

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

3^{er} trimestre
2016



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

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

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

<http://www.gamerin.es>

Noviembre de 2016

Publicación trimestral nº 50

3^{er} TRIMESTRE 2016**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

| | |
|---|-----------|
| 1. Resumen ejecutivo | 3 |
| 2. Resultados | 7 |
| 2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) | 7 |
| 2.2. Número de compraventas de vivienda registradas | 9 |
| 2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas | 20 |
| 2.4. Distribución de compraventas de vivienda | 24 |
| 2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria | 28 |
| 2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado | 32 |
| 2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda | 37 |
| 2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios | 41 |
| 2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda | 43 |
| 2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda | 49 |
| 2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial | 53 |
| 2.12. Impagos hipotecarios | 59 |
| 3. Metodología | 72 |
| 3.1. Objetivos | 72 |
| 3.2. Informes | 76 |

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al tercer trimestre del año 2016, que constituye el número 50 de las publicaciones trimestrales, desde su nacimiento, con la publicación de los resultados del segundo trimestre de 2004.

El precio de la vivienda presenta una moderación por lo que respecta al ritmo de crecimiento de los últimos trimestres, dando lugar a un incremento interanual en el IPVVR del 3,27%, con un descenso intertrimestral del -1,35%. En números precedentes se venía advirtiendo que el ritmo de crecimiento previsiblemente tendería hacia una moderación, con tasas interanuales no muy alejadas del 5%. Los actuales niveles de precios se sitúan próximos a los alcanzados en la segunda mitad de 2012 y en la segunda mitad de 2004. Con respecto a los máximos de la serie histórica (2007) se acumula un descenso del -27,51%, mientras que con respecto a los mínimos de la serie histórica (2014) se acumula un ascenso del 9,38%.

Por segundo trimestre consecutivo el número de compraventas registradas han superado las 100.000, concretamente 103.055, con una reducción intertrimestral del -4,44% (107.838 en el segundo trimestre). A pesar de esta reducción supone el segundo resultado trimestral más elevado de los últimos veintidós trimestres, constatando la recuperación del mercado inmobiliario por lo que respecta al número de compraventas de vivienda. La vivienda usada, con 85.472, ha vuelto a ser la gran protagonista ya que, a pesar de su reducción intertrimestral (-3,19%), supone el segundo mayor resultado de los últimos treinta y cinco trimestres. A excepción del pasado trimestre, hay que retroceder hasta 2007 para encontrar una cifra superior de compraventas de vivienda usada. Por su parte, la vivienda nueva ha registrado el segundo menor resultado de la serie histórica con 17.583 compraventas, con un descenso intertrimestral del -10,05%.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas han sido Andalucía (20.594), Cataluña (18.216), Comunidad de Madrid con (15.122) y Comunidad Valenciana con (14.617). En relación al número de habitantes (número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes) las mayores cuantías se han registrado en Baleares (3,17), Comunidad Valenciana (2,95) y Cataluña (2,46).

Las compraventas interanuales se sitúan muy cerca de las 400.000, concretamente 394.351, siendo previsible que el año 2016 se cierre superando dicha cifra. Esta cuantía supone un incremento de 10.269 compraventas con respecto al resultado interanual del segundo trimestre. De hecho, este número de compraventas interanual es el más elevado de los últimos veintiún trimestres. Nuevamente la vivienda usada es la gran protagonista, con 322.017 compraventas registradas, siendo el resultado interanual más elevado de los últimos treinta y tres trimestres (desde el segundo trimestre de 2008). La vivienda nueva, con 72.334 compraventas, supone la consecución de un nuevo mínimo histórico.

La variación interanual del número de compraventas, calculada a través de la comparación de resultados medios anuales, recoge un incremento del 13,19%, dando lugar al séptimo trimestre consecutivo de tasas interanuales positivas. En vivienda usada el incremento ha sido del 21%, mientras que la vivienda nueva ha reducido el número de compraventas un -12,07%. Las comunidades autónomas con mayores incrementos durante el último año han sido Baleares (30,06%), Cataluña (20,39%) y Asturias (17,32%), dando lugar a la consecución de tasas positivas en todas las comunidades autónomas, once de ellas con incrementos de dos dígitos. Las tasas de variación interanuales a través de la comparación de resultados trimestrales muestran un comportamiento similar, con una tasa positiva del 11,07%, con un descenso del -2,41% en vivienda nueva, frente al incremento del 14,31% en vivienda usada.

Las provincias también han contado con un predominio de los descensos en las compraventas de vivienda en términos intertrimestrales ya que en cuarenta de ellas se ha reducido el número de compraventas con respecto al trimestre precedente. El mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (15.122), Barcelona (12.660), Alicante (7.693), Málaga (6.573) y Valencia (5.295). Con respecto al número de habitantes el mayor nivel de actividad inmobiliaria ha correspondido a las provincias de Almería (4,71), Alicante (4,15), Málaga (4,06), Girona (3,2) y Baleares (3,17).

Las tasas interanuales muestran un comportamiento más favorable, ratificando la positiva evolución del número de compraventas registradas, con independencia del descenso intertrimestral. De este modo, cuarenta y ocho provincias alcanzan tasas interanuales positivas, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en las

provincias de Baleares (30,06%), Almería (26,93%), Guipúzcoa (24,06%), Barcelona (23,45%), Huesca (19,88%) y Álava (19,11%). En términos absolutos el mayor número de compraventas de vivienda durante el último año se ha registrado en las provincias de Madrid (56.919), Barcelona (44.896), Alicante (29.184), Málaga (26.016), Valencia (21.261), Baleares (13.295), Sevilla (12.611), Murcia (12.274) y Las Palmas (11.149). En términos relativos (número de compraventas por cada mil habitantes) la mayor actividad inmobiliaria en vivienda durante el último año ha correspondido a las provincias de Málaga (16,06), Alicante (15,73), Almería (13,18) y Baleares (11,22).

El peso de compra de vivienda por extranjeros se consolida por encima del 13%, alcanzando el 13,31% de las registradas en el tercer trimestre, muy próximo al 13,38% del segundo trimestre y no muy distante del máximo de la serie histórica (14,38%, 4T 2015). En términos absolutos, el número de compras se situaría alrededor de las 13.700 viviendas, ligeramente por debajo de las aproximadamente 14.000 del segundo trimestre. Los resultados interanuales resultan próximos a los trimestrales como consecuencia de la estabilidad de los últimos trimestres, alcanzando el 13,41%, próximo al 13,44% del segundo trimestre, que supuso el mayor resultado interanual de la serie histórica. Por tanto, se trata de cuantías muy próximas a los máximos históricos, que en términos de número de compras de vivienda anuales por extranjeros se situaría cerca de las 53.000.

Nuevamente predomina la estabilidad en el desglose por nacionalidades. De hecho, las trece primeras nacionalidades coinciden con las del trimestre precedente, dando lugar a ligeros cambios de ordenación. Británicos mantienen su tradicional primera posición con un 17,66% de las compras realizadas por extranjeros (19,73% en el segundo trimestre), ascienden al segundo lugar franceses con un 8,91% (7,05%), descendiendo alemanes con un 7,32% (7,38%), seguidos de suecos con un 7,14% (6,95%), belgas con un 6,20% (5,63%) e italianos con un 5,44% (5,99%). Estas seis primeras nacionalidades suponen el 52,68% de las compras realizadas por extranjeros.

La distribución de compraventas de vivienda con distinción entre nueva y usada ha supuesto la consecución de nuevos mínimos y máximos históricos, respectivamente. De este modo, las compraventas de vivienda usada han supuesto el 82,94% del total, quedando las de vivienda nueva en el 17,06%. Estas últimas se han distribuido en un 15,43% de vivienda nueva libre y un 1,63% de vivienda nueva protegida, en ambos casos nuevos mínimos históricos. Las comunidades autónomas con mayor peso de compraventas de vivienda nueva protegida han sido País Vasco (6,14%), Navarra (4,39%), Asturias (3,45%) y Castilla y León (3,13%). Por su parte, en vivienda usada las mayores cuantías de peso relativo se han alcanzado en Extremadura (91,55%), Cataluña (88,08%), Comunidad Valenciana (85,48%) y Castilla – La Mancha (84,85%). Las tasas de variación interanuales recogen un incremento de peso relativo de compraventas de vivienda usada de 5,27 pp, dando lugar a reducciones en vivienda nueva libre (-4,75 pp) y vivienda nueva protegida (-0,52 pp).

En el mercado hipotecario los Bancos siguen creciendo en cuota de mercado por lo que respecta a la distribución de nuevo crédito hipotecario. En el tercer trimestre el 89,69% de los nuevos créditos hipotecarios han sido concedidos por Bancos, quedando Otras entidades financieras en el 10,31%. En prácticamente todas las comunidades autónomas Bancos alcanzan la mayor cuota de mercado (dieciséis), presentando los mayores resultados en Galicia (96,40%), Cantabria (94,54%) y Extremadura (95,52%). Por el contrario, los mayores resultados en Otras entidades financieras han correspondido a Navarra (50,55%), País Vasco (24,58%) y Asturias (22,65%). Las tasas de variación interanuales muestran una ganancia de cuota de mercado de Bancos con respecto a Otras entidades financieras de 2,13 pp.

La reactivación del mercado hipotecario se manifiesta claramente a través de las variables de endeudamiento. De este modo, el endeudamiento por metro cuadrado, en el tercer trimestre, se ha situado en los 1.147 €/m², dando lugar a un incremento intertrimestral del 0,61%, acumulando con ello varios trimestres consecutivos con incremento de resultados. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado han sido Comunidad de Madrid (1.643 €/m²), País Vasco (1.599 €/m²), Cataluña (1.395 €/m²) y Baleares (1.334 €/m²). En once comunidades autónomas los resultados se encuentran por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (648 €/m²), Castilla-La Mancha (701 €/m²) y Murcia (757 €/m²).

La medición del endeudamiento hipotecario por vivienda muestra igualmente un crecimiento, en este caso del 2,99% intertrimestral, alcanzando los 114.295 €. Los resultados han estado encabezados por Comunidad de Madrid (177.887 €), Baleares (137.349 €), País Vasco (132.223 €) y Cataluña (130.901 €). Los menores resultados han correspondido a Extremadura (72.631 €), La Rioja (78.103 €) y Murcia (80.079 €). En once comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido inferior a los 100.000 €. En

términos interanuales el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado el 2,85%, acumulando diez trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas.

Las cuantías de los tipos de interés de contratación inicial se han mantenido estables, alcanzando una cuantía del 2,38% en el segundo trimestre, próximo al 2,39% del segundo trimestre y el 2,38% del primer trimestre. Por tanto, a lo largo de 2016 apenas se han producido modificaciones en los resultados medios trimestrales. Esta situación se justifica fundamentalmente por el incremento de la contratación a tipo de interés fijo. Las comunidades autónomas con mayores tipos medios de contratación inicial han sido Murcia (2,51%), Canarias (2,50%) y Cataluña (2,50%). Por el contrario, las condiciones más favorables se han alcanzado en Cantabria (2,13%), Castilla-La Mancha (2,17%) y Castilla y León (2,17%). En el último año el tipo de interés medio ha sido del 2,37%.

La contratación a tipo de interés fijo sigue creciendo a ritmos sin precedentes. En el tercer trimestre la contratación a tipo de interés fijo ha supuesto el 28,67% de los nuevos créditos hipotecarios, frente al 20,56% del segundo trimestre o el 9,83% del primer trimestre. Esta cuantía no sólo supone un máximo histórico sino que muestra claramente el ritmo de crecimiento. La contratación a tipo de interés variable se sigue reduciendo, representando el 71,33% en el último trimestre, de la que el 70,14% del total de nuevos créditos hipotecarios se han referenciado a EURIBOR. En consecuencia, en la actualidad prácticamente ya sólo se utilizan dos alternativas de contratación: tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR o tipo de interés fijo. Todas las comunidades autónomas se encuentran ya por encima del 10% en contratación a tipo de interés fijo, trece de ellas superan el 20%, alcanzando el mayor peso relativo Murcia (44,33%), Cataluña (42,31%), Comunidad Valenciana (37,17%), Baleares (36,37%) y La Rioja (29,26%).

La duración de los nuevos créditos hipotecarios se ha incrementado ligeramente durante el último trimestre, concretamente un 1,09%, alcanzando los 279 meses (23 años y 3 meses). Los mayores periodos medios de contratación se han alcanzado en Comunidad de Madrid (305 meses; 25 años y 5 meses), Castilla – La Mancha (287 meses; 23 años y 11 meses), Andalucía (285 meses; 23 años y 9 meses) y País Vasco (282 meses; 23 años y 6 meses). En nueve comunidades autónomas se han incrementado, dando lugar a descensos en ocho de ellas. Los mayores incrementos han correspondido a Aragón (6,15%), Baleares (4,37%) y Asturias (4,18%), mientras que los mayores descensos se han presentado en Cantabria (-3,99%) y País Vasco (-2,76%). En lo últimos doce meses el incremento de los plazos medios ha sido del 0,73%.

En términos intertrimestrales los indicadores de accesibilidad han sufrido un ligero deterioro. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 533,80 €, con un incremento del 2,05% con respecto al segundo trimestre, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 28,05%, con un incremento de 0,56 pp. Los motivos se deben fundamentalmente al incremento del endeudamiento hipotecario, con un aumento intertrimestral del 2,99%. El resto de variables han presentado un comportamiento favorable: incremento de los plazos de contratación (1,09%), reducción de los tipos de interés (-0,01 pp), incremento salarial (0,02%). En todo caso son cuantías que se sitúan muy próximas a los mínimos históricos trimestrales (512,83 €; 26,96% 1T 2016), por lo que desde una perspectiva temporal el comportamiento sigue siendo favorable.

Desde un punto de vista territorial, las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (776,99 €), Baleares (669,39 €), Cataluña (620,79 €), País Vasco (602,84€) y Cantabria (539,00€), mientras que los menores resultados han correspondido a Extremadura (337,62 €), Castilla-La Mancha (361,77 €) y La Rioja (377,93€). En ocho comunidades autónomas se han producido incrementos intertrimestrales, mientras que seis de ellas han presentado descensos.

En cuanto al porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial, las mayores cuantías han correspondido a Baleares (37,87%), Comunidad de Madrid (33,84%), Cataluña (30,74%), Cantabria (30,15%) y Canarias (28,23%). Por el contrario, las condiciones de accesibilidad más favorables se han producido en La Rioja (21,34%), Extremadura (21,54%), Castilla – La Mancha (21,69%) y Asturias (22,40%). En once comunidades autónomas se ha producido un deterioro al incrementarse el porcentaje, mientras que en seis de ellas han mejorado las condiciones de accesibilidad.

Los resultados interanuales muestran un comportamiento distinto a los trimestrales ya que ambos casos han vuelto a alcanzar mínimos históricos. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 523,76 € (526,23 € el pasado trimestre) y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial el 27,53% (27,66% el pasado trimestre).

Las tasas de variación interanuales proporcionan igualmente una favorable evolución de los indicadores de accesibilidad, dando lugar a un descenso del -3,15% en la cuota hipotecaria mensual media y de -1,06 pp en el peso de dicha cuota con respecto al coste salarial.

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha reducido intensamente en el tercer trimestre, alcanzando las 7.679, la menor cuantía desde la elaboración de la serie histórica (primer trimestre de 2014). Con respecto al segundo trimestre se ha reducido en 3.791 certificaciones, lo que supone una reducción intertrimestral del -33,05%. Las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones han sido Andalucía con 2.181 certificaciones (1.356 menos que en el segundo trimestre), Comunidad Valenciana con 1.566 certificaciones (296 menos), Cataluña con 1.526 certificaciones (531 menos). Estas tres comunidades autónomas representan el 68,67% del total de certificaciones. Dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas han presentado descensos intertrimestrales. El 63,43% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, frente al 36,57% de personas jurídicas, incrementándose el peso de personas jurídicas con respecto a personas físicas en 4,87 pp. El peso de extranjeros ha marcado un mínimo histórico al alcanzar el 7,61%. Las nacionalidades con mayor peso han sido marroquíes (13,70%), británicos (11,92%), ecuatorianos (10,85%), rumanos (7,12%) y colombianos (3,91%).

Las daciones en pago han marcado un mínimo histórico al haberse registrado 1.947 durante el tercer trimestre, 487 menos que en el segundo trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -20,01%. Con respecto al mismo trimestre de 2015, el descenso ha sido de 882 daciones en pago, es decir, un descenso interanual del -31,18%. Las comunidades autónomas con mayor número de daciones en pago han sido Cataluña (535), Andalucía (505), Comunidad Valenciana (298), Comunidad de Madrid (134) y Murcia (118). El 79,49% han correspondido a personas físicas, frente al 20,51% de personas jurídicas. El 11,83% de las daciones en pago han correspondido a extranjeros, frente al 88,17% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido marroquíes (16,14%), ecuatorianos (15,25%), británicos (6,73%) y rumanos (4,93%).

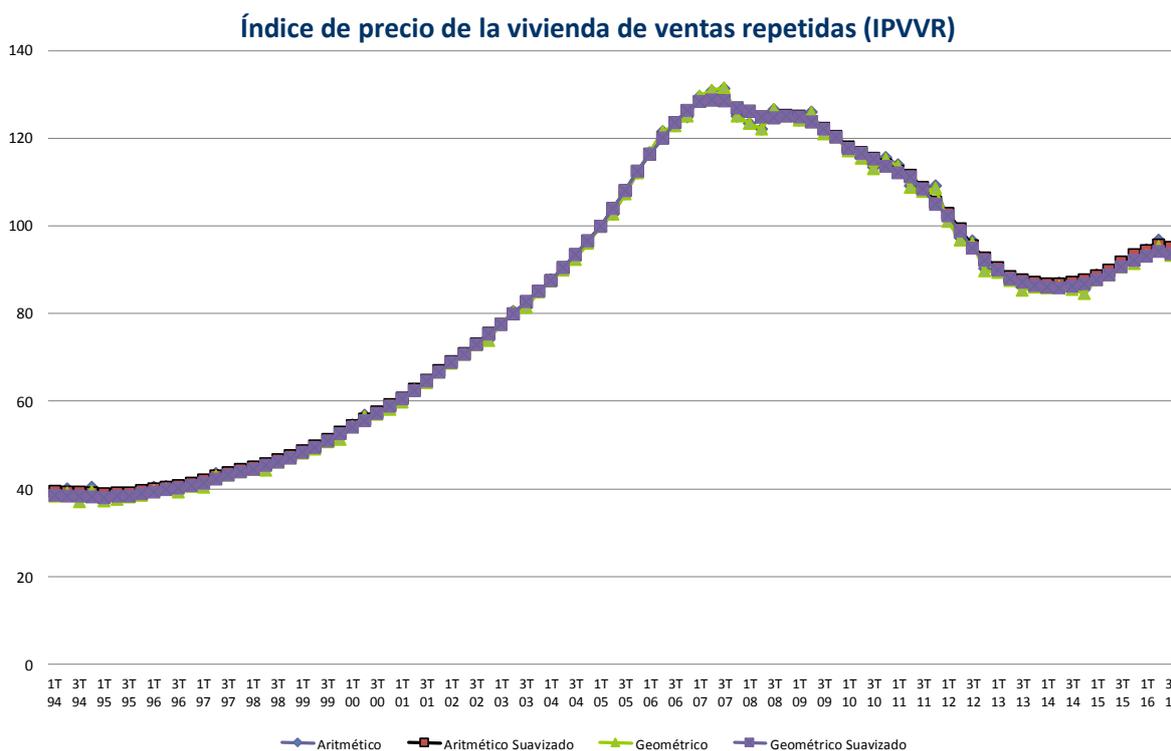
2. Resultados

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

Durante los últimos trimestres el IPVVR ha venido mostrando una notable intensidad en su ritmo de recuperación, dando lugar a tasas interanuales consolidadas por encima del 5%. A pesar de ello, en los respectivos informes trimestrales, veníamos advirtiéndole que no era previsible una continuidad en la fortaleza de la tendencia ascendente, ya que no existían motivos que diesen lugar a una estimación de mayor intensificación, teniendo en cuenta el comportamiento de las variables con influencia en el precio de la vivienda.

Los resultados del tercer trimestre en el IPVVR han constatado esta realidad. De este modo, la tasa interanual se ha moderado, proporcionando un incremento de precios del 3,27%, después de varios trimestres con un crecimiento interanual sostenido por encima del 5%. Esta corrección en la tasa interanual se ha visto acompañada por un descenso trimestral del IPVVR del -1,35%.

En publicaciones precedentes indicábamos que, en condiciones normales, los precios de la vivienda mantendrían la senda positiva, pero con moderadas tasas de crecimiento, dando lugar a tasas interanuales no muy distantes del 5%. Tanto las cifras distantes del 5% interanual como las tasas intertrimestrales negativas, como la del último trimestre, configuran situaciones coyunturales, propias en algunos casos de la metodología de cálculo del IPVVR, especialmente por lo que respecta a los resultados del último trimestre objeto de publicación, al disponer de un menor número de pares de ventas.

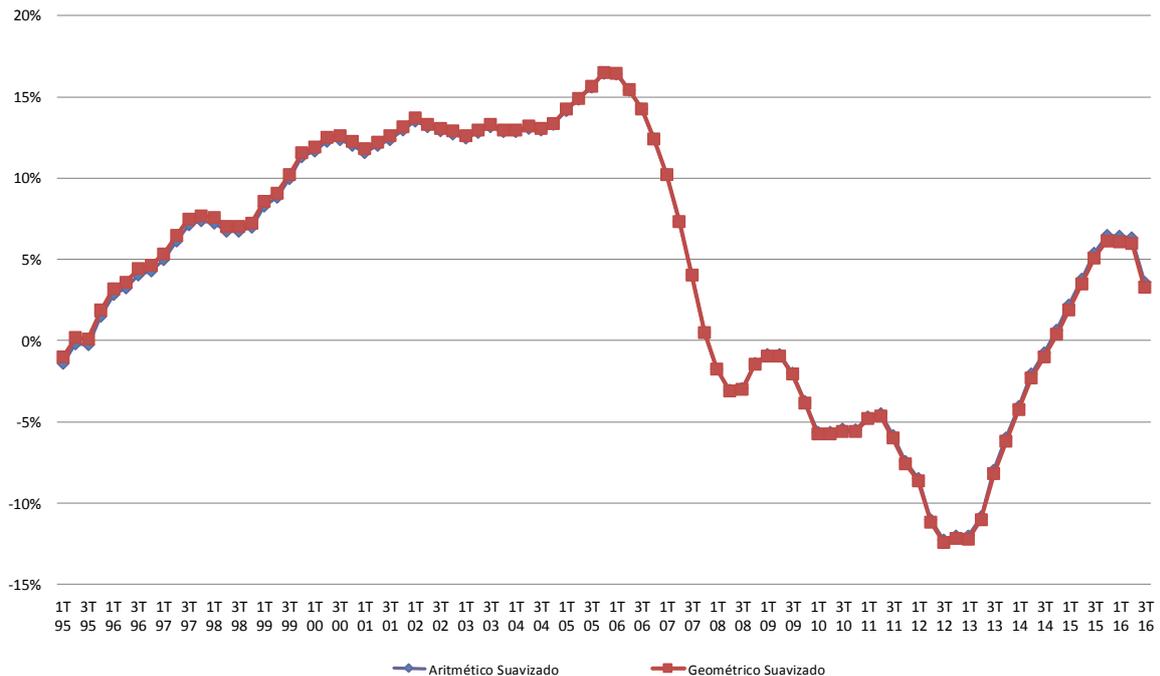


El comportamiento del precio de la vivienda está condicionado por distintas variables, como el mantenimiento del ritmo de crecimiento de la demanda de vivienda, la potente presencia de demanda extranjera, el crecimiento del empleo, los bajos tipos de interés, la intensificación del mercado hipotecario... La evolución actual y futura de muchas de estas variables es analizada en apartados posteriores.

En todo caso, la favorable evolución durante trimestres precedentes en la práctica totalidad de estas variables lleva a mantener estas previsiones con respecto al comportamiento futuro del precio de la vivienda, con independencia del descenso del último trimestre o del intenso crecimiento en alguno de los trimestres precedentes.

En el horizonte todavía quedan por aclarar algunas incertidumbres, algunas de carácter internacional y otras más de carácter doméstico, pero que en principio es previsible que no generen un cambio significativo en la tendencia del precio de vivienda.

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



El mantenimiento de tasas interanuales positivas de baja cuantía en el precio de la vivienda es uno de los aspectos más saludables para el buen funcionamiento del propio mercado inmobiliario ya que, por un lado, permite que el demandante no espere descensos adicionales en precio para tomar decisiones de compra en la medida que el mercado está en una fase alcista, y, por otro lado, porque desde el punto de vista del oferente se alivian las tensiones existentes con respecto al valor de sus activos y sus consecuencias sobre el mercado hipotecario.

Retomando las cifras, cabe señalar que en términos absolutos el IPVVR se sitúa en niveles similares a los alcanzados en la segunda mitad de 2012 y en la segunda mitad de 2004.

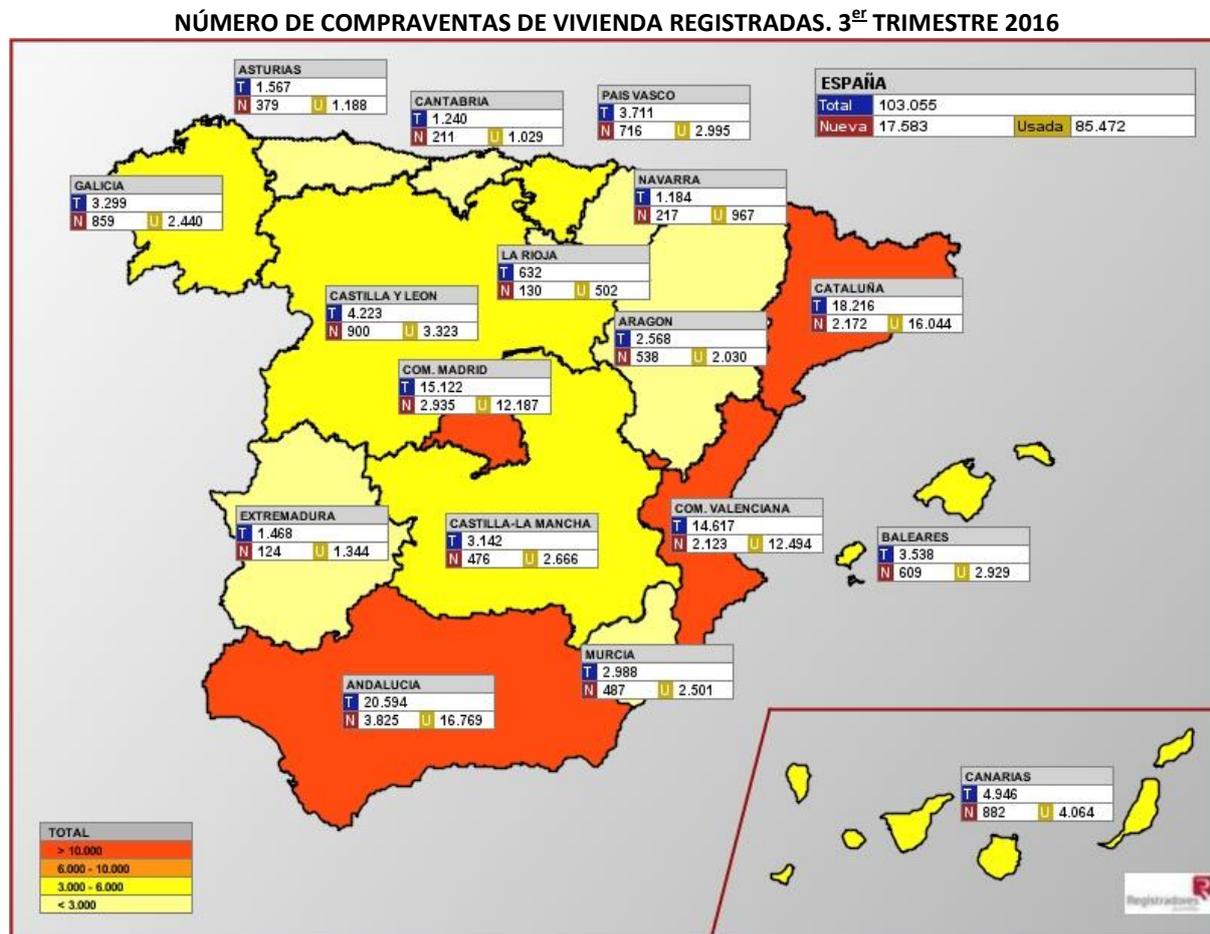
En cuanto a la posición con respecto a mínimos y máximos de la serie, con respecto a los precios máximos (2007) el IPVVR acumula un descenso del -27,51%, mientras que con respecto a los niveles mínimos (2014) se acumula un ascenso del 9,38%.

A lo largo de los próximos apartados se analiza un amplio abanico de variables, con incidencia en no pocas de ellas sobre el precio de la vivienda. Tal y como se ha anticipado, la práctica totalidad constata la favorable dinámica del mercado inmobiliario español, consolidando con ello la recuperación del precio de la vivienda en cuantías positivas razonables, entendiendo como tal de baja cuantía.

En todas ellas se analizan las perspectivas de comportamiento, presentando igualmente un tono moderadamente favorable, por lo que dicho escenario resulta perfectamente repercutible con respecto a la evolución futura del precio de la vivienda.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



Por segundo trimestre consecutivo se han superado las 100.000 compraventas trimestrales registradas, consolidando niveles que pronto llevarán a cifras interanuales de compraventas de vivienda por encima de las 400.000. Concretamente, se han registrado 103.055 compraventas de vivienda en el tercer trimestre del año, 4.783 menos que en el segundo trimestre.

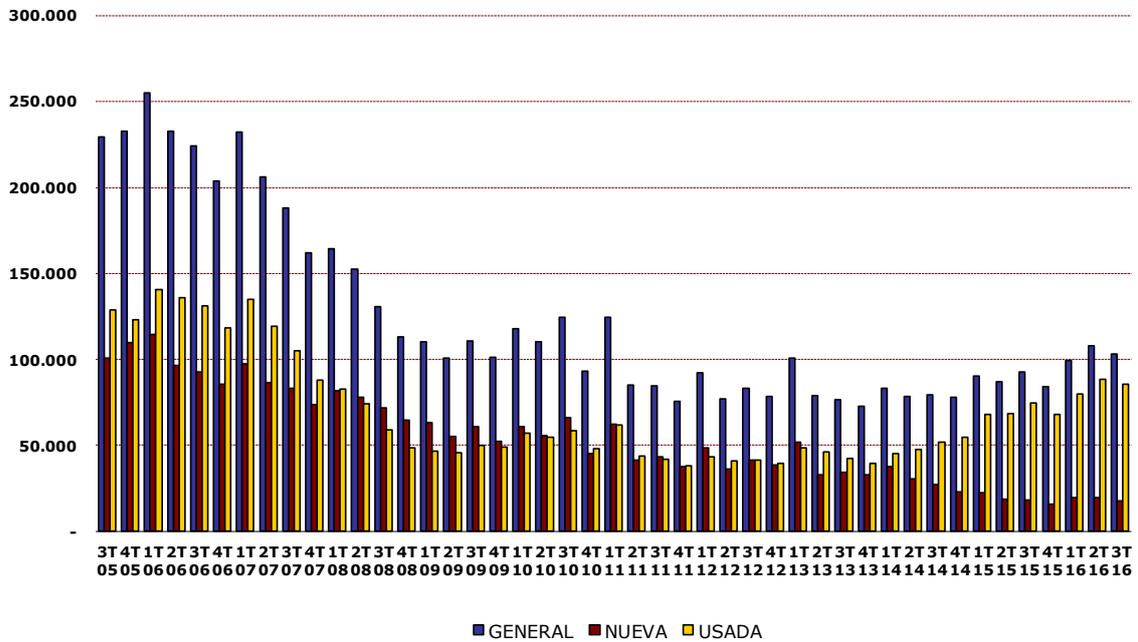
A pesar de esta reducción intertrimestral (-4,44%) se trata del segundo resultado trimestral más elevado de los últimos veintidós trimestres. Con la excepción del pasado trimestre (107.838), hay que retroceder hasta el primer trimestre de 2011 para encontrar una cifra de compraventas trimestrales superior.

La distinción entre vivienda nueva y usada mantiene su habitual asimetría. Concretamente, la vivienda usada sigue su proceso de consolidación en cifras superiores a las 85.000 compraventas trimestrales, habiéndose registrado 85.472 compraventas en el último trimestre. Esta cuantía, a pesar de suponer una reducción de 2.819 compraventas con respecto al segundo trimestre (descenso intertrimestral del -3,19%), alcanza el segundo mayor resultado trimestral de los últimos treinta y cinco trimestres. Nuevamente, con la excepción del pasado trimestre, hay que retroceder, ni más ni menos, hasta el cuarto trimestre de 2007 para encontrar una cuantía superior de compraventas de vivienda usada.

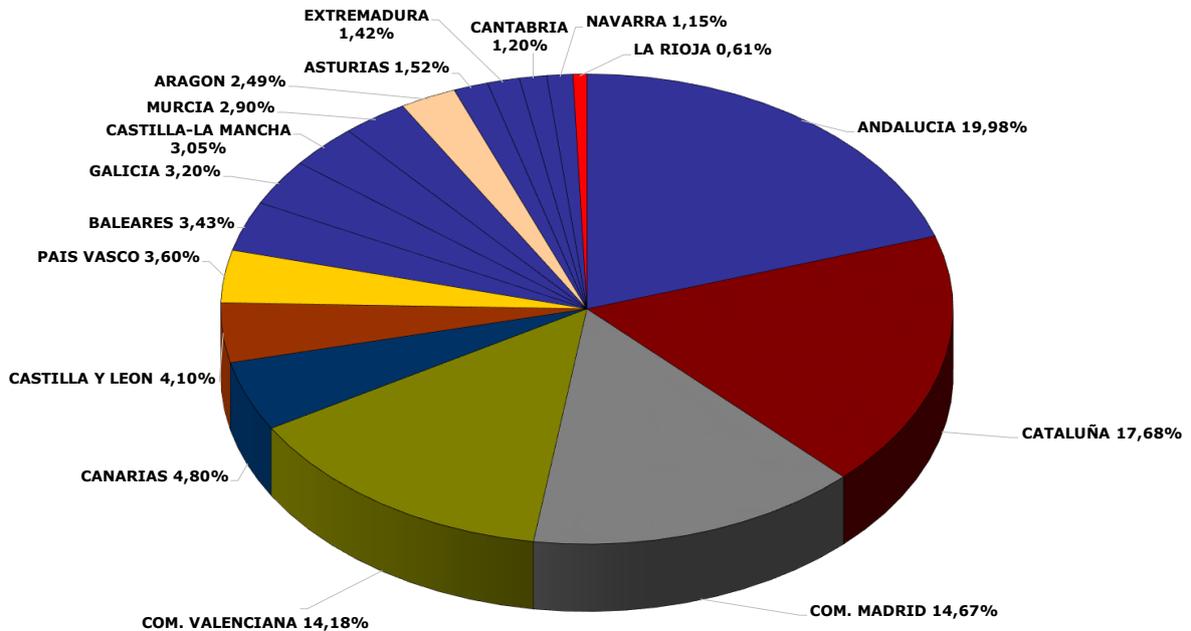
En vivienda nueva se han registrado 17.583 compraventas de vivienda, 1.964 compraventas menos que en el segundo trimestre (descenso intertrimestral del -10,05%). Tras haberse producido un ligero incremento de compraventas de vivienda nueva durante los dos primeros trimestres de 2016, nuevamente se ha contado con un significativo ajuste, dando lugar al segundo menor resultado de la serie histórica, superando únicamente las 15.819 compraventas del cuarto trimestre de 2015. Este nuevo retroceso supone replantearse la aparente

recuperación que esta modalidad de vivienda parecía mostrar durante los últimos trimestres, debiendo esperara nuevamente a resultados de próximos trimestres para albergar un posible cambio de tendencia tras un largo e intenso periodo de ajustes en esta modalidad de vivienda.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 3er trimestre 2016

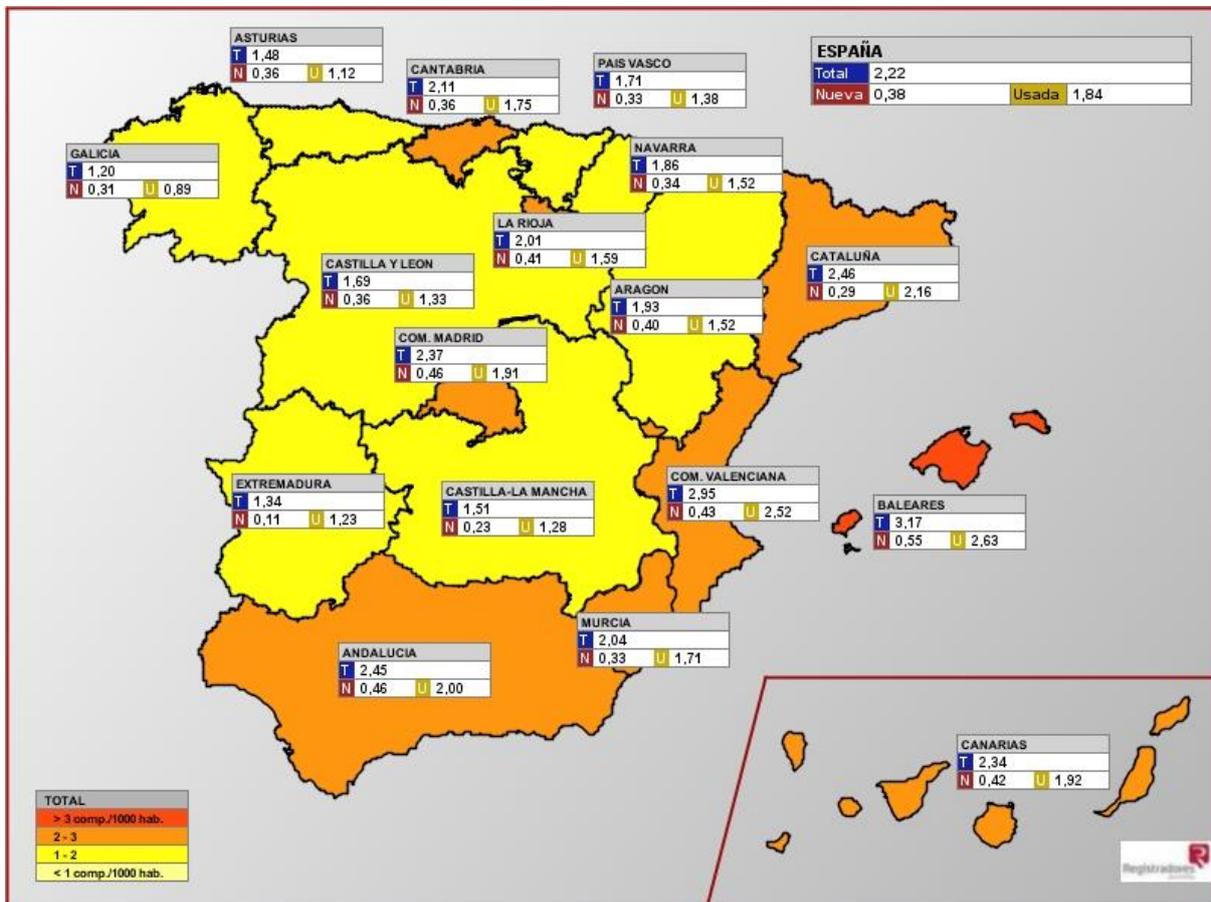


La evolución intertrimestral de resultados muestra claramente un freno a la tendencia favorable de los últimos trimestres, aunque con cuantías superiores a las alcanzadas en trimestres precedentes al segundo trimestre de 2016. Esta situación se ha generalizado territorialmente, con quince comunidades autónomas en las que las tasas intertrimestrales muestran signo negativo. Los únicos incrementos se han alcanzado en Cantabria (5,35%) y Cataluña (5,29%). Por el contrario, las mayores reducciones se han producido en La Rioja (-22,83%), País Vasco (-15,62%) y Castilla – La Mancha (-15,26%).

Atendiendo al número de compraventas, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (20.594), Cataluña (18.216), Comunidad de Madrid con (15.122) y Comunidad Valenciana con (14.617). Entre estas cuatro comunidades alcanzan el 66,52% del total de compraventas de vivienda registradas en España.

En términos relativos se han registrado 2,22 compraventas de vivienda por cada mil habitantes durante el tercer trimestre, de las cuales 0,38 han correspondido a vivienda nueva y 1,84 a vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Baleares (3,17), Comunidad Valenciana (2,95) y Cataluña (2,46), todas ellas caracterizadas por una alta presencia de segunda vivienda.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3^{er} TRIMESTRE 2016

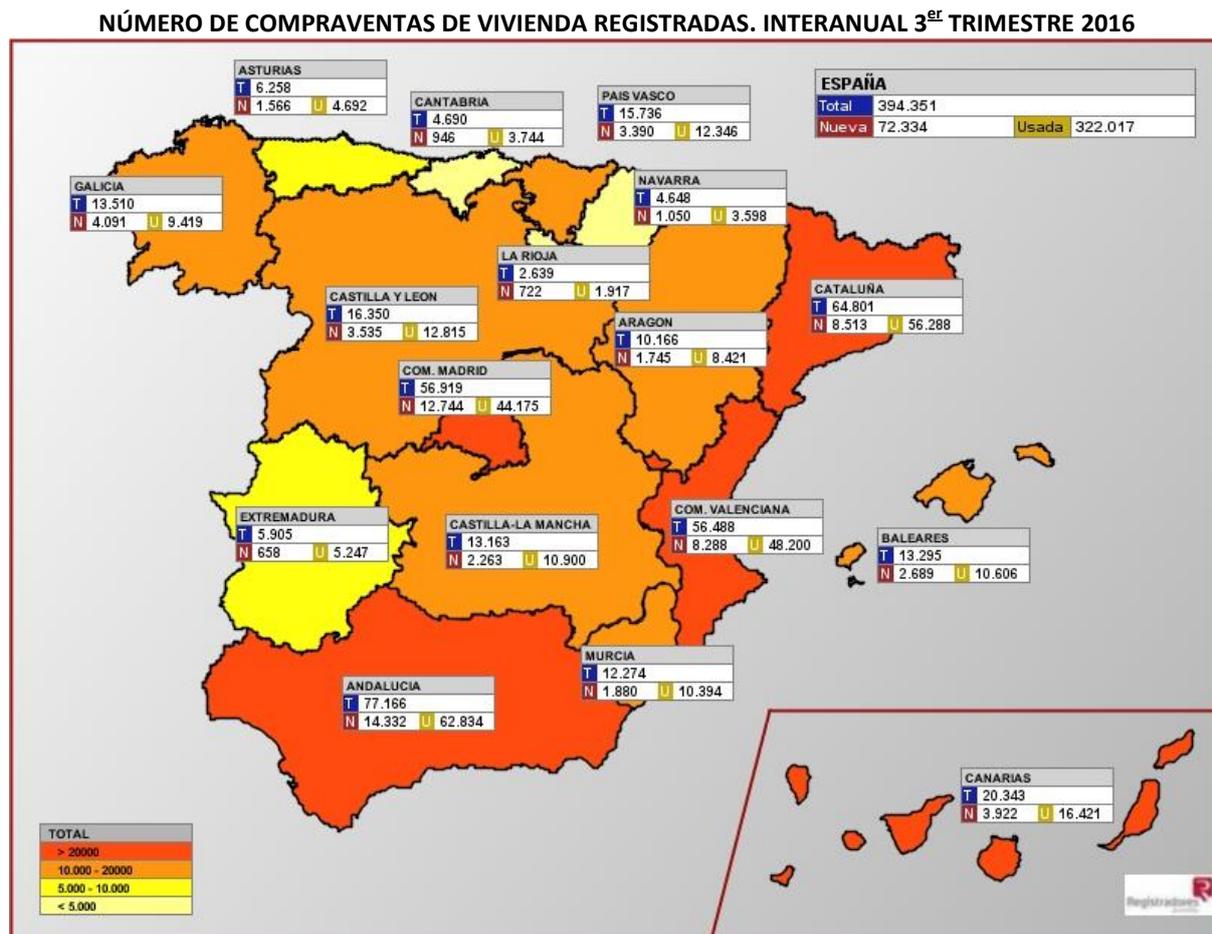


En los últimos doce meses el número de viviendas registradas ha sido de 394.351, siendo previsible que 2016 se cierre con un número de compraventas superior a las 400.000 viviendas. Con respecto al segundo trimestre supone un incremento de 10.269 compraventas, consolidando la senda positiva de los últimos trimestres. De hecho, este resultado interanual es el más elevado de los últimos veintiún trimestres.

La distinción entre vivienda nueva y usada proporciona nuevamente perspectivas muy distintas. Las 72.334 compraventas de vivienda nueva registradas interanualmente al cierre del tercer trimestre, suponen un descenso en los resultados interanuales de 434 compraventas, dando lugar al segundo menor resultado de la serie histórica. Sin embargo, la vivienda usada ha registrado 322.017 compraventas, con un incremento de 10.703 con respecto al segundo trimestre. En este caso, el resultado interanual es el más elevado de los últimos

treinta y tres trimestres, debiendo retroceder hasta el segundo trimestre de 2008 para encontrar un número de compraventas de vivienda usada superior.

El desglose territorial de compraventas interanuales de vivienda muestra las mayores cuantías en las comunidades autónomas de Andalucía (77.166), Cataluña (64.801), Comunidad de Madrid (56.919) y Comunidad Valenciana (56.488). En catorce de las diecisiete comunidades autónomas se ha incrementado el número de compraventas interanuales, constatando la favorable evolución de resultados, al margen del descenso intertrimestral, que puede considerarse coyuntural, tal y como constatarán los resultados de próximos trimestres. Las comunidades autónomas con mayores incrementos interanuales con respecto al trimestre precedente han sido Baleares (6,19%), Cataluña (6,07%) y Comunidad de Madrid (3,62%).



Las tasas de variación interanuales, tanto las calculadas a través de la comparación de resultados anuales como de resultados trimestrales, muestran una notable fortaleza, constatando la consolidación de la recuperación del mercado de compraventas de vivienda.

Concretamente, la comparación de los resultados interanuales al cierre del tercer trimestre de 2016 con los interanuales al cierre del tercer trimestre de 2015 proporciona un incremento del 13,19%, ligeramente por debajo del alcanzado el pasado trimestre (14,60%). Este resultado supone el séptimo trimestre consecutivo con tasas interanuales positivas, reforzando la favorable tendencia en la evolución de las compraventas de vivienda.

Nuevamente existen importantes diferencias entre vivienda nueva y usada, ya que mientras la vivienda usada ha presentado un incremento interanual del 21%, la vivienda nueva ha reducido el número de compraventas un -12,07%. Territorialmente se generaliza la evolución favorable ya que todas las comunidades autónomas presentan tasas positivas, once de ellas con tasas de crecimiento de dos dígitos. Los mayores incrementos se han alcanzado en Baleares (30,06%), Cataluña (20,39%) y Asturias (17,32%).

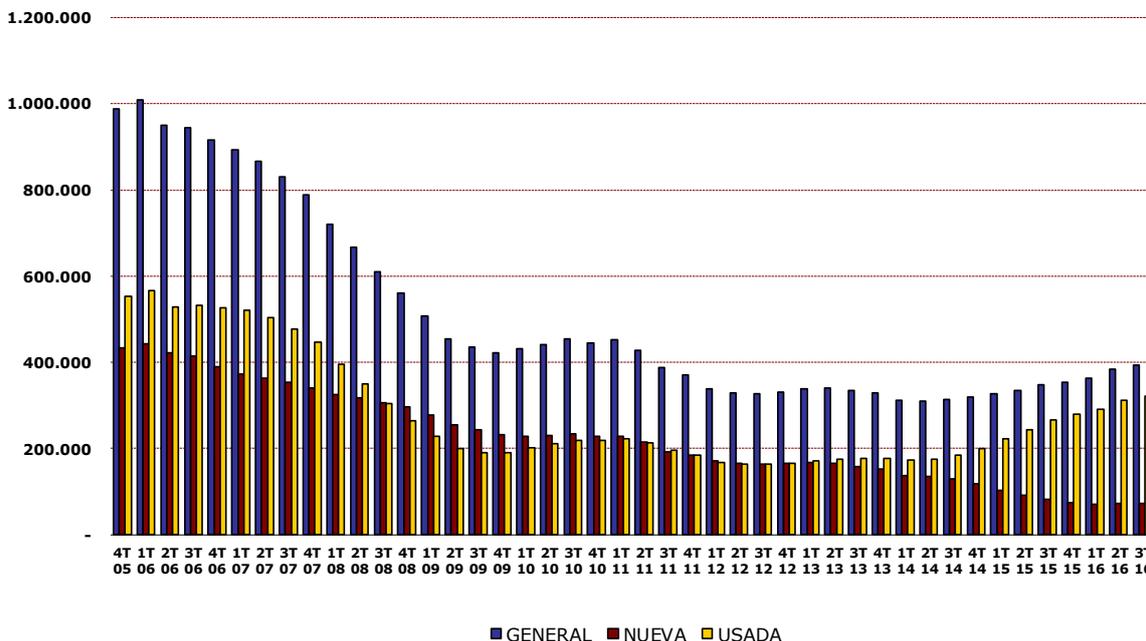
La comparación directa de las compraventas del tercer trimestre del año 2016 y del mismo trimestre del año 2015 otorga tasas de crecimiento no muy distantes a las alcanzadas con resultados interanuales, dando lugar a un incremento del 11,07%. En este caso la vivienda nueva presenta un descenso interanual del -2,41%, mientras que la vivienda usada se incrementa el 14,31%. En este caso catorce comunidades autónomas alcanzan tasas positivas, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Baleares (28,05%), Cataluña (25,56%), Comunidad de Madrid (15,15%) y Extremadura (13,80%).

El siguiente gráfico, que recoge la evolución de los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres, proporciona una adecuada perspectiva de lo que puede ser la evolución previsible de resultados. Tal y como se ha indicado, previsiblemente el año 2016 se cerrará superando las 400.000 compraventas anuales, de acuerdo a la tendencia, aproximándose con ello a lo que puede resultar como una demanda normal en un mercado inmobiliario como el español, de acuerdo a su número de habitantes y alta presencia de segunda vivienda.

La vivienda usada muestra una clara intensidad en el crecimiento. Sin embargo, la vivienda usada, a pesar de sus bajas cuantías, estimamos que puede presentar crecimientos a lo largo de próximos trimestres, tal y como ya ocurrió en la primera mitad de 2016. El número de visados e iniciación de vivienda viene presentando crecimientos destacados durante los últimos trimestres, que deben materializarse en las cifras de compraventas durante próximos trimestres.

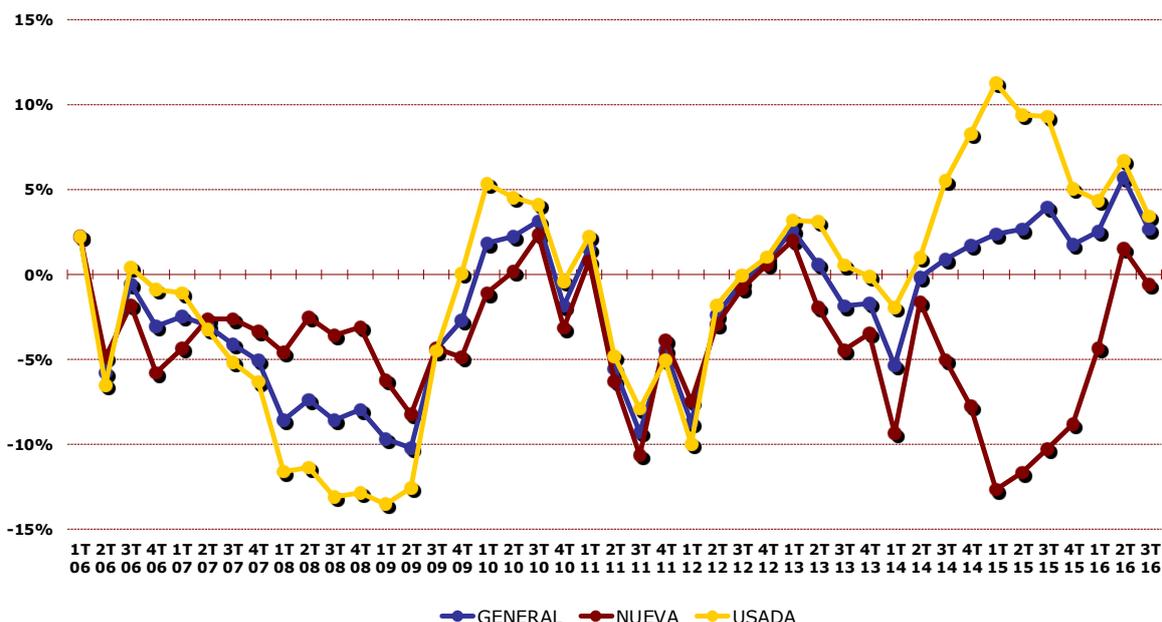
A pesar del descenso intertrimestral del tercer trimestre, entendemos que los factores con influencia en el número de compraventas de vivienda siguen presentando un tono predominantemente positivo, por lo que entendemos que un número de compraventas trimestral superior a las 100.000 será una constante a lo largo de los próximos trimestres.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados medios anuales. Tal y como puede observarse, durante los últimos ocho trimestres dichas tasas han presentado signo positivo, acumulando dos años con incremento de resultados interanuales trimestre tras trimestre. Se trata, por tanto, de un nuevo parámetro para ratificar la perspectiva de más de 400.000 compraventas para 2016, así como para trimestres posteriores.

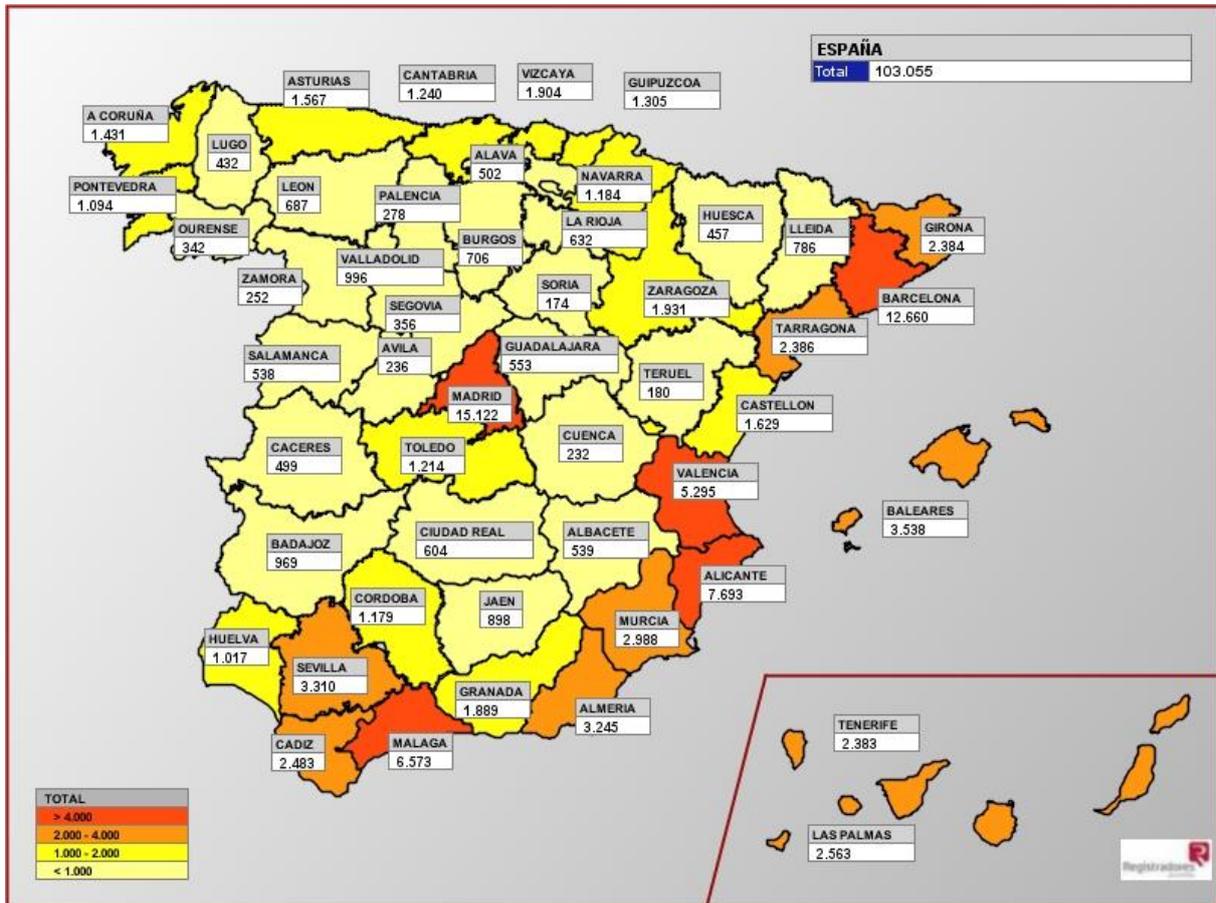
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del número de compraventas de vivienda



| Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2016 | Nº compraventas registradas | | | | | |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 20.594 | 3.825 | 16.769 | 77.166 | 14.332 | 62.834 |
| ARAGON | 2.568 | 538 | 2.030 | 10.166 | 1.745 | 8.421 |
| ASTURIAS | 1.567 | 379 | 1.188 | 6.258 | 1.566 | 4.692 |
| BALEARES | 3.538 | 609 | 2.929 | 13.295 | 2.689 | 10.606 |
| CANARIAS | 4.946 | 882 | 4.064 | 20.343 | 3.922 | 16.421 |
| CANTABRIA | 1.240 | 211 | 1.029 | 4.690 | 946 | 3.744 |
| CASTILLA Y LEON | 4.223 | 900 | 3.323 | 16.350 | 3.535 | 12.815 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 3.142 | 476 | 2.666 | 13.163 | 2.263 | 10.900 |
| CATALUÑA | 18.216 | 2.172 | 16.044 | 64.801 | 8.513 | 56.288 |
| COM. MADRID | 15.122 | 2.935 | 12.187 | 56.919 | 12.744 | 44.175 |
| COM. VALENCIANA | 14.617 | 2.123 | 12.494 | 56.488 | 8.288 | 48.200 |
| EXTREMADURA | 1.468 | 124 | 1.344 | 5.905 | 658 | 5.247 |
| GALICIA | 3.299 | 859 | 2.440 | 13.510 | 4.091 | 9.419 |
| LA RIOJA | 632 | 130 | 502 | 2.639 | 722 | 1.917 |
| MURCIA | 2.988 | 487 | 2.501 | 12.274 | 1.880 | 10.394 |
| NAVARRA | 1.184 | 217 | 967 | 4.648 | 1.050 | 3.598 |
| PAIS VASCO | 3.711 | 716 | 2.995 | 15.736 | 3.390 | 12.346 |
| NACIONAL | 103.055 | 17.583 | 85.472 | 394.351 | 72.334 | 322.017 |

| Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | -1,21% | -0,73% | -1,32% | 10,80% | -19,24% | 21,07% |
| ARAGON | -5,59% | 29,02% | -11,85% | 10,02% | 1,39% | 12,00% |
| ASTURIAS | -4,04% | 0,53% | -5,41% | 17,32% | 4,89% | 22,16% |
| BALEARES | -7,67% | -30,48% | -0,91% | 30,06% | 12,46% | 35,44% |
| CANARIAS | -10,25% | -11,71% | -9,93% | 10,08% | -19,02% | 20,41% |
| CANTABRIA | 5,35% | -20,38% | 12,83% | 12,55% | 0,64% | 16,02% |
| CASTILLA Y LEON | -7,19% | -3,33% | -8,18% | 6,73% | -10,62% | 12,77% |
| CASTILLA-LA MANCHA | -15,26% | -22,48% | -13,83% | 9,83% | -24,21% | 21,12% |
| CATALUÑA | 5,29% | -2,12% | 6,39% | 20,39% | -1,82% | 24,65% |
| COM. MADRID | -2,69% | -18,13% | 1,94% | 12,41% | 2,79% | 15,53% |
| COM. VALENCIANA | -7,10% | -6,43% | -7,21% | 12,31% | -22,43% | 21,68% |
| EXTREMADURA | -10,49% | -33,69% | -7,50% | 6,78% | -35,04% | 16,16% |
| GALICIA | -10,91% | -13,23% | -10,06% | 8,49% | -25,07% | 34,69% |
| LA RIOJA | -22,83% | -38,97% | -17,16% | 4,10% | -17,30% | 15,34% |
| MURCIA | -14,97% | -2,79% | -16,99% | 15,14% | -20,84% | 25,46% |
| NAVARRA | -2,39% | -30,23% | 7,21% | 3,33% | -18,41% | 12,05% |
| PAIS VASCO | -15,62% | -23,83% | -13,39% | 16,06% | -1,05% | 21,84% |
| NACIONAL | -4,44% | -10,05% | -3,19% | 13,19% | -12,07% | 21,00% |

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3^{er} TRIMESTRE 2016

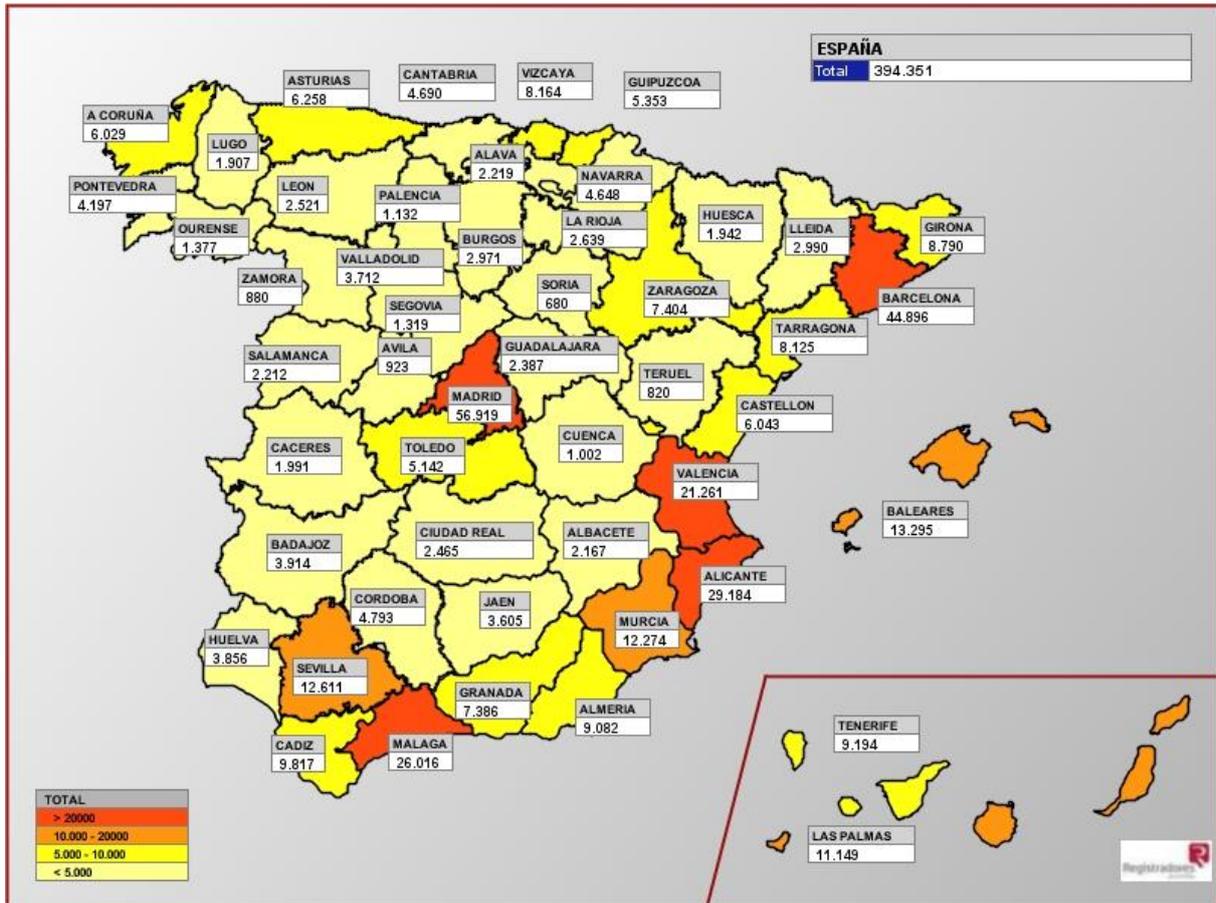
La favorable evolución del número de compraventas de vivienda por provincias de los últimos trimestres ha presentado un ligero retroceso durante el tercer trimestre. Concretamente, cuarenta provincias han contado con un descenso de compraventas con respecto al trimestre precedente, dando lugar a mejoras únicamente en nueve de ellas, manteniendo resultados en un caso. Los mayores descensos han correspondido a las provincias de La Rioja (-22,83%), Cuenca (-20,55%), Álava (-20,32%) y Valladolid (-18,16%).

Desde un punto de vista territorial la distinción en vivienda nueva y usada otorga ligeras diferencias, ya que en vivienda nueva treinta y cinco provincias presentan descensos intertrimestrales, mientras que en vivienda usada en dicha situación se han situado treinta y ocho provincias.

Atendiendo al número de compraventas de vivienda registradas durante el tercer trimestre del año, las provincias con un mayor número han sido Madrid (15.122), Barcelona (12.660), Alicante (7.693), Málaga (6.573) y Valencia (5.295). Con respecto al número de habitantes el mayor nivel de actividad inmobiliaria ha correspondido a las provincias de Almería (4,71), Alicante (4,15), Málaga (4,06), Girona (3,2) y Baleares (3,17), todas ellas provincias costeras con una alta presencia de segundas viviendas.

A diferencia de este cambio coyuntural del trimestre, las tasas interanuales constatan la favorable evolución del número de compraventas, dando lugar a la consecución de tasas positivas en cuarenta y ocho provincias, frente a los descensos en únicamente dos de ellas. En este caso sí se mantiene la distinción entre el comportamiento de la vivienda nueva y la vivienda usada ya que en vivienda nueva treinta y ocho provincias han presentado tasas interanuales negativas, mientras que en vivienda usada en todas las provincias se han incrementado los resultados interanuales. Las mayores tasas de crecimiento para el total general han correspondido a las provincias de Baleares (30,06%), Almería (26,93%), Guipúzcoa (24,06%), Barcelona (23,45%), Huesca (19,88%) y Álava (19,11%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2016



Tomando los resultados de los últimos doce meses, la provincia de Madrid se mantiene en su tradicional liderazgo, en este caso con 56.919 compraventas, seguida de Barcelona con 44.896, Alicante con 29.184, Málaga con 26.016, Valencia con 21.261, Baleares con 13.295, Sevilla con 12.611, Murcia con 12.274 y Las Palmas con 11.149, siendo las que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales. Por el contrario, cuatro provincias presentan cifras de compraventas anuales por debajo de 1.000.

En términos relativos (número de compraventas por cada mil habitantes) la mayor actividad inmobiliaria en vivienda durante el último año ha correspondido a las provincias de Málaga (16,06), Alicante (15,73), Almería (13,18) y Baleares (11,22). Tal y como viene siendo habitual esta mayor actividad inmobiliaria con respecto a la población se alcanza en provincias costeras, con mayor presencia de segunda vivienda.

| Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2016 | Nº compraventas registradas | | | | | |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| A CORUÑA | 1.431 | 376 | 1.055 | 6.029 | 1.762 | 4.267 |
| ALAVA | 502 | 79 | 423 | 2.219 | 499 | 1.720 |
| ALBACETE | 539 | 113 | 426 | 2.167 | 440 | 1.727 |
| ALICANTE | 7.693 | 1.290 | 6.403 | 29.184 | 4.652 | 24.532 |
| ALMERIA | 3.245 | 841 | 2.404 | 9.082 | 2.295 | 6.787 |
| ASTURIAS | 1.567 | 379 | 1.188 | 6.258 | 1.566 | 4.692 |
| AVILA | 236 | 65 | 171 | 923 | 243 | 680 |
| BADAJOS | 969 | 84 | 885 | 3.914 | 478 | 3.436 |
| BALEARES | 3.538 | 609 | 2.929 | 13.295 | 2.689 | 10.606 |
| BARCELONA | 12.660 | 1.447 | 11.213 | 44.896 | 5.644 | 39.252 |
| BURGOS | 706 | 132 | 574 | 2.971 | 729 | 2.242 |
| CACERES | 499 | 40 | 459 | 1.991 | 180 | 1.811 |
| CADIZ | 2.483 | 597 | 1.886 | 9.817 | 2.567 | 7.250 |
| CANTABRIA | 1.240 | 211 | 1.029 | 4.690 | 946 | 3.744 |
| CASTELLON | 1.629 | 158 | 1.471 | 6.043 | 696 | 5.347 |
| CIUDAD REAL | 604 | 60 | 544 | 2.465 | 348 | 2.117 |
| CORDOBA | 1.179 | 148 | 1.031 | 4.793 | 657 | 4.136 |
| CUENCA | 232 | 4 | 228 | 1.002 | 57 | 945 |
| GIRONA | 2.384 | 322 | 2.062 | 8.790 | 1.133 | 7.657 |
| GRANADA | 1.889 | 346 | 1.543 | 7.386 | 1.484 | 5.902 |
| GUADALAJARA | 553 | 125 | 428 | 2.387 | 608 | 1.779 |
| GUIPUZCOA | 1.305 | 348 | 957 | 5.353 | 1.317 | 4.036 |
| HUELVA | 1.017 | 200 | 817 | 3.856 | 806 | 3.050 |
| HUESCA | 457 | 47 | 410 | 1.942 | 293 | 1.649 |
| JAEN | 898 | 128 | 770 | 3.605 | 540 | 3.065 |
| LA RIOJA | 632 | 130 | 502 | 2.639 | 722 | 1.917 |
| LAS PALMAS | 2.563 | 461 | 2.102 | 11.149 | 2.060 | 9.089 |
| LEON | 687 | 214 | 473 | 2.521 | 810 | 1.711 |
| LLEIDA | 786 | 117 | 669 | 2.990 | 600 | 2.390 |
| LUGO | 432 | 133 | 299 | 1.907 | 759 | 1.148 |
| MADRID | 15.122 | 2.935 | 12.187 | 56.919 | 12.744 | 44.175 |
| MALAGA | 6.573 | 1.154 | 5.419 | 26.016 | 4.582 | 21.434 |
| MURCIA | 2.988 | 487 | 2.501 | 12.274 | 1.880 | 10.394 |
| NAVARRA | 1.184 | 217 | 967 | 4.648 | 1.050 | 3.598 |
| OURENSE | 342 | 65 | 277 | 1.377 | 351 | 1.026 |
| PALENCIA | 278 | 57 | 221 | 1.132 | 218 | 914 |
| PONTEVEDRA | 1.094 | 285 | 809 | 4.197 | 1.219 | 2.978 |
| SALAMANCA | 538 | 75 | 463 | 2.212 | 352 | 1.860 |
| SEGOVIA | 356 | 72 | 284 | 1.319 | 261 | 1.058 |
| SEVILLA | 3.310 | 411 | 2.899 | 12.611 | 1.401 | 11.210 |
| SORIA | 174 | 77 | 97 | 680 | 211 | 469 |
| TARRAGONA | 2.386 | 286 | 2.100 | 8.125 | 1.136 | 6.989 |
| TENERIFE | 2.383 | 421 | 1.962 | 9.194 | 1.862 | 7.332 |
| TERUEL | 180 | 31 | 149 | 820 | 122 | 698 |
| TOLEDO | 1.214 | 174 | 1.040 | 5.142 | 810 | 4.332 |
| VALENCIA | 5.295 | 675 | 4.620 | 21.261 | 2.940 | 18.321 |
| VALLADOLID | 996 | 166 | 830 | 3.712 | 623 | 3.089 |
| VIZCAYA | 1.904 | 289 | 1.615 | 8.164 | 1.574 | 6.590 |
| ZAMORA | 252 | 42 | 210 | 880 | 88 | 792 |
| ZARAGOZA | 1.931 | 460 | 1.471 | 7.404 | 1.330 | 6.074 |
| NACIONAL | 103.055 | 17.583 | 85.472 | 394.351 | 72.334 | 322.017 |

| Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| Provincias | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| A CORUÑA | -18,09% | -10,90% | -20,38% | 12,38% | -28,69% | 47,44% |
| ALAVA | -20,32% | -39,23% | -15,40% | 19,11% | 0,40% | 25,92% |
| ALBACETE | -8,95% | 0,89% | -11,25% | 12,75% | -12,18% | 21,53% |
| ALICANTE | -2,63% | 3,04% | -3,70% | 11,58% | -22,88% | 21,91% |
| ALMERIA | 61,52% | 88,14% | 53,91% | 26,93% | -15,38% | 52,76% |
| ASTURIAS | -4,04% | 0,53% | -5,41% | 17,32% | 4,89% | 22,16% |
| AVILA | 0,00% | 10,17% | -3,39% | -0,43% | -18,46% | 8,11% |
| BADAJOS | -9,10% | -34,88% | -5,55% | 9,21% | -31,42% | 19,02% |
| BALEARES | -7,67% | -30,48% | -0,91% | 30,06% | 12,46% | 35,44% |
| BARCELONA | 3,85% | -0,69% | 4,46% | 23,45% | 5,97% | 26,45% |
| BURGOS | -11,31% | -26,26% | -6,97% | 1,64% | -13,63% | 7,84% |
| CACERES | -13,07% | -31,03% | -11,05% | 2,31% | -43,04% | 11,10% |
| CADIZ | -5,77% | -19,65% | -0,32% | 11,71% | -3,68% | 18,41% |
| CANTABRIA | 5,35% | -20,38% | 12,83% | 12,55% | 0,64% | 16,02% |
| CASTELLON | -3,27% | -19,80% | -1,08% | 6,92% | -46,50% | 22,89% |
| CIUDAD REAL | -15,05% | -39,39% | -11,11% | 3,83% | -41,12% | 18,73% |
| CORDOBA | -9,45% | -20,86% | -7,53% | 13,23% | -25,43% | 23,39% |
| CUENCA | -20,55% | -85,19% | -13,96% | 6,03% | -54,76% | 15,38% |
| GIRONA | 7,58% | 5,57% | 7,90% | 16,55% | -13,97% | 23,00% |
| GRANADA | -3,03% | -5,46% | -2,47% | 9,58% | -29,33% | 27,20% |
| GUADALAJARA | -15,83% | -20,89% | -14,23% | 6,51% | -29,05% | 28,54% |
| GUIPUZCOA | -9,81% | 0,00% | -12,92% | 24,06% | 40,71% | 19,44% |
| HUELVA | -6,87% | -17,36% | -3,88% | 8,19% | -23,53% | 21,51% |
| HUESCA | -3,38% | -46,59% | 6,49% | 19,88% | 24,68% | 19,06% |
| JAEN | -15,44% | -19,50% | -14,73% | 12,97% | -14,42% | 19,73% |
| LA RIOJA | -22,83% | -38,97% | -17,16% | 4,10% | -17,30% | 15,34% |
| LAS PALMAS | -12,79% | -19,83% | -11,08% | 9,48% | -22,50% | 20,77% |
| LEON | 3,93% | -11,57% | 12,89% | 8,20% | -2,41% | 14,07% |
| LLEIDA | -2,84% | -22,00% | 1,52% | 13,09% | -8,40% | 20,16% |
| LUGO | -13,77% | -33,83% | -0,33% | -0,47% | -26,24% | 29,43% |
| MADRID | -2,69% | -18,13% | 1,94% | 12,41% | 2,79% | 15,53% |
| MALAGA | -9,75% | -14,39% | -8,69% | 6,48% | -19,47% | 14,36% |
| MURCIA | -14,97% | -2,79% | -16,99% | 15,14% | -20,84% | 25,46% |
| NAVARRA | -2,39% | -30,23% | 7,21% | 3,33% | -18,41% | 12,05% |
| OURENSE | -10,70% | -36,27% | -1,42% | 8,34% | -14,81% | 19,44% |
| PALENCIA | -11,46% | 7,55% | -15,33% | 1,16% | -28,99% | 12,56% |
| PONTEVEDRA | 2,05% | 7,55% | 0,25% | 7,59% | -21,25% | 26,56% |
| SALAMANCA | -6,27% | -19,35% | -3,74% | 6,65% | 3,23% | 7,33% |
| SEGOVIA | 5,01% | 24,14% | 1,07% | 15,00% | 50,00% | 8,74% |
| SEVILLA | -5,83% | 13,85% | -8,08% | 9,24% | -30,40% | 17,62% |
| SORIA | -2,79% | 87,80% | -29,71% | 10,21% | 8,76% | 10,87% |
| TARRAGONA | 14,49% | -6,84% | 18,18% | 11,70% | -17,26% | 18,44% |
| TENERIFE | -7,35% | -0,71% | -8,66% | 10,81% | -14,78% | 19,96% |
| TERUEL | -10,89% | 47,62% | -17,68% | 14,69% | -29,48% | 28,78% |
| TOLEDO | -16,62% | -20,18% | -15,99% | 14,19% | -11,09% | 20,60% |
| VALENCIA | -13,89% | -17,68% | -13,30% | 15,00% | -12,26% | 21,03% |
| VALLADOLID | -18,16% | -12,17% | -19,26% | 11,98% | -23,75% | 23,66% |
| VIZCAYA | -17,97% | -37,45% | -13,13% | 10,61% | -21,02% | 22,31% |
| ZAMORA | 7,69% | 147,06% | -3,23% | 1,50% | -41,33% | 10,46% |
| ZARAGOZA | -5,57% | 49,35% | -15,31% | 7,23% | 1,29% | 8,62% |
| NACIONAL | -4,44% | -10,05% | -3,19% | 13,19% | -12,07% | 21,00% |

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La compra de vivienda por extranjeros parece estabilizarse en cifras por encima del 13%. Concretamente, en el tercer trimestre del año el 13,31% de las compras registradas han correspondido a extranjeros. Esta cuantía resulta ligeramente inferior a la del segundo trimestre (13,38%), pero se mantiene dentro del rango de máximos tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados históricos. De hecho es el quinto mayor resultados trimestral de la serie histórica. Estas cifras, tal y como se ha señalado, parecen consolidar elevados niveles de demanda estable por parte de extranjeros.

Dada la estacionalidad de esta magnitud como consecuencia de la existencia de periodos del año con mayor y menor presencia de extranjeros en nuestro país, tomando los resultados alcanzados en los terceros trimestres de año, el 13,31% del tercer trimestre de 2016 es el segundo mayor resultado de la serie histórica alcanzado en dicho trimestre, únicamente superado por el 13,52% del tercer trimestre de 2015.

En términos absolutos, es decir, tomando el número de compras de vivienda por extranjeros, atendiendo a las compraventas registradas en el tercer trimestre de 2016, el número de compras se situaría alrededor de las 13.700 viviendas, ligeramente por debajo de las aproximadamente 14.000 del segundo trimestre. En ambos casos se trata de cuantías muy elevadas en un mercado creciente por lo que respecta al número de compraventas de vivienda general.

| Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 3T 2016 | | |
|--|----------------|------------------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Reino Unido | 2,35% | 17,66% |
| Francia | 1,19% | 8,91% |
| Alemania | 0,97% | 7,32% |
| Suecia | 0,95% | 7,14% |
| Bélgica | 0,83% | 6,20% |
| Italia | 0,72% | 5,44% |
| Rumanía | 0,62% | 4,63% |
| China | 0,57% | 4,26% |
| Marruecos | 0,41% | 3,11% |
| Rusia | 0,36% | 2,74% |
| Holanda | 0,31% | 2,35% |
| Noruega | 0,29% | 2,15% |
| Ucrania | 0,24% | 1,80% |
| Irlanda | 0,18% | 1,32% |
| Polonia | 0,17% | 1,28% |
| Argelia | 0,17% | 1,28% |
| Dinamarca | 0,15% | 1,13% |
| Suiza | 0,15% | 1,12% |
| Bulgaria | 0,14% | 1,02% |
| Resto | 2,55% | 19,13% |
| Extranjeros | 13,31% | 100,00% |
| Nacionales | 86,69% | |
| TOTAL | 100,00% | |

El desglose de resultados por nacionalidades vuelve a mostrar una estabilidad de la estructura de nacionalidades que encabezan el ranking de compra de vivienda en España. Las trece primeras nacionalidades son las mismas que el pasado trimestre con un ligero cambio de orden. De hecho ocurre prácticamente lo mismo si se compara con trimestres precedentes.

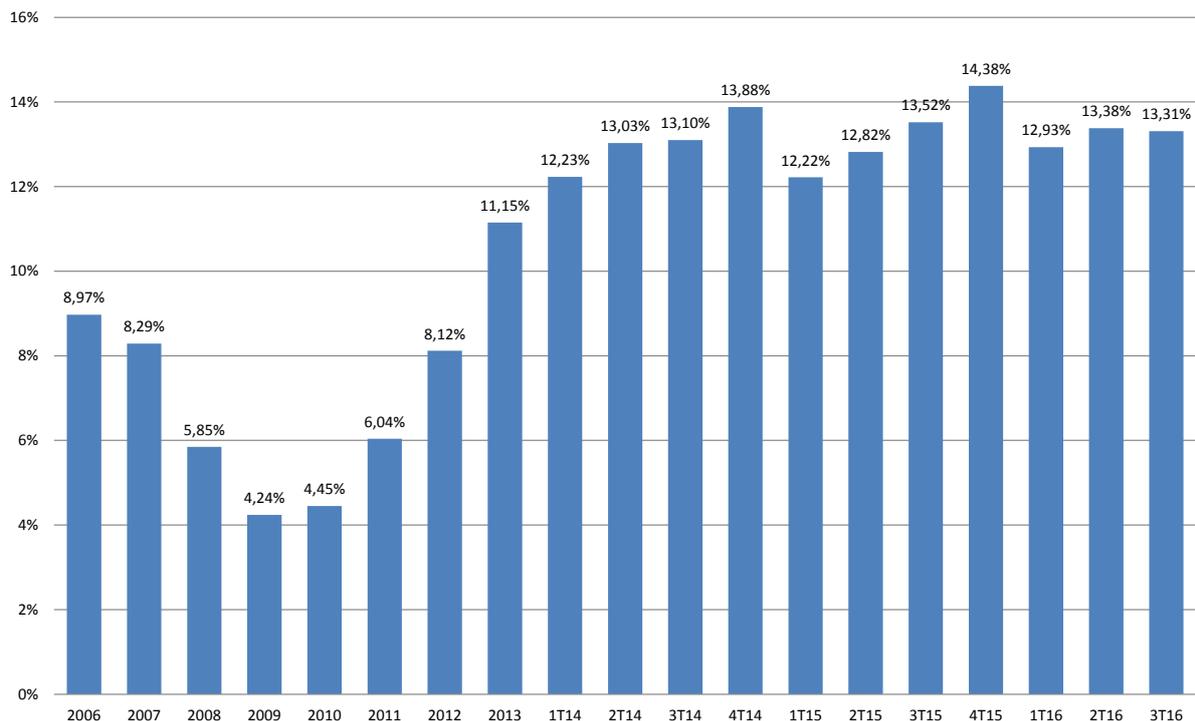
La primera posición, como viene ocurriendo desde la elaboración de la estadística de compras por extranjeros (2006), la han ocupado británicos con el 17,66% de las compras de vivienda por extranjeros. El comportamiento de esta nacionalidad es uno de los aspectos más destacados ya que acumulan tres trimestres consecutivos perdiendo peso relativo, dando lugar a resultados por debajo del 20% por segundo trimestre consecutivo. De hecho el último trimestre el descenso ha sido especialmente intenso, pasando del 19,73% al 17,66%. Recuérdese, por ejemplo, que en el cuarto trimestre de 2015 presentaron un peso del 23,95%. Sin duda los efectos del “Brexit” se están dejando notar, dando lugar, como una de sus numerosas derivadas, a una depreciación de la libra con respecto al euro y, en consecuencia, a un incremento de precios por el efecto divisa, que sin duda influye en la demanda.

La segunda posición ha sido recuperada por franceses, con un 8,91%, desbancando a alemanes, que se han quedado en el 7,32%. En el segundo trimestre alemanes ocupan el segundo lugar con un 7,38% y franceses la tercera posición con un 7,05%. En consecuencia franceses han contado con un significativo crecimiento en la compra de vivienda en España, siendo una de las nacionalidades más activas durante el pasado trimestre. Todavía se encuentran por debajo de sus niveles máximos, que llegaron a superar el 10%, pero sin duda se trata de una mejora que compensa parcialmente la reducción de demanda británica.

En el caso de los alemanes, a pesar de haber perdido una posición, los porcentajes, como puede comprobarse, son muy próximos, dando lugar a una consolidación de resultados, es decir, un destacado peso en la compra de vivienda en España.

En cuarto lugar se consolidan suecos, con un 7,14%, que supone un incremento de peso relativo con respecto al trimestre anterior (6,95%). Ya son varios trimestres manteniendo la cuarta posición en la compra de vivienda, siendo una de las nacionalidades más activas en la compra de vivienda en España durante los últimos años.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



A la quinta posición ascienden belgas con un 6,20%, que junto a franceses y suecos son una de las nacionalidades con mayor crecimiento durante el último trimestre. De hecho en el segundo trimestre del año alcanzaron un peso del 5,63%. Se trata igualmente de una nacionalidad con un peso creciente en el mercado de vivienda español.

Descienden por tanto a la sexta posición italianos con un 5,44%, habiendo alcanzado el 5,99% en el segundo trimestre.

El resto de nacionalidades presentan cuantías de peso relativo por debajo del 5%: rumanos (4,63%), chinos (4,26%), marroquíes (3,11%), rusos (2,74%), holandeses (2,35%), noruegos (2,15%), quedando las demás nacionalidades por debajo del 2%.

Entre las seis primeras nacionalidades alcanzan más del 50% de las compras de vivienda por extranjeros realizadas en el tercer trimestre del año, concretamente el 52,68%.

Tanto las cuantías de peso de compra por extranjeros como la distribución por nacionalidades proporcionan una visión activa de la demanda extranjera de vivienda en España, con una consolidación de las nacionalidades demandantes, donde los descensos más destacados se producen en británicos, siendo compensados por los incrementos en franceses, suecos y belgas.

Los resultados interanuales constatan esta realidad, dando lugar a un peso de compra por extranjeros durante el último año del 13,41%, ligeramente por debajo del 13,44% de tasa interanual del trimestre precedente, que supuso el máximo de la serie histórica de resultados interanuales. Por tanto, estamos ante cifras próximas a los máximos históricos, habiendo atravesado un año especialmente favorable por lo que respecta a la demanda extranjera de vivienda.

| Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 3T 2016 | | |
|--|----------------|------------------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Reino Unido | 2,78% | 20,70% |
| Francia | 1,07% | 7,98% |
| Alemania | 0,99% | 7,36% |
| Suecia | 0,89% | 6,63% |
| Bélgica | 0,79% | 5,90% |
| Italia | 0,68% | 5,06% |
| Rumanía | 0,59% | 4,38% |
| China | 0,55% | 4,08% |
| Marruecos | 0,41% | 3,04% |
| Rusia | 0,38% | 2,87% |
| Noruega | 0,32% | 2,37% |
| Holanda | 0,30% | 2,24% |
| Ucrania | 0,23% | 1,75% |
| Argelia | 0,18% | 1,36% |
| Suiza | 0,17% | 1,28% |
| Irlanda | 0,17% | 1,23% |
| Polonia | 0,16% | 1,21% |
| Bulgaria | 0,14% | 1,01% |
| Dinamarca | 0,13% | 0,98% |
| Resto | 2,49% | 18,58% |
| Extranjeros | 13,41% | 100,00% |
| Nacionales | 86,59% | |
| TOTAL | 100,00% | |

Con este resultado ya son cinco trimestres consecutivos con resultados interanuales por encima del 13%, mostrando nuevamente la estabilidad en máximos de la demanda extranjera. En términos absolutos estamos ante cerca de 53.000 compras de vivienda por extranjeros durante el último año. En la medida que el número de compraventas de vivienda interanual viene incrementándose a lo largo de los últimos trimestres, el mantenimiento de tasas por encima del 13% supone que en términos absolutos el número de compras por extranjeros siga creciendo.

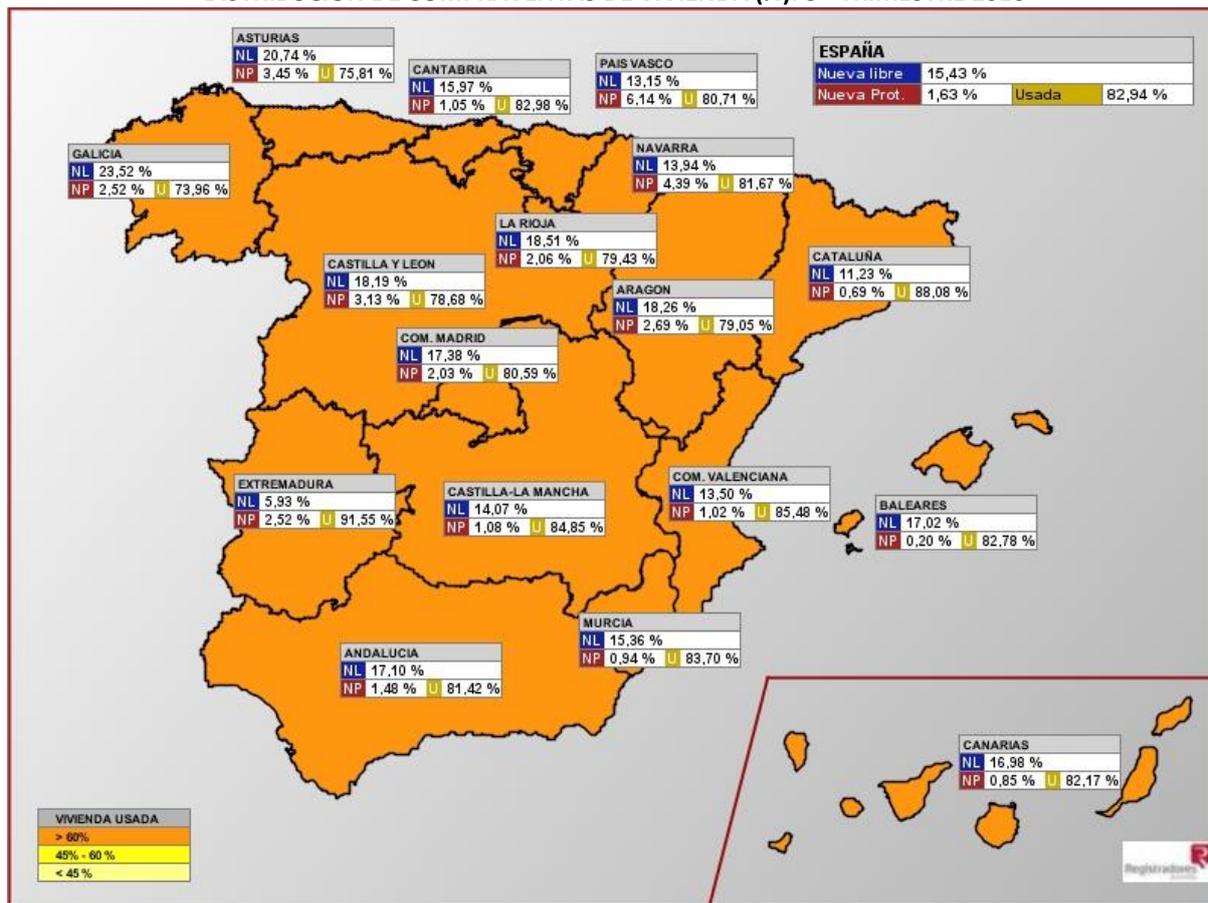
Los británicos mantienen una clara primera posición, en este caso con el 20,70% de las compras de vivienda por extranjeros. Con respecto al resultado interanual del trimestre precedente han presentado un nuevo descenso, ya que entonces alcanzaron un 22,08%. Es el segundo trimestre consecutivo de descensos en sus resultados interanuales, mostrando una clara tendencia descendente, tal y como se pudo comprobar en los resultados trimestrales. A pesar de ello constituye la nacionalidad con un peso más relevante en la demanda de vivienda en España, superando en más del doble a su inmediato perseguidor.

En la segunda posición se mantienen franceses con un 7,98%, con un ligero ascenso de resultados (7,92% el pasado trimestre), seguidos de alemanes con un 7,36% (7,12%), suecos con un 6,63% (6,42%), belgas con un 5,90% (5,72%), italianos con un 5,06% (4,82%), rumanos con un 4,38% (4,00%), chinos con un 4,08% (4,22%) y marroquíes con un 3,04% (2,61%). El resto de nacionalidades presentan pesos de compra por extranjeros por debajo del 3%. Las siete primeras nacionalidades son exactamente las mismas que las que han ocupado dichas posiciones durante los últimos trimestres.

En principio todo parece indicar un mantenimiento de la demanda extranjera en cifras próximas a las actuales durante los próximos trimestres. Los factores más relevantes a tener en cuenta son la continuidad o no del efecto "Brexit", así como los movimientos en determinadas divisas con respecto al euro, que dará lugar a un incremento o reducción de la posible demanda de vivienda en nacionalidades con moneda distinta al euro.

2.4. Distribución de compraventas de vivienda

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 3^{er} TRIMESTRE 2016



Las compraventas de vivienda usada han marcado un nuevo máximo histórico en el tercer trimestre del año ya que han supuesto el 82,94% de las compraventas, dejando a la vivienda nueva en el 17,06%, que en consecuencia supone un nuevo mínimo histórico. Este 17,06% de vivienda nueva se ha distribuido en un 15,43% de vivienda nueva libre y un 1,63% de vivienda nueva protegida.

Estos resultados suponen el segundo trimestre consecutivo de máximos y mínimos históricos, respectivamente en vivienda usada y vivienda nueva. Esta tendencia descendente en vivienda nueva, propia del ciclo bajista, se rompió en el primer trimestre de 2016, al incrementarse, por primera vez desde hace muchos trimestres, el peso de compraventas de vivienda nueva. Sin embargo, los dos últimos trimestres han supuesto una vuelta a la senda bajista.

Los visados e iniciaciones de vivienda están presentando destacados signos de crecimiento, que sin embargo todavía no se reflejan en las cifras de compraventas. Previsiblemente esta tendencia deberá verse modificada a corto plazo, aunque las cifras muestran claramente que todavía no es el momento.

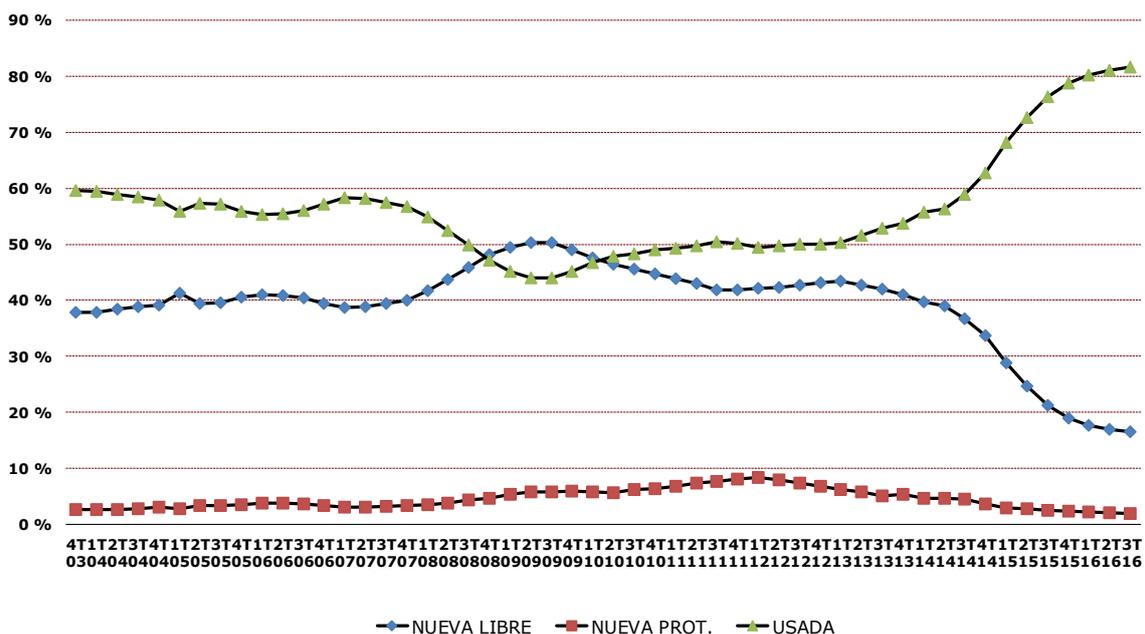
El peso de compraventas de vivienda nueva protegida ha alcanzado igualmente un nuevo mínimo histórico, dando lugar a los resultados más elevados en País Vasco (6,14%), Navarra (4,39%), Asturias (3,45%) y Castilla y León (3,13%). Por su parte, en vivienda usada, las mayores cuantías de peso relativo se han alcanzado en Extremadura (91,55%), Cataluña (88,08%), Comunidad Valenciana (85,48%) y Castilla – La Mancha (84,85%).

Las tasas de variación intertrimestrales muestran un incremento del peso de compraventas de vivienda usada de 1,07 pp, dando lugar a un descenso en vivienda nueva libre de -0,85 pp y en vivienda nueva protegida de -0,22 pp. Los mayores incrementos en peso de vivienda usada se han producido en Navarra (7,31 pp), Baleares (5,64 pp) Cantabria (5,49 pp) y La Rioja (5,44 pp). En vivienda nueva libre únicamente seis comunidades autónomas han contado con incrementos intertrimestrales, destacando Aragón (5,43 pp), dando

lugar al mayor descenso en Navarra (-6,42 pp). En vivienda nueva protegida el mayor descenso se ha producido en Cantabria (-2,60 pp) y el mayor incremento en Galicia (1,82 pp).

Los resultados interanuales también recogen nuevos mínimos y máximos históricos, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico. Concretamente, el 81,66% de las compraventas han correspondido a vivienda usada y el 18,34% a vivienda nueva, distribuyéndose en un 16,42% de vivienda nueva libre y un 1,92% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda nueva protegida han sido País Vasco (7,31%), Navarra (6,05%), Asturias (5,24%), Castilla y León (3,35%) y Extremadura (3,15%). En vivienda usada los mayores pesos relativos se han alcanzado en Extremadura (88,86%), Cataluña (86,86%), Comunidad Valenciana (85,33%) y Murcia (84,68%).

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



Las tasas de variación interanuales obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales proporcionan una importante ganancia de peso en vivienda usada, concretamente de 5,27 pp, reduciéndose el peso en vivienda nueva libre (-4,75 pp) y en vivienda nueva protegida (-0,52 pp). Las variaciones más destacadas, por lo que respecta al incremento de peso en vivienda usada se han alcanzado en Galicia (13,56 pp) y Castilla-La Mancha (7,72 pp). En vivienda nueva, los mayores descensos en vivienda libre se han producido en Galicia (-13,42 pp), Canarias (-6,98 pp) y Murcia (-6,87 pp), mientras que en protegida han correspondido a Navarra (-5,15 pp) y La Rioja (-3,77 pp).

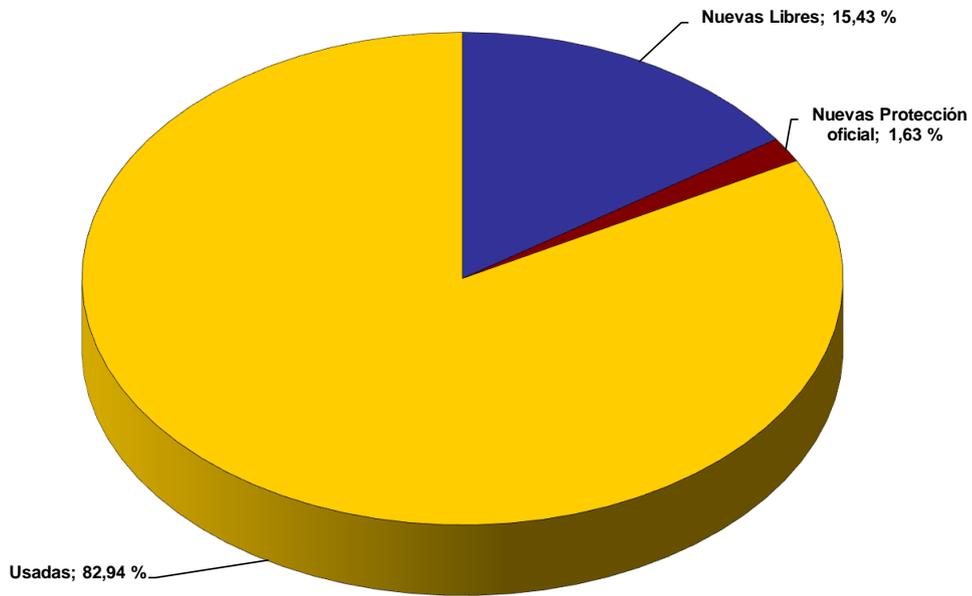
Si tomamos las tasas interanuales, pero a través de la comparación directa de los resultados trimestrales del tercer trimestre de 2016 con respecto al tercer trimestre de 2015 se observa cómo la vivienda usada incrementa su peso más moderadamente, concretamente 2,35 pp, dando lugar a un descenso en vivienda nueva libre de -1,93 pp y en vivienda nueva protegida de -0,42 pp. Cuanto menos nos alejamos en el tiempo el comportamiento resulta más estable en la medida que las mayores tasas de ajuste se han producido en periodos previos al último año.

Las estimaciones por lo que respecta al comportamiento de esta variable, a pesar de los nuevos ajustes producidos durante los dos últimos trimestres, consideramos que en un momento relativamente próximo deben estabilizarse por lo que respecta al peso de vivienda nueva, dando lugar incluso a posibles mejoras de peso relativo. Las cifras de visados e iniciaciones de vivienda están recogiendo una favorable evolución durante los últimos trimestres, por lo que tarde o temprano estos resultados se tienen que trasladar a las cifras de compraventas.

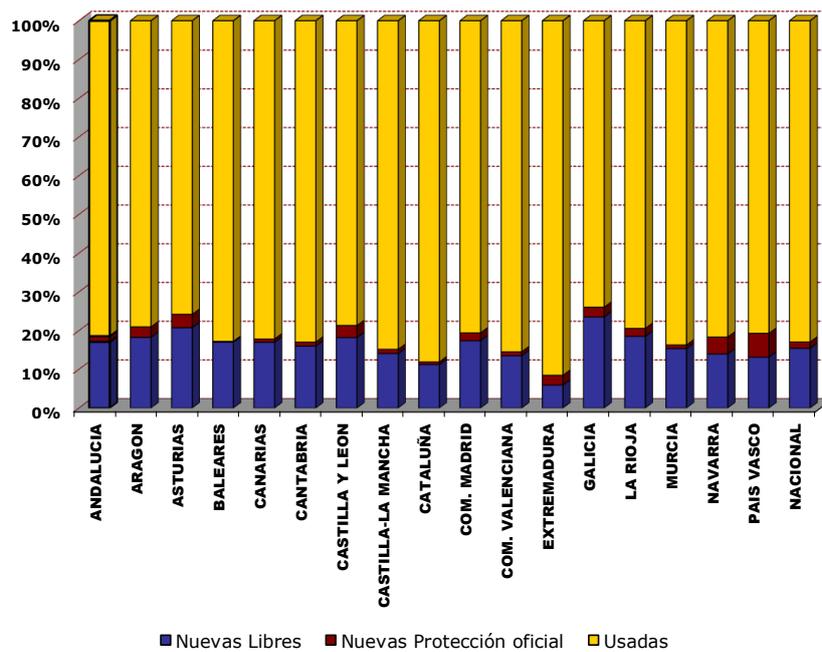
Las perspectivas han cambiado y en una buena parte del territorio español no existe disponibilidad de vivienda nueva, por lo que las nuevas promociones que se han iniciado, por lo general, están presentado una favorable

aceptación por parte del mercado, dando lugar a un progresivo incremento de promociones de vivienda en marcha. Estas situaciones son las que nos permiten albergar una perspectiva más favorable en vivienda nueva, a pesar de ir contra la tendencia que trimestre tras trimestre proporcionan los resultados.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2016



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2016

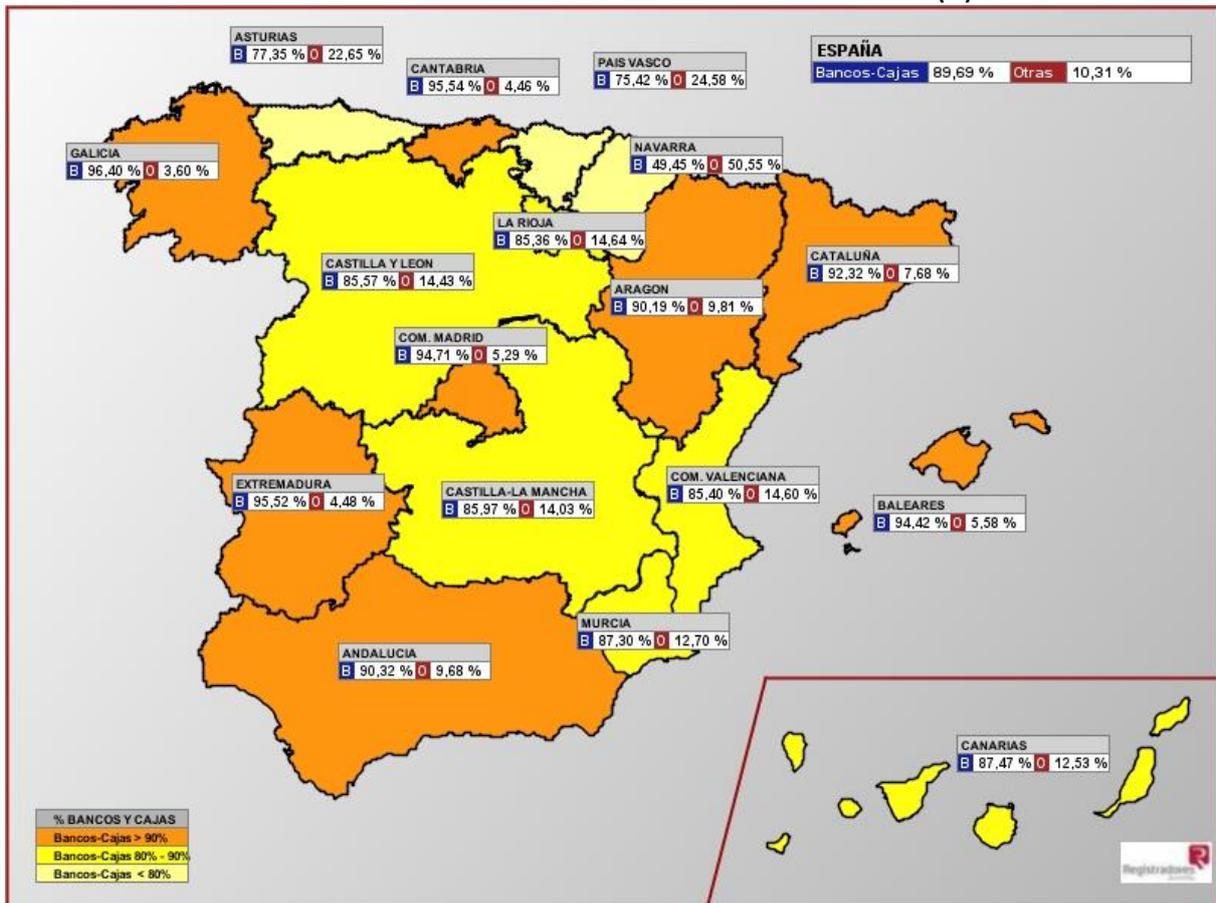


| Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2016 | Resultados absolutos (%) | | | | | |
|--|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Nueva libre | Nueva protegida | Usada | Nueva libre | Nueva protegida | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 17,10 % | 1,48 % | 81,42 % | 16,96 % | 1,61 % | 81,43 % |
| ARAGON | 18,26 % | 2,69 % | 79,05 % | 15,18 % | 1,99 % | 82,83 % |
| ASTURIAS | 20,74 % | 3,45 % | 75,81 % | 19,78 % | 5,24 % | 74,98 % |
| BALEARES | 17,02 % | 0,20 % | 82,78 % | 19,95 % | 0,28 % | 79,77 % |
| CANARIAS | 16,98 % | 0,85 % | 82,17 % | 18,50 % | 0,78 % | 80,72 % |
| CANTABRIA | 15,97 % | 1,05 % | 82,98 % | 18,31 % | 1,86 % | 79,83 % |
| CASTILLA Y LEON | 18,19 % | 3,13 % | 78,68 % | 18,27 % | 3,35 % | 78,38 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 14,07 % | 1,08 % | 84,85 % | 15,42 % | 1,77 % | 82,81 % |
| CATALUÑA | 11,23 % | 0,69 % | 88,08 % | 12,25 % | 0,89 % | 86,86 % |
| COM. MADRID | 17,38 % | 2,03 % | 80,59 % | 19,66 % | 2,73 % | 77,61 % |
| COM. VALENCIANA | 13,50 % | 1,02 % | 85,48 % | 13,62 % | 1,05 % | 85,33 % |
| EXTREMADURA | 5,93 % | 2,52 % | 91,55 % | 7,99 % | 3,15 % | 88,86 % |
| GALICIA | 23,52 % | 2,52 % | 73,96 % | 28,58 % | 1,70 % | 69,72 % |
| LA RIOJA | 18,51 % | 2,06 % | 79,43 % | 24,82 % | 2,54 % | 72,64 % |
| MURCIA | 15,36 % | 0,94 % | 83,70 % | 14,49 % | 0,83 % | 84,68 % |
| NAVARRA | 13,94 % | 4,39 % | 81,67 % | 16,54 % | 6,05 % | 77,41 % |
| PAIS VASCO | 13,15 % | 6,14 % | 80,71 % | 14,23 % | 7,31 % | 78,46 % |
| NACIONAL | 15,43 % | 1,63 % | 82,94 % | 16,42 % | 1,92 % | 81,66 % |

| Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|------------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | Nueva libre | Nueva protegida | Usada | Nueva libre | Nueva protegida | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 0,32 % | -0,22 % | -0,10 % | -6,67 % | -0,24 % | 6,91 % |
| ARAGON | 5,43 % | 0,19 % | -5,62 % | -1,35 % | -0,11 % | 1,46 % |
| ASTURIAS | 2,98 % | -1,88 % | -1,10 % | -2,42 % | -0,55 % | 2,97 % |
| BALEARES | -5,47 % | -0,17 % | 5,64 % | -3,22 % | 0,06 % | 3,16 % |
| CANARIAS | -0,35 % | 0,05 % | 0,30 % | -6,98 % | 0,05 % | 6,93 % |
| CANTABRIA | -2,89 % | -2,60 % | 5,49 % | -1,68 % | -0,71 % | 2,39 % |
| CASTILLA Y LEON | 0,28 % | 0,58 % | -0,86 % | -4,33 % | 0,13 % | 4,20 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | -0,76 % | -0,65 % | 1,41 % | -6,04 % | -1,68 % | 7,72 % |
| CATALUÑA | -0,83 % | -0,08 % | 0,91 % | -2,70 % | -0,27 % | 2,97 % |
| COM. MADRID | -2,87 % | -0,79 % | 3,66 % | -1,02 % | -1,08 % | 2,10 % |
| COM. VALENCIANA | 0,13 % | -0,04 % | -0,09 % | -6,54 % | -0,03 % | 6,57 % |
| EXTREMADURA | -1,63 % | -1,32 % | 2,95 % | -4,62 % | -2,56 % | 7,18 % |
| GALICIA | -2,51 % | 1,82 % | 0,69 % | -13,42 % | -0,14 % | 13,56 % |
| LA RIOJA | -3,96 % | -1,48 % | 5,44 % | -3,31 % | -3,77 % | 7,08 % |
| MURCIA | 1,87 % | 0,17 % | -2,04 % | -6,87 % | -0,09 % | 6,96 % |
| NAVARRA | -6,42 % | -0,89 % | 7,31 % | -0,87 % | -5,15 % | 6,02 % |
| PAIS VASCO | -2,40 % | 0,32 % | 2,08 % | -2,67 % | -1,06 % | 3,73 % |
| NACIONAL | -0,85 % | -0,22 % | 1,07 % | -4,75 % | -0,52 % | 5,27 % |

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 2016



Los Bancos siguen intensificando su papel protagonista en la fase de recuperación de mercado inmobiliario por lo que respecta a cuota de mercado en nuevo crédito hipotecario. En el tercer trimestre del año 89,69% del nuevo crédito hipotecario ha sido concedido por Bancos, quedando Otras entidades financieras en el 10,31%. Con respecto al pasado trimestre supone una ganancia de cuota de mercado en Bancos con respecto a Otras entidades financieras de 0,17 pp.

En prácticamente todas las comunidades autónomas los Bancos alcanzan la mayor cuota de mercado (dieciséis), presentando los mayores resultados en Galicia (96,40%), Cantabria (94,54%) y Extremadura (95,52%). Por el contrario, los mayores resultados en Otras entidades financieras han correspondido a Navarra (50,55%), País Vasco (24,58%) y Asturias (22,65%). En el último trimestre los mayores incrementos en Bancos se han producido en Aragón (9,25 pp), Canarias (7,91 pp) y Castilla – La Mancha (4,35 pp).

Los resultados de los últimos doce meses resultan similares a los del tercer trimestre, constatando con ello la estabilidad de resultados de los últimos trimestres. Concretamente, los Bancos mantienen cifras igualmente próximas al 90%, con una cuota de mercado del 89,51%, frente al 10,49% de Otras entidades financieras. En este caso en todas las comunidades autónomas los Bancos presentan la mayor cuota de mercado en concesión de nuevo crédito hipotecario, dando lugar a los mayores resultados en Otras entidades financieras en las comunidades autónomas de Navarra (33,82%), País Vasco (21,48%), Asturias (19,75%) y Castilla – La Mancha (16,77%).

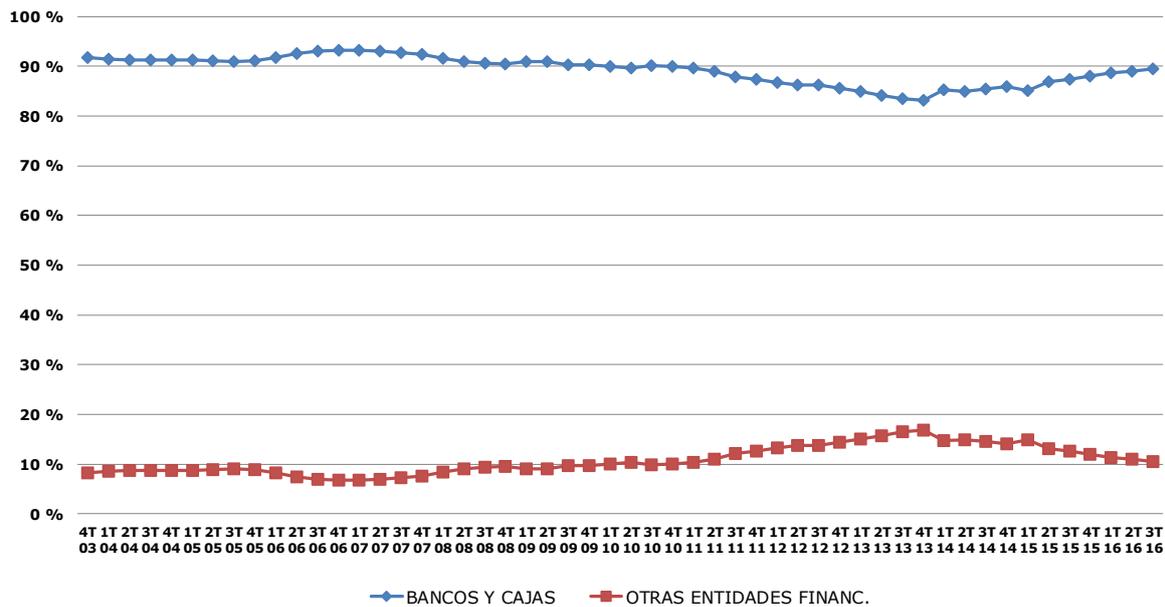
Durante el último año, comparando los resultados interanuales al final del tercer trimestre de 2016 y 2015, se observa cómo los Bancos han incrementado su cuota de mercado con respecto a Otras entidades financieras en 2,13 pp. Los mayores incrementos en Bancos durante el último año se han producido en Galicia (9,23 pp), La

Rioja (8,94 pp) y Navarra (8,70 pp). Dieciséis comunidades autónomas presentan incrementos en Bancos frente a una en Otras entidades financieras.

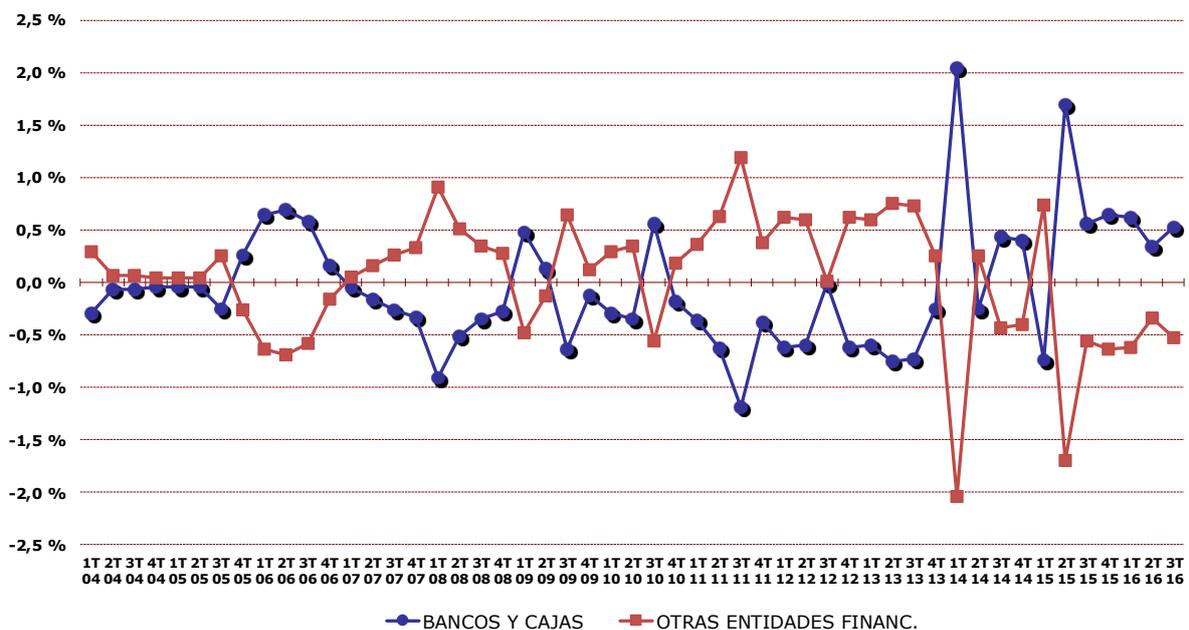
La comparación directa de los resultados trimestrales del tercer trimestre de 2016 y 2015 proporciona una evolución interanual similar a la obtenida con resultados interanuales. Concretamente Bancos ha incrementado en este caso su cuota de mercado en 1,99 pp, dando lugar a la correspondiente reducción en Otras entidades financieras.

Los gráficos de evolución muestran claramente la tendencia ascendente de Bancos a lo largo de los últimos tres años, por lo que previsiblemente en próximos trimestres superarán la cuota de mercado del 90%, dejando a Otras entidades financieras por debajo del 10%. En todo caso, se trata de tasas de variación intertrimestrales muy moderadas, tal y como vienen reflejando los resultados de los últimos trimestres.

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



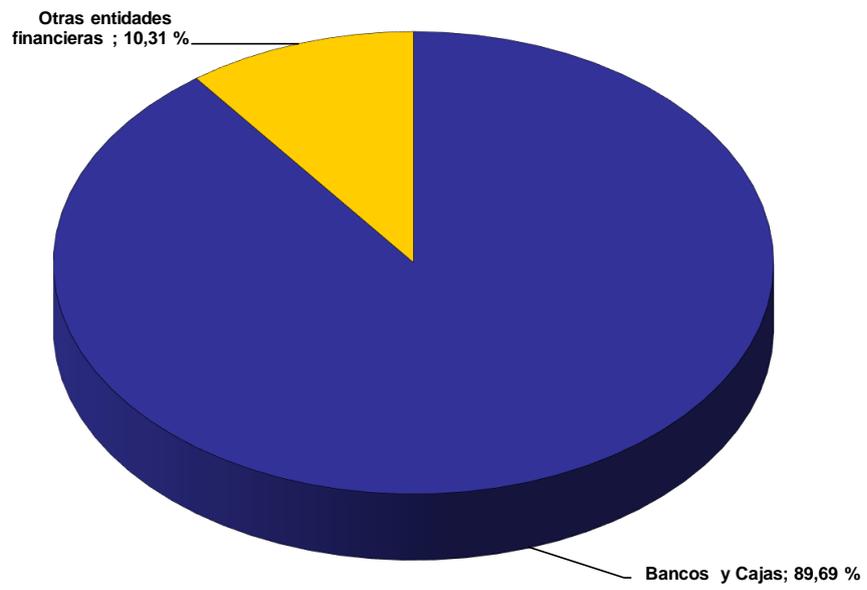
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2016 | Resultados absolutos (%) | | | |
|--|--------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | Interanuales | |
| | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | |
| ANDALUCIA | 90,32 % | 9,68 % | 90,10 % | 9,90 % |
| ARAGON | 90,19 % | 9,81 % | 85,70 % | 14,30 % |
| ASTURIAS | 77,35 % | 22,65 % | 80,25 % | 19,75 % |
| BALEARES | 94,42 % | 5,58 % | 92,02 % | 7,98 % |
| CANARIAS | 87,47 % | 12,53 % | 87,68 % | 12,32 % |
| CANTABRIA | 95,54 % | 4,46 % | 94,55 % | 5,45 % |
| CASTILLA Y LEON | 85,57 % | 14,43 % | 86,87 % | 13,13 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 85,97 % | 14,03 % | 83,23 % | 16,77 % |
| CATALUÑA | 92,32 % | 7,68 % | 90,95 % | 9,05 % |
| COM. MADRID | 94,71 % | 5,29 % | 95,25 % | 4,75 % |
| COM. VALENCIANA | 85,40 % | 14,60 % | 87,40 % | 12,60 % |
| EXTREMADURA | 95,52 % | 4,48 % | 94,85 % | 5,15 % |
| GALICIA | 96,40 % | 3,60 % | 95,81 % | 4,19 % |
| LA RIOJA | 85,36 % | 14,64 % | 85,16 % | 14,84 % |
| MURCIA | 87,30 % | 12,70 % | 86,06 % | 13,94 % |
| NAVARRA | 49,45 % | 50,55 % | 66,18 % | 33,82 % |
| PAIS VASCO | 75,42 % | 24,58 % | 78,52 % | 21,48 % |
| NACIONAL | 89,69 % | 10,31 % | 89,51 % | 10,49 % |

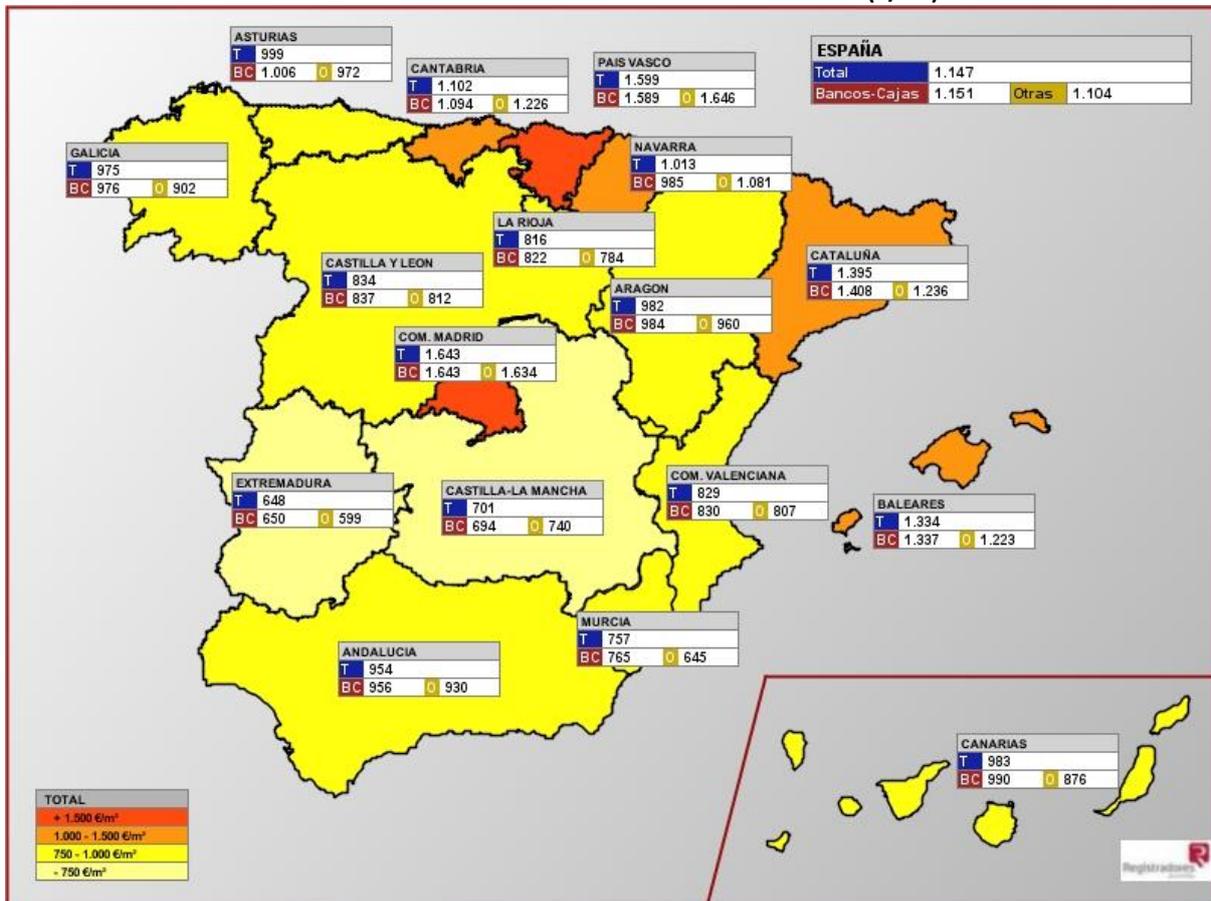
| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | |
|--|------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Intertrimestrales | | Interanuales | |
| | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | |
| ANDALUCIA | -0,81 % | 0,81 % | 2,21 % | -2,21 % |
| ARAGON | 9,25 % | -9,25 % | 0,25 % | -0,25 % |
| ASTURIAS | -5,98 % | 5,98 % | 0,79 % | -0,79 % |
| BALEARES | 4,25 % | -4,25 % | 2,49 % | -2,49 % |
| CANARIAS | 7,91 % | -7,91 % | -3,99 % | 3,99 % |
| CANTABRIA | 1,70 % | -1,70 % | 1,69 % | -1,69 % |
| CASTILLA Y LEON | 0,54 % | -0,54 % | 7,09 % | -7,09 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 4,35 % | -4,35 % | 0,87 % | -0,87 % |
| CATALUÑA | 2,32 % | -2,32 % | 2,14 % | -2,14 % |
| COM. MADRID | -1,30 % | 1,30 % | 2,24 % | -2,24 % |
| COM. VALENCIANA | -4,76 % | 4,76 % | 0,11 % | -0,11 % |
| EXTREMADURA | 1,28 % | -1,28 % | 5,62 % | -5,62 % |
| GALICIA | 0,60 % | -0,60 % | 9,23 % | -9,23 % |
| LA RIOJA | -2,73 % | 2,73 % | 8,94 % | -8,94 % |
| MURCIA | -0,95 % | 0,95 % | 6,22 % | -6,22 % |
| NAVARRA | -19,67 % | 19,67 % | 8,70 % | -8,70 % |
| PAIS VASCO | -7,54 % | 7,54 % | 0,90 % | -0,90 % |
| NACIONAL | 0,17 % | -0,17 % | 2,13 % | -2,13 % |

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 3er trimestre 2016



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 2016



El mercado hipotecario continúa su reactivación, mostrando claros signos de crecimiento. Uno de estos signos es el aumento del endeudamiento hipotecario, que en este caso se recoge en el presente apartado a través de su medición con respecto a la superficie de vivienda adquirida y financiada. El resultado del tercer trimestre del año ha sido de 1.147 €/m², dando lugar a un incremento intertrimestral del 0,61%, acumulando con ello varios trimestres consecutivos con incremento de resultados.

El resultado medio en Bancos ha sido de 1.151 €/m², superando los 1.104 €/m² de Otras entidades financieras. En ambos casos los resultados medios se han visto incrementados con respecto al segundo trimestre. Concretamente, en Bancos un 0,26% y en Otras entidades financieras un 4,35%.

Este crecimiento del endeudamiento hipotecario desde un punto de vista territorial queda más repartido, con nueve comunidades autónomas con tasas positivas, frente a los descensos en ocho de ellas. Las mayores reducciones han correspondido a Baleares (-7,23%) y Castilla y León (-2,57%), mientras que los mayores incrementos se han producido en La Rioja (5,15%), Comunidad Valenciana (3,63%) y Andalucía (3,14%).

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (1.643 €/m²), País Vasco (1.599 €/m²), Cataluña (1.395 €/m²) y Baleares (1.334 €/m²), siendo las únicas que superan la media nacional (1.147 €/m²). En once comunidades autónomas los resultados se encuentran por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (648 €/m²), Castilla-La Mancha (701 €/m²) y Murcia (757 €/m²).

Los resultados medios de los últimos doce meses se sitúan próximos a los del último trimestre, concretamente en 1.137 €/m², alejándose progresivamente del mínimo de la serie histórica (1.048 €/m² 2T 2014). Este resultado supone el noveno trimestre consecutivo de crecimiento en los resultados interanuales. Las dos

agrupaciones de entidades financieras han visto incrementados sus resultados, alcanzando los 1.143 €/m² en Bancos y los 1.074 €/m² en Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad de Madrid (1.642 €/m²), País Vasco (1.595 €/m²), Baleares (1.374 €/m²) y Cataluña (1.370 €/m²), que superan la media nacional (1.137 €/m²). En el extremo opuesto se sitúan Extremadura (670 €/m²), Castilla-La Mancha (684 €/m²), Murcia (760 €/m²) y Comunidad Valenciana (814 €/m²). Diez comunidades han presentado un endeudamiento por metro cuadrado inferior a los 1.000 euros.

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



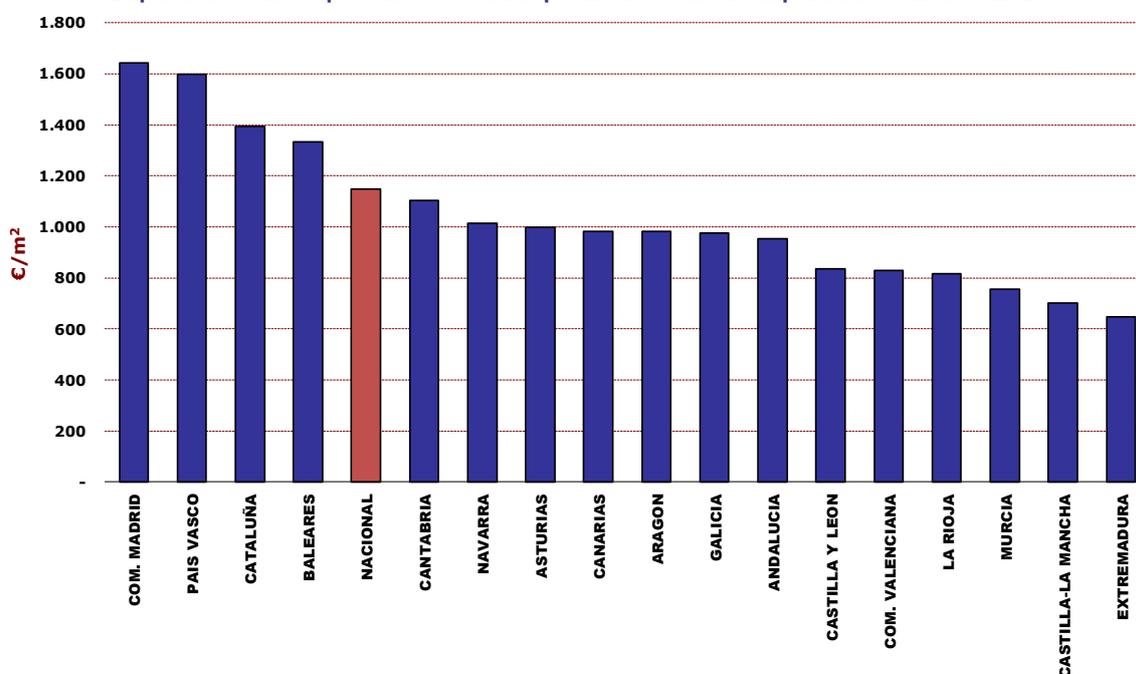
Las tasas interanuales obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales constatan el ritmo de crecimiento del endeudamiento hipotecario, dando lugar a un incremento del 4,50%. De este modo se acumulan siete trimestres consecutivos en los que las tasas interanuales presentan signo positivo. Los incrementos por tipo de entidad financiera son similares, con un 4,48% en Bancos y un 4,78% en Otras entidades financieras. Quince comunidades autónomas presentan tasas interanuales positivas, constatando la generalizada tendencia favorable del endeudamiento hipotecario, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Baleares (7,26%), Cataluña (6,53%), Castilla – La Mancha (5,72%) y Canarias (5,22%).

La consecución de las tasas interanuales a través de la comparación directa de los resultados trimestrales del tercer trimestre de 2016 y 2015 muestran un incremento interanual más moderado que con resultados medios interanuales como consecuencia de la mayor intensidad de crecimiento en periodos previos al último año. Concretamente ha presentado un incremento del 3,05%, con una tasa del 2,86% en Bancos y del 4,45% en Otras entidades financieras.

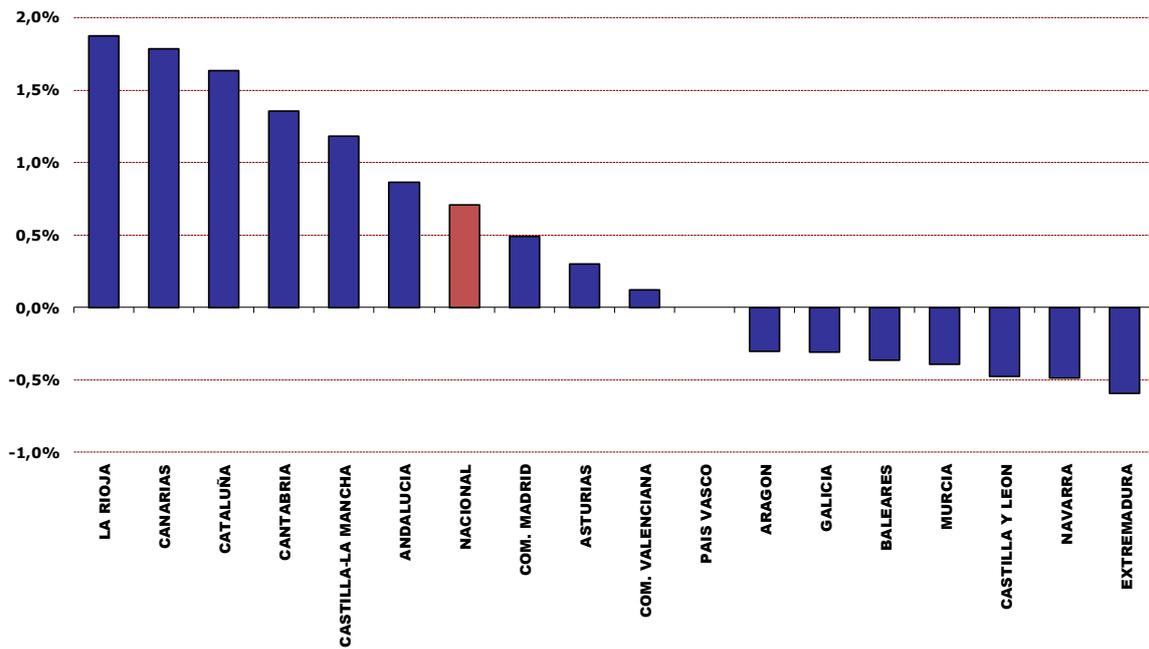
Después de nueve trimestres consecutivos con incremento de resultados parece clara la tendencia en la evolución del endeudamiento hipotecario. En la medida que el precio de la vivienda también viene presentado un comportamiento favorable, así como el propio mercado hipotecario por lo que respecta a la concesión de hipotecas, resulta normal que los niveles de endeudamiento se vayan intensificando, alejándose progresivamente de los recientes mínimos históricos. Nada hace prever que esta tendencia al incremento se vea modificada en próximos trimestres, por lo que previsiblemente los resultados trimestrales tenderán a ir aproximando a niveles cercanos a los 1.200 €/m².

| Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2016 | Números índice | | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|----------------|---------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Trim. | Inter. | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | General | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | General | General | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| ANDALUCIA | 83,17 | 82,32 | 3,14% | 3,24% | 1,42% | 3,77% | 3,76% | 3,44% |
| ARAGON | 85,61 | 86,72 | 2,40% | 1,55% | 9,59% | 0,41% | 1,32% | -7,73% |
| ASTURIAS | 87,10 | 88,39 | 2,57% | 2,03% | 3,62% | 3,40% | 3,25% | 3,33% |
| BALEARES | 116,30 | 120,84 | -7,23% | -6,83% | -21,55% | 7,26% | 7,67% | -6,91% |
| CANARIAS | 85,70 | 85,14 | 1,34% | 2,06% | -11,69% | 5,22% | 5,21% | 5,35% |
| CANTABRIA | 96,08 | 98,50 | -1,34% | -1,53% | 0,41% | 2,56% | 2,58% | -0,66% |
| CASTILLA Y LEON | 72,71 | 73,35 | -2,57% | -2,67% | -1,46% | -0,36% | 0,00% | -2,17% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 61,12 | 60,16 | -0,57% | -1,70% | 5,26% | 5,72% | 5,26% | 9,20% |
| CATALUÑA | 121,62 | 120,49 | 1,38% | 1,88% | -3,29% | 6,53% | 6,32% | 11,18% |
| COM. MADRID | 143,24 | 144,42 | -0,18% | -0,73% | 9,37% | 4,72% | 4,77% | 4,37% |
| COM. VALENCIANA | 72,28 | 71,59 | 3,63% | 3,49% | 4,67% | 2,78% | 2,90% | 1,81% |
| EXTREMADURA | 56,50 | 58,93 | -2,56% | -3,42% | 12,17% | 4,69% | 5,47% | -10,03% |
| GALICIA | 85,00 | 85,58 | 0,93% | 0,41% | 22,06% | 1,57% | 1,66% | 9,17% |
| LA RIOJA | 71,14 | 71,68 | 5,15% | 5,25% | 4,39% | 3,16% | 3,54% | 1,02% |
| MURCIA | 66,00 | 66,84 | -0,79% | -0,91% | -5,56% | 1,60% | 2,53% | -7,27% |
| NAVARRA | 88,32 | 89,80 | -0,49% | -5,47% | 9,63% | -0,29% | -1,07% | 0,97% |
| PAIS VASCO | 139,41 | 140,28 | 0,06% | -2,16% | 11,14% | 2,84% | 2,69% | 3,91% |
| NACIONAL | 100,00 | 100,00 | 0,61% | 0,26% | 4,35% | 4,50% | 4,48% | 4,78% |

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2016

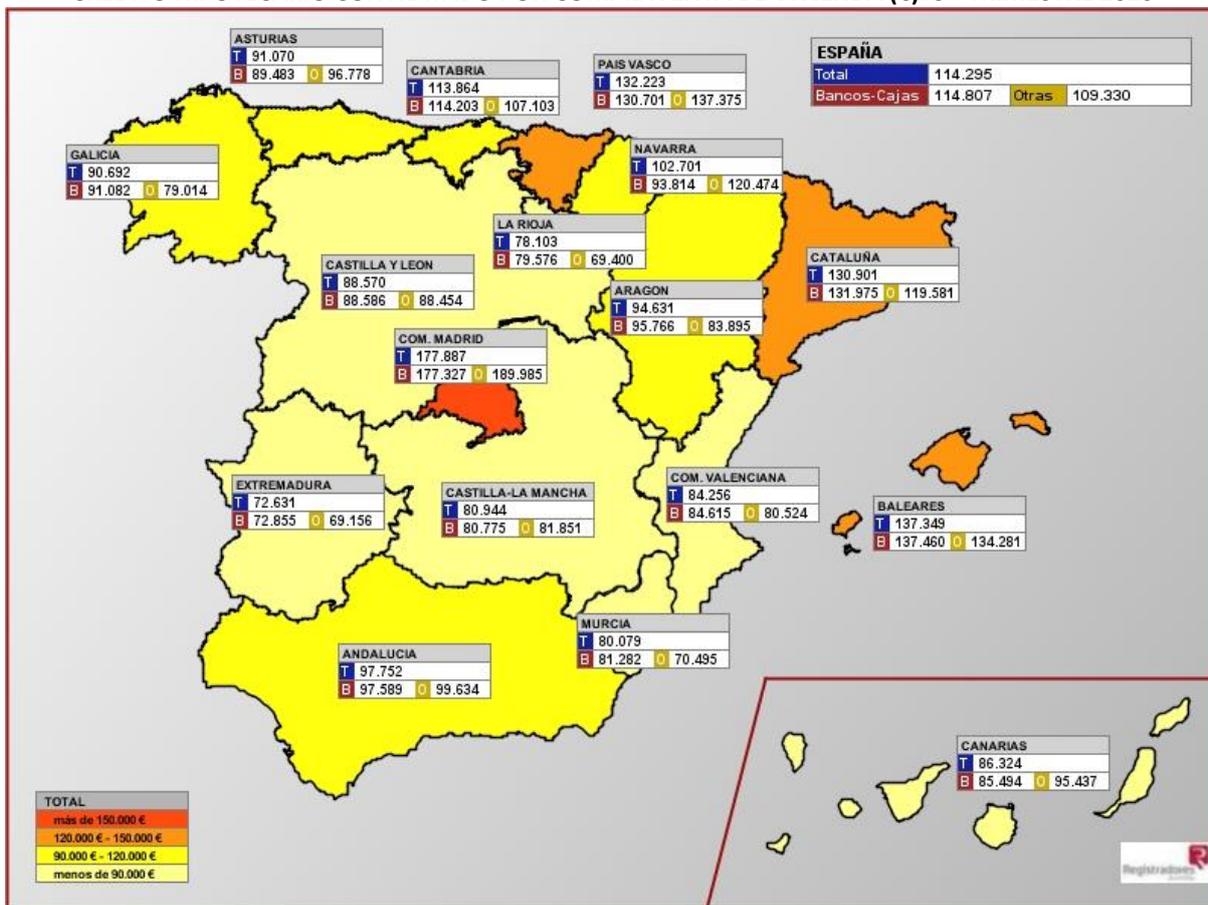


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2016



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3^{er} TRIMESTRE 2016



La reactivación del mercado hipotecario se constata igualmente en este apartado, donde nuevamente se ha producido un incremento intertrimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda, concretamente del 2,99%, alcanzando un resultado medio de 114.295 €. Ambas agrupaciones de entidades financieras han presentado incrementos intertrimestrales, con una tasa del 2,88% en Bancos y del 3,72% en Otras entidades financieras, dando lugar a resultados de 114.807 € en Bancos y 109.330 € en Otras entidades financieras.

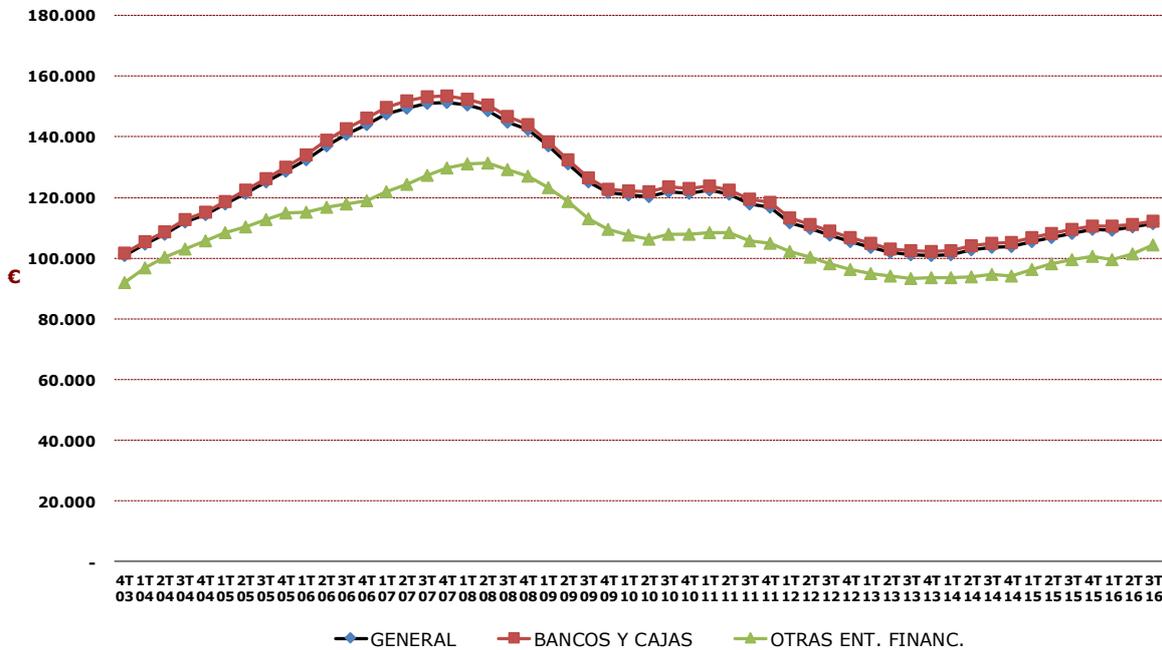
Desde un punto de vista territorial han predominado claramente los incrementos de endeudamiento, dando lugar a que trece comunidades autónomas presenten tasas positivas, frente a los descensos en cuatro de ellas. Los mayores incrementos han correspondido a Asturias (8,74%), Murcia (7,51%) y Cantabria (7,35%), mientras que los mayores descensos se han producido en Castilla – La Mancha (-2,82%), La Rioja (-2,73%) y Andalucía (-2,04%).

Los resultados trimestrales han estado encabezados por las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (177.887 €), Baleares (137.349 €), País Vasco (132.223 €) y Cataluña (130.901 €). Los menores resultados han correspondido a Extremadura (72.631 €), La Rioja (78.103 €) y Murcia (80.079 €). En once comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido inferior a los 100.000 €.

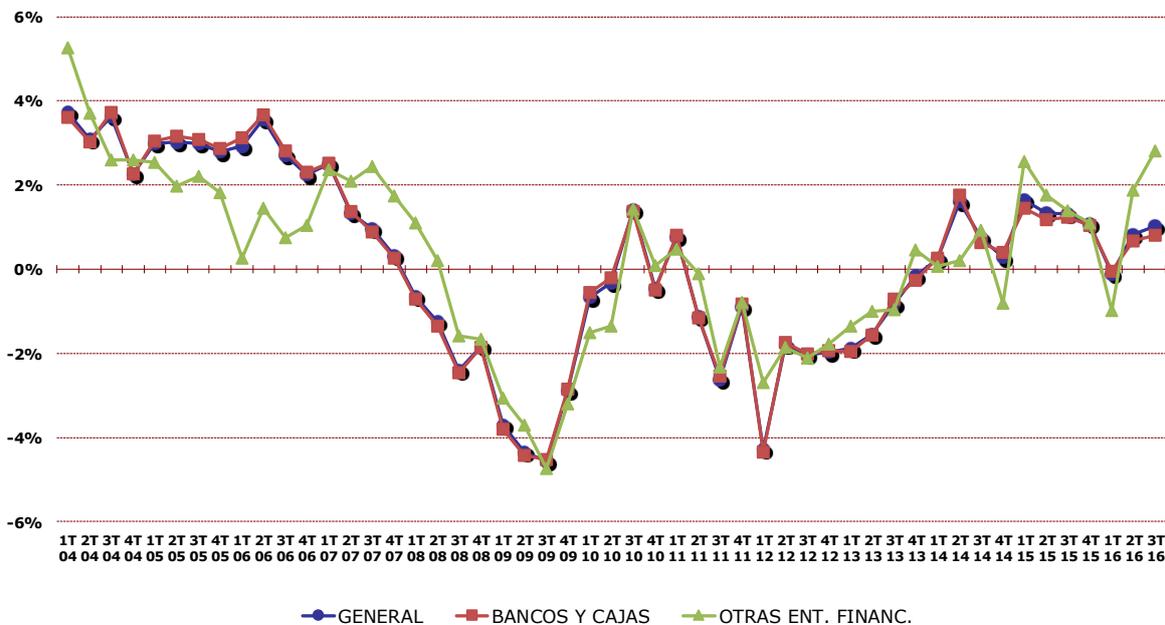
Los resultados interanuales se han situado en los 111.356 €, manteniendo la tendencia ascendente de los resultados interanuales de los últimos trimestres (110.235 € el pasado trimestre), alejándose progresivamente del mínimo de la serie histórica (100.841 € 4T 2013). En este periodo Bancos ha presentado un resultado medio de 112.144 €, frente a los 104.285 € de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (174.724 €), Baleares (133.547 €), País Vasco (132.086 €) y Cataluña (127.571 €), siendo las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional. En el extremo opuesto,

con los menores resultados se sitúan Extremadura (72.836 €), Murcia (80.128 €), La Rioja (80.246 €) y Castilla – La Mancha (80.936 €). En doce comunidades autónomas los resultados interanuales se encuentran por debajo de los 100.000 €.

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



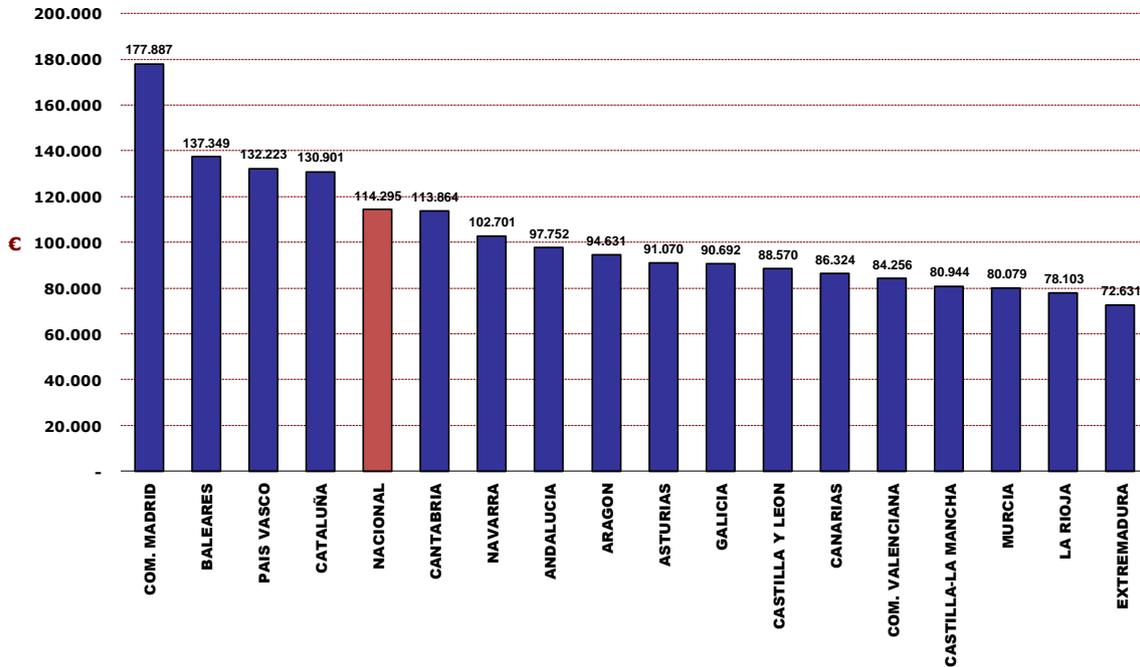
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Las tasas interanuales, calculadas a través de la comparación de resultados medios interanuales, constatan la favorable evolución de resultados, dando lugar a un incremento del 2,85%, lo que supone acumular diez trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas. En Bancos el incremento ha sido del 2,51% y en Otras entidades financieras del 4,86%. En trece comunidades autónomas las tasas interanuales han sido positivas,

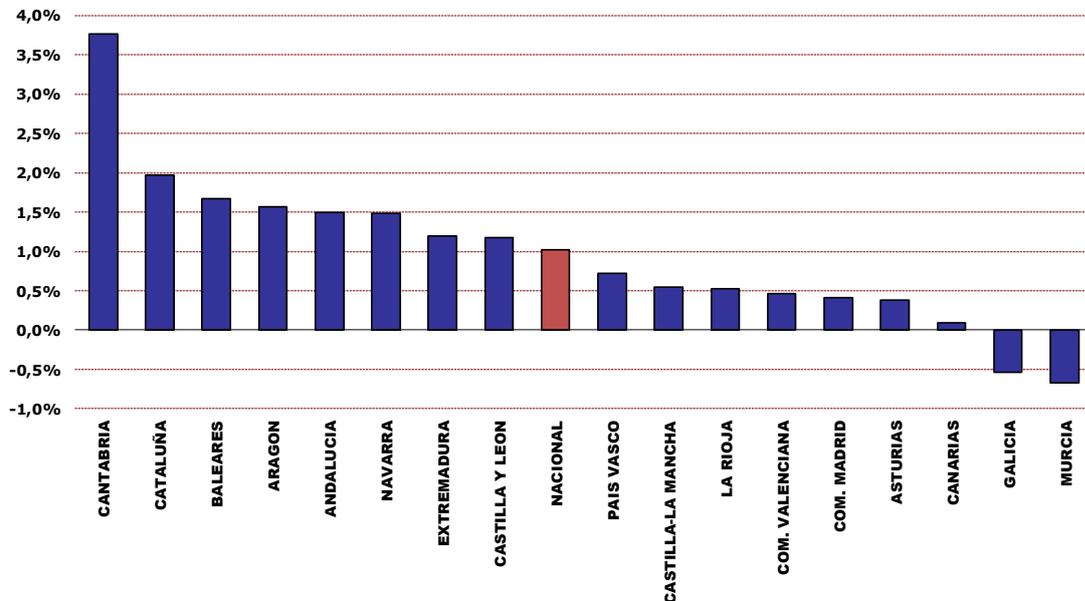
encabezadas por Cantabria (8,25%), Extremadura (6,37%) y Andalucía (6,18%), por el contrario cuatro comunidades autónomas han presentado tasas negativas, encabezadas por Asturias (-4,50%), La Rioja (-3,87%) y Navarra (-1,47%).

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2016



La consecución de las tasas interanuales a través de la comparación de resultados medios trimestrales (tercer trimestre de 2016 frente al mismo trimestre de 2015) proporcionan un crecimiento más intenso, con una tasa del 4,15%, siendo del 3,25% en Bancos y del 12,32% en Otras entidades financieras.

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2016



Tal y como muestran los resultados, las tasas de variación y los propios gráficos de evolución de resultados, las perspectivas resultan claras por lo que respecta al endeudamiento hipotecario por vivienda, siendo previsible una continuidad en la tendencia ascendente, en la medida que, al igual que se ha señalado para el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, tanto el mercado inmobiliario, por lo que respecta a sus

precios y al número de compraventas, como el mercado hipotecario, por lo que respecta a la concesión de nuevas hipotecas, están presentando una favorable evolución, cuya tendencia previsiblemente no será modificada a lo largo de los próximos trimestres.

| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2016 | Resultados absolutos (€) | | | | | |
|---|--------------------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 97.752 | 97.589 | 99.634 | 95.280 | 95.580 | 92.131 |
| ARAGON | 94.631 | 95.766 | 83.895 | 93.475 | 94.653 | 85.283 |
| ASTURIAS | 91.070 | 89.483 | 96.778 | 87.051 | 87.995 | 83.883 |
| BALEARES | 137.349 | 137.460 | 134.281 | 133.547 | 130.041 | 214.972 |
| CANARIAS | 86.324 | 85.494 | 95.437 | 82.564 | 82.088 | 88.741 |
| CANTABRIA | 113.864 | 114.203 | 107.103 | 106.618 | 106.933 | 101.305 |
| CASTILLA Y LEON | 88.570 | 88.586 | 88.454 | 89.009 | 89.364 | 86.447 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 80.944 | 80.775 | 81.851 | 80.936 | 80.106 | 84.990 |
| CATALUÑA | 130.901 | 131.975 | 119.581 | 127.571 | 128.175 | 121.462 |
| COM. MADRID | 177.887 | 177.327 | 189.985 | 174.724 | 175.017 | 169.322 |
| COM. VALENCIANA | 84.256 | 84.615 | 80.524 | 82.075 | 82.173 | 81.163 |
| EXTREMADURA | 72.631 | 72.855 | 69.156 | 72.836 | 73.638 | 59.799 |
| GALICIA | 90.692 | 91.082 | 79.014 | 91.181 | 91.869 | 70.381 |
| LA RIOJA | 78.103 | 79.576 | 69.400 | 80.246 | 81.625 | 72.480 |
| MURCIA | 80.079 | 81.282 | 70.495 | 80.128 | 81.821 | 68.853 |
| NAVARRA | 102.701 | 93.814 | 120.474 | 99.918 | 101.330 | 97.423 |
| PAIS VASCO | 132.223 | 130.701 | 137.375 | 132.086 | 133.443 | 126.911 |
| NACIONAL | 114.295 | 114.807 | 109.330 | 111.356 | 112.144 | 104.285 |

| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2016 | Números índice | | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|----------------|---------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Trim. | Inter. | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | | | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 85,53 | 85,56 | -2,04% | -3,26% | 13,22% | 6,18% | 5,65% | 10,31% |
| ARAGON | 82,80 | 83,94 | 4,33% | 4,17% | 2,39% | 1,08% | 1,97% | -6,25% |
| ASTURIAS | 79,68 | 78,17 | 8,74% | 6,50% | 16,79% | -4,50% | -8,19% | 9,93% |
| BALEARES | 120,17 | 119,93 | 4,27% | 10,57% | -60,03% | 5,80% | 6,73% | 6,89% |
| CANARIAS | 75,53 | 74,14 | 4,70% | 4,44% | 5,88% | 1,25% | -0,31% | 20,98% |
| CANTABRIA | 99,62 | 95,75 | 7,35% | 6,71% | 18,20% | 8,25% | 7,58% | 17,99% |
| CASTILLA Y LEON | 77,49 | 79,93 | -0,75% | -0,77% | -0,62% | 5,26% | 5,75% | 1,84% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 70,82 | 72,68 | -2,82% | 1,12% | -17,28% | 4,86% | 3,77% | 10,20% |
| CATALUÑA | 114,53 | 114,56 | 2,91% | 4,87% | -15,48% | 5,31% | 4,46% | 14,92% |
| COM. MADRID | 155,64 | 156,91 | 2,43% | 1,61% | 21,05% | -0,54% | -0,21% | -6,23% |
| COM. VALENCIANA | 73,72 | 73,71 | 6,55% | 6,72% | 4,82% | 1,52% | 1,52% | 1,32% |
| EXTREMADURA | 63,55 | 65,41 | 1,47% | 0,27% | 28,79% | 6,37% | 7,19% | -8,52% |
| GALICIA | 79,35 | 81,88 | 2,88% | 2,26% | 25,55% | 2,58% | 3,43% | -22,28% |
| LA RIOJA | 68,33 | 72,06 | -2,73% | -2,57% | -4,82% | -3,87% | 2,16% | -26,38% |
| MURCIA | 70,06 | 71,96 | 7,51% | 7,52% | 6,09% | 3,01% | 3,11% | -2,70% |
| NAVARRA | 89,86 | 89,73 | 5,22% | -9,52% | 37,10% | -1,47% | -2,38% | 0,05% |
| PAIS VASCO | 115,69 | 118,62 | 0,59% | -2,70% | 15,74% | 2,18% | 3,72% | -3,70% |
| NACIONAL | 100,00 | 100,00 | 2,99% | 2,88% | 3,72% | 2,85% | 2,51% | 4,86% |

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

Los tipos de interés de contratación inicial están mostrando una notable estabilidad en sus resultados durante los últimos trimestres, después de un largo e intenso proceso bajista. Los resultados de los tres últimos trimestres así lo constatan, no existiendo apenas diferencias en los resultados trimestrales. Concretamente, en el tercer trimestre del año los tipos de interés medio de contratación inicial han sido del 2,38%, en el segundo trimestre fue del 2,39% y en el primer trimestre del 2,38%. Por tanto, a lo largo de 2016 apenas se han producido modificaciones en los resultados trimestrales.

Esta situación se justifica fundamentalmente por el incremento de la contratación a tipo de interés fijo, como podrá constatarse en el siguiente apartado. La contratación a tipo de interés fijo supone un incremento del tipo de interés con respecto a un tipo de interés variable, recibiendo a cambio la seguridad de contar con un tipo de interés fijo durante un largo periodo de la duración del crédito hipotecario.

En consecuencia, la tendencia descendente en la contratación a tipo de interés variable se compensa por este incremento en la contratación a tipo de interés fijo, presentando como consecuencia la estabilidad de resultados en los tipos de interés de los últimos trimestres.

| IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 3T 2016 | | |
|--|---------------------|---------------------|
| CCAA | Trimestrales | Interanuales |
| ANDALUCIA | 2,39 % | 2,43 % |
| ARAGON | 2,39 % | 2,44 % |
| ASTURIAS | 2,28 % | 2,19 % |
| BALEARES | 2,36 % | 2,49 % |
| CANARIAS | 2,50 % | 2,50 % |
| CANTABRIA | 2,13 % | 2,12 % |
| CASTILLA Y LEON | 2,17 % | 2,21 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 2,17 % | 2,18 % |
| CATALUÑA | 2,50 % | 2,46 % |
| COM. MADRID | 2,37 % | 2,25 % |
| COM. VALENCIANA | 2,41 % | 2,41 % |
| EXTREMADURA | 2,31 % | 2,29 % |
| GALICIA | 2,33 % | 2,41 % |
| LA RIOJA | 2,23 % | 2,14 % |
| MURCIA | 2,51 % | 2,51 % |
| NAVARRA | 2,22 % | 2,26 % |
| PAIS VASCO | 2,23 % | 2,29 % |
| NACIONAL | 2,38 % | 2,37 % |

Las comunidades autónomas con mayores tipos medios de contratación inicial durante el último trimestre han sido Murcia (2,51%), Canarias (2,50%) y Cataluña (2,50%). Por el contrario, las condiciones más favorables se han alcanzado en Cantabria (2,13%), Castilla-La Mancha (2,17%) y Castilla y León (2,17%).

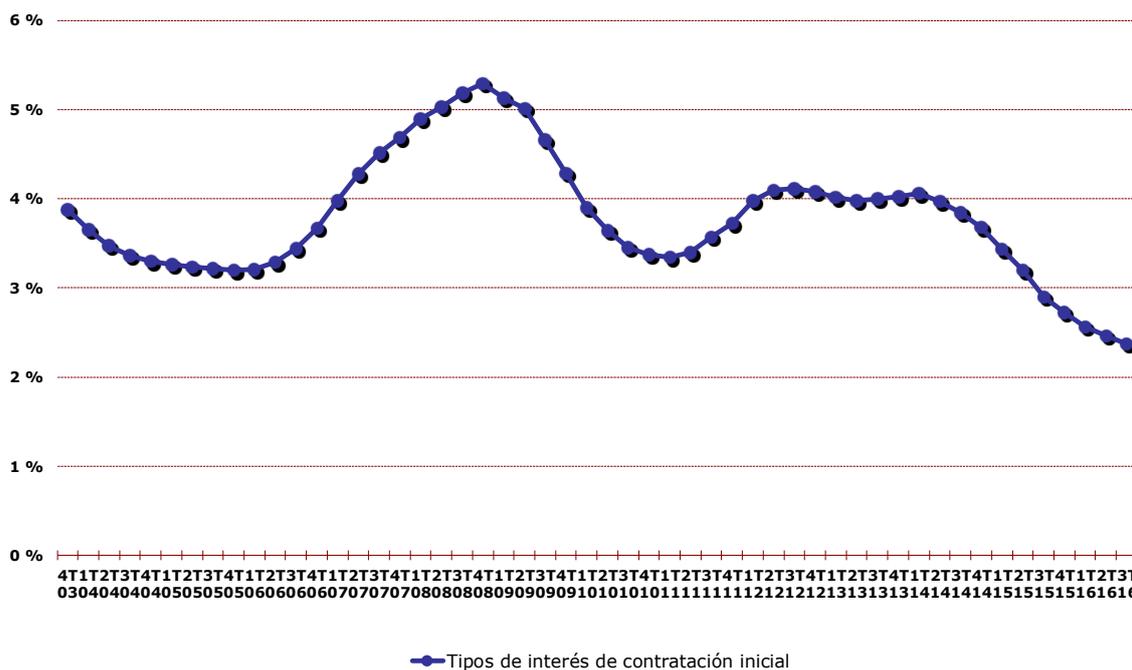
La comparación de resultados del tercer trimestre de 2016 con el mismo trimestre de 2015 otorga un descenso de -0,20 pp debido a que en dicho trimestre el tipo de interés medio de contratación inicial fue de 2,58%. Esta mejora interanual a través de la comparación de resultados medios trimestrales se ha ido moderando ya que el pasado trimestre fue de -0,47 pp y el anterior de -0,68 pp, ratificando con ello la tendencia hacia la estabilidad de resultados de los últimos trimestres, frente a trimestres precedentes.

Tomando los tipos de contratación medios de los últimos doce meses, se observa cómo el resultado es incluso inferior al del último trimestre, aunque en muy escasa cuantía, al alcanzar un 2,37%, reflejo nuevamente de la

estabilidad de resultados en los últimos trimestres. Con respecto a los resultados interanuales de trimestres precedentes sí que se producen diferencia como consecuencia de que la estabilidad de resultados se ha alcanzado en los últimos trimestres, pero en cuanto se retrocede más allá del último año se recoge el resultado de la intensa tendencia descendente de dichos periodos. Concretamente el resultado interanual del pasado trimestre fue del 2,46% y al cierre del primer trimestre de 2016 del 2,56%.

Las comunidades autónomas con mayores tipos medios durante el último año han sido Murcia (2,51%), Canarias (2,50%) y Baleares (2,49%), por el contrario, los menores tipos medios se han alcanzado en Cantabria (2,12%), La Rioja (2,14%) y Castilla-La Mancha (2,18%).

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

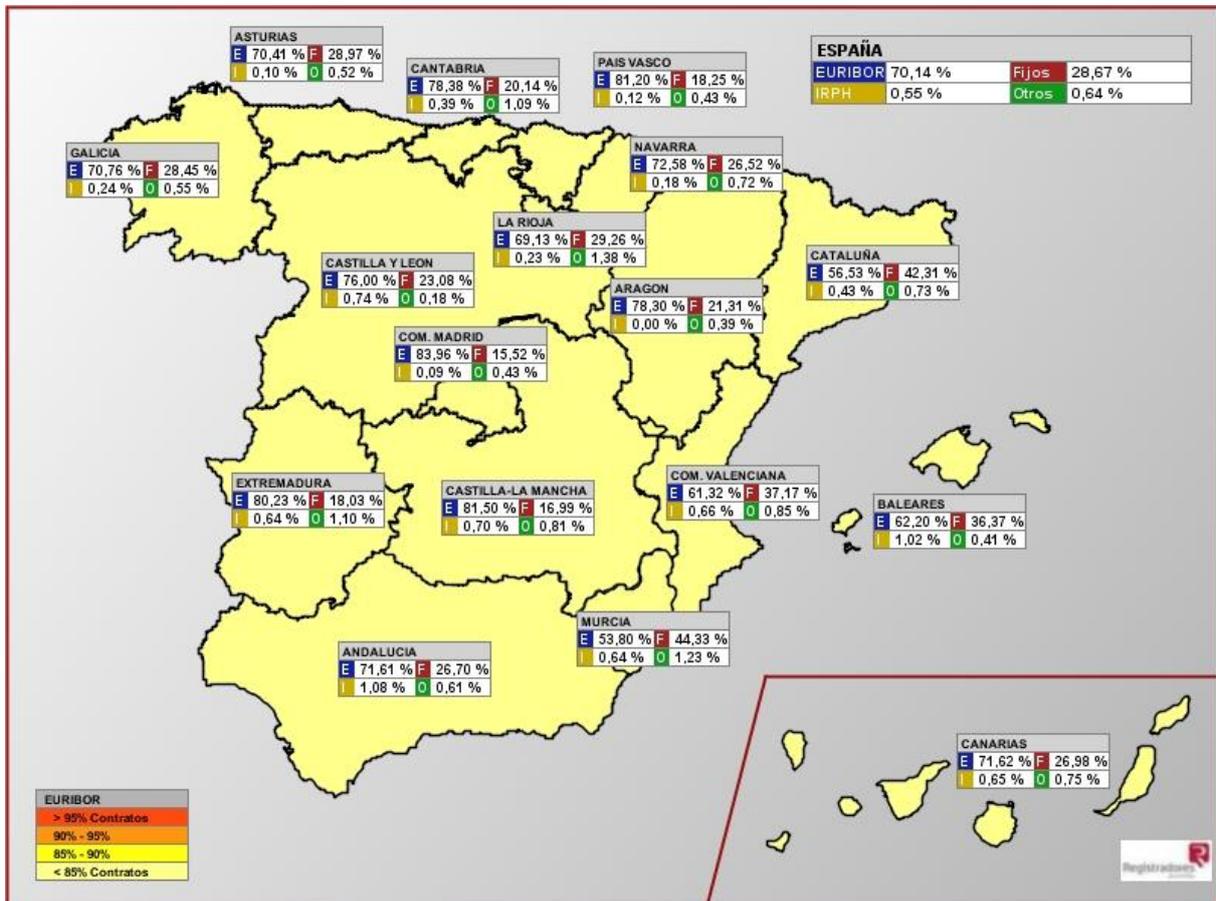


Las previsiones por lo que respecta a la evolución de los tipos de interés, a pesar de la clara tendencia bajista mostrada en el gráfico anterior al recoger la evolución de los resultados interanuales, debe señalarse que por nuestra parte consideramos que se va a caracterizar por una estabilidad de resultados en cuantías ligeramente por debajo del 2,40%. El intenso crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo llevará a que el recorrido a la baja de los tipos de interés de contratación inicial vea finalizada su tendencia.

A pesar de ese freno en la tendencia bajista se trata de cuantía de tipos hipotecarios históricamente bajos, muy favorables desde una perspectiva histórica, que sin duda favorecen el buen funcionamiento del mercado hipotecario, así como el comportamiento de los indicadores de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse más adelante.

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 2016



El crecimiento de la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo sigue aumentando a ritmos sin precedentes. En el tercer trimestre la contratación a tipo de interés fijo ha supuesto el 28,67% de los nuevos contratos, frente al 20,56% del segundo trimestre o el 9,83% del primer trimestre. Esta cuantía no sólo supone un máximo histórico sino que muestra claramente el ritmo de crecimiento en el peso de esta alternativa de tipo de interés en la contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

En consecuencia, la contratación a tipo de interés variable se sigue reduciendo, representando el 71,33% en el último trimestre, frente al 79,55% del segundo trimestre. Dentro de este 71,33% de contratación a tipo de interés variable, el 70,14% de los contratos se han referenciado a EURIBOR, dando lugar a una mínima presencia de otros índices de referencia.

En consecuencia, el mercado hipotecario, por lo que respecta a tipos de interés de contratación, prácticamente se ha quedado únicamente con dos alternativas, contratar a tipo variable con índice de referencia EURIBOR o contratar a tipo de interés fijo.

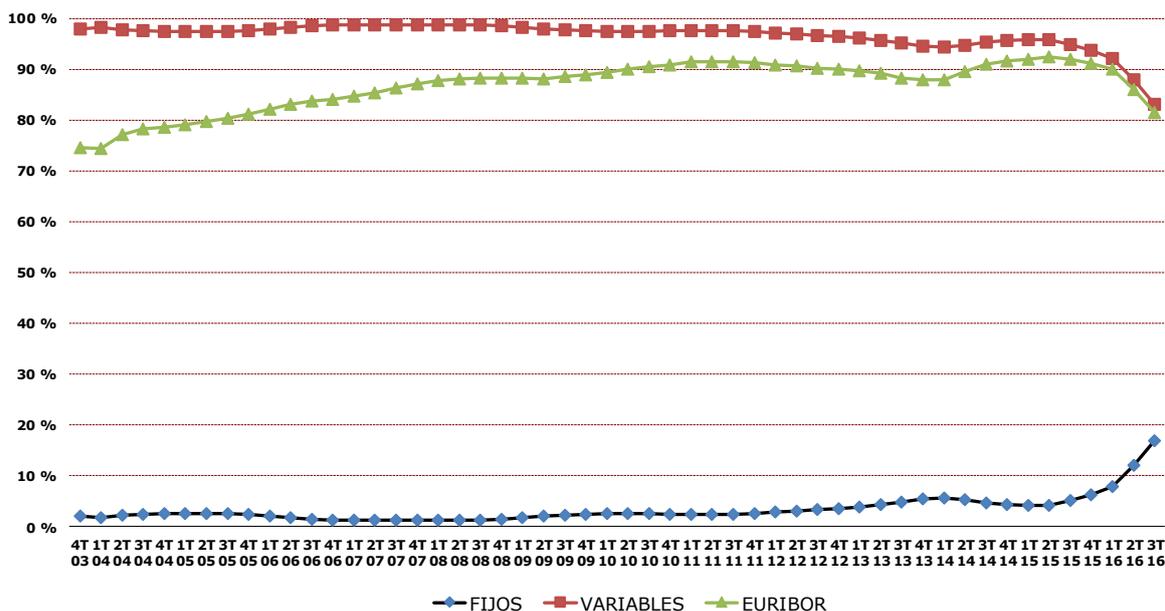
Todas las comunidades autónomas se encuentran ya por encima del 10% en peso de contratación a tipo de interés fijo. De hecho trece comunidades ya superan el 20% en contratación a tipo de interés fijo. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo han sido Murcia (44,33%), Cataluña (42,31%), Comunidad Valenciana (37,17%), Baleares (36,37%) y La Rioja (29,26%).

Los resultados de los últimos doce meses muestran igualmente el ritmo de crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo, aunque en menores cuantías que los resultados trimestrales dada la intensidad de los últimos trimestres. A pesar de ello ya suponen el 16,93% de los nuevos créditos hipotecarios, alcanzando con ello un nuevo máximo histórico. La contratación a tipo de interés variable se queda por tanto en el 83,07%, de

la que el 81,47% utiliza como índice de referencia el EURIBOR. En catorce comunidades autónomas se alcanzan pesos interanuales de contratación a tipo de interés fijo superiores al 10%, dando lugar a los mayores resultados en Baleares (29,41%), Murcia (27,46%), Cataluña (23,82%) y Comunidad Valenciana (21,31%).

Las tasas de variación interanuales obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales proporcionan un incremento de la contratación a tipo de interés fijo de 11,76 pp, dando lugar a la correspondiente reducción de la contratación a tipo de interés variable, con un descenso de -10,58 pp en contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR. Las comunidades autónomas con mayores incrementos en contratación a tipo de interés fijo han sido Baleares (23,36 pp), Murcia (21,60 pp), Cataluña (17,55 pp), y Comunidad Valenciana (14,94 pp).

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

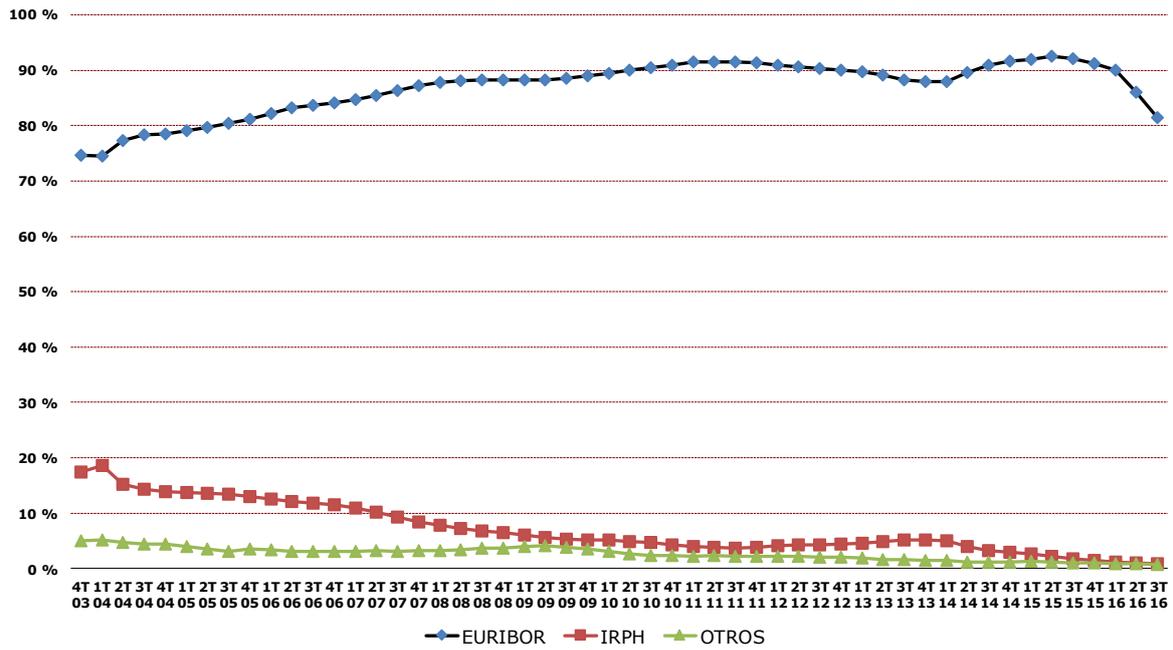


La consecución de la evolución anual a través de la comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2016 con el mismo trimestre de 2015 proporciona un crecimiento interanual en la contratación a tipo de interés fijo mucho más intensa, dando lugar a un crecimiento de 20,92 pp, lo que produce el correspondiente descenso en contratación a tipo de interés variables, con una reducción de -20,12 pp en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

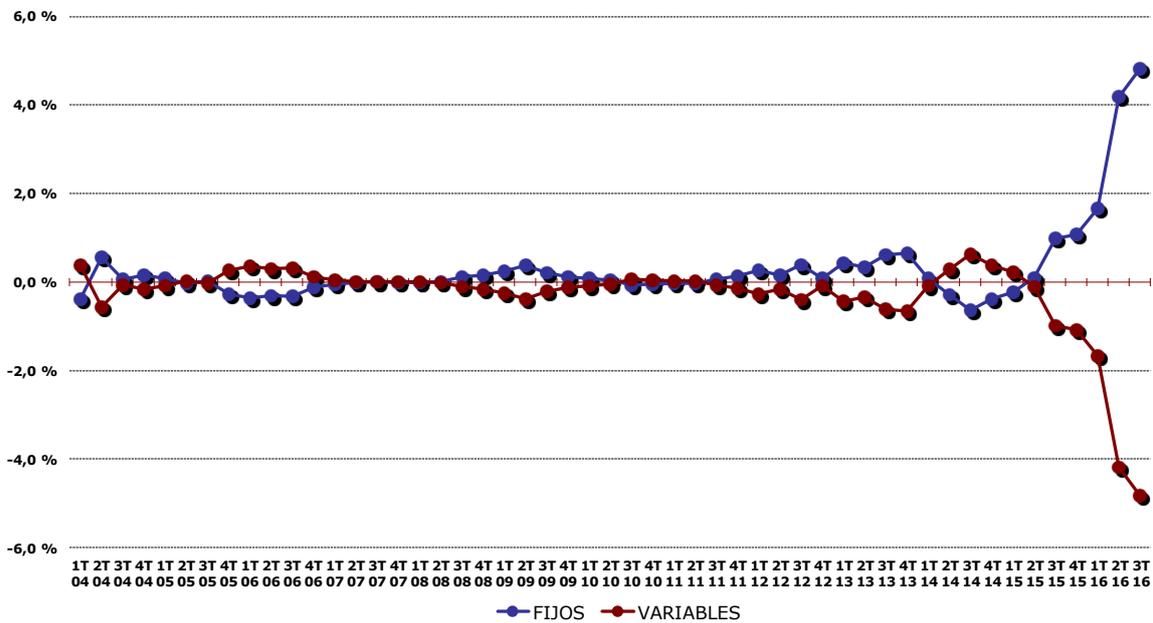
En este caso la tendencia resulta muy clara, la mayor dificultad radica en medir la intensidad de dicha tendencia. La contratación a tipo de interés fijo va a seguir creciendo intensamente a lo largo de los próximos trimestres ya que es la opción que han elegido las entidades financieras para mejorar la rentabilidad de las hipotecas concedidas en un escenario de bajos tipos de interés. De hecho, en algunas comunidades autónomas en el próximo trimestre ya se estarán formalizando más contratos hipotecarios a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable.

Por lo que respecta a la contratación a tipo de interés variable, la tendencia será evidentemente bajista, dando continuidad a la tendencia hacia que en la práctica el EURIBOR se convierta en el único índice de referencia utilizado en la contratación a tipo de interés variable.

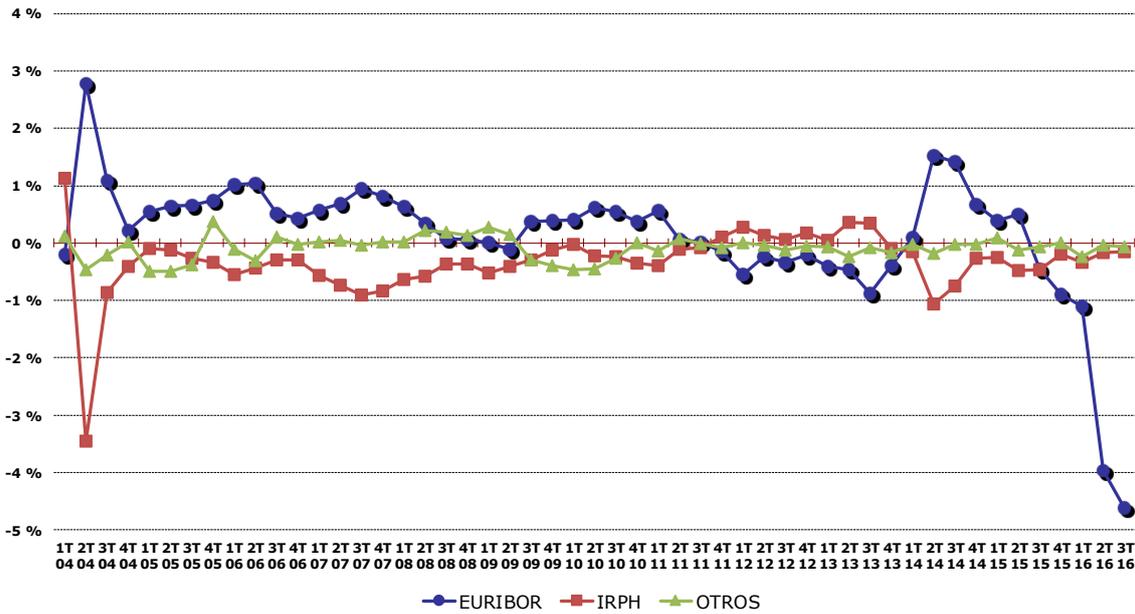
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



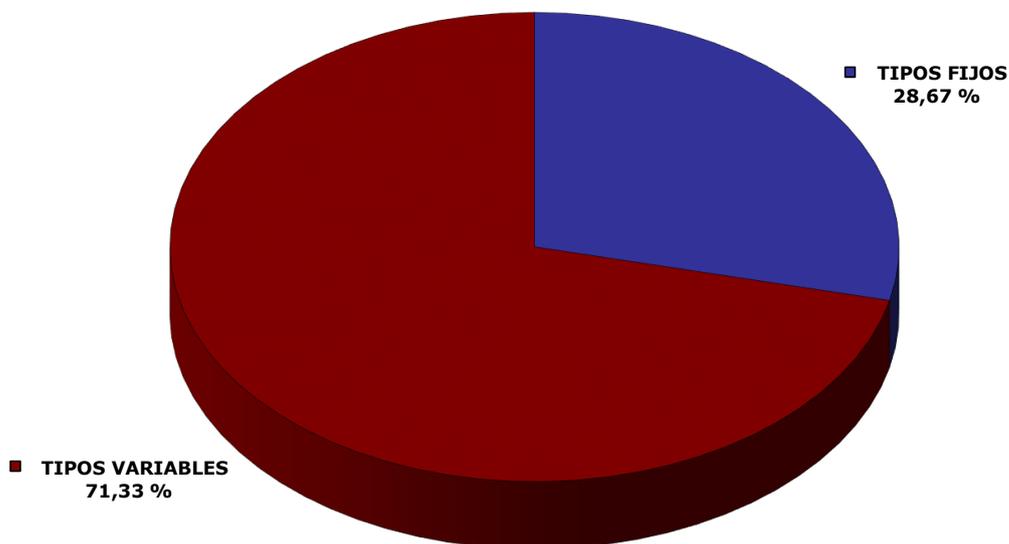
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



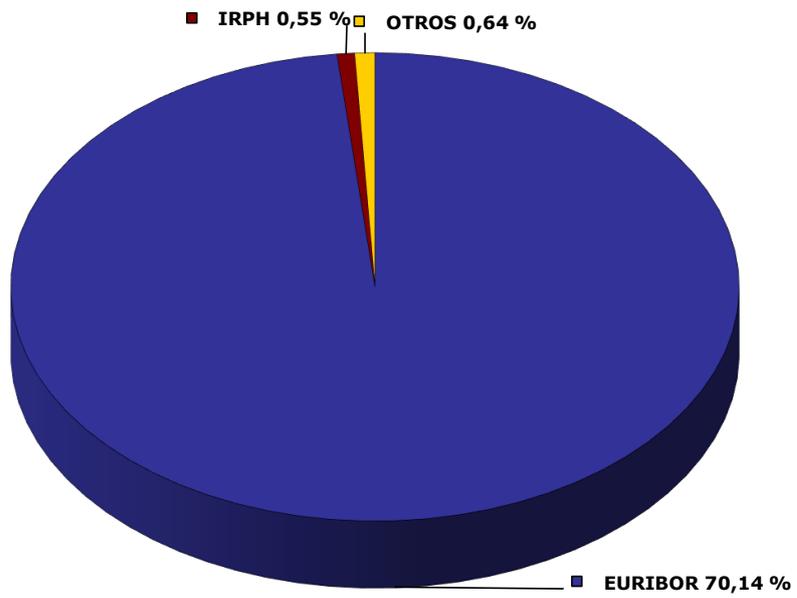
| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2016 | Resultados absolutos (% contratos) | | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | Trimestrales | | | | | Interanuales | | | | |
| | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros |
| CC.AA. | | | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 26,70 % | 73,30 % | 71,61 % | 1,08 % | 0,61 % | 15,91 % | 84,09 % | 81,99 % | 1,51 % | 0,59 % |
| ARAGON | 21,31 % | 78,69 % | 78,30 % | 0,00 % | 0,39 % | 12,89 % | 87,11 % | 86,68 % | 0,20 % | 0,23 % |
| ASTURIAS | 28,97 % | 71,03 % | 70,41 % | 0,10 % | 0,52 % | 17,50 % | 82,50 % | 81,39 % | 0,50 % | 0,61 % |
| BALEARES | 36,37 % | 63,63 % | 62,20 % | 1,02 % | 0,41 % | 29,41 % | 70,59 % | 68,95 % | 1,05 % | 0,59 % |
| CANARIAS | 26,98 % | 73,02 % | 71,62 % | 0,65 % | 0,75 % | 15,90 % | 84,10 % | 82,70 % | 0,64 % | 0,76 % |
| CANTABRIA | 20,14 % | 79,86 % | 78,38 % | 0,39 % | 1,09 % | 12,92 % | 87,08 % | 85,75 % | 0,20 % | 1,13 % |
| CASTILLA Y LEON | 23,08 % | 76,92 % | 76,00 % | 0,74 % | 0,18 % | 11,94 % | 88,06 % | 86,87 % | 0,87 % | 0,32 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 16,99 % | 83,01 % | 81,50 % | 0,70 % | 0,81 % | 9,40 % | 90,60 % | 89,19 % | 1,02 % | 0,39 % |
| CATALUÑA | 42,31 % | 57,69 % | 56,53 % | 0,43 % | 0,73 % | 23,82 % | 76,18 % | 74,24 % | 1,10 % | 0,84 % |
| COM. MADRID | 15,52 % | 84,48 % | 83,96 % | 0,09 % | 0,43 % | 9,03 % | 90,97 % | 89,69 % | 0,14 % | 1,14 % |
| COM. VALENCIANA | 37,17 % | 62,83 % | 61,32 % | 0,66 % | 0,85 % | 21,31 % | 78,69 % | 76,98 % | 0,92 % | 0,79 % |
| EXTREMADURA | 18,03 % | 81,97 % | 80,23 % | 0,64 % | 1,10 % | 8,68 % | 91,32 % | 88,73 % | 1,71 % | 0,88 % |
| GALICIA | 28,45 % | 71,55 % | 70,76 % | 0,24 % | 0,55 % | 18,75 % | 81,25 % | 79,97 % | 0,39 % | 0,89 % |
| LA RIOJA | 29,26 % | 70,74 % | 69,13 % | 0,23 % | 1,38 % | 14,47 % | 85,53 % | 85,00 % | 0,05 % | 0,48 % |
| MURCIA | 44,33 % | 55,67 % | 53,80 % | 0,64 % | 1,23 % | 27,46 % | 72,54 % | 70,59 % | 1,17 % | 0,78 % |
| NAVARRA | 26,52 % | 73,48 % | 72,58 % | 0,18 % | 0,72 % | 14,52 % | 85,48 % | 84,60 % | 0,31 % | 0,57 % |
| PAIS VASCO | 18,25 % | 81,75 % | 81,20 % | 0,12 % | 0,43 % | 12,08 % | 87,92 % | 86,92 % | 0,20 % | 0,80 % |
| NACIONAL | 28,67 % | 71,33 % | 70,14 % | 0,55 % | 0,64 % | 16,93 % | 83,07 % | 81,47 % | 0,86 % | 0,74 % |

| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| | Intertrimestrales | | | | | Interanuales | | | | |
| | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros |
| ANDALUCIA | 6,54 % | -6,54 % | -5,97 % | -0,53 % | -0,04 % | 11,30 % | -11,30 % | -9,69 % | -1,42 % | -0,19 % |
| ARAGON | 5,29 % | -5,29 % | -4,88 % | -0,55 % | 0,14 % | 7,35 % | -7,35 % | -7,12 % | -0,15 % | -0,08 % |
| ASTURIAS | 7,53 % | -7,53 % | -7,56 % | -0,27 % | 0,30 % | 9,12 % | -9,12 % | -8,49 % | -0,04 % | -0,59 % |
| BALEARES | -7,50 % | 7,50 % | 7,62 % | 0,10 % | -0,22 % | 23,36 % | -23,36 % | -22,16 % | -0,79 % | -0,41 % |
| CANARIAS | 8,18 % | -8,18 % | -8,17 % | 0,25 % | -0,26 % | 10,73 % | -10,73 % | -8,57 % | -0,46 % | -1,70 % |
| CANTABRIA | 3,49 % | -3,49 % | -3,27 % | 0,27 % | -0,49 % | 8,39 % | -8,39 % | -8,23 % | -0,32 % | 0,16 % |
| CASTILLA Y LEON | 8,03 % | -8,03 % | -7,78 % | -0,04 % | -0,21 % | 6,27 % | -6,27 % | -4,68 % | -0,41 % | -1,18 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 5,46 % | -5,46 % | -5,13 % | -0,88 % | 0,55 % | 6,04 % | -6,04 % | -4,06 % | -1,46 % | -0,52 % |
| CATALUÑA | 17,12 % | -17,12 % | -17,18 % | 0,01 % | 0,05 % | 17,55 % | -17,55 % | -16,73 % | -0,58 % | -0,24 % |
| COM. MADRID | 4,32 % | -4,32 % | -4,03 % | -0,06 % | -0,23 % | 4,66 % | -4,66 % | -4,27 % | -0,36 % | -0,03 % |
| COM. VALENCIANA | 13,50 % | -13,50 % | -13,09 % | -0,18 % | -0,23 % | 14,94 % | -14,94 % | -13,57 % | -1,38 % | 0,01 % |
| EXTREMADURA | 9,24 % | -9,24 % | -9,22 % | 0,03 % | -0,05 % | 5,40 % | -5,40 % | -3,83 % | -1,37 % | -0,20 % |
| GALICIA | 2,55 % | -2,55 % | -1,26 % | -0,20 % | -1,09 % | 13,96 % | -13,96 % | -13,27 % | -0,45 % | -0,24 % |
| LA RIOJA | 12,66 % | -12,66 % | -13,87 % | 0,23 % | 0,98 % | 10,79 % | -10,79 % | -10,23 % | -0,77 % | 0,21 % |
| MURCIA | 10,33 % | -10,33 % | -10,61 % | -0,48 % | 0,76 % | 21,60 % | -21,60 % | -18,59 % | -3,11 % | 0,10 % |
| NAVARRA | 12,46 % | -12,46 % | -12,91 % | 0,12 % | 0,33 % | 11,13 % | -11,13 % | -9,42 % | -1,60 % | -0,11 % |
| PAIS VASCO | 3,94 % | -3,94 % | -3,85 % | -0,11 % | 0,02 % | 8,03 % | -8,03 % | -7,04 % | -0,06 % | -0,93 % |
| NACIONAL | 8,11 % | -8,11 % | -7,85 % | -0,20 % | -0,06 % | 11,76 % | -11,76 % | -10,58 % | -0,84 % | -0,34 % |

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2016

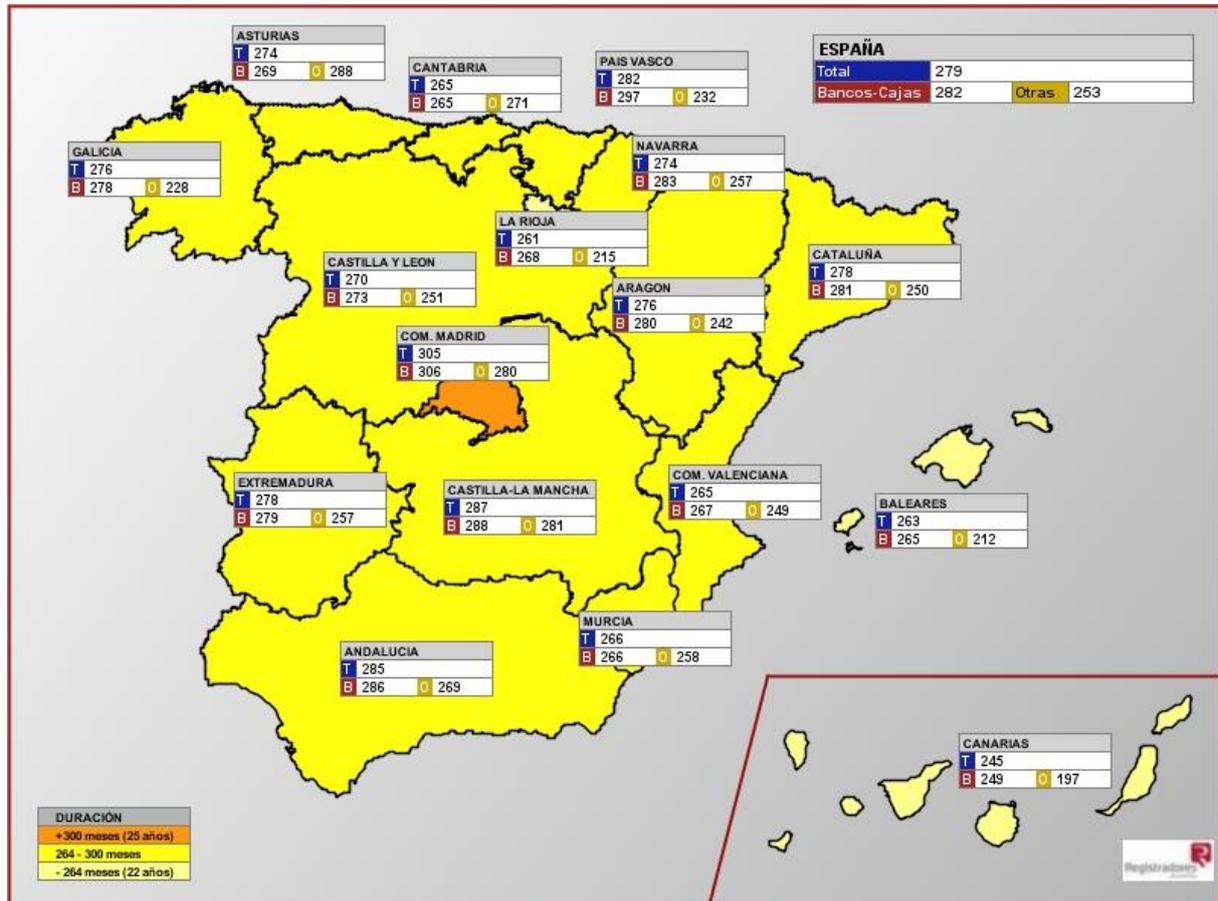


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
 Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2016



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). 3^{er} TRIMESTRE 2016



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se han incrementado ligeramente durante el último trimestre. Concretamente han presentado un resultado medio de 279 meses (23 años y 3 meses), lo que supone un aumento intertrimestral del 1,09%.

Los Bancos han presentado un resultado medio de 282 meses (23 años y 6 meses), destacadamente por encima del resultado de Otras entidades financieras, con 253 meses (21 años y 1 mes). Estos resultados suponen un incremento del 1,44% en Bancos, mientras que Otras entidades financieras descienden sus periodos medios en un -1,17%.

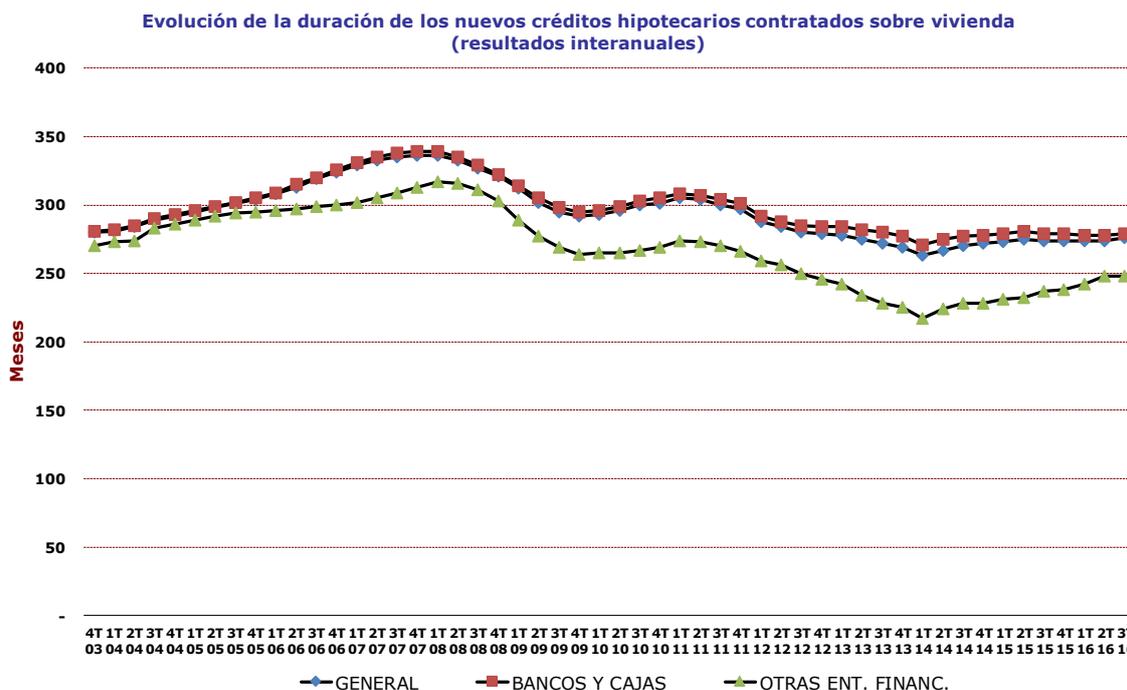
Los mayores periodos medios de contratación se han alcanzado durante el último trimestre en Comunidad de Madrid (305 meses; 25 años y 5 meses), Castilla – La Mancha (287 meses; 23 años y 11 meses), Andalucía (285 meses; 23 años y 9 meses) y País Vasco (282 meses; 23 años y 6 meses). Por el contrario los menores plazos medios de contratación han correspondido a Canarias 245 meses (20 años y 5 meses), La Rioja 261 meses (21 años y 9 meses) y Baleares 263 meses (21 años y 11 meses).

En nueve comunidades autónomas se han incrementado los periodos medios con respecto al trimestre precedente, dando lugar a descensos en ocho de ellas. Los mayores incrementos han correspondido a Aragón (6,15%), Baleares (4,37%) y Asturias (4,18%), mientras que los mayores descensos se han presentado en Cantabria (-3,99%) y País Vasco (-2,76%).

Los resultados interanuales se sitúan próximos a los trimestrales, ligeramente por debajo como consecuencia de la ligera tendencia ascendente. Concretamente, durante el último año el periodo medio de contratación ha sido de 276 meses (23 años), dando lugar a un ligero crecimiento con respecto al resultado interanual del

segundo trimestre (274 meses; 22 años y 10 meses). En este periodo Bancos han alcanzado un resultado medio de 279 meses (23 años y 3 meses), nuevamente a una notable distancia de Otras entidades financieras con 248 meses (20 años y 8 meses).

Las comunidades autónomas con mayores resultados durante el último año han sido Comunidad de Madrid con 305 meses (25 años y 5 meses), Extremadura con 283 meses (23 años y 7 meses), País Vasco y Castilla – La Mancha con 282 meses (23 años y 5 meses) y Cataluña y Andalucía con 277 meses (23 años y 1 mes). Por el contrario, los menores plazos medios de contratación se han alcanzado en Canarias con 240 meses (20 años), Baleares 255 meses (21 años y 3 meses) y Comunidad Valenciana 263 meses (21 años y 11 meses).

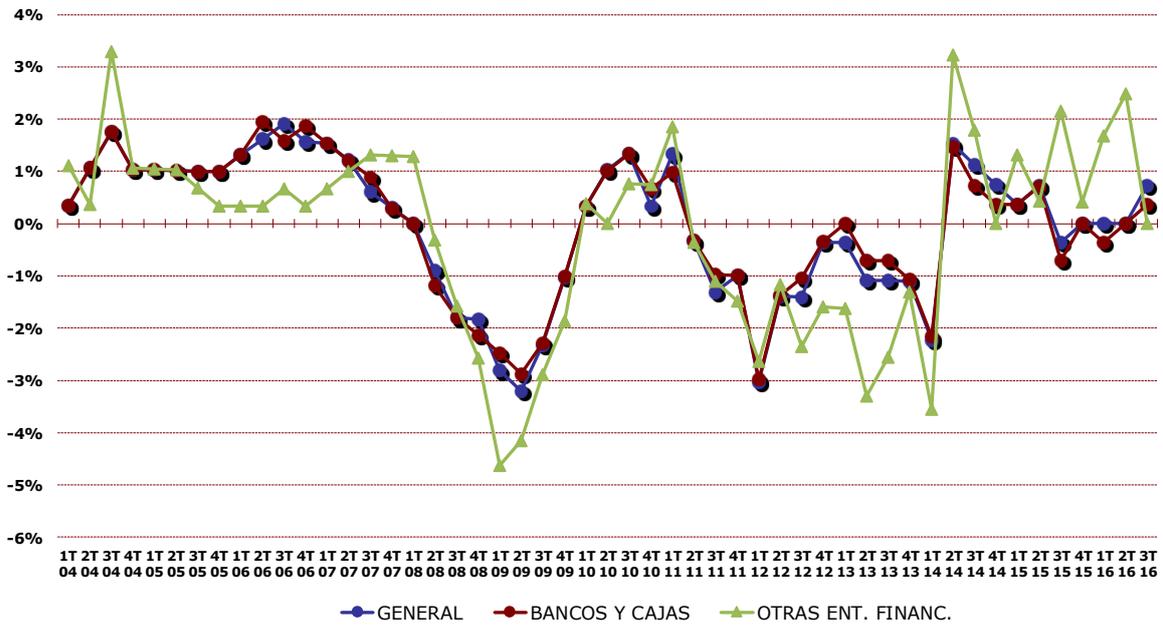


Las tasas de variación interanuales obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales proporcionan un incremento del 0,73%. Por tipo de agrupación de entidad financiera, en Bancos se mantienen los resultados con respecto al trimestre precedente, mientras que Otras entidades financieras incrementan sus resultados un 4,64%. Diez comunidades autónomas cuentan con tasas interanuales positivas, dando lugar a descensos en seis y mantenimiento de resultados en una de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en La Rioja (4,31%), Galicia (2,99%) y Castilla y León (2,26%), mientras que los mayores descensos han correspondido a País Vasco (-3,42%), Navarra (-1,48%) y Murcia (-0,75%).

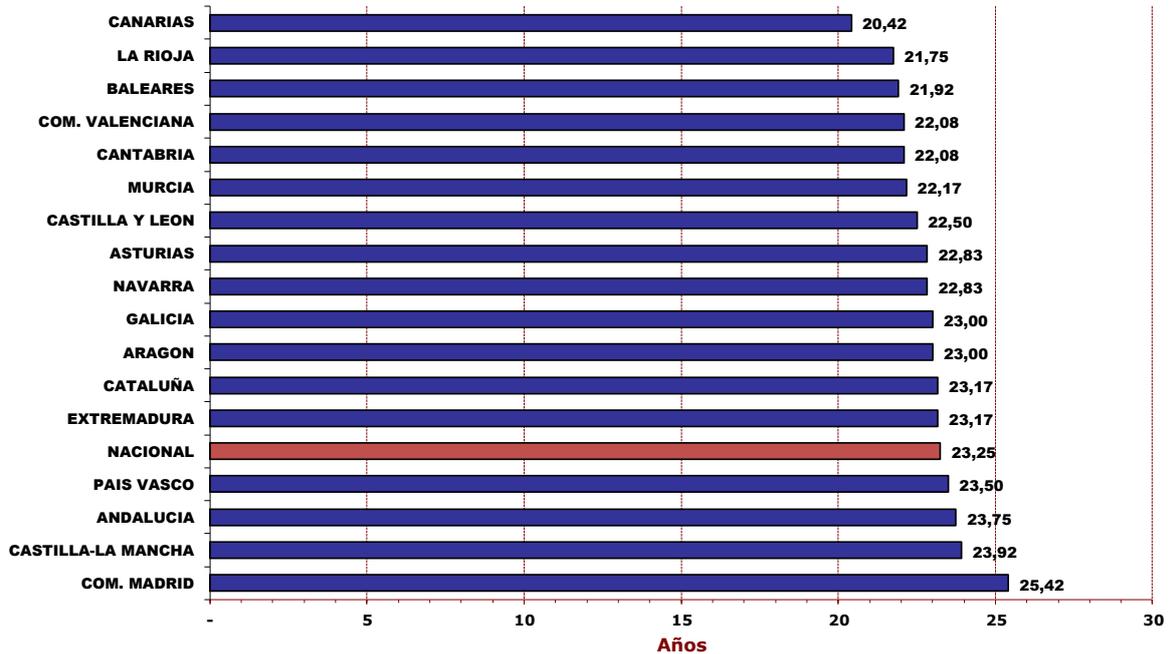
La tasa de variación interanual a través de la comparación directa de resultados trimestrales (tercer trimestre de 2016 frente al tercer trimestre de 2015) proporciona un crecimiento de plazos más intenso, dando lugar a un crecimiento del 2,20%, con un aumento del 2,55% en Bancos y del 1,20% en Otras entidades financieras.

La estabilidad de los últimos trimestres parece estar dando paso a un ligero incremento de plazos medios, proporcionando un efecto favorable en el comportamiento de los indicadores de accesibilidad. En un entorno de bajos tipos de interés, el alargamiento de los plazos de contratación es una decisión racional. Las cifras absolutas parecen consolidar niveles ligeramente por encima de los 23 años.

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 2016

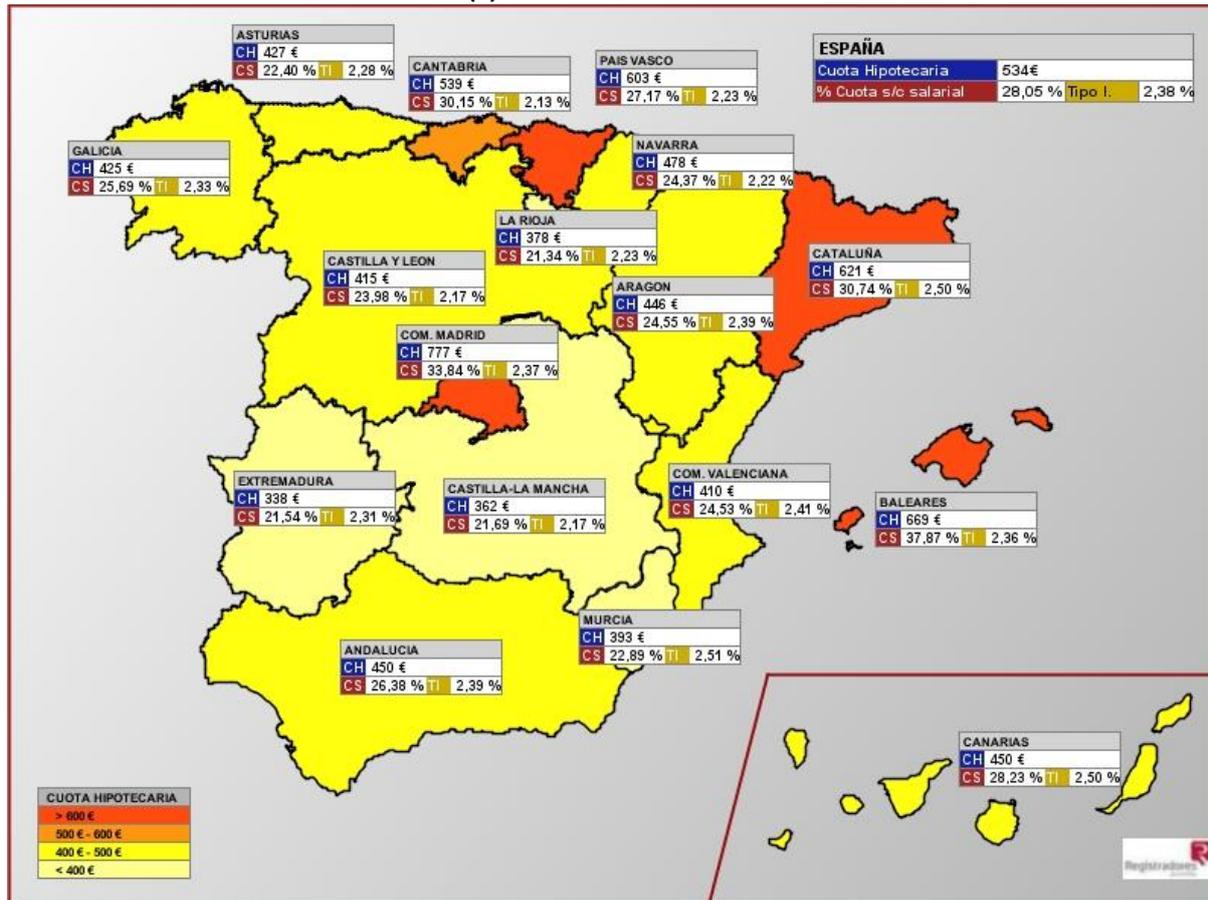


| Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2016 | Resultados absolutos (meses) | | | | | |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 285 | 286 | 269 | 277 | 278 | 260 |
| ARAGON | 276 | 280 | 242 | 267 | 272 | 237 |
| ASTURIAS | 274 | 269 | 288 | 265 | 266 | 264 |
| BALEARES | 263 | 265 | 212 | 255 | 259 | 171 |
| CANARIAS | 245 | 249 | 197 | 240 | 242 | 211 |
| CANTABRIA | 265 | 265 | 271 | 274 | 275 | 257 |
| CASTILLA Y LEON | 270 | 273 | 251 | 272 | 275 | 255 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 287 | 288 | 281 | 282 | 284 | 273 |
| CATALUÑA | 278 | 281 | 250 | 277 | 281 | 239 |
| COM. MADRID | 305 | 306 | 280 | 305 | 307 | 278 |
| COM. VALENCIANA | 265 | 267 | 249 | 263 | 265 | 242 |
| EXTREMADURA | 278 | 279 | 257 | 283 | 284 | 268 |
| GALICIA | 276 | 278 | 228 | 276 | 279 | 203 |
| LA RIOJA | 261 | 268 | 215 | 266 | 270 | 245 |
| MURCIA | 266 | 266 | 258 | 264 | 265 | 252 |
| NAVARRA | 274 | 283 | 257 | 266 | 273 | 253 |
| PAIS VASCO | 282 | 297 | 232 | 282 | 294 | 233 |
| NACIONAL | 279 | 282 | 253 | 276 | 279 | 248 |

| Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 3,26% | 2,88% | 2,67% | 1,84% | 0,72% | 7,44% |
| ARAGON | 6,15% | 6,06% | 4,76% | -0,37% | -0,73% | -2,47% |
| ASTURIAS | 4,18% | 2,67% | 9,09% | 0,00% | -2,21% | 7,32% |
| BALEARES | 4,37% | 3,92% | 24,71% | 2,00% | 1,97% | -1,72% |
| CANARIAS | -0,41% | 0,40% | -15,45% | 1,27% | 0,00% | 14,05% |
| CANTABRIA | -3,99% | -5,02% | 18,34% | -0,36% | -1,79% | 20,09% |
| CASTILLA Y LEON | -1,10% | -1,09% | 0,40% | 2,26% | 1,10% | 9,91% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 1,41% | 0,70% | 4,07% | 2,17% | 1,43% | 5,81% |
| CATALUÑA | 1,09% | 1,44% | -1,19% | 0,36% | 0,00% | 7,66% |
| COM. MADRID | 1,33% | 1,32% | -1,06% | -0,65% | -0,65% | -0,36% |
| COM. VALENCIANA | 1,15% | 1,14% | 2,47% | 1,94% | 0,76% | 10,50% |
| EXTREMADURA | -1,77% | -1,76% | -4,46% | 1,43% | 1,07% | 3,47% |
| GALICIA | -1,08% | -0,71% | 6,54% | 2,99% | 1,82% | 42,96% |
| LA RIOJA | -1,88% | 0,75% | -19,17% | 4,31% | 0,00% | 29,63% |
| MURCIA | -1,85% | -2,21% | -1,90% | -0,75% | -1,85% | 1,20% |
| NAVARRA | 3,01% | 5,99% | -2,28% | -1,48% | -2,85% | 0,40% |
| PAIS VASCO | -2,76% | 0,00% | -10,42% | -3,42% | -2,65% | -7,17% |
| NACIONAL | 1,09% | 1,44% | -1,17% | 0,73% | 0,00% | 4,64% |

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3^{er} TRIMESTRE 2016



En términos intertrimestrales los indicadores de accesibilidad han sufrido un ligero deterioro. De este modo, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 533,80 €, con un incremento del 2,05% con respecto al segundo trimestre. Por su parte, el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 28,05%, con un incremento de 0,56 pp.

Este empeoramiento de los indicadores de accesibilidad se ha derivado fundamentalmente del incremento del endeudamiento hipotecario, con un aumento intertrimestral del 2,99%. El resto de variables han presentado un comportamiento favorable: incremento de los plazos de contratación (1,09%), reducción de los tipos de interés (-0,01 pp), incremento salarial (0,02%). Sin embargo, la cuantía de mejora de los factores favorables ha sido muy reducida, no pudiendo contrarrestar el efecto negativo del endeudamiento hipotecario, derivando en el citado empeoramiento de los indicadores de accesibilidad.

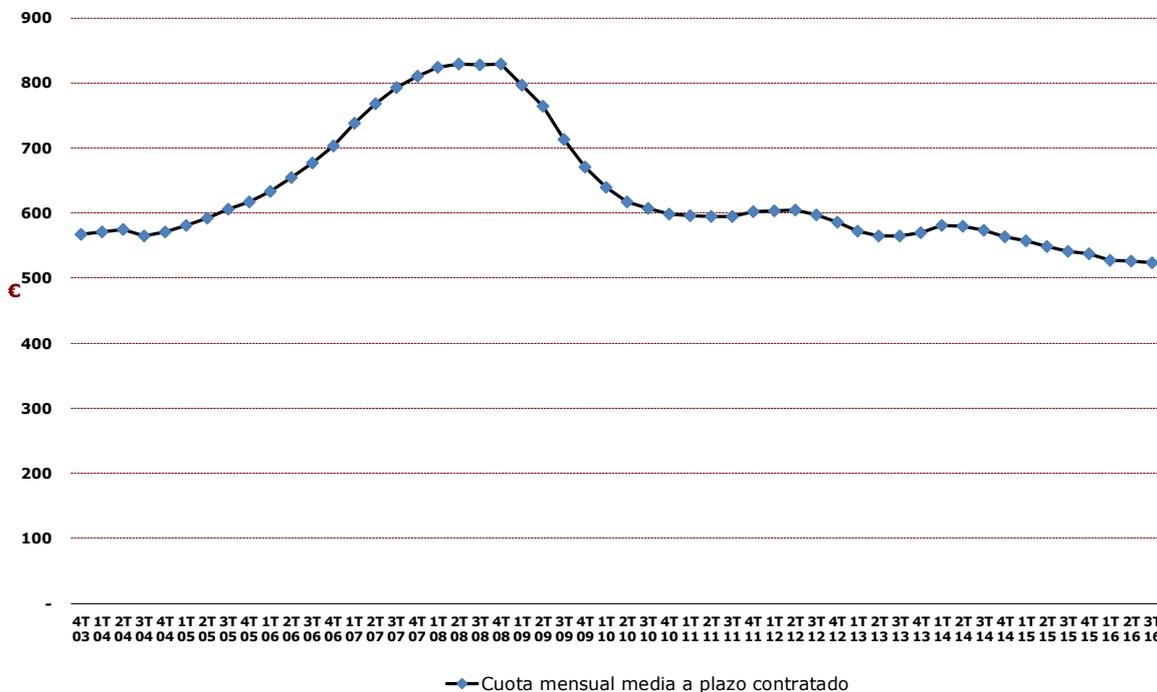
En todo caso, son cuantías que se sitúan muy próximas a los mínimos históricos trimestrales (512,83 €; 26,96% 1T 2016), por lo que desde una perspectiva temporal el comportamiento sigue siendo favorable.

Desde un punto de vista territorial, las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (776,99 €), Baleares (669,39 €), Cataluña (620,79 €), País Vasco (602,84€) y Cantabria (539,00€), mientras que los menores resultados han correspondido a Extremadura (337,62 €), Castilla-La Mancha (361,77 €) y La Rioja (377,93€). En ocho comunidades autónomas se han producido incrementos intertrimestrales, mientras que seis de ellas han presentado descensos.

En cuanto al porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial, las mayores cuantías han correspondido a Baleares (37,87%), Comunidad de Madrid (33,84%), Cataluña (30,74%), Cantabria (30,15%) y Canarias (28,23%). Por el contrario, las condiciones de accesibilidad más favorables se han producido en La Rioja (21,34%), Extremadura (21,54%), Castilla – La Mancha (21,69%) y Asturias (22,40%). En once comunidades autónomas se

ha producido un deterioro al incrementarse el porcentaje, mientras que en seis de ellas han mejorado las condiciones de accesibilidad.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Los resultados interanuales, al igual que el pasado trimestre, vuelven a mostrar un comportamiento distinto a los trimestrales ya que ambos indicadores de accesibilidad han vuelto a alcanzar mínimos históricos. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 523,76 € (526,23 el pasado trimestre) y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial el 27,53% (27,66% el pasado trimestre). En ambos casos, como se ha señalado, son los menores resultados interanuales de la serie histórica.

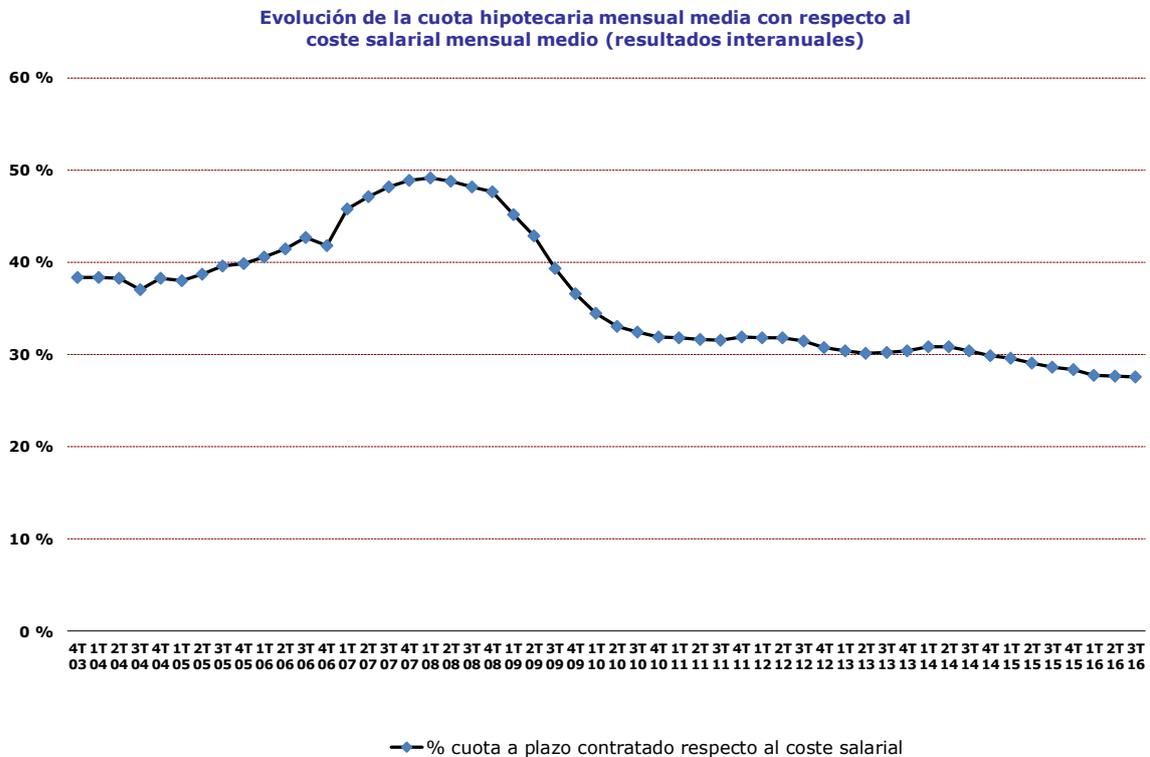
Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Madrid (752,72 €), Baleares (674,96 €), País Vasco (606,11 €) y Cataluña (604,08 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (333,33 €), Castilla-La Mancha (367,03 €) y La Rioja (379,13 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las condiciones más desfavorables han correspondido a las comunidades autónomas de Baleares (38,18%), Comunidad de Madrid (32,78%) y Cataluña (29,91%), mientras que las menores cuantías han correspondido a Extremadura (21,27%), La Rioja (21,41%) y Asturias (21,77%).

Las tasas de variación interanuales calculadas a través de la comparación de resultados medios anuales (interanual al cierre del tercer trimestre de 2016 vs interanual al cierre del tercer trimestre de 2015) proporcionan una favorable evolución de los indicadores de accesibilidad, dando lugar a un descenso del -3,15% en la cuota hipotecaria mensual media y de -1,06 pp en el peso de dicha cuota con respecto al coste salarial. La evolución más favorable, con las mayores reducciones de cuota hipotecaria, se ha producido en La Rioja (-12,46%), Asturias (-10,89%) y Navarra (-7,28%), dando lugar a tasas negativas en catorce comunidades autónomas. Por lo que respecta al porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial, las mayores correcciones durante el último año se han producido en Asturias (-3,30 pp), La Rioja (-3,14 pp), Comunidad de Madrid (-2,34 pp) y Navarra (-1,65 pp), dando lugar a mejoras (tasas negativas) en quince comunidades autónomas.

La evolución anual medida a través de la comparación directa de resultados trimestrales (tercer trimestre de 2016 vs tercer trimestre de 2015) proporciona una visión más estable de los resultados, dando lugar a un

incremento del 0,36% en la cuota hipotecaria, con una reducción de -0,07 pp en el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial. Esta distinta perspectiva mostrada entre ambas metodologías es consecuencia de la estabilidad de resultados de los últimos trimestres, frente a un comportamiento de mayor grado de corrección (comportamiento favorable) en trimestres precedentes.



En todo caso, tal y como muestran los gráficos de evolución, ambos indicadores de accesibilidad proporcionan una tendencia a la estabilidad de resultados, en niveles de mínimos históricos en términos interanuales y muy próximos en términos trimestrales. Estas cuantías sin duda suponen un escenario especialmente favorable para una dinamización del mercado inmobiliario e hipotecario en la medida que las condiciones económicas generales y las perspectivas sean moderadamente optimistas.

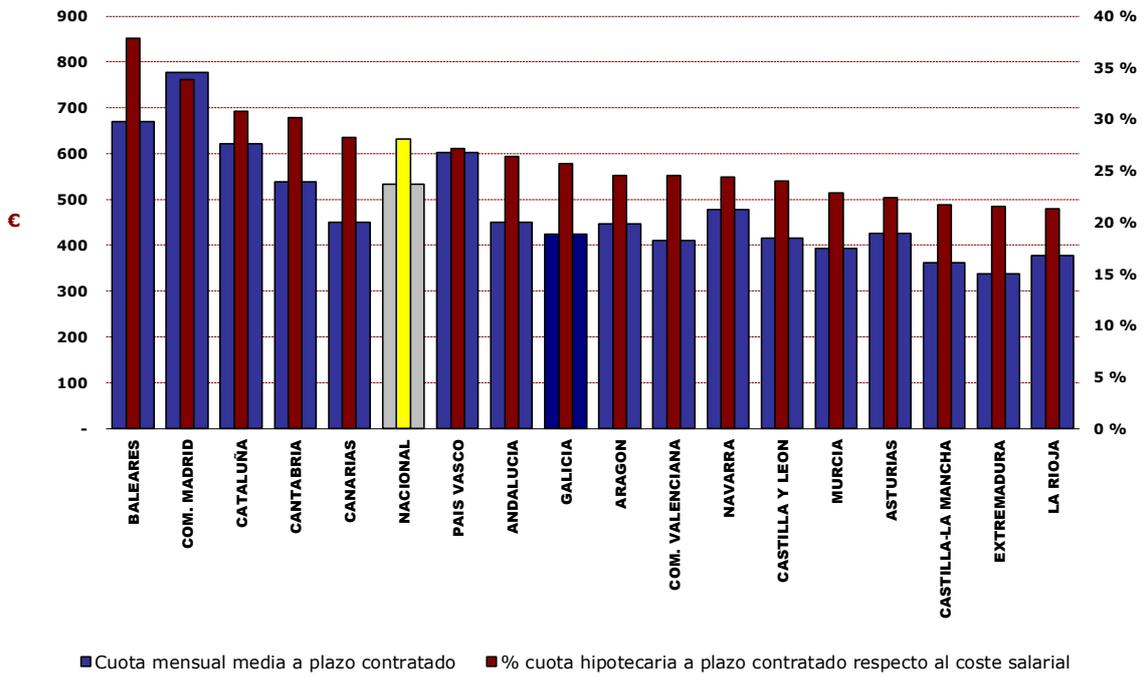
Durante los próximos trimestres previsiblemente la evolución de los indicadores de accesibilidad tenderá, en el mejor de los casos, a estabilizarse, dando lugar incluso a posibles incrementos intertrimestrales tal y como ha ocurrido en el último trimestre.

Las perspectivas de comportamiento de las variables con incidencia en estos indicadores proporcionan una clara tendencia hacia este escenario. La variable que más claramente están mostrando esta posible evolución es el endeudamiento hipotecario por vivienda, que trimestre tras trimestre viene presentando importantes tasas de crecimiento, siendo previsible una continuidad de estos crecimientos en base a la recuperación del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario.

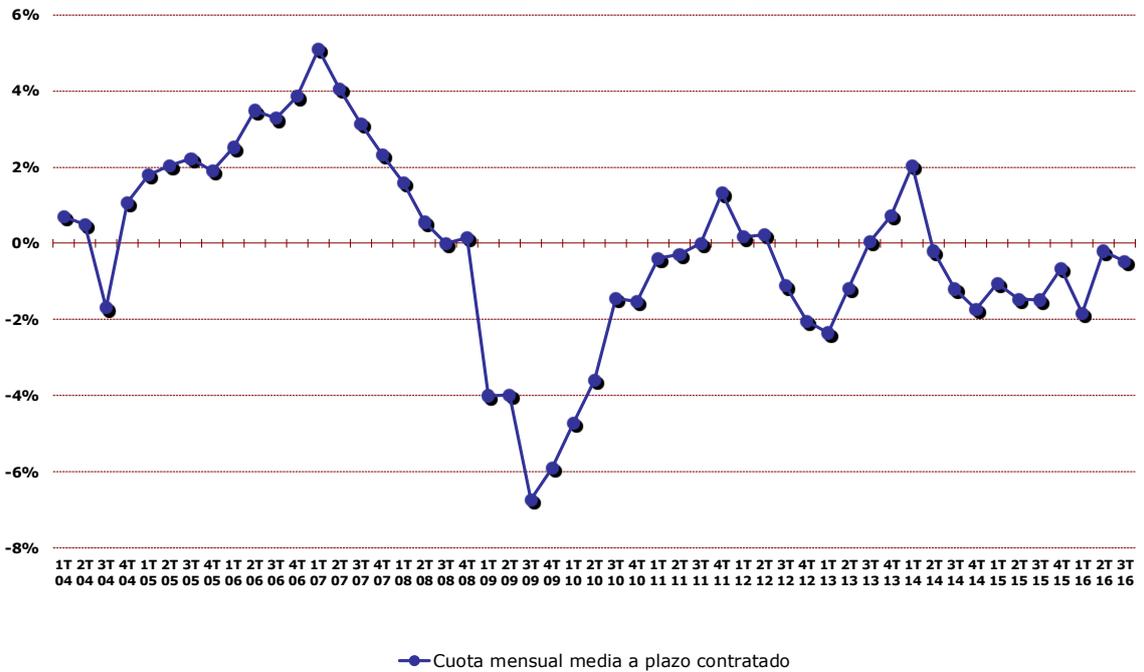
Por otro lado, la variable que mayor incidencia estaba presentando en la mejora de los indicadores de accesibilidad era los tipos de interés. Tal y como se ha podido comprobar en apartados anteriores los tipos de interés han dejado de descender, dando lugar a la eliminación de la principal variable de mejora. Junto a los tipos de interés está el incremento de los plazos de contratación y las mejoras salariales, en ambos casos con influencia positiva muy poco significativa, tanto actualmente como previsiblemente en el futuro.

El efecto negativo sobre la accesibilidad del incremento endeudamiento hipotecario por vivienda, en el último trimestre ha superado al efecto positivo del resto de variables. En próximos trimestres previsiblemente puede existir una continuidad de este escenario, dependiendo la mejora o deterioro de la accesibilidad de la intensidad en el comportamiento de estas variables.

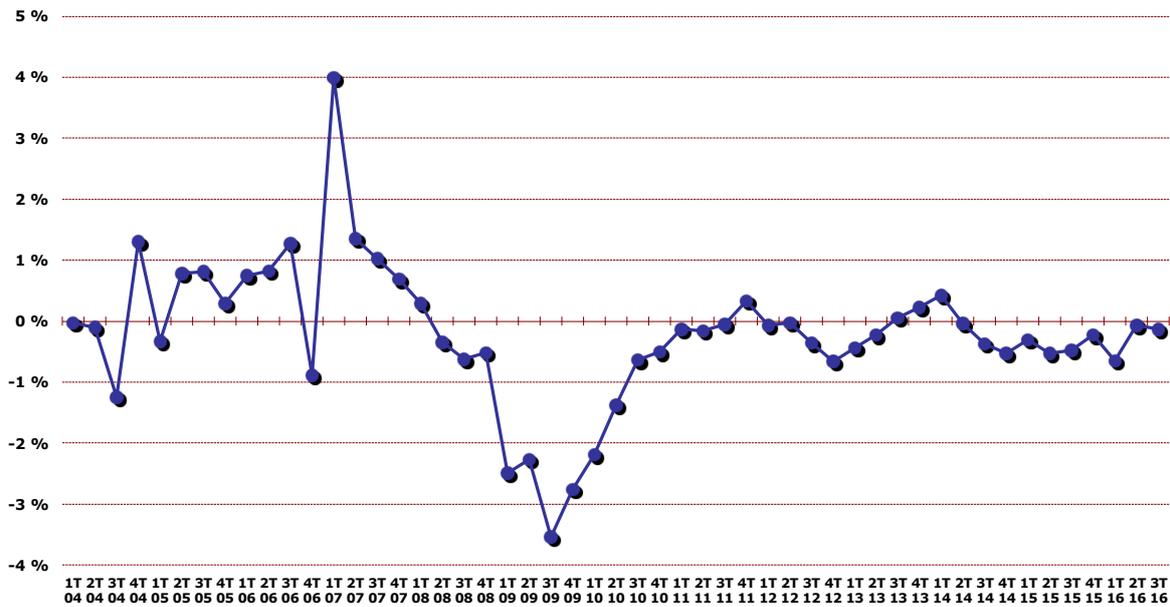
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 3er trimestre 2016



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



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



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

| Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2016 | Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo) | | | | | |
|--|--|-----------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Tipo interés (%) | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Tipo interés (%) | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial |
| ANDALUCIA | 2,39 % | 449,83 | 26,38 % | 2,43 % | 449,75 | 26,37 % |
| ARAGON | 2,39 % | 446,03 | 24,55 % | 2,44 % | 454,03 | 24,99 % |
| ASTURIAS | 2,28 % | 426,67 | 22,40 % | 2,19 % | 414,60 | 21,77 % |
| BALEARES | 2,36 % | 669,39 | 37,87 % | 2,49 % | 674,96 | 38,18 % |
| CANARIAS | 2,50 % | 450,24 | 28,23 % | 2,50 % | 437,51 | 27,43 % |
| CANTABRIA | 2,13 % | 539,00 | 30,15 % | 2,12 % | 491,20 | 27,47 % |
| CASTILLA Y LEON | 2,17 % | 414,90 | 23,98 % | 2,21 % | 416,31 | 24,06 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 2,17 % | 361,77 | 21,69 % | 2,18 % | 367,03 | 22,01 % |
| CATALUÑA | 2,50 % | 620,79 | 30,74 % | 2,46 % | 604,08 | 29,91 % |
| COM. MADRID | 2,37 % | 776,99 | 33,84 % | 2,25 % | 752,72 | 32,78 % |
| COM. VALENCIANA | 2,41 % | 410,34 | 24,53 % | 2,41 % | 402,02 | 24,03 % |
| EXTREMADURA | 2,31 % | 337,62 | 21,54 % | 2,29 % | 333,33 | 21,27 % |
| GALICIA | 2,33 % | 424,78 | 25,69 % | 2,41 % | 430,67 | 26,04 % |
| LA RIOJA | 2,23 % | 377,93 | 21,34 % | 2,14 % | 379,13 | 21,41 % |
| MURCIA | 2,51 % | 392,83 | 22,89 % | 2,51 % | 395,30 | 23,03 % |
| NAVARRA | 2,22 % | 478,15 | 24,37 % | 2,26 % | 477,89 | 24,36 % |
| PAIS VASCO | 2,23 % | 602,84 | 27,17 % | 2,29 % | 606,11 | 27,32 % |
| NACIONAL | 2,38 % | 533,80 | 28,05 % | 2,37 % | 523,76 | 27,53 % |

| Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | |
|---|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| | Intertrimestrales | | Interanuales | |
| | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial |
| CC.AA. | | | | |
| ANDALUCIA | -5,16% | -1,30 % | -1,07% | -0,16 % |
| ARAGON | -1,17% | -0,28 % | -3,42% | -0,94 % |
| ASTURIAS | 6,33% | 1,20 % | -10,89% | -3,30 % |
| BALEARES | -2,43% | -0,81 % | 0,25% | 0,23 % |
| CANARIAS | 4,83% | 1,43 % | -4,99% | -1,59 % |
| CANTABRIA | 10,22% | 2,36 % | 2,29% | -0,36 % |
| CASTILLA Y LEON | -0,11% | -0,22 % | -2,32% | -1,19 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | -3,76% | -1,00 % | -4,01% | -0,60 % |
| CATALUÑA | 2,08% | 0,59 % | -0,06% | -0,33 % |
| COM. MADRID | 3,79% | 1,34 % | -5,83% | -2,34 % |
| COM. VALENCIANA | 5,32% | 1,13 % | -4,99% | -1,57 % |
| EXTREMADURA | 3,84% | 0,74 % | -1,90% | -0,55 % |
| GALICIA | 1,45% | 0,35 % | -4,79% | -1,42 % |
| LA RIOJA | -0,99% | -0,13 % | -12,46% | -3,14 % |
| MURCIA | 8,12% | 1,54 % | -1,64% | -0,73 % |
| NAVARRA | 2,43% | 0,59 % | -7,28% | -1,65 % |
| PAIS VASCO | 3,08% | 0,86 % | 0,17% | 0,25 % |
| NACIONAL | 2,05% | 0,56 % | -3,15% | -1,06 % |

2.12. Impagos hipotecarios

2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

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

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha reducido intensamente durante el tercer trimestre del año, alcanzando las 7.679, que representa la menor cuantía trimestral desde la elaboración de la serie histórica (primer trimestre de 2014).

En todo caso, ya no se trata únicamente de que se haya reducido en número de certificaciones, sino de la intensidad con la que lo ha hecho. Con respecto al segundo trimestre, que ya de por sí suponía una baja cuantía tal y como se puede observar en el gráfico de evolución, se ha reducido en 3.791 certificaciones, lo que supone una reducción intertrimestral del -33,05%.

La comparación directa con los resultados del tercer trimestre de 2015 nos muestra un descenso interanual del -30,79%. En la medida que durante los últimos trimestres el número de certificaciones se había situado de forma estable por encima de las 11.000 certificaciones, las tasas de variación trimestral e interanual han presentado cuantías similares.

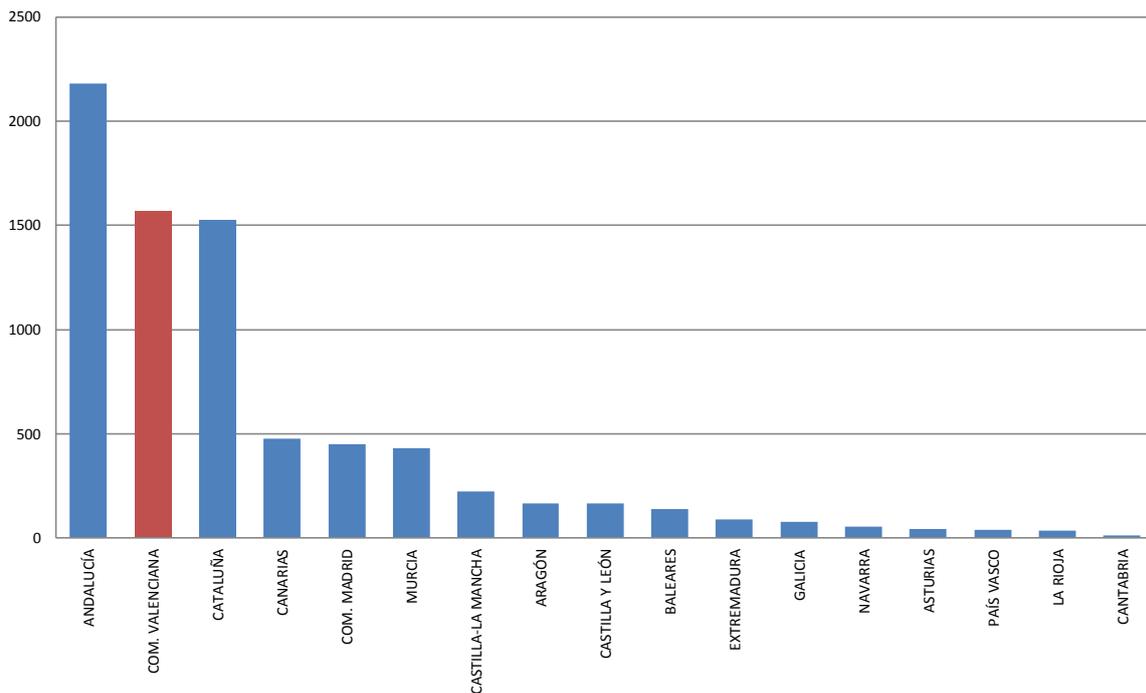
En la siguiente tabla se muestran las cifras de certificaciones del tercer trimestre desglosadas por comunidades autónomas, con una ordenación de mayor a menor cuantía.

| Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 3T 2016 | |
|--|---------------|
| CCAA | Número |
| ANDALUCÍA | 2.181 |
| COM. VALENCIANA | 1.566 |
| CATALUÑA | 1.526 |
| CANARIAS | 476 |
| COM. MADRID | 451 |
| MURCIA | 431 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 222 |
| ARAGÓN | 167 |
| CASTILLA Y LEÓN | 165 |
| BALEARES | 138 |
| EXTREMADURA | 91 |
| GALICIA | 79 |
| NAVARRA | 54 |
| ASTURIAS | 42 |
| PAÍS VASCO | 40 |
| LA RIOJA | 36 |
| CANTABRIA | 14 |
| NACIONAL | 7.679 |

La ordenación sigue presentado un elevado grado de correlación con el número de compraventas de vivienda. De este modo, sigue encabezando la clasificación Andalucía, en este caso con 2.181 certificaciones, habiendo presentado un significativo descenso intertrimestral ya que ha registrado 1.356 certificaciones menos que en el

segundo trimestre. A la segunda posición asciende Comunidad Valenciana con 1.566 certificaciones, que a pesar de ascender una posición, desciende en número de certificaciones con 296 menos. En tercera posición se encuentra Cataluña con 1.526 certificaciones, con 531 certificaciones menos que en el trimestre precedente. Estas tres comunidades autónomas representan el 68,67% del total de certificaciones. El resto de comunidades autónomas presentan cuantías mucho más bajas, encabezadas por Canarias (476), Comunidad de Madrid (451) y Murcia (431), quedando el resto por debajo de las 250 certificaciones. Dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas han presentado descensos intertrimestrales, generalizándose la tendencia descendente en el número de certificaciones.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 3er trimestre 2016

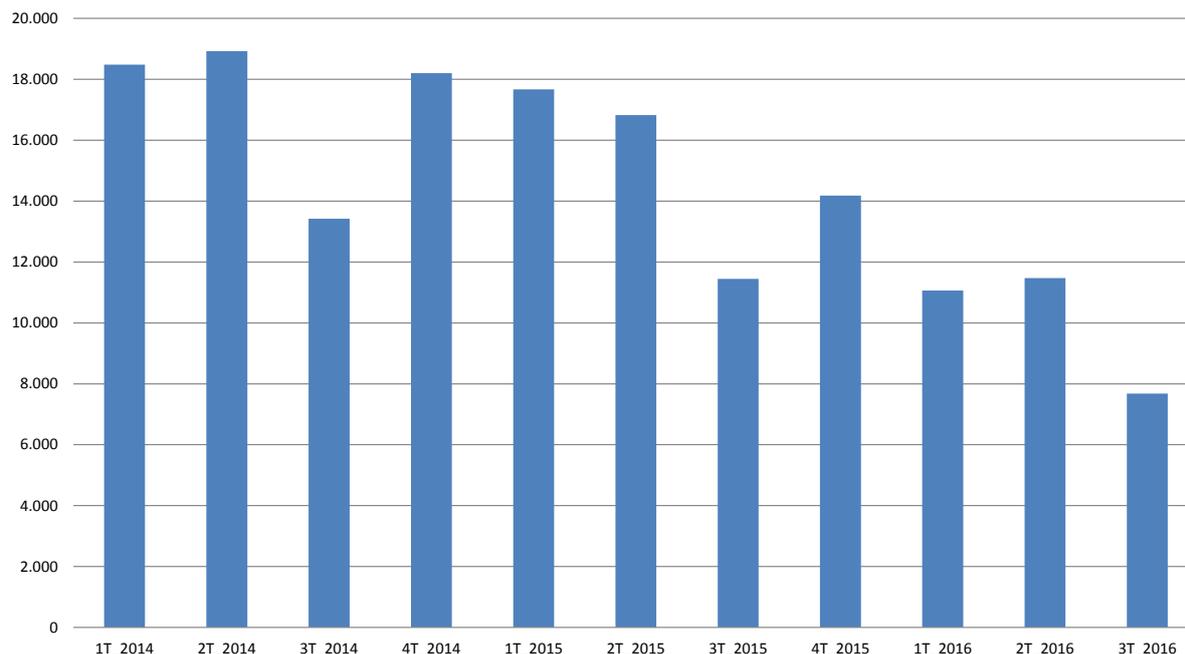


Los resultados interanuales, que eliminan el efecto estacional del tercer trimestre (obsérvese el habitual menor resultado del tercer trimestre en el gráfico de evolución de resultados), constatan la clara tendencia descendente, habiéndose registrado 44.394 certificaciones durante el último año, frente a las 48.160 interanuales del trimestre precedente, lo que supone un descenso del -7,82%. La comparación de este resultado con el interanual del tercer trimestre de 2015 proporciona un descenso interanual del -30,79%.

Las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones durante el último año han sido Andalucía (12.403), Cataluña (8.047) y Comunidad Valenciana (7.669). Entre las tres alcanzan el 63,34% del total.

Tal y como puede observarse en el siguiente gráfico la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca resulta muy clara, el evidente descenso del número de certificaciones es un hecho. Al margen de los aspectos estacionales, que están claramente presentes en los terceros trimestres, existe una evidente reducción del número de certificaciones trimestre tras trimestre. La recuperación del propio mercado inmobiliario favorece que este tipo de situaciones se reduzca, tal y como en la actualidad se viene produciendo.

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



Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Interanual 3T 2016

| CCAA | Número |
|--------------------|---------------|
| ANDALUCÍA | 12.403 |
| ARAGÓN | 962 |
| ASTURIAS | 337 |
| BALEARES | 883 |
| CANARIAS | 2.333 |
| CANTABRIA | 332 |
| CASTILLA Y LEÓN | 1.220 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 1.791 |
| CATALUÑA | 8.047 |
| COM. MADRID | 2.836 |
| COM. VALENCIANA | 7.669 |
| EXTREMADURA | 596 |
| GALICIA | 662 |
| LA RIOJA | 155 |
| MURCIA | 3.675 |
| NAVARRA | 253 |
| PAÍS VASCO | 240 |
| NACIONAL | 44.394 |

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 2016.

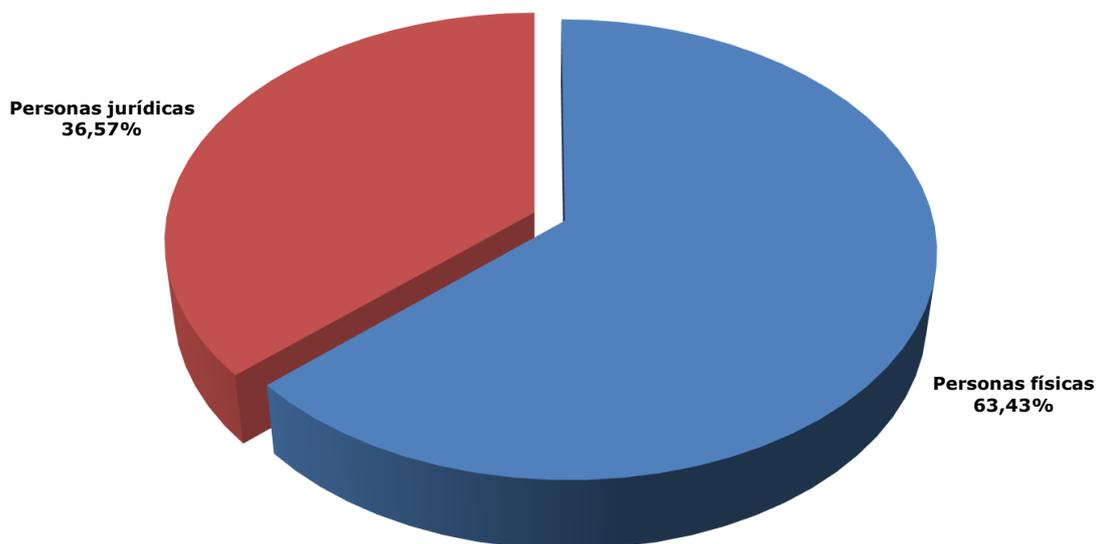
| Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2016 | | |
|--|-------------------------|---------------------------|
| | Personas físicas | Personas jurídicas |
| NACIONAL | 63,43% | 36,57% |

El 63,43% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, mientras que el 36,57% a personas jurídicas. Estos resultados, con respecto al segundo trimestre, suponen un incremento del peso de personas jurídicas con respecto al peso de personas físicas, concretamente de 4,87 pp.

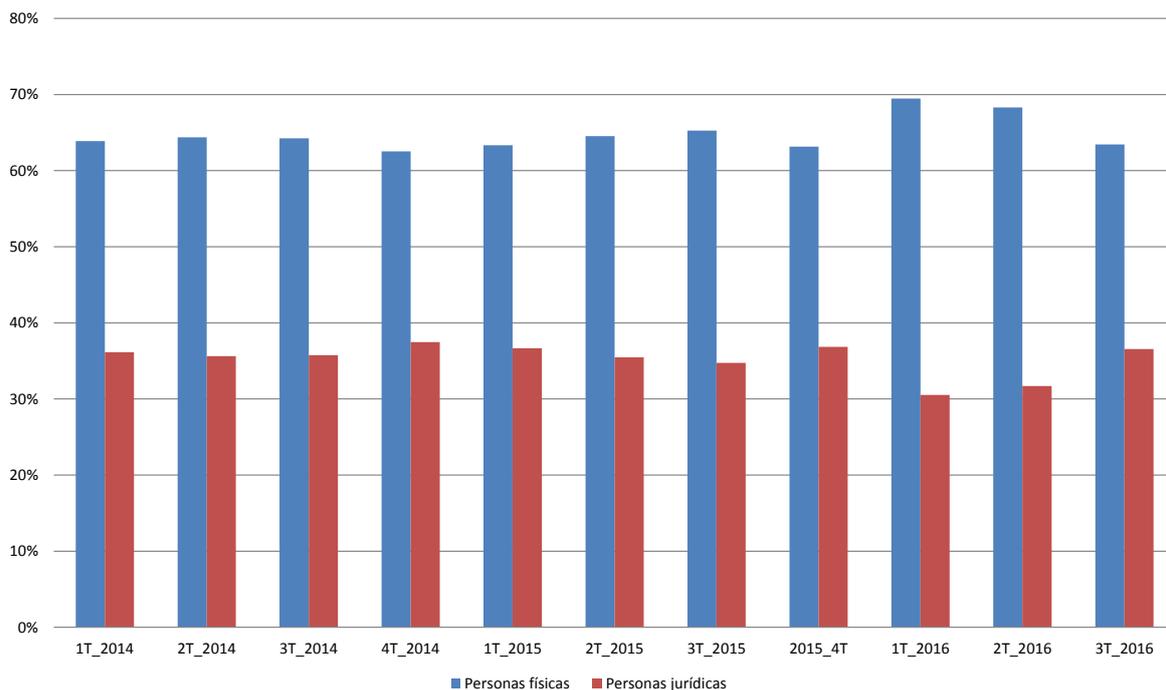
En todo caso, desde una perspectiva histórica, tal y como muestra el gráfico de evolución, los resultados permanecen más o menos estables, manteniendo resultados que normalmente se sitúan alrededor de un 35% de peso de personas jurídicas y un 65% de personas físicas.

Los dos primeros trimestres del año supusieron los mínimos de la serie en peso de personas jurídicas, mostrando una cierta tendencia a la reducción de peso. Sin embargo, los resultados del tercer trimestre han supuesto una vuelta a cuantías similares a las de trimestres precedentes.

**Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad
3er trimestre 2016**



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

Después de varios trimestres con ligeros crecimientos en el peso de extranjeros en el número de certificaciones, en el tercer trimestre del año han presentado un descenso que les ha llevado al menor resultado de la serie histórica. Concretamente, el 7,61% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, frente al 92,39% de nacionales.

Este resultado supone un descenso de 0,83 pp en el peso de extranjeros con respecto al segundo trimestre, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de nacionales.

Con carácter general se aprecia una clara tendencia descendente en el peso de extranjeros, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados, pasando de cuantías por encima del 11% en la primera mitad de 2014 a cuantías por debajo del 8% a lo largo de los últimos trimestres.

Por lo que respecta al desglose de resultados por nacionalidad insistimos en la vinculación entre las nacionalidades que encabezan las certificaciones en la actualidad y las que a lo largo del ciclo alcista encabezaron el número de compras por extranjeros. Una parte de las compras realizadas entonces, con elevados precios, son las que en la actualidad se materializan en certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

De este modo, marroquíes encabeza la clasificación de certificaciones por extranjeros, con un 13,70% del total, ascendiendo una posición con respecto al segundo trimestre, en el que alcanzaron un peso del 13,69%.

En segunda posición se sitúan británicos con el 11,92%, ascendiendo igualmente una posición con respecto al segundo trimestre, en el que contaron con un peso del 9,20%. Esta nacionalidad es la que desde siempre ha encabezado la compra de vivienda por extranjeros, por lo que resulta normal este peso ya que normalmente supone más del 20% de las compras de vivienda por extranjeros.

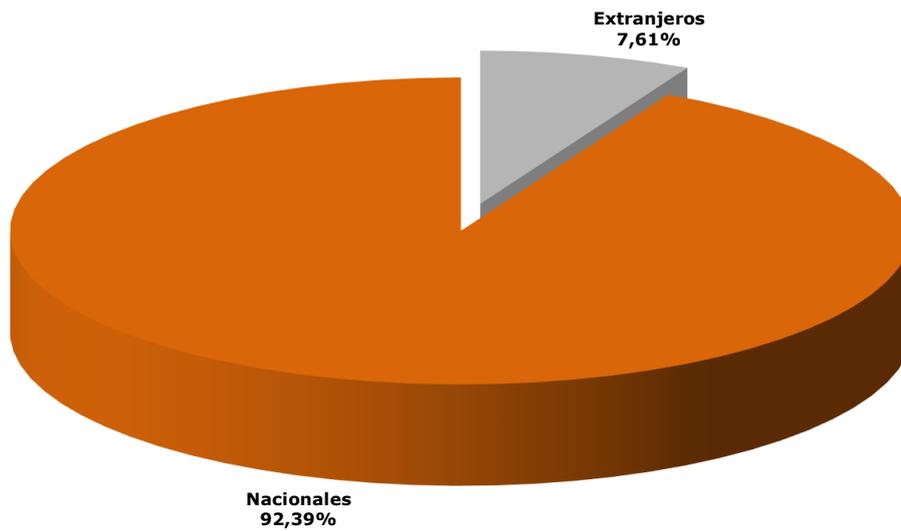
A la tercera posición descienden ecuatorianos con un 10,85%, que el trimestre precedente ocupaban la primera posición con un 14,55%. Esta nacionalidad, que en su día llegó a ocupar las primeras posiciones en la compra de vivienda en España por extranjeros, no se encuentra entre las veinte primeras nacionalidades en

compra de vivienda desde hace muchos años, por lo que en condiciones normales irá perdiendo progresivamente peso en el número de certificaciones.

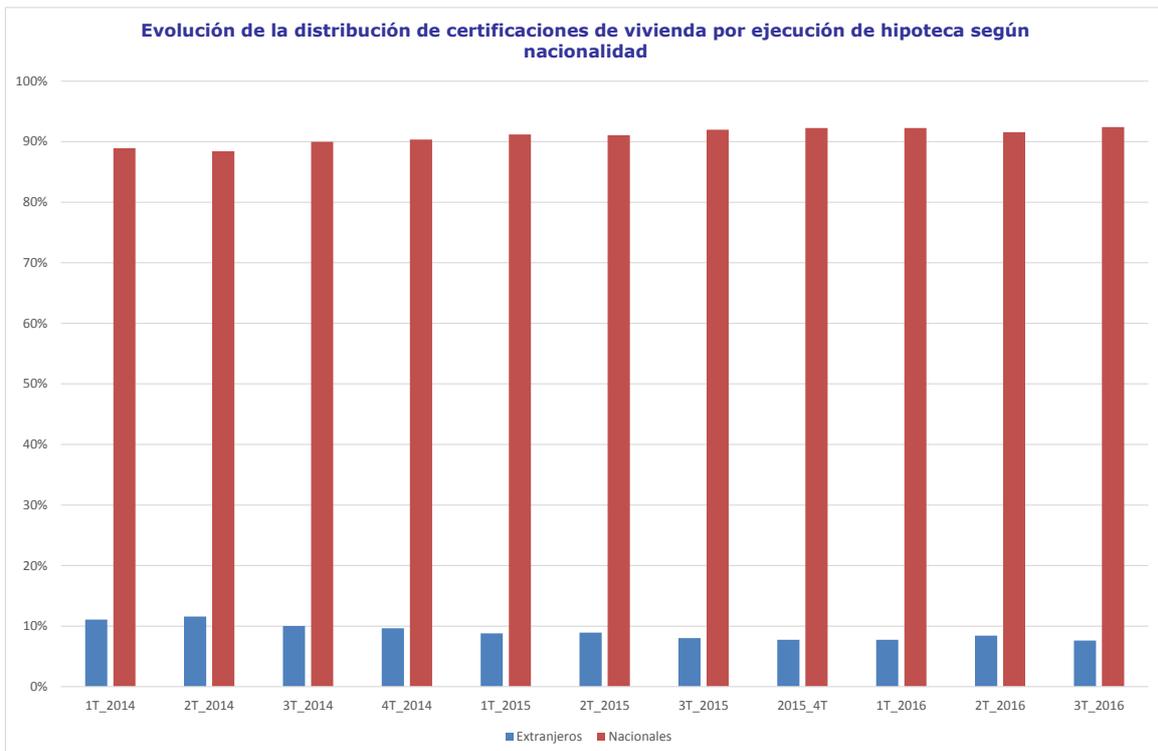
En cuarto lugar se mantienen rumanos con un 7,12% (7,27% el pasado trimestre), seguidos de colombianos (3,91%) e italianos (3,02%), quedando el resto de nacionalidades con cuantías por debajo del 3%.

Entre las cuatro primeras nacionalidades alcanzan el 43,59% del total.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
3er trimestre 2016



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



| Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 3T 2016 | | |
|---|----------------|------------------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Marruecos | 1,04% | 13,70% |
| Reino Unido | 0,91% | 11,92% |
| Ecuador | 0,83% | 10,85% |
| Rumania | 0,54% | 7,12% |
| Colombia | 0,30% | 3,91% |
| Italia | 0,23% | 3,02% |
| Rusia | 0,22% | 2,85% |
| Argentina | 0,15% | 1,96% |
| Francia | 0,14% | 1,78% |
| Irlanda | 0,14% | 1,78% |
| Pakistán | 0,12% | 1,60% |
| Perú | 0,12% | 1,60% |
| China | 0,11% | 1,42% |
| Cuba | 0,11% | 1,42% |
| Bélgica | 0,11% | 1,42% |
| Bolivia | 0,09% | 1,25% |
| Senegal | 0,09% | 1,25% |
| Ucrania | 0,09% | 1,25% |
| India | 0,08% | 1,07% |
| Resto | 2,19% | 28,83% |
| Extranjeros | 7,61% | 100,00% |
| Nacionales | 92,39% | |
| TOTAL | 100,00% | |

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

El número de daciones en pago también ha marcado un mínimo en la serie histórica de resultados, alcanzando las 1.947, es decir, 487 menos que en el segundo trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -20,01%. Con respecto al mismo trimestre de 2015, el descenso ha sido de 882 daciones en pago, es decir, un descenso interanual del -31,18%. Estas cifras muestran claramente la tendencia descendente del número de daciones en pago.

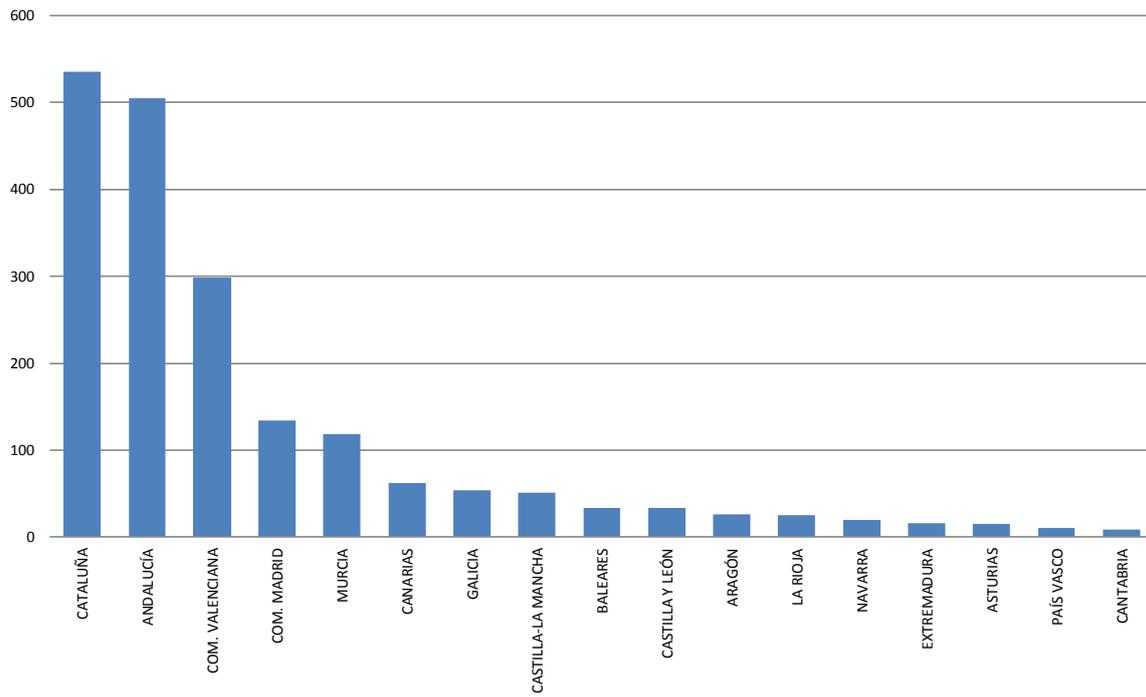
| Número de daciones en pago. Trimestral 3T 2016 | |
|---|---------------|
| CCAA | Número |
| CATALUÑA | 535 |
| ANDALUCÍA | 505 |
| COM. VALENCIANA | 298 |
| COM. MADRID | 134 |
| MURCIA | 118 |
| CANARIAS | 62 |
| GALICIA | 54 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 51 |
| BALEARES | 34 |
| CASTILLA Y LEÓN | 34 |
| ARAGÓN | 26 |
| LA RIOJA | 25 |
| NAVARRA | 20 |
| EXTREMADURA | 16 |
| ASTURIAS | 15 |
| PAÍS VASCO | 11 |
| CANTABRIA | 9 |
| NACIONAL | 1.947 |

La ordenación de resultados por comunidades autónomas sitúa a Cataluña como la comunidad autónoma con mayor número de daciones en pago durante el último trimestre con 535 (520 el pasado trimestre), seguida de Andalucía con 505 (524), Comunidad Valenciana con 298 (551), Comunidad de Madrid con 134 (109) y Murcia con 118 (175), quedando el resto de comunidades autónomas con menos de 100 daciones en pago durante el tercer trimestre. Entre las tres primeras comunidades autónomas alcanzan el 68,72% del total de daciones en pago.

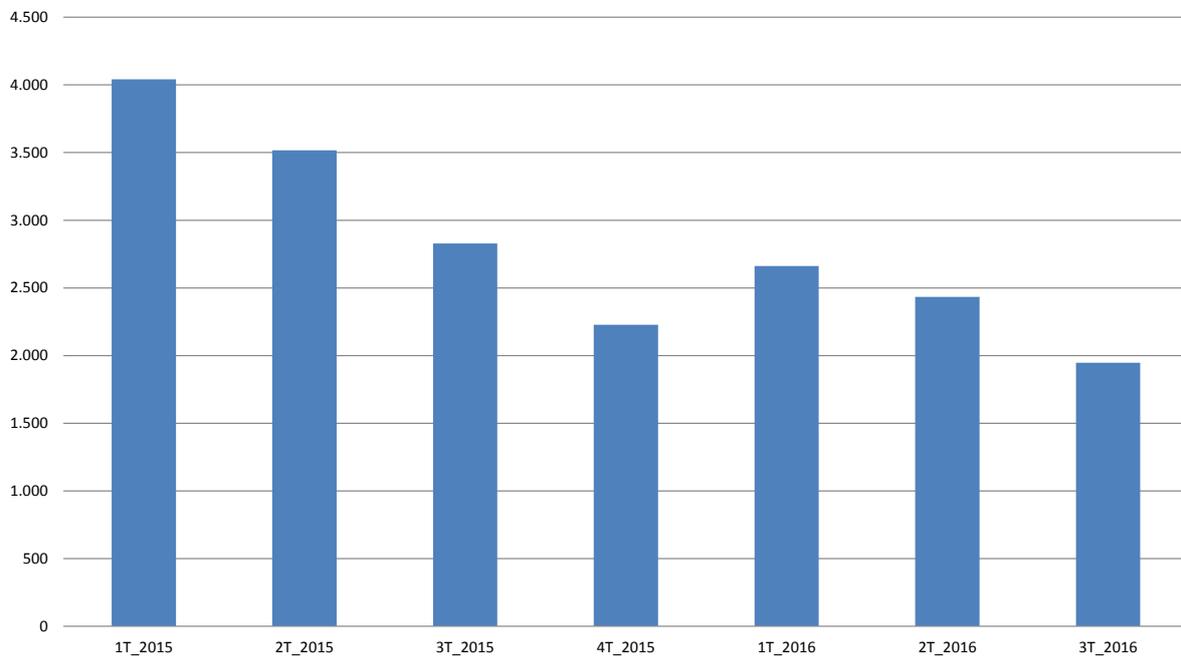
En los últimos doce meses el número de daciones en pago ha sido de 9.269, dando lugar igualmente al menor resultado interanual de la serie histórica. Estos resultados interanuales suponen un descenso de 882 daciones en pago con respecto al interanual del trimestre precedente.

La evolución de resultados resulta evidente, con una clara tendencia a la reducción del número de daciones en pago. La recuperación del mercado inmobiliario está ayudando a que esta realidad esté cada vez menos presente, convirtiéndose a medio plazo en una circunstancia prácticamente residual, tal y como en la actualidad ya ocurre para una buena parte de las comunidades autónomas. De hecho, durante el último trimestre en nueve comunidades autónomas el número de daciones en pago ha sido inferior a 35.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 3er trimestre 2016



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



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

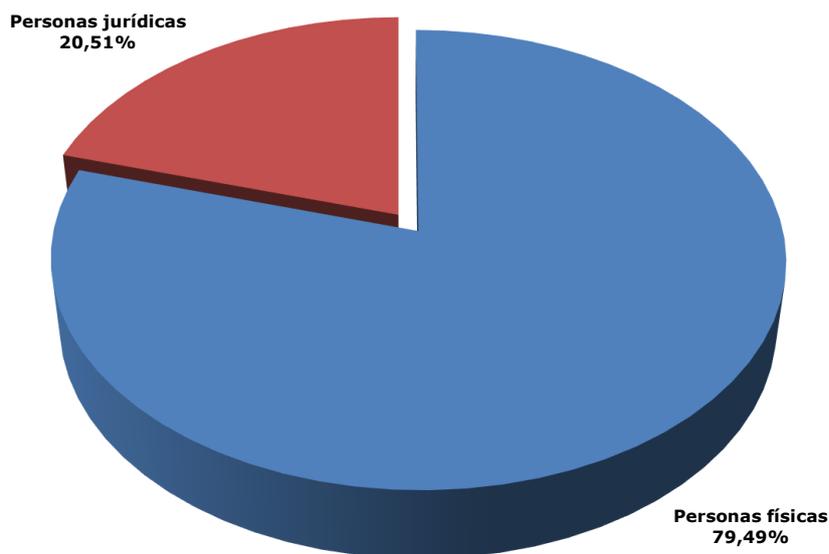
La distribución de daciones en pago según titularidad ha mantenido su tradicional inestabilidad durante el último trimestre. Concretamente, el 20,51% de las daciones en pago han correspondido a personas jurídicas, mientras que el 79,49% han sido de personas físicas.

El pasado trimestre el peso de personas jurídicas fue del 17,95%, mientras en el primer trimestre había sido del 20,72%. Tal y como puede observarse en el gráfico de evolución no existe una clara tendencia en la evolución de las daciones en pago según titularidad.

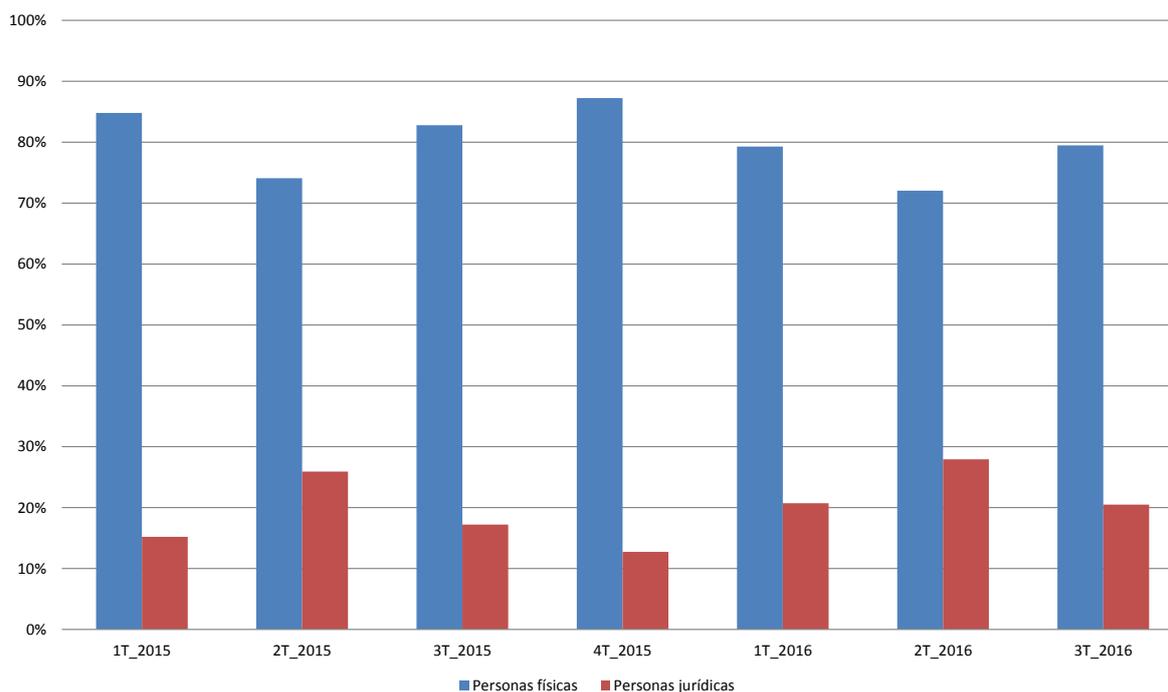
Con respecto al segundo trimestre se ha incrementado el peso de personas físicas con respecto a personas jurídicas en 7,44 pp, mientras que con respecto al tercer trimestre de 2015 se ha reducido en -3,30 pp.

| Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2016 | | |
|---|-------------------------|---------------------------|
| | Personas físicas | Personas jurídicas |
| NACIONAL | 79,49% | 20,51% |

Distribución de daciones en pago según titularidad. 3er trimestre 2016



Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

La distribución de daciones en pago según nacionalidad se ha situado en un 11,83% de extranjeros frente al 88,17% de nacionales. Estos resultados, con respecto al trimestre precedente, suponen un ligero incremento del peso de extranjeros con respecto a nacionales, concretamente de 0,31 pp. La comparación con el tercer trimestre de 2015 muestra un descenso interanual de -1,66 pp en el peso de extranjeros. En consecuencia, tal y como puede comprobarse en el gráfico de evolución de resultados, no se observa una clara tendencia, más allá del mantenimiento de resultados de peso de extranjeros entre el 11% y el 14%.

Estas cuantías resultan relativamente próximas a las alcanzadas en el peso de compra de vivienda por extranjeros, por lo que resultan cuantías razonables de acuerdo a la demanda de vivienda por extranjeros y su presencia en el mercado hipotecario.

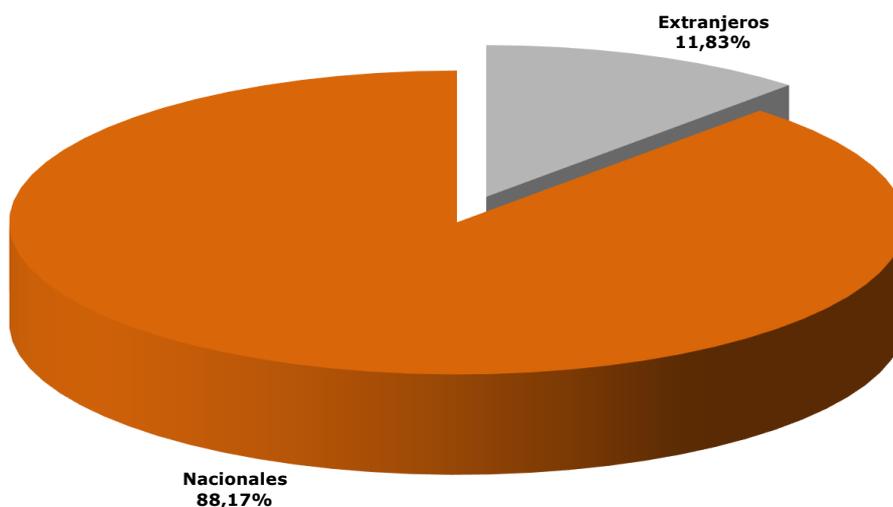
Tal y como viene ocurriendo todos los trimestres, se mantiene el mayor peso porcentual de extranjeros en daciones en pago que en número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, por lo que se deduce que los extranjeros cuentan con mayor probabilidad de alcanzar una dación en pago que los nacionales.

En cuanto al desglose de resultados por nacionalidades, se mantienen marroquíes en primer lugar, con un peso del 16,14% de las daciones de pago a extranjeros, reduciendo ligeramente su peso relativo con respecto al trimestre precedente (17,22%). En segunda posición se mantienen igualmente ecuatorianos con un peso del 15,25%, incrementando su peso relativo (14,65% en el segundo trimestre). Al tercer lugar suben británicos con un 6,73% (8,06%), bajando al cuarto lugar rumanos con un 4,93% (8,42%). El resto de nacionalidades presentan pesos relativos por debajo del 3%, encabezada por Senegal (2,69%), Colombia (2,69%) e Irlanda (2,69%), quedando el resto de nacionalidades por debajo del 2,25%. Las dos primeras nacionalidades representan el 31,39% del total de daciones en pago y las cuatro primeras el 43,05%.

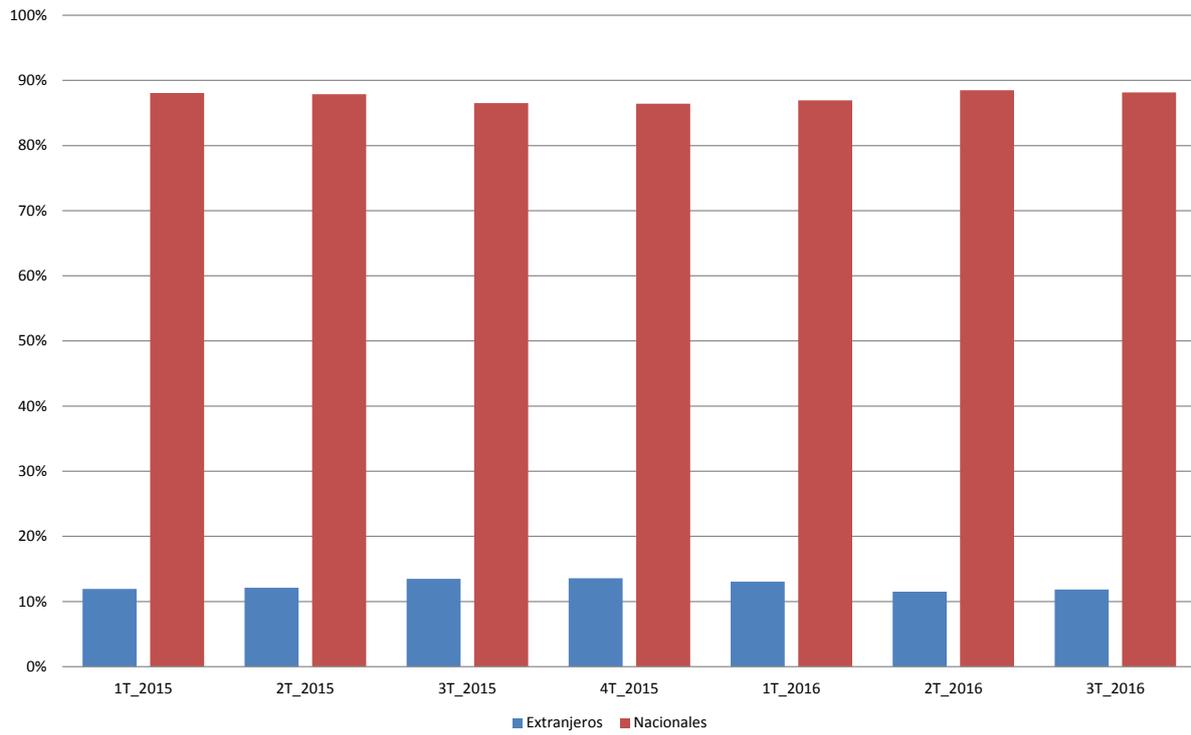
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia a presentar cuantías similares a las de trimestres precedentes, en línea con el peso de extranjeros en la compra de vivienda en España.

| Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 3T 2016 | | |
|--|----------------|------------------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Marruecos | 1,91% | 16,14% |
| Ecuador | 1,80% | 15,25% |
| Reino Unido | 0,80% | 6,73% |
| Rumanía | 0,58% | 4,93% |
| Senegal | 0,32% | 2,69% |
| Colombia | 0,32% | 2,69% |
| Irlanda | 0,32% | 2,69% |
| Argelia | 0,27% | 2,24% |
| Rusia | 0,27% | 2,24% |
| Gambia | 0,27% | 2,24% |
| Argentina | 0,27% | 2,24% |
| Perú | 0,21% | 1,79% |
| República Dominicana | 0,21% | 1,79% |
| Bolivia | 0,21% | 1,79% |
| India | 0,21% | 1,79% |
| Ucrania | 0,16% | 1,35% |
| Bulgaria | 0,16% | 1,35% |
| Brasil | 0,16% | 1,35% |
| Francia | 0,16% | 1,35% |
| Resto | 3,22% | 27,36% |
| Extranjeros | 11,83% | 100,00% |
| Nacionales | 88,17% | |
| TOTAL | 100,00% | |

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 3er trimestre 2016



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

El universo de los datos para el estudio 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).

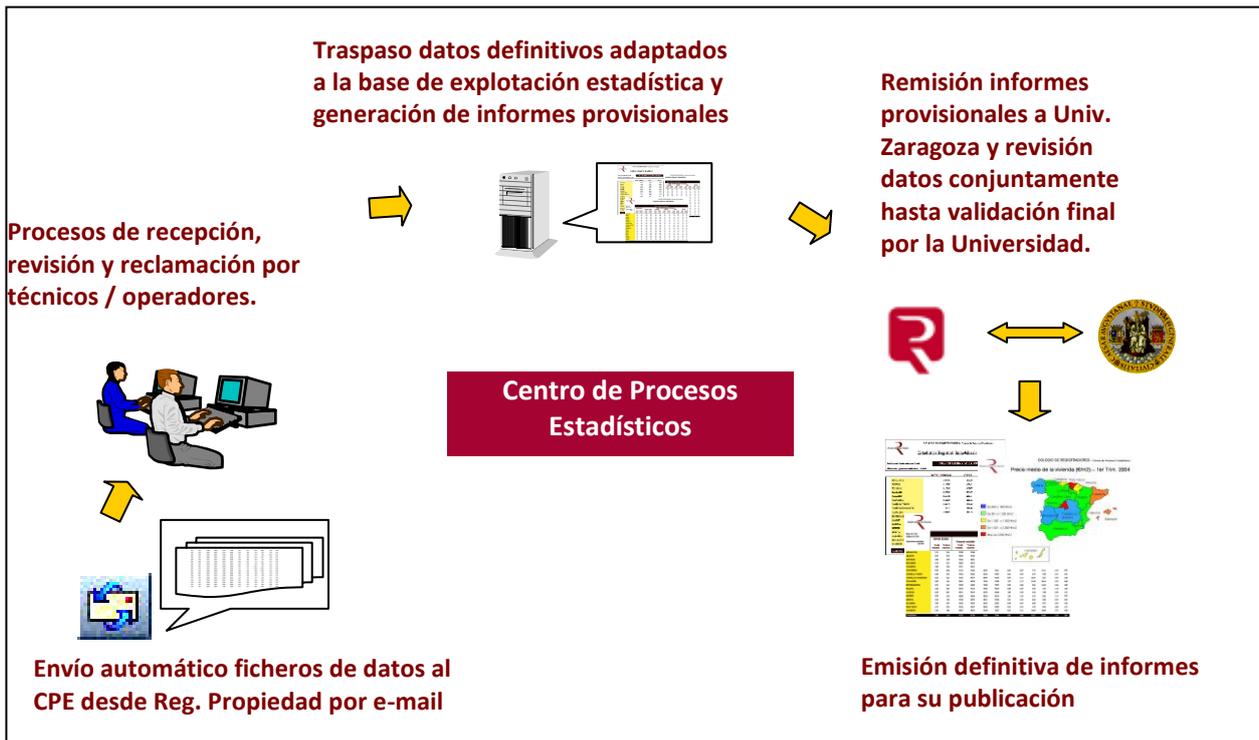
Proceso de obtención y agregación de datos

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

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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