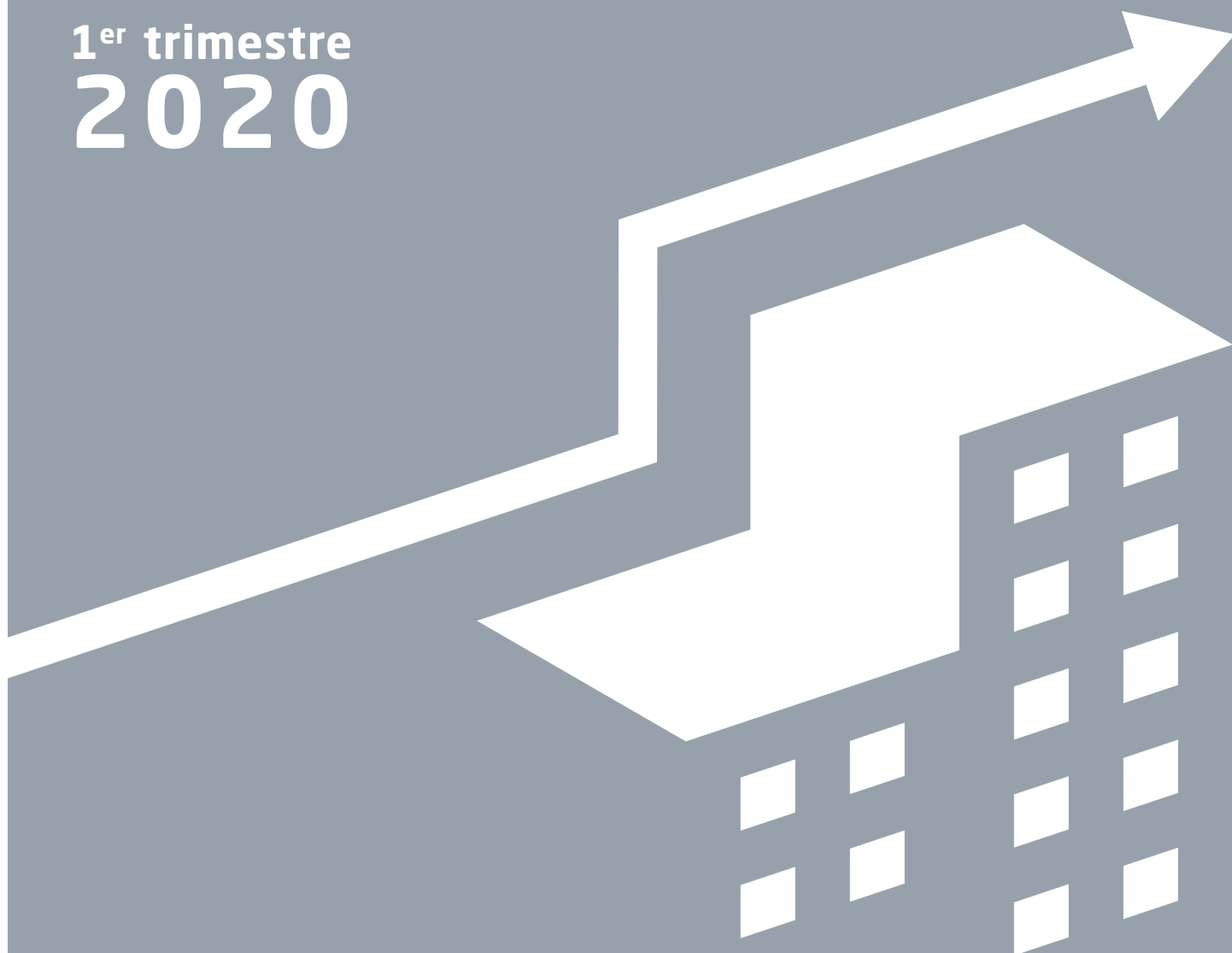


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

1^{er} trimestre
2020



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 2020

Publicación trimestral nº 64

1er TRIMESTRE 2020**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	6
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	6
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	9
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	30
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	34
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	38
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	43
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	47
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	79
3.1. Objetivos	79
3.2. Informes	83

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 2020 (publicación trimestral número 64).

El precio de la vivienda ha registrado un crecimiento del 4% en el primer trimestre del año. La tasa de variación interanual se ha situado en el 6,96%. Con respecto a los máximos históricos del tercer trimestre de 2007 se acumula un descenso del -9,72%, mientras que con respecto a los mínimos más recientes (cuarto trimestre de 2014) el crecimiento ha sido del 40,85%.

El número de compraventas de vivienda ha registrado un incremento trimestral del 8,49%, alcanzando las 127.357 compraventas en el último trimestre, prácticamente 10.000 más que en el trimestre precedente. En vivienda nueva se han registrado 24.252 compraventas, el mayor resultado de los últimos cuatro trimestres, con un crecimiento trimestral del 10,73%. En vivienda usada se han vuelto a superar las 100.000 compraventas, concretamente 103.105, con un crecimiento trimestral del 7,98%. Con respecto al mismo trimestre de 2019 el descenso interanual ha sido del -4,86% (-4,80% en vivienda nueva y -4,87% en vivienda usada).

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Andalucía (25.182), Cataluña (20.232), Comunitat Valenciana (18.483), Comunidad de Madrid (17.759) y Canarias (6.339). Prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) han registrado incrementos trimestrales. En vivienda nueva en trece comunidades autónomas se han incrementado las compraventas de vivienda, mientras que en vivienda usada han sido dieciséis las que han contado con aumentos.

En los últimos doce meses se han registrado 497.372 compraventas, el menor resultado interanual de los siete últimos trimestres. 89.467 compraventas han correspondido a vivienda nueva y 407.905 compraventas a vivienda usada. Con respecto a los doce meses precedentes el descenso interanual ha sido del -4,64%, con una reducción del -4,12% en vivienda nueva y del -4,75% en vivienda usada. Catorce comunidades autónomas han registrado descensos interanuales.

A nivel provincial también se ha registrado un buen comportamiento en las compraventas de vivienda, con treinta y ocho provincias con ascensos trimestrales, frente a las doce con descensos. Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (17.759), Barcelona (13.573), Alicante (9.050) y Valencia (7.438). En vivienda nueva treinta y una provincias han registrado ascensos, mientras que en vivienda usada los incrementos se han producido en cuarenta provincias.

El 12% de las compras de vivienda del primer trimestre han correspondido a extranjeros, descendiendo con respecto al 12,70% del trimestre precedente, aunque en términos absolutos se ha producido un ligero incremento. La demanda británica sigue encabezando los resultados, registrando un nuevo mínimo histórico en términos porcentuales (12,66%) y en términos absolutos (cerca de 1.900 compras), seguidos de franceses (8,39%), alemanes (7,54%) y marroquíes (6,58%), siendo esta última la nacionalidad con mayor crecimiento en los últimos trimestres.

Los resultados de compras por extranjeros por comunidades autónomas han estado encabezados por Illes Balears (32,44%), Comunidad Valenciana (25,14%), Canarias (20,06%) y Región de Murcia (19,14%), mientras que por provincias los mayores porcentajes se han registrado en Alicante (39,31%), Baleares (32,44%), Málaga (27,76%), Girona (27,24%), Santa Cruz de Tenerife (24,09%), Murcia (19,14%), Las Palmas (16,17%) y Almería (15,16%).

La distribución de compraventas de vivienda en nuevas y usadas ha mantenido el crecimiento en vivienda nueva de los últimos trimestres, que ha representado el 19,04% del total, con un incremento trimestral del 0,38 pp, quedando la vivienda usada en el 80,96%. El peso de vivienda nueva se ha desagregado en un 17,78% de vivienda nueva libre y un 1,26% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayores porcentajes de compraventas de vivienda usada han sido Comunitat Valenciana (85,61%), Cantabria (85,20%) y Extremadura (84,67%), mientras que en vivienda nueva han encabezado los resultados Comunidad Foral de Navarra (28,69%), Comunidad de Madrid (25,82%) y Principado de Asturias (23,57%). Los mayores pesos exclusivamente en vivienda nueva protegida se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (5,19%), Principado de Asturias (4,31%) y País Vasco (3,05%).

Bancos han mantenido su claro liderazgo en cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario, registrando el 90,48% del total, con una ligera pérdida trimestral de -0,67 pp. Otras entidades financieras se han quedado en el 9,52%. En dieciséis comunidades autónomas Bancos han registrado la mayor cuota de mercado, con los mayores pesos porcentuales en Cantabria (96,10%), Galicia (95,85%), Comunidad de Madrid (94,47%) y Cataluña (94,07%), mientras que Otras entidades financieras han alcanzado su mayor cuota de mercado en Comunidad Foral de Navarra (50,28%), La Rioja (36,84%), País Vasco (21,24%) y Extremadura (20,86%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha presentado un ligero descenso trimestral del -0,31%, con un resultado medio de 1.302 €/m². Las comunidades autónomas con mayores niveles han sido Comunidad de Madrid (1.968 €/m²), País Vasco (1.843 €/m²), Cataluña (1.689 €/m²) e Illes Balears (1.682 €/m²), situándose en el extremo opuesto, con los menores importes medios, Extremadura (700 €/m²), Castilla-La Mancha (718 €/m²) y Región de Murcia (759 €/m²). En ocho comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales.

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha descendido con mayor intensidad (-2,61%), registrando un importe medio de 126.906 €. Únicamente cuatro comunidades autónomas han superado la media nacional, correspondiendo a Comunidad de Madrid (192.839 €), Illes Balears (181.719 €), País Vasco (152.046 €) y Cataluña (150.133). Nueve comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 100.000 €, presentando los menores importes Región de Murcia (80.419 €), La Rioja (82.954 €) y Extremadura (83.129). Nueve comunidades autónomas han presentado descensos trimestrales.

La cuantía media de los tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios ha seguido descendiendo, registrando un nuevo mínimo histórico al alcanzar un resultado del 2,24%, con un descenso trimestral de -0,07 pp. Los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo han presentado una cuantía media del 2,53%, marcando igualmente un mínimo histórico, con un descenso trimestral de -0,18 pp. La contratación a tipo de interés variable ha obtenido un importe medio del 2,04%, con un incremento trimestral de 0,01 pp. El diferencial entre ambas modalidades se ha reducido a 0,49 pp, mejorando significativamente el atractivo en la contratación a tipo de interés fijo. Las comunidades autónomas con menores cuantías medias para el total general han sido País Vasco (1,77%), Comunidad Foral de Navarra (1,98%) y Comunidad de Madrid (2,07%), mientras que los mayores tipos de interés medios se han registrado en Extremadura (2,39%), Cataluña (2,39%) y Andalucía (2,33%).

La contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha alcanzado por primera vez desde la elaboración de la serie histórica el liderazgo al recurrirse a esta modalidad en el 53,43% de los nuevos créditos hipotecarios, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 46,57% (45,62% tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR). El crecimiento trimestral en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de 8,46 pp. En trece comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha superado a la contratación a tipo de interés variable, obteniendo los mayores pesos Región de Murcia (65,55%), Principado de Asturias (64,00%) y Cataluña (62,68%). Las únicas con mayor peso en contratación a tipo de interés variable son Extremadura (66,26%), Comunidad de Madrid (60,03%), País Vasco (59,15%) y Castilla-La Mancha (53,62%).

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha presentado un incremento del 1,08%, registrando un periodo medio de 282 meses (23 años y 6 meses). En Bancos el plazo medio ha sido de 282 meses (23 años y 6 meses) y en Otras entidades financieras de 275 meses (22 años y 11 meses). Los mayores periodos medios se han registrado en País Vasco con 294 meses (24 años y 6 meses) y Comunidad de Madrid con 293 meses (24 años y 5 meses), mientras que los menores periodos medios han correspondido a La Rioja con 240 meses (20 años) y Canarias con 255 meses (21 años y 3 meses).

Los indicadores de accesibilidad han registrado una mejora significativa, dando lugar a una reducción trimestral del -4,12% en la cuota hipotecaria mensual media y de -1,42 pp en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 579,22 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 29,62%. Esta mejora en los indicadores de accesibilidad se ha debido a la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda (-2,61%), la reducción de los tipos de interés (-0,07 pp), el aumento de los plazos de contratación (1,08%) y el incremento de los salarios (0,47%), es decir, todas las variables que intervienen en el comportamiento de los indicadores de accesibilidad han actuado favorablemente.

Los mayores importes medios en cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Comunidad de Madrid (838,99 €), Illes Balears (836,90 €), Cataluña (685,52 €) y País Vasco (637,75 €), siendo las únicas que superan la media nacional (579,22 €). Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Región de

Murcia (379,01 €), Extremadura (379,58 €) y Castilla-La Mancha (421,99 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (44,69%), Comunidad de Madrid (35,81%), Cataluña (32,67%) y Canarias (30,49%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (22,34%), Principado de Asturias (22,49%) y Extremadura (23,76%).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha presentado un descenso trimestral del -8,05%, alcanzando las 5.508. Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número son Comunitat Valenciana (1.365), Cataluña (1.176) y Andalucía (994), con descensos trimestrales en nueve de ellas. El 40,43% del total ha correspondido a personas físicas y el 59,57% a personas jurídicas. El 4,33% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso ecuatorianos (14,41%), marroquíes (12,23%), rumanos (5,68%) y británicos (5,24%).

El número de daciones en pago ha sido de 1.405, dando lugar a un incremento trimestral del 18,47% y un descenso interanual del -14,54%. Las mayores cuantías se han registrado en Comunitat Valenciana (432), Andalucía (280) y Cataluña (278). El 79,18% han correspondido a personas físicas y el 20,82% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 7,52%, encabezando el ranking por nacionalidades británicos (14,56%), rumanos (10,68%), marroquíes (10,68%) y ecuatorianos (8,74%).

2. Resultados

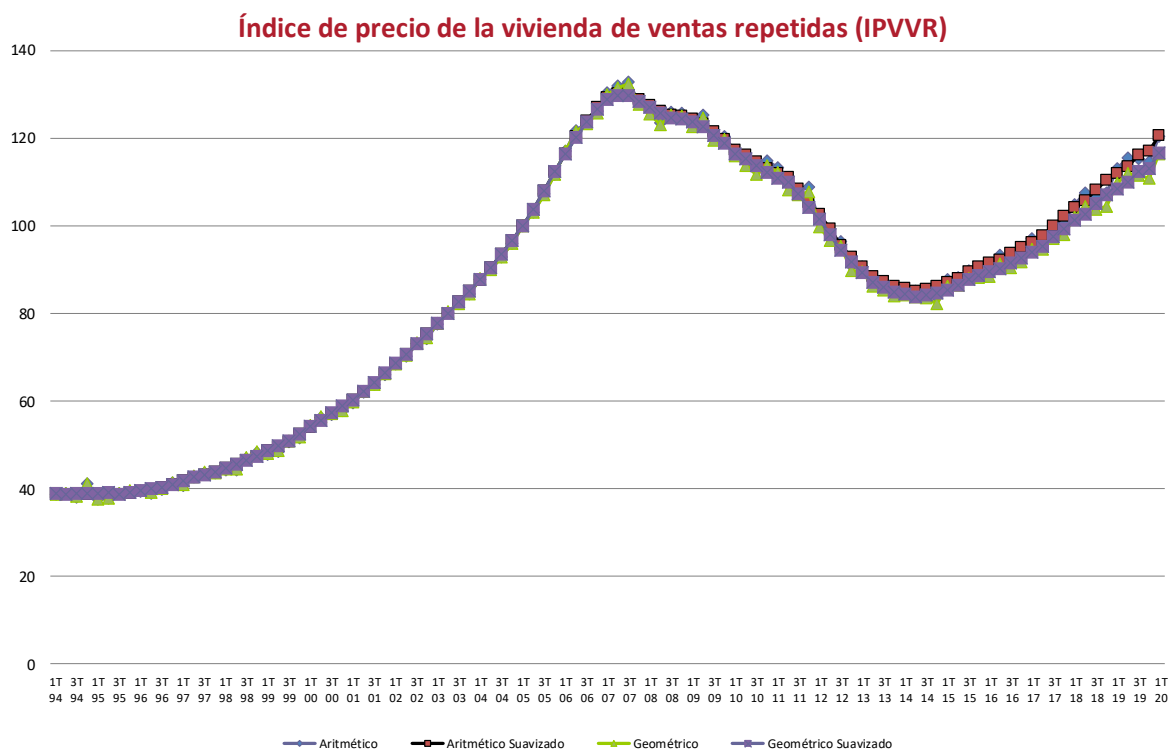
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)

El primer trimestre del año ha finalizado con un cierre del mercado de compraventas de vivienda a lo largo de la segunda quincena del mes de marzo. Sin embargo, el mantenimiento de la apertura de los Registros de la Propiedad ha posibilitado que las operaciones de compraventa formalizadas en escritura previamente hayan podido ser registradas a lo largo de este final del trimestre.

Esta situación ha supuesto que, en la práctica, los resultados del primer trimestre hayan mostrado una cierta normalidad del mercado, ajena a la situación derivada del Covid-19. De hecho, en el primer trimestre del año el Índice de Precios de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) ha registrado una intensificación en el ritmo creciente del precio de la vivienda, alcanzando una tasa trimestral del 4%, superior a la de trimestres precedentes.

De este modo, el crecimiento interanual ha sido del 6,93%, en línea con las cuantías registradas a lo largo de los últimos trimestres, consolidando una evolución de precios activa, que con total seguridad se verá modificada a lo largo de los próximos trimestres como consecuencia de la realidad que estamos atravesando a lo largo del segundo trimestre, con influencia en la situación económica actual y en las expectativas para un periodo más dilatado de tiempo.

La novedad de la situación derivada del Covid-19 hace difícil una estimación de la realidad futura del precio de la vivienda. Entendemos que resulta recomendable, en este contexto, con un mercado prácticamente cerrado, sin apenas compraventas y, en consecuencia, sin marcar precios, asumir una prudencia necesaria, siendo perfectamente conscientes que, sin duda, la realidad del mercado inmobiliario no será la que era, pero debiendo esperar a conocer dicha realidad.



Evidentemente se está produciendo una intensa reducción de la actividad económica, dando lugar a una destrucción de empleo, cambio de expectativas, niveles de renta... que generará un cambio en la toma de decisiones por parte de oferentes y, especialmente, demandantes. Pero quedará también por constatar el grado de intensidad en la recuperación de dicha situación una vez que se vaya produciendo la progresiva vuelta

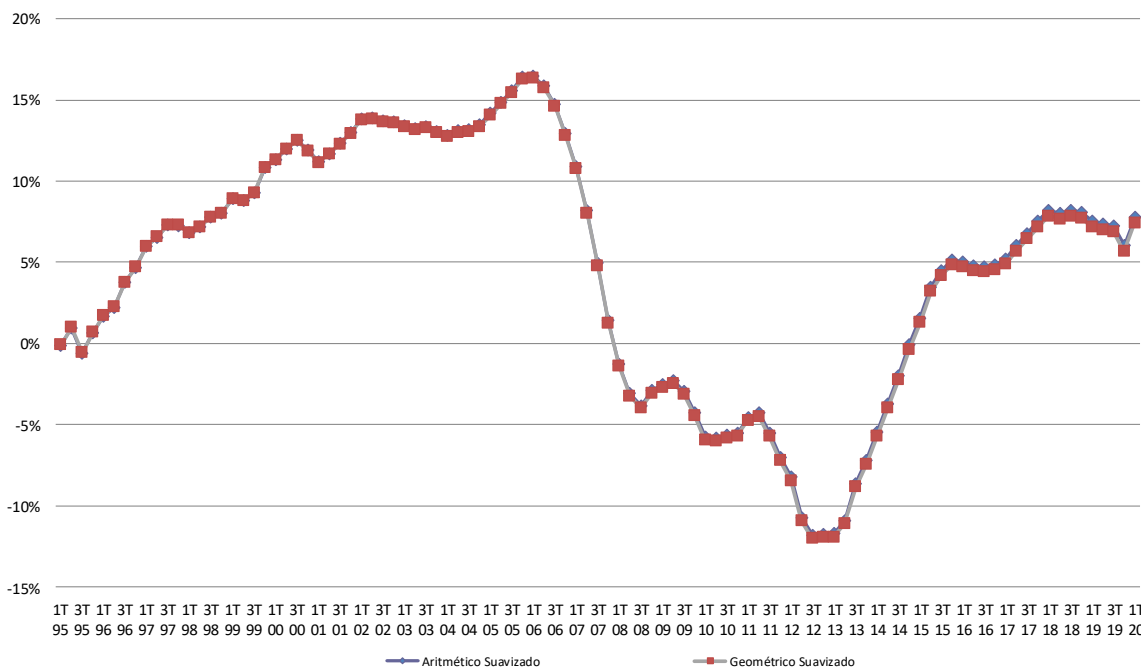
a la normalidad, de modo que podamos evaluar adecuadamente el grado con el que esta situación coyuntural desfavorable ha incidido en nuestra estructura social y económica, así como sus consecuencias sobre el mercado inmobiliario.

Retomando la realidad del mercado a lo largo del primer trimestre, hay que indicar que, con los resultados de dicho periodo, con respecto a los niveles máximos de 2007, el precio de la vivienda se sitúa con un descenso del -9,72%. Sin embargo, desde los mínimos de finales de 2014, se acumula un crecimiento superior al 40%, concretamente del 40,85%.

Una vez más debe recordarse que el IPVVR es un índice de carácter nacional. El actual ciclo inmobiliario (2014-2020), se ha caracterizado por un comportamiento heterogéneo a nivel territorial, con ámbitos geográficos con un comportamiento muy activo en compraventas y precios, que durante la segunda mitad de 2019 ya mostraban un cierto grado de cambio tendencia, y zonas en las que la recuperación tardó mucho más en producirse y ha sido precisamente a partir de la segunda mitad de 2018 cuando han mostrado una mayor intensidad en el crecimiento de precios.

Esta distinta realidad de los mercados inmobiliarios, territorialmente hablando, provocará que el cambio de tendencia estimado en base a la realidad sanitaria actual presente un distinto grado de intensidad en unas zonas frente a otras. En todo caso, será la evolución del mercado la que nos vaya mostrando dicha realidad.

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



El IPVVR ha alcanzado una cuantía media para las cuatro metodologías aplicadas de 118,48, que lo lleva a situarse en niveles similares a los registrados a finales de 2009 y a mediados de 2006, es decir, un año y medio antes de máximos y dos años después de máximos, aproximadamente.

Estas cifras muestran la realidad del mercado previa al “efecto Covid-19”, por lo que previsiblemente será una “foto fija” que mantendremos en nuestros análisis durante los próximos trimestres, hasta que el mercado inmobiliario retome la normalidad deseada. Esta “foto fija”, al igual que veremos en el siguiente apartado relativo a compraventas de vivienda, nos muestra una clara realidad, y es el hecho de que, hasta la aparición de esta situación, el mercado inmobiliario estaba mostrando una notable fortaleza.

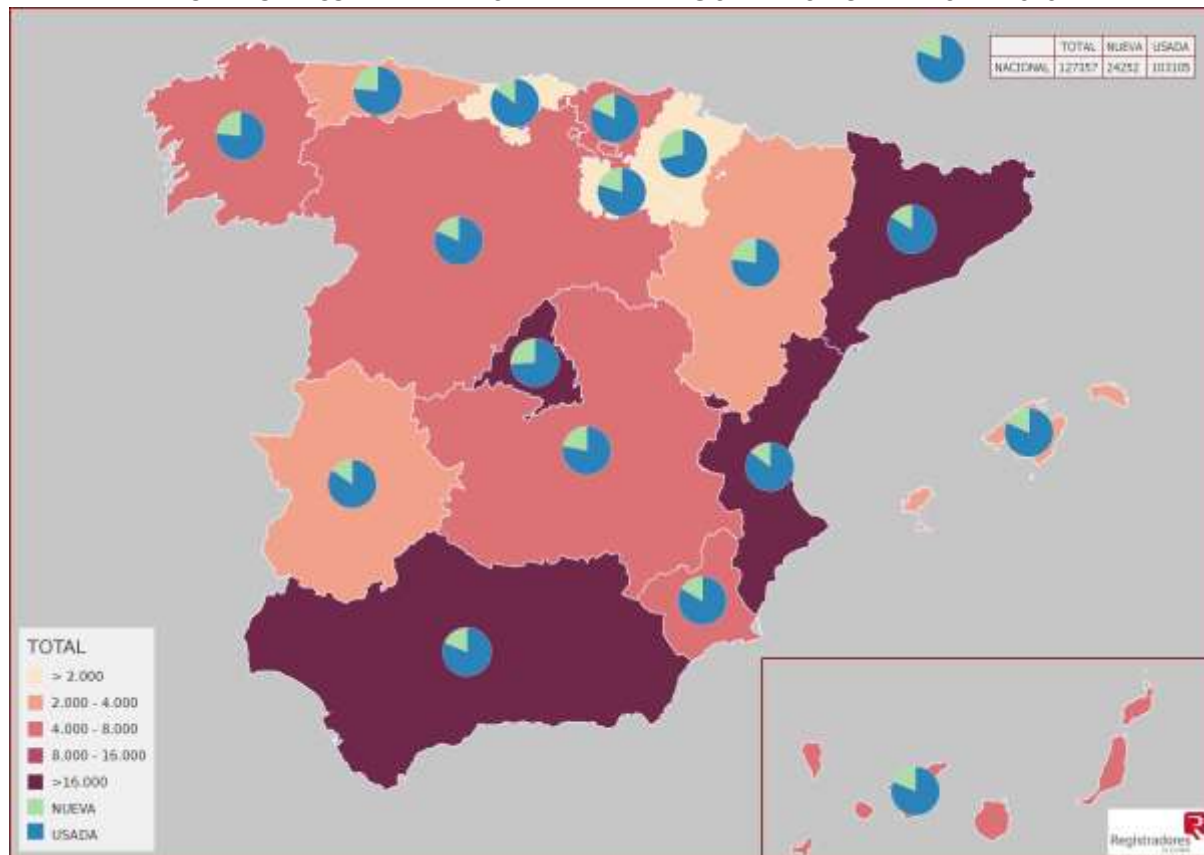
Había ámbitos geográficos cuya intensidad a lo largo de los últimos años había sido elevada, tanto en número de compraventas como en precios, y ya desde mediados de 2019 estaban reflejando un cierto grado de cambio de tendencia, situación normal ya que ningún mercado puede crecer intensamente de forma ilimitada. Pero globalmente, el mercado inmobiliario español, como hemos indicado, estaba gozando de una notable fortaleza y dinamismo, tanto en precios como en número de compraventas.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice				
	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Importe medio
1T 2005	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2T 2005	103,05	103,80	103,02	103,77	103,41
3T 2005	107,17	108,04	107,11	107,99	107,58
4T 2005	111,76	112,39	111,67	112,29	112,03
1T 2006	117,10	116,48	116,97	116,35	116,72
2T 2006	121,67	120,26	121,49	120,09	120,88
3T 2006	123,47	123,98	123,26	123,76	123,62
4T 2006	126,04	126,95	125,78	126,68	126,36
1T 2007	130,31	129,17	129,99	128,86	129,58
2T 2007	131,89	130,12	131,52	129,76	130,82
3T 2007	132,78	130,12	132,37	129,71	131,24
4T 2007	128,19	128,74	127,74	128,30	128,24
1T 2008	126,04	127,54	125,55	127,05	126,55
2T 2008	123,45	126,13	122,92	125,59	124,52
3T 2008	125,91	125,15	125,32	124,57	125,24
4T 2008	125,70	125,00	125,07	124,36	125,03
1T 2009	123,35	124,33	122,67	123,65	123,50
2T 2009	125,25	123,24	124,50	122,51	123,87
3T 2009	120,15	121,46	119,39	120,69	120,42
4T 2009	120,45	119,69	119,63	118,88	119,66
1T 2010	116,83	117,15	115,98	116,30	116,57
2T 2010	114,51	116,06	113,62	115,17	114,84
3T 2010	112,58	114,63	111,65	113,69	113,14
4T 2010	114,72	113,11	113,72	112,13	113,42
1T 2011	113,30	111,84	112,25	110,81	112,05
2T 2011	109,25	111,10	108,18	110,01	109,64
3T 2011	108,14	108,30	107,03	107,19	107,67
4T 2011	108,88	105,19	107,71	104,06	106,46
1T 2012	100,79	102,62	99,64	101,46	101,13
2T 2012	97,76	99,17	96,60	98,00	97,88
3T 2012	96,43	95,52	95,23	94,34	95,38
4T 2012	90,95	92,85	89,76	91,64	91,30
1T 2013	90,67	90,60	89,43	89,37	90,02
2T 2013	87,44	88,38	86,20	87,12	87,29
3T 2013	86,55	87,29	85,27	86,00	86,28
4T 2013	85,33	86,18	84,01	84,85	85,09
1T 2014	85,54	85,68	84,17	84,30	84,92
2T 2014	85,12	85,10	83,70	83,68	84,40
3T 2014	84,93	85,59	83,45	84,10	84,52
4T 2014	83,68	86,11	82,17	84,56	84,13
1T 2015	87,75	87,02	86,11	85,40	86,57
2T 2015	88,16	88,07	86,46	86,37	87,26
3T 2015	89,69	89,42	87,89	87,63	88,66
4T 2015	90,14	90,56	88,27	88,68	89,41
1T 2016	90,43	91,41	88,50	89,45	89,95
2T 2016	93,40	92,27	91,33	90,23	91,80
3T 2016	92,44	93,64	90,33	91,50	91,98
4T 2016	93,95	94,97	91,74	92,73	93,35
1T 2017	96,99	96,20	94,63	93,85	95,42
2T 2017	97,06	97,82	94,62	95,37	96,22
3T 2017	99,52	99,99	96,95	97,40	98,47
4T 2017	100,55	102,10	97,87	99,38	99,98
1T 2018	104,77	104,07	101,90	101,22	102,99
2T 2018	107,53	105,68	104,49	102,70	105,10
3T 2018	106,88	108,20	103,78	105,06	105,98
4T 2018	107,53	110,36	104,32	107,07	107,32
1T 2019	113,13	111,92	109,67	108,49	110,80
2T 2019	115,57	113,48	111,93	109,91	112,72
3T 2019	115,28	116,06	111,56	112,31	113,80
4T 2019	114,67	117,03	110,87	113,15	113,93
1T 2020	120,40	120,66	116,31	116,56	118,48

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1er TRIMESTRE 2020



A pesar de que, en la práctica, el mercado de compraventas de vivienda durante la segunda quincena de marzo ha permanecido cerrado, el hecho de que los Registro de la Propiedad hayan podido seguir abiertos, facilitando el registro de compraventas formalizadas con carácter previo a este “cierre de mercado”, ha supuesto que el primer trimestre del año muestre unos resultados que podríamos catalogar como relativamente normales. De hecho, ha sido un buen trimestre ya que se ha producido un importante crecimiento en el número de compraventas de vivienda, ratificando una vez más la fortaleza del mercado inmobiliario español que venimos señalando.

Concretamente, en el primer trimestre de 2020 se han registrado 127.357 compraventas de vivienda, prácticamente 10.000 más que en el trimestre precedente (117.387 compraventas), con un crecimiento trimestral del 8,49%. De hecho, este resultado supone un cambio de tendencia con respecto a los tres trimestres precedentes, en los que se había registrado ligeros, pero constantes, descensos en el número de compraventas de vivienda.

Nuevamente se trata de cifras que poco tendrán que ver con las que vengamos registrando en próximos trimestres, en la medida que el mes de abril y una parte de mayo habrán permanecido cerrados para la compraventa de vivienda, pudiendo haber registrado compraventas formalizadas con carácter previo o aquellas que cumplan los requisitos establecidos legalmente, en todo caso, muy alejado de cualquier dinámica de normalidad en el mercado inmobiliario español. Por tanto, estas 127.357 compraventas trimestrales se mantendrán en la retina durante unos cuantos trimestres, hasta que volvamos a retomar una situación de normalidad económica, social y sanitaria.

Distinguiendo entre vivienda nueva y vivienda usada, en vivienda nueva se han registrado 24.252 compraventas, el mayor resultado de los últimos cuatro trimestres y el segundo mayor resultado de los últimos veintidós trimestres. Sin duda un excelente resultado, con un incremento trimestral de dos dígitos (10,73%). El

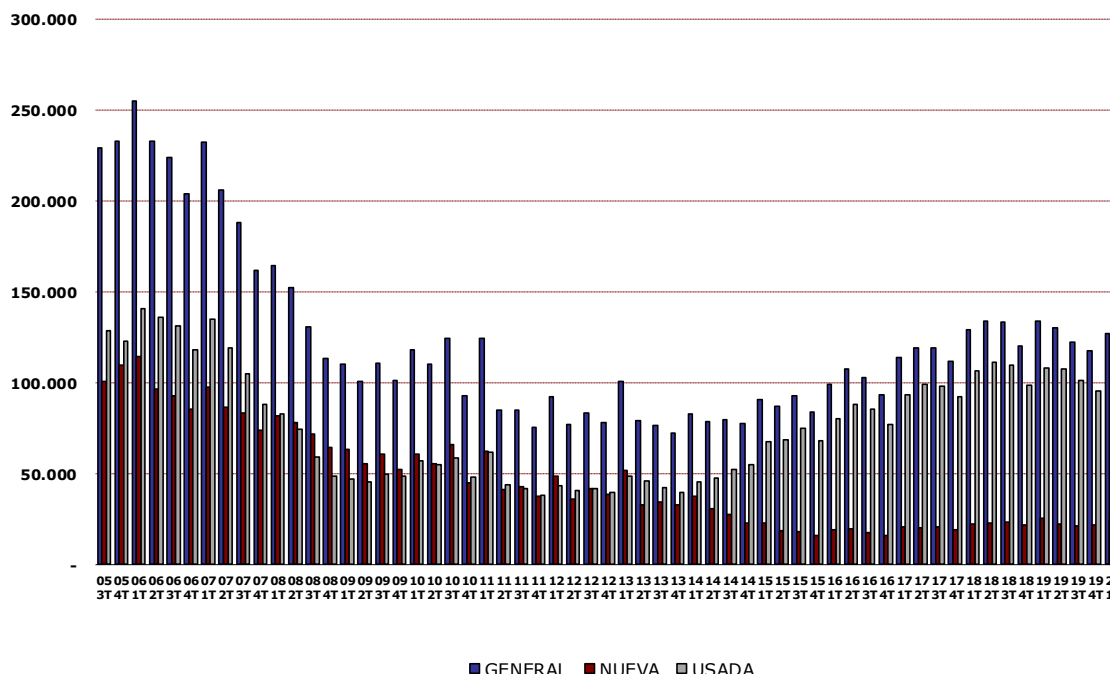
mercado inmobiliario venía mostrando una buena dinámica, pero dicha evolución era especialmente favorable en vivienda nueva, tras un largo periodo de dificultades.

En vivienda usada se han vuelto a superar las 100.000 compraventas trimestrales, después de haber abandonado ese nivel en el cuarto trimestre del año. Concretamente, se han registrado 103.105 compraventas, con un incremento trimestral del 7,98%. Este resultado trimestral es el más elevado de los tres últimos trimestres. Por tanto, también un excelente resultado que, nuevamente, servirá de referencia y contraste con respecto a las cifras que registraremos en próximos trimestres.

En el conjunto de compraventas de vivienda, realizando una desagregación territorial, se observa cómo se ha producido un generalizado crecimiento, con dieciséis comunidades autónomas en las que el número de compraventas de vivienda ha sido superior al trimestre precedente, encabezando los aumentos Canarias (31,90%), Extremadura (18,85%) y Región de Murcia (18,04%). En seis comunidades autónomas se han registrado crecimientos de dos dígitos. El único descenso se ha registrado en Aragón (-0,06%).

En términos absolutos el mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (25.182), Cataluña (20.232), Comunitat Valenciana (18.483), Comunidad de Madrid (17.759) y Canarias (6.339).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional

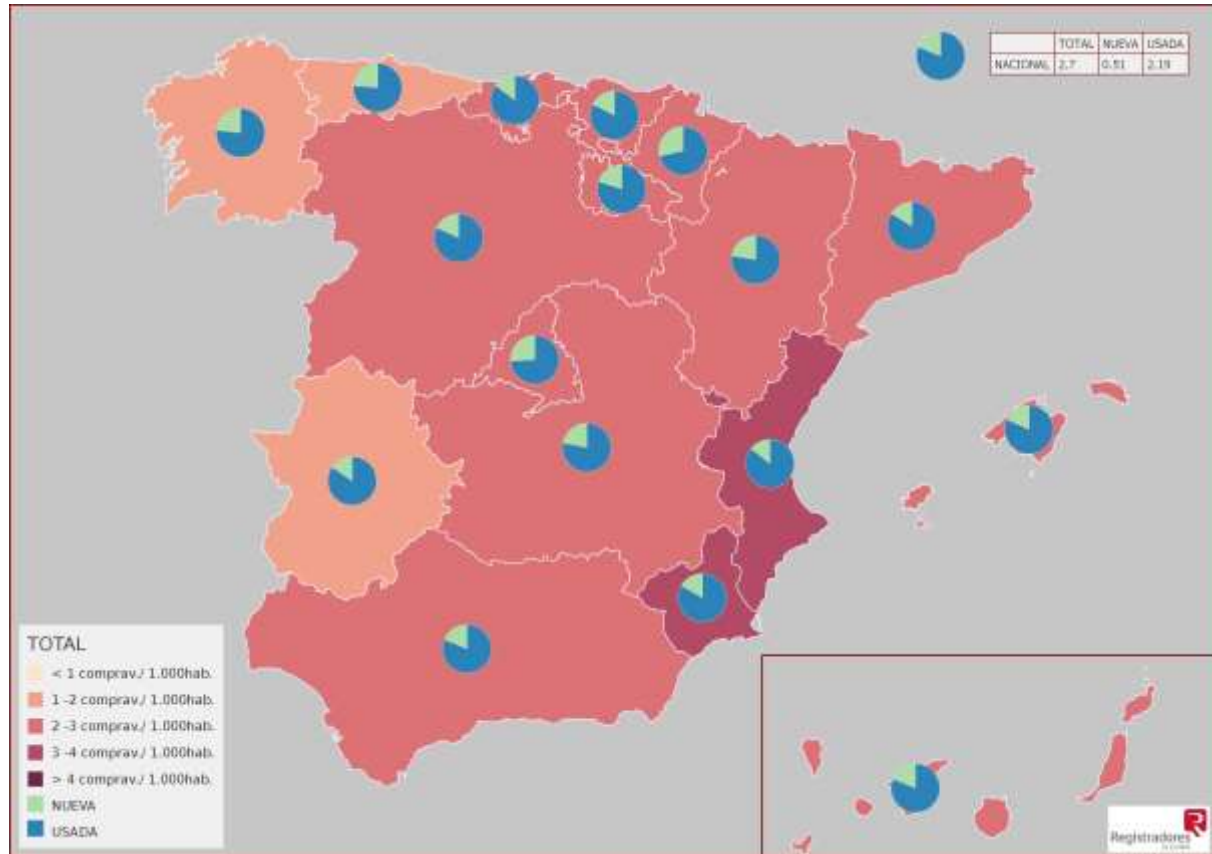


En vivienda nueva trece comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales, dando lugar a los mayores niveles de crecimiento en Extremadura (29,80%), Cataluña (26,06%), Castilla-La Mancha (22,06%) y Cantabria (20,62%). Diez comunidades autónomas han registrado crecimientos trimestrales de dos dígitos. En términos absolutos, el mayor número de compraventas de vivienda nueva se ha registrado en Andalucía (4.745), Comunidad de Madrid (4.585), Cataluña (3.289) y Comunitat Valenciana (2.659).

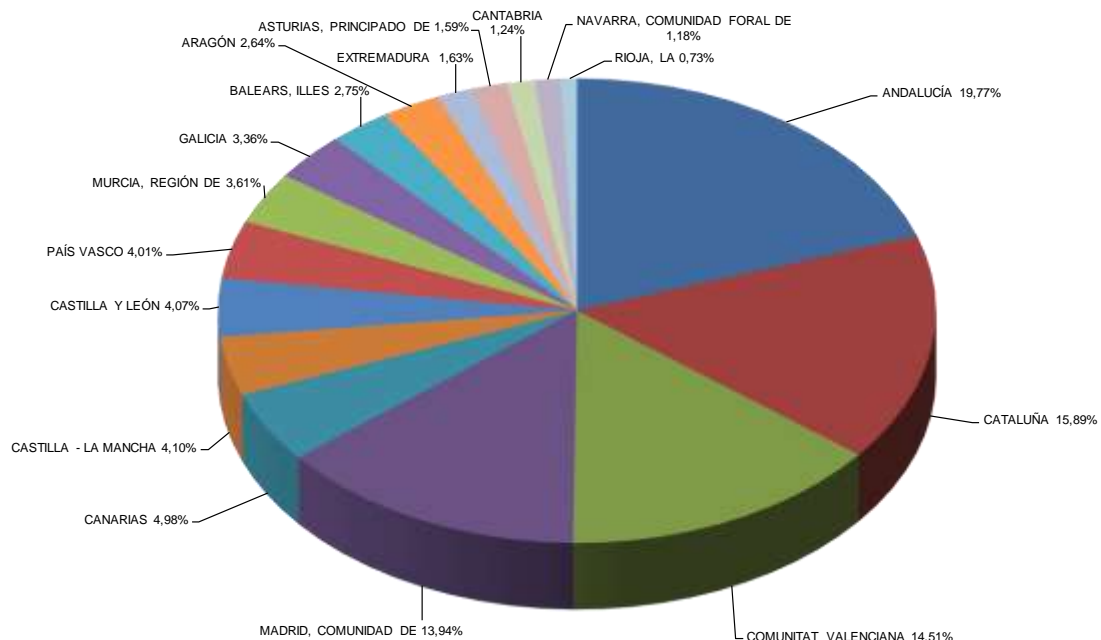
Por lo que respecta a la vivienda usada, la generalización de los crecimientos ha sido mayor, dando lugar a dieciséis comunidades autónomas con incrementos trimestrales, encabezados por Canarias (36,13%), La Rioja (30,35%) y Región de Murcia (17,68%). En seis comunidades autónomas se han registrado incrementos de dos dígitos. Únicamente una comunidad autónoma se ha registrado un ligero descenso (Cantabria -0,37%). Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda usada han sido Andalucía (20.437), Cataluña (16.943), Comunitat Valenciana (15.824) y Comunidad de Madrid (13.174).

En términos relativos, tomando el número de compraventas por cada mil habitantes, se han registrado para el conjunto de España 2,7, por encima del 2,51 del cuarto trimestre de 2019. En vivienda nueva el resultado ha sido de 0,51 (0,47 en 4T 2019) y en vivienda usada 2,19 (2,04 en 4T 2019). Las comunidades autónomas con un mayor nivel de actividad inmobiliaria relativa han sido en Comunitat Valenciana (3,70), Región de Murcia (3,08) y Andalucía (2,98).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1er TRIMESTRE 2020



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 1er trimestre 2020



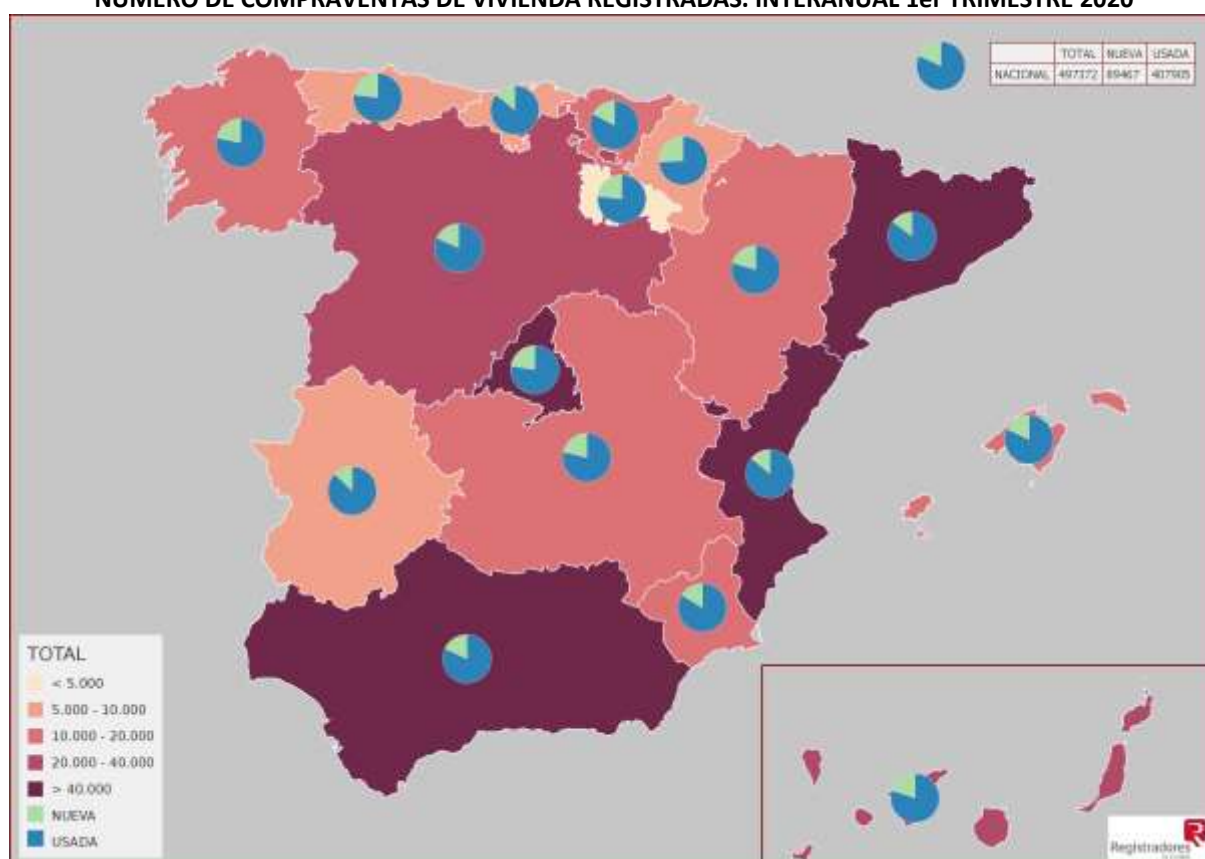
La cuota de mercado, desagregada por comunidades autónomas, queda representada a través del gráfico anterior, constándose cómo las mayores cuantías se han registrado en Andalucía (19,77%), Cataluña (15,89%), Comunitat Valenciana (14,51%) y Comunidad de Madrid (13,94%). Entre estas cuatro comunidades autónomas

alcanzan el 64,11% del total de compraventas en España. El resto de las comunidades autónomas en ningún caso superan niveles superiores al 5% individualmente.

Pasando al análisis de los resultados anualizados, en los últimos doce meses se han registrado 497.372 compraventas de vivienda, descendiendo de las 500.000 compraventas, cifra que se venía superando durante los últimos seis trimestres precedentes. Esta cifra muestra cómo, a pesar del buen resultado trimestral, la tendencia sigue siendo ligeramente descendente, situación que se verá intensificada en el próximo trimestre como consecuencia de las especiales circunstancias que venimos atravesando. Los resultados interanuales del primer trimestre del año suponen el cuarto trimestre consecutivo con descensos, dando lugar al menor resultado interanual de los últimos siete trimestres.

A pesar de esta ligera tendencia descendente desde los máximos del primer trimestre de 2019 (521.550 compraventas), suponen cifras muy destacadas desde un punto de vista de análisis del ciclo inmobiliario. Recuérdese que a mediados de 2014 registramos los mínimos de compraventas con poco más de 310.000 (310.864), por lo que registrar cuantías ligeramente por debajo de las 500.000 compraventas suponen una realidad de mercado especialmente favorable.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1er TRIMESTRE 2020



En vivienda nueva se han registrado 89.467 compraventas interanuales, ligeramente por debajo del resultado interanual del pasado trimestre (90.690). En vivienda usada se han registrado 407.905 compraventas en los últimos doce meses, dando lugar igualmente a un ligero descenso en los resultados interanuales (413.185 compraventas el pasado trimestre), acumulando cuatro trimestres consecutivos de descensos en vivienda usada.

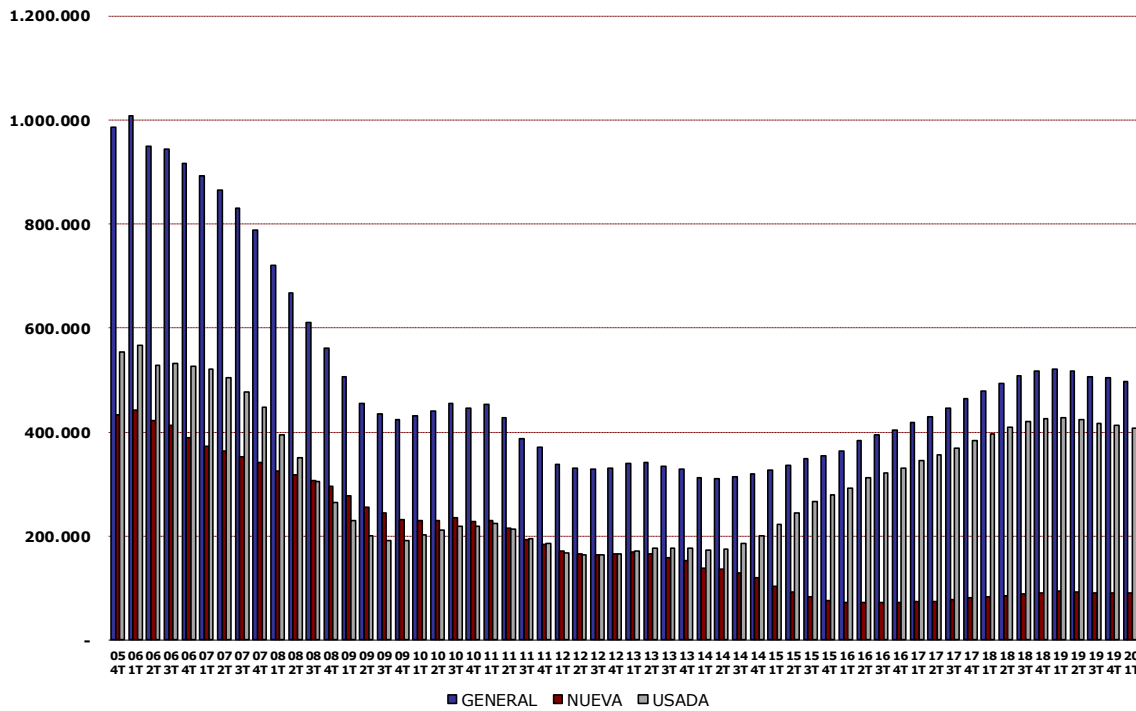
Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas en los últimos doce meses han sido Andalucía (99.055), Cataluña (79.259), Comunitat Valenciana (74.247) y Comunidad de Madrid (69.860). En catorce comunidades autónomas se han registrado descensos en los resultados interanuales, dando lugar a incrementos únicamente en tres comunidades autónomas.

La comparación directa de los resultados del primer trimestre de 2020 con el mismo trimestre de 2019 proporciona un descenso interanual del -4,86%, dando lugar a niveles de ajuste similares en vivienda nueva (-4,80%) y en vivienda usada (-4,87%). En catorce comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales, frente a únicamente tres con ascensos.

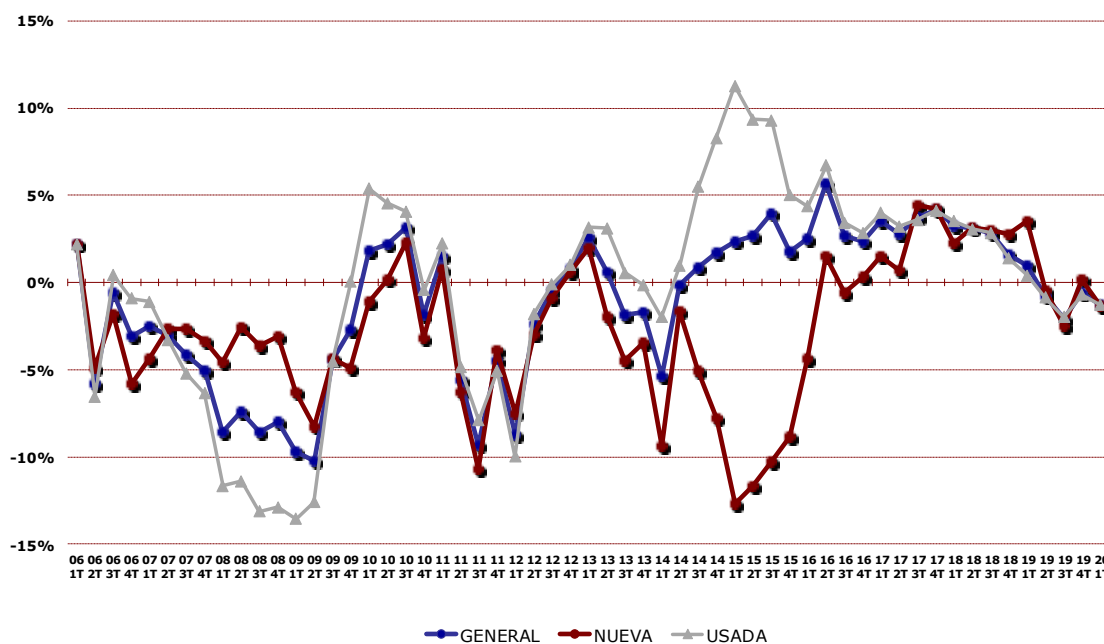
La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con los doce meses precedentes proporciona una visión de mercado similar a la mostrada con los resultados trimestrales, ya que en este caso el descenso interanual ha sido del -4,64%, con un ajuste del -4,12% en vivienda nueva y del -4,75% en vivienda usada.

Esta realidad de mercado va a ser claramente modificada a lo largo de los próximos trimestres, en primer lugar, como consecuencia de la realidad asociada al cierre de mercado de compraventas al que nos hemos visto forzados como consecuencia de la situación sanitaria y, en segundo lugar, como consecuencia de la nueva realidad de mercado a la que nos enfrentaremos una vez superada esta primera etapa.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional.



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

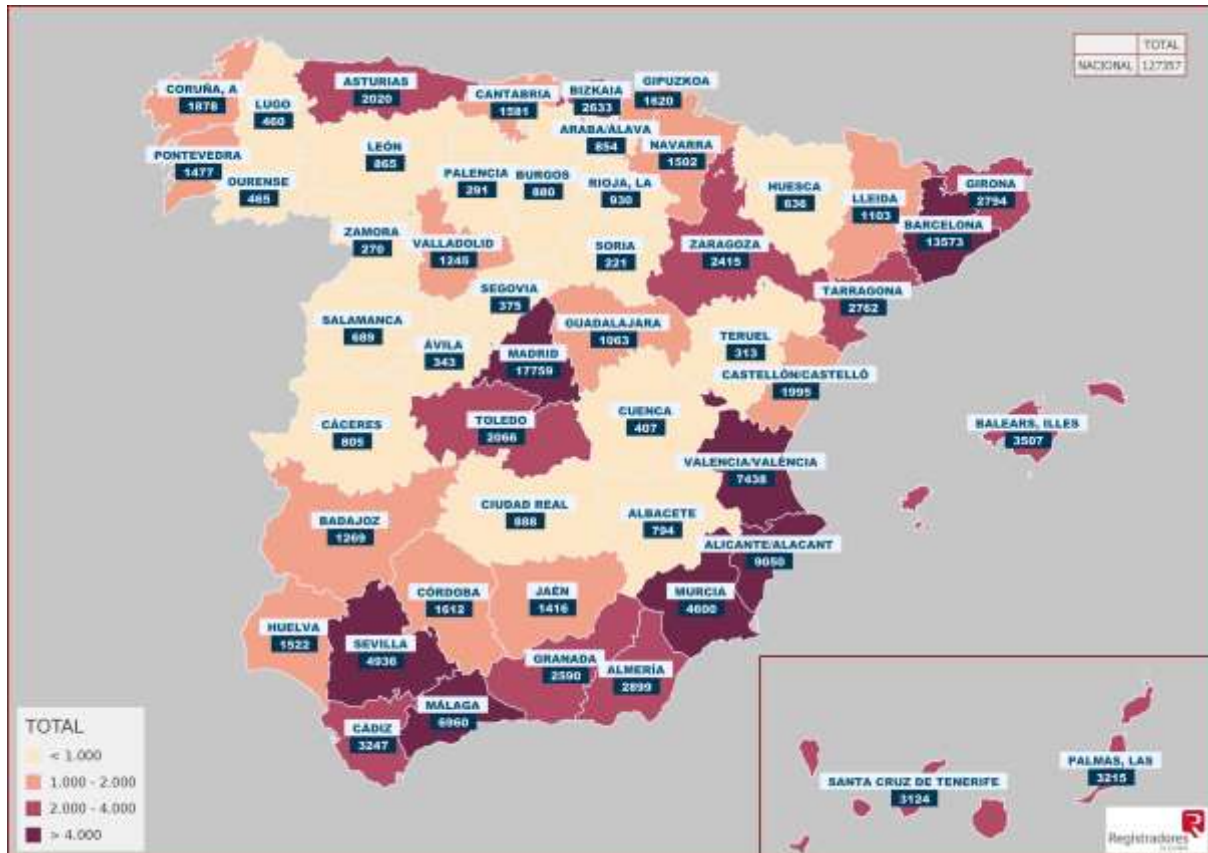


Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2020	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	25.182	4.745	20.437	99.055	18.070	80.985
ARAGÓN	3.364	761	2.603	13.289	2.714	10.575
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2.020	476	1.544	8.205	1.894	6.311
BALEARIS, ILLES	3.507	640	2.867	13.757	2.466	11.291
CANARIAS	6.339	1.188	5.151	22.584	4.489	18.095
CANTABRIA	1.581	234	1.347	6.139	869	5.270
CASTILLA - LA MANCHA	5.218	1.143	4.075	19.979	4.264	15.715
CASTILLA Y LEÓN	5.179	936	4.243	20.292	3.704	16.588
CATALUÑA	20.232	3.289	16.943	79.259	11.593	67.666
COMUNITAT VALENCIANA	18.483	2.659	15.824	74.247	10.403	63.844
EXTREMADURA	2.074	318	1.756	7.848	1.003	6.845
GALICIA	4.280	996	3.284	16.846	3.667	13.179
MADRID, COMUNIDAD DE	17.759	4.585	13.174	69.860	15.879	53.981
MURCIA, REGIÓN DE	4.600	759	3.841	17.064	2.761	14.303
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.502	431	1.071	5.695	1.473	4.222
PAÍS VASCO	5.107	905	4.202	19.785	3.414	16.371
RIOJA, LA	930	187	743	3.468	804	2.664
NACIONAL	127.357	24.252	103.105	497.372	89.467	407.905

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	4,79%	2,44%	5,36%	-3,48%	-1,82%	-3,85%
ARAGÓN	-0,06%	-5,35%	1,60%	-2,12%	12,94%	-5,36%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	6,65%	7,45%	6,41%	-6,74%	-3,02%	-7,80%
BALEARIS, ILLES	8,71%	9,97%	8,43%	-10,18%	0,28%	-12,18%
CANARIAS	31,90%	16,24%	36,13%	-2,97%	-10,70%	-0,84%
CANTABRIA	2,26%	20,62%	-0,37%	-7,93%	-28,65%	-3,30%
CASTILLA - LA MANCHA	7,77%	22,77%	4,19%	1,59%	8,14%	-0,06%
CASTILLA Y LEÓN	6,78%	-2,09%	8,96%	-3,39%	-3,21%	-3,43%
CATALUÑA	10,28%	26,06%	7,66%	-4,16%	-5,62%	-3,90%
COMUNITAT VALENCIANA	6,62%	12,72%	5,66%	-4,95%	0,73%	-5,82%
EXTREMADURA	18,85%	29,80%	17,07%	1,61%	9,38%	0,56%
GALICIA	4,16%	15,68%	1,11%	-1,26%	0,94%	-1,85%
MADRID, COMUNIDAD DE	6,97%	13,72%	4,81%	-9,94%	-12,92%	-9,02%
MURCIA, REGIÓN DE	18,04%	19,91%	17,68%	1,03%	-0,72%	1,38%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	13,10%	11,95%	13,57%	-7,28%	-3,28%	-8,59%
PAÍS VASCO	10,83%	-2,37%	14,15%	-3,38%	-2,98%	-3,47%
RIOJA, LA	8,52%	-34,84%	30,35%	-11,91%	-6,62%	-13,39%
NACIONAL	8,49%	10,73%	7,98%	-4,64%	-4,12%	-4,75%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1er TRIMESTRE 2020



El número de compraventas desagregado a nivel de provincias muestra igualmente un buen resultado trimestral ya que en treinta y ocho de ellas se han registrado incrementos trimestrales, mientras que únicamente en doce provincias el número de compraventas de vivienda ha sido inferior al trimestre precedente.

La intensidad de la mejora trimestral se constata al comprobar cómo en veintidós provincias los incrementos trimestrales han sido de dos dígitos, dando lugar a los mayores niveles de crecimiento en Santa Cruz de Tenerife (37,02%), Lleida (29,16%), Jaén (27,80%) y Las Palmas (27,28%). En términos absolutos el mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (17.759), Barcelona (13.573), Alicante (9.050) y Valencia (7.438).

La desagregación por tipología de vivienda muestra cómo, en vivienda nueva treinta y una provincias han registrado incrementos, frente a los descensos en diecinueve de ellas. Las provincias con un mayor número de compraventas en vivienda nueva a lo largo del primer trimestre del año han sido Madrid (4.585), Barcelona (2.465), Alicante (1.444) y Málaga (1.406).

En vivienda usada cuarenta provincias han incrementado el número de compraventas de vivienda con respecto al trimestre precedente, dando lugar a descensos en únicamente diez provincias. Las mayores cuantías de compraventas se han registrado en Madrid (13.174), Barcelona (11.108), Alicante (7.606) y Valencia (6.412).

La consideración de la actividad inmobiliaria en términos relativos, tomando el número de compraventas por cada mil habitantes, muestra cómo la mayor actividad inmobiliaria se ha registrado durante el último trimestre en las provincias de Alicante (4,83), Málaga (4,17), Guadalajara (4,08) y Almería (4,08).

Los resultados interanuales muestran cómo las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (69.860), Barcelona (53.598), Alicante (36.489), Valencia (29.372) y Málaga (28.725).

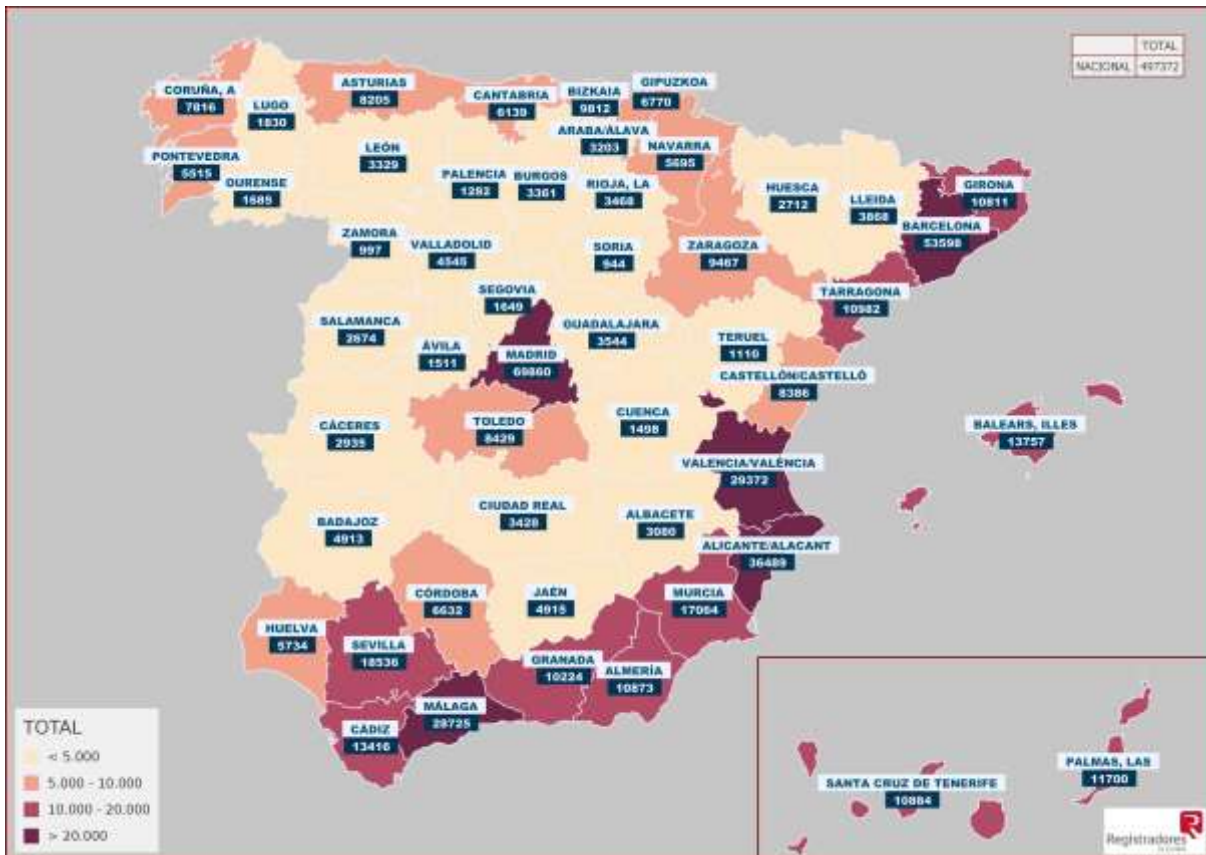
Los resultados de los últimos doce meses comparados con los doce meses precedentes constatan un predominio de los descensos interanuales ya que treinta y cinco provincias han registrado descensos interanuales mientras que en quince provincias se han registrado aumentos en compraventas de vivienda.

Las provincias que han registrado un mayor descenso interanual han sido Málaga (-12,03%), La Rioja (-11,91%), Valladolid (-10,62%), Illes Balears (-10,18%) y Madrid (-9,94%). Por el contrario, los mayores ascensos se han registrado en Soria (15,83%), Ávila (10,29%) y Cáceres (6,73%).

En vivienda nueva se ha producido un cierto equilibrio territorial, con veintiséis provincias con ascensos, frente a las veinticuatro con descensos. En vivienda usada han predominado los descensos, con treinta y nueve provincias en dicha situación, frente a las once que han registrado ascensos.

El mayor número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes durante el último año se ha registrado en las provincias de Alicante (19,48), Málaga (17,20), Almería (15,30), Castellón (14,64) y Girona (14,20).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1er TRIMESTRE 2020



Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2020	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ALBACETE	794	228	566	3.080	934	2.146
ALICANTE/ALACANT	9.050	1.444	7.606	36.489	6.072	30.417
ALMERÍA	2.899	759	2.140	10.873	2.648	8.225
ARABA/ÁLAVA	854	136	718	3.203	486	2.717
ASTURIAS	2.020	476	1.544	8.205	1.894	6.311
ÁVILA	343	97	246	1.511	315	1.196
BADAJOS	1.269	195	1.074	4.913	647	4.266
BALEARIS, ILLES	3.507	640	2.867	13.757	2.466	11.291
BARCELONA	13.573	2.465	11.108	53.598	8.110	45.488
BIZKAIA	2.633	453	2.180	9.812	1.566	8.246
BURGOS	880	123	757	3.361	696	2.665
CÁCERES	805	123	682	2.935	356	2.579
CÁDIZ	3.247	693	2.554	13.416	3.120	10.296
CANTABRIA	1.581	234	1.347	6.139	869	5.270
CASTELLÓN/CASTELLÓ	1.995	189	1.806	8.386	923	7.463
CIUDAD REAL	888	117	771	3.428	525	2.903
CÓRDOBA	1.612	237	1.375	6.632	1.148	5.484
CORUÑA, A	1.878	412	1.466	7.816	1.631	6.185
CUENCA	407	28	379	1.498	89	1.409
GIPUZKOA	1.620	316	1.304	6.770	1.362	5.408
GIRONA	2.794	411	2.383	10.811	1.675	9.136
GRANADA	2.590	506	2.084	10.224	2.115	8.109
GUADALAJARA	1.063	377	686	3.544	1.027	2.517
HUELVA	1.522	273	1.249	5.734	1.186	4.548
HUESCA	636	61	575	2.712	456	2.256
JAÉN	1.416	128	1.288	4.915	481	4.434
LEÓN	865	253	612	3.329	858	2.471
LLEIDA	1.103	166	937	3.868	741	3.127
LUGO	460	119	341	1.830	463	1.367
MADRID	17.759	4.585	13.174	69.860	15.879	53.981
MÁLAGA	6.960	1.406	5.554	28.725	5.006	23.719
MURCIA	4.600	759	3.841	17.064	2.761	14.303
NAVARRA	1.502	431	1.071	5.695	1.473	4.222
OURENSE	465	141	324	1.685	471	1.214
PALENCIA	291	41	250	1.282	183	1.099
PALMAS, LAS	3.215	576	2.639	11.700	2.288	9.412
PONTEVEDRA	1.477	324	1.153	5.515	1.102	4.413
RIOJA, LA	930	187	743	3.468	804	2.664
SALAMANCA	689	72	617	2.674	349	2.325
SANTA CRUZ DE TENERIFE	3.124	612	2.512	10.884	2.201	8.683
SEGOVIA	375	40	335	1.649	218	1.431
SEVILLA	4.936	743	4.193	18.536	2.366	16.170
SORIA	221	56	165	944	294	650
TARRAGONA	2.762	247	2.515	10.982	1.067	9.915
TERUEL	313	92	221	1.110	290	820
TOLEDO	2.066	393	1.673	8.429	1.689	6.740
VALENCIA/VALÉNCIA	7.438	1.026	6.412	29.372	3.408	25.964
VALLADOLID	1.245	233	1.012	4.545	721	3.824
ZAMORA	270	21	249	997	70	927
ZARAGOZA	2.415	608	1.807	9.467	1.968	7.499
NACIONAL	127.357	24.252	103.105	497.372	89.467	407.905

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ALBACETE	8,47%	7,55%	8,85%	1,65%	34,97%	-8,21%
ALICANTE/ALACANT	3,80%	-0,14%	4,58%	-5,58%	2,99%	-7,12%
ALMERÍA	18,37%	39,78%	12,28%	0,73%	3,64%	-0,17%
ARABA/ÁLAVA	18,78%	-8,11%	25,74%	-0,25%	26,23%	-3,86%
ASTURIAS	6,65%	7,45%	6,41%	-6,74%	-3,02%	-7,80%
ÁVILA	-13,60%	5,43%	-19,34%	10,29%	13,31%	9,52%
BADAJOS	19,49%	-2,01%	24,45%	-1,23%	18,07%	-3,62%
BALEARS, ILLES	8,71%	9,97%	8,43%	-10,18%	0,28%	-12,18%
BARCELONA	9,73%	38,33%	4,92%	-5,50%	-2,48%	-6,02%
BIZKAIA	23,73%	34,42%	21,72%	-5,42%	-7,39%	-5,03%
BURGOS	17,96%	-27,22%	31,20%	-6,72%	-16,85%	-3,65%
CÁCERES	17,86%	167,39%	7,06%	6,73%	-3,52%	8,32%
CÁDIZ	-5,83%	-29,57%	3,65%	-0,90%	-3,14%	-0,20%
CANTABRIA	2,26%	20,62%	-0,37%	-7,93%	-28,65%	-3,30%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	7,55%	-18,53%	11,28%	-6,76%	-18,10%	-5,14%
CIUDAD REAL	13,85%	31,46%	11,58%	3,66%	1,16%	4,12%
CÓRDOBA	-3,70%	-27,74%	2,15%	1,28%	15,61%	-1,28%
CORUÑA, A	-1,78%	7,01%	-3,99%	2,61%	7,73%	1,34%
CUENCA	7,39%	16,67%	6,76%	3,60%	-46,39%	10,08%
GIPUZKOA	-8,01%	-28,51%	-1,14%	-1,78%	-5,61%	-0,77%
GIRONA	10,87%	-2,61%	13,58%	-0,42%	-0,59%	-0,39%
GRANADA	9,42%	1,00%	11,68%	-1,51%	21,76%	-6,19%
GUADALAJARA	22,47%	63,20%	7,69%	-1,01%	-3,11%	-0,12%
HUELVA	7,41%	-22,22%	17,17%	-1,51%	10,94%	-4,31%
HUESCA	-19,80%	-72,77%	1,05%	-0,33%	16,03%	-3,09%
JAÉN	27,80%	14,29%	29,32%	2,76%	-26,45%	7,39%
LEÓN	9,63%	25,87%	4,08%	4,88%	0,59%	6,46%
LLEIDA	29,16%	-4,05%	37,59%	-3,30%	-15,41%	0,10%
LUGO	-3,16%	-2,46%	-3,40%	-7,95%	-0,64%	-10,18%
MADRID	6,97%	13,72%	4,81%	-9,94%	-12,92%	-9,02%
MÁLAGA	-4,84%	11,06%	-8,17%	-12,03%	-20,64%	-9,97%
MURCIA	18,04%	19,91%	17,68%	1,03%	-0,72%	1,38%
NAVARRA	13,10%	11,95%	13,57%	-7,28%	-3,28%	-8,59%
OURENSE	10,45%	28,18%	4,18%	-4,69%	11,88%	-9,87%
PALENCIA	-16,14%	-39,71%	-10,39%	-1,61%	16,56%	-4,10%
PALMAS, LAS	27,28%	-2,87%	36,52%	-2,35%	-10,17%	-0,23%
PONTEVEDRA	13,53%	32,79%	9,08%	-3,04%	-10,55%	-0,96%
RIOJA, LA	8,52%	-34,84%	30,35%	-11,91%	-6,62%	-13,39%
SALAMANCA	3,92%	-33,33%	11,17%	-5,24%	-14,88%	-3,61%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	37,02%	42,66%	35,71%	-3,63%	-11,25%	-1,49%
SEGOVIA	-11,56%	-36,51%	-7,20%	-7,20%	19,78%	-10,28%
SEVILLA	16,06%	35,83%	13,14%	2,35%	26,66%	-0,44%
SORIA	-13,33%	-31,71%	-4,62%	15,83%	7,30%	20,15%
TARRAGONA	6,11%	6,47%	6,07%	-1,28%	-24,11%	2,03%
TERUEL	12,19%	55,93%	0,45%	0,27%	23,40%	-5,96%
TOLEDO	-0,82%	4,80%	-2,05%	1,51%	12,15%	-0,85%
VALENCIA/VALÉNCIA	10,01%	50,66%	5,46%	-3,62%	3,12%	-4,44%
VALLADOLID	22,90%	45,63%	18,64%	-10,62%	-6,36%	-11,38%
ZAMORA	25,00%	61,54%	22,66%	-5,59%	6,06%	-6,36%
ZARAGOZA	5,27%	16,70%	1,92%	-2,89%	10,87%	-5,96%
NACIONAL	8,49%	10,73%	7,98%	-4,64%	-4,12%	-4,75%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

El porcentaje de compra de vivienda por extranjeros ha seguido descendiendo durante el último trimestre, alcanzando un peso del 12%, frente al 12,70% del trimestre precedente. Sin embargo, este descenso porcentual contrasta con los resultados absolutos ya que, en este último caso, se ha producido un ligero incremento, al alcanzar más de 14.850 compras de vivienda por extranjeros en el primer trimestre, frente a las menos de 14.800 del cuarto trimestre de 2019.

El aumento total de compraventas del primer trimestre del año en términos absolutos ha presentado una mayor contribución de comprador nacional que extranjero, manteniendo en todo caso una notable fortaleza la demanda extranjera, que se consolida en cifras muy destacadas.

Sin embargo, el cierre de las fronteras como consecuencia de la alerta sanitaria derivada del Covid-19, junto al cierre del mercado durante alrededor de dos meses, va a suponer un freno en la evolución de esta variable. De hecho, en el segundo trimestre será muy difícil contar con la posibilidad de disponer de compras de viviendas por extranjeros, viéndose progresivamente recuperado el mercado en la medida que puedan abrirse las fronteras, pero con una realidad, por lo que respecta a la demanda extranjera de vivienda, muy distinta a la vivida durante los últimos años.

Resulta una incógnita el comportamiento de los movimientos poblacionales hasta que no se consiga una solución al problema sanitario, lo que sin duda tendrá importantes consecuencias sobre este importante componente del mercado inmobiliario español, como es la compra de vivienda por extranjeros.

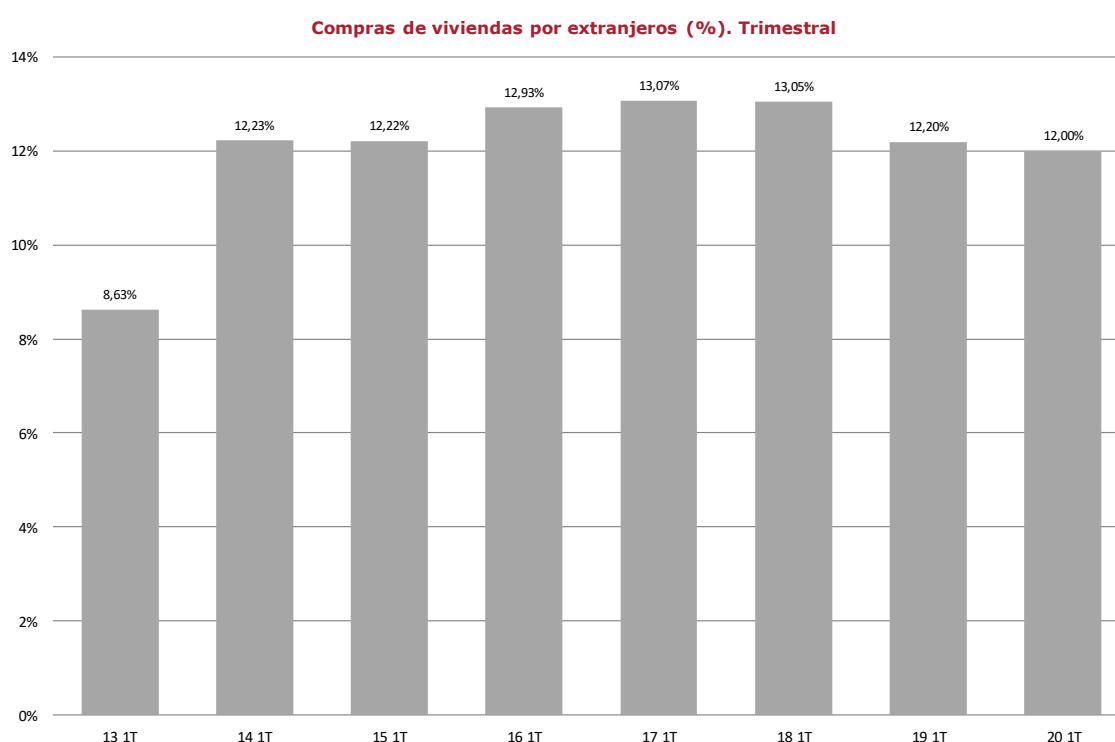
Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 1T 2020		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,52%	12,66%
FRANCIA	1,01%	8,39%
ALEMANIA	0,90%	7,54%
MARRUECOS	0,79%	6,58%
RUMANÍA	0,70%	5,83%
BÉLGICA	0,67%	5,59%
ITALIA	0,63%	5,24%
SUECIA	0,53%	4,39%
CHINA	0,48%	3,97%
HOLANDA	0,37%	3,07%
RUSIA	0,33%	2,75%
NORUEGA	0,20%	1,66%
POLONIA	0,19%	1,56%
UCRANIA	0,18%	1,52%
ARGELIA	0,16%	1,33%
BULGARIA	0,16%	1,30%
DINAMARCA	0,14%	1,13%
IRLANDA	0,13%	1,08%
ESTADOS UNIDOS	0,11%	0,94%
RESTO	2,82%	23,47%
EXTRANJEROS	12,00%	100,00%
NACIONALES	88,00%	
TOTAL	100,00%	

Centrándonos en los resultados del primer trimestre, británicos han mantenido su liderazgo histórico, pero continuando la intensa tendencia descendente. Concretamente, el 12,66% de las compras de vivienda por extranjeros del primer trimestre han correspondido a esta nacionalidad, frente al 14,23% del trimestre precedente, dando lugar por tanto a un intenso descenso. En términos absolutos suponen poco más de 1.880 compras, frente a las cerca de 2.100 del trimestre precedente. De seguir esta tendencia, que es más que previsible, a corto plazo este liderazgo, desde que elaboramos estos resultados, podría perderse.

La segunda nacionalidad en el ranking ha sido franceses con un 8,39% de las compras de vivienda por extranjeros, aumentando con respecto al 7,99% del cuarto trimestre, siendo una nacionalidad con una evolución favorable en la evolución de compra de vivienda en España. En el último trimestre han registrado cerca de 1.250 compras, superando la menos de 1.180 del pasado trimestre.

En la tercera posición se mantienen alemanes, en esta ocasión con el 7,54%, ligeramente por debajo del 7,76% del trimestre anterior, seguidos de marroquíes con el 6,58%, nacionalidad que también viene mostrando una gran fortaleza en su crecimiento (6,14% 4T 2019), rumanos con un 5,83% (5,43% el cuarto trimestre), belgas con un 5,59% e italianos con un 5,24%, quedando el resto de las nacionalidades con pesos inferiores al 5%.

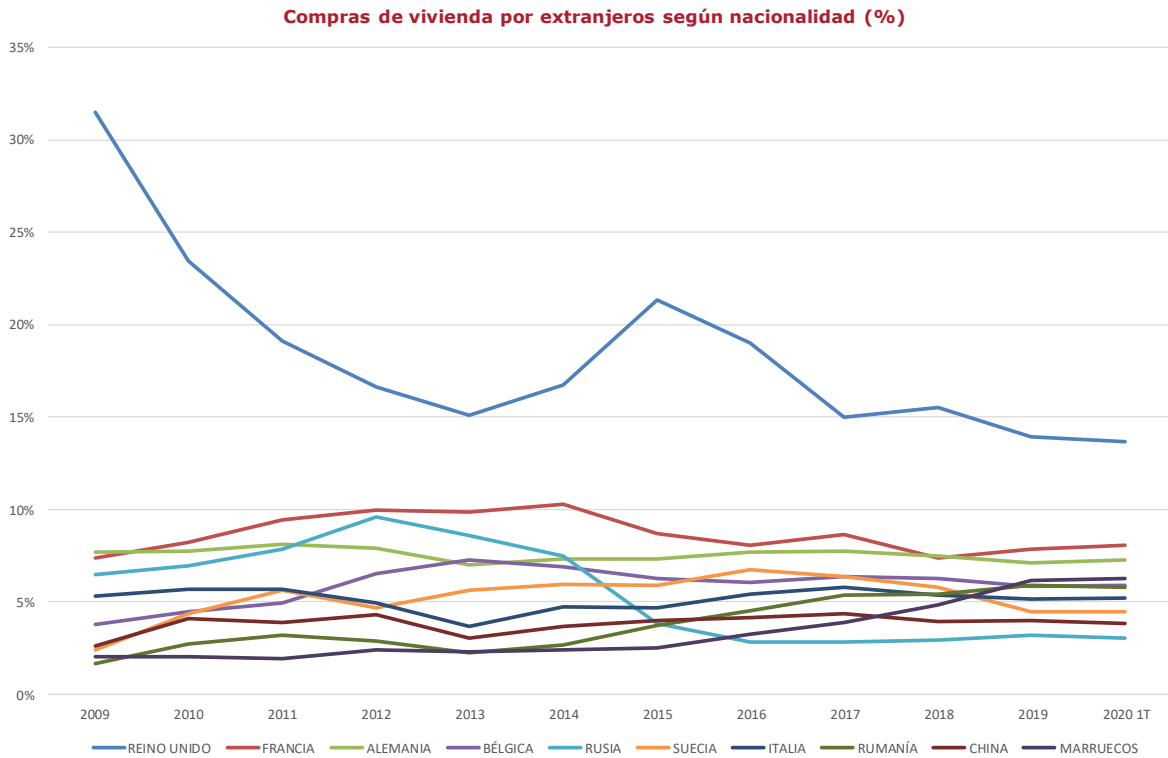
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados a través de la representación de los resultados trimestrales de los primeros trimestres de los siete últimos años, constatando la citada tendencia descendente en términos porcentuales, aunque con una notable fortaleza en términos absolutos, especialmente en el último trimestre. En todo caso, esta evolución se verá condicionada a lo largo de los próximos trimestres por la situación derivada del Covid-19 y sus efectos económicos en general y el cierre de fronteras en particular, imposibilitando la mayor parte de la potencial demanda extranjera.



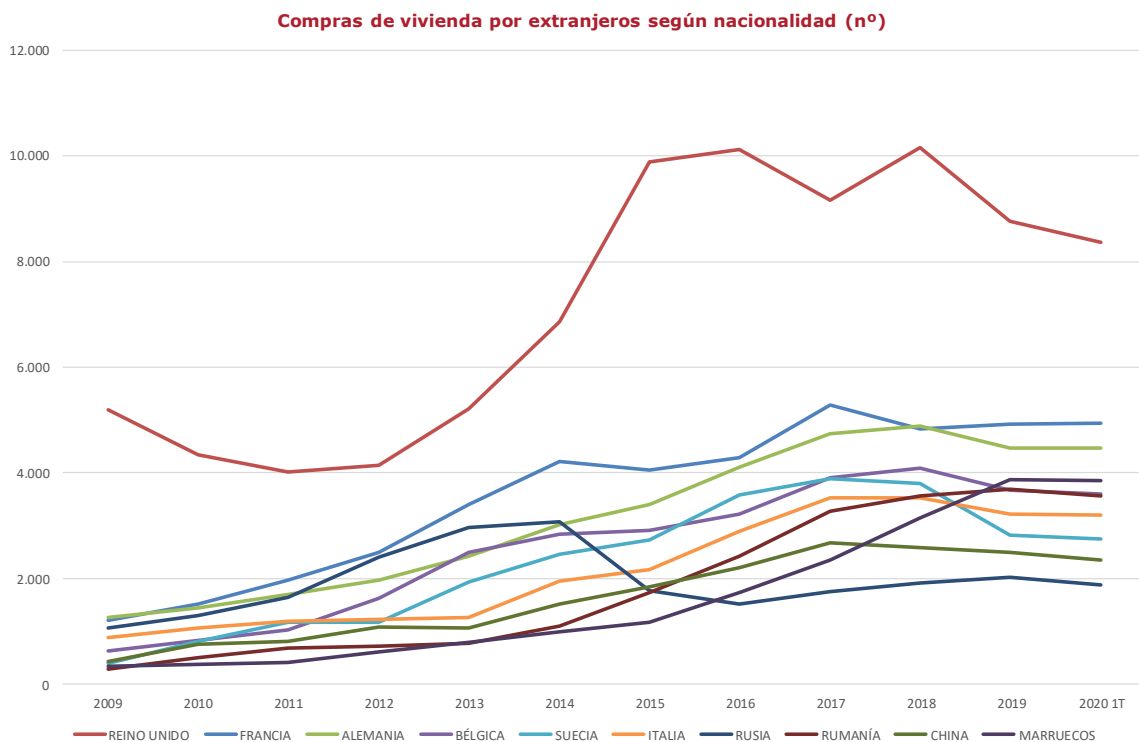
La evolución de resultados interanuales según nacionalidad está representada en el siguiente gráfico, recogiendo las diez primeras nacionalidades en compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años.

El aspecto más destacado es la continuidad en la tendencia descendente del peso de compra de vivienda por británicos. La materialización del Brexit, la evolución de su moneda y las consecuencias de la pandemia sanitaria podrían llevar a que, a corto plazo, británicos dejaran de ser la nacionalidad con mayor peso en la compra de vivienda por extranjeros en España, situación que ha estado presente desde el origen de la presentación de resultados de esta variable.

Con respecto al resto de nacionalidades, la mayor parte de ellas mantienen su estructura de resultados, mostrando una notable fortaleza, siendo en todo caso destacable el crecimiento que marroquíes y rumanos vienen mostrando durante los últimos trimestres, volviendo a retomar posiciones que habían abandonado desde el origen de la anterior crisis económica. Estas nacionalidades presentan una significativa correlación con la evolución en el empleo, en consecuencia, a pesar de las buenas cifras de los últimos trimestres, habrá que ver en qué situación quedan tras las consecuencias económicas derivadas de la alerta sanitaria, entre las que el aumento del desempleo será una característica que claramente va a estar presente.



En el siguiente gráfico se muestra la evolución anual de las compras de vivienda por extranjeros para las diez primeras nacionalidades, pero en términos absolutos. Se trata de resultados anualizados, intentando con ello constatar tendencias en la evolución de cada una de las nacionalidades.



Nuevamente, como característica más reseñable se encuentra el descenso de la demanda británica, con una tendencia claramente descendente ya que, tras haber llegado a registrar niveles superiores a las 10.000 compras de vivienda anuales, se dirigen claramente hacia niveles de 8.000 anuales. A pesar de este descenso, todavía se mantienen destacadamente por encima del resto de nacionalidades. Sin embargo, a tenor de los resultados trimestrales, es cuestión de tiempo que esas cifras sufran un intenso descenso, al margen de la situación derivada del Covid-19.

El resto de las nacionalidades, tal y como hemos indicado, vienen mostrando una notable fortaleza, con crecimientos en prácticamente todos los casos, destacando los ritmos de crecimiento en marroquíes y rumanos.

En todo caso, todas estas cifras, a corto plazo, van a pasar a formar parte de la historia, debiendo esperar las consecuencias sociales, económicas y demográficas de la crisis sanitaria. A corto plazo las caídas serán notables, quedando la incertidumbre acerca de si este importante ajuste pasará a afectará estructuralmente a la demanda extranjera de vivienda en España.

En cuanto a los resultados interanuales, el 12,39% de las compras de vivienda han sido realizadas por extranjeros, con un ligero descenso con respecto al 12,45% del trimestre anterior. En términos absolutos se han superado las 61.000 compras, descendiendo con respecto a las cerca de 63.000 interanuales al cierre del trimestre precedente, ratificando con ello la tendencia descendente de la demanda extranjera.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 1T 2020		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,69%	13,65%
FRANCIA	1,00%	8,07%
ALEMANIA	0,90%	7,29%
MARRUECOS	0,78%	6,28%
BÉLGICA	0,73%	5,88%
RUMANÍA	0,72%	5,80%
ITALIA	0,65%	5,21%
SUECIA	0,55%	4,47%
CHINA	0,48%	3,84%
RUSIA	0,38%	3,06%
HOLANDA	0,35%	2,85%
NORUEGA	0,23%	1,82%
POLONIA	0,20%	1,62%
UCRANIA	0,19%	1,51%
ARGELIA	0,17%	1,40%
IRLANDA	0,16%	1,26%
BULGARIA	0,15%	1,17%
DINAMARCA	0,12%	0,97%
SUIZA	0,10%	0,84%
RESTO	2,85%	23,00%
EXTRANJEROS	12,39%	100,00%
NACIONALES	87,61%	
TOTAL	100,00%	

Atendiendo al desglose por nacionalidades, británicos siguen encabezando los resultados con un 13,65% de compras por extranjeros, con un nuevo descenso con respecto al 13,94% del trimestre precedente. Les siguen franceses con un 8,07% (7,85%), alemanes con un 7,29% (7,12%), marroquíes con un 6,28% (6,17%), belgas con un 5,88% (5,83%) y rumanos con un 5,80% (5,87%).

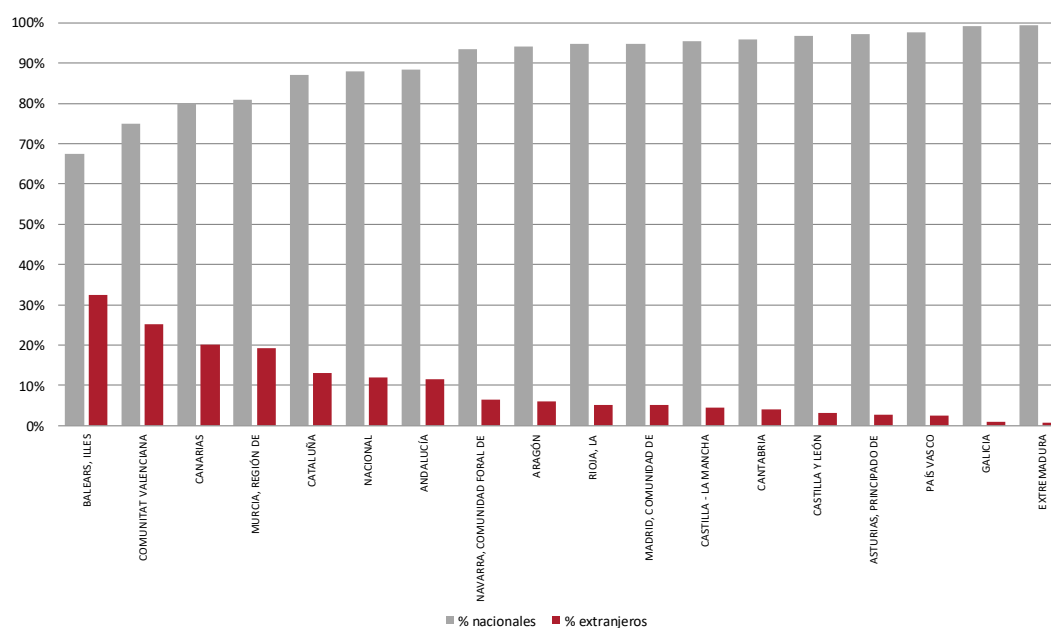
2.3.1. CCAA

El desglose de compras de vivienda por extranjeros por comunidades autónomas permite constatar el hecho de que las zonas de costa con alta densidad turística suelen ser las que encabezan los resultados, delimitando con claridad el perfil de demandante extranjero.

De este modo, en el primer trimestre del año, Illes Balears ha encabezado nuevamente los resultados, con un 32,44% de compra por extranjeros (prácticamente una de cada tres compras). En segundo lugar, se mantiene Comunidad Valenciana con un 25,14% (una de cada cuatro compras), seguida de Canarias con un 20,06% (una de cada cinco), Región de Murcia (19,14%), Cataluña (12,97%) y Andalucía (11,59%), siendo las únicas comunidades autónomas con pesos porcentuales de dos dígitos.

Nacionalidad en las compras de vivienda. 1er trimestre 2020		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	88,41%	11,59%
ARAGÓN	94,07%	5,93%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	97,28%	2,72%
BALEARS, ILLES	67,56%	32,44%
CANARIAS	79,94%	20,06%
CANTABRIA	95,97%	4,03%
CASTILLA - LA MANCHA	95,51%	4,49%
CASTILLA Y LEÓN	96,75%	3,25%
CATALUÑA	87,03%	12,97%
COMUNITAT VALENCIANA	74,86%	25,14%
EXTREMADURA	99,33%	0,67%
GALICIA	99,12%	0,88%
MADRID, COMUNIDAD DE	94,84%	5,16%
MURCIA, REGIÓN DE	80,86%	19,14%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	93,53%	6,47%
PAÍS VASCO	97,60%	2,40%
RIOJA, LA	94,83%	5,17%
NACIONAL	88,00%	12,00%

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 1er trimestre 2020



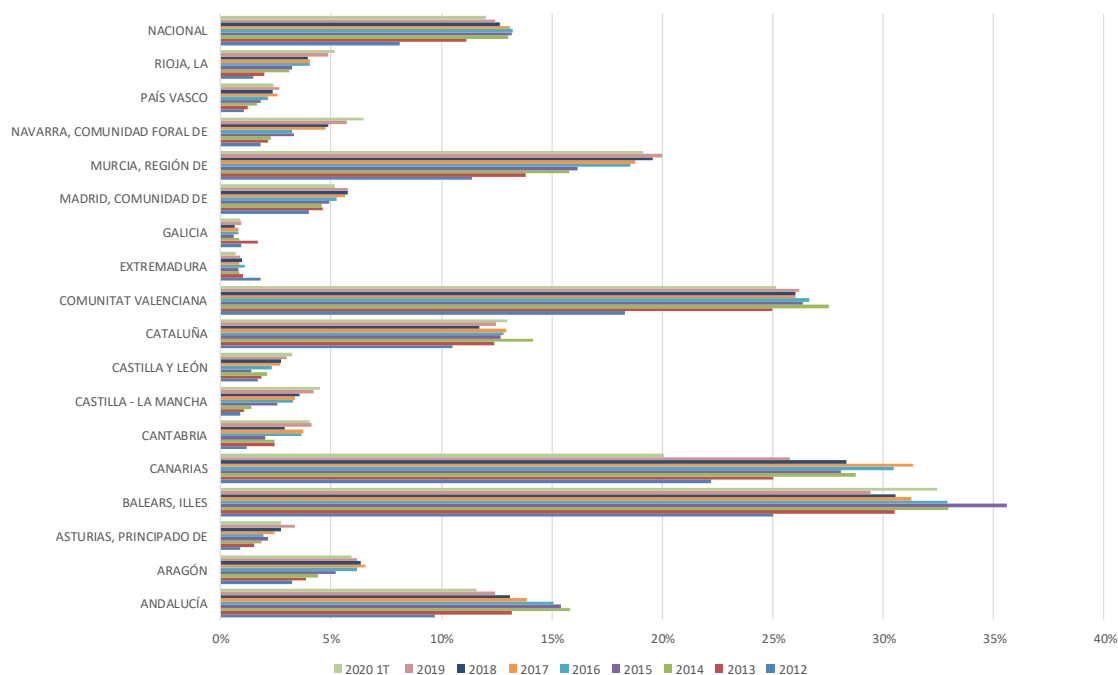
Tal y como puede constatarse, todas ellas corresponden a comunidades autónomas con zonas de costa con elevada intensidad turística. Este hecho genera de por sí importantes diferencias territoriales ya que frente a estos resultados en siete comunidades autónomas se registran pesos de compra de vivienda por extranjeros inferiores al 5%, dando lugar incluso a que en dos comunidades autónomas se registren pesos inferiores al 1%.

En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de peso de compra por extranjeros en cada comunidad autónoma, con resultados anuales desde 2012 hasta 2019 y trimestral del primer trimestre de 2020.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA (%)									
CCAA	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 1T
ANDALUCÍA	9,69%	13,17%	15,84%	15,40%	15,06%	13,84%	13,12%	12,43%	11,59%
ARAGÓN	3,26%	3,86%	4,44%	5,22%	6,18%	6,58%	6,35%	6,18%	5,93%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,91%	1,51%	1,84%	2,16%	1,94%	2,45%	2,74%	3,35%	2,72%
BALEARS, ILLES	25,03%	30,51%	32,97%	35,61%	32,90%	31,27%	30,54%	29,41%	32,44%
CANARIAS	22,23%	25,01%	28,77%	28,10%	30,49%	31,35%	28,32%	25,77%	20,06%
CANTABRIA	1,19%	2,46%	2,44%	2,02%	3,66%	3,76%	2,91%	4,11%	4,03%
CASTILLA - LA MANCHA	0,88%	1,06%	1,40%	2,57%	3,29%	3,38%	3,58%	4,21%	4,49%
CASTILLA Y LEÓN	1,68%	1,84%	2,10%	1,41%	2,31%	2,68%	2,73%	3,01%	3,25%
CATALUÑA	10,52%	12,40%	14,17%	12,67%	12,80%	12,94%	11,74%	12,46%	12,97%
COMUNITAT VALENCIANA	18,31%	24,97%	27,52%	26,37%	26,66%	26,04%	26,01%	26,19%	25,14%
EXTREMADURA	1,80%	1,00%	0,87%	0,81%	1,12%	0,87%	0,98%	0,90%	0,67%
GALICIA	0,95%	1,70%	0,86%	0,61%	0,79%	0,83%	0,63%	0,94%	0,88%
MADRID, COMUNIDAD DE	3,99%	4,64%	4,59%	4,94%	5,26%	5,64%	5,76%	5,75%	5,16%
MURCIA, REGIÓN DE	11,37%	13,82%	15,78%	16,17%	18,57%	18,77%	19,55%	19,97%	19,14%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,83%	2,15%	2,30%	3,34%	3,24%	4,77%	4,87%	5,70%	6,47%
PAÍS VASCO	1,06%	1,24%	1,66%	1,82%	2,16%	2,59%	2,36%	2,65%	2,40%
RIOJA, LA	1,47%	1,98%	3,10%	3,24%	4,03%	4,04%	3,94%	4,87%	5,17%
NACIONAL	8,12%	11,15%	13,01%	13,18%	13,25%	13,11%	12,64%	12,45%	12,00%

Estos resultados permiten observar la evolución de la demanda extranjera en cada comunidad autónoma durante los últimos ocho años y el último trimestre. El siguiente gráfico realiza la misma representación de resultados, mejorando la percepción visual de la evolución en cada caso.

Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas



En el mismo se constata cómo Illes Balears es la comunidad autónoma que viene encabezando los resultados de peso porcentual de compra de vivienda por extranjeros, habiendo sido superada en alguna ocasión por Canarias, que, sin embargo, ha descendido a la tercera posición en el tercer trimestre, con los mínimos de su serie histórica. Comunitat Valenciana, por su parte, junto a Región de Murcia, son las que vienen mostrando una mayor intensidad en su crecimiento, consolidándose en la segunda y cuarta posición, respectivamente.

2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

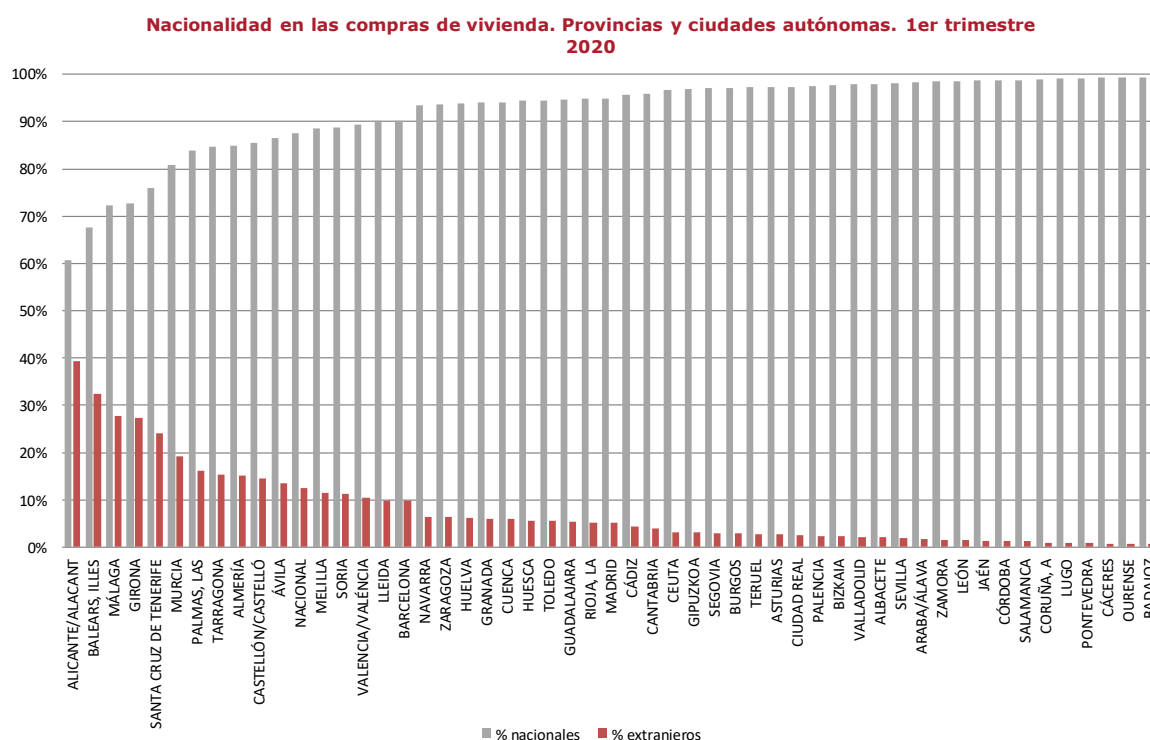
Nacionalidad en las compras de vivienda. 1er trimestre 2020		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
ALBACETE	97,86%	2,14%
ALICANTE/ALACANT	60,69%	39,31%
ALMERÍA	84,84%	15,16%
ARABA/ÁLAVA	98,36%	1,64%
ASTURIAS	97,28%	2,72%
ÁVILA	86,59%	13,41%
BADAJOS	99,34%	0,66%
BALEARS, ILLES	67,56%	32,44%
BARCELONA	90,23%	9,77%
BIZKAIA	97,75%	2,25%
BURGOS	97,13%	2,87%
CÁCERES	99,30%	0,70%
CÁDIZ	95,72%	4,28%
CANTABRIA	95,97%	4,03%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	85,48%	14,52%
CEUTA	96,77%	3,23%
CIUDAD REAL	97,40%	2,60%
CÓRDOBA	98,76%	1,24%
CORUÑA, A	99,02%	0,98%
CUENCA	94,10%	5,90%
GIPUZKOA	96,94%	3,06%
GIRONA	72,76%	27,24%
GRANADA	94,09%	5,91%
GUADALAJARA	94,61%	5,39%
HUELVA	93,82%	6,18%
HUESCA	94,41%	5,59%
JAÉN	98,69%	1,31%
LEÓN	98,50%	1,50%
LLEIDA	90,12%	9,88%
LUGO	99,12%	0,88%
MADRID	94,84%	5,16%
MÁLAGA	72,24%	27,76%
MELILLA	88,51%	11,49%
MURCIA	80,86%	19,14%
NAVARRA	93,53%	6,47%
OURENSE	99,34%	0,66%
PALENCIA	97,59%	2,41%
PALMAS, LAS	83,83%	16,17%
PONTEVEDRA	99,17%	0,83%
RIOJA, LA	94,83%	5,17%
SALAMANCA	98,77%	1,23%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	75,91%	24,09%
SEGOVIA	97,07%	2,93%
SEVILLA	98,12%	1,88%
SORIA	88,69%	11,31%
TARRAGONA	84,71%	15,29%
TERUEL	97,23%	2,77%
TOLEDO	94,51%	5,49%
VALENCIA/VALÉNCIA	89,46%	10,54%
VALLADOLID	97,85%	2,15%
ZAMORA	98,47%	1,53%
ZARAGOZA	93,61%	6,39%
NACIONAL	88,00%	12,00%

La presentación de resultados de porcentaje de compra de vivienda por extranjeros desglosado por provincias permite constatar con mayor claridad todavía dónde se focaliza la demanda extranjera, ratificando el hecho de que se trata fundamentalmente de una demanda con fines fundamentalmente turísticos.

De este modo, a lo largo del primer trimestre las provincias con mayores pesos porcentuales de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (39,31%), Illes Balears (32,44%), Málaga (27,76%), Girona (27,24%), Santa Cruz de Tenerife (24,09%), Murcia (19,14%), Las Palmas (16,17%) y Almería (15,16%). Todas estas provincias cabeceras cumplen las características indicadas antes, definiendo claramente el perfil de demandante extranjero.

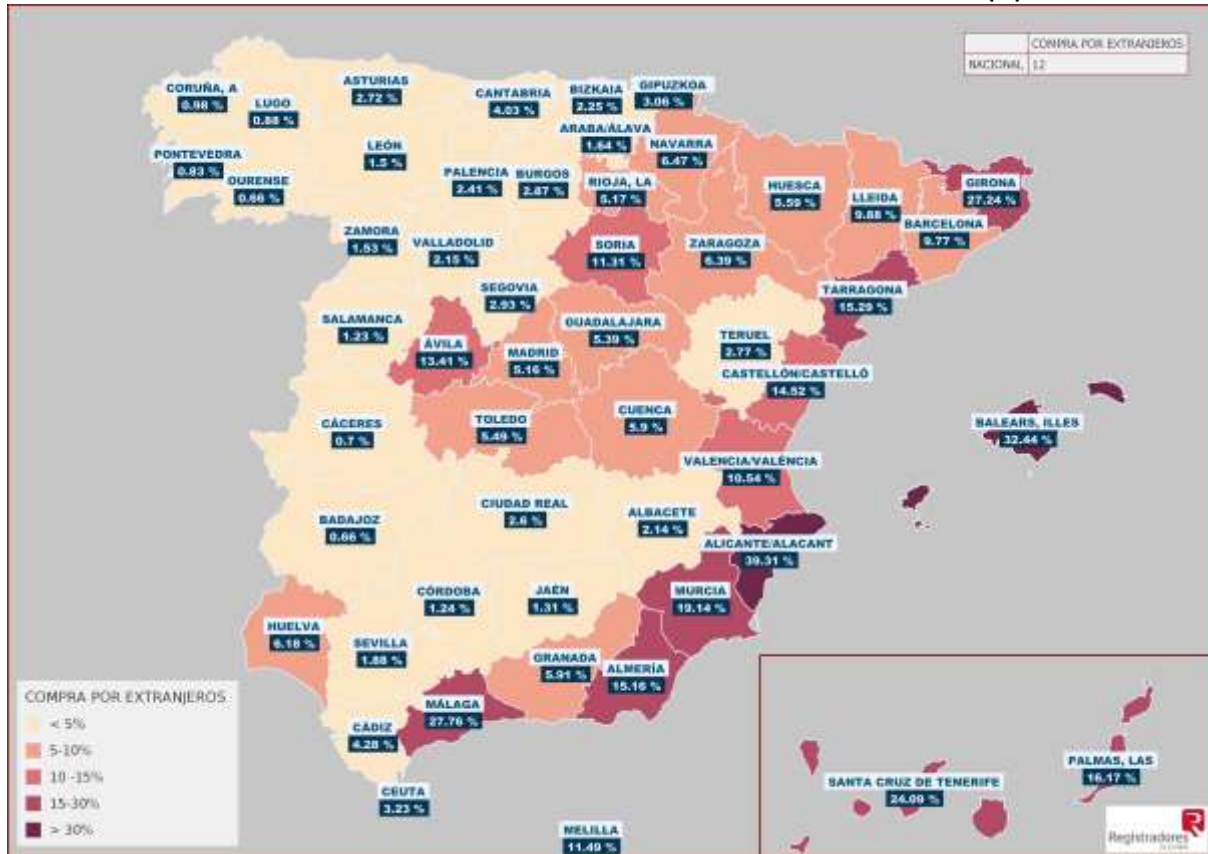
Asimismo, podemos volver a constatar la notable disparidad de resultados ya que en el último trimestre veintidós provincias han registrado pesos porcentuales de compra de vivienda por extranjeros inferiores al 3%, entre las que se sitúan seis provincias con pesos inferiores al 1%.

En el siguiente gráfico se muestran los resultados de porcentajes de compras de vivienda por extranjeros y nacionales en las provincias y ciudades autónomas, observándose claramente las intensas diferencias territoriales.



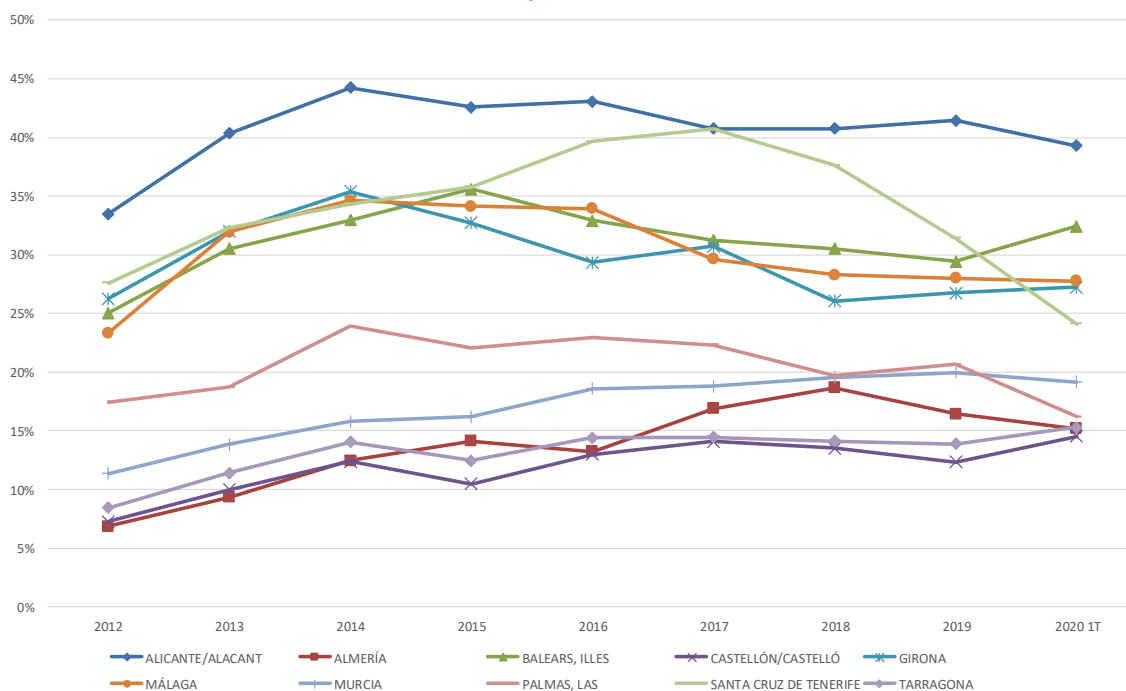
En el siguiente mapa se muestra la mayor o menor intensidad de colores en las provincias en función del peso de la compra de vivienda por extranjeros, pudiendo constatar la realidad inmobiliaria descrita de mayor peso de compra de vivienda por extranjeros en los destinos de mayor intensidad turística, focalizados fundamentalmente en las provincias isleñas y mediterráneas.

COMPRAS DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS EN PROVINCIAS Y CIUDADES AUTÓNOMAS (%). 1er TRIM. 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias cabeceras en demanda de vivienda por extranjeros, proporcionando los resultados anuales desde 2012 hasta 2019 y trimestrales del primer trimestre de 2020. De este modo se obtienen las correspondientes conclusiones acerca de la evolución de resultados en cada provincia.

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

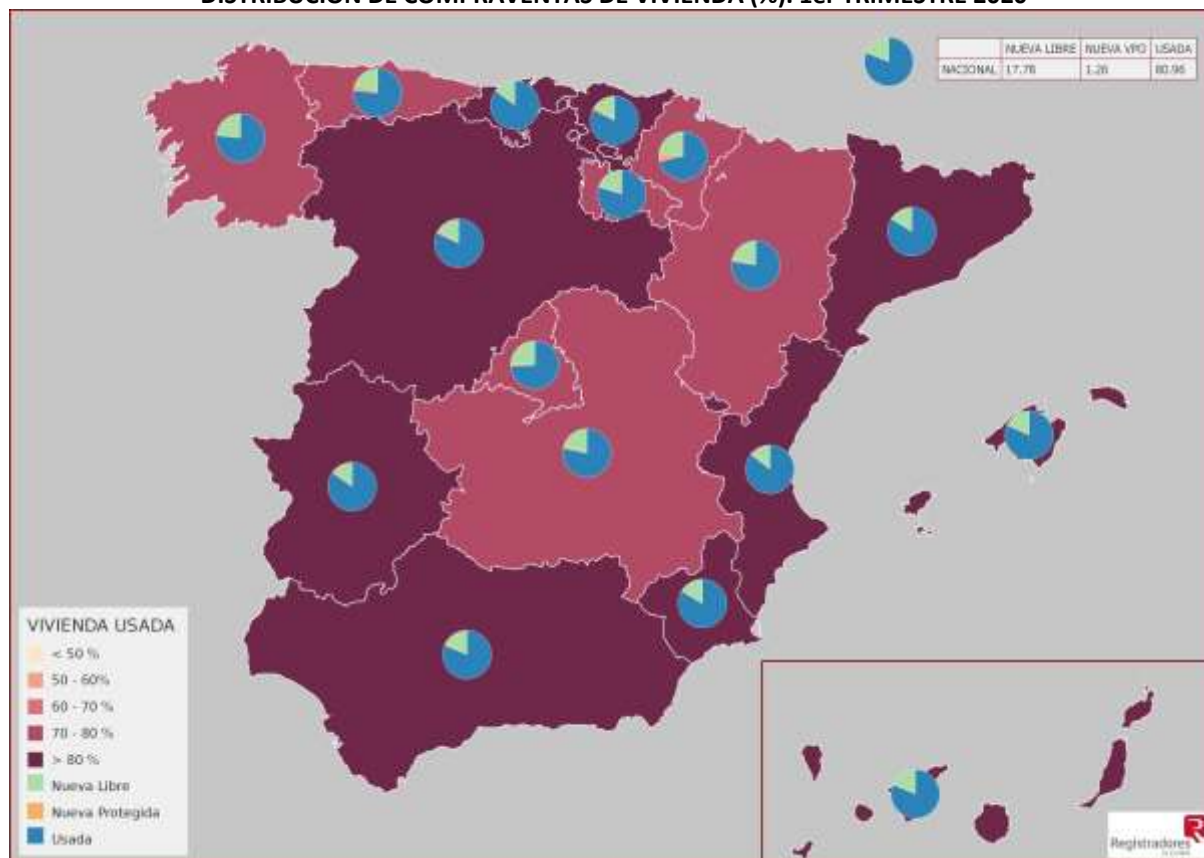


En la siguiente tabla se muestran estos mismos resultados del gráfico, pero para todas las provincias y ciudades autónomas.

Compras de vivienda por extranjeros en Provincias y ciudades autónomas (%)									
Provincias y ciudades autónomas	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 1T
ALBACETE	0,40%	1,58%	0,74%	1,07%	0,99%	0,49%	1,47%	1,85%	2,14%
ALICANTE/ALACANT	33,50%	40,36%	44,24%	42,57%	43,08%	40,76%	40,75%	41,43%	39,31%
ALMERÍA	6,86%	9,31%	12,44%	14,13%	13,21%	16,87%	18,65%	16,45%	15,16%
ARABA/ÁLAVA	0,52%	0,58%	0,86%	0,93%	1,76%	2,36%	2,41%	2,14%	1,64%
ASTURIAS	0,91%	1,51%	1,84%	2,16%	1,94%	2,45%	2,74%	3,35%	2,72%
ÁVILA	7,84%	7,81%	10,94%	2,05%	10,23%	11,28%	10,60%	10,00%	13,41%
BADAJOS	2,61%	1,38%	0,95%	0,67%	1,35%	0,90%	0,62%	0,90%	0,66%
BALEARS, ILLES	25,03%	30,51%	32,97%	35,61%	32,90%	31,27%	30,54%	29,41%	32,44%
BARCELONA	7,70%	8,46%	9,75%	9,05%	9,50%	9,41%	8,70%	9,45%	9,77%
BIZKAIA	1,25%	1,30%	1,41%	2,02%	2,03%	2,70%	2,20%	2,62%	2,25%
BURGOS	0,95%	0,67%	1,12%	1,54%	2,51%	3,09%	2,76%	2,58%	2,87%
CÁCERES	0,58%	0,54%	0,75%	1,07%	0,65%	0,81%	1,62%	0,89%	0,70%
CÁDIZ	3,92%	4,86%	5,94%	6,02%	5,59%	4,58%	4,81%	5,13%	4,28%
CANTABRIA	1,19%	2,46%	2,44%	2,02%	3,66%	3,76%	2,91%	4,11%	4,03%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	7,27%	9,96%	12,37%	10,45%	12,98%	14,06%	13,51%	12,35%	14,52%
CEUTA	1,09%	2,10%	1,99%	2,16%	3,30%	2,44%	3,54%	0,92%	3,23%
CIUDAD REAL	0,37%	0,61%	0,74%	1,46%	1,32%	1,88%	1,97%	2,27%	2,60%
CÓRDOBA	14,80%	12,75%	8,98%	0,54%	1,06%	1,29%	1,15%	0,88%	1,24%
CORUÑA, A	0,91%	1,00%	0,71%	0,50%	0,67%	0,85%	0,73%	1,01%	0,98%
CUENCA	0,76%	0,66%	1,46%	2,05%	2,96%	3,90%	4,16%	4,90%	5,90%
GIPUZKOA	1,21%	1,60%	2,40%	1,84%	2,53%	2,54%	2,58%	2,92%	3,06%
GIRONA	26,24%	31,99%	35,40%	32,71%	29,36%	30,74%	26,06%	26,76%	27,24%
GRANADA	3,93%	4,74%	6,73%	6,58%	6,78%	6,83%	6,28%	6,72%	5,91%
GUADALAJARA	1,44%	1,59%	2,01%	4,47%	4,40%	5,25%	4,17%	5,74%	5,39%
HUELVA	3,56%	2,48%	3,59%	4,14%	4,76%	4,41%	5,90%	6,61%	6,18%
HUESCA	4,11%	3,94%	3,98%	4,99%	6,29%	6,54%	6,86%	6,01%	5,59%
JAÉN	1,10%	1,36%	1,86%	2,03%	2,64%	1,47%	1,96%	1,69%	1,31%
LEÓN	1,30%	1,29%	1,35%	1,09%	1,18%	1,49%	1,52%	1,71%	1,50%
LLEIDA	3,67%	4,45%	5,86%	7,57%	9,27%	9,48%	8,70%	10,78%	9,88%
LUGO	1,29%	0,95%	0,83%	0,15%	0,45%	0,53%	0,37%	0,70%	0,88%
MADRID	3,99%	4,64%	4,59%	4,94%	5,26%	5,64%	5,76%	5,75%	5,16%
MÁLAGA	23,33%	31,93%	34,62%	34,14%	33,92%	29,64%	28,28%	28,02%	27,76%
MELILLA	4,72%	5,34%	4,61%	4,88%	5,92%	10,26%	12,05%	5,87%	11,49%
MURCIA	11,37%	13,82%	15,78%	16,17%	18,57%	18,77%	19,55%	19,97%	19,14%
NAVARRA	1,83%	2,15%	2,30%	3,34%	3,24%	4,77%	4,87%	5,70%	6,47%
OURENSE	0,43%	0,15%	0,61%	0,89%	0,79%	0,52%	0,64%	0,79%	0,66%
PALENCIA	1,91%	0,80%	1,08%	0,81%	1,27%	0,79%	1,34%	1,27%	2,41%
PALMAS, LAS	17,43%	18,71%	23,91%	22,09%	22,94%	22,33%	19,66%	20,66%	16,17%
PONTEVEDRA	1,08%	3,60%	1,15%	0,88%	1,11%	1,00%	0,57%	0,95%	0,83%
RIOJA, LA	1,47%	1,98%	3,10%	3,24%	4,03%	4,04%	3,94%	4,87%	5,17%
SALAMANCA	0,54%	0,79%	0,46%	0,81%	0,89%	0,77%	0,71%	0,62%	1,23%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	27,58%	32,26%	34,35%	35,82%	39,66%	40,72%	37,63%	31,42%	24,09%
SEGOVIA	0,17%	0,79%	0,64%	0,97%	1,36%	1,81%	2,08%	1,52%	2,93%
SEVILLA	0,93%	1,07%	1,36%	1,72%	1,64%	1,68%	1,60%	1,87%	1,88%
SORIA	5,76%	6,16%	9,70%	5,44%	7,85%	10,43%	10,66%	10,63%	11,31%
TARRAGONA	8,43%	11,41%	14,03%	12,45%	14,39%	14,45%	14,12%	13,89%	15,29%
TERUEL	1,23%	0,69%	1,92%	0,68%	1,76%	1,81%	2,10%	2,28%	2,77%
TOLEDO	1,11%	1,02%	1,76%	2,92%	4,64%	4,30%	4,61%	5,11%	5,49%
VALENCIA/VALÈNCIA	3,92%	7,27%	8,10%	8,24%	8,59%	9,91%	10,27%	11,21%	10,54%
VALLADOLID	0,80%	1,28%	1,35%	1,43%	1,51%	1,90%	2,12%	3,06%	2,15%
ZAMORA	0,65%	0,41%	1,44%	0,97%	1,68%	1,47%	1,24%	2,02%	1,53%
ZARAGOZA	3,28%	4,25%	4,86%	5,76%	6,58%	7,03%	6,67%	6,68%	6,39%
NACIONAL	8,12%	11,15%	13,01%	13,18%	13,25%	13,11%	12,64%	12,45%	12,00%

2.4. Distribución de compraventas de vivienda

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 1er TRIMESTRE 2020



La vivienda usada sigue siendo la protagonista del mercado inmobiliario, aunque con un progresivo incremento del peso relativo de compraventas de vivienda nueva, tal y como ha ocurrido en el primer trimestre del año. Concretamente la vivienda usada ha supuesto el 80,96% de las compraventas del primer trimestre, frente al 81,34% del trimestre precedente. En consecuencia, la vivienda nueva ha alcanzado un peso del 19,04%, frente al 18,66% del cuarto trimestre.

El crecimiento de peso en vivienda nueva ha venido como consecuencia de la vivienda nueva libre, con un peso del 17,78% frente al 17,17% del trimestre anterior, ya que la vivienda nueva protegida ha reducido su peso relativo, registrando un peso del 1,26%, inferior al trimestre precedente (1,49%).

En todas las comunidades autónomas el peso de compraventas de vivienda usada ha superado con claridad a la vivienda nueva, registrando los mayores pesos de vivienda usada Comunitat Valenciana (85,61%), Cantabria (85,20%) y Extremadura (84,67%). Por su parte, en vivienda nueva los mayores pesos de compraventas se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (28,69%), Comunidad de Madrid (25,82%) y Principado de Asturias (23,57%). Atendiendo exclusivamente a la vivienda nueva protegida, los mayores porcentajes se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (5,19%), Principado de Asturias (4,31%) y País Vasco (3,05%).

En el último trimestre en diez comunidades autónomas se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda nueva frente a siete comunidades autónomas en las que la vivienda usada ha sido la que ha visto mejorado su peso porcentual. Las mayores ganancias en peso de compraventas de vivienda nueva han correspondido a Castilla-La Mancha (2,68 pp), Galicia (2,31 pp) y Cantabria (2,25 pp), mientras que las mayores ganancias de peso en compraventas de vivienda usada se han registrado en La Rioja (13,38 pp), Canarias (2,52 pp) y País Vasco (2,40 pp).

En los últimos doce meses el peso de compraventas de vivienda usada ha sido superior a los resultados trimestrales, concretamente el 82%, quedando la vivienda nueva con un peso del 18%, desagregado en un 16,62% de vivienda nueva libre y el 1,37% de vivienda nueva protegida.

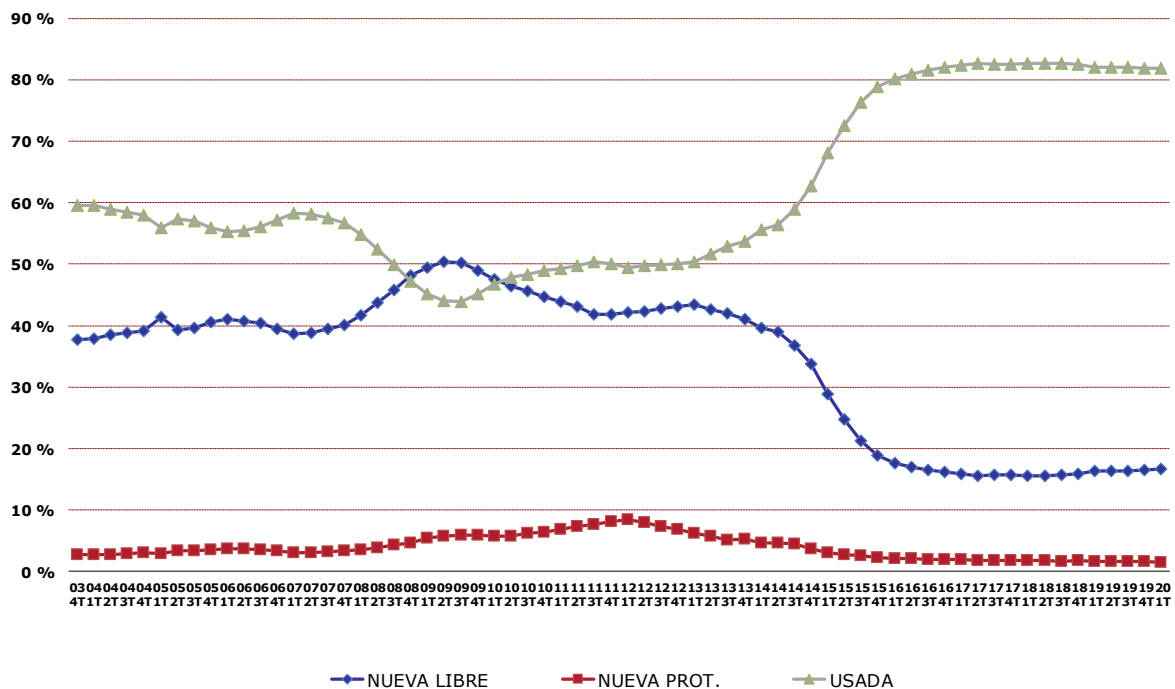
Los mayores porcentajes de compraventas de vivienda usada durante los últimos doce meses se han registrado en Extremadura (87,22%), Comunitat Valenciana (85,99%) y Cantabria (85,84%), mientras que en vivienda nueva los mayores pesos han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (25,86%), La Rioja (23,18%) y Principado de Asturias (23,08%).

La evolución interanual, calculada a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, muestra cómo la vivienda nueva libre es la que ha mejorado su peso relativo en 0,36 pp, dando lugar a descensos en vivienda nueva protegida (-0,26 pp) y en vivienda usada (-0,10 pp).

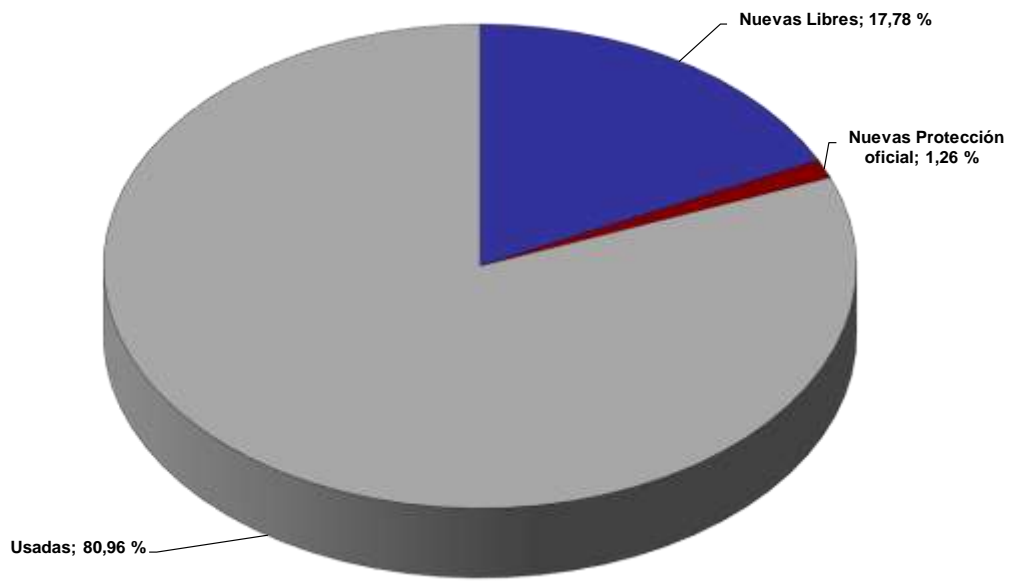
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados interanuales, constatándose la relativa estabilidad de resultados a lo largo de los cuatro últimos años, en los que la vivienda usada ha venido presentando pesos por encima del 80%, con cuantías por debajo del 20% en vivienda nueva. Se aprecia un ligero descenso en el peso de vivienda usada, con una leve mejoría en vivienda nueva libre, pero dentro de un marco de variación relativamente reducido, tal y como claramente se constata a través de la mera observación del gráfico.

En el nuevo contexto en el que el mercado se va a ver situado desde el segundo trimestre de 2020 resulta previsible que la vivienda nueva, en la medida que corresponde a acuerdos de compraventas cerrados con carácter previo a la formalización de la escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad, pueda ver reflejados resultados que mejoren su posición relativa, dando lugar a un menor peso en vivienda usada, en la medida que es un termómetro más cercano, temporalmente hablando, de la realidad de mercado. En todo caso, habrá que esperar a ver las verdaderas consecuencias económicas y su efecto sobre el mercado inmobiliario en general y cada tipología de vivienda o incluso bien inmueble en particular.

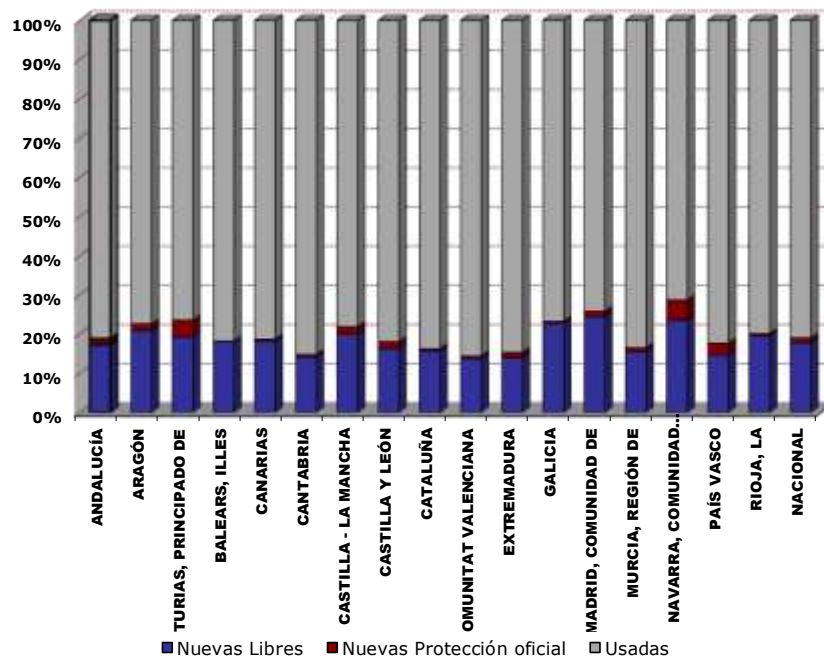
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda (resultados interanuales)



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2020



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2020

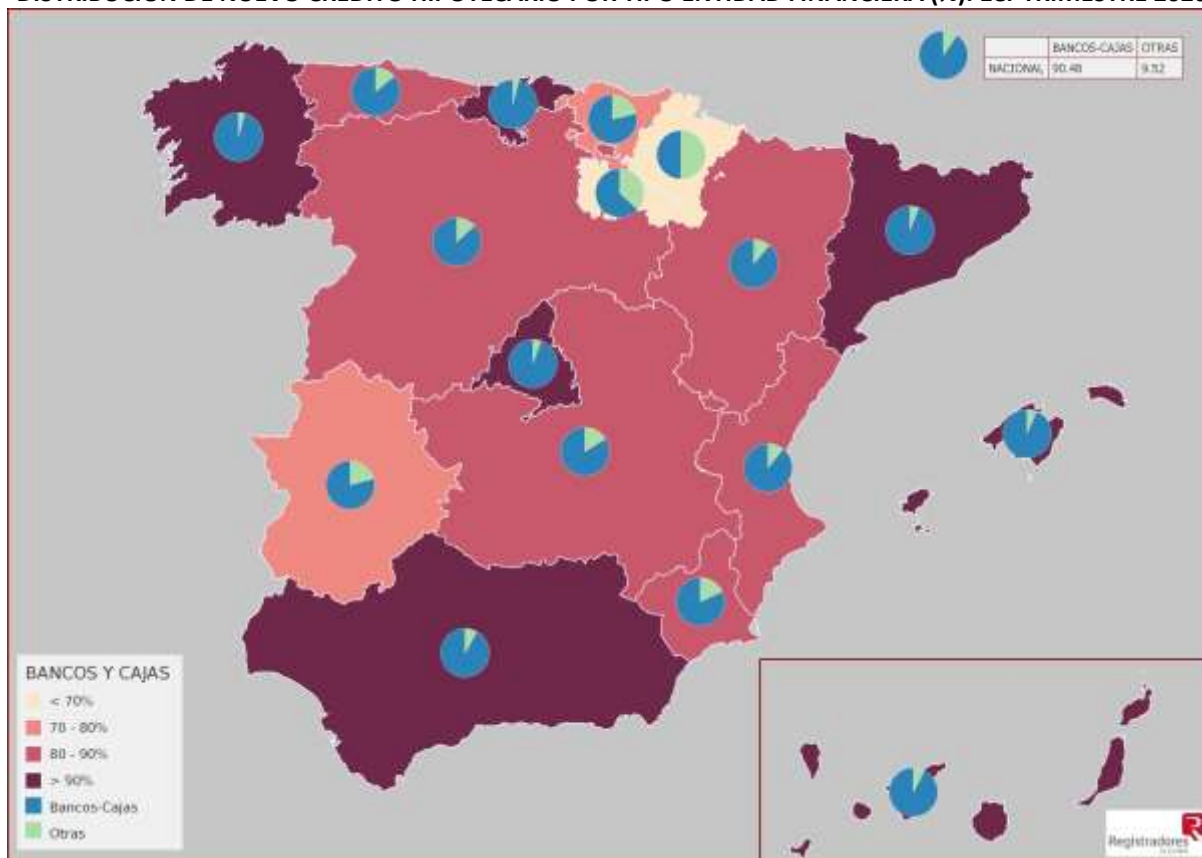


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2020	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	17,34 %	1,50 %	81,16 %	16,71 %	1,53 %	81,76 %
ARAGÓN	20,87 %	1,75 %	77,38 %	18,53 %	1,89 %	79,58 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	19,26 %	4,31 %	76,43 %	18,92 %	4,16 %	76,92 %
BALEARS, ILLES	18,22 %	0,03 %	81,75 %	17,80 %	0,13 %	82,07 %
CANARIAS	18,20 %	0,54 %	81,26 %	19,28 %	0,60 %	80,12 %
CANTABRIA	14,17 %	0,63 %	85,20 %	13,48 %	0,68 %	85,84 %
CASTILLA - LA MANCHA	19,97 %	1,94 %	78,09 %	19,55 %	1,79 %	78,66 %
CASTILLA Y LEÓN	16,28 %	1,80 %	81,92 %	16,02 %	2,23 %	81,75 %
CATALUÑA	15,66 %	0,60 %	83,74 %	13,86 %	0,77 %	85,37 %
COMUNITAT VALENCIANA	13,70 %	0,69 %	85,61 %	13,23 %	0,78 %	85,99 %
EXTREMADURA	13,93 %	1,40 %	84,67 %	11,14 %	1,64 %	87,22 %
GALICIA	22,69 %	0,58 %	76,73 %	21,10 %	0,67 %	78,23 %
MADRID, COMUNIDAD DE	24,40 %	1,42 %	74,18 %	21,17 %	1,56 %	77,27 %
MURCIA, REGIÓN DE	15,43 %	1,07 %	83,50 %	15,07 %	1,11 %	83,82 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	23,50 %	5,19 %	71,31 %	21,89 %	3,97 %	74,14 %
PAÍS VASCO	14,67 %	3,05 %	82,28 %	13,56 %	3,70 %	82,74 %
RIOJA, LA	19,46 %	0,65 %	79,89 %	21,97 %	1,21 %	76,82 %
NACIONAL	17,78 %	1,26 %	80,96 %	16,62 %	1,37 %	82,01 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	-0,47 %	0,03 %	0,44 %	0,35 %	-0,04 %	-0,31 %
ARAGÓN	-0,05 %	-1,22 %	1,27 %	2,58 %	0,14 %	-2,72 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-0,75 %	0,93 %	-0,18 %	0,88 %	0,00 %	-0,88 %
BALEARS, ILLES	0,33 %	-0,12 %	-0,21 %	1,97 %	-0,10 %	-1,87 %
CANARIAS	-2,52 %	0,00 %	2,52 %	-1,61 %	-0,11 %	1,72 %
CANTABRIA	2,27 %	-0,02 %	-2,25 %	-4,07 %	-0,04 %	4,11 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,00 %	0,68 %	-2,68 %	1,19 %	0,10 %	-1,29 %
CASTILLA Y LEÓN	-0,90 %	-0,74 %	1,64 %	-0,18 %	0,21 %	-0,03 %
CATALUÑA	2,19 %	-0,15 %	-2,04 %	-0,08 %	-0,14 %	0,22 %
COMUNITAT VALENCIANA	1,08 %	-0,30 %	-0,78 %	1,12 %	-0,33 %	-0,79 %
EXTREMADURA	2,07 %	-0,78 %	-1,29 %	1,85 %	-0,94 %	-0,91 %
GALICIA	2,44 %	-0,13 %	-2,31 %	0,70 %	-0,22 %	-0,48 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,10 %	-0,57 %	-1,53 %	0,37 %	-1,15 %	0,78 %
MURCIA, REGIÓN DE	0,06 %	0,20 %	-0,26 %	-0,16 %	-0,13 %	0,29 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-1,42 %	1,12 %	0,30 %	4,12 %	-3,06 %	-1,06 %
PAÍS VASCO	-1,04 %	-1,36 %	2,40 %	-0,88 %	0,96 %	-0,08 %
RIOJA, LA	-12,63 %	-0,75 %	13,38 %	0,81 %	0,50 %	-1,31 %
NACIONAL	0,61 %	-0,23 %	-0,38 %	0,36 %	-0,26 %	-0,10 %

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 2020



La concesión de nuevo crédito hipotecario atendiendo a la distinción por tipo de entidad financiera se ha seguido caracterizando por su estabilidad estructural de resultados, con niveles en Bancos normalmente por encima del 90%, quedando Otras entidades financieras por debajo del 10%.

Concretamente, en el primer trimestre del año los Bancos han registrado una cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario del 90,48%, mientras que Otras entidades financieras se han situado en el 9,52%. Con respecto al pasado trimestre, Bancos han visto reducido su cuota de mercado en -0,67 pp, dando lugar al correspondiente ascenso en Otras entidades financieras.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) Bancos han registrado una mayor cuota de mercado, quedando únicamente Otras entidades financieras liderando la concesión de nuevo crédito hipotecario en Comunidad Foral de Navarra (50,28%). Las mayores cuotas de mercado en Bancos se han registrado en Cantabria (96,10%), Galicia (95,85%), Comunidad de Madrid (94,47%) y Cataluña (94,07%). En Otras entidades financieras, junto a Comunidad Foral de Navarra, presentan resultados destacados La Rioja (36,84%), País Vasco (21,24%) y Extremadura (20,86%).

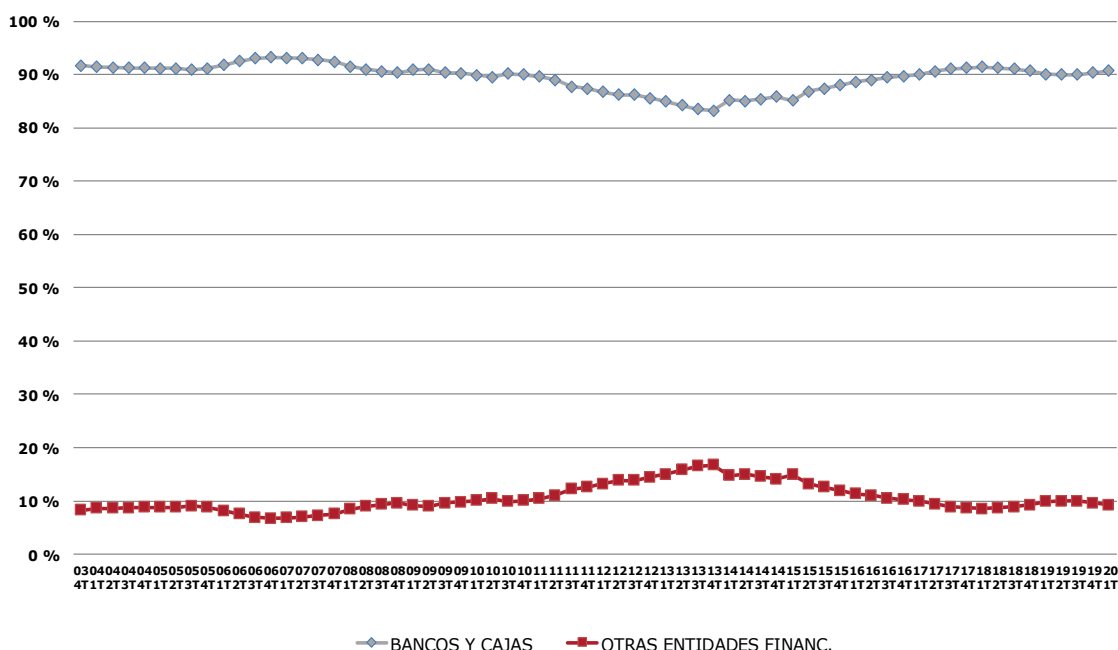
En el último trimestre ha existido un cierto equilibrio entre incrementos y descensos en cada una de las agrupaciones ya que mientras en nueve comunidades autónomas han sido Otras entidades financieras las que han mejorado su cuota de mercado, en otras ocho comunidades autónomas la mejoría se ha registrado en Bancos.

Los resultados interanuales resultan próximos a los del último trimestre, con una cuota de mercado en Bancos del 90,76%, quedando Otras entidades financieras en el 9,24%. Con respecto a los doce meses precedentes la mejoría interanual se ha registrado en Bancos, con una ganancia de 0,66 pp en cuota de mercado, con el correspondiente descenso en Otras entidades financieras.

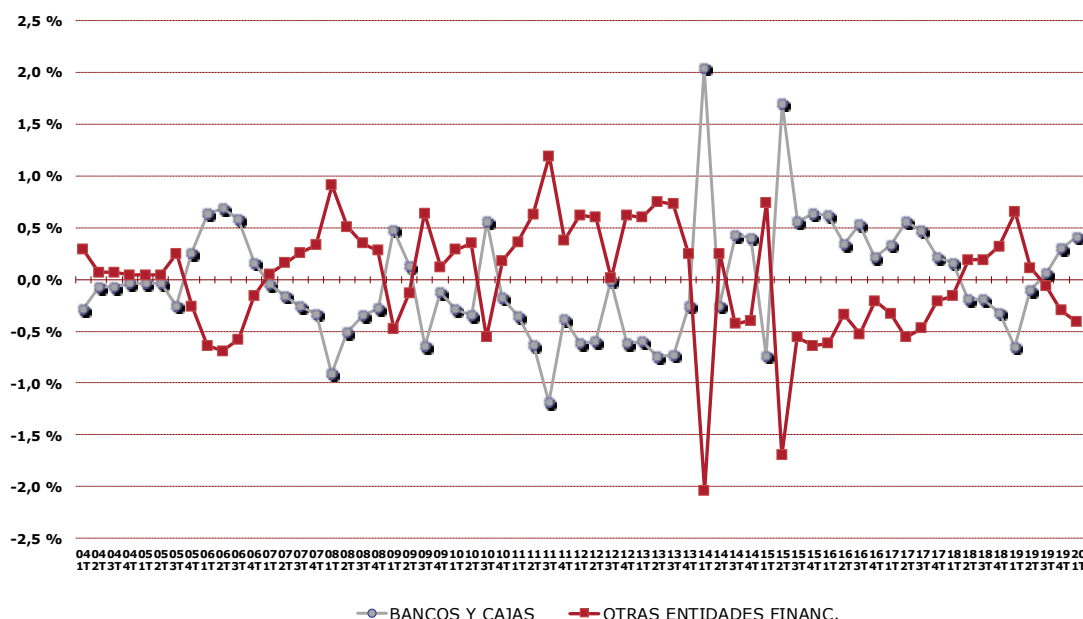
En los últimos doce meses en todas las comunidades autónomas los Bancos han liderado la concesión de nuevo crédito hipotecario. Los mayores niveles en Bancos se han registrado en Comunidad de Madrid (96,07%), Cantabria (94,55%) y Cataluña (94,06%), mientras que los resultados más destacados de Otras entidades financieras se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (46,50%), La Rioja (28,77%) y País Vasco (20,56%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados interanuales, constatándose la situación relativamente estructural de niveles próximos al 90% en Bancos y del 10% en Otras entidades financieras. Los últimos años Bancos han venido registrando cuantías ligeramente por encima del 90%, frente a Otras entidades financieras con resultados ligeramente por debajo del 10%, pero con pequeños cambios trimestre tras trimestre.

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



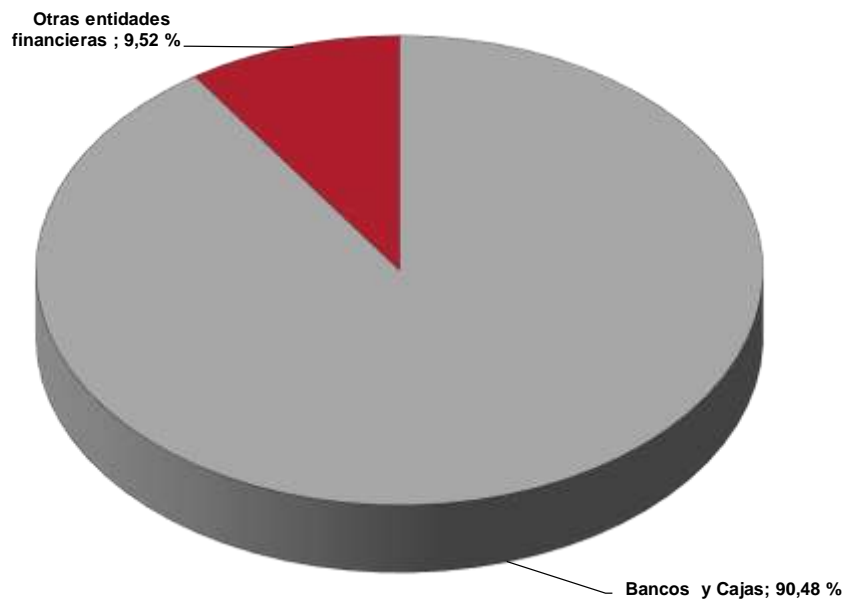
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2020	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	91,85 %	8,15 %	90,53 %	9,47 %
ARAGÓN	88,81 %	11,19 %	88,21 %	11,79 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	86,15 %	13,85 %	79,93 %	20,07 %
BALEARS, ILLES	93,58 %	6,42 %	92,38 %	7,62 %
CANARIAS	92,42 %	7,58 %	91,41 %	8,59 %
CANTABRIA	96,10 %	3,90 %	94,55 %	5,45 %
CASTILLA - LA MANCHA	83,92 %	16,08 %	82,60 %	17,40 %
CASTILLA Y LEÓN	86,85 %	13,15 %	84,24 %	15,76 %
CATALUÑA	94,07 %	5,93 %	94,06 %	5,94 %
COMUNITAT VALENCIANA	89,16 %	10,84 %	90,14 %	9,86 %
EXTREMADURA	79,14 %	20,86 %	89,57 %	10,43 %
GALICIA	95,85 %	4,15 %	93,48 %	6,52 %
MADRID, COMUNIDAD DE	94,47 %	5,53 %	96,07 %	3,93 %
MURCIA, REGIÓN DE	81,98 %	18,02 %	86,02 %	13,98 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	49,72 %	50,28 %	53,50 %	46,50 %
PAÍS VASCO	78,76 %	21,24 %	79,44 %	20,56 %
RIOJA, LA	63,16 %	36,84 %	71,23 %	28,77 %
NACIONAL	90,48 %	9,52 %	90,76 %	9,24 %

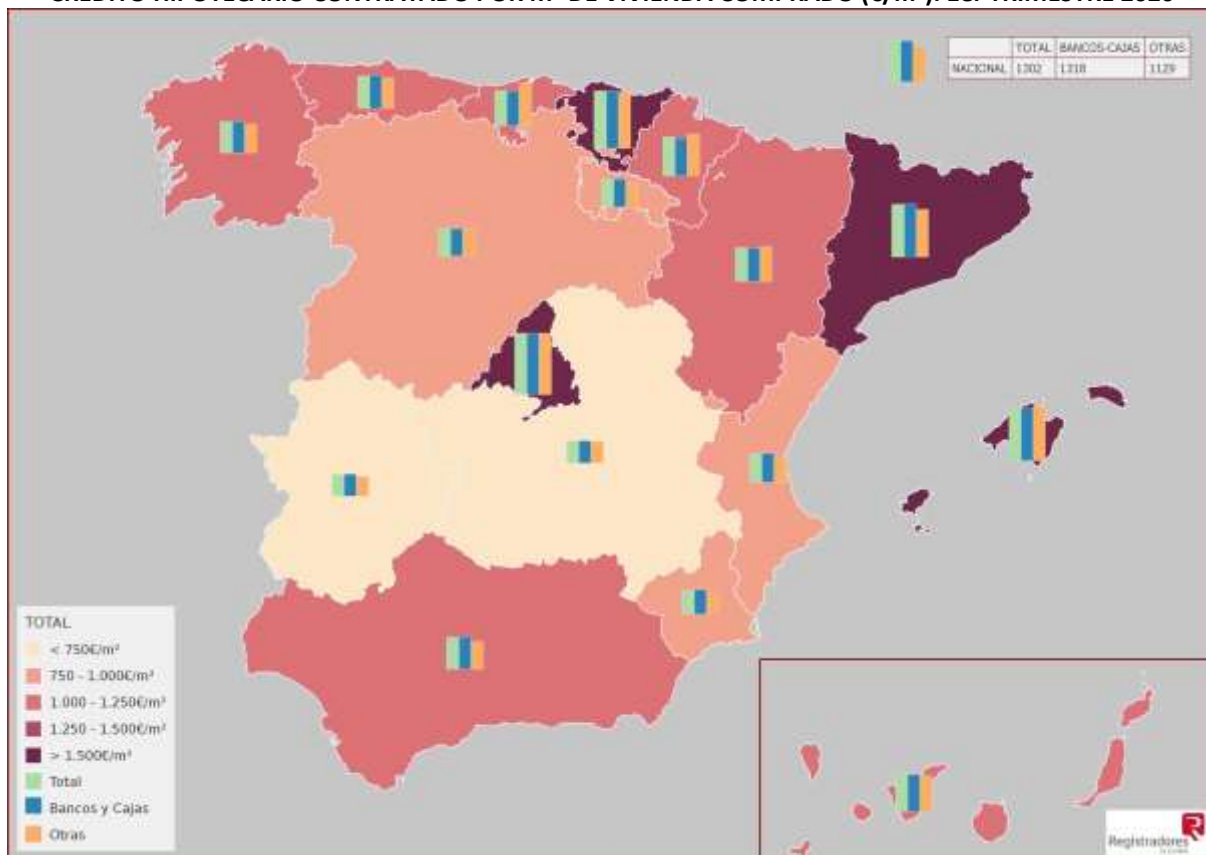
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2020	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	1,43 %	-1,43 %	-0,09 %	0,09 %
ARAGÓN	-0,40 %	0,40 %	-1,88 %	1,88 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	5,29 %	-5,29 %	21,57 %	-21,57 %
BALEARS, ILLES	3,60 %	-3,60 %	-1,47 %	1,47 %
CANARIAS	3,18 %	-3,18 %	3,34 %	-3,34 %
CANTABRIA	-1,93 %	1,93 %	0,04 %	-0,04 %
CASTILLA - LA MANCHA	4,92 %	-4,92 %	0,21 %	-0,21 %
CASTILLA Y LEÓN	4,58 %	-4,58 %	-1,02 %	1,02 %
CATALUÑA	0,71 %	-0,71 %	1,26 %	-1,26 %
COMUNITAT VALENCIANA	-1,51 %	1,51 %	0,43 %	-0,43 %
EXTREMADURA	-13,51 %	13,51 %	-2,21 %	2,21 %
GALICIA	1,59 %	-1,59 %	-0,55 %	0,55 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-3,04 %	3,04 %	0,71 %	-0,71 %
MURCIA, REGIÓN DE	-4,59 %	4,59 %	1,64 %	-1,64 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-5,40 %	5,40 %	-6,27 %	6,27 %
PAÍS VASCO	-1,17 %	1,17 %	-0,85 %	0,85 %
RIOJA, LA	-17,82 %	17,82 %	-0,79 %	0,79 %
NACIONAL	-0,67 %	0,67 %	0,66 %	-0,66 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2020



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 2020



La estabilidad del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha sido la característica del último trimestre, en línea con lo que viene siendo el discurrir de esta variable a lo largo de los últimos trimestres. Concretamente, en el primer trimestre del año el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha sido de 1.302 €/m², con un ligero descenso trimestral del -0,31%.

La desagregación de resultados por tipo de entidad financiera ha proporcionado en Bancos un importe medio de 1.318 €/m², quedándose Otras entidades financieras en los 1.129 €/m², manteniendo su tradicional diferencial, con descensos trimestrales del -0,15% y -1,05%, respectivamente.

Los mayores importes medios se han registrado en Comunidad de Madrid (1.968 €/m²), País Vasco (1.843 €/m²), Cataluña (1.689 €/m²) e Illes Balears (1.682 €/m²), siendo las únicas que superan la media nacional. En el extremo opuesto se sitúan seis comunidades autónomas con importe medios por debajo de los 1.000 €/m², alcanzando los menores importes medios Extremadura (700 €/m²), Castilla-La Mancha (718 €/m²) y Región de Murcia (759 €/m²).

El equilibrio en la evolución del endeudamiento hipotecario también se ha materializado territorialmente, con ocho comunidades autónomas con incrementos trimestrales, dando lugar igualmente a otras ocho con descensos y una comunidad autónoma que mantiene sus resultados. Los mayores incrementos se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (2,46%), Cantabria (1,91%) y Canarias (1,46%), mientras que los mayores descensos se han producido en La Rioja (-3,72%), Illes Balears (-2,66%) y Galicia (-2,53%).

En los últimos doce meses el importe medio registrado ha sido de 1.300 €/m², muy próximo al resultado trimestral (1.302 €/m²), volviendo a ratificar la estabilidad de resultados. En Bancos el importe medio ha sido de 1.316 €/m² y en Otras entidades financieras de 1.129 €/m².

Los mayores resultados interanuales se han registrado en Comunidad de Madrid (1.966 €/m²), País Vasco (1.794 €/m²), Cataluña (1.669 €/m²) e Illes Balears (1.611 €/m²), volviendo a ser las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional. Seis comunidades autónomas se han mantenido con cuantías por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo los menores importes medios Extremadura (691 €/m²), Castilla-La Mancha (724 €/m²) y Región de Murcia (774 €/m²).

La evolución interanual, obtenida a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, proporcionan un aumento del 0,93%, aportando el crecimiento Bancos con una tasa del 1,23% ya que en Otras entidades financieras ha descendido un -1,57%.

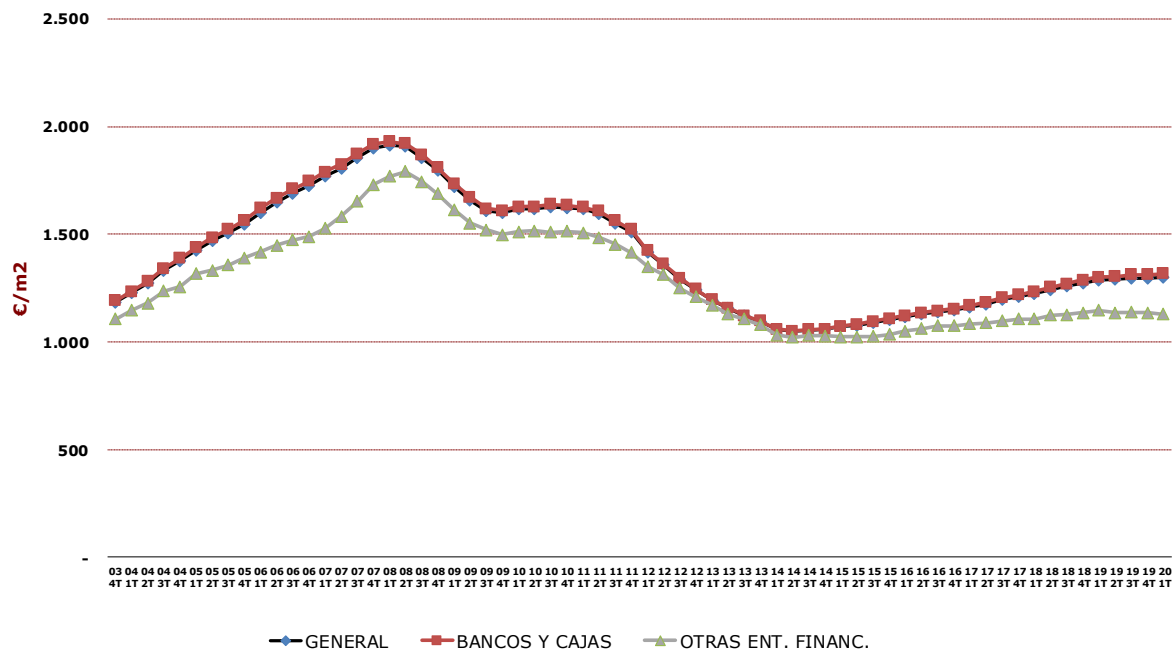
Este incremento interanual ha predominado territorialmente ya que catorce comunidades autónomas han registrado tasas positivas, frente a los descensos en únicamente tres de ellas. Los mayores incrementos se han registrado en Aragón (5,96%), País Vasco (4,00%) y Comunidad Foral de Navarra (3,68%). Los únicos descensos han correspondido a Illes Balears (-3,99%), Cantabria (-0,80%) y Principado de Asturias (-0,77%).

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales, constatándose la relativa estabilidad de resultados a lo largo de los últimos trimestres, después de un periodo de crecimiento, vinculado al propio crecimiento del mercado inmobiliario desde 2014.

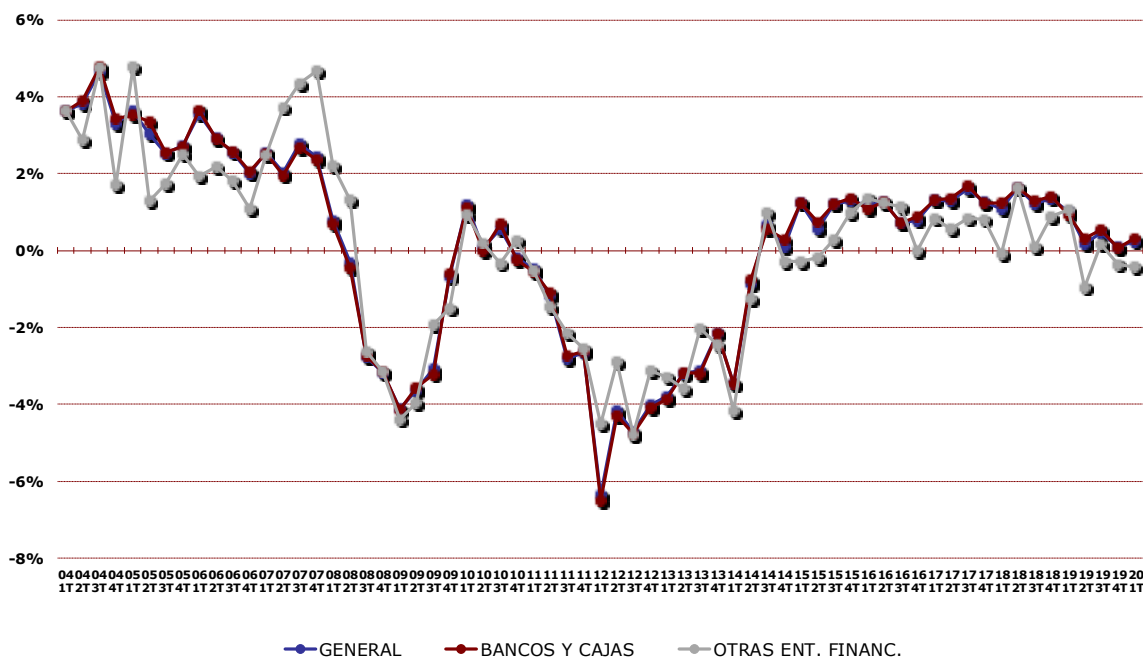
En cierta medida parece haberse asentado el endeudamiento hipotecario en niveles próximos a los 1.300 €/m², proporcionando ligeras desviaciones con respecto a dicha cuantía. De hecho, las oscilaciones son mucho más reducidas que las proporcionadas por el precio por metro cuadrado de la vivienda, siendo una característica relevante desde el punto de vista de la reducción del riesgo en el nuevo crédito hipotecario.

Al igual que ocurre con la mayoría de las variables analizadas a lo largo de la presente publicación, habrá que constatar la verdadera dimensión del impacto de la situación actual para evaluar la evolución del mercado hipotecario.

Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (resultados interanuales)

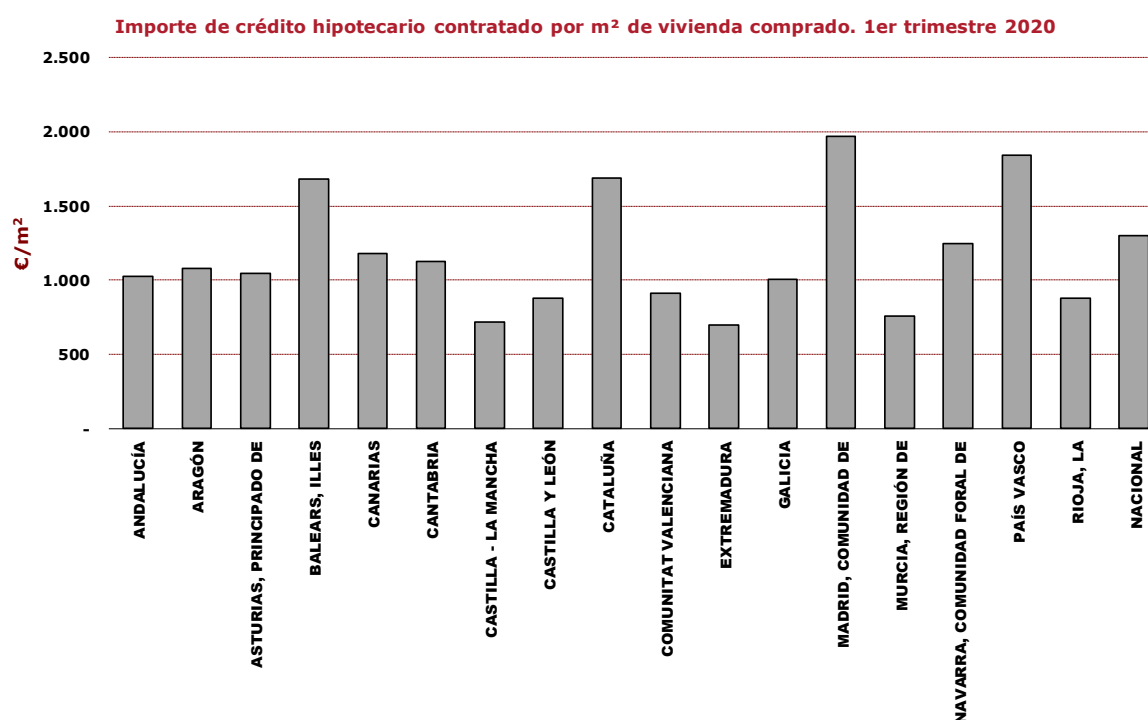


Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado

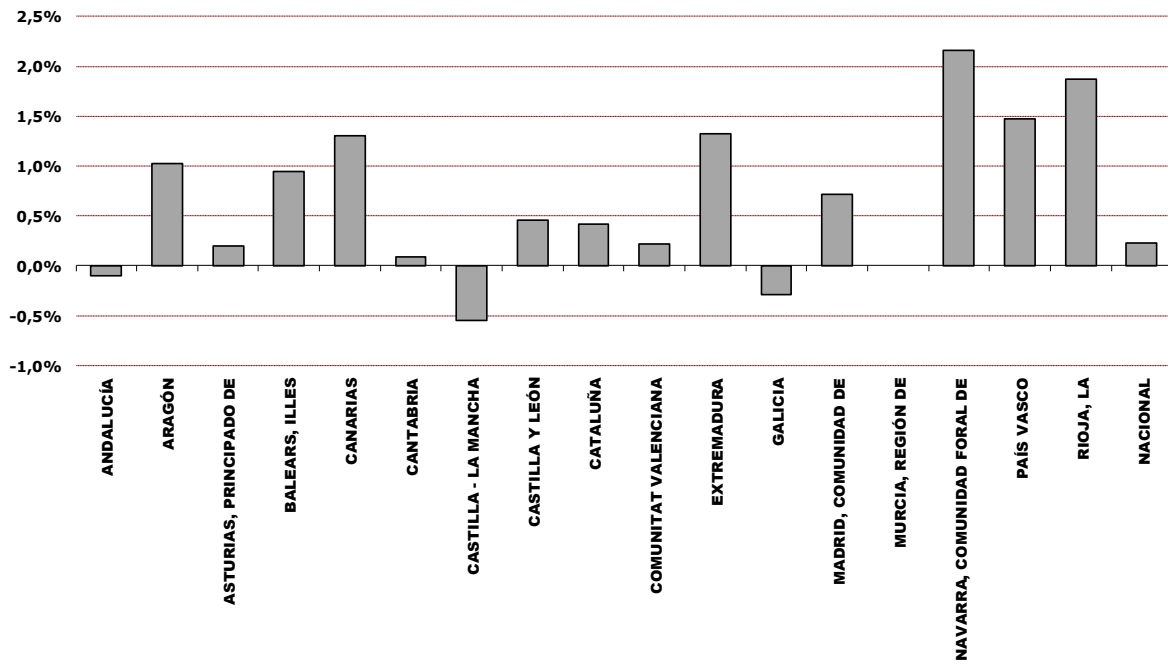


Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2020	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	1.026	1.040	880	1.025	1.038	895
ARAGÓN	1.080	1.076	1.121	1.084	1.085	1.084
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1.043	1.065	983	1.025	1.045	973
BALEARS, ILLES	1.682	1.681	1.737	1.611	1.661	990
CANARIAS	1.178	1.180	1.153	1.163	1.159	1.223
CANTABRIA	1.123	1.119	1.367	1.114	1.111	1.205
CASTILLA - LA MANCHA	718	722	692	724	728	702
CASTILLA Y LEÓN	875	879	841	879	880	873
CATALUÑA	1.689	1.697	1.520	1.669	1.677	1.515
COMUNITAT VALENCIANA	913	924	796	915	922	835
EXTREMADURA	700	706	629	691	698	598
GALICIA	1.002	1.004	930	1.012	1.017	885
MADRID, COMUNIDAD DE	1.968	1.968	1.964	1.966	1.967	1.957
MURCIA, REGIÓN DE	759	773	655	774	788	658
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.249	1.192	1.338	1.182	1.130	1.267
PAÍS VASCO	1.843	1.850	1.812	1.794	1.799	1.773
RIOJA, LA	881	897	755	870	872	860
NACIONAL	1.302	1.318	1.129	1.300	1.316	1.129

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2020	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.								
ANDALUCÍA	78,80	78,85	0,39%	0,58%	-0,34%	0,29%	0,68%	-1,97%
ARAGÓN	82,95	83,38	-2,17%	-2,71%	3,22%	5,96%	5,44%	9,83%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	80,11	78,85	-0,19%	-0,28%	1,13%	-0,77%	-2,43%	3,62%
BALEARS, ILLES	129,19	123,92	-2,66%	-2,94%	13,31%	-3,99%	-1,19%	-37,66%
CANARIAS	90,48	89,46	1,46%	1,55%	-0,17%	3,47%	3,11%	9,39%
CANTABRIA	86,25	85,69	1,91%	2,01%	5,89%	-0,80%	-0,54%	-1,31%
CASTILLA - LA MANCHA	55,15	55,69	0,00%	0,42%	-2,81%	0,56%	1,39%	-4,23%
CASTILLA Y LEÓN	67,20	67,62	-0,11%	0,46%	-5,51%	1,15%	1,03%	1,75%
CATALUÑA	129,72	128,38	0,72%	0,83%	-1,17%	1,89%	2,19%	-4,54%
COMUNITAT VALENCIANA	70,12	70,38	-1,62%	-0,96%	-8,19%	3,16%	3,13%	3,21%
EXTREMADURA	53,76	53,15	0,43%	0,57%	4,31%	2,98%	3,56%	-3,86%
GALICIA	76,96	77,85	-2,53%	-3,00%	6,29%	0,20%	0,00%	6,76%
MADRID, COMUNIDAD DE	151,15	151,23	1,03%	0,82%	5,53%	3,53%	3,53%	4,48%
MURCIA, REGIÓN DE	58,29	59,54	-0,52%	-0,64%	4,13%	1,57%	2,07%	-5,60%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	95,93	90,92	2,46%	2,85%	1,67%	3,68%	1,35%	7,19%
PAÍS VASCO	141,55	138,00	1,21%	0,65%	4,20%	4,00%	4,23%	3,14%
RIOJA, LA	67,67	66,92	-3,72%	-2,29%	-16,11%	2,59%	4,18%	-5,70%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,31%	-0,15%	-1,05%	0,93%	1,23%	-1,57%

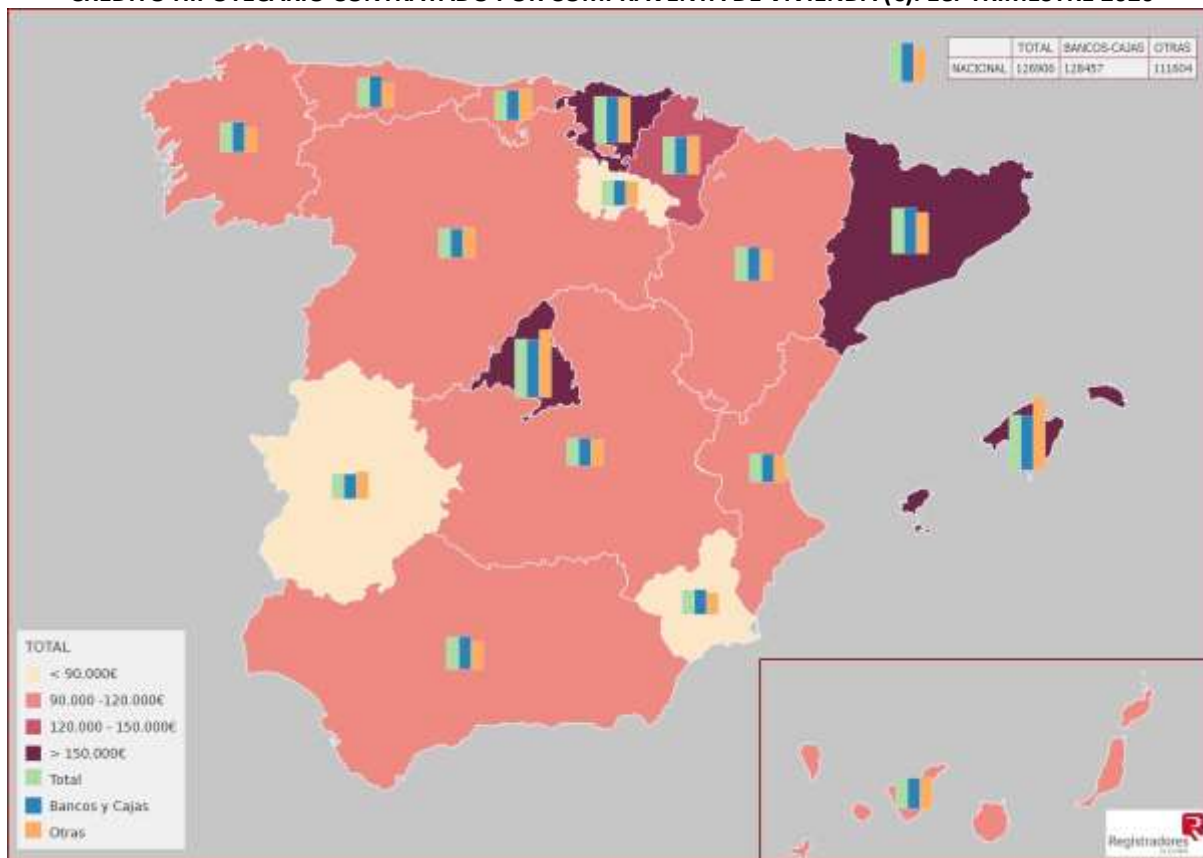


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2020



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1er TRIMESTRE 2020



El endeudamiento hipotecario por vivienda también puede haber tocado techo. En el primer trimestre del año se ha registrado un importe medio de 126.906 €, con un descenso respecto al trimestre precedente del -2,61%. El importe medio en el cuatro trimestre del año había sido 130.310 €.

Atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera, se ha mantenido el mayor importe medio en Bancos con 128.457 €, claramente por encima de los 111.604 € de Otras entidades financieras. En ambos casos se han registrado descensos trimestrales, con tasas del -2,67% y -1,04%, respectivamente.

Los mayores importes medios se han registrado en Comunidad de Madrid (192.839 €), Illes Balears (181.719 €), País Vasco (152.046 €) y Cataluña (150.133), siendo las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional. Nueve comunidades autónomas presentan niveles medios de nuevo crédito hipotecario por vivienda inferior a los 100.000 €, obteniendo los menores importes medios Región de Murcia (80.419 €), La Rioja (82.954 €) y Extremadura (83.129).

Nueve comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales, frente a ocho con incrementos. Los mayores descensos se han registrado en Illes Balears (-9,37%), La Rioja (-7,68%) y Cantabria (-6,28%), mientras que los mayores incrementos han correspondido a Aragón (6,72%), Castilla-La Mancha (5,18%) y Principado de Asturias (3,33%).

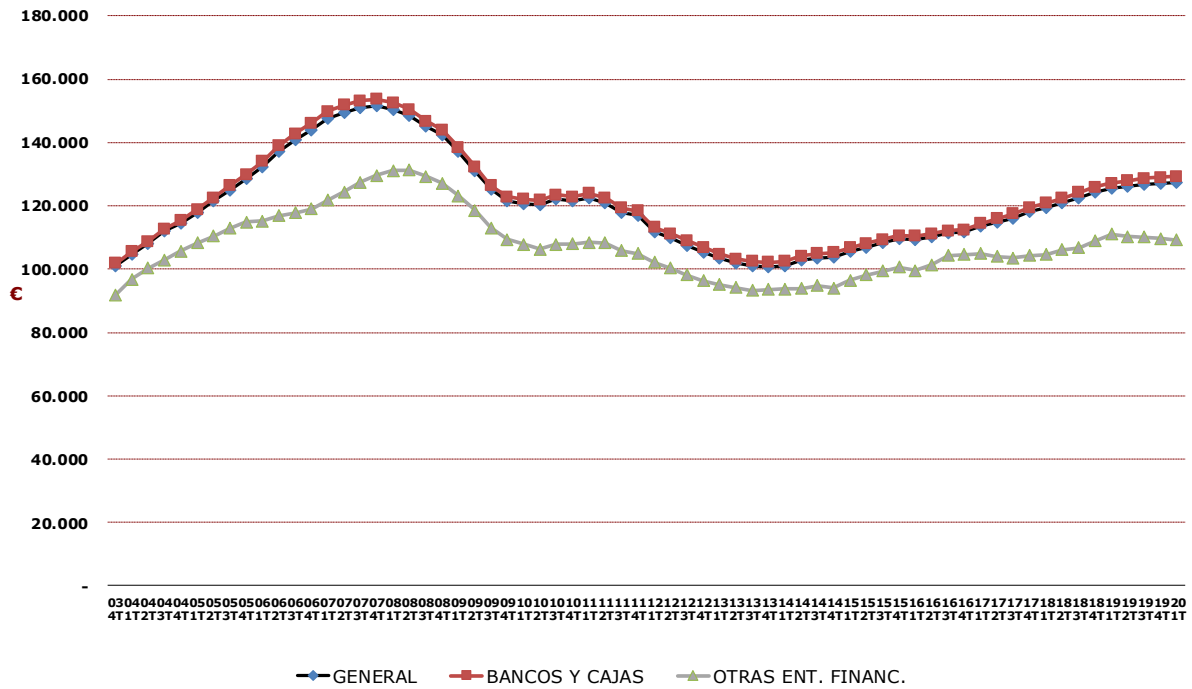
En los últimos doce meses el importe medio del nuevo endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido de 127.281 €, ligeramente por encima del importe medio trimestral. En Bancos el importe medio ha sido de 129.218 € y en Otras entidades financieras de 109.148 €.

Estos resultados interanuales han presentado sus mayores cuantías en Comunidad de Madrid (196.106 €), Illes Balears (174.924 €), Cataluña (148.286 €) y País Vasco (146.910 €), siendo nuevamente las únicas que superan la media nacional. En el extremo opuesto, con los menores importes medios, se han situado Extremadura

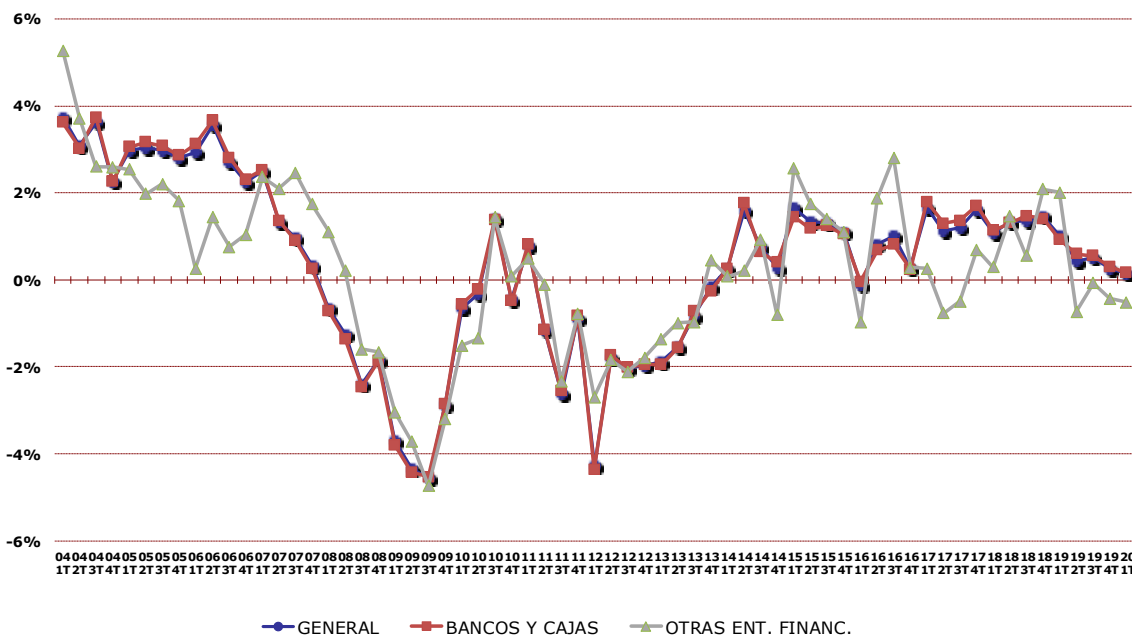
(80.266 €), Región de Murcia (80.714 €) y La Rioja (85.279 €). Nueve comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 100.000 € durante el último año.

La tasa de variación anual, obtenida a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce anteriores, ha sido del 1,35%, contribuyendo a dicho crecimiento Bancos (1,63%), ya que Otras entidades financieras han registrado un descenso interanual del -1,74%.

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

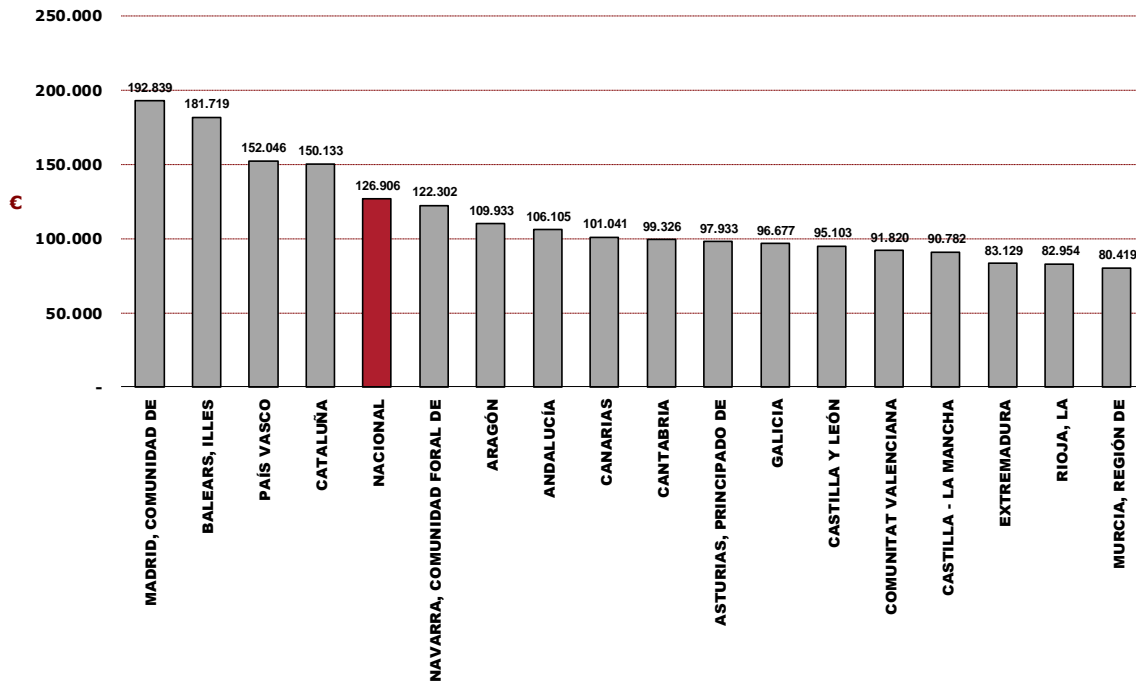


En los dos gráficos anteriores se muestra la evolución trimestral de los resultados interanuales y las tasas de variación trimestrales obtenidas con resultados interanuales, mostrando el primero de los dos gráficos la

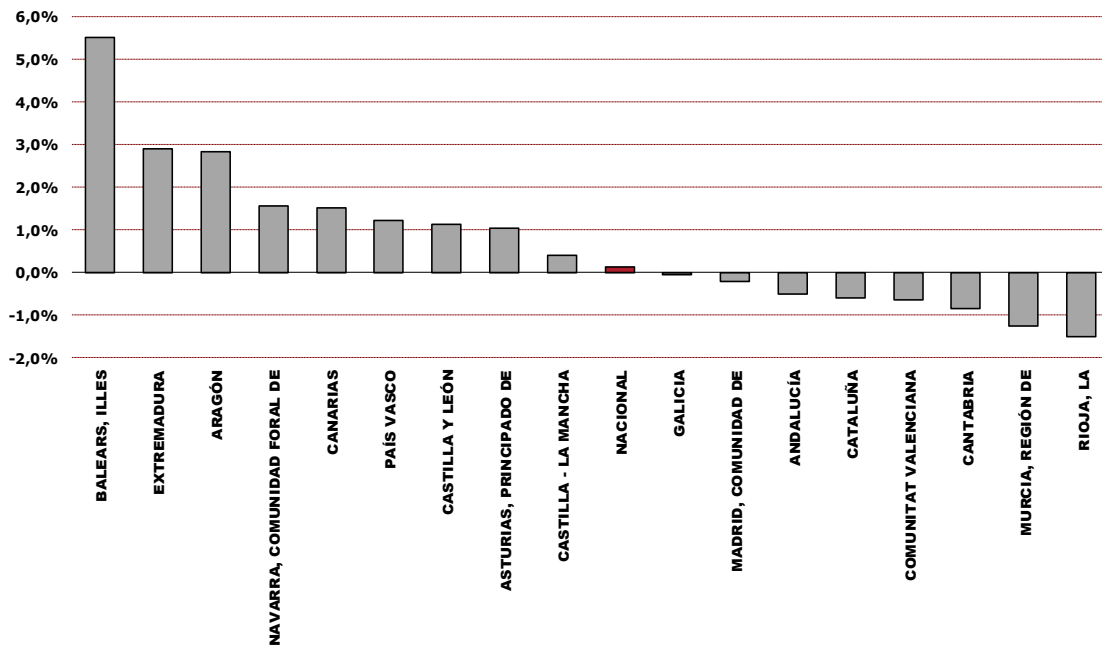
consecución de un techo en los niveles interanuales actuales de endeudamiento hipotecario, tal y como lo constata el hecho de que los resultados trimestrales estén registrando ya los primeros descensos.

En el contexto actual resulta difícil estimar el comportamiento futuro de esta variable, pudiendo derivar con mayor probabilidad hacia una intensificación de los descensos como consecuencia de las previsible mayores dificultades de financiación como consecuencia de la existencia de un mayor grado de dificultad financiera por parte de potenciales solicitantes de crédito hipotecario para compra de vivienda.

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2020



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2020



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2020	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	106.105	107.654	91.664	107.677	109.554	90.706
ARAGÓN	109.933	110.972	100.429	104.950	105.313	101.948
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	97.933	103.426	79.706	94.705	99.450	80.841
BALEARS, ILLES	181.719	179.542	239.415	174.924	177.103	148.976
CANARIAS	101.041	100.920	102.764	99.361	99.599	97.001
CANTABRIA	99.326	99.227	104.202	100.958	100.660	107.943
CASTILLA - LA MANCHA	90.782	91.548	86.280	88.694	88.366	90.384
CASTILLA Y LEÓN	95.103	94.314	100.414	94.567	94.374	95.840
CATALUÑA	150.133	151.010	135.519	148.286	149.222	132.966
COMUNITAT VALENCIANA	91.820	92.661	84.481	94.017	94.369	90.661
EXTREMADURA	83.129	82.305	91.424	80.266	80.613	76.266
GALICIA	96.677	97.399	80.514	96.612	97.305	84.875
MADRID, COMUNIDAD DE	192.839	191.853	223.883	196.106	195.919	201.940
MURCIA, REGIÓN DE	80.419	81.814	71.484	80.714	82.261	70.133
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	122.302	119.896	125.683	117.267	115.977	119.053
PAÍS VASCO	152.046	152.701	149.510	146.910	147.928	143.068
RIOJA, LA	82.954	83.185	80.884	85.279	84.971	86.870
NACIONAL	126.906	128.457	111.604	127.281	129.218	109.148

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2020	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.								
ANDALUCÍA	83,61	84,60	-3,66%	-3,93%	1,36%	2,16%	2,43%	-0,51%
ARAGÓN	86,63	82,46	6,72%	8,49%	-7,63%	8,96%	7,84%	15,40%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	77,17	74,41	3,33%	4,87%	-0,98%	0,55%	0,71%	-0,27%
BALEARS, ILLES	143,19	137,43	-9,37%	-7,19%	-39,21%	2,52%	5,29%	-34,97%
CANARIAS	79,62	78,06	0,97%	-1,31%	26,03%	8,29%	9,83%	-7,97%
CANTABRIA	78,27	79,32	-6,28%	-6,64%	9,13%	-1,92%	-2,42%	8,58%
CASTILLA - LA MANCHA	71,53	69,68	5,18%	8,57%	-11,13%	-0,36%	-0,37%	-0,23%
CASTILLA Y LEÓN	74,94	74,30	0,35%	-1,03%	10,12%	3,16%	2,64%	6,87%
CATALUÑA	118,30	116,50	-0,08%	0,43%	-8,66%	1,15%	1,47%	-5,10%
COMUNITAT VALENCIANA	72,35	73,87	-4,23%	-4,11%	-3,36%	1,54%	1,76%	-0,59%
EXTREMADURA	65,50	63,06	0,38%	-1,44%	23,98%	2,83%	2,31%	11,68%
GALICIA	76,18	75,90	1,77%	1,76%	-2,21%	-0,46%	-0,37%	0,91%
MADRID, COMUNIDAD DE	151,95	154,07	-0,84%	-1,59%	25,10%	1,15%	1,43%	-5,53%
MURCIA, REGIÓN DE	63,37	63,41	-0,98%	-1,61%	5,03%	0,40%	0,28%	-2,35%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	96,37	92,13	-0,69%	0,52%	-1,81%	7,06%	5,85%	8,75%
PAÍS VASCO	119,81	115,42	0,72%	1,49%	-2,35%	2,76%	2,94%	2,14%
RIOJA, LA	65,37	67,00	-7,68%	-6,57%	-13,44%	-7,29%	-0,20%	-25,90%
NACIONAL	100,00	100,00	-2,61%	-2,67%	-1,04%	1,35%	1,63%	-1,74%

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

La evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios ha seguido presentando un buen comportamiento desde el punto de vista de los solicitantes de nuevos créditos hipotecarios ya que ha seguido descendiendo.

Concretamente, el importe de tipo de interés medio del primer trimestre ha sido del 2,24%, con un importante descenso con respecto al 2,31% del cuarto trimestre. De este modo, se acumulan tres trimestres consecutivos con descensos en los tipos de interés de nueva contratación de crédito hipotecario sobre vivienda. De hecho, el resultado del primer trimestre de 2020 supone un nuevo mínimo en la serie histórica, descendiendo con respecto al que hasta ahora era el mínimo (2,26% primer y tercer trimestre de 2018).

Las diferencias territoriales se han reducido, con una distancia de 0,62 pp entre los extremos, frente a los 0,74 pp del trimestre precedente, manteniendo una tendencia a la reducción de los diferenciales. Concretamente, los tipos de interés medios más elevados se han registrado en Extremadura (2,39%), Cataluña (2,39%) y Andalucía (2,33%), mientras que los importes medios más bajos se han alcanzado en País Vasco (1,77%), Comunidad Foral de Navarra (1,98%) y Comunidad de Madrid (2,07%).

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral 1er trimestre 2020			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,33 %	2,63 %	2,09 %
ARAGÓN	2,28 %	2,52 %	2,18 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,26 %	2,58 %	1,85 %
BALEARS, ILLES	2,17 %	2,49 %	1,86 %
CANARIAS	2,30 %	2,65 %	1,97 %
CANTABRÍA	2,10 %	2,42 %	1,90 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,31 %	2,52 %	2,22 %
CASTILLA Y LEÓN	2,23 %	2,47 %	2,07 %
CATALUÑA	2,39 %	2,60 %	2,12 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,31 %	2,54 %	2,05 %
EXTREMADURA	2,39 %	2,61 %	2,35 %
GALICIA	2,31 %	2,63 %	2,03 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,07 %	2,32 %	2,03 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,31 %	2,54 %	2,03 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,98 %	2,34 %	1,67 %
PAÍS VASCO	1,77 %	2,19 %	1,62 %
RIOJA, LA	2,32 %	2,62 %	2,09 %
NACIONAL	2,24 %	2,53 %	2,04 %

La reducción en las cuantías de nuevos tipos de interés contratados ha venido derivada, principalmente, de la reducción de los tipos contratados en hipotecas a tipos de interés fijo, con un importe medio del 2,53% en el primer trimestre, frente al 2,71% del cuarto trimestre de 2019. El tipo de interés medio en los nuevos créditos hipotecarios a tipo variable, por el contrario, se ha incrementado ya que ha presentado una cuantía del 2,04%, frente al 2,03% del trimestre precedente.

El diferencial entre ambas modalidades es de 0,49 pp, frente a los 0,68 pp de diferencial en el cuarto trimestre. Este estrechamiento de distanciamiento de importes entre ambas modalidades proporciona, sin duda, un mayor atractivo en la contratación a tipo de interés fijo, tal y como veremos posteriormente en el apartado relativo a porcentaje de nuevas hipotecas contratadas según modalidades de tipo de interés, con un notable crecimiento, nuevamente, en la contratación a tipo de interés fijo.

En cuanto a las nuevas hipotecas contratadas a tipo de interés fijo, las comunidades autónomas con menores importes medios han sido País Vasco (2,19%), Comunidad de Madrid (2,32%) y Comunidad Foral de Navarra (2,34%), mientras que los mayores tipos fijos medios se han registrado en Canarias (2,65%), Andalucía (2,63%)

y Galicia (2,63%). El diferencial entre el mayor y menor tipo de interés fijo es de 0,46 pp, inferior al diferencial en el conjunto de tipos de interés (0,49 pp).

En cuanto a la contratación a tipo de interés variable, los importes medios más bajos se han contratado en País Vasco (1,62%), Comunidad Foral de Navarra (1,67%) Y Principado de Asturias (1,85%), mientras que los importes medios más elevados han correspondido a Extremadura (2,35%), Castilla-La Mancha (2,22%) y Aragón (2,18%). En este caso el diferencial entre los extremos ha sido de 0,73 pp, correspondiendo a la modalidad de tipo de interés que mayor diferencial territorial presenta.

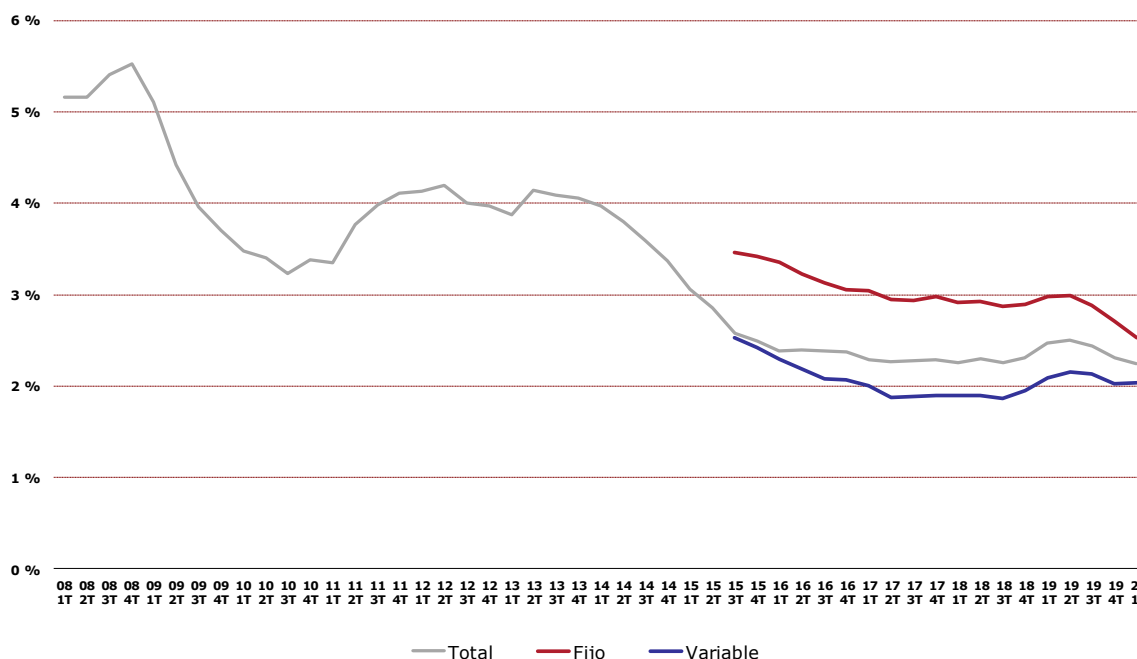
Tanto la contratación a tipo de interés fijo como la contratación a tipo de interés variable está registrando una reducción de los diferenciales entre los extremos, es decir, una reducción de las diferencias territoriales.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la serie histórica de resultados trimestrales en tipos de interés de contratación inicial, tomando el total general y la distinción entre fijos y variables. El resultado del primer trimestre de 2020 ha supuesto, tal y como hemos indicado anteriormente, un nuevo mínimo histórico.

En el gráfico se observa claramente cómo la principal contribución para la consecución de dicho mínimo histórico ha sido la reducción intensa en los importes medios de contratación a tipo de interés fijo, que también ha registrado un nuevo mínimo histórico.

Por su parte, la contratación a tipo de interés variable parece haber alcanzado un cierto grado de estabilidad en niveles próximos al 2%, siendo una barrera difícil de romper hacia abajo.

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



La situación económica actual y futura, derivada principalmente de la crisis sanitaria, condicionará el devenir futuro de esta variable en la medida que el tipo de interés representa el precio que se está dispuesto a cobrar por el dinero en función de la capacidad actual y futura de pago del deudor. Resulta evidente que la capacidad financiera de no pocas familias se va a ver modificada, pudiendo derivar en una tendencia alcista de los tipos de interés de contratación inicial. También debe tenerse en cuenta la actitud del Banco Central Europeo, con una intensificación de la liquidez del sistema, apostando por una clara consolidación de bajos tipos de interés. La lucha entre ambas fuerzas delimitará el comportamiento futuro de esta importante magnitud.

En los últimos doce meses el tipo de interés medio contratado ha sido del 2,38%, dando lugar igualmente a un descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (2,44%).

El diferencial con respecto a los extremos se ha reducido, pero sigue siendo importante, concretamente de 0,77 pp (0,84 pp el pasado trimestre). Los menores importes medios se han registrado en País Vasco (1,80%),

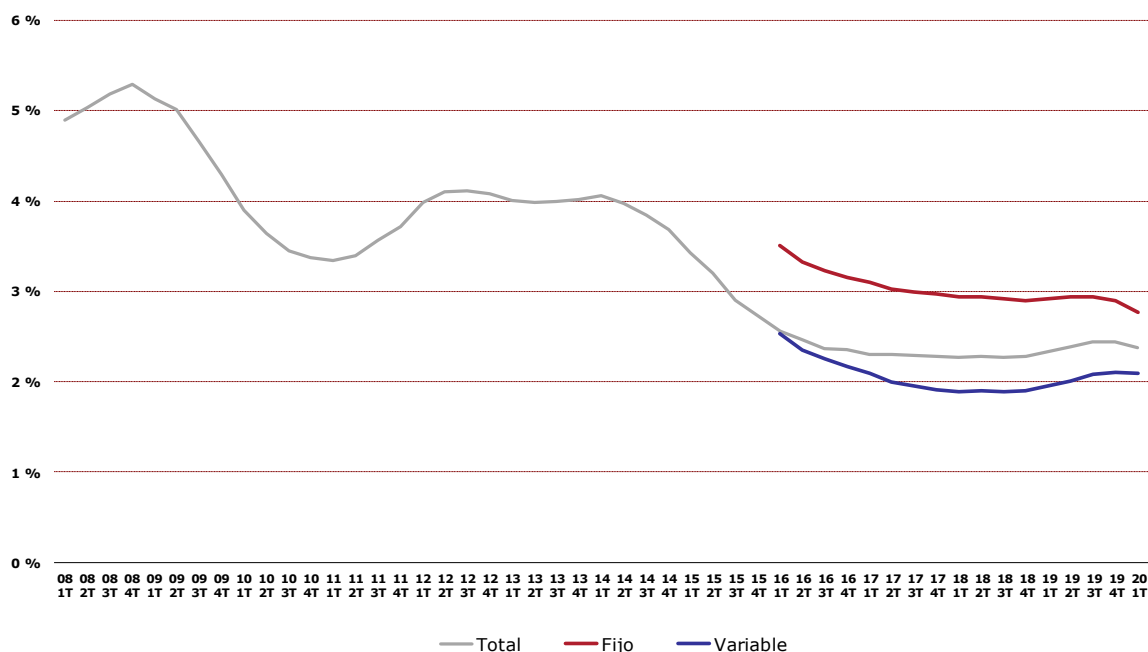
Comunidad Foral de Navarra (2,12%) y Comunidad de Madrid (2,20%), mientras que los mayores importes medios han correspondido a Cataluña (2,57%), Canarias (2,53%) y Región de Murcia (2,49%).

En la contratación a tipo de interés fijo el tipo de interés medio ha sido del 2,77% durante el último año, descendiendo con respecto al 2,90% del trimestre precedente, alcanzando un nuevo mínimo histórico en esta modalidad de tipo de interés, con una evolución muy favorable. Por lo que respecta a la contratación a tipo de interés variable, el importe medio ha sido del 2,09%, con un ligero descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (2,10%).

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual 1er trimestre 2020

CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,42 %	2,87 %	2,10 %
ARAGÓN	2,37 %	2,68 %	2,20 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,40 %	2,73 %	1,93 %
BALEARS, ILLES	2,41 %	2,79 %	2,02 %
CANARIAS	2,53 %	2,92 %	2,23 %
CANTABRIA	2,28 %	2,67 %	1,97 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,43 %	2,73 %	2,26 %
CASTILLA Y LEÓN	2,33 %	2,66 %	2,11 %
CATALUÑA	2,57 %	2,88 %	2,21 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,47 %	2,82 %	2,13 %
EXTREMADURA	2,44 %	2,74 %	2,35 %
GALICIA	2,48 %	2,89 %	2,11 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,20 %	2,51 %	2,10 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,49 %	2,80 %	2,09 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,12 %	2,63 %	1,75 %
PAÍS VASCO	1,80 %	2,39 %	1,60 %
RIOJA, LA	2,38 %	2,76 %	2,05 %
NACIONAL	2,38 %	2,77 %	2,09 %

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

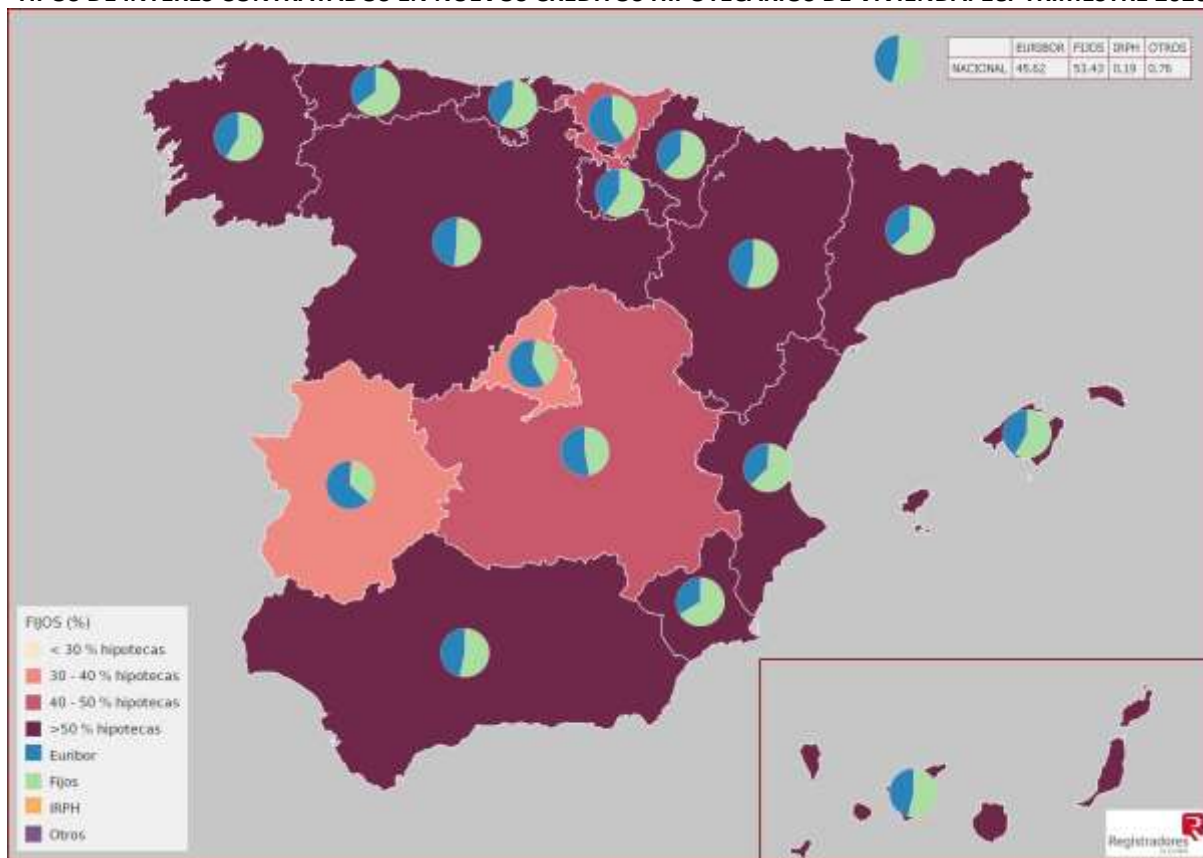


En la contratación a tipo de interés fijo, los menores importes medios interanuales se han registrado en País Vasco (2,39%), Comunidad de Madrid (2,51%) y Comunidad Foral de Navarra (2,63%), mientras que los mayores importes medios han correspondido a Canarias (2,92%), Galicia (2,89%) y Cataluña (2,88%), con un diferencial entre los extremos de 0,53 pp.

En la contratación a tipo de interés variable, las condiciones más favorables se han registrado en País Vasco (1,60%), Comunidad Foral de Navarra (1,75%) y Principado de Asturias (1,93%), mientras que los mayores importes medios se han alcanzado en Extremadura (2,35%), Castilla-La Mancha (2,26%) y Canarias (2,23%). En este caso el diferencial entre los extremos ha sido de 0,75 pp.

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 2020



La modalidad de contratación a tipo de interés fijo ha registrado un notable impulso en el primer trimestre del año, superando, por primera vez desde la elaboración de la serie histórica, al peso de contratación a tipo de interés variable. Concretamente, en el último trimestre el 53,43% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 46,57%.

En un solo trimestre la contratación a tipo de interés fijo ha ganado 8,46 pp con respecto al trimestre precedente, dando lugar al correspondiente descenso en contratación a tipo de interés variable. Sin duda, todo parece indicar que el tipo de interés fijo poco a poco va generalizando su predominio en el nuevo crédito hipotecario.

La práctica totalidad de la contratación a tipo de interés variable (46,57%) ha utilizado el EURIBOR como índice de referencial (45,62% del total de nuevos créditos hipotecarios), por lo que en la práctica únicamente se están utilizando dos alternativas de contratación: tipo de interés fijo y tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

Trece comunidades ya presentan un mayor número de nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable. Las que registran un mayor porcentaje de hipotecas a tipo de interés fijo durante el último trimestre han sido Región de Murcia (65,55%), Principado de Asturias (64,00%) y Cataluña (62,68%). Las únicas que quedan con mayor peso en contratación a tipo de interés variable son Extremadura (66,26%), Comunidad de Madrid (60,03%), País Vasco (59,15%) y Castilla-La Mancha (53,62%).

Todas las comunidades autónomas han registrado incrementos en la contratación a tipo de interés fijo durante el último trimestre, con incrementos de dos dígitos en cuatro de ellas: Comunidad Foral de Navarra (17,81 pp), Comunitat Valenciana (14,59 pp), Andalucía (10,72 pp) y Cantabria (10,21 pp). En consecuencia, todas las comunidades autónomas han registrado descensos en la contratación a tipo de interés variable, siendo estas

mismas comunidades autónomas las que han registrado los mayores descensos, por dichas cuantías, pero con signo negativo.

Los resultados interanuales todavía registran un dominio de la contratación a tipo de interés variable (54,15%), quedando la contratación a tipo de interés fijo en el 45,85%. La contratación a tipo de interés variable ha utilizado en su práctica totalidad el EURIBOR como índice de referencia (53,26% del total), quedando un 0,89% del total con otros índices de referencia. Este 45,85% de contratación a tipo de interés fijo, a pesar de mantenerse por debajo del peso de contratación a tipo de interés variable en los resultados interanuales, supone un nuevo máximo histórico de contratación a tipo de interés fijo, siendo previsible una continuidad de esta tendencia a lo largo de los próximos años.

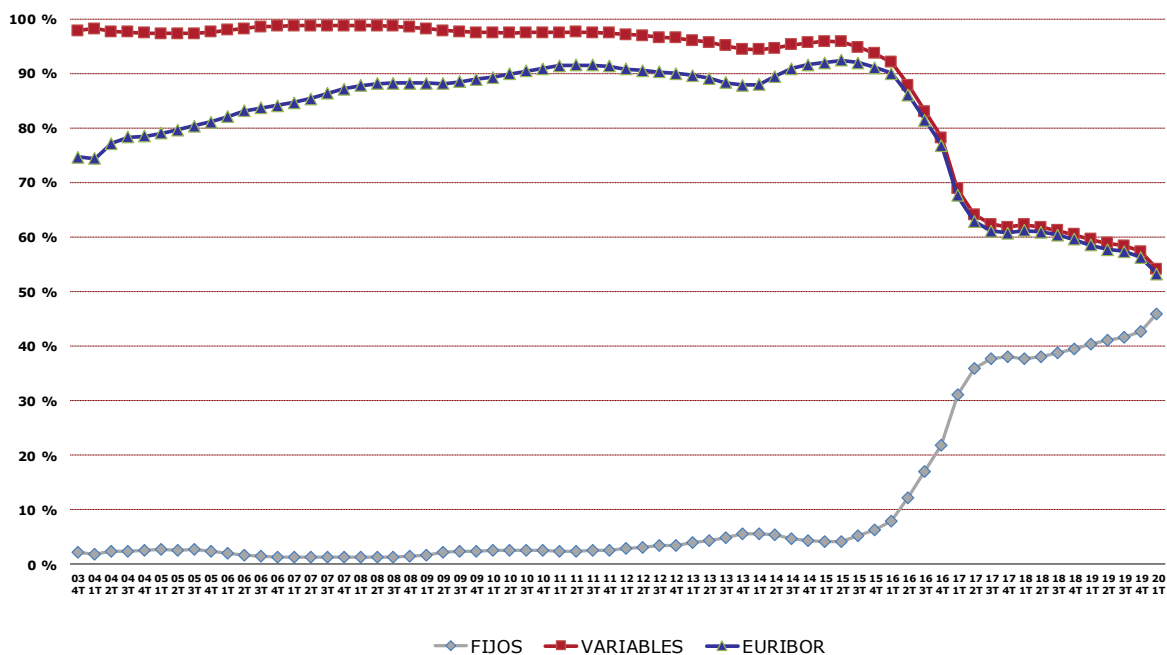
Siete comunidades autónomas ya presentan resultados interanuales con mayor contratación a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable. Los mayores pesos en contratación a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses se han registrado en Principado de Asturias (61,20%), Región de Murcia (58,52%) y Cataluña (56,63%), mientras que los mayores pesos en contratación a tipo de interés variable se han registrado en Extremadura (70,08%), País Vasco (69,39%) y Comunidad de Madrid (64,17%).

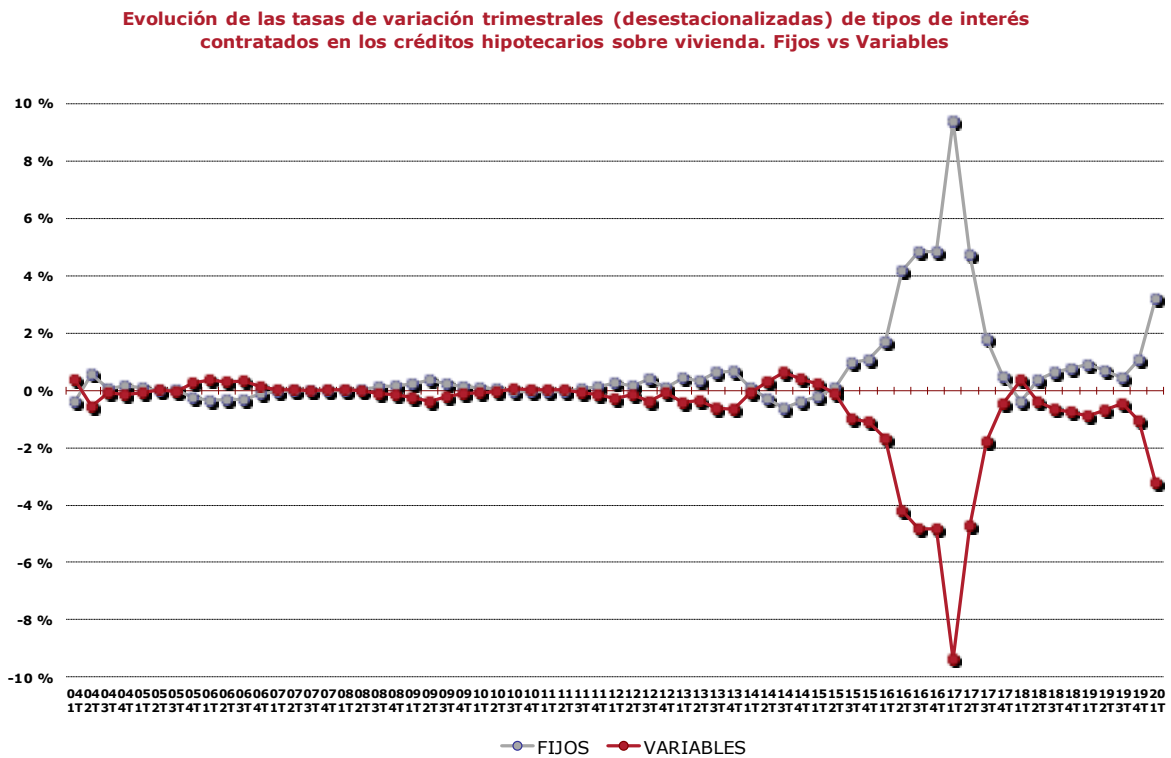
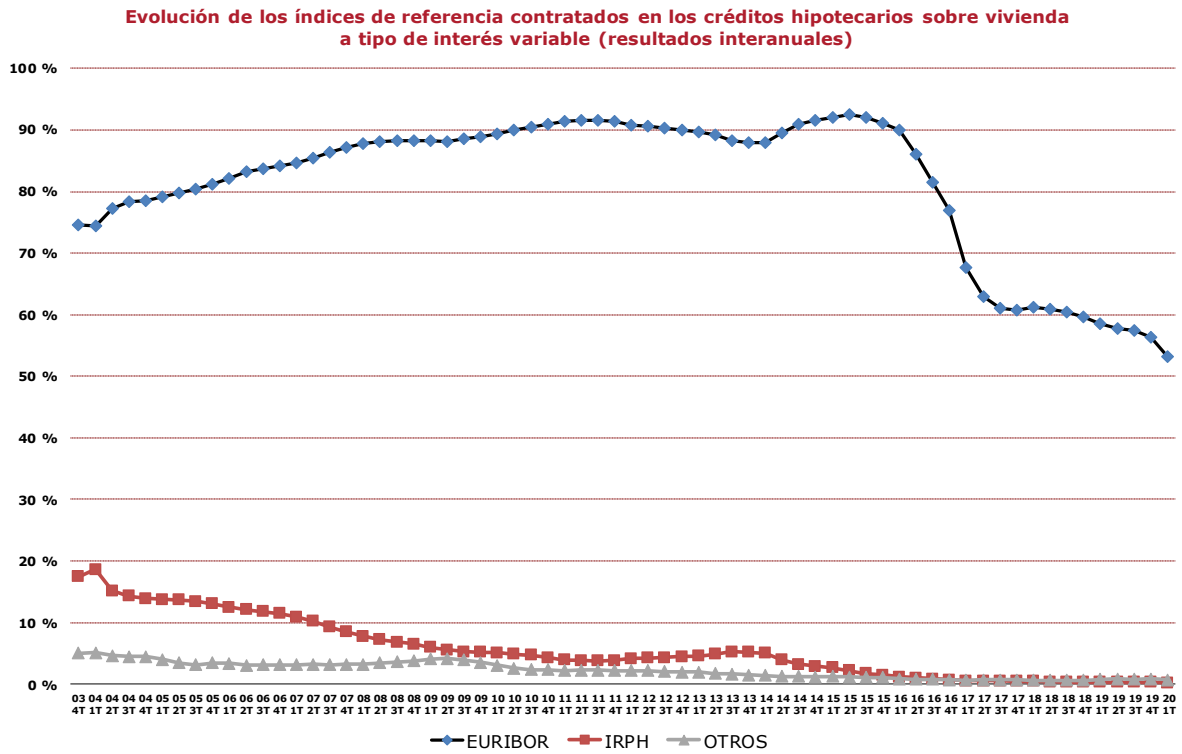
Los resultados anuales, comparados con los de doce meses precedentes, proporcionan una evolución interanual de crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo en 5,43 pp, dando lugar al correspondiente descenso en la contratación a tipo de interés variable, con una considerable contribución a dicho descenso de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-5,23 pp).

Todas las comunidades autónomas han registrado un crecimiento interanual en la contratación a tipo de interés fijo, alcanzando las mayores tasas de crecimiento La Rioja (13,94 pp), Principado de Asturias (12,09 pp) y Comunidad Foral de Navarra (10,92 pp).

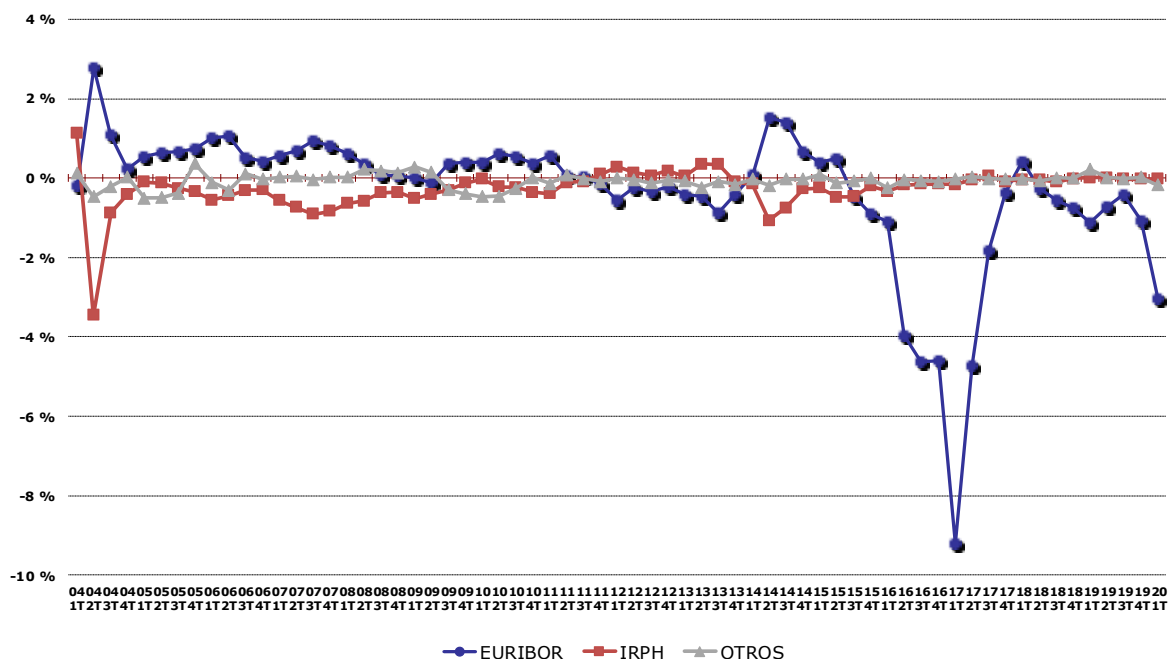
Los siguientes gráficos muestran la evolución de las modalidades de tipos de interés y tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, constatando la clara tendencia al incremento de la contratación a tipo de interés fijo, que viene registrando máximos históricos trimestre tras trimestre, siendo previsible una continuidad de dicha tendencia a lo largo de los próximos trimestres. El mayor descenso en los importes medios de esta modalidad de tipo de interés, tal y como hemos constatado en el apartado anterior, está intensificando el atractivo de esta modalidad de tipo de interés, que sin duda va a seguir siendo la gran protagonista en las nuevas contrataciones de créditos hipotecarios sobre vivienda.

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





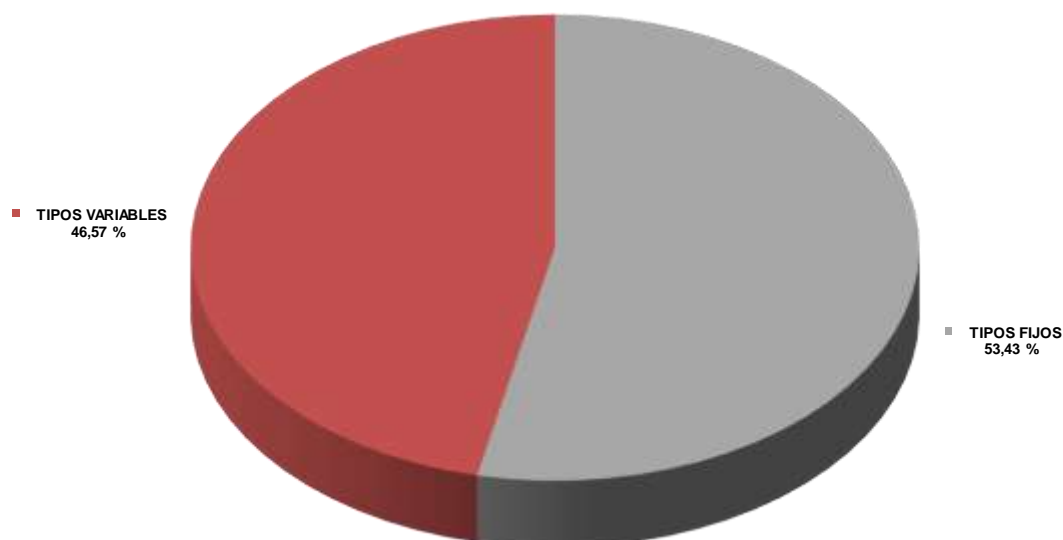
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



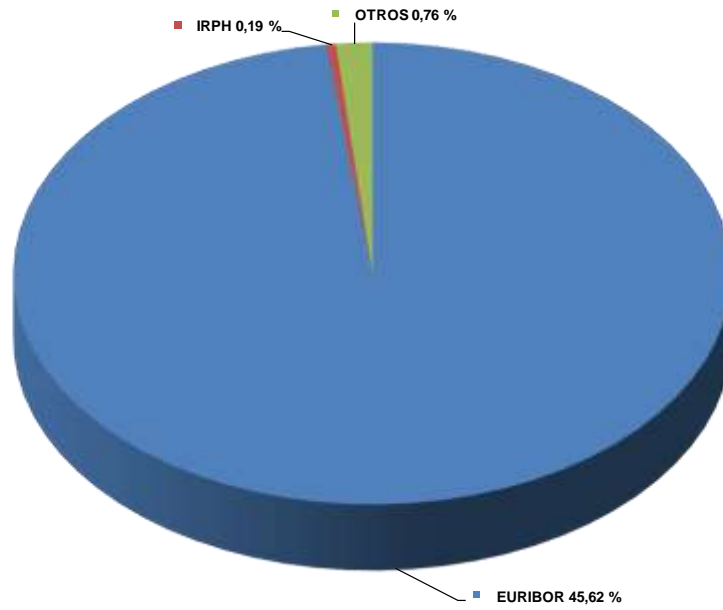
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2020	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCÍA	52,49 %	47,51 %	46,61 %	0,39 %	0,51 %	42,79 %	57,21 %	56,15 %	0,44 %	0,62 %
ARAGÓN	54,09 %	45,91 %	45,67 %	0,12 %	0,12 %	43,65 %	56,35 %	55,77 %	0,06 %	0,52 %
ASTURIAS, PRINCIP. DE	64,00 %	36,00 %	35,51 %	0,27 %	0,22 %	61,20 %	38,80 %	38,04 %	0,17 %	0,59 %
BALEARS, ILLES	57,54 %	42,46 %	41,75 %	0,00 %	0,71 %	53,03 %	46,97 %	46,38 %	0,03 %	0,56 %
CANARIAS	53,21 %	46,79 %	46,25 %	0,09 %	0,45 %	46,60 %	53,40 %	52,90 %	0,10 %	0,40 %
CANTABRIA	58,15 %	41,85 %	40,97 %	0,10 %	0,78 %	50,07 %	49,93 %	48,72 %	0,02 %	1,19 %
CASTILLA - LA MANCHA	46,38 %	53,62 %	52,99 %	0,18 %	0,45 %	39,42 %	60,58 %	59,65 %	0,50 %	0,43 %
CASTILLA Y LEÓN	50,55 %	49,45 %	48,52 %	0,13 %	0,80 %	43,22 %	56,78 %	55,99 %	0,13 %	0,66 %
CATALUÑA	62,68 %	37,32 %	36,74 %	0,07 %	0,51 %	56,63 %	43,37 %	42,90 %	0,12 %	0,35 %
COMUNITAT VALENCIANA	61,13 %	38,87 %	37,61 %	0,14 %	1,12 %	51,73 %	48,27 %	47,17 %	0,18 %	0,92 %
EXTREMADURA	33,74 %	66,26 %	63,34 %	1,87 %	1,05 %	29,92 %	70,08 %	67,60 %	1,33 %	1,15 %
GALICIA	58,19 %	41,81 %	41,47 %	0,10 %	0,24 %	51,79 %	48,21 %	47,93 %	0,06 %	0,22 %
MADRID, COMUNID. DE	39,97 %	60,03 %	58,16 %	0,04 %	1,83 %	35,83 %	64,17 %	62,73 %	0,22 %	1,22 %
MURCIA, REGIÓN DE	65,55 %	34,45 %	33,77 %	0,04 %	0,64 %	58,52 %	41,48 %	40,87 %	0,15 %	0,46 %
NAVARRA, COM. FORAL	61,15 %	38,85 %	38,00 %	0,00 %	0,85 %	44,85 %	55,15 %	54,53 %	0,04 %	0,58 %
PAÍS VASCO	40,85 %	59,15 %	58,81 %	0,00 %	0,34 %	30,61 %	69,39 %	68,99 %	0,02 %	0,38 %
RIOJA, LA	59,37 %	40,63 %	40,45 %	0,00 %	0,18 %	49,79 %	50,21 %	49,51 %	0,37 %	0,33 %
NACIONAL	53,43 %	46,57 %	45,62 %	0,19 %	0,76 %	45,85 %	54,15 %	53,26 %	0,23 %	0,66 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2020	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	10,72 %	-10,72 %	-10,44 %	0,00 %	-0,28 %	4,87 %	-4,87 %	-4,81 %	-0,20 %	0,14 %
ARAGÓN	9,73 %	-9,73 %	-9,50 %	0,12 %	-0,35 %	9,26 %	-9,26 %	-9,34 %	-0,20 %	0,28 %
ASTURIAS, PRINCIP. DE	5,12 %	-5,12 %	-3,59 %	0,27 %	-1,80 %	12,09 %	-12,09 %	-12,46 %	0,12 %	0,25 %
BALEARS, ILLES	5,07 %	-5,07 %	-5,17 %	-0,05 %	0,15 %	2,98 %	-2,98 %	-2,90 %	-0,12 %	0,04 %
CANARIAS	9,50 %	-9,50 %	-9,68 %	0,07 %	0,11 %	4,41 %	-4,41 %	-4,28 %	-0,21 %	0,08 %
CANTABRIA	10,21 %	-10,21 %	-10,91 %	0,10 %	0,60 %	8,87 %	-8,87 %	-9,00 %	-0,05 %	0,18 %
CASTILLA - LA MANCHA	6,20 %	-6,20 %	-6,13 %	-0,14 %	0,07 %	6,34 %	-6,34 %	-5,56 %	-0,22 %	-0,56 %
CASTILLA Y LEÓN	3,87 %	-3,87 %	-3,78 %	0,01 %	-0,10 %	6,22 %	-6,22 %	-5,76 %	0,02 %	-0,48 %
CATALUÑA	5,56 %	-5,56 %	-5,70 %	-0,06 %	0,20 %	4,74 %	-4,74 %	-4,57 %	-0,12 %	-0,05 %
COMUNITAT VALENCIANA	14,59 %	-14,59 %	-14,85 %	0,09 %	0,17 %	2,46 %	-2,46 %	-2,69 %	-0,10 %	0,33 %
EXTREMADURA	3,20 %	-3,20 %	-3,81 %	0,68 %	-0,07 %	4,86 %	-4,86 %	-5,66 %	0,39 %	0,41 %
GALICIA	3,14 %	-3,14 %	-3,10 %	0,06 %	-0,10 %	5,73 %	-5,73 %	-5,64 %	0,00 %	-0,09 %
MADRID, COMUNIDAD DE	3,87 %	-3,87 %	-4,18 %	0,03 %	0,28 %	5,47 %	-5,47 %	-4,65 %	0,17 %	-0,99 %
MURCIA, REGIÓN DE	7,78 %	-7,78 %	-7,72 %	-0,24 %	0,18 %	4,28 %	-4,28 %	-4,43 %	0,04 %	0,11 %
NAVARRA, COM. FORAL	17,81 %	-17,81 %	-17,88 %	0,00 %	0,07 %	10,92 %	-10,92 %	-11,11 %	-0,04 %	0,23 %
PAÍS VASCO	9,77 %	-9,77 %	-9,91 %	-0,02 %	0,16 %	6,10 %	-6,10 %	-5,71 %	-0,15 %	-0,24 %
RIOJA, LA	7,80 %	-7,80 %	-7,19 %	-0,20 %	-0,41 %	13,94 %	-13,94 %	-14,09 %	0,26 %	-0,11 %
NACIONAL	8,46 %	-8,46 %	-8,49 %	0,04 %	-0,01 %	5,43 %	-5,43 %	-5,23 %	-0,06 %	-0,14 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2020

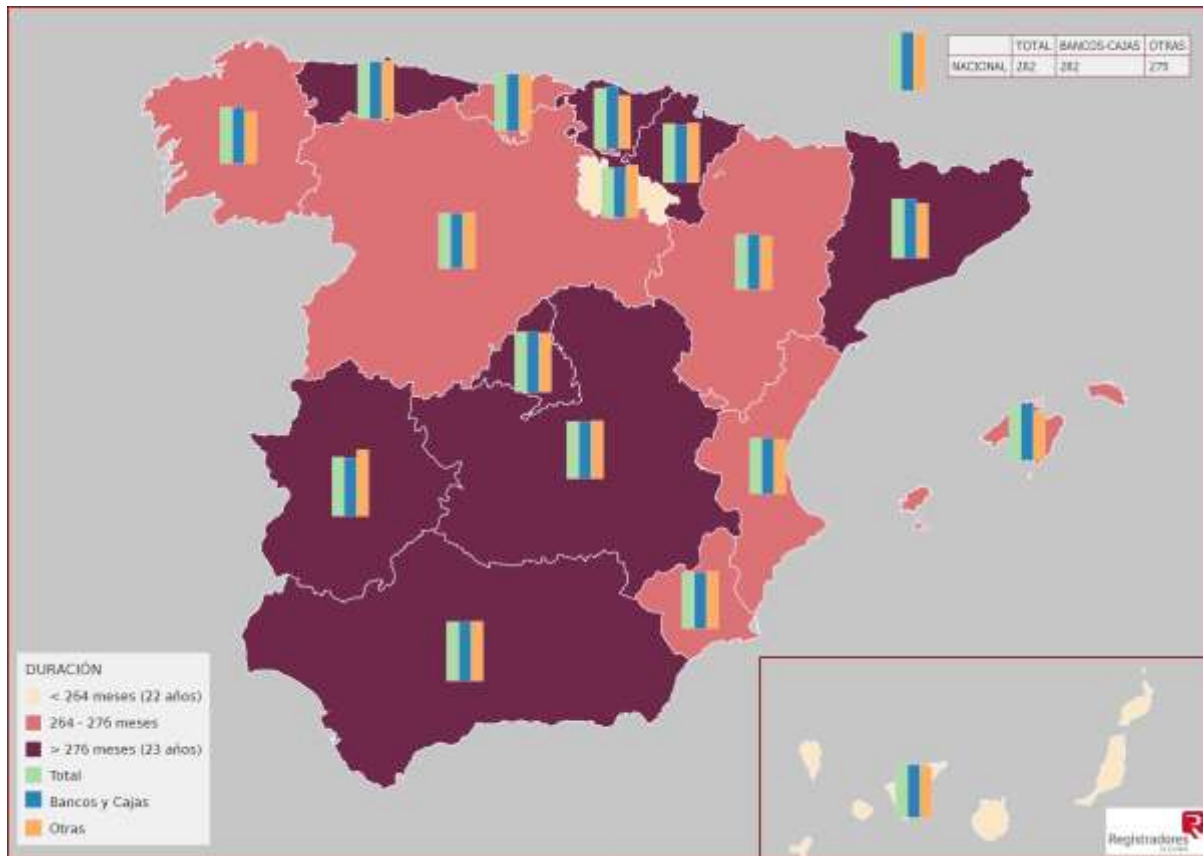


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2020



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
1er TRIMESTRE 2020



La duración media de los plazos contratados en los nuevos créditos hipotecarios se ha incrementado ligeramente durante el primer trimestre del año, concretamente el 1,08%, alcanzando los 282 meses (23 años y 6 meses), tres meses más que el pasado trimestre (279 meses). Los Bancos han contratado un periodo medio de 282 meses (23 años y 6 meses) y Otras entidades financieras 275 meses (22 años y 11 meses), con aumentos trimestrales del 0,36% y 3,38%, respectivamente.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación han sido País Vasco con 294 meses (24 años y 6 meses) y Comunidad de Madrid con 293 meses (24 años y 5 meses), mientras que los menores periodos medios han correspondido a La Rioja con 240 meses (20 años) y Canarias con 255 meses (21 años y 3 meses).

Ocho comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales en los periodos medios de contratación y nueve descensos. Los mayores aumentos se han registrado en Canarias (11,84%), Castilla-La Mancha (8,59%) y Comunidad Foral de Navarra (7,14%), mientras que los mayores descensos han correspondido a La Rioja (-8,40%), Castilla y León (-2,90%) y Extremadura (-2,37%).

Los resultados interanuales se han situado en los 283 meses (23 años y 7 meses), muy próximo al resultado trimestral (282 meses), constatando la estabilidad con la que se viene comportando esta variable, dentro de las lógicas oscilaciones trimestrales. En Bancos el periodo medio interanual ha sido de 284 meses (23 años y 8 meses) y en Otras entidades financieras de 266 meses (22 años y 2 meses).

Las comunidades autónomas que han registrado mayores periodos medios de contratación en los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (299 meses; 24 años y 11 meses), País Vasco, Extremadura y Cataluña

(290 meses; 24 años y 2 meses en los tres casos). Los menores periodos medios se han registrado en Canarias (252 meses; 21 años), La Rioja (257 meses; 21 años y 5 meses) e Illes Balears (264 meses; 22 años).

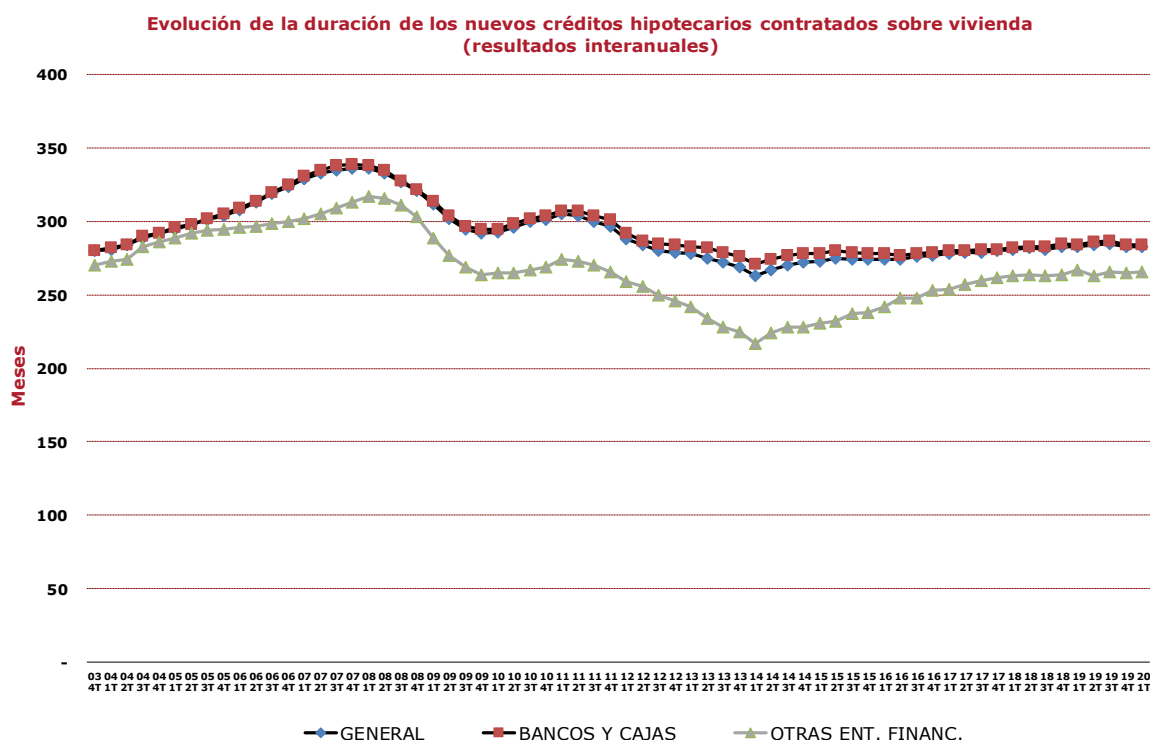
La evolución interanual constata el equilibrio de resultados, dando lugar a una variación nula al coincidir los resultados medios de los últimos doce meses con los doce meses precedentes. En Bancos también se han mantenido en equilibrio los resultados, mientras que Otras entidades financieras ha reducido un -0,37% su plazo medio. En todos los casos existe un notable equilibrio de resultados.

Atendiendo a la evolución anual por comunidades autónomas, en siete comunidades autónomas se han incrementado los periodos medios de contratación, en otras siete ha descendido y tres han mantenido sus resultados. Por tanto, un notable equilibrio. Los mayores incrementos se han registrado en Canarias (3,28%) y Extremadura (2,11%), mientras que los descensos más acusados han correspondido a Comunidad de Madrid (-2,92%) y Galicia (-1,81%).

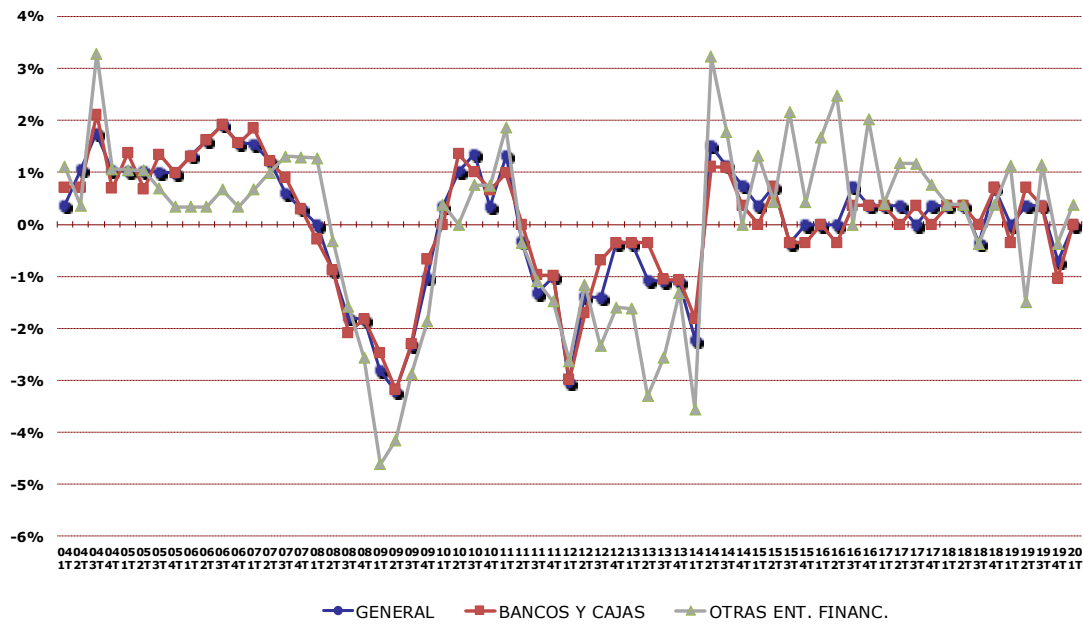
En los siguientes gráficos se muestra la evolución de resultados a través de, en el primero de ellos, los resultados medios interanuales al final de cada uno de los trimestres y, en el segundo, las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas.

Tal y como hemos indicado y se constata de la mera observación de los gráficos, los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios vienen mostrando una notable estabilidad, con resultados a lo largo de los últimos cinco años que muestran ligeras oscilaciones, pero siempre en niveles muy próximos a los 23-24 años de duración media.

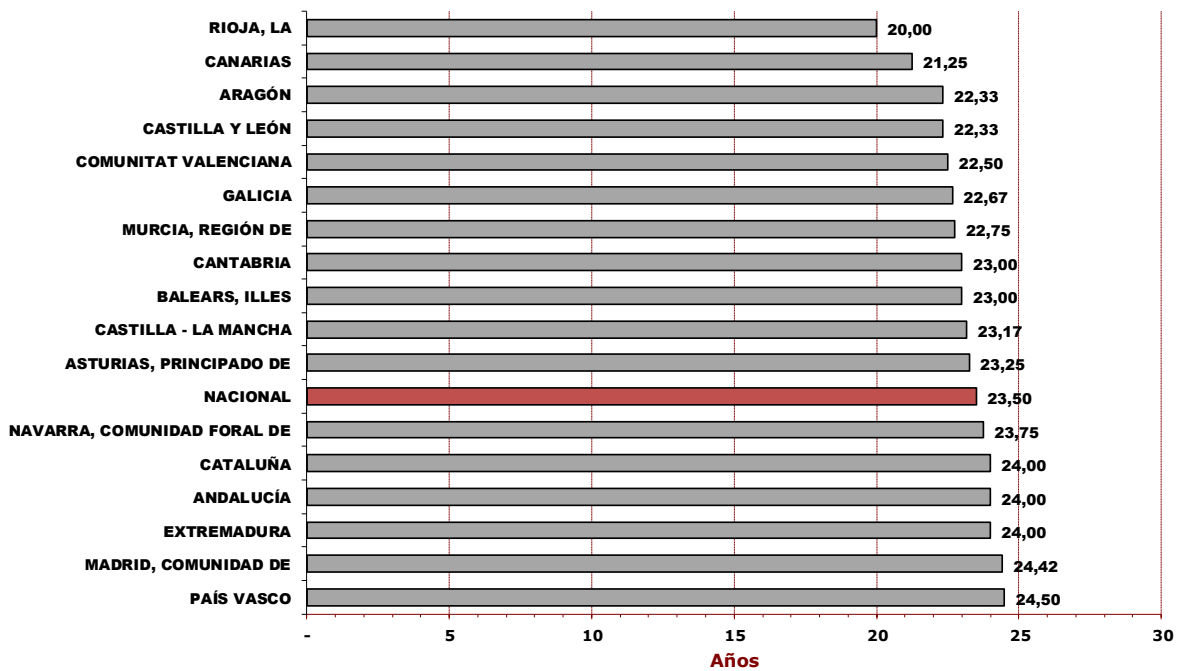
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia, en la media que, a pesar de las circunstancias que se están atravesando, esta variable no es de esperar que presente modificaciones significativas, pudiendo, en todo caso, registrar una ligera tendencia alcista para amortiguar las posibles situaciones de menor capacidad adquisitiva a través del alargamiento de los plazos de contratación, consiguiendo con ello una reducción de la cuota hipotecaria.



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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 1er trimestre 2020

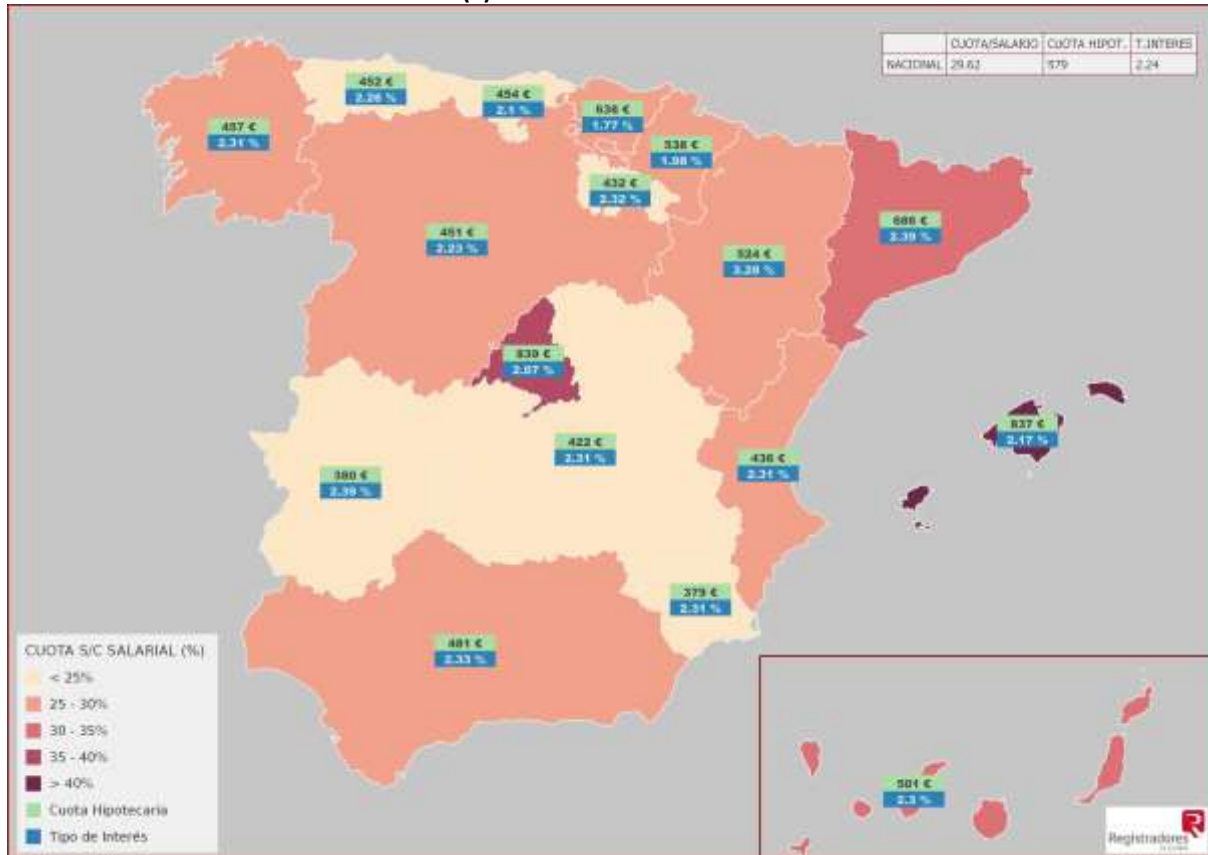


Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2020	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	288	288	289	288	289	279
ARAGÓN	268	268	259	272	273	257
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	279	278	283	276	272	285
BALEARIS, ILLES	276	277	235	264	276	116
CANARIAS	255	255	248	252	255	219
CANTABRIA	276	276	275	276	275	266
CASTILLA - LA MANCHA	278	277	281	277	274	289
CASTILLA Y LEÓN	268	267	271	273	273	267
CATALUÑA	288	288	265	290	291	257
COMUNITAT VALENCIANA	270	270	264	269	268	269
EXTREMADURA	288	283	322	290	288	303
GALICIA	272	273	251	272	272	263
MADRID, COMUNIDAD DE	293	293	288	299	298	290
MURCIA, REGIÓN DE	273	272	278	272	271	274
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	285	281	289	274	277	269
PAÍS VASCO	294	302	259	290	299	254
RIOJA, LA	240	239	254	257	258	250
NACIONAL	282	282	275	283	284	266

Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	-0,69%	-1,03%	3,21%	0,00%	0,00%	4,89%
ARAGÓN	-2,19%	-3,25%	2,37%	1,12%	1,11%	-1,53%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1,09%	1,46%	-1,05%	-0,36%	-0,73%	-0,35%
BALEARIS, ILLES	-2,13%	-2,12%	4,44%	0,00%	3,76%	-46,05%
CANARIAS	11,84%	8,51%	45,03%	3,28%	4,94%	-12,05%
CANTABRIA	-1,08%	-0,72%	4,17%	-0,36%	-0,72%	2,31%
CASTILLA - LA MANCHA	8,59%	10,80%	-2,43%	-1,42%	-2,84%	4,33%
CASTILLA Y LEÓN	-2,90%	-2,91%	-4,24%	-0,73%	-0,73%	-0,74%
CATALUÑA	-1,03%	-1,71%	6,85%	1,05%	1,04%	-1,15%
COMUNITAT VALENCIANA	-0,74%	-0,37%	-2,22%	0,75%	0,37%	3,46%
EXTREMADURA	-2,37%	-4,07%	10,65%	2,11%	1,77%	0,66%
GALICIA	0,37%	0,00%	11,06%	-1,81%	-2,51%	7,79%
MADRID, COMUNIDAD DE	3,53%	3,90%	-4,00%	-2,92%	-3,25%	0,69%
MURCIA, REGIÓN DE	0,74%	0,37%	4,91%	1,49%	1,12%	2,62%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	7,14%	1,08%	15,60%	1,11%	2,59%	-1,10%
PAÍS VASCO	1,03%	2,37%	-6,16%	-0,34%	1,36%	-7,30%
RIOJA, LA	-8,40%	-10,49%	8,55%	0,00%	-1,90%	7,76%
NACIONAL	1,08%	0,36%	3,38%	0,00%	0,00%	-0,37%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1er TRIMESTRE 2020



Los indicadores de accesibilidad han registrado una mejora significativa durante el primer trimestre del año, dando lugar a una reducción trimestral del -4,12% en la cuota hipotecaria mensual media y de -1,42 pp en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

De este modo, en el primer trimestre se ha registrado una cuota hipotecaria mensual media de 579,22 €, frente a los 604,09 € del cuarto trimestre, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 29,62%, siendo que en el trimestre precedente superó el 31%, con un resultado del 31,04%.

Por tanto, un excelente comportamiento de los indicadores de accesibilidad, derivado de la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda (-2,61%), la reducción de los tipos de interés (-0,07 pp), el aumento de los plazos de contratación (1,08%) y el incremento de los salarios (0,47%), es decir, todas las variables que intervienen en el comportamiento de los indicadores de accesibilidad han actuado favorablemente, todos ellos han llevado a una reducción de los indicadores de accesibilidad en el último trimestre.

Desde un punto de vista territorial ha existido un predominio de mejoras en los indicadores de accesibilidad. Concretamente, en once comunidades se ha reducido la cuota hipotecaria mensual media, mientras que en seis se ha incrementado, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha reducido en trece comunidades autónomas, dando lugar a incrementos en únicamente cuatro.

Los mayores importes medios en cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Comunidad de Madrid (838,99 €), Illes Balears (836,90 €), Cataluña (685,52 €) y País Vasco (637,75 €), siendo las únicas que superan la media nacional (579,22 €). Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Región de Murcia (379,01 €), Extremadura (379,58 €) y Castilla-La Mancha (421,99 €).

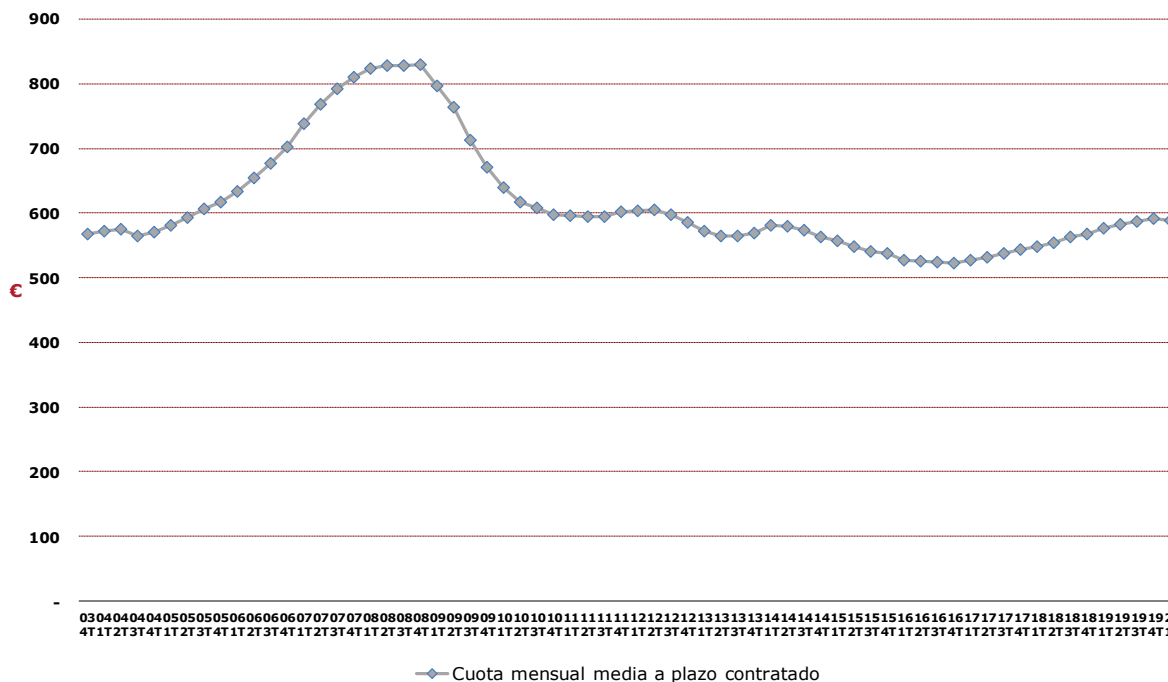
En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (44,69%), Comunidad de Madrid (35,81%), Cataluña (32,67%) y

Canarias (30,49%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (22,34%), Principado de Asturias (22,49%) y Extremadura (23,76%).

Los mayores descensos trimestrales en la cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (-9,43%), Canarias (-8,76%) y Cantabria (-6,99%), mientras que los mayores incrementos se han registrado en Aragón (8,20%), Castilla y León (2,21%) y Extremadura (1,83%).

Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial las mayores mejoras se han registrado en Illes Balears (-4,74 pp), Canarias (-2,84 pp) y Comunidad Foral de Navarra (-2,08 pp), mientras que el mayor deterioro ha correspondido a Aragón (1,82 pp), Castilla y León (0,49 pp) y Extremadura (0,24 pp).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



En los últimos doce meses la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 588,16 €, inferior al resultado interanual del trimestre precedente (591,14 €). Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 30,08%, también inferior al interanual del pasado trimestre (30,38%).

Los mayores importes medios durante el último año, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, se han registrado en Illes Balears (854,35 €), Comunidad de Madrid (852,57 €) y Cataluña (686,98 €), mientras que las cuantías más bajas se han alcanzado en Extremadura (366,63 €), Región de Murcia (388,62 €) y Castilla-La Mancha (418,67 €).

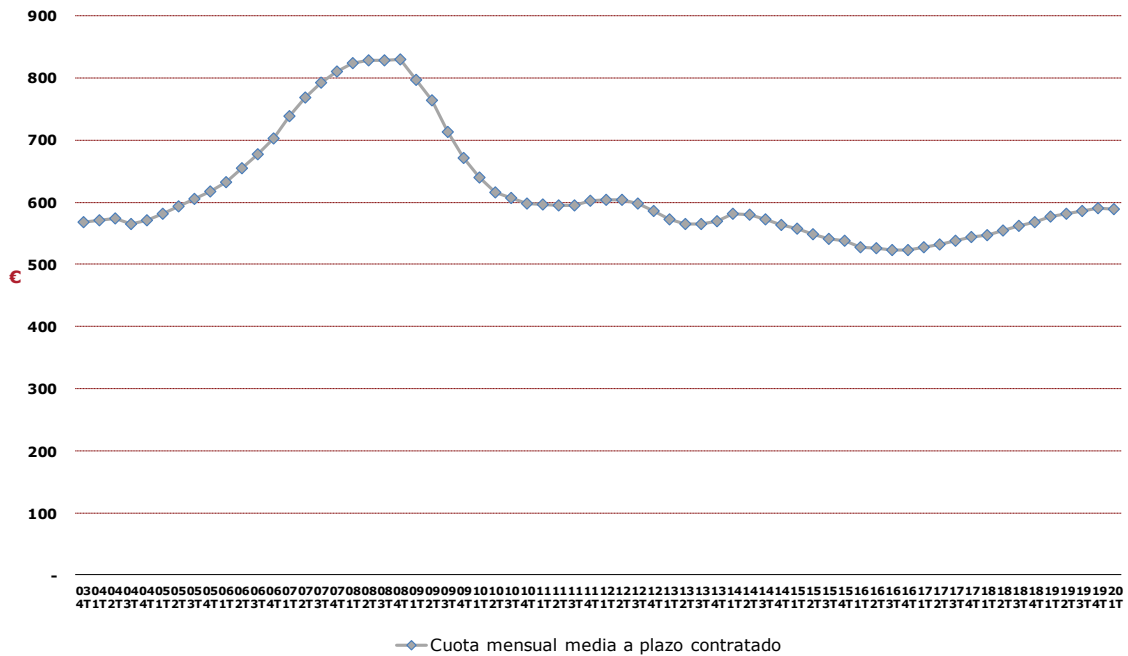
En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, durante los últimos doce meses los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (45,62%), Comunidad de Madrid (36,39%) y Cataluña (32,74%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Principado de Asturias (22,25%), Región de Murcia (22,90%) y Extremadura (22,95%).

La evolución interanual de la cuota hipotecaria mensual media, obtenida a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, proporcionan un crecimiento del 1,90%, mientras que el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio se ha incrementado en 0,01 pp, dando lugar a un ligero deterioro de los niveles de accesibilidad durante el último año.

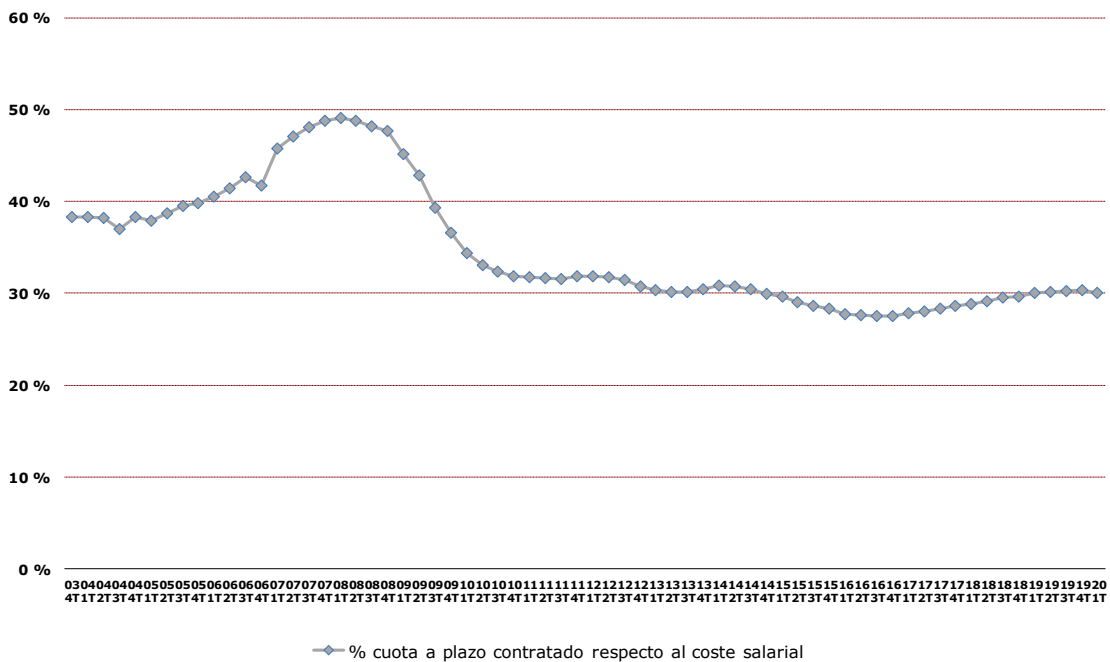
Quince comunidades autónomas han registrado incrementos anuales en la cuota hipotecaria mensual media, correspondiendo los mayores crecimientos a Aragón (9,06%), Comunidad Foral de Navarra (7,49%) y Canarias (5,47%). Por su parte, diez comunidades autónomas han registrado incrementos en el porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, alcanzando los mayores deterioros de este indicador de accesibilidad Aragón (1,32 pp), Comunidad Foral de Navarra (1,32 pp) y Canarias (1,25 pp).

Los dos siguientes gráficos proporcionan la evolución de los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, respectivamente. En ambos casos se observa con claridad una tendencia a la estabilización de resultados durante los últimos trimestres, mostrando una consolidación de niveles de accesibilidad medios ligeramente por debajo de los 600 € de cuota hipotecaria y próximo al 30% de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

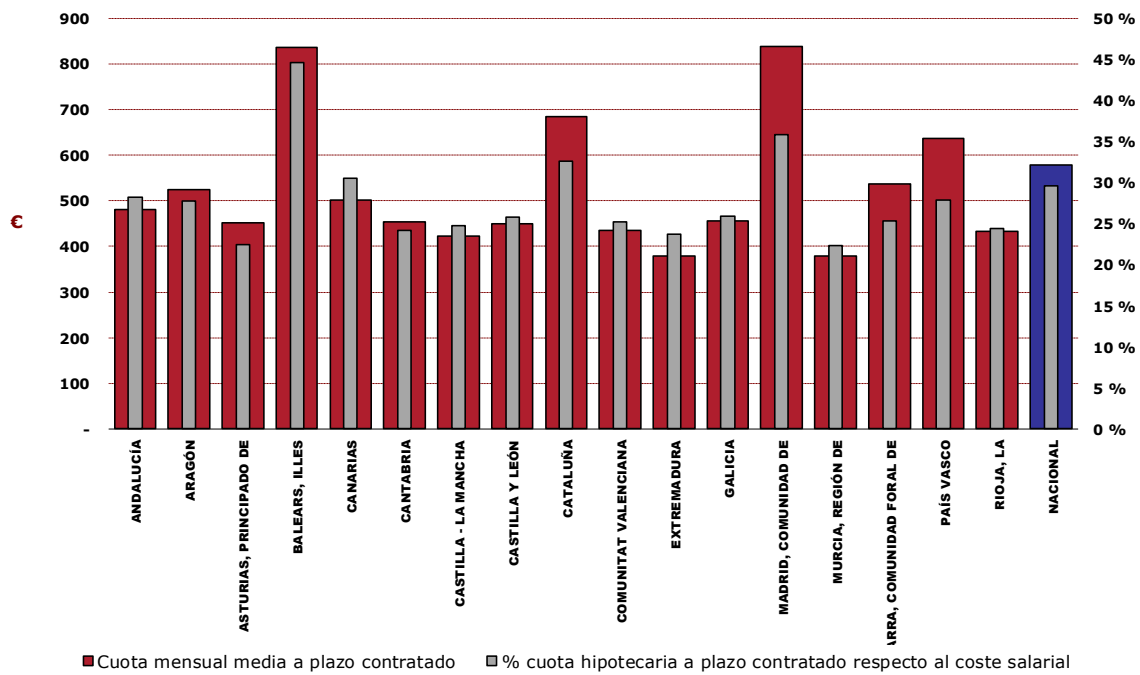
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



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



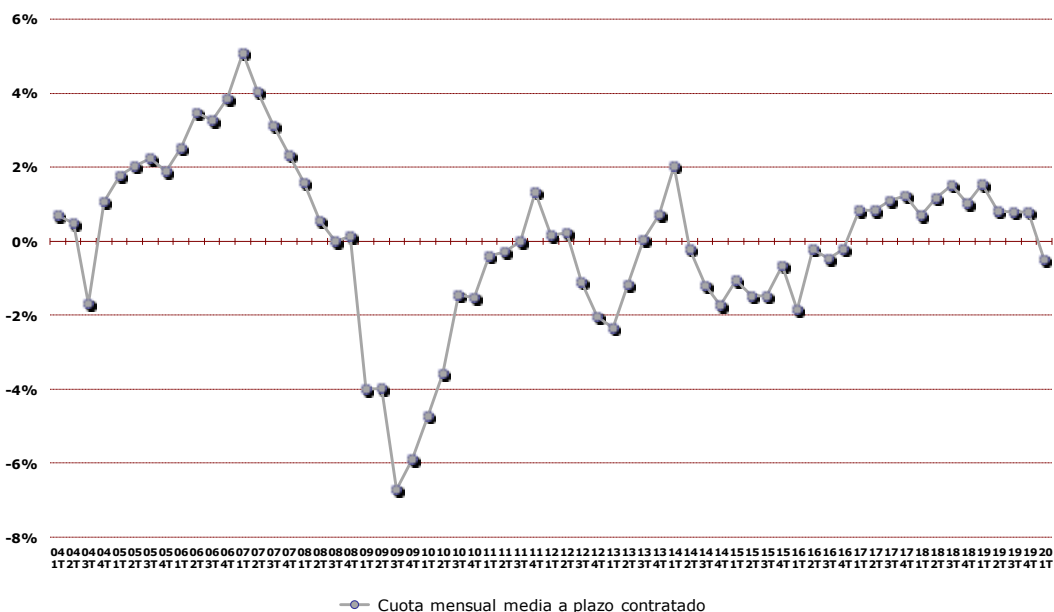
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2020



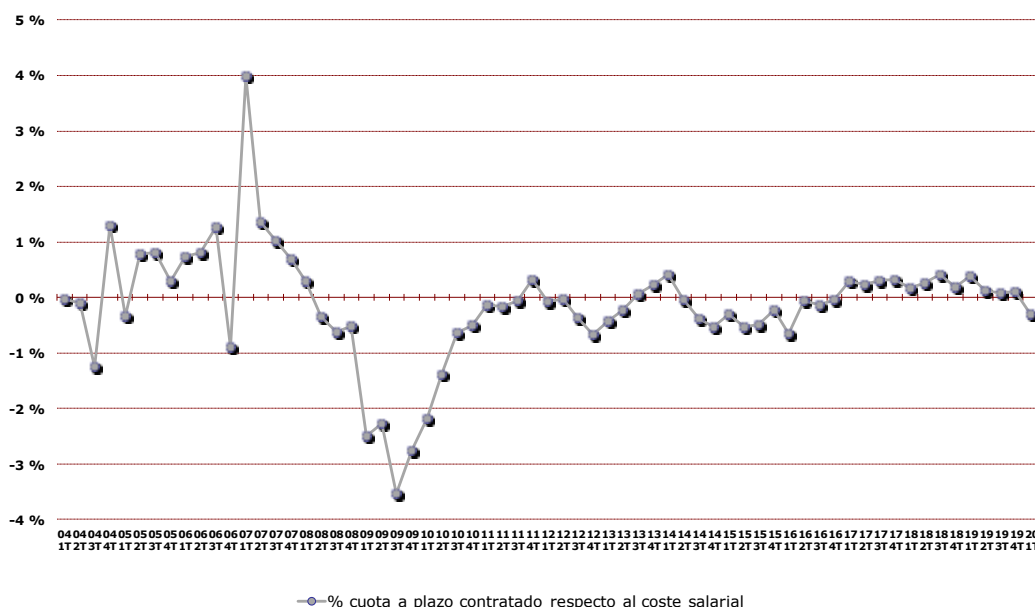
El buen comportamiento durante este trimestre de todas las variables que influyen en la evolución de los indicadores de accesibilidad podría llevarnos a estimar un favorable comportamiento de esta magnitud. Sin embargo, las especiales condiciones que estamos atravesando como consecuencia, fundamentalmente, de la crisis sanitaria derivada del Covid-19, hace que debamos estar expectantes a la propia evolución del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario, siendo difícil establecer previsiones ante una realidad tan novedosa.

A lo largo de los correspondientes apartados hemos ido haciendo referencia al previsible comportamiento del endeudamiento hipotecario, los tipos de interés y los plazos de contratación, que junto a la evolución de los salarios supondrán el desencadenante en la evolución de los indicadores de accesibilidad.

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 2020	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
ANDALUCÍA	2,33 %	481,33	28,23 %	2,42 %	493,27	28,93 %
ARAGÓN	2,28 %	523,84	27,81 %	2,37 %	499,09	26,49 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,26 %	451,59	22,49 %	2,40 %	446,84	22,25 %
BALEARS, ILLES	2,17 %	836,90	44,69 %	2,41 %	854,35	45,62 %
CANARIAS	2,30 %	501,30	30,49 %	2,53 %	508,67	30,94 %
CANTABRIA	2,10 %	454,07	24,13 %	2,28 %	470,38	25,00 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,31 %	421,99	24,81 %	2,43 %	418,67	24,62 %
CASTILLA Y LEÓN	2,23 %	450,85	25,76 %	2,33 %	446,61	25,51 %
CATALUÑA	2,39 %	685,52	32,67 %	2,57 %	686,98	32,74 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,31 %	436,39	25,23 %	2,47 %	455,50	26,33 %
EXTREMADURA	2,39 %	379,58	23,76 %	2,44 %	366,63	22,95 %
GALICIA	2,31 %	456,90	25,93 %	2,48 %	464,69	26,37 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,07 %	838,99	35,81 %	2,20 %	852,57	36,39 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,31 %	379,01	22,34 %	2,49 %	388,62	22,90 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,98 %	538,25	25,37 %	2,12 %	540,26	25,46 %
PAÍS VASCO	1,77 %	637,75	27,85 %	1,80 %	625,11	27,30 %
RIOJA, LA	2,32 %	432,34	24,39 %	2,38 %	423,87	23,91 %
NACIONAL	2,24 %	579,22	29,62 %	2,38 %	588,16	30,08 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2020	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCÍA	-3,59%	-1,28 %	3,05%	0,28 %
ARAGÓN	8,20%	1,82 %	9,06%	1,32 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,77%	-0,03 %	1,67%	-0,28 %
BALEARS, ILLES	-9,43%	-4,74 %	2,41%	0,89 %
CANARIAS	-8,76%	-2,84 %	5,47%	1,25 %
CANTABRIA	-6,99%	-1,98 %	0,35%	-0,52 %
CASTILLA - LA MANCHA	-2,60%	-0,67 %	1,57%	0,05 %
CASTILLA Y LEÓN	2,21%	0,49 %	4,72%	0,68 %
CATALUÑA	-0,08%	-0,27 %	0,07%	-0,73 %
COMUNITAT VALENCIANA	-4,49%	-1,30 %	1,38%	0,00 %
EXTREMADURA	1,83%	0,24 %	3,13%	0,07 %
GALICIA	0,23%	-0,24 %	1,32%	-0,56 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-4,30%	-1,64 %	4,15%	1,00 %
MURCIA, REGIÓN DE	-3,24%	-0,78 %	-1,01%	-0,42 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-6,83%	-2,08 %	7,49%	1,32 %
PAÍS VASCO	0,24%	0,05 %	3,16%	0,47 %
RIOJA, LA	-1,26%	-0,42 %	-5,16%	-1,91 %
NACIONAL	-4,12%	-1,42 %	1,90%	0,01 %

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

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha retomado su tendencia descendente durante el primer trimestre del año, habiendo registrado 5.508, con un descenso trimestral del -8,05% (5.990 en el cuarto trimestre). Con respecto al mismo trimestre del año precedente el descenso interanual ha sido del -25,24% (7.368 primer trimestre de 2019), constatando con claridad la tendencia descendente en la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

Las diferencias territoriales son notables ya que mientras en tres comunidades autónomas se superan las 900 certificaciones trimestrales (Comunitat Valenciana 1.365, Cataluña 1.176 y Andalucía 994), en seis comunidades no se alcanzan las cien certificaciones trimestrales. Entre estas tres comunidades autónomas cabeceras representan el 64,18% del total de España.

Nueve comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, mientras que ocho de ellas han incrementado su número.

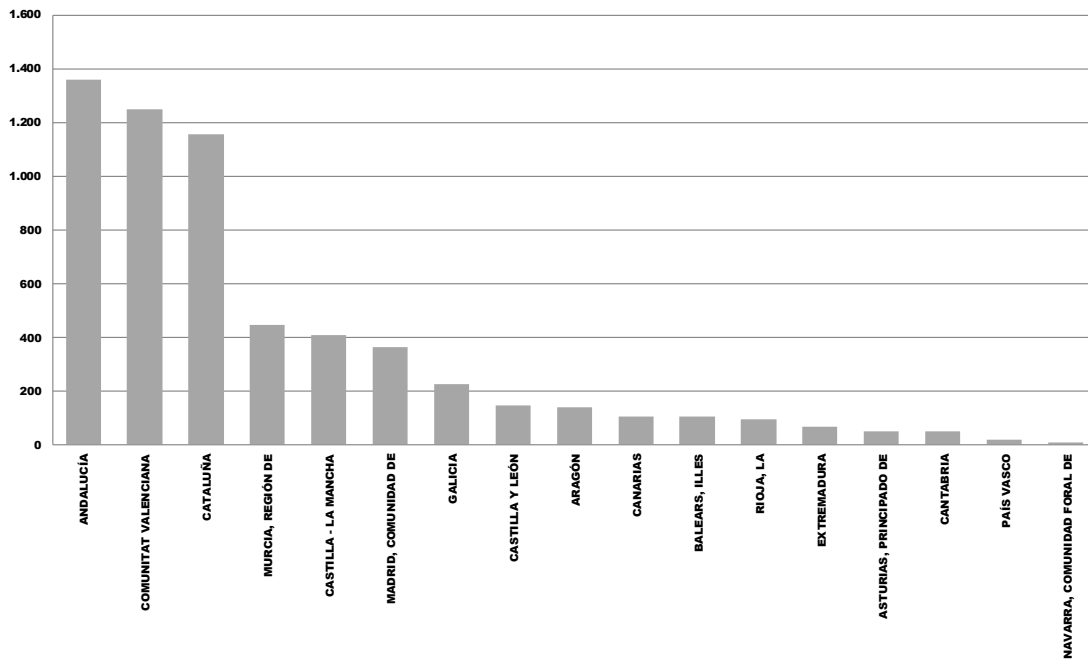
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral. 1er trimestre 2020	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	994
ARAGÓN	106
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	45
BALEARS, ILLES	215
CANARIAS	73
CANTABRÍA	202
CASTILLA - LA MANCHA	244
CASTILLA Y LEÓN	224
CATALUÑA	1.176
COMUNITAT VALENCIANA	1.365
EXTREMADURA	41
GALICIA	134
MADRID, COMUNIDAD DE	386
MURCIA, REGIÓN DE	204
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	20
PAÍS VASCO	30
RIOJA, LA	49
NACIONAL	5.508

Con respecto al mismo trimestre del año precedente (primer trimestre de 2019) han predominado claramente los descensos, constatando la citada tendencia descendente. Concretamente, doce comunidades autónomas han registrado descensos interanuales, frente a los incrementos en únicamente cinco comunidades autónomas.

En los últimos doce meses se han registrado 25.205 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, dando lugar a un descenso de 1.860 con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (27.065).

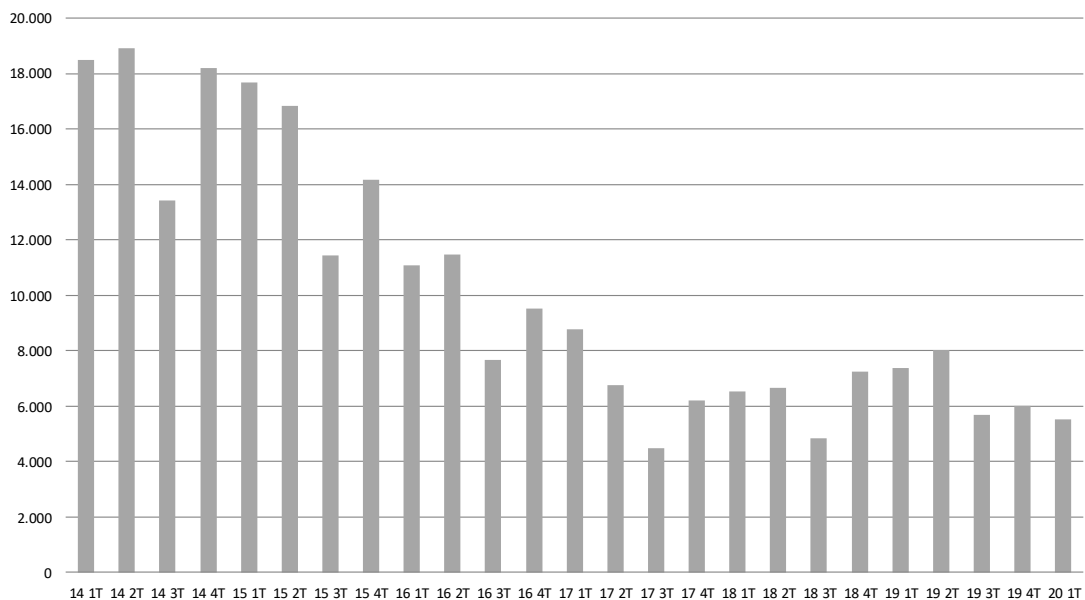
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones a lo largo de los últimos doce meses han sido Andalucía (5.532), Cataluña (5.436) y Comunidad Valenciana (5.074), que alcanzan entre las tres el 63,65% del total.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 1er trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados trimestrales, constatando la tendencia descendente, aunque con menor intensidad que en años precedentes (hasta mediados de 2017). El hecho de que puedan producirse nuevas situaciones de impago derivadas de la situación actual podría provocar que a medio plazo esta variable volviese a retomar una tendencia alcista, tal y como ya ocurrió con la crisis financiera e inmobiliaria.

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



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

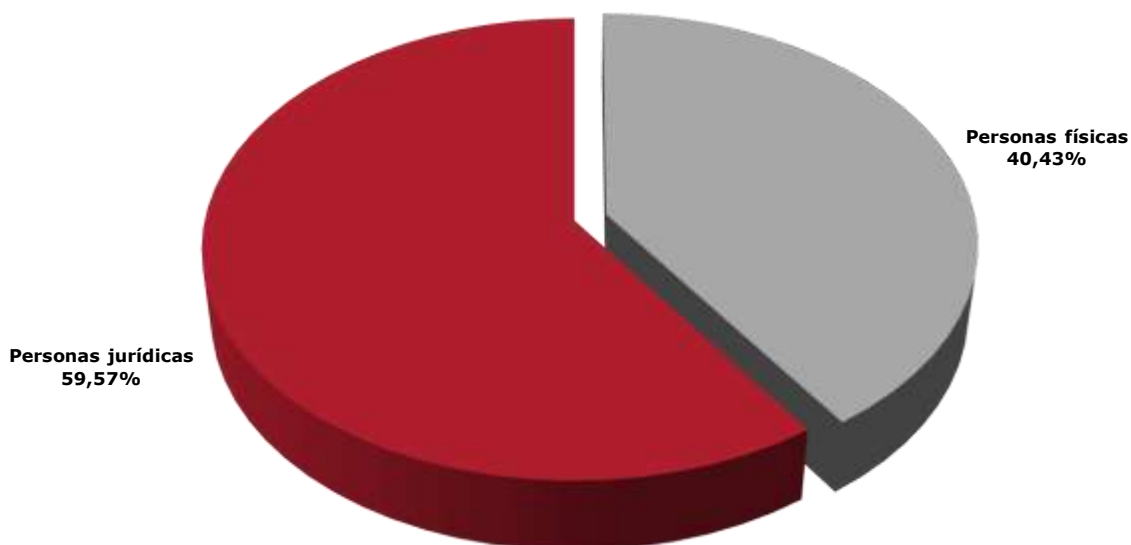
El porcentaje de personas jurídicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha mantenido la tendencia descendente, tendencia iniciada en el cuarto trimestre de 2019. De este modo, en el primer trimestre del año el 40,43% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a personas físicas, quedando el 59,57% de personas jurídicas.

El pasado trimestre el peso de personas físicas fue del 30,86% y el de personas jurídicas del 69,14%, por tanto, en el último trimestre el peso de personas jurídicas se ha reducido en -9,57 pp, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de personas físicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2020		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	40,43%	59,57%

Con respecto a los resultados del primer trimestre de 2019 el descenso interanual en el peso de personas jurídicas ha sido de -13,25 pp, con un incremento de dicha cuantía en el peso de personas físicas.

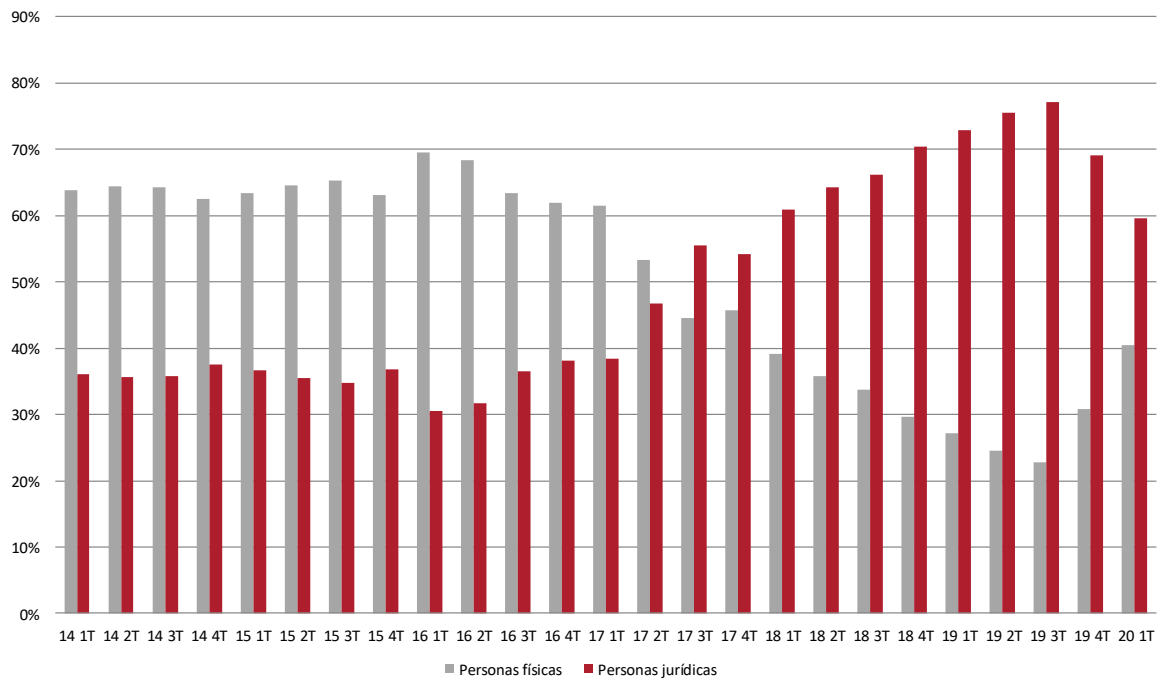
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 1er trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución trimestral de los resultados desde comienzos de 2014, pudiendo comprobar cómo hasta hace dos trimestres la tendencia había sido de claro incremento del peso de personas jurídicas. Sin embargo, durante los dos últimos trimestres se ha producido el proceso inverso, dando lugar a un incremento significativo del peso de personas físicas en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

Las nuevas circunstancias podrían derivar en un cambio de escenario dependiendo del impacto que la crisis sanitaria tenga sobre personas físicas y personas jurídicas.

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

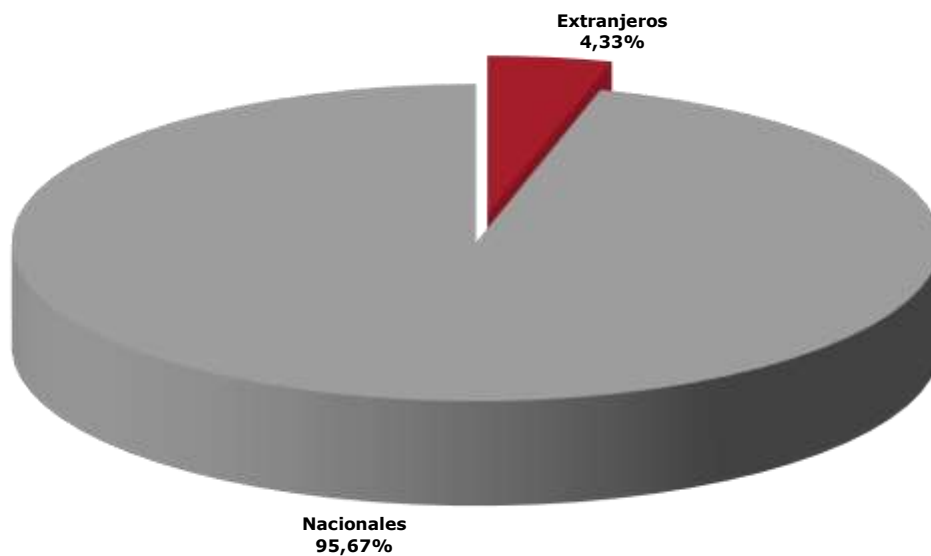


2.12.1.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

El peso de extranjeros ha acumulado su tercer trimestre consecutivo de ascenso, después de que en el segundo trimestre de 2019 se alcanzase el mínimo histórico con un peso del 1,56%. En el primer trimestre el peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha sido del 4,33%, frente al 2,73% del cuarto trimestre, dando lugar a un incremento de 1,60 pp en un solo trimestre. El efecto sobre el peso de nacionales ha sido, lógicamente, el contrario.

En todo caso, son porcentajes que se sitúan muy por debajo del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en España durante los últimos años, que normalmente ha estado próximo al 13%. El hecho de que las nacionalidades cabeceras durante los últimos años hayan correspondido a países con una elevada renta per cápita ha permitido mantener este importante diferencial entre la situación de compra y la de impago.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad 1er trimestre 2020

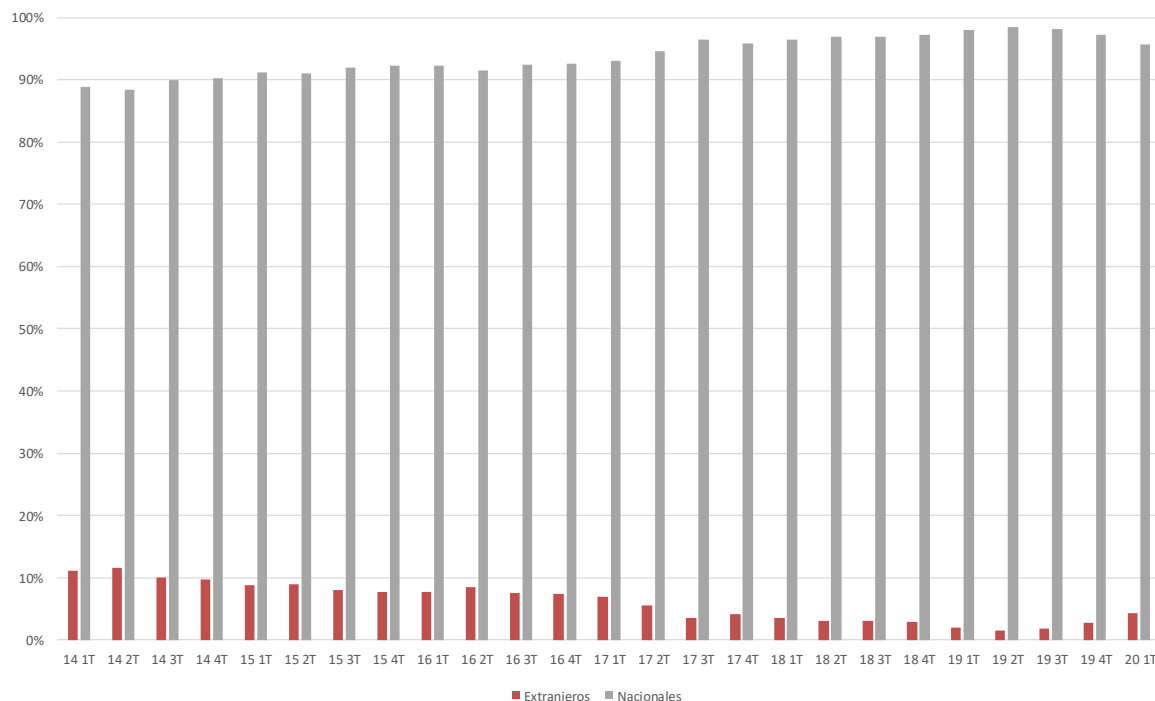


En la siguiente tabla se muestra el desglose de resultados por nacionalidades, observándose cómo ecuatorianos han sido la nacionalidad con mayor peso en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el último trimestre, con el 14,41% del total de extranjeros, seguidos de marroquíes (12,23%), rumanos (5,68%) y británicos (5,24%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

En el último gráfico de este apartado se muestra la evolución trimestral de resultados de pesos de nacionales y extranjeros, constatando la clara tendencia observada a lo largo de toda la serie histórica, que comenzó en 2014 con pesos superiores al 10% de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca hasta registrar el citado mínimo de mediados de 2019 con un peso del 1,56%. A partir de entonces se acumulan tres trimestres consecutivos de crecimientos, en algunos casos relativamente intensos, como ha ocurrido en el último trimestre, situándose en el 4,33%.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 1T 20		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
ECUADOR	0,62%	14,41%
MARRUECOS	0,53%	12,23%
RUMANÍA	0,25%	5,68%
REINO UNIDO	0,23%	5,24%
COLOMBIA	0,17%	3,93%
INDIA	0,15%	3,49%
ALEMANIA	0,11%	2,62%
BULGARIA	0,11%	2,62%
PAKISTÁN	0,11%	2,62%
GHANA	0,09%	2,18%
FRANCIA	0,09%	2,18%
IRLANDA	0,08%	1,75%
BOLIVIA	0,08%	1,75%
RUSIA	0,08%	1,75%
ARMENIA	0,06%	1,31%
SENEGAL	0,06%	1,31%
UCRANIA	0,06%	1,31%
REPÚBLICA DOMINICANA	0,06%	1,31%
CHILE	0,04%	0,87%
Resto	1,35%	31,44%
EXTRANJEROS	4,33%	100,00%
NACIONALES	95,67%	
TOTAL	100,00%	

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



2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago

El número de daciones en pago del primer trimestre de 2020 ha sido de 1.405, con un incremento trimestral del 18,47% con respecto al cuarto trimestre, que marcó el mínimo de la serie histórica. A pesar de este incremento trimestral la tendencia es bajista ya que hay que tener en cuenta que los cuartos trimestres presentan un componente estacional. De hecho, con respecto al primer trimestre de 2019 el descenso interanual es del -14,54%.

Número de daciones en pago. Trimestral. 1er trimestre 2020	
CCAA	Numero
COMUNITAT VALENCIANA	432
ANDALUCÍA	280
CATALUÑA	278
CANARIAS	90
MURCIA, REGIÓN DE	70
MADRID, COMUNIDAD DE	59
CASTILLA - LA MANCHA	55
CASTILLA Y LEÓN	54
BALEARS, ILLES	16
GALICIA	15
ARAGÓN	14
CANTABRIA	11
EXTREMADURA	10
PAÍS VASCO	9
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	5
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	5
RIOJA, LA	2
NACIONAL	1.405

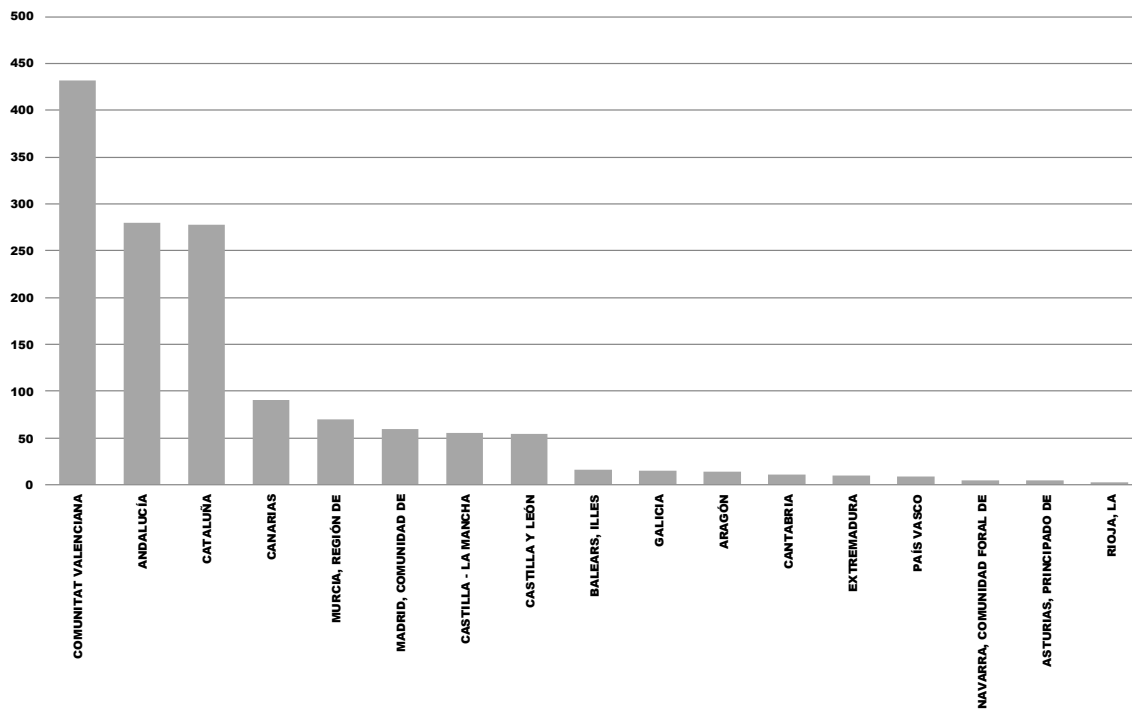
Únicamente tres comunidades han superado las cien daciones en pago trimestralmente: Comunitat Valenciana (432), Andalucía (280) y Cataluña (278). Entre estas tres representan más del 70% del total. De hecho, nueve comunidades autónomas registran menos de veinte daciones en pago al trimestre, dentro de las cuales hay cuatro con menos de diez daciones en pago al trimestre. Las diferencias territoriales son muy destacadas.

En los últimos doce meses se han registrado 5.624 daciones en pago, registrando un nuevo mínimo histórico interanual.

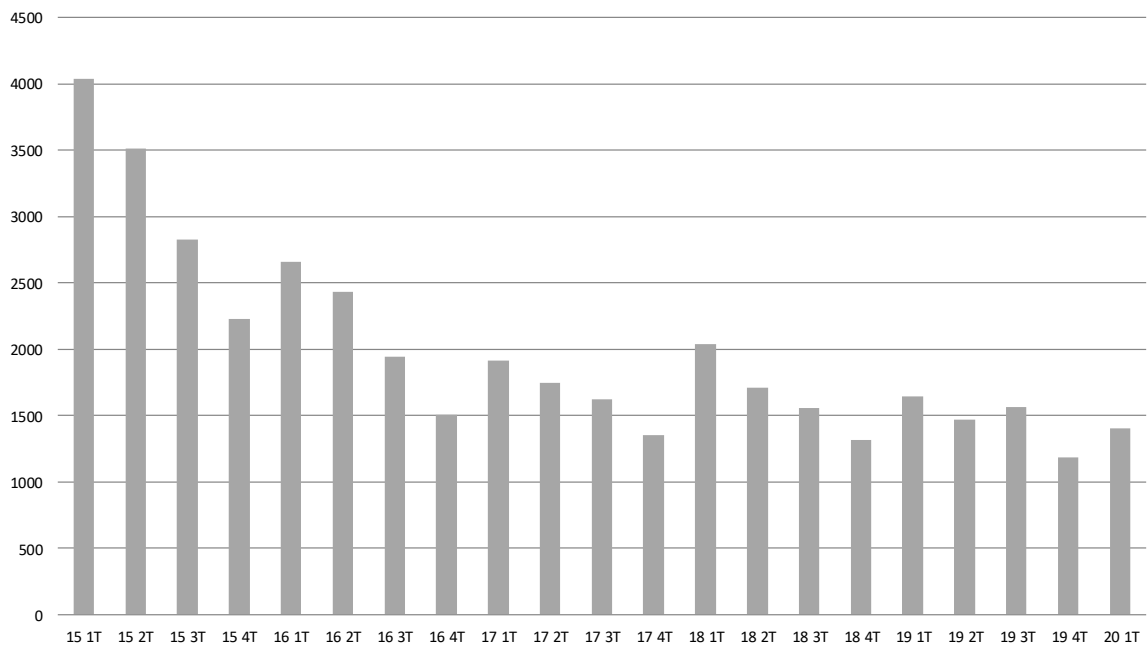
En el segundo gráfico de la página siguiente se muestra la evolución de resultados trimestrales, pudiendo observarse la tendencia descendente, teniendo en cuenta el componente estacional de los cuartos trimestres de cada año.

En principio, con estos resultados, estimaríamos una continuidad en la tendencia descendente. Sin embargo, en el contexto actual, con las consecuencias económicas y sociales derivadas de la crisis sanitaria, lo más probable es que el número de daciones en pago pueda verse incrementado como consecuencia del incremento de las situaciones de dificultad financiera.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 1er trimestre 2020



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional

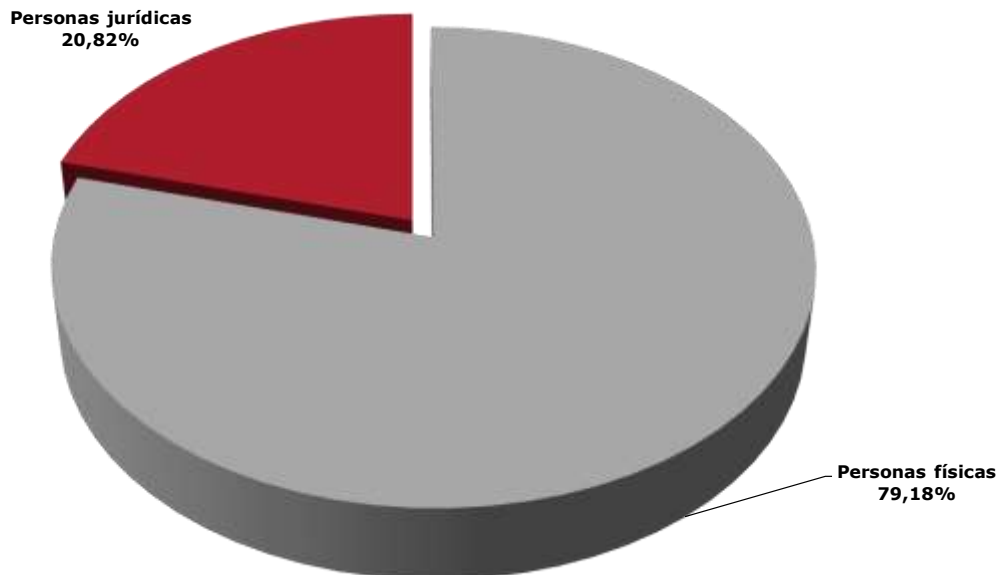


2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

El peso de personas jurídicas en las daciones en pago ha seguido creciendo durante el primer trimestre del año, registrando un peso del 20,82%, frente al 79,18% de peso de personas físicas. Con respecto al pasado trimestre el peso de personas jurídicas se ha incrementado en 7,85 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas. La comparación directa con los resultados del primer trimestre de 2019 también nos muestra un aumento del peso de personas jurídicas, en este caso de 9,44 pp.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2020		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	79,18%	20,82%

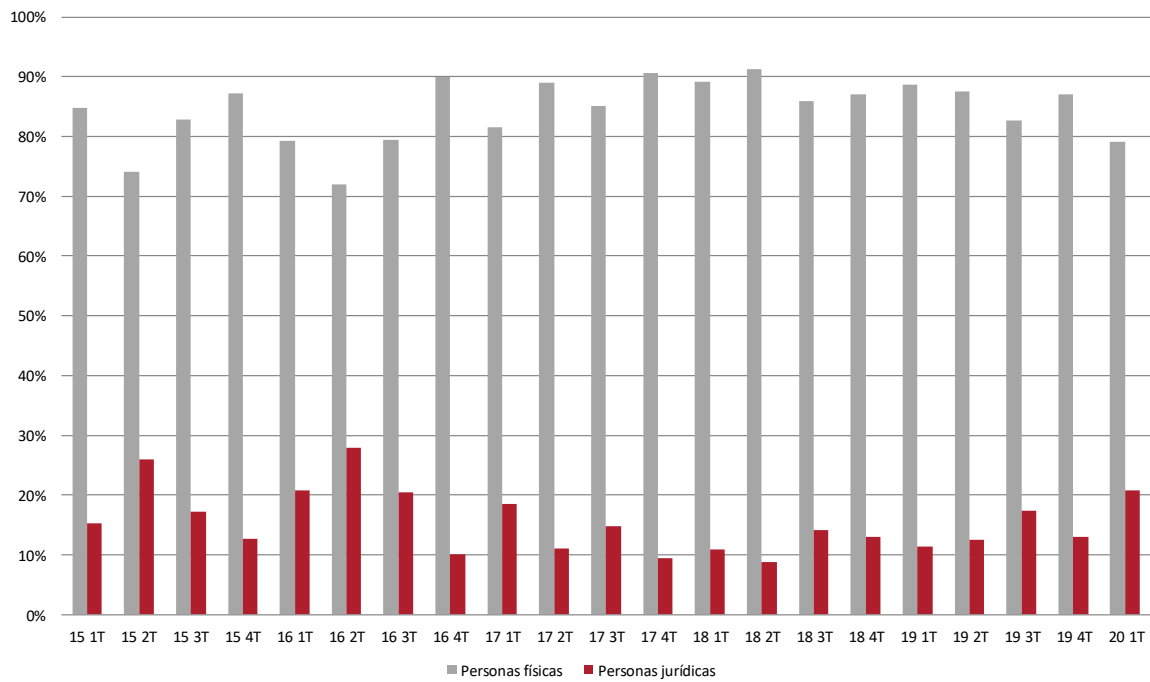
Distribución de daciones en pago según titularidad. 1er trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados trimestrales. Dentro de las lógicas oscilaciones en una magnitud con un número de operaciones cada vez más reducida, tal y como hemos podido ver en el apartado anterior, la tendencia de los últimos trimestres parece mostrar un incremento en el peso de personas jurídicas, con el correspondiente proceso de reducción en el peso de personas físicas.

En función de las consecuencias económicas del Covid-19 sobre personas físicas y jurídicas, la evolución a lo largo de los próximos trimestres podrá verse modificada.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El porcentaje de extranjeros en el número de daciones en pago ha registrado un nuevo mínimo histórico, con un peso del 7,52%, descendiendo en -2,63 pp con respecto al trimestre precedente. Con respecto al mismo trimestre de 2019 el descenso interanual ha sido de -3,74 pp.

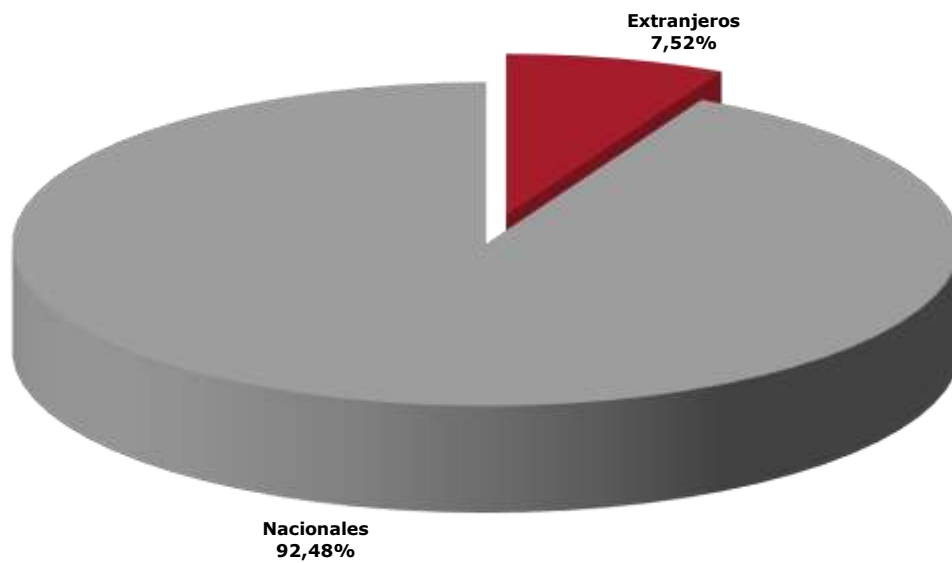
Tal y como venimos indicando, el hecho de que durante los últimos años la compra de vivienda por extranjeros haya correspondido a nacionalidades con un alto grado de renta per cápita ha producido esta tendencia descendente en el peso de extranjeros en el número de daciones en pago. De hecho, por primera vez desde la elaboración de la serie histórica se alcanza un peso de extranjeros de un dígito.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 1T 20		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,10%	14,56%
RUMANÍA	0,80%	10,68%
MARRUECOS	0,80%	10,68%
ECUADOR	0,66%	8,74%
ARGENTINA	0,51%	6,80%
COLOMBIA	0,44%	5,83%
ITALIA	0,22%	2,91%
PERÚ	0,22%	2,91%
UCRANIA	0,15%	1,94%
IRLANDA	0,15%	1,94%
INDIA	0,15%	1,94%
GUINEA	0,15%	1,94%
RUSIA	0,15%	1,94%
POLONIA	0,07%	0,97%
FILIPINAS	0,07%	0,97%
GHANA	0,07%	0,97%
BOLIVIA	0,07%	0,97%
FRANCIA	0,07%	0,97%
HOLANDA	0,07%	0,97%
Resto	1,60%	21,37%
EXTRANJEROS	7,52%	100,00%
NACIONALES	92,48%	
TOTAL	100,00%	

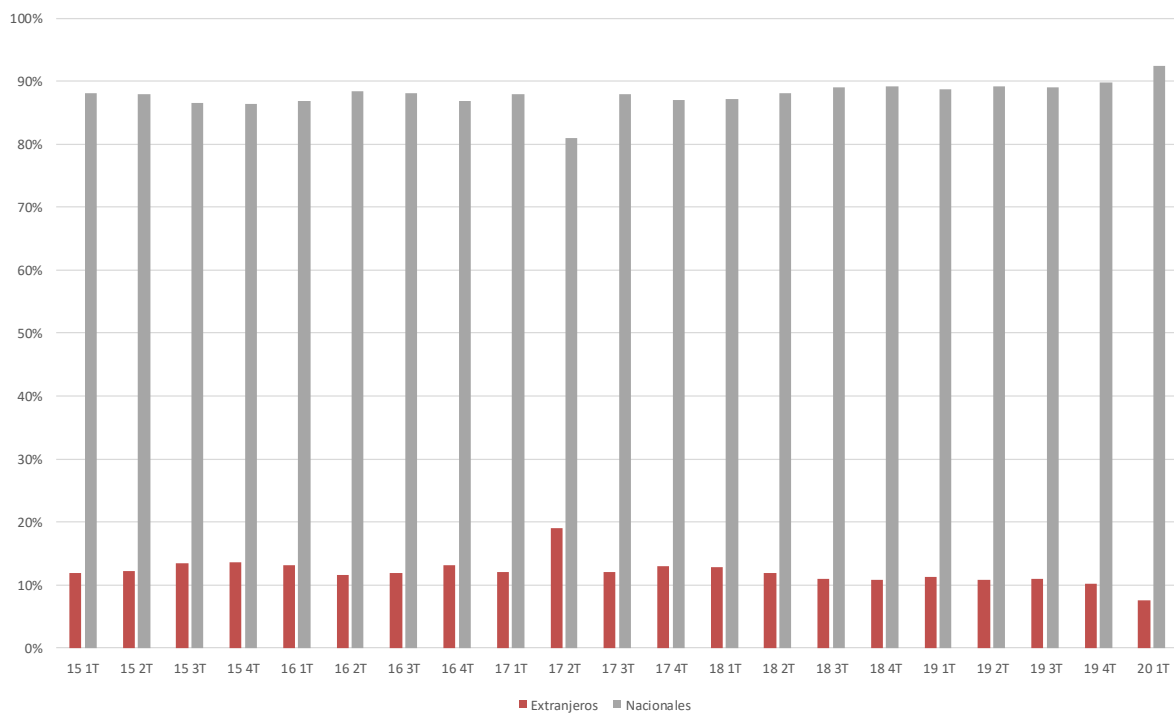
En cuanto al desglose de extranjeros según nacionalidades, británicos han registrado el mayor porcentaje durante el último trimestre, con un peso del 14,56% con respecto al total de extranjeros, seguidos de rumanos con un 10,68%, marroquíes con un 10,68% y ecuatorianos con un 8,74%.

Al igual que hemos indicado en el apartado de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, el bajo número de daciones en pago y su correspondiente peso de extranjeros, conlleva que, al realizar un desglose adicional por nacionalidades, pueda proporcionar resultados relativamente aleatorios, derivados del bajo número de operaciones.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 1er trimestre 2020



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

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

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de 1.059 oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

El universo de los datos para el estudio es de más de 1.032.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 506.000 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).

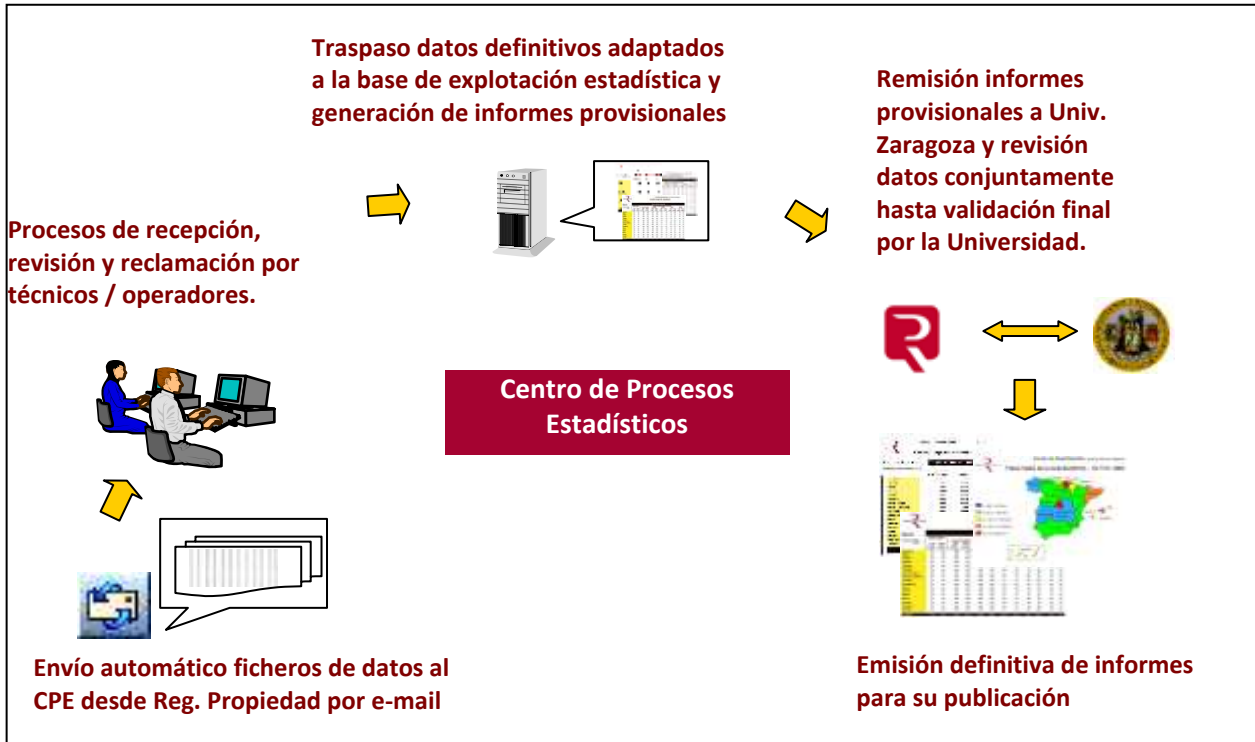
Proceso de obtención y agregación de datos

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 2017, 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 con su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo con distintas características de la vivienda adquirida, como son el grado de uso (nueva y usada) y su superficie media (menor a cuarenta metros cuadrados, entre cuarenta y sesenta, entre sesenta y ochenta, entre ochenta y cien, más de cien). Estos últimos desgloses son publicados en los correspondientes Anuarios.

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación con la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud con

respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se 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 con 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.

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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.

inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca. Esto no significa que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

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

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

Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales

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

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

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 con la configuración de distintos tramos de periodos de tiempo en los que la vivienda era transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según tiempo de antigüedad en la posesión de la vivienda.

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

Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

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

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

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

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

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

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

Muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. 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.