

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

3^{er} trimestre
2017



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

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

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

<http://www.gamerin.es>

Noviembre de 2017

Publicación trimestral nº 54

3er TRIMESTRE 2017**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	7
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	7
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	9
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	20
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	31
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	35
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	39
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	44
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	49
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	51
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	57
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	61
2.12. Impagos hipotecarios	67
3. Metodología	80
3.1. Objetivos	80
3.2. Informes	84

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 2017 (publicación trimestral número 54).

El precio de la vivienda ha mantenido su fortaleza a lo largo del tercer trimestre, dando continuidad a la tendencia alcista de los últimos tres años. El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) se ha incrementado un 1,98% con respecto al trimestre precedente, acumulando un incremento interanual del 6,82%. Desde sus niveles mínimos más recientes (finales de 2014) el IPVVR se ha incrementado el 18,59%. En consecuencia, el descenso acumulado desde los niveles máximos (2007) se ha ido moderando, situándose en el -22,36%.

El número de compraventas de vivienda registradas se ha vuelto a situar próximo a las 120.000 trimestrales, concretamente 119.156, ligeramente por debajo del trimestre precedente (119.408). Desde 2011 no se alcanzaban cifras similares a las de los dos últimos trimestres, llegando incluso a superar a determinados trimestres de 2010, 2009 e incluso 2008.

Las compraventas de vivienda nueva son las que mayor incremento intertrimestral han presentado (4,09%), registrándose 20.885, mostrando los primeros signos de recuperación (tres trimestres consecutivos de crecimiento), siendo previsible una intensificación a lo largo de próximos trimestres. La vivienda usada, manteniendo elevadas cuantías absolutas (98.271 compraventas registradas), ha contado con un ligero descenso intertrimestral (-1,08%). En todo caso, se trata del segundo mayor resultado trimestral de los últimos diez años.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas han sido Andalucía (22.497), Cataluña (20.535), Comunidad de Madrid (18.046) y Comunidad Valenciana (17.696). En diez comunidades autónomas se ha contado con descensos intertrimestrales, frente a los incrementos en siete de ellas.

En los últimos doce meses se han registrado 445.725 compraventas de vivienda, 16.101 más que el resultado interanual del trimestre precedente. Con este incremento se acumulan trece trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, habiendo alcanzado el resultado interanual más elevado de los últimos seis años y medio. Por cuarto trimestre consecutivo se superan las 400.000 compraventas anuales, encaminándose hacia la consecución a corto plazo de las 450.000. La vivienda nueva ha registrado 77.512 compraventas en el último año, siendo el resultado interanual más elevado de los últimos ocho trimestres. La vivienda usada ha registrado 368.213 compraventas, acumulando catorce trimestres consecutivos con incrementos, dando lugar al resultado más elevado de los últimos treinta y ocho trimestres (últimos nueve años y medio).

Las tasas de variación interanuales calculadas con resultados anuales proporcionan un incremento del 13,03% para el conjunto de vivienda, dando lugar a un incremento del 7,16% en vivienda nueva y del 14,35% en vivienda usada. Todas las comunidades autónomas han contado con tasas interanuales positivas, con crecimientos de dos dígitos en once de ellas.

En veintisiete provincias se han producido incrementos intertrimestrales en el número de compraventas de vivienda, alcanzando los mayores incrementos las provincias de Zamora (25,24%), Cantabria (23,40%), Castellón (22,50%) y Ávila (21,35%). Las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (18.046), Barcelona (14.258), Alicante (8.687), Málaga (7.638) y Valencia (7.120). En vivienda nueva el mayor número se han registrado en Madrid (3.759), Barcelona (1.744), Alicante (1.515) y Málaga (1.350), mientras que en vivienda usada los resultados más destacados han correspondido a Madrid (14.287), Barcelona (12.514), Alicante (7.172), Málaga (6.288) y Valencia (6.266). En vivienda nueva treinta y una provincias han presentado incrementos intertrimestrales, mientras en vivienda usada lo han hecho veintiséis provincias.

En términos relativos el mayor número de compraventas por cada mil habitantes se ha alcanzado en las provincias de Alicante (4,70), Málaga (4,64), Girona (3,62), Tarragona (3,44) y Baleares (3,39).

En los últimos doce meses las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (65.961), Barcelona (52.608), Alicante (33.062), Málaga (29.336), Valencia (25.469), Baleares (15.495), Sevilla (14.077), Murcia (12.907), Las Palmas (11.503) y Tenerife (11.100). Las tasas interanuales ratifican el buen comportamiento, con cuarenta y cinco provincias con tasas positivas.

La compra de vivienda por extranjeros se ha situado en el 12,85% en el tercer trimestre, ligeramente por debajo de las cifras de los últimos trimestres (13,06% 2T17, 13,07% 1T17). En términos absolutos suponen alrededor de 15.300 compras, ligeramente por debajo de las cerca de 15.600 del trimestre precedente, en ambos casos por encima de las cifras de trimestres anteriores. Los británicos han mantenido su habitual liderazgo (14,75% de las compras de extranjeros), seguidos de franceses (8,45%), alemanes (7,81%), suecos (5,91%), belgas (5,70%), italianos (5,60%) y rumanos (5,60%).

En el último año el peso de compra por extranjeros ha sido del 13,05%, por debajo del 13,17% del pasado trimestre, pero por encima en términos absolutos dada la tendencia creciente del número de compraventas, habiendo registrado en el último año cerca de 59.200 compras de vivienda por extranjeros, superando las cerca de 56.600 del trimestre precedente.

La desagregación territorial de la compra de vivienda por extranjeros, muestra cómo, por lo que respecta a las comunidades autónomas, los mayores pesos durante el último trimestre se han alcanzado en Baleares (30,23%), Canarias (29,69%), Comunidad Valenciana (25,30%), Murcia (17,75%), Andalucía (13,59%) y Cataluña (12,27%). En cuanto a las provincias, los mayores resultados se han alcanzado en Tenerife (40,43%), Alicante (40,00%), Baleares (30,23%), Málaga (29,62%), Girona (28,36%), Las Palmas (19,80%), Almería (17,79%), Murcia (17,75%), Castellón (13,58%), Tarragona (13,31%) y Valencia (10,24%).

La distribución de compraventas de vivienda según tipología ha constatado los primeros signos de recuperación en el peso de vivienda nueva, que ha alcanzado un peso del 17,53% (16,81% el pasado trimestre, mínimo histórico), quedando la vivienda usada en el 82,47% (83,19 el pasado trimestre, máximo histórico). La vivienda nueva se ha desagregado en un 15,92% de vivienda nueva libre y un 1,61% de vivienda nueva protegida, con incrementos intertrimestrales en ambas modalidades. Las mayores cuantías en vivienda nueva libre se han alcanzado en Galicia (23,81%), La Rioja (21,17%) y Cantabria (20,33%). En vivienda nueva protegida las comunidades autónomas con resultados más destacados han sido Asturias (5,00%), Extremadura (4,22%), Navarra (3,44%) y Aragón (3,02%).

Los Bancos han continuado ganando cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario, con un peso del 91,56% en el tercer trimestre, quedando Otras entidades financieras en el 8,44%. Todas las comunidades autónomas han contado con un claro liderazgo de Bancos, alcanzando los mayores resultados Otras entidades financieras en Navarra (39,49%), La Rioja (33,23%), Asturias (20,39%), País Vasco (20,33%) y Castilla – La Mancha (16,31%). En el último año Bancos han incrementado su cuota de mercado en 1,57 pp, dando lugar a la correspondiente reducción en Otras entidades financieras.

El endeudamiento hipotecario en vivienda está presentando importantes tasas de crecimiento durante los últimos trimestres, recogiendo el efecto derivado del incremento del precio de la vivienda y de la reactivación del crédito hipotecario. Concretamente, el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha contado con un incremento intertrimestral del 2,08%, alcanzando los 1.225 €/m². En quince comunidades autónomas se ha incrementado, dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (6,82%), Castilla – La Mancha (6,17%) y La Rioja (5,51%). Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (1.761 €/m²), País Vasco (1.668 €/m²), Cataluña (1.523 €/m²) y Baleares (1.503 €/m²). Ocho comunidades autónomas presentan cuantías por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (662 €/m²), Castilla-La Mancha (723 €/m²) y Murcia (731 €/m²). En el último año se acumula un incremento del 5,10%, intensificándose con respecto a trimestres precedentes. Los mayores incrementos interanuales se han producido en Cataluña (8,10%), Navarra (5,09%), Canarias (5,06%) y Baleares (5,02%).

Por lo que respecta al endeudamiento hipotecario por vivienda, el incremento intertrimestral ha sido todavía superior, con una tasa del 3,16%, alcanzando los 119.429 €. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento por vivienda han sido Comunidad de Madrid (182.909 €), Baleares (153.872 €), Cataluña (141.934 €) y País Vasco (131.337 €). En diez comunidades autónomas los resultados se encuentran por debajo de los 100.000 €, obteniendo los menores resultados en Extremadura (70.949 €), Murcia (76.521 €) y La Rioja (82.770 €). Doce comunidades autónomas presentan incrementos intertrimestrales. El resultado medio del último año ha sido de 116.151 €, acumulando seis trimestres consecutivos de crecimiento. En el último año se ha incrementado un 4,31%, proporcionando la decimocuarta tasa interanual positiva consecutiva.

Los tipos de interés de contratación inicial mantienen la estabilidad de los últimos trimestres, con un resultado medio del 2,28%, muy próximo a los alcanzados los últimos trimestres (2,27% 2T 17, 2,29% 1T 17). Las mayores cuantías se han alcanzado en Cataluña (2,51%), Murcia (2,47%), Canarias (2,39%) y Comunidad Valenciana (2,36%). Por el contrario, los menores tipos medios han correspondido a Cantabria (1,94%), País Vasco (1,99%)

y Comunidad de Madrid (2,07%). En el último año el tipo de interés medio ha sido del 2,29%, el menor interanual de toda la serie histórica, muy próximo al resultado trimestral, constatando la estabilidad de los últimos trimestres.

La distribución de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable parece haberse estabilizado tras alcanzar dos trimestres consecutivos con resultados muy próximos, después de un periodo de importantes crecimientos en contratación a tipo de interés fijo. Concretamente, en el tercer trimestre la contratación a tipo de interés fijo ha supuesto el 38,45% de los nuevos contratos hipotecarios, muy próximo al 38,51% del trimestre precedente. En consecuencia, la contratación a tipo de interés variable ha sido del 61,55%, que en su práctica totalidad ha utilizado como índice de referencia el EURIBOR (60,27%). En la práctica únicamente se recurre a alguna de las dos siguientes alternativas: tipo de interés fijo o tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han sido Murcia (53,85%), Baleares (49,97%), Cataluña (48,69%), Asturias (47,57%) y Comunidad Valenciana (46,10%). En once comunidades autónomas ha descendido la contratación a tipo de interés fijo, mientras en seis de ellas se ha incrementado. En el último año el incremento en contratación a tipo de interés fijo ha sido de 20,73 pp, habiéndose generalizado en todas las comunidades autónomas el incremento de peso en contratos a tipo fijo.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han continuado su ligera y constante tendencia ascendente, en este caso con un incremento intertrimestral del 1,08%, con un resultado de 281 meses (23 años y 5 meses). En Bancos el periodo medio ha sido de 283 meses, frente a los 262 de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid (308 meses; 25 años y 8 meses), País Vasco y Castilla – La Mancha (ambas 291 meses; 24 años y 3 meses), Aragón (287 meses; 23 años y 11 meses) y Cataluña (283 meses; 23 años y 7 meses). En siete comunidades autónomas se han incrementado los plazos, frente a los descensos en diez de ellas.

Los indicadores de accesibilidad han presentado un deterioro a lo largo del tercer trimestre. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado un 2,43% (548,91 €) y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha aumentado en 0,69 pp (28,94%). Este deterioro ha sido como consecuencia, fundamentalmente, del incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (3,16%), influenciado por el aumento del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario. También ha contribuido negativamente el ligero descenso de los salarios (-0,01%). Favorablemente han actuado el incremento de los plazos de contratación (1,08%) y la ligera reducción de los tipos de interés (-0,01 pp). El saldo neto ha sido un deterioro de la accesibilidad a la compra de vivienda, aunque todavía en cuantías muy próximas a los mínimos históricos.

Desde un punto de vista territorial las mayores cuantías en cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (766,02 €), Baleares (752,78 €), Cataluña (665,04 €), País Vasco (569,32 €) y Cantabria (495,84 €), mientras que en el extremo opuesto, con los menores resultados, se han situado Extremadura (320,54 €), Murcia (372,82 €), La Rioja (402,54 €) y Castilla y León (405,55 €).

El porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha alcanzado sus mayores resultados en Baleares (42,34%), Comunidad de Madrid (33,68%), Cataluña (33,06%), Canarias (29,27%) y Cantabria (27,51%), mientras que las mejores condiciones de accesibilidad han correspondido a Extremadura (20,91%), Murcia (21,97%), Asturias (22,12%), y La Rioja (22,99%).

La evolución interanual también ha sido de deterioro de la accesibilidad, con un incremento del 2,59% en la cuota hipotecaria mensual media y de 0,80 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha alcanzado un nuevo mínimo histórico, registrando 4.481 en el tercer trimestre, con un descenso intertrimestral del -33,56%. Con respecto al mismo trimestre de 2016 el descenso interanual ha sido del -41,56%. Las comunidades autónomas con mayor número han sido Andalucía (1.438), Comunidad Valenciana (802) y Cataluña (743), alcanzando entre las tres el 66,57% del total. Nueve comunidades autónomas presentan menos de 100 certificaciones trimestrales. Todas las comunidades autónomas presentan descensos intertrimestrales. El 55,51% de las certificaciones han correspondido a personas jurídicas, que por primera vez supera el peso de personas físicas (44,49%, mínimo histórico). El 3,57% ha correspondido a ciudadanos extranjeros, alcanzando igualmente un nuevo mínimo histórico, dejando el peso de nacionales en el 96,43%. Las nacionalidades con mayor peso han sido ecuatorianos (12,82%), británicos (8,97%), rumanos (8,33%) y marroquíes (7,69%).

El número de daciones en pago también ha descendido, registrándose 1.623 en el tercer trimestre, con un descenso intertrimestral del -7,20% y del -16,64% con respecto al mismo trimestre de 2016. Las comunidades autónomas con mayor número de daciones en pago han sido Cataluña (487), Andalucía (345), Comunidad Valenciana (277) y Murcia (121). Estas cuatro comunidades autónomas alcanzan más del 75% del total nacional. Trece comunidades autónomas presentan menos de 70 daciones trimestrales, y seis menos de 20 trimestrales. Doce comunidades autónomas han contado con descensos intertrimestrales. El 85,16% de las daciones en pago han correspondido a personas físicas, frente al 14,84% de personas jurídicas. El peso de extranjeros ha sido del 12,02% de las daciones en pago, quedando un 87,98% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido británicos (19,90%), marroquíes (12,04%), ecuatorianos (10,47%) y rumanos (10,47%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 3%.

2. Resultados

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

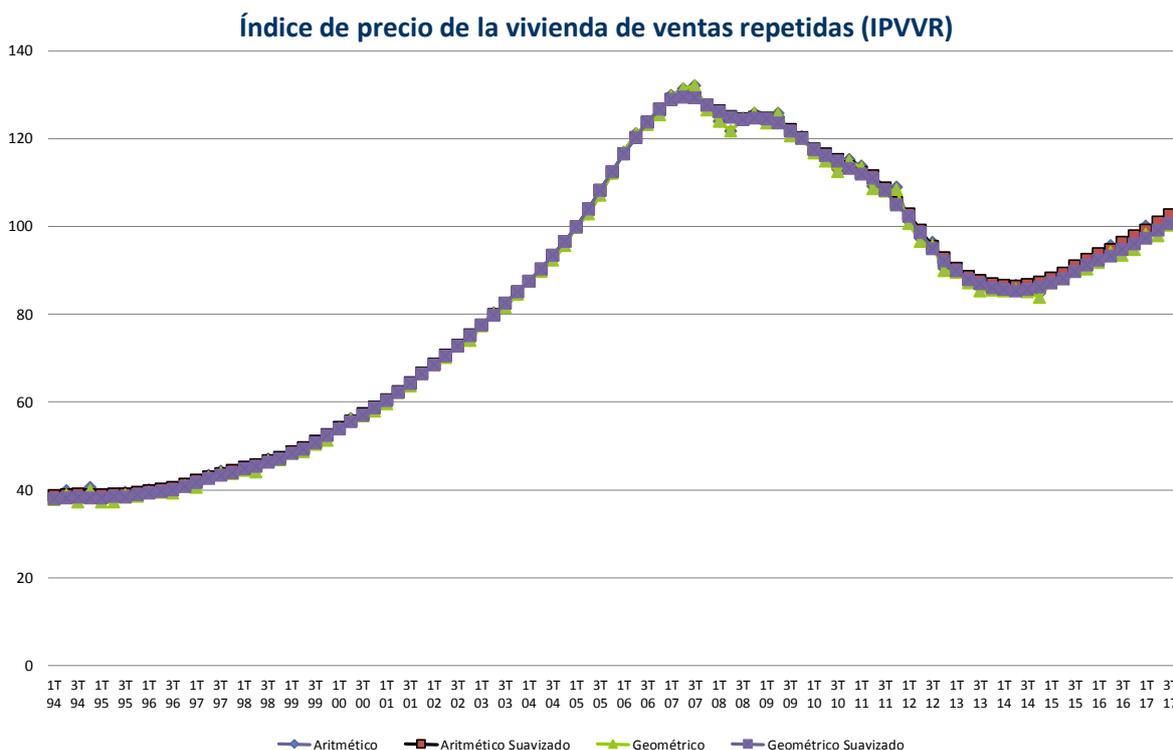
El precio de la vivienda sigue mostrando una clara tendencia positiva, dando lugar a constantes crecimientos en el IPVVR, en línea con la tendencia mostrada durante los tres últimos años.

El IPVVR presenta una cuantía media de 101,45 puntos (resultado medio de las cuatro alternativas metodológicas), dando lugar a un incremento del 1,98% con respecto al trimestre precedente, lo que supone una intensificación del ritmo de crecimiento con respecto al trimestre precedente.

En términos interanuales, el precio de la vivienda a través del IPVVR, se ha incrementado un 6,82%, dando lugar igualmente a una intensificación con respecto a los resultados interanuales precedentes.

En consecuencia, no sólo se mantiene la tendencia alcista del precio de la vivienda, sino que el ritmo de crecimiento recoge una mayor intensidad, constatando la solidez del proceso de recuperación del mercado inmobiliario.

Los actuales niveles del índice muestran cómo los precios de la vivienda se sitúan en cuantías similares a las alcanzadas a comienzos de 2012 y la primera mitad de 2005.



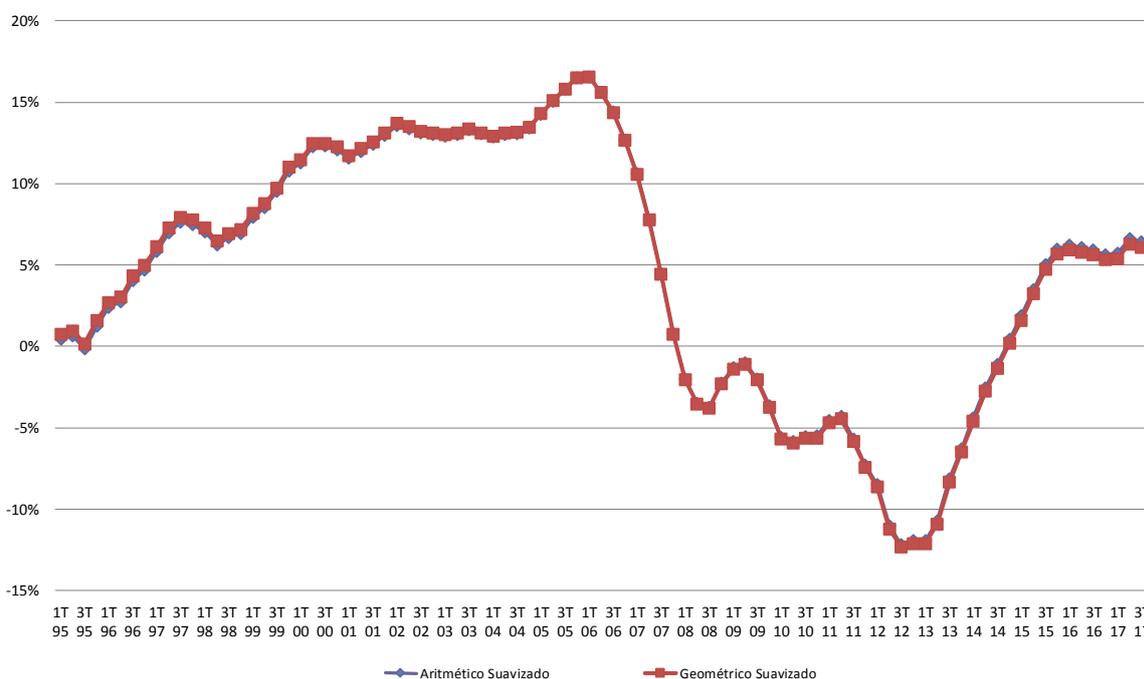
El gráfico muestra con claridad la tendencia ascendente del precio de la vivienda desde finales de 2014, que fue cuando se alcanzó el mínimo más próximo. Desde entonces el precio de la vivienda se ha incrementado progresivamente, acumulando un aumento en el IPVVR del 18,59%.

En dicho mínimo, el IPVVR acumulaba un descenso con respecto a su nivel máximo (2007) próximo al -35%. Sin embargo, como consecuencia de la recuperación del precio de la vivienda durante los tres últimos años, el descenso acumulado en la actualidad con respecto al nivel máximo se encuentra en el -22,36%, moderándose dicho ajuste respecto a máximos con el paso de los trimestres.

El moderado incremento del pasado trimestre parecía mostrar una cierta consolidación a la consecución de niveles de crecimiento interanual del precio de la vivienda próximos al 5%. Sin embargo, en el tercer trimestre del año el incremento ha contado con una de las tasas trimestrales más elevadas de las alcanzadas durante el periodo de recuperación de precios, lo que puede llevar al índice de precios a niveles de crecimiento que claramente se consoliden entre el 5% y el 10%.

Tal y como podrá comprobarse a lo largo de los siguientes apartados de la publicación, la mayor parte de las variables fundamentales del mercado inmobiliario siguen mostrando una notable fortaleza. La demanda de vivienda sigue intensificándose, alcanzando niveles próximos a las 450.000 compraventas, con una clara tendencia hacia las 500.000 anuales a medio plazo. Uno de los efectos de dicha intensificación de la demanda es esta clara recuperación del precio de la vivienda, siendo previsible una continuidad de dicho escenario en la medida que el resto de las variables sigan presentando el buen comportamiento de los últimos años.

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



El gráfico de tasas de variación interanuales muestra la consolidación de ritmos de crecimiento asentados por encima del 5%, pero sin una clara continuidad hacia la notable intensificación de las cuantías. Los factores directos e indirectos con influencia en el mercado inmobiliario, como indicábamos, muestran signos positivos de comportamiento, pero no para dar lugar a un distanciamiento significativo de dichos niveles.

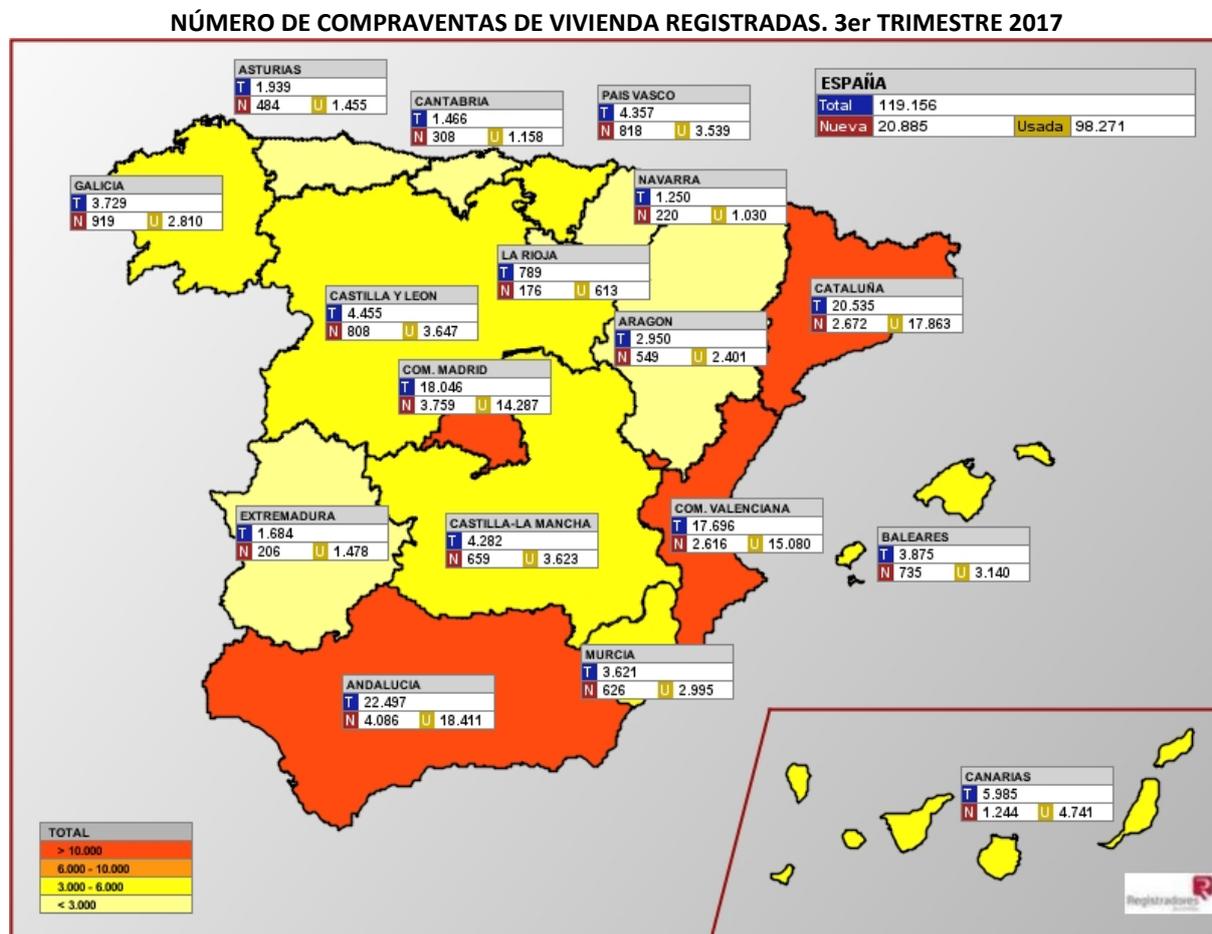
En definitiva, las perspectivas presentan un tono moderadamente optimista, con ritmos de crecimiento comparativamente muy favorables, especialmente tras un largo periodo de intenso descenso del precio de la vivienda.

Lógicamente, es la realidad representada por un índice de carácter nacional. La realidad inmobiliaria territorial, por lo que respecta a los precios de la vivienda, puede ser muy diferente dependiendo del lugar. Los resultados del resto de variables con una descomposición territorial, muestran con claridad las zonas con una recuperación más activa.

Como venimos indicando, progresivamente se va produciendo una mejora territorial cada vez más amplia del mercado inmobiliario español, pudiendo identificar cada vez con mayor claridad una recuperación generalizada del mercado inmobiliario, aunque con distintos grados de intensidad.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



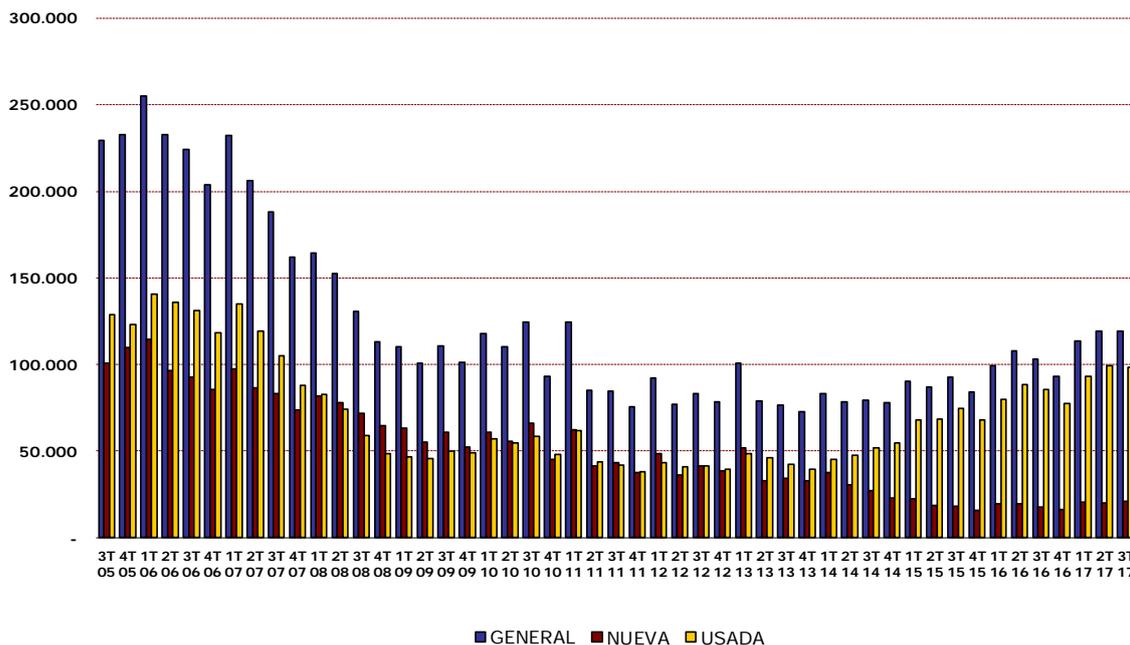
Las compraventas de vivienda registradas han mantenido el buen ritmo de trimestres precedentes, dando lugar por segundo trimestre consecutivo a cuantías próximas a las 120.000, concretamente 119.156, ligeramente por debajo de las 119.408 del segundo trimestre del año (252 compraventas menos), lo que supone un descenso intertrimestral del -0,21%.

Tal y como puede comprobarse en el gráfico de evolución de resultados trimestrales, no sólo se consolida la superación de las 100.000 compraventas trimestrales, sino que vamos a niveles que pueden llevar los resultados interanuales a superar con claridad las 450.000 compraventas a corto plazo, pudiendo llegar a alcanzar las 500.000 compraventas registradas anualmente a medio plazo.

Los resultados de los dos últimos trimestres son los más elevados de los últimos seis años y medio. Desde el primer trimestre de 2011 no se registraba un número de compraventas trimestral tan elevado. De hecho se alcanzan cuantías superiores a las obtenidas en determinados trimestres de 2010, 2009 e incluso 2008.

Las compraventas de vivienda nueva, tal y como veníamos estimando, se han incrementado de forma destacada, habiendo registrado 20.885 compraventas, 820 más que en el segundo trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 4,09%. La vivienda nueva va mostrando signos de recuperación, habiendo acumulado tres trimestres consecutivos con compraventas por encima de las 20.000 trimestrales. El resultado del último trimestre es el más elevado de los diez últimos trimestres. A pesar de ello, seguimos apostando por incrementos mucho más intensos a lo largo de los próximos trimestres, en la medida que las cifras de visados e iniciación de obra nueva permiten aventurar un destacado crecimiento en la transmisión de esta modalidad de vivienda.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



En cuando a la vivienda usada, se mantiene la fortaleza propia de los últimos años en esta modalidad de vivienda, aunque en este caso habiendo dado lugar a un pequeño descenso intertrimestral (-1,08%). Concretamente se han registrado 98.271 compraventas, 1.072 menos que en el segundo trimestre. A pesar de este descenso, se mantienen cuantías próximas a las 100.000 compraventas registradas trimestralmente en vivienda usada, habiendo alcanzado el segundo mayor resultado trimestral de los últimos diez años, únicamente superado por el trimestre precedente. En consecuencia, se consolidan cifras especialmente elevadas de compraventas de vivienda usada en el mercado inmobiliario español.

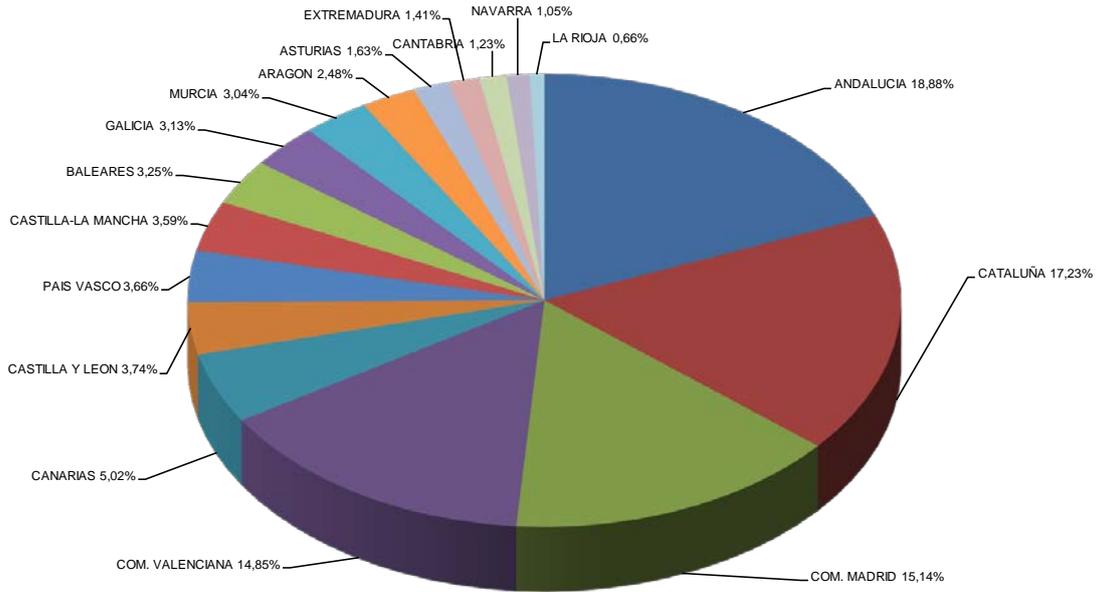
En términos relativos las compraventas de vivienda usada han sido 4,7 veces las de vivienda nueva. A pesar de este distanciamiento, al igual que ha ocurrido en el tercer trimestre, es de esperar que la vivienda nueva presente ritmos de crecimiento superiores a la vivienda usada, dando lugar a un progresivo acercamiento, a pesar de la notable distancia entre ambas modalidades de vivienda.

La distinción de resultados por comunidades autónomas mantiene la estructura habitual, encabezando el número de compraventas de vivienda durante el tercer trimestre Andalucía (22.497), Cataluña (20.535), Comunidad de Madrid (18.046) y Comunidad Valenciana (17.696).

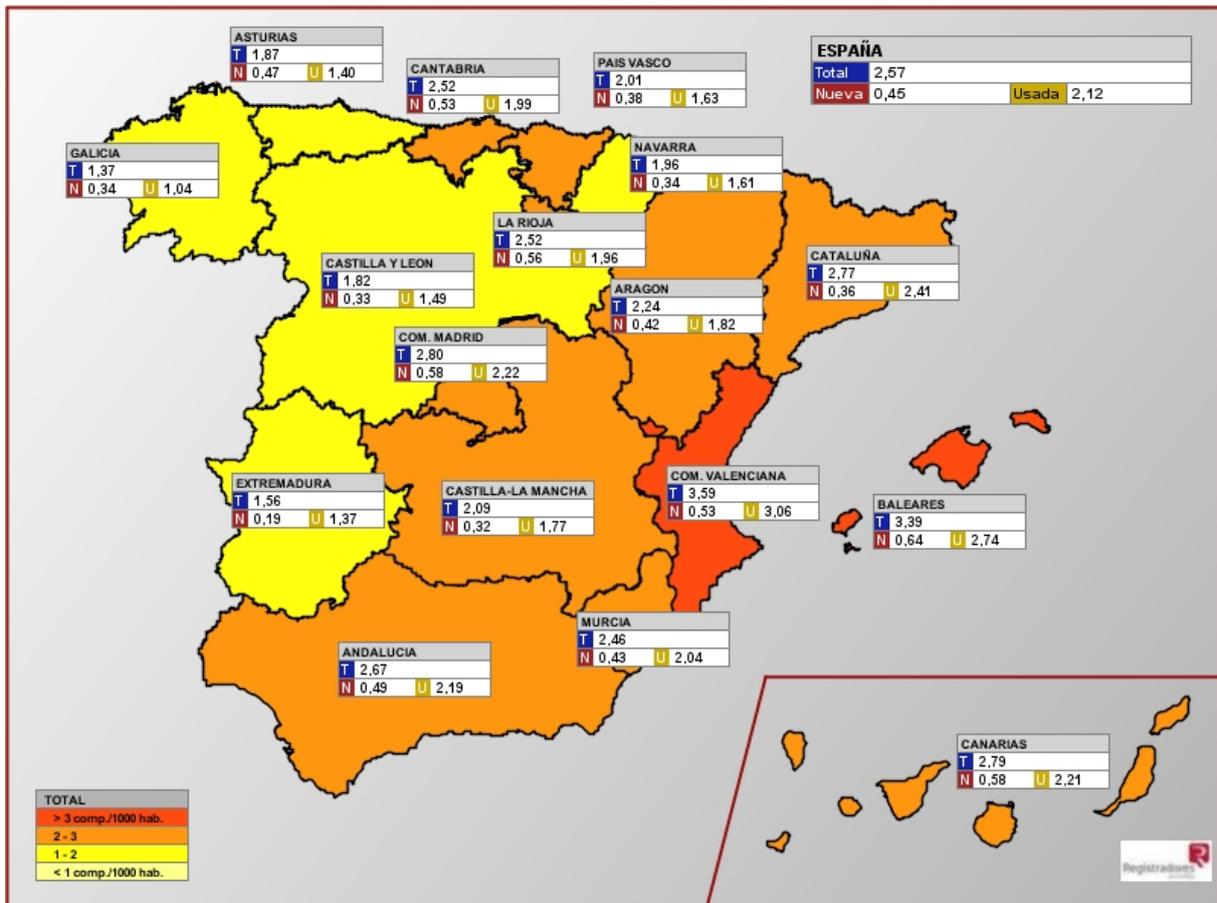
Con respecto al trimestre precedente únicamente siete comunidades autónomas han presentado incrementos en compraventas de vivienda, encabezados por Cantabria (23,40%), La Rioja (13,85%) y Murcia (7,16%). Por el contrario, en diez comunidades autónomas han descendido el número de compraventas de vivienda, contando con las mayores reducciones Baleares (-13,10%) y Canarias (-6,88%), que son las que han venido presentando un mejor comportamiento a lo largo del actual ciclo de recuperación del mercado, pero que sin embargo han presentado un ajuste durante el último trimestre.

Las compraventas de vivienda por cada mil habitantes también han descendido ligeramente, situándose en las 2,57, con un resultado de 0,45 en vivienda nueva y 2,12 en vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa en vivienda han sido Comunidad Valenciana (3,59), Baleares (3,39) y Comunidad de Madrid (2,80).

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 3er trimestre 2017



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3er TRIMESTRE 2017

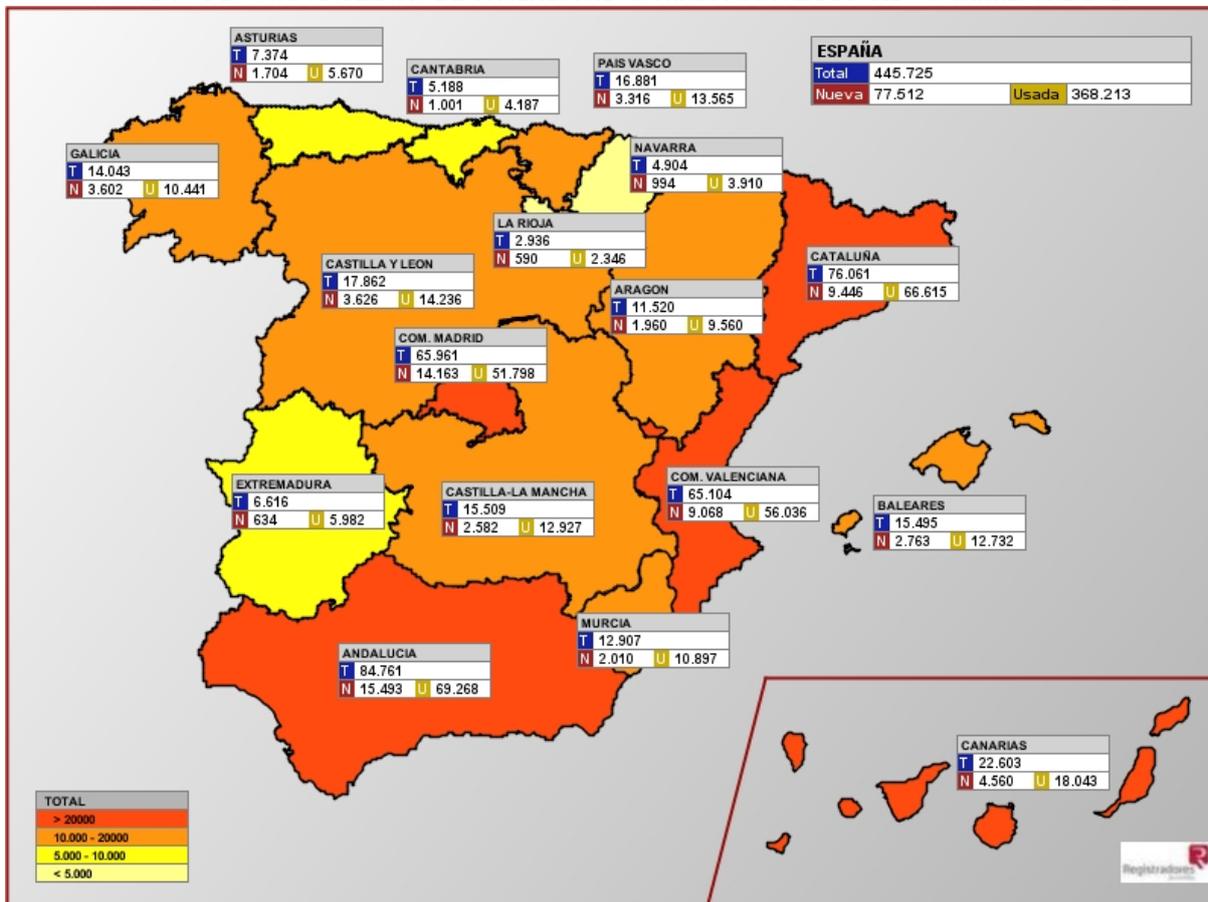


En los últimos doce meses se han registrado 445.725 compraventas de vivienda, 16.101 compraventas más que el pasado trimestre (incremento del 3,75%), consolidando una notable tendencia alcista, con un constante incremento de los resultados interanuales, en la medida que se acumulan trece trimestres consecutivos con incremento en dichas cuantías con respecto al trimestre precedente. De hecho, este resultado interanual es el más elevado de los últimos seis años y medio, superando incluso registros interanuales de determinados trimestres de 2009 y 2010. Por cuarto trimestre consecutivo se superan las 400.000 compraventas interanuales, con una clara tendencia hacia la consecución de las 450.000 a corto plazo y una proximidad a las 500.000 anuales, en la medida que llevamos varios meses con cifras trimestrales próximas a las 120.000.

En vivienda nueva se han registrado 77.512 compraventas durante el último año, 3.302 más que el resultado interanual del pasado trimestre, dando lugar a un incremento del 4,45%. Este resultado en vivienda nueva es el más elevado de los últimos ocho trimestres, acumulando seis trimestres consecutivos de incremento en los resultados interanuales de vivienda nueva.

En vivienda usada se han registrado 368.213 compraventas, con un incremento de 12.799 compraventas con respecto al resultado interanual del trimestre anterior (incremento del 3,60%). Se acumulan catorce trimestres consecutivos con incremento en los resultados interanuales. Este resultado interanual es el más elevado de los últimos treinta y ocho trimestres (últimos nueve años y medio).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3er TRIMESTRE 2017

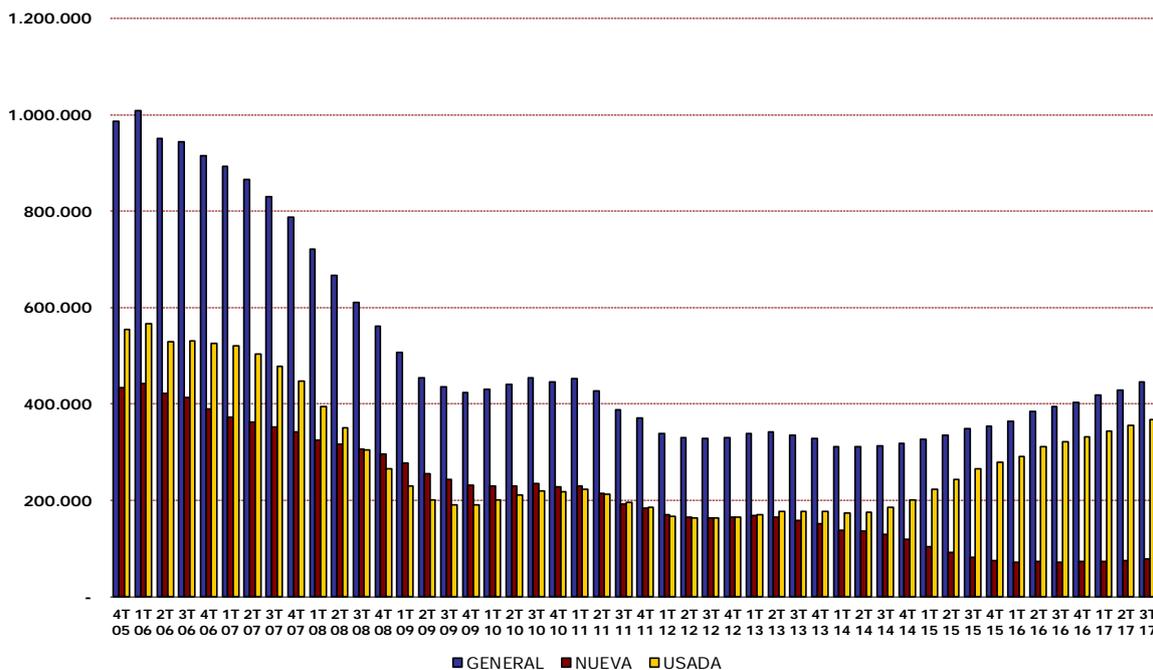


Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Andalucía (84.761), Cataluña (76.061), Comunidad de Madrid (65.961) y Comunidad Valenciana (65.104). En todas las comunidades autónomas se han incrementado los resultados interanuales con respecto al trimestre precedente, constatando la favorable evolución de las compraventas de vivienda con carácter general. Los mayores incrementos en los resultados interanuales con respecto a los resultados interanuales del trimestre se han alcanzado en Castilla – La Mancha (7,96%), La Rioja (5,65%) y Asturias (5,31%). En vivienda usada todas las

comunidades autónomas han incrementado sus resultados interanuales, mientras que en vivienda nueva lo han hecho dieciséis.

En términos relativos, durante el último año se han alcanzado 9,63 compraventas por cada mil habitantes (9,28 el pasado trimestre), de las que 1,67 han correspondido a vivienda nueva (1,60) y 7,95 a vivienda usada (7,68). Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Baleares con 13,54 (13,25 el pasado trimestre), seguida de Comunidad Valenciana con 13,19 (12,57 el pasado trimestre) y Canarias con 10,54 (10,05 el pasado trimestre).

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados anuales, proporcionan un incremento del 13,03% en las compraventas de vivienda, constatando la fortaleza de la recuperación inmobiliaria en vivienda. Este fuerte crecimiento ha resultado algo más suave en vivienda nueva, con una tasa interanual del 7,16%, frente al incremento del 14,35% en vivienda usada, que es la modalidad que arrastra una mayor tendencia alcista, aunque el último trimestre se ha producido la situación contraria.

Este incremento en la tasa interanual supone el undécimo trimestres consecutivo de crecimiento. En todas las comunidades autónomas las tasas interanuales presentan incrementos, siendo de dos dígitos en once de ellas, encabezadas por Asturias (17,83%), Castilla – La Mancha (17,82%) y Cataluña (17,38%).

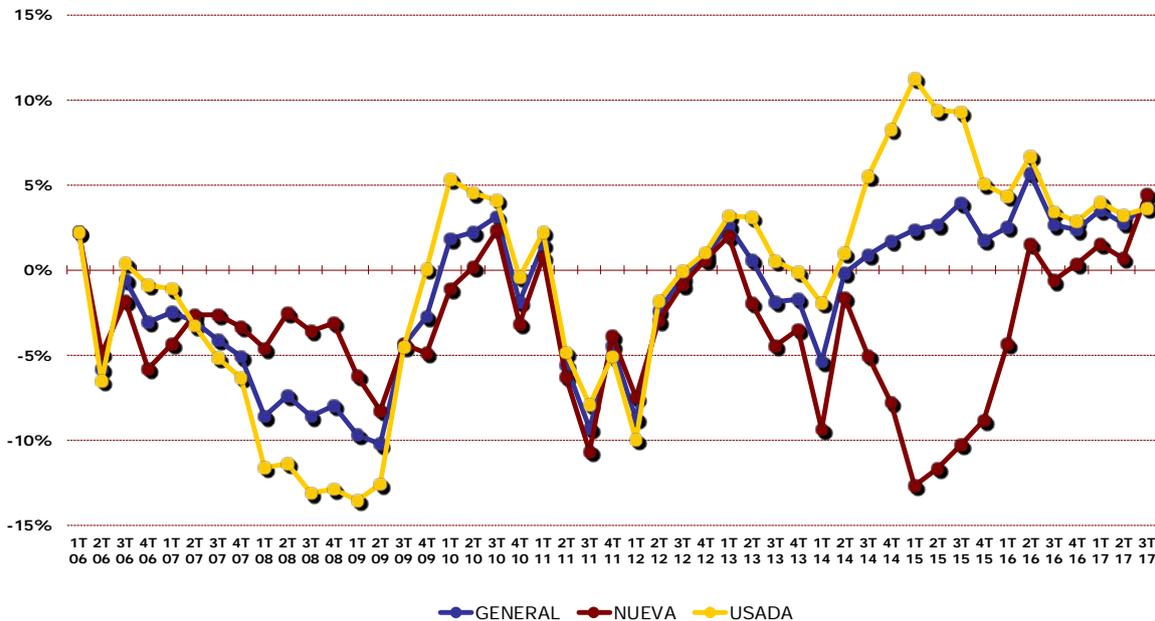
La cuantificación de la evolución anual a través de la comparación de resultados trimestrales (tercer trimestre de 2017 frente al mismo trimestre de 2016) proporciona un incremento algo más intenso que con los resultados interanuales, concretamente del 15,62%. La mayor diferencia se produce en vivienda nueva, que en este caso proporciona un incremento del 18,78%, mientras que en vivienda usada el incremento ha sido del 14,97%. Todas las comunidades autónomas presentan tasas positivas, dando lugar a los mayores incrementos en Castilla – La Mancha (36,28%), La Rioja (24,84%), Asturias (23,74%) y Murcia (21,18%).

El conjunto de resultados proporcionados en compraventas de vivienda muestran una clara tendencia hacia la consolidación de una notable recuperación del mercado, habiendo pasado en apenas tres años de las poco más de 310.000 compraventas de mediados de 2014 a las cerca de 450.000 de resultado interanual del último trimestre.

A la tradicional fortaleza de la vivienda usada se le ha unido la recuperación de las compraventas de vivienda nueva, que aportarán la mayor intensidad de crecimiento durante los próximos trimestres, tal y como ha ocurrido en el último trimestre. Con todo ello, en la medida que la recuperación económica se siga

consolidando, será previsible alcanzar resultados interanuales superiores a las 450.000 compraventas en próximos trimestres, pudiendo cerrar el año 2017 claramente por encima de dicha cuantías, y encarar el año 2018 con una inercia hacia las 500.000 compraventas, que supondría ponerse en niveles de 2009 y 2008.

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



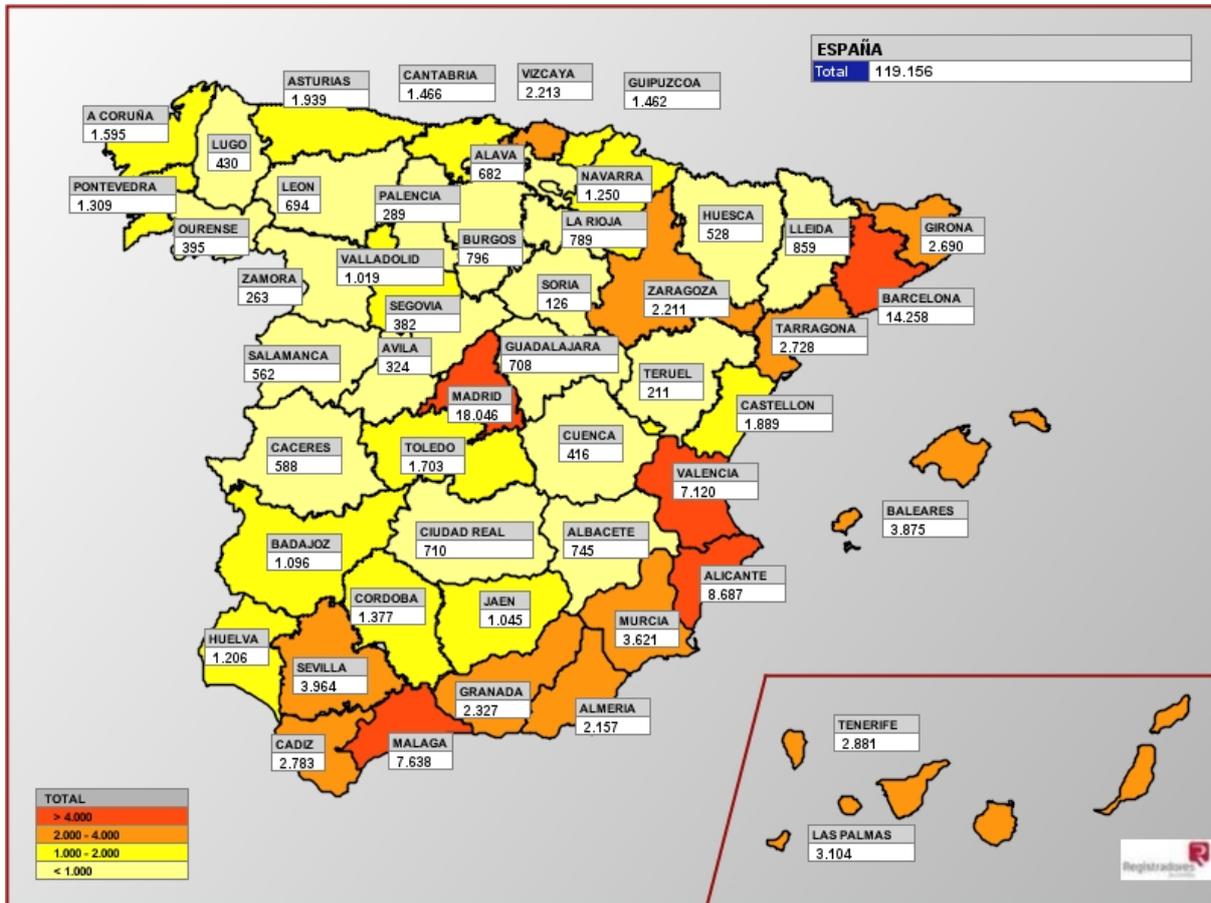
El gráfico de tasas de variación trimestrales desestacionalizadas muestra claramente la consolidación de tasas positivas, en la actualidad próximas en las distintas modalidades, frente al tradicional incremento en vivienda usada y descenso en vivienda nueva. La tendencia proporciona un cierto asentamiento en el nivel de tasas positivas de vivienda usada y una clara tendencia ascendente en la vivienda nueva.

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2017	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	22.497	4.086	18.411	84.761	15.493	69.268
ARAGON	2.950	549	2.401	11.520	1.960	9.560
ASTURIAS	1.939	484	1.455	7.374	1.704	5.670
BALEARES	3.875	735	3.140	15.495	2.763	12.732
CANARIAS	5.985	1.244	4.741	22.603	4.560	18.043
CANTABRIA	1.466	308	1.158	5.188	1.001	4.187
CASTILLA Y LEON	4.455	808	3.647	17.862	3.626	14.236
CASTILLA-LA MANCHA	4.282	659	3.623	15.509	2.582	12.927
CATALUÑA	20.535	2.672	17.863	76.061	9.446	66.615
COM. MADRID	18.046	3.759	14.287	65.961	14.163	51.798
COM. VALENCIANA	17.696	2.616	15.080	65.104	9.068	56.036
EXTREMADURA	1.684	206	1.478	6.616	634	5.982
GALICIA	3.729	919	2.810	14.043	3.602	10.441
LA RIOJA	789	176	613	2.936	590	2.346
MURCIA	3.621	626	2.995	12.907	2.010	10.897
NAVARRA	1.250	220	1.030	4.904	994	3.910
PAIS VASCO	4.357	818	3.539	16.881	3.316	13.565
NACIONAL	119.156	20.885	98.271	445.725	77.512	368.213

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-1,34%	3,36%	-2,32%	9,84%	8,10%	10,24%
ARAGON	-1,07%	43,34%	-7,62%	13,32%	12,32%	13,53%
ASTURIAS	-0,31%	18,92%	-5,40%	17,83%	8,81%	20,84%
BALEARES	-13,10%	4,85%	-16,44%	16,55%	2,75%	20,05%
CANARIAS	-6,88%	14,97%	-11,30%	11,11%	16,27%	9,88%
CANTABRIA	23,40%	32,76%	21,13%	10,62%	5,81%	11,83%
CASTILLA Y LEON	-3,70%	-15,57%	-0,60%	9,25%	2,57%	11,09%
CASTILLA-LA MANCHA	4,13%	-6,39%	6,31%	17,82%	14,10%	18,60%
CATALUÑA	2,01%	4,46%	1,65%	17,38%	10,96%	18,35%
COM. MADRID	-0,41%	-5,46%	1,01%	15,89%	11,13%	17,26%
COM. VALENCIANA	1,58%	9,64%	0,31%	15,25%	9,41%	16,26%
EXTREMADURA	-3,55%	44,06%	-7,80%	12,04%	-3,65%	14,01%
GALICIA	3,30%	12,35%	0,64%	3,95%	-11,95%	10,85%
LA RIOJA	13,85%	17,33%	12,89%	11,25%	-18,28%	22,38%
MURCIA	7,16%	34,91%	2,74%	5,16%	6,91%	4,84%
NAVARRA	-2,87%	-22,26%	2,59%	5,51%	-5,33%	8,67%
PAIS VASCO	-2,77%	-5,76%	-2,05%	7,28%	-2,18%	9,87%
NACIONAL	-0,21%	4,09%	-1,08%	13,03%	7,16%	14,35%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3er TRIMESTRE 2017



Las compraventas de vivienda por provincias han mantenido igualmente el buen comportamiento de las comunidades autónomas, consolidando resultados similares al trimestre precedente. De hecho, en veintisiete provincias se han incrementado las compraventas registradas con respecto al trimestre precedente, mientras que en veintitrés han descendido. Los mayores incrementos han correspondido a las provincias de Zamora (25,24%), Cantabria (23,40%), Castellón (22,50%) y Ávila (21,35%).

En el tercer trimestre las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (18.046), Barcelona (14.258), Alicante (8.687), Málaga (7.638) y Valencia (7.120). En vivienda nueva los mayores volúmenes de compraventas se han registrado en Madrid (3.759), Barcelona (1.744), Alicante (1.515) y Málaga (1.350). En vivienda usada los resultados más destacados han correspondido a Madrid (14.287), Barcelona (12.514), Alicante (7.172), Málaga (6.288) y Valencia (6.266).

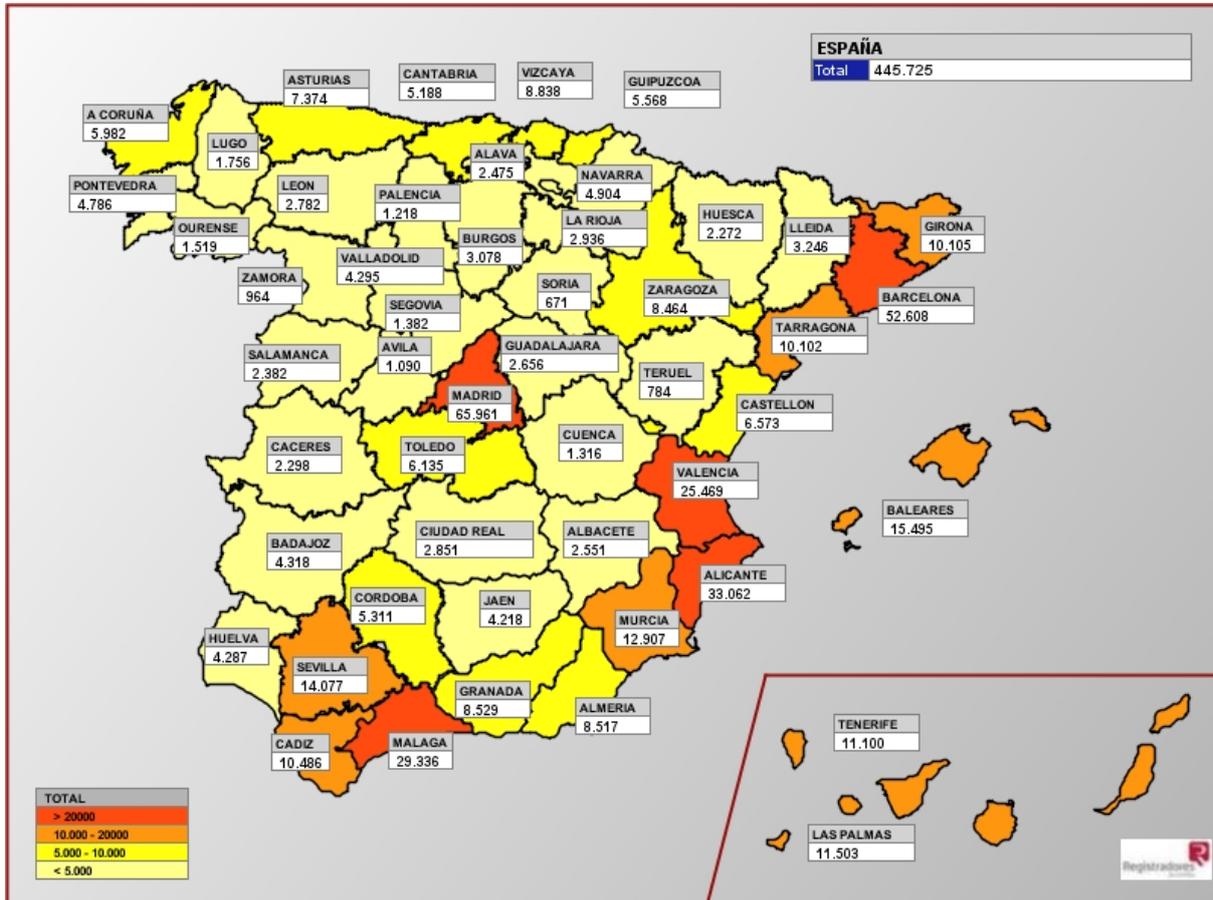
En vivienda nueva treinta y una provincias han presentado incrementos intertrimestrales, mientras en vivienda usada lo han hecho veintiséis provincias. Los mayores incrementos en vivienda nueva se han producido en las provincias de Zaragoza 54,48%, Badajoz 47,47% y Zamora 40,00%. En vivienda usada los mayores crecimientos intertrimestrales se han producido en Zamora 24,10%, Ávila 23,65% y Castellón 23,37%.

En términos relativos el mayor número de compraventas por cada mil habitantes durante el tercer trimestre se ha alcanzado en las provincias de Alicante (4,70), Málaga (4,64), Girona (3,62), Tarragona (3,44) y Baleares (3,39).

En los últimos doce meses las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (65.961), Barcelona (52.608), Alicante (33.062), Málaga (29.336), Valencia (25.469), Baleares (15.495), Sevilla (14.077), Murcia (12.907), Las Palmas (11.503) y Tenerife (11.100).

Con respecto a los resultados interanuales del pasado trimestre, la mayor parte de las provincias han incrementado sus resultados en el último trimestre (cuarenta y siete), correspondiendo los mayores incrementos a las provincias de Cuenca (16,25%), Ávila (8,78%), Albacete (8,78%), Toledo (8,66%), y Álava (7,84%).

NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3er TRIMESTRE 2017



En términos relativos, el mayor número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes se ha alcanzado en las provincias de Alicante (17,90), Málaga (17,80), Girona (13,60) y Baleares (13,54).

La evolución interanual, obtenida a través de la comparación de resultados anuales, muestra la generalización de los incrementos, con cuarenta y cinco provincias que presentan tasas positivas, frente a los descensos en únicamente cinco de ellas. Los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en las provincias de Cuenca (31,34%), Tarragona (24,33%), Tenerife (20,73%), Valencia (19,79%) y Toledo (19,31%). En vivienda nueva treinta y tres provincias presentan incrementos, mientras en vivienda usada crecen cuarenta y seis provincias.

Con carácter general se aprecia una recuperación generalizada del mercado de compraventas, con un predominio del incremento de las compraventas en la mayor parte de la geografía española, constatando la clara recuperación del mercado inmobiliario español.

Nuevamente, al igual que indicábamos para las comunidades autónomas, la continuidad en este favorable escenario depende de la continuidad de factores favorables con incidencia en el mercado inmobiliario español, encabezados por la recuperación económica, que se traslada a la generación de empleo, mejora de la actividad económica, recuperación de salarios, reactivación del crédito hipotecario, mantenimiento de bajos niveles de tipos de interés...

A corto plazo resulta previsible que estos y otros factores con un comportamiento favorable mantengan dicho escenario, por lo que mantenemos nuestras estimaciones de recuperación generalizada del mercado de vivienda, con un cada vez más amplio impacto territorial.

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2017	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.595	366	1.229	5.982	1.499	4.483
ALAVA	682	99	583	2.475	445	2.030
ALBACETE	745	158	587	2.551	551	2.000
ALICANTE	8.687	1.515	7.172	33.062	5.042	28.020
ALMERIA	2.157	498	1.659	8.517	2.228	6.289
ASTURIAS	1.939	484	1.455	7.374	1.704	5.670
AVILA	324	73	251	1.090	281	809
BADAJOS	1.096	146	950	4.318	445	3.873
BALEARES	3.875	735	3.140	15.495	2.763	12.732
BARCELONA	14.258	1.744	12.514	52.608	6.085	46.523
BURGOS	796	165	631	3.078	664	2.414
CACERES	588	60	528	2.298	189	2.109
CADIZ	2.783	765	2.018	10.486	2.607	7.879
CANTABRIA	1.466	308	1.158	5.188	1.001	4.187
CASTELLON	1.889	247	1.642	6.573	804	5.769
CIUDAD REAL	710	104	606	2.851	459	2.392
CORDOBA	1.377	199	1.178	5.311	743	4.568
CUENCA	416	24	392	1.316	79	1.237
GIRONA	2.690	456	2.234	10.105	1.515	8.590
GRANADA	2.327	383	1.944	8.529	1.507	7.022
GUADALAJARA	708	113	595	2.656	482	2.174
GUIPUZCOA	1.462	376	1.086	5.568	1.303	4.265
HUELVA	1.206	228	978	4.287	860	3.427
HUESCA	528	67	461	2.272	350	1.922
JAEN	1.045	159	886	4.218	559	3.659
LA RIOJA	789	176	613	2.936	590	2.346
LAS PALMAS	3.104	623	2.481	11.503	2.476	9.027
LEON	694	206	488	2.782	822	1.960
LLEIDA	859	119	740	3.246	478	2.768
LUGO	430	107	323	1.756	506	1.250
MADRID	18.046	3.759	14.287	65.961	14.163	51.798
MALAGA	7.638	1.350	6.288	29.336	5.400	23.936
MURCIA	3.621	626	2.995	12.907	2.010	10.897
NAVARRA	1.250	220	1.030	4.904	994	3.910
OURENSE	395	82	313	1.519	343	1.176
PALENCIA	289	22	267	1.218	207	1.011
PONTEVEDRA	1.309	364	945	4.786	1.254	3.532
SALAMANCA	562	77	485	2.382	339	2.043
SEGOVIA	382	34	348	1.382	213	1.169
SEVILLA	3.964	504	3.460	14.077	1.589	12.488
SORIA	126	46	80	671	258	413
TARRAGONA	2.728	353	2.375	10.102	1.368	8.734
TENERIFE	2.881	621	2.260	11.100	2.084	9.016
TERUEL	211	34	177	784	142	642
TOLEDO	1.703	260	1.443	6.135	1.011	5.124
VALENCIA	7.120	854	6.266	25.469	3.222	22.247
VALLADOLID	1.019	164	855	4.295	771	3.524
VIZCAYA	2.213	343	1.870	8.838	1.568	7.270
ZAMORA	263	21	242	964	71	893
ZARAGOZA	2.211	448	1.763	8.464	1.468	6.996
NACIONAL	119.156	20.885	98.271	445.725	77.512	368.213

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1,79%	7,02%	0,33%	-0,78%	-14,93%	5,06%
ALAVA	2,71%	15,12%	0,87%	11,54%	-10,82%	18,02%
ALBACETE	9,24%	3,27%	10,96%	17,72%	25,23%	15,81%
ALICANTE	-3,90%	25,73%	-8,46%	13,29%	8,38%	14,22%
ALMERIA	-12,60%	-22,31%	-9,20%	-6,22%	-2,92%	-7,34%
ASTURIAS	-0,31%	18,92%	-5,40%	17,83%	8,81%	20,84%
AVILA	21,35%	14,06%	23,65%	18,09%	15,64%	18,97%
BADAJOS	-0,99%	47,47%	-5,75%	10,32%	-6,90%	12,72%
BALEARES	-13,10%	4,85%	-16,44%	16,55%	2,75%	20,05%
BARCELONA	1,35%	2,05%	1,25%	17,18%	7,81%	18,52%
BURGOS	-1,85%	-21,05%	4,82%	3,60%	-8,92%	7,67%
CACERES	-7,98%	36,36%	-11,26%	15,42%	5,00%	16,45%
CADIZ	2,43%	22,40%	-3,54%	6,81%	1,56%	8,68%
CANTABRIA	23,40%	32,76%	21,13%	10,62%	5,81%	11,83%
CASTELLON	22,50%	17,06%	23,37%	8,77%	15,52%	7,89%
CIUDAD REAL	1,14%	13,04%	-0,66%	15,66%	31,90%	12,99%
CORDOBA	-6,01%	-4,78%	-6,21%	10,81%	13,09%	10,44%
CUENCA	16,85%	20,00%	16,67%	31,34%	38,60%	30,90%
GIRONA	0,71%	20,00%	-2,49%	14,96%	33,72%	12,18%
GRANADA	-0,64%	-15,08%	2,80%	15,48%	1,55%	18,98%
GUADALAJARA	-5,09%	-16,30%	-2,62%	11,27%	-20,72%	22,20%
GUIPUZCOA	-10,53%	-11,74%	-10,10%	4,02%	-1,06%	5,67%
HUELVA	2,38%	-2,98%	3,71%	11,18%	6,70%	12,36%
HUESCA	-9,12%	3,08%	-10,66%	16,99%	19,45%	16,56%
JAEN	-10,76%	23,26%	-14,97%	17,00%	3,52%	19,38%
LA RIOJA	13,85%	17,33%	12,89%	11,25%	-18,28%	22,38%
LAS PALMAS	1,34%	11,85%	-1,00%	3,18%	20,19%	-0,68%
LEON	4,83%	5,10%	4,72%	10,35%	1,48%	14,55%
LLEIDA	-0,23%	14,42%	-2,25%	8,56%	-20,33%	15,82%
LUGO	2,63%	-4,46%	5,21%	-7,92%	-33,33%	8,89%
MADRID	-0,41%	-5,46%	1,01%	15,89%	11,13%	17,26%
MALAGA	-0,05%	11,39%	-2,21%	12,76%	17,85%	11,67%
MURCIA	7,16%	34,91%	2,74%	5,16%	6,91%	4,84%
NAVARRA	-2,87%	-22,26%	2,59%	5,51%	-5,33%	8,67%
OURENSE	8,52%	3,80%	9,82%	10,31%	-2,28%	14,62%
PALENCIA	-10,53%	-58,49%	-1,11%	7,60%	-5,05%	10,61%
PONTEVEDRA	3,89%	27,72%	-3,08%	14,03%	2,87%	18,60%
SALAMANCA	-10,65%	-18,95%	-9,18%	7,69%	-3,69%	9,84%
SEGOVIA	5,23%	-52,78%	19,59%	4,78%	-18,39%	10,49%
SEVILLA	3,80%	11,75%	2,73%	11,62%	13,42%	11,40%
SORIA	-28,00%	-17,86%	-32,77%	-1,32%	22,27%	-11,94%
TARRAGONA	7,78%	-3,29%	9,65%	24,33%	20,42%	24,97%
TENERIFE	-14,36%	18,29%	-20,39%	20,73%	11,92%	22,97%
TERUEL	17,22%	21,43%	16,45%	-4,39%	16,39%	-8,02%
TOLEDO	4,74%	-14,47%	9,15%	19,31%	24,81%	18,28%
VALENCIA	4,12%	-11,96%	6,78%	19,79%	9,59%	21,43%
VALLADOLID	-14,08%	-16,75%	-13,55%	15,71%	23,76%	14,08%
VIZCAYA	1,37%	-3,65%	2,35%	8,26%	-0,38%	10,32%
ZAMORA	25,24%	40,00%	24,10%	9,55%	-19,32%	12,75%
ZARAGOZA	-0,45%	54,48%	-8,70%	14,32%	10,38%	15,18%
NACIONAL	-0,21%	4,09%	-1,08%	13,03%	7,16%	14,35%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

Después de cinco trimestres con niveles de demanda extranjera por encima del 13%, en el último trimestre se ha descendido ligeramente de dicha cuantía, dando lugar a un resultado del 12,85%. En términos absolutos, dada la elevada cifra de compraventas de vivienda trimestrales (119.156), se mantiene la fortaleza de la demanda extranjera de vivienda en España, cuantificándose en más de 15.300 compraventas, ligeramente por debajo de las alcanzadas el pasado trimestre (cerca de 15.600), pero por encima de las alcanzadas en trimestres precedentes.

En un escenario de crecimiento del número absoluto de compraventas de vivienda resulta normal que en términos porcentuales la demanda extranjera tienda, en el mejor de los casos, a estabilizarse, y, en condiciones normales, a una ligera reducción, sin que ello suponga que el interés de los ciudadanos extranjeros por la compra de vivienda en España se haya reducido.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 3T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,89%	14,75%
Francia	1,09%	8,45%
Alemania	1,00%	7,81%
Suecia	0,76%	5,91%
Bélgica	0,73%	5,70%
Italia	0,72%	5,60%
Rumanía	0,72%	5,60%
China	0,62%	4,83%
Marruecos	0,51%	3,99%
Rusia	0,36%	2,81%
Holanda	0,33%	2,57%
Noruega	0,27%	2,12%
Ucrania	0,25%	1,92%
Polonia	0,21%	1,66%
Irlanda	0,17%	1,31%
Suiza	0,15%	1,19%
Bulgaria	0,15%	1,17%
Argelia	0,13%	1,04%
Dinamarca	0,12%	0,96%
Resto	2,65%	20,62%
Extranjeros	12,85%	100,00%
Nacionales	87,15%	
TOTAL	100,00%	

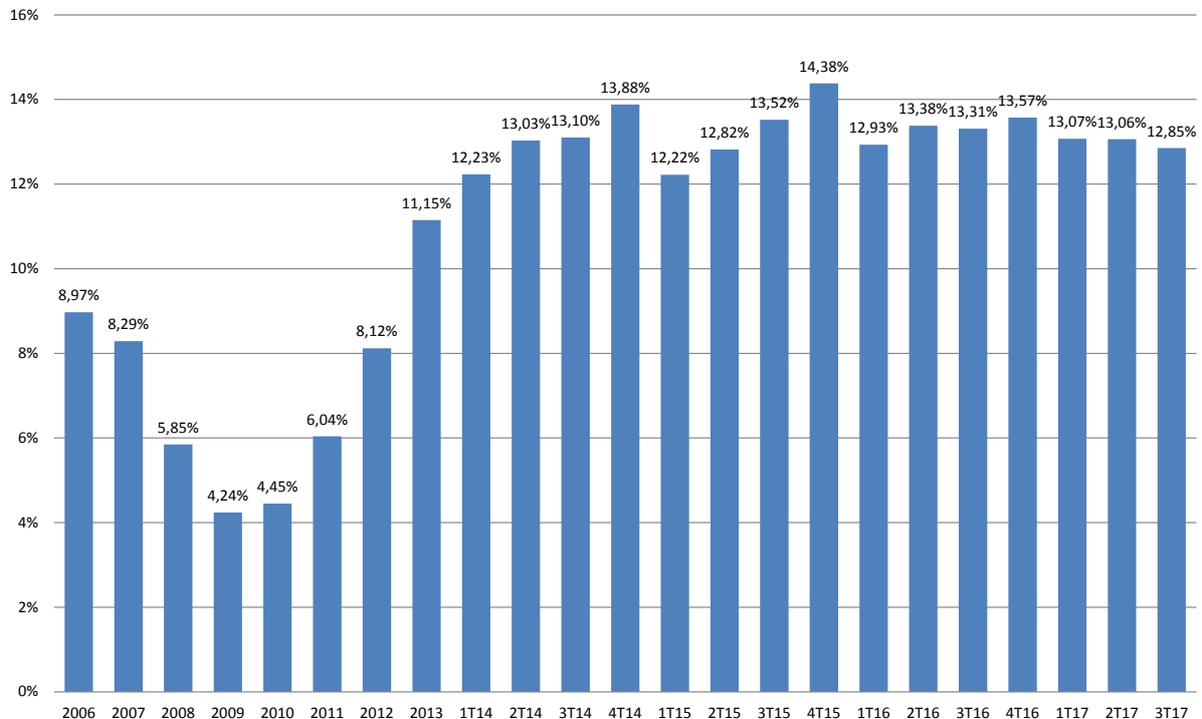
Asimismo, tal y como se ha podido comprobar en el apartado relativo a la evolución del precio de la vivienda, la tendencia ascendente del mismo lleva a que el aprovechamiento de oportunidades sea menor que en el pasado, reduciéndose la ventaja relativa que en el pasado presentaban algunas nacionalidades como consecuencia de la evolución de sus monedas y/o sus economías.

La economía española se ha recuperado, con ello la demanda interna y, en consecuencia, los precios. Con ello se minoran las oportunidades relativas de los agentes externos, materializándose en una reducción de las posibilidades de compra, especialmente en determinadas nacionalidades.

El siguiente gráfico muestra la evolución del peso relativo de la demanda extranjera. En el mismo se observa la reducción con respecto al 13%, pero dentro de un marco de relativa estabilidad en la medida que estamos en

un proceso de incremento del número absoluto de las compraventas de vivienda, tal y como se ha observado en el apartado anterior. En nueve de los diez últimos trimestres los pesos relativos se han situado entre el 12,8% y el 13,6%, constatando la estabilidad y fortaleza de la demanda extranjera de vivienda.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



En cuanto al desglose de resultados según nacionalidad, además de los resultados de la tabla anterior, resulta de gran interés la evolución de resultados por nacionalidades proporcionada en el siguiente gráfico. Mientras en la tabla se observan los pesos relativos de las mismas, ordenadas de mayor a menor, en el gráfico de evolución se constata como dicha ordenación se mantiene relativamente estable en el tiempo por lo que respecta al peso de las nacionalidades con mayor demanda.

Encabeza el ranking, tal y como viene ocurriendo desde la presentación de resultados de demanda extranjera de vivienda, los británicos, con un 14,75% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros en el último trimestre. Este resultado se encuentra por debajo del alcanzado el pasado trimestre (14,90%), pero por encima del mínimo de la serie histórica, correspondiente al primer trimestre del año con un 14,47%. Los efectos del Brexit, que llevaron inicialmente a una reducción de la demanda de vivienda por británicos, parecen haberse frenado, encontrando niveles de estabilización en cuantías ligeramente por debajo del 15% de la demanda extranjera.

En segundo lugar se mantienen franceses, tal y como viene ocurriendo desde la mayor parte de la serie histórica. En esta ocasión el peso en la compra de vivienda por extranjeros de esta nacionalidad ha sido del 8,45%, ligeramente por debajo del 8,48% del trimestre precedente, mostrando igualmente una notable estabilidad en su peso relativo. Es una nacionalidad que normalmente tiende a situarse entre el 8% y el 10% de la compra de vivienda por extranjeros en España.

La tercera posición también tiende a mantenerse relativamente estable, siendo ocupada normalmente por alemanes, con un 7,81% de las compras de vivienda por extranjeros, ligeramente por encima del 7,79% del trimestre precedente. Esta nacionalidad es una de las que está presentando un mejor comportamiento durante los últimos años, dando lugar a una ligera, pero constante, tendencia alcista en peso relativo.

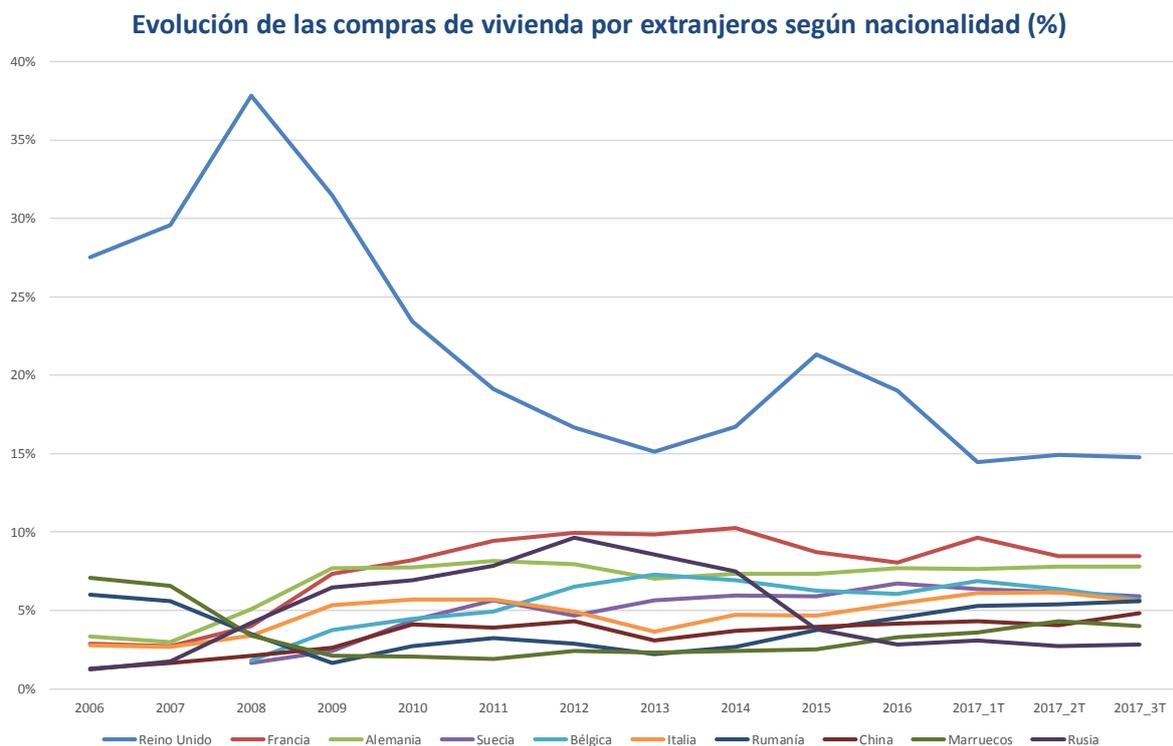
La cuarta posición, a diferencia de las anteriores, no suele tener una nacionalidad predominante, siendo disputada dicha posición normalmente entre suecos y belgas. En esta ocasión son los suecos los que ocupan

dicha posición, con un 5,91% de las compras de vivienda por extranjeros, por debajo del 6,17% del trimestre precedente.

Relativamente próximos se encuentran belgas con un 5,70% (6,37%), italianos con un 5,60% (6,17%) y rumanos con un 5,60% (5,37%).

Con la excepción de esta última nacionalidad, donde la motivación principal de la demanda de vivienda está vinculada a motivos de estabilidad laboral, en el resto de las que encabezan la clasificación seguramente el factor determinante de su alto peso esté en motivaciones de naturaleza turística, concentrándose geográficamente en determinadas zonas, tal y como podrá comprobarse en los siguientes subapartados de resultados por comunidades autónomas y provincias.

Cierran las diez primeras nacionalidades chinos con un 4,83%, marroquíes con un 3,99% y rusos con un 2,81%.



Los resultados interanuales presentan una significativa similitud con los trimestrales en la medida que la demanda extranjera presenta una notable estabilidad, tanto en sus resultados absolutos como en el desglose por nacionalidades.

El porcentaje alcanzado durante el último año en cuando a la compra de vivienda por extranjeros ha sido del 13,05%, consolidando la tendencia descendente que venimos señalando en términos relativos (13,17% segundo trimestre, 13,28% primer trimestre), pero no muy lejos del máximo histórico (13,44% 2T 2016).

Sin embargo, no olvidemos que las compraventas de vivienda interanuales, tal y como se ha podido constatar en el apartado anterior, siguen un importante ritmo de crecimiento, habiendo alcanzado las 445.725 durante los últimos doce meses. Este hecho supone que en términos absolutos la demanda extranjera de vivienda haya sido de cerca de 59.200 compraventas, incrementándose con respecto a las prácticamente 56.600 del pasado trimestre (interanual).

En consecuencia, a pesar del descenso porcentual de las compras de vivienda por extranjeros, en términos absolutos se está incrementando el número de compras extranjeras, constanding la fortaleza de la demanda extranjera en el mercado inmobiliario español.

Por lo que respecta al desglose de los resultados interanuales según nacionalidades, británicos mantienen su tradicional liderazgo, con un 15,13% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros en el último año. Este resultado supone un nuevo mínimo histórico en su peso relativo, descendiendo con respecto al 15,89% del trimestre precedente. No olvidemos que esta nacionalidad llegó a alcanzar niveles por encima del 35% en 2008.

Tras británicos se sitúan franceses con un 8,76% (8,88%) y alemanes con un 8,03% (7,92%). Estas tres nacionalidades mantienen su tradicional posición en el ranking, tanto en los resultados trimestrales como interanuales, definiendo una clara estructura de resultados por lo que respecta a las nacionalidades que lideran la compra de vivienda en España.

A la cuarta posición asciende, con respecto a los resultados trimestrales, belgas con un 6,29%, quedando en quinto lugar suecos con un 6,17%, próximo a italianos con un 5,90%. Estas seis nacionalidades coinciden con las correspondientes a los resultados trimestrales, con el único cambio en la cuarta posición. Todas ellas están caracterizadas por presentar un perfil de demandante extranjero fundamentalmente vinculado a la demanda de vivienda con fines turísticos.

El resto de nacionalidades, con pesos por encima del 3%, son rumanos (5,22%), chinos (4,41%) y marroquíes (3,84%), todas ellas vinculadas con un perfil de demandante de vivienda por motivos de consolidación laboral, que precisamente están presentando en todos los casos incrementos de pesos relativos durante los últimos trimestres, constatando la recuperación laboral de nuestro país. Por tanto, en la medida que la recuperación económica mantenga la senda favorable, resulta previsible que estas nacionalidades sigan aumentando su peso relativo en la demanda de vivienda en España, pudiendo alcanzar niveles superiores en el ranking de nacionalidades.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 3T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,98%	15,13%
Francia	1,14%	8,76%
Alemania	1,05%	8,03%
Bélgica	0,82%	6,29%
Suecia	0,81%	6,17%
Italia	0,77%	5,90%
Rumanía	0,68%	5,22%
China	0,58%	4,41%
Marruecos	0,50%	3,84%
Rusia	0,37%	2,86%
Holanda	0,34%	2,63%
Noruega	0,29%	2,22%
Ucrania	0,22%	1,71%
Polonia	0,18%	1,37%
Argelia	0,17%	1,34%
Suiza	0,16%	1,24%
Irlanda	0,15%	1,16%
Bulgaria	0,14%	1,10%
Dinamarca	0,12%	0,95%
Resto	2,57%	19,67%
Extranjeros	13,05%	100,00%
Nacionales	86,95%	
TOTAL	100,00%	

2.3.1. CCAA

Los resultados del apartado anterior, se desagregan en este apartado territorialmente a través de las distintas comunidades autónomas, tal y como puede observarse en la siguiente tabla. Este aspecto resulta especialmente relevante en una variable con diferencias territoriales tan acusadas, con comunidades autónomas con pesos de compras de vivienda por extranjeros por encima del 30%, frente a otras con cuantías por debajo del 1%.

De este modo, durante el tercer trimestre las comunidades autónomas con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido Baleares (30,23%), Canarias (29,69%) y Comunidad Valenciana (25,30%). Estas comunidades son las que vienen alcanzando los mayores pesos de demanda extranjera durante los últimos años, tal y como se observa en el último gráfico del presente subapartado.

Estas comunidades autónomas, al igual que el resto que encabezan la clasificación, se caracterizan por presentar un elevado atractivo turístico, fundamentalmente del denominado “turismo de sol y playa”, con alta influencia en la demanda de vivienda.

Concretamente, tras estas tres primeras nacionalidades, se sitúan con pesos por encima del 10%, Murcia (17,75%), Andalucía (13,59%) y Cataluña (12,27%), nuevamente todas ellas con un alto atractivo como destino turístico.

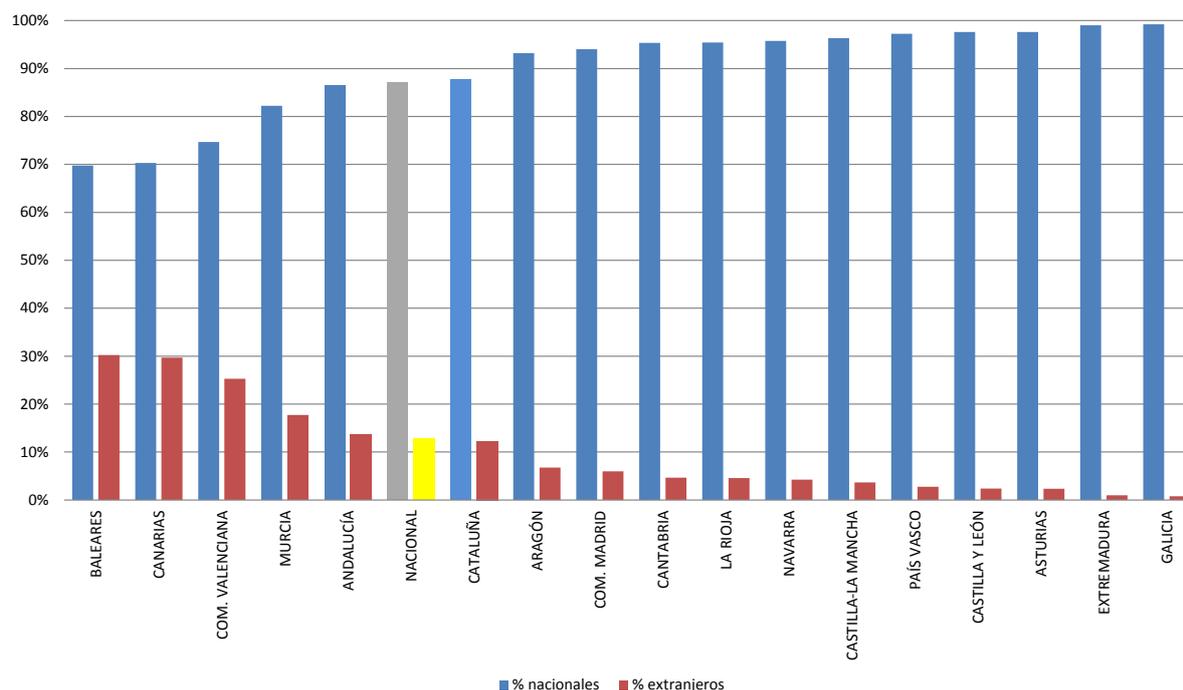
Nacionalidad en las compras de vivienda. 3T 2017		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	86,41%	13,59%
ARAGÓN	93,22%	6,78%
ASTURIAS	97,64%	2,36%
BALEARES	69,77%	30,23%
CANARIAS	70,31%	29,69%
CANTABRIA	95,33%	4,67%
CASTILLA Y LEÓN	97,61%	2,39%
CASTILLA-LA MANCHA	96,35%	3,65%
CATALUÑA	87,73%	12,27%
COM. MADRID	94,04%	5,96%
COM. VALENCIANA	74,70%	25,30%
EXTREMADURA	99,03%	0,97%
GALICIA	99,23%	0,77%
LA RIOJA	95,44%	4,56%
MURCIA	82,25%	17,75%
NAVARRA	95,76%	4,24%
PAÍS VASCO	97,25%	2,75%
NACIONAL	87,15%	12,85%

Estas comunidades autónomas son algunas de las que han presentado un comportamiento más activo en la actual recuperación del mercado inmobiliario, contribuyendo de forma relevante la demanda extranjera.

Tras ellas, con pesos por encima del 5%, se sitúan Aragón (6,78%) y Comunidad de Madrid (5,96%).

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

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 3T 2017



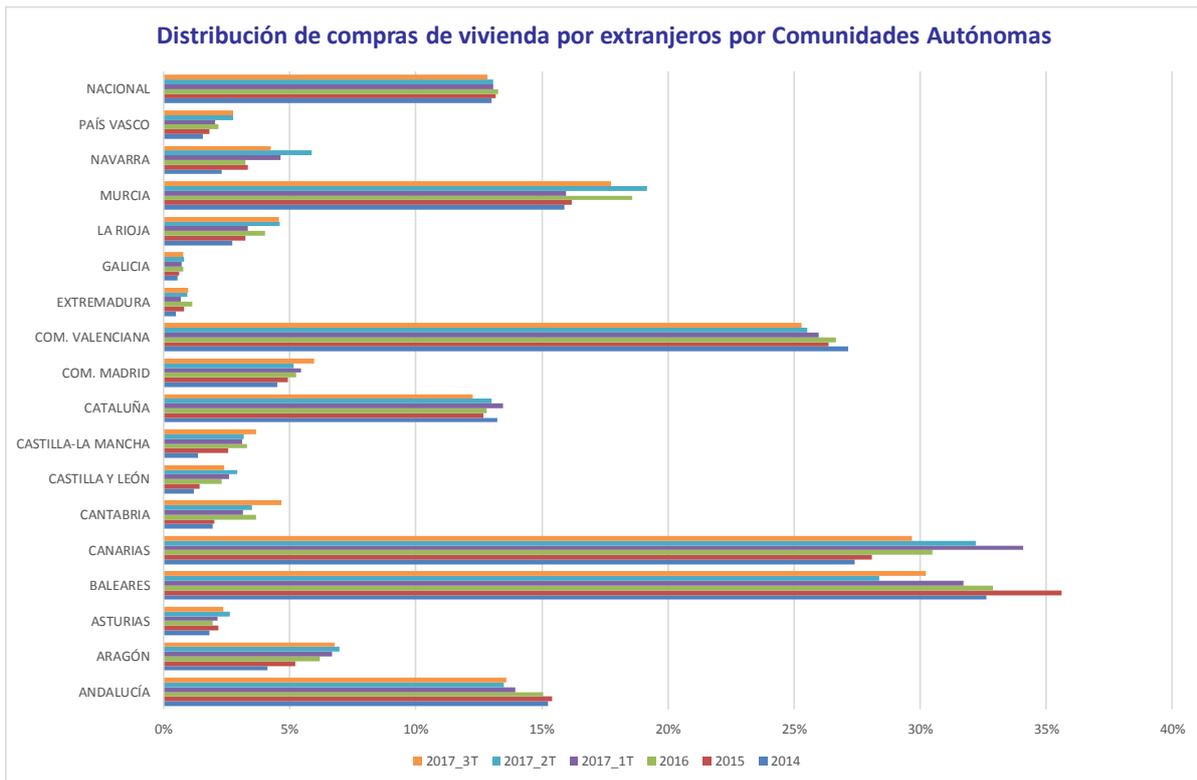
Un adecuado conocimiento de la evolución de la demanda extranjera por comunidades autónomas se refleja a través de la siguiente tabla y el gráfico correspondiente, pudiendo observar la evolución de pesos para cada una de ellas, desde el año 2014 hasta el año 2017, desagregándose los resultados del presente año trimestralmente, frente a los resultados anuales en años precedentes.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA (%)						
CC.AA.	2014	2015	2016	2017_1T	2017_2T	2017_3T
ANDALUCÍA	15,24%	15,40%	15,06%	13,94%	13,50%	13,59%
ARAGÓN	4,12%	5,22%	6,18%	6,66%	6,96%	6,78%
ASTURIAS	1,81%	2,16%	1,94%	2,15%	2,63%	2,36%
BALEARES	32,63%	35,61%	32,90%	31,71%	28,37%	30,23%
CANARIAS	27,42%	28,10%	30,49%	34,09%	32,22%	29,69%
CANTABRIA	1,93%	2,02%	3,66%	3,14%	3,51%	4,67%
CASTILLA Y LEÓN	1,21%	1,41%	2,31%	2,59%	2,91%	2,39%
CASTILLA-LA MANCHA	1,36%	2,57%	3,29%	3,12%	3,17%	3,65%
CATALUÑA	13,23%	12,67%	12,80%	13,45%	13,01%	12,27%
COM. MADRID	4,50%	4,94%	5,26%	5,46%	5,15%	5,96%
COM. VALENCIANA	27,16%	26,37%	26,66%	25,97%	25,52%	25,30%
EXTREMADURA	0,47%	0,81%	1,12%	0,67%	0,94%	0,97%
GALICIA	0,56%	0,61%	0,79%	0,72%	0,79%	0,77%
LA RIOJA	2,71%	3,24%	4,03%	3,33%	4,62%	4,56%
MURCIA	15,88%	16,17%	18,57%	15,95%	19,18%	17,75%
NAVARRA	2,30%	3,34%	3,24%	4,63%	5,87%	4,24%
PAÍS VASCO	1,54%	1,82%	2,16%	2,05%	2,75%	2,75%
NACIONAL	13,01%	13,18%	13,25%	13,07%	13,06%	12,85%

Dentro de las lógicas diferencias de resultados entre distintos trimestres y años, los pesos de las comunidades autónomas con mayor peso tienden a presentar una cierta estabilidad, mostrando una relativa fidelidad del demandante extranjero por lo que respecta al destino geográfico en la compra de vivienda en España.

La mayor parte de los periodos Baleares ha sido la comunidad autónoma con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros, aunque en determinados periodos Canarias ha encabezado la clasificación. Durante 2017 ambas comunidades autónomas han venido presentado resultados próximos al 30%. Tras ellas se ha situado Comunidad Valenciana, con resultados por encima del 25%.

Tras estas tres comunidades autónomas, con pesos por encima del 10%, se sitúan Murcia, con niveles normalmente entre el 15% y 20%, Andalucía, que habiendo presentado pesos normalmente por encima del 15%, a lo largo de 2017 consolida pesos relativos por debajo de dicha cuantía, y Cataluña, con pesos estables de demanda extranjera entre el 12% y el 13,5%.



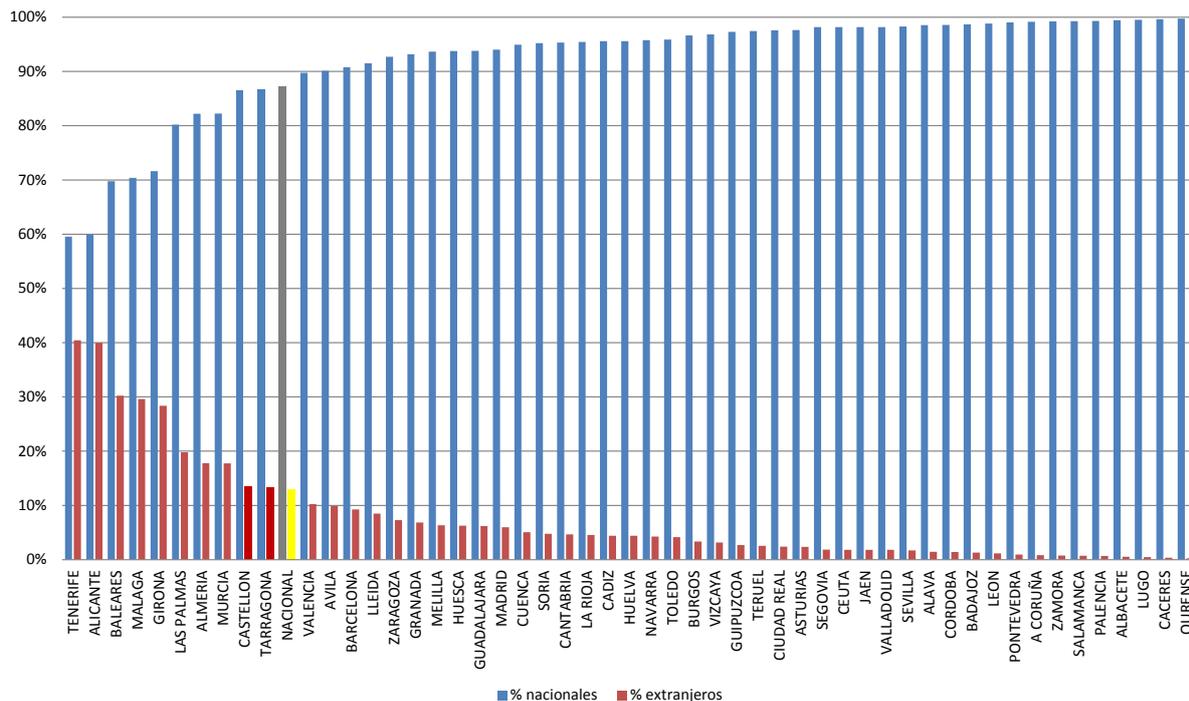
2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. 3T 2017		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
A CORUÑA	99,16%	0,84%
ALAVA	98,53%	1,47%
ALBACETE	99,46%	0,54%
ALICANTE	60,00%	40,00%
ALMERIA	82,21%	17,79%
ASTURIAS	97,64%	2,36%
AVILA	90,12%	9,88%
BADAJOS	98,70%	1,30%
BALEARES	69,77%	30,23%
BARCELONA	90,76%	9,24%
BURGOS	96,65%	3,35%
CACERES	99,65%	0,35%
CADIZ	95,59%	4,41%
CANTABRIA	95,33%	4,67%
CASTELLON	86,42%	13,58%
CEUTA	98,18%	1,82%
CIUDAD REAL	97,61%	2,39%
CORDOBA	98,60%	1,40%
CUENCA	94,95%	5,05%
GIRONA	71,64%	28,36%
GRANADA	93,17%	6,83%
GUADALAJARA	93,80%	6,20%
GUIPUZCOA	97,32%	2,68%
HUELVA	95,61%	4,39%
HUESCA	93,75%	6,25%
JAEN	98,18%	1,82%
LA RIOJA	95,44%	4,56%
LAS PALMAS	80,20%	19,80%
LEON	98,83%	1,17%
LLEIDA	91,50%	8,50%
LUGO	99,53%	0,47%
MADRID	94,04%	5,96%
MALAGA	70,38%	29,62%
MELILLA	93,65%	6,35%
MURCIA	82,25%	17,75%
NAVARRA	95,76%	4,24%
OURENSE	99,75%	0,25%
PALENCIA	99,31%	0,69%
PONTEVEDRA	99,05%	0,95%
SALAMANCA	99,29%	0,71%
SEGOVIA	98,17%	1,83%
SEVILLA	98,31%	1,69%
SORIA	95,24%	4,76%
TARRAGONA	86,69%	13,31%
TENERIFE	59,57%	40,43%
TERUEL	97,46%	2,54%
TOLEDO	95,87%	4,13%
VALENCIA	89,76%	10,24%
VALLADOLID	98,19%	1,81%
VIZCAYA	96,83%	3,17%
ZAMORA	99,23%	0,77%
ZARAGOZA	92,72%	7,28%
NACIONAL	87,15%	12,85%

Las notables diferencias territoriales que existen en la demanda extranjera de vivienda en España se ven claramente reflejadas en la presentación de resultados por provincias. Una simple visión del mapa de resultados permite constatar dichas diferencias y los focos de atención principal de los demandantes extranjeros, centrados fundamentalmente en las provincias isleñas y las situadas en contacto con el Mar Mediterráneo.

El siguiente gráfico muestra la misma realidad, pero en formato gráfico en lugar de formato mapa, con una ordenación de provincias de mayor a menor peso en la compra de vivienda por extranjeros.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 3T 2017



Durante el tercer trimestre del año se ha alcanzado una estructura de demanda extranjera muy parecida a la de trimestres precedentes, con un liderazgo, con resultados de peso de compra de vivienda por extranjeros por encima del 25% del total, de las provincias de Tenerife (40,43%), Alicante (40,00%), Baleares (30,23%), Málaga (29,62%) y Girona (28,36%). Estas provincias son las que vienen presentando mayores resultados de peso de demanda por extranjeros durante los últimos años, alcanzando cuantías especialmente elevadas, configurándose como los destinos preferidos por los extranjeros para la compra de vivienda en España.

Tras ellas, con resultados igualmente destacados, presentando cuantías por encima del 10%, se encuentran las provincias de Las Palmas (19,80%), Almería (17,79%), Murcia (17,75%), Castellón (13,58%), Tarragona (13,31%) y Valencia (10,24%).

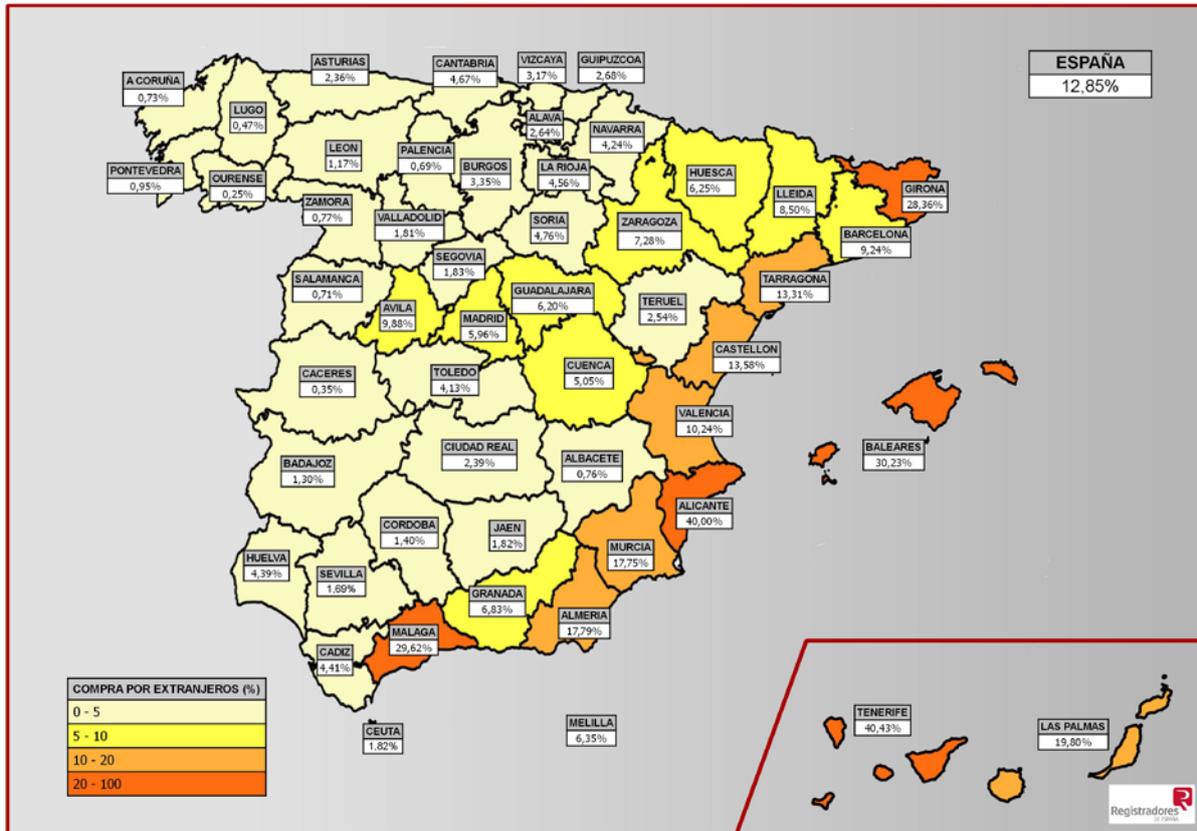
Tal y como hemos señalado, todas ellas corresponden a provincias con un alto atractivo turístico de “sol y playa”, localizadas en las islas o en contacto con el Mar Mediterráneo, configurándose como el destino preferido por los extranjeros para la compra de vivienda en España.

En el siguiente mapa se muestra la mayor o menor intensidad de colores en las provincias en función del peso de la compra de vivienda por parte de extranjeros, observándose con claridad la mayor intensidad en las citadas provincias isleñas y del ámbito mediterráneo.

Para finalizar el apartado, se incorpora una tabla que recoge la evolución de resultados por provincias desde el año 2014 hasta el último trimestre, con un desglose de resultados anuales desde 2014 hasta 2016, y con la incorporación de resultados trimestrales para los trimestres de 2017. Con ello se puede observar la evolución

durante los cuatro últimos años, constatando la estabilidad de resultados, especialmente por lo que respecta a los focos de mayor atracción de demanda de vivienda por extranjeros.

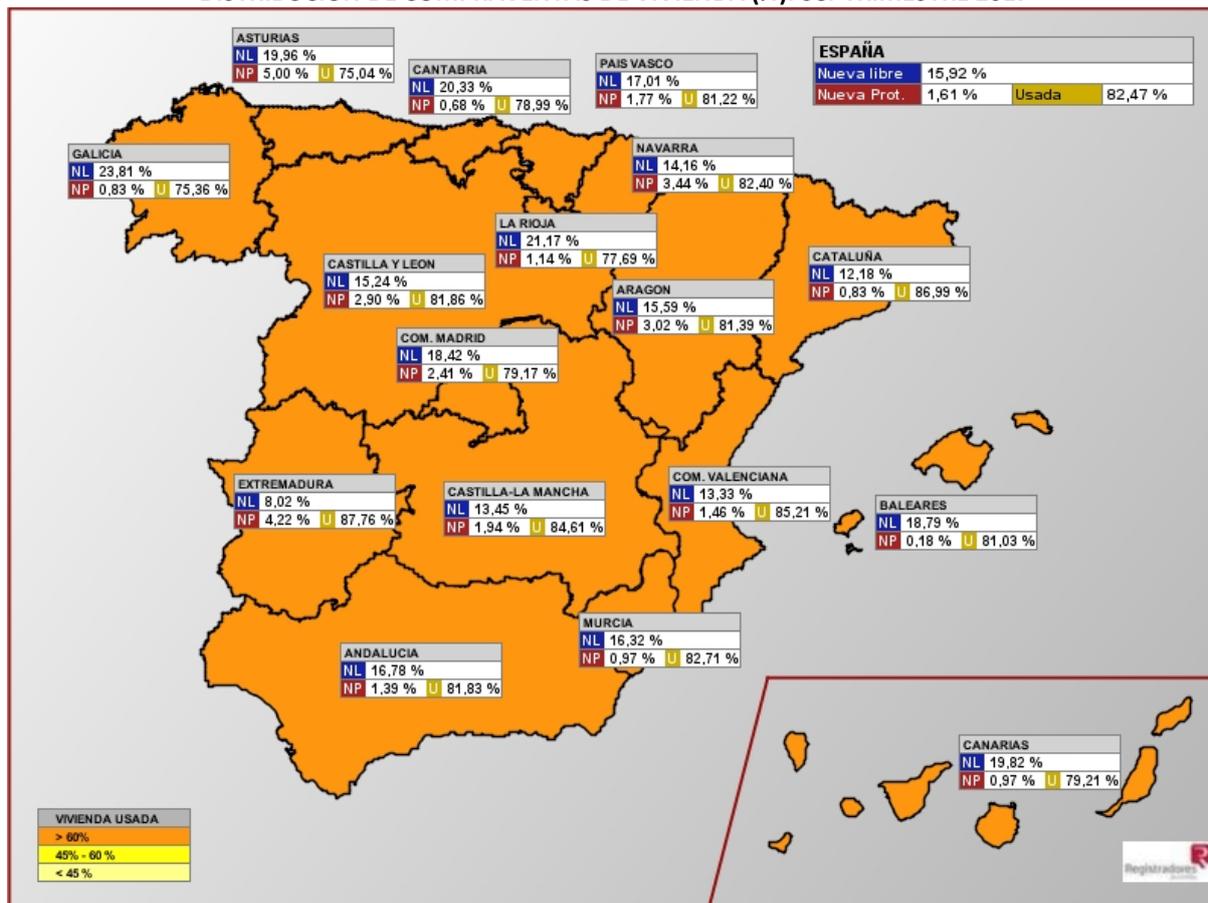
COMPRA DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS Y PROVINCIAS (%). 3er TRIMESTRE 2017



Compras de vivienda por extranjeros en Provincias y ciudades autónomas (%)						
Provincias y ciudades autónomas	2014	2015	2016	2017_1T	2017_2T	2017_3T
A CORUÑA	0,39%	0,50%	0,67%	0,70%	0,73%	0,84%
ALAVA	0,82%	0,93%	1,76%	2,91%	2,64%	1,47%
ALBACETE	0,73%	1,07%	0,99%	0,32%	0,76%	0,54%
ALICANTE	43,88%	42,57%	43,08%	41,10%	39,60%	40,00%
ALMERIA	12,41%	14,13%	13,21%	17,75%	14,74%	17,79%
ASTURIAS	1,81%	2,16%	1,94%	2,15%	2,63%	2,36%
AVILA	3,14%	2,05%	10,23%	11,65%	9,77%	9,88%
BADAJOS	0,30%	0,67%	1,35%	0,75%	0,84%	1,30%
BALEARES	32,63%	35,61%	32,90%	31,71%	28,37%	30,23%
BARCELONA	9,11%	9,05%	9,50%	9,37%	9,70%	9,24%
BURGOS	1,07%	1,54%	2,51%	2,57%	3,92%	3,35%
CACERES	0,74%	1,07%	0,65%	0,53%	1,11%	0,35%
CADIZ	5,89%	6,02%	5,59%	4,91%	4,94%	4,41%
CANTABRIA	1,93%	2,02%	3,66%	3,14%	3,51%	4,67%
CASTELLON	10,45%	10,45%	12,98%	14,02%	14,43%	13,58%
CEUTA	1,84%	2,16%	3,30%	2,68%	3,08%	1,82%
CIUDAD REAL	0,70%	1,46%	1,32%	1,37%	2,19%	2,39%
CORDOBA	0,78%	0,54%	1,06%	1,24%	1,37%	1,40%
CUENCA	1,45%	2,05%	2,96%	2,34%	2,81%	5,05%
GIRONA	33,36%	32,71%	29,36%	32,89%	29,39%	28,36%
GRANADA	6,43%	6,58%	6,78%	6,61%	6,69%	6,83%
GUADALAJARA	2,01%	4,47%	4,40%	4,87%	4,63%	6,20%
GUIPUZCOA	2,03%	1,84%	2,53%	2,09%	2,69%	2,68%
HUELVA	3,49%	4,14%	4,76%	5,45%	4,64%	4,39%
HUESCA	3,61%	4,99%	6,29%	6,17%	7,92%	6,25%
JAEN	1,83%	2,03%	2,64%	0,57%	1,48%	1,82%
LA RIOJA	2,71%	3,24%	4,03%	3,33%	4,62%	4,56%
LAS PALMAS	23,81%	22,09%	22,94%	24,01%	24,79%	19,80%
LEON	1,11%	1,09%	1,18%	1,34%	1,20%	1,17%
LLEIDA	5,62%	7,57%	9,27%	11,53%	9,41%	8,50%
LUGO	0,43%	0,15%	0,45%	0,42%	0,96%	0,47%
MADRID	4,50%	4,94%	5,26%	5,46%	5,15%	5,96%
MALAGA	34,50%	34,14%	33,92%	28,19%	29,02%	29,62%
MELILLA	4,61%	4,88%	5,92%	9,09%	11,27%	6,35%
MURCIA	15,88%	16,17%	18,57%	15,95%	19,18%	17,75%
NAVARRA	2,30%	3,34%	3,24%	4,63%	5,87%	4,24%
OURENSE	0,60%	0,89%	0,79%	0,26%	1,10%	0,25%
PALENCIA	0,86%	0,81%	1,27%	0,90%	0,63%	0,69%
PONTEVEDRA	0,85%	0,88%	1,11%	1,03%	0,72%	0,95%
SALAMANCA	0,45%	0,81%	0,89%	1,08%	0,96%	0,71%
SEGOVIA	0,64%	0,97%	1,36%	2,50%	1,92%	1,83%
SEVILLA	1,37%	1,72%	1,64%	1,71%	1,78%	1,69%
SORIA	3,45%	5,44%	7,85%	10,58%	12,00%	4,76%
TARRAGONA	13,05%	12,45%	14,39%	15,35%	15,21%	13,31%
TENERIFE	31,38%	35,82%	39,66%	44,16%	39,72%	40,43%
TERUEL	1,76%	0,68%	1,76%	2,09%	2,27%	2,54%
TOLEDO	1,70%	2,92%	4,64%	4,65%	3,95%	4,13%
VALENCIA	8,06%	8,24%	8,59%	9,21%	9,29%	10,24%
VALLADOLID	1,09%	1,43%	1,51%	1,59%	2,26%	1,81%
VIZCAYA	1,45%	2,02%	2,03%	1,81%	2,74%	3,17%
ZAMORA	1,44%	0,97%	1,68%	2,50%	2,86%	0,77%
ZARAGOZA	4,54%	5,76%	6,58%	7,19%	7,08%	7,28%
NACIONAL	13,01%	13,18%	13,25%	13,07%	13,06%	12,85%

2.4. Distribución de compraventas de vivienda

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 3er TRIMESTRE 2017



Los resultados trimestrales de distribución de compraventas de vivienda muestran un ligero freno al distanciamiento de pesos entre compraventas de vivienda nueva y usada. De este modo, en el tercer trimestre el 17,53% de las compraventas han correspondido a vivienda nueva, mientras que el 82,47% ha sido de vivienda usada.

Estos resultados, con respecto al trimestre precedente, suponen un aumento en el peso de vivienda nueva (16,81%, mínimo histórico), reduciéndose el peso en vivienda usada (83,19%, máximo histórico).

Esta situación, tal y como veníamos indicando en trimestres anteriores, era cuestión de tiempo que se produjese, estimando una mayor intensidad en el crecimiento del peso de la vivienda nueva con el paso de los trimestres.

La vivienda nueva, en el último trimestre, se ha desagregado en un 15,92% de vivienda nueva libre y un 1,61% de vivienda nueva protegida. Estos resultados suponen un aumento en ambas modalidades con respecto al trimestre precedente, en el que se alcanzó un peso del 15,23% en vivienda nueva libre y del 1,58% en vivienda nueva protegida.

Nuestras estimaciones se decantan por un incremento futuro mucho más intenso en la vivienda nueva libre que en la vivienda nueva protegida, en la medida que el ritmo de visados de obra nueva e iniciaciones de promociones de vivienda se está focalizando mayoritariamente en vivienda libre.

Por lo que respecta a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, en vivienda usada los mayores pesos de compra de vivienda se han alcanzado en Extremadura (87,76%), Cataluña (86,99%), Comunidad Valenciana (85,21%) y Castilla La Mancha (84,61%). En cuanto a la vivienda nueva libre, las mayores cuantías relativas han correspondido a Galicia (23,81%), La Rioja (21,17%) y Cantabria (20,33%).

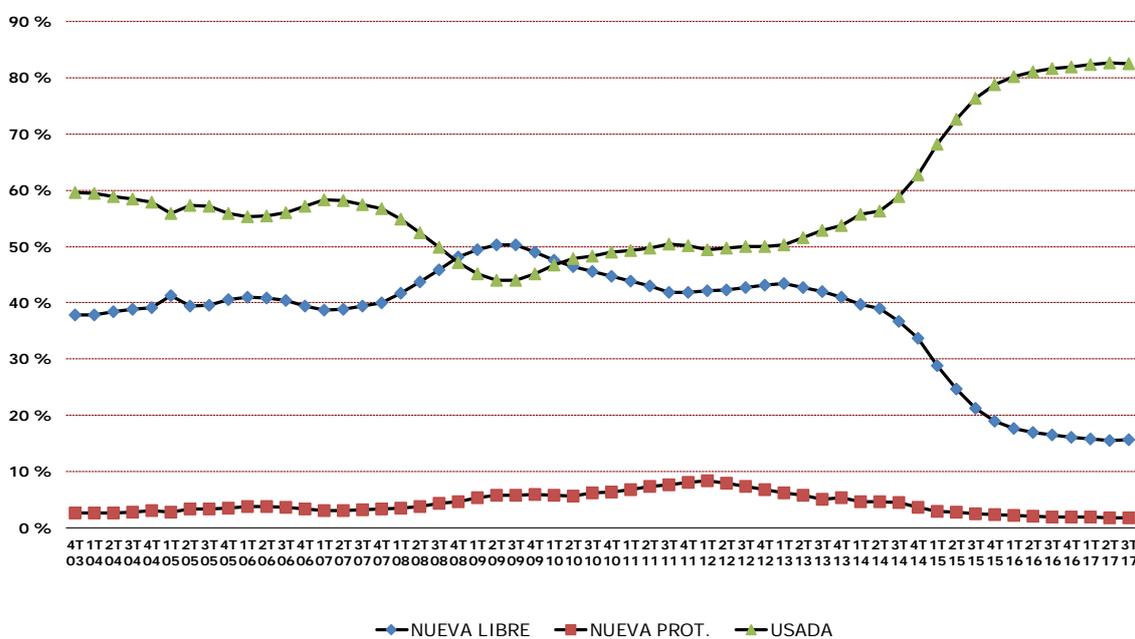
Finalmente, en vivienda nueva protegida las comunidades autónomas con resultados más destacados han sido Asturias (5,00%), Extremadura (4,22%), Navarra (3,44%) y Aragón (3,02%).

Las tasas de variación trimestrales proporcionan la realidad descrita en párrafos precedentes, con un incremento del peso de vivienda nueva de 0,72 puntos, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda usada. Este incremento se ha desagregado en un aumento del peso de la vivienda nueva libre de 0,69 pp y de la vivienda nueva protegida de 0,03 pp.

La descomposición por comunidades autónomas muestra el predominio de los descensos en vivienda usada, con doce comunidades en esta situación. Los mayores incrementos en vivienda nueva libre se han producido en Aragón (5,36 pp), Asturias (4,28 pp), Canarias (3,67 pp), Murcia (3,65 pp) y Baleares (3,18 pp).

Por lo que respecta a los resultados interanuales, el peso de compraventas de vivienda usada se ha situado en el 82,61%, ligeramente por debajo del 82,73% del pasado trimestre (máximo histórico). En consecuencia, la vivienda nueva ha alcanzado el 17,39% de las compraventas, con una distribución del 15,66% en vivienda nueva libre y del 1,73% en vivienda nueva protegida.

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



La distribución de resultados interanuales por comunidades autónomas muestra cómo los mayores pesos en vivienda usada durante el último año se han alcanzado en Extremadura (90,42%), Cataluña (87,58%), Comunidad Valenciana (86,07%) y Murcia (84,43%). Por su parte, en vivienda nueva libre las mayores cuantías han correspondido a Galicia (24,13%), Canarias (19,39%) y Comunidad de Madrid (18,69%). En cuanto a la vivienda nueva protegida, los mayores pesos interanuales se han alcanzado en Navarra (4,96%), Asturias (4,73%), País Vasco (3,94%), Extremadura (2,98%) y Castilla y León (2,83%).

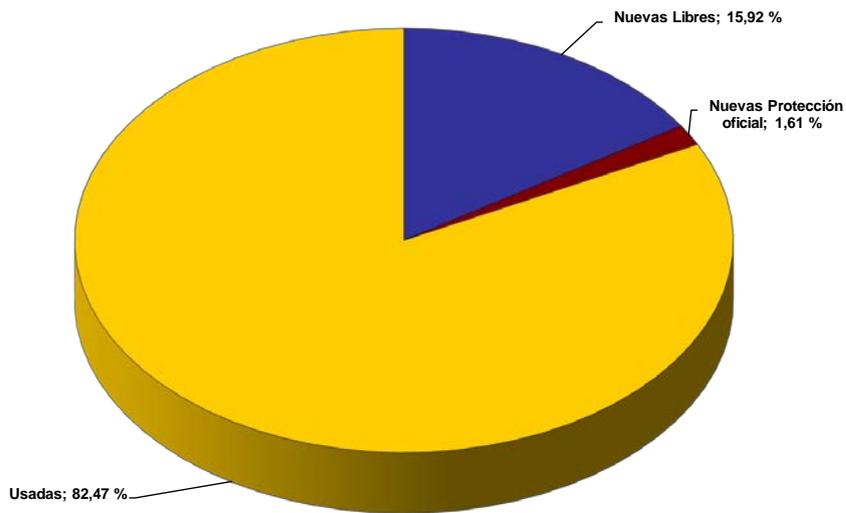
Durante el último año, en comparación con el año precedente, la vivienda usada ha incrementado su peso relativo en 0,95 pp, dando lugar a la correspondiente reducción en vivienda nueva, con un reparto de -0,76 pp en vivienda nueva libre y -0,19 pp en vivienda nueva protegida.

La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación directa de resultados trimestrales (tercer trimestre de 2017 frente al mismo trimestre de 2016) muestra una realidad ligeramente distinta, con un descenso de -0,47 pp en el peso de la vivienda usada, incrementándose en 0,49 pp la vivienda nueva libre. La vivienda nueva protegida presenta un descenso de -0,02 pp.

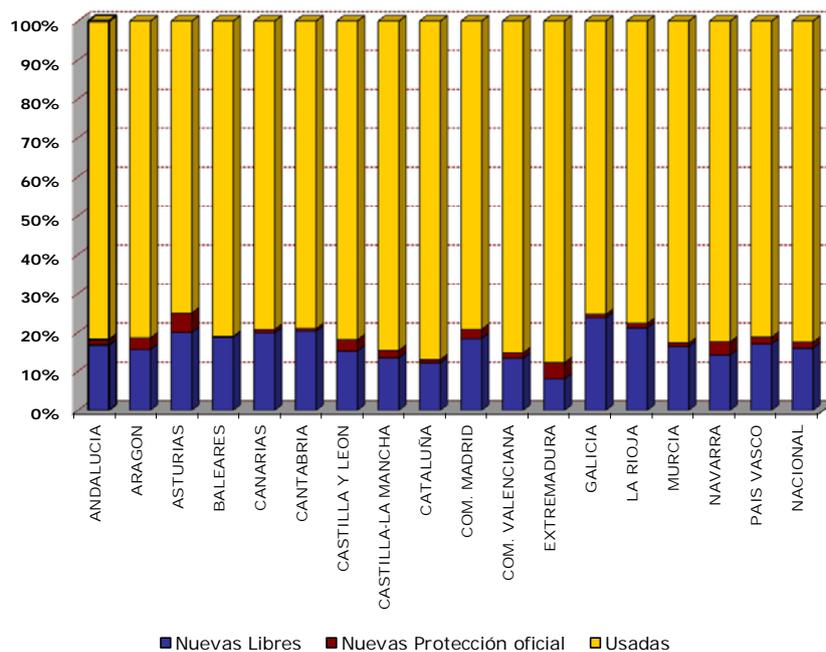
Todo parece indicar, como veníamos advirtiendo en trimestres precedentes, que el peso de la vivienda usada en las compraventas ha llegado a sus niveles máximos históricos, dando paso a un progresivo incremento del peso de la vivienda nueva, especialmente en su modalidad de vivienda nueva libre.

Los resultados de visados de vivienda e iniciaciones de obra nueva constatan esta realidad, por lo que en la medida que dichas promociones inmobiliarias se vayan finalizando y transmitiendo, el número de compraventas registradas se irá incrementando. Llevamos una par de años en dicha situación, que corresponde al periodo medio habitual desde el comienzo de una promoción inmobiliaria hasta la formalización de la compraventa en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, a lo largo de los próximos trimestres previsiblemente obtendremos la radiografía de dicha realidad.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2017



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2017

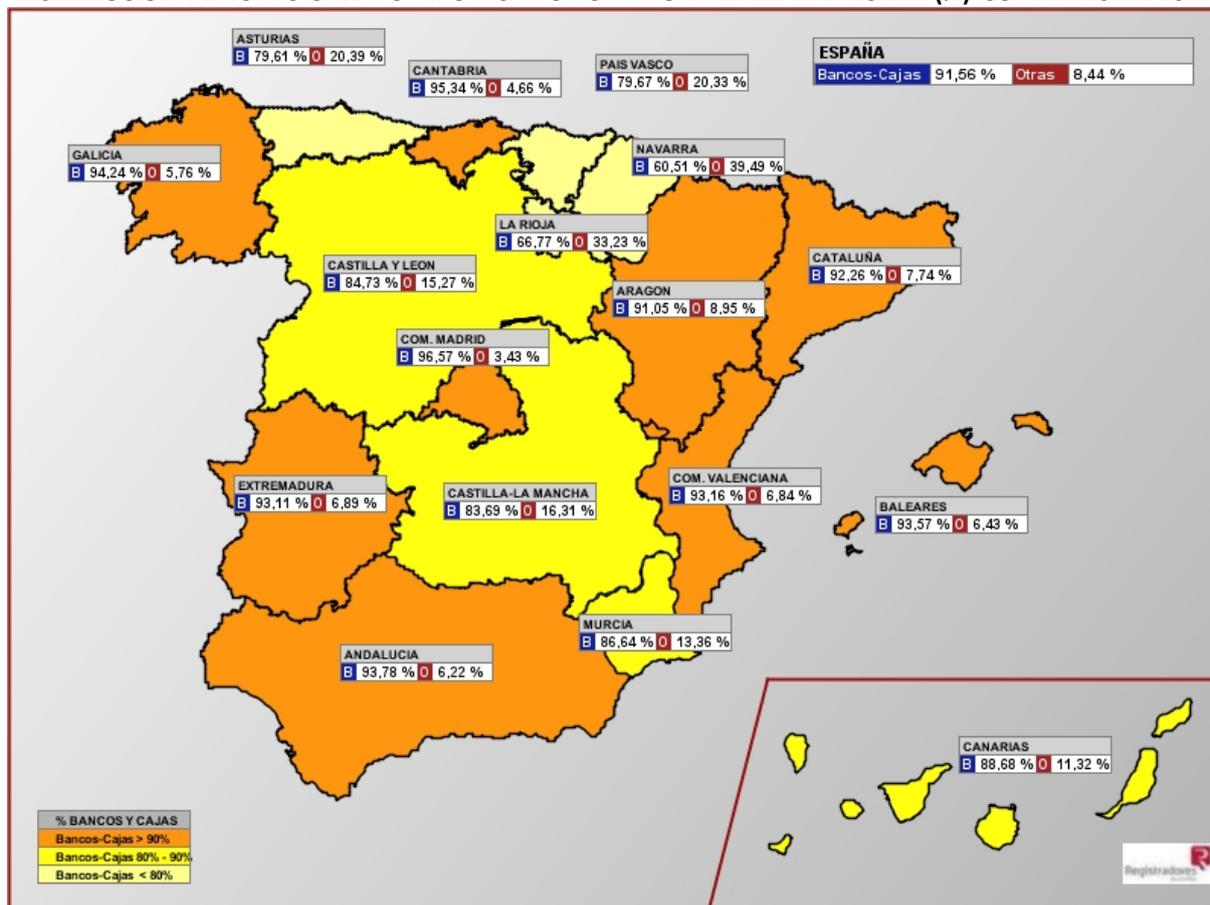


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2017	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	16,78 %	1,39 %	81,83 %	16,85 %	1,43 %	81,72 %
ARAGON	15,59 %	3,02 %	81,39 %	14,83 %	2,18 %	82,99 %
ASTURIAS	19,96 %	5,00 %	75,04 %	18,38 %	4,73 %	76,89 %
BALEARES	18,79 %	0,18 %	81,03 %	17,73 %	0,10 %	82,17 %
CANARIAS	19,82 %	0,97 %	79,21 %	19,39 %	0,78 %	79,83 %
CANTABRIA	20,33 %	0,68 %	78,99 %	18,35 %	0,94 %	80,71 %
CASTILLA Y LEON	15,24 %	2,90 %	81,86 %	17,47 %	2,83 %	79,70 %
CASTILLA-LA MANCHA	13,45 %	1,94 %	84,61 %	14,87 %	1,78 %	83,35 %
CATALUÑA	12,18 %	0,83 %	86,99 %	11,56 %	0,86 %	87,58 %
COM. MADRID	18,42 %	2,41 %	79,17 %	18,69 %	2,78 %	78,53 %
COM. VALENCIANA	13,33 %	1,46 %	85,21 %	12,60 %	1,33 %	86,07 %
EXTREMADURA	8,02 %	4,22 %	87,76 %	6,60 %	2,98 %	90,42 %
GALICIA	23,81 %	0,83 %	75,36 %	24,13 %	1,52 %	74,35 %
LA RIOJA	21,17 %	1,14 %	77,69 %	18,53 %	1,57 %	79,90 %
MURCIA	16,32 %	0,97 %	82,71 %	14,35 %	1,22 %	84,43 %
NAVARRA	14,16 %	3,44 %	82,40 %	15,31 %	4,96 %	79,73 %
PAIS VASCO	17,01 %	1,77 %	81,22 %	15,70 %	3,94 %	80,36 %
NACIONAL	15,92 %	1,61 %	82,47 %	15,66 %	1,73 %	82,61 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	0,77 %	0,06 %	-0,83 %	-0,11 %	-0,18 %	0,29 %
ARAGON	5,36 %	0,40 %	-5,76 %	-0,35 %	0,19 %	0,16 %
ASTURIAS	4,28 %	-0,24 %	-4,04 %	-1,40 %	-0,51 %	1,91 %
BALEARES	3,18 %	0,07 %	-3,25 %	-2,22 %	-0,18 %	2,40 %
CANARIAS	3,67 %	0,29 %	-3,96 %	0,89 %	0,00 %	-0,89 %
CANTABRIA	1,73 %	-0,25 %	-1,48 %	0,04 %	-0,92 %	0,88 %
CASTILLA Y LEON	-2,75 %	0,20 %	2,55 %	-0,80 %	-0,52 %	1,32 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,50 %	0,77 %	1,73 %	-0,55 %	0,01 %	0,54 %
CATALUÑA	0,51 %	-0,21 %	-0,30 %	-0,69 %	-0,03 %	0,72 %
COM. MADRID	-1,00 %	-0,11 %	1,11 %	-0,97 %	0,05 %	0,92 %
COM. VALENCIANA	0,57 %	0,52 %	-1,09 %	-1,02 %	0,28 %	0,74 %
EXTREMADURA	1,78 %	2,27 %	-4,05 %	-1,39 %	-0,17 %	1,56 %
GALICIA	2,42 %	-0,44 %	-1,98 %	-4,45 %	-0,18 %	4,63 %
LA RIOJA	2,12 %	-1,46 %	-0,66 %	-6,29 %	-0,97 %	7,26 %
MURCIA	3,65 %	-0,10 %	-3,55 %	-0,14 %	0,39 %	-0,25 %
NAVARRA	-5,19 %	0,80 %	4,39 %	-1,23 %	-1,09 %	2,32 %
PAIS VASCO	1,46 %	-2,05 %	0,59 %	1,47 %	-3,37 %	1,90 %
NACIONAL	0,69 %	0,03 %	-0,72 %	-0,76 %	-0,19 %	0,95 %

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 3er TRIMESTRE 2017



Los Bancos han seguido manteniendo la tendencia creciente en su peso en la concesión de nuevos créditos hipotecarios, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos trimestres. En el tercer trimestre han formalizado el 91,56% de los nuevos contratos, ligeramente por encima del 91,53% del pasado trimestre. Otras entidades financieras se han quedado en el 8,44% de los nuevos créditos hipotecarios, ligeramente por debajo del 8,47% del trimestre precedente.

El claro liderazgo de Bancos se ha manifestado en todas las comunidades autónomas, encabezadas por Comunidad de Madrid (96,57%), Cantabria (95,34%) y Galicia (94,24%). Por su parte, Otras entidades financieras han alcanzado su mayor cuota de mercado en Navarra (39,49%), La Rioja (33,23%), Asturias (20,39%), País Vasco (20,33%) y Castilla – La Mancha (16,31%).

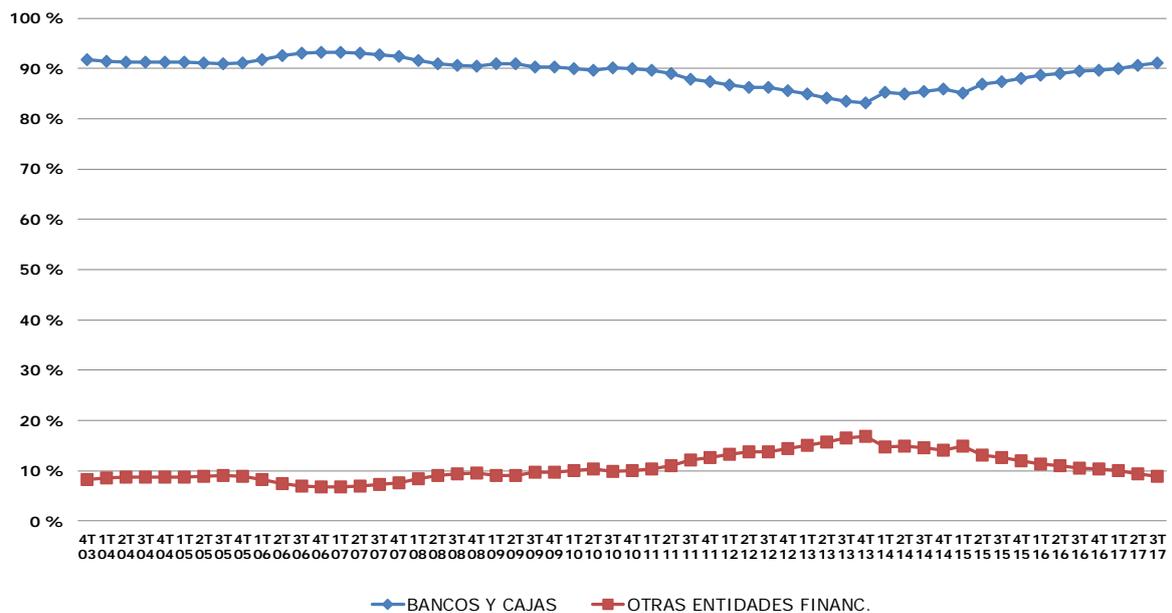
La comparación de los resultados trimestrales con el trimestre precedente proporciona una ligera ganancia de cuota de mercado en Bancos de 0,03 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas en las que mayor incremento se ha producido en la cuota de mercado de Bancos durante el último trimestre han sido Asturias (4,56 pp), Cantabria (3,30 pp) y Aragón (2,04 pp).

Con respecto a los resultados de los últimos doce meses las diferencias son poco significativas. En el último año los Bancos han alcanzado una cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario del 91,08%, dejando a Otras entidades financieras en el 8,92%. La mayor cuota de mercado interanual en Bancos se ha alcanzado en Comunidad de Madrid (96,89%), Galicia (95,16%) y Baleares (94,57%), mientras que Otras entidades financieras presentan sus mayores cuantías en Navarra (38,77%), La Rioja (24,97%), País Vasco (21,03%) y Asturias (17,61%).

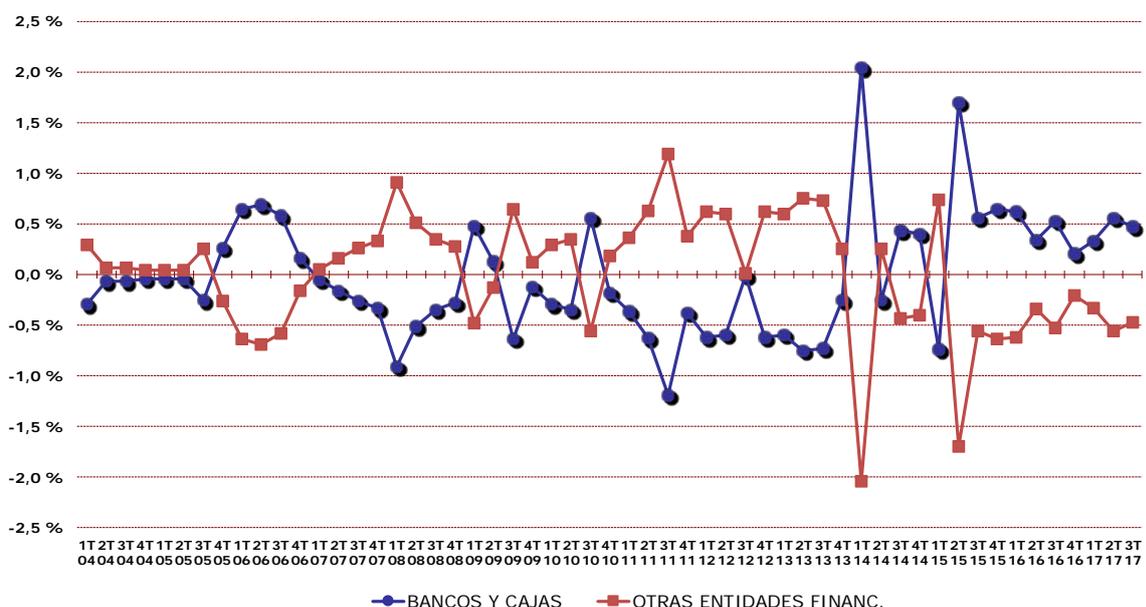
Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados anuales, proporcionan un incremento en la cuota de mercado de Bancos de 1,57 pp, con el correspondiente descenso en Otras entidades financieras. Las mayores ganancias de cuota de mercado en Bancos durante el último año se han producido en Comunidad Valenciana (3,86 pp), Baleares (2,55 pp) y Canarias (2,53 pp). Once comunidades autónomas han presentado ganancias de cuota de mercado en Bancos, frente a seis en Otras entidades financieras.

La comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2017 y del mismo trimestre del año precedente proporciona una ganancia interanual en Bancos de 1,87 pp, algo superior a la registrada a través de la comparación de resultados anuales (1,57 pp).

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



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

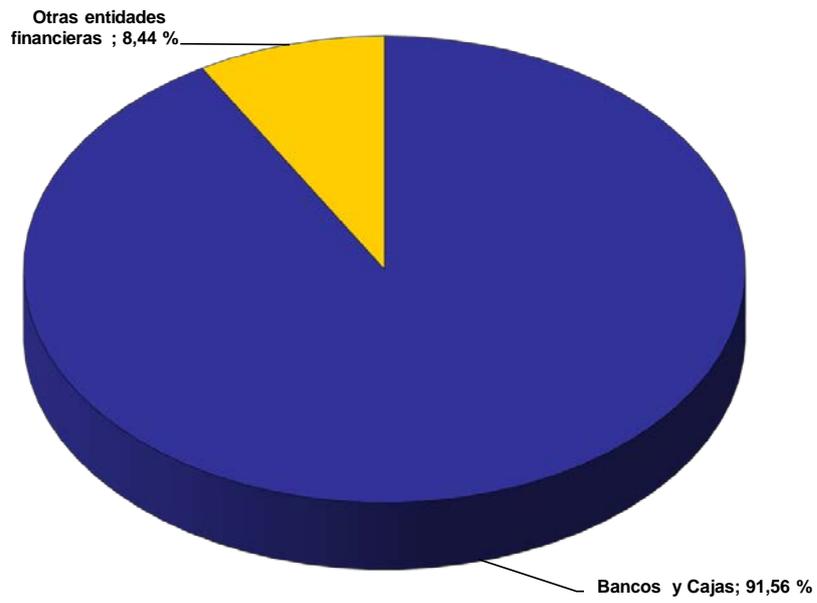


La tendencia, tal y como reflejan los gráficos de evolución de resultados, parece muy clara, con una lenta, pero progresiva ganancia de cuota de mercado por parte de Bancos, consolidando pesos relativos que ya claramente se sitúan por encima del 90%, dejando a Otras entidades financieras por debajo del 10%.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2017	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	93,78 %	6,22 %	92,28 %	7,72 %
ARAGON	91,05 %	8,95 %	86,38 %	13,62 %
ASTURIAS	79,61 %	20,39 %	82,39 %	17,61 %
BALEARES	93,57 %	6,43 %	94,57 %	5,43 %
CANARIAS	88,68 %	11,32 %	90,21 %	9,79 %
CANTABRIA	95,34 %	4,66 %	93,30 %	6,70 %
CASTILLA Y LEON	84,73 %	15,27 %	86,08 %	13,92 %
CASTILLA-LA MANCHA	83,69 %	16,31 %	84,58 %	15,42 %
CATALUÑA	92,26 %	7,74 %	91,44 %	8,56 %
COM. MADRID	96,57 %	3,43 %	96,89 %	3,11 %
COM. VALENCIANA	93,16 %	6,84 %	91,26 %	8,74 %
EXTREMADURA	93,11 %	6,89 %	92,71 %	7,29 %
GALICIA	94,24 %	5,76 %	95,16 %	4,84 %
LA RIOJA	66,77 %	33,23 %	75,03 %	24,97 %
MURCIA	86,64 %	13,36 %	86,39 %	13,61 %
NAVARRA	60,51 %	39,49 %	61,23 %	38,77 %
PAIS VASCO	79,67 %	20,33 %	78,97 %	21,03 %
NACIONAL	91,56 %	8,44 %	91,08 %	8,92 %

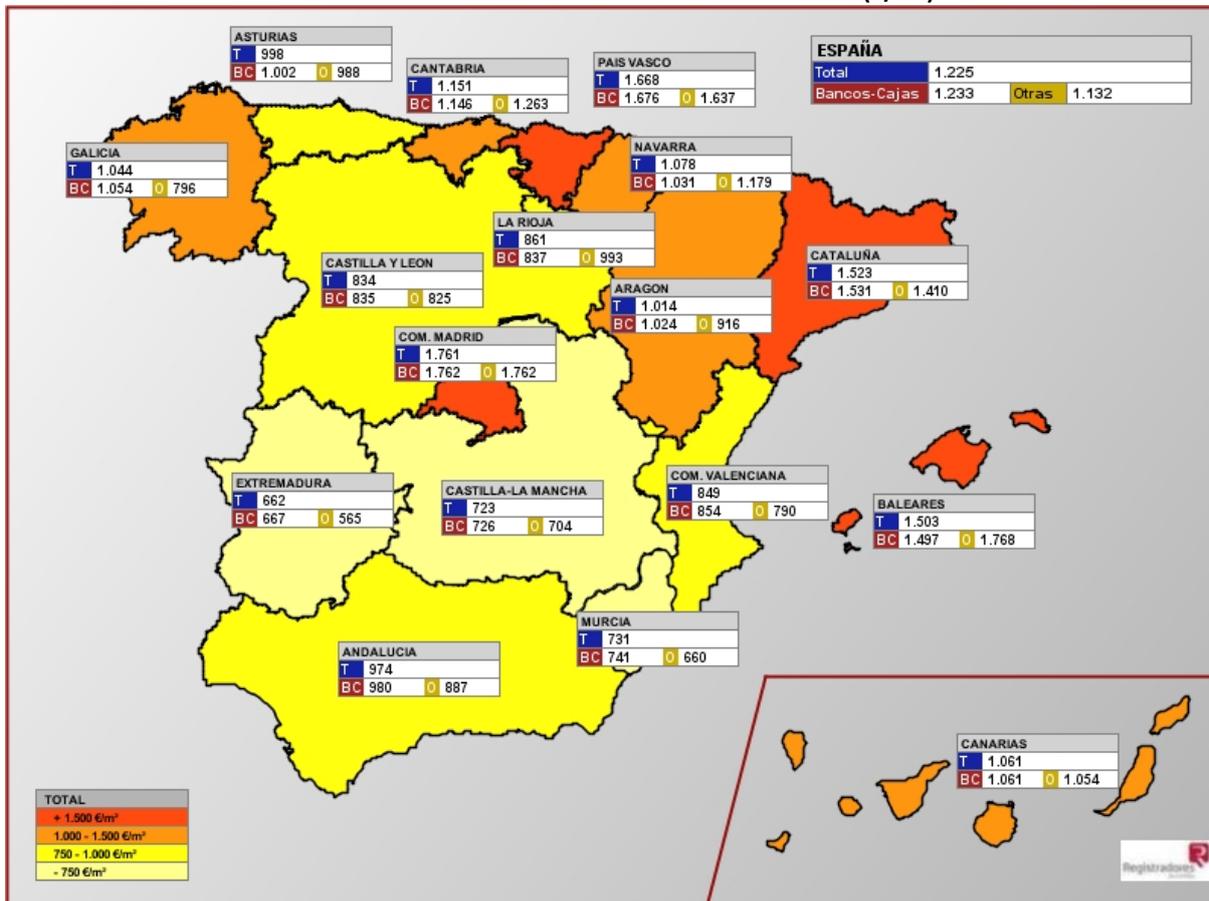
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2017	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	1,62 %	-1,62 %	2,18 %	-2,18 %
ARAGON	2,04 %	-2,04 %	0,68 %	-0,68 %
ASTURIAS	4,56 %	-4,56 %	2,14 %	-2,14 %
BALEARES	-2,31 %	2,31 %	2,55 %	-2,55 %
CANARIAS	-4,22 %	4,22 %	2,53 %	-2,53 %
CANTABRIA	3,30 %	-3,30 %	-1,25 %	1,25 %
CASTILLA Y LEON	-2,86 %	2,86 %	-0,79 %	0,79 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,60 %	2,60 %	1,35 %	-1,35 %
CATALUÑA	1,45 %	-1,45 %	0,49 %	-0,49 %
COM. MADRID	-0,74 %	0,74 %	1,64 %	-1,64 %
COM. VALENCIANA	1,08 %	-1,08 %	3,86 %	-3,86 %
EXTREMADURA	0,16 %	-0,16 %	-2,14 %	2,14 %
GALICIA	-2,28 %	2,28 %	-0,65 %	0,65 %
LA RIOJA	-9,82 %	9,82 %	-10,13 %	10,13 %
MURCIA	1,67 %	-1,67 %	0,33 %	-0,33 %
NAVARRA	1,49 %	-1,49 %	-4,95 %	4,95 %
PAIS VASCO	1,16 %	-1,16 %	0,45 %	-0,45 %
NACIONAL	0,03 %	-0,03 %	1,57 %	-1,57 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 3er trimestre 2017



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 3er TRIMESTRE 2017



Ha continuado la consolidada tendencia alcista del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda a lo largo del tercer trimestre del año, alcanzando un resultado medio de 1.225 €/m², por encima de los 1.200 €/m² del trimestre precedente, dando lugar a un incremento intertrimestral del 2,08%.

Atendiendo a la desagregación de resultados por tipo de agrupación de entidad financiera, los Bancos han alcanzado un mayor resultado, tal y como resulta habitual, con una cuantía media de 1.233 €/m², a cierta distancia de Otras entidades financieras, con 1.132 €/m². Ambas agrupaciones han presentado un incremento intertrimestral de sus cuantías, con tasas del 1,73% y 4,43%, respectivamente.

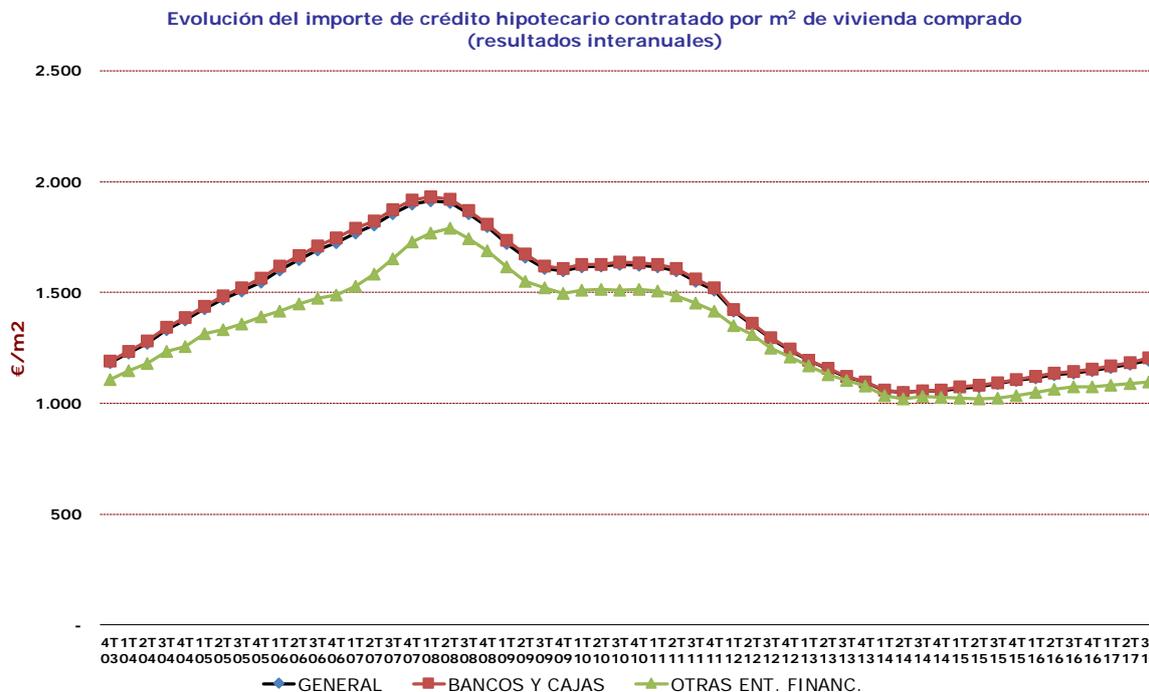
Las comunidades autónomas con mayores cuantías de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda han sido Comunidad de Madrid (1.761 €/m²), País Vasco (1.668 €/m²), Cataluña (1.523 €/m²) y Baleares (1.503 €/m²). Ocho comunidades autónomas presentan niveles de endeudamiento por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (662 €/m²), Castilla-La Mancha (723 €/m²) y Murcia (731 €/m²).

La mayor parte de comunidades autónomas han contado con incrementos intertrimestrales (quince), dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Baleares (6,82%), Castilla – La Mancha (6,17%) y La Rioja (5,51%).

En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario medio ha sido de 1.195 €/m², incrementándose igualmente con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (1.176 €/m²). Estos resultados interanuales vienen incrementándose trimestre tras trimestre durante los trece últimos trimestres, constatando claramente la tendencia ascendente del endeudamiento hipotecario.

En este caso los Bancos han contado con un resultado interanual de 1.204 €/m² y Otras entidades financieras de 1.098 €/m², con incrementos en ambos casos con respecto al resultado interanual del trimestre precedente.

Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad Madrid (1.723 €/m²), País Vasco (1.633 €/m²), Cataluña (1.481 €/m²) y Baleares (1.443 €/m²), superando la media nacional (1.195 €/m²). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (652 €/m²), Castilla-La Mancha (699 €/m²), Murcia (751 €/m²) y La Rioja (825 €/m²). En siete comunidades autónomas se han alcanzado cuantías interanuales inferiores a los 1.000 euros por metro cuadrado.



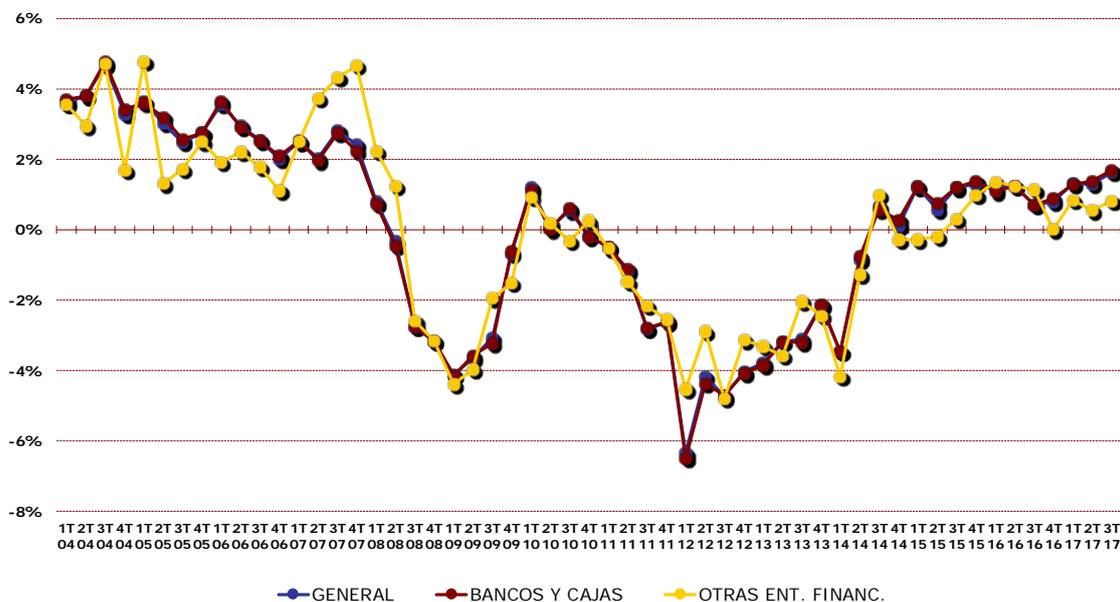
La tasas de variación interanual, obtenida a través de la comparación de resultados medios anuales, muestra la intensidad en el ritmo de crecimiento, acumulando una tasa del 5,10%, intensificándose con respecto al pasado trimestre (4,16%). Con ello se acumulan diez trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas. Los Bancos han contado con un incremento más elevado, con una tasa del 5,34%, frente al aumento del 2,23% en Otras entidades financieras. La mayor parte de comunidades autónomas presentan incrementos (catorce con tasas positivas), alcanzando las mayores cuantías en Cataluña (8,10%), Navarra (5,09%), Canarias (5,06%) y Baleares (5,02%).

La evolución interanual calculada a través de la comparación de los resultados de tercer trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 proporciona un incremento del endeudamiento hipotecario más intenso, alcanzando una tasa del 6,80%, con un aumento del 7,12% en Bancos y del 2,54% en Otras entidades financieras.

La tendencia por lo que respecta al endeudamiento hipotecario por metro cuadrado parece clara. Con la recuperación de la demanda de vivienda y el incremento de precios, junto a la reactivación del endeudamiento hipotecario, se está produciendo una constante y progresiva reactivación del endeudamiento hipotecario, habiendo pasado de niveles ligeramente por encima de los 1.000 €/m² a superar ya con claridad los 1.200 €/m².

Los actuales niveles de endeudamiento hipotecario son similares a los alcanzados a comienzos de 2013 y a finales de 2003, por lo que, a pesar de la tendencia ascendente, se encuentran muy lejos de las cifras alcanzadas a lo largo de gran parte del anterior ciclo alcista.

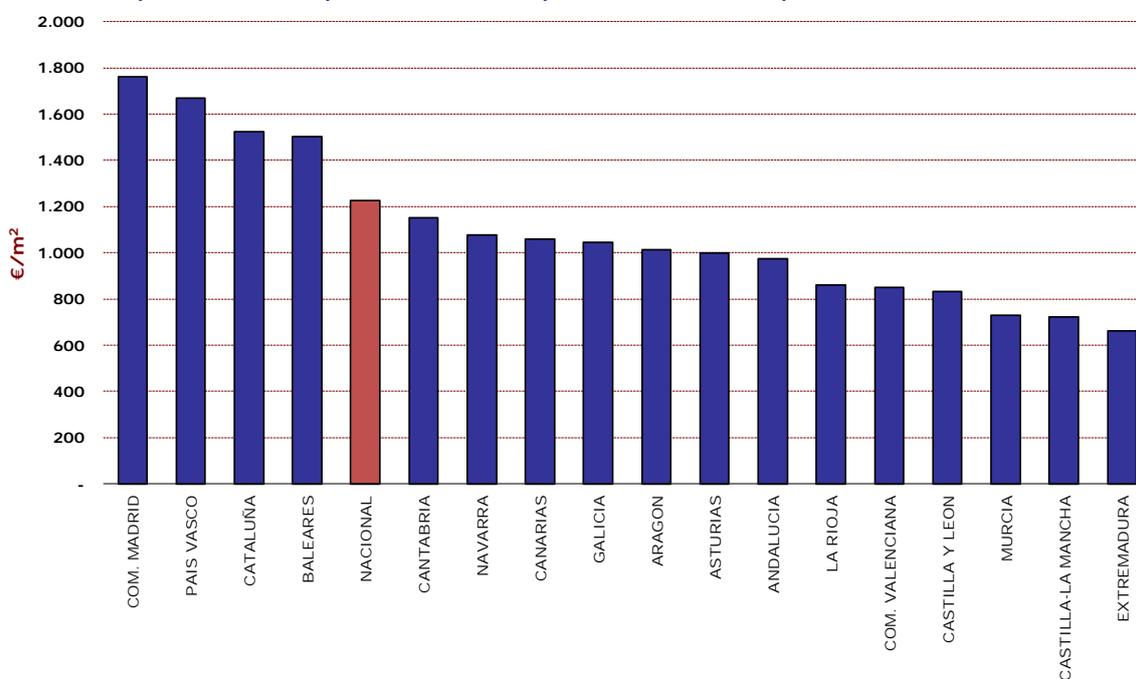
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



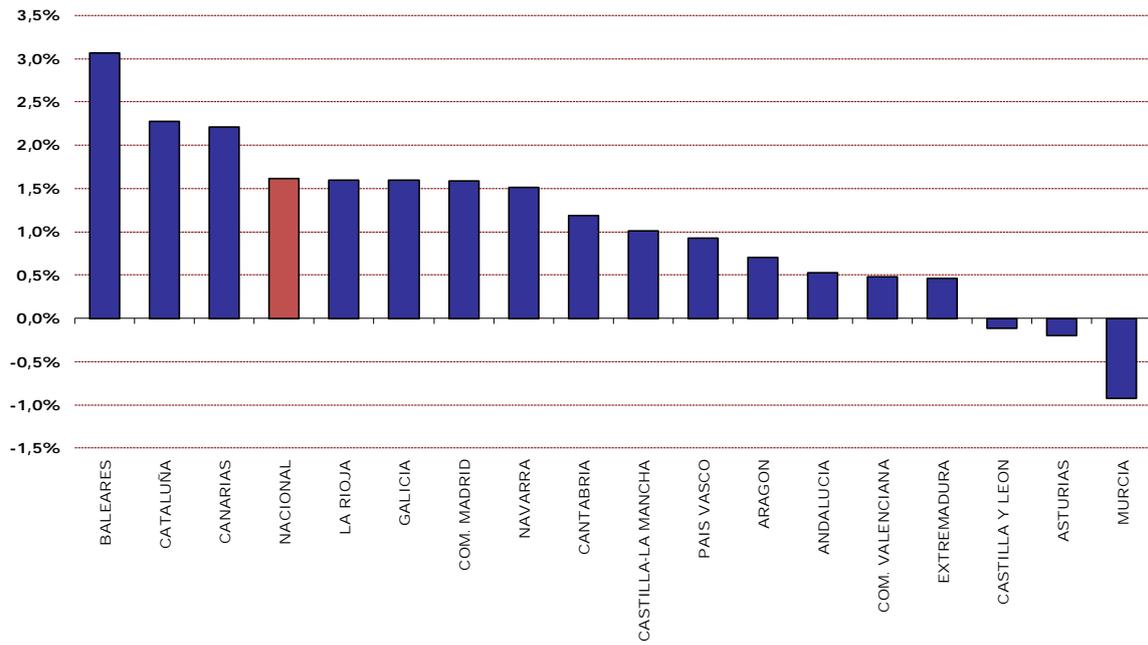
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2017	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	974	980	887	960	966	872
ARAGON	1.014	1.024	916	1.004	1.014	927
ASTURIAS	998	1.002	988	1.013	1.035	957
BALEARES	1.503	1.497	1.768	1.443	1.443	1.451
CANARIAS	1.061	1.061	1.054	1.017	1.015	1.038
CANTABRIA	1.151	1.146	1.263	1.112	1.108	1.202
CASTILLA Y LEON	834	835	825	847	848	832
CASTILLA-LA MANCHA	723	726	704	699	702	687
CATALUÑA	1.523	1.531	1.410	1.481	1.491	1.351
COM. MADRID	1.761	1.762	1.762	1.723	1.728	1.624
COM. VALENCIANA	849	854	790	845	849	795
EXTREMADURA	662	667	565	652	655	603
GALICIA	1.044	1.054	796	1.016	1.020	815
LA RIOJA	861	837	993	825	815	873
MURCIA	731	741	660	751	760	672
NAVARRA	1.078	1.031	1.179	1.073	1.061	1.098
PAIS VASCO	1.668	1.676	1.637	1.633	1.634	1.629
NACIONAL	1.225	1.233	1.132	1.195	1.204	1.098

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2017	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	79,51	80,33	2,10%	2,19%	0,45%	2,56%	2,88%	-3,33%
ARAGON	82,78	84,02	2,42%	3,02%	-4,88%	1,83%	1,91%	2,21%
ASTURIAS	81,47	84,77	0,20%	-1,96%	4,88%	0,80%	1,67%	-0,52%
BALEARES	122,69	120,75	6,82%	6,17%	41,67%	5,02%	4,87%	13,36%
CANARIAS	86,61	85,10	5,36%	6,21%	-6,06%	5,06%	4,64%	12,22%
CANTABRIA	93,96	93,05	4,54%	3,80%	19,04%	-0,71%	-0,54%	-0,58%
CASTILLA Y LEON	68,08	70,88	-5,12%	-5,44%	-1,90%	1,56%	1,31%	2,59%
CASTILLA-LA MANCHA	59,02	58,49	6,17%	6,61%	3,07%	2,19%	3,08%	-1,86%
CATALUÑA	124,33	123,93	0,66%	0,33%	4,14%	8,10%	8,04%	8,69%
COM. MADRID	143,76	144,18	0,40%	-0,17%	15,31%	4,93%	4,85%	4,50%
COM. VALENCIANA	69,31	70,71	2,78%	3,26%	-2,59%	3,81%	4,04%	1,02%
EXTREMADURA	54,04	54,56	0,91%	1,83%	-16,79%	-2,69%	-2,96%	5,05%
GALICIA	85,22	85,02	5,24%	5,72%	6,99%	4,42%	4,40%	8,67%
LA RIOJA	70,29	69,04	5,51%	3,46%	17,51%	1,23%	-0,37%	9,67%
MURCIA	59,67	62,85	-0,27%	0,00%	-1,20%	-1,18%	-1,17%	-0,59%
NAVARRA	88,00	89,79	1,89%	-1,90%	9,57%	5,09%	4,74%	5,98%
PAIS VASCO	136,16	136,65	1,77%	1,21%	4,47%	2,38%	2,00%	3,89%
NACIONAL	100,00	100,00	2,08%	1,73%	4,43%	5,10%	5,34%	2,23%

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2017

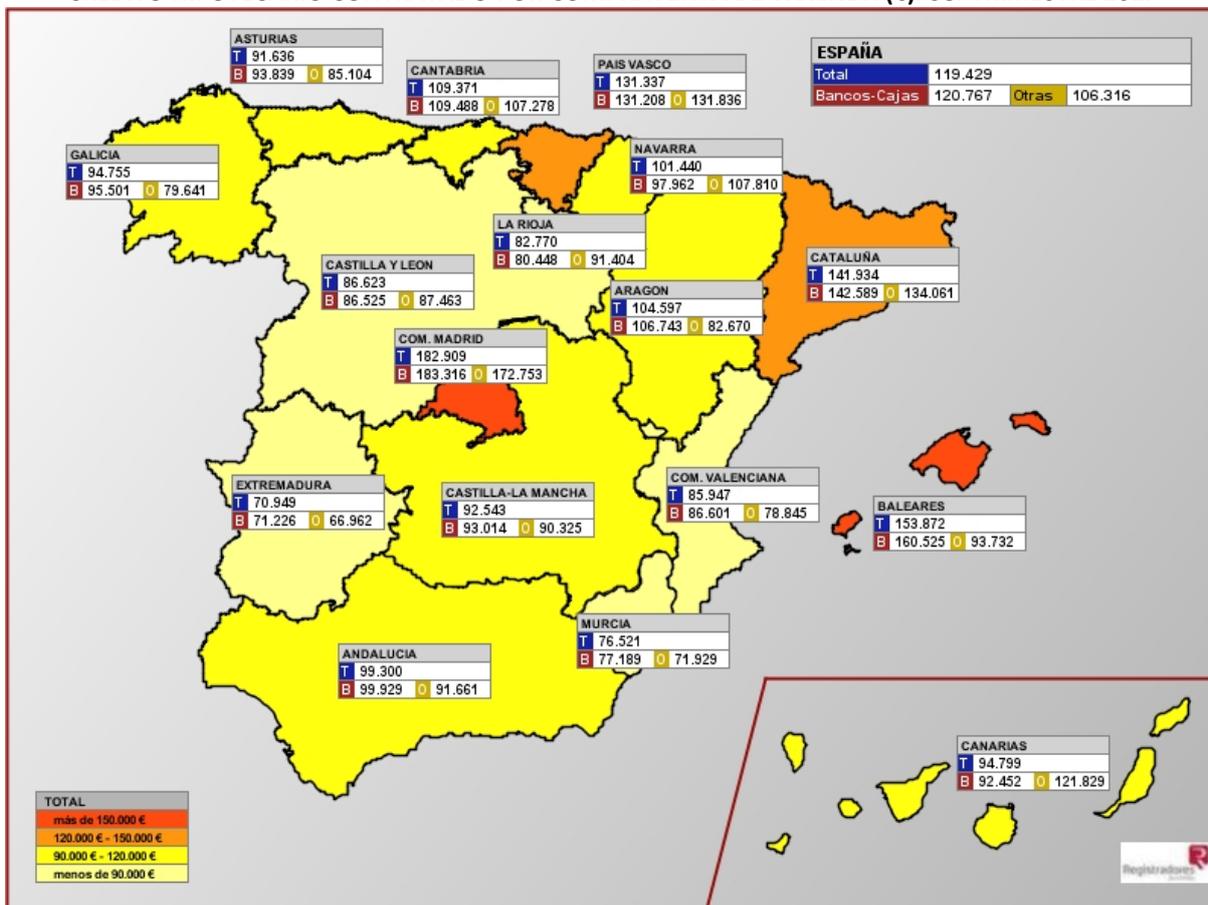


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2017



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3er TRIMESTRE 2017



El endeudamiento hipotecario por vivienda, al igual que el endeudamiento por metro cuadrado, ha contado con una continuidad en su constante y progresiva tendencia alcista, en este caso con un destacado crecimiento intertrimestral del 3,16%, alcanzando los 119.429 €.

Tanto Bancos como Otras entidades financieras han contado con importantes incrementos intertrimestrales, alcanzando tasas del 3,07% y 3,68%, respectivamente. Los resultados absolutos han mantenido la tradicional distancia, con un resultado medio de 120.767 € en Bancos y de 106.316 € en Otras entidades financieras.

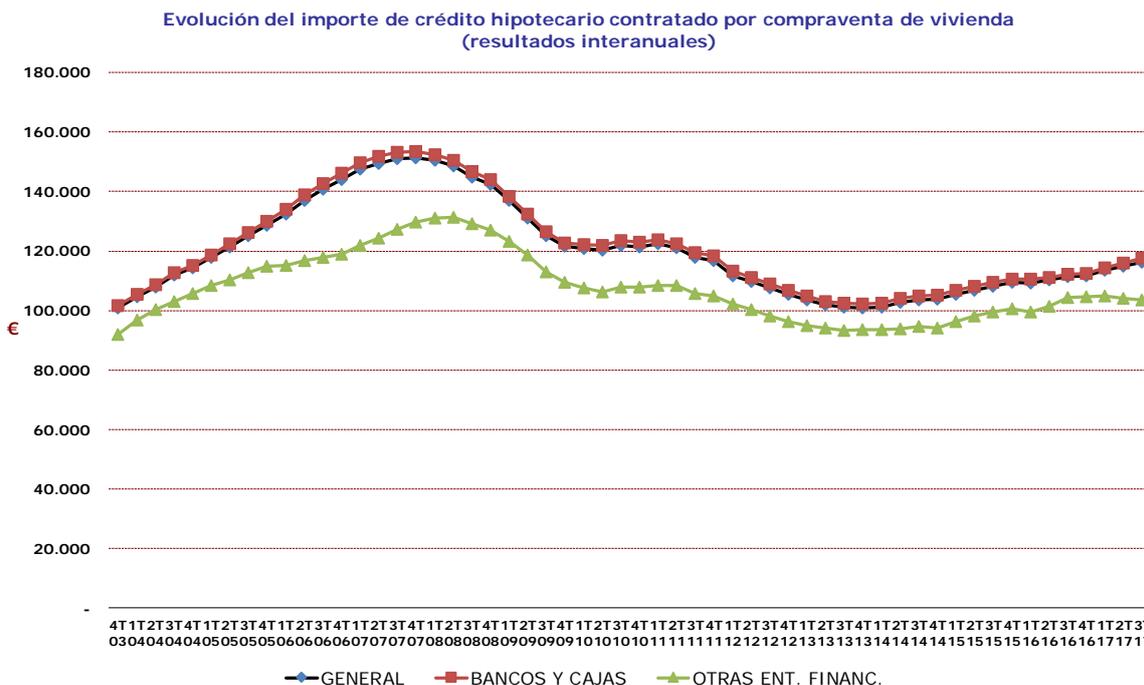
Las diferencias territoriales también han sido destacadas, alcanzando los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último trimestre en Comunidad de Madrid (182.909 €), Baleares (153.872 €), Cataluña (141.934 €) y País Vasco (131.337 €). En diez comunidades autónomas los resultados medios se han situado por debajo de los 100.000 €, alcanzando los menores resultados en Extremadura (70.949 €), Murcia (76.521 €) y La Rioja (82.770 €). En doce comunidades autónomas se han producido incrementos intertrimestrales, dando lugar a las mayores cuantías en Canarias (23,45%), Castilla – La Mancha (8,95%) y Aragón (5,52%).

Los resultados interanuales también consolidan su tendencia alcista, acumulando seis trimestres consecutivos de crecimiento. El resultado medio de los últimos doce meses ha sido de 116.151 €, por encima de los 114.773 € del pasado trimestre. En este caso también existe una diferencia significativa entre Bancos (117.478 €) y Otras entidades financieras (103.537 €).

Del mismo modo, se mantienen las importantes diferencias territoriales, encabezando el mayor volumen de endeudamiento hipotecario por vivienda Comunidad de Madrid (180.056 €), Baleares (148.061 €), Cataluña (136.770 €) y País Vasco (132.074 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura

(71.722 €), Murcia (78.380 €), Canarias (84.260 €) y Comunidad Valenciana (84.666 €). En once comunidades autónomas se han alcanzado cuantías por debajo de los 100.000 €.

La tasa de variación interanual, obtenida a través de la comparación de resultados medios anuales, muestra un aumento del 4,31%. Con ello se alcanza la decimocuarta tasa interanual consecutiva con signo positivo, mostrando claramente la tendencia alcista del endeudamiento hipotecario. La última tasa interanual es fruto del incremento de Bancos, con una tasa del 4,76%, ya que Otras entidades financieras ha contado con un ligero descenso (-0,72%). En doce comunidades autónomas se ha contado con tasas interanuales positivas, alcanzando los mayores incrementos Baleares (10,87%), Castilla – La Mancha (8,18%) y Cataluña (7,21%).



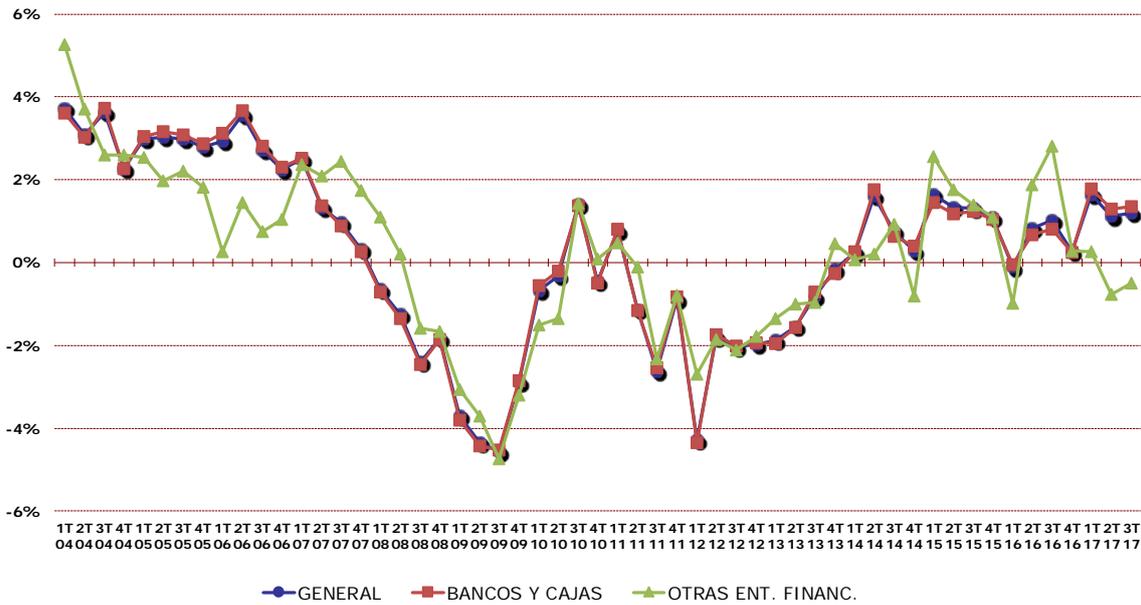
Las tasas obtenidas a través de la comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2017 con el correspondiente trimestre del año precedente proporcionan cuantías similares para el total general, con un aumento del 4,49%. En este caso, los Bancos aumentan un 5,19%, mientras que Otras entidades financieras han descendido un -2,76%.

Todo este conjunto de resultados, junto a los proporcionados en el apartado anterior, muestran una clara tendencia alcista del endeudamiento hipotecario, siendo consecuencia, por un lado, del incremento del precio de la vivienda y, por otro lado, de la reactivación del propio mercado hipotecario.

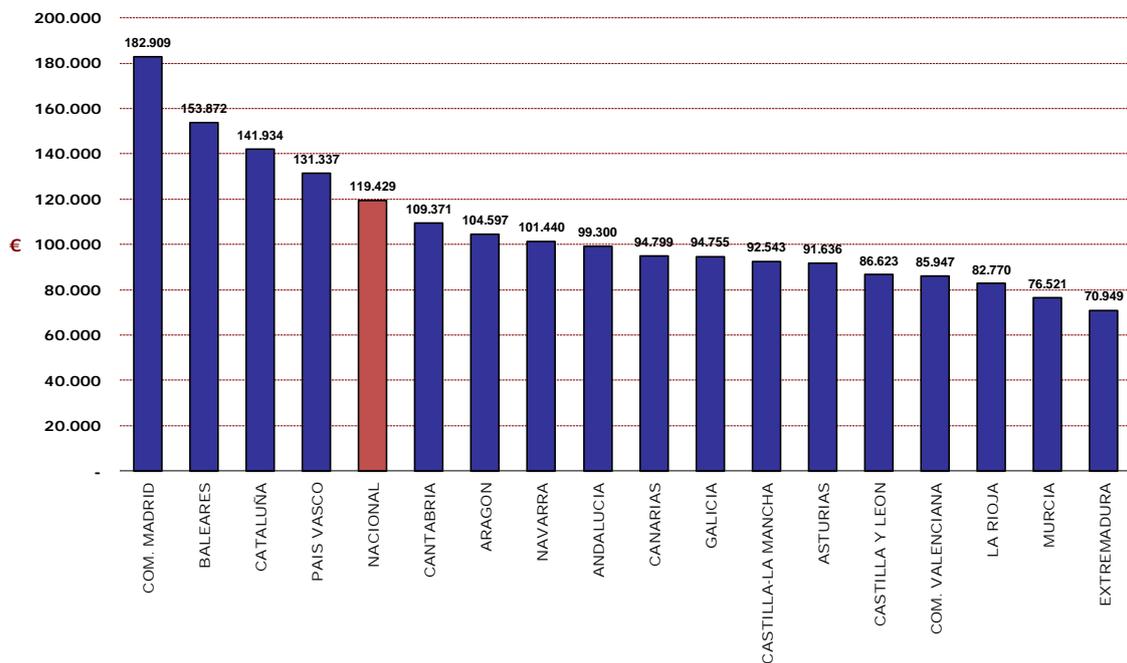
En términos relativos, como indicábamos en el apartado anterior, a pesar de mostrar una clara tendencia alcista desde 2014 (mínimos próximos a los 100.000 €), alcanzando niveles similares a los de 2011 y 2005 (cerca de 120.000 €), todavía se encuentran alejados de los niveles máximos del anterior ciclo alcista (entre 140.000 y 160.000 €).

En principio resulta previsible una continuidad en la tendencia alcista del endeudamiento hipotecario, pero con ritmos de crecimiento que, en condiciones normales, deberían ir suavizándose, en la medida que la recuperación del mercado inmobiliario no justifica ritmos de crecimiento especialmente intensos. De igual modo, es de suponer que las entidades financieras seguirán adoptando políticas de asunción de riesgos moderadas, sin fomentar intensos crecimientos en los niveles de endeudamiento hipotecario, como vía de evitar errores del pasado.

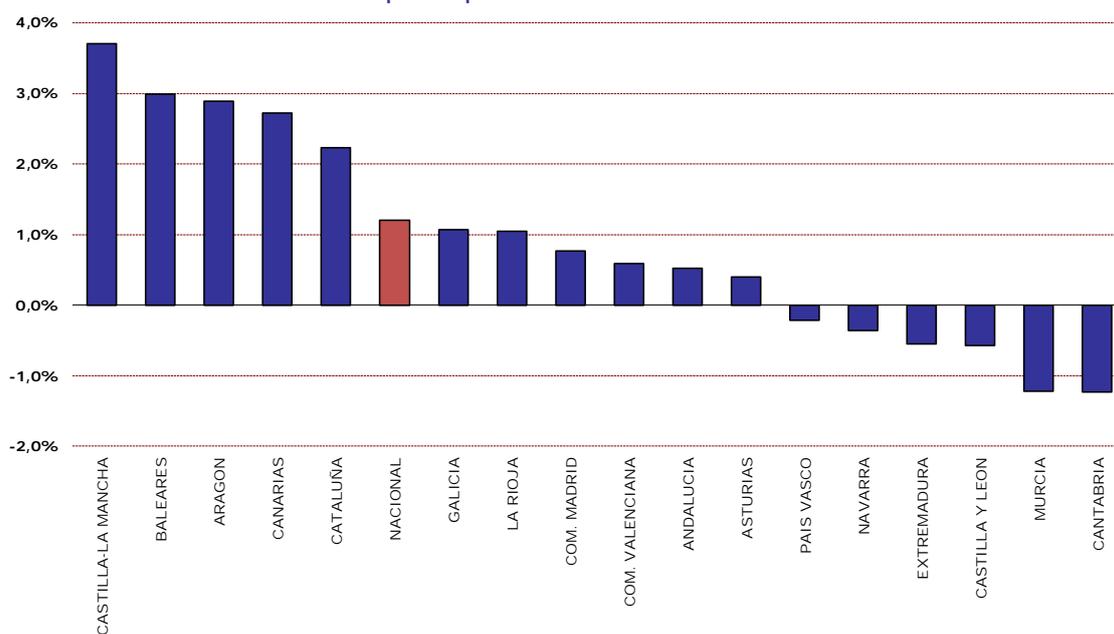
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2017



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2017



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2017	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	99.300	99.929	91.661	97.524	98.053	91.899
ARAGON	104.597	106.743	82.670	98.580	99.729	89.956
ASTURIAS	91.636	93.839	85.104	89.488	92.167	81.699
BALEARES	153.872	160.525	93.732	148.061	148.497	139.674
CANARIAS	94.799	92.452	121.829	84.260	82.549	105.462
CANTABRIA	109.371	109.488	107.278	102.738	102.983	98.254
CASTILLA Y LEON	86.623	86.525	87.463	87.480	87.817	84.919
CASTILLA-LA MANCHA	92.543	93.014	90.325	87.553	87.977	85.421
CATALUÑA	141.934	142.589	134.061	136.770	137.601	127.094
COM. MADRID	182.909	183.316	172.753	180.056	181.250	153.041
COM. VALENCIANA	85.947	86.601	78.845	84.666	85.528	76.093
EXTREMADURA	70.949	71.226	66.962	71.722	72.228	65.141
GALICIA	94.755	95.501	79.641	93.316	93.367	91.819
LA RIOJA	82.770	80.448	91.404	85.414	84.781	88.397
MURCIA	76.521	77.189	71.929	78.380	80.008	67.710
NAVARRA	101.440	97.962	107.810	104.506	103.938	105.506
PAIS VASCO	131.337	131.208	131.836	132.074	131.646	133.819
NACIONAL	119.429	120.767	106.316	116.151	117.478	103.537

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2017	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	83,15	83,96	2,98%	3,02%	1,49%	2,36%	2,59%	-0,25%
ARAGON	87,58	84,87	5,52%	5,21%	0,29%	5,46%	5,36%	5,48%
ASTURIAS	76,73	77,04	3,42%	3,05%	3,51%	2,80%	4,74%	-2,60%
BALEARES	128,84	127,47	5,51%	12,01%	-56,48%	10,87%	14,19%	-35,03%
CANARIAS	79,38	72,54	23,45%	22,90%	19,49%	2,05%	0,56%	18,84%
CANTABRIA	91,58	88,45	5,24%	3,42%	35,11%	-3,64%	-3,69%	-3,01%
CASTILLA Y LEON	72,53	75,32	-3,48%	-3,95%	0,50%	-1,72%	-1,73%	-1,77%
CASTILLA-LA MANCHA	77,49	75,38	8,95%	7,57%	16,05%	8,18%	9,83%	0,51%
CATALUÑA	118,84	117,75	2,52%	2,44%	3,35%	7,21%	7,35%	4,64%
COM. MADRID	153,15	155,02	-0,71%	-1,52%	19,32%	3,05%	3,56%	-9,62%
COM. VALENCIANA	71,96	72,89	4,82%	4,52%	6,83%	3,16%	4,08%	-6,25%
EXTREMADURA	59,41	61,75	2,17%	2,19%	1,11%	-1,53%	-1,91%	8,93%
GALICIA	79,34	80,34	3,60%	4,32%	-9,89%	2,34%	1,63%	30,46%
LA RIOJA	69,30	73,54	-1,06%	-1,62%	-1,33%	6,44%	3,87%	21,96%
MURCIA	64,07	67,48	1,33%	0,70%	5,00%	-2,18%	-2,22%	-1,66%
NAVARRA	84,94	89,97	-3,10%	-7,36%	5,03%	4,59%	2,57%	8,30%
PAIS VASCO	109,97	113,71	-3,40%	-3,55%	-2,81%	-0,01%	-1,35%	5,44%
NACIONAL	100,00	100,00	3,16%	3,07%	3,68%	4,31%	4,76%	-0,72%

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

Los tipos de interés de contratación inicial parecen mostrar una tendencia a la estabilización de resultados, habiendo alcanzado en el tercer trimestre un resultado medio del 2,28%, muy próximo a los resultados de trimestres precedentes (2,27% segundo trimestre, 2,29% primer trimestre).

La tendencia descendente que venían mostrando en años precedentes los tipos de interés de contratación inicial parece haber dado paso a una estabilidad de los mismos. El incremento de la contratación a tipo de interés fijo, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado, ha presentado como uno de sus efectos esta circunstancia.

La contratación a tipo de interés variable, en su práctica totalidad referenciada a EURIBOR, presenta un escaso recorrido de mejora, en la medida que ya se lleva bastante tiempo con tasas negativas, dando lugar a mínimas variaciones entre trimestres. El único factor de mejora, en este caso, podría venir dado por una reducción de los diferenciales aplicados sobre los índices de referencia. Estos diferenciales venían reduciéndose en años precedentes. Sin embargo, las sentencias judiciales, junto a las modificaciones normativas de la legislación hipotecaria, está llevando a la necesidad de aplicar por parte de las entidades financieras diferenciales algo más elevados de lo que la situación económica podría dar lugar.

En todo caso, las cuantías de tipos de interés alcanzadas son históricamente bajas, tal y como se puede comprobar en los gráficos de evolución de resultados.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 3T 2017		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	2,32 %	2,32 %
ARAGON	2,20 %	2,25 %
ASTURIAS	2,27 %	2,27 %
BALEARES	2,31 %	2,32 %
CANARIAS	2,39 %	2,42 %
CANTABRIA	1,94 %	2,04 %
CASTILLA Y LEON	2,08 %	2,13 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,21 %	2,21 %
CATALUÑA	2,51 %	2,48 %
COM. MADRID	2,07 %	2,10 %
COM. VALENCIANA	2,36 %	2,36 %
EXTREMADURA	2,12 %	2,21 %
GALICIA	2,33 %	2,40 %
LA RIOJA	2,19 %	2,14 %
MURCIA	2,47 %	2,42 %
NAVARRA	2,25 %	2,12 %
PAIS VASCO	1,99 %	2,04 %
NACIONAL	2,28 %	2,29 %

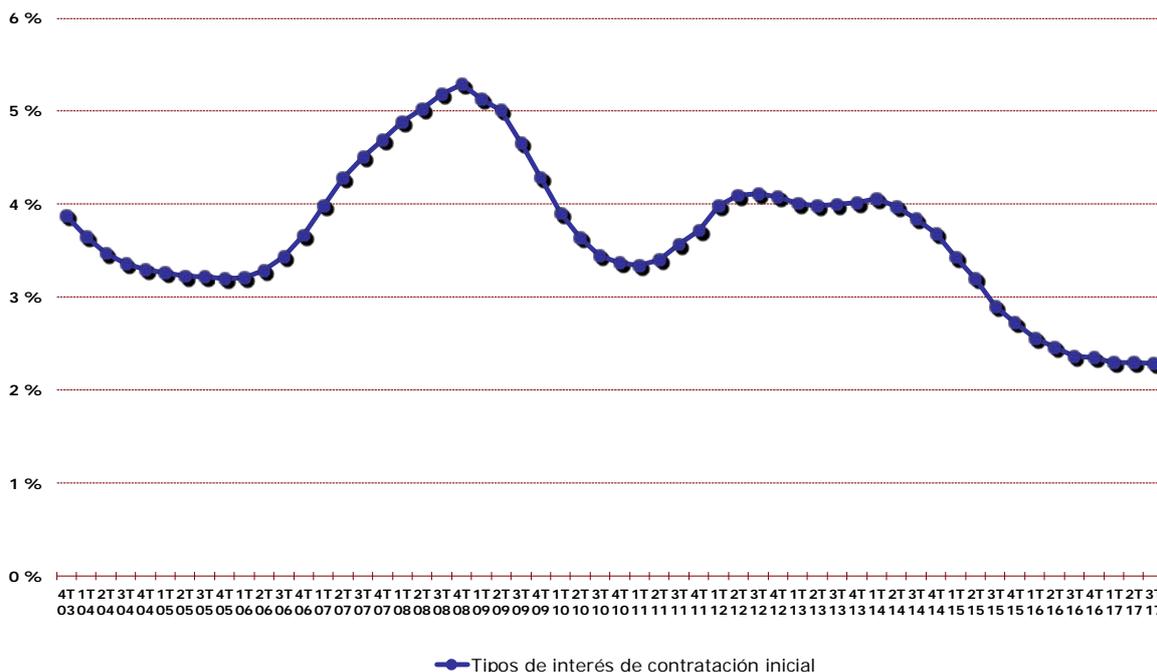
Retomando los resultados del último trimestre, la desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra las mínimas diferenciales territoriales existentes. Las mayores cuantías de tipos de interés medios en el último trimestre se han alcanzado en Cataluña (2,51%), Murcia (2,47%), Canarias (2,39%) y Comunidad Valenciana (2,36%). Por el contrario, los menores importes medios han correspondido a Cantabria (1,94%), País Vasco (1,99%) y Comunidad de Madrid (2,07%). La distancia entre el mayor y menor importe es de 0,57 pp.

Los resultados interanuales se sitúan muy próximos a los trimestrales, con un resultado medio del 2,29%, frente al 2,28% trimestral. El pasado trimestre el resultado interanual fue del 2,30%, por lo que, al igual que

ocurría con los resultados trimestrales, se observa una notable estabilidad de resultados, aspecto que viene caracterizando a los tipos de interés de contratación inicial durante los últimos trimestres, tal y como claramente muestra el gráfico de evolución de resultados.

De hecho este resultado interanual es el más bajo de la serie histórica, aunque con mínimas diferencias con respecto a los resultados de trimestres anteriores. En todo caso, nos permite constatar el hecho de que se trata de tipos de interés de contratación de créditos hipotecarios históricamente bajos, favoreciendo con ello la accesibilidad a la compra de vivienda, factor con una significativa influencia sobre la demanda de vivienda.

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



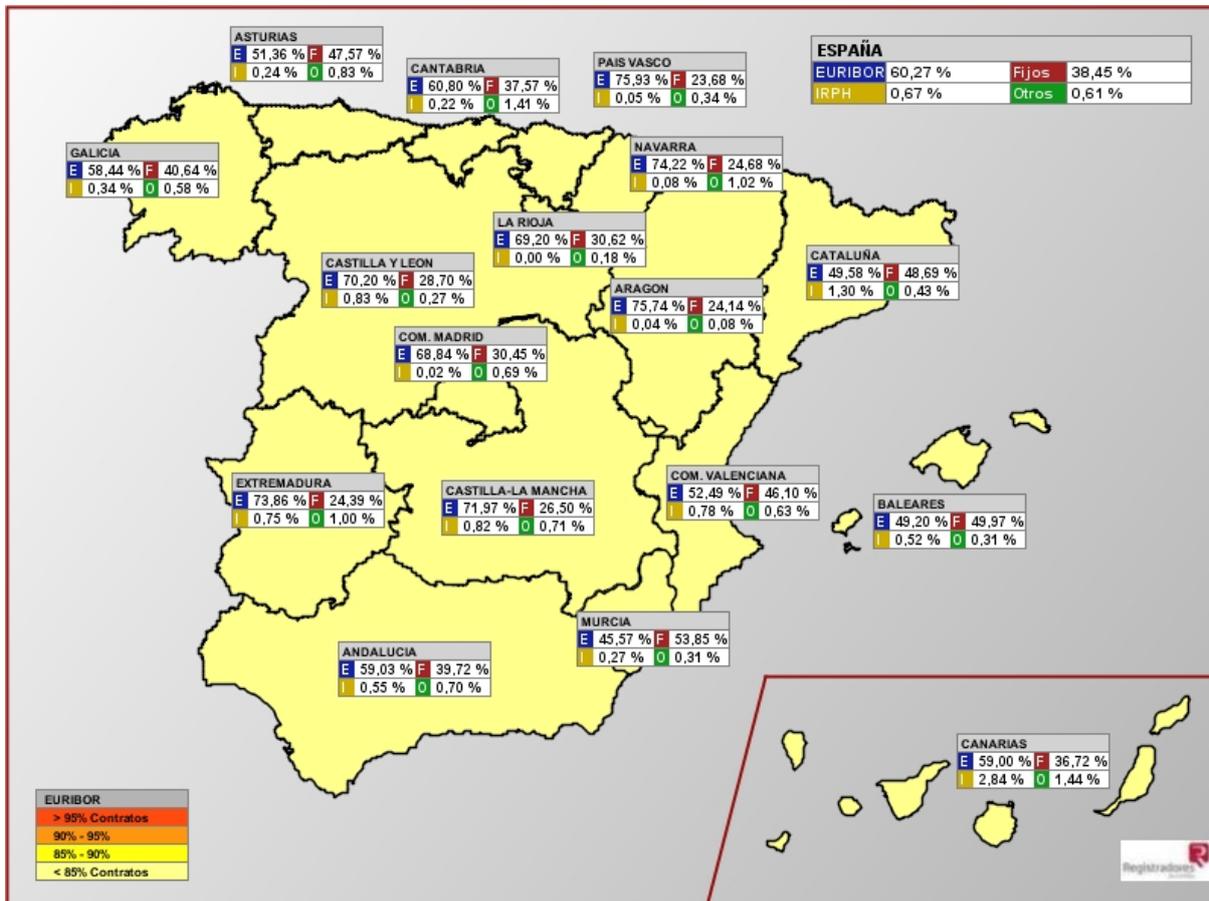
La desagregación territorial de los resultados interanuales vuelve a constatar las escasas diferencias entre comunidades autónomas. Cataluña vuelve a ser la comunidad autónoma con tipos de interés más elevados, con un 2,48% de media durante el último año, seguida de Murcia (2,42%) y Canarias (2,42%). Por el contrario, las menores cuantías han correspondido a Cantabria (2,04%) País Vasco (2,04%) y Comunidad de Madrid (2,10%). La distancia entre el mayor y menor resultado es de 0,44 pp.

Las perspectivas también parecen claras por lo que respecta al comportamiento de esta variable, con una tendencia a la estabilización de los tipos de interés de contratación inicial en cuantías próximas al 2,30%, lo que supone situarse en cifras próximas a las cuantías mínimas de tipos de interés de contratación inicial.

Tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado el peso de contratación a tipo de interés fijo parece estabilizarse. Asimismo, el resto de factores a tener en cuenta con incidencia sobre los tipos de interés no parece que puedan contar con cambios significativos a corto plazo, por lo que previsiblemente se mantendrán tipos de interés de contratación inicial similares a los alcanzados a lo largo de los últimos trimestres.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 3er TRIMESTRE 2017



El intenso crecimiento en la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipos de interés fijos parece haber encontrado su punto de equilibrio, habiéndose estabilizado su peso relativo en el tercer trimestre en cuantías similares a las alcanzadas en el segundo trimestre.

Concretamente, el último trimestre la contratación a tipo de interés fijo en los nuevos créditos hipotecarios ha alcanzado el 38,45% del total, ligeramente por debajo del 38,51% del pasado trimestre. En consecuencia, la contratación a tipo de interés variable ha sido del 61,55% del total. Esta última, prácticamente en su totalidad, se ha referenciado a índice de referencia EURIBOR (60,27%).

Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han sido Murcia (53,85%), Baleares (49,97%), Cataluña (48,69%), Asturias (47,57%) y Comunidad Valenciana (46,10%). En once comunidades autónomas ha descendido el peso de contratación a tipo de interés fijo con respecto al trimestre precedente, alcanzando los mayores descensos Asturias (-5,70 pp), Canarias (-4,69 pp) y Castilla – La Mancha (-4,28 pp). Por el contrario, los mayores aumentos en contratación a tipo de interés fijo ha correspondido a Murcia (8,65 pp), Baleares (3,92 pp), Cantabria (3,43 pp) y Andalucía (1,83 pp).

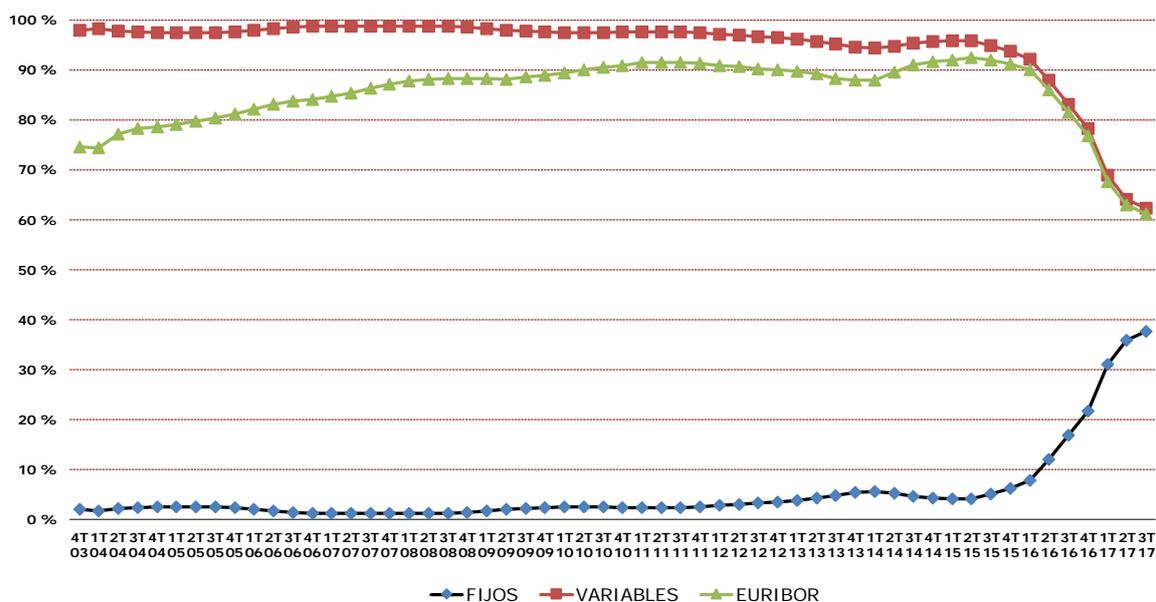
En los últimos doce meses se han alcanzado resultados relativamente similares a los del último trimestre, con un 37,66% de los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo, frente al 62,34% a tipo de interés variable. Este resultado interanual de peso de contratación a tipo de interés fijo es el máximo de la serie histórica. Nuevamente, la práctica totalidad de la contratación a tipo de interés variable (62,34%) ha sido referenciada a EURIBOR (61,12%). En consecuencia, en la práctica únicamente existen dos alternativas de contratación: tipo de interés fijo o tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés fijo durante el último año han sido Asturias (50,46%), Murcia (50,02%), Cataluña (49,15%), y Baleares (47,50%).

Las tasas de variación interanuales obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales todavía recogen la intensidad del crecimiento en contratación a tipo de interés fijo de trimestres precedentes, acumulando un incremento de 20,73 pp, dando lugar a la correspondiente reducción en la contratación a tipo de interés variable, en su mayor parte con índice de referencia EURIBOR (-20,35 pp). En todas las comunidades autónomas se ha incrementado la contratación a tipo de interés fijo durante el último año, dando lugar a los mayores incrementos en Asturias (32,96 pp), Cataluña (25,33 pp), Comunidad Valenciana (24,31 pp) y Murcia (22,56 pp).

La evolución interanual medida a través de la comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 proporciona un incremento de la contratación a tipo de interés fijo más moderado, concretamente de 9,78 pp, dando lugar a la correspondiente reducción en contratación a tipo de interés variable. Esta diferencia de resultados se debe a que los últimos trimestres se ha ralentizado el ritmo de crecimiento de contratación a tipo de interés fijo, por lo que esta metodología de tasa de variación, al recoger un comportamiento directo más próximo, no muestra la intensidad del incremento de trimestres precedentes al último año ya que toma resultados trimestrales y no anuales.

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

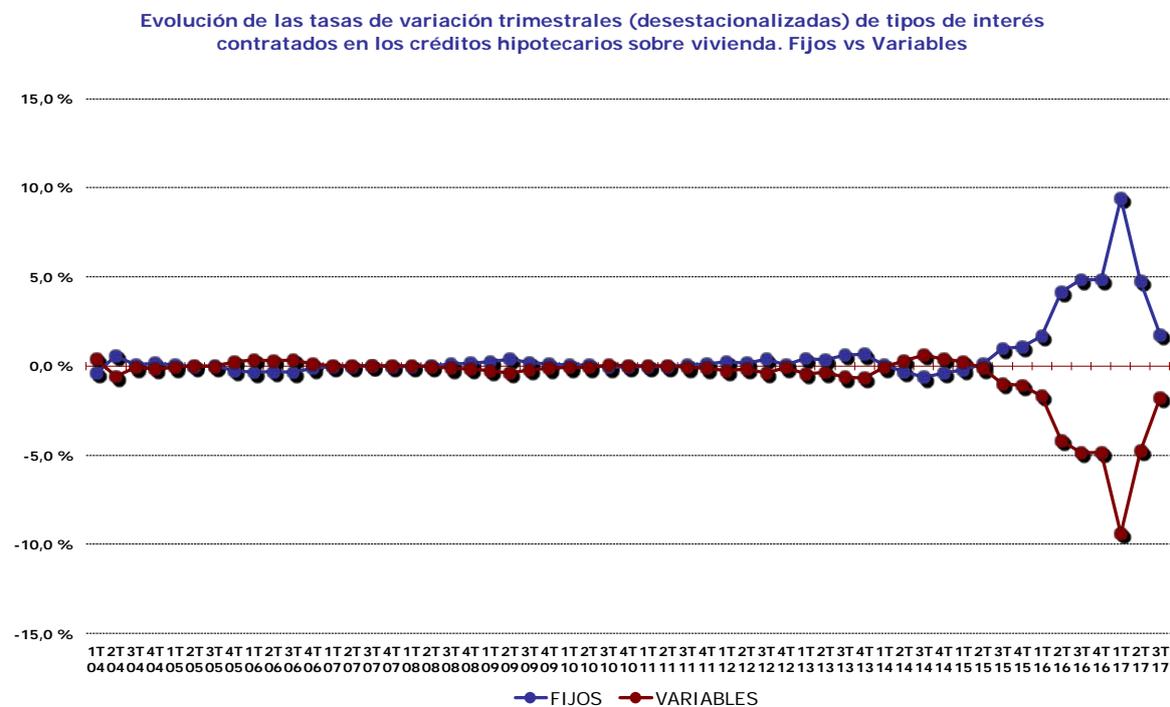
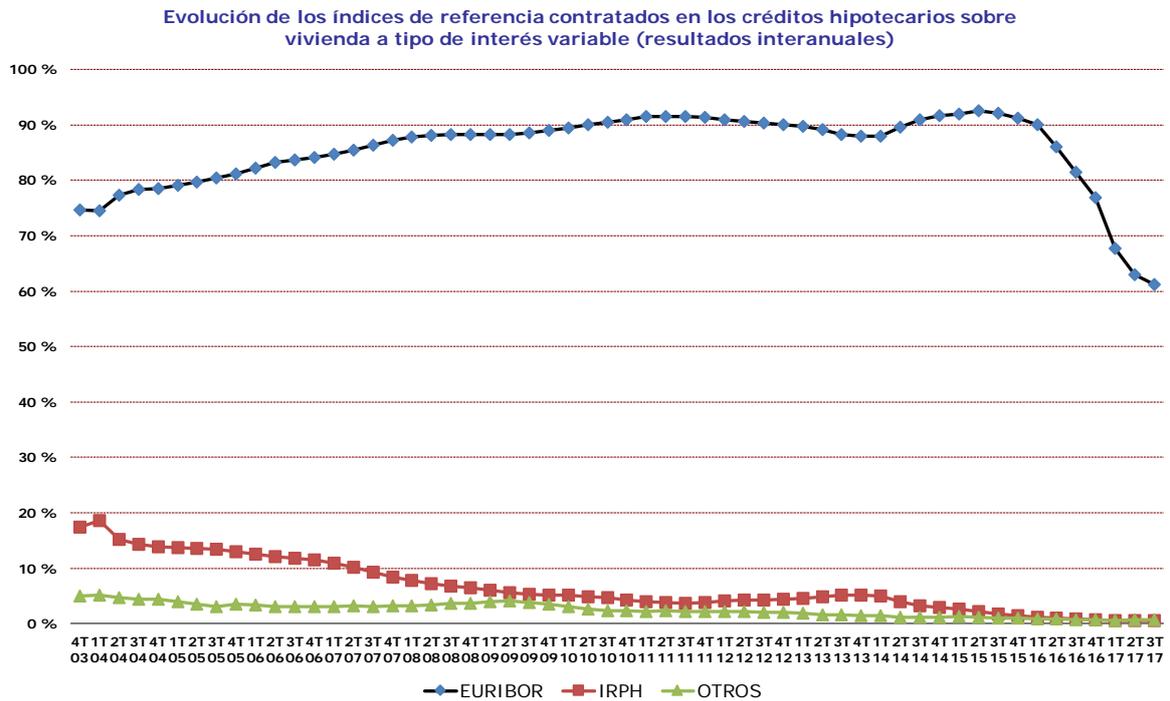


A pesar de que los resultados interanuales muestren niveles máximos históricos de contratación a tipo de interés fijo, los resultados trimestrales más recientes parecen mostrar con claridad una proximidad a los niveles máximos, finalizándose la intensidad del crecimiento, para dar paso a una cierta estabilización de pesos de contratación a tipo de interés fijo ligeramente por debajo del 40% de los nuevos créditos hipotecarios.

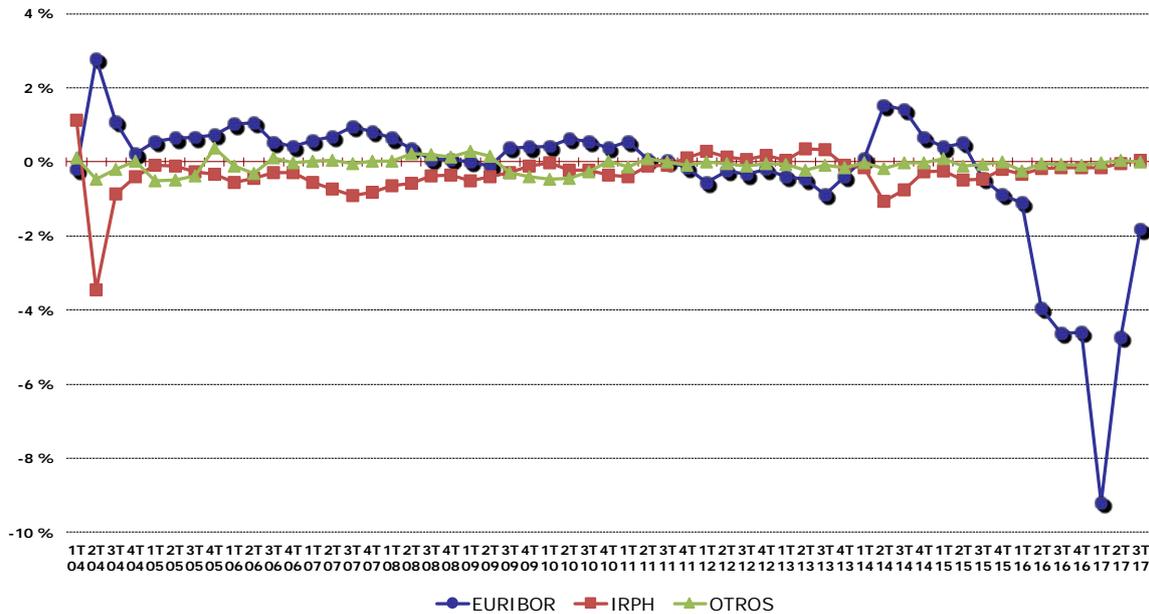
En todo caso, son cifras, como se puede ver en los gráficos de evolución de resultados, que constatan claramente una situación muy distinta a la que tradicionalmente ha recogido el mercado hipotecario por lo que respecta a los tipos de interés, con un peso muy residual de la contratación a tipo de interés fijo.

Por su parte, la contratación a tipo de interés variable se ha visto lógicamente resentida, dando lugar a un constante descenso de su peso relativo. En la medida que la modalidad mayoritaria en la utilización de índices de referencia ha venido siendo el EURIBOR, ha sido, lógicamente, la que ha contado con un mayor grado de reducción. El resto de alternativas de índices de referencia han visto igualmente reducido su peso, llevando a la práctica desaparición en su uso, de modo que el actual mercado hipotecario español recurre a alguna de las dos siguientes alternativas: tipos de interés fijos o tipos de interés variables con índice de referencia EURIBOR.

A lo largo de los próximos trimestre previsiblemente se mantendrá este escenario, con pesos próximos a una relación 40% tipos fijos versus 60% tipos variables a índice de referencia EURIBOR.



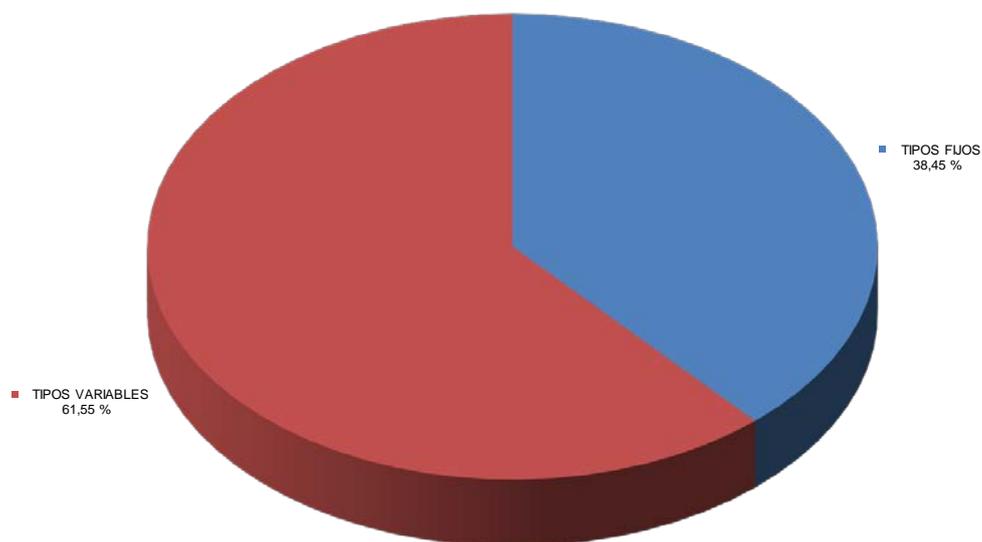
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



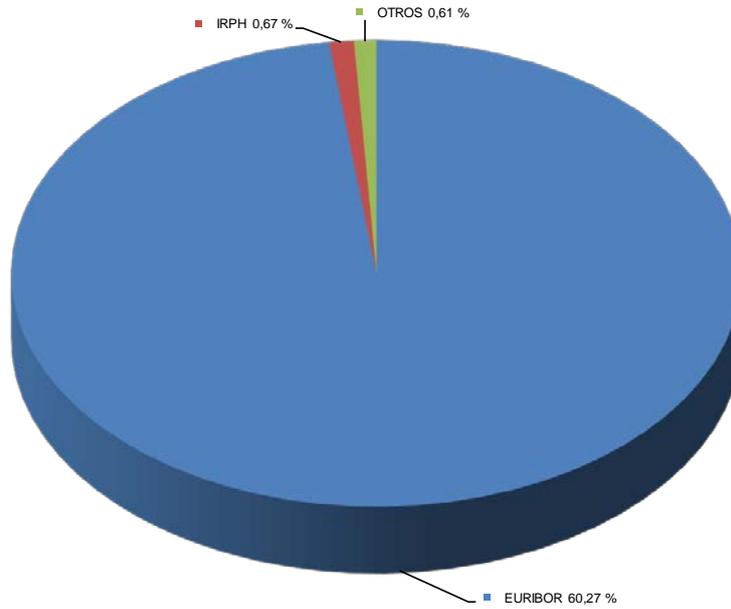
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2017	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	39,72 %	60,28 %	59,03 %	0,55 %	0,70 %	37,80 %	62,20 %	60,75 %	0,76 %	0,69 %
ARAGON	24,14 %	75,86 %	75,74 %	0,04 %	0,08 %	28,88 %	71,12 %	70,14 %	0,82 %	0,16 %
ASTURIAS	47,57 %	52,43 %	51,36 %	0,24 %	0,83 %	50,46 %	49,54 %	48,94 %	0,19 %	0,41 %
BALEARES	49,97 %	50,03 %	49,20 %	0,52 %	0,31 %	47,50 %	52,50 %	50,93 %	1,08 %	0,49 %
CANARIAS	36,72 %	63,28 %	59,00 %	2,84 %	1,44 %	32,52 %	67,48 %	65,73 %	1,01 %	0,74 %
CANTABRIA	37,57 %	62,43 %	60,80 %	0,22 %	1,41 %	35,30 %	64,70 %	63,81 %	0,10 %	0,79 %
CASTILLA Y LEON	28,70 %	71,30 %	70,20 %	0,83 %	0,27 %	30,59 %	69,41 %	68,58 %	0,47 %	0,36 %
CASTILLA-LA MANCHA	26,50 %	73,50 %	71,97 %	0,82 %	0,71 %	27,08 %	72,92 %	71,12 %	1,05 %	0,75 %
CATALUÑA	48,69 %	51,31 %	49,58 %	1,30 %	0,43 %	49,15 %	50,85 %	49,72 %	0,64 %	0,49 %
COM. MADRID	30,45 %	69,55 %	68,84 %	0,02 %	0,69 %	27,25 %	72,75 %	71,47 %	0,05 %	1,23 %
COM. VALENCIANA	46,10 %	53,90 %	52,49 %	0,78 %	0,63 %	45,62 %	54,38 %	53,16 %	0,56 %	0,66 %
EXTREMADURA	24,39 %	75,61 %	73,86 %	0,75 %	1,00 %	23,72 %	76,28 %	74,78 %	0,62 %	0,88 %
GALICIA	40,64 %	59,36 %	58,44 %	0,34 %	0,58 %	38,97 %	61,03 %	60,22 %	0,21 %	0,60 %
LA RIOJA	30,62 %	69,38 %	69,20 %	0,00 %	0,18 %	33,27 %	66,73 %	66,40 %	0,19 %	0,14 %
MURCIA	53,85 %	46,15 %	45,57 %	0,27 %	0,31 %	50,02 %	49,98 %	49,07 %	0,37 %	0,54 %
NAVARRA	24,68 %	75,32 %	74,22 %	0,08 %	1,02 %	28,28 %	71,72 %	70,75 %	0,27 %	0,70 %
PAIS VASCO	23,68 %	76,32 %	75,93 %	0,05 %	0,34 %	26,33 %	73,67 %	73,01 %	0,17 %	0,49 %
NACIONAL	38,45 %	61,55 %	60,27 %	0,67 %	0,61 %	37,66 %	62,34 %	61,12 %	0,55 %	0,67 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2017	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	1,83 %	-1,83 %	-1,69 %	-0,22 %	0,08 %	21,89 %	-21,89 %	-21,24 %	-0,75 %	0,10 %
ARAGON	-3,16 %	3,16 %	3,63 %	-0,34 %	-0,13 %	15,99 %	-15,99 %	-16,54 %	0,62 %	-0,07 %
ASTURIAS	-5,70 %	5,70 %	5,10 %	0,04 %	0,56 %	32,96 %	-32,96 %	-32,45 %	-0,31 %	-0,20 %
BALEARES	3,92 %	-3,92 %	-2,11 %	-1,73 %	-0,08 %	18,09 %	-18,09 %	-18,02 %	0,03 %	-0,10 %
CANARIAS	-4,69 %	4,69 %	1,31 %	2,36 %	1,02 %	16,62 %	-16,62 %	-16,97 %	0,37 %	-0,02 %
CANTABRIA	3,43 %	-3,43 %	-3,73 %	0,22 %	0,08 %	22,38 %	-22,38 %	-21,94 %	-0,10 %	-0,34 %
CASTILLA Y LEON	-2,80 %	2,80 %	2,12 %	0,58 %	0,10 %	18,65 %	-18,65 %	-18,29 %	-0,40 %	0,04 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,28 %	4,28 %	4,71 %	-0,26 %	-0,17 %	17,68 %	-17,68 %	-18,07 %	0,03 %	0,36 %
CATALUÑA	-0,36 %	0,36 %	-0,60 %	0,99 %	-0,03 %	25,33 %	-25,33 %	-24,52 %	-0,46 %	-0,35 %
COM. MADRID	1,29 %	-1,29 %	0,79 %	-0,05 %	-2,03 %	18,22 %	-18,22 %	-18,22 %	-0,09 %	0,09 %
COM. VALENCIANA	0,09 %	-0,09 %	-0,30 %	0,26 %	-0,05 %	24,31 %	-24,31 %	-23,82 %	-0,36 %	-0,13 %
EXTREMADURA	-1,07 %	1,07 %	0,69 %	-0,01 %	0,39 %	15,04 %	-15,04 %	-13,95 %	-1,09 %	0,00 %
GALICIA	-1,42 %	1,42 %	1,30 %	0,21 %	-0,09 %	20,22 %	-20,22 %	-19,75 %	-0,18 %	-0,29 %
LA RIOJA	-1,37 %	1,37 %	1,96 %	-0,77 %	0,18 %	18,80 %	-18,80 %	-18,60 %	0,14 %	-0,34 %
MURCIA	8,65 %	-8,65 %	-7,63 %	-0,42 %	-0,60 %	22,56 %	-22,56 %	-21,52 %	-0,80 %	-0,24 %
NAVARRA	-2,20 %	2,20 %	2,12 %	-0,60 %	0,68 %	13,76 %	-13,76 %	-13,85 %	-0,04 %	0,13 %
PAIS VASCO	-1,73 %	1,73 %	1,87 %	-0,38 %	0,24 %	14,25 %	-14,25 %	-13,91 %	-0,03 %	-0,31 %
NACIONAL	-0,06 %	0,06 %	0,12 %	0,15 %	-0,21 %	20,73 %	-20,73 %	-20,35 %	-0,31 %	-0,07 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2017

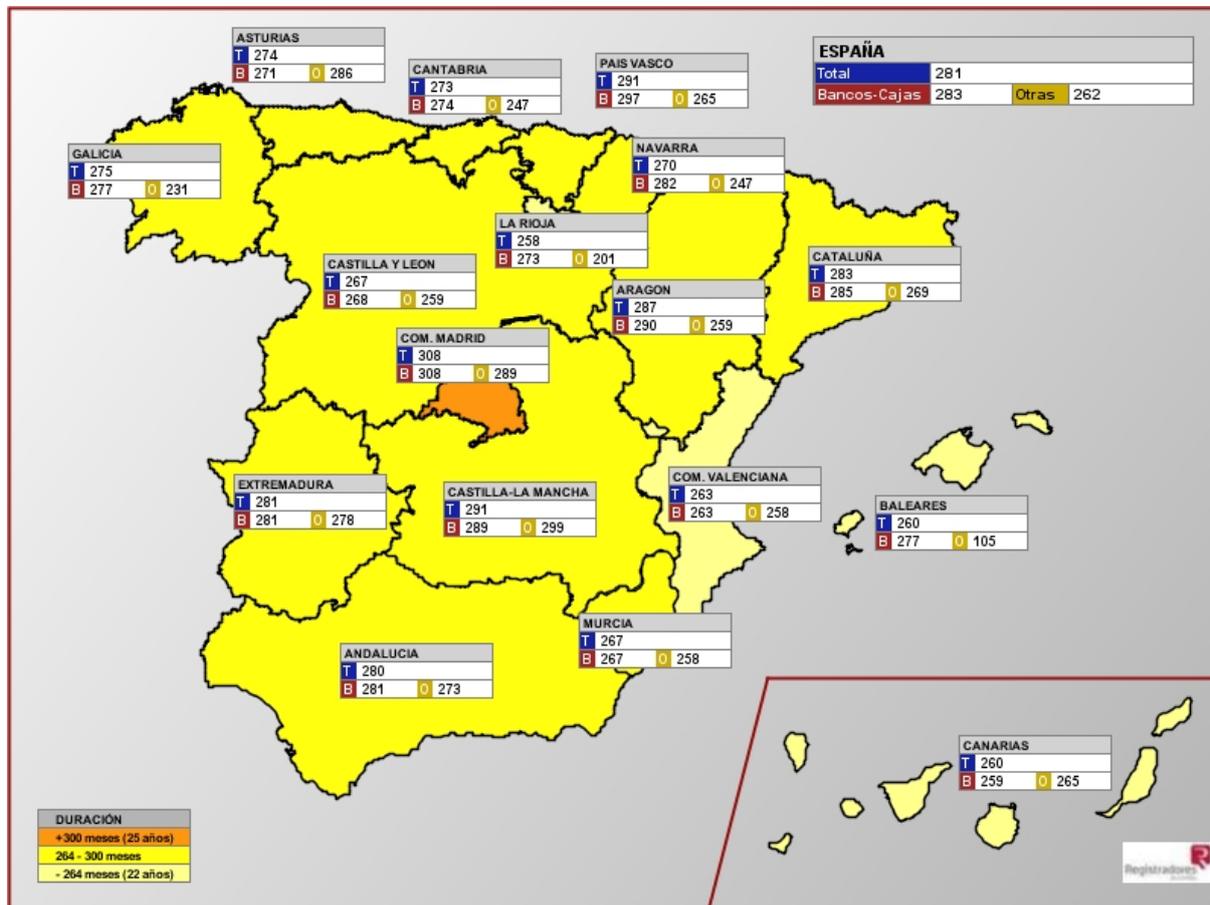


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2017



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
3er TRIMESTRE 2017



La duración media de los nuevos créditos hipotecarios ha seguido marcando una ligera tendencia ascendente durante el último trimestre, incrementándose un 1,08% con respecto al trimestre precedente, consolidando resultados por encima de los 23 años. Concretamente, el resultado medio del tercer trimestre ha sido de 281 meses (23 años y 5 meses), frente a los 278 meses del segundo trimestre.

La distinción por tipo de agrupación de entidad financiera ha presentado un comportamiento asimétrico, con un incremento del 1,43% en Bancos, frente al descenso del -1,87% en Otras entidades financieras. Los resultados absolutos han mantenido la tradicional distancia, en esta ocasión todavía mayor como consecuencia de la citada evolución, dando lugar a un resultado medio de 283 meses (23 años y 7 meses) en Bancos y de 262 meses (21 años y 10 meses) en Otras entidades financieras.

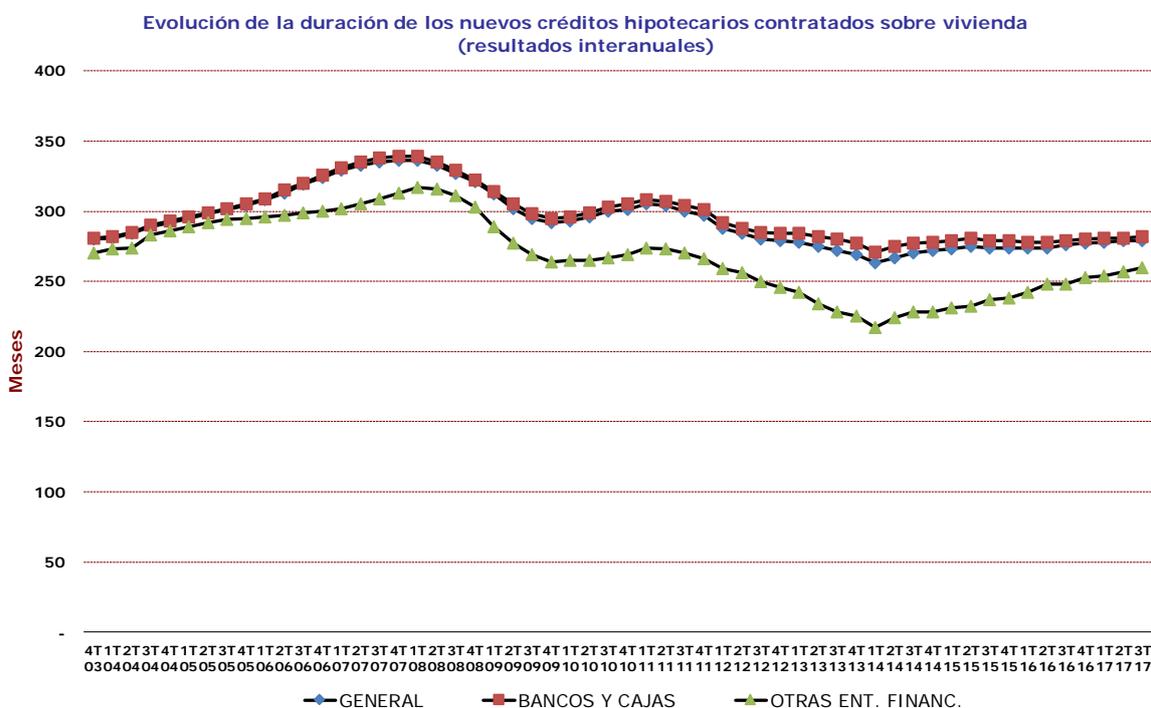
Desde un punto de vista territorial, los mayores periodos medios de contratación en el último trimestre se han alcanzado en Comunidad de Madrid (308 meses; 25 años y 8 meses), País Vasco y Castilla – La Mancha (ambas 291 meses; 24 años y 3 meses), Aragón (287 meses; 23 años y 11 meses) y Cataluña (283 meses; 23 años y 7 meses). Por el contrario, los menores periodos medios han correspondido a La Rioja con 258 meses (21 años y 6 meses), Baleares y Canarias, ambas con 260 meses (21 años y 8 meses) y Comunidad Valenciana con 263 meses (21 años y 11 meses).

En siete comunidades autónomas se han incrementado los periodos medios de contratación en el tercer trimestre, frente a los descensos en diez de ellas. Los mayores incrementos se han producido en Canarias (19,82%), Asturias (9,16%) y Aragón (5,51%). Por el contrario, los mayores descensos han correspondido a Cantabria (-3,53%) y País Vasco (-2,35%).

Los resultados de los últimos doce meses se sitúan por debajo de los trimestrales como consecuencia de la tendencia ascendente de los últimos trimestres, con un resultado de 279 meses (23 años y 3 meses). Los Bancos han alcanzado un resultado medio de 282 meses (23 años y 6 meses), mientras que Otras entidades financieras han contado con un resultado medio de 260 meses (21 años y 8 meses).

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios durante el último año han sido Comunidad de Madrid con 307 meses (25 años y 7 meses), País Vasco con 291 meses (24 años y 3 meses), Castilla – La Mancha con 285 meses (23 años y 9 meses) y Andalucía y Extremadura con 282 meses (23 años y 6 meses), mientras que los menores periodos medios han correspondido a Canarias con 236 meses (19 años y 8 meses) Baleares con 260 meses (21 años y 8 meses) y La Rioja con 261 meses (21 años y 9 meses).

Las tasas de variación interanuales, calculadas a través de la comparación de resultados medios anuales, consolidan la tendencia alcista, con un incremento del 1,09%, ligeramente inferior a la del pasado trimestre (1,82%). En el caso de los Bancos el incremento interanual ha sido del 1,08%, mientras que Otras entidades financieras han presentado un incremento del 4,84%. Diez comunidades autónomas cuentan con incrementos interanuales, dando lugar a los mayores crecimientos en Navarra (3,38%), Aragón (3,37%) y País Vasco (3,19%).



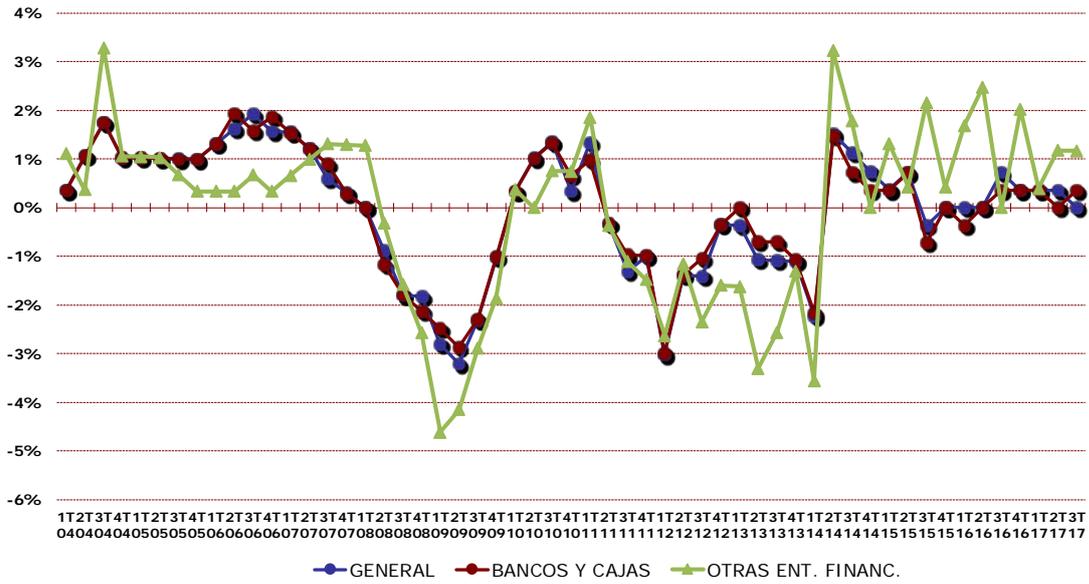
Tomando la evolución interanual a través de la comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2017 con el mismo trimestre de 2016 se observa igualmente la existencia de una tendencia alcista, dando lugar a una tasa interanual del 0,72%, ligeramente más moderada que la obtenida a través de la comparación de resultados anuales (1,09%).

Los gráficos de evolución, tanto de resultados absolutos como de tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, proporcionan una ligera pero constante tendencia alcista, dando lugar a un incremento de los periodos medios de contratación, que claramente se consolidan por encima de los 23 años de media.

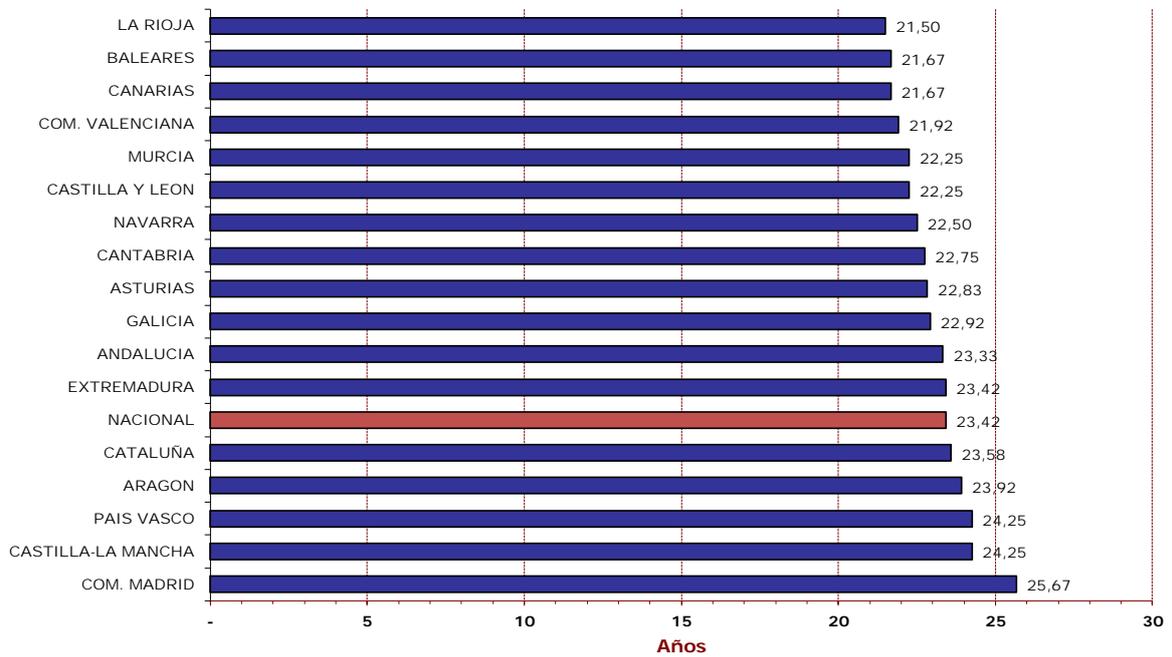
Este factor contribuye positivamente a la mejora de la accesibilidad, siendo un factor positivo adicional desde el punto de vista de la contribución del mercado hipotecario en la mejora de la dinámica del mercado inmobiliario.

Con estos resultados, resulta previsible que a lo largo de los próximos trimestres exista una continuidad en la tendencia alcista de los periodos medios de contratación, encaminándose hacia resultados medios que se aproximen a los 24 años. Los bajos tipos de interés favorecen una continuidad en la tendencia alcista de los plazos medios de contratación.

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 2017

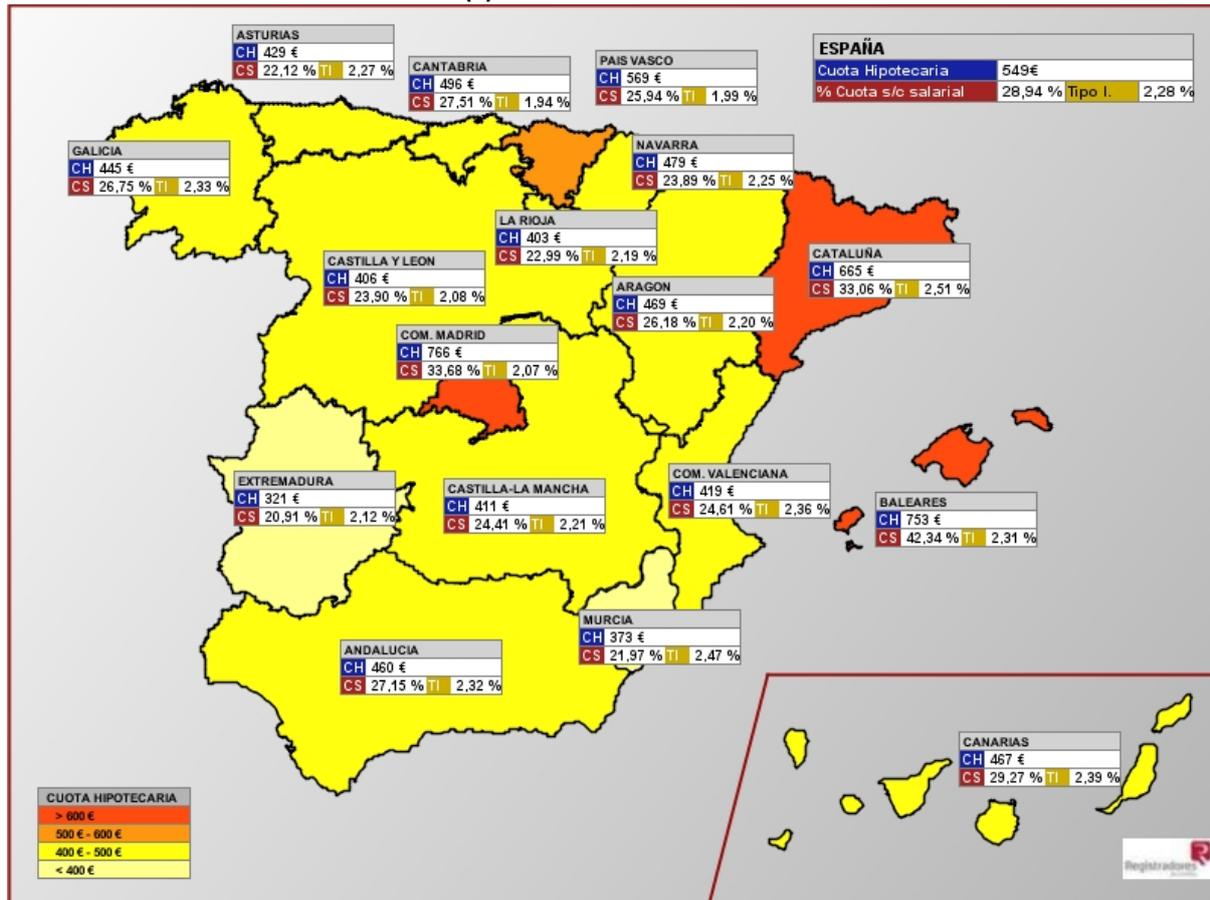


Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2017	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	280	281	273	282	284	270
ARAGON	287	290	259	276	279	248
ASTURIAS	274	271	286	265	260	281
BALEARES	260	277	105	260	267	134
CANARIAS	260	259	265	236	237	229
CANTABRIA	273	274	247	277	279	251
CASTILLA Y LEON	267	268	259	271	273	261
CASTILLA-LA MANCHA	291	289	299	285	285	283
CATALUÑA	283	285	269	281	284	249
COM. MADRID	308	308	289	307	309	280
COM. VALENCIANA	263	263	258	262	263	245
EXTREMADURA	281	281	278	282	283	276
GALICIA	275	277	231	275	278	208
LA RIOJA	258	273	201	261	268	231
MURCIA	267	267	258	268	271	251
NAVARRA	270	282	247	275	281	265
PAIS VASCO	291	297	265	291	295	274
NACIONAL	281	283	262	279	282	260

Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	-1,41%	-1,40%	-2,50%	1,81%	2,16%	3,85%
ARAGON	5,51%	5,07%	7,92%	3,37%	2,57%	4,64%
ASTURIAS	9,16%	14,83%	-1,04%	0,00%	-2,26%	6,44%
BALEARES	-1,89%	3,36%	-43,85%	1,96%	3,09%	-21,64%
CANARIAS	19,82%	20,47%	7,29%	-1,67%	-2,07%	8,53%
CANTABRIA	-3,53%	-3,86%	-2,76%	1,09%	1,45%	-2,33%
CASTILLA Y LEON	-1,11%	-1,47%	1,97%	-0,37%	-0,73%	2,35%
CASTILLA-LA MANCHA	4,30%	3,58%	7,17%	1,06%	0,35%	3,66%
CATALUÑA	-0,35%	-0,70%	7,17%	1,44%	1,07%	4,18%
COM. MADRID	2,33%	1,99%	2,12%	0,66%	0,65%	0,72%
COM. VALENCIANA	1,15%	0,38%	4,45%	-0,38%	-0,75%	1,24%
EXTREMADURA	-0,71%	-0,71%	-6,08%	-0,35%	-0,35%	2,99%
GALICIA	0,73%	0,73%	16,67%	-0,36%	-0,36%	2,46%
LA RIOJA	-0,77%	5,00%	-21,79%	-1,88%	-0,74%	-5,71%
MURCIA	-2,20%	-2,91%	0,78%	1,52%	2,26%	-0,40%
NAVARRA	-1,46%	2,55%	-9,19%	3,38%	2,93%	4,74%
PAIS VASCO	-2,35%	-1,33%	-7,99%	3,19%	0,34%	17,60%
NACIONAL	1,08%	1,43%	-1,87%	1,09%	1,08%	4,84%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3er TRIMESTRE 2017



La accesibilidad en la compra de vivienda ha presentado un deterioro a lo largo del tercer trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral de la cuota hipotecaria mensual media del 2,43% y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial de 0,69 pp.

Este deterioro ha sido como consecuencia, principalmente, del incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda, con un aumento intertrimestral del 3,16%. También ha contribuido negativamente, aunque en mucha menor medida, la reducción de los salarios medios (-0,01%). En sentido positivo con respecto a la accesibilidad han actuado el incremento de los plazos de contratación (1,08%) y la ligera reducción de los tipos de interés de contratación (-0,01 pp). El saldo neto de todo ello ha sido un incremento en los indicadores de accesibilidad, dificultando con ello las condiciones de acceso a la compra de vivienda.

El incremento de los precios de la vivienda está empezando a generar estas consecuencias, siendo el factor más relevante a tener en cuenta para explicar el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda, que es el factor con una mayor influencia negativa sobre la accesibilidad.

La cuota hipotecaria mensual media del tercer trimestre ha sido de 548,91 €, frente a los 535,87 € del pasado trimestre, mientras que el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual se ha situado en el 28,94%, frente al 28,25% del segundo trimestre.

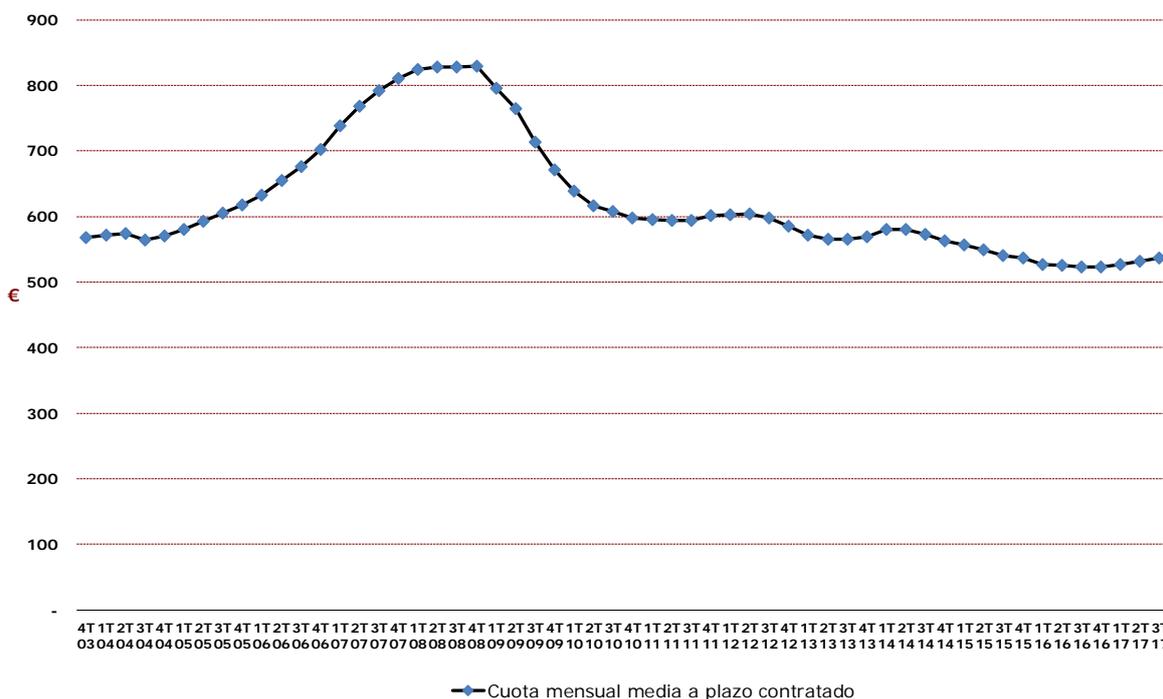
En cuanto a los resultados por comunidades autónomas, las mayores cuantías en cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (766,02 €), Baleares (752,78 €), Cataluña (665,04 €), País Vasco (569,32 €) y Cantabria (495,84 €), mientras que en el extremo opuesto, con los menores resultados, se encuentran Extremadura (320,54 €), Murcia (372,82 €), La Rioja (402,54 €) y Castilla y León (405,55 €).

El porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha alcanzado sus mayores resultados en Baleares (42,34%), Comunidad de Madrid (33,68%), Cataluña (33,06%), Canarias (29,27%) y Cantabria (27,51%),

mientras que las mejores condiciones de accesibilidad corresponden a Extremadura (20,91%), Murcia (21,97%), Asturias (22,12%), y La Rioja (22,99%).

Las tasas de variación intertrimestrales muestran un incremento de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al trimestre precedente en doce comunidades autónomas, frente a los descensos en cinco de ellas. En cuanto a su porcentaje con respecto al coste salarial, nuevamente doce comunidades autónomas presentan incrementos, mientras que en cinco descienden. Las comunidades autónomas con mayores incrementos en cuota hipotecaria han sido Cantabria (8,63%), Canarias (7,08%) y Baleares (6,75%), mientras que las mayores subidas en porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se han alcanzado en Baleares (2,31 pp), Cantabria (2,30 pp) y Canarias (1,86 pp).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Por lo que respecta a los resultados de los últimos doce meses, se consolida el empeoramiento de los indicadores de accesibilidad. La cuota hipotecaria mensual media ha presentado un resultado interanual de 537,31 €, incrementándose con respecto a los 531,50 € del pasado trimestre. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 28,33%, también por encima del 28,02% del segundo trimestre.

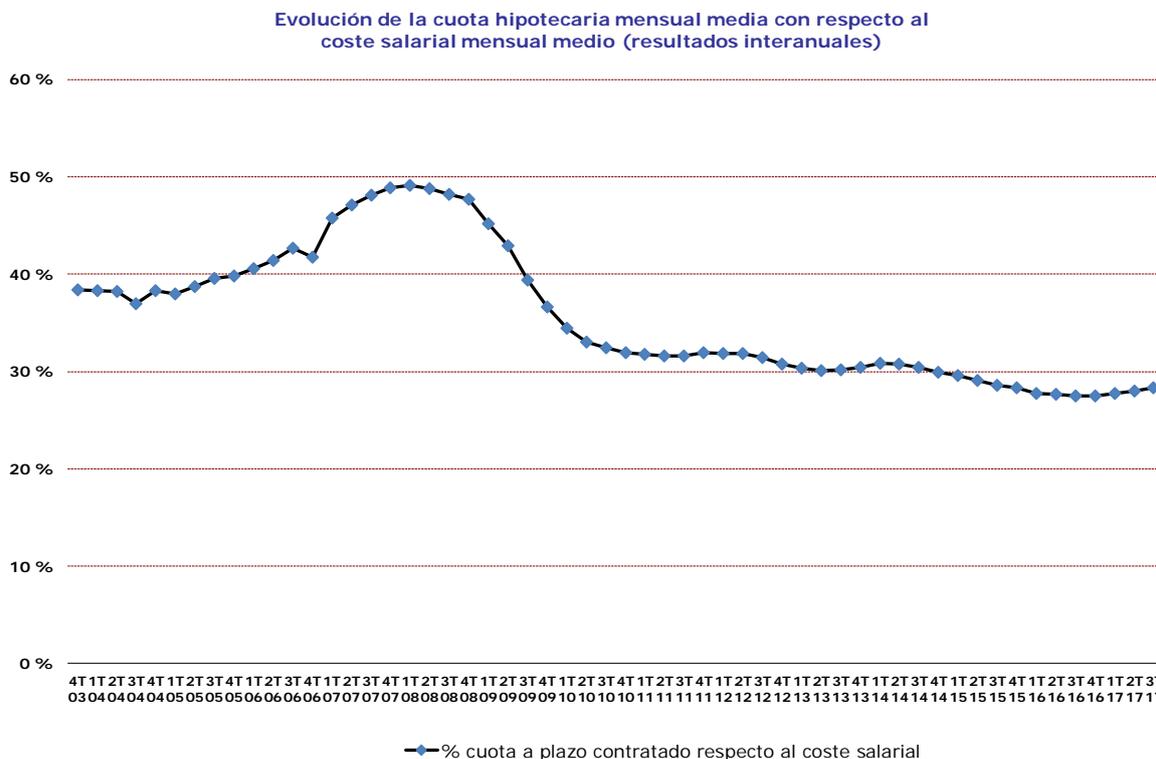
Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales de cuota hipotecaria mensual media han sido Comunidad de Madrid (758,59 €), Baleares (725,07 €), Cataluña (642,15 €) y País Vasco (575,72 €), mientras que los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (326,30 €), Murcia (378,87 €) y Castilla-La Mancha (395,12 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las mayores cuantías interanuales han correspondido a Baleares (40,78%), Comunidad de Madrid (33,35%) y Cataluña (31,92%), frente a las condiciones más favorables, alcanzadas en Extremadura (21,29%), Asturias (22,16%) y Murcia (22,33%).

La evolución interanual de resultados, calculada a través de la comparación de resultados anuales, constata claramente el deterioro de la accesibilidad, con un incremento del 2,59% en la cuota hipotecaria mensual media, intensificándose con respecto al 1,00% del pasado trimestre. El porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha incrementado en 0,80 pp, frente a los 0,36 pp del trimestre precedente.

En once comunidades autónomas se han incrementado interanualmente la cuota hipotecaria mensual media, dando lugar a los mayores incrementos en La Rioja (8,03%), Castilla-La Mancha (7,65%), Baleares (7,42%) y

Cataluña (6,30%). Por su parte, el porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha incrementado en doce comunidades autónomas, dando lugar a los mayores deterioros en Baleares (2,60 pp), Cataluña (2,01 pp), La Rioja (1,98 pp) y Castilla-La Mancha (1,45 pp).

La medición de la evolución interanual a través de la comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre de 2016 muestra igualmente un deterioro de la accesibilidad, con un incremento del 2,83% en la cuota hipotecaria mensual media y de 0,89 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.



La evolución previsible de los indicadores de accesibilidad, en el actual escenario de reactivación del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario, pasa por una previsible continuidad del escenario del último trimestre, es decir, un deterioro de los indicadores de accesibilidad.

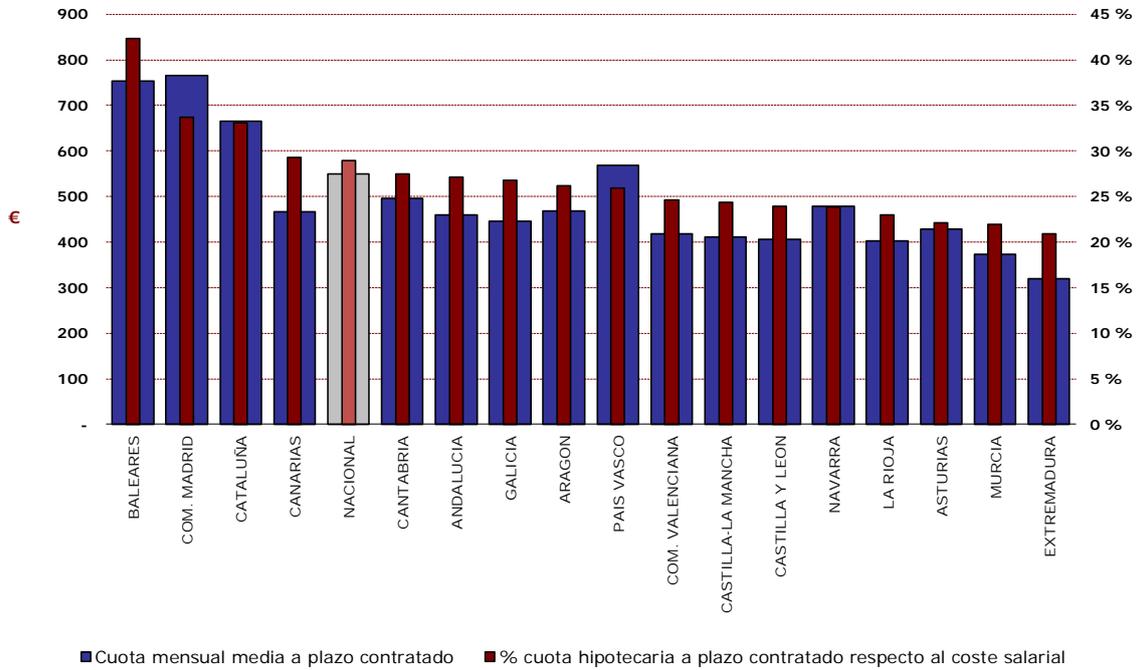
El factor más relevante a tener en cuenta en el momento actual es el endeudamiento hipotecario, con una clara tendencia alcista como consecuencia del incremento del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario.

El resto de factores presentan una influencia escasamente significativa, especialmente los tipos de interés y los salarios. Los tipos de interés apenas presentan margen de maniobra a corto plazo, por lo que mientras el BCE mantenga una política de bajos tipos de interés, lo previsible será contar con tipos de interés de contratación similares a los de los últimos trimestres. Los salarios tampoco presentan perspectivas de contar con cambios significativos a corto plazo.

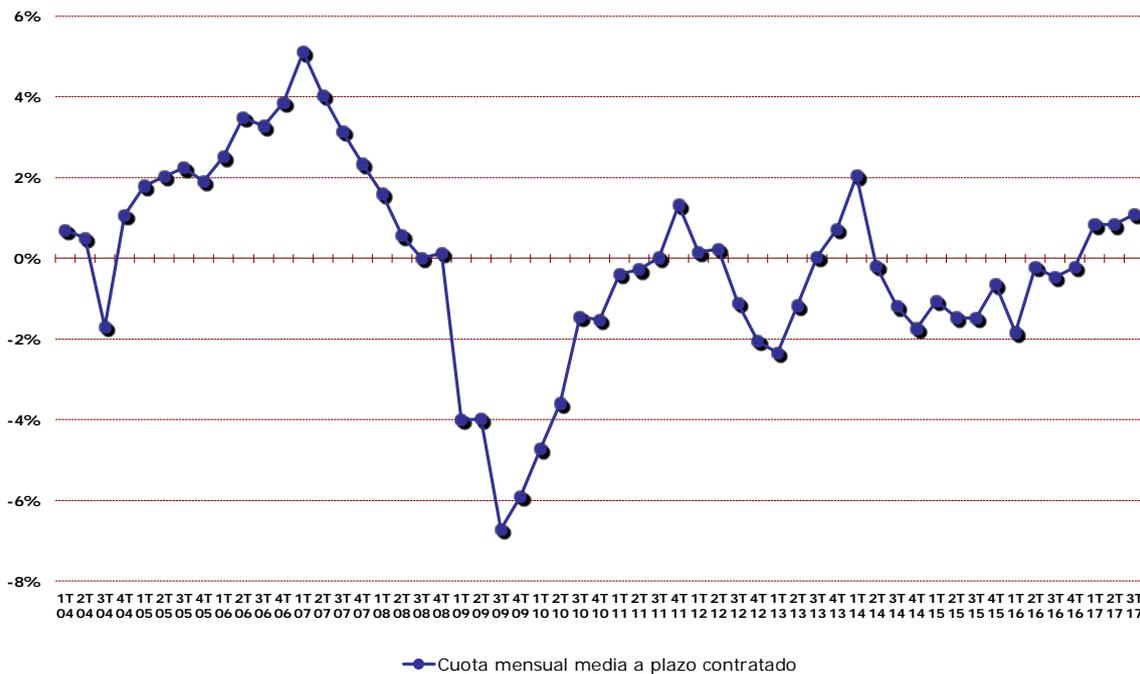
El factor con un mayor grado de dinamismo, en sentido positivo sobre la accesibilidad, está siendo el alargamiento de los plazos de contratación. Sin embargo, esta variable presenta escaso margen de maniobra y no resulta previsible que su tendencia ligeramente alcista se vea modificada en una mayor intensidad.

En consecuencia, se aprecia un nuevo periodo de deterioro de la accesibilidad, que sin duda presentará un efecto negativo sobre el mercado inmobiliario, en la medida que dificultará el acceso a la vivienda de una parte de la sociedad, generando los correspondientes efectos sobre el número de compraventas de vivienda.

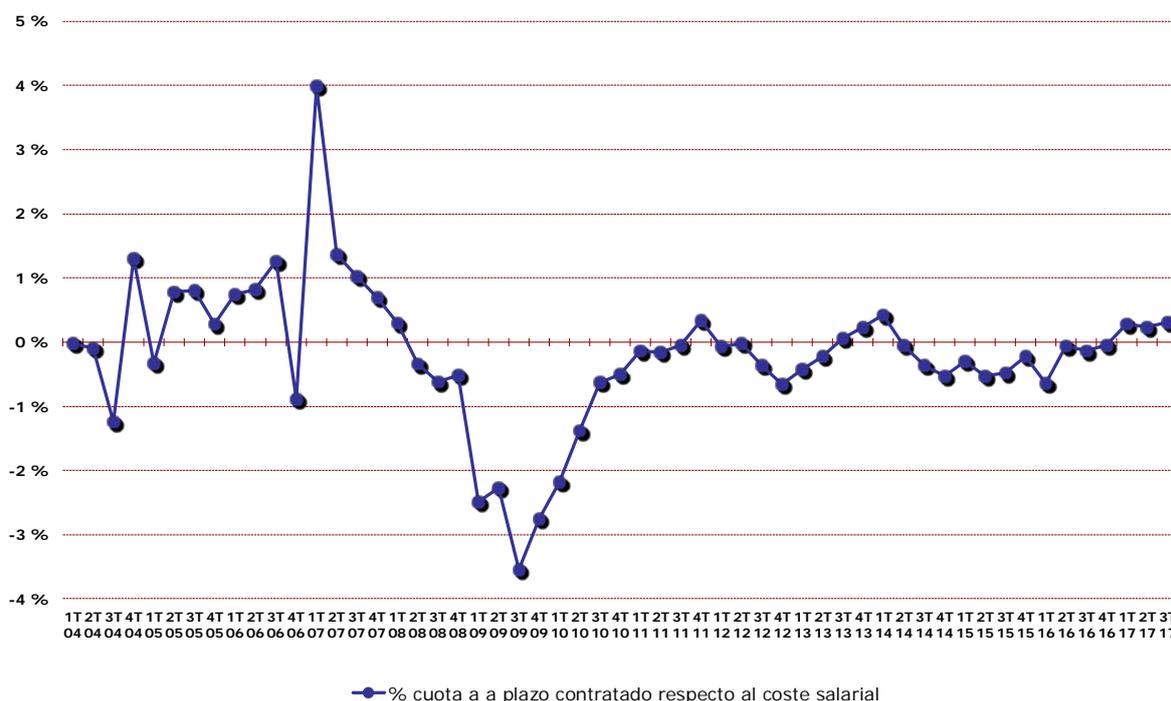
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 3er trimestre 2017



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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2017	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	2,32 %	459,59	27,15 %	2,32 %	448,95	26,52 %
ARAGON	2,20 %	469,02	26,18 %	2,25 %	457,85	25,56 %
ASTURIAS	2,27 %	428,87	22,12 %	2,27 %	429,69	22,16 %
BALEARES	2,31 %	752,78	42,34 %	2,32 %	725,07	40,78 %
CANARIAS	2,39 %	467,48	29,27 %	2,42 %	449,07	28,12 %
CANTABRIA	1,94 %	495,84	27,51 %	2,04 %	465,36	25,82 %
CASTILLA Y LEON	2,08 %	405,55	23,90 %	2,13 %	406,92	23,98 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,21 %	411,09	24,41 %	2,21 %	395,12	23,46 %
CATALUÑA	2,51 %	665,04	33,06 %	2,48 %	642,15	31,92 %
COM. MADRID	2,07 %	766,02	33,68 %	2,10 %	758,59	33,35 %
COM. VALENCIANA	2,36 %	418,88	24,61 %	2,36 %	413,84	24,32 %
EXTREMADURA	2,12 %	320,54	20,91 %	2,21 %	326,30	21,29 %
GALICIA	2,33 %	445,03	26,75 %	2,40 %	441,49	26,53 %
LA RIOJA	2,19 %	402,54	22,99 %	2,14 %	409,59	23,39 %
MURCIA	2,47 %	372,82	21,97 %	2,42 %	378,87	22,33 %
NAVARRA	2,25 %	479,14	23,89 %	2,12 %	480,11	23,94 %
PAIS VASCO	1,99 %	569,32	25,94 %	2,04 %	575,72	26,23 %
NACIONAL	2,28 %	548,91	28,94 %	2,29 %	537,31	28,33 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2017	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	4,54%	1,20 %	-0,18%	0,15 %
ARAGON	0,43%	0,18 %	0,84%	0,57 %
ASTURIAS	-3,36%	-0,83 %	3,64%	0,39 %
BALEARES	6,75%	2,31 %	7,42%	2,60 %
CANARIAS	7,08%	1,86 %	2,64%	0,69 %
CANTABRIA	8,63%	2,30 %	-5,26%	-1,65 %
CASTILLA Y LEON	-3,23%	-0,59 %	-2,26%	-0,08 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,73%	1,10 %	7,65%	1,45 %
CATALUÑA	3,00%	0,97 %	6,30%	2,01 %
COM. MADRID	-2,21%	-0,72 %	0,78%	0,57 %
COM. VALENCIANA	3,90%	0,79 %	2,94%	0,29 %
EXTREMADURA	2,85%	0,70 %	-2,11%	0,02 %
GALICIA	2,07%	0,46 %	2,51%	0,49 %
LA RIOJA	1,15%	0,29 %	8,03%	1,98 %
MURCIA	4,22%	1,05 %	-4,16%	-0,70 %
NAVARRA	-0,24%	-0,33 %	0,46%	-0,42 %
PAIS VASCO	-1,60%	-0,31 %	-5,01%	-1,09 %
NACIONAL	2,43%	0,69 %	2,59%	0,80 %

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

La intensa tendencia descendente del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha contado con una continuidad a lo largo del tercer trimestre, alcanzando un nuevo mínimo histórico, con 4.481 certificaciones.

En el trimestre precedente, que supuso un nuevo mínimo histórico, se habían registrado 6.744 certificaciones. Con respecto a dicho resultado el descenso intertrimestral ha sido del -33,56%, constatando con ello la evidente tendencia descendente. En un solo trimestre se han registrado 2.263 certificaciones menos.

La comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre de 2016 muestra cómo el descenso interanual ha sido del -41,65%. En el último año se han registrado 29.516 certificaciones, 3.198 menos que el resultado interanual del pasado trimestre.

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

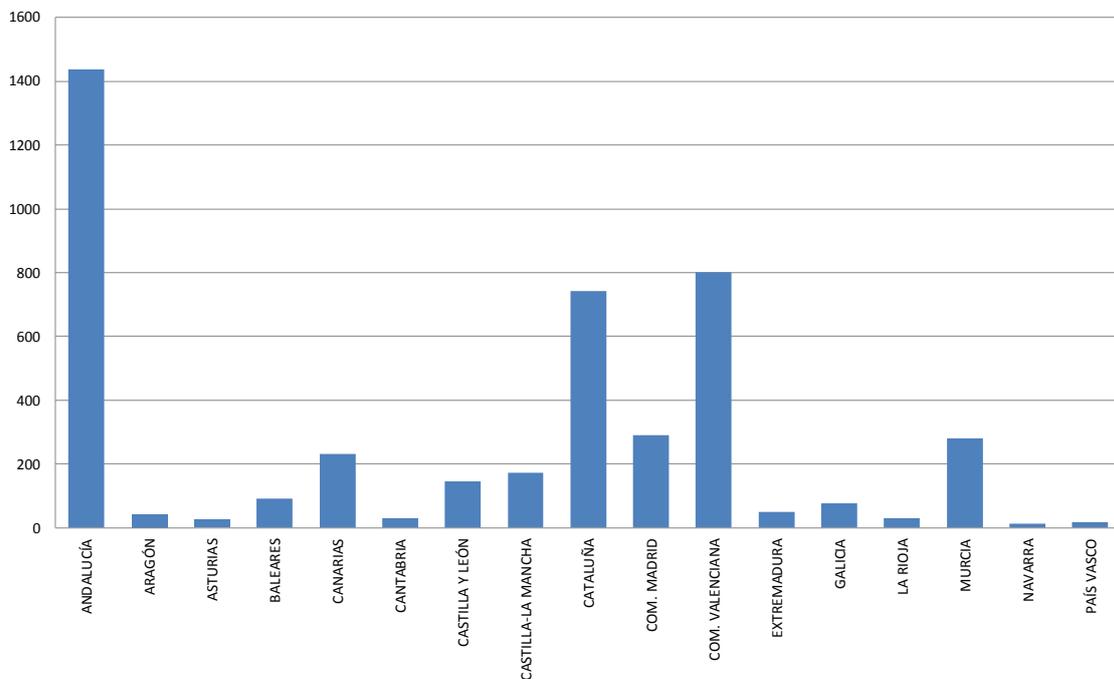
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 3T 2017	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	1.438
COM. VALENCIANA	802
CATALUÑA	743
COM. MADRID	290
MURCIA	281
CANARIAS	231
CASTILLA-LA MANCHA	173
CASTILLA Y LEÓN	145
BALEARES	91
GALICIA	78
EXTREMADURA	50
ARAGÓN	43
LA RIOJA	31
CANTABRIA	30
ASTURIAS	25
PAÍS VASCO	18
NAVARRA	12
NACIONAL	4.481

Las diferencias entre comunidades autónomas son muy notables. Andalucía es claramente la comunidad autónoma con un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, habiendo registrado 1.438 en el último trimestre, que supone el 32,09% del total nacional. Junto a Andalucía hay otras dos comunidades autónomas con resultados destacados: Comunidad Valenciana con 802 y Cataluña con 743. Entre

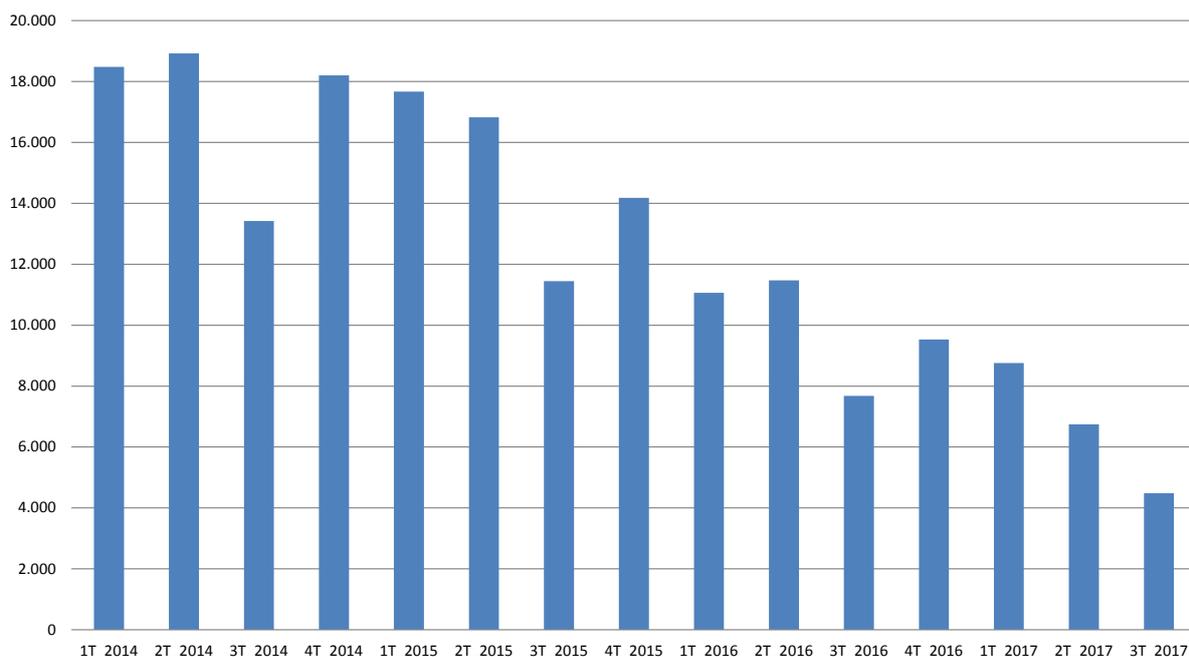
estas tres comunidades autónomas se alcanza el 66,57% del total. El resto de comunidades autónomas presentan resultados por debajo de 300 trimestrales. De hecho, nueve comunidades autónomas cuentan con resultados inferiores a las 100 trimestrales.

En todas las comunidades autónomas ha descendido el número de certificaciones por ejecución de hipoteca con respecto al trimestre precedente. En términos absolutos, las mayores reducciones se han alcanzado en Andalucía (-518), Comunidad Valenciana (-539) y Cataluña (-392), que son precisamente las que cuentan con cifras más elevadas.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 3er trimestre 2017



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



El gráfico de evolución de resultados constata con claridad la tendencia descendente. De hecho, de seguir esta tendencia, en la mayor parte de la geografía española, la certificación de vivienda por ejecución de hipoteca presentará un peso muy residual, tal y como ya ocurre en no pocas comunidades autónomas. Los resultados del último trimestre apenas representan un 20% de los alcanzados en determinados trimestres de 2014, constando la pérdida de representatividad de esta realidad.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Interanual 3T 2017	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	8.888
ARAGÓN	578
ASTURIAS	197
BALEARES	587
CANARIAS	1.403
CANTABRIA	145
CASTILLA Y LEÓN	773
CASTILLA-LA MANCHA	1.148
CATALUÑA	4.721
COM. MADRID	2.433
COM. VALENCIANA	5.317
EXTREMADURA	402
GALICIA	646
LA RIOJA	258
MURCIA	1.682
NAVARRA	151
PAÍS VASCO	187
NACIONAL	29.516

La recuperación económica entendemos que constituye uno de los factores más relevantes para que se haya producido esta evolución, junto a la recuperación del propio mercado inmobiliario. Ambos aspectos generan un entorno económico más favorable, que permite minorar la generación de situaciones que lleven a la necesidad de comenzar procedimientos de ejecución hipotecaria.

En la medida que tanto la evolución de la actividad económica como del propio mercado inmobiliario cuentan con perspectivas favorables, resulta previsible que el número de certificaciones siga reduciéndose a lo largo de próximos trimestres. Previsible dicho descenso no será tan intenso como en el tercer trimestre, ya que, tal y como se puede constatar en el gráfico de evolución, los terceros trimestres presentan estacionalidad, pero sí con una clara tendencia a la consolidación de constantes e intensos descensos.

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 2017.

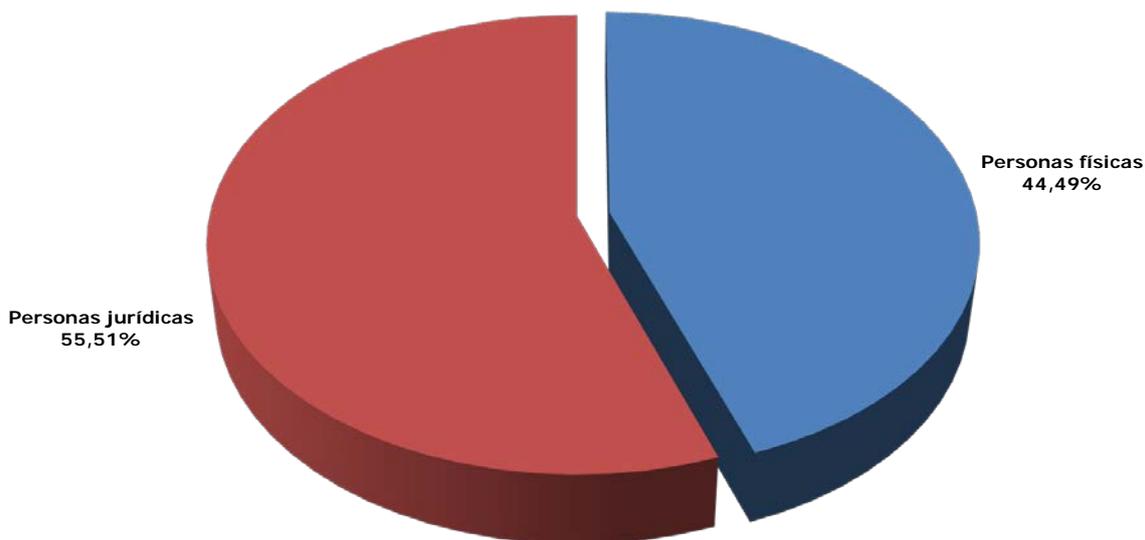
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2017		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	44,49%	55,51%

El tercer trimestre del año ha supuesto una continuidad en la tendencia bajista del peso de personas físicas en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de personas jurídicas, pero con mucha mayor intensidad que en cualquier trimestre previo.

Concretamente, el 44,49% de las certificaciones del tercer trimestre han correspondido a personas físicas, quedando el peso de personas jurídicas en el 55,51%. El trimestre precedente el peso de personas físicas, que suponía un mínimo histórico, fue del 53,26%, con un 46,74% de personas jurídicas. En consecuencia, en un trimestre el peso de personas físicas se ha reducido en -8,77 pp, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de personas jurídicas.

El resultado de todo ello ha sido la consecución de un nuevo mínimo histórico en el peso de personas físicas, y un máximo histórico en el peso de personas jurídicas. De hecho, por primera vez desde que se generan resultados el peso de personas jurídicas es superior al de personas físicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 3er trimestre 2017



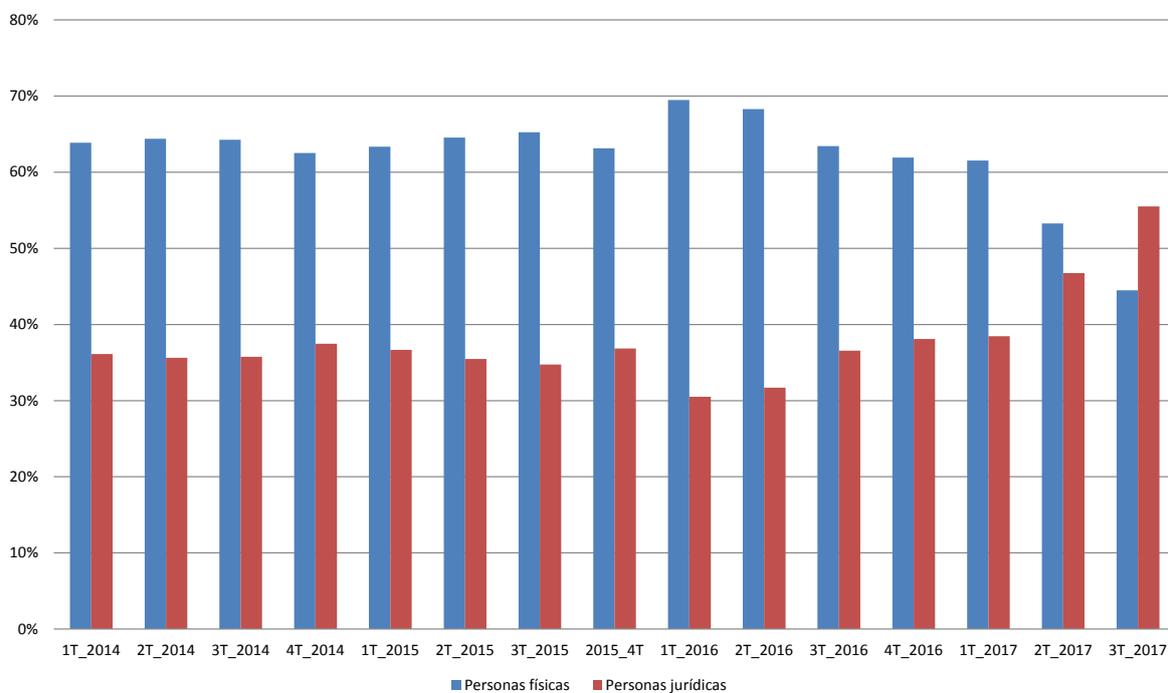
Tal y como hemos indicado en el subapartado precedente, la recuperación económica y del mercado inmobiliario, está llevando a una reducción del número de situaciones de esta naturaleza pero, asimismo, el menor número de certificaciones que van produciéndose, corresponden en mayor proporción a las personas jurídicas que a las personas físicas.

La comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2017 con el mismo trimestre del año precedente muestra todavía de forma más clara la evolución de pesos, ya que en el último año el peso de personas físicas se ha reducido en -18,94 pp, incrementándose en dicha cuantía el peso de personas jurídicas.

El siguiente gráfico muestra con claridad la evolución de resultados, constatándose la tendencia del último año y medio, en el que se ha pasado de un peso de personas físicas próximo al 70%, a situarse por debajo del 45%.

A lo largo de los trimestres, en la medida que se consolide la recuperación económica y del mercado inmobiliario, previsiblemente seguirá reduciéndose el peso de personas físicas afectadas por estas situaciones de dificultad, aunque los resultados podrán presentar mayor variabilidad en la medida que el número absoluto de certificaciones se está reduciendo intensamente.

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

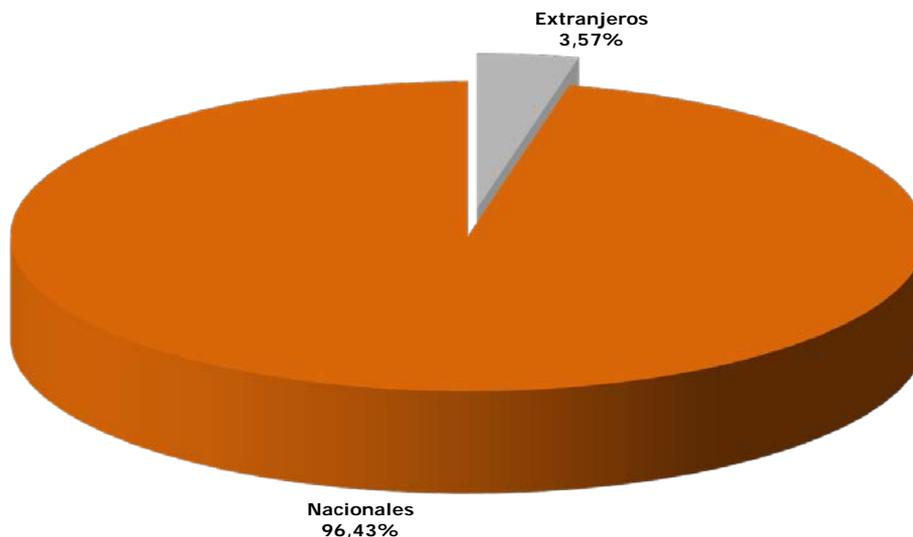


2.12.1.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

La tendencia descendente en el peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha consolidado en el tercer trimestre del año, generando el menor resultado de la serie histórica, con un peso del 3,57%, por debajo del 5,45% del pasado trimestre, que también supuso un mínimo histórico. En consecuencia, en el último trimestre el peso de extranjeros ha descendido en -1,88 pp, incrementándose el peso de nacionales en dicha cuantía.

La comparación directa del peso de extranjeros en este tercer trimestre con respecto al mismo trimestre de 2016 muestra cómo el descenso interanual ha sido de -4,04 pp, constatando la intensa y progresiva tendencia descendente en el actual ciclo inmobiliario, con un predominio de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, caracterizada por estar configurada por nacionalidades predominantemente con un elevado nivel de renta per capita, por tanto, menos expuestos a la aparición de situaciones de dificultad financiera.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
3er trimestre 2017

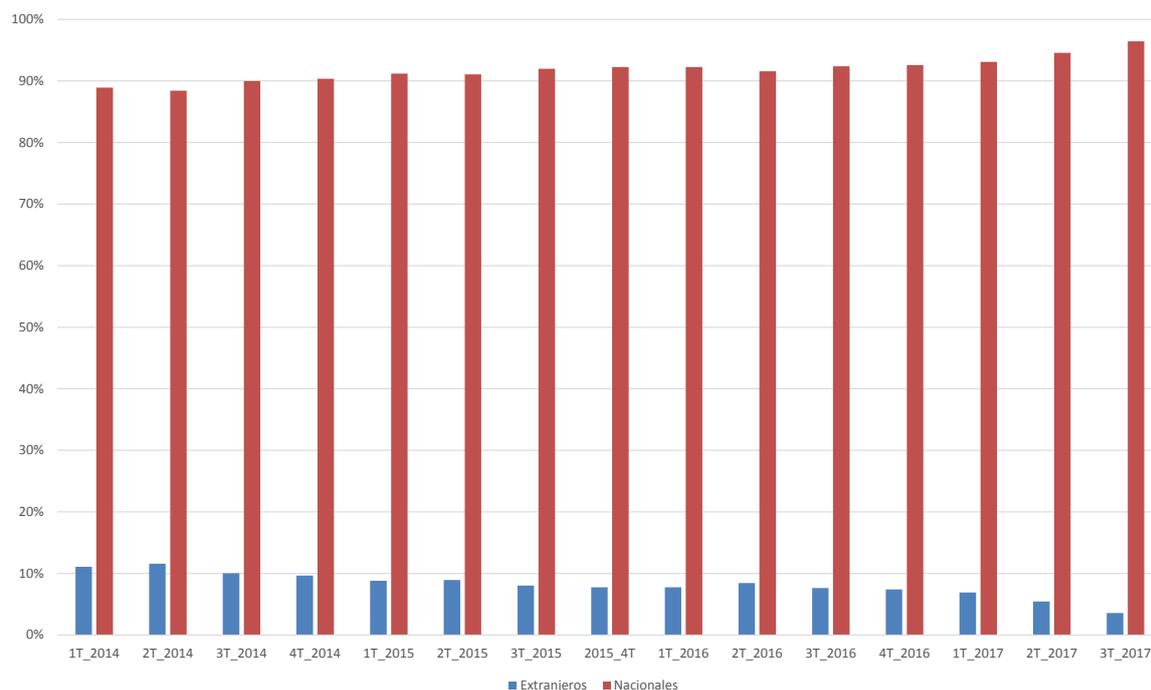


Precisamente, el desglose de nacionalidades proporciona como nacionalidades con mayor peso a ecuatorianos, que suponen el 12,82% de las certificaciones de extranjeros. Esta nacionalidad no se encuentra entre las veinte primeras en compra de vivienda en España desde hace muchos años, pero sí que fue una nacionalidad puntera en el anterior ciclo alcista. Conforme nos vamos alejando temporalmente el número absoluto se reduce notablemente, aunque mantiene su relevancia porcentualmente.

Tras ellos se encuentran británicos con un 8,97%, tratándose de una nacionalidad que siempre ha encabezado la compra de vivienda por extranjeros en España y que, por tanto, resulta normal que se sitúe dentro de las nacionalidades cabeceras. La tercera posición está ocupada por rumanos (8,33%) y marroquíes (7,69%), ambas nacionalidades con un peso relativamente significativo en la compra de vivienda en España, habiendo ocupado puestos cabeceros a lo largo del anterior ciclo alcista y situándose en posiciones próximas a la décima posición durante los últimos años. El resto de nacionalidades presentan pesos por debajo del 4%.

La evolución de resultados a lo largo de los quince últimos trimestres aparece reflejado en el siguiente gráfico, con un desglose en peso de certificaciones de nacionales y extranjeros. En el mismo se constata la citada tendencia descendente en el peso de extranjeros, habiendo pasado de pesos por encima del 10% en 2014 a cifras próximas al 3,5%, siendo previsible una continuidad en su tendencia descendente.

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 2017

Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	0,46%	12,82%
Reino Unido	0,32%	8,97%
Rumania	0,30%	8,33%
Marruecos	0,27%	7,69%
Colombia	0,14%	3,85%
Irlanda	0,11%	3,21%
Rusia	0,11%	3,21%
Italia	0,09%	2,56%
Ucrania	0,09%	2,56%
Alemania	0,09%	2,56%
Francia	0,09%	2,56%
Portugal	0,07%	1,92%
China	0,07%	1,92%
Bolivia	0,07%	1,92%
Senegal	0,07%	1,92%
Suecia	0,05%	1,28%
India	0,05%	1,28%
Yugoslavia (ex-)	0,05%	1,28%
Polonia	0,05%	1,28%
Resto	1,02%	28,88%
Extranjeros	3,57%	100,00%
Nacionales	96,43%	
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, al igual que ha ocurrido con el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, ha continuado descendiendo, habiéndose registrado 1.623 en el tercer trimestre, el segundo menor resultado de la serie histórica (1.507 4T 2016), con un descenso de 126 con respecto al segundo trimestre del año, es decir, un descenso intertrimestral del -7,20%. Con respecto al mismo trimestre del año precedente el descenso interanual ha sido del -16,64%.

Número de daciones en pago. Trimestral 3T 2017	
CCAA	Número
CATALUÑA	487
ANDALUCÍA	345
COM. VALENCIANA	277
MURCIA	121
GALICIA	63
COM. MADRID	60
CANARIAS	51
CASTILLA-LA MANCHA	50
EXTREMADURA	39
CASTILLA Y LEÓN	36
BALEARES	30
NAVARRA	17
ARAGÓN	15
PAÍS VASCO	14
ASTURIAS	8
CANTABRIA	7
LA RIOJA	3
NACIONAL	1.623

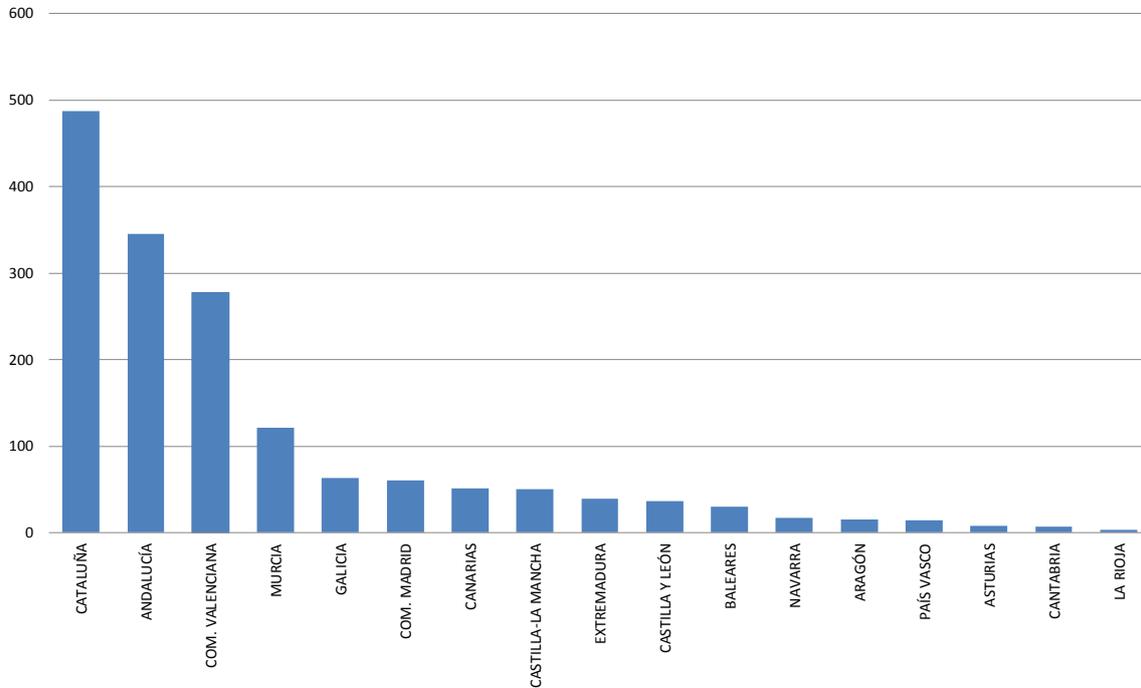
La desagregación de resultados por comunidades autónomas constata el hecho de que la dación en pago es una figura con un peso escasamente relevante en la mayor parte de la geografía española. En trece comunidades autónomas se alcanzan resultados trimestrales por debajo de 70. De hecho, en seis comunidades autónomas alcanzan cifras por debajo de 20 trimestrales. Los resultados más destacados han correspondido a Cataluña (487), Andalucía (345), Comunidad Valenciana (277) y Murcia (121), siendo las únicas que superan las 100 daciones en pago trimestrales. Entre estas cuatro comunidades autónomas alcanzan más del 75% del total nacional.

En doce comunidades autónomas el número de daciones en pago ha descendido con respecto al trimestre precedente, constatando la clara e intensa tendencia descendente.

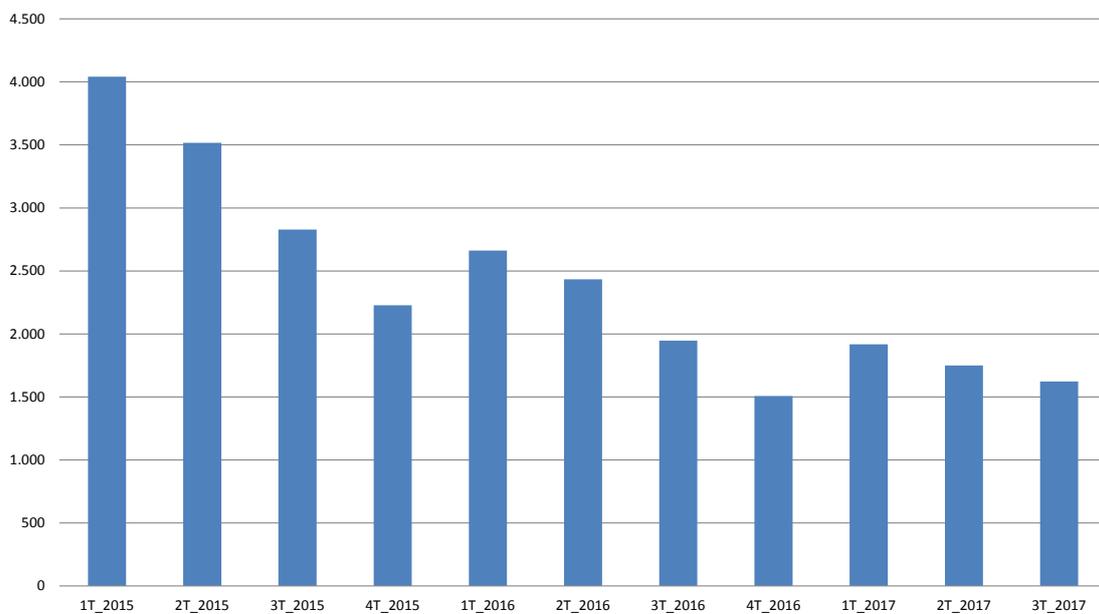
Los resultados interanuales se sitúan en 6.797 daciones en pago, 324 menos que el resultado interanual del pasado trimestre. Con respecto al resultado interanual del tercer trimestre de 2016 el descenso ha sido del -26,67%. Las comunidades autónomas con mayor número de daciones en pago durante el último año han sido Cataluña (1.677), Andalucía (1.489) y Comunidad Valenciana (1.326).

La tendencia, tal y como se observa con claridad en el gráfico de evolución de resultados, es de notable descenso del número de daciones en pago, ampliándose el ámbito territorial en el que esta figura presenta un peso escasamente relevante.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 3er trimestre 2017



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



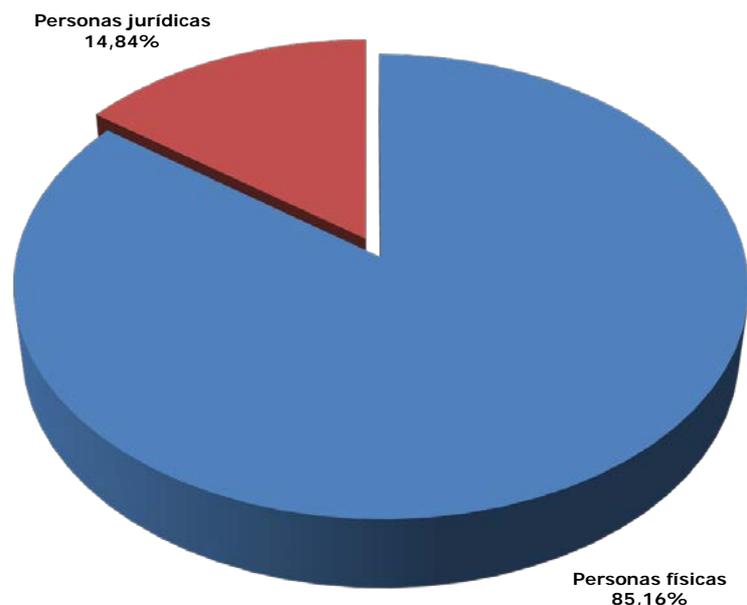
2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

La distribución de daciones en pago en función de su titularidad ha proporcionado en el último trimestre un peso del 14,84% en personas jurídicas y un 85,16% en personas físicas. Estos resultados suponen un incremento de 3,84 pp en el peso de personas jurídicas, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2017		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	85,16%	14,84%

Observando el gráfico de evolución de resultados no se define una tendencia clara con respecto al comportamiento de esta variable. En cierta medida, la intensa reducción del número de daciones en pago lleva a que la distribución de pesos según persona física o jurídica pueda contar con cierto grado de aleatoriedad en función de situaciones coyunturales.

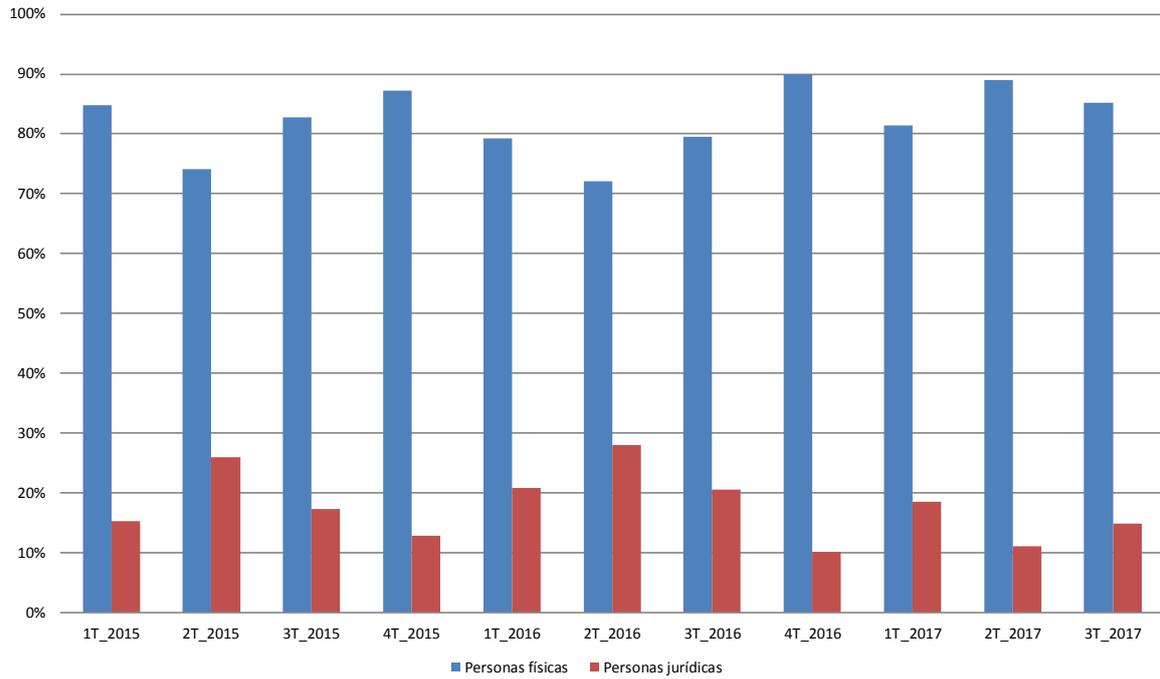
Distribución de daciones en pago según titularidad. 3er trimestre 2017



En el mejor de los casos se puede apreciar un cierto estrechamiento del canal de pesos en personas jurídicas, pudiendo mostrar una cierta tendencia a la progresiva reducción de su peso, contando con algo mayor de peso de personas físicas en la figura de la dación en pago, dentro de su normal liderazgo, con pesos que normalmente se han movido entre el 75% y el 90%.

Al margen de dicha apreciación, la aleatoriedad en resultados y tendencia resulta evidente, no existiendo un patrón de comportamiento claramente definido, más allá de las apreciaciones indicadas. La tendencia resulta muy clara por lo que respecta a la reducción del número de daciones en pago como consecuencia de la recuperación económica, pero su distribución de acuerdo a la división de este aparatado no resulta significativa con el actual peso de número de daciones en pago.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

La distribución de pesos según nacionalidad en el número de daciones en pago, por lo que respecta a la distribución entre nacionales y extranjeros, ha vuelto a lo que podría considerarse como normal, es decir, la consecución de pesos de extranjeros ligeramente por encima del 10%, en este caso del 12,02%. En el pasado trimestre, alcanzó un peso del 19,06%, que supuso su máximo de la serie histórica, muy alejado de los resultados habituales, tal y como puede apreciarse en el gráfico de evolución de resultados.

En consecuencia, con respecto al pasado trimestre, se ha reducido el peso de extranjeros en -7,04 pp, generando el correspondiente incremento en el peso de nacionales. Con respecto al mismo trimestre del año precedente, sin embargo, ha presentado un incremento de 0,19 pp. Este hecho se debe a que, como se ha indicado, con la excepción del trimestre precedente, en el resto los pesos de nacionales y extranjeros en las daciones en pago se han mantenido relativamente estables.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 3T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,39%	19,90%
Marruecos	1,45%	12,04%
Ecuador	1,26%	10,47%
Rumania	1,26%	10,47%
Argentina	0,31%	2,62%
Perú	0,25%	2,09%
Rusia	0,25%	2,09%
Irlanda	0,25%	2,09%
Francia	0,19%	1,57%
Colombia	0,19%	1,57%
Bulgaria	0,19%	1,57%
Bolivia	0,19%	1,57%
Portugal	0,19%	1,57%
Ucrania	0,13%	1,05%
Italia	0,13%	1,05%
Ghana	0,06%	0,52%
Gambia	0,06%	0,52%
Egipto	0,06%	0,52%
Uruguay	0,06%	0,52%
Resto	3,15%	26,20%
Extranjeros	12,02%	100,00%
Nacionales	87,98%	
TOTAL	100,00%	

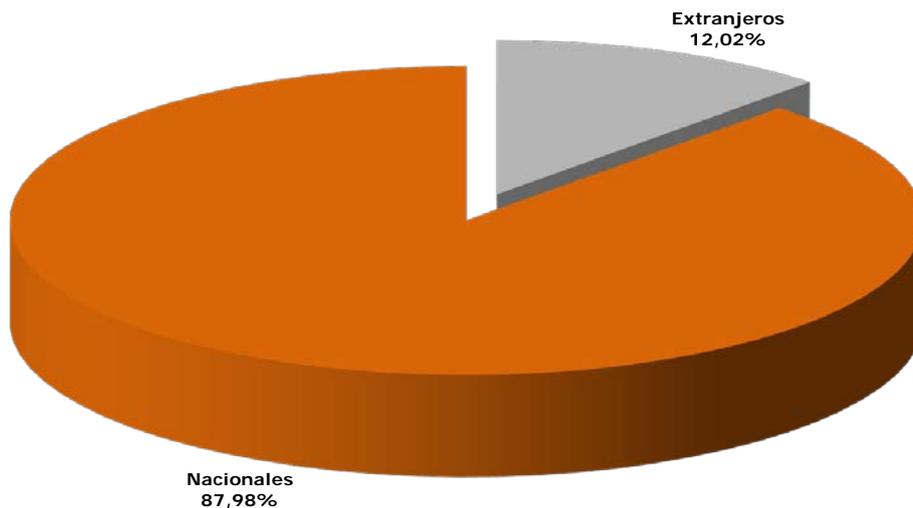
La distribución de resultados por nacionalidades también ha proporcionado cambios significativos, algo normal cuando se trabaja con un número de operaciones reducido. Los británicos han seguido encabezando los resultados, en este caso con un 19,90% de las daciones en pago a extranjeros, descendiendo con respecto al 33,94% del segundo trimestre, que fue un resultado muy por encima de los que tradicionalmente ha sido el peso de esta nacionalidad.

El resto de nacionalidades con pesos destacados han sido marroquíes (12,04%), ecuatorianos (10,47%) y rumanos (10,47%), todas ellas cabeceras en la compra de vivienda durante el anterior ciclo alcista, con pesos mucho más bajos durante los últimos años en la compra de vivienda por extranjeros.

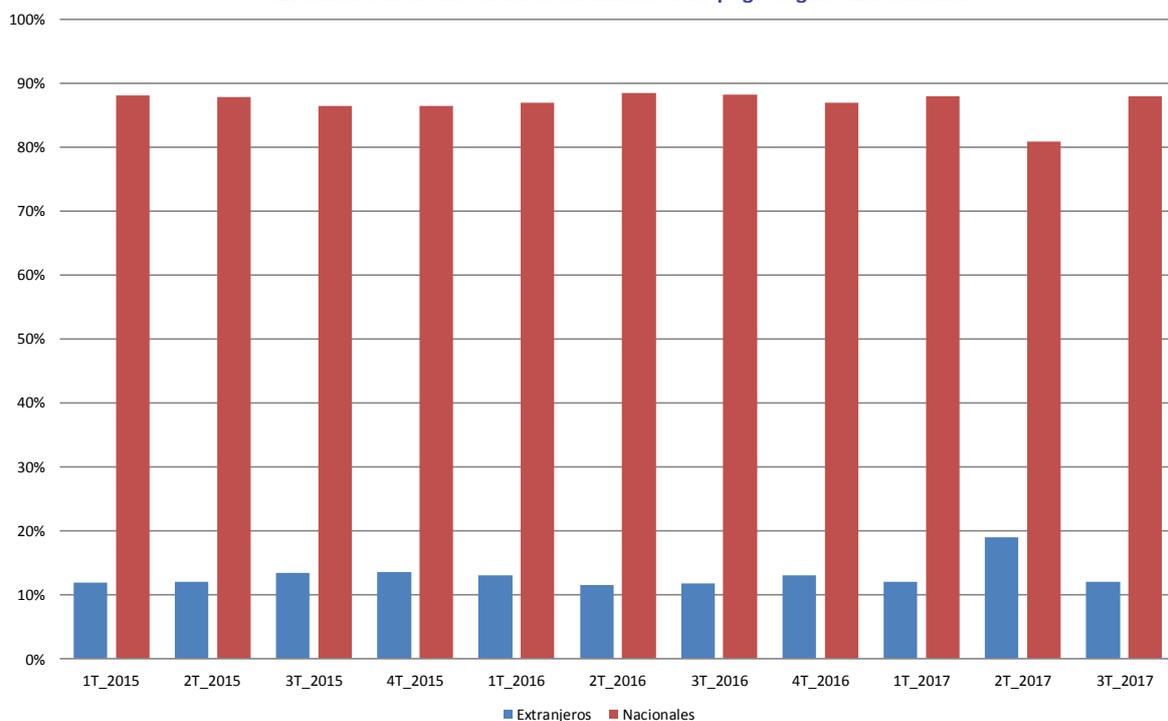
El resto de nacionalidades presentan pesos poco significativos, situándose por debajo del 3% en todos los casos.

En este caso, dado el comportamiento histórico de la variable, lo normal es mantener pesos de daciones en pago a extranjeros ligeramente por encima del 10%, algo por debajo de lo que es su tradicional peso en el mercado de compraventa, influenciado por el mayor poder adquisitivo de las nacionalidades que durante los últimos años vienen encabezando la compra de vivienda en España.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 3er trimestre 2017



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

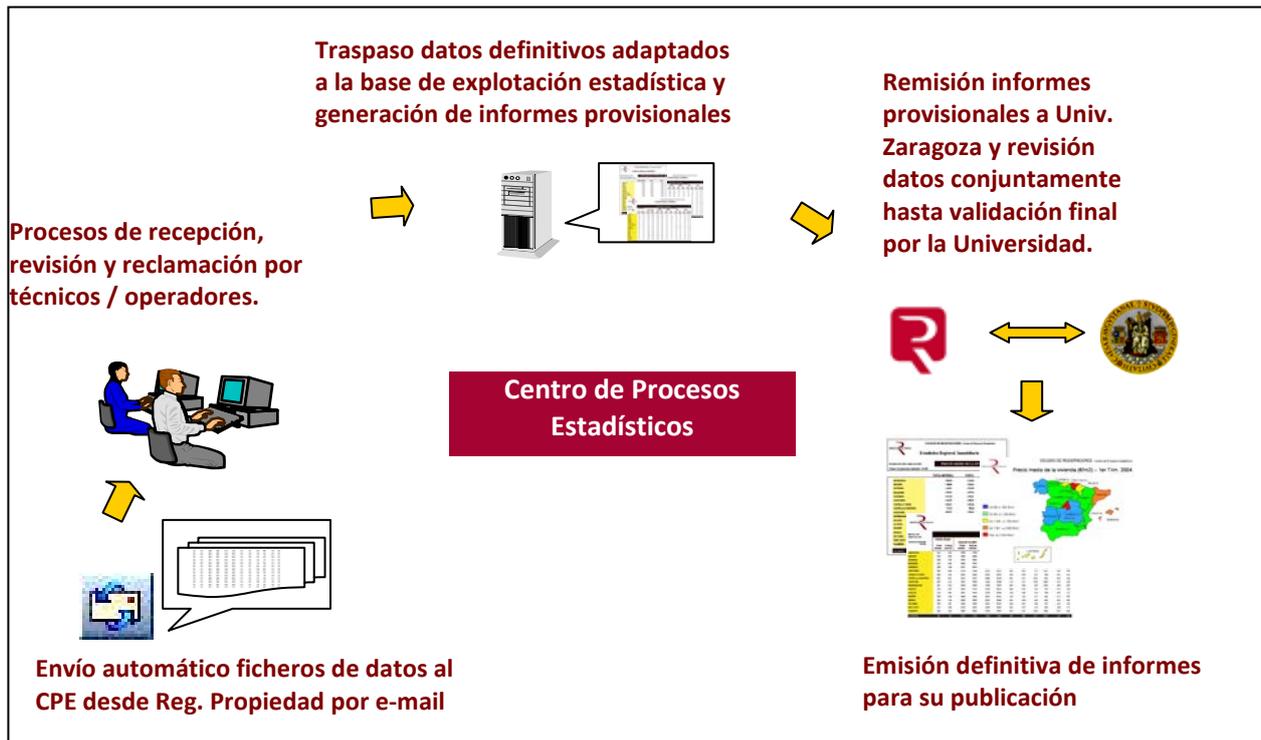
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

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

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales

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

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

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

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

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

Los resultados del presente Informe permitirán conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno de los objetivos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

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

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

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

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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