

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

2º trimestre
2017



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

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

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

<http://www.gamerin.es>

Agosto de 2017

Publicación trimestral nº 53

2º TRIMESTRE 2017**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	7
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	7
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	9
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	30
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	34
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	38
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	43
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	48
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	50
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	56
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	60
2.12. Impagos hipotecarios	66
3. Metodología	79
3.1. Objetivos	79
3.2. Informes	83

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al segundo trimestre del año 2017 (publicación trimestral número 53).

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) ha presentado un ligero incremento en el segundo trimestre del año (0,16%), situando la tasa interanual en el 4,41%. Con este resultado se acumulan diez trimestres con incremento de precios, consolidando una clara tendencia ascendente. El descenso acumulado desde los niveles máximos (2007) es del -24,20%, dando lugar a un incremento en los dos últimos años y medio del 15,55% desde los mínimos de finales de 2014.

El número de compraventas de vivienda ha seguido creciendo con notable fortaleza a lo largo del segundo trimestre, registrándose 119.408 compraventas, 5.670 más que en el primer trimestre (incremento intertrimestral del 4,99%). La vivienda nueva ha presentado un nuevo descenso intertrimestral (-2,07%), registrándose 20.065 compraventas. La vivienda usada ha mantenido su intensa fortaleza, habiendo registrado 99.343 compraventas (incremento intertrimestral del 6,54%), el mayor resultado de los últimos diez años.

En once comunidades autónomas el número de compraventas registrado se ha incrementado con respecto al trimestre precedente. Los mayores incrementos han correspondido a Canarias (19,28%), Baleares (17,74%) y Comunidad de Madrid (8,57%), tres comunidades autónomas especialmente activas en el actual ciclo inmobiliario. Los mayores resultados absolutos se han alcanzado en Andalucía (22.802), Cataluña (20.131), Comunidad de Madrid (18.120) y Comunidad Valenciana (17.420).

Los resultados interanuales han registrado 429.624 compraventas de vivienda, el mayor resultado interanual de los últimos seis años. En vivienda nueva se han registrado 74.210 compraventas, acumulando tres trimestres consecutivos de crecimiento. En vivienda usada se han alcanzado 355.414 compraventas, el mayor resultado desde 2008. El incremento interanual para el conjunto de vivienda ha sido del 11,86%, con un incremento del 1,98% en vivienda nueva y del 14,17% en vivienda usada. Es el décimo trimestre consecutivo con incrementos en las tasas interanuales. Dieciséis comunidades autónomas han contado con tasas interanuales positivas, nueve de ellas de dos dígitos. Los mayores incrementos se han presentado en Baleares (21,07%), Cataluña (20,70%) y Asturias (15,05%).

La desagregación de resultados por provincias proporciona un incremento del número de compraventas registradas en veintinueve provincias durante el último trimestre, con incrementos de dos dígitos en diez de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Tenerife (24,73%), Huelva (23,22%), Almería (21,28%) y Cuenca (19,06%). Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (18.120), Barcelona (14.068), Alicante (9.040), Málaga (7.642) y Valencia (6.838).

En vivienda nueva Madrid encabeza los resultados (3.976), seguida de Barcelona (1.709), Málaga (1.212) y Alicante (1.205), todas ellas provincias especialmente activas en el actual ciclo inmobiliario. Dieciocho provincias han contado con tasas intertrimestrales positivas. En vivienda usada los resultados han estado encabezados por Madrid (14.144), Barcelona (12.359), Alicante (7.835), Málaga (6.430) y Valencia (5.868). En este caso treinta y seis provincias han mejorado sus resultados con respecto al trimestre precedente.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante los últimos doce meses han sido Madrid (63.037), Barcelona (51.010), Alicante (32.068), Málaga (28.271), Valencia (23.644), Baleares (15.158), Sevilla (13.423), Murcia (12.274), Las Palmas (10.962) y Tenerife (10.602). Cuarenta y ocho provincias han presentado incrementos interanuales de compraventas de vivienda, encabezados por Tarragona (26,56%), Almería (25,70%), Barcelona (21,29%), Baleares (21,07%) y Tenerife (19,70%).

La demanda de vivienda por extranjeros se ha mantenido estable en términos porcentuales, con un 13,06% de compra por extranjeros en el segundo trimestre (13,07% en el primer trimestre), en línea con los resultados de los últimos trimestres (por encima del 13% los cinco últimos trimestres). Sin embargo, en términos absolutos, al incrementarse notablemente el ritmo de compraventas, el número de compras de vivienda por extranjeros también se está incrementando, registrando cerca de 15.600 en el último trimestre, por encima de las cerca de 15.000 del primer trimestre o algo menos de 12.700 del cuarto trimestre de 2016.

Resulta destacable el cambio de tendencia en el descenso de la demanda británica, con un 14,90% de compra por extranjeros en el segundo trimestre, incrementándose con respecto al mínimo histórico del trimestre

precedente (14,47%). El resto de nacionalidades con mayor peso en compra por extranjeros han sido franceses (8,48%), alemanes (7,79%), belgas (6,37%), italianos (6,17%), suecos (6,17%), rumanos (5,37%), marroquíes (4,32%) y chinos (4,06%). El resto de nacionalidades presentan pesos inferiores al 3%.

En el último año el peso de compras por extranjeros ha sido del 13,17%, gozando igualmente de notable estabilidad con respecto a trimestres precedentes, y manteniéndose próximo al máximo histórico interanual (13,44% 2T 2016). En términos absolutos supone un registro de compra de vivienda por extranjeros cercano a las 56.600.

Las comunidades autónomas con mayor peso de compra por extranjeros durante el último trimestre han sido Canarias (32,22%), Baleares (28,37%), Comunidad Valenciana (25,52%), Murcia (19,18%), Andalucía (13,50%) y Cataluña (13,01%).

Desagregando a nivel provincial se constata el claro perfil de comprador extranjero de vivienda desde un punto de vista territorial, focalizado en zonas de alto atractivo turístico de costa. Las provincias con mayor demanda extranjera han sido Tenerife (39,72%), Alicante (39,60%), Girona (29,39%), Málaga (29,02%), Baleares (28,37%), Las Palmas (24,79%), Murcia (19,18%), Tarragona (15,21%), Almería (14,74%) y Castellón (14,43%). Las provincias isleñas y mediterráneas son las que presentan un mayor interés para los demandantes extranjeros.

El peso de compraventas de vivienda usada ha alcanzado un nuevo máximo histórico con un 83,19% del total, dejando a las compraventas de vivienda nueva en su mínimo histórico (16,81%). El peso de vivienda nueva se ha distribuido en un 15,23% de vivienda nueva libre y un 1,58% de vivienda nueva protegida. La vivienda usada ha aumentado en 1,21 pp su peso con respecto al trimestre precedente, descendiendo en -0,80 pp el peso de vivienda nueva libre y en -0,41 pp la vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda nueva libre han sido Galicia (21,39%), Comunidad de Madrid (19,42%), Navarra (19,35%) y La Rioja (19,05%), mientras que la vivienda nueva protegida ha alcanzado las mayores cuantías en Asturias (5,24%), País Vasco (3,82%), Castilla y León (2,70%) y Navarra (2,64%).

El mercado hipotecario sigue protagonizado por los Bancos, con una cuota de mercado del 91,53% en la contratación de nuevos créditos hipotecarios, dejando a Otras entidades financieras en el 8,47%. El incremento intertrimestral de Bancos ha sido de 0,74 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras. En todas las comunidades autónomas los Bancos han liderado la concesión de nuevo créditos hipotecarios, presentando los mayores resultados Otras entidades financieras en Navarra (40,98%), Asturias (24,95%), La Rioja (23,41%), País Vasco (21,49%) y Murcia (15,03%).

El endeudamiento hipotecario ha mantenido la tendencia alcista de los últimos trimestres, dando lugar a un resultado de 1.200 €/m², frente a los 1.188 €/m² del primer trimestre, con un incremento intertrimestral del 1,01%. Las comunidades autónomas han presentado un comportamiento relativamente dispar, con descensos en diez de ellas, frente a los incrementos en siete. Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario han correspondido a Comunidad de Madrid (1.754 €/m²), País Vasco (1.639 €/m²), Cataluña (1.513 €/m²) y Baleares (1.407 €/m²), superando la media nacional (1.200 €/m²). En diez comunidades autónomas se alcanzan niveles por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (656 €/m²), Castilla-La Mancha (681 €/m²) y Murcia (733 €/m²). Los mayores incrementos intertrimestrales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (3,66%), Cataluña (3,35%) y País Vasco (2,37%). El incremento interanual ha sido del 4,16%, dando lugar a los mayores incrementos en Cataluña (7,42%), Canarias (4,63%), Comunidad de Madrid (3,79%) y Comunidad Valenciana (3,44%).

Por el contrario, el endeudamiento hipotecario por vivienda ha presentado un ligero descenso intertrimestral (-0,36%), situándose en los 115.769 €. Desde un punto de vista territorial han predominado los descensos, con doce comunidades autónomas que han alcanzado tasas negativas, frente a los incrementos en cinco de ellas. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (184.223 €), Baleares (145.833 €), Cataluña (138.447 €) y País Vasco (135.955 €). Las menores cuantías han correspondido a Extremadura (69.439 €), Murcia (75.514 €) y Canarias (76.793 €). En once comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido inferior a los 100.000 €. La tasa de variación interanual ha sido del 4,12% (trece trimestres consecutivos en signo positivo), dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (9,45%), Cataluña (6,95%) y Navarra (6,53%).

Los tipos de interés de contratación inicial han seguido presentando ligeros descensos intertrimestrales, situándose en el segundo trimestre del año en el 2,27% (mínimo histórico), ligeramente por debajo del 2,29% del primer trimestre. Las comunidades autónomas con menores cuantías han sido Cantabria (1,91%), País Vasco (1,99%), La Rioja (2,03%) y Comunidad de Madrid (2,05%). Por el contrario, las mayores cuantías medias

han correspondido a Cataluña (2,49%), Galicia (2,42%) y Canarias (2,40%). El resultado interanual (2,30%) se ha mantenido con respecto al trimestre precedente, siendo el más bajo de la serie histórica.

El ritmo de crecimiento de la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo se ha visto ralentizado en el último trimestre, alcanzando un peso del 38,51%, ligeramente por encima del resultado del primer trimestre (38,70%). Por tanto, la contratación a tipo de interés variable ha sido del 61,49%, utilizando prácticamente en su totalidad como índice de referencia el EURIBOR (60,15%), dando lugar a un peso residual del IRPH (0,52%) y Otros índices de referencia (0,82%). Los resultados más destacados en contratación a tipo de interés fijo se han alcanzado en Asturias (53,27%), Cataluña (49,05%), Baleares (46,05%), Comunidad Valenciana (46,01%) y Murcia (45,20%). Las comunidades autónomas con mayores incrementos en contratación a tipo de interés fijo han sido Canarias (7,78 pp), Galicia (5,59 pp), Castilla – La Mancha (3,90 pp) y Extremadura (3,13 pp). En el último año la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 23,78 pp.

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha presentado un ligero descenso intertrimestral (-0,71%), pasando de los 280 meses (23 años y 4 meses) del primer trimestre a los 278 meses (23 años y 2 meses) del segundo trimestre. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid (301 meses; 25 años y 1 mes), País Vasco (298 meses; 24 años y 10 meses), Cataluña y Andalucía (ambas 284 meses; 23 años y 8 meses), y Cantabria y Extremadura (ambas 283 meses; 23 años y 7 meses). En el extremo opuesto se sitúan Canarias 217 meses (18 años y 1 mes), Asturias con 251 meses (20 años y 11 meses) y Comunidad Valenciana y La Rioja con 260 meses (ambas 21 años y 8 meses). En diez comunidades autónomas han descendido los periodos medios de contratación, encabezados por Canarias (-11,79%) y Asturias (-7,72%). En seis de ellas los plazos se han incrementado, dando lugar a los mayores aumentos en Baleares (2,71%), Murcia (2,63%) y Cataluña (2,16%). La tasa de variación interanual muestra un incremento de los plazos medios del 1,82%.

Los indicadores de accesibilidad han permanecido estables durante el segundo trimestre. La cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -0,03% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial no se ha modificado. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 535,87 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 28,25%. Esta estabilidad ha sido el resultado de la pequeña reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda (-0,36%) y el leve descenso de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios (-0,02 pp), ambos con efectos positivos con respecto a la mejora de la accesibilidad. En sentido contrario han actuado el pequeño descenso de los plazos medios de contratación (-0,71%) y el mínimo ajuste de los salarios medios (-0,04%). Las variaciones han sido mínimas, dando lugar a una variación prácticamente nula en los indicadores de accesibilidad.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias mensuales medias han sido Comunidad de Madrid (783,33 €), Baleares (705,21 €), Cataluña (645,64 €), País Vasco (578,57 €) y Navarra (480,29 €). Por el contrario, las menores cuantías han correspondido a Extremadura (311,67 €), Murcia (357,74 €), Castilla-La Mancha (392,53 €) y La Rioja (397,95 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los niveles más elevados de accesibilidad se han alcanzado en Baleares (40,03%), Comunidad de Madrid (34,40%), Cataluña (32,09%), Canarias (27,41%) y Galicia (26,29%), mientras que las condiciones más favorables se han situado en Extremadura (20,21%), Murcia (20,92%), La Rioja (22,70%), y Asturias (22,95%).

Las tasas de variación interanuales muestran un ligero deterioro de los indicadores de accesibilidad, dando lugar a un incremento del 1% en la cuota hipotecaria mensual media y un aumento de 0,36 pp en el peso de dicha cuota con respecto al coste salarial.

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han marcado un nuevo mínimo histórico al alcanzar una cifra de 6.744, con un descenso del -23% con respecto al trimestre precedente (8.758 certificaciones). Con respecto al segundo trimestre de 2016 el descenso ha sido del -41,20%. El mayor número de certificaciones se ha alcanzado en Andalucía (1.956), Comunidad Valenciana (1.341), Cataluña (1.135) y Comunidad de Madrid (404). Quince de ellas han presentado descensos intertrimestrales y todas ellas descensos interanuales, constatando la clara tendencia descendente. El 53,26% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, frente al 46,74% de personas jurídicas, dando lugar a un mínimo y máximo histórico, respectivamente. El 5,45% ha correspondido a extranjeros (menor peso de la serie histórica), frente el 94,55% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido ecuatorianos (9,58%), británicos (9,58%), marroquíes (9,30%), rumanos (6,20%) y colombianos (6,20%).

Las daciones en pago registradas han continuado su tendencia descendente, registrándose el segundo menor resultado de la serie histórica (1.749), 169 menos que en el primer trimestre, con un descenso intertrimestral

del -8,81%. El descenso interanual ha sido del -28,14%. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago durante el último trimestre han sido Cataluña (388), Andalucía (347), Comunidad Valenciana (329), Canarias (217) y Murcia (124), el resto presentan cuantías por debajo de las 100 trimestrales. En diez de ellas han descendido con respecto al pasado trimestre. El 89% han correspondido a personas físicas, frente al 11% de personas jurídicas. El 19,06% de las daciones en pago han correspondido a extranjeros, dando lugar al mayor resultado de la serie histórica. Las nacionalidades con mayor peso han sido británicos (33,94%), marroquíes (11,62%), ecuatorianos (8,87%) y alemanes (8,26%).

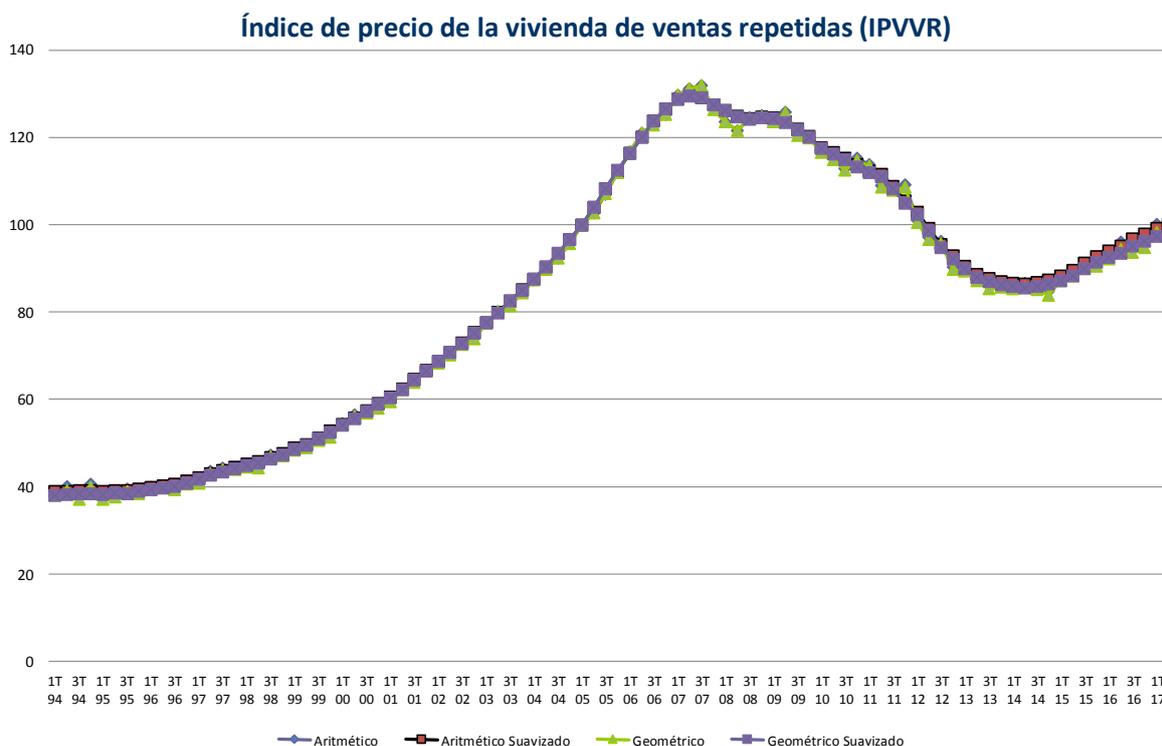
2. Resultados

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

El IPVVR ha presentado un ligero incremento intertrimestral (0,16%), dando continuidad a la tendencia alcista de los diez últimos trimestres. Sin embargo, este moderado crecimiento ha dejado el crecimiento interanual en niveles estimados en informes precedentes, en los que se indicaba que resultaba razonable situarse en ritmos de crecimientos interanuales próximos al 5%. El segundo trimestre de 2017 ha cerrado con un incremento interanual del IPVVR del 4,41%.

La tendencia, tal y como puede observarse claramente en el gráfico de evolución de resultados, muestra una evidente evolución creciente del precio de la vivienda. Los resultados alcanzados en el IPVVR del último trimestre sitúan al índice en cuantías similares a las alcanzadas en la primera mitad de 2012 y el primer trimestre de 2005 (periodo base).

Desde los niveles máximos de 2007 el IPVVR acumula un descenso del -24,20%. Sin embargo, el proceso de recuperación de los dos últimos años y medio ha supuesto que el índice haya presentado un incremento del 15,55% desde el mínimo más próximo, situado a finales de 2014.

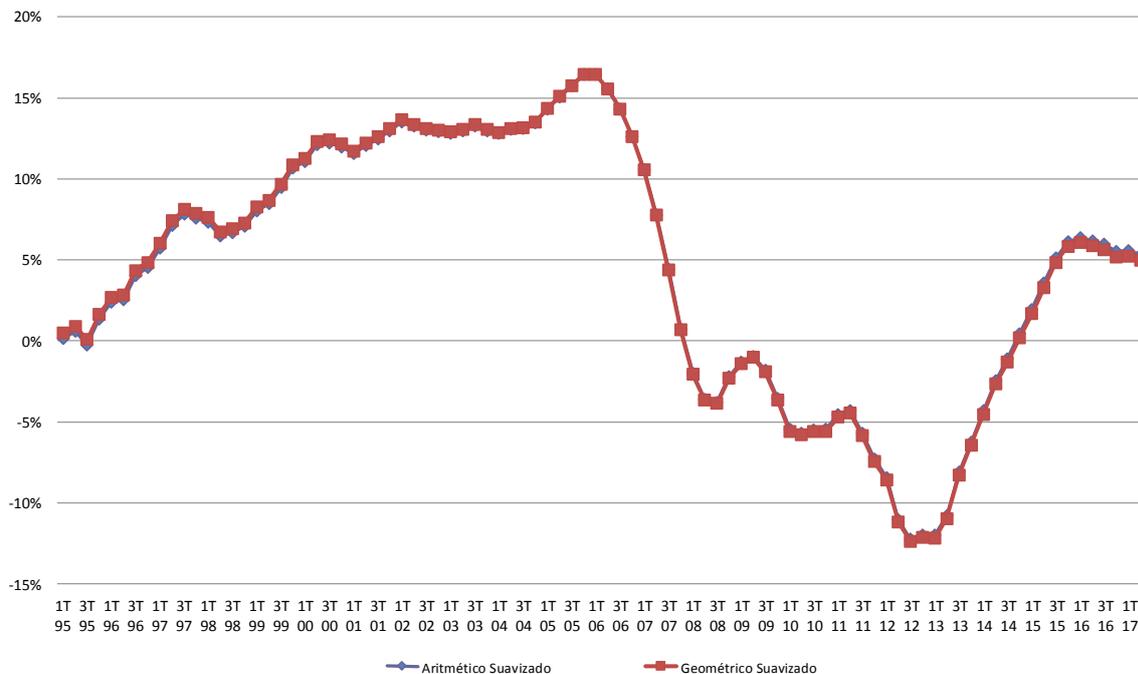


El crecimiento del último trimestre ha sido el más suave de todos los obtenidos en los diez últimos trimestres, pudiendo dar muestras de un cierto agotamiento en el ritmo de crecimiento, que había presentado una especial intensificación los trimestres precedentes.

El desglose de resultados de las distintas variables de la ERI a lo largo de los siguientes apartados podrá constatar el mantenimiento de una notable fortaleza por el lado de la demanda, con un ritmo creciente de las compraventas, tanto de nacionales como de extranjeros, una contribución positiva del mercado hipotecario, mantenimiento de bajos tipos de interés de contratación..., en definitiva, una continuidad en los argumentos favorables del mercado, siendo previsible una continuidad en el tono positivo del precio de la vivienda.

En todo caso, seguimos insistiendo en las perspectivas moderadamente positivas del mercado, alejadas de niveles similares a los alcanzados en el anterior ciclo alcista, con tasas interanuales que no deberían alejarse del 5% de crecimiento. Esta situación, como venimos indicando, resulta especialmente favorable para un saneamiento del sector, en la medida que las perspectivas de los agentes demandantes y oferentes facilitan la reactivación del mercado.

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



El carácter nacional del IPVVR imposibilita un desglose territorial en el análisis de resultados. En todo caso, el mercado inmobiliario están presentando, sin duda, una clara recuperación, pero con una notable heterogeneidad. Afortunadamente, la práctica totalidad del resto de variables de la ERI proporcionan este enfoque territorial, pudiendo observarse cómo, efectivamente, las diferencias son significativas, no pudiendo hablar de un mercado en constante recuperación con carácter general. Resulta destacable el hecho de que cada vez es mayor la parte de la geografía española en la que el mercado inmobiliario presenta un crecimiento de compraventas y precios.

La recuperación económica, a pesar de estar acompañado de ciertos lastres, está facilitando que cada vez sea mayor el número de ciudadanos que puedan plantearse, con las adecuadas condiciones económicas, una vuelta al mercado inmobiliario, tanto en régimen de propiedad como de alquiler, en ambos casos con notables efectos positivos sobre la dinámica del mercado.

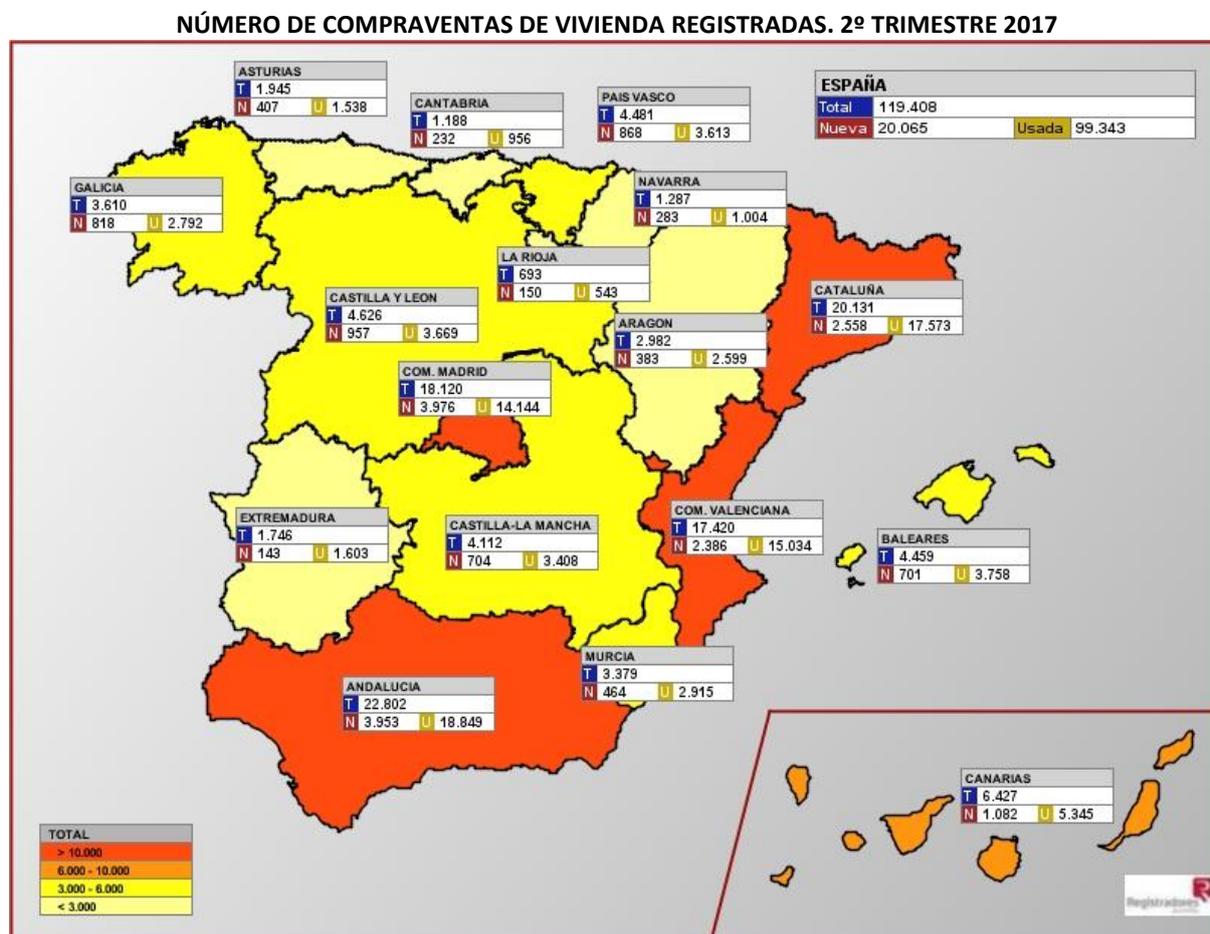
Junto a esta mejora de la demanda interna, tal y como podrá observarse en el apartado 2.3, la demanda extranjera mantiene la notable fortaleza que le ha caracterizado los últimos años, dando lugar a pesos porcentuales que tienden a consolidarse, pero en un mercado creciente en número de compraventas, dando claras muestras de su solidez.

Por tanto, todo parece indicar una continuidad en el proceso de recuperación del precio de la vivienda, con una recuperación superior al 15% en los dos últimos años y medio, dejando el ajuste acumulado, de niveles próximos al -35%, en cuantías ya por debajo del -25%.

A corto y medio plazo no estimamos un cambio de tendencia, con previsiones que muestran una continuidad por lo que respecta a la consecución de tasas trimestrales positivas, próximas al 1%, y niveles de crecimiento interanuales cercanos al 5%.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



Las compraventas de vivienda han seguido mostrando el buen tono de los últimos trimestres, situándose en niveles de compraventas trimestrales próximas a las 120.000, concretamente 119.408 compraventas de vivienda registradas en el segundo trimestre del año.

En consecuencia, no sólo se consolidan niveles de compraventas de vivienda trimestrales por encima de las 100.000, sino que se superan con cierta claridad. De mantenerse esta tendencia las 500.000 compraventas anuales podrían alcanzarse a medio plazo o, incluso, a corto plazo.

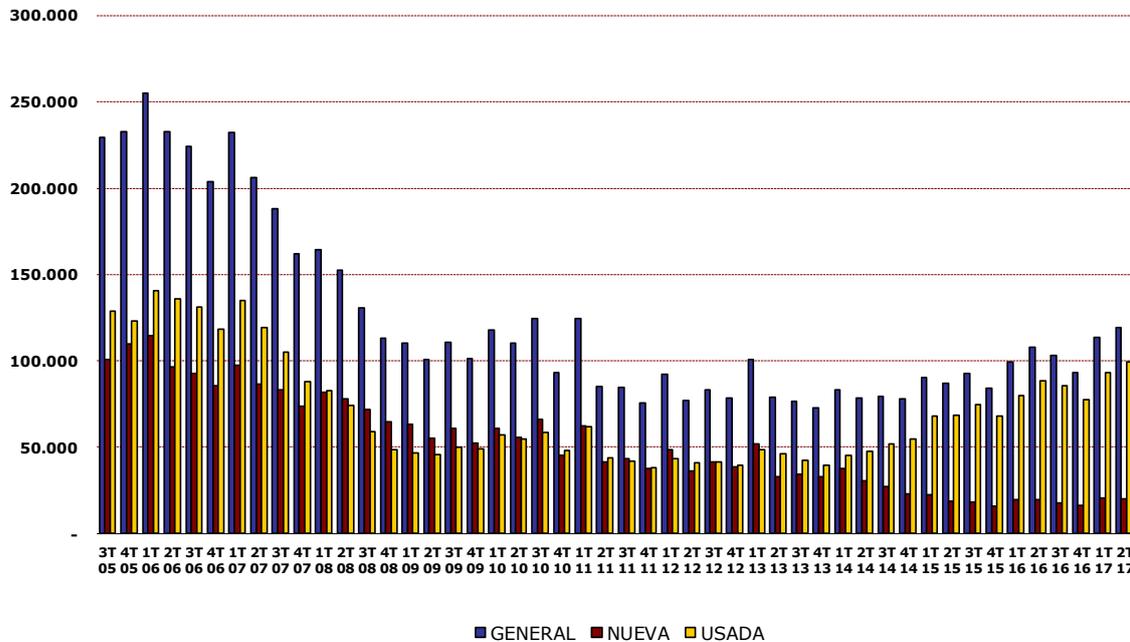
De momento, para encontrar niveles de compraventas de vivienda trimestrales superiores a las alcanzadas en el segundo trimestre de 2017 hay que retroceder hasta el primer trimestre de 2011, es decir, veintiséis trimestres (seis años y medio). Esta circunstancia constata con claridad la evidente intensificación del ritmo de compraventas de vivienda, mostrando una notable fortaleza el mercado por el lado de la demanda.

En el primer trimestre del año se registraron 113.738 compraventas de vivienda, habiéndose incrementado en 5.670 compraventas durante el segundo trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 4,99%.

La distinción entre vivienda nueva y usada vuelve a mostrar dos caras bien distintas. La vivienda nueva, después de una aparente recuperación, ha vuelto a presentar un descenso intertrimestral (-2,07%), habiendo registrado 20.065 compraventas de vivienda nueva, 425 menos que en el primer trimestre (20.490). A pesar de este descenso intertrimestral, es el segundo mayor resultado de los últimos nueve trimestres, superando por segundo trimestre consecutivo las 20.000 compraventas trimestrales.

Nuestras perspectivas con respecto a las evolución de las compraventas de vivienda nueva siguen siendo positivas, estimando crecimientos moderados durante los próximos trimestres, en la medida que los visados de obra nueva y las cifras de iniciación de vivienda sigue presentado una favorable evolución, por lo que sólo es cuestión de tiempo que dichas cifras se materialicen en incrementos de compraventas de vivienda nueva registradas.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Por su parte, la vivienda usada sigue mostrando una notable fortaleza, dando lugar a importantes incrementos trimestre tras trimestre. En el segundo trimestre del año se ha estado próximo a la consecución de 100.000 compraventas de vivienda usada registradas, concretamente 99.343. Esta cuantía supone el mayor resultado de los últimos treinta y nueve trimestres (nueve años y tres trimestres), debiendo retroceder hasta el tercer trimestre de 2007 para encontrar una cifra superior en compraventas de vivienda usada.

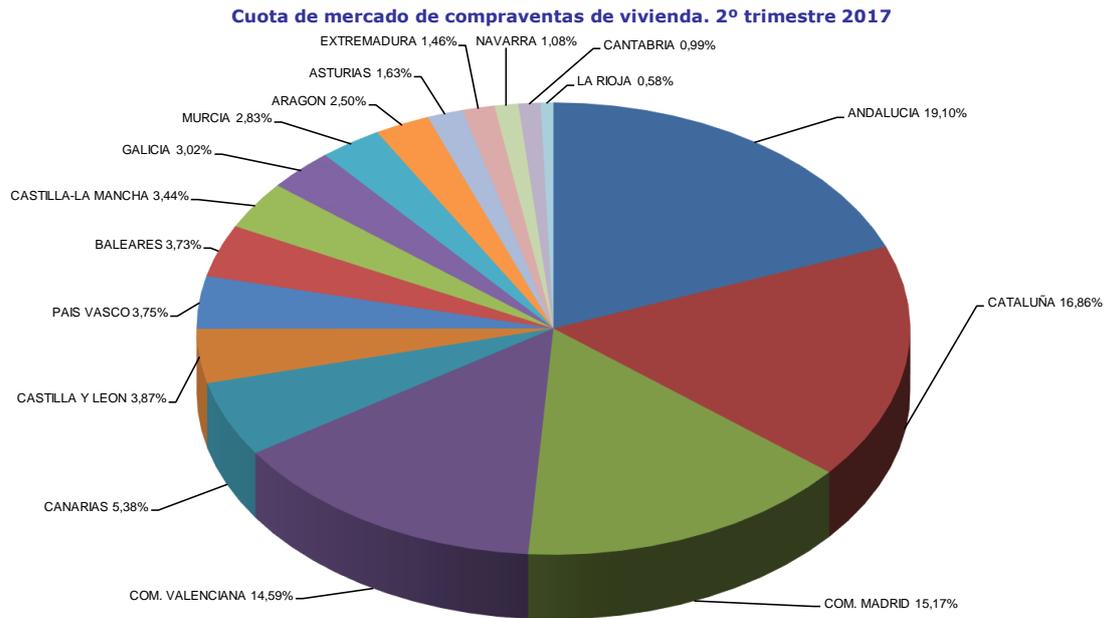
El incremento intertrimestral en vivienda usada ha sido del 6,54%, registrando 6.095 compraventas más que el trimestre precedente. De mantenerse la tendencia en breve se superarán las 100.000 compraventas, algo que no ocurría desde el anterior ciclo alcista como se ha indicado, mostrando la fortaleza de la demanda en vivienda usada.

El tamaño del mercado de vivienda usada, con los datos del último trimestre es prácticamente de cinco veces el de vivienda nueva. En principio estimamos que ambas modalidades de vivienda pueden presentar incrementos durante los próximos trimestres, aunque es la vivienda usada la que mantiene el mayor ritmo de crecimiento.

Por lo que respecta al conjunto de vivienda, estas cifras en compraventas permiten comprender la favorable evolución del precio de la vivienda, habiéndose presentado un claro cambio de perspectiva por lo que respecta al comportamiento previsible del mercado inmobiliario.

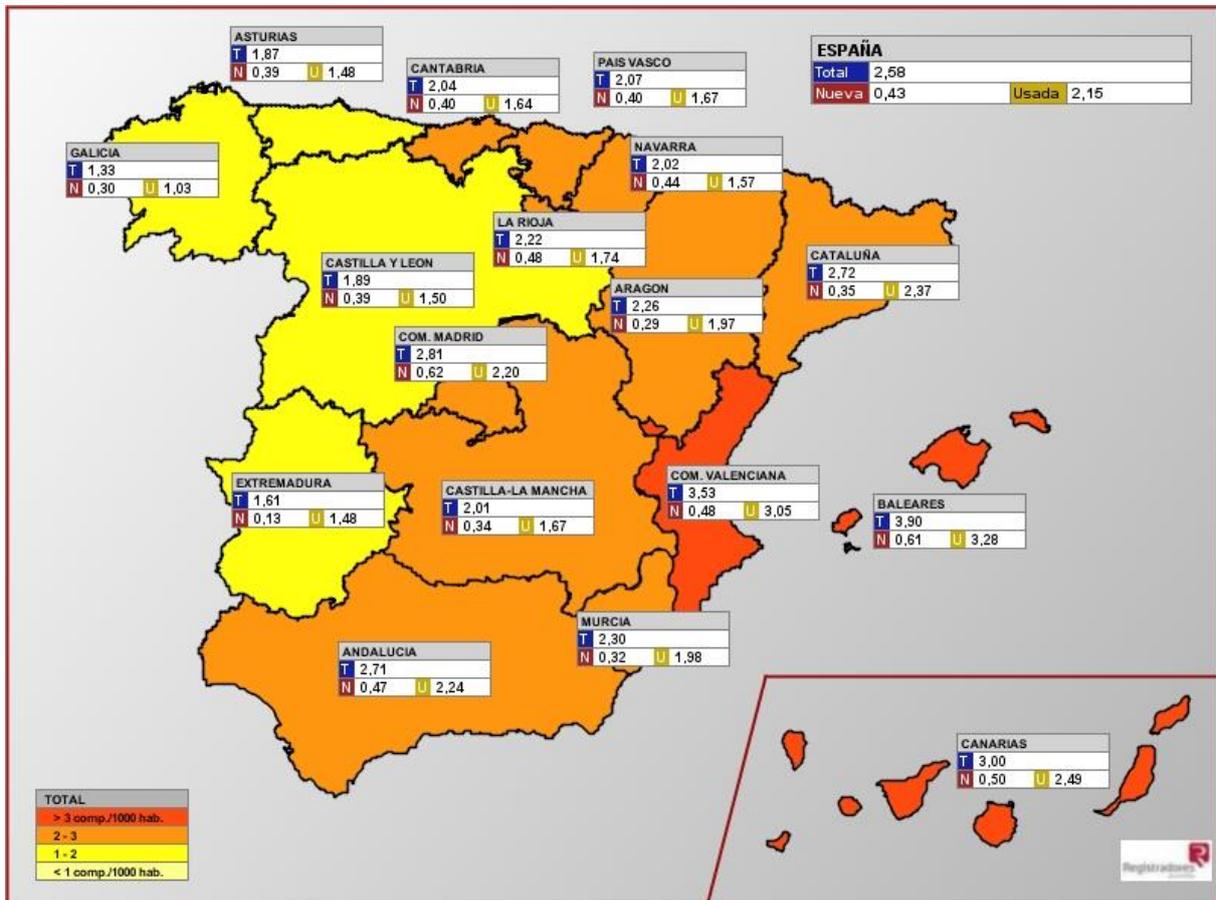
La desagregación territorial de resultados constata la favorable evolución de las compraventas, dando lugar a once comunidades autónomas con incrementos intertrimestrales. Los mayores incrementos han correspondido a Canarias (19,28%), Baleares (17,74%) y Comunidad de Madrid (8,57%), tres comunidades autónomas especialmente activas en el actual ciclo inmobiliario.

Los resultados absolutos muestran cómo las comunidades autónomas con mayor número de compraventas de vivienda registradas en el último trimestre han sido Andalucía (22.802), Cataluña (20.131), Comunidad de Madrid (18.120) y Comunidad Valenciana (17.420).



En términos relativos (número de compraventas por cada mil habitantes) se han registrado 2,58 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, incrementándose con respecto a las 2,46 compraventas del primer trimestre. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Baleares (3,90), Comunidad Valenciana (3,53) y Canarias (3,00).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2º TRIMESTRE 2017

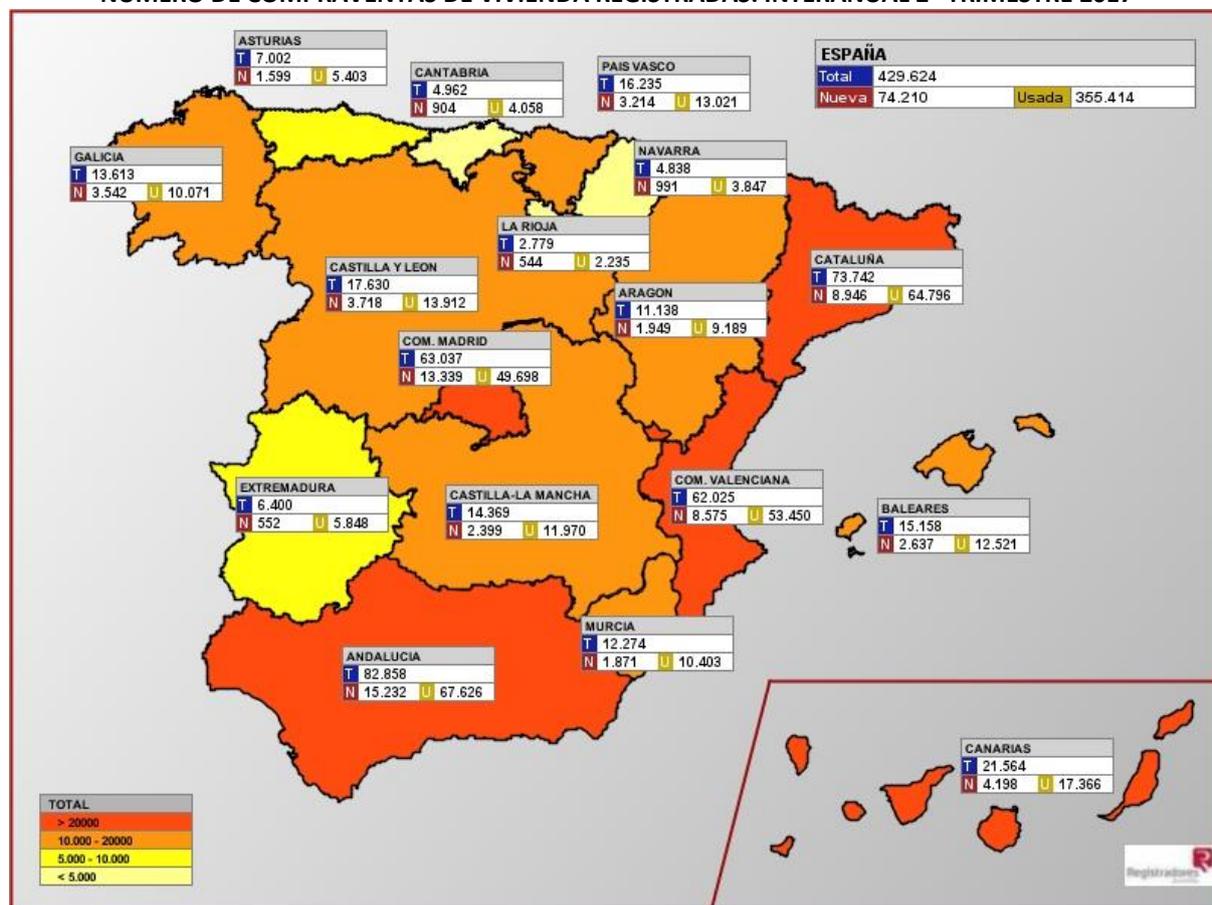


Las compraventas de vivienda registradas en los últimos doce meses se han aproximado a las 430.000, concretamente 429.624, superando las 400.000 por tercer trimestre consecutivo, dando lugar a incrementos trimestre tras trimestre. El resultado interanual del último trimestre es el más elevado de los últimos veinticinco trimestres. Nuevamente debemos retroceder hasta el primer trimestre de 2011 para encontrar un resultado interanual superior, es decir, seis años y un trimestre.

En términos interanuales tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han presentado incrementos con respecto al trimestre precedente, registrándose 74.210 compraventas de vivienda nueva y 355.414 compraventas de vivienda usada.

La vivienda nueva acumula tres trimestres consecutivos de ligero incremento de compraventas registradas, mostrando el leve cambio de tendencia que venimos estimando. El resultado interanual del último trimestre en vivienda nueva ha sido el más elevado de los últimos seis trimestres. Por su parte, la vivienda usada sigue su espectacular ritmo de crecimiento, con 11.052 compraventas más que el pasado trimestre. El resultado interanual del último trimestre en vivienda usada ha sido el más elevado de los últimos treinta y siete trimestres, debiendo retroceder hasta el primer trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2017

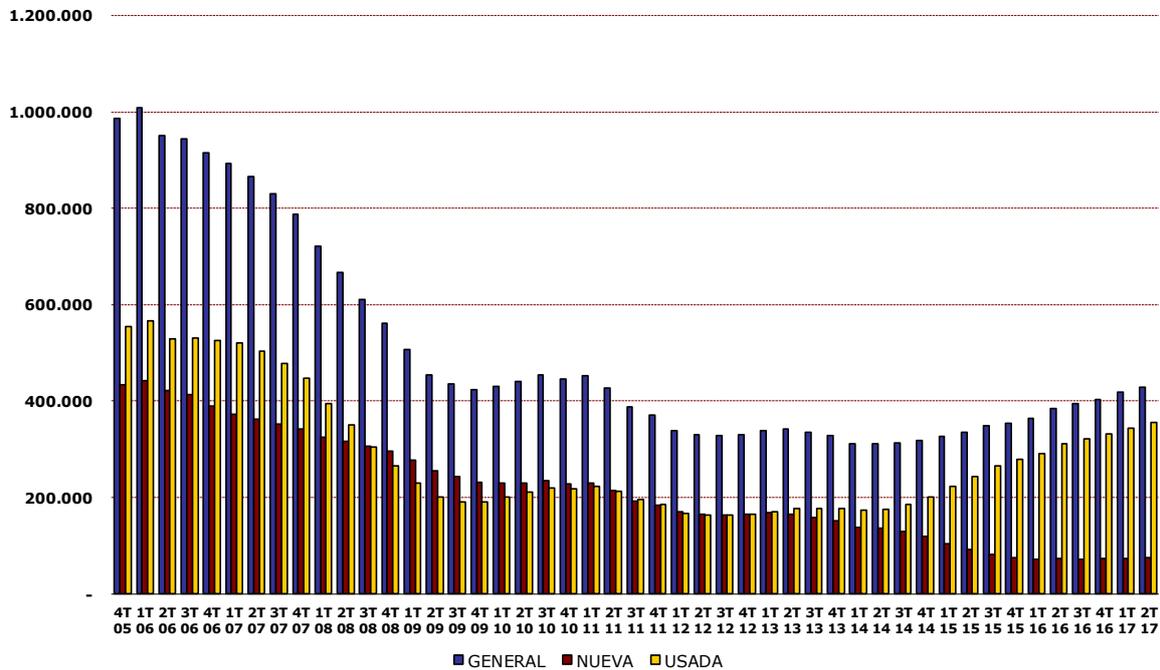


Desde un punto de vista territorial, se han generalizado los incrementos, dando lugar a crecimientos interanuales en la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis). Andalucía ha encabezado los resultados con 82.858 compraventas de vivienda registradas en los últimos doce meses, seguida de Cataluña (73.742), Comunidad de Madrid (63.037) y Comunidad Valenciana (62.025).

El incremento interanual, comparando resultados interanuales, ha sido del 11,86%, con un incremento del 1,98% en vivienda nueva y del 14,17% en vivienda usada. Es el décimo trimestre consecutivo con incrementos en las tasas interanuales. Dieciséis comunidades autónomas han contado con tasas positivas, nueve de ellas de dos dígitos. Los mayores incrementos se han presentado en Baleares (21,07%), Cataluña (20,70%) y Asturias (15,05%).

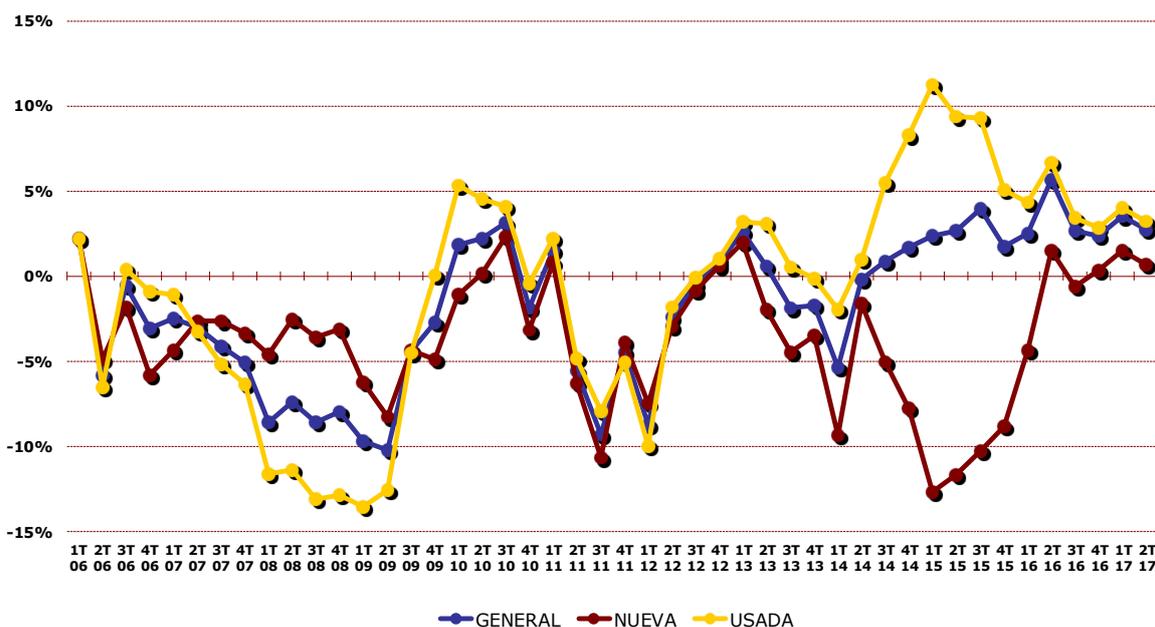
La comparación del número de compraventas del segundo trimestre de 2017 con las del mismo trimestre de 2016 muestra cómo el incremento ha sido del 10,73%, con una mejora del 2,65% en vivienda nueva y del 12,52% en vivienda usada. En este caso, las comunidades autónomas con mayores incrementos han sido Asturias (19,11%), Canarias (16,62%), Comunidad de Madrid (16,60%) y Baleares y Cataluña (16,36%).

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



El mercado de vivienda muestra un claro signo favorable, dando lugar constantes mejoras trimestre tras trimestre. La fortaleza de la vivienda usada resulta especialmente significativa, proporcionando resultados propios del anterior ciclo alcista, con más de 350.000 compraventas anuales. La vivienda nueva, dentro de lo que parece ser un cambio de tendencia, después de un largo e intenso periodo de ajuste, parece mostrar los primeros incrementos, siendo previsible una intensificación de los mismos con el paso de los trimestres.

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



El gráfico anterior, que muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, proporciona una clara y generalizada tendencia a la consecución de tasas positivas en todas las modalidades de vivienda, con una ligera tendencia a la aproximación de cuantías, aunque con resultados absolutos muy distintos, tal y como ha quedado reflejado en párrafos previos.

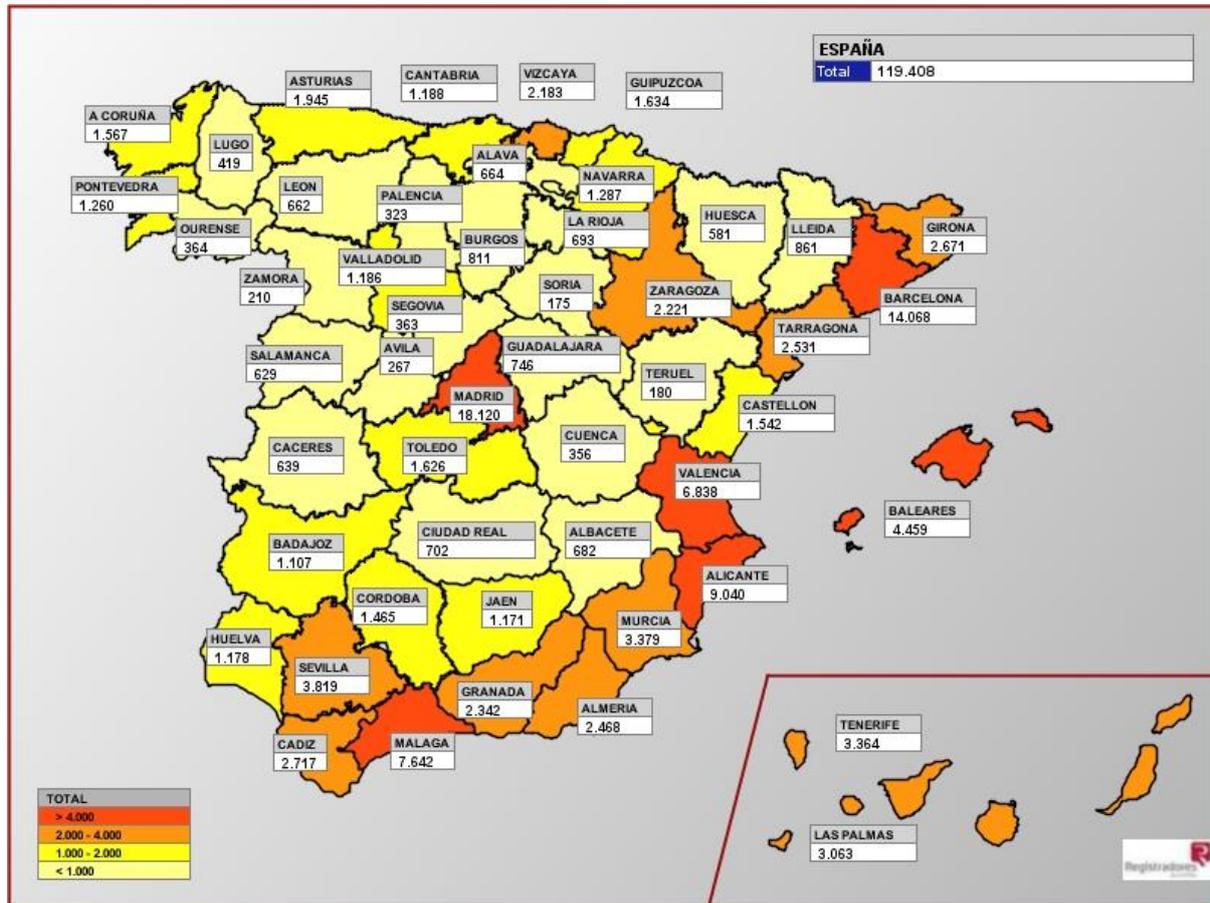
De seguir la tendencia de los últimos trimestres no tardaremos mucho en registrar niveles de compraventas próximos a las 500.000 anuales. Tal y como podrá observarse a lo largo de la ERI del presente trimestre, la evolución de las variables con influencia en el mercado inmobiliario siguen mostrando signos positivos, acompañados de un buen comportamiento de la economía general y de factores decisivos para la demanda de vivienda, como fundamentalmente el empleo.

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2017	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	22.802	3.953	18.849	82.858	15.232	67.626
ARAGON	2.982	383	2.599	11.138	1.949	9.189
ASTURIAS	1.945	407	1.538	7.002	1.599	5.403
BALEARES	4.459	701	3.758	15.158	2.637	12.521
CANARIAS	6.427	1.082	5.345	21.564	4.198	17.366
CANTABRIA	1.188	232	956	4.962	904	4.058
CASTILLA Y LEON	4.626	957	3.669	17.630	3.718	13.912
CASTILLA-LA MANCHA	4.112	704	3.408	14.369	2.399	11.970
CATALUÑA	20.131	2.558	17.573	73.742	8.946	64.796
COM. MADRID	18.120	3.976	14.144	63.037	13.339	49.698
COM. VALENCIANA	17.420	2.386	15.034	62.025	8.575	53.450
EXTREMADURA	1.746	143	1.603	6.400	552	5.848
GALICIA	3.610	818	2.792	13.613	3.542	10.071
LA RIOJA	693	150	543	2.779	544	2.235
MURCIA	3.379	464	2.915	12.274	1.871	10.403
NAVARRA	1.287	283	1.004	4.838	991	3.847
PAIS VASCO	4.481	868	3.613	16.235	3.214	13.021
NACIONAL	119.408	20.065	99.343	429.624	74.210	355.414

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	6,99%	-8,47%	10,92%	10,11%	7,03%	10,83%
ARAGON	-2,99%	-29,60%	2,73%	11,34%	17,98%	10,02%
ASTURIAS	3,62%	-5,79%	6,44%	15,05%	3,97%	18,80%
BALEARES	17,74%	-3,18%	22,69%	21,07%	0,00%	26,69%
CANARIAS	19,28%	-1,28%	24,53%	7,52%	5,82%	7,94%
CANTABRIA	-13,35%	0,00%	-16,07%	7,75%	-9,51%	12,53%
CASTILLA Y LEON	-5,03%	-13,71%	-2,47%	8,77%	5,87%	9,58%
CASTILLA-LA MANCHA	1,48%	-7,73%	3,62%	10,05%	1,01%	12,06%
CATALUÑA	2,36%	4,79%	2,02%	20,70%	8,91%	22,54%
COM. MADRID	8,57%	10,08%	8,15%	14,76%	6,02%	17,36%
COM. VALENCIANA	6,28%	6,33%	6,28%	10,92%	-0,87%	13,07%
EXTREMADURA	4,55%	-2,72%	5,25%	11,75%	-20,46%	16,19%
GALICIA	1,89%	-15,76%	8,55%	2,69%	-20,21%	14,22%
LA RIOJA	-14,66%	4,90%	-18,83%	4,87%	-27,18%	17,45%
MURCIA	3,68%	-9,55%	6,15%	-1,29%	1,03%	-1,70%
NAVARRA	-6,87%	-7,52%	-6,69%	7,18%	-8,49%	12,12%
PAIS VASCO	-2,44%	-2,91%	-2,32%	2,92%	-10,62%	6,92%
NACIONAL	4,99%	-2,07%	6,54%	11,86%	1,98%	14,17%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2º TRIMESTRE 2017



El incremento de las compraventas de vivienda también ha predominado a nivel provincial, aunque con ciertas diferencias territoriales, tal y como suele ser habitual en el actual ciclo inmobiliario. En veintinueve de ellas el número de compraventas trimestral de vivienda registrada ha sido superior al trimestre precedente, con incrementos de dos dígitos en diez de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Tenerife (24,73%), Huelva (23,22%), Almería (21,28%) y Cuenca (19,06%).

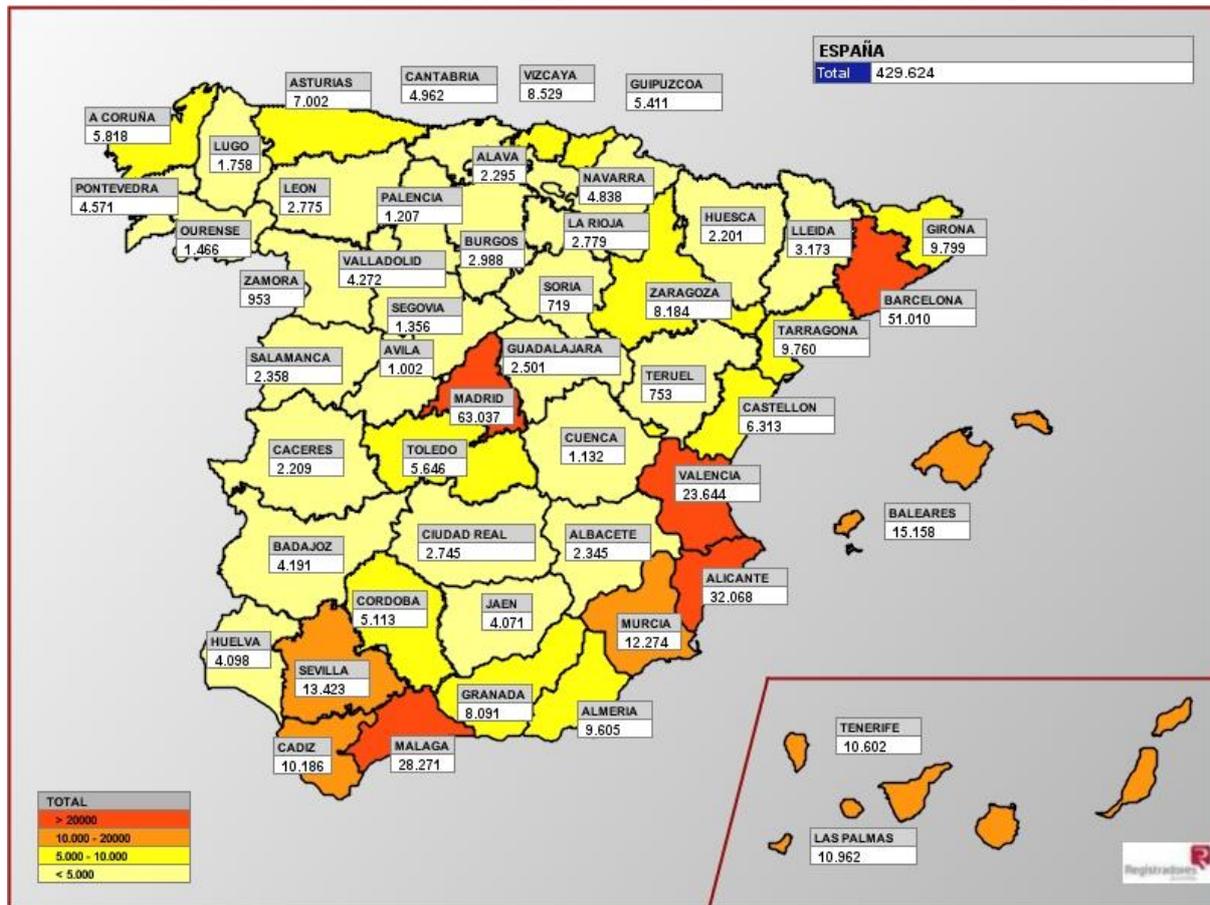
Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas en el segundo trimestre del año han sido Madrid (18.120), Barcelona (14.068), Alicante (9.040), Málaga (7.642) y Valencia (6.838).

En vivienda nueva Madrid encabeza los resultados (3.976), seguida de Barcelona (1.709), Málaga (1.212) y Alicante (1.205), todas ellas provincias especialmente activas en el actual ciclo inmobiliario, con un intenso proceso de recuperación, como lo demuestran estas cifras de compraventas de vivienda nueva. Dieciocho provincias han contado con tasas intertrimestrales positivas.

En vivienda usada los resultados trimestrales han estado encabezados por las provincias de Madrid (14.144), Barcelona (12.359), Alicante (7.835), Málaga (6.430) y Valencia (5.868). En este caso treinta y seis provincias han mejorado sus resultados con respecto al trimestre precedente.

Con respecto al número de habitantes, la provincia de Alicante presenta la mayor actividad inmobiliaria relativa con 4,90 compraventas por cada mil habitantes, seguida de Málaga (4,64), Baleares (3,90), Girona (3,59) y Almería (3,50).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2017



Tomando los resultados de los últimos doce meses, treinta y ocho provincias han mejorado sus resultados interanuales con respecto al trimestre precedente. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (63.037), Barcelona (51.010), Alicante (32.068), Málaga (28.271), Valencia (23.644), Baleares (15.158), Sevilla (13.423), Murcia (12.274), Las Palmas (10.962) y Tenerife (10.602).

Con respecto al número de habitantes la mayor actividad inmobiliaria relativa durante los últimos doce meses se ha alcanzado en las provincias de Alicante (17,37), Málaga (17,16), Almería (13,75) y Baleares (13,25).

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales, dentro del generalizado predominio de los incrementos (cuarenta y ocho provincias con tasas positivas), alcanzan su mayores niveles de crecimiento en las provincias de Tarragona (26,56%), Almería (25,70%), Barcelona (21,29%), Baleares (21,07%) y Tenerife (19,70%). Todas ellas provincias costeras y con alto atractivo turístico, que son las que claramente vienen liderando la recuperación inmobiliaria. En vivienda nueva veintinueve provincias alcanzan tasas positivas, mientras que en vivienda usada el crecimiento es prácticamente generalizado, con cuarenta y seis provincias con crecimientos interanuales.

Este conjunto de cifras, al igual que ocurría con los resultados por comunidades autónomas, muestran un signo muy favorable por lo que respecta a la evolución previsible de las compraventas por provincias. Existen las lógicas diferencias territoriales, fruto del comportamiento asimétrico de la recuperación inmobiliaria, con una mayor intensidad en la recuperación de elevados niveles de compraventas de vivienda en provincias costeras, con atractivo turístico y, por tanto, alto nivel de demanda extranjera, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado.

La mejora del ritmo de compraventas de vivienda progresivamente se va ampliando geográficamente, especialmente en vivienda usada. En principio no existen previsiones de que esta tendencia pueda verse modificada, estimándose una continuidad en el buen ritmo de la demanda de vivienda.

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2017	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.567	342	1.225	5.818	1.509	4.309
ALAVA	664	86	578	2.295	425	1.870
ALBACETE	682	153	529	2.345	506	1.839
ALICANTE	9.040	1.205	7.835	32.068	4.817	27.251
ALMERIA	2.468	641	1.827	9.605	2.571	7.034
ASTURIAS	1.945	407	1.538	7.002	1.599	5.403
AVILA	267	64	203	1.002	273	729
BADAJOS	1.107	99	1.008	4.191	383	3.808
BALEARES	4.459	701	3.758	15.158	2.637	12.521
BARCELONA	14.068	1.709	12.359	51.010	5.788	45.222
BURGOS	811	209	602	2.988	631	2.357
CACERES	639	44	595	2.209	169	2.040
CADIZ	2.717	625	2.092	10.186	2.439	7.747
CANTABRIA	1.188	232	956	4.962	904	4.058
CASTELLON	1.542	211	1.331	6.313	715	5.598
CIUDAD REAL	702	92	610	2.745	415	2.330
CORDOBA	1.465	209	1.256	5.113	692	4.421
CUENCA	356	20	336	1.132	59	1.073
GIRONA	2.671	380	2.291	9.799	1.381	8.418
GRANADA	2.342	451	1.891	8.091	1.470	6.621
GUADALAJARA	746	135	611	2.501	494	2.007
GUIPUZCOA	1.634	426	1.208	5.411	1.275	4.136
HUELVA	1.178	235	943	4.098	832	3.266
HUESCA	581	65	516	2.201	330	1.871
JAEN	1.171	129	1.042	4.071	528	3.543
LA RIOJA	693	150	543	2.779	544	2.235
LAS PALMAS	3.063	557	2.506	10.962	2.314	8.648
LEON	662	196	466	2.775	830	1.945
LLEIDA	861	104	757	3.173	476	2.697
LUGO	419	112	307	1.758	532	1.226
MADRID	18.120	3.976	14.144	63.037	13.339	49.698
MALAGA	7.642	1.212	6.430	28.271	5.204	23.067
MURCIA	3.379	464	2.915	12.274	1.871	10.403
NAVARRA	1.287	283	1.004	4.838	991	3.847
OURENSE	364	79	285	1.466	326	1.140
PALENCIA	323	53	270	1.207	242	965
PONTEVEDRA	1.260	285	975	4.571	1.175	3.396
SALAMANCA	629	95	534	2.358	337	2.021
SEGOVIA	363	72	291	1.356	251	1.105
SEVILLA	3.819	451	3.368	13.423	1.496	11.927
SORIA	175	56	119	719	289	430
TARRAGONA	2.531	365	2.166	9.760	1.301	8.459
TENERIFE	3.364	525	2.839	10.602	1.884	8.718
TERUEL	180	28	152	753	139	614
TOLEDO	1.626	304	1.322	5.646	925	4.721
VALENCIA	6.838	970	5.868	23.644	3.043	20.601
VALLADOLID	1.186	197	989	4.272	773	3.499
VIZCAYA	2.183	356	1.827	8.529	1.514	7.015
ZAMORA	210	15	195	953	92	861
ZARAGOZA	2.221	290	1.931	8.184	1.480	6.704
NACIONAL	119.408	20.065	99.343	429.624	74.210	355.414

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	6,60%	-8,31%	11,67%	-1,21%	-21,93%	8,92%
ALAVA	-1,48%	-45,22%	11,80%	3,71%	-20,56%	11,44%
ALBACETE	3,18%	-0,65%	4,34%	11,56%	17,40%	10,05%
ALICANTE	7,41%	-4,44%	9,50%	10,77%	0,96%	12,71%
ALMERIA	21,28%	15,50%	23,45%	25,70%	34,96%	22,63%
ASTURIAS	3,62%	-5,79%	6,44%	15,05%	3,97%	18,80%
AVILA	7,66%	-20,00%	20,83%	9,87%	13,28%	8,64%
BADAJOS	1,47%	-5,71%	2,23%	11,08%	-25,49%	16,85%
BALEARES	17,74%	-3,18%	22,69%	21,07%	0,00%	26,69%
BARCELONA	3,15%	11,26%	2,12%	21,29%	8,57%	23,14%
BURGOS	-0,86%	32,28%	-8,79%	-3,08%	-20,03%	2,75%
CACERES	10,36%	4,76%	10,80%	13,05%	-6,11%	14,99%
CADIZ	9,64%	7,76%	10,22%	2,41%	-7,05%	5,80%
CANTABRIA	-13,35%	0,00%	-16,07%	7,75%	-9,51%	12,53%
CASTELLON	-6,94%	11,64%	-9,33%	4,23%	-20,02%	8,43%
CIUDAD REAL	-19,68%	-46,20%	-13,23%	14,04%	2,22%	16,44%
CORDOBA	5,47%	2,96%	5,90%	8,42%	-0,86%	10,03%
CUENCA	19,06%	-16,67%	22,18%	10,65%	-19,18%	12,95%
GIRONA	0,75%	-0,26%	0,93%	17,16%	26,23%	15,79%
GRANADA	7,48%	17,14%	5,41%	10,49%	-7,84%	15,59%
GUADALAJARA	13,55%	3,05%	16,16%	3,86%	-24,46%	14,42%
GUIPUZCOA	18,66%	52,69%	10,02%	2,75%	6,96%	1,52%
HUELVA	23,22%	31,28%	21,36%	6,22%	-1,77%	8,47%
HUESCA	-5,68%	-41,44%	2,18%	15,48%	11,11%	16,28%
JAEN	5,12%	-30,27%	12,16%	15,85%	-7,69%	20,43%
LA RIOJA	-14,66%	4,90%	-18,83%	4,87%	-27,18%	17,45%
LAS PALMAS	13,82%	1,46%	16,99%	-2,11%	9,67%	-4,84%
LEON	-19,95%	-22,83%	-18,67%	13,78%	8,78%	16,05%
LLEIDA	2,38%	-27,78%	8,61%	7,16%	-25,74%	16,25%
LUGO	-12,53%	-26,32%	-6,12%	-7,96%	-34,72%	11,96%
MADRID	8,57%	10,08%	8,15%	14,76%	6,02%	17,36%
MALAGA	-0,77%	-34,38%	9,84%	9,25%	12,47%	8,55%
MURCIA	3,68%	-9,55%	6,15%	-1,29%	1,03%	-1,70%
NAVARRA	-6,87%	-7,52%	-6,69%	7,18%	-8,49%	12,12%
OURENSE	-9,23%	-24,76%	-3,72%	7,64%	-12,83%	15,38%
PALENCIA	-5,00%	-34,57%	4,25%	3,69%	12,04%	1,79%
PONTEVEDRA	5,62%	-16,42%	14,44%	11,62%	-10,78%	22,25%
SALAMANCA	-3,08%	-8,65%	-2,02%	10,55%	1,51%	12,22%
SEGOVIA	-1,36%	-10,00%	1,04%	2,34%	5,91%	1,56%
SEVILLA	10,34%	17,14%	9,49%	8,49%	9,76%	8,33%
SORIA	-6,91%	-16,42%	-1,65%	9,10%	61,45%	-10,42%
TARRAGONA	-0,16%	-3,95%	0,51%	26,56%	13,33%	28,87%
TENERIFE	24,73%	-4,02%	32,05%	19,70%	1,45%	24,54%
TERUEL	-12,62%	-47,17%	-0,65%	-7,72%	28,70%	-13,28%
TOLEDO	4,16%	7,42%	3,44%	10,34%	14,06%	9,64%
VALENCIA	8,25%	22,17%	6,25%	13,05%	1,94%	14,90%
VALLADOLID	3,22%	-27,84%	12,90%	16,98%	12,35%	18,05%
VIZCAYA	-14,12%	-22,27%	-12,33%	2,82%	-18,99%	9,17%
ZAMORA	-26,06%	25,00%	-28,31%	13,32%	37,31%	11,24%
ZARAGOZA	-1,38%	-23,68%	3,15%	12,39%	18,68%	11,09%
NACIONAL	4,99%	-2,07%	6,54%	11,86%	1,98%	14,17%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

El crecimiento del número de compraventas de vivienda no ha minorado el peso de la demanda extranjera, manteniendo niveles similares a trimestres precedentes. Concretamente el 13,06% de las compras de vivienda registradas en el segundo trimestre se han realizado por ciudadanos extranjeros.

Este resultado resulta prácticamente coincidente con el del primer trimestre (13,07%). Sin embargo, el hecho de que se haya incrementado el número de compraventas, tal y como se ha podido constatar en apartados precedentes, supone que el número absoluto de compras de vivienda por extranjeros se haya incrementado.

De hecho, el número de compras de vivienda por extranjeros del segundo trimestre se ha aproximado a las 15.600, por encima de las cerca de 15.000 del primer trimestre o algo menos de 12.700 del cuarto trimestre de 2016.

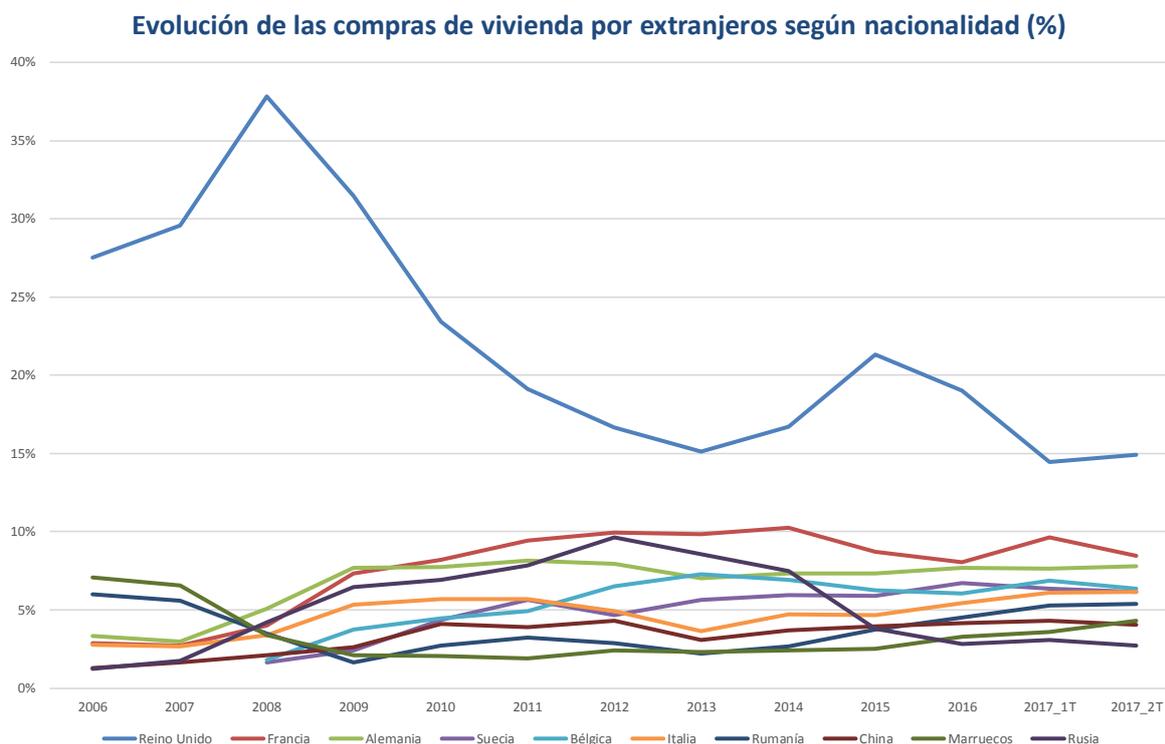
En consecuencia, a pesar del mantenimiento porcentual del peso de la demanda extranjera, el hecho de que dicho mantenimiento porcentual se produzca en un mercado creciente en número de operaciones, hace que la demanda extranjera verdaderamente se esté incrementando de forma destacada, manteniéndose como una de las grandes fortalezas del mercado inmobiliario español.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 2T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,95%	14,90%
Francia	1,11%	8,48%
Alemania	1,02%	7,79%
Bélgica	0,83%	6,37%
Italia	0,81%	6,17%
Suecia	0,81%	6,17%
Rumanía	0,70%	5,37%
Marruecos	0,56%	4,32%
China	0,53%	4,06%
Rusia	0,36%	2,74%
Holanda	0,33%	2,51%
Noruega	0,29%	2,19%
Ucrania	0,23%	1,79%
Argelia	0,20%	1,51%
Polonia	0,19%	1,44%
Bulgaria	0,15%	1,17%
Suiza	0,15%	1,14%
Irlanda	0,13%	1,03%
Dinamarca	0,13%	1,01%
Resto	2,60%	19,87%
Extranjeros	13,06%	100,00%
Nacionales	86,94%	
TOTAL	100,00%	

El gráfico de evolución de pesos de la demanda extranjera de vivienda muestra la notable estabilidad de la misma, con pesos por encima del 13% durante los cinco últimos trimestres pero, como se ha indicado, en un mercado creciente, dando lugar a un incremento del número absoluto de viviendas compradas por extranjeros.

Atendiendo a la descomposición de los resultados de demanda extranjera según nacionalidad, resulta destacable, en primer lugar, el cambio de tendencia de los resultados de la principal nacionalidad demandante de vivienda en España, como son los británicos.

El siguiente gráfico, que recoge la evolución de compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad en términos porcentuales, mostraba un importante descenso de peso en esta nacionalidad desde 2015. A lo largo de los últimos trimestres lo hemos ido destacando en la descomposición trimestral de resultados. El pasado trimestre, a pesar de mantener su tradicional liderazgo, había alcanzado su mínimo histórico, con un 14,47% de las compras por extranjeros. Sin embargo, en el segundo trimestre la demanda británica ha alcanzado un 14,90%, poniendo freno a la tendencia descendente. Este hecho, apoyado por el incremento del número de compraventas, supone poner un cierto grado de optimismo con respecto a la evolución futura de la demanda de vivienda británica en España.



La segunda posición del ranking la mantienen, como viene siendo habitual, franceses, en este caso con un 8,48% de las compras de vivienda por extranjeros, dando lugar a un ligero descenso con respecto al 9,64% del primer trimestre, pero con cifras muy próximas a lo que viene siendo habitual en los últimos años.

En tercer lugar se mantienen alemanes, con un 7,79%, consolidando la ligera tendencia creciente de los últimos años, situándose en niveles próximos a sus máximos históricos.

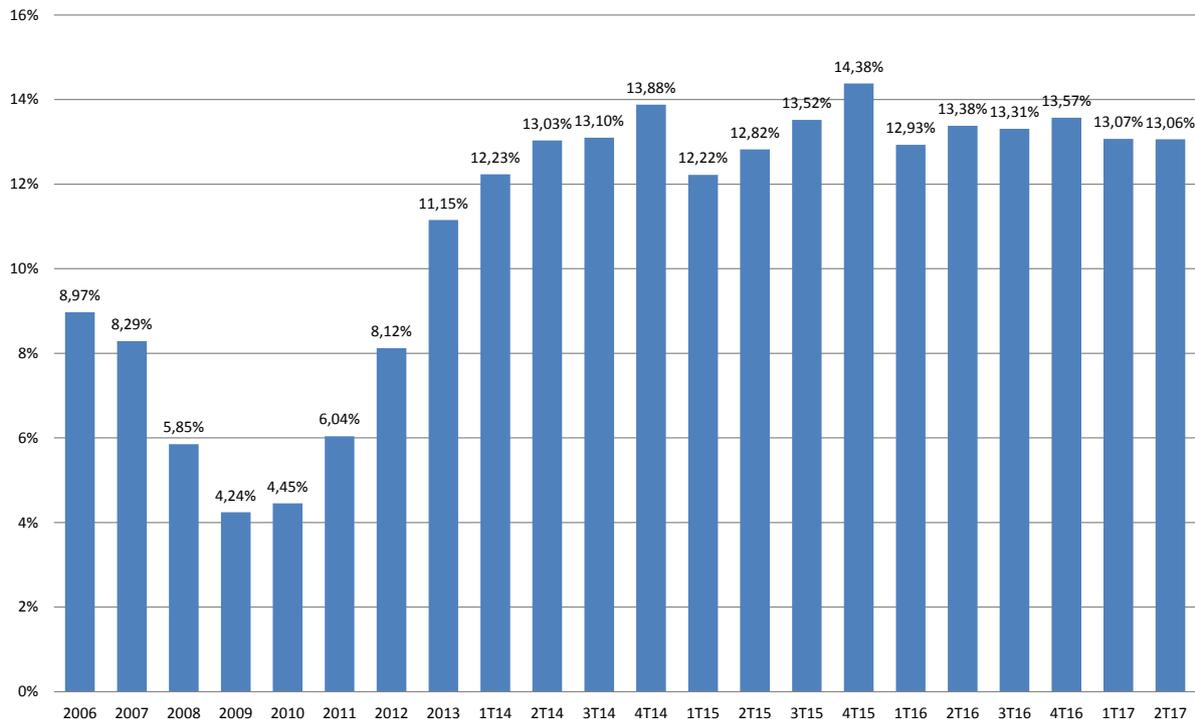
Les siguen, con cuantías por encima del 6%, belgas (6,37%), italianos (6,17%) y suecos (6,17%), todas ellas con resultados similares a los alcanzados durante los últimos años, destacando el peso creciente de italianos en el mercado de vivienda español.

Estas seis primeras nacionalidades presentan un perfil de demandante claramente vinculado a la demanda de vivienda con fines turísticos, correspondiendo asimismo a nacionalidades con elevados niveles de renta per cápita.

Las nacionalidades que les siguen en el ranking, a diferencia de las anteriores, presentan un perfil más vinculado con la demanda de vivienda vinculada a fines laborales, con un peso creciente durante los últimos trimestres como consecuencia de la recuperación económica en general y del empleo en particular.

Concretamente corresponden a rumanos (5,37%), marroquíes (4,32%) y chinos (4,06%). El resto de nacionalidades presentan pesos relativos inferiores al 3%.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



En la siguiente tabla se muestran los resultados de los últimos doce meses. Los resultados interanuales vienen mostrando una ligera tendencia descendente, con un peso de compra de vivienda por extranjeros en los últimos doce meses del 13,17%, frente al 13,28% del primer trimestre o el 13,25% del cuarto trimestre de 2016. En todo caso, a pesar del descenso, se trata de cuantías muy reducidas, que mantienen niveles próximos al máximo histórico interanual (13,44% 2T 2016).

Este hecho, produciéndose además, como se viene indicando, en un mercado creciente de número de compraventas, supone que las cifras absolutas de compra de vivienda por extranjeros realmente se estén incrementando. En los últimos doce meses se han alcanzado prácticamente 56.600 compras de vivienda por extranjeros, por encima de las 55.500 del pasado trimestre.

El desglose de resultados interanuales por nacionalidad, en este caso, sigue mostrando el descenso en el peso de británicos, con un resultado del 15,89% de la compra por extranjeros de vivienda, siendo el resultado interanual más bajo de la serie histórica. En el pasado trimestre el resultado interanual fue del 17,15% y en 2016 del 19%, habiendo llegado a alcanzar niveles por encima del 35% (2008).

La estructura de resultados, tal y como viene siendo habitual, resulta muy similar a la alcanzada en los resultados trimestrales. A británicos (15,89%) les siguen franceses (8,88%), alemanes (7,92%), suecos (6,46%), belgas (6,41%) e italianos (5,88%). Estas seis nacionalidades, coincidentes con las seis primeras en los resultados trimestrales, nuevamente vinculadas con la demanda de vivienda con fines turísticos.

Las tres siguientes, con resultados por encima del 3%, vuelven a ser las tres mismas nacionalidades que ocupaban los puestos siete a nueve, con un perfil más vinculado a la demanda de vivienda por motivos laborales: rumanos (4,97%), chinos (4,23%) y marroquíes (3,63%). Las tres nacionalidades vienen presentando una recuperación en el peso de demanda de vivienda en España, contando con unas perspectivas favorables.

Los resultados del último trimestre ratifican las perspectivas que venimos indicando en trimestres precedentes, caracterizadas por una continuidad de la demanda extranjera en cifras de peso relativo próximas al 13%, pero con un nivel creciente en el número absoluto de compra de vivienda como consecuencia del creciente volumen de actividad inmobiliaria.

La recuperación de los precios puede configurarse como un inconveniente, especialmente en determinadas zonas con un intenso crecimiento de la demanda, como ocurre en determinadas provincias costeras. A pesar de ello, la fortaleza de las economías cabeceras conlleva que la demanda de dichas nacionalidades siga considerando una ventaja el nivel de precios de la vivienda en España, mostrándose como una interesante oportunidad desde una perspectiva de ciclo inmobiliario.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 2T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,09%	15,89%
Francia	1,17%	8,88%
Alemania	1,04%	7,92%
Suecia	0,85%	6,46%
Bélgica	0,84%	6,41%
Italia	0,77%	5,88%
Rumanía	0,65%	4,97%
China	0,56%	4,23%
Marruecos	0,48%	3,63%
Rusia	0,38%	2,85%
Holanda	0,34%	2,59%
Noruega	0,29%	2,23%
Ucrania	0,22%	1,66%
Argelia	0,18%	1,40%
Polonia	0,17%	1,27%
Suiza	0,16%	1,23%
Irlanda	0,15%	1,16%
Bulgaria	0,14%	1,06%
Dinamarca	0,13%	0,98%
Resto	2,54%	19,28%
Extranjeros	13,17%	100,00%
Nacionales	86,83%	
TOTAL	100,00%	

Un aspecto importante a considerar en la evolución futura de la demanda extranjera es el comportamiento de la demanda británica. Los resultados del segundo trimestre suponen un cierto cambio de tendencia en el intenso ajuste de los últimos trimestres. Por tanto, habrá que esperar a próximos trimestre para constatar esta realidad, que sin duda resulta especialmente relevante en la medida que se trata históricamente de la principal nacionalidad demandante de vivienda en España.

Por lo que respecta al resto de nacionalidades, nada parece indicar que vayan a cambiar sus resultados, en la medida que trimestre tras trimestre se viene produciendo una continuidad de los mismos, dando lugar a un fortalecimiento del nivel de confianza de las principales nacionalidades demandantes.

2.3.1. CCAA

La desagregación de resultados de compra por extranjeros por comunidades autónomas muestra las importantes diferencias territoriales, especialmente relevantes en un periodo del ciclo inmobiliario en el que la mayor parte de la compra de vivienda por extranjeros se realiza con fines turísticos.

Los resultados constatan este hecho, dando lugar a que las comunidades autónomas con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros hayan sido Canarias (32,22%), Baleares (28,37%) y Comunidad Valenciana (25,52%). Estas comunidades autónomas son las que vienen liderando los resultados, con pesos por encima del 25% durante los últimos cinco años. Sin duda, supone un claro factor de dinamización del mercado, que lleva a que sean las comunidades autónomas más activas durante el actual ciclo inmobiliario.

Nacionalidad en las compras de vivienda. 2T 2017		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	86,50%	13,50%
ARAGÓN	93,04%	6,96%
ASTURIAS	97,37%	2,63%
BALEARES	71,63%	28,37%
CANARIAS	67,78%	32,22%
CANTABRIA	96,49%	3,51%
CASTILLA Y LEÓN	97,09%	2,91%
CASTILLA-LA MANCHA	96,83%	3,17%
CATALUÑA	86,99%	13,01%
COM. MADRID	94,85%	5,15%
COM. VALENCIANA	74,48%	25,52%
EXTREMADURA	99,06%	0,94%
GALICIA	99,21%	0,79%
LA RIOJA	95,38%	4,62%
MURCIA	80,82%	19,18%
NAVARRA	94,13%	5,87%
PAÍS VASCO	97,25%	2,75%
NACIONAL	86,94%	13,06%

Tras estas comunidades autónomas, con pesos inferiores, pero igualmente destacados, de demanda extranjera, con niveles superiores al 10% de compra de vivienda por extranjeros, se encuentran Murcia (19,18%), Andalucía (13,50%) y Cataluña (13,01%).

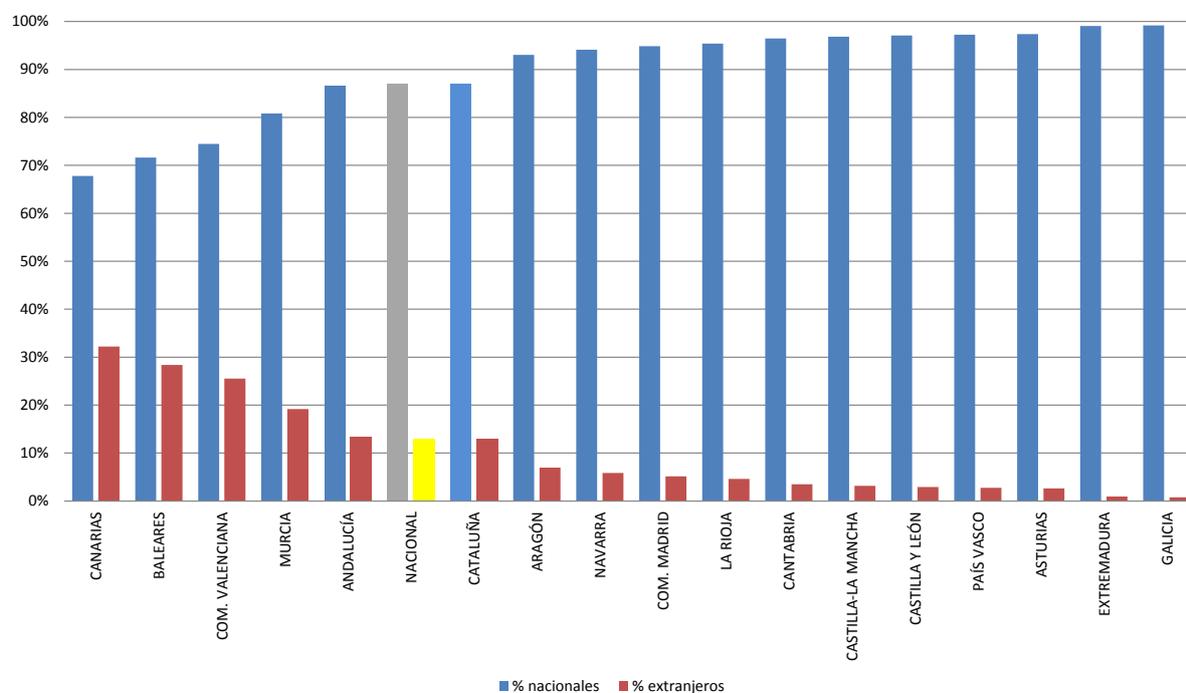
El resto de comunidades autónomas se sitúan por debajo del 10% de compra por extranjeros, con pesos por encima del 5% Aragón (6,96%), Navarra (5,87%) y Comunidad de Madrid (5,15%).

El siguiente gráfico muestra la clasificación de comunidades autónomas, ordenadas de mayor a menor peso de compra de vivienda por extranjeros. Las seis primeras presentan resultados muy destacados con respecto al resto, caracterizándose todas ellas por ser destinos turísticos de especial interés para distintas nacionalidades, con ciudadanos que, en no pocos casos, optan por comprar vivienda en España en dichos destinos.

La última de las tablas del presente apartado incorpora la evolución de los resultados anuales de compra de vivienda por extranjeros desglosado por comunidades autónomas desde el año 2014 hasta el último trimestre.

Estos resultados permiten constatar la estabilidad de la demanda extranjera por lo que respecta a los destinos en la medida que las diferencias territoriales en el tiempo son poco significativas, manteniéndose la estructura de resultados de demanda extranjera durante el actual ciclo inmobiliario.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 2T 2017



Compras de vivienda por extranjeros en CCAA (%)					
CC.AA.	2014	2015	2016	2017_1T	2017_2T
ANDALUCÍA	15,24%	15,40%	15,06%	13,94%	13,50%
ARAGÓN	4,12%	5,22%	6,18%	6,66%	6,96%
ASTURIAS	1,81%	2,16%	1,94%	2,15%	2,63%
BALEARES	32,63%	35,61%	32,90%	31,71%	28,37%
CANARIAS	27,42%	28,10%	30,49%	34,09%	32,22%
CANTABRIA	1,93%	2,02%	3,66%	3,14%	3,51%
CASTILLA Y LEÓN	1,21%	1,41%	2,31%	2,59%	2,91%
CASTILLA-LA MANCHA	1,36%	2,57%	3,29%	3,12%	3,17%
CATALUÑA	13,23%	12,67%	12,80%	13,45%	13,01%
COM. MADRID	4,50%	4,94%	5,26%	5,46%	5,15%
COM. VALENCIANA	27,16%	26,37%	26,66%	25,97%	25,52%
EXTREMADURA	0,47%	0,81%	1,12%	0,67%	0,94%
GALICIA	0,56%	0,61%	0,79%	0,72%	0,79%
LA RIOJA	2,71%	3,24%	4,03%	3,33%	4,62%
MURCIA	15,88%	16,17%	18,57%	15,95%	19,18%
NAVARRA	2,30%	3,34%	3,24%	4,63%	5,87%
PAÍS VASCO	1,54%	1,82%	2,16%	2,05%	2,75%
NACIONAL	13,01%	13,18%	13,25%	13,07%	13,06%

Baleares ha sido la comunidad autónoma que de forma estable se ha mantenido por encima del 30%, descendiendo de dicho nivel exclusivamente el último trimestre (28,37%). Junto a Baleares, Canarias ha sido la comunidad autónoma más activa, con niveles ligeramente por debajo del 30% en 2014 y 2015, pero que, a partir de entonces, ha mantenido pesos siempre por encima del 30%, siendo la comunidad autónoma con mayor peso de compra por extranjeros durante el último trimestre (32,22%). Ambas, con pesos por encima del 25%, han estado acompañadas por Comunidad Valenciana, con un perfil de peso muy estable, siempre ligeramente por encima del 25%.

Con respecto al resto de comunidades autónomas, destaca el crecimiento de Murcia, que en el último trimestre ha alcanzado su máximo con un 19,18%, así como la estabilidad de pesos en Andalucía y Cataluña, con resultados próximos al 13% durante los últimos trimestres.

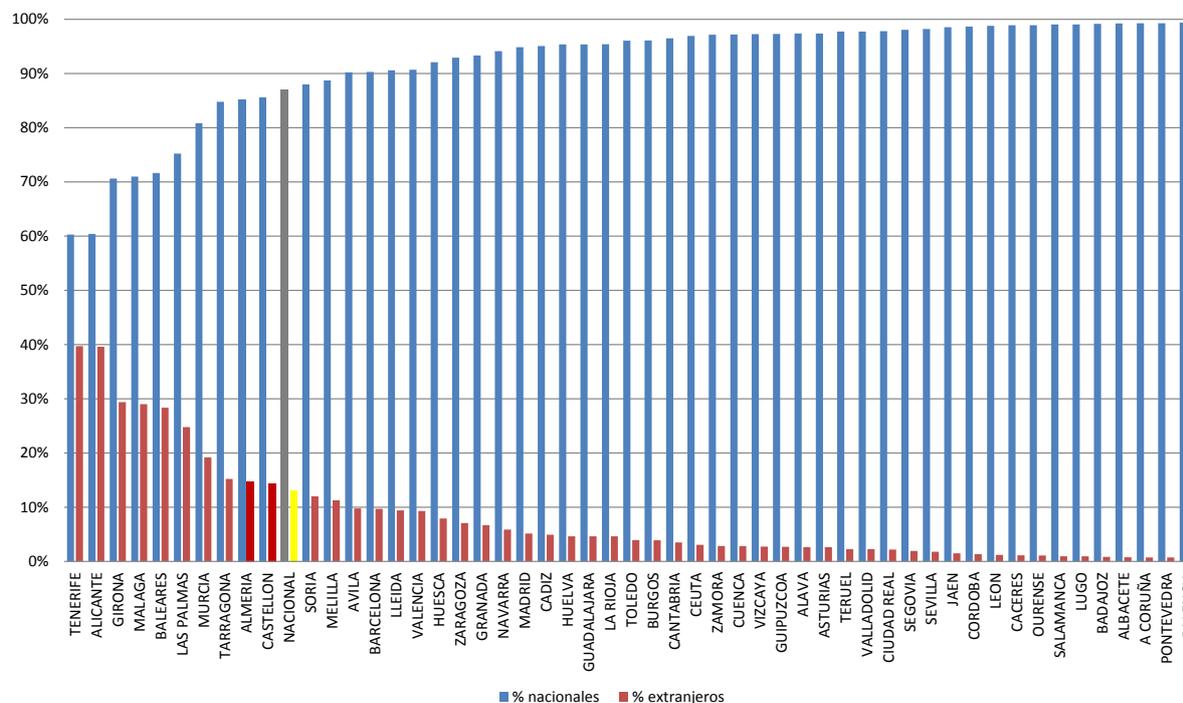
2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. 2T 2017		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
A CORUÑA	99,27%	0,73%
ALAVA	97,36%	2,64%
ALBACETE	99,24%	0,76%
ALICANTE	60,40%	39,60%
ALMERIA	85,26%	14,74%
ASTURIAS	97,37%	2,63%
AVILA	90,23%	9,77%
BADAJOS	99,16%	0,84%
BALEARES	71,63%	28,37%
BARCELONA	90,30%	9,70%
BURGOS	96,08%	3,92%
CACERES	98,89%	1,11%
CADIZ	95,06%	4,94%
CANTABRIA	96,49%	3,51%
CASTELLON	85,57%	14,43%
CEUTA	96,92%	3,08%
CIUDAD REAL	97,81%	2,19%
CORDOBA	98,63%	1,37%
CUENCA	97,19%	2,81%
GIRONA	70,61%	29,39%
GRANADA	93,31%	6,69%
GUADALAJARA	95,37%	4,63%
GUIPUZCOA	97,31%	2,69%
HUELVA	95,36%	4,64%
HUESCA	92,08%	7,92%
JAEN	98,52%	1,48%
LA RIOJA	95,38%	4,62%
LAS PALMAS	75,21%	24,79%
LEON	98,80%	1,20%
LLEIDA	90,59%	9,41%
LUGO	99,04%	0,96%
MADRID	94,85%	5,15%
MALAGA	70,98%	29,02%
MELILLA	88,73%	11,27%
MURCIA	80,82%	19,18%
NAVARRA	94,13%	5,87%
OURENSE	98,90%	1,10%
PALENCIA	99,38%	0,63%
PONTEVEDRA	99,28%	0,72%
SALAMANCA	99,04%	0,96%
SEGOVIA	98,08%	1,92%
SEVILLA	98,22%	1,78%
SORIA	88,00%	12,00%
TARRAGONA	84,79%	15,21%
TENERIFE	60,28%	39,72%
TERUEL	97,73%	2,27%
TOLEDO	96,05%	3,95%
VALENCIA	90,71%	9,29%
VALLADOLID	97,74%	2,26%
VIZCAYA	97,26%	2,74%
ZAMORA	97,14%	2,86%
ZARAGOZA	92,92%	7,08%
NACIONAL	86,94%	13,06%

La desagregación de compras de vivienda por extranjeros a nivel provincial permite contar con información todavía más detallada, permitiendo alcanzar una mejor perspectiva de las preferencias territoriales en la compra de vivienda por parte de los ciudadanos extranjeros.

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

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 2T 2017



Las provincias con mayor demanda extranjera durante el segundo trimestre han sido Tenerife (39,72%), Alicante (39,60%), Girona (29,39%), Málaga (29,02%), Baleares (28,37%) y Las Palmas (24,79%), alcanzando todas ellas cuantías especialmente elevadas. Con niveles inferiores, pero también destacados, superando la media nacional (13,06%), se encuentran Murcia (19,18%), Tarragona (15,21%), Almería (14,74%) y Castellón (14,43%).

Estas diez provincias, con resultados por encima de la media nacional, son las mismas y prácticamente en el mismo orden, que encabezaron los resultados el pasado trimestre. Todas ellas corresponden a provincias costeras con un alto atractivo turístico, que claramente reflejan el perfil de demandante de vivienda extranjero que actualmente está tomando decisiones de compra de vivienda en nuestro país.

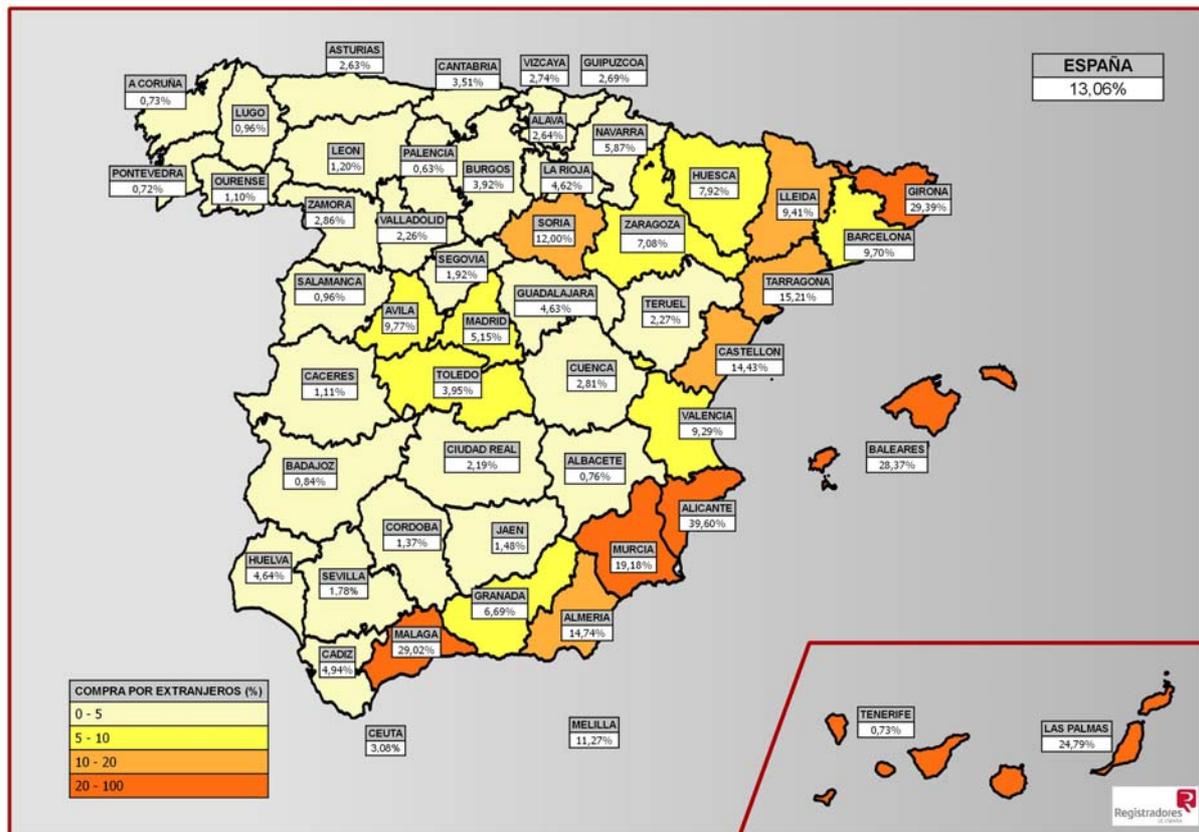
En el siguiente mapa se muestra la mayor o menor intensidad de colores en las provincias en función del peso de la compra de vivienda por parte de extranjeros.

Tal y como viene repitiéndose durante los últimos años, puede observarse cómo la mayor intensidad se alcanza, fundamentalmente, en las provincias isleñas y las provincias mediterráneas, convirtiéndose los últimos años en el foco principal de interés extranjero en la compra de vivienda en España.

El presente apartado finaliza con la incorporación de una tabla que recoge la evolución anual por provincias de los resultados históricos de pesos de compras de vivienda por extranjeros desde el año 2014 hasta el año 2016 y los dos primeros trimestres de 2017.

De este modo puede observarse la evolución de resultados por provincias constatando la estabilidad de la demanda extranjera durante los últimos años desde un punto de vista territorial.

COMPRAS DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS Y PROVINCIAS (%). 2º TRIMESTRE 2017



Compras de vivienda por extranjeros en Provincias y ciudades autónomas (%)					
Provincias y ciudades autónomas	2014	2015	2016	2017_1T	2017_2T
A CORUÑA	0,39%	0,50%	0,67%	0,70%	0,73%
ALAVA	0,82%	0,93%	1,76%	2,91%	2,64%
ALBACETE	0,73%	1,07%	0,99%	0,32%	0,76%
ALICANTE	43,88%	42,57%	43,08%	41,10%	39,60%
ALMERIA	12,41%	14,13%	13,21%	17,75%	14,74%
ASTURIAS	1,81%	2,16%	1,94%	2,15%	2,63%
AVILA	3,14%	2,05%	10,23%	11,65%	9,77%
BADAJOS	0,30%	0,67%	1,35%	0,75%	0,84%
BALEARES	32,63%	35,61%	32,90%	31,71%	28,37%
BARCELONA	9,11%	9,05%	9,50%	9,37%	9,70%
BURGOS	1,07%	1,54%	2,51%	2,57%	3,92%
CACERES	0,74%	1,07%	0,65%	0,53%	1,11%
CADIZ	5,89%	6,02%	5,59%	4,91%	4,94%
CANTABRIA	1,93%	2,02%	3,66%	3,14%	3,51%
CASTELLON	10,45%	10,45%	12,98%	14,02%	14,43%
CEUTA	1,84%	2,16%	3,30%	2,68%	3,08%
CIUDAD REAL	0,70%	1,46%	1,32%	1,37%	2,19%
CORDOBA	0,78%	0,54%	1,06%	1,24%	1,37%
CUENCA	1,45%	2,05%	2,96%	2,34%	2,81%
GIRONA	33,36%	32,71%	29,36%	32,89%	29,39%
GRANADA	6,43%	6,58%	6,78%	6,61%	6,69%
GUADALAJARA	2,01%	4,47%	4,40%	4,87%	4,63%
GUIPUZCOA	2,03%	1,84%	2,53%	2,09%	2,69%
HUELVA	3,49%	4,14%	4,76%	5,45%	4,64%
HUESCA	3,61%	4,99%	6,29%	6,17%	7,92%
JAEN	1,83%	2,03%	2,64%	0,57%	1,48%
LA RIOJA	2,71%	3,24%	4,03%	3,33%	4,62%
LAS PALMAS	23,81%	22,09%	22,94%	24,01%	24,79%
LEON	1,11%	1,09%	1,18%	1,34%	1,20%
LLEIDA	5,62%	7,57%	9,27%	11,53%	9,41%
LUGO	0,43%	0,15%	0,45%	0,42%	0,96%
MADRID	4,50%	4,94%	5,26%	5,46%	5,15%
MALAGA	34,50%	34,14%	33,92%	28,19%	29,02%
MELILLA	4,61%	4,88%	5,92%	9,09%	11,27%
MURCIA	15,88%	16,17%	18,57%	15,95%	19,18%
NAVARRA	2,30%	3,34%	3,24%	4,63%	5,87%
OURENSE	0,60%	0,89%	0,79%	0,26%	1,10%
PALENCIA	0,86%	0,81%	1,27%	0,90%	0,63%
PONTEVEDRA	0,85%	0,88%	1,11%	1,03%	0,72%
SALAMANCA	0,45%	0,81%	0,89%	1,08%	0,96%
SEGOVIA	0,64%	0,97%	1,36%	2,50%	1,92%
SEVILLA	1,37%	1,72%	1,64%	1,71%	1,78%
SORIA	3,45%	5,44%	7,85%	10,58%	12,00%
TARRAGONA	13,05%	12,45%	14,39%	15,35%	15,21%
TENERIFE	31,38%	35,82%	39,66%	44,16%	39,72%
TERUEL	1,76%	0,68%	1,76%	2,09%	2,27%
TOLEDO	1,70%	2,92%	4,64%	4,65%	3,95%
VALENCIA	8,06%	8,24%	8,59%	9,21%	9,29%
VALLADOLID	1,09%	1,43%	1,51%	1,59%	2,26%
VIZCAYA	1,45%	2,02%	2,03%	1,81%	2,74%
ZAMORA	1,44%	0,97%	1,68%	2,50%	2,86%
ZARAGOZA	4,54%	5,76%	6,58%	7,19%	7,08%
NACIONAL	13,01%	13,18%	13,25%	13,07%	13,06%

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



El distanciamiento en el comportamiento de la vivienda nueva y usada se ha intensificado en el último trimestre, dando lugar a que la vivienda nueva haya presentado un nuevo mínimo histórico, alcanzando el 16,81% de las compraventas de vivienda, dando lugar al correspondiente máximo histórico en peso de vivienda usada con un 83,19%.

La vivienda nueva, a pesar de que en determinados trimestres ha obtenido un cierto grado de incremento intertrimestral, todavía no alcanza la fortaleza necesaria como para contar con una recuperación continuada, que sin duda debe llegar tarde o temprano como consecuencia del incremento del número de visados de vivienda de obra nueva y de las iniciaciones de vivienda. Es cuestión de tiempo que dichas cifras se trasladen a las compraventas de vivienda nueva.

Hasta entonces, tanto la vivienda nueva libre (15,23%) como la vivienda nueva protegida (1,58%) siguen marcando nuevos descensos, todo ello dentro de un escenario de recuperación del número de compraventas, tal y como se ha observado en apartados anteriores, pero con la vivienda usada como gran protagonista.

Las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (91,81%), Cataluña (87,29%), Aragón (87,15%) y Comunidad Valenciana (86,30%). Por su parte, en vivienda nueva, la vivienda nueva libre ha presentado sus mayores cuantías en Galicia (21,39%), Comunidad de Madrid (19,42%), Navarra (19,35%) y La Rioja (19,05%); mientras que la vivienda nueva protegida ha alcanzado el mayor peso relativo en Asturias (5,24%), País Vasco (3,82%), Castilla y León (2,70%) y Navarra (2,64%).

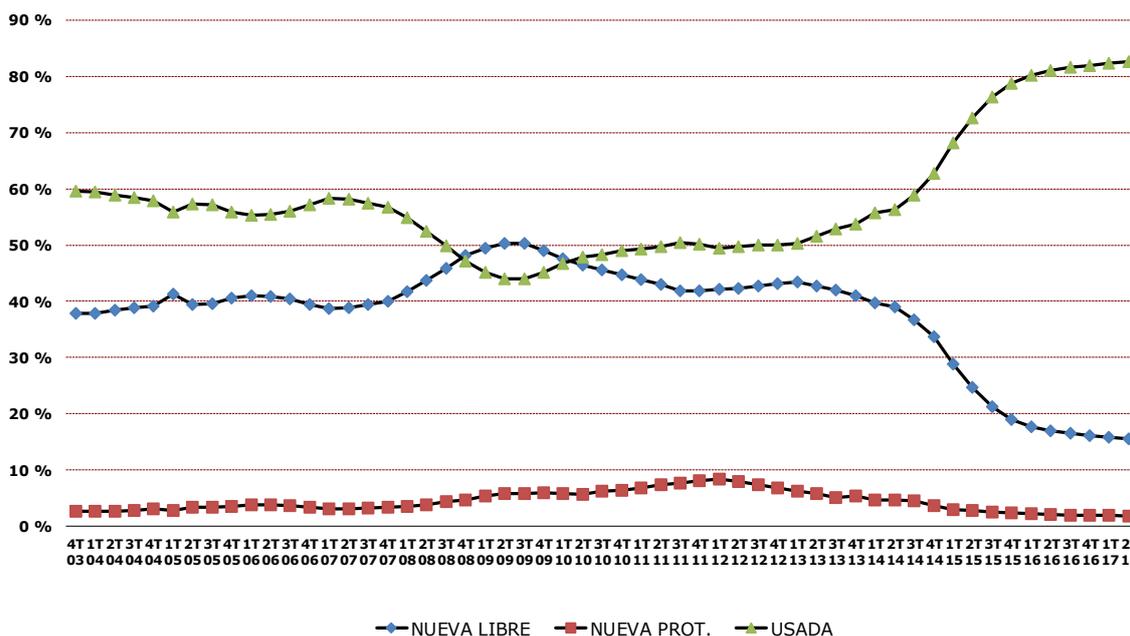
Con respecto a los resultados del primer trimestre del año la vivienda usada ha mejorado en 1,21 pp su peso relativo, dando lugar a un descenso de -0,80 pp en vivienda nueva libre y de -0,41 pp en vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayores incrementos en peso de vivienda usada han sido Aragón

(4,85 pp), Galicia (4,74 pp), Canarias (3,52 pp) y Baleares (3,40 pp), con doce comunidades autónomas que mejoran en peso en esta modalidad, frente a los descensos en cinco de ellas.

Los resultados interanuales recogen igualmente un nuevo máximo histórico en peso de compraventas de vivienda usada con un 82,73%, dejando a la vivienda nueva en el 17,27% (mínimo histórico), con un 15,53% en vivienda nueva libre y un 1,74% en vivienda nueva protegida.

Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda usada durante los últimos doce meses han sido Extremadura (91,38%), Cataluña (87,87%), Comunidad Valenciana (86,17%) y Murcia (84,76%). Por su parte, en vivienda nueva protegida las mayores cuantías interanuales se han alcanzado en Navarra (5,21%), País Vasco (5,03%), Asturias (4,37%), Castilla y León (2,89%) y Comunidad de Madrid (2,70%).

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



Las tasas de variación interanuales, calculadas a través de la comparación de resultados anuales, muestran una ralentización en el recorrido alcista del peso de vivienda usada, con una ganancia de 1,68 pp durante los últimos doce meses, dando lugar a un descenso de -1,39 pp en vivienda nueva libre y de -0,29 pp en vivienda nueva protegida.

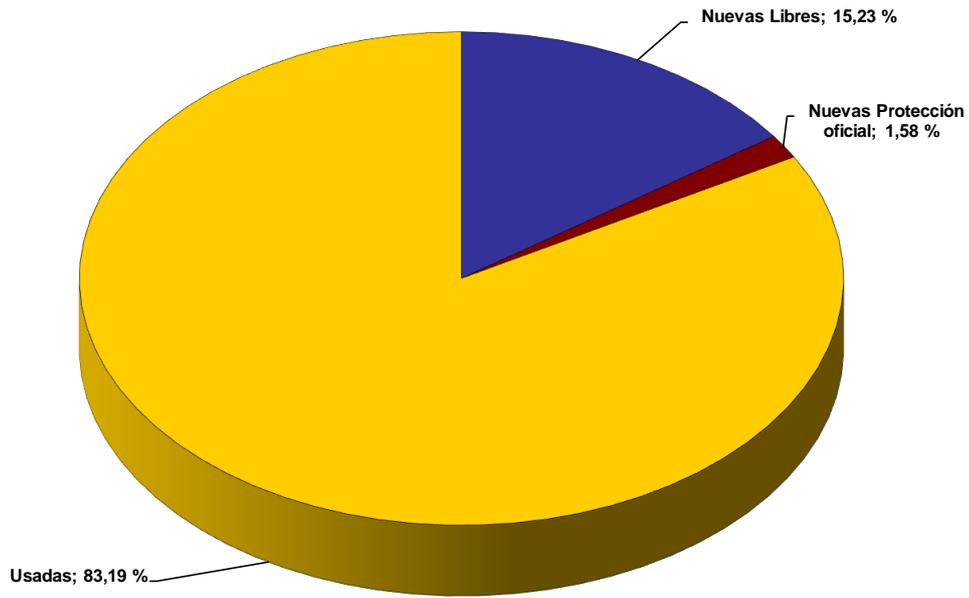
La comparación directa de los resultados trimestrales del segundo trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 proporciona una evolución interanual similar, con una mejora de 1,32 pp en vivienda usada, dando lugar a un descenso de -1,05 pp en vivienda nueva libre y de -0,27 pp en vivienda nueva protegida.

En ambos casos se observan una continuidad en la ganancia de peso de la vivienda usada, pero con un comportamiento mucho más moderado. El gráfico anterior recoge perfectamente esta evolución.

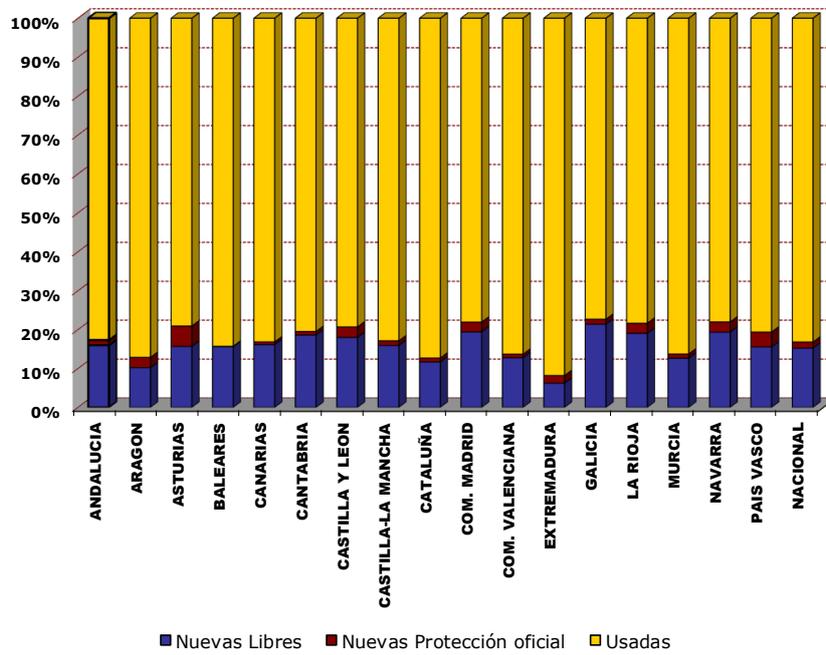
Con respecto a las perspectivas, a pesar de la consecución de nuevos máximos históricos en vivienda usada, seguimos insistiendo en la percepción de que nos encontramos ante el final del ciclo alcista en vivienda usada ya que las cifras de visados e iniciaciones de vivienda de obra nueva están siendo muy positivas durante los últimos trimestres, debiéndose trasladar a medio plazo a las compraventas de vivienda nueva en un escenario de recuperación del mercado.

Hasta entonces la vivienda usada, en constante crecimiento, seguirá marcando el ritmo del mercado, siendo la gran protagonista en el actual ciclo inmobiliario, con niveles de compraventas propios del ciclo alcista y perspectivas igualmente muy favorables.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2017



Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2017

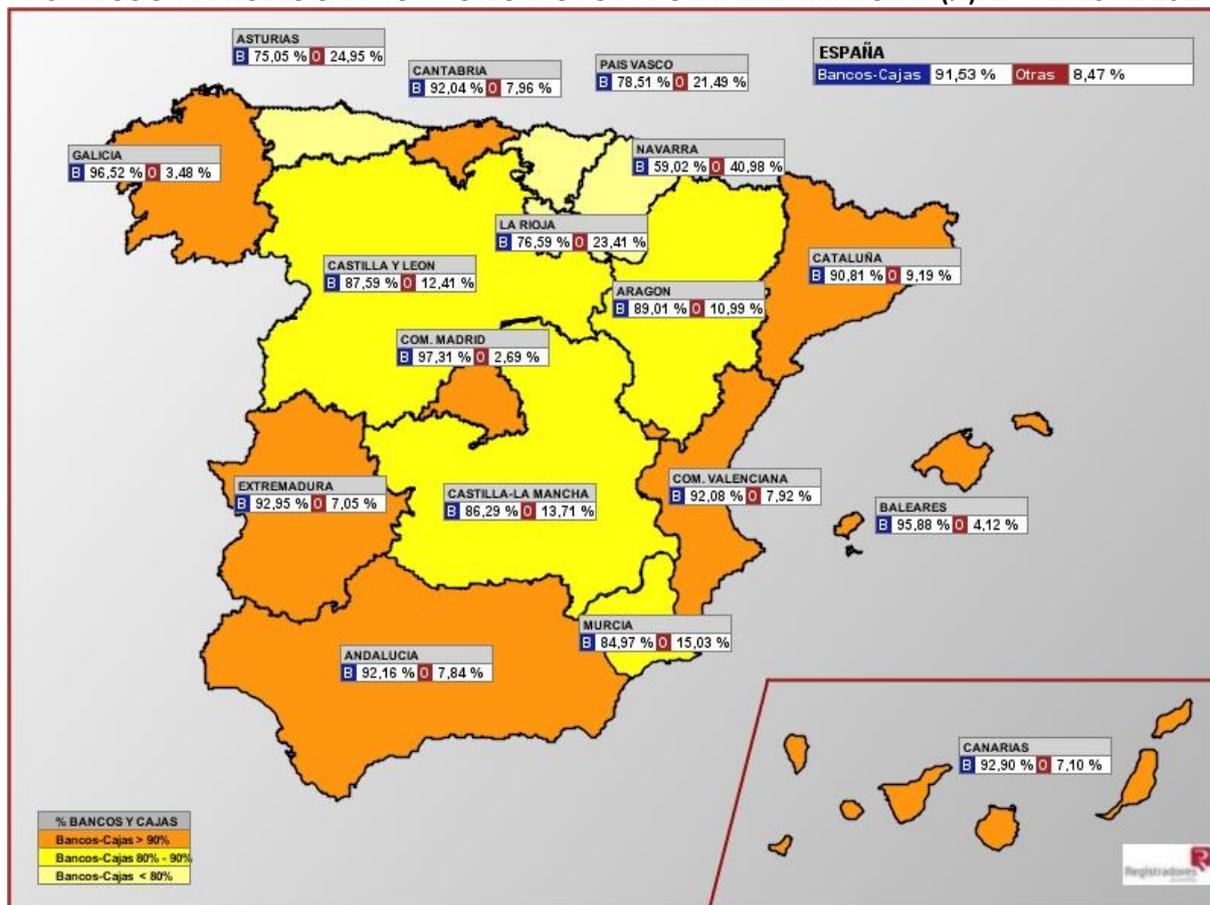


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2017	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	16,01 %	1,33 %	82,66 %	16,92 %	1,46 %	81,62 %
ARAGON	10,23 %	2,62 %	87,15 %	15,43 %	2,07 %	82,50 %
ASTURIAS	15,68 %	5,24 %	79,08 %	18,47 %	4,37 %	77,16 %
BALEARES	15,61 %	0,11 %	84,28 %	17,30 %	0,10 %	82,60 %
CANARIAS	16,15 %	0,68 %	83,17 %	18,73 %	0,74 %	80,53 %
CANTABRIA	18,60 %	0,93 %	80,47 %	17,17 %	1,05 %	81,78 %
CASTILLA Y LEON	17,99 %	2,70 %	79,31 %	18,20 %	2,89 %	78,91 %
CASTILLA-LA MANCHA	15,95 %	1,17 %	82,88 %	15,12 %	1,58 %	83,30 %
CATALUÑA	11,67 %	1,04 %	87,29 %	11,30 %	0,83 %	87,87 %
COM. MADRID	19,42 %	2,52 %	78,06 %	18,46 %	2,70 %	78,84 %
COM. VALENCIANA	12,76 %	0,94 %	86,30 %	12,61 %	1,22 %	86,17 %
EXTREMADURA	6,24 %	1,95 %	91,81 %	6,07 %	2,55 %	91,38 %
GALICIA	21,39 %	1,27 %	77,34 %	24,07 %	1,95 %	73,98 %
LA RIOJA	19,05 %	2,60 %	78,35 %	17,78 %	1,80 %	80,42 %
MURCIA	12,67 %	1,07 %	86,26 %	14,02 %	1,22 %	84,76 %
NAVARRA	19,35 %	2,64 %	78,01 %	15,27 %	5,21 %	79,52 %
PAIS VASCO	15,55 %	3,82 %	80,63 %	14,77 %	5,03 %	80,20 %
NACIONAL	15,23 %	1,58 %	83,19 %	15,53 %	1,74 %	82,73 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-2,74 %	-0,18 %	2,92 %	-0,30 %	-0,23 %	0,53 %
ARAGON	-6,36 %	1,51 %	4,85 %	0,58 %	0,41 %	-0,99 %
ASTURIAS	-2,91 %	0,82 %	2,09 %	-1,20 %	-1,23 %	2,43 %
BALEARES	-3,46 %	0,06 %	3,40 %	-3,46 %	-0,20 %	3,66 %
CANARIAS	-3,36 %	-0,16 %	3,52 %	-0,30 %	-0,01 %	0,31 %
CANTABRIA	2,48 %	0,13 %	-2,61 %	-1,61 %	-1,86 %	3,47 %
CASTILLA Y LEON	-1,99 %	-0,09 %	2,08 %	-0,28 %	-0,30 %	0,58 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,16 %	-1,87 %	1,71 %	-0,95 %	-0,54 %	1,49 %
CATALUÑA	0,14 %	0,16 %	-0,30 %	-1,16 %	-0,16 %	1,32 %
COM. MADRID	0,96 %	-0,66 %	-0,30 %	-1,56 %	-0,19 %	1,75 %
COM. VALENCIANA	0,83 %	-0,82 %	-0,01 %	-1,81 %	0,17 %	1,64 %
EXTREMADURA	-0,11 %	-0,51 %	0,62 %	-2,73 %	-0,77 %	3,50 %
GALICIA	-4,32 %	-0,42 %	4,74 %	-7,99 %	0,52 %	7,47 %
LA RIOJA	2,92 %	1,12 %	-4,04 %	-7,69 %	-0,92 %	8,61 %
MURCIA	-1,97 %	-0,03 %	2,00 %	-0,10 %	0,45 %	-0,35 %
NAVARRA	7,77 %	-7,92 %	0,15 %	-2,27 %	-1,24 %	3,51 %
PAIS VASCO	0,83 %	-0,93 %	0,10 %	0,16 %	-3,16 %	3,00 %
NACIONAL	-0,80 %	-0,41 %	1,21 %	-1,39 %	-0,29 %	1,68 %

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 2017



El protagonismo creciente de los Bancos en la recuperación del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario sigue reflejándose en las cifras de peso en la concesión de nuevos créditos hipotecarios. En el segundo trimestre del año han vuelto a marcar un nuevo máximo, con el 91,53% de los nuevos créditos hipotecarios, quedándose Otras entidades financieras en el 8,47%.

En todas las comunidades autónomas los Bancos han liderado la concesión de nuevos créditos hipotecarios, presentando los mayores resultados Otras entidades financieras en Navarra (40,98%), Asturias (24,95%), La Rioja (23,41%), País Vasco (21,49%) y Murcia (15,03%). Las mayores cuantías de Bancos se han alcanzado en Comunidad de Madrid (97,31%), Galicia (96,52%) y Baleares (95,88%).

Con respecto al primer trimestre del año los Bancos han incrementado su peso en 0,74 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras (-0,74 pp). Las mayores ganancias de cuota de mercado en Bancos han correspondido a Aragón (10,86 pp), Canarias (4,22 pp) y Comunidad Valenciana (3,46 pp).

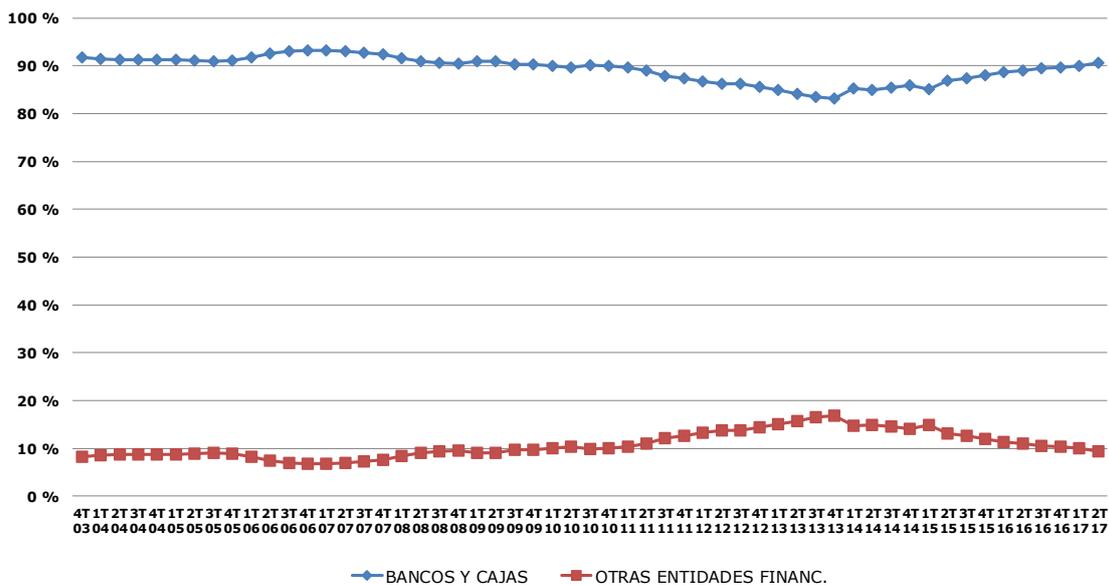
Los resultados interanuales presentan cuantías similares a las del último trimestre, con una cuota de mercado en Bancos del 90,61% de los nuevos créditos hipotecarios, dejando a Otras entidades financieras en el 9,39%.

Tal y como viene siendo habitual Bancos ha alcanzado la mayor cuota de mercado en todas las comunidades autónomas, presentando los mayores resultados en Comunidad de Madrid (96,47%), Galicia (95,70%) y Baleares (94,83%). Otras entidades financieras han presentado la mayor cuota de mercado en Navarra (41,65%), País Vasco (22,07%), La Rioja (20,23%) y Asturias (17,77%).

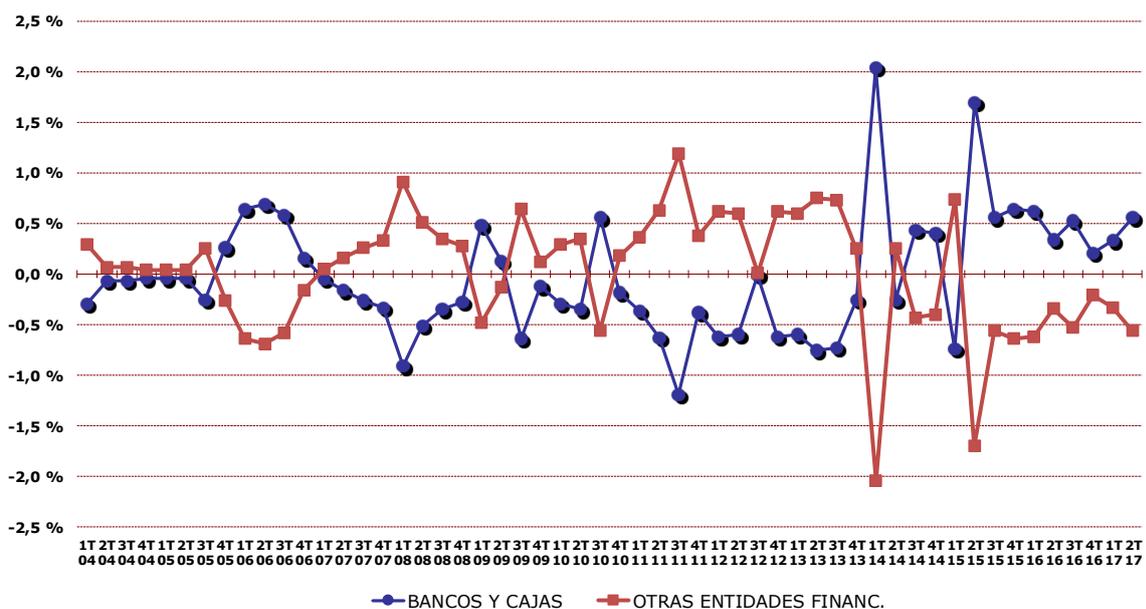
La evolución interanual de resultados, a través de la comparación de resultados medios anuales, muestra una ganancia de cuota de mercado de 1,63 pp en Bancos con respecto a Otras entidades financieras (-1,63 pp). Este resultado supone una intensificación en la ganancia de Bancos con respecto al trimestre precedente (1,41 pp). Las mayores ganancias de cuota de mercado de Bancos se han alcanzado en Castilla – La Mancha (3,23 pp), Baleares (3,21 pp) y Comunidad de Madrid (2,42 pp). Doce comunidades autónomas presentan incrementos en Bancos frente a cinco en Otras entidades financieras.

La variación interanual a través de la comparación directa de los resultados del segundo trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 muestra una ganancia de Bancos de 2,01 pp, ligeramente superior a la obtenida a través de la comparación con resultados interanuales (1,63 pp).

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

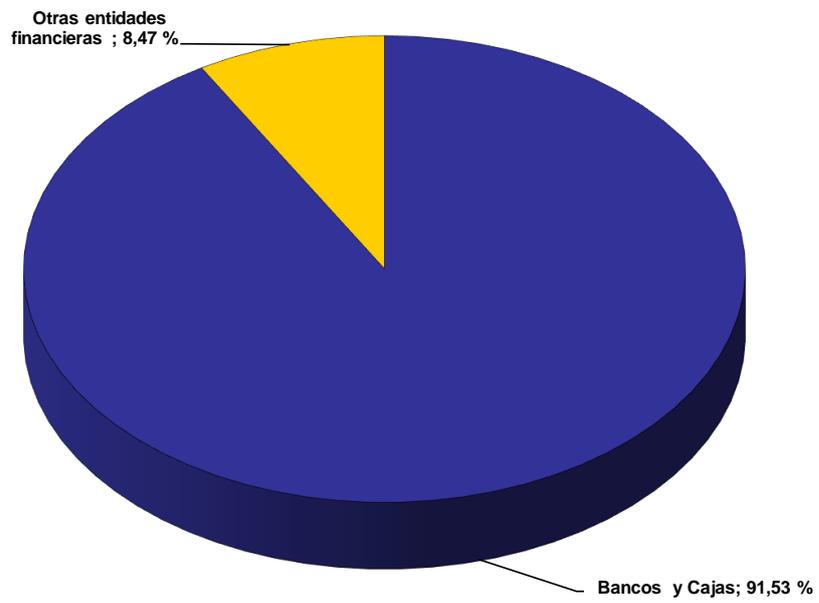


Los gráficos de evolución muestran claramente la tendencia ascendente de Bancos, con niveles de cuota de mercado que progresivamente se va distanciando de pesos del 90%, con perspectivas de ir hacia nuevos máximos históricos, que lleven incluso a una aproximación hacia niveles cercanos al 95%.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2017	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	92,16 %	7,84 %	91,35 %	8,65 %
ARAGON	89,01 %	10,99 %	86,17 %	13,83 %
ASTURIAS	75,05 %	24,95 %	82,23 %	17,77 %
BALEARES	95,88 %	4,12 %	94,83 %	5,17 %
CANARIAS	92,90 %	7,10 %	90,03 %	9,97 %
CANTABRIA	92,04 %	7,96 %	93,47 %	6,53 %
CASTILLA Y LEON	87,59 %	12,41 %	86,32 %	13,68 %
CASTILLA-LA MANCHA	86,29 %	13,71 %	85,21 %	14,79 %
CATALUÑA	90,81 %	9,19 %	91,41 %	8,59 %
COM. MADRID	97,31 %	2,69 %	96,47 %	3,53 %
COM. VALENCIANA	92,08 %	7,92 %	89,27 %	10,73 %
EXTREMADURA	92,95 %	7,05 %	93,34 %	6,66 %
GALICIA	96,52 %	3,48 %	95,70 %	4,30 %
LA RIOJA	76,59 %	23,41 %	79,77 %	20,23 %
MURCIA	84,97 %	15,03 %	86,54 %	13,46 %
NAVARRA	59,02 %	40,98 %	58,35 %	41,65 %
PAIS VASCO	78,51 %	21,49 %	77,93 %	22,07 %
NACIONAL	91,53 %	8,47 %	90,61 %	9,39 %

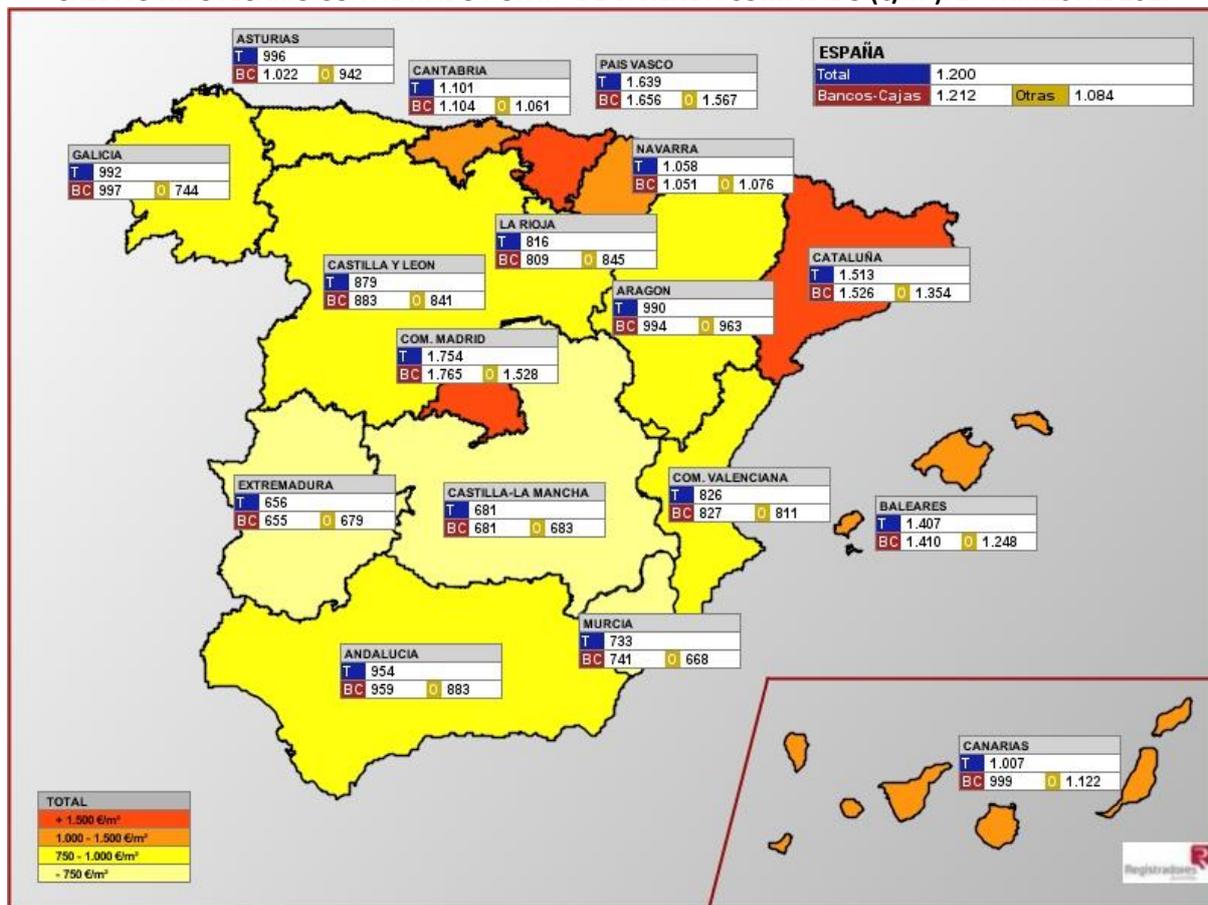
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2017	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	0,66 %	-0,66 %	1,40 %	-1,40 %
ARAGON	10,86 %	-10,86 %	2,37 %	-2,37 %
ASTURIAS	-12,83 %	12,83 %	1,62 %	-1,62 %
BALEARES	1,46 %	-1,46 %	3,21 %	-3,21 %
CANARIAS	4,22 %	-4,22 %	0,65 %	-0,65 %
CANTABRIA	-3,66 %	3,66 %	-0,74 %	0,74 %
CASTILLA Y LEON	2,08 %	-2,08 %	1,87 %	-1,87 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,61 %	-1,61 %	3,23 %	-3,23 %
CATALUÑA	-1,46 %	1,46 %	1,98 %	-1,98 %
COM. MADRID	0,68 %	-0,68 %	2,42 %	-2,42 %
COM. VALENCIANA	3,46 %	-3,46 %	1,14 %	-1,14 %
EXTREMADURA	0,56 %	-0,56 %	0,52 %	-0,52 %
GALICIA	1,58 %	-1,58 %	-0,34 %	0,34 %
LA RIOJA	-7,74 %	7,74 %	-6,07 %	6,07 %
MURCIA	-4,31 %	4,31 %	2,19 %	-2,19 %
NAVARRA	-11,39 %	11,39 %	-10,59 %	10,59 %
PAIS VASCO	-1,98 %	1,98 %	-1,45 %	1,45 %
NACIONAL	0,74 %	-0,74 %	1,63 %	-1,63 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 2º trimestre 2017



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2º TRIMESTRE 2017



El endeudamiento hipotecario ha mantenido la tendencia alcista de los últimos trimestres, dando lugar a un resultado de 1.200 €/m², frente a los 1.188 €/m² del primer trimestre, con un incremento intertrimestral del 1,01%. El incremento del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario están provocando esta tendencia alcista en la evolución del endeudamiento hipotecario.

Los Bancos mantienen el mayor nivel de endeudamiento hipotecario medio, con un resultado de 1.212 €/m², a cierta distancia de Otras entidades financieras (1.084 €/m²). Mientras en Bancos se ha contado con un incremento intertrimestral del 1,34%, Otras entidades financieras ha minorado su resultado medio un -1,72%.

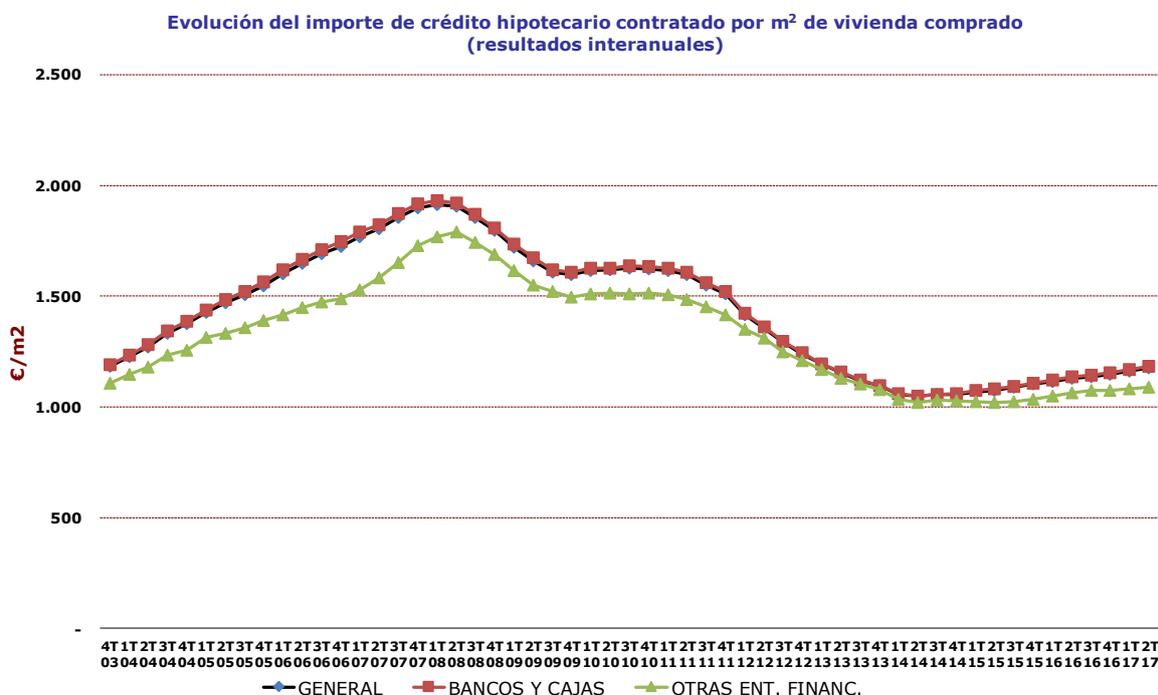
Los resultados por comunidades autónomas han contado con un comportamiento relativamente dispar, dando lugar a descensos de resultados medios en diez de ellas, frente a los incrementos en siete comunidades autónomas. Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario han correspondido a Comunidad de Madrid (1.754 €/m²), País Vasco (1.639 €/m²), Cataluña (1.513 €/m²) y Baleares (1.407 €/m²), superando la media nacional (1.200 €/m²). En diez comunidades autónomas se alcanzan niveles de endeudamiento hipotecario por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (656 €/m²), Castilla-La Mancha (681 €/m²) y Murcia (733 €/m²). Los mayores incrementos intertrimestrales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (3,66%), Cataluña (3,35%) y País Vasco (2,37%).

Los resultados interanuales también se han visto incrementados, fruto del constante ascenso de resultados medios a lo largo de los últimos trimestres. El endeudamiento hipotecario medio de los últimos doce meses ha sido de 1.176 €/m², por encima de los 1.161 del trimestre precedente. Poco a poco se va marcando distancia con respecto al mínimo histórico de mediados de 2014 (1.048 €/m²). De hecho se acumulan doce trimestres consecutivos (tres años) de ascensos en los resultados interanuales, constatando una clara tendencia alcista.

El endeudamiento hipotecario en Bancos ha sido de 1.184 €/m², por encima de los 1.089 €/m² de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores resultados en los últimos doce meses han sido Comunidad Madrid (1.696 €/m²), País Vasco (1.618 €/m²), Cataluña (1.448 €/m²) y Baleares (1.400 €/m²) que superan la media nacional (1.176 €/m²). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (649 €/m²), Castilla-La Mancha (692 €/m²), Murcia (758 €/m²) y La Rioja (812 €/m²). Nueve comunidades autónomas han presentado un endeudamiento por metro cuadrado inferior a los 1.000 euros.

La evolución interanual, obtenida a través de la comparación de resultados medios anuales, constata el crecimiento del endeudamiento hipotecario, con un resultado del 4,16%. De hecho se acumulan nueve trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas. El mayor incremento ha correspondido a Bancos con un 4,32%, frente al aumento del 2,54% en Otras entidades financieras. Desde un punto de vista territorial se han generalizado los incrementos, dando lugar a tasas positivas en catorce comunidades autónomas. Los mayores aumentos se han alcanzado en Cataluña (7,42%), Canarias (4,63%), Comunidad de Madrid (3,79%) y Comunidad Valenciana (3,44%).

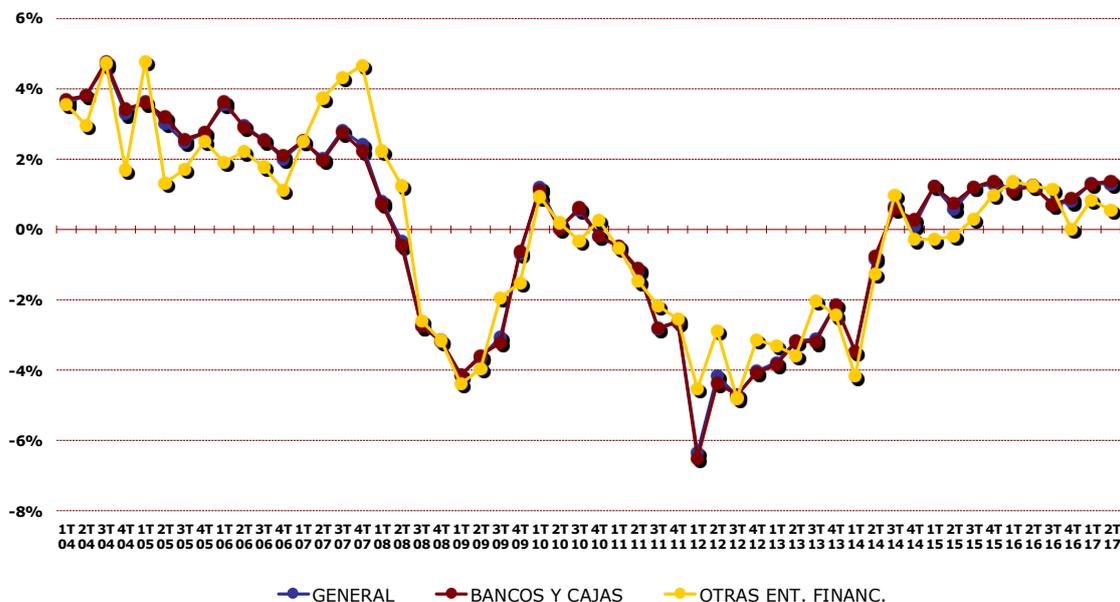
La comparación de los resultados del segundo trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 muestran un aumento del endeudamiento hipotecario todavía más intenso, con una tasa del 5,26%, con un incremento del 5,57% en Bancos y del 2,46% en Otras entidades financieras.



Las perspectivas resultan por tanto muy claras con respecto a la evolución del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, en la medida que se acumulan tres años de constantes y progresivos incrementos.

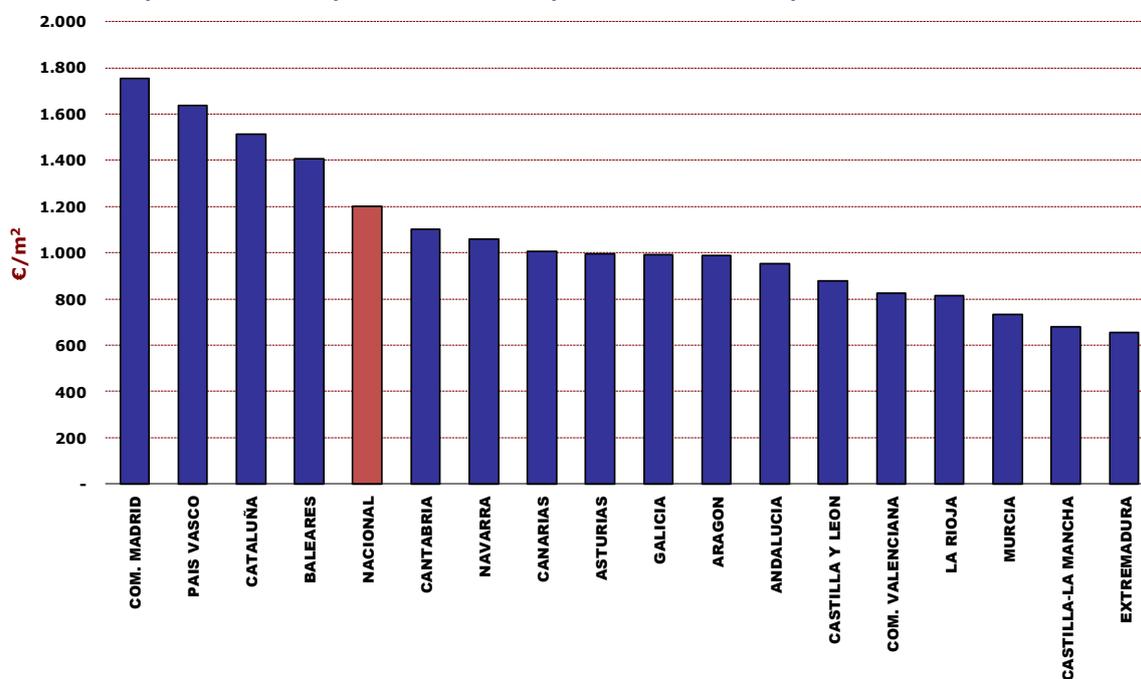
En consecuencia, en la medida que previsiblemente el precio de la vivienda seguirá su tendencia alcista, y el mercado hipotecario también, resulta altamente probable que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado continúe su tendencia alcista, consolidando niveles por encima de los 1.200 €/m², y dando lugar a tasas de crecimiento similares a las alcanzadas durante los últimos trimestres.

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

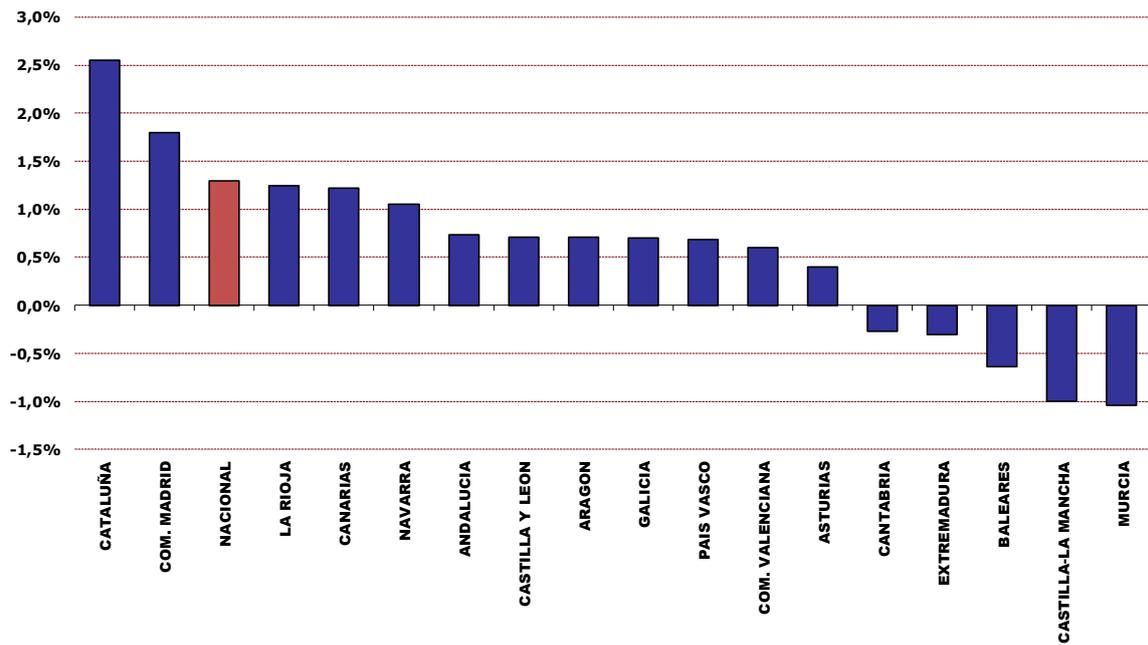


Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2017	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	954	959	883	955	961	879
ARAGON	990	994	963	997	1.005	937
ASTURIAS	996	1.022	942	1.015	1.039	951
BALEARES	1.407	1.410	1.248	1.400	1.403	1.286
CANARIAS	1.007	999	1.122	995	996	996
CANTABRIA	1.101	1.104	1.061	1.099	1.095	1.192
CASTILLA Y LEON	879	883	841	848	850	830
CASTILLA-LA MANCHA	681	681	683	692	692	692
CATALUÑA	1.513	1.526	1.354	1.448	1.459	1.305
COM. MADRID	1.754	1.765	1.528	1.696	1.701	1.587
COM. VALENCIANA	826	827	811	841	844	799
EXTREMADURA	656	655	679	649	651	611
GALICIA	992	997	744	1.000	1.002	847
LA RIOJA	816	809	845	812	811	817
MURCIA	733	741	668	758	767	672
NAVARRA	1.058	1.051	1.076	1.057	1.049	1.074
PAIS VASCO	1.639	1.656	1.567	1.618	1.615	1.630
NACIONAL	1.200	1.212	1.084	1.176	1.184	1.089

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2017	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	79,50	81,21	0,21%	0,10%	0,46%	2,91%	3,22%	-1,57%
ARAGON	82,50	84,78	-1,39%	-2,36%	7,36%	0,81%	0,90%	0,54%
ASTURIAS	83,00	86,31	-3,49%	-3,86%	-1,57%	1,30%	2,47%	-1,35%
BALEARES	117,25	119,05	-1,26%	-1,05%	-10,92%	1,52%	1,67%	-4,74%
CANARIAS	83,92	84,61	-0,79%	-1,58%	11,09%	4,63%	4,62%	6,52%
CANTABRIA	91,75	93,45	0,73%	0,55%	15,33%	-0,54%	-0,54%	1,71%
CASTILLA Y LEON	73,25	72,11	1,62%	1,96%	-1,75%	1,19%	1,07%	1,10%
CASTILLA-LA MANCHA	56,75	58,84	-2,71%	-2,99%	-1,30%	2,37%	2,52%	1,47%
CATALUÑA	126,08	123,13	3,35%	3,81%	-2,03%	7,42%	7,44%	7,14%
COM. MADRID	146,17	144,22	3,66%	4,13%	-6,37%	3,79%	3,66%	4,20%
COM. VALENCIANA	68,83	71,51	-1,20%	-1,55%	4,65%	3,44%	3,69%	0,38%
EXTREMADURA	54,67	55,19	-0,91%	-1,95%	14,31%	-3,71%	-4,12%	2,35%
GALICIA	82,67	85,03	-3,31%	-2,83%	-21,52%	2,46%	2,24%	17,80%
LA RIOJA	68,00	69,05	0,25%	0,25%	-0,82%	1,50%	1,63%	0,99%
MURCIA	61,08	64,46	-5,54%	-5,84%	-2,05%	-0,66%	-0,39%	-3,59%
NAVARRA	88,17	89,88	-3,91%	-4,11%	-3,06%	3,02%	1,84%	5,29%
PAIS VASCO	136,58	137,59	2,37%	4,35%	-5,72%	1,44%	0,50%	5,91%
NACIONAL	100,00	100,00	1,01%	1,34%	-1,72%	4,16%	4,32%	2,54%

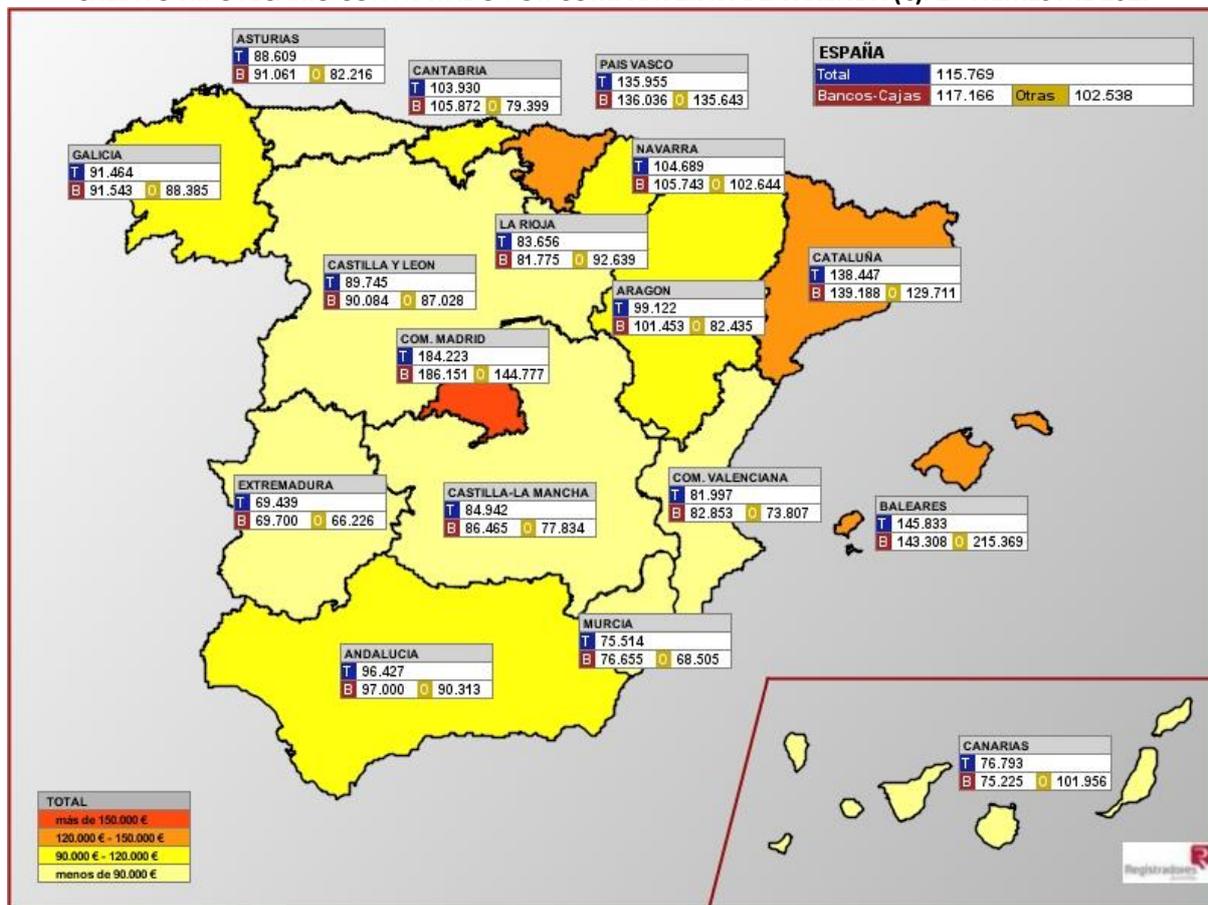
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2º trimestre 2017

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2º trimestre 2017



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2017



El endeudamiento hipotecario contratado por vivienda, después del importante incremento intertrimestral de pasado trimestre (3,57%, de 112.173 € a 116.182 €), ha presentado un ligero descenso (-0,36%), situándose en los 115.769 €.

La diferencia que tradicionalmente mantienen Bancos y Otras entidades financieras se ha intensificado, con resultados durante el último trimestre de 117.166 € y 102.538 €, respectivamente. En ambos casos se ha presentado un ligero descenso, concretamente del -0,35% en Bancos y del -1,01% en Otras entidades financieras.

Desde un punto de vista territorial han predominado los descensos, con doce comunidades autónomas que han alcanzado tasas negativas, frente a los incrementos únicamente en cinco de ellas. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (184.223 €), Baleares (145.833 €), Cataluña (138.447 €) y País Vasco (135.955 €). Por el contrario, los menores grados de endeudamiento hipotecario por vivienda han correspondido a Extremadura (69.439 €), Murcia (75.514 €) y Canarias (76.793 €). En once comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido inferior a los 100.000 €.

Las comunidades autónomas con mayores incrementos intertrimestrales han sido País Vasco (4,60%), Aragón (4,15%) y Comunidad de Madrid (3,89%), mientras que los mayores descensos se han alcanzado en Canarias (-11,23%), La Rioja (-8,21%) y Extremadura (-8,12%).

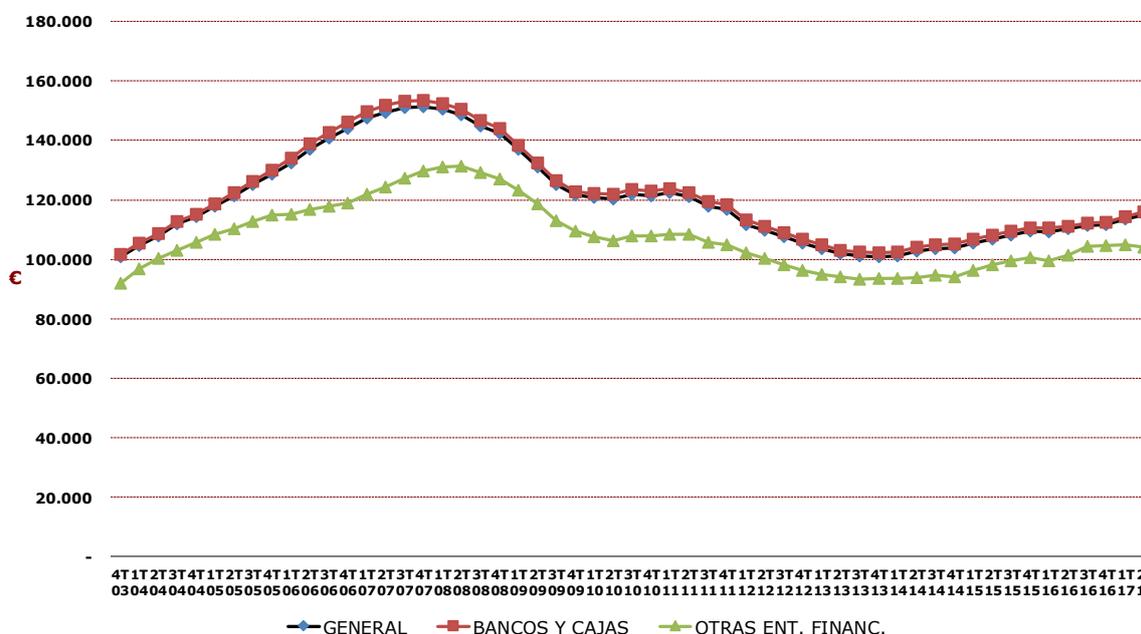
El endeudamiento hipotecario por vivienda de los nuevos créditos hipotecarios en los últimos doce meses han presentado un resultado medio de 114.773 €. En este caso ha supuesto un incremento con respecto al

resultado interanual del trimestre precedente (113.501 €). En Bancos el resultado medio ha sido de 115.906 €, mientras que Otras entidades financieras se han situado en los 104.052 €.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario contratado por vivienda durante el último año han sido Comunidad de Madrid (178.686 €), Baleares (143.769 €), Cataluña (133.791 €) y País Vasco (132.353 €), siendo las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional (114.773 €). En el extremo opuesto, con los menores resultados medios se encuentran Extremadura (72.118 €), Murcia (79.350 €), Canarias (82.029 €) y Comunidad Valenciana (84.174 €). Once comunidades autónomas han presentado resultados medios por debajo de 100.000 €.

A pesar del descenso intertrimestral, las tasas de variación interanuales muestran una tendencia claramente ascendente. Su cálculo a través de la comparación de resultados medios anuales muestra un incremento del 4,12%, dando lugar a trece trimestres consecutivos de crecimiento en las tasas interanuales, lo que supone un claro reflejo de la tendencia alcista. Los Bancos han presentado una tasa del 4,19% y Otras entidades financieras del 2,58%. Los crecimientos se han generalizado, dando lugar a quince comunidades autónomas con tasas positivas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Baleares (9,45%), Cataluña (6,95%) y Navarra (6,53%).

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



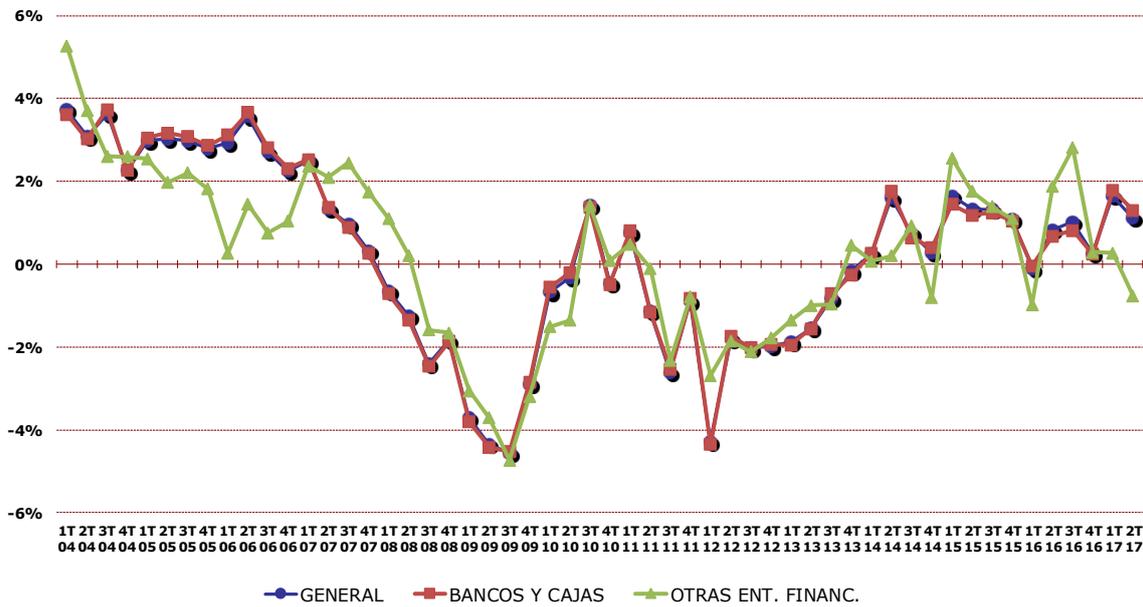
La comparación del resultado del segundo trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 muestra una evolución interanual a la obtenida con resultados medios anuales, dando lugar a un incremento del 4,31%, con una tasa del 5,00% en Bancos, frente al descenso del -2,73% en Otras entidades financieras.

Las perspectivas, a pesar del descenso intertrimestral, parecen también muy claras, siguiendo la línea del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, es decir, una tendencia claramente ascendente, tal y como muestra el gráfico anterior de evolución de resultados interanuales.

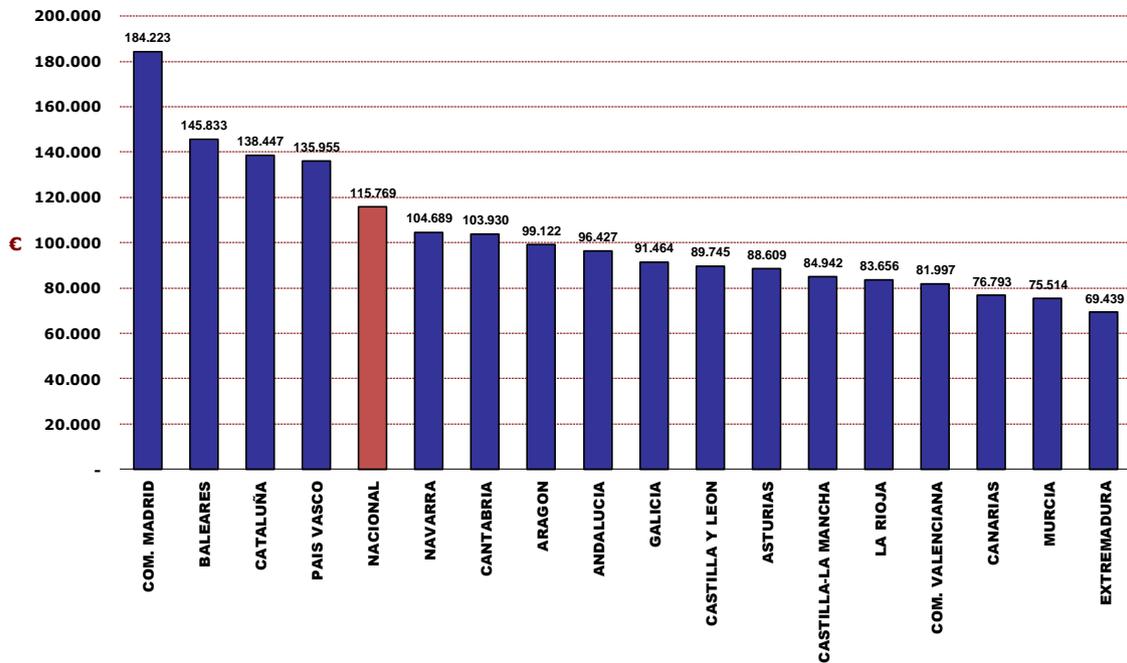
En este caso, la tendencia ascendente del precio de la vivienda y el crecimiento del mercado hipotecario, también están presentando una influencia positiva sobre la evolución del endeudamiento hipotecario por vivienda.

Nada parece que a corto o medio plazo dicha tendencia pueda cambiar, por lo que resulta previsible la consecución de niveles de contratación de nuevos créditos hipotecarios en por encima de los 115.000 € por vivienda.

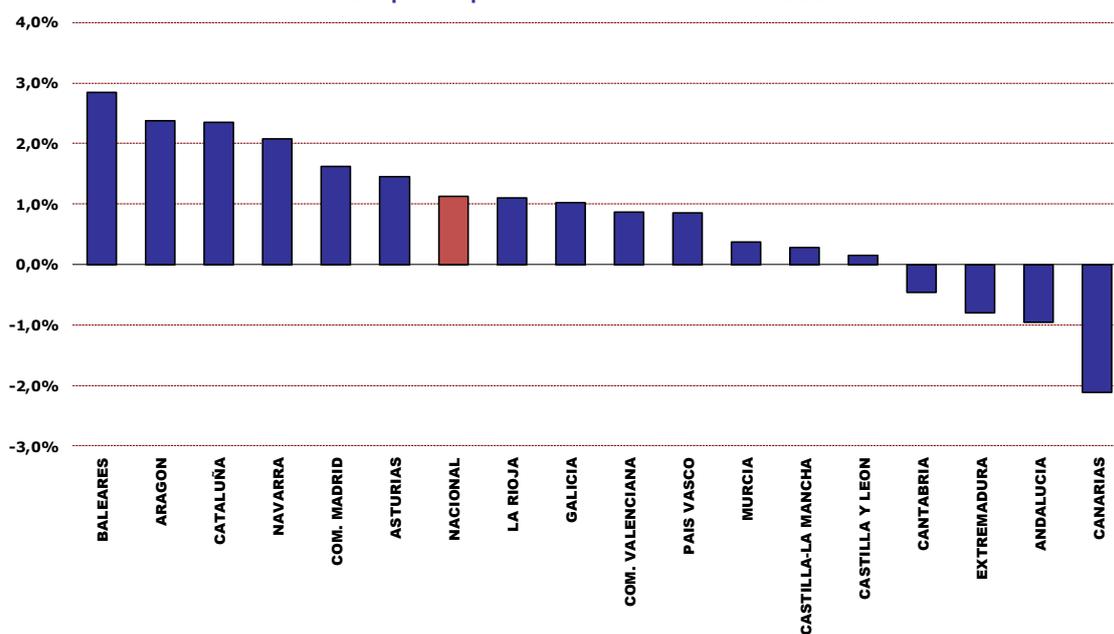
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2017



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2017



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2017	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	96.427	97.000	90.313	97.018	97.351	93.556
ARAGON	99.122	101.453	82.435	95.810	96.548	90.413
ASTURIAS	88.609	91.061	82.216	89.137	91.171	83.037
BALEARES	145.833	143.308	215.369	143.769	142.609	179.248
CANARIAS	76.793	75.225	101.956	82.029	80.674	98.481
CANTABRIA	103.930	105.872	79.399	104.018	104.333	98.091
CASTILLA Y LEON	89.745	90.084	87.028	87.986	88.382	85.130
CASTILLA-LA MANCHA	84.942	86.465	77.834	84.425	84.719	82.898
CATALUÑA	138.447	139.188	129.711	133.791	134.735	123.181
COM. MADRID	184.223	186.151	144.777	178.686	179.730	155.974
COM. VALENCIANA	81.997	82.853	73.807	84.174	84.990	76.176
EXTREMADURA	69.439	69.700	66.226	72.118	72.625	65.471
GALICIA	91.464	91.543	88.385	92.332	92.285	93.908
LA RIOJA	83.656	81.775	92.639	84.526	84.780	83.160
MURCIA	75.514	76.655	68.505	79.350	81.158	67.110
NAVARRA	104.689	105.743	102.644	104.887	102.934	108.393
PAIS VASCO	135.955	136.036	135.643	132.353	131.614	135.284
NACIONAL	115.769	117.166	102.538	114.773	115.906	104.052

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2017	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	83,29	84,53	-0,80%	-0,77%	-1,72%	3,35%	3,18%	5,12%
ARAGON	85,62	83,48	4,15%	7,82%	-18,96%	4,11%	3,96%	3,96%
ASTURIAS	76,54	77,66	-0,11%	-0,50%	1,59%	2,79%	2,76%	4,02%
BALEARES	125,97	125,26	-3,16%	-3,37%	1,37%	9,45%	12,80%	-23,47%
CANARIAS	66,33	71,47	-11,23%	-11,85%	4,71%	-0,56%	-2,18%	19,03%
CANTABRIA	89,77	90,63	2,27%	4,54%	-28,51%	1,23%	0,99%	4,50%
CASTILLA Y LEON	77,52	76,66	-2,15%	-2,85%	2,21%	0,01%	-0,20%	1,45%
CASTILLA-LA MANCHA	73,37	73,56	-0,19%	2,84%	-14,23%	4,88%	6,54%	-2,69%
CATALUÑA	119,59	116,57	2,49%	2,51%	2,45%	6,95%	7,00%	5,22%
COM. MADRID	159,13	155,69	3,89%	3,95%	2,85%	2,68%	2,78%	-1,81%
COM. VALENCIANA	70,83	73,34	-5,16%	-5,02%	-7,37%	3,04%	4,29%	-8,72%
EXTREMADURA	59,98	62,84	-8,12%	-9,00%	2,70%	0,20%	-0,27%	10,40%
GALICIA	79,01	80,45	-0,99%	-0,43%	-16,16%	0,71%	0,08%	25,45%
LA RIOJA	72,26	73,65	-8,21%	-11,77%	11,55%	5,89%	5,26%	9,48%
MURCIA	65,23	69,14	-2,71%	-4,04%	7,59%	-1,64%	-1,80%	-2,39%
NAVARRA	90,43	91,39	-3,72%	-3,15%	-4,92%	6,53%	0,49%	18,38%
PAIS VASCO	117,44	115,32	4,60%	4,77%	3,91%	0,92%	-1,28%	10,46%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,36%	-0,35%	-1,01%	4,12%	4,19%	2,58%

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

La tendencia descendente de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios ha presentado una cierta continuidad durante el segundo trimestre del año, dando lugar a un nuevo descenso intertrimestral al presentar un resultado medio del 2,27%, frente al 2,29% del primer trimestre.

A pesar del mantenimiento de la tendencia bajista, la intensidad se viene ralentizando en la medida que el margen de reducción se va minorando, lo que no impide que se obtengan nuevos mínimos históricos, como ha ocurrido el último trimestre, pero con un escaso margen con respecto a trimestres precedentes.

Las comunidades autónomas con menores cuantías de tipos de interés medios de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios registrados en el segundo trimestre han sido Cantabria (1,91%), País Vasco (1,99%), La Rioja (2,03%) y Comunidad de Madrid (2,05%). Por el contrario, las mayores cuantías medias de contratación han correspondido a Cataluña (2,49%), Galicia (2,42%) y Canarias (2,40%).

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2T 2017		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	2,28 %	2,33 %
ARAGON	2,28 %	2,29 %
ASTURIAS	2,27 %	2,27 %
BALEARES	2,34 %	2,33 %
CANARIAS	2,40 %	2,43 %
CANTABRIA	1,91 %	2,09 %
CASTILLA Y LEON	2,14 %	2,15 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,28 %	2,19 %
CATALUÑA	2,49 %	2,47 %
COM. MADRID	2,05 %	2,14 %
COM. VALENCIANA	2,36 %	2,36 %
EXTREMADURA	2,11 %	2,24 %
GALICIA	2,42 %	2,40 %
LA RIOJA	2,03 %	2,15 %
MURCIA	2,36 %	2,43 %
NAVARRA	2,08 %	2,10 %
PAIS VASCO	1,99 %	2,08 %
NACIONAL	2,27 %	2,30 %

La tendencia bajista es fruto del descenso de los diferenciales aplicados sobre el EURIBOR en la contratación a tipo de interés variable como consecuencia de la reducción del riesgo de los nuevos créditos hipotecarios. Asimismo, la cotización en negativo del EURIBOR también presiona a la baja sobre los tipos de interés de contratación.

Por el contrario, tal y como podrá observarse en el apartado siguiente, se está produciendo una intensificación de la contratación a tipo de interés fijo, que normalmente presenta cuantías más elevadas en precio (tipos de interés) que la contratación a tipo de interés variable. Este hecho limita el margen de mejora producido por el descenso del EURIBOR y la reducción de los márgenes aplicados sobre los tipos de interés. El saldo neto de todo ello está siendo una ligera y progresiva mejora de los tipos de interés de contratación inicial, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico de evolución de resultados.

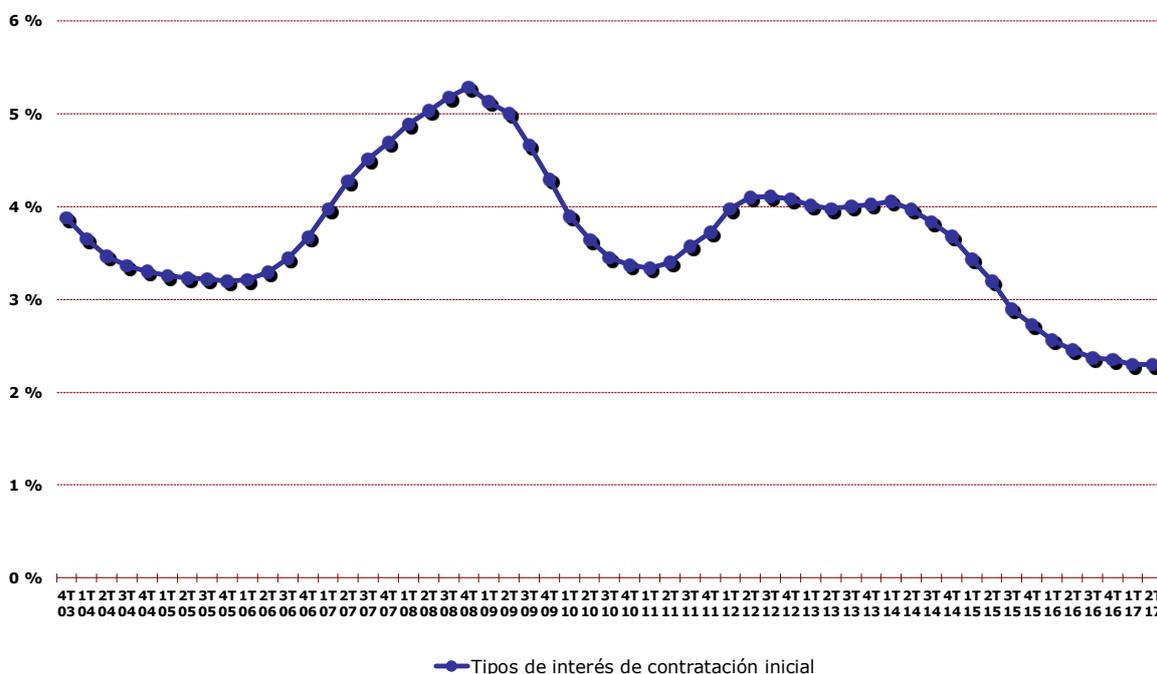
Tomando los resultados medios de los últimos doce meses se observa cómo el tipo de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,30%, ligeramente por encima del resultado del segundo trimestre (2,27%).

Con respecto al resultado interanual del segundo trimestre de 2016 se ha producido una mejora de -0,16 pp, constando la leve mejora de los tipos de interés durante los últimos trimestres. A pesar de esta leve mejora, nuevamente supone un mínimo en la serie histórica de tipos de interés, equiparado al obtenido el pasado trimestre ya que no se han producido modificaciones en los resultados interanuales durante los dos últimos trimestres.

Este mínimo histórico supone que las condiciones financieras, por lo que respecta al precio de la financiación, sean las mejores de las alcanzadas históricamente, dando lugar a un especial efecto positivo sobre el comportamiento del mercado hipotecario y el mercado inmobiliario.

Las comunidades autónomas con las condiciones más favorables durante los últimos doce meses han sido País Vasco (2,08%), Cantabria (2,09%) y Navarra (2,10%). Por el contrario, las mayores cuantías las han alcanzado Cataluña (2,47%), Canarias (2,43%) y Murcia (2,43%). El diferencial entre los dos extremos es de 0,39 pp, constatando el reducido margen territorial existente en el comportamiento de los tipos de interés.

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



Las perspectivas con respecto al comportamiento de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios parecen encauzarse hacia un mantenimiento de los leves descensos, manteniendo resultados medios normalmente por encima del 2%.

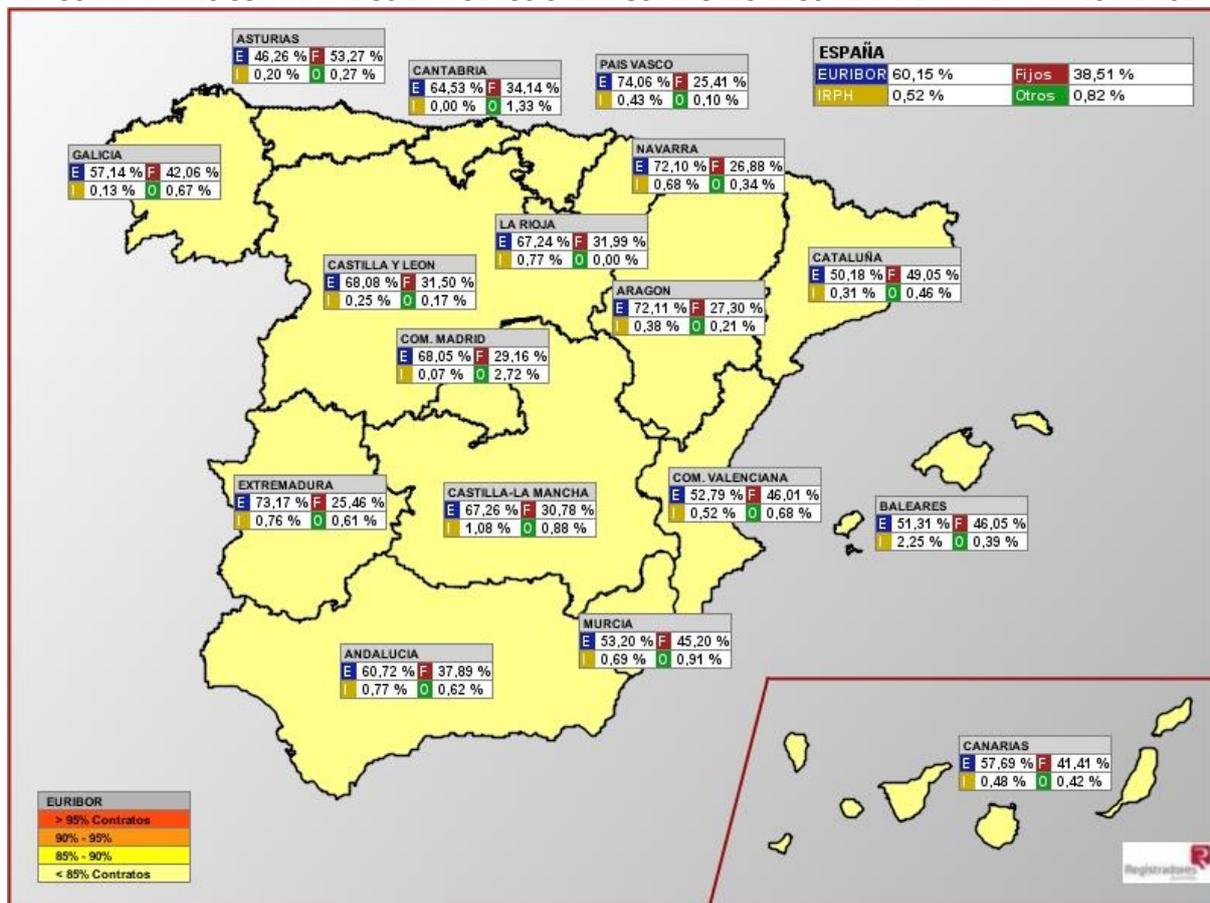
El EURIBOR previsiblemente mantendrá su ligera tendencia descendente como consecuencia de la política de tipos de interés del Banco Central Europeo. La consolidación de la recuperación económica permitirá que las entidades financieras sigan reduciendo los diferenciales aplicados sobre el EURIBOR, generando un nuevo efecto favorable sobre las cuantías medias de los tipos de interés.

Por el contrario, tal y como podrá constatarse en el siguiente apartado, la contratación a tipos de interés fijos seguirá su tendencia creciente, pudiendo generar un efecto de contrapeso sobre la tendencia bajista derivada de los efectos explicados en el párrafo anterior.

El saldo neto de todo ello será una previsible tendencia descendente o, en el peor de los casos, de equilibrio de las cuantías medias de tipos de interés. Este hecho, al producirse en una situación de mínimos históricos de tipos de interés, supone contar a corto y medio plazo con unas condiciones históricamente favorables, siendo especialmente relevante para una continuidad en la recuperación del mercado inmobiliario.

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 2017



La contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha mantenido niveles similares a los alcanzados el trimestre precedente, dando muestras de un cierto grado de agotamiento de la notable tendencia alcista que venía presentando durante los últimos trimestres.

Concretamente, el 38,51% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, muy próximo al 38,70% del primer trimestre, que supuso el máximo de la serie histórica. Por tanto, la contratación a tipo de interés variable ha correspondido al 61,49% de los nuevos contratos hipotecarios, que en prácticamente su totalidad han utilizado el EURIBOR como índice de referencia (60,15%), dando lugar a un peso residual en el uso del IRPH (0,52%) y Otros índices de referencia (0,82%).

Una docena de comunidades autónomas presentan niveles de contratación a tipo de interés fijo superiores al 30% en el último trimestre, dando lugar a los resultados más destacados en contratación a tipo de interés fijo en Asturias (53,27%), Cataluña (49,05%), Baleares (46,05%), Comunidad Valenciana (46,01%) y Murcia (45,20%).

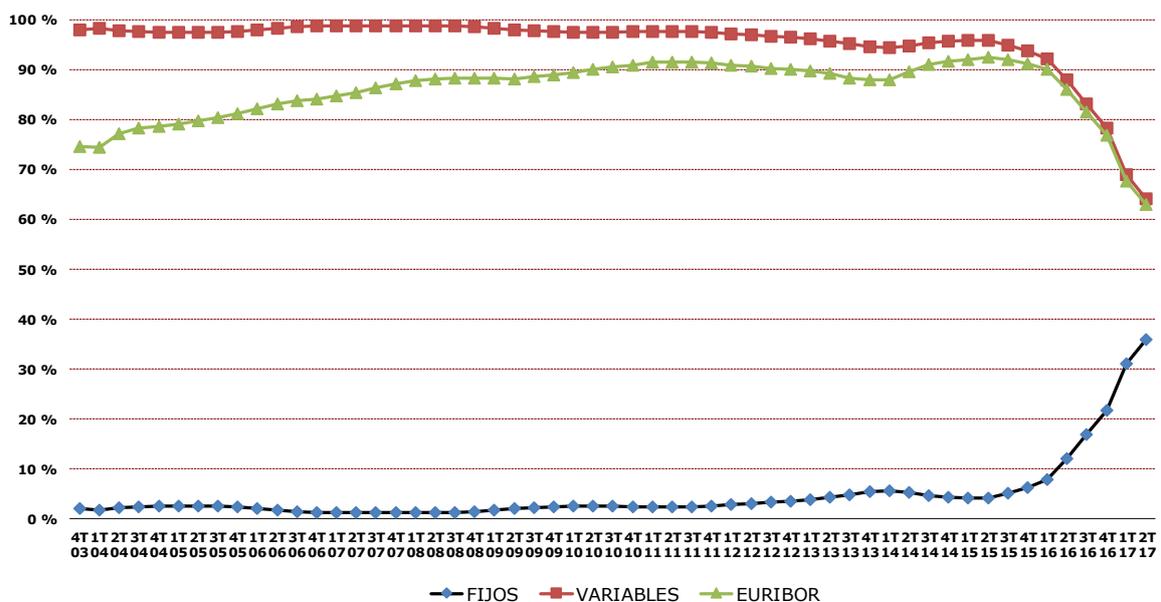
La variación intertrimestral de resultados, tal y como hemos indicado, proporciona mínimos cambios durante el último trimestre, dando lugar a un ligero descenso de la contratación a tipo de interés fijo (-0,19 pp), frente al importante crecimiento del trimestre precedente (7,74 pp). La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR también se ha reducido (-0,15 pp), incrementándose la contratación a IRPH (0,13 pp) y Otros índices de referencia (0,21 pp). En todos los casos se trata de variaciones mínimas, pudiendo caracterizar los resultados del último trimestre como de notable estabilidad. Las comunidades autónomas con mayores incrementos en contratación a tipo de interés fijo han sido Canarias (7,78 pp), Galicia (5,59 pp), Castilla – La Mancha (3,90 pp) y Extremadura (3,13 pp).

Los resultados interanuales sí recogen un nuevo máximo histórico en contratación a tipo de interés fijo, con un 35,88% de nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses, dejando la contratación a tipo de interés variable en el 64,12% (mínimo histórico). El EURIBOR se mantiene prácticamente como el único índice de referencia (62,94%), dejando el IRPH en el 0,50% y Otros índices de referencia en el 0,68%. Las comunidades autónomas con mayor peso en contratación a tipo de interés fijo durante el último año han sido Murcia (48,33%), Cataluña (47,97%), Asturias (47,71%) y Baleares (44,69%).

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados anuales, muestran la fortaleza en el incremento de la contratación a tipo de interés fijo, con una ganancia de 23,78 pp, reduciéndose todas las modalidades de contratación a tipo de interés variable: EURIBOR -23,15 pp, IRPH -0,51 pp, Otros índices de referencia -0,12 pp. En todas las comunidades autónomas se ha incrementado la contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a los mayores incrementos en Asturias (33,57 pp), Cataluña (32,02 pp), Comunidad Valenciana (29,08 pp) y Murcia (28,80 pp).

La consecución de la evolución anual a través de la comparación de resultados trimestrales del segundo trimestre de 2017 con el segundo trimestre de 2016 recoge un incremento de la contratación a tipo de interés fijo más moderado (17,95 pp), pero igualmente intenso, reduciéndose la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR en -17,84 pp.

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

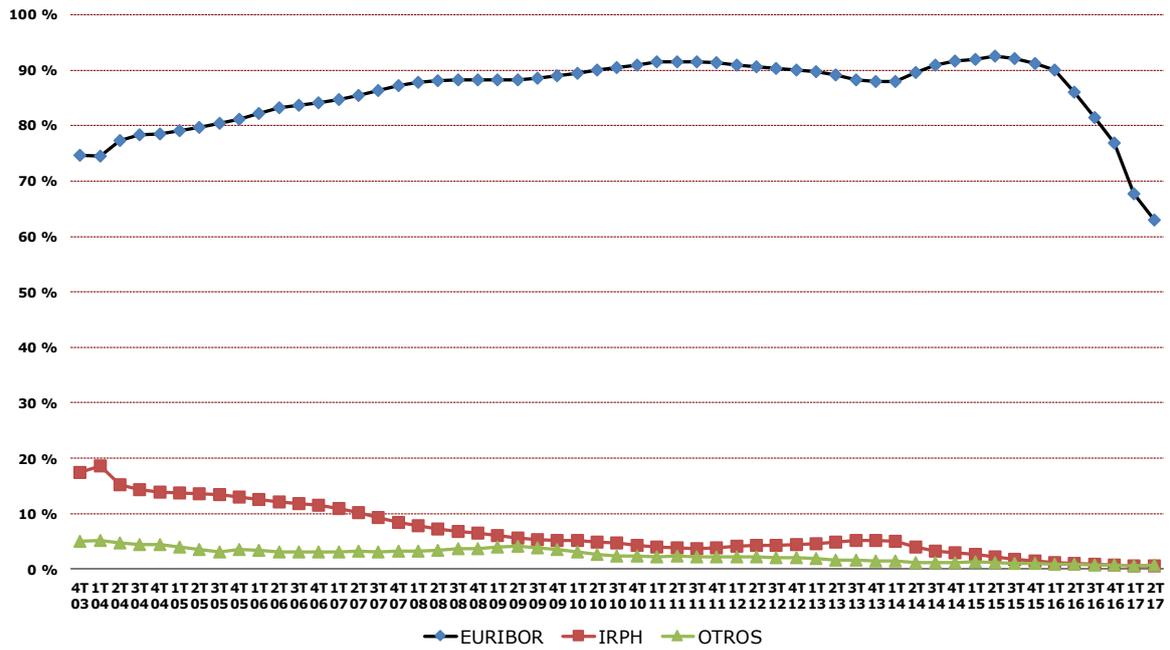


Dentro de la tendencia ascendente en la contratación a tipo de interés fijo que parecen mostrar los resultados, las cuantías alcanzadas en el último trimestre proporcionan un cierto grado de agotamiento en el recorrido alcista de la contratación a tipo de interés fijo.

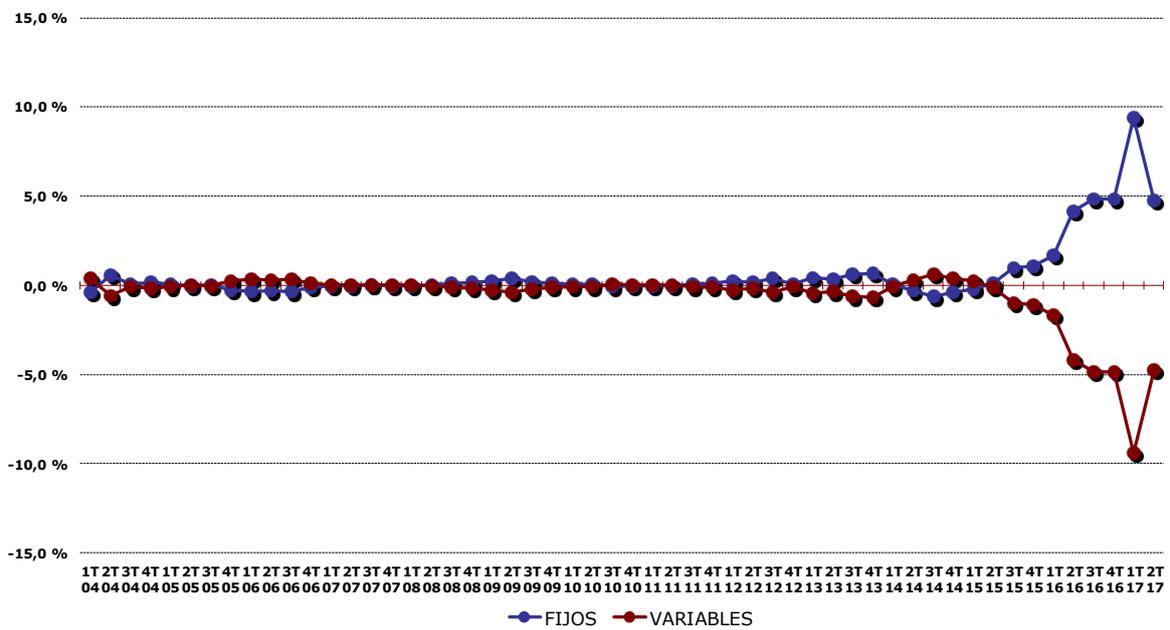
En todo caso, habrá que esperar a los resultados de los próximos trimestres para constatar o no este hecho ya que se trata del primer trimestre en el que se produce un cierto freno a la intensa tendencia alcista de la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo.

Con respecto a la contratación a tipo de interés variable, el monopolio del EURIBOR como índice de referencia sigue su curso, como reflejan las cifras. De hecho, puede afirmarse que en la actualidad prácticamente ya sólo existen dos modalidades de contratación: tipo de interés fijo y tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. El resto de modalidades presentan un peso puramente residual en el mercado hipotecario español.

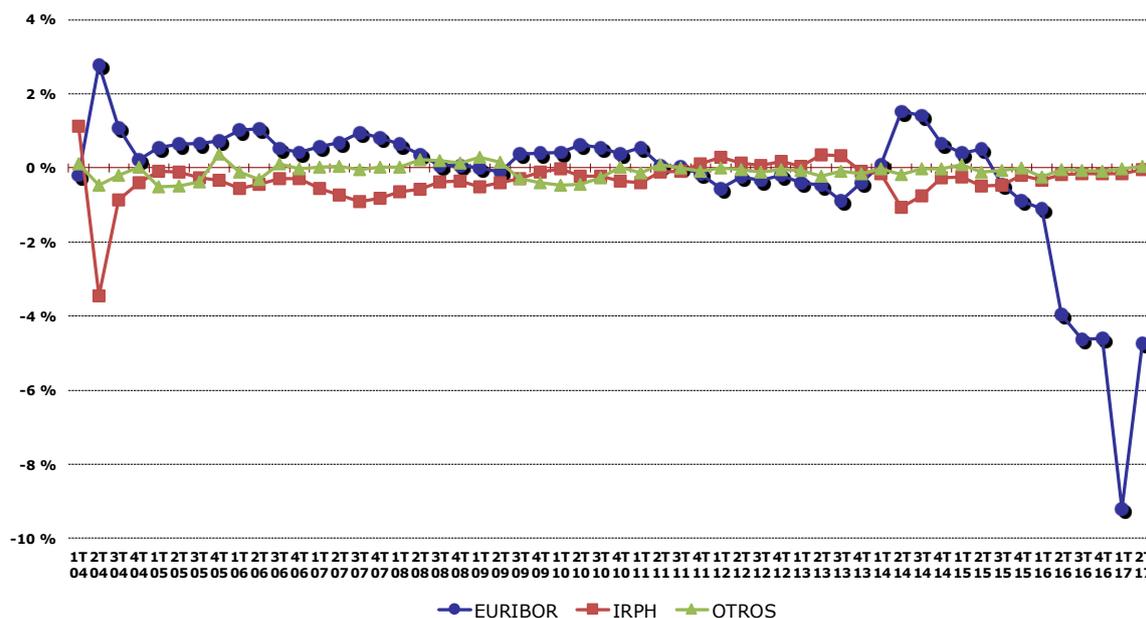
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



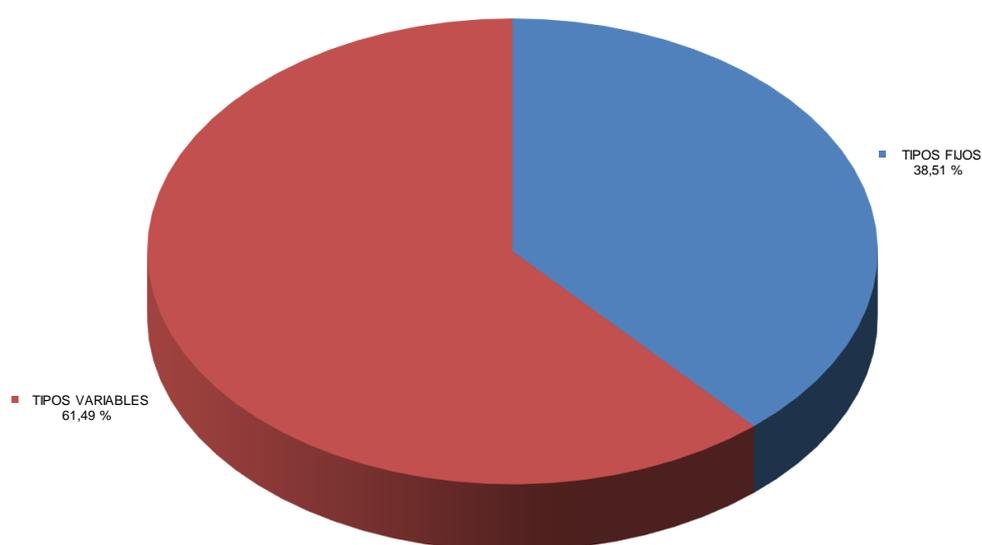
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



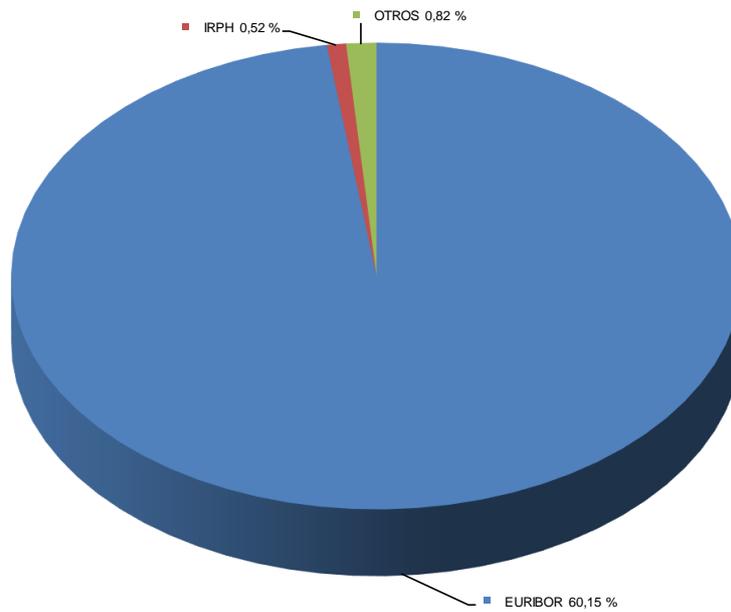
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2017	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	37,89 %	62,11 %	60,72 %	0,77 %	0,62 %	35,08 %	64,92 %	63,38 %	0,87 %	0,67 %
ARAGON	27,30 %	72,70 %	72,11 %	0,38 %	0,21 %	29,28 %	70,72 %	69,64 %	0,85 %	0,23 %
ASTURIAS	53,27 %	46,73 %	46,26 %	0,20 %	0,27 %	47,71 %	52,29 %	51,87 %	0,15 %	0,27 %
BALEARES	46,05 %	53,95 %	51,31 %	2,25 %	0,39 %	44,69 %	55,31 %	53,59 %	1,21 %	0,51 %
CANARIAS	41,41 %	58,59 %	57,69 %	0,48 %	0,42 %	31,59 %	68,41 %	67,32 %	0,50 %	0,59 %
CANTABRIA	34,14 %	65,86 %	64,53 %	0,00 %	1,33 %	31,36 %	68,64 %	67,78 %	0,15 %	0,71 %
CASTILLA Y LEON	31,50 %	68,50 %	68,08 %	0,25 %	0,17 %	29,98 %	70,02 %	69,28 %	0,41 %	0,33 %
CASTILLA-LA MANCHA	30,78 %	69,22 %	67,26 %	1,08 %	0,88 %	25,20 %	74,80 %	72,99 %	1,04 %	0,77 %
CATALUÑA	49,05 %	50,95 %	50,18 %	0,31 %	0,46 %	47,97 %	52,03 %	51,08 %	0,39 %	0,56 %
COM. MADRID	29,16 %	70,84 %	68,05 %	0,07 %	2,72 %	24,24 %	75,76 %	74,47 %	0,07 %	1,22 %
COM. VALENCIANA	46,01 %	53,99 %	52,79 %	0,52 %	0,68 %	43,99 %	56,01 %	54,80 %	0,50 %	0,71 %
EXTREMADURA	25,46 %	74,54 %	73,17 %	0,76 %	0,61 %	22,92 %	77,08 %	75,61 %	0,57 %	0,90 %
GALICIA	42,06 %	57,94 %	57,14 %	0,13 %	0,67 %	36,58 %	63,42 %	62,65 %	0,18 %	0,59 %
LA RIOJA	31,99 %	68,01 %	67,24 %	0,77 %	0,00 %	33,64 %	66,36 %	65,71 %	0,25 %	0,40 %
MURCIA	45,20 %	54,80 %	53,20 %	0,69 %	0,91 %	48,33 %	51,67 %	50,48 %	0,45 %	0,74 %
NAVARRA	26,88 %	73,12 %	72,10 %	0,68 %	0,34 %	28,88 %	71,12 %	70,22 %	0,28 %	0,62 %
PAIS VASCO	25,41 %	74,59 %	74,06 %	0,43 %	0,10 %	25,76 %	74,24 %	73,55 %	0,19 %	0,50 %
NACIONAL	38,51 %	61,49 %	60,15 %	0,52 %	0,82 %	35,88 %	64,12 %	62,94 %	0,50 %	0,68 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2017	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	-1,11 %	1,11 %	1,32 %	0,08 %	-0,29 %	23,66 %	-23,66 %	-22,88 %	-0,88 %	0,10 %
ARAGON	-5,86 %	5,86 %	5,59 %	0,18 %	0,09 %	18,67 %	-18,67 %	-19,17 %	0,56 %	-0,06 %
ASTURIAS	-0,63 %	0,63 %	0,35 %	0,07 %	0,21 %	33,57 %	-33,57 %	-32,85 %	-0,40 %	-0,32 %
BALEARES	1,36 %	-1,36 %	-3,00 %	1,66 %	-0,02 %	21,41 %	-21,41 %	-21,33 %	0,06 %	-0,14 %
CANARIAS	7,78 %	-7,78 %	-7,60 %	0,15 %	-0,33 %	20,84 %	-20,84 %	-20,55 %	-0,22 %	-0,07 %
CANTABRIA	2,06 %	-2,06 %	-2,98 %	-0,08 %	1,00 %	22,05 %	-22,05 %	-21,73 %	-0,01 %	-0,31 %
CASTILLA Y LEON	-0,83 %	0,83 %	1,01 %	-0,05 %	-0,13 %	21,21 %	-21,21 %	-20,15 %	-0,59 %	-0,47 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,90 %	-3,90 %	-4,11 %	-0,12 %	0,33 %	18,69 %	-18,69 %	-19,09 %	-0,14 %	0,54 %
CATALUÑA	-2,10 %	2,10 %	2,21 %	-0,16 %	0,05 %	32,02 %	-32,02 %	-30,77 %	-0,88 %	-0,37 %
COM. MADRID	1,96 %	-1,96 %	-3,92 %	0,03 %	1,93 %	17,37 %	-17,37 %	-17,26 %	-0,08 %	-0,03 %
COM. VALENCIANA	0,00 %	0,00 %	-0,04 %	0,13 %	-0,09 %	29,08 %	-29,08 %	-28,41 %	-0,61 %	-0,06 %
EXTREMADURA	3,13 %	-3,13 %	-3,25 %	0,17 %	-0,05 %	17,11 %	-17,11 %	-15,68 %	-1,43 %	0,00 %
GALICIA	5,59 %	-5,59 %	-5,46 %	-0,13 %	0,00 %	22,92 %	-22,92 %	-22,20 %	-0,28 %	-0,44 %
LA RIOJA	-3,27 %	3,27 %	2,83 %	0,77 %	-0,33 %	23,00 %	-23,00 %	-23,24 %	0,10 %	0,14 %
MURCIA	-4,85 %	4,85 %	3,80 %	0,46 %	0,59 %	28,80 %	-28,80 %	-27,64 %	-1,24 %	0,08 %
NAVARRA	-6,03 %	6,03 %	5,73 %	0,52 %	-0,22 %	18,99 %	-18,99 %	-18,37 %	-0,75 %	0,13 %
PAIS VASCO	-4,96 %	4,96 %	5,04 %	0,32 %	-0,40 %	16,21 %	-16,21 %	-15,56 %	-0,02 %	-0,63 %
NACIONAL	-0,19 %	0,19 %	-0,15 %	0,13 %	0,21 %	23,78 %	-23,78 %	-23,15 %	-0,51 %	-0,12 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2017

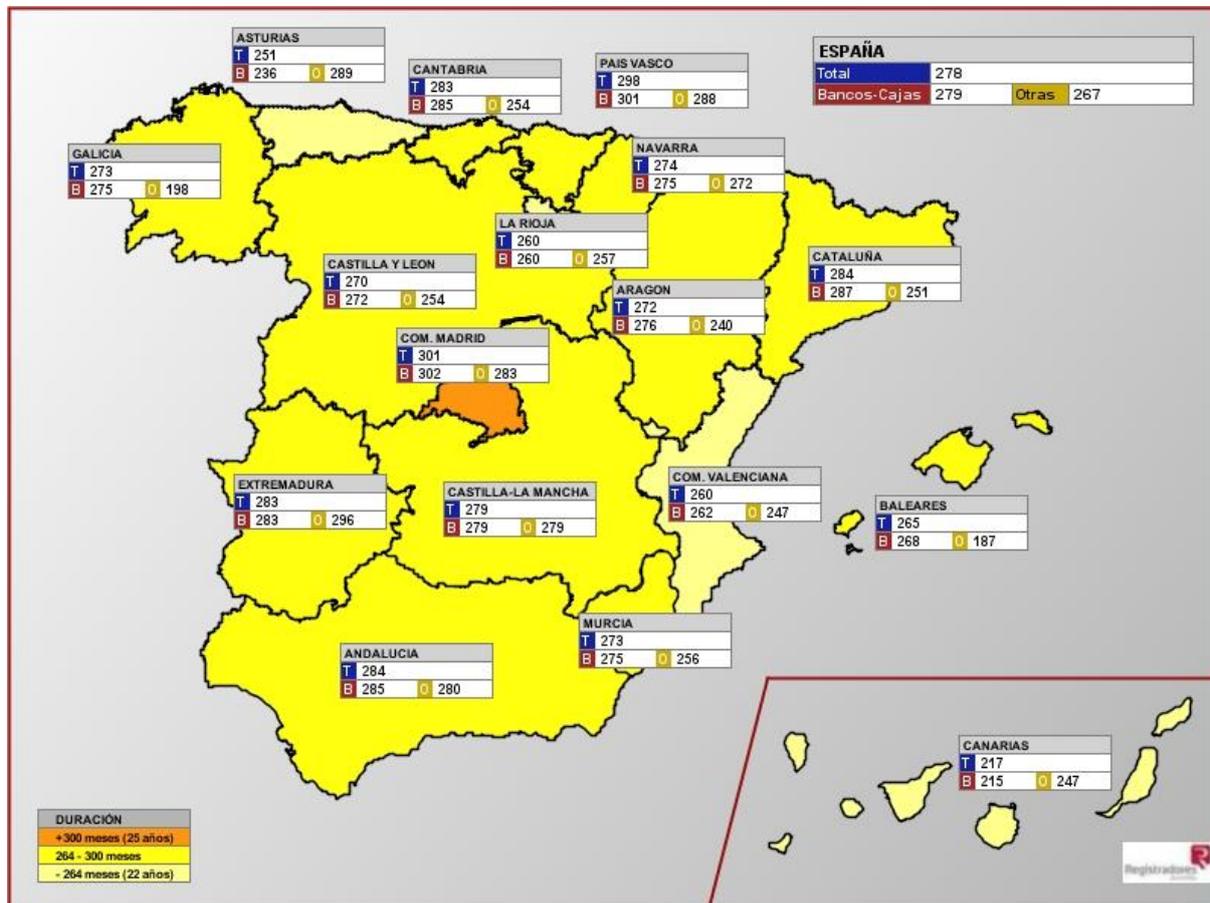


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
 Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2017



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
2º TRIMESTRE 2017



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha presentado un ligero descenso intertrimestral (-0,71%), pasando de los 280 meses (23 años y 4 meses) del primer trimestre a los 278 meses (23 años y 2 meses) del segundo trimestre.

Los Bancos han generado este descenso, con una tasa del -1,06%, alcanzando un resultado medio de 279 meses (23 años y 3 meses), mientras que Otras entidades financieras han contado con un significativo incremento del 3,49%, con un periodo medio de 267 meses (22 años y 3 meses), a cierta distancia de Bancos, tal y como viene siendo habitual, pero con una tendencia a la convergencia de periodos medios.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (301 meses; 25 años y 1 mes), País Vasco (298 meses; 24 años y 10 meses), Cataluña y Andalucía (ambas 284 meses; 23 años y 8 meses), y Cantabria y Extremadura (ambas 283 meses; 23 años y 7 meses). En el extremo opuesto, con los menores plazos medios se sitúan Canarias 217 meses (18 años y 1 mes), Asturias con 251 meses (20 años y 11 meses) y Comunidad Valenciana y La Rioja con 260 meses (ambas 21 años y 8 meses).

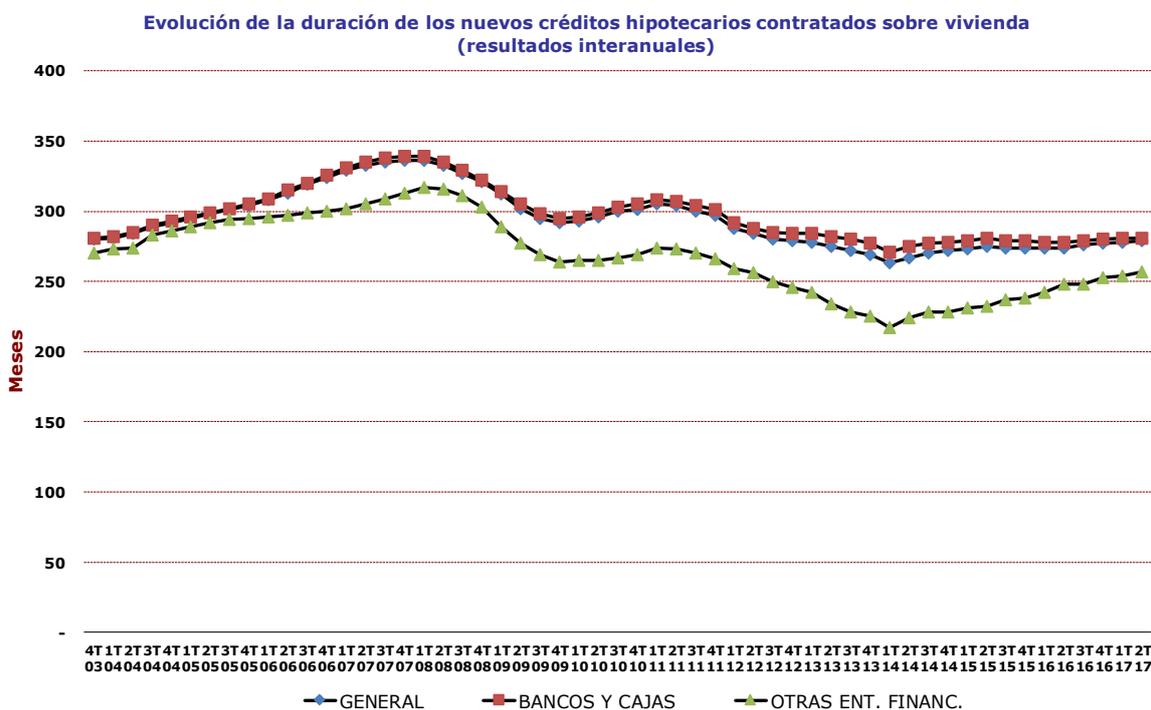
En diez comunidades autónomas han descendido los periodos medios de contratación, encabezados por Canarias (-11,79%) y Asturias (-7,72%). En seis de ellas los plazos se han incrementado, dando lugar a los mayores aumentos en Baleares (2,71%), Murcia (2,63%) y Cataluña (2,16%).

Los resultados interanuales se encuentra muy próximos a los trimestrales constatando la estabilidad de resultados de los últimos trimestres. Concretamente, el periodo medio de contratación de los últimos doce meses ha sido de 279 meses (23 años y 1 mes), acumulando cuatro trimestres de ligeros incrementos.

Los Bancos presentan un resultado medio de 281 meses (23 años y 5 meses), mientras que Otras entidades financieras se quedan en los 257 meses (21 años y 5 meses).

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid con 307 meses (25 años y 7 meses), País Vasco 289 meses (24 años y 1 mes), Andalucía con 284 meses (23 años y 8 meses) y Castilla – La Mancha con 283 meses (23 años y 7 meses). Por el contrario, las comunidades autónomas con menores plazos han sido Baleares con 261 meses (21 años y 9 meses) y Comunidad Valenciana con 262 meses (21 años y 10 meses).

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales, recogen un ascenso del 1,82%, intensificándose con respecto al pasado trimestre (1,46%). Los Bancos han presentado un incremento interanual del 1,08%, siendo más intenso en Otras entidades financieras (3,63%). Once comunidades autónomas cuentan con tasas interanuales positivas, presentando los mayores ascensos Baleares (5,67%), Aragón (4,21%) y Andalucía (3,65%).



La comparación entre los resultados del segundo trimestre de 2017 y el mismo trimestre de 2016 proporciona un incremento interanual más moderado, concretamente del 0,72%, con un aumento del 0,36% en Bancos y del 4,30% en Otras entidades financieras.

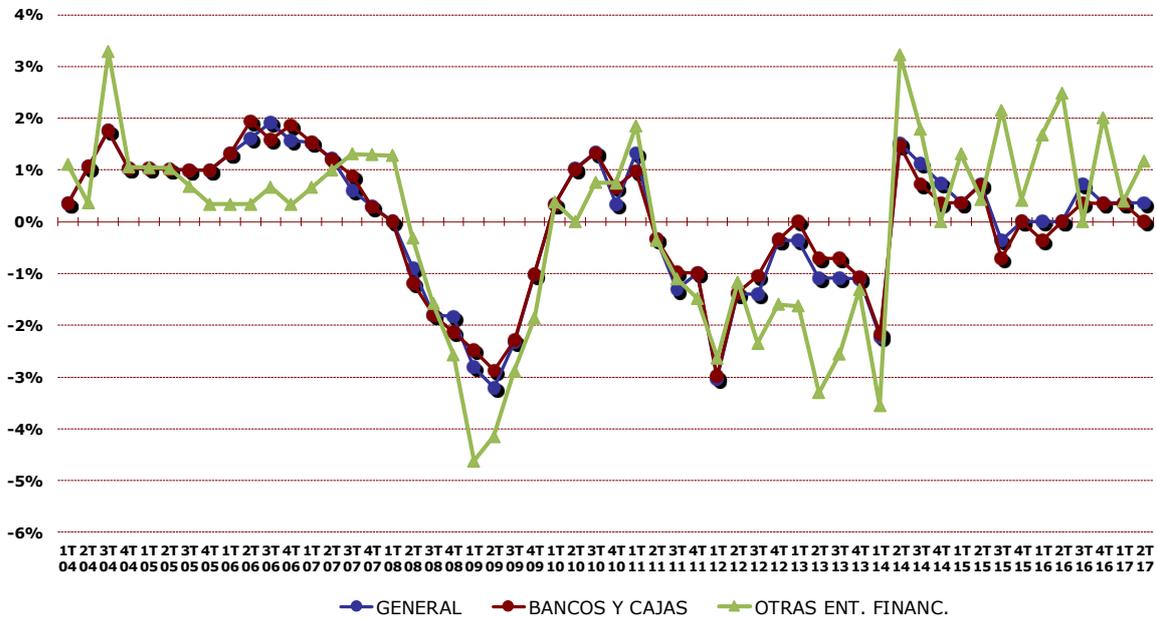
La tendencia con respecto a la evolución previsible de los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios parece ser clara, tal y como muestran los gráficos de evolución de resultados. Los últimos tres años se han caracterizado con un ligero, pero constante, incremento de los periodos medios de contratación.

Todo parece indicar que los próximos trimestres se caracterizarán por seguir esta tendencia. En la medida que los tipos de interés mantengan cuantías similares a las de los últimos años, el alargamiento de los plazos de contratación resulta especialmente favorable.

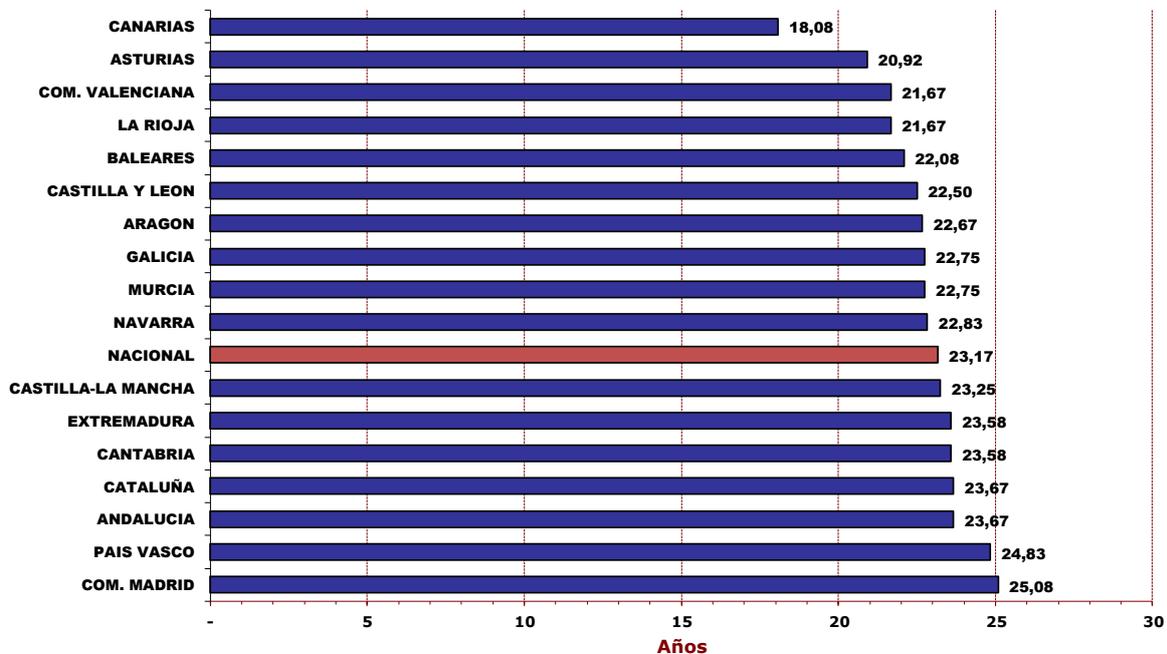
A corto y medio plazo no parece previsible un cambio de tendencia. Sin embargo, en la medida que se siga incrementando el endeudamiento hipotecario medio, si se produjese un aumento de los tipos de interés, la reacción inmediata sería un intenso incremento de los plazos de contratación, como vía de mantener ciertos niveles de accesibilidad, tal y como ya ocurrió en el pasado.

De momento, afortunadamente, el escenario se caracteriza por una estabilidad de magnitudes, propicia para un mantenimiento o incluso ligero incremento de los plazos medios, tal y como se viene produciendo.

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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 2º trimestre 2017

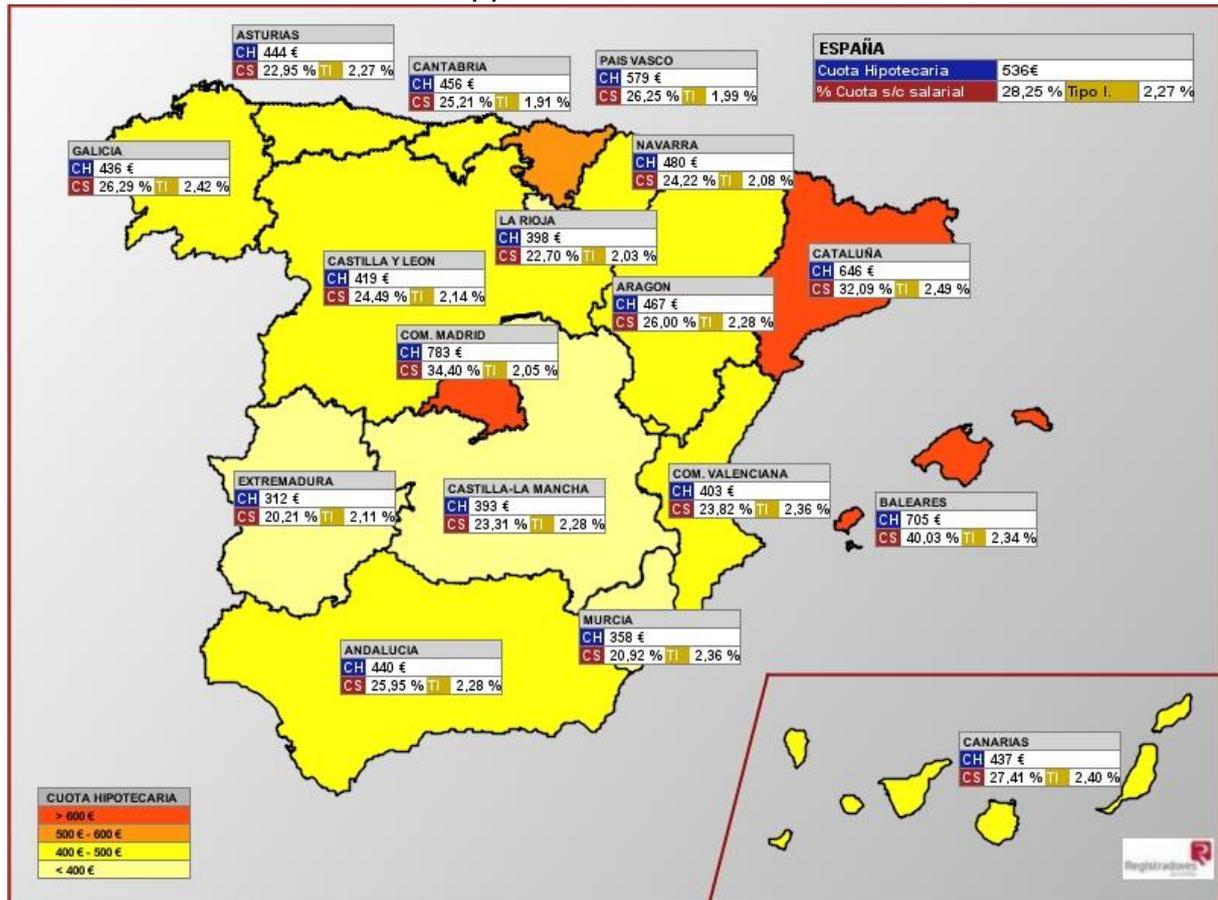


Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2017	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	284	285	280	284	286	269
ARAGON	272	276	240	272	276	244
ASTURIAS	251	236	289	264	259	281
BALEARES	265	268	187	261	263	180
CANARIAS	217	215	247	232	234	211
CANTABRIA	283	285	254	275	277	257
CASTILLA Y LEON	270	272	254	272	274	259
CASTILLA-LA MANCHA	279	279	279	283	285	277
CATALUÑA	284	287	251	280	283	244
COM. MADRID	301	302	283	307	308	277
COM. VALENCIANA	260	262	247	262	264	243
EXTREMADURA	283	283	296	281	282	272
GALICIA	273	275	198	276	278	203
LA RIOJA	260	260	257	262	266	240
MURCIA	273	275	256	268	270	251
NAVARRA	274	275	272	276	281	267
PAIS VASCO	298	301	288	289	294	266
NACIONAL	278	279	267	279	281	257

Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	1,43%	1,06%	6,87%	3,65%	4,00%	4,67%
ARAGON	1,49%	1,85%	-5,51%	4,21%	4,15%	3,83%
ASTURIAS	-7,72%	-12,59%	3,58%	0,00%	-2,63%	10,20%
BALEARES	2,71%	2,29%	20,65%	5,67%	4,78%	8,43%
CANARIAS	-11,79%	-13,31%	5,11%	-2,11%	-2,09%	-2,31%
CANTABRIA	0,00%	0,35%	-3,42%	-0,36%	0,00%	1,18%
CASTILLA Y LEON	-2,53%	-1,81%	-7,30%	0,37%	0,00%	1,97%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,76%	-2,11%	0,72%	1,07%	1,06%	2,21%
CATALUÑA	2,16%	2,14%	2,87%	1,45%	0,71%	3,83%
COM. MADRID	-1,95%	-2,27%	5,20%	1,66%	1,32%	0,00%
COM. VALENCIANA	-0,76%	-1,13%	2,07%	0,00%	0,00%	1,25%
EXTREMADURA	-0,35%	-0,70%	10,45%	-0,35%	-0,35%	0,37%
GALICIA	-2,15%	-2,14%	-9,59%	0,36%	0,00%	7,41%
LA RIOJA	-2,99%	-3,70%	0,78%	-1,50%	-1,12%	-4,00%
MURCIA	2,63%	1,85%	5,79%	1,52%	1,50%	-0,40%
NAVARRA	-1,79%	-3,85%	1,87%	3,37%	3,31%	3,49%
PAIS VASCO	1,71%	1,35%	5,49%	1,76%	0,00%	11,30%
NACIONAL	-0,71%	-1,06%	3,49%	1,82%	1,08%	3,63%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 2º TRIMESTRE 2017



Los indicadores de accesibilidad se han caracterizado por su estabilidad durante el segundo trimestre. Con respecto al primer trimestre del año, la cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -0,03% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial no se ha modificado.

A esta situación se ha llegado como consecuencia de la pequeña reducción intertrimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda (-0,36%) y el leve descenso de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios (-0,02 pp), ambos actuando en sentido positivo con respecto a la mejora de la accesibilidad. En sentido contrario han actuado el pequeño descenso de los plazos medios de contratación (-0,71%) y el mínimo ajuste de los salarios medios (-0,04%). En todos los casos las variaciones han sido muy reducidas, dando lugar a una variación prácticamente nula en los indicadores de accesibilidad.

En términos absolutos, la cuota hipotecaria mensual media del segundo trimestre del año ha sido de 535,87 €, ligeramente inferior a los 536,01 € del primer trimestre, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 28,25%, manteniéndose en la misma cuantía que el trimestre precedente.

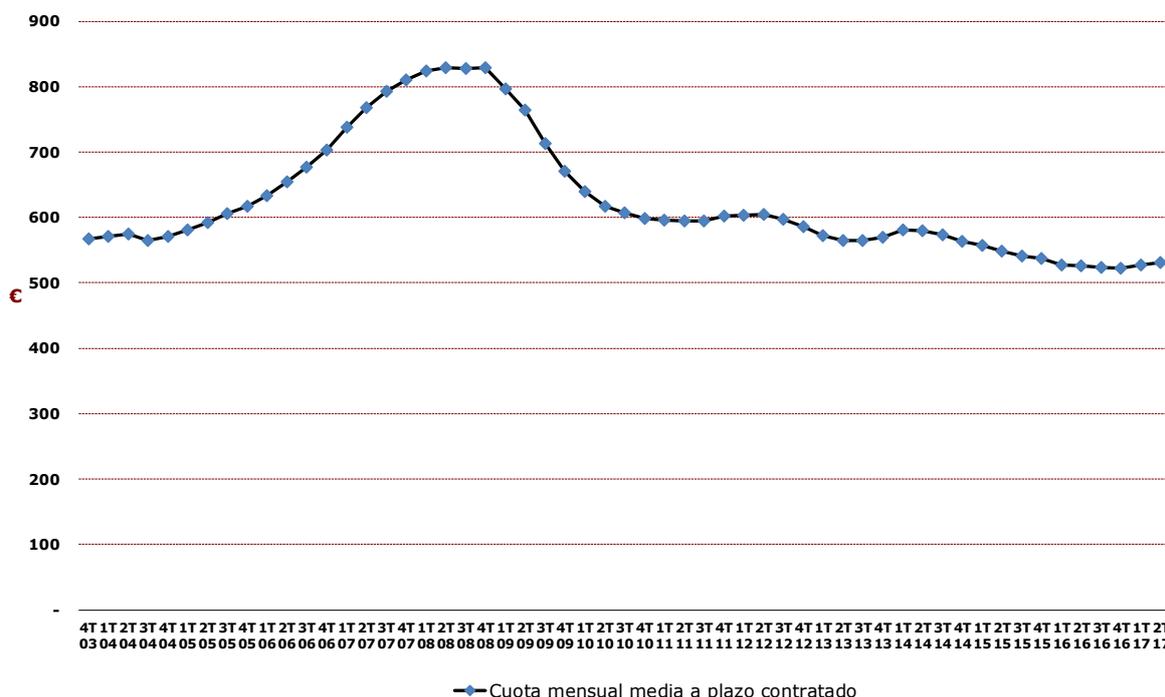
Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias mensuales medias en el segundo trimestre han sido Comunidad de Madrid (783,33 €), Baleares (705,21 €), Cataluña (645,64 €), País Vasco (578,57 €) y Navarra (480,29 €). Por el contrario, las menores cuantías han correspondido a Extremadura (311,67 €), Murcia (357,74 €), Castilla-La Mancha (392,53 €) y La Rioja (397,95 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los niveles más elevados de accesibilidad se han alcanzado en Baleares (40,03%), Comunidad de Madrid (34,40%), Cataluña (32,09%), Canarias (27,41%) y Galicia (26,29%), mientras que las condiciones más favorables de accesibilidad se encuentran en Extremadura (20,21%), Murcia (20,92%), La Rioja (22,70%) y Asturias (22,95%).

En diez comunidades autónomas ha descendido la cuota hipotecaria mensual media con respecto al trimestre precedente, mientras que en siete de ellas se ha incrementado. Los mayores descensos han correspondido a Extremadura (-9,94%), La Rioja (-7,13%), Murcia (-5,28%) y Comunidad Valenciana (-4,61%). En el extremo opuesto, con los mayores incrementos se encuentran Asturias (6,19%), Comunidad de Madrid (4,85%) y Aragón (2,97%).

En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, en nueve comunidades autónomas ha mejorado la accesibilidad al contar con tasas negativas, dando lugar a incrementos en ocho de ellas. Los mayores descensos se han alcanzado en Extremadura (-2,01 pp), Baleares (-1,97 pp) y La Rioja (-1,76 pp), mientras que los mayores incrementos han correspondido a Comunidad de Madrid (1,62 pp), Asturias (1,30 pp) y Aragón (0,71 pp).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Los resultados interanuales, a diferencia de los trimestrales, muestran un cierto deterioro de la accesibilidad. La cuota hipotecaria mensual media de los últimos doce meses ha sido de 531,50 €, incrementándose con respecto a los 527,05 € de resultado interanual del trimestre precedente. Por su parte, el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha obtenido un resultado medio del 28,02% en el último año, incrementándose igualmente con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (27,78%).

Desde un punto de vista territorial las diferencias con los resultados trimestrales son mínimas. De este modo, las mayores cuotas hipotecarias mensuales medias durante los últimos doce meses se han alcanzado en Comunidad de Madrid (756,34 €), Baleares (702,68 €), Cataluña (629,15 €) y País Vasco (582,60 €), mientras que los menores resultados han correspondido a Extremadura (330,05 €), Castilla-La Mancha (382,23 €) y Murcia (383,95 €).

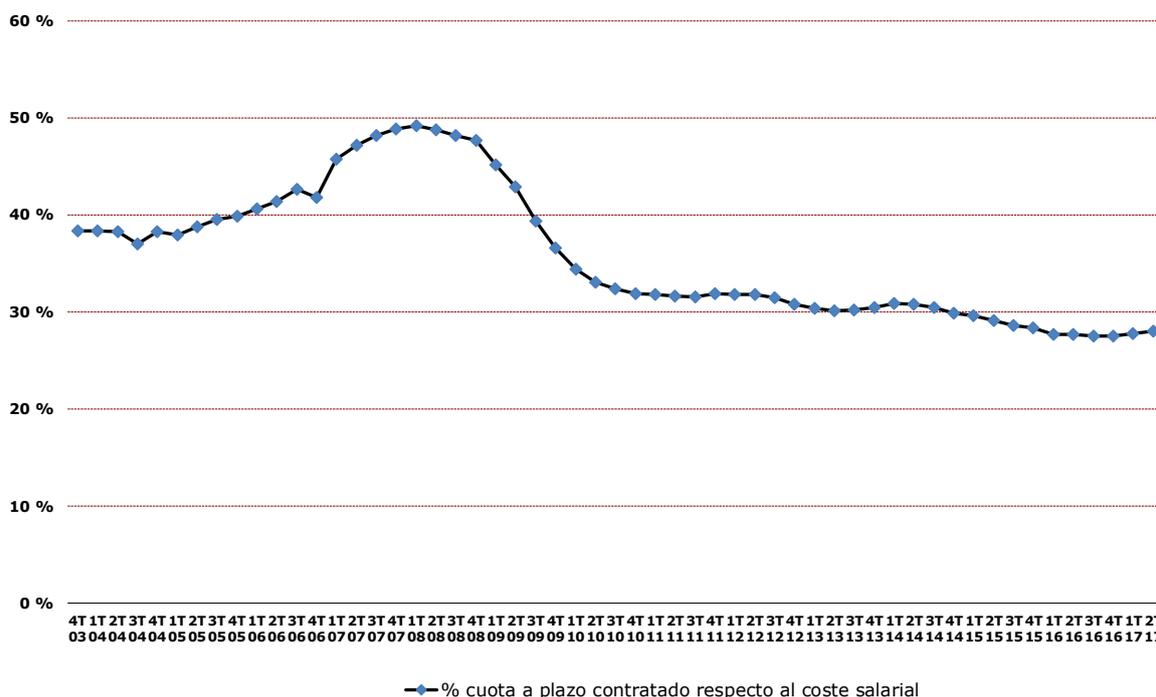
En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más elevados durante el último año se han alcanzado en Baleares (39,89%), Comunidad de Madrid (33,22%) y Cataluña (31,27%), contando con las condiciones de accesibilidad más favorables en Extremadura (21,41%), Asturias (22,20%) y Murcia (22,45%).

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales, muestran un pequeño deterioro de los indicadores de accesibilidad, dando lugar a un incremento del 1% en la cuota hipotecaria mensual media y un aumento de 0,36 pp en el peso de dicha cuota con respecto al coste

salarial. En nueve comunidades se ha reducido la cuota hipotecaria mensual media durante el último año, dando lugar a los mayores descensos en Murcia (-4,20%), País Vasco (-3,40%) y Castilla y León (-1,91%). En cuanto al porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial, en ocho comunidades autónomas ha mejorado dicho indicador, dando lugar a los descensos más elevados en Murcia (-1,10 pp), País Vasco (-0,71 pp), Cantabria (-0,55 pp) y Castilla y León (-0,40 pp).

La consecución de tasas de variación interanuales a través de la comparación directa de los resultados del segundo trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre de 2016 proporciona igualmente un deterioro de la accesibilidad, pero de mayor intensidad, con un incremento en la cuota hipotecaria mensual media del 2,44% y un aumento de su porcentaje con respecto al coste salarial de 0,76 pp.

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



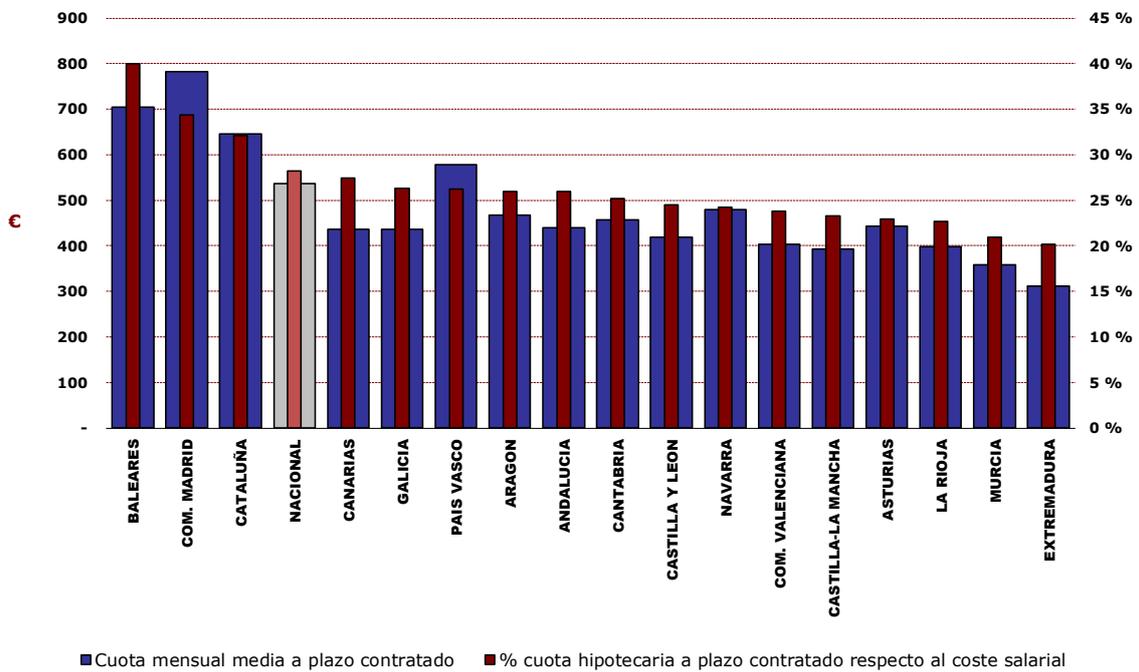
Las perspectivas parecen debatirse entre un mantenimiento de los indicadores de accesibilidad, en línea con lo mostrado en los resultados trimestrales, o un ligero deterioro, en línea con lo mostrado en los resultados interanuales. En ese intervalo resulta previsible que se muevan los resultados de los próximos trimestres.

La variabilidad de los factores determinantes (tipos de interés, endeudamiento hipotecario, plazos de contratación y salarios) vienen presentando oscilaciones poco significativas. La variable que más claramente puede generar un cierto deterioro de la accesibilidad de acuerdo a su evolución de sus resultados es el endeudamiento hipotecario, que sin embargo, en el último trimestre, ha contado con un ligero descenso intertrimestral. El resto de variables se están caracterizando por un comportamiento muy estable, generando mínimas modificaciones en los indicadores de accesibilidad.

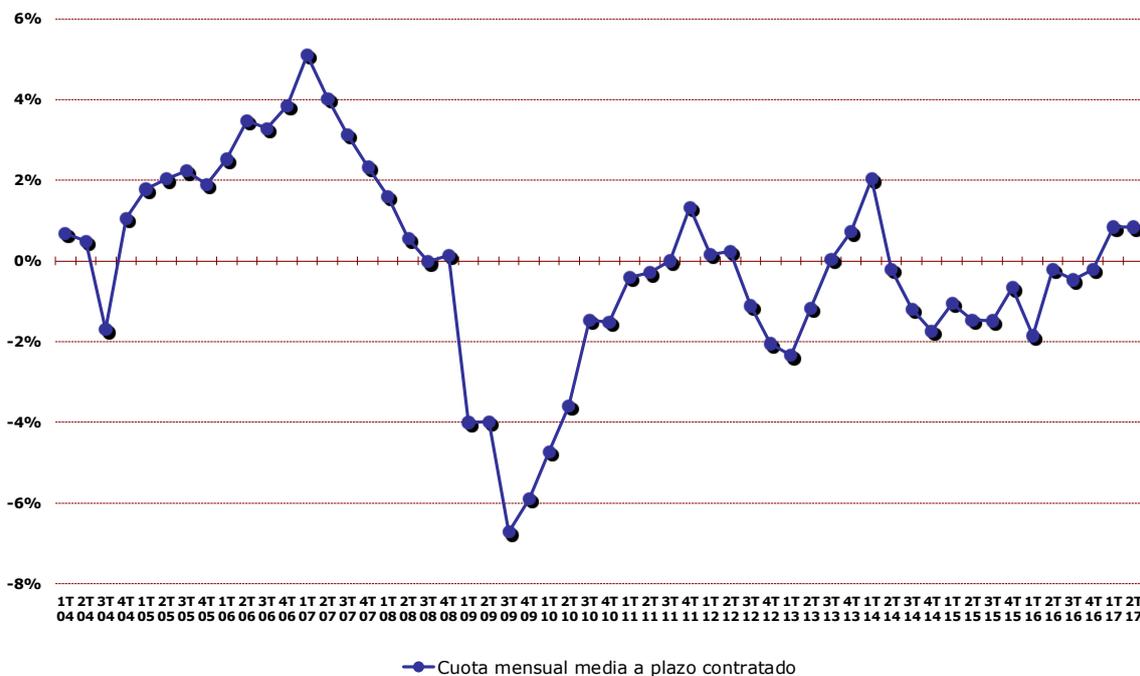
A corto plazo no resulta previsible un cambio significativo de tendencia, tal y como hemos ido describiendo en los correspondientes apartados, en consecuencia, como se ha indicado, lo más probable es que los indicadores de accesibilidad sigan próximos a los resultados de los últimos trimestres, que presentan cuantías próximas a los mínimos históricos.

Por tanto, el mercado inmobiliario va a seguir contando con la colaboración de esta variable, al presentan niveles de accesibilidad especialmente favorables, aspecto especialmente relevante para una continuidad en el proceso de recuperación del mercado inmobiliario.

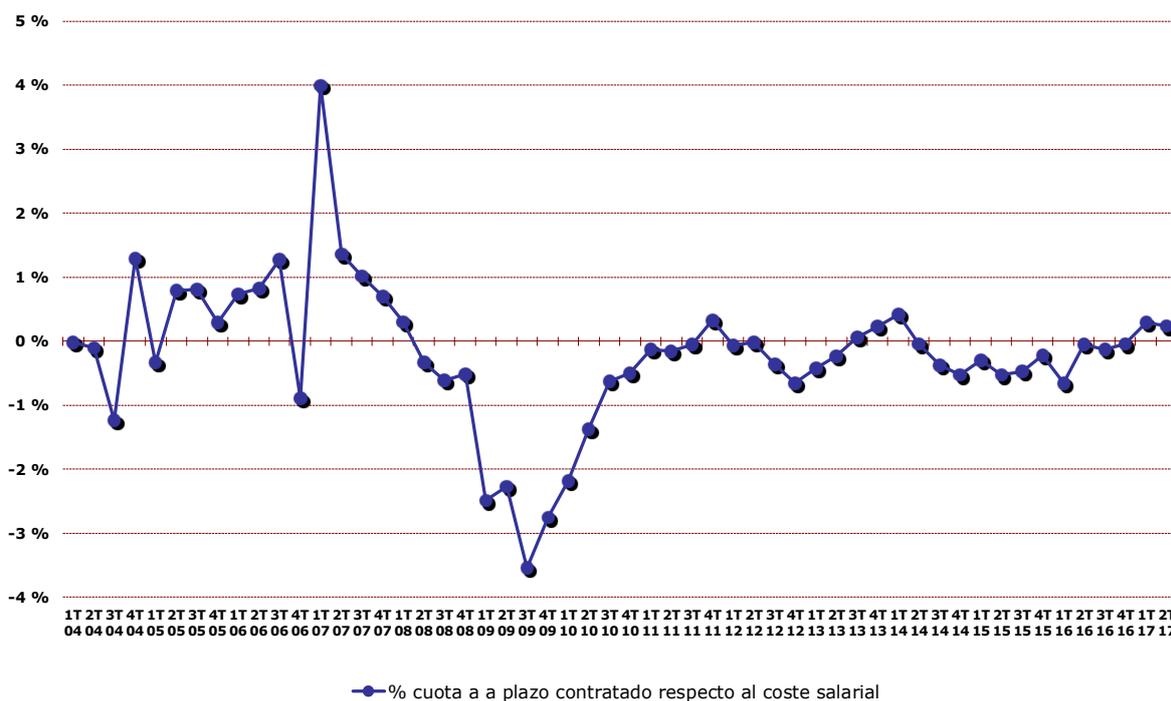
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 2º trimestre 2017



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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2017	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	2,28 %	439,65	25,95 %	2,33 %	444,73	26,25 %
ARAGON	2,28 %	467,00	26,00 %	2,29 %	451,86	25,16 %
ASTURIAS	2,27 %	443,77	22,95 %	2,27 %	429,25	22,20 %
BALEARES	2,34 %	705,21	40,03 %	2,33 %	702,68	39,89 %
CANARIAS	2,40 %	436,56	27,41 %	2,43 %	443,46	27,84 %
CANTABRIA	1,91 %	456,43	25,21 %	2,09 %	476,36	26,31 %
CASTILLA Y LEON	2,14 %	419,10	24,49 %	2,15 %	408,96	23,90 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,28 %	392,53	23,31 %	2,19 %	382,23	22,70 %
CATALUÑA	2,49 %	645,64	32,09 %	2,47 %	629,15	31,27 %
COM. MADRID	2,05 %	783,33	34,40 %	2,14 %	756,34	33,22 %
COM. VALENCIANA	2,36 %	403,15	23,82 %	2,36 %	411,43	24,31 %
EXTREMADURA	2,11 %	311,67	20,21 %	2,24 %	330,05	21,41 %
GALICIA	2,42 %	436,01	26,29 %	2,40 %	435,65	26,27 %
LA RIOJA	2,03 %	397,95	22,70 %	2,15 %	404,52	23,07 %
MURCIA	2,36 %	357,74	20,92 %	2,43 %	383,95	22,45 %
NAVARRA	2,08 %	480,29	24,22 %	2,10 %	479,49	24,18 %
PAIS VASCO	1,99 %	578,57	26,25 %	2,08 %	582,60	26,43 %
NACIONAL	2,27 %	535,87	28,25 %	2,30 %	531,50	28,02 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2017	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial
ANDALUCIA	-2,38%	-0,59 %	-1,47%	-0,09 %
ARAGON	2,97%	0,71 %	-1,32%	-0,03 %
ASTURIAS	6,19%	1,30 %	3,10%	0,20 %
BALEARES	-4,56%	-1,97 %	2,82%	1,36 %
CANARIAS	-2,94%	-0,88 %	-0,79%	-0,06 %
CANTABRIA	-1,33%	-0,38 %	0,77%	-0,55 %
CASTILLA Y LEON	-0,08%	0,08 %	-1,91%	-0,40 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,26%	0,33 %	2,93%	0,28 %
CATALUÑA	1,10%	0,42 %	5,15%	1,61 %
COM. MADRID	4,85%	1,62 %	-0,87%	0,09 %
COM. VALENCIANA	-4,61%	-1,28 %	1,71%	0,01 %
EXTREMADURA	-9,94%	-2,01 %	-0,91%	0,10 %
GALICIA	0,42%	0,06 %	-0,70%	-0,28 %
LA RIOJA	-7,13%	-1,76 %	5,63%	1,53 %
MURCIA	-5,28%	-0,99 %	-4,20%	-1,10 %
NAVARRA	-2,04%	-0,73 %	1,08%	0,02 %
PAIS VASCO	2,32%	0,59 %	-3,40%	-0,71 %
NACIONAL	-0,03%	0,00 %	1,00%	0,36 %

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

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han marcado un nuevo mínimo histórico en el segundo trimestre del año, alcanzando una cifra de 6.744, lo que supone un descenso del -23% con respecto al trimestre precedente (8.758 certificaciones) al registrarse 2.014 certificaciones menos.

La variación interanual, obtenida a través de la comparación de resultados del segundo trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016, muestra un descenso del -41,20%, mostrando claramente la evidente tendencia descendente, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución. Con respecto al segundo trimestre de 2015 el descenso acumulado es del -59,91%, en consecuencia, en dos años el número de certificaciones se ha quedado en prácticamente el 40%, constatando el progresivo e intenso descenso de la variable.

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

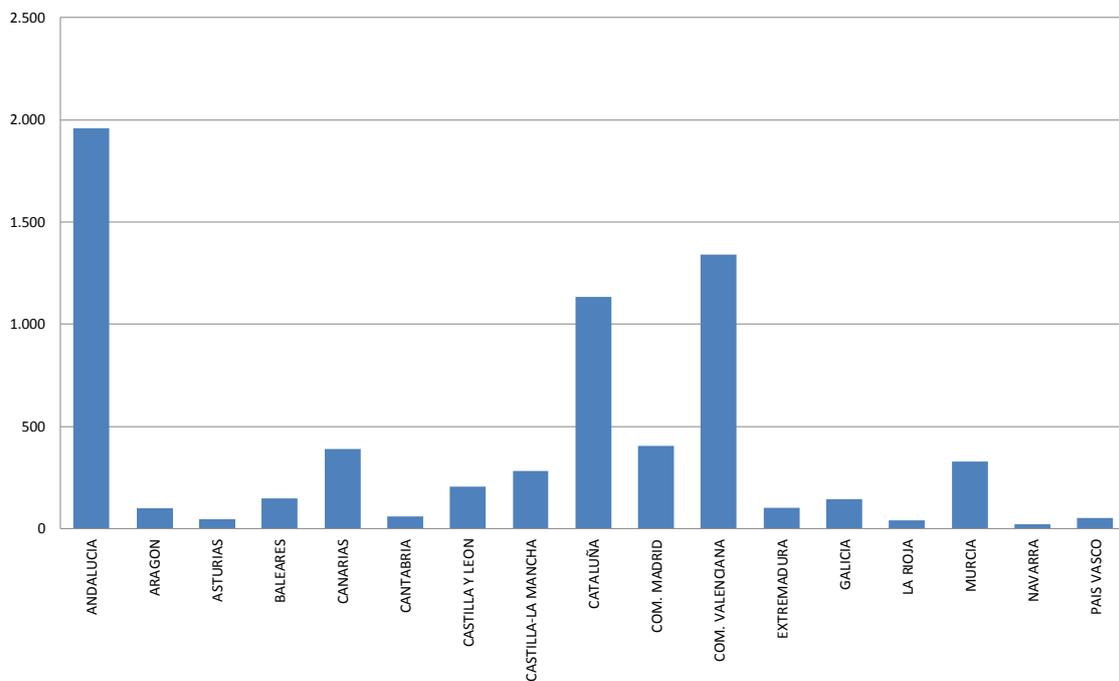
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 2T 2017	
CCAA	Número
ANDALUCIA	1.956
COM. VALENCIANA	1.341
CATALUÑA	1.135
COM. MADRID	404
CANARIAS	390
MURCIA	328
CASTILLA-LA MANCHA	281
CASTILLA Y LEON	205
BALEARES	149
GALICIA	143
EXTREMADURA	101
ARAGON	99
CANTABRIA	58
PAIS VASCO	51
ASTURIAS	44
LA RIOJA	39
NAVARRA	20
NACIONAL	6.744

Tal y como viene siendo habitual, las diferencias territoriales en términos absolutos son enormes, dando lugar a comunidades autónomas con más de 1.000 certificaciones trimestrales y otras con menos de 50. Concretamente, el mayor número de certificaciones del último trimestre se ha alcanzado en Andalucía (1.956), Comunidad Valenciana (1.341) y Cataluña (1.135), siendo las únicas que superan las 1.000 certificaciones trimestrales, situándose a una significativa distancia del resto ya que la siguiente es Comunidad de Madrid con

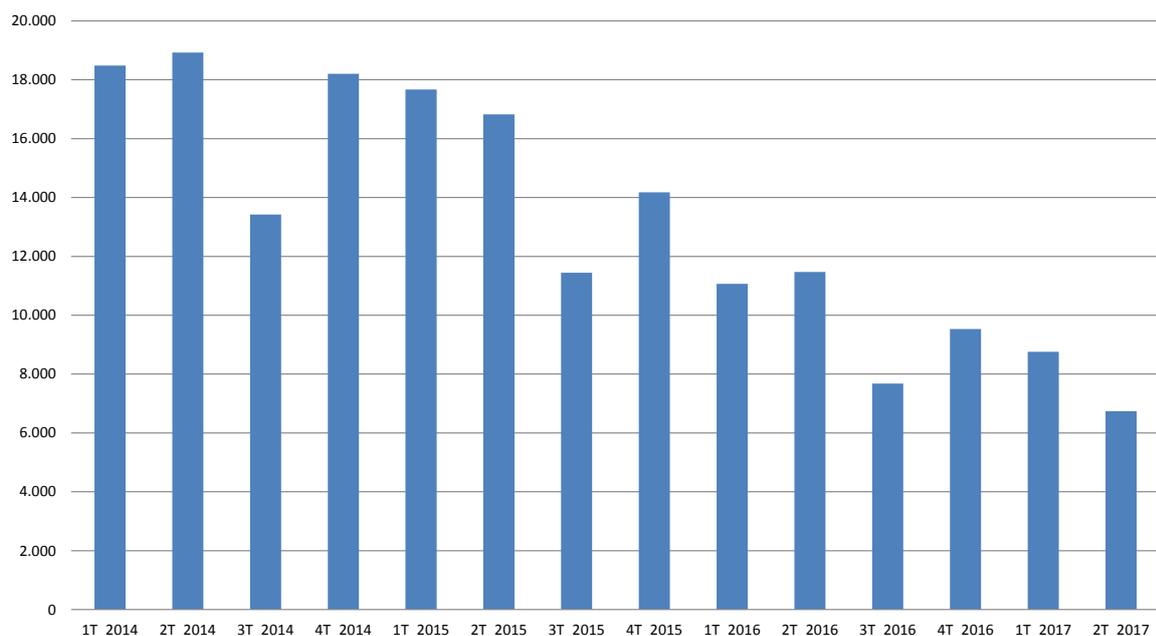
404. Las tres primeras comunidades autónomas representan el 65,72% del total. En el extremo opuesto, con menos de 100 certificaciones trimestrales, se encuentran seis comunidades autónomas.

El descenso del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha generalizado territorialmente, dando lugar a que quince comunidades autónomas hayan contado con un número inferior al trimestre anterior. Los descensos más destacados se han producido en Andalucía (-742), Cataluña (-345) y Comunidad de Madrid (-286). Con respecto al mismo trimestre de 2016 todas las comunidades autónomas han presentado descensos interanuales.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 2º trimestre 2017



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



Los resultados interanuales han sido de 32.714 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, con un descenso de 4.726 con respecto al resultado interanual del pasado trimestre (-12,62%). Con respecto al resultado interanual del segundo trimestre de 2016 el descenso interanual ha sido del -32,07%. De hecho, el resultado interanual del último trimestre es el menor de la serie histórica.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Interanual 2T 2017	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	9.631
ARAGÓN	702
ASTURIAS	214
BALEARES	634
CANARIAS	1.648
CANTABRIA	129
CASTILLA Y LEÓN	793
CASTILLA-LA MANCHA	1.197
CATALUÑA	5.504
COM. MADRID	2.594
COM. VALENCIANA	6.081
EXTREMADURA	443
GALICIA	647
LA RIOJA	263
MURCIA	1.832
NAVARRA	193
PAÍS VASCO	209
NACIONAL	32.714

Las comunidades autónomas con mayor número de certificaciones en el último año han sido Andalucía (9.631), Comunidad Valenciana (6.081), Cataluña (5.504), Comunidad de Madrid (2.594) y Murcia (1.832). Entre todas ellas representan el 78,38% de las certificaciones del total nacional en el último año.

El gráfico anterior muestra la evolución de los resultados trimestrales de los catorce últimos trimestres. La tendencia resulta evidente, observándose una intensa reducción del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca con el paso de los trimestres.

Previsiblemente esta tendencia seguirá a lo largo de los próximos trimestres. La recuperación económica y del propio mercado inmobiliario e hipotecario está dando lugar a que el número de certificaciones siga una intensa tendencia descendente que, de no cambiar este buen comportamiento de los mercados, no esperado a corto y medio plazo, seguirá dando lugar a que el número de certificaciones genere nuevos mínimos históricos en los próximos trimestres.

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

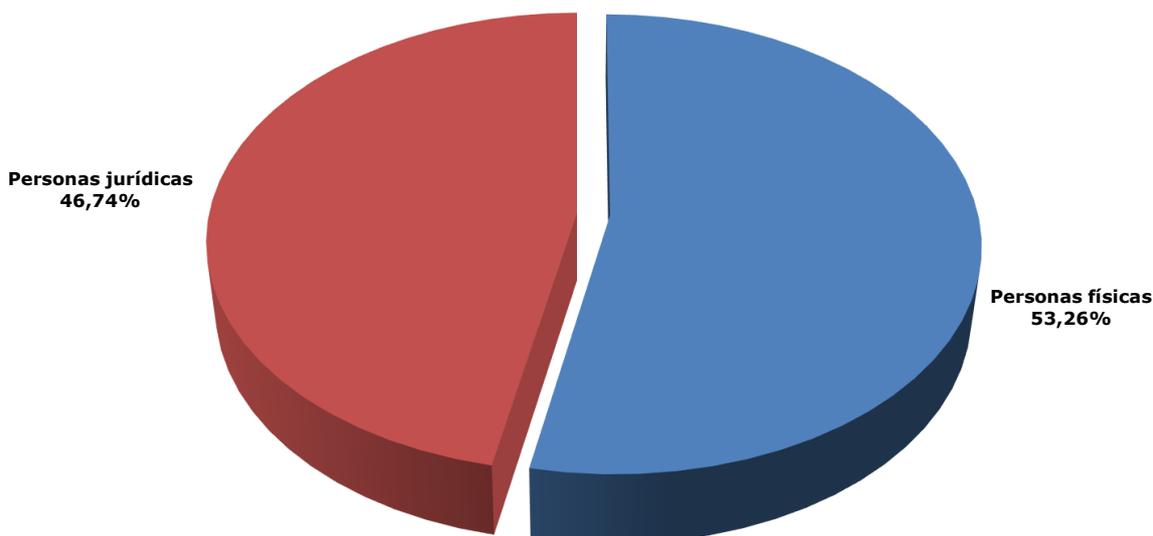
La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, presenta los siguientes resultados para el segundo trimestre del año 2017.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 2T 2017		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	53,26%	46,74%

La tendencia descendente del peso de personas físicas ha tenido continuidad en el último trimestre, dando lugar a un nuevo mínimo histórico (53,26%), produciendo el correspondiente máximo histórico en el peso de personas jurídicas (46,74%). Conforme avanza la recuperación económica y del propio mercado inmobiliario, las familias van minorando su peso en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, incrementándose en personas jurídicas, pero en términos porcentuales, ya que en términos absolutos, como se ha podido comprobar en el apartado anterior, la reducción está siendo notable.

En términos intertrimestrales el peso de personas jurídicas se ha incrementado en 8,28 pp. La evolución interanual a través de la comparación de resultados trimestrales (segundo trimestre 2017 con respecto al mismo trimestre de 2016) ha sido de un incremento de 15,04 pp en el peso de personas jurídicas.

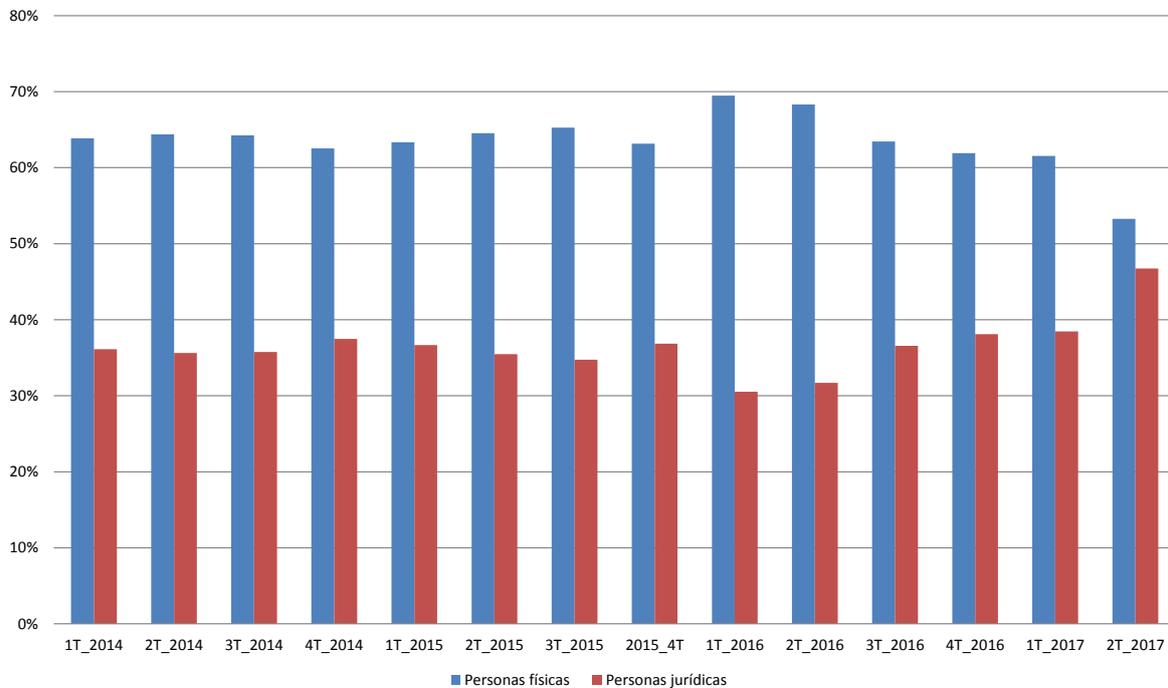
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 2º trimestre 2017



El gráfico de evolución de resultados trimestrales muestra cómo los dos primeros años de la serie histórica (2014 y 2015) parecían mostrar una estabilidad de pesos relativos en personas físicas y jurídicas. Al comienzo

del año 2016 incluso se produjo un destacado incremento en el peso de personas físicas, dando lugar a su máximo histórico con un 79,28%. Sin embargo, a partir de ese máximo, el peso de personas físicas se ha ido reduciendo trimestre a trimestre, hasta el mínimo histórico del último trimestre. La evolución del peso de personas jurídicas ha sido, lógicamente, el contrario.

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



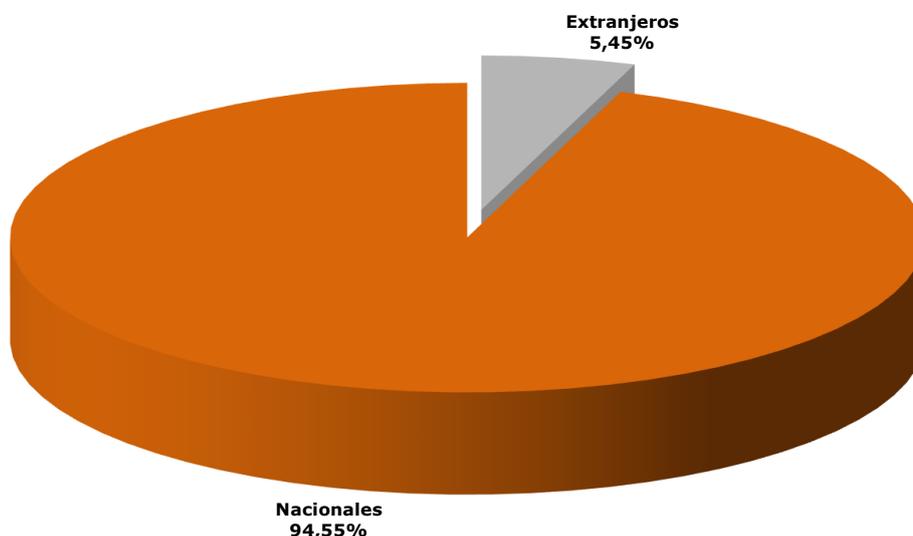
En consecuencia todo parece indicar que, como se ha indicado, en la medida que exista una continuidad en la recuperación económica y de los mercados inmobiliario e hipotecario, el peso de personas físicas se irá reduciendo, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de personas jurídicas, todo ello en términos porcentuales ya que, en términos absolutos, como hemos podido constatar en el apartado anterior, la tendencia es claramente descendente.

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

El peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha continuado reduciéndose durante el último trimestre, quedándose en el 5,45%, el peso más bajo de la serie histórica, reduciéndose significativamente con respecto al trimestre precedente (6,92%). En consecuencia, el peso de nacionales se ha incrementado, representando el 94,55%.

La reducción intertrimestral del peso de extranjeros ha sido de -1,47 pp. Con respecto al mismo trimestre de 2016 el descenso interanual ha sido de -2,99 pp., dando lugar en ambos casos a una importante intensificación de las tasas de ajuste con respecto a trimestres precedentes.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
2º trimestre 2017



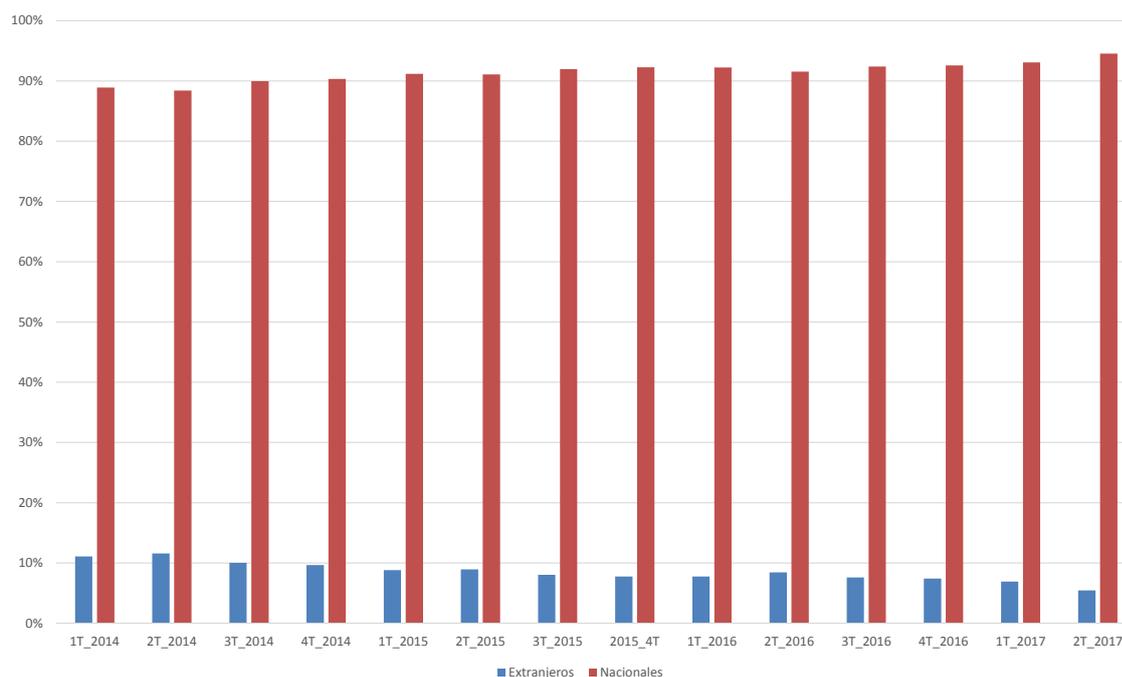
Las nacionalidades cabeceras se han mantenido con respecto a las clasificaciones de trimestres anteriores. En primer lugar se encuentran ecuatorianos y británicos, en ambos casos con un peso del 9,58% del total, descendiendo con respecto al primer trimestre en el caso de británicos (11,28%), y manteniéndose en el caso de ecuatorianos (9,57%). La tercera posición la ocupan marroquíes con un 9,30% (11,11%), seguidos de rumanos y colombianos, ambos con un 6,20%. El resto de nacionalidades presentan pesos inferiores al 3,50%.

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

El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados trimestrales durante los catorce últimos trimestres. En él se observa claramente la tendencia descendente el peso de extranjeros, dando lugar al correspondiente aumento en el peso de nacionales.

Las nacionalidades que durante los últimos años han dominado el mercado de compra de vivienda por extranjeros en España se han caracterizado por ser nacionalidades con altos niveles de renta per cápita, siendo menos probable la aparición de situaciones de dificultad financiera que derive en certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Este hecho se traslada a la reducción del peso de extranjeros, así como del peso de nacionalidades dominantes del mercado durante los últimos años.

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



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 2T 2017

Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	0,52%	9,58%
Reino Unido	0,52%	9,58%
Marruecos	0,51%	9,30%
Rumanía	0,34%	6,20%
Colombia	0,34%	6,20%
Alemania	0,18%	3,38%
Argentina	0,18%	3,38%
Holanda	0,14%	2,54%
Pakistán	0,12%	2,25%
Rusia	0,12%	2,25%
Portugal	0,09%	1,69%
Francia	0,09%	1,69%
China	0,09%	1,69%
Italia	0,09%	1,69%
Venezuela	0,09%	1,69%
Bulgaria	0,08%	1,41%
Senegal	0,08%	1,41%
India	0,08%	1,41%
Irlanda	0,06%	1,13%
Resto	1,73%	31,53%
Extranjeros	5,45%	100,00%
Nacionales	94,55%	
TOTAL	100,00%	

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

Las daciones en pago han mantenido su tendencia hacia la pérdida de protagonismo, aproximándose a convertirse en una realidad prácticamente inexistente en la mayor parte de geografía española.

El resultado registrado en el segundo trimestre del año ha sido el segundo más bajo de la serie histórica con 1.749 daciones en pago, 169 menos que en el primer trimestre (1.918 daciones en pago), dando lugar a un descenso del -8,81%.

Con respecto al mismo trimestre de 2016 el descenso interanual ha sido del -28,14%, constatando una clara e intensa tendencia descendente, tal y como claramente puede observarse en el gráfico de evolución de resultados.

Número de daciones en pago. Trimestral 2T 2017	
CCAA	Número
CATALUÑA	388
ANDALUCIA	347
COM. VALENCIANA	329
CANARIAS	217
MURCIA	124
COM. MADRID	71
CASTILLA-LA MANCHA	58
BALEARES	38
GALICIA	36
CASTILLA Y LEON	34
ARAGON	28
PAIS VASCO	28
NAVARRA	21
ASTURIAS	11
CANTABRIA	11
EXTREMADURA	6
LA RIOJA	2
NACIONAL	1.749

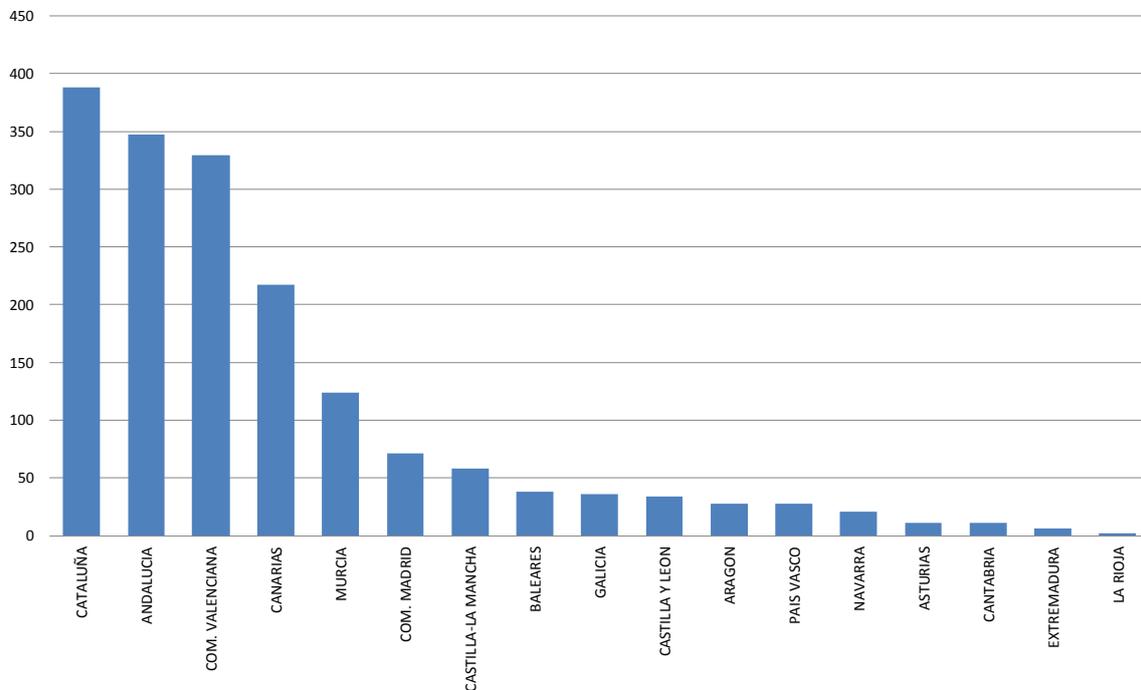
El desglose de resultados por comunidades autónomas constata la referencia a su práctica ausencia en buena parte del territorio nacional. De hecho, en diez comunidades autónomas el número de daciones en pago no alcanza las 50 trimestrales, mientras que cinco de ellas no llegan a las 25 trimestrales.

Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago durante el último trimestre han sido Cataluña (388), Andalucía (347), Comunidad Valenciana (329), Canarias (217) y Murcia (124), el resto presentan cuantías por debajo de las 100 trimestrales.

En diez comunidades autónomas el número de daciones en pago ha descendido con respecto al primer trimestre del año, dando lugar a incrementos en seis de ellas, con una comunidad autónoma que ha mantenido resultados.

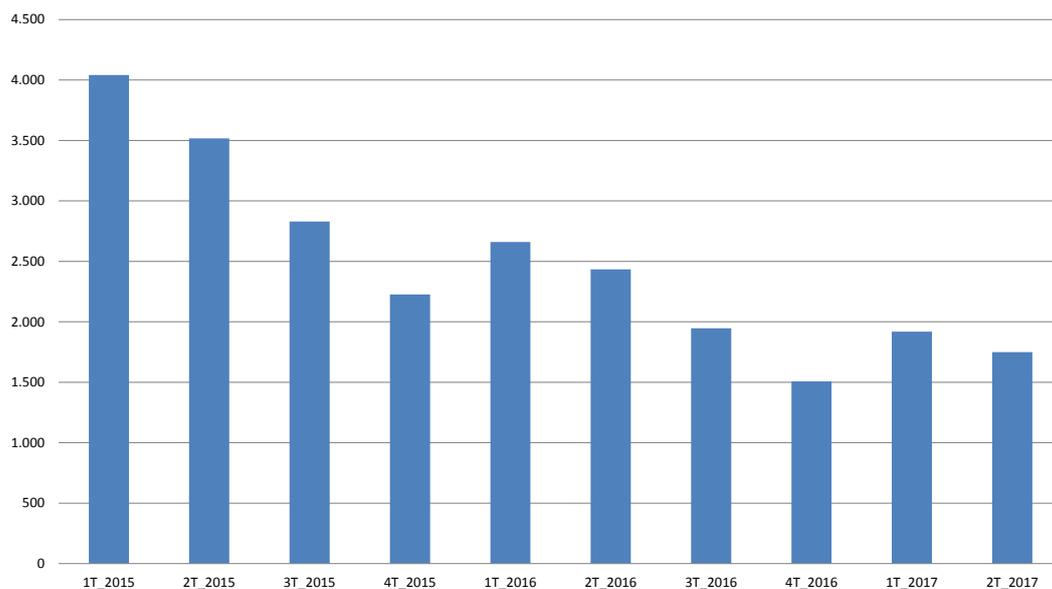
En los últimos doce meses el número de daciones en pago ha sido de 7.121, minorándose en 685 con respecto al resultado interanual del primer trimestre (descenso del -8,78%). Con respecto al resultado interanual de segundo trimestre de 2016 el descenso de número de daciones en pago ha sido de 3.030, dando lugar a un descenso interanual del -29,85%.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 2º trimestre 2017



El siguiente gráfico recoge la evolución de resultados trimestrales de los últimos diez trimestres, constatando claramente la tendencia descendente. En consecuencia, resulta previsible que los resultados de los próximos trimestres sigan mostrando un descenso del número de daciones en pago, pudiendo llegar a alcanzar nuevos mínimos históricos.

Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



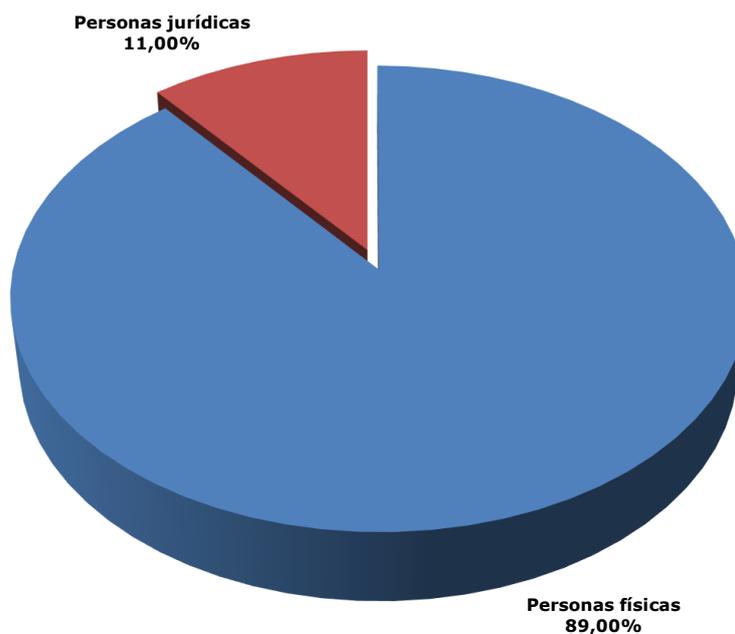
2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

La distribución de daciones en pago en función de su titularidad ha proporcionado el segundo menor resultado de la serie histórica por lo que respecta al peso de personas jurídicas, con un 11%, dejando el peso de personas físicas en el 89%, el segundo mayor resultado de la serie.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 2T 2017		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	89,00%	11,00%

Con respecto al trimestre precedente el descenso del peso de personas jurídicas ha sido de -7,54 pp ya que en el primer trimestre del año el peso de personas jurídicas fue del 18,54%. Por su parte, con respecto al segundo trimestre de 2016 el descenso del peso de personas jurídicas ha sido especialmente intenso, con un ajuste de -16,95 pp.

Distribución de daciones en pago según titularidad. 2º trimestre 2017



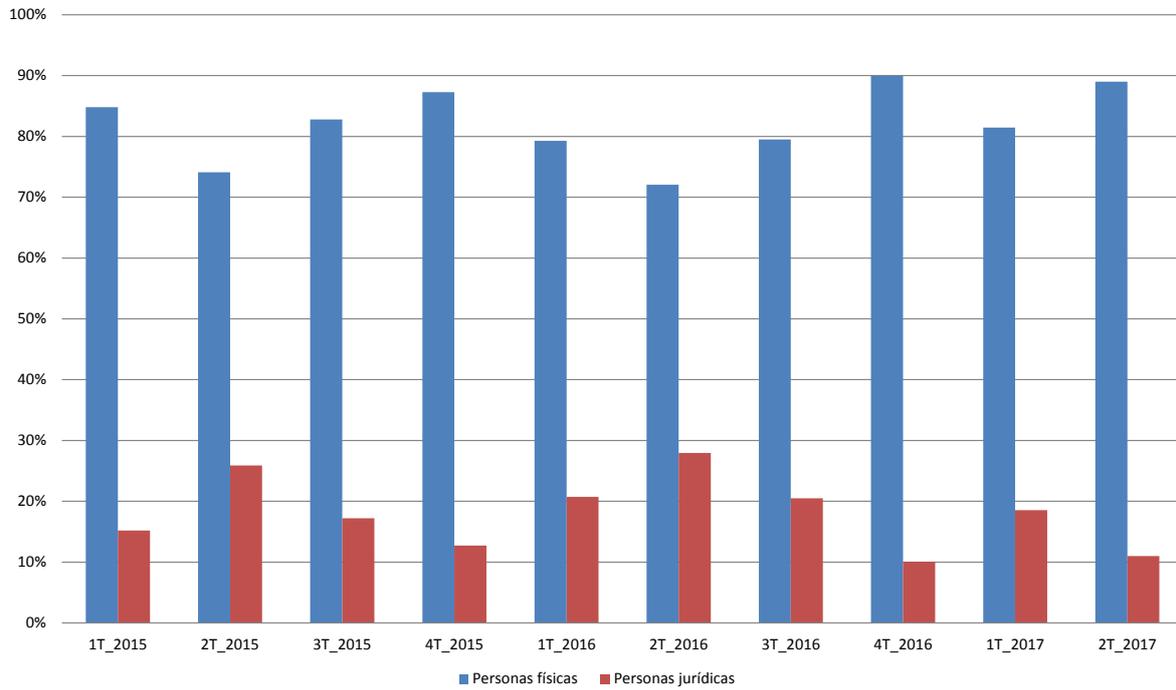
Dentro del comportamiento relativamente aleatorio que presentan los resultados de la serie histórica, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, se aprecia una cierta tendencia descendente en el peso de personas jurídicas en las daciones en pago, especialmente durante los últimos trimestres.

En todo caso, habrá que esperar a los resultados de los próximos trimestres para ratificar esta apreciación, en la medida que se dispone de una serie histórica relativamente corta y con un comportamiento aleatorio.

En principio, resulta previsible que con la recuperación económica y del propio mercado inmobiliario, tal y como hemos observado en el apartado anterior, el número de daciones en pago se vaya reduciendo, pero sin apreciarse un cierto componente claro con respecto al peso de personas físicas y personas jurídicas.

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

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El peso de extranjeros en las daciones en pago ha presentado un significativo incremento durante el segundo trimestre del año, dando lugar a su mayor cuantía de toda la serie histórica, con un 19,06% de daciones en pago a extranjeros, frente al 80,94% de nacionales.

Con respecto al primer trimestre supone un incremento de 7,06 pp en el peso de extranjeros y con respecto al segundo trimestre de 2016 proporciona un incremento interanual de 7,54 pp. En consecuencia resulta evidente el repunte producido durante el último trimestre, sin precedentes hasta la fecha al generar un resultado mucho más elevado que el resto de trimestres de toda la serie histórica, tal y como claramente se aprecia en el gráfico de evolución de resultados.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 2T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	6,47%	33,94%
Marruecos	2,21%	11,62%
Ecuador	1,69%	8,87%
Alemania	1,57%	8,26%
Rumania	0,76%	3,98%
Colombia	0,52%	2,75%
Rusia	0,23%	1,22%
Italia	0,23%	1,22%
Perú	0,17%	0,92%
Honduras	0,17%	0,92%
Portugal	0,17%	0,92%
Chile	0,17%	0,92%
Holanda	0,12%	0,61%
Ghana	0,12%	0,61%
Filipinas	0,12%	0,61%
Brasil	0,12%	0,61%
Bolivia	0,12%	0,61%
Suiza	0,06%	0,31%
Suecia	0,06%	0,31%
Resto	3,98%	20,79%
Extranjeros	19,06%	100,00%
Nacionales	80,94%	
TOTAL	100,00%	

Atendiendo a la nacionalidad, encabezan destacadamente los resultados británicos con un 33,94%, dando lugar a un importante incremento con respecto a sus resultados históricos. De hecho, en el primer trimestre del año presentaban un peso del 9,82%. En consecuencia, este incremento tan significativo se debe, fundamentalmente, al aumento de daciones en pago a ciudadanos británicos, especialmente activos en todas las etapas del mercado inmobiliario español ya que desde siempre han encabezado la compra de vivienda por extranjeros.

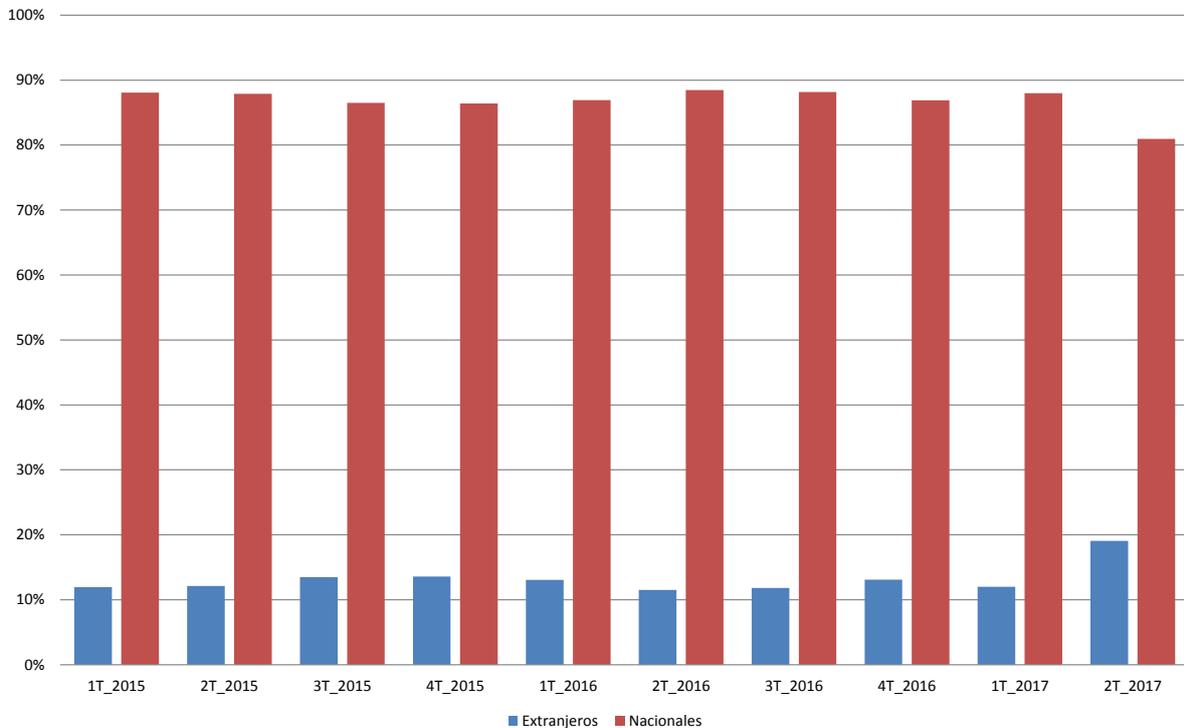
En segundo lugar se encuentran marroquíes con un 11,62%, dando lugar a un importante descenso intertrimestral (16,52%). Les siguen ecuatorianos con un 8,87%, que también han minorado de forma significativa su peso (15,18%) y alemanes (8,26%). El resto de nacionalidades presentan cuantías por debajo del 4%.

Con respecto a esta variable las perspectivas resultan difíciles de estimar en la medida que la significativa reducción del número de daciones en pago facilita que los resultados puedan contar con una mayor aleatoriedad. Hasta el último trimestre los resultados se caracterizaban por la estabilidad del peso de extranjeros. Habrá que esperar a los resultados de próximos trimestres para constatar si este incremento del peso de extranjeros es una realidad o algo puramente coyuntural.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 2º trimestre 2017



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

El universo de los datos para el estudio es de más de 830.000 transmisiones de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 400.000 constituciones de hipoteca.

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

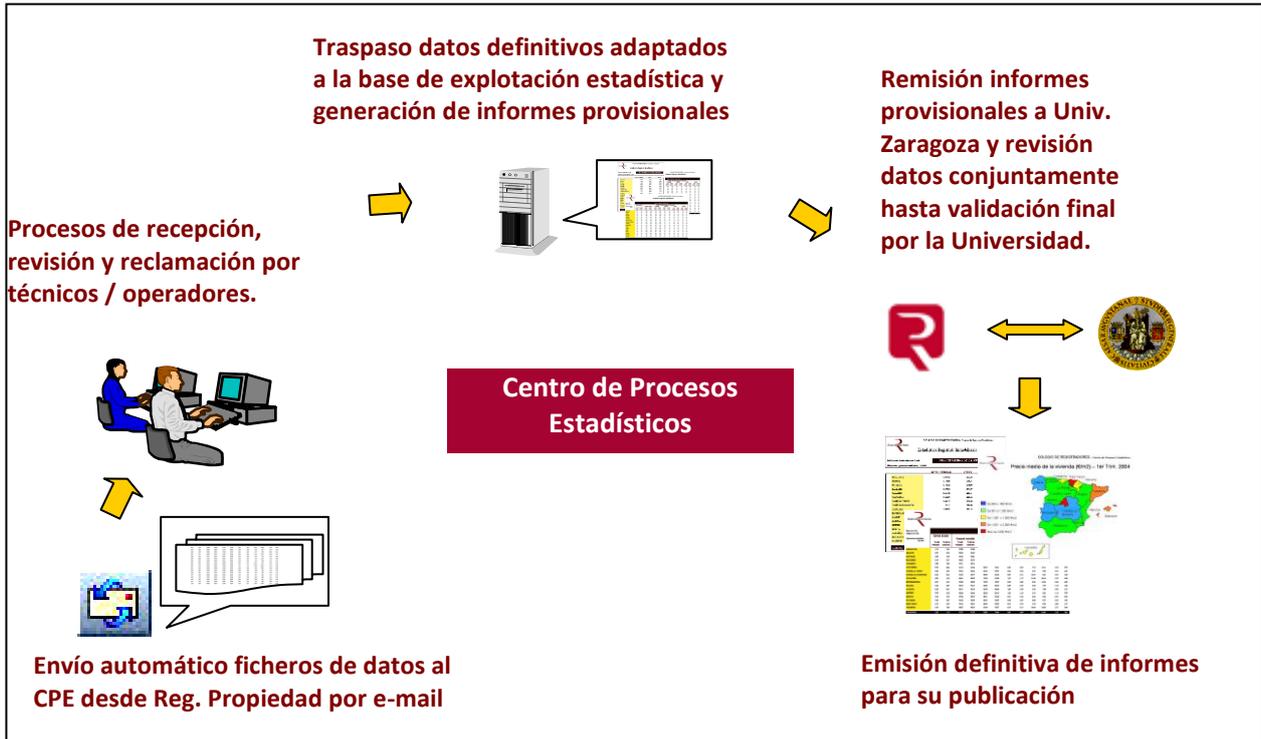
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2010 a 2016, ambos inclusive).

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales

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

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

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

Los primeros resultados de plazos en la transmisión de viviendas se presentaron para el año 2007. Asimismo, se desagregaron los resultados de acuerdo 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.