



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 3^{er} TRIMESTRE 2015 –

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

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

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

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

<http://www.gamerin.es>

Noviembre de 2015

3^{er} TRIMESTRE 2015**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	7
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	7
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	10
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	21
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	25
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	29
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	33
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	38
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	43
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	45
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	50
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	54
2.12. Impagos hipotecarios	60
3. Metodología	73
3.1. Objetivos	73
3.2. Informes	77

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 2015.

El precio de la vivienda sigue su proceso de recuperación, consolidando niveles de crecimiento interanual en el IPVVR por encima del 5%, concretamente del 6,62% al cierre del trimestre. Con respecto al pasado trimestre el incremento de precios ha sido del 2,25%. Esta favorable evolución de precios minora el ajuste acumulado desde los niveles máximos (2007), dejando el descenso acumulado con respecto a los precios actuales en el -28,44%, lo que supone que en la actualidad se cuente con precios medios similares a 2004.

Las compraventas de vivienda intensifican el ritmo de recuperación, registrándose 92.786 en el tercer trimestre del año, 5.599 más que en el segundo trimestre, lo que supone un crecimiento intertrimestral del 6,42%. Este número de compraventas es el más elevado de los diez últimos trimestres y el segundo mayor resultado de los últimos dieciocho trimestres.

La vivienda usada ha sido el motor de esta mejora, con 74.769 compraventas registradas, 6.064 más que en el segundo trimestre (incremento intertrimestral del 8,83%). Este número de compraventas de vivienda usada es el más elevado de los últimos treinta trimestres, teniendo que retroceder hasta el primer trimestre de 2008 para encontrar un número superior en compraventas de vivienda usada. La vivienda nueva, por el contrario, ha obtenido un nuevo mínimo en la serie histórica, con 18.017 compraventas, dando lugar a un descenso intertrimestral del -2,52%.

Las mejoras en número de compraventas de vivienda se han generalizado a nivel territorial, con trece comunidades autónomas con tasas intertrimestrales positivas. Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas han sido Andalucía (18.676), Cataluña (14.508), Comunidad Valenciana (14.050) y Comunidad de Madrid (13.132).

En términos interanuales las compraventas de vivienda han aumentado en 13.225, alcanzando las 348.388 durante los últimos doce meses. Con este resultado se acumulan cinco trimestres consecutivos de crecimiento en las compraventas interanuales. El resultado interanual del último trimestre es el más elevado de los quince últimos trimestres, desde finales de 2011.

Las tasas de variación interanuales ratifican el excelente ritmo de las compraventas de vivienda, con un incremento para el total general del 11,09%. Nuevamente, el comportamiento es totalmente distinto dependiendo del tipo de vivienda, con un crecimiento interanual para la vivienda usada del 44,05%, mientras la vivienda nueva desciende un -36,16%. Todas las comunidades autónomas alcanzan tasas interanuales positivas para el total general, siendo de dos dígitos en ocho de ellas.

La consecución de tasas de variaciones interanuales a través de la comparación de resultados medios trimestrales, en lugar de interanuales, muestra un crecimiento todavía más intenso, con una tasa para el total general del 16,62%, dando lugar a un crecimiento en vivienda usada del 43,44% y un descenso en vivienda nueva del -34,33%.

Las provincias, al igual que las comunidades autónomas, han presentado un importante crecimiento en el número de compraventas, manteniendo el ritmo favorable de trimestres precedentes. Concretamente, treinta y tres provincias han presentado tasas intertrimestrales positivas, siendo de dos dígitos en dieciséis de ellas.

Las provincias con mayor número de compraventas registradas durante el tercer trimestre han sido Madrid (13.132), Barcelona (9.820), Alicante (7.459), Málaga (6.434) y Valencia (4.948). En cuanto al número de compraventas por cada mil habitantes, los mayores resultados han correspondido a las provincias de Alicante (4,02), Málaga (3,97), Castellón (2,83), Girona (2,63), Almería (2,62) y Tarragona y Baleares (ambas 2,48).

La compra de vivienda por extranjeros ha mantenido el ritmo de crecimiento de los últimos trimestres, alcanzando una tasa del 13,52%, por encima del 12,82% del segundo trimestre. Este crecimiento se produce en un escenario de incremento generalizado del número de compraventas de vivienda, lo que otorga mayor fortaleza al peso alcanzado por la demanda extranjera, que ya se sitúa por encima de las 12.000 compraventas trimestrales.

Británicos mantienen la primera posición en compra de vivienda por extranjeros, en esta ocasión con el 23,12% del total de compra por extranjeros, aumentando trimestre tras trimestres su peso relativo. La fortaleza de su moneda con respecto al euro está ayudando a esta favorable evolución. A continuación se sitúan franceses con el 8,71%, que también mejoran su cuota de participación, aunque por debajo de sus máximos históricos. Les siguen alemanes con un 6,40%, que vienen marcando una pauta descendente a lo largo de los cuatro últimos trimestres. A la cuarta posición ascienden suecos con un 6,38%, alcanzando su posición más elevada en esta clasificación, así como su mayor cuota de compra de vivienda en España. A la quinta posición descienden belgas (5,54%), seguidos de italianos (4,41%), rumanos (4,04%), chinos (3,98%) y rusos (3,36%), que siguen su proceso de pérdida de peso en la compra de vivienda en España después de haber llegado a ocupar la segunda posición en 2013.

Los pesos relativos de compra de vivienda nueva y usada siguen intensificando su comportamiento asimétrico, tal y como se ha observado con el número de compraventas. De este modo, en el tercer trimestre, el 80,59% de las compraventas registradas han sido vivienda usada, marcando un nuevo máximo en la serie histórica de resultados, quedando por tanto el peso de compraventas de vivienda nueva en el 19,41%, que lógicamente supone un nuevo mínimo histórico. De estas últimas, el 17,36% han sido vivienda nueva libre y el 2,05% vivienda nueva protegida. Estos resultados suponen un incremento intertrimestral de 1,79 pp en vivienda usada, correspondiendo al descenso de vivienda nueva (-1,65 pp nueva libre y -0,14 pp nueva protegida). En los últimos doce meses la vivienda usada ha incrementado su peso relativo en 17,48 pp, dando lugar a una reducción de -15,52 en vivienda nueva libre y de -1,96 pp en vivienda nueva protegida.

La distribución en la contratación de nuevo crédito hipotecario entre Bancos y Otras entidades financieras parece estabilizarse, dando lugar en el tercer trimestre a una cuota del 87,70% en Bancos y del 12,30% en Otras entidades financieras, resultados muy próximos a los obtenidos en los últimos trimestres. En todas las comunidades autónomas Bancos alcanzan la mayor cuota de mercado, obteniéndose los mayores resultados en Otras entidades financieras en Navarra (40,66%), Castilla y León (23,10%) y País Vasco (20,61%).

El comportamiento del endeudamiento hipotecario es una de las señales más claras de la recuperación del mercado hipotecario. En términos de endeudamiento por metro cuadrado, los resultados del tercer trimestre han alcanzado los 1.113 €/m², dando lugar a un crecimiento intertrimestral del 2,77%. Bancos han concedido un importe medio de 1.119 €/m², con un crecimiento intertrimestral del 2,57%, mientras que Otras entidades financieras se han quedado en los 1.057 €/m², con una mejora del 5,91%. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento por metro cuadrado han sido Comunidad de Madrid (1.611 €/m²), País Vasco (1.596 €/m²), Baleares (1.344 €/m²) y Cataluña (1.305 €/m²). Once comunidades autónomas están por debajo de los 1.000 €/m², alcanzando los menores resultados Castilla-La Mancha (667 €/m²), Extremadura (667 €/m²), La Rioja (752 €/m²) y Murcia (770 €/m²).

En términos de endeudamiento por vivienda el proceso de recuperación también se consolida, dando lugar a un resultado de 109.744 €, con una mejora intertrimestral del 2,09%. Las diferencias por tipo de entidad financiera en este caso son más acusadas, con un resultado de 111.192 € en Bancos, frente a los 97.334 € de Otras entidades financieras. Las diferencias territoriales también son acusadas, dando lugar a los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en Comunidad de Madrid (175.030 €), Baleares (128.910 €), País Vasco (128.134 €) y Cataluña (120.797 €). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (68.878 €), La Rioja (75.977 €), Castilla-La Mancha (79.013 €) y Murcia (82.449 €). En doce comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda se sitúa por debajo de los 100.000 €. Once comunidades autónomas han presentado crecimientos intertrimestrales. En el último año el incremento ha sido del 4,63%, acumulando seis trimestres consecutivos en los que las tasas interanuales presentan cuantías positivas.

Los tipos de interés de contratación inicial acentúan su favorable comportamiento, intensificando su proceso de ajuste, alcanzando un resultado medio del 2,58% en el tercer trimestre, con una mejora intertrimestral de -0,28 pp, que lo lleva a los niveles más bajos de la serie histórica (últimos doce años). Se acumulan así seis trimestres consecutivos de descensos, marcando una clara tendencia, que está llevando a una sensible mejora de los indicadores de accesibilidad. El tipo de interés medio de los últimos doce meses se ha situado en el 2,90%, alcanzando igualmente un mínimo en la serie de resultados interanuales, descendiendo por primera vez del 3%.

En cuanto a los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios, la contratación a tipo de interés fijo ha alcanzado un máximo histórico, al formalizarse en el 7,75% de los nuevos contratos del tercer trimestre. Este hecho ha llevado a una reducción de la contratación a tipo de interés variable (92,25%),

utilizando preferentemente como índice de referencia el EURIBOR (90,26%), ocupando el resto de índices un escaso peso relativo (IRPH 1,11%, Otros índices de referencia 0,88%). Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han sido Aragón (12,38%), Asturias (11,74%) y Murcia (10,32%). El incremento intertrimestral en el peso de contratación a tipo de interés fijo ha sido de 2,57 pp. En los últimos doce meses la contratación a tipo de interés fijo ha pasado a estar presente en el 5,17% de los nuevos contratos hipotecarios.

La duración de los nuevos créditos hipotecarios ha presentado un pequeño freno en el tercer trimestre, después de un largo periodo de constantes mejoras (cinco trimestres). Concretamente, ha descendido con respecto al segundo trimestre un -1,09%, alcanzando los 273 meses (22 años y 9 meses), frente a los 276 meses (23 años) del segundo trimestre. Bancos se han mantenido con una mayor duración media (275 meses; 22 años y 11 meses), pero con un descenso del 2,48%, mientras que Otras entidades financieras, con un menor periodo medio (250 meses; 20 años y 10 meses) han presentado un importante crecimiento del 6,84%. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid (294 meses; 24 años y 6 meses), País Vasco (291 meses; 24 años y 3 meses), Navarra (281 meses; 23 años y 5 meses) y Castilla-La Mancha (279 meses; 23 años y 3 meses). Por el contrario, los menores periodos medios se han alcanzado en Baleares con 230 meses (19 años y 2 meses), Canarias con 235 meses (19 años y 7 meses) y Aragón con 252 meses (21 años). Diez comunidades autónomas han contado con descensos intertrimestrales. La tasa de variación interanual todavía refleja la favorable evolución de trimestres precedentes, dando lugar a una tasa positiva del 1,48%.

Los indicadores de accesibilidad han mantenido el buen comportamiento de los últimos trimestres, dando lugar a reducciones trimestrales e interanuales, que los lleva en ambos casos a los mejores niveles de la serie histórica (últimos doce años). Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se sitúa en los 531,86 € y su porcentaje con respecto al coste salarial en el 28,12%, dando lugar a descensos intertrimestrales del -0,02% y -0,05 pp, respectivamente. En ambos casos suponen ligeras reducciones, pero mantienen la tendencia favorable. Once comunidades autónomas han reducido su cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre, con los mayores resultados en Comunidad de Madrid (795,88 €), Baleares (704,14 €), País Vasco (583,16 €) y Cataluña (581,93 €). Los resultados más bajos han correspondido a Extremadura (328,36 €), Castilla-La Mancha (374,12 €) y La Rioja (380,98 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, también han sido once las comunidades autónomas con mejoras, alcanzando los niveles más elevados en Baleares (39,69%), Comunidad de Madrid (34,97%), Canarias (30,41%) y Cataluña (29,11%). Los niveles de accesibilidad más favorables se encuentran en Extremadura (21,08%), La Rioja (21,60%) y Castilla-La Mancha (22,12%).

Esta ligera mejora se debe, fundamentalmente, a la reducción de los tipos de interés de contratación inicial (-0,28 pp), así como, en menor medida, a la leve recuperación de los salarios (0,16%). Los efectos negativos se han debido al descenso del periodo medio de contratación (-1,09%) y al aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2,09%). La combinación de todo este conjunto de factores ha llevado a una ligera mejora de la accesibilidad durante el tercer trimestre.

En el último año la mejora de los indicadores de accesibilidad es mucho más intensa en la medida que se acumulan varios trimestres de mejora, dando lugar a una reducción del -5,62% en la cuota hipotecaria mensual media y de -1,84 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Estas mejoras se han generalizado territorialmente, con quince comunidades autónomas en las que se reducen en términos interanuales ambas variables.

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se han reducido un -31,97% durante el tercer trimestre, situándose en 11.445, 5.378 menos que en el segundo trimestre. Este número de certificaciones supone el mínimo de la serie histórica (siete últimos trimestres), acumulando tres trimestres consecutivos de descensos. La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) han reducido el número de certificaciones, estando encabezadas por Andalucía (3.018), Comunidad Valenciana (2.203) y Cataluña (2.024). El 34,74% de estas certificaciones han correspondido a personas jurídicas, quedando el peso de personas físicas en el 65,26%. Esta cuantía supone el nivel más bajo de la serie por lo que respecta al porcentaje de personas jurídicas, dando lugar en consecuencia al nivel máximo en personas físicas. De hecho son ya tres trimestres consecutivos con reducción del peso de personas jurídicas. De igual modo, se ha mantenido la tendencia descendente en el porcentaje de extranjeros en el número de certificaciones, situándose en el 8,04% en el tercer trimestre, que supone el nivel más bajo de la serie, dando lugar a una mejora de -0,89 pp con respecto al trimestre precedente y de -1,99 pp con respecto al mismo trimestre del año anterior. Las nacionalidades con

mayor peso relativo han sido ecuatorianos (13,94%), marroquíes (10,74%), británicos (9,49%), rumanos (5,83%) y colombianos (4,11%).

Las daciones en pago también han alcanzado un mínimo en la serie de resultados, con 2.829 en el tercer trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -19,56%. Desde la presentación de resultados (primer trimestre de 2015) se viene reduciendo trimestre tras trimestre el número de daciones en pago, contando además con una notable intensidad. Diez comunidades autónomas han presentado reducciones con respecto al segundo trimestre. El mayor número se ha alcanzado en Cataluña (780), Andalucía (638) y Comunidad Valenciana (442). El peso de personas jurídicas, en este caso, se ha situado en el 17,21%, frente al 82,79% de personas físicas. Sin embargo, el peso de extranjeros mantiene su ritmo creciente, a diferencia de lo que se está produciendo con respecto al número de certificaciones, dando lugar a una tasa del 13,49% en el tercer trimestre, frente al 86,51% de nacionales. La clasificación de nacionalidades resulta similar a la de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y a la de peso de compra de vivienda a lo largo del ciclo alcista (2006), ocupando las primeras posiciones ecuatorianos y marroquíes, en ambos casos con el 14,79%, seguidos de británicos (7,95%), rumanos (6,30%) y colombianos (5,48%).

2. Resultados

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

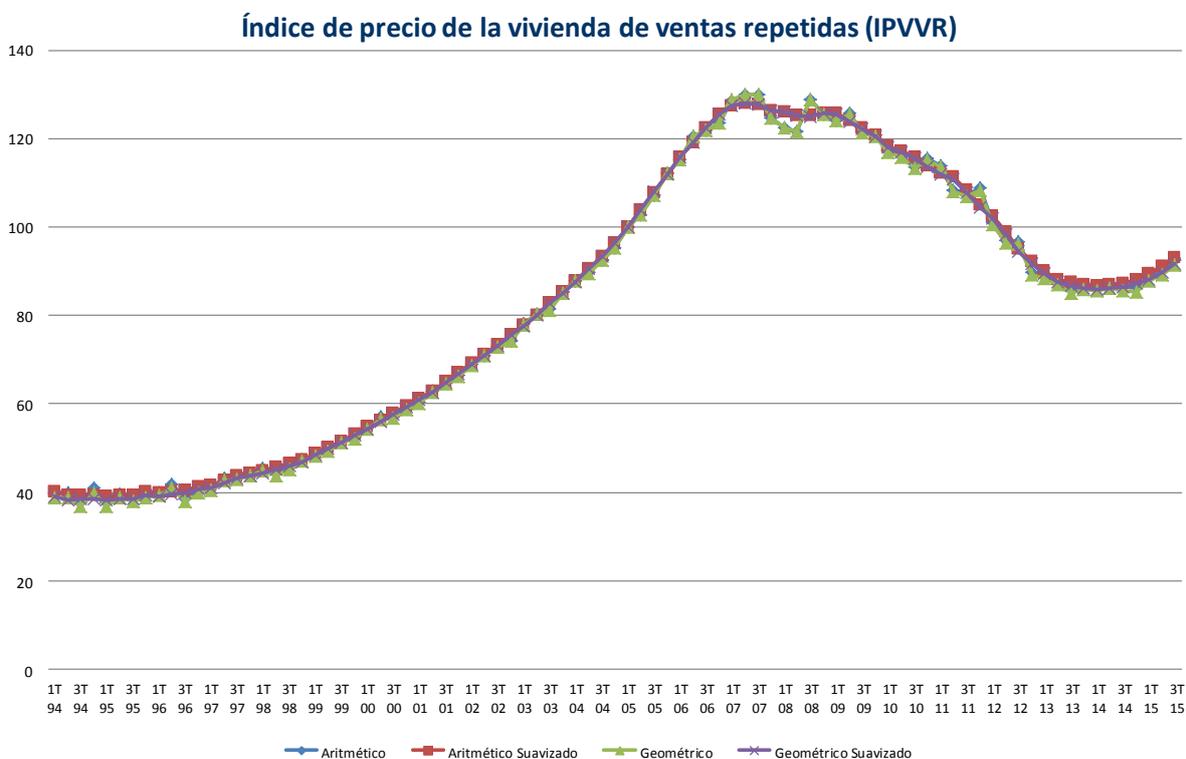
La recuperación del precio de la vivienda se ha mantenido durante el tercer trimestre del año, dando lugar a una consolidación de la favorable evolución de los últimos trimestres. Concretamente, en el último trimestre la tasa media trimestral de las cuatro alternativas metodológicas del IPVVR aporta un crecimiento del 2,25%. En términos interanuales el crecimiento medio del IPVVR ha sido del 6,62%.

El IPVVR se obtiene en base a las viviendas que son transmitidas. En el actual escenario del mercado inmobiliario español se presentan caras muy diferentes, dando lugar a una notable heterogeneidad, que venimos resaltando en la ERI durante los últimos trimestres.

El mercado de viviendas transmitidas presenta una calidad media superior, considerada esta calidad como el conjunto de atributos que determinan que un demandante medio esté dispuesto a pagar más o menos por la misma. Sin embargo, aquellas viviendas que no son transmitidas y que también están en el mercado, presentan una apreciación económica media más reducida para un potencial comprador, apreciación que normalmente no está dispuesta a asumir el oferente. Este oferente puede considerar que el mercado de vivienda, en consecuencia, no está contando con una efectiva recuperación en precios, pero lo que realmente está ocurriendo es que la perspectiva subjetiva del oferente no está en el mismo prisma que el mercado.

En definitiva, el mercado verdaderamente activo es un mercado atractivo, por el que efectivamente hay un interés desde el lado de la demanda, y este mercado es el que recoge el IPVVR. En la actual coyuntura de mercado, una parte importante de la oferta inmobiliaria no está en mercado.

El IPVVR, en la medida que se obtiene con viviendas transmitidas, presenta un comportamiento más favorable que el que determinados sectores del mercado puedan considerar. En la medida que esas perspectivas quedan fuera de mercado, parece obvio que no pueden configurar una realidad de mercado, a diferencia de la constatación de transmisiones realmente efectuadas, con un precio acordado por comprador y vendedor.



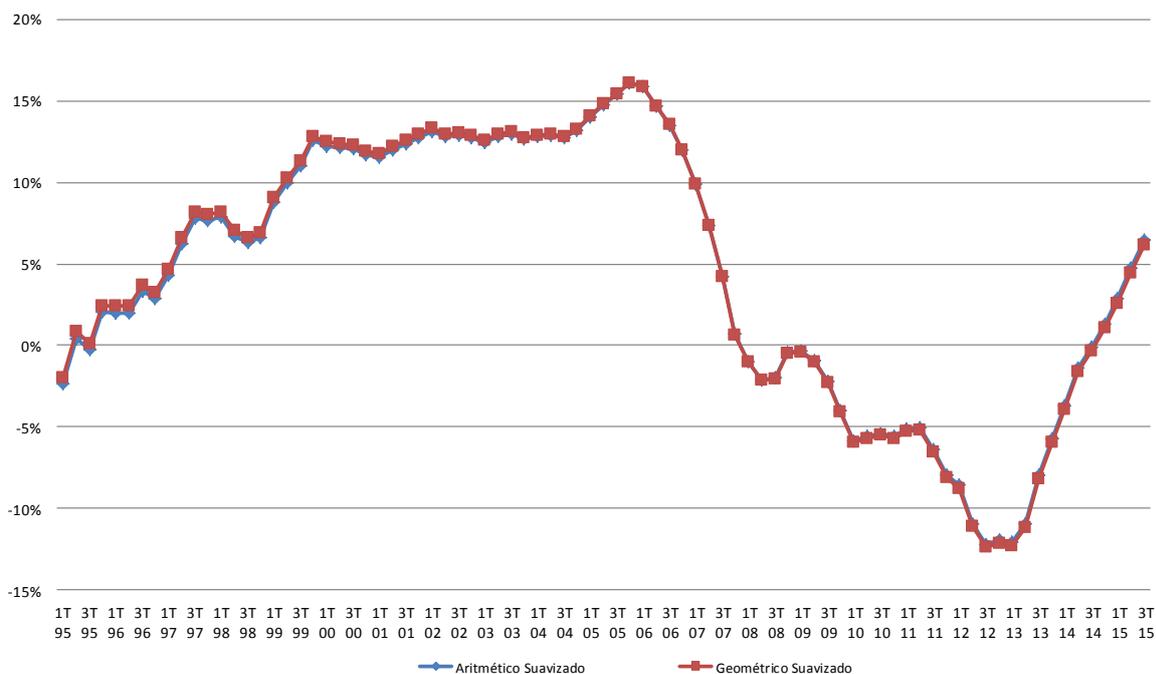
Con las cifras ofrecidas por el IPVVR en el último trimestre, se consolida la favorable evolución iniciada en 2014, que puede considerarse como el año de cambio de tendencia por lo que respecta al comportamiento del precio de la vivienda, dejando atrás el largo periodo de reducción de precios, en el que se llegaron a acumular tasas interanuales de dos dígitos durante parte de 2012 y 2013.

Actualmente, desde los niveles máximos de precios alcanzados en 2007, el ajuste acumulado del precio de la vivienda, en términos medios, se sitúa en el -28,44%.

A pesar de esta favorable evolución, especialmente durante el último año, el IPVVR estimamos que va a mantenerse durante un largo periodo de tiempo en cuantías próximas a las alcanzadas actualmente, ya que no existen factores que permitan estimar una recuperación mucho más intensa, tal y como podrá comprobarse a lo largo de los próximos apartados, con la descripción de resultados de distintas variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario.

La acumulación de resultados históricos con la que se obtiene el IPVVR permite comprobar cómo, revisando las tasas trimestrales de trimestres precedentes, las mismas reflejen los resultados favorables publicados en las correspondientes ERI trimestrales, pero con una ligera moderación de sus cuantías. Este hecho, junto al indicado comportamiento de otras variables con incidencia en el mercado inmobiliario, es la que nos lleva a estimar la consolidación de una evolución favorable, pero en cuantías próximas a las actuales.

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



El IPVVR se publica para el conjunto del territorio nacional, por tanto no se puede obtener información desagregada a nivel territorial. La combinación de estos resultados con otros mostrados en apartados posteriores, permiten comprobar la existencia de mercados con distinto comportamiento territorial, resaltando la ya citada heterogeneidad en la recuperación del mercado inmobiliario.

Se observa cómo hay comunidades autónomas con una intensificación notable de la demanda, como Baleares, Canarias, Comunidad de Madrid y algunas de las comunidades autónomas mediterráneas (Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña, fundamentalmente). Por el contrario hay otras en las que la recuperación del mercado inmobiliario está siendo mucho más moderado, no pudiendo hablar de una recuperación generalizada. Este hecho se viene repitiendo durante los últimos trimestres, siendo de esperar una progresiva homogeneización de los mercados.

Analizando los factores que están llevando a esta recuperación cabe señalar, al margen de detalle explicativo de apartados posteriores, el hecho de que actualmente los indicadores de accesibilidad siguen marcando mínimos históricos, contacto con la mejores condiciones de acceso a la vivienda desde la elaboración de la ERI (últimos doce años). A este hecho está contribuyendo fundamentalmente la reducción de los tipos de interés, todavía con diferenciales notables con respecto al EURIBOR, pero en progresiva reducción como consecuencia del descenso de los niveles de riesgo.

El mercado hipotecario está contribuyendo, una vez más, a la recuperación del mercado inmobiliario. Esta circunstancia no es lejana a la rentabilidad que actualmente aporta el crédito hipotecario al sector financiero, en un escenario de escasa rentabilidad por reducción de márgenes. Conviene que esta recuperación sea progresiva, evitando cometer errores del pasado, consolidando un mercado hipotecario con bajos niveles de riesgo.

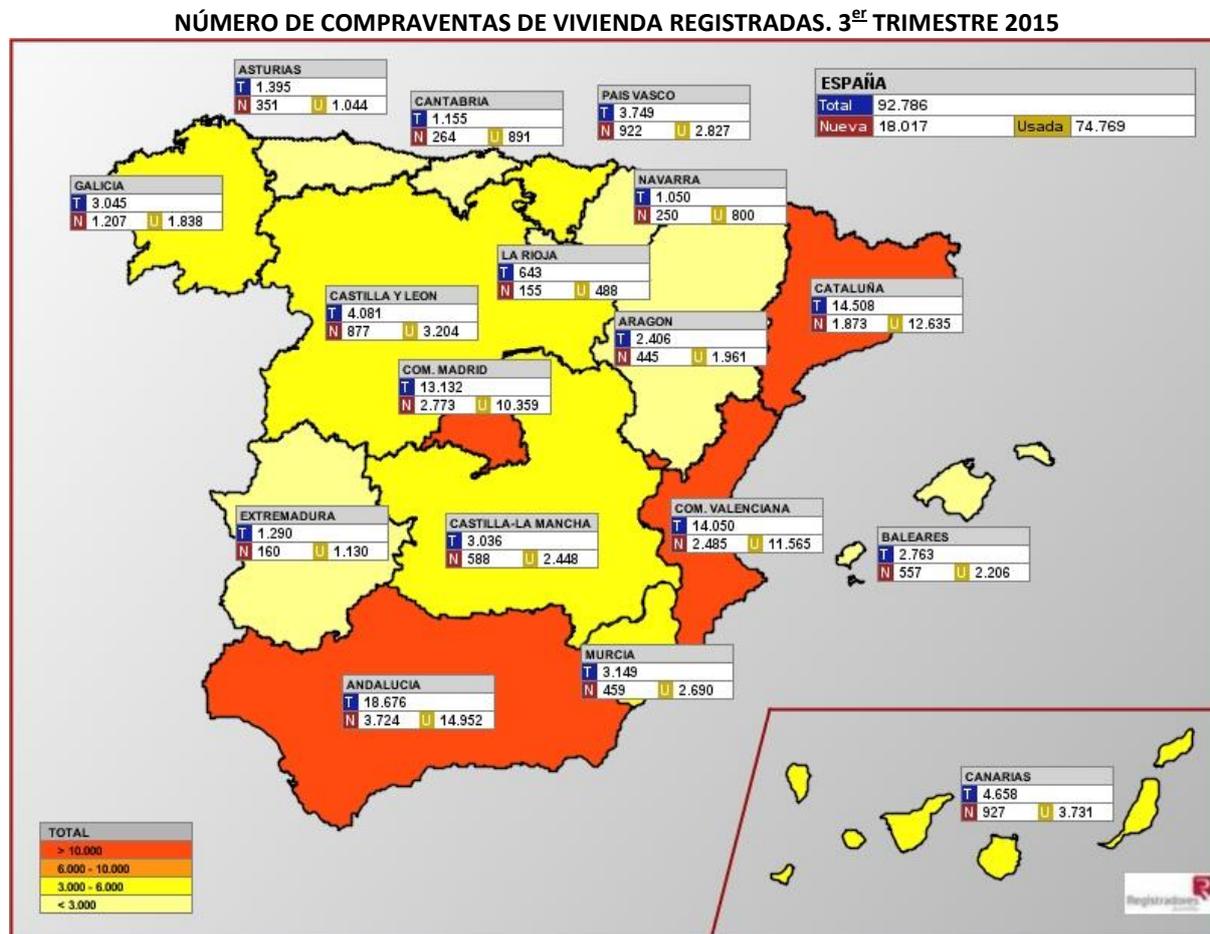
Los factores económicos de carácter general siguen presentando una especial importancia (crecimiento económico, empleo...) en la medida que determinarán la capacidad de mejora o no de expectativas, especialmente decisivas en la toma de decisiones de largo plazo, como es la compra de una vivienda. En principio nada parece indicar que la evolución sea distinta a la del último año, siendo previsible el mantenimiento de niveles de crecimiento superiores a la media europea, así como una progresiva recuperación de los niveles de empleo, que sin duda favorecerán el crecimiento de los niveles de demanda de vivienda.

Tal y como suele ser habitual cuando se hace referencia a la demanda, y podrá comprobarse más adelante, la demanda extranjera sigue manteniendo tasas especialmente elevadas, contribuyendo activamente a la recuperación del mercado. Ya son unos cuantos años con una notable aportación, consolidando niveles de compra por encima del 10%. Esta situación no ha cambiado, salvo para mejorar trimestre tras trimestre estas cuantías. La depreciación del euro con respecto a monedas de nacionalidades activas en el mercado inmobiliario español, podrá dar lugar a un recorrido de la demanda todavía más intenso durante próximos trimestres.

Por tanto, todo parece indicar que la evolución favorable del mercado inmobiliario no sólo es un hecho, sino que probablemente se mantendrá durante los próximos trimestres, lo que sin duda favorecerá el saneamiento y mejora de actividad de importantes sectores económicos y sociales de nuestro país.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



Las compraventas de vivienda siguen su vertiginoso proceso de recuperación. En el tercer trimestre del año el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 92.786, más de 20.000 que las registradas en el mínimo histórico del cuarto trimestre de 2013 (72.560), hace menos de dos años. Con respecto al segundo trimestre del año el incremento ha sido de 5.599 compraventas, lo que supone un crecimiento intertrimestral del 6,42%.

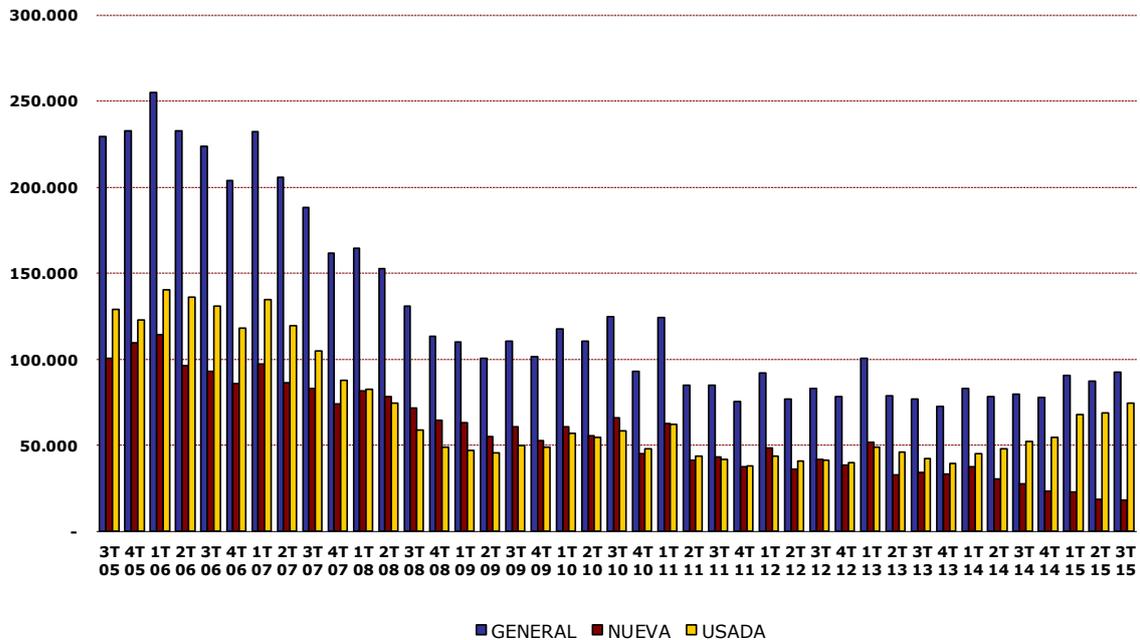
Este resultado trimestral es el más elevado de los últimos diez trimestres, es decir, de los últimos dos años y medio. Asimismo, es el segundo mayor resultado de los últimos dieciocho trimestres (últimos cuatro años y medio). En consecuencia, se trata de unos niveles de compraventa que marcan una evolución especialmente favorable.

La desagregación de resultados en vivienda nueva y usada muestra dos realidades totalmente distintas. La recuperación de los resultados globales debe achacarse exclusivamente al excelente comportamiento del número de compraventas de vivienda usada. Concretamente, el número de compraventas de vivienda usada registradas en el tercer trimestre ha sido de 74.769, dando lugar a un incremento intertrimestral de 6.064 compraventas, que supone un tasa intertrimestral del 8,83%.

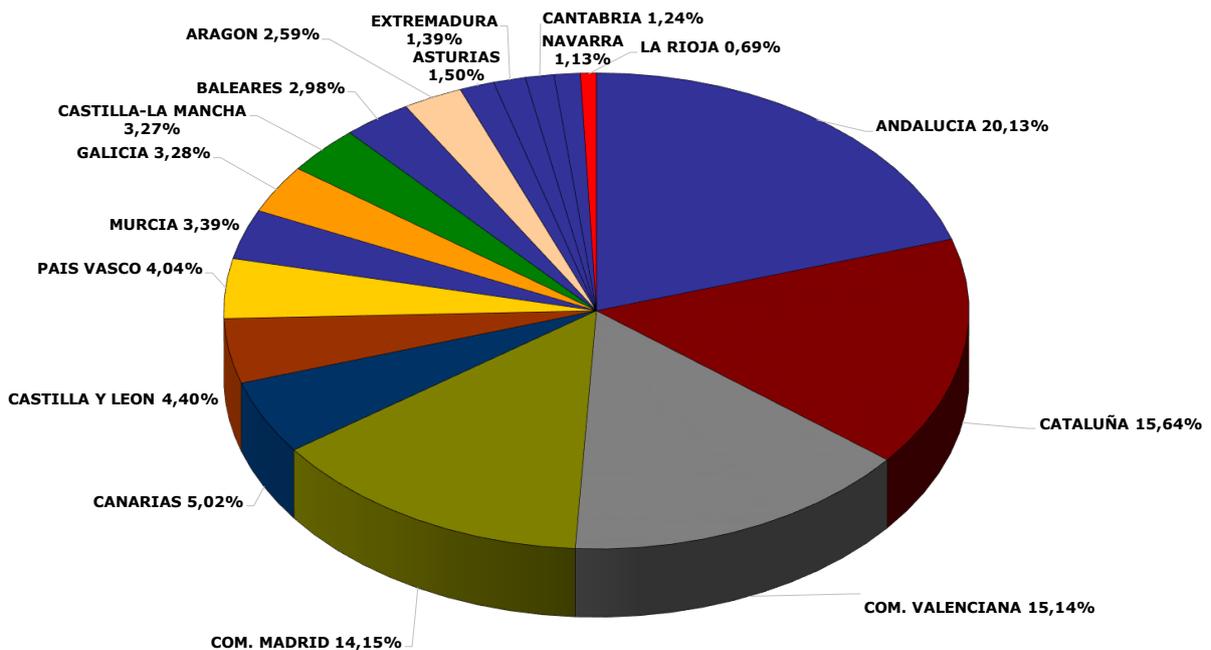
Este resultado en vivienda usada es el más elevado de los últimos treinta trimestres, es decir, de los últimos siete años y medio. Hay que remontarse, ni más ni menos, hasta el primer trimestre de 2008 para encontrar un número de compraventas de vivienda usada superior a la registrada en el tercer trimestre de 2015. Estas cifras constatan la notable recuperación de compraventas en esta modalidad de vivienda.

Por el contrario, la vivienda nueva sigue marcando mínimos históricos trimestre tras trimestre, no encontrando todavía su punto de inflexión. En el tercer trimestre del año el número de compraventas de vivienda nueva registradas ha sido de 18.017. Con estas cifras las compraventas de vivienda usada son más de cuatro veces las de vivienda nueva. Con respecto al segundo trimestre se han reducido en 465, dando lugar a un descenso intertrimestral del -2,52%.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



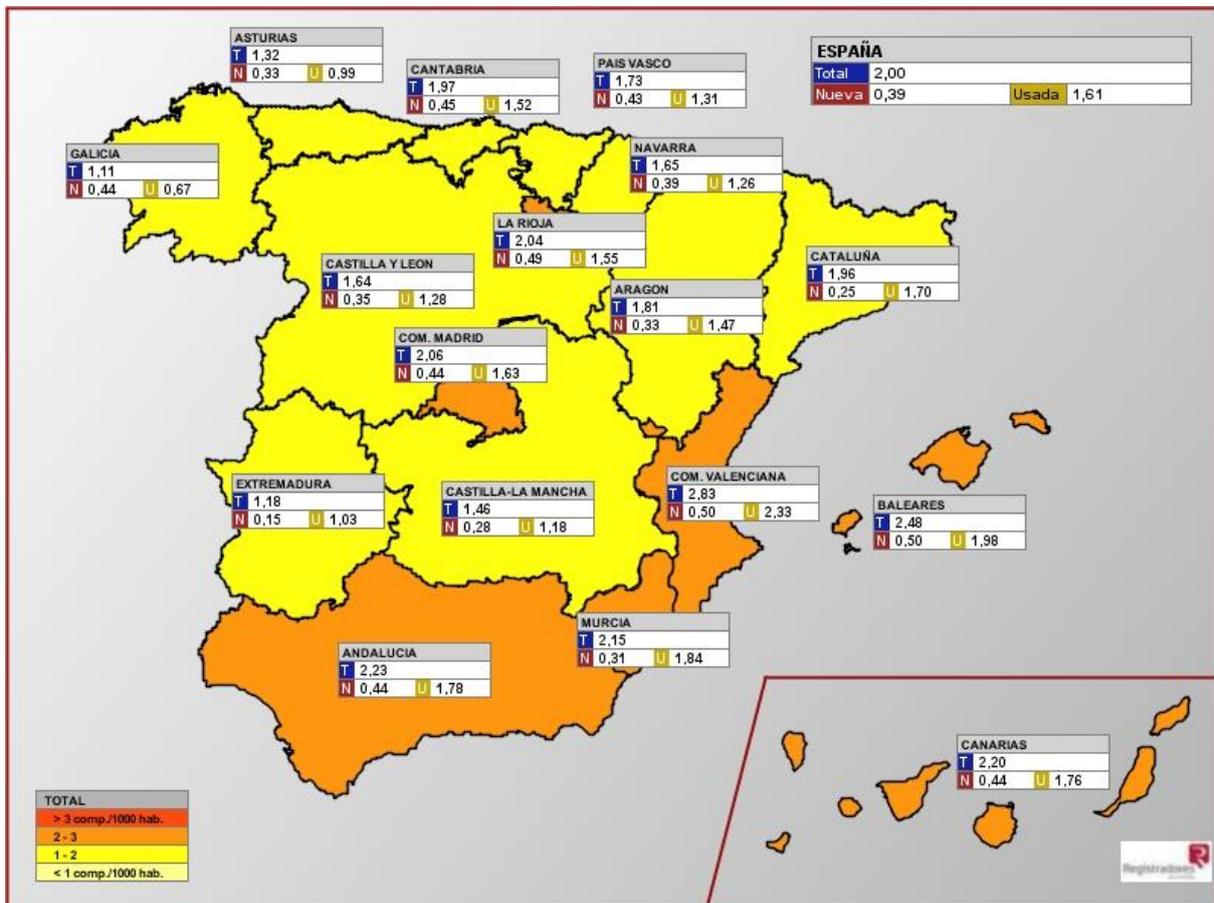
Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 3er trimestre 2015



Retomando los resultados totales de compraventas de vivienda registradas, las comunidades con mayor número de compraventas durante el tercer trimestre del año han sido Andalucía con 18.676, Cataluña con 14.508, Comunidad Valenciana con 14.050 y Comunidad de Madrid con 13.132. Con respecto al segundo trimestre han predominado los incrementos de compraventas, dando lugar a tasas intertrimestrales positivas en trece comunidades autónomas, frente a los descensos en únicamente cuatro. Los mayores crecimientos se han alcanzado en Murcia (20,01%), Castilla y León (13,27%), Baleares (11,68%) y Comunidad Valenciana (10,11%). Por el contrario, los únicos descensos han correspondido a Navarra (-14,56%), Extremadura (-3,73%), Galicia (-1,23%) y Canarias (-0,43%).

Las compraventas de vivienda por cada mil habitantes también se han incrementado, pasando de las 1,88 del segundo trimestre a las 2,00 del tercer trimestre. La vivienda nueva alcanza un nuevo mínimo histórico con 0.39 compraventas por cada mil habitantes, frente a las 1,61 compraventas de vivienda usada por cada mil habitantes. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Comunidad Valenciana (2,83), Baleares (2,48) y Andalucía (2,23). En el extremo opuesto, con los menores resultados se encuentran Galicia (1,11), Extremadura (1,18) y Asturias (1,32).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3^{er} TRIMESTRE 2015



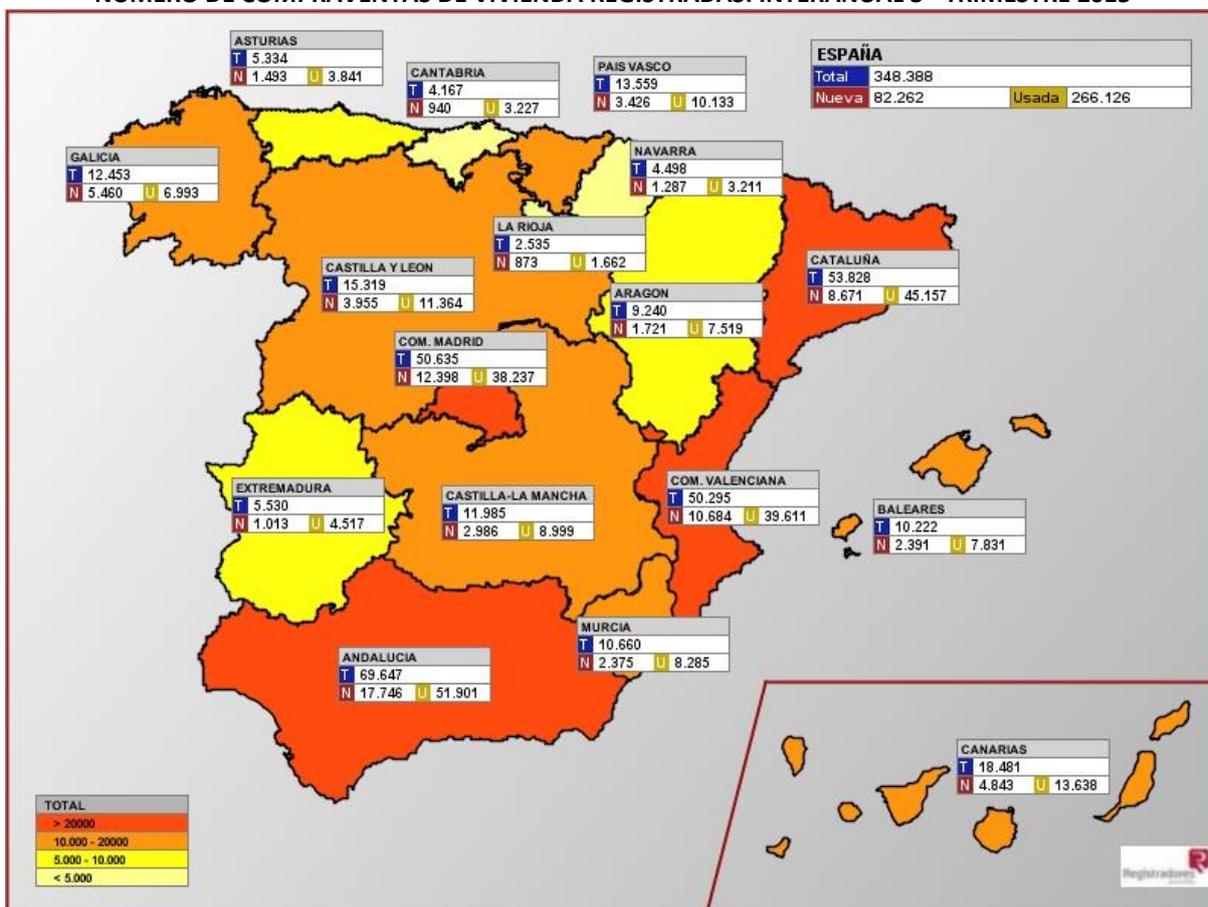
Los resultados interanuales al cierre del tercer trimestre de 2015 corroboran la favorable evolución mostrada por los resultados trimestrales. En los últimos doce meses el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 348.388, dando lugar a un incremento de 13.225 con respecto al resultado interanual del pasado trimestre. Los resultados interanuales poco a poco se van distanciando de las 310.864 del segundo trimestre de 2014, hace poco más de un año, que fue el menor resultado interanual de la serie histórica. Durante los últimos cinco trimestres los resultados interanuales han crecido trimestre tras trimestres, constatando la consolidación de una evolución favorable. De hecho el resultado interanual del último trimestre es el más elevado de los últimos quince trimestres, debiendo irse hasta finales de 2011 para encontrar un número de compraventas de vivienda interanuales más elevado.

Nuevamente la distinción entre vivienda nueva y usada otorga interpretaciones muy distintas. Concretamente, las compraventas interanuales de vivienda nueva han sido 82.262, dando lugar a un notable descenso con respecto al interanual del pasado trimestre, concretamente 9.417 compraventas de vivienda nueva menos, lo que supone un nuevo mínimo en la serie histórica.

Las compraventas interanuales de vivienda usada registradas han sido 266.126, dando lugar a un crecimiento trimestral del 22.642 compraventas. Este número de compraventas de vivienda usada es el resultado interanual más elevado de los últimos veintiocho trimestres, teniendo que retroceder hasta el cuarto trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior.

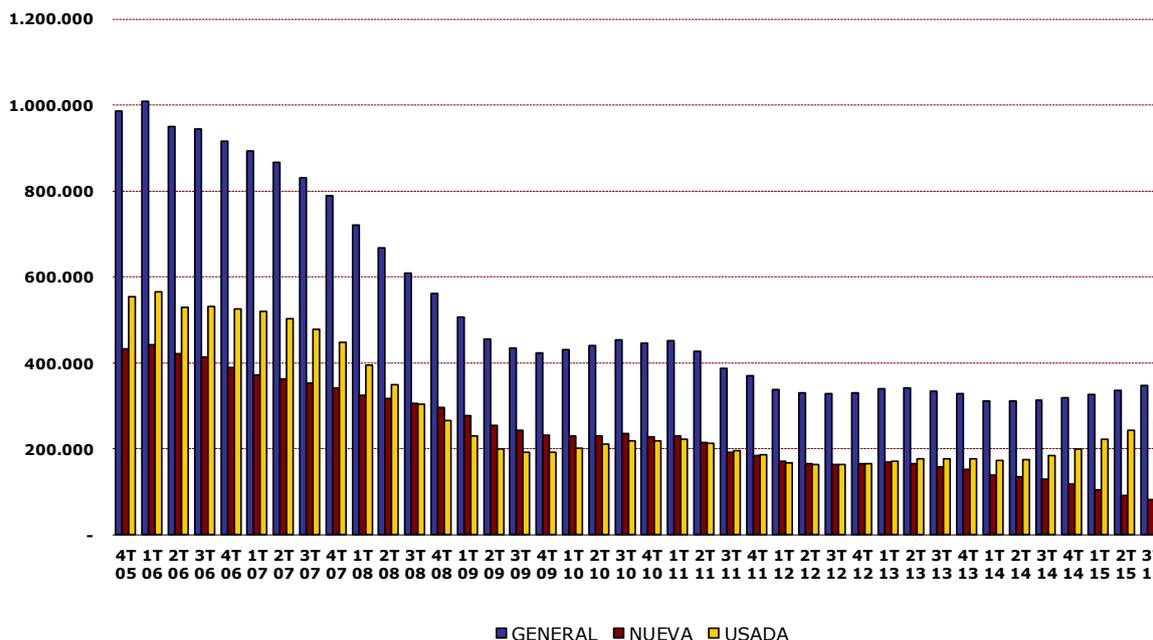
Tomando el conjunto de compraventas de vivienda, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último año han sido Andalucía (69.647), Cataluña (53.828), Comunidad de Madrid (50.635) y Comunidad Valenciana (50.295). Todas las comunidades autónomas han incrementado sus resultados interanuales durante el último trimestre, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Baleares (7,34%), País Vasco (6,65%) y Aragón (5,16%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2015



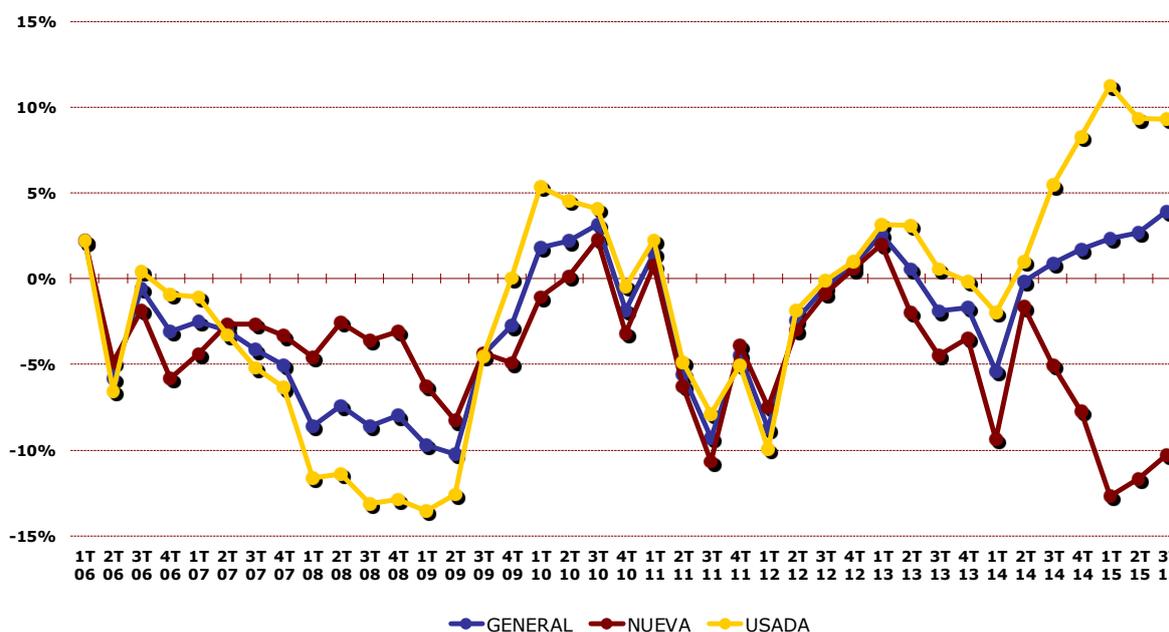
Las compraventas de vivienda por cada mil habitantes del último año también se han incrementado al alcanzar las 7,52, frente a las 7,23 del pasado trimestre. La vivienda nueva se ha situado en las 1,78 (1,98 el pasado trimestre) y la vivienda usada en las 5,74 (5,25 el pasado trimestre). Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes han sido Comunidad Valenciana (10,13), Baleares (9,16) y Canarias (8,74). Por el contrario, los menores resultados se han producido en Galicia (4,53), Asturias (5,04) y Extremadura (5,04).

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



Tomando las tasas de variación interanuales a través de la comparación de resultados interanuales del tercer trimestre de 2015 frente al tercer trimestre de 2014, se observa cómo el incremento interanual de las compraventas de vivienda registradas ha sido del 11,09%. Una vez más la distinción en vivienda nueva y usada muestra dos caras muy diferentes, ya que mientras la vivienda nueva ha descendido sus compraventas en el último año un -36,16%, la vivienda usada ha aumentado las compraventas en un 44,05%. Esta tasa interanual acumula el tercer trimestre consecutivo de ascensos, con una intensificación de sus tasas (7,82% el pasado trimestre). Todas las comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas, siendo de dos dígitos en ocho de ellas. Concretamente, los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en País Vasco (22,79%), Aragón (17,77%), Baleares (16,80%) y Cataluña (16,10%). Por el contrario, los crecimientos más moderados se han producido en Castilla-La Mancha (0,95%), Galicia (3,18%) y Cantabria (3,37%).

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



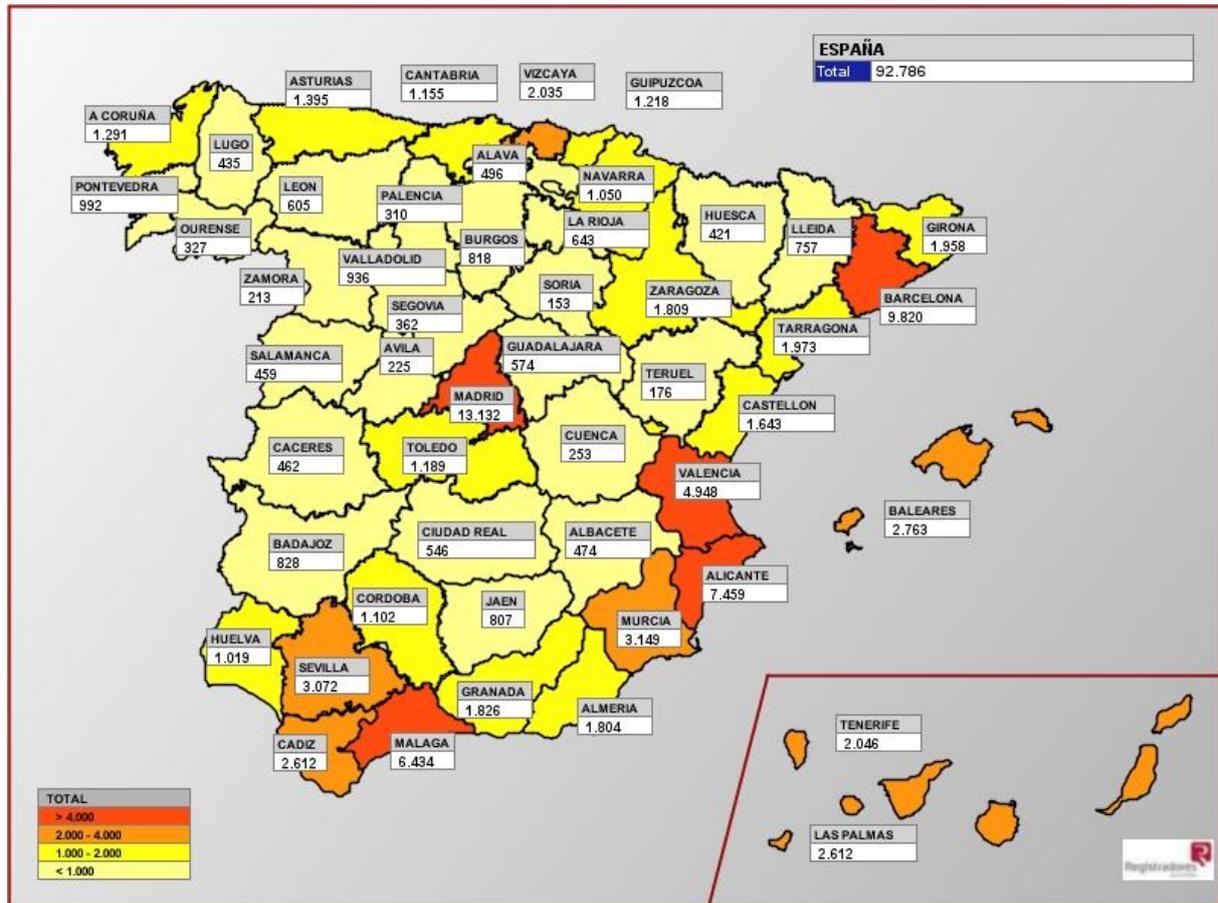
Calculando las tasas de variación interanuales con resultados medios trimestrales (compraventas del tercer trimestre de 2015 frente a tercer trimestre de 2014), en lugar de interanuales, se obtiene un crecimiento interanual todavía más intenso, con una tasa del 16,62%. En vivienda nueva ha descendido un -34,33%, mientras que la vivienda usada se ha incrementado un 43,44%. Las comunidades autónomas con mayores incrementos han sido Baleares (33,87%), País Vasco (29,10%), Aragón (23,20%), La Rioja (21,78%) y Cataluña (21,15%).

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2015	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	18.676	3.724	14.952	69.647	17.746	51.901
ARAGON	2.406	445	1.961	9.240	1.721	7.519
ASTURIAS	1.395	351	1.044	5.334	1.493	3.841
BALEARES	2.763	557	2.206	10.222	2.391	7.831
CANARIAS	4.658	927	3.731	18.481	4.843	13.638
CANTABRIA	1.155	264	891	4.167	940	3.227
CASTILLA Y LEON	4.081	877	3.204	15.319	3.955	11.364
CASTILLA-LA MANCHA	3.036	588	2.448	11.985	2.986	8.999
CATALUÑA	14.508	1.873	12.635	53.828	8.671	45.157
COM. MADRID	13.132	2.773	10.359	50.635	12.398	38.237
COM. VALENCIANA	14.050	2.485	11.565	50.295	10.684	39.611
EXTREMADURA	1.290	160	1.130	5.530	1.013	4.517
GALICIA	3.045	1.207	1.838	12.453	5.460	6.993
LA RIOJA	643	155	488	2.535	873	1.662
MURCIA	3.149	459	2.690	10.660	2.375	8.285
NAVARRA	1.050	250	800	4.498	1.287	3.211
PAIS VASCO	3.749	922	2.827	13.559	3.426	10.133
NACIONAL	92.786	18.017	74.769	348.388	82.262	266.126

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	5,21%	-11,75%	10,50%	11,40%	-36,43%	49,99%
ARAGON	5,34%	23,61%	1,92%	17,77%	-20,07%	32,07%
ASTURIAS	7,81%	13,59%	5,99%	7,65%	-32,66%	40,28%
BALEARES	11,68%	1,83%	14,48%	16,80%	-34,71%	53,85%
CANARIAS	-0,43%	-13,53%	3,47%	10,84%	-41,86%	63,47%
CANTABRIA	7,24%	22,79%	3,36%	3,37%	-49,02%	47,55%
CASTILLA Y LEON	13,27%	5,16%	15,71%	7,58%	-33,50%	37,05%
CASTILLA-LA MANCHA	1,78%	-10,64%	5,29%	0,95%	-40,91%	31,97%
CATALUÑA	9,68%	2,74%	10,78%	16,10%	-33,54%	35,55%
COM. MADRID	4,94%	-0,43%	6,48%	10,51%	-37,97%	48,02%
COM. VALENCIANA	10,11%	6,38%	10,95%	8,64%	-43,63%	44,87%
EXTREMADURA	-3,73%	-31,03%	1,99%	8,82%	-41,92%	35,32%
GALICIA	-1,23%	-3,67%	0,44%	3,18%	-22,08%	38,15%
LA RIOJA	1,10%	-18,85%	9,66%	6,42%	-16,86%	24,77%
MURCIA	20,01%	6,25%	22,72%	11,29%	-48,48%	66,73%
NAVARRA	-14,56%	-25,15%	-10,61%	9,98%	-27,29%	38,41%
PAIS VASCO	3,31%	4,65%	2,87%	22,79%	-3,95%	35,56%
NACIONAL	6,42%	-2,52%	8,83%	11,09%	-36,16%	44,05%

Tanto los resultados trimestrales, como los interanuales, muestran claramente una intensa recuperación de las compraventas de vivienda, aportado por una notable contribución en el mercado de vivienda usada, ya que la vivienda nueva continúa su proceso de caída. Los resultados interanuales se sitúan próximos a las 350.000 compraventas anuales, siendo previsible que a lo largo de los próximos trimestres se supere dicha cifra, dando continuidad a la favorable evolución de resultados como consecuencia de cifras trimestrales que poco a poco se pueden situar próximas a las 100.000 compraventas.

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3^{er} TRIMESTRE 2015

El desglose de resultados de compraventas de vivienda por provincias constata la recuperación identificada en el apartado de resultados por comunidades autónomas y el total nacional. De hecho las tasas de variación intertrimestrales muestran incrementos en treinta y tres provincias, siendo de dos dígitos en dieciséis de ellas.

Nuevamente, tal y como viene ocurriendo a lo largo de los últimos trimestres, las provincias insulares, la provincia de Madrid y algunas del arco mediterráneo son las que presentan un comportamiento más favorable, dentro del crecimiento más o menos generalizado.

Concretamente, las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas en el tercer trimestre del año han sido Madrid (13.132), Barcelona (9.820), Alicante (7.459), Málaga (6.434) y Valencia (4.948).

Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes han sido Alicante (4,02), Málaga (3,97), Castellón (2,83), Girona (2,63), Almería (2,62) y Tarragona y Baleares (ambas 2,48).

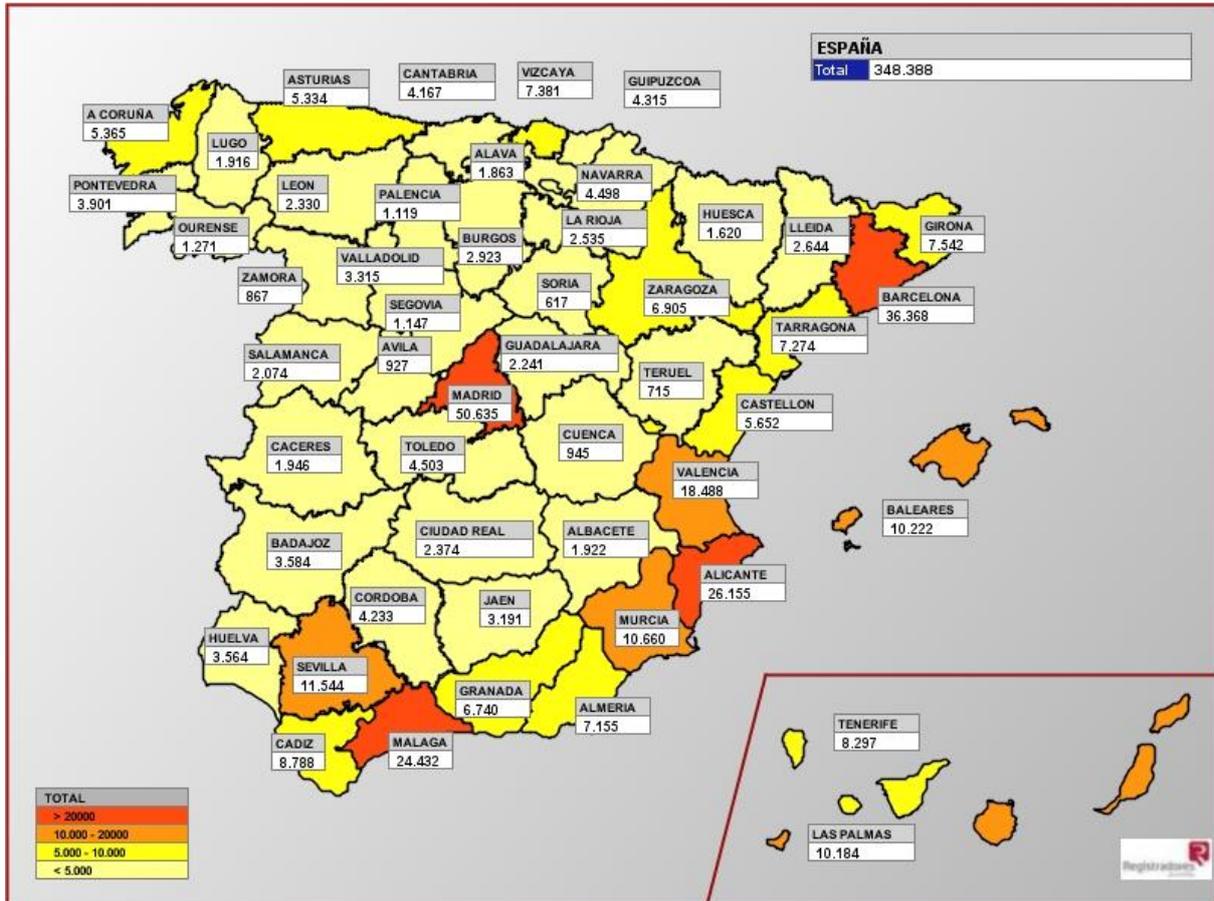
Tanto en términos absolutos como relativos las provincias con mayores resultados, como se ha señalado, corresponden predominantemente a provincias costeras, con un alto peso de segunda vivienda y una recuperación más activa de su mercado inmobiliario durante los últimos trimestres.

Los resultados de compraventas de vivienda registradas en los últimos doce meses, desagregado por provincias, muestran cómo los mayores resultados, superando las 10.000 compraventas anuales, se han alcanzado en las provincias de Madrid (50.635), Barcelona (36.368), Alicante (26.155), Málaga (24.432), Valencia (18.488), Sevilla (11.544), Murcia (10.660), Baleares (10.222) y Las Palmas (10.184).

Las compraventas de vivienda por cada mil habitantes, en términos interanuales, han alcanzado las mayores cuantías en Málaga (15,08), Alicante (14,10), Almería (10,39) y Girona (10,14).

Las tasas de variación interanuales, calculadas con resultados medios anuales, constatan el generalizado proceso de recuperación del mercado de compraventa de vivienda, dando lugar a la consecución de tasas positivas en cuarenta provincias, contando con reducciones únicamente en diez de ellas. La distinción entre vivienda nueva y usada constata el comportamiento asimétrico de las mismas ya que mientras en vivienda nueva cuarenta y nueve provincias han presentado tasas negativas, en vivienda usada todas las provincias han contado con incrementos. Para el total general, los mayores incrementos se han alcanzado en Vizcaya (31,90%), Palencia (23,65%), Zaragoza (23,02%), Lleida (19,85%), Barcelona (19,76%) y Málaga (18,36%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2015



Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2015	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.291	547	744	5.365	2.471	2.894
ALAVA	496	115	381	1.863	497	1.366
ALBACETE	474	104	370	1.922	501	1.421
ALICANTE	7.459	1.409	6.050	26.155	6.032	20.123
ALMERIA	1.804	451	1.353	7.155	2.712	4.443
ASTURIAS	1.395	351	1.044	5.334	1.493	3.841
AVILA	225	63	162	927	298	629
BADAJOS	828	120	708	3.584	697	2.887
BALEARES	2.763	557	2.206	10.222	2.391	7.831
BARCELONA	9.820	1.134	8.686	36.368	5.326	31.042
BURGOS	818	192	626	2.923	844	2.079
CACERES	462	40	422	1.946	316	1.630
CADIZ	2.612	654	1.958	8.788	2.665	6.123
CANTABRIA	1.155	264	891	4.167	940	3.227
CASTELLON	1.643	356	1.287	5.652	1.301	4.351
CIUDAD REAL	546	118	428	2.374	591	1.783
CORDOBA	1.102	189	913	4.233	881	3.352
CUENCA	253	20	233	945	126	819
GIRONA	1.958	283	1.675	7.542	1.317	6.225
GRANADA	1.826	457	1.369	6.740	2.100	4.640
GUADALAJARA	574	171	403	2.241	857	1.384
GUIPUZCOA	1.218	223	995	4.315	936	3.379
HUELVA	1.019	241	778	3.564	1.054	2.510
HUESCA	421	51	370	1.620	235	1.385
JAEN	807	160	647	3.191	631	2.560
LA RIOJA	643	155	488	2.535	873	1.662
LAS PALMAS	2.612	511	2.101	10.184	2.658	7.526
LEON	605	167	438	2.330	830	1.500
LLEIDA	757	158	599	2.644	655	1.989
LUGO	435	189	246	1.916	1.029	887
MADRID	13.132	2.773	10.359	50.635	12.398	38.237
MALAGA	6.434	1.199	5.235	24.432	5.690	18.742
MURCIA	3.149	459	2.690	10.660	2.375	8.285
NAVARRA	1.050	250	800	4.498	1.287	3.211
OURENSE	327	88	239	1.271	412	859
PALENCIA	310	55	255	1.119	307	812
PONTEVEDRA	992	383	609	3.901	1.548	2.353
SALAMANCA	459	55	404	2.074	341	1.733
SEGOVIA	362	48	314	1.147	174	973
SEVILLA	3.072	373	2.699	11.544	2.013	9.531
SORIA	153	45	108	617	194	423
TARRAGONA	1.973	298	1.675	7.274	1.373	5.901
TENERIFE	2.046	416	1.630	8.297	2.185	6.112
TERUEL	176	17	159	715	173	542
TOLEDO	1.189	175	1.014	4.503	911	3.592
VALENCIA	4.948	720	4.228	18.488	3.351	15.137
VALLADOLID	936	231	705	3.315	817	2.498
VIZCAYA	2.035	584	1.451	7.381	1.993	5.388
ZAMORA	213	21	192	867	150	717
ZARAGOZA	1.809	377	1.432	6.905	1.313	5.592
NACIONAL	92.786	18.017	74.769	348.388	82.262	266.126

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-2,71%	-5,36%	-0,67%	7,02%	-13,96%	35,17%
ALAVA	-7,46%	-4,17%	-8,41%	3,50%	-30,49%	25,90%
ALBACETE	2,60%	-20,61%	11,78%	2,56%	-35,93%	30,13%
ALICANTE	13,95%	2,03%	17,13%	8,15%	-45,06%	52,40%
ALMERIA	-13,73%	-53,70%	21,13%	-0,46%	-41,48%	73,96%
ASTURIAS	7,81%	13,59%	5,99%	7,65%	-32,66%	40,28%
AVILA	-3,43%	18,87%	-10,00%	-8,31%	-46,50%	38,55%
BADAJOS	-5,15%	-29,82%	0,85%	16,29%	-33,11%	41,52%
BALEARES	11,68%	1,83%	14,48%	16,80%	-34,71%	53,85%
BARCELONA	8,59%	-1,05%	9,99%	19,76%	-28,63%	35,52%
BURGOS	28,01%	21,52%	30,15%	10,22%	-19,62%	29,78%
CACERES	-1,07%	-34,43%	3,94%	-2,70%	-54,99%	25,58%
CADIZ	24,62%	14,74%	28,31%	12,26%	-26,83%	46,27%
CANTABRIA	7,24%	22,79%	3,36%	3,37%	-49,02%	47,55%
CASTELLON	19,06%	61,82%	10,95%	-2,90%	-48,00%	31,09%
CIUDAD REAL	-8,39%	15,69%	-13,36%	-14,67%	-43,23%	2,41%
CORDOBA	-3,42%	-7,35%	-2,56%	14,84%	-32,44%	40,72%
CUENCA	10,00%	-13,04%	12,56%	-0,32%	-53,33%	20,80%
GIRONA	9,81%	7,60%	10,20%	7,13%	-37,49%	26,19%
GRANADA	8,82%	11,74%	7,88%	12,02%	-35,82%	69,03%
GUADALAJARA	2,87%	-18,96%	16,14%	4,52%	-41,34%	102,64%
GUIPUZCOA	22,41%	16,75%	23,76%	18,35%	-16,13%	33,56%
HUELVA	15,53%	2,55%	20,25%	-0,20%	-50,86%	76,02%
HUESCA	20,98%	18,60%	21,31%	2,47%	-48,01%	22,67%
JAEN	-5,61%	29,03%	-11,49%	16,25%	-26,71%	35,88%
LA RIOJA	1,10%	-18,85%	9,66%	6,42%	-16,86%	24,77%
LAS PALMAS	8,61%	-10,66%	14,62%	14,94%	-41,25%	73,57%
LEON	-1,14%	-23,04%	10,89%	9,96%	-23,71%	45,49%
LLEIDA	31,65%	8,22%	39,63%	19,85%	-26,98%	51,95%
LUGO	-21,62%	-34,60%	-7,52%	-10,55%	-26,18%	18,58%
MADRID	4,94%	-0,43%	6,48%	10,51%	-37,97%	48,02%
MALAGA	6,05%	-0,66%	7,72%	18,36%	-36,75%	60,93%
MURCIA	20,01%	6,25%	22,72%	11,29%	-48,48%	66,73%
NAVARRA	-14,56%	-25,15%	-10,61%	9,98%	-27,29%	38,41%
OURENSE	15,55%	-3,30%	24,48%	7,80%	-27,97%	41,52%
PALENCIA	29,71%	3,77%	37,10%	23,65%	-0,65%	36,24%
PONTEVEDRA	8,06%	29,83%	-2,25%	4,44%	-28,63%	50,26%
SALAMANCA	-2,34%	-24,66%	1,76%	11,81%	-47,78%	44,18%
SEGOVIA	41,96%	23,08%	45,37%	5,62%	-50,71%	32,74%
SEVILLA	4,45%	-24,95%	10,43%	6,49%	-34,24%	22,52%
SORIA	10,87%	12,50%	10,20%	-0,96%	-20,16%	11,32%
TARRAGONA	7,99%	11,19%	7,44%	7,79%	-46,80%	41,61%
TENERIFE	-9,99%	-16,80%	-8,07%	6,19%	-42,59%	52,53%
TERUEL	-4,35%	-70,18%	25,20%	9,66%	-31,89%	36,18%
TOLEDO	4,57%	-8,38%	7,19%	9,19%	-39,23%	36,84%
VALENCIA	2,36%	-2,04%	3,15%	13,47%	-38,78%	39,91%
VALLADOLID	18,48%	32,76%	14,45%	7,73%	-40,19%	46,00%
VIZCAYA	-3,00%	2,46%	-5,04%	31,90%	14,80%	39,59%
ZAMORA	-6,17%	-22,22%	-4,00%	-4,83%	-54,27%	22,98%
ZARAGOZA	3,25%	45,00%	-4,02%	23,02%	-9,26%	34,23%
NACIONAL	6,42%	-2,52%	8,83%	11,09%	-36,16%	44,05%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

El número de compras de vivienda por extranjeros sigue intensificándose, tanto en términos absolutos como relativos. Concretamente, en el tercer trimestre del año el 13,52% de las compras de vivienda han sido realizadas por extranjeros, superando el 12,82% del segundo trimestre.

Estas cuantías suponen también un importante incremento en términos absolutos ya que se produce un incremento porcentual en un escenario de aumento del número total de compraventas, lo que refleja la fortaleza de la demanda extranjera, superando las 12.000 compraventas trimestrales.

Estos resultados, tal y como se puede comprobar observando el gráfico de evolución de resultados de compras de vivienda por extranjeros, suponen el segundo mayor resultado de la serie histórica, por debajo del 13,88% del cuarto trimestre de 2014. Sin embargo, en términos absolutos las cifras actuales de compras por extranjeros son superiores debido al incremento de compraventas de los últimos trimestres, tal y como se ha comprobado en el apartado anterior.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 3T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	3,12%	23,12%
Francia	1,18%	8,71%
Alemania	0,86%	6,40%
Suecia	0,86%	6,38%
Bélgica	0,75%	5,54%
Italia	0,60%	4,41%
Rumanía	0,55%	4,04%
China	0,54%	3,98%
Rusia	0,45%	3,36%
Noruega	0,42%	3,12%
Marruecos	0,31%	2,28%
Holanda	0,29%	2,18%
Ucrania	0,25%	1,82%
Suiza	0,20%	1,50%
Irlanda	0,17%	1,28%
Argelia	0,17%	1,24%
Polonia	0,15%	1,13%
Dinamarca	0,14%	1,00%
Bulgaria	0,12%	0,90%
Resto	2,38%	17,62%
Extranjeros	13,52%	100,00%
Nacionales	86,48%	
TOTAL	100,00%	

Esta activa presencia de la demanda extranjera en el mercado de vivienda español ha supuesto una gran contribución en periodos de muy baja demanda global, por lo que el hecho de que se consolide e incluso crezca en un periodo de recuperación como el actual, supone un gran aliciente desde el punto de vista de las perspectivas.

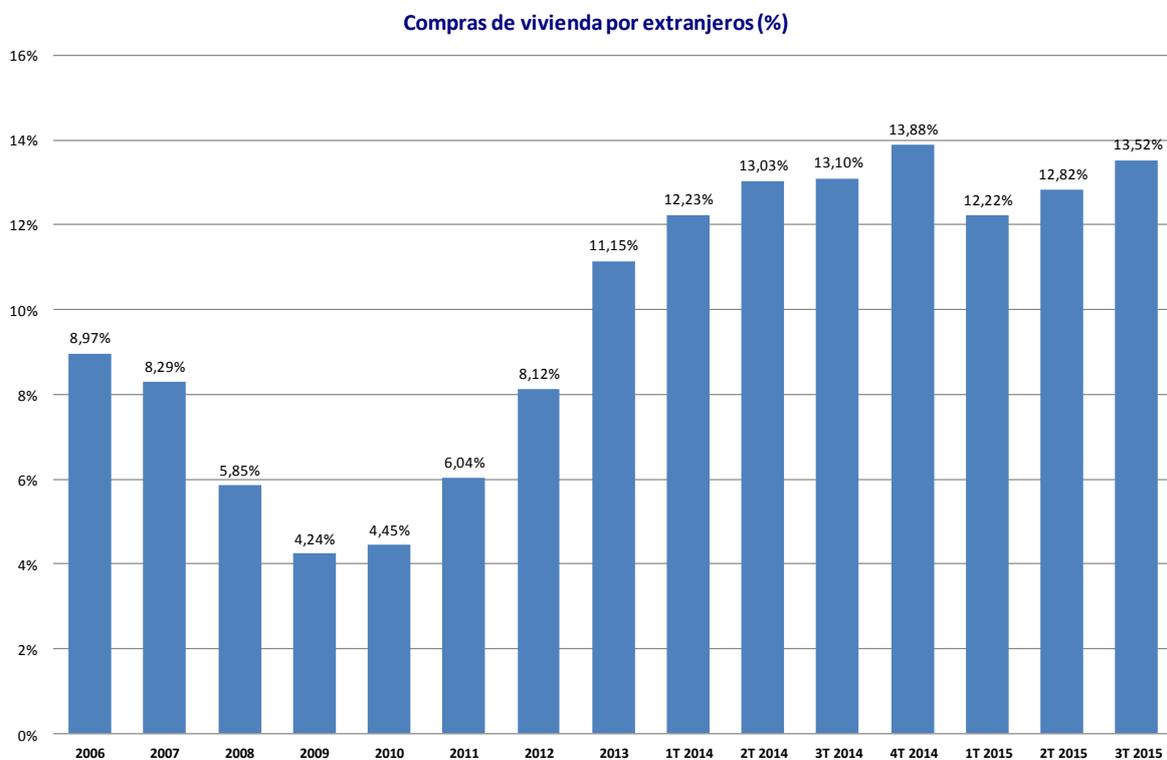
Los resultados por nacionalidades muestran, en primer lugar, a británicos, con un ritmo de crecimiento notable. En el tercer trimestre han supuesto el 23,12% de las compras realizadas por extranjeros, frente al

19,85% del pasado trimestre, que igualmente había aumentado con respecto al trimestre precedente (17,70% primer trimestre). A la tradicional energía de la demanda británica se le une, durante los últimos trimestres, la revalorización de la libra con respecto al euro, que convierte al mercado inmobiliario español especialmente accesible como consecuencia de esta mejora añadida. Previsiblemente se mantendrá esta favorable evolución de la demanda británica a lo largo de los próximos trimestres, contribuyendo en la reactivación del mercado inmobiliario, especialmente en lugares con atractivo turístico.

La segunda posición la mantienen franceses, en este caso con un 8,71%, dando lugar igualmente a un incremento del número de compra de vivienda ya que el pasado trimestre contaban con un peso del 8,11%, aunque todavía por debajo del 10,19% que alcanzaron en el primer trimestre, habiendo superado en alguna ocasión el 11%. En todo caso, en términos absolutos supone un volumen elevado en la medida que se está produciendo un intenso crecimiento del número absoluto de compraventas de vivienda.

En tercer lugar se mantienen alemanes, con un 6,40% de las compras, descendiendo con respecto al 7,65% del pasado trimestre, que ya de por sí suponía una cifra inferior a trimestres precedentes, por lo que se trata de una nacionalidad con una tendencia descendente en términos relativos.

Estas tres primeras nacionalidades son las mismas que en los resultados de los cuatro últimos trimestres.



En cuarta posición se han situado suecos, con un 6,38%, superando el 5,59% del pasado trimestre. Es la posición más alta que ha alcanzado nunca, así como el mayor peso relativo. Tradicionalmente se ha mantenido en posiciones altas, pero no hasta la cuarta posición, como en este caso. Sin duda se trata de una nacionalidad con una favorable evolución en su demanda de vivienda en España.

En quinta posición se encuentran belgas con un 5,54%, descendiendo de la cuarta posición de los últimos trimestres, reduciendo igualmente en peso relativo ya que en el segundo trimestre contaba con un peso del 6,49%. A continuación se sitúan italianos con un 4,41% (5,30% el pasado trimestre), rumanos con un 4,04% (3,85% el pasado trimestre), chinos con un 3,98% (3,93% el pasado trimestre) y rusos con un 3,36% (3,94% el pasado trimestre).

Esta última nacionalidad es la que presenta un ritmo descendente más destacado, en la medida que hace no mucho llegó a alcanzar la segunda posición (2013). Las dificultades por las que atraviesa la relación entre

Europa y Rusia, acompañada por la imposición de diversas medidas restrictivas, está llevando a una significativa reducción de la demanda de vivienda en España por parte de ciudadanos rusos. Afortunadamente esta reducción, tal y como se ha podido comprobar, se está pudiendo compensar con el incremento de otras nacionalidades, dando lugar a un saldo favorable.

Junto a estas nacionalidades, por encima del 3% de compras por extranjeros únicamente cabría añadir a noruegos con un 3,12%, en la décima posición. Estas diez posiciones se mantienen estables trimestre tras trimestres por lo que respecta a las nacionalidades, dando lugar a cambios de peso relativo y posiciones, tal y como se ha ido indicando. En todo caso, constatan una estabilidad del perfil de demandante, por lo que respecta a la nacionalidad, fortaleciendo el interés del mercado de vivienda español para los ciudadanos extranjeros.

En cuanto a los resultados interanuales, la compra de vivienda por extranjeros se ha situado en el 13,06%, incrementándose con respecto al 12,90% del trimestre precedente. Este resultado interanual es el más elevado de la serie histórica (últimos diez años), constatando con ello la fortaleza en la demanda extranjera de vivienda. En términos absolutos suponen alrededor de 45.000 compras de vivienda por extranjeros anualmente. Sin duda cifras más que destacadas, contribuyendo, tal y como se viene indicando, de forma especialmente activa en la recuperación del mercado de vivienda español.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 3T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,61%	20,02%
Francia	1,18%	9,05%
Alemania	0,94%	7,20%
Bélgica	0,86%	6,57%
Suecia	0,76%	5,82%
Italia	0,67%	5,14%
Rusia	0,59%	4,50%
China	0,53%	4,05%
Rumanía	0,46%	3,50%
Noruega	0,43%	3,26%
Marruecos	0,33%	2,49%
Holanda	0,29%	2,24%
Ucrania	0,24%	1,81%
Argelia	0,19%	1,46%
Suiza	0,19%	1,45%
Irlanda	0,16%	1,24%
Polonia	0,14%	1,11%
Finlandia	0,14%	1,07%
Dinamarca	0,13%	0,99%
Resto	2,23%	17,04%
Extranjeros	13,06%	100,00%
Nacionales	86,94%	
TOTAL	100,00%	

El desglose de resultados por nacionalidades mantiene la misma estructura que los trimestrales en las tres primeras posiciones, con británicos en primer lugar, pero en esta ocasión con un peso por encima del 20% de las compras por extranjeros, concretamente el 20,02% (18,58% el pasado trimestre), cuantía que no se

superaba desde 2010. En segundo lugar se encuentran franceses con el 9,05% (9,51% el pasado trimestre) y en tercer lugar alemanes con el 7,20% (7,28% el pasado trimestre).

En el resto de posiciones hay ligeros cambios con respecto a los resultados trimestrales. De este modo, belgas ocupan la cuarta posición con un 6,57%, seguidos de suecos (5,82%), italianos (5,14%), rusos (4,50%), chinos (4,05%), rumanos (3,50%) y noruegos (3,26%). El resto de nacionalidades se encuentran por debajo del 3%.

Los resultados globales muestran una continuidad en el ritmo ascendente de demanda extranjera, que parecía haberse ralentizado en los últimos trimestres, retomando con fuerza la intensidad hasta alcanzar incluso un resultado interanual que representa el máximo de la serie histórica, es decir, de los últimos diez años. En próximos trimestres es de esperar una continuidad en este favorable escenario, potenciado especialmente por aquellas nacionalidades con un comportamiento en sus monedas favorable con respecto al euro, a cuya cabeza se sitúan de manera destacada británicos.

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



El tercer trimestre del año ha supuesto una continuidad en el ritmo ascendente del peso de las compraventas de vivienda usada, marcando un nuevo máximo histórico, al alcanzar un peso del 80,59%, dejando con ello a las compraventas de vivienda nueva en el 19,41%.

Los motivos de esta evolución de resultados se vienen explicando trimestre tras trimestre, destacando la prácticamente nula iniciación de vivienda nueva a lo largo de los últimos años, que lógicamente se traslada a los resultados de compraventas, en la medida que el flujo productivo de nueva vivienda es muy reducido con respecto a las compraventas que se vienen formalizando.

La intensa reducción del precio de la vivienda de los últimos años ha llevado a que en muchas zonas el coste de producción de vivienda nueva se sitúe por encima del precio de mercado de las viviendas ya existentes, por lo que carece de sentido económico la producción de vivienda hasta que esta situación no cambie. En la medida que se vaya incrementando el precio de la vivienda, volverá a tener interés económico la nueva producción de vivienda, iniciándose con ello un mayor número y, con el paso del tiempo, el número de compraventas de vivienda nueva aumentará.

Uno de los aspectos favorables de esta situación está siendo el progresivo agotamiento del stock de vivienda nueva pendiente de venta.

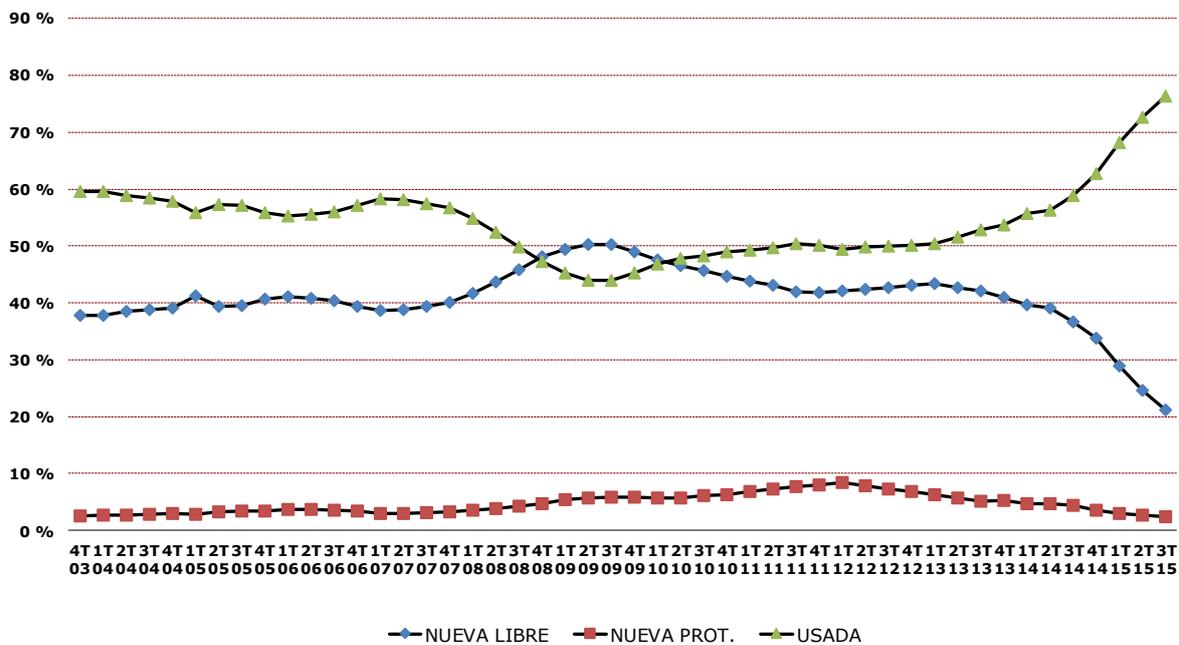
El 19,41% de compraventas de vivienda nueva se ha desagregado en un 17,36% de compraventas de vivienda nueva libre y un 2,05% de compraventas de vivienda nueva protegida. En ambos casos, las reducciones de pesos están siendo especialmente intensas. Concretamente, en el último trimestre se ha producido un descenso intertrimestral de -1,65 puntos porcentuales (pp) en vivienda nueva libre y de -0,14 pp en vivienda nueva protegida, dando lugar con ello a una mejora en vivienda usada de 1,79 pp.

Tomando los resultados del tercer trimestre las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda nueva protegida han sido País Vasco (9,84%), Navarra (5,90%), Cantabria (5,19%) y Asturias (4,80%).

En cuanto a los resultados en vivienda usada, las mayores cuantías relativas se han alcanzado en Extremadura (87,60%), Cataluña (87,09%), Murcia (85,42%) y Comunidad Valenciana (82,31%).

Los resultados interanuales proporcionan una realidad no muy distinta a los trimestrales en la medida que la tendencia viene siendo la misma a lo largo de los últimos trimestres, tal y como muestra el gráfico de evolución de resultados.

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



Concretamente, las compraventas de vivienda usada han alcanzado un peso del 76,39%, que supone un nuevo máximo histórico en los resultados interanuales. En consecuencia, la vivienda nueva ha obtenido un nuevo mínimo histórico, con el 23,61%, repartido en un 21,17% de vivienda nueva libre y un 2,44% de vivienda nueva protegida.

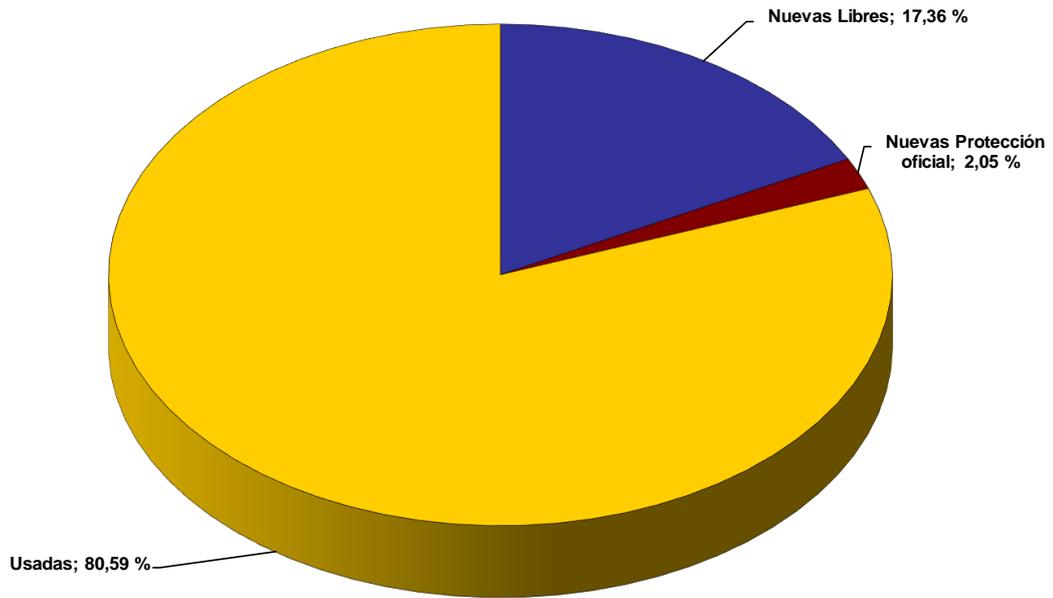
En este caso las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda nueva protegida han sido Navarra (11,20%), País Vasco (8,37%), La Rioja (6,31%), Asturias (5,79%) y Extremadura (5,71%). Mientras que las comunidades autónomas con mayores pesos en vivienda usada han correspondido a Cataluña (83,89%), Extremadura (81,68%), Aragón (81,37%) y Comunidad Valenciana (78,76%).

En el último año la vivienda usada ha mejorado su cuota de mercado en 17,48 pp con respecto a la vivienda nueva. Este resultado refleja claramente la intensidad con la que han evolucionado, en sentido inverso, el peso de compraventas de vivienda nueva y usada. La vivienda nueva libre ha perdido -15,52 pp y la vivienda nueva protegida -1,96 pp.

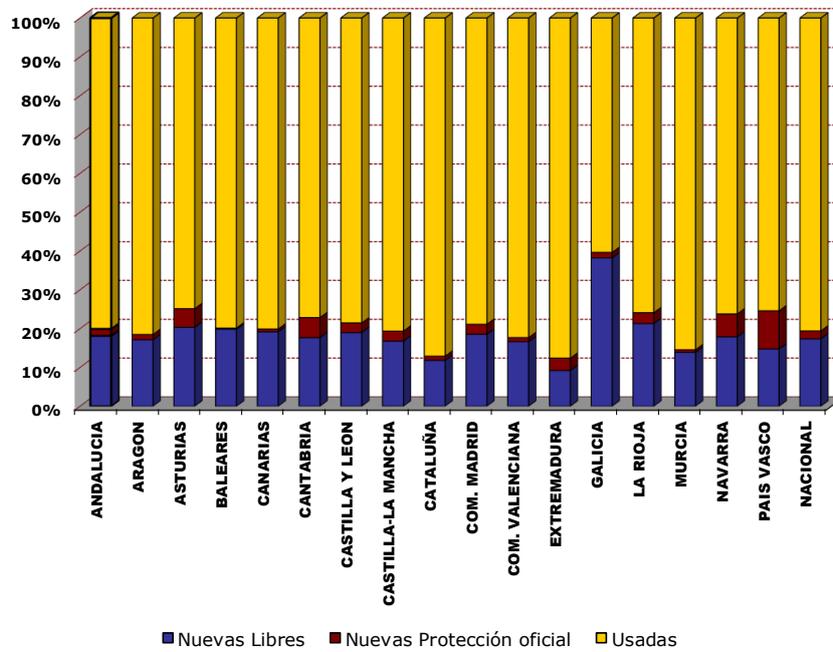
Si obtenemos la variación anual a través de la comparación de resultados medios trimestrales en lugar de interanuales comprobamos cómo la vivienda usada ha mejorado sus resultados trimestrales en 15,07 pp en el último año, dando lugar a una reducción de -14,14 pp en vivienda nueva libre y de -0,93 pp en vivienda nueva protegida.

La tendencia previsible por lo que respecta a la evolución de pesos relativos en compraventas de vivienda nueva y usada es una continuidad en la mejora de pesos de vivienda usada con respecto a nueva, pudiendo llegar incluso a niveles próximos al 85% de vivienda usada y 15% de vivienda nueva. La favorable evolución del precio de la vivienda dará lugar a una cierta recuperación en la iniciación de vivienda, tal y como ya se viene produciendo, trasladándose en el futuro a las compraventas. En todo caso, a corto plazo es previsible el mantenimiento de la tendencia de los últimos trimestres.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2015



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2015

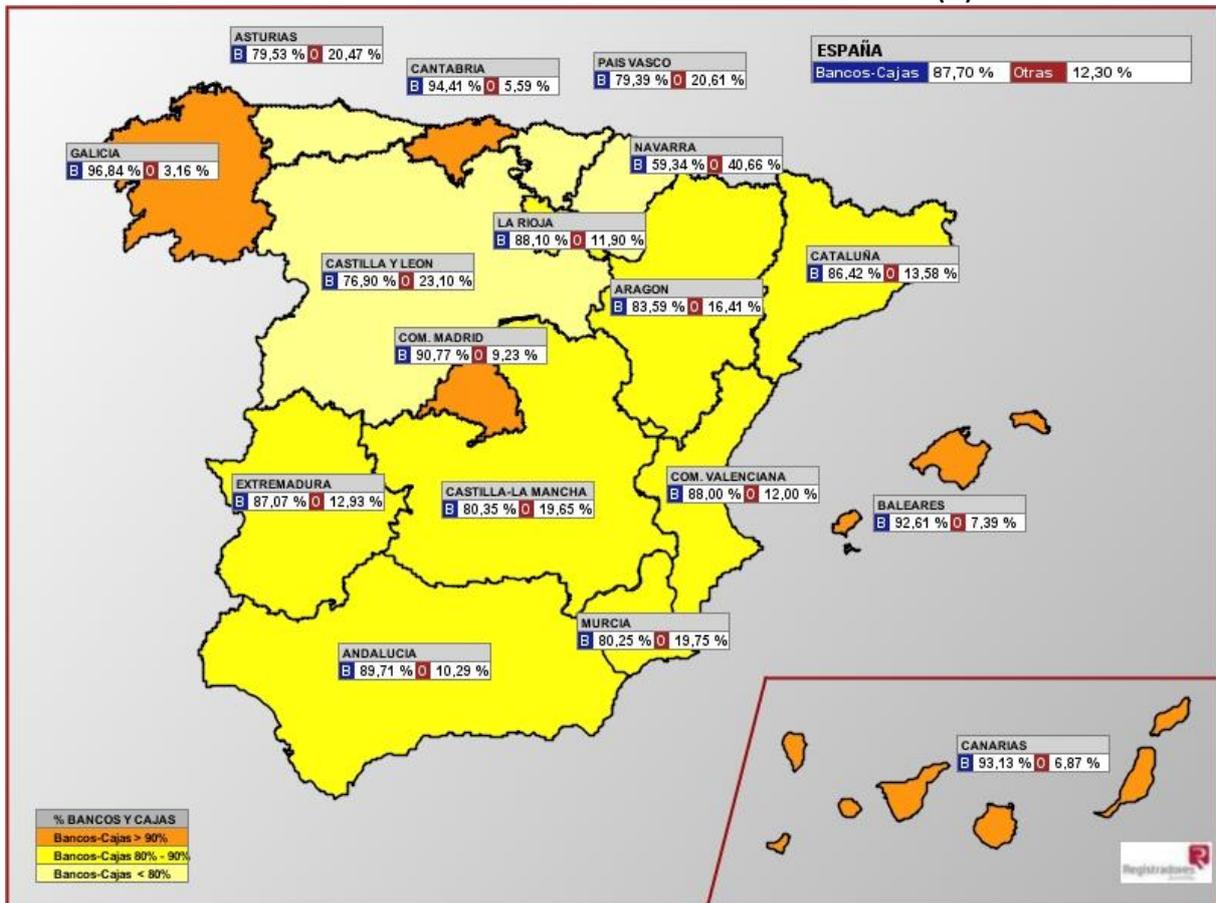


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2015	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	18,16 %	1,78 %	80,06 %	23,63 %	1,85 %	74,52 %
ARAGON	17,12 %	1,37 %	81,51 %	16,53 %	2,10 %	81,37 %
ASTURIAS	20,36 %	4,80 %	74,84 %	22,20 %	5,79 %	72,01 %
BALEARES	19,87 %	0,29 %	79,84 %	23,17 %	0,22 %	76,61 %
CANARIAS	19,17 %	0,73 %	80,10 %	25,48 %	0,73 %	73,79 %
CANTABRIA	17,66 %	5,19 %	77,15 %	19,99 %	2,57 %	77,44 %
CASTILLA Y LEON	19,01 %	2,47 %	78,52 %	22,60 %	3,22 %	74,18 %
CASTILLA-LA MANCHA	16,80 %	2,57 %	80,63 %	21,46 %	3,45 %	75,09 %
CATALUÑA	11,85 %	1,06 %	87,09 %	14,95 %	1,16 %	83,89 %
COM. MADRID	18,56 %	2,56 %	78,88 %	20,68 %	3,81 %	75,51 %
COM. VALENCIANA	16,65 %	1,04 %	82,31 %	20,16 %	1,08 %	78,76 %
EXTREMADURA	9,22 %	3,18 %	87,60 %	12,61 %	5,71 %	81,68 %
GALICIA	38,23 %	1,41 %	60,36 %	42,00 %	1,84 %	56,16 %
LA RIOJA	21,31 %	2,80 %	75,89 %	28,13 %	6,31 %	65,56 %
MURCIA	13,88 %	0,70 %	85,42 %	21,36 %	0,92 %	77,72 %
NAVARRA	17,90 %	5,90 %	76,20 %	17,41 %	11,20 %	71,39 %
PAIS VASCO	14,75 %	9,84 %	75,41 %	16,90 %	8,37 %	74,73 %
NACIONAL	17,36 %	2,05 %	80,59 %	21,17 %	2,44 %	76,39 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-4,13 %	0,30 %	3,83 %	-18,70 %	-0,47 %	19,17 %
ARAGON	4,20 %	-1,48 %	-2,72 %	-4,41 %	-4,40 %	8,81 %
ASTURIAS	2,97 %	-1,69 %	-1,28 %	-14,06 %	-2,69 %	16,75 %
BALEARES	-2,20 %	0,25 %	1,95 %	-18,16 %	-0,29 %	18,45 %
CANARIAS	-2,93 %	-0,08 %	3,01 %	-22,82 %	-0,93 %	23,75 %
CANTABRIA	-1,47 %	4,35 %	-2,88 %	-23,25 %	0,06 %	23,19 %
CASTILLA Y LEON	-0,95 %	-0,72 %	1,67 %	-13,51 %	-2,44 %	15,95 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,90 %	-1,79 %	2,69 %	-16,07 %	-1,58 %	17,65 %
CATALUÑA	-0,53 %	-0,34 %	0,87 %	-11,53 %	-0,50 %	12,03 %
COM. MADRID	-1,06 %	-0,08 %	1,14 %	-11,17 %	-7,96 %	19,13 %
COM. VALENCIANA	-0,84 %	0,22 %	0,62 %	-18,76 %	-0,94 %	19,70 %
EXTREMADURA	-1,97 %	-2,94 %	4,91 %	-11,52 %	-4,48 %	16,00 %
GALICIA	-1,44 %	0,44 %	1,00 %	-14,17 %	-0,05 %	14,22 %
LA RIOJA	-5,73 %	-0,19 %	5,92 %	-11,08 %	1,44 %	9,64 %
MURCIA	-1,90 %	0,01 %	1,89 %	-24,43 %	-1,42 %	25,85 %
NAVARRA	2,11 %	-5,49 %	3,38 %	-9,49 %	-5,18 %	14,67 %
PAIS VASCO	-1,34 %	1,66 %	-0,32 %	-8,52 %	1,49 %	7,03 %
NACIONAL	-1,65 %	-0,14 %	1,79 %	-15,52 %	-1,96 %	17,48 %

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 2015



El liderazgo de Bancos en la concesión de nuevo crédito hipotecario parece tender a una consolidación de resultados en cuantías entre el 85% y el 90%. Concretamente, en el tercer trimestre del año han alcanzado el 87,70%, ligeramente por debajo del 88,18% del segundo trimestre. Por su parte, Otras entidades financieras se han situado en el 12,30%, ligeramente por encima del 11,82% del pasado trimestre.

A lo largo de los últimos trimestres se vienen produciendo movimientos de esta naturaleza al alza y a la baja, mostrando la citada tendencia a la estabilización de resultados después de un crecimiento de Bancos, que alcanzaron cuotas próximas al 80%, para retomar la senda hacia el 90%.

En todas las comunidades autónomas los Bancos han alcanzado la mayor cuota de mercado, liderando por tanto la concesión de nuevo crédito hipotecario. Los mayores resultados en Otras entidades financieras se han alcanzado en Navarra (40,66%), Castilla y León (23,10%) y País Vasco (20,61%).

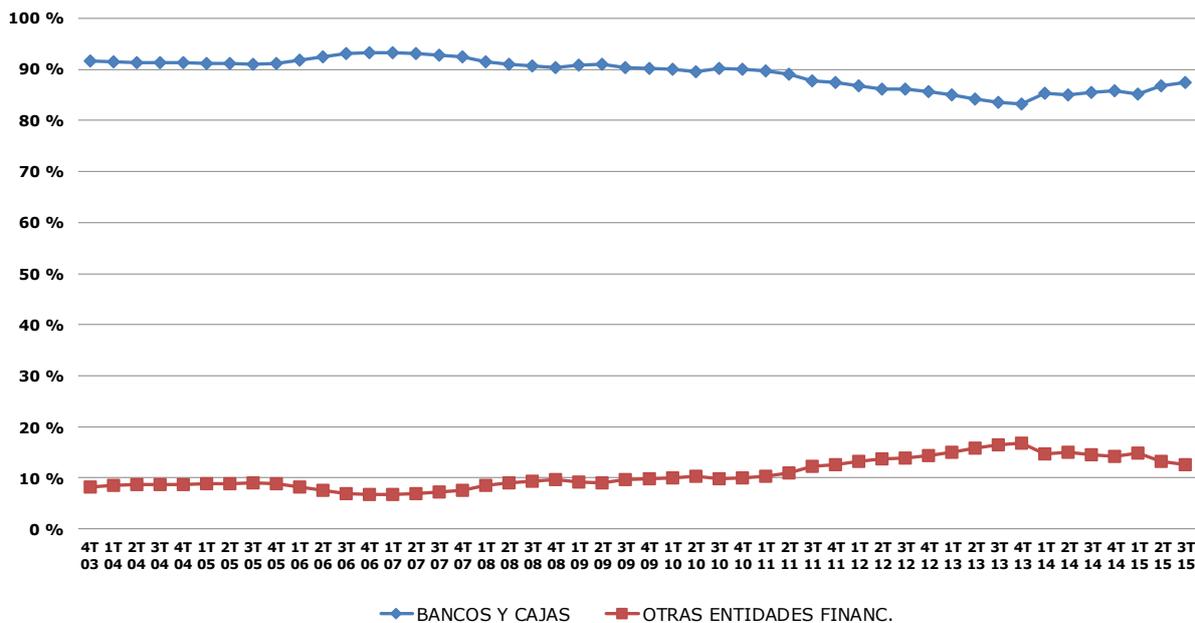
Los resultados interanuales mantienen una estructura similar a los interanuales, con Bancos liderando la concesión de nuevo crédito hipotecario con un 87,38%, quedando Otras entidades financieras en el 12,62%. Nuevamente los Bancos alcanzan la mayor cuota de mercado en todas las comunidades autónomas, obteniendo la mayor cuota de mercado en Otras entidades financieras Navarra (42,52%), La Rioja (23,78%), País Vasco (22,38%) y Asturias (20,54%).

Tomando las tasas de variación interanuales se constata el crecimiento de los trimestres precedentes en Bancos, que ha contado con una mejora en el último año de 1,92 pp, dando lugar a la correspondiente pérdida en Otras entidades financieras (-1,92 pp). Los mayores incrementos en Bancos se han alcanzado en Galicia (7,37 pp), Cataluña (5,93 pp) y La Rioja (4,71%). En once comunidades autónomas los Bancos han incrementado su cuota de mercado en Bancos frente a seis con incrementos en Otras entidades financieras.

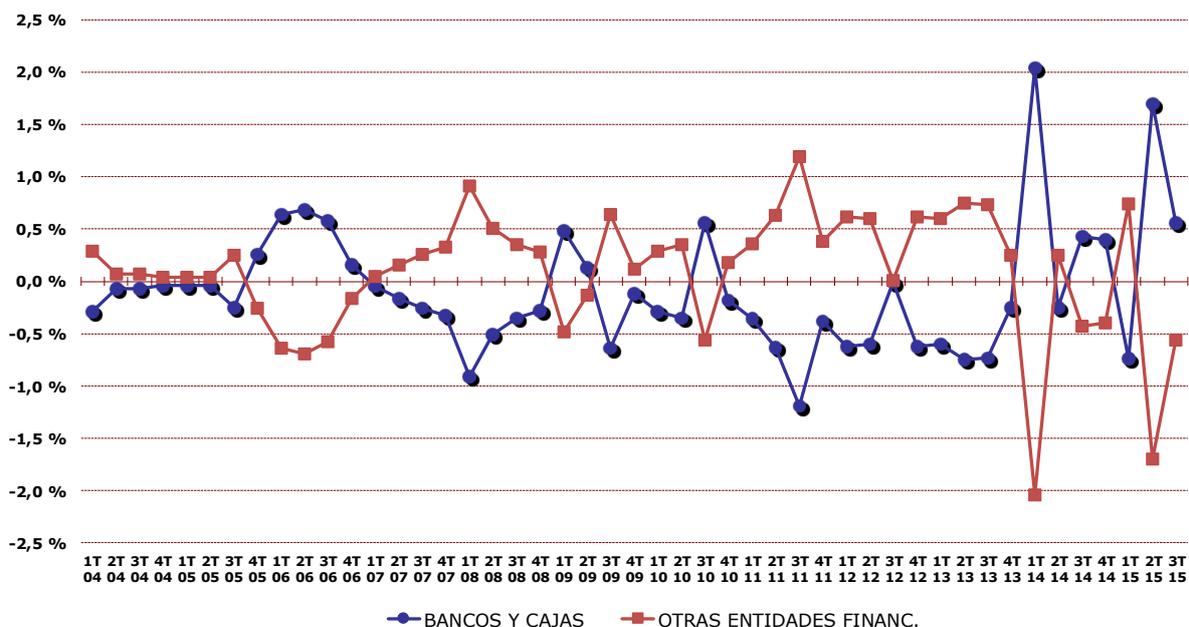
La tasa de variación interanual con resultados medios trimestrales, es decir, tercer trimestre de 2015 con respecto al mismo trimestre de 2014, muestra igualmente una ganancia de cuota por parte de Bancos, pero algo más intensa que con los resultados interanuales, concretamente de 2,34 pp.

Durante los próximos trimestres, tal y como se ha indicado, previsiblemente se mantendrá una cierta estabilidad de resultados, dando lugar en todo caso a leves mejoras por parte de Bancos, presentando cuantías normalmente por debajo del 90%, por lo que Otras entidades financieras, en condiciones normales, mantendrán niveles próximos al 12%.

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



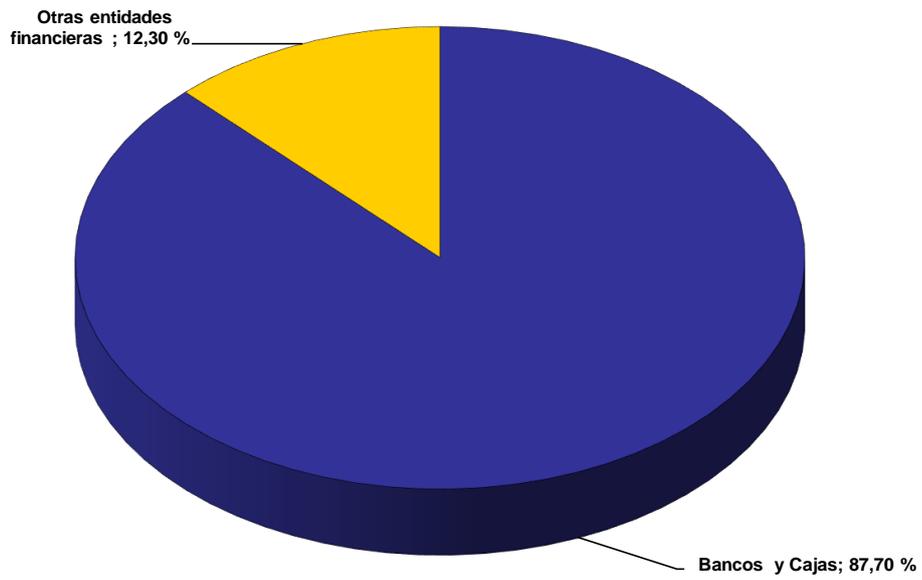
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2015	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	89,71 %	10,29 %	87,89 %	12,11 %
ARAGON	83,59 %	16,41 %	85,45 %	14,55 %
ASTURIAS	79,53 %	20,47 %	79,46 %	20,54 %
BALEARES	92,61 %	7,39 %	89,53 %	10,47 %
CANARIAS	93,13 %	6,87 %	91,67 %	8,33 %
CANTABRIA	94,41 %	5,59 %	92,86 %	7,14 %
CASTILLA Y LEON	76,90 %	23,10 %	79,78 %	20,22 %
CASTILLA-LA MANCHA	80,35 %	19,65 %	82,36 %	17,64 %
CATALUÑA	86,42 %	13,58 %	88,81 %	11,19 %
COM. MADRID	90,77 %	9,23 %	93,01 %	6,99 %
COM. VALENCIANA	88,00 %	12,00 %	87,29 %	12,71 %
EXTREMADURA	87,07 %	12,93 %	89,23 %	10,77 %
GALICIA	96,84 %	3,16 %	86,58 %	13,42 %
LA RIOJA	88,10 %	11,90 %	76,22 %	23,78 %
MURCIA	80,25 %	19,75 %	79,84 %	20,16 %
NAVARRA	59,34 %	40,66 %	57,48 %	42,52 %
PAIS VASCO	79,39 %	20,61 %	77,62 %	22,38 %
NACIONAL	87,70 %	12,30 %	87,38 %	12,62 %

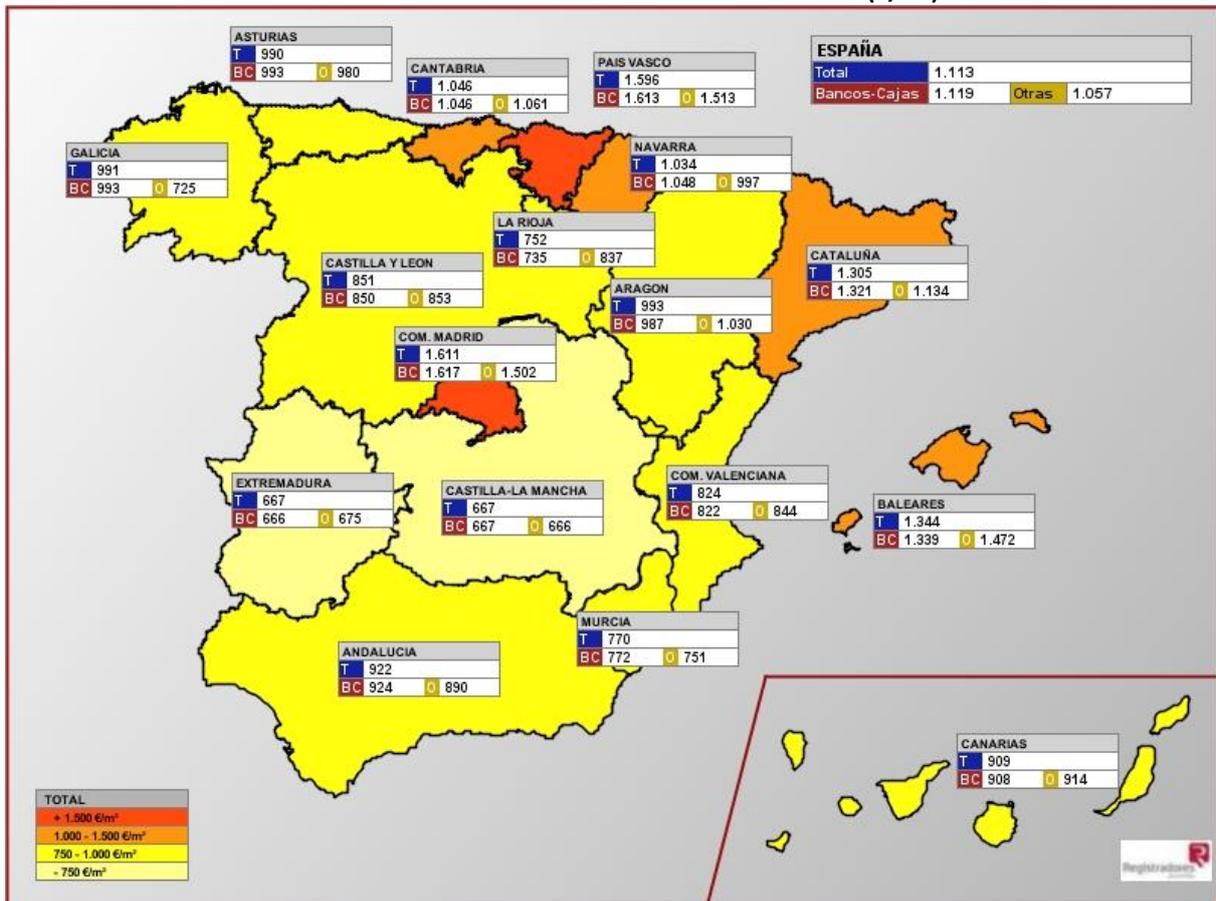
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2015	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	5,28 %	-5,28 %	3,52 %	-3,52 %
ARAGON	-8,83 %	8,83 %	3,98 %	-3,98 %
ASTURIAS	-3,66 %	3,66 %	2,69 %	-2,69 %
BALEARES	1,50 %	-1,50 %	0,27 %	-0,27 %
CANARIAS	1,24 %	-1,24 %	3,67 %	-3,67 %
CANTABRIA	0,73 %	-0,73 %	1,14 %	-1,14 %
CASTILLA Y LEON	-7,58 %	7,58 %	-0,31 %	0,31 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,44 %	0,44 %	3,83 %	-3,83 %
CATALUÑA	-1,47 %	1,47 %	5,93 %	-5,93 %
COM. MADRID	-3,89 %	3,89 %	-0,17 %	0,17 %
COM. VALENCIANA	1,69 %	-1,69 %	-2,59 %	2,59 %
EXTREMADURA	-2,51 %	2,51 %	-6,77 %	6,77 %
GALICIA	2,16 %	-2,16 %	7,37 %	-7,37 %
LA RIOJA	6,87 %	-6,87 %	4,71 %	-4,71 %
MURCIA	-2,84 %	2,84 %	-3,63 %	3,63 %
NAVARRA	-2,78 %	2,78 %	-1,68 %	1,68 %
PAIS VASCO	0,13 %	-0,13 %	0,03 %	-0,03 %
NACIONAL	-0,48 %	0,48 %	1,92 %	-1,92 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 3er trimestre 2015



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 3^{er} TRIMESTRE 2015



El mercado hipotecario está contribuyendo a la recuperación del mercado inmobiliario, entre otros factores a través del aumento de la concesión de crédito hipotecario, aunque con niveles de crecimiento moderados. Este hecho se comprueba tanto en los resultados de este apartado como en el siguiente.

Por lo que respecta al endeudamiento por metro cuadrado, el resultado alcanzado en el tercer trimestre ha sido de 1.113 €/m², dando lugar a un crecimiento intertrimestral del 2,77% (1.083 €/m² el pasado trimestre). El aumento del precio de la vivienda, junto a la mayor flexibilidad por parte de las entidades financieras, posibilita esta favorable evolución.

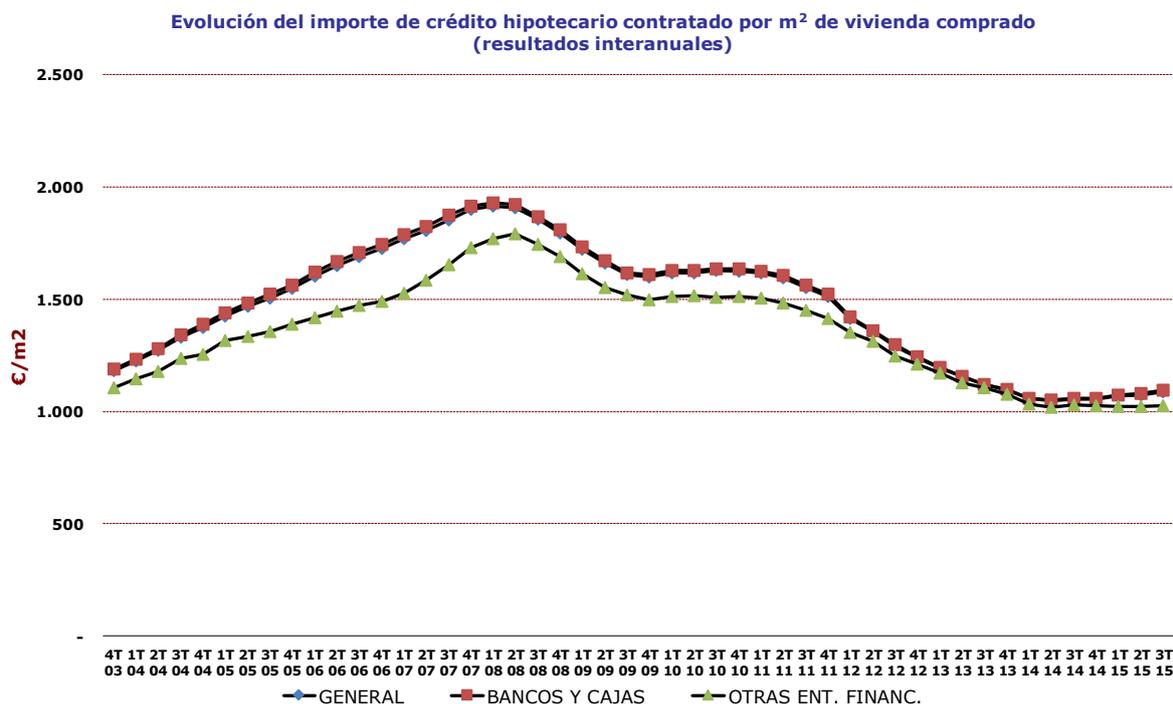
Los Bancos han concedido un importe medio de 1.119 €/m², con un crecimiento intertrimestral del 2,57%. Por su parte, Otras entidades financieras han alcanzado un resultado medio de 1.057 €/m², por debajo del resultado de Bancos, presentando un crecimiento más intenso, con una mejora del 5,91%.

Las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son las que mantienen los mayores niveles de endeudamiento por metro cuadrado, encabezados durante el último trimestre por Comunidad de Madrid (1.611 €/m²), País Vasco (1.596 €/m²), Baleares (1.344 €/m²) y Cataluña (1.305 €/m²). En once comunidades autónomas el endeudamiento por metro cuadrado está por debajo de los 1.000 €/m², alcanzando los menores resultados en Castilla-La Mancha (667 €/m²), Extremadura (667 €/m²), La Rioja (752 €/m²) y Murcia (770 €/m²).

En catorce comunidades autónomas se han producido crecimientos intertrimestrales, constatando el aumento generalizado en los resultados de esta variable. Los mayores crecimientos intertrimestrales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (7,62%), Extremadura (7,23%) y Comunidad Valenciana (6,05%). Las únicas comunidades autónomas con descensos han sido La Rioja (-7,27%), Canarias (-6,86%) y Cantabria (-4,56%).

Los resultados interanuales se han situado en los 1.088 €/m², ligeramente por encima de los 1.075 €/m² del pasado trimestre. Es el quinto trimestre consecutivo con crecimiento en los resultados interanuales, alejándose progresivamente del mínimo de la serie histórica (1.048 €/m²), alcanzado en el segundo trimestre de 2014. En este caso Bancos presenta un resultado medio de 1.094 €/m² y Otras entidades financieras de 1.025 €/m². En ambos casos se ha contado con un ligero incremento con respecto al pasado trimestre (1.081 €/m² y 1.022 €/m², respectivamente).

Las comunidades autónomas con mayores resultados en los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (1.568 €/m²), País Vasco (1.551 €/m²), Cataluña (1.286 €/m²), Baleares (1.281 €/m²) y Cantabria (1.092 €/m²). Por el contrario, los niveles más reducidos han correspondido a Extremadura (640 €/m²), Castilla-La Mancha (647 €/m²), Murcia (748 €/m²) y La Rioja (790 €/m²), situándose nuevamente once comunidades autónomas con niveles de endeudamiento hipotecario por debajo de los 1.000 €/m².

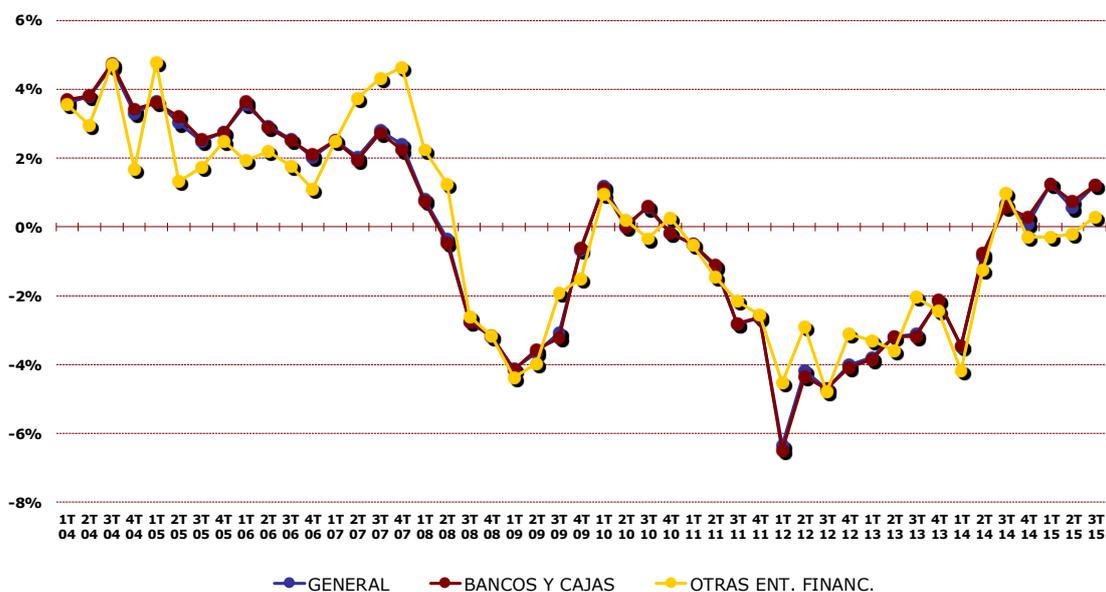


Las tasas de variación interanuales constatan la favorable evolución de esta variable, con un incremento del 3,13%, acumulando tres trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas. Este crecimiento se ha debido al resultado de Bancos, con una mejora del 3,50%, ya que Otras entidades financieras presentan un descenso interanual del -0,49%. Trece comunidades autónomas cuentan con tasas positivas, encabezadas por Murcia (7,47%), Cantabria (5,81%), Extremadura (4,58%) y Comunidad Valenciana (4,49%). Los únicos descensos se han producido en Navarra (-4,57%), Comunidad de Madrid (-2,97%), Galicia (-2,84%) y Asturias (-0,82%).

La generalización de los incrementos, junto a la favorable evolución de resultados, con cinco trimestres consecutivos de incrementos en los resultados interanuales, como muestra el gráfico anterior, constata la recuperación de esta variable, que sin duda favorece que exista un mayor volumen de demandantes con posibilidades para acceder a la compra de una vivienda.

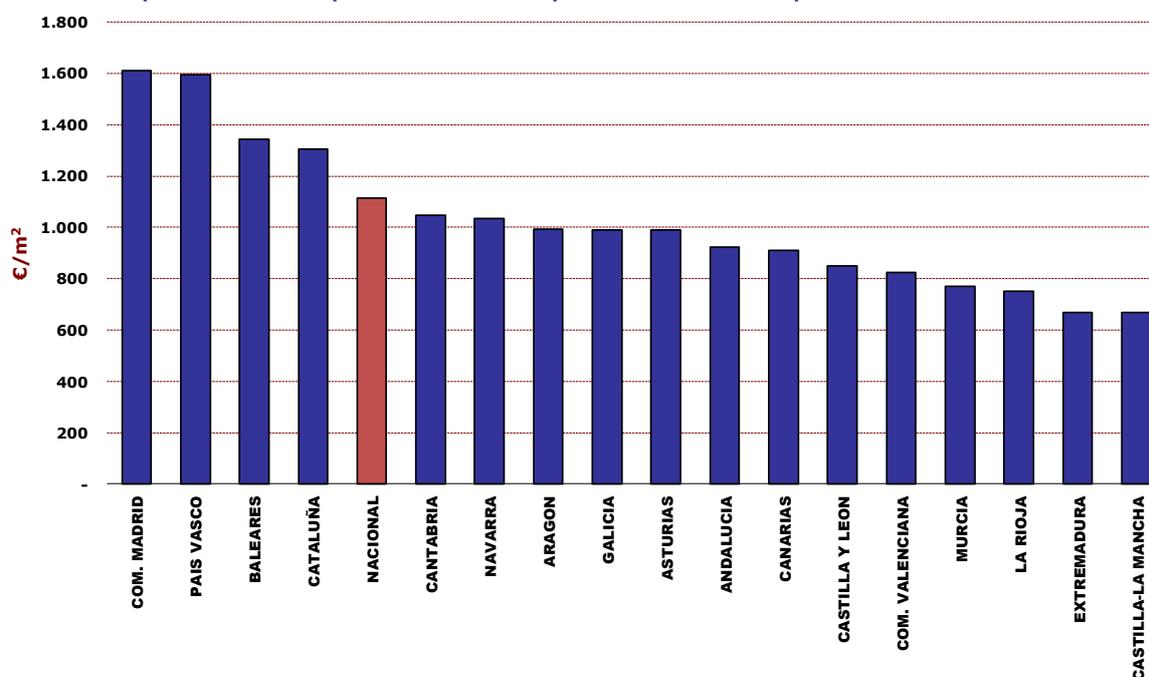
Durante los próximos trimestres es previsible que se mantenga esta favorable evolución, empujado por el aumento del precio de la vivienda, y favorecido por la mayor flexibilidad de las entidades financieras en la concesión de nuevo crédito hipotecario, retomando una cierta normalidad del mismo y favoreciendo la recuperación del mercado inmobiliario.

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

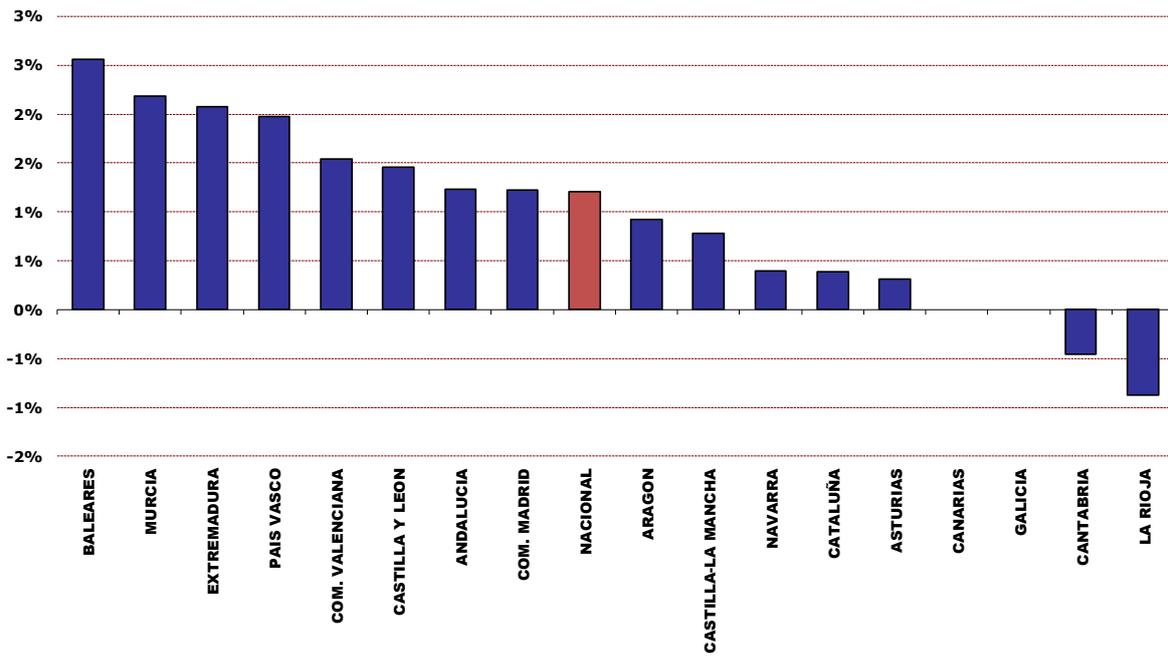


Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2015	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	922	924	890	902	905	872
ARAGON	993	987	1.030	982	982	983
ASTURIAS	990	993	980	972	986	931
BALEARES	1.344	1.339	1.472	1.281	1.278	1.375
CANARIAS	909	908	914	920	922	878
CANTABRIA	1.046	1.046	1.061	1.092	1.086	1.217
CASTILLA Y LEON	851	850	853	837	837	829
CASTILLA-LA MANCHA	667	667	666	647	647	641
CATALUÑA	1.305	1.321	1.134	1.286	1.298	1.118
COM. MADRID	1.611	1.617	1.502	1.568	1.573	1.489
COM. VALENCIANA	824	822	844	792	793	773
EXTREMADURA	667	666	675	640	640	638
GALICIA	991	993	725	958	961	687
LA RIOJA	752	735	837	790	790	788
MURCIA	770	772	751	748	750	729
NAVARRA	1.034	1.048	997	1.024	1.024	1.026
PAIS VASCO	1.596	1.613	1.513	1.551	1.560	1.509
NACIONAL	1.113	1.119	1.057	1.088	1.094	1.025

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2015	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	82,84	82,90	2,22%	1,99%	3,01%	3,44%	3,78%	-0,57%
ARAGON	89,22	90,26	0,91%	-0,80%	12,81%	1,34%	0,31%	9,47%
ASTURIAS	88,95	89,34	3,34%	1,02%	10,24%	-0,82%	0,51%	-4,61%
BALEARES	120,75	117,74	5,58%	5,68%	1,31%	4,06%	3,73%	13,26%
CANARIAS	81,67	84,56	-6,86%	-7,35%	2,93%	3,60%	3,83%	-1,24%
CANTABRIA	93,98	100,37	-4,56%	-3,33%	-24,43%	5,81%	5,33%	16,35%
CASTILLA Y LEON	76,46	76,93	0,59%	0,00%	3,90%	3,98%	3,72%	5,61%
CASTILLA-LA MANCHA	59,93	59,47	2,46%	0,91%	11,56%	3,35%	5,55%	-9,08%
CATALUÑA	117,25	118,20	1,01%	1,15%	2,07%	3,38%	3,43%	0,00%
COM. MADRID	144,74	144,12	7,62%	7,66%	9,24%	-2,97%	-3,08%	-1,26%
COM. VALENCIANA	74,03	72,79	6,05%	5,38%	12,83%	4,49%	4,34%	4,60%
EXTREMADURA	59,93	58,82	7,23%	5,88%	31,58%	4,58%	4,07%	26,84%
GALICIA	89,04	88,05	1,43%	1,02%	13,99%	-2,84%	-3,22%	1,63%
LA RIOJA	67,57	72,61	-7,27%	-9,93%	8,42%	0,13%	-0,25%	2,07%
MURCIA	69,18	68,75	3,49%	2,52%	10,60%	7,47%	7,45%	7,21%
NAVARRA	92,90	94,12	1,57%	3,35%	-2,64%	-4,57%	-2,66%	-7,32%
PAIS VASCO	143,40	142,56	2,57%	4,00%	-4,06%	2,72%	3,72%	-1,57%
NACIONAL	100,00	100,00	2,77%	2,57%	5,91%	3,13%	3,50%	-0,49%

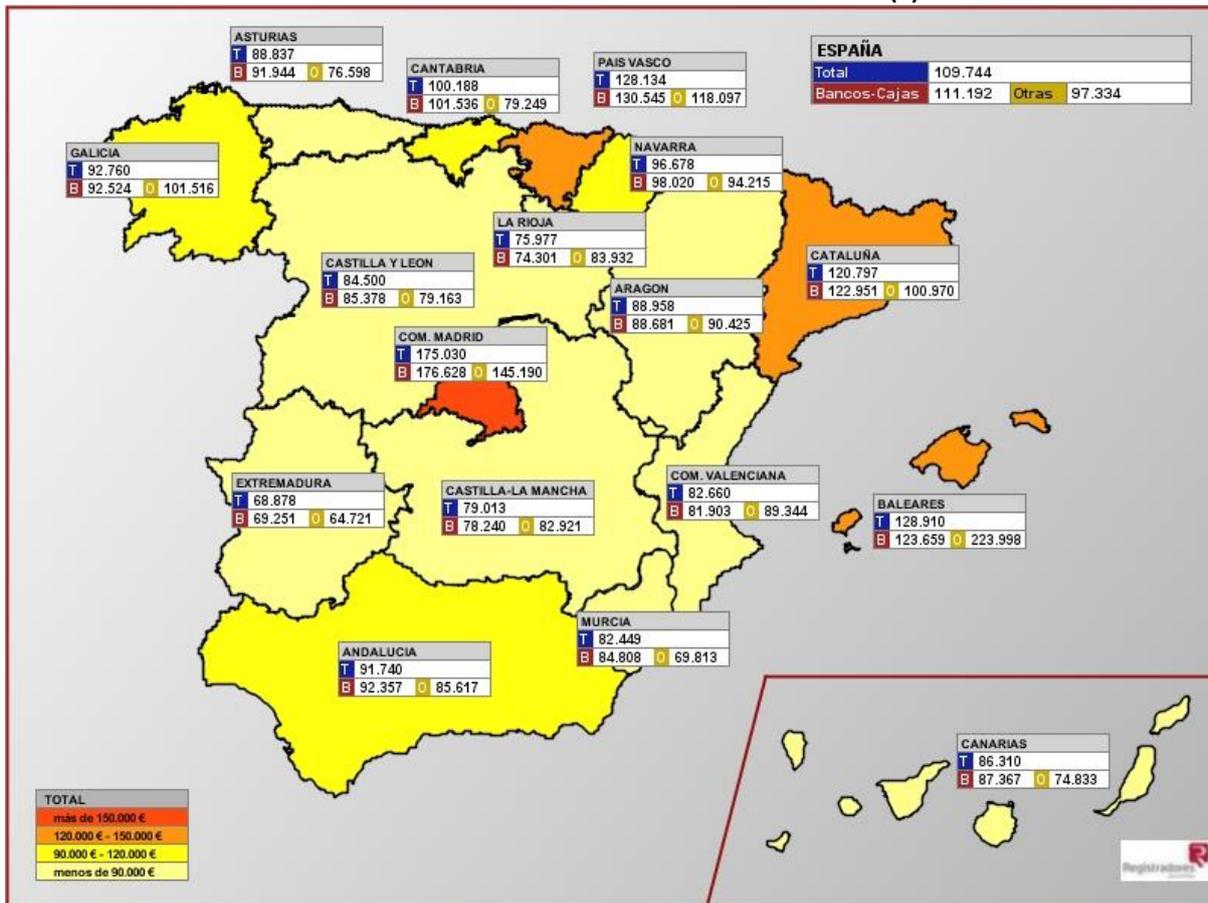
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2015

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2015



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3^{er} TRIMESTRE 2015



El endeudamiento hipotecario por vivienda viene presentando una recuperación más intensa que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. En el tercer trimestre esta situación no ha cambiado. El resultado medio nacional ha sido de 109.744 €, dando lugar a una mejora intertrimestral del 2,09% (107.494 € el pasado trimestre).

Las diferencias por tipo de entidad financiera en este caso son más intensas, contando Bancos con un resultado medio de 111.192 €, frente a los 97.334 € de Otras entidades financieras. Mientras en Bancos sus resultados trimestrales se han incrementado en un 2,36%, Otras entidades financieras presentan un descenso intertrimestral del -1,10%.

Esta variable presenta importantes diferencias territoriales. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en el tercer trimestre del año han sido Comunidad de Madrid (175.030 €), Baleares (128.910 €), País Vasco (128.134 €) y Cataluña (120.797 €). Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento se han alcanzado en Extremadura (68.878 €), La Rioja (75.977 €), Castilla-La Mancha (79.013 €) y Murcia (82.449 €). En doce comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda se sitúa por debajo de los 100.000 €.

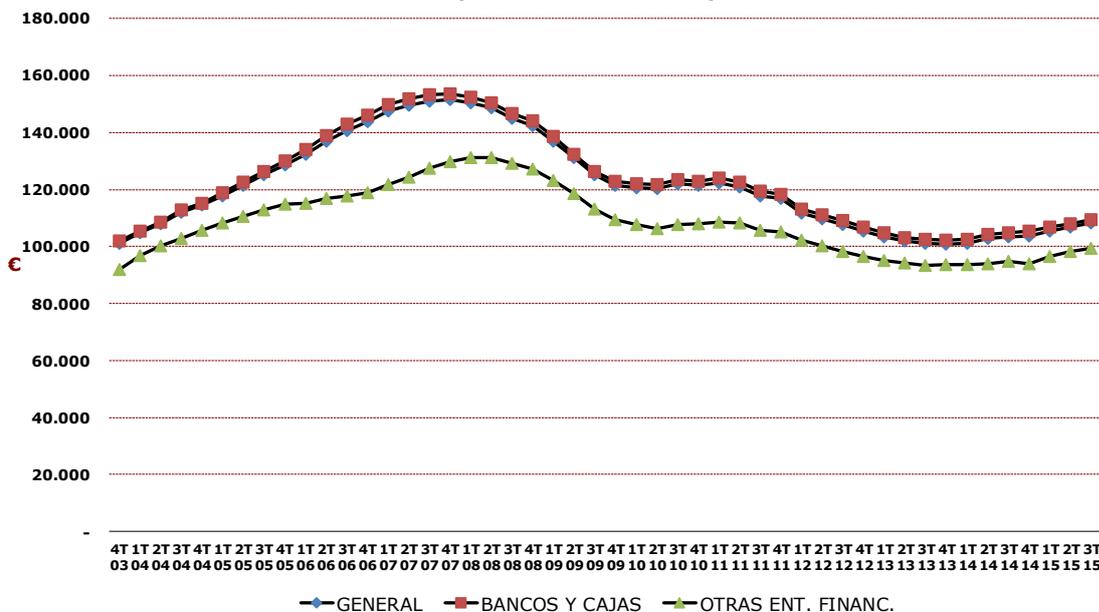
Existe un predominio de crecimiento del endeudamiento hipotecario por vivienda, dando lugar a once comunidades autónomas con tasas intertrimestrales positivas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Galicia (4,78%), Andalucía (4,27%) y Castilla-La Mancha (3,28%).

Los resultados interanuales presentan cuantías similares a las trimestrales, con un resultado medio para el último año de 108.275 €, incrementándose un 1,31% con respecto al pasado trimestre (106.879 €), lo que supone el séptimo trimestre consecutivo de crecimiento en los resultados interanuales, constatando la clara

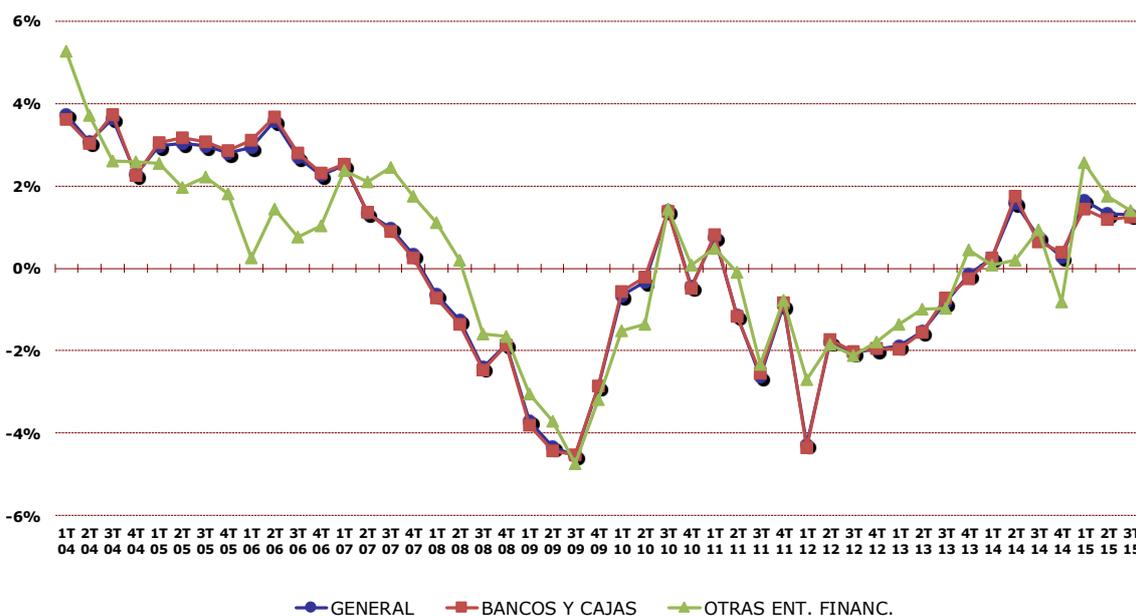
tendencia ascendente. En este caso los Bancos se han situado en los 109.399 €, nuevamente a una significativa distancia de Otras entidades financieras, con un resultado interanual de 99.456 €.

Los resultados interanuales por comunidades autónomas han estado encabezados por Comunidad de Madrid (175.669 €), País Vasco (129.269 €), Baleares (126.225 €) y Cataluña (121.139 €). En el extremo opuesto, con los menores resultados, se sitúan Extremadura (68.477 €), Castilla-La Mancha (77.185 €), Murcia (77.786 €) y Comunidad Valenciana (80.849 €).

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



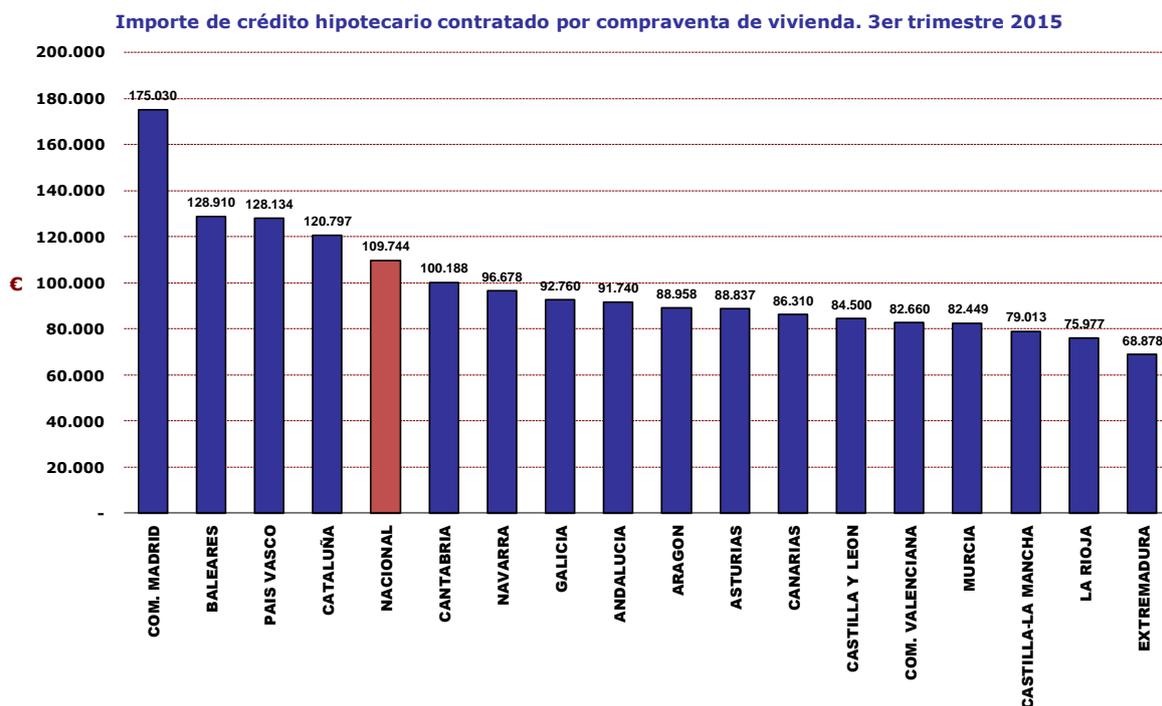
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



La evolución interanual de resultados constata la favorable evolución de los resultados absolutos comentada en párrafos anteriores, dando lugar a un incremento del 4,63%. Con esta tasa se acumulan seis trimestres consecutivos en los que las tasas interanuales presentan cuantías positivas, certificando el cambio de tendencia en el endeudamiento hipotecario.

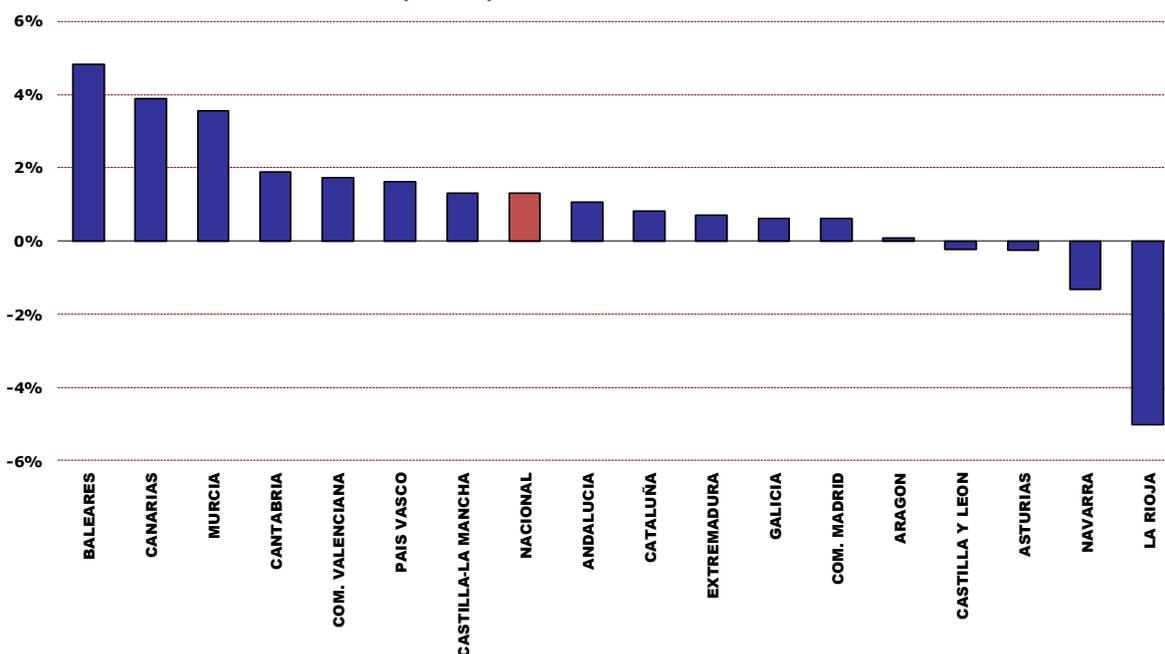
Este incremento se generaliza tanto por tipo de entidad financiera, con una mejora del 4,32% en Bancos y del 4,95% en Otras entidades financieras, como por comunidades autónomas. Quince comunidades autónomas presentan crecimientos interanuales, encabezados por Canarias (15,21%), Murcia (12,45%) y País Vasco (7,39%). Los únicos descensos se han producido en Navarra (-5,89%) y Comunidad de Madrid (-2,19%).

Las tasa de variación interanual, pero calculada con resultados medios trimestrales, muestra igualmente un importante crecimiento, siendo incluso más elevado que el alcanzado con resultados interanuales, dando lugar a un crecimiento del 5,44%, con un 5,03% en Bancos y un 5,99% en Otras entidades financieras.



No cabe duda de que la tendencia en el comportamiento del endeudamiento hipotecario está claramente definida, siendo previsible una continuidad en la mejora de niveles. Al igual que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, el incremento del precio de la vivienda y, especialmente, la suavización de las condiciones impuestas por las entidades financieras, está ayudando significativamente a este buen comportamiento, entendiéndose por buen comportamiento el hecho de poder disponer de financiación hipotecaria en aquellos casos en los que se demande y existan unas condiciones de solvencia suficientes a juicio de la entidad financiera concesionaria.

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2015



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2015	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	91.740	92.357	85.617	89.731	90.465	83.520
ARAGON	88.958	88.681	90.425	92.478	92.826	90.965
ASTURIAS	88.837	91.944	76.598	91.154	95.848	76.305
BALEARES	128.910	123.659	223.998	126.225	121.837	201.123
CANARIAS	86.310	87.367	74.833	81.541	82.340	73.351
CANTABRIA	100.188	101.536	79.249	98.493	99.400	85.856
CASTILLA Y LEON	84.500	85.378	79.163	84.562	84.506	84.884
CASTILLA-LA MANCHA	79.013	78.240	82.921	77.185	77.199	77.120
CATALUÑA	120.797	122.951	100.970	121.139	122.701	105.692
COM. MADRID	175.030	176.628	145.190	175.669	175.386	180.571
COM. VALENCIANA	82.660	81.903	89.344	80.849	80.943	80.105
EXTREMADURA	68.878	69.251	64.721	68.477	68.698	65.369
GALICIA	92.760	92.524	101.516	88.887	88.822	90.556
LA RIOJA	75.977	74.301	83.932	83.479	79.902	98.449
MURCIA	82.449	84.808	69.813	77.786	79.350	70.764
NAVARRA	96.678	98.020	94.215	101.405	103.798	97.375
PAIS VASCO	128.134	130.545	118.097	129.269	128.654	131.789
NACIONAL	109.744	111.192	97.334	108.275	109.399	99.456

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2015	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCÍA	83,59	82,87	4,27%	4,50%	1,39%	4,27%	4,80%	-0,95%
ARAGON	81,06	85,41	-4,40%	-7,76%	17,54%	2,70%	0,84%	12,11%
ASTURIAS	80,95	84,19	-17,03%	-20,02%	-1,25%	6,49%	11,34%	-9,67%
BALEARES	117,46	116,58	-0,19%	0,24%	-2,21%	1,90%	-2,03%	70,14%
CANARIAS	78,65	75,31	0,04%	1,61%	-16,65%	15,21%	16,42%	2,97%
CANTABRIA	91,29	90,97	-4,14%	-3,37%	-17,89%	4,28%	4,47%	-0,62%
CASTILLA Y LEON	77,00	78,10	1,68%	1,25%	3,82%	0,25%	-0,02%	1,78%
CASTILLA-LA MANCHA	72,00	71,29	3,28%	0,61%	17,04%	5,89%	6,97%	1,18%
CATALUÑA	110,07	111,88	1,00%	2,52%	-13,26%	3,83%	4,76%	-6,61%
COM. MADRID	159,49	162,24	0,81%	2,01%	-20,13%	-2,19%	-2,80%	8,10%
COM. VALENCIANA	75,32	74,67	2,57%	0,89%	17,05%	7,38%	5,42%	18,69%
EXTREMADURA	62,76	63,24	2,07%	1,78%	8,13%	5,18%	4,77%	16,93%
GALICIA	84,52	82,09	4,78%	4,19%	23,14%	6,10%	6,43%	3,05%
LA RIOJA	69,23	77,10	-5,87%	-7,73%	2,40%	0,78%	-5,56%	34,07%
MURCIA	75,13	71,84	2,37%	3,52%	-5,93%	12,45%	13,47%	6,99%
NAVARRA	88,09	93,66	-3,88%	-5,67%	0,29%	-5,89%	-4,66%	-8,36%
PAIS VASCO	116,76	119,39	2,36%	3,22%	-1,51%	7,39%	6,94%	9,22%
NACIONAL	100,00	100,00	2,09%	2,36%	-1,10%	4,63%	4,32%	4,95%

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

La favorable evolución de los tipos de interés es uno de los aspectos que mayor grado de contribución está presentando en la recuperación del mercado inmobiliario. El proceso de ajuste de los últimos trimestres se ha intensificado durante el tercer trimestre, marcando un nuevo mínimo en la serie histórica. Concretamente, el importe medio de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios formalizados en el tercer trimestre del año ha sido del 2,58%, que supone la menor cuantía de los últimos doce años. En el segundo trimestre el tipo de interés medio se había situado en el 2,86%, por lo que se ha producido una reducción de -0,28 puntos porcentuales.

La tendencia parece muy clara en la medida que supone el sexto trimestre consecutivo con descensos, favoreciendo con ello significativamente las condiciones de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse en el apartado 2.11, donde se constatará que los tipos de interés son la variable con una incidencia más intensa en la mejora de las condiciones de acceso al crédito hipotecario.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 3T 2015		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	2,67 %	2,99 %
ARAGON	2,58 %	2,92 %
ASTURIAS	2,37 %	2,88 %
BALEARES	2,47 %	2,90 %
CANARIAS	2,92 %	3,10 %
CANTABRIA	2,22 %	2,69 %
CASTILLA Y LEON	2,45 %	2,78 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,51 %	2,87 %
CATALUÑA	2,65 %	2,94 %
COM. MADRID	2,49 %	2,77 %
COM. VALENCIANA	2,58 %	2,94 %
EXTREMADURA	2,55 %	2,96 %
GALICIA	2,57 %	2,93 %
LA RIOJA	2,47 %	2,76 %
MURCIA	2,69 %	3,03 %
NAVARRA	2,56 %	2,97 %
PAIS VASCO	2,43 %	2,71 %
NACIONAL	2,58 %	2,90 %

El tercer trimestre del año se cerró con un EURIBOR en el 0,154%. En consecuencia, a pesar de la favorable evolución de los tipos de interés de contratación inicial, todavía se mantienen diferenciales medios elevados, destacadamente por encima del 2%. Estos diferenciales se están reduciendo trimestre tras trimestre como consecuencia de la reducción de los niveles de riesgo, siendo el componente con mayor contribución a la reducción de los tipos de interés de contratación inicial, ya que el EURIBOR ha agotado prácticamente en su totalidad su margen de mejora.

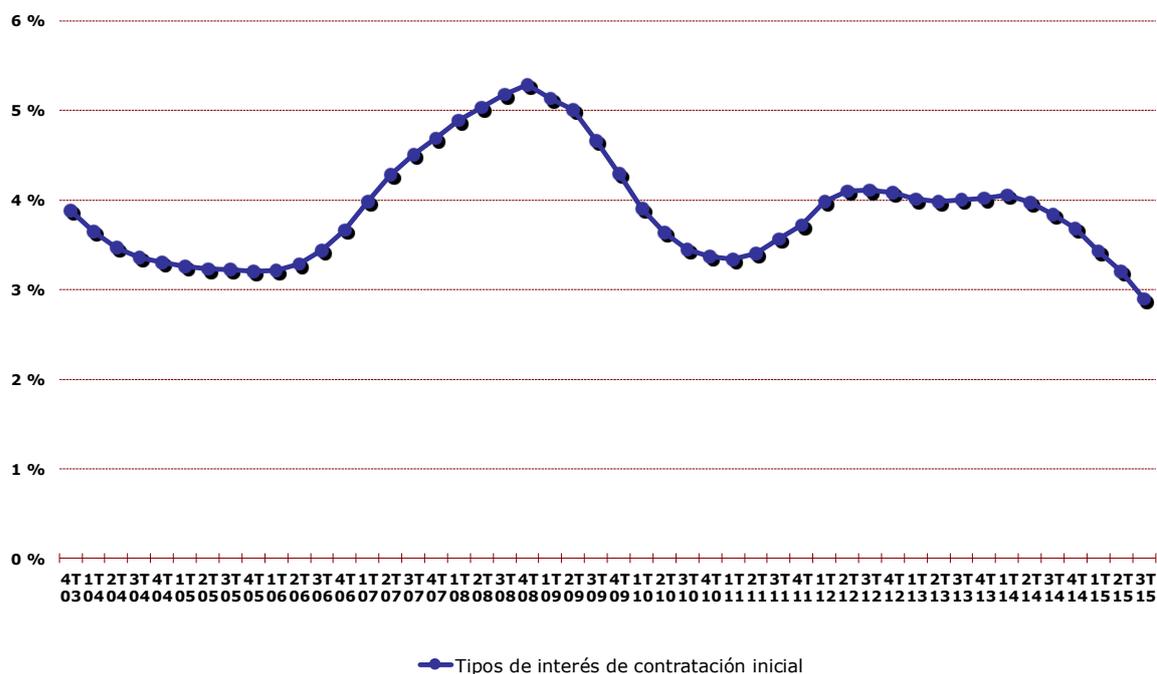
En la medida que este diferencial se viene reduciendo, aunque todavía puede considerarse elevado, queda la esperanza de que en próximos trimestres las cuantías de los tipos de interés de contratación sigan minorándose y, con ello, los indicadores de accesibilidad. Sin duda, se trata de la variable con mayor contribución futura en la mejora del mercado inmobiliario.

Las entidades financieras parecen haber vuelto sus miras nuevamente hacia el mercado hipotecario. Poco a poco se observa un mayor volumen de ofertas de créditos hipotecarios, con tipos de interés cada vez más

atractivos. La reducción del margen financiero con el que trabajan las entidades financieras lleva a que este producto pueda ser uno de los más atractivos para las propias entidades financieras, y esto se está notando progresivamente en el mercado hipotecario y, con ello, en el mercado inmobiliario.

El detalle de los resultados trimestrales muestra cómo los diferenciales entre comunidades autónomas con mayores y menores tipos de interés se van ampliando, llegando en este trimestre a 0,70 pp, siendo que en el trimestre anterior el diferencial fue de 0,45 pp. Afortunadamente, la tendencia general es a la reducción de cuantías, de hecho ya ninguna comunidad autónoma presenta resultados medios por encima del 3%. Las mayores cuantías se han alcanzado en Canarias (2,92%), Murcia (2,69%), Andalucía (2,67%) y Cataluña (2,65%). Por el contrario, las condiciones más favorables, con menores tipos de interés medios, se han alcanzado en Cantabria (2,22%), Asturias (2,37%), País Vasco (2,43%) y Castilla y León (2,45%).

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



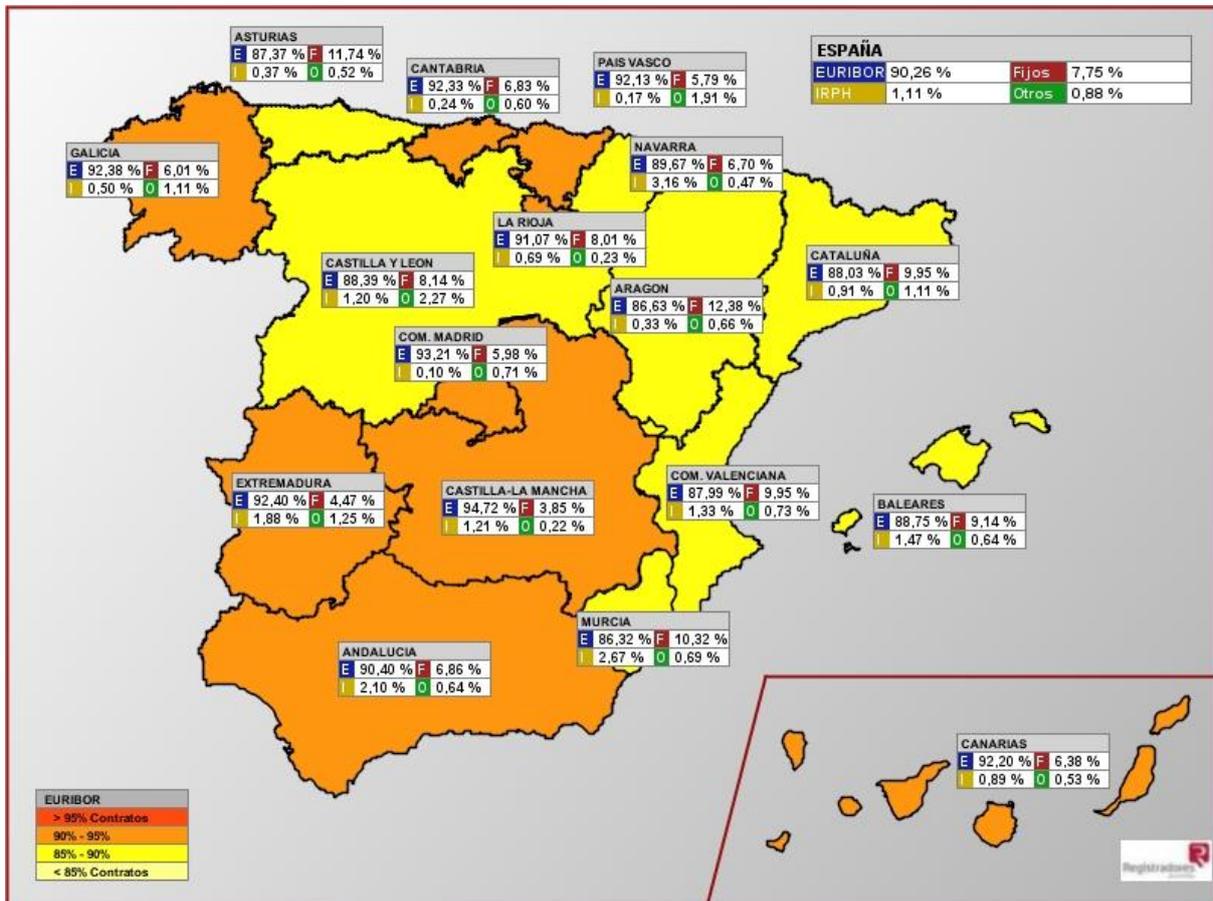
Las cuantías medias de los últimos doce meses alcanzan niveles superiores a los trimestrales en la medida que nos encontramos en una tendencia descendente, por lo que conforme avanzan los trimestres los resultados se van reduciendo. Concretamente, el resultado medio interanual al cierre de tercer trimestre ha sido del 2,90%, dando lugar a una reducción de 0,30 pp con respecto al interanual del segundo trimestre (3,20%). Con ello se acumulan seis trimestres consecutivos de descensos en los resultados interanuales. En año y medio el tipo medio interanual de contratación inicial ha descendido 1,16 pp.

En este caso, las diferencias entre comunidades autónomas son menores que en los resultados trimestrales, con una diferencia máxima de 0,41 pp, aunque mayores que las alcanzadas el pasado trimestre (0,36 pp). Los mayores tipos de interés medios se han alcanzado en Canarias (3,10%), Murcia (3,03%) y Andalucía (2,99%). Por el contrario, los menores tipos medios han correspondido a Cantabria (2,69%), País Vasco (2,71%) y La Rioja (2,76%).

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia de los últimos trimestres, es decir, una continuidad en la reducción de los tipos de interés medios de contratación inicial. Los diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre el EURIBOR todavía cuentan con un notable margen de recorrido a la baja. En la medida que dichos diferenciales se reduzcan por la mayor presión competitiva que está viviendo el sector, así como consecuencia de la reducción de los niveles de riesgo por la recuperación económica, los tipos de interés necesariamente deberán ir presentando mejoras significativas trimestre tras trimestre.

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 2015



La contratación a tipo de interés fijo ha presentado un notable incremento durante el tercer trimestre del año, dando lugar a alcanzar el mayor resultado trimestral de la serie histórica, con un 7,75% de los nuevos contratos. De este modo, la contratación a tipo de interés variable ha descendido hasta el 92,25%. Esta contratación a tipo de interés variable, por lo que respecta a los índices de referencia utilizados, mantiene el absoluto predominio del EURIBOR con el 90,26%, quedando el IRPH en el 1,11% y Otros índices de referencia en el 0,88%.

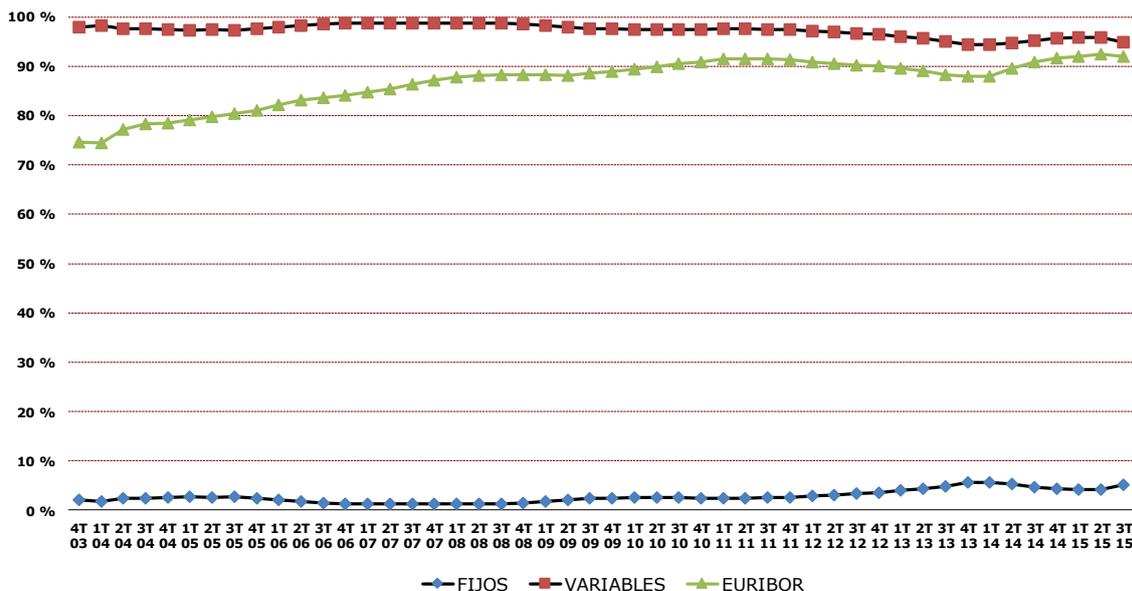
Dentro del destacado incremento en la contratación a tipo de interés fijo, las comunidades autónomas que mayores niveles han alcanzado en este periodo han sido Aragón (12,38%), Asturias (11,74%) y Murcia (10,32%).

Con respecto al segundo trimestre, la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 2,57 pp, incremento que nunca se había producido previamente con esta intensidad. Junto a esta modalidad de contratación, también se ha incrementado ligeramente la contratación a tipo de interés variable con Otros índices de referencia (0,04 pp). Por el contrario, las reducciones se han producido en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-2,10 pp) e IRPH (-0,51 pp).

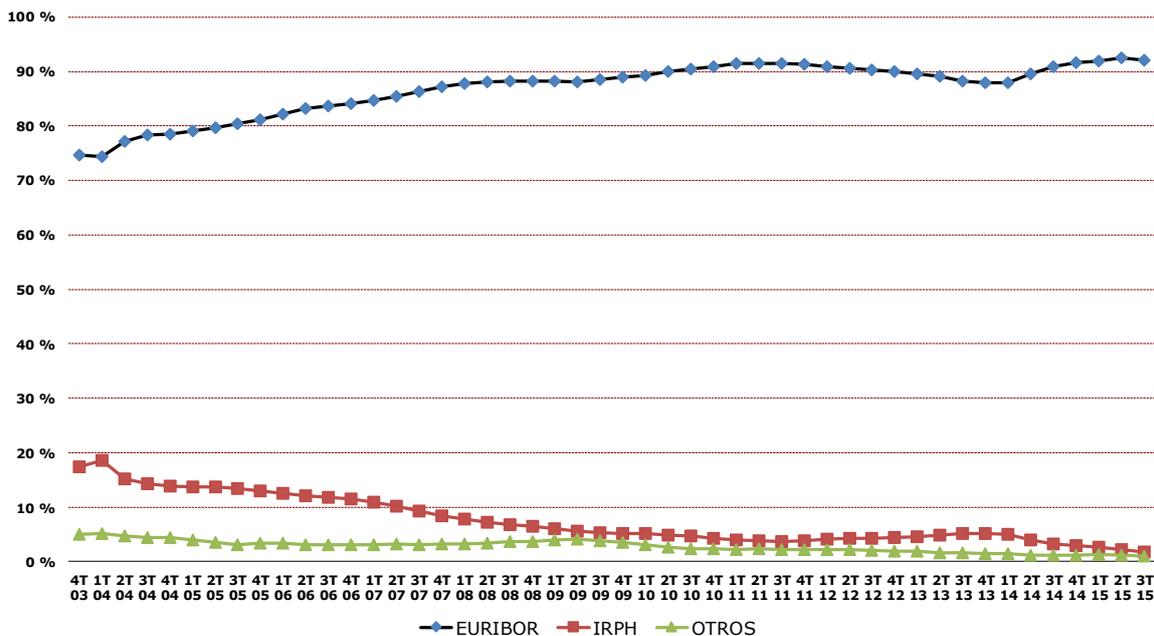
En los últimos doce meses también se ha mejorado la contratación a tipo de interés fijo, que alcanza un peso del 5,17%, frente al 4,18% del segundo trimestre. La contratación a tipo de interés variable, en consecuencia, se ha visto reducida, alcanzando el 94,83% en el último año. En cuanto a los índices de referencia utilizados en la contratación a tipo de interés variable, el EURIBOR supuso el 92,05% de los nuevos contratos, el IRPH el 1,70% y Otros índices de referencia el 1,08%. Las comunidades autónomas con mayor peso en contratación a tipo de interés fijo durante el último año han sido Asturias (8,38%), Comunidad Valenciana (6,37%), Cataluña (6,27%) y Baleares (6,05%).

Las tasas de variación interanuales todavía recogen la mejora en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, con una mejora acumulada de 1,11 pp. De igual modo, el crecimiento en contratación a tipo de interés fijo de los dos últimos trimestres también comienza a reflejarse, con una mejora interanual de 0,48 pp. Las reducciones, por tanto, se han producido en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (-1,47 pp) y Otros índices de referencia (-0,12 pp). Las comunidades autónomas con mayor crecimiento en contratación a tipo de interés fijo durante el último año han sido Comunidad de Madrid (2,39 pp), Aragón (2,24 pp), Navarra (1,92 pp) y Murcia (1,78 pp).

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

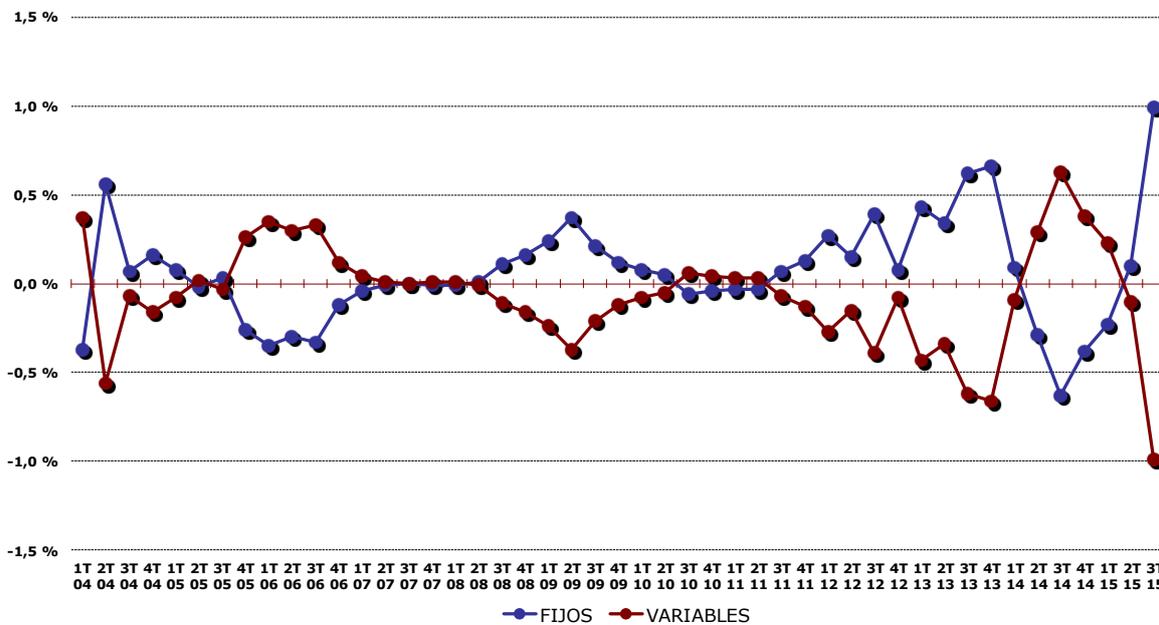


Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)

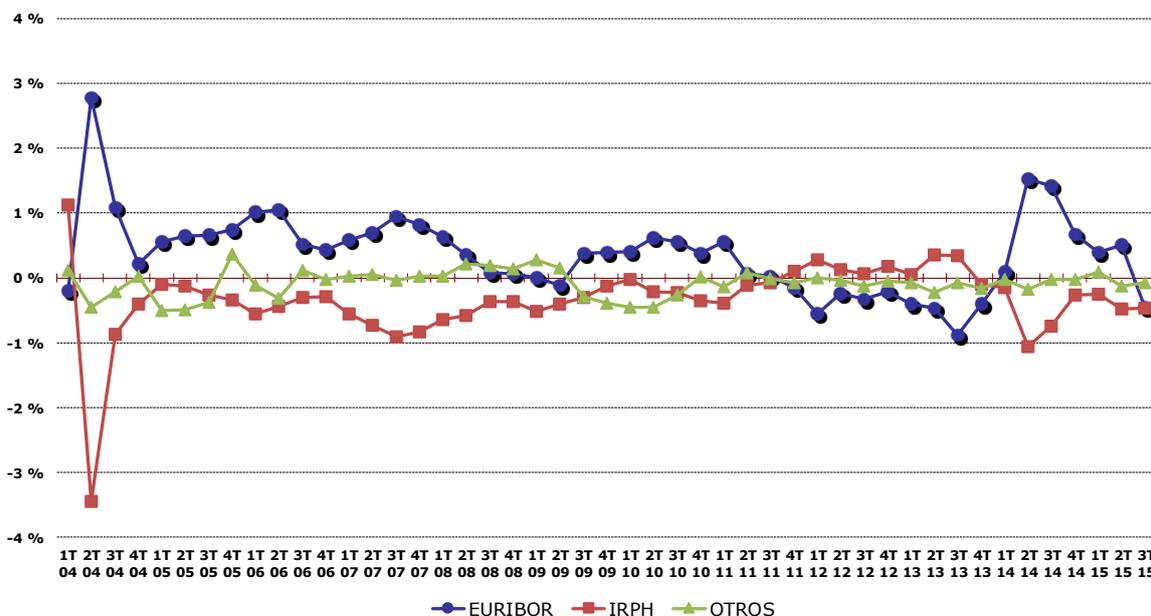


La comparación de resultados trimestrales del tercer trimestre de 2015 con el mismo trimestre de 2014 nos muestra la evolución interanual, pero con resultados medios trimestrales en lugar de interanuales. En este caso los resultados muestran un comportamiento más intenso por lo que respecta a la mejora de peso en contratación a tipo de interés fijo como consecuencia del buen comportamiento en el tercer trimestre de este año, dando lugar a un crecimiento de 3,56 pp, reduciéndose la contratación a tipo de interés variable en todos los casos (EURIBOR -2,02 pp, IRPH -1,35 pp, Otros índices de referencia -0,19 pp).

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



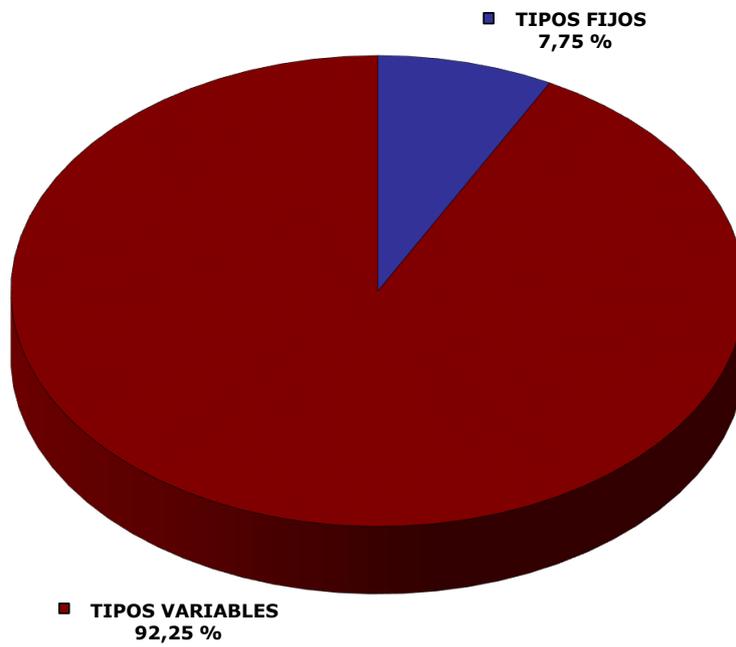
A pesar del buen comportamiento en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, los resultados de los dos últimos trimestres parecen mostrar un cierto cambio de tendencia hacia la mayor contratación a tipo de interés fijo. Habrá que esperar a los resultados de próximos trimestres para

comprobar si efectivamente se trata de un cambio de tendencia o un comportamiento coyuntural. En principio puede convertirse en una evolución relativamente estructural como vía de cobertura de riesgos ante modificaciones en la cotización del principal índice de referencia, así como consecuencia de la necesidad por parte de las entidades financieras por alcanzar diferenciales, que con el EURIBOR difícilmente pueden ser conseguidos ante determinados perfiles de clientes.

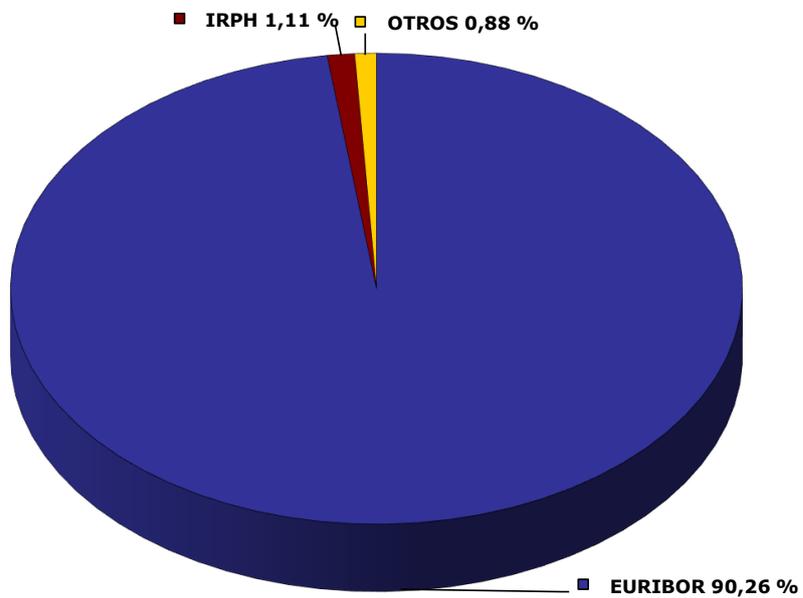
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2015	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	6,86 %	93,14 %	90,40 %	2,10 %	0,64 %	4,61 %	95,39 %	91,68 %	2,93 %	0,78 %
ARAGON	12,38 %	87,62 %	86,63 %	0,33 %	0,66 %	5,54 %	94,46 %	93,80 %	0,35 %	0,31 %
ASTURIAS	11,74 %	88,26 %	87,37 %	0,37 %	0,52 %	8,38 %	91,62 %	89,88 %	0,54 %	1,20 %
BALEARES	9,14 %	90,86 %	88,75 %	1,47 %	0,64 %	6,05 %	93,95 %	91,11 %	1,84 %	1,00 %
CANARIAS	6,38 %	93,62 %	92,20 %	0,89 %	0,53 %	5,17 %	94,83 %	91,27 %	1,10 %	2,46 %
CANTABRIA	6,83 %	93,17 %	92,33 %	0,24 %	0,60 %	4,53 %	95,47 %	93,98 %	0,52 %	0,97 %
CASTILLA Y LEON	8,14 %	91,86 %	88,39 %	1,20 %	2,27 %	5,67 %	94,33 %	91,55 %	1,28 %	1,50 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,85 %	96,15 %	94,72 %	1,21 %	0,22 %	3,36 %	96,64 %	93,25 %	2,48 %	0,91 %
CATALUÑA	9,95 %	90,05 %	88,03 %	0,91 %	1,11 %	6,27 %	93,73 %	90,97 %	1,68 %	1,08 %
COM. MADRID	5,98 %	94,02 %	93,21 %	0,10 %	0,71 %	4,37 %	95,63 %	93,96 %	0,50 %	1,17 %
COM. VALENCIANA	9,95 %	90,05 %	87,99 %	1,33 %	0,73 %	6,37 %	93,63 %	90,55 %	2,30 %	0,78 %
EXTREMADURA	4,47 %	95,53 %	92,40 %	1,88 %	1,25 %	3,28 %	96,72 %	92,56 %	3,08 %	1,08 %
GALICIA	6,01 %	93,99 %	92,38 %	0,50 %	1,11 %	4,79 %	95,21 %	93,24 %	0,84 %	1,13 %
LA RIOJA	8,01 %	91,99 %	91,07 %	0,69 %	0,23 %	3,68 %	96,32 %	95,23 %	0,82 %	0,27 %
MURCIA	10,32 %	89,68 %	86,32 %	2,67 %	0,69 %	5,86 %	94,14 %	89,18 %	4,28 %	0,68 %
NAVARRA	6,70 %	93,30 %	89,67 %	3,16 %	0,47 %	3,39 %	96,61 %	94,02 %	1,91 %	0,68 %
PAIS VASCO	5,79 %	94,21 %	92,13 %	0,17 %	1,91 %	4,05 %	95,95 %	93,96 %	0,26 %	1,73 %
NACIONAL	7,75 %	92,25 %	90,26 %	1,11 %	0,88 %	5,17 %	94,83 %	92,05 %	1,70 %	1,08 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2015	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	2,70 %	-2,70 %	-1,75 %	-0,83 %	-0,12 %	0,40 %	-0,40 %	2,21 %	-2,44 %	-0,17 %
ARAGON	9,84 %	-9,84 %	-9,93 %	-0,46 %	0,55 %	2,24 %	-2,24 %	-1,90 %	-0,26 %	-0,08 %
ASTURIAS	4,07 %	-4,07 %	-3,49 %	-0,05 %	-0,53 %	1,69 %	-1,69 %	-1,33 %	-0,82 %	0,46 %
BALEARES	2,40 %	-2,40 %	-1,11 %	-0,67 %	-0,62 %	0,97 %	-0,97 %	2,75 %	-3,31 %	-0,41 %
CANARIAS	1,36 %	-1,36 %	-0,71 %	-0,41 %	-0,24 %	-4,13 %	4,13 %	4,34 %	-1,02 %	0,81 %
CANTABRIA	2,91 %	-2,91 %	-2,73 %	-0,20 %	0,02 %	-1,09 %	1,09 %	2,16 %	-0,60 %	-0,47 %
CASTILLA Y LEON	2,57 %	-2,57 %	-4,24 %	0,17 %	1,50 %	0,47 %	-0,47 %	-0,18 %	-0,70 %	0,41 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,38 %	0,38 %	1,64 %	-1,11 %	-0,15 %	-1,68 %	1,68 %	4,12 %	-2,16 %	-0,28 %
CATALUÑA	3,95 %	-3,95 %	-3,80 %	-0,14 %	-0,01 %	0,37 %	-0,37 %	1,31 %	-1,18 %	-0,50 %
COM. MADRID	0,20 %	-0,20 %	0,46 %	-0,99 %	0,33 %	2,39 %	-2,39 %	-2,17 %	-0,41 %	0,19 %
COM. VALENCIANA	4,42 %	-4,42 %	-3,84 %	-0,72 %	0,14 %	0,18 %	-0,18 %	3,63 %	-3,01 %	-0,80 %
EXTREMADURA	0,75 %	-0,75 %	1,08 %	-2,13 %	0,30 %	0,72 %	-0,72 %	4,68 %	-5,29 %	-0,11 %
GALICIA	-0,57 %	0,57 %	1,14 %	-0,29 %	-0,28 %	0,40 %	-0,40 %	0,24 %	-0,68 %	0,04 %
LA RIOJA	3,35 %	-3,35 %	-3,04 %	0,44 %	-0,75 %	1,60 %	-1,60 %	-0,61 %	-0,74 %	-0,25 %
MURCIA	4,08 %	-4,08 %	-4,97 %	0,56 %	0,33 %	1,78 %	-1,78 %	-0,40 %	-1,03 %	-0,35 %
NAVARRA	4,18 %	-4,18 %	-4,67 %	1,38 %	-0,89 %	1,92 %	-1,92 %	-2,77 %	0,74 %	0,11 %
PAIS VASCO	1,85 %	-1,85 %	-1,53 %	-0,07 %	-0,25 %	0,07 %	-0,07 %	-0,19 %	-0,07 %	0,19 %
NACIONAL	2,57 %	-2,57 %	-2,10 %	-0,51 %	0,04 %	0,48 %	-0,48 %	1,11 %	-1,47 %	-0,12 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2015

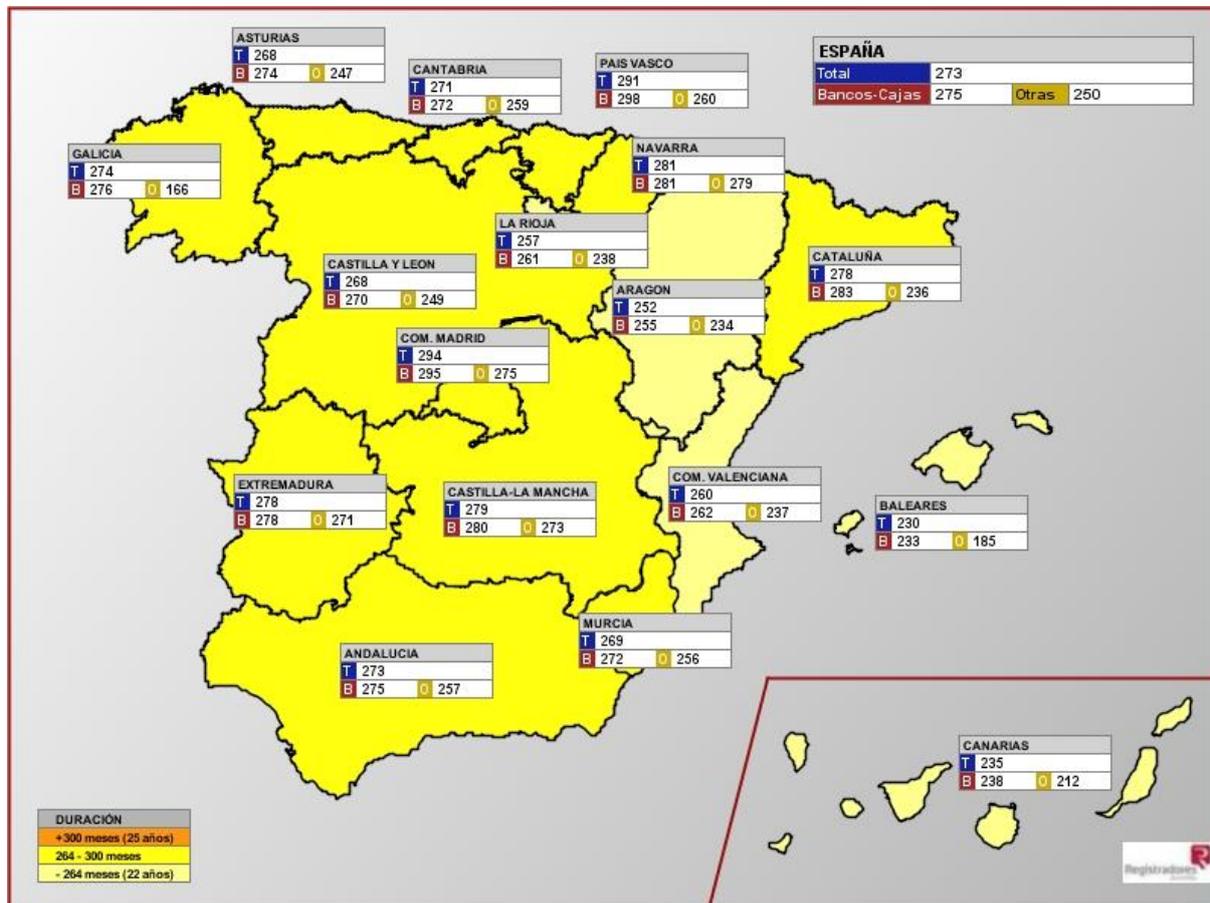


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2015



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
3^{er} TRIMESTRE 2015



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios era otra de las variables que, junto a la reducción de los tipos de interés, estaba ayudando significativamente en la consecución de niveles históricamente bajos en los indicadores de accesibilidad. Sin embargo, la duración de los nuevos créditos hipotecarios parece estar agotando su recorrido al alza, dando lugar en el último trimestre a un descenso intertrimestral del -1,09%, situándose en los 273 meses (22 años y 9 meses), frente a los 276 meses (23 años) del segundo trimestre. Con este resultado se rompe la buena racha de trimestres precedentes, en los que se acumulaban cinco trimestres consecutivos de alzas.

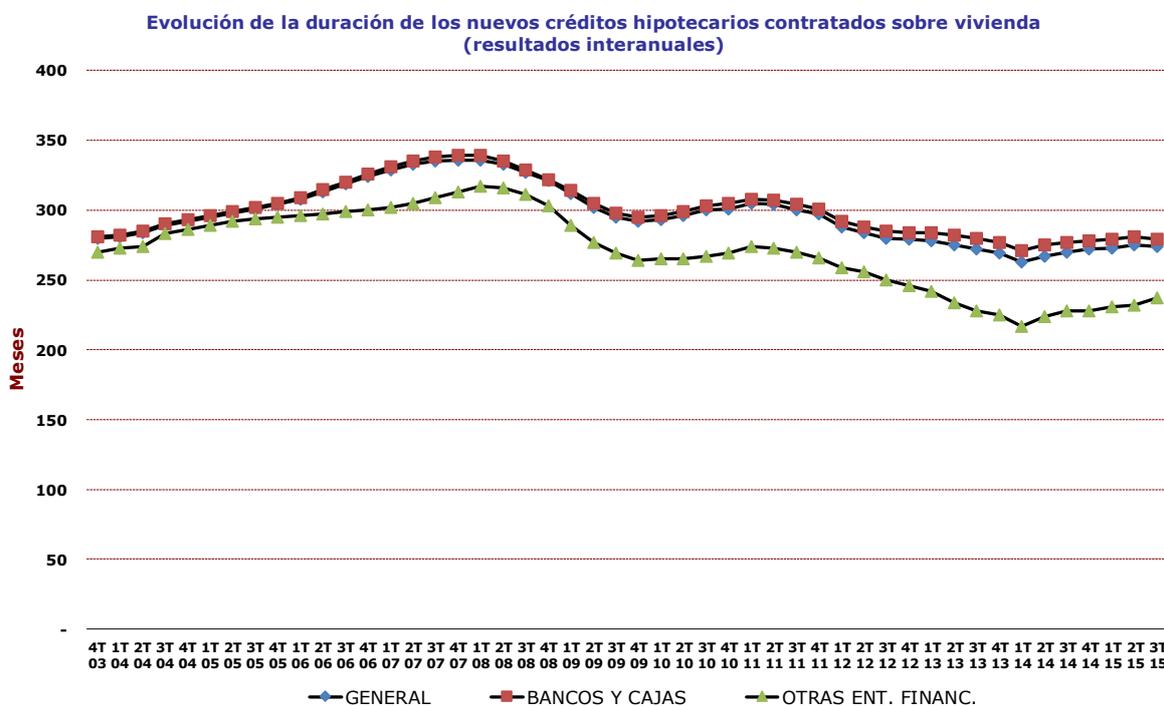
Las diferencias por tipo de entidad financiera concesionaria siguen siendo elevadas, contando Bancos con un resultado medio de 275 meses (22 años y 11 meses), mientras que Otras entidades financieras se han quedado en los 250 meses (20 años y 10 meses). Esta diferencia, a pesar de ser elevada, se ha reducido durante el último trimestre ya que mientras Bancos han reducido sus plazos medios en un -2,48%, Otras entidades financieras lo han incrementado en un 6,84%.

Desagregando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo los mayores periodos medios de contratación se han alcanzado en Comunidad de Madrid (294 meses; 24 años y 6 meses), País Vasco (291 meses; 24 años y 3 meses), Navarra (281 meses; 23 años y 5 meses) y Castilla-La Mancha (279 meses; 23 años y 3 meses). Por el contrario, los menores periodos medios han correspondido a Baleares con 230 meses (19 años y 2 meses), Canarias con 235 meses (19 años y 7 meses) y Aragón con 252 meses (21 años). En diez comunidades autónomas se ha contado con descensos intertrimestrales, dando lugar a las mayores reducciones en Baleares (-12,21%), Aragón (-7,01%), Canarias (-5,24%) y Comunidad de Madrid (-5,16%). Por el

contrario, los mayores incrementos se han alcanzado en Galicia (3,40%), Castilla-La Mancha (2,57%) y Murcia (1,89%).

La duración media de los últimos doce meses se ha mantenido relativamente estable, al alcanzar los 274 meses (22 años y 10 meses), frente a los 275 meses de resultado interanual en el segundo trimestre. En todo caso, también supone un ligero cambio de tendencia en la medida que se acumulaban cinco trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, frente al ligero descenso del último trimestre. En este caso las diferencias entre tipos de entidades financieras son más elevadas, contando Bancos con un periodo medio de 279 meses (23 años y 3 meses), muy por encima de los 237 meses (19 años y 9 meses) de Otras entidades financieras.

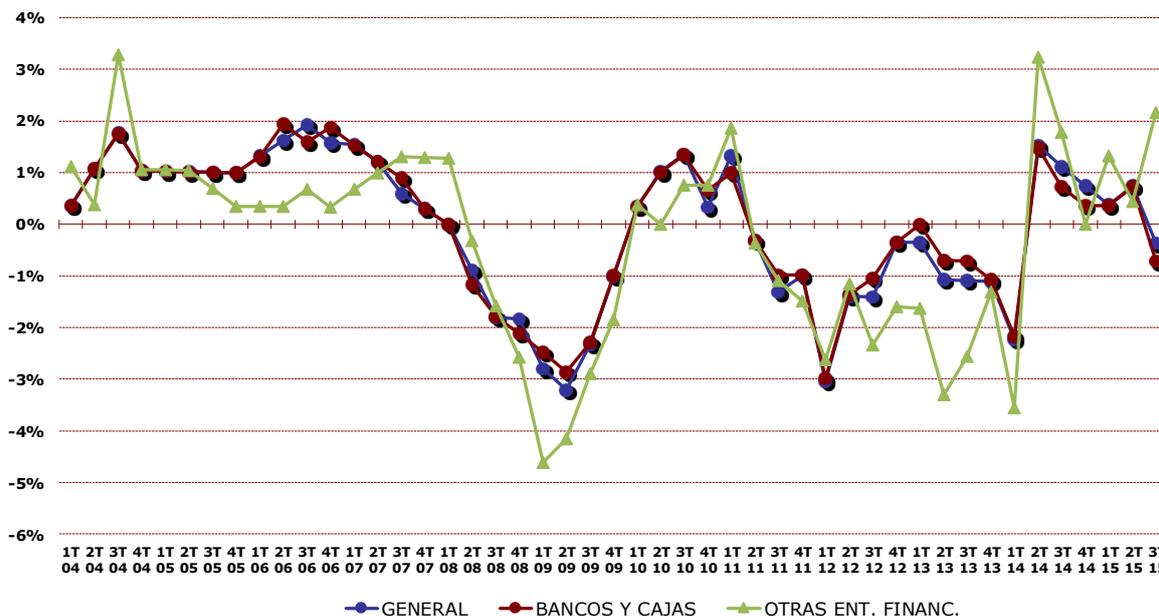
La mayor duración media en los resultados interanuales ha correspondido a Comunidad de Madrid con 307 meses (25 años y 7 meses), País Vasco con 292 meses (24 años y 4 meses), Extremadura con 279 meses (23 años y 2 meses) y Cataluña con 276 meses (23 años). En este caso, los menores plazos medios se han alcanzado en Canarias con 237 meses (19 años y 9 meses), Baleares con 250 meses (20 años y 10 meses) y La Rioja con 255 meses (21 años y 3 meses).



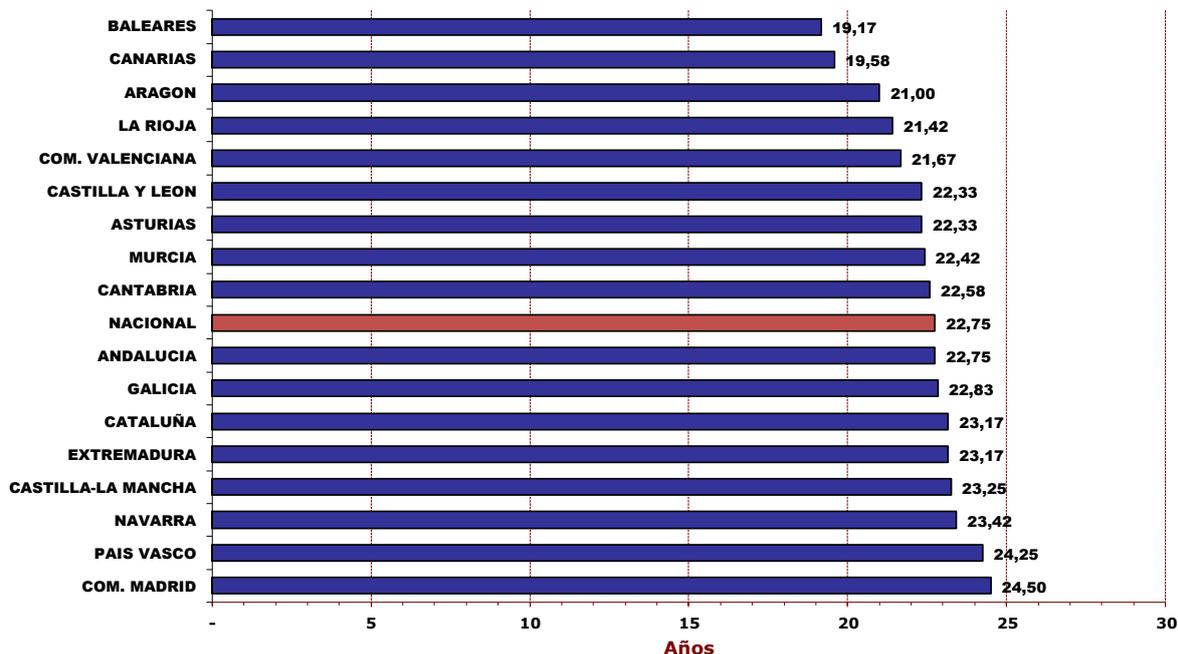
Las tasas de variación interanuales todavía recogen el buen comportamiento de trimestres precedentes ya que presentan una tasa positiva del 1,48%, dando lugar, en todo caso, a una moderación de las tasas de crecimiento interanuales de trimestres precedentes (3,00% el pasado trimestre). Bancos acumulan un crecimiento interanual del 0,72%, mientras que en Otras entidades financieras el crecimiento es mucho más intenso (3,95%), aunque parten de periodos medios de contratación mucho más bajos que Bancos. Únicamente dos comunidades autónomas acumulan tasas interanuales negativas, correspondiendo a Comunidad de Madrid (-2,54%) y Galicia (-1,47%). Por el contrario, los mayores incrementos se acumulan en Canarias (3,95%), Cantabria (3,77%), País Vasco (3,55%) y Andalucía (3,42%).

La consecución de la tasa variación interanual a través de la comparación directa de los resultados trimestrales del tercer trimestre de 2015 con respecto al mismo trimestre de 2014 muestra, a diferencia de la obtenida con resultados interanuales, un descenso de plazos medios, concretamente del -0,73%. Este descenso se debe al resultado en Bancos con una tasa del -1,79%, ya que Otras entidades financieras cuentan con una mejora del 7,30%.

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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 3er trimestre 2015



En este caso las perspectivas no resultan especialmente claras tras el resultado del último trimestre, que rompe con la tendencia creciente de trimestres precedentes. La favorable evolución del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario parecía indicar que esta variable iba a ser una de las que tuviese un comportamiento alcista más claramente definido, sin embargo, parece que esta situación no es tan clara.

En todo caso, deberemos esperar a ver cómo se comportan los resultados en próximos trimestres para ver si este cambio de tendencia es un hecho o algo puramente coyuntural. Desde el punto de vista de la accesibilidad

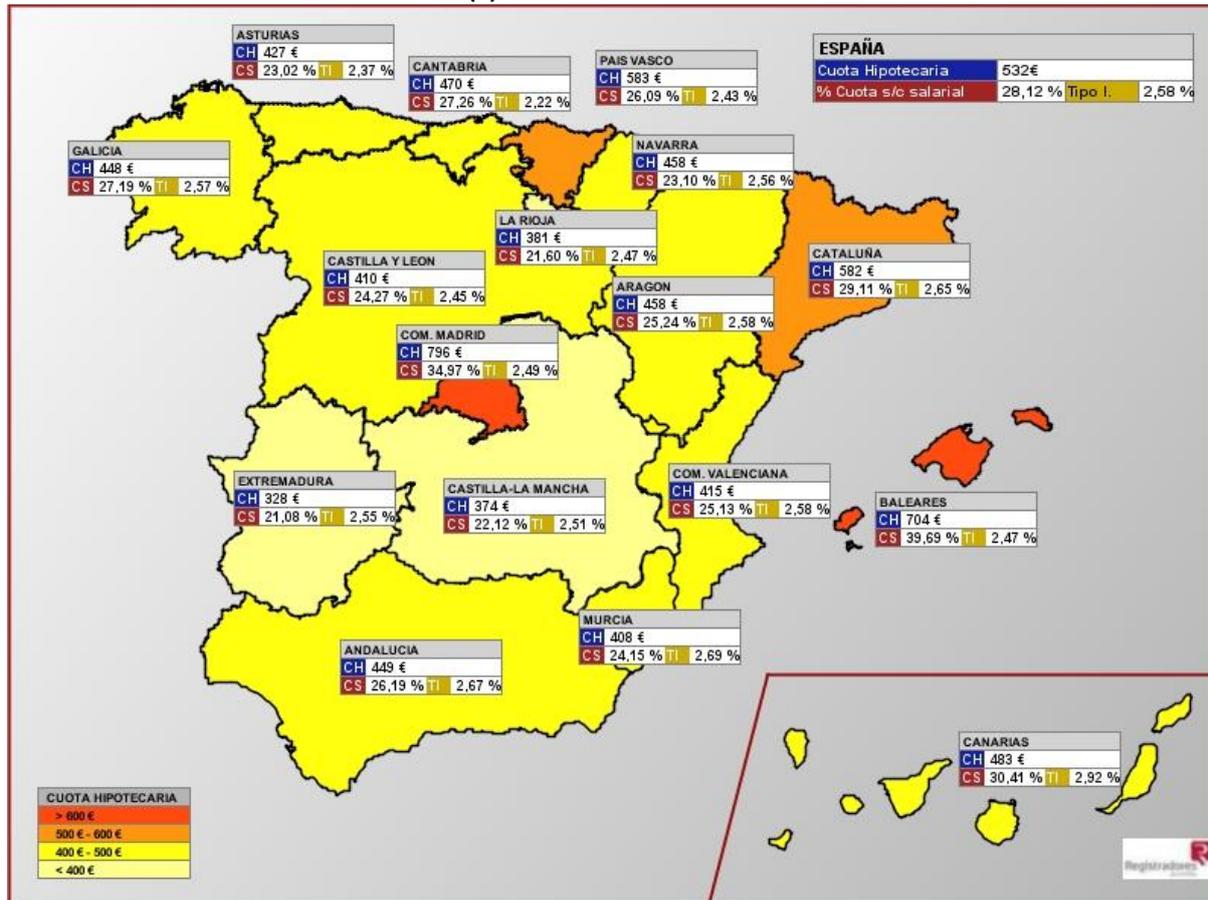
sería recomendable un alargamiento de los plazos de contratación, especialmente cuando se dispone de tipos de interés especialmente bajos para un periodo que previsiblemente se alargará notablemente en el tiempo.

Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2015	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	273	275	257	272	276	242
ARAGON	252	255	234	268	274	243
ASTURIAS	268	274	247	265	272	246
BALEARES	230	233	185	250	254	174
CANARIAS	235	238	212	237	242	185
CANTABRIA	271	272	259	275	280	214
CASTILLA Y LEON	268	270	249	266	272	232
CASTILLA-LA MANCHA	279	280	273	276	280	258
CATALUÑA	278	283	236	276	281	222
COM. MADRID	294	295	275	307	309	279
COM. VALENCIANA	260	262	237	258	263	219
EXTREMADURA	278	278	271	279	281	259
GALICIA	274	276	166	268	274	142
LA RIOJA	257	261	238	255	270	189
MURCIA	269	272	256	266	270	249
NAVARRA	281	281	279	270	281	252
PAIS VASCO	291	298	260	292	302	251
NACIONAL	273	275	250	274	279	237

Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	-0,73%	-1,79%	7,98%	3,42%	2,22%	12,56%
ARAGON	-7,01%	-8,93%	6,36%	-0,74%	-1,79%	5,65%
ASTURIAS	-3,60%	-4,20%	-0,80%	3,11%	4,62%	-1,20%
BALEARES	-12,21%	-12,41%	2,21%	0,40%	-0,39%	2,35%
CANARIAS	-5,24%	-5,18%	-2,30%	3,95%	4,76%	-4,15%
CANTABRIA	-1,81%	-2,86%	18,26%	3,77%	2,56%	27,38%
CASTILLA Y LEON	1,52%	-1,10%	15,28%	1,53%	1,87%	-0,43%
CASTILLA-LA MANCHA	2,57%	0,36%	11,43%	3,37%	3,32%	4,03%
CATALUÑA	1,83%	1,43%	10,28%	0,73%	0,00%	3,26%
COM. MADRID	-5,16%	-5,75%	0,36%	-2,54%	-3,13%	12,50%
COM. VALENCIANA	-0,38%	-2,24%	11,27%	2,38%	0,38%	9,50%
EXTREMADURA	-1,07%	-1,77%	3,44%	0,36%	-0,35%	34,90%
GALICIA	3,40%	1,85%	33,87%	-1,47%	0,37%	-42,97%
LA RIOJA	-4,10%	-4,04%	0,00%	1,19%	6,72%	-24,10%
MURCIA	1,89%	2,26%	-1,16%	1,53%	0,37%	6,87%
NAVARRA	1,44%	0,72%	2,95%	-1,46%	0,00%	-4,18%
PAIS VASCO	0,34%	-1,00%	4,84%	3,55%	4,86%	-3,83%
NACIONAL	-1,09%	-2,48%	6,84%	1,48%	0,72%	3,95%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3^{er} TRIMESTRE 2015



La favorable evolución que los indicadores de accesibilidad vienen presentando durante los últimos trimestres se ha mantenido durante el tercer trimestre del año, dando lugar a mejoras tanto en sus resultados trimestrales como interanuales, lo que supone la consecución de nuevos mínimos en la serie histórica.

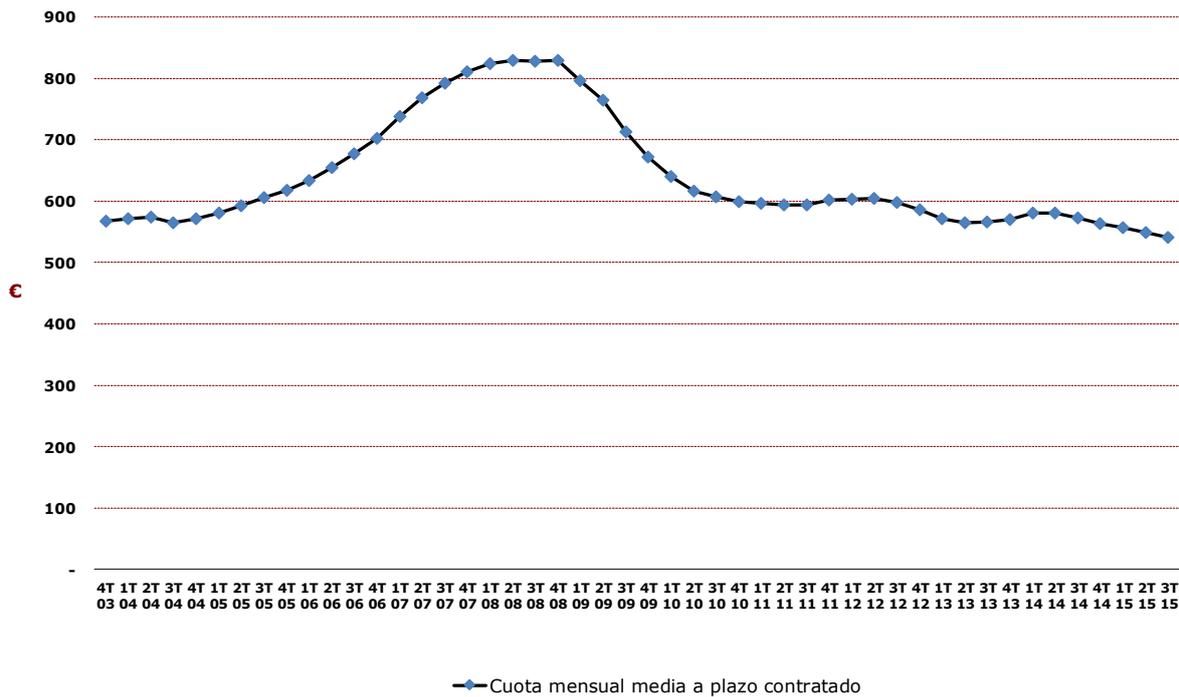
En cuanto a los resultados trimestrales, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 531,86 €, dando lugar a un descenso intertrimestral del -0,02%. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 28,12%, con una mejora de -0,05 pp. En ambos casos las reducciones son muy pequeñas, pero suponen nuevos mínimos en la serie histórica.

En once comunidades autónomas se ha reducido la cuota hipotecaria mensual media, dando lugar a los mayores resultados en Comunidad de Madrid (795,88 €), Baleares (704,14 €), País Vasco (583,16 €) y Cataluña (581,93 €). En cuanto a los resultados más bajos de cuota hipotecaria, han correspondido a Extremadura (328,36 €), Castilla-La Mancha (374,12 €) y La Rioja (380,98 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, también han sido once las comunidades autónomas con mejoras, es decir, con reducciones, alcanzando los niveles más elevados en Baleares (39,69%), Comunidad de Madrid (34,97%), Canarias (30,41%) y Cataluña (29,11%). Los niveles de accesibilidad más favorables se encuentran en Extremadura (21,08%), La Rioja (21,60%) y Castilla-La Mancha (22,12%).

La ligera mejora trimestral en los indicadores de accesibilidad se encuentra en la reducción de los tipos de interés de contratación inicial (-0,28 pp), así como en, en menor medida, en el ligero crecimiento del coste salarial (0,16%). En sentido desfavorable han actuado el descenso del periodo medio de contratación (-1,09%) y el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2,09%). El saldo neto, como se ha podido comprobar con los resultados, ha sido una ligera mejora de los indicadores de accesibilidad.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Los resultados interanuales han presentado un comportamiento igualmente favorable, pero con una mayor intensidad. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 540,79 €, con un descenso con respecto al resultado interanual del pasado trimestre del -1,48%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 28,59%, descendiendo igualmente, en este caso en -0,48 pp. En ambos casos suponen los resultados interanuales más bajos de la serie histórica, es decir, de los últimos doce años.

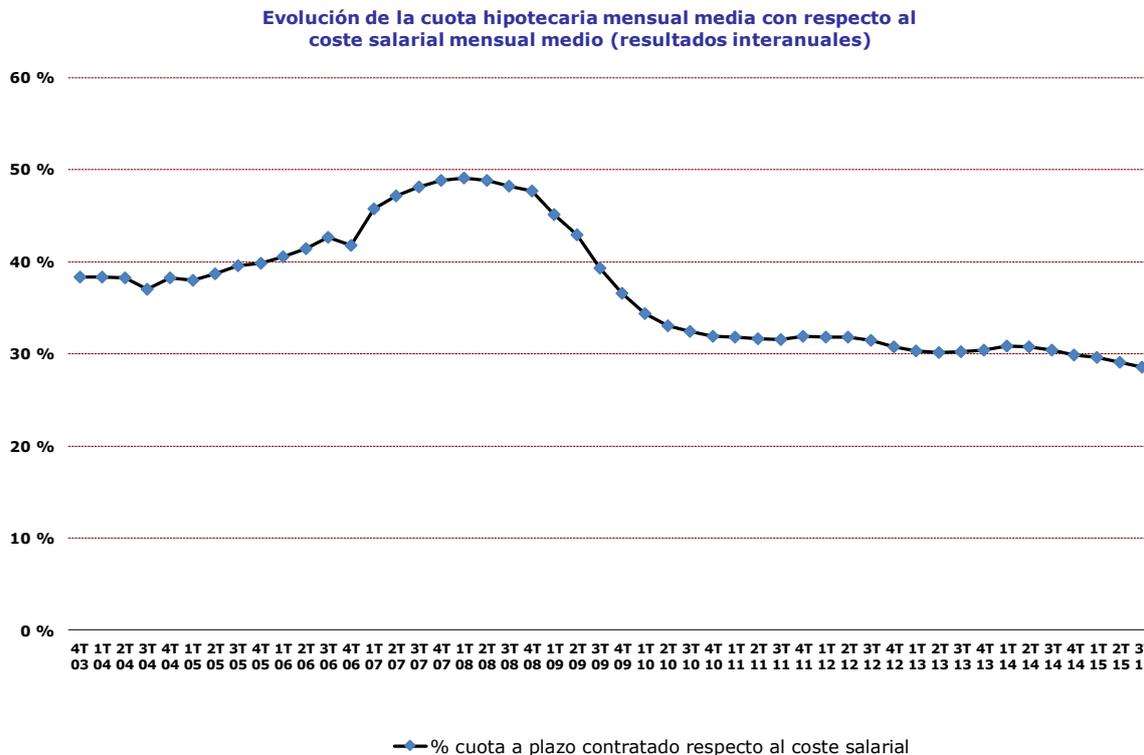
Con ello se acumulan seis trimestres consecutivos de mejoras en los resultados interanuales, que están dando lugar a significativas mejoras en los indicadores de accesibilidad. En este caso los factores explicativos incorporan un mayor número de variables que han actuado a favor de esta mejora, destacando nuevamente la reducción en las cuantías de los tipos de interés de contratación inicial (-0,94 pp), acompañada del incremento interanual en la duración de los plazos de contratación (1,48%) y el aumento del coste salarial (0,44%). En sentido desfavorable actúa únicamente el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (4,63%).

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Comunidad de Madrid (799,35 €), Baleares (673,28 €), País Vasco (605,08 €) y Cataluña (604,42 €). En el extremo opuesto, con los menores resultados, se encuentran Extremadura (339,80 €), Castilla-La Mancha (382,36 €) y Murcia (401,90). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las mayores cuantías han correspondido a Baleares (37,95%), Comunidad de Madrid (35,12%), Cataluña (30,24%) y Canarias (29,02%), contando con las menores niveles de accesibilidad Extremadura (21,82%), Castilla-La Mancha (22,61%) y Murcia (23,76%).

En cuanto a la variación interanual de resultados, obtenida a través de la comparación de resultados medios anuales, se observa la favorable evolución que han presentado los indicadores de accesibilidad durante los últimos trimestres. Concretamente la cuota hipotecaria mensual media acumula un descenso interanual del -5,62% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha reducido en -1,84 pp. Las mejoras a nivel territorial son prácticamente generalizadas, con quince comunidades autónomas con reducciones en cuota hipotecaria mensual media durante el último año, encabezadas por Navarra (-12,56%), Comunidad de Madrid (-10,98%) y Castilla y León (-10,63%). El porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial también se ha reducido en quince comunidades autónomas durante el último año, dando lugar a las mayores mejoras en Comunidad de Madrid (-4,96 pp), Baleares (-4,77%) y Navarra (-3,98 pp).

La consecución de variaciones interanuales, pero con resultados medios trimestrales en lugar de interanuales, proporciona una evolución igualmente favorable para los indicadores de accesibilidad, contando la cuota

hipotecaria mensual media con una reducción del -4,40% y su porcentaje con respecto al coste salarial en -1,42 pp.



La favorable evolución de los indicadores de accesibilidad es uno de los factores que mayor incidencia presenta sobre el buen funcionamiento del mercado inmobiliario. La consolidación de niveles de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial por debajo del 30%, dando lugar a constantes mejoras, está favoreciendo la incorporación al mercado hipotecario de cada vez un mayor porcentaje de compradores de vivienda.

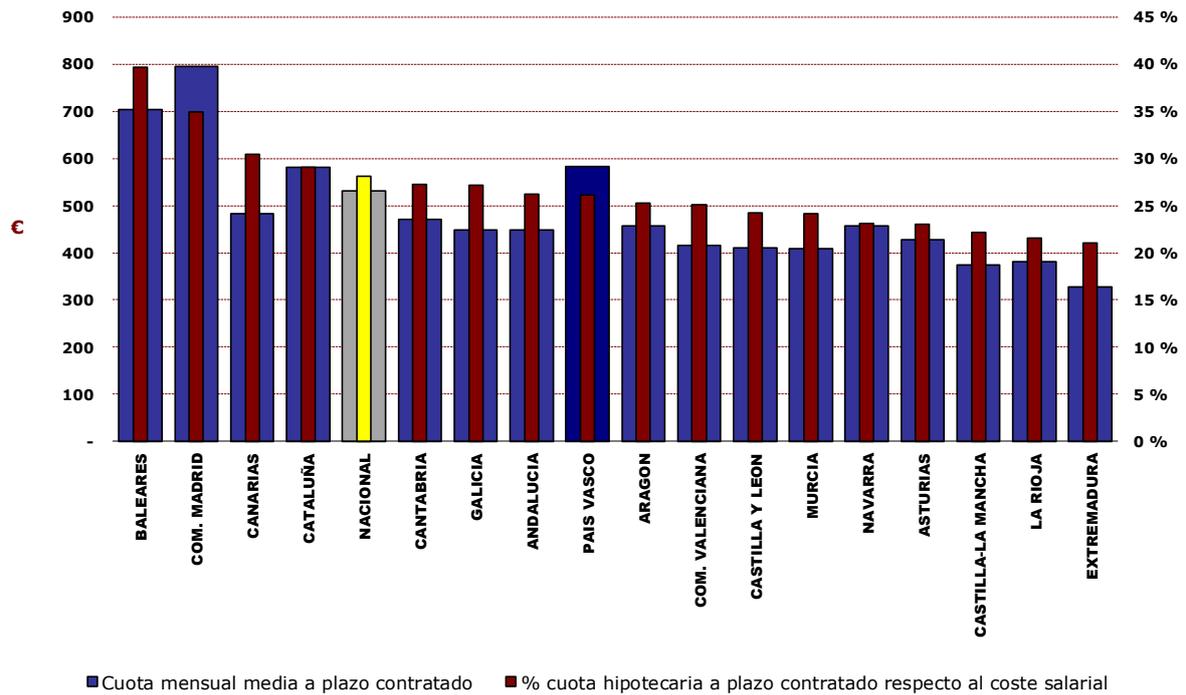
Con todo ello se favorece un mayor dinamismo del mercado hipotecario y, en consecuencia, del mercado inmobiliario, como reflejan las cifras de recuperación de número de compraventas y la reactivación del precio de la vivienda.

A pesar de la ligera mejora de los indicadores de accesibilidad durante el último trimestre estimamos que este buen comportamiento puede mantenerse a lo largo de próximos trimestres. El mayor componente de aportación a esta favorable evolución lo presentan los tipos de interés de contratación inicial, que tal y como hemos indicado, estimamos que seguirán bajando como consecuencia del margen de reducción con el que cuentan los diferenciales aplicados actualmente sobre el EURIBOR. Junto a esta variable, los salarios vienen contribuyendo con ligeras mejoras, que previsiblemente se mantendrán en la medida que se consolide la recuperación económica.

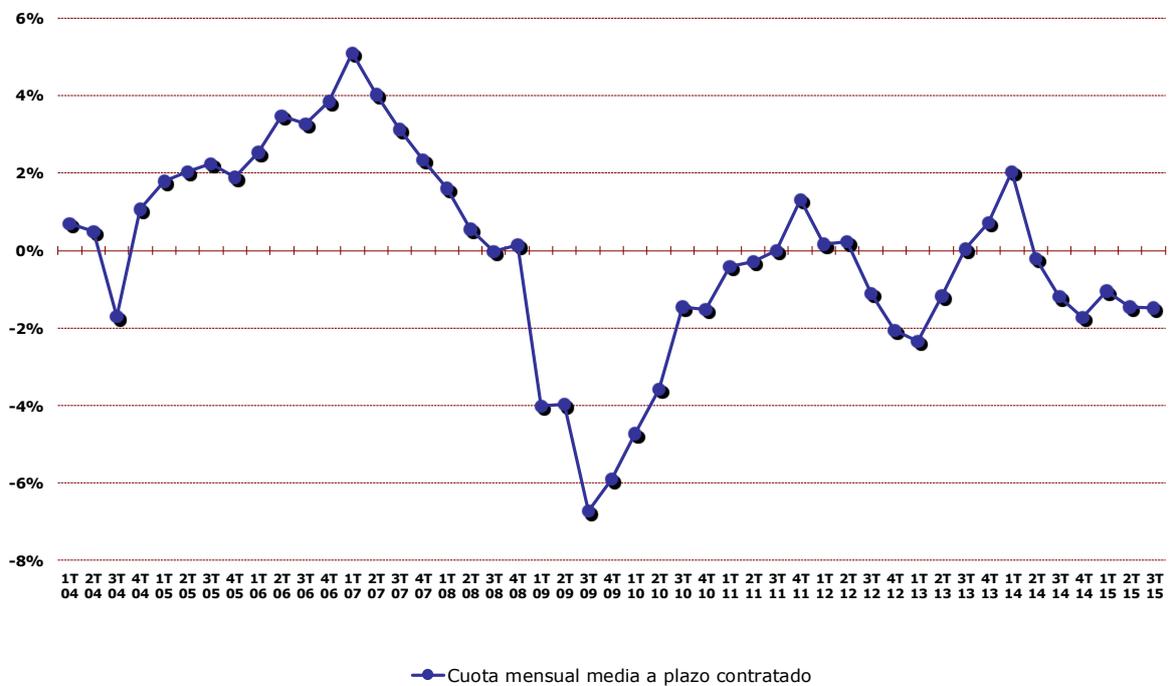
Por el lado desfavorable ha actuado el último trimestre los plazos de contratación, que sin embargo entendemos que puede ser un comportamiento puramente coyuntural ya que los bajos tipos de interés, así como las perspectivas de mantenimiento en niveles bajos a medio y largo plazo, lleva a que sea especialmente interesante el alargamiento de los mismos.

En un sentido claramente desfavorable seguirá actuando el endeudamiento hipotecario por vivienda, en la medida que un mantenimiento del incremento de precios y la flexibilización del mercado hipotecario consolidara esta tendencia. En todo caso, este efecto desfavorable podrá ser compensado e incluso superado por los efectos positivos mostrados por el resto de variables, tal y como viene ocurriendo durante los últimos trimestres, derivando en nuevas mejoras de las condiciones de accesibilidad.

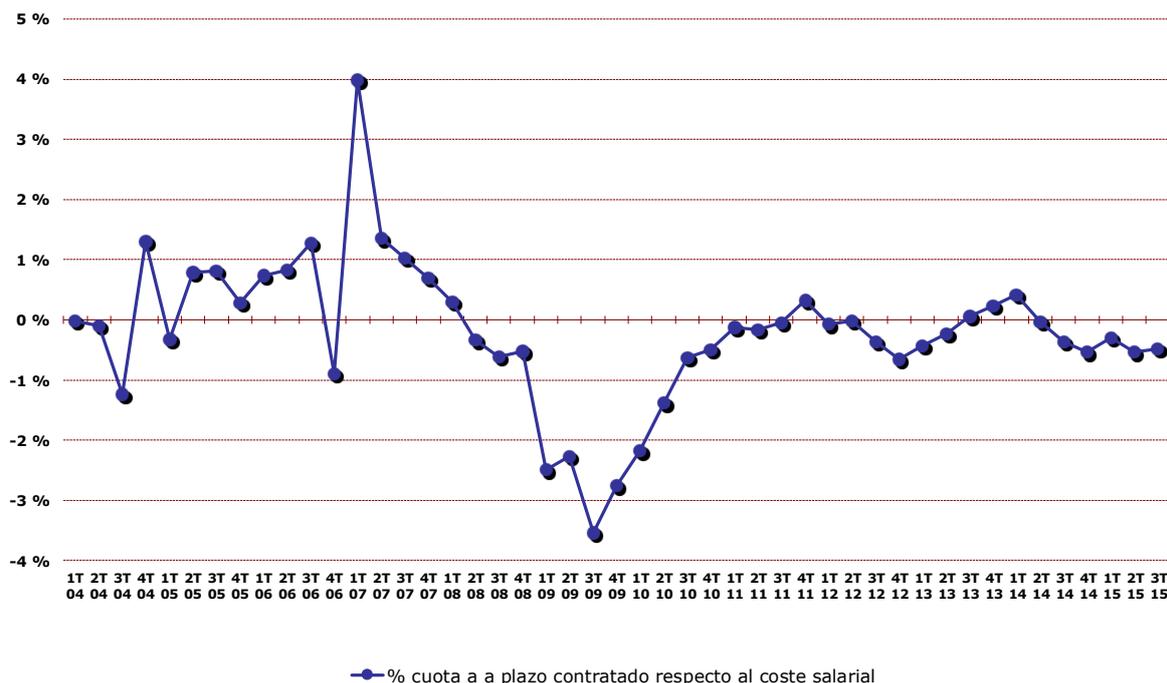
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 3er trimestre 2015



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



CC.AA.	Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2015					
	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	
ANDALUCIA	2,67 %	448,74	26,19 %	2,99 %	454,61	26,53 %
ARAGON	2,58 %	457,60	25,24 %	2,92 %	470,13	25,93 %
ASTURIAS	2,37 %	427,23	23,02 %	2,88 %	465,28	25,07 %
BALEARES	2,47 %	704,14	39,69 %	2,90 %	673,28	37,95 %
CANARIAS	2,92 %	482,67	30,41 %	3,10 %	460,49	29,02 %
CANTABRIA	2,22 %	470,42	27,26 %	2,69 %	480,21	27,83 %
CASTILLA Y LEON	2,45 %	409,70	24,27 %	2,78 %	426,21	25,25 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,51 %	374,12	22,12 %	2,87 %	382,36	22,61 %
CATALUÑA	2,65 %	581,93	29,11 %	2,94 %	604,42	30,24 %
COM. MADRID	2,49 %	795,88	34,97 %	2,77 %	799,35	35,12 %
COM. VALENCIANA	2,58 %	415,35	25,13 %	2,94 %	423,14	25,60 %
EXTREMADURA	2,55 %	328,36	21,08 %	2,96 %	339,80	21,82 %
GALICIA	2,57 %	447,88	27,19 %	2,93 %	452,32	27,46 %
LA RIOJA	2,47 %	380,98	21,60 %	2,76 %	433,07	24,55 %
MURCIA	2,69 %	408,48	24,15 %	3,03 %	401,90	23,76 %
NAVARRA	2,56 %	457,77	23,10 %	2,97 %	515,39	26,01 %
PAIS VASCO	2,43 %	583,16	26,09 %	2,71 %	605,08	27,07 %
NACIONAL	2,58 %	531,86	28,12 %	2,90 %	540,79	28,59 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2015	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	1,65%	0,31 %	-6,08%	-2,01 %
ARAGON	-0,91%	-0,39 %	-5,62%	-1,99 %
ASTURIAS	-19,04%	-5,42 %	-6,01%	-1,47 %
BALEARES	5,42%	1,81 %	-9,04%	-4,77 %
CANARIAS	3,89%	0,99 %	4,92%	0,79 %
CANTABRIA	-6,67%	-1,85 %	-8,65%	-2,95 %
CASTILLA Y LEON	-2,52%	-0,80 %	-10,63%	-3,22 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,20%	-0,26 %	-3,83%	-0,52 %
CATALUÑA	-3,13%	-1,05 %	-5,29%	-1,56 %
COM. MADRID	0,95%	0,23 %	-10,98%	-4,96 %
COM. VALENCIANA	0,27%	0,17 %	-3,51%	-0,70 %
EXTREMADURA	-0,94%	-0,19 %	-4,76%	-1,34 %
GALICIA	0,21%	0,21 %	-2,42%	-0,54 %
LA RIOJA	-3,44%	-0,82 %	-8,15%	-2,24 %
MURCIA	-1,88%	-0,41 %	1,70%	0,23 %
NAVARRA	-5,57%	-1,31 %	-12,56%	-3,98 %
PAIS VASCO	-0,09%	-0,03 %	-6,16%	-1,62 %
NACIONAL	-0,02%	-0,05 %	-5,62%	-1,84 %

2.12. Impagos hipotecarios

2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

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

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han alcanzado su nivel más bajo de la serie histórica en el tercer trimestre del año con un número total del 11.445. Esta cuantía supone un descenso intertrimestral del -31,97%, es decir, 5.378 certificaciones menos que en el segundo trimestre del año.

La evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca está siendo especialmente favorable, ya no sólo por la consecución del menor número de la serie histórica durante el tercer trimestre, sino, además, por la evolución de los resultados, con el tercer trimestre consecutivo en el que se reduce el número de certificaciones trimestrales. Los descensos intrimestrales fueron del -4,80% durante el segundo trimestre y del -2,91% durante el primer trimestre.

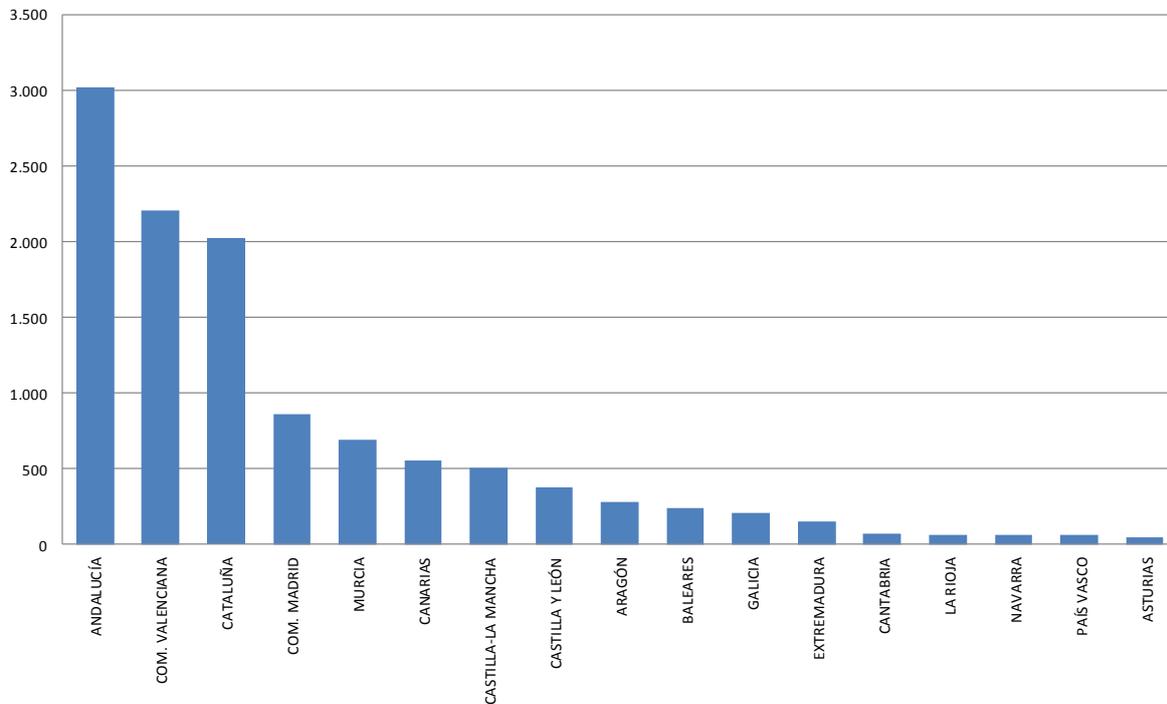
La comparación de los resultados del tercer trimestre de 2015 con respecto a los del tercer trimestre de 2014 proporciona un descenso interanual del -14,72%. Este último periodo supuso el segundo resultado más bajo de la serie histórica, por lo que, a falta de conocer resultados de próximos trimestres, puede existir cierto componente estacional.

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

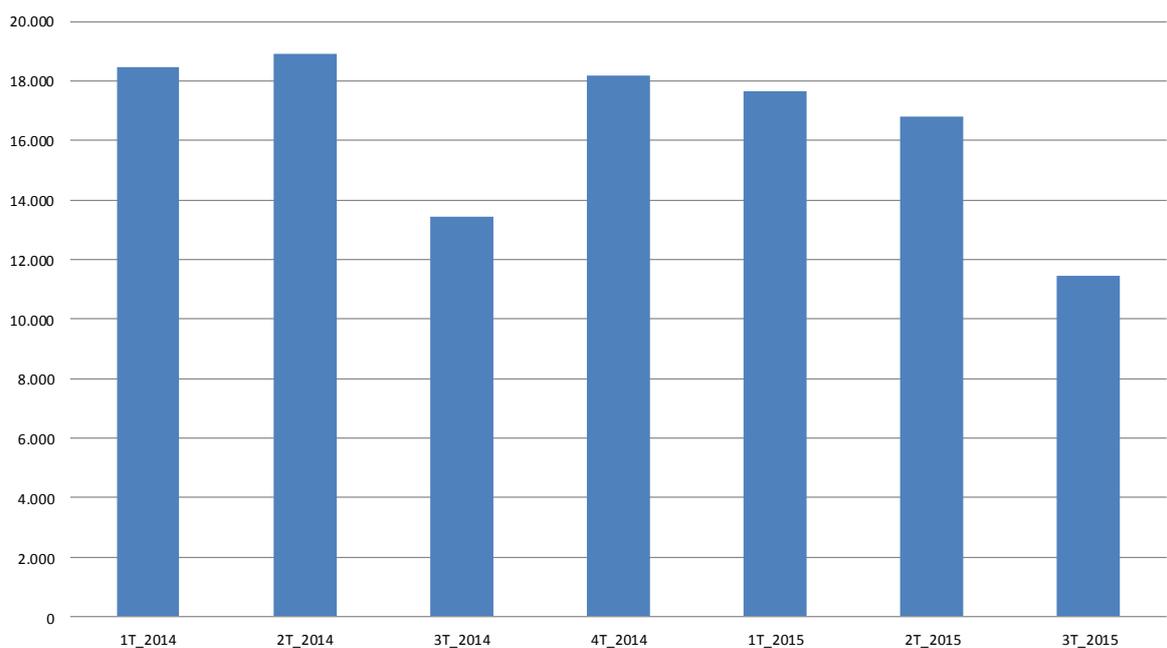
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 3T 2015	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	3.018
COM. VALENCIANA	2.203
CATALUÑA	2.024
COM. MADRID	861
MURCIA	692
CANARIAS	558
CASTILLA-LA MANCHA	509
CASTILLA Y LEÓN	381
ARAGÓN	281
BALEARES	243
GALICIA	213
EXTREMADURA	151
CANTABRIA	70
LA RIOJA	65
NAVARRA	63
PAÍS VASCO	61
ASTURIAS	52
NACIONAL	11.445

En la práctica totalidad de comunidades autónomas se ha reducido el número de certificaciones (dieciséis) con respecto al trimestre precedente. Andalucía sigue encabezando el ranking, en esta ocasión con 3.018, dando lugar a un descenso de 1.628 con respecto al segundo trimestre. En segundo lugar se sitúa Comunidad Valenciana con 2.203 certificaciones, 714 menos que en el segundo trimestre. En tercer lugar se encuentra Cataluña con 2.024, 1.188 menos que en el trimestre precedente.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 3er trimestre 2015



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



El resto de comunidades autónomas alcanzan un número de certificaciones por debajo de las mil trimestrales, encabezadas por Comunidad de Madrid con 861 (descenso de 328), Murcia con 692 (descenso de 339), Canarias con 558 (descenso de 418) y Castilla-La Mancha con 509 (descenso de 48).

En el extremo opuesto, con el menor número de certificaciones, se encuentran Asturias (52), País Vasco (61), Navarra (63), La Rioja (65) y Cantabria (70). Cinco comunidades autónomas han obtenido resultados por debajo de las 100 certificaciones mensuales, siendo que el trimestre anterior fueron únicamente dos.

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

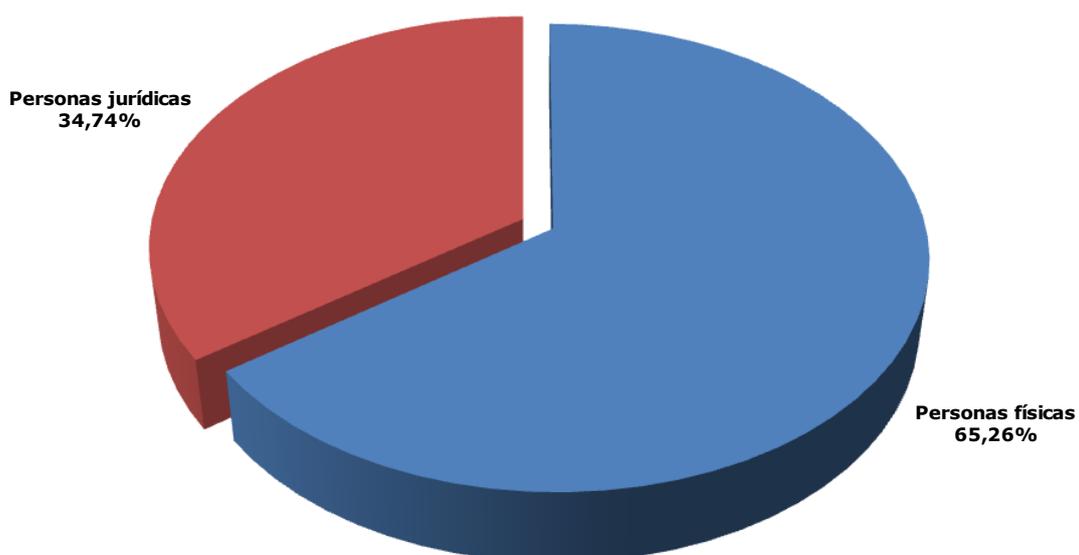
La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, presenta los siguientes resultados para el tercer trimestre del año 2015.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2015		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	65,26%	34,74%

El 65,26% de las certificaciones por ejecución de hipoteca del tercer trimestre han correspondido a personas físicas, mientras que el 34,74% han correspondido a personas jurídicas. Estas cuantías suponen el máximo de la serie histórica (siete trimestres) en porcentaje de personas físicas, dando lugar al mínimo de la serie en personas jurídicas.

Con estos resultados se produce un nuevo incremento en el peso de personas físicas con respecto al peso de personas jurídicas. Concretamente, con respecto al segundo trimestre, el peso de personas físicas se ha incrementado en 0,72 pp, dando lugar a la correspondiente reducción en el peso de personas jurídicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 3er trimestre 2015

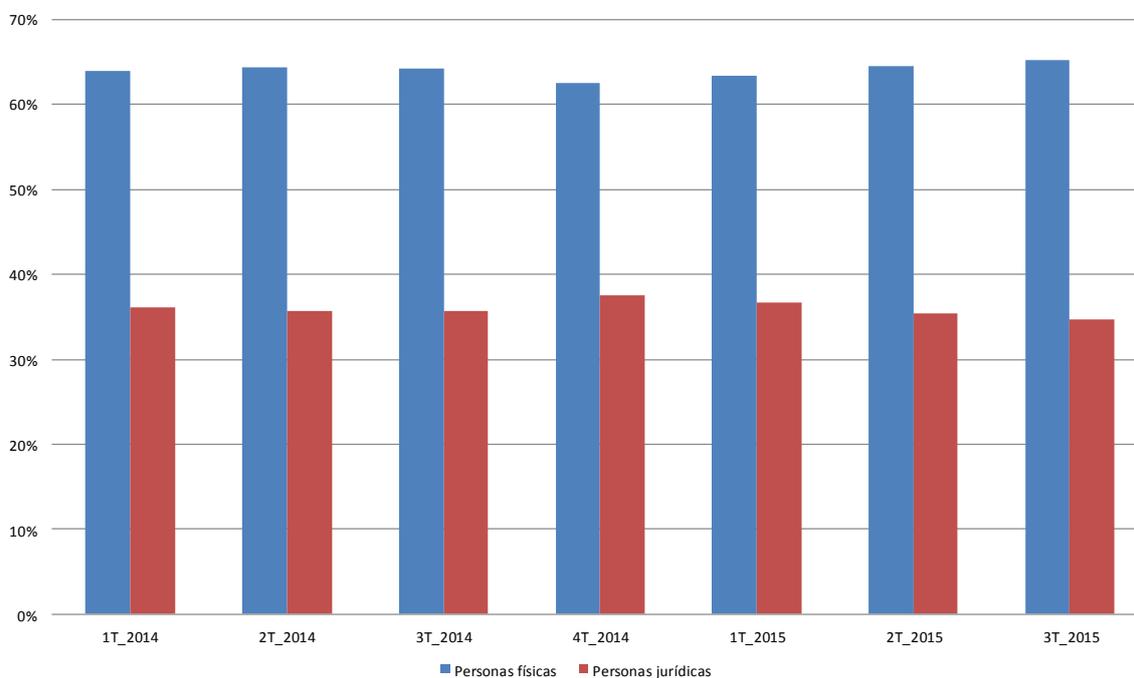


De este modo se acumulan tres trimestres consecutivos de crecimiento en el peso de personas físicas con respecto a jurídicas. Concretamente, con respecto al cuarto trimestre de 2014, que fue el periodo en el que el peso de personas físicas alcanzó el menor porcentaje, se ha incrementado su peso relativo en 2,73 pp, generando el correspondiente descenso en personas jurídicas.

La variación interanual, obtenida a través de la comparación de resultados trimestrales de 2015 y 2014, muestra una mejora en el peso de personas físicas con respecto a personas jurídicas de 1,01 pp.

En el gráfico siguiente se observa la evolución de resultados durante los siete últimos trimestres, constatando la favorable evolución, en la medida que un mayor porcentaje de peso de certificaciones en personas físicas, dentro de la generalizada reducción en su cuantía, como se ha podido comprobar en el apartado anterior, supone un cierto grado de vuelta a la normalidad. Cuanto menor presencia existe de personas jurídicas más racional se considera el mercado en la medida que una vivienda es un bien de naturaleza residencial, por tanto, vinculado normalmente a personas físicas.

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



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

El peso de extranjeros en la distribución del número de certificaciones por ejecución de vivienda ha continuado el proceso descendente predominante a lo largo de la serie de resultados. De este modo, en el tercer trimestre, el 8,04% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha correspondido a extranjeros, frente al 91,96% correspondiente a nacionales.

Estos resultados suponen la consecución del mínimo de la serie histórica en peso de nacionales, dando lugar al máximo de la serie de resultados en peso de nacionales. Con respecto al segundo trimestre se ha producido un descenso intertrimestral de -0,89 pp en el peso de extranjeros, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de nacionales.

En comparación con los resultados del tercer trimestre de 2014 se observa la evolución favorable del peso de extranjeros al contar con un descenso interanual de -1,99 pp, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de nacionales.

Desagregando los resultados por nacionalidad se observa una cierta estabilidad en las nacionalidades con mayor peso en el ranking, vinculado, tal y como se viene indicando en informes precedentes, con las nacionalidades que a lo largo del ciclo alcista presentaron un mayor peso relativo en la compra de vivienda por extranjeros (ver Anuario 2006).

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 3T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	1,12%	13,94%
Marruecos	0,86%	10,74%
Reino Unido	0,76%	9,49%
Rumania	0,47%	5,83%
Colombia	0,33%	4,11%
Italia	0,22%	2,74%
China	0,17%	2,06%
Nigeria	0,16%	1,94%
Pakistan	0,16%	1,94%
Peru	0,16%	1,94%
Alemania	0,13%	1,60%
Bolivia	0,12%	1,49%
Guinea	0,11%	1,37%
Rusia	0,11%	1,37%
Argentina	0,11%	1,37%
Irlanda	0,10%	1,26%
Francia	0,10%	1,26%
Senegal	0,09%	1,14%
Ucrania	0,09%	1,14%
Resto	2,67%	33,27%
Extranjeros	8,04%	100,00%
Nacionales	91,96%	
TOTAL	100,00%	

Ecuatorianos mantienen la primera posición, en esta ocasión con el 13,94% del total de certificaciones a extranjeros. Con ello descienden, no sólo en número absoluto como consecuencia del descenso del número de certificaciones, sino, además, en términos relativos ya que el pasado trimestre contaron con un peso del 14,63%, habiendo llegado a alcanzar cuantías próximas al 20% (19,73% en primer trimestre de 2014).

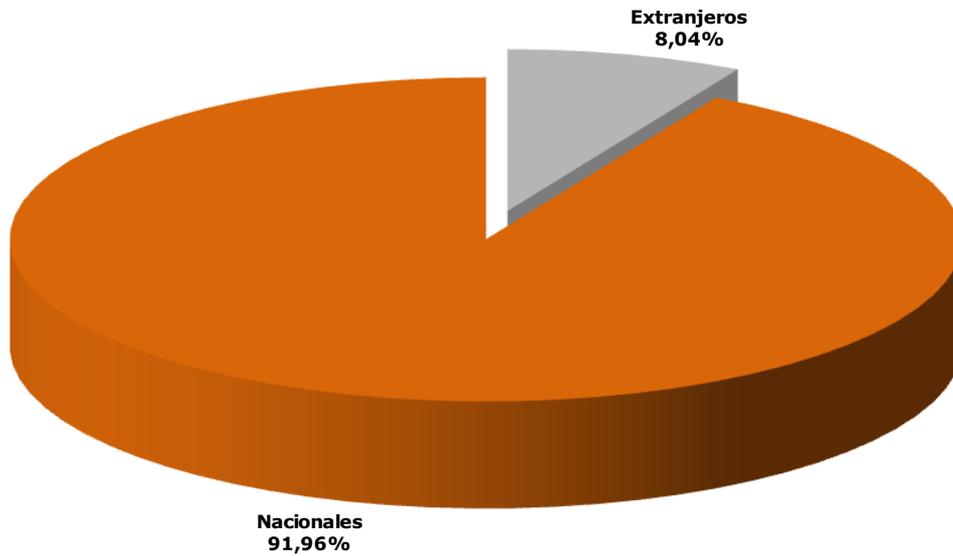
En segundo lugar se mantienen marroquíes, con un 10,74% en el tercer trimestre, descendiendo igualmente con respecto al segundo trimestre (11,50%), habiendo llegado a alcanzar en este caso cuantías por encima del 14% (14,30% en primer trimestre de 2015), por tanto, también en una tendencia descendente.

Estas dos nacionalidades presentaron altos niveles de compra de vivienda durante el ciclo alcista, a diferencia de la situación actual, con mínimos porcentajes de compra de vivienda en España en ambos casos, especialmente ecuatorianos. Con el distanciamiento con respecto al ciclo alcista resulta normal que su peso en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se vaya reduciendo.

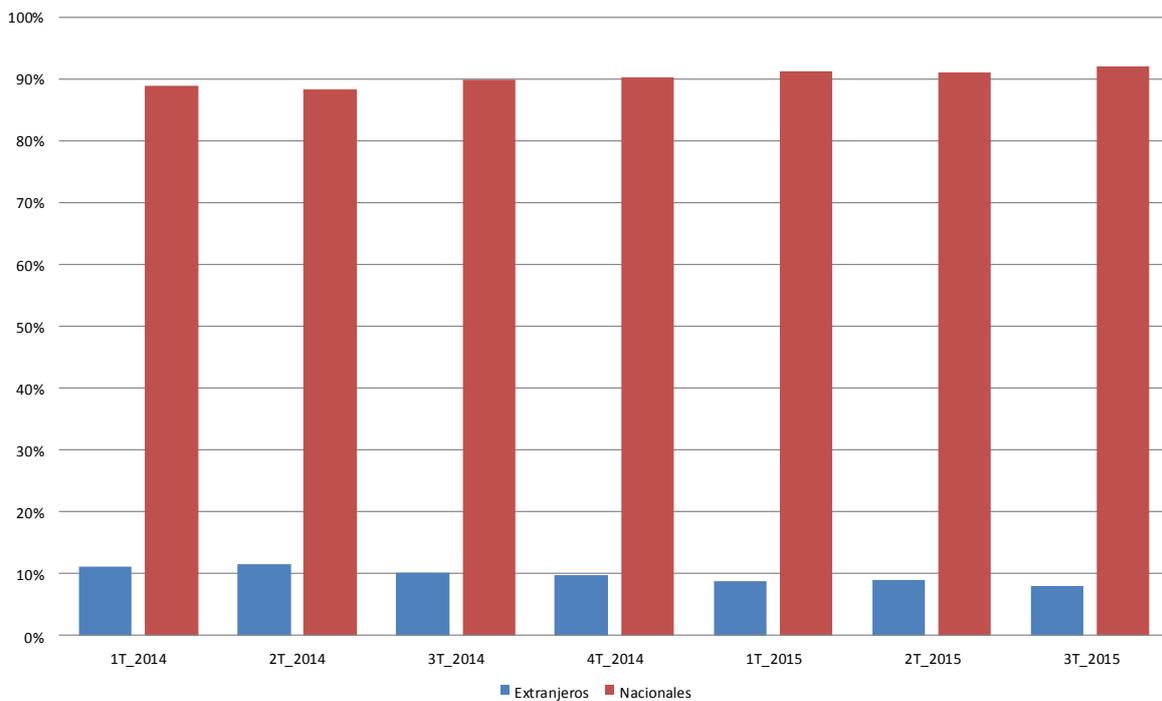
En una situación distinta se encuentran británicos, que ocupan la tercera posición, con un 9,49% en el tercer trimestre, descendiendo con respecto al 10,66% del segundo trimestre, pero por encima de los resultados obtenidos en otros trimestres. Esta nacionalidad, desde la presentación de resultados por nacionalidad (2006), ha sido la que ha encabezado la compra de vivienda por extranjeros en España, por tanto, resulta normal que

presente una posición destacada en la clasificación de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. De hecho presenta cuantías muy por debajo de lo que normalmente suele suponer su peso en el mercado inmobiliario español de compra por extranjeros, que en determinados periodos ha llegado a superar el 20%.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad 3er trimestre 2015



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



En cuarto lugar se encuentran rumanos con un 5,83% de las certificaciones de extranjeros. Esta nacionalidad también viene presentando un papel activo en el mercado inmobiliario español desde la elaboración de la serie estadística de compra por extranjeros en la ERI (2006), pasando de ocupar una posición en el grupo de cabeza durante el ciclo alcista a mantenerse en los últimos años alrededor de la décima posición. En todo caso, con un papel activo a lo largo de los últimos diez años. Esta actividad es la que refleja su peso en el número de certificaciones, dando lugar a un incremento con respecto al segundo trimestre (5,02%), pero alcanzando en el tercer trimestre cuantías por debajo de las obtenidas en trimestres precedentes. En definitiva, con resultados más o menos estables entre el 5% y el 7%, acorde con su peso en el mercado inmobiliario español a lo largo de estos años.

En cuanto al resto de nacionalidades, sus pesos se sitúan por debajo del 5% de extranjeros, encabezados por colombianos (4,11%), italianos (2,74%) y chinos (2,06%).

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

Las daciones en pago también han marcado un mínimo en la breve serie histórica de resultados, en este caso con 2.829, dando lugar a una reducción de 688 con respecto al segundo trimestre del año, que representa un descenso del -19,56%.

Desde la presentación de resultados (primer trimestre de 2015) la tendencia ha sido claramente descendente. En los dos últimos trimestres el número de daciones en pago ha descendido en 1.212, lo que significa que no sólo la tendencia es descendente, sino que cuenta con una elevada intensidad.

A nivel territorial también se va generalizando la tendencia descendente, como lo demuestra el hecho de que en el último trimestre diez comunidades autónomas hayan reducido el número de daciones en pago con respecto al trimestre precedente.

Cataluña ha pasado a encabezar la clasificación con 780, aunque con una reducción de 159 con respecto al segundo trimestre. En segundo lugar se sitúa Andalucía con 638, que ha sido la comunidad autónoma que ha aportado la mayor reducción, con 428 menos que el trimestre precedente. En tercera posición se mantiene Comunidad Valenciana, en este caso con 442, minorando en 186 con respecto al segundo trimestre.

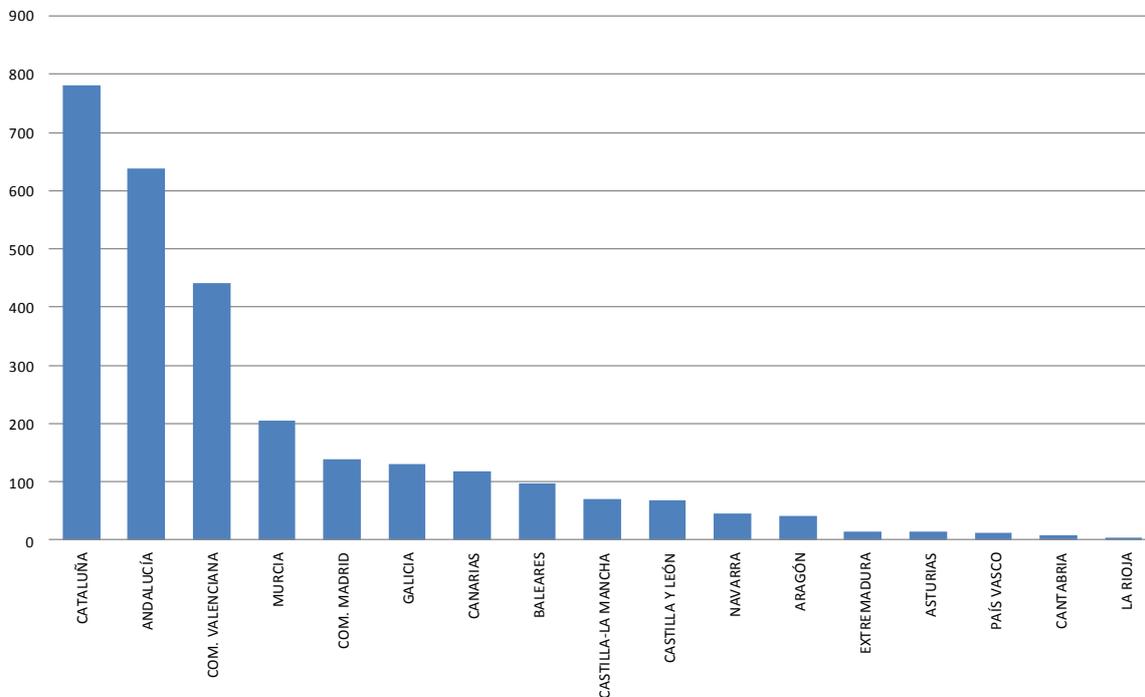
Número de daciones en pago. Trimestral 3T 2015	
CCAA	Número
CATALUÑA	780
ANDALUCÍA	638
COM. VALENCIANA	442
MURCIA	205
COM. MADRID	138
GALICIA	131
CANARIAS	118
BALEARES	98
CASTILLA-LA MANCHA	71
CASTILLA Y LEÓN	68
NAVARRA	45
ARAGÓN	42
EXTREMADURA	15
ASTURIAS	14
PAÍS VASCO	12
CANTABRIA	8
LA RIOJA	4
NACIONAL	2.829

Estas tres primeras comunidades autónomas representan el 65,75% del total de daciones en pago, reduciendo su peso relativo con respecto al segundo trimestre, en el que suponían el 74,86% del total.

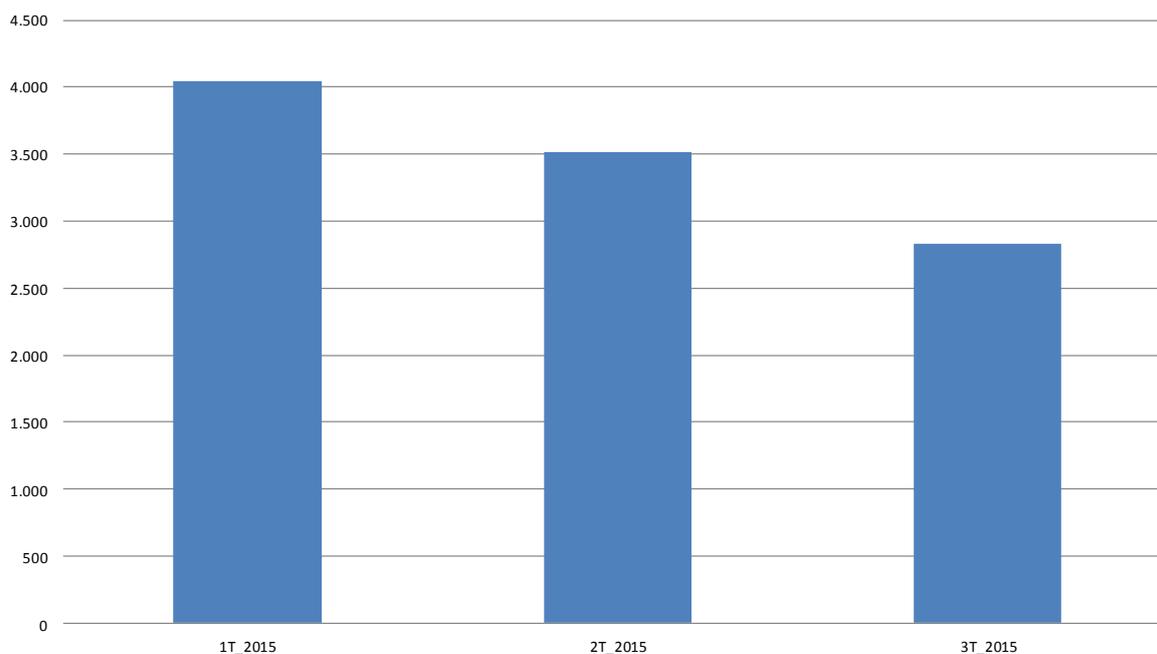
El resto de comunidades autónomas se encuentran a una significativa distancia de las tres primeras, superando las 100 daciones en pago trimestrales Murcia con 205 (212 en el segundo trimestre), Comunidad de Madrid con 138 (153 en el segundo trimestre), Galicia con 131 (41 en el segundo trimestre) y Canarias con 118 (100 en el segundo trimestre).

Comparando los pesos de daciones en pago con respecto al total de compraventas de vivienda, tomando los resultados del último trimestre, se observa cómo entre estas tres comunidades autónomas representan poco más del 50% de las compraventas de toda España, sin embargo, el peso en daciones en pago es superior. Este hecho indica que en la mayor o menor presencia de daciones en pago intervienen factores adicionales al número de compraventas.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 3er trimestre 2015



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



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

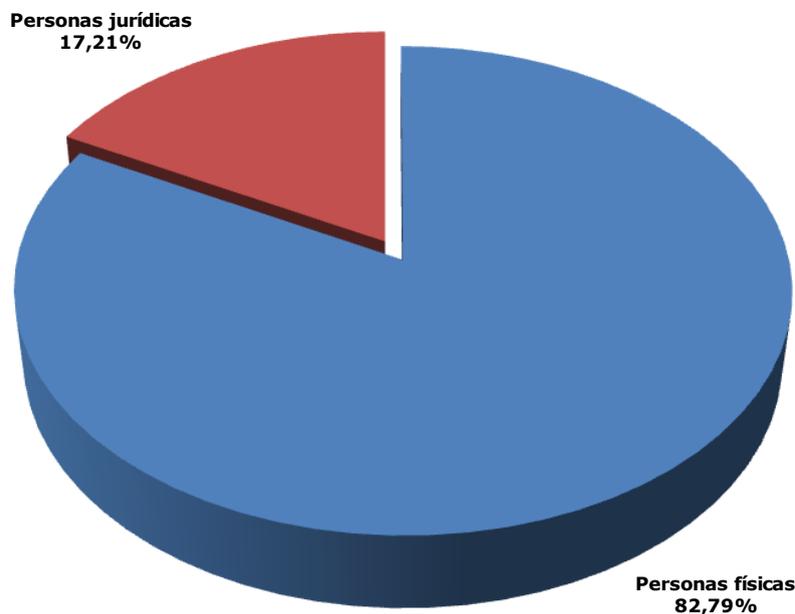
El peso relativo de personas físicas y personas jurídicas en las daciones en pago mantiene un comportamiento relativamente aleatorio. En el tercer trimestre del año el peso de personas jurídicas se ha situado en el 17,21%, frente al 82,79% de personas físicas.

Este resultado supone un importante descenso con respecto al segundo trimestre, en el que se alcanzó un 25,91% en el peso de personas jurídicas. Sin embargo, la cuantía del tercer trimestre se encuentra por encima de la alcanzada en el primer trimestre, con un 15,20% de peso de personas jurídicas. Por tanto, no se aprecia una clara tendencia en la evolución de esta variable tras tres trimestres de presentación de resultados.

En el apartado de Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, el porcentaje correspondiente a personas jurídicas ha sido del 34,74%, frente al 65,26% de personas físicas. En ese caso sí se aprecia una clara tendencia descendente durante los últimos trimestres, a diferencia de la distribución de daciones en pago. En todo caso, se observa cómo el peso relativo de personas jurídicas en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca es mucho mayor que en las daciones en pago.

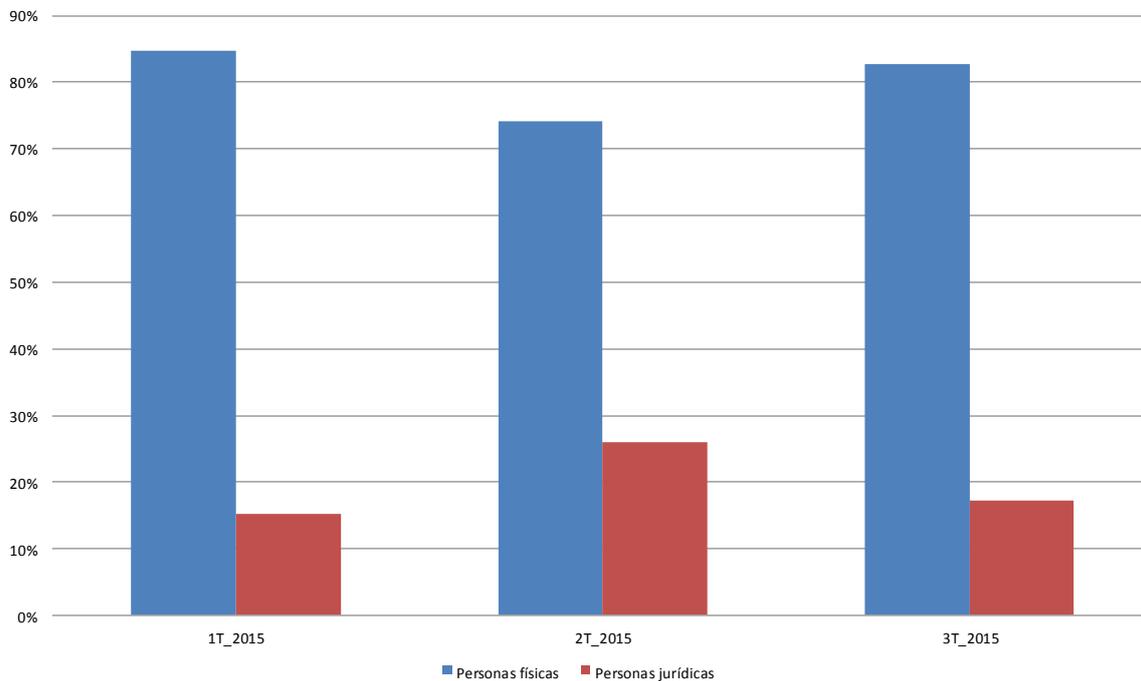
Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2015		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	82,79%	17,21%

Distribución de daciones en pago según titularidad. 3er trimestre 2015



El siguiente gráfico muestra la evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad, ratificándose el hecho de que no se define una clara tendencia en el comportamiento de esta variable, no siendo posible un posible patrón de comportamiento futuro.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

En la distribución entre nacionales y extranjeros de las daciones en pago, a diferencia del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, se produce un comportamiento claramente alcista, con un progresivo incremento del porcentaje de extranjeros.

Concretamente, en el tercer trimestre del año el 13,49% de las daciones en pago han correspondido a extranjeros, frente al 86,51% de nacionales. En el segundo trimestre el porcentaje de extranjeros fue del 12,11% y el primer trimestre del 11,93%. En consecuencia, se observa claramente una tendencia ascendente.

En el número de certificaciones de vivienda por ejecución de vivienda, la tendencia no sólo es la contraria, sino que los porcentajes de extranjeros son mucho más bajos (8,04% en el tercer trimestre). En consecuencia, el peso de extranjeros, en términos relativos, es más elevado en las daciones en pago que en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

La clasificación de nacionalidades con mayor peso en daciones en pago es relativamente similar a la de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y a la de peso de compra de vivienda por extranjeros a lo largo del ciclo alcista.

En primer lugar están ecuatorianos y marroquíes, en ambos casos con el 14,79% del total de daciones en pago a extranjeros. En el caso de ecuatorianos han reducido su peso relativo ya que en el segundo trimestre contaban con un porcentaje del 17,96%.

En el caso de marroquíes han descendido igualmente con respecto 18,45% que alcanzaron el pasado trimestre. En tercer lugar, a una significativa distancia, se sitúan británicos, con un 7,95%, ascendiendo desde la cuarta posición del segundo trimestre, en el que presentaban un peso mucho más reducido (4,85%). En las siguientes posiciones, con más de un 5%, se encuentran rumanos (6,30%) y colombianos (5,48%).

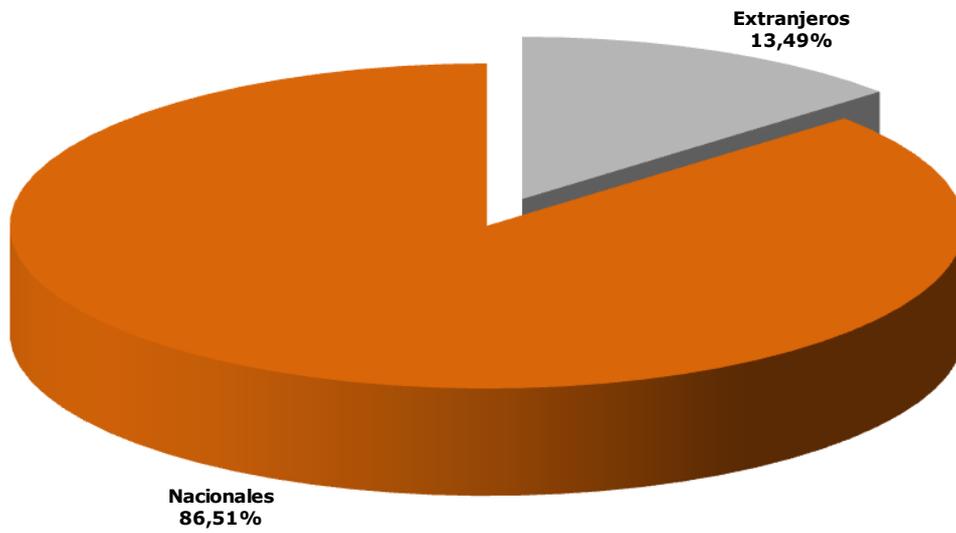
Estas cinco nacionalidades son exactamente las mismas, y en el mismo orden, que encabezan los resultados de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca durante el tercer trimestre.

De igual modo, se trata de las cinco nacionalidades que encabezan la clasificación de compra de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista (Anuario 2006 de la Estadística Registral Inmobiliaria: británicos 27,54%, ecuatorianos 11,74%, marroquíes 7,07%, rumanos 5,98% y colombianos 4,80%).

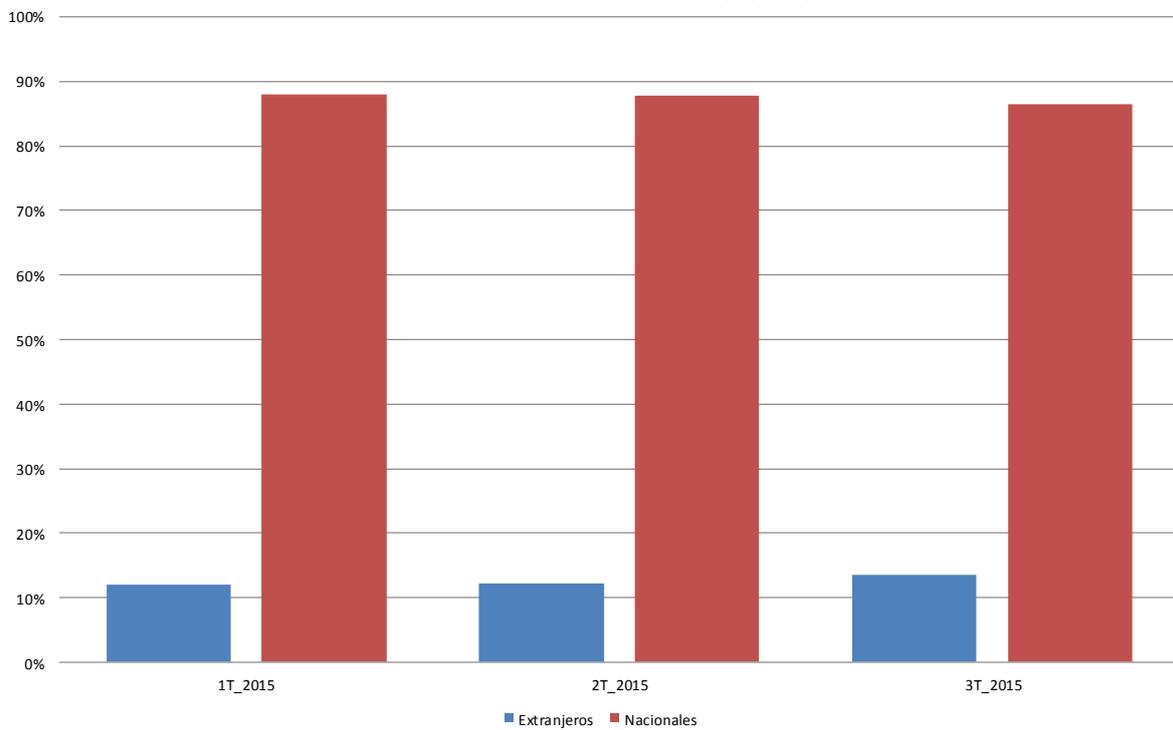
La diferencia que en esta última comparativa se obtiene es en los pesos relativos de cada nacionalidad ya que se constata que, por lo general, las nacionalidades con menor poder adquisitivo cuentan con mayor porcentaje relativo en dación en pago y viceversa. En consecuencia, el poder adquisitivo del comprador influye en la consecución o no de la dación en pago.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad, Trimestral 3T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	2,00%	14,79%
Marruecos	2,00%	14,79%
Reino Unido	1,07%	7,95%
Rumania	0,85%	6,30%
Colombia	0,74%	5,48%
Argentina	0,44%	3,29%
Bulgaria	0,30%	2,19%
Peru	0,30%	2,19%
Italia	0,30%	2,19%
Senegal	0,26%	1,92%
Bolivia	0,26%	1,92%
Ucrania	0,18%	1,37%
Gambia	0,18%	1,37%
Nigeria	0,15%	1,10%
Polonia	0,15%	1,10%
Cuba	0,15%	1,10%
Rusia	0,15%	1,10%
Chile	0,11%	0,82%
Uruguay	0,11%	0,82%
Resto	3,79%	28,21%
Extranjeros	13,49%	100,00%
Nacionales	86,51%	
TOTAL	100,00%	

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 3er trimestre 2015



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de 1.103 oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

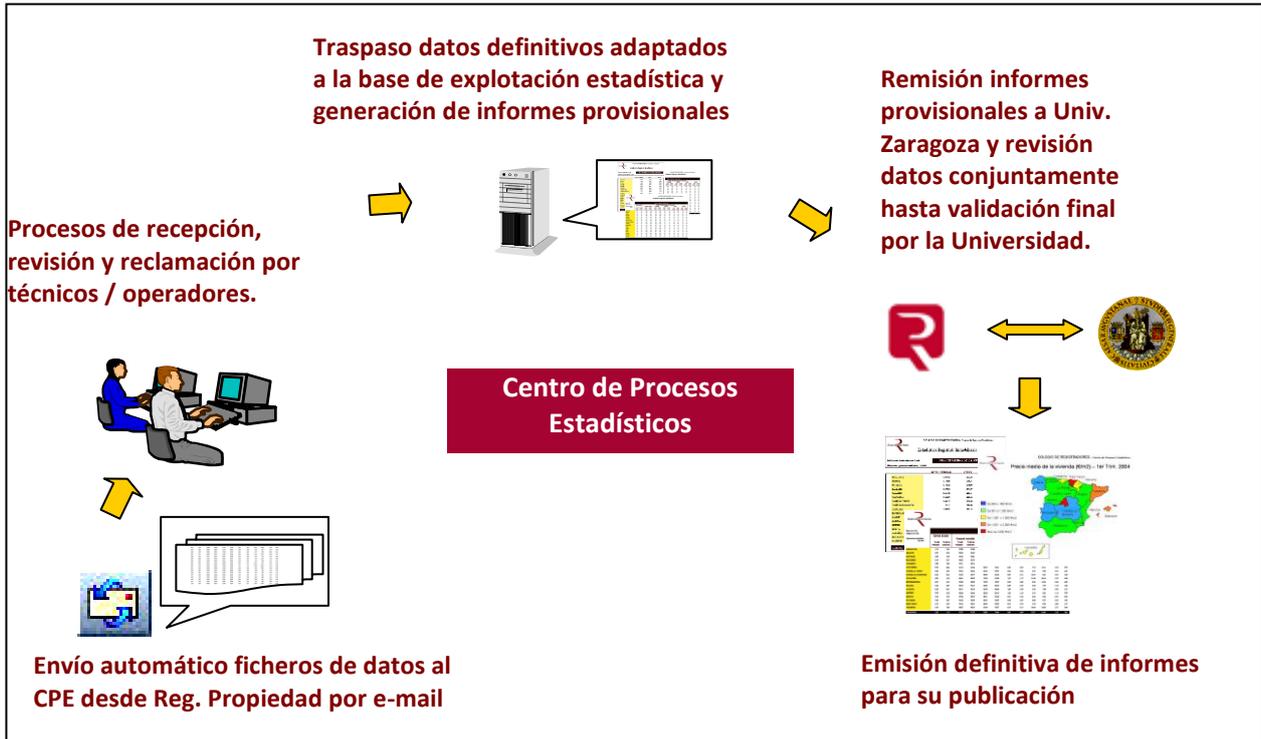
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2014, 2013, 2012, 2011 y 2010).

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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.

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Superficie media de vivienda registrada (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.