

# ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

2º trimestre  
2016



Registradores DE ESPAÑA

**Centro de Procesos Estadísticos**

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

Disponible en la web:

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

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

<http://www.gamerin.es>

Agosto de 2016

Publicación trimestral nº 49

**2º TRIMESTRE 2016****ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

<b>1. Resumen ejecutivo</b>	<b>3</b>
<b>2. Resultados</b>	<b>7</b>
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	7
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	10
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	20
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	24
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	28
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	32
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	37
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	41
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	44
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	50
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	54
2.12. Impagos hipotecarios	60
<b>3. Metodología</b>	<b>72</b>
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 2016.

El IPVVR constata la recuperación del precio de la vivienda, dando lugar a un nuevo incremento trimestral a lo largo del segundo trimestre del año, concretamente del 2,19%, dejando la tasa interanual en el 7,48%. Con estos resultados el IPVVR se sitúa en niveles similares a los alcanzados a finales de 2004, moderando el grado de ajuste desde los niveles máximos de precios (-26%).

Las compraventas de vivienda han superado con cierta comodidad las 100.000 compraventas trimestrales, después de más de tres años con cifras por debajo de dicha cuantía. Concretamente se han registrado 107.838, el mayor número de compraventas trimestrales desde el primer trimestre de 2011. Con respecto al trimestre precedente se ha incrementado el número de compraventas trimestral un 8,46%, lo que ha supuesto un aumento de 8.411 compraventas registradas.

Del conjunto de compraventas, 88.291 han correspondido a vivienda usada y únicamente 19.547 a vivienda nueva. A pesar de este distanciamiento, la vivienda nueva ha contado con el segundo incremento intertrimestral consecutivo (0,84%) después de un largo periodo de intensos descensos. Las compraventas de vivienda nueva del segundo trimestre son el resultado más elevado de los últimos cinco trimestres, por lo que todo parece indicar que esta modalidad de vivienda está mostrando sus primeros signos de recuperación.

La vivienda usada mantiene la fuerte tendencia alcista mostrada durante los últimos trimestres. Las 88.291 compraventas registradas han supuesto un incremento intertrimestral del 10,31%, dando lugar al mayor registro de vivienda usada de los últimos treinta y cinco trimestres. Hay que retroceder, ni más ni menos, hasta el tercer trimestre de 2007 para encontrar un número de compraventas trimestral de vivienda usada superior.

La mayoría de comunidades autónomas han presentado incrementos intertrimestrales en el número de compraventas registradas (quince), dando lugar a incrementos de dos dígitos en seis de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en Andalucía (20.846), Cataluña (17.300), Comunidad Valenciana (15.734) y Comunidad de Madrid (15.540). Atendiendo a las tasas de variación intertrimestrales, los mayores incrementos han correspondido a las comunidades autónomas de La Rioja (33,39%), Baleares (24,94%) y Murcia (24,52%).

En los últimos doce meses el número de compraventas de vivienda registrado ha sido de 384.082, incrementándose en 20.651 con respecto al resultado interanual del primer trimestre, dando lugar al resultado interanual más elevado de los últimos diecinueve trimestres. Del total de compraventas, 72.768 han correspondido a vivienda nueva y 311.314 a vivienda usada. El resultado interanual en vivienda usada es el más elevado de los últimos treinta y dos trimestres, debiendo retroceder hasta el segundo trimestre de 2008 para alcanzar una cuantía superior.

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales, muestran un incremento del 14,60%, dando lugar al sexto trimestre consecutivo en el que esta tasa presenta signo positivo. Todas las comunidades autónomas han presentado incrementos, dando lugar a las mayores cuantías en Baleares (31,47%), País Vasco (24,07%), Murcia (22,26%) y Cataluña (19,10%). La medición de la variación interanual a través de la comparación directa de los resultados del segundo trimestre de 2016 y el mismo trimestre de 2015 proporciona un crecimiento todavía más intenso, con una tasa del 23,69%.

A nivel provincial también se ha producido un claro predominio de los incrementos de compraventas de vivienda, dando lugar a treinta y seis provincias con tasas intertrimestrales positivas, siendo de dos dígitos en diecisiete de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en las provincias de Valladolid (50,06%), La Rioja (33,39%), Baleares (24,94%) y Murcia (24,52%). En vivienda usada cuarenta provincias presentan un comportamiento favorable, mientras en vivienda nueva cada vez son un mayor número de provincias las que se unen al grupo con tasas positivas, habiéndose situado en esta situación veintidós provincias durante el último trimestre.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Madrid (15.540), Barcelona (12.191), Alicante (7.901), Málaga (7.283) y Valencia (6.149). Tomando el número de compraventas por cada mil habitantes los mayores resultados han correspondido a las provincias de Málaga (4,50), Alicante (4,26), Baleares (3,44), Girona (2,98) y Almería (2,92).

Los resultados interanuales muestran la misma estructura de resultados, encabezando el número de compraventas las provincias de Madrid (54.929), Barcelona (42.056), Alicante (28.950), Málaga (25.877), Valencia (20.914), Baleares (12.520), Murcia (12.435), Sevilla (12.373) y Las Palmas (11.198). En este caso las compraventas de vivienda por cada mil habitantes están encabezadas por Málaga (15,97), Alicante (15,60), Girona (11,24) y Baleares (11,22).

La demanda de vivienda extranjera ha mantenido su tradicional fortaleza a lo largo del segundo trimestre, alcanzando el 13,38% del total de compras de vivienda, por encima del 12,93% del primer trimestre, no muy lejos de los máximos de la serie histórica (14,38%, 4T 2015) y dando lugar al mayor resultado alcanzado en un segundo trimestre de año, aspecto especialmente relevante dada la estacionalidad de la demanda extranjera. En términos absolutos el crecimiento ha sido superior al presentado porcentualmente como consecuencia del aumento trimestral del número de compraventas, llevando a cuantías próximas a las 14.000 compras de vivienda trimestrales por extranjeros, frente a las aproximadamente 12.800 del primer trimestre. En términos interanuales se alcanza un 13,44% de compra por extranjeros, que supone el máximo histórico de resultados interanuales, dando lugar a una cifra superior a las 51.500 compras de vivienda anuales por extranjeros.

La clasificación por nacionalidades se mantiene relativamente estable, constando la tradicional fidelidad de la demanda extranjera desglosada por nacionalidades. Encabezan británicos con un 19,73% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros (21,91% en el primer trimestre; segundo trimestre consecutivo con pérdida de peso relativo), ascendiendo a la segunda posición alemanes con un 7,38% (6,94%), seguidos de franceses con un 7,05% (7,87%), suecos con un 6,95% (6,33%), italianos con un 5,99% (4,52%) y belgas con un 5,63% (6,10%). Estas seis primeras nacionalidades alcanzan el 54,08% del total de compras de vivienda por extranjeros.

A pesar del incremento intertrimestral del número de compraventas de vivienda nueva, en términos porcentuales la vivienda usada ha obtenido un nuevo máximo histórico (81,87%), dejando el peso de vivienda nueva en el 18,13% de las compraventas (16,28% vivienda nueva libre y 1,85% vivienda nueva protegida). La mayor fortaleza en el crecimiento de las compraventas de vivienda usada ha dado lugar a esta intensificación del diferencial en términos porcentuales. Las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (88,60%), Cataluña (87,17%), Murcia (85,74%) y Comunidad Valenciana (85,57%). En vivienda nueva protegida los resultados más destacados han correspondido a País Vasco (5,82%), Asturias (5,33%), Navarra (5,28%) y Extremadura (3,84%). En el último año la vivienda usada ha incrementado su peso relativo en 8,40 pp, dando lugar a un descenso en el peso de vivienda nueva libre de -7,76 pp y en el de vivienda nueva protegida de -0,64 pp.

La concesión de nuevo crédito hipotecario, por lo que respecta a la distribución entre Bancos y Otras entidades financieras, se ha mantenido relativamente estable, con una cuota de mercado del 89,52% para Bancos durante el último trimestre y del 10,48% para Otras entidades financieras. Todas las comunidades autónomas han contado con un destacado mayor peso de Bancos, dando lugar a los mayores resultados en Otras entidades financieras en Navarra (30,88%), Canarias (20,44%), Aragón (19,06%), Castilla – La Mancha (18,38%) y País Vasco (17,04%). En el último año Bancos han ganado 2,16 pp en cuota de mercado con respecto a Otras entidades financieras, mostrándose esta agrupación más activa en el proceso de recuperación del mercado hipotecario.

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha seguido creciendo durante el segundo trimestre, alcanzando los 1.140 €/m<sup>2</sup>, con un incremento intertrimestral del 0,44%. Mientras Bancos han contado con un incremento del 0,61%, con un resultado medio de 1.148 €/m<sup>2</sup>, Otras entidades financieras han reducido su resultado un -1,21%, con 1.058 €/m<sup>2</sup>. Los mayores niveles, por encima de la media nacional, han correspondido a Comunidad de Madrid (1.646 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.598 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.438 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña (1.376 €/m<sup>2</sup>), presentando las condiciones más favorables Extremadura (665 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (705 €/m<sup>2</sup>), Murcia (763 €/m<sup>2</sup>) y La Rioja (776 €/m<sup>2</sup>). Once comunidades presentan resultados por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>. En el último año el crecimiento ha sido del 5,02%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha presentado un incremento intertrimestral más intenso (1,62%), alcanzando los 110.981 €. Los resultados de Bancos (111.589 €) y Otras entidades financieras (105.411 €) se han aproximado como consecuencia del mayor crecimiento intertrimestral de Otras entidades financieras (2,88%), frente a Bancos (1,47%). Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (173.660 €), Baleares (131.726 €), País Vasco (131.449 €) y Cataluña (127.205 €), situándose en el extremo opuesto Extremadura (71.580 €), Murcia (74.487 €) y Comunidad Valenciana (79.074 €). Doce

comunidades autónomas presentan niveles inferiores a los 100.000 €. En el último año el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado el 3,14%.

Los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios han roto la tendencia bajista que venían presentado durante los últimos trimestres, alcanzando un resultado medio del 2,39% durante el segundo trimestre, frente al 2,38% del primer trimestre. A pesar de la leve diferencia, supone un freno al progresivo descenso que venía mostrado trimestre tras trimestre. El importante incremento de nuevos contratos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo puede estar detrás de este cambio de tendencia. El resultado de los últimos doce meses sí que ha seguido descendiendo, dando lugar de hecho a un nuevo mínimo de la serie histórica de resultados, con una cuantía media del 2,46% (2,56% el pasado trimestre). Las comunidades autónomas con menores tipos de interés medios durante el último trimestre han sido Castilla – La Mancha (2,16%), Comunidad de Madrid (2,17%) y Cantabria (2,18%), situándose en el extremo opuesto Baleares (2,71%), Murcia (2,59%) y Galicia (2,54%).

La contratación de tipos de interés fijos en los nuevos créditos hipotecarios ha presentado un notable incremento durante el segundo trimestre del año, recurriéndose a él en el 20,56% de los nuevos créditos hipotecarios. Este peso relativo supone el máximo de la serie histórica, superando en más del doble el anterior registro (9,83% en el primer trimestre). La contratación a tipo de interés variable, en consecuencia, ha alcanzado su menor registro, con el 79,44% de los nuevos créditos hipotecarios. En este último caso, la mayor parte ha seguido utilizando como índice de referencia el EURIBOR (77,99% del total), alcanzando el resto de índices de referencia un peso residual (IRPH 0,75% y Otros índices de referencia 0,70%). Las comunidades autónomas con un peso más destacado en contratación a tipo de interés fijo han sido Baleares (43,87%), Murcia (34,00%), Galicia (25,90%), Cataluña (25,19%), Comunidad Valenciana (23,67%) y Asturias (21,44%).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se han mantenido relativamente estables durante el último trimestre, dando lugar a un periodo medio de 276 meses (23 años), lo que supone una disminución intertrimestral del -0,36%. Las diferencias entre agrupaciones de entidades financieras han seguido siendo destacadas, con 278 meses (23 años y 2 meses) en Bancos y 256 meses (21 años y 4 meses) en Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayor plazo medio de contratación durante el segundo trimestre han sido Comunidad de Madrid (301 meses; 25 años y 1 mes), País Vasco (290 meses; 24 años y 2 meses), Extremadura (283 meses; 23 años y 7 meses) y Castilla – La Mancha (283 meses; 23 años y 7 meses). Por el contrario, los menores periodos medios han correspondido a Canarias 246 meses (20 años y 6 meses), Baleares 252 meses (21 años) y Aragón 260 meses (21 años y 8 meses). La tasa de variación interanual ha sido del -0,36%, constatando la estabilidad de resultados, con plazos medios relativamente estables en un entorno próximo a los 23 años.

Los indicadores de accesibilidad han sufrido un ligero deterioro durante el último trimestre. La cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado un 2,00%, alcanzando los 523,09 €, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha aumentado en 0,53 pp, hasta el 27,49%. Los descensos de los últimos trimestres se han visto truncados como consecuencia, fundamentalmente, de la finalización del descenso en los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, derivado del intenso crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo. A ello se ha unido la continuidad en el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda como consecuencia el aumento del precio de la vivienda. A pesar de este incremento se trata de niveles de accesibilidad muy próximos a los mínimos de la serie histórica (512,83 €; 26,96% primer trimestre 2016).

Las mayores cuantías en cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (748,65 €), Baleares (686,07 €), Cataluña (608,12 €) y País Vasco (584,80 €). En el extremo opuesto se sitúan Extremadura (325,12 €), Murcia (363,32 €) y Castilla-La Mancha (375,90 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las mayores cuantías se han alcanzado en Baleares (38,68%), Comunidad de Madrid (32,50%), Cataluña (30,15%), Cantabria (27,79%) y Andalucía (27,68%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (20,80%), Asturias (21,20%) y Murcia (21,35%). Las tasas de variación interanuales muestran la favorable evolución de los últimos trimestres, con un descenso en la cuota hipotecaria mensual media del -4,13% y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial de -1,41 pp.

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han sufrido un ligero incremento intertrimestral alcanzando las 11.470 durante el segundo trimestre, por encima de las 11.060 del primer trimestre, pero lejos de las más de 18.000 de trimestres precedentes. Se trata del tercer menor resultado de la serie histórica. Con respecto al mismo trimestre de 2015 el descenso ha sido del -31,82%. Las comunidades autónomas con un

mayor número de certificaciones han sido Andalucía (3.537), Cataluña (2.057), Comunidad Valenciana (1.862) y Comunidad de Madrid (782). Diez comunidades autónomas presentan descensos intertrimestrales, frente a los incrementos en siete de ellas, correspondiendo los mayores aumentos a Andalucía (379), Cantabria (147) y Comunidad de Madrid (100), y los mayores descensos a Murcia (-131), Comunidad Valenciana (-94) y Cataluña (-65). El 68,30% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, frente al 31,70% de personas jurídicas, incrementándose el peso de personas jurídicas con respecto a personas físicas en 1,18 pp con respecto al primer trimestre. El peso de extranjeros ha seguido creciendo durante el último trimestre, alcanzando el 8,44%, frente al 7,76% del primer trimestre. Las nacionalidades con mayor peso han sido ecuatorianos (14,55%), marroquíes (13,69%), británicos (9,20%), rumanos (7,27%) y colombianos (3,96%).

El número de daciones en pago del segundo trimestre ha sido de 2.434, 227 menos que en el segundo trimestre, alcanzando el segundo menor resultado de la serie histórica. Con respecto al segundo trimestre de 2015 el descenso ha sido del -30,79%. Las comunidades autónomas con mayor número de daciones en pago han sido Comunidad Valenciana (551), Andalucía (524) y Cataluña (520). Estas tres comunidades autónomas alcanzan el 65,53% del total de daciones en pago. Catorce comunidades autónomas han descendido en número, dando lugar a los mayores descensos en Canarias (-134), Andalucía (-123) y Cataluña (-73). El 72,05% han correspondido a personas físicas, frente al 27,95% de personas jurídicas, dando lugar a la mayor cuantía de la serie en peso de personas jurídicas, con un incremento intertrimestral de 7,23 pp. El 11,52% de las daciones en pago han correspondido a extranjeros, frente al 88,48% de nacionales. Este peso de extranjeros es el menor de la serie histórica. Las nacionalidades con mayor peso han sido marroquíes (17,22%), ecuatorianos (14,65%), rumanos (8,42%), británicos (8,06%) y colombianos (3,30%).

## 2. Resultados

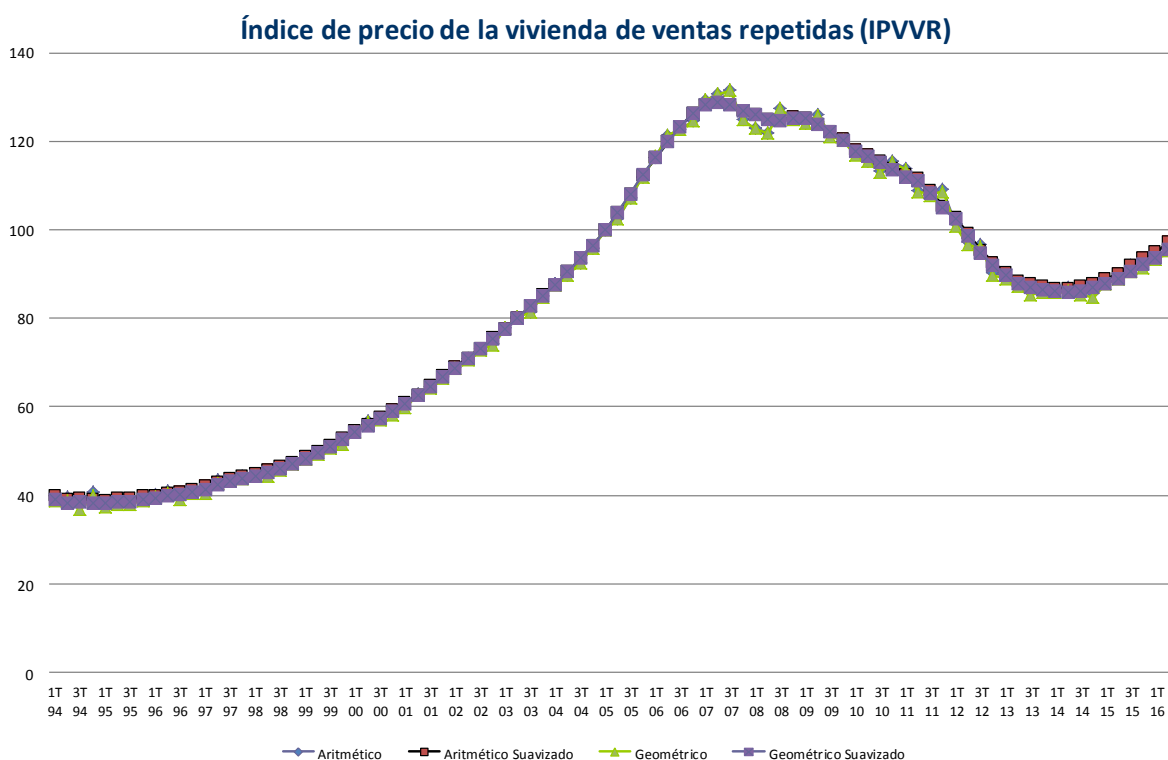
### 2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)

El IPVVR consolida su fortaleza en el ritmo de crecimiento, dando lugar a cinco trimestres consecutivos en los que la tasa interanual se sitúa por encima del 5%. El segundo trimestre del año ha cerrado con un incremento interanual del 7,48%, manteniendo la línea de superación de resultados de trimestres precedentes.

Estos resultados sitúan al IPVVR en niveles similares a los alcanzados a finales del año 2004, periodo inicial de la fase más intensa en el anterior ciclo alcista del precio de la vivienda. En 2013 y 2014 se llegó a alcanzar cuantías del IPVVR similares a los de 2003, pero la recuperación de los dos últimos años está dando lugar a un progresivo distanciamiento con respecto a dichos niveles.

La evolución positiva que el IPVVR viene mostrando, especialmente durante el último año y medio, está dando lugar a que el nivel de ajuste con respecto a los máximos del IPVVR se vaya suavizando. En la actualidad la reducción de precios con respecto a los citados máximos se sitúa próxima al -26%.

En cuanto a la tasa de variación trimestral del IPVVR, ha presentado un incremento del 2,19%, muy próximo al ritmo de crecimiento del pasado trimestre y ligeramente por encima del presentado en trimestres previos, constatando con ello la fortaleza de la recuperación.



La práctica totalidad de variables del mercado inmobiliario vienen mostrando un claro signo favorable, manteniendo este comportamiento a lo largo del último trimestre, tal y como podrá comprobarse en la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) 2T 2016. Los precios no se mantienen al margen de esta realidad, habiendo tardado algo más en reaccionar que otras variables de mercado, como fundamentalmente el número de compraventas, pero ya con un comportamiento consolidado en una clara tendencia alcista.

El amplio abanico de variables desglosadas en la ERI no sólo constata el ritmo de crecimiento del mercado inmobiliario, sino que permite explicar una buena parte del crecimiento del IPVVR. Sin embargo, mantenemos

la estimación de estabilización de las tasas de crecimiento en niveles similares a las alcanzadas en los últimos trimestres, a pesar de que los resultados de los últimos trimestres constaten una intensificación del ritmo de crecimiento.

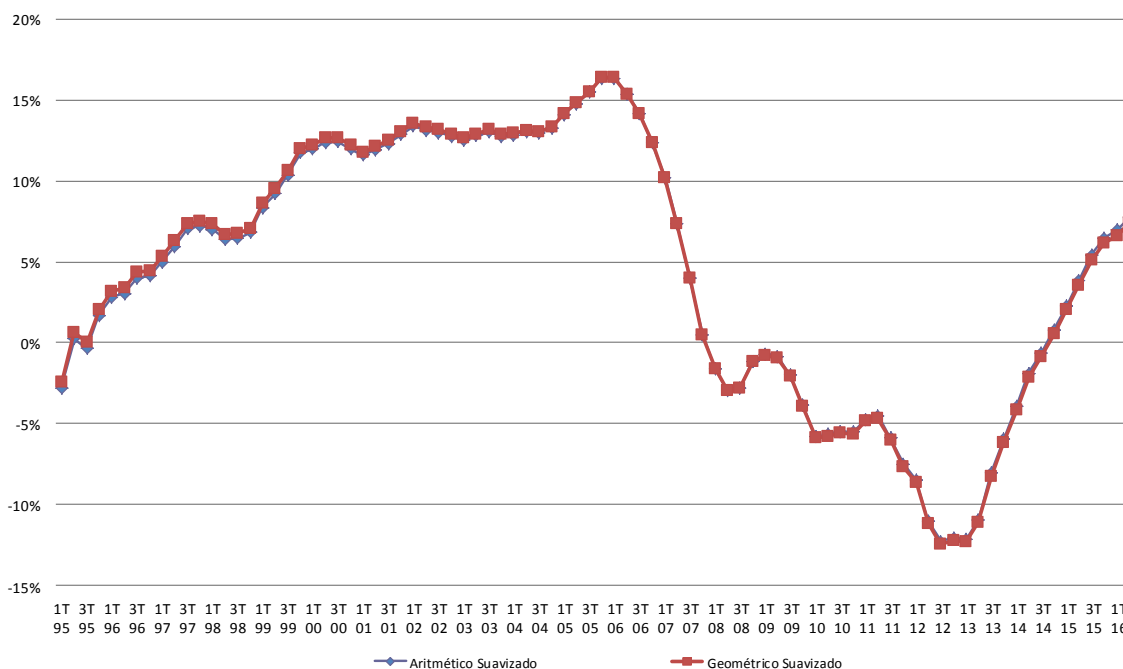
Entendemos que no existen factores explicativos que justifiquen un ritmo de crecimiento mucho más intenso que el que se viene alcanzando, que ya de por sí muestra una buena salud del mercado. Las incertidumbres macroeconómicas se mantienen parcialmente, a pesar del buen comportamiento de variables especialmente relevantes como el PIB o el empleo. Todavía queda por confirmar la consolidación de este buen comportamiento, especialmente en un escenario político indeterminado y con un panorama internacional plagado de acontecimientos con una notable dosis de incertidumbre.

A lo largo de los últimos años la coyuntura económica local era la que aportaba la mayor carga negativa al mercado inmobiliario, apoyando gran parte de las expectativas de recuperación en el ámbito internacional (demanda extranjera, política de tipos de interés...).

Sin embargo, el escenario ha cambiado radicalmente. Actualmente los mayores componentes positivos se encuentran internamente, con una notable reactivación de la demanda de vivienda, especialmente de segunda mano, una contribución favorable del sistema financiero en la concesión de nuevo crédito hipotecario, tanto en cantidad como en precios, un ritmo positivo del crecimiento económico, una creación de empleo especialmente intensa, aunque con niveles salariales todavía bajos....

El saldo de factores internos y externos claramente muestra una evolución positiva, pero no evita el hecho de que se tenga que advertir que la interrelación existente entre unos factores y otros son una realidad, y que todavía existen incertidumbres suficientes como para albergar un posible escenario distinto al de los últimos trimestres, que dé lugar a un cambio en la evolución del mercado inmobiliario.

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



Por el momento, a la espera de que se vayan concretando las posibles incertidumbres, la favorable evolución del precio de la vivienda es un hecho, y todas las variables con una influencia positiva sobre el mismo, tal y como podrá comprobarse a través de la ERI 2T 2016, parecen mostrar una continuidad en su buen comportamiento: aumento de la demanda nacional y extranjera, reactivación del mercado hipotecario, bajos tipos de interés de contratación, niveles mínimos en los indicadores de accesibilidad...



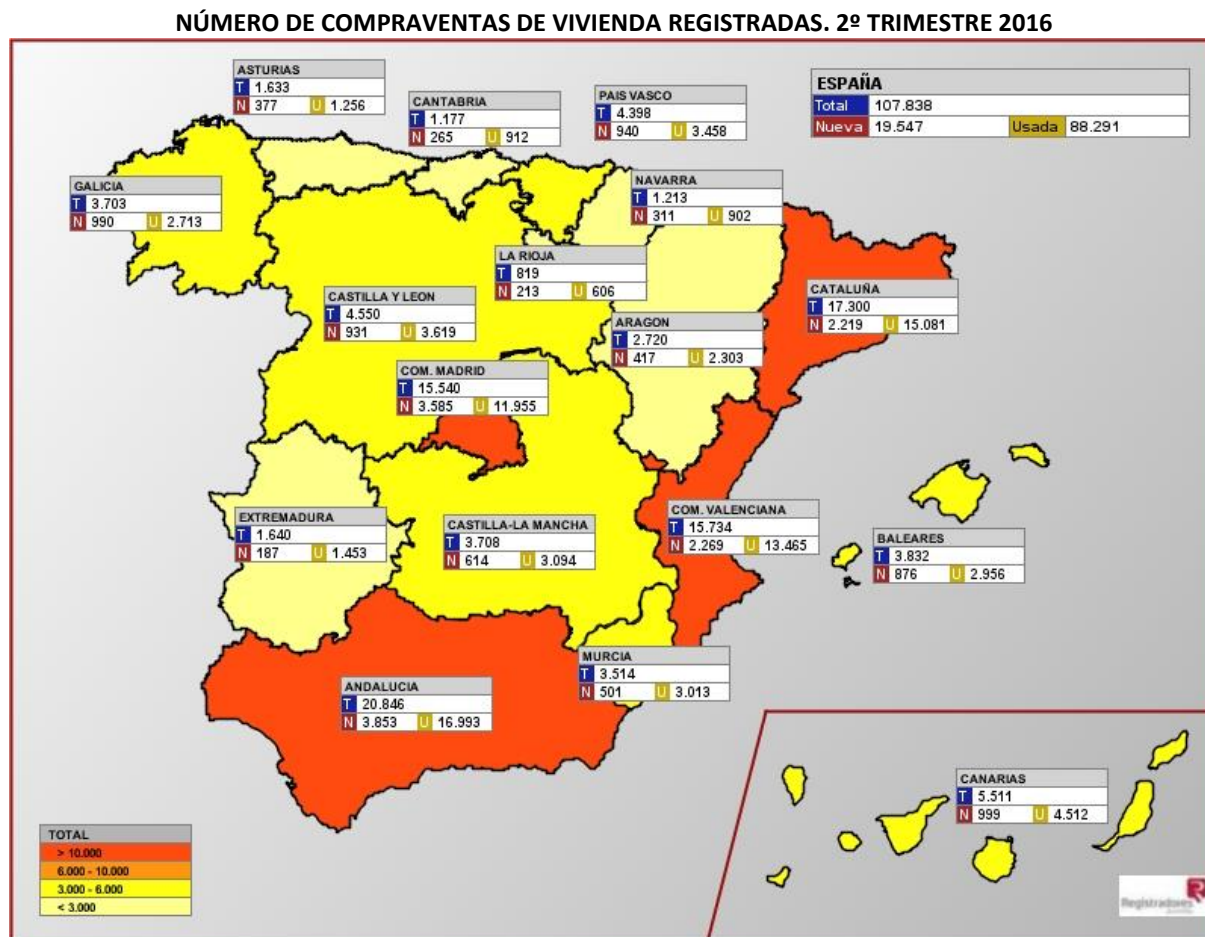
Esta realidad va impregnando el mercado inmobiliario en forma de cambio de expectativas, asumiendo el hecho de que en buena parte del territorio nacional el precio de la vivienda ha dejado de descender, dando lugar a una generalización del proceso de recuperación a distinta escala, que anima a que aquellas personas con interés por la compra de una vivienda tomen esa decisión.

La heterogeneidad del proceso de recuperación, que hemos ido resaltando en publicaciones de trimestres anteriores, se mantiene, pero con una minoración de la misma con el paso del tiempo, dando lugar, como se ha señalado, a una recuperación territorial de los precios de la vivienda cada vez más generalizado.

Las perspectivas, como se ha señalado y podrá comprobarse a través del resto de variables, son positivas, no apreciándose de momento aspectos que permitan albergar un cambio de tendencia, por lo que durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrán las tasas de crecimiento interanuales por encima del 5% en el IPVVR.

## 2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

### 2.2.1. Comunidades Autónomas



Trece meses después se supera la cifra de 100.000 compraventas de vivienda registradas trimestralmente. La anterior ocasión fue en el primer trimestre de 2013 (100.768). En esta ocasión la cifra ha superado con cierta amplitud dicha cuantía, habiéndose registrado 107.838 compraventas de vivienda durante el segundo trimestre del año. Hay que retroceder veintitrés trimestres para encontrar una cifra de compraventas trimestrales superior, concretamente el primer trimestre de 2011 (124.542).

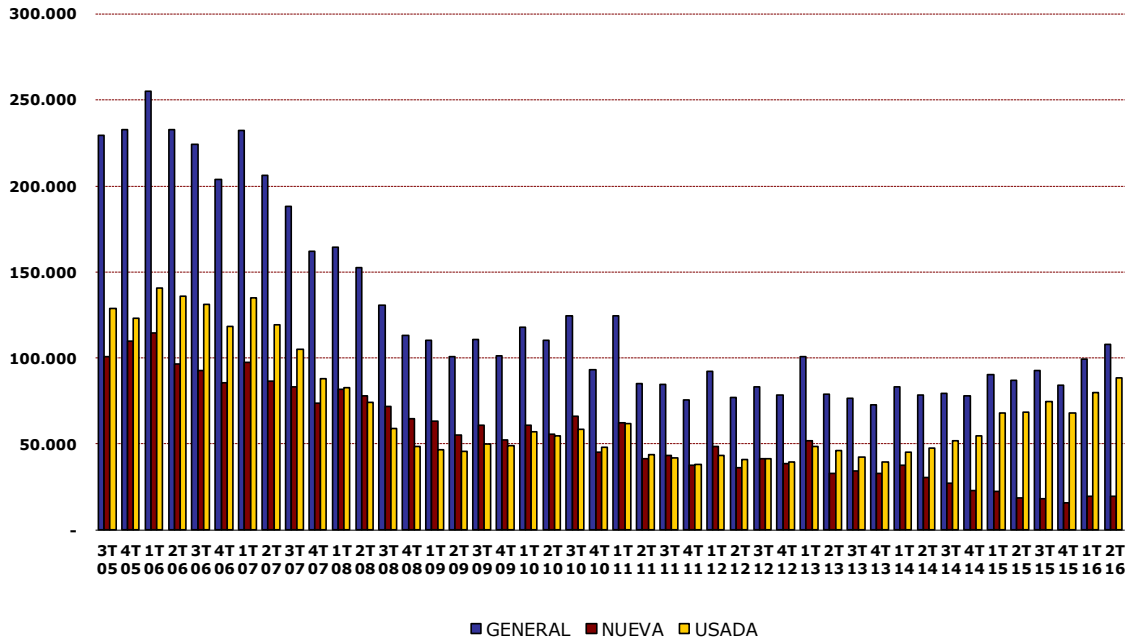
Estas cifras constatan claramente la fortaleza con la que el mercado de vivienda está afrontando el proceso de recuperación desde el lado de la demanda. En el primer trimestre del año se registraron 99.427 compraventas, dando lugar por tanto a un ascenso de 8.411 compraventas registradas, lo que representa un crecimiento intertrimestral del 8,46%.

La distinción entre vivienda nueva y usada sigue mostrando notables diferencias. Concretamente, en vivienda nueva se han registrado 19.547 compraventas, frente a las 88.291 en vivienda usada. Sin embargo, a pesar de las distancias entre ambas modalidades de vivienda, la vivienda nueva ha contado con el segundo incremento intertrimestral consecutivo (0,84%) después de un largo periodo de constantes descensos. De hecho, el resultado del segundo trimestre es el más elevado de los últimos cinco trimestres. Todo parece indicar que esta modalidad de vivienda está mostrando sus primeros signos de recuperación, después de un largo periodo de ajuste.

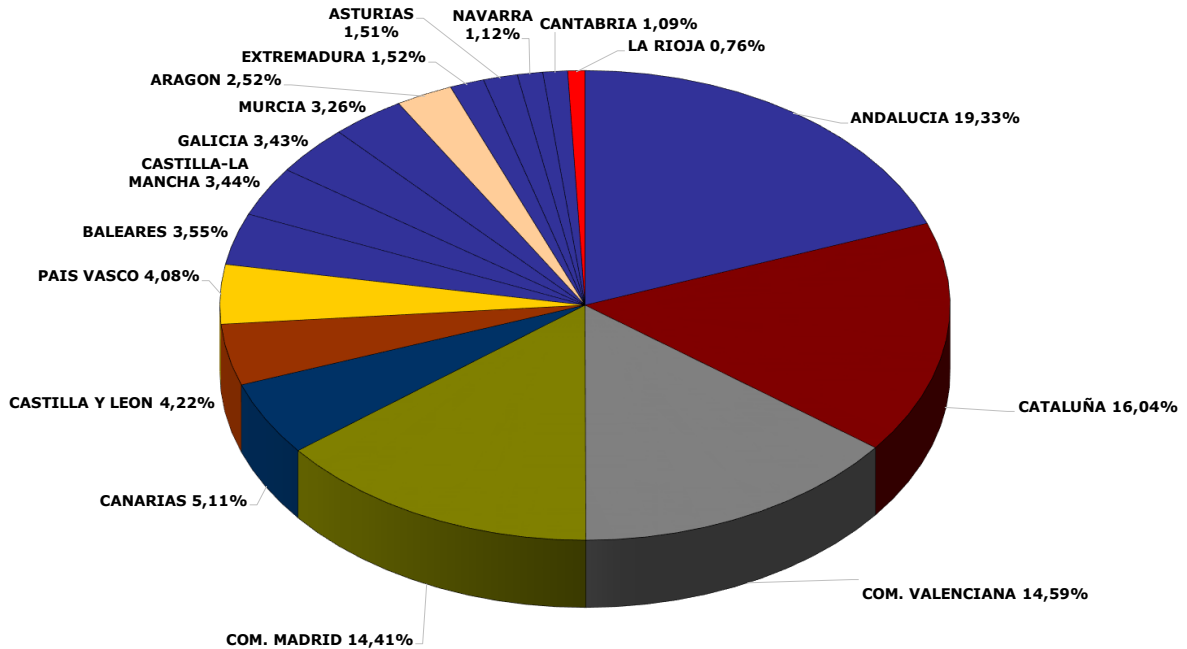
Por su parte, la vivienda usada prosigue con su intensa fortaleza, alcanzando significativos incrementos trimestre tras trimestre. Las 88.291 compraventas del segundo trimestre han supuesto un aumento de 8.249 con respecto a las registradas en el primer trimestre del año, dando lugar a un incremento intertrimestral del

10,31%. Este número de compraventas de vivienda usada es el más elevado de los registrados en los últimos treinta y cinco trimestres. Hay que retroceder hasta el tercer trimestre de 2007 para encontrar una cuantía superior.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 2º trimestre 2016

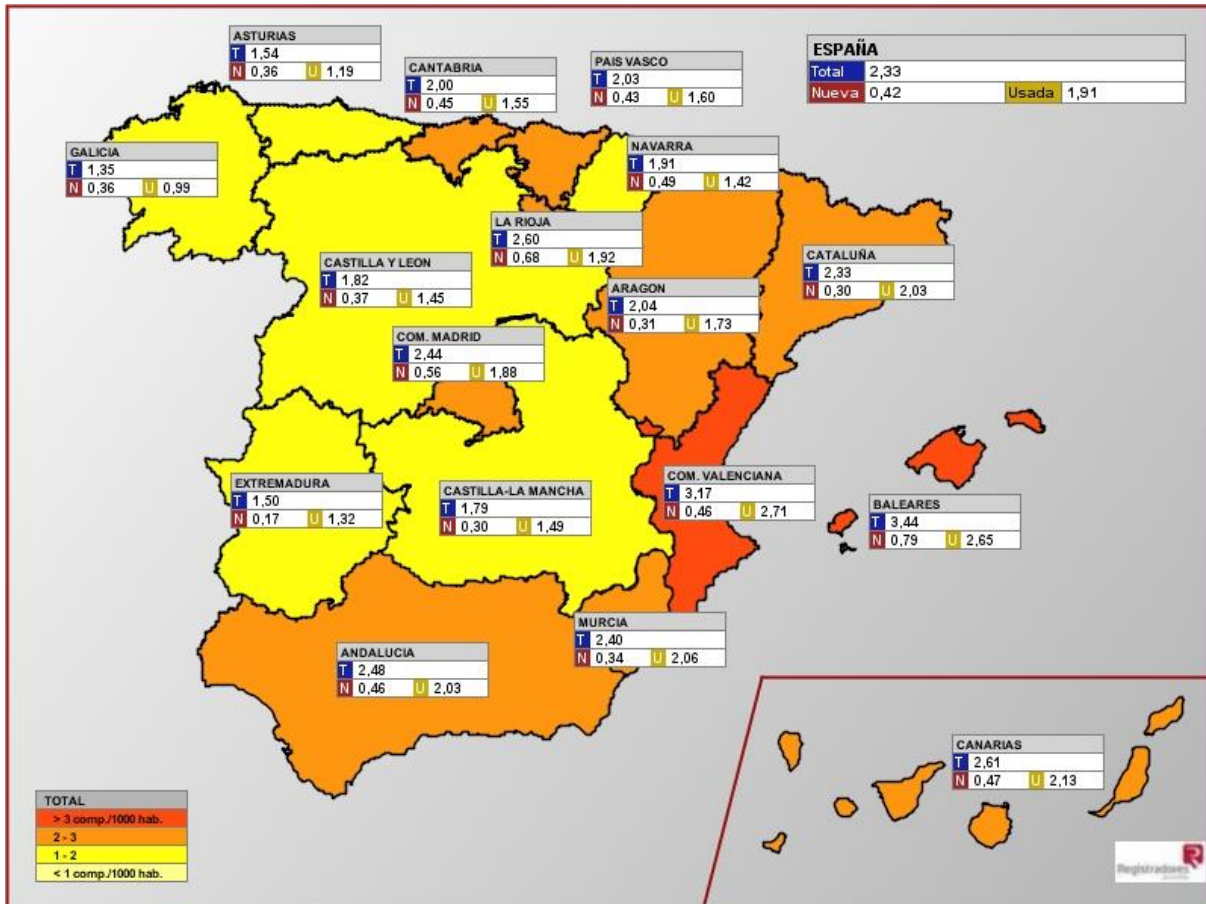


El desglose de resultados por comunidades autónomas ratifica el buen comportamiento de la demanda de vivienda. Quince comunidades autónomas presentan incrementos intertrimestrales, siendo de dos dígitos en seis de ellas. El mayor número de compraventas registradas durante el segundo trimestre del año ha correspondido a las comunidades autónomas de Andalucía (20.846), Cataluña (17.300), Comunidad Valenciana

(15.734) y Comunidad de Madrid (15.540). Estas cuatro comunidades autónomas han alcanzado el 64,37% del total de compraventas de vivienda registradas durante el trimestre. Atendiendo a las tasas de variación intertrimestrales, los mayores incrementos han correspondido a las comunidades autónomas de La Rioja (33,39%), Baleares (24,94%) y Murcia (24,52%).

Tomando la relación entre número de compraventas registradas y número de habitantes (cada mil habitantes) el mayor índice de actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en las comunidades autónomas de Baleares (3,44), Comunidad Valenciana (3,17) y Canarias (2,61). Por el contrario, la menor actividad inmobiliaria relativa ha correspondido a Galicia (1,35), Extremadura (1,50) y Asturias (1,54).

**NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2º TRIMESTRE 2016**

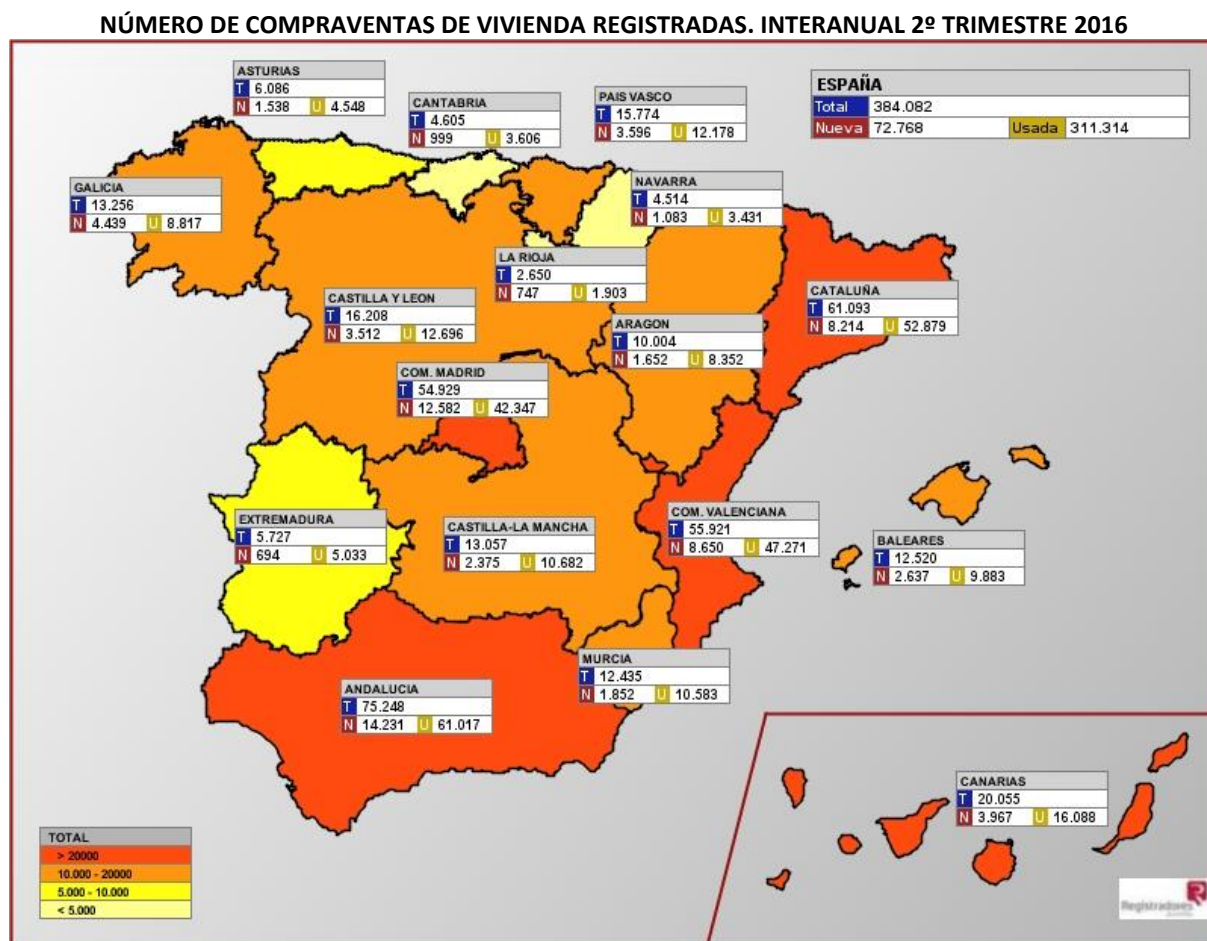


Los resultados interanuales mantienen una evolución similar a lo reflejado para el último trimestre. Concretamente, en los últimos doce meses se han registrado 384.082 compraventas de vivienda, dando lugar a un incremento de 20.651 con respecto al resultado interanual del primer trimestre del año. 72.768 de estas compraventas han correspondido a vivienda nueva, mientras que 311.314 a vivienda usada. Ambas modalidades han presentado un incremento de sus resultados interanuales, con un aumento de 1.065 compraventas en vivienda nueva y 19.586 en vivienda usada.

Estos resultados interanuales suponen el mayor resultado de los últimos diecinueve trimestres, dando continuidad a la tendencia hacia una aproximación a las 400.000 compraventas anuales, que previsiblemente se alcanzará a lo largo del año 2016. El incremento de resultados interanuales en vivienda nueva es el primero de un largo periodo de ajustes, constatando el citado cambio de tendencia en esta modalidad de vivienda. Por su parte, la vivienda usada, que ha superado las 300.000 compraventas anuales, ha registrado el mayor resultado de los últimos treinta y dos trimestres, debiendo retroceder hasta el segundo trimestre de 2008 para alcanzar una cuantía superior.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último año han sido Andalucía (75.248), Cataluña (61.093), Comunidad Valenciana (55.921) y Comunidad de Madrid

(54.929). La práctica totalidad de las comunidades autónomas han incrementado sus resultados interanuales durante el último trimestre (dieciséis). Las mayores tasas de crecimiento (trimestrales desestacionalizadas) se han alcanzado en Baleares (12,17%), Murcia (7,71%) y La Rioja (7,42%).



La tasa de variación interanual, calculada a través de la comparación de resultados anuales, proporciona un incremento del 14,60%, con un aumento del 27,86% en vivienda usada y un descenso del -20,63% en vivienda nueva, cuyos resultados interanuales todavía recogen el descenso de trimestres precedentes.

Estos resultados suponen el sexto trimestre consecutivo con incremento de los resultados interanuales, dando lugar a una intensificación de las tasas de crecimiento como consecuencia de la mejora que viene produciéndose trimestre tras trimestre.

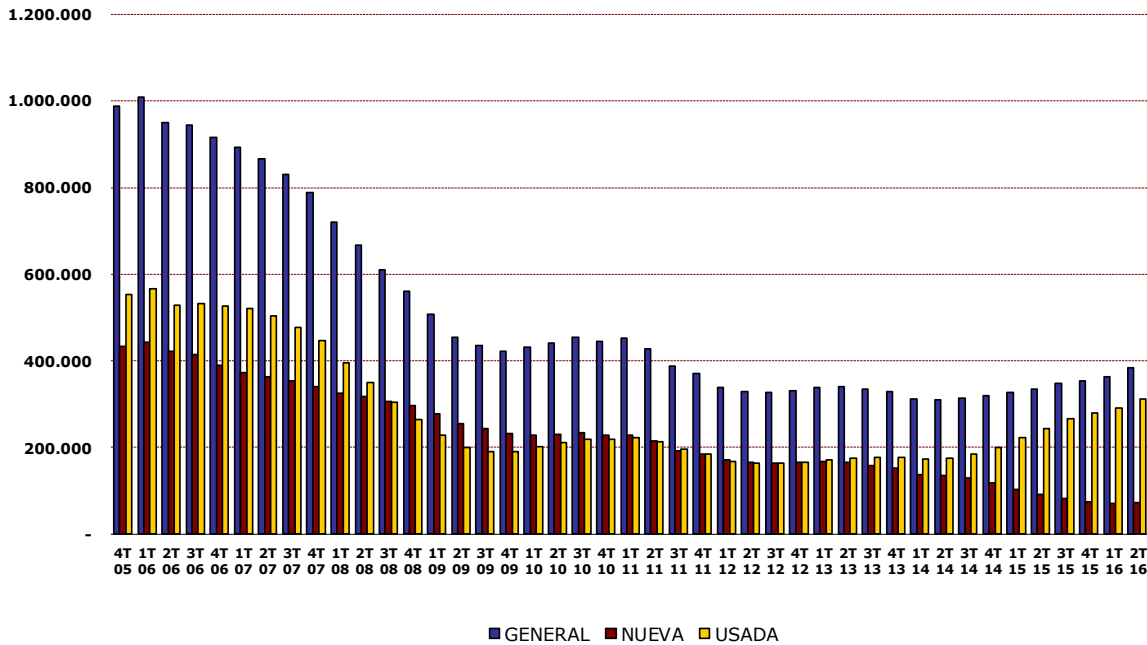
Todas las comunidades autónomas han presentado tasas interanuales positivas, siendo de dos dígitos en once de ellas. Los mayores incrementos han correspondido a Baleares (31,47%), País Vasco (24,07%), Murcia (22,26%) y Cataluña (19,10%).

Las tasas de variación interanuales, pero obtenidas a través de la comparación directa de los resultados trimestrales del segundo trimestre de 2016 con los del mismo trimestre de 2015, proporcionan un incremento todavía más intenso, con una tasa de crecimiento del 23,69%. En este caso resulta especialmente interesante el resultado presentado en vivienda nueva, con un incremento del 5,76%, todavía lejano con respecto al presentado en vivienda usada (28,51%), pero que supone un nuevo signo de recuperación en esta modalidad de vivienda.

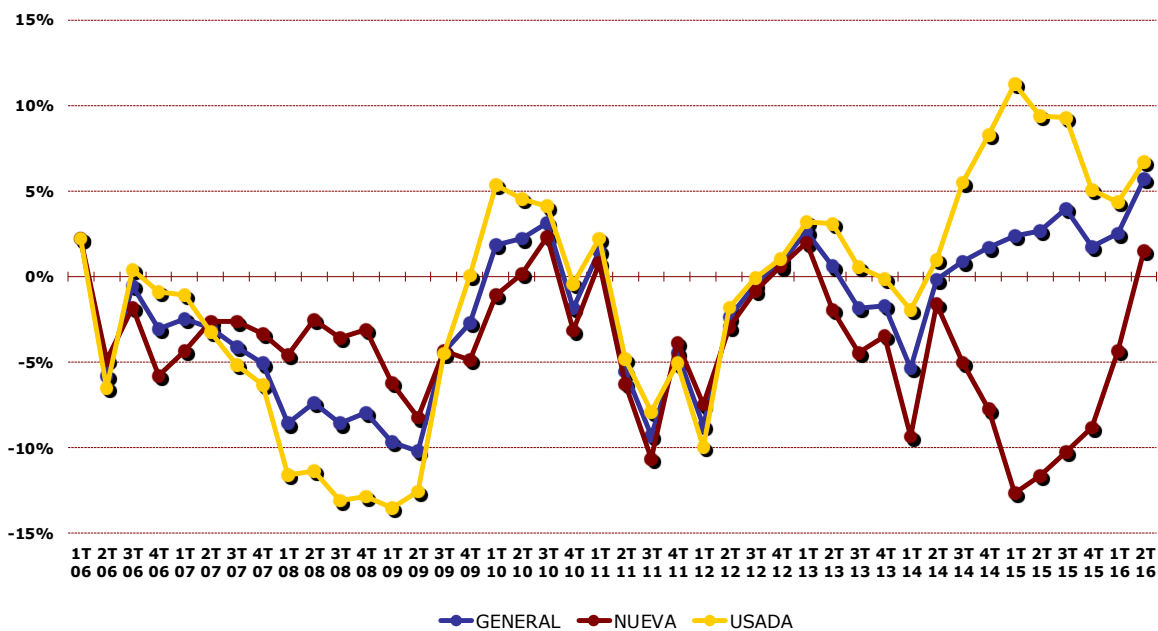
En este caso, las comunidades autónomas con mayores incrementos interanuales han sido Baleares (54,89%), Murcia (33,92%), Cataluña (30,78%) y La Rioja (28,77%). La práctica totalidad de comunidades autónomas han contado con tasas positivas (dieciséis).

El conjunto de resultados presentados a lo largo de este apartado parecen mostrar una clara consolidación del ritmo de mejora del número de compraventas de vivienda, con una favorable contribución tanto en vivienda usada como en vivienda nueva, dando lugar a que, habiendo superado las 100.000 compraventas trimestrales, a corto plazo pueda superarse las 400.000 compraventas de vivienda anuales.

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



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



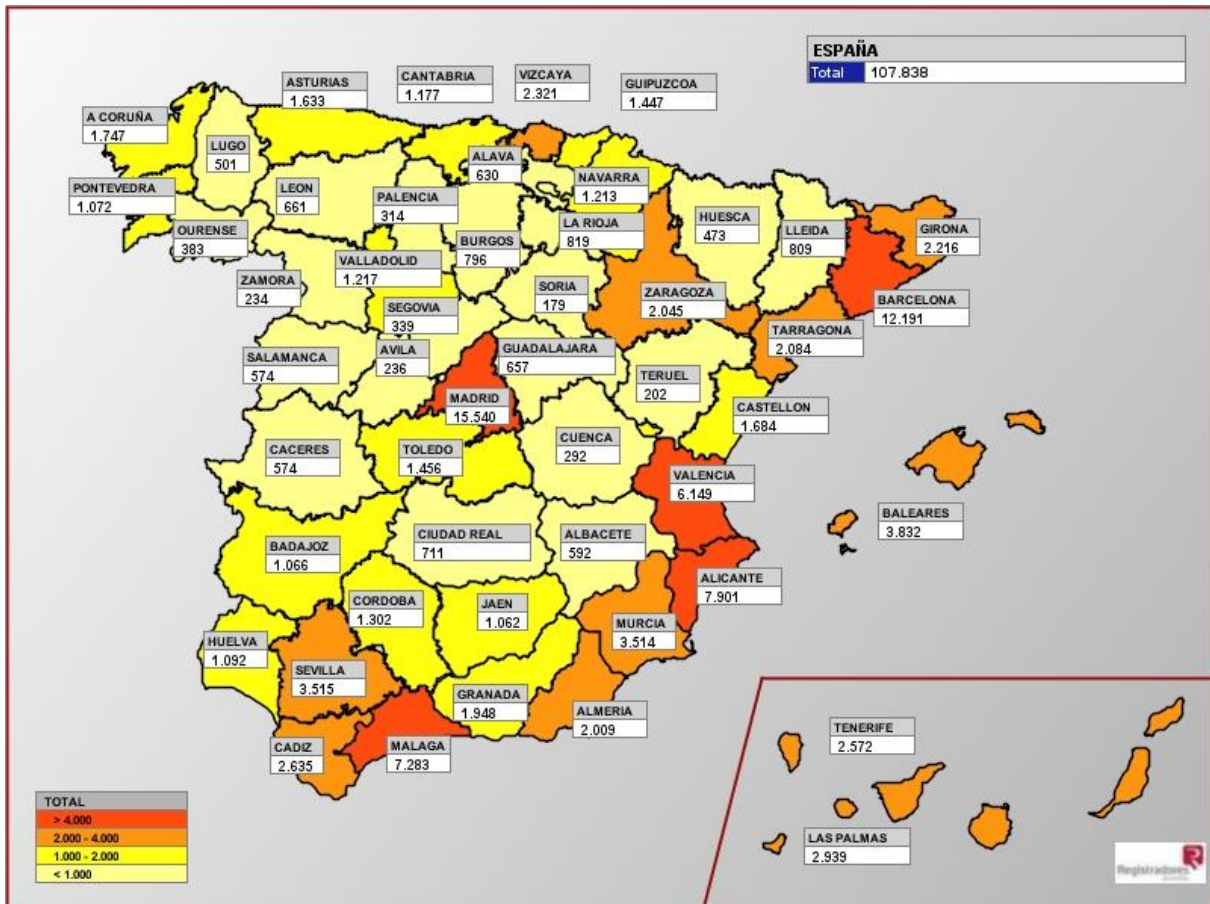


Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2016	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	20.846	3.853	16.993	75.248	14.231	61.017
ARAGON	2.720	417	2.303	10.004	1.652	8.352
ASTURIAS	1.633	377	1.256	6.086	1.538	4.548
BALEARES	3.832	876	2.956	12.520	2.637	9.883
CANARIAS	5.511	999	4.512	20.055	3.967	16.088
CANTABRIA	1.177	265	912	4.605	999	3.606
CASTILLA Y LEON	4.550	931	3.619	16.208	3.512	12.696
CASTILLA-LA MANCHA	3.708	614	3.094	13.057	2.375	10.682
CATALUÑA	17.300	2.219	15.081	61.093	8.214	52.879
COM. MADRID	15.540	3.585	11.955	54.929	12.582	42.347
COM. VALENCIANA	15.734	2.269	13.465	55.921	8.650	47.271
EXTREMADURA	1.640	187	1.453	5.727	694	5.033
GALICIA	3.703	990	2.713	13.256	4.439	8.817
LA RIOJA	819	213	606	2.650	747	1.903
MURCIA	3.514	501	3.013	12.435	1.852	10.583
NAVARRA	1.213	311	902	4.514	1.083	3.431
PAIS VASCO	4.398	940	3.458	15.774	3.596	12.178
<b>NACIONAL</b>	<b>107.838</b>	<b>19.547</b>	<b>88.291</b>	<b>384.082</b>	<b>72.768</b>	<b>311.314</b>

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2016	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	8,62%	10,18%	8,28%	12,35%	-29,56%	30,45%
ARAGON	1,34%	-10,13%	3,74%	13,85%	0,67%	16,88%
ASTURIAS	0,86%	-5,28%	2,87%	15,79%	-10,84%	28,80%
BALEARES	24,94%	37,74%	21,60%	31,47%	5,78%	40,58%
CANARIAS	-0,20%	-11,67%	2,76%	12,05%	-29,55%	31,15%
CANTABRIA	2,44%	11,81%	0,00%	14,27%	-2,82%	20,12%
CASTILLA Y LEON	10,22%	-2,92%	14,20%	7,92%	-21,76%	20,58%
CASTILLA-LA MANCHA	6,67%	-10,36%	10,86%	9,04%	-31,56%	25,61%
CATALUÑA	8,95%	-0,31%	10,46%	19,10%	-11,61%	25,90%
COM. MADRID	3,70%	-4,73%	6,53%	13,52%	-5,42%	20,71%
COM. VALENCIANA	12,87%	9,35%	13,49%	15,46%	-31,00%	31,68%
EXTREMADURA	7,26%	0,54%	8,19%	4,56%	-40,94%	16,99%
GALICIA	11,81%	-3,98%	18,94%	7,28%	-23,53%	34,59%
LA RIOJA	33,39%	4,93%	47,45%	9,50%	-19,33%	27,38%
MURCIA	24,52%	7,97%	27,78%	22,26%	-39,22%	48,55%
NAVARRA	-2,88%	-9,06%	-0,55%	1,51%	-24,90%	14,18%
PAIS VASCO	3,22%	-13,60%	8,98%	24,07%	3,57%	31,77%
<b>NACIONAL</b>	<b>8,46%</b>	<b>0,84%</b>	<b>10,31%</b>	<b>14,60%</b>	<b>-20,63%</b>	<b>27,86%</b>

## 2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2º TRIMESTRE 2016



Las provincias ratifican el generalizado incremento de la demanda de vivienda, dando lugar a que trimestre tras trimestre se consolide un elevado número de provincias con crecimientos del número de compraventas de vivienda registradas. En el segundo trimestre treinta y seis provincias presentan incrementos con respecto al trimestre precedente, siendo de dos dígitos en diecisiete de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en las provincias de Valladolid (50,06%), La Rioja (33,39%), Baleares (24,94%) y Murcia (24,52%).

En vivienda usada cuarenta provincias presentan un comportamiento favorable, mientras en vivienda nueva cada vez son un mayor número de provincias las que se unen al grupo con tasas positivas, habiéndose situado en esta situación veintidós provincias durante el último trimestre.

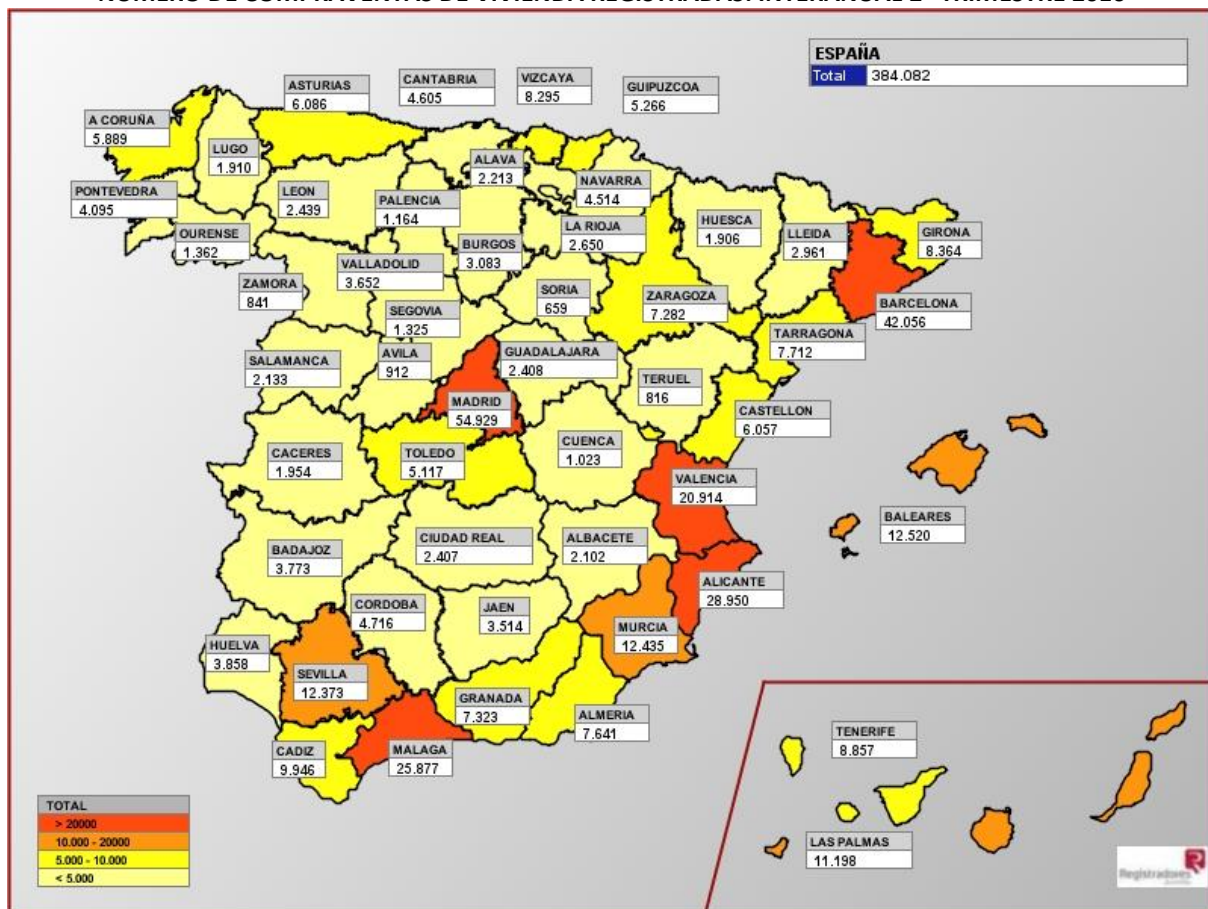
Las provincias con un mayor número de compraventas durante el segundo trimestre del año han sido Madrid (15.540), Barcelona (12.191), Alicante (7.901), Málaga (7.283) y Valencia (6.149). Tomando el número de compraventas por cada mil habitantes los mayores resultados han correspondido a las provincias de Málaga (4,50), Alicante (4,26), Baleares (3,44), Girona (2,98) y Almería (2,92).

Los resultados interanuales muestran la misma estructura de resultados, encabezando el número de compraventas las provincias de Madrid (54.929), Barcelona (42.056), Alicante (28.950), Málaga (25.877), Valencia (20.914), Baleares (12.520), Murcia (12.435), Sevilla (12.373) y Las Palmas (11.198), superando las 10.000 compraventas de vivienda anuales. En este caso las compraventas de vivienda por cada mil habitantes están encabezadas por Málaga (15,97), Alicante (15,60), Girona (11,24) y Baleares (11,22).

Las tasas de variación interanuales constatan el generalizado crecimiento del número de compraventas de vivienda registradas, dando lugar a cuarenta y seis provincias que durante el último año han aumentado con respecto al año precedente. Los mayores incrementos se han alcanzado en las provincias de Baleares (31,47%), Guipúzcoa (29,96%), Segovia (24,65%), Lleida (22,81%), Murcia (22,26%) y Barcelona (22,25%).



NÚMERO DE COMPROVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2016



Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2016	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.747	422	1.325	5.889	1.933	3.956
ALAVA	630	130	500	2.213	535	1.678
ALBACETE	592	112	480	2.102	431	1.671
ALICANTE	7.901	1.252	6.649	28.950	4.771	24.179
ALMERIA	2.009	447	1.562	7.641	1.905	5.736
ASTURIAS	1.633	377	1.256	6.086	1.538	4.548
AVILA	236	59	177	912	241	671
BADAJOS	1.066	129	937	3.773	514	3.259
BALEARES	3.832	876	2.956	12.520	2.637	9.883
BARCELONA	12.191	1.457	10.734	42.056	5.331	36.725
BURGOS	796	179	617	3.083	789	2.294
CACERES	574	58	516	1.954	180	1.774
CADIZ	2.635	743	1.892	9.946	2.624	7.322
CANTABRIA	1.177	265	912	4.605	999	3.606
CASTELLON	1.684	197	1.487	6.057	894	5.163
CIUDAD REAL	711	99	612	2.407	406	2.001
CORDOBA	1.302	187	1.115	4.716	698	4.018
CUENCA	292	27	265	1.023	73	950
GIRONA	2.216	305	1.911	8.364	1.094	7.270
GRANADA	1.948	366	1.582	7.323	1.595	5.728
GUADALAJARA	657	158	499	2.408	654	1.754
GUIPUZCOA	1.447	348	1.099	5.266	1.192	4.074
HUELVA	1.092	242	850	3.858	847	3.011
HUESCA	473	88	385	1.906	297	1.609
JAEN	1.062	159	903	3.514	572	2.942
LA RIOJA	819	213	606	2.650	747	1.903
LAS PALMAS	2.939	575	2.364	11.198	2.110	9.088
LEON	661	242	419	2.439	763	1.676
LLEIDA	809	150	659	2.961	641	2.320
LUGO	501	201	300	1.910	815	1.095
MADRID	15.540	3.585	11.955	54.929	12.582	42.347
MALAGA	7.283	1.348	5.935	25.877	4.627	21.250
MURCIA	3.514	501	3.013	12.435	1.852	10.583
NAVARRA	1.213	311	902	4.514	1.083	3.431
OURENSE	383	102	281	1.362	374	988
PALENCIA	314	53	261	1.164	216	948
PONTEVEDRA	1.072	265	807	4.095	1.317	2.778
SALAMANCA	574	93	481	2.133	332	1.801
SEGOVIA	339	58	281	1.325	237	1.088
SEVILLA	3.515	361	3.154	12.373	1.363	11.010
SORIA	179	41	138	659	179	480
TARRAGONA	2.084	307	1.777	7.712	1.148	6.564
TENERIFE	2.572	424	2.148	8.857	1.857	7.000
TERUEL	202	21	181	816	108	708
TOLEDO	1.456	218	1.238	5.117	811	4.306
VALENCIA	6.149	820	5.329	20.914	2.985	17.929
VALLADOLID	1.217	189	1.028	3.652	688	2.964
VIZCAYA	2.321	462	1.859	8.295	1.869	6.426
ZAMORA	234	17	217	841	67	774
ZARAGOZA	2.045	308	1.737	7.282	1.247	6.035
<b>NACIONAL</b>	<b>107.838</b>	<b>19.547</b>	<b>88.291</b>	<b>384.082</b>	<b>72.768</b>	<b>311.314</b>

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2016	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	15,70%	-6,43%	25,12%	8,69%	-27,98%	44,70%
ALAVA	-1,41%	-39,53%	17,92%	19,04%	-12,01%	34,13%
ALBACETE	6,28%	4,67%	6,67%	2,74%	-26,83%	14,69%
ALICANTE	10,12%	19,58%	8,50%	15,91%	-31,85%	34,51%
ALMERIA	-7,21%	-23,46%	-1,20%	9,56%	-40,86%	52,84%
ASTURIAS	0,86%	-5,28%	2,87%	15,79%	-10,84%	28,80%
AVILA	-3,67%	-3,28%	-3,80%	3,28%	-25,85%	20,25%
BADAJOS	0,00%	-11,64%	1,85%	5,57%	-37,24%	18,29%
BALEARES	24,94%	37,74%	21,60%	31,47%	5,78%	40,58%
BARCELONA	11,63%	-3,70%	14,09%	22,25%	-4,10%	27,33%
BURGOS	-1,97%	-32,45%	12,80%	7,27%	-14,98%	17,88%
CACERES	23,97%	45,00%	21,99%	2,68%	-49,44%	14,67%
CADIZ	-1,01%	15,91%	-6,38%	21,59%	-6,49%	36,25%
CANTABRIA	2,44%	11,81%	0,00%	14,27%	-2,82%	20,12%
CASTELLON	16,94%	-4,83%	20,60%	4,76%	-50,53%	29,89%
CIUDAD REAL	19,50%	-13,16%	27,23%	-2,63%	-41,92%	12,86%
CORDOBA	6,63%	10,00%	6,09%	16,19%	-25,82%	28,86%
CUENCA	9,77%	35,00%	7,72%	8,14%	-53,80%	20,56%
GIRONA	-3,90%	15,09%	-6,37%	12,01%	-26,33%	21,53%
GRANADA	2,42%	-4,19%	4,08%	13,45%	-32,10%	39,50%
GUADALAJARA	-1,20%	-15,05%	4,18%	11,64%	-30,50%	44,24%
GUIPUZCOA	3,14%	-10,31%	8,28%	29,96%	15,06%	35,08%
HUELVA	20,93%	25,39%	19,72%	9,95%	-35,69%	37,36%
HUESCA	-18,73%	-24,14%	-17,38%	20,48%	9,59%	22,73%
JAEN	21,93%	54,37%	17,58%	13,32%	-17,10%	22,02%
LA RIOJA	33,39%	4,93%	47,45%	9,50%	-19,33%	27,38%
LAS PALMAS	-5,95%	10,79%	-9,29%	14,48%	-31,07%	35,22%
LEON	3,93%	26,70%	-5,84%	9,57%	-14,65%	25,83%
LLEIDA	1,63%	-18,03%	7,50%	22,81%	-3,03%	32,57%
LUGO	8,91%	16,18%	4,53%	1,06%	-22,08%	29,74%
MADRID	3,70%	-4,73%	6,53%	13,52%	-5,42%	20,71%
MALAGA	17,00%	25,98%	15,13%	10,94%	-29,58%	26,83%
MURCIA	24,52%	7,97%	27,78%	22,26%	-39,22%	48,55%
NAVARRA	-2,88%	-9,06%	-0,55%	1,51%	-24,90%	14,18%
OURENSE	9,74%	10,87%	9,34%	11,37%	-16,33%	27,32%
PALENCIA	16,30%	-11,67%	24,29%	8,79%	-32,50%	26,40%
PONTEVEDRA	7,96%	-15,87%	19,03%	7,06%	-19,10%	26,45%
SALAMANCA	-5,44%	-12,26%	-3,99%	-0,37%	-20,19%	4,41%
SEGOVIA	-6,35%	-17,14%	-3,77%	24,65%	14,49%	27,10%
SEVILLA	8,42%	1,98%	9,21%	8,79%	-40,94%	21,46%
SORIA	2,29%	-16,33%	9,52%	-0,30%	-33,70%	22,76%
TARRAGONA	12,28%	15,85%	11,69%	9,94%	-27,71%	20,95%
TENERIFE	7,30%	-30,72%	20,34%	9,13%	-27,74%	26,22%
TERUEL	-6,48%	-41,67%	0,56%	19,65%	-47,06%	48,12%
TOLEDO	4,52%	-15,50%	9,07%	17,55%	-25,12%	31,68%
VALENCIA	15,47%	-0,12%	18,32%	18,32%	-19,93%	28,54%
VALLADOLID	50,06%	30,34%	54,35%	12,93%	-27,27%	29,55%
VIZCAYA	4,60%	-4,74%	7,21%	21,93%	2,24%	29,17%
ZAMORA	11,43%	41,67%	9,60%	-2,89%	-63,39%	13,32%
ZARAGOZA	8,43%	-1,28%	10,36%	11,64%	6,95%	12,66%
<b>NACIONAL</b>	<b>8,46%</b>	<b>0,84%</b>	<b>10,31%</b>	<b>14,60%</b>	<b>-20,63%</b>	<b>27,86%</b>

### 2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La tradicional fortaleza de la demanda de vivienda por extranjeros se ha mantenido a lo largo del segundo trimestre del año, alcanzando un resultado del 13,38% de las compras, por encima del 12,93% del primer trimestre y no muy lejos de los máximos de la serie histórica (14,38%, 4T 2015). De hecho es el mayor resultado alcanzado en un segundo trimestre de año, aspecto relevante dada la estacionalidad presentada por la demanda extranjera.

Estas elevadas cifras resultan especialmente destacables en un mercado de compraventas creciente, lo que supone que en términos absolutos el incremento del número de compras sea superior al incremento porcentual. De hecho, estos porcentajes suponen que las compras de vivienda por extranjeros del segundo trimestre hayan sido de cerca de 14.000, frente a las aproximadamente 12.800 del primer trimestre.

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 2T 2016</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>%</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Reino Unido	2,64%	19,73%
Alemania	0,99%	7,38%
Francia	0,94%	7,05%
Suecia	0,93%	6,95%
Italia	0,80%	5,99%
Bélgica	0,75%	5,63%
Rumanía	0,65%	4,84%
China	0,53%	3,92%
Marruecos	0,47%	3,52%
Rusia	0,40%	2,96%
Noruega	0,31%	2,33%
Holanda	0,31%	2,29%
Ucrania	0,22%	1,67%
Argelia	0,19%	1,45%
Polonia	0,19%	1,40%
Suiza	0,16%	1,22%
Bulgaria	0,14%	1,04%
Finlandia	0,13%	1,00%
Irlanda	0,13%	0,97%
Resto	2,50%	18,66%
<b>Extranjeros</b>	<b>13,38%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>86,62%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

Las diez primeras nacionalidades se mantienen con respecto al pasado trimestre, aunque con cambios en la ordenación y pesos relativos, dando lugar a una relativa continuidad en la tradicional fidelidad de la demanda extranjera desglosada por nacionalidades.

Británicos siguen en primera posición, pero descendiendo del 20%, con un 19,73% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros. Es el segundo trimestre consecutivo con descensos, habiendo alcanzado el 21,91% en el primer trimestre y el 23,95% en el cuarto de 2015. Todavía es pronto para ver si el "brexit" está detrás de estos resultados ya que en determinados trimestres relativamente recientes se alcanzaron pesos relativos incluso por debajo de la cuantía del último trimestre, por ejemplo en el primer trimestre de 2015 (17,70%). En todo caso, la depreciación de la libra con respecto al euro será uno de los primeros factores a considerar en la posible modificación de la demanda británica.

A la segunda posición han ascendido alemanes, con un 7,38% (6,94% en el primer trimestre). Hay que retroceder hasta 2009 para encontrar a alemanes en dicha posición. En determinados trimestres han alcanzado pesos relativos incluso superiores, pero en un mercado creciente por lo que respecta al número de compraventas la demanda alemana está incrementándose en términos absolutos, siendo una de las nacionalidades más activas durante los últimos trimestres.

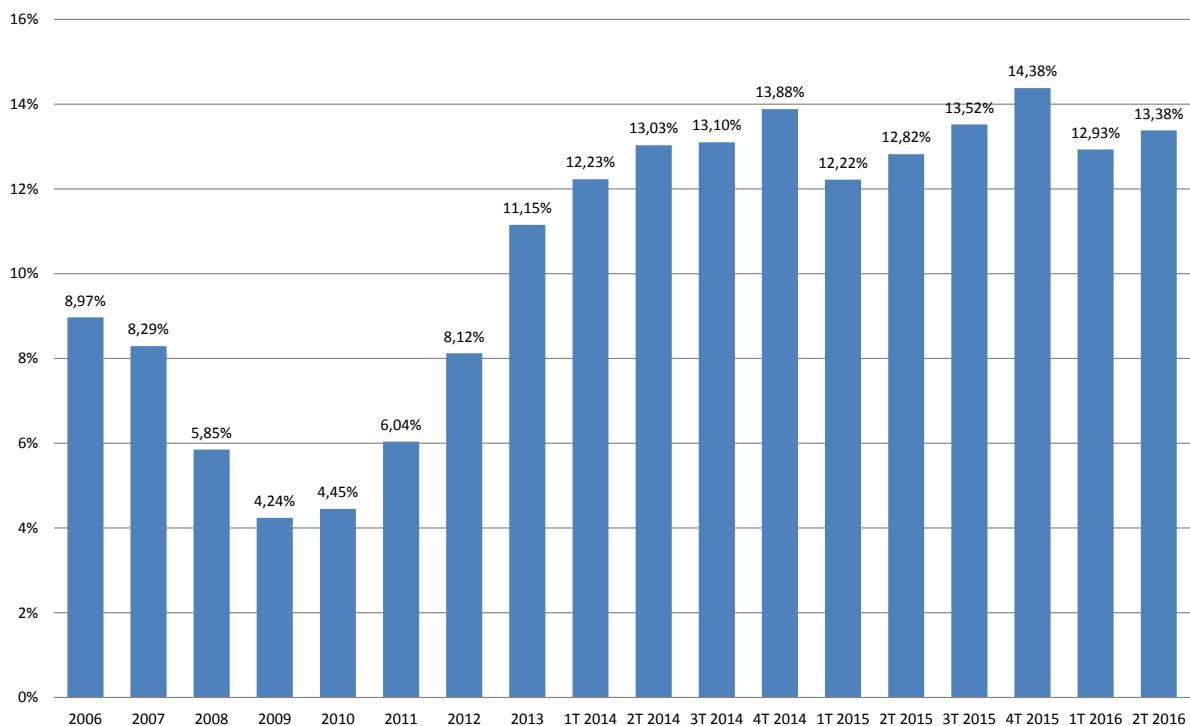
Franceses descienden a la tercera posición con un 7,05%, habiendo alcanzado el 7,87% en el primer trimestre y el 8,17% en el cuarto de 2015. Por tanto, en términos relativos esta nacionalidad presenta una progresiva reducción de peso relativo durante los últimos trimestres.

En cuarta posición se mantienen suecos con el 6,95%, incrementando nuevamente su peso relativo (6,33% en el primer trimestre), siendo junto a alemanes una de las nacionalidades con mayor crecimiento en los últimos trimestres.

Les siguen italianos con el 5,99%, que suben una posición, dando lugar a una significativa mejora en su peso relativo (4,52%). Por su parte, belgas descienden una posición, así como en peso relativo con un 5,63% (6,10% en el primer trimestre).

Las seis primeras nacionalidades del ranking alcanzan el 54,08% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros durante el segundo trimestre del año.

### Compras de vivienda por extranjeros (%)



El resto de posiciones dentro de las doce primeras del ranking están ocupadas por rumanos con un 4,84% (4,18%), chinos con un 3,92% (4,22%), marroquíes con un 3,52% (2,97%), rusos con un 2,96% (2,78%), noruegos con un 2,33% (2,38%) y holandeses con un 2,29% (2,40%).

Las doce primeras nacionalidades resultan coincidentes con respecto al pasado trimestre, ratificándose nuevamente la fidelización de la demanda extranjera. Se ha producido algunos cambios en la ordenación y pesos relativos, destacando el crecimiento de la demanda alemana y sueca.

En un mercado de compraventas creciente resulta especialmente significativo el hecho de que la demanda extranjera, en términos porcentuales, se sitúe próxima a los máximos históricos, dando lugar con ello a un progresivo incremento del número de viviendas compradas por extranjeros.

En un momento de dificultad, por lo que respecta a la situación del mercado inmobiliario español, la demanda extranjera suponía uno de los pocos factores de impulso. Se podía entender que las oportunidades en precios y el menor impacto de la crisis económica estaban dando lugar a aprovechar las oportunidades que ofrecía el mercado inmobiliario español. Sin embargo, con el cambio de ciclo, la fortaleza de la demanda extranjera se ha ido manteniendo porcentualmente e incrementando en términos absolutos, por lo que entran en juego otros factores explicativos adicionales que permiten constatar el atractivo de nuestro país como destino de inversión inmobiliaria residencial.

Las cifras de compraventas otorgan claros resultados por lo que respecta a los ámbitos geográficos en los que esta demanda extranjera está fijando su punto de mira. El propio perfil de nacionalidades permite intuir el hecho de que el destino turístico configura la preferencia mayoritaria de los demandantes. Esto hecho supone que el mercado inmobiliario español esté notando este efecto positivo de la demanda extranjera de forma distinta dependiendo del mayor o menor atractivo turístico de las zonas geográficas. Como se viene indicando, las provincias isleñas y mediterráneas son las que están notando el mayor impacto de la demanda extranjera.

Los resultados interanuales recogen un nuevo máximo histórico por lo que respecta a la demanda extranjera, con un peso del 13,44% de las compras del último año. Con respecto al primer trimestre el crecimiento ha sido escaso (13,36%), aunque, tal y como se viene indicando, en un mercado de crecimiento del número de compraventas, el aumento de las compras por extranjeros resulta significativo. De hecho supone pasar de las cerca de 48.000 compras interanuales por extranjeros al cierre del primer trimestre a más de 51.500 en el interanual del segundo trimestre. En todo caso, se consolida una tendencia creciente en una ya de por sí intensa demanda extranjera de vivienda.

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 2T 2016</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>%</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Reino Unido	2,97%	22,08%
Francia	1,06%	7,92%
Alemania	0,96%	7,12%
Suecia	0,86%	6,42%
Bélgica	0,77%	5,72%
Italia	0,65%	4,82%
China	0,57%	4,22%
Rumanía	0,54%	4,00%
Rusia	0,41%	3,02%
Noruega	0,38%	2,84%
Marruecos	0,35%	2,61%
Holanda	0,29%	2,19%
Ucrania	0,24%	1,75%
Suiza	0,18%	1,37%
Argelia	0,18%	1,36%
Irlanda	0,16%	1,22%
Polonia	0,16%	1,16%
Finlandia	0,13%	0,99%
Bulgaria	0,13%	0,98%
Resto	2,45%	18,22%
<b>Extranjeros</b>	<b>13,44%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>86,56%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

Por lo que respecta a la ordenación de nacionalidades, nuevamente se mantiene la tradicional ordenación, dando lugar a una clara estabilidad de resultados por nacionalidades. En primer lugar se mantienen británicos

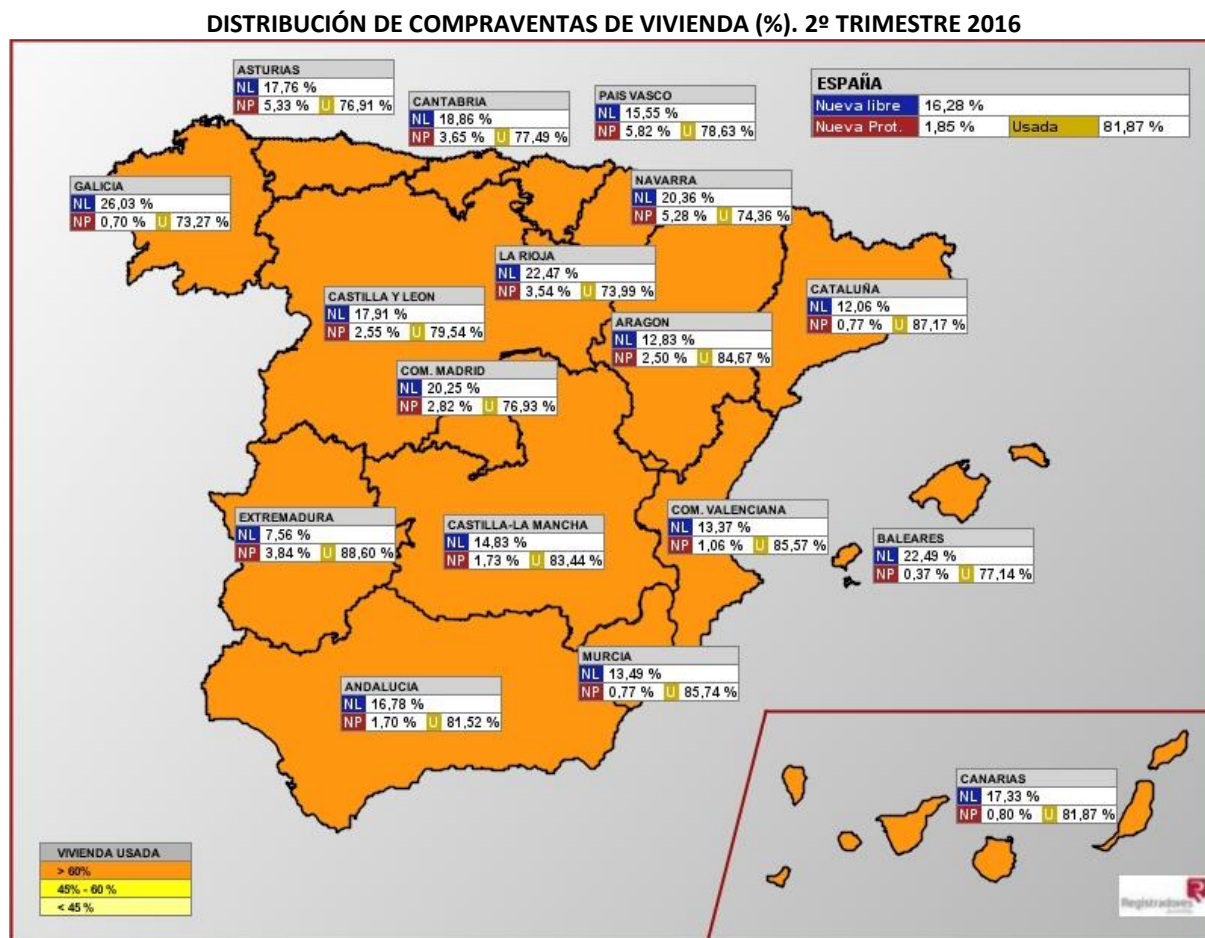
con un 22,08%, descendiendo ligeramente con respecto al 22,35% del pasado trimestre. En segundo lugar se mantienen franceses con un 7,92% (8,18%), seguidos de alemanes con un 7,12% (7,14%), suecos con un 6,42% (6,09%), belgas con un 5,72% (5,95%), italianos con un 4,82% (4,57%), chinos con un 4,22% (3,98%), rumanos con un 4,00% (3,94%), rusos con un 3,02% (3,25%) y noruegos con un 2,84% (2,80%). Estas diez primeras posiciones se mantienen exactamente con respecto a los resultados interanuales del pasado trimestre.

La favorable evolución de los resultados de demanda de vivienda por extranjeros permite albergar una continuidad en este escenario, especialmente durante los dos próximos trimestres, que son los que tradicionalmente presentan una estacionalidad favorable como consecuencia del incremento de la llegada de extranjeros por coincidir con el periodo vacacional, dando lugar al registro de dichas compras a lo largo del tercer y cuarto trimestre del año.

Esta continuidad resulta fundamental para que, acompañada por la recuperación de la demanda interna, se consoliden cifras de compraventas trimestrales superiores a las 100.000, como ya ha ocurrido en el segundo trimestre del año, y se alcancen nuevamente volúmenes superiores a las 400.000 anuales.



## 2.4. Distribución de compraventas de vivienda



El peso de compraventas de vivienda usada ha marcado un nuevo máximo histórico en el segundo trimestre del año al alcanzar el 81,87% del total de compraventas. En consecuencia, la vivienda nueva ha alcanzado un nuevo mínimo histórico con un 18,13%. Tanto la vivienda nueva libre (16,28%) como la vivienda nueva protegida (1,85%) han marcado nuevos mínimos en la serie histórica.

El pasado trimestre se produjo un ligero repunte en los resultados trimestrales de vivienda nueva (19,50%, frente al 18,83% del cuarto trimestre de 2015). Sin embargo los resultados del segundo trimestre muestran una nueva intensificación de la tendencia descendente. En el apartado de compraventas se ha observado un ligero incremento de las compraventas de vivienda nueva, por lo que en términos absolutos se está produciendo esta situación, sin embargo, el mayor crecimiento en compraventas de vivienda usada está dando lugar a que en términos porcentuales se produzca un nuevo retroceso.

La realidad del mercado inmobiliario de los últimos años, con una mínima iniciación de vivienda nueva como consecuencia de la reducción de precios, ausencia de financiación y sobreoferta existente, está dando lugar a esta progresiva reducción del peso de vivienda nueva. Como ya se ha ido indicando en publicaciones precedentes, esta tendencia, que ha visto su finalización en términos absolutos (número de compraventas de vivienda nueva), previsiblemente también verá próximamente su finalización en términos relativos.

Con respecto al primer trimestre del año la vivienda usada ha aumentado su peso relativo en 1,37 pp, dando lugar a un descenso de -0,93 pp en vivienda nueva libre y de -0,44 pp en vivienda nueva protegida.

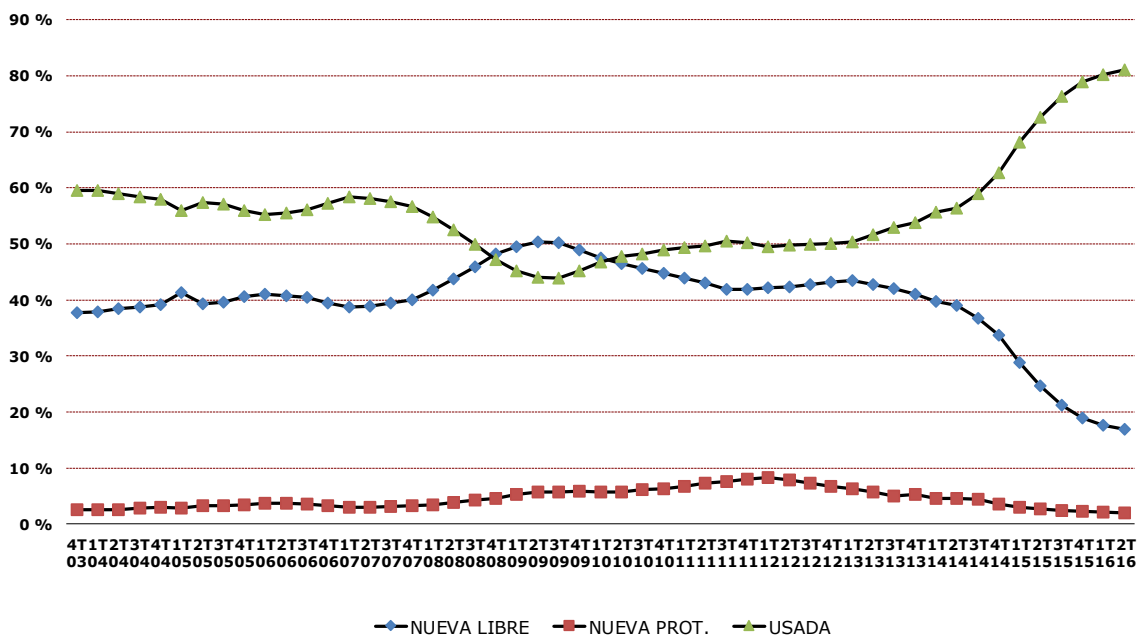
Las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (88,60%), Cataluña (87,17%), Murcia (85,74%) y Comunidad Valenciana (85,57%). En vivienda nueva protegida los resultados más destacados han correspondido a País Vasco (5,82%), Asturias (5,33%), Navarra (5,28%) y Extremadura (3,84%).



En los últimos doce meses se ha producido un intenso incremento del peso de vivienda usada, con una ganancia de 8,40 pp, correspondiendo la mayor parte a la reducción de peso en vivienda nueva libre (-7,76 pp), dando lugar a un descenso de -0,64 pp en vivienda nueva protegida. Estas tasas se han obtenido a través de la comparación de resultados medios anuales. Si se comparan los resultados trimestrales del segundo trimestre de 2016 con el correspondiente al mismo trimestre de 2015 se observa una evolución interanual en el mismo sentido, pero con tasas de variación más suaves, dando lugar a una mejora del peso de vivienda usada de 3,07 pp, dando lugar a una reducción en vivienda nueva libre (-2,73 pp) y en vivienda nueva protegida (-0,34 pp).

Los resultados interanuales, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, han marcado un nuevo máximo histórico por lo que respecta al peso de vivienda usada (81,05%), dando lugar en consecuencia a nuevos mínimos en vivienda nueva libre (16,92%) y en vivienda nueva protegida (2,03%). Los mayores pesos en vivienda usada durante el último año han correspondido a las comunidades autónomas de Extremadura (87,88%), Cataluña (86,55%), Murcia (85,11%) y Comunidad Valenciana (84,53%). Por su parte, en vivienda nueva protegida las mayores cuantías se han alcanzado en País Vasco (8,19%), Navarra (6,45%), Asturias (5,60%), Extremadura (3,32%) y Castilla y León (3,19%).

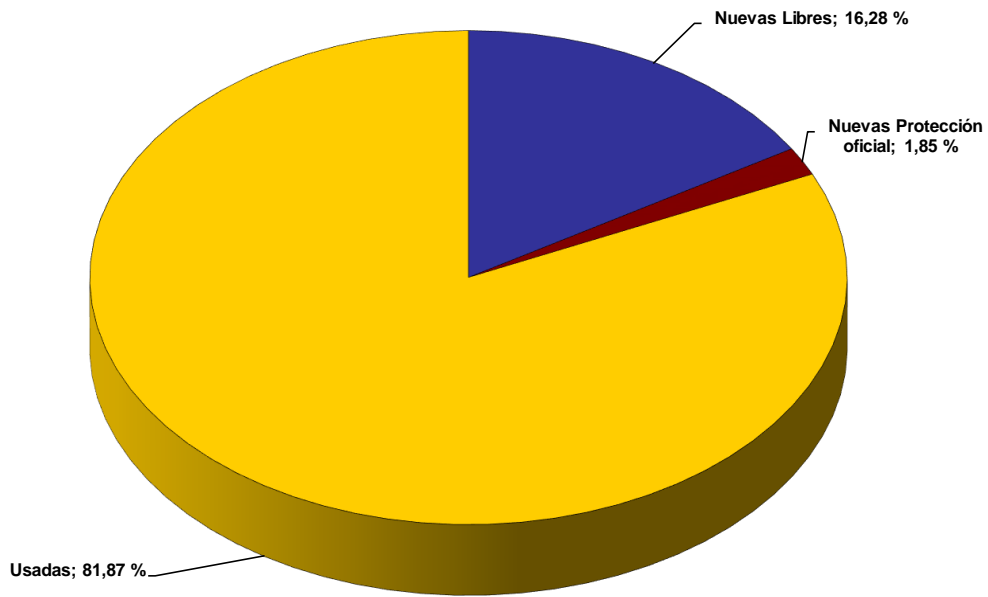
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda (resultados interanuales)



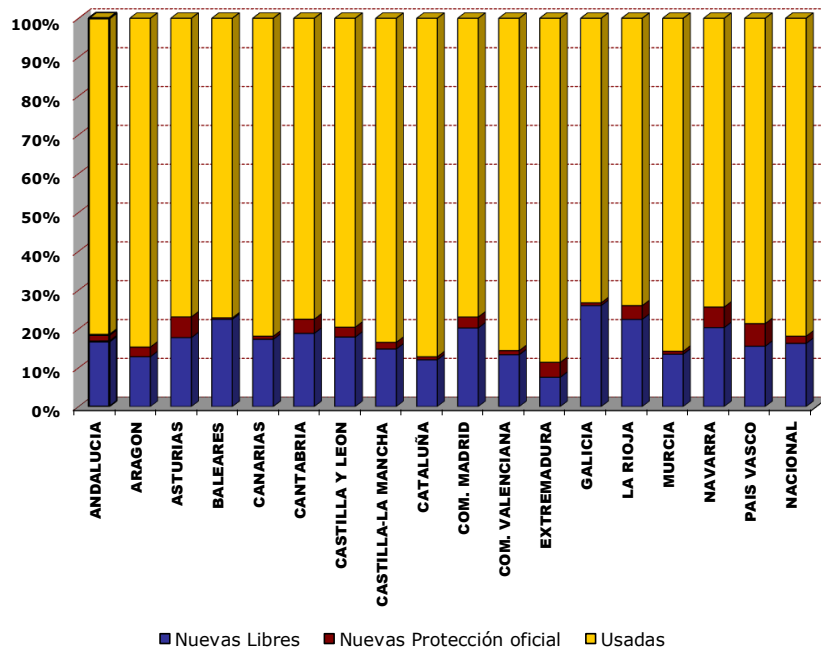
En la publicación del trimestre anterior estimábamos el comienzo de la recuperación del peso de vivienda nueva como una nueva tendencia, que sin embargo no se ha confirmado en los resultados del segundo trimestre. Por lo tanto, aunque por lo que respecta al número de compraventas la vivienda nueva parece mostrar ya un claro signo de recuperación, la fortaleza con la que se está mostrando la vivienda usada nos lleva a tener que esperar algún trimestre más para que la recuperación de la vivienda nueva en términos porcentuales también sea un hecho.

La disponibilidad de vivienda nueva es muy reducida como consecuencia de la crisis de los últimos años, que ha llevado a que apenas se hayan realizado nuevas promociones. En la actualidad los visados de vivienda recogen datos favorables de crecimiento, así como las promociones en marcha y su acogida por el mercado. Sin embargo, ese buen resultado actual y futuro en el flujo de nueva vivienda no es comparable con el ritmo de crecimiento de las compraventas de vivienda usada. Esta circunstancia es la que está justificando los resultados obtenidos y las perspectivas de lo que queda de 2016.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2016



Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2016

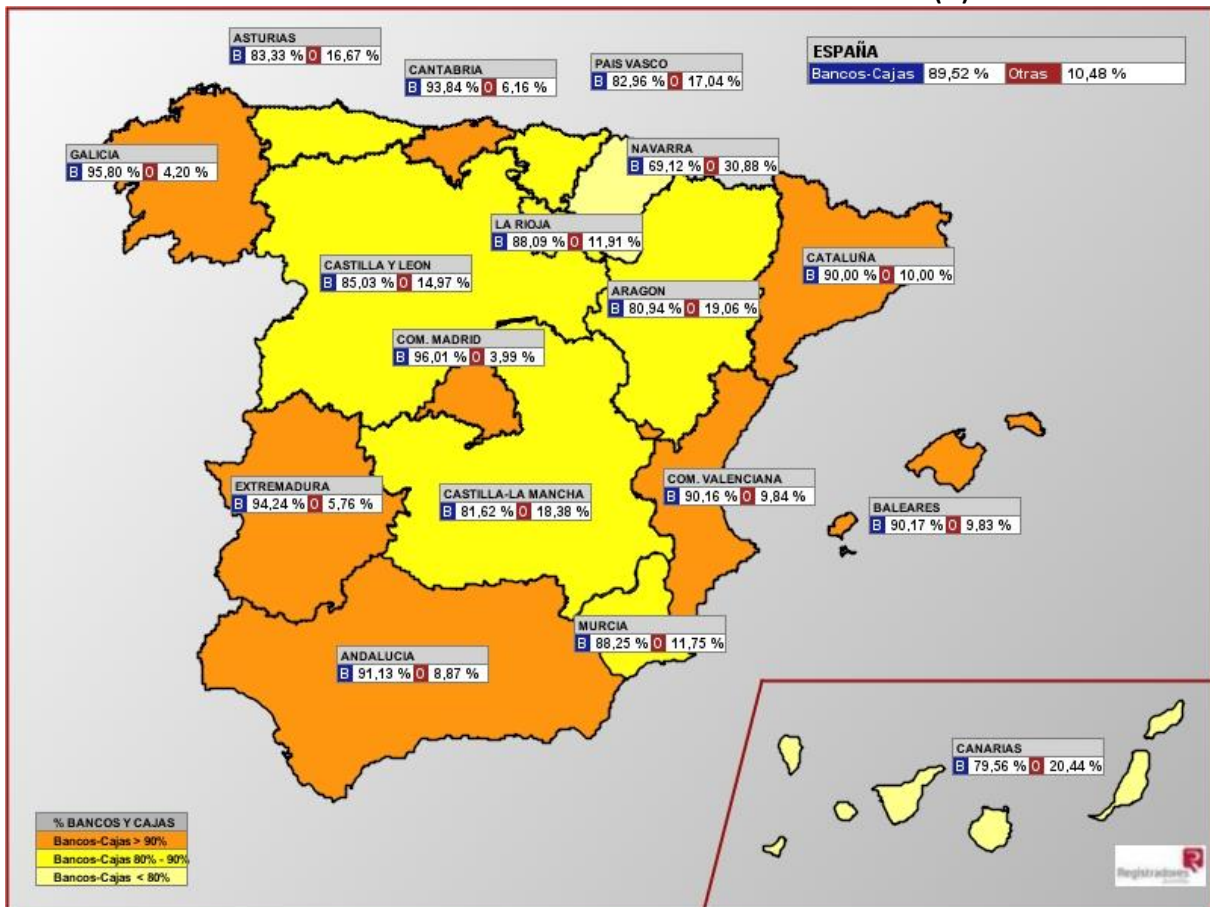


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2016	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	16,78 %	1,70 %	81,52 %	17,22 %	1,69 %	81,09 %
ARAGON	12,83 %	2,50 %	84,67 %	14,85 %	1,66 %	83,49 %
ASTURIAS	17,76 %	5,33 %	76,91 %	19,67 %	5,60 %	74,73 %
BALEARES	22,49 %	0,37 %	77,14 %	20,76 %	0,30 %	78,94 %
CANARIAS	17,33 %	0,80 %	81,87 %	19,03 %	0,75 %	80,22 %
CANTABRIA	18,86 %	3,65 %	77,49 %	18,78 %	2,91 %	78,31 %
CASTILLA Y LEON	17,91 %	2,55 %	79,54 %	18,48 %	3,19 %	78,33 %
CASTILLA-LA MANCHA	14,83 %	1,73 %	83,44 %	16,07 %	2,12 %	81,81 %
CATALUÑA	12,06 %	0,77 %	87,17 %	12,46 %	0,99 %	86,55 %
COM. MADRID	20,25 %	2,82 %	76,93 %	20,02 %	2,89 %	77,09 %
COM. VALENCIANA	13,37 %	1,06 %	85,57 %	14,42 %	1,05 %	84,53 %
EXTREMADURA	7,56 %	3,84 %	88,60 %	8,80 %	3,32 %	87,88 %
GALICIA	26,03 %	0,70 %	73,27 %	32,06 %	1,43 %	66,51 %
LA RIOJA	22,47 %	3,54 %	73,99 %	25,47 %	2,72 %	71,81 %
MURCIA	13,49 %	0,77 %	85,74 %	14,12 %	0,77 %	85,11 %
NAVARRA	20,36 %	5,28 %	74,36 %	17,54 %	6,45 %	76,01 %
PAIS VASCO	15,55 %	5,82 %	78,63 %	14,61 %	8,19 %	77,20 %
<b>NACIONAL</b>	<b>16,28 %</b>	<b>1,85 %</b>	<b>81,87 %</b>	<b>16,92 %</b>	<b>2,03 %</b>	<b>81,05 %</b>

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2016	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	0,26 %	0,00 %	-0,26 %	-11,03 %	-0,22 %	11,25 %
ARAGON	-3,15 %	1,20 %	1,95 %	-1,17 %	-1,00 %	2,17 %
ASTURIAS	0,65 %	-2,14 %	1,49 %	-6,11 %	-1,44 %	7,55 %
BALEARES	2,08 %	0,04 %	-2,12 %	-5,23 %	0,11 %	5,12 %
CANARIAS	-2,54 %	0,18 %	2,36 %	-11,51 %	-0,17 %	11,68 %
CANTABRIA	-0,64 %	2,52 %	-1,88 %	-5,22 %	1,40 %	3,82 %
CASTILLA Y LEON	0,13 %	-2,90 %	2,77 %	-6,96 %	-1,26 %	8,22 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,46 %	-0,69 %	3,15 %	-9,19 %	-1,60 %	10,79 %
CATALUÑA	-0,86 %	-0,33 %	1,19 %	-4,47 %	-0,20 %	4,67 %
COM. MADRID	-1,88 %	-0,16 %	2,04 %	-3,38 %	-1,20 %	4,58 %
COM. VALENCIANA	-0,63 %	0,18 %	0,45 %	-10,19 %	-0,22 %	10,41 %
EXTREMADURA	-2,12 %	1,35 %	0,77 %	-6,66 %	-2,67 %	9,33 %
GALICIA	-3,05 %	-1,35 %	4,40 %	-13,07 %	-0,42 %	13,49 %
LA RIOJA	-9,13 %	2,07 %	7,06 %	-5,93 %	-4,14 %	10,07 %
MURCIA	-2,14 %	-0,05 %	2,19 %	-14,71 %	-0,36 %	15,07 %
NAVARRA	3,63 %	-5,37 %	1,74 %	-1,69 %	-6,75 %	8,44 %
PAIS VASCO	-0,39 %	-3,78 %	4,17 %	-4,13 %	-0,38 %	4,51 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,93 %</b>	<b>-0,44 %</b>	<b>1,37 %</b>	<b>-7,76 %</b>	<b>-0,64 %</b>	<b>8,40 %</b>

## 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 2016



La cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera se ha mantenido relativamente estable entre las distintas agrupaciones. Durante el segundo trimestre el 89,52% del nuevo crédito hipotecario ha sido concedido por Bancos, quedando un 10,48% para otras entidades financieras. Con respecto al primer trimestre las variaciones han sido mínimas, con una ganancia de cuota de mercado de 0,09 pp a favor de Otras entidades financieras.

En cierta medida parece consolidarse una tendencia hacia niveles de cuota de mercado 90/10 entre Bancos y Otras entidades financieras tal y como se aprecia en el gráfico de evolución de resultados.

En todo caso, tal y como viene siendo habitual, hay comunidades autónomas con una estructura de resultados relativamente distinta, especialmente por lo que respecta a un tradicional elevado nivel de cuota de mercado en Otras entidades financieras. Concretamente, en el segundo trimestre del año las mayores cuantías se han alcanzado en Navarra (30,88%), Canarias (20,44%), Aragón (19,06%), Castilla – La Mancha (18,38%) y País Vasco (17,04%).

Los resultados interanuales muestran una estructura similar, con una cuota de mercado del 88,98% para Bancos y un 11,02% para Otras entidades financieras. En todas las comunidades autónomas los Bancos han alcanzado la mayor cuota de mercado, presentando los resultados más destacados en Otras entidades financieras Navarra (31,06%), País Vasco (20,62%), Asturias (19,39%) y Castilla – La Mancha (18,02%).

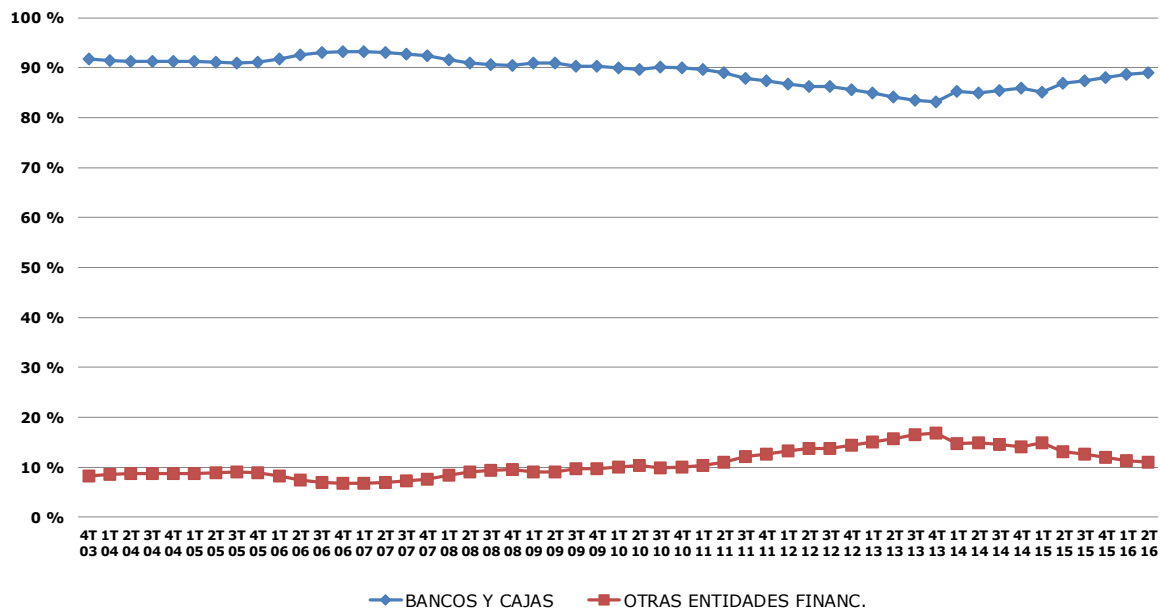
La comparación de estos resultados interanuales con los interanuales al cierre del segundo trimestre de 2015 proporciona una adecuada perspectiva de la evolución anual de resultados, dando lugar a una mejora de 2,16 pp en cuota de mercado de Bancos con respecto a Otras entidades financieras. Los mayores incrementos de Bancos durante el último año se han producido en Galicia (11,77 pp), La Rioja (11,49%) y Navarra (11,37 pp). En

quince comunidades autónomas los Bancos ganaron cuota de mercado, mientras que únicamente en dos dichas ganancias correspondieron a Otras entidades financieras.

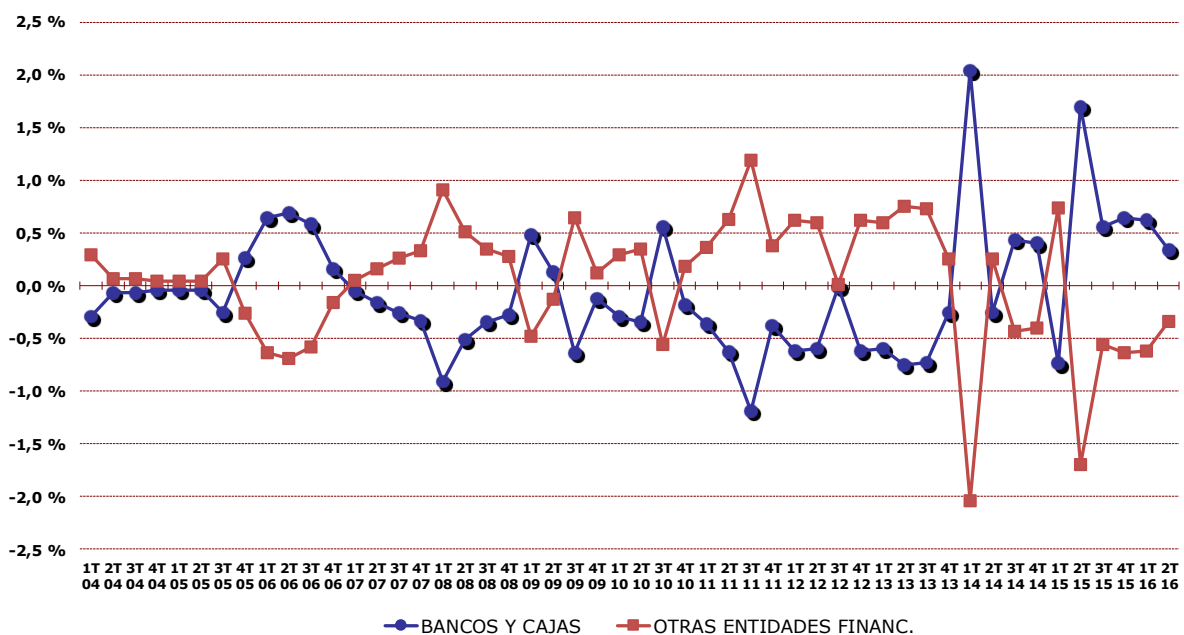
Observando la evolución interanual pero a través de la comparación directa de resultados trimestrales, es decir, segundo trimestre de 2016 frente al mismo trimestre de 2015, se observa como nuevamente la agrupación Bancos es la que gana cuota de mercado, aunque más moderadamente, concretamente 1,34 pp.

En todo caso, tal y como constata el siguiente gráfico de evolución de resultados interanuales, la tendencia parece mostrar una recuperación de cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por parte de Bancos, dando lugar a una progresiva reducción de peso por parte de Otras entidades financieras. Los resultados del último trimestre pueden estar mostrando los primeros signos de consolidación de resultados en una estructura, como se ha indicado, 90/10 en la relación Bancos versus Otras entidades financieras.

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



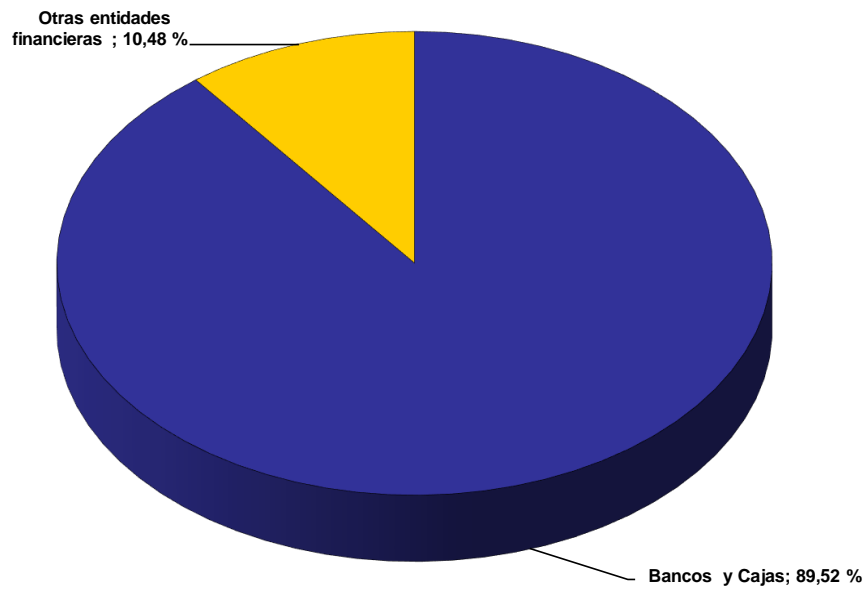
**Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria**



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2016	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
<b>CC.AA.</b>				
ANDALUCIA	91,13 %	8,87 %	89,95 %	10,05 %
ARAGON	80,94 %	19,06 %	83,80 %	16,20 %
ASTURIAS	83,33 %	16,67 %	80,61 %	19,39 %
BALEARES	90,17 %	9,83 %	91,62 %	8,38 %
CANARIAS	79,56 %	20,44 %	89,38 %	10,62 %
CANTABRIA	93,84 %	6,16 %	94,21 %	5,79 %
CASTILLA Y LEON	85,03 %	14,97 %	84,45 %	15,55 %
CASTILLA-LA MANCHA	81,62 %	18,38 %	81,98 %	18,02 %
CATALUÑA	90,00 %	10,00 %	89,43 %	10,57 %
COM. MADRID	96,01 %	3,99 %	94,05 %	5,95 %
COM. VALENCIANA	90,16 %	9,84 %	88,13 %	11,87 %
EXTREMADURA	94,24 %	5,76 %	92,82 %	7,18 %
GALICIA	95,80 %	4,20 %	96,04 %	3,96 %
LA RIOJA	88,09 %	11,91 %	85,84 %	14,16 %
MURCIA	88,25 %	11,75 %	84,35 %	15,65 %
NAVARRA	69,12 %	30,88 %	68,94 %	31,06 %
PAIS VASCO	82,96 %	17,04 %	79,38 %	20,62 %
<b>NACIONAL</b>	<b>89,52 %</b>	<b>10,48 %</b>	<b>88,98 %</b>	<b>11,02 %</b>

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2016	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
<b>CC.AA.</b>				
ANDALUCIA	1,70 %	-1,70 %	3,27 %	-3,27 %
ARAGON	-4,61 %	4,61 %	-1,64 %	1,64 %
ASTURIAS	0,85 %	-0,85 %	3,12 %	-3,12 %
BALEARES	-0,88 %	0,88 %	2,95 %	-2,95 %
CANARIAS	-15,02 %	15,02 %	0,05 %	-0,05 %
CANTABRIA	-2,30 %	2,30 %	1,11 %	-1,11 %
CASTILLA Y LEON	-3,36 %	3,36 %	3,21 %	-3,21 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,80 %	-3,80 %	-1,56 %	1,56 %
CATALUÑA	-0,84 %	0,84 %	0,78 %	-0,78 %
COM. MADRID	0,75 %	-0,75 %	0,66 %	-0,66 %
COM. VALENCIANA	3,39 %	-3,39 %	2,50 %	-2,50 %
EXTREMADURA	-0,36 %	0,36 %	0,91 %	-0,91 %
GALICIA	-1,17 %	1,17 %	11,77 %	-11,77 %
LA RIOJA	2,15 %	-2,15 %	11,49 %	-11,49 %
MURCIA	10,21 %	-10,21 %	5,32 %	-5,32 %
NAVARRA	1,04 %	-1,04 %	11,37 %	-11,37 %
PAIS VASCO	2,92 %	-2,92 %	2,96 %	-2,96 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,09 %</b>	<b>0,09 %</b>	<b>2,16 %</b>	<b>-2,16 %</b>

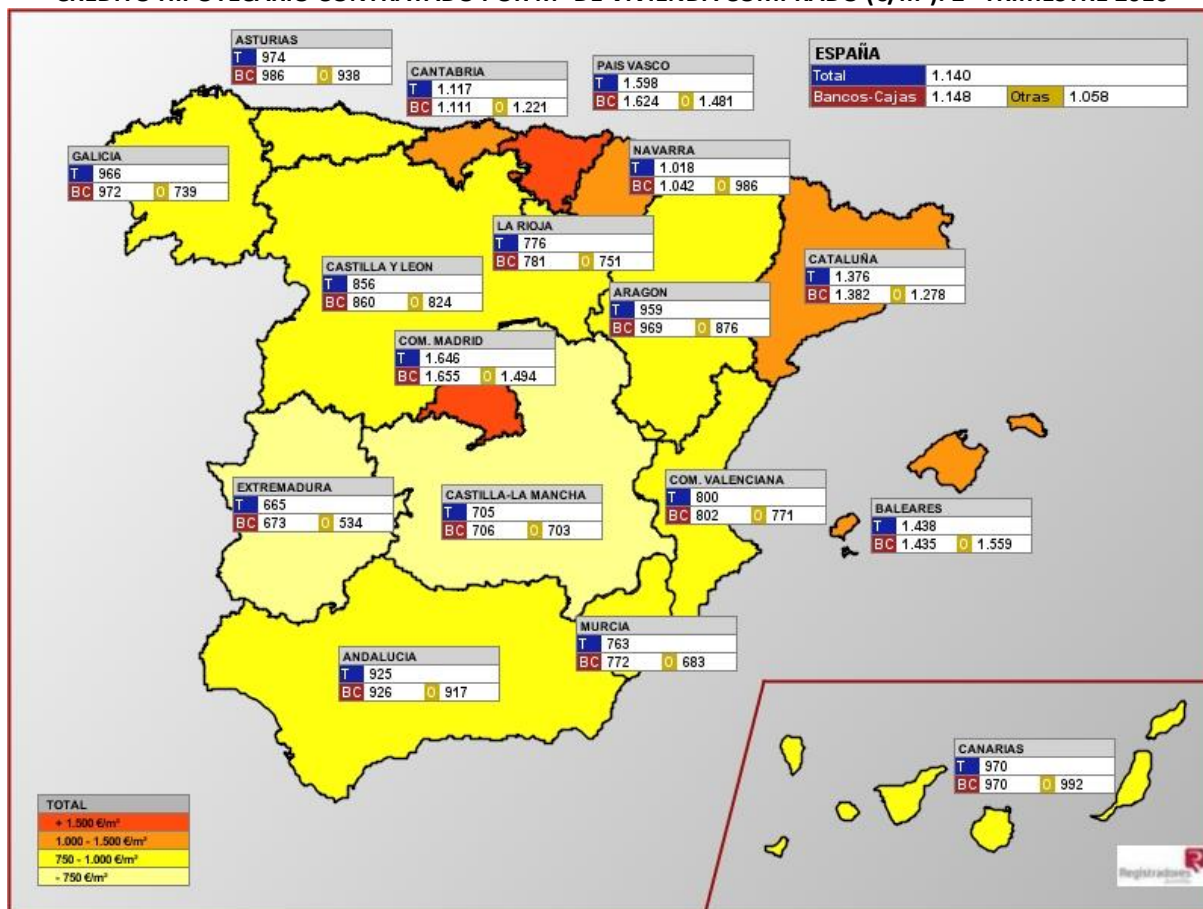
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 2º trimestre 2016





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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO (€/m<sup>2</sup>). 2º TRIMESTRE 2016



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha seguido presentando ligeros incrementos durante el segundo trimestre del año, alcanzando los 1.140 €/m<sup>2</sup>, por encima de los 1.135 €/m<sup>2</sup> del primer trimestre. El crecimiento intertrimestral ha sido del 0,44%, moderándose con respecto al 1,07% del primer trimestre. El incremento del precio de la vivienda y la reactivación del crédito hipotecario están siendo los factores principales de este crecimiento.

La desagregación de resultados por agrupación de entidad financiera ha proporcionado un endeudamiento hipotecario medio de 1.148 €/m<sup>2</sup> en Bancos, ligeramente por encima de los 1.058 €/m<sup>2</sup> de Otras entidades financieras. Mientras Bancos han incrementado sus resultados un 0,61%, Otras entidades financieras han contado con un descenso intertrimestral del -1,21%.

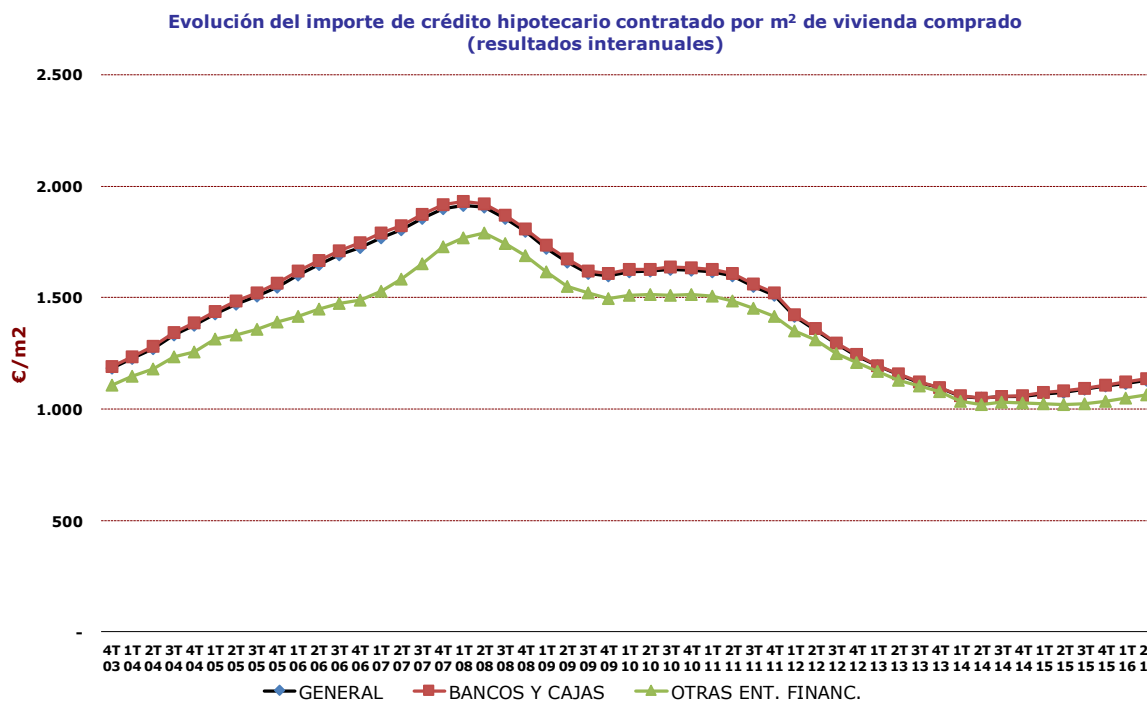
En diez comunidades autónomas se ha reducido el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, frente a los incrementos en siete de ellas. Los mayores niveles durante el segundo trimestre se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.646 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.598 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.438 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña (1.376 €/m<sup>2</sup>), siendo las únicas comunidades autónomas con resultados por encima de la media nacional. Por el contrario, las comunidades autónomas con las condiciones más favorables han sido Extremadura (665 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (705 €/m<sup>2</sup>), Murcia (763 €/m<sup>2</sup>) y La Rioja (776 €/m<sup>2</sup>). Once comunidades presentan niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado por debajo de los 1.000 euros.

Tomando los resultados de los últimos doce meses, el endeudamiento hipotecario se ha situado en los 1.129 €/m<sup>2</sup>, por encima de los 1.115 €/m<sup>2</sup> del trimestre precedente. Es el octavo trimestre consecutivo de crecimiento de resultados interanuales, constatando con ello la tendencia creciente, tal y como puede



observarse en los gráficos de evolución de resultados. Para este periodo los Bancos presentan un resultado medio de 1.135 €/m<sup>2</sup>, mientras que Otras entidades financieras se sitúan en los 1.062 €/m<sup>2</sup>.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario durante el último año han sido Comunidad de Madrid (1.634 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.595 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.379 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña (1.348 €/m<sup>2</sup>), siendo nuevamente las únicas por encima de la media nacional interanual. Los menores niveles de endeudamiento interanual han correspondido a Extremadura (674 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (676 €/m<sup>2</sup>), Murcia (763 €/m<sup>2</sup>) y La Rioja (800 €/m<sup>2</sup>).

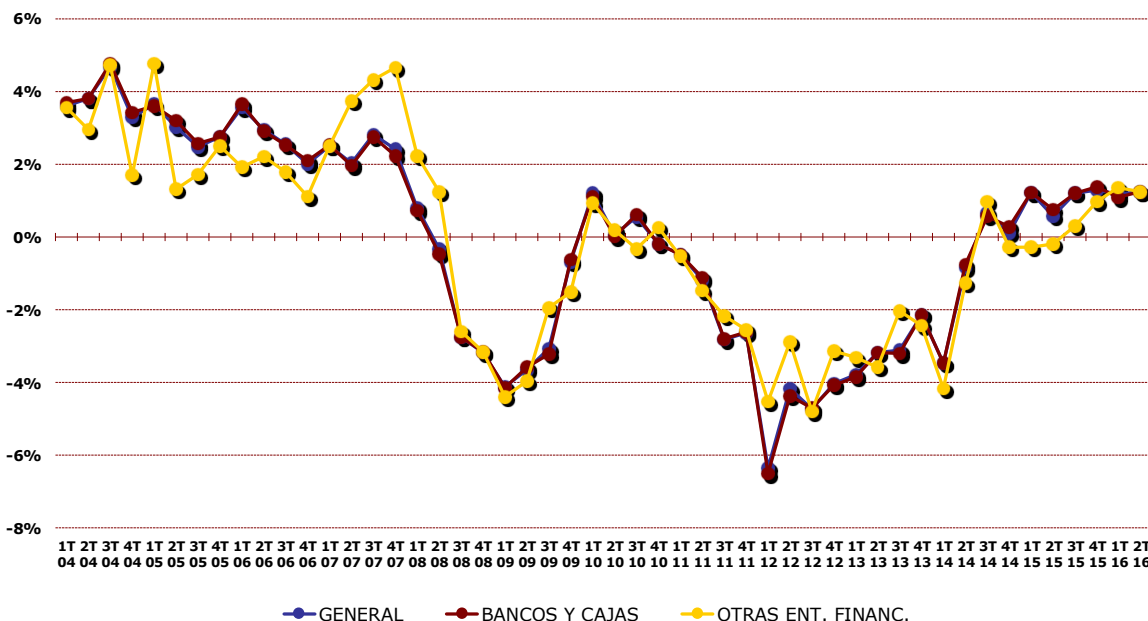


La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación de resultados medios anuales al cierre del segundo trimestre de 2016 y de 2015 proporciona un incremento del endeudamiento hipotecario del 5,02% durante el último año, acumulando seis trimestres consecutivos con signo positivo en las tasas interanuales. Todas las comunidades autónomas cuentan con tasas interanuales positivas, dando lugar a los mayores niveles de crecimiento en Baleares (10,41%), Extremadura (7,50%), Comunidad de Madrid (5,49%) y Cataluña (5,23%).

La comparación directa de los resultados trimestrales del segundo trimestre de 2016 y el mismo trimestre de 2015 muestra igualmente la evolución interanual, pero con resultados medios trimestrales, dando lugar a una tasa relativamente similar a la obtenida con resultados medios anuales, concretamente un incremento del 5,26%.

Las perspectivas por lo que respecta a la evolución del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda parecen claras después de acumular un amplio número de trimestres de constantes crecimientos. Los factores identificados como causantes de este crecimiento, como son el incremento del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario, no parecen que vayan a dejar de tener una continuidad en su comportamiento, por lo que el endeudamiento hipotecario previsiblemente seguirá mostrando tasas de crecimiento positivas, con cuantías próximas a las mostradas durante los últimos trimestres.

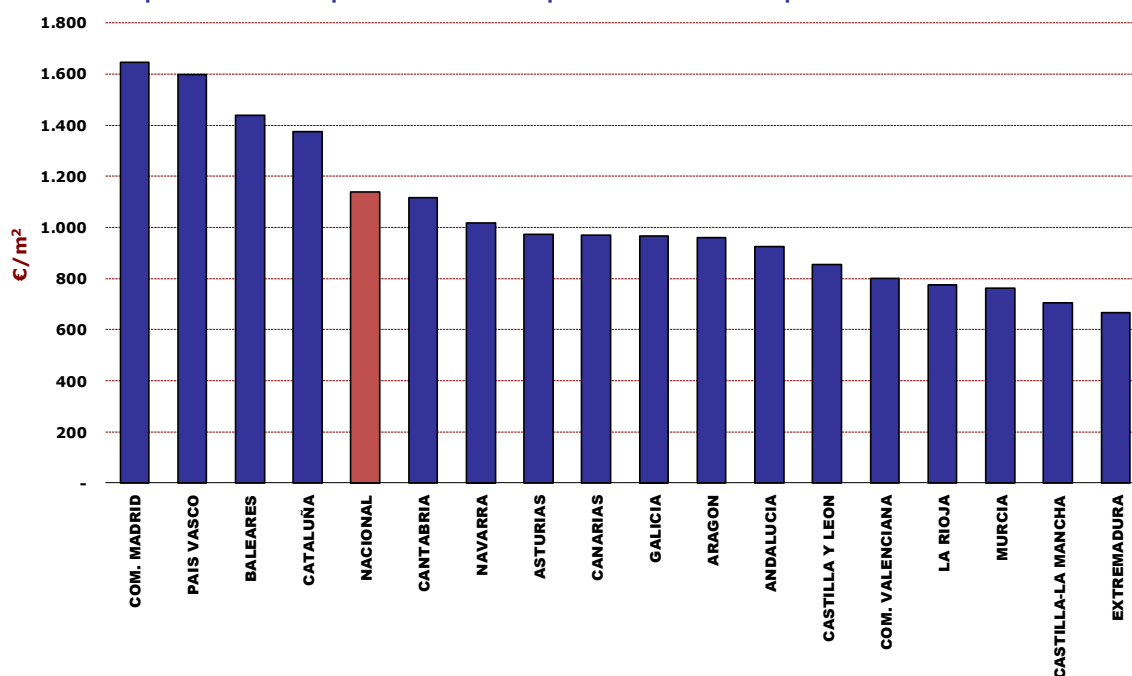
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado



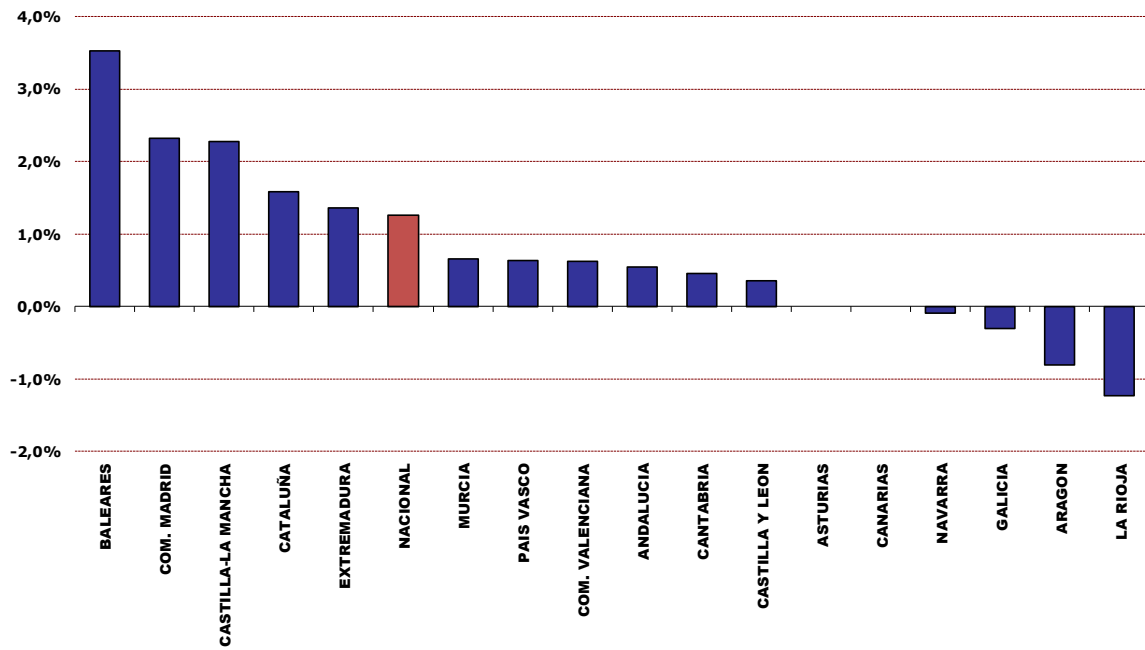
Importe nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> vivienda. 2º trimestre 2016	Resultados absolutos (€/m <sup>2</sup> )					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
<b>CC.AA.</b>						
ANDALUCIA	925	926	917	928	931	893
ARAGON	959	969	876	989	996	932
ASTURIAS	974	986	938	1.002	1.014	964
BALEARES	1.438	1.435	1.559	1.379	1.380	1.350
CANARIAS	970	970	992	951	952	935
CANTABRIA	1.117	1.111	1.221	1.105	1.101	1.172
CASTILLA Y LEON	856	860	824	838	841	821
CASTILLA-LA MANCHA	705	706	703	676	675	682
CATALUÑA	1.376	1.382	1.278	1.348	1.358	1.218
COM. MADRID	1.646	1.655	1.494	1.634	1.641	1.523
COM. VALENCIANA	800	802	771	813	814	796
EXTREMADURA	665	673	534	674	679	597
GALICIA	966	972	739	976	980	719
LA RIOJA	776	781	751	800	798	809
MURCIA	763	772	683	763	770	697
NAVARRA	1.018	1.042	986	1.026	1.030	1.020
PAIS VASCO	1.598	1.624	1.481	1.595	1.607	1.539
<b>NACIONAL</b>	<b>1.140</b>	<b>1.148</b>	<b>1.058</b>	<b>1.129</b>	<b>1.135</b>	<b>1.062</b>

Importe nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> vivienda. 2º trimestre 2016	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	81,14	82,20	-0,96%	-1,17%	3,15%	4,15%	4,14%	3,84%
ARAGON	84,12	87,60	-4,48%	-4,15%	-7,40%	1,64%	2,05%	-2,41%
ASTURIAS	85,44	88,75	-4,98%	-4,27%	-6,76%	3,41%	3,36%	2,77%
BALEARES	126,14	122,14	6,05%	5,36%	48,05%	10,41%	10,58%	7,74%
CANARIAS	85,09	84,23	0,62%	0,52%	4,20%	3,37%	3,14%	8,09%
CANTABRIA	97,98	97,87	0,81%	0,54%	6,73%	0,73%	0,92%	-5,64%
CASTILLA Y LEON	75,09	74,22	2,88%	3,12%	0,73%	1,58%	1,69%	1,73%
CASTILLA-LA MANCHA	61,84	59,88	6,82%	7,29%	4,15%	5,30%	5,80%	3,18%
CATALUÑA	120,70	119,40	0,81%	0,44%	4,16%	5,23%	5,27%	5,00%
COM. MADRID	144,39	144,73	-0,36%	-0,06%	-5,02%	5,49%	5,67%	3,18%
COM. VALENCIANA	70,18	72,01	-1,48%	-1,35%	-2,16%	4,23%	4,09%	6,85%
EXTREMADURA	58,33	59,70	-4,32%	-3,44%	-16,69%	7,50%	8,29%	-3,24%
GALICIA	84,74	86,45	-2,23%	-2,02%	4,82%	1,88%	1,87%	-1,51%
LA RIOJA	68,07	70,86	-4,67%	-3,82%	-10,38%	0,38%	-0,62%	7,15%
MURCIA	66,93	67,58	-0,78%	-0,90%	0,00%	4,23%	4,90%	-3,46%
NAVARRA	89,30	90,88	-3,69%	-0,19%	-8,87%	0,59%	1,08%	-0,10%
PAIS VASCO	140,18	141,28	0,63%	1,95%	-5,43%	4,87%	5,52%	1,99%
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,44%</b>	<b>0,61%</b>	<b>-1,21%</b>	<b>5,02%</b>	<b>5,00%</b>	<b>3,91%</b>

Importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 2º trimestre 2016

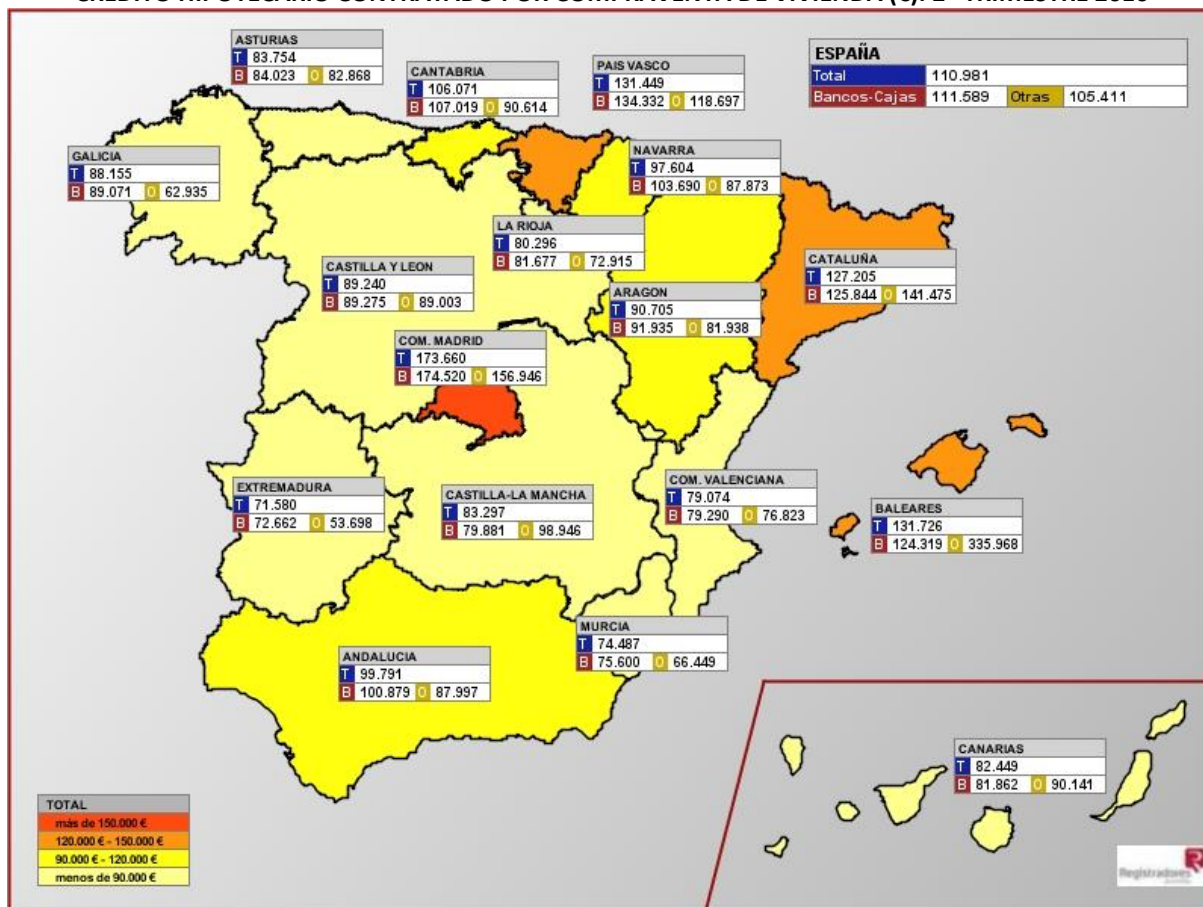


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 2º trimestre 2016



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2016



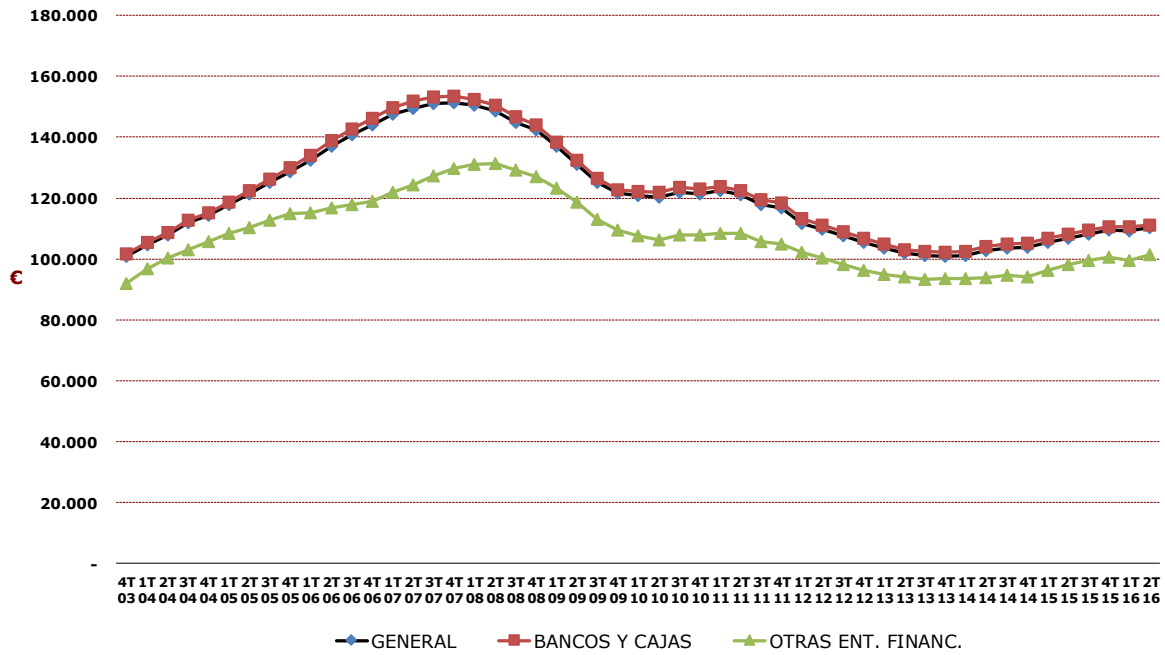
El endeudamiento hipotecario por vivienda ha presentado igualmente un repunte durante el último trimestre, dando lugar a un resultado medio de 110.981 €, por encima de los 109.215 del primer trimestre, lo que supone un incremento intertrimestral del 1,62%, contrastando con el descenso del pasado trimestre (-1,59%). En cierta medida se aprecia una cierta estabilidad de resultados, con niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda próximos a los 110.000 euros durante los últimos trimestres.

El tradicional distanciamiento entre Bancos (111.589 €) y Otras entidades financieras (105.411 €) se reduce como consecuencia del mayor incremento intertrimestral de Otras entidades financieras con una tasa del 2,88%, frente al 1,47% de Bancos.

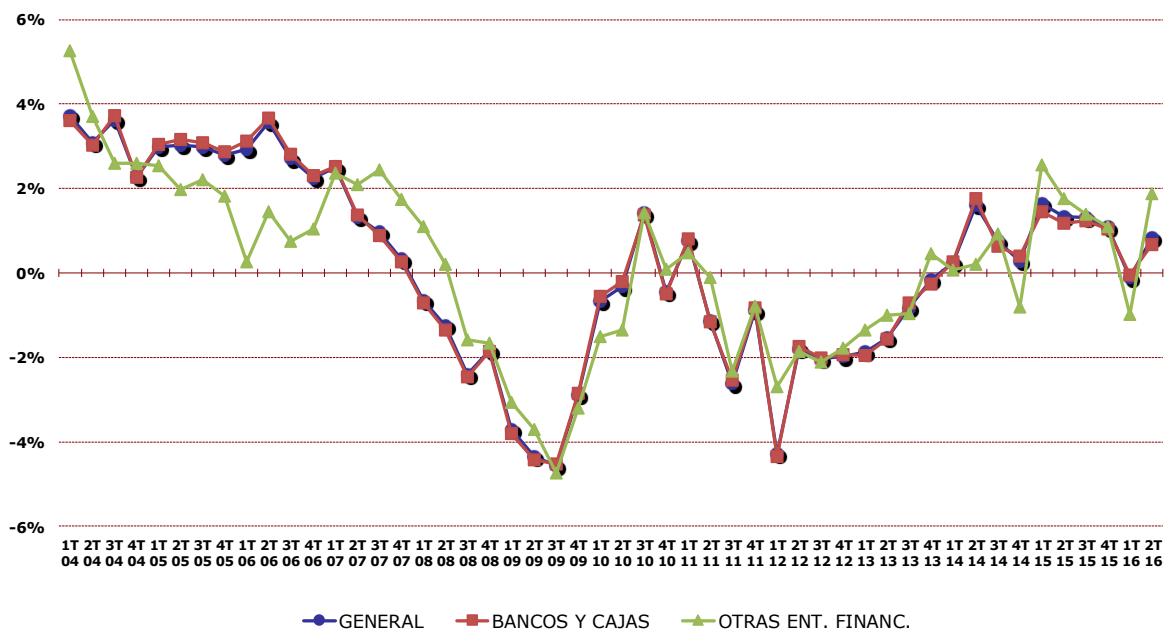
Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (173.660 €), Baleares (131.726 €), País Vasco (131.449 €) y Cataluña (127.205 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (71.580 €), Murcia (74.487 €) y Comunidad Valenciana (79.074 €). Doce comunidades autónomas presentan niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda inferiores a los 100.000 €.

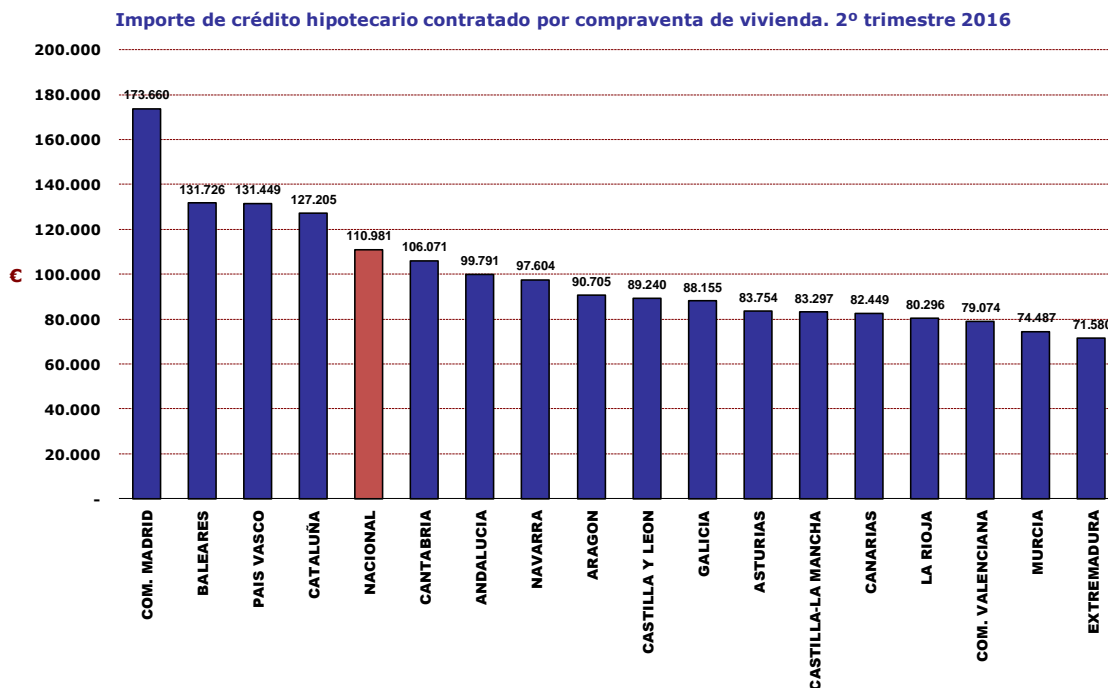
En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario medio por vivienda se ha situado en los 110.235 €, incrementándose igualmente con respecto al trimestre precedente (109.334 €). En este caso las distancias entre agrupaciones de entidades financieras son mayores, con 111.245 € en Bancos y 101.438 € en Otras entidades financieras. En este periodo los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad de Madrid (174.014 €), Baleares (131.354 €), País Vasco (131.145 €) y Cataluña (125.099 €), situándose en el extremo opuesto Extremadura (71.971 €), La Rioja (79.825 €), Castilla-La Mancha (80.494 €) y Murcia (80.673 €).

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



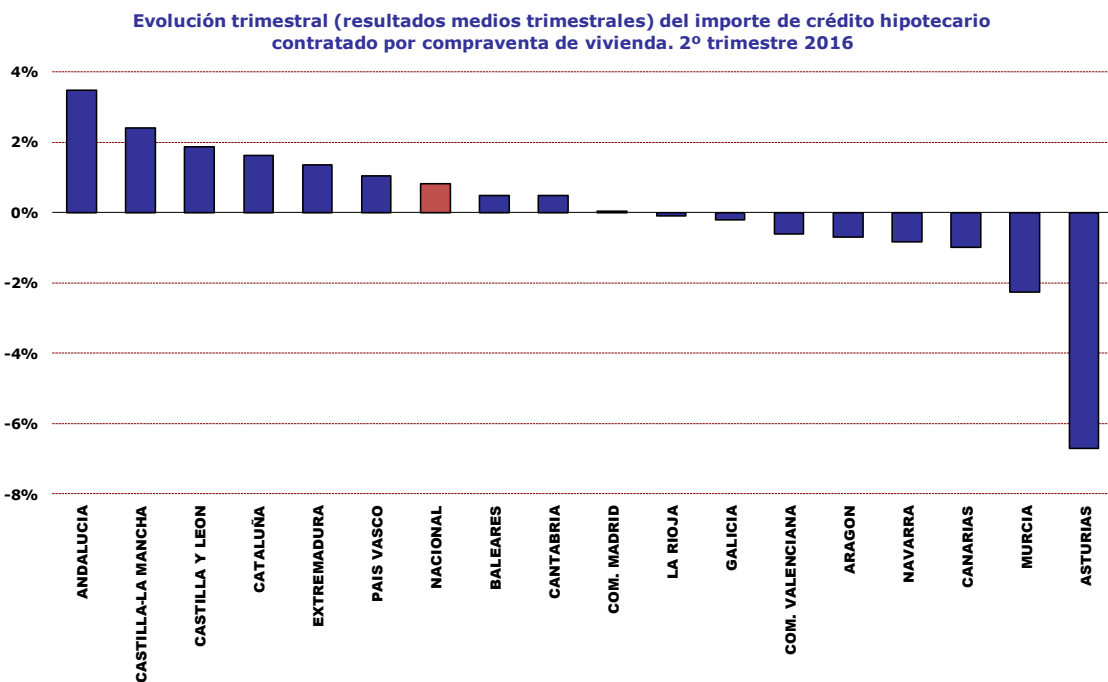
**Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda**





Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales, muestran un incremento del 3,14%, dando lugar a nueve trimestres consecutivos en los que estas tasas alcanzan signo positivo. En Bancos el incremento ha sido del 2,95% y en Otras entidades financieras del 3,41%. Doce comunidades autónomas han contado con tasas interanuales positivas, dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (9,09%), Murcia (7,41%) y Cantabria (6,29%).

La consecución de las tasas interanuales a través de la comparación de resultados medios trimestrales proporciona un crecimiento similar, dando lugar a una tasa del 3,24%, con un 2,73% en Bancos y un 7,11% en Otras entidades financieras.



Las perspectivas por lo que respecta a la evolución del endeudamiento hipotecario por vivienda muestran igualmente una clara tendencia ascendente, al igual que ocurría con el endeudamiento hipotecario por metro

cuadrado. Detrás de esta situación vuelve a estar la tendencia ascendente del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario. Los resultados de los tres últimos trimestres parecen mostrar una cierta consolidación hacia niveles próximos a los 110.000 €, pero con una tendencia a ir progresivamente rompiendo al alza dichas cuantías.

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2016	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	99.791	100.879	87.997	93.871	94.351	88.998
ARAGON	90.705	91.935	81.938	92.029	92.869	86.969
ASTURIAS	83.754	84.023	82.868	86.719	88.719	79.831
BALEARES	131.726	124.319	335.968	131.354	126.423	234.231
CANARIAS	82.449	81.862	90.141	82.487	82.468	82.736
CANTABRIA	106.071	107.019	90.614	102.750	103.314	93.864
CASTILLA Y LEON	89.240	89.275	89.003	87.976	88.559	83.915
CASTILLA-LA MANCHA	83.297	79.881	98.946	80.494	79.520	85.187
CATALUÑA	127.205	125.844	141.475	125.099	125.918	117.069
COM. MADRID	173.660	174.520	156.946	174.014	174.863	158.851
COM. VALENCIANA	79.074	79.290	76.823	81.693	81.497	83.456
EXTREMADURA	71.580	72.662	53.698	71.971	72.821	59.306
GALICIA	88.155	89.071	62.935	91.678	92.208	74.859
LA RIOJA	80.296	81.677	72.915	79.825	80.547	75.959
MURCIA	74.487	75.600	66.449	80.673	82.642	68.754
NAVARRA	97.604	103.690	87.873	98.456	102.436	91.565
PAIS VASCO	131.449	134.332	118.697	131.145	133.317	122.475
<b>NACIONAL</b>	<b>110.981</b>	<b>111.589</b>	<b>105.411</b>	<b>110.235</b>	<b>111.245</b>	<b>101.438</b>

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2016	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	89,92	85,16	10,49%	12,15%	-6,45%	5,73%	5,57%	5,60%
ARAGON	81,73	83,48	-1,53%	-1,58%	-2,97%	-0,40%	-0,67%	-0,75%
ASTURIAS	75,47	78,67	-5,62%	-7,78%	2,36%	-5,11%	-7,65%	2,70%
BALEARES	118,69	119,16	-5,63%	-7,20%	25,12%	9,09%	8,27%	28,74%
CANARIAS	74,29	74,83	12,02%	11,25%	21,96%	5,10%	4,45%	11,78%
CANTABRIA	95,58	93,21	4,73%	5,41%	-6,99%	6,29%	5,81%	12,51%
CASTILLA Y LEON	80,41	79,81	-0,84%	-1,87%	8,71%	3,79%	4,40%	-0,53%
CASTILLA-LA MANCHA	75,06	73,02	6,66%	1,86%	29,06%	5,65%	3,86%	14,59%
CATALUÑA	114,62	113,48	-0,13%	-2,42%	26,36%	4,10%	3,41%	11,79%
COM. MADRID	156,48	157,86	2,46%	3,04%	-8,64%	-0,33%	0,48%	-13,82%
COM. VALENCIANA	71,25	74,11	-5,69%	-4,96%	-12,04%	2,80%	1,88%	10,31%
EXTREMADURA	64,50	65,29	-6,71%	-6,57%	-11,55%	5,84%	7,06%	-12,25%
GALICIA	79,43	83,17	-2,36%	-2,05%	-2,52%	3,77%	4,20%	-11,63%
LA RIOJA	72,35	72,41	-0,68%	0,34%	-5,51%	-9,18%	-5,88%	-22,24%
MURCIA	67,12	73,18	-5,60%	-5,47%	-8,69%	7,41%	8,36%	-2,30%
NAVARRA	87,95	89,31	-2,18%	-2,08%	-2,18%	-4,20%	-3,04%	-6,74%
PAIS VASCO	118,44	118,97	1,06%	2,69%	-6,49%	3,09%	5,65%	-6,65%
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1,62%</b>	<b>1,47%</b>	<b>2,88%</b>	<b>3,14%</b>	<b>2,95%</b>	<b>3,41%</b>



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

Los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios han sufrido un ligero incremento en términos intertrimestrales después de un largo periodo con continuos descensos. Concretamente, en el segundo trimestre del año el tipo de interés medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha situado en el 2,39%, siendo que en el primer trimestre el resultado medio fue del 2,38%.

Las diferencias son mínimas (0,01 pp), pero rompen con la tendencia de constantes reducciones que se venía observando desde hace bastantes trimestres. La explicación puede venir dada por el notable incremento de la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado (2.9).

La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR está dando lugar a una reducción de los márgenes aplicados en los diferenciales por las entidades financieras como consecuencia de su cotización en negativo. Antes esta situación las entidades financieras se están decantando por incrementar su oferta a tipo de interés fijo, que aporta una mayor estabilidad a las cuotas hipotecarias, pero a cambio de incrementar el precio de la financiación, es decir, de contratar a un tipo de interés más elevado. Esta circunstancia permite explicar este retroceso en la tendencia descendente de tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

<b>IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2T 2016</b>		
<b>CCAA</b>	<b>Trimestrales</b>	<b>Interanuales</b>
ANDALUCIA	2,47 %	2,53 %
ARAGON	2,48 %	2,51 %
ASTURIAS	2,19 %	2,24 %
BALEARES	2,71 %	2,54 %
CANARIAS	2,52 %	2,64 %
CANTABRIA	2,18 %	2,16 %
CASTILLA Y LEON	2,19 %	2,31 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,16 %	2,29 %
CATALUÑA	2,50 %	2,53 %
COM. MADRID	2,17 %	2,34 %
COM. VALENCIANA	2,44 %	2,49 %
EXTREMADURA	2,22 %	2,37 %
GALICIA	2,54 %	2,51 %
LA RIOJA	2,20 %	2,29 %
MURCIA	2,59 %	2,58 %
NAVARRA	2,26 %	2,36 %
PAIS VASCO	2,20 %	2,36 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,39 %</b>	<b>2,46 %</b>

Con respecto al mismo trimestre de 2015 se ha producido un descenso interanual de -0,47 pp ya que en dicho trimestre el tipo de interés medio de los nuevos créditos hipotecarios fue del 2,86%. El pasado trimestre la mejora interanual fue de -0,68 pp, constatando nuevamente la ralentización en la mejora del precio de la financiación hipotecaria.

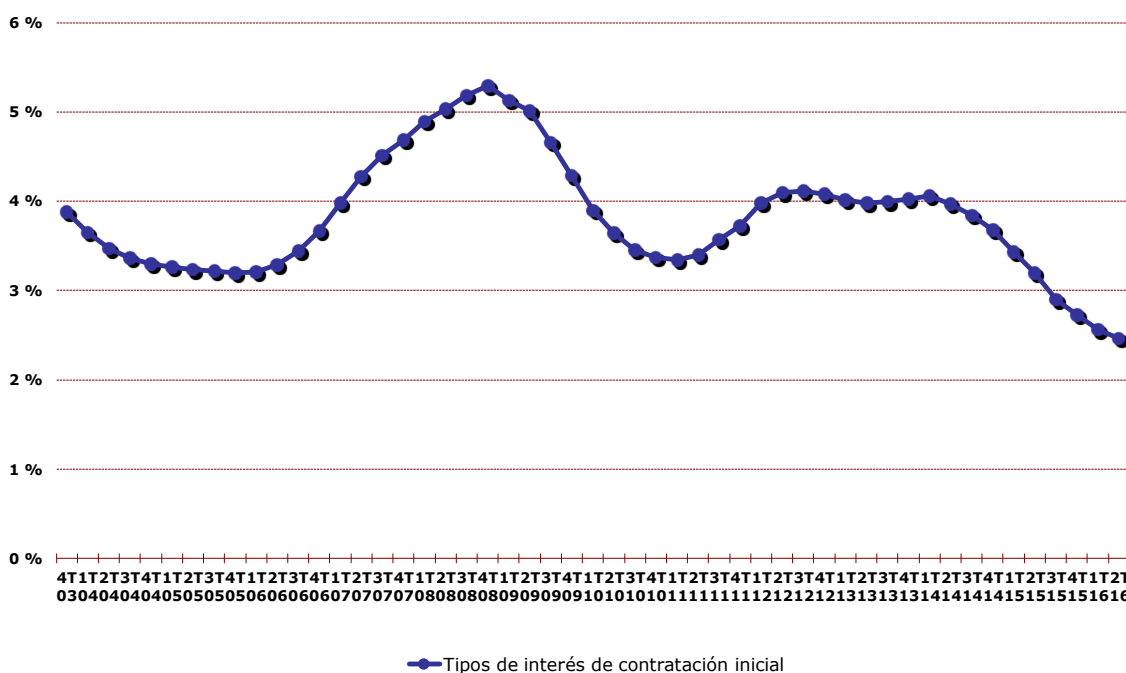
Los resultados interanuales de tipos de interés muestran un tipo medio para los últimos doce meses del 2,46%, que en este caso sí que supone un nuevo mínimo de la serie histórica, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico de evolución de resultados interanuales, con nueve trimestres consecutivos con descensos de resultados. El resultado interanual del primer trimestre fue del 2,56%. Esta mejora es consecuencia de la

evolución en trimestres precedentes al segundo trimestre, ya que este último, tal y como ha podido comprobarse, ha contado con un ligero incremento.

El desglose de resultados por comunidades autónomas, por lo que respecta a los resultados trimestrales, presenta un diferencial de 0,55 pp entre las comunidades autónomas con mayor y menor tipo de interés medio. Las condiciones más favorables, con los tipos de interés medios más bajos, se han alcanzado en Castilla – La Mancha (2,16%), Comunidad de Madrid (2,17%) y Cantabria (2,18%). Por el contrario, los tipos de interés más elevados han correspondido a Baleares (2,71%), Murcia (2,59%) y Galicia (2,54%).

En los resultados interanuales el diferencial entre la comunidad autónoma con mayor y menor resultado es de 0,48 pp. Los mayores tipos de interés medios durante el último año se han alcanzado en Canarias (2,64%), Murcia (2,58%) y Baleares (2,54%). Por el contrario, las condiciones más favorables se han alcanzado en Cantabria (2,16%), Asturias (2,24%) y Castilla – La Mancha (2,29%).

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



El cambio en la estrategia comercial de las entidades financieras puede estar dando lugar a que posiblemente nos estemos acercando a los niveles mínimos de tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

La recuperación económica y del propio mercado inmobiliario, junto al beneficio aportado por el producto crédito hipotecario para las entidades financieras en el actual escenario de bajos tipos de interés, estaba dando lugar a una constante reducción de los diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre el EURIBOR, que era la modalidad contratada mayoritariamente en los nuevos créditos hipotecarios.

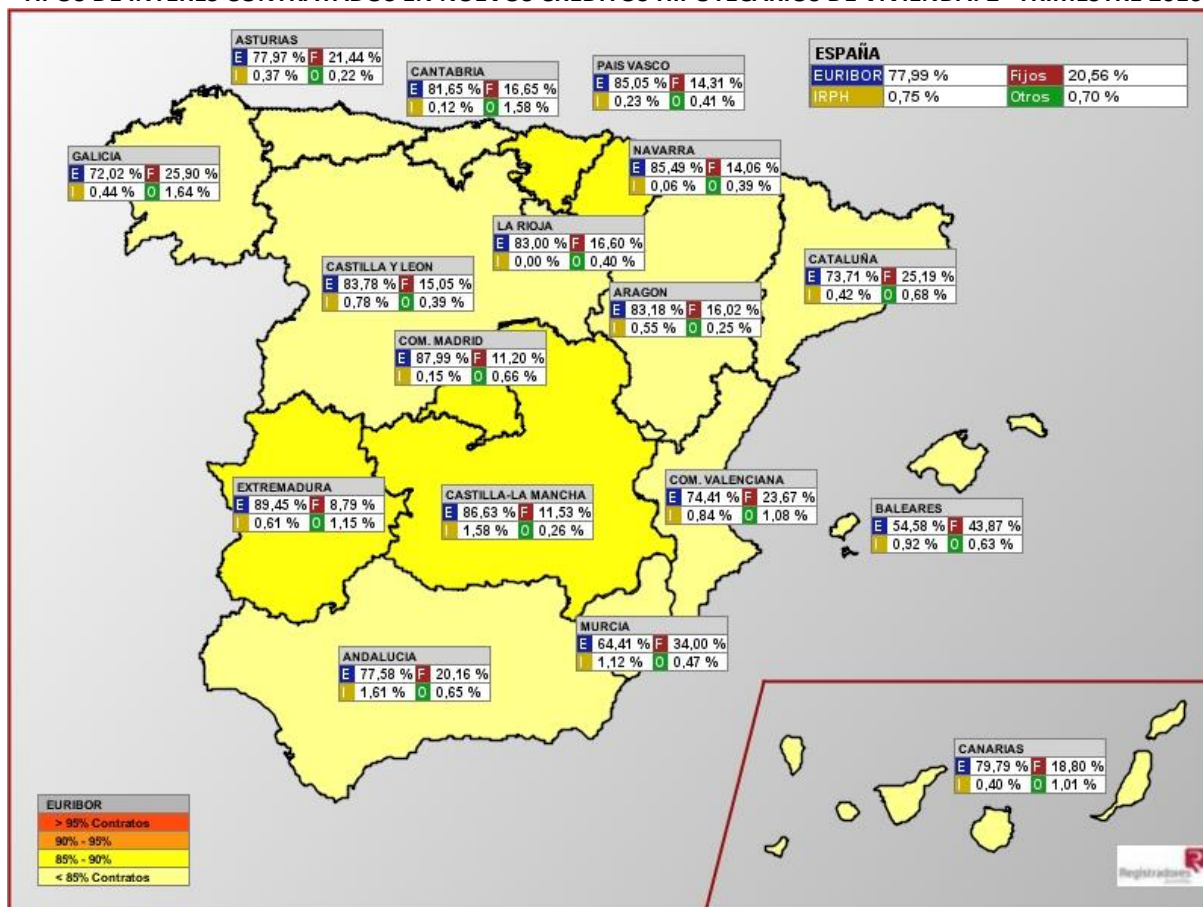
Esta tendencia debía tener un límite si las entidades financieras querían mantener márgenes solventes y no entrar en una guerra de hipotecas únicamente en precios. La alternativa elegida ha sido la formulación de un amplio abanico de hipotecas a tipo de interés fijo y/o con un componente mixto de fijo-variable, donde los primeros años aporta una estabilidad a las cuotas hipotecarias a través de la contratación a un tipo fijo, pasando posteriormente a un tipo variable. En ambos casos, la seguridad aportada a los receptores del crédito en cuota se realiza a través de un incremento en el precio, es decir, en los tipos de interés considerados como fijos durante los primeros años del crédito. En ambos casos (fijos y mixtos) los tipos de interés de contratación se incrementan con respecto a una contratación a tipo variable, consiguiendo frenar la reducción de márgenes por parte de las entidades financieras.

Dada la tendencia en la contratación que podrá observarse en el siguiente apartado (2.9), previsiblemente, como se ha indicado, los actuales niveles de tipos de interés se aproximen a los mínimos de la serie histórica, siendo previsible a medio plazo una cierta estabilidad, condicionada fundamentalmente por la evolución económica y del propio mercado inmobiliario. En próximos trimestres podrá constatarse si efectivamente la citada estabilidad es un hecho o si, por el contrario, se mantiene una cierta tendencia bajista. En cualquier caso, el comportamiento de los indicadores de accesibilidad se verá afectado ya que los tipos de interés eran la variable con mayor contribución en su buena evolución.

Con independencia de la tendencia, el lado positivo de todo ello sigue siendo la reactivación del mercado hipotecario, decisivo en el discurrir del mercado inmobiliario, configurándose el crédito hipotecario como uno de los productos que mayor rentabilidad pueden aportar en la actualidad a la cuenta de resultados de las entidades financieras.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2016



La contratación a tipo de interés fijo ha sufrido un espectacular crecimiento durante el segundo trimestre del año, pasando de representar el 9,83% de los nuevos créditos en el primer trimestre al 20,56% del segundo trimestre. Este resultado supone el máximo de la serie histórica, superando en más del doble el anterior registro. La contratación a tipo de interés variable se ha situado por tanto en el 79,44% de los nuevos contratos, recurriendo al EURIBOR como índice de referencia en el 77,99% del total de nuevos contratos.

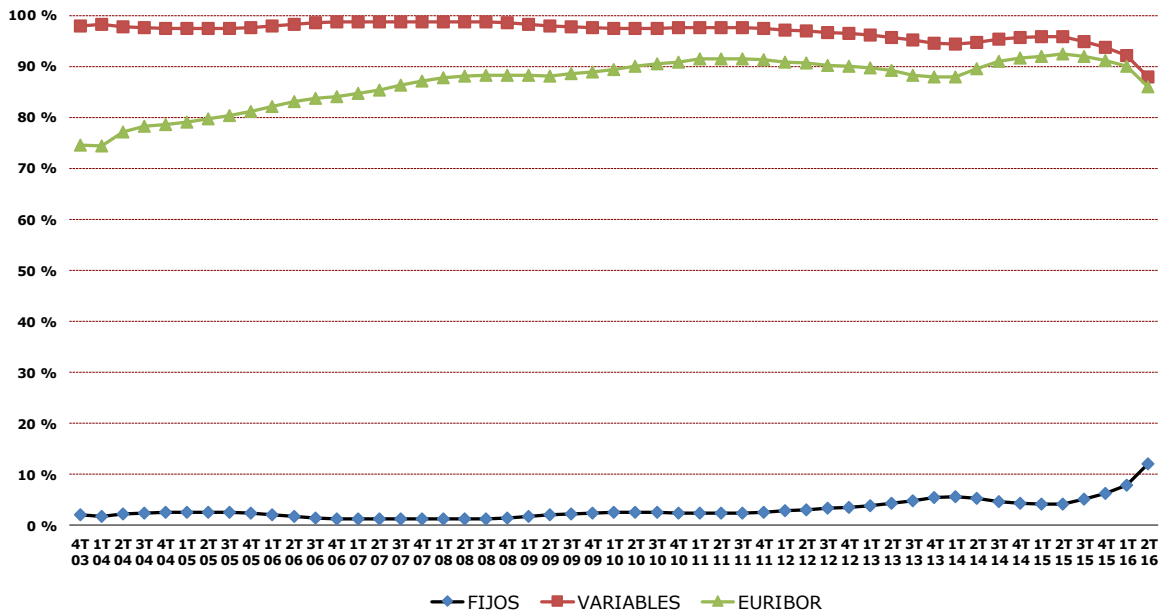
Las comunidades autónomas con un peso más destacado en contratación a tipo de interés fijo durante el último trimestre han sido Baleares (43,87%), Murcia (34,00%), Galicia (25,90%), Cataluña (25,19%), Comunidad Valenciana (23,67%) y Asturias (21,44%).

Los resultados interanuales muestran igualmente un máximo histórico en contratación a tipo de interés fijo, con el 12,10%, dejando la contratación a tipo de interés variable en el 87,90%. Este peso en contratación a tipo fijo es más reducido que el presentado en los resultados trimestrales debido a que la mayor intensidad en contratación a tipo de interés fijo se ha producido durante los dos últimos trimestres. Con respecto a la contratación a tipo de interés variable, los índices de referencia utilizados mantienen el predominio del EURIBOR, con un peso del 86,09% del total de nuevos contratos hipotecarios, dejando al IRPH con un peso del 1,01% y a Otros índices de referencia con un 0,80%.

Las tasas de variación interanuales con resultados medios anuales proporcionan un incremento de 7,92 pp en la contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a una reducción en la contratación de todas las modalidades a tipo de interés variable (EURIBOR -6,41 pp, IRPH -1,16 pp, Otros índices de referencia -0,35 pp). En todas las comunidades autónomas se han producido incrementos en la contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a

las mayores tasas de crecimiento en Baleares (18,78 pp), Murcia (15,45 pp), Cataluña (10,79 pp), y Comunidad Valenciana (10,00 pp).

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



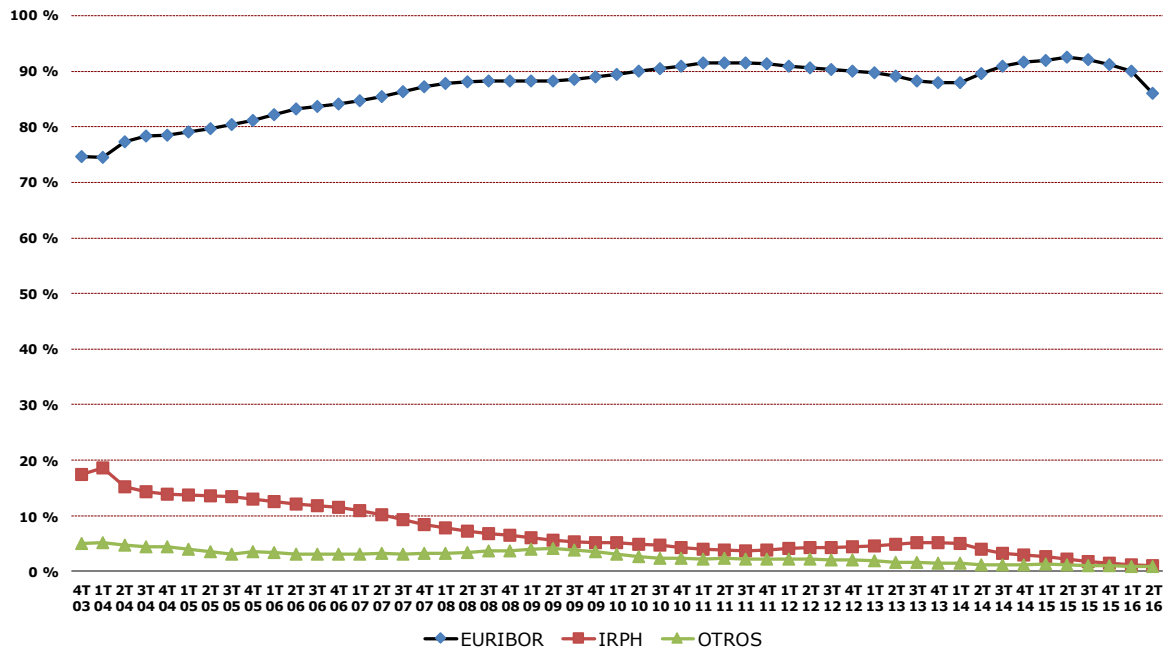
La comparación directa de los resultados del segundo trimestre de 2016 y el mismo trimestre de 2015 muestra la intensidad del crecimiento del último trimestre en contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a una ganancia de peso relativo en contratación a tipo de interés fijo de 15,38 pp, reduciéndose la contratación a tipo de interés variable en todas sus modalidades (EURIBOR -14,37 pp, IRPH -0,87 pp, Otros índices de referencia -0,14 pp).

La tendencia parece muy clara por lo que respecta a la contratación de las distintas opciones de tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios. Con la progresiva reducción de la cotización del EURIBOR, entrando ya en tasas negativas, las entidades financieras han visto como alternativa para ganar margen financiero, la posibilidad de potenciar contrataciones a tipo de interés fijo, dando lugar a un cambio radical en los volúmenes de contratación de las distintas alternativas.

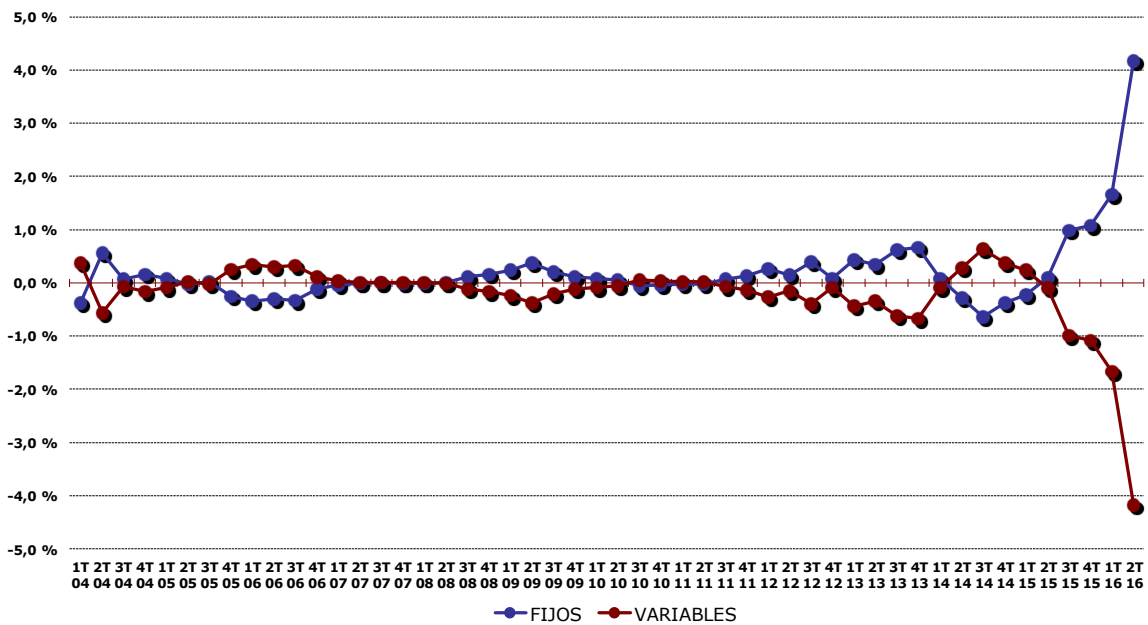
La contratación a tipo de interés fijo proporciona una estabilidad de las cuotas hipotecarias durante el periodo acordado, que no tiene por qué coincidir con la vida del préstamo. A cambio de esa estabilidad el oferente del crédito suele exigir un mayor precio, es decir, una mayor cuantía al tipo de interés. Con ello, en un escenario de bajos tipo de interés durante un largo periodo de tiempo, la entidad financiera posibilita mejorar la rentabilidad del producto contratado.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá el incremento de contratación a tipo de interés fijo, especialmente tras el crecimiento tan intenso de los últimos trimestres. Resulta difícil estimar hasta dónde puede llegar el peso de esta modalidad de contratación, pero sin duda será una alternativa que las entidades financieras van a intentar fomentar, pudiendo incluso convertirse en una alternativa de contratación relativamente predominante a medio plazo.

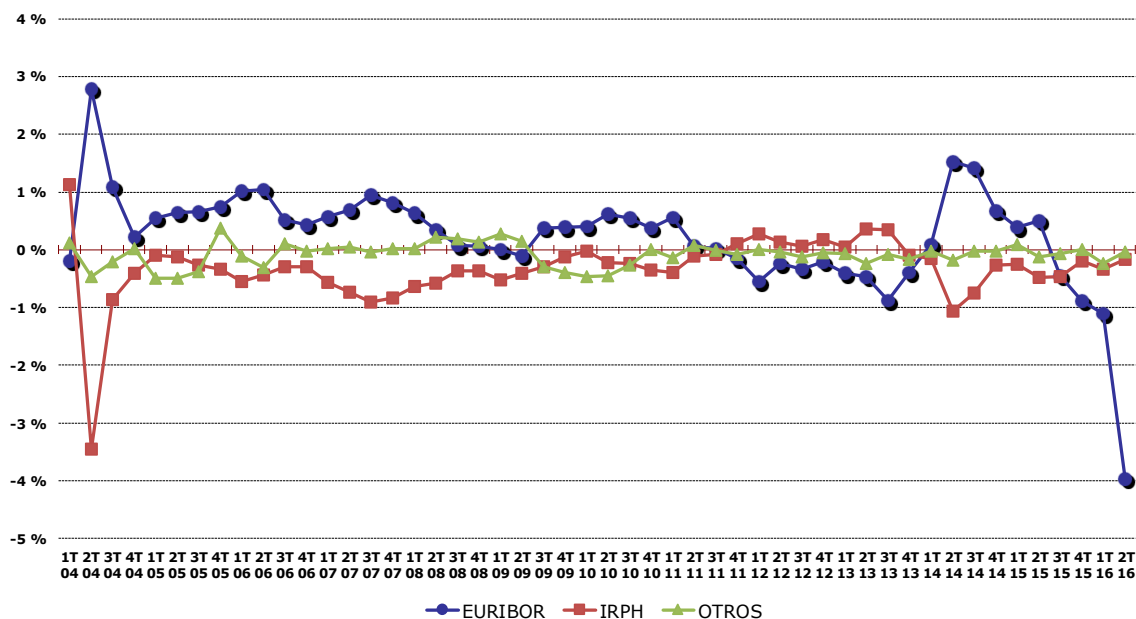
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



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

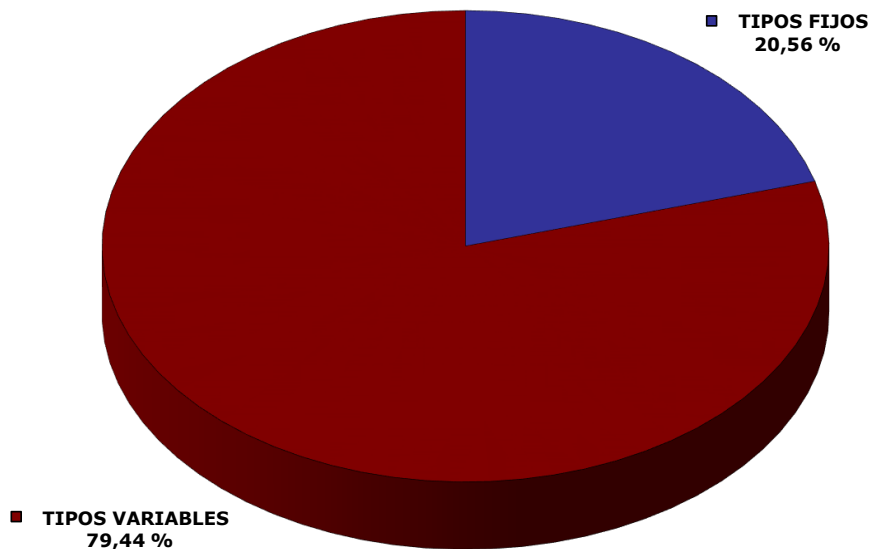


Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2016	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	20,16 %	79,84 %	77,58 %	1,61 %	0,65 %	11,42 %	88,58 %	86,26 %	1,75 %	0,57 %
ARAGON	16,02 %	83,98 %	83,18 %	0,55 %	0,25 %	10,61 %	89,39 %	88,81 %	0,29 %	0,29 %
ASTURIAS	21,44 %	78,56 %	77,97 %	0,37 %	0,22 %	14,14 %	85,86 %	84,72 %	0,55 %	0,59 %
BALEARES	43,87 %	56,13 %	54,58 %	0,92 %	0,63 %	23,28 %	76,72 %	74,92 %	1,15 %	0,65 %
CANARIAS	18,80 %	81,20 %	79,79 %	0,40 %	1,01 %	10,75 %	89,25 %	87,87 %	0,72 %	0,66 %
CANTABRIA	16,65 %	83,35 %	81,65 %	0,12 %	1,58 %	9,31 %	90,69 %	89,51 %	0,16 %	1,02 %
CASTILLA Y LEON	15,05 %	84,95 %	83,78 %	0,78 %	0,39 %	8,77 %	91,23 %	89,43 %	1,00 %	0,80 %
CASTILLA-LA MANCHA	11,53 %	88,47 %	86,63 %	1,58 %	0,26 %	6,51 %	93,49 %	92,08 %	1,18 %	0,23 %
CATALUÑA	25,19 %	74,81 %	73,71 %	0,42 %	0,68 %	15,95 %	84,05 %	81,85 %	1,27 %	0,93 %
COM. MADRID	11,20 %	88,80 %	87,99 %	0,15 %	0,66 %	6,87 %	93,13 %	91,73 %	0,15 %	1,25 %
COM. VALENCIANA	23,67 %	76,33 %	74,41 %	0,84 %	1,08 %	14,91 %	85,09 %	83,21 %	1,11 %	0,77 %
EXTREMADURA	8,79 %	91,21 %	89,45 %	0,61 %	1,15 %	5,81 %	94,19 %	91,29 %	2,00 %	0,90 %
GALICIA	25,90 %	74,10 %	72,02 %	0,44 %	1,64 %	13,66 %	86,34 %	84,85 %	0,46 %	1,03 %
LA RIOJA	16,60 %	83,40 %	83,00 %	0,00 %	0,40 %	10,64 %	89,36 %	88,95 %	0,15 %	0,26 %
MURCIA	34,00 %	66,00 %	64,41 %	1,12 %	0,47 %	19,53 %	80,47 %	78,12 %	1,69 %	0,66 %
NAVARRA	14,06 %	85,94 %	85,49 %	0,06 %	0,39 %	9,89 %	90,11 %	88,59 %	1,03 %	0,49 %
PAIS VASCO	14,31 %	85,69 %	85,05 %	0,23 %	0,41 %	9,55 %	90,45 %	89,11 %	0,21 %	1,13 %
<b>NACIONAL</b>	<b>20,56 %</b>	<b>79,44 %</b>	<b>77,99 %</b>	<b>0,75 %</b>	<b>0,70 %</b>	<b>12,10 %</b>	<b>87,90 %</b>	<b>86,09 %</b>	<b>1,01 %</b>	<b>0,80 %</b>

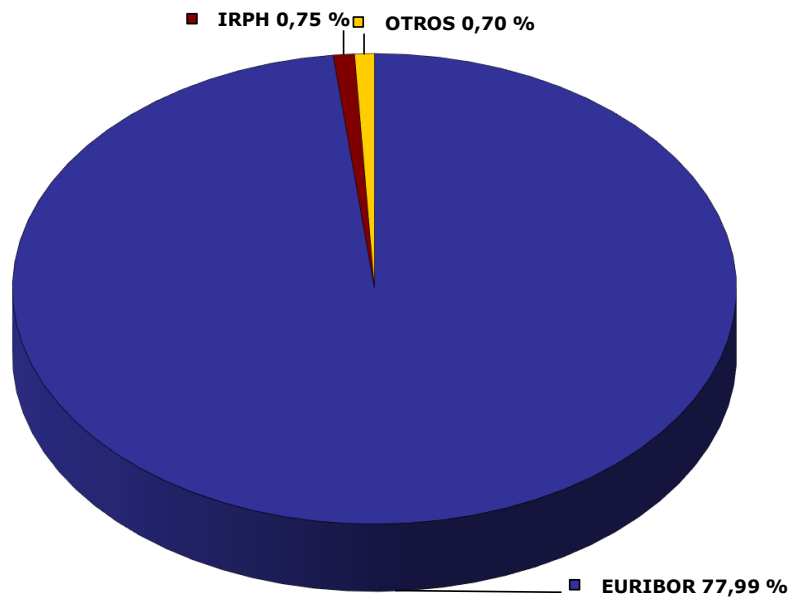


Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2016	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	10,82 %	-10,82 %	-10,89 %	-0,04 %	0,11 %	7,71 %	-7,71 %	-5,60 %	-1,84 %	-0,27 %
ARAGON	9,74 %	-9,74 %	-10,34 %	0,45 %	0,15 %	7,29 %	-7,29 %	-7,13 %	-0,24 %	0,08 %
ASTURIAS	10,31 %	-10,31 %	-8,99 %	-0,24 %	-1,08 %	6,83 %	-6,83 %	-6,09 %	-0,06 %	-0,68 %
BALEARES	27,84 %	-27,84 %	-27,76 %	0,01 %	-0,09 %	18,78 %	-18,78 %	-17,24 %	-1,06 %	-0,48 %
CANARIAS	10,63 %	-10,63 %	-10,91 %	-0,18 %	0,46 %	5,11 %	-5,11 %	-2,15 %	-0,57 %	-2,39 %
CANTABRIA	9,59 %	-9,59 %	-10,44 %	0,00 %	0,85 %	5,97 %	-5,97 %	-4,81 %	-0,77 %	-0,39 %
CASTILLA Y LEON	10,05 %	-10,05 %	-10,61 %	0,40 %	0,16 %	3,91 %	-3,91 %	-3,18 %	-0,39 %	-0,34 %
CASTILLA-LA MANCHA	7,30 %	-7,30 %	-8,21 %	0,84 %	0,07 %	3,25 %	-3,25 %	0,25 %	-2,51 %	-0,99 %
CATALUÑA	10,98 %	-10,98 %	-9,95 %	-0,72 %	-0,31 %	10,79 %	-10,79 %	-9,74 %	-0,75 %	-0,30 %
COM. MADRID	5,77 %	-5,77 %	-6,21 %	0,03 %	0,41 %	3,64 %	-3,64 %	-2,81 %	-0,94 %	0,11 %
COM. VALENCIANA	10,97 %	-10,97 %	-11,24 %	-0,19 %	0,46 %	10,00 %	-10,00 %	-7,84 %	-1,99 %	-0,17 %
EXTREMADURA	4,19 %	-4,19 %	-2,73 %	-2,05 %	0,59 %	2,87 %	-2,87 %	-0,52 %	-2,00 %	-0,35 %
GALICIA	12,43 %	-12,43 %	-13,34 %	0,02 %	0,89 %	9,78 %	-9,78 %	-9,07 %	-0,74 %	0,03 %
LA RIOJA	7,36 %	-7,36 %	-7,76 %	0,00 %	0,40 %	8,06 %	-8,06 %	-7,18 %	-0,85 %	-0,03 %
MURCIA	16,90 %	-16,90 %	-16,19 %	-0,24 %	-0,47 %	15,45 %	-15,45 %	-12,40 %	-3,00 %	-0,05 %
NAVARRA	5,60 %	-5,60 %	-5,25 %	-0,04 %	-0,31 %	7,73 %	-7,73 %	-6,99 %	-0,45 %	-0,29 %
PAIS VASCO	5,81 %	-5,81 %	-5,06 %	-0,11 %	-0,64 %	5,96 %	-5,96 %	-5,36 %	-0,13 %	-0,47 %
<b>NACIONAL</b>	<b>10,73 %</b>	<b>-10,73 %</b>	<b>-10,69 %</b>	<b>-0,13 %</b>	<b>0,09 %</b>	<b>7,92 %</b>	<b>-7,92 %</b>	<b>-6,41 %</b>	<b>-1,16 %</b>	<b>-0,35 %</b>

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2016

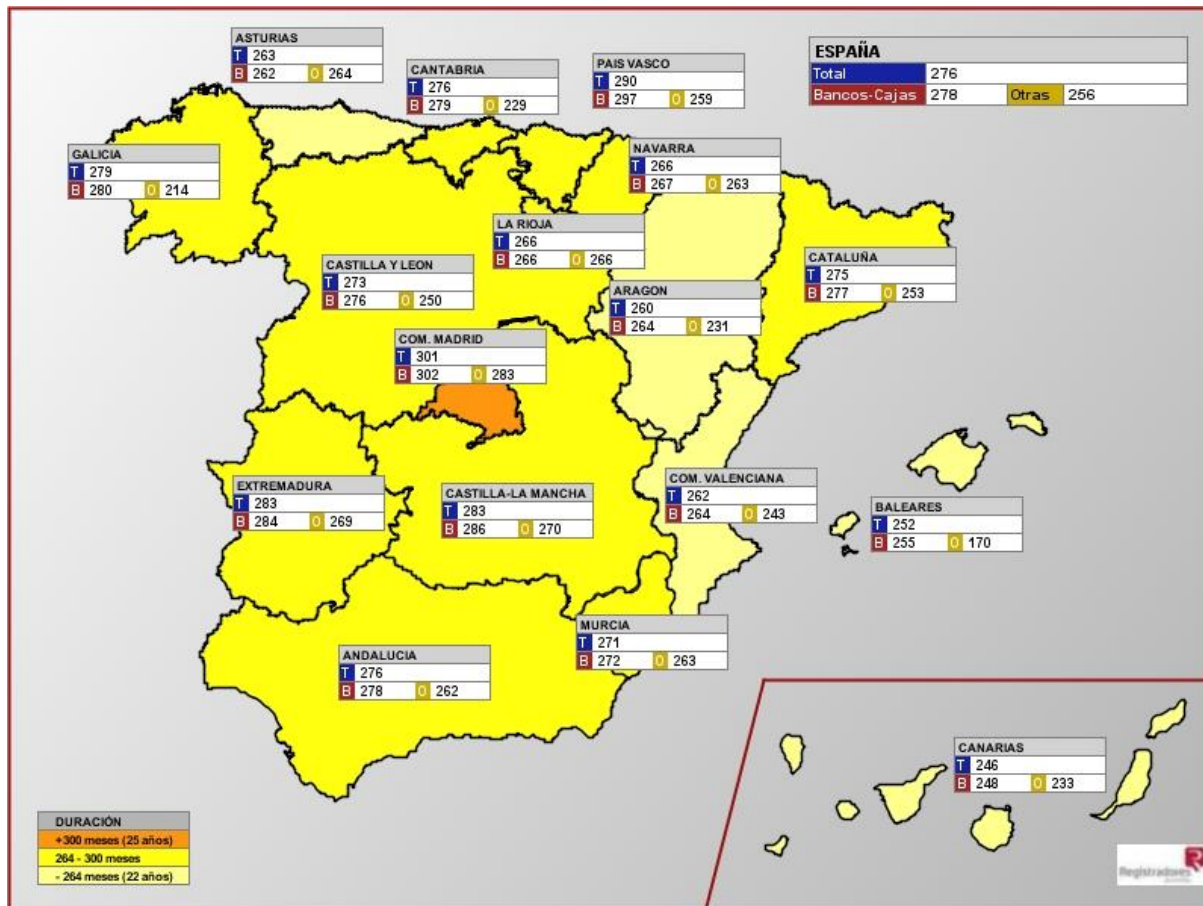


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.  
 Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2016



## 2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).  
2º TRIMESTRE 2016



La duración de los nuevos créditos hipotecarios se mantiene relativamente estable, en línea con los resultados de los últimos trimestres. El plazo medio de contratación del segundo trimestre ha sido de 276 meses (23 años), dando lugar a una disminución intertrimestral del -0,36% (277 meses en el primer trimestre; 23 años y 1 mes).

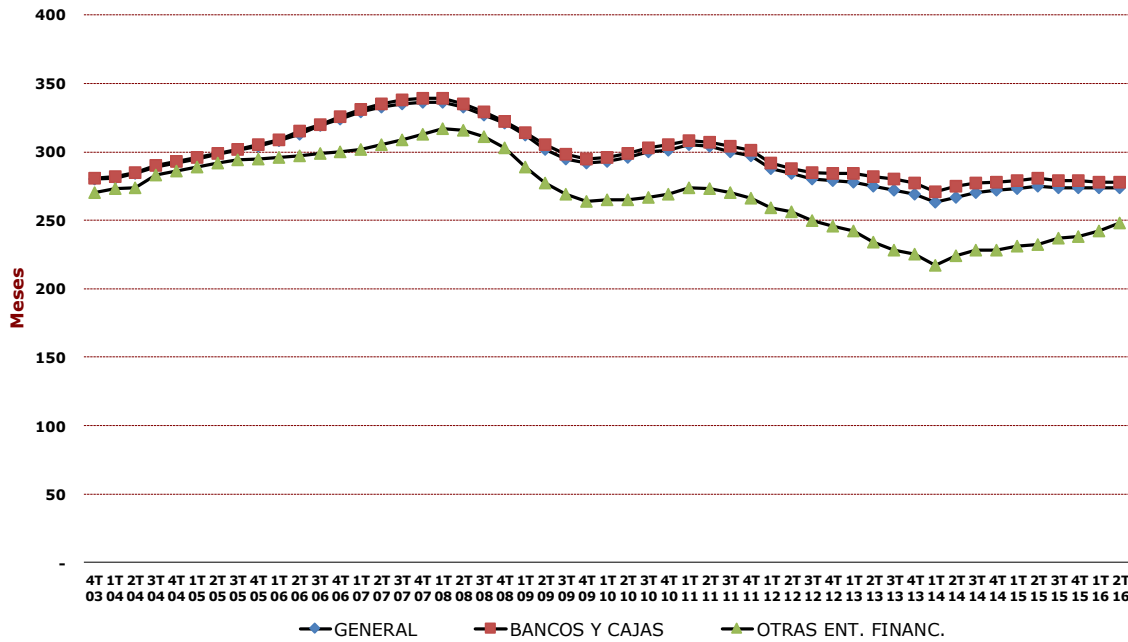
Las diferencias entre agrupaciones de entidades financieras han seguido siendo destacadas, con 278 meses (23 años y 2 meses) en Bancos y 256 meses (21 años y 4 meses) en Otras entidades financieras. En el caso de Bancos se ha presentado un descenso del -0,71%, mientras que Otras entidades financieras han incrementado su plazo medio un 1,19%.

Las comunidades autónomas con mayor plazo medio de contratación durante el segundo trimestre han sido Comunidad de Madrid (301 meses; 25 años y 1 mes), País Vasco (290 meses; 24 años y 2 meses), Extremadura (283 meses; 23 años y 7 meses) y Castilla – La Mancha (283 meses; 23 años y 7 meses). Por el contrario, los menores periodos medios de contratación han correspondido a Canarias 246 meses (20 años y 6 meses), Baleares 252 meses (21 años) y Aragón 260 meses (21 años y 8 meses). En diez comunidades autónomas se han producido reducciones intertrimestrales, frente a los incrementos en seis de ellas, destacando con los mayores incrementos Canarias (6,96%), País Vasco (2,84%) y Galicia (1,45%).

En los últimos doce meses el periodo medio de contratación se ha mantenido en los 274 meses (22 años y 10 meses), manteniéndose la tradicional distancia entre Bancos (278 meses; 23 años y 2 meses) y Otros entidades financieras (248 meses; 20 años y 8 meses). En este caso los mayores plazos medios se han alcanzado en Comunidad de Madrid (302 meses; 25 años y 2 meses), País Vasco (284 meses; 23 años y

8 meses), Extremadura (282 meses; 23 años y 6 meses) y Castilla – La Mancha (280 meses; 23 años y 4 meses), dando lugar a los menores periodos medios en Canarias 237 meses (19 años y 9 meses), Baleares 247 meses (20 años y 7 meses) y Aragón 261 meses (21 años y 9 meses).

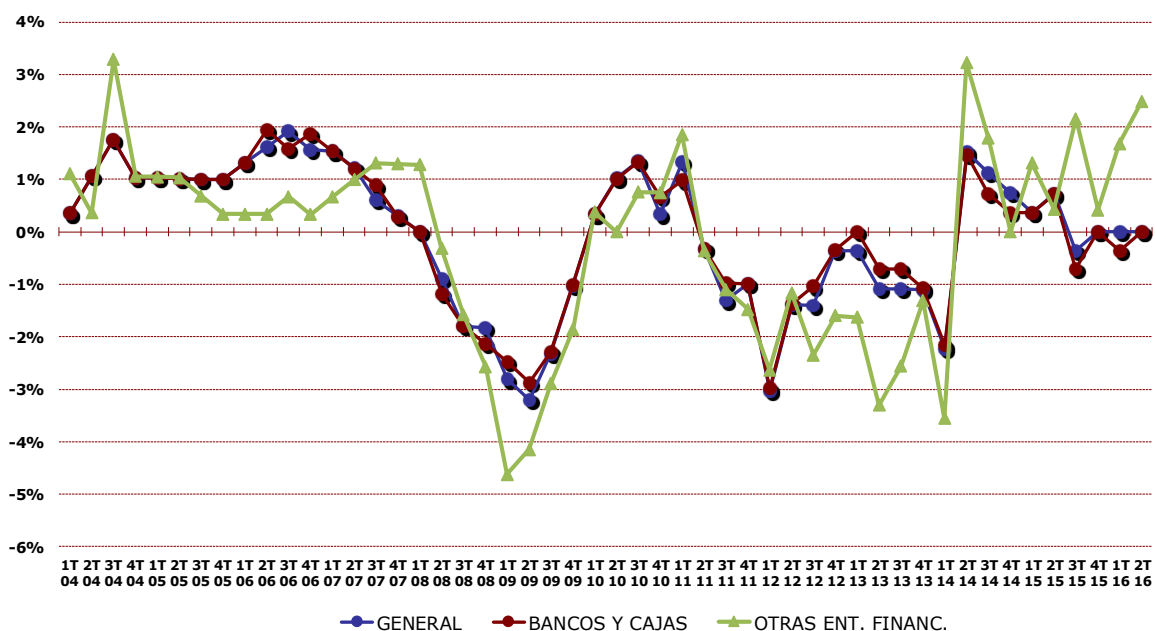
**Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (resultados interanuales)**



La tasa de variación interanual, obtenida a través de la comparación de resultados medios anuales, constata la estabilidad de resultados, dando lugar a un ligero descenso del -0,36%. En el caso de Bancos el descenso ha sido del -1,07%, mientras que Otras entidades financieras han presentado un intenso crecimiento (6,90%).

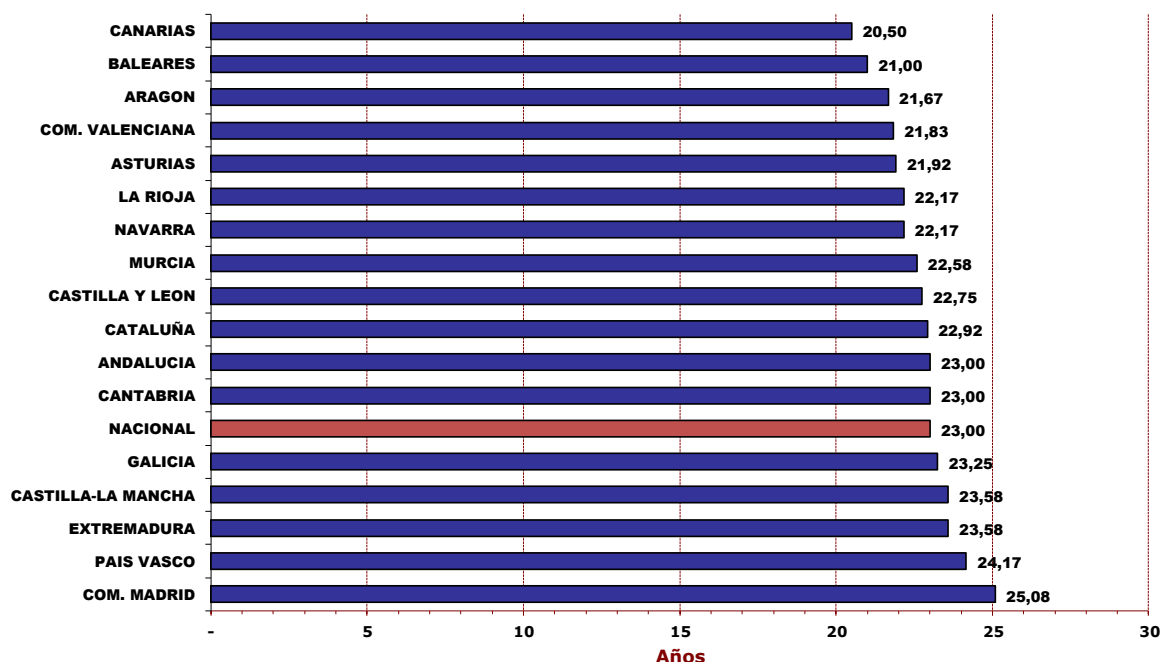
La consecución de la evolución interanual a través de la comparación directa de los resultados del segundo trimestre de 2016 con los correspondientes al mismo trimestre de 2015 vuelven a ratificar la estabilidad de resultados, dando lugar a una variación nula, con un ligero descenso en Bancos (-0,36%) y un incremento en Otras entidades financieras (4,64%).

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



Las perspectivas, en este caso, muestran una notable estabilidad de resultados, con plazos medios de contratación próximos a los 23 años. Los bajos tipos de interés predominantes hacen especialmente interesante la contratación a largos plazos medios de contratación, especialmente desde una perspectiva de mejora de la accesibilidad.

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 2º trimestre 2016

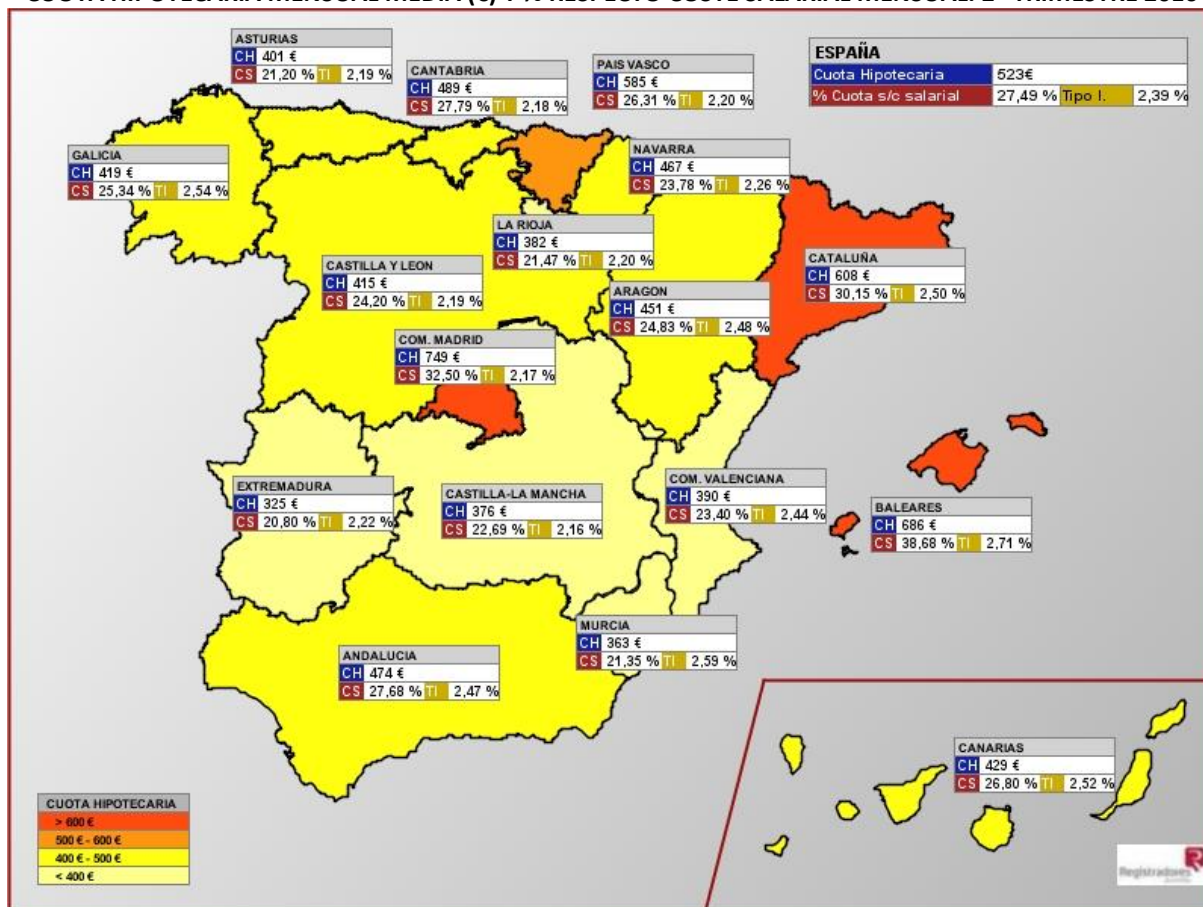


Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2016	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	276	278	262	274	275	257
ARAGON	260	264	231	261	265	235
ASTURIAS	263	262	264	264	266	255
BALEARES	252	255	170	247	251	166
CANARIAS	246	248	233	237	239	216
CANTABRIA	276	279	229	276	277	254
CASTILLA Y LEON	273	276	250	271	274	254
CASTILLA-LA MANCHA	283	286	270	280	282	271
CATALUÑA	275	277	253	276	281	235
COM. MADRID	301	302	283	302	304	277
COM. VALENCIANA	262	264	243	262	264	240
EXTREMADURA	283	284	269	282	283	271
GALICIA	279	280	214	275	278	189
LA RIOJA	266	266	266	266	269	250
MURCIA	271	272	263	264	266	252
NAVARRA	266	267	263	267	272	258
PAIS VASCO	290	297	259	284	294	239
<b>NACIONAL</b>	<b>276</b>	<b>278</b>	<b>256</b>	<b>274</b>	<b>278</b>	<b>248</b>

Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2016	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	0,36%	1,09%	-3,32%	0,74%	-0,36%	8,90%
ARAGON	-2,99%	-2,94%	-2,94%	-4,40%	-5,36%	-3,69%
ASTURIAS	0,00%	-2,24%	6,88%	-0,38%	-1,48%	2,00%
BALEARES	-3,08%	-3,77%	6,92%	-2,76%	-3,09%	1,22%
CANARIAS	6,96%	7,83%	3,56%	0,00%	-1,24%	12,50%
CANTABRIA	-2,47%	-1,76%	-14,87%	1,10%	-0,72%	34,39%
CASTILLA Y LEON	-2,15%	-1,43%	-6,37%	2,26%	0,74%	11,40%
CASTILLA-LA MANCHA	1,43%	2,51%	-1,82%	1,82%	0,71%	9,27%
CATALUÑA	-0,72%	-2,12%	14,48%	0,00%	0,00%	8,29%
COM. MADRID	-2,90%	-2,89%	-2,08%	-3,51%	-3,49%	0,73%
COM. VALENCIANA	-0,76%	-0,75%	-3,57%	1,55%	0,38%	12,68%
EXTREMADURA	-2,41%	-2,41%	-3,58%	1,08%	0,71%	9,72%
GALICIA	1,45%	1,08%	28,92%	1,85%	0,72%	29,45%
LA RIOJA	-2,21%	-3,97%	10,37%	5,56%	1,13%	30,21%
MURCIA	-0,73%	-1,81%	5,20%	-0,38%	-1,48%	3,70%
NAVARRA	0,38%	-3,61%	6,91%	1,14%	-3,55%	8,86%
PAIS VASCO	2,84%	3,13%	1,97%	-2,07%	-1,67%	-5,53%
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,36%</b>	<b>-0,71%</b>	<b>1,19%</b>	<b>-0,36%</b>	<b>-1,07%</b>	<b>6,90%</b>

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 2º TRIMESTRE 2016



Los indicadores de accesibilidad han sufrido un ligero deterioro durante el último trimestre. La cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado un 2,00%, alcanzando los 523,09 €, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha aumentado en 0,53 pp, hasta el 27,49%.

Después de un largo periodo de ligeros, pero constantes, descensos en los indicadores de accesibilidad, en el segundo trimestre del año se ha producido un ligero cambio de tendencia. A esta situación se ha llegado como consecuencia, fundamentalmente, de la finalización del descenso en los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, derivado del intenso crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo.

Los tipos de interés venían actuando como el principal factor con efectos favorables en el comportamiento de los indicadores de accesibilidad, dando lugar a constantes descensos. Con el final de esta tendencia, el resto de factores intervinientes presentan efectos netos desfavorables, derivado fundamentalmente del incremento del endeudamiento hipotecario (1,62% intertrimestral) como consecuencia del ascenso del precio de la vivienda. El resto de factores, plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios (-0,36% intertrimestral) y coste salarial, vienen presentando una notable estabilidad de resultados durante los últimos trimestres.

En todo caso, a pesar de este ligero incremento, no hay que olvidar que los resultados del primer trimestre (512,83 €; 26,96%) fueron los mínimos de la serie histórica de resultados trimestrales, por lo que el ligero incremento del segundo trimestre da lugar a resultados próximos a los mínimos históricos, es decir, una excelente situación por lo que respecta a la accesibilidad.

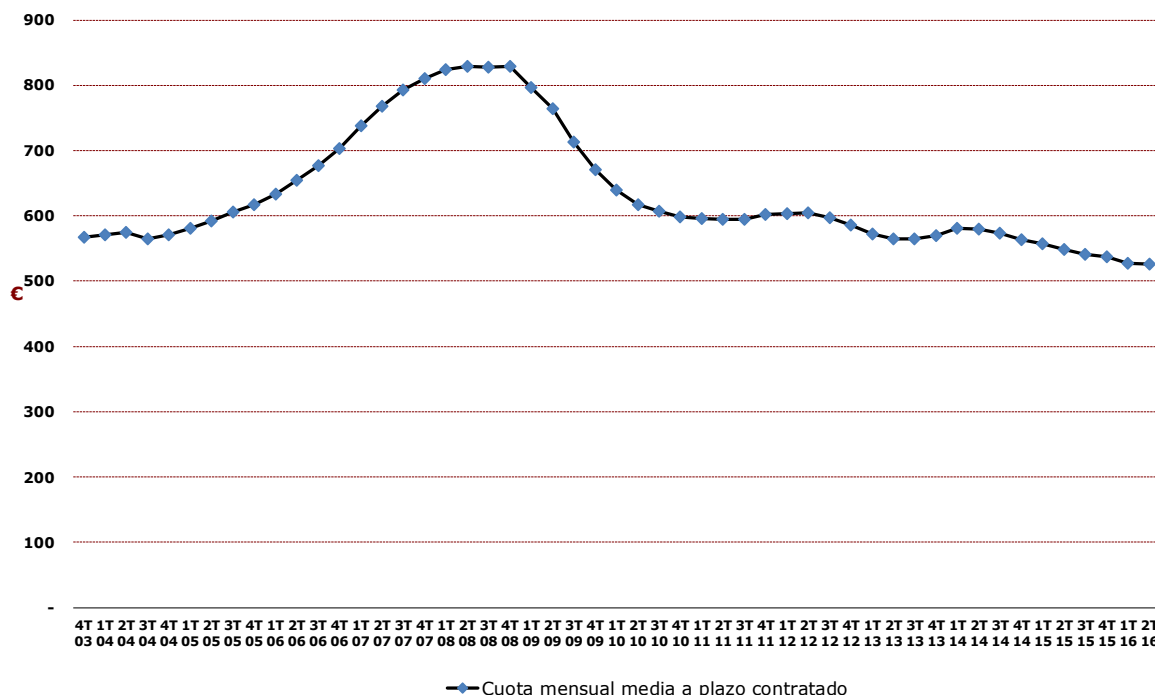
Las mayores cuantías por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado durante el segundo trimestre en las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (748,65 €), Baleares (686,07 €), Cataluña (608,12 €) y País Vasco (584,80 €). En el extremo opuesto, con los menores niveles de cuota



hipotecaria se sitúan Extremadura (325,12 €), Murcia (363,32 €) y Castilla-La Mancha (375,90 €). En ocho de ellas se ha contado con descensos durante el último trimestre, mientras que en nueve se han incrementado.

Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las mayores cuantías se han alcanzado en Baleares (38,68%), Comunidad de Madrid (32,50%), Cataluña (30,15%), Cantabria (27,79%) y Andalucía (27,68%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (20,80%), Asturias (21,20%) y Murcia (21,35%). En este caso también ocho comunidades autónomas han presentado descensos intertrimestrales en sus cuantías, frente a los incrementos en nueve de ellas.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)

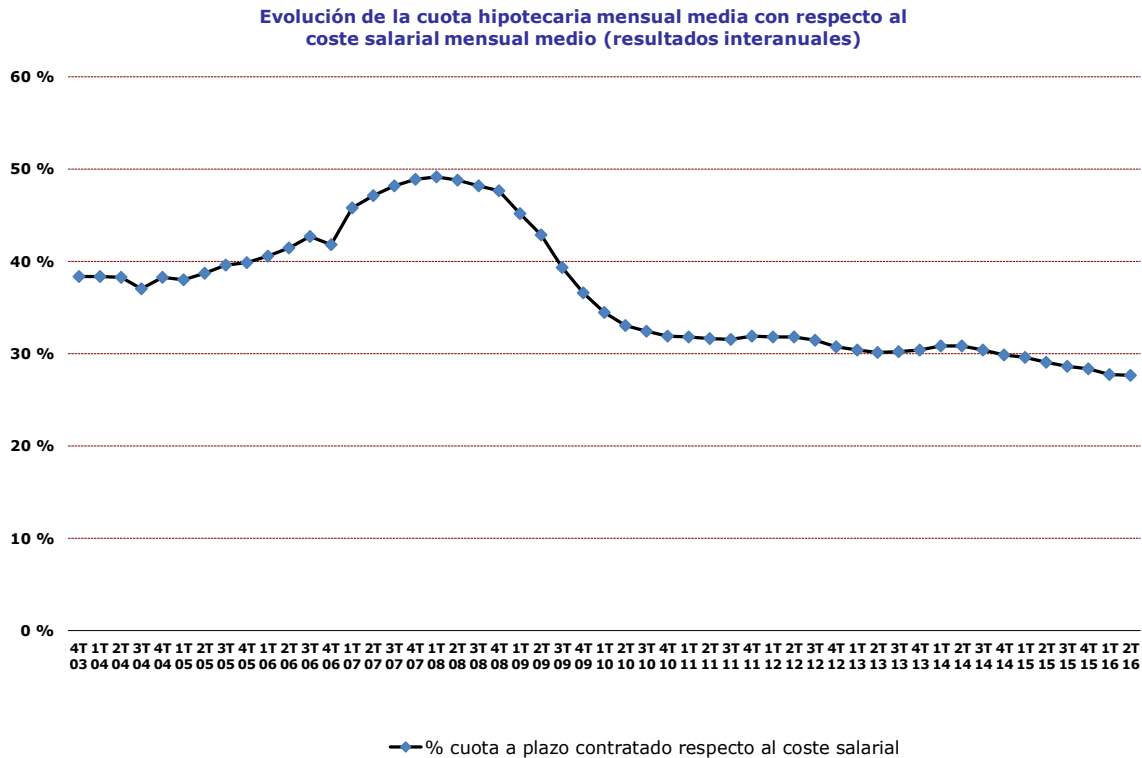


A diferencia de los resultados trimestrales, los interanuales han alcanzado nuevos mínimos históricos como consecuencia de la favorable evolución de trimestres precedentes. De este modo, la cuota hipotecaria mensual media de los últimos doce meses se ha situado en los 526,23 € (527,36 € en el primer trimestre) y su porcentaje con respecto al coste salarial en el 27,66% (27,72% en el primer trimestre). En este caso las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (762,97 €), Baleares (683,42 €), País Vasco (603,12 €) y Cataluña (598,31 €), y los menores resultados en Extremadura (333,09 €), Castilla-La Mancha (371,36 €) y La Rioja (382,96 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los mayores porcentajes han correspondido a Baleares (38,53%), Comunidad de Madrid (33,13%), Cataluña (29,66%) y Canarias (27,90%), y los menores resultados a Extremadura (21,31%), La Rioja (21,54%) y Asturias (22,00%).

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales, muestran la favorable evolución de los últimos trimestres, dando lugar a un descenso en la cuota hipotecaria mensual media del -4,13% y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial de -1,41 pp. En este caso se deja notar la favorable evolución interanual de los tipos de interés de contratación inicial, con un descenso de -0,74 pp, así como el incremento de los salarios en un 0,75% durante el último año. Por el contrario, el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado un 3,14% y los plazos de contratación han descendido un -0,36%. El saldo neto, como se ha indicado, es una leve mejora de los indicadores de accesibilidad en términos interanuales.

La consecución de la tasa de variación interanual a través de la comparación directa de resultados medios trimestrales, es decir, segundo trimestre de 2016 frente a segundo trimestre de 2015, muestra igualmente una

favorable evolución, dando lugar a un descenso de la cuota hipotecaria mensual media en un -1,67%, y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en -0,68 pp.

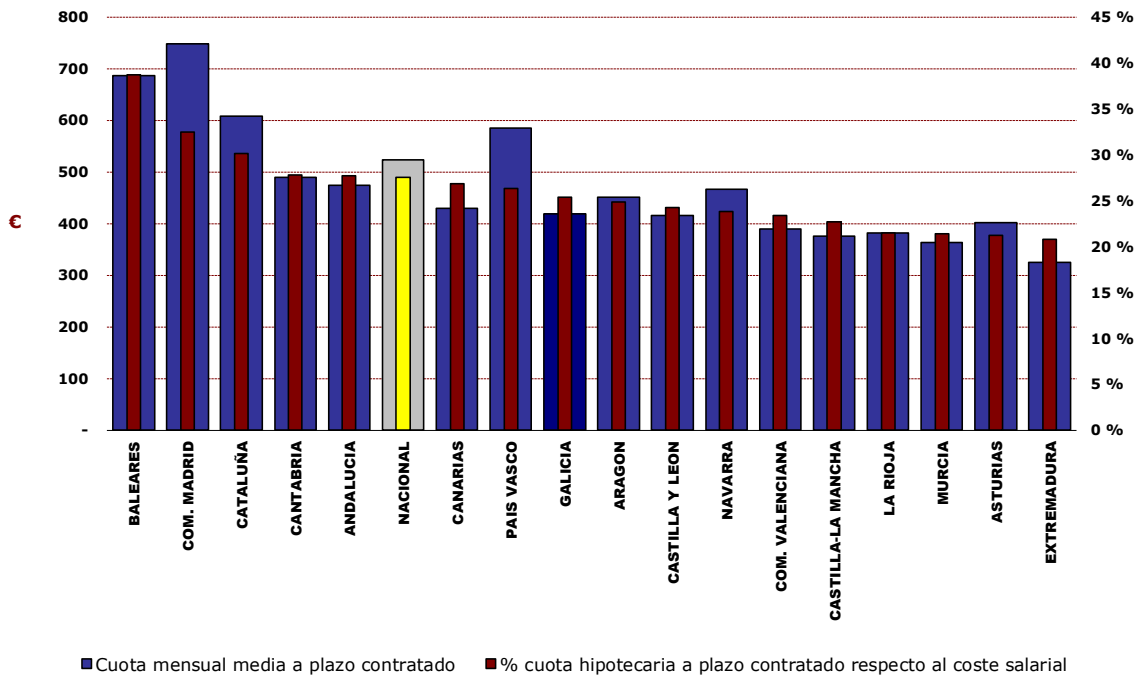


En consecuencia, al margen del adecuado comportamiento de los últimos trimestres, el segundo trimestre del año ha supuesto un cierto freno a dicha tendencia. El efecto favorable derivado del constante descenso de los tipos de interés de contratación inicial parece mostrar sus primeros signos de agotamiento como consecuencia del incremento de la contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a un ligero incremento del precio de la financiación (tipo de interés contratado).

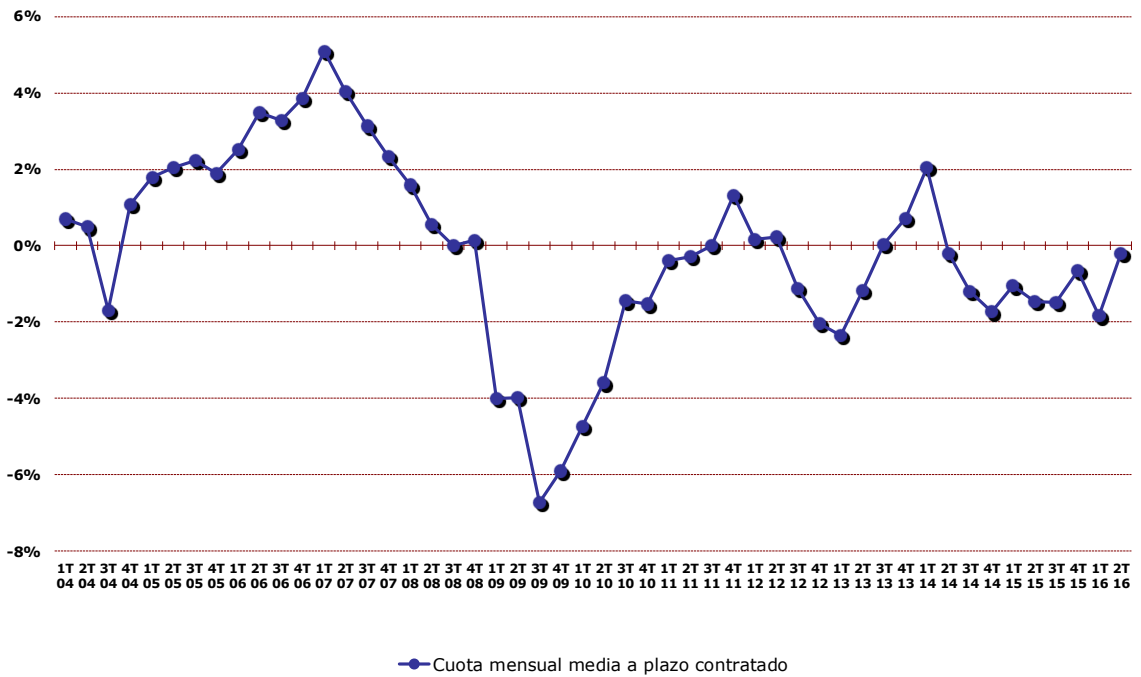
En la medida que dicha tendencia a la contratación a tipo de interés fijo se mantenga durante los próximos trimestres, los tipos de interés previsiblemente se estabilizarán o mostrarán ligeros incrementos, que acompañado del resto de variables con efectos sobre la accesibilidad, podrán generar leves deterioros de los indicadores de accesibilidad.

En todo caso, como se indicaba, se trata de niveles de accesibilidad históricamente bajos, en el nivel más bajo de los últimos catorce años, por lo que desde el punto de vista de funcionamiento del mercado inmobiliario, seguirá considerándose como un elemento dinamizador.

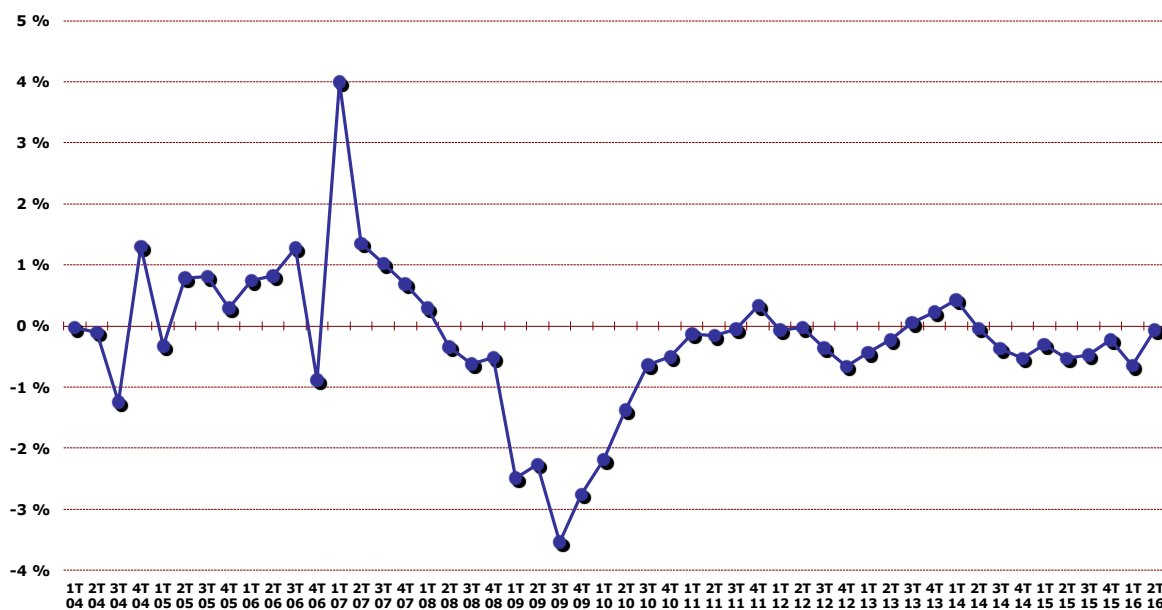
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 2º trimestre 2016



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



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



—●— % cuota a a plazo contratado respecto al coste salarial

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2016	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	2,47 %	474,30	27,68 %	2,53 %	451,38	26,34 %
ARAGON	2,48 %	451,30	24,83 %	2,51 %	457,92	25,19 %
ASTURIAS	2,19 %	401,26	21,20 %	2,24 %	416,34	22,00 %
BALEARES	2,71 %	686,07	38,68 %	2,54 %	683,42	38,53 %
CANARIAS	2,52 %	429,49	26,80 %	2,64 %	447,01	27,90 %
CANTABRIA	2,18 %	489,02	27,79 %	2,16 %	472,71	26,86 %
CASTILLA Y LEON	2,19 %	415,34	24,20 %	2,31 %	416,94	24,30 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,16 %	375,90	22,69 %	2,29 %	371,36	22,42 %
CATALUÑA	2,50 %	608,12	30,15 %	2,53 %	598,31	29,66 %
COM. MADRID	2,17 %	748,65	32,50 %	2,34 %	762,97	33,13 %
COM. VALENCIANA	2,44 %	389,61	23,40 %	2,49 %	404,52	24,30 %
EXTREMADURA	2,22 %	325,12	20,80 %	2,37 %	333,09	21,31 %
GALICIA	2,54 %	418,72	25,34 %	2,51 %	438,74	26,55 %
LA RIOJA	2,20 %	381,70	21,47 %	2,29 %	382,96	21,54 %
MURCIA	2,59 %	363,32	21,35 %	2,58 %	400,78	23,55 %
NAVARRA	2,26 %	466,82	23,78 %	2,36 %	474,35	24,16 %
PAIS VASCO	2,20 %	584,80	26,31 %	2,36 %	603,12	27,14 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,39 %</b>	<b>523,09</b>	<b>27,49 %</b>	<b>2,46 %</b>	<b>526,23</b>	<b>27,66 %</b>

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2016	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	10,77%	2,77 %	-2,23%	-0,73 %
ARAGON	0,43%	0,26 %	-3,98%	-1,27 %
ASTURIAS	-5,42%	-1,46 %	-14,10%	-4,12 %
BALEARES	-1,01%	-0,20 %	3,26%	0,99 %
CANARIAS	6,08%	1,65 %	-0,91%	-0,67 %
CANTABRIA	8,40%	1,81 %	-3,82%	-1,53 %
CASTILLA Y LEON	0,40%	0,10 %	-6,06%	-2,18 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,27%	1,19 %	-4,61%	-0,36 %
CATALUÑA	1,14%	0,34 %	-2,92%	-1,28 %
COM. MADRID	2,45%	0,69 %	-5,96%	-2,62 %
COM. VALENCIANA	-4,86%	-1,19 %	-5,49%	-1,49 %
EXTREMADURA	-5,39%	-1,17 %	-4,56%	-1,09 %
GALICIA	-2,08%	-0,59 %	-4,79%	-1,27 %
LA RIOJA	1,05%	0,27 %	-18,46%	-5,15 %
MURCIA	-3,71%	-0,87 %	0,12%	-0,06 %
NAVARRA	-2,07%	-0,37 %	-13,11%	-3,33 %
PAIS VASCO	-1,71%	-0,39 %	-2,50%	-0,54 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,00%</b>	<b>0,53 %</b>	<b>-4,13%</b>	<b>-1,41 %</b>

## 2.12. Impagos hipotecarios

### 2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

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

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha presentado un ligero incremento intertrimestral, habiendo alcanzado una cifra de 11.470 en el segundo trimestre, frente a las 11.066 del primer trimestre, que supuso el mínimo de la serie histórica.

En todo caso se trata del tercer resultado más bajo de los diez últimos trimestres, situándose en la franja más baja de la serie, muy lejos de las más de 18.000 certificaciones que llegaron a alcanzarse en determinados trimestres.

En cierta medida se aprecia una estabilidad de resultados, consolidando niveles ligeramente por encima de las 11.000 certificaciones en tres de los cuatro últimos trimestres.

Con respecto al segundo trimestre de 2015 se ha producido un descenso del -31,82%, ya que en dicho periodo el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca fue de 16.823. Estas cifras constatan claramente la favorable evolución sufrida por esta variable.

En la siguiente tabla se muestran las cifras de certificaciones del segundo trimestre desglosadas territorialmente por comunidades autónomas, con una ordenación de mayor a menor cuantía.

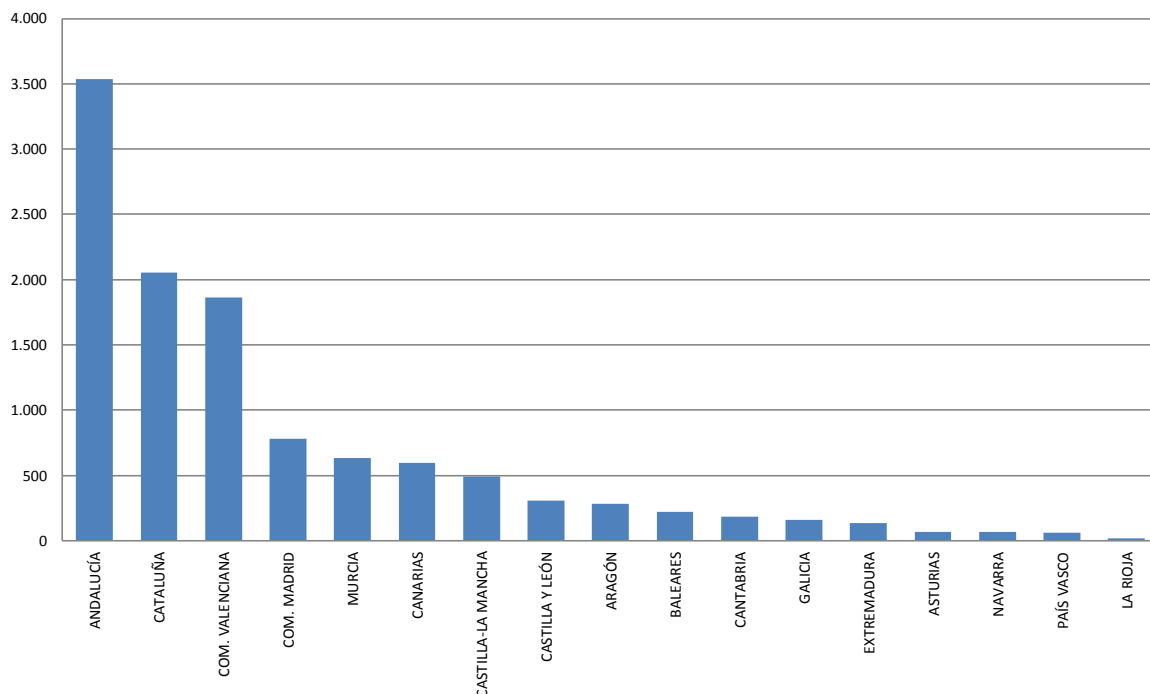
<b>Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 2T 2016</b>	
<b>CCAA</b>	<b>Número</b>
ANDALUCÍA	3.537
CATALUÑA	2.057
COM. VALENCIANA	1.862
COM. MADRID	782
MURCIA	632
CANARIAS	598
CASTILLA-LA MANCHA	491
CASTILLA Y LEÓN	306
ARAGÓN	285
BALEARES	219
CANTABRIA	187
GALICIA	160
EXTREMADURA	137
ASTURIAS	70
NAVARRA	66
PAÍS VASCO	59
LA RIOJA	22
<b>NACIONAL</b>	<b>11.470</b>

Andalucía sigue siendo la comunidad autónoma con mayor número de certificaciones, alcanzando las 3.537, lo que supone un importante incremento con respecto al pasado trimestre, en el que se registraron 3.158. En segundo lugar se mantiene Cataluña con 2.057, dando lugar a una ligera reducción con respecto a las 2.122 del primer trimestre. En tercer lugar continua Comunidad Valenciana con 1.862 certificaciones, que también presenta un ligero descenso intertrimestral (1.956 en el primer trimestre). El resto de comunidades se sitúan por debajo de las 1.000 certificaciones trimestrales. Entre las tres primeras comunidades autónomas alcanzan el 65% del total de certificaciones.

Al cuarto lugar asciende Comunidad de Madrid con 782, seguida de Murcia con 632 y Canarias con 598. El resto de comunidades autónomas cuentan con menos de 500 certificaciones trimestrales.

En siete comunidades autónomas se han incrementado el número de certificaciones, mientras que diez de ellas han contado con descensos. Los mayores incrementos se han producido en Andalucía (379), Cantabria (147) y Comunidad de Madrid (100). Por el contrario, los mayores descensos han correspondido a Murcia (-131), Comunidad Valenciana (-94) y Cataluña (-65).

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 2º trimestre 2016



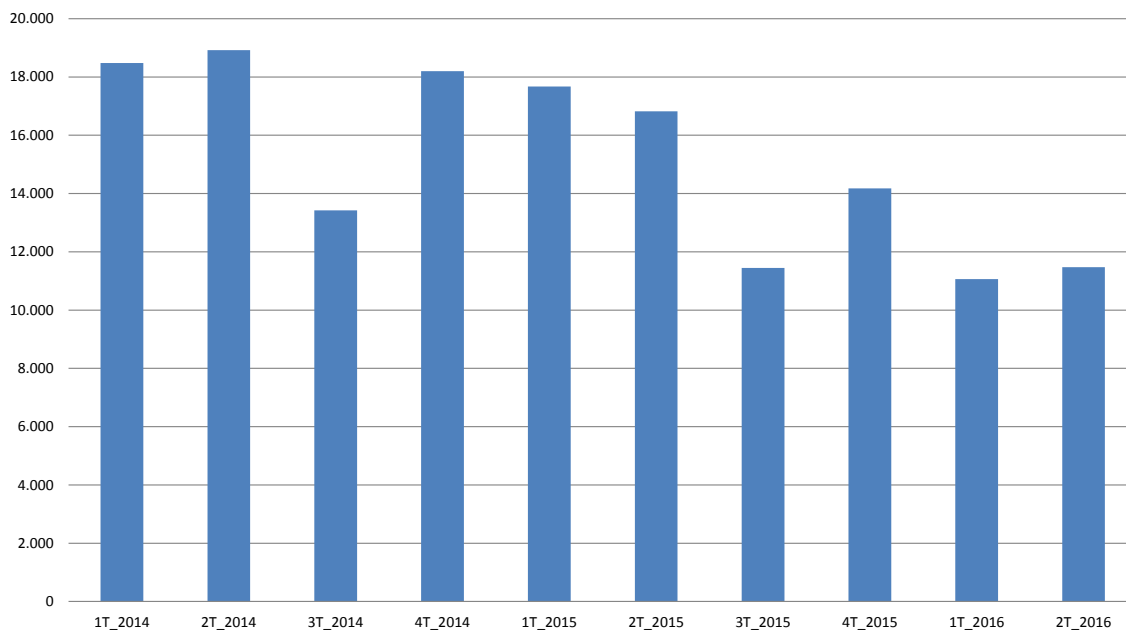
Tomando los resultados de los últimos doce meses el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha sido de 48.160, dando lugar a un notable descenso con respecto al resultado anualizado del pasado trimestre (53.513), concretamente del -10%. En este caso las comunidades autónomas con mayor número de certificaciones han sido Andalucía (13.240), Cataluña (8.545) y Comunidad Valenciana (8.306).

La comparación de los resultados interanuales del segundo trimestre de 2016 con los interanuales del segundo trimestre de 2015 otorga un descenso interanual del -27,16%.

En consecuencia, al margen del ligero repunte intertrimestral, la tendencia resulta claramente favorable, mostrando una progresiva reducción del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico de evolución de resultados.



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



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

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

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 2T 2016		
	Personas físicas	Personas jurídicas
<b>NACIONAL</b>	<b>68,30%</b>	<b>31,70%</b>

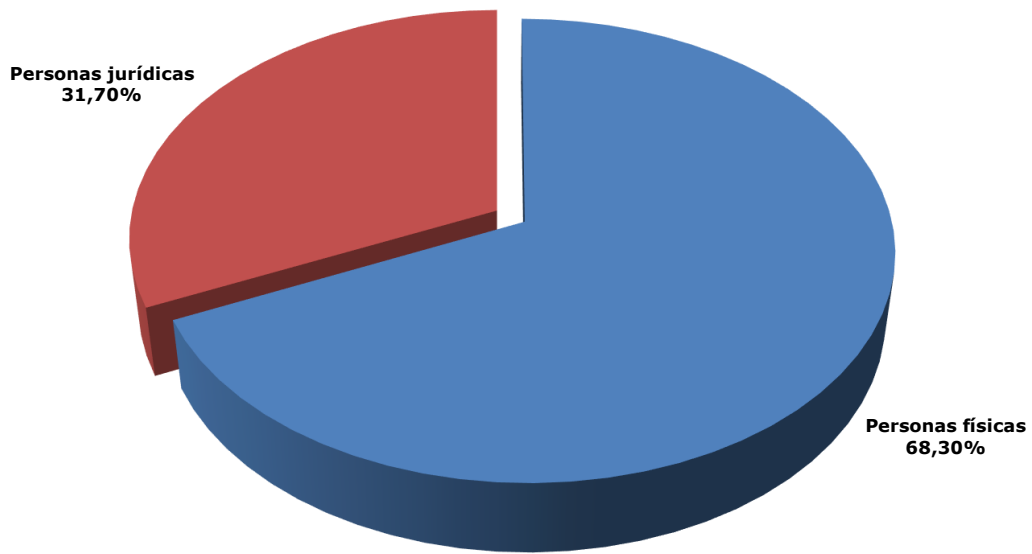
Con respecto al primer trimestre del año se ha producido un ligero incremento en el peso de personas jurídicas, alcanzando un 31,70% frente al 30,52% del pasado trimestre. En consecuencia se ha reducido el peso de personas físicas, del 69,48% del primer trimestre al 68,30% del último trimestre.

A pesar de este incremento, se trata del segundo menor resultado de la serie histórica en el peso de personas jurídicas, por lo que, tal y como se indicaba en la publicación del pasado trimestre, la buena evolución del mercado inmobiliario está dando lugar a una cierta vuelta a la normalidad, con un destacado peso de personas físicas frente a jurídicas.

Esto no quita para que sigan produciendo certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca a personas jurídicas, especialmente en un mercado en proceso de saneamiento por lo que respecta a las situaciones de impagos hipotecarios.

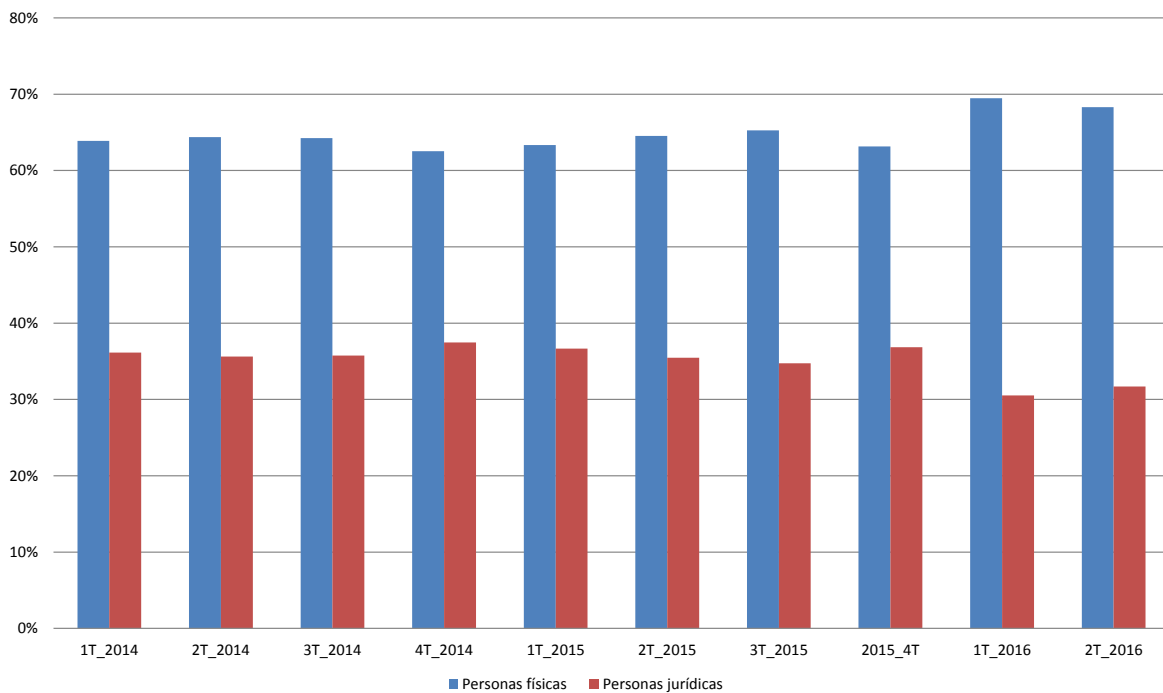
El pasado trimestre el descenso intertrimestral del peso de personas jurídicas fue de -6,33 pp, dando lugar al mínimo histórico en peso de personas jurídicas. La tendencia tenderá a dar continuidad a esta situación de minoración del peso de personas jurídicas, pero no con la intensidad mostrada en el pasado trimestre.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad  
2º trimestre 2016



Por tanto, al margen de situaciones coyunturales, como la presentada este trimestre, la tendencia natural en un mercado inmobiliario e hipotecario en proceso de recuperación y saneamiento, será la progresiva reducción tanto en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca como en el peso de personas jurídicas.

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



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

El peso de extranjeros en la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido creciendo durante el último trimestre, alcanzando el 8,44%, frente al 7,76% del primer trimestre. Este incremento supone el segundo trimestre consecutivo de crecimiento, dando lugar al mayor resultado trimestral de los cuatro últimos trimestres.

La tendencia definida en trimestres precedentes mostraba precisamente la situación contraria, es decir, un descenso en el peso de extranjeros en el número de certificaciones, sin embargo, durante el año 2016 se está produciendo la situación contraria.

La comparación directa con el segundo trimestre de 2015 muestra un ligero descenso interanual, ya que en dicho periodo se alcanzó un peso del 8,93%, frente al 8,44% del segundo trimestre de 2016. Comparando con el segundo trimestre de 2014, el descenso es mucho más intenso ya que en dicho trimestre el peso de extranjeros fue del 11,58%, dando lugar a una reducción de -3,14 pp.

En todo caso se trata de cuantías razonables, justificadas por el alto peso de compradores extranjeros de vivienda en España durante los últimos años, tal y como se ha podido comprobar en el apartado 2.3.

<b>Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad, Trimestral 2T 2016</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>%</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Ecuador	1,23%	14,55%
Marruecos	1,16%	13,69%
Reino Unido	0,78%	9,20%
Rumanía	0,61%	7,27%
Colombia	0,33%	3,96%
Perú	0,21%	2,46%
Italia	0,18%	2,14%
Argentina	0,18%	2,14%
Rusia	0,16%	1,93%
Irlanda	0,14%	1,60%
India	0,13%	1,50%
Bolivia	0,13%	1,50%
Gambia	0,11%	1,28%
Pakistán	0,11%	1,28%
Francia	0,09%	1,07%
Portugal	0,09%	1,07%
Venezuela	0,08%	0,96%
Nigeria	0,08%	0,96%
Bélgica	0,08%	0,96%
Ecuador	2,56%	30,48%
<b>Extranjeros</b>	<b>8,44%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>91,56%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

En cuanto al desglose de resultados por nacionalidad, tal y como se viene indicando trimestre tras trimestre, existe una elevada correlación entre las nacionalidades que encabezan la clasificación en la actualidad y las nacionalidades que a lo largo del ciclo alcista encabezaron el número de compras de vivienda. Por ejemplo, ecuatorianos encabezan la clasificación con un 14,55% de las certificaciones a extranjeros, siendo que en la actualidad no se encuentran desde hace bastantes trimestres entre las veinte primeras nacionalidades en

compra de vivienda en España, mientras que, por ejemplo, en 2006 eran la segunda nacionalidad del ranking. Con respecto a su resultado trimestral, después de alcanzar su mínimo peso de la serie histórica en el primer trimestre de 2016 con un 13,23%, ha vuelto a contar con un ligero repunte en el segundo trimestre del año, dando lugar al mayor resultado de los cuatro últimos trimestres, lo que supone un claro cambio de tendencia.

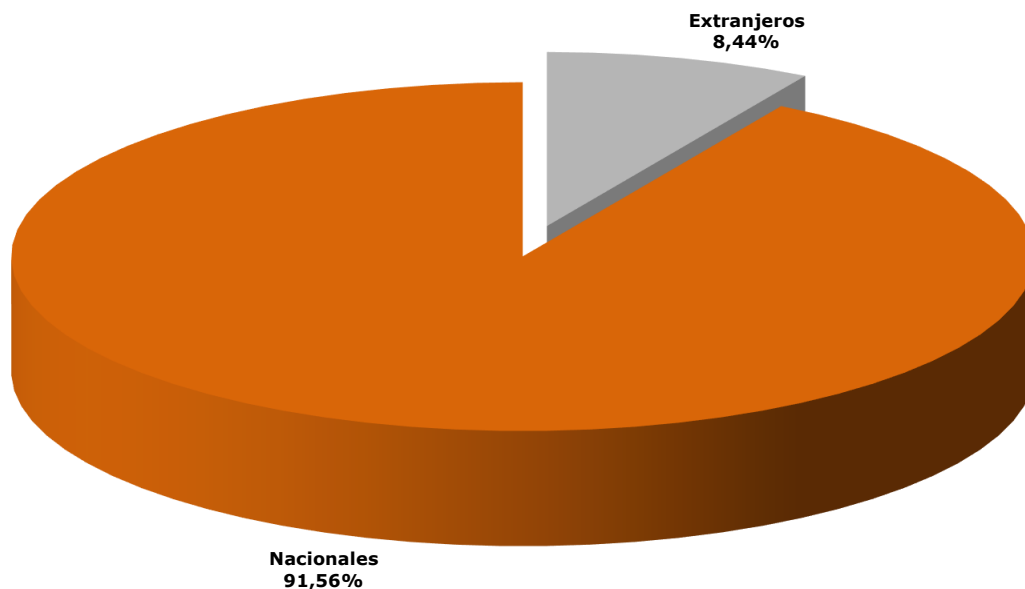
En segundo lugar se mantienen marroquíes con un 13,69%, dando lugar a un incremento intertrimestral (12,01% en el primer trimestre). Esta nacionalidad actualmente ocupa la novena posición en compra de vivienda en España, pero sin embargo durante el ciclo alcista, por ejemplo en el año 2006, ocupaba la tercera posición.

Británicos mantienen la tercera posición, en esta ocasión con un 9,20%, dando continuidad a la tendencia descendente mostrada a lo largo de los últimos trimestres (9,83% el primer trimestre). Esta nacionalidad es la que desde la creación de la estadística de compra de vivienda por extranjeros ha encabezado la clasificación destacadamente, por lo que resulta normal que cuente con un papel relativamente destacado por lo que respecta a la certificaciones, con pesos porcentuales por debajo de la mitad de los presentados en porcentaje de compra de vivienda por extranjeros.

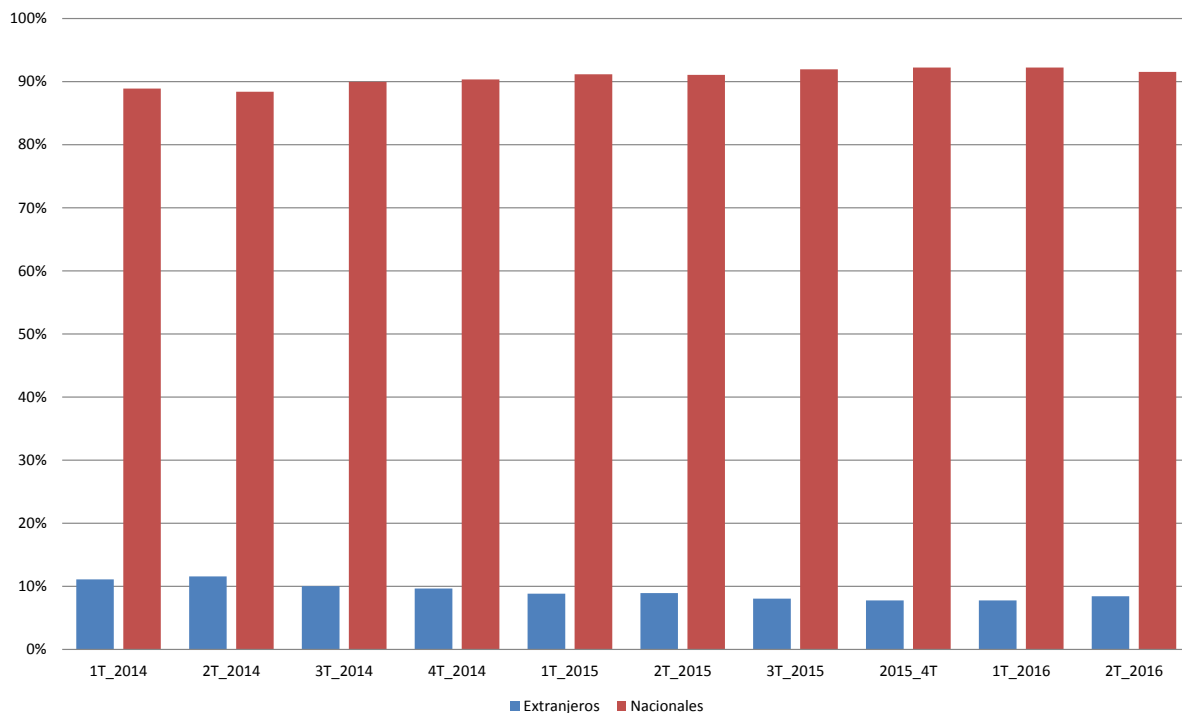
La cuarta posición está ocupada por rumanos con un 7,27% (8,86% en el primer trimestre), seguidos de colombianos con un 3,96% (5,58%). Estas cinco primeras nacionalidades mantienen exactamente su posición con respecto a los resultados del primer trimestre. Entre todas ellas alcanzan el 48,67% de las certificaciones por ejecución de hipoteca a extranjeros.

Las siguientes nacionalidades en el ranking, con más de un 2%, están ocupadas por peruanos (2,46%), italianos (2,14%) y argentinos (2,14%).

**Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad  
2º trimestre 2016**



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



## 2.12.2. Daciones en pago

### 2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

En el segundo trimestre del año el número de daciones en pago se ha reducido en 227 con respecto al primer trimestre. Concretamente se han registrado 2.434 daciones en pago, frente a las 2.661 del primer trimestre.

Los resultados del primer trimestre supusieron un cambio de tendencia ya que dieron lugar a un incremento de 434 con respecto al cuarto trimestre de 2015, después de que, desde la presentación de resultados, trimestre tras trimestres se consolidase una tendencia descendente.

Por tanto, este nuevo descenso supone retomar lo que parece la tendencia natural, con una progresiva reducción del número de daciones en pago registradas. Este resultado trimestral es el segundo más bajo de la serie histórica. Con respecto al mismo trimestre de 2015 ha supuesto un descenso del -30,79%.

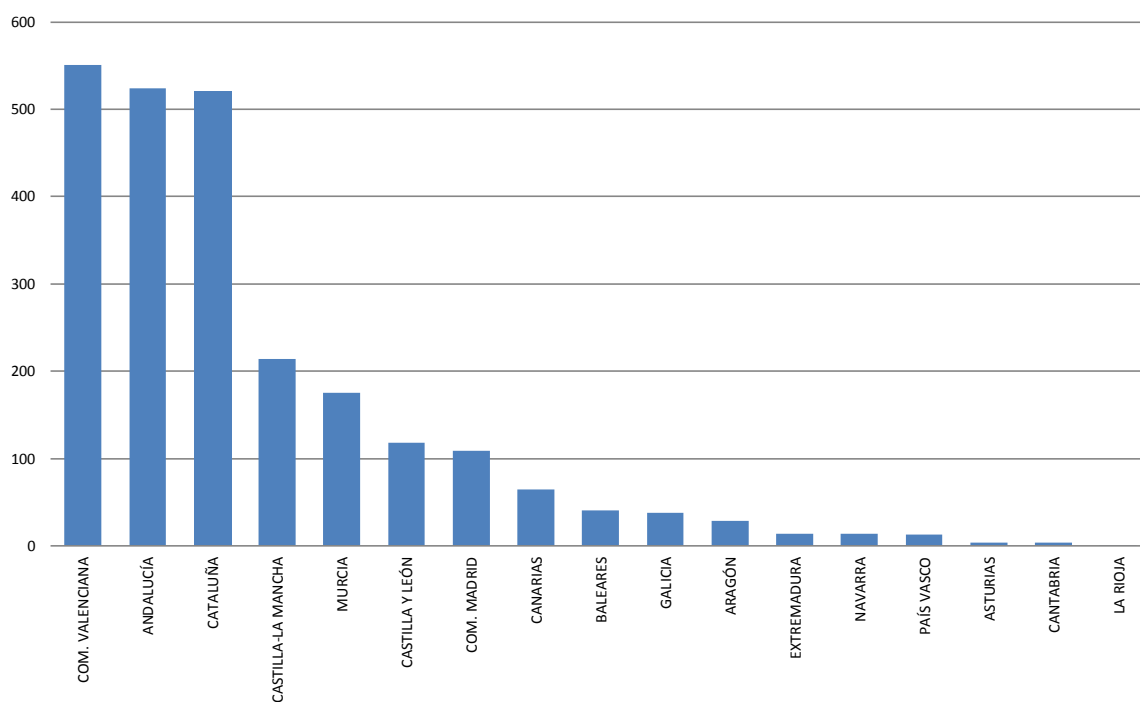
Las comunidades autónomas con mayor número de daciones en pago durante el último trimestre han sido Comunidad Valenciana (551), Andalucía (524) y Cataluña (520). Estas tres comunidades autónomas alcanzan el 65,53% del total de daciones en pago. En catorce comunidades autónomas ha descendido el número de daciones en pago con respecto al trimestre precedente, mientras que únicamente en tres se ha incrementado. Los mayores descensos han correspondido a Canarias (-134), Andalucía (-123) y Cataluña (-73), por el contrario los únicos incrementos se han producido en Castilla – La Mancha (143), Comunidad Valenciana (74) y Castilla y León (49).

Tomando los resultados de los últimos doce meses se han registrado 10.151 daciones en pago, 1.083 menos que en los resultados interanuales del pasado trimestre.

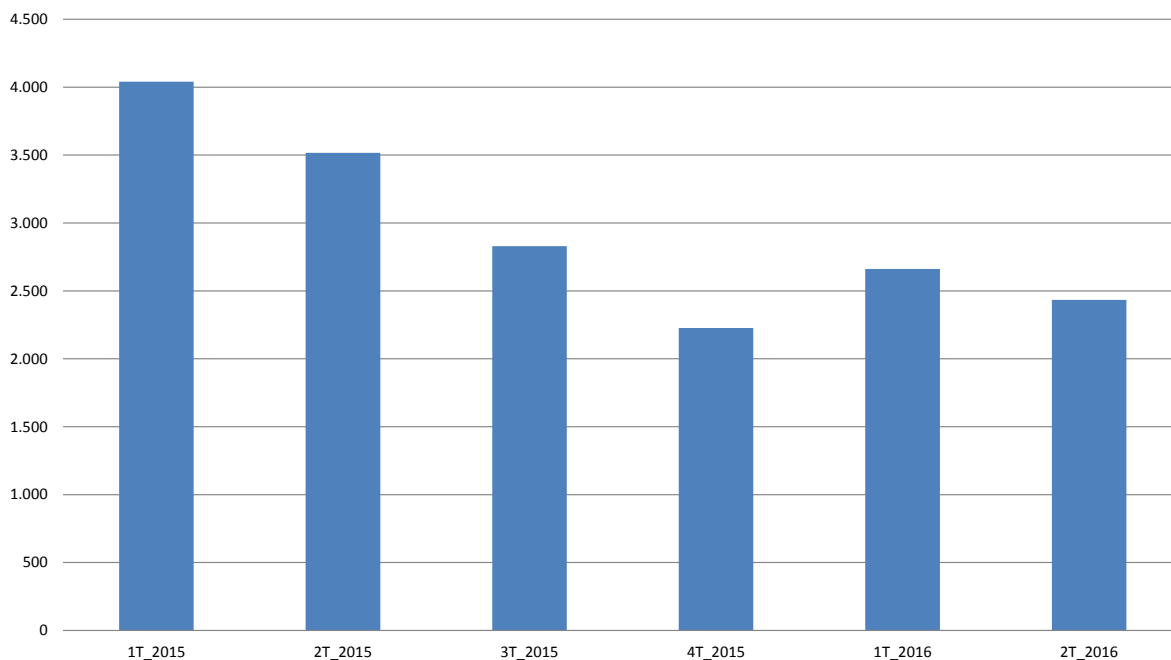
Las perspectivas parecen claramente favorables en el sentido de que con la recuperación económica y del propio mercado inmobiliario resulta más probable una continuidad del ritmo descendente en el número de daciones en pago, pasando a configurarse como algo relativamente residual de acuerdo al tamaño del mercado inmobiliario e hipotecario español, tal y como ya ocurre en la mayor parte de comunidades autónomas.

Número de daciones en pago. Trimestral 2T 2016	
CCAA	Número
COM. VALENCIANA	551
ANDALUCÍA	524
CATALUÑA	520
CASTILLA-LA MANCHA	214
MURCIA	175
CASTILLA Y LEÓN	118
COM. MADRID	109
CANARIAS	65
BALEARES	41
GALICIA	38
ARAGÓN	29
EXTREMADURA	14
NAVARRA	14
PAÍS VASCO	13
ASTURIAS	4
CANTABRIA	4
LA RIOJA	1
<b>NACIONAL</b>	<b>2.434</b>

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 2º trimestre 2016



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



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

El peso de personas jurídicas en el número de daciones en pago se ha seguido incrementando durante el segundo trimestre, dando continuidad a la tendencia ascendente mostrada en el primer trimestre del año.

Hasta entonces todo parecía indicar una clara tendencia descendente en el peso de personas jurídicas en las daciones en pago, pero sin embargo no ha sido así. El año 2016 ha consolidado una clara tendencia ascendente.

De hecho los resultados del segundo trimestre marcan el máximo de la serie histórica por lo que respecta al peso de personas jurídicas, con un 27,95%, dejando el peso de personas físicas en el 72,05%. Este resultado supone un incremento de 7,23 pp con respecto al primer trimestre. Con respecto al mismo trimestre de 2015 el incremento interanual es de 2,04 pp.

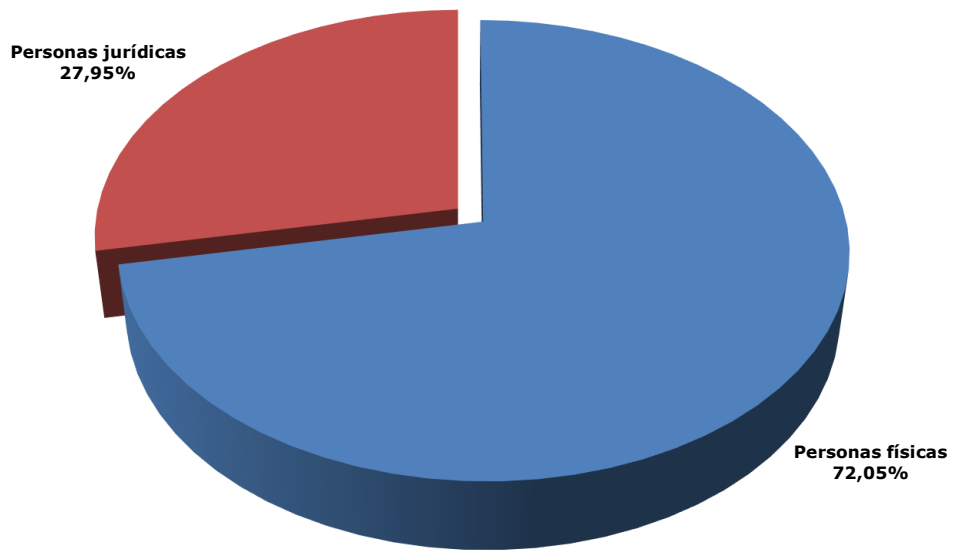
Al igual que ocurría con respecto al peso de personas jurídicas en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, donde también se ha incrementado, el saneamiento del mercado hipotecario, por lo que respecta a los impagos hipotecarios, todavía se está produciendo, por lo que puede resultar normal periodos en los que el peso de personas jurídicas pueda sufrir incrementos coyunturales como los mostrados en este último trimestre.

A pesar de este incremento tan destacado en el peso de personas jurídicas en el número de daciones en pago, todavía se encuentra por debajo del peso de personas jurídicas en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y muy por debajo de la compra de vivienda por personas jurídicas, por lo que se mantiene el hecho de que las personas jurídicas cuentan con mayor facilidad para llegar a la dación en pago que las personas físicas.

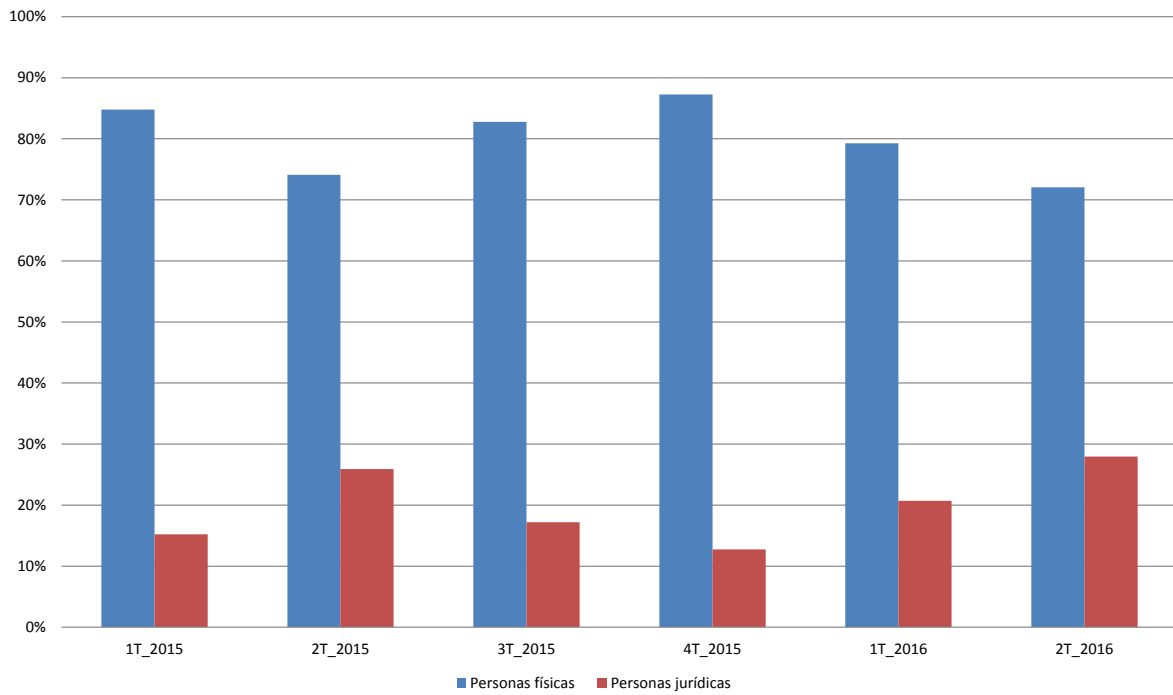
Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 2T 2016		
	Personas físicas	Personas jurídicas
<b>NACIONAL</b>	<b>72,05%</b>	<b>27,95%</b>



Distribución de daciones en pago según titularidad. 2º trimestre 2016



Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



### 2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El peso de extranjeros en el número de daciones en pago ha alcanzado su mínimo de la serie de resultados con un 11,52%, dando lugar a un descenso de -1,54 pp con respecto al primer trimestre. Con respecto al mismo trimestre de 2015 el descenso ha sido de -0,59 pp.

Tal y como muestra el gráfico de evolución de resultados el peso de extranjeros y nacionales en el número de daciones en pago se mantiene relativamente estable. Las cuantías presentadas resultan razonables de acuerdo a la presencia de extranjeros en la compra de viviendas y en la contratación de créditos hipotecarios.

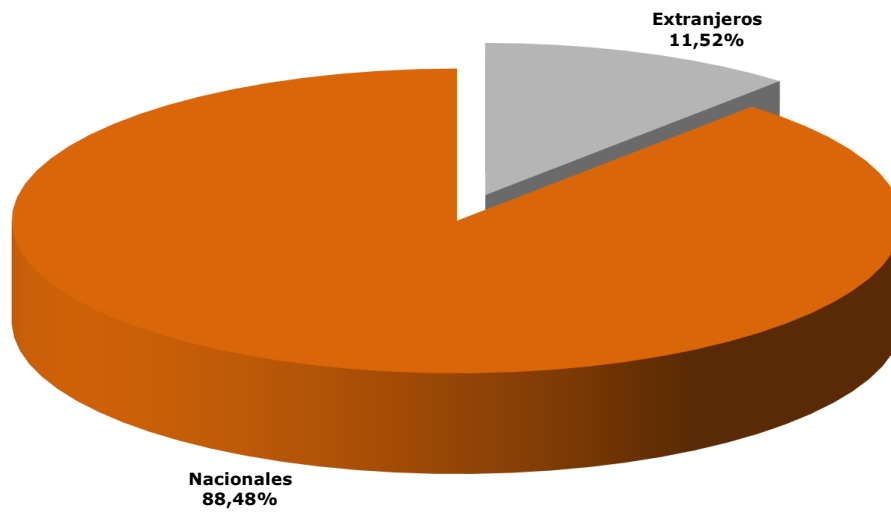
A pesar de este descenso se mantiene el tradicional mayor peso porcentual de extranjeros en daciones en pago que en número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, por lo que se mantiene el hecho de que los extranjeros cuentan con mayor probabilidad de alcanzar una dación en pago que los nacionales.

Por lo que respecta al ranking por nacionalidades, las cinco primeras se mantienen con respecto al pasado trimestre, dando continuidad a la estabilidad habitual en la estructura de resultados por nacionalidad. Encabezan los resultados marroquíes con el 17,22% (16,91% en el primer trimestre), seguidos de ecuatorianos con el 14,65% (14,54%), rumanos con el 8,42% (7,72%), británicos con el 8,06% (6,23%) y colombianos con el 3,30% (4,45%). Estas cinco primeras nacionalidades alcanzan el 51,65% del total de daciones en pago a extranjeros.

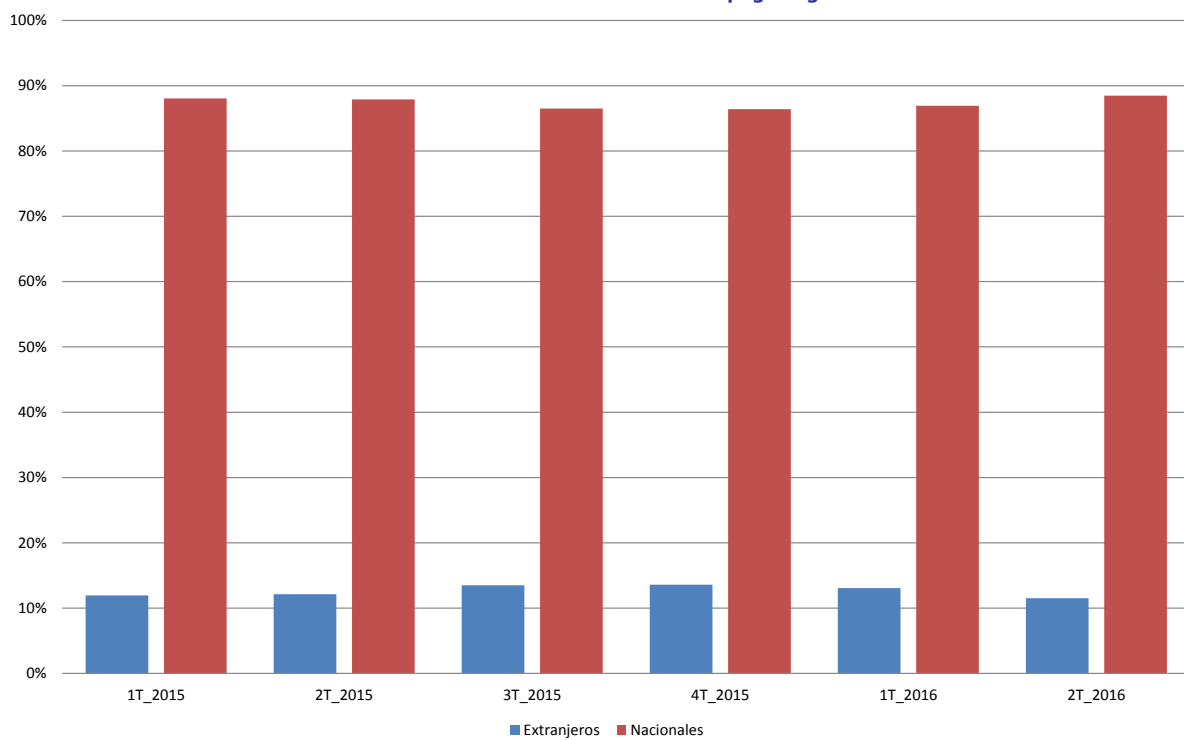
Estas cinco primeras nacionalidades coinciden igualmente con las cinco primeras que encabezan la clasificación en número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, coincidiendo igualmente, como se ha señalado, con las nacionalidades que a lo largo del anterior ciclo alcista encabezaron el número de compras de vivienda por extranjeros.

<b>Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 2T 2016</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>%</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Marruecos	1,98%	17,22%
Ecuador	1,69%	14,65%
Rumanía	0,97%	8,42%
Reino Unido	0,93%	8,06%
Colombia	0,38%	3,30%
Italia	0,30%	2,56%
Venezuela	0,25%	2,20%
Rusia	0,25%	2,20%
Irlanda	0,21%	1,83%
Perú	0,21%	1,83%
Ucrania	0,21%	1,83%
Gambia	0,21%	1,83%
Bulgaria	0,21%	1,83%
República Dominicana	0,17%	1,47%
Argentina	0,13%	1,10%
Argelia	0,08%	0,73%
Bolivia	0,08%	0,73%
Bélgica	0,08%	0,73%
Alemania	0,08%	0,73%
Resto	3,10%	26,75%
<b>Extranjeros</b>	<b>11,52%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>88,48%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 2º trimestre 2016



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



## 3. Metodología

### 3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

#### Límites de la información disponible

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

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

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de 1.102 oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

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

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

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

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

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

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

### **Tamaño muestral**

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

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

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

### **Datos de referencia**

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

#### *Transmisiones*

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

#### *Fecha de inscripción en el registro*

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

#### *Naturaleza de la finca*

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

#### *Superficie*

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

#### *Importe del crédito hipotecario*

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

#### *Duración del crédito hipotecario*

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

#### *Entidad financiera*

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

#### *Tipos de interés*

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

#### *Indicadores externos*

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

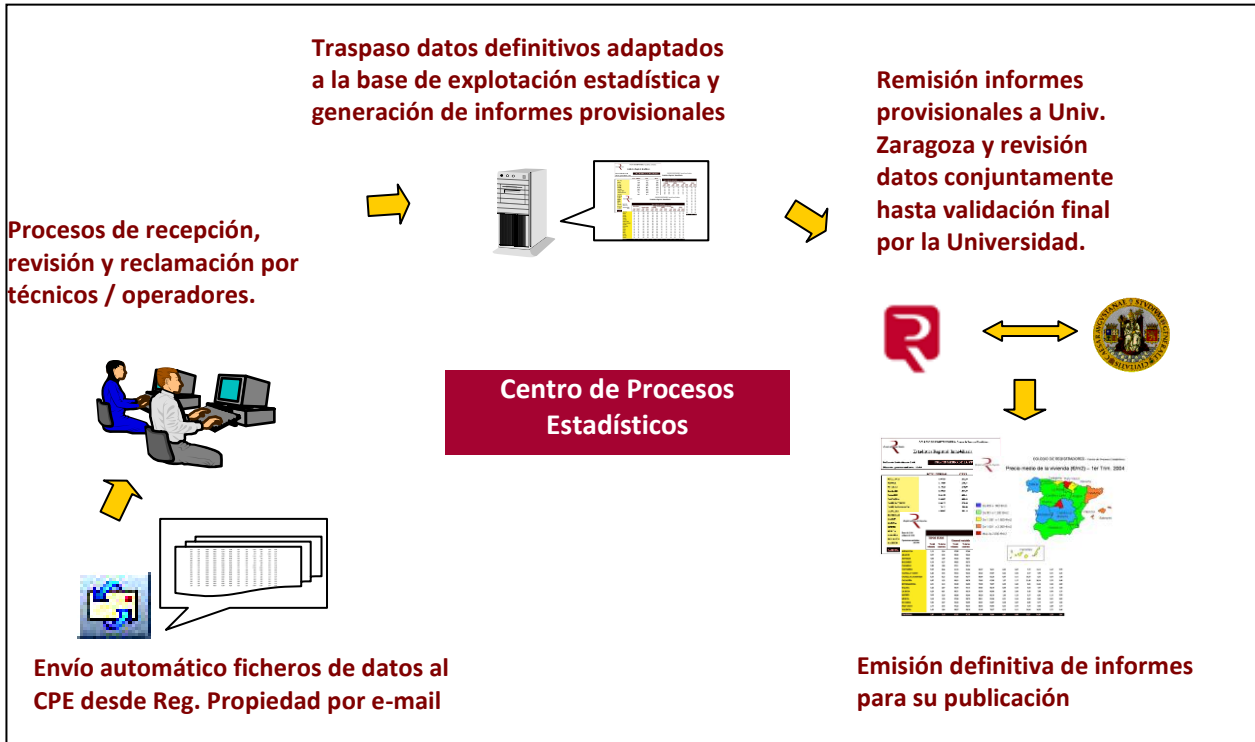
### **Proceso de obtención y agregación de datos**

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

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

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

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



## 3.2. Informes

### 3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

Muestra el comportamiento del precio de la vivienda con un procedimiento basado en la metodología de ventas repetidas propuesta por Case y Shiller (1987<sup>1</sup>, 1989<sup>2</sup>).

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 (2015, 2014, 2013, 2012, 2011 y 2010).

#### Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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



### **Nacionalidad en las compras de vivienda registradas**

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

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

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

### **Distribución de compraventas de vivienda**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m<sup>2</sup>) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de Bancos y Otras entidades financieras.

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

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

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

### **Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda**

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

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

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

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

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

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

### **Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual**

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

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

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

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

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales<sup>3</sup> y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social<sup>4</sup>.

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

### **Impagos hipotecarios**

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

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

---

<sup>3</sup> 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.

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2. Informes disponibles anualmente

#### Superficie media de vivienda registrada (m<sup>2</sup>)

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

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de las preferencias de los demandantes de vivienda.

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

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

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

Las agrupaciones de superficie media podrían ser ilimitadas. Actualmente se diferencia entre pisos de menos de 40 m<sup>2</sup>, entre 40 y 60 m<sup>2</sup>, entre 60 y 80 m<sup>2</sup>, y más de 80 m<sup>2</sup>, intentando con ello acercarse a la superficie media de los pisos según el número de habitaciones incluidas en el mismo.

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

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

#### Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble**

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

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