



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 3^{er} TRIMESTRE 2014 -

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

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp

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

<http://gamerin.unizar.es>

Noviembre de 2014

3^{er} TRIMESTRE 2014**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	7
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	7
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	9
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	22
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	26
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	30
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	35
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	39
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	41
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	46
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	50
2.12. Impagos hipotecarios	56
3. Metodología	61
3.1. Objetivos	61
3.2. Informes	65

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 tercer trimestre del año 2014.

Los precios de la vivienda mantienen un comportamiento relativamente estable tras un largo periodo de descensos. El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) presenta una variación prácticamente nula durante el último trimestre (-0,08%), aunque dentro de un cierto tono favorable como muestra el hecho de contar con una tasa interanual del 1,15%. En todo caso son cifras que pueden dar lugar a calificar el escenario del precio de la vivienda como estable. El descenso acumulado desde los niveles máximos (2007) es del -32,40%.

Las compraventas de vivienda registradas también muestran una evolución favorable, alcanzando en el tercer trimestre las 79.561, con un incremento del 1,40% con respecto al segundo trimestre, distanciándose progresivamente del mínimo histórico (72.560), alcanzado en el cuarto trimestre de 2013. Las compraventas del tercer trimestre suponen el segundo mejor resultado de los seis últimos trimestres, únicamente superado por un excelente primer trimestre de 2014 con 83.022 compraventas.

Este buen resultado es consecuencia exclusivamente del comportamiento de la vivienda usada, con 52.127 compraventas, prácticamente duplicando a las compraventas de vivienda nueva (27.434). Este número de compraventas usadas suponen un incremento de 4.268 con respecto al segundo trimestre, es decir, un aumento intertrimestral del 8,92%, frente al descenso del -10,36% en vivienda nueva.

La estructura de resultados por comunidades autónomas ha mantenido el ranking habitual, encabezado por Andalucía con 16.006 compraventas, seguida de Comunidad Valenciana (12.189), Cataluña (11.975) y Comunidad de Madrid (10.883). En nueve de ellas se ha contado con un crecimiento del número de compraventas con respecto al segundo trimestre, dando lugar a descensos en ocho. Los mayores aumentos se han producido en Castilla y León (14,51%), Asturias (9,57%) y Murcia (5,39%).

En términos interanuales se han registrado 313.607 compraventas, 2.743 más que en el segundo trimestre, periodo en el que se alcanzó el mínimo de la serie histórica (310.864). Nuevamente la distinción entre vivienda nueva y usada otorga perspectivas totalmente contrarias. Concretamente, la vivienda nueva ha alcanzado las 128.857 compraventas, que supone un nuevo mínimo de la serie histórica, contando con un descenso interanual del -18,29%. Por el contrario, la vivienda usada se ha situado en las 184.750 compraventas, con un incremento interanual del 4,29%. Este resultado interanual en vivienda usada es el más elevado de los once últimos trimestres.

Los resultados de compraventas de vivienda por provincias constatan el comportamiento heterogéneo del mercado inmobiliario español, con una recuperación más activa en aquellas zonas con mayor presión de la demanda. Concretamente, en el tercer trimestre del año las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (10.883), Barcelona (7.854), Alicante (6.280), Málaga (5.328) y Valencia (4.136). Con respecto a la población, las provincias con mayor número de compraventas por cada mil habitantes han sido Alicante (3,38), Málaga (3,29) y Castellón (3,06).

Durante el ciclo bajista las provincias con alto nivel de demanda de vivienda con fines turísticos fueron las que mayor reducción del ritmo de compraventas presentaron, acompañadas de intensas reducciones de precios. La reducción de precios y el crecimiento de demandantes extranjeros son algunos de los factores más destacados que están produciendo este mejor comportamiento durante los últimos trimestres. Poco a poco esta recuperación se va extendiendo, dando lugar a que en el último trimestre treinta provincias hayan contado con tasas intertrimestrales positivas, nueve de ellas de dos dígitos. Nuevamente existen importantes diferencias entre vivienda nueva y usada, con treinta y nueve provincias que presentan descensos en vivienda nueva, frente a únicamente nueve en vivienda usada.

En el tercer trimestre del año la compra de vivienda por extranjeros se ha situado en el 13,10%, dando lugar a un nuevo máximo histórico, aunque ya con niveles de crecimiento intertrimestrales más bajos (13,03% en el segundo trimestre). En todo caso supone un fortalecimiento de la confianza de los ciudadanos extranjeros por el mercado inmobiliario español. Las siete primeras nacionalidades se mantienen con respecto a las posiciones de trimestres anteriores. Británicos han seguido siendo la nacionalidad con mayor peso, con el 18,06%, dando lugar a un importante crecimiento con respecto a trimestres anteriores, en los que tradicionalmente se

mantenía por debajo del 15%. Tras británicos se encuentran franceses (10,48%), rusos (7,50%), alemanes (6,45%), belgas (6,19%), suecos (6,08%) e italianos (4,10%). Son nacionalidades claramente vinculadas a la demanda de vivienda con fines turísticos, en términos medios con un elevado poder adquisitivo, para los que los actuales precios de la vivienda en España suponen una excelente oportunidad.

La distribución de compraventas de vivienda distinguiendo entre nueva y usada sigue trazando el camino anticipado trimestre tras trimestre, dando lugar a una constante e intensa reducción del peso relativo de compraventas de vivienda nueva y el correspondiente crecimiento en vivienda usada. Los motivos de esta tendencia, que continuará durante próximos trimestres, se vienen explicando en la ERI. Con ello, en el tercer trimestre las compraventas de vivienda usada han representado el 65,52%, frente al 34,48% de la vivienda nueva. Estos resultados suponen un descenso intertrimestral de la vivienda nueva de -4,53 puntos porcentuales (pp), dando lugar al correspondiente crecimiento en vivienda usada. Esta tendencia se mantendrá durante próximos trimestre, pudiendo llegar a alcanzar resultados en vivienda nueva por debajo del 20%. Con respecto a la vivienda nueva, la libre ha supuesto el 31,50% del total, mientras que la protegida se ha quedado en el 2,98%. Ambas modalidades presentan descensos trimestre tras trimestre. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida han sido Navarra (14,51%), País Vasco (11,16%), Asturias (9,72%) y Castilla y León (7,33%).

Los Bancos han retomado el proceso de ganancia de cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario, después de un periodo de pérdida de cuota en favor de Otras entidades financieras. Concretamente, en el tercer trimestre los Bancos se han situado en el 85,36%, frente al 14,64% de Otras entidades financieras. Estos resultados suponen que Bancos han mejorado en un solo trimestre 4,07 pp con respecto a Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayor peso en Otras entidades financieras han sido Navarra (39,63%), Asturias (28,53%), País Vasco (25,00%) y Murcia (23,43%).

El endeudamiento hipotecario es otra de las magnitudes que está presentando un cambio de tendencia, tanto por metro cuadrado como por vivienda. En cierta medida se empieza a percibir un cierto cambio en el comportamiento del mercado hipotecario, dando los primeros signos de reactivación.

De este modo, el endeudamiento por metro cuadrado se ha situado en el tercer trimestre en los 1.069 €/m², por encima de los 1.044 €/m² del pasado trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 2,39%. Ambas agrupaciones de entidades han contado con crecimientos intertrimestrales, con resultados muy próximos (1.071 €/m² Bancos y 1.050 €/m² Otras entidades financieras). Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (1.622 €/m²), País Vasco (1.479 €/m²), Cataluña (1.291 €/m²) y Baleares (1.225 €/m²), por el contrario diez de ellas se encuentran por debajo de los 1.000 €/m², encabezadas por Extremadura (616 €/m²), Castilla-La Mancha (650 €/m²), Murcia (707 €/m²), La Rioja (776 €/m²) y Comunidad Valenciana (782 €/m²). Trece comunidades autónomas han presentado incrementos durante el tercer trimestre con respecto al segundo.

En cuanto al endeudamiento hipotecario por vivienda, tal y como se ha anticipado, también presenta signos favorables, con un resultado de 104.078 durante el tercer trimestre, por encima de los 101.553 € del segundo trimestre, con un incremento intertrimestral del 2,49%. En este caso las diferencias entre Bancos (105.864 €) y Otras entidades financieras (91.837 €) son más amplias. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario han sido Comunidad de Madrid (175.999 €), País Vasco (119.926 €), Cataluña (116.435 €) y Baleares (105.708 €). Doce comunidades autónomas presentan resultados por debajo de los 100.000 €, encabezadas por Extremadura (66.927 €), Murcia (71.595 €) y Canarias (73.966 €). Durante los últimos doce meses se ha producido un crecimiento del 2,46%, contando con dos trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas después de un largo periodo con descensos.

Los tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios acumulan su segundo trimestre consecutivo de descensos, con un 3,60%, frente al 3,80% del segundo trimestre. Tras un largo periodo de estabilidad de resultados, a pesar de los bajos tipos de interés del Banco Central Europeo y del EURIBOR, parece que algo se empieza a mover con respecto a esta variable, especialmente relevante para los indicadores de accesibilidad ya que supone el precio a pagar por el endeudamiento. A pesar de ello, con un EURIBOR por debajo del 0,4%, los diferenciales medios aplicados se sitúan alrededor del 3,2%, por lo que todavía hay importantes niveles de mejora en el comportamiento de esta magnitud. El resultado interanual se encuentra en el 3,84%, descendiendo igualmente con respecto a los interanuales de trimestres anteriores (3,97% segundo trimestre, 4,06% primer trimestre). Las diferencias por comunidades autónomas son reducidas, contando con los tipos de interés más bajos durante el último trimestre Castilla-La Mancha (3,43%) y los más elevados Baleares (3,89%).

La modalidad de tipos de interés elegida con carácter mayoritario ha sido el tipo variable con índice de referencia EURIOBOR, que ha alcanzado en el tercer trimestre el 92,28% de los nuevos contratos, quedando la contratación a tipo fijo en el 4,19%, la variable referenciada a IRPH en el 2,46% y otros índices de referencia en el 1,07%. Esta composición de resultados es lógica de acuerdo a los actuales niveles de cotización del EURIBOR, creciendo trimestre tras trimestre su posición relativa. Concretamente, en los últimos doce meses la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR ha crecido en 2,63 pp, reduciéndose el resto de opciones: -0,17 pp tipo de interés fijo, -2,06 tipo de interés variable con índice de referencia IRPH y -0,40 pp otros índices de referencia.

La duración de los nuevos créditos hipotecarios es otra de las magnitudes que refuerzan la perspectiva de reactivación del mercado hipotecario, dando lugar al segundo trimestre consecutivo de crecimiento después de un largo periodo de descensos. La duración media del tercer trimestre ha sido 275 meses (22 años y 11 meses), superando los 269 meses del segundo trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 2,23%. Las diferencias entre Bancos (280 meses) y Otras entidades financieras (233 meses) son notables, aunque con crecimientos en ambos casos (1,45% Bancos, 1,30% Otras entidades financieras). Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (319 meses; 26 años y 7 meses), País Vasco (283 meses; 23 años y 7 meses), Galicia (282 meses; 23 años y 6 meses) y Cataluña (278 meses; 23 años y 2 meses). Once comunidades autónomas han contado con crecimientos intertrimestrales.

Los indicadores de accesibilidad han presentado nuevas mejoras durante el tercer trimestre. Concretamente, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, se ha situado en los 556,34 €, descendiendo un -0,91% con respecto a los 561,43 € del segundo trimestre. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 29,54%, por debajo del 29,82% alcanzado en el segundo trimestre, descendido en -0,28 pp. Estos niveles se sitúan próximos a los mínimos históricos, dando lugar a unas condiciones de accesibilidad especialmente favorables.

Las mejoras del tercer trimestre se deben al descenso de los tipos de interés (-0,20 pp) y el incremento de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios (2,23%). En sentido desfavorable han actuado los salarios, con una reducción del -0,91%, y el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2,49%). El saldo neto de todo ello ha sido el favorable comportamiento de los indicadores de accesibilidad, con un mayor peso, por tanto, de los factores favorables que los desfavorables.

Las comunidades autónomas con mayores resultados en la cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (846,46 €), Baleares (639,77 €), País Vasco (630,69 €), Cataluña (617,46 €) y Navarra (573,11 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (358,94 €), Murcia (397,91 €) y Castilla-La Mancha (399,84 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las mayores cuantías se han alcanzado en Comunidad de Madrid (37,78%), Baleares (36,92%), La Rioja (30,97%), Cataluña (30,76%) y Cantabria (30,19%), dando lugar a las mejores condiciones de accesibilidad en Castilla-La Mancha (23,26%), Extremadura (23,30%) y Murcia (23,69%).

El número de certificaciones expedidas de inicio de procedimiento de ejecución hipotecaria sobre vivienda durante el tercer trimestre ha sido de 13.421, reduciéndose en 5.500 con respecto al segundo trimestre (18.921), lo que supone un descenso intertrimestral del -29,07%. Las comunidades autónomas, con carácter general, han contado con importantes reducciones con respecto a trimestres anteriores, encabezando aquellas con mayor población y actividad inmobiliaria: Andalucía (3.176), Cataluña (2.928), Comunidad Valenciana (2.113), Canarias (876) y Comunidad de Madrid (813). Con carácter general se observan intensos descensos en la práctica totalidad de comunidades autónomas, donde ya únicamente siete comunidades autónomas superan las 500 certificaciones trimestrales.

La distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad se ha mantenido estable con respecto a los resultados de los últimos trimestres, con un 64,25% correspondientes a personas físicas y un 35,75% a personas jurídicas. Estas últimas se han reducido ligeramente con respecto al segundo trimestre, en el que se alcanzó un 36,13%.

Atendiendo a la distribución de certificaciones según nacionalidad, el 10,03% han correspondido a extranjeros y el 89,97% a nacionales. Estos resultados suponen un descenso del peso de extranjeros con respecto al pasado trimestre (11,58%). El ranking de nacionalidades está encabezado por ecuatorianos (17,56%), marroquíes (12,65%), británicos (9,13%), rumanos (6,87%), colombianos (4,37%) y pakistaníes (3,12%). Estas nacionalidades, que son las que viene encabezando la clasificación todos los trimestres, son básicamente las mismas que encabezaban las compras de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista, por lo que,

atendiendo al desfase temporal existente entre la fecha de compra y la fecha de certificación de vivienda por ejecución de hipoteca, las actuales certificaciones, en su gran mayoría, corresponden a comprar realizadas durante el ciclo alcista, periodo en el que se contaba con elevados precios, niveles de endeudamiento... y, en consecuencia, las operaciones de crédito presentaban un nivel de riesgo muy superior a las formalizadas actualmente.

2. Resultados

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

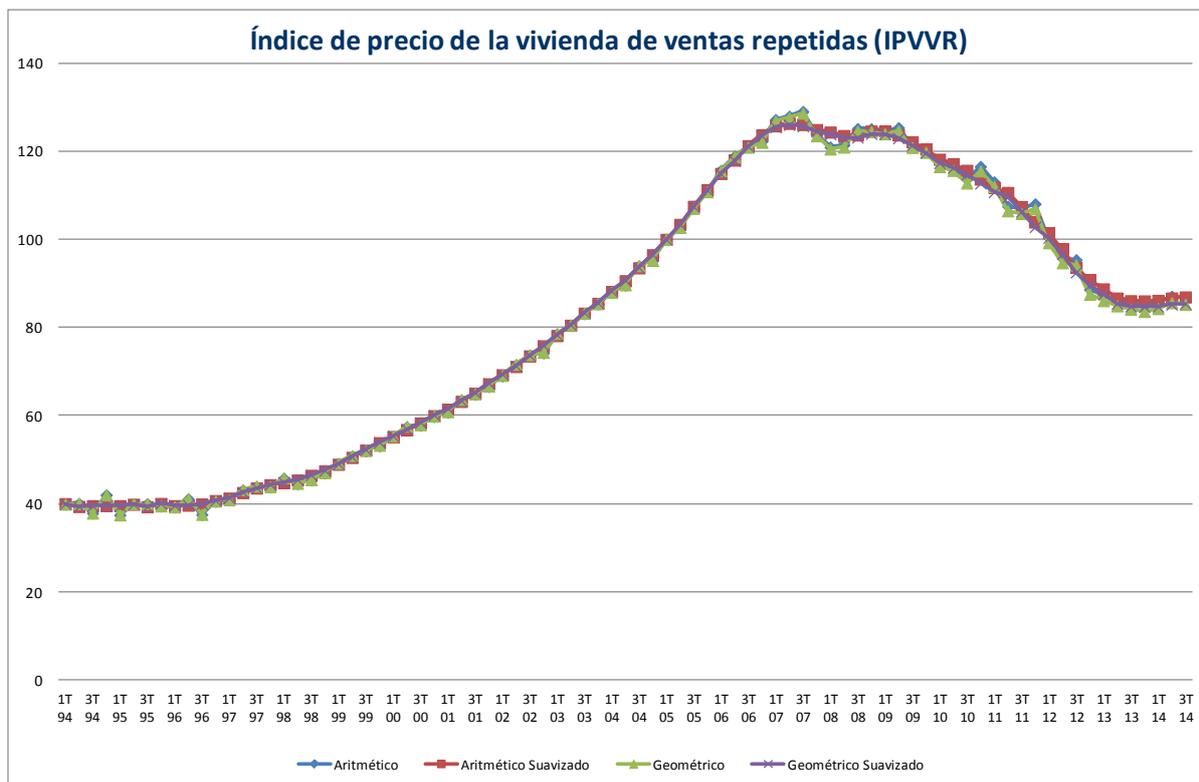
La pronosticada estabilidad de precios de la vivienda tras el largo periodo de ajuste se va consolidando trimestre tras trimestre. El gráfico de evolución constata claramente este escenario.

Descendiendo a las cifras, el IPVVR ha presentado una reducción de precios del -0,08% durante el tercer trimestre, que en la práctica supone un mantenimiento de resultados.

La evolución de resultados del último año muestra un signo más favorable, dando lugar a un incremento de precios del 1,15%, que para el periodo que abarca supone igualmente una muestra de estabilidad de precios.

En todo caso, se consolida el cambio de tendencia que se venía indicando durante los últimos trimestres. Atrás quedan las constantes e intensas reducciones del precio de la vivienda, dando paso a un periodo con mínimas variaciones de precios, que previsiblemente se mantendrán en el medio plazo.

Desde los niveles máximos de precios de la vivienda, el ajuste acumulado con respecto al último trimestre es del -32,40%.



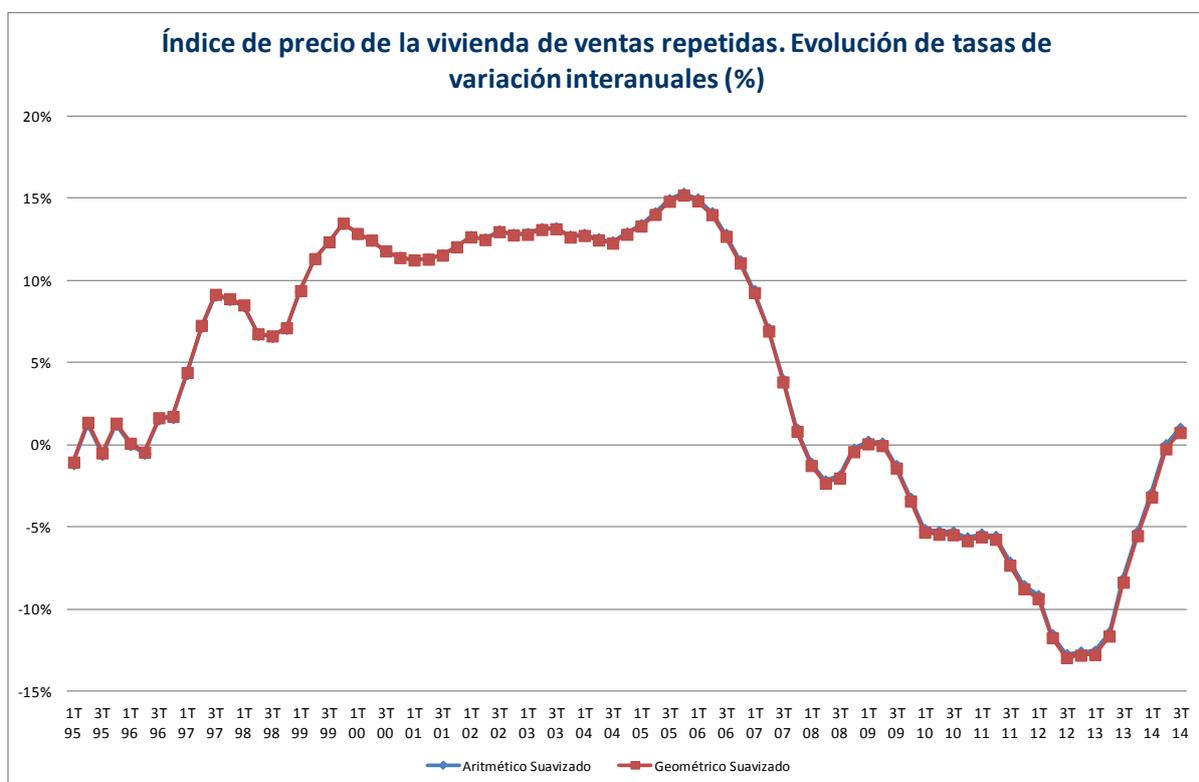
Estos resultados corresponden al conjunto del territorio nacional. Actualmente el mercado inmobiliario está especialmente fragmentado, con comportamientos claramente diferenciados dependiendo del ámbito territorial. Con carácter general se observa como en aquellas zonas con mayor interés desde el punto de vista de la demanda es donde se está produciendo una reactivación en precios y número de compraventas.

Sin embargo, al encontrarnos en un mercado todavía poco activo, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado, existen numerosos ámbitos geográficos, con bajo interés desde el punto de vista de la demanda actual, donde la corrección de precios todavía se mantendrá hasta que no exista una recuperación del mercado inmobiliario más generalizada.

En la actualidad, prácticamente más que nunca, el mercado inmobiliario está en manos de la economía general. El comportamiento de las variables macroeconómicas condiciona significativamente el mercado inmobiliario.

Las bases actuales del mercado inmobiliario son especialmente consistentes para la consecución de una recuperación más intensa. Los niveles de accesibilidad se encuentran en mínimos históricos (ver apartado 2.11), los precios parecen haber tocado fondo, los tipos de interés en cuantías cada vez menores... Sin embargo, para contar con una recuperación más activa, a todo ello se le tiene que unir un panorama económico más favorable, que permita consolidar unas mejores expectativas a los ciudadanos, imprescindible para la toma de una decisión tan relevante como la compra de una vivienda.

Junto a ello, si se intensifica los ligeros signos de reactivación del mercado hipotecario, ya no sólo en número de hipotecas e importe medio, sino también a través de un mayor alargamiento de los plazos de contratación, especialmente favorables con bajos tipos de interés, y se consigue reducir los diferenciales aplicados actualmente sobre el EURIBOR, sin duda nos encontraremos ante una verdadera recuperación del mercado inmobiliario.

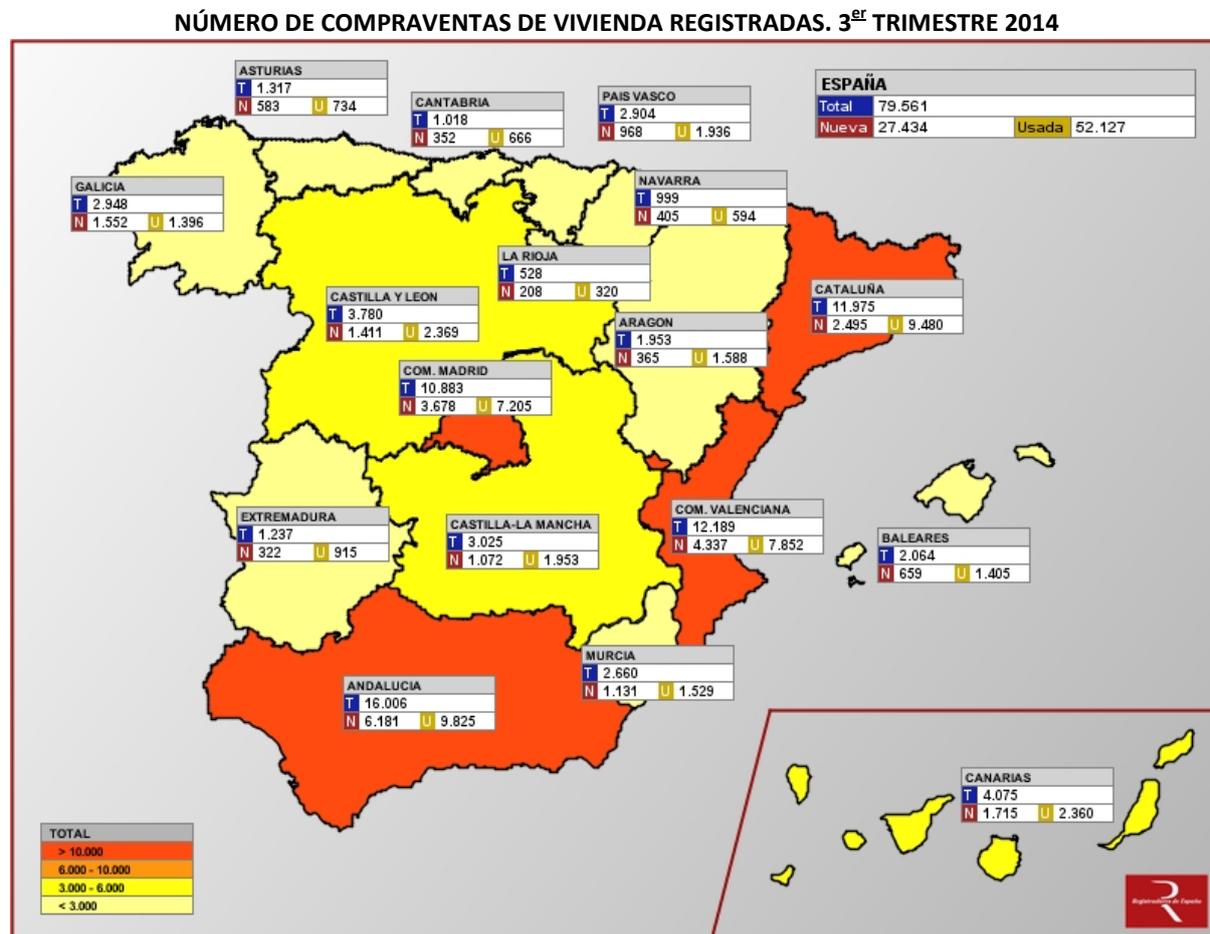


De momento, tal y como podrá comprobarse a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria 3T 2014, se va avanzando poco a poco hacia la recuperación, con estabilidad de precios, progresiva recuperación de las compraventas, intensificación de la demanda extranjera, mejora de las condiciones financieras...

La consecución de ese plus adicional para una recuperación más activa, tal y como se ha indicado, cuenta con las bases necesarias, pero debe ser acompañada de factores de reactivación adicionales. De momento todo parece indicar que se va por el buen camino, pero es necesario que los agentes intervinientes aporten las condiciones necesarias para la citada intensificación.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



El número de compraventas de vivienda registradas sigue dando pasos hacia la recuperación, alejándose trimestre tras trimestre del mínimo de compraventas trimestrales, alcanzado en el cuarto trimestre de 2013 con 72.560 compraventas.

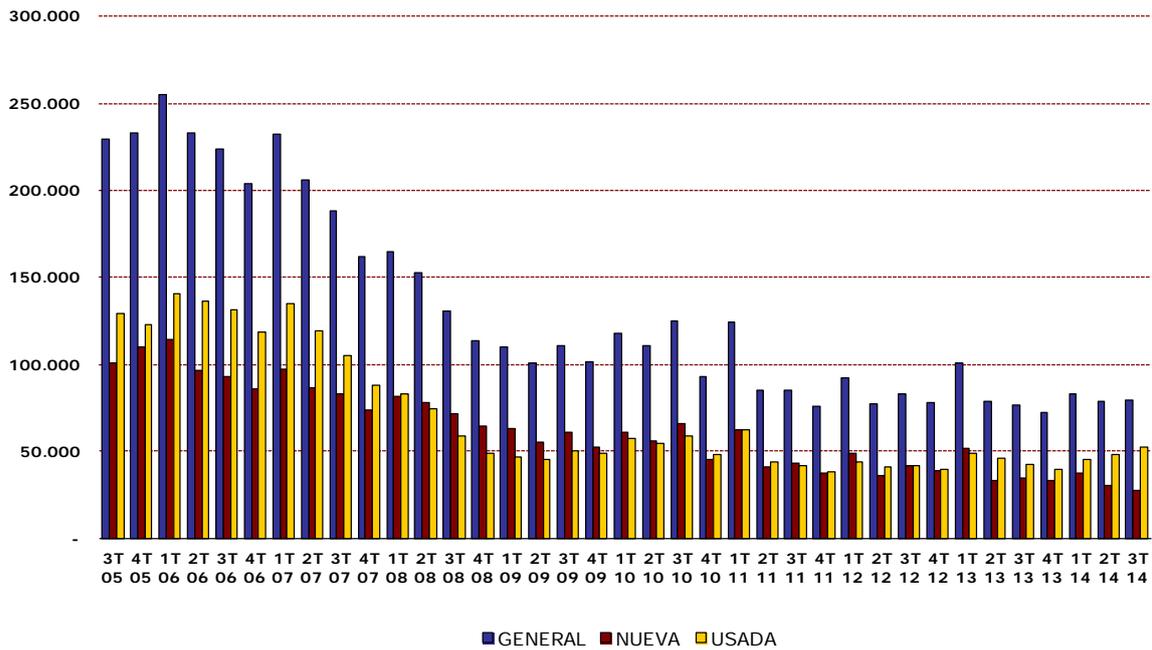
De este modo, en el tercer trimestre del año se han producido 79.561 compraventas de vivienda, 1.097 compraventas más que el pasado trimestre, lo que supone el segundo mejor resultado de los seis últimos trimestres, únicamente superado por un excelente primer trimestre de 2014 con 83.022 compraventas.

La explicación a este comportamiento viene dada exclusivamente por la vivienda usada. La vivienda nueva sigue el estimado proceso de práctica desaparición, convirtiéndose a corto plazo en una parte residual del mercado inmobiliario español. Concretamente, en el tercer trimestre la vivienda nueva ha alcanzado las 27.434 compraventas, lo que supone un nuevo mínimo histórico, que irá superándose trimestre tras trimestre. Este resultado supone 3.171 compraventas menos que en segundo trimestre.

La vivienda usada es la que explica el buen comportamiento de las compraventas de vivienda, alcanzando las 52.127 compraventas en el tercer trimestre, 4.268 compraventas más que en el segundo trimestre. Estos resultados suponen que la vivienda usada prácticamente duplica en compraventas a la vivienda nueva.

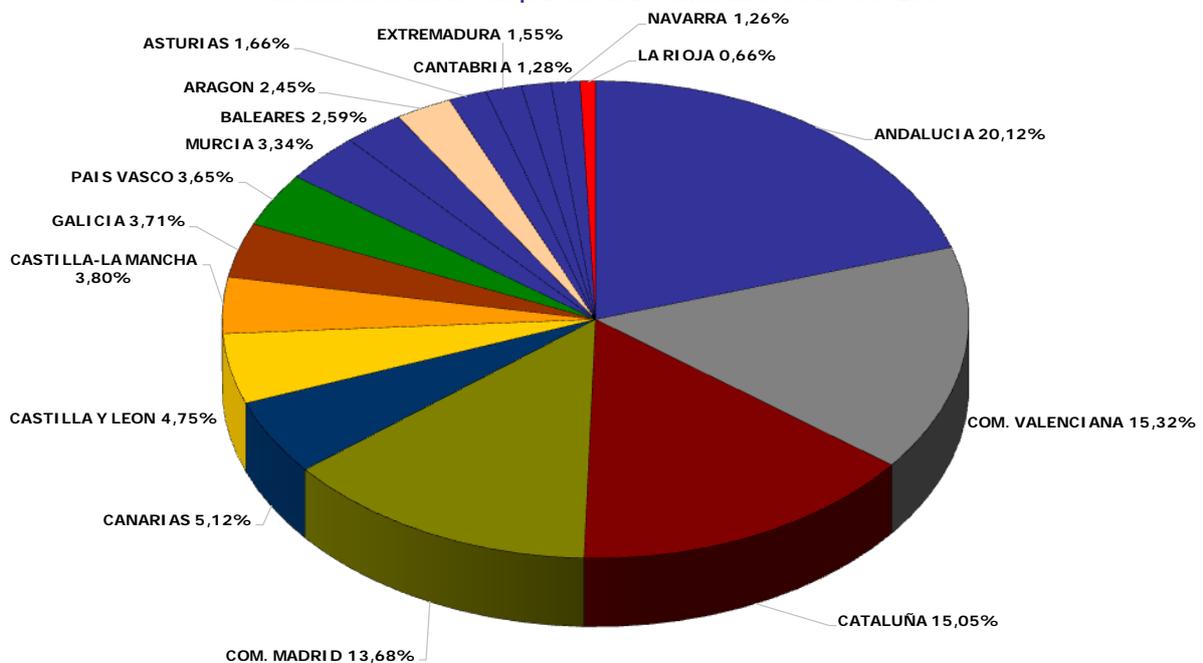
Con todo ello, las tasas de variación intertrimestrales recogen un incremento del 1,40% durante el último trimestre, con un incremento del 8,92% en vivienda usada, frente al descenso del -10,36% en vivienda nueva.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



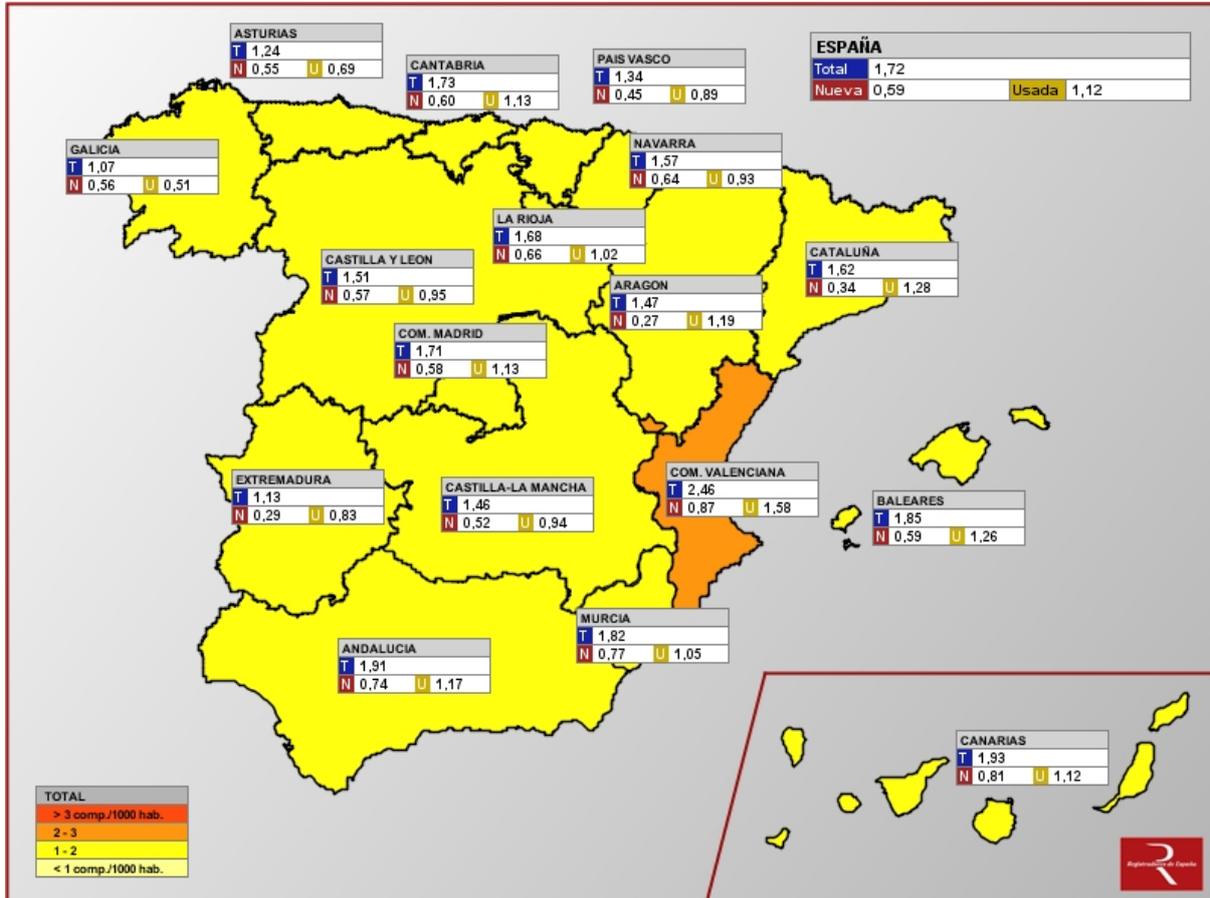
Andalucía sigue encabezando el número de compraventas de vivienda con 16.006 durante el último trimestre (15.583 trimestre anterior), seguida de Comunidad Valenciana con 12.189 (11.591), Cataluña con 11.975 (11.980) y Comunidad de Madrid con 10.883 (10.522). En nueve de ellas se ha contado con un crecimiento del número de compraventas con respecto al segundo trimestre, dando lugar a descensos en ocho de ellas. Los mayores aumentos se han producido en Castilla y León (14,51%), Asturias (9,57%) y Murcia (5,39%).

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 3er trimestre 2014



En cuanto al número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, también se ha contado con una ligera recuperación, dando lugar a un resultado de 1,72, por encima del 1,68 del segundo trimestre. Este resultado se ha desagregado en 0,59 compraventas de vivienda nueva (0,66 el pasado trimestre) y 1,12 de vivienda usada (1,03 el pasado trimestre). Las comunidades autónomas con una mayor actividad inmobiliaria con respecto a su población han sido Comunidad Valenciana (2,46), Canarias (1,93) y Andalucía (1,91). Por el contrario, la menor actividad se ha alcanzado en Galicia (1,07), Extremadura (1,13) y Asturias (1,24).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3^{er} TRIMESTRE 2014



Los resultados interanuales también constatan el signo favorable en las compraventas de vivienda, alcanzando las 313.607 durante los últimos doce meses, dando lugar a un incremento de 2.743 compraventas con respecto al resultado interanual del segundo trimestre, que supuso el mínimo de la serie histórica (310.864). Los bajos resultados de la segunda mitad de 2013 son los responsables de este mínimo histórico.

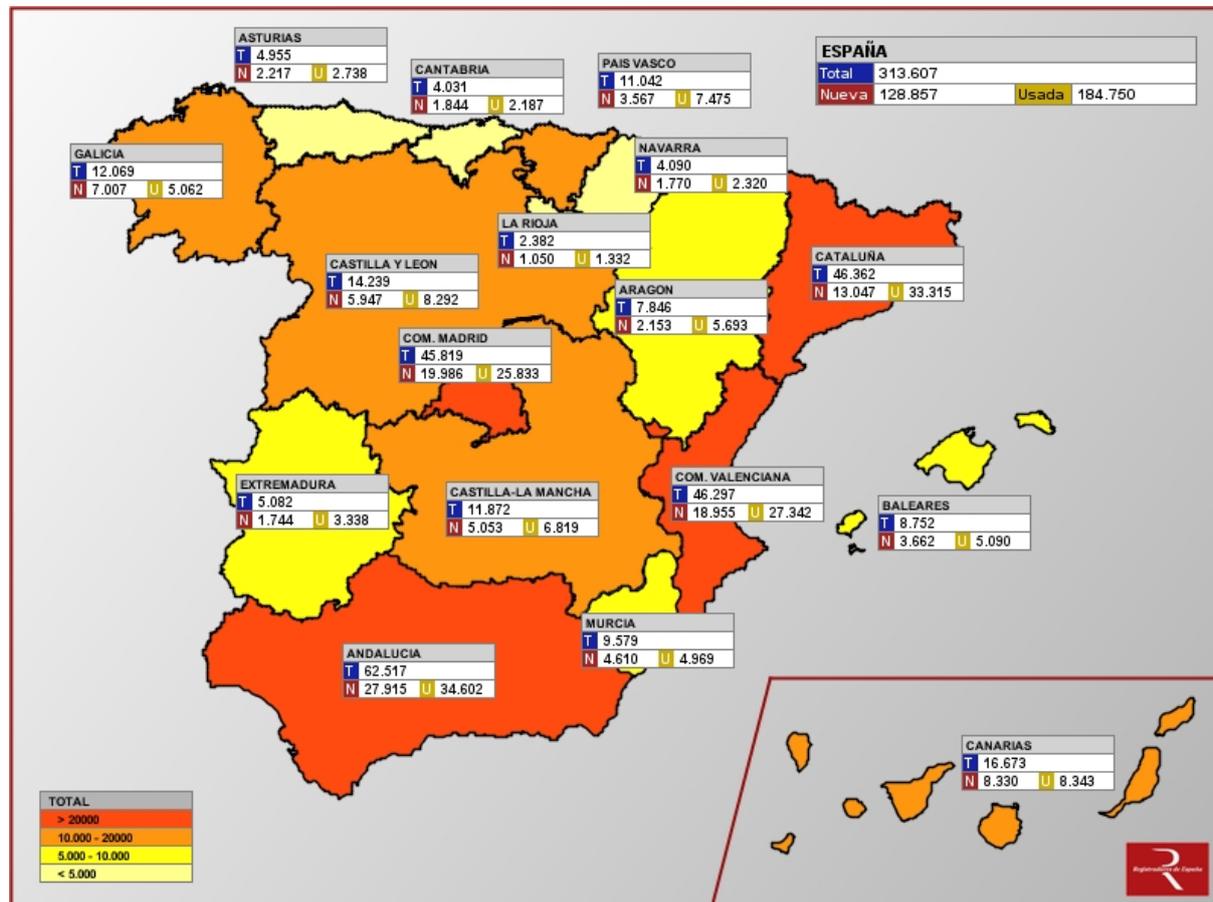
Nuevamente la distinción entre vivienda nueva y usada otorga conclusiones diferentes. Concretamente, las compraventas de vivienda nueva del último año han sido 128.857, dando lugar a un nuevo mínimo histórico, descendiendo en 6.854 compraventas con respecto al resultado interanual del segundo trimestre.

Por el contrario, la vivienda usada sigue su intensa recuperación, con un resultado interanual de 184.750, que supone un incremento de 9.597 compraventas con respecto al resultado interanual del segundo trimestre, dando lugar al resultado interanual en vivienda usada más elevado de los once últimos trimestres.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) el número de compraventas de vivienda nueva ha superado a las de vivienda usada. Las que mayor número de compraventas han alcanzado para el total general durante el último año han sido Andalucía con 62.517 (62.293 el pasado trimestre), Cataluña con 46.362 (46.798 el pasado trimestre), Comunidad Valenciana con 46.297 (46.313 el pasado trimestre) y Comunidad de Madrid con 45.819 (44.468 el pasado trimestre).

Con respecto a la población, el número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 6,77 durante el último año, por encima de las 6,66 del pasado trimestre. De ellas, 2,78 han correspondido a vivienda nueva y 3,99 a vivienda usada. Los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad Valenciana (9,33), Canarias (7,88) y Baleares (7,85), situándose en el extremo opuesto Galicia (4,39), Extremadura (4,63) y Asturias (4,68).

NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2014



Las tasas de variación interanuales, calculadas con resultados medios anuales, recogen un descenso del -6,35% como consecuencia del mal resultado del último trimestre de 2013, que se alcanzó el mínimo histórico trimestral, y que están incorporados en el resultado interanual del tercer trimestre de 2014. Estos resultados suponen la cuarta tasa negativa consecutiva. En todo caso, supone una ralentización del ritmo negativo de las tasas interanuales ya que al cierre del segundo trimestre esta tasa era del -8,91%, siendo previsible que durante los próximos trimestres siga mejorando hasta un escenario positivo, en línea con los resultados trimestrales.

Nuevamente los resultados son claramente distintos dependiendo de la tipología de vivienda, con un descenso del -18,29% en vivienda nueva, frente al incremento del 4,29% en vivienda usada. Sin duda, la tendencia y expectativas con respecto a cada una de estas modalidades de vivienda son claramente distintas.

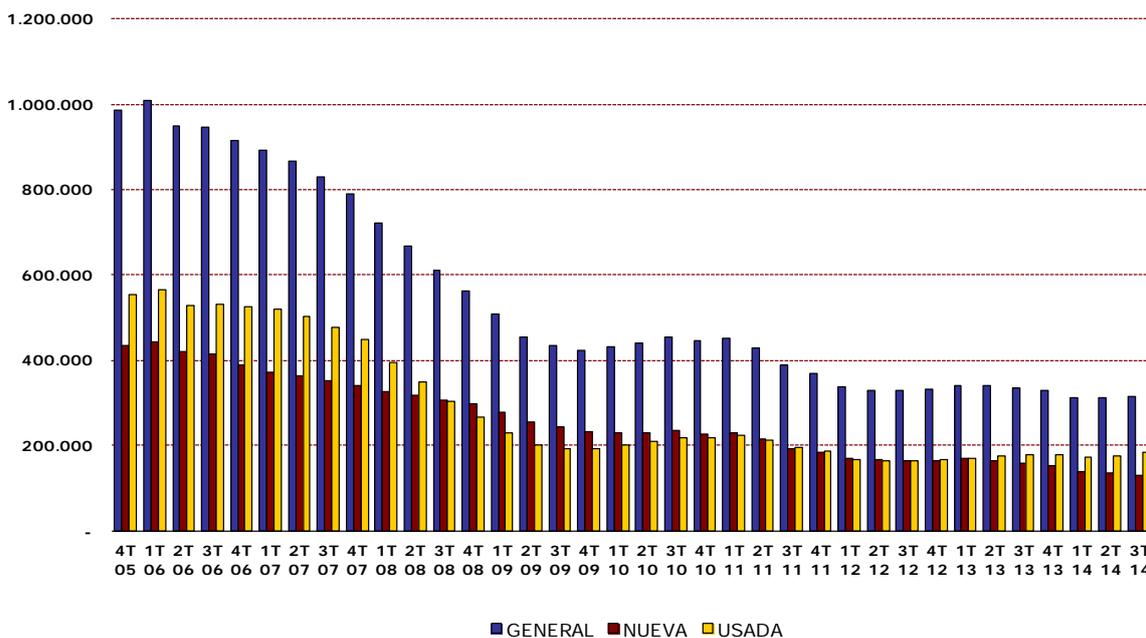
Las comunidades autónomas con un mejor comportamiento durante el último año han sido Baleares (13,35%), Navarra (9,36%) y Canarias (3,53%). Por el contrario, los mayores descensos se han producido en La Rioja (-28,85%), Castilla-La Mancha (-24,33%) y Extremadura (-17,90%).

Esta evolución interanual cuenta con una perspectiva mucho más favorable si dichas tasas interanuales, en lugar de calcularlas con resultados medios interanuales, se obtienen a través de comparar resultados medios trimestrales, es decir, las compraventas del tercer trimestre de 2014 con respecto al mismo trimestre de 2013. En este caso los resultados muestran un incremento del 3,57% en las compraventas, con un descenso del -19,99% en vivienda nueva, frente al incremento del 22,57% en vivienda usada.

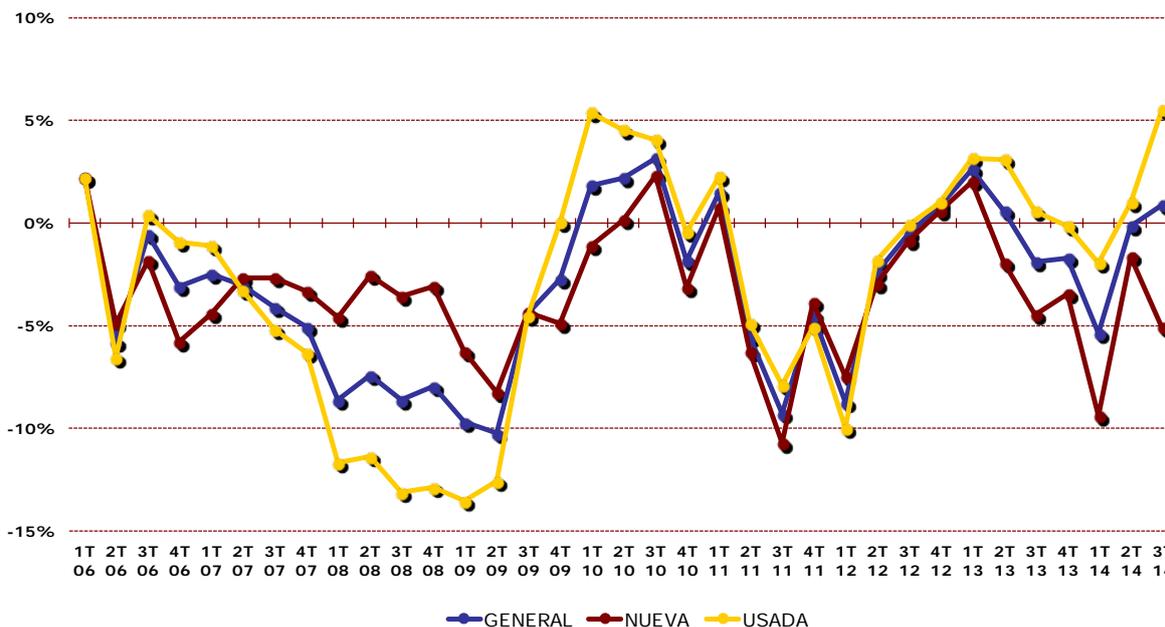
La evolución de resultados trimestrales e interanuales parecen mostrar claramente la consolidación de un cambio de tendencia, dejando atrás el largo periodo de constantes descensos del número de compraventas de vivienda, que alcanzaron sus mínimos a finales de 2013, dando paso a un año 2014 caracterizado por la progresiva recuperación de las compraventas de vivienda, todavía en cuantías no muy alejadas de los mínimos históricos, pero con una clara tendencia hacia la recuperación a través de los resultados obtenidos trimestre tras trimestre.

La vivienda usada se ha podido comprobar cómo se ha convertido en el principal baluarte de la recuperación, con una constante y, en determinados periodos, intensa recuperación, alcanzando tasas de crecimiento destacadas, siendo previsible una continuidad en este escenario, que irá acompañado de un constante descenso del número de compraventas de vivienda nueva, tal y como se analiza en el apartado 2.4.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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



Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, una recuperación más intensa del mercado de demanda de vivienda pasa por el fortalecimiento de la recuperación económica. Las expectativas siempre se han mostrado decisivas en el mercado inmobiliario español. La toma de una decisión tan relevante como es la compra de una vivienda, en muchos casos, pasa por la percepción de un escenario económico favorable, en caso contrario suelen paralizarse este tipo de decisiones, tal y como ha venido ocurriendo durante los últimos años.

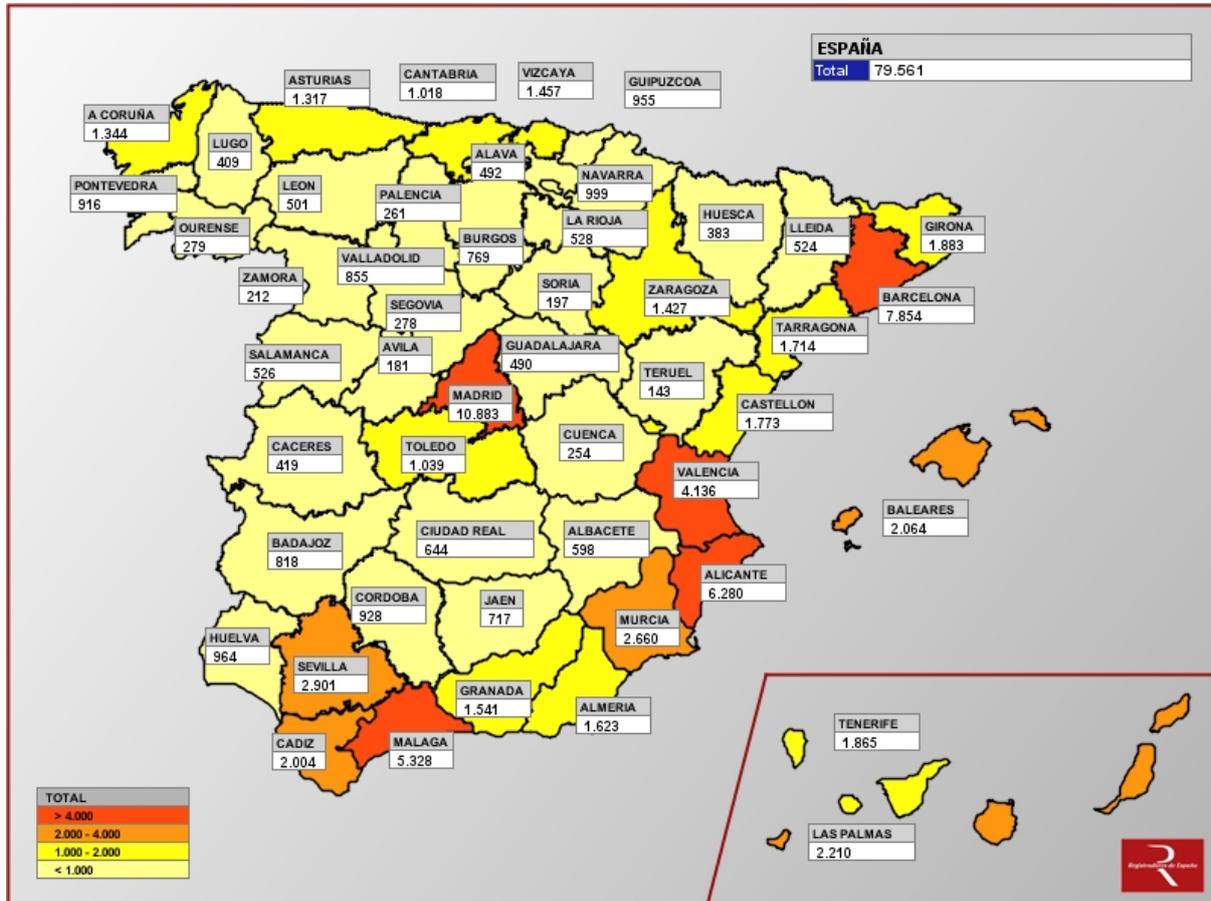
Sin duda se trata de un momento especialmente decisivo para el mercado inmobiliario, donde en función de diversos factores puede pasar a mantener niveles históricamente bajos, con un volumen de compraventas anuales entre las 300.000 y 350.000, o dar un impulso que lleve hacia niveles superiores a las 400.000. Todo ello depende, más que nunca, de factores ajenos al propio mercado inmobiliario.

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2014	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	16.006	6.181	9.825	62.517	27.915	34.602
ARAGON	1.953	365	1.588	7.846	2.153	5.693
ASTURIAS	1.317	583	734	4.955	2.217	2.738
BALEARES	2.064	659	1.405	8.752	3.662	5.090
CANARIAS	4.075	1.715	2.360	16.673	8.330	8.343
CANTABRIA	1.018	352	666	4.031	1.844	2.187
CASTILLA Y LEON	3.780	1.411	2.369	14.239	5.947	8.292
CASTILLA-LA MANCHA	3.025	1.072	1.953	11.872	5.053	6.819
CATALUÑA	11.975	2.495	9.480	46.362	13.047	33.315
COM. MADRID	10.883	3.678	7.205	45.819	19.986	25.833
COM. VALENCIANA	12.189	4.337	7.852	46.297	18.955	27.342
EXTREMADURA	1.237	322	915	5.082	1.744	3.338
GALICIA	2.948	1.552	1.396	12.069	7.007	5.062
LA RIOJA	528	208	320	2.382	1.050	1.332
MURCIA	2.660	1.131	1.529	9.579	4.610	4.969
NAVARRA	999	405	594	4.090	1.770	2.320
PAIS VASCO	2.904	968	1.936	11.042	3.567	7.475
NACIONAL	79.561	27.434	52.127	313.607	128.857	184.750

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	2,71%	-9,21%	11,97%	-7,72%	-20,89%	6,59%
ARAGON	-3,89%	-40,46%	11,91%	-11,49%	-32,95%	0,69%
ASTURIAS	9,57%	20,45%	2,23%	-12,13%	-23,68%	0,15%
BALEARES	-5,75%	-26,86%	9,00%	13,35%	-2,11%	27,89%
CANARIAS	-11,34%	-24,15%	1,07%	3,53%	-11,66%	24,97%
CANTABRIA	-1,45%	-20,36%	12,69%	-10,34%	-21,67%	2,10%
CASTILLA Y LEON	14,51%	9,30%	17,86%	-13,69%	-24,34%	-4,01%
CASTILLA-LA MANCHA	0,73%	-11,84%	9,29%	-24,33%	-37,66%	-10,09%
CATALUÑA	-0,04%	-23,56%	8,77%	-2,95%	-18,63%	4,97%
COM. MADRID	3,43%	-5,28%	8,53%	0,71%	1,54%	0,08%
COM. VALENCIANA	5,16%	-4,41%	11,31%	-4,42%	-18,26%	8,28%
EXTREMADURA	-4,26%	-31,05%	10,91%	-17,90%	-38,66%	-0,27%
GALICIA	-1,31%	-4,96%	3,10%	-15,95%	-19,91%	-9,78%
LA RIOJA	0,19%	-7,56%	5,96%	-28,85%	-47,29%	-1,77%
MURCIA	5,39%	-9,16%	19,55%	-15,29%	-21,09%	-9,09%
NAVARRA	0,10%	10,96%	-6,16%	9,36%	11,25%	7,96%
PAIS VASCO	-6,41%	-0,21%	-9,24%	-3,58%	-27,11%	13,98%
NACIONAL	1,40%	-10,36%	8,92%	-6,35%	-18,29%	4,29%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3^{er} TRIMESTRE 2014



Los resultados de compraventas de vivienda por provincias constatan el comportamiento heterogéneo del mercado inmobiliario español, con una recuperación más activa en aquellas zonas con mayor presión de la demanda. De este modo, el mapa constata esta realidad, con una mayor actividad inmobiliaria y, como podrá comprobarse más adelante, intensidad del crecimiento en las provincias costeras del arco mediterráneo, las islas y la provincia de Madrid.

Concretamente, en el tercer trimestre del año las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (10.883), Barcelona (7.854), Alicante (6.280), Málaga (5.328) y Valencia (4.136). Con respecto a la población, las provincias con mayor número de compraventas por cada mil habitantes han sido Alicante (3,38), Málaga (3,29) y Castellón (3,06).

Durante el ciclo bajista las provincias con alto nivel de demanda de vivienda con fines turísticos fueron las que mayor reducción del ritmo de compraventas presentaron, acompañadas de intensas reducciones de precios. Esta reducción de precios, junto al alto nivel de oferta e intenso crecimiento de demandantes extranjeros (ver apartado 2.3), han llevado a una recuperación mucho más activa durante los últimos trimestres.

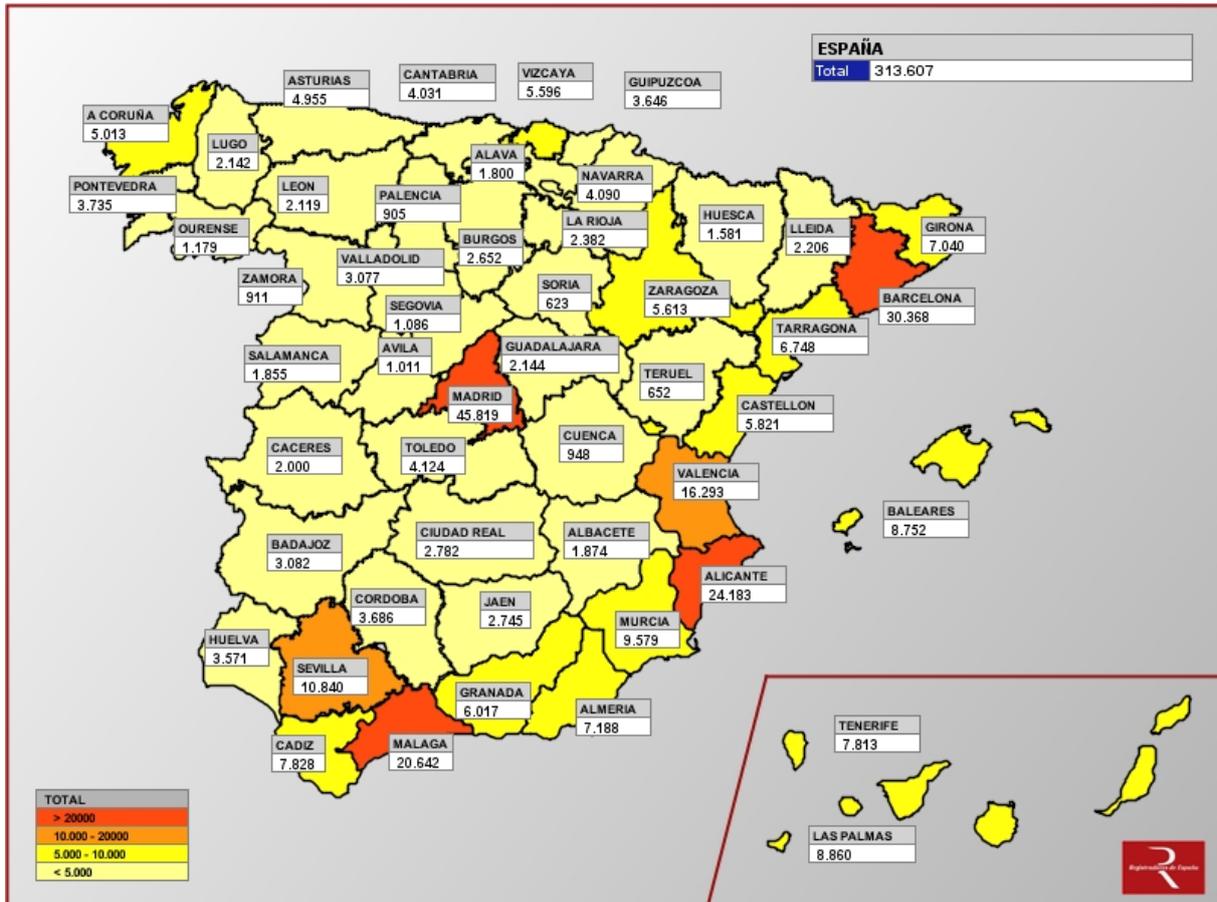
Poco a poco esta recuperación se va extendiendo a lo largo de la geografía española. De hecho, en el último trimestre treinta provincias han contado con tasas intertrimestrales positivas, nueve de ellas de dos dígitos. Nuevamente las diferencias entre vivienda nueva y usada son muy claras, con treinta y nueve provincias que presentan descensos en vivienda nueva, frente a únicamente nueve en vivienda usada.

Tomando los resultados de los últimos doce meses, Madrid sigue siendo la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda con 45.819, seguida de Barcelona (30.368), Alicante (24.183), Málaga (20.642), Valencia (16.293) y Sevilla (10.840). En este caso, con respecto a la población, el mayor número de

compraventas por cada mil habitantes se ha producido nuevamente en provincias costeras con una alta presencia de segunda vivienda: Málaga (12,74), Almería (10,43) y Castellón (10,03).

Las tasas de variación interanuales todavía mantienen un cierto predominio de las reducciones, aunque con una constante moderación de su intensidad con el paso de los trimestres. De este modo, treinta y ocho provincias cuentan con descensos interanuales, dando lugar a tasas positivas en doce de ellas. La vivienda nueva cuenta con reducciones en la práctica totalidad de la geografía española, con tasas negativas en cuarenta y seis provincias, mientras que en vivienda usada los descensos únicamente se mantienen en dieciocho provincias. Concretamente, la mayor recuperación de compraventas de vivienda se ha alcanzado durante el último año en las provincias de Baleares (13,35%), Navarra (9,36%), Guipúzcoa (7,42%), Tenerife (5,14%), Vizcaya (4,64%) y Málaga (3,65%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2014



Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2014	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.344	760	584	5.013	2.872	2.141
ALAVA	492	226	266	1.800	715	1.085
ALBACETE	598	192	406	1.874	782	1.092
ALICANTE	6.280	2.378	3.902	24.183	10.979	13.204
ALMERIA	1.623	960	663	7.188	4.634	2.554
ASTURIAS	1.317	583	734	4.955	2.217	2.738
AVILA	181	90	91	1.011	557	454
BADAJOS	818	242	576	3.082	1.042	2.040
BALEARES	2.064	659	1.405	8.752	3.662	5.090
BARCELONA	7.854	1.367	6.487	30.368	7.462	22.906
BURGOS	769	276	493	2.652	1.050	1.602
CACERES	419	80	339	2.000	702	1.298
CADIZ	2.004	795	1.209	7.828	3.642	4.186
CANTABRIA	1.018	352	666	4.031	1.844	2.187
CASTELLON	1.773	862	911	5.821	2.502	3.319
CIUDAD REAL	644	226	418	2.782	1.041	1.741
CORDOBA	928	249	679	3.686	1.304	2.382
CUENCA	254	52	202	948	270	678
GIRONA	1.883	451	1.432	7.040	2.107	4.933
GRANADA	1.541	706	835	6.017	3.272	2.745
GUADALAJARA	490	255	235	2.144	1.461	683
GUIPUZCOA	955	323	632	3.646	1.116	2.530
HUELVA	964	504	460	3.571	2.145	1.426
HUESCA	383	87	296	1.581	452	1.129
JAEN	717	219	498	2.745	861	1.884
LA RIOJA	528	208	320	2.382	1.050	1.332
LAS PALMAS	2.210	914	1.296	8.860	4.524	4.336
LEON	501	231	270	2.119	1.088	1.031
LLEIDA	524	164	360	2.206	897	1.309
LUGO	409	206	203	2.142	1.394	748
MADRID	10.883	3.678	7.205	45.819	19.986	25.833
MALAGA	5.328	2.080	3.248	20.642	8.996	11.646
MURCIA	2.660	1.131	1.529	9.579	4.610	4.969
NAVARRA	999	405	594	4.090	1.770	2.320
OURENSE	279	123	156	1.179	572	607
PALENCIA	261	68	193	905	309	596
PONTEVEDRA	916	463	453	3.735	2.169	1.566
SALAMANCA	526	130	396	1.855	653	1.202
SEGOVIA	278	81	197	1.086	353	733
SEVILLA	2.901	668	2.233	10.840	3.061	7.779
SORIA	197	121	76	623	243	380
TARRAGONA	1.714	513	1.201	6.748	2.581	4.167
TENERIFE	1.865	801	1.064	7.813	3.806	4.007
TERUEL	143	48	95	652	254	398
TOLEDO	1.039	347	692	4.124	1.499	2.625
VALENCIA	4.136	1.097	3.039	16.293	5.474	10.819
VALLADOLID	855	360	495	3.077	1.366	1.711
VIZCAYA	1.457	419	1.038	5.596	1.736	3.860
ZAMORA	212	54	158	911	328	583
ZARAGOZA	1.427	230	1.197	5.613	1.447	4.166
NACIONAL	79.561	27.434	52.127	313.607	128.857	184.750

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	6,58%	6,44%	6,76%	-17,37%	-23,64%	-7,16%
ALAVA	-18,68%	-2,16%	-28,88%	-33,58%	-51,23%	-12,78%
ALBACETE	51,78%	16,36%	77,29%	-6,02%	-28,13%	20,53%
ALICANTE	4,56%	-9,24%	15,24%	-1,96%	-16,43%	14,52%
ALMERIA	-9,28%	-20,92%	15,30%	-11,98%	-23,67%	21,91%
ASTURIAS	9,57%	20,45%	2,23%	-12,13%	-23,68%	0,15%
AVILA	-17,73%	-16,67%	-18,75%	-25,17%	-28,22%	-21,04%
BADAJOS	5,55%	-15,38%	17,79%	-11,87%	-25,89%	-2,44%
BALEARES	-5,75%	-26,86%	9,00%	13,35%	-2,11%	27,89%
BARCELONA	-1,62%	-25,63%	5,57%	2,14%	-8,35%	6,10%
BURGOS	16,87%	23,21%	13,59%	-12,96%	-31,73%	6,16%
CACERES	-18,96%	-55,80%	0,89%	-25,73%	-51,15%	3,34%
CADIZ	5,53%	-10,27%	19,35%	-4,57%	-16,53%	9,01%
CANTABRIA	-1,45%	-20,36%	12,69%	-10,34%	-21,67%	2,10%
CASTELLON	33,71%	58,17%	16,65%	-11,40%	-21,20%	-2,24%
CIUDAD REAL	-7,74%	-9,60%	-6,70%	-11,74%	-16,25%	-8,80%
CORDOBA	3,23%	-5,32%	6,76%	-14,52%	-32,15%	-0,33%
CUENCA	-7,64%	-48,00%	15,43%	-39,85%	-70,59%	3,04%
GIRONA	4,61%	-14,74%	12,67%	-4,00%	-25,89%	9,87%
GRANADA	1,58%	-9,83%	13,76%	-12,92%	-24,85%	7,39%
GUADALAJARA	3,81%	-17,21%	43,29%	-16,15%	-24,85%	11,42%
GUIPUZCOA	-8,79%	6,60%	-15,05%	7,42%	-11,57%	18,67%
HUELVA	1,69%	-8,86%	16,46%	-7,87%	-13,61%	2,37%
HUESCA	-4,96%	-36,03%	10,86%	-25,46%	-54,80%	0,71%
JAEN	6,38%	7,88%	5,73%	-7,92%	-19,46%	-1,46%
LA RIOJA	0,19%	-7,56%	5,96%	-28,85%	-47,29%	-1,77%
LAS PALMAS	-7,57%	-28,76%	16,97%	2,14%	-15,27%	30,01%
LEON	-4,39%	-14,44%	6,30%	-25,86%	-33,50%	-15,63%
LLEIDA	-3,85%	-29,31%	15,02%	-25,65%	-38,60%	-13,08%
LUGO	-28,75%	-30,17%	-27,24%	0,09%	-5,75%	13,16%
MADRID	3,43%	-5,28%	8,53%	0,71%	1,54%	0,08%
MALAGA	1,91%	-5,24%	7,09%	3,65%	-9,48%	16,73%
MURCIA	5,39%	-9,16%	19,55%	-15,29%	-21,09%	-9,09%
NAVARRA	0,10%	10,96%	-6,16%	9,36%	11,25%	7,96%
OURENSE	6,49%	-5,38%	18,18%	-28,42%	-39,08%	-14,27%
PALENCIA	43,41%	-5,56%	75,45%	-15,97%	-35,76%	0,00%
PONTEVEDRA	2,92%	-6,28%	14,39%	-17,11%	-15,60%	-19,11%
SALAMANCA	17,94%	-2,26%	26,52%	-8,30%	-20,75%	0,25%
SEGOVIA	36,95%	50,00%	32,21%	3,13%	3,52%	2,95%
SEVILLA	10,35%	-6,05%	16,42%	-19,03%	-39,84%	-6,27%
SORIA	61,48%	120,00%	13,43%	-35,44%	-58,74%	1,06%
TARRAGONA	3,75%	-22,86%	21,68%	-12,82%	-28,09%	0,39%
TENERIFE	-15,42%	-18,10%	-13,28%	5,14%	-6,94%	19,93%
TERUEL	-15,38%	-17,24%	-14,41%	-21,45%	-39,95%	-2,21%
TOLEDO	-10,74%	-11,70%	-10,25%	-35,66%	-48,52%	-24,96%
VALENCIA	-2,89%	-20,04%	5,26%	-5,28%	-20,39%	4,77%
VALLADOLID	16,33%	17,65%	15,38%	1,82%	19,30%	-8,84%
VIZCAYA	0,41%	-3,90%	2,27%	4,64%	-19,85%	21,31%
ZAMORA	0,47%	-21,74%	11,27%	-17,33%	-38,11%	1,92%
ZARAGOZA	-2,26%	-45,11%	14,99%	-5,09%	-19,07%	0,97%
NACIONAL	1,40%	-10,36%	8,92%	-6,35%	-18,29%	4,29%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La compra de vivienda por extranjeros sigue creciendo trimestre tras trimestres, aunque ya a un ritmo mucho más suave que en trimestres precedentes. Concretamente, en el segundo trimestre del año el 13,10% de las compras de vivienda han sido realizadas por extranjeros, ligeramente superior al 13,03% del segundo trimestre.

En todo caso, tal y como muestra el gráfico de evolución, supone un nuevo máximo histórico, que consolida la confianza de los ciudadanos extranjeros por la compra de vivienda en España, fortaleciendo uno de los aspectos más destacados de la actual recuperación del mercado inmobiliario español.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 3T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,37%	18,06%
Francia	1,37%	10,48%
Rusia	0,98%	7,50%
Alemania	0,84%	6,45%
Bélgica	0,81%	6,19%
Suecia	0,80%	6,08%
Italia	0,54%	4,10%
China	0,52%	3,95%
Noruega	0,52%	3,93%
Rumanía	0,38%	2,91%
Marruecos	0,31%	2,34%
Holanda	0,29%	2,24%
Argelia	0,26%	1,96%
Ucrania	0,21%	1,61%
Suiza	0,17%	1,33%
Irlanda	0,16%	1,21%
Finlandia	0,13%	1,01%
Dinamarca	0,13%	0,99%
Polonia	0,12%	0,91%
Resto	2,20%	16,77%
Extranjeros	13,10%	100,00%
Nacionales	86,90%	
TOTAL	100,00%	

Entrando al detalle de resultados según nacionalidad, una vez más se mantiene la estructura de nacionalidades en el ranking, dando muestra, una vez más, de la confianza de las nacionalidades que encabezan dicha clasificación con respecto al mercado inmobiliario español.

Uno de los aspectos más destacados es el crecimiento experimentado por la nacionalidad que históricamente ha encabezado la clasificación, como son los británicos, que alcanzan el 18,06% del total de compras de vivienda por extranjeros, superando ampliamente el 15,77% del pasado trimestre, así como los resultados alcanzados en trimestres precedentes.

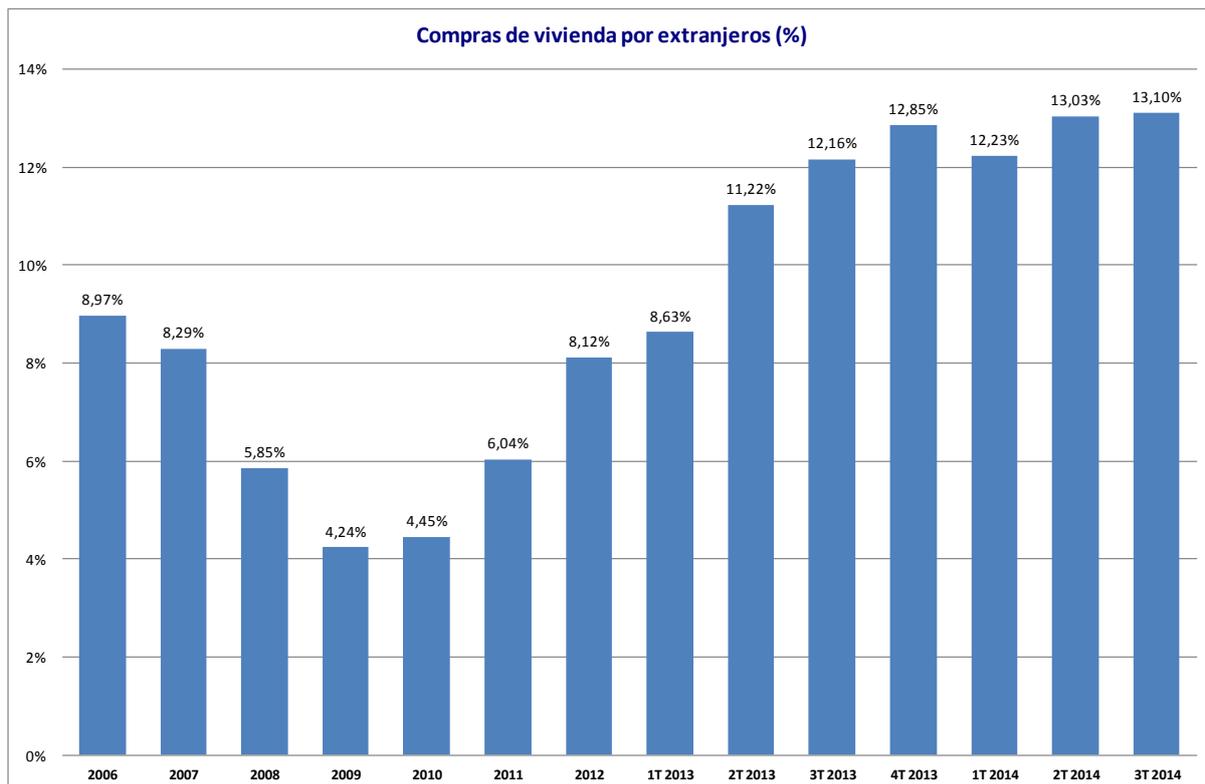
La segunda posición la mantienen franceses con un 10,48%, también mejorando los resultados segundo trimestre (10,11%), aunque por debajo de los del primer trimestre (11,37%). En todo caso, no muy lejos de sus habituales cifras, por encima del 10%.

Rusos mantienen su consolidada tercera posición, en esta ocasión con un 7,50%. Este resultado supone un cierto grado de continuidad en su ritmo descendente ya que el pasado trimestre presentaron un resultado del 8,08% y en el primer trimestre del 8,79%.

En cuarta posición se mantienen igualmente alemanes, también descendiendo en peso relativo con un 6,45%, por debajo del 7,53% del segundo trimestre y del 7,82% del primer trimestre.

Las tres siguientes posiciones del ranking también se mantienen con respecto a trimestres anteriores, con belgas en quinta posición con un 6,19% (7,26% el pasado trimestre), seguidos de suecos con un 6,08% (5,93%) e italianos con un 4,10% (4,72%).

Todas estas nacionalidades corresponden a nacionalidades europeas, con generalmente un mayor poder adquisitivo en términos relativos, caracterizados por la compra de vivienda con fines turísticos. En términos comparativos la compra de vivienda en España, a los actuales precios, les supone un esfuerzo muy bajo, considerando una oportunidad dadas las características turísticas de España.



La siguiente tabla muestra el ranking de compra de vivienda por extranjeros según nacionalidad durante los últimos doce meses, manteniendo las seis primeras posiciones en el mismo orden que los resultados trimestrales. De este modo, británicos mantienen la primera posición con un 16,17%, seguidos de franceses (10,51%), rusos (8,08%), alemanes (7,42%), belgas (7,01%) y suecos (5,99%).

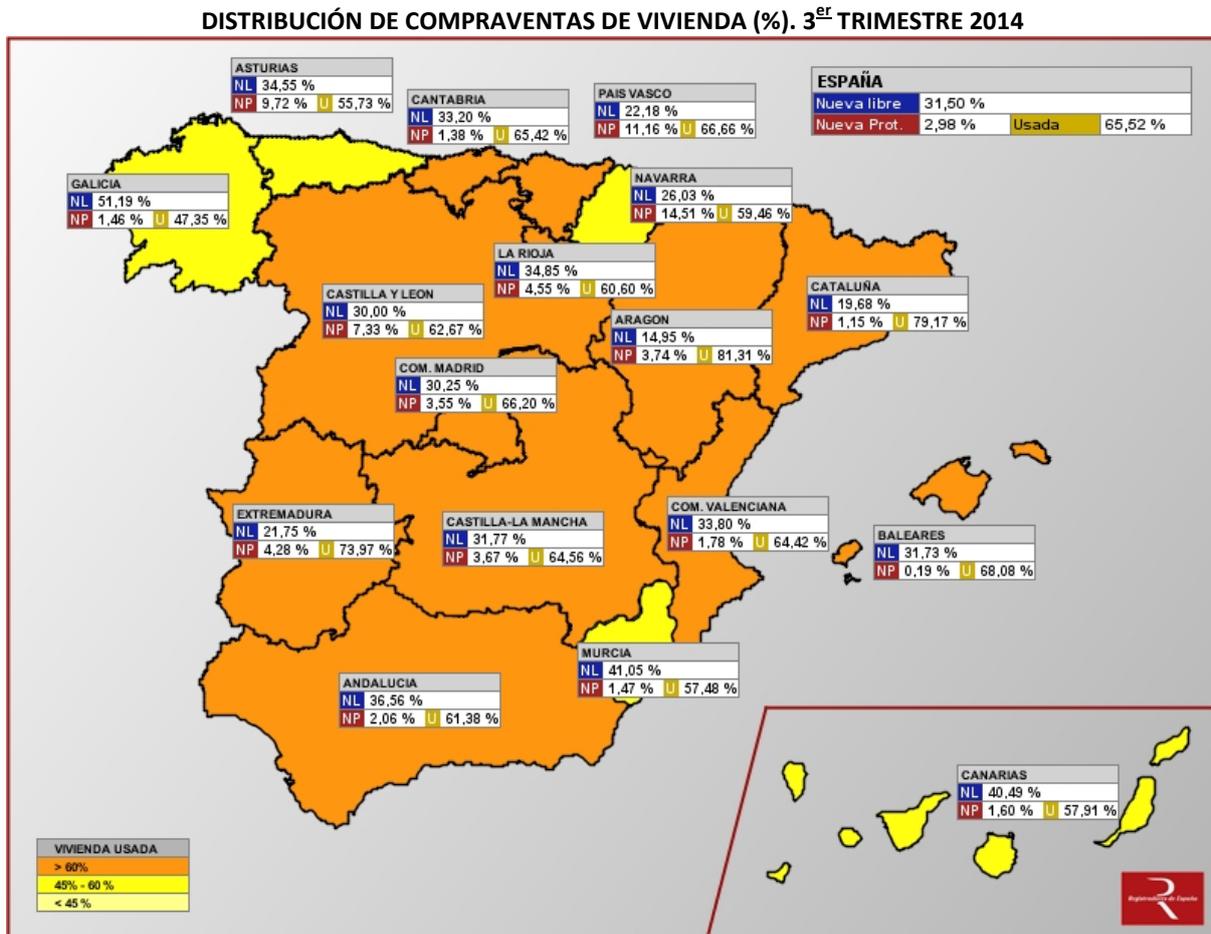
El resultado para los últimos doce meses es del 12,78% de compras de vivienda por extranjeros, que supone un nuevo máximo histórico interanual, superando el 12,57% del pasado trimestre. Trimestre tras trimestre se van obteniendo nuevos máximos, aunque cada vez un menor grado de intensidad en el nivel de mejora trimestral, en todo caso con tasas muy elevadas y sin duda positivas para el devenir del mercado inmobiliario español.

Estas cifras trimestrales e interanuales, así como la evolución de ambas, parecen indicar la consolidación de un alto nivel de presencia en el mercado inmobiliario español por parte de demandantes extranjeros. En la medida que los precios sigan mostrando niveles similares a los mantenidos actualmente, tal y como muestra la tendencia, nada parece indicar que estas cifras puedan verse modificadas.

En todo caso, el mayor grado de incertidumbre puede venir derivado de la evolución económica de los países demandantes, fruto del anunciado menor crecimiento económico en gran parte de los países europeos. En ese caso, ante unas peores perspectivas económicas, la demanda de segunda vivienda, especialmente en el extranjero, puede reducirse, afectando en consecuencia al mercado inmobiliario español. En todo caso, las actuales cifras todavía muestran un crecimiento intenso y solvente, por lo que habrá que esperar a la evolución de resultados de próximos trimestres para poder estimar un posible cambio de tendencia.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 3T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,07%	16,17%
Francia	1,34%	10,51%
Rusia	1,03%	8,08%
Alemania	0,95%	7,42%
Bélgica	0,90%	7,01%
Suecia	0,76%	5,99%
Noruega	0,55%	4,31%
Italia	0,52%	4,07%
China	0,43%	3,33%
Argelia	0,32%	2,51%
Rumanía	0,32%	2,47%
Holanda	0,31%	2,42%
Marruecos	0,30%	2,36%
Ucrania	0,18%	1,41%
Suiza	0,17%	1,36%
Dinamarca	0,15%	1,15%
Finlandia	0,14%	1,11%
Irlanda	0,13%	1,03%
Polonia	0,13%	0,98%
Resto	2,08%	16,30%
Extranjeros	12,78%	100,00%
Nacionales	87,22%	
TOTAL	100,00%	

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



La evolución de la distribución de compraventas de vivienda sigue los pasos previstos, dando lugar a una constante e intensa reducción del peso relativo de compraventas de vivienda nueva y el correspondiente crecimiento en vivienda usada.

Los motivos de esta estructura de resultados se han venido indicando durante los últimos trimestres: la crisis inmobiliaria generó un alto stock de vivienda nueva pendiente de venta que tuvo que ver reducidos significativamente sus precios para poder ser vendida. Este hecho ha supuesto la pérdida de incentivos a la promoción de vivienda nueva ya que dichos precios, así como los alcanzados en vivienda usada, llevaban a que careciese de sentido económico promover nuevas vivienda ya que en no pocos casos el coste de producción podía incluso llegar a superar el precio de mercado.

Asimismo, la crisis inmobiliaria ha llevado a la desaparición de numerosas empresas de promoción inmobiliaria, y las pocas que han quedado presentan notables dificultades como para sacar adelante nuevos proyectos de vivienda nueva.

Con todo ello, conforme se va reduciendo el stock de vivienda nueva pendiente de venta, el peso relativo de compraventas de vivienda nueva se va reduciendo, lo que acompañado de la prácticamente nula iniciación de vivienda nueva durante los últimos años, lleva a que no exista reposición al stock, minorando con ello trimestre tras trimestre sus cifras de compraventas.

De este modo, en el tercer trimestre del año las compraventas de vivienda nueva han supuesto el 34,48% del total de compraventas, frente al 65,52% de vivienda usada. Del total de vivienda nueva, el 2,98% ha correspondido a vivienda nueva protegida, que también está perdiendo peso relativo trimestre tras trimestre como consecuencia de la reducción de recursos públicos para esta tipología de vivienda, así como consecuencia

de su pérdida de ventaja competitiva en precios como consecuencia de la reducción de precios en vivienda usada.

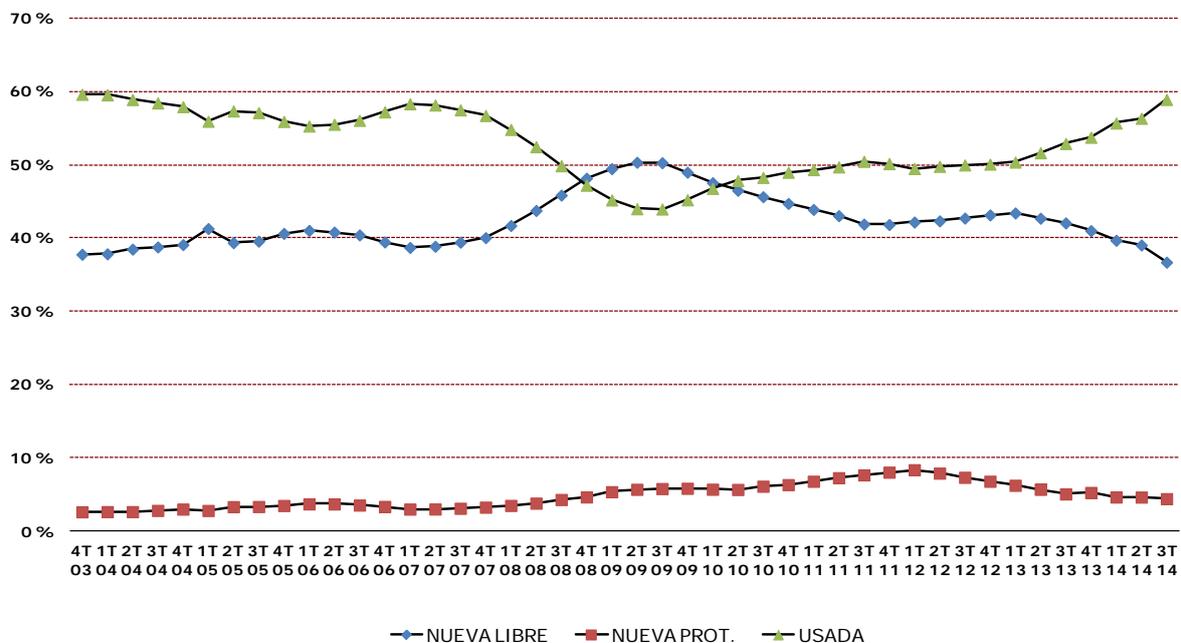
En todo caso, las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida han sido Navarra (14,51%), País Vasco (11,16%), Asturias (9,72%) y Castilla y León (7,33%). En cuanto al porcentaje de vivienda usada, queda encabezado por Aragón (81,31%), Cataluña (79,17%) y Extremadura (73,97%).

Una clara muestra de la intensidad con la que la estructura de resultados evoluciona son las tasas de variación intertrimestrales, en la que la vivienda usada mejora 4,53 puntos porcentuales (pp) en un solo trimestre, dando lugar a una reducción en vivienda nueva libre de -4,27 pp y en vivienda nueva protegida de -0,26 pp.

Los resultados de los últimos doce meses muestran un diferencial de resultados menos acusado, con un 58,91% de compraventas de vivienda usada, frente al 41,09% de vivienda nueva. En este caso la vivienda nueva protegida se sitúa en el 4,40%, pudiendo destacarse los resultados de Navarra (16,38%), Comunidad de Madrid (11,77%), Extremadura (10,19%) y Asturias (8,48%).

La evolución interanual de resultados muestra un incremento de 6,01 pp en vivienda nueva como consecuencia de la reducción de -5,36 pp en vivienda nueva libre y de -0,65 pp en vivienda nueva protegida.

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



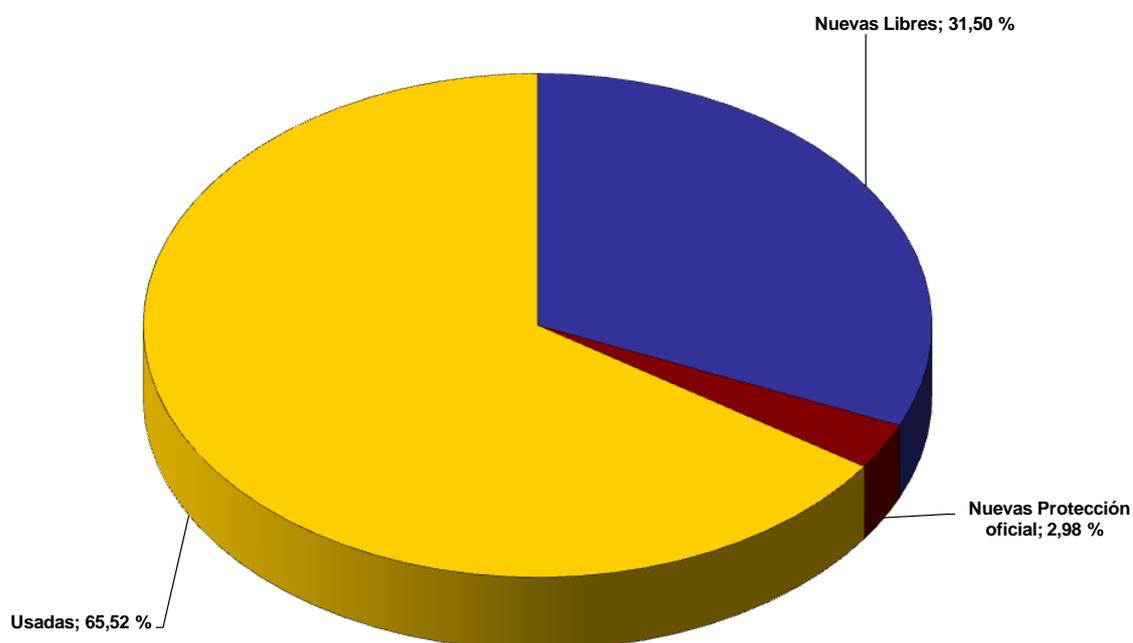
Durante los próximos trimestres, tal y como se viene indicando, el peso relativo de compraventas de vivienda nueva seguirá descendiendo, pudiendo llegar a niveles por debajo del 20% a medio plazo. El cambio de tendencia en la estructura de resultados pasa necesariamente por la reactivación del mercado de vivienda nueva, pero esto cuesta bastante tiempo y en la actual situación económica es difícil que se produzca en el medio plazo.

En consecuencia, el mercado inmobiliario español está abocado a ser un mercado inmobiliario fundamentalmente de vivienda usada, en el que en la mayoría de la geografía la única opción residencial será la vivienda usada.

Este hecho abre la puerta a la existencia de oportunidades por lo que respecta al desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos, que para que cuenten con éxito, deberán aportar un elevado grado de innovación, rompiendo con la actual concepción de vivienda, ya que esta alternativa ya existe y a buen precio, por lo que hay que ofrecer algo distinto, para lo mismo, y de forma competitiva. Todo ello, en el caso de que se lleve a

cabo, tenderá a producirse a reducida escala, con escasa incidencia en las cifras de compraventa de vivienda nueva.

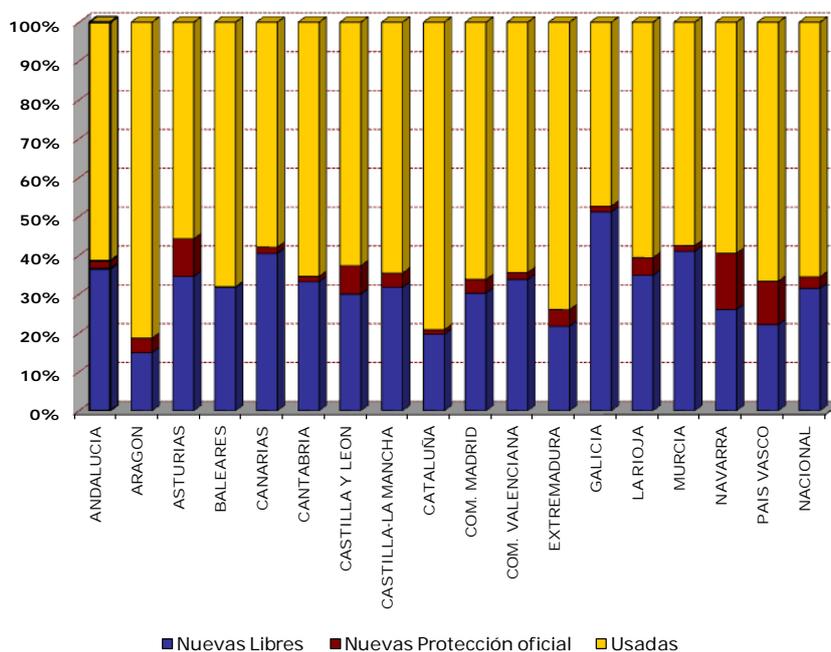
Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2014



Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2014	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	36,56 %	2,06 %	61,38 %	42,33 %	2,32 %	55,35 %
ARAGON	14,95 %	3,74 %	81,31 %	20,94 %	6,50 %	72,56 %
ASTURIAS	34,55 %	9,72 %	55,73 %	36,26 %	8,48 %	55,26 %
BALEARES	31,73 %	0,19 %	68,08 %	41,33 %	0,51 %	58,16 %
CANARIAS	40,49 %	1,60 %	57,91 %	48,30 %	1,66 %	50,04 %
CANTABRIA	33,20 %	1,38 %	65,42 %	43,24 %	2,51 %	54,25 %
CASTILLA Y LEON	30,00 %	7,33 %	62,67 %	36,11 %	5,66 %	58,23 %
CASTILLA-LA MANCHA	31,77 %	3,67 %	64,56 %	37,53 %	5,03 %	57,44 %
CATALUÑA	19,68 %	1,15 %	79,17 %	26,48 %	1,66 %	71,86 %
COM. MADRID	30,25 %	3,55 %	66,20 %	31,85 %	11,77 %	56,38 %
COM. VALENCIANA	33,80 %	1,78 %	64,42 %	38,92 %	2,02 %	59,06 %
EXTREMADURA	21,75 %	4,28 %	73,97 %	24,13 %	10,19 %	65,68 %
GALICIA	51,19 %	1,46 %	47,35 %	56,17 %	1,89 %	41,94 %
LA RIOJA	34,85 %	4,55 %	60,60 %	39,21 %	4,87 %	55,92 %
MURCIA	41,05 %	1,47 %	57,48 %	45,79 %	2,34 %	51,87 %
NAVARRA	26,03 %	14,51 %	59,46 %	26,90 %	16,38 %	56,72 %
PAIS VASCO	22,18 %	11,16 %	66,66 %	25,42 %	6,88 %	67,70 %
NACIONAL	31,50 %	2,98 %	65,52 %	36,69 %	4,40 %	58,91 %

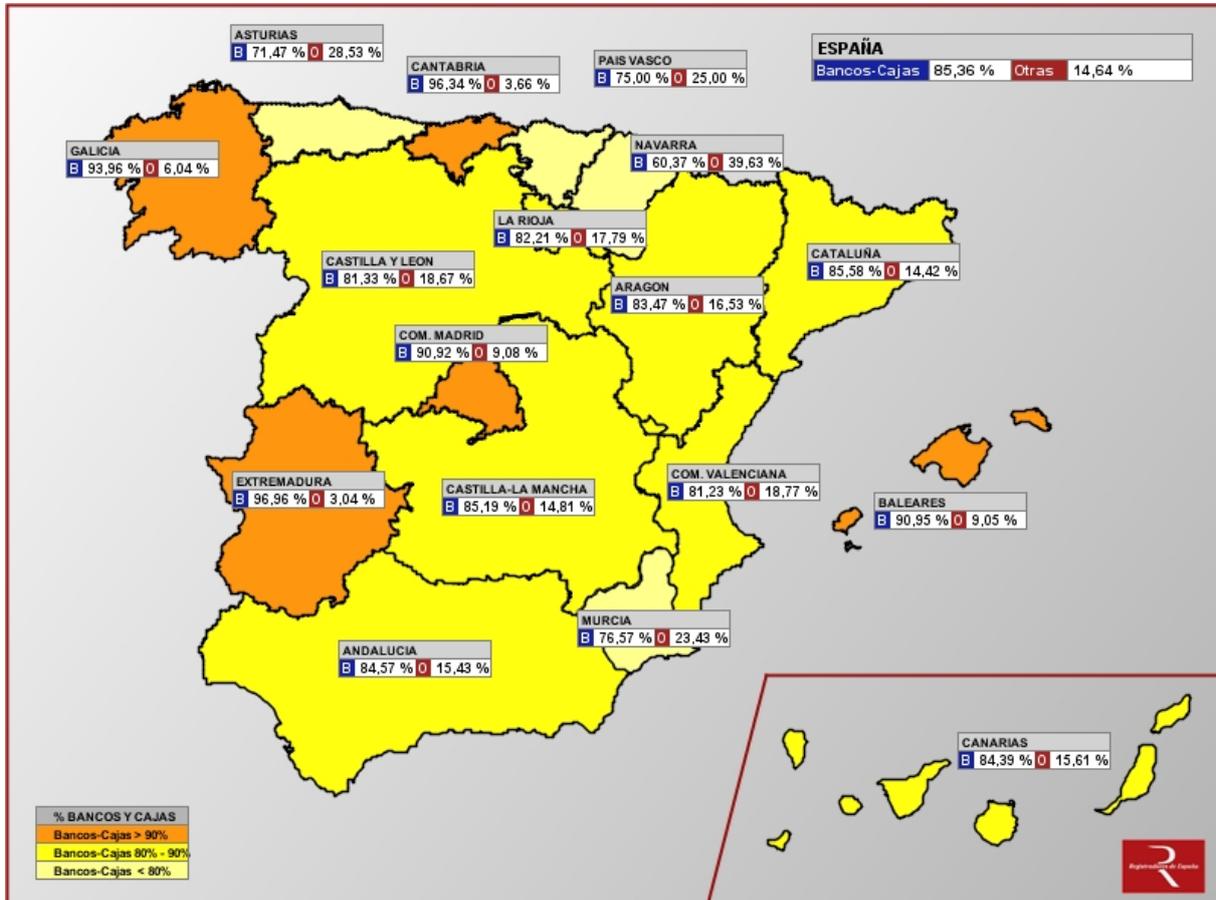
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-4,93 %	-0,14 %	5,07 %	-5,05 %	-2,39 %	7,44 %
ARAGON	-2,03 %	-9,45 %	11,48 %	-5,17 %	-3,61 %	8,78 %
ASTURIAS	-0,14 %	4,15 %	-4,01 %	-5,74 %	-1,04 %	6,78 %
BALEARES	-8,68 %	-0,54 %	9,22 %	-6,68 %	0,07 %	6,61 %
CANARIAS	-7,36 %	0,25 %	7,11 %	-7,11 %	-1,48 %	8,59 %
CANTABRIA	-7,56 %	-0,65 %	8,21 %	-2,78 %	-3,83 %	6,61 %
CASTILLA Y LEON	-3,60 %	1,82 %	1,78 %	-5,45 %	-0,42 %	5,87 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,09 %	-0,96 %	5,05 %	-7,92 %	-1,18 %	9,10 %
CATALUÑA	-5,92 %	-0,49 %	6,41 %	-4,93 %	-0,50 %	5,43 %
COM. MADRID	-2,62 %	-0,48 %	3,10 %	-5,01 %	5,37 %	-0,36 %
COM. VALENCIANA	-3,32 %	-0,24 %	3,56 %	-6,24 %	-0,69 %	6,93 %
EXTREMADURA	-3,25 %	-6,87 %	10,12 %	-0,20 %	-11,41 %	11,61 %
GALICIA	-1,40 %	-0,62 %	2,02 %	-2,64 %	-0,23 %	2,87 %
LA RIOJA	-4,43 %	1,13 %	3,30 %	-13,57 %	-1,85 %	15,42 %
MURCIA	-5,11 %	-1,70 %	6,81 %	-3,04 %	-0,49 %	3,53 %
NAVARRA	2,18 %	1,78 %	-3,96 %	-3,98 %	4,72 %	-0,74 %
PAIS VASCO	-3,99 %	6,07 %	-2,08 %	-3,39 %	-7,04 %	10,43 %
NACIONAL	-4,27 %	-0,26 %	4,53 %	-5,36 %	-0,65 %	6,01 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2014



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 3^{er} TRIMESTRE 2014



Los Bancos siguen recuperando progresivamente la cuota de mercado ganada por Otras entidades financieras durante el proceso de absorción de las Cajas de Ahorros por parte de los Bancos. De este modo, la cuota de Bancos en el tercer trimestre ha sido del 85,36%, superando ampliamente a Otras entidades financieras con un 14,64%, que retroceden con respecto a los resultados del pasado trimestre (18,71%), retomando cuotas de mercado por debajo del 15%.

Estos resultados suponen que Bancos han mejorado en un solo trimestre 4,07 pp en cuota de mercado con respecto a Otras entidades financieras.

En todas las comunidades autónomas los Bancos han alcanzado la mayor cuota de mercado, liderando la concesión de nuevo crédito hipotecario, destacando por su mayor peso en Otras entidades financieras las comunidades autónomas de Navarra (39,63%), Asturias (28,53%), País Vasco (25,00%) y Murcia (23,43%).

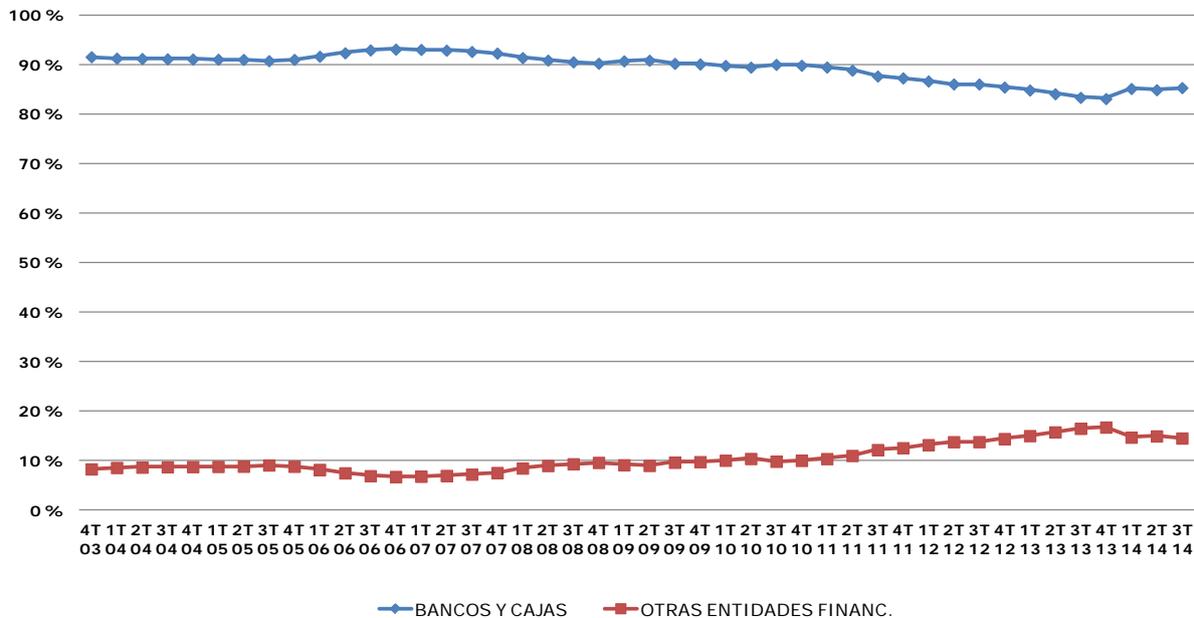
Tomando los resultados de los últimos doce meses se observa cómo Otras entidades financieras también se encuentran en niveles por debajo del 15%, concretamente en un 14,54%, frente al 85,46% de Bancos. En todas las comunidades autónomas Bancos cuentan con la mayor cuota de mercado, alcanzando el mayor resultado en Otras entidades financieras las comunidades autónomas de Navarra (40,84%), La Rioja (28,49%), Asturias (23,23%), País Vasco (22,41%) y Castilla-La Mancha (21,47%).

Las tasas de variación interanuales recogen una mejora de la cuota de mercado de Bancos en 1,97 pp, dando lugar a la correspondiente pérdida por parte de Otras entidades financieras.

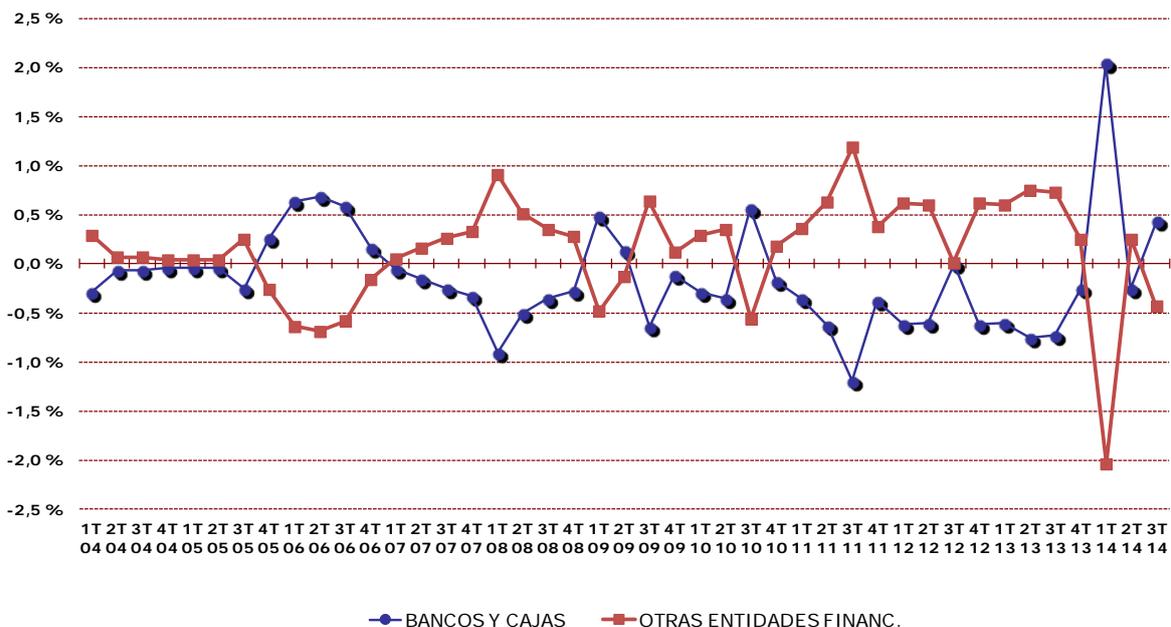
La evolución de resultados, tal y como muestran los siguientes gráficos, refleja un agotamiento del margen de mejora de Otras entidades financieras, alcanzando sus máximos a finales de 2013, dando paso en el año 2014 a

una progresiva recuperación por parte de Bancos. Durante los próximos trimestres previsiblemente la tendencia mantendrá este escenario, fortaleciendo poco a poco la actividad de los Bancos en el mercado hipotecario español. Este es un signo favorable desde el punto de vista de la reactivación del mercado hipotecario, necesario para el resurgir del mercado inmobiliario.

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



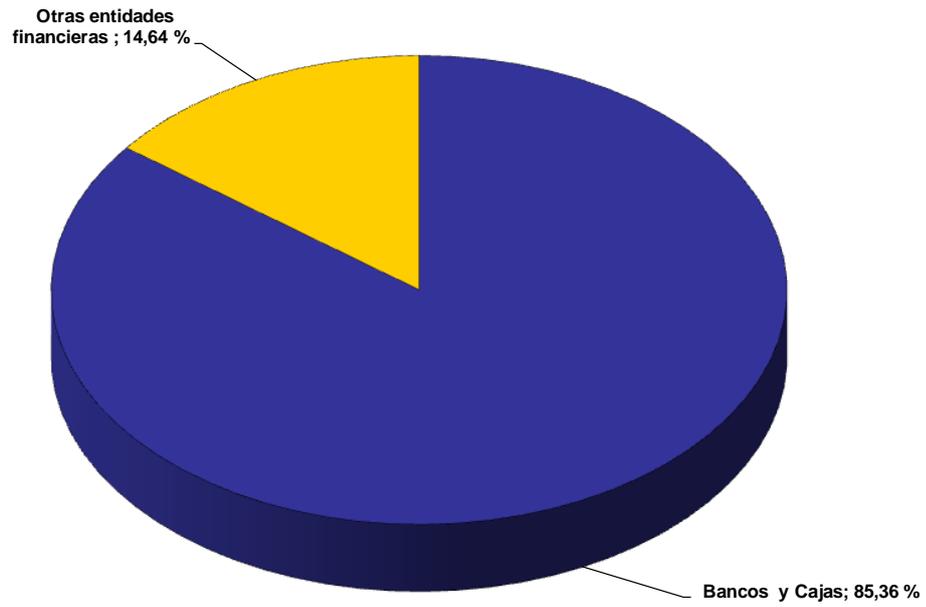
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2014	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	84,57 %	15,43 %	84,37 %	15,63 %
ARAGON	83,47 %	16,53 %	81,47 %	18,53 %
ASTURIAS	71,47 %	28,53 %	76,77 %	23,23 %
BALEARES	90,95 %	9,05 %	89,26 %	10,74 %
CANARIAS	84,39 %	15,61 %	88,00 %	12,00 %
CANTABRIA	96,34 %	3,66 %	91,72 %	8,28 %
CASTILLA Y LEON	81,33 %	18,67 %	80,09 %	19,91 %
CASTILLA-LA MANCHA	85,19 %	14,81 %	78,53 %	21,47 %
CATALUÑA	85,58 %	14,42 %	82,88 %	17,12 %
COM. MADRID	90,92 %	9,08 %	93,18 %	6,82 %
COM. VALENCIANA	81,23 %	18,77 %	89,88 %	10,12 %
EXTREMADURA	96,96 %	3,04 %	96,00 %	4,00 %
GALICIA	93,96 %	6,04 %	79,21 %	20,79 %
LA RIOJA	82,21 %	17,79 %	71,51 %	28,49 %
MURCIA	76,57 %	23,43 %	83,47 %	16,53 %
NAVARRA	60,37 %	39,63 %	59,16 %	40,84 %
PAIS VASCO	75,00 %	25,00 %	77,59 %	22,41 %
NACIONAL	85,36 %	14,64 %	85,46 %	14,54 %

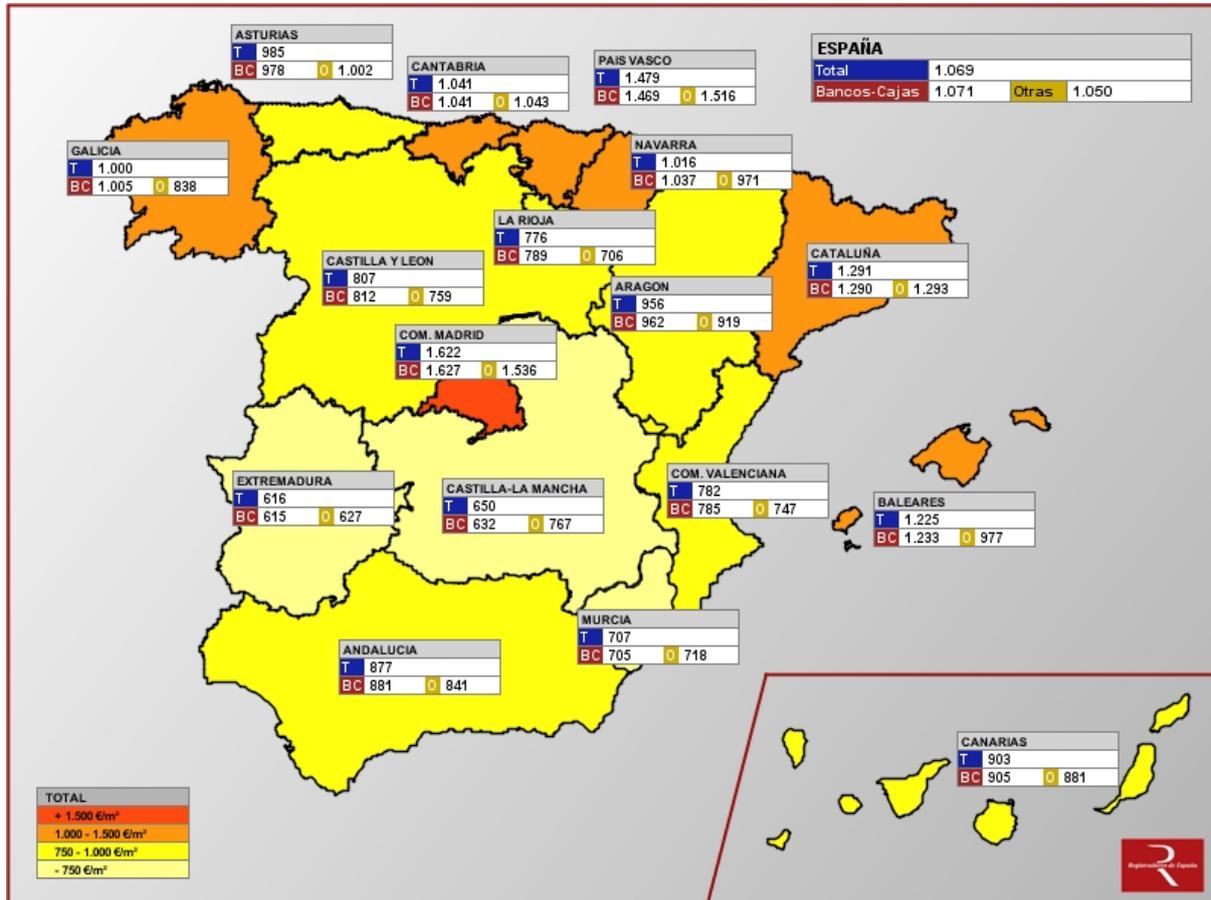
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2014	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	-1,65 %	1,65 %	2,01 %	-2,01 %
ARAGON	0,41 %	-0,41 %	7,76 %	-7,76 %
ASTURIAS	-16,61 %	16,61 %	4,16 %	-4,16 %
BALEARES	1,32 %	-1,32 %	3,78 %	-3,78 %
CANARIAS	-7,26 %	7,26 %	-0,50 %	0,50 %
CANTABRIA	11,28 %	-11,28 %	0,06 %	-0,06 %
CASTILLA Y LEON	0,81 %	-0,81 %	-0,98 %	0,98 %
CASTILLA-LA MANCHA	10,37 %	-10,37 %	1,14 %	-1,14 %
CATALUÑA	11,75 %	-11,75 %	-2,93 %	2,93 %
COM. MADRID	-2,53 %	2,53 %	1,17 %	-1,17 %
COM. VALENCIANA	0,06 %	-0,06 %	8,62 %	-8,62 %
EXTREMADURA	2,57 %	-2,57 %	7,39 %	-7,39 %
GALICIA	42,33 %	-42,33 %	-12,66 %	12,66 %
LA RIOJA	6,84 %	-6,84 %	-12,50 %	12,50 %
MURCIA	2,57 %	-2,57 %	9,70 %	-9,70 %
NAVARRA	12,89 %	-12,89 %	6,39 %	-6,39 %
PAIS VASCO	-2,62 %	2,62 %	3,35 %	-3,35 %
NACIONAL	4,07 %	-4,07 %	1,97 %	-1,97 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 3er trimestre 2014



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 3^{er} TRIMESTRE 2014



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado es otra de las magnitudes del mercado hipotecario que parecen mostrar un cambio de tendencia. Los resultados trimestrales así lo constatan, con un incremento, habiendo alcanzado los 1.069 €/m², por encima de los 1.044 €/m² del pasado trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 2,39%.

Tanto Bancos como Otras entidades financieras alcanzan crecimientos en sus cuantías medias, con 1.071 €/m² y 1.050 €/m², respectivamente. Estos resultados suponen un aumento del 2,19% por parte de Bancos y del 5,21% en Otras entidades financieras.

El mayor nivel de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda se ha alcanzado en las comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda: Comunidad de Madrid (1.622 €/m²), País Vasco (1.479 €/m²), Cataluña (1.291 €/m²) y Baleares (1.225 €/m²), siendo las que superan la media nacional (1.069 €/m²). Por el contrario, diez comunidades autónomas se encuentran por debajo de los 1.000 €/m², alcanzando los menores resultados Extremadura (616 €/m²), Castilla-La Mancha (650 €/m²), Murcia (707 €/m²), La Rioja (776 €/m²) y Comunidad Valenciana (782 €/m²).

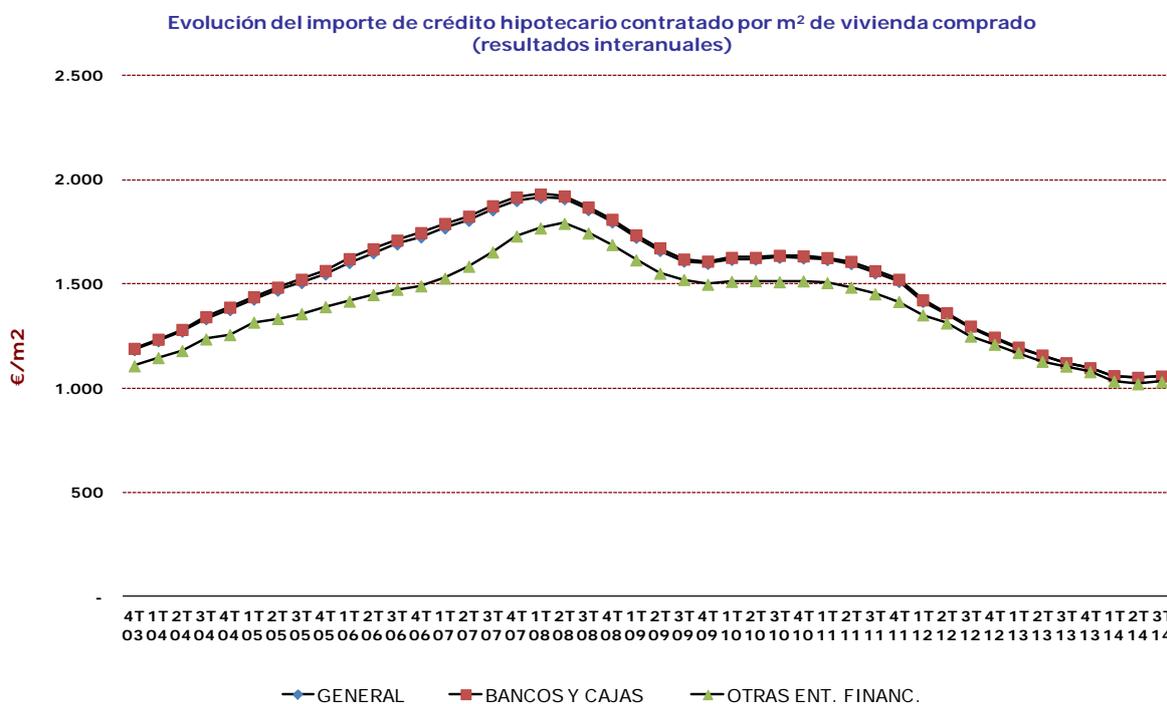
En trece comunidades autónomas el signo de las tasas de variación intertrimestrales ha sido positivo, dando muestra de la clara tendencia positiva. Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Navarra (7,40%), Castilla-La Mancha (6,56%) y Cataluña (5,47%). Únicamente en cuatro comunidades autónomas se han obtenido tasas negativas

El resultado medio de los últimos doce meses ha sido de 1.055 €/m², por encima de los 1.048 €/m² del pasado trimestre, que supusieron el mínimo de la serie histórica. Este incremento de los resultados interanuales es el primero después de quince trimestres consecutivos con descensos. Ambas modalidades de entidades

financieras han contado con mejoras en sus resultados interanuales, con un resultado de 1.057 €/m² en Bancos y 1.030 €/m² en Otras entidades financieras.

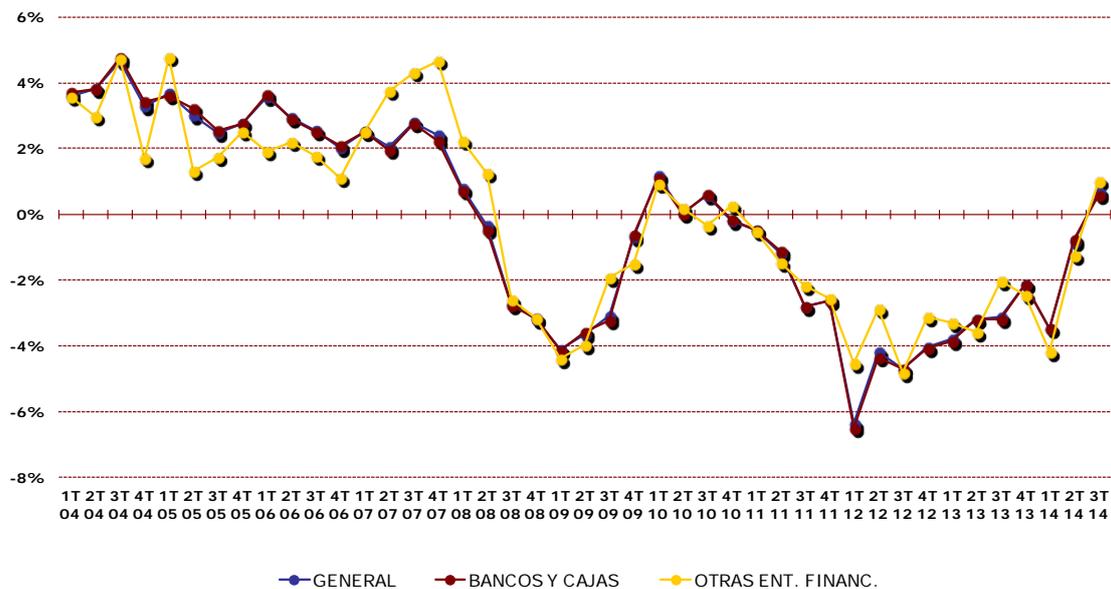
Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad de Madrid (1.616 €/m²), País Vasco (1.510 €/m²), Cataluña (1.244 €/m²), Baleares (1.231 €/m²) y Navarra (1.073 €/m²). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (612 €/m²), Castilla-La Mancha (626 €/m²), Murcia (696 €/m²) y Comunidad Valenciana (758 €/m²). Once comunidades cuentan con un endeudamiento por metro cuadrado inferior a los 1.000 euros.

Las tasas de variación interanuales todavía mantienen el signo negativo como consecuencia del constante descenso sufrido durante trimestres precedentes. Concretamente la tasa alcanzada al final del tercer trimestre ha sido del -5,72%, moderándose con respecto al -9,26% del segundo trimestre. En Bancos el descenso interanual ha sido del -5,71%, algo más moderado que Otras entidades financieras con un -6,79%. Catorce comunidades autónomas mantienen tasas interanuales negativas, dando lugar a los mayores descensos en La Rioja (-11,65%), Murcia (-11,11%), Castilla y León (-9,96%) y Cantabria (-8,43%). Los únicos incrementos se han obtenido en Baleares (3,79%) y Comunidad de Madrid (0,37%).



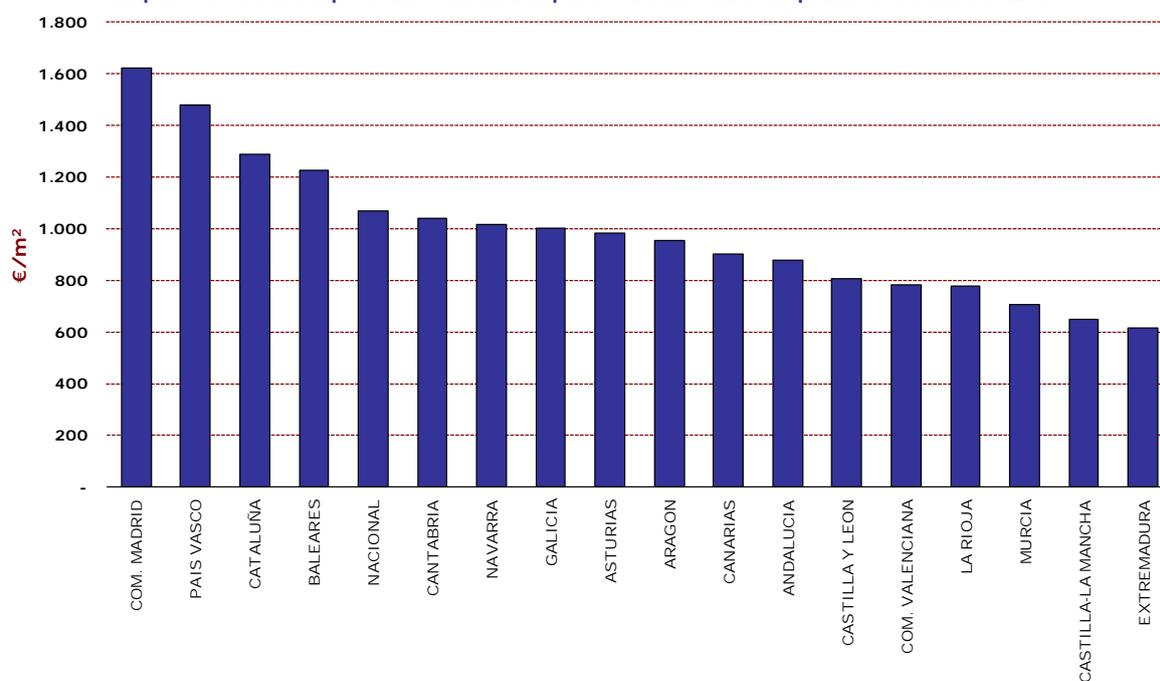
Con respecto a la evolución de esta variable, habrá que esperar a los resultados de los próximos trimestres, pero todo parece indicar que se está ante un nuevo cambio de tendencia, con el primer crecimiento trimestral después de quince trimestres consecutivos con descensos. Nuevamente se aprecia un elevado grado de correlación con respecto al comportamiento del precio de la vivienda, que también está atravesando un cambio de tendencia. En todo caso, en el supuesto de contar con un efectivo cambio de tendencia, los resultados se situarán no muy lejanos de los niveles actuales, es decir, próximos a los mínimos de la serie histórica.

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

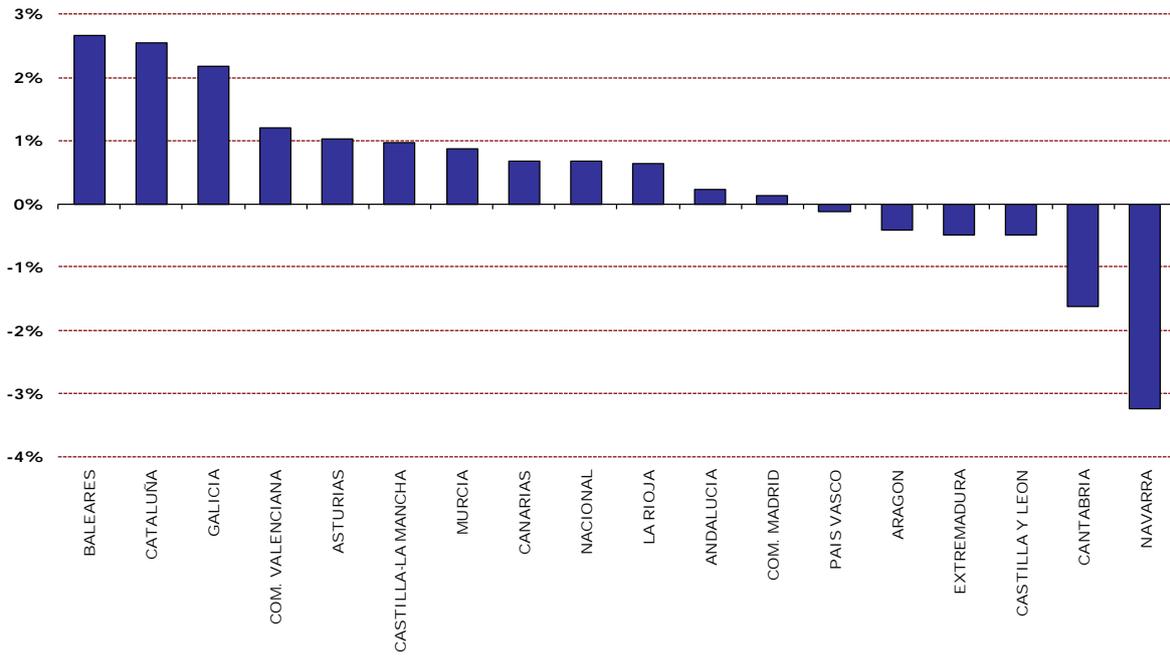


Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2014	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	877	881	841	872	872	877
ARAGON	956	962	919	969	979	898
ASTURIAS	985	978	1.002	980	981	976
BALEARES	1.225	1.233	977	1.231	1.232	1.214
CANARIAS	903	905	881	888	888	889
CANTABRIA	1.041	1.041	1.043	1.032	1.031	1.046
CASTILLA Y LEON	807	812	759	805	807	785
CASTILLA-LA MANCHA	650	632	767	626	613	705
CATALUÑA	1.291	1.290	1.293	1.244	1.255	1.118
COM. MADRID	1.622	1.627	1.536	1.616	1.623	1.508
COM. VALENCIANA	782	785	747	758	760	739
EXTREMADURA	616	615	627	612	615	503
GALICIA	1.000	1.005	838	986	993	676
LA RIOJA	776	789	706	789	792	772
MURCIA	707	705	718	696	698	680
NAVARRA	1.016	1.037	971	1.073	1.052	1.107
PAIS VASCO	1.479	1.469	1.516	1.510	1.504	1.533
NACIONAL	1.069	1.071	1.050	1.055	1.057	1.030

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2014	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	82,04	82,65	2,81%	3,65%	-4,65%	-5,93%	-6,34%	-1,24%
ARAGON	89,43	91,85	-6,18%	-6,15%	-4,17%	-7,09%	-5,50%	-16,47%
ASTURIAS	92,14	92,89	1,76%	-1,51%	11,09%	-4,85%	-4,76%	-5,15%
BALEARES	114,59	116,68	3,55%	4,23%	-17,34%	3,79%	3,36%	11,68%
CANARIAS	84,47	84,17	1,92%	2,26%	-4,45%	0,00%	-0,11%	2,18%
CANTABRIA	97,38	97,82	1,26%	1,17%	1,96%	-8,43%	-8,92%	-1,97%
CASTILLA Y LEON	75,49	76,30	2,02%	2,40%	-1,04%	-9,96%	-8,71%	-18,57%
CASTILLA-LA MANCHA	60,80	59,34	6,56%	4,64%	18,18%	-8,08%	-9,45%	-0,14%
CATALUÑA	120,77	117,91	5,47%	3,78%	26,02%	-2,66%	-2,64%	-4,85%
COM. MADRID	151,73	153,18	0,12%	0,06%	-0,26%	0,37%	0,50%	-2,58%
COM. VALENCIANA	73,15	71,85	3,30%	3,56%	-0,40%	-6,07%	-5,82%	-8,54%
EXTREMADURA	57,62	58,01	5,12%	3,89%	48,23%	-7,27%	-7,24%	-11,13%
GALICIA	93,55	93,46	-6,54%	-6,69%	61,78%	-3,99%	-4,43%	3,36%
LA RIOJA	72,59	74,79	-5,60%	-5,05%	-10,29%	-11,65%	-11,51%	-12,37%
MURCIA	66,14	65,97	1,73%	1,00%	6,69%	-11,11%	-10,97%	-12,26%
NAVARRA	95,04	101,71	7,40%	7,13%	8,61%	-7,18%	-7,31%	-6,82%
PAIS VASCO	138,35	143,13	-0,07%	0,00%	-0,72%	-5,86%	-7,22%	-0,78%
NACIONAL	100,00	100,00	2,39%	2,19%	5,21%	-5,72%	-5,71%	-6,79%

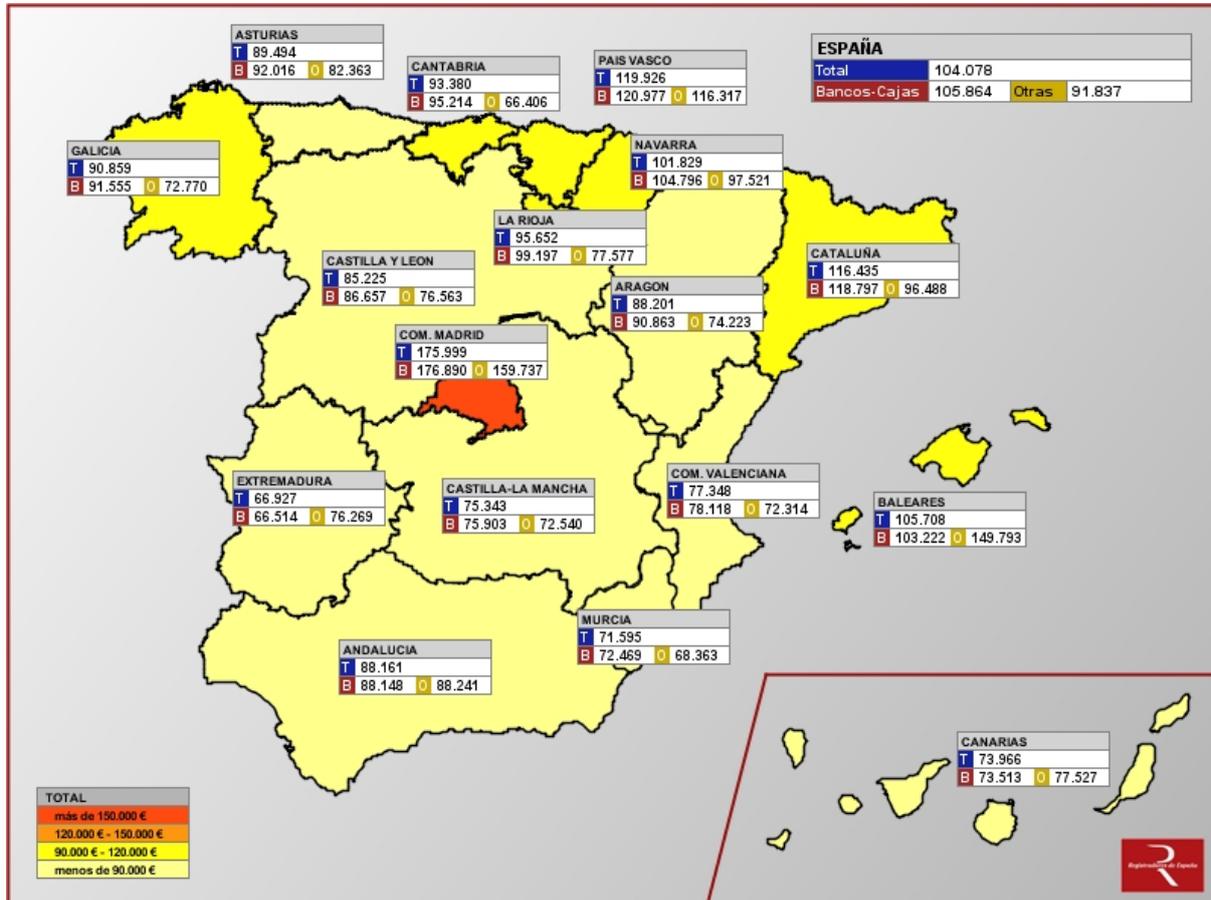
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2014

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2014



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3^{er} TRIMESTRE 2014



El endeudamiento hipotecario por vivienda también muestra claros signos de recuperación. Concretamente, en el tercer trimestre del año el resultado medio ha sido de 104.078 €, por encima de los 101.553 € del pasado trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 2,49%.

En este caso la distancia en los resultados de Bancos (105.864 €) y Otras entidades financieras (91.837 €) es significativa, tal y como viene siendo habitual. Ambas modalidades han contado con incrementos intertrimestrales, dando lugar a tasas del 2,60% y 0,16%, respectivamente.

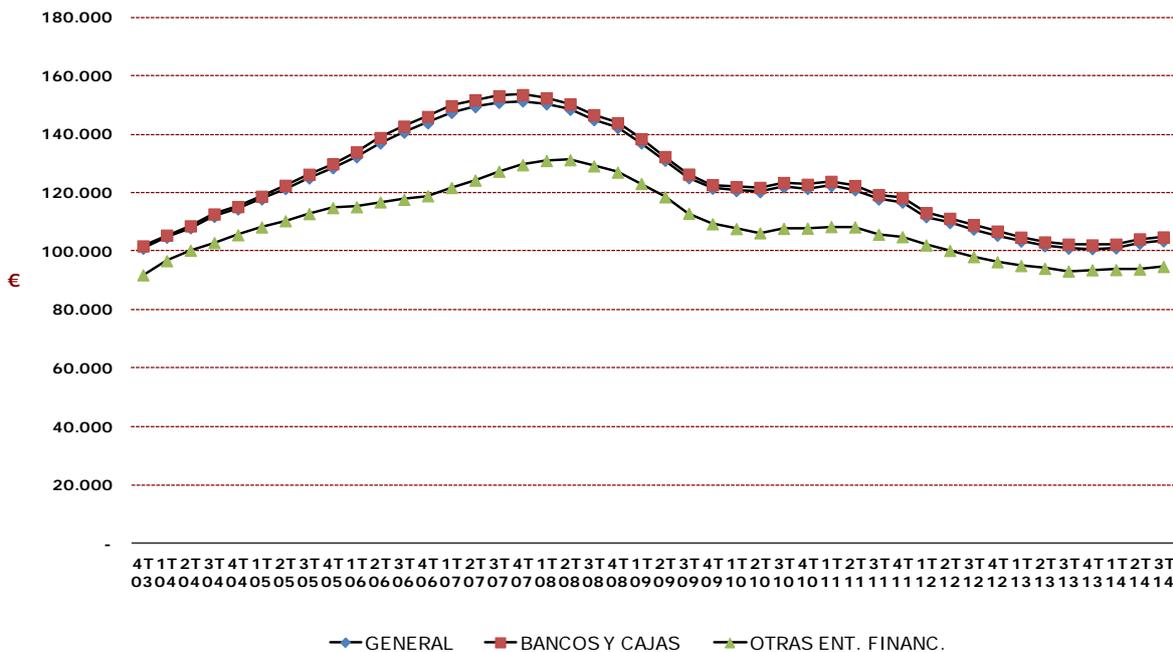
Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (175.999 €), País Vasco (119.926 €), Cataluña (116.435 €) y Baleares (105.708 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (66.927 €), Murcia (71.595 €) y Canarias (73.966 €), dando lugar a que doce comunidades autónomas presenten un endeudamiento hipotecario por vivienda por debajo de los 100.000 €.

Los resultados interanuales también siguen su proceso de recuperación, cerrando el último trimestre en los 103.483 €, por encima de los 102.708 € del pasado trimestre, alejándose progresivamente del mínimo de la serie histórica con 100.841 €, alcanzado en el cuarto trimestre de 2013. En este caso Bancos alcanzan un resultado medio de 104.864 €, nuevamente a una significativa distancia de Otras entidades financieras con 94.762 €.

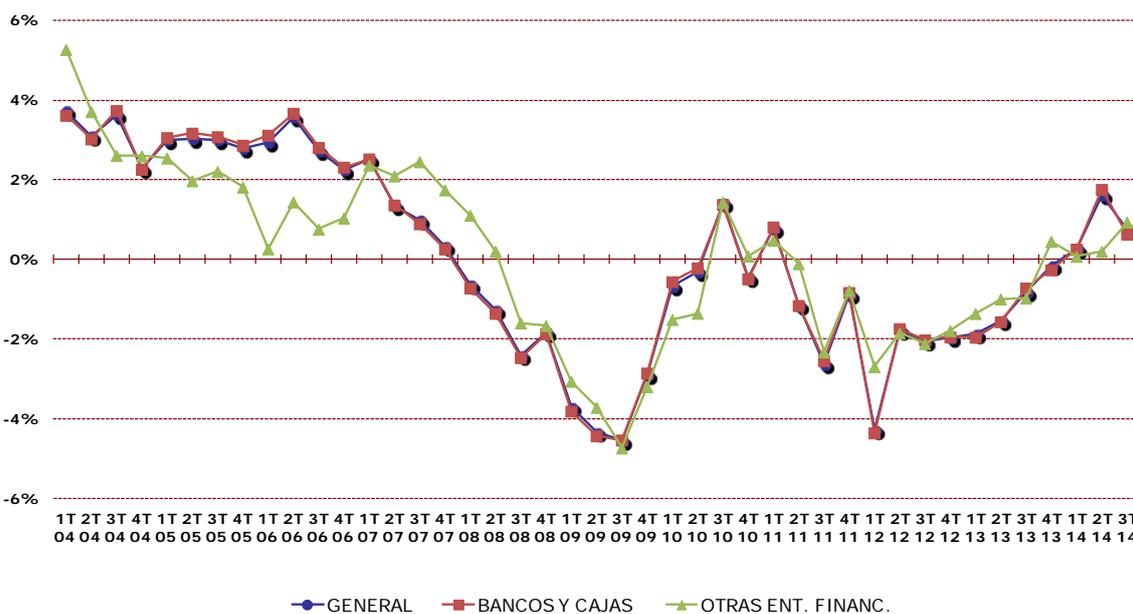
Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad de Madrid (179.607 €), Baleares (123.869 €), País Vasco (120.379 €), Cataluña (116.668 €) y Navarra (107.752 €). En doce comunidades autónomas los resultados se encuentran por debajo de los 100.000 €, encabezados por Extremadura (65.106 €), Murcia (69.172 €), Canarias (70.775 €) y Castilla-La Mancha (72.895 €).

Las tasas de variación interanuales constatan la recuperación del endeudamiento hipotecario por vivienda, con un incremento acumulado del 2,46%, dando lugar a dos trimestres consecutivos en signo positivo (0,85% el pasado trimestre). Bancos cuentan con una mejora interanual del 2,40% y Otras entidades financieras del 1,67%. Poco a poco se va generalizando el escenario de crecimiento, dando lugar ya a que seis comunidades autónomas cuenten con tasas interanuales positivas, encabezadas por aquellas con un mercado inmobiliario más activo en el proceso de recuperación: Baleares (21,34%), Comunidad de Madrid (9,56%) y Canarias (6,71%).

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



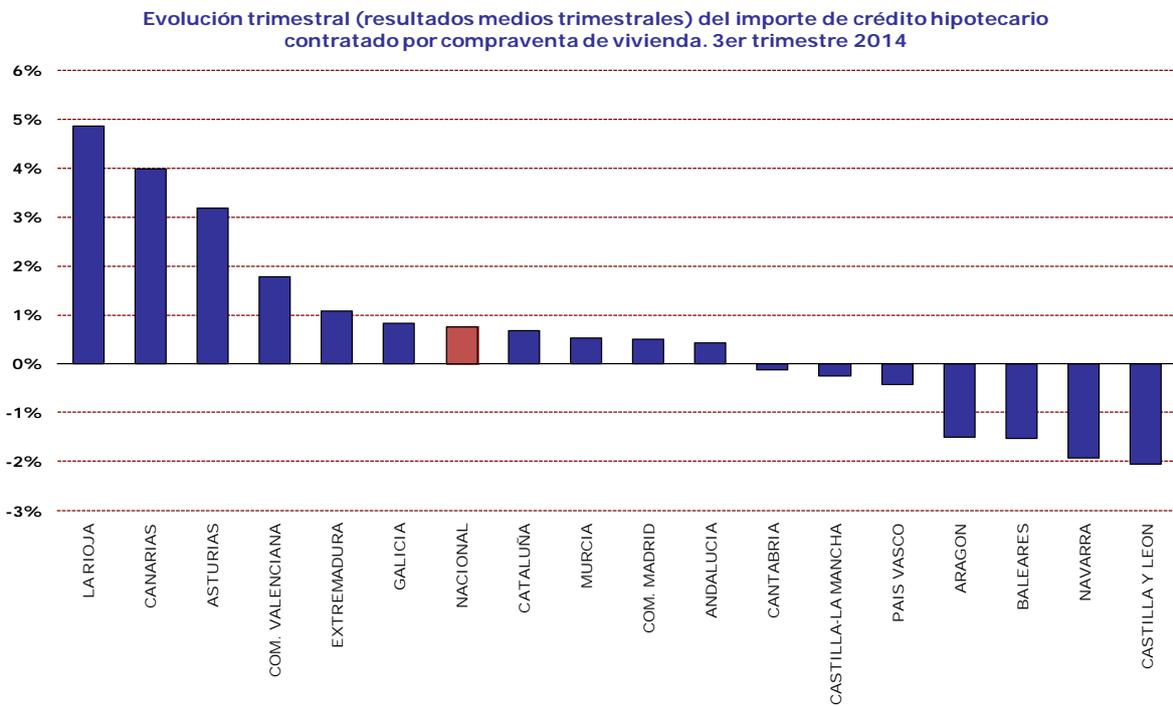
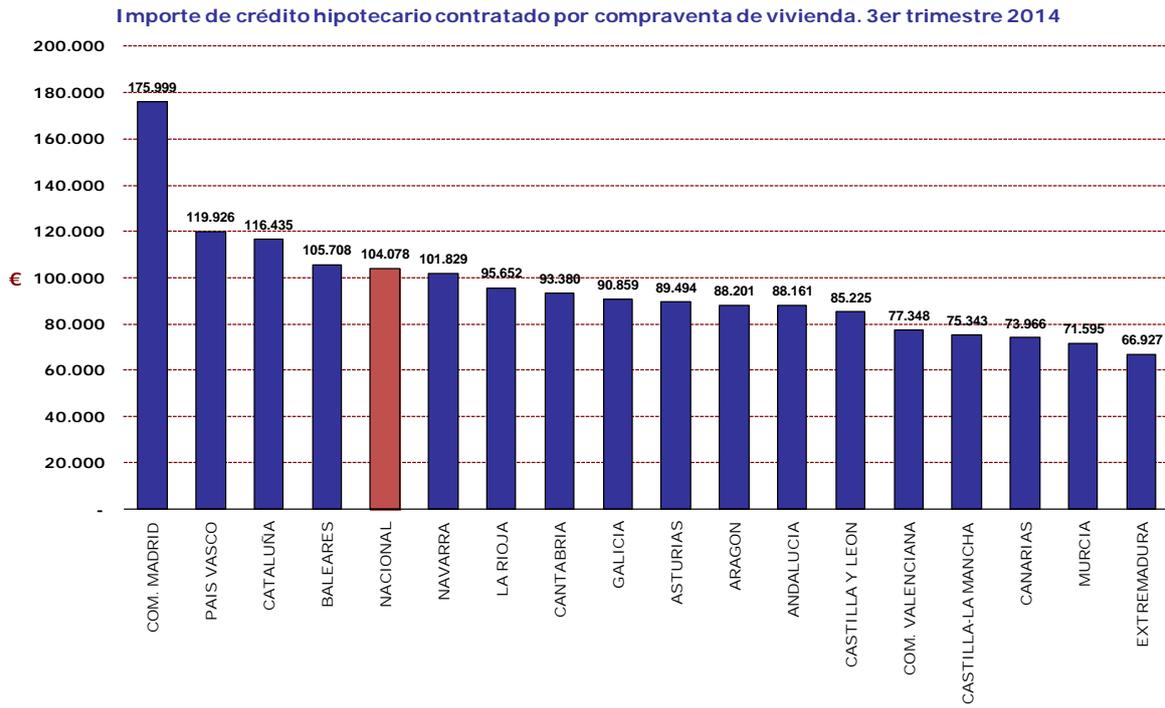
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Después de once trimestres consecutivos de descensos se alcanza la tercera tasa trimestral desestacionalizada positiva, por lo que todo parece indicar un cambio de tendencia, aunque todavía con resultados no muy distantes de los mínimos históricos. Durante los próximos trimestres todo parece indicar el mantenimiento de un cierto grado de recuperación o cuando menos un mantenimiento de resultados, con cuantías que progresivamente se pueden ir distanciando de los 100.000 € de endeudamiento hipotecario medio por vivienda.

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2014	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	88.161	88.148	88.241	86.060	86.322	84.325
ARAGON	88.201	90.863	74.223	90.051	92.054	81.140
ASTURIAS	89.494	92.016	82.363	85.602	86.085	84.474
BALEARES	105.708	103.222	149.793	123.869	124.359	118.209
CANARIAS	73.966	73.513	77.527	70.775	70.729	71.238
CANTABRIA	93.380	95.214	66.406	94.451	95.151	86.393
CASTILLA Y LEON	85.225	86.657	76.563	84.350	84.523	83.398
CASTILLA-LA MANCHA	75.343	75.903	72.540	72.895	72.170	76.223
CATALUÑA	116.435	118.797	96.488	116.668	117.130	113.173
COM. MADRID	175.999	176.890	159.737	179.607	180.436	167.040
COM. VALENCIANA	77.348	78.118	72.314	75.295	76.782	67.491
EXTREMADURA	66.927	66.514	76.269	65.106	65.572	55.906
GALICIA	90.859	91.555	72.770	83.780	83.456	87.876
LA RIOJA	95.652	99.197	77.577	82.830	84.608	73.432
MURCIA	71.595	72.469	68.363	69.172	69.930	66.140
NAVARRA	101.829	104.796	97.521	107.752	108.872	106.260
PAIS VASCO	119.926	120.977	116.317	120.379	120.300	120.663
NACIONAL	104.078	105.864	91.837	103.483	104.864	94.762

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2014	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	84,71	83,16	4,37%	4,16%	5,88%	-0,15%	-0,75%	3,29%
ARAGON	84,75	87,02	0,98%	3,25%	-11,10%	-10,75%	-11,29%	-12,16%
ASTURIAS	85,99	82,72	10,39%	13,74%	1,06%	-6,23%	-7,32%	-2,92%
BALEARES	101,57	119,70	-10,24%	-14,33%	61,76%	21,34%	23,05%	5,54%
CANARIAS	71,07	68,39	5,33%	3,91%	19,42%	6,71%	4,02%	27,56%
CANTABRIA	89,72	91,27	-3,62%	-1,64%	-31,85%	-1,63%	-2,73%	3,20%
CASTILLA Y LEON	81,89	81,51	2,80%	4,76%	-8,82%	-6,54%	-5,39%	-12,33%
CASTILLA-LA MANCHA	72,39	70,44	6,64%	7,93%	0,51%	-6,11%	-6,42%	-4,34%
CATALUÑA	111,87	112,74	0,96%	2,03%	-10,85%	2,53%	1,89%	7,51%
COM. MADRID	169,10	173,56	-4,20%	-4,03%	-9,10%	9,56%	9,98%	2,92%
COM. VALENCIANA	74,32	72,76	4,53%	0,48%	25,22%	0,42%	1,32%	-4,70%
EXTREMADURA	64,30	62,91	14,76%	13,11%	58,21%	-4,60%	-5,87%	8,81%
GALICIA	87,30	80,96	11,64%	11,05%	38,81%	-1,96%	-3,73%	34,37%
LA RIOJA	91,90	80,04	18,23%	19,73%	8,59%	-11,08%	-14,32%	2,09%
MURCIA	68,79	66,84	6,87%	7,63%	4,39%	-0,85%	-1,44%	0,60%
NAVARRA	97,84	104,13	2,25%	12,00%	-7,28%	3,46%	4,39%	2,21%
PAIS VASCO	115,23	116,33	2,30%	3,73%	-2,70%	-5,56%	-6,83%	-1,50%
NACIONAL	100,00	100,00	2,49%	2,60%	0,16%	2,46%	2,40%	1,67%



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

Durante el tercer trimestre los tipos de interés de contratación inicial han mantenido la tendencia descendente iniciada en el segundo trimestre del año, después de un largo periodo de estabilidad de resultados, tal y como muestra el gráfico de evolución.

De este modo, el tipo de interés medio de contratación inicial en el tercer trimestre alcanzó el 3,60%, frente al 3,80% del pasado trimestre o el 3,97% del primer trimestre. Este descenso ya sí que marca una pauta más coherente con respecto a los actuales tipos de interés, especialmente el principal indicador de referencia del mercado hipotecario español (EURIBOR).

A pesar de que en términos absolutos parezca un tipo de interés bajo, todavía supone la aplicación de diferenciales sobre el EURIBOR muy elevados. Concretamente, en términos medios, supondría que las entidades financieras están aplicando diferenciales medios alrededor del 3,2%.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 3T 2014		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	3,58 %	3,83 %
ARAGON	3,59 %	3,83 %
ASTURIAS	3,80 %	3,97 %
BALEARES	3,89 %	4,11 %
CANARIAS	3,66 %	3,87 %
CANTABRIA	3,53 %	3,77 %
CASTILLA Y LEON	3,64 %	3,86 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,43 %	3,61 %
CATALUÑA	3,59 %	3,81 %
COM. MADRID	3,48 %	3,76 %
COM. VALENCIANA	3,60 %	3,91 %
EXTREMADURA	3,68 %	3,92 %
GALICIA	3,74 %	3,88 %
LA RIOJA	3,43 %	3,66 %
MURCIA	3,73 %	3,97 %
NAVARRA	3,65 %	3,81 %
PAIS VASCO	3,62 %	3,78 %
NACIONAL	3,60 %	3,84 %

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra como los tipos de interés de contratación inicial más bajos se han alcanzado durante el tercer trimestre en Castilla-La Mancha (3,43%), La Rioja (3,43%) y Comunidad de Madrid (3,48%). Por el contrario, los mayores niveles han correspondido a Baleares (3,89%), Asturias (3,80%) y Galicia (3,74%). Por tanto, tal y como puede observarse, las diferencias no son muy elevadas. Concretamente, la diferencia entre el mayor y menor resultado es del 0,46%.

Los resultados interanuales son más elevados como consecuencia del citado proceso de reducción de tipos de interés de los dos últimos trimestres. Concretamente, el resultado medio es del 3,84%, también por debajo del 3,97% del segundo trimestre y del 4,06% del primer trimestre. En este caso las comunidades autónomas con las condiciones de tipos de interés más favorables han sido también Castilla-La Mancha (3,61%), La Rioja (3,66%) y Comunidad de Madrid (3,76%), dando lugar a los tipos de interés más elevados en Baleares (4,11%), Asturias (3,97%) y Murcia (3,97%).

La evolución de los tipos de interés previsiblemente mantendrán el buen todo durante los próximos trimestres. El margen de maniobra por parte del Banco Central Europeo con respecto a los tipos de interés ya es

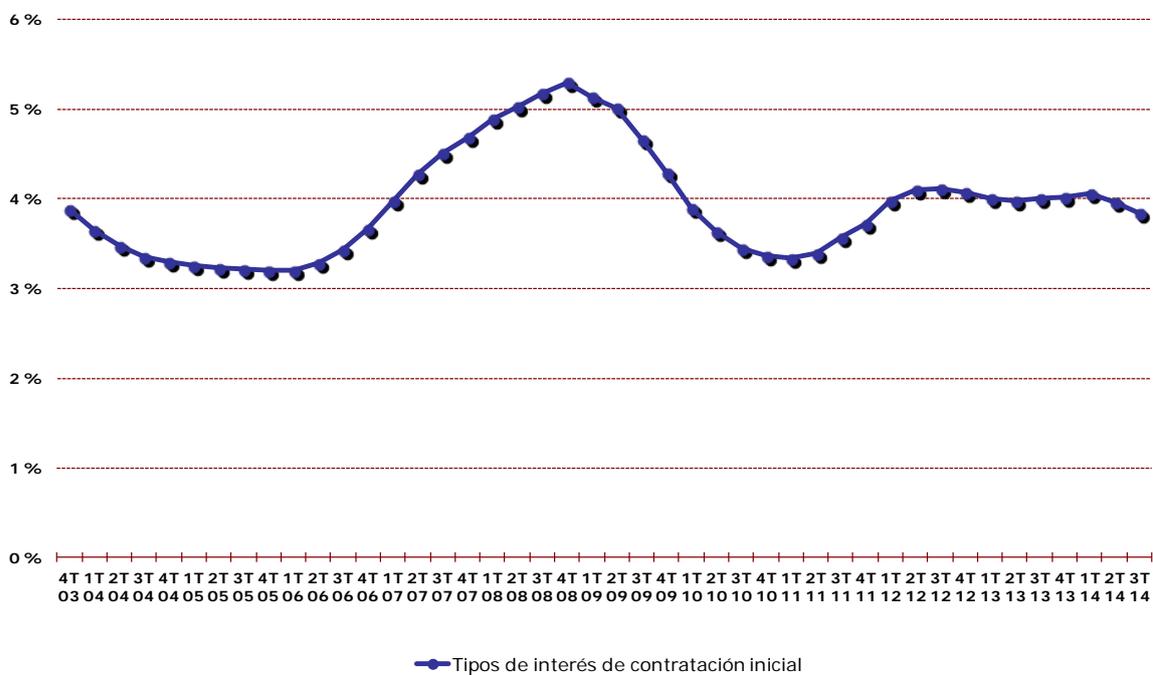
prácticamente nulo. Sin embargo, todavía queda recorrido a la baja con respecto a los tipos de interés aplicados por las entidades financieras como consecuencia de la aplicación de elevados diferenciales.

Los diferenciales, en principio, determinan el nivel de riesgo de la operación y el margen de beneficio de la entidad financiera. En la medida que las condiciones económicas generales sean más favorables, las expectativas mejorarán, minorando los niveles de riesgo y, con ello, los tipos de interés.

En principio, todo parece indicar que lo más probable sea dicho escenario, situándose en el peor de los casos, con niveles de tipos de interés similares a los actuales como consecuencia del largo periodo de bajos tipos de interés por el que atravesará nuestra economía dado el contexto europeo en el que nos encontramos y las perspectivas.

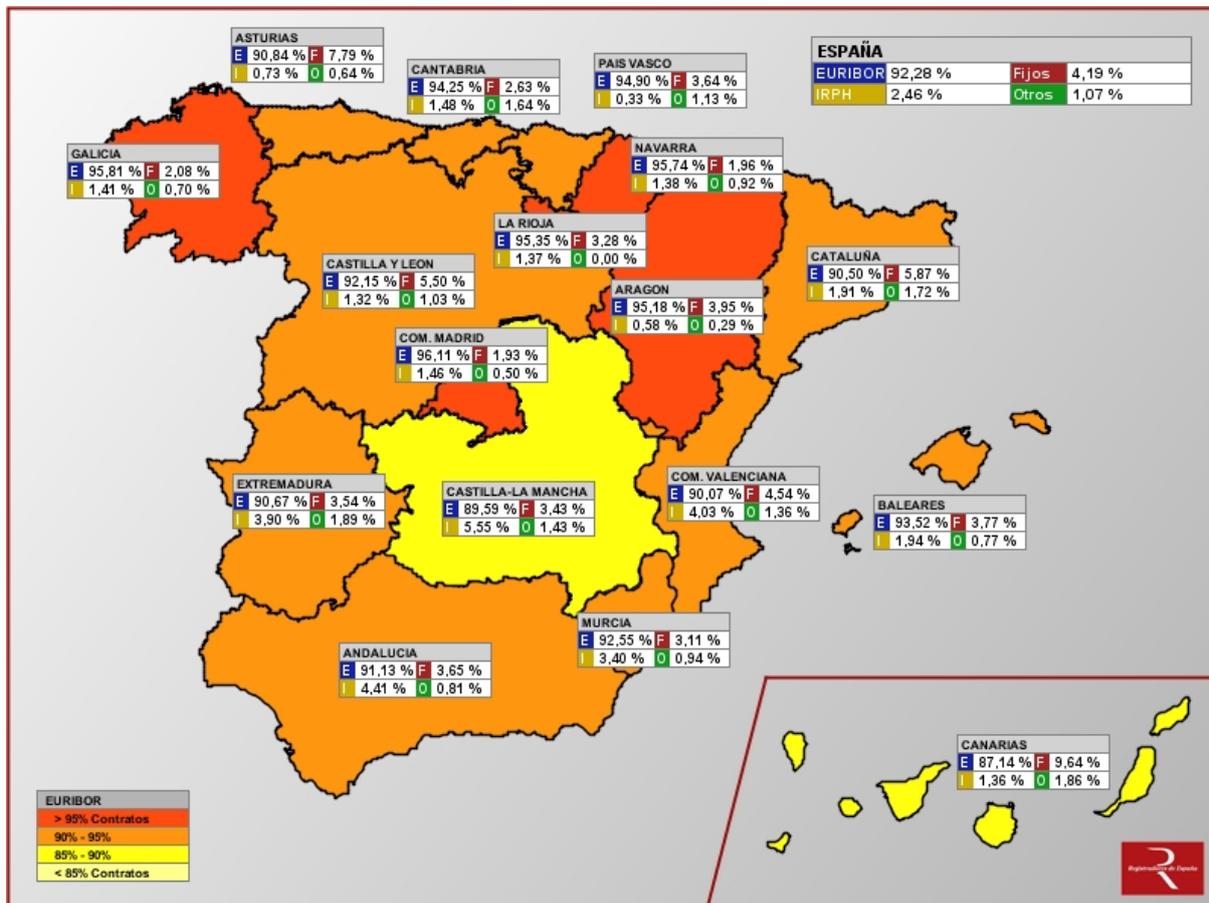
El efecto más relevante de esta mejora en tipos de interés será sobre los indicadores de accesibilidad, tal y como puede comprobarse en el apartado 2.11, siendo ya actualmente uno de los factores que más está ayudando a contar con unos niveles de accesibilidad históricamente bajos.

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



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 3^{er} TRIMESTRE 2014



La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR sigue marcando la pauta de forma casi generalizada en el mercado inmobiliario español, alcanzando pesos relativos cada vez más elevados durante los últimos trimestres.

Concretamente, en el último trimestre el 92,28% de los nuevos créditos hipotecarios se formalizaron a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, quedando un 4,19% de contratos a tipo de interés fijo, un 2,46% contratados a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH y un 1,07% que utilizan otros índices de referencia.

La contratación a tipo de interés fijo, con un significativo crecimiento durante el año 2013, va retomando sus tradicionales niveles, por debajo del 5%. En todo caso, durante el último trimestre las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han sido Canarias (9,64%), Asturias (7,79%), Cataluña (5,87%) y Castilla y León (5,50%).

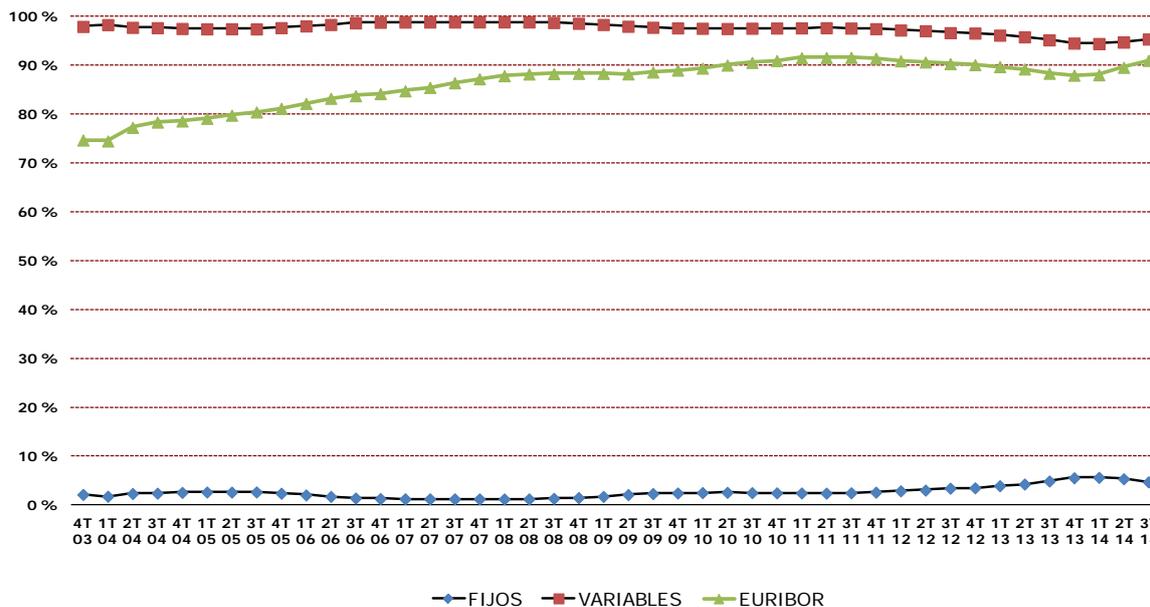
Con respecto al pasado trimestre, la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR se ha incrementado en 0,74 pp, reduciéndose el peso relativo en el resto de agrupaciones: -0,08 pp tipo de interés fijo, -0,51 pp tipo de interés variable referenciado a IRPH y -0,15 pp otros índices de referencia.

Tomando los resultados de los últimos doce meses, la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR alcanza resultados por encima del 90%, después de seis trimestres por debajo de dichos niveles, concretamente el 90,94%, dejando la contratación a tipo de interés fijo en el 4,69%, la contratación a tipo de interés variable referenciado al IRPH en el 3,17% y otros índices de referencia en el 1,20%. En este caso las comunidades autónomas con mayores niveles de contratación a tipo de interés fijo han sido Canarias (9,30%), Asturias (6,69%) y Comunidad Valenciana (6,19%).

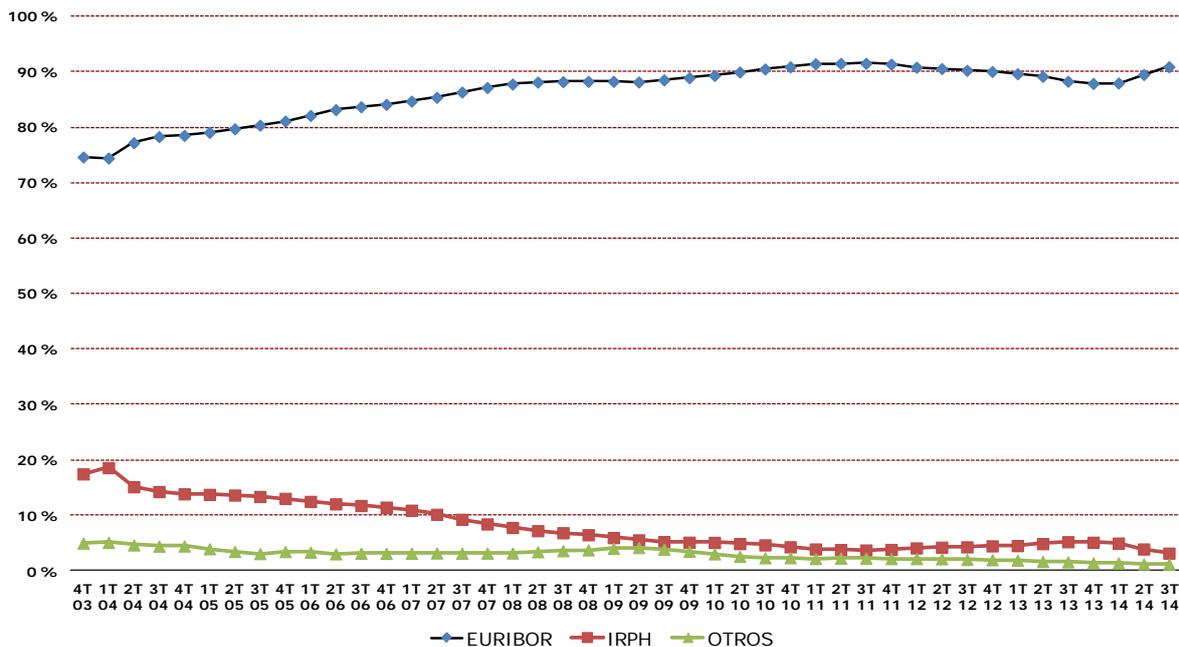
Las tasas de variación interanuales constatan con claridad la mejora de posición relativa en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, que alcanza una ganancia de 2,63 pp, dando lugar nuevamente a una pérdida de cuota de mercado del resto de agrupaciones: -0,17 pp a tipo de interés fijo, -2,06 a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH y - 0,40 pp en otros índices de referencia. Las comunidades autónomas con mayor crecimiento en contratación a tipo de interés variable durante el último año han sido Andalucía (1,63 pp), Baleares (1,40 pp), Murcia (1,29 pp) y Extremadura (1,13 pp).

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia en la medida que con los actuales bajos tipos de interés y expectativas con respecto al EURIBOR posiblemente es la decisión más acertada.

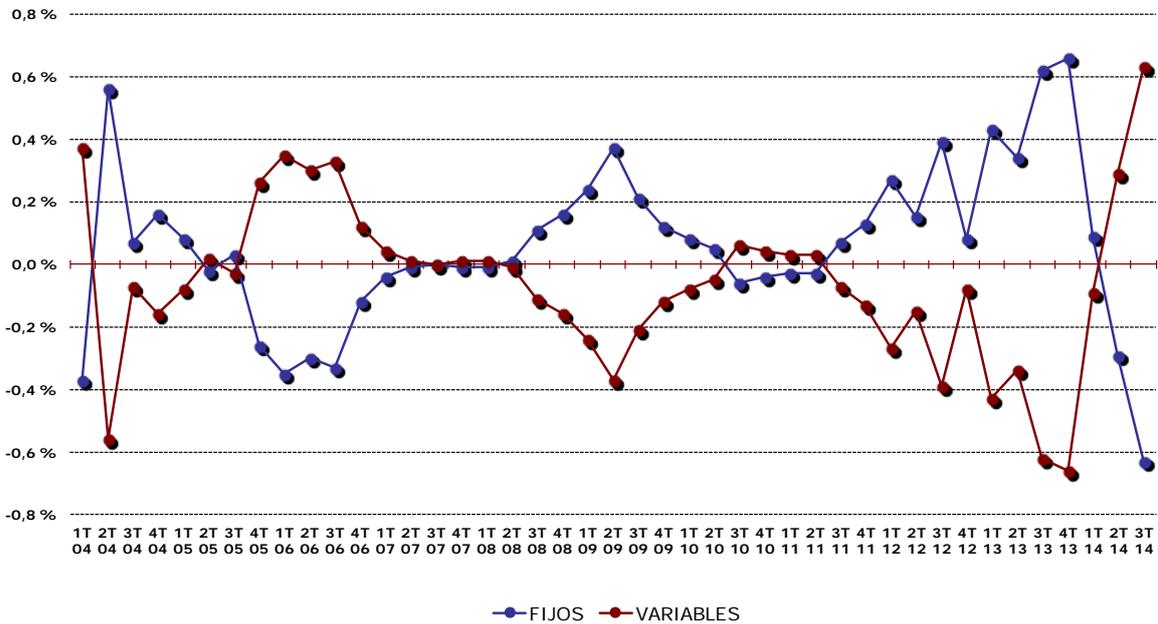
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)



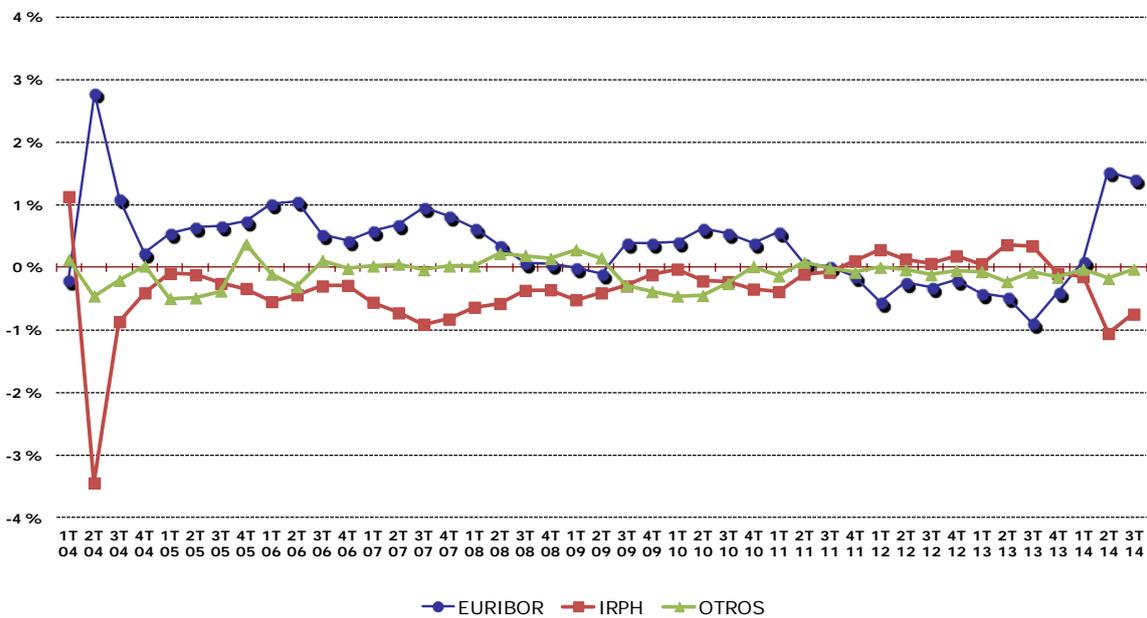
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



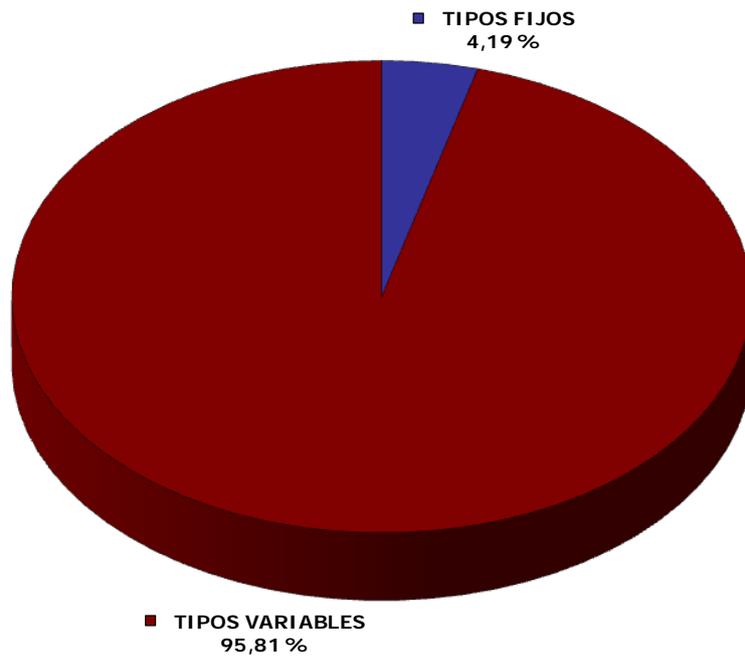
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



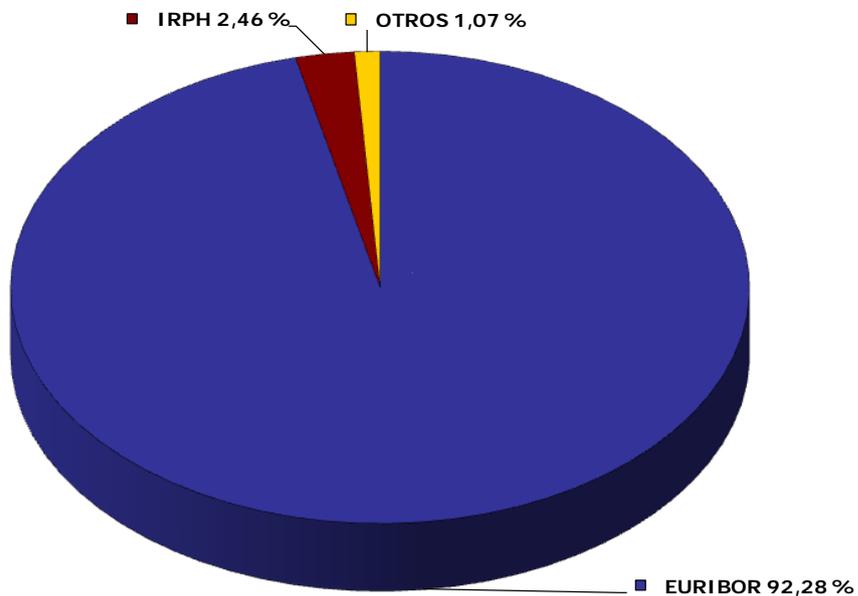
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2014	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	3,65 %	96,35 %	91,13 %	4,41 %	0,81 %	4,21 %	95,79 %	89,47 %	5,37 %	0,95 %
ARAGON	3,95 %	96,05 %	95,18 %	0,58 %	0,29 %	3,30 %	96,70 %	95,70 %	0,61 %	0,39 %
ASTURIAS	7,79 %	92,21 %	90,84 %	0,73 %	0,64 %	6,69 %	93,31 %	91,21 %	1,36 %	0,74 %
BALEARES	3,77 %	96,23 %	93,52 %	1,94 %	0,77 %	5,08 %	94,92 %	88,36 %	5,15 %	1,41 %
CANARIAS	9,64 %	90,36 %	87,14 %	1,36 %	1,86 %	9,30 %	90,70 %	86,93 %	2,12 %	1,65 %
CANTABRIA	2,63 %	97,37 %	94,25 %	1,48 %	1,64 %	5,62 %	94,38 %	91,82 %	1,12 %	1,44 %
CASTILLA Y LEON	5,50 %	94,50 %	92,15 %	1,32 %	1,03 %	5,20 %	94,80 %	91,73 %	1,98 %	1,09 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,43 %	96,57 %	89,59 %	5,55 %	1,43 %	5,04 %	94,96 %	89,13 %	4,64 %	1,19 %
CATALUÑA	5,87 %	94,13 %	90,50 %	1,91 %	1,72 %	5,90 %	94,10 %	89,66 %	2,86 %	1,58 %
COM. MADRID	1,93 %	98,07 %	96,11 %	1,46 %	0,50 %	1,98 %	98,02 %	96,13 %	0,91 %	0,98 %
COM. VALENCIANA	4,54 %	95,46 %	90,07 %	4,03 %	1,36 %	6,19 %	93,81 %	86,92 %	5,31 %	1,58 %
EXTREMADURA	3,54 %	96,46 %	90,67 %	3,90 %	1,89 %	2,56 %	97,44 %	87,88 %	8,37 %	1,19 %
GALICIA	2,08 %	97,92 %	95,81 %	1,41 %	0,70 %	4,39 %	95,61 %	93,00 %	1,52 %	1,09 %
LA RIOJA	3,28 %	96,72 %	95,35 %	1,37 %	0,00 %	2,08 %	97,92 %	95,84 %	1,56 %	0,52 %
MURCIA	3,11 %	96,89 %	92,55 %	3,40 %	0,94 %	4,08 %	95,92 %	89,58 %	5,31 %	1,03 %
NAVARRA	1,96 %	98,04 %	95,74 %	1,38 %	0,92 %	1,47 %	98,53 %	96,79 %	1,17 %	0,57 %
PAIS VASCO	3,64 %	96,36 %	94,90 %	0,33 %	1,13 %	3,98 %	96,02 %	94,15 %	0,33 %	1,54 %
NACIONAL	4,19 %	95,81 %	92,28 %	2,46 %	1,07 %	4,69 %	95,31 %	90,94 %	3,17 %	1,20 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2014	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	-0,27 %	0,27 %	1,22 %	-0,82 %	-0,13 %	-1,63 %	1,63 %	5,69 %	-3,57 %	-0,49 %
ARAGON	1,94 %	-1,94 %	-2,00 %	0,04 %	0,02 %	-0,60 %	0,60 %	1,35 %	-0,64 %	-0,11 %
ASTURIAS	2,53 %	-2,53 %	-0,90 %	-1,52 %	-0,11 %	2,59 %	-2,59 %	-0,38 %	-0,75 %	-1,46 %
BALEARES	-3,28 %	3,28 %	8,11 %	-4,57 %	-0,26 %	-1,40 %	1,40 %	2,77 %	-1,51 %	0,14 %
CANARIAS	5,04 %	-5,04 %	-4,66 %	-1,23 %	0,85 %	-0,33 %	0,33 %	3,24 %	-3,40 %	0,49 %
CANTABRIA	-2,48 %	2,48 %	2,11 %	0,89 %	-0,52 %	-0,48 %	0,48 %	3,04 %	-1,87 %	-0,69 %
CASTILLA Y LEON	2,31 %	-2,31 %	-0,65 %	-1,38 %	-0,28 %	1,00 %	-1,00 %	3,64 %	-2,77 %	-1,87 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,12 %	0,12 %	-0,88 %	0,88 %	0,12 %	1,32 %	-1,32 %	-0,69 %	-0,43 %	-0,20 %
CATALUÑA	-0,68 %	0,68 %	0,77 %	-0,46 %	0,37 %	0,08 %	-0,08 %	2,63 %	-2,14 %	-0,57 %
COM. MADRID	0,27 %	-0,27 %	-1,20 %	0,89 %	0,04 %	0,31 %	-0,31 %	1,51 %	-1,33 %	-0,49 %
COM. VALENCIANA	-3,04 %	3,04 %	4,31 %	-0,13 %	-1,14 %	0,17 %	-0,17 %	1,52 %	-2,11 %	0,42 %
EXTREMADURA	1,95 %	-1,95 %	-3,03 %	0,07 %	1,01 %	-1,13 %	1,13 %	0,39 %	1,48 %	-0,74 %
GALICIA	-0,35 %	0,35 %	0,38 %	-0,13 %	0,10 %	0,60 %	-0,60 %	1,25 %	-1,57 %	-0,28 %
LA RIOJA	2,40 %	-2,40 %	-2,01 %	-0,10 %	-0,29 %	-0,57 %	0,57 %	3,03 %	-2,28 %	-0,18 %
MURCIA	-2,26 %	2,26 %	4,17 %	-2,05 %	0,14 %	-1,29 %	1,29 %	2,08 %	-0,87 %	0,08 %
NAVARRA	0,75 %	-0,75 %	-2,35 %	1,08 %	0,52 %	-0,84 %	0,84 %	2,68 %	-1,05 %	-0,79 %
PAIS VASCO	1,27 %	-1,27 %	0,17 %	0,07 %	-1,51 %	1,85 %	-1,85 %	1,09 %	-2,63 %	-0,31 %
NACIONAL	-0,08 %	0,08 %	0,74 %	-0,51 %	-0,15 %	-0,17 %	0,17 %	2,63 %	-2,06 %	-0,40 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2014

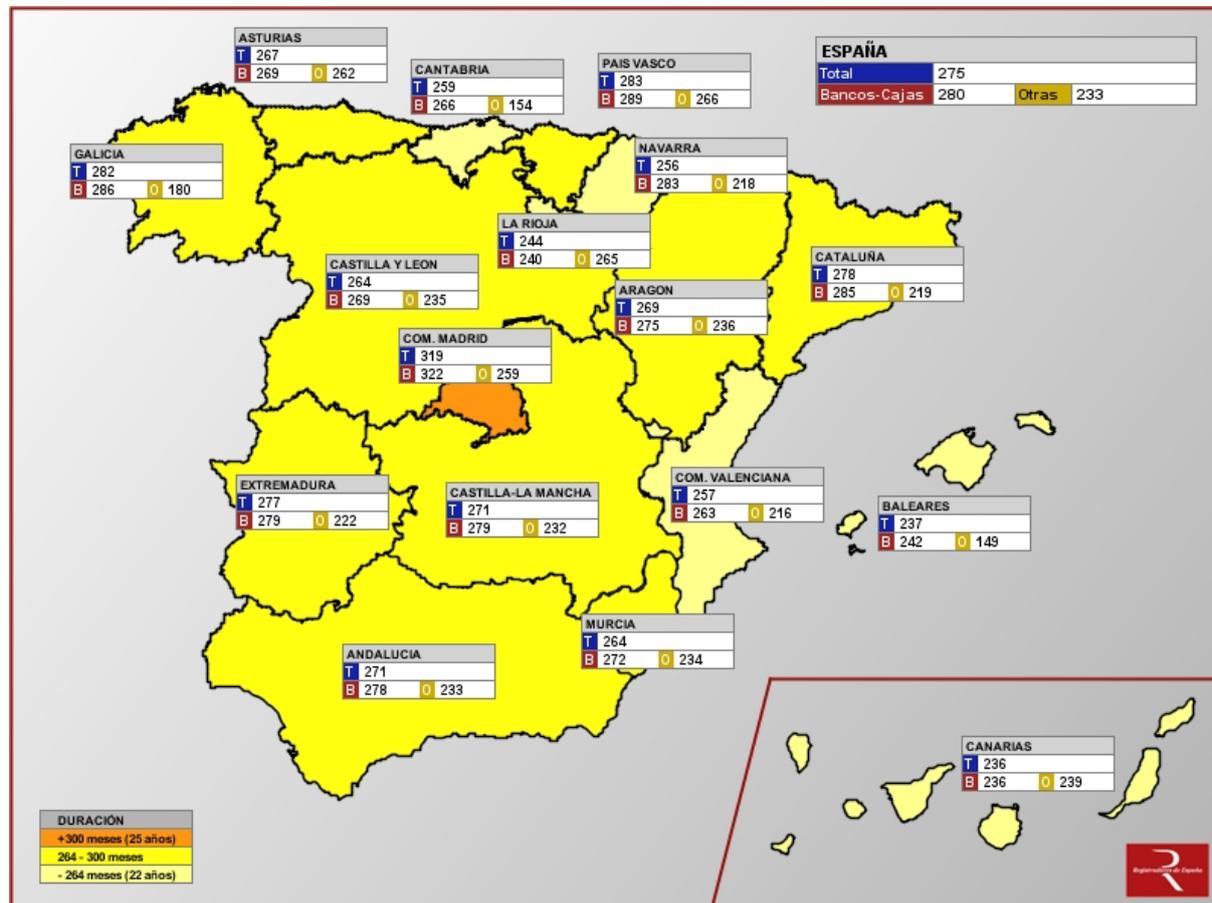


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2014



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
3^{er} TRIMESTRE 2014



Los plazos de contratación han retomado la senda favorable desde el punto de vista de la accesibilidad, dando lugar en el tercer trimestre a una duración media de 275 meses (22 años y 11 meses), por encima de los 269 meses del pasado trimestre. Estos resultados suponen un incremento intertrimestral del 2,23%.

Ambas modalidades de entidades financieras han alargado los plazos de contratación medios, con un resultado de 280 meses (23 años y 4 meses) en Bancos y de 233 meses (19 años y 7 meses) en Otras entidades financieras. El incremento intertrimestral en Bancos ha sido del 1,45% y en Otras entidades financieras del 1,30%.

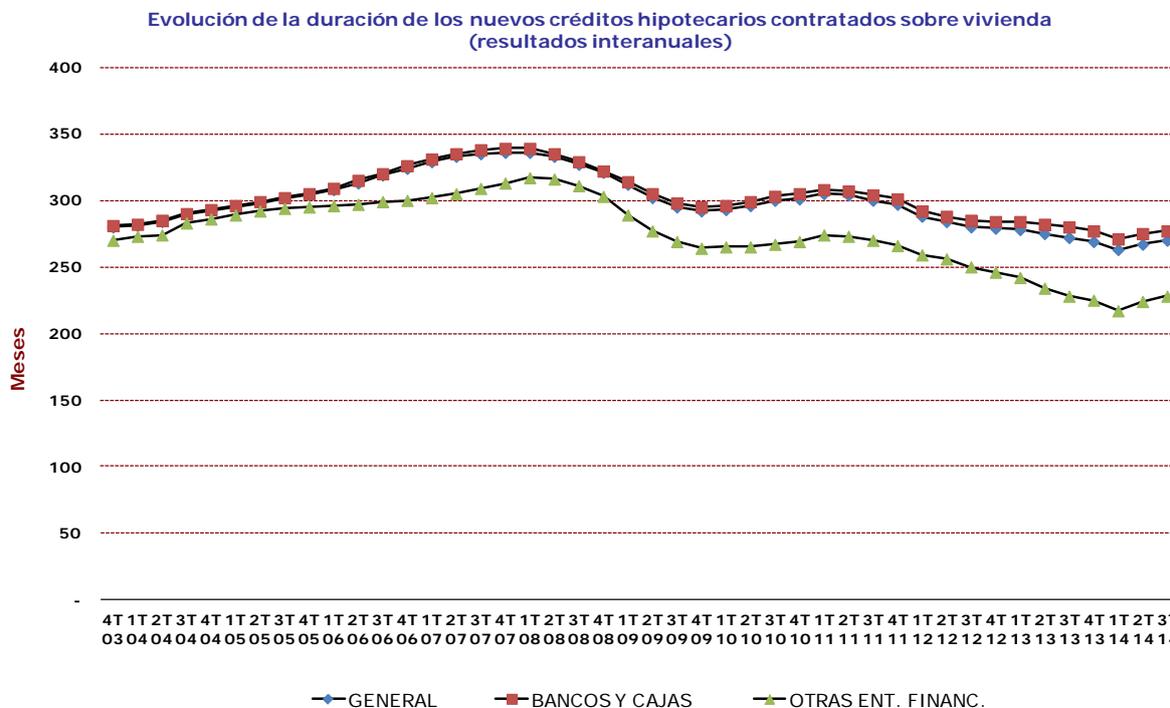
Atendiendo a la desagregación territorial de resultados, las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (319 meses; 26 años y 7 meses), País Vasco (283 meses; 23 años y 7 meses), Galicia (282 meses; 23 años y 6 meses) y Cataluña (278 meses; 23 años y 2 meses). En el extremo opuesto, con los menores resultados de duración media, se encuentran Canarias con 236 meses (19 años y 8 meses), Baleares con 237 meses (19 años y 9 meses) y La Rioja con 244 meses (20 años y 4 meses). Once comunidades autónomas han contado con crecimientos intertrimestrales, dando lugar a los mayores resultados en Asturias (10,79%), Galicia (8,46%), Canarias (6,79%) y Andalucía (5,04%).

Los resultados interanuales también certifican un alargamiento de los plazos de contratación, con un resultado medio para los últimos doce meses de 270 meses (22 años y 6 meses), superando los 267 meses (22 años y 3 meses) del pasado trimestre y distanciándose del mínimo de la serie histórica con 263 meses (21 años y 11 meses), alcanzado el primer trimestre de 2014 (mínimo de los últimos doce años). Con ello se alcanzan dos

trimestres consecutivos de ascensos en los resultados interanuales, después de doce trimestres consecutivos con descensos.

Bancos, con 277 meses (23 años y 1 mes), vuelven a distanciarse significativamente de Otras entidades financieras, con un resultado interanual de 228 meses (19 años). En este caso, las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid con 315 meses (26 años y 3 meses), País Vasco con 282 meses (23 años y 6 meses), Extremadura con 278 meses (23 años y 1 mes), Navarra con 274 meses (22 años y 10 meses) y Cataluña con 274 meses (22 años y 10 meses), mientras que la menor duración media se ha alcanzado en Canarias con 228 meses (19 años), Baleares con 249 meses (20 años y 9 meses) y Comunidad Valenciana con 252 meses (21 años).

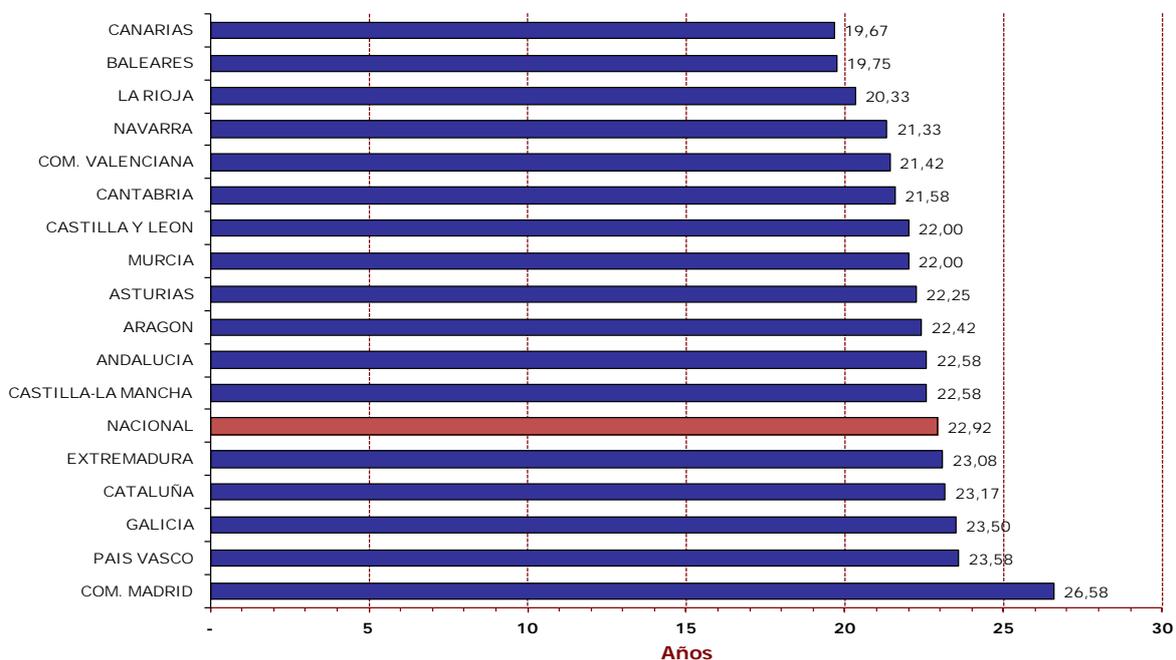
Las tasas de variación interanuales muestran un comportamiento prácticamente plano, con una reducción del -0,74%. Esta cuantía es fruto precisamente del cambio de ciclo, con trimestres de ajuste y trimestres de crecimiento (dos últimos trimestres). Doce comunidades autónomas acumulan tasas interanuales negativas, dando lugar a los mayores descensos en La Rioja (-10,64%), Navarra (-4,86%), Asturias (-4,46%) y Cantabria (-4,33%), mientras que los mayores incrementos se han producido en Extremadura (5,30%), Galicia (4,62%) y Baleares (0,40%).



Las perspectivas con respecto al comportamiento de los plazos de contratación parecen indicar un cambio de tendencia, dando paso a un posible incremento de los mismos, en línea con lo que se viene produciendo durante los dos últimos trimestres. Después de tres años consecutivos con descensos, desde el punto de vista de la accesibilidad resulta recomendable un alargamiento de los plazos de contratación. Además, con bajos tipos de interés, el alargamiento de los plazos de contratación es una opción muy recomendable.

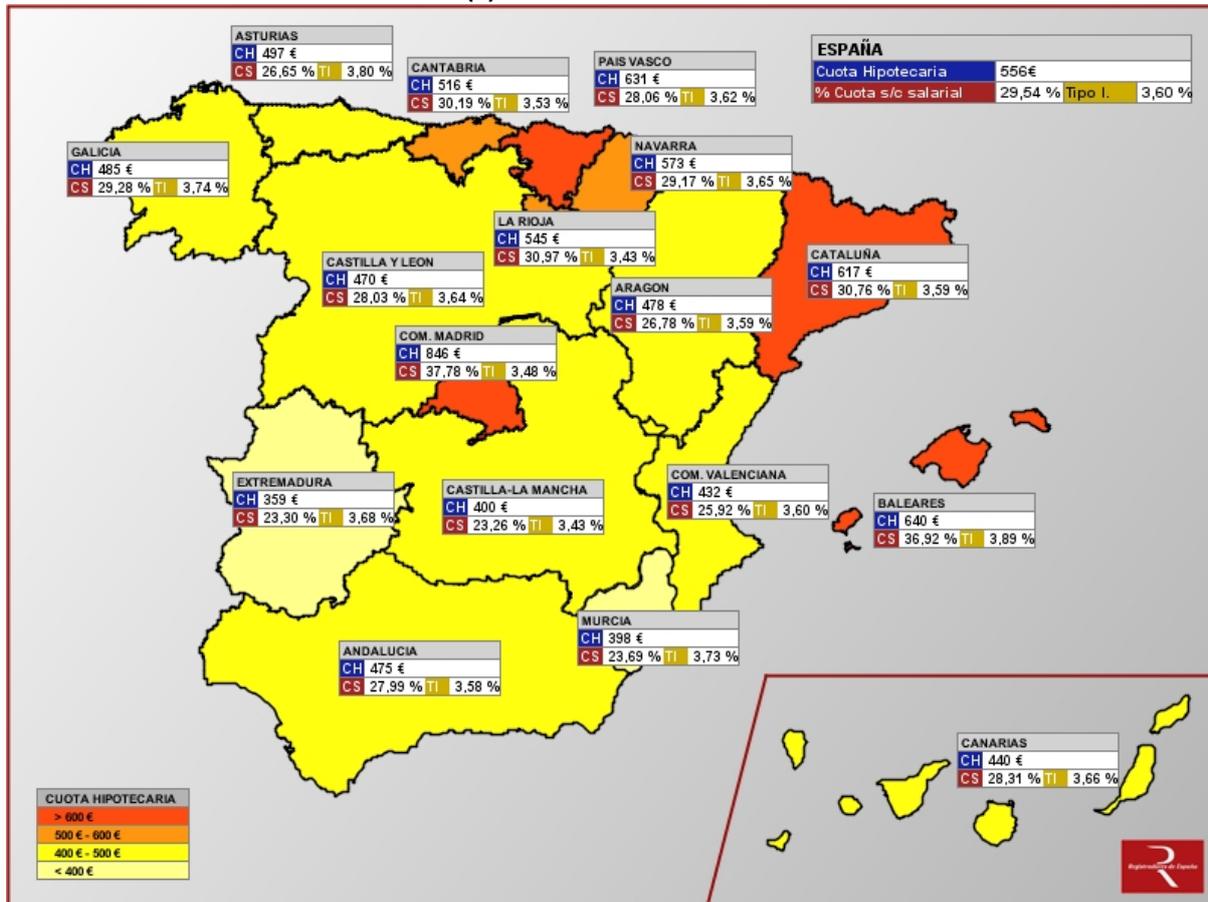
Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	5,04%	4,51%	14,22%	0,00%	0,37%	-4,02%
ARAGON	1,13%	0,00%	9,26%	-2,88%	-2,11%	-10,51%
ASTURIAS	10,79%	9,35%	14,41%	-4,46%	-5,80%	0,00%
BALEARES	-8,49%	-9,70%	-11,83%	0,40%	-0,78%	7,59%
CANARIAS	6,79%	3,96%	49,38%	-0,87%	-2,94%	20,63%
CANTABRIA	-1,89%	-5,34%	2,67%	-4,33%	-3,87%	-26,64%
CASTILLA Y LEON	-2,22%	-1,82%	-5,62%	-0,76%	-2,55%	10,95%
CASTILLA-LA MANCHA	0,37%	1,45%	-5,69%	-2,20%	-3,21%	0,00%
CATALUÑA	1,09%	1,42%	-4,37%	-0,36%	-0,71%	-0,92%
COM. MADRID	0,31%	0,94%	-13,09%	-1,25%	-1,85%	1,64%
COM. VALENCIANA	4,05%	0,00%	21,35%	-0,40%	-1,13%	2,56%
EXTREMADURA	0,36%	0,00%	9,36%	5,30%	2,92%	37,14%
GALICIA	8,46%	7,52%	80,00%	4,62%	2,25%	90,08%
LA RIOJA	-6,87%	-9,43%	6,43%	-10,64%	-13,36%	0,40%
MURCIA	-2,22%	-1,45%	-5,26%	0,38%	0,75%	-3,32%
NAVARRA	-14,67%	8,85%	-35,50%	-4,86%	0,00%	-11,15%
PAIS VASCO	1,07%	2,48%	-1,48%	-1,40%	-2,37%	0,00%
NACIONAL	2,23%	1,45%	1,30%	-0,74%	-1,07%	0,00%

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 3er trimestre 2014



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3^{er} TRIMESTRE 2014



Los indicadores de accesibilidad han seguido dando alegrías durante el tercer trimestre del año, dando lugar a nuevas reducciones. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 556,34 €, descendiendo con respecto a los 561,43 € del pasado trimestre. Concretamente ha descendido un -0,91%.

Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 29,54%, por debajo del 29,82% alcanzado en el segundo trimestre. En consecuencia este indicador de accesibilidad ha descendido en -0,28 pp.

Este buen comportamiento trimestral de los indicadores de accesibilidad se ha debido al descenso de los tipos de interés (-0,20 pp) y el incremento de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios (2,23%). En sentido desfavorable han actuado los salarios, con una reducción del -0,91%, y el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2,49%). El saldo neto de todo ello ha sido el favorable comportamiento de los indicadores de accesibilidad, con un mayor peso, por tanto, de los factores favorables que los desfavorables.

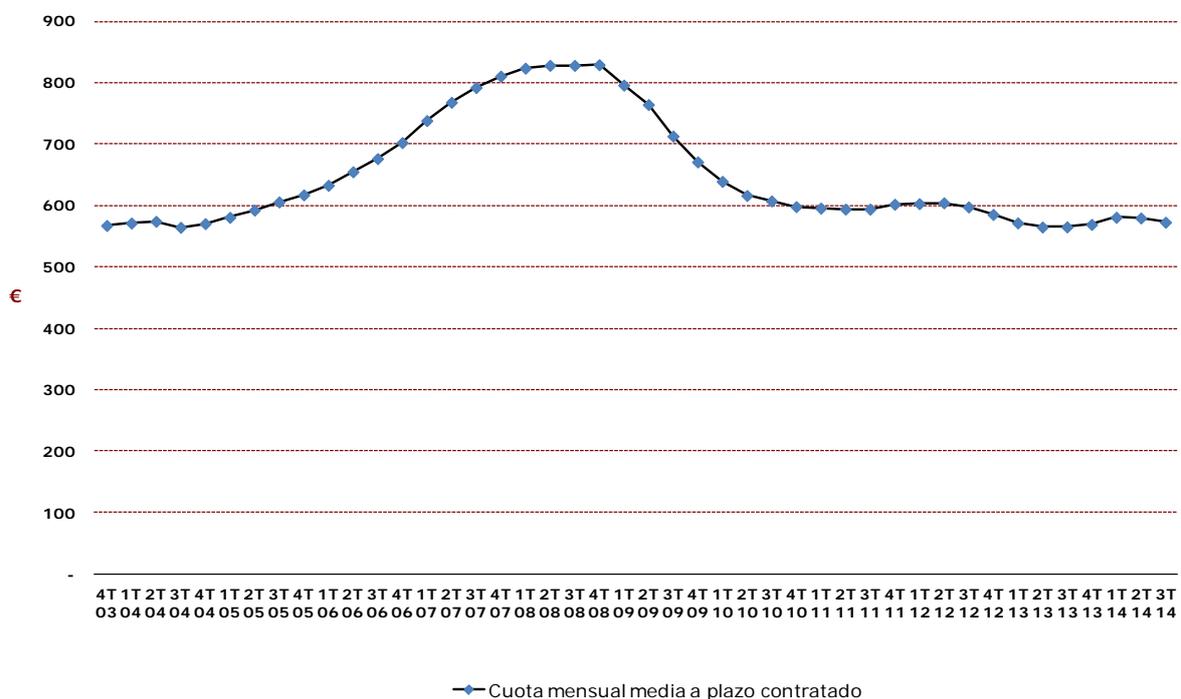
Las comunidades autónomas con mayores resultados en la cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (846,46 €), Baleares (639,77 €), País Vasco (630,69 €), Cataluña (617,46 €) y Navarra (573,11 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (358,94 €), Murcia (397,91 €) y Castilla-La Mancha (399,84 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las mayores cuantías se han alcanzado en Comunidad de Madrid (37,78%), Baleares (36,92%), La Rioja (30,97%), Cataluña (30,76%) y Cantabria (30,19%), dando lugar a las mejores condiciones de accesibilidad en Castilla-La Mancha (23,26%), Extremadura (23,30%) y Murcia (23,69%).

Tomando los resultados de los últimos doce meses se constata la mejora en los indicadores de accesibilidad. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se sitúa en los 572,97 €, ligeramente por debajo de los 579,86 € del pasado trimestre, dando lugar a niveles similares a comienzos de 2004, no muy lejos de los

mínimos de la serie histórica (564,69 3T 2004; 565,13 2T 2013). El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual se encuentra en el 30,43%, nuevamente por debajo del 30,80% del pasado trimestre, y muy próximo al del mínimo de la serie histórica (30,13% 2T 2013). Por tanto, nuevamente condiciones de accesibilidad especialmente favorables.

En este caso las comunidades autónomas con mayores resultados en cuota hipotecaria mensual media han sido Comunidad de Madrid (897,94 €), Baleares (740,18 €), País Vasco (644,81 €), Cataluña (638,16 €) y Navarra (589,39 €), mientras que los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (356,77 €), Murcia (395,17) y Castilla-La Mancha (397,57 €). Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las condiciones más desfavorables se han alcanzado en Baleares (42,72%), Comunidad de Madrid (40,08%), Cataluña (31,80%) y Cantabria (30,78%), mientras que las mejores condiciones de accesibilidad han correspondido a Castilla-La Mancha (23,13%), Extremadura (23,16%) y Murcia (23,53%).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



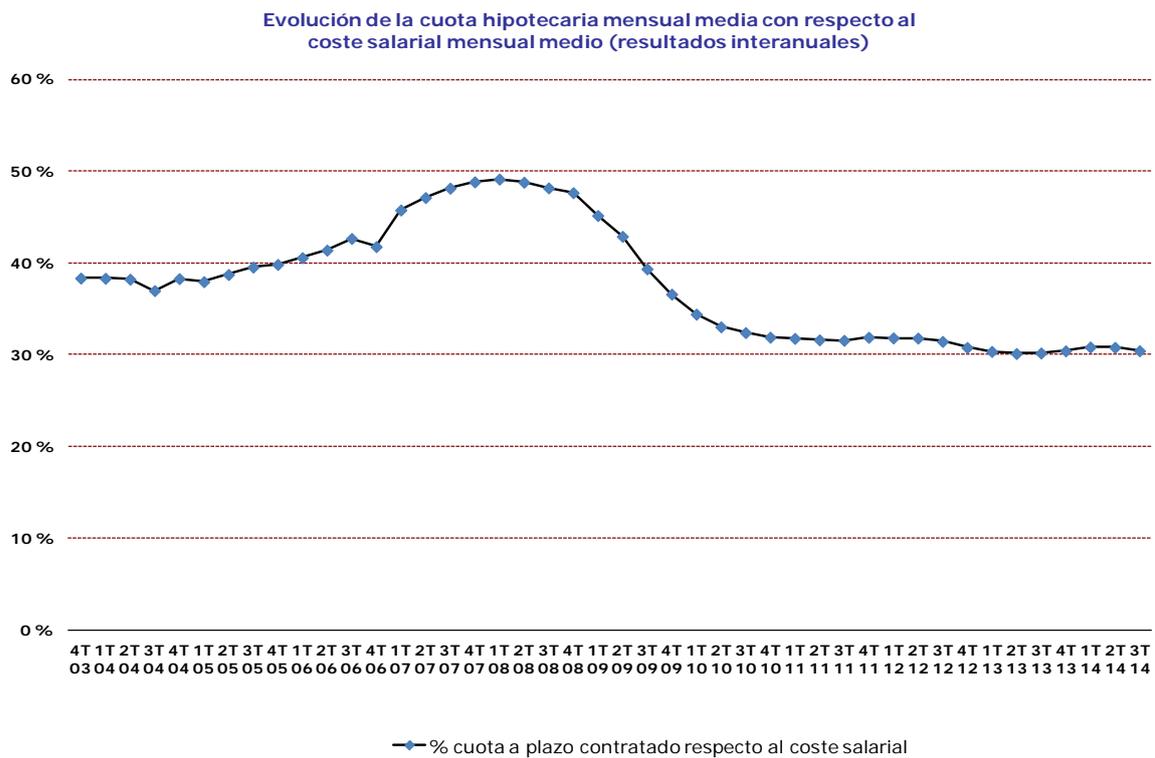
Las tasas de variación interanuales todavía recogen el deterioro de trimestres precedentes a los dos últimos. De este modo, la cuota hipotecaria mantiene un crecimiento interanual del 1,35%, aunque en proceso de moderación con respecto a trimestres anteriores (2,61% el pasado trimestre). Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial cuenta con un crecimiento interanual de 0,24 pp, también más moderado que el 0,67 del pasado trimestre. La favorable evolución de los resultados trimestrales va mejorando los resultados interanuales.

Las comunidades autónomas con mayores reducciones de cuota hipotecaria durante el último año han sido Extremadura (-9,93%), Aragón (-9,38%) y Castilla-La Mancha (-7,78%). Por su parte, el mayor grado de mejora en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha producido en Aragón (-3,14 pp), Galicia (-2,55 pp) y Extremadura (-2,53 pp).

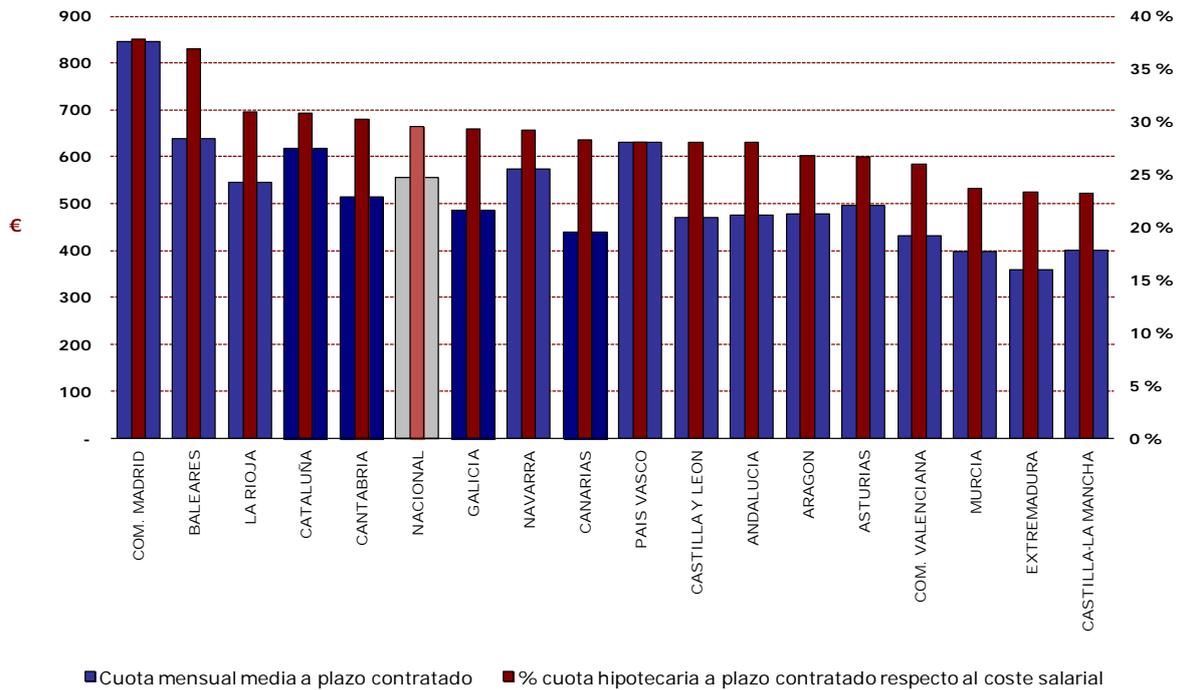
En síntesis, los indicadores de accesibilidad se encuentran en niveles especialmente favorables, próximos a los mínimos de la serie histórica. En principio a corto plazo no resulta previsible un deterioro de estas condiciones favorables, en todo caso todavía pueden producirse mejoras adicionales. Los plazos de los nuevos créditos hipotecarios previsiblemente seguirán creciendo como consecuencia del escenario más favorable en el mercado hipotecario así como las perspectivas de bajos tipos de interés. Este mismo hecho dará lugar a una continuidad en la reducción de los tipos de interés, especialmente en la medida que se consolide una cierta

recuperación económica, minorando los niveles de riesgo y, con ello, los diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre el EURIBOR. Los salarios y el endeudamiento hipotecario son las dos variables con un mayor efecto negativo sobre la accesibilidad. En el primer caso previsiblemente se mantendrá la línea descendente en el corto plazo. Por lo que respecta al endeudamiento hipotecario, en la medida que se mantenga la recuperación de precios, también tenderá a un incremento, pero dentro de un escenario caracterizado por bajas tasas de crecimiento, nada parecido a lo vivido a lo largo del anterior ciclo alcista.

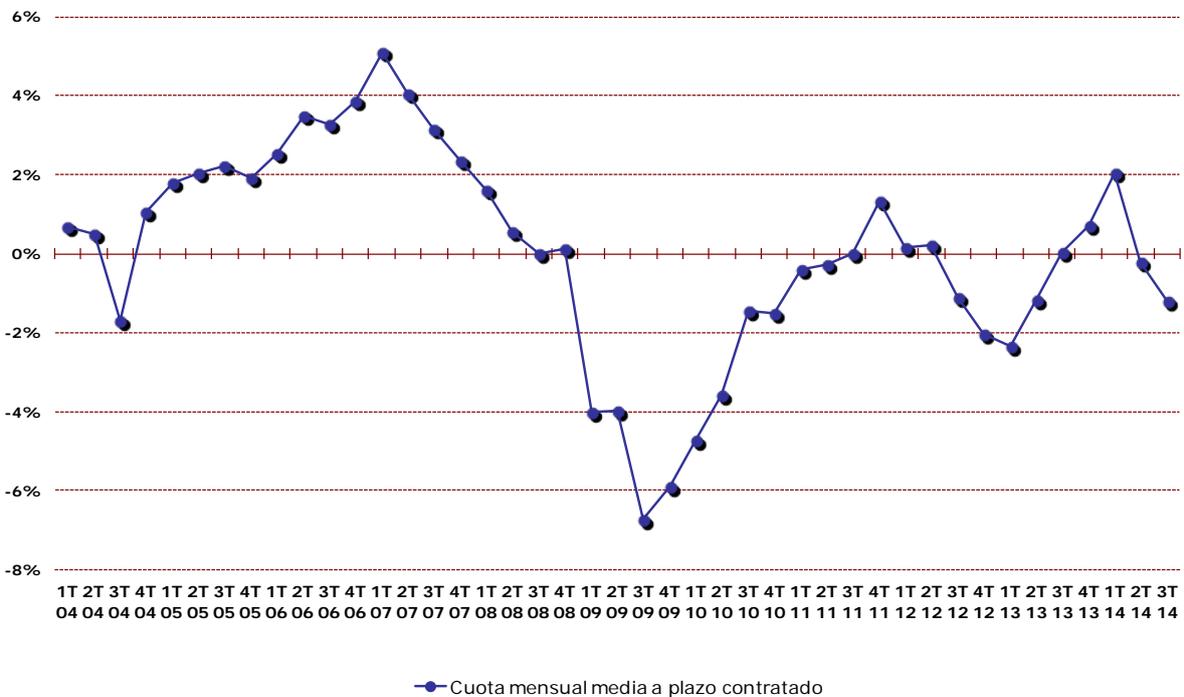
Con todo ello lo más probable será contar con un mantenimiento de la estabilidad o leve mejora de los indicadores de accesibilidad, tal y como se viene produciendo durante los cuatro últimos años, dando lugar en todo caso a variaciones poco significativas dentro de sus actuales niveles, que son los más bajos de la serie histórica (los últimos doce años).



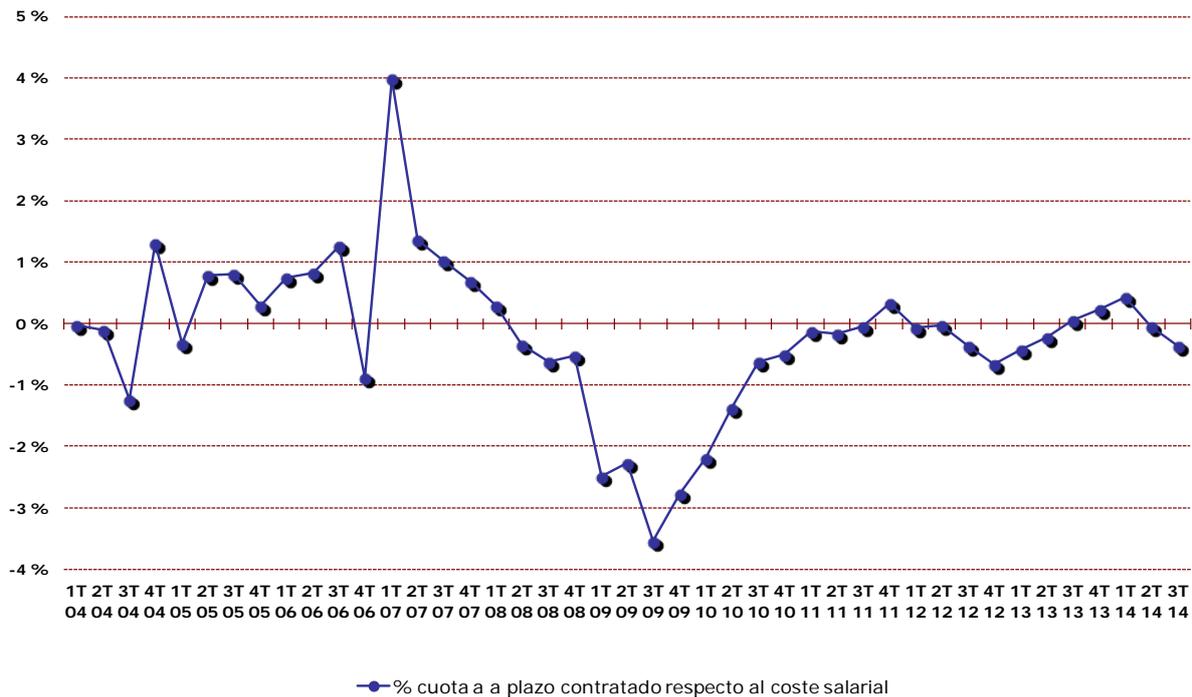
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 3er trimestre 2014



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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2014	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
CC.AA.						
ANDALUCIA	3,58 %	474,81	27,99 %	3,83 %	484,05	28,54 %
ARAGON	3,59 %	477,79	26,78 %	3,83 %	498,12	27,92 %
ASTURIAS	3,80 %	497,12	26,65 %	3,97 %	495,03	26,54 %
BALEARES	3,89 %	639,77	36,92 %	4,11 %	740,18	42,72 %
CANARIAS	3,66 %	440,09	28,31 %	3,87 %	438,88	28,23 %
CANTABRIA	3,53 %	515,67	30,19 %	3,77 %	525,67	30,78 %
CASTILLA Y LEON	3,64 %	469,61	28,03 %	3,86 %	476,93	28,47 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,43 %	399,84	23,26 %	3,61 %	397,57	23,13 %
CATALUÑA	3,59 %	617,46	30,76 %	3,81 %	638,16	31,80 %
COM. MADRID	3,48 %	846,46	37,78 %	3,76 %	897,94	40,08 %
COM. VALENCIANA	3,60 %	432,18	25,92 %	3,91 %	438,52	26,30 %
EXTREMADURA	3,68 %	358,94	23,30 %	3,92 %	356,77	23,16 %
GALICIA	3,74 %	484,73	29,28 %	3,88 %	463,53	28,00 %
LA RIOJA	3,43 %	545,02	30,97 %	3,66 %	471,51	26,79 %
MURCIA	3,73 %	397,91	23,69 %	3,97 %	395,17	23,53 %
NAVARRA	3,65 %	573,11	29,17 %	3,81 %	589,39	29,99 %
PAIS VASCO	3,62 %	630,69	28,06 %	3,78 %	644,81	28,69 %
NACIONAL	3,60 %	556,34	29,54 %	3,84 %	572,97	30,43 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2014	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	-0,54%	-0,23 %	-2,19%	-1,05 %
ARAGON	-0,43%	-0,14 %	-9,38%	-3,14 %
ASTURIAS	1,47%	0,23 %	-5,96%	-2,26 %
BALEARES	-5,69%	-2,12 %	18,59%	6,65 %
CANARIAS	-1,79%	-0,48 %	5,91%	1,51 %
CANTABRIA	-4,51%	-1,75 %	-0,70%	-0,81 %
CASTILLA Y LEON	2,51%	0,78 %	-6,80%	-2,06 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,42%	0,99 %	-7,78%	-2,28 %
CATALUÑA	-1,70%	-0,45 %	-0,20%	0,26 %
COM. MADRID	-7,12%	-3,03 %	12,62%	3,91 %
COM. VALENCIANA	-1,28%	-0,30 %	-1,14%	-0,12 %
EXTREMADURA	11,16%	2,34 %	-9,93%	-2,53 %
GALICIA	5,91%	1,65 %	-6,73%	-2,55 %
LA RIOJA	23,76%	6,13 %	-5,40%	-1,71 %
MURCIA	7,28%	1,65 %	-4,43%	-1,14 %
NAVARRA	11,93%	3,01 %	7,04%	1,46 %
PAIS VASCO	0,80%	0,22 %	-6,17%	-2,10 %
NACIONAL	-0,91%	-0,28 %	1,35%	0,24 %

2.12. Impagos hipotecarios

Por tercer trimestre consecutivo se publican los resultados trimestrales de variables relativas a los Impagos hipotecarios. Con ello se va observando el comportamiento de esta variable, aunque de momento no se incorporan gráficos de evolución al contar con un número reducido de trimestres. En próximos trimestres dicha perspectiva será incorporada, consiguiendo con ello una mejor perspectiva, al igual que ya ocurre con respecto al resto de variables de la ERI.

Los Impagos hipotecarios son abordados a través de la presentación de resultados con tres niveles desagregación, que son abordados en los correspondientes subapartados. Una vez más, recordar que la información con la que inicialmente se abordan los Impagos hipotecarios corresponde a las ejecuciones de hipoteca, siempre sobre vivienda. La certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias solicitada al Registro por el juzgado correspondiente debido a su falta de pago marca el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca. Conviene aclarar que esto no significa que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

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

El número de certificaciones de inicio de procedimiento de ejecución hipotecaria sobre vivienda del tercer trimestre del año han sido de 13.421. Esta cifra supone un notable descenso con respecto al pasado trimestre, en el que el número de certificaciones fue de 18.921, es decir 5.500 certificaciones menos. En consecuencia, se ha contado con un descenso intertrimestral del -29,07%. Los resultados de próximos trimestres podrán confirmar la tendencia que inicialmente muestra la comparación intertrimestral de resultados, pero sin duda se trata de un intenso descenso en un único trimestre.

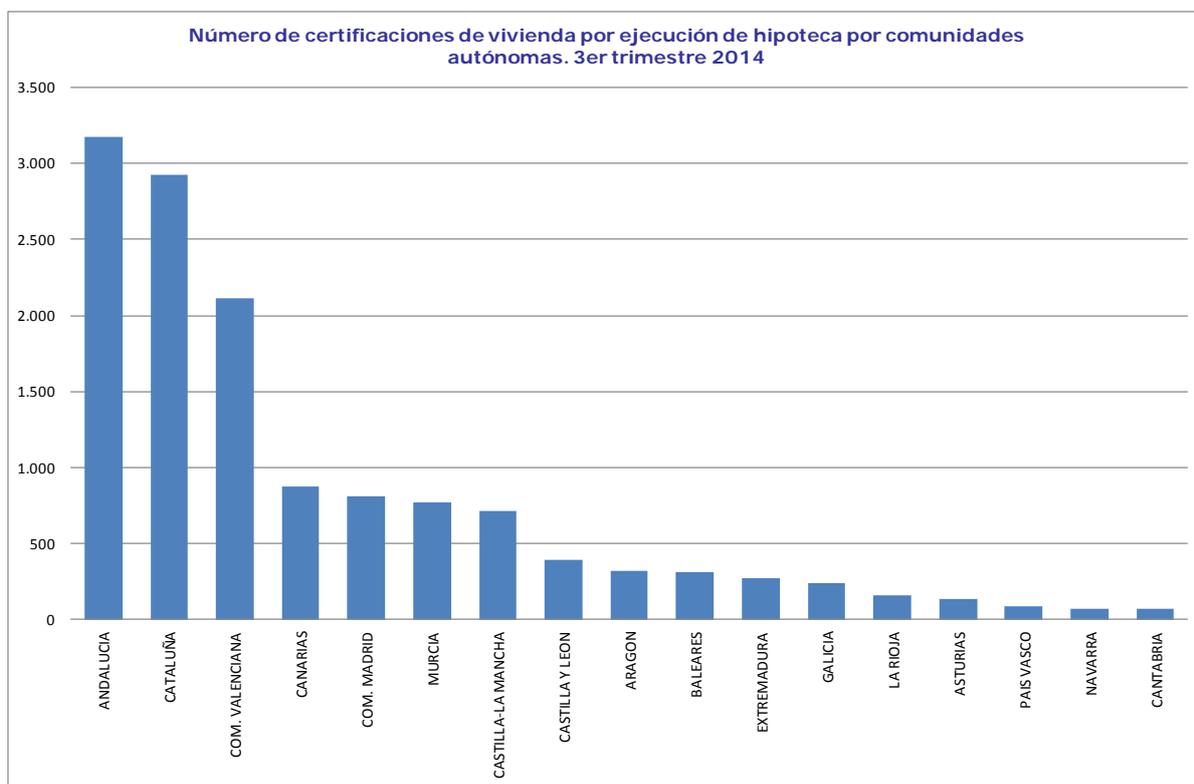
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 3T 2014	
CCAA	Número
ANDALUCIA	3.176
ARAGON	320
ASTURIAS	133
BALEARES	309
CANARIAS	876
CANTABRIA	68
CASTILLA Y LEON	389
CASTILLA-LA MANCHA	714
CATALUÑA	2.928
COM. MADRID	813
COM. VALENCIANA	2.113
EXTREMADURA	268
GALICIA	235
LA RIOJA	160
MURCIA	766
NAVARRA	71
PAIS VASCO	82
NACIONAL	13.421

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra una continuidad en el orden de comunidades autónomas con respecto a trimestres anteriores, con resultados caracterizados por un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en aquellas con un mayor número de habitantes y compraventas de vivienda.

De este modo, Andalucía sigue encabezando la clasificación con 3.176 certificaciones, dando lugar a un intenso descenso con respecto al segundo trimestre, en el que se alcanzaron las 4.067 certificaciones, es decir, 891 certificaciones menos, que supone un descenso intertrimestral del 21,91%. En segundo lugar se encuentra Cataluña con 2.928 certificaciones, también con un intenso descenso con respecto al segundo trimestre, en el que se habían alcanzado las 4.028, es decir, 1,100 menos, lo que supone un descenso intertrimestral del 27,31%. En tercera posición se mantiene igualmente Comunidad Valenciana con 2.113 certificaciones, frente a las 3.241 del segundo trimestre, reduciéndose en 1.128, que representa un descenso del 34,80%. En cuarta posición queda Canarias con 876 (1.512 en el segundo trimestre) y en quinta posición Comunidad de Madrid con 813 (1.229 el pasado trimestre).

Con carácter general se observan intensos descensos en la práctica totalidad de comunidades autónomas, donde ya únicamente siete comunidades autónomas superan las 500 certificaciones trimestrales.

En el extremo opuesto, con un menor número de certificaciones, por debajo de 100 trimestrales, se encuentran Cantabria (68), Navarra (71) y País Vasco (82).



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

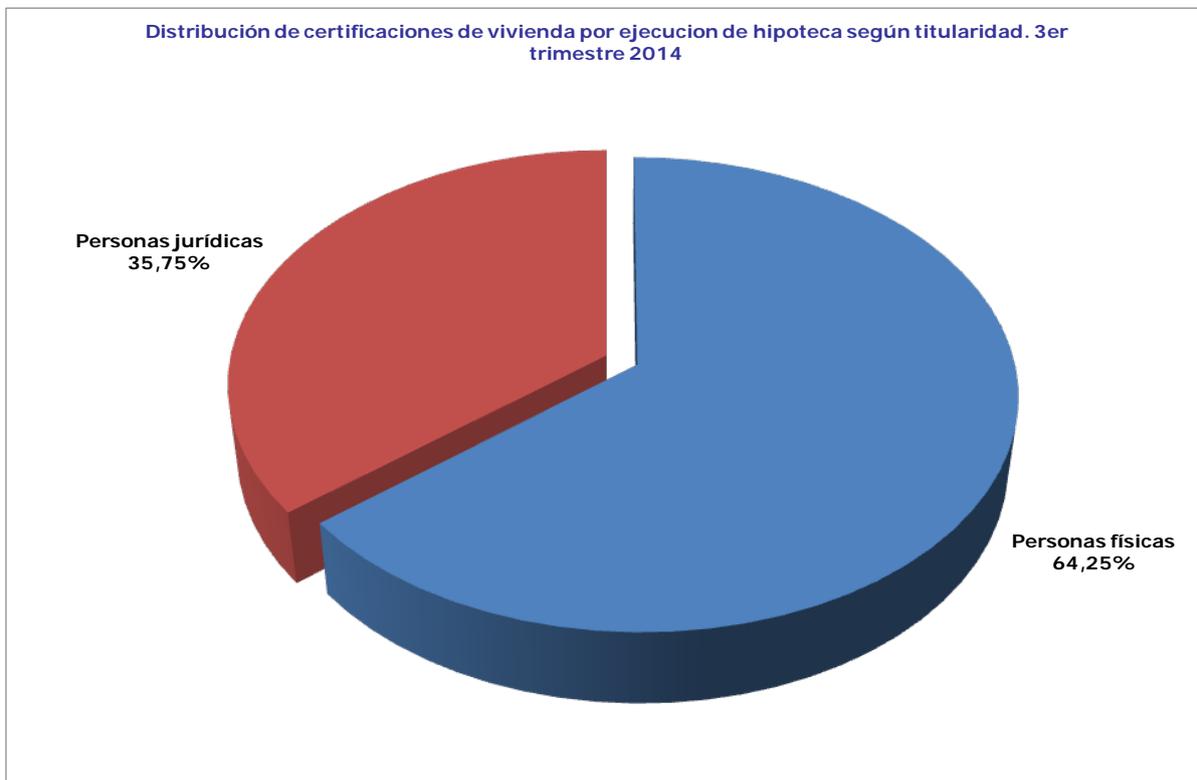
La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, otorga los resultados proporcionados en la siguiente tabla.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2014		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	64,25%	35,75%

En este caso las variaciones son poco significativas, manteniendo una estructura de resultados similar a trimestres anteriores. De este modo, el porcentaje de personas físicas se ha situado en el 64,25%, muy próximo al 64,38% del segundo trimestre. De igual modo, el porcentaje alcanzado por personas jurídicas ha sido del 35,75%, también próximo al resultado del segundo trimestre (35,62%).

Buscando una mayor perspectiva temporal en la vinculación de resultados pueden tomarse los datos del Anuario 2013 de la Estadística Registral Inmobiliaria, donde la distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente proporcionaba unos resultados para 2013 del 78,07% en personas físicas y del 21,93% en personas jurídicas.

Estos resultados, en principio, nos llevarían a concluir que el porcentaje de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca presenta un mayor peso en el caso de las personas jurídicas con respecto a su peso en el mercado de compraventa de vivienda, por lo que resulta más probable llegar a una situación de impago en personas jurídicas que en personas físicas.



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

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

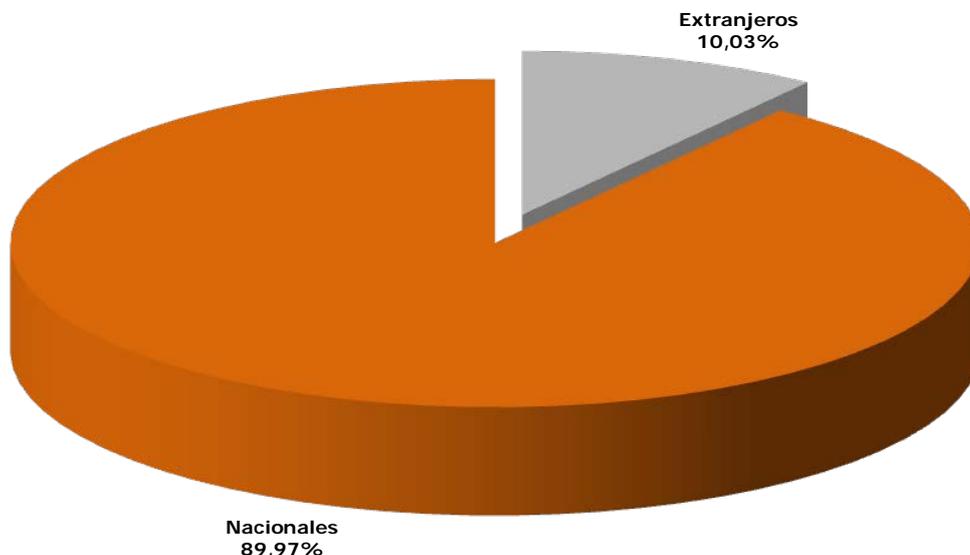
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 3T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	1,76%	17,56%
Marruecos	1,27%	12,65%
Reino Unido	0,92%	9,13%
Rumanía	0,69%	6,87%
Colombia	0,44%	4,37%
Pakistán	0,31%	3,12%
Italia	0,27%	2,65%
Perú	0,26%	2,58%
Argentina	0,17%	1,72%
India	0,13%	1,25%
Bolivia	0,12%	1,17%
Nigeria	0,10%	1,01%
Irlanda	0,10%	1,01%
Gambia	0,10%	1,01%
China	0,10%	1,01%
Senegal	0,09%	0,94%
Alemania	0,09%	0,94%
Portugal	0,09%	0,86%
Argelia	0,09%	0,86%
Resto	2,93%	29,29%
Extranjeros	10,03%	100,00%
Nacionales	89,97%	
TOTAL	100,00%	

Desagregando inicialmente entre nacionales y extranjeros, se observa cómo durante el tercer trimestre el 89,97% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a nacionales, quedando un 10,03% correspondientes a extranjeros.

En el segundo trimestre del año el porcentaje de nacionales fue del 88,42% y el 11,58% de extranjeros. En consecuencia se ha producido un incremento del peso relativo de nacionales, descendiendo el porcentaje de extranjeros. Esta situación es precisamente la contraria a la ocurrida durante el segundo trimestre con respecto al primer trimestre ya que en el primer trimestre el porcentaje de nacionales fue del 88,91%, quedando los extranjeros en el 11,09%.

En consecuencia, no parece definirse una clara tendencia, por lo que al disponer únicamente de resultados de tres trimestres habrá que esperar a los resultados de próximos trimestres para verificar si existe algún tipo de tendencia o en principio, tal y como parece observarse, hay una cierta estabilidad de resultados.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. 3er trimestre 2014



En el apartado 2.3 se ha podido comprobar la evolución del porcentaje de compras de vivienda por extranjeros desde 2006 hasta el tercer trimestre de 2014. En el mismo se observa cómo en 2006 el porcentaje de compra era del 8,97%, descendiendo hasta el 4,24% en 2009, volviendo a repuntar hasta el máximo histórico alcanzado el último trimestre con el 13,10%.

Estas cifras si se vinculan con el porcentaje de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, hay que tener en cuenta el lógico desfase temporal entre la fecha de compra y la correspondiente a la certificación de vivienda por ejecución de hipoteca. De este modo, es probable que las actuales certificaciones por ejecución de hipoteca correspondan a compras realizadas en años precedentes al ciclo alcista.

En la medida que esto sea así se deduce que, en el caso de extranjeros, el porcentaje de impagos hipotecarios es superior a su peso relativo en compraventas, teniendo en cuenta que la composición de nacionalidades de compra de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista es muy distinta a la de los últimos años.

Desagregando los resultados del tercer trimestre según nacionalidad se observa cómo ecuatorianos siguen encabezando la clasificación con el 17,56%, con un ligero descenso con respecto al segundo trimestre en el que alcanzaron un 18,40%. En segundo lugar se mantienen marroquíes con un 12,65%, en este caso con un incremento de peso relativo con respecto al pasado trimestre (11,38%). En tercer posición siguen británicos con un 9,13% (9,22% el pasado trimestre), en cuarto lugar rumanos con el 6,87% (6,53%) y en quinto lugar colombianos con un 4,37% (3,78%).

Estas nacionalidades, que se mantienen en la misma posición del ranking trimestre tras trimestres, son las mismas que encabezaban las compras de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista (véase Anuarios 2006 y siguientes de la ERI), por lo que tal y como se ha indicado, atendiendo al desfase temporal existente entre la fecha de compra y la fecha de certificación de vivienda por ejecución de hipoteca, las actuales certificaciones en su gran mayoría corresponden a comprar realizadas durante el ciclo alcista, periodo en el que se contaba con elevados precios, niveles de endeudamiento... y, en consecuencia, las operaciones de crédito presentaban un nivel de riesgo muy superior a las formalizadas actualmente.

Conforme nos vayamos distanciando de dicho periodo el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca debería ir reduciéndose, así como el porcentaje de extranjeros, en la medida que las nacionalidades actualmente demandantes de viviendas cuentan con un poder adquisitivo normalmente superior.

3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

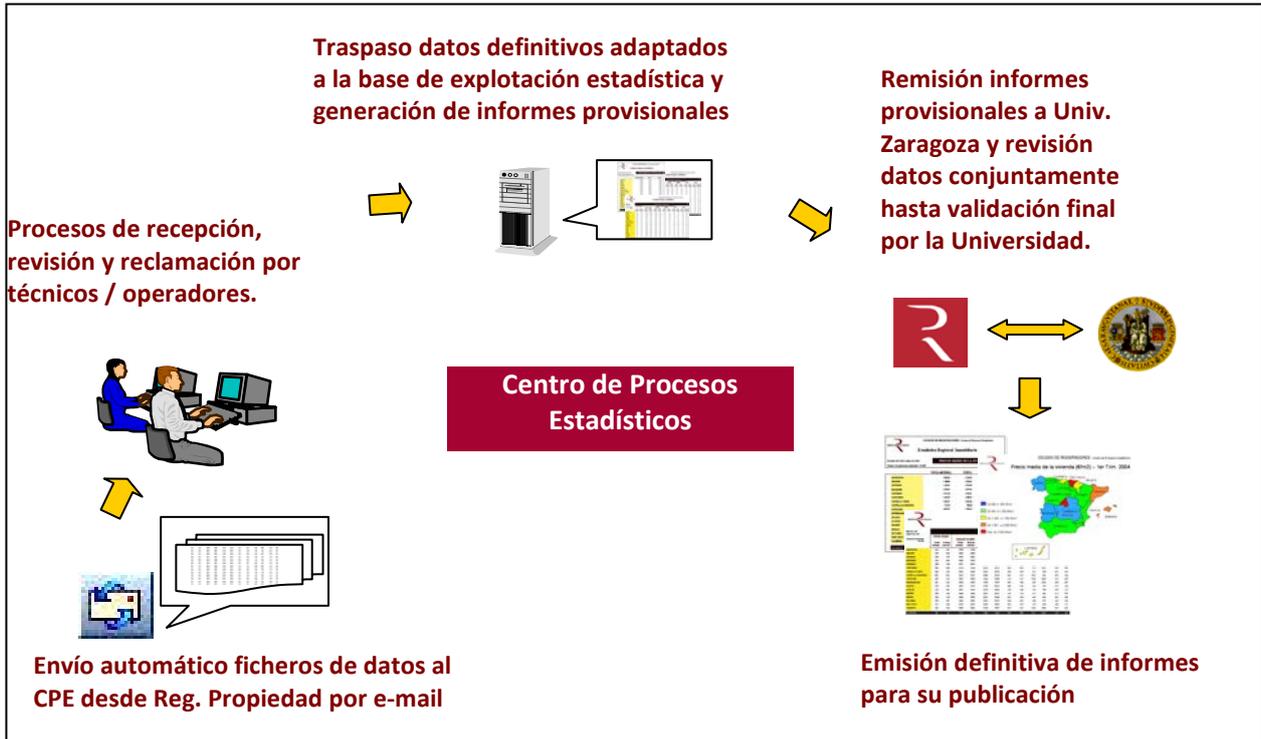
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

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

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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