



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 2º TRIMESTRE 2015 -

**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 2015

2º TRIMESTRE 2015**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	7
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	7
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	9
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	22
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	26
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	30
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	35
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	40
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	43
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	48
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	52
2.12. Impagos hipotecarios	58
3. Metodología	72
3.1. Objetivos	72
3.2. Informes	76

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 2015.

El cambio de tendencia del precio de la vivienda se va intensificando trimestre tras trimestre, alcanzando cada vez una mayor fortaleza. Así lo muestra el Índice de Precios de la Vivienda de Ventas Repetidas, con una tasa de crecimiento en el segundo trimestre del 2,80%. En el último año el IPVVR muestra un incremento del 5,12%. El ritmo de crecimiento de los últimos trimestres va suavizando el descenso acumulado desde los niveles máximos (2007), situándose en el -29,23%.

Las compraventas de vivienda mantienen igualmente el buen ritmo. En el segundo trimestre se han registrado 87.187, 3.347 menos que en el primer trimestre (-3,70%). A pesar de este descenso intertrimestral, la evolución está siendo favorable ya que supone el segundo mayor resultado trimestral de los nueve últimos trimestres, y el tercer mayor resultado de los trece últimos trimestres.

La distinción entre vivienda nueva y usada explica perfectamente la evolución de resultados, con un comportamiento totalmente divergente. Las compraventas registradas en vivienda nueva han sido 18.482, frente a las 68.705 en vivienda usada, que suponen 3,72 veces las compraventas de vivienda nueva. Mientras la vivienda nueva ha marcado un nuevo mínimo histórico, con un descenso intertrimestral del -18,47%, la vivienda usada se ha incrementado un 1,24%, dando lugar al resultado trimestral más elevado de los últimos veintiocho trimestres (siete últimos años).

Andalucía se mantiene como la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda con 17.751 durante el segundo trimestre, seguida de Cataluña (13.228), Comunidad Valenciana (12.760) y Comunidad de Madrid (12.514). Seis comunidades autónomas han contado con incrementos intertrimestrales para el total general, frente a los descensos en once de ellas.

Esta favorable evolución se constata igualmente a través de la consecución de las tasas de variación interanuales. La comparación de los resultados del segundo trimestre de 2015 con respecto al segundo trimestre de 2014 proporciona un incremento del número de compraventas del 11,12%, con un descenso en vivienda nueva del -39,61%, frente al incremento del 43,56% en vivienda usada.

Estas mismas tasas interanuales, pero obtenidas a través de resultados medios anuales, proporcionan un incremento del 7,82%, con un descenso del -32,45% en vivienda nueva y un incremento del 39,01% en vivienda usada. Las dos modalidades de cálculo muestran una favorable evolución del ritmo de compraventas de vivienda como consecuencia del comportamiento de la vivienda usada.

El número de compraventas registradas durante los últimos doce meses ha sido de 335.163, incrementándose en 8.723 con respecto al resultado interanual del pasado trimestre, siendo el mayor resultado interanual de los ocho últimos trimestres.

El desglose de compraventas de vivienda por provincias muestra cómo aquellos ámbitos geográficos con mayor interés desde el lado de la demanda son los que están presentando un mejor comportamiento, constatando la heterogeneidad con la que viene comportándose el mercado inmobiliario, tal y como se viene indicando en la ERI de los últimos trimestres.

La provincia de Madrid sigue encabezando el número de compraventas, en este caso con 12.514 durante el segundo trimestre, seguida de las provincias de Barcelona (9.043), Alicante (6.546), Málaga (6.067) y Valencia (4.834). Tomando las compraventas por cada mil habitantes, los mayores resultados se han alcanzado en Málaga (14,40), Alicante (13,46), Almería (10,12) y Girona (10,03), provincias que incorporan ámbitos geográficos con mayor presencia de segunda vivienda y alta presión de la demanda.

La demanda extranjera, que había sufrido un ligero descenso en el primer trimestre (12,22%), ha vuelto a mostrar una nueva recuperación, alcanzando el 12,82% del total de compras de vivienda del segundo trimestre. Este resultado todavía se sitúa por debajo de los alcanzados en la mayor parte de trimestres de 2014, pero a escasa distancia, lo que parece indicar un cierto grado de estabilización de resultados en porcentajes de compra por extranjeros próximos al 13%.

Estos porcentajes, en un escenario de incremento de las compraventas, supone que en términos absolutos el número de compras por extranjeros se esté incrementando, con cifras próximas a las 11.000 compras trimestrales, superando las 42.000 anuales.

La desagregación de resultados por nacionalidades muestra como aspectos más destacados, el constante descenso de la compra por parte de rusos, así como el incremento de británicos. El resto de nacionalidades muestran un comportamiento más o menos estable con respecto a trimestres precedentes. En los dos casos identificados tiene gran influencia el comportamiento de sus respectivas economías y, especialmente, de la cotización de sus monedas. La reducción en la cotización del euro con respecto a monedas con mayor fortaleza está suponiendo una oportunidad adicional para la compra de vivienda en España, que ya de por sí presenta una ventaja en precios con respecto al pasado. Sin duda una oportunidad que está siendo aprovechada por numerosas nacionalidades.

Las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda en España durante el segundo trimestre han sido británicos (19,85%), franceses (8,11%), alemanes (7,65%), belgas (6,49%), suecos (5,59%) e italianos (5,30%). Rusos se han quedado en el 3,94%, ocupando la séptima posición, y con una clara evolución desfavorable ya que durante 2012 y 2013 llegaron a superar el 9%, ocupando la segunda posición en el ranking de nacionalidades en determinados trimestres.

La distribución de compraventas de vivienda sigue mostrando el progresivo e intenso descenso del peso de la vivienda nueva, marcando un nuevo mínimo histórico durante el segundo trimestre, con el 21,20%, frente al 78,80% de compraventas de vivienda usada. Tanto la vivienda nueva libre (19,01%) como la vivienda nueva protegida (2,19%) vienen sufriendo constantes descensos, concretamente, en el segundo trimestre, de -3,19 pp y de -0,65 pp, respectivamente, dando lugar a un incremento de 3,84 pp en vivienda usada. En los últimos doce meses la vivienda nueva libre ha perdido -14,36 pp y la vivienda nueva protegida -1,95 pp, dando lugar a una mejora en vivienda usada de 16,31 pp. La mínima iniciación de vivienda nueva durante los últimos años, así como el progresivo descenso del stock de vivienda nueva pendiente de venta, está llevando a estos resultados, no siendo previsible un cambio de escenario a corto y medio plazo, por lo que el peso relativo de compraventas de vivienda nueva seguirá descendiendo durante los próximos trimestres.

La reactivación del crédito hipotecario sigue mostrando un fortalecimiento de la posición de mercado de Bancos, con una cuota del 88,18% de los nuevos créditos hipotecarios durante el segundo trimestre, frente al 11,82% de Otras entidades financieras. Estos resultados suponen una ganancia de 1,02 pp en la cuota de mercado de Bancos con respecto a Otras entidades financieras en el último trimestre. En todas las comunidades autónomas los Bancos mantienen el liderazgo, alcanzando los mayores resultados Otras entidades financieras en Navarra (37,88%), País Vasco (20,74%) y Castilla-La Mancha (19,21%).

El endeudamiento hipotecario, que venía sufriendo constantes incrementos durante los últimos trimestres, dentro de una tendencia claramente alcista, ha presentado un ligero descenso en el segundo trimestre del año. Concretamente, el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha situado en los 1.083 €/m², frente a los 1.094 €/m² del pasado trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -1,01%. Esta situación parece constatar una cierta estabilidad de resultados, con cuantías por debajo de los 1.100 €/m². Los Bancos han presentado un resultado medio de 1.091 €/m², por encima de los 998 €/m² de Otras entidades financieras. País Vasco (1.556 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.497 €/m²) siguen destacando con el mayor nivel de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, a cierta distancia del resto, encabezadas por Cataluña (1.292 €/m²), Baleares (1.273 €/m²) y Cantabria (1.096 €/m²). Once comunidades autónomas han presentado resultados medios por debajo de los 1.000 €/m², encabezadas por Extremadura (622 €/m²), Castilla-La Mancha (651 €/m²), Murcia (744 €/m²) y Comunidad Valenciana (777 €/m²).

El endeudamiento hipotecario por vivienda también ha presentado un ligero descenso durante el segundo trimestre del año, alcanzando un resultado medio de 107.494 €, frente a los 109.823 € del primer trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -2,12%. Tanto Bancos (108.624 €) como Otras entidades financieras (98.415 €) han presentado descensos intertrimestrales, con tasas del -1,45% y -7,70%, respectivamente. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (173.630 €), Baleares (129.156 €), País Vasco (125.175 €) y Cataluña (119.602 €). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (67.483 €), Castilla-La Mancha (76.505 €) y Murcia (80.543 €). En diez comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha situado por debajo de los 100.000 €.

Los tipos de interés de contratación inicial siguen su favorable evolución, mostrando cuantías más bajas trimestre tras trimestre. El resultado medio del segundo trimestre ya ha descendido claramente del 3%, con

una cuantía media del 2,86%, frente al 3,06% del primer trimestre, lo que supone un descenso de -0,20 pp en un trimestre. Estos resultados dan lugar al quinto trimestre consecutivo de descensos, desde niveles superiores al 4%, por lo que en relativamente poco tiempo se ha producido una notable mejora. Durante los próximos trimestres previsiblemente seguirá descendiendo los tipos de interés ya que, a pesar de que el EURIBOR se mantiene relativamente estable por encima del 0,16%, los diferenciales aplicados por las entidades financieras siguen reduciéndose como consecuencia de la percepción de menor riesgo ante una favorable evolución económica general y, especialmente, del mercado inmobiliario. También está influyendo la mayor presión competitiva del sector ante el “retorno” al mercado hipotecario de las entidades financieras como consecuencia del atractivo que nuevamente despierta el crédito hipotecario dentro de la actual estructura de negocio.

La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR sigue siendo la opción elegida por la mayor parte de los nuevos créditos hipotecarios, alcanzando el 92,36% en el segundo trimestre del año, lo que supone un nuevo máximo histórico. La contratación a tipo de interés fijo mantiene un peso relativamente estable por encima del 5%, en este caso con un 5,18%. El resto de índices de referencia van perdiendo peso trimestre tras trimestre, quedando el IRPH en el 1,62% de los nuevos contratos, y Otros índices de referencia en el 0,84%. Sin duda, en la actual coyuntura de mercado, la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR es la opción económicamente más adecuada, siendo elegida con carácter mayoritario, por lo que previsiblemente los próximos trimestres se contará con una continuidad de este escenario de crecimiento.

El alargamiento de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha mantenido durante el segundo trimestre, acumulando cinco trimestres consecutivos de ascensos. El resultado medio alcanzado ha sido de 276 meses (23 años), con un incremento intertrimestral del 0,36% y del 3,00% interanual. Bancos han presentado un resultado de 282 meses (23 años y 6 meses), frente a los 234 meses (19 años y 6 meses) de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayor duración media han sido Comunidad de Madrid (310 meses; 25 años y 10 meses), País Vasco (290 meses; 24 años y 2 meses), Extremadura (281 meses; 23 años y 5 meses) y Asturias (278 meses; 23 años y 2 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias con 248 meses (20 años y 8 meses), Comunidad Valenciana con 261 meses (21 años y 9 meses) y Baleares con 262 meses (21 años y 10 meses). Nueve comunidades autónomas han presentado incrementos intertrimestrales, dando lugar a los mayores ascensos en Asturias (8,17%), Canarias (7,83%), Baleares (2,34%) y Andalucía (2,23%).

La favorable evolución del mercado inmobiliario está acompañada por un aspecto fundamental, como es el buen comportamiento de los indicadores de accesibilidad. En el segundo trimestre del año tanto la cuota hipotecaria mensual media como el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial han mostrado importantes mejoras, con descensos intertrimestrales del -4,34% y de -1,38 puntos porcentuales. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 531,96 € y su porcentaje con respecto al coste salarial en el 28,17%, dando lugar a los menores resultados de la serie histórica, tanto en estos resultados trimestrales como los interanuales (548,91 € y 29,07%). Por tanto, los actuales niveles de accesibilidad son los más favorables de toda la serie histórica, es decir, de los últimos doce años, lo que sin duda favorece en una adecuada evolución del mercado inmobiliario, tal y como se viene produciendo.

En este trimestre todas las variables que intervienen en el cálculo de los indicadores de accesibilidad han actuado favorablemente: los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se han reducido en -0,20 pp, los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se han incrementado un 0,36%, el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha reducido en un -2,12% y los salarios se han incrementado un 0,34%. El resultado de este conjunto de factores ha sido la favorable evolución de los indicadores de accesibilidad.

En el segundo trimestre los mayores resultados por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (788,40 €), Baleares (667,92 €), Cataluña (600,73 €) y País Vasco (583,70 €). Por el contrario, los niveles más bajos han correspondido a Extremadura (331,48 €), Castilla-La Mancha (382,54 €) y La Rioja (394,55 €). En cuanto al porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial, los mayores niveles de esfuerzo se han alcanzado en Baleares (37,88%), Comunidad de Madrid (34,74%), Cataluña (30,16%), Canarias (29,42%), Cantabria (29,11%) y Asturias (28,44%). Las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (21,27%), Castilla-La Mancha (22,38%) y La Rioja (22,42%).

En los últimos doce meses la cuota hipotecaria mensual media ha descendido un -5,34% y el porcentaje con respecto al coste salarial se ha reducido en -1,73 pp.

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca del segundo trimestre ha sido 16.823, 849 menos que en el primer trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -4,80%. Este resultado es el segundo más bajo de la serie histórica, es decir, de los seis últimos trimestres, mostrando una clara tendencia descendente. En el último año el descenso ha sido del -11,09%. Las comunidades autónomas con mayor número de certificaciones han sido Andalucía (4.646), Cataluña (3.212), Comunidad Valenciana (2.917), Comunidad de Madrid (1.189) y Murcia (1.031). Las certificaciones correspondientes a personas físicas se han incrementado 1,20 pp, alcanzando el 64,54%, frente al 35,46% de personas jurídicas. La distinción entre nacionales y extranjeros ha presentado un cierto cambio de tendencia, con un ligero incremento del peso de extranjeros (0,11 pp), alcanzando un 8,93%, frente al 91,07% de nacionales. En términos interanuales el peso de extranjeros se ha reducido en -2,65%. Las nacionalidades con mayor peso durante el segundo trimestre han sido ecuatorianos (14,63%), marroquíes (11,50%), británicos (10,66%), rumanos (5,02%) y colombianos (3,83%).

El número de daciones en pago también se ha visto reducido, pasando de las 4.041 del primer trimestre a las 3.517 del último trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -12,97%. Las comunidades autónomas con mayor número de daciones en pago en el segundo trimestre han sido Andalucía (1.066), Cataluña (939) y Comunidad Valenciana (628). Estas tres comunidades autónomas suponen el 74,86% de las daciones en pago, mientras en compraventas representan el 50,17%. El 74,09% de las daciones en pago han correspondido a personas físicas, frente al 25,91% de personas jurídicas. Estos resultados suponen un incremento de 10,71 pp en el peso de personas jurídicas con respecto al primer trimestre. El peso de daciones en pago correspondiente a extranjeros ha sido del 12,11%, frente al 87,89% de nacionales, permaneciendo relativamente estables los resultados con respecto al pasado trimestre. Las nacionalidades con mayor peso en daciones en pago han sido marroquíes (18,45%), ecuatorianos (17,96%), rumanos (8,74%), británicos (4,85%) y colombianos (3,88%). Estas son las mismas nacionalidades que encabezan el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, así como las compras de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista, aunque con diferentes pesos porcentuales en cada caso, constatando que aquellas nacionalidades con menor poder adquisitivo presentan un mayor porcentaje en daciones en pago y viceversa.

2. Resultados

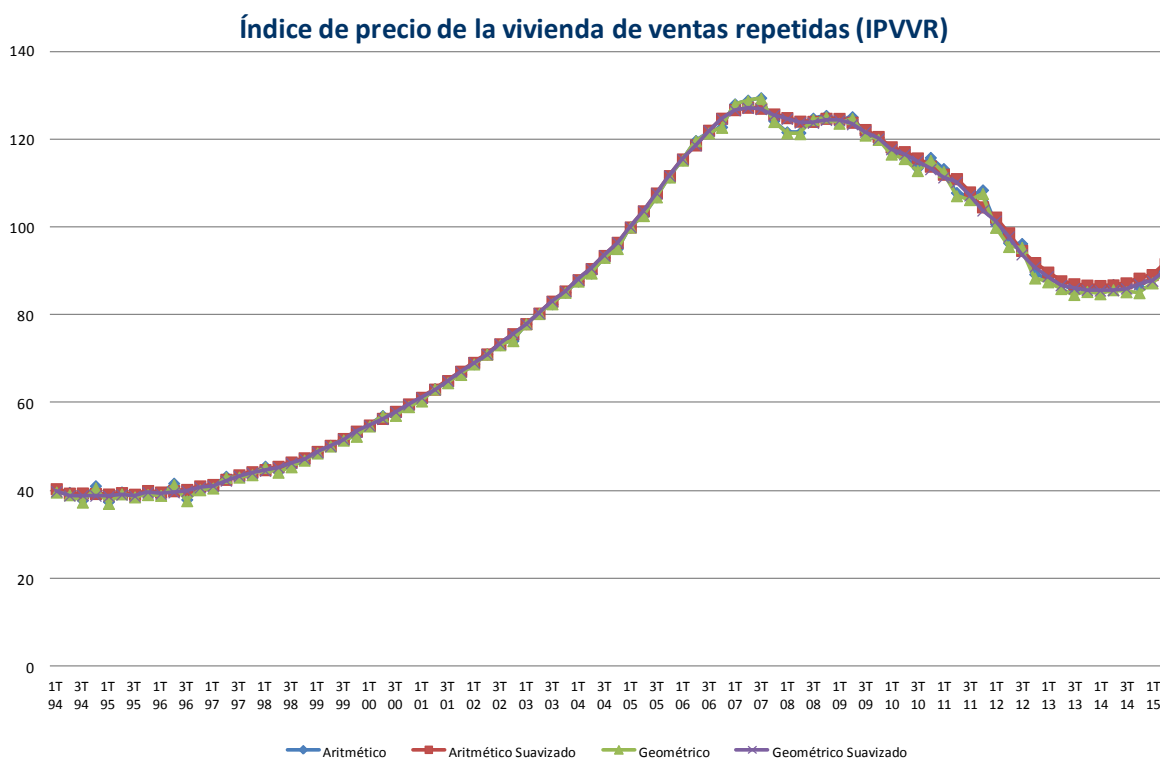
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)

El precio de la vivienda continua su proceso de crecimiento iniciado en 2014, intensificando el ritmo de los incrementos trimestre tras trimestre. Durante el segundo trimestre de 2015 el incremento trimestral medio registrado según el IPVVR ha sido del 2,80%, acumulando una tasa interanual del 5,12%. Desde los niveles máximos de precios (tercer trimestre de 2007), la reducción acumulada se sitúa en el -29,23%.

Estas tasas reflejan claramente la intensificación de los crecimientos ya que el pasado trimestre se registró un incremento trimestral del 1,88% e interanual del 2,65%.

Todo parece indicar que los descensos de precios poco a poco van formando parte del pasado en términos medios, no pudiendo ser considerado este escenario con carácter general.

El actual mercado inmobiliario resulta especialmente heterogéneo por lo que respecta al comportamiento del precio de la vivienda. De tal modo que estas cifras no pueden considerarse para cualquier ámbito geográfico ya que se aprecia cómo los mayores niveles de crecimiento se están presentando en ámbitos con mayor presión de la demanda, mientras que en aquellas zonas con menor atractivo y nivel de demanda, el precio de la vivienda puede estar todavía con una intensificación de los ajustes.



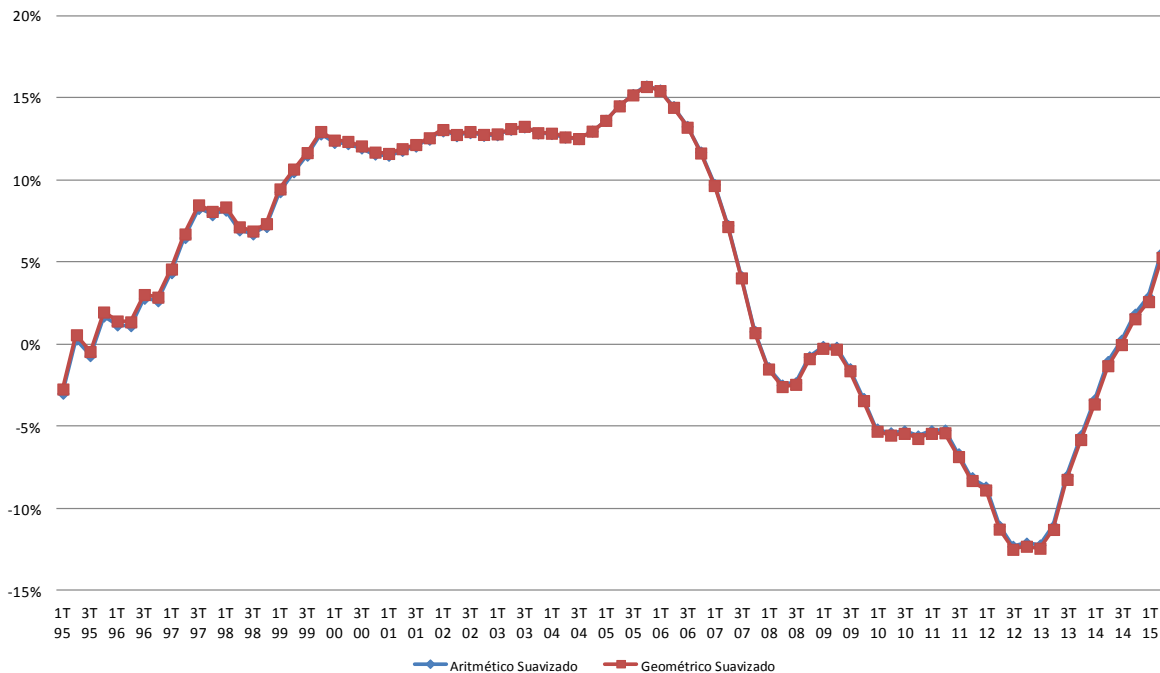
A lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria podrá comprobarse cómo, por ejemplo, Comunidad de Madrid, Baleares, Canarias, Cataluña o Comunidad Valenciana, presentan un comportamiento más favorable en numerosas variables como consecuencia de incorporar una buena parte de las zonas de mayor interés inmobiliario, existiendo una mayor presión de la demanda y, por tanto, una mayor reactivación del mercado inmobiliario, que sin duda se refleja en los precios.

Al margen de la intensificación de la demanda en los ámbitos geográficos de mayor interés inmobiliario, hay que tener en consideración las expectativas como componente fundamental de estos resultados. En cierta medida son cada vez más los ámbitos geográficos en los que se tiene la apreciación de que el precio de la vivienda ha tocado suelo, es decir, no va a seguir bajando.

Este hecho incide en un cambio de posición con respecto a la toma de decisiones, en el sentido de que aquella demanda que durante los últimos años estaba a la espera, pendiente de una mayor intensificación en la reducción de precios, en la actualidad comienza a tomar decisiones de compra ante la consideración de que, efectivamente, los precios de la vivienda en dichas zonas no van a seguir bajando, pudiendo incluso incrementarse.

Este hecho se viene produciendo poco a poco, reflejándose claramente en el número de compraventas de vivienda que viene registrándose, con constantes incrementos, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado.

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



El mercado inmobiliario estaba necesitado de una recuperación de la demanda, tal y como se viene produciendo, pero también de una cierta recuperación de precios. En este sentido no resulta previsible la existencia de elevadas tasas de crecimiento durante los próximos trimestres, en la medida que la recuperación de la demanda está siendo muy progresiva, a pesar de la verticalidad mostrada por el gráfico de tasas de variación interanuales.

Existen numerosos indicadores que están actuando a favor de la recuperación, como el descenso de los tipos de interés (apartado 2.8), niveles históricamente bajos de los indicadores de accesibilidad (apartado 2.11), alargamiento de los plazos de contratación de los créditos hipotecarios (apartado 2.10), la mejora del mercado hipotecario (apartados 2.6 y 2.7, así como estadísticas de constituciones de hipoteca –INE-) o la demanda extranjera (apartado 2.3). Todo ello se refleja en la recuperación de la demanda de vivienda (apartado 2.2) y en el precio de la vivienda (apartado 2.1).

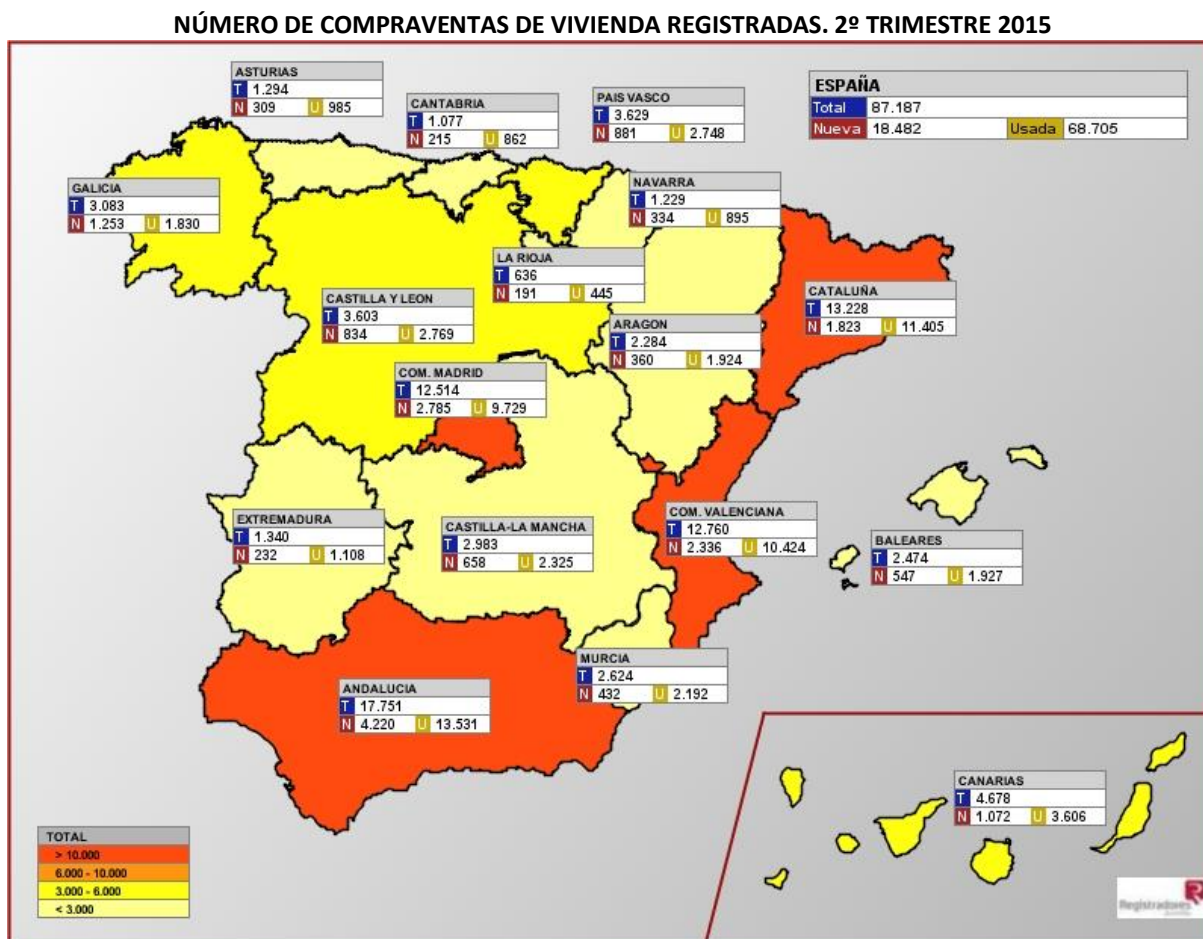
Sin embargo, conviene que la recuperación del mercado inmobiliario, especialmente por lo que respecta al precio de la vivienda, se produzca con moderadas tasas de crecimiento, que permitan consolidar niveles elevados de demanda, agotando con ello el stock de vivienda nueva pendiente de venta, tal y como ya se viene produciendo (apartado 2.4), así como la venta de vivienda por parte de aquellos que cuentan con la necesidad de tomar este tipo de decisiones. En definitiva, dando lugar a un saneamiento del propio mercado.

Los bajos niveles de precios sostenibles en el tiempo, con indicadores de accesibilidad por debajo del 30%, pueden resultar especialmente saludables para que la vivienda se consolide como un bien accesible, especialmente en la medida que exista una recuperación económica intensa y generalizada.

Más que nunca conviene mantener la racionalidad en la toma de decisiones, intentando no repetir los errores del pasado, que tan caro precio económico y social presentó para nuestro país.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



El número de compraventas de vivienda registradas durante el segundo trimestre de 2015 ha sido de 87.187, dando lugar a un ligero descenso con respecto a las 90.534 del primer trimestre, concretamente 3.347 compraventas de vivienda menos. En todo caso, se trata del segundo mayor resultado de los nueve últimos trimestres y el tercer mayor resultado de los trece últimos trimestres, constatando la evolución favorable que está atravesando la compraventa de vivienda durante los últimos trimestres, ya a una notable de los mínimos de la serie histórica (72.560 compraventas de vivienda en el cuarto trimestre de 2013).

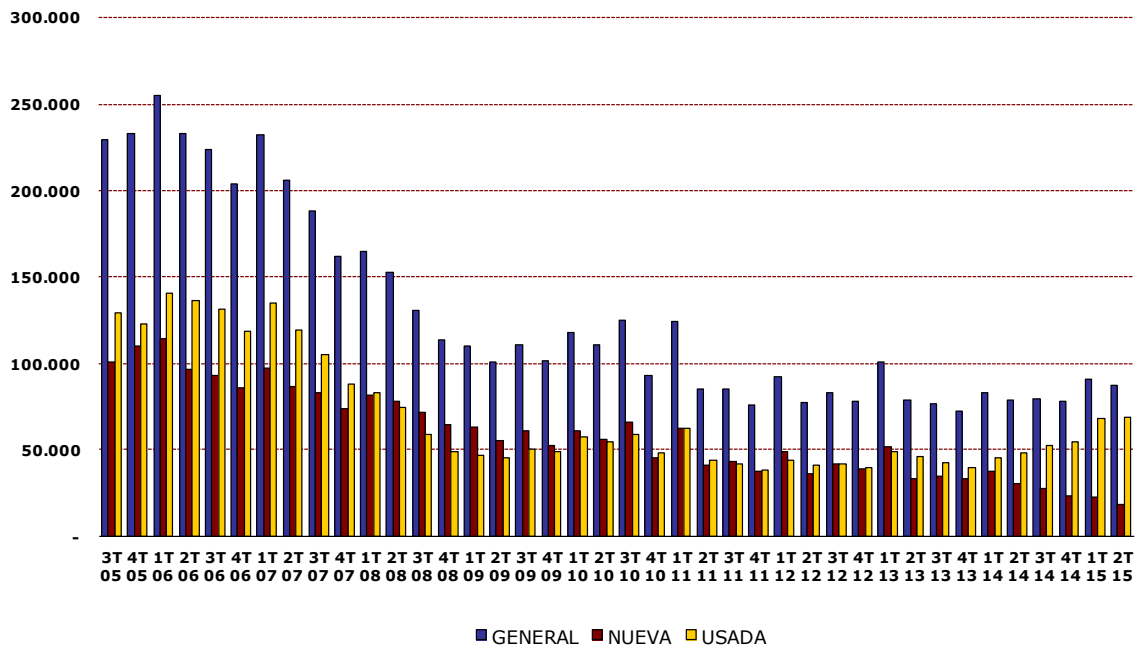
Estos resultados suponen un descenso intertrimestral del -3,70%. Sin embargo, cuando se distingue entre resultados en vivienda nueva y en vivienda usada, las conclusiones que se extraen son muy diferentes. Concretamente, durante el segundo trimestre del año el número de compraventas de vivienda nueva ha sido de 18.482, mientras que en vivienda usada se han registrado 68.705 compraventas.

Estos resultados, por lo que respecta a la vivienda nueva, suponen un nuevo mínimo histórico trimestral, registrando 4.188 compraventas menos que en el trimestre precedente, con una tasa intertrimestral del -18,47%. La tendencia en esta modalidad de vivienda es muy clara, tal y como se viene indicando trimestre tras trimestre en el apartado 2.4.

Por el contrario, la vivienda usada ha incrementado el número de compraventas con respecto al trimestre precedente en 841, dando lugar a un resultado que es 3,7 veces las compraventas de vivienda nueva. Las 68.705 compraventas trimestrales de vivienda usada suponen el mayor resultado de los últimos veintiocho trimestres. Hay que irse, ni más ni menos, hasta la primera mitad del año 2008 para encontrar un número de

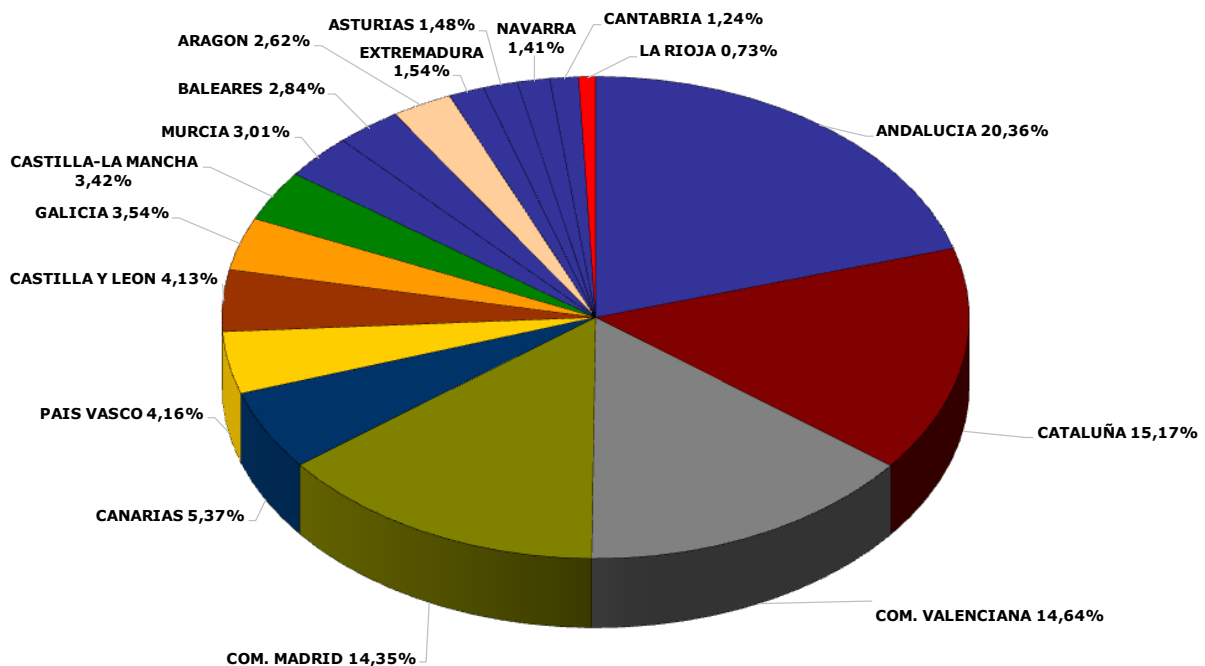
compraventas trimestrales de vivienda usada tan elevado. Sin duda se trata de un claro signo de recuperación del mercado de vivienda.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



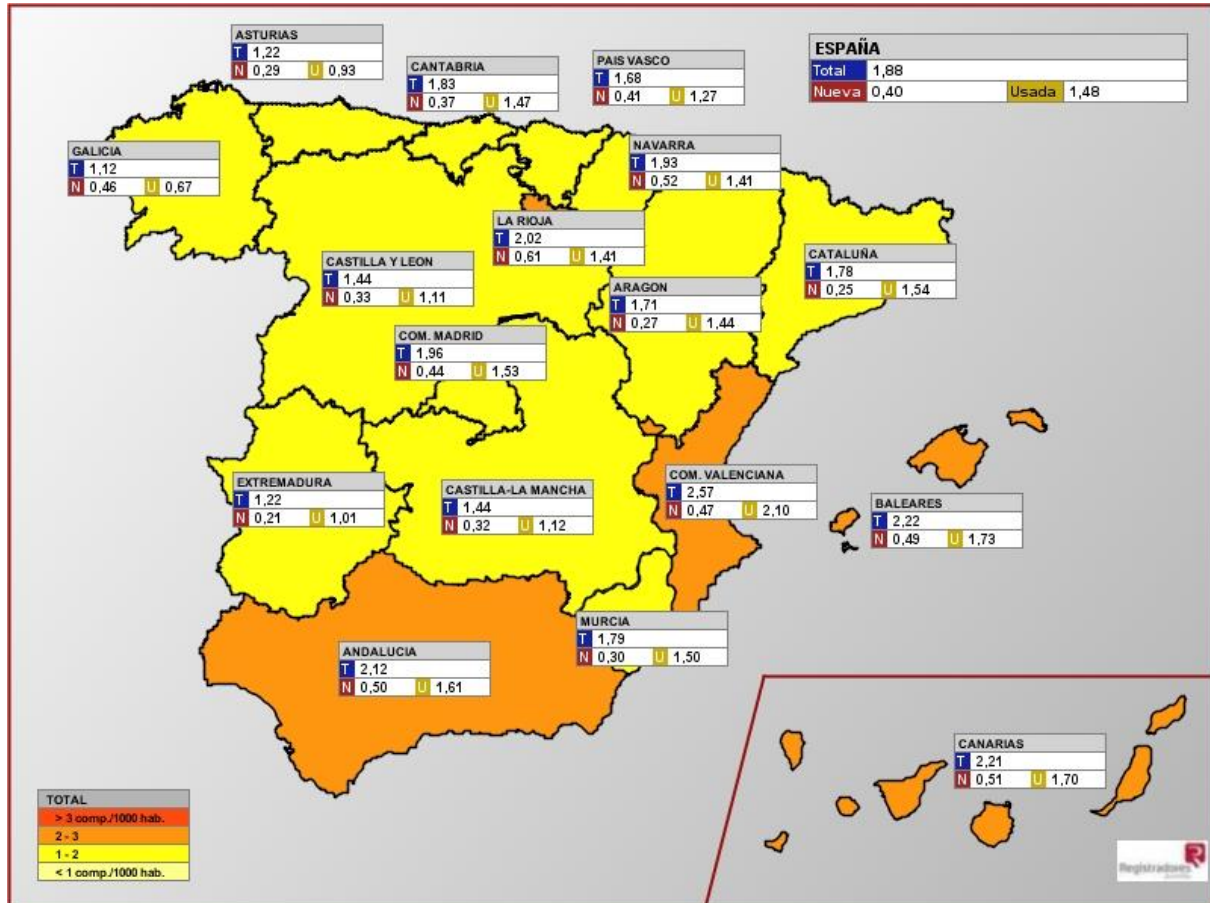
La desagregación de resultados por comunidades autónomas constata la correlación entre número de habitantes y compraventas de vivienda, así como la influencia de la presencia de segunda vivienda. De este modo, Andalucía es la comunidad autónoma con mayor número de compraventas de vivienda en el segundo trimestre del año con 17.751, seguida de Cataluña (13.228), Comunidad Valenciana (12.760) y Comunidad de Madrid (12.514). Seis comunidades autónomas han contado con incrementos intertrimestrales, frente a los descensos en once de ellas.

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 2º trimestre 2015



Tomando el número de compraventas por cada mil habitantes, el resultado del segundo trimestre del año ha sido de 1,88, con 0,40 en vivienda nueva y 1,48 en vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Comunidad Valenciana (2,57), Baleares (2,22) y Canarias (2,21). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Galicia (1,12), Asturias (1,22) y Extremadura (1,22).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2º TRIMESTRE 2015



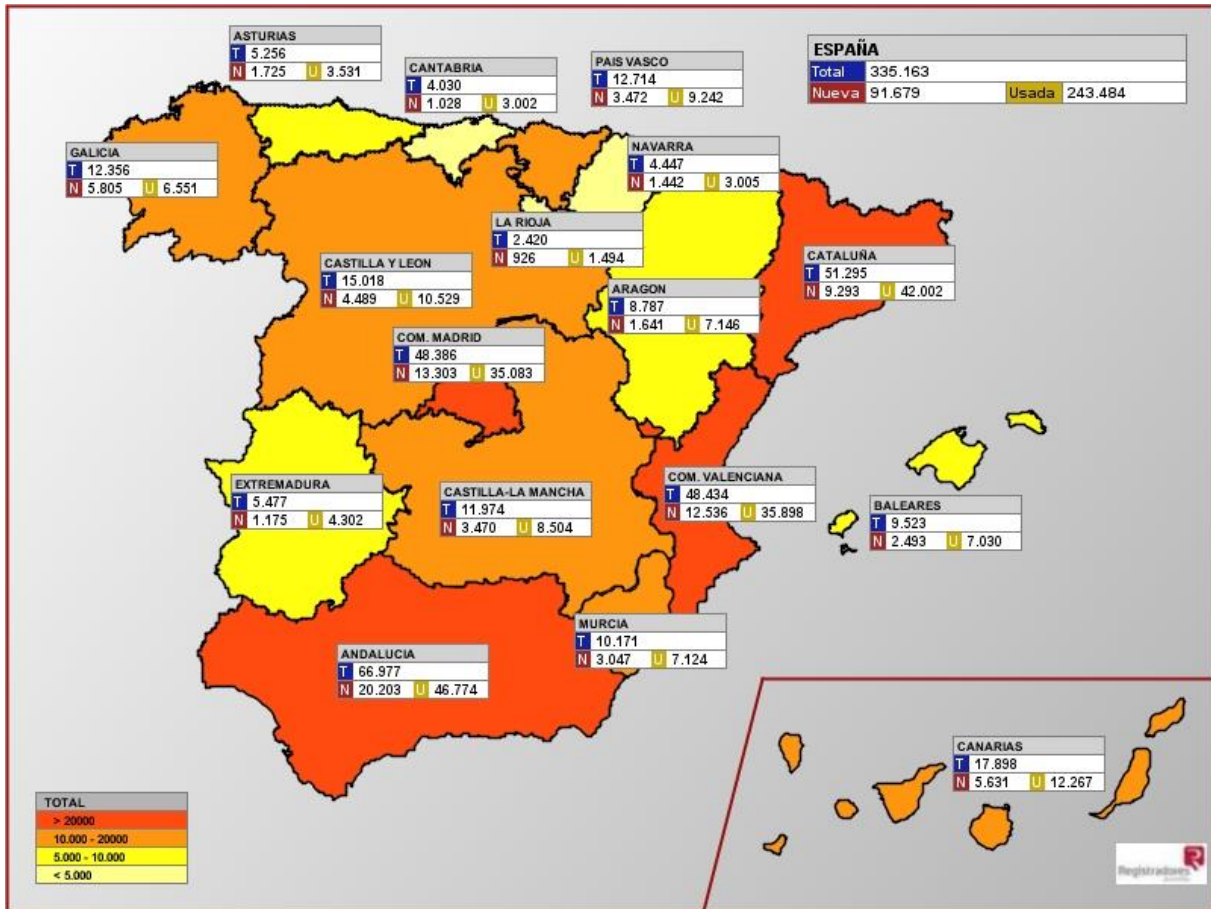
En los últimos doce meses el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 335.163, incrementándose nuevamente con respecto al trimestre precedente, con un resultado interanual de 326.440 compraventas registradas. Es decir, 8.723 compraventas más que al cierre del primer trimestre. El mínimo de la serie histórica se alcanzó en el segundo trimestre de 2014 con 310.864 compraventas, dando lugar a constantes incrementos durante los cuatro últimos trimestres.

El resultado interanual del segundo trimestre es el más elevado de los últimos ocho trimestres, mostrando claramente una recuperación del mercado de compraventa de vivienda.

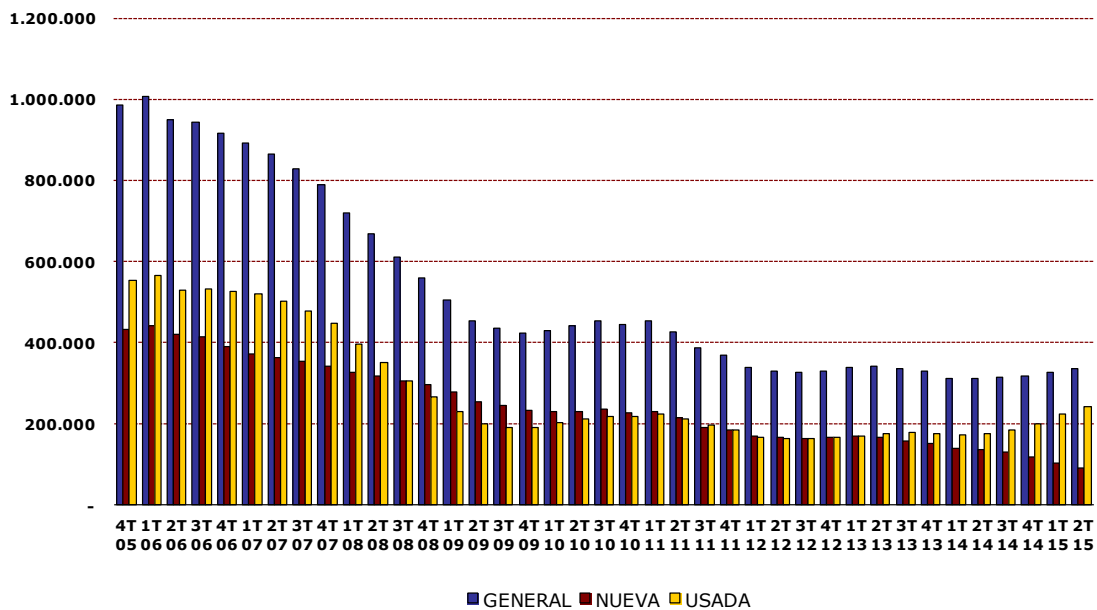
La desagregación de resultados en vivienda nueva y usada vuelve a mostrar un comportamiento asimétrico. Concretamente, 91.679 compraventas han correspondido a vivienda nueva y 243.484 a vivienda usada. Estos resultados, comparados con los interanuales del primer trimestre del año, muestran un descenso de -12.123 compraventas en vivienda nueva y un incremento de 20.846 compraventas en vivienda usada.

El resultado interanual en vivienda nueva es el más bajo de toda la serie histórica, descendiendo por primera vez de las 100.000 compraventas trimestrales. Sin embargo, en vivienda usada se ha alcanzado el resultado más elevado de los últimos veintiséis trimestres, hay que retroceder hasta 2008 para encontrar un resultado interanual superior en vivienda usada.

NÚMERO DE COMPROVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2015

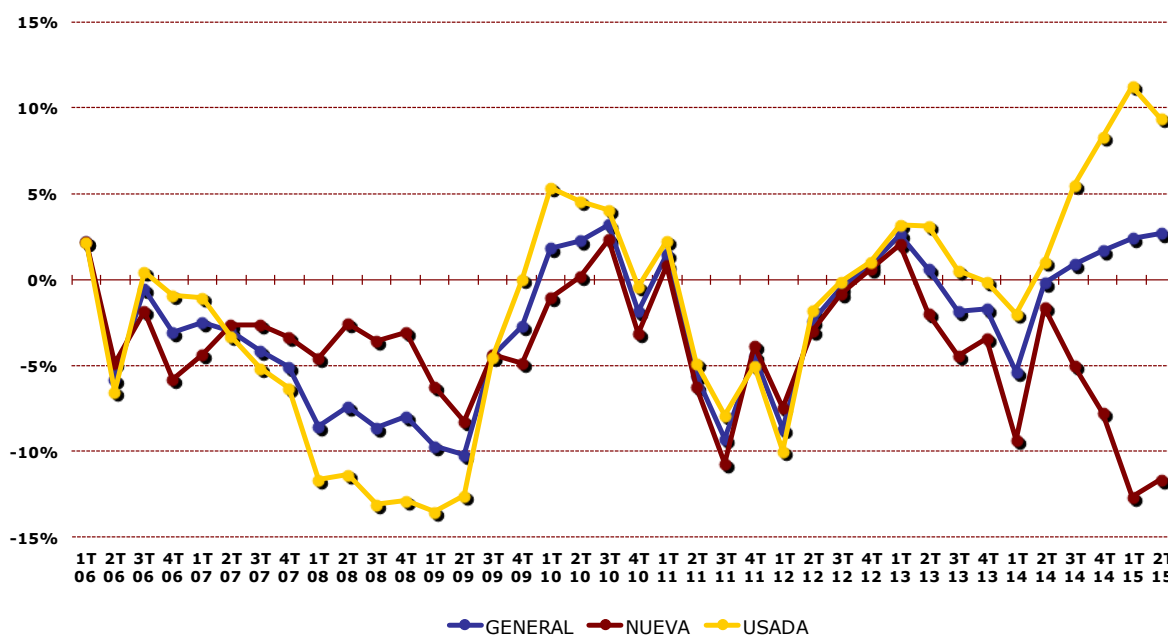


Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



En todas las comunidades autónomas las compraventas de vivienda usada superan ampliamente a las de vivienda nueva. Los mayores resultados para el total general se han alcanzado en Andalucía (66.977), Cataluña (51.295), Comunidad Valenciana (48.434) y Comunidad de Madrid (48.386). Dieciséis comunidades autónomas presentan incrementos en los resultados interanuales con respecto al trimestre precedente, generalizándose la favorable evolución del número de compraventas de vivienda. Mientras en vivienda nueva en todas las comunidades autónomas se reduce el número de compraventas, en vivienda usada todas presentan un incremento del número de compraventas.

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



En el último año se han registrado 7,23 compraventas por cada mil habitantes, frente a las 7,04 del pasado trimestre. 1,98 han correspondido a vivienda nueva y 5,25 a vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad Valenciana (9,76), Baleares (8,54) y Canarias (8,46), mientras que los menores resultados se han alcanzado en Galicia (4,50), Asturias (4,96) y Extremadura (4,99).

La comparación de resultados interanuales muestra una tasa de variación interanual del 7,82%, constatando la intensidad del ritmo de mejora de las compraventas de vivienda durante el último año. El comportamiento en vivienda nueva y usada ha sido muy diferente. Mientras la vivienda nueva ha contado con un descenso interanual del -32,45%, la vivienda usada ha presentado una espectacular tasa de crecimiento del 39,01%. Para el total general se obtiene el segundo incremento consecutivo, después de cinco trimestres con descensos. En quince comunidades autónomas se obtienen incrementos para el total general, siendo de dos dígitos en seis de ellas. Los mayores incrementos han correspondido a País Vasco (19,50%), Asturias (14,34%), Aragón (13,48%) y Baleares (12,54%). Por el contrario, los únicos descensos se han alcanzado en La Rioja (-7,67%) y Castilla-La Mancha (-0,15%).

La consecución de las tasas de variación interanuales con resultados medios trimestrales, es decir, comparando las compraventas del segundo trimestre de 2015 con las de 2014, se observa cómo la intensidad del crecimiento ha sido todavía superior, con un incremento del 11,12%, dando lugar a un descenso del -39,61%, mientras que la vivienda usada se ha incrementado un 43,56%.

Todos los resultados parecen indicar una continuidad en el ritmo de mejora de las compraventas de vivienda, derivado del buen comportamiento de la vivienda usada ya que la vivienda nueva sigue arrojando descensos trimestre tras trimestres, no apreciándose el final de la tendencia descendente en esta modalidad de vivienda, que, sin embargo, se ve ampliamente compensada por el buen comportamiento de la vivienda usada.

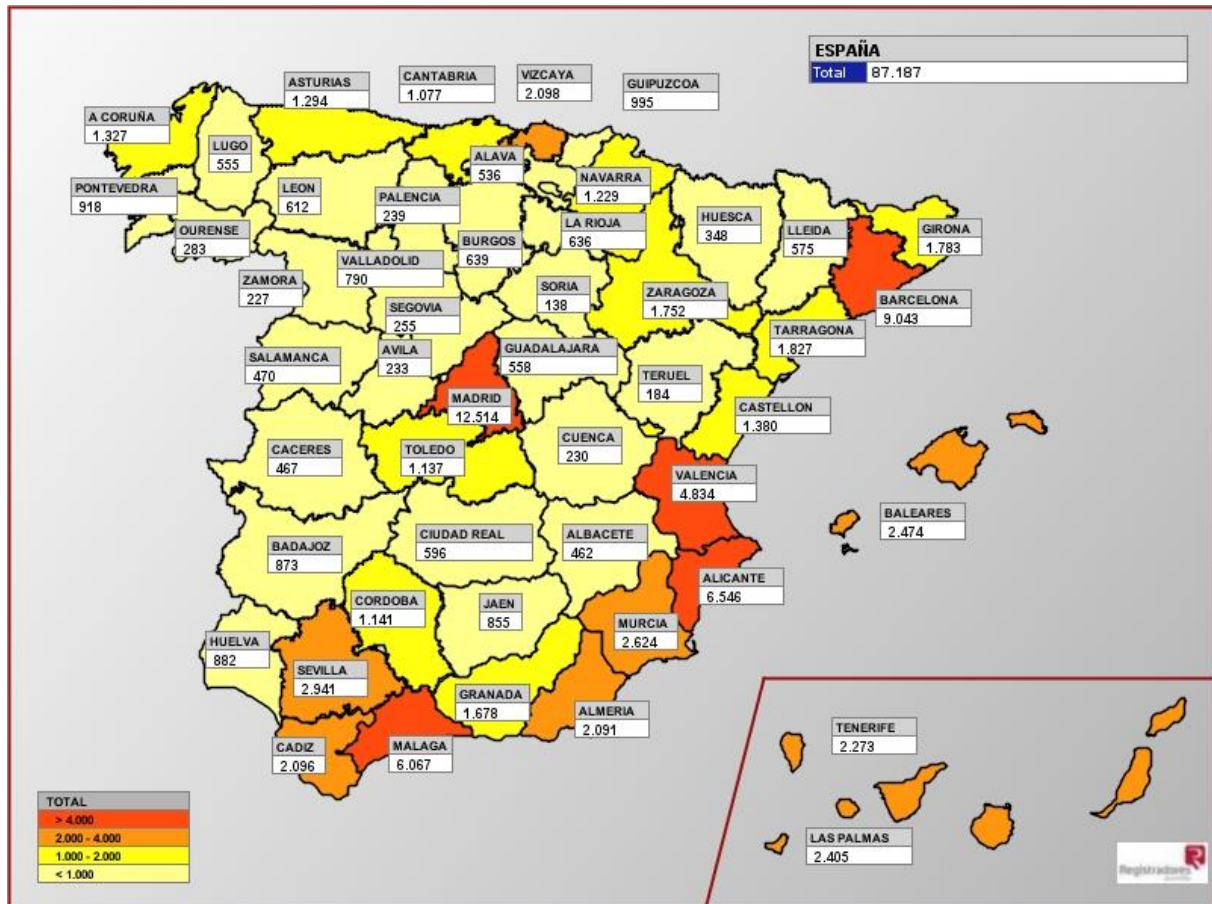
A corto plazo todo parece indicar que podrán superarse las 350.000 compraventas de vivienda anuales y aproximarse a las 100.000 compraventas trimestrales.

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2015	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	17.751	4.220	13.531	66.977	20.203	46.774
ARAGON	2.284	360	1.924	8.787	1.641	7.146
ASTURIAS	1.294	309	985	5.256	1.725	3.531
BALEARES	2.474	547	1.927	9.523	2.493	7.030
CANARIAS	4.678	1.072	3.606	17.898	5.631	12.267
CANTABRIA	1.077	215	862	4.030	1.028	3.002
CASTILLA Y LEON	3.603	834	2.769	15.018	4.489	10.529
CASTILLA-LA MANCHA	2.983	658	2.325	11.974	3.470	8.504
CATALUÑA	13.228	1.823	11.405	51.295	9.293	42.002
COM. MADRID	12.514	2.785	9.729	48.386	13.303	35.083
COM. VALENCIANA	12.760	2.336	10.424	48.434	12.536	35.898
EXTREMADURA	1.340	232	1.108	5.477	1.175	4.302
GALICIA	3.083	1.253	1.830	12.356	5.805	6.551
LA RIOJA	636	191	445	2.420	926	1.494
MURCIA	2.624	432	2.192	10.171	3.047	7.124
NAVARRA	1.229	334	895	4.447	1.442	3.005
PAIS VASCO	3.629	881	2.748	12.714	3.472	9.242
NACIONAL	87.187	18.482	68.705	335.163	91.679	243.484

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	1,90%	-9,75%	6,18%	7,52%	-32,27%	44,08%
ARAGON	-6,20%	-28,99%	-0,21%	13,48%	-32,19%	34,25%
ASTURIAS	-5,55%	-22,94%	1,65%	14,34%	-16,06%	38,91%
BALEARES	-2,25%	0,74%	-3,07%	12,54%	-34,33%	50,66%
CANARIAS	-3,90%	-14,45%	-0,25%	8,01%	-37,83%	63,28%
CANTABRIA	11,84%	3,37%	14,17%	2,18%	-46,57%	48,61%
CASTILLA Y LEON	-12,53%	-27,92%	-6,52%	8,14%	-26,09%	34,75%
CASTILLA-LA MANCHA	-4,08%	-18,16%	0,82%	-0,15%	-35,63%	28,83%
CATALUÑA	-7,38%	-32,31%	-1,59%	9,61%	-36,01%	30,13%
COM. MADRID	-14,79%	-25,81%	-11,00%	8,81%	-32,91%	42,38%
COM. VALENCIANA	2,47%	-15,79%	7,70%	4,58%	-38,43%	38,31%
EXTREMADURA	-5,83%	-24,68%	-0,63%	10,45%	-35,12%	36,66%
GALICIA	-6,29%	-16,58%	2,35%	4,59%	-17,28%	36,59%
LA RIOJA	-11,30%	-41,41%	13,81%	-7,67%	-25,80%	8,81%
MURCIA	5,59%	-32,92%	19,07%	3,79%	-39,52%	49,60%
NAVARRA	22,17%	19,29%	23,28%	12,21%	-16,07%	33,85%
PAIS VASCO	7,49%	4,88%	8,36%	19,50%	-4,19%	31,75%
NACIONAL	-3,70%	-18,47%	1,24%	7,82%	-32,45%	39,01%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2º TRIMESTRE 2015



La compraventa de vivienda por provincias constituye un desglose territorial del apartado anterior. La intensidad de colores del mapa muestra claramente la mayor actividad inmobiliaria en las provincias isleñas, las provincias mediterráneas y la provincia de Madrid. Estos son los ámbitos geográficos que trimestre tras trimestre vienen mostrando una mayor fuerza desde el lado de la demanda.

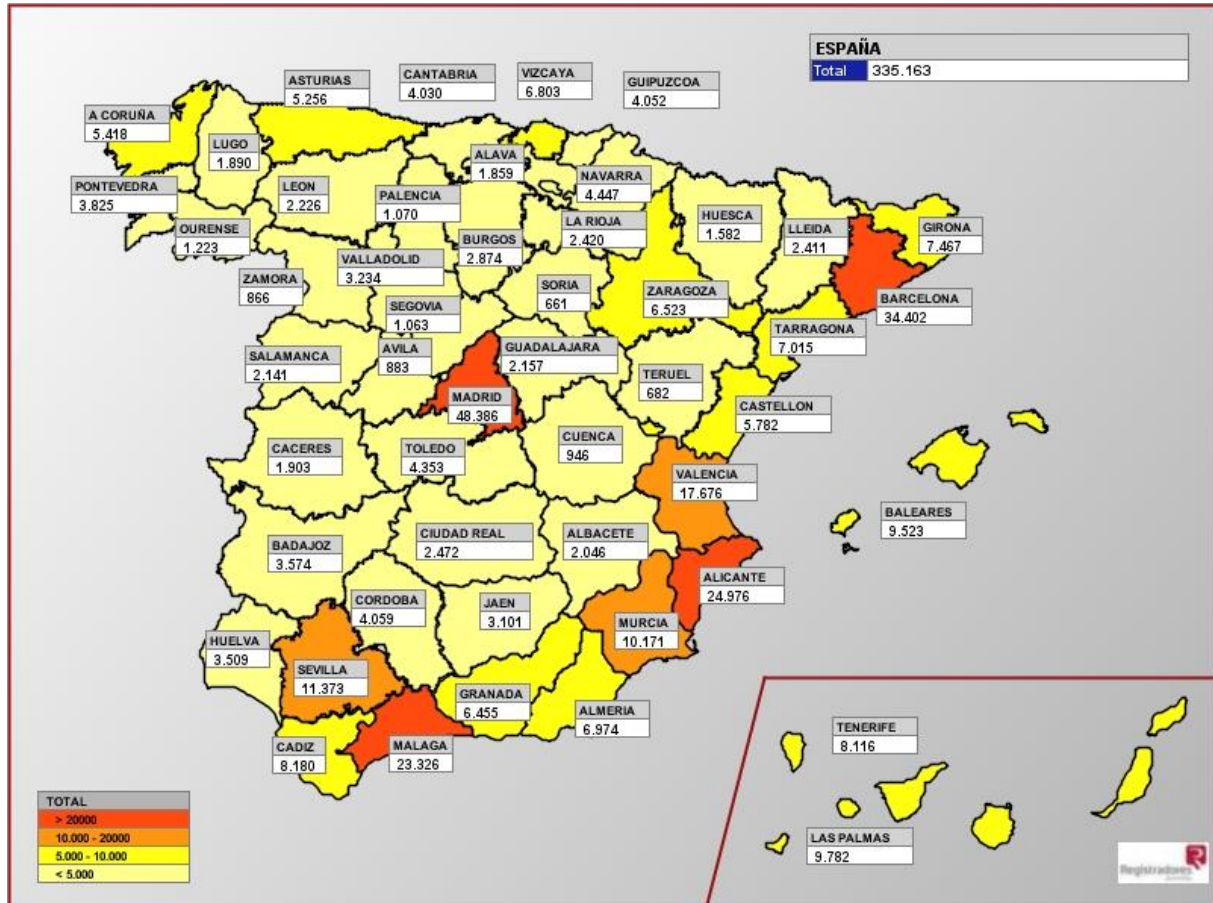
La provincia de Madrid ha sido la que mayor número de compraventas ha registrado en el segundo trimestre del año con 12.514, seguida de las provincias de Barcelona (9.043), Alicante (6.546), Málaga (6.067) y Valencia (4.834). Tomando los resultados de compraventas por cada mil habitantes, las provincias con mayor número de compraventas relativas han sido Málaga (3,74), Alicante (3,53), Almería (3,04) y Girona (2,40). En ambos casos se trata fundamentalmente de provincias costeras, con un alto peso de segunda vivienda y con una notable intensidad en la reducción de precios durante el ciclo bajista.

Tomando las tasas de variación intertrimestrales, después del buen comportamiento del número de compraventas en el primer trimestre del año, dichas tasas muestran un tono mixto, con veinte provincias en las que se producen incrementos intertrimestrales, frente a los descensos en treinta de ellas. Mientras en vivienda nueva únicamente siete provincias alcanzan tasas positivas, en vivienda usada los crecimientos intertrimestrales se producen en treinta y una provincias.

En los últimos doce meses las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (48.386), Barcelona (34.402), Alicante (24.976), Málaga (23.326), Valencia (17.676), Sevilla (11.373) y Murcia (10.171), siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales. Tomando las compraventas por cada mil habitantes, los mayores resultados se han alcanzado en Málaga (14,40), Alicante (13,46), Almería (10,12) y Girona (10,03), nuevamente ámbitos geográficos con mayor presencia de segunda vivienda y una alta presión de la demanda de vivienda.

Las tasas de variación interanuales obtenidas con resultados medios anuales muestran un claro predominio del crecimiento del número de compraventas de vivienda, dando lugar a la consecución de tasas positivas en treinta y seis provincias, frente a los descensos en catorce provincias. En vivienda nueva únicamente dos provincias han obtenido tasas positivas, mientras que vivienda usada cuarenta y ocho provincias alcanzan tasas positivas. Los mayores incrementos para el total general se han alcanzado en las provincias de Salamanca (27,74%), Palencia (26,48%), Vizcaya (26,00%), Badajoz (23,03%), Albacete (22,66%) y Zaragoza (22,31%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2015



Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2015	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.327	578	749	5.418	2.684	2.734
ALAVA	536	120	416	1.859	608	1.251
ALBACETE	462	131	331	2.046	589	1.457
ALICANTE	6.546	1.381	5.165	24.976	7.001	17.975
ALMERIA	2.091	974	1.117	6.974	3.221	3.753
ASTURIAS	1.294	309	985	5.256	1.725	3.531
AVILA	233	53	180	883	325	558
BADAJOS	873	171	702	3.574	819	2.755
BALEARES	2.474	547	1.927	9.523	2.493	7.030
BARCELONA	9.043	1.146	7.897	34.402	5.559	28.843
BURGOS	639	158	481	2.874	928	1.946
CACERES	467	61	406	1.903	356	1.547
CADIZ	2.096	570	1.526	8.180	2.806	5.374
CANTABRIA	1.077	215	862	4.030	1.028	3.002
CASTELLON	1.380	220	1.160	5.782	1.807	3.975
CIUDAD REAL	596	102	494	2.472	699	1.773
CORDOBA	1.141	204	937	4.059	941	3.118
CUENCA	230	23	207	946	158	788
GIRONA	1.783	263	1.520	7.467	1.485	5.982
GRANADA	1.678	409	1.269	6.455	2.349	4.106
GUADALAJARA	558	211	347	2.157	941	1.216
GUIPUZCOA	995	191	804	4.052	1.036	3.016
HUELVA	882	235	647	3.509	1.317	2.192
HUESCA	348	43	305	1.582	271	1.311
JAEN	855	124	731	3.101	690	2.411
LA RIOJA	636	191	445	2.420	926	1.494
LAS PALMAS	2.405	572	1.833	9.782	3.061	6.721
LEON	612	217	395	2.226	894	1.332
LLEIDA	575	146	429	2.411	661	1.750
LUGO	555	289	266	1.890	1.046	844
MADRID	12.514	2.785	9.729	48.386	13.303	35.083
MALAGA	6.067	1.207	4.860	23.326	6.571	16.755
MURCIA	2.624	432	2.192	10.171	3.047	7.124
NAVARRA	1.229	334	895	4.447	1.442	3.005
OURENSE	283	91	192	1.223	447	776
PALENCIA	239	53	186	1.070	320	750
PONTEVEDRA	918	295	623	3.825	1.628	2.197
SALAMANCA	470	73	397	2.141	416	1.725
SEGOVIA	255	39	216	1.063	207	856
SEVILLA	2.941	497	2.444	11.373	2.308	9.065
SORIA	138	40	98	661	270	391
TARRAGONA	1.827	268	1.559	7.015	1.588	5.427
TENERIFE	2.273	500	1.773	8.116	2.570	5.546
TERUEL	184	57	127	682	204	478
TOLEDO	1.137	191	946	4.353	1.083	3.270
VALENCIA	4.834	735	4.099	17.676	3.728	13.948
VALLADOLID	790	174	616	3.234	946	2.288
VIZCAYA	2.098	570	1.528	6.803	1.828	4.975
ZAMORA	227	27	200	866	183	683
ZARAGOZA	1.752	260	1.492	6.523	1.166	5.357
NACIONAL	87.187	18.482	68.705	335.163	91.679	243.484

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-8,92%	-20,60%	2,74%	12,73%	-3,59%	35,21%
ALAVA	17,54%	-6,98%	27,22%	6,35%	-12,14%	18,47%
ALBACETE	-17,06%	-2,96%	-21,56%	22,66%	-24,29%	63,71%
ALICANTE	1,60%	-12,09%	6,01%	3,74%	-40,77%	46,67%
ALMERIA	22,28%	65,37%	-0,36%	-4,86%	-34,78%	56,96%
ASTURIAS	-5,55%	-22,94%	1,65%	14,34%	-16,06%	38,91%
AVILA	-13,70%	-47,52%	6,51%	-18,84%	-45,19%	12,73%
BADAJOS	-6,73%	-23,32%	-1,54%	23,03%	-18,02%	44,54%
BALEARES	-2,25%	0,74%	-3,07%	12,54%	-34,33%	50,66%
BARCELONA	-8,11%	-36,05%	-1,89%	13,17%	-31,89%	29,71%
BURGOS	-18,39%	-26,85%	-15,17%	14,68%	-15,94%	38,80%
CACERES	-4,11%	-28,24%	1,00%	-7,35%	-56,16%	24,56%
CADIZ	-4,64%	-24,90%	6,05%	8,44%	-24,75%	40,90%
CANTABRIA	11,84%	3,37%	14,17%	2,18%	-46,57%	48,61%
CASTELLON	2,53%	-31,46%	13,17%	-0,84%	-30,93%	23,64%
CIUDAD REAL	1,19%	-31,08%	12,02%	-11,56%	-31,27%	-0,28%
CORDOBA	3,82%	-26,09%	13,85%	8,73%	-37,10%	39,38%
CUENCA	-3,36%	-28,13%	0,49%	-3,07%	-58,42%	32,21%
GIRONA	-10,04%	-23,10%	-7,32%	4,23%	-36,59%	24,06%
GRANADA	-5,20%	-34,24%	10,54%	9,13%	-32,09%	67,18%
GUADALAJARA	-13,62%	-24,91%	-4,93%	1,22%	-38,46%	101,99%
GUIPUZCOA	-10,92%	-23,29%	-7,37%	16,04%	-3,63%	24,78%
HUELVA	6,78%	-6,00%	12,33%	-4,36%	-43,67%	64,69%
HUESCA	-25,48%	-46,91%	-20,98%	-9,34%	-61,12%	25,10%
JAEN	1,66%	-35,75%	12,81%	16,27%	-20,14%	33,72%
LA RIOJA	-11,30%	-41,41%	13,81%	-7,67%	-25,80%	8,81%
LAS PALMAS	-14,26%	-19,21%	-12,59%	9,61%	-40,00%	75,85%
LEON	-1,13%	-18,73%	12,22%	-7,17%	-32,07%	23,11%
LLEIDA	-20,47%	-12,57%	-22,84%	2,81%	-35,45%	32,48%
LUGO	29,07%	20,42%	40,00%	-8,61%	-25,07%	25,60%
MADRID	-14,79%	-25,81%	-11,00%	8,81%	-32,91%	42,38%
MALAGA	0,80%	-16,12%	6,11%	11,70%	-32,74%	50,76%
MURCIA	5,59%	-32,92%	19,07%	3,79%	-39,52%	49,60%
NAVARRA	22,17%	19,29%	23,28%	12,21%	-16,07%	33,85%
OURENSE	-16,52%	-13,33%	-17,95%	2,43%	-28,59%	36,62%
PALENCIA	-20,33%	-53,10%	-0,53%	26,48%	2,24%	40,71%
PONTEVEDRA	-13,72%	-31,24%	-1,89%	2,11%	-26,40%	43,22%
SALAMANCA	-24,68%	-26,26%	-24,38%	27,74%	-35,20%	66,83%
SEGOVIA	0,39%	-25,00%	6,93%	-0,65%	-37,08%	15,52%
SEVILLA	-0,54%	-9,31%	1,45%	7,77%	-28,63%	23,86%
SORIA	-25,00%	-50,62%	-4,85%	8,18%	35,00%	-4,87%
TARRAGONA	5,24%	-31,63%	16,00%	1,80%	-46,96%	39,26%
TENERIFE	10,18%	-8,26%	16,80%	6,15%	-35,02%	50,26%
TERUEL	7,60%	16,33%	4,10%	2,56%	-25,00%	21,63%
TOLEDO	5,28%	-8,17%	8,49%	-1,56%	-35,80%	19,56%
VALENCIA	3,64%	-16,67%	8,38%	7,74%	-37,05%	33,04%
VALLADOLID	-7,60%	-2,79%	-8,88%	15,58%	-22,59%	45,18%
VIZCAYA	16,36%	23,38%	13,94%	26,00%	-1,56%	40,46%
ZAMORA	-1,30%	-44,90%	10,50%	-3,24%	-48,45%	26,48%
ZARAGOZA	-2,50%	-31,03%	5,07%	22,31%	-19,64%	38,00%
NACIONAL	-3,70%	-18,47%	1,24%	7,82%	-32,45%	39,01%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

El primer trimestre de 2015 supuso un cierto punto de inflexión en la compra de vivienda por extranjeros ya que después de cinco años con constantes incrementos se producía un descenso intertrimestral. Sin embargo, ese descenso ha sido puramente coyuntural en la medida que los resultados del segundo trimestre muestran un nuevo crecimiento al alcanzar un 12,82% de compras de vivienda por extranjeros, frente al 12,22% del primer trimestre.

Este resultado, a pesar de suponer un incremento con respecto al primer trimestre, se sitúa por debajo de los resultados de los tres últimos trimestres de 2014. En cierta medida se aprecia un cierto grado de estabilización de resultados, con tasas de compra de vivienda por extranjeros próximas al 13%.

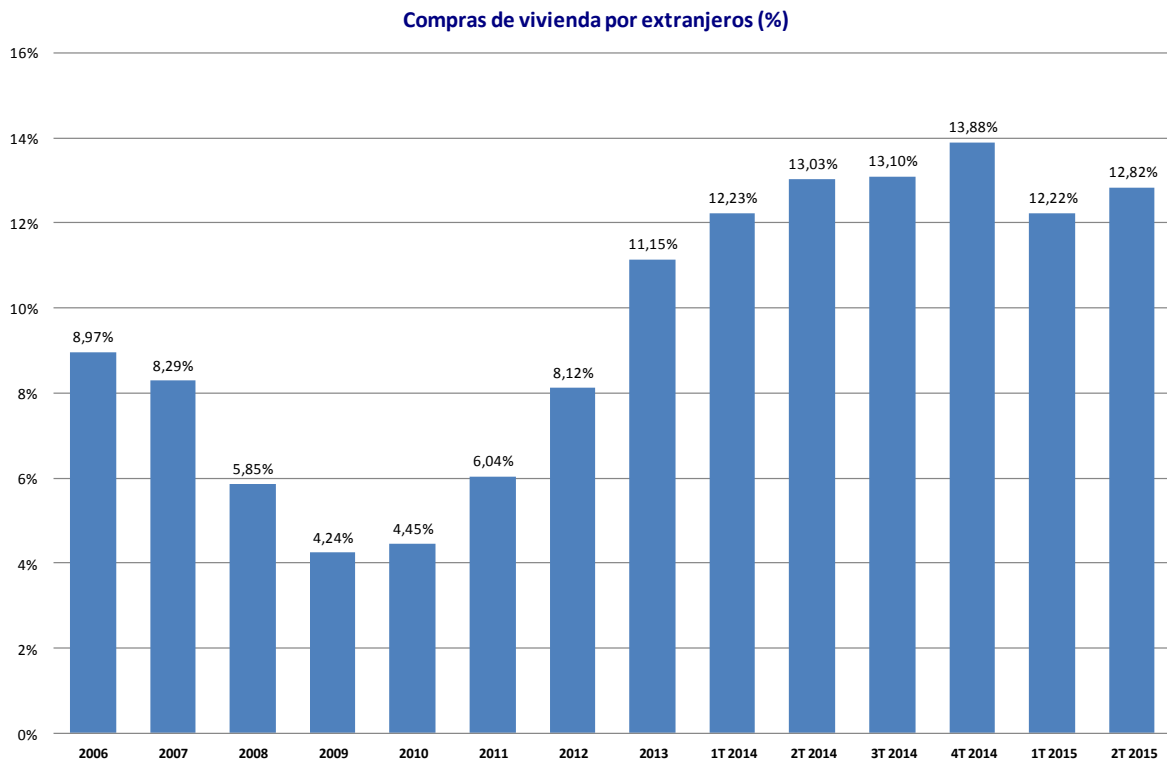
Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 2T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,54%	19,85%
Francia	1,04%	8,11%
Alemania	0,98%	7,65%
Bélgica	0,83%	6,49%
Suecia	0,72%	5,59%
Italia	0,68%	5,30%
Rusia	0,50%	3,94%
China	0,50%	3,93%
Rumanía	0,49%	3,85%
Noruega	0,39%	3,01%
Marruecos	0,33%	2,56%
Holanda	0,31%	2,41%
Ucrania	0,25%	1,93%
Suiza	0,20%	1,57%
Argelia	0,17%	1,33%
Finlandia	0,17%	1,32%
Polonia	0,17%	1,30%
Irlanda	0,15%	1,17%
Bulgaria	0,13%	1,01%
Resto	2,27%	17,68%
Extranjeros	12,82%	100,00%
Nacionales	87,18%	
TOTAL	100,00%	

El número total de compra de vivienda por extranjeros se sitúa próxima a las 11.000 trimestrales, superando las 42.000 anuales. Sin duda se trata de cifras muy elevadas, que constituye, como se viene indicando, uno de los factores con mayor grado de dinamización del mercado inmobiliario español durante los últimos años. El hecho de que trimestre tras trimestre se mantengan estas elevadas cifras muestra claramente la confianza y satisfacción del comprador extranjero con respecto al mercado de vivienda español.

El desglose de resultados por nacionalidad presenta como aspectos más significativos el progresivo incremento de británicos y el continuo descenso de posiciones por parte de rusos. De este modo, británicos mantienen su tradicional liderazgo, en esta ocasión con el 19,85% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, superando el 17,70% del primer trimestre. Con estos resultados prácticamente una de cada cinco viviendas

compradas por extranjeros en España corresponde a británicos. La favorable evolución de su moneda con respecto al euro puede estar siendo uno de los factores con mayor influencia, ya que el ya de por sí económico mercado de la vivienda español se muestra especialmente atractivo para el demandante británico.

En segundo lugar consolidan su posición franceses, en esta ocasión con el 8,11% de las compras realizadas por extranjeros, descendiendo con respecto al 10,19% del pasado trimestre. En tercer lugar, muy próximos a la segunda posición, se encuentran alemanes con el 7,65% de las compras por extranjeros, manteniéndose prácticamente en las mismas cuantías que las alcanzadas en el primer trimestre (7,70%).



En cuarto lugar se encuentran belgas con el 6,49% de las compras por extranjeros, descendiendo con respecto al 7,44% del primer trimestre. En quinto lugar se sitúan suecos con el 5,59%, muy próximo al 5,48% del pasado trimestre. En sexto lugar están italianos con el 5,30%, creciendo con respecto al 4,95% del trimestre anterior.

Estas seis nacionalidades son las únicas que superan el 5% de las compras realizadas por extranjeros. Las cinco primeras mantienen su posición con respecto al primer trimestre. El sexto lugar ha cambiado ya que en el primer trimestre estaba ocupado por rusos, que han sido superados por italianos.

Rusos han pasado a la séptima posición con el 3,94% de las compras de vivienda, frente al 5,03% del primer trimestre, habiendo llegado a superar el 9% en determinados trimestres de 2012 y 2013, periodos en los que llegó incluso a ocupar puntualmente la segunda posición en el ranking de nacionalidades por compra de vivienda.

Este descenso de demanda rusa está notándose ligeramente en las cifras absolutas, aunque no de forma significativa, mostrando una notable fortaleza el mercado de vivienda español, siendo previsible una continuidad de este escenario durante los próximos trimestres.

Con cuantías superiores al 3% se encuentran, a continuación de rusos, chinos (3,93%), rumanos (3,85%) y noruegos (3,01%), manteniendo estas tres nacionalidades la posición con respecto al primer trimestre.

Las diez primeras nacionalidades mantienen su posición, con el único cambio de posición entre rusos e italianos, constatando la estabilidad de demandantes extranjeros de vivienda en España.

La práctica totalidad de nacionalidades se caracterizan por una demanda de vivienda con un perfil turístico, lo que lleva a que la dinamización del mercado inmobiliario español se produzca en aquellas zonas con mayor atractivo turístico, no con carácter general.

En el último año la compra de vivienda por extranjeros se ha situado en el 12,90%, ligeramente por debajo del 12,98% del primer trimestre, así como de los resultados de 2014 (13,01%), aunque a muy poca distancia, manteniendo la fortaleza de los últimos trimestres ya que este resultado interanual se encuentra por encima de los interanuales de cualquiera de los años desde la presentación de resultados de esta variable, con la excepción del citado 2014.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 2T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,40%	18,58%
Francia	1,23%	9,51%
Alemania	0,94%	7,28%
Bélgica	0,87%	6,75%
Suecia	0,74%	5,72%
Rusia	0,71%	5,53%
Italia	0,66%	5,12%
China	0,53%	4,07%
Noruega	0,44%	3,45%
Rumanía	0,42%	3,22%
Marruecos	0,33%	2,53%
Holanda	0,29%	2,25%
Ucrania	0,23%	1,76%
Argelia	0,21%	1,64%
Suiza	0,18%	1,41%
Irlanda	0,16%	1,22%
Finlandia	0,14%	1,10%
Polonia	0,14%	1,06%
Dinamarca	0,13%	0,99%
Resto	2,17%	16,81%
Extranjeros	12,90%	100,00%
Nacionales	87,10%	
TOTAL	100,00%	

Estos resultados interanuales están encabezados por británicos con un 18,58%, incrementando con respecto al 17,58% del primer trimestre. En segunda posición están franceses con el 9,51% (9,99% en el primer trimestre), seguidos de alemanes con el 7,28% (7,27%) y belgas con el 6,75% (6,95%). Estas cuatro primeras posiciones se mantienen con respecto al primer trimestre.

En quinto lugar se encuentran suecos con el 5,72% (5,84%), desbancando a rusos, que pasan al sexto lugar con el 5,53% (6,53%). El resto de nacionalidades hasta la décima posición se mantienen con respecto al pasado trimestre: italianos (5,12%), chinos (4,07%), noruegos (3,45%) y rumanos (3,22%). El resto de nacionalidades presentan resultados por debajo del 3% de compras por extranjeros.

Las perspectivas durante los próximos trimestres muestran una consolidación de resultados, dando continuidad a la fortaleza de la demanda extranjera en la compra de vivienda en España. Esta situación puede resultar especialmente activa para aquellos países que se encuentren fuera de la zona euro, con un fortalecimiento de su moneda, dando lugar a una mejora de su posición relativa todavía más intensa. Este hecho permitirá compensar la reducción de la demanda rusa, tal y como se viene apreciando durante los últimos trimestres, constatando la citada estabilidad de resultados.

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



La vivienda nueva sigue los pasos estimados en la ERI desde hace muchos trimestre, con un progresivo descenso, que lleva a marcar mínimos históricos de peso relativo trimestre tras trimestre. Concretamente, en el segundo trimestre del año únicamente el 21,20% de las compraventas de vivienda registradas han correspondido a vivienda nueva, quedando un 78,80% para compraventas de vivienda usada.

Los factores ya se han venido señalando, insistiendo en el hecho de que la iniciación de vivienda ha sido la variable del mercado inmobiliario español que mayor intensidad ha presentado por lo que respecta a su reducción, dando lugar durante los últimos años a volúmenes de iniciaciones de vivienda nueva prácticamente ridículos con respecto a las iniciaciones del ciclo alcista.

Esta situación, consolidada año tras año, ha dado lugar a que la única alternativa de vivienda nueva disponible en el mercado durante los últimos años fuese el stock de vivienda generado durante el ciclo alcista y todavía pendiente de venta. Este remanente de vivienda, en su gran mayoría, ha ido pasando a manos de las entidades financieras, que con una agresiva política de precios lo han ido minorando progresivamente.

En la medida que dicho remanente de vivienda nueva se va reduciendo, o el que queda carece de interés desde el punto de vista de la demanda, el peso de compraventas de vivienda nueva se va reduciendo significativamente trimestre tras trimestre, tal y como viene ocurriendo.

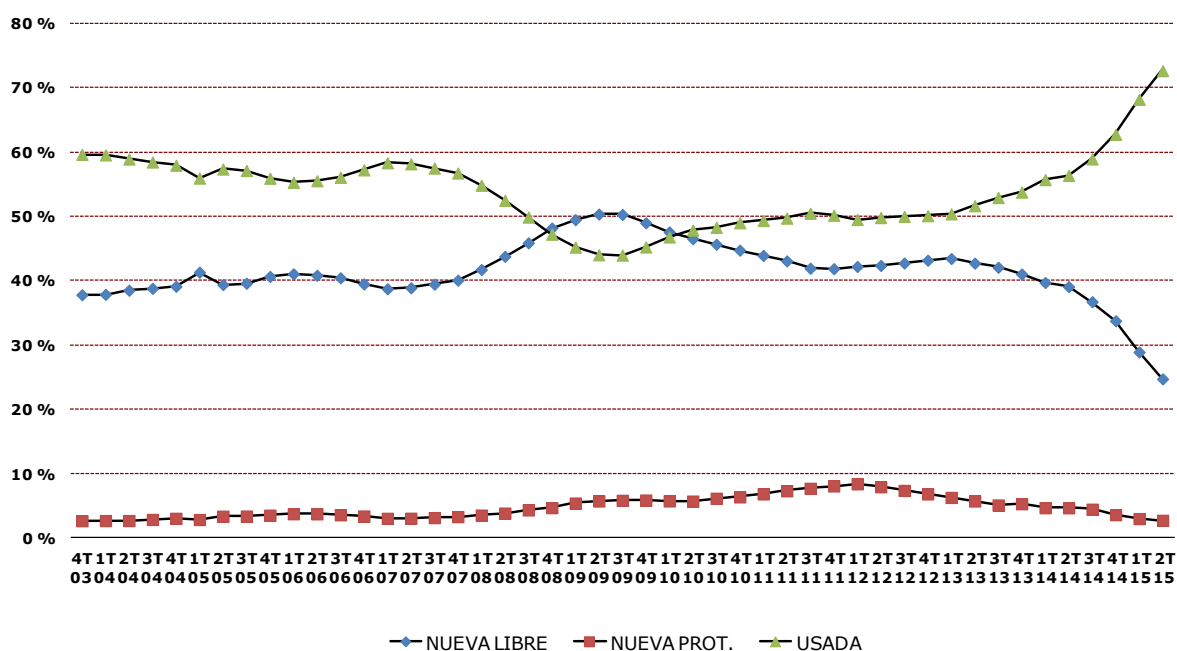
Esta situación no es fácil de cambiar a corto plazo ya que exige una recuperación activa de la iniciación de vivienda. Cuando ello ocurra, un año o dos después podrá apreciarse los primeros resultados, siendo previsible un cambio de tendencia. Sin embargo, esa situación todavía no se está produciendo. La iniciación de vivienda parece cambiar de tendencia, aunque todavía en cuantías muy reducidas como para poder hablar de una recuperación activa.

En consecuencia, en la mayor parte de la geografía española la única alternativa residencial para los demandantes es la vivienda usada, trasladándose esta situación a las cifras de compraventas.

Dentro del peso de vivienda nueva del último trimestre (21,20%), el 19,01% corresponde a vivienda nueva libre, mientras que el 2,19% a vivienda nueva protegida. Ambas modalidades de vivienda vienen mostrando reducciones de peso relativo trimestre tras trimestre. Concretamente, en el último trimestre el descenso intertrimestral ha sido de -3,19 puntos porcentuales en vivienda nueva libre y de -0,65 pp en vivienda nueva protegida, dando lugar en consecuencia a un incremento de 3,84 pp en vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda nueva protegida durante el último trimestre han sido Navarra (11,39%), País Vasco (8,18%), Asturias (6,49%) y Extremadura (6,12%). En cuanto a la vivienda usada, las comunidades autónomas con mayor peso en el último trimestre han sido Cataluña (86,22%), Aragón (84,23%), Murcia (83,53%) y Extremadura (82,69%).

Tomando los resultados de los últimos doce meses se observa cómo la vivienda usada ha contado con un peso del 72,65% de las compraventas registradas, frente al 27,35% de la vivienda nueva. Estos resultados muestran un mayor peso en vivienda nueva que los resultados trimestrales como consecuencia de que el peso de esta modalidad de vivienda viene descendiendo trimestre tras trimestre. Del 27,35% de vivienda nueva, el 24,68% ha correspondido a vivienda nueva libre y el 2,67% a vivienda nueva protegida. El mayor peso en vivienda nueva protegida durante el último año se ha alcanzado en Navarra (13,20%), País Vasco (8,57%), Asturias (7,04%), La Rioja (6,86%) y Extremadura (5,99%). En vivienda usada los mayores pesos relativos se han alcanzado en Cataluña (81,88%), Aragón (81,32%), Extremadura (78,55%) y Cantabria (74,49%).

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



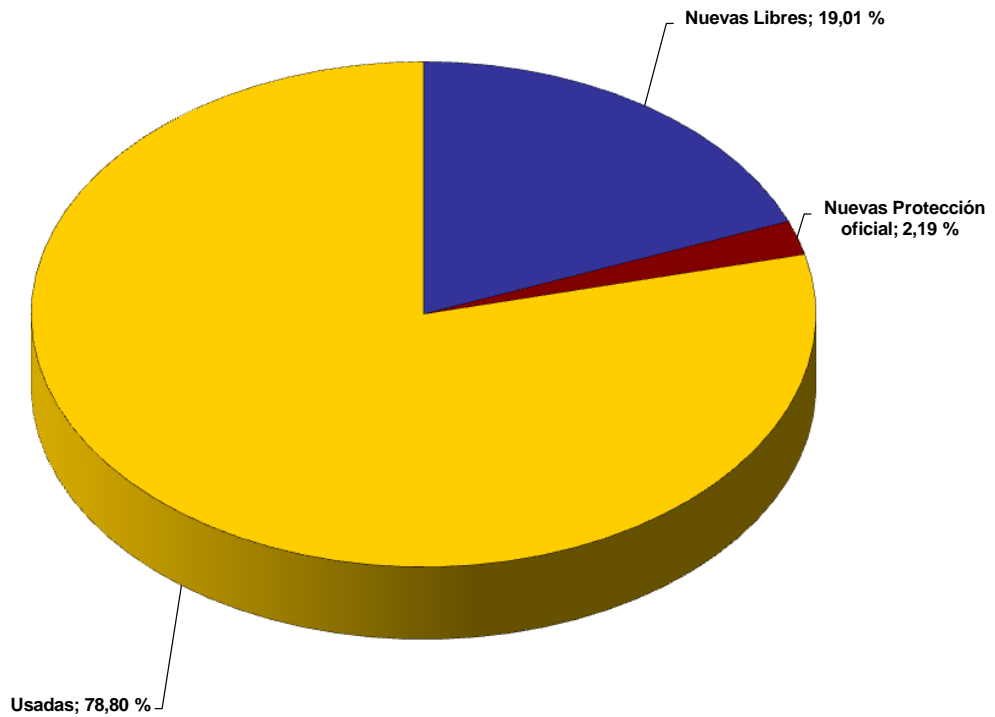
Las tasas de variación interanuales obtenidas con resultados medios anuales muestran claramente la evolución de resultados, con una mejora de 16,31 pp durante el último año en vivienda usada, como consecuencia de la reducción en vivienda nueva libre (-14,36 pp) y en vivienda nueva protegida (-1,95 pp).

Calculando la tasa de variación interanual con resultados medios trimestrales se observa cómo el recorrido a favor de la vivienda usada es todavía más intenso, con una mejora de 17,81 pp, con una reducción del -16,76 pp en vivienda nueva libre y de -1,05 pp en vivienda nueva protegida.

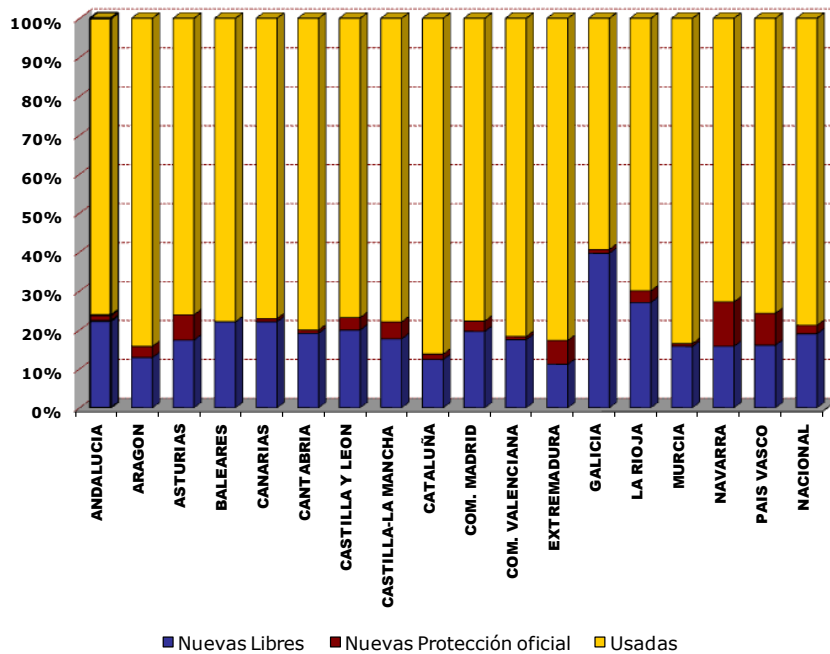
Esta clara evolución de resultados previsiblemente se mantendrá durante los próximos trimestres, aunque con un menor recorrido de las tasas de variación en la medida que cada vez es menor el peso de vivienda nueva, tanto libre como protegida. En todo caso, resulta previsible que a corto plazo la vivienda nueva llegue a situarse incluso por debajo del 15% del total de compraventas de vivienda.

Hasta que no se constate un claro cambio de tendencia por lo que respecta a la evolución de la iniciación de vivienda nueva, no será previsible un cambio de tendencia por lo que respecta a los pesos de compraventas de vivienda nueva y usada.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2015



Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2015

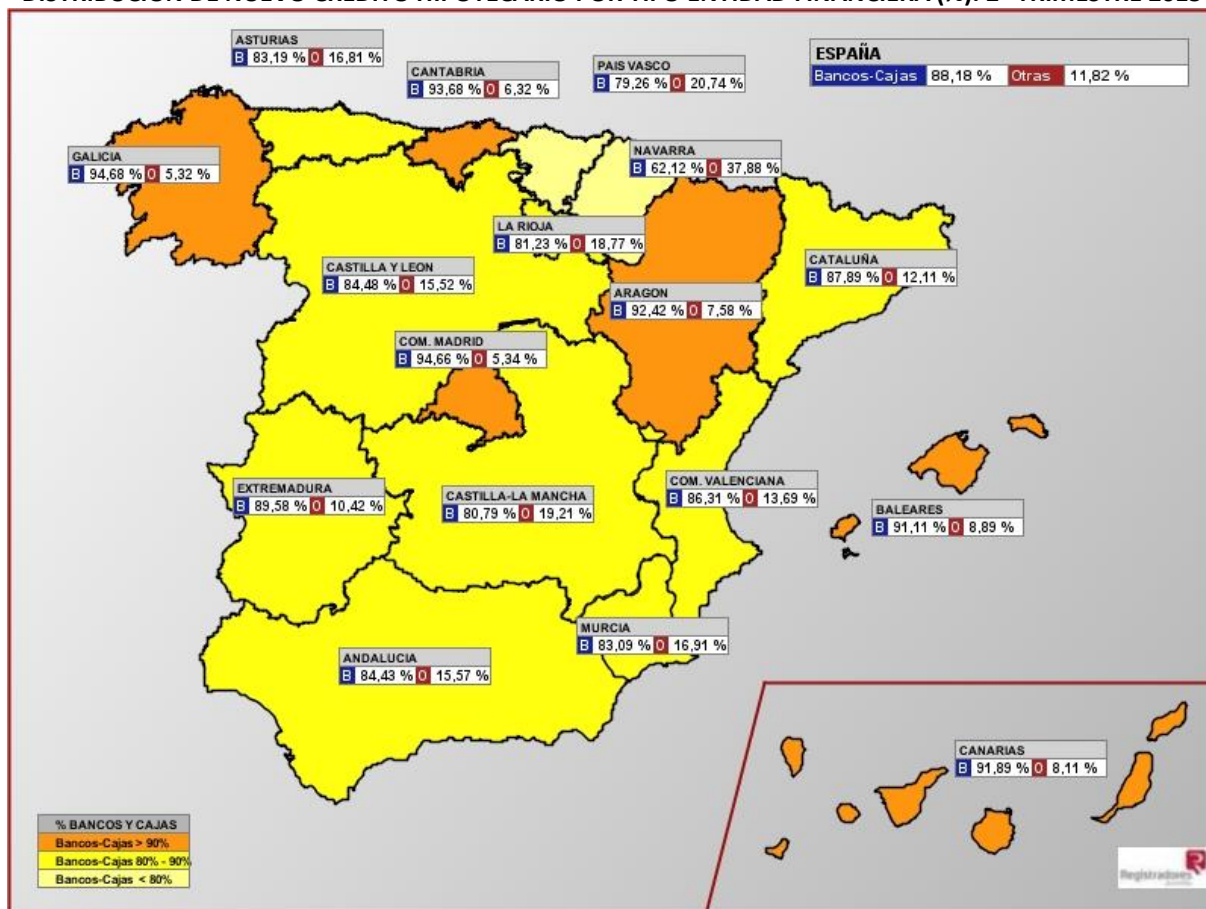


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2015	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	22,29 %	1,48 %	76,23 %	28,25 %	1,91 %	69,84 %
ARAGON	12,92 %	2,85 %	84,23 %	16,02 %	2,66 %	81,32 %
ASTURIAS	17,39 %	6,49 %	76,12 %	25,78 %	7,04 %	67,18 %
BALEARES	22,07 %	0,04 %	77,89 %	25,99 %	0,19 %	73,82 %
CANARIAS	22,10 %	0,81 %	77,09 %	30,54 %	0,92 %	68,54 %
CANTABRIA	19,13 %	0,84 %	80,03 %	24,00 %	1,51 %	74,49 %
CASTILLA Y LEON	19,96 %	3,19 %	76,85 %	25,44 %	4,45 %	70,11 %
CASTILLA-LA MANCHA	17,70 %	4,36 %	77,94 %	25,26 %	3,72 %	71,02 %
CATALUÑA	12,38 %	1,40 %	86,22 %	16,93 %	1,19 %	81,88 %
COM. MADRID	19,62 %	2,64 %	77,74 %	23,40 %	4,09 %	72,51 %
COM. VALENCIANA	17,49 %	0,82 %	81,69 %	24,61 %	1,27 %	74,12 %
EXTREMADURA	11,19 %	6,12 %	82,69 %	15,46 %	5,99 %	78,55 %
GALICIA	39,67 %	0,97 %	59,36 %	45,13 %	1,85 %	53,02 %
LA RIOJA	27,04 %	2,99 %	69,97 %	31,40 %	6,86 %	61,74 %
MURCIA	15,78 %	0,69 %	83,53 %	28,83 %	1,13 %	70,04 %
NAVARRA	15,79 %	11,39 %	72,82 %	19,23 %	13,20 %	67,57 %
PAIS VASCO	16,09 %	8,18 %	75,73 %	18,74 %	8,57 %	72,69 %
NACIONAL	19,01 %	2,19 %	78,80 %	24,68 %	2,67 %	72,65 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-2,27 %	-0,80 %	3,07 %	-16,88 %	-0,84 %	17,72 %
ARAGON	-6,14 %	1,08 %	5,06 %	-5,65 %	-6,92 %	12,57 %
ASTURIAS	-5,89 %	0,50 %	5,39 %	-11,50 %	-0,38 %	11,88 %
BALEARES	0,85 %	-0,20 %	-0,65 %	-18,33 %	-0,35 %	18,68 %
CANARIAS	-2,92 %	0,09 %	2,83 %	-22,42 %	-0,78 %	23,20 %
CANTABRIA	-1,02 %	-0,61 %	1,63 %	-21,46 %	-1,81 %	23,27 %
CASTILLA Y LEON	-4,78 %	-0,16 %	4,94 %	-13,30 %	-0,55 %	13,85 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,62 %	0,82 %	3,80 %	-14,72 %	-1,25 %	15,97 %
CATALUÑA	-5,30 %	0,22 %	5,08 %	-12,36 %	-0,55 %	12,91 %
COM. MADRID	-0,53 %	-2,77 %	3,30 %	-9,26 %	-7,84 %	17,10 %
COM. VALENCIANA	-3,66 %	-0,30 %	3,96 %	-17,15 %	-0,93 %	18,08 %
EXTREMADURA	-2,44 %	-1,89 %	4,33 %	-8,42 %	-6,65 %	15,07 %
GALICIA	-3,95 %	-1,07 %	5,02 %	-12,22 %	-0,20 %	12,42 %
LA RIOJA	-5,87 %	-9,56 %	15,43 %	-11,30 %	1,94 %	9,36 %
MURCIA	-8,93 %	-0,52 %	9,45 %	-19,96 %	-1,49 %	21,45 %
NAVARRA	-0,81 %	0,16 %	0,65 %	-8,53 %	-2,39 %	10,92 %
PAIS VASCO	-1,92 %	1,31 %	0,61 %	-7,72 %	0,97 %	6,75 %
NACIONAL	-3,19 %	-0,65 %	3,84 %	-14,36 %	-1,95 %	16,31 %

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 2015



La progresiva ganancia de posición relativa en el mercado hipotecario español por parte de Bancos se ha mantenido en el segundo trimestre del año, dando continuidad al crecimiento de los últimos trimestres. De este modo, el 88,18% de los nuevos créditos hipotecarios han sido concedidos por Bancos, quedando Otras entidades financieras en el 11,82%.

Estos resultados, como se ha indicado, suponen un nuevo distanciamiento entre cuotas de mercado de ambas agrupaciones ya que en el primer trimestre los Bancos contaban con una cuota del 87,16% y Otras entidades financieras con un 12,84%. En consecuencia, Bancos han ganado 1,02 pp en cuota de mercado, correspondiendo a la pérdida de Otras entidades financieras.

Los Bancos mantienen el liderazgo en todas las comunidades autónomas, con resultados por encima del 90% en seis de ellas. Los mayores resultados de Otras entidades financieras se han alcanzado en Navarra (37,88%), País Vasco (20,74%) y Castilla-La Mancha (19,21%).

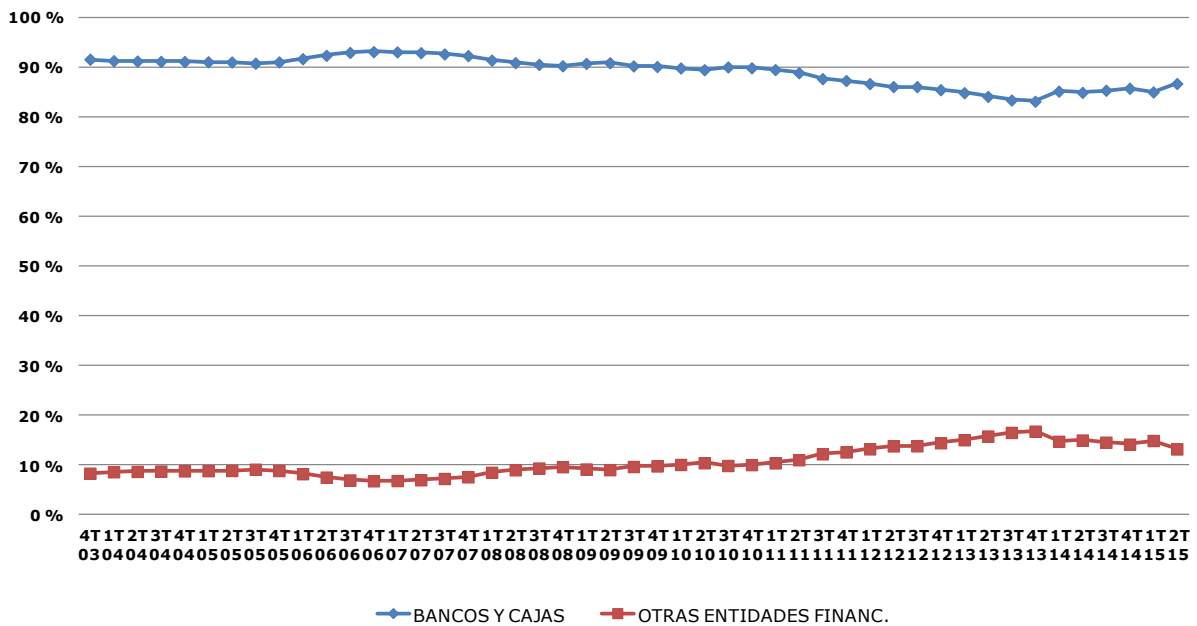
Durante el último año Bancos han alcanzado una cuota de mercado del 86,82%, ligeramente por debajo del resultado trimestral como consecuencia de su progresiva ganancia trimestre tras trimestre. Otras entidades financieras se han quedado en el 13,18% durante el último año, consiguiendo sus mayores resultados en Navarra (42,43%), La Rioja (25,65%), País Vasco (23,58%) y Asturias (22,51%).

Las tasas de variación interanuales obtenidas con resultados medios anuales muestran una ganancia de cuota de mercado en Bancos de 1,79 pp, correspondiendo a la pérdida de Otras entidades financieras. En diez comunidades autónomas los Bancos han mejorado su cuota de mercado, alcanzando sus mayores mejoras en Castilla-La Mancha (6,61 pp), Galicia (6,59 pp) y Cataluña (6,59 pp).

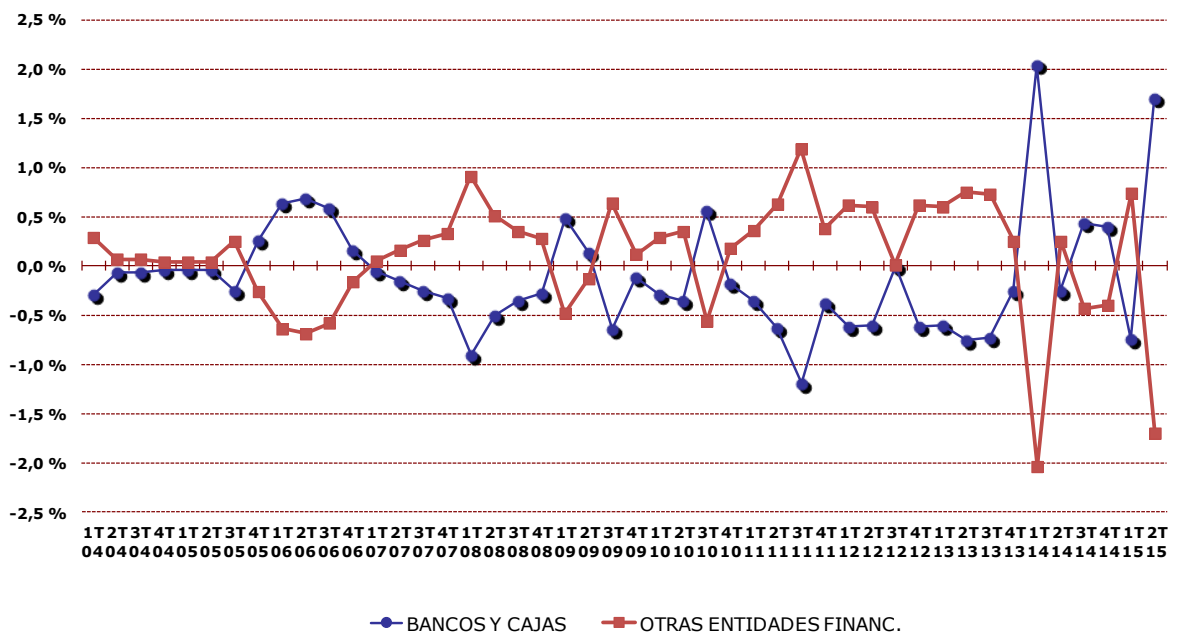
La consecución de las tasas de variación interanuales con resultados medios trimestrales muestra cómo la ganancia de Bancos ha sido mucho más intensa, con un incremento de 6,89 pp, dando lugar a dicha reducción (-6,89 pp) en Otras entidades financieras.

Las previsiones con respecto a la evolución de esta variable muestran una cierta continuidad en la mejora por parte de Bancos con la reactivación del mercado hipotecario, aunque con escasas mejoras trimestrales dado su claro liderazgo en el mercado hipotecario español, pudiendo aproximarse progresivamente a cifras próximas al 90%, que ya fueron superadas a lo largo del ciclo alcista. Esta situación dejaría a Otras entidades financieras con cuotas de mercado por debajo del 10%.

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



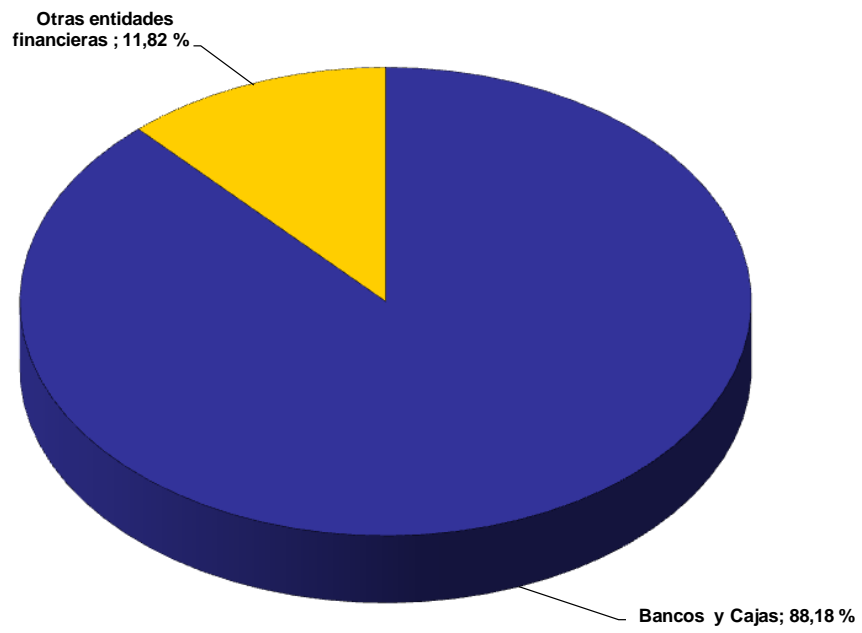
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2015	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	84,43 %	15,57 %	86,68 %	13,32 %
ARAGON	92,42 %	7,58 %	85,44 %	14,56 %
ASTURIAS	83,19 %	16,81 %	77,49 %	22,51 %
BALEARES	91,11 %	8,89 %	88,67 %	11,33 %
CANARIAS	91,89 %	8,11 %	89,33 %	10,67 %
CANTABRIA	93,68 %	6,32 %	93,10 %	6,90 %
CASTILLA Y LEON	84,48 %	15,52 %	81,24 %	18,76 %
CASTILLA-LA MANCHA	80,79 %	19,21 %	83,54 %	16,46 %
CATALUÑA	87,89 %	12,11 %	88,65 %	11,35 %
COM. MADRID	94,66 %	5,34 %	93,39 %	6,61 %
COM. VALENCIANA	86,31 %	13,69 %	85,63 %	14,37 %
EXTREMADURA	89,58 %	10,42 %	91,91 %	8,09 %
GALICIA	94,68 %	5,32 %	84,27 %	15,73 %
LA RIOJA	81,23 %	18,77 %	74,35 %	25,65 %
MURCIA	83,09 %	16,91 %	79,03 %	20,97 %
NAVARRA	62,12 %	37,88 %	57,57 %	42,43 %
PAIS VASCO	79,26 %	20,74 %	76,42 %	23,58 %
NACIONAL	88,18 %	11,82 %	86,82 %	13,18 %

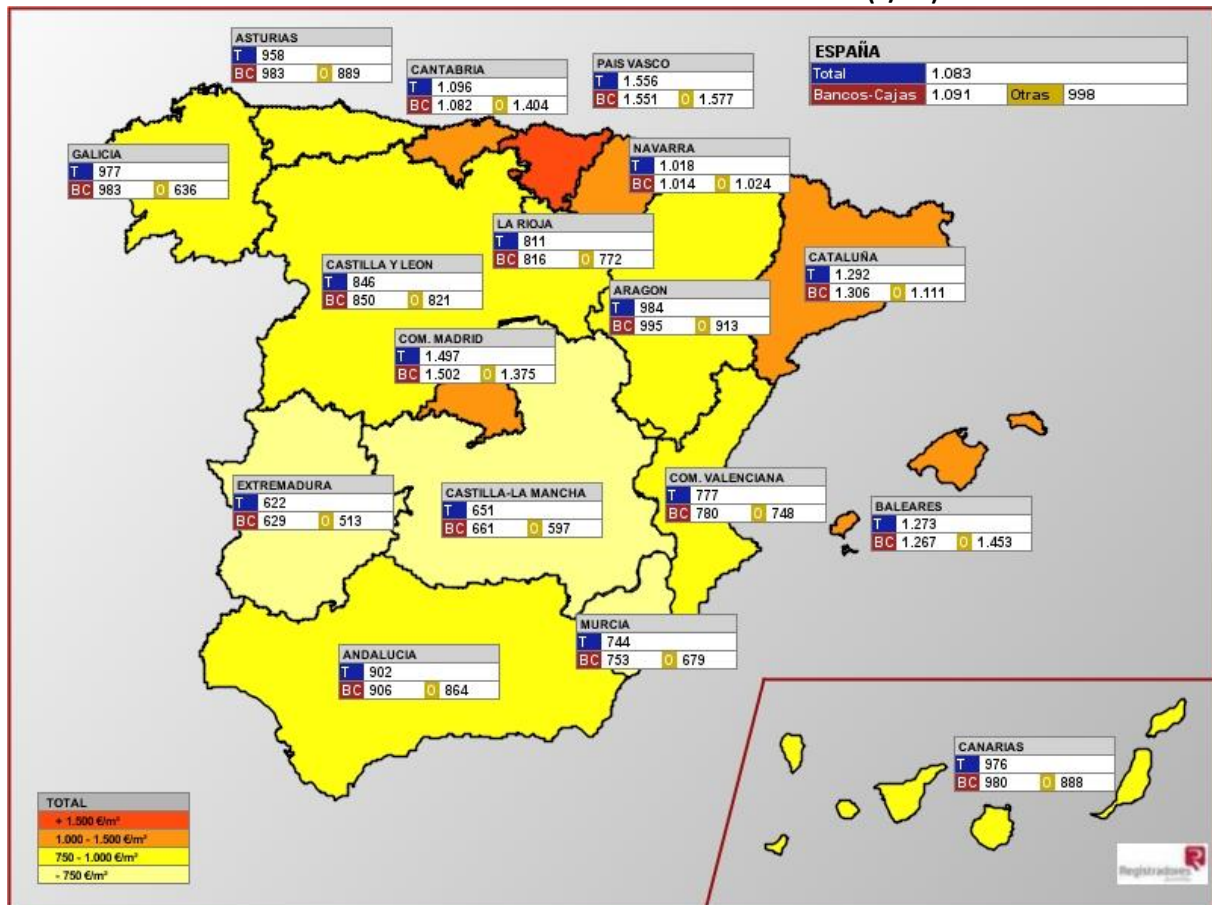
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2015	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	-6,56 %	6,56 %	2,86 %	-2,86 %
ARAGON	11,67 %	-11,67 %	6,11 %	-6,11 %
ASTURIAS	5,48 %	-5,48 %	2,71 %	-2,71 %
BALEARES	6,46 %	-6,46 %	-0,23 %	0,23 %
CANARIAS	2,00 %	-2,00 %	0,91 %	-0,91 %
CANTABRIA	1,29 %	-1,29 %	0,17 %	-0,17 %
CASTILLA Y LEON	7,12 %	-7,12 %	1,35 %	-1,35 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,03 %	-5,03 %	6,61 %	-6,61 %
CATALUÑA	-5,96 %	5,96 %	6,59 %	-6,59 %
COM. MADRID	1,33 %	-1,33 %	-0,26 %	0,26 %
COM. VALENCIANA	0,09 %	-0,09 %	-4,11 %	4,11 %
EXTREMADURA	1,27 %	-1,27 %	-2,93 %	2,93 %
GALICIA	25,38 %	-25,38 %	6,59 %	-6,59 %
LA RIOJA	2,51 %	-2,51 %	2,85 %	-2,85 %
MURCIA	4,36 %	-4,36 %	-3,95 %	3,95 %
NAVARRA	4,10 %	-4,10 %	-3,77 %	3,77 %
PAIS VASCO	2,02 %	-2,02 %	-0,72 %	0,72 %
NACIONAL	1,02 %	-1,02 %	1,79 %	-1,79 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 2º trimestre 2015



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 2015



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha descendido durante el segundo trimestre, alcanzando los 1.083 €/m², frente a los 1.094 €/m² del pasado trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -1,01%. En cierta medida se aprecia una cierta estabilización de resultados por debajo de los 1.100 €/m², dando lugar a ligeros descensos e incrementos a lo largo de los últimos trimestres.

Tanto Bancos como Otras entidades financieras han presentado descensos intertrimestrales, con tasas del -0,82% y -2,44%, respectivamente. Concretamente Bancos han alcanzado un resultado medio de 1.091 €/m², por encima de los 998 €/m² de Otras entidades financieras.

Los mayores niveles de endeudamiento del segundo trimestre se han alcanzado en País Vasco con 1.556 €/m² y Comunidad de Madrid con 1.497 €/m². A continuación, a cierta distancia, se sitúan Cataluña con 1.292 €/m², Baleares con 1.273 €/m² y Cantabria con 1.096 €/m², siendo las únicas que superan la media nacional (1.083 €/m²).

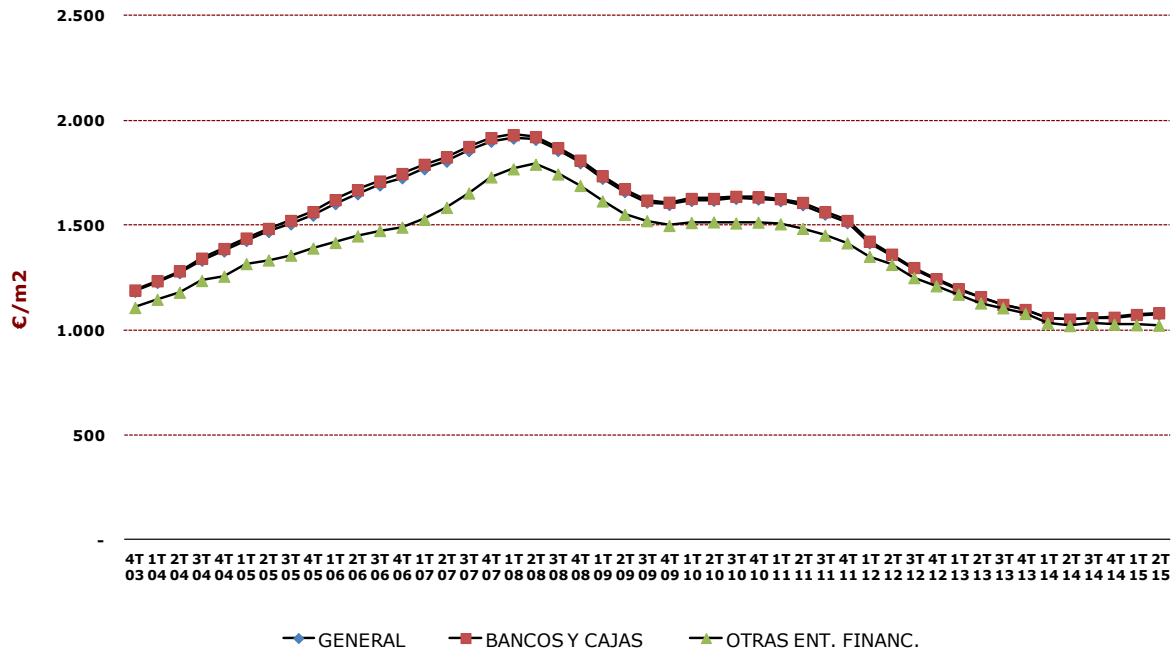
En el extremo opuesto, con el menor endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, se encuentran Extremadura (622 €/m²), Castilla-La Mancha (651 €/m²), Murcia (744 €/m²) y Comunidad Valenciana (777 €/m²). En esta ocasión once comunidades han presentado resultados medios por debajo de los 1.000 €/m².

En los últimos doce meses el resultado medio ha sido de 1.075 €/m², contando con un ligero incremento con respecto al resultado interanual del pasado trimestre (1.069 €/m²). Este resultado supone un cierto alejamiento del mínimo histórico (2T 2014, 1.048 €/m²), pero consolidando los citados niveles por debajo de los 1.100 €/m². Los resultados interanuales muestran una ligera tendencia alcista, acumulando cuatro

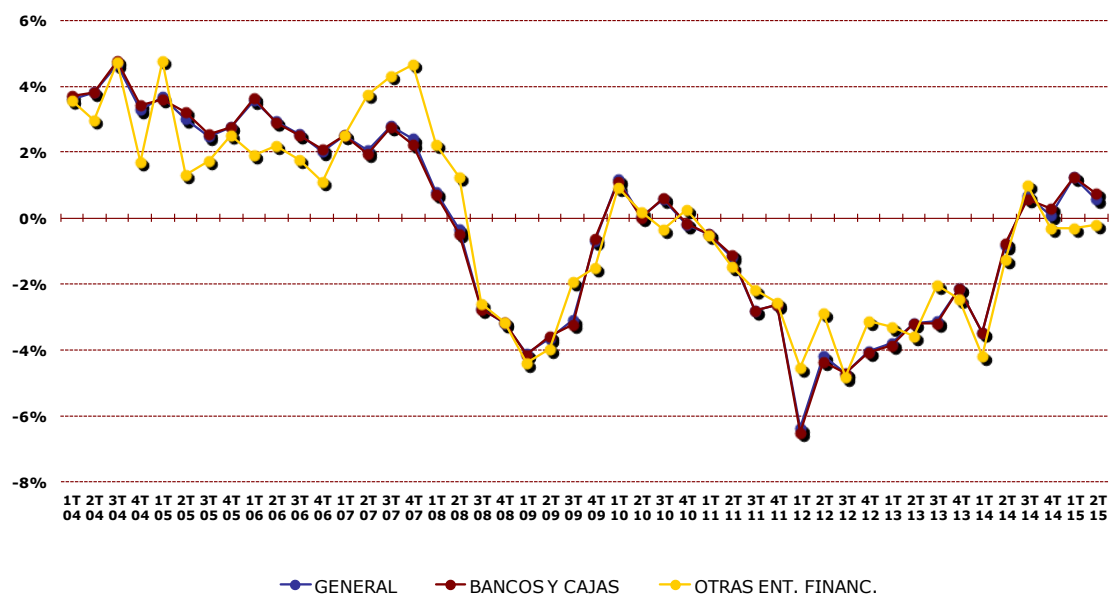
trimestres consecutivos de ascensos, después de un largo periodo de descensos (quince trimestres consecutivos).

En este caso Bancos han presentado un resultado medio de 1.081 €/m², mientras en Otras entidades financieras el resultado ha sido de 1.022 €/m². Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad de Madrid (1.549 €/m²), País Vasco (1.521 €/m²), Cataluña (1.281 €/m²), Baleares (1.249 €/m²) y Cantabria (1.097 €/m²), superando la media nacional (1.075€/m²). En el extremo opuesto se han situado Extremadura (627 €/m²), Castilla-La Mancha (642 €/m²), Murcia (732 €/m²) y Comunidad Valenciana (780 €/m²). En esta ocasión nuevamente once comunidades autónomas acumulan resultados interanuales por debajo de los 1.000 €/m².

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



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



La tasa de variación interanual, obtenida con resultados medios interanuales, consolida la tendencia alcista iniciada el pasado trimestre, en esta ocasión con un crecimiento del 2,58%, intensificando el 1,14% del pasado trimestre. Tanto Bancos (2,85%) como Otras entidades financieras (0,20%) han incrementado sus resultados interanuales. En trece comunidades autónomas se acumulan incrementos interanuales, frente a los descensos únicamente en cuatro de ellas. Los mayores incrementos se han producido en Murcia (6,09%), Cataluña (5,61%), Cantabria (4,58%) y Canarias (4,31%).

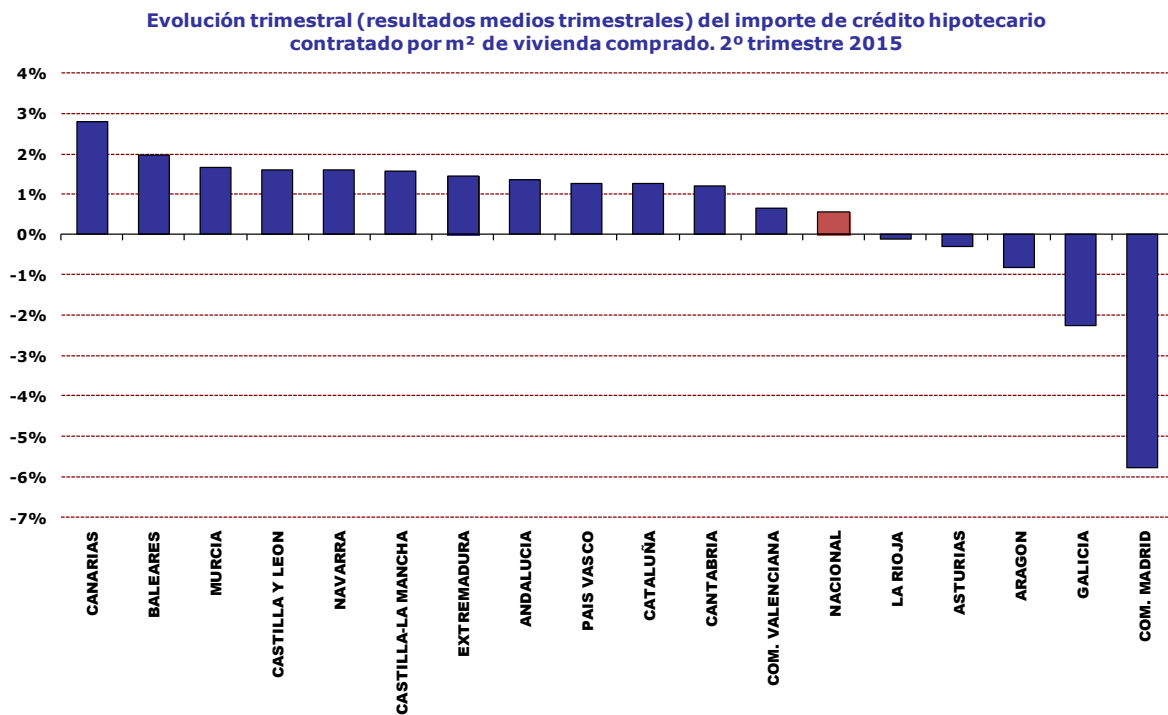
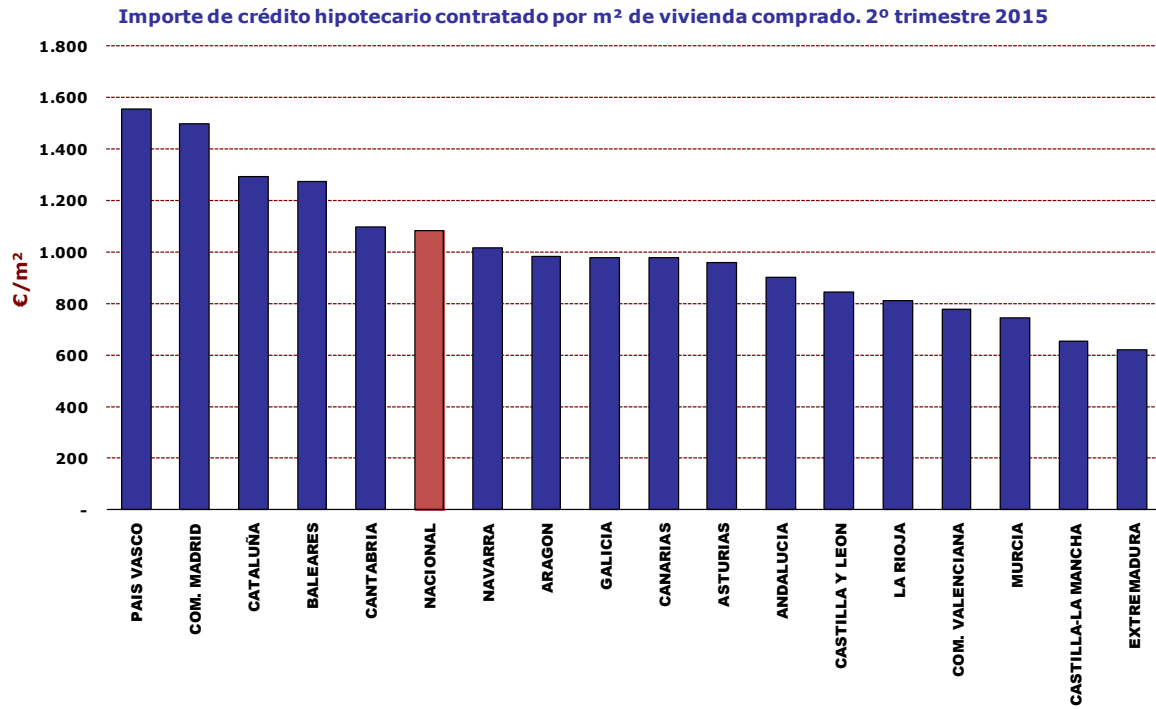
Esta tasa de variación interanual, pero calculada con la comparación de resultados medios trimestrales (segundo trimestre 2015 frente a segundo trimestre 2014), muestra un incremento algo más intenso que con resultados medios interanuales, con una tasa del 3,74%.

Las previsiones con respecto a la evolución de esta variable muestran un cierto grado de consolidación de resultados, en cuantías por debajo de los 1.100 €/m². A pesar del crecimiento de los resultados interanuales, los resultados trimestrales muestran un intercambio de ascensos y descensos, consolidando niveles. La reactivación del mercado hipotecario y, en cierta medida, del precio de la vivienda, debería llevar a un predominio de los ascensos. Sin embargo, el hecho de que esta situación no se esté produciendo tan intensamente lleva a la conclusión de que el nivel de ahorro con el que se afronta la compra de la vivienda es comparativamente superior al pasado, contando con un menor grado de necesidades de financiación.

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2015	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	902	906	864	891	894	860
ARAGON	984	995	913	973	976	955
ASTURIAS	958	983	889	969	981	938
BALEARES	1.273	1.267	1.453	1.249	1.248	1.253
CANARIAS	976	980	888	920	923	865
CANTABRIA	1.096	1.082	1.404	1.097	1.091	1.242
CASTILLA Y LEON	846	850	821	825	827	807
CASTILLA-LA MANCHA	651	661	597	642	638	661
CATALUÑA	1.292	1.306	1.111	1.281	1.290	1.160

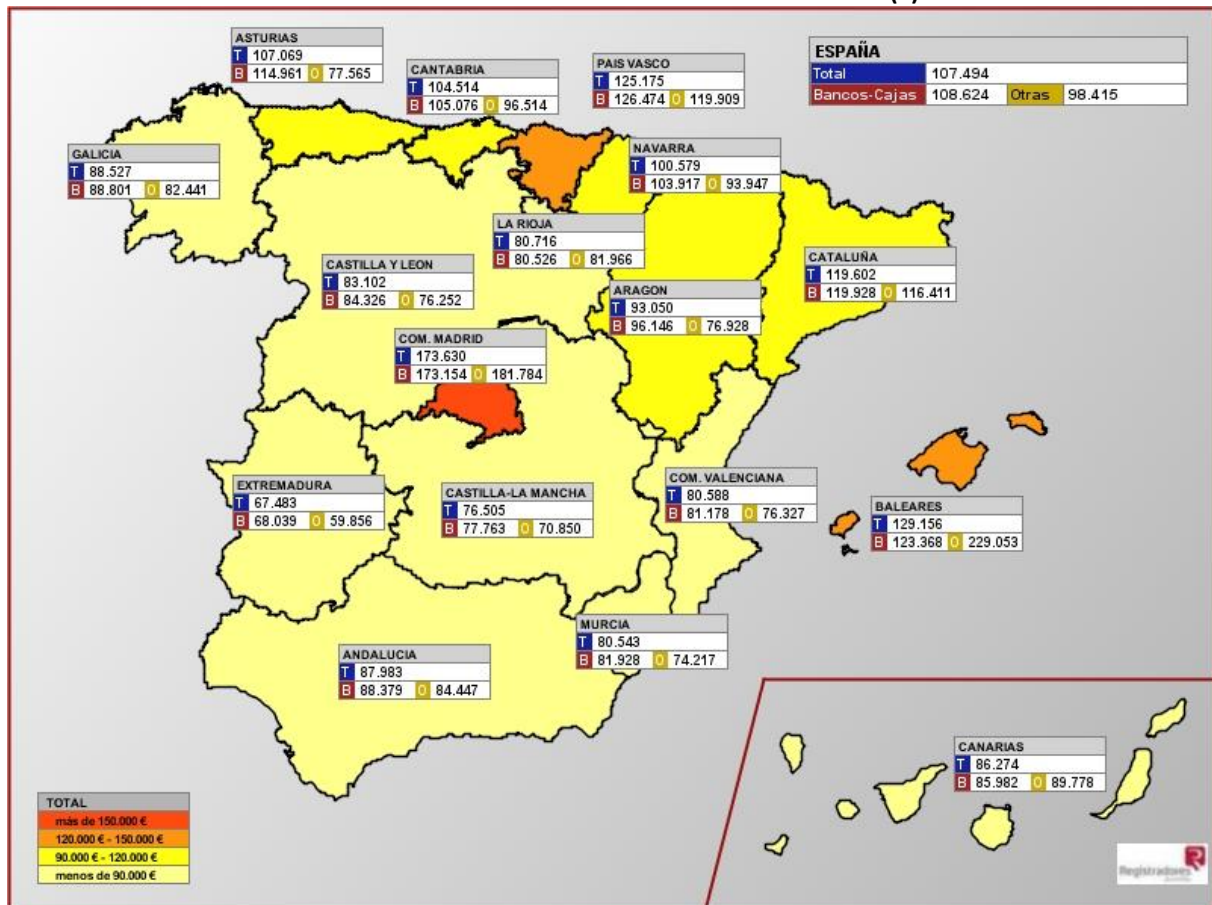
COM. MADRID	1.497	1.502	1.375	1.549	1.553	1.476
COM. VALENCIANA	777	780	748	780	782	745
EXTREMADURA	622	629	513	627	627	617
GALICIA	977	983	636	958	962	730
LA RIOJA	811	816	772	797	803	755
MURCIA	744	753	679	732	734	722
NAVARRA	1.018	1.014	1.024	1.020	1.019	1.021
PAIS VASCO	1.556	1.551	1.577	1.521	1.523	1.509
NACIONAL	1.083	1.091	998	1.075	1.081	1.022

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2015	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.
ANDALUCIA	83,29	82,88	-0,22%	0,00%	-2,70%	2,41%	2,88%	-2,60%
ARAGON	90,86	90,51	-2,96%	-0,70%	-16,01%	0,00%	-0,81%	4,14%
ASTURIAS	88,46	90,14	2,46%	2,29%	2,54%	-0,10%	1,34%	-3,60%
BALEARES	117,54	116,19	2,17%	2,34%	-2,55%	4,17%	4,17%	2,96%
CANARIAS	90,12	85,58	9,29%	9,38%	6,47%	4,31%	4,65%	-1,14%
CANTABRIA	101,20	102,05	0,37%	0,28%	-1,68%	4,58%	3,90%	20,47%
CASTILLA Y LEON	78,12	76,74	-0,82%	-0,35%	-3,41%	1,98%	2,22%	-0,12%
CASTILLA-LA MANCHA	60,11	59,72	2,20%	3,28%	-3,40%	3,55%	4,76%	-2,36%
CATALUÑA	119,30	119,16	-0,54%	-0,61%	4,22%	5,61%	5,22%	9,23%
COM. MADRID	138,23	144,09	-9,38%	-9,35%	-11,75%	-4,03%	-4,19%	-1,60%
COM. VALENCIANA	71,75	72,56	-0,89%	-0,51%	-5,91%	4,14%	4,41%	0,40%
EXTREMADURA	57,43	58,33	-2,66%	-0,63%	-32,14%	1,95%	1,29%	19,57%
GALICIA	90,21	89,12	3,83%	4,24%	9,28%	-0,73%	-1,03%	17,17%
LA RIOJA	74,88	74,14	2,40%	1,87%	3,76%	1,66%	1,52%	0,40%
MURCIA	68,70	68,09	2,20%	3,58%	-6,86%	6,09%	5,61%	9,89%
NAVARRA	94,00	94,88	0,89%	2,53%	-1,54%	-8,03%	-7,62%	-8,76%
PAIS VASCO	143,67	141,49	2,57%	1,37%	8,53%	0,60%	0,79%	-0,53%
NACIONAL	100,00	100,00	-1,01%	-0,82%	-2,44%	2,58%	2,85%	0,20%



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2015



El endeudamiento hipotecario por vivienda, al igual que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, ha presentado un ligero descenso durante el segundo trimestre del año, alcanzando un resultado medio de 107.494 €, frente a los 109.823 € del primer trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -2,12%. Este descenso supone un cambio de tendencia después de tres trimestres consecutivos de incrementos intertrimestrales.

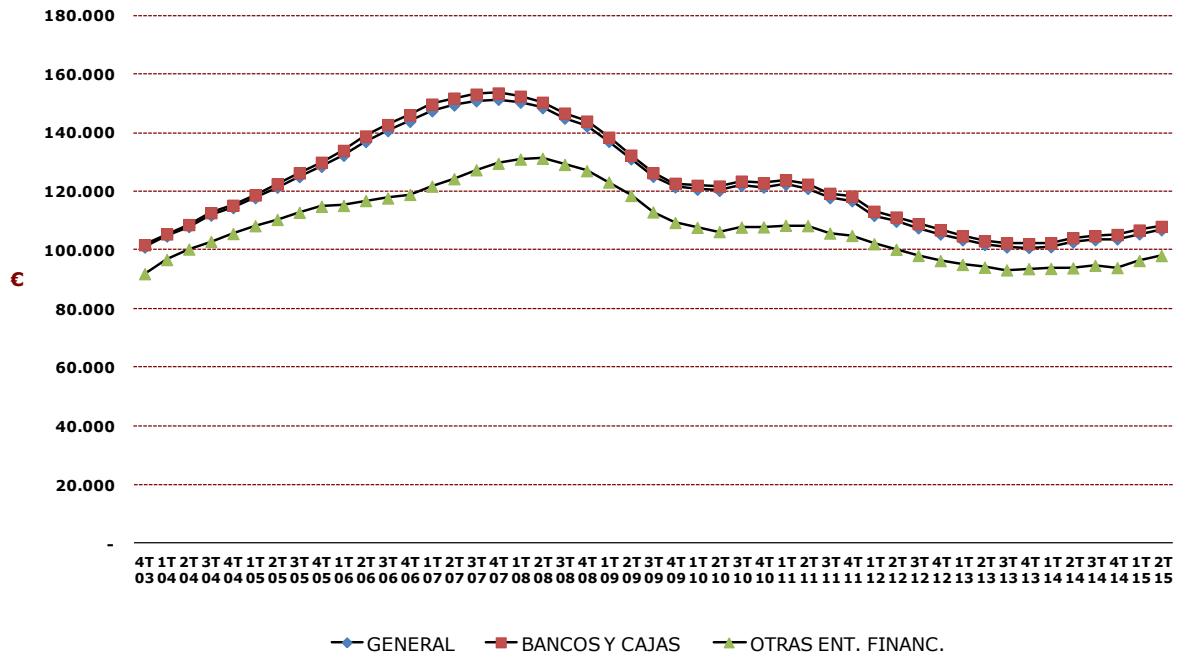
Los descensos se han generalizado, con una tasa del -1,45% en Bancos y del -7,70% en Otras entidades financieras. Concretamente Bancos han alcanzado un endeudamiento medio por vivienda de 108.624 €, a una significativa distancia de Otras entidades financieras con 98.415 €.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento por vivienda han estado lideradas por Comunidad de Madrid con 173.630 €, a una significativa distancia del resto, encabezadas por Baleares (129.156 €), País Vasco (125.175 €) y Cataluña (119.602 €). Los menores niveles de endeudamiento por vivienda se han alcanzado en Extremadura (67.483 €), Castilla-La Mancha (76.505 €) y Murcia (80.543 €). En diez comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha situado por debajo de los 100.000 €.

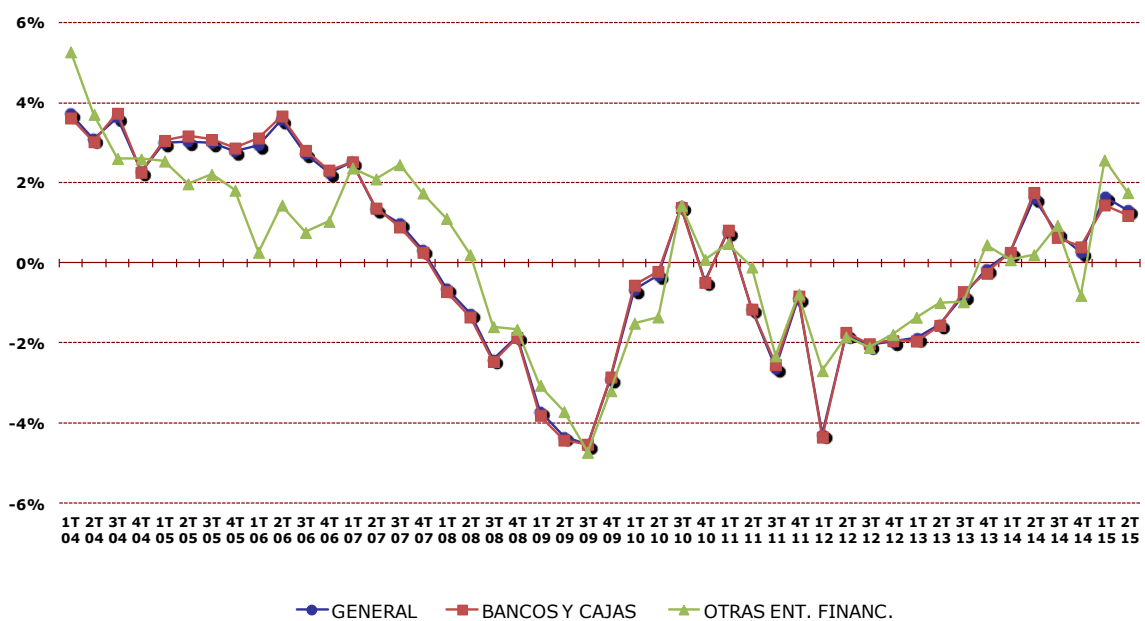
En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha situado próximo al resultado trimestral, con 106.879 €. Ambas agrupaciones de entidades financieras han presentado igualmente resultados próximos a los obtenidos en el segundo trimestre, con 108.062 € en Bancos y 98.092 € en Otras entidades financieras. Esta proximidad de resultados constata la relativa estabilidad de los mismos, dando lugar a pequeñas oscilaciones durante los últimos trimestres.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario durante los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (174.597 €), País Vasco (127.215 €), Baleares (120.409 €) y Cataluña (120.170 €). Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento han correspondido a Extremadura (67.997 €), Murcia (75.109 €), Castilla-La Mancha (76.186 €) y Canarias (78.481 €). Doce comunidades autónomas presentan niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda inferiores a los 100.000 €.

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

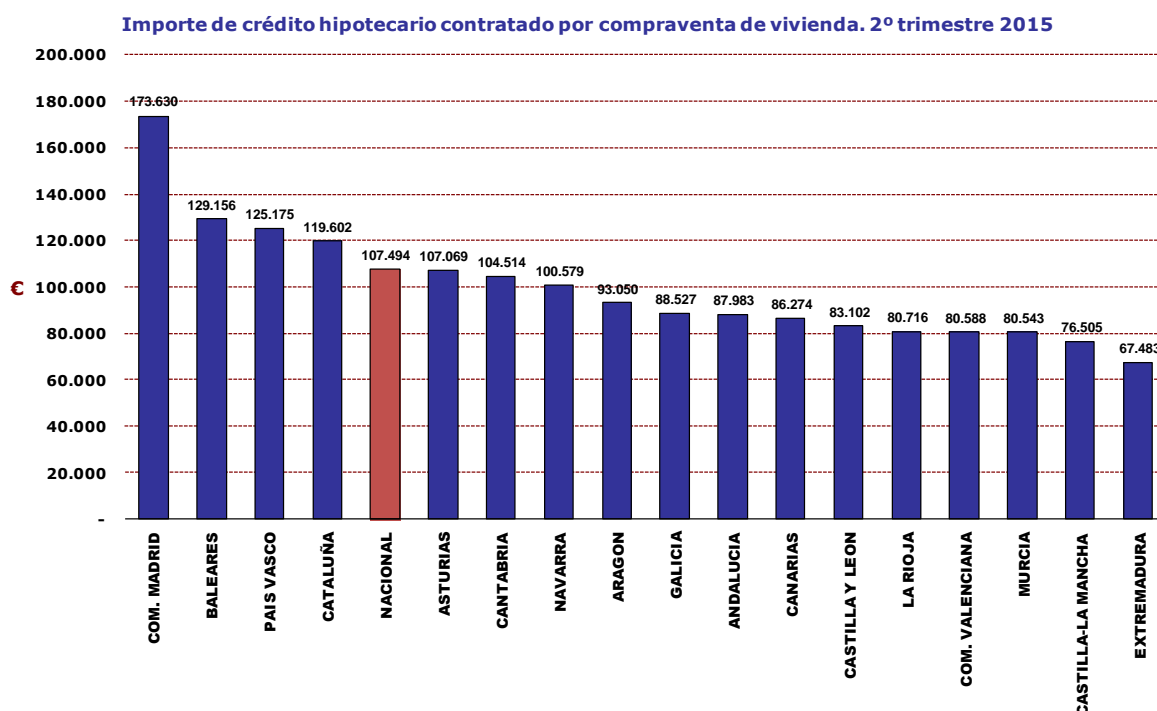


Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



La tasa de variación interanual, obtenida con resultados medios interanuales, muestra el quinto trimestre consecutivo de ascensos, con una 4,06% en este caso, ligeramente menor al pasado trimestre (4,34%). Tanto Bancos (3,70%) como Otras entidades financieras (4,48%) mantienen tasas interanuales positivas, generalizándose igualmente por comunidades autónomas, con trece de ellas que alcanzan incrementos interanuales, frente a las cuatro con descensos. Los mayores crecimientos se han producido en Canarias (15,31%), La Rioja (11,27%) y Asturias (10,15%).

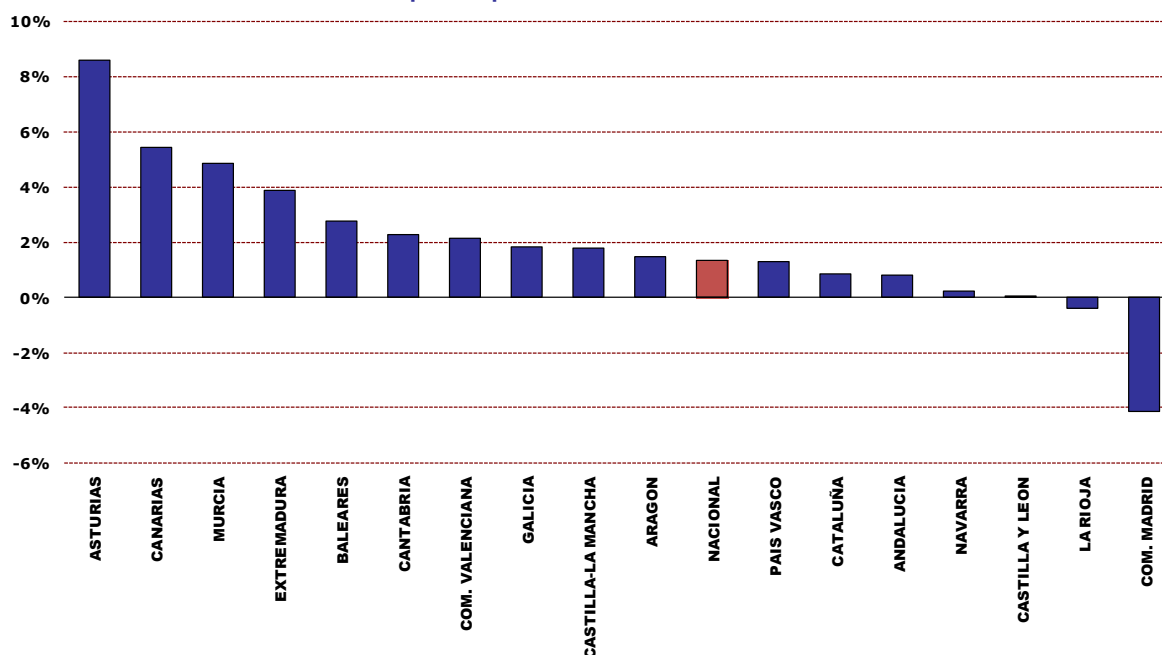
La tasa de variación interanual calculada a través de los resultados medios trimestrales (segundo trimestre de 2015 frente a segundo de 2014) proporciona un crecimiento más intenso del endeudamiento hipotecario por vivienda, con una tasa del 5,85%, con un 5,27% en Bancos y un 7,34% en Otras entidades financieras.



Los seis trimestres consecutivos con incrementos de resultados interanuales, tras once trimestres previos con descensos, constatan el cambio de tendencia del endeudamiento hipotecario por vivienda. A pesar del descenso de resultados del último trimestre, la tendencia general muestra una cierta recuperación del endeudamiento hipotecario por vivienda.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia, aunque con tasas de variación de baja cuantía, alejándose progresivamente de los mínimos históricos, alcanzados en el cuarto trimestre de 2013 con 100.841 €. Los bajos niveles de endeudamiento resultan deseables en la medida que suponen un menor nivel de riesgo y reflejan un mayor grado de ahorro en el momento de afrontar la compra de una vivienda. Del mismo modo, favorecen la consecución de menores niveles de accesibilidad. Precisamente, el endeudamiento hipotecario por vivienda es la única variable que en la actualidad está presentando cierta influencia negativa sobre los indicadores de accesibilidad, tal y como se podrá comprobar en el apartado 2.11.

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2015



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2015	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	87.983	88.379	84.447	88.784	89.377	84.279
ARAGON	93.050	96.146	76.928	92.397	93.500	87.628
ASTURIAS	107.069	114.961	77.565	91.385	96.071	77.732
BALEARES	129.156	123.368	229.053	120.409	116.763	181.935
CANARIAS	86.274	85.982	89.778	78.481	78.951	74.016
CANTABRIA	104.514	105.076	96.514	96.671	97.644	83.430
CASTILLA Y LEON	83.102	84.326	76.252	84.760	84.830	84.360
CASTILLA-LA MANCHA	76.505	77.763	70.850	76.186	76.566	74.342
CATALUÑA	119.602	119.928	116.411	120.170	121.760	104.721
COM. MADRID	173.630	173.154	181.784	174.597	174.024	184.329
COM. VALENCIANA	80.588	81.178	76.327	79.466	79.990	75.657
EXTREMADURA	67.483	68.039	59.856	67.997	68.022	67.583
GALICIA	88.527	88.801	82.441	88.344	88.494	84.709
LA RIOJA	80.716	80.526	81.966	87.892	85.578	97.690
MURCIA	80.543	81.928	74.217	75.109	76.263	70.371
NAVARRA	100.579	103.917	93.947	102.768	105.650	98.183
PAIS VASCO	125.175	126.474	119.909	127.215	126.192	131.196
NACIONAL	107.494	108.624	98.415	106.879	108.062	98.092

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2015	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.
ANDALUCIA	81,85	83,07	-3,21%	-3,22%	-3,43%	3,60%	4,32%	-1,88%
ARAGON	86,56	86,45	-2,71%	1,38%	-21,79%	1,07%	0,66%	1,40%
ASTURIAS	99,60	85,50	30,82%	37,16%	1,73%	10,15%	16,54%	-7,53%
BALEARES	120,15	112,66	7,21%	5,94%	22,33%	-4,27%	-8,44%	68,41%
CANARIAS	80,26	73,43	9,58%	7,74%	32,80%	15,31%	12,19%	42,08%
CANTABRIA	97,23	90,45	6,74%	5,52%	28,73%	2,22%	2,65%	-5,97%
CASTILLA Y LEON	77,31	79,30	-6,85%	-4,27%	-19,97%	-1,59%	-0,50%	-6,95%
CASTILLA-LA MANCHA	71,17	71,28	1,15%	3,84%	-11,11%	4,26%	5,59%	-1,62%
CATALUÑA	111,26	112,44	-7,30%	-8,40%	8,51%	3,71%	5,05%	-9,44%
COM. MADRID	161,53	163,36	-0,45%	0,30%	-11,54%	-2,31%	-3,05%	9,88%
COM. VALENCIANA	74,97	74,35	0,35%	1,36%	-6,96%	7,42%	5,56%	15,00%
EXTREMADURA	62,78	63,62	-3,16%	-1,46%	-25,98%	5,57%	4,45%	29,55%
GALICIA	82,36	82,66	-0,92%	-0,75%	-2,83%	6,31%	7,00%	-3,63%
LA RIOJA	75,09	82,24	1,65%	-0,16%	13,90%	11,27%	5,22%	45,54%
MURCIA	74,93	70,27	6,03%	6,13%	5,19%	9,15%	9,84%	5,93%
NAVARRA	93,57	96,15	-2,30%	-2,44%	-3,43%	-6,47%	-6,37%	-7,18%
PAIS VASCO	116,45	119,03	-10,74%	-4,04%	-34,40%	5,24%	4,73%	7,23%
NACIONAL	100,00	100,00	-2,12%	-1,45%	-7,70%	4,06%	3,70%	4,48%

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

Los tipos de interés de contratación inicial mantienen el proceso descendente de los últimos trimestres, favoreciendo el buen comportamiento de los indicadores de accesibilidad. En el segundo trimestre de 2015 la cuantía media de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,86%, frente al 3,06% del primer trimestre, dando lugar a un descenso de -0.20 puntos porcentuales.

Con estos resultados se alcanza el quinto trimestre consecutivo de descensos, desde niveles superiores al 4% a comienzos de 2014. En consecuencia la tendencia se muestra clara con respecto al comportamiento de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

Esos descensos presentan una influencia significativa sobre los indicadores de accesibilidad ya que a pesar de que en términos absolutos los descensos son reducidos, las bajas cuantías de los tipos de interés llevan a que en términos relativos estos descensos sean importantes.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2T 2015		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	2,97 %	3,25 %
ARAGON	2,76 %	3,20 %
ASTURIAS	2,87 %	3,27 %
BALEARES	2,93 %	3,34 %
CANARIAS	2,94 %	3,30 %
CANTABRIA	2,61 %	3,05 %
CASTILLA Y LEON	2,76 %	3,14 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,86 %	3,15 %
CATALUÑA	2,93 %	3,21 %
COM. MADRID	2,81 %	3,07 %
COM. VALENCIANA	2,84 %	3,24 %
EXTREMADURA	2,91 %	3,29 %
GALICIA	2,77 %	3,23 %
LA RIOJA	2,53 %	2,98 %
MURCIA	2,98 %	3,32 %
NAVARRA	2,63 %	3,26 %
PAIS VASCO	2,63 %	3,02 %
NACIONAL	2,86 %	3,20 %

A pesar de esta favorable evolución de los tipos de interés, conviene insistir en la necesidad de contar con una continuidad en esta línea de comportamiento ya que todavía existe un notable margen para el descenso. Los actuales niveles del EURIBOR se sitúan próximos al 0,16%. El hecho de que más del 92% de los nuevos créditos hipotecarios (ver apartado 2.9) se formalicen a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, supone que a pesar del descenso de los tipos de interés, los diferenciales medios aplicados todavía se sitúan alrededor del 2,7%.

Este diferencial recoge el margen de la entidad financiera, asociado al nivel de riesgo de impago percibido. En la medida que se consolide la recuperación económica y los nuevos créditos hipotecarios se vayan formalizando con unos parámetros de mayor solvencia, este diferencial deberá ir minorándose significativamente y, con ello, las cuantías de los tipos de interés contratados.

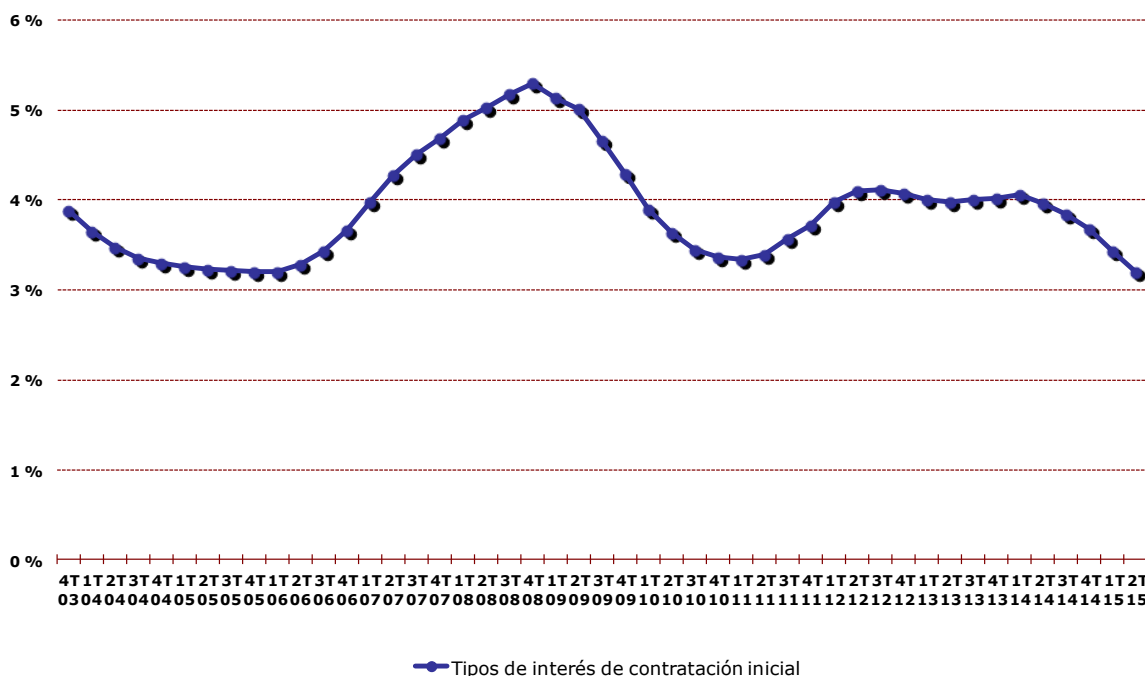
Las reducciones de los últimos trimestres están siendo fruto precisamente de este tipo de situaciones, dando lugar las entidades financieras a una reducción de sus diferenciales sobre EURIBOR. A ello está ayudando la apuesta cada vez más decidida de las entidades financieras por el crédito hipotecario. La baja rentabilidad de

los distintos productos de inversión está convirtiendo a las hipotecas en un producto especialmente atractivo para las entidades financieras desde el punto de vista de la rentabilidad. Esta apuesta por el mercado hipotecario está aportando un mayor grado de competencia en el sector y, con ello, una necesidad de reducción de diferenciales como vía de crecimiento en cuota de mercado dentro del mercado hipotecario.

La continuidad de esta situación debe llevar, como se ha indicado, a un continuado descenso de los tipos de interés de contratación inicial, siendo la variable con mayor incidencia favorable sobre el comportamiento de los indicadores de accesibilidad.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo las diferencias territoriales se están reduciendo. La diferencia entre la comunidad autónoma con mayores tipos de interés (Murcia 2,98%) y con menores tipos de interés (La Rioja 2,53%) es de 0,45 pp, siendo que el pasado trimestre fue de 0,71 pp. Ya todas las comunidades autónomas presentan tipos de interés medios por debajo del 3%, dando lugar a los mayores resultados en Murcia (2,98%), Andalucía (2,97%) y Canarias (2,94%). Con los menores tipos de interés medios se encuentran La Rioja (2,53%), Cantabria (2,61%) y Navarra (2,63%).

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



Los resultados interanuales también muestran una continuidad en los descensos, tal y como se observa en el gráfico anterior. El resultado medio interanual al cierre del segundo trimestre ha sido del 3,20%, frente al 3,43% del primer trimestre. Se acumulan cinco trimestres consecutivos de descensos desde el 4,06% del primer trimestre de 2014. En esos cinco trimestres el descenso ha sido de -0,86 pp. El máximo de la serie histórica se alcanzó el cuarto trimestre de 2008 con un 5,29%, 2,09 pp por encima del resultado interanual del último trimestre.

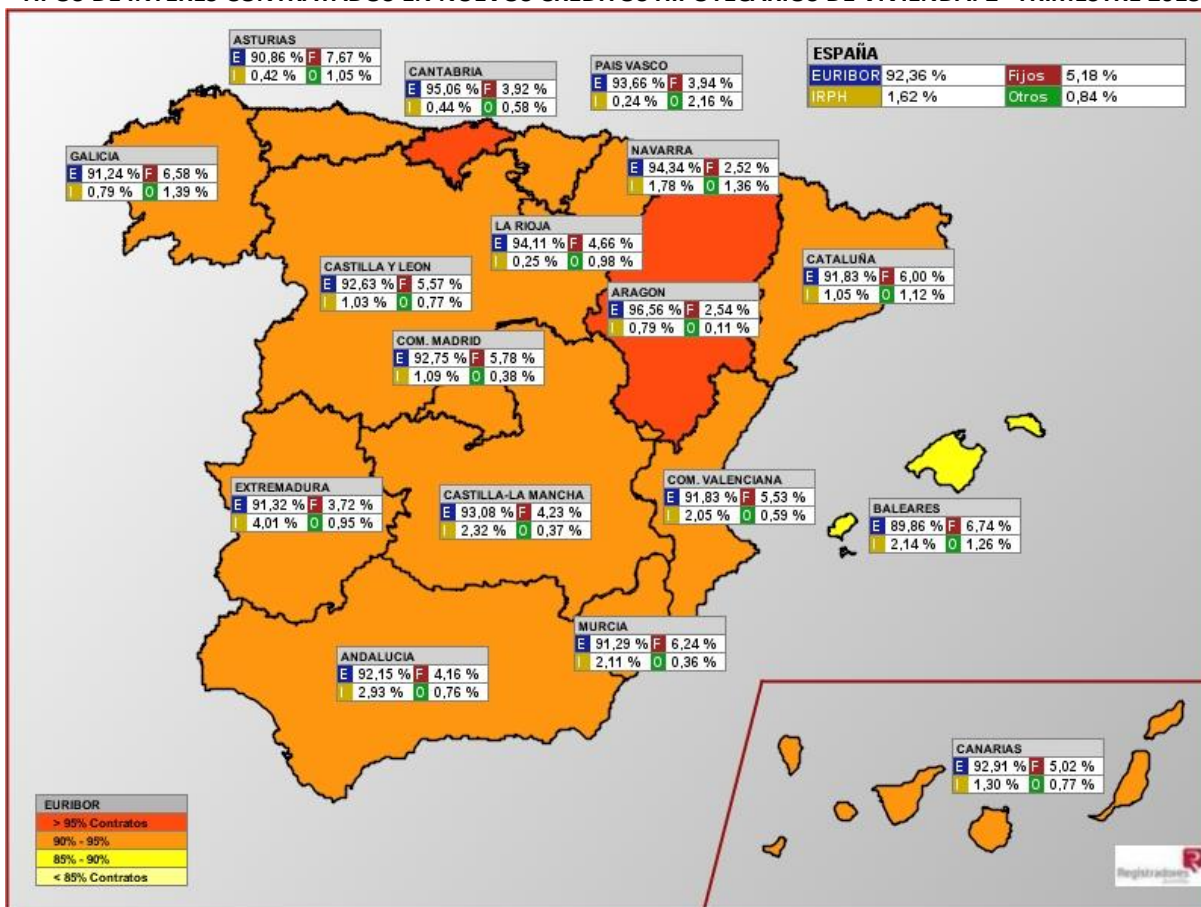
Las diferencias territoriales en este caso son todavía menores, con 0,36 pp entre el mayor y menor resultado medio, descendiendo con respecto a los 0,41 pp del pasado trimestre. Las comunidades autónomas con mayores tipos medios durante el último año han sido Baleares (3,34%), Murcia (3,32%) y Canarias (3,30%). En el extremo opuesto, con los menores tipos de interés, se sitúan La Rioja (2,98%), País Vasco (3,02%) y Cantabria (3,05%).

Las perspectivas con respecto a esta variable, como se viene indicando, son de continuidad de los descensos de tipos de interés. Mientras se vaya consolidando la recuperación económica, los niveles de riesgo con respecto al crédito hipotecario se irán reduciendo. Todo ello acompañado de un mayor interés de las entidades

financieras con respecto al mercado hipotecario, con una reactivación de la competencia, debe llevar a una intensa y progresiva reducción de los diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre los índices de referencia y, con ello, una intensa reducción de los tipos de interés, fortaleciendo los bajos niveles de los indicadores de accesibilidad.

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 2015



Las modalidades de tipos de interés contratadas durante el segundo trimestre del año apenas han sufrido modificaciones con respecto a trimestres precedentes, manteniendo la estabilidad de resultados. La contratación a tipo de interés variables mantiene su predominio con un 94,82% de los nuevos contratos de crédito hipotecario, dejando la contratación a tipo de interés fijo en el 5,18%. De este 94,82% de contratación a tipo de interés variable, el 92,36% utiliza como índice de referencia el EURIBOR, quedando el IRPH en el 1,62% y Otros índices de referencia en el 0,84%.

Con estos resultados se constata nuevamente el generalizado predominio de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, presentando el resto de las alternativas un peso muy reducido. En todo caso, como comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés fijo durante el segundo trimestre se encuentran Asturias (7,67%), Baleares (6,74%), Galicia (6,58%) y Murcia (6,24%).

Estos resultados trimestrales, con respecto al primer trimestre, han supuesto un incremento de la contratación a tipo de interés fijo de 1,28 pp y a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR de 0,41 pp, reduciéndose la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH en -0,88 PP y a Otros índices de referencia en -0,81 pp.

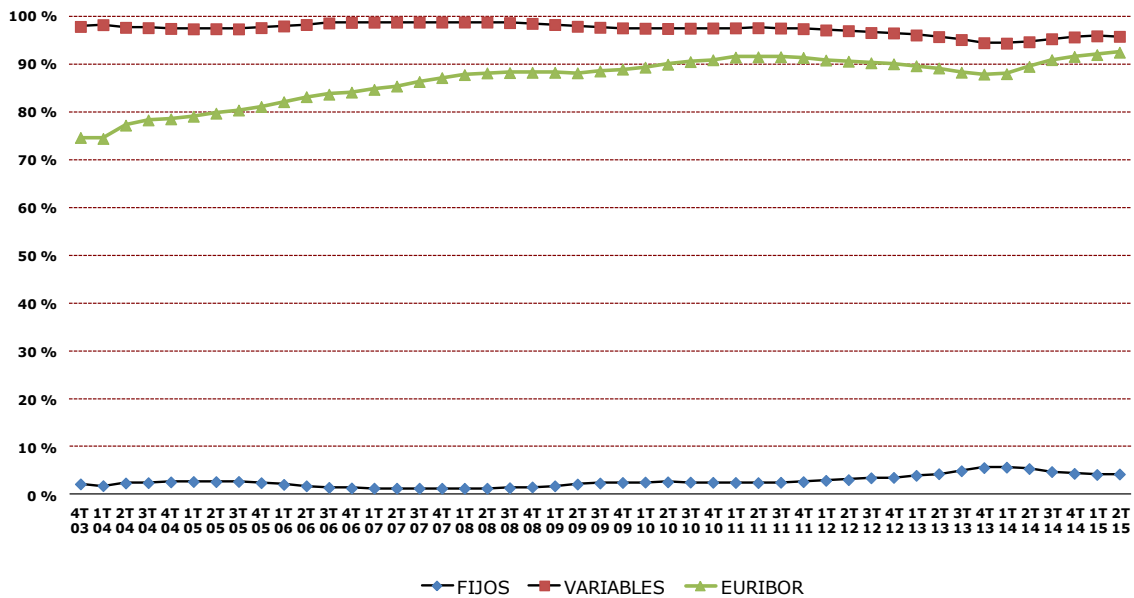
Los resultados interanuales muestran un peso todavía mayor en contratación a tipo de interés variable, con un 95,82%, quedando la contratación a tipo de interés fijo en el 4,18%. Los mayores niveles de contratación interanual a tipo de interés fijo de la serie histórica se alcanzaron en el primer trimestre de 2014 con el 5,61%.

En este caso la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR ha sido del 92,50%, quedando el IRPH en el 2,17% y Otros índices de referencia en el 1,15%. Las comunidades autónomas con un

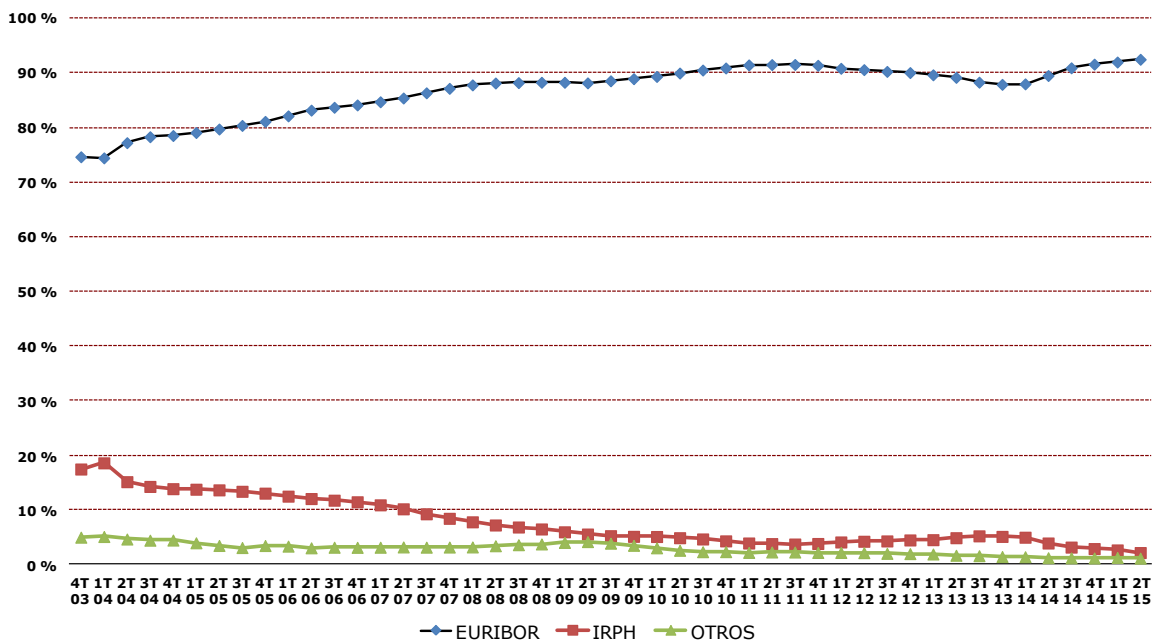
mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han sido Asturias (7,31%), Canarias (5,64%) y Cataluña (5,16%).

La evolución interanual de resultados, obtenida a través de la comparación de resultados medios anuales, muestra un notable incremento de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, con una ganancia de 2,97 pp, reduciéndose todas las demás modalidades: tipo de interés fijo (-1,14 pp), tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (-1,75 pp), Otros índices de referencia (-0,08 pp). Las comunidades autónomas con mayor incremento en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR han sido Canarias (7,71 pp), Comunidad Valenciana (6,52 pp), Baleares (6,28 pp) y Extremadura (4,97 pp).

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



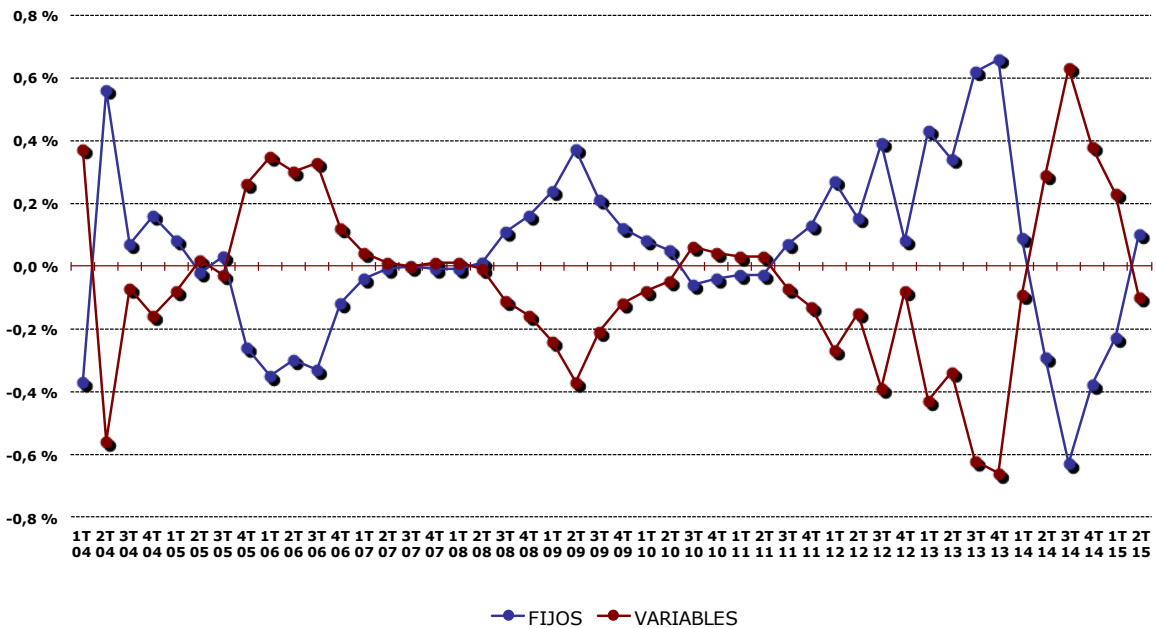
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



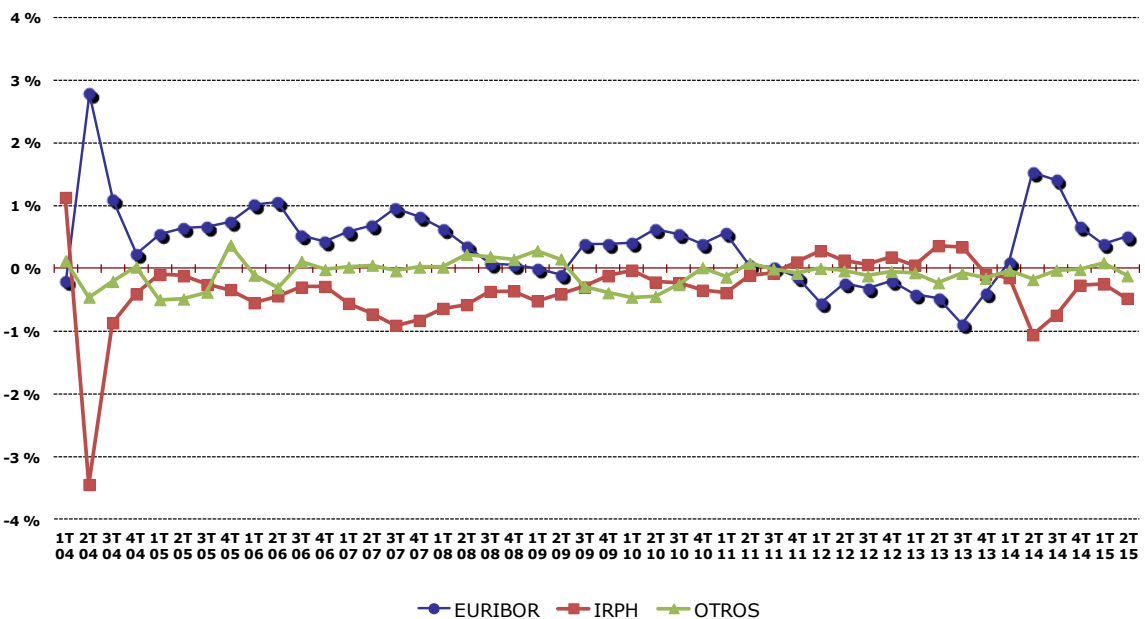
La consecución de tasas de variación interanuales, pero a través de la comparación de resultados medios trimestrales (segundo trimestre de 2015 frente a segundo trimestre de 2014), muestran una mejora en contratación a tipo fijo (0,91 pp) y a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (0,82 pp), dando lugar a un descenso en IRPH (-0,43 pp) y Otros índices de referencia (-0,38 pp).

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la fortaleza de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, así como cierta estabilidad en la contratación a tipo de interés fijo, con cuantías próximas al 5%, dando continuidad a los descensos en contratación a IRPH y Otros índices.

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



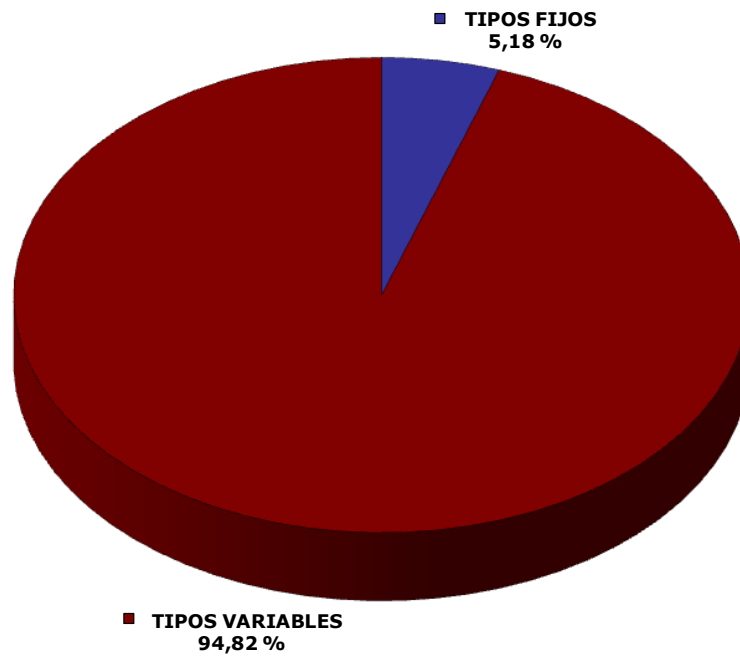
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



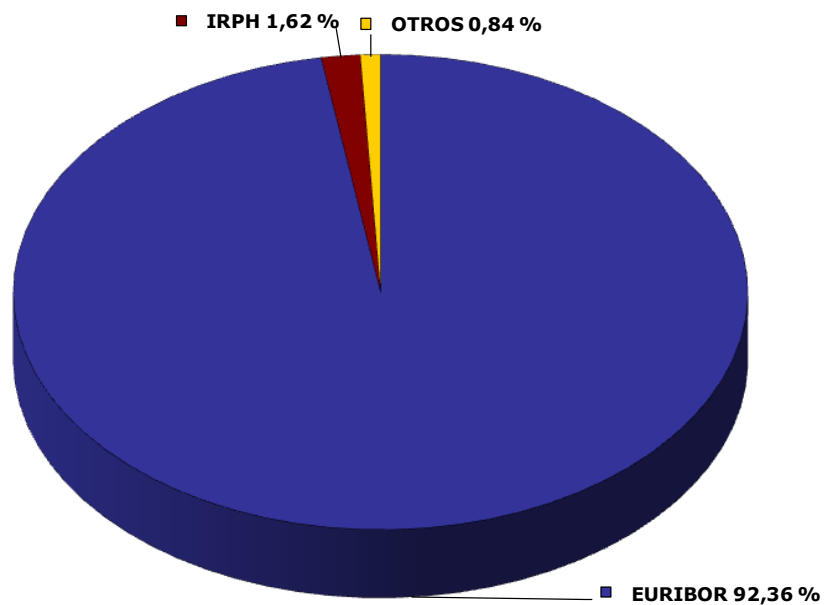
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2015	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	4,16 %	95,84 %	92,15 %	2,93 %	0,76 %	3,71 %	96,29 %	91,86 %	3,59 %	0,84 %
ARAGON	2,54 %	97,46 %	96,56 %	0,79 %	0,11 %	3,32 %	96,68 %	95,94 %	0,53 %	0,21 %
ASTURIAS	7,67 %	92,33 %	90,86 %	0,42 %	1,05 %	7,31 %	92,69 %	90,81 %	0,61 %	1,27 %
BALEARES	6,74 %	93,26 %	89,86 %	2,14 %	1,26 %	4,50 %	95,50 %	92,16 %	2,21 %	1,13 %
CANARIAS	5,02 %	94,98 %	92,91 %	1,30 %	0,77 %	5,64 %	94,36 %	90,02 %	1,29 %	3,05 %
CANTABRIA	3,92 %	96,08 %	95,06 %	0,44 %	0,58 %	3,34 %	96,66 %	94,32 %	0,93 %	1,41 %
CASTILLA Y LEON	5,57 %	94,43 %	92,63 %	1,03 %	0,77 %	4,86 %	95,14 %	92,61 %	1,39 %	1,14 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,23 %	95,77 %	93,08 %	2,32 %	0,37 %	3,26 %	96,74 %	91,83 %	3,69 %	1,22 %
CATALUÑA	6,00 %	94,00 %	91,83 %	1,05 %	1,12 %	5,16 %	94,84 %	91,59 %	2,02 %	1,23 %
COM. MADRID	5,78 %	94,22 %	92,75 %	1,09 %	0,38 %	3,23 %	96,77 %	94,54 %	1,09 %	1,14 %
COM. VALENCIANA	5,53 %	94,47 %	91,83 %	2,05 %	0,59 %	4,91 %	95,09 %	91,05 %	3,10 %	0,94 %
EXTREMADURA	3,72 %	96,28 %	91,32 %	4,01 %	0,95 %	2,94 %	97,06 %	91,81 %	4,00 %	1,25 %
GALICIA	6,58 %	93,42 %	91,24 %	0,79 %	1,39 %	3,88 %	96,12 %	93,92 %	1,20 %	1,00 %
LA RIOJA	4,66 %	95,34 %	94,11 %	0,25 %	0,98 %	2,58 %	97,42 %	96,13 %	1,00 %	0,29 %
MURCIA	6,24 %	93,76 %	91,29 %	2,11 %	0,36 %	4,08 %	95,92 %	90,52 %	4,69 %	0,71 %
NAVARRA	2,52 %	97,48 %	94,34 %	1,78 %	1,36 %	2,16 %	97,84 %	95,58 %	1,48 %	0,78 %
PAIS VASCO	3,94 %	96,06 %	93,66 %	0,24 %	2,16 %	3,59 %	96,41 %	94,47 %	0,34 %	1,60 %
NACIONAL	5,18 %	94,82 %	92,36 %	1,62 %	0,84 %	4,18 %	95,82 %	92,50 %	2,17 %	1,15 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2015	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,33 %	-0,33 %	0,08 %	-0,54 %	0,13 %	-1,45 %	1,45 %	4,51 %	-2,88 %	-0,18 %
ARAGON	-1,43 %	1,43 %	1,37 %	0,32 %	-0,26 %	-0,34 %	0,34 %	0,73 %	-0,19 %	-0,20 %
ASTURIAS	-0,21 %	0,21 %	0,60 %	-0,23 %	-0,16 %	1,15 %	-1,15 %	-0,60 %	-1,03 %	0,48 %
BALEARES	2,91 %	-2,91 %	-3,09 %	-0,23 %	0,41 %	-1,73 %	1,73 %	6,28 %	-4,17 %	-0,38 %
CANARIAS	2,06 %	-2,06 %	5,29 %	-0,12 %	-7,23 %	-4,57 %	4,57 %	7,71 %	-4,67 %	1,53 %
CANTABRIA	-0,02 %	0,02 %	1,13 %	-0,17 %	-0,94 %	-2,68 %	2,68 %	3,28 %	-0,54 %	-0,06 %
CASTILLA Y LEON	1,03 %	-1,03 %	0,14 %	-0,61 %	-0,56 %	-0,56 %	0,56 %	1,82 %	-1,19 %	-0,07 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,48 %	-1,48 %	1,11 %	-0,90 %	-1,69 %	-2,49 %	2,49 %	3,32 %	-0,73 %	-0,10 %
CATALUÑA	1,17 %	-1,17 %	0,00 %	-1,25 %	0,08 %	-1,22 %	1,22 %	2,98 %	-1,42 %	-0,34 %
COM. MADRID	3,40 %	-3,40 %	-0,49 %	-0,12 %	-2,79 %	0,97 %	-0,97 %	-1,03 %	-0,08 %	0,14 %
COM. VALENCIANA	-0,16 %	0,16 %	2,49 %	-1,93 %	-0,40 %	-3,07 %	3,07 %	6,52 %	-2,91 %	-0,54 %
EXTREMADURA	1,80 %	-1,80 %	-1,11 %	-0,62 %	-0,07 %	0,03 %	-0,03 %	4,97 %	-5,19 %	0,19 %
GALICIA	2,48 %	-2,48 %	-2,63 %	-0,44 %	0,59 %	-1,00 %	1,00 %	1,83 %	-0,64 %	-0,19 %
LA RIOJA	2,85 %	-2,85 %	-1,49 %	-2,08 %	0,72 %	1,00 %	-1,00 %	0,27 %	-0,73 %	-0,54 %
MURCIA	2,57 %	-2,57 %	5,63 %	-7,60 %	-0,60 %	-0,29 %	0,29 %	2,70 %	-1,92 %	-0,49 %
NAVARRA	0,36 %	-0,36 %	-2,37 %	1,16 %	0,85 %	0,42 %	-0,42 %	-0,98 %	0,24 %	0,32 %
PAIS VASCO	1,50 %	-1,50 %	-1,56 %	-0,34 %	0,40 %	-0,06 %	0,06 %	0,38 %	-0,37 %	0,05 %
NACIONAL	1,28 %	-1,28 %	0,41 %	-0,88 %	-0,81 %	-1,14 %	1,14 %	2,97 %	-1,75 %	-0,08 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2015

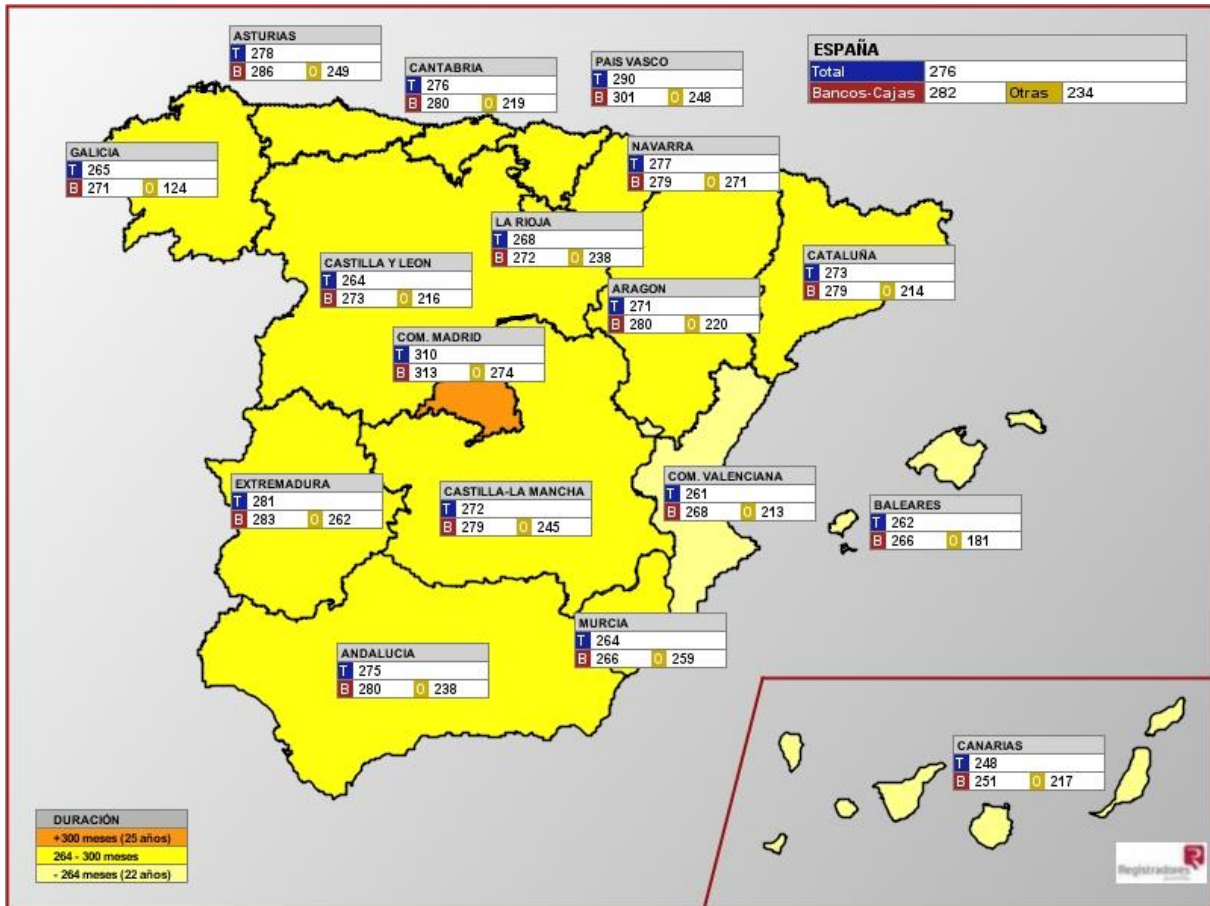


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2015



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). 2º TRIMESTRE 2015



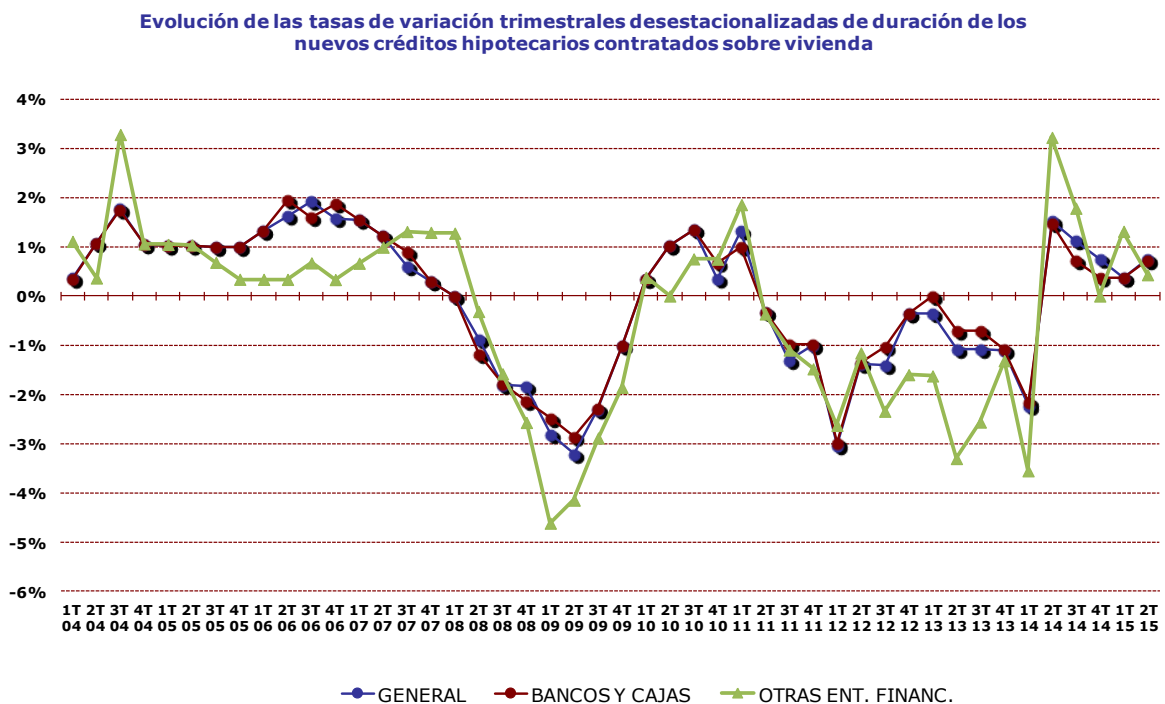
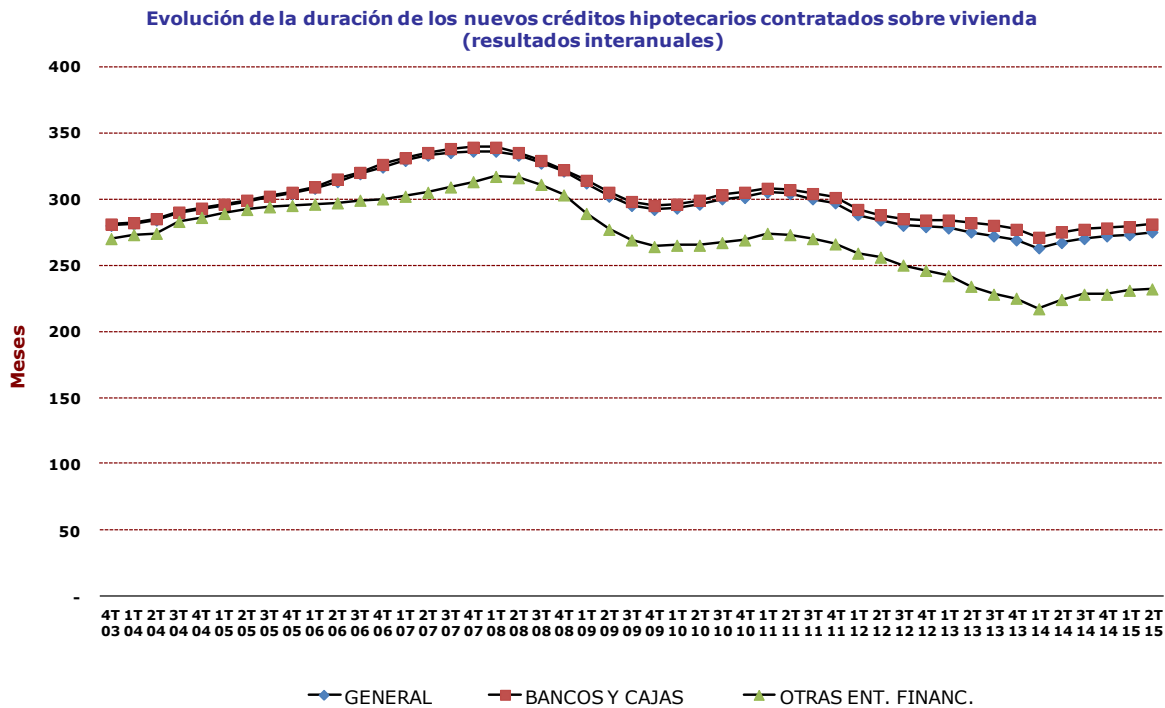
La duración de los nuevos créditos hipotecarios sigue el proceso alcista de los últimos trimestres, acumulando cinco trimestres consecutivos de alzas. Los plazos medios del segundo trimestre del año han sido de 276 meses (23 años), con un incremento intertrimestral del 0,36%.

Los Bancos siguen presentando mayores plazos medios, con un resultado de 282 meses (23 años y 6 meses), frente a los 234 meses (19 años y 6 meses) de Otras entidades financieras. Mientras los Bancos han incrementado su duración media en un 0,71%, Otras entidades financieras los han reducido en un -1,68%.

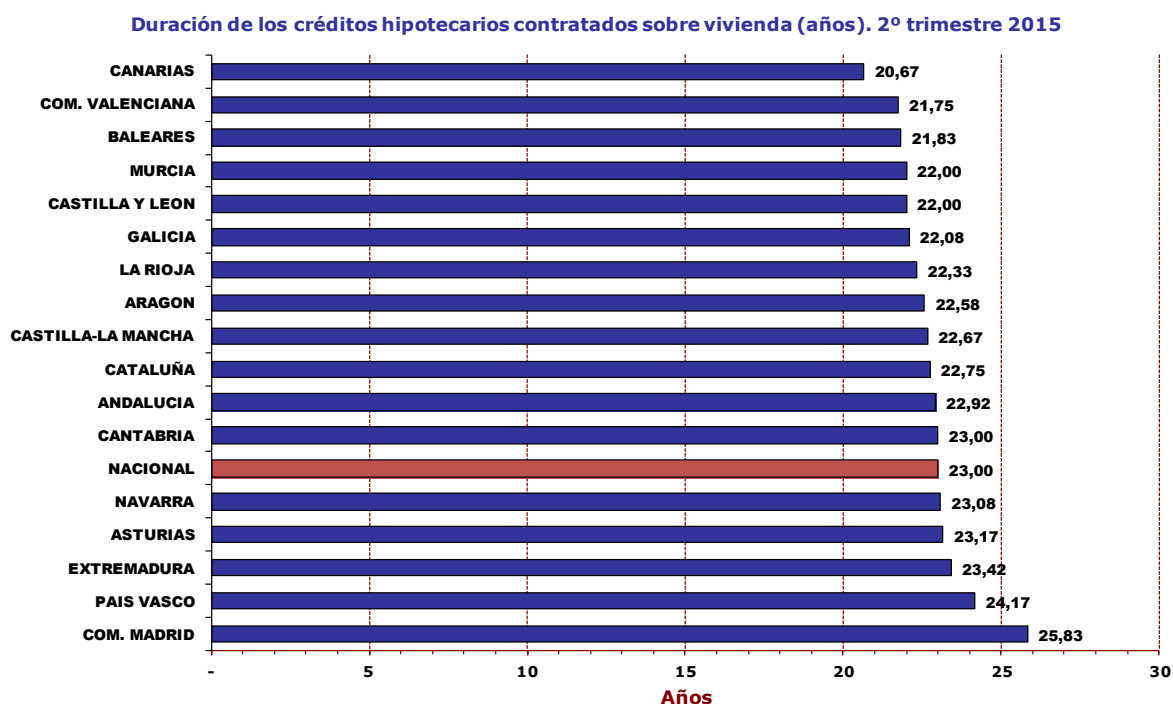
Las comunidades autónomas con mayor duración media en los nuevos créditos hipotecarios han sido Comunidad de Madrid (310 meses; 25 años y 10 meses), País Vasco (290 meses; 24 años y 2 meses), Extremadura (281 meses; 23 años y 5 meses) y Asturias (278 meses; 23 años y 2 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias con 248 meses (20 años y 8 meses), Comunidad Valenciana con 261 meses (21 años y 9 meses) y Baleares con 262 meses (21 años y 10 meses). Nueve comunidades autónomas han incrementado los plazos de contratación, dando lugar a los mayores incrementos en Asturias (8,17%), Canarias (7,83%), Baleares (2,34%) y Andalucía (2,23%).

Los resultados interanuales han sido similares a los del último trimestre, con 275 meses (22 años y 11 meses), con un ligero incremento con respecto al resultado interanual del pasado trimestre (273 meses; 22 años y 9 meses), cada vez más lejos del mínimo de la serie histórica (1T 2014; 263 meses, 21 años y 11 meses). Es el quinto incremento consecutivo de los resultados interanuales, después de doce trimestres con descensos, constatando el claro cambio de tendencia.

Las comunidades autónomas con mayores plazos medios durante el último año han sido Comunidad de Madrid con 313 meses (26 años y 1 mes), País Vasco con 290 meses (24 años y 2 meses), Extremadura con 279 meses (23 años y 2 meses) y Cataluña con 276 meses (23 años). En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de contratación se encuentran Canarias con 237 meses (19 años y 9 meses), La Rioja con 252 meses (21 años) y Baleares con 254 meses (21 años y 2 meses).



La evolución interanual calculada con resultados medios anuales muestra un incremento del 3,00%, dando lugar a una moderación del ritmo de crecimiento con respecto al pasado trimestre (3,80%). Los Bancos han alargado los plazos medios un 2,18%, contando con mayor intensidad el crecimiento en Otras entidades financieras (3,57%). El alargamiento de los plazos medios ha sido prácticamente generalizado territorialmente, con quince comunidades autónomas con incrementos interanuales. Los mayores crecimientos se han alcanzado en Canarias (6,28%), Asturias (5,58%), Andalucía (5,02%) y Comunidad Valenciana (4,03%).



La consecución de las tasas interanuales a través de la comparación de resultados medios trimestrales, es decir, segundo trimestre de 2015 frente a segundo trimestre de 2014, proporciona igualmente un crecimiento durante los últimos doce meses, aunque con unas tasas ligeramente más moderadas, dando lugar a un incremento del 2,60%.

Sin duda todo parece indicar que se consolida un escenario de alargamiento de los plazos medios de los nuevos créditos hipotecarios, dando lugar al quinto trimestre consecutivo con incrementos después de doce trimestres de descensos.

Nada parece indicar que esto vaya a cambiar. Con la reactivación del mercado hipotecario lo normal es que se mantenga este escenario, especialmente con bajos tipos de interés, que hacen más atractiva la contratación de periodos de contratación más elevados.

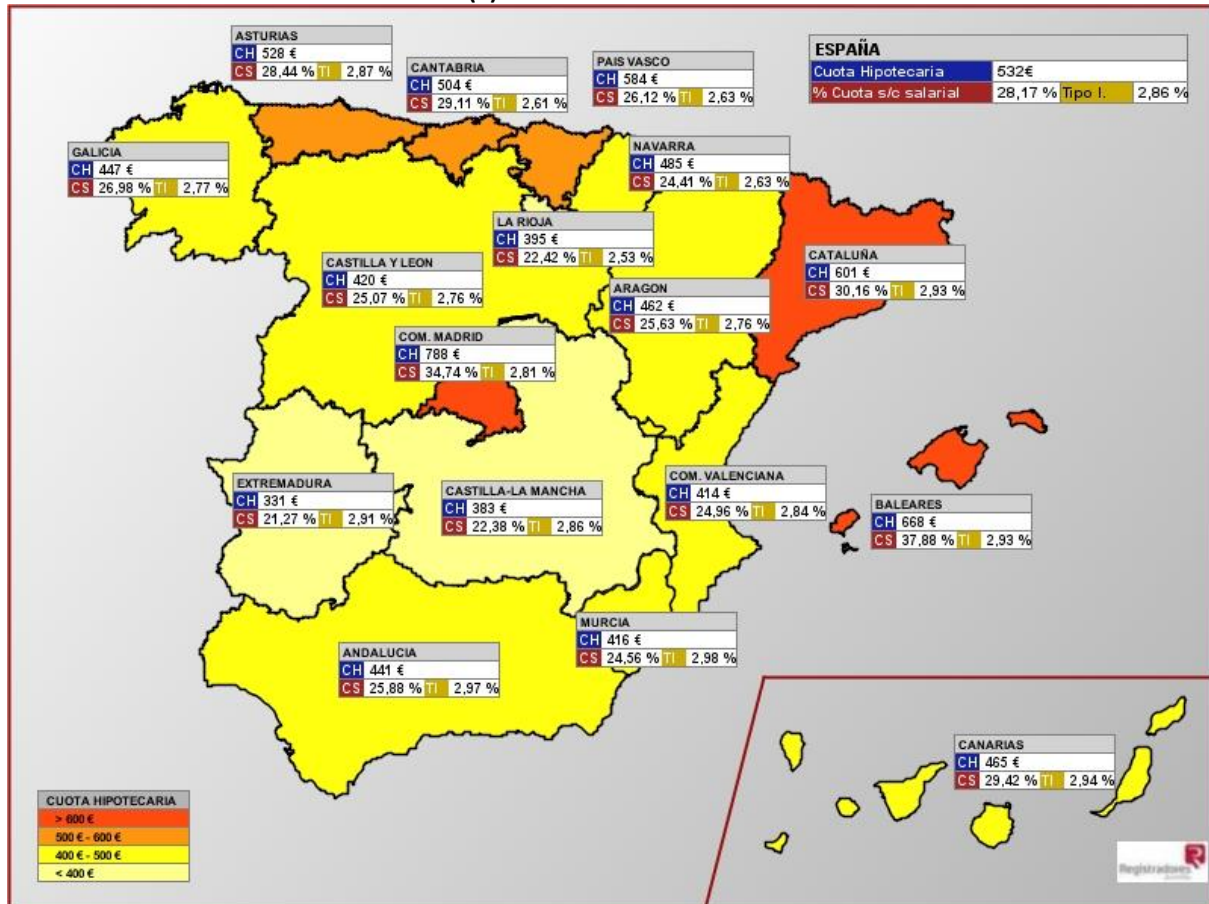
Esta es otra de las magnitudes con un efecto favorable en los indicadores de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado. En la medida que se produzca una continuidad en la contratación de mayores plazos de contratación, los indicadores de accesibilidad tendrán un comportamiento todavía más favorable, tal y como vienen ocurriendo durante los últimos trimestres.

Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2015	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	275	280	238	272	276	236
ARAGON	271	280	220	273	280	244
ASTURIAS	278	286	249	265	270	250
BALEARES	262	266	181	254	259	164
CANARIAS	248	251	217	237	242	192
CANTABRIA	276	280	219	273	279	189
CASTILLA Y LEON	264	273	216	265	272	228
CASTILLA-LA MANCHA	272	279	245	275	280	248
CATALUÑA	273	279	214	276	281	217
COM. MADRID	310	313	274	313	315	275
COM. VALENCIANA	261	268	213	258	263	213
EXTREMADURA	281	283	262	279	281	247
GALICIA	265	271	124	270	276	146
LA RIOJA	268	272	238	252	266	192
MURCIA	264	266	259	265	270	243
NAVARRA	277	279	271	264	282	237
PAIS VASCO	290	301	248	290	299	253
NACIONAL	276	282	234	275	281	232

Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	2,23%	2,56%	1,28%	5,02%	3,37%	13,46%
ARAGON	-4,24%	-3,45%	-14,73%	0,74%	1,08%	-1,21%
ASTURIAS	8,17%	10,00%	-0,80%	5,58%	6,72%	1,63%
BALEARES	2,34%	1,92%	-0,55%	0,00%	-1,52%	-1,80%
CANARIAS	7,83%	6,81%	21,91%	6,28%	5,68%	17,07%
CANTABRIA	-0,72%	-2,10%	39,49%	3,80%	3,33%	6,78%
CASTILLA Y LEON	-1,49%	-0,36%	-8,86%	2,32%	1,49%	8,06%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,86%	-1,76%	-5,04%	3,00%	3,32%	0,40%
CATALUÑA	-1,44%	-0,71%	-0,93%	1,47%	0,72%	1,88%
COM. MADRID	0,00%	0,97%	-6,80%	1,29%	0,64%	12,24%
COM. VALENCIANA	1,16%	1,52%	0,00%	4,03%	0,38%	13,90%
EXTREMADURA	1,44%	2,17%	-4,03%	1,82%	0,72%	34,97%
GALICIA	-1,85%	-2,17%	34,78%	1,12%	2,60%	-40,16%
LA RIOJA	0,37%	0,74%	-5,93%	-1,18%	3,50%	-20,99%
MURCIA	-1,49%	-2,56%	4,86%	1,15%	1,50%	-0,41%
NAVARRA	1,47%	-2,79%	7,97%	-5,71%	0,00%	-14,44%
PAIS VASCO	-2,68%	-0,66%	-9,16%	2,84%	4,55%	-4,89%
NACIONAL	0,36%	0,71%	-1,68%	3,00%	2,18%	3,57%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 2º TRIMESTRE 2015



Los indicadores de accesibilidad han vuelto a presentar un comportamiento muy favorable durante el segundo trimestre, dando lugar a importantes mejoras tanto en la cuota hipotecaria mensual media como en su porcentaje con respecto al coste salarial.

Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media durante el segundo trimestre del año ha alcanzado un resultado medio de 531,96 €, dando lugar a un descenso intertrimestral del -4,34% ya que en el primer trimestre el resultado medio fue de 556,10. Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, se situó en el 28,17%, contando con un importante descenso intertrimestral desde el 29,55% del primer trimestre (-1,38 puntos porcentuales).

En ambos casos se alcanzan los niveles de resultados trimestrales más bajos de la serie histórica, situándose los indicadores de accesibilidad en unos niveles especialmente favorables. Esta evolución se deriva del comportamiento favorable de todas las variables que llevan a la determinación de los indicadores de accesibilidad. En el segundo trimestre ninguna variable ha actuado en sentido negativo.

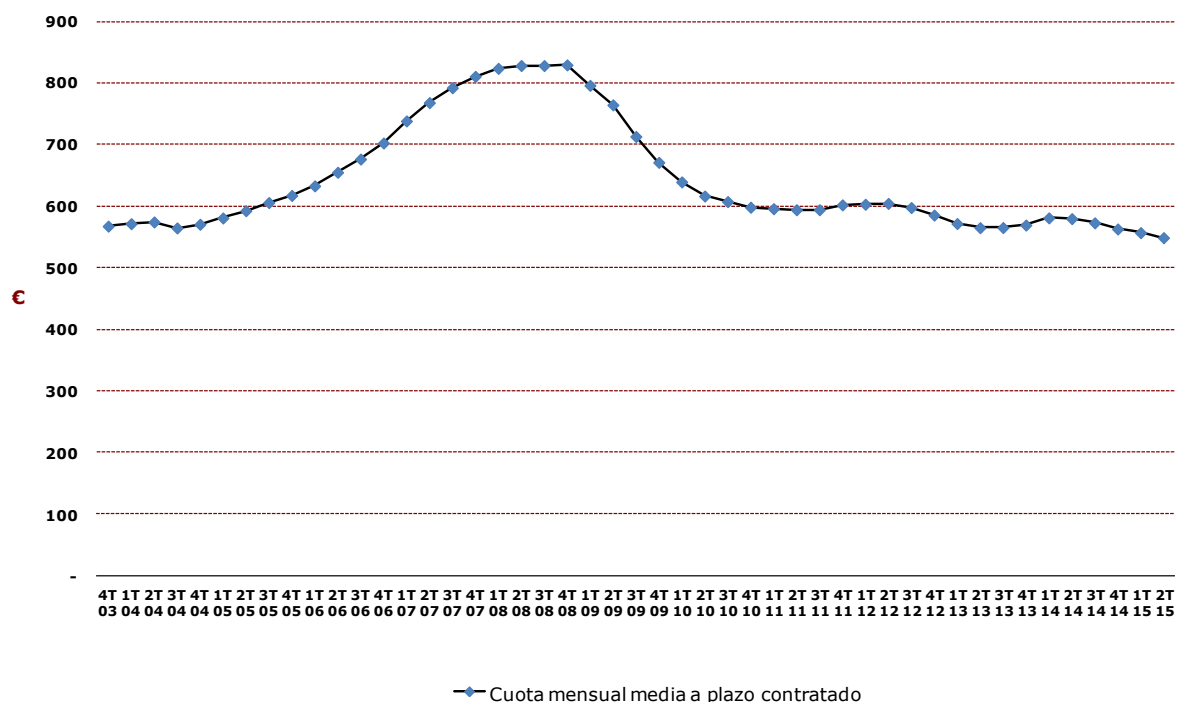
Concretamente, se han reducido los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios en -0,20 puntos porcentuales, se han incrementado los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios un 0,36%, se ha reducido el endeudamiento hipotecario por vivienda en un -2,12% y los salarios se han incrementado un 0,34%. El resultado de este conjunto de factores ha sido la favorable evolución de los indicadores de accesibilidad durante el segundo trimestres del año.

En la mayoría de comunidades autónomas se ha producido una mejora de los indicadores de accesibilidad en términos intertrimestrales. En ambas variables han sido once las comunidades autónomas en las que se ha producido una reducción de sus cuantías, por tanto una mejora en sus indicadores de accesibilidad.

Los mayores resultados por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (788,40 €), Baleares (667,92 €), Cataluña (600,73 €) y País Vasco (583,70 €). Por el contrario, los niveles más bajos han correspondido a Extremadura (331,48 €), Castilla-La Mancha (382,54 €) y La Rioja (394,55 €).

En cuanto al porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial, los mayores niveles de esfuerzo se han alcanzado en Baleares (37,88%), Comunidad de Madrid (34,74%), Cataluña (30,16%), Canarias (29,42%), Cantabria (29,11%) y Asturias (28,44%). Las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (21,27%), Castilla-La Mancha (22,38%) y La Rioja (22,42%).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Los resultados de los últimos doce meses también muestran claramente el buen comportamiento de los indicadores de accesibilidad, con una cuota hipotecaria mensual media de 548,91 € y un porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 29,07%. En ambos casos se ha producido un nuevo descenso de resultados, ya que en el primer trimestre los resultados fueron de 557,07 € y del 29,60%, respectivamente.

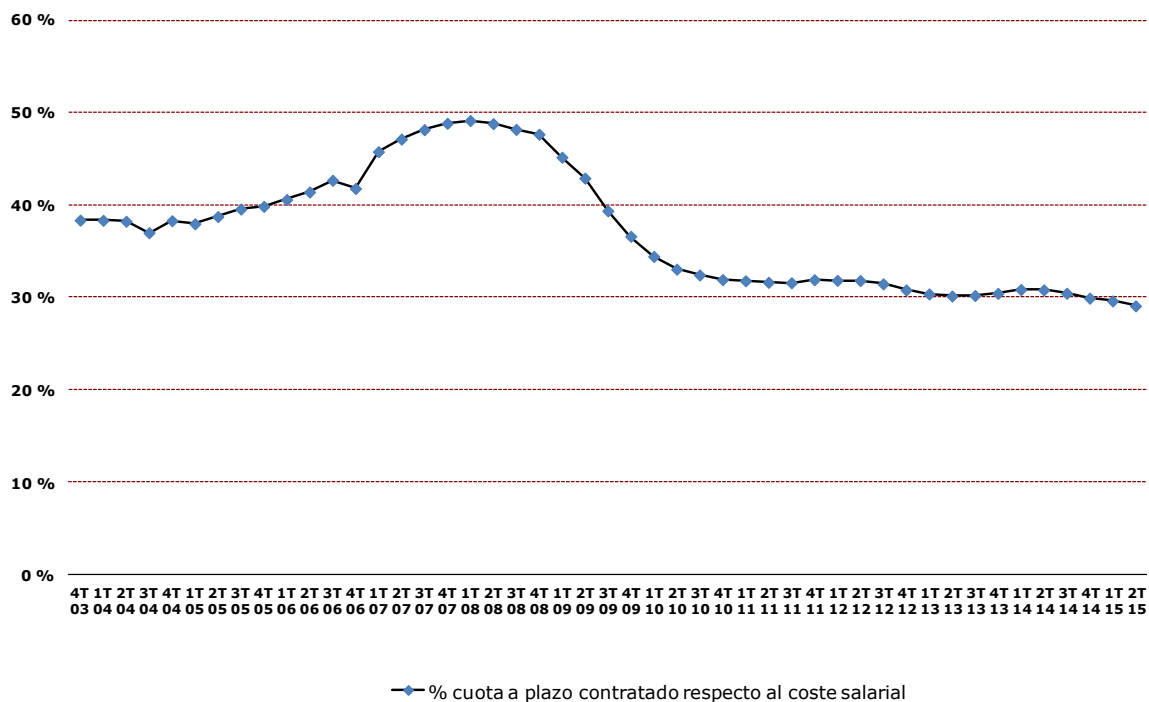
En este caso también se obtienen los resultados interanuales más bajos de toda la serie histórica, tal y como se puede constatar en los gráficos de evolución. En consecuencia, los indicadores de accesibilidad actuales se encuentran por debajo de los niveles alcanzados hace doce años, tanto en cuota hipotecaria, como en porcentaje con respecto al coste salarial, que consolida niveles por debajo del 30%.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias mensuales medias durante el último año han sido Comunidad de Madrid (811,33 €), Baleares (661,84 €), País Vasco (618,58 €) y Cataluña (616,28 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (349,02 €), Castilla-La Mancha (389,31 €) y Murcia (400,29). Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las mayores cuantías se han alcanzado en Baleares (37,54%), Comunidad de Madrid (35,75%) y Cataluña (30,94%); alcanzando las condiciones más favorables en Extremadura (22,40%), Castilla-La Mancha (22,78%) y Murcia (23,61%).

Las tasas de variación interanuales, calculadas con resultados medios anuales, muestran una intensa mejora de los indicadores de accesibilidad durante el último año, con un descenso del -5,34% en la cuota hipotecaria mensual media, y una reducción de -1,73 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Estas cuantías reflejan claramente la intensidad en la mejora del último año. Catorce comunidades autónomas

han presentado reducciones interanuales en cuota hipotecaria, alcanzando las mayores mejoras Baleares (-11,87%), Comunidad de Madrid (-11,09%) y Castilla y León (-10,61%). Por su parte, quince comunidades autónomas han contado con reducciones en el porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, dando lugar a las mayores reducciones en Baleares (-5,68%), Comunidad de Madrid (-5,11 pp) y Cantabria (-3,37 pp). Estos resultados muestran, no sólo la intensidad de la mejora, si no la generalización territorial de la misma.

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



La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación directa de los resultados del segundo trimestre de 2015 con los del segundo trimestre de 2014 muestra igualmente la mejora producida en los indicadores de accesibilidad, con un descenso del -5,25% en la cuota hipotecaria y de -1,65 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

Con carácter general los resultados muestran unas condiciones de accesibilidad especialmente favorables, encontrándose, tanto en términos trimestrales como interanuales, en los niveles más bajos de la serie histórica, es decir, de los últimos doce años.

Esta situación constituye un factor especialmente favorable para la reactivación del mercado inmobiliario, tal y como poco a poco se viene observando durante los últimos trimestres.

Por otro lado, resulta especialmente esperanzador comprobar no sólo cómo todas o prácticamente todas las variables presentan un comportamiento favorable a la buena evolución de los indicadores de accesibilidad, sino también que en próximos trimestres previsiblemente se mantendrá este escenario.

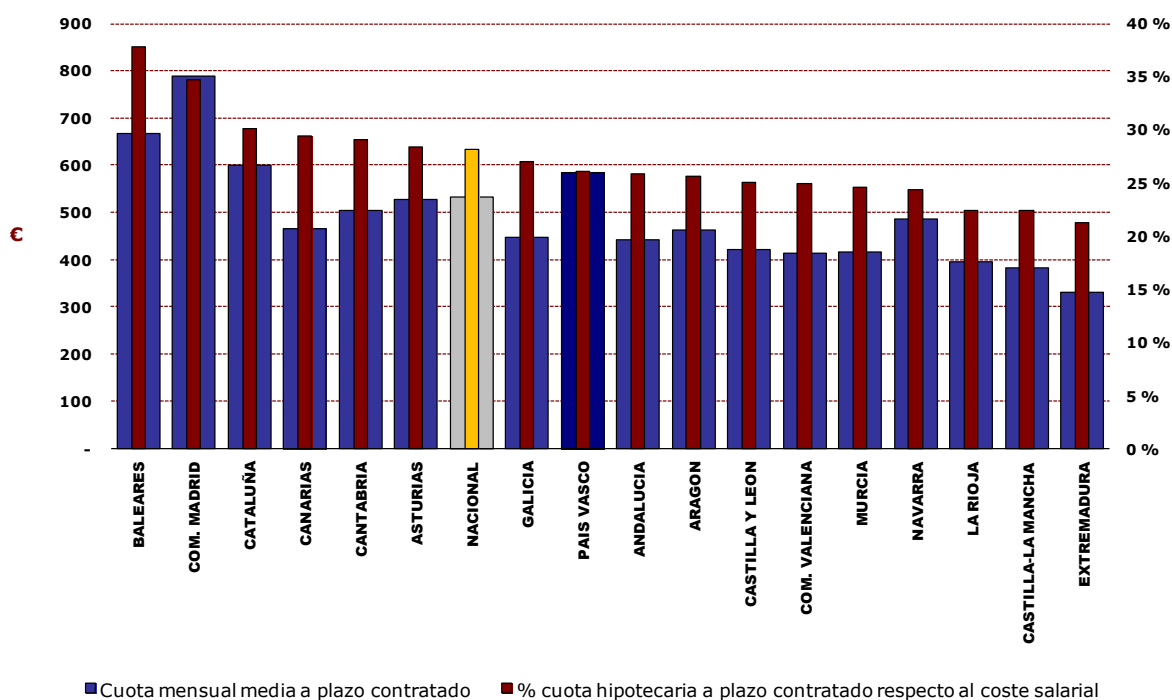
La variable con un comportamiento favorable más claro, tal y como se ha analizado en el apartado 2.8, son los tipos de interés. Con casi total seguridad continuarán descendiendo los diferenciales aplicados sobre los índices de referencia y, con ello, los tipos de interés de contratación, favoreciendo la reducción de los indicadores de accesibilidad.

Junto a los tipos de interés, los plazos de contratación son la otra variable con un comportamiento más favorable (ver apartado 2.10), consolidando un escenario de continuos crecimientos de los plazos de contratación, con el correspondiente efecto sobre la reducción de la cuota hipotecaria mensual media. Con unas claras perspectivas de bajos tipos de interés a medio y largo plazo, y una reactivación del mercado hipotecario, resulta difícil que esta favorable evolución se vea modificada.

Además de los tipos de interés y los plazos de contratación, durante los últimos trimestres los salarios también vienen aportando su “granito de arena”, dando lugar a ligeras mejoras, abandonando poco a poco el escenario bajista y las negras perspectivas que se observaban sobre esta variable. La evolución económica influirá significativamente en el comportamiento de esta variable. En la medida que se consolide una activa recuperación económica, esta variable contribuirá más activamente a la mejora de los indicadores de accesibilidad.

Por último, las mayores dudas surgen con respecto a la evolución del endeudamiento hipotecario por vivienda. En el último trimestre ha mostrado un descenso, que sin embargo venía precedido por ligeros incrementos. En este caso las perspectivas parecen mostrar la necesidad de incrementos en el comportamiento de esta variable, dando lugar a una incidencia desfavorable sobre los indicadores de accesibilidad. En todo caso, las cifras de los últimos trimestres parecen mostrar que las compras de vivienda se afrontan con mayores niveles de ahorro de lo esperado, dando lugar a menores niveles de endeudamiento. Este hecho constituye, sin duda, un factor positivo ya que los niveles de riesgo asumidos son mucho más reducidos, favoreciendo un mejor comportamiento actual y futuro del mercado hipotecario.

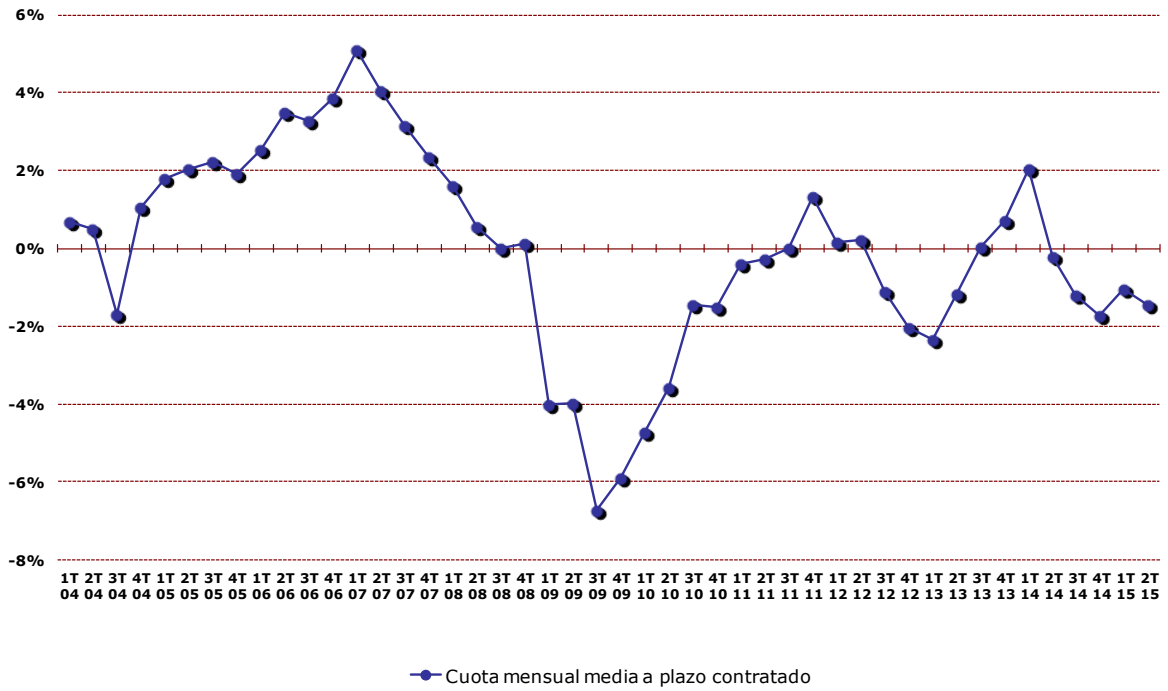
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 2º trimestre 2015



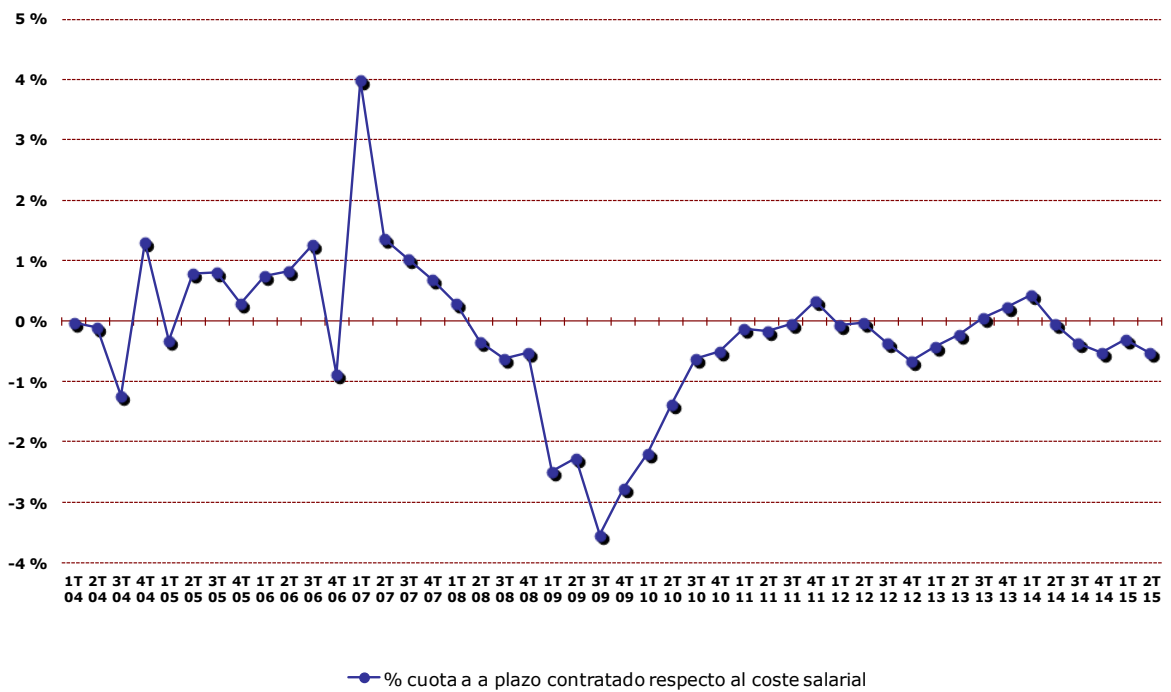
La síntesis de este conjunto de perspectivas con respecto a las variables que determinan los indicadores de accesibilidad son especialmente favorables, siendo previsible que el buen comportamiento del segundo trimestre pueda repetirse a lo largo de próximos trimestres, dando lugar a nuevos mínimos históricos y, con ello, a la consecución de todavía mejores condiciones de accesibilidad.

Los principales beneficiarios de esta situación son los ciudadanos que acceden al mercado inmobiliario, que lo hacen con unas condiciones especialmente favorables desde el punto de vista de la accesibilidad, favoreciendo con ello la progresiva recuperación del mercado inmobiliario español.

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 2015	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	2,97 %	441,46	25,88 %	3,25 %	461,69	27,07 %
ARAGON	2,76 %	461,79	25,63 %	3,20 %	476,90	26,46 %
ASTURIAS	2,87 %	527,71	28,44 %	3,27 %	484,67	26,12 %
BALEARES	2,93 %	667,92	37,88 %	3,34 %	661,84	37,54 %
CANARIAS	2,94 %	464,61	29,42 %	3,30 %	451,13	28,57 %
CANTABRIA	2,61 %	504,04	29,11 %	3,05 %	491,49	28,39 %
CASTILLA Y LEON	2,76 %	420,31	25,07 %	3,14 %	443,86	26,48 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,86 %	382,54	22,38 %	3,15 %	389,31	22,78 %
CATALUÑA	2,93 %	600,73	30,16 %	3,21 %	616,28	30,94 %
COM. MADRID	2,81 %	788,40	34,74 %	3,07 %	811,33	35,75 %
COM. VALENCIANA	2,84 %	414,24	24,96 %	3,24 %	428,04	25,79 %
EXTREMADURA	2,91 %	331,48	21,27 %	3,29 %	349,02	22,40 %
GALICIA	2,77 %	446,96	26,98 %	3,23 %	460,79	27,82 %
LA RIOJA	2,53 %	394,55	22,42 %	2,98 %	469,64	26,69 %
MURCIA	2,98 %	416,31	24,56 %	3,32 %	400,29	23,61 %
NAVARRA	2,63 %	484,79	24,41 %	3,26 %	545,91	27,49 %
PAIS VASCO	2,63 %	583,70	26,12 %	3,02 %	618,58	27,68 %
NACIONAL	2,86 %	531,96	28,17 %	3,20 %	548,91	29,07 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2015	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	-6,02%	-1,81 %	-6,39%	-2,08 %
ARAGON	-2,45%	-0,85 %	-6,47%	-2,15 %
ASTURIAS	20,99%	4,95 %	-1,30%	-0,36 %
BALEARES	2,86%	0,81 %	-11,87%	-5,68 %
CANARIAS	1,01%	0,07 %	4,09%	0,72 %
CANTABRIA	4,34%	1,23 %	-8,47%	-3,37 %
CASTILLA Y LEON	-7,42%	-2,14 %	-10,61%	-3,06 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,71%	0,34 %	-3,63%	-0,71 %
CATALUÑA	-7,49%	-2,54 %	-4,70%	-1,20 %
COM. MADRID	-2,24%	-0,95 %	-11,09%	-5,11 %
COM. VALENCIANA	-3,59%	-1,00 %	-3,16%	-0,68 %
EXTREMADURA	-6,83%	-1,63 %	-3,32%	-1,03 %
GALICIA	-2,65%	-0,78 %	-1,78%	-0,50 %
LA RIOJA	-1,05%	-0,44 %	4,30%	1,29 %
MURCIA	5,06%	1,08 %	0,41%	-0,08 %
NAVARRA	-10,66%	-3,04 %	-8,30%	-2,93 %
PAIS VASCO	-9,69%	-2,81 %	-5,61%	-1,48 %
NACIONAL	-4,34%	-1,38 %	-5,34%	-1,73 %

2.12. Impagos hipotecarios

2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

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

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipotecar del segundo trimestre del año ha sido de 16.823, dando lugar a un descenso con respecto al primer trimestre del año, en el que se alcanzaron las 17.672, es decir, 849 menos, lo que supone un descenso intertrimestral del -4,80%.

En el pasado trimestre el descenso intertrimestral fue del -2,91%, por lo que se acumulan dos trimestres consecutivos de descensos, tal y como muestra el gráfico de evolución de resultados.

Este resultado trimestral es el segundo más bajo de la serie histórica, es decir, de los último seis trimestres, situándose únicamente por encima de los resultados del tercer trimestre de 2014.

La evolución interanual, obtenida a través de la comparación de resultados trimestrales (segundo trimestre de 2015 frente a segundo de 2014) muestra un descenso del -11,09%.

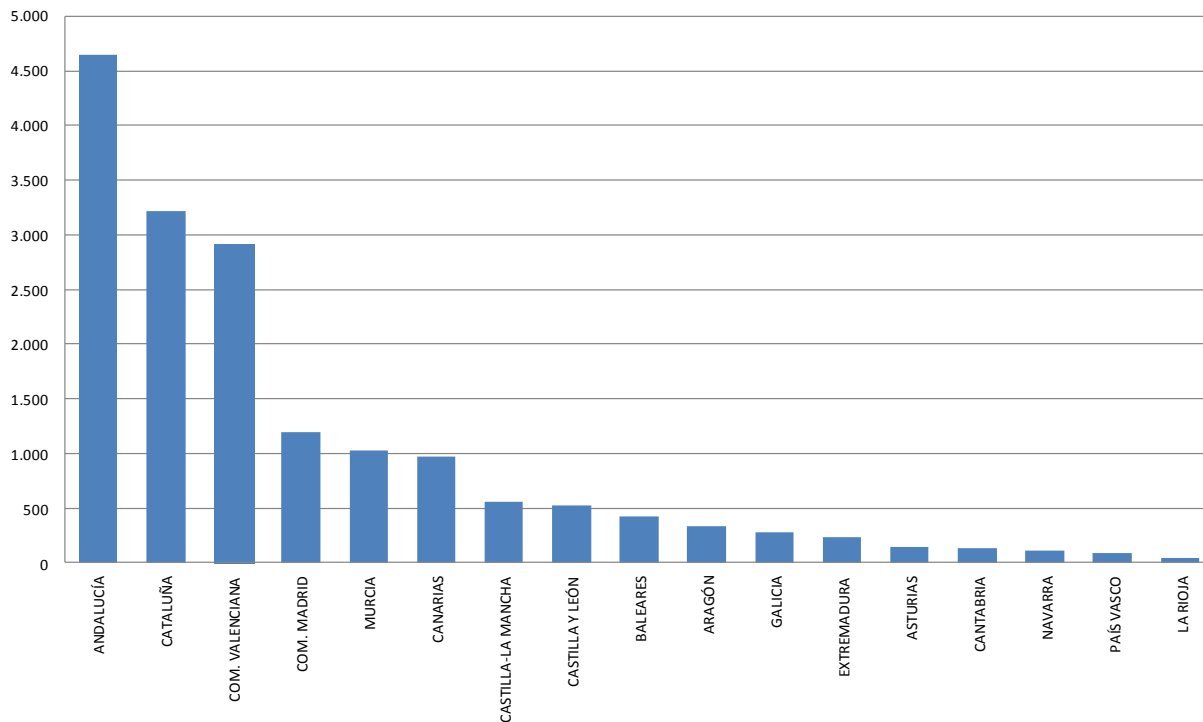
En consecuencia, tanto la tasa de variación trimestral como interanual constatan la favorable evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, dando lugar a descensos en todos los casos, mostrando una clara tendencia descendente.

En la siguiente tabla se presentan los resultados desagregados por comunidades autónomas y ordenados de mayor a menor número de certificaciones.

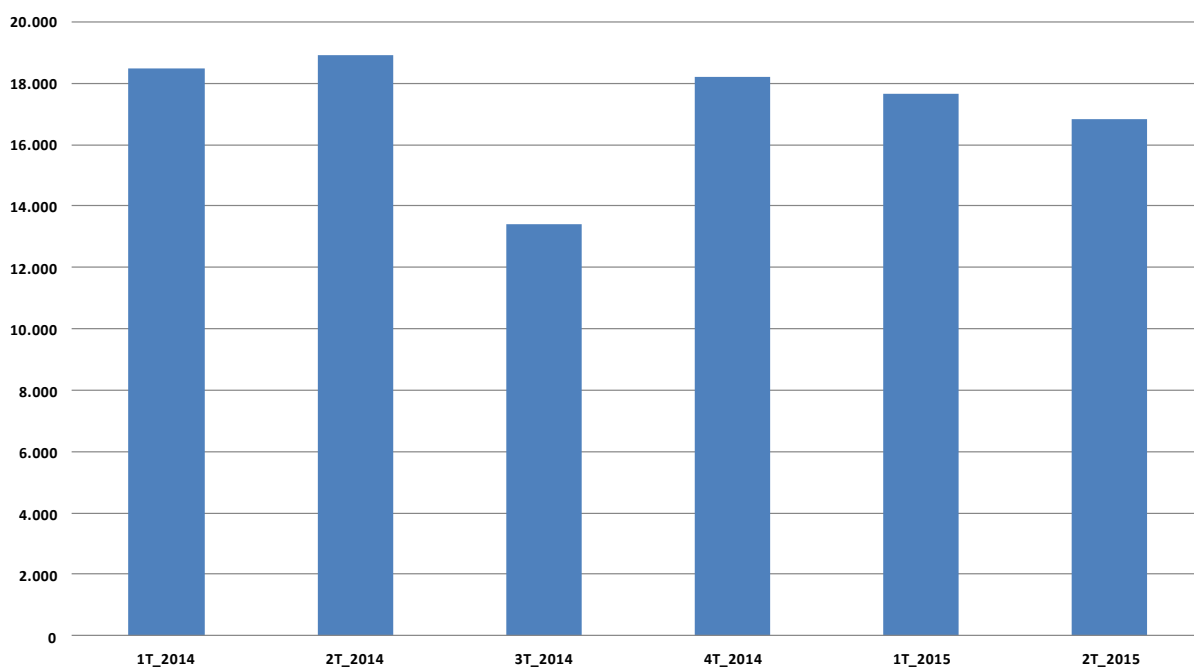
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 2T 2015	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	4.646
CATALUÑA	3.212
COM. VALENCIANA	2.917
COM. MADRID	1.189
MURCIA	1.031
CANARIAS	976
CASTILLA-LA MANCHA	557
CASTILLA Y LEÓN	527
BALEARES	423
ARAGÓN	332
GALICIA	277
EXTREMADURA	235
ASTURIAS	139
CANTABRIA	135
NAVARRA	105
PAÍS VASCO	83
LA RIOJA	39
NACIONAL	16.823

Andalucía se mantiene como la comunidad autónoma con un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, con 4.646, descendiendo con respecto a las 5.092 del pasado trimestre. En segundo lugar está Cataluña con 3.212 (3.639 el primer trimestre), seguida de Comunidad Valenciana con 2.917 (2.948), Comunidad de Madrid con 1.189 (1.102) y Murcia con 1.031 (876).

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 2º trimestre 2015



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



Estas cinco comunidades autónomas son las que mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca presentan durante el segundo trimestre, superando las 1.000 certificaciones trimestrales. La ordenación es coincidente con la del pasado trimestre, dando lugar a un predominio de las reducciones del número de certificaciones.

Las comunidades autónomas con un menor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, con menos de 200 trimestrales, han sido La Rioja (39), País Vasco (83), Navarra (105), Cantabria (135) y Asturias (139).

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

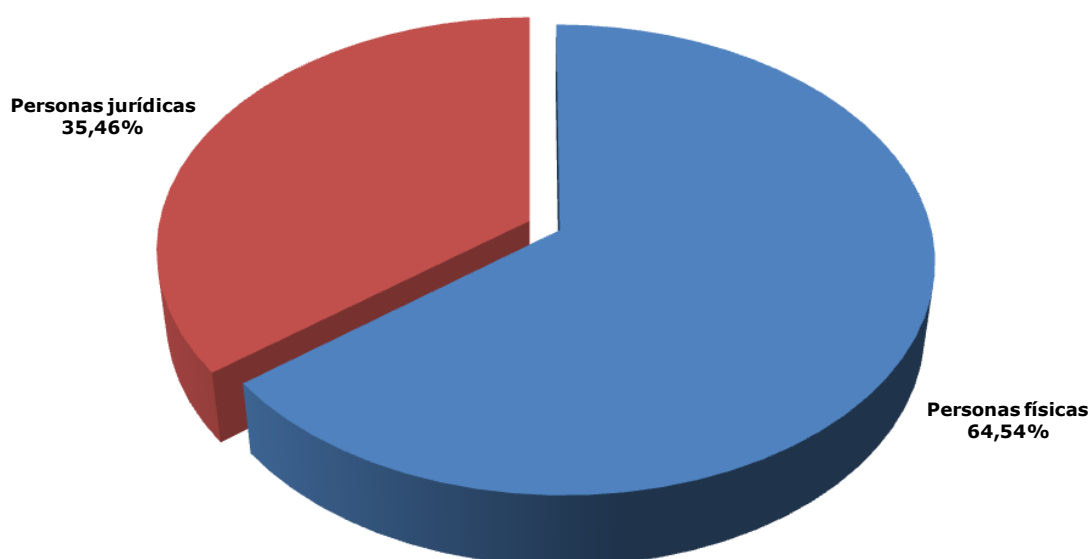
La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, presenta los siguientes resultados para el segundo trimestre del año 2015.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 2T 2015		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	64,54%	35,46%

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca correspondientes a personas físicas han sido del 64,54%, mientras que las correspondientes a personas jurídicas han sido del 35,46%.

En el primer trimestre del año los resultados fueron del 63,34% personas físicas y 36,66% personas jurídicas. En consecuencia, se ha producido un incremento de 1,20 puntos porcentuales en el peso de personas físicas durante el último trimestre, reduciéndose en dicha cuantía el peso de personas jurídicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 2º trimestre 2015

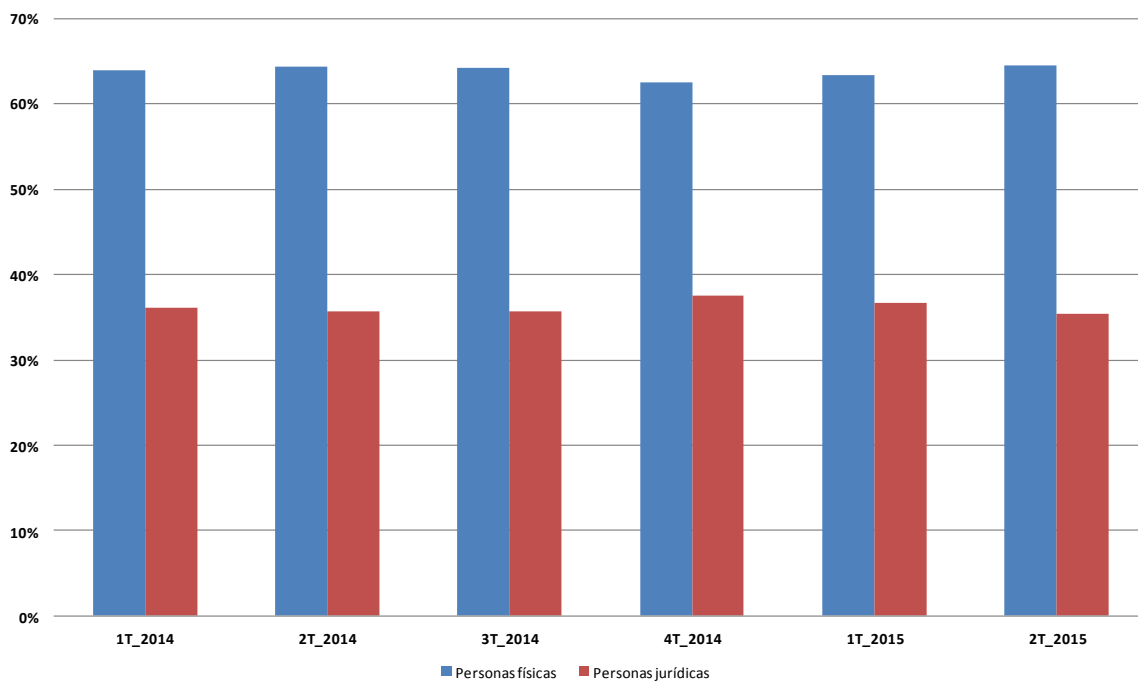


La variación interanual, obtenida a través de la comparación de resultados del presente trimestre y el segundo trimestre de 2014, otorga una variación muy reducida, con un incremento de 0,16 puntos porcentuales en el peso de personas físicas, dando lugar a la correspondiente reducción en personas jurídicas.

El gráfico de evolución de resultados muestra claramente la estabilidad de resultados, con variaciones mínimas, dando lugar a cuantías próximas a algo menos del 65% en personas físicas y ligeramente por encima del 35% en personas jurídicas.

En principio no resulta previsible la existencia de grandes cambios a corto plazo, dando lugar, en todo caso, a un ligero incremento del peso de personas físicas, tal y como se ha producido en el último trimestre.

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



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

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 distingue, 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.

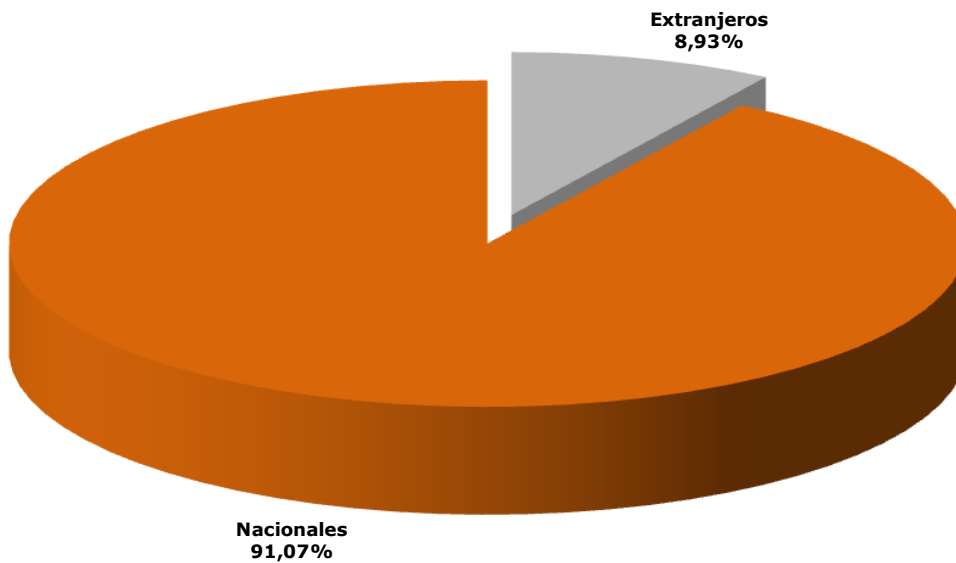
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 2T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	1,31%	14,63%
Marruecos	1,03%	11,50%
Reino Unido	0,95%	10,66%
Rumanía	0,45%	5,02%
Colombia	0,34%	3,83%
Pakistán	0,18%	2,02%
Italia	0,18%	2,02%
Rusia	0,16%	1,81%
Irlanda	0,16%	1,74%
Argentina	0,13%	1,46%
Francia	0,12%	1,32%
Estados Unidos	0,11%	1,25%
Ucrania	0,11%	1,18%
Perú	0,10%	1,11%
Gambia	0,10%	1,11%
Nigeria	0,09%	1,05%
Senegal	0,09%	1,05%
Alemania	0,09%	0,98%
Portugal	0,09%	0,98%
Resto	3,14%	35,28%
Extranjeros	8,93%	100,00%
Nacionales	91,07%	
TOTAL	100,00%	

El total de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca del segundo trimestre se ha desagregado en un 91,07% correspondientes a nacionales y un 8,93% correspondientes a extranjeros.

Estos resultados se sitúan muy próximos a los alcanzados el pasado trimestre, con un 91,18% de nacionales y un 8,82% de extranjeros. Es decir, el peso de nacionales se ha reducido en -0,11 puntos porcentuales, dando lugar al correspondiente incremento en extranjeros.

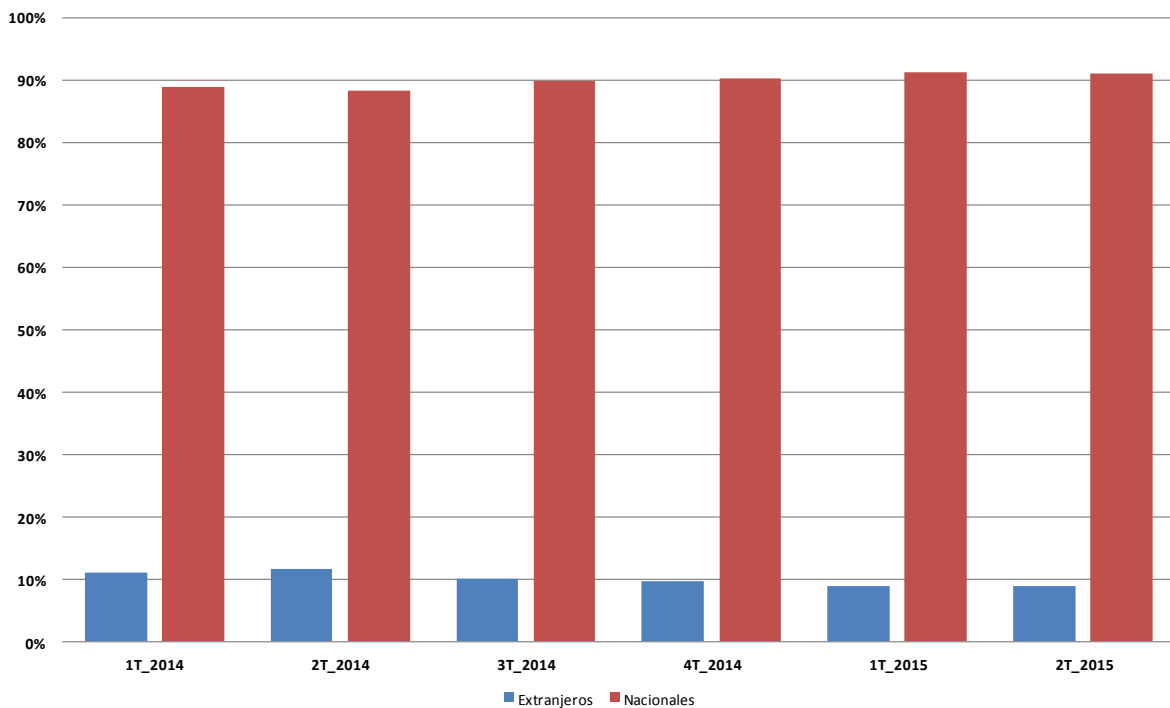
La variación interanual, obtenida a través de la comparación de resultados medios trimestrales, muestra cómo el peso de nacionales se ha incrementado en 2,65 puntos porcentuales, dando lugar a la correspondiente reducción en extranjeros (-2,65 pp), como consecuencia de que en el segundo trimestre de 2014 el peso de nacionales fue del 88,42% y el de extranjeros del 11,58%.

**Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
2º trimestre 2015**



A pesar de que en el último trimestre el peso de extranjeros se ha incrementado ligeramente, tal y como se observa en el gráfico de evolución de resultados, la tendencia general es a la reducción del peso de extranjeros sobre el total de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

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



El distanciamiento con respecto al ciclo alcista va delimitando un menor peso de certificaciones para extranjeros ya que buena parte de las actuales certificaciones corresponden a compras realizadas durante el ciclo alcista.

Este hecho se constata claramente al comprobar cómo las nacionalidades que actualmente encabezan el número de certificaciones son las que en el ciclo alcista encabezaban las compras de vivienda por extranjeros. Puede constatarse esta circunstancia, por ejemplo, revisando los datos de nacionalidad en la compra de vivienda en el Anuario 2006 de la Estadística Registral Inmobiliaria.

La tendencia, como se ha señalado, es bajista por lo que respecta al peso de extranjeros ya que, con el cambio de ciclo, se ha reactivado la compra de vivienda por extranjeros, pero con un perfil muy distinto de demandante extranjero (ver apartado 2.3), correspondiendo a nacionalidades con mayor poder adquisitivo, que adquieren vivienda en España con fines turísticos y no laborales.

El desglose de resultados por nacionalidad está encabezado por Ecuatorianos con un 14,63%, reduciendo trimestre tras trimestre su peso relativo, ya que en el pasado trimestre contaba con un 16,24% y en el cuarto trimestre de 2014 con un 17,75%. Desde la presentación de resultados han encabezado la clasificación, alcanzando el máximo en el primer trimestre de 2014 con el 19,73%. Durante el ciclo alcista fue una de las nacionalidades con mayor número de compras de vivienda en España, pero en los últimos años ya no figura en el ranking de diecinueve primeras nacionalidades, por lo que la tendencia va a ser claramente a la reducción de su peso relativo en el número de certificaciones.

En segundo lugar se encuentran marroquíes con el 11,50%, con un importante descenso intertrimestral ya que el resultado del primer trimestre fue del 14,30%. Esta nacionalidad también fue una de las más activas durante el ciclo alcista. Durante el ciclo bajista ha reducido notablemente su presencia en la compra de vivienda, pero ocupando posiciones intermedias en el ranking de compra de vivienda por extranjeros. En consecuencia, previsiblemente contará con una tendencia descendente en número de certificaciones, pero no tan intensamente como ecuatorianos.

En tercer lugar están británicos con un 10,66%, incrementando con respecto al 8,76% del primer trimestre, y marcando el máximo de la serie histórica. Esta nacionalidad, desde la presentación de resultados de compra de vivienda por extranjeros (2006), ha sido la nacionalidad que ha encabezado la clasificación, dando lugar a un elevado peso de compra de vivienda en España. En consecuencia, estos resultados son normales de acuerdo a su presencia en el mercado inmobiliario español, siendo previsible una continuidad en sus tasas de peso relativo en el número de certificaciones.

En cuarto lugar se sitúan rumanos con un 5,02%, descendiendo con respecto al 6,42% del primer trimestre. Esta nacionalidad también fue una de las más activas durante el ciclo alcista en la compra de vivienda en España, situándose en el grupo de nacionalidades de cabeza. En los últimos años ha reducido su peso relativo, situándose alrededor del décimo puesto en la compra de vivienda, por lo que la tendencia en el ranking de certificaciones será a la progresiva reducción de peso relativo, pero manteniendo una presencia activa.

El resto de nacionalidades se sitúan por debajo del 5%, encabezadas por colombianos (3,83%), pakistaníes (2,02%), italianos (2,02%) y rusos (1,81%).

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

El número de daciones en pago registradas en el segundo trimestre del año ha sido de 3.517. En el primer trimestre del año, primer periodo de presentación de resultados, el número de daciones en pago que se registró fue de 4.041. En consecuencia, se ha producido un descenso intertrimestral del -12,97%.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra cómo Andalucía ha pasado a ocupar la primera posición con 1.066 daciones en pago, que representa el 30,31% del total. En el primer trimestre contó con 862 daciones en pago, dando lugar a un incremento intertrimestral del 23,67%.

En segundo lugar se encuentra Cataluña con 939, que supone el 26,70% del total. Cataluña encabezaba la clasificación de comunidades autónomas en el primer trimestre con 1.171, por lo que ha contado con un descenso intertrimestral del -19,81%.

En tercera posición se mantiene Comunidad Valenciana con 628, el 17,86% del total. El pasado trimestre presentó un resultado de 592, dando lugar a un incremento intertrimestral del 6,08%.

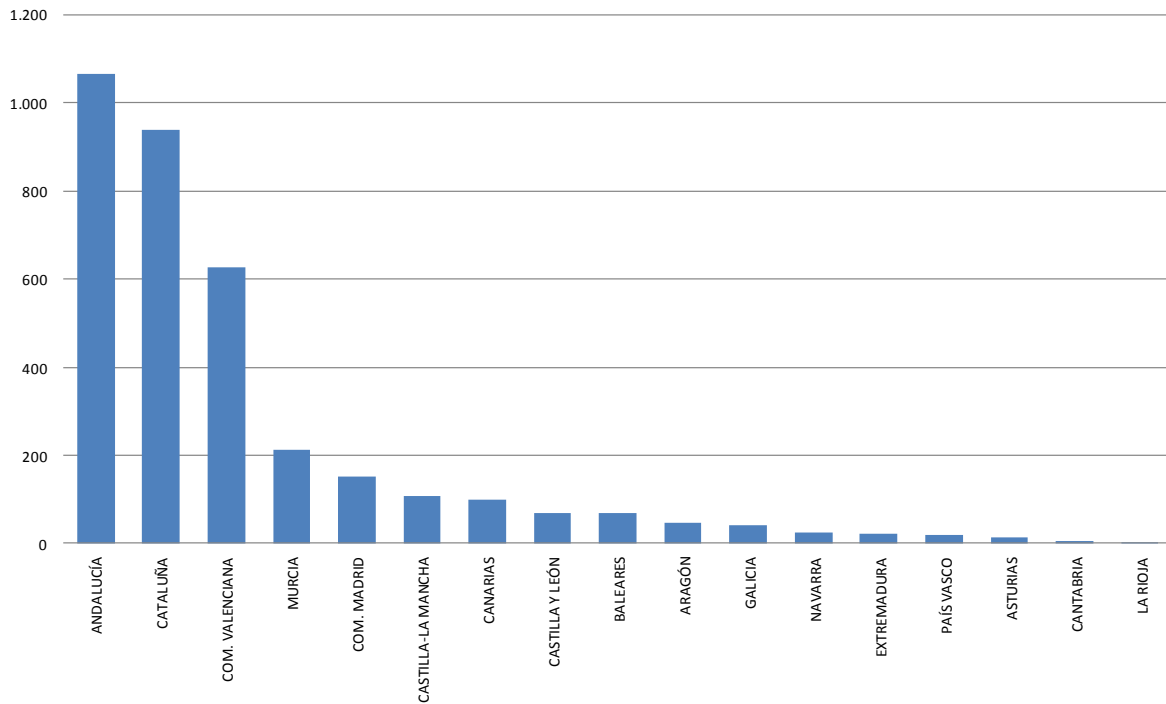
Entre las tres primeras comunidades autónomas representan prácticamente el 75% de las daciones en pago (74,86%). El resto de comunidades autónomas presentan un número de daciones en pago mucho más bajo, situándose por encima de las 100 trimestrales las comunidades autónomas de Murcia (212), Comunidad de Madrid (153) y Castilla-La Mancha (108).

Número de daciones en pago. Trimestral 2T 2015	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	1.066
CATALUÑA	939
COM. VALENCIANA	628
MURCIA	212
COM. MADRID	153
CASTILLA-LA MANCHA	108
CANARIAS	100
CASTILLA Y LEÓN	70
BALEARES	68
ARAGÓN	48
GALICIA	41
NAVARRA	24
EXTREMADURA	21
PAÍS VASCO	18
ASTURIAS	14
CANTABRIA	5
LA RIOJA	2
NACIONAL	3.517

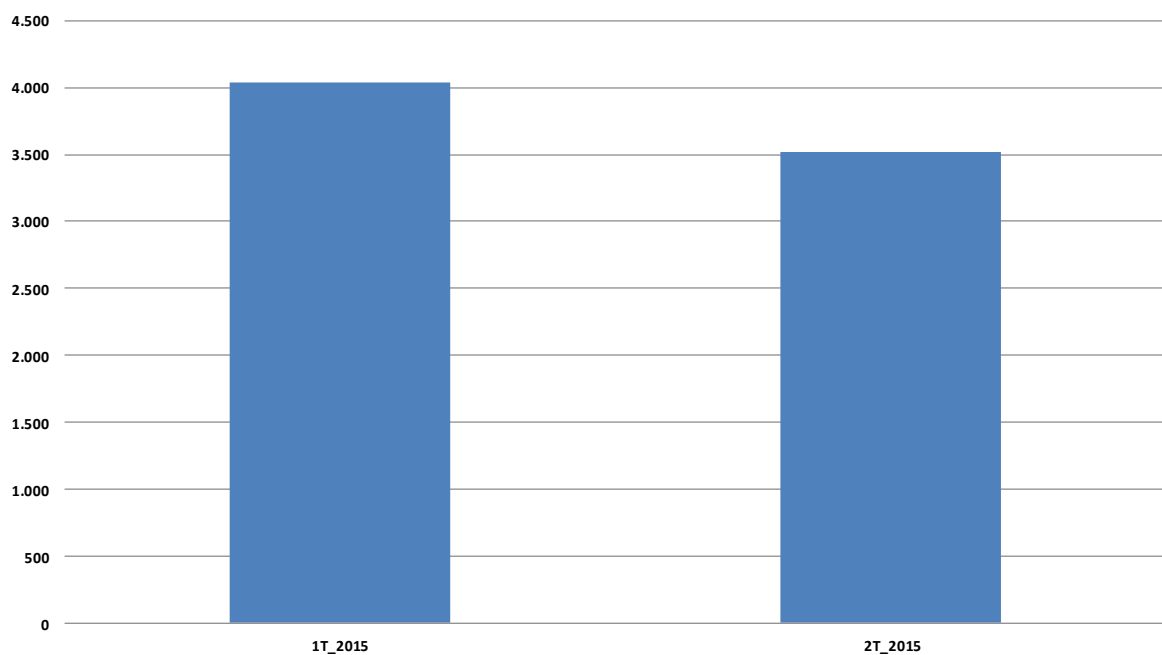
Las tres primeras comunidades autónomas en número de daciones en pago son exactamente las mismas que encabezan el número de compraventas de vivienda (ver apartado 2.2) y en el mismo orden. Sin embargo, entre estas tres comunidades alcanzan poco más del 50% de las compraventas (el 50,17% en el segundo trimestres),

muy por debajo del peso que representan en el número de daciones en pago (74,86%). En consecuencia, al margen del número de compraventas, intervienen factores adicionales en la presencia de un mayor o menor número de daciones en pago.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 2º trimestre 2015



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



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

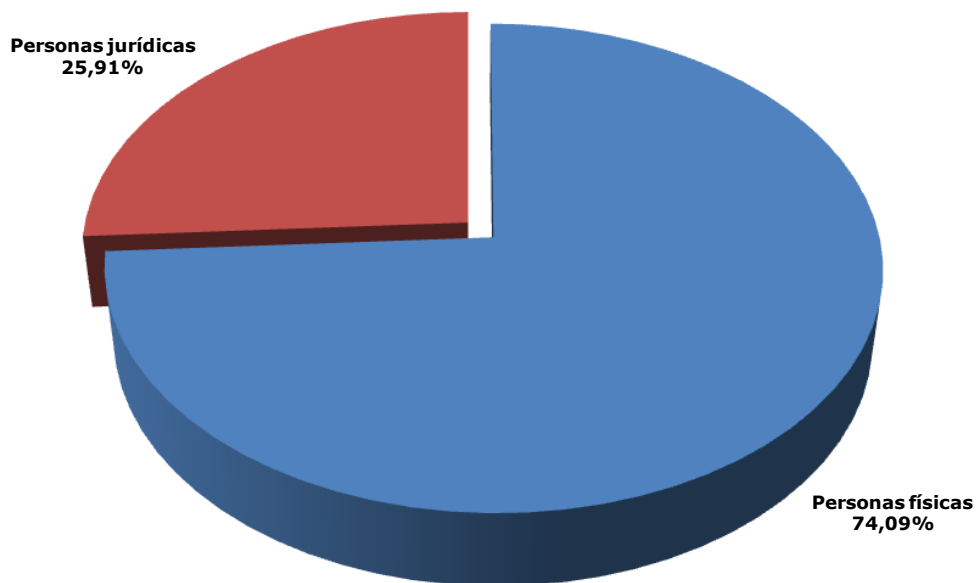
La distribución del número de daciones en pago entre personas físicas y personas jurídicas, muestra cómo, para el segundo trimestre del año, el 74,09% han correspondido a personas físicas y el 25,91% a personas jurídicas.

Estas cuantías suponen un importante cambio con respecto a los resultados del primer trimestre, en el que las personas físicas suponían el 84,80% y las personas jurídicas el 15,20%. Concretamente, se ha reducido en -10,71 puntos porcentuales el peso de personas físicas, dando lugar a ese mismo incremento (10,71 pp) en personas jurídicas.

En el apartado de Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, el porcentaje correspondiente a personas jurídicas ha sido del 35,46%, frente al 64,54% de personas físicas. En consecuencia, las personas físicas presentan un mayor peso relativo en las daciones en pago que en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

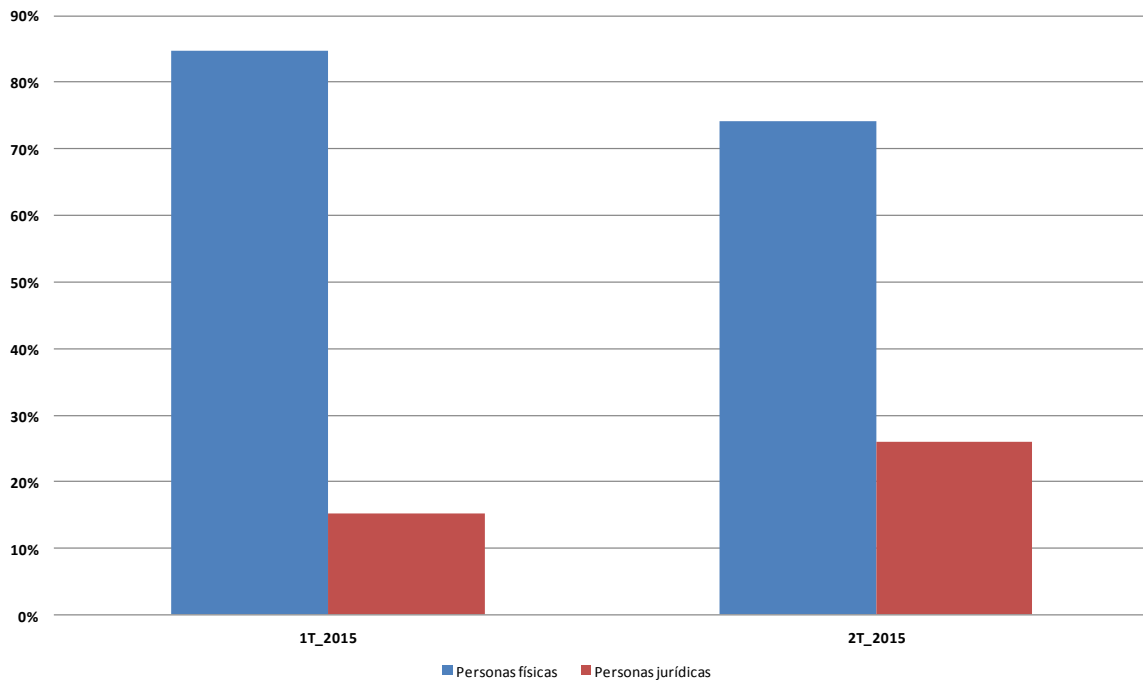
Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 2T 2015		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	74,09%	25,91%

Distribución de daciones en pago según titularidad. 2º trimestre 2015



El gráfico de evolución muestra un claro incremento del peso de personas jurídicas. Sin embargo, al ser el segundo trimestre de presentación de resultados, habrá que esperar a próximos trimestres para constatar la tendencia en el comportamiento de esta variable.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

La distribución entre nacionales y extranjeros en las daciones en pago muestra cómo, para el segundo trimestre del año, el peso de nacionales ha sido del 87,89%, frente al 12,11% de extranjeros.

El pasado trimestre el peso de nacionales fue del 88,07% y el de extranjeros del 11,93%. En consecuencia, se ha producido un incremento de 0,18 puntos porcentuales en el peso de extranjeros durante el último trimestre.

En comparación con el peso de extranjeros en el número de certificaciones, en el último trimestre el resultado ha sido del 8,93%, en consecuencia, el peso de extranjeros en las daciones en pago es superior al peso en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad, Trimestral 2T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Marruecos	2,23%	18,45%
Ecuador	2,18%	17,96%
Rumanía	1,06%	8,74%
Reino Unido	0,59%	4,85%
Colombia	0,47%	3,88%
Perú	0,29%	2,43%
Argentina	0,29%	2,43%
Bulgaria	0,24%	1,94%
Italia	0,21%	1,70%
Pakistán	0,18%	1,46%
Gambia	0,15%	1,21%
Rusia	0,15%	1,21%
Uruguay	0,15%	1,21%
Bolivia	0,15%	1,21%
Senegal	0,12%	0,97%
Ucrania	0,12%	0,97%
Brasil	0,12%	0,97%
Mali	0,12%	0,97%
Irlanda	0,12%	0,97%
Resto	3,17%	26,47%
Extranjeros	12,11%	100,00%
Nacionales	87,89%	
TOTAL	100,00%	

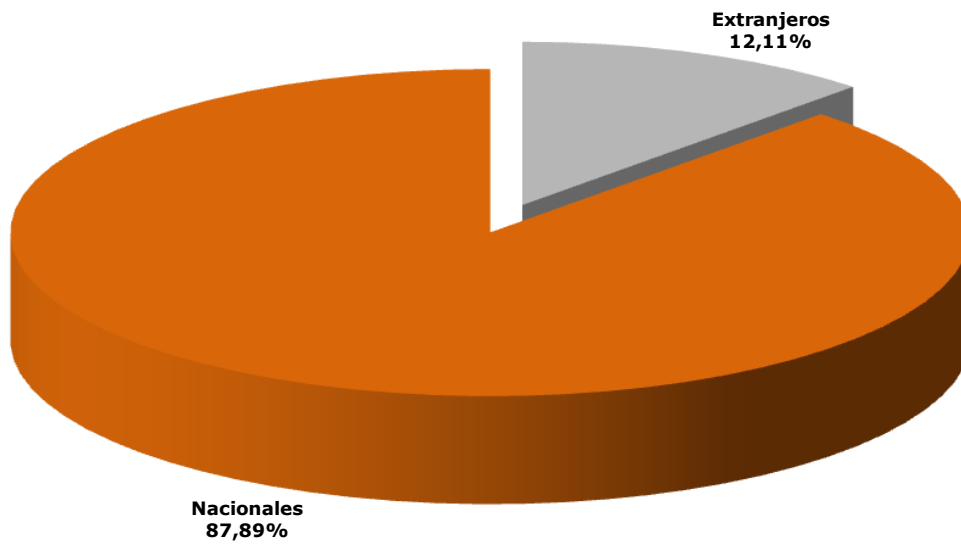
El ranking de nacionalidades vuelve a estar encabezado por aquellas que ocuparon las primeras posiciones en compra de vivienda por extranjeros a lo largo del ciclo alcista. En consecuencia, conforme se vaya alejando temporalmente con respecto al periodo alcista, previsiblemente se irá reduciendo el número de daciones en pago tanto globalmente, como en estas nacionalidades.

Adentrándose en las nacionalidades, la primera posición está ocupada por marroquíes con el 18,45% de las daciones en pago realizadas a extranjeros. Esta nacionalidad es la misma que encabezaba la clasificación en el primer trimestre, en ese caso con el 19,02%, por lo que se ha producido una reducción de 0,57 pp en el último trimestre.

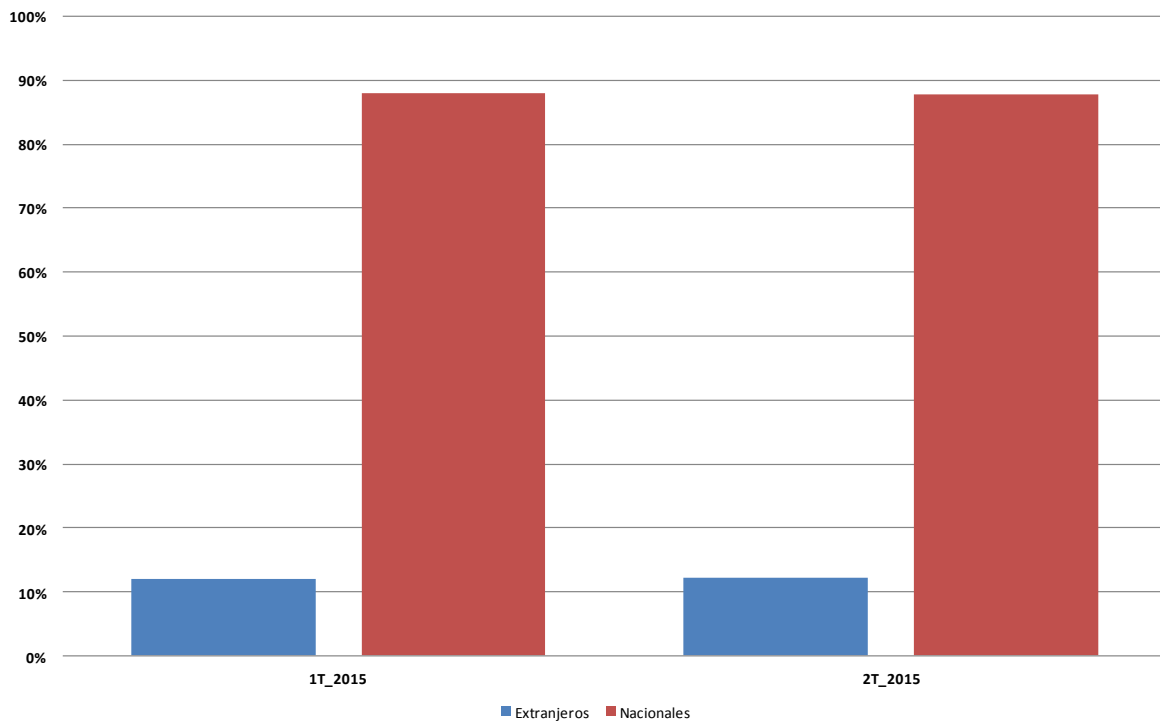
En segunda posición se mantienen ecuatorianos con el 17,96%, contando igualmente con una reducción de peso relativo ya que en el primer trimestre el resultado fue del 18,59%. Les siguen rumanos con el 8,74%, manteniendo igualmente la tercera posición con respecto al primer trimestre, en el que se alcanzó un

porcentaje del 11,97%. En cuarta posición se sitúan británicos con el 4,85% (3,85% el pasado trimestre), seguidos de colombianos con el 3,88%.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 2º trimestre 2015



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



Estas cinco primeras nacionalidades son exactamente las mismas que encabezan la clasificación de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y exactamente las mismas que encabezaban la clasificación de compra de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista (Anuario 2006 de la Estadística Registral Inmobiliaria: británicos (27,54%), ecuatorianos (11,74%), marroquíes (7,07%), rumanos (5,98%) y colombianos (4,80%).

Sin embargo son destacables los pesos relativos en cada una de las clasificaciones ya que se tiende a que nacionalidades con menor poder adquisitivo se opte en mayor proporción por la dación en pago que para nacionalidades con mayor poder adquisitivo.

De este modo, por ejemplo, marroquíes, ecuatorianos y rumanos presentan mayores pesos porcentuales en daciones en pago que en número de certificaciones o peso en compra de vivienda durante el ciclo alcista, mientras que británicos presentan un menor porcentaje en daciones en pago que su peso en número de certificaciones o compra de vivienda en el ciclo alcista. En consecuencia, el poder adquisitivo del comprador influye en la consecución o no de la dación en pago.

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 1.103 oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

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

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

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

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

Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.103 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante un factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un

millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

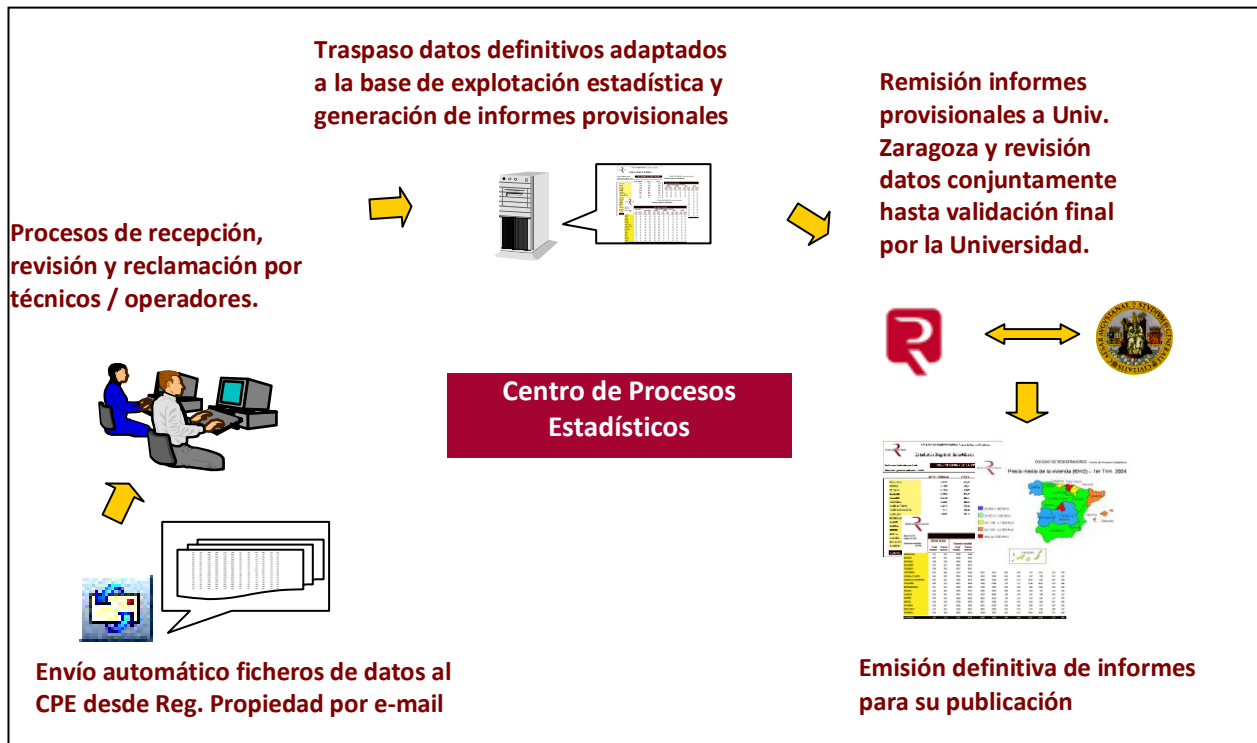
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (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 reside.

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

El informe *Impagos hipotecarios* se aborda desde el punto de vista de las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y de las Daciones en pago.

Las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca son procedimientos que marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por impago. La certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias solicitada al Registro por el Juzgado correspondiente debido a su falta de pago marca el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca. Esto no significa que todos los procedimientos que se inician

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.

terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

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

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

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

- Número. En este caso detallan los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.
- Distribución según titularidad. Para ello se desagregan los resultados en porcentajes correspondientes a personas físicas y a personas jurídicas.
- Distribución según nacionalidad. 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.