

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

1^{er} trimestre
2017



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 2017

Publicación trimestral nº 52

1er TRIMESTRE 2017**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	10
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	21
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	32
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	36
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	40
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	45
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	49
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	51
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	57
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	61
2.12. Impagos hipotecarios	67
3. Metodología	80
3.1. Objetivos	80
3.2. Informes	84

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 2017 (publicación trimestral número 52).

El precio de la vivienda ha intensificado su tendencia ascendente, dando lugar a una tasa interanual del 7,74%, que supone el mayor crecimiento de precios desde 2007. El incremento intertrimestral ha sido del 4,14%. Este ascenso sitúa al ajuste acumulado desde los máximos alcanzados a mediados de 2007 en un -22,75%, mientras que con respecto a los recientes mínimos de finales de 2014 el incremento acumulado es del 17,34%. En términos absolutos el IPVVR se sitúa próximo al periodo base (primer trimestre de 2005), así como a los índices de mediados de 2012.

Después de dos trimestres consecutivos con un número trimestral de compraventas registradas de vivienda por debajo de las 100.000 (segunda mitad de 2016), el año 2017 ha comenzado con un incremento espectacular, habiéndose registrado 113.738 compraventas, la mayor cuantía desde el primer trimestre de 2011 (seis últimos años, veinticuatro trimestres), dando lugar a un incremento intertrimestral del 21,75%.

La vivienda nueva ha contribuido a esta mejora, acompañando el tradicional buen comportamiento de la vivienda usada. En vivienda nueva se han registrado 20.490 compraventas, 4.418 más que en el cuarto trimestre de 2016 (16.072), lo que supone un incremento intertrimestral del 27,49%. La vivienda usada ha registrado 93.248 compraventas en el primer trimestre, 15.897 más que en el trimestre precedente, dando lugar a un incremento intertrimestral del 20,55%. Este resultado en vivienda usada es el más elevado de los últimos treinta y ocho trimestres (9 años y medio), desde el tercer trimestre de 2007 no se alcanzaba una cuantía superior.

Todas las comunidades autónomas presentan incrementos intertrimestrales, con tasas de dos dígitos en todos los casos. Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (21.313), Cataluña (19.666), Comunidad de Madrid (16.690) y Comunidad Valenciana (16.390).

Los últimos doce meses han superado ampliamente las 400.000 compraventas, registrando 418.054 compraventas. Este resultado interanual es el más elevado de los últimos veintitrés trimestres (desde mediados de 2011). Nuevamente ha contribuido la mejora en vivienda nueva con 73.692 compraventas, frente a las 344.362 en vivienda usada. En vivienda nueva se trata del mayor resultado interanual de los cinco últimos trimestres, mientras que en vivienda usada el resultado interanual alcanzado es el más elevado de los últimos treinta y cinco trimestres (desde mediados de 2008).

La tasa de variación interanual ha registrado un incremento del 15,03% en las compraventas registradas, con una mejora del 2,77% en vivienda nueva y del 18,04% en vivienda usada, dando lugar al noveno trimestre consecutivo con incrementos en las tasas interanuales. Todas las comunidades autónomas han contado con tasas interanuales positivas, generalizándose la recuperación en términos geográficos, con crecimientos de dos dígitos en doce de ellas.

Esta mejora territorial queda todavía mejor representada con los resultados provinciales, en los que cuarenta y ocho de las cincuenta provincias han visto incrementado el número de compraventas de vivienda con respecto al trimestre precedente, dando lugar a incrementos de dos dígitos en cuarenta y una de ellas.

El mayor número de compraventas de vivienda durante el primer trimestre del año se ha registrado en las provincias de Madrid (16.690), Barcelona con (13.639), Alicante (8.416), Málaga (7.701) y Valencia (6.317).

La vivienda nueva se ha incorporado a la generalizada recuperación del mercado, con tasas intertrimestrales positivas en cuarenta y tres provincias, siendo de dos dígitos en treinta y nueve. La vivienda usada ha mantenido su fortaleza, con incrementos intertrimestrales en cuarenta y ocho provincias, con tasas de dos dígitos en cuarenta y una.

Las compraventas de vivienda nueva han alcanzado sus mayores cuantías en las provincias de Madrid (3.612), Málaga (1.847), Barcelona (1.536) y Alicante (1.261), mientras que en vivienda usada los mayores resultados han correspondido a las provincias de Madrid (13.078), Barcelona (12.103), Alicante (7.155), Málaga (5.854) y Valencia (5.523).

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante los últimos doce meses han sido Madrid (60.457), Barcelona (49.133), Alicante (30.929), Málaga (27.912), Valencia (22.955), Baleares (14.531), Sevilla (13.119), Murcia (12.409), Las Palmas (10.838) y Cádiz (10.104).

La compra de vivienda por extranjeros se ha mantenido por cuarto trimestre consecutivo por encima del 13%, con un 13,07% del total de compras, por debajo del 13,57% del pasado trimestre, pero incrementándose en términos absolutos como consecuencia del aumento del número de compraventas, habiendo pasado de algo menos de 12.700 en el cuarto trimestre de 2016 a cerca de 15.000 en el primer trimestre de 2017.

Este incremento se ha producido a pesar del desplome de la demanda británica, acusando los efectos derivados de la incertidumbre generada por el "Brexit". Manteniendo la primera posición, han registrado su menor peso porcentual de la serie histórica, con un 14,47% de las compras de vivienda por extranjeros. Afortunadamente se ha visto compensado por el incremento de muchas otras nacionalidades, encabezadas por franceses (9,64%), alemanes (7,65%), belgas (6,85%), suecos (6,33%), italianos (6,10%) y rumanos (5,26%).

En los últimos doce meses la compra de vivienda por extranjeros ha sido del 13,28%, superando al trimestre precedente (13,25%) y próximo al máximo histórico de resultados interanuales (13,44% 2T 2016). En términos absolutos supone más de 55.000 compras de vivienda por extranjeros, frente a las poco más de 48.500 de los doce meses precedentes.

El desglose territorial de la compra de vivienda de extranjeros por comunidades autónomas y provincias se incorpora como novedad a partir de este trimestre en la ERI. En el primer trimestre del año las comunidades autónomas con mayor peso de compra por extranjeros han sido Canarias (34,09%), Baleares (31,71%), Comunidad Valenciana (25,97%), Murcia (15,95%), Andalucía (13,94%) y Cataluña (13,45%).

Las provincias con mayor peso en compra de vivienda por extranjeros en este primer trimestre del año han sido Tenerife (44,16%), Alicante (41,10%), Girona (32,89%), Baleares (31,71%), Málaga (28,19%), Las Palmas (24,01%), Almería (17,75%), Murcia (15,95%), Tarragona (15,35%) y Castellón (14,02%).

La vivienda nueva ha presentado uno de sus primeros incrementos intertrimestrales en peso relativo (18,02%), pudiendo ser el comienzo del proceso de recuperación de esta modalidad dado el buen comportamiento que vienen presentando los visados e iniciaciones de obra nueva. La vivienda usada ha supuesto el 81,98% de las compraventas. En vivienda nueva, tanto la libre (16,03%) como la protegida (1,99%) se han incrementado con respecto al trimestre precedente. Desde un punto de vista territorial, las mayores cuantías de peso relativo de compraventas de vivienda usada se han producido en Extremadura (91,19%), Cataluña (87,59%), Comunidad Valenciana (86,31%) y Murcia (84,26%). En vivienda nueva, las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda nueva libre han sido Galicia (25,71%), Castilla y León (19,98%), Canarias (19,51%) y Baleares (19,07%). Por su parte, en vivienda nueva protegida han encabezado los resultados trimestrales Navarra (10,56%), País Vasco (4,75%), Asturias (4,42%) y Comunidad de Madrid (3,18%).

La reactivación del mercado hipotecario sigue contando con los Bancos como los grandes protagonistas, alcanzando una cuota de mercado del 90,79% de los nuevos créditos hipotecarios concedidos en el primer trimestre del año, quedando Otras entidades financieras en el 9,21%. En todas las comunidades autónomas los Bancos han liderado la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando los mayores resultados en Comunidad de Madrid (96,63%), Cantabria (95,70%), Galicia (94,94%) y Baleares (94,42%). Las comunidades autónomas con mayor peso en Otras entidades financieras han sido Navarra (29,59%), Aragón (21,85%), País Vasco (19,51%), La Rioja (15,67%) y Castilla – La Mancha (15,32%). En términos intertrimestrales los Bancos han ganado 0,64 pp en cuota de mercado y en los últimos doce meses 1,41 pp.

El endeudamiento hipotecario continúa su tendencia ascendente fruto del incremento del precio de la vivienda y de la recuperación del sector hipotecario. En términos de superficie ha alcanzado los 1.188 €/m², con un incremento intertrimestral del 2,41%. Las comunidades autónomas con mayores niveles han sido Comunidad de Madrid (1.692 €/m²), País Vasco (1.601 €/m²), Cataluña (1.464 €/m²) y Baleares (1.425 €/m²). Por el contrario, las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (662 €/m²), Castilla-La Mancha (700 €/m²) y Murcia (776 €/m²). En siete comunidades autónomas los resultados se mantiene por debajo de los 1.000 euros. En once de ellas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario con respecto al trimestre precedente, dando lugar a los mayores incrementos en Castilla y León (7,86%), Extremadura (5,75%) y Navarra (5,26%). En el último año el incremento ha sido del 4,13%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda todavía ha contado con una mayor intensificación en el crecimiento intertrimestral, con una tasa del 3,57%, dando lugar a un resultado medio de 116.182 €. Las comunidades

autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (177.333 €), Baleares (150.592 €), Cataluña (135.090 €) y País Vasco (129.972 €). Por el contrario, las menores cuantías se han alcanzado en Extremadura (75.577 €), Murcia (77.614 €) y Castilla – La Mancha (85.103 €). En once comunidades autónomas el endeudamiento por vivienda ha sido inferior a los 100.000 €. En doce comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado con respecto al trimestre precedente, dando lugar a los mayores incrementos en Castilla y León (13,93%), La Rioja (9,32%) y Canarias (7,84%). La tasa de variación interanual se sitúa en el 3,81%, dando lugar al decimosegundo trimestre consecutivo de crecimiento.

La cuantía de los tipos de interés de contratación inicial ha retomado el ligero proceso descendente, después de un año 2016 caracterizado por su estabilidad. El primer trimestre del año ha presentado un tipo medio del 2,29%, con un descenso de -0,08 pp con respecto al cuarto trimestre de 2016 (2,37%). Las comunidades autónomas con menores tipos medios de contratación durante el último trimestre han sido Navarra (2,05%), País Vasco (2,07%) y Comunidad de Madrid (2,10%). Por el contrario, los precios más elevados por la financiación hipotecaria se han alcanzado en Canarias (2,50%), Cataluña (2,47%) y Galicia (2,44%). Con respecto al primer trimestre de 2016 (2,38%) el descenso interanual ha sido de -0,09 pp. El resultado interanual (2,30%) es el más bajo de toda la serie histórica (últimos quince años).

El aumento en la contratación de nuevas hipotecas a tipo de interés fijo sigue siendo uno de los aspectos más destacables del actual mercado hipotecario. En el primer trimestre del año el 38,70% de las nuevas hipotecas se formalizaron a tipo de interés fijo, lo que supone un incremento de 7,74 pp con respecto al trimestre precedente (30,96%). Este peso supone su máximo histórico. La contratación a tipo de interés variable se ha situado por tanto en mínimos históricos (61,30%), correspondiendo la práctica totalidad al uso del EURIBOR como índice de referencia (60,30%). En consecuencia, en la práctica ya únicamente se recurre a alguna de estas dos modalidades de contratación. Todas las comunidades autónomas presentan pesos por encima del 20% en contratación a tipo de interés fijo, con catorce de ellas por encima del 30%. Las que han contado con mayor peso en tipo de interés fijo durante el último trimestre han sido Asturias (53,90%), Cataluña (51,15%), Murcia (50,05%), Comunidad Valenciana (46,01%) y Baleares (44,69%). Las comunidades autónomas que mayor crecimiento han presentado en contratación a tipo de interés fijo en el último trimestre han sido Canarias (13,05 pp), Asturias (12,24 pp) y Comunidad de Madrid (10,90 pp). En el último año la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 23,22 pp, marcando una tendencia destinada a ser la modalidad con mayor peso de contratación a corto plazo.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han mantenido la ligera tendencia de crecimiento de los últimos trimestres, con un resultado en el primer trimestre del año de 280 meses (23 años y 4 meses), dando lugar a un incremento intertrimestral del 0,72%. Los mayores periodos medios se han alcanzado en Comunidad de Madrid (307 meses; 25 años y 7 meses), País Vasco (293 meses; 24 años y 5 meses), Castilla – La Mancha y Extremadura (ambas 284 meses; 23 años y 8 meses), y Cantabria (283 meses; 23 años y 7 meses). Por el contrario, los menores plazos medios se han contratado en Canarias 246 meses (20 años y 6 meses), Baleares con 258 meses (21 años y 6 meses) y Comunidad Valenciana con 262 meses (21 años y 10 meses). En doce comunidades autónomas se han alcanzado incrementos intertrimestrales, dando lugar a los mayores incrementos en Canarias (9,33%), Cantabria (5,20%) y País Vasco (4,64%). El incremento interanual ha sido del 1,46%.

Los indicadores de accesibilidad han presentado el esperado cambio de tendencia. A pesar de ello se trata de cuantías próximas a los mínimos históricos, gozando el mercado de unas condiciones de accesibilidad históricamente bajas. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 536,01€, incrementándose un 2,15% con respecto al trimestre precedente (524,74 €). El porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha sido del 28,25%, con un incremento de 0,65 pp con respecto al cuarto trimestre de 2016 (27,60%). Este deterioro se ha debido al incremento intertrimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda (3,57%) y el descenso de los salarios (-0,20%), habiendo actuado en sentido positivo la reducción de los tipos de interés (-0,08 pp) y alargamiento de los plazos de contratación (0,72%). El saldo neto de estos efectos ha sido un empeoramiento de los indicadores de accesibilidad trimestrales, aunque todavía con cuantías históricamente favorables.

Las comunidades autónomas con mayores importes medios de cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (747,12 €), Baleares (738,94 €), Cataluña (638,64 €), País Vasco (565,47 €) y Navarra (490,28 €), situándose en el extremo opuesto Extremadura (346,08 €), Murcia (377,68 €), Castilla-La Mancha (383,84 €) y Asturias (417,91 €). En el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial los mayores niveles se han alcanzado en Baleares (42,00%), Comunidad de Madrid (32,78%), Cataluña (31,67%), Canarias (28,29%) y

Andalucía (26,54%), correspondiendo las condiciones más favorables a Asturias (21,65%), Murcia (21,91%), Extremadura (22,22%) y Castilla – La Mancha (22,98%). En once comunidades autónomas la cuota hipotecaria mensual media ha presentado incrementos intertrimestrales, mientras que en trece ha incrementado el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

Las tasas de variación interanuales muestran cierto grado de equilibrio como consecuencia del buen comportamiento en trimestres precedentes al actual. La cuota hipotecaria mensual media ha descendido el -0,06%, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha incrementado en 0,06 pp.

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha mantenido la tendencia descendente de los últimos trimestres, alcanzando las 8.758 durante el primer trimestre del año, 775 menos que en el trimestre precedente (9.533), lo que supone un descenso intertrimestral del -8,13%, dando lugar al segundo menor resultado de la serie histórica. Con respecto al mismo trimestre del año 2016 el descenso ha sido del -20,86%, mientras que con respecto al mismo trimestre de 2015 el descenso acumulado es del -50,44%. En dos años el número de certificaciones se ha quedado en menos de la mitad. Las diferencias territoriales son notables, con únicamente tres comunidades autónomas por encima de las 1.000 certificaciones trimestrales: Andalucía (2.698), Cataluña (1.480) y Comunidad Valenciana (1.441), representando en su conjunto el 64,16% del total. Cinco comunidades autónomas presentan cuantías trimestrales por debajo de 100. El 61,54% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, frente al 38,46% de personas jurídicas, dando lugar a un mínimo y máximo histórico, respectivamente. El 6,92% ha correspondido a extranjeros (menor peso de la serie histórica), frente el 93,08% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido británicos (11,28%), marroquíes (11,11%), ecuatorianos (9,57%), rumanos (8,21%) y colombianos (4,10%).

El número de daciones en pago del primer trimestre se ha situado en las 1.918, superando en 411 las alcanzadas en el trimestre precedente (1.507; mínimo de la serie histórica). A pesar de ello es el segundo menor resultado trimestral de la serie, debiendo tener en cuenta que el cuarto trimestre del año viene presentando un cierto componente estacional. Con respecto al mismo trimestre de 2016 se han registrado 743 daciones en pago menos, lo que supone un descenso interanual del -27,92%. Las comunidades autónomas con mayor volumen trimestral han sido Andalucía (476), Comunidad Valenciana (435), Cataluña (428) y Murcia (151), siendo las únicas que superan las 100 trimestrales. Entre todas ellas suponen el 77,69% del total nacional. En nueve comunidades autónomas se alcanza un número por debajo de 50, por lo que la dación en pago está presentando un papel prácticamente residual en la mayor parte de la geografía nacional. El 81,46% han correspondido a personas físicas, frente al 18,54% de personas jurídicas. El 12% de las daciones en pago han correspondido a extranjeros, frente al 88% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido marroquíes (16,52%), ecuatorianos (15,18%), británicos (9,82%), rumanos (6,25%) y colombianos (5,36%).

2. Resultados

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

El precio de la vivienda, en el primer trimestre del año, ha intensificado el proceso alcista que venía mostrando. Las tasas interanuales del IPVVR a lo largo del año 2016 parecían estabilizarse en cuantías próximas al 5%-6%, dando lugar a una estabilidad del ritmo de crecimiento.

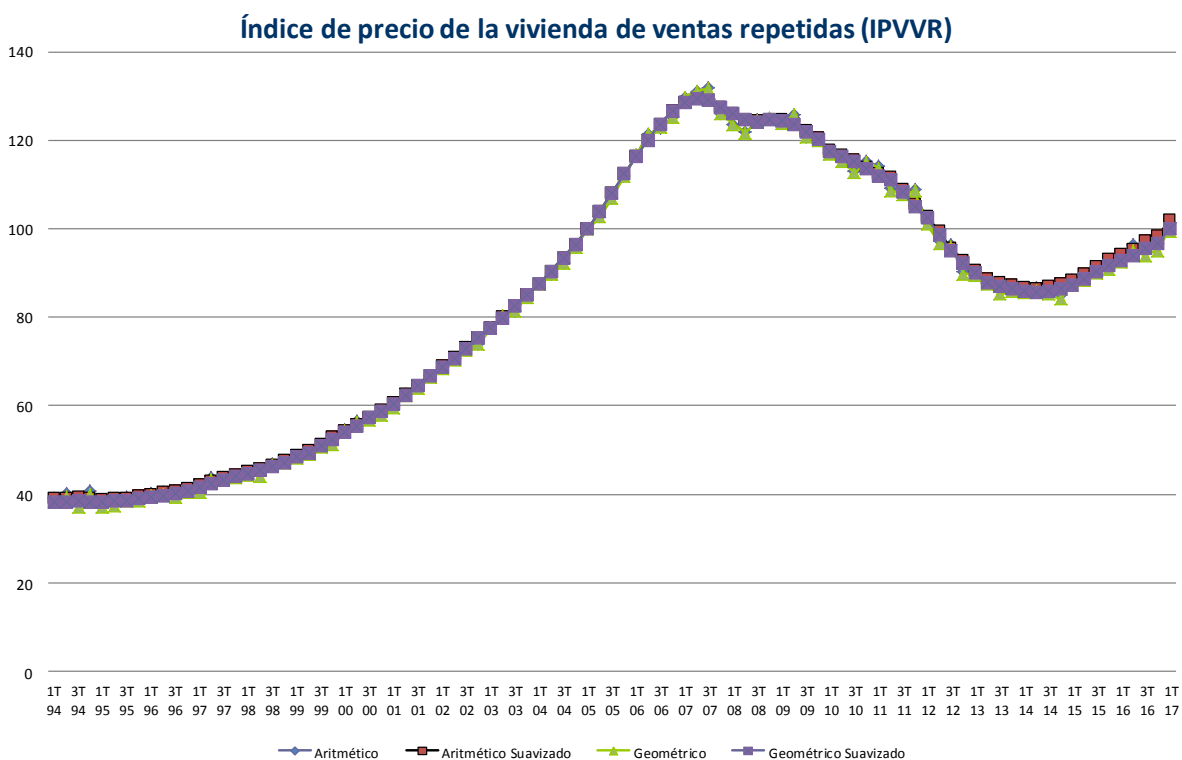
Sin embargo, la intensidad del crecimiento recogido en el comienzo del año 2017 ha llevado a la tasa interanual a un resultado medio para las cuatro metodologías utilizadas del 7,74%, que supone la tasa interanual más elevada desde el año 2007.

A esta situación se ha llegado tras recoger el IPVVR un crecimiento intertrimestral del 4,14%. Las tasas trimestrales, tal y como venimos advirtiendo, deben tomarse con las debidas precauciones, en la medida que la metodología de ventas repetidas cuenta con un menor número de pares de ventas para periodos recientes, siendo más sensibles los resultados próximos al momento de la publicación de resultados.

En todo caso, tal y como claramente muestra tanto el gráfico de evolución de resultados del IPVVR como sus tasas de variación interanuales, el precio de la vivienda no sólo parece tomar un claro rumbo alcista, sino que la intensidad de dicho ritmo también parece querer comenzar a romper niveles en principio no previsibles.

Tal y como podrá comprobarse a lo largo de la descripción de las variables de la ERI, el comportamiento del mercado inmobiliario e hipotecario está siendo muy favorable. Sin embargo, este buen dinamismo justifica un cambio de tendencia en el precio de la vivienda, pero no una intensificación dirigida hacia niveles próximos a los dos dígitos.

Los actuales resultados del IPVVR acumulan nueve trimestres consecutivos con tasas de crecimiento positivas, dando lugar a tasas trimestrales por encima del 1% en ocho de los nueve últimos trimestres. Estas cifras muestran por sí solas la fortaleza del ritmo de crecimiento del precio de la vivienda.



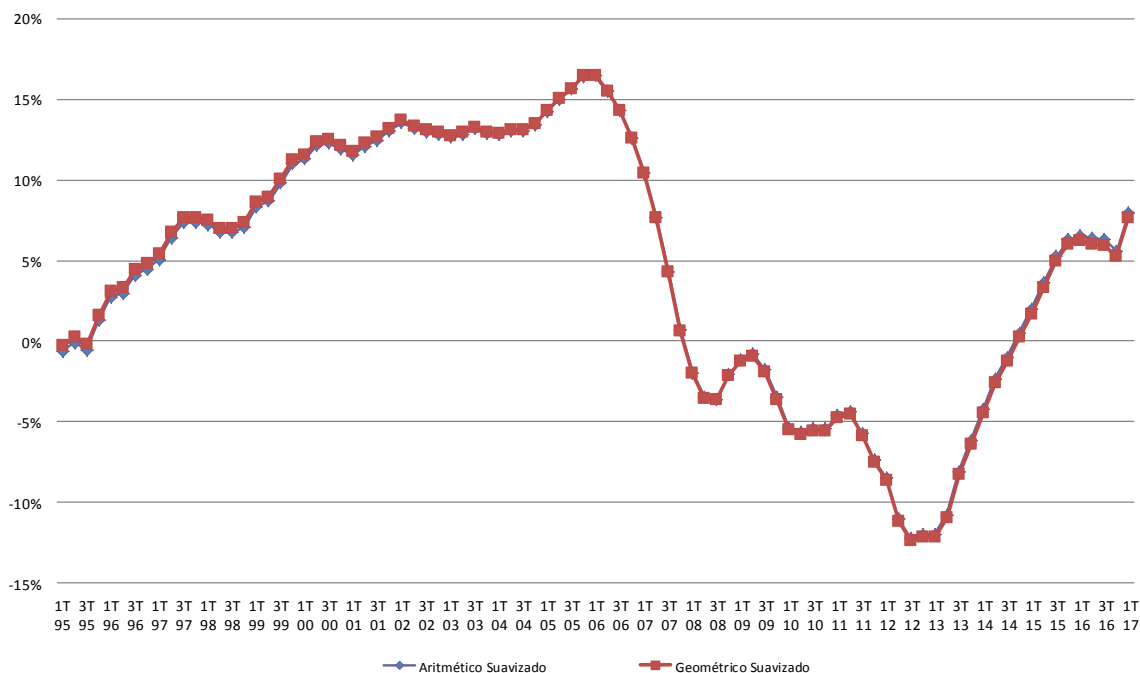
Lógicamente existen las habituales diferencias territoriales, propias del mercado inmobiliario, y especialmente agravadas en la actual coyuntura de mercado, con un comportamiento heterogéneo de la demanda. A pesar de ello, desde una perspectiva global, podemos afirmar que el mercado se está debatiendo entre el crecimiento sostenido y la intensificación hacia cifras olvidadas.

El entorno macroeconómico está acompañando, dando lugar a una consolidación del crecimiento económico, creación de empleo, bajos tipos de interés, dinamismo del mercado hipotecario, demanda extranjera..., dotando al mercado de la confianza necesaria para afrontar decisiones de compra con perspectivas favorables, tanto en el propio mercado como en el contexto económico, fundamental para la positiva evolución del mercado inmobiliario.

El buen comportamiento que desde 2014 se viene produciendo en el mercado inmobiliario se ha materializado en una moderación de la intensa corrección de precios de la vivienda desde los niveles máximos, que en el IPVVR correspondió a mediados de 2007. De este modo, con los datos de comienzos de 2017, prácticamente diez años después el IPVVR acumula un ajuste medio del -22,75%, habiendo llegado a alcanzar cuantías próximas al -35%.

Tomando en consideración la situación contraria, es decir, los niveles mínimos recientes del IPVVR, que se sitúan a finales de 2014, el precio de la vivienda ha presentado una importante recuperación, dando lugar a un incremento del 17,34% en el IPVVR. Esta cuantía constata claramente el cambio de ciclo por lo que respecta al comportamiento del precio de la vivienda.

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



Tomando el IPVVR en términos absolutos, en el último trimestre ha alcanzado una cifra similar al periodo base (100, primer trimestre de 2005), concretamente 100,69. Este nivel del índice supone no sólo que nos situamos en precios similares a comienzos de 2005 sino también en cuantías próximas a las alcanzadas a mediados de 2012.

La principal incertidumbre resulta con respecto hacia dónde se encauza este cambio de ciclo, si hacia una consolidación de moderadas tasas de crecimiento del precio de la vivienda, que eran nuestras previsiones iniciales, o ante un nuevo periodo de intensidad desproporcionada.

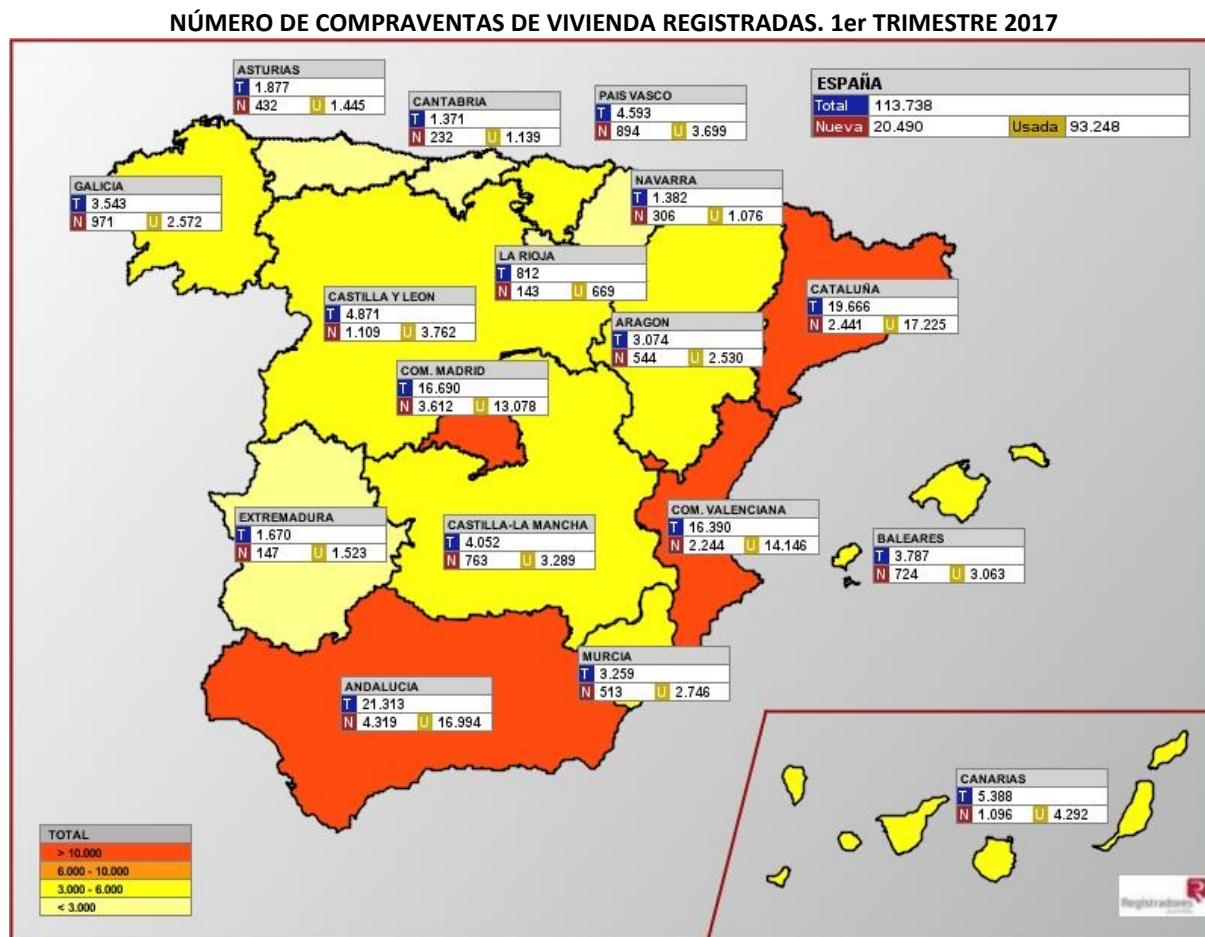
Nuestras perspectivas, de acuerdo al comportamiento de los factores explicativos, recientemente publicados en el Anuario 2016 de la ERI, mantienen las previsiones de moderado ritmo de crecimiento, entendiendo como tal tasas interanuales no muy alejadas del 5%-6%, pudiendo aparecer periodos coyunturales con tasas trimestrales más intensas.

La realidad social y económica entendemos que no justifica una intensificación muy por encima de estas cuantías. La evolución del número de habitantes, los niveles salariales, las perspectivas de tipos de interés... deben suponer un cierto freno al proceso alcista, siendo conscientes que el punto de partida en precios ha sido especialmente bajo, en la medida que el ajuste del precio de la vivienda durante el periodo de ajuste ha sido especialmente intenso, por lo que resulta relativamente sencillo, en una coyuntura económica favorable, presentar ritmos de crecimiento relativamente significativos.

Los resultados de las variables proporcionadas en los siguientes apartados permiten contextualizar más adecuadamente el buen comportamiento del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario, comprobando no sólo su favorable evolución sino también sus positivas perspectivas.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



El primer trimestre del año ha vuelto a superar las 100.000 compraventas registradas trimestralmente. En esta ocasión con notable claridad, habiéndose registrado 113.738 compraventas de vivienda, la cifra más elevada desde el primer trimestre de 2011, es decir, de los seis últimos años.

Con respecto al trimestre precedente (93.423 compraventas) se han producido un incremento de 20.315, lo que supone un incremento intertrimestral del 21,75%, el más elevado de los últimos dieciséis trimestres.

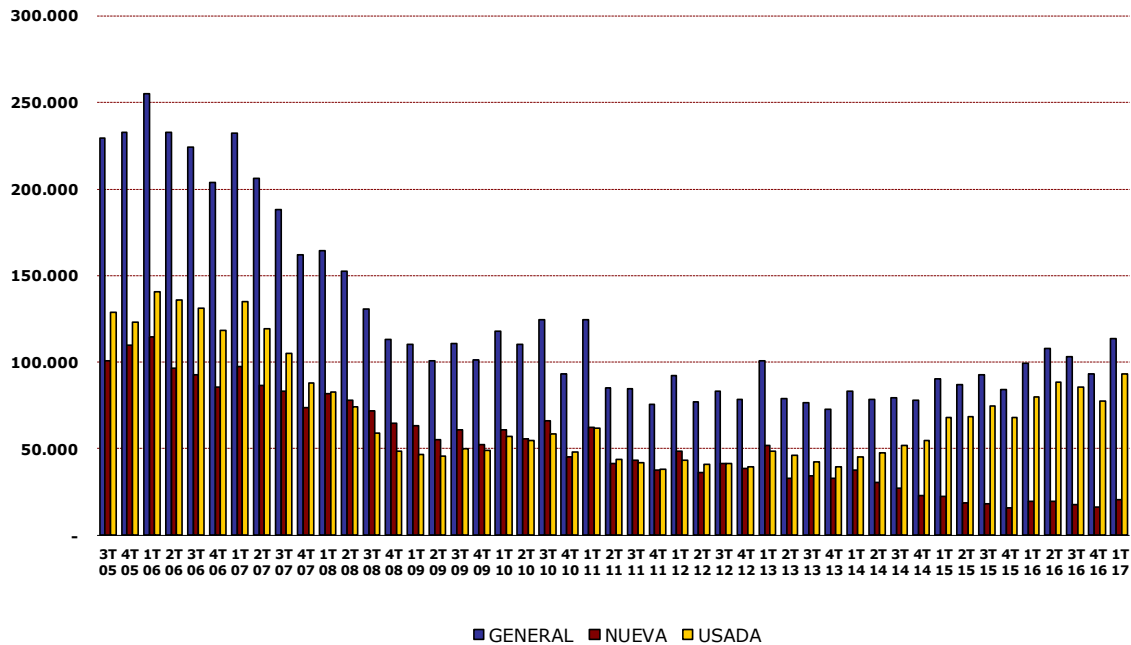
En esta ocasión tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han contribuido a este buen resultado. Concretamente, en vivienda nueva se han registrado 20.490 compraventas, 4.418 más que en el cuarto trimestre de 2016 (16.072, segundo menor resultado de la serie histórica), lo que supone un incremento intertrimestral del 27,49%.

Por su parte, la vivienda usada ha mantenido el tono habitual de los últimos años, dando continuidad a su espectacular evolución, con 93.248 compraventas registradas en el primer trimestre, 15.897 más que en el trimestre precedente, dando lugar a un incremento intertrimestral del 20,55%. Este resultado en vivienda usada es el más elevado de los últimos treinta y ocho trimestres (9 años y medio), debiendo retroceder hasta el tercer trimestre de 2007 para encontrar una cuantía superior.

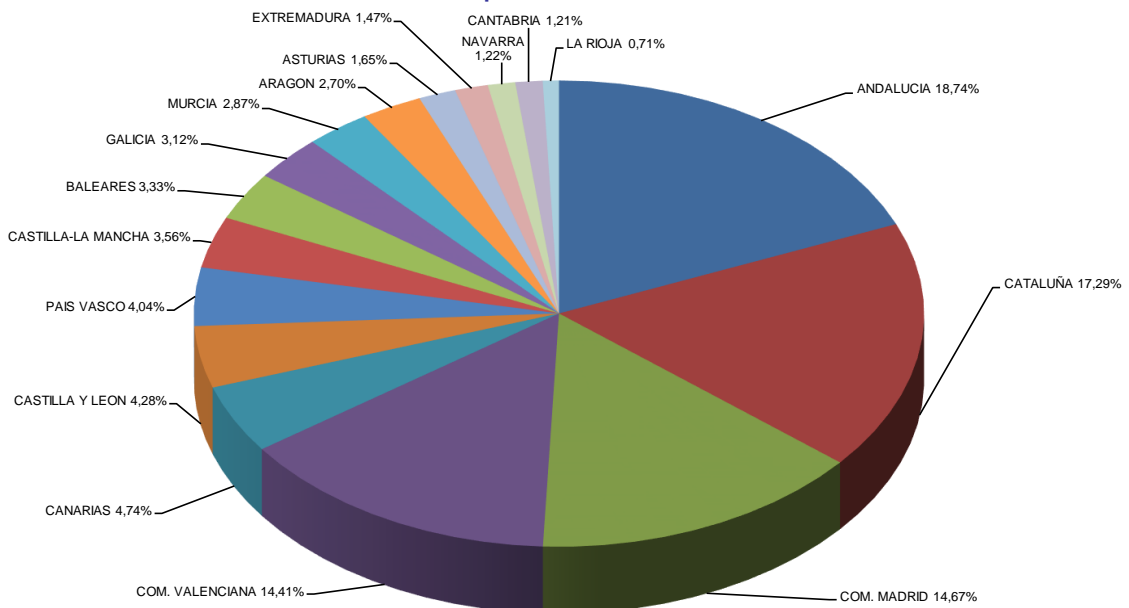
Sin duda se trata de cifras de ventas especialmente elevadas, que muestran muy claramente la fortaleza de la recuperación del mercado inmobiliario por lo que respecta al mercado de vivienda. A la fortaleza de la vivienda usada se le ha unido lo que parece un primer signo de la recuperación del mercado de la vivienda nueva, en el que se ha alcanzado el mayor resultado trimestral de los últimos dos años.

El distanciamiento entre las cifras de vivienda nueva y usada sigue existiendo, alcanzando una cuantía en vivienda usada de más de 4,5 veces las compraventas de vivienda nueva. En todo caso, supone una reducción con respecto al cuarto trimestre (más de 4,8). Lo más relevante es que nuevamente ambas tipologías de vivienda contribuyen al incremento de las compraventas, con tasas intertrimestrales superiores al 20% en ambos casos.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 1er trimestre 2017



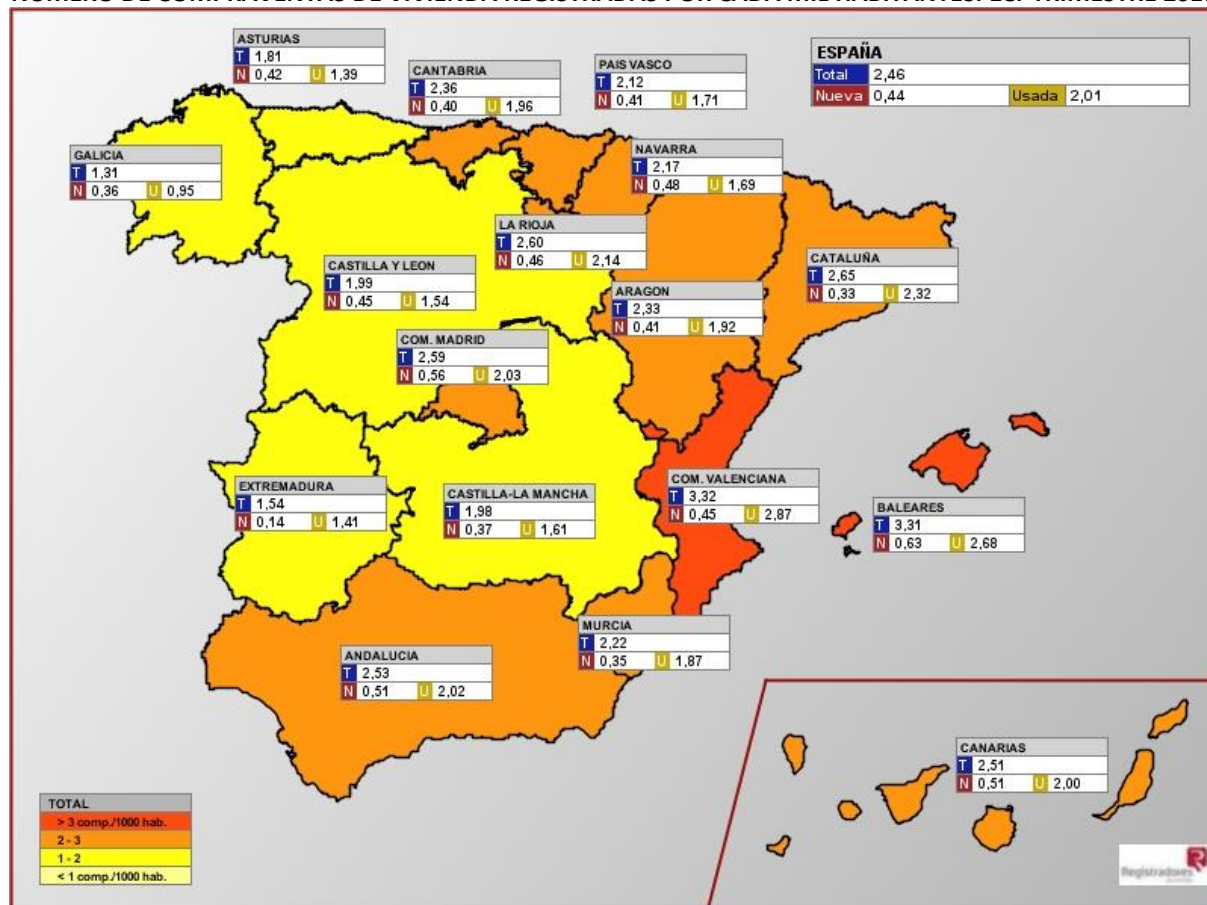
Desde un punto de vista territorial los incrementos se han generalizado, dando lugar a incrementos intertrimestrales en todas las comunidades autónomas. De hecho todas ellas presentan tasas de crecimiento de dos dígitos, dando lugar a la mayor intensidad en Navarra (40,30%), País Vasco (33,13%) y Castilla – La Mancha (32,29%).

Concretamente, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (21.313), Cataluña (19.666), Comunidad de Madrid (16.690) y Comunidad Valenciana (16.390). Entre las cuatro alcanzan el 65,11% del total de compraventas de vivienda nacional.

Con respecto al número de habitantes (número de compraventas por cada mil habitantes) la actividad inmobiliaria en vivienda alcanzada ha sido de 2,46 compraventas, con 0,44 en vivienda nueva y 2,01 en vivienda usada. Con respecto al trimestre precedente se ha incrementado significativamente (2,02), contribuyendo a dicho incremento tanto la vivienda nueva (0,35) como la vivienda usada (1,67).

Las comunidades autónomas con mayor nivel de actividad inmobiliaria relativa han sido Comunidad Valenciana (3,32), Baleares (3,31) y Cataluña (2,65).

NÚMERO DE COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1er TRIMESTRE 2017



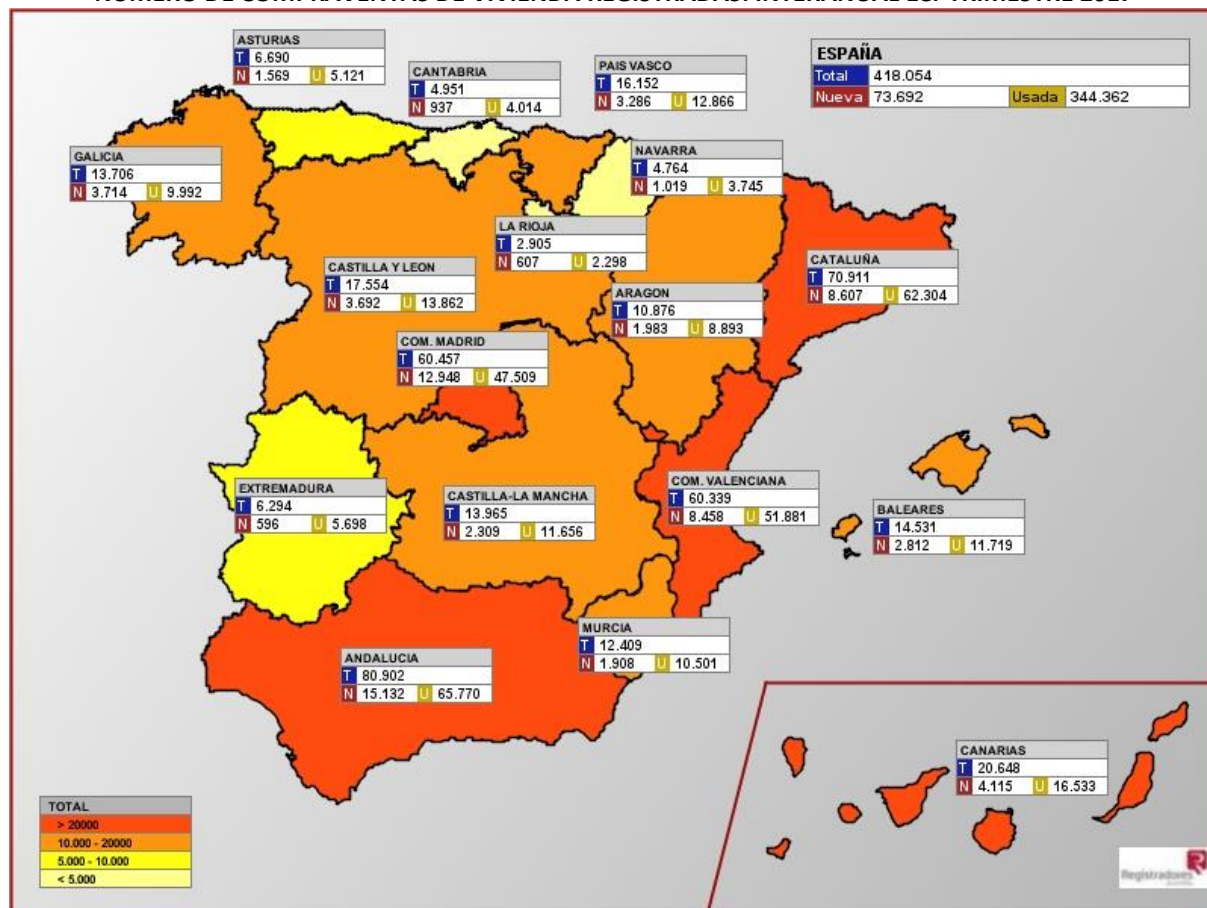
Con estas cifras trimestrales claramente se consolidan unas perspectivas de volumen de compraventas anuales por encima de las 400.000. De hecho, el primer trimestre de 2017 ha cerrado con un resultado interanual de 418.054 compraventas, siendo el segundo trimestre consecutivo en el que se superan las 400.000 compraventas de vivienda, con una tendencia claramente ascendente (403.743 el pasado trimestre).

Este resultado interanual es el más elevado de los últimos veintitrés trimestres. Desde el segundo trimestre de 2011 no se alcanzaba una cifra tan elevada de compraventas de vivienda. En esta ocasión también han contribuido favorablemente tanto la vivienda nueva, con 73.692 compraventas, como la vivienda usada, con 344.362 compraventas, dando lugar a incrementos en los resultados interanuales en ambos casos (72.587 en vivienda nueva y 331.156 en vivienda usada de resultado interanual el pasado trimestre).

En vivienda nueva se trata del mayor resultado interanual de los cinco últimos trimestres, mientras que en vivienda usada el resultado interanual alcanzado es el más elevado de los últimos treinta y cinco trimestres, debiendo retroceder hasta el segundo trimestre de 2008 para encontrar una cuantía interanual de compraventas de vivienda usada superior.

La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) han incrementado el número interanual de compraventas. Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante los últimos doce meses han sido Andalucía (80.902), Cataluña (70.911), Comunidad de Madrid (60.457) y Comunidad Valenciana (60.339).

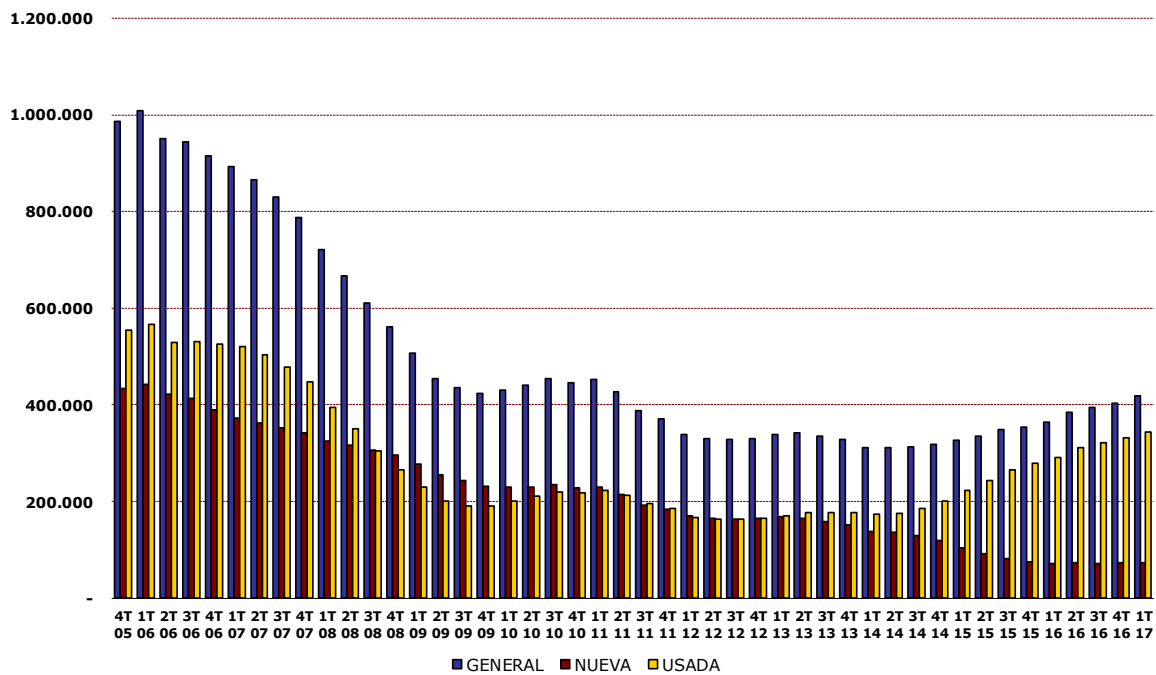
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1er TRIMESTRE 2017



El número interanual de compraventas de vivienda se ha incrementado con respecto al resultado interanual del primer trimestre de 2016 un 15,03%. La vivienda nueva ha presentado un moderado crecimiento del 2,77%, mientras que la vivienda usada ha incrementado las compraventas un 18,04%. Para el total general supone el noveno trimestre consecutivo con tasas positivas interanuales. Todas las comunidades autónomas han contado con tasas interanuales positivas, dando lugar a crecimientos de dos dígitos en once de ellas. Las comunidades autónomas con mayor incremento en las compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Baleares (30,18%), Cataluña (24,36%) y La Rioja (17,75%).

La consecución de las tasas de variación interanuales a partir de los resultados trimestrales (primer trimestre de 2017 frente al mismo trimestre de 2016) consolida la evidente intensidad en la recuperación del mercado de compraventas de vivienda, dando lugar a un incremento interanual del 14,39%. La vivienda nueva se incorpora al proceso de recuperación de las ventas, con un aumento del 5,70%, mientras que la vivienda usada intensifica su ritmo de crecimiento con un aumento del 16,50%. La práctica totalidad de las comunidades autónomas han contado con incrementos (dieciséis), alcanzando los mayores incrementos La Rioja (32,25%), Cataluña (23,85%), Baleares (23,48%) y Cantabria (19,32%).

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



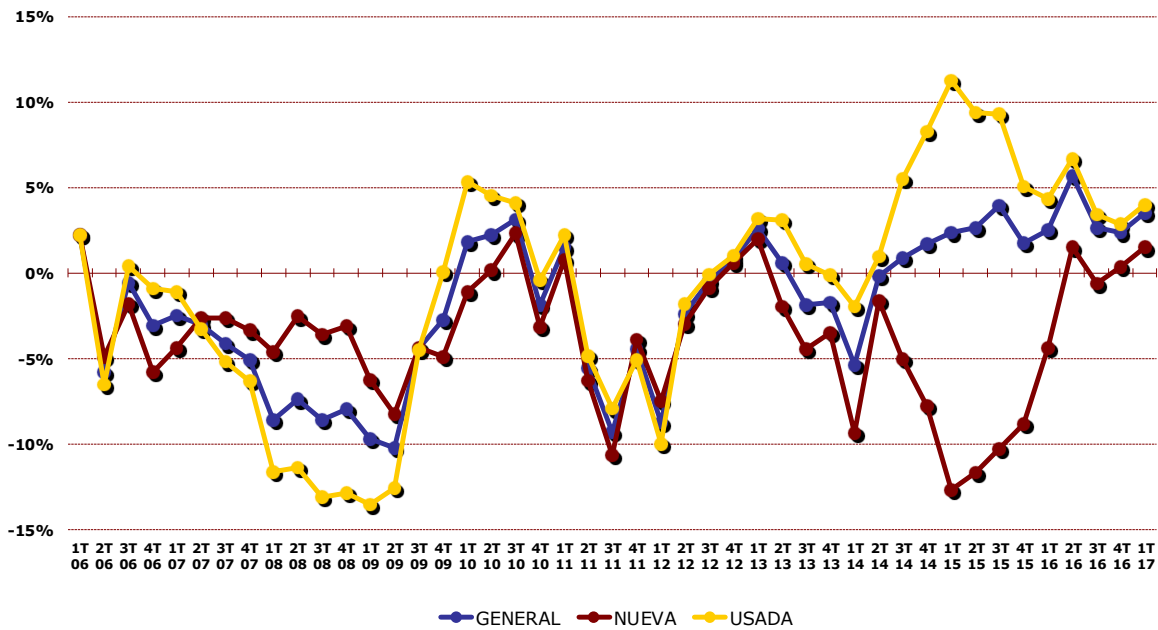
Los resultados muestran una clara recuperación del volumen de compraventas de vivienda, con resultados interanuales en constante crecimiento, así como importantes repuntes intertrimestrales. Al tradicional buen comportamiento de la vivienda usada, parece haberse unido la vivienda nueva, siendo previsible una continuidad en el proceso alcista de compraventas de esta modalidad de vivienda, con un especial grado de ajuste a lo largo del ciclo bajista. Después de este ajuste y tras los buenos datos de iniciaciones y visados, era cuestión de tiempo que esos datos positivos se trasladasen a las compraventas, como parece que ha comenzado a producirse.

Los resultados trimestrales de los dos últimos trimestres de 2016 parecían mostrar cierto agotamiento en el ciclo alcista de compraventas. Sin embargo, los resultados del primer trimestre del año han permitido aclarar la incertidumbre con respecto a la evolución del ciclo. Ahora ya sólo queda esperar los resultados de los próximos trimestres para constatar si dicha tendencia alcista se consolida o simplemente se trata de un repunte coyuntural.

De acuerdo a la evolución de las variables, algunas de ellas abordadas a lo largo de los siguientes apartados, estimamos una continuidad en el ritmo favorable de las compraventas, llevando a superar con claridad las 400.000 compraventas anuales, pero dentro de un ritmo moderadamente optimista, en la medida que todavía existen factores que deben llevar a contar con un planteamiento prudente, en el sentido de que se parte de niveles muy bajos en compraventas y precios, y la recuperación económica no está siendo lo generalizada que sería deseable, dando lugar a importantes diferencias sociales y geográficas, que deben ser tenidas en cuenta a la hora de interpretar los mercados.

En todo caso, supone un claro cambio de ciclo, después un largo e intenso periodo de ajuste, que proporciona unas perspectivas relativamente claras a los agentes que se aproximan al mercado inmobiliario, permitiendo con ello tomar decisiones que facilitan la consecución de un mercado mucho más ágil, característica especialmente demandada por oferentes y demandantes.

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

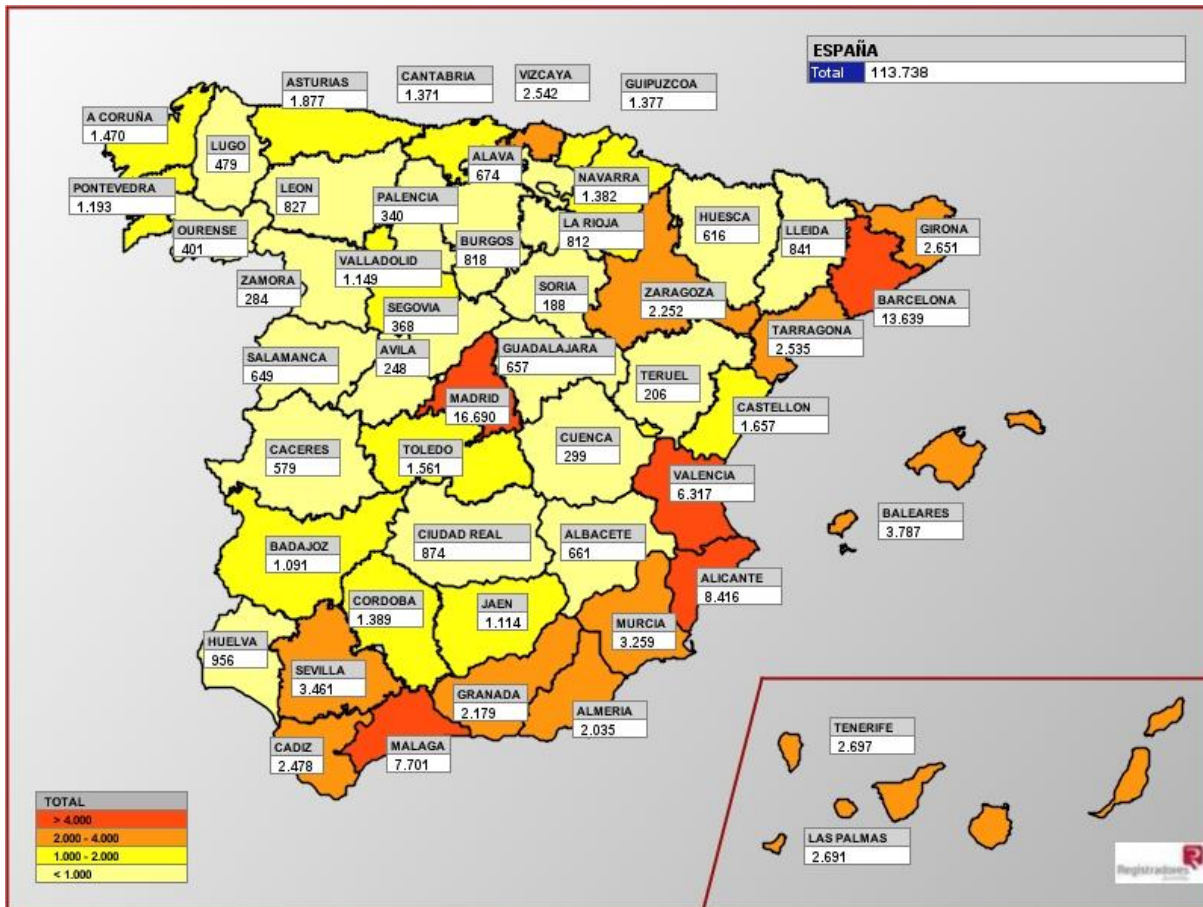


Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2017	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	21.313	4.319	16.994	80.902	15.132	65.770
ARAGON	3.074	544	2.530	10.876	1.983	8.893
ASTURIAS	1.877	432	1.445	6.690	1.569	5.121
BALEARES	3.787	724	3.063	14.531	2.812	11.719
CANARIAS	5.388	1.096	4.292	20.648	4.115	16.533
CANTABRIA	1.371	232	1.139	4.951	937	4.014
CASTILLA Y LEON	4.871	1.109	3.762	17.554	3.692	13.862
CASTILLA-LA MANCHA	4.052	763	3.289	13.965	2.309	11.656
CATALUÑA	19.666	2.441	17.225	70.911	8.607	62.304
COM. MADRID	16.690	3.612	13.078	60.457	12.948	47.509
COM. VALENCIANA	16.390	2.244	14.146	60.339	8.458	51.881
EXTREMADURA	1.670	147	1.523	6.294	596	5.698
GALICIA	3.543	971	2.572	13.706	3.714	9.992
LA RIOJA	812	143	669	2.905	607	2.298
MURCIA	3.259	513	2.746	12.409	1.908	10.501
NAVARRA	1.382	306	1.076	4.764	1.019	3.745
PAIS VASCO	4.593	894	3.699	16.152	3.286	12.866
NACIONAL	113.738	20.490	93.248	418.054	73.692	344.362

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	17,43%	37,77%	13,19%	12,13%	3,66%	14,27%
ARAGON	22,28%	12,40%	24,63%	13,67%	24,33%	11,54%
ASTURIAS	16,37%	13,39%	17,29%	16,41%	6,73%	19,73%
BALEARES	12,24%	20,07%	10,54%	30,18%	21,84%	32,36%
CANARIAS	12,18%	-3,69%	17,11%	7,42%	1,86%	8,90%
CANTABRIA	17,88%	1,31%	21,95%	9,90%	-1,26%	12,88%
CASTILLA Y LEON	24,58%	47,47%	19,13%	15,03%	8,11%	17,02%
CASTILLA-LA MANCHA	32,29%	67,32%	26,16%	13,24%	-4,55%	17,58%
CATALUÑA	25,03%	37,52%	23,44%	24,36%	10,09%	26,63%
COM. MADRID	27,36%	28,27%	27,11%	16,48%	9,90%	18,41%
COM. VALENCIANA	20,53%	23,16%	20,13%	13,96%	-2,97%	17,30%
EXTREMADURA	10,16%	6,52%	10,52%	15,98%	-19,35%	21,54%
GALICIA	12,08%	8,61%	13,45%	8,47%	-21,01%	25,94%
LA RIOJA	26,48%	18,18%	28,41%	17,75%	-16,28%	31,92%
MURCIA	23,07%	26,04%	22,53%	7,48%	7,01%	7,57%
NAVARRA	40,30%	65,41%	34,50%	5,17%	-7,87%	9,38%
PAIS VASCO	33,13%	21,47%	36,29%	7,64%	-7,10%	12,19%
NACIONAL	21,75%	27,49%	20,55%	15,03%	2,77%	18,04%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1er TRIMESTRE 2017



La intensidad en el crecimiento de las compraventas de vivienda también se ha materializado a nivel provincial. Cuarenta y ocho de las cincuenta provincias han visto incrementado el número de compraventas con respecto al trimestre precedente, dando lugar a incrementos de dos dígitos en cuarenta y una de ellas.

El mayor número de compraventas de vivienda durante el primer trimestre del año se ha registrado en las provincias de Madrid (16.690), Barcelona con (13.639), Alicante (8.416), Málaga (7.701) y Valencia (6.317).

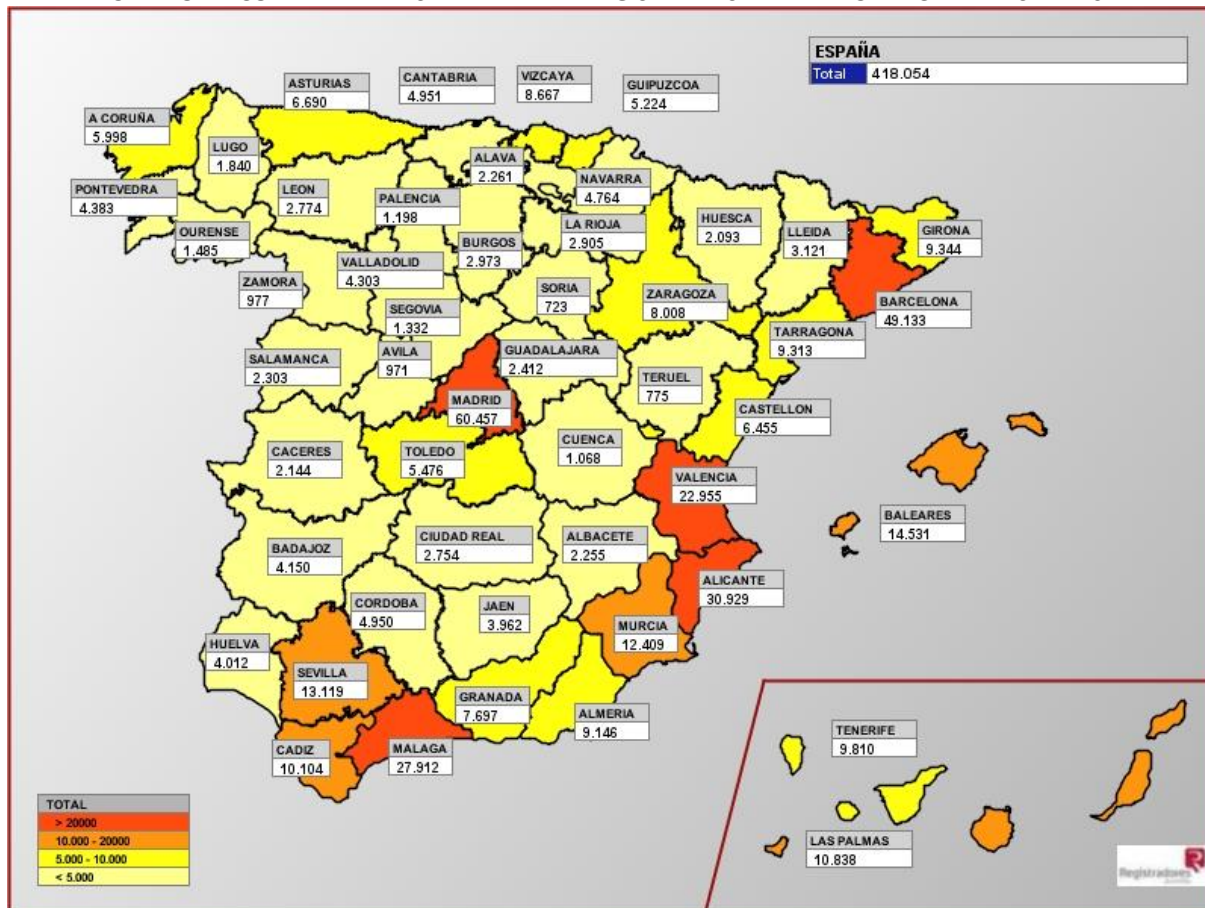
En términos relativos (compraventas de vivienda por cada mil habitantes) la mayor actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en las provincias de Málaga (4,67), Alicante (4,56), Girona (3,57), Baleares (3,31) y Tarragona (3,20), correspondiendo, como viene siendo habitual, a provincias costeras, con un alto peso de segunda vivienda e intensa actividad inmobiliaria durante los últimos años.

La distinción entre vivienda nueva y usada, al igual que para el conjunto del territorio nacional, muestra un comportamiento favorable en ambas modalidades de vivienda. La vivienda nueva se ha incorporado a la generalizada recuperación del mercado, dando lugar a la consecución de tasas intertrimestrales positivas en cuarenta y tres provincias, siendo de dos dígitos en treinta y nueve de ellas. Por su parte, la vivienda usada ha mantenido su tradicional fortaleza, alcanzando incrementos de compraventas con respecto al trimestre precedente en cuarenta y ocho provincias, con tasas de dos dígitos en cuarenta y una de ellas.

Las compraventas de vivienda nueva han alcanzado sus mayores cuantías en las provincias de Madrid (3.612), Málaga (1.847), Barcelona (1.536) y Alicante (1.261), mientras que en vivienda usada los mayores resultados han correspondido a las provincias de Madrid (13.078), Barcelona (12.103), Alicante (7.155), Málaga (5.854) y Valencia (5.523).

Las tasas de variación intertrimestrales, dentro del buen tono indicado anteriormente, alcanzan las mayores cuantías para el conjunto de compraventas de vivienda en las provincias de Ciudad Real (54,69%), Álava (48,13%), Albacete (42,76%) y Navarra (40,30%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1er TRIMESTRE 2017



En términos interanuales el comportamiento de las compraventas por provincias también ha sido muy favorable, dando lugar a cuarenta y tres provincias que incrementan sus resultados interanuales con respecto al trimestre precedente.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante los últimos doce meses han sido Madrid (60.457), Barcelona (49.133), Alicante (30.929), Málaga (27.912), Valencia (22.955), Baleares (14.531), Sevilla (13.119), Murcia (12.409), Las Palmas (10.838) y Cádiz (10.104).

En términos relativos, las mayores cuantías de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes se han alcanzado en las provincias de Málaga (16,94), Alicante (16,75) Almería (13,09) y Baleares (12,70), nuevamente provincias costeras con un alto grado de segunda vivienda y una intensa actividad inmobiliaria en el actual ciclo.

Con respecto a los doce trimestres precedentes el comportamiento ha sido de igual modo especialmente favorable, dando lugar a tasas interanuales positivas en cuarenta y ocho provincias. En vivienda nueva ya son veintiséis las provincias con tasas positivas, mientras que en vivienda usada prácticamente todas las provincias han contado con incrementos (cuarenta y ocho). Para el conjunto de vivienda los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en las provincias de Valladolid (33,43%), Baleares (30,18%), Barcelona (26,28%), Tarragona (24,92%) y Ciudad Real (20,16%).

Todo parece indicar una continuidad en el ritmo de compraventas por provincias, con un comportamiento más favorable en las provincias costeras, tal y como muestra la intensidad de colores del mapa anterior. El alto peso de la demanda extranjera, la acumulación de stock de vivienda pendiente de venta y el intenso ajuste de precios durante el ciclo bajista ha llevado a que en la actual fase del ciclo inmobiliario estén presentando en

términos relativos un mejor comportamiento, dentro del proceso de generalización de la mejora en el ritmo de compraventas de vivienda.

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2017	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.470	373	1.097	5.998	1.589	4.409
ALAVA	674	157	517	2.261	469	1.792
ALBACETE	661	154	507	2.255	465	1.790
ALICANTE	8.416	1.261	7.155	30.929	4.864	26.065
ALMERIA	2.035	555	1.480	9.146	2.377	6.769
ASTURIAS	1.877	432	1.445	6.690	1.569	5.121
AVILA	248	80	168	971	268	703
BADAJOS	1.091	105	986	4.150	413	3.737
BALEARES	3.787	724	3.063	14.531	2.812	11.719
BARCELONA	13.639	1.536	12.103	49.133	5.536	43.597
BURGOS	818	158	660	2.973	601	2.372
CACERES	579	42	537	2.144	183	1.961
CADIZ	2.478	580	1.898	10.104	2.557	7.547
CANTABRIA	1.371	232	1.139	4.951	937	4.014
CASTELLON	1.657	189	1.468	6.455	701	5.754
CIUDAD REAL	874	171	703	2.754	422	2.332
CORDOBA	1.389	203	1.186	4.950	670	4.280
CUENCA	299	24	275	1.068	66	1.002
GIRONA	2.651	381	2.270	9.344	1.306	8.038
GRANADA	2.179	385	1.794	7.697	1.385	6.312
GUADALAJARA	657	131	526	2.412	517	1.895
GUIPUZCOA	1.377	279	1.098	5.224	1.197	4.027
HUELVA	956	179	777	4.012	839	3.173
HUESCA	616	111	505	2.093	353	1.740
JAEN	1.114	185	929	3.962	558	3.404
LA RIOJA	812	143	669	2.905	607	2.298
LAS PALMAS	2.691	549	2.142	10.838	2.332	8.506
LEON	827	254	573	2.774	876	1.898
LLEIDA	841	144	697	3.121	522	2.599
LUGO	479	152	327	1.840	621	1.219
MADRID	16.690	3.612	13.078	60.457	12.948	47.509
MALAGA	7.701	1.847	5.854	27.912	5.340	22.572
MURCIA	3.259	513	2.746	12.409	1.908	10.501
NAVARRA	1.382	306	1.076	4.764	1.019	3.745
OURENSE	401	105	296	1.485	349	1.136
PALENCIA	340	81	259	1.198	242	956
PONTEVEDRA	1.193	341	852	4.383	1.155	3.228
SALAMANCA	649	104	545	2.303	335	1.968
SEGOVIA	368	80	288	1.332	237	1.095
SEVILLA	3.461	385	3.076	13.119	1.406	11.713
SORIA	188	67	121	723	274	449
TARRAGONA	2.535	380	2.155	9.313	1.243	8.070
TENERIFE	2.697	547	2.150	9.810	1.783	8.027
TERUEL	206	53	153	775	132	643
TOLEDO	1.561	283	1.278	5.476	839	4.637
VALENCIA	6.317	794	5.523	22.955	2.893	20.062
VALLADOLID	1.149	273	876	4.303	765	3.538
VIZCAYA	2.542	458	2.084	8.667	1.620	7.047
ZAMORA	284	12	272	977	94	883
ZARAGOZA	2.252	380	1.872	8.008	1.498	6.510
NACIONAL	113.738	20.490	93.248	418.054	73.692	344.362

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	8,89%	-10,77%	17,70%	9,67%	-23,93%	30,44%
ALAVA	48,13%	52,43%	46,88%	6,70%	-10,67%	12,42%
ALBACETE	42,76%	79,07%	34,48%	14,35%	3,33%	17,61%
ALICANTE	21,64%	18,85%	22,14%	12,08%	-0,73%	14,85%
ALMERIA	9,59%	3,93%	11,87%	18,43%	-2,26%	27,93%
ASTURIAS	16,37%	13,39%	17,29%	16,41%	6,73%	19,73%
AVILA	-1,20%	25,00%	-10,16%	6,82%	14,04%	4,30%
BADAJOS	6,54%	10,53%	6,14%	15,92%	-25,72%	23,58%
BALEARES	12,24%	20,07%	10,54%	30,18%	21,84%	32,36%
BARCELONA	28,15%	40,15%	26,77%	26,28%	10,28%	28,65%
BURGOS	25,27%	19,70%	26,68%	1,61%	-21,74%	9,92%
CACERES	17,68%	-2,33%	19,60%	16,08%	0,00%	17,85%
CADIZ	-1,20%	-8,95%	1,44%	7,41%	4,32%	8,50%
CANTABRIA	17,88%	1,31%	21,95%	9,90%	-1,26%	12,88%
CASTELLON	11,58%	20,38%	10,54%	12,20%	-23,56%	18,98%
CIUDAD REAL	54,69%	85,87%	48,63%	20,16%	3,18%	23,84%
CORDOBA	28,61%	53,79%	25,11%	8,67%	-6,29%	11,46%
CUENCA	22,04%	118,18%	17,52%	11,13%	-4,35%	12,33%
GIRONA	26,66%	27,85%	26,46%	17,82%	24,14%	16,85%
GRANADA	29,63%	33,68%	28,79%	9,13%	-15,45%	16,57%
GUADALAJARA	20,55%	27,18%	19,00%	4,46%	-26,87%	18,29%
GUIPUZCOA	25,75%	25,68%	25,77%	8,52%	15,65%	6,56%
HUELVA	0,95%	-17,89%	6,58%	9,98%	-0,12%	13,00%
HUESCA	12,61%	3,74%	14,77%	17,52%	40,08%	13,80%
JAEN	25,45%	115,12%	15,84%	19,81%	3,91%	22,89%
LA RIOJA	26,48%	18,18%	28,41%	17,75%	-16,28%	31,92%
LAS PALMAS	1,74%	-26,51%	12,86%	1,63%	10,68%	-0,60%
LEON	38,06%	53,01%	32,33%	16,07%	18,70%	14,89%
LLEIDA	22,77%	29,73%	21,43%	14,45%	-18,05%	24,35%
LUGO	11,92%	12,59%	11,60%	-6,31%	-31,23%	14,89%
MADRID	27,36%	28,27%	27,11%	16,48%	9,90%	18,41%
MALAGA	21,18%	86,38%	9,13%	13,18%	19,04%	11,88%
MURCIA	23,07%	26,04%	22,53%	7,48%	7,01%	7,57%
NAVARRA	40,30%	65,41%	34,50%	5,17%	-7,87%	9,38%
OURENSE	11,70%	36,36%	4,96%	17,67%	-3,86%	26,36%
PALENCIA	27,82%	58,82%	20,47%	10,01%	12,04%	9,51%
PONTEVEDRA	16,50%	29,17%	12,11%	11,22%	-14,25%	24,44%
SALAMANCA	19,74%	65,08%	13,78%	13,50%	7,37%	14,62%
SEGOVIA	36,80%	196,30%	19,01%	7,33%	8,72%	7,04%
SEVILLA	22,17%	54,62%	19,04%	11,19%	-6,20%	13,72%
SORIA	3,30%	-24,72%	30,11%	16,99%	53,93%	2,05%
TARRAGONA	9,84%	40,74%	5,74%	24,92%	12,08%	27,17%
TENERIFE	24,98%	39,90%	21,68%	14,63%	-7,76%	21,16%
TERUEL	10,16%	96,30%	-4,38%	-2,88%	-8,33%	-1,68%
TOLEDO	25,38%	72,56%	18,22%	14,13%	7,02%	15,52%
VALENCIA	21,62%	31,46%	20,33%	17,12%	-0,24%	20,14%
VALLADOLID	22,10%	99,27%	8,96%	33,43%	13,67%	38,64%
VIZCAYA	33,79%	11,44%	39,96%	7,37%	-18,06%	15,62%
ZAMORA	37,20%	-47,83%	47,83%	17,15%	22,08%	16,64%
ZARAGOZA	26,52%	8,57%	30,91%	14,58%	24,94%	12,44%
NACIONAL	21,75%	27,49%	20,55%	15,03%	2,77%	18,04%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La compra de vivienda por extranjeros, por cuarto trimestre consecutivo, se ha situado por encima del 13%, alcanzando en el primer trimestre del año un peso del 13,07%, ligeramente por debajo del trimestre precedente (13,57%).

Sin embargo, este ligero descenso intertrimestral ha supuesto un incremento en términos absolutos como consecuencia del importante incremento del número de compraventas de vivienda. Si en el cuarto trimestre de 2016 el número de compras por extranjeros se situaba en algo menos de 12.700, en el primer trimestre del año se han alcanzado cerca de 15.000.

En consecuencia, el mantenimiento de la fortaleza de la demanda extranjera en términos porcentuales, en un mercado en crecimiento, supone un importante incremento en términos absolutos, dando continuidad a la tendencia de los últimos años, tal y como se puede observar en los gráficos de evolución de la demanda extranjera.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 1T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,89%	14,47%
Francia	1,26%	9,64%
Alemania	1,00%	7,65%
Bélgica	0,90%	6,85%
Suecia	0,83%	6,33%
Italia	0,80%	6,10%
Rumanía	0,69%	5,26%
China	0,56%	4,28%
Marruecos	0,47%	3,58%
Rusia	0,40%	3,09%
Holanda	0,35%	2,69%
Noruega	0,29%	2,20%
Ucrania	0,20%	1,55%
Argelia	0,19%	1,47%
Polonia	0,17%	1,32%
Suiza	0,16%	1,24%
Irlanda	0,14%	1,06%
Bulgaria	0,12%	0,95%
Finlandia	0,12%	0,93%
Resto	2,53%	19,34%
Extranjeros	13,07%	100,00%
Nacionales	86,93%	
TOTAL	100,00%	

Con respecto al primer trimestre del año 2016 (12,93%) se ha producido un incremento en términos porcentuales, concretamente en 0,14 pp. De hecho, fue el menor peso relativo de los siete últimos trimestres, siendo la excepción con respecto al nivel del 13% ya que ha sido el único en el que se ha descendido de dicha cuantía.

Observando el gráfico de evolución de resultados, se comprueba claramente la existencia de cierta estacionalidad, dando lugar a que el primer trimestre del año sea el que alcanza un menor peso relativo

sistemáticamente. La demanda extranjera presenta mayores pesos en determinados periodos del año, por lo que hay que tener en cuenta esta circunstancia en la interpretación de los resultados.

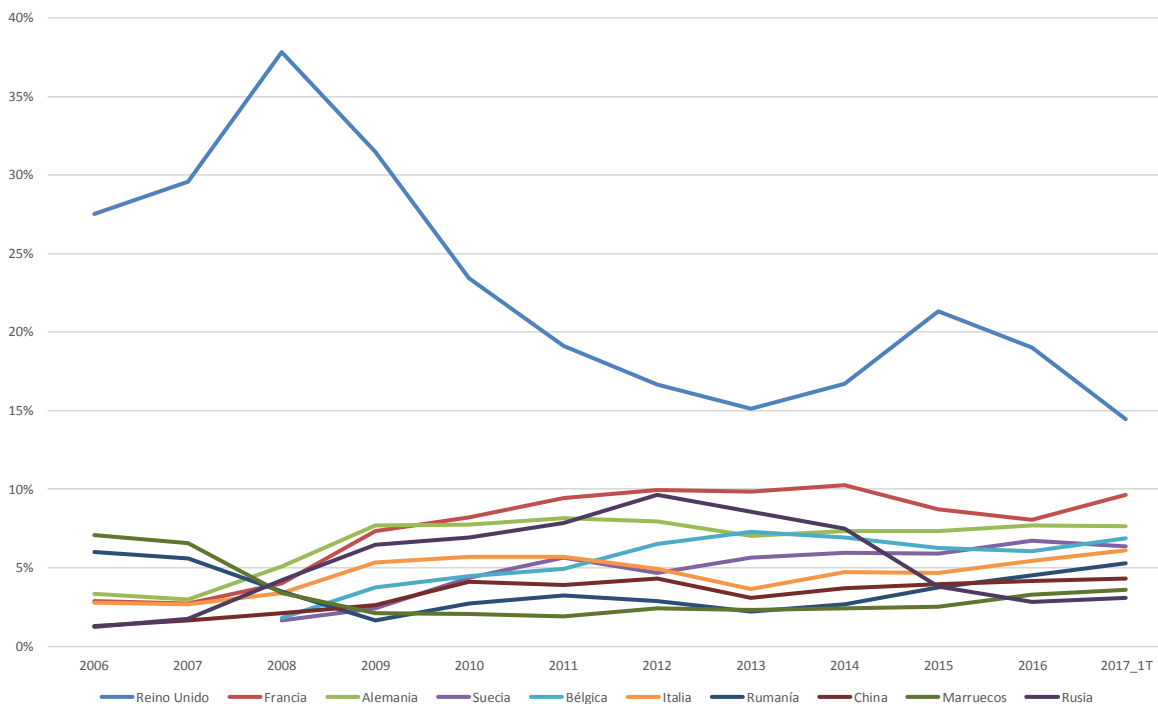
El hecho de producirse un incremento interanual en términos porcentuales, con un mercado creciente en compraventas, consolida la constatación de la citada fortaleza de la demanda extranjera, superando registros trimestre tras trimestre.

En cuanto al desglose de resultados según nacionalidad, las trece primeras nacionalidades resultan coincidentes con las que encabezaban los resultados el trimestre precedente, dando lugar únicamente a dos cambios en la ordenación. Este hecho, tal y como venimos indicando a lo largo de los últimos años, constata la confianza de las nacionalidades con mayor grado de demanda en el mercado inmobiliario residencial español.

Los británicos siguen encabezando la demanda de vivienda por extranjeros en España, pero con clara tendencia descendente en peso relativo. En el primer trimestre del año han representado el 14,47% de las compras, frente al 16,40% del trimestre precedente.

Si se observa el siguiente gráfico, que recoge la evolución de resultados de las diez primeras nacionalidades, a través de la evolución de pesos relativos anuales durante los doce últimos años y el último resultado trimestral, se constata que el peso de compra de británicos del último trimestre es el más bajo de la serie histórica. Sin duda, tal y como anticipábamos en las ERI de trimestres anteriores, los efectos del “Brexit” se están dejando notar en el comportamiento de la demanda de vivienda británica en España, mostrando asimismo una tendencia claramente descendente.

Evolución de las compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%)



Afortunadamente este descenso de la nacionalidad tradicionalmente líder está siendo compensado por el crecimiento de otras nacionalidades demandantes. De este modo, recuperan su tradicional segunda posición franceses, con un 9,64% en el último trimestre, ascendiendo una posición, pero especialmente con un incremento significativo en peso relativo (8,53% en el cuarto trimestre de 2016), que resulta muy significativo en un trimestre con un incremento tan importante en número de compraventas.

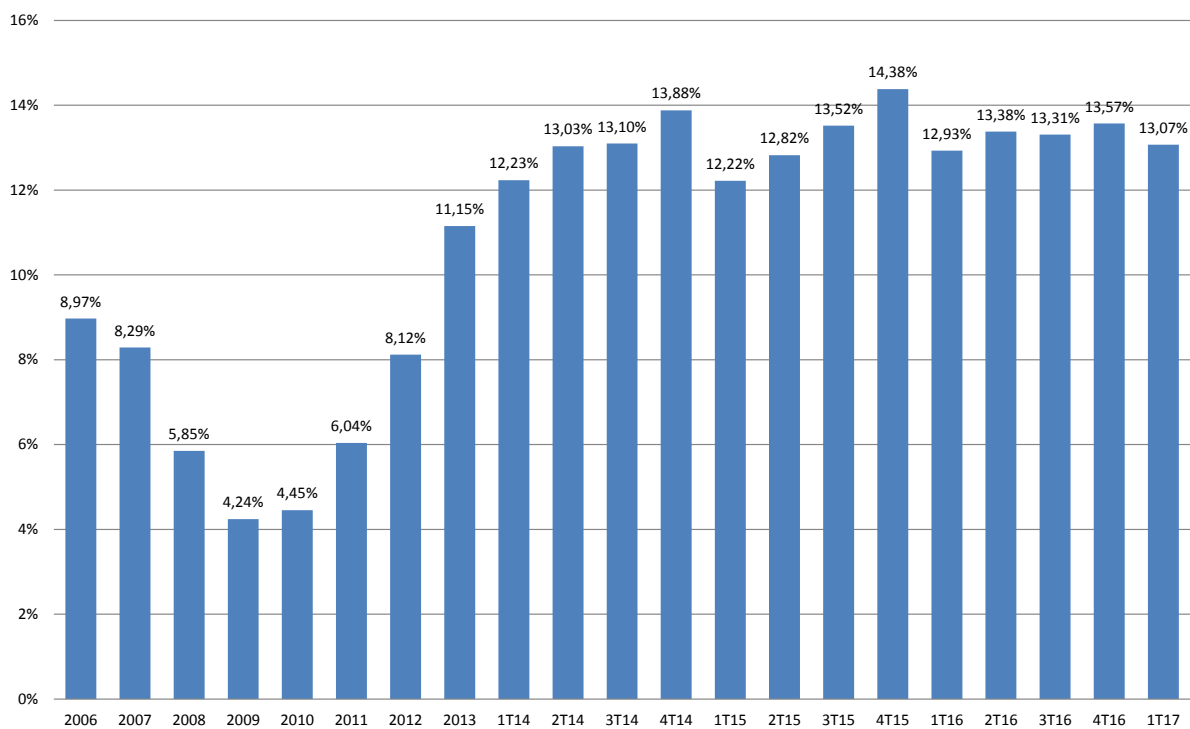
Por el contrario, descienden a la tercera posición alemanes, con un 7,65%, dando lugar igualmente a una significativa reducción de peso relativo (9,16% el trimestre precedente), que se ve paliado parcialmente como

consecuencia del indicado incremento del número de compraventas, dando lugar a que en términos absolutos el número de compras de vivienda por parte de alemanes de hecho se haya incrementado.

A la cuarta posición ascienden belgas con un 6,85%, dando lugar tanto a la mejora de una posición como de peso relativo (6,25%), especialmente relevante, como se viene indicando, al tratarse de un trimestre con un incremento importante del número de compraventas.

Les siguen suecos con un 6,33%, que a pesar de descender una posición y ligeramente en peso porcentual (6,40%) se configura como una de las nacionalidades que mejor recorrido está presentando durante los últimos trimestres con respecto a su posición histórica, en la medida que no sólo han ido subiendo en el ranking de nacionalidades y en peso relativo, sino que en términos absolutos el ritmo de crecimiento del número de compras de vivienda está siendo especialmente favorable.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



Tras estas cinco primeras nacionalidades se sitúan italianos (6,10%), rumanos (5,26%), chinos (4,28%), marroquíes (3,58%) y rusos (3,09%), presentando como característica todas estas nacionalidades, no sólo el hecho de mantener su posición en el ranking con respecto al trimestre precedente, sino que todas ellas han incrementado su peso relativo, lo que supone que en términos absolutos el número de compras de viviendas se ha incrementado notablemente.

Resulta destacable el resultado presentado por esta última nacionalidad (rusos), en la medida que tras un destacado número de trimestres descendiendo, presenta su primer incremento intertrimestral (2,90% en el cuarto trimestre) que, a pesar de ser pequeño, supone un cambio de tendencia en una nacionalidad que llegó a ocupar destacados puestos en el ranking de nacionalidades demandantes de vivienda en España durante los últimos años.

En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de los últimos doce meses, alcanzando un resultado del 13,28% de compras de vivienda por extranjeros, ligeramente por encima del resultado interanual del pasado trimestre (13,25%) y próximo al máximo histórico de resultados interanuales (13,44% 2T 2016).

Este resultado resulta todavía más relevante si se tiene en consideración el incremento interanual del número de compraventas de vivienda, tal y como se ha podido constatar en apartados anteriores. De hecho, supone más de 55.500 compras de vivienda por extranjeros durante el último año, frente a las poco más de 48.500 de hace un año.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 1T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,28%	17,15%
Francia	1,13%	8,50%
Alemania	1,04%	7,85%
Suecia	0,89%	6,70%
Bélgica	0,83%	6,23%
Italia	0,77%	5,80%
Rumanía	0,64%	4,81%
China	0,56%	4,19%
Marruecos	0,45%	3,40%
Rusia	0,39%	2,91%
Holanda	0,34%	2,54%
Noruega	0,30%	2,26%
Ucrania	0,22%	1,63%
Argelia	0,18%	1,38%
Suiza	0,17%	1,27%
Polonia	0,17%	1,26%
Irlanda	0,15%	1,15%
Bulgaria	0,14%	1,02%
Dinamarca	0,13%	0,97%
Resto	2,52%	18,96%
Extranjeros	13,28%	100,00%
Nacionales	86,72%	
TOTAL	100,00%	

El desglose de resultados por nacionalidad mantiene una estructura similar a los resultados trimestrales y los interanuales de los últimos trimestres. Británicos mantienen la primera posición (17,15%), mostrando nuevamente un destacable descenso (19% en 2016). Les siguen franceses (8,50%), alemanes (7,85%), suecos (6,70%), belgas (6,23%), italianos (5,80%), rumanos (4,81%) y chinos (4,19%), dando lugar a incrementos en peso relativo con respecto al trimestre precedente en la práctica totalidad de nacionalidades.

Con respecto a las perspectivas en la evolución de la demanda extranjera, estimamos una continuidad en el buen comportamiento de la misma. En términos porcentuales previsiblemente se seguirá manteniendo niveles por encima del 13%, en línea con lo que viene ocurriendo durante la mayor parte de los últimos trimestres.

Sin embargo, en la medida que el mercado siga presentando importantes mejoras en volumen, este equilibrio porcentual supondrá una mejora significativa por lo que respecta al número efectivo de compras de vivienda por extranjeros, dando lugar a cifras que puedan llegar a superar las 15.000 trimestrales.

La mayor incertidumbre viene por el lado de la demanda británica, que se está materializando en un constante descenso de compras de vivienda. Afortunadamente dicho descenso se está cubriendo por el crecimiento de otras nacionalidades. En todo caso, cabe preguntarse acerca de cómo estaría mostrándose el mercado si la demanda británica simplemente mantuviese cuantías de peso relativo similares a las reflejadas históricamente.

Una perspectiva más clara acerca de los verdaderos efectos del "Brexit", sin duda, podría proporcionar importantes efectos positivos sobre el mercado inmobiliario español. Lamentablemente no es algo que parezca que vaya a solventarse a corto plazo.

Otras incertidumbres geoestratégicas sí se van aclarando, mostrando efectos favorables sobre la demanda extranjera, que estimamos se mantendrán en el tiempo, siendo previsible una notable fortaleza del interés extranjero por la vivienda en España.

2.3.1. CCAA

Como novedad con respecto a la ERI de trimestres anteriores, incorporamos un mayor desglose de la demanda extranjera dado el interés y la relevancia de la misma. De este modo, desgloses que tradicionalmente se venían incorporando en los correspondientes Anuarios de la ERI, a partir de este trimestre se incorporarán en los Informes trimestrales de coyuntura. Estamos haciendo referencia al desglose de este apartado y el siguiente, es decir, la desagregación de resultados de demanda extranjera por comunidades autónomas y por provincias.

En la siguiente tabla se desglosan los resultados de porcentaje de compra de vivienda por parte de nacionales y extranjeros para cada comunidad autónoma. De este modo se puede entrar más al detalle acerca de las preferencias territoriales de la demanda extranjera en España, aspecto que como se puede comprobar a simple vista presenta importantes diferencias.

Nacionalidad en las compras de vivienda. 1T 2017		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	86,06%	13,94%
ARAGÓN	93,34%	6,66%
ASTURIAS	97,85%	2,15%
BALEARES	68,29%	31,71%
CANARIAS	65,91%	34,09%
CANTABRIA	96,86%	3,14%
CASTILLA Y LEÓN	97,41%	2,59%
CASTILLA-LA MANCHA	95,35%	3,12%
CATALUÑA	86,55%	13,45%
COM. MADRID	94,54%	5,46%
COM. VALENCIANA	74,03%	25,97%
EXTREMADURA	99,33%	0,67%
GALICIA	99,28%	0,72%
LA RIOJA	96,67%	3,33%
MURCIA	84,05%	15,95%
NAVARRA	95,37%	4,63%
PAÍS VASCO	97,95%	2,05%
NACIONAL	86,93%	13,07%

En seis comunidades autónomas se alcanzan pesos porcentuales de compra por extranjeros de dos dígitos, mientras que nueve comunidades autónomas se sitúan en niveles inferiores al 5%.

Los mayores resultados corresponden a comunidades autónomas con un alto peso de atractivo turístico vinculado al denominado “sol y playa”, tal y como resulta lógico inferir tras observar en el apartado anterior el desglose por nacionalidades, en el que la mayor parte de las nacionalidades que encabezan el ranking de compras por extranjeros presentan un claro vínculo a la consideración de España como destino turístico.

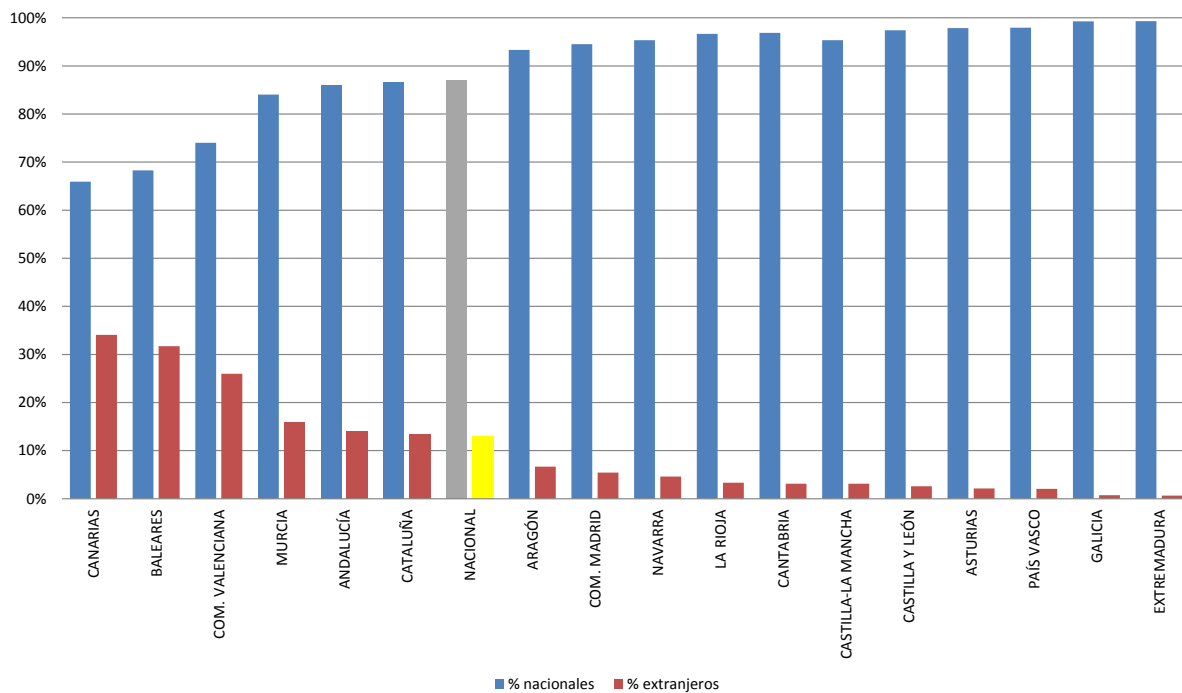
Los resultados más destacados, tal y como viene siendo habitual, se han alcanzado en las comunidades autónomas isleñas, con niveles de peso de compra por extranjeros superiores al 30%. Concretamente, la mayor cuantía se ha alcanzado en Canarias con un 34,09%, con un ritmo de crecimiento especialmente relevante, tal y como se puede observar en la última tabla del presente apartado, donde se recogen los resultados anuales desde 2014 y el último trimestre.

En la segunda posición, se encuentra Baleares con un 31,71%, que como puede comprobarse en la tabla de evolución de resultados, viene presentando pesos de compra por extranjeros por encima del 30% de forma

estable, habiendo sido tradicionalmente la comunidad autónoma con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros.

Ambas comunidades autónomas se vienen mostrando durante los últimos años como las más activas en términos relativos por lo que respecta a la demanda extranjera, afectando muy favorablemente al comportamiento de su mercado inmobiliario.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 1T 2017



Con cuantías por debajo del 30%, pero relativamente próxima, se encuentra la Comunidad Valenciana, con un resultado del 25,97% en el primer trimestre del año. En este caso también se cuenta con una notable estabilidad por lo que respecta al elevado peso de demanda extranjera, con cuantías tradicionalmente muy próximas al 26%-27%.

A cierta distancia de estas tres primeras comunidades autónomas se sitúan las otras tres con peso de compra de vivienda por extranjeros de dos dígitos, que a su vez presentan cuantías relativamente próximas. Se trata, en primer lugar, de Murcia, con un resultado en el primer trimestre del año del 15,95%, por debajo del alcanzado en 2016 (18,57%), pero muy próximo a los resultados de 2015 y 2014, siendo asimismo una comunidad autónoma con unos resultados muy estables por lo que respecta al atractivo de la vivienda para la demanda extranjera, no debiendo olvidar que estamos contrastando resultados trimestrales con interanuales, siendo que la demanda extranjera presenta, como se ha indicado, cierta estacionalidad y, además, habiendo presentado un importante crecimiento el número de compraventas durante este trimestre.

En la quinta posición se encuentra Andalucía con un 13,94%, con un resultado ligeramente más bajo al obtenido en cada uno de los tres últimos años, en los que se ha presentado pesos ligeramente por encima del 15%, pero que puede justificarse por los factores indicados en el párrafo anterior.

Cierra el grupo de comunidades autónomas con pesos de dos dígitos Cataluña con un 13,45% de compras de vivienda por extranjeros en el último trimestre, superando el resultado alcanzado en 2016 (12,80%), así como los resultados de 2015 y 2014, proporcionando unas perspectivas muy positivas para lo que resta de año.

En cuanto al resto de comunidades autónomas, todas se encuentran por debajo del 5%, con las excepciones de Aragón (6,66%) y Comunidad de Madrid (5,46%), presentando asimismo en ambos casos una muy favorable

evolución de resultados ya que año tras año viene alcanzando pesos superiores de compra de vivienda por extranjeros, habiendo obtenido este último trimestre su mayor resultado.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA (%)				
CC.AA.	2014	2015	2016	2017_1T
ANDALUCÍA	15,24%	15,40%	15,06%	13,94%
ARAGÓN	4,12%	5,22%	6,18%	6,66%
ASTURIAS	1,81%	2,16%	1,94%	2,15%
BALEARES	32,63%	35,61%	32,90%	31,71%
CANARIAS	27,42%	28,10%	30,49%	34,09%
CANTABRIA	1,93%	2,02%	3,66%	3,14%
CASTILLA Y LEÓN	1,21%	1,41%	2,31%	2,59%
CASTILLA-LA MANCHA	1,36%	2,57%	3,29%	3,12%
CATALUÑA	13,23%	12,67%	12,80%	13,45%
COM. MADRID	4,50%	4,94%	5,26%	5,46%
COM. VALENCIANA	27,16%	26,37%	26,66%	25,97%
EXTREMADURA	0,47%	0,81%	1,12%	0,67%
GALICIA	0,56%	0,61%	0,79%	0,72%
LA RIOJA	2,71%	3,24%	4,03%	3,33%
MURCIA	15,88%	16,17%	18,57%	15,95%
NAVARRA	2,30%	3,34%	3,24%	4,63%
PAÍS VASCO	1,54%	1,82%	2,16%	2,05%
NACIONAL	13,01%	13,18%	13,25%	13,07%

2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

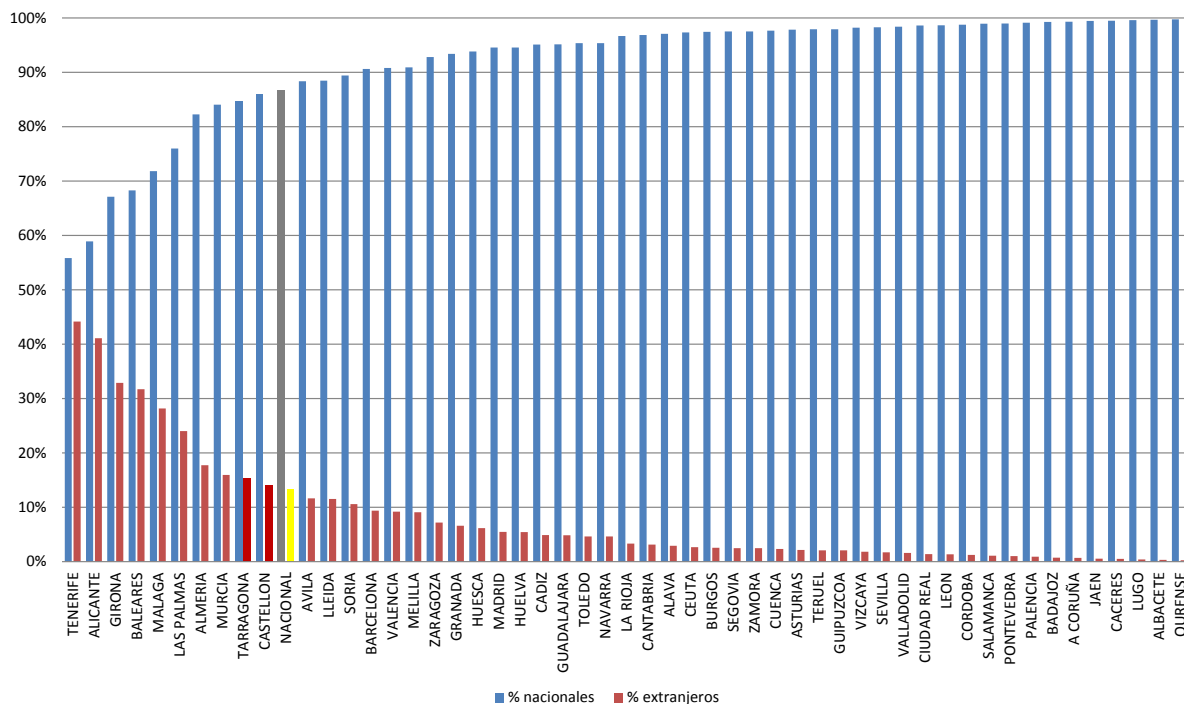
Nacionalidad en las compras de vivienda. 1T 2017		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
A CORUÑA	99,30%	0,70%
ALAVA	97,09%	2,91%
ALBACETE	99,68%	0,32%
ALICANTE	58,90%	41,10%
ALMERIA	82,25%	17,75%
ASTURIAS	97,85%	2,15%
AVILA	88,35%	11,65%
BADAJOS	99,25%	0,75%
BALEARES	68,29%	31,71%
BARCELONA	90,63%	9,37%
BURGOS	97,43%	2,57%
CACERES	99,47%	0,53%
CADIZ	95,09%	4,91%
CANTABRIA	96,86%	3,14%
CASTELLON	85,98%	14,02%
CEUTA	97,32%	2,68%
CIUDAD REAL	98,63%	1,37%
CORDOBA	98,76%	1,24%
CUENCA	97,66%	2,34%
GIRONA	67,11%	32,89%
GRANADA	93,39%	6,61%
GUADALAJARA	95,13%	4,87%
GUIPUZCOA	97,91%	2,09%
HUELVA	94,55%	5,45%
HUESCA	93,83%	6,17%
JAEN	99,43%	0,57%
LA RIOJA	96,67%	3,33%
LAS PALMAS	75,99%	24,01%
LEON	98,66%	1,34%
LLEIDA	88,47%	11,53%
LUGO	99,58%	0,42%
MADRID	94,54%	5,46%
MALAGA	71,81%	28,19%
MELILLA	90,91%	9,09%
MURCIA	84,05%	15,95%
NAVARRA	95,37%	4,63%
OURENSE	99,74%	0,26%
PALENCIA	99,10%	0,90%
PONTEVEDRA	98,97%	1,03%
SALAMANCA	98,92%	1,08%
SEGOVIA	97,50%	2,50%
SEVILLA	98,29%	1,71%
SORIA	89,42%	10,58%
TARRAGONA	84,65%	15,35%
TENERIFE	55,84%	44,16%
TERUEL	97,91%	2,09%
TOLEDO	95,35%	4,65%
VALENCIA	90,79%	9,21%
VALLADOLID	98,41%	1,59%
VIZCAYA	98,19%	1,81%
ZAMORA	97,50%	2,50%
ZARAGOZA	92,81%	7,19%
NACIONAL	86,93%	13,07%

Este apartado, al igual que el anterior, también representa una novedad con respecto al desglose de resultados de compras de vivienda por extranjeros de los Informes trimestrales de la ERI. Hasta la fecha este desglose se incorporaba en los Anuarios. A partir de este trimestre se podrá contar con resultados de compras por extranjeros a nivel provincial y ciudades autónomas en los Informes de Coyuntura de la ERI.

Esta desagregación permite contar con información todavía más detallada sobre una variable especialmente relevante en el mercado inmobiliario español, como es la demanda extranjera, permitiendo alcanzar una mejor perspectiva de las preferencias territoriales en la compra de vivienda por parte de los ciudadanos extranjeros.

En el siguiente gráfico se muestran los resultados del primer trimestre de 2017, ordenadas las provincias de mayor a menor peso en la compra de vivienda por extranjeros.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 1T 2017



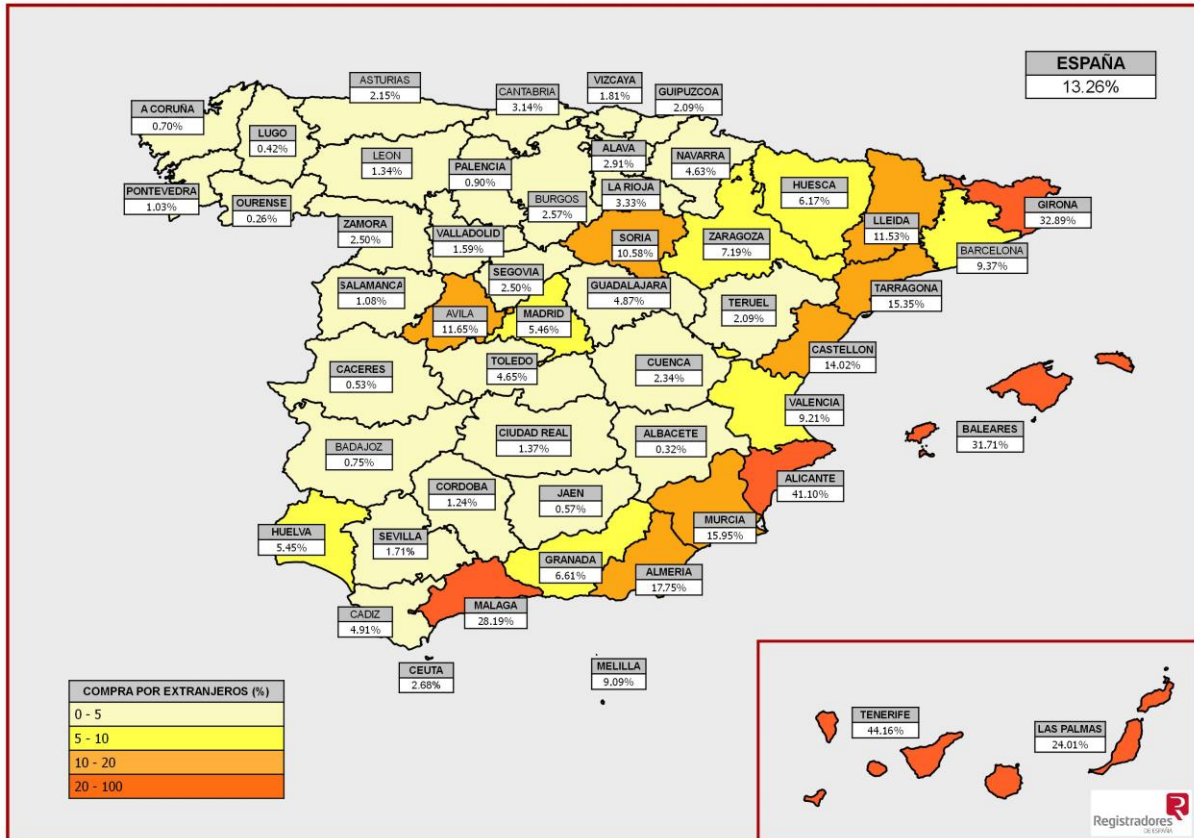
El criterio identificado en el desglose por comunidades autónomas, donde se observaba un mayor peso de la demanda extranjera en aquellas zonas con mayor atractivo turístico, fundamentalmente costero, se mantiene a nivel provincial, pudiendo especificar todavía más el grado de preferencia del demandante extranjero.

En dos provincias el peso de compra de vivienda por extranjeros llega a situarse incluso por encima del 40%, se trata de Tenerife (44,16%) y Alicante (41,10%). Les siguen otras dos provincias con cuantías superiores al 30%: Girona (32,89%) y Baleares (31,71%). Relativamente próxima se encuentra la provincia de Málaga (28,19%), seguida de Las Palmas (24,01%), ambas por encima del 20%. El resto de provincias, con resultados por encima de la media nacional, son Almería (17,75%), Murcia (15,95%), Tarragona (15,35%) y Castellón (14,02%).

Tal y como puede constatarse todas las provincias presentan las reseñadas características de alto atractivo turístico vinculado con el denominado “sol y playa”. El perfil de nacionalidades cabeceras en la demanda extranjera presenta esta característica, materializándose en la consecución de mayor peso de demandantes extranjeros de vivienda en aquellas provincias que presentan esta característica.

En el siguiente mapa se muestra la mayor o menor intensidad de colores en las provincias en función del peso de la compra de vivienda por parte de extranjeros. Tal y como puede observarse la mayor intensidad se alcanza, fundamentalmente, en las provincias isleñas y las provincias mediterráneas.

COMPRAS DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS Y PROVINCIAS (%). 1er TRIMESTRE 2017

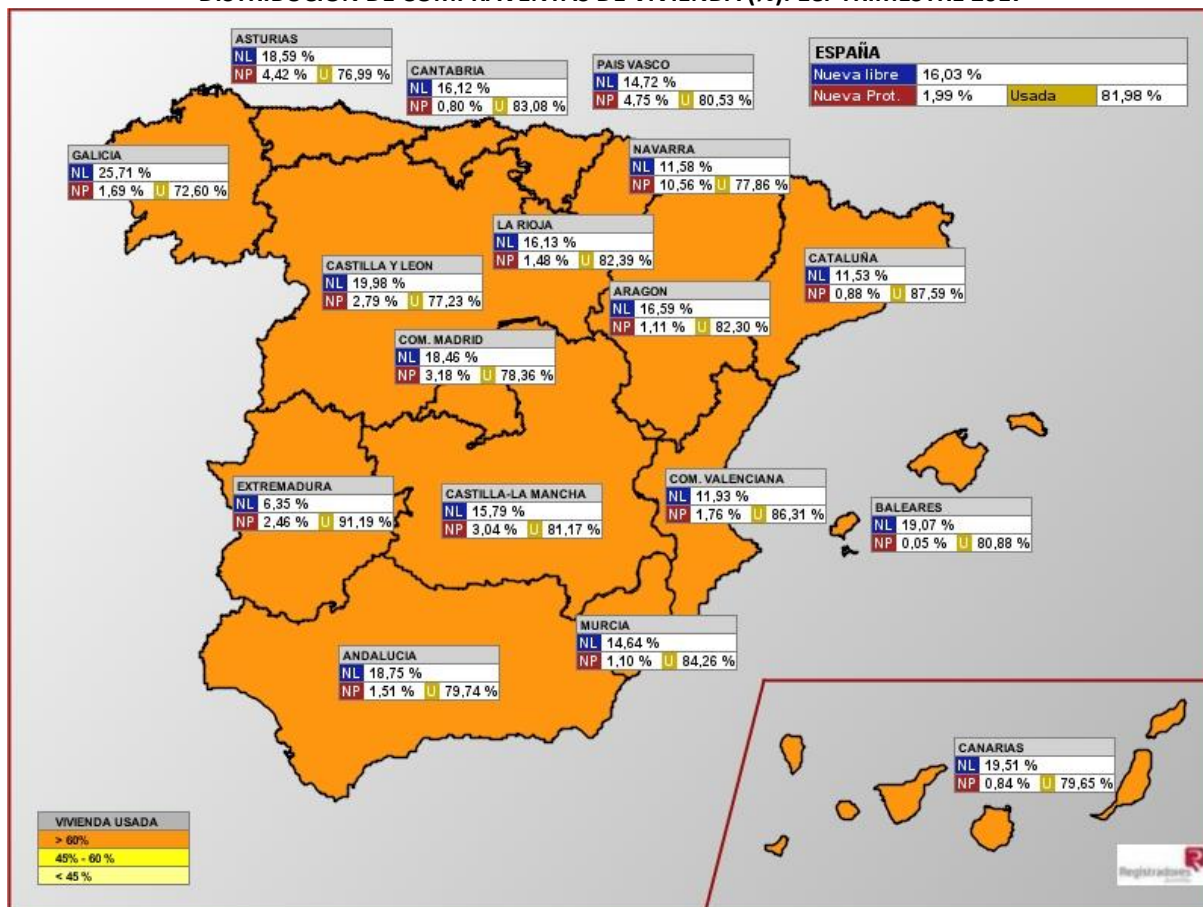


Finalizamos el presente apartado con la incorporación de una tabla que recoge la evolución anual por provincias de los resultados históricos de pesos de compras de vivienda por extranjeros desde el año 2015 hasta el año 2016 y el primer trimestre de 2017.

Compras de vivienda por extranjeros en Provincias y ciudades autónomas (%)				
Provincias y ciudades autónomas	2014	2015	2016	2017_1T
A CORUÑA	0,39%	0,50%	0,67%	0,70%
ALAVA	0,82%	0,93%	1,76%	2,91%
ALBACETE	0,73%	1,07%	0,99%	0,32%
ALICANTE	43,88%	42,57%	43,08%	41,10%
ALMERIA	12,41%	14,13%	13,21%	17,75%
ASTURIAS	1,81%	2,16%	1,94%	2,15%
AVILA	3,14%	2,05%	10,23%	11,65%
BADAJOS	0,30%	0,67%	1,35%	0,75%
BALEARES	32,63%	35,61%	32,90%	31,71%
BARCELONA	9,11%	9,05%	9,50%	9,37%
BURGOS	1,07%	1,54%	2,51%	2,57%
CACERES	0,74%	1,07%	0,65%	0,53%
CADIZ	5,89%	6,02%	5,59%	4,91%
CANTABRIA	1,93%	2,02%	3,66%	3,14%
CASTELLON	10,45%	10,45%	12,98%	14,02%
CEUTA	1,84%	2,16%	3,30%	2,68%
CIUDAD REAL	0,70%	1,46%	1,32%	1,37%
CORDOBA	0,78%	0,54%	1,06%	1,24%
CUENCA	1,45%	2,05%	2,96%	2,34%
GIRONA	33,36%	32,71%	29,36%	32,89%
GRANADA	6,43%	6,58%	6,78%	6,61%
GUADALAJARA	2,01%	4,47%	4,40%	4,87%
GUIPUZCOA	2,03%	1,84%	2,53%	2,09%
HUELVA	3,49%	4,14%	4,76%	5,45%
HUESCA	3,61%	4,99%	6,29%	6,17%
JAEN	1,83%	2,03%	2,64%	0,57%
LA RIOJA	2,71%	3,24%	4,03%	3,33%
LAS PALMAS	23,81%	22,09%	22,94%	24,01%
LEON	1,11%	1,09%	1,18%	1,34%
LLEIDA	5,62%	7,57%	9,27%	11,53%
LUGO	0,43%	0,15%	0,45%	0,42%
MADRID	4,50%	4,94%	5,26%	5,46%
MALAGA	34,50%	34,14%	33,92%	28,19%
MELILLA	4,61%	4,88%	5,92%	9,09%
MURCIA	15,88%	16,17%	18,57%	15,95%
NAVARRA	2,30%	3,34%	3,24%	4,63%
OURENSE	0,60%	0,89%	0,79%	0,26%
PALENCIA	0,86%	0,81%	1,27%	0,90%
PONTEVEDRA	0,85%	0,88%	1,11%	1,03%
SALAMANCA	0,45%	0,81%	0,89%	1,08%
SEGOVIA	0,64%	0,97%	1,36%	2,50%
SEVILLA	1,37%	1,72%	1,64%	1,71%
SORIA	3,45%	5,44%	7,85%	10,58%
TARRAGONA	13,05%	12,45%	14,39%	15,35%
TENERIFE	31,38%	35,82%	39,66%	44,16%
TERUEL	1,76%	0,68%	1,76%	2,09%
TOLEDO	1,70%	2,92%	4,64%	4,65%
VALENCIA	8,06%	8,24%	8,59%	9,21%
VALLADOLID	1,09%	1,43%	1,51%	1,59%
VIZCAYA	1,45%	2,02%	2,03%	1,81%
ZAMORA	1,44%	0,97%	1,68%	2,50%
ZARAGOZA	4,54%	5,76%	6,58%	7,19%
NACIONAL	13,01%	13,18%	13,25%	13,07%

2.4. Distribución de compraventas de vivienda

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 1er TRIMESTRE 2017



La vivienda usada sigue siendo la gran protagonista del mercado inmobiliario español, habiendo supuesto el 81,98% de las compraventas del primer trimestre. Sin embargo, la vivienda nueva, a pesar de su menor peso (18,02%), se ha incrementado con respecto al pasado trimestre (17,20%), mostrando lo que estimamos que pueden ser los primeros signos de recuperación, acorde con los aumentos en visados e iniciaciones de obra que se venían produciendo a lo largo de los dos últimos años.

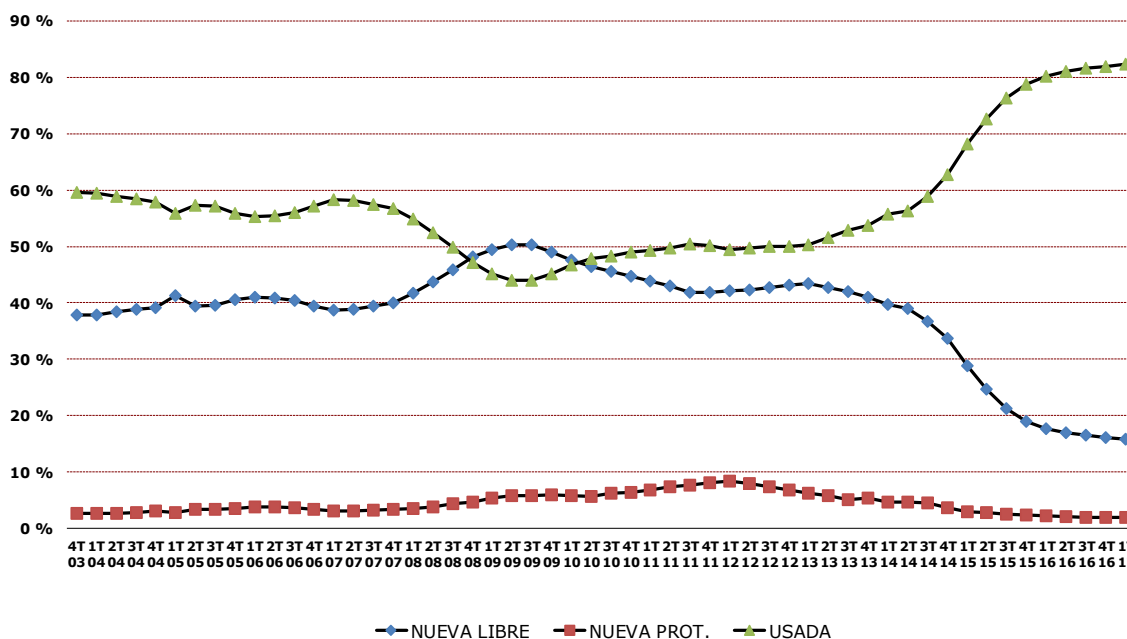
El 18,02% de vivienda nueva se ha desagregado en un 16,03% de vivienda nueva libre y un 1,99% de vivienda nueva protegida, incrementándose en ambos casos con respecto al trimestre precedente (15,44% y 1,76%, respectivamente), lo que representa un especial buen signo debido al factor adicional del importante incremento intertrimestral de las compraventas de vivienda.

Desde un punto de vista territorial, las mayores cuantías de peso relativo de compraventas de vivienda usada se han producido en Extremadura (91,19%), Cataluña (87,59%), Comunidad Valenciana (86,31%) y Murcia (84,26%). En cuanto a la vivienda nueva, en vivienda nueva libre las comunidades autónomas con mayor peso en esta modalidad han sido Galicia (25,71%), Castilla y León (19,98%), Canarias (19,51%) y Baleares (19,07%). Por su parte, en vivienda nueva protegida han encabezado los resultados trimestrales Navarra (10,56%), País Vasco (4,75%), Asturias (4,42%) y Comunidad de Madrid (3,18%).

Las tasas de variación intertrimestrales recogen la segunda disminución de peso relativo en vivienda usada (-0,82 pp, el pasado trimestre -0,14 pp), generando los correspondientes incrementos en vivienda nueva libre (0,59 pp) y vivienda nueva protegida (0,23 pp). Estas cuantías, a pesar de su escaso grado de relevancia cuantitativa, resultan significativas en la medida que previsiblemente suponen el inicio del proceso de mejora de peso relativo de la vivienda nueva. En vivienda nueva libre ocho comunidades autónomas han contado con tasas intertrimestrales positivas.

En los últimos doce meses las compraventas de vivienda usada han supuesto el 82,37% del total, que supone un nuevo máximo histórico en términos interanuales, dejando a la vivienda nueva en mínimos históricos, con un 17,63%. La vivienda nueva se ha desagregado en un 15,82% de vivienda nueva libre y un 1,81% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda nueva protegida durante el último año han sido Navarra (5,92%), País Vasco (5,58%), Asturias (4,35%), Extremadura (3,05%), Castilla y León (2,85%) y Comunidad de Madrid (2,79%), mientras que en vivienda usada han encabezado los resultados Extremadura (90,53%), Cataluña (87,86%), Comunidad Valenciana (85,98%) y Murcia (84,62%).

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



La evolución interanual, a través de la comparación de resultados medios anuales, recoge un incremento de 2,10 pp en el peso de la vivienda usada, con una reducción de -1,79 pp en vivienda nueva libre y de -0,31 pp en vivienda nueva protegida.

La consecución de dicha evolución interanual mediante la comparación directa de los resultados del primer trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 muestra una mejora de la vivienda usada, pero más moderada, concretamente de 1,48 pp, reduciéndose el peso de vivienda nueva libre (-1,18 pp) y vivienda nueva protegida (-0,30 pp).

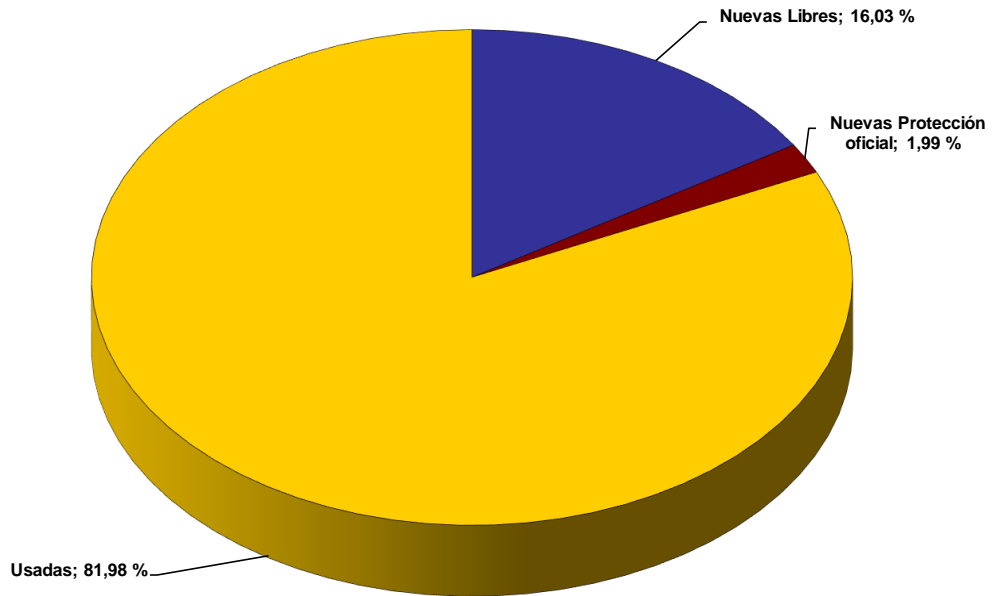
A pesar de la evolución de los resultados interanuales, desde el punto de vista de las perspectivas de comportamiento de la variable, preferimos quedarnos con la visión coyuntural de los resultados trimestrales, en los que se muestra una ligera recuperación del peso de la vivienda nueva.

Entendemos que el mercado se va a encauzar, en la actual fase del ciclo, en la que ya se van finalizando las primeras promociones de vivienda iniciadas al final de la crisis, hacia una presencia cada vez más activa de la vivienda nueva, por lo que entendemos que a lo largo de los próximos trimestres esta modalidad irá incrementando su peso relativo, dejando atrás lo que ha supuesto su nivel mínimo histórico, alcanzado recientemente.

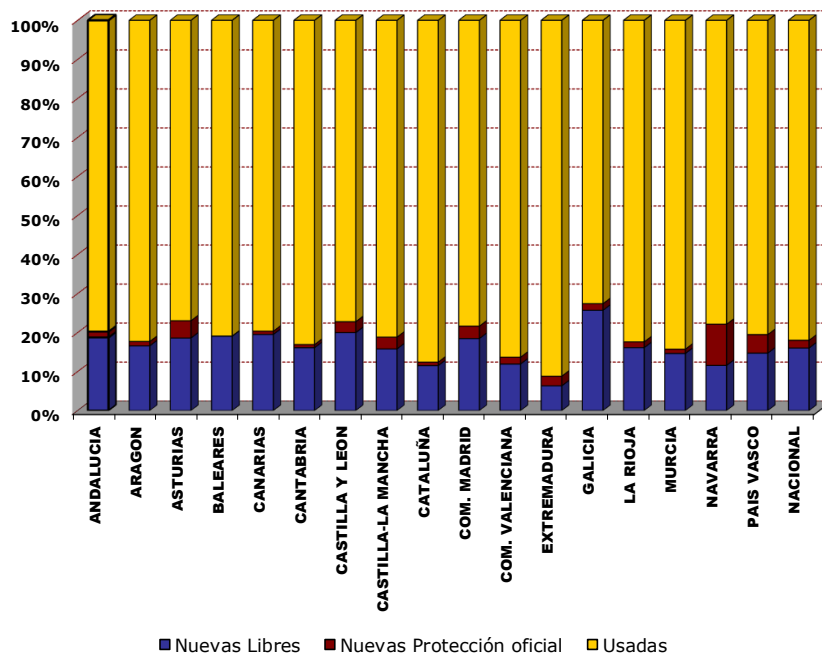
En la medida que las nuevas promociones inmobiliarias recojan la necesaria innovación requerida por el sector y que a modo de pinceladas se va observando en algunas promociones, el grado de distancia entre el actual mercado inmobiliario y el nuevo mercado inmobiliario será mayor, pudiendo generar un mayor recorrido en la tendencia alcista de la vivienda nueva. Todo ello está en mano de los promotores, contando con la opción de seguir haciendo las cosas como hasta la fecha o buscar la revolución pendiente del sector, incorporando factores bioclimáticos, tecnológicos, diseño, costes a lo largo de la vida útil y un largo etcétera que suponga un

importante valor añadido a las nuevas promociones inmobiliarias, desde un enfoque pensado fundamentalmente en el usuario.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2017



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2017

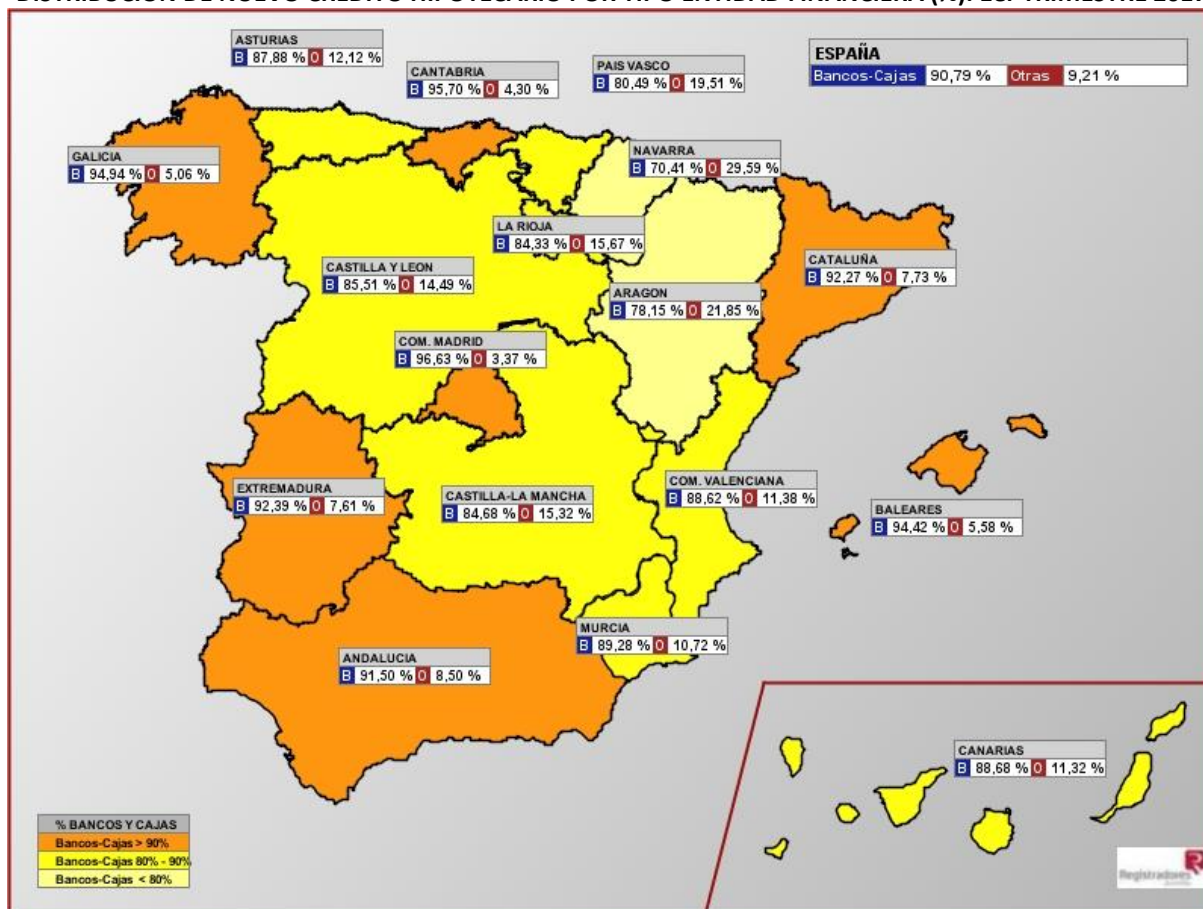


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2017	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	18,75 %	1,51 %	79,74 %	17,15 %	1,55 %	81,30 %
ARAGON	16,59 %	1,11 %	82,30 %	16,20 %	2,03 %	81,77 %
ASTURIAS	18,59 %	4,42 %	76,99 %	19,10 %	4,35 %	76,55 %
BALEARES	19,07 %	0,05 %	80,88 %	19,18 %	0,17 %	80,65 %
CANARIAS	19,51 %	0,84 %	79,65 %	19,16 %	0,77 %	80,07 %
CANTABRIA	16,12 %	0,80 %	83,08 %	17,23 %	1,70 %	81,07 %
CASTILLA Y LEON	19,98 %	2,79 %	77,23 %	18,18 %	2,85 %	78,97 %
CASTILLA-LA MANCHA	15,79 %	3,04 %	81,17 %	14,79 %	1,74 %	83,47 %
CATALUÑA	11,53 %	0,88 %	87,59 %	11,39 %	0,75 %	87,86 %
COM. MADRID	18,46 %	3,18 %	78,36 %	18,63 %	2,79 %	78,58 %
COM. VALENCIANA	11,93 %	1,76 %	86,31 %	12,76 %	1,26 %	85,98 %
EXTREMADURA	6,35 %	2,46 %	91,19 %	6,42 %	3,05 %	90,53 %
GALICIA	25,71 %	1,69 %	72,60 %	25,31 %	1,79 %	72,90 %
LA RIOJA	16,13 %	1,48 %	82,39 %	18,80 %	2,10 %	79,10 %
MURCIA	14,64 %	1,10 %	84,26 %	14,24 %	1,14 %	84,62 %
NAVARRA	11,58 %	10,56 %	77,86 %	15,47 %	5,92 %	78,61 %
PAIS VASCO	14,72 %	4,75 %	80,53 %	14,76 %	5,58 %	79,66 %
NACIONAL	16,03 %	1,99 %	81,98 %	15,82 %	1,81 %	82,37 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	3,00 %	-0,02 %	-2,98 %	-1,45 %	-0,08 %	1,53 %
ARAGON	-0,67 %	-0,88 %	1,55 %	1,23 %	0,33 %	-1,56 %
ASTURIAS	-0,88 %	0,27 %	0,61 %	-0,60 %	-1,53 %	2,13 %
BALEARES	1,23 %	0,02 %	-1,25 %	-1,28 %	-0,05 %	1,33 %
CANARIAS	-3,58 %	0,24 %	3,34 %	-1,11 %	0,02 %	1,09 %
CANTABRIA	-2,11 %	-0,66 %	2,77 %	-1,62 %	-0,52 %	2,14 %
CASTILLA Y LEON	3,71 %	-0,18 %	-3,53 %	-0,82 %	-0,53 %	1,35 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,62 %	2,32 %	-3,94 %	-2,05 %	-1,04 %	3,09 %
CATALUÑA	0,88 %	0,24 %	-1,12 %	-1,17 %	-0,40 %	1,57 %
COM. MADRID	0,10 %	0,05 %	-0,15 %	-1,22 %	-0,06 %	1,28 %
COM. VALENCIANA	-0,33 %	0,62 %	-0,29 %	-2,70 %	0,26 %	2,44 %
EXTREMADURA	0,61 %	-0,90 %	0,29 %	-3,35 %	-0,80 %	4,15 %
GALICIA	-0,14 %	-0,75 %	0,89 %	-10,36 %	0,25 %	10,11 %
LA RIOJA	-1,63 %	0,39 %	1,24 %	-8,08 %	-0,41 %	8,49 %
MURCIA	1,16 %	-0,79 %	-0,37 %	-0,45 %	0,39 %	0,06 %
NAVARRA	-5,17 %	8,53 %	-3,36 %	-0,85 %	-2,18 %	3,03 %
PAIS VASCO	-0,85 %	-1,02 %	1,87 %	0,07 %	-3,30 %	3,23 %
NACIONAL	0,59 %	0,23 %	-0,82 %	-1,79 %	-0,31 %	2,10 %

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 1er TRIMESTRE 2017



Los Bancos siguen intensificando su tendencia ascendente por lo que respecta a su peso en la concesión de nuevos créditos hipotecarios. De este modo, el primer trimestre del año se ha cerrado con un 90,79%, protagonizando un nuevo incremento intertrimestral (90,15% en el cuarto trimestre de 2016). Esto ha supuesto un descenso en el peso de Otras entidades financieras, quedando con una cuota del 9,21%. Una vez más cabe señalar que la recuperación del mercado hipotecario está protagonizando un papel más intenso de Bancos frente a Otras entidades financieras.

En todas las comunidades autónomas los Bancos han liderado la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando los mayores resultados en Comunidad de Madrid (96,63%), Cantabria (95,70%), Galicia (94,94%) y Baleares (94,42%). Por el contrario, las comunidades autónomas con mayor peso en Otras entidades financieras han sido Navarra (29,59%), Aragón (21,85%), País Vasco (19,51%), La Rioja (15,67%) y Castilla – La Mancha (15,32%).

En términos intertrimestrales los Bancos han ganado 0,64 pp en cuota de mercado, generando el correspondiente descenso en Otras entidades financieras. Los mayores incrementos de cuota de mercado en Bancos se han alcanzado en Navarra (21,91 pp), La Rioja (14,87 pp) y Cantabria (6,79 pp).

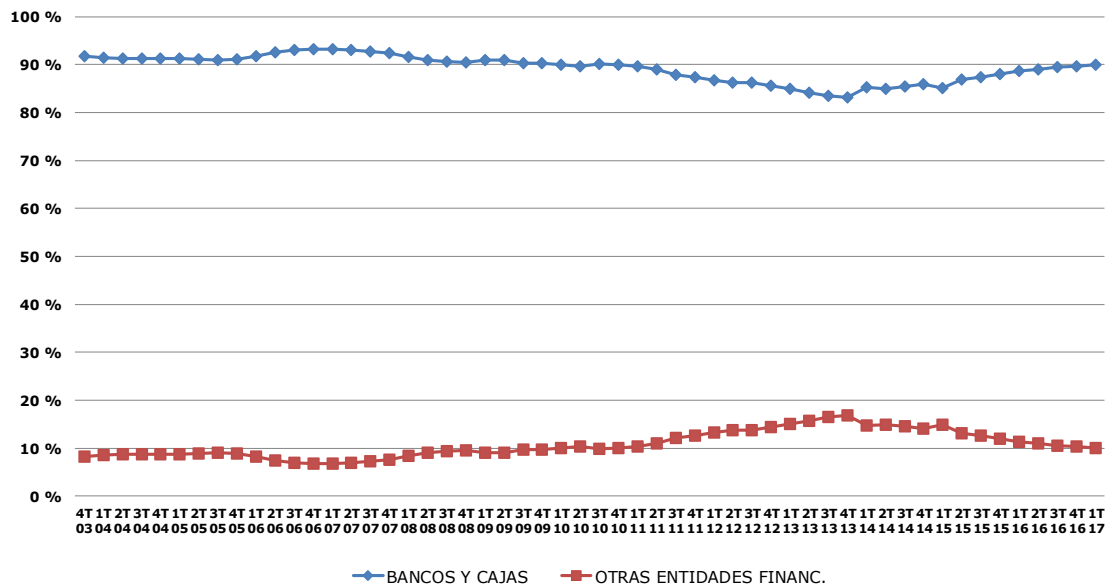
Los resultados de los últimos doce meses han supuesto una vuelta a la superación del nivel del 90% por parte de Bancos, algo que no ocurría desde 2010. Concretamente, los Bancos han presentado una cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario del 90,05%, quedando Otras entidades financieras en el 9,95%. Nuevamente, en todas las comunidades autónomas los Bancos han liderado la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando las mayores cuotas Otras entidades financieras en Navarra (38,77%), País Vasco (20,84%), La Rioja (16,84%) y Castilla – La Mancha (16,51%).

La evolución interanual de resultados a través de la comparación de resultados medios anuales proporciona una clara perspectiva de la evolución reciente de los pesos de las agrupaciones de entidades financieras, dando lugar a una ganancia de 1,41 pp en Bancos, generando la correspondiente pérdida de peso en Otras entidades financieras. Los mayores incrementos en Bancos durante el último año han correspondido a Murcia (4,30 pp), Asturias (3,50 pp) y Andalucía (2,78 pp). En once comunidades autónomas los Bancos presentan incrementos.

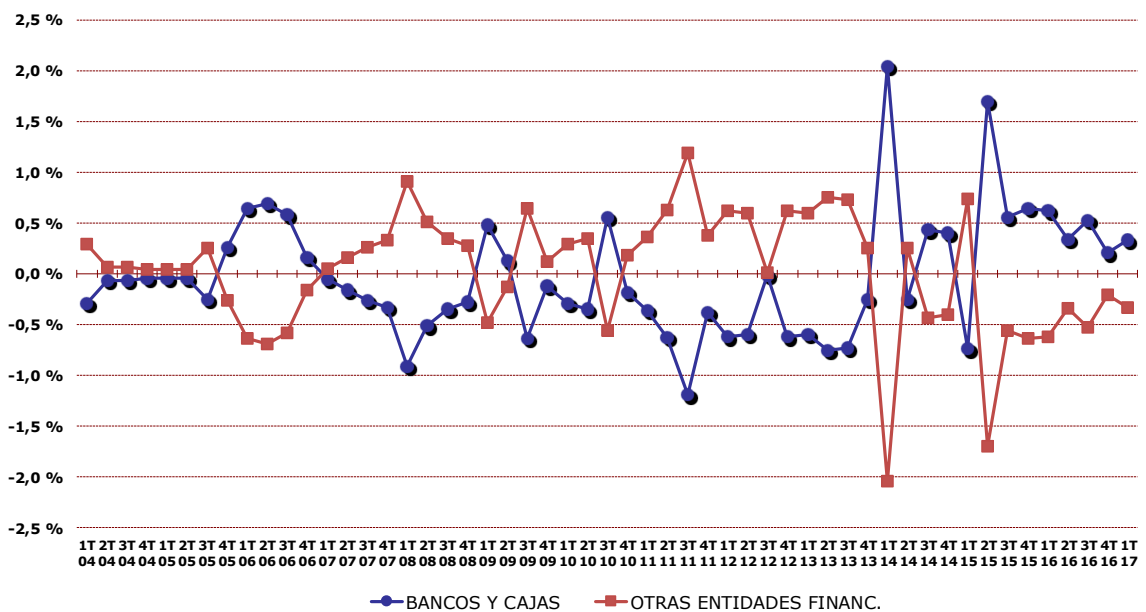
La comparación del primer trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 proporciona igualmente una ganancia interanual de Bancos, en este caso de 1,18 pp.

Las perspectivas parecen por tanto muy claras, dando lugar a una continuidad en la ganancia de cuota de mercado de Bancos con niveles ya claramente por encima del 90%.

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



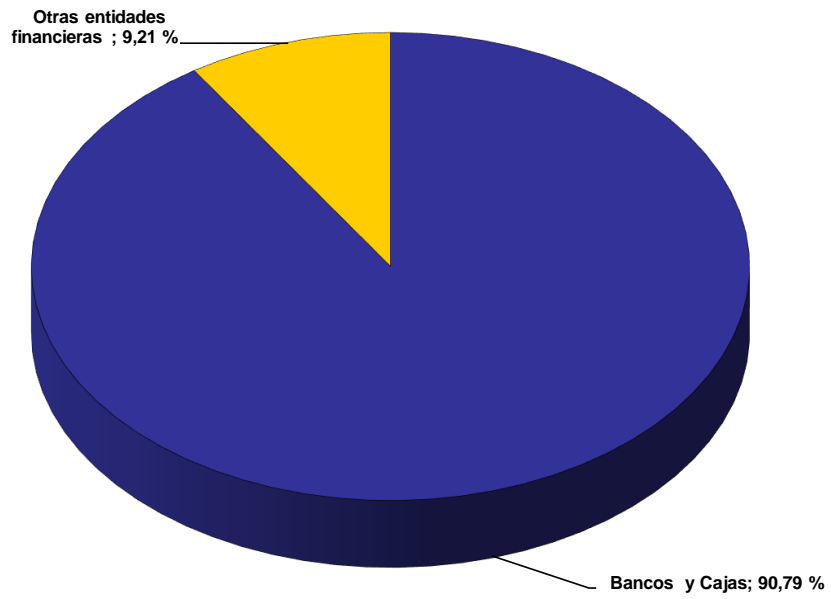
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2017	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	91,50 %	8,50 %	91,04 %	8,96 %
ARAGON	78,15 %	21,85 %	84,08 %	15,92 %
ASTURIAS	87,88 %	12,12 %	84,02 %	15,98 %
BALEARES	94,42 %	5,58 %	93,27 %	6,73 %
CANARIAS	88,68 %	11,32 %	85,99 %	14,01 %
CANTABRIA	95,70 %	4,30 %	93,88 %	6,12 %
CASTILLA Y LEON	85,51 %	14,49 %	85,67 %	14,33 %
CASTILLA-LA MANCHA	84,68 %	15,32 %	83,49 %	16,51 %
CATALUÑA	92,27 %	7,73 %	91,21 %	8,79 %
COM. MADRID	96,63 %	3,37 %	96,10 %	3,90 %
COM. VALENCIANA	88,62 %	11,38 %	88,70 %	11,30 %
EXTREMADURA	92,39 %	7,61 %	93,71 %	6,29 %
GALICIA	94,94 %	5,06 %	95,51 %	4,49 %
LA RIOJA	84,33 %	15,67 %	83,16 %	16,84 %
MURCIA	89,28 %	10,72 %	87,41 %	12,59 %
NAVARRA	70,41 %	29,59 %	61,23 %	38,77 %
PAIS VASCO	80,49 %	19,51 %	79,16 %	20,84 %
NACIONAL	90,79 %	9,21 %	90,05 %	9,95 %

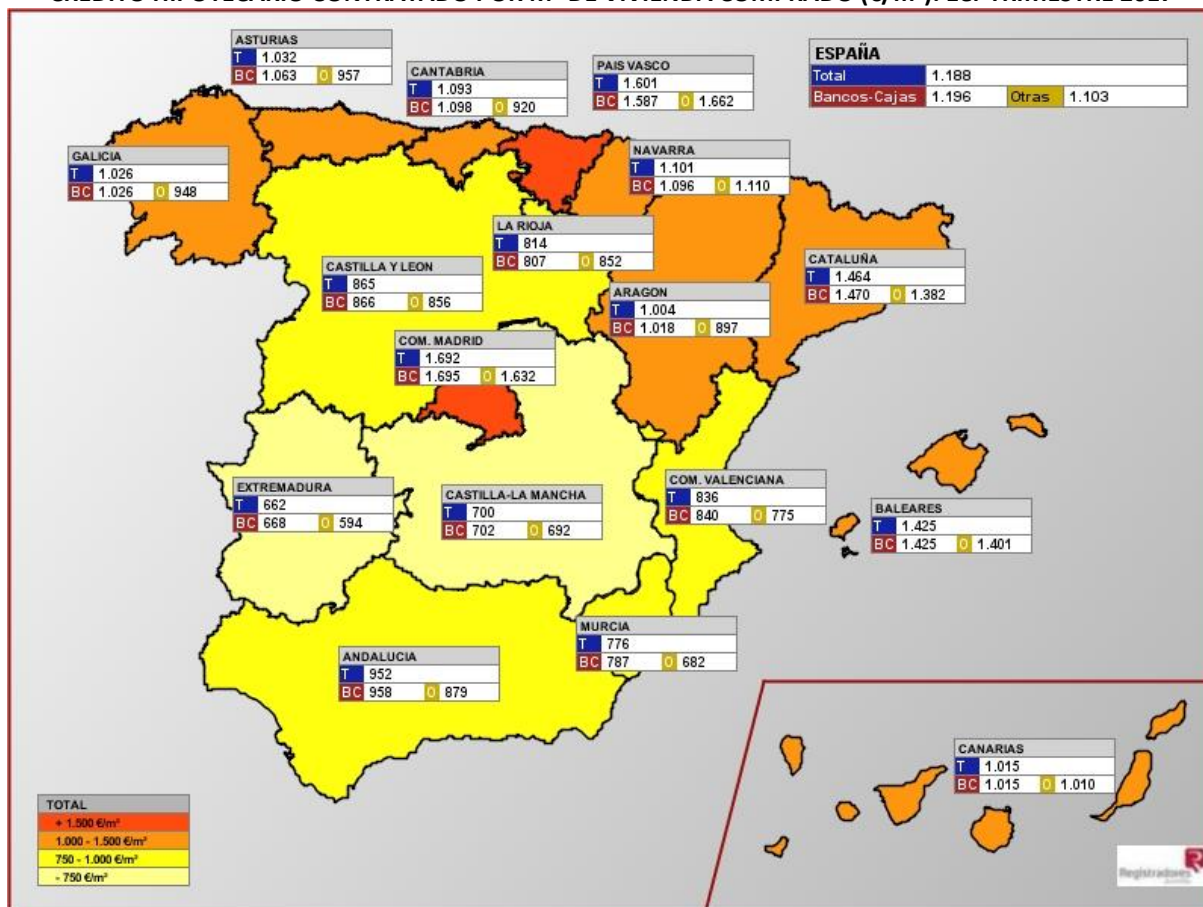
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2017	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	0,38 %	-0,38 %	2,78 %	-2,78 %
ARAGON	-9,02 %	9,02 %	-3,77 %	3,77 %
ASTURIAS	5,92 %	-5,92 %	3,50 %	-3,50 %
BALEARES	0,09 %	-0,09 %	1,35 %	-1,35 %
CANARIAS	-1,53 %	1,53 %	-6,52 %	6,52 %
CANTABRIA	6,79 %	-6,79 %	-0,31 %	0,31 %
CASTILLA Y LEON	-1,26 %	1,26 %	1,38 %	-1,38 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,44 %	-1,44 %	1,60 %	-1,60 %
CATALUÑA	2,48 %	-2,48 %	2,32 %	-2,32 %
COM. MADRID	-0,45 %	0,45 %	2,43 %	-2,43 %
COM. VALENCIANA	-2,63 %	2,63 %	1,57 %	-1,57 %
EXTREMADURA	0,09 %	-0,09 %	2,12 %	-2,12 %
GALICIA	0,02 %	-0,02 %	-0,29 %	0,29 %
LA RIOJA	14,87 %	-14,87 %	-0,77 %	0,77 %
MURCIA	5,09 %	-5,09 %	4,30 %	-4,30 %
NAVARRA	21,91 %	-21,91 %	-5,88 %	5,88 %
PAIS VASCO	4,34 %	-4,34 %	0,84 %	-0,84 %
NACIONAL	0,64 %	-0,64 %	1,41 %	-1,41 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2017



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 1er TRIMESTRE 2017



Uno de los efectos directos de la recuperación del precio de la vivienda y la recuperación del mercado hipotecario está siendo la reactivación del endeudamiento. En este apartado, donde se cuantifica con respecto al metro cuadrado de vivienda comprado, se constata un nuevo crecimiento trimestral, alcanzando los 1.188 €/m², frente a los 1.160 €/m² del trimestre precedente, lo que supone un incremento intertrimestral del 2,41%.

Las dos agrupaciones de entidades financieras han contado con incrementos en los resultados trimestrales, dando lugar a un resultado medio de 1.196 €/m² en Bancos y 1.103 €/m² en Otras entidades financieras. Los incrementos intertrimestrales han sido del 2,40% y 3,47%, respectivamente.

El mayor endeudamiento hipotecario, como es habitual, se ha alcanzado en las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda, encabecando los resultados en el último trimestre Comunidad de Madrid (1.692 €/m²), País Vasco (1.601 €/m²), Cataluña (1.464 €/m²) y Baleares (1.425 €/m²), todas ellas por encima de la media nacional. Por el contrario, las condiciones más favorables de endeudamiento han correspondido a Extremadura (662 €/m²), Castilla-La Mancha (700 €/m²) y Murcia (776 €/m²). En siete comunidades el endeudamiento por metro cuadrado se mantiene por debajo de los 1.000 euros.

En once de las diecisiete comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario con respecto al trimestre precedente, dando lugar a los mayores incrementos en Castilla y León (7,86%), Extremadura (5,75%) y Navarra (5,26%).

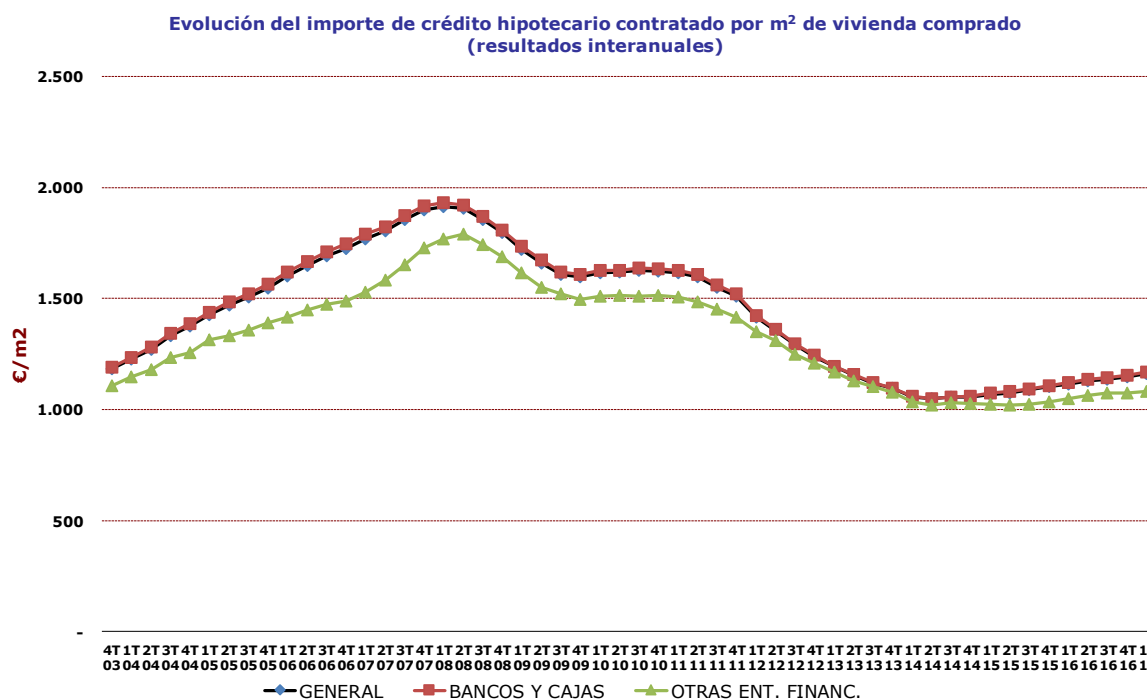
Los resultados interanuales también mantienen la tendencia creciente, dando lugar a un resultado medio para los últimos doce meses de 1.161 €/m², frente a los 1.146 €/m² de resultado interanual en 2016. Con este

incremento se acumulan once trimestres consecutivos de crecimiento en los resultados interanuales, constatando con ello la clara tendencia alcista de los tres últimos años.

Las comunidades autónomas con mayores resultados en los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (1.666 €/m²), País Vasco (1.607 €/m²), Cataluña (1.412 €/m²) y Baleares (1.409 €/m²), que superan la media nacional (1.161 €/m²). En el extremo opuesto, con los menores resultados, se encuentran Extremadura (651 €/m²), Castilla-La Mancha (699 €/m²), Murcia (766 €/m²) y La Rioja (802 €/m²). Diez comunidades cuentan con un endeudamiento por metro cuadrado inferior a los 1.000 euros.

La tasa de variación interanual constata la intensidad del crecimiento, dando lugar a un aumento del 4,13%. Este resultado supone el noveno trimestre consecutivo de incrementos en las tasas interanuales. El aumento ha sido algo superior durante los últimos doce meses en Bancos (4,19%) que en Otras entidades financieras (3,24%). Catorce comunidades autónomas presentan incrementos interanuales, dando lugar a las mayores cuantías en Cataluña (6,41%), Baleares (5,78%), Castilla – La Mancha (5,75%) y Comunidad de Madrid (4,32%).

Tomando las tasas interanuales a través de la comparación de los resultados del primer trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 se observa un crecimiento interanual ligeramente más intenso, con una tasa del 4,67%, siendo del 4,82% en Bancos y del 2,99% en Otras entidades financieras.

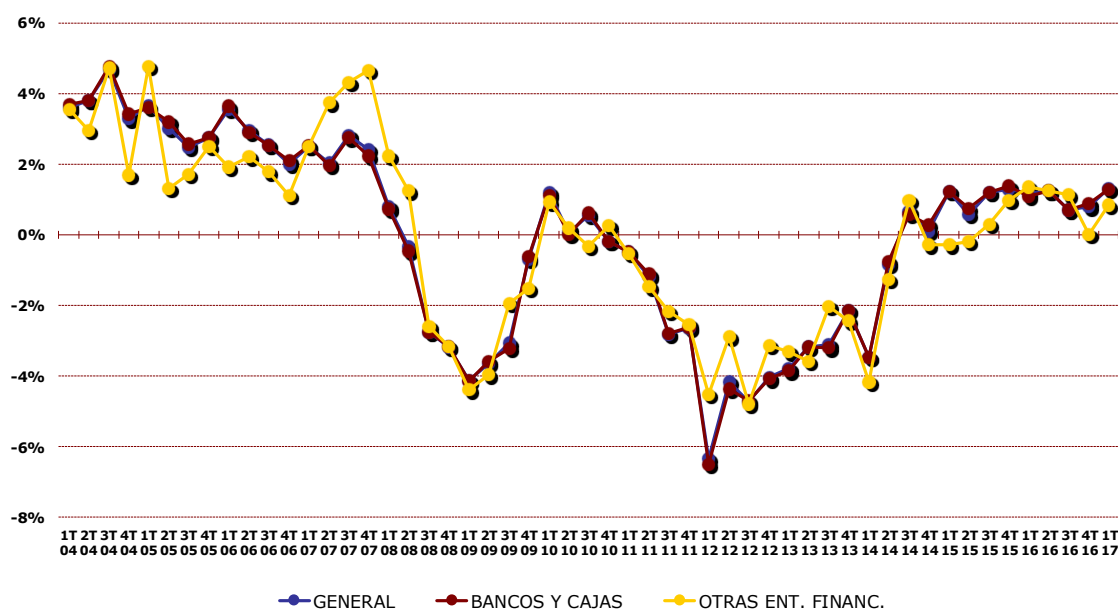


Tras prácticamente tres años consecutivos de crecimiento trimestre tras trimestre en el endeudamiento hipotecario por vivienda las perspectivas parecen evidentemente claras. La tendencia del precio de la vivienda, como hemos podido comprobar, es claramente alcista, manteniendo el ritmo de crecimiento. Asimismo, el mercado hipotecario sigue su proceso de vuelta a la normalidad, aumentando la concesión de crédito hipotecario y mejorando las condiciones de acceso.

En dicho escenario, resulta evidente que lo más probable es que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado siga creciendo a lo largo de los próximos trimestres, en línea con lo que viene ocurriendo en trimestres precedentes.

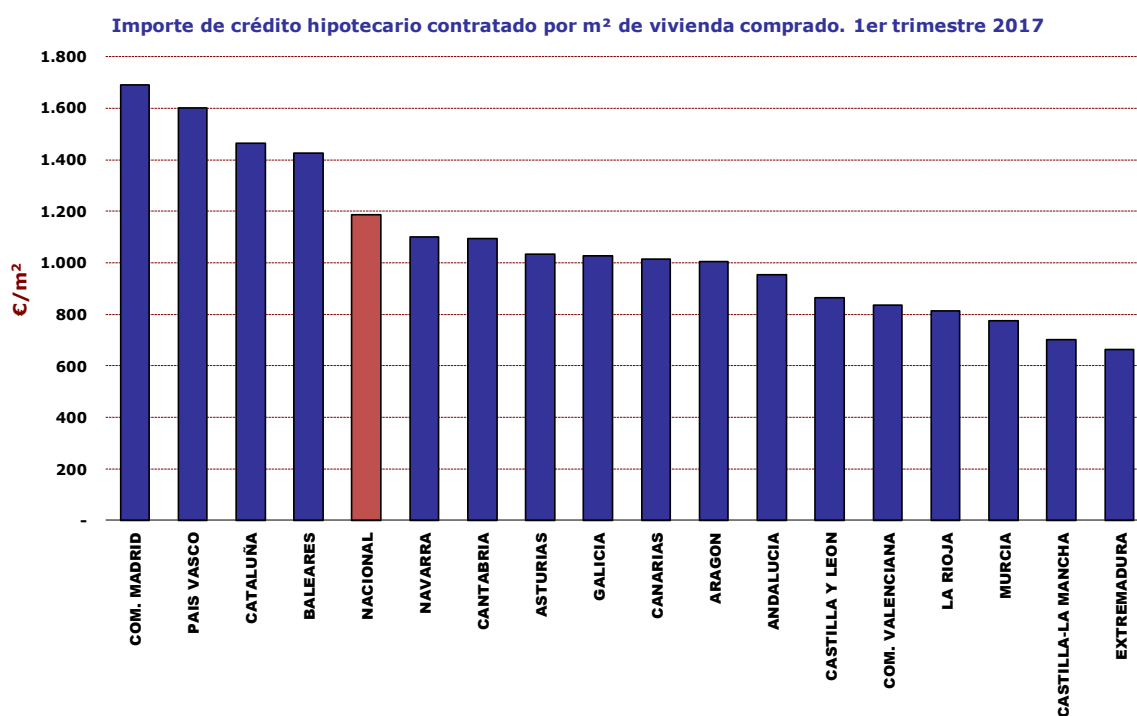
Atendiendo a la distinción en función de la agrupación de entidad financiera concesionaria, no se aprecian diferencias significativas con respecto a la evolución de los resultados, por lo que previsiblemente seguirá el ritmo creciente en ambas modalidades.

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

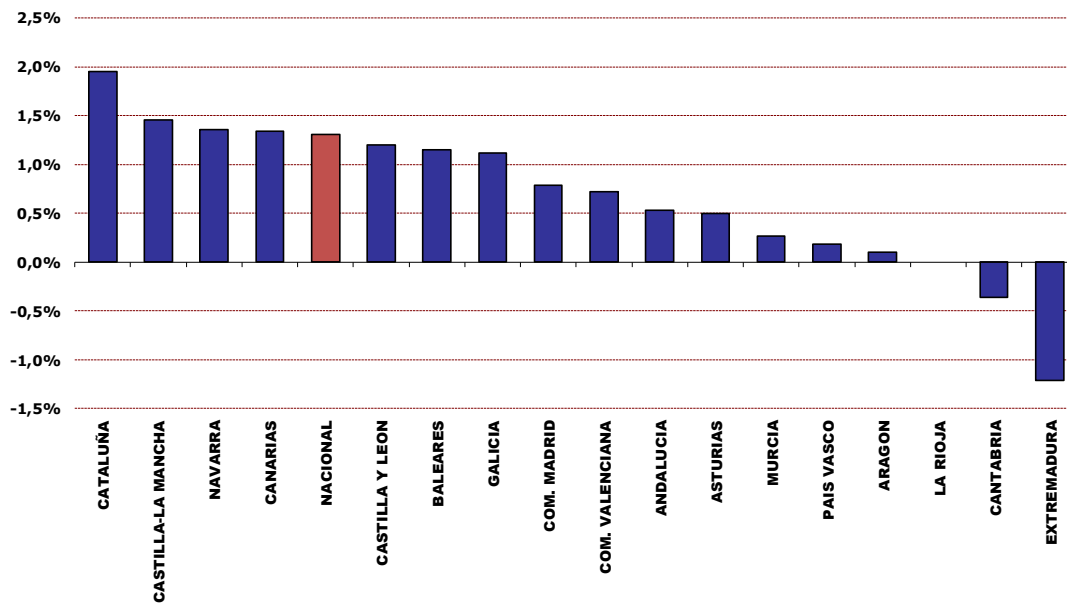


Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2017	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	952	958	879	948	953	888
ARAGON	1.004	1.018	897	990	999	914
ASTURIAS	1.032	1.063	957	1.011	1.031	951
BALEARES	1.425	1.425	1.401	1.409	1.409	1.377
CANARIAS	1.015	1.015	1.010	983	985	951
CANTABRIA	1.093	1.098	920	1.102	1.096	1.244
CASTILLA Y LEON	865	866	856	842	844	825
CASTILLA-LA MANCHA	700	702	692	699	699	699
CATALUÑA	1.464	1.470	1.382	1.412	1.422	1.283
COM. MADRID	1.692	1.695	1.632	1.666	1.670	1.581
COM. VALENCIANA	836	840	775	836	839	788
EXTREMADURA	662	668	594	651	657	568
GALICIA	1.026	1.026	948	993	995	833
LA RIOJA	814	807	852	802	804	787
MURCIA	776	787	682	766	776	676
NAVARRA	1.101	1.096	1.110	1.046	1.047	1.044
PAIS VASCO	1.601	1.587	1.662	1.607	1.608	1.607
NACIONAL	1.188	1.196	1.103	1.161	1.168	1.083

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2017	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	80,13	81,65	-0,73%	-1,14%	5,14%	2,71%	2,80%	1,14%
ARAGON	84,51	85,27	-0,50%	-0,10%	-3,76%	-0,70%	-0,50%	-2,97%
ASTURIAS	86,87	87,08	0,88%	1,53%	1,27%	0,90%	1,48%	-0,31%
BALEARES	119,95	121,36	-0,49%	-0,70%	10,23%	5,78%	5,70%	4,79%
CANARIAS	85,44	84,67	3,68%	3,36%	9,66%	3,36%	3,36%	4,51%
CANTABRIA	92,00	94,92	-0,55%	1,57%	-38,87%	0,18%	0,18%	3,49%
CASTILLA Y LEON	72,81	72,52	7,86%	7,85%	7,40%	0,84%	0,96%	0,36%
CASTILLA-LA MANCHA	58,92	60,21	2,04%	1,74%	5,17%	5,75%	5,59%	6,55%
CATALUÑA	123,23	121,62	4,27%	3,74%	12,36%	6,41%	6,20%	8,91%
COM. MADRID	142,42	143,50	1,32%	1,19%	4,28%	4,32%	4,18%	5,26%
COM. VALENCIANA	70,37	72,01	-4,24%	-4,22%	-4,20%	3,47%	3,71%	-0,38%
EXTREMADURA	55,72	56,07	5,75%	5,86%	7,41%	-2,11%	-1,79%	-5,18%
GALICIA	86,36	85,53	2,70%	2,50%	24,74%	1,43%	1,12%	21,78%
LA RIOJA	68,52	69,08	1,62%	0,00%	12,40%	-0,99%	-0,50%	-4,14%
MURCIA	65,32	65,98	1,17%	1,16%	-0,15%	1,06%	1,44%	-2,87%
NAVARRA	92,68	90,09	5,26%	3,20%	8,72%	1,85%	2,35%	0,68%
PAIS VASCO	134,76	138,42	-1,48%	-2,04%	0,79%	1,39%	1,20%	2,49%
NACIONAL	100,00	100,00	2,41%	2,40%	3,47%	4,13%	4,19%	3,24%

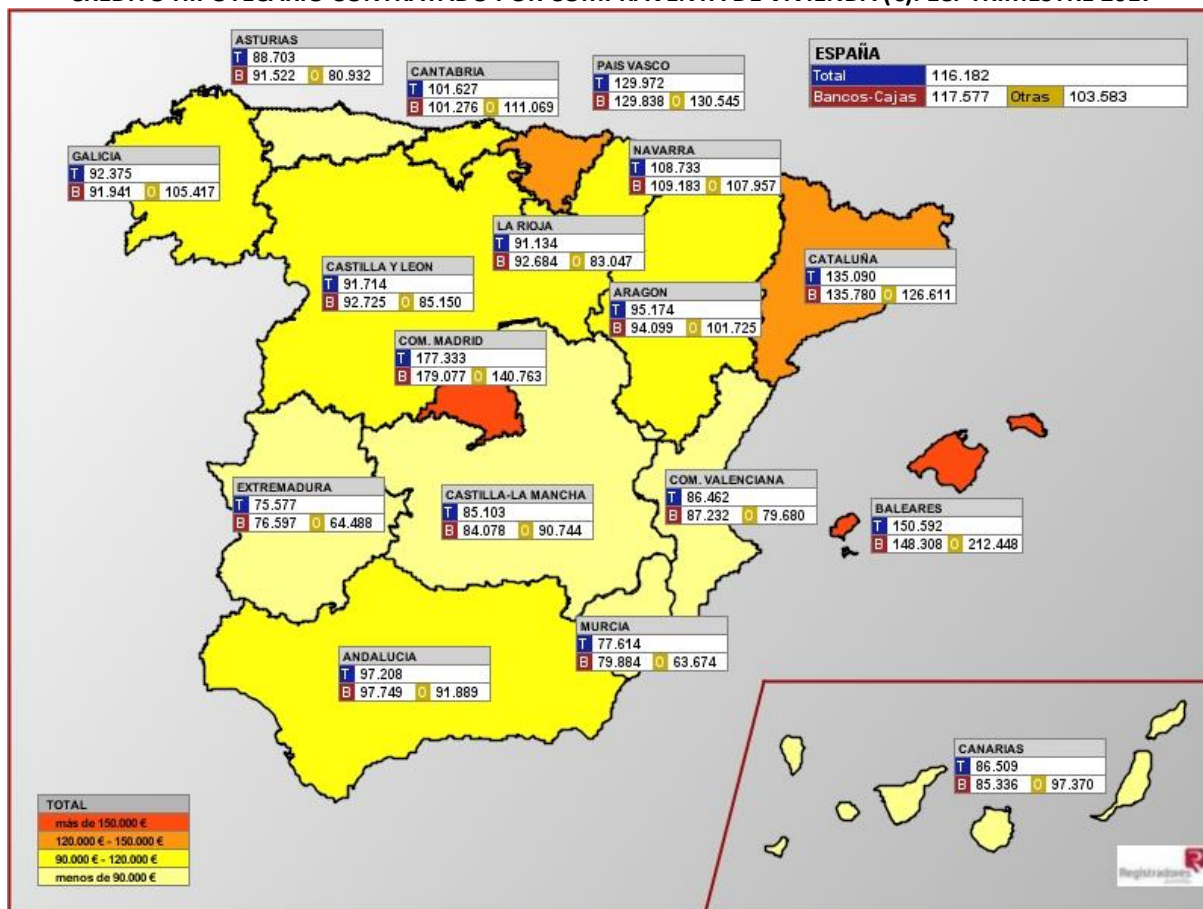


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2017



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1er TRIMESTRE 2017



Esta otra vertiente del endeudamiento hipotecario, medida en términos de vivienda adquirida, proporciona una perspectiva similar a la ofrecida en el apartado anterior. De este modo, el endeudamiento hipotecario ha seguido creciendo durante el último trimestre, con un resultado medio de 116.182 €, dando lugar a un importante incremento con respecto al cuarto trimestre de 2016 (112.173 €), concretamente del 3,57%.

Se ha mantenido el tradicional distanciamiento entre Bancos y Otras entidades financieras, con resultados de 117.577 € y 103.583 €, respectivamente. Ambas agrupaciones han contado con importantes incrementos intertrimestrales, dando lugar a tasas de crecimiento del 3,76% y 2,51%, respectivamente.

Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por vivienda durante el primer trimestre del año han sido Comunidad de Madrid (177.333 €), Baleares (150.592 €), Cataluña (135.090 €) y País Vasco (129.972 €). Por el contrario, las menores cuantías se han alcanzado en Extremadura (75.577 €), Murcia (77.614 €) y Castilla – La Mancha (85.103 €). En once comunidades autónomas el endeudamiento por vivienda ha sido inferior a los 100.000 €.

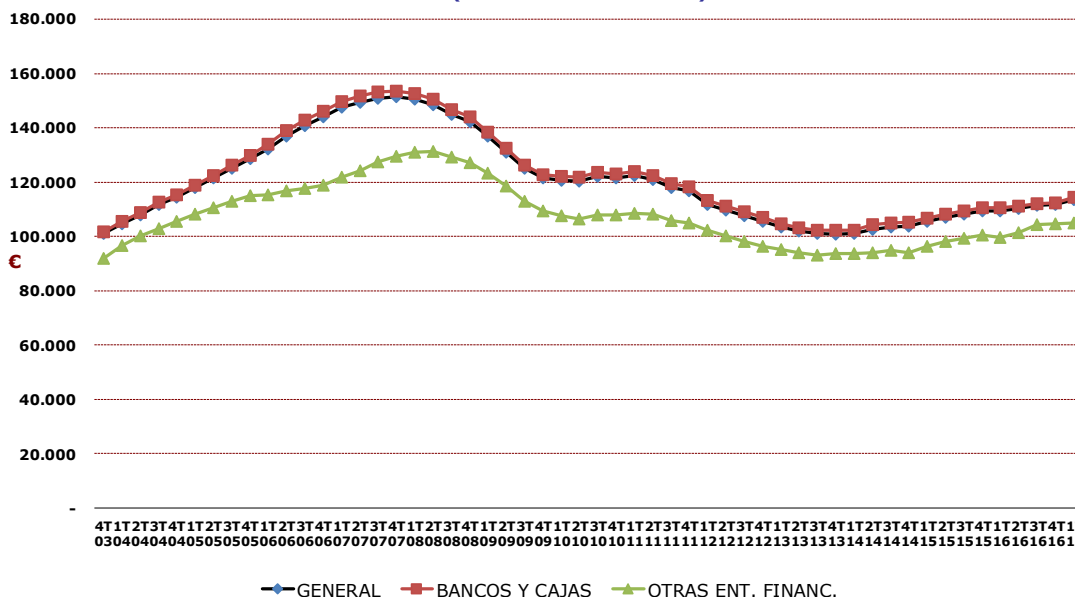
En doce comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado con respecto al trimestre precedente, dando lugar a los mayores incrementos en Castilla y León (13,93%), La Rioja (9,32%) y Canarias (7,84%).

Los resultados interanuales también se han incrementado, dando lugar a una cuantía media para los últimos doce meses de 113.501 €, frente a los 111.656 € de 2016. Se ha mantenido el distanciamiento entre Bancos (114.424 €) y Otras entidades financieras (104.855 €). Los mayores resultados han correspondido a Comunidad de Madrid (175.831 €), Baleares (139.791 €), País Vasco (131.241 €) y Cataluña (130.715 €), siendo las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional (113.501 €), mientras que los menores resultados se

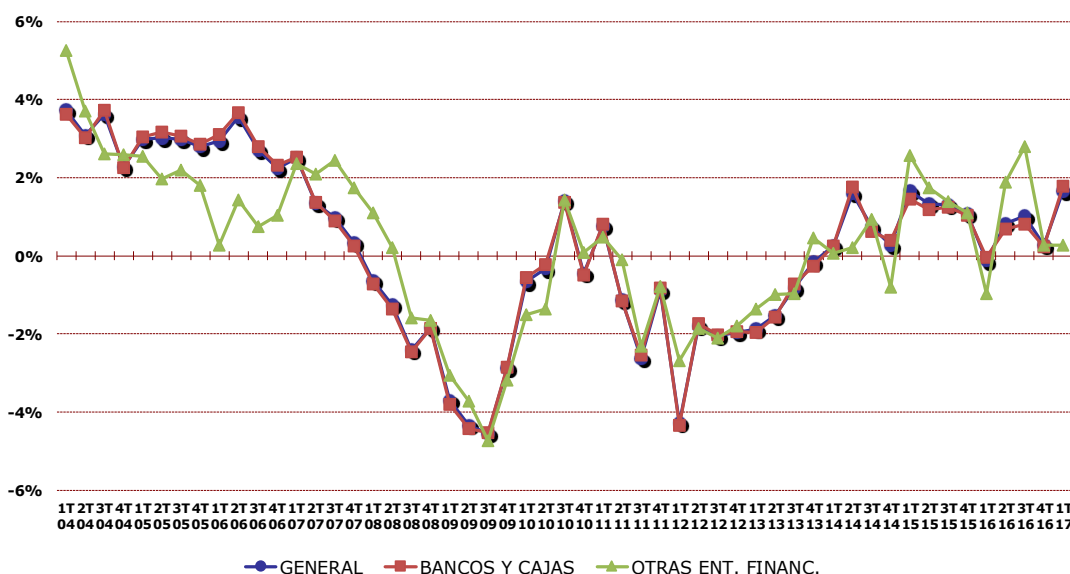
han alcanzado en Extremadura (72.701 €), Murcia (79.059 €), Comunidad Valenciana (83.453 €) y La Rioja (83.608 €). En once comunidades autónomas se alcanzan niveles interanuales de endeudamiento hipotecario por debajo de 100.000 €.

Las tasas de variación interanuales han presentado su decimosegundo trimestre consecutivo de crecimiento, en este caso con un incremento del 3,81%. Esta evolución constata la consolidación de la tendencia positiva del endeudamiento hipotecario. En Bancos el incremento interanual ha sido del 3,56%, siendo más intenso en Otras entidades financieras con una tasa del 5,31%. Trece comunidades autónomas presentan signo positivo en sus tasas interanuales, dando lugar a los mayores incrementos en Andalucía (7,98%), Castilla – La Mancha (7,11%) y Baleares (6,94%).

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



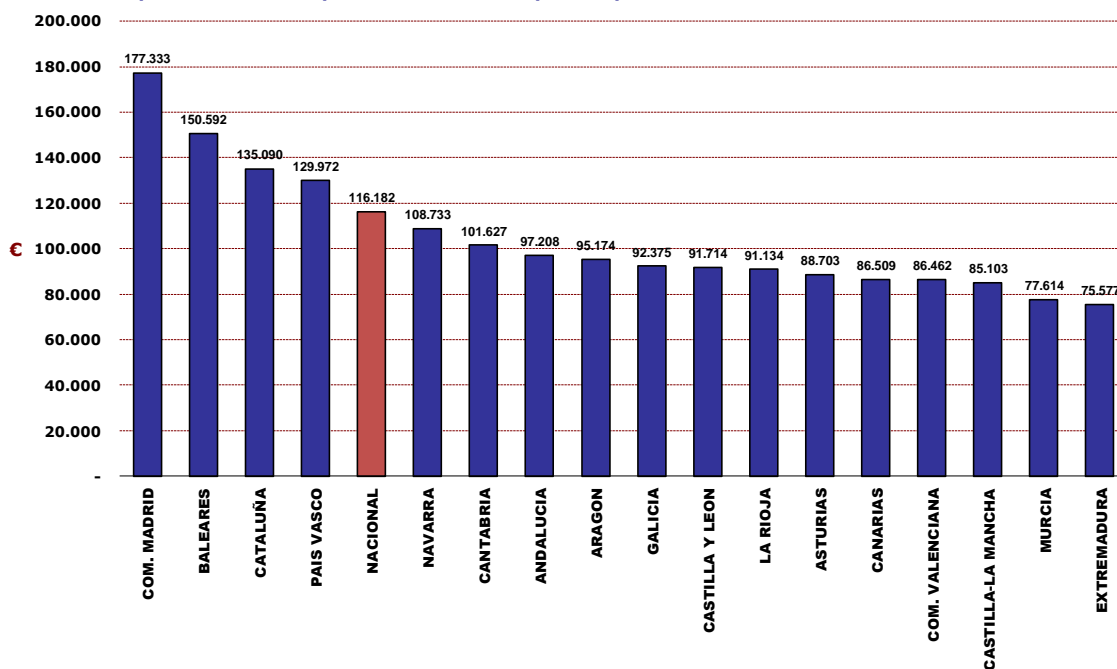
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



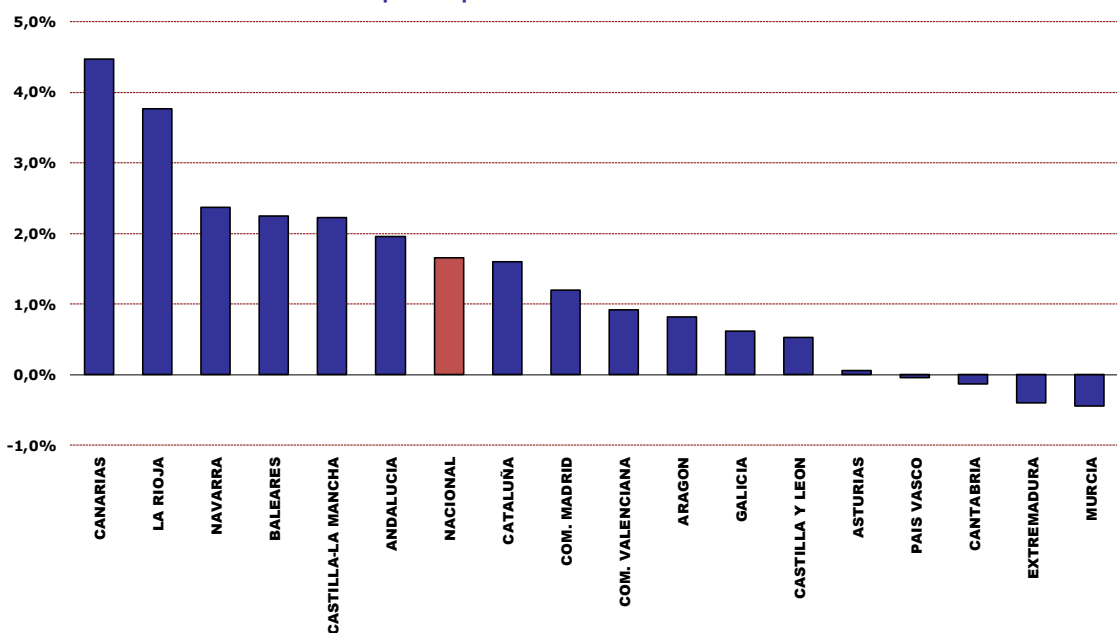
La comparación del resultado del primer trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 proporciona otro enfoque de la evolución interanual, dando lugar a un incremento más intenso, concretamente del 6,38%, con un crecimiento del 6,92% en Bancos y del 1,09% en Otras entidades financieras.

Las perspectivas en este caso vuelven a estar muy claras, tal y como muestran los dos gráficos de evolución, siendo previsible un mantenimiento del ritmo ascendente en el endeudamiento hipotecario por vivienda. En la medida que el precio de la vivienda siga su senda positiva y el mercado hipotecario su proceso de reactivación, el endeudamiento hipotecario seguirá creciendo, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos trimestres.

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2017



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2017



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2017	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	97.208	97.749	91.889	97.959	98.429	93.051
ARAGON	95.174	94.099	101.725	93.590	94.034	90.340
ASTURIAS	88.703	91.522	80.932	87.858	89.273	83.300
BALEARES	150.592	148.308	212.448	139.791	137.223	218.151
CANARIAS	86.509	85.336	97.370	83.798	82.739	95.879
CANTABRIA	101.627	101.276	111.069	104.505	104.608	102.405
CASTILLA Y LEON	91.714	92.725	85.150	87.849	88.176	85.604
CASTILLA-LA MANCHA	85.103	84.078	90.744	84.192	83.095	89.777
CATALUÑA	135.090	135.780	126.611	130.715	131.088	126.647
COM. MADRID	177.333	179.077	140.763	175.831	176.580	159.736
COM. VALENCIANA	86.462	87.232	79.680	83.453	84.091	77.051
EXTREMADURA	75.577	76.597	64.488	72.701	73.430	62.300
GALICIA	92.375	91.941	105.417	91.392	91.587	85.437
LA RIOJA	91.134	92.684	83.047	83.608	84.730	77.387
MURCIA	77.614	79.884	63.674	79.059	80.832	66.499
NAVARRA	108.733	109.183	107.957	102.746	102.387	103.357
PAIS VASCO	129.972	129.838	130.545	131.241	131.358	130.759
NACIONAL	116.182	117.577	103.583	113.501	114.424	104.855

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2017	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
			General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	83,67	86,31	0,39%	0,66%	-2,42%	7,98%	8,17%	5,62%
ARAGON	81,92	82,46	1,41%	-0,28%	12,84%	0,98%	0,05%	5,70%
ASTURIAS	76,35	77,41	-0,19%	-0,78%	5,41%	-5,50%	-8,03%	6,33%
BALEARES	129,62	123,16	7,46%	5,46%	85,60%	6,94%	8,48%	4,81%
CANARIAS	74,46	73,83	7,84%	8,29%	-2,37%	0,57%	-0,77%	16,22%
CANTABRIA	87,47	92,07	6,25%	6,32%	7,70%	2,19%	1,84%	7,46%
CASTILLA Y LEON	78,94	77,40	13,93%	14,97%	7,34%	1,72%	1,06%	6,42%
CASTILLA-LA MANCHA	73,25	74,18	-1,77%	-3,99%	11,31%	7,11%	5,22%	16,88%
CATALUÑA	116,27	115,17	4,46%	3,94%	9,29%	6,19%	5,27%	15,77%
COM. MADRID	152,63	154,92	1,82%	2,41%	-10,07%	1,08%	1,20%	-3,06%
COM. VALENCIANA	74,42	73,53	2,72%	2,12%	13,03%	1,52%	2,43%	-7,30%
EXTREMADURA	65,05	64,05	6,78%	7,42%	3,43%	2,39%	2,39%	2,24%
GALICIA	79,51	80,52	-2,80%	-3,07%	3,43%	-0,52%	-0,69%	5,21%
LA RIOJA	78,44	73,66	9,32%	11,28%	-0,91%	4,63%	5,65%	-1,11%
MURCIA	66,80	69,65	-9,50%	-9,65%	-3,90%	-4,21%	-4,59%	-6,15%
NAVARRA	93,59	90,52	6,05%	6,74%	4,93%	3,49%	-0,05%	10,60%
PAIS VASCO	111,87	115,63	-0,96%	0,22%	-5,80%	1,12%	-0,14%	6,32%
NACIONAL	100,00	100,00	3,57%	3,76%	2,51%	3,81%	3,56%	5,31%

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

Los tipos de interés han retomado el ligero proceso de ajuste después de unos trimestres con una cierta estabilidad en su comportamiento.

El primer trimestre del año ha presentado un tipo medio del 2,29%, con un descenso de -0,08 pp con respecto al cuarto trimestre de 2016 (2,37%), lo que supone una importante mejora desde el punto de vista de la accesibilidad, después de la citada estabilidad de 2016 (2,38% tercer trimestre, 2,39% segundo y 2,38% primer).

En el siguiente apartado se muestra la evolución de las distintas modalidades de contratación, constando el intenso crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo, que en principio puede dar lugar a un incremento de los tipos de interés como vía de contrarrestar la seguridad proporcionada por su mantenimiento, con independencia de la evolución de los tipos de interés.

Sin embargo, por lo que respecta al primer trimestre del año, a pesar del aumento de la contratación a tipo de interés fijo, la cuantía media del tipo de interés de contratación de inicial ha descendido, lo que supone una excelente noticia.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 1T 2017		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	2,33 %	2,35 %
ARAGON	2,28 %	2,31 %
ASTURIAS	2,28 %	2,23 %
BALEARES	2,28 %	2,41 %
CANARIAS	2,50 %	2,43 %
CANTABRIA	2,24 %	2,11 %
CASTILLA Y LEON	2,13 %	2,14 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,18 %	2,12 %
CATALUÑA	2,47 %	2,44 %
COM. MADRID	2,10 %	2,13 %
COM. VALENCIANA	2,36 %	2,36 %
EXTREMADURA	2,32 %	2,25 %
GALICIA	2,44 %	2,37 %
LA RIOJA	2,15 %	2,15 %
MURCIA	2,43 %	2,46 %
NAVARRA	2,05 %	2,13 %
PAIS VASCO	2,07 %	2,12 %
NACIONAL	2,29 %	2,30 %

A pesar del aumento en la contratación a tipo de interés fijo, la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR se mantiene en cabeza como modalidad de contratación. En este caso, tanto la continuidad en la tendencia negativa del EURIBOR, como la reducción de los diferenciales aplicados al índice como consecuencia de la mejora económica, están contribuyendo positivamente a una estabilidad o incluso descenso de los tipos de interés medios, como ha ocurrido en el primer trimestre del año.

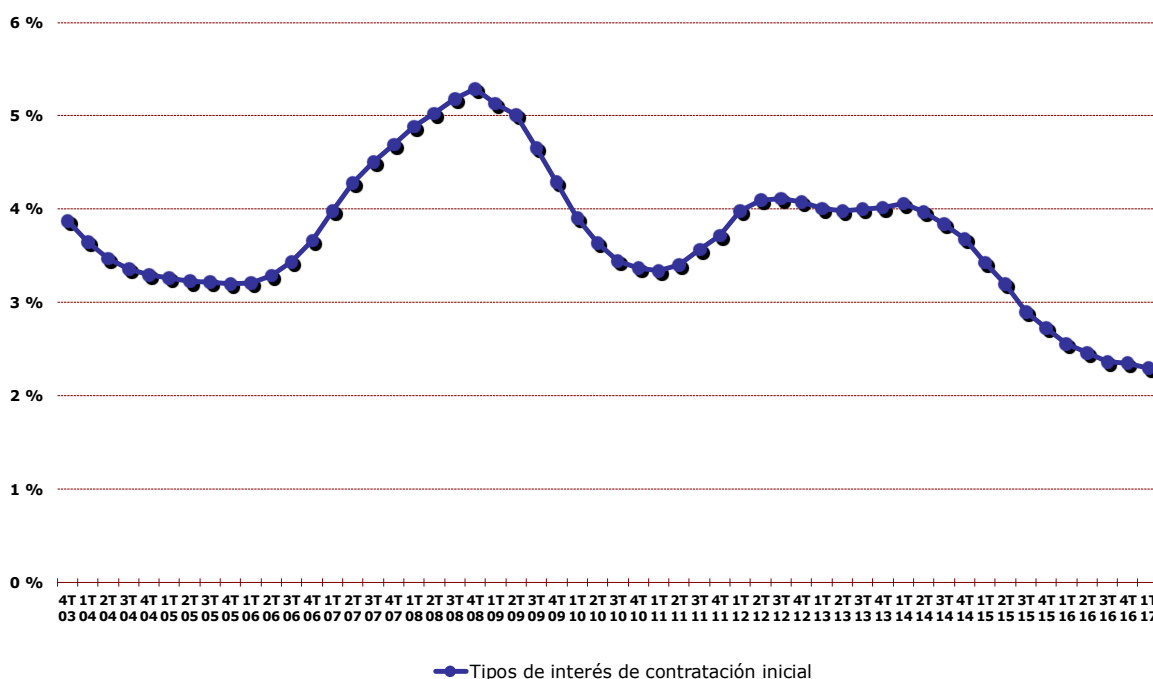
Las diferencias territoriales han seguido siendo escasas, con un recorrido entre la comunidad autónoma con mayor y menor resultado de 0,45 pp. Las comunidades autónomas que han conseguido unos menores tipos medios de contratación durante el último trimestre han sido Navarra (2,05%), País Vasco (2,07%) y Comunidad de Madrid (2,10%). Por el contrario, los precios más elevados por la financiación hipotecaria se han alcanzado en Canarias (2,50%), Cataluña (2,47%) y Galicia (2,44%).

Con respecto al primer trimestre de 2016 (2,38%) el descenso ha sido de -0,09 pp. El resultado medio de los últimos doce meses ha sido del 2,30%, por lo que comparándolo con el resultado interanual de cierre del primer trimestre de 2016 (2,56%) se observa cómo, en este caso, el descenso interanual ha sido de -0,26 pp.

Este resultado interanual (2,30%), que es el que se refleja en el siguiente gráfico de evolución de resultados, supone la menor cuantía media de tipo de interés de contratación inicial de la serie histórica, suponiendo una importante contribución para el favorable comportamiento del mercado inmobiliario, en la medida que el precio del dinero presenta sus condiciones históricas más favorables.

Las comunidades autónomas con las condiciones más favorables durante los últimos doce meses han sido Cantabria (2,11%), País Vasco (2,12%) y Castilla-La Mancha (2,12%). Por el contrario, las mayores cuantías las han alcanzado Murcia (2,46%), Cataluña (2,44%) y Canarias (2,43%).

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



Las perspectivas con respecto al comportamiento de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios no resultan claras a pesar de este nuevo mínimo histórico. La estabilidad de resultados de 2016 nos llevaba a estimar en el último trimestre un probable final de la tendencia descendente, que sin embargo no se ha producido.

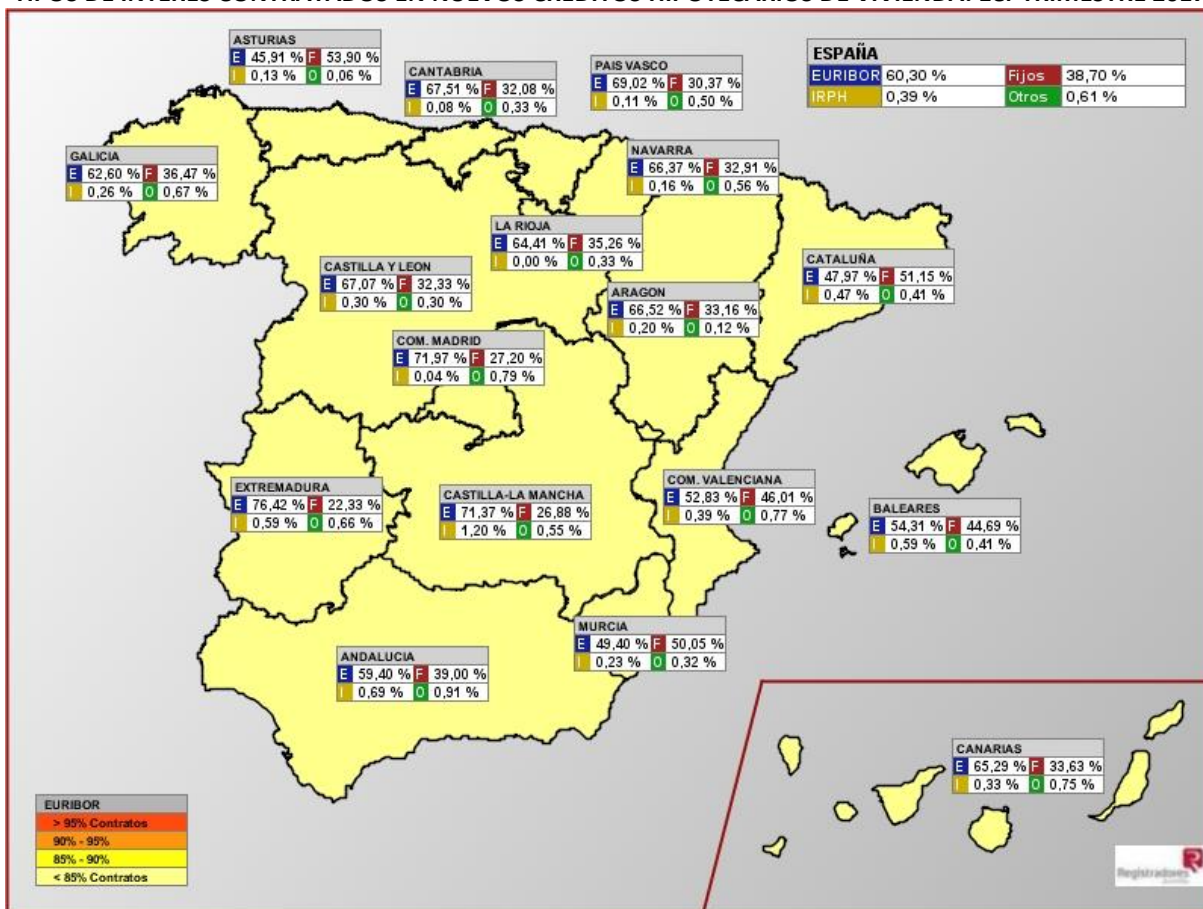
Hay distintas fuerzas actuando en sentidos distintos que llevan a no mostrar una clara tendencia futura, a pesar del ajuste producido hasta la fecha. El EURIBOR sigue su favorable evolución, dando lugar a tasas negativas ligeramente más intensas. Los diferenciales aplicados sobre el mismo se van reduciendo como consecuencia de la reducción del riesgo, favorecido por la buena evolución económica. Sin embargo, la presencia de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR es cada vez menor, a pesar de seguir siendo mayoritaria.

Por otro lado está la contratación a tipo de interés fijo, que en principio supone un mayor importe medio que la contratación a tipo de interés variable. Sin embargo, la intensificación de la competencia entre entidades financieras está llevando a la existencia de atractivas ofertas de contratación a tipo de interés fijo, que minoran el impacto proporcionado por la elección de esta modalidad.

Todo ello supone llegar al resultado medio actualmente existente, en el que a pesar de haber contado con un ligero descenso, nos mostramos cautelosos y apostamos por una previsible estabilidad de cuantías medias.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2017



El aumento en la contratación de nuevas hipotecas a tipo de interés fijo sigue siendo uno de los aspectos más destacables del actual mercado hipotecario. En el primer trimestre del año el 38,70% de las nuevas hipotecas se han formalizado a tipo de interés fijo, lo que supone un incremento de 7,74 pp con respecto al trimestre precedente (30,96%). Este peso supone el máximo histórico en contratación a tipo de interés fijo.

La contratación a tipo de interés variable se ha situado por tanto en mínimos históricos, con un 61,30% de los nuevos créditos hipotecarios (69,04% el pasado trimestre). En prácticamente su totalidad se ha utilizado como índice de referencia el EURIBOR (60,30% del total de los nuevos créditos hipotecarios).

En consecuencia, en la práctica ya sólo se utilizan dos alternativas de contratación por lo que respecta a tipos de interés: tipo de interés fijo o tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. Ambas alternativas, además, con unas tendencias en peso de contratación totalmente contrarias, como puede observarse en los gráficos de evolución.

Todas las comunidades autónomas presentan ya pesos por encima del 20% en contratación a tipo de interés fijo, con catorce comunidades autónomas por encima del 30%. Las que han contado con mayor peso en tipo de interés fijo durante el último trimestre han sido Asturias (53,90%), Cataluña (51,15%), Murcia (50,05%), Comunidad Valenciana (46,01%) y Baleares (44,69%). En consecuencia, ya hay tres comunidades autónomas en las que la contratación a tipo de interés fijo presenta mayor peso que la contratación a tipo de interés variable.

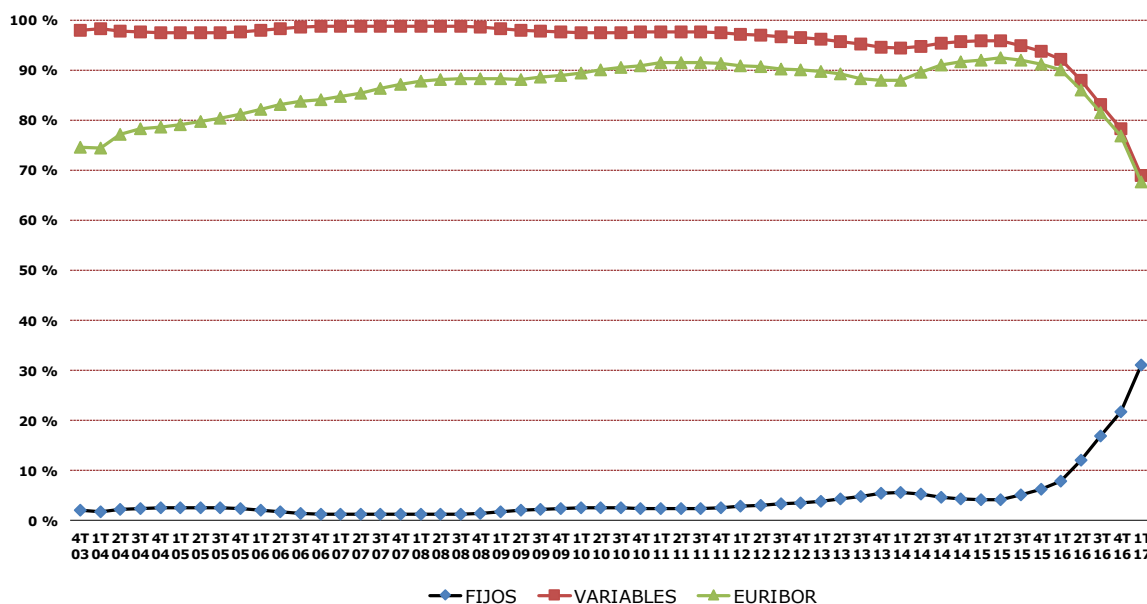
Las comunidades autónomas que mayor crecimiento han presentado en contratación a tipo de interés fijo en el último trimestre han sido Canarias (13,05 pp), Asturias (12,24 pp) y Comunidad de Madrid (10,90 pp).

Los resultados de los últimos doce meses también han generado nuevos máximos históricos en contratación a tipo de interés fijo, con un peso del 31,14%, dejando la contratación a tipo de interés variable en un nuevo mínimo histórico (68,86%), con un 67,67% de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. Las comunidades autónomas que han alcanzado un mayor peso en contratación a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses han sido Murcia (45,27%), Baleares (44,24%), Cataluña (41,52%), y Asturias (38,86%).

Con respecto a los resultados interanuales del cierre de primer trimestre de 2016 la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 23,22 pp. Todas las comunidades autónomas han presentado incrementos en contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a los mayores aumentos en Murcia (33,53 pp), Baleares (32,90 pp), Cataluña (30,97 pp) y Asturias (28,51 pp).

La evolución interanual a través de la comparación de resultados del primer trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 muestra una mayor intensidad en la tendencia alcista de la contratación a tipo de interés fijo, con un incremento de 28,87 pp, dando lugar a una reducción de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-28,38 pp) e IRPH (-0,49 pp).

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

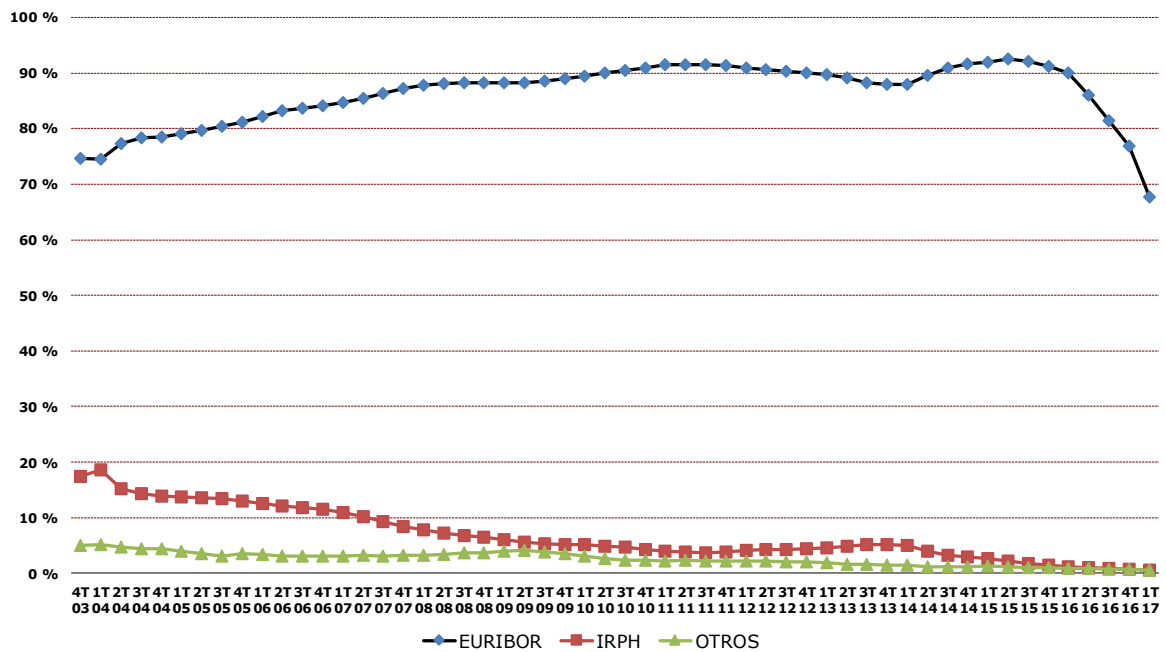


Tras ocho trimestres consecutivos de contratación a tipo de interés fijo, con una intensidad cada vez mayor en el ritmo de crecimiento, las perspectivas de comportamiento parecen claras. Todo parece encaminado hacia que a corto plazo la contratación a tipo de interés fijo suponga la modalidad de contratación de los nuevos créditos hipotecarios más utilizada.

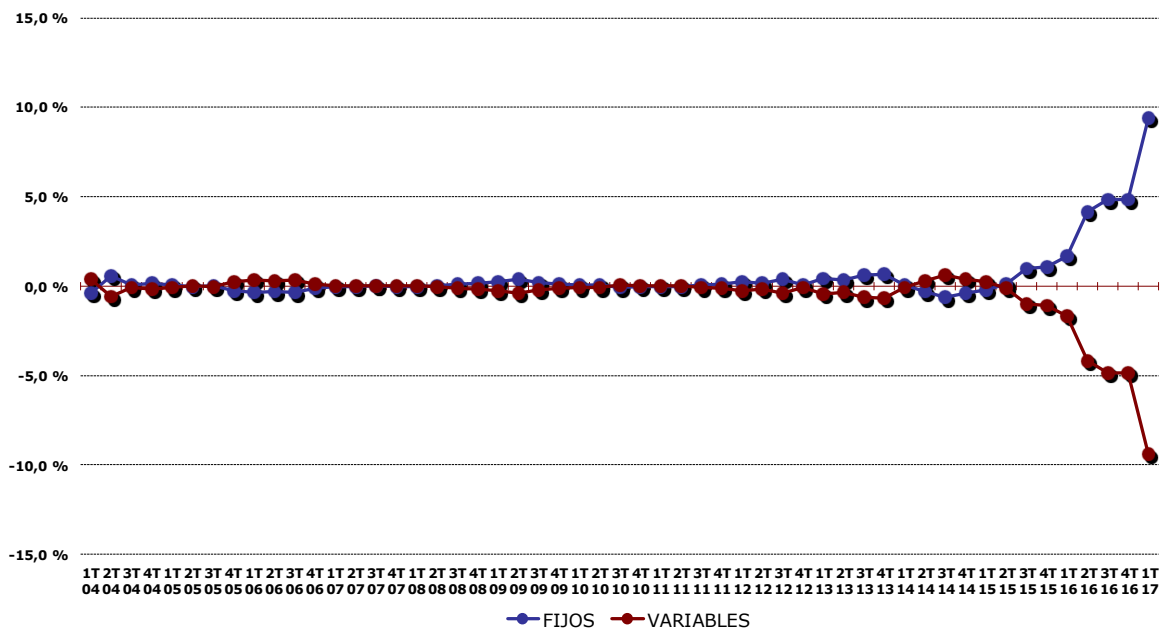
En esta ocasión tanto las entidades financieras como los demandantes de crédito parecen haberse puesto de acuerdo en declinar por esta modalidad de contratación, especialmente favorable desde el punto de vista de la tranquilidad que representa para el deudor el conocimiento de sus futuras cuotas hipotecarias, con independencia del comportamiento de otra serie de factores.

El efecto directo del incremento de la contratación a tipo de interés fijo parecía indicar una subida de las cuantías medias de contratación. Sin embargo, en función del grado de competencia entre las entidades financieras se podrá contrarrestar o suavizar este efecto directo, en la medida que la contratación a tipo de interés fijo atractivo, con un alto grado de vinculación por parte del clientes, parece estar siendo la opción preferente en el mercado.

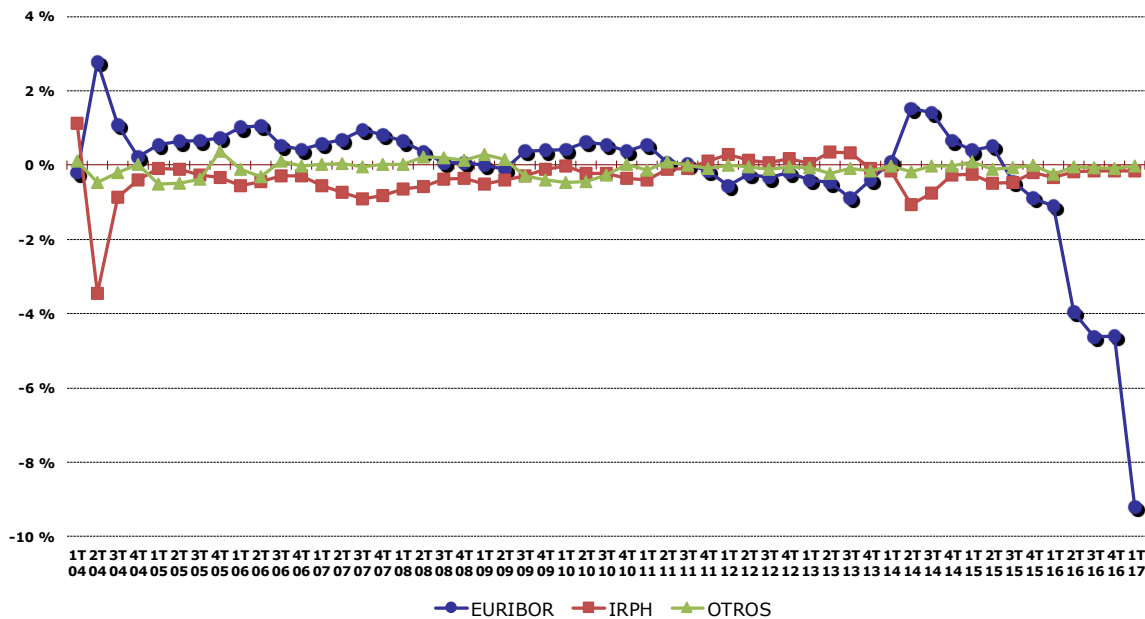
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



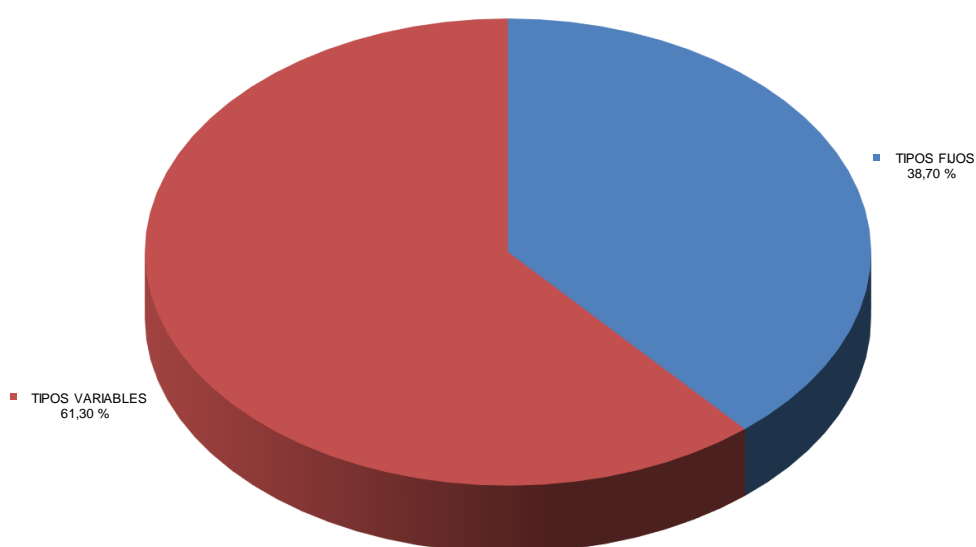
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



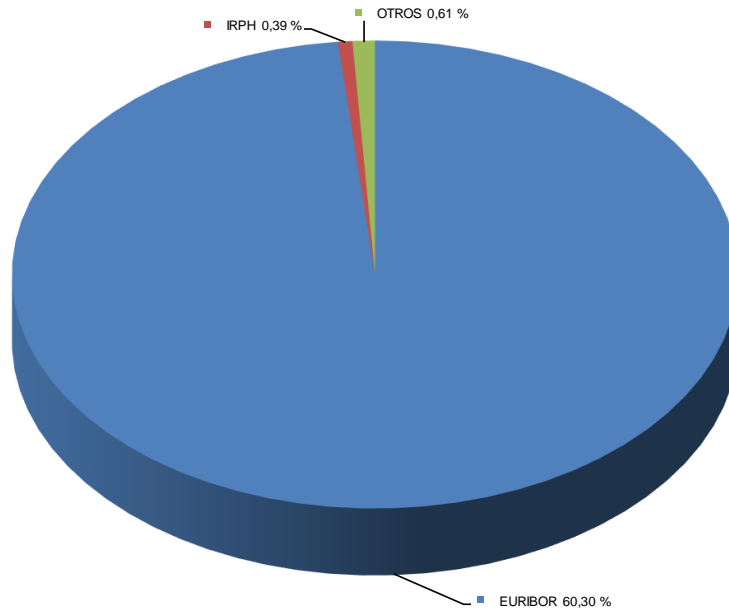
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2017	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	39,00 %	61,00 %	59,40 %	0,69 %	0,91 %	30,30 %	69,70 %	67,94 %	1,08 %	0,68 %
ARAGON	33,16 %	66,84 %	66,52 %	0,20 %	0,12 %	27,63 %	72,37 %	71,24 %	0,90 %	0,23 %
ASTURIAS	53,90 %	46,10 %	45,91 %	0,13 %	0,06 %	38,86 %	61,14 %	60,68 %	0,19 %	0,27 %
BALEARES	44,69 %	55,31 %	54,31 %	0,59 %	0,41 %	44,24 %	55,76 %	54,37 %	0,81 %	0,58 %
CANARIAS	33,63 %	66,37 %	65,29 %	0,33 %	0,75 %	26,32 %	73,68 %	72,46 %	0,48 %	0,74 %
CANTABRIA	32,08 %	67,92 %	67,51 %	0,08 %	0,33 %	27,67 %	72,33 %	71,39 %	0,18 %	0,76 %
CASTILLA Y LEON	32,33 %	67,67 %	67,07 %	0,30 %	0,30 %	25,66 %	74,34 %	73,43 %	0,53 %	0,38 %
CASTILLA-LA MANCHA	26,88 %	73,12 %	71,37 %	1,20 %	0,55 %	19,92 %	80,08 %	78,33 %	1,17 %	0,58 %
CATALUÑA	51,15 %	48,85 %	47,97 %	0,47 %	0,41 %	41,52 %	58,48 %	57,43 %	0,42 %	0,63 %
COM. MADRID	27,20 %	72,80 %	71,97 %	0,04 %	0,79 %	19,55 %	80,45 %	79,76 %	0,08 %	0,61 %
COM. VALENCIANA	46,01 %	53,99 %	52,83 %	0,39 %	0,77 %	38,00 %	62,00 %	60,63 %	0,57 %	0,80 %
EXTREMADURA	22,33 %	77,67 %	76,42 %	0,59 %	0,66 %	18,52 %	81,48 %	80,00 %	0,47 %	1,01 %
GALICIA	36,47 %	63,53 %	62,60 %	0,26 %	0,67 %	32,34 %	67,66 %	66,59 %	0,25 %	0,82 %
LA RIOJA	35,26 %	64,74 %	64,41 %	0,00 %	0,33 %	29,19 %	70,81 %	70,27 %	0,05 %	0,49 %
MURCIA	50,05 %	49,95 %	49,40 %	0,23 %	0,32 %	45,27 %	54,73 %	53,59 %	0,53 %	0,61 %
NAVARRA	32,91 %	67,09 %	66,37 %	0,16 %	0,56 %	24,53 %	75,47 %	74,75 %	0,11 %	0,61 %
PAIS VASCO	30,37 %	69,63 %	69,02 %	0,11 %	0,50 %	22,74 %	77,26 %	76,56 %	0,13 %	0,57 %
NACIONAL	38,70 %	61,30 %	60,30 %	0,39 %	0,61 %	31,14 %	68,86 %	67,67 %	0,55 %	0,64 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2017	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	8,17 %	-8,17 %	-8,03 %	-0,49 %	0,35 %	23,14 %	-23,14 %	-22,26 %	-0,97 %	0,09 %
ARAGON	6,67 %	-6,67 %	-3,39 %	-3,13 %	-0,15 %	20,57 %	-20,57 %	-21,17 %	0,63 %	-0,03 %
ASTURIAS	12,24 %	-12,24 %	-11,79 %	-0,05 %	-0,40 %	28,51 %	-28,51 %	-27,58 %	-0,39 %	-0,54 %
BALEARES	-2,66 %	2,66 %	3,70 %	-0,36 %	-0,68 %	32,90 %	-32,90 %	-32,10 %	-0,64 %	-0,16 %
CANARIAS	13,05 %	-13,05 %	-13,05 %	-0,22 %	0,22 %	18,95 %	-18,95 %	-18,65 %	-0,45 %	0,15 %
CANTABRIA	0,38 %	-0,38 %	-0,40 %	-0,05 %	0,07 %	21,57 %	-21,57 %	-21,49 %	-0,04 %	-0,04 %
CASTILLA Y LEON	6,93 %	-6,93 %	-6,15 %	-0,24 %	-0,54 %	19,43 %	-19,43 %	-18,39 %	-0,52 %	-0,52 %
CASTILLA-LA MANCHA	6,67 %	-6,67 %	-6,36 %	0,08 %	-0,39 %	15,66 %	-15,66 %	-15,89 %	-0,07 %	0,30 %
CATALUÑA	6,91 %	-6,91 %	-6,57 %	0,05 %	-0,39 %	30,97 %	-30,97 %	-29,48 %	-1,07 %	-0,42 %
COM. MADRID	10,90 %	-10,90 %	-11,06 %	-0,05 %	0,21 %	14,08 %	-14,08 %	-13,39 %	-0,11 %	-0,58 %
COM. VALENCIANA	4,52 %	-4,52 %	-4,51 %	-0,18 %	0,17 %	28,06 %	-28,06 %	-27,47 %	-0,77 %	0,18 %
EXTREMADURA	2,03 %	-2,03 %	-1,44 %	0,13 %	-0,72 %	14,10 %	-14,10 %	-11,92 %	-2,35 %	0,17 %
GALICIA	2,87 %	-2,87 %	-3,26 %	0,18 %	0,21 %	24,00 %	-24,00 %	-23,55 %	-0,26 %	-0,19 %
LA RIOJA	4,04 %	-4,04 %	-4,37 %	0,00 %	0,33 %	21,59 %	-21,59 %	-21,55 %	-0,16 %	0,12 %
MURCIA	2,33 %	-2,33 %	-1,93 %	-0,04 %	-0,36 %	33,53 %	-33,53 %	-32,10 %	-1,41 %	-0,02 %
NAVARRA	6,55 %	-6,55 %	-6,16 %	0,04 %	-0,43 %	18,23 %	-18,23 %	-16,59 %	-1,49 %	-0,15 %
PAIS VASCO	9,91 %	-9,91 %	-9,28 %	0,02 %	-0,65 %	15,82 %	-15,82 %	-14,79 %	-0,07 %	-0,96 %
NACIONAL	7,74 %	-7,74 %	-7,42 %	-0,25 %	-0,07 %	23,22 %	-23,22 %	-22,39 %	-0,63 %	-0,20 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2017

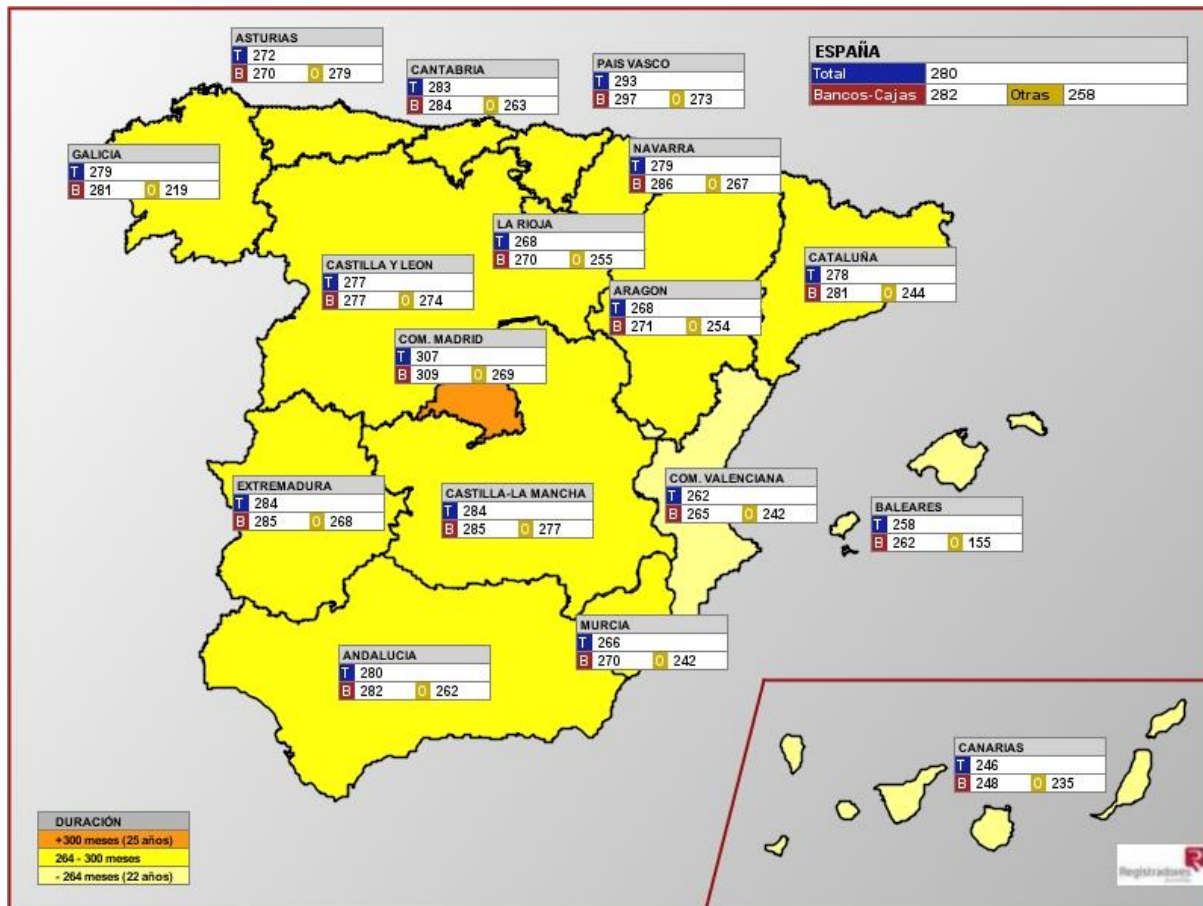


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2017



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
1er TRIMESTRE 2017



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han mantenido la tendencia ligeramente alcista que les viene caracterizando durante la mayor parte de los últimos trimestres. El periodo medio de contratación del primer trimestre del año ha sido de 280 meses (23 años y 4 meses), ligeramente por encima de los 278 meses de trimestre precedente, dando lugar a un incremento intertrimestral del 0,72%.

Los Bancos han contratado un periodo medio de 282 meses (23 años y 6 meses), manteniendo la tradicional distancia con respecto a Otras entidades financieras (258 meses; 21 años y 6 meses). Ambas modalidades se han incrementado con respecto al trimestre precedente, con tasas del 0,36% y 4,03%, respectivamente.

Los mayores periodos medios de contratación se han alcanzado en Comunidad de Madrid (307 meses; 25 años y 7 meses), País Vasco (293 meses; 24 años y 5 meses), Castilla – La Mancha y Extremadura (ambas 284 meses; 23 años y 8 meses), y Cantabria (283 meses; 23 años y 7 meses). Por el contrario, los menores plazos medios se han contratado en Canarias 246 meses (20 años y 6 meses), Baleares con 258 meses (21 años y 6 meses) y Comunidad Valenciana con 262 meses (21 años y 10 meses).

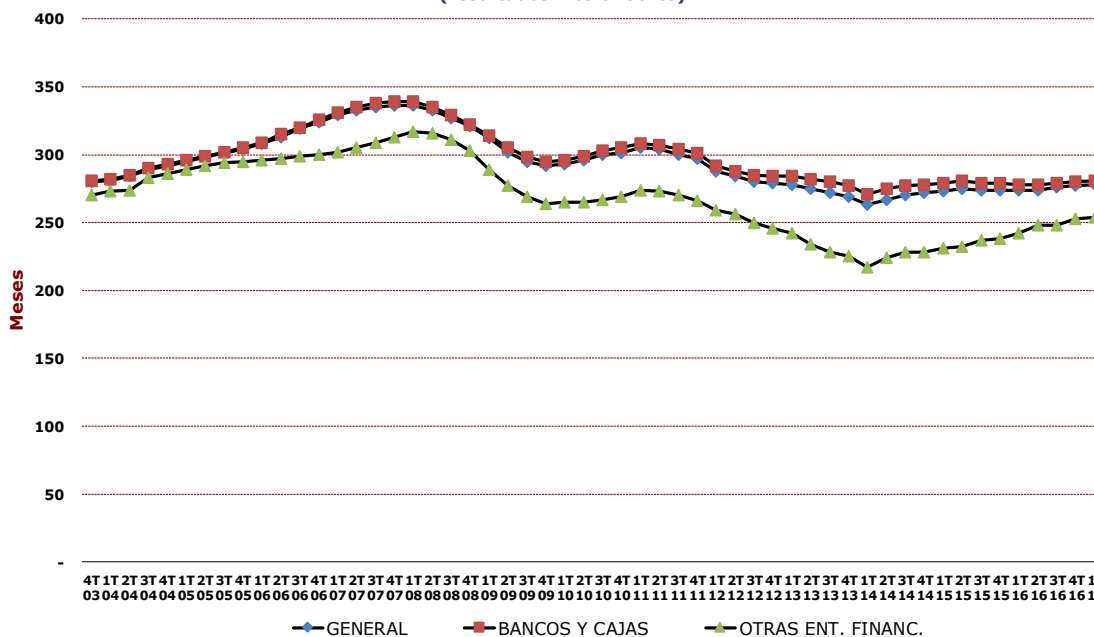
En doce comunidades autónomas se han alcanzado incrementos intertrimestrales, dando lugar a los mayores incrementos en Canarias (9,33%), Cantabria (5,20%) y País Vasco (4,64%).

En los últimos doce meses el periodo medio de contratación ha sido 278 meses (23 años y 2 meses), con un nuevo incremento con respecto al interanual del trimestre anterior (277 meses). Los Bancos han presentado un periodo medio de 281 meses (23 años y 5 meses) y Otras entidades financieras 254 meses (21 años y 2 meses). Las comunidades autónomas con mayores periodos medios interanuales han sido Comunidad de Madrid con 307 meses (25 años y 7 meses), País Vasco con 287 meses (23 años y 11 meses), Castilla – La Mancha con 284

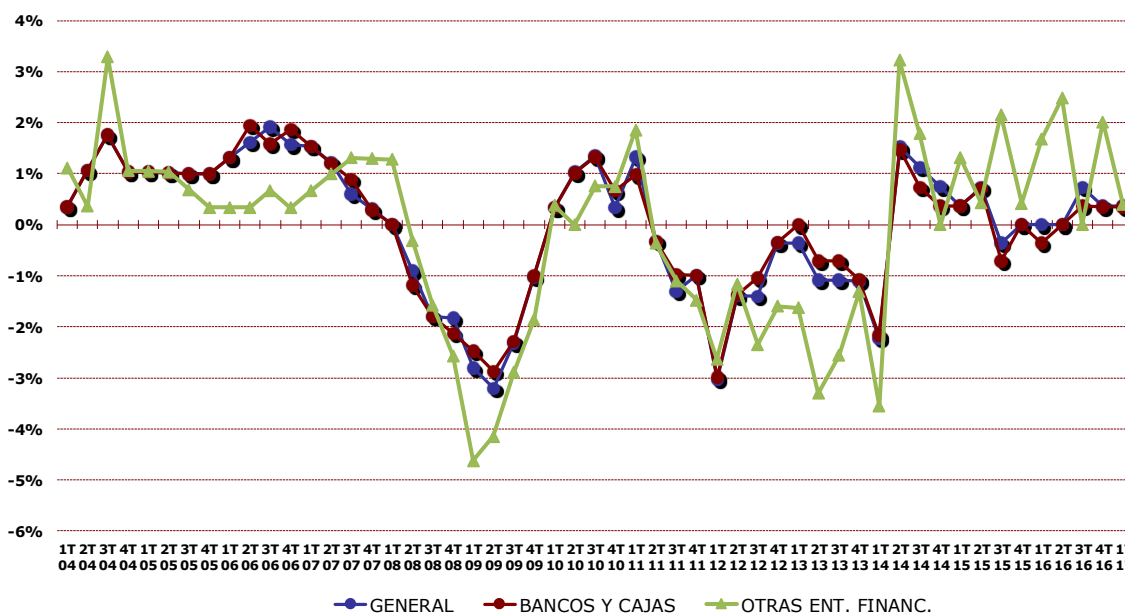
meses (23 años y 8 meses) y Andalucía con 282 meses (23 años y 6 meses). En el extremo opuesto, con los menores plazos medios interanuales, se han situado Canarias con 241 meses (20 años y 1 mes), Baleares con 258 meses (21 años y 6 meses) y Comunidad Valenciana con 262 meses (21 años y 10 meses).

El incremento interanual con resultados medios anuales ha sido del 1,46%. Ambas modalidades de entidades financieras han contado con un aumento de los periodos medios en el último año, con un ascenso del 1,08% en Bancos y del 4,96% en Otras entidades financieras. En doce comunidades autónomas las tasas interanuales han presentado signo positivo, dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (4,03%), Andalucía (3,30%) y Castilla – La Mancha (2,53%).

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



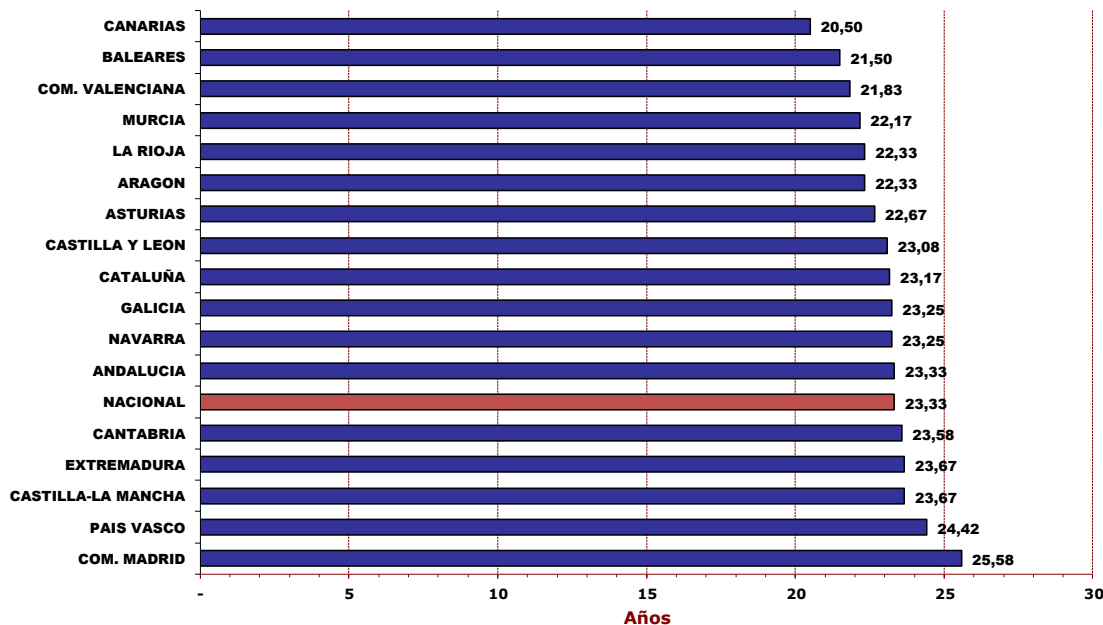
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



La comparación entre los resultados del primer trimestre de 2017 y el mismo trimestre de 2016 proporciona un incremento del 1,08%, con un aumento del 0,71% en Bancos y del 1,98% en Otras entidades financieras.

El aumento de los últimos trimestres parece establecer una clara tendencia alcista en los periodos medios de contratación, siendo previsible una continuidad de este escenario, especialmente interesante con tipos de interés bajos, para los que los largos periodos de contratación resultan muy favorables.

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 1er trimestre 2017

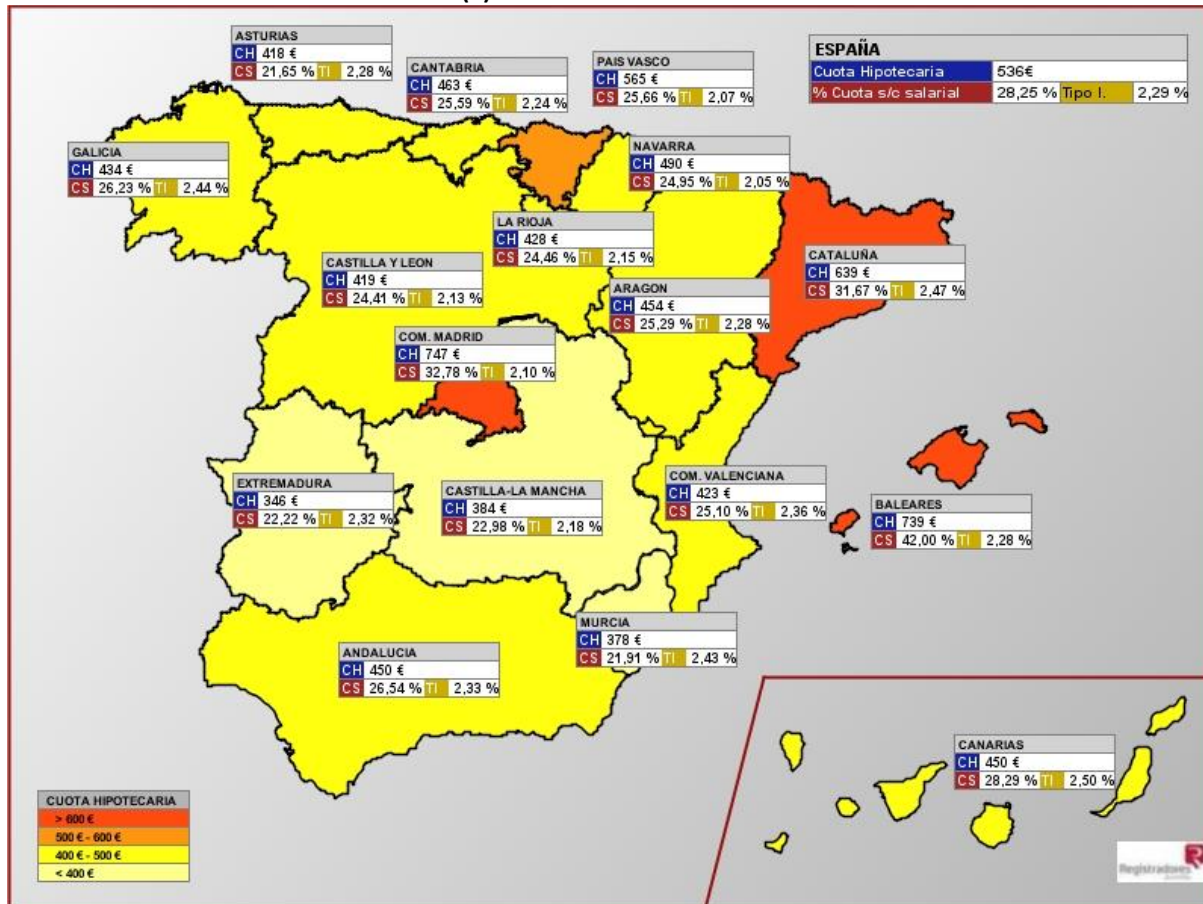


Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2017	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	280	282	262	282	284	264
ARAGON	268	271	254	269	273	242
ASTURIAS	272	270	279	268	267	274
BALEARES	258	262	155	258	260	175
CANARIAS	246	248	235	241	244	207
CANTABRIA	283	284	263	274	275	250
CASTILLA Y LEON	277	277	274	273	275	258
CASTILLA-LA MANCHA	284	285	277	284	287	274
CATALUÑA	278	281	244	277	280	245
COM. MADRID	307	309	269	307	309	277
COM. VALENCIANA	262	265	242	262	264	242
EXTREMADURA	284	285	268	281	282	263
GALICIA	279	281	219	277	279	207
LA RIOJA	268	270	255	263	267	242
MURCIA	266	270	242	267	270	253
NAVARRA	279	286	267	273	279	265
PAIS VASCO	293	297	273	287	294	258
NACIONAL	280	282	258	278	281	254

Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	-2,44%	-2,76%	-0,38%	3,30%	2,90%	5,18%
ARAGON	-1,47%	-2,17%	6,28%	2,28%	1,49%	4,31%
ASTURIAS	3,03%	2,27%	5,68%	0,00%	-2,20%	9,16%
BALEARES	0,00%	0,77%	-1,90%	4,03%	2,77%	3,55%
CANARIAS	9,33%	7,83%	48,73%	1,69%	2,09%	-2,36%
CANTABRIA	5,20%	4,80%	8,68%	-0,72%	-0,72%	-0,79%
CASTILLA Y LEON	2,59%	1,84%	7,87%	1,49%	0,73%	5,31%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,35%	-1,04%	3,36%	2,53%	2,50%	3,01%
CATALUÑA	0,36%	0,00%	7,02%	0,36%	-0,36%	8,89%
COM. MADRID	-2,85%	-2,52%	-3,58%	0,66%	0,65%	0,73%
COM. VALENCIANA	0,38%	0,76%	4,76%	0,00%	-0,75%	4,76%
EXTREMADURA	1,79%	1,42%	5,51%	-0,35%	-0,35%	-2,59%
GALICIA	1,82%	1,08%	47,97%	1,84%	1,45%	30,19%
LA RIOJA	4,28%	2,27%	16,97%	-1,13%	-1,11%	-0,41%
MURCIA	0,38%	0,75%	-2,42%	1,91%	2,27%	0,80%
NAVARRA	1,09%	2,51%	-1,84%	1,11%	1,45%	1,92%
PAIS VASCO	4,64%	4,95%	1,11%	1,41%	-0,34%	9,32%
NACIONAL	0,72%	0,36%	4,03%	1,46%	1,08%	4,96%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1er TRIMESTRE 2017



El anunciado cambio de tendencia en el comportamiento de los indicadores de accesibilidad parece haber llegado. Era cuestión de tiempo que en un escenario de recuperación del mercado inmobiliario los indicadores de accesibilidad se diesen la vuelta. En todo caso se trata de cuantías muy próximas a los niveles mínimos históricos, tal y como puede observarse en los gráficos de evolución de resultados.

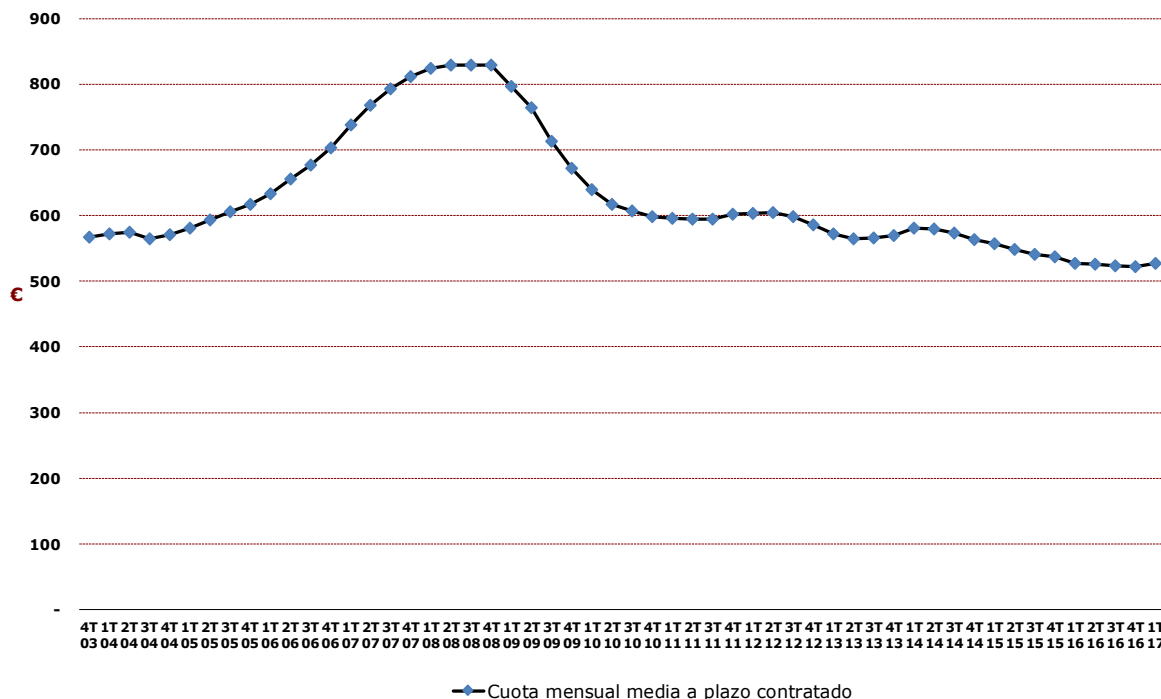
En el primer trimestre del año la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 536,01€, incrementándose un 2,15% con respecto al trimestre precedente (524,74 €). Por su parte, el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha sido del 28,25%, dando lugar a un incremento de 0,65 pp con respecto al cuarto trimestre de 2016 (27,60%).

Este deterioro en los indicadores de accesibilidad se ha debido al incremento intertrimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda (3,57%) y el descenso de los salarios (-0,20%), habiendo actuado en sentido positivo la reducción de los tipos de interés (-0,08 pp) y el alargamiento de los plazos de contratación (0,72%). El saldo neto de estos efectos, como hemos indicado, ha sido un empeoramiento de los indicadores de accesibilidad trimestrales, aunque todavía con cuantías históricamente favorables.

En el primer trimestre del año las comunidades autónomas con mayores importes medios de cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (747,12 €), Baleares (738,94 €), Cataluña (638,64 €), País Vasco (565,47 €) y Navarra (490,28 €), situándose en el extremo opuesto, con los menores importes medios, Extremadura (346,08 €), Murcia (377,68 €), Castilla-La Mancha (383,84 €) y Asturias (417,91 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los mayores niveles se han alcanzado en Baleares (42,00%), Comunidad de Madrid (32,78%), Cataluña (31,67%), Canarias (28,29%) y Andalucía (26,54%), correspondiendo las condiciones más favorables a Asturias (21,65%), Murcia (21,91%), Extremadura (22,22%) y Castilla – La Mancha (22,98%).

En once comunidades autónomas la cuota hipotecaria mensual media ha presentado incrementos intertrimestrales, mientras que en trece ha incrementado el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



En cuanto a los resultados interanuales, después de cerrar el año 2016 con los mínimos históricos (522,64 €; 27,49%), el año 2017 ha comenzado con un pequeño repunte, dando lugar a una cuota hipotecaria mensual media para los últimos doce meses de 527,05 € y un porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mensual medio del 27,78%. Este incremento de los resultados interanuales se ha debido al incremento interanual del endeudamiento hipotecario (3,81%) y el descenso salarial (-0,26%), actuando en sentido favorable el descenso del importe medio de los tipos de interés de contratación inicial (-0,26 pp) y el alargamiento de los plazos de contratación (1,46%). El saldo neto de estos efectos ha sido un ligero deterioro de la accesibilidad en términos interanuales.

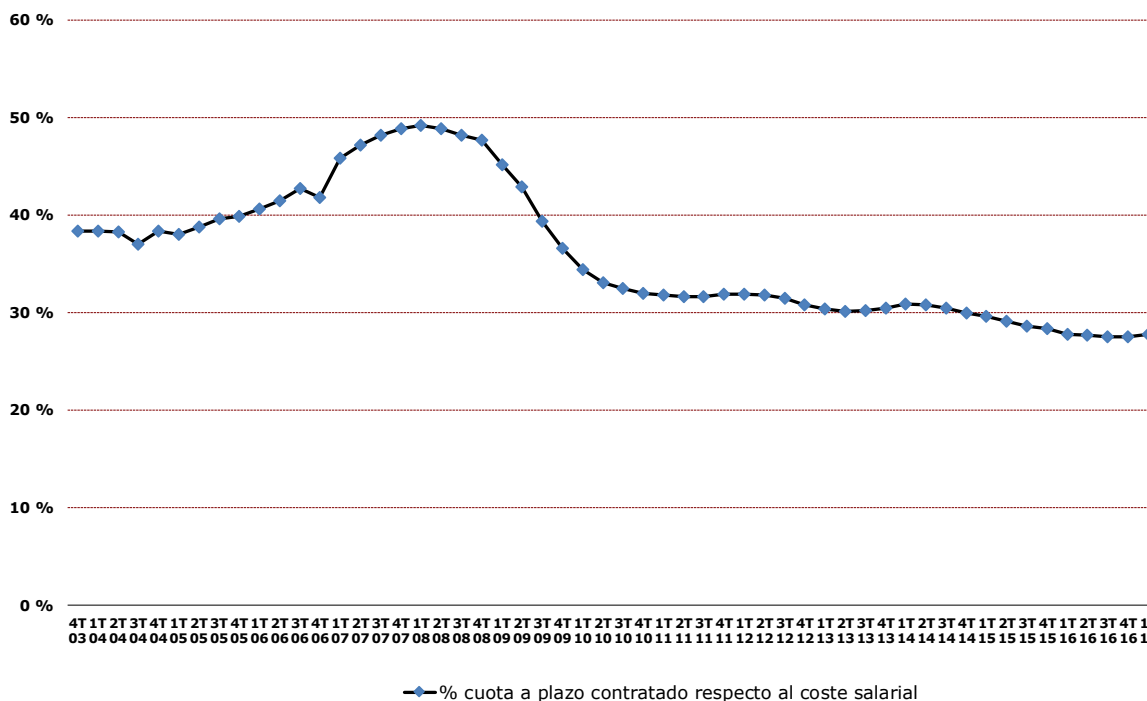
Las comunidades autónomas con mayores resultados en cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Comunidad de Madrid (743,39 €), Baleares (694,80 €), Cataluña (617,67 €) y País Vasco (583,36 €), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Extremadura (333,07 €), Castilla-La Mancha (377,27 €) y Murcia (384,79 €). Por lo que respecta al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los porcentajes más elevados se han alcanzado en Baleares (39,49%), Comunidad de Madrid (32,62%) y Cataluña (30,63%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (21,39%), Asturias (21,57%) y Murcia (22,32%).

Las tasas de variación interanuales muestran un cierto grado de equilibrio como consecuencia del buen comportamiento en trimestres precedentes al actual. De este modo, la cuota hipotecaria mensual media ha descendido el -0,06%, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha incrementado en 0,06 pp. En once comunidades autónomas la cuota hipotecaria mensual media ha descendido, dando lugar a los mayores ajustes en Murcia (-7,52%), Asturias (-7,31%) y Galicia (-3,78%). También en once comunidades autónomas se ha reducido el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, proporcionando los mayores descensos en Asturias (-2,44 pp), Murcia (-2,18 pp), Galicia (-1,12 pp) y Comunidad de Madrid (-0,84 pp).

La evolución interanual a través de la comparación directa de resultados trimestrales (primer trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre de 2016) proporciona un incremento mucho más intenso, con un aumento del

4,25% en la cuota hipotecaria y de 1,29 pp en el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

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



Todo parece indicar que nos encontramos en el comienzo del cambio de tendencia de los indicadores de accesibilidad. La recuperación del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario tarde o temprano debían llevar a esta situación.

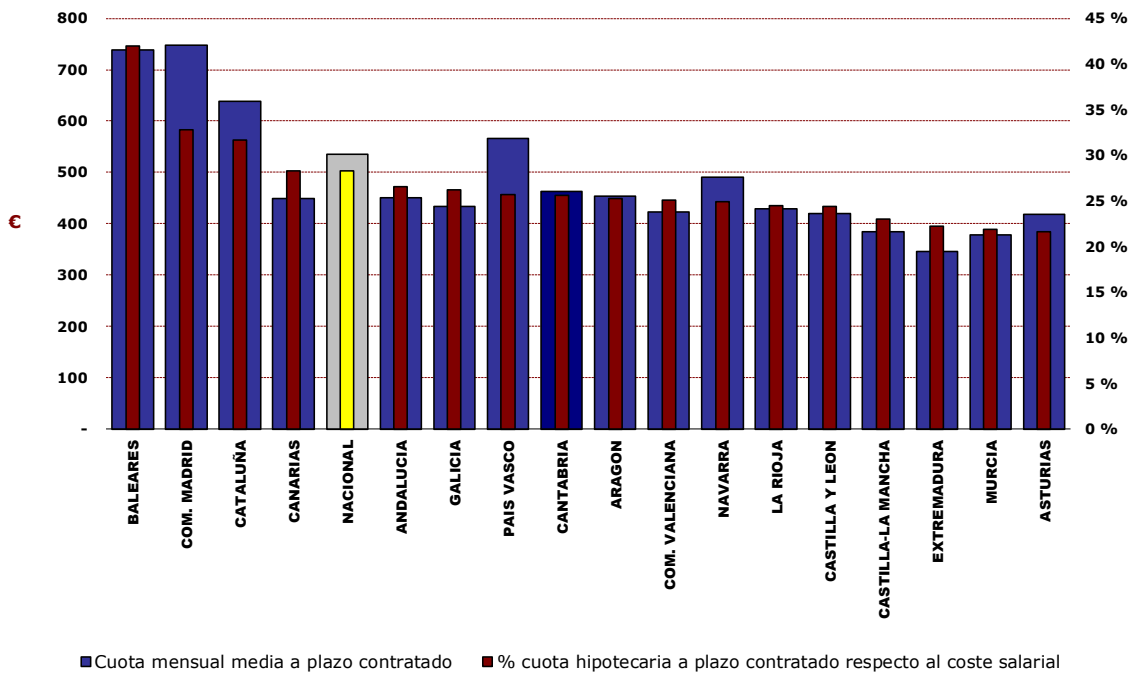
El incremento del precio de la vivienda presenta su correspondiente traslado en el endeudamiento hipotecario, incentivado por la reactivación del mercado hipotecario, dando lugar a significativos incrementos de los niveles de deuda hipotecaria, tal y como se ha podido comprobar. Por otro lado, los salarios siguen mostrando una notable debilidad, dando lugar incluso a descensos en sus resultados medios desestacionalizados en términos nominales, por lo que una consideración de la inflación, dado su actual comportamiento, generaría deterioros de la accesibilidad todavía más intensos.

En sentido favorable se mantiene, en el último trimestre, el descenso de los tipos de interés, pero tras un año 2016 caracterizado por su estabilidad y con unas perspectivas no muy favorables. El único factor que claramente está actuando en favor de la mejora de la accesibilidad son los plazos de contratación, con una tendencia claramente alcista, aunque en cuantías muy moderadas.

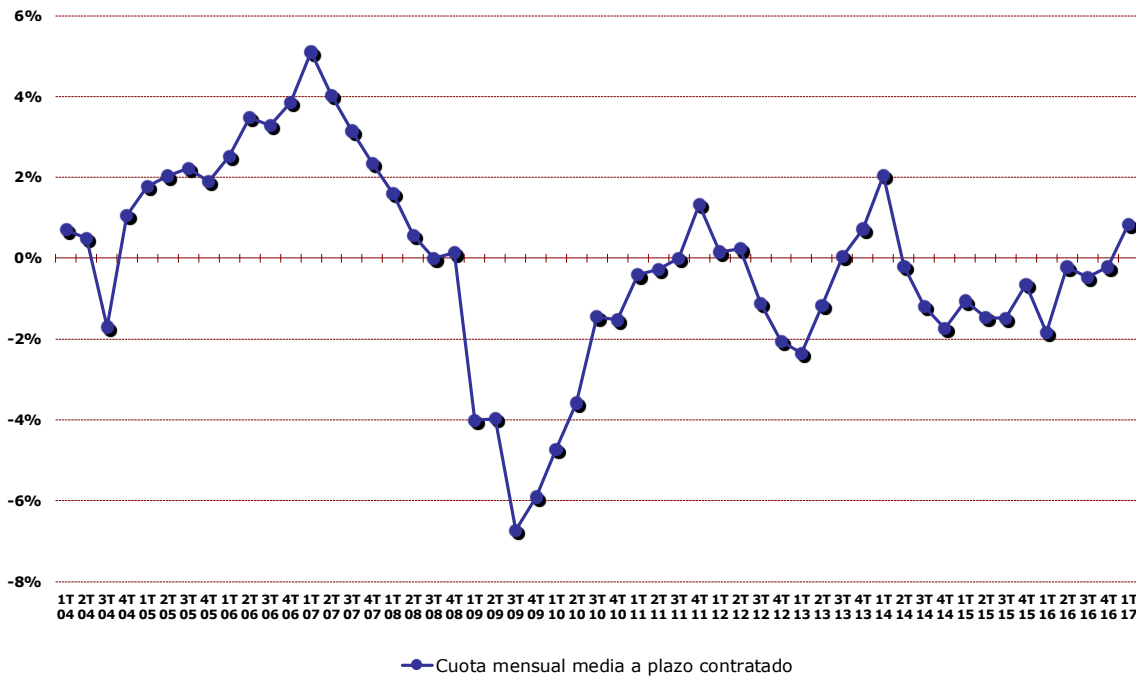
El saldo neto de estos efectos, como muestran los gráficos de evolución, ha sido un deterioro de la accesibilidad en el último trimestre y una cierta estabilidad en los trimestres precedentes. En consecuencia, las perspectivas previsiblemente se decantarán hacia un comportamiento similar al ofrecido en el primer trimestre del año, es decir, ligeros deterioros de la accesibilidad que, sin embargo, no debe perderse de vista que se encuentran muy próximos a los mínimos históricos de los últimos quince años.

Con estos niveles, a pesar de las perspectivas, la accesibilidad seguirá contribuyendo positivamente al buen funcionamiento del mercado inmobiliario.

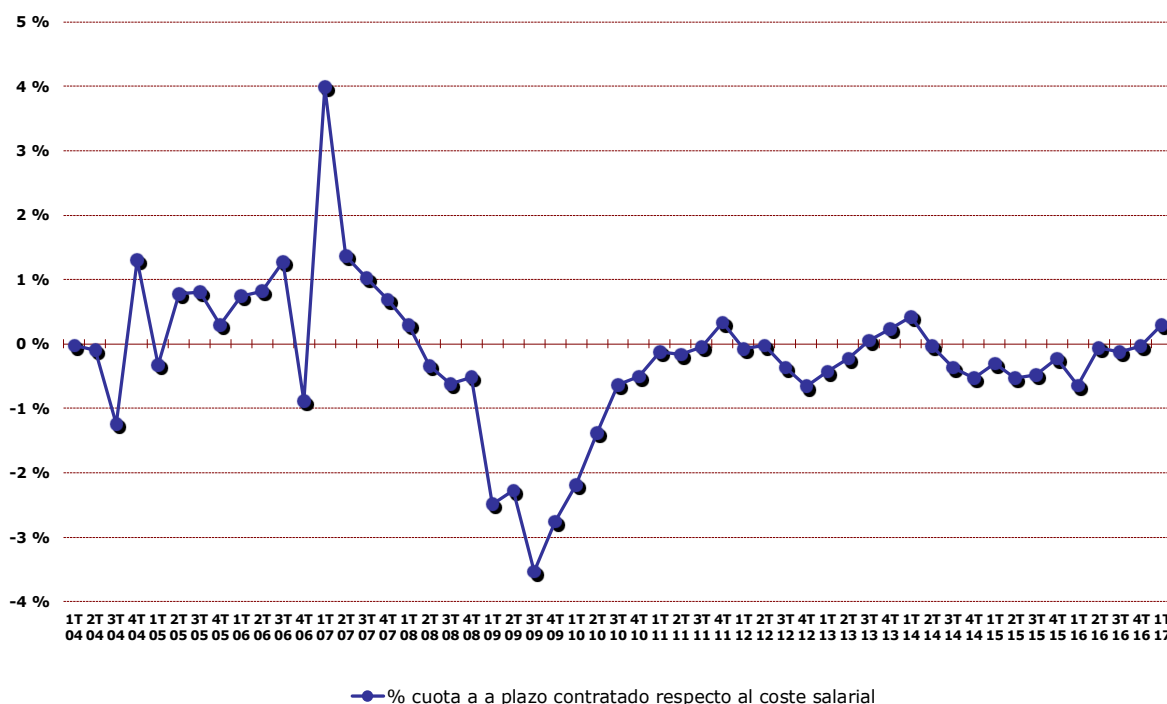
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2017



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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2017	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.						
ANDALUCIA	2,33 %	450,38	26,54 %	2,35 %	452,41	26,66 %
ARAGON	2,28 %	453,51	25,29 %	2,31 %	446,06	24,87 %
ASTURIAS	2,28 %	417,91	21,65 %	2,23 %	416,51	21,57 %
BALEARES	2,28 %	738,94	42,00 %	2,41 %	694,80	39,49 %
CANARIAS	2,50 %	449,80	28,29 %	2,43 %	439,77	27,66 %
CANTABRIA	2,24 %	462,60	25,59 %	2,11 %	480,96	26,61 %
CASTILLA Y LEON	2,13 %	419,42	24,41 %	2,14 %	406,74	23,67 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,18 %	383,84	22,98 %	2,12 %	377,27	22,58 %
CATALUÑA	2,47 %	638,64	31,67 %	2,44 %	617,67	30,63 %
COM. MADRID	2,10 %	747,12	32,78 %	2,13 %	743,39	32,62 %
COM. VALENCIANA	2,36 %	422,62	25,10 %	2,36 %	407,91	24,22 %
EXTREMADURA	2,32 %	346,08	22,22 %	2,25 %	333,07	21,39 %
GALICIA	2,44 %	434,17	26,23 %	2,37 %	428,69	25,90 %
LA RIOJA	2,15 %	428,50	24,46 %	2,15 %	398,94	22,77 %
MURCIA	2,43 %	377,68	21,91 %	2,46 %	384,79	22,32 %
NAVARRA	2,05 %	490,28	24,95 %	2,13 %	475,21	24,18 %
PAIS VASCO	2,07 %	565,47	25,66 %	2,12 %	583,36	26,47 %
NACIONAL	2,29 %	536,01	28,25 %	2,30 %	527,05	27,78 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2017	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial
ANDALUCIA	1,38%	0,44 %	2,27%	0,92 %
ARAGON	2,14%	0,74 %	-3,40%	-0,38 %
ASTURIAS	-2,85%	-0,81 %	-7,31%	-2,44 %
BALEARES	5,99%	2,50 %	2,38%	1,42 %
CANARIAS	1,16%	0,40 %	-3,39%	-0,62 %
CANTABRIA	3,91%	0,87 %	1,26%	-0,75 %
CASTILLA Y LEON	10,65%	2,50 %	-2,50%	-0,63 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,51%	-0,30 %	1,47%	0,20 %
CATALUÑA	3,75%	1,12 %	3,94%	1,16 %
COM. MADRID	1,48%	0,61 %	-3,27%	-0,84 %
COM. VALENCIANA	2,01%	0,50 %	-0,68%	-0,44 %
EXTREMADURA	5,48%	1,28 %	-0,47%	0,00 %
GALICIA	-4,00%	-1,03 %	-3,78%	-1,12 %
LA RIOJA	4,64%	1,11 %	3,12%	1,05 %
MURCIA	-10,12%	-2,52 %	-7,52%	-2,18 %
NAVARRA	4,38%	0,92 %	-0,72%	-0,07 %
PAIS VASCO	-4,99%	-1,22 %	-3,66%	-0,70 %
NACIONAL	2,15%	0,65 %	-0,06%	0,06 %

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

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha mantenido la tendencia descendente de los últimos trimestres, alcanzando las 8.758 durante el primer trimestre del año, 775 menos que en el trimestre precedente (9.533), lo que supone un descenso intertrimestral del -8,13%.

Este resultado trimestral es el segundo menor de la serie histórica, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución, dibujando una clara tendencia descendente, únicamente mejorado por las 7.679 certificaciones del tercer trimestre de 2016, aunque debe tenerse en cuenta el claro efecto estacional de los resultados de los terceros trimestres.

Con respecto al mismo trimestre del año 2016 (11.066 certificaciones) el descenso ha sido del -20,86%, mientras que con respecto al mismo trimestre de 2015 el descenso acumulado es del -50,44%, es decir, en dos años el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se han quedado en menos de la mitad. Estas cifras constatan claramente la tendencia descendente en el comportamiento de la variable.

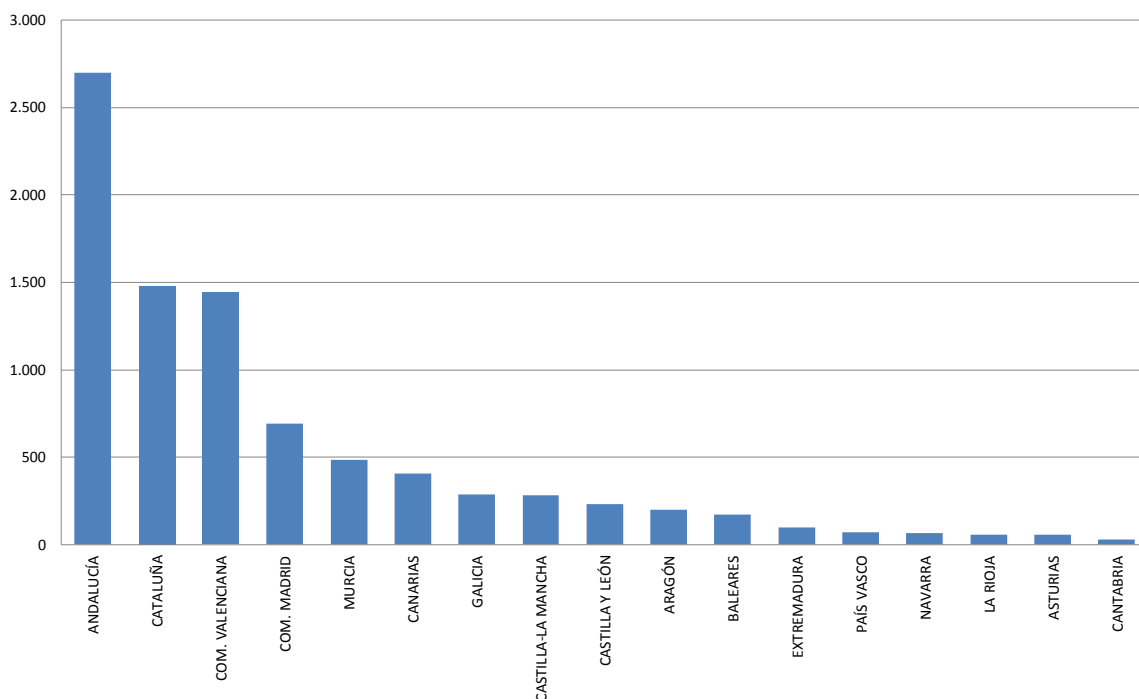
En la siguiente tabla se proporciona el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca del primer trimestre, desglosado por comunidades autónomas, con una ordenación de mayor a menor cuantía.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 1T 2017	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	2.698
CATALUÑA	1.480
COM. VALENCIANA	1.441
COM. MADRID	690
MURCIA	485
CANARIAS	406
GALICIA	289
CASTILLA-LA MANCHA	282
CASTILLA Y LEÓN	232
ARAGÓN	199
BALEARES	172
EXTREMADURA	100
PAÍS VASCO	72
NAVARRA	67
LA RIOJA	58
ASTURIAS	57
CANTABRIA	30
NACIONAL	8.758

Las diferencias territoriales son enormes. Únicamente tres comunidades autónomas superan las 1.000 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca trimestrales: Andalucía (2.698), Cataluña (1.480) y Comunidad Valenciana (1.441). Entre estas tres representan el 64,16% del total. Tras ellas se sitúa Comunidad de Madrid (690), Murcia (485) y Canarias (406). Cinco comunidades autónomas presentan cuantías trimestrales por debajo de 100.

En doce comunidades autónomas ha descendido el número de certificaciones con respecto al trimestre precedente. Con respecto al mismo trimestre de 2016 trece comunidades autónomas presentan descensos interanuales, doce de ellas de dos dígitos. En consecuencia, el buen comportamiento, por lo que respecta al descenso del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, se generaliza territorialmente, un nuevo signo del proceso de recuperación del mercado inmobiliario.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 1er trimestre 2017



En la última tabla del presente apartado se muestran los resultados de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca de los últimos doce meses, que para el total nacional ha sido de 37.440, el resultado interanual más bajo de la serie histórica, con un descenso del -5,81% con respecto al interanual del trimestre precedente y del -30,04% con respecto al interanual del primer trimestre de 2016.

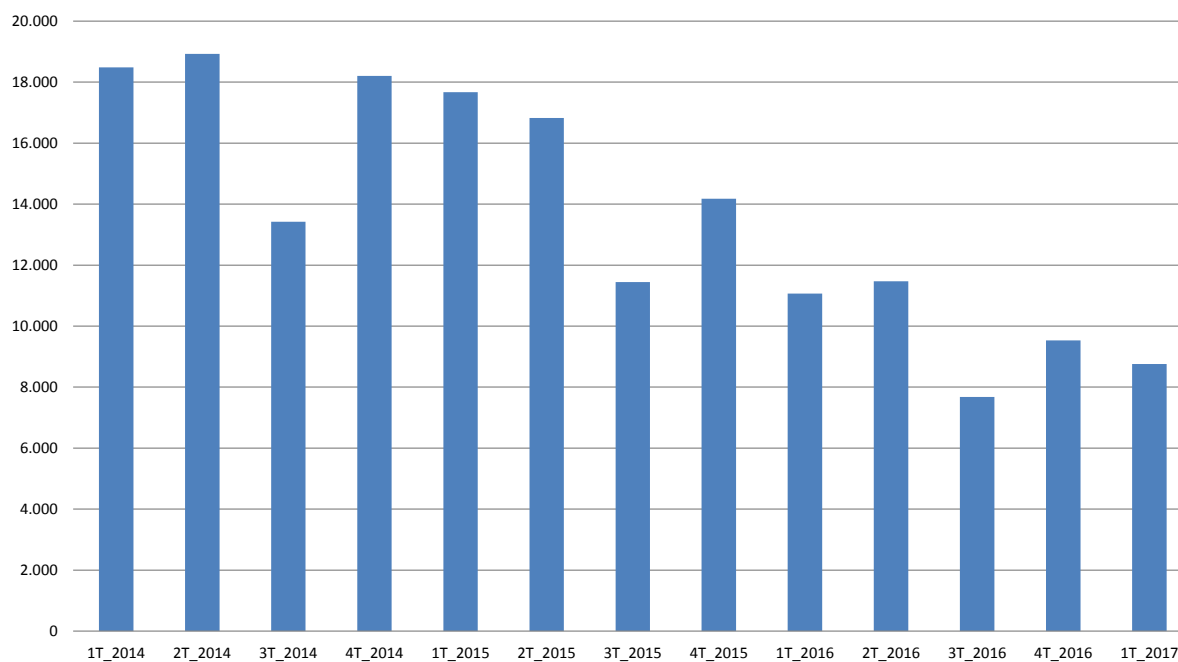
Las comunidades autónomas con mayor número de certificaciones en el último año han sido Andalucía (11.212), Comunidad Valenciana (6.602), Cataluña (6.426), Comunidad de Madrid (2.972) y Murcia (2.136). Entre todas ellas representan el 78,39% de las certificaciones del total nacional en el último año.

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados trimestrales de los trece últimos trimestres. La tendencia resulta evidente con sólo observar el gráfico, dando lugar a un constante proceso de reducción en el número de certificaciones por ejecución de hipoteca con el paso de los trimestres.

En consecuencia, la tendencia parece muy clara en la medida que la favorable evolución económica y de las variables con influencia en el comportamiento del mercado inmobiliario están ayudando al buen desarrollo del mismo, dando lugar a una reducción progresiva del número de certificaciones por ejecución de hipoteca.

De hecho, de seguir la tendencia observada, la certificación de vivienda por ejecución de hipotecar presentará un peso residual con carácter general, tal y como ya ocurre en una parte significativa del territorio nacional.

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



Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Interanual 1T 2017

CCAA	Número
ANDALUCÍA	11.212
ARAGÓN	888
ASTURIAS	240
BALEARES	704
CANARIAS	1.856
CANTABRIA	258
CASTILLA Y LEÓN	894
CASTILLA-LA MANCHA	1.407
CATALUÑA	6.426
COM. MADRID	2.972
COM. VALENCIANA	6.602
EXTREMADURA	479
GALICIA	664
LA RIOJA	246
MURCIA	2.136
NAVARRA	239
PAÍS VASCO	217
NACIONAL	37.440

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

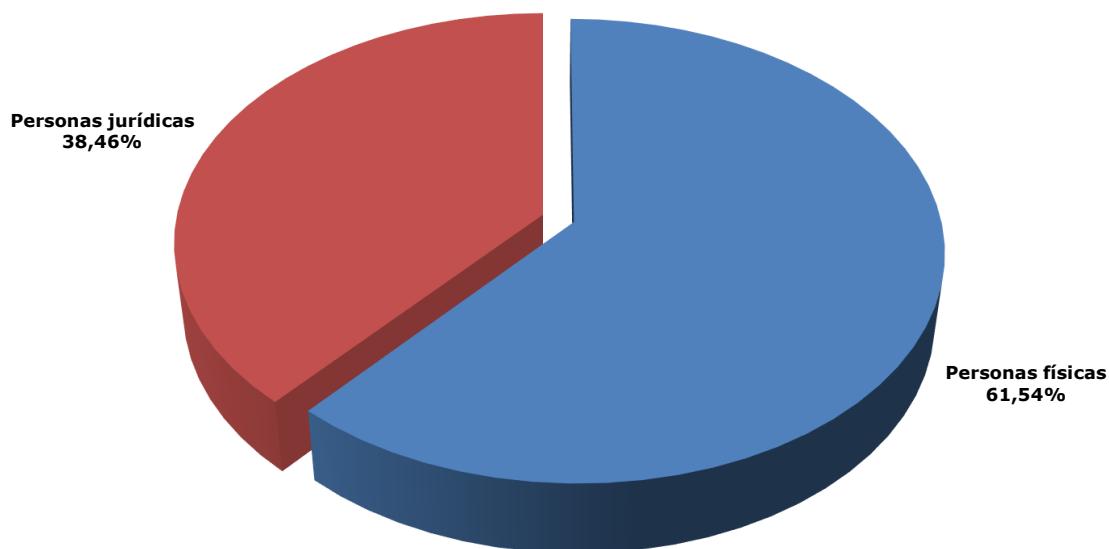
La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, presenta los siguientes resultados para el primer trimestre del año 2017.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2017		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	61,54%	38,46%

El peso de personas físicas en la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido su tendencia descendente de los últimos trimestres, alcanzando un nuevo mínimo histórico con un 61,54%, dando lugar, en consecuencia a un máximo histórico en el peso de personas jurídicas, con un 38,46% en el primer trimestre.

Con respecto al trimestre precedente supone una ganancia de peso en personas jurídicas de 0,37 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas. Con respecto al mismo trimestre de 2016 este incremento en el peso de personas jurídicas es de 7,94 pp.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad
1er trimestre 2017

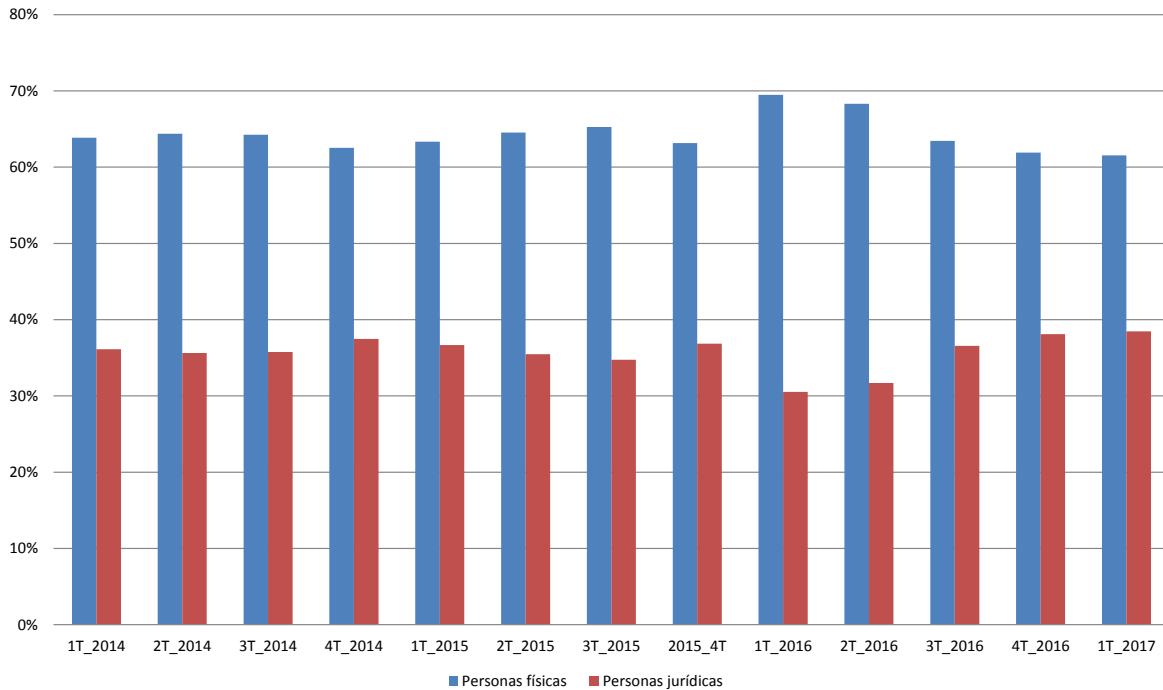


El gráfico de evolución de resultados trimestrales muestra cómo los dos primeros años de la serie histórica (2014 y 2015) parecían mostrar una estabilidad de pesos relativos en personas físicas y jurídicas. Al comienzo del año 2016 incluso se produjo un destacado incremento en el peso de personas físicas, dando lugar a su máximo histórico con un 69,28%. Sin embargo, a partir de ese máximo, el peso de personas físicas se ha ido

reduciendo trimestre a trimestre, hasta el mínimo histórico del último trimestre. La evolución del peso de personas jurídicas ha sido, lógicamente, el contrario.

Las perspectivas parecen por tanto muy claras, dando lugar a un progresivo descenso del peso de personas físicas en la certificación de vivienda por ejecución de hipoteca. La recuperación económica y del mercado inmobiliario puede estar favoreciendo en mayor proporción evitar este tipo de situaciones a personas físicas que a personas jurídicas, dentro de la evolución favorable en ambos casos como consecuencia de la importante reducción en número que se viene produciendo, como hemos podido observar en el apartado anterior.

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

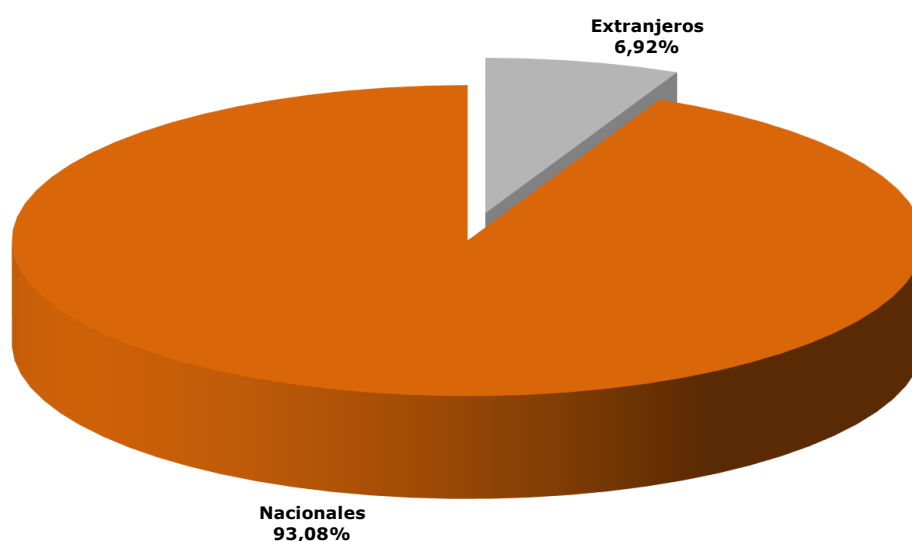


2.12.1.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

La tendencia descendente en el peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha continuado durante el primer trimestre del año, alcanzando un nuevo mínimo histórico, con un 6,92% del total, dejando el peso de nacionales en máximos históricos con el 93,08%.

Con respecto al trimestre precedente supone un descenso de -0,50 pp en el peso de extranjeros, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de nacionales. Con respecto al mismo trimestre del año 2016 el descenso del peso de extranjeros ha sido de -0,84 pp.

**Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
1er trimestre 2017**



Tomando el total de extranjeros y desagregando por nacionalidades se mantienen las nacionalidades cabeceras de trimestres anteriores, aunque con algún cambio de orden significativo. Concretamente, los británicos han pasado del tercer puesto al primero, con un peso del 11,28%. A pesar de esta mejora en el ranking, han descendido en peso porcentual (11,39% en el cuarto trimestre de 2016).

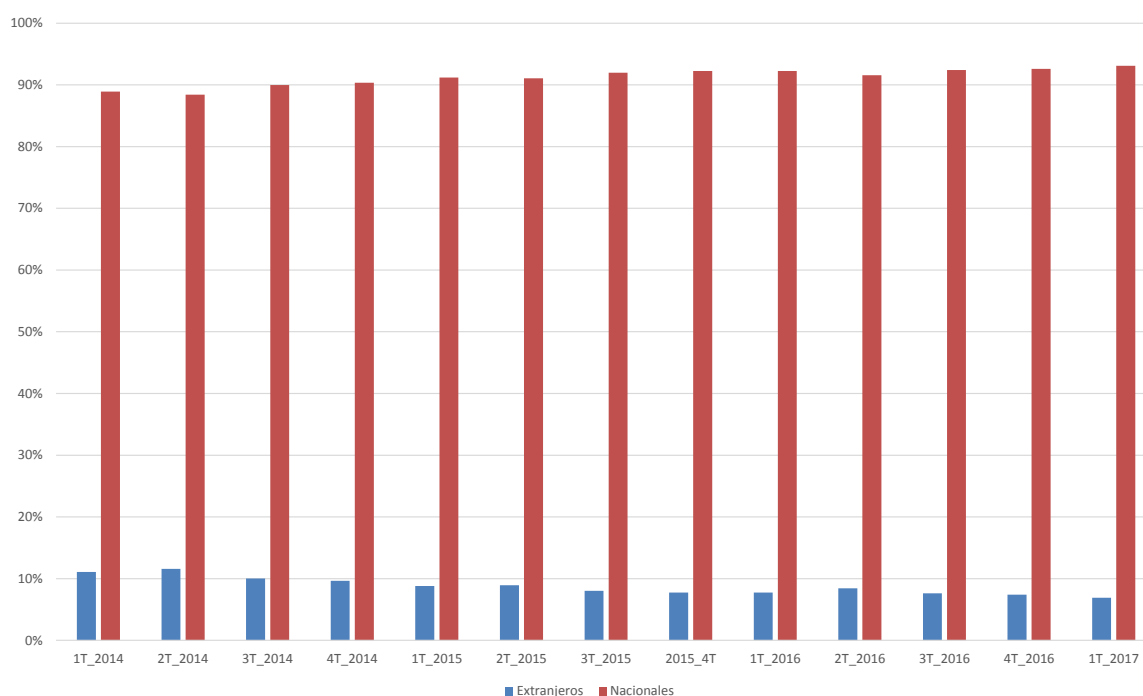
En segunda posición se encuentran marroquíes con un 11,11% (11,97% el trimestre precedente), seguidos de ecuatorianos con un 9,57% (11,53%), rumanos con un 8,21% (6,28%) y colombianos con un 4,10% (5,40%). El resto de nacionalidades presentan pesos por debajo del 4%.

Tal y como venimos indicando el ranking de nacionalidades en la certificación de vivienda por ejecución de hipoteca coincide con el de compra de vivienda a lo largo del anterior ciclo alcista. En consecuencia buena parte de dichas compras son las que están generando las actuales certificaciones. Conforme nos vamos alejando en el tiempo de dicho ciclo alcista se va reduciendo, lógicamente, el peso de estas nacionalidades, como muestran los resultados trimestre tras trimestre.

El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados trimestrales durante los trece últimos trimestres. La tendencia observada es progresivamente descendente por lo que respecta al peso de extranjeros y ascendente en el peso de nacionales. En los diez últimos trimestres se han alcanzado pesos de extranjeros por debajo del 10%, situándose el último trimestre por debajo del 7% (6,92%), dando claras muestras de cuáles son las perspectivas en el comportamiento de esta variable.

Tras la crisis inmobiliaria las nacionalidades compradoras de vivienda han presentado un mayor poder adquisitivo medio al tratarse de nacionalidades con finalidades fundamentalmente turísticas. Esto hecho hace prever que el peso de extranjeros se irá progresivamente reduciendo con el paso de los trimestres.

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



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 1T 2017

Nacionalidades	%	% s/ extranjeros
Reino Unido	0,78%	11,28%
Marruecos	0,77%	11,11%
Ecuador	0,66%	9,57%
Rumanía	0,57%	8,21%
Colombia	0,28%	4,10%
Rusia	0,24%	3,42%
China	0,22%	3,25%
Italia	0,18%	2,56%
Pakistán	0,15%	2,22%
Perú	0,13%	1,88%
Alemania	0,12%	1,71%
Argentina	0,12%	1,71%
Irlanda	0,09%	1,37%
Polonia	0,09%	1,37%
Francia	0,08%	1,20%
Bulgaria	0,08%	1,20%
Bolivia	0,08%	1,20%
Ucrania	0,08%	1,20%
Holanda	0,07%	1,03%
Resto	2,13%	30,41%
Extranjeros	6,92%	100,00%
Nacionales	93,08%	
TOTAL	100,00%	

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

El número de daciones en pago del primer trimestre se ha situado en las 1.918, superando en 411 las alcanzadas en el trimestre precedente (1.507; mínimo de la serie histórica). A pesar de ello es el segundo menor resultado trimestral de la serie histórica, debiendo tener en cuenta que el cuarto trimestre del año viene presentando un cierto componente estacional, reflejando normalmente un menor número de daciones en pago que el resto del año.

Con respecto al mismo trimestre de 2016 se han registrado 743 daciones en pago menos, lo que supone un descenso interanual del -27,92%. En consecuencia, a pesar del incremento intertrimestral la tendencia del número de daciones en pago sigue siendo descendente.

Número de daciones en pago. Trimestral 1T 2017	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	476
COM. VALENCIANA	435
CATALUÑA	428
MURCIA	151
COM. MADRID	83
CANARIAS	67
CASTILLA Y LEÓN	56
CASTILLA-LA MANCHA	52
GALICIA	39
BALEARES	35
ARAGÓN	33
PAÍS VASCO	21
ASTURIAS	12
NAVARRA	12
EXTREMADURA	10
CANTABRIA	6
LA RIOJA	2
NACIONAL	1.918

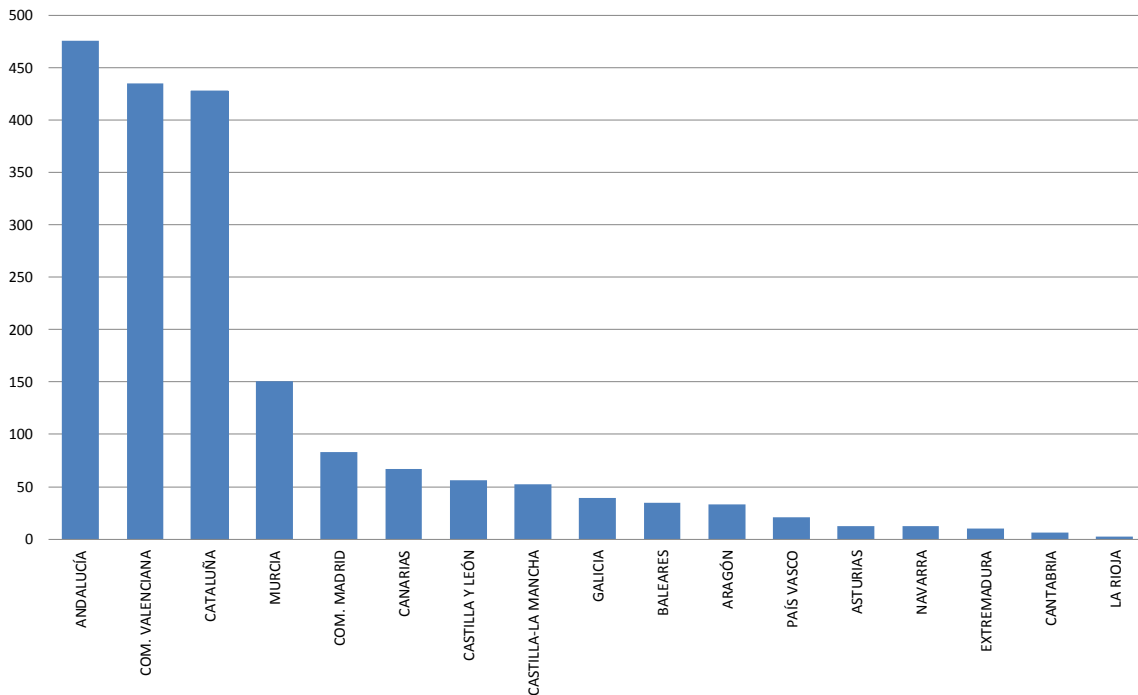
En el siguiente gráfico se muestra el desglose de resultados de Daciones en pago por comunidades autónomas, con una ordenación de mayor a menor.

En el mismo se observa cómo las comunidades autónomas con mayor número de daciones en pago durante el último trimestre han sido Andalucía (476), Comunidad Valenciana (435), Cataluña (428) y Murcia (151), siendo las únicas que superan las 100 daciones en pago trimestrales. Entre todas ellas suponen el 77,69% del total nacional.

En nueve comunidades autónomas se alcanza un número de daciones en pago trimestral por debajo de 50, por lo que la figura de la dación en pago está presentando un papel prácticamente residual en la mayor parte de la geografía nacional.

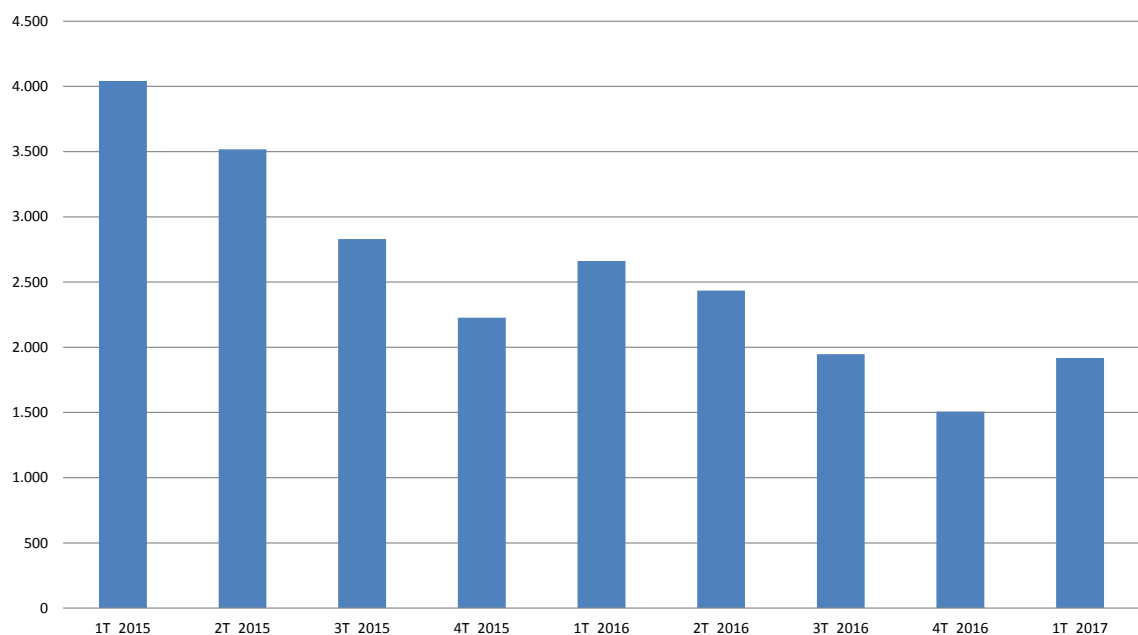
En los últimos doce meses el número de daciones en pago ha sido de 7.806, el menor resultado interanual de toda la serie histórica, constatando la citada tendencia descendente. El descenso interanual con resultados medios anuales es del -30,51%.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 1er trimestre 2017



El siguiente gráfico recoge la evolución de resultados trimestrales de los últimos nueve trimestres, constatando claramente la tendencia descendente, al margen del incremento coyuntural del último trimestre. Durante los próximos trimestres es previsible un mantenimiento de la tendencia descendente, que con un desglose territorial lleva a que la dación en pago presente un papel insignificante en la mayor parte del territorio nacional.

Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



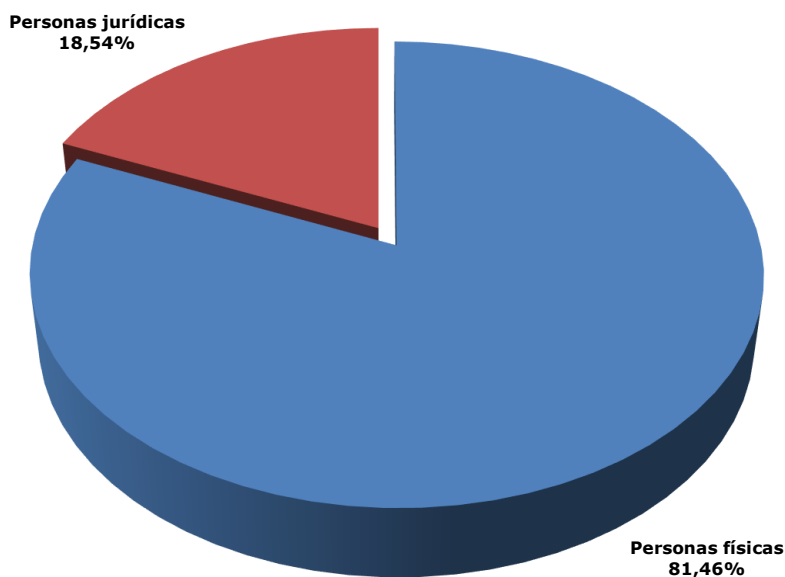
2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

La distribución de daciones en pago en función de su titularidad ha quedado para el primer trimestre en un 18,54% de personas jurídicas y un 81,46% de personas físicas. Con respecto al trimestre precedente, supone un incremento de 8,49 pp en el peso de personas jurídicas, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2017		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	81,46%	18,54%

Sin embargo, con respecto al mismo trimestre de 2016 se alcanza un descenso interanual de -2,18 pp. Este hecho constata el carácter estacional de los resultados del cuarto trimestre, como hemos indicado en el apartado anterior. Al margen de esta circunstancia, tal y como podrá observarse en el gráfico de evolución de resultados trimestrales, no se observa una tendencia clara. La significativa reducción del número de operaciones provoca que desgloses adicionales, como el descrito en este apartado, presenten mayor inestabilidad.

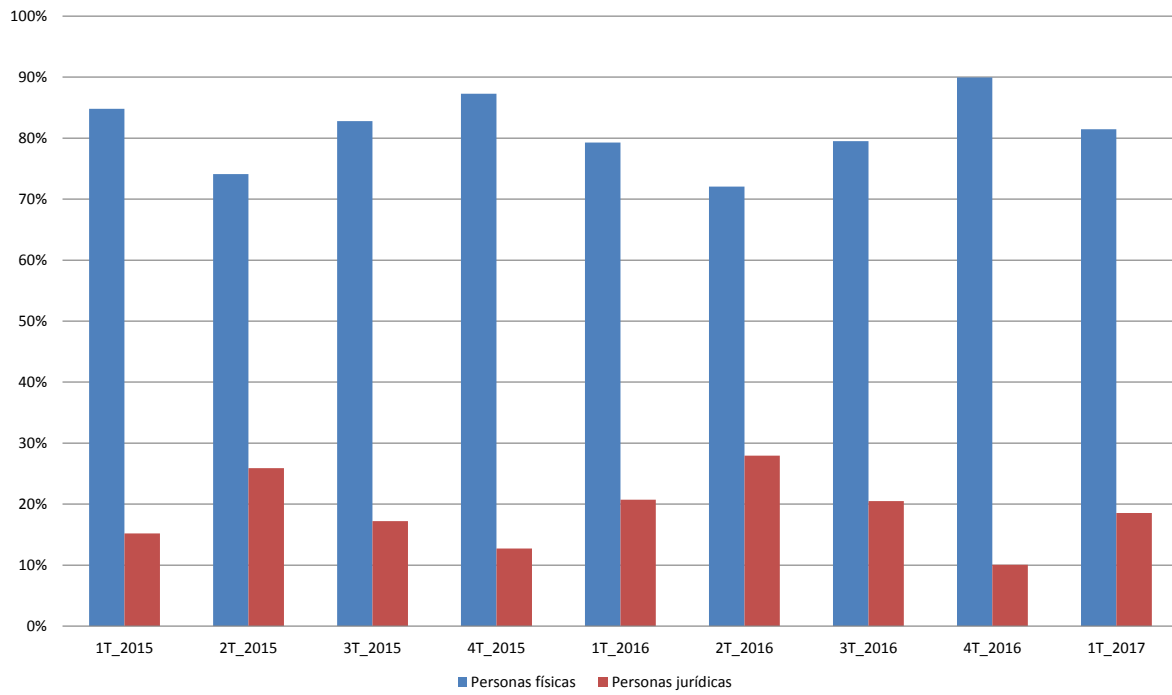
Distribución de daciones en pago según titularidad. 1er trimestre 2017



En el apartado de número de daciones en pago se ha podido comprobar la notable reducción del número de daciones en pago, con una presencia prácticamente residual en la gran mayoría de comunidades autónomas. En este contexto, con una tendencia asimismo a la progresiva reducción como consecuencia de la recuperación económica y del mercado inmobiliario, la consideración de este desglose está expuesta a circunstancias coyunturales, no describiendo una clara tendencia de comportamiento en base a factores justificativos.

El siguiente gráfico de evolución de resultados muestra perfectamente esta circunstancia, con un comportamiento aleatorio, sin una tendencia clara en el peso de las dos agrupaciones.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

La distribución entre nacionales y extranjeros en las daciones de pago del primer trimestre ha dado lugar a un peso del 12% en extranjeros y un 88% en nacionales. Con respecto al trimestre precedente el peso de extranjeros ha descendido en -1,09 pp, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de nacionales.

Con respecto al mismo trimestre del año 2016 el descenso ha sido de -1,06 pp, por lo que parece apreciarse una cierta tendencia descendente, aunque han existido trimestres en los que el peso de extranjeros ha sido todavía más bajo que en el último trimestre.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 1T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Marruecos	1,98%	16,52%
Ecuador	1,82%	15,18%
Reino Unido	1,18%	9,82%
Rumania	0,75%	6,25%
Colombia	0,64%	5,36%
Perú	0,43%	3,57%
Irlanda	0,37%	3,13%
Rusia	0,27%	2,23%
Ucrania	0,27%	2,23%
Francia	0,21%	1,79%
Gambia	0,16%	1,34%
Pakistán	0,16%	1,34%
Argentina	0,16%	1,34%
Argelia	0,11%	0,89%
Brasil	0,11%	0,89%
Republica Dominicana	0,11%	0,89%
Alemania	0,11%	0,89%
Senegal	0,11%	0,89%
Hungría	0,11%	0,89%
Resto	2,94%	24,56%
Extranjeros	12,00%	100,00%
Nacionales	88,00%	
TOTAL	100,00%	

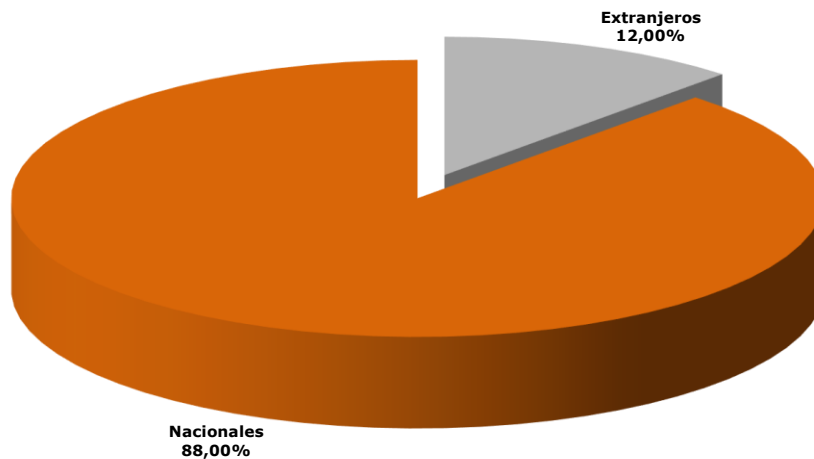
Con respecto al peso de extranjeros en la compra de vivienda, las cuantías son similares a las alcanzadas durante los últimos años. Sin embargo, con respecto al peso de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, los pesos relativos de extranjeros son superiores en las daciones en pago.

La desagregación de resultados por nacionalidades muestra cómo encabezan los resultados de peso de nacionalidades sobre el total de extranjeros marroquíes con un 16,52% (17,53% el trimestre precedente), ecuatorianos con un 15,18% (15,98%), británicos con un 9,82% (12,37%), rumanos con un 6,25% (4,64%) y colombianos con un 5,36% (6,70%).

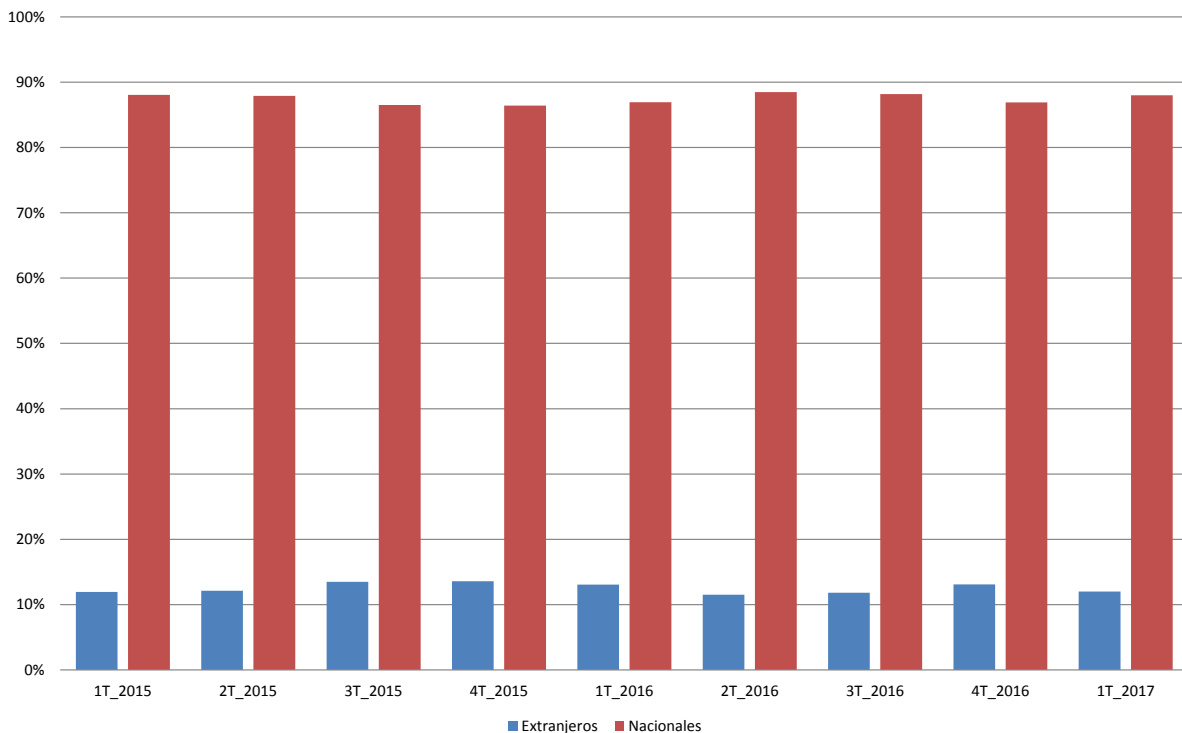
Recalcar nuevamente la vinculación entre las nacionalidades que encabezan las daciones en pago actualmente y las que encabezaban las compras de vivienda por extranjeros a lo largo del anterior ciclo alcista. Al haber cambiado el perfil de demandante extranjero a lo largo de la crisis inmobiliaria y durante los últimos años de recuperación, el peso de la mayor parte de nacionalidades que encabezaron ambas clasificaciones tiende a reducirse, tal y como muestran los resultados.

Las perspectivas entendemos que deben llevar a mantener niveles similares a los alcanzados durante los últimos trimestres, con niveles de daciones en pago de extranjeros normalmente entre el 11% y el 13%, en línea con lo que viene siendo su peso en la compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años. Esto no quita para que, en términos absolutos se esté reduciendo el número de daciones en pago en la práctica totalidad de nacionalidades como consecuencia de la intensa reducción del número de daciones en pago.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 1er trimestre 2017



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 compraventas inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

Límites de la información disponible

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

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

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de 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 es de más de 830.000 transmisiones de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 400.000 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).

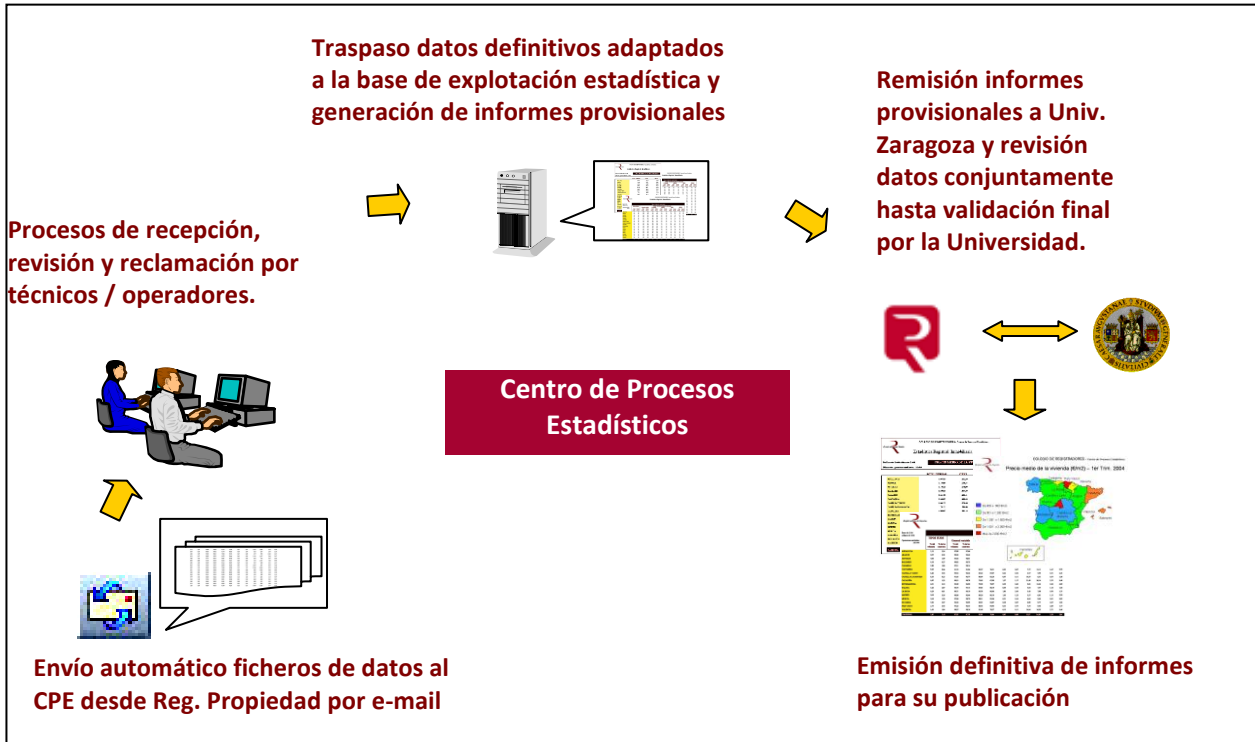
Proceso de obtención y agregación de datos

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 (2010 a 2016, ambos inclusive).

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 compra de viviendas por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa del mercado de la vivienda en España.

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

De este modo, para cada uno de los periodos temporales y zonas geográficas analizadas, se comprueba el peso relativo de cada tipología de vivienda, de acuerdo 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 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 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 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 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 y Otras entidades financieras.

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

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación ha sido utilizado por un porcentaje de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de

interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

El *Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual* supone una mejora informativa en tanto en cuanto se compara la variable de cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que, 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 Dación en pago es una transmisión pactada de la propiedad de un inmueble al acreedor con hipoteca sobre el mismo como forma de pago total del importe debido. Se trata de una operación de transmisión de titularidad de un bien, pactada entre deudor y acreedor, realizada mediante escritura pública inscrita posteriormente en el Registro de la Propiedad, por la que el titular de un bien inmueble que no ha cumplido con las condiciones de pago pactadas en un crédito hipotecario, cede la titularidad de su bien inmueble al acreedor, quedando liberado mediante dicho acto de la totalidad de la deuda existente.

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 las preferencias de los demandantes de vivienda.

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

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

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

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

Distribución 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 componente inversor. Un determinado porcentaje de demandantes de vivienda compran no sólo con una finalidad de uso de dicha vivienda, sino como reserva de valor, pensando que, dentro de las distintas alternativas de inversión, encaja perfectamente dentro de los intereses de dicho agente.

Los primeros resultados de plazos en la transmisión de viviendas se presentaron para el año 2007. Asimismo, se desagregaron los resultados de acuerdo 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 se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventas 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 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.