



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 2º TRIMESTRE 2014 -

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

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp

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

<http://gamerin.unizar.es>

Agosto de 2014

2º TRIMESTRE 2014**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	8
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	18
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	21
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	25
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	29
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	33
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	37
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	39
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	44
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	48
2.12. Impagos hipotecarios	53
3. Metodología	58
3.1. Objetivos	58
3.2. Informes	62

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 segundo trimestre del año 2014.

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) presenta un incremento trimestral del 1,53%, dando lugar a la consecución de la primera tasa interanual positiva (0,97%) después de seis años con tasas negativas. Estos resultados suponen la ratificación del cambio de tendencia con respecto al comportamiento del precio de la vivienda, dejando atrás los continuados e intensos descensos, dando paso a ligeros signos de crecimiento. Con todo ello el precio de la vivienda se sitúa en niveles similares a los alcanzados en el año 2003, acumulando un descenso desde su nivel máximo próximo al -32%.

Las 78.464 compraventas de vivienda registradas en el segundo trimestre han supuesto un descenso intertrimestral del -5,49%, tras un excelente primer trimestre con 83.022 compraventas. En todo caso, supone marcar una cierta distancia con respecto al reciente mínimo histórico del cuarto trimestre de 2013 (72.560).

La vivienda nueva es la causante de este descenso con 30.605 compraventas, que supone el mínimo de la serie histórica con un descenso intertrimestral del -18,89%. Por el contrario, la vivienda usada ha superado el buen resultado del primer trimestre, alcanzando las 47.859 compraventas, con un incremento del 5,67%.

Andalucía ha sido la comunidad autónoma con mayor número de compraventas registradas con 15.583, seguida de Cataluña (11.980), Comunidad Valenciana (11.591) y Comunidad de Madrid (10.522). En once de ellas se ha contado con descensos intertrimestrales, dando lugar a incrementos únicamente en seis. Los mayores aumentos han correspondido a Canarias (10,67%), País Vasco (7,82%), Murcia (7,09%) y Cantabria (6,06%).

Las compraventas de vivienda interanuales registran un nuevo mínimo histórico con 310.864. Este resultado se explica fundamentalmente como consecuencia del bajo número de compraventas del segundo semestre de 2013 con 149.378. En el primer semestre de 2014 se han registrado 161.486 compraventas. La vivienda nueva sigue marcando nuevos mínimos históricos con 135.711 compraventas, contrastando con las 175.153 compraventas de vivienda usada, que aumenta trimestre tras trimestre.

Las provincias de la costa mediterránea y las islas son las que siguen mostrando un mejor comportamiento con respecto a las compraventas de vivienda. Así lo constatan tanto los resultados absolutos como las tasas de variación. Concretamente, durante el segundo trimestre la provincia de Madrid ha sido la que ha contado con un mayor número de compraventas registradas (10.522), seguida de Barcelona (7.983), Alicante (6.006), Málaga (5.228) y Valencia (4.259). Treinta y tres provincias han contado con tasas intertrimestrales negativas, de las que veinte alcanzaban los dos dígitos. La desagregación de resultados en vivienda nueva y usada vuelve a otorgar perspectivas claramente diferenciadas, con cuarenta provincias con tasas negativas en vivienda nueva, frente a las diecisiete en vivienda usada.

Tomando las tasas de variación interanuales, los ascensos han correspondido a las provincias de Málaga (9,33%), Las Palmas (7,08%), Navarra (6,16%), Barcelona (5,22%), Baleares (4,97%), Tenerife (2,51%) y Girona (0,08%). Seis de las siete provincias se sitúan en las zonas identificadas como de mayor actividad inmobiliaria durante los últimos trimestres, es decir, las provincias mediterráneas e insulares.

La compra de vivienda por extranjeros sigue marcando máximos históricos. En esta ocasión, durante el segundo trimestre el 13,03% de las compras de vivienda han sido realizadas por extranjeros. Británicos mantienen el liderazgo con el 15,77% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de franceses (10,11%), rusos (8,08%), alemanes (7,53%), belgas (7,26%), suecos (5,93%), italianos (4,72%) y noruegos (4,25%). Las ocho nacionalidades con mayor compra de vivienda en España presentan un perfil de demanda de vivienda claramente vinculada a fines turísticos. Trimestre tras trimestre se consolida la misma estructura de nacionalidades, constatando la confianza de las mismas con respecto al mercado inmobiliario español.

La compraventa de vivienda nueva sigue perdiendo peso relativo, en este caso con un descenso de -6,43 puntos porcentuales en un solo trimestre, situándose en el 39,01% de las compraventas, frente al 60,99% de vivienda usada, que mantiene su ritmo de crecimiento con el paso de los trimestres. Tal y como se viene indicando, la escasa promoción de obra nueva durante el ciclo bajista ha llevado a que prácticamente la única opción para la compra de vivienda nueva haya sido la edificada durante el ciclo alcista y actualmente pendiente

de venta. Buena parte de estas viviendas han ido a parar a manos de las entidades financieras, siendo progresivamente vendidas, especialmente a través de una intensa política de reducción de precios y financiación garantizada. En la medida que estas viviendas son vendidas el stock se ve reducido y, con ello, el número de compraventas de vivienda nueva, tal y como muestran los resultados.

La vivienda protegida se mantiene dentro de este mismo escenario, habiendo supuesto el 3,24% del total de compraventas de vivienda del segundo trimestre, frente al 5,19% del primer trimestre. En este caso hay que buscar como factores explicativos, fundamentalmente, la reducción de recursos públicos dedicados a potenciar la promoción de esta modalidad de vivienda, así como la minoración o incluso eliminación de la ventaja competitiva en precios que la vivienda protegida presentaba. La intensa reducción del precio de la vivienda libre ha llevado a que en muchos casos la vivienda protegida no represente ventaja en precios.

El 81,29% del nuevo crédito hipotecario del segundo trimestre ha sido concedido por Bancos y Cajas, quedándose Otras entidades financieras en el 18,71%. En prácticamente todas las comunidades autónomas Bancos y Cajas han alcanzado la mayor cuota de mercado, con la excepción de Navarra, donde Otras entidades financieras han alcanzado una cuota de mercado del 52,52%. Otros resultados destacados en esta agrupación se han obtenido en Galicia (48,37%), Cataluña (26,17%) y Murcia (26,00%).

El endeudamiento hipotecario continúa su proceso descendente, tanto por metro cuadrado como por vivienda, mostrando claramente las limitaciones crediticias con las que está contando el mercado inmobiliario, siendo uno de los factores más relevantes para explicar la falta de una recuperación más activa.

Concretamente, el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el segundo trimestre ha sido de 1.044 €/m², dando lugar a un descenso intertrimestral del -0,76%. En el último año se acumula un descenso del -9,26%. La agrupación Bancos y Cajas ha alcanzado los 1.048 €/m², por encima de los 998 €/m² de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores niveles han sido Comunidad de Madrid (1.620 €/m²), País Vasco (1.480 €/m²), Cataluña (1.224 €/m²), Baleares (1.183 €/m²) y Galicia (1.070 €/m²). Diez comunidades autónomas se encuentran por debajo de los 1.000 €/m², destacando por sus menores resultados Extremadura (586 €/m²), Castilla-La Mancha (610 €/m²), Murcia (695 €/m²), Comunidad Valenciana (757 €/m²) y Castilla y León (791 €/m²).

El endeudamiento hipotecario por vivienda del segundo trimestre ha sido de 101.553 €, con un descenso intertrimestral del -2,40%. La agrupación Bancos y Cajas se ha situado en los 103.183 €, muy por encima de los 91.687 € de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (183.719 €), Baleares (117.772 €), País Vasco (117.224 €) y Cataluña (115.324 €). Trece comunidades autónomas ya se encuentran con niveles por debajo de los 100.000 €, encabezando los menores resultados Extremadura (58.318 €), Murcia (66.991 €) y Canarias (70.224 €).

Los tipos de interés han intensificado su ritmo descendente, alcanzando el 3,80% de tipo medio de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios del segundo trimestre, frente al 3,97% del primer trimestre. El resultado medio interanual ha sido del 3,97%. La reducción del EURIBOR está tardando en trasladarse a los tipos de interés hipotecarios, manteniendo todavía diferenciales especialmente elevados ya que actualmente el EURIBOR ha consolidado niveles por debajo del 0,5%, por lo que los diferenciales medios se sitúan claramente por encima del 3%. La reducción de los niveles de riesgo ante unas mejores perspectivas económicas ha minorado ligeramente estos diferenciales, dando lugar a una leve reducción de tipos de interés. Sin embargo, todavía queda mucho recorrido en este sentido, debiendo consolidar durante los próximos trimestres ajustes adicionales significativos. Sin duda se trata de otra de las variables necesarias para alcanzar una recuperación más intensa del mercado inmobiliario.

La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR consolida cuotas cada vez más elevadas. Concretamente, el 95,73% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés variable, dejando únicamente el 4,27% a tipo de interés fijo. El 91,54% utilizaron como índice de referencia el EURIBOR. En consecuencia, existe un absoluto predominio de la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR, que constituye probablemente la opción económicamente más favorable actualmente.

La duración de los nuevos créditos hipotecarios se ha reducido un -0,37%, alcanzando los 269 meses (22 años y 5 meses). En el último año el descenso ha sido del -2,91%. La agrupación Bancos y Cajas ha contado con un periodo medio de 276 meses (23 años), superando ampliamente a Otras entidades financieras con 230 meses (19 años y 4 meses). Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid (318 meses; 26 años y 6 meses), Navarra (300 meses; 25 años), País Vasco (280 meses; 23 años y 4 meses) y Extremadura (276 meses; 23 años). Por el contrario, las comunidades autónomas con

menores plazos han sido Canarias (221 meses; 18 años y 5 meses), Asturias (241 meses; 20 años y 1 mes) y Comunidad Valenciana (247 meses; 20 años y 7 meses).

La accesibilidad a la compra de vivienda ha contado con una ligera mejora durante el último trimestre, reduciéndose la cuota hipotecaria mensual media un -3,76% con respecto al pasado trimestre, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mejorando en -1,15 puntos porcentuales. La cuota hipotecaria mensual media del segundo trimestre ha sido de 561,43 € y su porcentaje con respecto al coste salarial del 29,82%. Este favorable comportamiento se ha debido al descenso de los tipos de interés (-0,17 puntos porcentuales) y del endeudamiento hipotecario por vivienda (-2,40%). En sentido desfavorable han actuado los salarios (-0,05%) y la reducción de los plazos de contratación (-0,37%). El saldo neto de todo ello ha sido una ligera mejora de la accesibilidad en términos intertrimestrales.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (911,39 €), Baleares (678,35 €), Cataluña (628,14 €) y País Vasco (625,67 €). Por el contrario, los menores resultados se han obtenido en Extremadura (322,89 €), Murcia (370,92 €) y Castilla-La Mancha (382,93 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los niveles más elevados han correspondido a Comunidad de Madrid (40,81%), Baleares (39,04%), Cantabria (31,94%) y Cataluña (31,21%). Las condiciones más favorables se han obtenido en Extremadura (20,96%), Murcia (22,04%) y Castilla-La Mancha (22,27%).

El número de certificaciones expedidas de inicio de procedimiento de ejecución hipotecaria sobre vivienda durante el segundo trimestre ha sido de 18.921, incrementándose en 411 con respecto al primer trimestre (18.480). Las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han sido Andalucía (4.067), Cataluña (4.028), Comunidad Valenciana (3.241), Canarias (1.512), Comunidad de Madrid (1.229) y Castilla-La Mancha (1.138).

El 64,38% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a personas físicas, quedando en un 35,62% las correspondientes a personas jurídicas. Estas últimas se han reducido ligeramente con respecto al primer trimestre, en el que se alcanzó un 36,13%.

Desagregando los resultados según nacionalidad, durante el segundo trimestre el 11,58% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, frente al 88,42% de nacionales. En comparación con el primer trimestre se ha incrementado ligeramente el peso relativo de extranjeros, ya que en dicho periodo fue del 11,09%, frente al 88,91% de nacionales. La nacionalidad extranjera con mayor peso han seguido siendo ecuatorianos (18,40%), seguidos de marroquíes (11,38%), británicos (9,22%), rumanos (6,53%), colombianos (3,78%) y pakistaníes (2,85%). Estas seis nacionalidades son exactamente las que encabezaban la clasificación durante el primer trimestre del año.

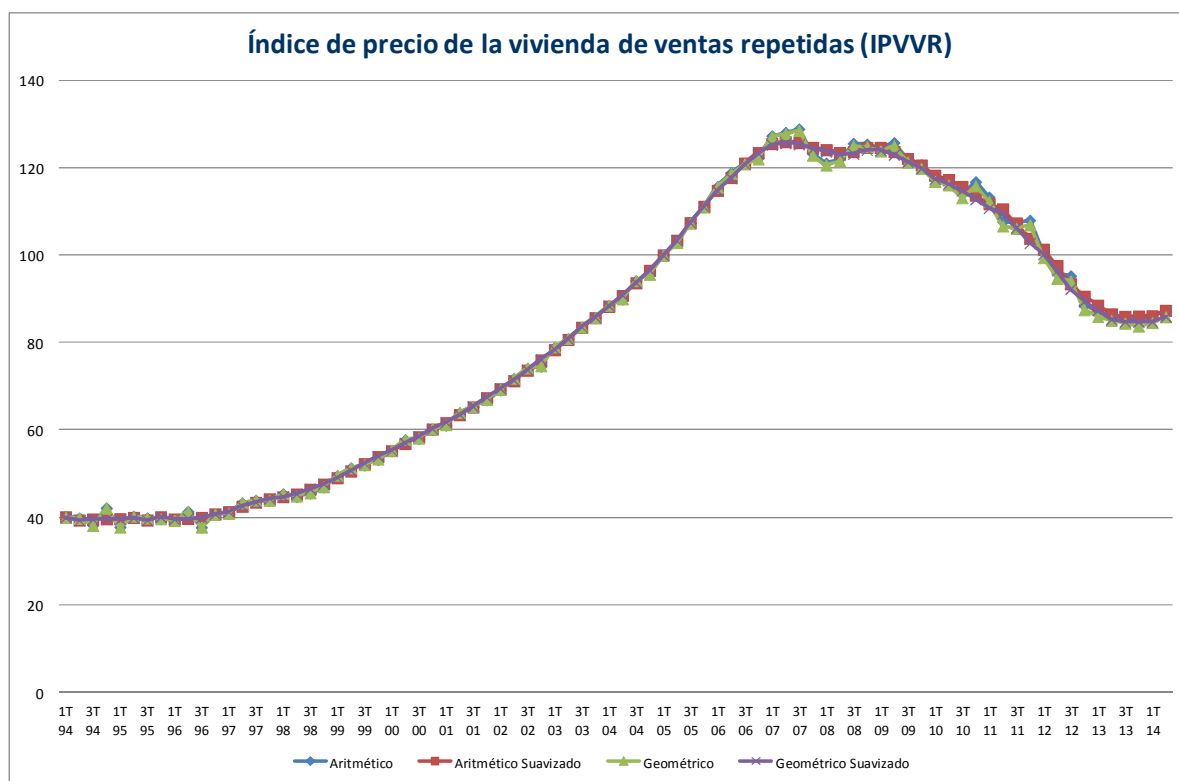
2. Resultados

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

El precio de la vivienda sigue consolidando su cambio de tendencia. De este modo, ya no sólo son las tasas trimestrales las que van mostrando un signo positivo sino que, después de seis años consecutivos de tasas interanuales negativas, en este segundo trimestre se obtiene el primer crecimiento interanual del precio de la vivienda, concretamente un 0,97%.

Por lo que respecta a la tasa de variación trimestral, el crecimiento del precio de la vivienda ha sido del 1,53%, dando lugar a niveles de precios de la vivienda similares a los alcanzados a finales del año 2003.

Con todo ello, desde los precios máximos alcanzados a mediados del año 2007, actualmente el precio de la vivienda acumula un descenso medio próximo al -32%.



Todo parece indicar que el final del intenso proceso bajista del precio de la vivienda se está produciendo. Los actuales niveles de precios de la vivienda parecen interesantes para aquellas personas con capacidad de compra, dejando atrás la generalizada tendencia descendente.

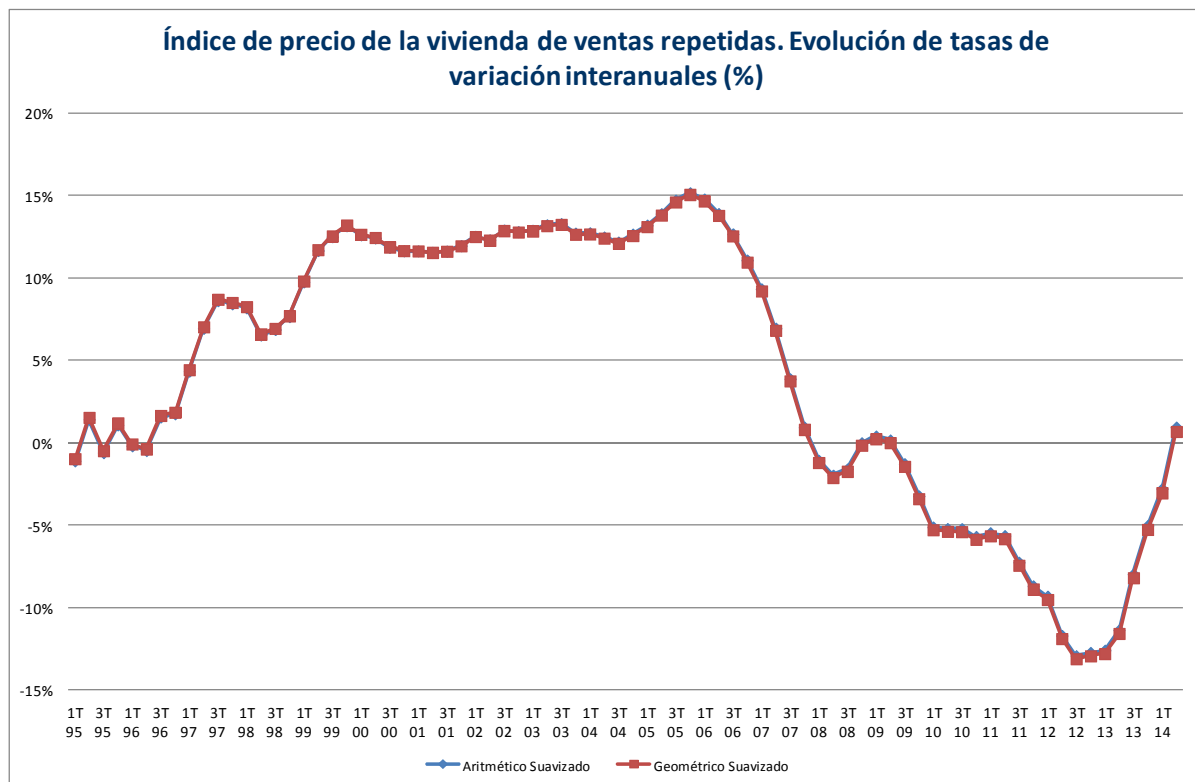
En el siguiente apartado se analiza la evolución del número de compraventas de vivienda, comprobado un cierto grado de estabilidad durante los últimos trimestres en niveles comparativamente bajos. En consecuencia, la demanda no acaba de reactivarse con cierto grado de dinamismo, pero también parece haber finalizado la tendencia bajista desde el punto de vista de la demanda.

El hecho de no estar reduciéndose ya es de por sí un factor a considerar desde la perspectiva del análisis de los precios en la medida que supone, tal y como se indicaba, que los actuales niveles de precios pueden ser considerados como adecuados, cuando menos, para mantener el nivel de demanda existente.

Las perspectivas con respecto al comportamiento del precio de la vivienda parecen mostrar un escenario de estabilidad, con tasas de variación previsiblemente positivas, pero de bajas cuantías. Resulta deseable que este

marco de actuación se cumpla por el propio bien del mercado, en la medida que la necesaria reestructuración de la oferta y la demanda se vaya consolidando, todo ello dentro de adecuados niveles de accesibilidad.

El comportamiento de la mayor parte de las principales variables macroeconómicas está dando paso a una coyuntura más favorable. En la medida que la recuperación económica se consolide e intensifique, potenciando una activa creación de empleo, el mercado inmobiliario podrá verse beneficiado de manera notable, fundamentalmente por el efecto derivado por el cambio de expectativas. Aquellos agentes con capacidad de compra que durante años han paralizado la toma de decisiones sobre demanda de vivienda pueden replantearse esta situación, dando lugar a una reactivación más intensa del mercado inmobiliario.

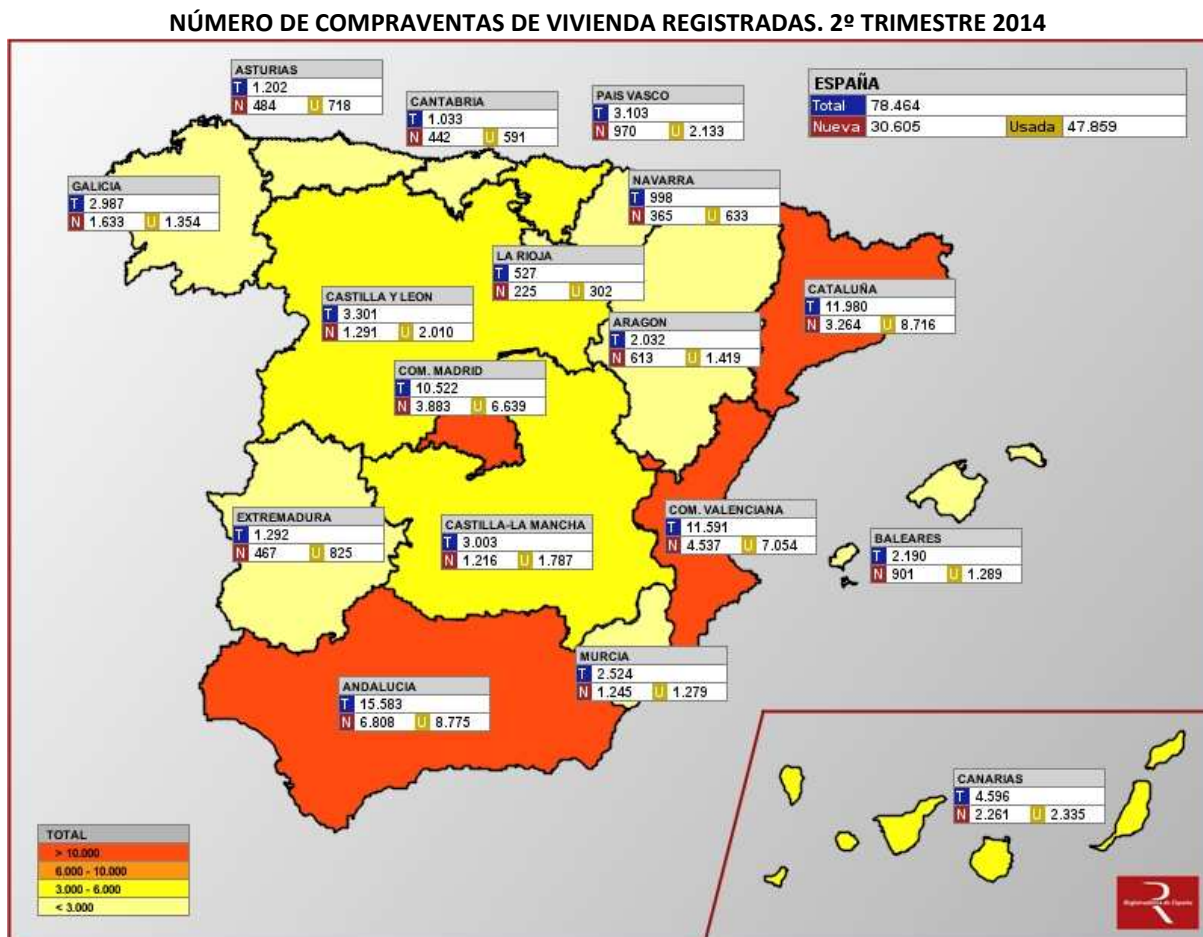


De este modo, la demanda de vivienda podría reactivarse ya no únicamente por un perfil de demandante usuario, que ha caracterizado al mercado durante el ciclo bajista, sino también por un perfil de demandante inversor, cansado por la falta de una rentabilidad esperada adecuada en la mayor parte de mercados de inversión, que perciba en el mercado inmobiliario una rentabilidad a corto plazo comparativamente baja con respecto a otras alternativas, pero con un comportamiento mucho más favorable desde una perspectiva de medio y largo plazo.

Todo este proceso estará condicionado por la evolución macroeconómica y el propio mercado hipotecario, pero todo parece indicar que la evolución de acontecimientos derivará en un mercado inmobiliario especialmente interesante durante los próximos años.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



Después de un excelente primer trimestre, con 83.022 compraventas de viviendas, el segundo trimestre del año se ha vuelto a quedar por debajo de las 80.000 compraventas trimestrales, alcanzando las 78.464. En todo caso, lejos de las 72.560 del cuarto trimestre de 2013, que marcó el mínimo de la serie histórica.

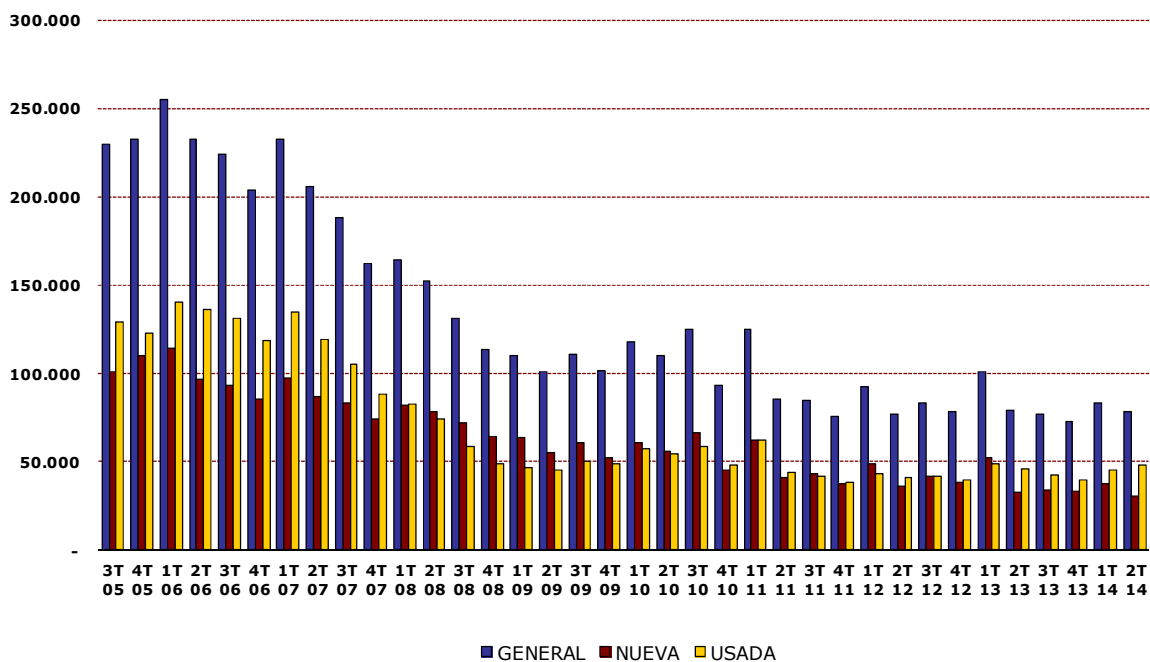
En todo caso, tal y como muestra el gráfico de evolución de compraventas de vivienda trimestrales, supone un retroceso con respecto al pasado trimestre, pero dentro de una línea de cierta recuperación, o cuando menos estabilidad, en relación al volumen de compraventas de vivienda de la mayor parte de trimestres desde finales de 2011.

En consecuencia, 4.558 compraventas de vivienda menos que en el primer trimestre, que contó con un incremento intertrimestral de 10.462 compraventas, dando lugar en este segundo trimestre a un descenso intertrimestral del -5,49%, frente al crecimiento del 14,42% en el primer trimestre.

La vivienda nueva mantiene su clara tendencia descendente, tal y como se viene indicando trimestre tras trimestre, con 30.605 compraventas, que supone el menor resultado trimestral de la serie histórica, descendiendo ni más ni menos que 7.126 compraventas con respecto al pasado trimestre, que representa un -18,89% intertrimestral.

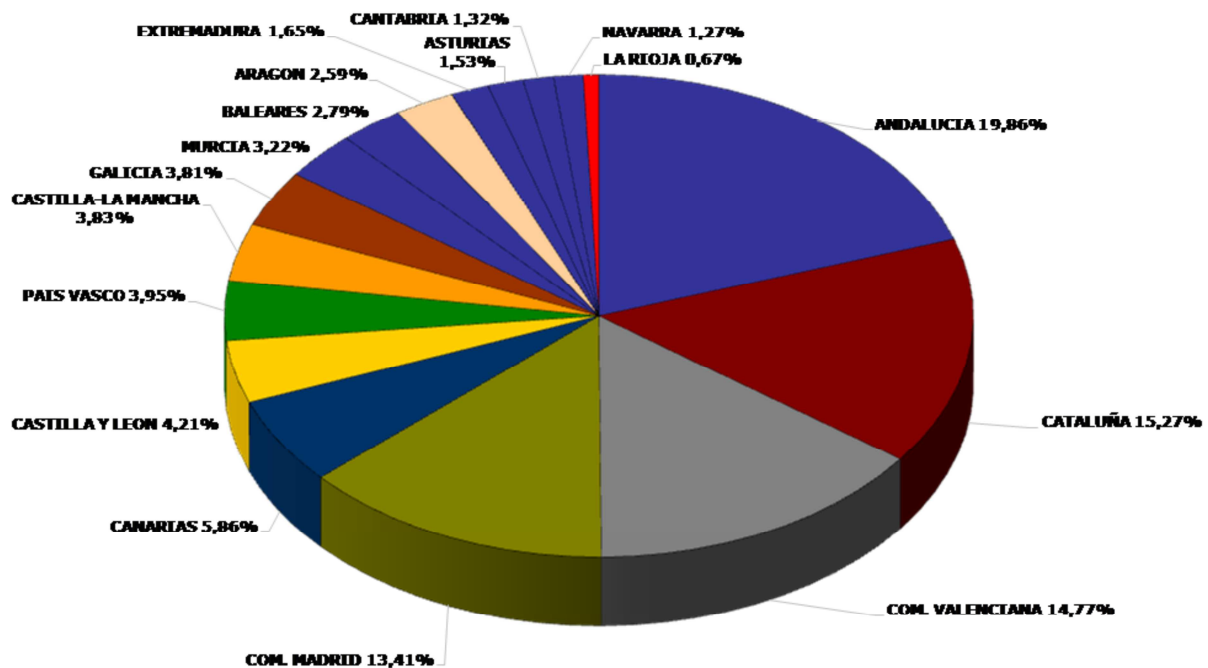
Por el contrario, la vivienda usada presenta el comportamiento contrario, dando lugar a un fortalecimiento trimestre tras trimestre. De este modo, en el segundo trimestre se han producido 47.859 compraventas, es decir, 2.568 compraventas más que en el primer trimestre, que ya de por sí fue un trimestre muy bueno. Estos resultados suponen una mejora del 5,67% con respecto al pasado trimestre.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



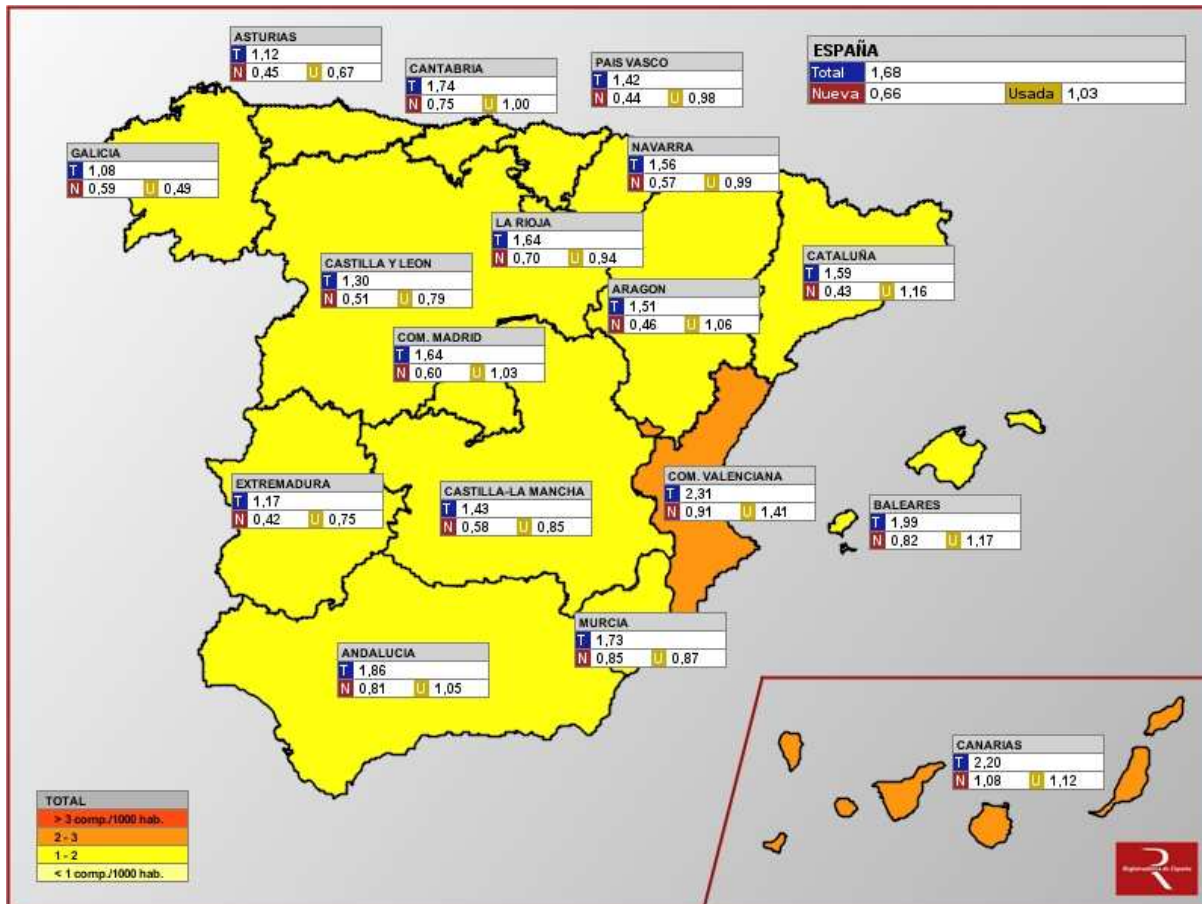
Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda han sido las que tradicionalmente encabezan esta clasificación, es decir, Andalucía 15.583 (16.336 trimestre anterior), Cataluña con 11.980 (12.190), Comunidad Valenciana con 11.591 (11.996) y Comunidad de Madrid con 10.522 (13.026). Como puede comprobarse todas han presentado descensos intertrimestrales. Concretamente, de las diecisiete comunidades autónomas, únicamente seis de ellas han presentado crecimientos intertrimestrales, dando lugar a tasas negativas en once de ellas. Los mayores crecimientos se han alcanzado en Canarias (10,67%), País Vasco (7,82%), Murcia (7,09%) y Cantabria (6,06%).

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 2º trimestre 2014



Tomando el número de compraventas de vivienda en relación con la población, el resultado medio nacional ha sido de 1,68 compraventas, con 0,66 para vivienda nueva y 1,03 para vivienda usada. En este caso los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad Valenciana (2,31), Canarias (2,20) y Baleares (1,99), comunidades autónomas caracterizadas por una elevada presencia de segunda residencia. En el extremo opuesto se encuentran Galicia (1,08), Asturias (1,12) y Extremadura (1,17).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2º TRIMESTRE 2014



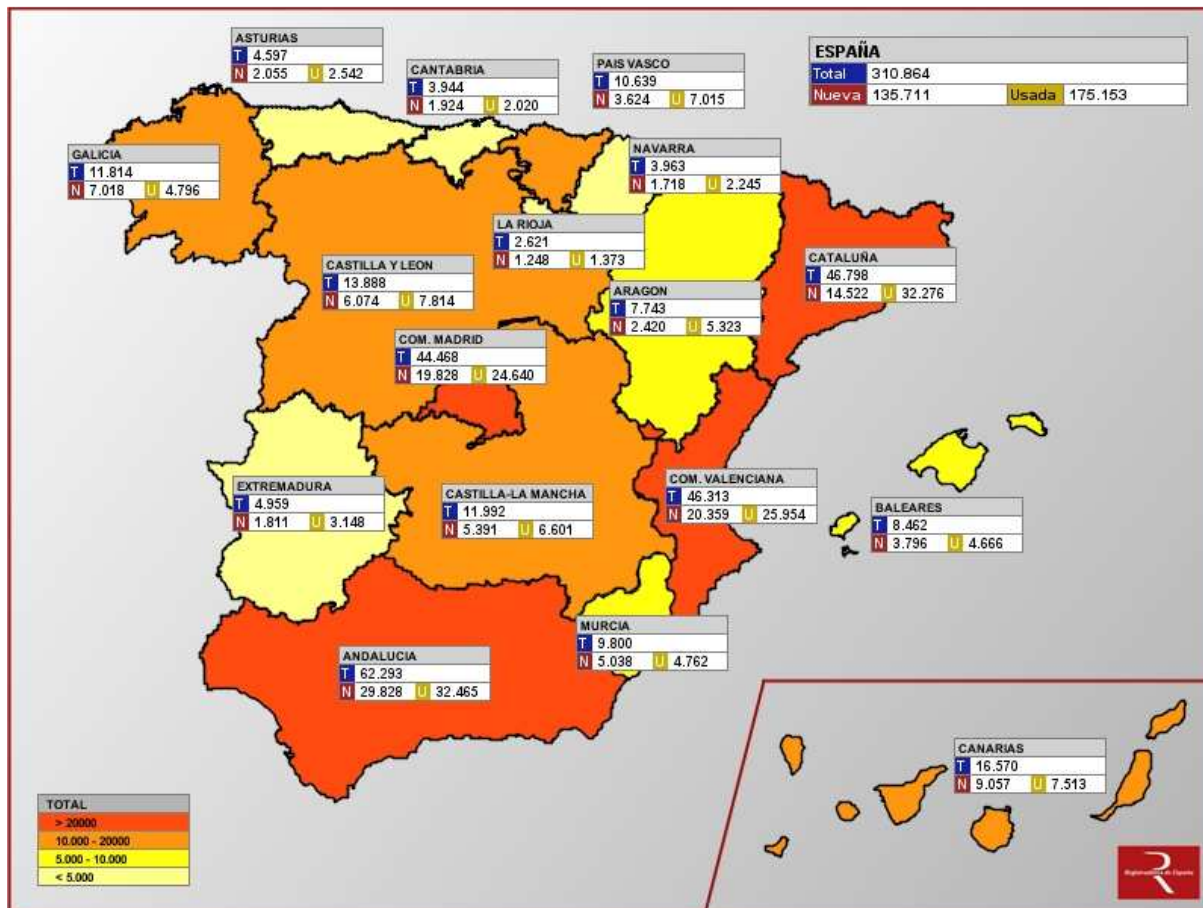
Tomando los resultados de los últimos doce meses, en este caso se siguen alcanzando mínimos históricos, fundamentalmente como consecuencia del bajo número de compraventas de vivienda de la segunda mitad del año 2013. Concretamente, en el último año el número de compraventas de vivienda ha sido de 310.864, de las que 149.378 se produjeron en la segunda mitad de 2013 y 161.486 en la primera mitad de 2014.

La descomposición en vivienda nueva y usada vuelve a mostrar las intensas diferencias de comportamiento, con 135.711 viviendas nuevas frente a las 175.153 viviendas usadas. La vivienda nueva vuelve a marcar un nuevo mínimo histórico interanual, tendencia que previsiblemente se mantendrá durante los próximos trimestres, mientras que en vivienda usada se produce un aumento con respecto al resultado interanual del pasado trimestre (173.434).

La desagregación territorial de los resultados interanuales muestra como en catorce comunidades autónomas el número de compraventas de vivienda usada supera a las de vivienda nueva. Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas interanuales han sido Andalucía con 62.293 (62.471 el pasado trimestre), seguida de Cataluña con 46.798 (46.325), Comunidad Valenciana con 46.313 (46.857) y Comunidad de Madrid con 44.468 (44.706).

Los resultados interanuales de compraventas por cada mil habitantes han sido de 6,66 para el total nacional, de las que 2,91 han correspondido a vivienda nueva y 3,75 a vivienda usada, alcanzando los mayores resultados en Comunidad Valenciana (9,24), La Rioja (8,17) y Canarias (7,94), frente a los menores resultados de Galicia (4,26), Asturias (4,28) y Extremadura (4,49).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2014



Las tasas de variación interanuales todavía mantienen el signo negativo con un descenso del -8,91%, pero con un comportamiento muy distinto dependiendo de la tipología de vivienda. De este modo, la vivienda nueva es quien explica la práctica totalidad del descenso, con una reducción interanual del -17,79%, ya que la vivienda usada se encuentra prácticamente en un escenario de estabilidad interanual, con una tasa del -0,59%.

Las comunidades autónomas con un mayor grado de reducción interanual del número de compraventas de viviendas han sido Castilla-La Mancha (-28,68%), Asturias (-25,97%) y Extremadura (-25,67%). Por el contrario, los mayores ascensos se han producido en Navarra (6,16%), Baleares (4,97%) y Canarias (4,92%). Trece de las diecisiete comunidades autónomas mantienen el signo negativo en las tasas de variación interanuales.

Si la comparación interanual en lugar de hacerse año frente a año, es decir, confrontando resultados de doce meses, se realizase comparando los resultados del segundo trimestre de 2014 con los del segundo trimestre de 2013, en este caso el escenario es más favorable, ya que se cuenta con un descenso únicamente del -0,68%, consecuencia nuevamente de la reducción en vivienda nueva con una tasa del -6,86%, ya que la vivienda usada ha incrementado el número de compraventas un 3,73%.

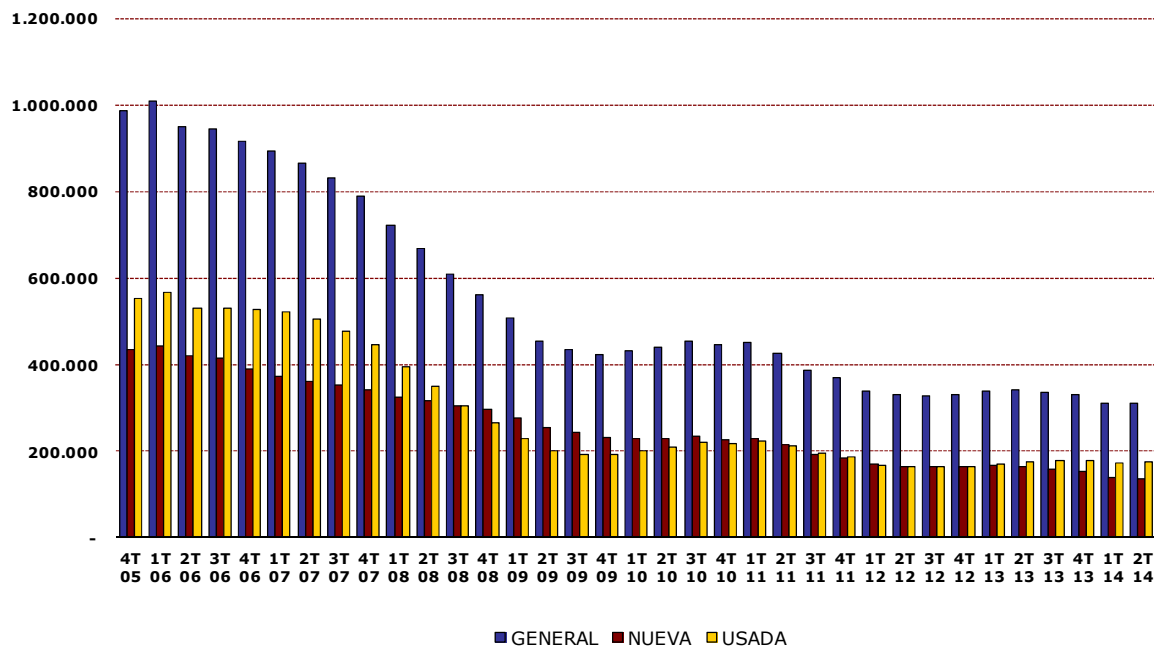
La evolución de resultados para toda la serie histórica (trimestralmente desde el cuarto trimestre de 2005) puede observarse a través de los dos siguientes gráficos, así como en el gráfico de evolución de resultados trimestrales mostrado anteriormente. En este caso se observa la evolución de los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres, en el primer gráfico, y la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, en el segundo gráfico.

Los resultados interanuales muestran un nuevo mínimo histórico para el último trimestre. Sin embargo, la evolución de resultados trimestrales y la evolución de tasas de variación trimestrales desestacionalizadas parecen mostrar un escenario más favorable.

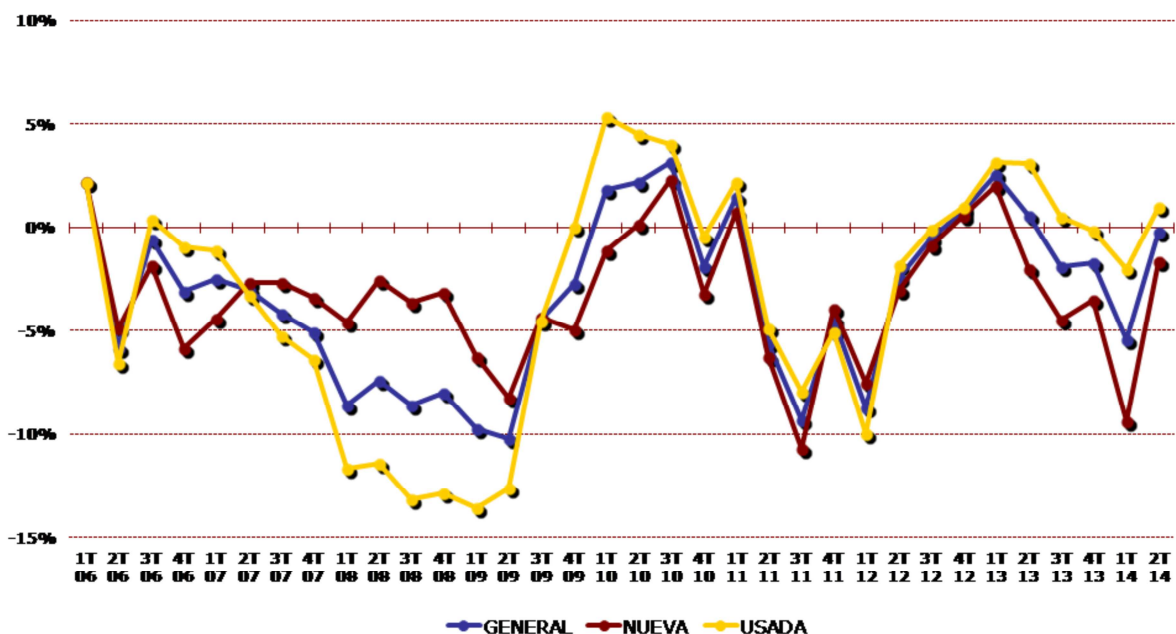
Los actuales niveles de compraventas de vivienda todavía pueden considerarse bajos en comparación con la mayor parte de años de la serie histórica. Sin embargo, dentro de lo que representan los resultados de los tres

últimos años parece que, cuando menos, se ha alcanzado un cierto grado de estabilidad, pudiendo incluso ser moderadamente optimistas observando los resultados de los dos últimos trimestres.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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



Los factores clásicos con incidencia en la demanda de vivienda parecen ir mostrando un comportamiento más favorable, debiendo esperar a contar con una recuperación económica más intensa y con menor tasa de desempleo para que la demanda de vivienda se intensifique significativamente.

Los bajos precios de la vivienda y niveles de tipos de interés contrastan con la escasez de crédito hipotecario. En la media que se vaya recuperando el mercado hipotecario y fortaleciendo las expectativas económicas el

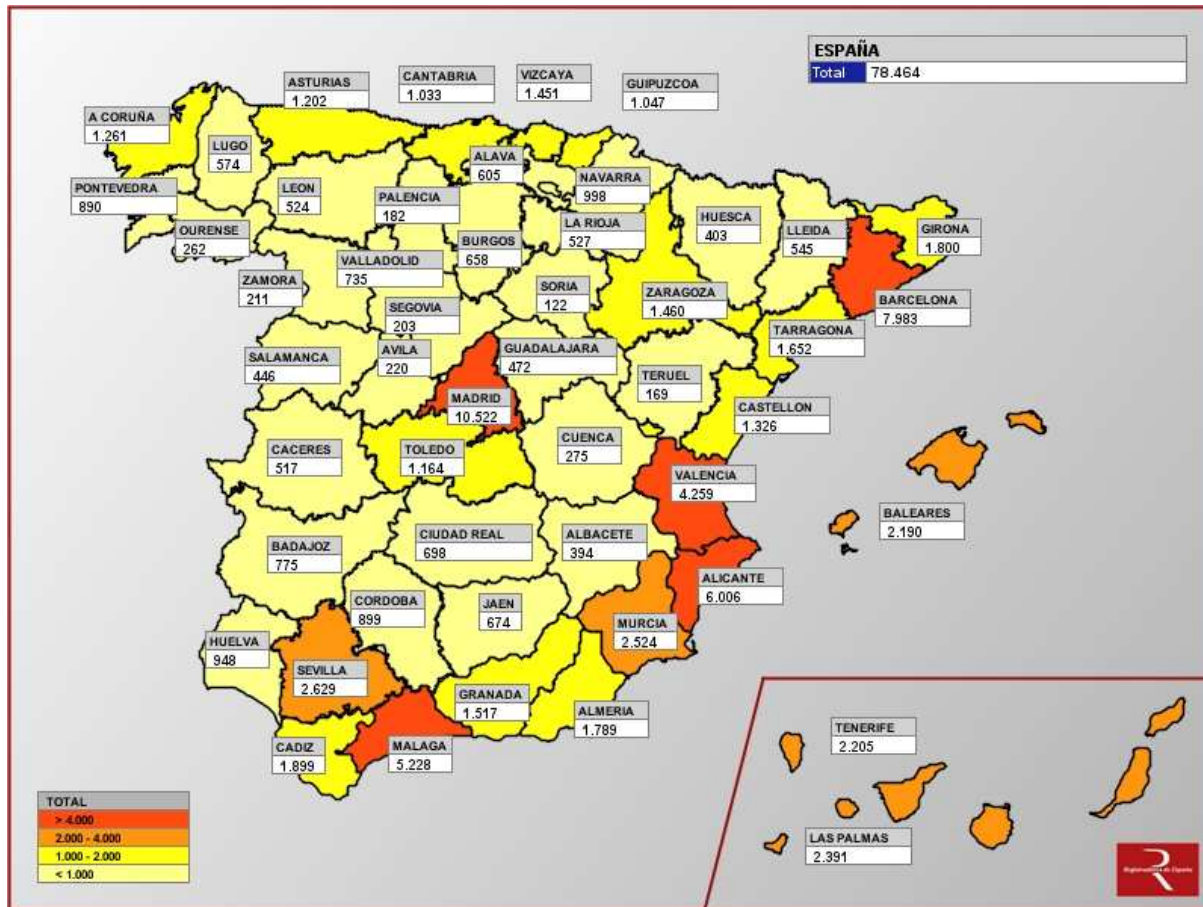
mercado de demanda de vivienda tenderá a una recuperación que consolide niveles de compraventas trimestrales claramente por encima de las 80.000. En este escenario es previsible que se sitúe el mercado a corto plazo.

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2014	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	15.583	6.808	8.775	62.293	29.828	32.465
ARAGON	2.032	613	1.419	7.743	2.420	5.323
ASTURIAS	1.202	484	718	4.597	2.055	2.542
BALEARES	2.190	901	1.289	8.462	3.796	4.666
CANARIAS	4.596	2.261	2.335	16.570	9.057	7.513
CANTABRIA	1.033	442	591	3.944	1.924	2.020
CASTILLA Y LEON	3.301	1.291	2.010	13.888	6.074	7.814
CASTILLA-LA MANCHA	3.003	1.216	1.787	11.992	5.391	6.601
CATALUÑA	11.980	3.264	8.716	46.798	14.522	32.276
COM. MADRID	10.522	3.883	6.639	44.468	19.828	24.640
COM. VALENCIANA	11.591	4.537	7.054	46.313	20.359	25.954
EXTREMADURA	1.292	467	825	4.959	1.811	3.148
GALICIA	2.987	1.633	1.354	11.814	7.018	4.796
LA RIOJA	527	225	302	2.621	1.248	1.373
MURCIA	2.524	1.245	1.279	9.800	5.038	4.762
NAVARRA	998	365	633	3.963	1.718	2.245
PAIS VASCO	3.103	970	2.133	10.639	3.624	7.015
NACIONAL	78.464	30.605	47.859	310.864	135.711	175.153

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-4,61%	-13,33%	3,47%	-9,03%	-18,07%	1,23%
ARAGON	1,70%	6,61%	-0,28%	-15,11%	-29,20%	-6,66%
ASTURIAS	1,18%	-10,70%	11,15%	-25,97%	-37,61%	-12,83%
BALEARES	-13,78%	-22,73%	-6,19%	4,97%	-1,89%	11,31%
CANARIAS	10,67%	-1,61%	25,88%	4,92%	-1,50%	13,87%
CANTABRIA	6,06%	-10,71%	23,38%	-16,16%	-24,31%	-6,57%
CASTILLA Y LEON	-14,08%	-30,81%	1,72%	-19,14%	-27,41%	-11,30%
CASTILLA-LA MANCHA	-4,73%	-20,57%	10,24%	-28,68%	-39,75%	-16,08%
CATALUÑA	-1,72%	-15,92%	4,91%	0,12%	-10,73%	5,91%
COM. MADRID	-19,22%	-41,25%	3,46%	-5,71%	-7,65%	-4,09%
COM. VALENCIANA	-3,38%	-15,76%	6,72%	-5,51%	-15,96%	4,70%
EXTREMADURA	-6,71%	-7,89%	-6,04%	-25,67%	-40,03%	-13,80%
GALICIA	-5,53%	-17,94%	15,53%	-22,16%	-26,38%	-15,02%
LA RIOJA	-19,79%	-28,80%	-11,44%	-23,27%	-40,66%	4,57%
MURCIA	7,09%	2,72%	11,70%	-11,88%	-9,52%	-14,24%
NAVARRA	-15,99%	-35,96%	2,43%	6,16%	2,81%	8,87%
PAIS VASCO	7,82%	4,19%	9,55%	-10,53%	-30,19%	4,70%
NACIONAL	-5,49%	-18,89%	5,67%	-8,91%	-17,79%	-0,59%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2º TRIMESTRE 2014



Las provincias mediterráneas e isleñas siguen siendo las que comparativamente mantienen un mejor tono, tal y como se puede comprobar claramente observando el mapa de resultados. La provincia de Madrid con 10.522 compraventas es la excepción, encabezando los resultados, seguida de Barcelona (7.983), Alicante (6.006), Málaga (5.228) y Valencia (4.259).

La intensidad en la reducción de precios desde sus niveles máximos en las provincias costeras con alto porcentaje de segundas viviendas, así como la elevada y creciente demanda de vivienda en estas zonas por extranjeros, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado, están produciendo este mejor comportamiento.

El número de compraventas por cada mil habitantes también ha estado encabezado por estas provincias: Málaga (3,27), Alicante (3,24) y Almería (2,60).

La comparación de resultados del segundo trimestre con el primer trimestre ha dado lugar a un predominio de los descensos, no pudiendo superar los buenos resultados del primer trimestre. Concretamente, treinta y tres provincias han contado con tasas intertrimestrales negativas, de las que veinte de ellas alcanzaban los dos dígitos. Sin embargo, la desagregación de resultados en vivienda nueva y usada vuelve a otorgar perspectivas claramente diferenciadas, con cuarenta provincias con tasas negativas en vivienda nueva, frente a las diecisiete en vivienda usada.

Los resultados interanuales proporcionan una estructura de resultados similar a los trimestrales, con la provincia de Madrid alcanzando el mayor número de compraventas de vivienda (44.468), seguida de las provincias de Barcelona (30.398), Alicante (24.076), Málaga (20.883), Valencia (16.406) y Sevilla (10.553).

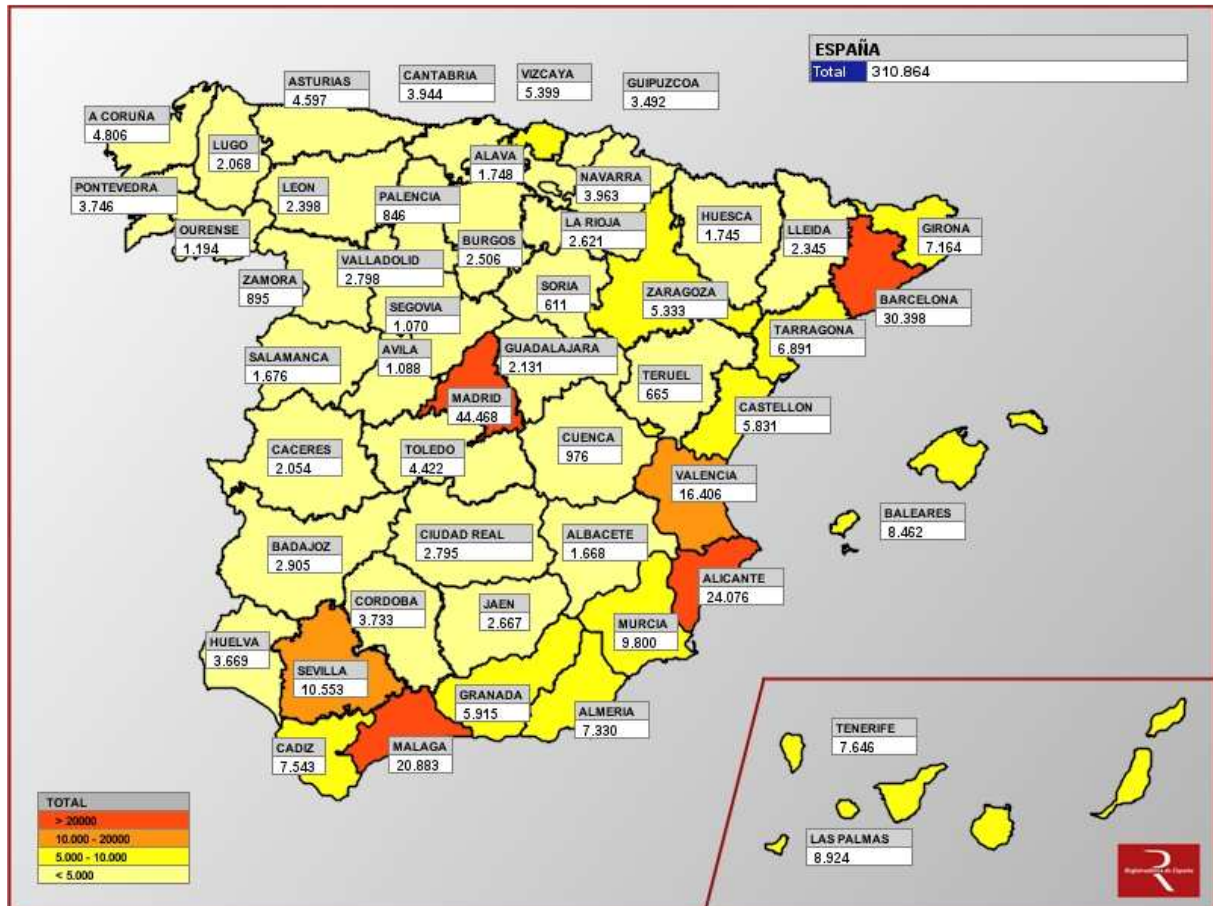
Estas compraventas en comparación con el número de habitantes, lleva a que los mayores niveles de actividad inmobiliaria relativa se hayan alcanzado durante el último año en la provincia de Málaga con 13,07

compraventas por cada mil habitantes, seguida de las provincias de Alicante con 12,99, Almería con 10,63 y Castellón con 9,82. Todas ellas, nuevamente, correspondientes al provincias mediterráneas.

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2014	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.261	714	547	4.806	2.784	2.022
ALAVA	605	231	374	1.748	692	1.056
ALBACETE	394	165	229	1.668	778	890
ALICANTE	6.006	2.620	3.386	24.076	11.821	12.255
ALMERIA	1.789	1.214	575	7.330	4.939	2.391
ASTURIAS	1.202	484	718	4.597	2.055	2.542
AVILA	220	108	112	1.088	593	495
BADAJOS	775	286	489	2.905	999	1.906
BALEARES	2.190	901	1.289	8.462	3.796	4.666
BARCELONA	7.983	1.838	6.145	30.398	8.162	22.236
BURGOS	658	224	434	2.506	1.104	1.402
CACERES	517	181	336	2.054	812	1.242
CADIZ	1.899	886	1.013	7.543	3.729	3.814
CANTABRIA	1.033	442	591	3.944	1.924	2.020
CASTELLON	1.326	545	781	5.831	2.616	3.215
CIUDAD REAL	698	250	448	2.795	1.017	1.778
CORDOBA	899	263	636	3.733	1.496	2.237
CUENCA	275	100	175	976	380	596
GIRONA	1.800	529	1.271	7.164	2.342	4.822
GRANADA	1.517	783	734	5.915	3.459	2.456
GUADALAJARA	472	308	164	2.131	1.529	602
GUIPUZCOA	1.047	303	744	3.492	1.075	2.417
HUELVA	948	553	395	3.669	2.338	1.331
HUESCA	403	136	267	1.745	697	1.048
JAEN	674	203	471	2.667	864	1.803
LA RIOJA	527	225	302	2.621	1.248	1.373
LAS PALMAS	2.391	1.283	1.108	8.924	5.102	3.822
LEON	524	270	254	2.398	1.316	1.082
LLEIDA	545	232	313	2.345	1.024	1.321
LUGO	574	295	279	2.068	1.396	672
MADRID	10.522	3.883	6.639	44.468	19.828	24.640
MALAGA	5.228	2.195	3.033	20.883	9.769	11.114
MURCIA	2.524	1.245	1.279	9.800	5.038	4.762
NAVARRA	998	365	633	3.963	1.718	2.245
OURENSE	262	130	132	1.194	626	568
PALENCIA	182	72	110	846	313	533
PONTEVEDRA	890	494	396	3.746	2.212	1.534
SALAMANCA	446	133	313	1.676	642	1.034
SEGOVIA	203	54	149	1.070	329	741
SEVILLA	2.629	711	1.918	10.553	3.234	7.319
SORIA	122	55	67	611	200	411
TARRAGONA	1.652	665	987	6.891	2.994	3.897
TENERIFE	2.205	978	1.227	7.646	3.955	3.691
TERUEL	169	58	111	665	272	393
TOLEDO	1.164	393	771	4.422	1.687	2.735
VALENCIA	4.259	1.372	2.887	16.406	5.922	10.484
VALLADOLID	735	306	429	2.798	1.222	1.576
VIZCAYA	1.451	436	1.015	5.399	1.857	3.542
ZAMORA	211	69	142	895	355	540
ZARAGOZA	1.460	419	1.041	5.333	1.451	3.882
NACIONAL	78.464	30.605	47.859	310.864	135.711	175.153

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-5,68%	-9,04%	-0,91%	-26,16%	-33,19%	-13,66%
ALAVA	42,35%	47,13%	39,55%	-40,54%	-58,96%	-15,79%
ALBACETE	-18,60%	-31,82%	-5,37%	-26,16%	-39,64%	-8,25%
ALICANTE	-3,39%	-16,98%	10,62%	-1,79%	-10,09%	7,81%
ALMERIA	-4,13%	-8,24%	5,89%	-12,72%	-20,45%	9,23%
ASTURIAS	1,18%	-10,70%	11,15%	-25,97%	-37,61%	-12,83%
AVILA	-31,89%	-46,27%	-8,20%	-20,99%	-27,86%	-10,81%
BADAJOS	-0,39%	6,32%	-3,93%	-25,86%	-38,10%	-17,27%
BALEARES	-13,78%	-22,73%	-6,19%	4,97%	-1,89%	11,31%
BARCELONA	1,14%	-19,88%	9,75%	5,22%	-1,16%	7,78%
BURGOS	0,92%	-23,29%	20,56%	-20,87%	-31,09%	-10,42%
CACERES	-14,83%	-23,95%	-8,94%	-25,42%	-42,25%	-7,86%
CADIZ	-11,76%	-9,50%	-13,64%	-11,26%	-19,16%	-1,88%
CANTABRIA	6,06%	-10,71%	23,38%	-16,16%	-24,31%	-6,57%
CASTELLON	-13,95%	-14,44%	-13,61%	-10,39%	-15,59%	-5,66%
CIUDAD REAL	0,43%	-0,79%	1,13%	-13,49%	-28,43%	-1,77%
CORDOBA	-7,42%	-37,53%	15,64%	-19,15%	-30,58%	-9,14%
CUENCA	29,72%	81,82%	11,46%	-39,11%	-54,49%	-22,40%
GIRONA	-3,74%	-15,63%	2,25%	0,08%	-23,26%	17,44%
GRANADA	-4,11%	-21,70%	26,12%	-16,84%	-23,47%	-5,28%
GUADALAJARA	-33,43%	-44,60%	7,19%	-21,10%	-27,50%	1,69%
GUIPUZCOA	1,85%	-4,42%	4,64%	-0,46%	-17,43%	9,56%
HUELVA	17,62%	4,73%	42,09%	-8,50%	-13,15%	0,99%
HUESCA	-14,98%	-4,90%	-19,34%	-12,71%	-18,86%	-8,07%
JAEN	6,48%	23,78%	0,43%	-19,08%	-36,05%	-7,30%
LA RIOJA	-19,79%	-28,80%	-11,44%	-23,27%	-40,66%	4,57%
LAS PALMAS	13,05%	7,10%	20,83%	7,08%	0,93%	16,56%
LEON	-7,09%	-18,43%	9,01%	-8,93%	-12,03%	-4,84%
LLEIDA	-12,94%	-4,13%	-18,49%	-22,35%	-31,41%	-13,49%
LUGO	25,33%	-8,10%	103,65%	-5,31%	-11,08%	9,45%
MADRID	-19,22%	-41,25%	3,46%	-5,71%	-7,65%	-4,09%
MALAGA	-4,60%	-16,32%	6,16%	9,33%	3,33%	15,21%
MURCIA	7,09%	2,72%	11,70%	-11,88%	-9,52%	-14,24%
NAVARRA	-15,99%	-35,96%	2,43%	6,16%	2,81%	8,87%
OURENSE	-18,63%	-22,16%	-14,84%	-31,34%	-38,33%	-21,55%
PALENCIA	-18,39%	7,46%	-29,49%	-21,67%	-37,40%	-8,10%
PONTEVEDRA	-14,83%	-31,10%	20,73%	-21,05%	-20,46%	-21,89%
SALAMANCA	-13,90%	-47,43%	18,11%	-26,04%	-34,36%	-19,72%
SEGOVIA	-39,40%	-65,61%	-16,29%	-6,79%	-16,50%	-1,72%
SEVILLA	-7,62%	-12,97%	-5,47%	-21,49%	-40,25%	-8,83%
SORIA	-19,21%	52,78%	-41,74%	-35,89%	-67,05%	18,79%
TARRAGONA	-8,27%	-7,51%	-8,78%	-10,23%	-13,57%	-7,48%
TENERIFE	8,19%	-11,09%	30,81%	2,51%	-4,47%	11,21%
TERUEL	-5,06%	-38,95%	33,73%	-23,12%	-38,32%	-7,31%
TOLEDO	10,65%	-7,75%	23,16%	-37,01%	-48,79%	-26,60%
VALENCIA	0,50%	-13,87%	9,15%	-8,82%	-25,77%	4,69%
VALLADOLID	-10,37%	-22,73%	1,18%	-16,80%	-11,64%	-20,40%
VIZCAYA	1,82%	-4,60%	4,86%	-0,81%	-15,71%	9,32%
ZAMORA	-17,58%	-48,12%	15,45%	-24,73%	-39,32%	-10,60%
ZARAGOZA	8,47%	24,33%	3,17%	-14,77%	-31,49%	-6,21%
NACIONAL	-5,49%	-18,89%	5,67%	-8,91%	-17,79%	-0,59%

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2014



En cuanto a las tasas de variación interanuales, todavía se dejan notar los bajos niveles de compraventas de la segunda mitad de 2013, dando lugar a que cuarenta y tres provincias presenten tasas negativas, frente a únicamente siete provincias en signo positivo. En vivienda nueva cuarenta y siete provincias cuentan con tasas negativas, mientras que en vivienda usada son treinta y tres. Los ascensos han correspondido a las provincias de Málaga (9,33%), Las Palmas (7,08%), Navarra (6,16%), Barcelona (5,22%), Baleares (4,97%), Tenerife (2,51%) y Girona (0,08%). Seis de las siete provincias se sitúan en las zonas identificadas como de mayor actividad inmobiliaria durante los últimos trimestres, es decir, las provincias mediterráneas e insulares.

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La demanda de vivienda por extranjeros no deja de crecer. En esta ocasión, durante el segundo trimestre del año el 13,03% de las compras de vivienda en España han correspondido a ciudadanos extranjeros. En el primer trimestre el resultado fue del 12,23%, por debajo del máximo histórico, hasta entonces, del cuarto trimestre de 2013, con un 12,85%. En esta ocasión, por tanto, se ha vuelto a alcanzar un nuevo máximo histórico con el 13,03% del segundo trimestre.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 2T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,05%	15,77%
Francia	1,32%	10,11%
Rusia	1,05%	8,08%
Alemania	0,98%	7,53%
Bélgica	0,95%	7,26%
Suecia	0,77%	5,93%
Italia	0,62%	4,72%
Noruega	0,55%	4,25%
China	0,44%	3,40%
Rumanía	0,34%	2,62%
Argelia	0,34%	2,58%
Marruecos	0,32%	2,48%
Holanda	0,30%	2,31%
Ucrania	0,19%	1,42%
Suiza	0,18%	1,40%
Finlandia	0,16%	1,23%
Dinamarca	0,14%	1,06%
Polonia	0,14%	1,05%
Irlanda	0,12%	0,92%
Resto	2,07%	15,89%
Extranjeros	13,03%	100,00%
Nacionales	86,97%	
TOTAL	100,00%	

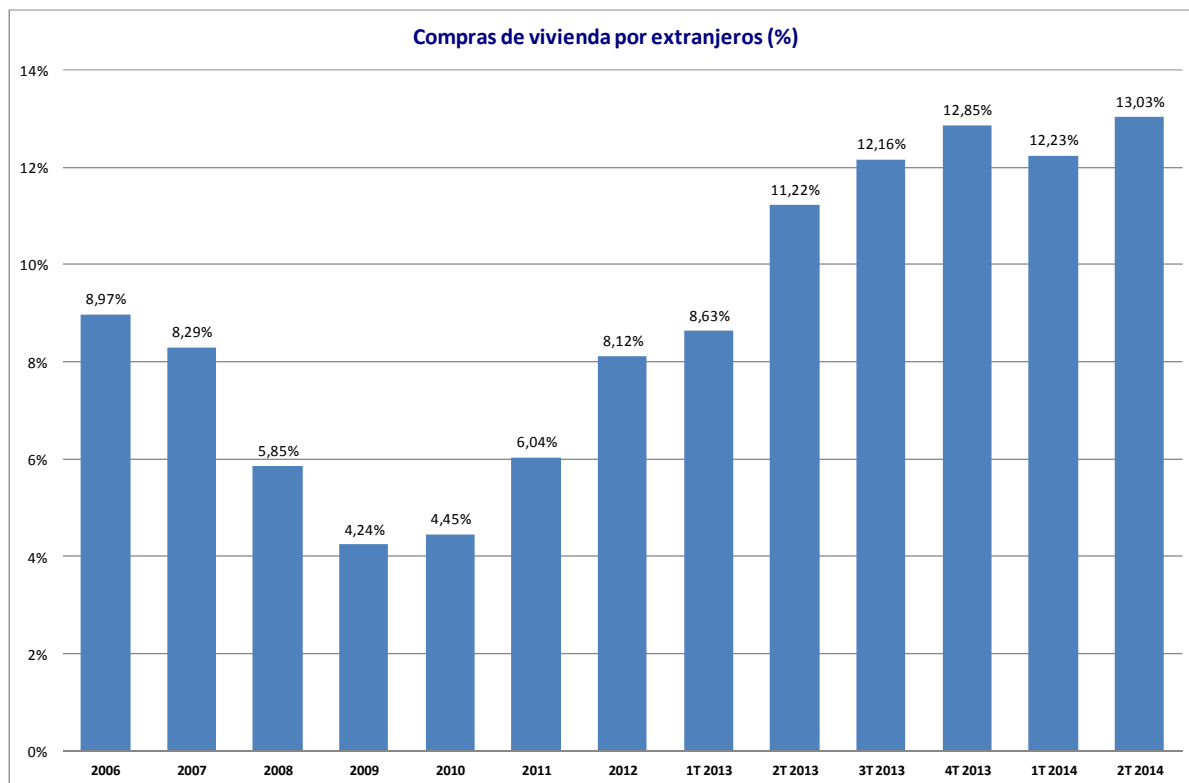
La descomposición de resultados por nacionalidad muestra una significativa estabilidad en la composición de resultados. De hecho, las nueve primeras nacionalidades mantienen su posición con respecto a los resultados del primer trimestre.

De este modo, británicos siguen manteniendo el liderazgo, en esta ocasión con un 15,77% de las compras realizadas por extranjeros, mejorando su cuota de participación con respecto al pasado trimestre, que fue del 14,31%. En segundo lugar están franceses con un 10,11%, en esta ocasión minorando los resultados del primer trimestre (11,37%). Rusos consolidan su tercera posición con un 8,08% (8,79% el pasado trimestre), seguidos de alemanes con un 7,53% (7,82%), belgas con un 7,26% (7,36%), suecos con un 5,93% (5,94%), italianos con un 4,72% (4,02%) y noruegos con un 4,25% (4,00%).

Estas ocho nacionalidades que encabezan el ranking de compras de vivienda por extranjeros se caracterizan por un perfil de demandantes de vivienda con fines turísticos. El hecho de que trimestre tras trimestre se consolide una misma estructura de nacionalidades constata la confianza de las mismas con respecto al mercado inmobiliario español.

Los resultados interanuales ratifican la consolidación estructural de resultados según nacionalidad, manteniendo las seis primeras nacionalidades la posición con respecto a los resultados trimestrales. De este

modo, durante el último año británicos han comprado el 15,39% de las viviendas adquiridas por extranjeros, seguidos de franceses (10,77%), rusos (8,54%), alemanes (7,58%), belgas (7,29%) y suecos (5,91%).



Concretamente, durante el último año el 12,57% de las compras de vivienda han sido realizadas por extranjeros, alcanzando nuevamente un máximo histórico en términos interanuales, por encima del 12,11% del pasado trimestre.

Sin duda la fortaleza de la demanda exterior de viviendas españolas es notable. Entre los factores más relevantes que están llevando a esta situación está el atractivo de nuestro país como destino residencial de naturaleza turística, lo que acompañado de los bajos precios a los que se ha situado la vivienda en España, genera esta atractiva situación.

Las nacionalidades que encabezan la demanda de vivienda en España han contado con un periodo de crisis menos acusado que el sufrido por los ciudadanos residentes en España, lo que ha generado que en términos relativos la evolución de la accesibilidad a la vivienda española para dichas nacionalidades sea mucho más favorable.

Aunque ya se acumulan aproximadamente seis años de ciclo bajista para el mercado inmobiliario español, para aquellas personas interesadas en la demanda de vivienda en España los actuales niveles de precios pueden considerarse como una interesante oportunidad. Resulta altamente improbable que durante un largo periodo de tiempo los precios de la vivienda siquiera se aproximen a los máximos alcanzados durante el ciclo alcista, pero sin duda parece que los niveles mínimos del actual ciclo ya se han alcanzado y, en todo caso, las variaciones pueden ser relativamente reducidas. En consecuencia, desde una perspectiva de uso, que es la que habitualmente contempla un demandante extranjero de segunda vivienda de naturaleza turística, en la actualidad la compra de vivienda puede ser una buena oportunidad.

Queda por saber hasta dónde puede llegar la demanda de vivienda por extranjeros en España, pero sin duda, en las actuales condiciones del mercado, constituyen un complemento perfecto para el bajo nivel de demanda nacional. Sería deseable que, cuando menos, los actuales niveles se mantengan hasta que exista una intensa recuperación de la demanda interna.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 2T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,93%	15,39%
Francia	1,35%	10,77%
Rusia	1,07%	8,54%
Alemania	0,95%	7,58%
Bélgica	0,92%	7,29%
Suecia	0,74%	5,91%
Noruega	0,58%	4,61%
Italia	0,50%	3,97%
China	0,39%	3,13%
Argelia	0,34%	2,71%
Holanda	0,32%	2,56%
Marruecos	0,30%	2,37%
Rumanía	0,28%	2,22%
Suiza	0,18%	1,43%
Ucrania	0,17%	1,36%
Dinamarca	0,16%	1,24%
Finlandia	0,13%	1,06%
Polonia	0,12%	0,96%
Irlanda	0,12%	0,94%
Resto	2,01%	15,97%
Extranjeros	12,57%	100,00%
Nacionales	87,43%	
TOTAL	100,00%	

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



Las compraventas de vivienda nueva siguen descendiendo, aumentando su intensidad con el paso de los trimestres. En esta ocasión, durante el segundo trimestre las compraventas de vivienda nueva han sido el 39,01%, frente al 45,44% del primer trimestre, es decir, una pérdida de -6,43 puntos porcentuales en un solo trimestre.

La iniciación de vivienda nueva probablemente es la variable del mercado inmobiliario que mayor caída ha presentado durante el ciclo bajista. El volumen de edificación de obra nueva de los últimos años ha sido muy reducido. En consecuencia, la oferta de nueva vivienda durante los últimos años se ha limitado básicamente a la obra nueva edificada durante el ciclo alcista que quedo pendiente de venta. Estas viviendas, en un elevado porcentaje, han pasado a manos de las entidades financieras, que progresivamente han ido vendiendo, especialmente durante los dos últimos años, fundamentalmente como consecuencia de una agresiva política de precios y una importante ventaja competitiva consistente en garantizar financiación hipotecaria.

Todo ello ha ido dando lugar a resultados de compraventas de vivienda nueva que progresivamente se iban reduciendo, pero que en comparación con las compraventas de vivienda usada mostraban un volumen más o menos destacable. Sin embargo, conforme se ha ido reduciendo el stock de vivienda nueva pendiente de venta en manos de las entidades financieras, el volumen de compraventas de vivienda nueva se ha ido reduciendo. Este hecho se va intensificando con el paso de los trimestres, no existiendo un relevo a dicho stock ya que se sigue sin iniciar apenas obra nueva.

Los actuales costes de edificación de obra nueva se encuentran por encima de los precios a los que en su mayoría son transmitidas viviendas relativamente equivalentes en calidad y localización. En consecuencia, el lanzamiento de nuevas promociones inmobiliarias deja de tener sentido económico en la mayoría de los casos.

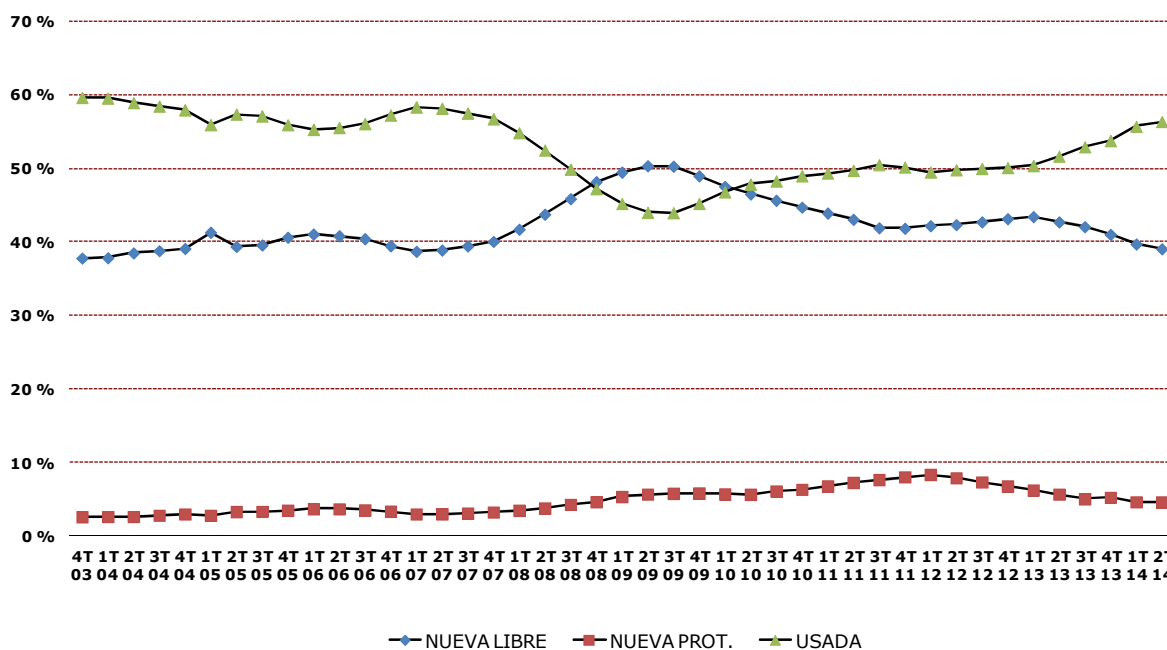
Esta situación previsiblemente no va a cambiar a corto plazo, por lo que las perspectivas resultan claras en este sentido, dando lugar a un constante deterioro del peso relativo de compraventas de vivienda nueva, tanto libre como protegida.

En el caso de la vivienda protegida, con un 3,24% durante el segundo trimestre, frente al 5,19% del primer trimestre, existen factores adicionales a tener en cuenta, fundamentalmente dos. Por un lado, la reducción de recursos públicos dedicados al desarrollo de vivienda protegida, que se ha demostrado una política de vivienda costosa y poco efectiva, especialmente en comparación con el fomento de vivienda en alquiler. Por otro lado, el precio de esta modalidad de vivienda, que en periodos de ciclo alcista contaba con un enorme atractivo por su notable menor precio con respecto a la vivienda libre, ha dejado de contar con esta ventaja competitiva. De hecho, en no pocos casos se da la curiosa circunstancia de que la vivienda libre presenta precios incluso por debajo de la vivienda protegida, no contando además con las restricciones que suele acompañar a la vivienda protegida.

A pesar de ello todavía hay comunidades autónomas que mantienen destacados porcentajes de compraventas de vivienda protegida. Durante el segundo trimestre los mayores resultados han correspondido a Aragón (13,19%), Navarra (12,73%), Extremadura (11,15%) y Asturias (5,57%).

En todo caso, tal y como se ha indicado, durante el último trimestre la vivienda protegida ha reducido en -1,95 puntos porcentuales su peso relativo, existiendo una clara tendencia hacia la minoración con el paso de los trimestres.

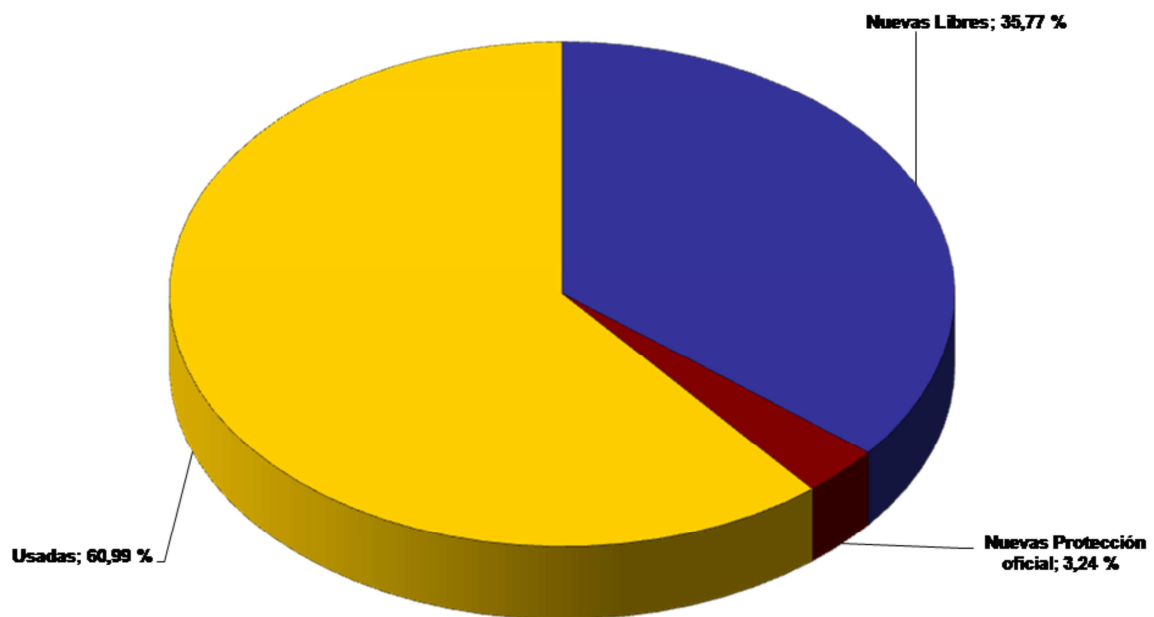
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda (resultados interanuales)



En cuanto a los resultados del último año, las compraventas de vivienda usada han sido del 56,34%, por debajo del 60,99% del segundo trimestre. En consecuencia, las compraventas de vivienda nueva han sido del 43,66%, con un 39,04% para vivienda nueva libre y un 4,62% para vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda protegida durante el último año han sido Navarra (15,59%), Extremadura (12,64%), Comunidad de Madrid (11,93%) y Aragón (9,58%).

Las tasas de variación interanuales muestran una mejora del peso relativo de vivienda usada en 4,71 puntos porcentuales, reduciéndose el peso de vivienda nueva libre en -3,65 puntos porcentuales y en vivienda nueva protegida en -1,06 puntos porcentuales. Esta evolución de resultados está llevando a que en la mayor parte del territorio nacional la única opción residencial esté siendo la vivienda usada.

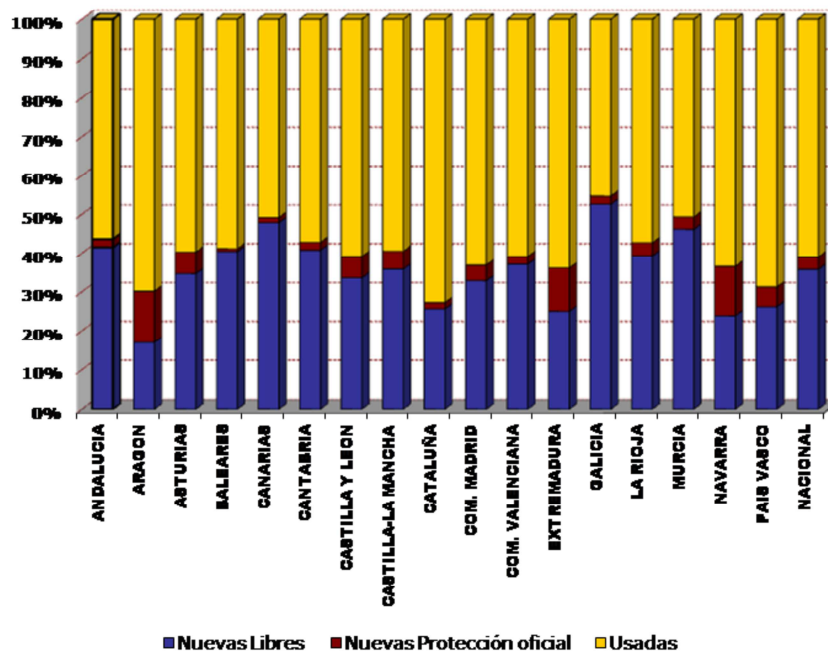
Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2014



Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2014	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	41,49 %	2,20 %	56,31 %	45,13 %	2,75 %	52,12 %
ARAGON	16,98 %	13,19 %	69,83 %	21,67 %	9,58 %	68,75 %
ASTURIAS	34,69 %	5,57 %	59,74 %	37,28 %	7,42 %	55,30 %
BALEARES	40,41 %	0,73 %	58,86 %	44,32 %	0,54 %	55,14 %
CANARIAS	47,85 %	1,35 %	50,80 %	52,96 %	1,70 %	45,34 %
CANTABRIA	40,76 %	2,03 %	57,21 %	45,46 %	3,32 %	51,22 %
CASTILLA Y LEON	33,60 %	5,51 %	60,89 %	38,74 %	5,00 %	56,26 %
CASTILLA-LA MANCHA	35,86 %	4,63 %	59,51 %	39,98 %	4,97 %	55,05 %
CATALUÑA	25,60 %	1,64 %	72,76 %	29,29 %	1,74 %	68,97 %
COM. MADRID	32,87 %	4,03 %	63,10 %	32,66 %	11,93 %	55,41 %
COM. VALENCIANA	37,12 %	2,02 %	60,86 %	41,76 %	2,20 %	56,04 %
EXTREMADURA	25,00 %	11,15 %	63,85 %	23,88 %	12,64 %	63,48 %
GALICIA	52,59 %	2,08 %	45,33 %	57,35 %	2,05 %	40,60 %
LA RIOJA	39,28 %	3,42 %	57,30 %	42,70 %	4,92 %	52,38 %
MURCIA	46,16 %	3,17 %	50,67 %	48,79 %	2,62 %	48,59 %
NAVARRA	23,85 %	12,73 %	63,42 %	27,76 %	15,59 %	56,65 %
PAIS VASCO	26,17 %	5,09 %	68,74 %	26,46 %	7,60 %	65,94 %
NACIONAL	35,77 %	3,24 %	60,99 %	39,04 %	4,62 %	56,34 %

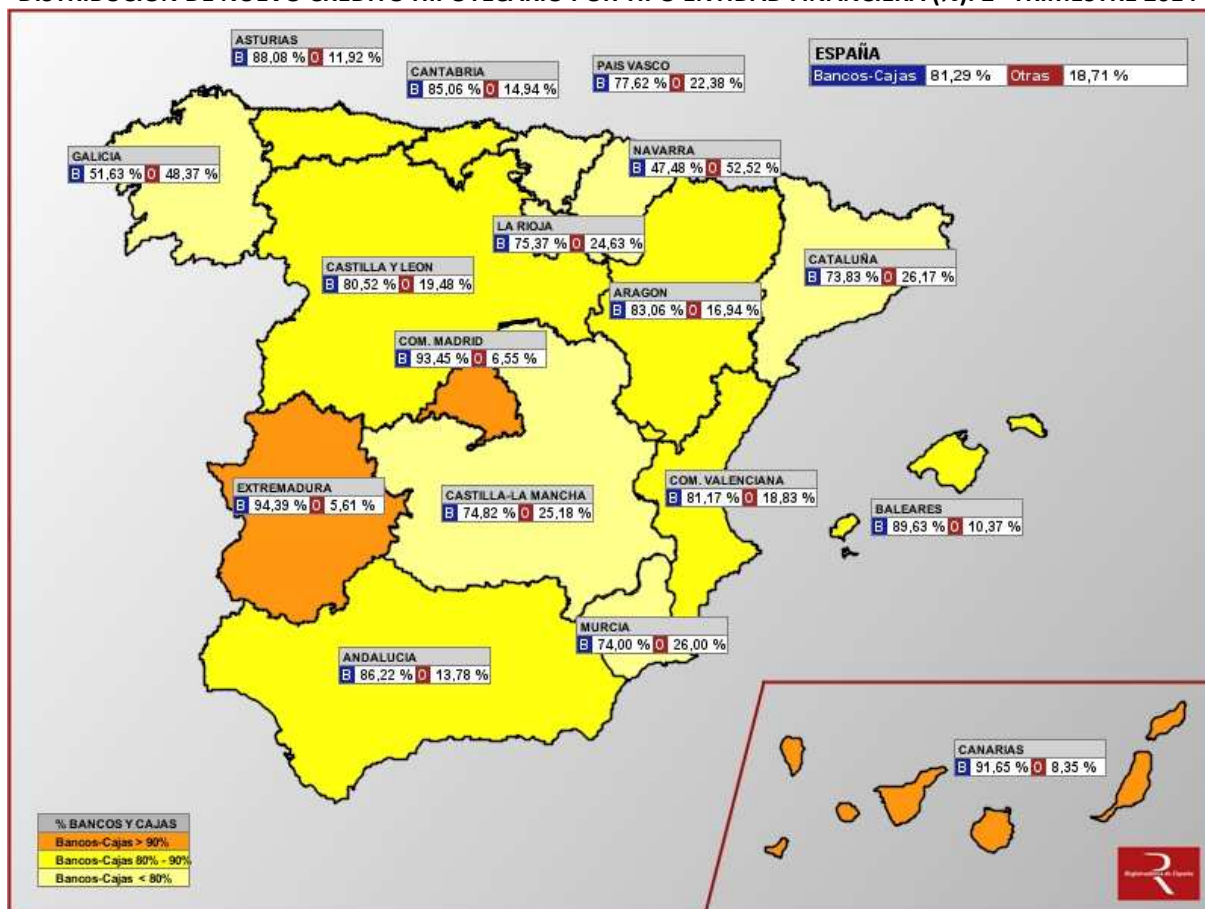
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-4,05 %	-0,35 %	4,40 %	-2,60 %	-2,69 %	5,29 %
ARAGON	-6,79 %	8,18 %	-1,39 %	-7,16 %	0,94 %	6,22 %
ASTURIAS	-3,10 %	-2,26 %	5,36 %	-4,54 %	-3,80 %	8,34 %
BALEARES	-4,83 %	0,06 %	4,77 %	-3,26 %	0,12 %	3,14 %
CANARIAS	-5,48 %	-0,65 %	6,13 %	-1,35 %	-2,21 %	3,56 %
CANTABRIA	-7,19 %	-0,84 %	8,03 %	-0,48 %	-4,78 %	5,26 %
CASTILLA Y LEON	-9,81 %	0,36 %	9,45 %	-2,84 %	-2,13 %	4,97 %
CASTILLA-LA MANCHA	-3,61 %	-4,48 %	8,09 %	-5,56 %	-2,71 %	8,27 %
CATALUÑA	-4,24 %	-0,36 %	4,60 %	-3,17 %	-0,60 %	3,77 %
COM. MADRID	-3,81 %	-10,03 %	13,84 %	-5,23 %	4,29 %	0,94 %
COM. VALENCIANA	-5,61 %	-0,15 %	5,76 %	-4,55 %	-0,91 %	5,46 %
EXTREMADURA	-0,20 %	-0,26 %	0,46 %	-1,96 %	-6,78 %	8,74 %
GALICIA	-8,48 %	0,21 %	8,27 %	-3,02 %	-0,39 %	3,41 %
LA RIOJA	-3,49 %	-1,91 %	5,40 %	-10,52 %	-3,42 %	13,94 %
MURCIA	-2,38 %	0,28 %	2,10 %	1,61 %	-0,27 %	-1,34 %
NAVARRA	-1,15 %	-10,25 %	11,40 %	-3,69 %	2,28 %	1,41 %
PAIS VASCO	-0,55 %	-0,54 %	1,09 %	-3,51 %	-6,08 %	9,59 %
NACIONAL	-4,48 %	-1,95 %	6,43 %	-3,65 %	-1,06 %	4,71 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2014



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 2º TRIMESTRE 2014



Otras entidades financieras han contado con un importante crecimiento durante el segundo trimestre con respecto al trimestre anterior, pasando de una cuota de mercado del 10,74% al 18,71%, es decir, con un crecimiento intertrimestral de 7,97 puntos porcentuales. Esta cuota de mercado es, lógicamente, la que se ha reducido en Bancos y Cajas, situándose en el 81,29% durante el segundo trimestre.

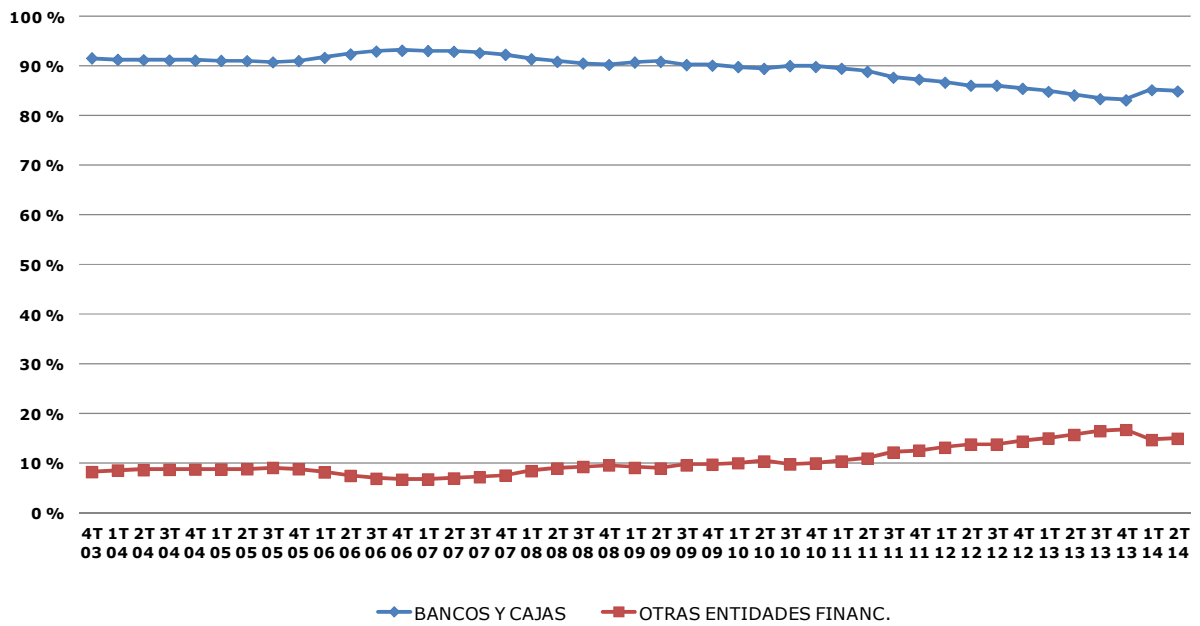
En prácticamente todas las comunidades autónomas la agrupación Bancos y Cajas presentan la mayor cuota de mercado, liderando la concesión de nuevo crédito hipotecario, con la única excepción de Navarra, donde Otras entidades financieras han conseguido una cuota de mercado del 52,52%. Junto a ella los mayores resultados en esta agrupación han correspondido a Galicia (48,37%), Cataluña (26,17%) y Murcia (26,00%).

En el último año Bancos y Cajas han contado con una cuota de mercado del 85,03% del nuevo crédito hipotecario, frente al 14,97% de Otras entidades financieras. En este caso, las comunidades autónomas con mayores resultados en Otras entidades financieras han sido Navarra (38,66%), La Rioja (28,50%), Asturias (25,22%), Castilla-La Mancha (23,07%) y País Vasco (22,86%).

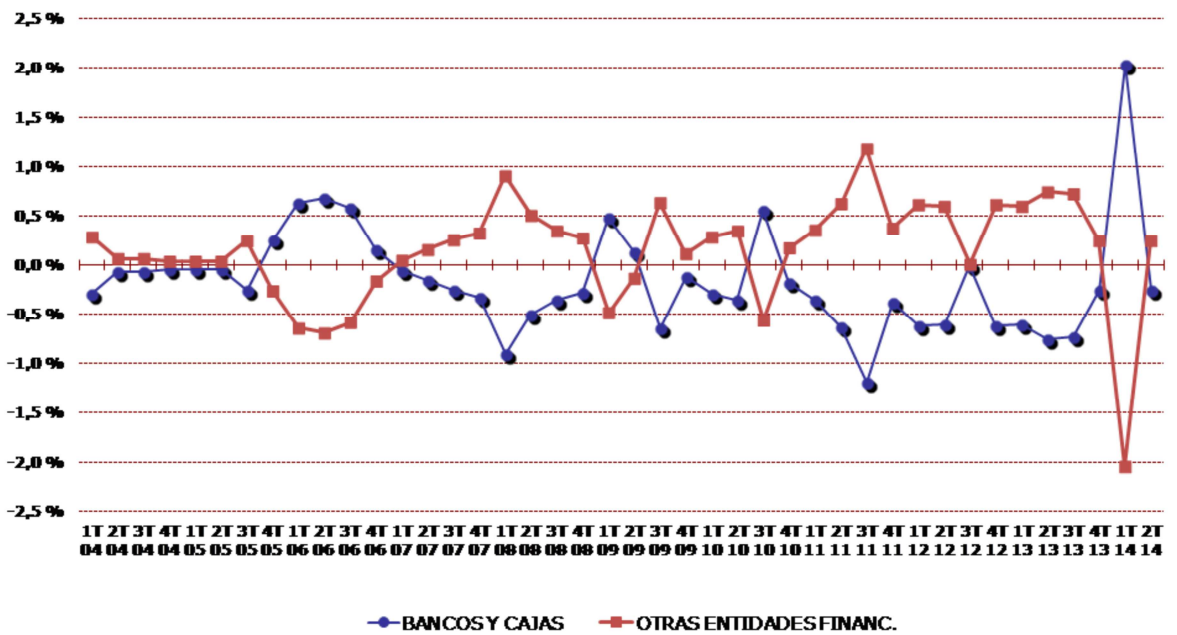
Las variaciones interanuales han sido mínimas, con una mejora de 0,81 puntos porcentuales en Bancos y Cajas, frente a la correspondiente pérdida por parte de Otras entidades financieras (-0,81 pp).

Tal y como puede comprobarse en los gráficos de evolución, durante los últimos años la agrupación Otras entidades financieras ha ido recortando cuota de mercado a Bancos y Cajas. Sin embargo, el primer trimestre del año supuso un importante cambio de tendencia, dando lugar a una significativa recuperación de Bancos y Cajas. Los resultados del último trimestre han supuesto una cierta “vuelta a la normalidad”, es decir, una nueva ligera mejora en la posición relativa de Otras entidades financieras, que le lleva a volver a intentar alcanzar resultados interanuales próximos al 15% (14,97%) y trimestrales que tienden a aproximarse al 20% (18,71%).

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



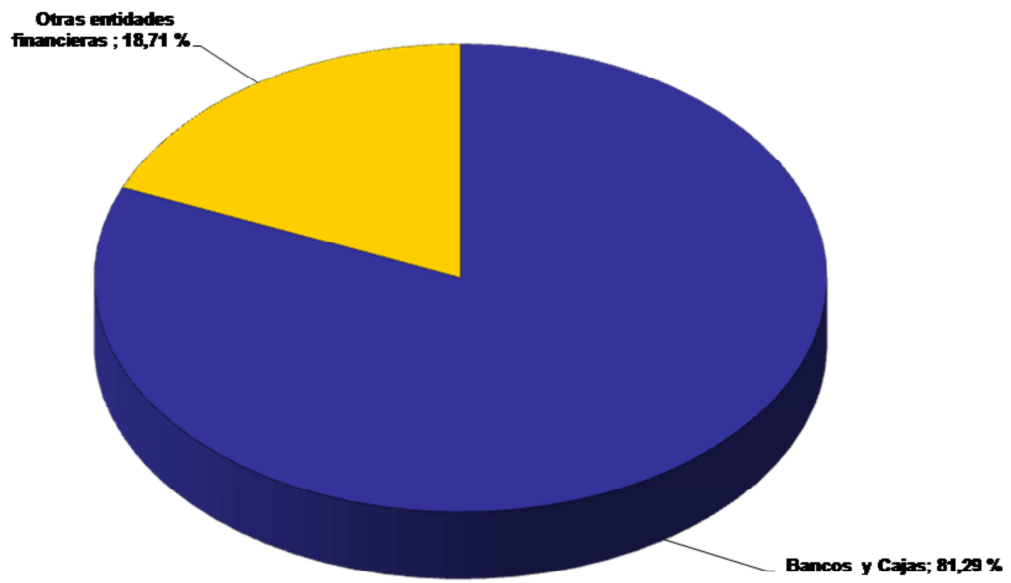
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2014	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	86,22 %	13,78 %	83,82 %	16,18 %
ARAGON	83,06 %	16,94 %	79,33 %	20,67 %
ASTURIAS	88,08 %	11,92 %	74,78 %	25,22 %
BALEARES	89,63 %	10,37 %	88,90 %	11,10 %
CANARIAS	91,65 %	8,35 %	88,42 %	11,58 %
CANTABRIA	85,06 %	14,94 %	92,93 %	7,07 %
CASTILLA Y LEON	80,52 %	19,48 %	79,89 %	20,11 %
CASTILLA-LA MANCHA	74,82 %	25,18 %	76,93 %	23,07 %
CATALUÑA	73,83 %	26,17 %	82,06 %	17,94 %
COM. MADRID	93,45 %	6,55 %	93,65 %	6,35 %
COM. VALENCIANA	81,17 %	18,83 %	89,74 %	10,26 %
EXTREMADURA	94,39 %	5,61 %	94,84 %	5,16 %
GALICIA	51,63 %	48,37 %	77,68 %	22,32 %
LA RIOJA	75,37 %	24,63 %	71,50 %	28,50 %
MURCIA	74,00 %	26,00 %	82,98 %	17,02 %
NAVARRA	47,48 %	52,52 %	61,34 %	38,66 %
PAIS VASCO	77,62 %	22,38 %	77,14 %	22,86 %
NACIONAL	81,29 %	18,71 %	85,03 %	14,97 %

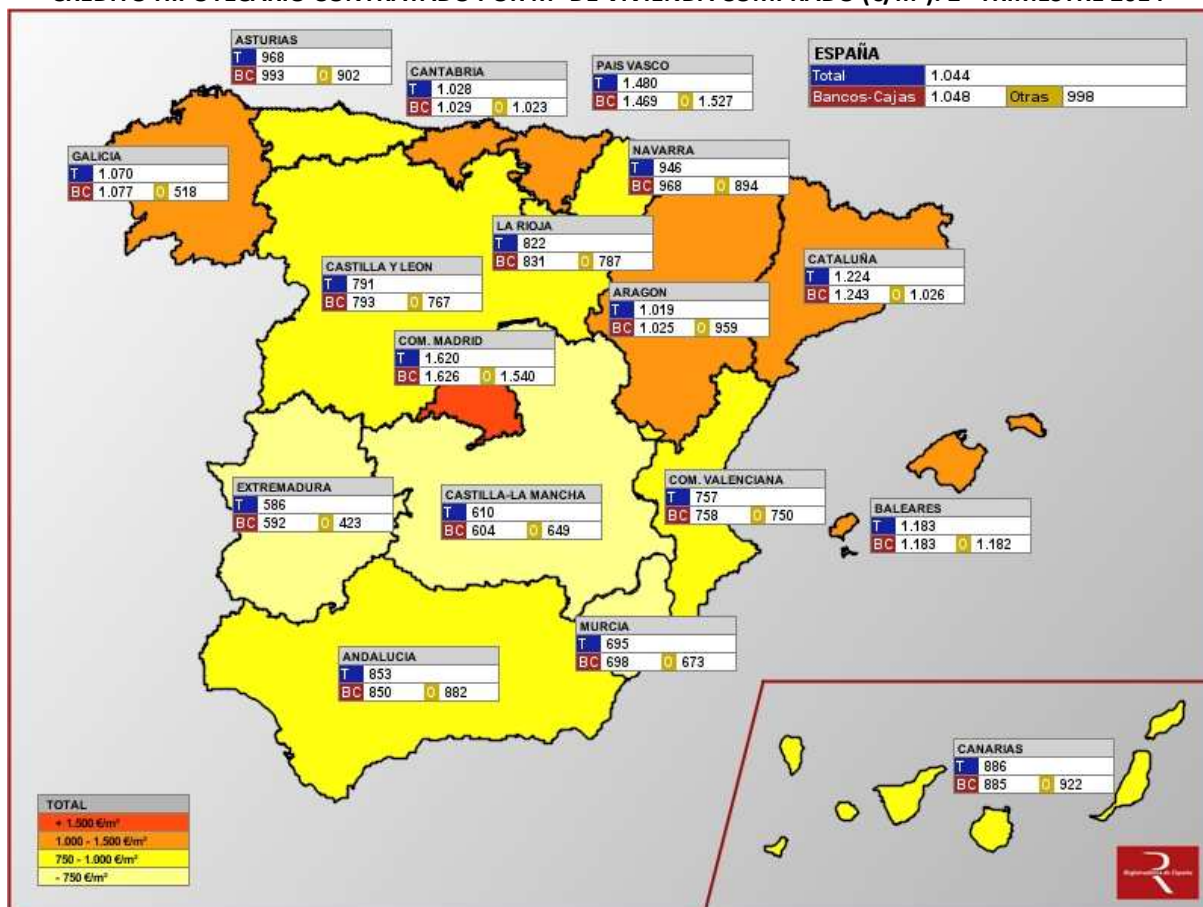
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2014	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	2,21 %	-2,21 %	0,46 %	-0,46 %
ARAGON	-1,25 %	1,25 %	4,51 %	-4,51 %
ASTURIAS	10,52 %	-10,52 %	-2,42 %	2,42 %
BALEARES	2,58 %	-2,58 %	3,25 %	-3,25 %
CANARIAS	7,91 %	-7,91 %	0,49 %	-0,49 %
CANTABRIA	-9,95 %	9,95 %	2,70 %	-2,70 %
CASTILLA Y LEON	2,57 %	-2,57 %	-1,86 %	1,86 %
CASTILLA-LA MANCHA	-8,53 %	8,53 %	-1,41 %	1,41 %
CATALUÑA	-13,70 %	13,70 %	-4,03 %	4,03 %
COM. MADRID	-2,38 %	2,38 %	1,24 %	-1,24 %
COM. VALENCIANA	-12,22 %	12,22 %	6,66 %	-6,66 %
EXTREMADURA	-2,26 %	2,26 %	6,10 %	-6,10 %
GALICIA	-42,85 %	42,85 %	-14,77 %	14,77 %
LA RIOJA	10,87 %	-10,87 %	-13,67 %	13,67 %
MURCIA	-18,12 %	18,12 %	8,07 %	-8,07 %
NAVARRA	-20,69 %	20,69 %	7,69 %	-7,69 %
PAIS VASCO	-3,65 %	3,65 %	1,45 %	-1,45 %
NACIONAL	-7,97 %	7,97 %	0,81 %	-0,81 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 2º trimestre 2014



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2º TRIMESTRE 2014



En el segundo trimestre del año el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha situado en los 1.044 €/m². Este resultado supone un nuevo descenso intertrimestral, concretamente del -0,76%, ya que en el primer trimestre el resultado medio fue de 1.052 €/m². La agrupación Bancos y Cajas ha alcanzado los 1.048 €/m², por encima de los 998 €/m² de Otras entidades financieras.

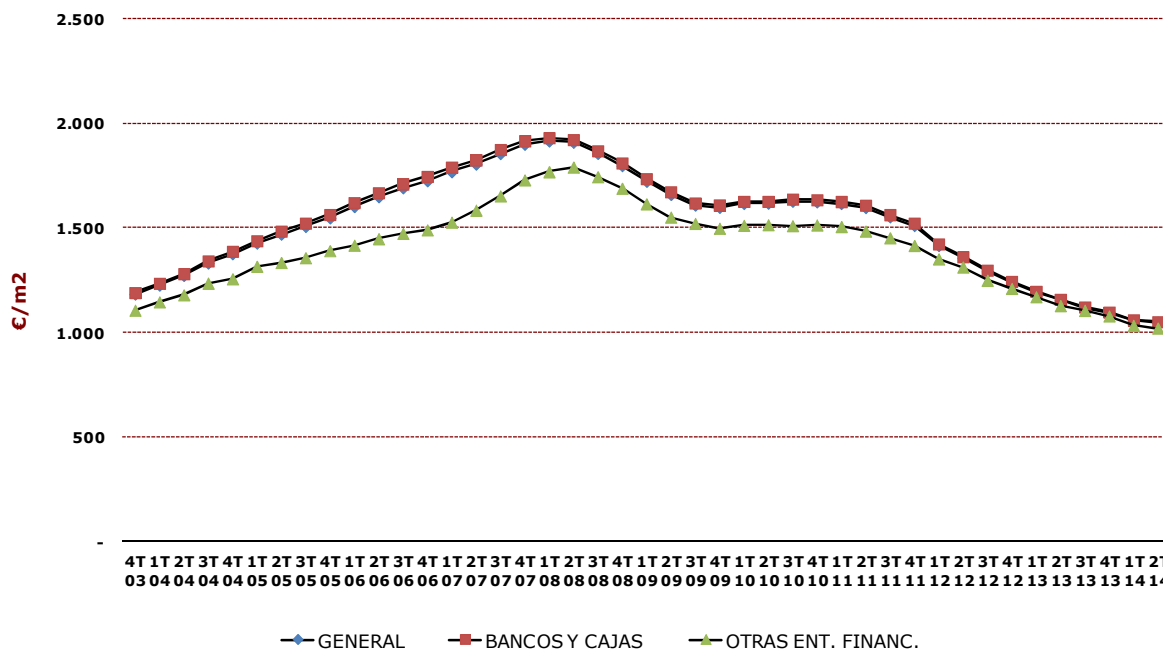
Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado han sido Comunidad de Madrid (1.620 €/m²), País Vasco (1.480 €/m²), Cataluña (1.224 €/m²), Baleares (1.183 €/m²) y Galicia (1.070 €/m²), superando la media nacional (1.044 €/m²). Diez comunidades autónomas se encuentran por debajo de los 1.000 €/m², destacando por sus menores resultados Extremadura (586 €/m²), Castilla-La Mancha (610 €/m²), Murcia (695 €/m²), Comunidad Valenciana (757 €/m²) y Castilla y León (791 €/m²).

Los resultados interanuales también han mantenido la tendencia descendente, finalizando el segundo trimestre con un resultado interanual de 1.048 €/m², que supone el mínimo de la serie histórica, es decir, de los últimos doce años. Sin duda, en un escenario de estabilidad de precios, la única explicación a esta evolución de resultados es la constante reducción de crédito hipotecario por parte de las entidades financieras.

En este caso la agrupación Bancos-Cajas alcanza un resultado medio de 1.051 €/m², próximo a Otras entidades financieras con 1.020 €/m². Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (1.614 €/m²), País Vasco (1.512 €/m²), Cataluña (1.213 €/m²), Baleares (1.199 €/m²), Navarra (1.109 €/m²) y Cantabria (1.049 €/m²). En el extremo opuesto, con los menores resultados, se han situado Extremadura (615 €/m²), Castilla-La Mancha (620 €/m²), Murcia (690 €/m²) y Comunidad Valenciana (749 €/m²). En esta ocasión once comunidades ya cuentan con un endeudamiento por metro cuadrado inferior a los 1.000 €/m².

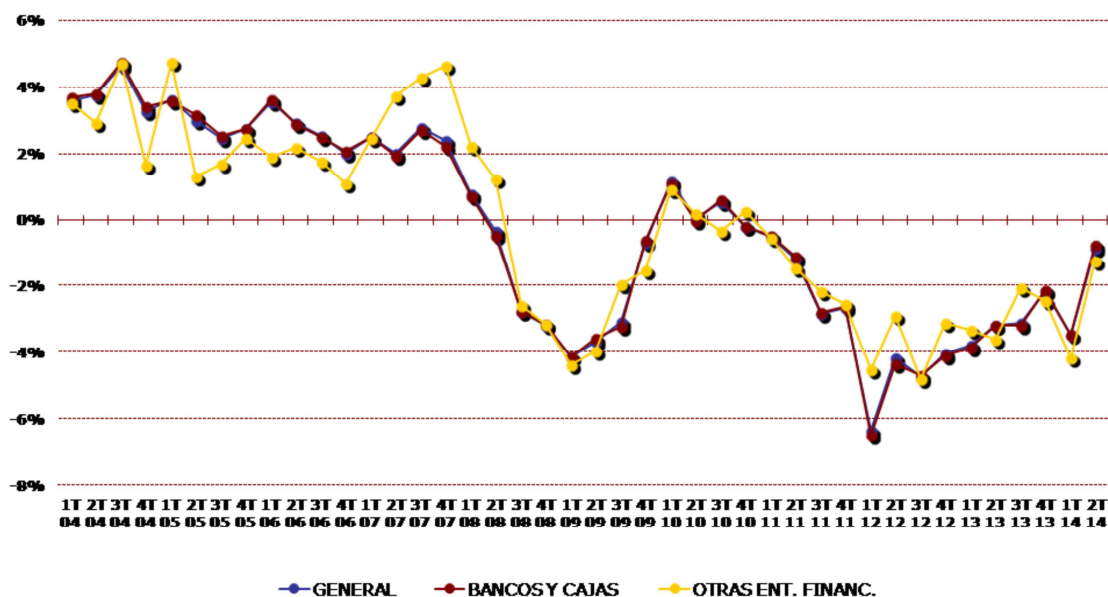
El descenso interanual constata la tendencia descendente de esta magnitud, con una tasa del -9,26%, generalizándose para las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos-Cajas -9,24%; Otras entidades financieras -9,57%). Todas las comunidades autónomas presentan descensos interanuales, siendo de dos dígitos en cinco de ellas. Los mayores descensos se han producido en La Rioja (-17,91%), Murcia (-16,57%) Castilla y León (-12,63%) y Castilla-La Mancha (-12,31%).

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



La evolución de esta variable, en la actual coyuntura, estará condicionada fundamentalmente por la actitud de las entidades financieras con respecto al crédito hipotecario. Si se mantienen las restricciones crediticias, seguirá minorándose el crédito hipotecario, pudiendo descender de forma generalizada de los 1.000 €/m² como consecuencia del mayor porcentaje de recursos propios con el que los demandantes de vivienda deben contar para afrontar la compra de vivienda con financiación. Actualmente el endeudamiento por metro cuadrado se encuentra en mínimos de la serie histórica, por debajo de los niveles de 2003.

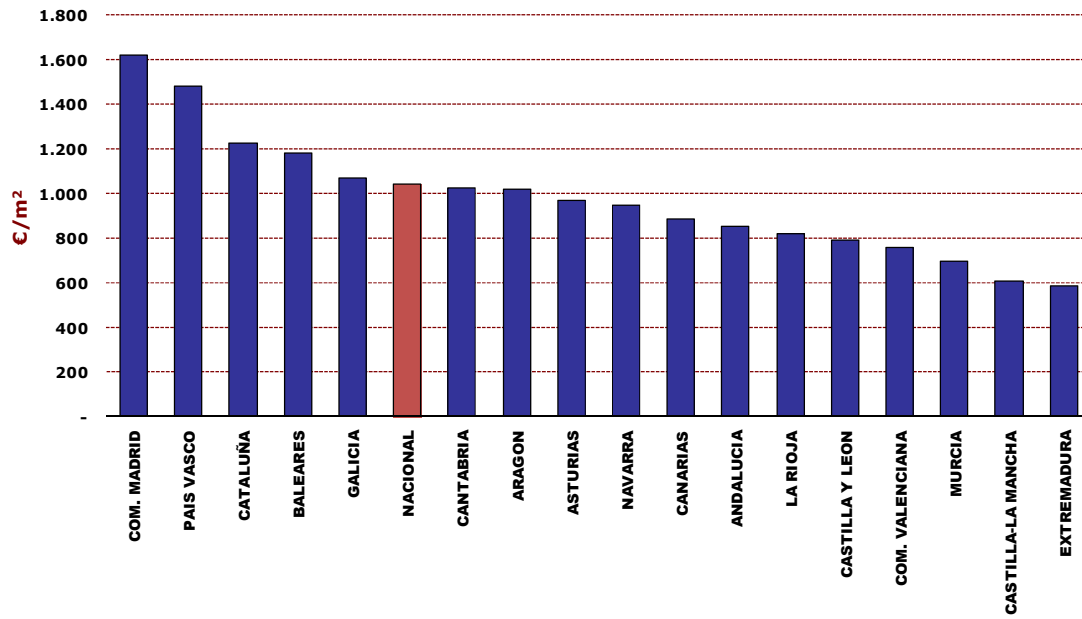
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



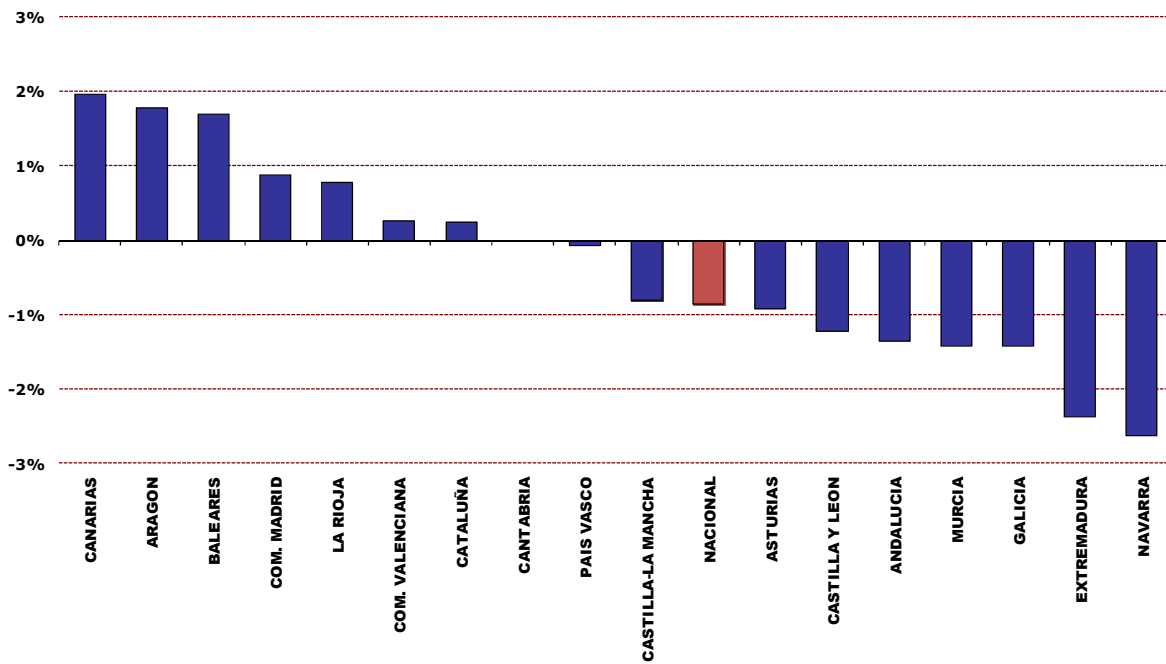
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2014	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	853	850	882	870	869	883
ARAGON	1.019	1.025	959	973	984	917
ASTURIAS	968	993	902	970	968	973
BALEARES	1.183	1.183	1.182	1.199	1.198	1.217
CANARIAS	886	885	922	882	882	875
CANTABRIA	1.028	1.029	1.023	1.049	1.050	1.031
CASTILLA Y LEON	791	793	767	809	809	808
CASTILLA-LA MANCHA	610	604	649	620	609	677
CATALUÑA	1.224	1.243	1.026	1.213	1.226	1.062
COM. MADRID	1.620	1.626	1.540	1.614	1.621	1.500
COM. VALENCIANA	757	758	750	749	749	742
EXTREMADURA	586	592	423	615	619	516
GALICIA	1.070	1.077	518	965	972	623
LA RIOJA	822	831	787	784	791	752
MURCIA	695	698	673	690	695	657
NAVARRA	946	968	894	1.109	1.103	1.119
PAIS VASCO	1.480	1.469	1.527	1.512	1.511	1.517
NACIONAL	1.044	1.048	998	1.048	1.051	1.020

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2014	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	81,70	83,02	-2,85%	-2,75%	-3,29%	-9,56%	-9,85%	-5,86%
ARAGON	97,61	92,84	6,48%	5,02%	15,96%	-9,57%	-7,87%	-17,98%
ASTURIAS	92,72	92,56	-4,63%	-0,50%	-14,01%	-9,77%	-10,95%	-6,80%
BALEARES	113,31	114,41	-6,56%	-6,63%	-6,26%	-1,32%	-1,72%	4,82%
CANARIAS	84,87	84,16	2,43%	2,31%	5,49%	-2,00%	-4,34%	26,45%
CANTABRIA	98,47	100,10	5,76%	6,41%	-4,48%	-9,33%	-9,79%	-4,98%
CASTILLA Y LEON	75,77	77,19	-3,18%	-2,70%	-7,70%	-12,63%	-12,07%	-16,79%
CASTILLA-LA MANCHA	58,43	59,16	-2,71%	-1,63%	-5,94%	-12,31%	-13,49%	-6,75%
CATALUÑA	117,24	115,74	1,16%	1,39%	0,88%	-8,59%	-8,78%	-9,15%
COM. MADRID	155,17	154,01	0,81%	0,62%	5,55%	-1,16%	-0,98%	-3,41%
COM. VALENCIANA	72,51	71,47	2,44%	2,71%	-0,66%	-12,09%	-12,30%	-10,71%
EXTREMADURA	56,13	58,68	-8,86%	-8,64%	-17,86%	-8,48%	-8,30%	-4,97%
GALICIA	102,49	92,08	20,36%	20,47%	-22,46%	-6,40%	-6,90%	-11,13%
LA RIOJA	78,74	74,81	4,18%	6,13%	-4,61%	-17,91%	-17,17%	-21,01%
MURCIA	66,57	65,84	2,36%	1,90%	7,34%	-16,57%	-16,06%	-20,17%
NAVARRA	90,61	105,82	-16,13%	-12,95%	-22,13%	-6,49%	-5,57%	-7,98%
PAIS VASCO	141,76	144,27	-3,52%	-4,49%	0,53%	-7,97%	-8,76%	-4,95%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,76%	-0,66%	-3,39%	-9,26%	-9,24%	-9,57%

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2º trimestre 2014

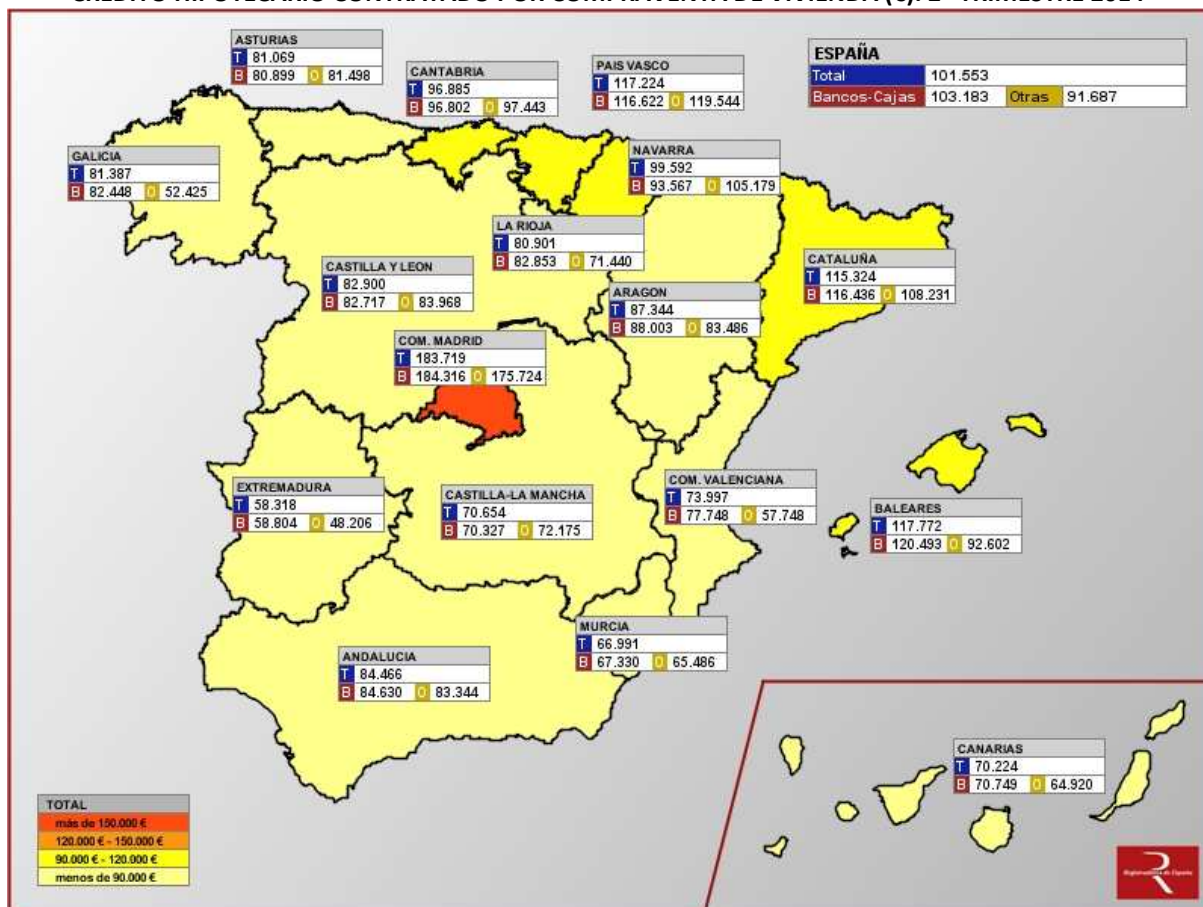


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2º trimestre 2014



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2014



Al igual que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, el endeudamiento hipotecario por vivienda ha mantenido una tendencia descendente, constatando la continuidad en las restricciones de crédito hipotecario por parte de las entidades financieras.

De este modo, en el cuarto trimestre el resultado medio ha sido de 101.553 €, frente a los 104.046 € del primer trimestre. Estos resultados suponen un descenso intertrimestral del -2,40%, intensificando la tendencia descendente con respecto al pasado trimestre (-0,42%).

Las diferencias por tipo de agrupación de entidad financiera siguen manteniéndose, dando lugar a un endeudamiento medio de 103.183 € en Bancos y Cajas, muy por encima de los 91.687 € de Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario han sido Comunidad de Madrid (183.719 €), Baleares (117.772 €), País Vasco (117.224 €) y Cataluña (115.324 €). Trece comunidades autónomas ya se encuentran con niveles de endeudamiento hipotecario medio por debajo de los 100.000 €, encabezando los menores resultados Extremadura (58.318 €), Murcia (66.991 €) y Canarias (70.224 €).

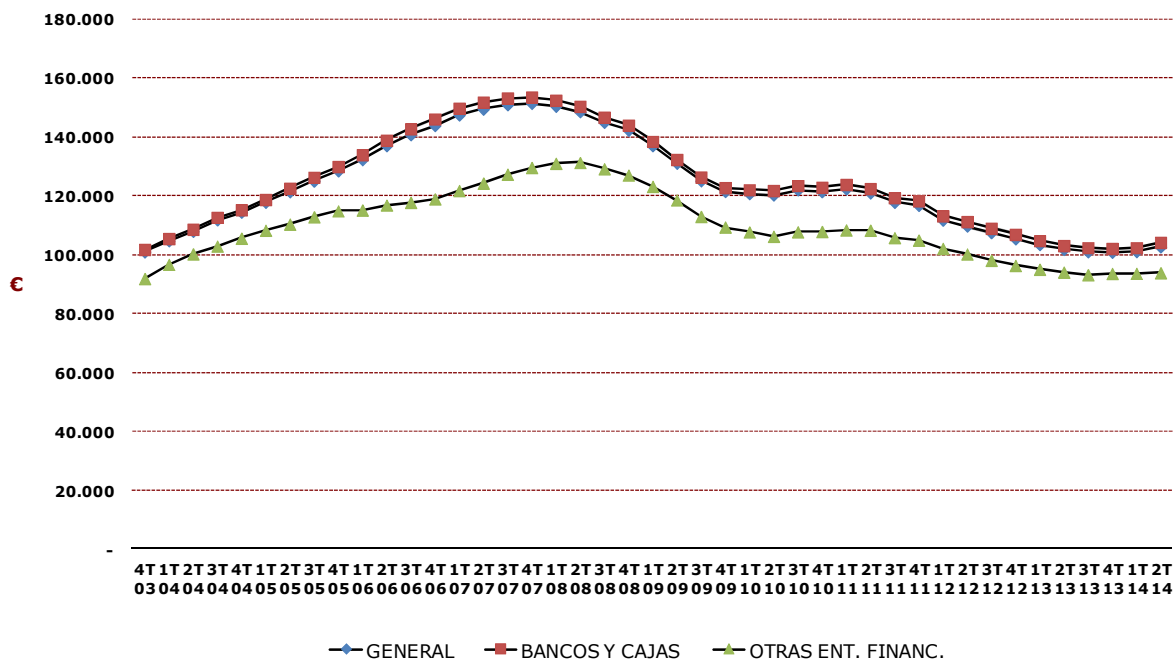
El endeudamiento hipotecario medio por vivienda de los últimos doce meses ha sido de 102.708 €, no muy lejos de los 100.841 € del cuarto trimestre de 2013, que fue el mínimo de la serie histórica, y próximo a los niveles de 2003 (100.978 €). Nuevamente se mantienen las distancias entre Bancos y Cajas con 104.203 € y Otras entidades financieras con 93.885 €.

Las comunidades autónomas con mayor grado de endeudamiento hipotecario durante el último año han sido Comunidad de Madrid (178.720 €), Baleares (125.779 €), País Vasco (120.885 €), Cataluña (115.874 €) y

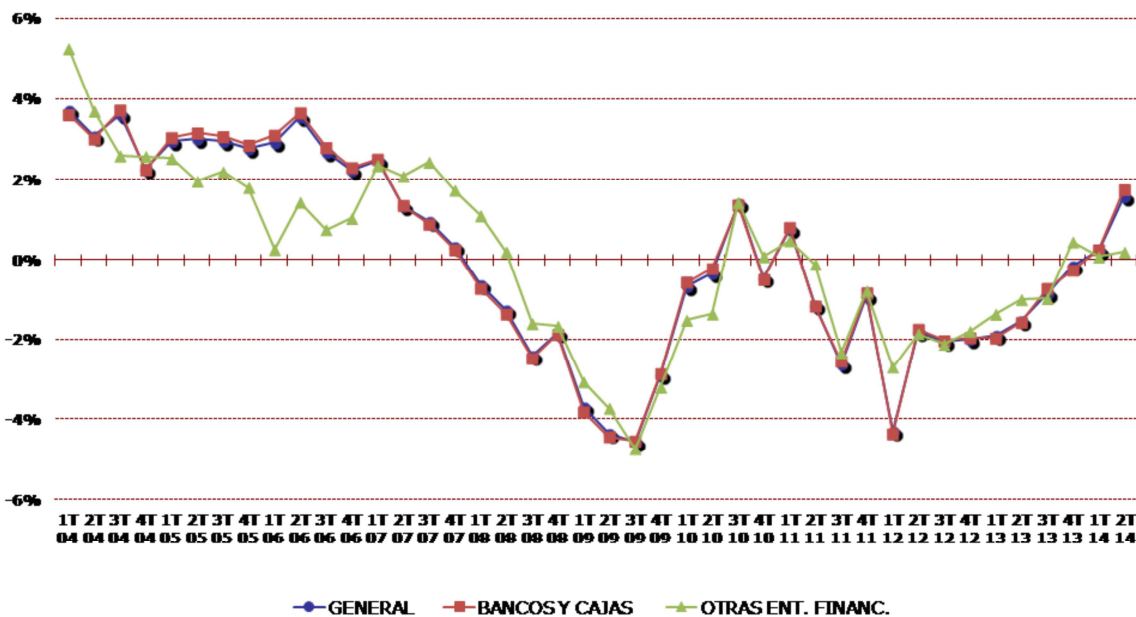
Navarra (109.879 €). En el extremo opuesto se han situado Extremadura (64.411 €), Canarias (68.059 €), Murcia (68.810 €) y Castilla-La Mancha (73.073 €).

La tasa de evolución interanual se ha mantenido relativamente estable, dentro de los bajos niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda de los últimos trimestres, tal y como muestran los gráficos de evolución. De este modo se alcanza una tasa de crecimiento del 0,85%, con un incremento del 1,02% para Bancos y Cajas, mientras que Otras entidades financieras mantienen el signo negativo con un descenso del -0,25%.

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



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

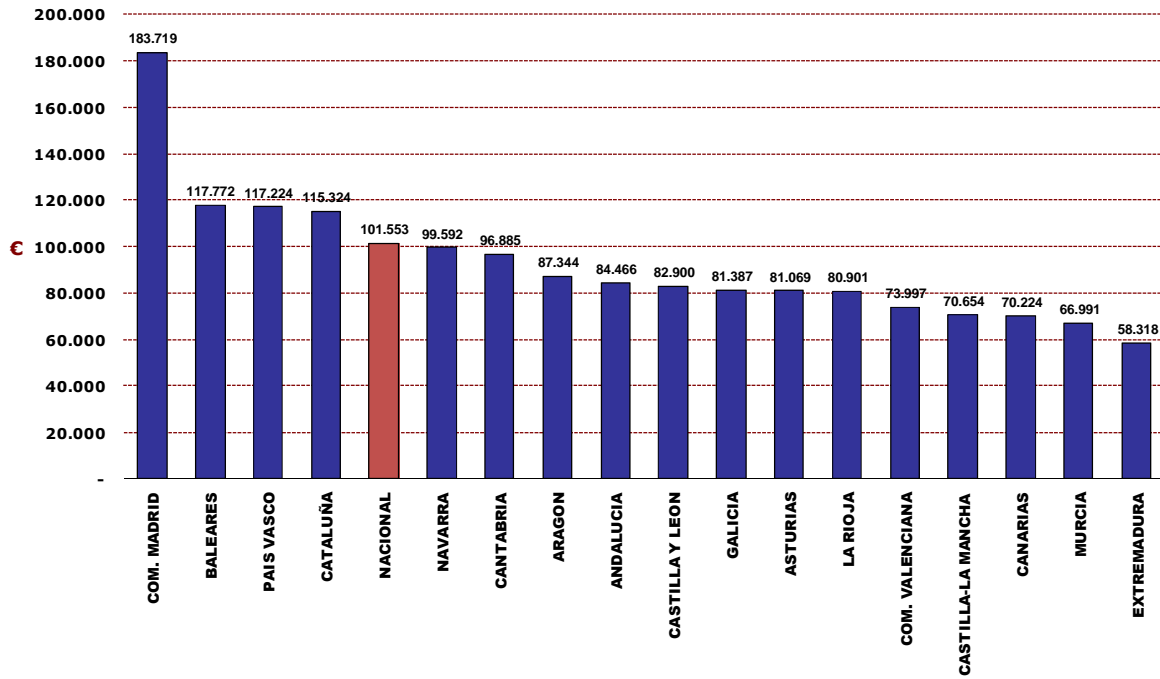


La evolución de resultados muestra una estabilidad de niveles de endeudamiento hipotecario ligeramente por encima de los 100.000 € durante los últimos trimestres, con tasas de variación trimestrales desestacionalizadas en tasas escasamente significativas. En consecuencia, el endeudamiento hipotecario muestra un significativo grado de estabilidad. Esta situación no resulta previsible que cambie durante los próximos trimestres en base al comportamiento de las variables con mayor grado de influencia.

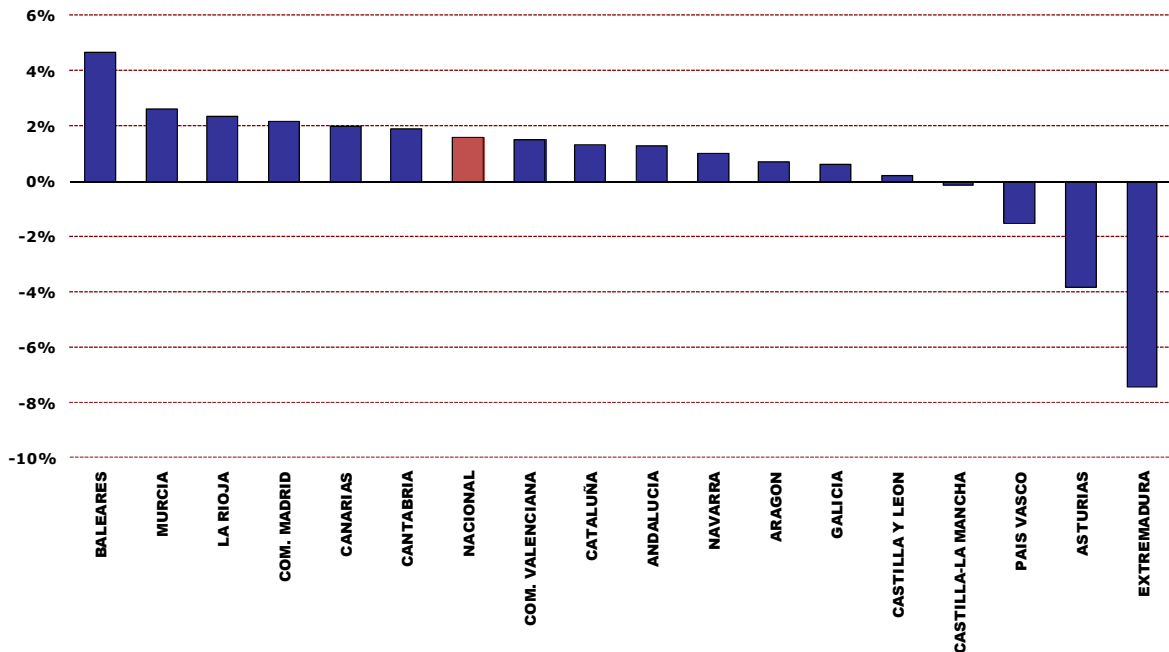
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2014	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	84.466	84.630	83.344	85.702	85.672	85.896
ARAGON	87.344	88.003	83.486	91.415	92.885	86.415
ASTURIAS	81.069	80.899	81.498	82.965	82.436	84.066
BALEARES	117.772	120.493	92.602	125.779	127.533	108.032
CANARIAS	70.224	70.749	64.920	68.059	70.375	52.094
CANTABRIA	96.885	96.802	97.443	94.570	95.122	88.730
CASTILLA Y LEON	82.900	82.717	83.968	86.126	85.254	90.657
CASTILLA-LA MANCHA	70.654	70.327	72.175	73.073	72.512	75.570
CATALUÑA	115.324	116.436	108.231	115.874	115.905	115.641
COM. MADRID	183.719	184.316	175.724	178.720	179.495	167.761
COM. VALENCIANA	73.997	77.748	57.748	73.978	75.778	65.786
EXTREMADURA	58.318	58.804	48.206	64.411	65.123	52.169
GALICIA	81.387	82.448	52.425	83.098	82.707	87.898
LA RIOJA	80.901	82.853	71.440	78.989	81.334	67.121
MURCIA	66.991	67.330	65.486	68.810	69.434	66.432
NAVARRA	99.592	93.567	105.179	109.879	112.843	105.783
PAIS VASCO	117.224	116.622	119.544	120.885	120.490	122.346
NACIONAL	101.553	103.183	91.687	102.708	104.203	93.885

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2014	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	83,17	83,44	-2,11%	-2,76%	2,49%	-2,19%	-3,17%	4,39%
ARAGON	86,01	89,00	-10,07%	-12,56%	1,08%	-9,90%	-10,51%	-7,43%
ASTURIAS	79,83	80,78	-8,69%	-9,84%	-6,24%	-8,96%	-11,18%	-2,32%
BALEARES	115,97	122,46	-8,85%	-7,68%	-20,49%	22,85%	24,93%	2,50%
CANARIAS	69,15	66,26	6,82%	8,00%	-5,74%	2,44%	6,92%	-26,95%
CANTABRIA	95,40	92,08	3,97%	3,30%	15,85%	-3,93%	-5,03%	3,37%
CASTILLA Y LEON	81,63	83,86	-3,69%	-3,72%	-3,23%	-3,84%	-4,37%	-1,43%
CASTILLA-LA MANCHA	69,57	71,15	-3,82%	-1,50%	-12,20%	-8,97%	-9,31%	-7,41%
CATALUÑA	113,56	112,82	-3,83%	-2,18%	-14,79%	1,91%	0,65%	11,97%
COM. MADRID	180,91	174,01	6,00%	6,03%	7,10%	8,66%	8,87%	5,24%
COM. VALENCIANA	72,87	72,03	-0,90%	4,04%	-22,30%	-4,43%	-2,73%	-11,79%
EXTREMADURA	57,43	62,71	-19,50%	-19,48%	-18,63%	-7,33%	-7,85%	-5,69%
GALICIA	80,14	80,91	1,63%	3,18%	-36,35%	-7,32%	-8,90%	22,92%
LA RIOJA	79,66	76,91	0,80%	1,73%	-3,96%	-20,59%	-22,57%	-14,01%
MURCIA	65,97	67,00	-2,22%	-4,21%	6,86%	-2,28%	-4,90%	8,38%
NAVARRA	98,07	106,98	-7,03%	-14,72%	2,33%	5,44%	9,39%	0,15%
PAIS VASCO	115,43	117,70	-6,28%	-6,37%	-5,78%	-6,24%	-8,02%	-0,12%
NACIONAL	100,00	100,00	-2,40%	-1,81%	-5,90%	0,85%	1,02%	-0,25%

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2014



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2014



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

La tendencia descendente de los tipos de interés parece comenzar a presentar un mayor grado de intensidad, después de la estabilidad que les ha caracterizado los últimos trimestres, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución.

Concretamente, el tipo de interés medio del segundo trimestre del año ha sido el 3,80%, frente al 3,97% del pasado trimestre. Parece que por fin la reducción del EURIBOR parece trasladarse a los tipos de interés hipotecarios ya que en trimestres anteriores su estabilidad contrastaba con los ajustes en el EURIBOR.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2T 2014		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	3,75 %	3,97 %
ARAGON	3,66 %	3,94 %
ASTURIAS	4,00 %	4,06 %
BALEARES	3,98 %	4,24 %
CANARIAS	3,96 %	4,01 %
CANTABRIA	3,76 %	3,93 %
CASTILLA Y LEON	3,82 %	3,99 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,62 %	3,75 %
CATALUÑA	3,79 %	3,97 %
COM. MADRID	3,74 %	3,85 %
COM. VALENCIANA	3,94 %	4,08 %
EXTREMADURA	3,98 %	4,06 %
GALICIA	3,75 %	3,97 %
LA RIOJA	3,46 %	3,76 %
MURCIA	3,84 %	4,12 %
NAVARRA	3,75 %	3,85 %
PAIS VASCO	3,70 %	3,90 %
NACIONAL	3,80 %	3,97 %

El Banco Central Europeo ha dejado pocas dudas acerca de su política a medio plazo con respecto a los tipos de interés, por lo que la tendencia del principal índice de referencia para las hipotecas en España resulta evidente que no va a contar con incrementos. Hasta hace poco la incertidumbre económica llevaba a que el aumento de los diferenciales aplicados por las entidades financieras contrarrestaran las reducciones del EURIBOR.

Sin embargo, las mejores expectativas económicas afectan favorablemente sobre la cuantía de los citados diferenciales, pudiendo contar con mejores condiciones en la contratación de tipos de interés hipotecarios, lo cual, sin duda, se traslada a la cuantía de los mismos, tal y como claramente muestran los resultados del último trimestre.

Ya son tres trimestres consecutivos con descensos trimestrales. En el cuarto trimestre de 2013 el resultado medio fue 4,06%, por lo que en un breve espacio de tiempo se ha conseguido un descenso relativamente intenso.

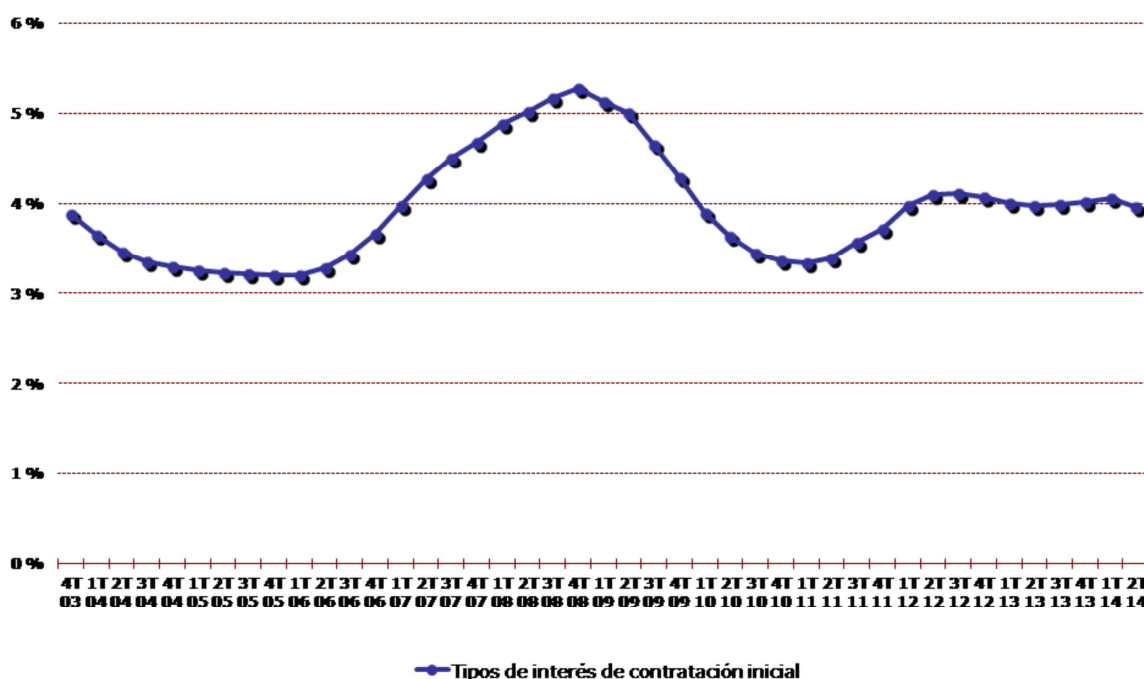
En términos interanuales también se observan mejoras con el paso de los trimestres, aunque en menor cuantía. De este modo, el resultado medio de los últimos doce meses ha sido del 3,97%, mientras que el trimestre anterior fue del 4,06%. En todo caso, constituye una evolución favorable desde el punto de vista de la accesibilidad, que resulta deseable que se mantenga con el paso de los trimestres.

Como se ha indicado, la política de tipos de interés adoptada por el Banco Central Europeo está ayudando significativamente, siendo previsible que cuente con un mayor grado de recorrido por lo que respecta a la reducción del EURIBOR durante próximos trimestres con respecto a su cotización actual.

Por otro lado, las mejoras económicas están generando mejores expectativas, que sin duda se están trasladando a los diferenciales de riesgo aplicados por las entidades financieras. Aquí es donde existe un mayor recorrido ya que aunque un 3,80% pueda parecer un tipo de interés bajo, resulta elevado cuando el EURIBOR se encuentra por debajo del 0,5%, ya que supone que se están aplicando diferenciales medios superiores al 3%.

Estos diferenciales bajarán notablemente en la medida que las variables macroeconómicas mejoren y, con ello, la situación económica actual y futura de los solicitantes de crédito hipotecario. Por tanto, existe todavía un notable grado de margen para la reducción de los tipos de interés y, con ello, de los indicadores de accesibilidad.

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



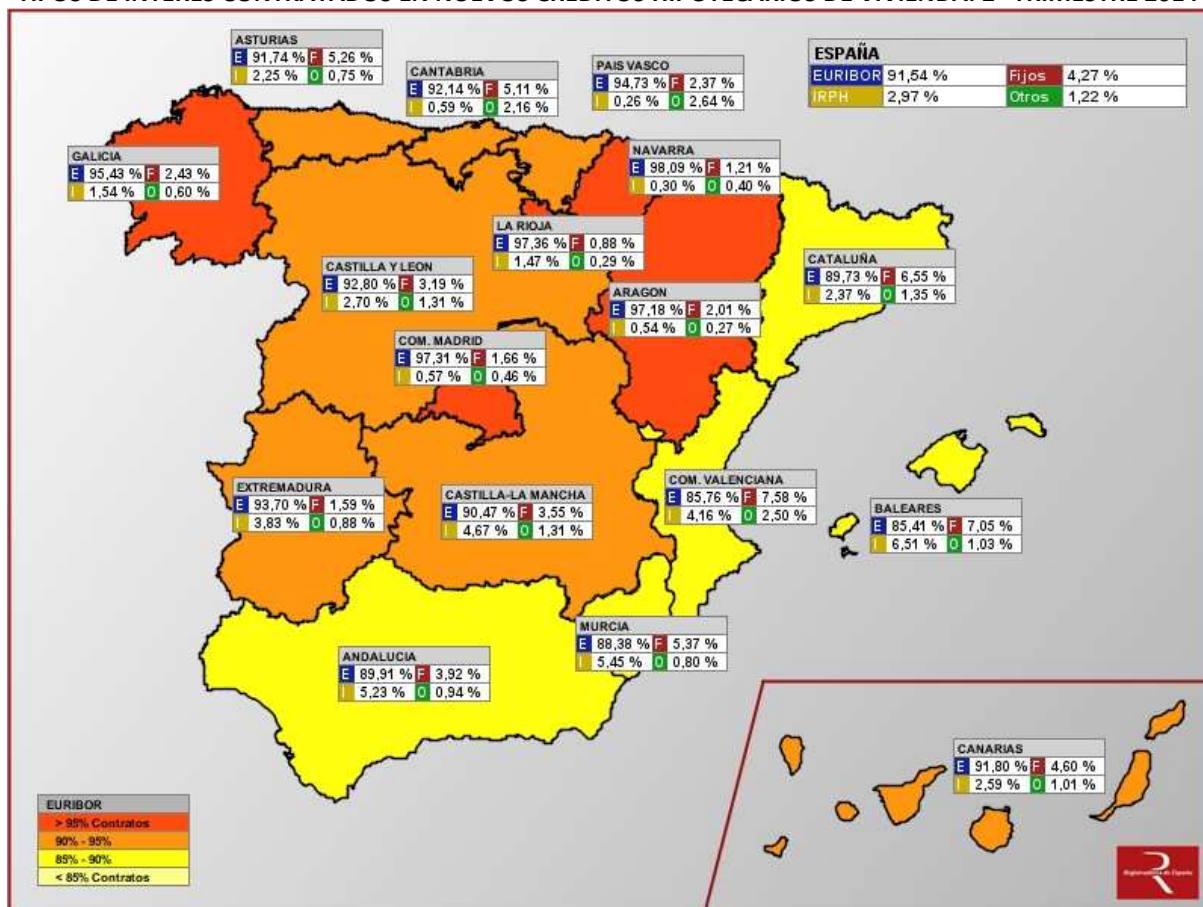
Las diferencias en tipos de interés por comunidades autónomas son muy reducidas. Concretamente, durante el último trimestre la mayor cuantía ha correspondido a Asturias (4,00%), Extremadura (3,98%) y Baleares (3,98%), dando lugar a los menores resultados en La Rioja (3,46%), Castilla-La Mancha (3,62%) y Aragón (3,66%). La diferencia entre la mayor y menor cuantía ha sido de 0,54 puntos porcentuales.

En el último año la mayor cuantía en tipos de interés ha correspondido a Baleares (4,24%), seguida de Murcia (4,12%) y Comunidad Valenciana (4,08%). Seis comunidades autónomas han contado con tipos de interés medios por encima del 4%. Las mejores condiciones de tipos de interés en términos medios se alcanzaron en Castilla-La Mancha (3,75%), La Rioja (3,76%) y Comunidad de Madrid (3,85%). El diferencial entre el mayor y menor resultado en este caso ha sido de 0,49 puntos porcentuales.

Durante los próximos trimestres los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios deberían seguir descendiendo, fundamentalmente como consecuencia de la necesaria reducción de los diferenciales aplicados por las entidades financieras.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2014



Los créditos hipotecarios a tipo de interés fijo han mantenido la tendencia descendente iniciada el pasado trimestre. Durante el segundo trimestre el 4,27% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, siendo que el pasado trimestre fueron el 4,78%, el cuarto trimestre el 5,79% y el tercero el 6,78%.

En consecuencia, después de numerosos trimestres de lento crecimiento del peso relativo de contratación a tipo de interés fijo, se atraviesa un periodo de intenso descenso, tal y como muestran las citadas cuantías. De este modo, la contratación a tipo de interés variable sigue creciendo, alcanzando el 95,73% en el último trimestre.

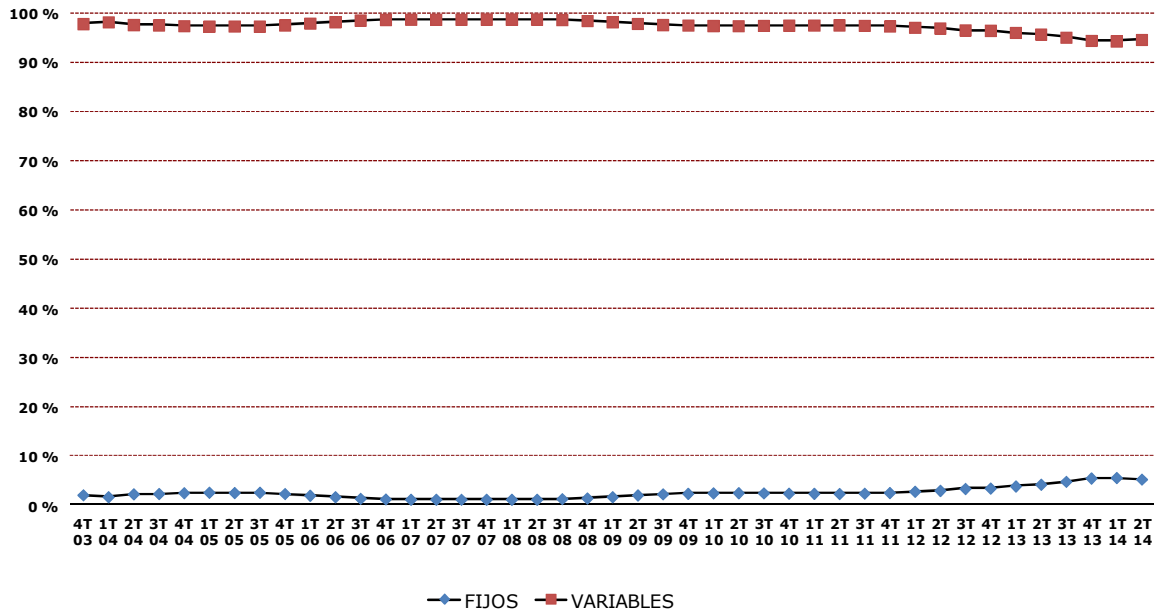
Por lo que respecta a los índices de referencia, el EURIBOR sigue mejorando su posición con un 91,54% de los nuevos contratos, dejando al resto de índices de referencia con una presencia prácticamente testimonial: 2,97% IRPH y 1,22% Otros índices de referencia. Estas dos últimas agrupaciones alcanzan sus niveles mínimos.

Desagregando los resultados por comunidades autónomas se comprueba cómo las comunidades autónomas con un mayor peso relativo de contratación a tipo de interés fijo han sido Comunidad Valenciana (7,58%), Baleares (7,05%) y Cataluña (6,55%). CCAA destacadas en IRPH: Baleares (6,51%).

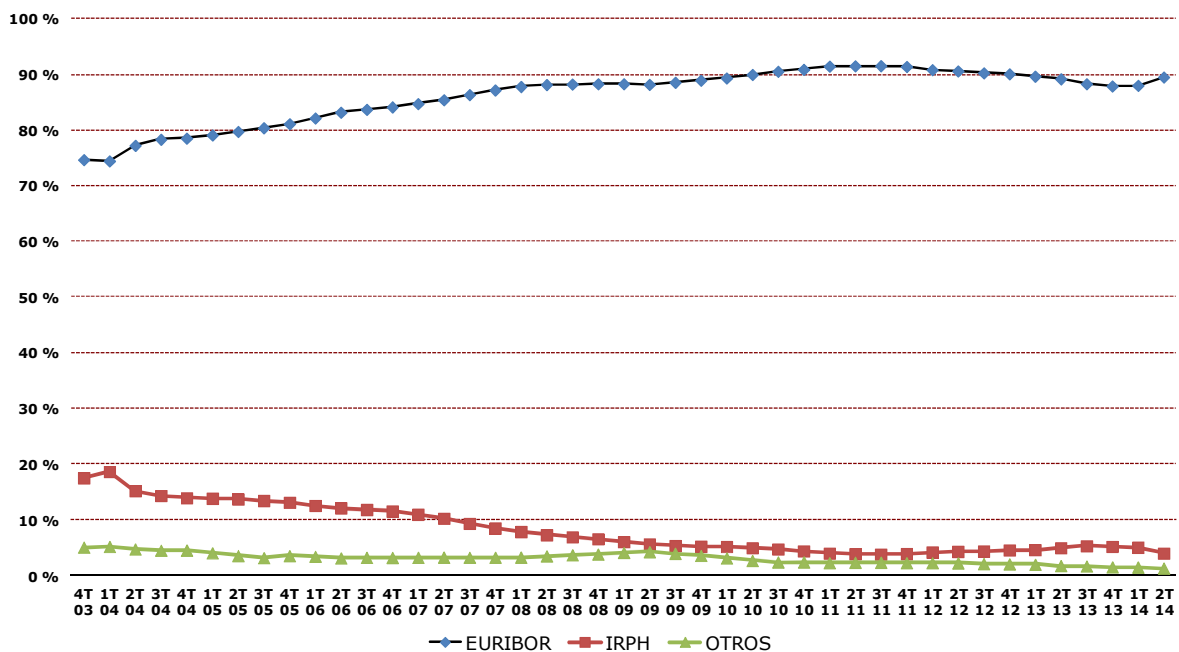
En los últimos doce meses la contratación a tipo de interés fijo se ha quedado en el 5,32%, frente al 94,68% de contratos a tipo de interés variable. En cuanto a los índices de referencia, el EURIBOR ha seguido liderando claramente con un 89,53%, frente al 3,92% del IRPH y el 1,23% de Otros índices de referencia. Las comunidades autónomas con mayor peso en contratación a tipo de interés fijo durante el último año han sido Canarias (10,21%), Comunidad Valenciana (7,98%), Cataluña (6,38%), Baleares (6,23%), Asturias (6,16%) y Cantabria (6,02%).

Las perspectivas con respecto al peso de tipos de interés e índice de referencia parecen retomar el crecimiento en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. El comportamiento del EURIBOR y las perspectivas económicas llevan a que posiblemente esta opción suponga la decisión más acertada desde el punto de vista de la elección de tipos de interés. En todo caso, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, debe tenerse en cuenta los diferenciales aplicados ya que actualmente, en términos medios, son muy elevados, debiendo intentar minorarse en la medida de lo posible.

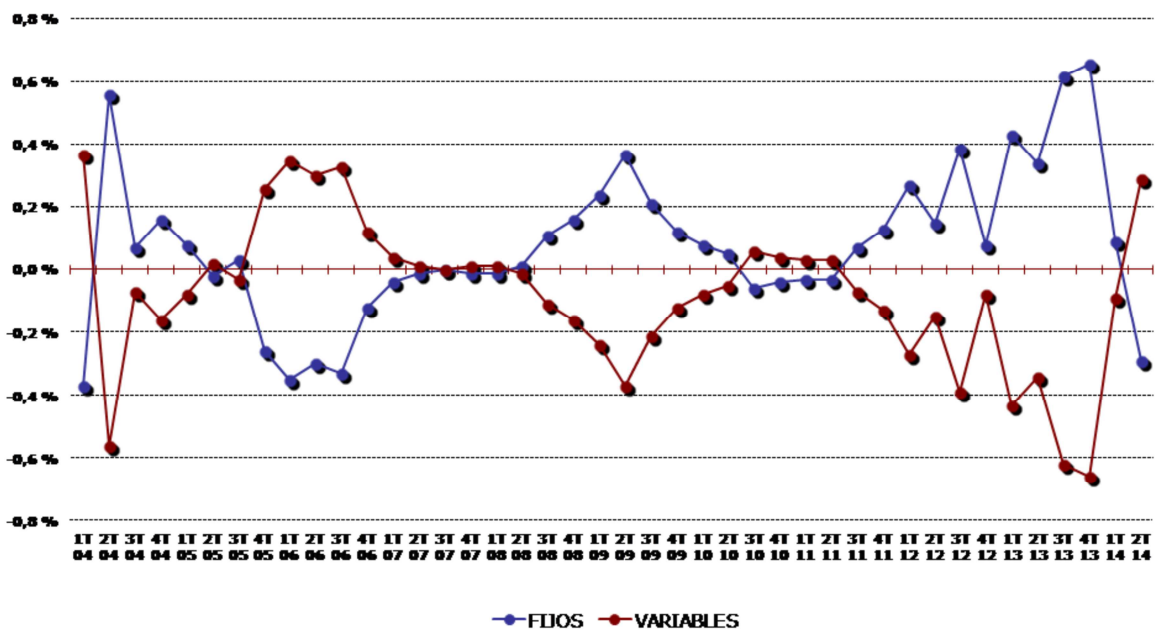
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)



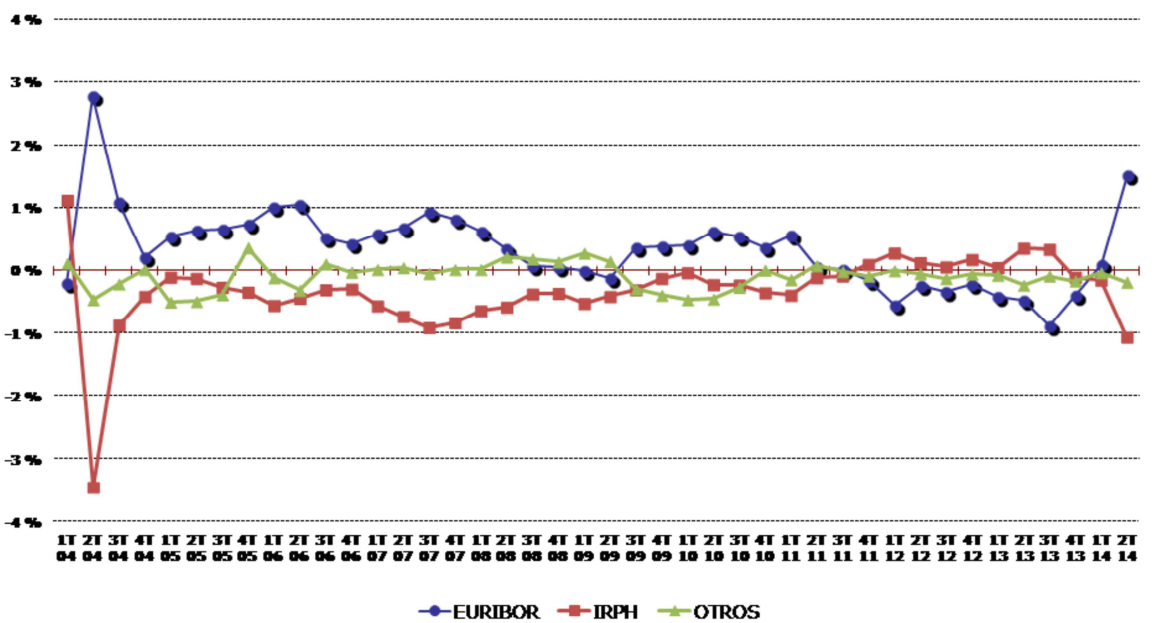
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



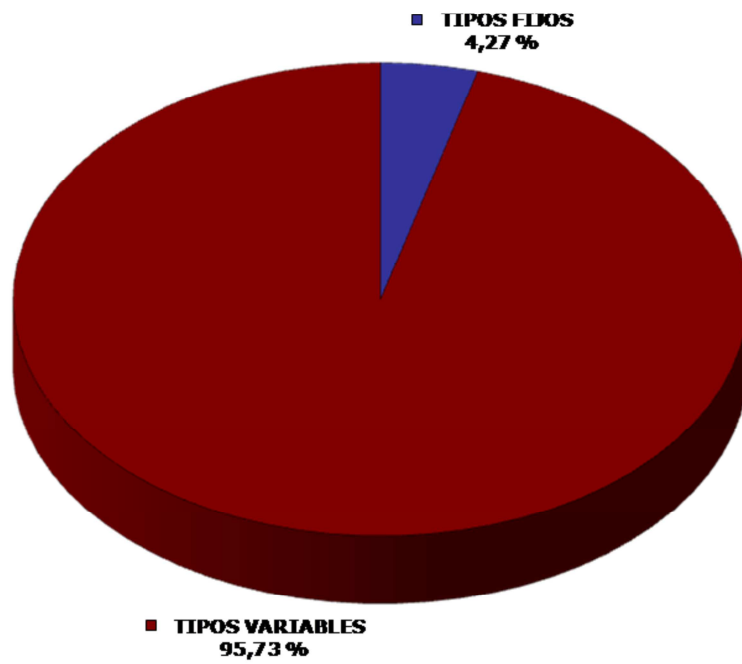
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



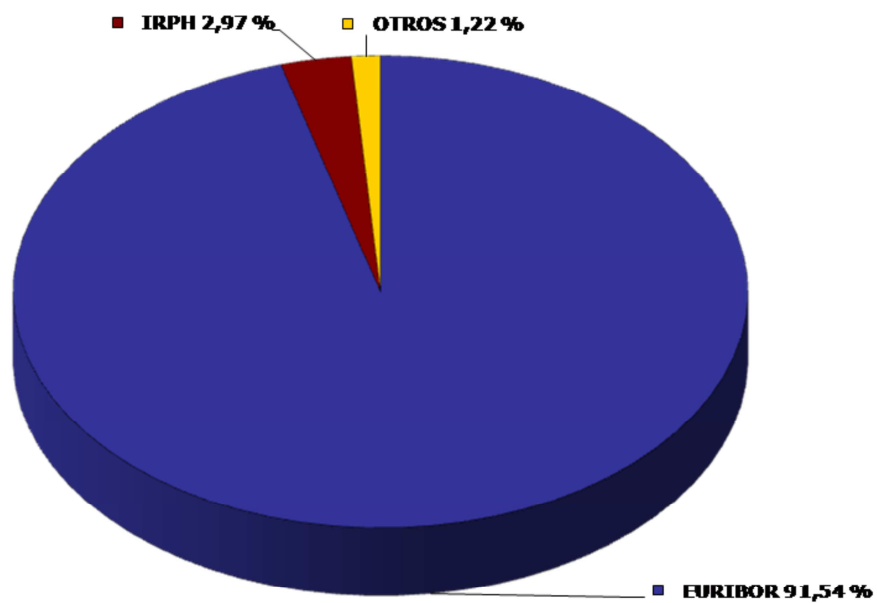
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2014	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	3,92 %	96,08 %	89,91 %	5,23 %	0,94 %	5,16 %	94,84 %	87,35 %	6,47 %	1,02 %
ARAGON	2,01 %	97,99 %	97,18 %	0,54 %	0,27 %	3,66 %	96,34 %	95,21 %	0,72 %	0,41 %
ASTURIAS	5,26 %	94,74 %	91,74 %	2,25 %	0,75 %	6,16 %	93,84 %	91,41 %	1,64 %	0,79 %
BALEARES	7,05 %	92,95 %	85,41 %	6,51 %	1,03 %	6,23 %	93,77 %	85,88 %	6,38 %	1,51 %
CANARIAS	4,60 %	95,40 %	91,80 %	2,59 %	1,01 %	10,21 %	89,79 %	82,31 %	5,96 %	1,52 %
CANTABRIA	5,11 %	94,89 %	92,14 %	0,59 %	2,16 %	6,02 %	93,98 %	91,04 %	1,47 %	1,47 %
CASTILLA Y LEON	3,19 %	96,81 %	92,80 %	2,70 %	1,31 %	5,42 %	94,58 %	90,79 %	2,58 %	1,21 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,55 %	96,45 %	90,47 %	4,67 %	1,31 %	5,75 %	94,25 %	88,51 %	4,42 %	1,32 %
CATALUÑA	6,55 %	93,45 %	89,73 %	2,37 %	1,35 %	6,38 %	93,62 %	88,61 %	3,44 %	1,57 %
COM. MADRID	1,66 %	98,34 %	97,31 %	0,57 %	0,46 %	2,26 %	97,74 %	95,57 %	1,17 %	1,00 %
COM. VALENCIANA	7,58 %	92,42 %	85,76 %	4,16 %	2,50 %	7,98 %	92,02 %	84,53 %	6,01 %	1,48 %
EXTREMADURA	1,59 %	98,41 %	93,70 %	3,83 %	0,88 %	2,91 %	97,09 %	86,84 %	9,19 %	1,06 %
GALICIA	2,43 %	97,57 %	95,43 %	1,54 %	0,60 %	4,88 %	95,12 %	92,09 %	1,84 %	1,19 %
LA RIOJA	0,88 %	99,12 %	97,36 %	1,47 %	0,29 %	1,58 %	98,42 %	95,86 %	1,73 %	0,83 %
MURCIA	5,37 %	94,63 %	88,38 %	5,45 %	0,80 %	4,37 %	95,63 %	87,82 %	6,61 %	1,20 %
NAVARRA	1,21 %	98,79 %	98,09 %	0,30 %	0,40 %	1,74 %	98,26 %	96,56 %	1,24 %	0,46 %
PAIS VASCO	2,37 %	97,63 %	94,73 %	0,26 %	2,64 %	3,65 %	96,35 %	94,09 %	0,71 %	1,55 %
NACIONAL	4,27 %	95,73 %	91,54 %	2,97 %	1,22 %	5,32 %	94,68 %	89,53 %	3,92 %	1,23 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2014	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	-0,43 %	0,43 %	0,91 %	-0,20 %	-0,28 %	0,25 %	-0,25 %	2,06 %	-1,82 %	-0,49 %
ARAGON	-2,52 %	2,52 %	3,04 %	-0,09 %	-0,43 %	0,10 %	-0,10 %	0,64 %	-0,61 %	-0,13 %
ASTURIAS	-4,68 %	4,68 %	3,38 %	1,53 %	-0,23 %	2,64 %	-2,64 %	-0,41 %	-0,30 %	-1,93 %
BALEARES	1,03 %	-1,03 %	-1,93 %	1,49 %	-0,59 %	1,04 %	-1,04 %	-0,90 %	0,19 %	-0,33 %
CANARIAS	-1,99 %	1,99 %	2,05 %	0,45 %	-0,51 %	3,02 %	-3,02 %	-6,13 %	3,10 %	0,01 %
CANTABRIA	2,85 %	-2,85 %	-3,16 %	-0,91 %	1,22 %	0,65 %	-0,65 %	0,86 %	-1,01 %	-0,50 %
CASTILLA Y LEON	-3,44 %	3,44 %	1,89 %	1,04 %	0,51 %	2,04 %	-2,04 %	2,13 %	-2,08 %	-2,09 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,69 %	0,69 %	-0,44 %	1,17 %	-0,04 %	2,95 %	-2,95 %	-1,58 %	-1,33 %	-0,04 %
CATALUÑA	1,04 %	-1,04 %	0,05 %	-0,96 %	-0,13 %	1,74 %	-1,74 %	0,36 %	-1,50 %	-0,60 %
COM. MADRID	-0,21 %	0,21 %	1,92 %	0,01 %	-1,72 %	-2,11 %	2,11 %	3,17 %	-0,67 %	-0,39 %
COM. VALENCIANA	0,63 %	-0,63 %	0,01 %	-1,98 %	1,34 %	3,76 %	-3,76 %	-3,56 %	-0,54 %	0,34 %
EXTREMADURA	-0,41 %	0,41 %	16,16 %	-14,90 %	-0,85 %	0,07 %	-0,07 %	-0,94 %	1,71 %	-0,84 %
GALICIA	-4,41 %	4,41 %	6,50 %	-0,78 %	-1,31 %	1,09 %	-1,09 %	0,20 %	-0,98 %	-0,31 %
LA RIOJA	-0,99 %	0,99 %	2,96 %	-1,33 %	-0,64 %	-0,81 %	0,81 %	2,03 %	-1,52 %	0,30 %
MURCIA	1,68 %	-1,68 %	-1,48 %	0,09 %	-0,29 %	-0,30 %	0,30 %	-0,72 %	0,92 %	0,10 %
NAVARRA	-0,09 %	0,09 %	0,88 %	-0,63 %	-0,16 %	0,11 %	-0,11 %	2,62 %	-1,42 %	-1,31 %
PAIS VASCO	-0,38 %	0,38 %	-0,90 %	-0,17 %	1,45 %	1,62 %	-1,62 %	1,50 %	-2,92 %	-0,20 %
NACIONAL	-0,51 %	0,51 %	1,17 %	-0,52 %	-0,14 %	1,08 %	-1,08 %	0,34 %	-0,97 %	-0,45 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2014

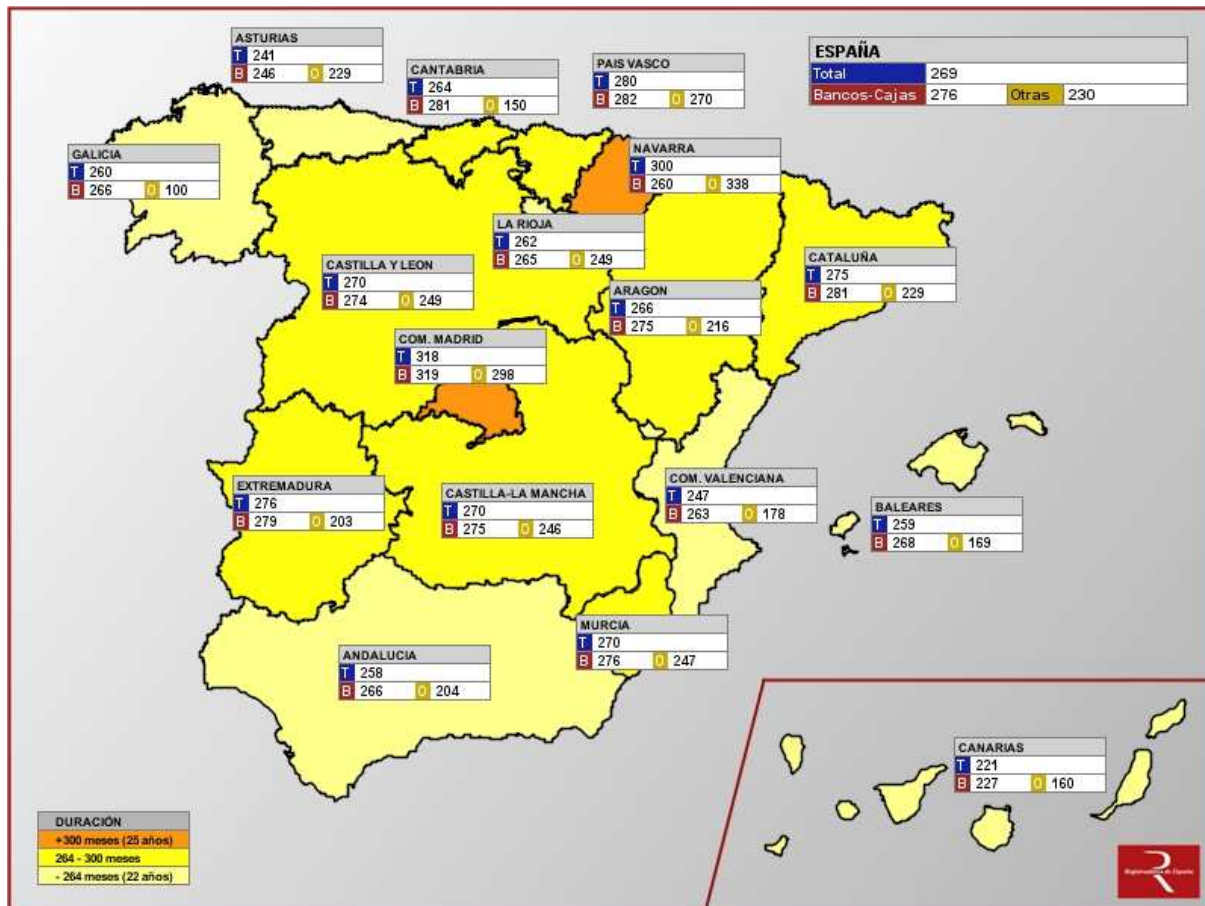


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2014



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
2º TRIMESTRE 2014



La duración de los nuevos créditos hipotecarios se ha reducido un -0,37% con respecto al pasado trimestre, alcanzando los 269 meses (22 años y 5 meses), ligeramente por debajo de los 270 meses del pasado trimestre. La agrupación Bancos y Cajas ha contado con un periodo medio de 276 meses (23 años), superando ampliamente a Otras entidades financieras con 230 meses (19 años y 4 meses).

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid (318 meses; 26 años y 6 meses), Navarra (300 meses; 25 años), País Vasco (280 meses; 23 años y 4 meses) y Extremadura (276 meses; 23 años). Por el contrario, las comunidades autónomas con menores plazos han sido Canarias (221 meses; 18 años y 5 meses), Asturias (241 meses; 20 años y 1 mes) y Comunidad Valenciana (247 meses; 20 años y 7 meses).

En el último año la duración media ha sido de 267 meses (22 años y 3 meses), incrementándose ligeramente con respecto al primer trimestre, en el que se alcanzó los 263 meses (21 años y 11 meses), dando lugar al menor resultado de la serie histórica (últimos doce años). Después de doce trimestres consecutivos de descensos, se ha producido un incremento de plazos de contratación interanuales.

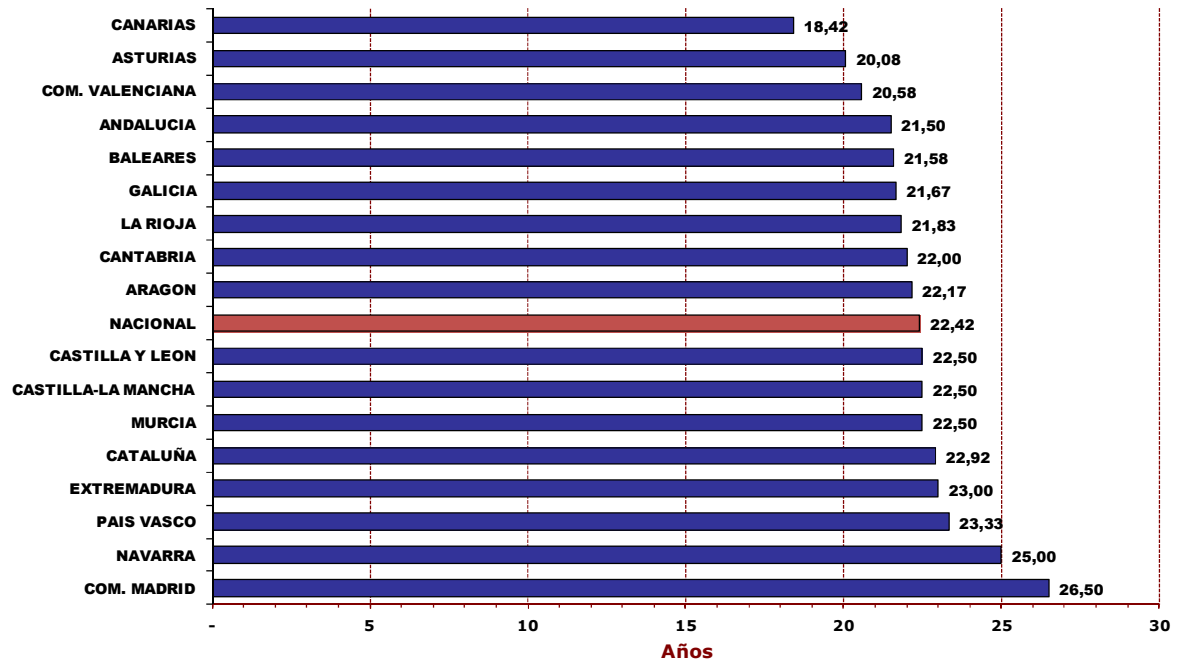
Los Bancos y Cajas han contado con un resultado medio de 275 meses (22 años y 11 meses) en el último año, a cierta distancia de Otras entidades financieras con 224 meses (18 años y 8 meses). Las comunidades autónomas con mayores plazos en el último año han sido Comunidad de Madrid con 309 meses (25 años y 9 meses), País Vasco con 282 meses (23 años y 6 meses), Navarra con 280 meses (23 años y 4 meses) y Cataluña con 272 meses (22 años y 8 meses). Por el contrario, los menores plazos se han alcanzado en Canarias

Después de doce trimestres (tres años) consecutivos con descensos de los resultados interanuales se ha producido un incremento de los plazos de contratación en términos interanuales, dando lugar a una tasa trimestral desestacionalizada positiva. Este hecho supone un cambio de tendencia por lo que respecta al comportamiento de los plazos de contratación, tal y como muestran los gráficos de evolución, que previsiblemente se mantendrá durante los próximos trimestres.

Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2014	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	258	266	204	259	267	208
ARAGON	266	275	216	271	277	247
ASTURIAS	241	246	229	251	253	246
BALEARES	259	268	169	254	263	167
CANARIAS	221	227	160	223	229	164
CANTABRIA	264	281	150	263	270	177
CASTILLA Y LEON	270	274	249	259	268	211
CASTILLA-LA MANCHA	270	275	246	267	271	247
CATALUÑA	275	281	229	272	279	213
COM. MADRID	318	319	298	309	313	245
COM. VALENCIANA	247	263	178	248	262	187
EXTREMADURA	276	279	203	274	279	183
GALICIA	260	266	100	267	269	244
LA RIOJA	262	265	249	255	257	243
MURCIA	270	276	247	262	266	244
NAVARRA	300	260	338	280	282	277
PAIS VASCO	280	282	270	282	286	266
NACIONAL	269	276	230	267	275	224

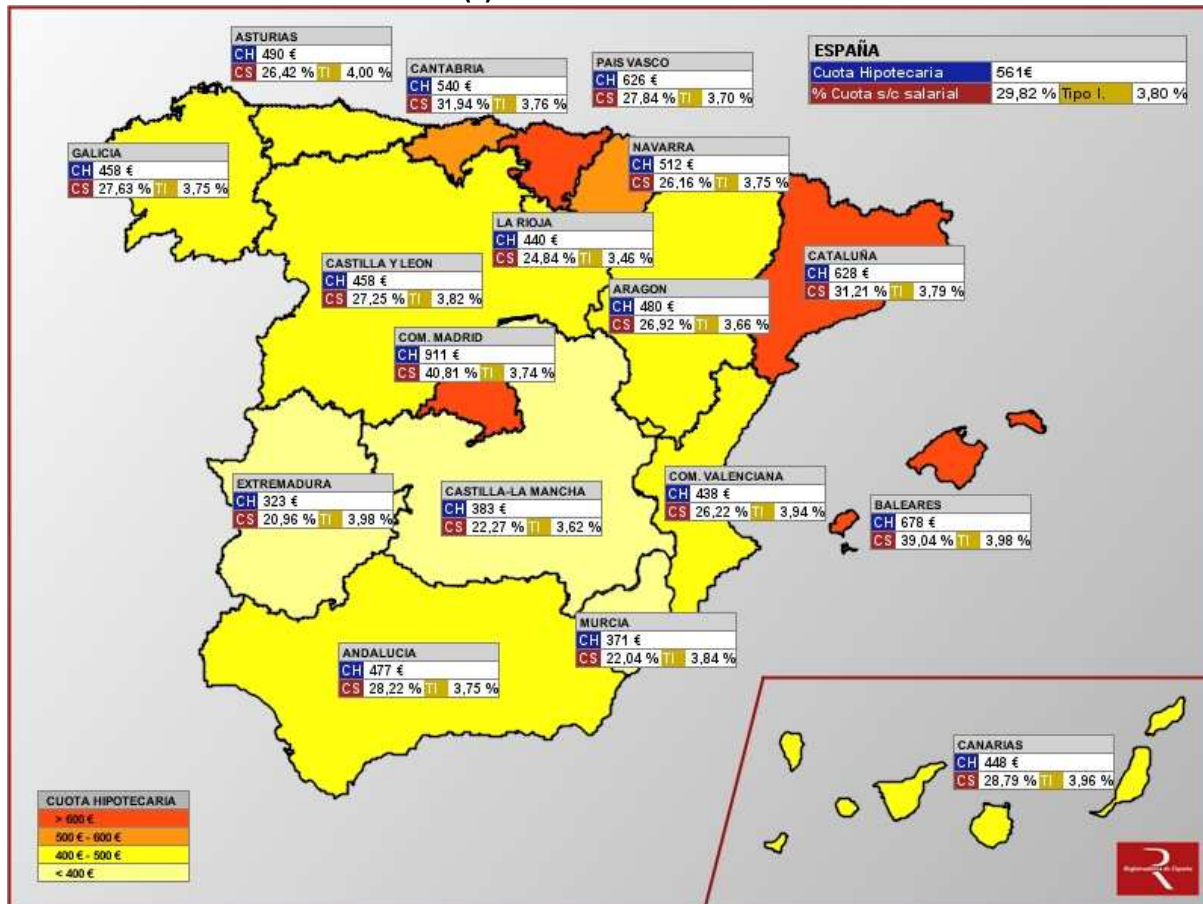
Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	-1,53%	-1,48%	-3,77%	-3,00%	-1,84%	-9,57%
ARAGON	-2,92%	-3,17%	-8,09%	-2,87%	-3,82%	0,00%
ASTURIAS	-3,98%	-5,75%	-0,87%	-5,99%	-7,66%	0,00%
BALEARES	6,15%	7,63%	-11,52%	3,67%	3,95%	0,60%
CANARIAS	2,79%	4,13%	-6,98%	-11,16%	-10,55%	-21,90%
CANTABRIA	-1,12%	4,46%	-33,63%	-9,62%	-10,30%	-20,27%
CASTILLA Y LEON	5,06%	3,79%	7,79%	-3,00%	-2,19%	-5,80%
CASTILLA-LA MANCHA	3,05%	4,56%	-3,91%	-2,55%	-3,21%	-0,80%
CATALUÑA	1,48%	0,72%	12,81%	-2,16%	-2,11%	-4,05%
COM. MADRID	0,00%	-1,24%	27,35%	-4,63%	-4,86%	-3,92%
COM. VALENCIANA	-4,26%	-1,50%	-14,42%	-4,25%	-2,24%	-10,53%
EXTREMADURA	-7,07%	-7,00%	-6,88%	3,40%	1,09%	33,58%
GALICIA	-0,76%	0,76%	-56,33%	1,91%	-0,37%	78,10%
LA RIOJA	-4,73%	-5,02%	-2,73%	-11,76%	-14,33%	-2,02%
MURCIA	4,65%	3,37%	11,76%	0,38%	-1,12%	4,27%
NAVARRA	9,09%	-11,26%	37,40%	-3,11%	-0,35%	-6,73%
PAIS VASCO	-1,41%	-4,08%	8,00%	-1,40%	-2,39%	0,00%
NACIONAL	-0,37%	-0,36%	2,68%	-2,91%	-2,48%	-4,27%

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 2º trimestre 2014



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 2º TRIMESTRE 2014



La accesibilidad a la compra de vivienda ha contado con una ligera mejora durante el último trimestre, reduciéndose la cuota hipotecaria mensual media un -3,76% con respecto al pasado trimestre, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mejorando en -1,15 puntos porcentuales. Con ello se obtiene el segundo trimestre consecutivo de mejoras en la accesibilidad, después de tres trimestres seguidos con ligeros deterioros.

De este modo, la cuota hipotecaria mensual media del segundo trimestre ha sido de 561,43 € y su porcentaje con respecto al coste salarial del 29,82%.

Este favorable comportamiento se ha debido al descenso de los tipos de interés (-0,17 puntos porcentuales) y del endeudamiento hipotecario por vivienda (-2,40%). En sentido desfavorable sobre los indicadores de accesibilidad han actuado los salarios (-0,05%) y la reducción de los plazos de contratación (-0,37%). En todo caso, el saldo neto de todo ello, tal y como se ha indicado, ha sido una ligera mejora de la accesibilidad en términos intertrimestrales.

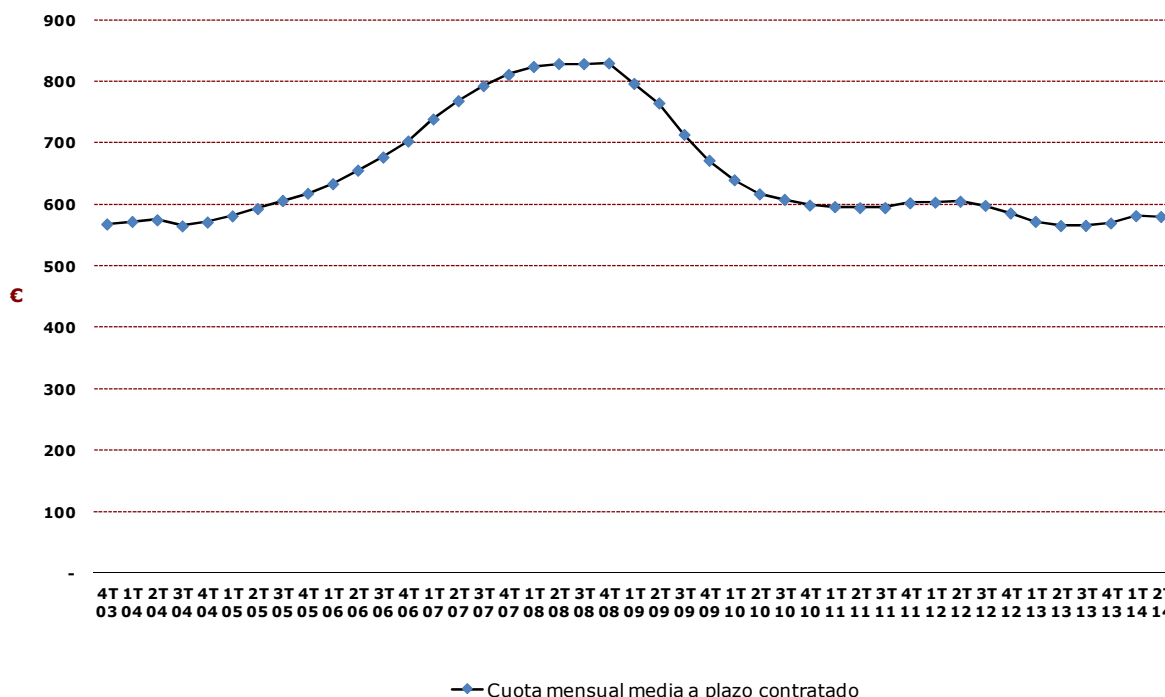
Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (911,39 €), Baleares (678,35 €), Cataluña (628,14 €) y País Vasco (625,67 €). Por el contrario, los menores resultados se han obtenido en Extremadura (322,89 €), Murcia (370,92 €) y Castilla-La Mancha (382,93 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los niveles más elevados han correspondido a Comunidad de Madrid (40,81%), Baleares (39,04%), Cantabria (31,94%) y Cataluña (31,21%). Las condiciones más favorables se han obtenido en Extremadura (20,96%), Murcia (22,04%) y Castilla-La Mancha (22,27%).

Los resultados interanuales también evolucionan favorablemente, dando lugar a una cuota hipotecaria mensual media de 579,86 € (581,04 € el pasado trimestre), con niveles similares a los alcanzado a comienzos de 2005, a no mucha distancia de los mínimos de la serie histórica (564,69 3T 2004; 565,13 2T 2013). El porcentaje

de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual se ha situado en el 30,80% (30,84% el pasado trimestre), también no muy lejos del mínimo de la serie histórica (30,13% 2T 2013).

Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales en cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (912,54 €), Baleares (751,02 €), País Vasco (655,35 €), Cataluña (646,70 €) y Navarra (595,32 €). Por el contrario los menores resultados se han producido en Extremadura (361,01 €), Murcia (398,65) y Castilla-La Mancha (403,96 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial los mayores resultados interanuales han correspondido a Baleares (43,22%), Comunidad de Madrid (40,86%), Cataluña (32,14%) y Cantabria (31,76%); alcanzando las condiciones más favorables en Extremadura (23,43%), Castilla-La Mancha (23,49%) y Murcia (23,69%).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



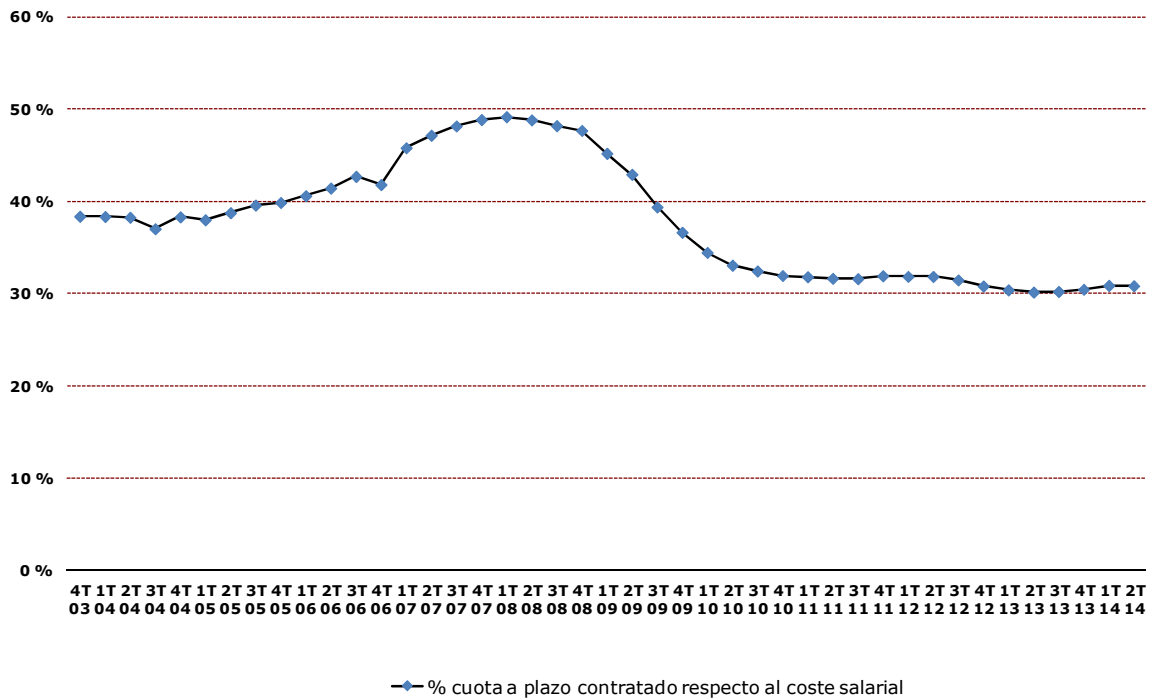
Tomando las tasas de variación interanuales se observa cómo durante el último año se ha producido un ligero deterioro de la accesibilidad, dando lugar a un incremento del 2,61% en la cuota hipotecaria mensual media, así como un aumento de 0,67 puntos porcentuales en su porcentaje con respecto al coste salarial.

Con carácter general, tal y como muestran los gráficos de evolución, se observa una notable estabilidad en los resultados de los indicadores de accesibilidad durante los últimos cuatro años, dando lugar en todo caso a ligeras mejoras.

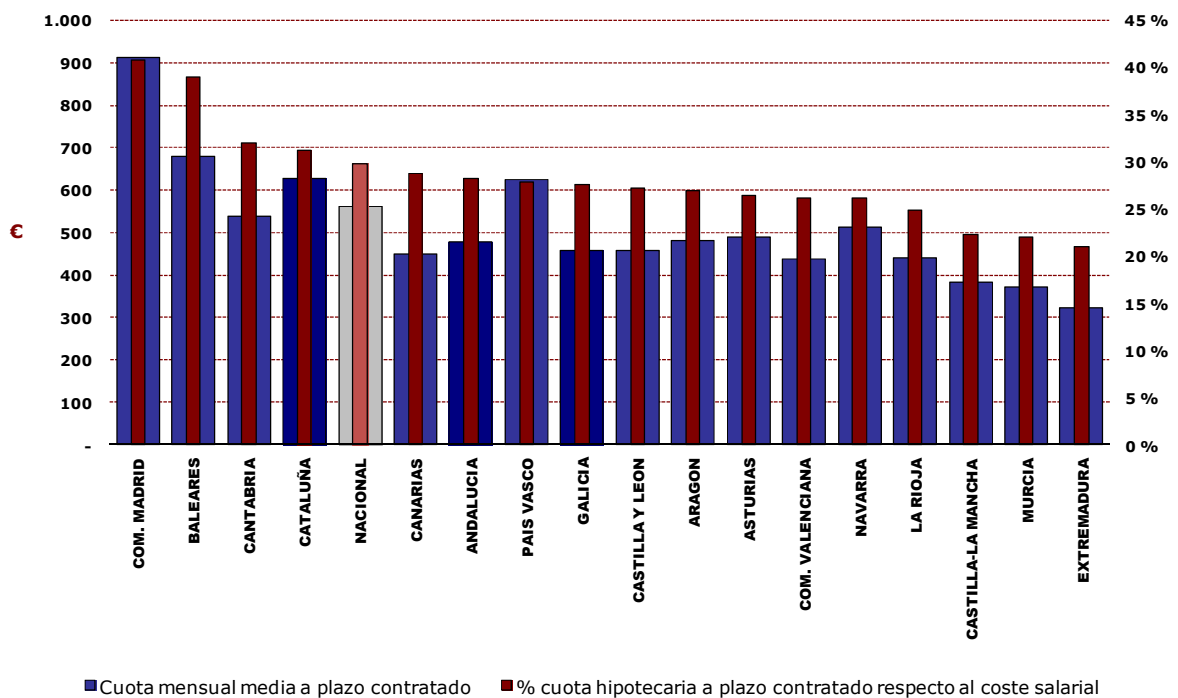
La cuota hipotecaria mensual media durante los últimos ocho trimestres se ha mantenido por debajo de los 600 €, con una ligera tendencia descendente. Por su parte, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial acumula numerosos trimestres con cuantías ligeramente por encima del 30%, dando lugar igualmente a una notable estabilidad en su comportamiento.

Durante los próximos trimestres todo parece indicar que se mantendrá la generalizada estabilidad de los últimos años, dando lugar a variaciones poco significativas, consolidando resultados próximos a los mínimos de la serie histórica, es decir, con unos buenos indicadores de accesibilidad. Las variables que llevan a su determinación previsiblemente no contarán con grandes cambios. Las mayores esperanzas pueden estar depositadas en los tipos de interés, como se ha indicado, con un importante grado de mejora como consecuencia de la necesaria reducción de los diferenciales aplicados por las entidades financieras. El resto de variables presenta una notable estabilidad en su comportamiento (endeudamiento hipotecario, plazos de contratación y salarios), no siendo previsible cambios especialmente significativos durante los próximos trimestres.

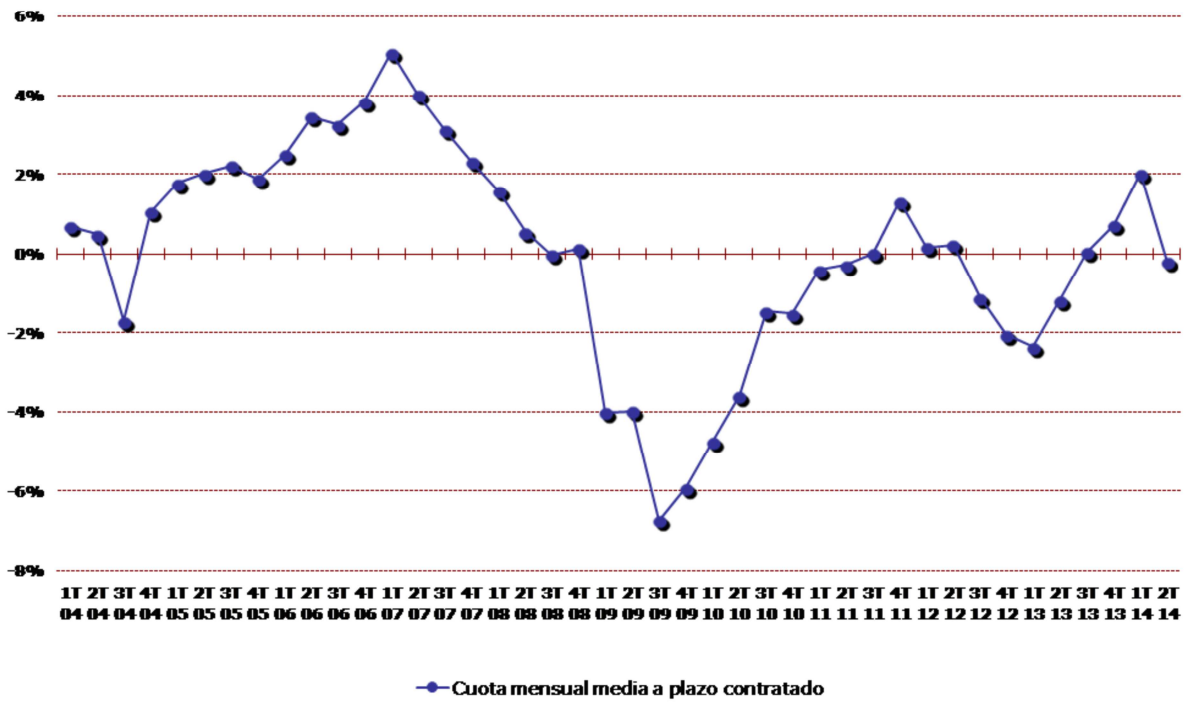
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



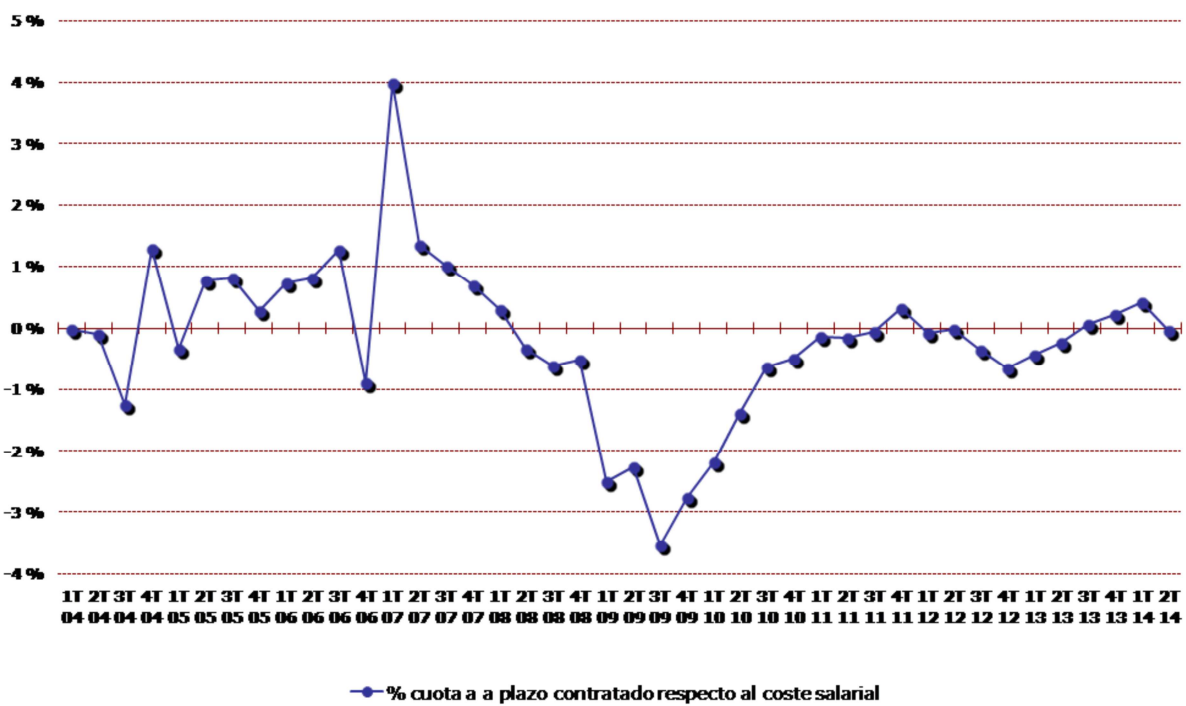
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 2º trimestre 2014



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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2014	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	3,75 %	477,40	28,22 %	3,97 %	493,18	29,15 %
ARAGON	3,66 %	479,85	26,92 %	3,94 %	509,89	28,61 %
ASTURIAS	4,00 %	489,93	26,42 %	4,06 %	491,04	26,48 %
BALEARES	3,98 %	678,35	39,04 %	4,24 %	751,02	43,22 %
CANARIAS	3,96 %	448,09	28,79 %	4,01 %	433,40	27,85 %
CANTABRIA	3,76 %	540,01	31,94 %	3,93 %	536,95	31,76 %
CASTILLA Y LEON	3,82 %	458,12	27,25 %	3,99 %	496,54	29,54 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,62 %	382,93	22,27 %	3,75 %	403,96	23,49 %
CATALUÑA	3,79 %	628,14	31,21 %	3,97 %	646,70	32,14 %
COM. MADRID	3,74 %	911,39	40,81 %	3,85 %	912,54	40,86 %
COM. VALENCIANA	3,94 %	437,77	26,22 %	4,08 %	442,01	26,47 %
EXTREMADURA	3,98 %	322,89	20,96 %	4,06 %	361,01	23,43 %
GALICIA	3,75 %	457,69	27,63 %	3,97 %	469,14	28,32 %
LA RIOJA	3,46 %	440,39	24,84 %	3,76 %	450,28	25,40 %
MURCIA	3,84 %	370,92	22,04 %	4,12 %	398,65	23,69 %
NAVARRA	3,75 %	512,03	26,16 %	3,85 %	595,32	30,42 %
PAIS VASCO	3,70 %	625,67	27,84 %	3,90 %	655,35	29,16 %
NACIONAL	3,80 %	561,43	29,82 %	3,97 %	579,86	30,80 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2014	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	-3,42%	-0,96 %	-0,68%	-0,29 %
ARAGON	-11,33%	-3,43 %	-7,90%	-2,55 %
ASTURIAS	-7,93%	-2,16 %	-6,70%	-2,26 %
BALEARES	-14,10%	-6,48 %	18,86%	6,87 %
CANARIAS	6,77%	1,75 %	10,52%	2,55 %
CANTABRIA	3,72%	0,97 %	3,18%	0,83 %
CASTILLA Y LEON	-8,39%	-2,60 %	-1,52%	-0,29 %
CASTILLA-LA MANCHA	-5,51%	-1,35 %	-9,25%	-2,74 %
CATALUÑA	-6,09%	-1,87 %	2,08%	0,89 %
COM. MADRID	3,35%	1,18 %	15,00%	4,74 %
COM. VALENCIANA	0,98%	0,34 %	-1,51%	-0,11 %
EXTREMADURA	-15,79%	-4,04 %	-9,72%	-2,09 %
GALICIA	-0,52%	-0,15 %	-10,19%	-3,84 %
LA RIOJA	1,24%	0,28 %	-13,58%	-4,64 %
MURCIA	-8,03%	-1,98 %	-5,18%	-1,25 %
NAVARRA	-12,76%	-4,08 %	8,61%	2,14 %
PAIS VASCO	-7,98%	-2,29 %	-5,05%	-1,78 %
NACIONAL	-3,76%	-1,15 %	2,61%	0,67 %

2.12. Impagos hipotecarios

En el primer trimestre de 2014 comenzaba la publicación de resultados trimestrales sobre variables relativas a los Impagos hipotecarios, atendiendo el colectivo registral a una importante demanda informativa. En consecuencia, se trata del segundo trimestre consecutivo presentando resultados, lo que permite obtener no sólo una visión estática sino también una primera evolución de resultados, que con el paso de los trimestres permitirá contar con una perspectiva mucho más completa acerca de su situación, evolución y perspectivas.

Los ámbitos en los que son estructurados los resultados se desglosan en los tres siguientes apartados. Recuérdese, antes de entrar a su detalle, que la información con la que inicialmente se abordan los Impagos hipotecarios corresponde a las ejecuciones de hipoteca, lógicamente siempre sobre vivienda. La certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias solicitada al Registro por el juzgado correspondiente debido a su falta de pago marca el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca. Conviene aclarar que esto no significa que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

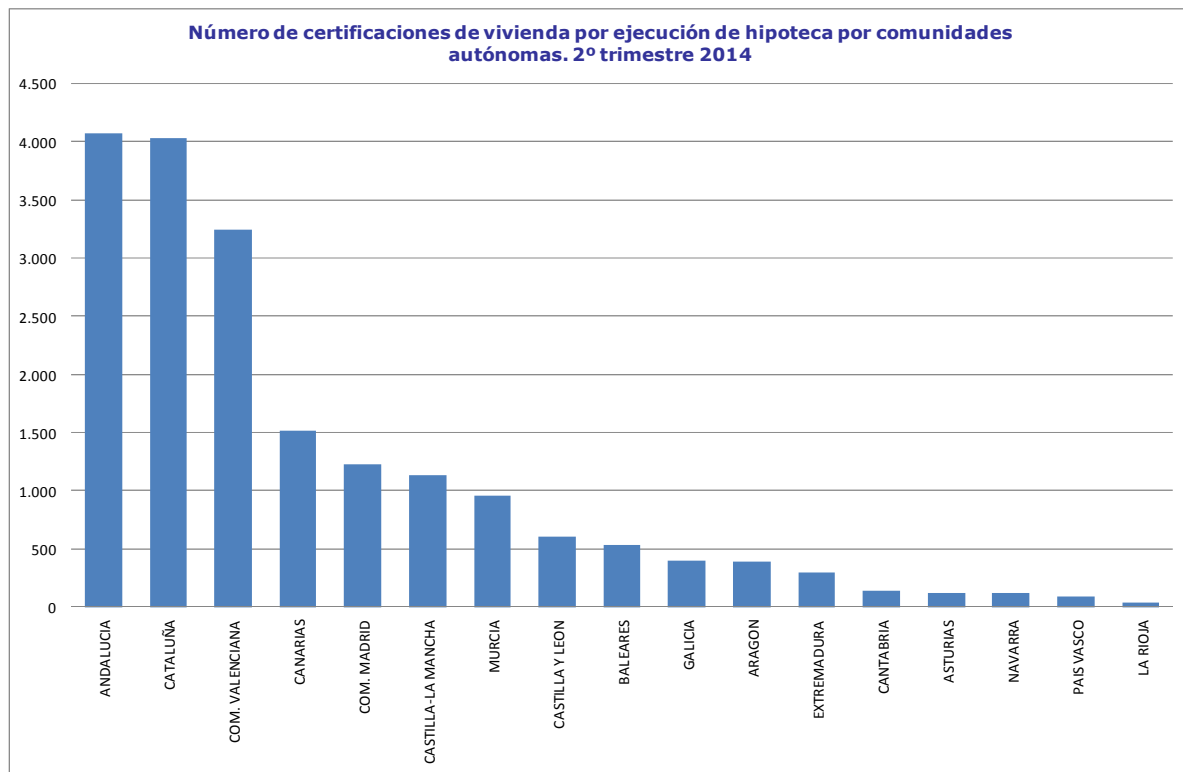
2.12.1. Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas

El número de certificaciones de inicio de procedimiento de ejecución hipotecaria sobre vivienda del segundo trimestre del año han sido de 18.921. Esta cuantía supone un incremento de 441 con respecto al primer trimestre, en el que se alcanzaron las 18.480 certificaciones.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 2T 2014	
CCAA	Número
ANDALUCIA	4.067
ARAGON	392
ASTURIAS	124
BALEARES	537
CANARIAS	1.512
CANTABRIA	141
CASTILLA Y LEON	608
CASTILLA-LA MANCHA	1.138
CATALUÑA	4.028
COM. MADRID	1.229
COM. VALENCIANA	3.241
EXTREMADURA	295
GALICIA	403
LA RIOJA	39
MURCIA	955
NAVARRA	118
PAIS VASCO	94
NACIONAL	18.921

Andalucía ha sido la comunidad autónomas con mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el segundo trimestre con 4.067, seguida muy de cerca por Cataluña con 4.028, quedando en tercera posición Comunidad Valenciana con 3.241. El resto de comunidades autónomas presentan cuantías mucho más bajas, quedando en cuarta posición Canarias con 1.512, seguida de Comunidad de Madrid con 1.229 y Castilla-La Mancha con 1.138. Estas seis comunidades autónomas son las únicas que superan las 1.000 certificaciones trimestrales, coincidiendo exactamente con las del primer trimestre. De hecho, las cuatro primeras posiciones se mantienen exactamente igual.

Por el contrario, el menor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el segundo trimestre se han producido en La Rioja (39), País Vasco (94), Navarra (118), Asturias (124) y Cantabria (141).



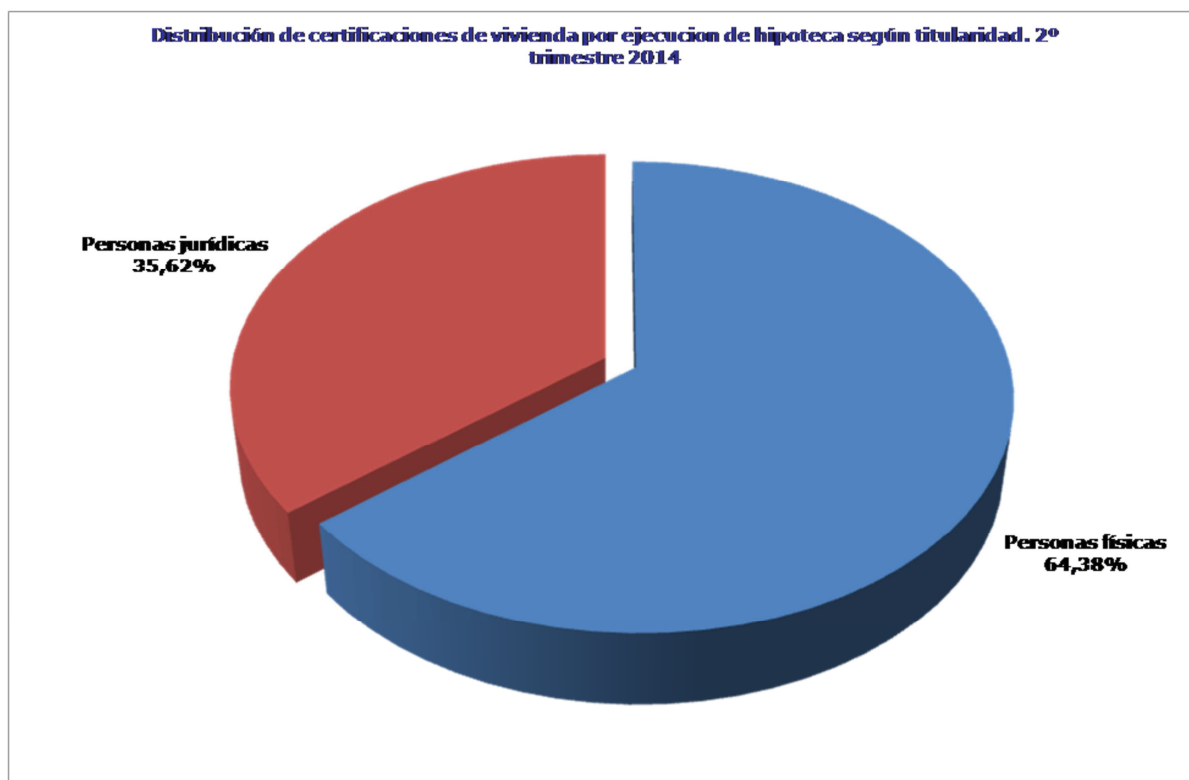
2.12.2. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ)

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

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 2T 2014		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	64,38%	35,62%

En esta ocasión el porcentaje de personas físicas se ha incrementado con respecto al pasado trimestre, alcanzando el 64,38%, frente al 63,87% del primer trimestre. En consecuencia, el peso relativo correspondiente a personas jurídicas se ha visto reducido, con un 35,62% en el segundo trimestre, frente al 36,13% del primer trimestre.

En el Anuario 2013 de la Estadística Registral Inmobiliaria, la distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente proporcionaba unos resultados para 2013 del 78,07% personas físicas y 21,93% personas jurídicas. En todo caso, hay que tener en cuenta que una buena parte de las certificaciones actuales corresponden a compraventas registradas en periodos relativamente distantes de fechas recientes, por lo que es difícil relativizar estas cifras en relación al número de compraventas o de hipotecas constituidas, ya que no se pueden homogeneizar temporalmente.



En todo caso, atendiendo a la evolución creciente del peso relativo de compraventas por personas físicas con el desarrollo del ciclo bajista, parece evidente que el peso relativo de certificaciones sobre personas jurídicas es muy superior al peso relativo de compraventas, aunque con una tendencia contraria de acuerdo a los resultados de los dos últimos trimestres.

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

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

En este apartado el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se desagregan en función de la nacionalidad del titular de la vivienda. Para ello se desagrega, inicialmente, entre extranjeros y nacionales. Posteriormente, para los extranjeros, se desglosa en función de la nacionalidad, tomando las primeras diecinueve nacionalidades por tamaño y agrupando todas las demás en "Resto". Los resultados se proporcionan en porcentaje con respecto al total de número de certificaciones, así como, para cada nacionalidad, en función de su peso con respecto al total de extranjeros.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 2T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	2,13%	18,40%
Marruecos	1,32%	11,38%
Reino Unido	1,07%	9,22%
Rumanía	0,76%	6,53%
Colombia	0,44%	3,78%
Pakistán	0,33%	2,85%
Perú	0,27%	2,31%
Nigeria	0,23%	1,96%
Irlanda	0,20%	1,72%
Italia	0,20%	1,72%
Senegal	0,19%	1,62%
Bolivia	0,16%	1,42%
Argentina	0,16%	1,37%
Gambia	0,14%	1,23%
India	0,14%	1,23%
Ghana	0,11%	0,98%
República Dominicana	0,10%	0,88%
Alemania	0,10%	0,83%
Bulgaria	0,10%	0,83%
Resto	3,43%	29,74%
Extranjeros	11,58%	100,00%
Nacionales	88,42%	
TOTAL	100,00%	

El 88,42% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca del segundo trimestre correspondieron a nacionales, mientras que el 11,58% correspondieron a extranjeros. En comparación con el primer trimestre se ha incrementado ligeramente el peso relativo de extranjeros, ya que en dicho periodo fue del 11,09%, frente al 88,91% de nacionales.

La evolución del número de compraventas según nacionalidad se ha analizado en el apartado 2.3, observando cómo los resultados han ido desde los mínimos de 2009 con un 4,24% de 2009 hasta los máximos del último

trimestre con más del 13%. Por tanto, también parece deducirse que es ligeramente más probable que una hipoteca sobre vivienda constituida por un comprador extranjero acabe en un procedimiento de ejecución hipotecaria que si dicha hipoteca ha sido constituida por un nacional.

Analizando los resultados según nacionalidad del comprador se obtienen conclusiones adicionales. De este modo, la nacionalidad extranjera con mayor peso en certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca del segundo trimestre han sido ecuatorianos con el 18,40%, seguido de marroquíes (11,38%), británicos (9,22%), rumanos (6,53%), colombianos (3,78%) y pakistaníes (2,85%). Estas seis nacionalidades son exactamente las que encabezaban la clasificación durante el primer trimestre del año.

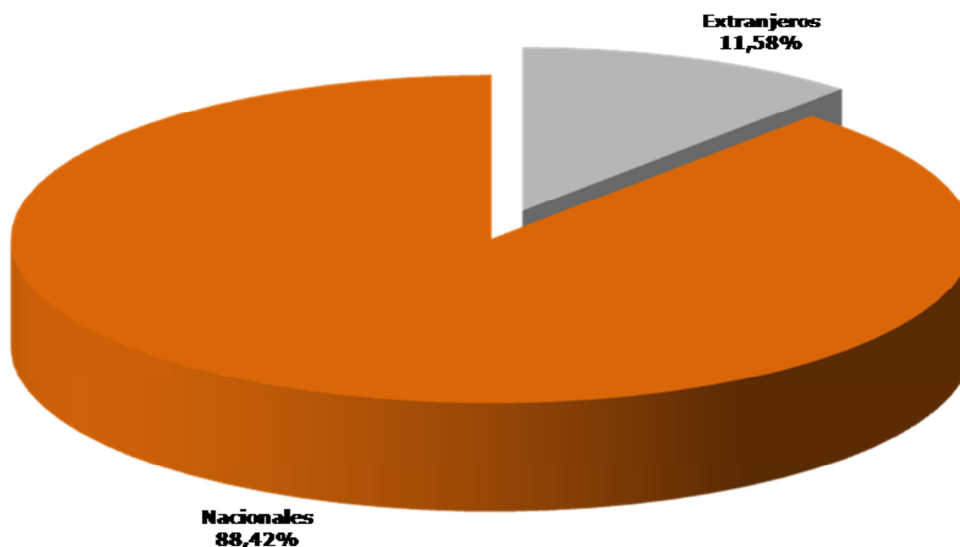
Ecuatorianos actualmente no se encuentran entre las diecinueve primeras nacionalidades en compra de vivienda en España, sin embargo, durante el ciclo alcista se encontraban dentro de las primeras nacionalidades. Este hecho constata el diferimiento temporal entre la compraventa con financiación hipotecaria y la certificación de vivienda por ejecución de hipoteca.

Algo parecido ocurre con marroquíes, que actualmente ocupan la segunda posición en certificaciones, pero sin embargo en compras por extranjeros de vivienda en España ocupan la posición número doce en el último trimestre. Durante el ciclo alcista esta nacionalidad también fue una de las más activas, encontrándose en el grupo cabecero de nacionalidades en la compra de vivienda en España.

Algo distinto ocurre con británicos, que ocupan la tercera posición en certificaciones, y que durante todo el periodo de publicación de resultados (desde 2006) han sido la nacionalidad que ha encabezado la compra de vivienda por extranjeros en España.

Sin duda, la estructura de resultados muestra cómo no únicamente influye el número de compras por nacionalidad en contar con un mayor o menor peso en las certificaciones, sino que también, incluso con mayor fuerza, la renta media del comprador, ya que nacionalidades con mayor capacidad adquisitiva tienen a ocupar posiciones más retrasadas en certificaciones que con respecto a su peso en compra de vivienda y, por el contrario, nacionalidades con menor peso en compra de vivienda, pero con una renta media normalmente mucho más baja, ocupan posiciones más destacadas en certificaciones.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. 2º trimestre 2014



3. Metodología

3.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos haya constituido más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

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

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye una importante recopilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa supone una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se extrae conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores. Se presta atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

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

Límites de la información disponible

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

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

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

Los informes aportados a través de esta fuente superan los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe. Para el establecimiento de esos rangos, han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada uno de los ámbitos geográficos sobre los que se proporciona información, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros (“out-layers”) que quedarían fuera en cada informe.

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

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

Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.080 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

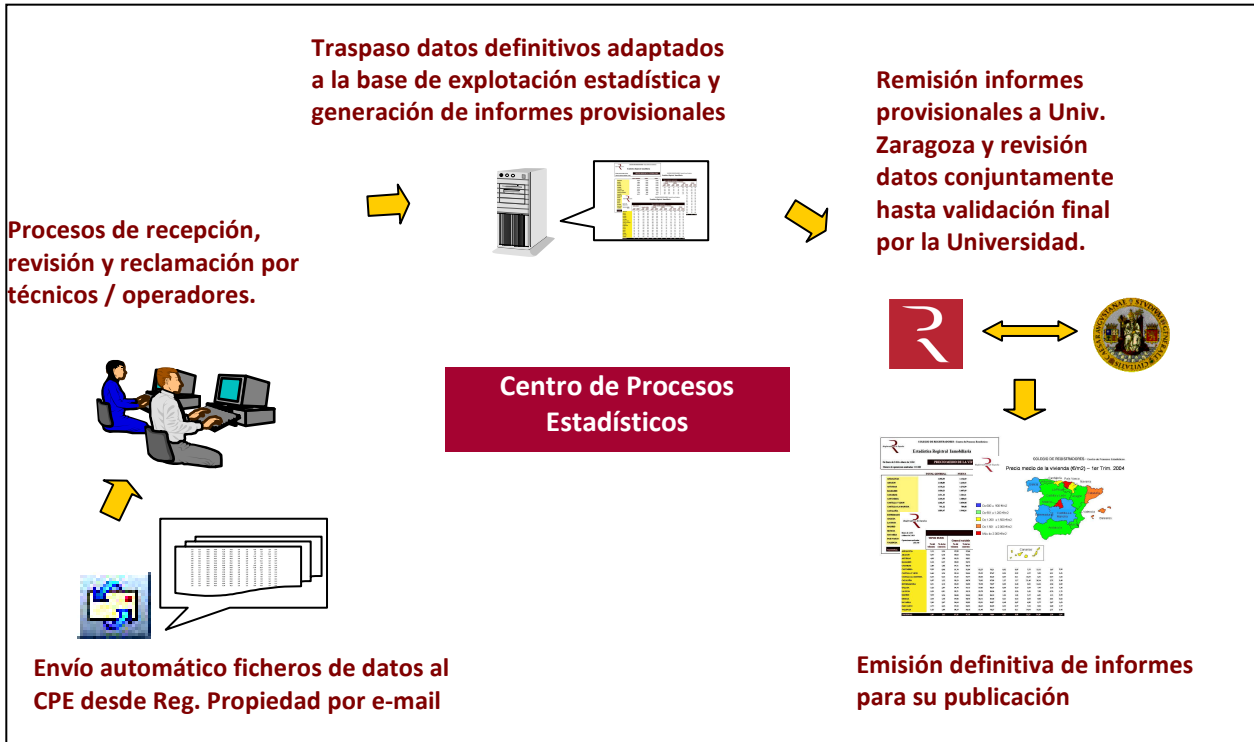
Proceso de obtención y agregación de datos

En el desarrollo del proceso de obtención y agregación de datos se producen tres niveles distintos de filtrado de la información que se obtiene.

Primeramente se chequean los ficheros recibidos de los Registros de la Propiedad para detectar un nivel máximo de ausencias de información básica sobre datos de referencia (precios, superficie, naturaleza de la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al Registro de la Propiedad indicando de forma automatizada sus errores para que lo remitan de nuevo una vez subsanados.

En segundo lugar, una vez superada la fase anterior de chequeo, se introducen los datos en las tablas correspondientes de la base de datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos. Es aquí donde se realizan los cálculos necesarios sobre los datos de cada transacción y se adaptan los mismos de tal manera que su estructura, una vez almacenados, puede ser ya utilizada de forma directa por la aplicación que genera los informes estadísticos para extraer la información resultante.

Por último, la aplicación que genera los informes, con todos los controles previos y específicos para cada uno de ellos, procede a su elaboración, siendo remitidos de forma provisional al equipo de la Universidad de Zaragoza, donde son revisadas las tasas de variación y los valores absolutos con datos del trimestre y de la media móvil anual intertrimestral, asegurando la coherencia de los resultados en cada informe o proponiendo la revisión de alguna comunidad autónoma o ámbito geográfico respectivo por parte del equipo del Centro de Procesos Estadísticos, que realiza dicha revisión oficina por oficina registral, para eliminar los “out-layers” que estén causando la distorsión en el informe correspondiente, reelaborando posteriormente el mismo y remitiéndolo de nuevo a la Universidad de Zaragoza para su validación definitiva antes de proceder a su publicación.



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

Muestra el comportamiento del precio de la vivienda con un procedimiento basado en la metodología de ventas repetidas propuesta por Case y Shiller (1987¹, 1989²).

El índice se construye tomando datos de aquellas viviendas que han sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio. La ventaja de este método radica en el hecho de que, al utilizar información de las mismas unidades en dos puntos del tiempo, se mantienen homogéneas las características físicas del bien (localización, superficie, tipología...) sobre el que se calcula la evolución del precio, con lo cual se elimina una de las principales limitaciones de las metodologías basadas en la utilización de precios medios, que no controlan la evolución de la calidad de las viviendas y no proporcionan, por tanto, índices de calidad constantes.

Por este motivo el índice de precios de vivienda de ventas repetidas supone no sólo una novedad sino un importante avance para el mejor conocimiento del comportamiento del precio de la vivienda.

El planteamiento propuesto en la publicación de resultados muestra las alternativas metodológicas sobre las que se ha trabajado, poniendo sobre la mesa los avances disponibles con el objetivo de marcar posibles desarrollos futuros que deriven en una publicación sistemática bajo una metodología específica.

El índice es nacional, todavía no se han desarrollado índices por comunidades autónomas. Los resultados se publican anualmente, pero muestran el comportamiento del precio de la vivienda trimestralmente. El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005, tomando como periodo de inicio el primer trimestre del año 1994.

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2013, 2012, 2011 y 2010).

Número de compraventas de vivienda registradas

Muestra el número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados atendiendo a un criterio geográfico y al distinto grado de uso. En el primero de los casos, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

Junto a esta dimensión global de actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se intenta proporcionar una dimensión relativa de actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se toma la última actualización de datos de población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística.

De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por mil, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada mil habitantes. Con todo ello, más allá de los resultados globales de compraventa, se obtiene un resultado relativo de actividad inmobiliaria, no condicionado por el número de habitantes.

El objetivo es la consecución del mayor caudal informativo acerca del volumen de actividad del mercado inmobiliario, representado a través de esta aproximación a las compraventas de vivienda realizadas en cada periodo. Los resultados se obtienen exclusivamente de las compraventas registradas en los Registros de la Propiedad, con transmisión del pleno dominio.

¹ Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. New England Economic Review, 45-56.

² Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. The American Economic Review, 79, 125-137.

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se resida.

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

Recoge, al igual que los informes precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario pero, en este caso, medido en relación a la deuda media contraída en cada compraventa de vivienda.

En cuanto a los ámbitos geográficos objeto de análisis, al igual que la mayoría de los informes, agrupa los resultados medios para los ámbitos geográficos nacional y autonómico. Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de informes relacionados con el endeudamiento hipotecario, se desagrega para el conjunto de agrupaciones de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario (Bancos-Cajas y Otras entidades financieras).

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas Comunidades Autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda que debe asumir un ciudadano dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que reside.

La distinción dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria volverá a otorgar una nueva perspectiva de la política de financiación hipotecaria adoptada por cada tipo de entidad financiera y del riesgo asumido.

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

Constituyen la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios. Los resultados se presentan para el total nacional y desglosados por comunidades autónomas.

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación ha sido utilizado por un elevado número de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del

incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales³ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁴.

La evolución de los resultados de las citadas magnitudes, especialmente del Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial, proporcionará un mejor conocimiento acerca de la mejora o perjuicio del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

Impagos hipotecarios

El informe *Impagos hipotecarios* se aborda inicialmente desde el punto de vista de las ejecuciones hipotecarias sobre vivienda. Estos procedimientos sobre ejecución de hipoteca marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por impago.

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

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

³ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

⁴ Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

- Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad. Para ello se desagregan los resultados en porcentaje correspondiente a personas físicas y a personas jurídicas.
- Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. En este caso el desglose se realiza entre nacionales y extranjeros, y, para estos últimos, en función de su nacionalidad, detallando los resultados de las primeras diecinueve nacionalidades y agrupando las demás en la agrupación "Resto".

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Superficie media de vivienda registrada (m²)

Permite observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona información relativa al tamaño medio general de la vivienda transferida, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las viviendas transferidas nuevas, distinguiendo según grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las viviendas transferidas usadas.

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de un importante aspecto relativo al estilo de vida, en este caso, de la sociedad española.

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

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente (personas físicas vs personas jurídicas)

El informe Distribución de compraventas de vivienda se desagregan en función del tipo de adquirente. De este modo se muestra el porcentaje de compraventas de vivienda realizadas por personas físicas y por personas jurídicas.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

Constituye un intento de representación de una importante variable para la comprensión de la realidad inmobiliaria española, como es el tiempo que en términos medios se mantiene la propiedad de una vivienda.

Los resultados ponen de manifiesto una característica que desde ya hace unos cuantos años se le viene asociando al mercado inmobiliario español: su alto componente inversor. El demandante de vivienda compra no con una finalidad de uso dicha vivienda, sino como reserva de valor, pensando que, dentro de las distintas alternativas de inversión, encaja perfectamente dentro de los intereses de dicho agente.

Los primeros resultados de plazos en la transmisión de viviendas se presentaron para el año 2007. Asimismo, se desagregaron los resultados de acuerdo a la configuración de distintos tramos de periodos de tiempo en los que la vivienda era transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según tiempo de antigüedad en la posesión de la vivienda.

En este caso, al igual que en apartado de compraventas de vivienda según nacionalidad, y a diferencia del resto de variables, se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventa de vivienda.

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

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

Los resultados del presente Informe permitirán conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno de los objetivos de

la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

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

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

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

De este modo, para cada uno de los periodos y zonas geográficas, puede observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida, así como el origen de la financiación.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

Este Informe indica la duración media de los nuevos créditos hipotecarios distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles utilizadas a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria (viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos no edificados y naves industriales).

Esta información permite conocer los plazos a los que habitualmente se suele contratar los créditos hipotecarios dependiendo del tipo de bien inmueble a financiar, así como la tendencia al incremento o reducción de los periodos de contratación para cada caso y ámbito geográfico.