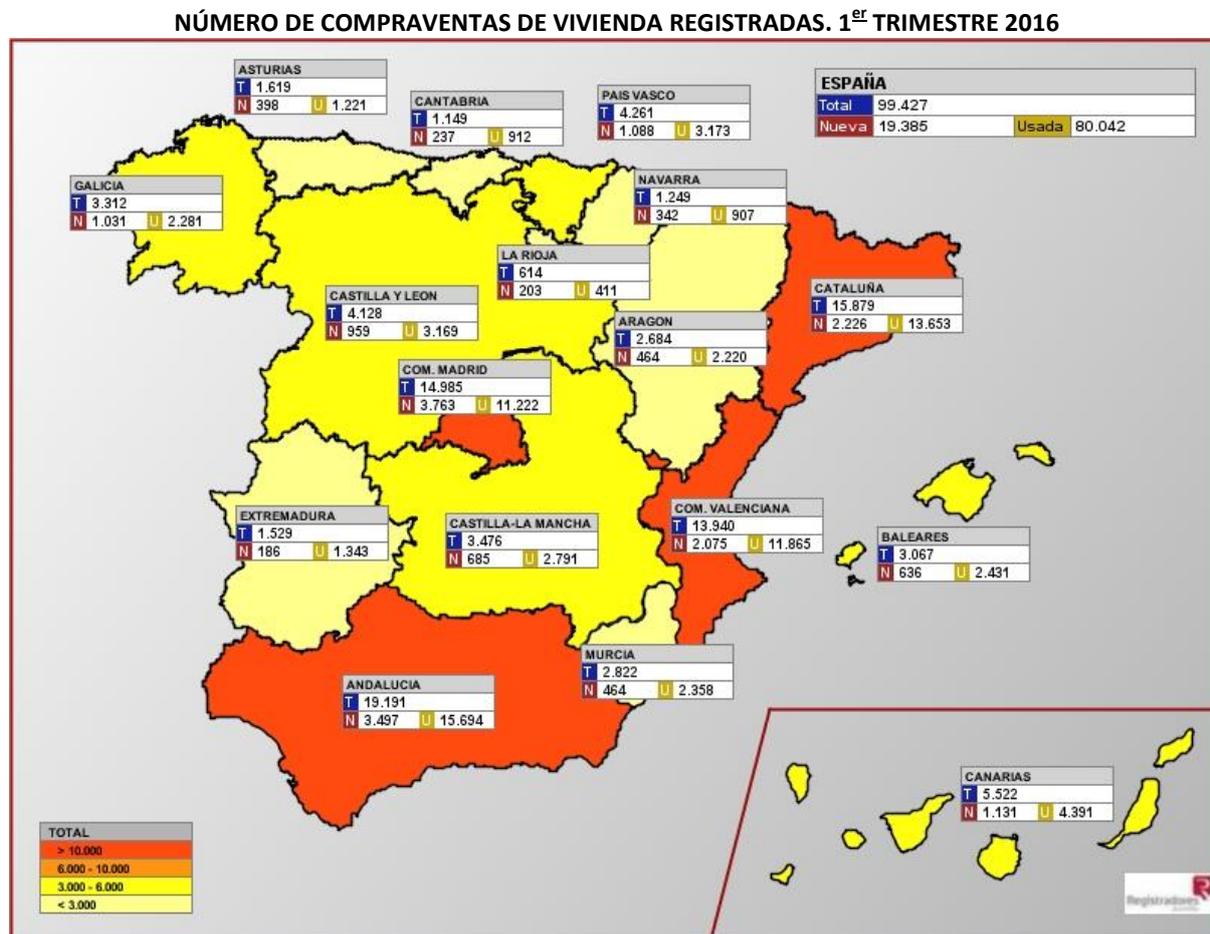
En términos absolutos, los niveles actuales del IPVVR se encuentran próximos a los alcanzados en la segunda mitad de 2012, una vez superados los mínimos de mediados de 2014, así como en línea con los niveles de 2004, justo el preámbulo de la fase de mayor intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda a lo largo del anterior periodo alcista.

Este favorable comportamiento, aunque no se presenta con carácter general en el mercado inmobiliario español, ya que existen claras diferencias territoriales, sí que está dando lugar a un progresivo proceso de ampliación territorial con el paso de los trimestres, de modo que cada vez son más las zonas en las que el mercado inmobiliario, por lo que respecta al precio de la vivienda, está presentando un cambio de tendencia, consolidando una evolución favorable.

En consecuencia, el precio de la vivienda, tal y como se va a poder comprobar en los siguientes apartados, está siendo acompañado por una evolución favorable de numerosas magnitudes, que a corto plazo previsiblemente mantendrán su buen comportamiento, debiendo estar atentos de los posibles efectos derivados de aspectos económicos de carácter general para poder albergar una continuidad en esta favorable tendencia o un cambio de la misma hacia un distinto escenario. En todo caso, la experiencia derivada de los anteriores ciclos alcista y bajista, llevará a que, con independencia de la evolución, la intensidad sea mucho más moderada, dando lugar a un mercado inmobiliario mucho más racional.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas

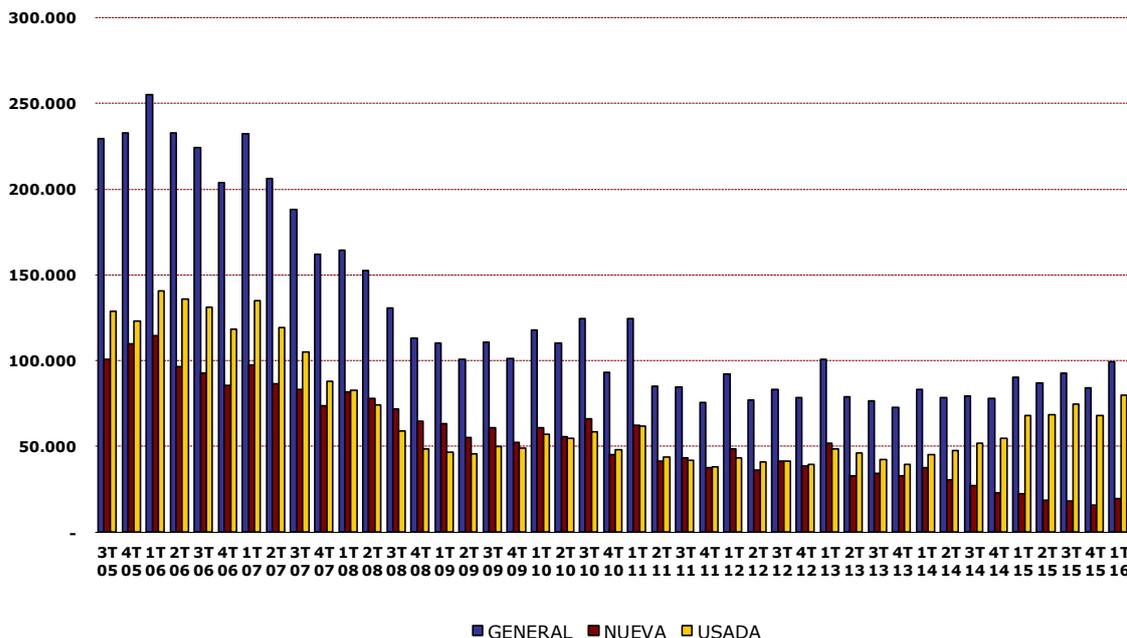


El año 2016 ha comenzado con una importante reactivación del número de compraventas de vivienda registradas, alcanzando las 99.427, 15.396 más que en el cuarto trimestre de 2015. De este modo, en el primer trimestre del año se alcanza el mayor número de compraventas de vivienda registradas de los últimos doce trimestres y el segundo mayor resultado de los últimos veinte trimestres. Estas referencias constatan la intensidad con la que está produciendo la recuperación de las compraventas de vivienda.

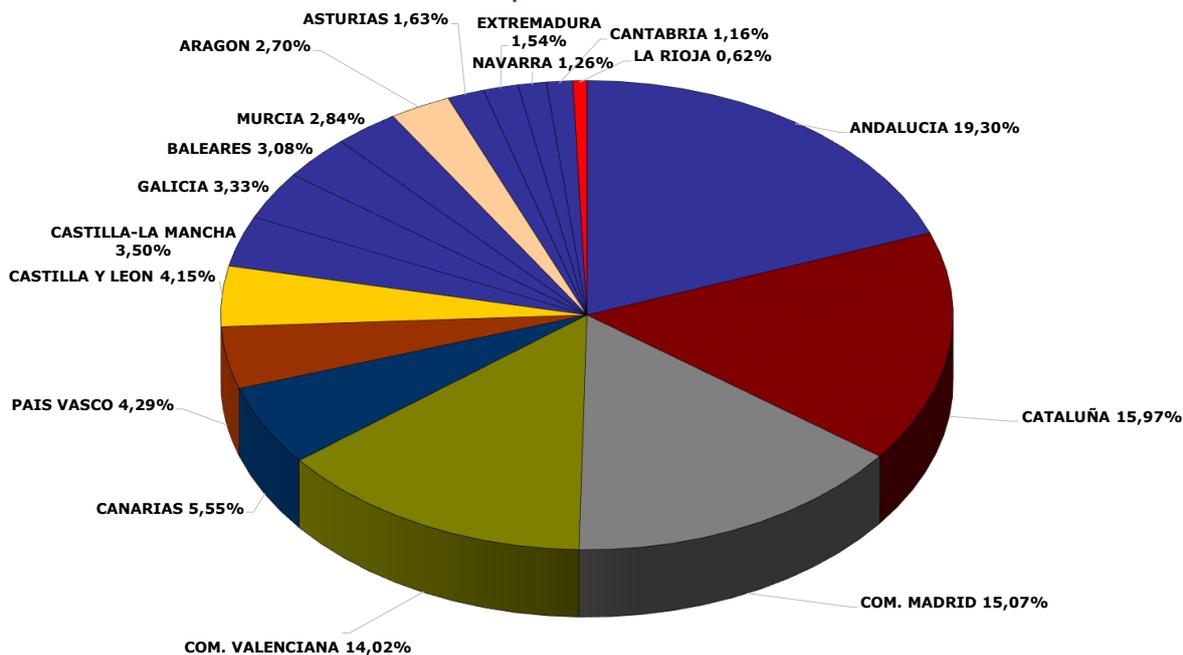
La mayor contribución a este buen resultado, tal y como viene siendo habitual, ha venido especialmente por el comportamiento de la vivienda usada, con un número de compraventas trimestrales de 80.042, incrementándose en 11.830 con respecto al trimestre precedente. En este caso el número de compraventas registradas es el más elevado de los últimos treinta y dos trimestres (ocho últimos años), hay que retroceder hasta el primer trimestre de 2008 para encontrar un número de compraventas de vivienda usada registradas superior.

La vivienda nueva, que trimestre tras trimestre venía recogiendo nuevos mínimos históricos, en el primer trimestre del año ha contado con un incremento, alcanzando las 19.385 compraventas, 3.566 más que en el cuarto trimestre de 2015, siendo el resultado más elevado de los cuatro últimos trimestres por lo que respecta al número de compraventas de vivienda nueva. Después de siete trimestres consecutivos de descensos intertrimestrales, se obtiene un primer incremento intertrimestral. Posiblemente el primero de muchos ya que previsiblemente la evolución del número de compraventas registradas de vivienda nueva comienza una nueva etapa, dando lugar a un claro cambio de tendencia.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 1er trimestre 2016

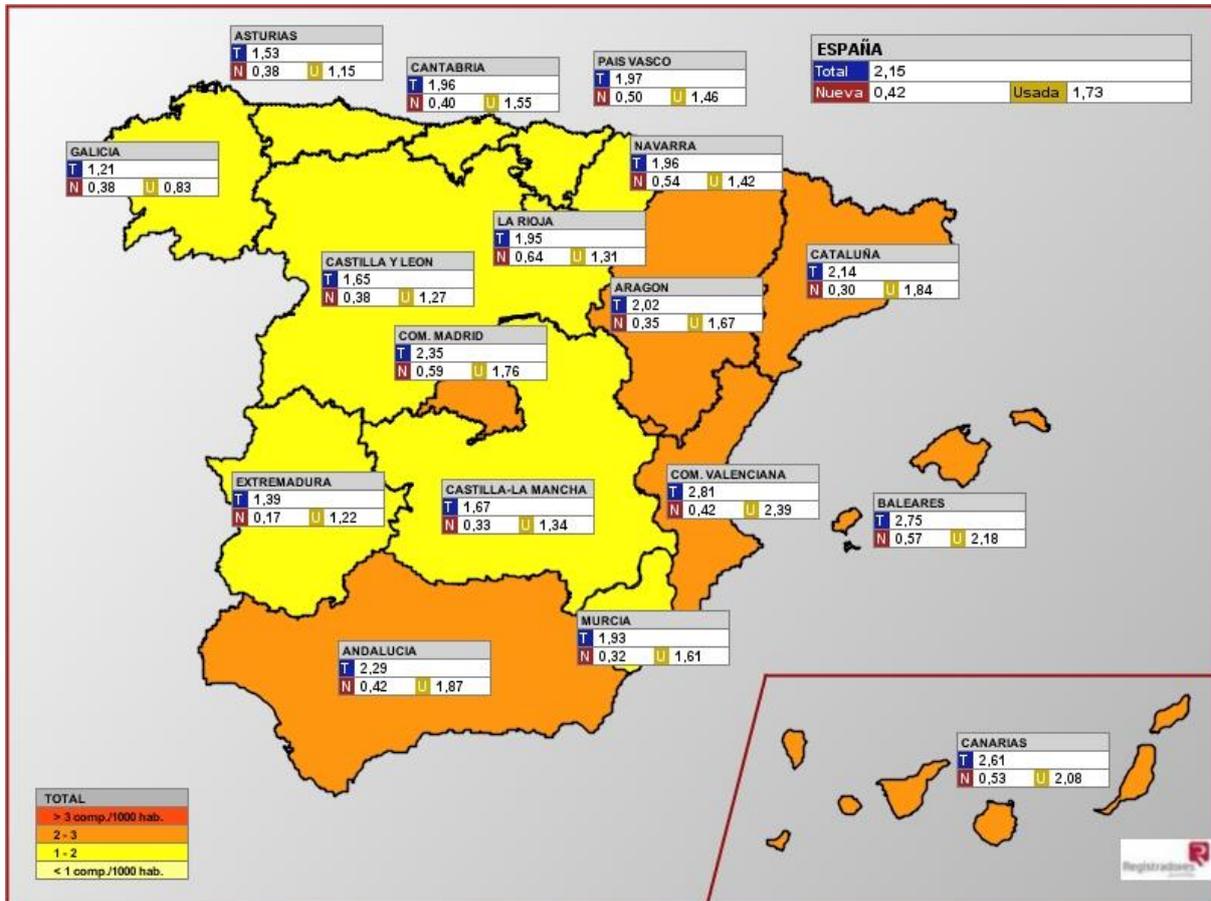


En el último trimestre las compraventas registradas de vivienda usada han sido 4,1 veces las compraventas registradas de vivienda nueva, minorándose el diferencial con respecto al trimestre precedente (4,3)

La desagregación territorial de resultados muestra cómo el incremento del número de compraventas es prácticamente generalizado, con dieciséis comunidades autónomas con incrementos intertrimestrales. El mayor número de compraventas registrado ha correspondido a Andalucía (19.191), Cataluña (15.879), Comunidad Valenciana (13.940) y Comunidad de Madrid (14.985). Entre estas cuatro comunidades autónomas alcanzan el 64,36% del total de compraventas registradas.

En términos relativos (número de compraventas registradas por cada mil habitantes) los mayores resultados trimestrales se han alcanzado en Comunidad Valenciana (2,81) y Baleares (2,75), mientras que los menores resultados han correspondido a Galicia (1,21) y Extremadura (1,39).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1^{er} TRIMESTRE 2016



El incremento intertrimestral del número de compraventas de vivienda registradas ha sido del 18,32%, contrastando con el descenso del -9,44% del pasado trimestre. Este descenso, tal y como quedé explicado, presentaba un comportamiento estacional, propio de los últimos trimestres del año, dando lugar a una evolución favorable, tal y como muestra en los gráficos de evolución y en los resultados anualizados. Los resultados del primer trimestre constatan la anticipada evolución favorable, resaltando por tanto el hecho de que esta intensa tasa de crecimiento también se deba a ese factor coyuntural, lo que no quita para constatar la excelente evolución de las compraventas de vivienda, con los resultados más elevados de los últimos años, tal y como se ha indicado en la descripción de los resultados absolutos.

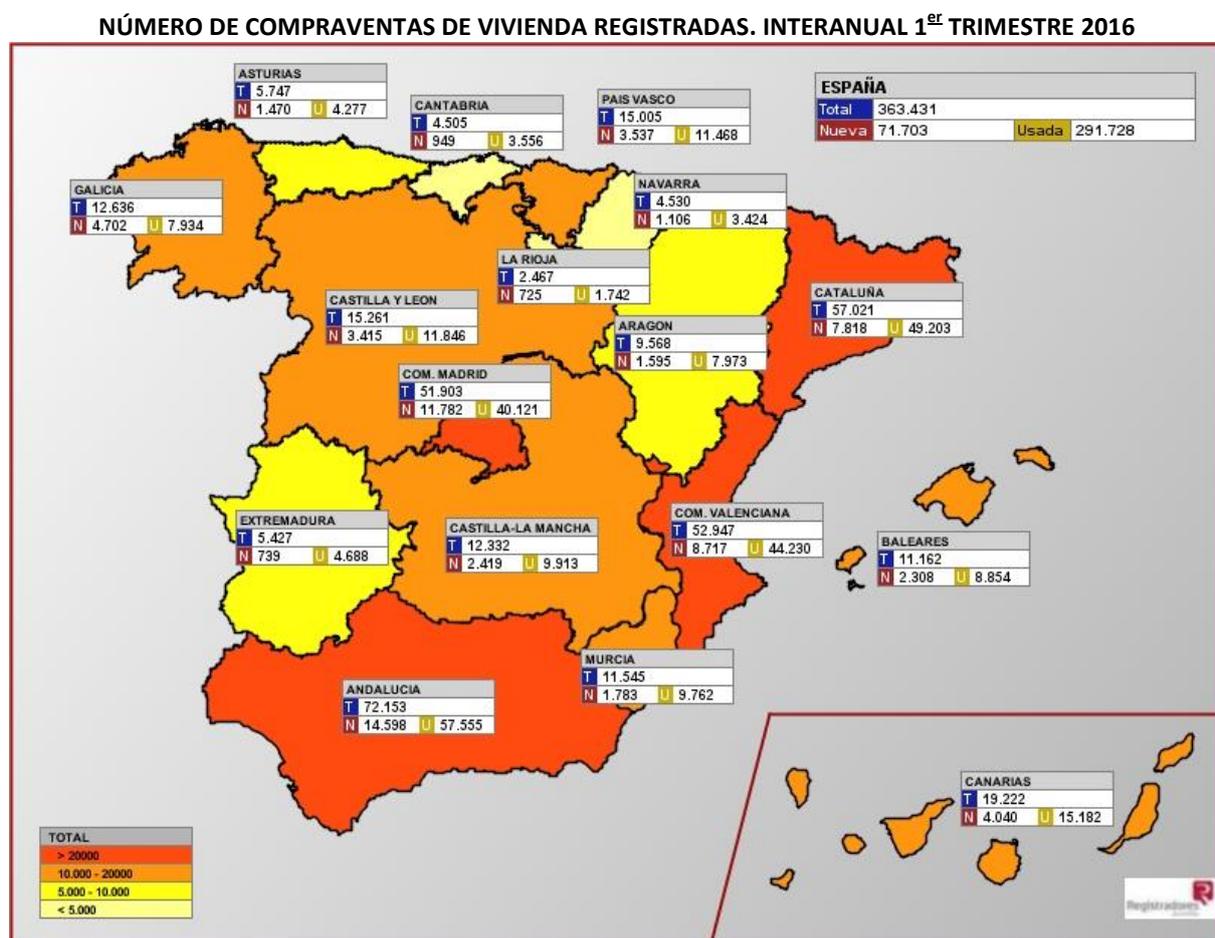
Resulta destacable, como se ha indicado, el cambio de tendencia presentado en vivienda nueva, con un incremento intertrimestral del 22,54%, después de un largo periodo de intensos descensos. La vivienda usada ha mantenido su fortaleza, dando lugar a un incremento del 17,34%. Tal y como se ha indicado prácticamente todas las comunidades autónomas han contado con aumentos intertrimestrales (dieciséis). El único descenso ha correspondido a Murcia (-4,34%). Los mayores incrementos se han alcanzado en Comunidad de Madrid (32,94%), País Vasco (26,59%) y Canarias (26,54%).

Por lo que respecta al número de compraventas de vivienda registradas durante los últimos doce meses, los resultados también son muy positivos, alcanzándose las 363.431, lo que supone un incremento de 8.893 compraventas con respecto al resultado interanual del cuarto trimestre de 2015 (354.538). En comparación con los resultados interanuales de los últimos trimestres, es el mayor resultado de los últimos diecisiete trimestres. Hay que retroceder hasta el cuarto trimestre de 2011, es decir, más de cuatro años, para encontrar una cifra superior.

La contribución al incremento del número anual de compraventas se mantiene por el lado de la vivienda usada, con 12.178 compraventas más, alcanzando las 291.728, el resultado interanual de vivienda usada más elevado de los últimos treinta trimestres. En este caso hay que retroceder hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior.

En cuanto a la vivienda nueva, se alcanza un nuevo mínimo histórico en sus resultados interanuales, con 71.703 compraventas registradas, 3.285 menos que en el trimestre precedente. Sin embargo, debe señalarse que el incremento del número de compraventas trimestrales de vivienda nueva permite anticipar que este descenso en los resultados interanuales está próximo a su fin, siendo de prever incrementos a lo largo de próximos trimestres.

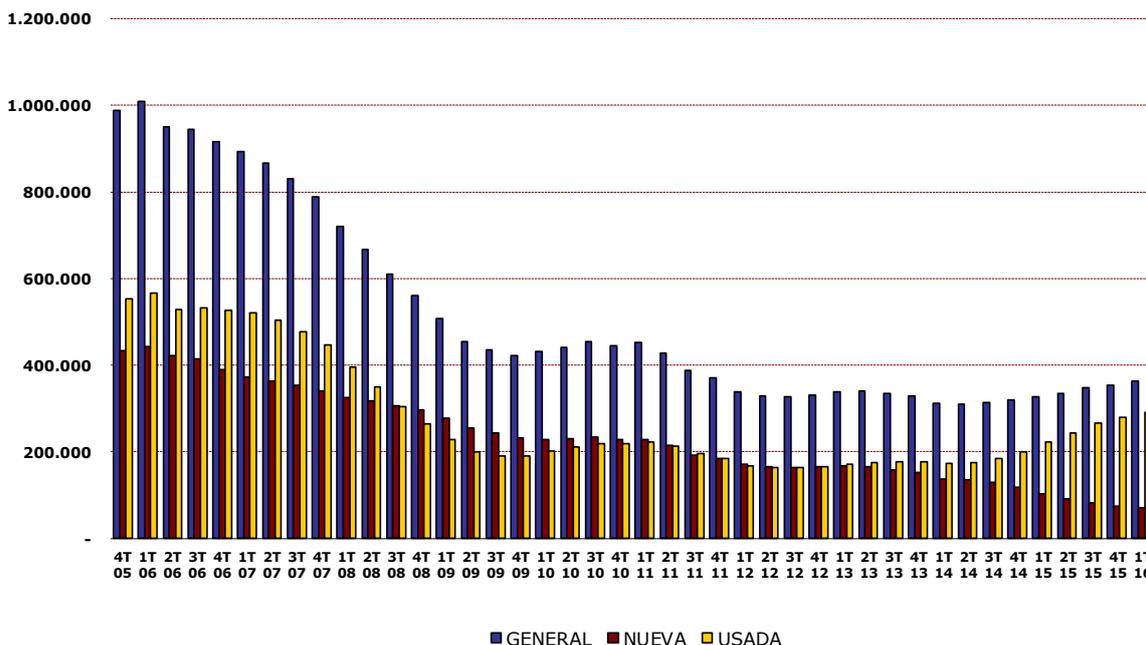
Desde un punto de vista territorial, el mayor número de compraventas interanuales se ha registrado en las comunidades autónomas de Andalucía (72.153), Cataluña (57.021), Comunidad Valenciana (52.947) y Comunidad de Madrid (51.903). Dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas han contado con un incremento de sus resultados interanuales durante el último trimestre, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en País Vasco (23,11%), Baleares (20,81%) y Murcia (14,64%).



La tasa de variación interanual para el total de vivienda, obtenida a través de la comparación de resultados medios anuales, recoge un incremento del 11,33%. En este caso las diferencias entre vivienda nueva y usada se mantiene en extremos radicalmente opuestos, con un incremento interanual del 31,03% en vivienda usada, frente al descenso del -30,92% en vivienda nueva. Tal y como se viene indicando, esta asimetría de comportamiento previsiblemente se irá suavizando a lo largo de los próximos trimestres como consecuencia de la progresiva recuperación del número de compraventas de vivienda nueva.

Este incremento interanual para el conjunto de vivienda supone el quinto aumento consecutivo. La práctica totalidad de comunidades autónomas presentan tasas interanuales positivas (dieciséis), siendo de dos dígitos en diez de ellas.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



El número de compraventas interanual por cada mil habitantes se ha incrementado como consecuencia del aumento de las compraventas, situándose en las 7,84 compraventas, frente al 7,65 del trimestre precedente. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa durante los últimos doce meses han sido Comunidad Valenciana (10,67), Baleares (10,01) y Canarias (9,09), situándose en el extremo opuesto, con los menores resultados Galicia (4,60), Extremadura (4,95) y Asturias (5,43).

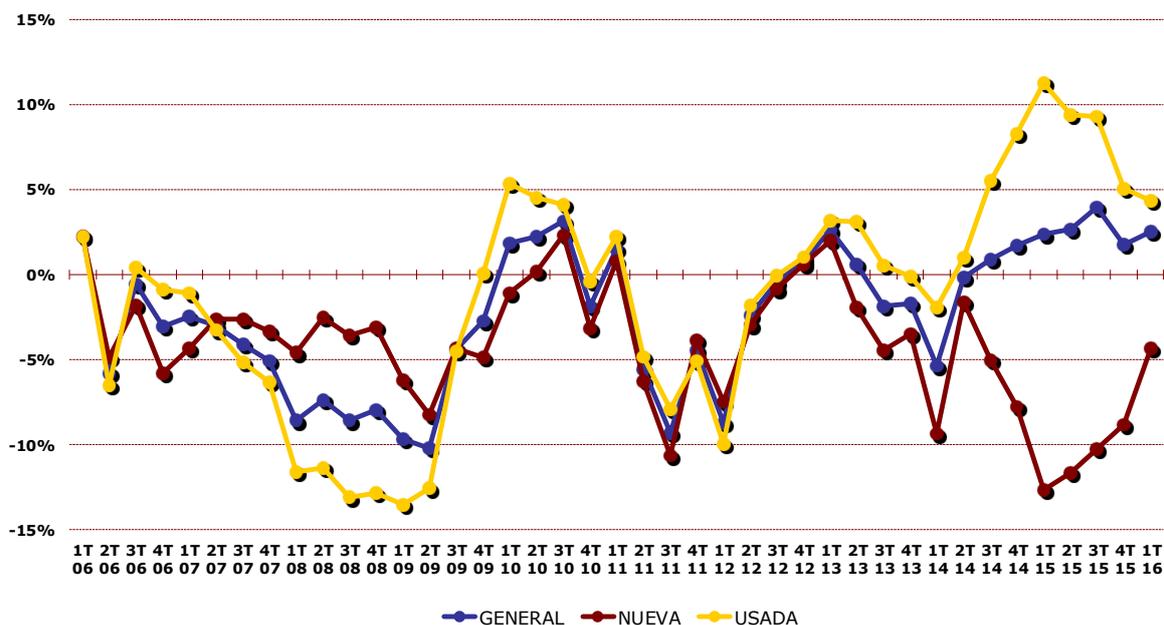
Las tasas de variación interanuales, pero medidas en términos de comparación de resultados trimestrales (primer trimestre de 2016 con respecto a primer trimestre de 2015) muestran un incremento del 9,82%, ligeramente por debajo de la tasa interanual calculada con resultados medios anuales (11,33%). En este caso se mantiene igualmente el distinto comportamiento en vivienda nueva y usada, aunque con tasas mucho más moderadas. Concretamente la vivienda nueva desciende un -14,49%, mientras que la vivienda usada se incrementa un 17,94%. Las comunidades autónomas con mayores incrementos interanuales han sido País Vasco (26,21%), Navarra (24,16%), Baleares (21,18%) y Cantabria (19,31%).

Por tanto, se consolida la recuperación del mercado inmobiliario a través del número de compraventas de vivienda registradas, dando lugar a constantes y estables incrementos. Al buen comportamiento de la vivienda usada se le une en esta ocasión el incremento en compraventas de vivienda nueva, siendo previsible una continuidad de este buen comportamiento a lo largo de próximos trimestres, contribuyendo al buen comportamiento general.

En consecuencia, a la recuperación de precios descrita en el apartado anterior, se le une no sólo la mejora de las compraventas, sino la generalización de la misma, tanto por lo que respecta a la tipología de vivienda (nueva y usada), como desde un punto de vista territorial. Como se venía anticipando, la recuperación del mercado inmobiliario presenta signos de progresiva generalización, extendiéndose más allá de los focos más activos en el inicio del nuevo ciclo, como eran las comunidades autónomas isleñas, Comunidad de Madrid y las provincias mediterráneas.

A lo largo de los próximos apartados se irán analizando otras variables, que como podrá observarse, están contribuyendo a este favorable comportamiento del mercado inmobiliario, siendo previsible una continuidad de esta evolución en la medida que no se produzcan cambios significativos en el comportamiento de las variables con influencia en el mercado inmobiliario, así como aquellas otras de carácter más general desde un punto de vista económico.

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

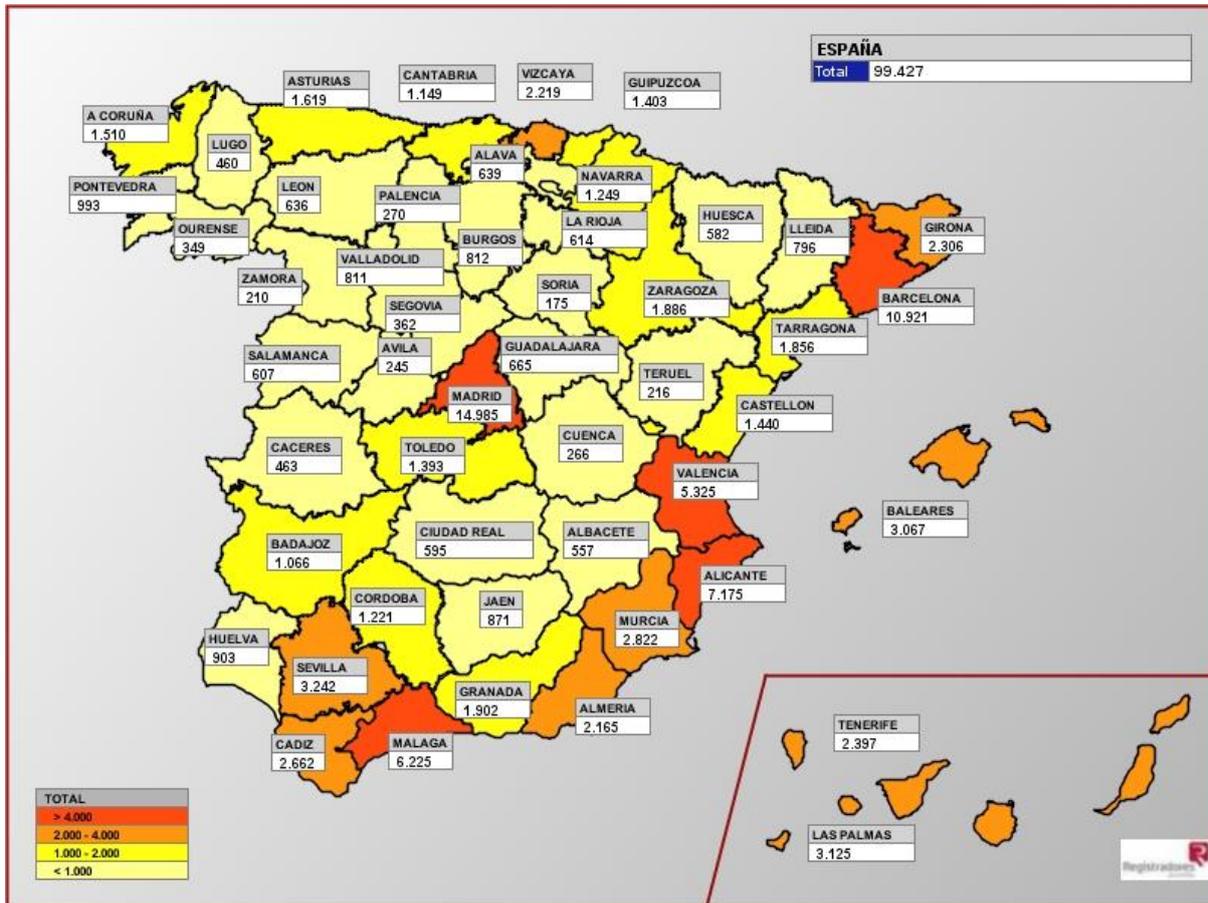


Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2016	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	19.191	3.497	15.694	72.153	14.598	57.555
ARAGON	2.684	464	2.220	9.568	1.595	7.973
ASTURIAS	1.619	398	1.221	5.747	1.470	4.277
BALEARES	3.067	636	2.431	11.162	2.308	8.854
CANARIAS	5.522	1.131	4.391	19.222	4.040	15.182
CANTABRIA	1.149	237	912	4.505	949	3.556
CASTILLA Y LEON	4.128	959	3.169	15.261	3.415	11.846
CASTILLA-LA MANCHA	3.476	685	2.791	12.332	2.419	9.913
CATALUÑA	15.879	2.226	13.653	57.021	7.818	49.203
COM. MADRID	14.985	3.763	11.222	51.903	11.782	40.121
COM. VALENCIANA	13.940	2.075	11.865	52.947	8.717	44.230
EXTREMADURA	1.529	186	1.343	5.427	739	4.688
GALICIA	3.312	1.031	2.281	12.636	4.702	7.934
LA RIOJA	614	203	411	2.467	725	1.742
MURCIA	2.822	464	2.358	11.545	1.783	9.762
NAVARRA	1.249	342	907	4.530	1.106	3.424
PAIS VASCO	4.261	1.088	3.173	15.005	3.537	11.468
NACIONAL	99.427	19.385	80.042	363.431	71.703	291.728

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2016	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	16,06%	10,77%	17,31%	11,33%	-35,95%	36,98%
ARAGON	22,33%	42,33%	18,84%	12,10%	-15,79%	20,06%
ASTURIAS	12,51%	-3,40%	18,89%	11,29%	-22,63%	31,04%
BALEARES	7,31%	11,97%	6,16%	20,81%	-18,93%	38,52%
CANARIAS	26,54%	24,29%	27,13%	7,89%	-40,76%	38,07%
CANTABRIA	2,22%	1,72%	2,36%	13,02%	-24,38%	30,21%
CASTILLA Y LEON	19,69%	28,72%	17,20%	3,70%	-30,95%	21,25%
CASTILLA-LA MANCHA	22,52%	40,37%	18,82%	2,82%	-39,95%	24,44%
CATALUÑA	18,45%	17,41%	18,62%	13,93%	-27,17%	25,16%
COM. MADRID	32,94%	52,91%	27,36%	11,87%	-18,19%	25,41%
COM. VALENCIANA	14,29%	13,95%	14,35%	12,02%	-40,85%	35,98%
EXTREMADURA	20,58%	15,53%	21,32%	-0,04%	-47,59%	16,65%
GALICIA	3,63%	-14,86%	14,91%	3,07%	-23,98%	30,60%
LA RIOJA	6,97%	15,34%	3,27%	6,75%	-24,48%	28,94%
MURCIA	-4,34%	8,41%	-6,50%	14,64%	-53,81%	57,17%
NAVARRA	24,65%	90,00%	10,34%	7,45%	-24,92%	24,83%
PAIS VASCO	26,59%	68,42%	16,65%	23,11%	-0,67%	32,93%
NACIONAL	18,32%	22,54%	17,34%	11,33%	-30,92%	31,03%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1^{er} TRIMESTRE 2016



A nivel provincial también se ha generalizado el buen comportamiento de las compraventas de vivienda, dando lugar a cuarenta y cinco de ellas con incrementos intertrimestrales, siendo de dos dígitos en treinta y siete. Los mayores incrementos trimestrales se han presentado en las provincias de Álava (42,63%), Segovia (38,17%), Huesca (35,35%) y Madrid (32,94%).

La novedad con respecto a trimestres anteriores, tal y como se ha indicado en la presentación de resultados por comunidades autónomas y el total nacional, ha sido el buen comportamiento de las compraventas de vivienda nueva. Concretamente treinta y ocho provincias han presentado incrementos intertrimestrales, con incrementos de dos dígitos en treinta provincias. Sin duda un claro reflejo del cambio de tendencia del mercado inmobiliario.

En vivienda usada se ha mantenido la fortaleza de los últimos trimestres, dando lugar a incrementos intertrimestrales en cuarenta y seis provincias, treinta y cuatro de ellas con incrementos de dos dígitos.

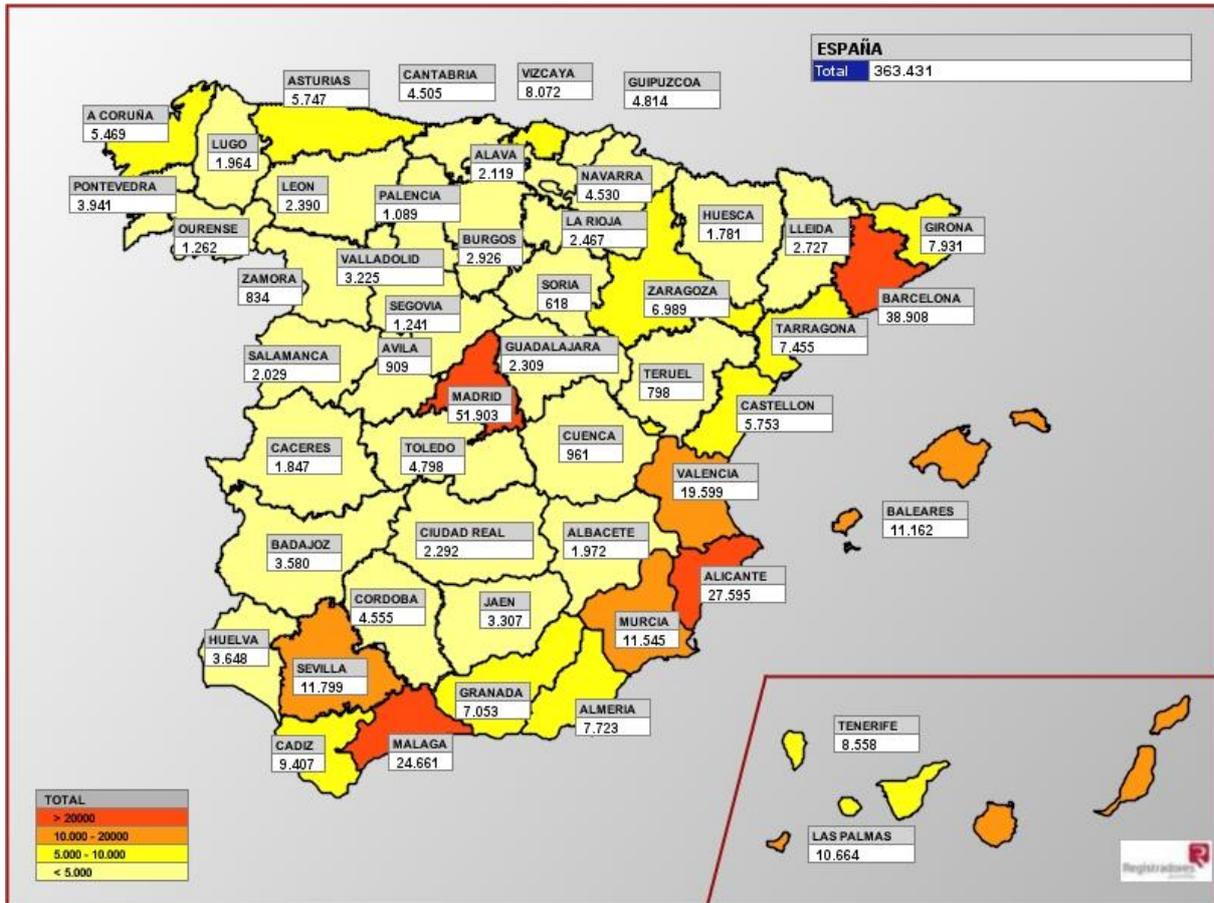
En términos absolutos el mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado durante el primer trimestre del año en las provincias de Madrid (14.985), Barcelona (10.921), Alicante (7.175), Málaga (6.225) y Valencia (5.325). En términos relativos, las compraventas de vivienda por cada mil habitantes han presentado los mayores resultados en Alicante (3,87), Málaga (3,84), Almería (3,14), Girona (3,10) y Las Palmas (2,84), todas ellas provincias costeras con un alto nivel de actividad inmobiliaria en el actual ciclo y elevada presencia de segunda vivienda.

Tomando los resultados de los últimos doce meses el número de compraventas de vivienda registradas ha estado encabezado por las provincias de Madrid (51.903), Barcelona (38.908), Alicante (27.595), Málaga (24.661), Valencia (19.599), Sevilla (11.799), Murcia (11.545), Baleares (11.162) y Las Palmas (10.664). Por lo

que respecta a las compraventas por cada mil habitantes, en esta ocasión están encabezadas por la provincia de Málaga (15,22), seguida Alicante (14,87), Almería (11,21) y Girona (10,66).

La evolución interanual, obtenida a través de la comparación del número de compraventas anuales, constata la progresiva generalización de la buena evolución del mercado de compraventas de vivienda, dando lugar a cuarenta y tres provincias con tasas positivas. En vivienda nueva cuarenta y nueve provincias cuentan con tasas negativas, mientras que en vivienda usada todas las provincias presentan incrementos. Los mayores ascensos para el total general han correspondido a las provincias de Vizcaya (31,12%), Segovia (22,75%), Baleares (20,81%), Teruel (19,64%), Córdoba (19,33%) y Cádiz (17,84%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1^{er} TRIMESTRE 2016



Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2016	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.510	451	1.059	5.469	2.089	3.380
ALAVA	639	215	424	2.119	525	1.594
ALBACETE	557	107	450	1.972	450	1.522
ALICANTE	7.175	1.047	6.128	27.595	4.900	22.695
ALMERIA	2.165	584	1.581	7.723	2.432	5.291
ASTURIAS	1.619	398	1.221	5.747	1.470	4.277
AVILA	245	61	184	909	235	674
BADAJOS	1.066	146	920	3.580	556	3.024
BALEARES	3.067	636	2.431	11.162	2.308	8.854
BARCELONA	10.921	1.513	9.408	38.908	5.020	33.888
BURGOS	812	265	547	2.926	768	2.158
CACERES	463	40	423	1.847	183	1.664
CADIZ	2.662	641	2.021	9.407	2.451	6.956
CANTABRIA	1.149	237	912	4.505	949	3.556
CASTELLON	1.440	207	1.233	5.753	917	4.836
CIUDAD REAL	595	114	481	2.292	409	1.883
CORDOBA	1.221	170	1.051	4.555	715	3.840
CUENCA	266	20	246	961	69	892
GIRONA	2.306	265	2.041	7.931	1.052	6.879
GRANADA	1.902	382	1.520	7.053	1.638	5.415
GUADALAJARA	665	186	479	2.309	707	1.602
GUIPUZCOA	1.403	388	1.015	4.814	1.035	3.779
HUELVA	903	193	710	3.648	840	2.808
HUESCA	582	116	466	1.781	252	1.529
JAEN	871	103	768	3.307	537	2.770
LA RIOJA	614	203	411	2.467	725	1.742
LAS PALMAS	3.125	519	2.606	10.664	2.107	8.557
LEON	636	191	445	2.390	738	1.652
LLEIDA	796	183	613	2.727	637	2.090
LUGO	460	173	287	1.964	903	1.061
MADRID	14.985	3.763	11.222	51.903	11.782	40.121
MALAGA	6.225	1.070	5.155	24.661	4.486	20.175
MURCIA	2.822	464	2.358	11.545	1.783	9.762
NAVARRA	1.249	342	907	4.530	1.106	3.424
OURENSE	349	92	257	1.262	363	899
PALENCIA	270	60	210	1.089	216	873
PONTEVEDRA	993	315	678	3.941	1.347	2.594
SALAMANCA	607	106	501	2.029	312	1.717
SEGOVIA	362	70	292	1.241	218	1.023
SEVILLA	3.242	354	2.888	11.799	1.499	10.300
SORIA	175	49	126	618	178	440
TARRAGONA	1.856	265	1.591	7.455	1.109	6.346
TENERIFE	2.397	612	1.785	8.558	1.933	6.625
TERUEL	216	36	180	798	144	654
TOLEDO	1.393	258	1.135	4.798	784	4.014
VALENCIA	5.325	821	4.504	19.599	2.900	16.699
VALLADOLID	811	145	666	3.225	673	2.552
VIZCAYA	2.219	485	1.734	8.072	1.977	6.095
ZAMORA	210	12	198	834	77	757
ZARAGOZA	1.886	312	1.574	6.989	1.199	5.790
NACIONAL	99.427	19.385	80.042	363.431	71.703	291.728

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2016	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	12,60%	-12,09%	27,90%	2,19%	-25,92%	33,49%
ALAVA	42,63%	186,67%	13,67%	9,91%	-26,98%	31,84%
ALBACETE	16,28%	-0,93%	21,29%	-0,30%	-27,77%	12,32%
ALICANTE	11,85%	-1,51%	14,50%	12,93%	-40,53%	40,13%
ALMERIA	30,19%	38,06%	27,50%	15,75%	-29,73%	64,78%
ASTURIAS	12,51%	-3,40%	18,89%	11,29%	-22,63%	31,04%
AVILA	18,93%	5,17%	24,32%	4,48%	-38,16%	37,55%
BADAJOS	31,12%	22,69%	32,56%	2,99%	-40,47%	18,96%
BALEARES	7,31%	11,97%	6,16%	20,81%	-18,93%	38,52%
BARCELONA	19,70%	23,31%	19,13%	16,69%	-19,69%	25,09%
BURGOS	23,59%	73,20%	8,53%	1,14%	-22,74%	13,64%
CACERES	1,76%	-4,76%	2,42%	-5,43%	-61,55%	12,66%
CADIZ	30,68%	9,39%	39,28%	17,84%	-21,49%	43,10%
CANTABRIA	2,22%	1,72%	2,36%	13,02%	-24,38%	30,21%
CASTELLON	11,63%	54,48%	6,66%	0,44%	-56,99%	34,48%
CIUDAD REAL	7,21%	52,00%	0,21%	-10,96%	-51,71%	9,03%
CORDOBA	11,92%	11,84%	11,93%	19,33%	-28,50%	36,32%
CUENCA	25,47%	233,33%	19,42%	-3,03%	-70,64%	17,99%
GIRONA	22,40%	9,96%	24,22%	5,97%	-39,92%	19,99%
GRANADA	15,48%	-2,05%	20,92%	12,06%	-39,85%	51,64%
GUADALAJARA	29,88%	33,81%	28,42%	11,49%	-31,89%	55,08%
GUIPUZCOA	17,11%	66,52%	5,18%	17,30%	-9,84%	27,84%
HUELVA	6,99%	12,87%	5,50%	2,04%	-48,62%	44,74%
HUESCA	35,35%	176,19%	20,10%	8,80%	-30,77%	20,11%
JAEN	12,53%	-31,33%	23,08%	13,25%	-30,17%	28,78%
LA RIOJA	6,97%	15,34%	3,27%	6,75%	-24,48%	28,94%
LAS PALMAS	23,91%	2,77%	29,20%	9,17%	-44,14%	42,71%
LEON	18,44%	17,18%	18,98%	11,79%	-22,07%	38,71%
LLEIDA	32,89%	22,00%	36,53%	14,53%	-14,73%	27,91%
LUGO	-10,51%	-31,35%	9,54%	2,88%	-14,16%	23,80%
MADRID	32,94%	52,91%	27,36%	11,87%	-18,19%	25,41%
MALAGA	4,89%	5,94%	4,67%	9,67%	-40,65%	35,15%
MURCIA	-4,34%	8,41%	-6,50%	14,64%	-53,81%	57,17%
NAVARRA	24,65%	90,00%	10,34%	7,45%	-24,92%	24,83%
OURENSE	15,18%	0,00%	21,80%	4,99%	-25,31%	25,56%
PALENCIA	0,00%	25,00%	-5,41%	7,50%	-36,28%	29,53%
PONTEVEDRA	-4,34%	-11,02%	-0,88%	3,79%	-26,27%	31,68%
SALAMANCA	23,12%	35,90%	20,72%	-4,16%	-34,45%	4,63%
SEGOVIA	38,17%	14,75%	45,27%	22,75%	-1,80%	29,66%
SEVILLA	27,44%	28,73%	27,28%	6,67%	-40,56%	20,62%
SORIA	15,13%	11,36%	16,67%	-4,19%	-37,54%	22,22%
TARRAGONA	3,17%	-4,68%	4,60%	8,99%	-44,13%	30,71%
TENERIFE	30,13%	51,11%	24,22%	6,34%	-36,58%	32,50%
TERUEL	-2,70%	5,88%	-4,26%	19,64%	-29,76%	41,56%
TOLEDO	29,10%	61,25%	23,50%	9,54%	-38,99%	29,69%
VALENCIA	18,54%	31,57%	16,44%	14,61%	-33,56%	31,12%
VALLADOLID	17,88%	17,89%	17,88%	1,45%	-37,57%	21,47%
VIZCAYA	29,01%	43,49%	25,47%	31,12%	16,71%	36,60%
ZAMORA	14,13%	-29,41%	18,56%	-1,88%	-65,78%	21,12%
ZARAGOZA	22,31%	24,80%	21,83%	12,16%	-9,51%	18,02%
NACIONAL	18,32%	22,54%	17,34%	11,33%	-30,92%	31,03%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La demanda extranjera ha presentado un ligero retroceso durante el primer trimestre del año, alcanzando un peso del 12,93% de las compras de vivienda, frente al máximo del cuarto trimestre de 2015 con un 14,38%. Sin embargo, si se observa el gráfico de evolución se constata el aspecto coyuntural de los primeros trimestres del año, con un registro de compras de vivienda por extranjeros inferiores al resto de trimestres del año. En todo caso, habrá que esperar a los resultados de los próximos trimestres para certificar esta circunstancia.

En todo caso, en un mercado creciente por lo que respecta al número de compraventas, las cuantías presentadas muestran una notable presencia de la demanda de vivienda por extranjeros en el mercado inmobiliario español, que tal y como se viene indicando, ha sido uno de los factores dinamizadores del mercado inmobiliario español más relevantes. De hecho, en términos absolutos, con respecto al cuarto trimestre de 2015, que alcanzó el máximo en términos porcentuales (14,38%), el número de compras por extranjeros registradas en el primer trimestre de 2016, a pesar de representar un menor porcentaje (12,93%), alcanza una mayor cuantía, situándose en cifras próximas a las 12.800 compras trimestrales de vivienda por extranjeros.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 1T 2016		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,83%	21,91%
Francia	1,02%	7,87%
Alemania	0,90%	6,94%
Suecia	0,82%	6,33%
Bélgica	0,79%	6,10%
Italia	0,58%	4,52%
China	0,55%	4,22%
Rumanía	0,54%	4,18%
Marruecos	0,38%	2,97%
Rusia	0,36%	2,78%
Holanda	0,31%	2,40%
Noruega	0,31%	2,38%
Ucrania	0,23%	1,79%
Argelia	0,20%	1,55%
Suiza	0,18%	1,39%
Irlanda	0,17%	1,29%
Polonia	0,16%	1,22%
Finlandia	0,13%	1,02%
Bulgaria	0,13%	0,98%
Resto	2,35%	18,18%
Extranjeros	12,93%	100,00%
Nacionales	87,07%	
TOTAL	100,00%	

El desglose de resultados por nacionalidad del comprador presenta escasas diferencias con respecto a trimestres anteriores. Las ocho primeras nacionalidades del ranking se mantienen, con británicos en primer lugar con un 21,91% de las compras realizadas por extranjeros, reduciéndose con respecto al 23,95% del cuarto trimestre. En todo caso, manteniendo una destacadísima presencia en el mercado inmobiliario español, liderando destacadamente la clasificación todos los trimestres en los que se ha publicado resultados.

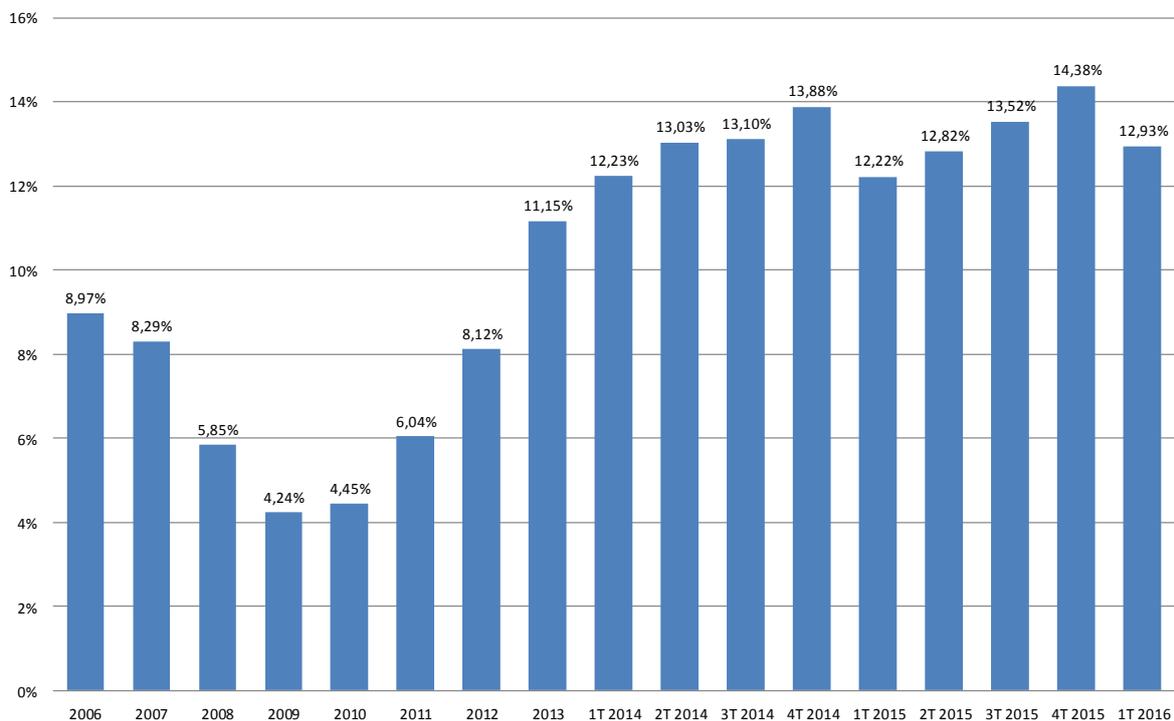
En segunda posición se mantienen franceses, en este caso con un 7,87% de las compras realizadas por extranjeros, descendiendo con respecto al trimestre precedente (8,17%), así como a trimestres anteriores, en los que se llegó a superar una cuota de mercado del 11%.

En tercer lugar se mantienen alemanes, con un 6,94% en este trimestre, descendiendo igualmente con respecto al cuarto trimestre (7,79%), aunque por encima de los resultados alcanzados en trimestres precedentes, siendo una de las nacionalidades con mejor comportamiento en los últimos años.

La cuarta posición está ocupada por suecos con un 6,33% (6,00% trimestre anterior), seguidos muy de cerca por belgas con un 6,10% (5,66% trimestre anterior).

Estas cinco primeras nacionalidades alcanzan prácticamente el 50% de la compra de vivienda por extranjeros, concretamente el 49,15% de las compras de extranjeros del primer trimestre del año.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



Las siguientes posiciones del ranking las ocupan italianos con el 4,52% (4,19%), chinos con el 4,22% (3,88%) y rumanos con el 4,18% (3,81%). Estas tres nacionalidades, que cierran las ocho primeras nacionalidades, coincidentes con el trimestre precedente, todas ellas han presentado incrementos de peso relativo.

A la novena posición ascienden marroquíes con el 2,97%, arrebatando dicha posición a rusos, que mantienen su tradicional pérdida peso relativo, en esta ocasión alcanzando un 2,78%, frente al 3% del trimestre precedente. Cierran las diez primeras posiciones holandeses con un 2,40%.

Una vez más resulta destacable la fidelización del demandante de vivienda extranjero por lo que respecta a su nacionalidad, en la medida que trimestre tras trimestre se mantiene la ordenación prácticamente de manera íntegra, lo que constituye una importante garantía desde lo que respecta la futura demanda de vivienda extranjera en España.

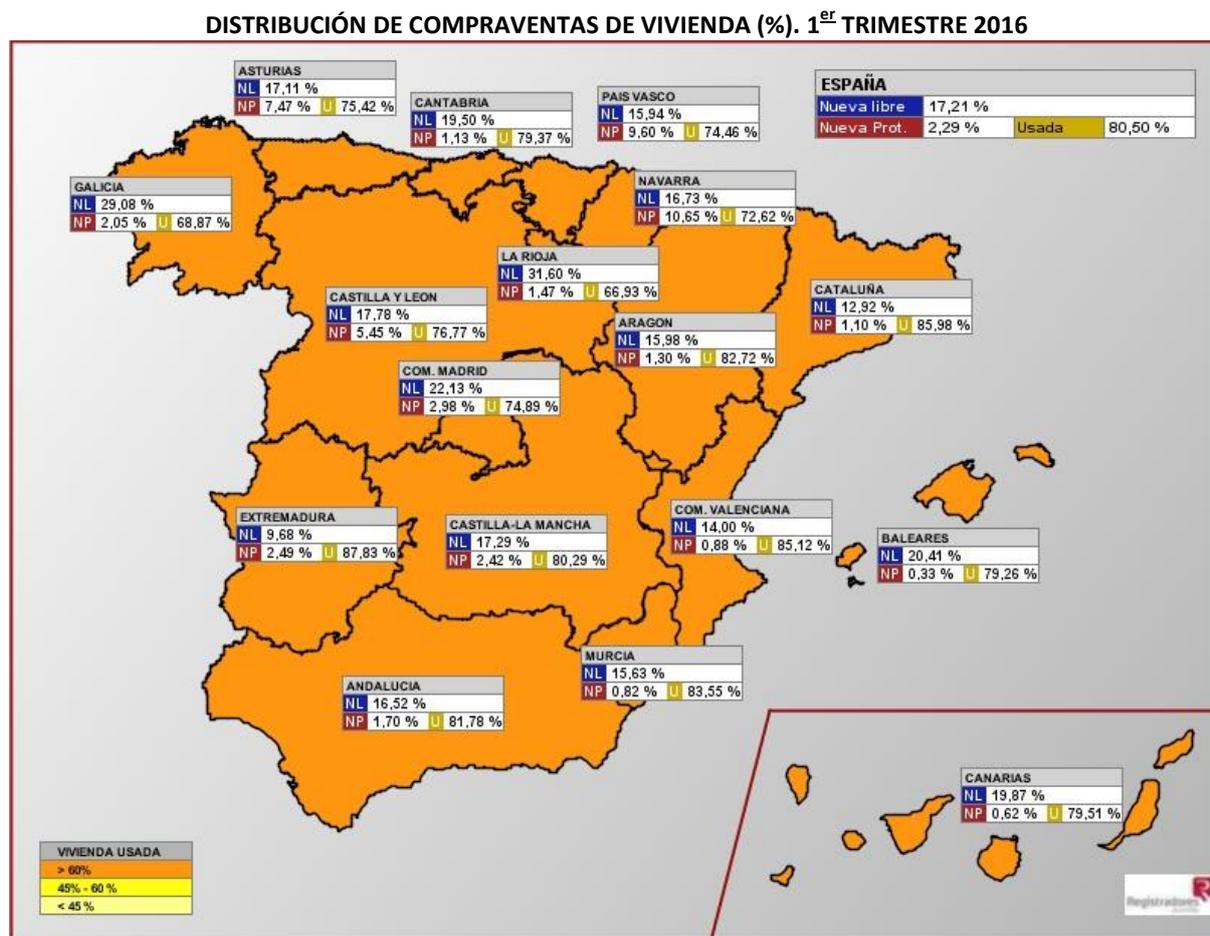
En términos interanuales las diferencias por nacionalidades también son poco significativas. En todo caso, lo más destacado es el nuevo máximo histórico que se alcanza en los resultados interanuales, con un 13,36% de compras de vivienda por extranjeros en los últimos doce meses, superando el 13,18% de 2015. Estas cifras suponen un número total de compras anuales de vivienda por extranjeros próximas a las 48.000.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 1T 2016		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,99%	22,35%
Francia	1,09%	8,18%
Alemania	0,95%	7,14%
Suecia	0,81%	6,09%
Bélgica	0,79%	5,95%
Italia	0,61%	4,57%
China	0,53%	3,98%
Rumanía	0,53%	3,94%
Rusia	0,43%	3,25%
Noruega	0,37%	2,80%
Marruecos	0,34%	2,56%
Holanda	0,30%	2,22%
Ucrania	0,24%	1,80%
Suiza	0,19%	1,46%
Argelia	0,18%	1,32%
Irlanda	0,17%	1,29%
Polonia	0,15%	1,13%
Finlandia	0,14%	1,06%
Bulgaria	0,13%	0,97%
Resto	2,40%	17,94%
Extranjeros	13,36%	100,00%
Nacionales	86,64%	
TOTAL	100,00%	

Encabezan los resultados interanuales, tal y como viene siendo habitual, británicos con un 22,35%, superando el 21,34% de resultado interanual del pasado trimestre. Les siguen franceses con el 8,18% (8,72%), alemanes con el 7,14% (7,33%), suecos con el 6,09% (5,89%), que adelantan a belgas, que pasan a la quinta posición con el 5,95% (6,26%), italianos con el 4,57% (4,68%), chinos con el 3,98% (3,97%), rumanos con el 3,94% (3,73%), rusos descienden una posición al alcanzar un resultado del 3,25% (3,81%) y noruegos con un 2,80% (3,00%), que cierran las diez primeras posiciones.

Estos resultados de compra de vivienda por extranjeros permiten albergar unas favorables expectativas por lo que respecta a la continuidad de la demanda extranjera, manteniendo su papel dinamizador en el mercado inmobiliario español, previsiblemente con un menor peso relativo como consecuencia de la reactivación de la demanda interna, pero con cuantías similares o incluso ligeramente superiores en términos de número de compras de vivienda.

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



La vivienda nueva parece mostrar los primeros signos de reactivación. Los resultados de número de compraventas trimestrales así lo reflejaban en apartados anteriores, constatándose por tanto en este apartado a través de los pesos relativos de cada modalidad de vivienda.

Concretamente, en el primer trimestre del año el peso de compraventas de vivienda nueva ha sido del 19,50%, por encima del 18,83% del cuarto trimestre de 2015, que previsiblemente pasará a ser el mínimo de la serie histórica durante un largo periodo de tiempo.

El progresivo agotamiento del stock inmobiliario, junto a la recuperación de los precios y las mejores perspectivas, ha dado paso a una recuperación de la iniciación de vivienda nueva, que poco a poco se irá reflejando en los resultados de compraventas de esta modalidad de vivienda. Los resultados de este trimestre son el anticipo del futuro resurgimiento de la vivienda nueva.

En consecuencia, la vivienda usada ha representado el 80,50% de las compraventas, por debajo del 81,17% del cuarto trimestre, que supuso el máximo de la serie histórica. Por lo que respecta al 19,50% de compraventas de vivienda nueva, el 17,21% ha correspondido a vivienda nueva libre y el 2,29% a vivienda nueva protegida, dando lugar a incrementos intertrimestrales en ambos casos ya que en el cuarto trimestre la vivienda nueva libre alcanzó el 16,89% del total de compraventas y la vivienda nueva protegida el 1,94%.

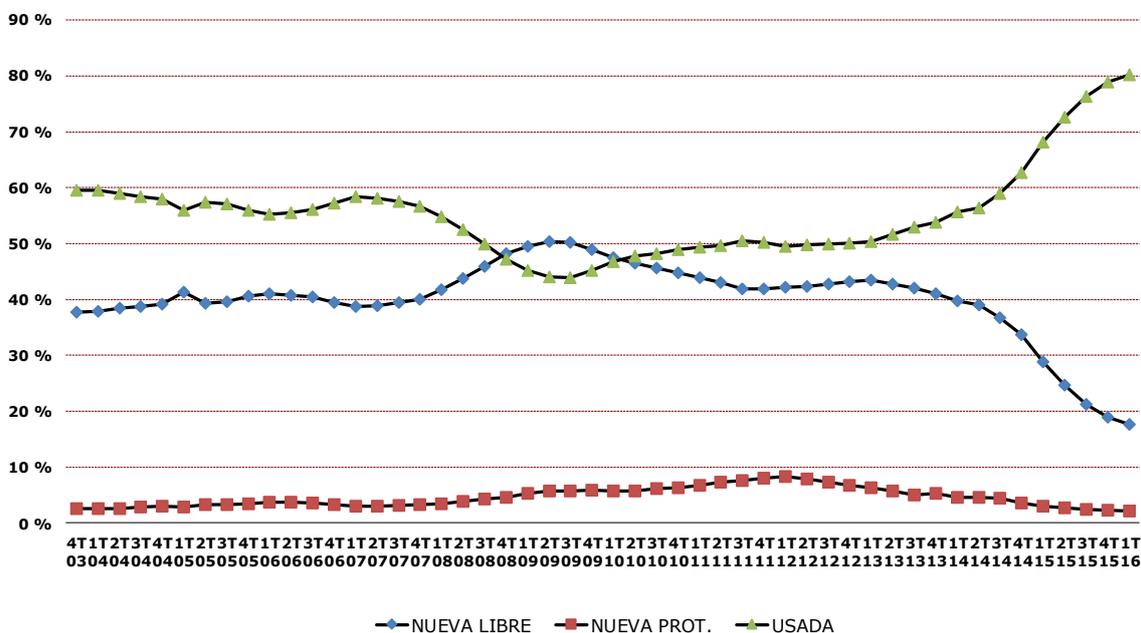
Las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda nueva protegida durante el primer trimestre han sido Navarra (10,65%), País Vasco (9,60%), Asturias (7,47%) y Castilla y León (5,45%). Por lo que respecta a la vivienda usada, el mayor peso relativo se ha alcanzado en Extremadura (87,83%), Cataluña (85,98%), Comunidad Valenciana (85,12%) y Murcia (83,55%).

En términos de tasas de variación intertrimestrales, el peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre se ha incrementado en 0,32 pp, y el de vivienda nueva protegida en 0,35 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda usada (-0,67 pp).

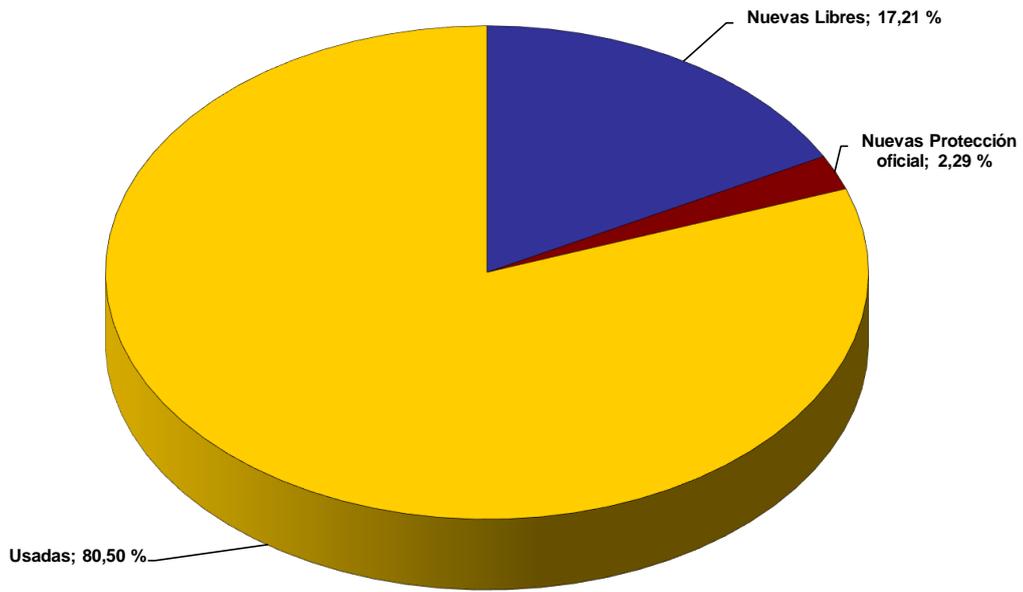
Después de un largo periodo de descensos en peso relativo de compraventas de vivienda nueva esta tendencia parece haber llegado a su fin, comenzando la vivienda nueva un nuevo proceso de recuperación tal y como muestran los resultados trimestrales.

Los resultados interanuales todavía no reflejan esta circunstancia, dando lugar a un nuevo máximo histórico en los niveles de compraventas de vivienda usada con un 80,27% al cierre del primer trimestre de 2016. Por tanto, la vivienda nueva durante los últimos doce meses se ha quedado en el 19,73%, con un 17,61% en vivienda nueva libre y un 2,12% en vivienda nueva protegida. En este caso los mayores pesos en vivienda nueva protegida se han alcanzado en País Vasco (8,88%), Navarra (8,10%), Asturias (5,88%), Extremadura (3,85%) y Castilla y León (3,38%), mientras que las mayores cuantías en vivienda usada han correspondido a Extremadura (86,38%), Cataluña (86,29%), Murcia (84,56%) y Comunidad Valenciana (83,54%).

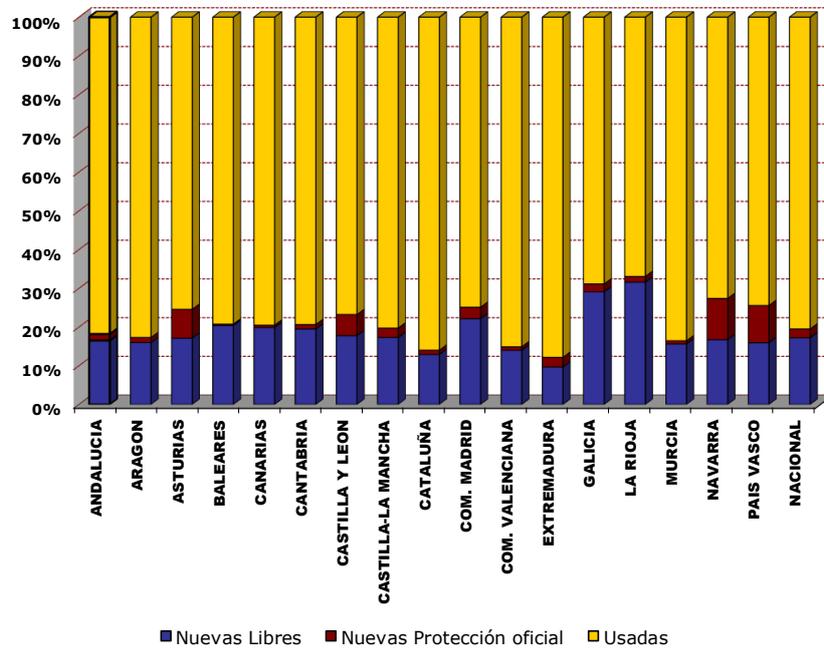
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda (resultados interanuales)



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2016



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2016

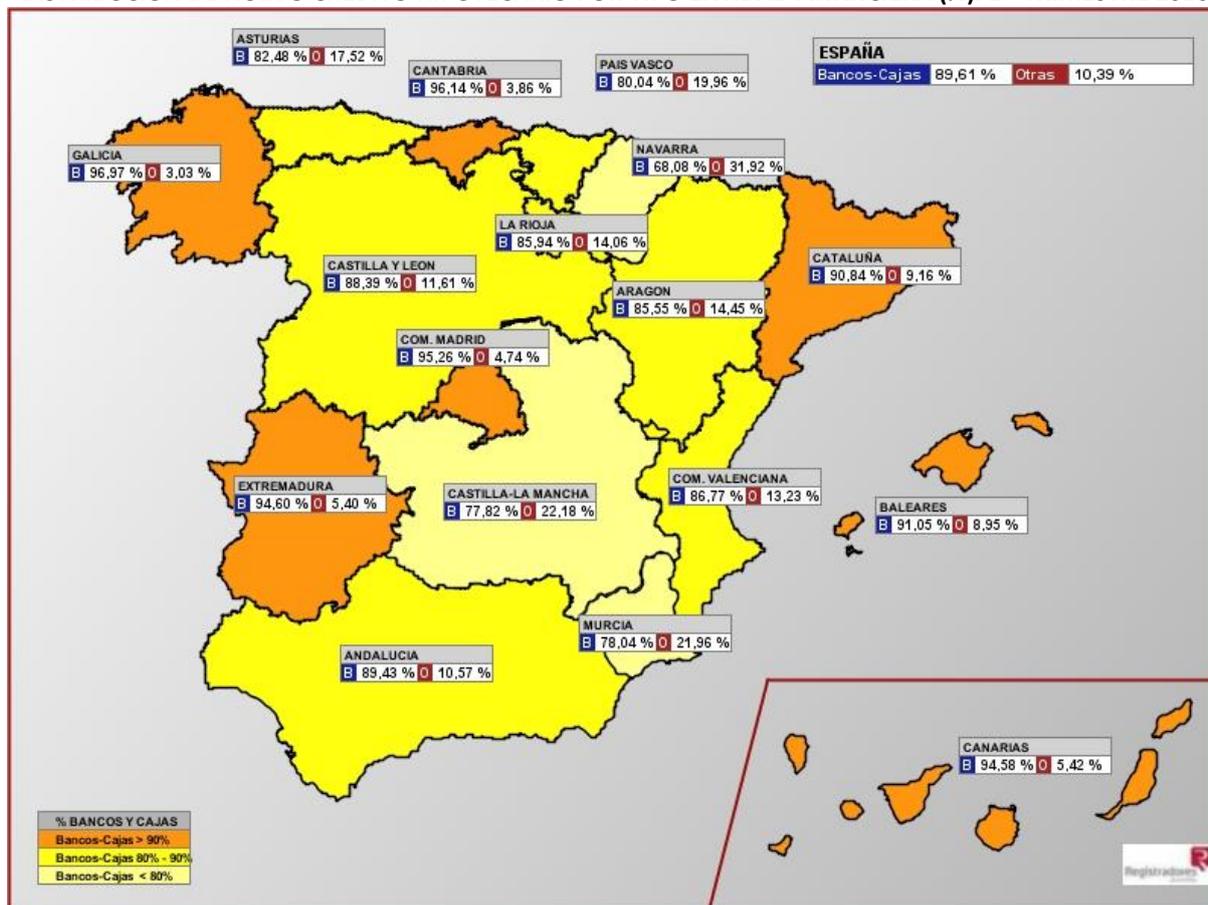


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2016	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	16,52 %	1,70 %	81,78 %	18,60 %	1,63 %	79,77 %
ARAGON	15,98 %	1,30 %	82,72 %	14,97 %	1,70 %	83,33 %
ASTURIAS	17,11 %	7,47 %	75,42 %	19,70 %	5,88 %	74,42 %
BALEARES	20,41 %	0,33 %	79,26 %	20,46 %	0,22 %	79,32 %
CANARIAS	19,87 %	0,62 %	79,51 %	20,27 %	0,75 %	78,98 %
CANTABRIA	19,50 %	1,13 %	79,37 %	18,85 %	2,22 %	78,93 %
CASTILLA Y LEON	17,78 %	5,45 %	76,77 %	19,00 %	3,38 %	77,62 %
CASTILLA-LA MANCHA	17,29 %	2,42 %	80,29 %	16,84 %	2,78 %	80,38 %
CATALUÑA	12,92 %	1,10 %	85,98 %	12,56 %	1,15 %	86,29 %
COM. MADRID	22,13 %	2,98 %	74,89 %	19,85 %	2,85 %	77,30 %
COM. VALENCIANA	14,00 %	0,88 %	85,12 %	15,46 %	1,00 %	83,54 %
EXTREMADURA	9,68 %	2,49 %	87,83 %	9,77 %	3,85 %	86,38 %
GALICIA	29,08 %	2,05 %	68,87 %	35,67 %	1,54 %	62,79 %
LA RIOJA	31,60 %	1,47 %	66,93 %	26,88 %	2,51 %	70,61 %
MURCIA	15,63 %	0,82 %	83,55 %	14,69 %	0,75 %	84,56 %
NAVARRA	16,73 %	10,65 %	72,62 %	16,32 %	8,10 %	75,58 %
PAIS VASCO	15,94 %	9,60 %	74,46 %	14,69 %	8,88 %	76,43 %
NACIONAL	17,21 %	2,29 %	80,50 %	17,61 %	2,12 %	80,27 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2016	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-1,03 %	0,16 %	0,87 %	-14,47 %	-0,47 %	14,94 %
ARAGON	2,49 %	-0,07 %	-2,42 %	-2,10 %	-3,42 %	5,52 %
ASTURIAS	-6,93 %	2,88 %	4,05 %	-10,25 %	-0,96 %	11,21 %
BALEARES	0,75 %	0,12 %	-0,87 %	-10,00 %	-0,14 %	10,14 %
CANARIAS	-0,11 %	-0,25 %	0,36 %	-16,95 %	-0,31 %	17,26 %
CANTABRIA	0,37 %	-0,47 %	0,10 %	-10,81 %	0,39 %	10,42 %
CASTILLA Y LEON	-1,65 %	3,28 %	-1,63 %	-9,61 %	-1,62 %	11,23 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,89 %	0,62 %	-2,51 %	-12,95 %	-1,01 %	13,96 %
CATALUÑA	-0,17 %	0,05 %	0,12 %	-7,65 %	-0,09 %	7,74 %
COM. MADRID	3,53 %	-0,25 %	-3,28 %	-6,72 %	-1,62 %	8,34 %
COM. VALENCIANA	0,33 %	-0,38 %	0,05 %	-14,14 %	-0,58 %	14,72 %
EXTREMADURA	0,77 %	-1,30 %	0,53 %	-9,02 %	-3,33 %	12,35 %
GALICIA	-7,15 %	0,39 %	6,76 %	-12,65 %	-0,59 %	13,24 %
LA RIOJA	3,73 %	-1,32 %	-2,41 %	-7,52 %	-4,63 %	12,15 %
MURCIA	1,94 %	0,01 %	-1,95 %	-21,88 %	-1,01 %	22,89 %
NAVARRA	1,96 %	7,46 %	-9,42 %	-5,01 %	-5,51 %	10,52 %
PAIS VASCO	4,41 %	1,94 %	-6,35 %	-6,73 %	1,08 %	5,65 %
NACIONAL	0,32 %	0,35 %	-0,67 %	-11,25 %	-0,82 %	12,07 %

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 2016



Los Bancos han continuado durante el primer trimestre del año en su proceso de recuperación de cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario. Concretamente han formalizado el 89,61% de los nuevos créditos hipotecarios, quedando Otras entidades financieras en el 10,39%. En todas las comunidades autónomas Bancos han alcanzado la mayor cuota de mercado, presentando los resultados más destacados en Otras entidades financieras las comunidades autónomas de Navarra (31,92%), Castilla – La Mancha (22,18%), Murcia (21,96%) y País Vasco (19,96%).

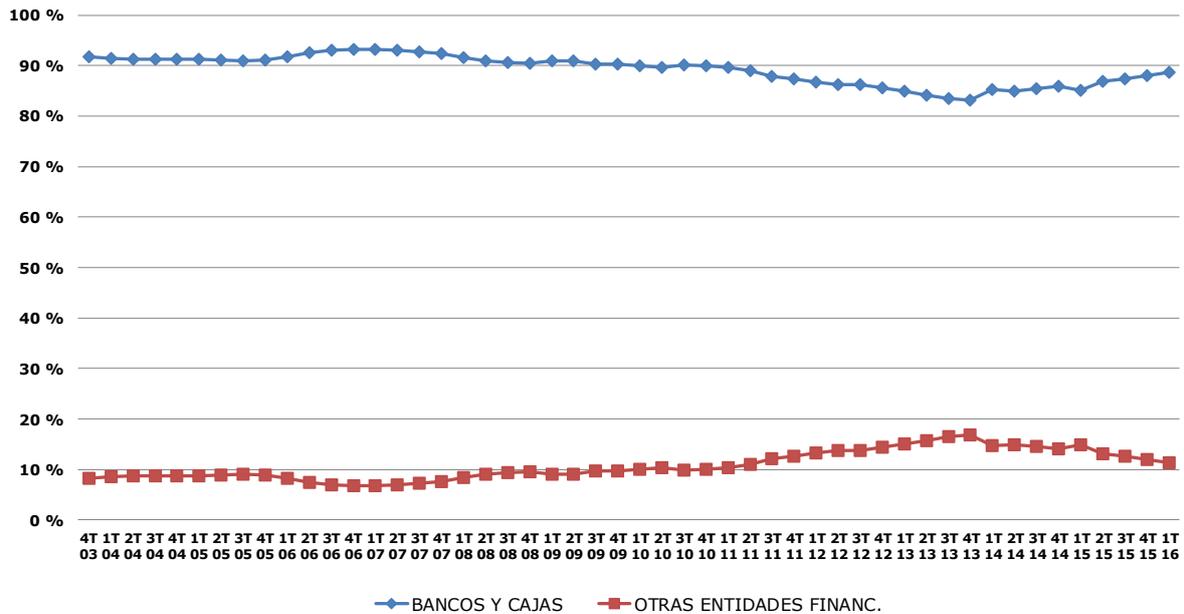
El incremento intertrimestral de la cuota de mercado de Bancos ha sido de 0,46 pp, que corresponde a la pérdida de Otras entidades financieras (-0,46 pp). Esta ganancia de Bancos supone la consolidación de su recuperación en cuota de mercado, aunque con menor intensidad que en el cuarto trimestre (1,45 pp). La mayor ganancia de cuota de mercado en Bancos se ha producido en Asturias (7,80 pp), La Rioja (6,88 pp) y País Vasco (5,71 pp).

En los últimos doce meses Bancos han contado con una ganancia de cuota de mercado de 3,52 pp en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando una cuota de mercado interanual del 88,64%, quedando Otras entidades financieras en el 11,36%. La mayor cuota de mercado interanual de Otras entidades financieras se ha alcanzado en Navarra (32,89%), País Vasco (21,68%), Asturias (19,48%) y Castilla – La Mancha (18,11%). La ganancia de cuota de mercado en Bancos es prácticamente generalizada desde un punto de vista territorial, con quince comunidades autónomas con tasas interanuales positivas.

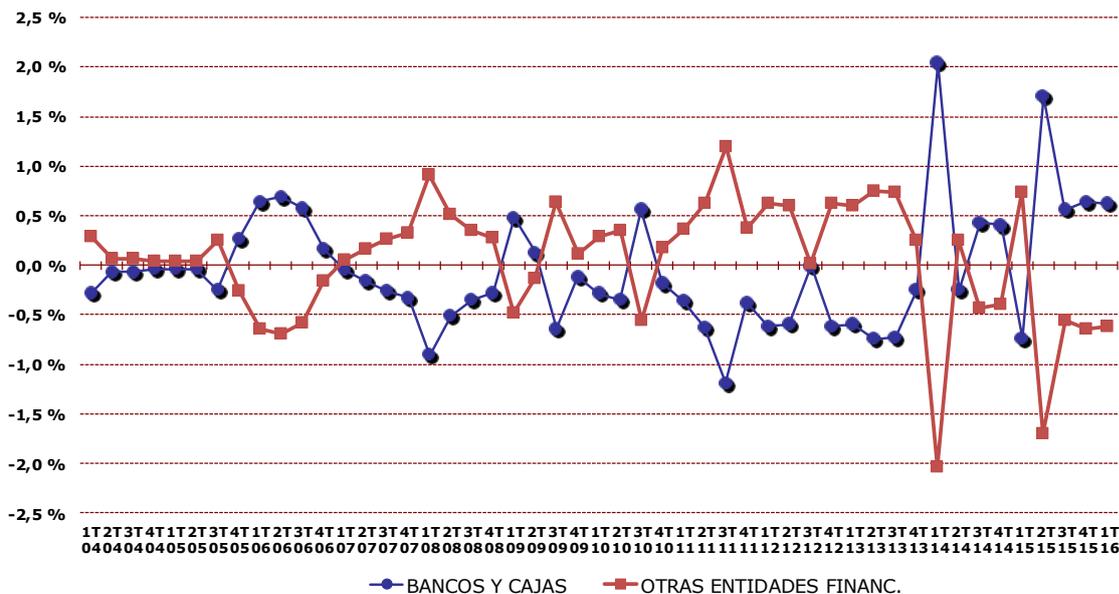
La comparación de resultados trimestrales, es decir, primer trimestre de 2016 con respecto a primer trimestre de 2015, proporciona un incremento interanual de cuota de mercado de Bancos de 2,45 pp, algo más suave que la obtenida con resultados interanuales (3,52 pp).

Las perspectivas con respecto a la evolución de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financieras parecen por tanto muy claras, consolidándose trimestre tras trimestres una mejora de la posición de Bancos con respecto a Otras entidades financieras. El escenario de bajos tipos de interés convierte al crédito hipotecario solvente en un excelente producto para las entidades financieras, por lo que los Bancos parecen estar apostando más claramente por esta alternativa de crecimiento, tal y como muestran los resultados y previsiblemente seguirán mostrando los próximos trimestres.

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



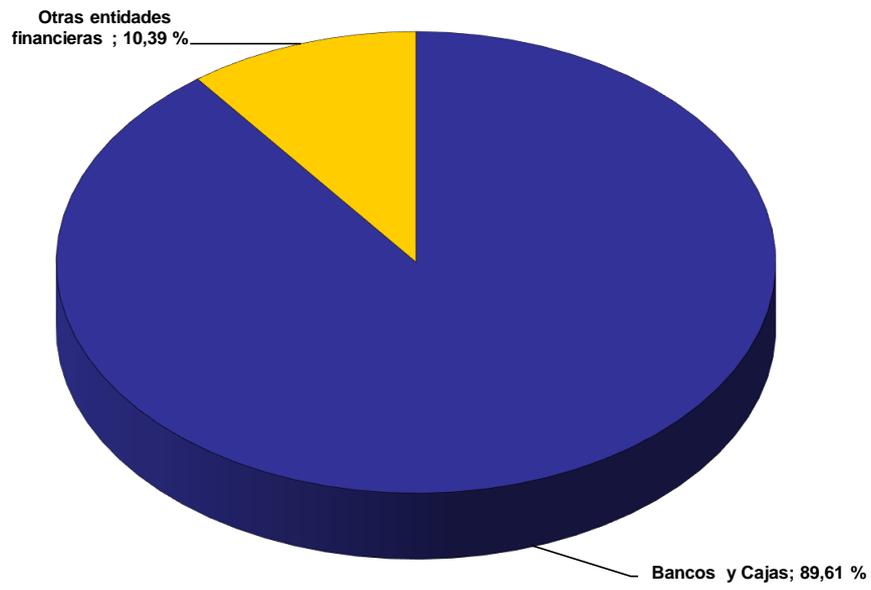
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2016	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	89,43 %	10,57 %	88,26 %	11,74 %
ARAGON	85,55 %	14,45 %	87,85 %	12,15 %
ASTURIAS	82,48 %	17,52 %	80,52 %	19,48 %
BALEARES	91,05 %	8,95 %	91,92 %	8,08 %
CANARIAS	94,58 %	5,42 %	92,51 %	7,49 %
CANTABRIA	96,14 %	3,86 %	94,19 %	5,81 %
CASTILLA Y LEON	88,39 %	11,61 %	84,29 %	15,71 %
CASTILLA-LA MANCHA	77,82 %	22,18 %	81,89 %	18,11 %
CATALUÑA	90,84 %	9,16 %	88,89 %	11,11 %
COM. MADRID	95,26 %	4,74 %	93,67 %	6,33 %
COM. VALENCIANA	86,77 %	13,23 %	87,13 %	12,87 %
EXTREMADURA	94,60 %	5,40 %	91,59 %	8,41 %
GALICIA	96,97 %	3,03 %	95,80 %	4,20 %
LA RIOJA	85,94 %	14,06 %	83,93 %	16,07 %
MURCIA	78,04 %	21,96 %	83,11 %	16,89 %
NAVARRA	68,08 %	31,92 %	67,11 %	32,89 %
PAIS VASCO	80,04 %	19,96 %	78,32 %	21,68 %
NACIONAL	89,61 %	10,39 %	88,64 %	11,36 %

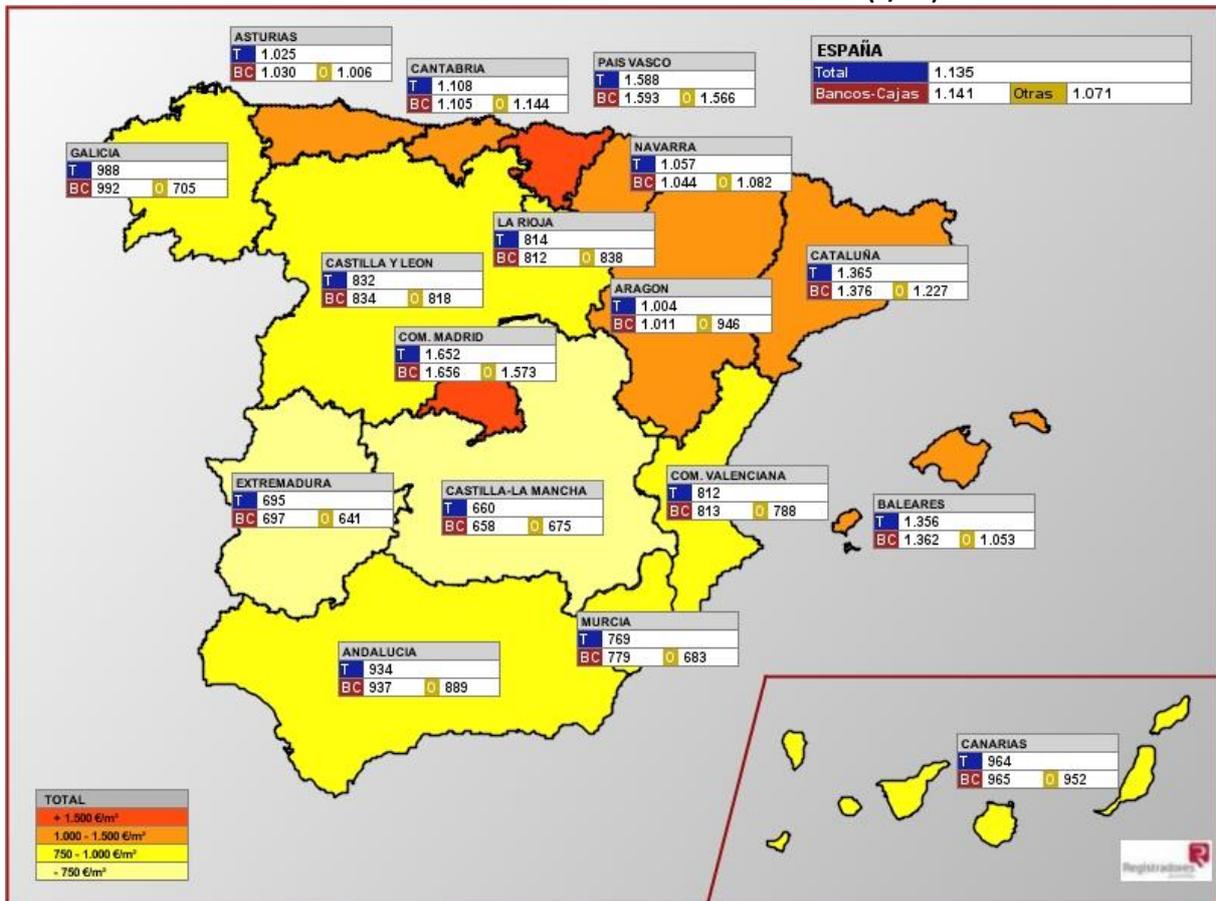
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2016	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	0,23 %	-0,23 %	1,02 %	-1,02 %
ARAGON	0,29 %	-0,29 %	6,49 %	-6,49 %
ASTURIAS	7,80 %	-7,80 %	0,58 %	-0,58 %
BALEARES	-1,74 %	1,74 %	3,68 %	-3,68 %
CANARIAS	4,96 %	-4,96 %	3,44 %	-3,44 %
CANTABRIA	4,41 %	-4,41 %	2,97 %	-2,97 %
CASTILLA Y LEON	0,02 %	-0,02 %	4,06 %	-4,06 %
CASTILLA-LA MANCHA	-11,33 %	11,33 %	-0,57 %	0,57 %
CATALUÑA	0,33 %	-0,33 %	3,20 %	-3,20 %
COM. MADRID	0,29 %	-0,29 %	0,79 %	-0,79 %
COM. VALENCIANA	-0,57 %	0,57 %	2,71 %	-2,71 %
EXTREMADURA	-0,60 %	0,60 %	-1,53 %	1,53 %
GALICIA	2,84 %	-2,84 %	23,39 %	-23,39 %
LA RIOJA	6,88 %	-6,88 %	10,92 %	-10,92 %
MURCIA	-12,34 %	12,34 %	6,43 %	-6,43 %
NAVARRA	-11,32 %	11,32 %	13,47 %	-13,47 %
PAIS VASCO	5,71 %	-5,71 %	2,42 %	-2,42 %
NACIONAL	0,46 %	-0,46 %	3,52 %	-3,52 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2016



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 2016



El crecimiento del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de los últimos trimestres se ha mantenido en el comienzo de 2016. Concretamente, el resultado del primer trimestre ha sido de 1.135 €/m², por encima de los 1.123 €/m² del pasado trimestre. Estas cuantías suponen un incremento intertrimestral del 1,07%, ligeramente superior al del trimestre precedente (0,90%).

Ambas agrupaciones de entidades financieras han contado con ligeros incrementos intertrimestrales, concretamente del 1,15% en Bancos y del 0,75% en Otras entidades financieras, habiendo alcanzado resultados absolutos de 1.141 €/m² en Bancos y 1.071 €/m² en Otras entidades financieras.

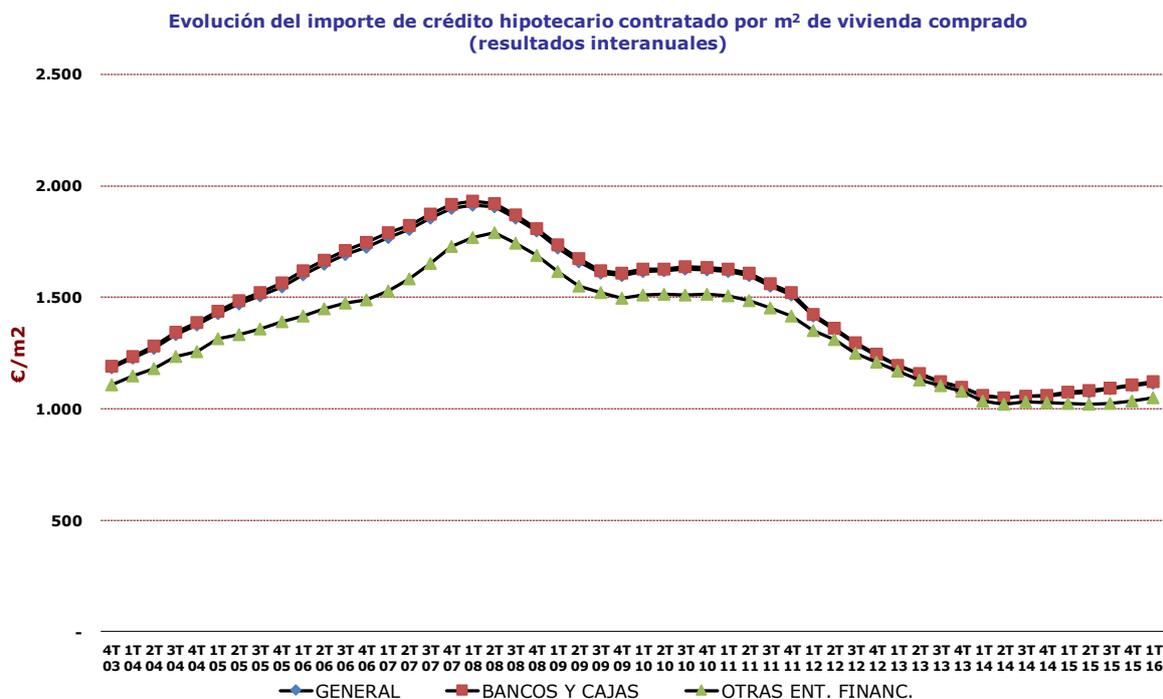
Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.652 €/m²), País Vasco (1.588 €/m²), Cataluña (1.365 €/m²) y Baleares (1.356 €/m²), que son las únicas que superan la media nacional (1.135 €/m²). Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario han correspondido a Castilla-La Mancha (660 €/m²), Extremadura (695 €/m²) y Murcia (769 €/m²). Nueve comunidades autónomas se encuentran con cuantías por debajo de los 1.000 €/m².

Ha existido un predominio de incrementos intertrimestrales de endeudamiento hipotecario, con diez comunidades con tasas positivas, frente a los descensos en seis de ellas. Los mayores incrementos han correspondido a Navarra (7,09%), Extremadura (4,04%) y Castilla y León (3,23%).

Los resultados interanuales presentan cuantías similares a las trimestrales, con un endeudamiento por metro cuadrado de 1.115 €/m², ligeramente superior al interanual del trimestre precedente (1.102 €/m²). Por séptimo trimestre consecutivo se incrementan los resultados interanuales, constatando una clara tendencia alcista como consecuencia de la recuperación del mercado inmobiliario y el propio mercado hipotecario. Los Bancos se han situado en un resultado interanual de 1.121 €/m², ligeramente por encima de Otras entidades

financieras (1.049 €/m²). En ambos casos han presentado ligeros incrementos trimestrales de los resultados interanuales (1,08% y 1,35%, respectivamente).

Los resultados interanuales por comunidades autónomas muestra los mayores resultados en Comunidad de Madrid (1.597 €/m²), País Vasco (1.585 €/m²), Baleares (1.332 €/m²) y Cataluña (1.327 €/m²), superando todas ellas la media nacional (1.115 €/m²). Los menores resultados han correspondido a Castilla-La Mancha (661 €/m²), Extremadura (665 €/m²), Murcia (758 €/m²) y Comunidad Valenciana (808 €/m²). En esta ocasión diez comunidades han contado con un endeudamiento por metro cuadrado inferior a los 1.000 euros.

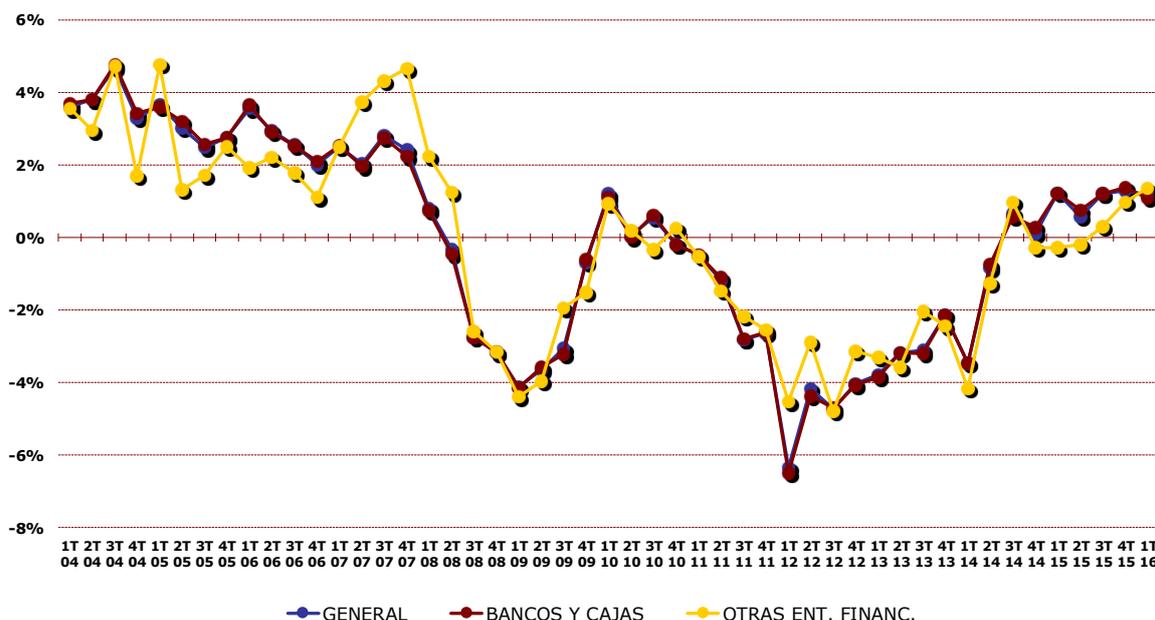


Las tasas de variación interanuales obtenidas con resultados medios anuales muestran un incremento del endeudamiento hipotecario del 4,30%, dando lugar al quinto trimestre consecutivo con alzas en las tasas interanuales. La distinción por entidades financieras muestra un incremento del 4,47% en Bancos, por encima del 2,44% de Otras entidades financieras. Desde un punto de vista territorial los incrementos también se han generalizado, dando lugar a quince comunidades autónomas con tasas positivas, alcanzando las mayores cuantías en Baleares (8,73%), Extremadura (7,61%), Canarias (6,26%) y País Vasco (5,53%).

La consecución de tasas de variación interanuales, pero con resultados medios trimestrales en lugar de anuales, proporcionan igualmente un incremento del endeudamiento hipotecario, aunque ligeramente más moderado, con una tasa del 3,75%, siendo del 3,73% en Bancos y del 4,69% en Otras entidades financieras.

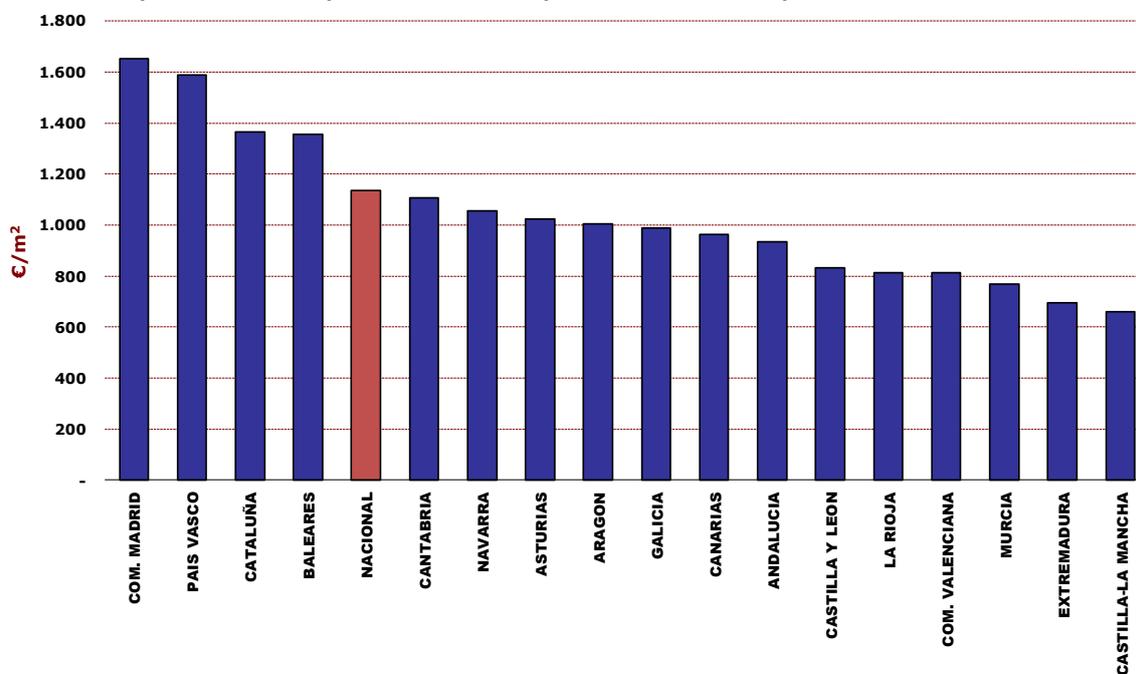
La evolución previsible de resultados también parece clara por lo que respecta al comportamiento de esta variable. La continuidad en el aumento del endeudamiento hipotecario será el patrón de comportamiento los próximos trimestres, en la medida que el precio de la vivienda sigue presentando signos positivos, así como el mercado hipotecario, contando con una mayor propensión a la concesión de nuevas hipotecas, así como a incrementar el porcentaje de financiación.

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

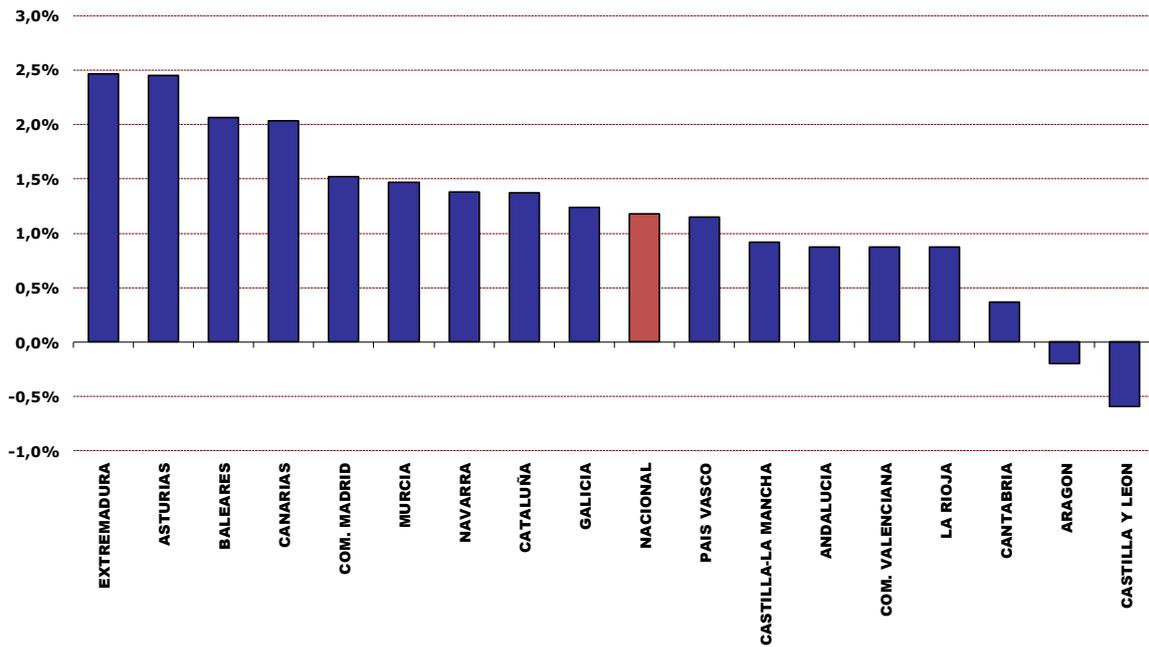


Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2016	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	934	937	889	923	927	878
ARAGON	1.004	1.011	946	997	1.004	942
ASTURIAS	1.025	1.030	1.006	1.002	1.016	954
BALEARES	1.356	1.362	1.053	1.332	1.333	1.314
CANARIAS	964	965	952	951	953	910
CANTABRIA	1.108	1.105	1.144	1.100	1.094	1.202
CASTILLA Y LEON	832	834	818	835	836	822
CASTILLA-LA MANCHA	660	658	675	661	662	656
CATALUÑA	1.365	1.376	1.227	1.327	1.339	1.178
COM. MADRID	1.652	1.656	1.573	1.597	1.603	1.502
COM. VALENCIANA	812	813	788	808	809	791
EXTREMADURA	695	697	641	665	669	599
GALICIA	988	992	705	979	984	684
LA RIOJA	814	812	838	810	808	821
MURCIA	769	779	683	758	765	696
NAVARRA	1.057	1.044	1.082	1.027	1.023	1.037
PAIS VASCO	1.588	1.593	1.566	1.585	1.589	1.568
NACIONAL	1.135	1.141	1.071	1.115	1.121	1.049

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2016	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.	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	82,29	82,78	0,11%	-0,11%	2,54%	5,01%	5,22%	1,62%
ARAGON	88,46	89,42	-0,10%	-1,46%	10,77%	1,63%	2,14%	-2,69%
ASTURIAS	90,31	89,87	0,00%	-2,09%	7,02%	3,09%	3,36%	1,06%
BALEARES	119,47	119,46	0,67%	0,81%	-13,26%	8,73%	8,64%	11,83%
CANARIAS	84,93	85,29	1,05%	0,84%	7,69%	6,26%	6,36%	4,48%
CANTABRIA	97,62	98,65	-4,15%	-4,00%	-8,84%	1,48%	1,20%	5,35%
CASTILLA Y LEON	73,30	74,89	3,23%	3,09%	3,41%	2,83%	2,83%	3,40%
CASTILLA-LA MANCHA	58,15	59,28	-0,75%	-0,45%	-1,32%	4,59%	5,92%	-3,24%
CATALUÑA	120,26	119,01	2,17%	2,46%	-0,41%	4,90%	5,02%	3,51%
COM. MADRID	145,55	143,23	1,79%	1,66%	3,49%	-2,86%	-2,67%	-5,48%
COM. VALENCIANA	71,54	72,47	-0,61%	-0,73%	1,03%	4,26%	4,12%	6,17%
EXTREMADURA	61,23	59,64	4,04%	3,26%	20,04%	7,61%	8,25%	-1,32%
GALICIA	87,05	87,80	2,81%	2,90%	2,17%	-0,10%	0,00%	-4,34%
LA RIOJA	71,72	72,65	-5,79%	-6,77%	0,96%	1,50%	0,37%	8,31%
MURCIA	67,75	67,98	2,95%	3,18%	0,00%	5,28%	6,25%	-3,87%
NAVARRA	93,13	92,11	7,09%	7,19%	5,97%	2,29%	1,49%	4,12%
PAIS VASCO	139,91	142,15	-0,63%	0,00%	-3,45%	5,53%	5,65%	4,74%
NACIONAL	100,00	100,00	1,07%	1,15%	0,75%	4,30%	4,47%	2,44%

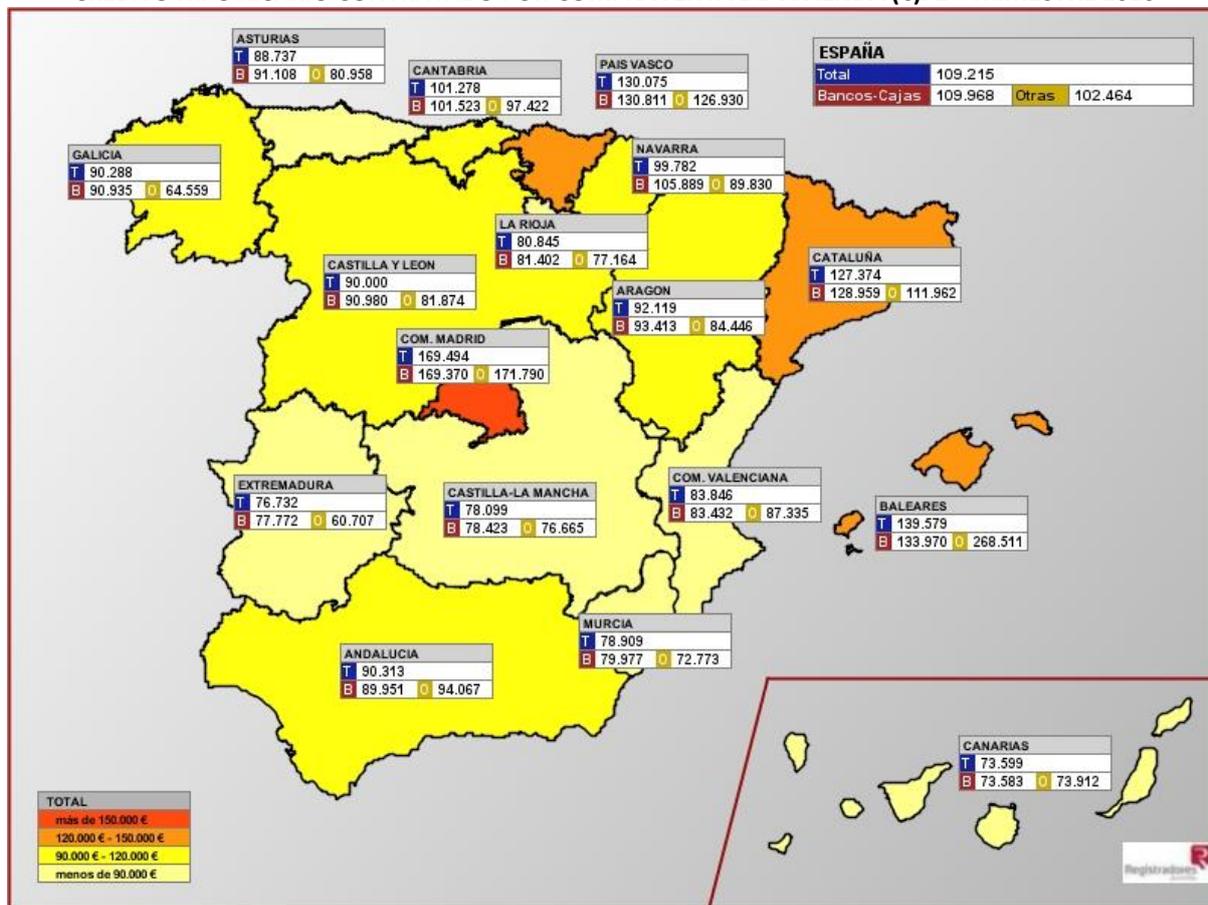
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2016

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2016



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1^{er} TRIMESTRE 2016



La tendencia ascendente que el endeudamiento hipotecario venía presentando durante los últimos trimestres se ha visto frenada en el primer trimestre del año, dando lugar a un ligero descenso de los resultados trimestrales. De este modo, en el primer trimestre del año el endeudamiento hipotecario medio por vivienda ha sido de 109.215 €, frente a los 110.985 € del cuarto trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -1,59%, frente al incremento del 1,13% en el trimestre precedente.

La distancia entre Bancos y Otras entidades financieras se ha minorado, con resultados absolutos de 109.968 € y 102.464 €, respectivamente. Esta aproximación de resultados se debe al descenso intertrimestral en Bancos del -2,14% y el incremento intertrimestral en Otras entidades financieras del 2,60%.

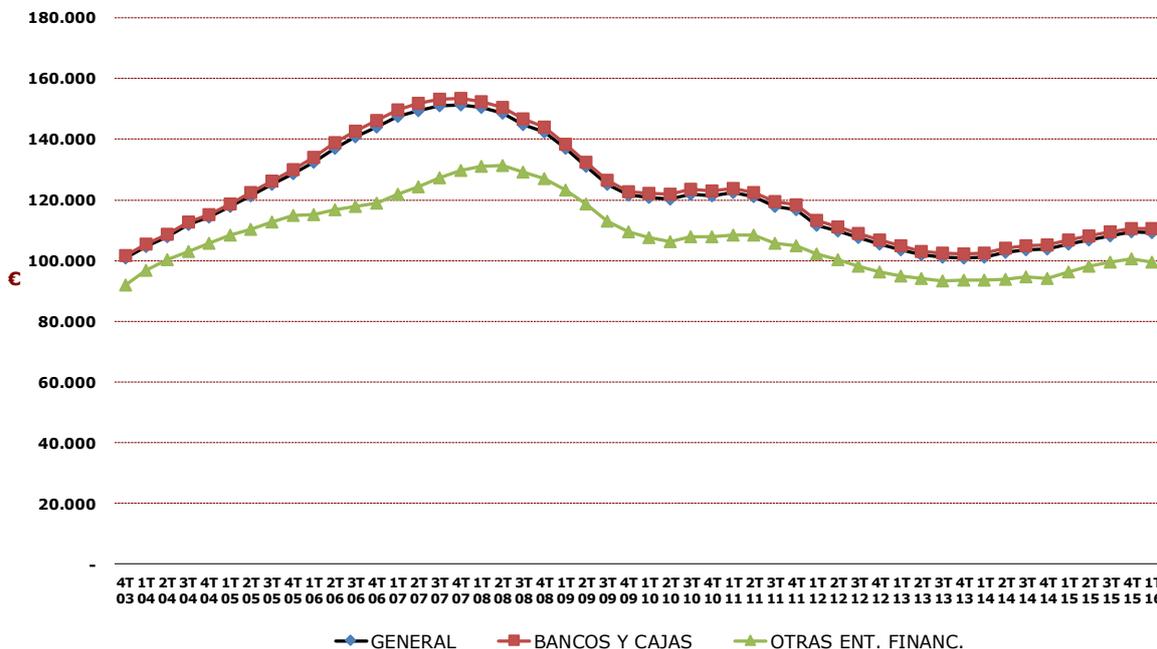
Las mayores cuantías medias de endeudamiento hipotecario por vivienda se han alcanzado en Comunidad de Madrid (169.494 €), Baleares (139.579 €), País Vasco (130.075 €) y Cataluña (127.374 €). Por el contrario, las condiciones más favorables han correspondido a Canarias (73.599 €), Extremadura (76.732 €) y Castilla – La Mancha (78.099 €). En doce comunidades autónomas los niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda se han situado por debajo de los 100.000 €.

Desde un punto de vista territorial el comportamiento presenta cierto tono mixto, dando lugar a que seis comunidades autónomas hayan contado con crecimientos intertrimestrales, frente once de ellas con descensos. Los mayores incrementos se han alcanzado en Baleares (11,04%), Extremadura (9,74%) y Asturias (3,43%). Esta situación, acompañada de los incrementos de los últimos trimestres, parece mostrar un cierto grado de resistencia en la tendencia alcista alcanzada hasta la fecha.

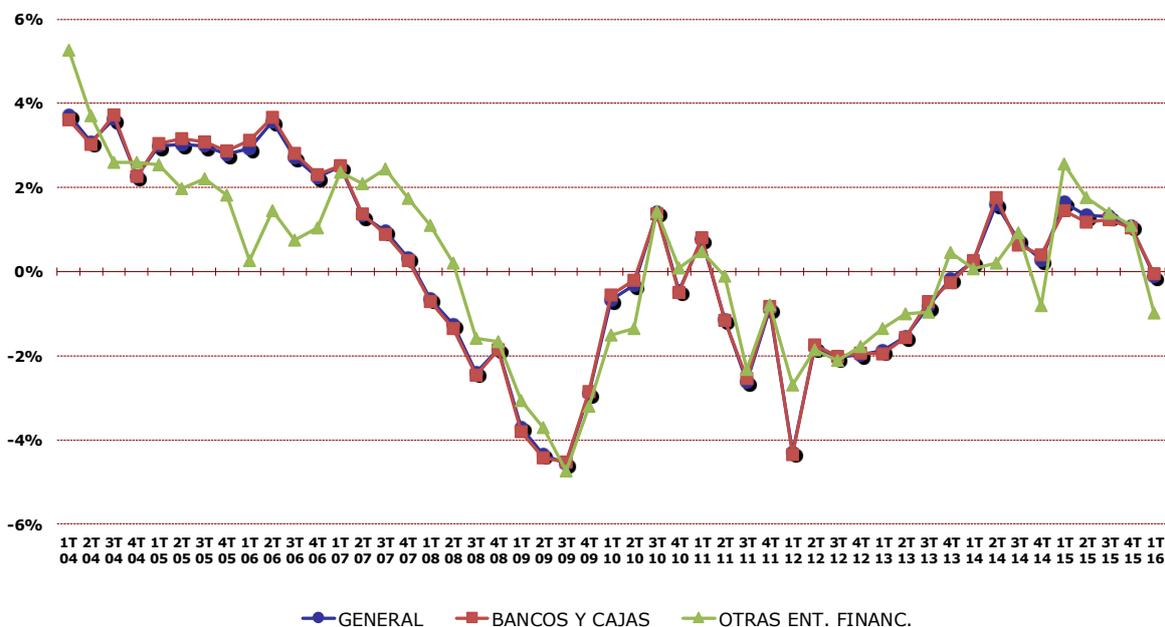
Tomando los resultados de los últimos doce meses, el endeudamiento hipotecario alcanza cuantías similares a las del último trimestre, concretamente 109.334 €, ligeramente inferior al interanual del cuarto trimestre de

2015 (109.455 €), rompiendo con ello la tendencia de crecimiento de los resultados interanuales de los últimos ocho trimestres. El resultado medio en Bancos ha sido de 110.494 €, a cierta distancia de Otras entidades financieras con 99.565 €.

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

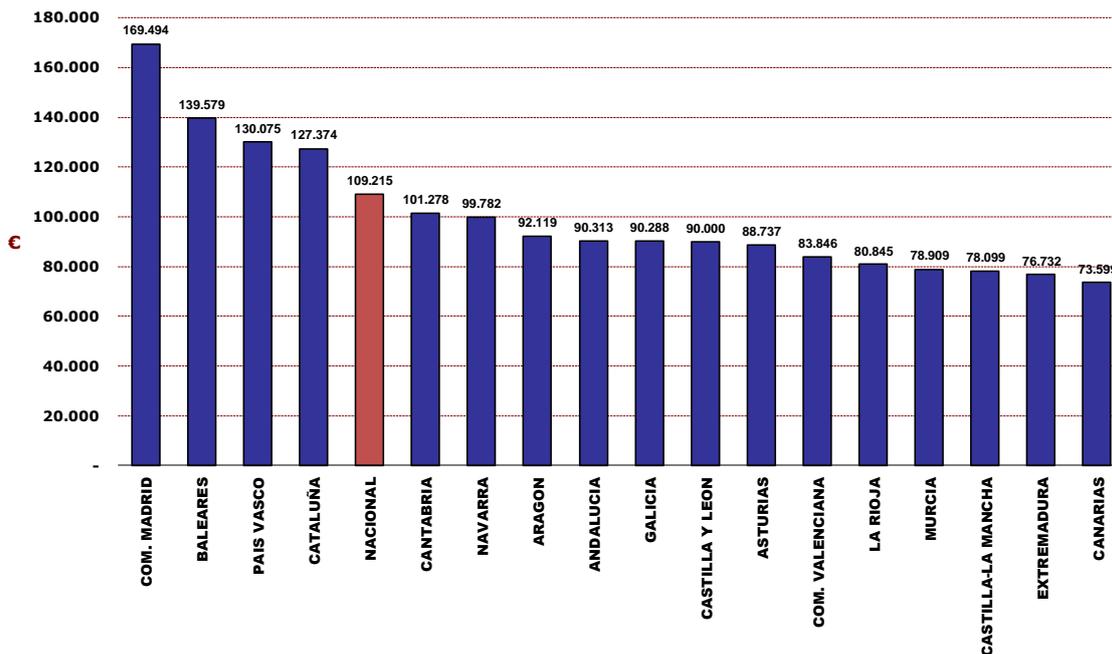


Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



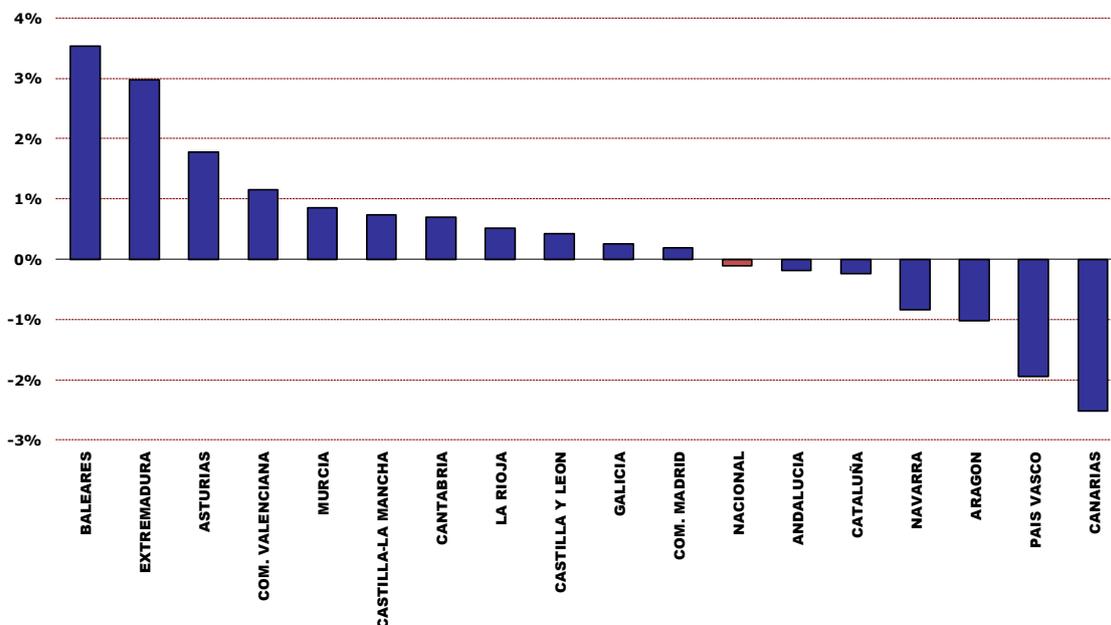
Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad de Madrid (173.951 €), Baleares (130.719 €), País Vasco (129.787 €) y Cataluña (123.096 €), siendo las únicas que superan la media nacional (109.334 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (71.006 €), Castilla-La Mancha (78.600 €), La Rioja (79.907 €) y Comunidad Valenciana (82.205 €).

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2016



Tomando los resultados medios anuales, el incremento interanual ha sido del 3,65% fruto de la tendencia alcista de trimestres precedentes. Con estos resultados se acumulan ocho trimestres de tasas interanuales positivas. El ritmo de crecimiento por tipo de entidad financiera resulta similar, con un incremento del 3,46% en Bancos y del 3,28% en Otras entidades financieras. A nivel territorial predominan igualmente los ascensos, dando lugar a catorce comunidades autónomas con tasas interanuales positivas. Los mayores ascensos han correspondido a Murcia (15,23%), Canarias (11,94%) y Baleares (11,56%).

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2016



La consecución de la evolución interanual a través de la comparación de resultados medios trimestrales (primer trimestre 2016 frente al mismo trimestre de 2015) muestra sin embargo una distinta tendencia, dando lugar a un descenso del -0,55%. En este caso los Bancos presentan un ajuste del -0,23%, siendo más intenso en Otras entidades financieras (-3,90%).

La evolución de resultados parece mostrar un cierto agotamiento con respecto al ritmo creciente del endeudamiento hipotecario, por lo que previsiblemente los próximos trimestres podrán caracterizarse por cierta estabilidad de resultados, aunque dentro de una tendencia relativamente alcista como consecuencia del comportamiento del precio de la vivienda, la demanda y el propio mercado hipotecario.

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2016	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	90.313	89.951	94.067	90.719	90.991	88.102
ARAGON	92.119	93.413	84.446	92.683	93.989	85.465
ASTURIAS	88.737	91.108	80.958	92.967	97.068	78.342
BALEARES	139.579	133.970	268.511	130.719	126.501	208.132
CANARIAS	73.599	73.583	73.912	83.321	83.385	82.501
CANTABRIA	101.278	101.523	97.422	102.262	102.719	95.297
CASTILLA Y LEON	90.000	90.980	81.874	86.365	87.250	80.436
CASTILLA-LA MANCHA	78.099	78.423	76.665	78.600	78.970	76.808
CATALUÑA	127.374	128.959	111.962	123.096	124.527	109.392
COM. MADRID	169.494	169.370	171.790	173.951	174.480	164.784
COM. VALENCIANA	83.846	83.432	87.335	82.205	82.093	83.122
EXTREMADURA	76.732	77.772	60.707	71.006	71.717	60.934
GALICIA	90.288	90.935	64.559	91.866	92.223	81.207
LA RIOJA	80.845	81.402	77.164	79.907	80.201	78.255
MURCIA	78.909	79.977	72.773	82.536	84.718	70.859
NAVARRA	99.782	105.889	89.830	99.277	102.439	93.454
PAIS VASCO	130.075	130.811	126.930	129.787	131.536	122.992
NACIONAL	109.215	109.968	102.464	109.334	110.494	99.565

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2016	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	82,69	82,97	-2,94%	-3,94%	7,48%	3,03%	2,67%	4,86%
ARAGON	84,35	84,77	-5,64%	-5,30%	-8,01%	1,79%	2,84%	-4,60%
ASTURIAS	81,25	85,03	3,43%	3,37%	3,86%	10,50%	12,60%	-0,45%
BALEARES	127,80	119,56	11,04%	6,85%	104,98%	11,56%	9,39%	50,00%
CANARIAS	67,39	76,21	-19,93%	-19,94%	-19,61%	11,94%	11,10%	19,97%
CANTABRIA	92,73	93,53	-2,27%	-1,62%	-11,84%	8,19%	7,73%	11,65%
CASTILLA Y LEON	82,41	78,99	2,95%	3,86%	-4,98%	1,92%	3,33%	-6,94%
CASTILLA-LA MANCHA	71,51	71,89	-3,35%	-3,89%	0,46%	5,01%	5,50%	2,67%
CATALUÑA	116,63	112,59	2,93%	2,88%	3,29%	3,29%	2,87%	6,33%
COM. MADRID	155,19	159,10	-5,50%	-6,22%	6,72%	-4,49%	-3,90%	-13,98%
COM. VALENCIANA	76,77	75,19	3,14%	2,24%	10,93%	5,67%	3,76%	19,74%
EXTREMADURA	70,26	64,94	9,74%	10,04%	7,64%	8,49%	9,59%	-7,10%
GALICIA	82,67	84,02	-6,28%	-6,35%	-15,01%	5,88%	5,91%	3,00%
LA RIOJA	74,02	73,09	-1,18%	-3,31%	9,64%	-9,45%	-7,20%	-18,02%
MURCIA	72,25	75,49	-11,10%	-13,72%	11,18%	15,23%	16,93%	3,76%
NAVARRA	91,36	90,80	-0,43%	4,01%	-7,46%	-3,17%	-1,05%	-7,68%
PAIS VASCO	119,10	118,71	-3,69%	-5,23%	1,06%	3,35%	6,02%	-6,41%
NACIONAL	100,00	100,00	-1,59%	-2,14%	2,60%	3,65%	3,46%	3,28%

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

El buen comportamiento de los tipos de interés ha presentado una continuidad a lo largo del primer trimestre del año, dando lugar a un nuevo mínimo de la serie histórica, con un resultado medio del 2,38%. Este resultado supone un descenso intertrimestral de -0,11 pp (2,49% en el cuarto trimestre). Con respecto al primer trimestre de 2015 el descenso interanual ha sido de -0,68 pp ya que en dicho periodo el tipo de interés medio de contratación inicial fue del 3,06%.

En los últimos doce meses el tipo de interés de contratación inicial medio se ha situado en el 2,56%, descendiendo en -0,17 pp con respecto al interanual del trimestre precedente (2,73%). Con respecto al interanual del primer trimestre de 2015 el descenso ha sido de -0,87 pp (3,43%).

Los resultados interanuales acumulan ocho trimestres consecutivos de descensos, dando lugar a mínimos de la serie histórica durante los cuatro últimos trimestres. Sin duda, una evolución muy favorable, que está ayudando significativamente a la consecución de mínimos históricos en los indicadores de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse más adelante.

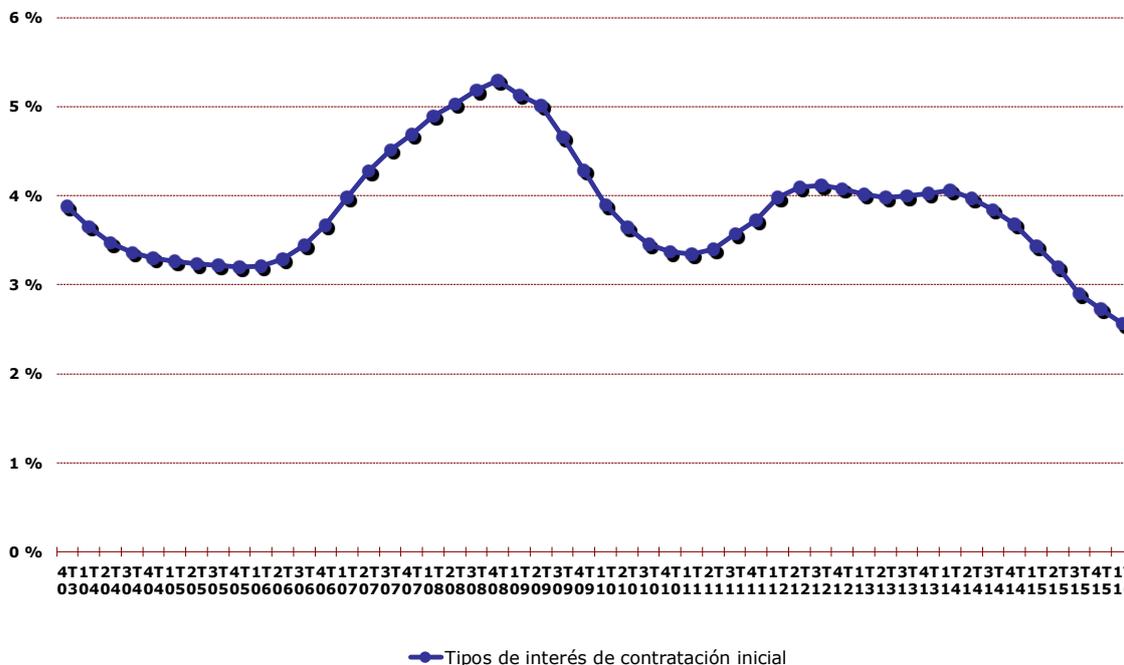
IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 1T 2016		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	2,42 %	2,64 %
ARAGON	2,51 %	2,58 %
ASTURIAS	2,17 %	2,42 %
BALEARES	2,46 %	2,55 %
CANARIAS	2,55 %	2,73 %
CANTABRIA	2,04 %	2,25 %
CASTILLA Y LEON	2,23 %	2,44 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,18 %	2,45 %
CATALUÑA	2,43 %	2,62 %
COM. MADRID	2,36 %	2,47 %
COM. VALENCIANA	2,41 %	2,58 %
EXTREMADURA	2,26 %	2,54 %
GALICIA	2,41 %	2,56 %
LA RIOJA	2,20 %	2,38 %
MURCIA	2,45 %	2,67 %
NAVARRA	2,22 %	2,45 %
PAIS VASCO	2,26 %	2,47 %
NACIONAL	2,38 %	2,56 %

El descenso de tipos de interés está derivado fundamentalmente de las reducciones de los diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre el principal índice de referencia utilizado en las hipotecas en España, como es el EURIBOR. El EURIBOR está en mínimos históricos igualmente, pero presenta un recorrido relativamente pequeño durante los últimos trimestres dada su escasa cuantía. Por tanto, cualquier mejora en los tipos de interés de contratación tiene que venir dada por parte de los diferenciales aplicados. Estos diferenciales recogen el nivel de riesgo percibido por la entidad financiera con respecto a la capacidad de pago futura del deudor. En la medida que dichos diferenciales se están reduciendo, se constata que el sistema financiero asume la evolución favorable en la percepción del riesgo. La evolución económica general y del propio mercado inmobiliario está ayudando a esta favorable percepción.

Por otro lado, el propio sistema financiero está acogiendo con especial interés la contratación de nuevos créditos hipotecarios en la medida que constituye un producto muy adecuado en un escenario de bajos tipos

de interés. Esta situación está favoreciendo cierto grado de incremento de la competencia en la concesión de nuevos créditos hipotecarios, minorando con el ello el precio de la financiación, es decir, los tipos de interés.

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



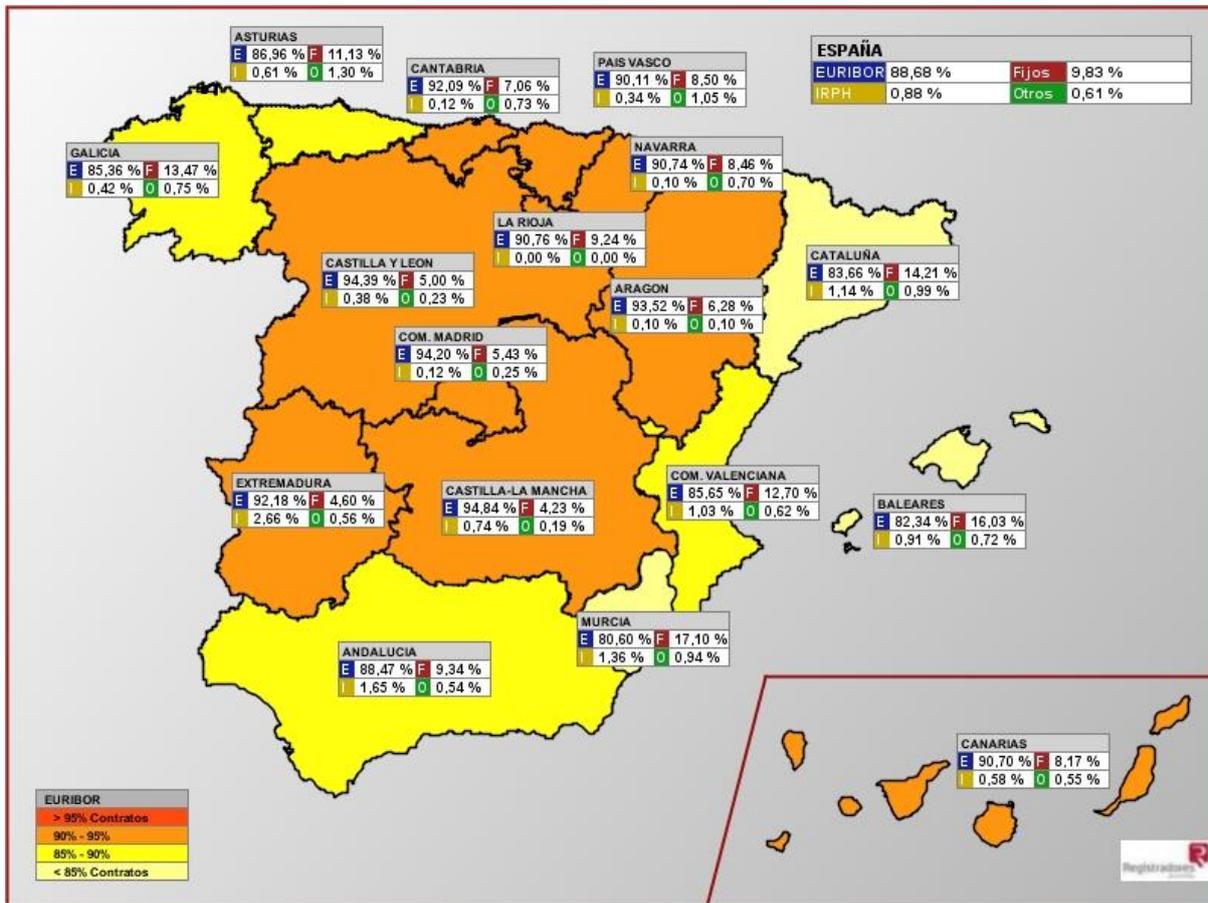
Por lo que respecta a los resultados desagregados por comunidades autónomas, tal y como suele ser habitual con esta variable, las diferencias territoriales son muy reducidas. Concretamente, en los resultados trimestrales la distancia entre la comunidad autónoma con mayor y menor tipo de interés medio es de 0,51 pp. Concretamente, las menores cuantías se han alcanzado en Cantabria (2,04%), Asturias (2,17%) y Castilla – La Mancha (2,18%), mientras que los mayores importes medios han correspondido a Canarias (2,55%), Aragón (2,51%) y Baleares (2,46%).

Por lo que respecta a los resultados interanuales, en este caso también existen escasas diferencias territoriales, con un recorrido de 0,48 pp entre el mayor y menor resultado. En esta ocasión los menores tipos medios se han localizado en Cantabria (2,25%), La Rioja (2,38%) y Asturias (2,42%), mientras que los mayores importes corresponden a Canarias (2,73%), Murcia (2,67%) y Andalucía (2,64%).

Durante los próximos trimestres previsiblemente continuará la tendencia descendente en los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios, favoreciendo con ello la buena evolución de los indicadores de accesibilidad. La reactivación del mercado hipotecario, en un escenario de bajos tipos de interés, donde el crédito hipotecario se configura como uno de los productos más interesantes en la cartera de las entidades financieras, garantizará una favorable evolución de esta importante variable, que sin duda es una de las que mayor contribución está presentando a la recuperación del propio mercado inmobiliario.

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 2016



El crecimiento en la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha sido el aspecto más destacado por lo que respecta a este apartado, alcanzando un nuevo máximo en la serie histórica al formalizarse a tipo de interés fijo el 9,83% de los nuevos créditos hipotecarios registrados en el primer trimestre del año. Esta cuantía supone un incremento intertrimestral de 1,02 pp (8,81% en el cuarto trimestre). La contratación a tipo de interés, en consecuencia, ha alcanzado un nuevo mínimo histórico con el 90,17% de los nuevos créditos hipotecarios.

Por lo que respecta a los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable, la práctica totalidad se ha referenciado a EURIBOR. Concretamente, del 90,17% de nuevos créditos hipotecarios a tipo variable, el 88,68% ha utilizado este índice de referencia, quedando únicamente el 0,88% a IRPH y el 0,61% a Otros índices de referencia. Con respecto al trimestre precedente ha supuesto una reducción de peso relativo en todas las modalidades de índices de referencia: -0,07 pp EURIBOR, -0,51 pp IRPH y -0,44 pp Otros índices de referencia.

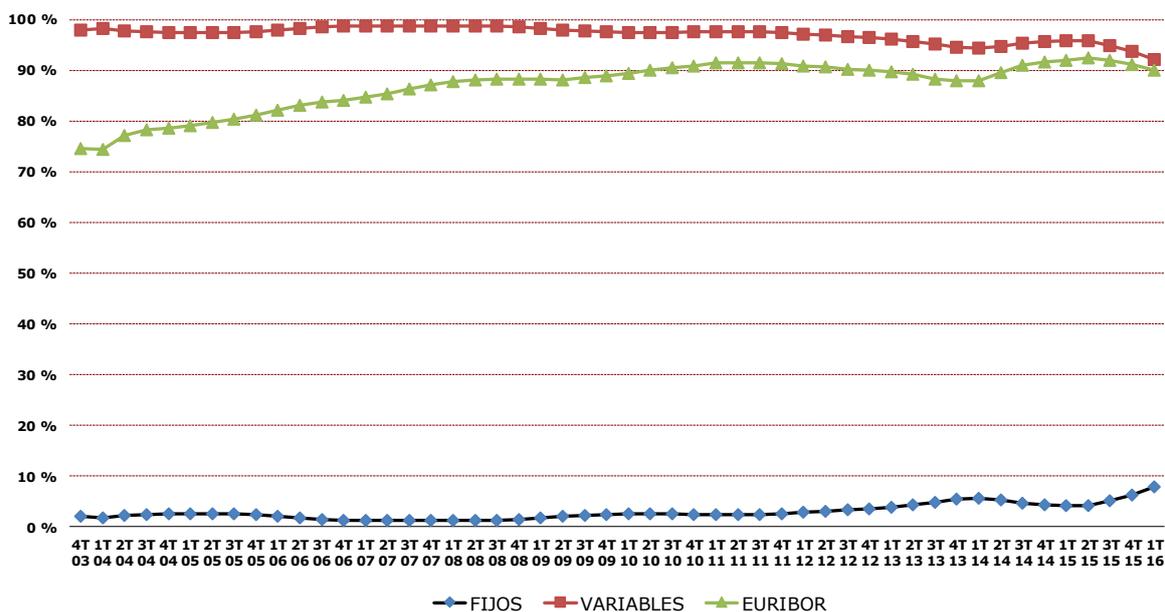
La desagregación territorial de resultados presenta comunidades autónomas con pesos significativos en contratación a tipo de interés variable. Concretamente, las mayores cuantías se han alcanzado en Murcia (17,10%), Baleares (16,03%), Cataluña (14,21%), Galicia (13,47%), Comunidad Valenciana (12,70%) y Asturias (11,13%).

Tomando los resultados de los últimos doce meses se observa igualmente el crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo, aunque todavía con cuantías más moderadas que los resultados trimestrales como consecuencia de la evolución creciente trimestre tras trimestre, dando lugar al máximo histórico en resultados interanuales de contratación a tipo de interés fijo.

En los últimos doce meses el 7,92% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, frente al 92,08% a tipo de interés variable. Estos últimos, por lo que respecta a los índices de referencia utilizados, el 90,06% se han referenciado a EURIBOR, el 1,18% a IRPH y el 0,84% a Otros índices de referencia. Para este periodo las mayores cuantías de contratación a tipo de interés fijo se han alcanzado en Murcia (11,74%), Baleares (11,34%), Cataluña (10,55%), y Asturias (10,35%).

Las tasas de variación interanuales con resultados medios anuales muestran un incremento de la contratación a tipo de interés fijo de 3,84 pp, reduciéndose todas las modalidades de contratación a tipo de interés variable: EURIBOR -1,94 pp, IRPH -1,47 pp y Otros índices de referencia -0,43 pp. En todas las comunidades autónomas se ha incrementado la contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a los mayores incrementos en Murcia (8,00 pp), Baleares (6,78 pp), La Rioja (5,72 pp), y Galicia (5,36 pp).

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



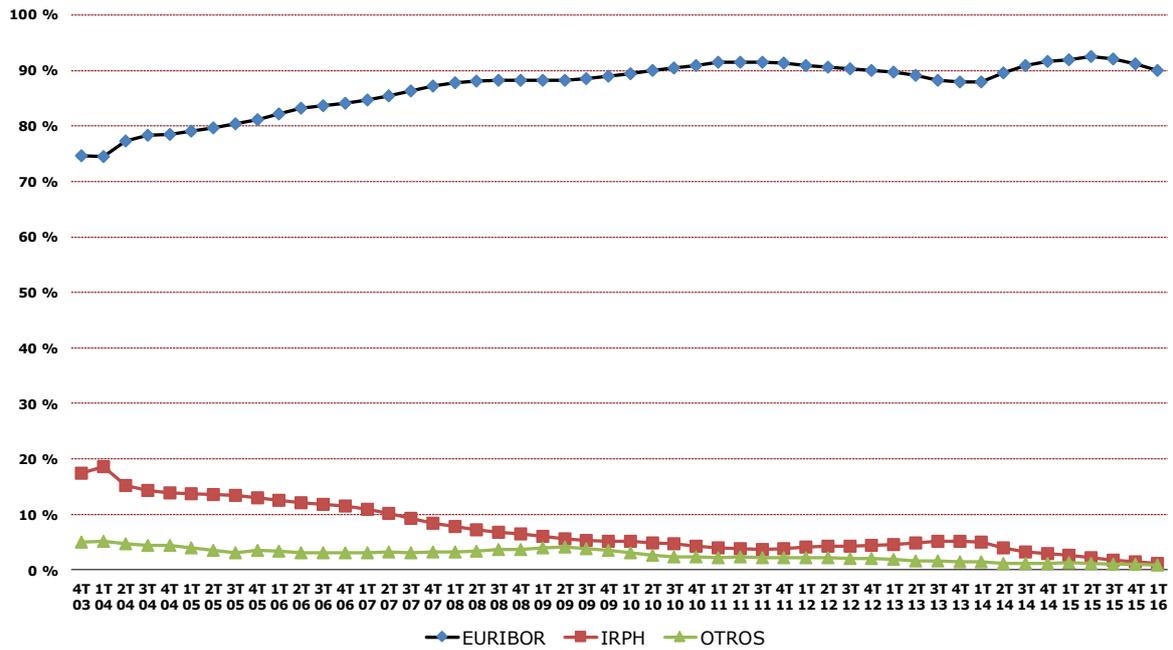
La comparación directa de los resultados del primer trimestre de 2016 y el mismo trimestre de 2015 proporcionan una mayor intensidad en el incremento interanual de la contratación a tipo de interés fijo, con una mejora de 5,93 pp, reduciéndose igualmente todas las modalidades de contratación a tipo de interés variable: EURIBOR -3,27 pp, IRPH -1,62 pp y Otros índices de referencia -1,04 pp.

Estos resultados consolidan una clara evolución favorable en favor de la contratación a tipo de interés fijo, a diferencia de lo que ha venido ocurriendo durante la mayor parte de la serie histórica de resultados, tal y como muestran los gráficos de evolución. Los bajos tipos de interés y las expectativas de continuidad en este escenario está animando a las entidades financieras a ofertar contratos interesantes a tipos de interés fijo, que como muestran los resultados están siendo bien acogidos por el mercado.

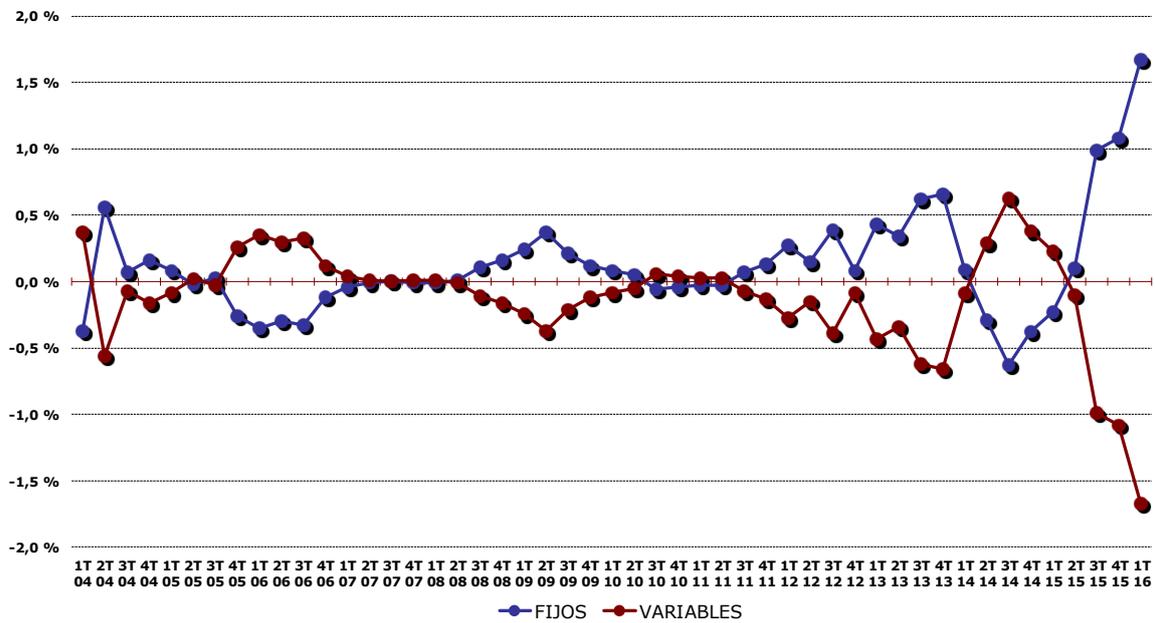
El crédito hipotecario es un producto especialmente interesante para las entidades financieras en un escenario de bajos tipos de interés a corto y medio plazo, por lo que la formalización de contratos hipotecarios a tipo fijo les genera una mayor rentabilidad.

En consecuencia, previsiblemente durante los próximos trimestres existirá una continuidad en el crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo, pudiendo saltar ya en el segundo trimestre de la barrera del 10%, nunca alcanzada hasta la fecha desde la elaboración de la serie histórica de resultados.

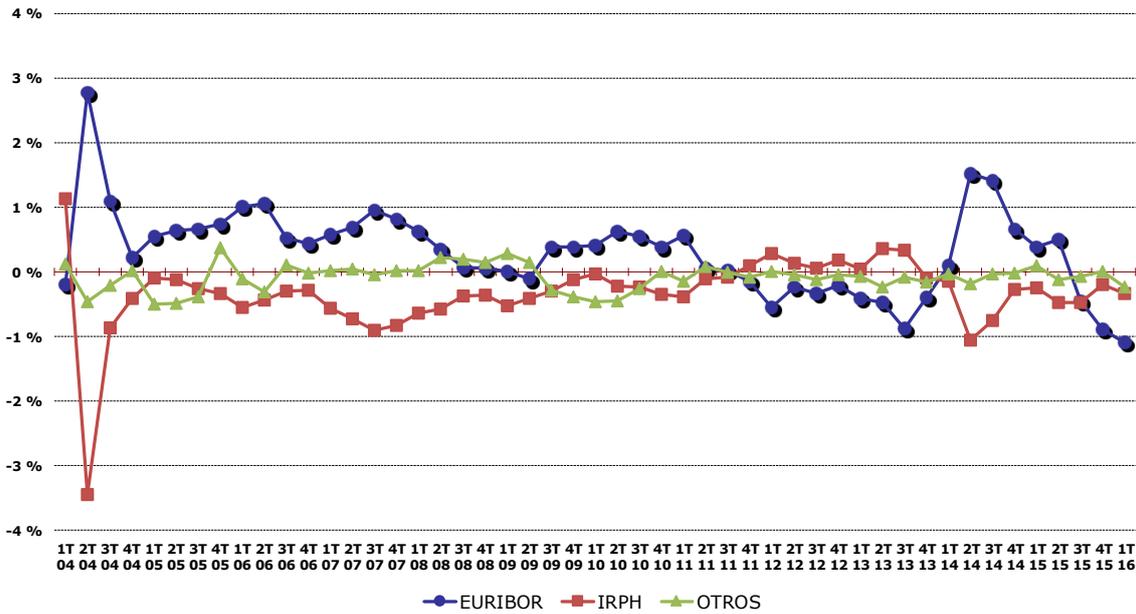
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



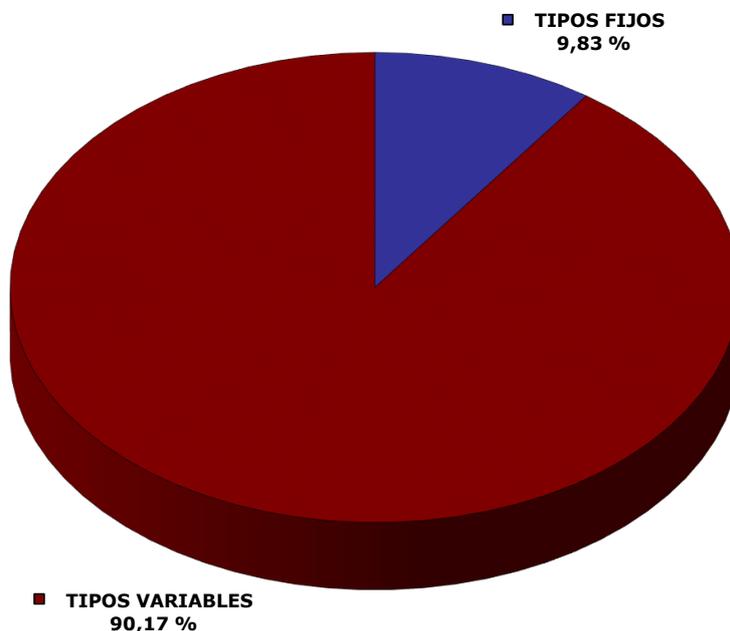
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



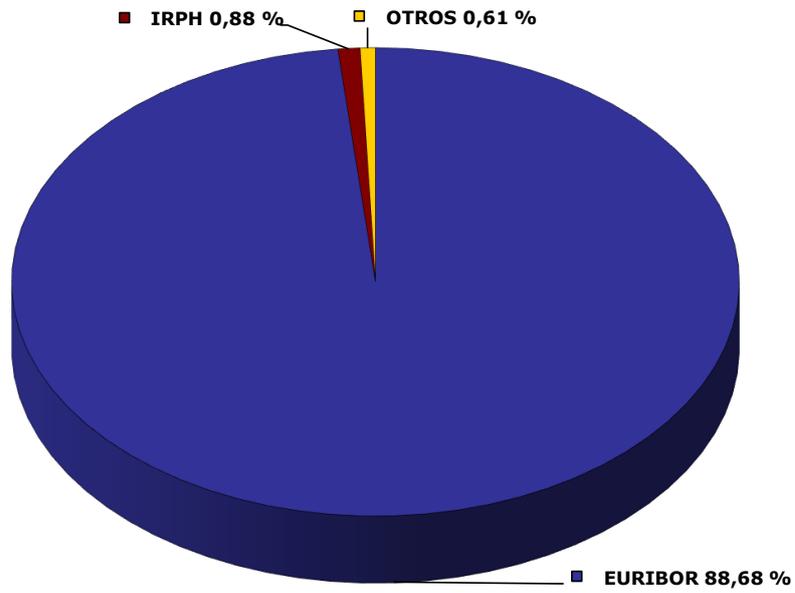
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2016	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	9,34 %	90,66 %	88,47 %	1,65 %	0,54 %	7,16 %	92,84 %	90,20 %	2,05 %	0,59 %
ARAGON	6,28 %	93,72 %	93,52 %	0,10 %	0,10 %	7,06 %	92,94 %	92,41 %	0,27 %	0,26 %
ASTURIAS	11,13 %	88,87 %	86,96 %	0,61 %	1,30 %	10,35 %	89,65 %	88,26 %	0,58 %	0,81 %
BALEARES	16,03 %	83,97 %	82,34 %	0,91 %	0,72 %	11,34 %	88,66 %	86,47 %	1,45 %	0,74 %
CANARIAS	8,17 %	91,83 %	90,70 %	0,58 %	0,55 %	7,37 %	92,63 %	91,11 %	0,93 %	0,59 %
CANTABRIA	7,06 %	92,94 %	92,09 %	0,12 %	0,73 %	6,10 %	93,90 %	92,88 %	0,22 %	0,80 %
CASTILLA Y LEON	5,00 %	95,00 %	94,39 %	0,38 %	0,23 %	6,23 %	93,77 %	91,82 %	1,05 %	0,90 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,23 %	95,77 %	94,84 %	0,74 %	0,19 %	4,26 %	95,74 %	94,22 %	1,24 %	0,28 %
CATALUÑA	14,21 %	85,79 %	83,66 %	1,14 %	0,99 %	10,55 %	89,45 %	86,91 %	1,49 %	1,05 %
COM. MADRID	5,43 %	94,57 %	94,20 %	0,12 %	0,25 %	5,47 %	94,53 %	93,15 %	0,19 %	1,19 %
COM. VALENCIANA	12,70 %	87,30 %	85,65 %	1,03 %	0,62 %	9,94 %	90,06 %	88,10 %	1,34 %	0,62 %
EXTREMADURA	4,60 %	95,40 %	92,18 %	2,66 %	0,56 %	4,42 %	95,58 %	91,92 %	2,82 %	0,84 %
GALICIA	13,47 %	86,53 %	85,36 %	0,42 %	0,75 %	8,34 %	91,66 %	90,14 %	0,51 %	1,01 %
LA RIOJA	9,24 %	90,76 %	90,76 %	0,00 %	0,00 %	7,60 %	92,40 %	91,82 %	0,21 %	0,37 %
MURCIA	17,10 %	82,90 %	80,60 %	1,36 %	0,94 %	11,74 %	88,26 %	85,69 %	1,94 %	0,63 %
NAVARRA	8,46 %	91,54 %	90,74 %	0,10 %	0,70 %	6,30 %	93,70 %	91,34 %	1,60 %	0,76 %
PAIS VASCO	8,50 %	91,50 %	90,11 %	0,34 %	1,05 %	6,92 %	93,08 %	91,35 %	0,20 %	1,53 %
NACIONAL	9,83 %	90,17 %	88,68 %	0,88 %	0,61 %	7,92 %	92,08 %	90,06 %	1,18 %	0,84 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2016	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	1,50 %	-1,50 %	-1,57 %	-0,02 %	0,09 %	3,43 %	-3,43 %	-0,79 %	-2,33 %	-0,31 %
ARAGON	-0,71 %	0,71 %	0,79 %	-0,04 %	-0,04 %	3,69 %	-3,69 %	-3,47 %	-0,22 %	0,00 %
ASTURIAS	-0,39 %	0,39 %	-0,30 %	-0,33 %	1,02 %	3,55 %	-3,55 %	-2,58 %	-0,54 %	-0,43 %
BALEARES	2,59 %	-2,59 %	-2,16 %	-0,53 %	0,10 %	6,78 %	-6,78 %	-4,59 %	-1,87 %	-0,32 %
CANARIAS	-2,88 %	2,88 %	3,40 %	-0,49 %	-0,03 %	1,55 %	-1,55 %	2,00 %	-0,71 %	-2,84 %
CANTABRIA	0,62 %	-0,62 %	-0,13 %	-0,01 %	-0,48 %	2,34 %	-2,34 %	-0,69 %	-0,84 %	-0,81 %
CASTILLA Y LEON	-1,20 %	1,20 %	2,78 %	-1,50 %	-0,08 %	1,77 %	-1,77 %	-0,52 %	-0,83 %	-0,42 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,70 %	0,70 %	1,20 %	-0,44 %	-0,06 %	1,09 %	-1,09 %	3,34 %	-3,24 %	-1,19 %
CATALUÑA	2,76 %	-2,76 %	-0,76 %	-1,99 %	-0,01 %	5,16 %	-5,16 %	-3,93 %	-0,96 %	-0,27 %
COM. MADRID	0,78 %	-0,78 %	3,18 %	-0,12 %	-3,84 %	3,22 %	-3,22 %	-2,21 %	-0,85 %	-0,16 %
COM. VALENCIANA	1,06 %	-1,06 %	-0,87 %	-0,26 %	0,07 %	4,36 %	-4,36 %	-1,02 %	-2,53 %	-0,81 %
EXTREMADURA	-0,26 %	0,26 %	0,79 %	-0,48 %	-0,05 %	2,04 %	-2,04 %	-0,46 %	-1,26 %	-0,32 %
GALICIA	5,45 %	-5,45 %	-5,62 %	-0,06 %	0,23 %	5,36 %	-5,36 %	-4,63 %	-0,93 %	0,20 %
LA RIOJA	0,75 %	-0,75 %	-0,37 %	0,00 %	-0,38 %	5,72 %	-5,72 %	-4,76 %	-1,20 %	0,24 %
MURCIA	3,12 %	-3,12 %	-3,17 %	-0,34 %	0,39 %	8,00 %	-8,00 %	-3,65 %	-4,12 %	-0,23 %
NAVARRA	0,46 %	-0,46 %	0,41 %	-1,09 %	0,22 %	4,44 %	-4,44 %	-5,13 %	0,48 %	0,21 %
PAIS VASCO	-0,35 %	0,35 %	0,36 %	0,26 %	-0,27 %	3,50 %	-3,50 %	-3,17 %	-0,17 %	-0,16 %
NACIONAL	1,02 %	-1,02 %	-0,07 %	-0,51 %	-0,44 %	3,84 %	-3,84 %	-1,94 %	-1,47 %	-0,43 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2016

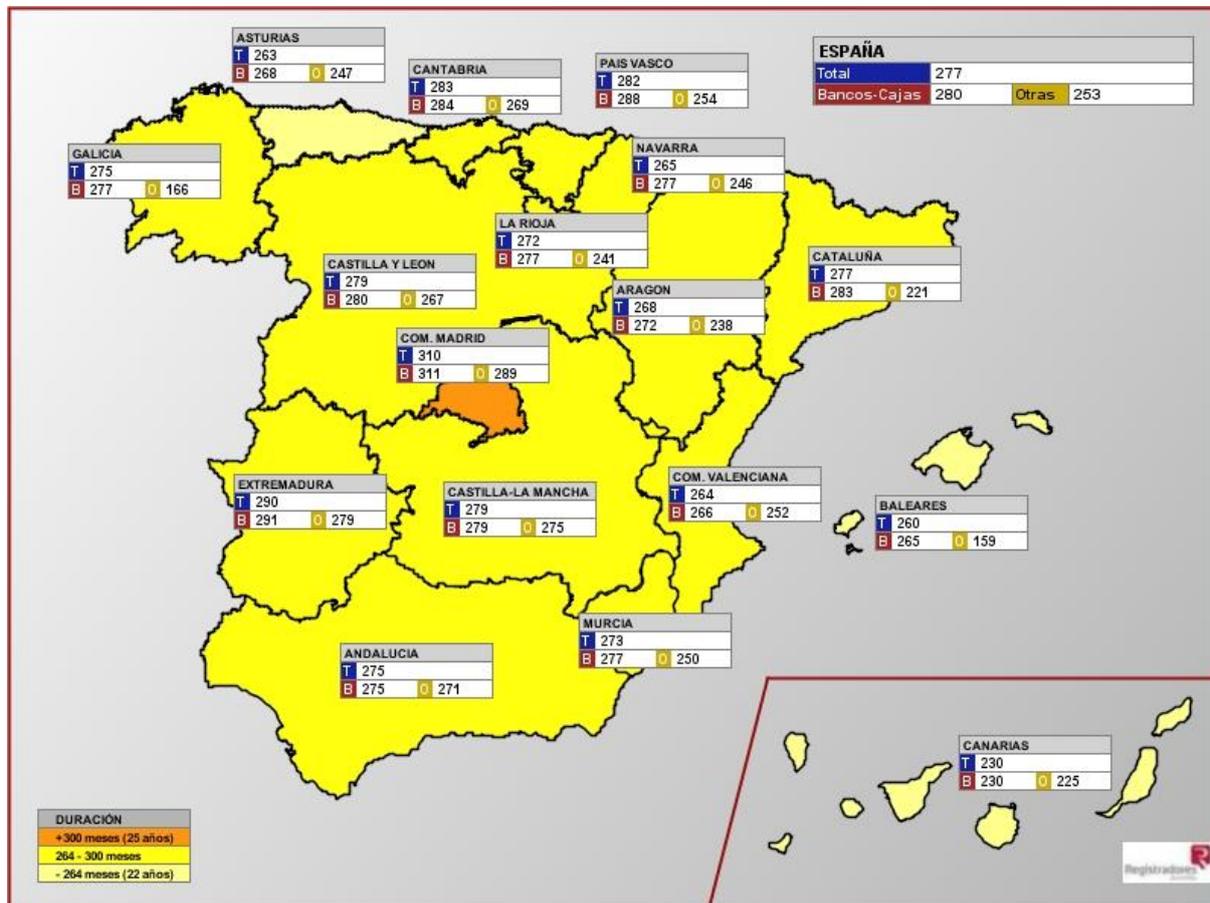


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2016



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
1^{er} TRIMESTRE 2016



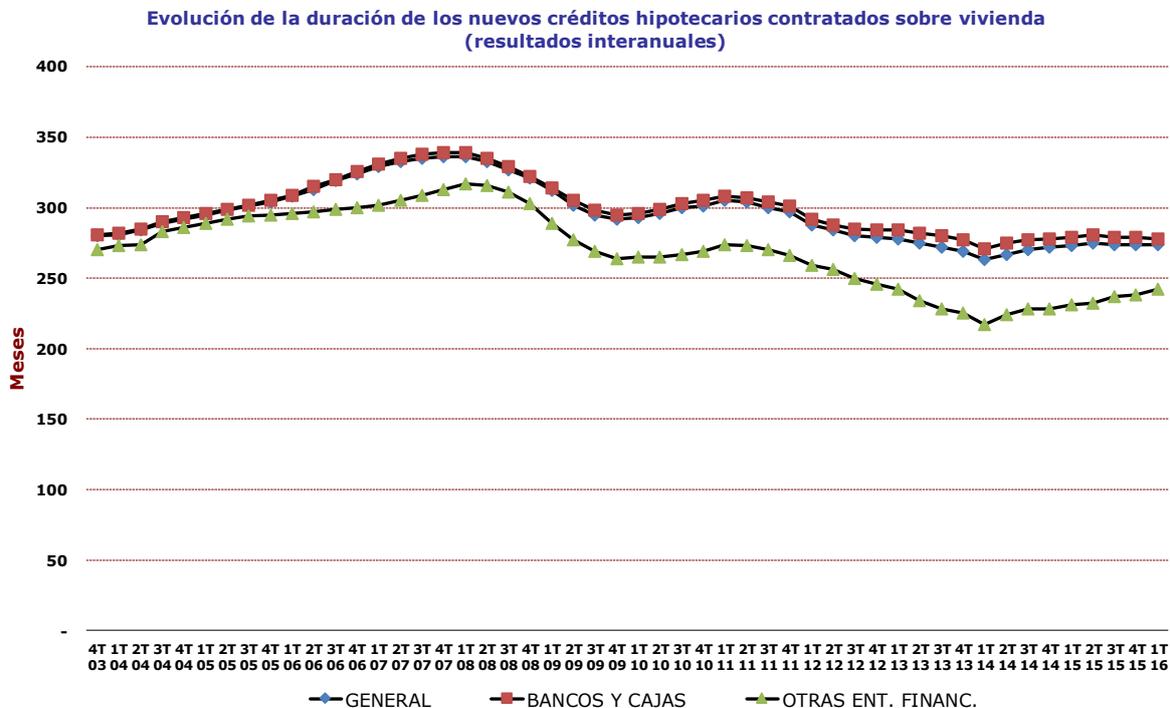
Los plazos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han mostrado un cierto cambio de tendencia durante el primer trimestre del año, en el que se ha producido un incremento intertrimestral del 2,21%, dando lugar a un resultado medio de 277 meses (23 años y 1 mes), 6 meses por encima de los resultados medios del cuarto trimestre (271 meses).

Bancos han presentado un incremento intertrimestral del 1,08%, alcanzando los 280 meses (23 años y 4 meses). Sin embargo, Otras entidades financieras, con unos plazos medios tradicionalmente mucho más bajos, en esta ocasión ha presentado un periodo medio de 253 meses (21 años y 1 mes), con un incremento intertrimestral del 10,48%.

La práctica totalidad de comunidades autónomas han contado con un comportamiento favorable en el primer trimestre, dando lugar a tasas positivas intertrimestrales en catorce de ellas. Los mayores incrementos han correspondido a Murcia (13,28%), Baleares (6,12%) y Castilla y León (5,28%). En términos absolutos los resultados trimestrales han estado encabezados por Comunidad de Madrid (310 meses; 25 años y 10 meses), Extremadura (290 meses; 24 años y 2 meses), Cantabria (283 meses; 23 años y 7 meses) y País Vasco (282 meses; 23 años y 6 meses). En el extremo opuesto, con los menores plazos medios de contratación, se han situado Canarias con 230 meses (19 años y 2 meses), Baleares con 260 meses (21 años y 8 meses) y Asturias con 263 meses (21 años y 11 meses).

En términos interanuales los periodos medios de posesión se han mantenido estables con respecto al trimestre precedente, en el que se había alcanzado un resultado de 274 meses (22 años y 10 meses). En este caso Bancos presentan un resultado medio de 278 meses (23 años y 2 meses), a cierta distancia de Otras entidades

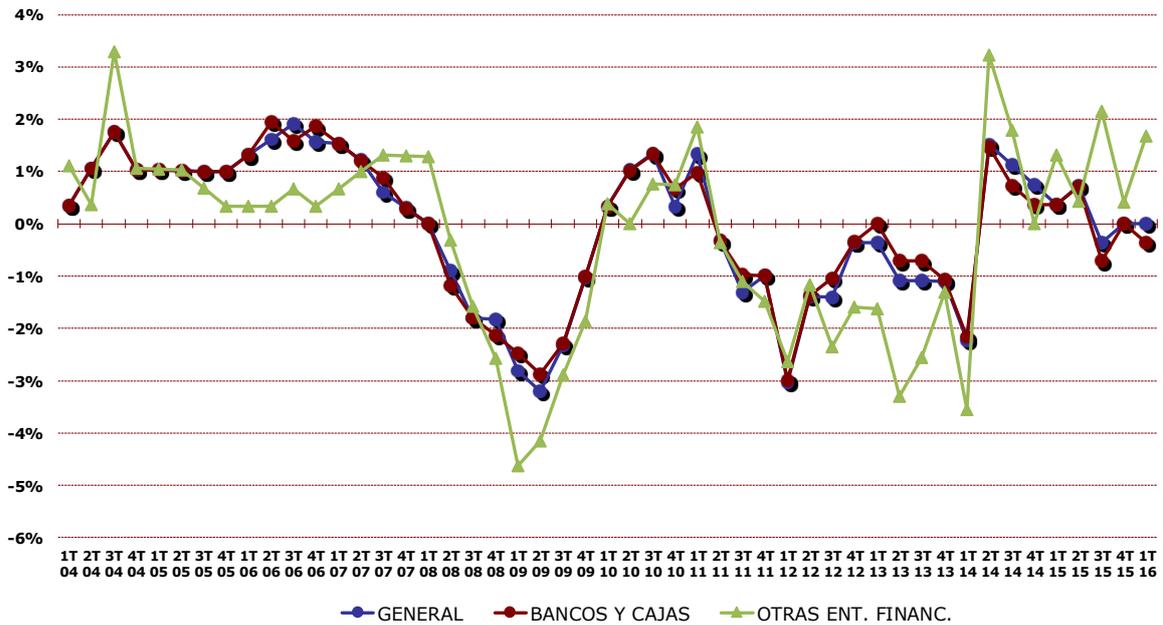
financieras con 242 meses (20 años y 2 meses). Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad de Madrid con 305 meses (25 años y 5 meses), País Vasco con 283 meses (23 años y 7 meses), Extremadura con 282 meses (23 años y 6 meses) y Castilla-La Mancha con 277 meses (23 años y 1 mes). Por el contrario, los menores plazos medios interanuales se han alcanzado en Canarias con 237 meses (19 años y 9 meses), Baleares con 248 meses (20 años y 8 meses) y Comunidad Valenciana con 262 meses (21 años y 10 meses).



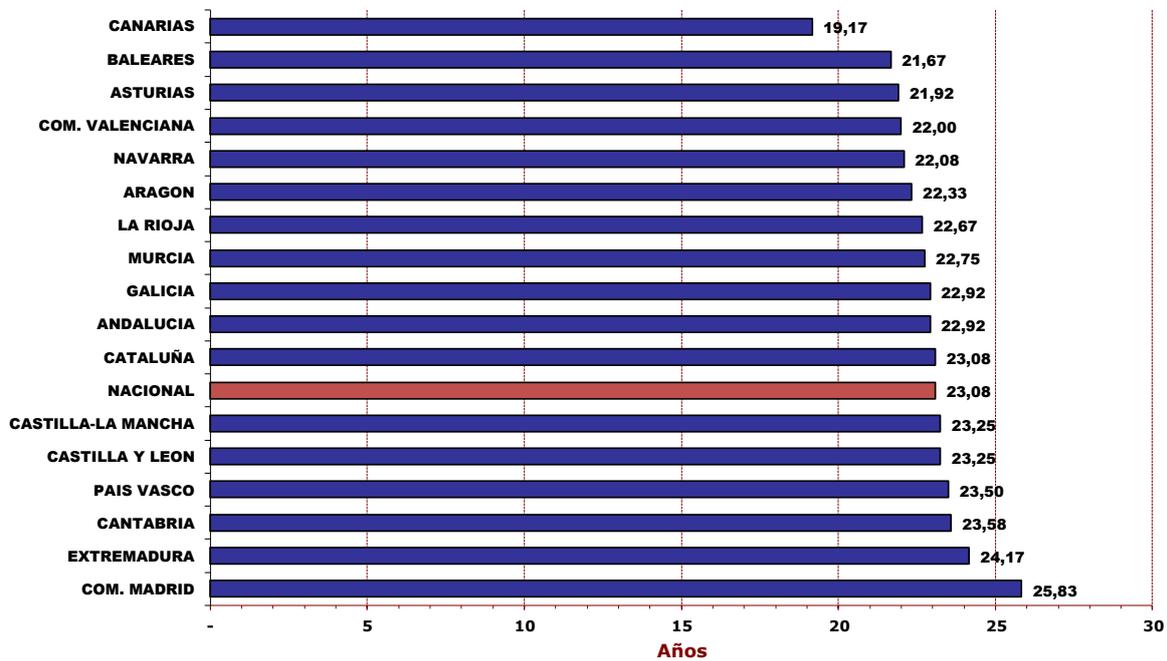
La evolución interanual de resultados, medida a través de la comparación de resultados medios interanuales, muestra un ligero incremento del 0,37%. La obtención de dicha tasa interanual a través de la comparación de resultados medios trimestrales (primer trimestre 2016 frente al mismo trimestre de 2015) proporciona igualmente un ligero incremento de los plazos medios, concretamente del 0,73%.

Tal y como se vienen indicando con respecto a la evolución de resultados, al margen del crecimiento intertrimestral del primer trimestre, los resultados interanuales vienen mostrando una notable estabilidad, consolidando niveles de plazos medios de contratación próximos a los 23 años. En un escenario de bajos tipos de interés, el atractivo por el alargamiento de los plazos de contratación resulta evidente. Por tanto, habrá que esperar a tener los resultados de los próximos trimestres para constatar si el crecimiento del primer trimestre es coyuntural u obedece efectivamente a un interés por el alargamiento de los plazos de contratación, en cuyo caso presentará un efecto favorable sobre los indicadores de accesibilidad.

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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 1er trimestre 2016

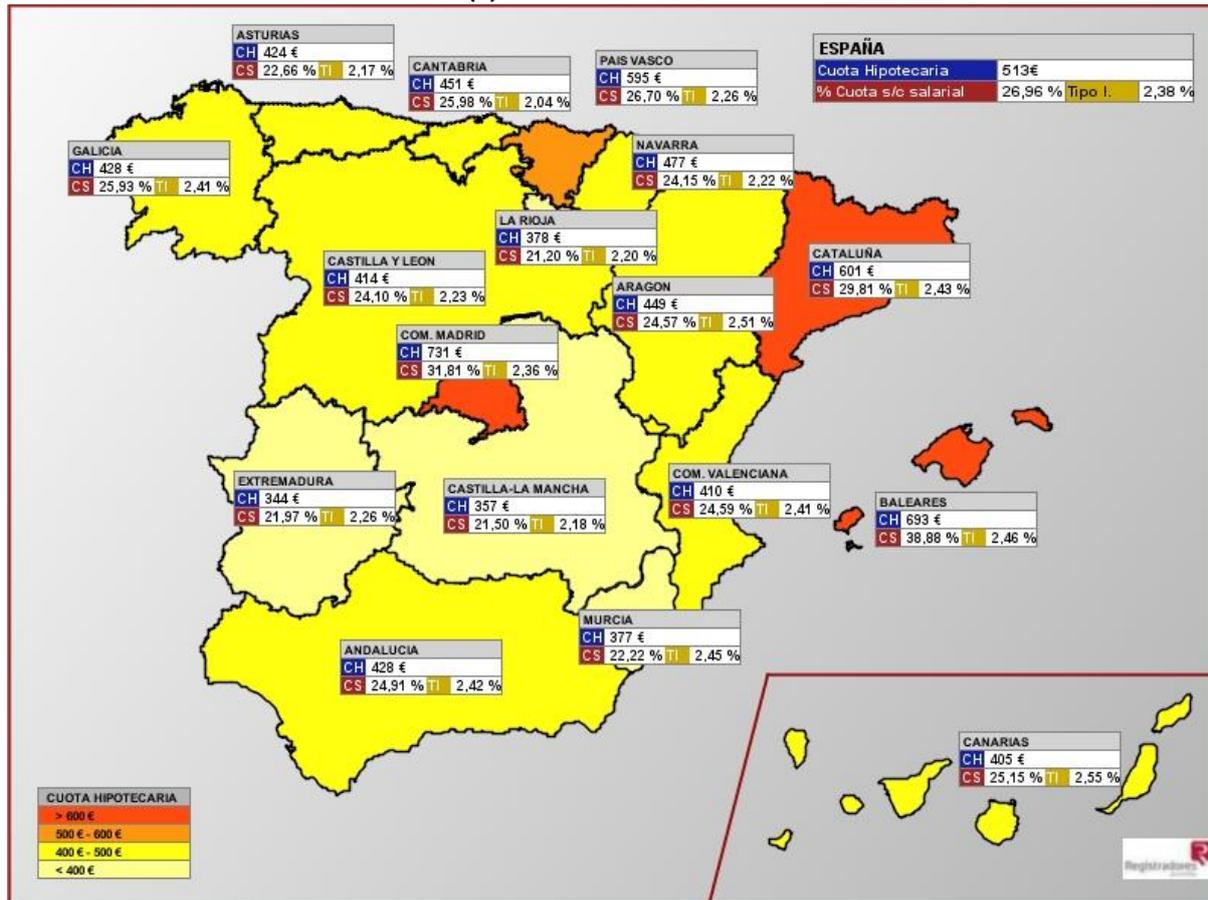


Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2016	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	275	275	271	273	276	251
ARAGON	268	272	238	263	269	232
ASTURIAS	263	268	247	268	273	251
BALEARES	260	265	159	248	253	169
CANARIAS	230	230	225	237	239	212
CANTABRIA	283	284	269	276	277	252
CASTILLA Y LEON	279	280	267	269	273	245
CASTILLA-LA MANCHA	279	279	275	277	280	266
CATALUÑA	277	283	221	276	281	225
COM. MADRID	310	311	289	305	307	275
COM. VALENCIANA	264	266	252	262	266	231
EXTREMADURA	290	291	279	282	283	270
GALICIA	275	277	166	272	275	159
LA RIOJA	272	277	241	266	270	243
MURCIA	273	277	250	262	264	251
NAVARRA	265	277	246	270	275	260
PAIS VASCO	282	288	254	283	295	236
NACIONAL	277	280	253	274	278	242

Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2016	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	1,85%	0,73%	14,83%	2,25%	1,10%	10,09%
ARAGON	1,90%	1,49%	0,00%	-3,31%	-3,24%	-5,31%
ASTURIAS	0,00%	1,52%	-5,36%	5,10%	5,00%	2,45%
BALEARES	6,12%	5,58%	6,71%	-1,98%	-2,32%	4,32%
CANARIAS	-4,17%	-6,12%	14,80%	2,60%	0,84%	18,44%
CANTABRIA	3,66%	3,65%	3,46%	2,22%	-0,72%	49,11%
CASTILLA Y LEON	5,28%	5,26%	5,53%	0,75%	0,37%	3,81%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	-0,71%	3,77%	1,09%	0,36%	7,26%
CATALUÑA	0,36%	0,71%	-3,07%	0,00%	-0,35%	1,35%
COM. MADRID	1,97%	0,97%	11,58%	-3,79%	-3,76%	-3,17%
COM. VALENCIANA	1,54%	0,38%	13,00%	3,15%	1,53%	14,93%
EXTREMADURA	4,32%	4,68%	6,08%	1,44%	0,71%	17,39%
GALICIA	0,73%	0,36%	-14,43%	1,12%	0,00%	11,19%
LA RIOJA	2,26%	2,97%	-4,37%	6,40%	2,27%	24,62%
MURCIA	13,28%	14,46%	5,93%	-1,50%	-3,30%	4,58%
NAVARRA	3,52%	5,32%	1,23%	0,00%	-1,08%	-0,38%
PAIS VASCO	4,06%	-2,70%	32,98%	-1,74%	0,00%	-8,53%
NACIONAL	2,21%	1,08%	10,48%	0,37%	-0,36%	4,76%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1^{er} TRIMESTRE 2016



El primer trimestre del año ha proporcionado un nuevo impulso en la mejora de los indicadores de accesibilidad, dando lugar a la consecución de nuevos mínimos históricos. De este modo, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 512,83 € (535,83 € pasado trimestre) y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 26,96% (28,29%). En ambos casos, como se ha indicado, suponen los niveles más bajos de la serie histórica, es decir, de los últimos catorce años. Sin duda unas condiciones de accesibilidad históricamente favorables.

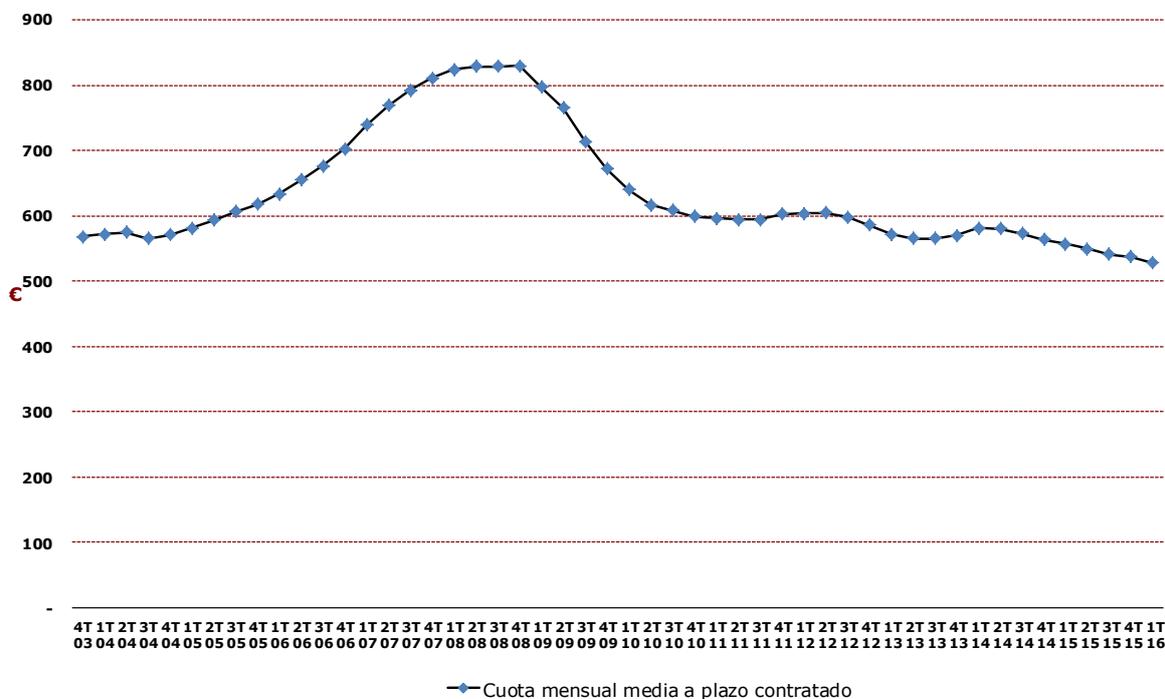
Esta favorable evolución, con una reducción intertrimestral de la cuota hipotecaria mensual media del -4,29% y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial de -1,33 pp, ha sido como consecuencia del comportamiento favorable de todas las variables que determinan estos indicadores de accesibilidad, es decir, el incremento de los plazos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios (2,21%), la disminución del endeudamiento hipotecario por vivienda (-1,59%), el descenso de los tipos de interés de contratación inicial (-0,11 pp) y el incremento de los salarios (0,45%).

Desde un punto de vista territorial este buen comportamiento es prácticamente generalizado, dando lugar a doce comunidades autónomas con descensos intertrimestrales de la cuota hipotecaria mensual media, y de igual número de comunidades autónomas con descensos en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el primer trimestre se han alcanzado en Comunidad de Madrid (730,78 €), Baleares (693,10 €), Cataluña (601,25 €) y País Vasco (594,96 €). Por el contrario, las condiciones más favorables, con las menores cuotas hipotecarias, han correspondido a Extremadura (343,64 €), Castilla-La Mancha (357,08 €) y Murcia (377,33 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles más elevados han correspondido a Baleares (38,88%), Comunidad de Madrid (31,81%), Cataluña (29,81%), País Vasco (26,70%) y Cantabria (25,98%). En el extremo opuesto, con las condiciones más favorables, se encuentran La Rioja (21,20%), Castilla – La Mancha (21,50%) y Extremadura (21,97%).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Los resultados interanuales también proporcionan una perspectiva favorable en la evolución de los indicadores de accesibilidad, tal y como puede comprobarse en los gráficos de evolución. La cuota hipotecaria mensual media durante los últimos doce meses ha sido de 527,36 €, contando con un descenso del -1,84% con respecto al interanual del cuatro trimestre (537,27 €). Por su parte, el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha sido del 27,72%, con un descenso de -0,65 pp con respecto al trimestre precedente (28,37%). En ambos casos, al igual que ha ocurrido con los resultados trimestrales, suponen los mínimos de la serie histórica.

Con respecto a los resultados interanuales del primer trimestre de 2015 se ha producido un descenso del -5,33% en la cuota hipotecaria mensual media, dando lugar a una reducción de -1,88 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Este buen comportamiento es consecuencia de la favorable evolución interanual de los tipos de interés, con un descenso de -0,68 pp, del incremento de los salarios (1,09%) y del incremento de los plazos medios de contratación (0,37%). La única variable con un comportamiento desfavorable ha sido el endeudamiento hipotecario por vivienda, con un incremento del 3,65%.

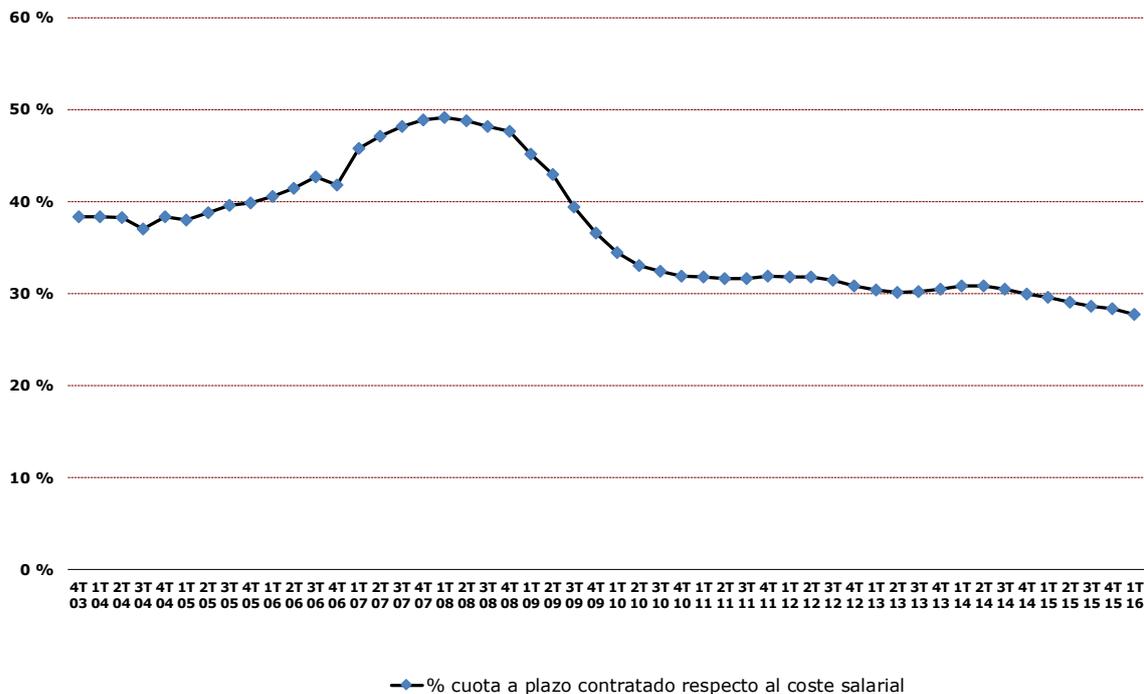
Territorialmente también se ha producido una generalización del favorable comportamiento de los indicadores de accesibilidad. Catorce comunidades autónomas presentan reducciones interanuales de la cuota hipotecaria mensual media, dando lugar a las mayores correcciones en La Rioja (-20,16%), Navarra (-13,35%) y Comunidad de Madrid (-10,91%). Por su parte, quince comunidades autónomas cuentan con reducciones del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. En este caso los mayores ajustes se han producido en La Rioja (-6,06 pp), Comunidad de Madrid (-4,72 pp), Navarra (-3,69 pp) y Castilla y León (-2,86 pp).

Tomando los resultados absolutos, las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales de cuota hipotecaria mensual media han sido Comunidad de Madrid (768,53 €), Baleares (678,67 €), País Vasco

(605,54 €) y Cataluña (594,27 €). Los menores resultados han correspondido a Extremadura (334,63 €), Castilla-La Mancha (371,80 €) y La Rioja (386,87 €).

En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles más elevados interanualmente se han alcanzado en Baleares (38,07%), Comunidad de Madrid (33,46%), Cataluña (29,47%) y Canarias (28,28%), dando lugar a las condiciones más favorables en Extremadura (21,39%), La Rioja (21,72%) y Castilla-La Mancha (22,38%).

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



La comparación directa de los resultados del primer trimestre de 2016 con respecto al mismo trimestre de 2015 proporciona otra perspectiva de la evolución interanual de los indicadores de accesibilidad, contando en este caso con una evolución todavía más favorable que la mostrada a través de los resultados interanuales. Concretamente, en este caso la cuota hipotecaria mensual media presenta una reducción interanual de -7,78% y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial de -2,59 pp.

Las perspectivas con respecto a la evolución de los indicadores de accesibilidad no pueden ser más favorables. La consecución de mínimos históricos trimestre tras trimestre proporcionan una adecuada idea de hacia donde se encaminan los indicadores de accesibilidad. Las variables que llevan a su determinación en el último trimestre todas ellas han presentado un comportamiento favorable. Esta situación cada vez se repite con mayor frecuencia en los resultados de los últimos trimestres.

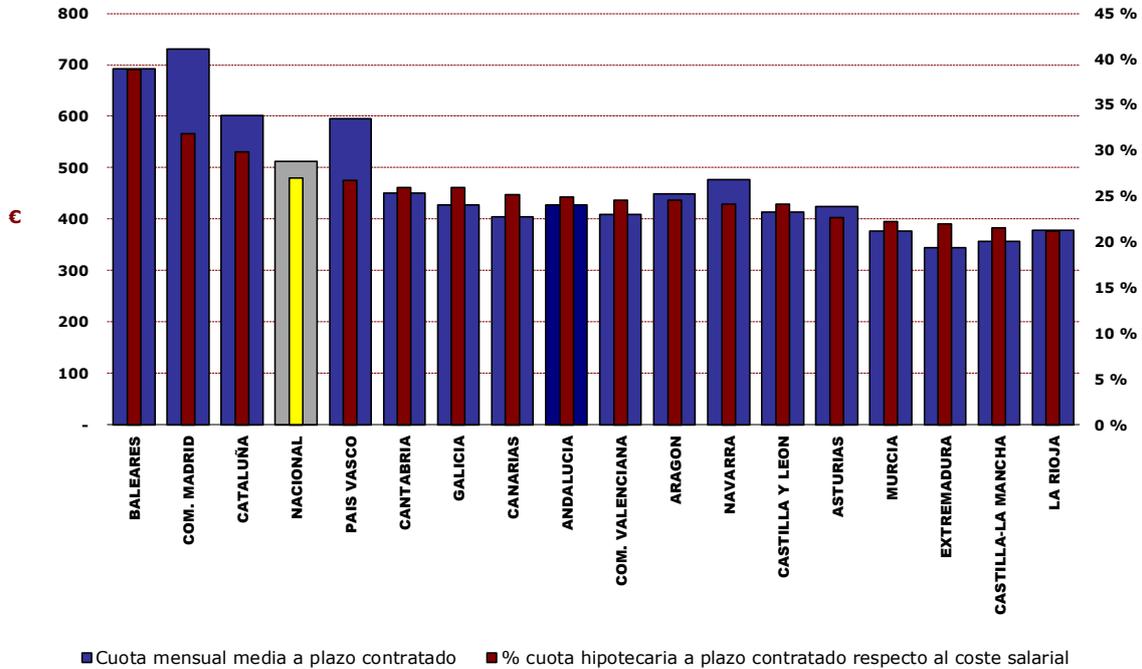
Entrando al detalle de cada una de ellas, la que presenta una perspectiva más favorable son los tipos de interés. La minoración de los diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre los índices de referencia como consecuencia de la mejor perspectiva sobre la situación económica y del propio mercado inmobiliario está generando un recorrido especialmente favorable, con importantes efectos sobre estos indicadores. Por otro lado, los salarios vienen mostrando una constante recuperación, en cuantías no muy significativas, pero sí con una notable fidelidad, que en un entorno de deflación genera recuperaciones relativas favorables de la capacidad adquisitiva.

En un escenario de comportamiento no tan claramente favorable están los plazos de contratación y el endeudamiento hipotecario por vivienda. Los plazos de contratación han tenido un excelente comportamiento en el primer trimestre del año, aunque vienen de un largo periodo de estabilidad. Por tanto, queda por confirmar si en próximos trimestres este alargamiento de los plazos medios tendrá continuidad o no. La variable que posiblemente más claramente tendrá un efecto negativo sobre la accesibilidad será el endeudamiento hipotecario por vivienda. En el primer trimestre ha presentado un ligero descenso, pero sin

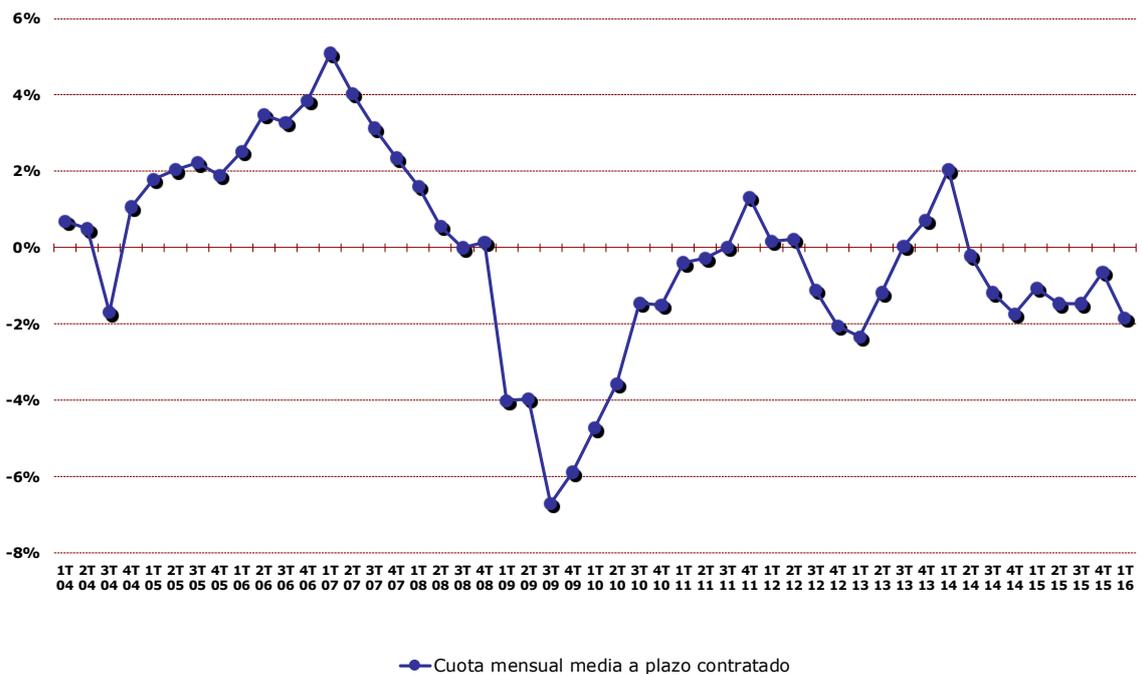
embargo las perspectivas muestran una continuidad en la tendencia alcista, fundamentalmente como consecuencia del incremento de los precios de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario.

En todo caso, el saldo neto de este conjunto de factores parece claramente favorable, siendo previsible una continuidad en el buen comportamiento de los indicadores de accesibilidad, con lo que ello representa para la recuperación del propio mercado inmobiliario.

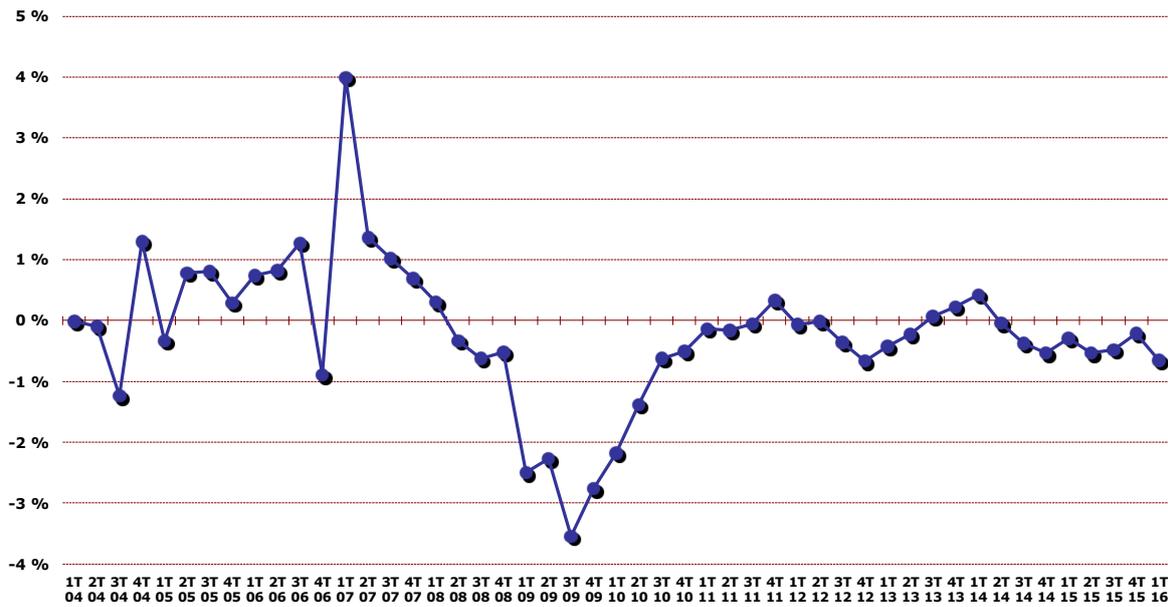
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2016



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 a a plazo contratado respecto al coste salarial

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2016	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
ANDALUCIA	2,42 %	428,17	24,91 %	2,64 %	442,38	25,74 %
ARAGON	2,51 %	449,37	24,57 %	2,58 %	461,75	25,25 %
ASTURIAS	2,17 %	424,27	22,66 %	2,42 %	449,38	24,01 %
BALEARES	2,46 %	693,10	38,88 %	2,55 %	678,67	38,07 %
CANARIAS	2,55 %	404,87	25,15 %	2,73 %	455,21	28,28 %
CANTABRIA	2,04 %	451,13	25,98 %	2,25 %	474,96	27,36 %
CASTILLA Y LEON	2,23 %	413,69	24,10 %	2,44 %	417,15	24,30 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,18 %	357,08	21,50 %	2,45 %	371,80	22,38 %
CATALUÑA	2,43 %	601,25	29,81 %	2,62 %	594,27	29,47 %
COM. MADRID	2,36 %	730,78	31,81 %	2,47 %	768,53	33,46 %
COM. VALENCIANA	2,41 %	409,51	24,59 %	2,58 %	410,71	24,66 %
EXTREMADURA	2,26 %	343,64	21,97 %	2,54 %	334,63	21,39 %
GALICIA	2,41 %	427,61	25,93 %	2,56 %	445,51	27,02 %
LA RIOJA	2,20 %	377,73	21,20 %	2,38 %	386,87	21,72 %
MURCIA	2,45 %	377,33	22,22 %	2,67 %	416,06	24,50 %
NAVARRA	2,22 %	476,69	24,15 %	2,45 %	478,67	24,25 %
PAIS VASCO	2,26 %	594,96	26,70 %	2,47 %	605,54	27,17 %
NACIONAL	2,38 %	512,83	26,96 %	2,56 %	527,36	27,72 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2016	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial
ANDALUCIA	-5,82%	-1,65 %	-6,35%	-2,11 %
ARAGON	-6,59%	-1,86 %	-4,31%	-1,74 %
ASTURIAS	2,60%	0,41 %	-4,55%	-1,34 %
BALEARES	6,41%	2,32 %	2,39%	0,23 %
CANARIAS	-17,41%	-5,66 %	2,07%	-0,18 %
CANTABRIA	-6,47%	-1,95 %	-4,61%	-1,38 %
CASTILLA Y LEON	-2,74%	-0,96 %	-7,97%	-2,86 %
CASTILLA-LA MANCHA	-5,48%	-1,00 %	-4,77%	-0,28 %
CATALUÑA	1,27%	0,17 %	-4,89%	-2,00 %
COM. MADRID	-6,19%	-2,33 %	-10,91%	-4,72 %
COM. VALENCIANA	0,65%	0,08 %	-5,63%	-1,63 %
EXTREMADURA	3,52%	0,62 %	-3,59%	-0,95 %
GALICIA	-7,66%	-2,18 %	-4,19%	-1,09 %
LA RIOJA	-4,15%	-1,00 %	-20,16%	-6,06 %
MURCIA	-20,48%	-5,78 %	6,96%	1,45 %
NAVARRA	-5,05%	-1,21 %	-13,35%	-3,69 %
PAIS VASCO	-9,87%	-2,90 %	-3,76%	-0,99 %
NACIONAL	-4,29%	-1,33 %	-5,33%	-1,88 %

2.12. Impagos hipotecarios

2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

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

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han continuado presentando una tendencia descendente en el comienzo del año 2016, dando lugar a un nuevo mínimo de la serie histórica. El número de certificaciones registradas ha sido de 11.066, 3.113 menos que en cuarto trimestre, dando lugar a un descenso intertrimestral del -21,96%.

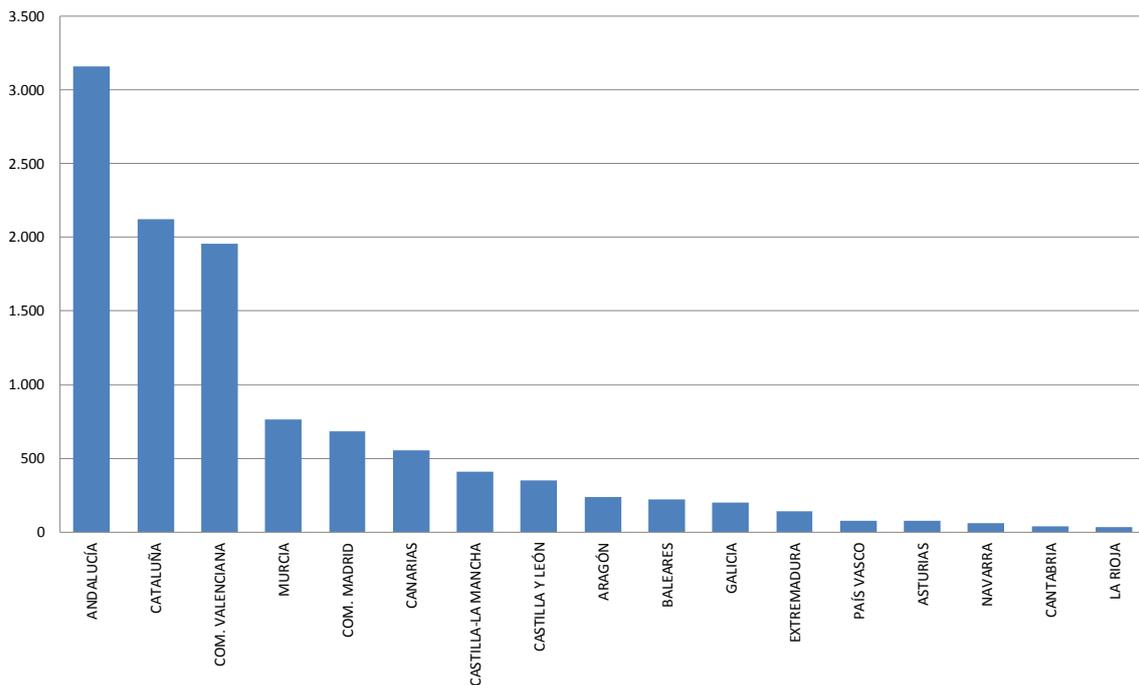
En el primer trimestre de 2015 se registraron 17.672 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, 6.606 más que en el mismo trimestre de 2016, por lo que el descenso interanual ha sido del -37,38%.

Los resultados del primer trimestre desagregados por comunidades autónomas y con una ordenación de mayor a menor puede observarse en la siguiente tabla.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 1T 2016	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	3.158
CATALUÑA	2.122
COM. VALENCIANA	1.956
MURCIA	763
COM. MADRID	682
CANARIAS	552
CASTILLA-LA MANCHA	408
CASTILLA Y LEÓN	348
ARAGÓN	235
BALEARES	223
GALICIA	198
EXTREMADURA	140
PAÍS VASCO	75
ASTURIAS	74
NAVARRA	61
CANTABRIA	40
LA RIOJA	31
NACIONAL	11.066

En la primera posición se mantiene Andalucía con 3.158 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, dando lugar a un descenso de 369 con respecto al trimestre precedente. En segundo lugar está Cataluña con 2.122, con una reducción de 220 certificaciones, seguida de Comunidad Valenciana con 1.956 (descenso de 329) y Murcia con 763. Esta última comunidad autónoma es la que presenta un mayor grado de ajuste, con 1.086 certificaciones menos que en el cuarto trimestre. La práctica totalidad de comunidades autónomas presentan descensos intertrimestrales, concretamente dieciséis, confirmándose la generalizada tendencia descendente del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

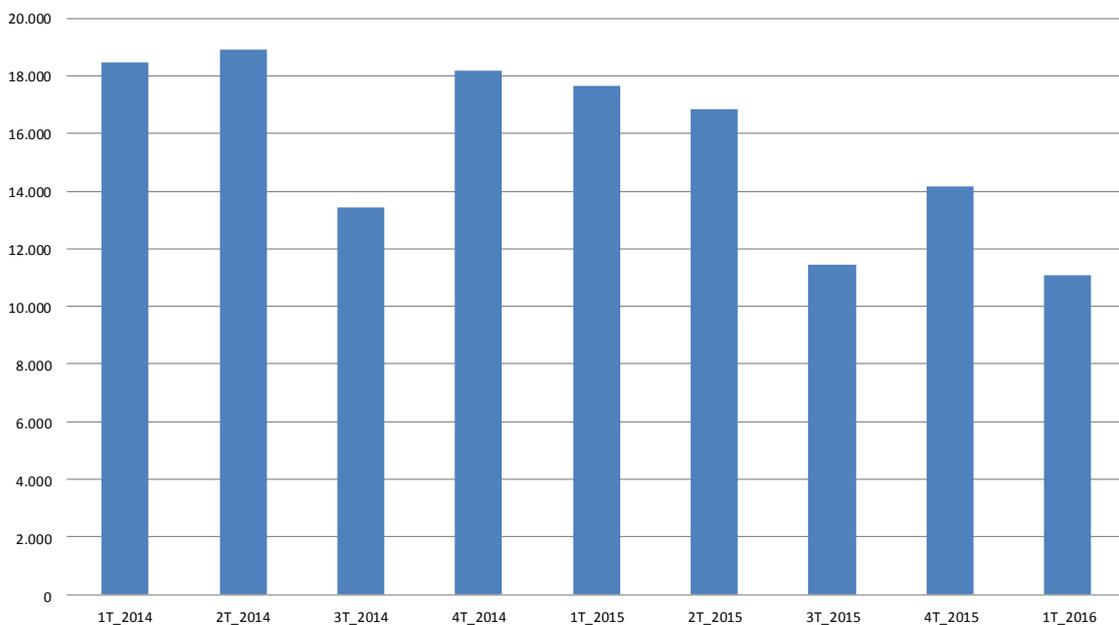
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 1er trimestre 2016



El gráfico de evolución muestra una clara tendencia descendente, dando lugar a intensos niveles de reducción en un corto periodo de tiempo, pudiendo estimar que de contar con una continuidad la recuperación económica y el propio mercado inmobiliario, el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca presente cuantías prácticamente residuales a medio plazo.

Los datos anualizados constatan esta tendencia. En los últimos doce meses el número de certificaciones ha sido de 53.515, dando lugar a un descenso del -21,55% con respecto al interanual del primer trimestre de 2015.

Evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Total nacional



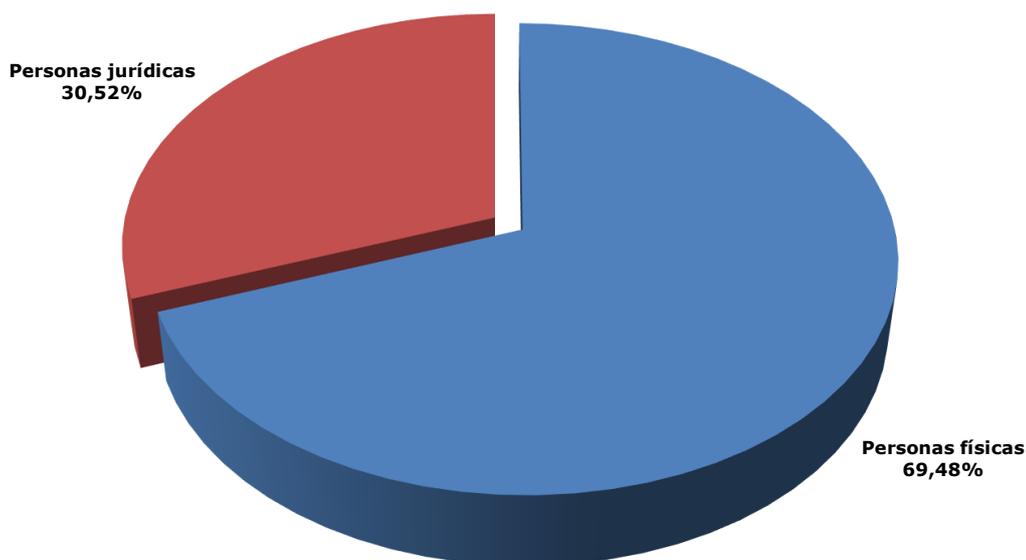
2.12.1.2. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ)

La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, presenta los siguientes resultados para el primer trimestre del año 2016.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2016		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	69,48%	30,52%

La vuelta a la cierta normalidad en el mercado inmobiliario se vuelve a ver reflejada en esta variable, con un importante descenso en el peso de personas jurídicas, que alcanza su mínimo histórico con una cuantía del 30,52%, dando lugar a un descenso intertrimestral de -6,33 pp. El efecto directo ha sido un máximo histórico en el peso de personas físicas, con un 69,48% (63,15% en el cuarto trimestre).

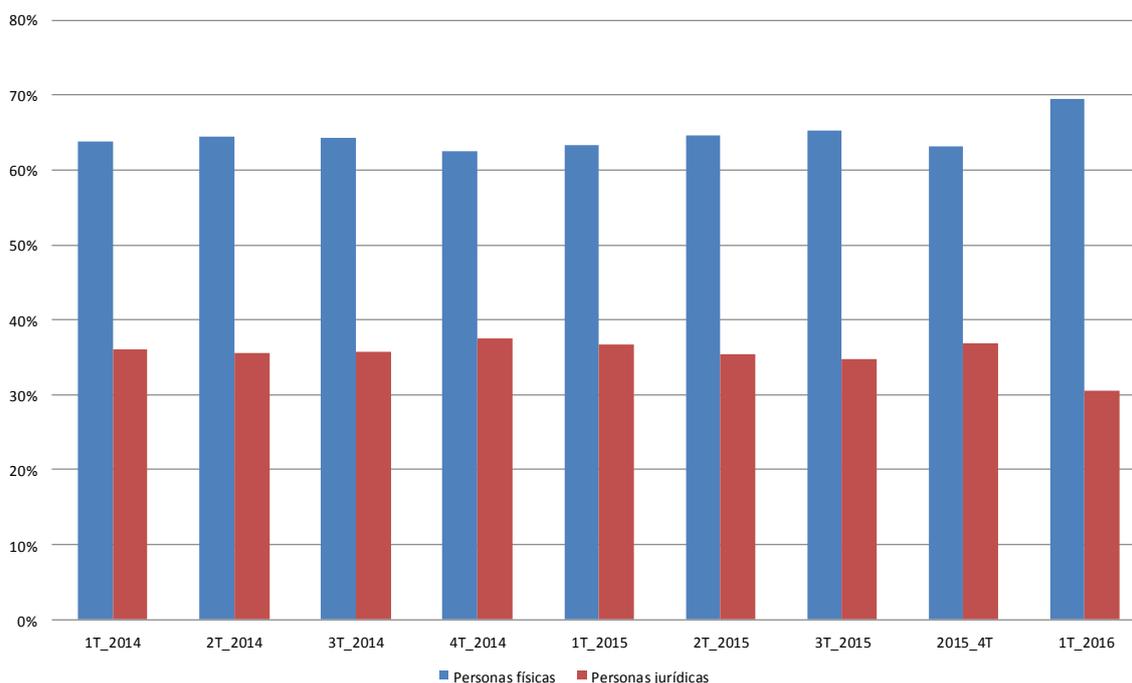
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 1er trimestre 2016



En este caso el gráfico de evolución no parecía dibujar una tendencia clara, que sin embargo se ve trastocada por los resultados de este último trimestre. Habrá que esperar a los resultados de próximos trimestres para confirmar si esta tendencia al incremento del peso de personas físicas con respecto a personas jurídicas es estructural o coyuntural.

En principio, como se ha señalado, la recuperación del mercado inmobiliario debería llevar no sólo a la existencia de un menor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, sino a reducir la presencia de personas jurídicas en un bien con una clara vinculación personal en la medida que se trata de un bien inmueble con una finalidad residencial, no mercantil.

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



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

La distinción entre nacionales y extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca venía mostrando una ligera tendencia descendente en el peso de extranjeros durante los últimos trimestres. Sin embargo, en el primer trimestre del año el resultado se ha mantenido relativamente estable, presentando un peso de extranjeros del 7,76%, frente al 7,75% del cuarto trimestre. En consecuencia el peso de nacionales ha sido del 92,24%.

Comparando con los resultados del primer trimestre de 2015, la evolución en este caso sí que muestra la citada tendencia descendente, dando lugar a una reducción del peso de extranjeros en -1,06 pp, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de nacionales. Si se retrocede dos años la reducción del peso de extranjeros se intensifica (-3,33 pp).

En consecuencia, puede que se esté alcanzando un cierto grado de equilibrio o estabilización del peso de extranjeros en la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad.

Adentrándose en la desagregación de resultados según nacionalidad, se repite el patrón indicado en trimestres precedentes, como es la correlación existente entre las nacionalidades que encabezan la clasificación en la actualidad con las nacionalidades que a lo largo del ciclo alcista encabezaron el número de compraventas de vivienda.

Concretamente, ecuatorianos mantienen la primera posición ocupada desde la presentación de resultados, alcanzando el 13,23% del total de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca de extranjeros. Esta cifra es la más baja de las alcanzadas a lo largo de toda la serie histórica, dando lugar a un retroceso de su peso relativo con el paso de los trimestres como consecuencia de su reducción de peso en la compra de vivienda en el mercado inmobiliario español.

La segunda posición la mantienen marroquíes, al igual que durante toda la serie histórica, contando con un peso del 12,01%, similar a la alcanzada en el cuarto trimestre (11,97%), dando lugar a un cierto grado de estabilidad de resultados.

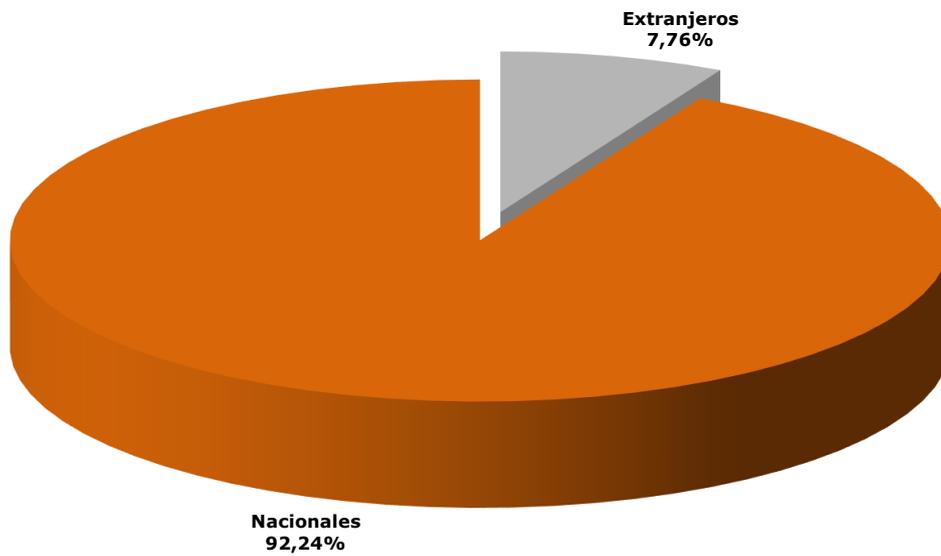
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad, Trimestral 1T 2016		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	1,03%	13,23%
Marruecos	0,93%	12,01%
Reino Unido	0,76%	9,83%
Rumania	0,69%	8,86%
Colombia	0,43%	5,58%
Italia	0,19%	2,43%
Argentina	0,15%	1,94%
Rusia	0,14%	1,82%
Alemania	0,14%	1,82%
Francia	0,13%	1,70%
China	0,13%	1,70%
Peru	0,12%	1,58%
Nigeria	0,12%	1,58%
Pakistan	0,10%	1,33%
Irlanda	0,09%	1,21%
Ucrania	0,09%	1,21%
Argelia	0,08%	1,09%
Cuba	0,08%	1,09%
India	0,08%	0,97%
Resto	2,28%	29,02%
Extranjeros	7,76%	100,00%
Nacionales	92,24%	
TOTAL	100,00%	

Tal y como se puede comprobar en el apartado 2.3, ambas nacionalidades actualmente apenas tienen presencia en el mercado inmobiliario español, especialmente ecuatorianos, por lo que su peso en esta clasificación se deriva de periodos en los que su papel en el mercado de compra de vivienda en España era muy destacado, correspondiendo al anterior ciclo alcista.

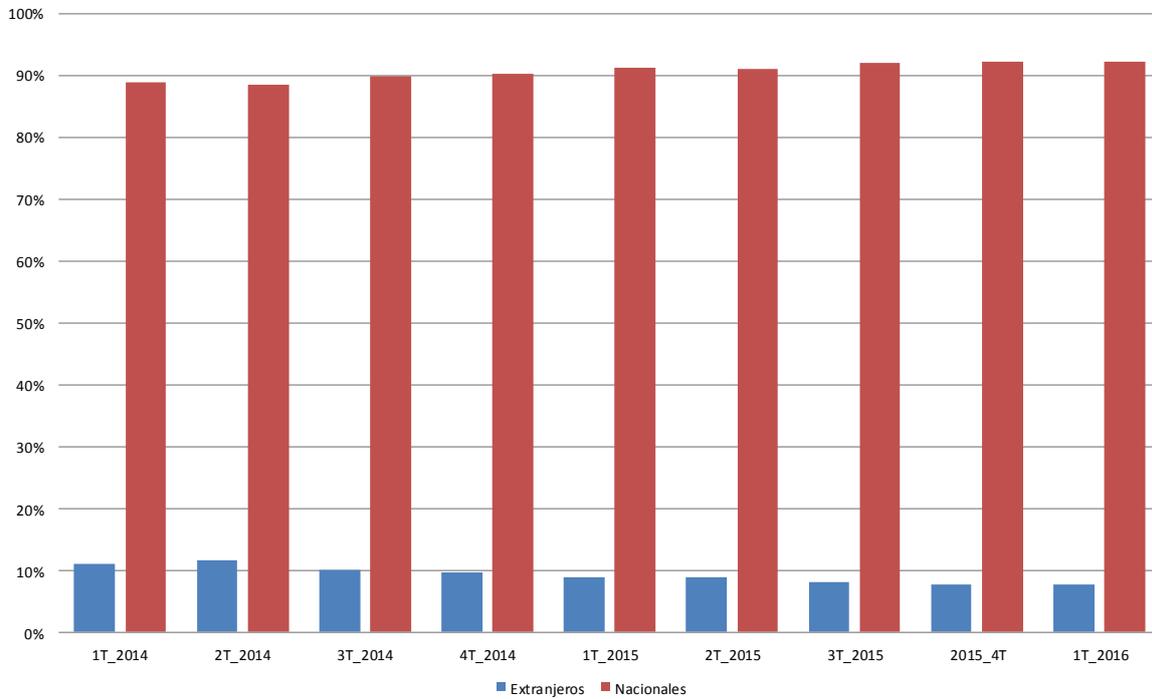
El tercer lugar también ha estado ocupado a lo largo de toda la serie histórica por la misma nacionalidad: británicos. Esta nacionalidad ha encabezado desde siempre la compra de vivienda por extranjeros, por lo que resulta normal que cuente con un papel destacado. Concretamente alcanza un peso del 9,83%, reduciéndose con respecto al 10,45% del cuarto trimestre.

En cuarto lugar están rumanos con el 8,86%, seguidos de colombianos con el 5,58% e italianos con el 2,43%. El resto de nacionalidades presentan cuantías por debajo del 2%.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
1er trimestre 2016



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



2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

El número de daciones en pago ha presentado un incremento intertrimestral, pasando de las 2.227 del cuarto trimestre a 2.661 en el primer trimestre del año, es decir, 434 daciones en pago más. A pesar de este incremento es el segundo menor resultado de la serie de datos disponible, tal y como muestra el gráfico de evolución.

Con respecto al primer trimestre de 2015 se ha producido un descenso interanual del -34,15%, por lo que a pesar del incremento trimestral, la tendencia parece claramente favorable.

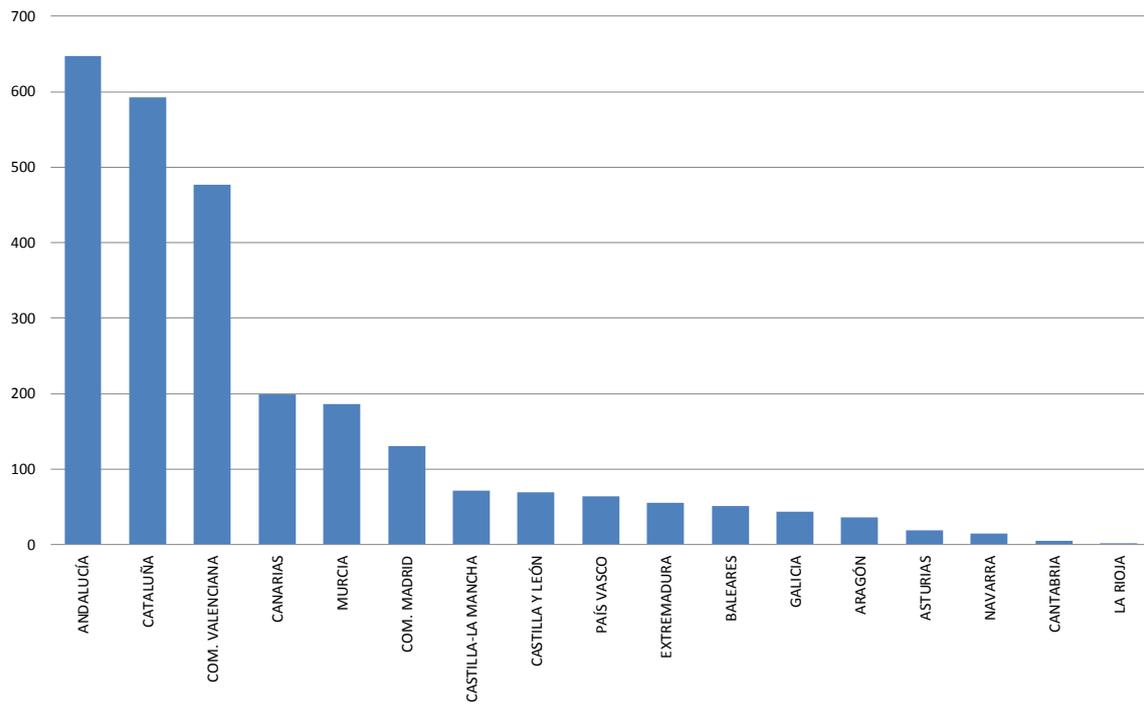
En términos intertrimestrales doce comunidades autónomas han contado con incrementos, mientras que cinco han presentado descensos. Sin embargo, en términos interanuales los descensos se han alcanzado en catorce comunidades autónomas.

En la siguiente tabla se proporcionan los resultados trimestrales, desglosados por comunidades autónomas y ordenadas de mayor a menor. Encabeza la clasificación Andalucía con 647, 77 más que en el cuarto trimestre. Le sigue Cataluña con 593, con un incremento de 132. En tercer lugar está Comunidad Valenciana con 477, seguida de Canarias con 199, Murcia con 186, que es una de las pocas con descensos (32 daciones en pago menos) y Comunidad de Madrid con 130.

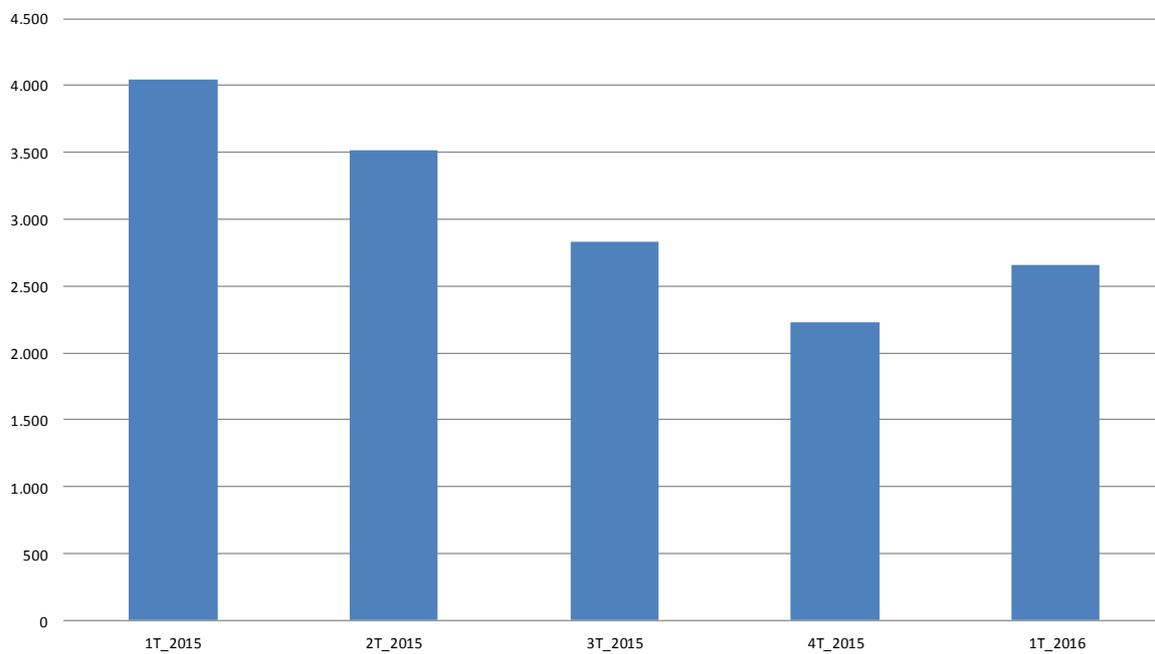
El resto de comunidades autónomas presentan cifras por debajo de las 100 daciones en pago trimestrales. En esta ocasión las tres primeras comunidades autónomas del ranking alcanzan el 64,52% del total. En un número importante de comunidades autónomas las cifras trimestrales son lo suficientemente bajas como para constatar que se trata de una opción muy residual.

Número de daciones en pago. Trimestral 1T 2016	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	647
CATALUÑA	593
COM. VALENCIANA	477
CANARIAS	199
MURCIA	186
COM. MADRID	130
CASTILLA-LA MANCHA	71
CASTILLA Y LEÓN	69
PAÍS VASCO	64
EXTREMADURA	55
BALEARES	51
GALICIA	43
ARAGÓN	36
ASTURIAS	19
NAVARRA	14
CANTABRIA	5
LA RIOJA	2
NACIONAL	2.661

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 1er trimestre 2016



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

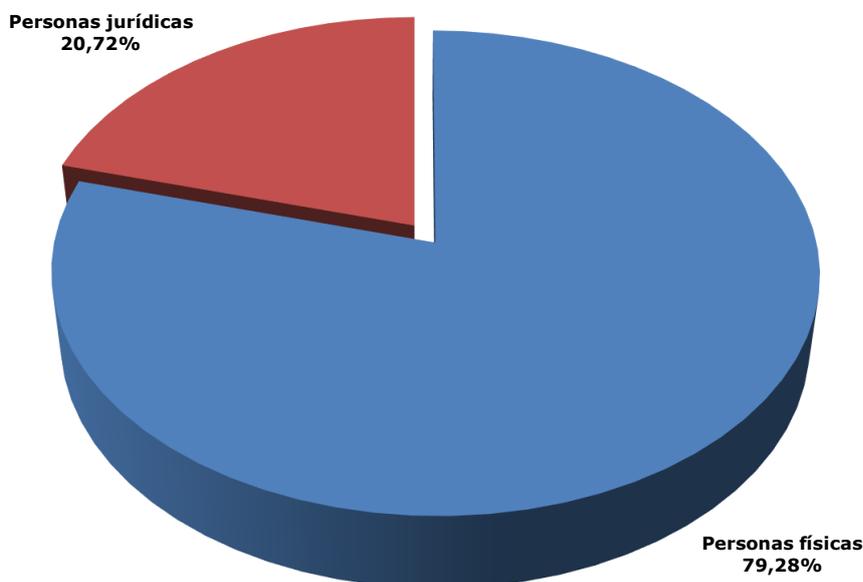
La clara tendencia descendente que venía mostrando la presencia de personas jurídicas en las daciones en pago se ha visto truncada en el primer trimestre del año, en el que se ha producido un incremento significativo. Concretamente, el 20,72% de las daciones en pago del primer trimestre han correspondido a personas jurídicas, mientras que las personas físicas han alcanzado un peso del 79,28%. Estos resultados suponen un aumento de 7,98 pp en el peso de personas jurídicas con respecto al peso de personas físicas.

La comparación con los resultados del primer trimestre de 2015 proporcionan una misma tendencia ya que en este caso el incremento interanual se produce igualmente en el peso de personas jurídicas, con un aumento de 5,52 pp con respecto al peso de personas físicas.

La comparación de pesos con el apartado de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca constata que el peso de personas jurídicas en daciones en pago es mucho más bajo que en número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

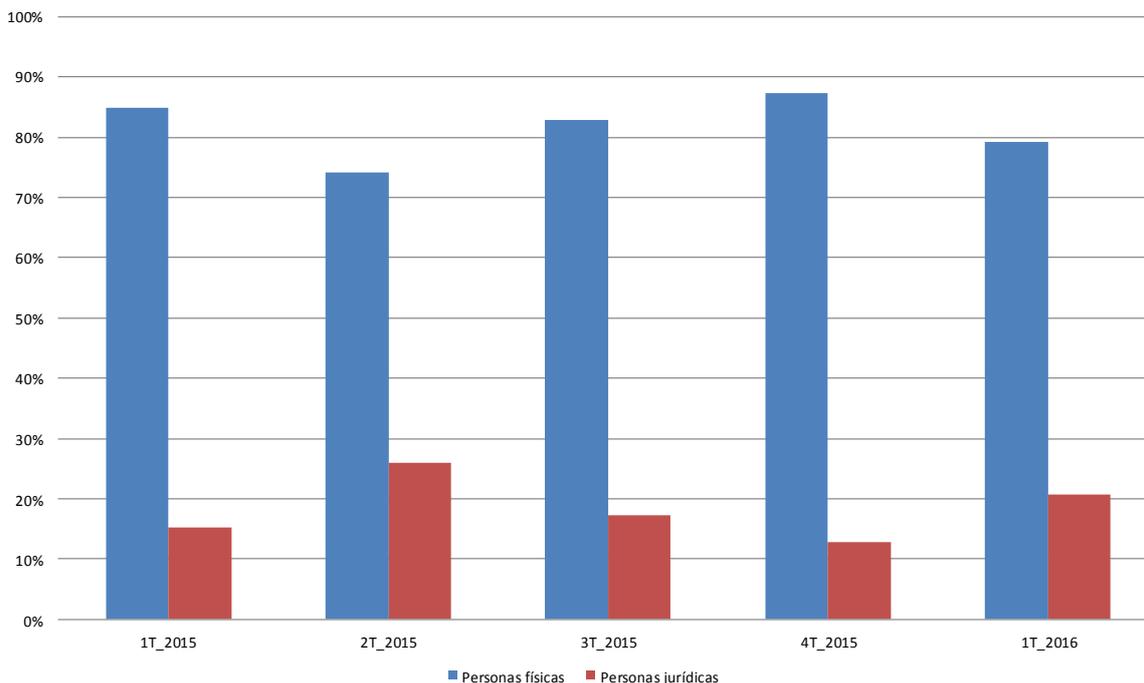
Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2016		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	79,28%	20,72%

Distribución de daciones en pago según titularidad. 1er trimestre 2016



El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados de los cinco últimos trimestres, constatándose el hecho de que la favorable evolución de los últimos trimestres por lo que respecta a la reducción del peso de personas jurídicas, se ha visto truncada con los resultados del último trimestre, en el que se ha producido un incremento significativo del peso de personas jurídicas, dando lugar al comportamiento inverso por lo que respecta al peso de personas físicas.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

En este caso también se ha producido un cambio de tendencia en el comportamiento de la variable. Durante todos los trimestres de presentación de resultados se venía incrementando trimestre tras trimestre el peso de extranjeros en el porcentaje de daciones en pago. Sin embargo, el primer trimestre ha presentado el primer cambio de tendencia desde la presentación de resultados.

Concretamente, en el primer trimestre del año el 13,06% de las daciones en pago han correspondido a extranjeros, quedando el peso de nacionales en el 86,94%. Estos resultados suponen un descenso intertrimestral del peso de extranjeros de -0,52 pp, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de nacionales.

La comparación de resultados con el primer trimestre de 2015 mantiene la tendencia alcista en el peso de extranjeros, dando lugar a un aumento de 1,13 pp en su peso relativo con respecto al peso de nacionales.

El peso de extranjeros en el número de daciones en pago es muy superior al presentado en el número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, en consecuencia puede concluirse que los extranjeros cuentan con mayor facilidad para acabar en una situación de dación en pago que los nacionales.

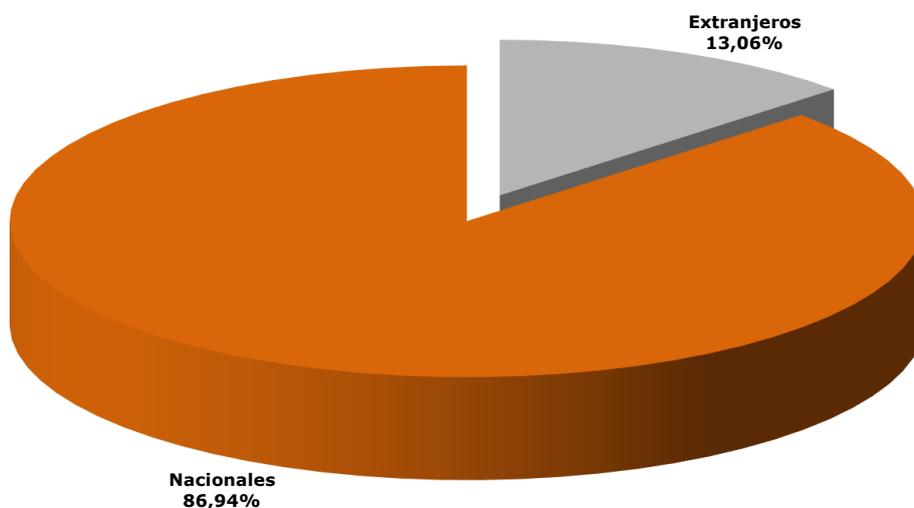
La clasificación de peso de extranjeros según nacionalidad, por lo que respecta a las primeras nacionalidades del ranking, resultan coincidentes con respecto a las que encabezan el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, dando lugar a ligeros cambios en la ordenación.

En esta ocasión marroquíes encabeza la clasificación, con un destacado 16,91% de las daciones en pago de extranjeros del primer trimestre (11,99% el trimestre anterior). A la segunda posición desciende ecuatorianos con el 14,54% (11,99%). Ambas nacionalidades han presentado importantes incrementos intertrimestrales, aunque por debajo de sus niveles máximos (marroquíes 19,02% 1T 2015, ecuatorianos 18,59% 1T 2015).

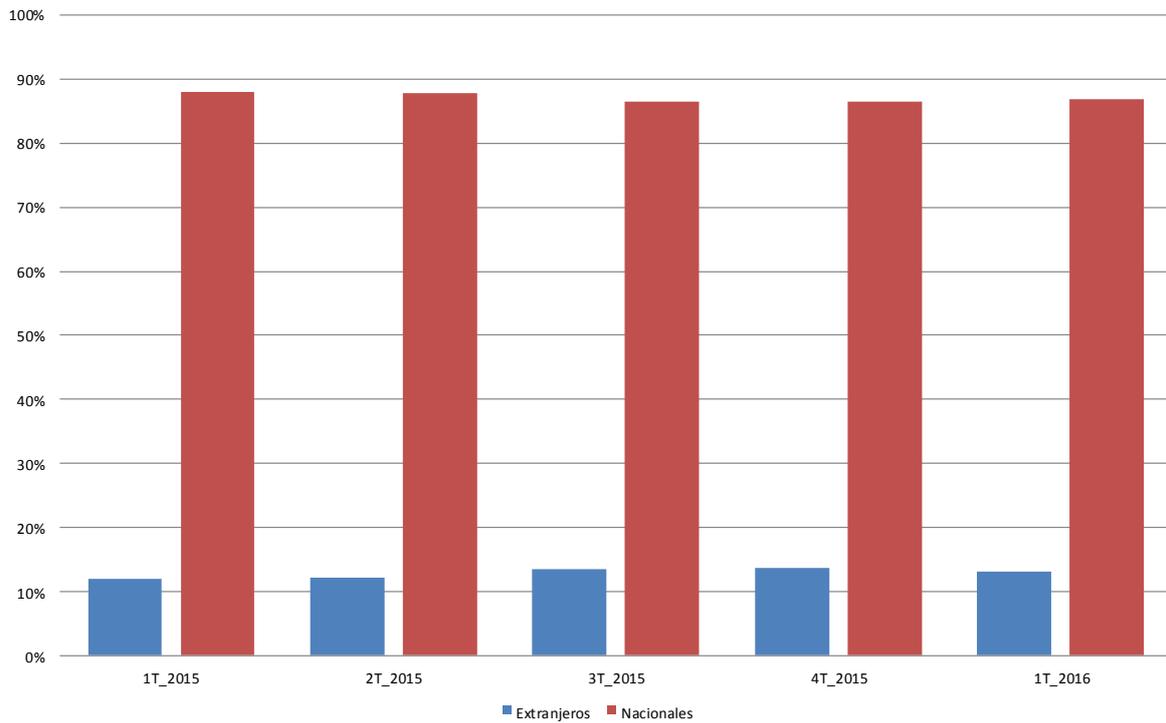
Al tercer lugar ascienden rumanos con el 7,72%, que sin embargo reducen su peso relativo (8,90% en el cuarto trimestre). Británicos han descendido al cuarto lugar con el 6,23%, habiéndose situado los trimestres previos en el tercer lugar, con un 9,25% en el cuarto trimestre. En quinta posición se encuentran colombianos con el 4,45%, seguidos de peruanos con el 4,15%. El resto de nacionalidades presentan cuantías por debajo del 3%.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad, Trimestral 1T 2016		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Marruecos	2,21%	16,91%
Ecuador	1,90%	14,54%
Rumanía	1,01%	7,72%
Reino Unido	0,81%	6,23%
Colombia	0,58%	4,45%
Perú	0,54%	4,15%
Argentina	0,31%	2,37%
Rusia	0,27%	2,08%
Bulgaria	0,27%	2,08%
Gambia	0,23%	1,78%
Cuba	0,23%	1,78%
Italia	0,19%	1,48%
Alemania	0,19%	1,48%
Irlanda	0,16%	1,19%
Nigeria	0,16%	1,19%
Bolivia	0,16%	1,19%
República Dominicana	0,16%	1,19%
China	0,12%	0,89%
Armenia	0,12%	0,89%
Resto	3,44%	26,41%
Extranjeros	13,06%	100,00%
Nacionales	86,94%	
TOTAL	100,00%	

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 1er trimestre 2016



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

Para ello se confecciona una serie de informes que analizan, desde diferentes perspectivas, dos aspectos básicos del sector, como son las 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 1.102 oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y

forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

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

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

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

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

Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.102 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de cerca de 700.000 compraventas de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 300.000 constituciones de hipoteca.

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

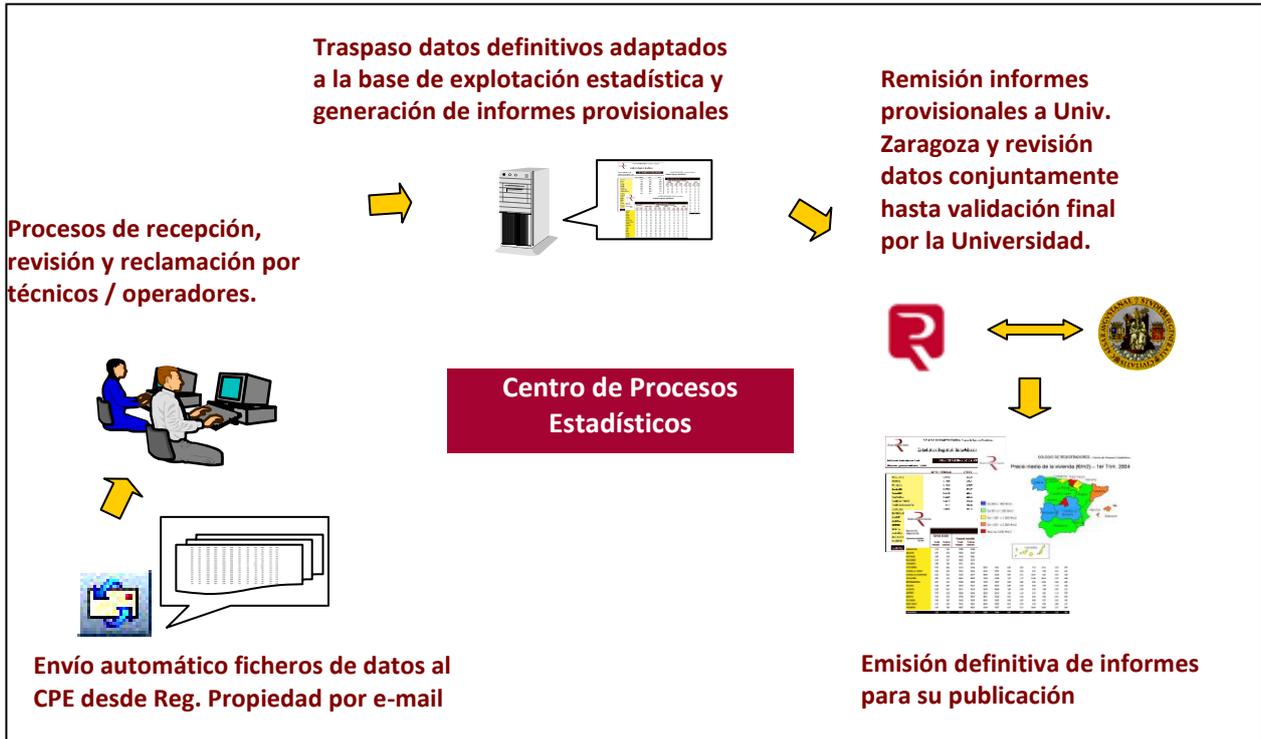
Proceso de obtención y agregación de datos

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 (2014, 2013, 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.

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 reside.

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 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 desde el punto de vista de las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y de las Daciones en pago.

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

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.

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

En ambos casos los resultados presentados se circunscriben exclusivamente a vivienda.

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

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

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

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.