



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 4º TRIMESTRE 2014 -

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

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp

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

<http://gamerin.unizar.es>

Febrero de 2015

4º TRIMESTRE 2014**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	6
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	6
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	8
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	18
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	21
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	25
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	29
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	34
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	39
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	41
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	46
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	50
2.12. Impagos hipotecarios	55
3. Metodología	63
3.1. Objetivos	63
3.2. Informes	67

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 cuarto trimestre del año 2014.

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) se ha incrementado un 0,91% durante el cuarto trimestre, dando lugar a un incremento interanual del 2,55%. Los resultados de los últimos trimestres constatan el cambio de tendencia en el precio de la vivienda, dando lugar a un cierto escenario de estabilidad de precios, con tasas positivas de muy baja cuantía, siendo previsible el mantenimiento de este escenario de precios durante los próximos trimestres.

Las compraventas de vivienda registradas durante el cuarto trimestre han sido 77.881, el resultado más bajo de los cuatro trimestres de 2014. Estas cifras suponen un descenso intertrimestral del -2,11%, pero un incremento con respecto al cuarto trimestre de 2013 del 7,33%.

Uno de los aspectos más destacados es el comportamiento asimétrico de la vivienda nueva y usada. En el último trimestre las compraventas de vivienda usada (54.788) ya han sido más del doble que las de vivienda nueva (23.093). Mientras la vivienda nueva ha presentado un descenso intertrimestral del -15,82%, la vivienda usada ha mantenido su fortaleza, creciendo trimestre tras trimestre, en este caso un 5,10%. La comparación con los resultados del cuarto trimestre de 2013 muestra más claramente la citada asimetría, con un descenso en vivienda nueva del -30,21%, frente al incremento en vivienda usada del 38,80%.

Andalucía mantiene su tradicional liderazgo por comunidades autónomas, en esta ocasión con 15.800 compraventas registradas, seguida de Cataluña (11.810), Comunidad Valenciana (11.032) y Comunidad de Madrid (10.303). Diez comunidades autónomas han contado con descensos intertrimestrales, frente a los incrementos en siete de ellas, encabezadas por Navarra (21,42%), Extremadura (19,40%) y Baleares (18,90%).

La desagregación de resultados de compraventas de vivienda por provincias permite observar cómo los mercados más atractivos desde el punto de vista de la demanda son los que están presentando un mejor comportamiento en sus resultados absolutos y tasas de variación, correspondiendo fundamentalmente a las provincias isleñas, Madrid y algunas de las provincias mediterráneas. Esta situación se circunscribe dentro la heterogeneidad presentada durante los últimos trimestres por el mercado inmobiliario español, con localizaciones especialmente activas por existir un interés residencial y/o turístico, frente a localizaciones donde continúa sufriendose el ajuste del mercado inmobiliario.

Concretamente, durante el cuarto trimestre del año las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (10.303), Barcelona (7.664), Málaga (5.912), Alicante (5.707) y Valencia (4.042). En relación al número de habitantes (número de compraventas por cada mil habitantes) la mayor actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en las provincias de Málaga (3,65), Alicante (3,08) y Girona (2,44).

Treinta provincias han contado con una reducción del número de compraventas con respecto al tercer trimestre del año, dando lugar a crecimientos en veinte de ellas. Sin embargo, desagregando los resultados en vivienda nueva y usada se observa cómo en vivienda nueva los descensos se han producido en cuarenta provincias, mientras que en vivienda usada únicamente trece provincias han contado con reducciones.

La compra de vivienda por extranjeros ha alcanzado un nuevo máximo histórico en el cuarto trimestre, con un resultado del 13,88% (13,10% en el tercer trimestre). De este modo, se acumulan cinco años consecutivos con crecimientos, desde el 4,24% del año 2009. La estructura de nacionalidades se ha mantenido relativamente estable, siendo el aspecto más destacado la pérdida de posiciones de rusos (pasan de la tercera a la sexta posición en un solo trimestre) como consecuencia de la situación política y la debilidad de su moneda. De este modo, británicos se han mantenido en cabeza con el 18,62% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de franceses (9,39%), alemanes (7,25%), belgas (6,90%), italianos (6,13%), rusos (5,83%), suecos (5,83%), chinos (4,14%) y noruegos (3,74%).

Durante los próximos trimestres habrá que tener en cuenta el efecto derivado de la bajada de la cotización del euro, haciendo todavía más atractiva la compra de vivienda en España para algunas de las primeras nacionalidades, con monedas con un mejor comportamiento relativo, pudiendo compensar los efectos globales derivados por la reducción de la compra de vivienda por rusos, que de momento no se ha producido en la medida que sigue creciendo el peso relativo de compra de vivienda por extranjeros.

La distribución de compraventas de vivienda sigue reflejando claramente la minoración del mercado de vivienda nueva en el mercado inmobiliario español. De hecho, en el cuarto trimestre del año se ha situado ya por debajo del 30%, concretamente el 29,65%, frente al 70,35% de compraventas de vivienda usada. En la medida que no existe la posibilidad de un cambio de tendencia al continuar la prácticamente nula iniciación de vivienda nueva y el progresivo agotamiento del stock de vivienda nueva pendiente de venta, durante los próximos trimestres seguirá reduciéndose intensamente el peso relativo de compraventas de vivienda nueva, pudiendo llegar a alcanzar a corto plazo cuantías entre el 15% y el 20%. En el cuarto trimestre el descenso con respecto al tercer trimestre ha sido de 4,83 puntos porcentuales, y con respecto al cuarto trimestre de 2013 ni más ni menos que 15,95 puntos porcentuales. De seguir esta tendencia, que nada parece indicar que vaya a cambiar a corto y medio plazo, la vivienda nueva podría llegar incluso a alcanzar cifras próximas al 10%.

Los Bancos siguen consolidando su predominio en el mercado hipotecario, con una cuota de mercado durante el último trimestre del 85,82%, frente al 14,18% de Otras entidades financieras, que trimestre tras trimestre sigue cediendo buena parte de la cuota de mercado ganada durante buena parte de la crisis. En prácticamente todas las comunidades autónomas los Bancos cuentan con la mayor cuota de mercado, con la única excepción de Navarra, donde Otras entidades financieras han alcanzado el 50,02% en el último trimestre. Otras comunidades autónomas con un destacado peso en esta agrupación han sido La Rioja (44,73%), País Vasco (26,53%) y Asturias (24,65%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado sigue consolidando niveles ligeramente por encima de los 1.000 €/m², concretamente 1.060 €/m² en el cuarto trimestre. Este resultado supone un descenso intertrimestral del -0,84% y un incremento del 0,66% con respecto al cuarto trimestre de 2013. El escaso recorrido de las tasas de variación son una clara muestra de la citada estabilidad de resultados en los niveles indicados. Las diferencias por tipo de entidad financiera son mínimas, con un resultado medio de 1.063 €/m² en Bancos y 1.023 €/m² en Otras entidades financieras. Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.681 €/m²), País Vasco (1.528 €/m²), Baleares (1.242 €/m²), Cataluña (1.232 €/m²) y Cantabria (1.146 €/m²). Diez comunidades autónomas se sitúan ya por debajo de los 1.000 €/m², destacando por sus menores resultados Castilla-La Mancha (628 €/m²), Extremadura (630 €/m²), Murcia (750 €/m²), Comunidad Valenciana (774 €/m²) y Castilla y León (785 €/m²).

Sin embargo, el endeudamiento hipotecario por vivienda sí que está mostrando una mayor fuerza alcista, con un crecimiento intertrimestral del 1,29%, habiendo alcanzado los 105.422 €, un 0,89% superior que el cuarto trimestre de 2013. En este caso sí que hay importantes diferencias entre las distintas agrupaciones de entidades financieras, con 106.961 € en Bancos, frente a los 95.235 € de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (199.378 €), Baleares (125.289 €), País Vasco (121.324 €), Cataluña (112.614 €) y Navarra (106.014 €). En doce comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda se sitúa por debajo de los 100.000 €, encabezadas por Extremadura (67.914 €), Murcia (70.634 €) y Canarias (73.324 €).

Los tipos de interés mantienen la tendencia descendente de los últimos trimestres, situándose en el 3,37% durante el cuarto trimestre (3,60% en el tercer trimestre). Sin embargo, a pesar de la tendencia descendente todavía mantienen diferenciales muy elevados en la medida que el EURIBOR cerró el año 2014 ligeramente por encima del 0,3%, por lo que se están aplicando diferenciales medios próximos al 3%. La tendencia en la cotización del EURIBOR, actualmente ya por debajo del 0,3%, y la progresiva aparición de ofertas hipotecarias con diferenciales mucho más reducidos llevará a que durante los próximos trimestres los tipos de interés de contratación inicial sigan reduciendo sus cuantías, favoreciendo el buen comportamiento de los indicadores de accesibilidad.

Los actuales niveles de tipos de interés e índices de referencia están llevando a un predominio todavía mayor de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, que en el último trimestre ha sido la fórmula utilizada en el 92,18% de los nuevos créditos hipotecarios, que supone el nivel más elevado de la serie, marcando un máximo histórico. Los contratos a tipo de interés fijo se han quedado en el 4%, la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH en el 2,73% y a Otros índices de referencia en el 1,09%. Sin duda, en la actual y previsible coyuntura de tipos de interés e índice de referencia la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR es la opción económicamente más adecuada.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios es otra de las variables del mercado hipotecario que también ha tocado suelo, dando signos de estabilidad o incluso ligera recuperación. De este modo, en el cuarto trimestre del año la duración media ha sido de 273 meses (22 años y 9 meses), dando lugar a un ligero descenso con respecto al tercer trimestre (-0,73%), pero incrementándose un 2,25% con respecto al cuarto

trimestre de 2013. En este caso también existen diferencias significativas por tipo de entidad financiera, con un resultado medio de 281 meses (23 años y 5 meses) en Bancos, muy por encima de los 223 meses (18 años y 9 meses) de Otras entidades financieras. También se producen diferencias territoriales significativas, habiéndose obtenido los mayores resultados en Comunidad de Madrid (326 meses; 27 años y 2 meses), País Vasco (286 meses; 23 años y 10 meses), Extremadura (282 meses; 23 años y 6 meses) y Cantabria (277 meses; 23 años y 1 mes). Por el contrario, los menores plazos de contratación han correspondido a La Rioja con 225 meses (18 años y 9 meses), Canarias con 236 meses (19 años y 8 meses) y Navarra con 248 meses (20 años y 8 meses).

Los indicadores de accesibilidad han mantenido su favorable evolución, dando lugar a nuevos descensos durante el último trimestre, alcanzando nuevos mínimos históricos. Sin duda se trata de una de las variables con un comportamiento más favorable del mercado inmobiliario español. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 553,44 €, dando lugar a un nuevo mínimo histórico, con un descenso del -0,52% con respecto al tercer trimestre. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha descendido del 30%, marcando igualmente un mínimo histórico, con un 29,39%, descendiendo en -0,15 pp con respecto al trimestre precedente. Con respecto al cuarto trimestre de 2013 la cuota hipotecaria ha descendido el -6,98% y su porcentaje con respecto al coste salarial en -2,25 pp.

Este buen comportamiento, por lo que respecta al cuarto trimestre, se debe exclusivamente a la reducción de los tipos de interés, con un descenso intertrimestral de -0,23 puntos porcentuales, ya que el resto de variables que determinan el comportamiento de los indicadores de accesibilidad han presentado un comportamiento desfavorable: los plazos de contratación se han reducido un -0,73%, el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado el 1,29% y los salarios han descendido el -0,01%.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra cómo las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (907,71 €), Baleares (685,07 €), País Vasco (604,35 €), Navarra (597,87 €), Cataluña (588,93 €) y La Rioja (584,92 €). Por el contrario, los menores importes, con unas condiciones por tanto más favorables, se han obtenido en Extremadura (351,84 €), Murcia (388,19 €) y Castilla-La Mancha (399,03 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las condiciones de accesibilidad menos favorables han correspondido a Comunidad de Madrid (40,34%), Baleares (39,48%), La Rioja (33,37%), Navarra (30,34%) y Cataluña (29,46%). En trece comunidades autónomas este indicador ya se encuentra por debajo del 30%, obteniendo los niveles más bajos en Extremadura (22,74%), Murcia (23,11%) y Castilla-La Mancha (23,21%).

En el cuarto trimestre del año el número de certificaciones de inicio de procedimiento de ejecución de hipoteca sobre vivienda ha sido de 18.201, incrementándose el 35,52% con respecto al tercer trimestre como consecuencia del incremento intertrimestral en 4.780 certificaciones. A pesar de este importante incremento el resultado del cuarto trimestre ha sido inferior al primer y segundo trimestre del año. El porcentaje de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca correspondiente a personas físicas ha sido del 62,53%, con un descenso de 1,72 puntos porcentuales con respecto al tercer trimestre, el menor resultado de los cuatro últimos trimestres. Por el contrario, el porcentaje correspondiente a personas jurídicas se ha incrementado hasta el 37,47%. El 90,35% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a nacionales, quedando el porcentaje de extranjeros en el 9,65%, que obtienen el nivel más bajo de los cuatro últimos trimestres. Las cinco primeras nacionalidades se han mantenido durante los cuatro trimestres que se vienen presentando resultados en las mismas posiciones, dando lugar a los siguientes resultados en el cuarto trimestre: ecuatorianos 17,75%, marroquíes 11,87%, británicos 9,71% y rumanos 6,47%.

2. Resultados

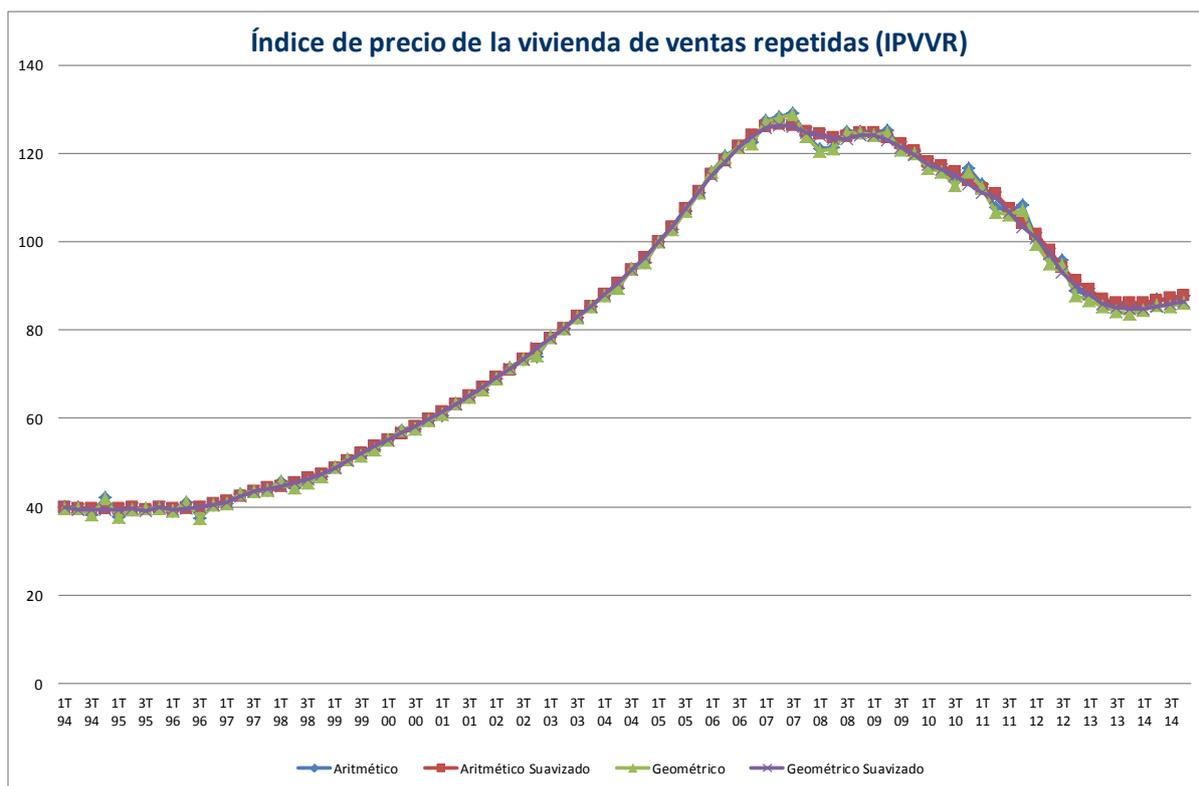
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) constata el cambio de tendencia que venía observándose durante los últimos trimestres, dejando atrás un largo periodo con descensos de precios, y dando paso a una etapa caracterizada por la estabilidad, con ligeros incrementos trimestrales.

Concretamente, el IPVVR muestra un crecimiento de precios durante el último trimestre del 0,91%, acumulando una tasa interanual del 2,55%. De este modo, el año 2014 se constata como el año del cambio de tendencia por lo que respecta al precio de la vivienda.

Con los resultados actuales, el descenso acumulado desde los niveles máximos alcanzados en 2007 se sitúa próximo al -32%.

Durante el año 2015 es de esperar un comportamiento similar al producido durante 2014, en la medida que, tal y como podrá comprobarse en apartados posteriores, algunas de las variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario parecen mostrar un mejor comportamiento, pero dentro de una cierta debilidad con respecto a su intensidad. Esta situación lleva a que todavía no pueda estimarse con seguridad una verdadera recuperación del mercado inmobiliario.



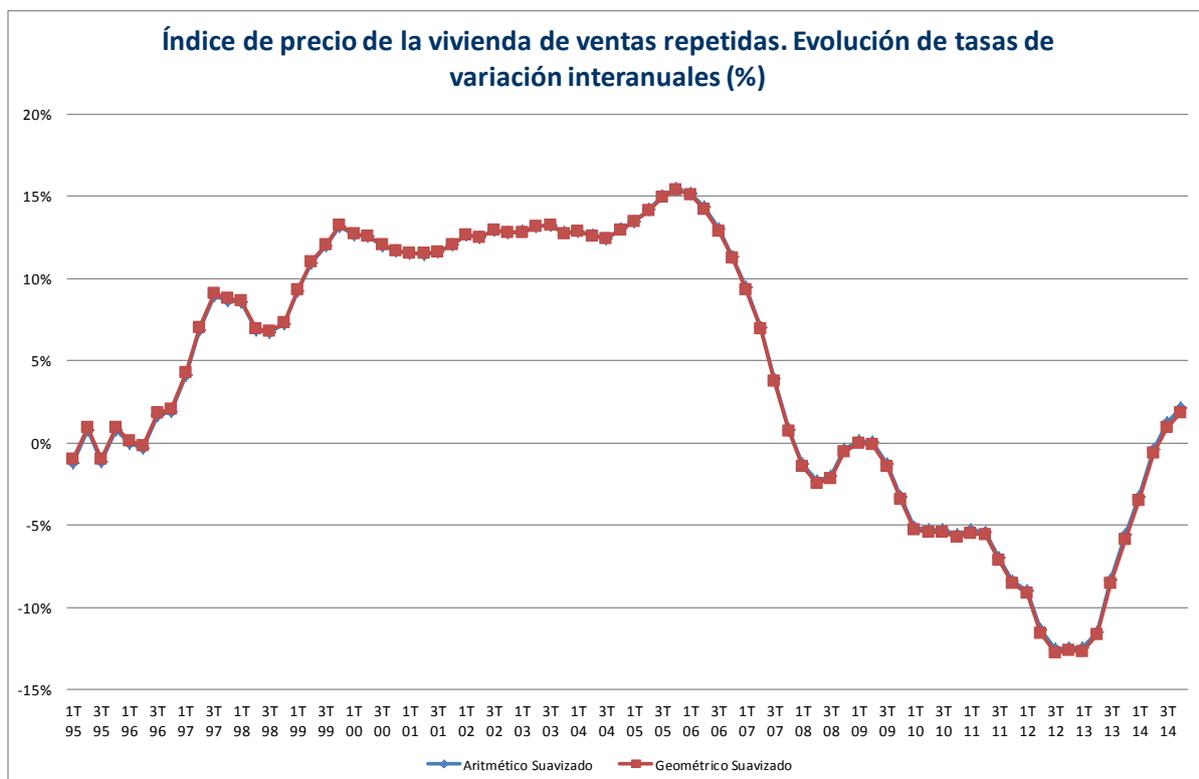
Parece evidente que el largo periodo de ajustes, en términos medios, ha finalizado, aunque la heterogeneidad del mercado lleva a que todavía existan zonas especialmente deprimidas, mientras otras afrontan con fortaleza la recuperación. El mercado inmobiliario, por lo que respecta a los precios, parece ir tocando suelo y dando paso a una consolidación de precios, en niveles similares a los alcanzados en 2003, dejando atrás la sobrevaloración de una buena parte de la denominada “burbuja inmobiliaria”.

La demanda de vivienda, tal y como podrá comprobarse en el próximo apartado, no acaba de reactivarse, mostrando un comportamiento similar a los precios, es decir, finalización de la caída para dar paso a un

periodo de estabilidad. Sin embargo, hay otros signos esperanzadores, como es la tradicional demanda de vivienda por extranjeros (apartado 2.3), que trimestre tras trimestres sigue alcanzando cuotas superiores, o fundamentalmente el mercado hipotecario, tradicional aliado del mercado inmobiliario en periodos de recuperación.

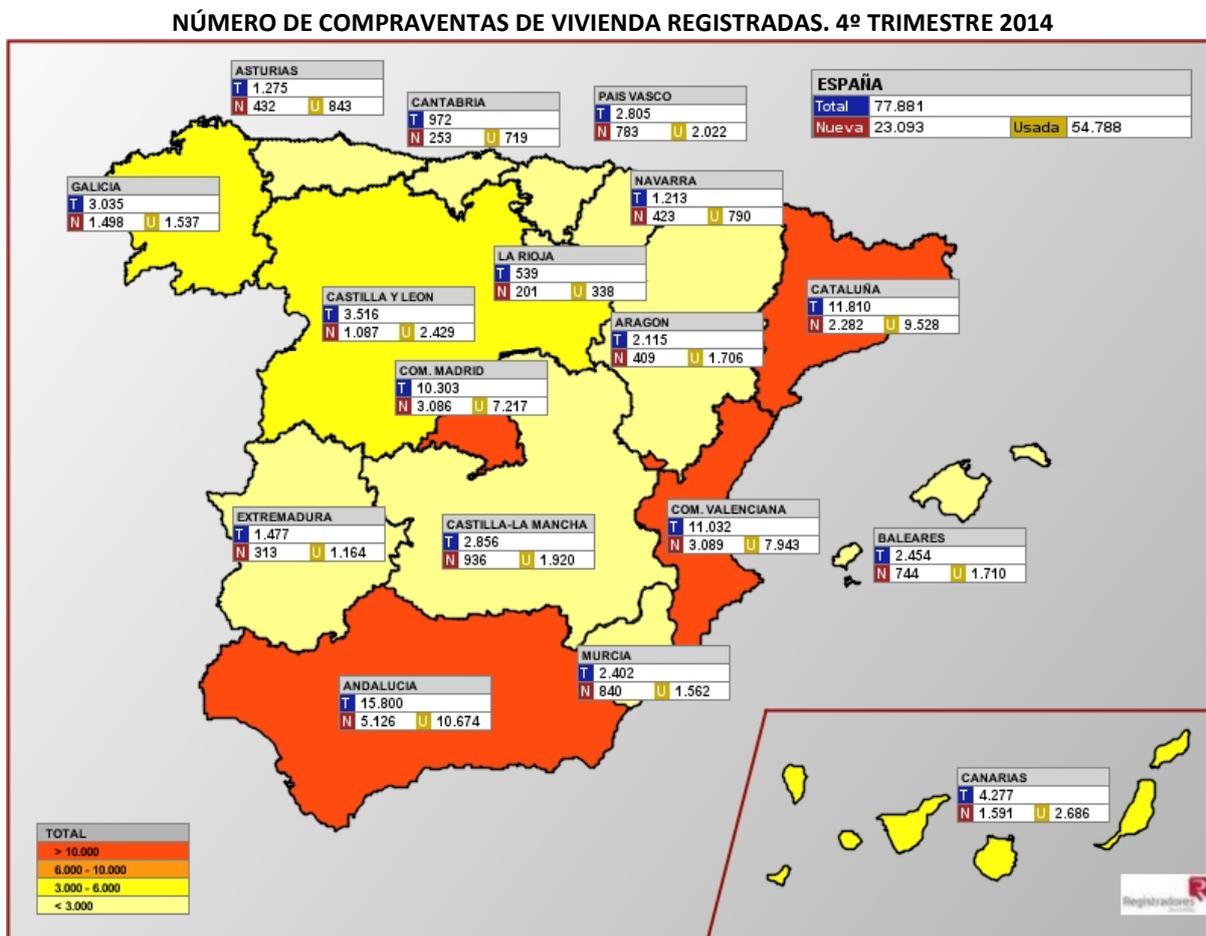
El mercado hipotecario se está configurando con las mejores bases como para dar lugar a un proceso de reactivación. Uno de los datos más destacados es sin duda los actuales niveles de accesibilidad (apartado 2.11), que en la actualidad se encuentran en sus niveles más bajos de la serie histórica (últimos doce años). Las condiciones de accesibilidad son especialmente favorables y con perspectivas de mejora como consecuencia, fundamentalmente, de la reducción de los tipos de interés hipotecarios, siendo igualmente acompañado por el alargamiento de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios (apartado 2.10).

En la medida que la economía general acompañe y por fin se cuente con una verdadera creación de empleo, la mejora de las expectativas, junto a la colaboración activa del mercado hipotecario, pueden dar lugar a un fortalecimiento de la demanda y, con ello, a una consolidación más intensa y generalizada de los precios.



2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



El tercer trimestre del año ha supuesto un cierto freno en el lento proceso de recuperación de las compraventas de vivienda que se venía produciendo. Concretamente, en el último trimestre del año se han registrado 77.881 compraventas de vivienda, que supone el menor resultado trimestral del año.

Con respecto al cuarto trimestre de 2013 supone un incremento de 5.321 compraventas, pero es que dicho trimestre fue el mínimo de la serie histórica. Con respecto al tercer trimestre de 2014 supone una reducción de 1.690 compraventas.

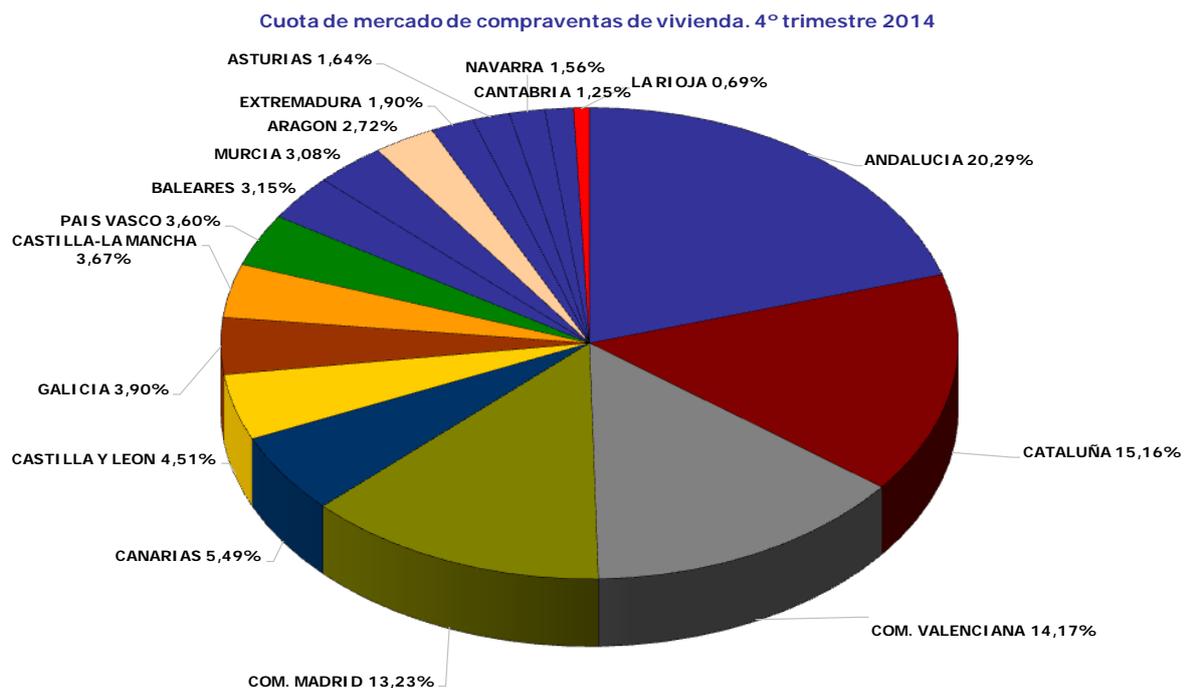
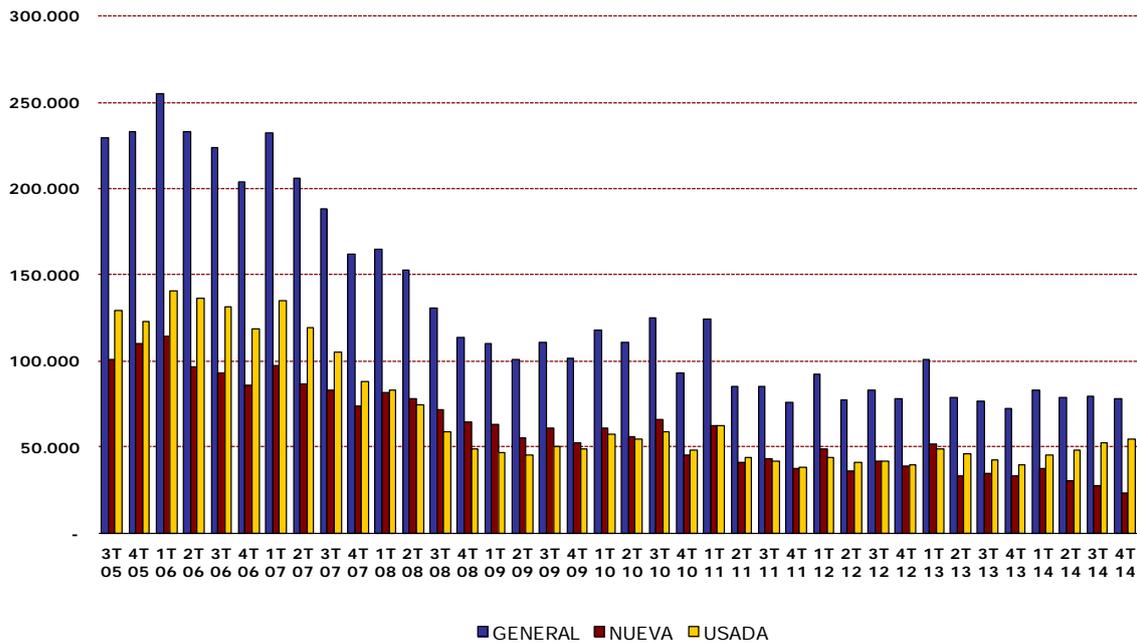
Desagregando los resultados se observa como aspecto más destacado el distinto comportamiento de la vivienda nueva y usada. La vivienda nueva ha registrado un nuevo mínimo histórico, con 23.093 compraventas, 4.341 menos que en el tercer trimestre. Sin embargo, la vivienda usada sigue mostrando una notable fortaleza, creciendo trimestre tras trimestre, alcanzando en el cuarto trimestre las 54.788 compraventas registradas, bastante más del doble que en vivienda nueva, y 2.661 más que en el tercer trimestre.

La comparación de los resultados del cuarto trimestre y el tercer trimestre proporcionan un descenso intertrimestral del -2,11%, siendo que en el tercer trimestre se alcanzó un incremento del 1,40%. Tal y como se ha indicado, el detalle de resultados en la desagregación en vivienda nueva y usada permite obtener una clara explicación del principal motivo de esta reducción, que no es otro que el drástico descenso en vivienda nueva, con una bajada intertrimestral del -15,82%, siendo que la vivienda usada ha conseguido seguir creciendo, en este caso con una tasa del 5,10%.

La desagregación territorial de resultados proporciona la fotografía habitual, con Andalucía encabezando los resultados con 15.800 compraventas durante el cuarto trimestre, a una significativa distancia del resto, que encabeza Cataluña con 11.810 compraventas. A continuación se sitúan Comunidad Valenciana con 11.032 compraventas y Comunidad de Madrid con 10.303. En todas las comunidades autónomas las compraventas de vivienda usada han superado ampliamente a las de vivienda nueva.

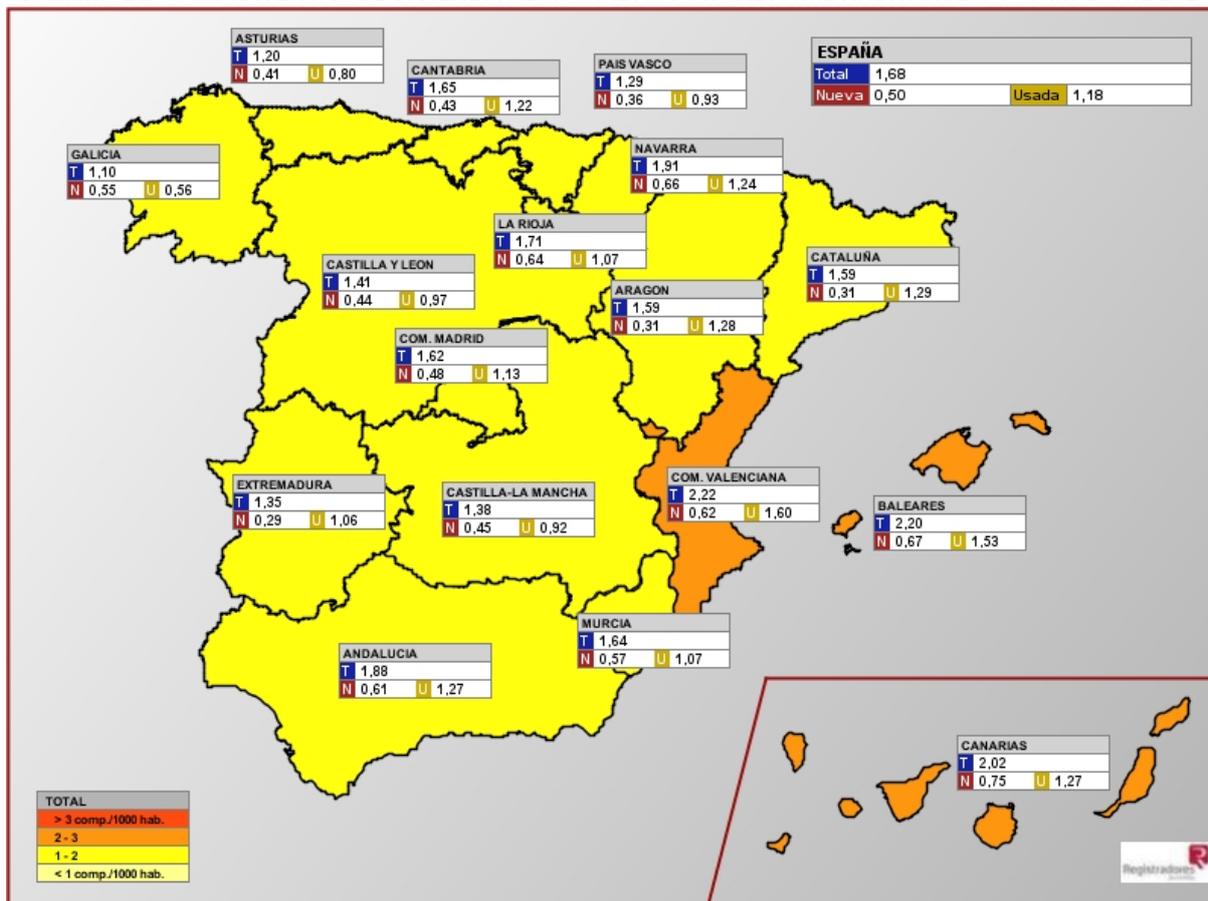
En diez comunidades se han alcanzado descensos intertrimestrales, dando lugar a crecimientos en siete de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Navarra (21,42%), Extremadura (19,40%) y Baleares (18,90%), mientras que por el contrario, los mayores descensos han correspondido a Murcia (-9,70%), Comunidad Valenciana (-9,49%) y Castilla y León (-6,98%).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Teniendo en cuenta el número de habitantes, el número de compraventas alcanzadas durante el cuarto trimestre ha sido de 1,68 por cada mil habitantes (0,5 en vivienda nueva y 1,18 en vivienda usada), con la Comunidad Valenciana con el mayor resultado por comunidades autónomas con 2,22, seguida de Baleares (2,20) y Canarias (2,02). Estas comunidades autónomas son algunas de las que están presentando un comportamiento más activo por lo que respecta al mercado de compraventa de vivienda, tal y como puede comprobarse a través del detalle de resultados por comunidades autónomas y provincias.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2014



Tomando el conjunto del año 2014, el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 318.928, 10.218 compraventas menos que en 2013. De estas, 118.863 han correspondido a vivienda nueva, mientras que 200.065 a vivienda usada.

Este último resultado es uno de los más destacados, en la medida que supone situarse por encima de las 200.000 compraventas anuales de vivienda usada, cuantía que no se alcanzaba desde el segundo trimestre de 2011, es decir, trece trimestres consecutivos por debajo de esa cifra. De hecho, en vivienda usada las compraventas se han incrementado durante el año 2014 en 23.144 con respecto al año 2013.

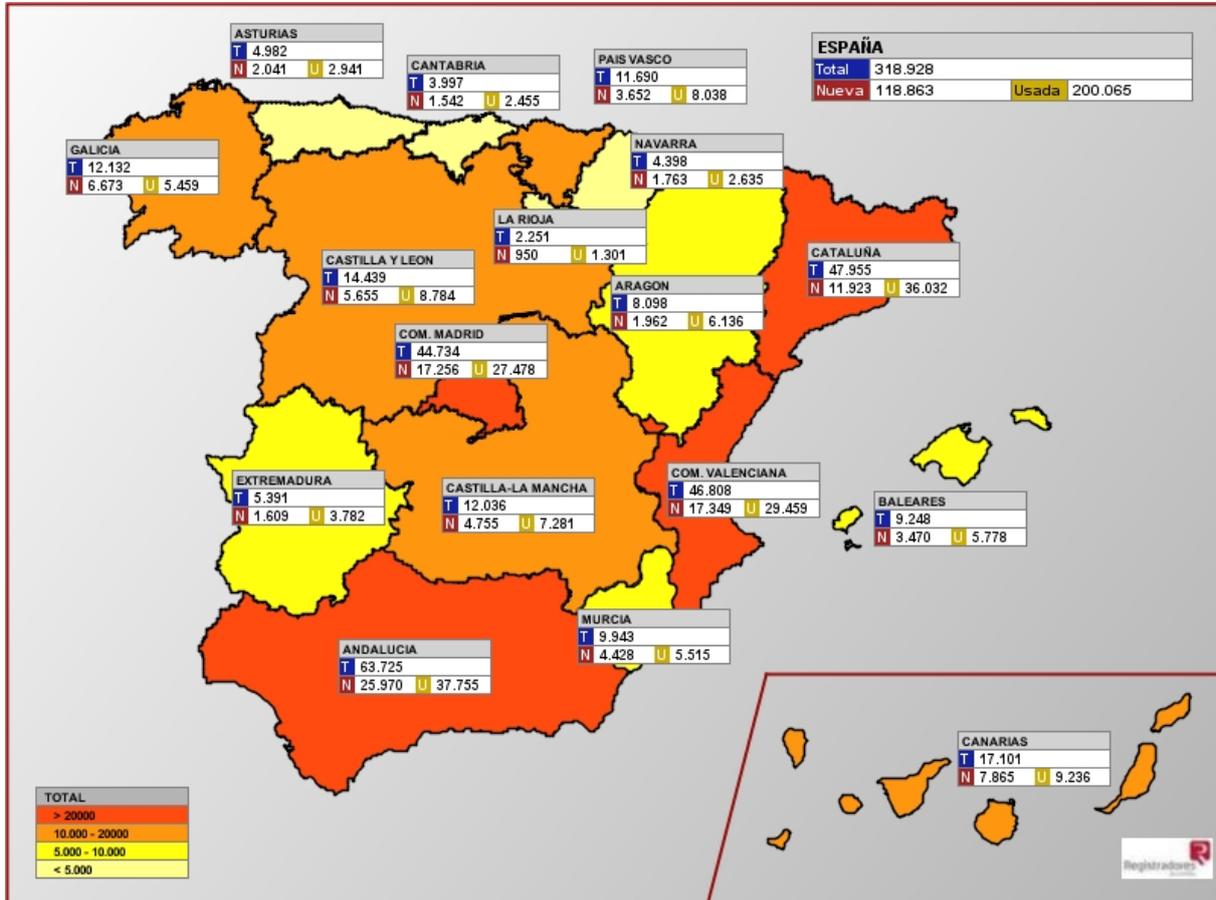
Por el contrario, la vivienda nueva ha seguido su particular calvario, dando lugar a un nuevo mínimo histórico, descendiendo en 33.362 con respecto al año 2013. En dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas las compraventas de vivienda nueva han sido inferiores a las de vivienda usada durante el último año.

Andalucía ha sido la comunidad con un mayor número de compraventas registradas durante el año 2014 con 63.725, seguida de Cataluña con 47.955, Comunidad Valenciana con 46.808 y Comunidad de Madrid con 44.734.

En relación a la población la mayor actividad inmobiliaria relativa ha correspondido a Comunidad Valenciana con 9,43 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, seguida de Baleares (8,29) y Canarias (8,09). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Galicia (4,42), Asturias (4,70) y Extremadura (4,91).

La comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2014 con el cuarto trimestre de 2013 muestra un incremento del 7,33% en las compraventas de vivienda, peor hay que tener en cuenta que el cuarto trimestre de 2013 supuso el menor resultado trimestral de toda la serie histórica. En este caso la vivienda nueva presenta un descenso del -30,21%, mientras que la vivienda usada incrementa sus resultados en un destacado 38,80%.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2014

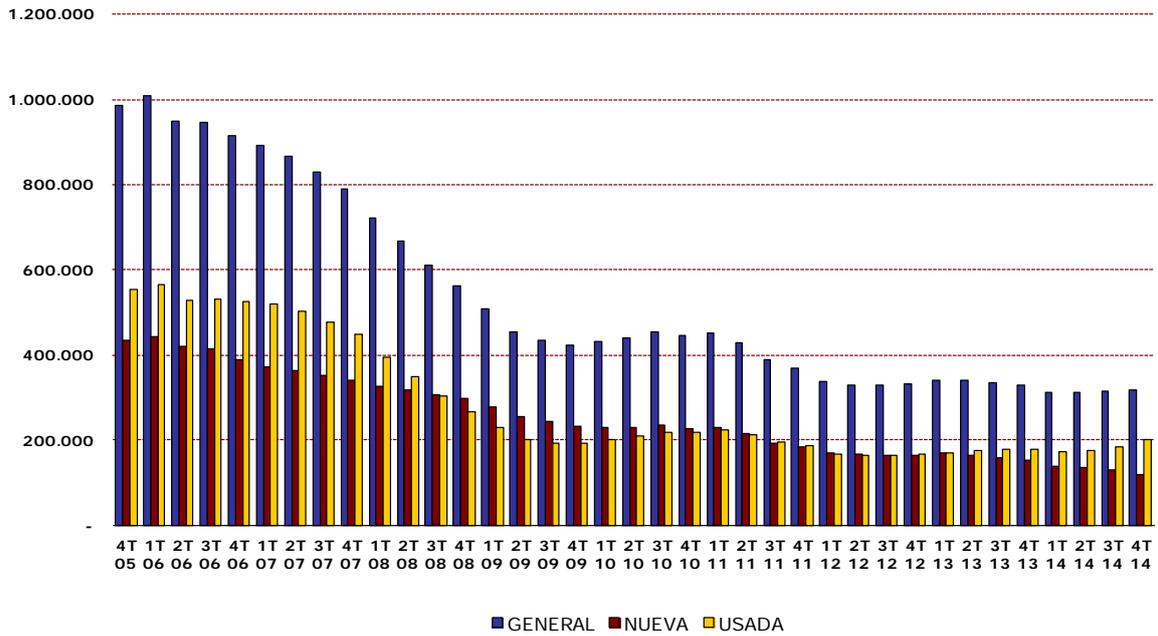


Tomando la comparación interanual pero a través de la comparación directa del año 2014 con el año 2013, en este caso el escenario se contempla de forma algo distinta, con una reducción del -3,10%, nuevamente con un comportamiento claramente diferenciado entre lo que suponen los resultados en vivienda nueva, con un descenso del -21,92%, frente al incremento del 13,08% en vivienda usada. En este caso existe un predominio de descensos por lo que respecta a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, con doce que alcanzan tasas negativas, frente a los incrementos en cinco de ellas. Las mayores reducciones se han presentado en La Rioja (-30,22%), Castilla-La Mancha (-17,12%) y Murcia (-10,04%), mientras que los mayores ascensos se han producido en Baleares (19,70%), Navarra (13,00%) y País Vasco (5,70%).

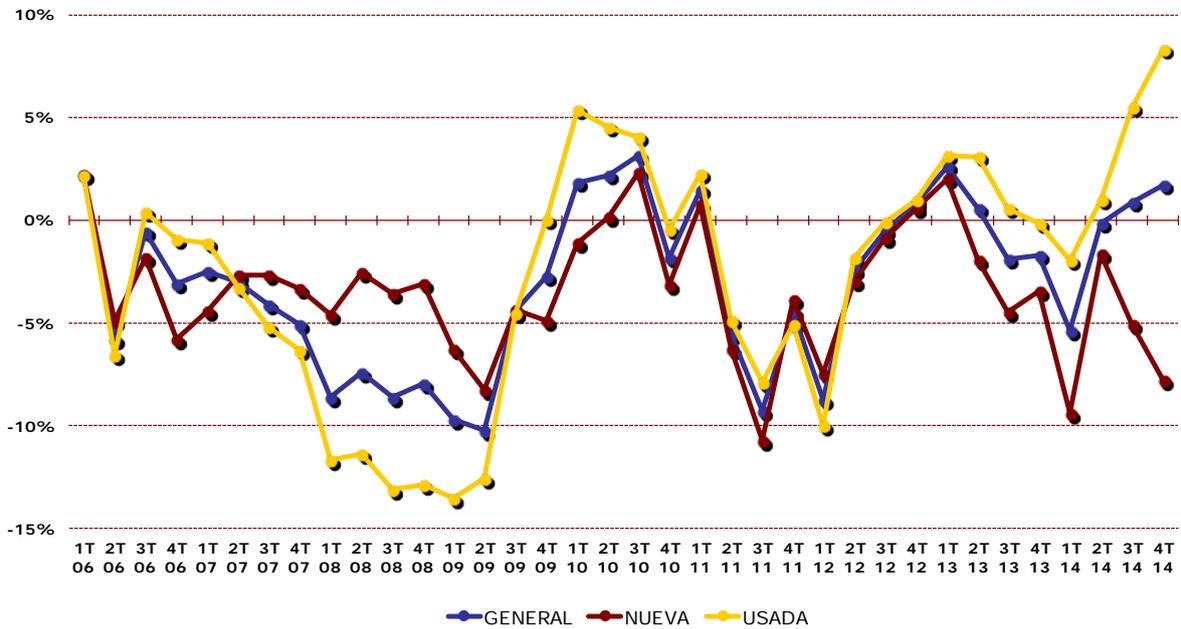
Con carácter general se aprecia una cierta estabilización de resultados, dejando atrás los constantes descensos en el número de compraventas de vivienda, pero sin acabar de arrancar con fuerza una clara tendencia ascendente. El escenario es muy parecido al mostrado con respecto al precio de la vivienda, en este caso consolidando niveles de compraventas por debajo de las 80.000 trimestralmente y de las 320.000 anualmente.

Sin embargo, aunque globalmente la situación es esta, por lo que respecta a la vivienda usada sí que se observa una cierta fortaleza, dando lugar a niveles de compraventas que crecen trimestre tras trimestre, alcanzando cotas superiores con el paso de los trimestre, que actualmente ya se sitúan próximas a las 55.000 trimestrales y por encima de las 200.000 anuales, cuantías que hace ya unos cuantos años no se alcanzaban, por lo que este lado del mercado sí parece constatar una clara recuperación.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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

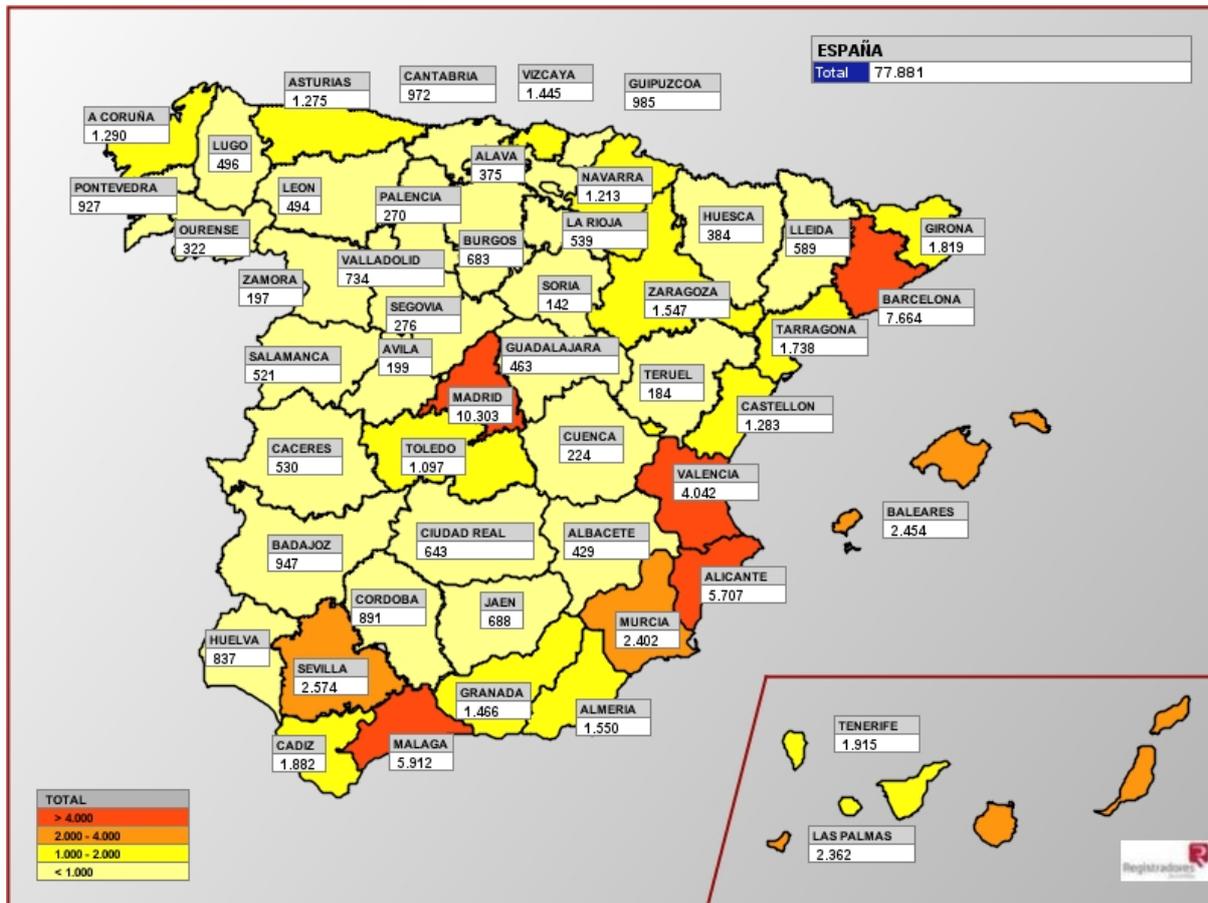


Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2014	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	15.800	5.126	10.674	63.725	25.970	37.755
ARAGON	2.115	409	1.706	8.098	1.962	6.136
ASTURIAS	1.275	432	843	4.982	2.041	2.941
BALEARES	2.454	744	1.710	9.248	3.470	5.778
CANARIAS	4.277	1.591	2.686	17.101	7.865	9.236
CANTABRIA	972	253	719	3.997	1.542	2.455
CASTILLA Y LEON	3.516	1.087	2.429	14.439	5.655	8.784
CASTILLA-LA MANCHA	2.856	936	1.920	12.036	4.755	7.281
CATALUÑA	11.810	2.282	9.528	47.955	11.923	36.032
COM. MADRID	10.303	3.086	7.217	44.734	17.256	27.478
COM. VALENCIANA	11.032	3.089	7.943	46.808	17.349	29.459
EXTREMADURA	1.477	313	1.164	5.391	1.609	3.782
GALICIA	3.035	1.498	1.537	12.132	6.673	5.459
LA RIOJA	539	201	338	2.251	950	1.301
MURCIA	2.402	840	1.562	9.943	4.428	5.515
NAVARRA	1.213	423	790	4.398	1.763	2.635
PAIS VASCO	2.805	783	2.022	11.690	3.652	8.038
NACIONAL	77.881	23.093	54.788	318.928	118.863	200.065

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-1,29%	-17,07%	8,64%	-4,66%	-23,19%	14,30%
ARAGON	8,29%	12,05%	7,43%	-4,93%	-32,76%	9,57%
ASTURIAS	-3,19%	-25,90%	14,85%	-6,32%	-23,79%	11,40%
BALEARES	18,90%	12,90%	21,71%	19,70%	-5,48%	42,49%
CANARIAS	4,96%	-7,23%	13,81%	4,84%	-15,05%	30,95%
CANTABRIA	-4,52%	-28,13%	7,96%	-4,86%	-28,64%	20,34%
CASTILLA Y LEON	-6,98%	-22,96%	2,53%	-9,13%	-22,45%	2,18%
CASTILLA-LA MANCHA	-5,59%	-12,69%	-1,69%	-17,12%	-36,34%	3,23%
CATALUÑA	-1,38%	-8,54%	0,51%	0,39%	-24,43%	12,62%
COM. MADRID	-5,33%	-16,10%	0,17%	-3,15%	-16,82%	8,00%
COM. VALENCIANA	-9,49%	-28,78%	1,16%	-1,76%	-22,03%	15,98%
EXTREMADURA	19,40%	-2,80%	27,21%	-4,14%	-36,30%	22,08%
GALICIA	2,95%	-3,48%	10,10%	-9,17%	-16,52%	1,79%
LA RIOJA	2,08%	-3,37%	5,63%	-30,22%	-47,60%	-7,93%
MURCIA	-9,70%	-25,73%	2,16%	-10,04%	-22,34%	3,06%
NAVARRA	21,42%	4,44%	33,00%	13,00%	6,72%	17,63%
PAIS VASCO	-3,41%	-19,11%	4,44%	5,70%	-18,97%	22,66%
NACIONAL	-2,11%	-15,82%	5,10%	-3,10%	-21,92%	13,08%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º TRIMESTRE 2014



La desagregación de resultados por provincias constata una de las percepciones mostradas por los resultados por comunidades autónomas, como es el hecho de que el mercado de vivienda presenta un comportamiento relativamente asimétrico, con un recorrido más favorable en aquellas localizaciones con demanda más activa y viceversa. La intensidad de colores por tramos de número de compraventas que proporciona el mapa constata esta realidad, con un mercado mucho más activo en las islas, Madrid y buena parte de las provincias de la vertiente mediterránea.

Entrando al detalle de resultados, durante el cuarto trimestre del año las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (10.303), Barcelona (7.664), Málaga (5.912), Alicante (5.707) y Valencia (4.042). Con respecto al número de habitantes, la mayor actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en las provincias de Málaga (3,65 compraventas por cada mil habitantes), Alicante (3,08) y Girona (2,44).

Treinta provincias han contado con una reducción del número de compraventas con respecto al tercer trimestre del año, dando lugar a crecimientos en veinte de ellas. En vivienda nueva los descensos han sido más generalizados, con cuarenta provincias con tasas negativas, mientras que en vivienda usada únicamente trece provincias han contado con descensos intertrimestrales.

Tomando el conjunto del año 2014 también se aprecia un predominio de la tendencia descendente, con treinta y seis provincias en las que las compraventas de 2014 han sido inferiores a las de 2013. El escenario más favorable se ha alcanzado en las provincias de Guipúzcoa (21,78%), Baleares (19,70%), Navarra (13,00%), Málaga (9,28%), Tenerife (8,73%) y Salamanca (8,53%).

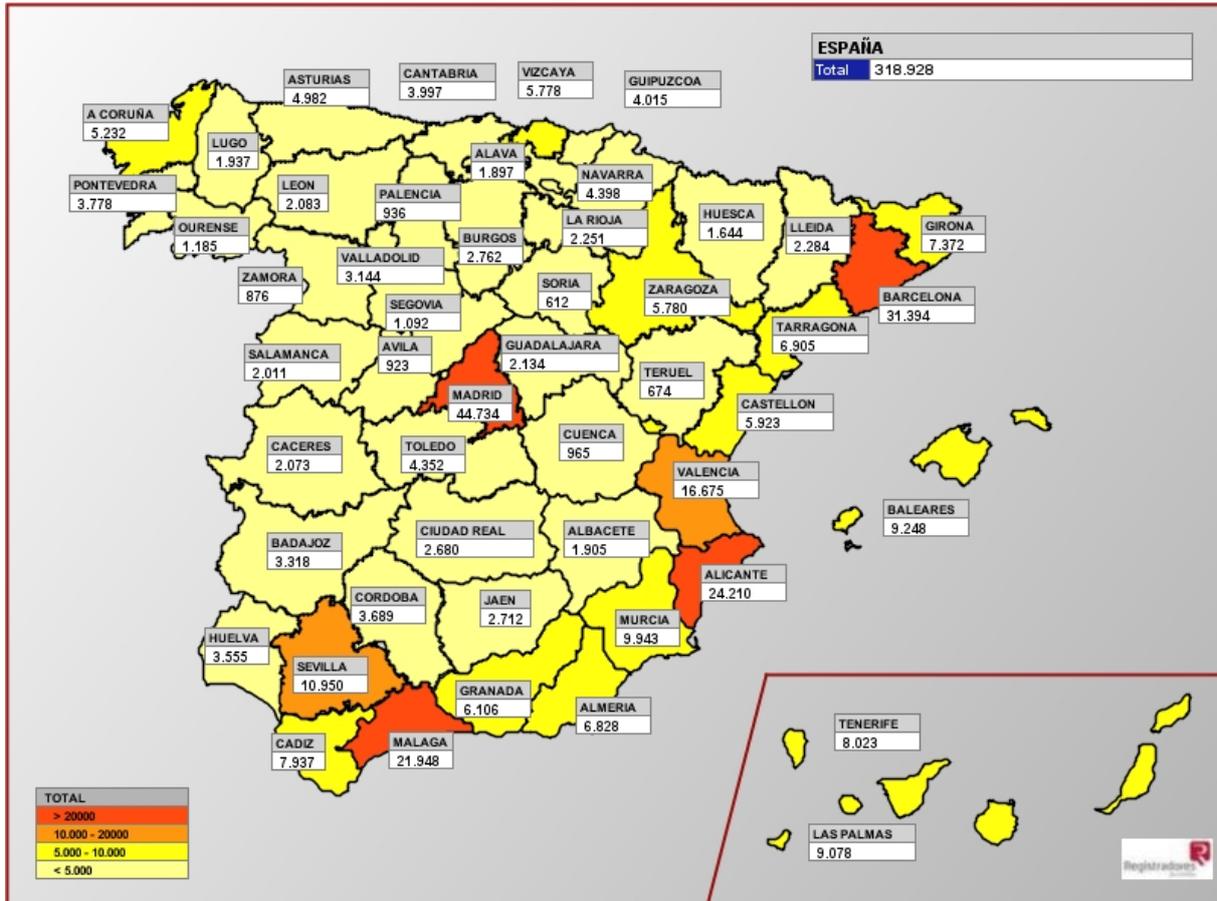
En términos absolutos Madrid ha seguido siendo la provincia con un mayor número de compraventas anuales, cerrando el año en las 44.734, a una significativa distancia del resto, encabezadas por Barcelona con 31.394,

seguida de Alicante con 24.210, Málaga con 21.948, Valencia con 16.675 y Sevilla con 10.950, siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales.

En este caso, el mayor número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes ha correspondido a las provincias de Málaga (13,55), Alicante (13,05) y Castellón (10,21).

Tal y como se ha ido indicando, todas las clasificaciones quedan encabezadas por localizaciones con una demanda activa, que es donde se está produciendo un comportamiento más favorable del mercado inmobiliario, especialmente en zonas costeras, con un alto nivel de demanda extranjera, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2014



Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2014	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.290	618	672	5.232	2.877	2.355
ALAVA	375	133	242	1.897	747	1.150
ALBACETE	429	131	298	1.905	730	1.175
ALICANTE	5.707	1.671	4.036	24.210	9.825	14.385
ALMERIA	1.550	698	852	6.828	4.195	2.633
ASTURIAS	1.275	432	843	4.982	2.041	2.941
AVILA	199	81	118	923	480	443
BADAJOS	947	183	764	3.318	980	2.338
BALEARES	2.454	744	1.710	9.248	3.470	5.778
BARCELONA	7.664	1.254	6.410	31.394	6.753	24.641
BURGOS	683	278	405	2.762	1.070	1.692
CACERES	530	130	400	2.073	629	1.444
CADIZ	1.882	682	1.200	7.937	3.342	4.595
CANTABRIA	972	253	719	3.997	1.542	2.455
CASTELLON	1.283	404	879	5.923	2.448	3.475
CIUDAD REAL	643	223	420	2.680	951	1.729
CORDOBA	891	212	679	3.689	1.145	2.544
CUENCA	224	51	173	965	258	707
GIRONA	1.819	429	1.390	7.372	2.036	5.336
GRANADA	1.466	612	854	6.106	3.101	3.005
GUADALAJARA	463	194	269	2.134	1.313	821
GUIPUZCOA	985	273	712	4.015	1.216	2.799
HUELVA	837	328	509	3.555	1.913	1.642
HUESCA	384	60	324	1.644	426	1.218
JAEN	688	154	534	2.712	740	1.972
LA RIOJA	539	201	338	2.251	950	1.301
LAS PALMAS	2.362	867	1.495	9.078	4.262	4.816
LEON	494	179	315	2.083	1.011	1.072
LLEIDA	589	184	405	2.284	822	1.462
LUGO	496	311	185	1.937	1.133	804
MADRID	10.303	3.086	7.217	44.734	17.256	27.478
MALAGA	5.912	1.845	4.067	21.948	8.743	13.205
MURCIA	2.402	840	1.562	9.943	4.428	5.515
NAVARRA	1.213	423	790	4.398	1.763	2.635
OURENSE	322	128	194	1.185	548	637
PALENCIA	270	86	184	936	293	643
PONTEVEDRA	927	441	486	3.778	2.115	1.663
SALAMANCA	521	114	407	2.011	630	1.381
SEGOVIA	276	35	241	1.092	327	765
SEVILLA	2.574	595	1.979	10.950	2.791	8.159
SORIA	142	28	114	612	240	372
TARRAGONA	1.738	415	1.323	6.905	2.312	4.593
TENERIFE	1.915	724	1.191	8.023	3.603	4.420
TERUEL	184	50	134	674	251	423
TOLEDO	1.097	337	760	4.352	1.503	2.849
VALENCIA	4.042	1.014	3.028	16.675	5.076	11.599
VALLADOLID	734	233	501	3.144	1.295	1.849
VIZCAYA	1.445	377	1.068	5.778	1.689	4.089
ZAMORA	197	53	144	876	309	567
ZARAGOZA	1.547	299	1.248	5.780	1.285	4.495
NACIONAL	77.881	23.093	54.788	318.928	118.863	200.065

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-4,02%	-18,68%	15,07%	-2,73%	-11,09%	9,89%
ALAVA	-23,78%	-41,15%	-9,02%	-18,13%	-35,44%	-0,86%
ALBACETE	-28,26%	-31,77%	-26,60%	-2,66%	-28,50%	25,53%
ALICANTE	-9,12%	-29,73%	3,43%	-2,20%	-23,88%	21,43%
ALMERIA	-4,50%	-27,29%	28,51%	-16,94%	-27,85%	9,39%
ASTURIAS	-3,19%	-25,90%	14,85%	-6,32%	-23,79%	11,40%
AVILA	9,94%	-10,00%	29,67%	-27,49%	-31,91%	-22,01%
BADAJOS	15,77%	-24,38%	32,64%	5,00%	-20,97%	21,77%
BALEARES	18,90%	12,90%	21,71%	19,70%	-5,48%	42,49%
BARCELONA	-2,42%	-8,27%	-1,19%	2,94%	-19,10%	11,25%
BURGOS	-11,18%	0,72%	-17,85%	-3,02%	-24,11%	17,66%
CACERES	26,49%	62,50%	17,99%	-15,87%	-51,09%	22,58%
CADIZ	-6,09%	-14,21%	-0,74%	-0,14%	-19,24%	20,60%
CANTABRIA	-4,52%	-28,13%	7,96%	-4,86%	-28,64%	20,34%
CASTELLON	-27,64%	-53,13%	-3,51%	-3,23%	-15,29%	7,55%
CIUDAD REAL	-0,16%	-1,33%	0,48%	-13,63%	-24,52%	-6,19%
CORDOBA	-3,99%	-14,86%	0,00%	-12,38%	-38,84%	8,81%
CUENCA	-11,81%	-1,92%	-14,36%	-30,63%	-64,56%	6,64%
GIRONA	-3,40%	-4,88%	-2,93%	3,60%	-24,14%	20,40%
GRANADA	-4,87%	-13,31%	2,28%	-8,37%	-23,47%	15,05%
GUADALAJARA	-5,51%	-23,92%	14,47%	-15,75%	-31,54%	33,50%
GUIPUZCOA	3,14%	-15,48%	12,66%	21,78%	-1,86%	36,01%
HUELVA	-13,17%	-34,92%	10,65%	-7,90%	-21,85%	16,29%
HUESCA	0,26%	-31,03%	9,46%	-15,99%	-51,70%	13,30%
JAEN	-4,04%	-29,68%	7,23%	-10,88%	-31,67%	0,61%
LA RIOJA	2,08%	-3,37%	5,63%	-30,22%	-47,60%	-7,93%
LAS PALMAS	6,88%	-5,14%	15,35%	1,63%	-18,71%	30,55%
LEON	-1,40%	-22,51%	16,67%	-23,36%	-32,33%	-12,42%
LLEIDA	12,40%	12,20%	12,50%	-16,03%	-38,84%	6,25%
LUGO	21,27%	50,97%	-8,87%	-15,49%	-30,28%	20,54%
MADRID	-5,33%	-16,10%	0,17%	-3,15%	-16,82%	8,00%
MALAGA	10,96%	-11,30%	25,22%	9,28%	-10,25%	27,66%
MURCIA	-9,70%	-25,73%	2,16%	-10,04%	-22,34%	3,06%
NAVARRA	21,42%	4,44%	33,00%	13,00%	6,72%	17,63%
OURENSE	15,41%	4,07%	24,36%	-21,73%	-33,25%	-8,08%
PALENCIA	3,45%	26,47%	-4,66%	-15,22%	-40,20%	4,72%
PONTEVEDRA	1,20%	-4,75%	7,28%	-9,44%	-8,52%	-10,59%
SALAMANCA	-0,95%	-12,31%	2,78%	8,53%	-11,27%	20,82%
SEGOVIA	-0,72%	-56,79%	22,34%	2,73%	8,64%	0,39%
SEVILLA	-11,27%	-10,93%	-11,37%	-14,52%	-40,13%	0,14%
SORIA	-27,92%	-76,86%	50,00%	-35,71%	-54,02%	-13,49%
TARRAGONA	1,40%	-19,10%	10,16%	-7,17%	-32,06%	13,83%
TENERIFE	2,68%	-9,61%	11,94%	8,73%	-10,26%	31,39%
TERUEL	28,67%	4,17%	41,05%	-16,27%	-35,31%	1,44%
TOLEDO	5,58%	-2,88%	9,83%	-21,42%	-40,87%	-4,91%
VALENCIA	-2,27%	-7,57%	-0,36%	-0,59%	-21,33%	12,37%
VALLADOLID	-14,15%	-35,28%	1,21%	5,40%	12,71%	0,82%
VIZCAYA	-0,82%	-10,02%	2,89%	6,10%	-19,99%	22,61%
ZAMORA	-7,08%	-1,85%	-8,86%	-20,00%	-39,53%	-2,91%
ZARAGOZA	8,41%	30,00%	4,26%	0,42%	-22,03%	9,42%
NACIONAL	-2,11%	-15,82%	5,10%	-3,10%	-21,92%	13,08%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La demanda de vivienda por extranjeros mantiene la fortaleza de los últimos años, incrementando trimestre tras trimestre su peso relativo. De este modo, en el cuarto trimestre del año el 13,88% de las compras de vivienda registradas han sido formalizadas por extranjeros, no sólo superando el resultado del pasado trimestre (13,10%), sino alcanzando un nuevo máximo histórico.

De este modo, son cinco años consecutivos de crecimiento, dejando ya muy lejos el 4,24% del año 2009, para dar paso a un periodo de intensa recuperación, especialmente durante los dos últimos años.

Esta fortaleza demuestra una gran confianza por el mercado inmobiliario de vivienda español, considerándose no sólo un atractivo destino turístico, como tradicionalmente ha sido, sino también, en esta ocasión, una excelente oportunidad como consecuencia de los niveles de precios de los últimos años.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 4T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,58%	18,62%
Francia	1,30%	9,39%
Alemania	1,01%	7,25%
Bélgica	0,96%	6,90%
Italia	0,85%	6,13%
Rusia	0,81%	5,83%
Suecia	0,81%	5,83%
China	0,57%	4,14%
Noruega	0,52%	3,74%
Rumanía	0,39%	2,82%
Holanda	0,32%	2,31%
Marruecos	0,32%	2,30%
Argelia	0,24%	1,70%
Ucrania	0,23%	1,67%
Suiza	0,19%	1,39%
Irlanda	0,19%	1,39%
Dinamarca	0,16%	1,15%
Polonia	0,14%	1,00%
Finlandia	0,12%	0,89%
Resto	2,16%	15,57%
Extranjeros	13,88%	100,00%
Nacionales	86,12%	
TOTAL	100,00%	

Sin duda se trata de una de las variables que más contribuye a la recuperación del mercado inmobiliario español, en la medida que garantizan volúmenes de demanda de vivienda superior a las 10.000 trimestralmente y por encima de las 40.000 anualmente.

La estructura de nacionalidades que encabezan la clasificación es otro de los factores destacados en la medida que apenas sufre modificaciones trimestre tras trimestre. Este hecho supone un destacado factor de confianza en la medida que no hay nacionalidades que una vez decantados por el mercado inmobiliario español decidan cambiar, sino que tienden a mantener su nivel de demanda.

De este modo, durante el cuarto trimestre del año, una vez más, son los británicos los que encabezan la compra de vivienda en España con un 18,62% de las compras realizadas por extranjeros, ganando incluso cuota de mercado con respecto al trimestre precedente (18,06%).

En segundo lugar se encuentran los franceses, con un 9,39%, en esta ocasión descendiendo con respecto al 10,48% del tercer trimestre. Les siguen alemanes, que arrebatan la tercera posición a rusos, con un 7,25%, creciendo con respecto al 6,45% del trimestre anterior.

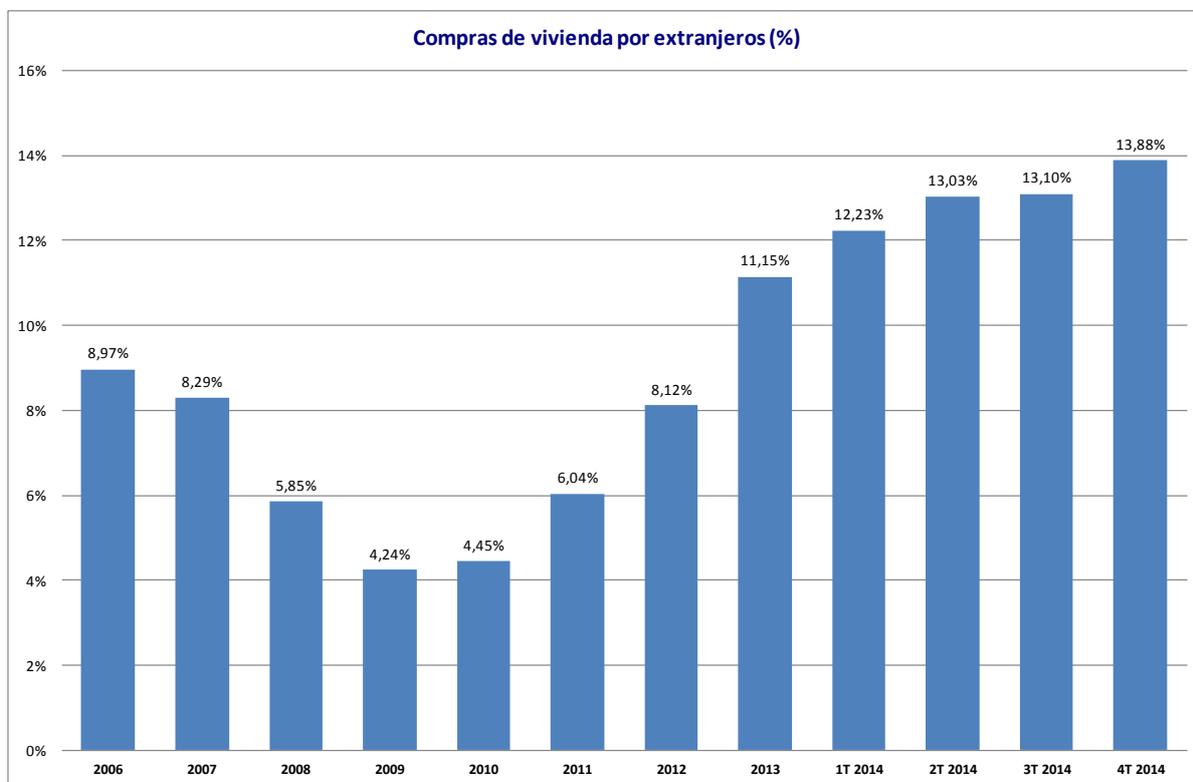
En cuarta posición se sitúan belgas con un 6,90% (6,19% el trimestre anterior), seguidos de italianos con un 6,13%, que ganan dos posiciones y una significativa cuota de mercado (4,10% en el tercer trimestre).

Resulta destacable la sexta posición de rusos, con un 5,83%, siendo que en el tercer trimestre estaban en la tercera posición con un 7,50%, habiendo llegado a ocupar algún trimestre la segunda posición, con niveles superiores al 9% de la demanda de extranjeros. Sin duda la situación por la que está atravesando su relación con la Unión Europea, así como los niveles de cotización de su moneda, está dando lugar a una reducción significativa de la compra de vivienda en España por parte de ciudadanos rusos, siendo que, como se ha señalado, durante los últimos años han sido una de las nacionalidades más activas.

En séptima posición se encuentran suecos (5,83%), seguidos de chinos (4,14%) y noruegos (3,74%). El resto de nacionalidades ya cuentan con un peso por debajo del 3% del total de compras por extranjeros.

Una vez más resultada destacable el perfil de estas nacionalidades que encabezan la compra de vivienda en España, caracterizadas fundamentalmente por comprar vivienda en España como destino turístico, frente al perfil laboral que caracterizó la mayor parte de compras de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista. Son nacionalidades con un elevado poder adquisitivo, que tradicionalmente consideran a España como un buen destino turístico, pero que en este caso, además, pueden comprar una vivienda en España a un precio especialmente atractivo.

Sin duda consideran que es un momento adecuado para comprar vivienda en España y lo están aprovechando trimestre tras trimestre.



Los resultados del año 2014 pueden observarse en la siguiente tabla, con un peso relativo de compra de vivienda por extranjeros en el último año del 13,01%, que también supone un nuevo máximo histórico en términos interanuales.

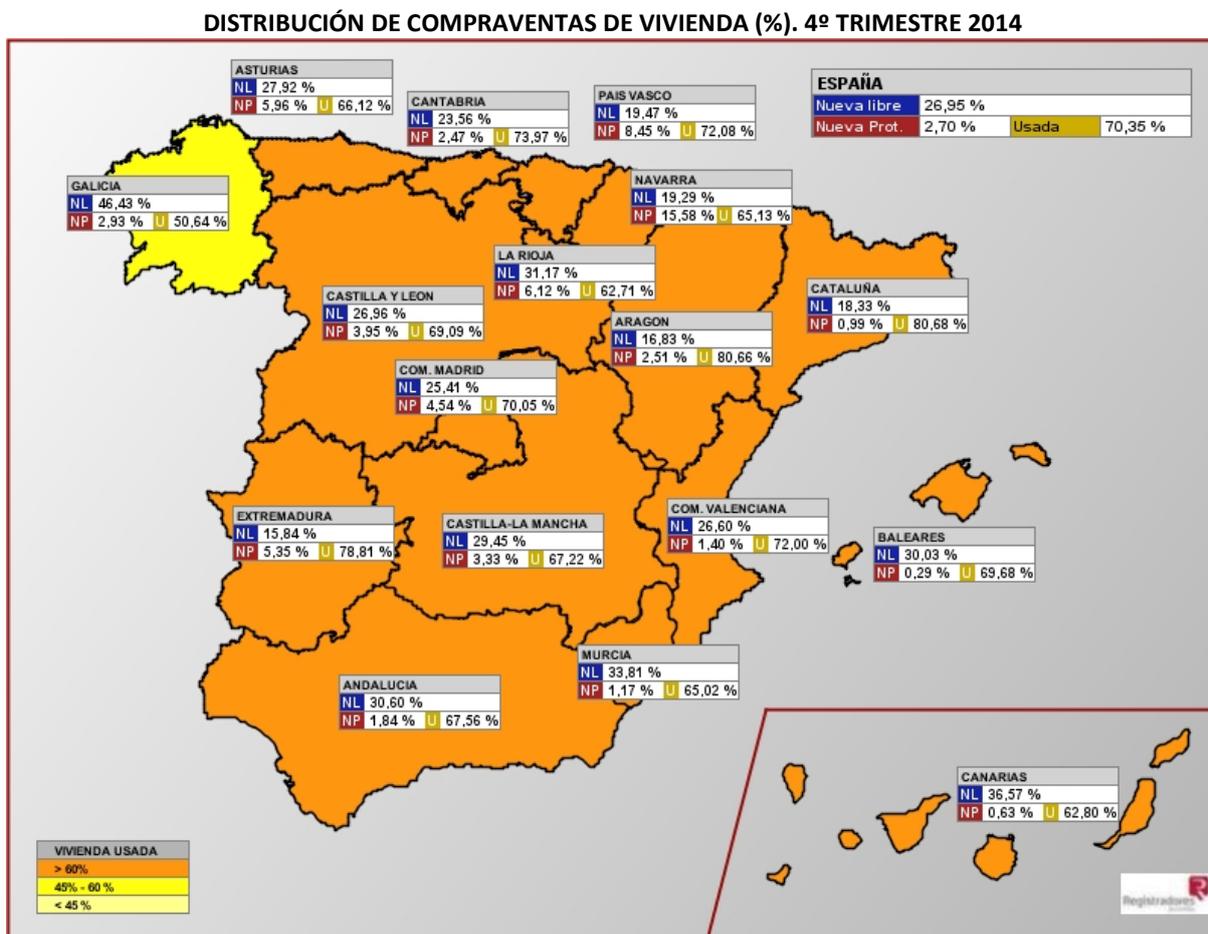
Británicos siguen encabezando la clasificación, en este caso con un 16,72%, por debajo del resultado trimestral (18,62%). Franceses mantienen la segunda posición, superando en este caso el 10%, con un 10,27%. Rusos ocupan la tercera posición, con un 7,47%, dando lugar a una pérdida de peso relativo con respecto a los resultados de trimestres precedentes como consecuencia de la citada reducción de compra de vivienda de los últimos trimestres.

En cuarta posición se encuentran alemanes (7,34%), seguidos de belgas (6,90%), suecos (5,97%), italianos (4,73%), noruegos (3,98%) y chinos (3,67%). Las diez primeras posiciones son coincidentes en los resultados trimestrales e interanuales, aunque con un distinto orden en el ranking de nacionalidades.

Durante los próximos trimestres es de prever un mantenimiento del alto nivel de demanda por extranjeros. La mayor parte de nacionalidades proceden de la zona euro, por lo que en términos relativos la bajada en la cotización del euro no les afecta al encontrarse bajo la misma moneda. Sin embargo, nacionalidades cuyas monedas se hayan visto favorecidas por la cotización del euro podrán contar con un atractivo adicional para la compra de vivienda en España, pudiendo producirse incluso un cierto repunte a las ya destacadas cifras actuales.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 4T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,17%	16,72%
Francia	1,34%	10,27%
Rusia	0,97%	7,47%
Alemania	0,95%	7,34%
Bélgica	0,90%	6,90%
Suecia	0,78%	5,97%
Italia	0,62%	4,73%
Noruega	0,52%	3,98%
China	0,48%	3,67%
Rumanía	0,35%	2,66%
Marruecos	0,31%	2,40%
Holanda	0,31%	2,35%
Argelia	0,30%	2,28%
Ucrania	0,19%	1,50%
Suiza	0,17%	1,34%
Irlanda	0,15%	1,13%
Dinamarca	0,14%	1,09%
Finlandia	0,14%	1,07%
Polonia	0,12%	0,95%
Resto	2,10%	16,18%
Extranjeros	13,01%	100,00%
Nacionales	86,99%	
TOTAL	100,00%	

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



La vivienda nueva mantiene su particular calvario, dando lugar a pesos relativos progresivamente más bajos en el mercado inmobiliario de vivienda. En el último trimestre ya se encuentra por debajo del 30% (29,65%), dando lugar a un descenso de 4,83 puntos porcentuales con respecto al tercer trimestre. Es decir, en un solo trimestre se ha dejado casi 5 puntos porcentuales.

La tendencia va a seguir siendo ésta, en la medida que no existe apenas iniciación de viviendas nuevas, y el stock de vivienda nueva pendiente de venta progresivamente se va agotando.

En el cuarto trimestre de 2013 el peso relativo de compraventas de vivienda nueva era del 45,60%. Por tanto, en apenas un año esta modalidad de vivienda ha perdido 15,95 puntos porcentuales.

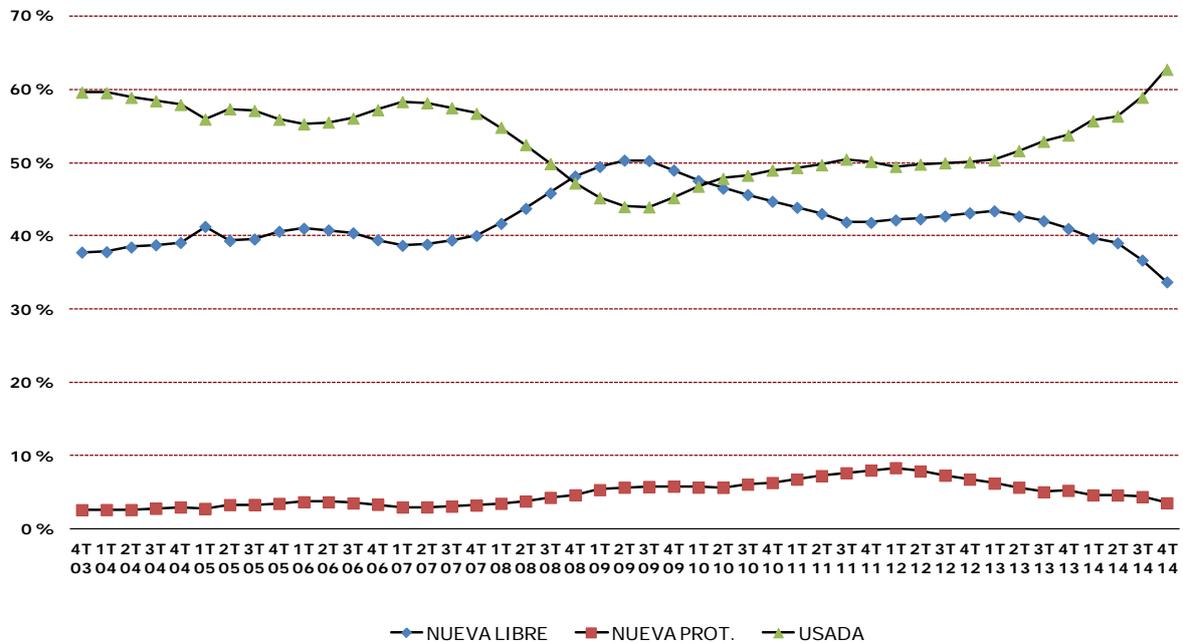
El resultado de todo ello es una constante ganancia de peso relativo por parte de la vivienda usada, que además está alcanzando volúmenes en términos absolutos cada vez más elevados, con niveles de compraventas que se van incrementando trimestre tras trimestre.

En el cuarto trimestre las compraventas de vivienda usada han supuesto el 70,35%, incrementándose en 4,83 puntos porcentuales con respecto al tercer trimestre, y en prácticamente 16 puntos porcentuales con respecto al cuarto trimestre de 2013.

La vivienda nueva protegida mantiene su progresiva pérdida de peso relativo, quedándose en el último trimestre en el 2,70%. La limitación de recursos públicos y la pérdida de ventaja competitiva en precios como consecuencia de la reducción de precios en vivienda libre, lleva a que esta modalidad de vivienda nueva pierda atractivo. Son ya pocas las comunidades autónomas que mantienen un cierto grado de potenciación de la vivienda protegida. Los mayores resultados del cuarto trimestre se han alcanzado en Navarra (15,58%), País Vasco (8,45%), La Rioja (6,12%) y Asturias (5,96%).

Para el conjunto del año 2014 la vivienda usada ha supuesto el 62,73% de las compraventas, frente al 37,27% de vivienda nueva, de la que el 3,55% ha correspondido a vivienda nueva protegida. Para este periodo las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda nueva protegida han sido Navarra (16,69%), Extremadura (8,05%), País Vasco (7,54%) y Asturias (7,31%).

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



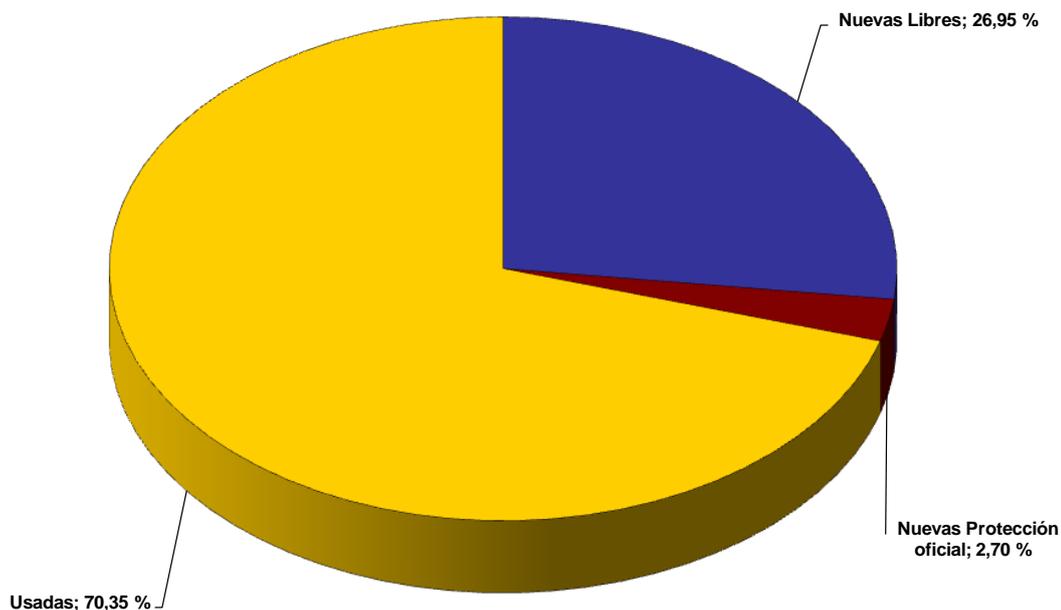
La tendencia en el comportamiento de esta variable parece evidente, con una continuidad en la intensa reducción del peso de compraventas de vivienda nueva, dando cada vez más peso al mercado de vivienda usada. Esta tendencia no es fácil de modificar en la medida que no se está produciendo una reactivación del mercado de vivienda nueva desde el lado de la oferta.

Uno de los efectos de la crisis económica ha sido la práctica desaparición de un sector especialmente activo, como era el de la construcción y promoción inmobiliaria. En un escenario con escasa financiación y desconfianza del consumidor hacia las nuevas promociones de vivienda “sobre plano” es difícil que se produzca un “arranque” activo del sector.

A corto plazo estas circunstancias no parece que vayan a presentar cambios significativos, por lo que continuará reduciéndose el peso relativo de compraventas de vivienda nueva, siendo de esperar que a corto plazo se sitúe entre el 15% y el 20% del total de compraventas.

Con todo ello, tal y como ya viene ocurriendo en la mayor parte de localizaciones, la única opción residencial corresponderá a la vivienda usada, contando con un progresivo envejecimiento del parque inmobiliario español.

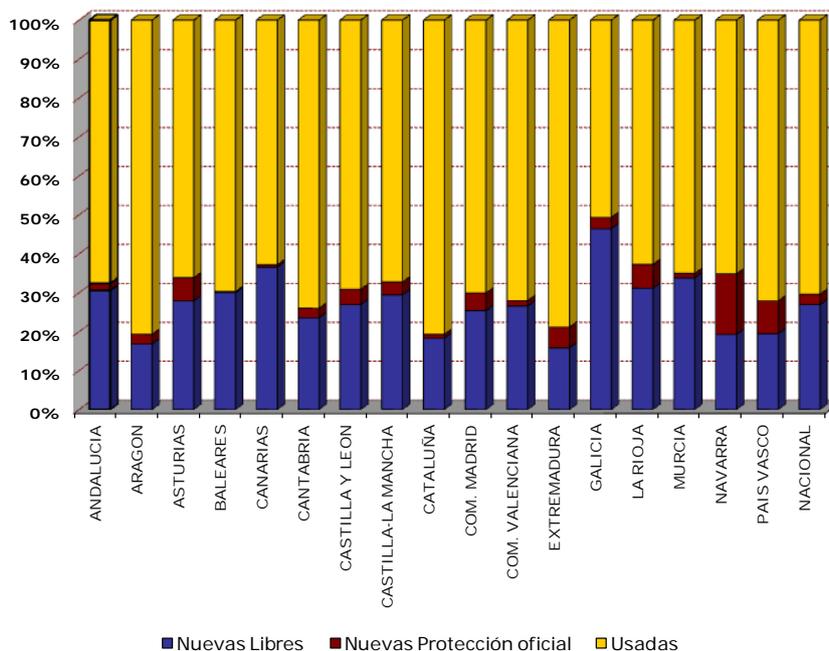
Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2014



Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2014	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	30,60 %	1,84 %	67,56 %	38,59 %	2,16 %	59,25 %
ARAGON	16,83 %	2,51 %	80,66 %	18,13 %	6,10 %	75,77 %
ASTURIAS	27,92 %	5,96 %	66,12 %	33,66 %	7,31 %	59,03 %
BALEARES	30,03 %	0,29 %	69,68 %	37,04 %	0,48 %	62,48 %
CANARIAS	36,57 %	0,63 %	62,80 %	44,60 %	1,39 %	54,01 %
CANTABRIA	23,56 %	2,47 %	73,97 %	36,40 %	2,18 %	61,42 %
CASTILLA Y LEON	26,96 %	3,95 %	69,09 %	33,65 %	5,51 %	60,84 %
CASTILLA-LA MANCHA	29,45 %	3,33 %	67,22 %	34,26 %	5,25 %	60,49 %
CATALUÑA	18,33 %	0,99 %	80,68 %	23,41 %	1,45 %	75,14 %
COM. MADRID	25,41 %	4,54 %	70,05 %	31,62 %	6,95 %	61,43 %
COM. VALENCIANA	26,60 %	1,40 %	72,00 %	35,21 %	1,85 %	62,94 %
EXTREMADURA	15,84 %	5,35 %	78,81 %	21,80 %	8,05 %	70,15 %
GALICIA	46,43 %	2,93 %	50,64 %	52,91 %	2,09 %	45,00 %
LA RIOJA	31,17 %	6,12 %	62,71 %	37,31 %	4,89 %	57,80 %
MURCIA	33,81 %	1,17 %	65,02 %	42,37 %	2,16 %	55,47 %
NAVARRA	19,29 %	15,58 %	65,13 %	23,40 %	16,69 %	59,91 %
PAIS VASCO	19,47 %	8,45 %	72,08 %	23,70 %	7,54 %	68,76 %
NACIONAL	26,95 %	2,70 %	70,35 %	33,72 %	3,55 %	62,73 %

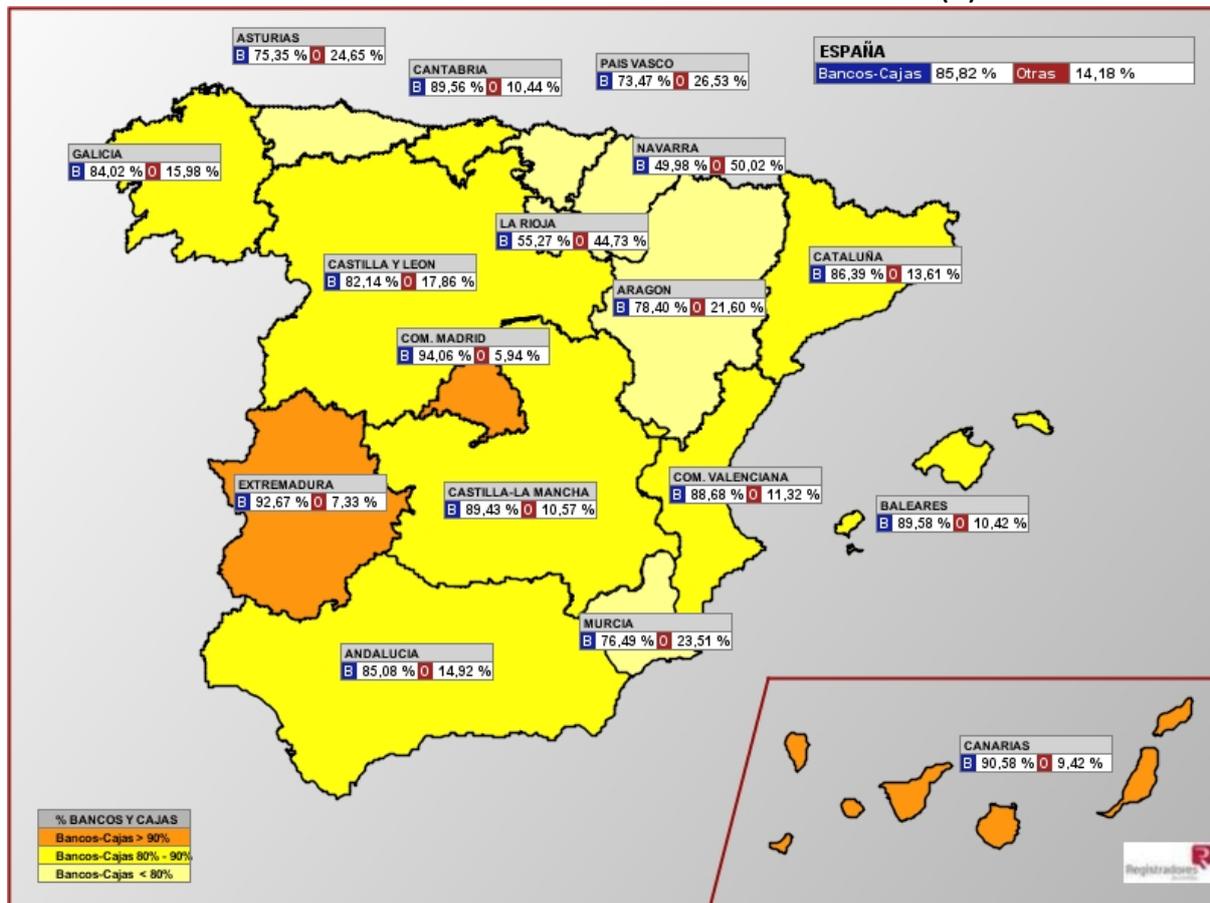
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-5,96 %	-0,22 %	6,18 %	-7,94 %	-1,89 %	9,83 %
ARAGON	1,88 %	-1,23 %	-0,65 %	-8,52 %	-1,51 %	10,03 %
ASTURIAS	-6,63 %	-3,76 %	10,39 %	-8,97 %	-0,42 %	9,39 %
BALEARES	-1,70 %	0,10 %	1,60 %	-10,04 %	0,05 %	9,99 %
CANARIAS	-3,92 %	-0,97 %	4,89 %	-10,04 %	-0,73 %	10,77 %
CANTABRIA	-9,64 %	1,09 %	8,55 %	-10,02 %	-2,84 %	12,86 %
CASTILLA Y LEON	-3,04 %	-3,38 %	6,42 %	-6,63 %	-0,10 %	6,73 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,32 %	-0,34 %	2,66 %	-11,52 %	-0,40 %	11,92 %
CATALUÑA	-1,35 %	-0,16 %	1,51 %	-7,38 %	-0,79 %	8,17 %
COM. MADRID	-4,84 %	0,99 %	3,85 %	-2,18 %	-4,17 %	6,35 %
COM. VALENCIANA	-7,20 %	-0,38 %	7,58 %	-9,01 %	-0,63 %	9,64 %
EXTREMADURA	-5,91 %	1,07 %	4,84 %	-2,45 %	-12,61 %	15,06 %
GALICIA	-4,76 %	1,47 %	3,29 %	-4,73 %	-0,12 %	4,85 %
LA RIOJA	-3,68 %	1,57 %	2,11 %	-14,21 %	0,21 %	14,00 %
MURCIA	-7,24 %	-0,30 %	7,54 %	-6,77 %	-0,29 %	7,06 %
NAVARRA	-6,74 %	1,07 %	5,67 %	-8,26 %	5,90 %	2,36 %
PAIS VASCO	-2,71 %	-2,71 %	5,42 %	-3,15 %	-6,36 %	9,51 %
NACIONAL	-4,55 %	-0,28 %	4,83 %	-7,28 %	-1,70 %	8,98 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2014



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 4º TRIMESTRE 2014



La cuota de mercado de Bancos en el mercado inmobiliario español sigue incrementándose, fortaleciéndose trimestre tras trimestre. En esta ocasión han alcanzado el 85,82% de los nuevos créditos hipotecarios del cuarto trimestre de 2014, frente al 14,18% de Otras entidades financieras.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas los Bancos presentan la mayor cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario, con la única excepción de Navarra, con un 50,02% en Otras entidades financieras durante el último trimestre. Otras comunidades autónomas con un destacado peso en esta agrupación han sido La Rioja (44,73%), País Vasco (26,53%) y Asturias (24,65%).

Estos resultados suponen una ganancia intertrimestral para los Bancos de 0,46 puntos porcentuales. Comparando los resultados con los alcanzados en el cuarto trimestre de 2013 la ganancia se eleva a 2,33 puntos porcentuales.

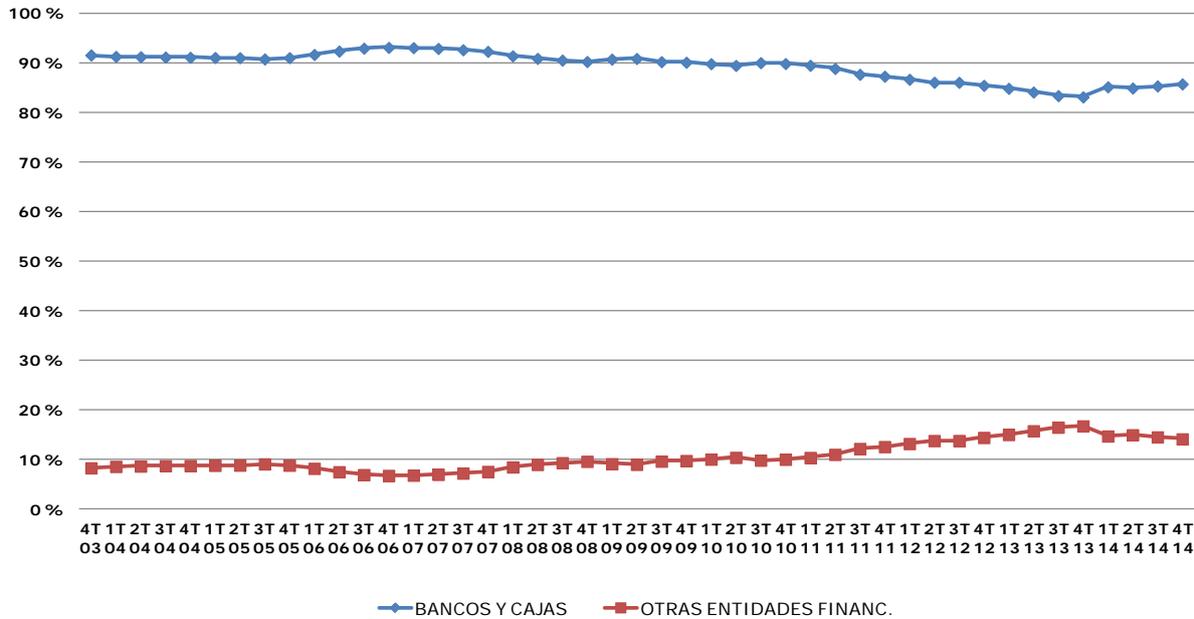
Para el conjunto del año 2014 los Bancos contaron con el 85,86% del mercado de nuevos créditos hipotecarios, frente al 14,14% de Otras entidades financieras. En este periodo en todas las comunidades autónomas los Bancos alcanzaron la mayor cuota de mercado, presentando resultados destacados en Otras entidades financieras las siguientes comunidades autónomas: Navarra (43,33%), La Rioja (30,43%), País Vasco (22,65%), Galicia (20,90%) y Asturias (20,20%).

Estos resultados interanuales suponen con respecto al año 2013 una ganancia de cuota de mercado en Bancos de 2,62 puntos porcentuales con respecto a Otras entidades financieras.

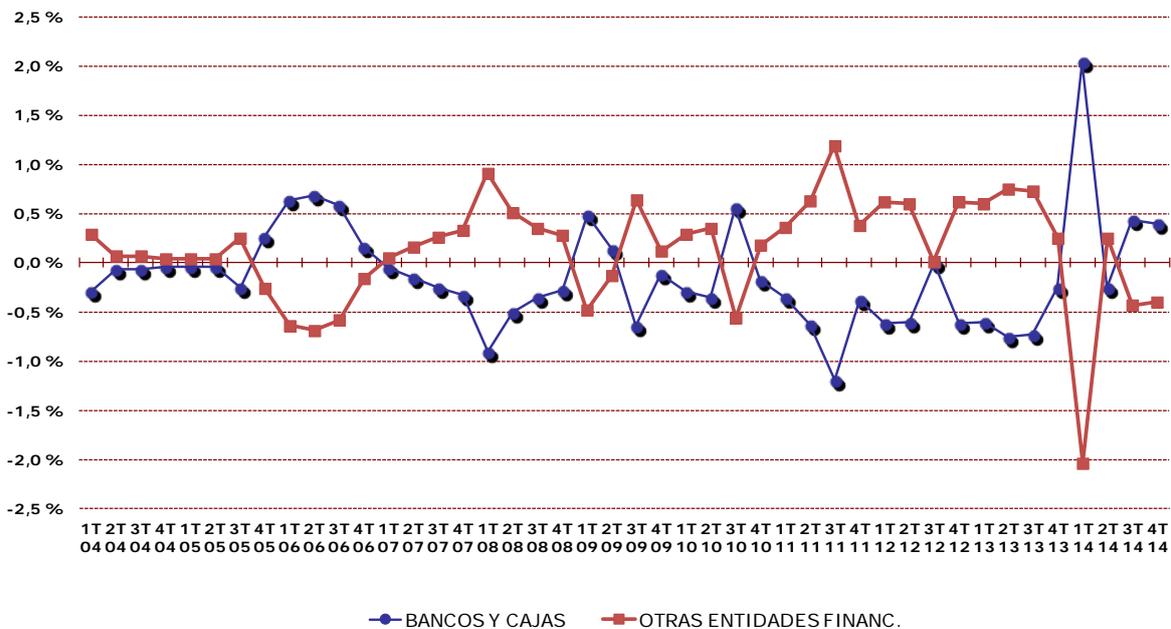
La evolución de resultados parece mostrar una cierta consolidación de niveles, con Bancos por encima del 85% y Otras entidades financieras por debajo del 15%. Durante la crisis inmobiliaria y financiera Otras entidades

financieras fueron ganando cuota de mercado, pareciendo mostrar una tendencia a la consecución de niveles próximos al 20%, siendo que hasta el año 2009 normalmente se situaban por debajo del 10%. Los resultados de los últimos trimestres parecen una cierta vuelta atrás, dando lugar a resultados cada vez más bajos con el paso de los trimestres, que de seguir esta tendencia pronto les llevará a su habitual cuota de mercado del 10%.

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



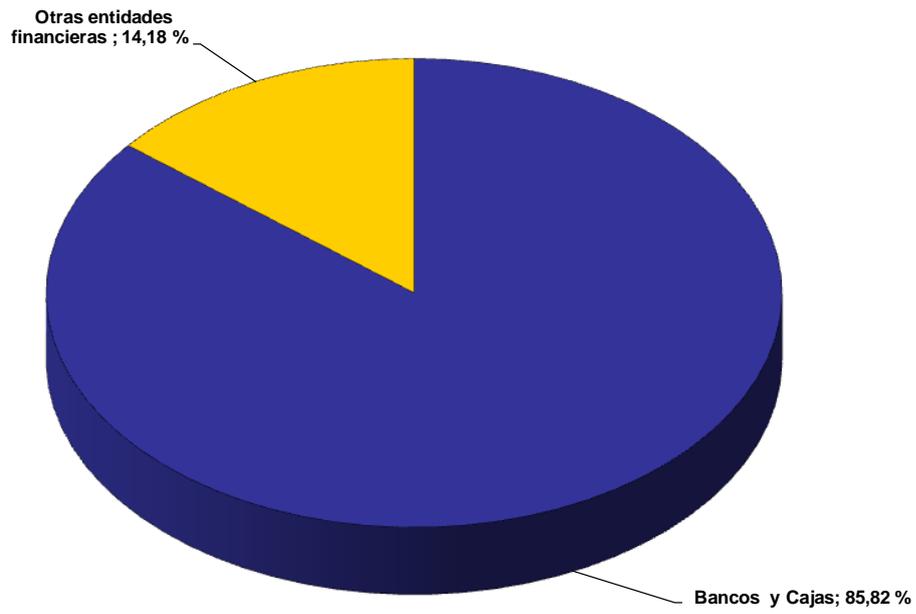
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2014	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	85,08 %	14,92 %	84,94 %	15,06 %
ARAGON	78,40 %	21,60 %	82,29 %	17,71 %
ASTURIAS	75,35 %	24,65 %	79,80 %	20,20 %
BALEARES	89,58 %	10,42 %	89,28 %	10,72 %
CANARIAS	90,58 %	9,42 %	87,32 %	12,68 %
CANTABRIA	89,56 %	10,44 %	91,79 %	8,21 %
CASTILLA Y LEON	82,14 %	17,86 %	80,43 %	19,57 %
CASTILLA-LA MANCHA	89,43 %	10,57 %	84,25 %	15,75 %
CATALUÑA	86,39 %	13,61 %	83,29 %	16,71 %
COM. MADRID	94,06 %	5,94 %	93,47 %	6,53 %
COM. VALENCIANA	88,68 %	11,32 %	90,31 %	9,69 %
EXTREMADURA	92,67 %	7,33 %	95,45 %	4,55 %
GALICIA	84,02 %	15,98 %	79,10 %	20,90 %
LA RIOJA	55,27 %	44,73 %	69,57 %	30,43 %
MURCIA	76,49 %	23,51 %	83,20 %	16,80 %
NAVARRA	49,98 %	50,02 %	56,67 %	43,33 %
PAIS VASCO	73,47 %	26,53 %	77,35 %	22,65 %
NACIONAL	85,82 %	14,18 %	85,86 %	14,14 %

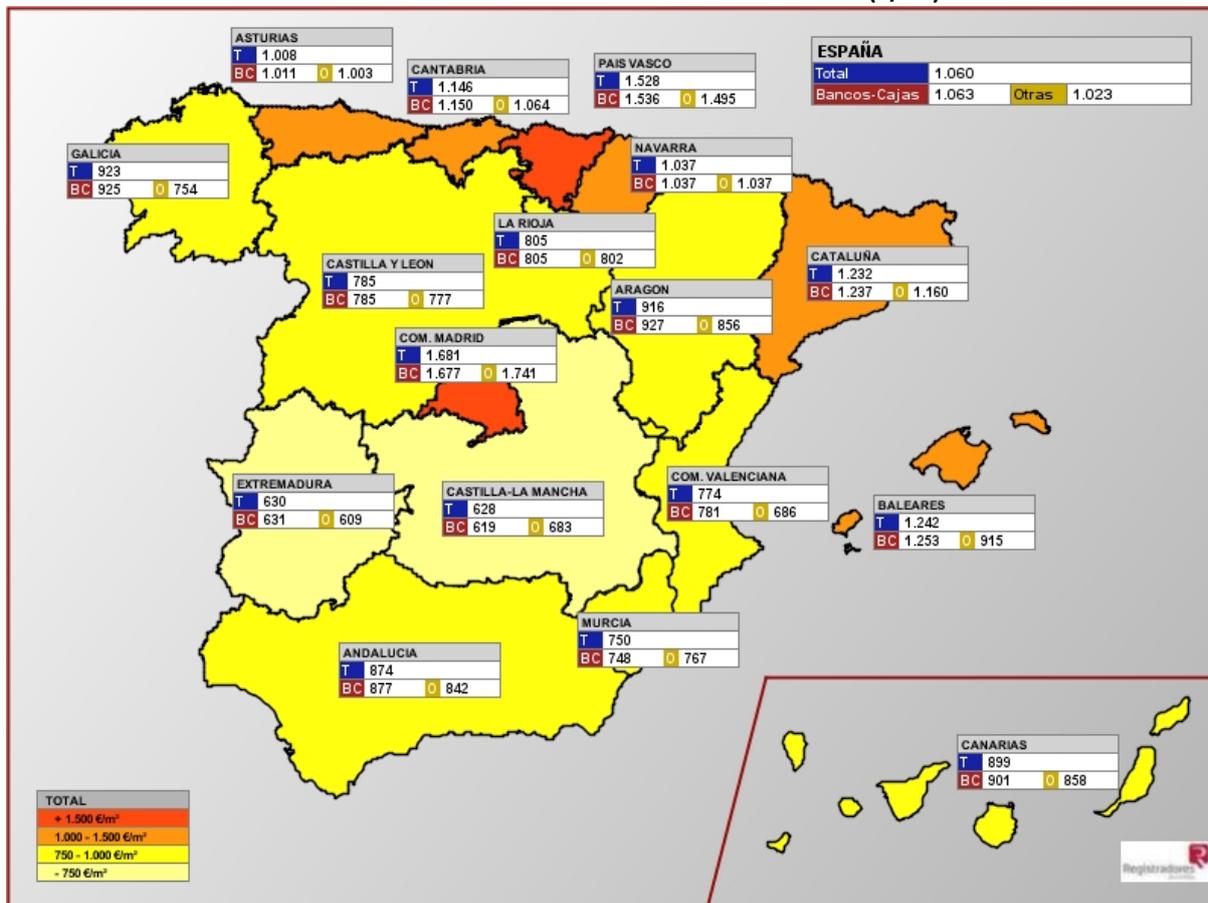
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2014	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	0,51 %	-0,51 %	3,25 %	-3,25 %
ARAGON	-5,07 %	5,07 %	11,31 %	-11,31 %
ASTURIAS	3,88 %	-3,88 %	8,94 %	-8,94 %
BALEARES	-1,37 %	1,37 %	2,61 %	-2,61 %
CANARIAS	6,19 %	-6,19 %	-1,95 %	1,95 %
CANTABRIA	-6,78 %	6,78 %	-0,86 %	0,86 %
CASTILLA Y LEON	0,81 %	-0,81 %	-0,79 %	0,79 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,24 %	-4,24 %	7,57 %	-7,57 %
CATALUÑA	0,81 %	-0,81 %	-2,16 %	2,16 %
COM. MADRID	3,14 %	-3,14 %	1,59 %	-1,59 %
COM. VALENCIANA	7,45 %	-7,45 %	10,11 %	-10,11 %
EXTREMADURA	-4,29 %	4,29 %	7,03 %	-7,03 %
GALICIA	-9,94 %	9,94 %	-10,36 %	10,36 %
LA RIOJA	-26,94 %	26,94 %	-9,19 %	9,19 %
MURCIA	-0,08 %	0,08 %	6,96 %	-6,96 %
NAVARRA	-10,39 %	10,39 %	-0,36 %	0,36 %
PAIS VASCO	-1,53 %	1,53 %	4,21 %	-4,21 %
NACIONAL	0,46 %	-0,46 %	2,62 %	-2,62 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º trimestre 2014



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 4º TRIMESTRE 2014



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado parece haber tocado suelo, asentándose durante los últimos trimestres en cuantías ligeramente por encima de los 1.000 €/m², próximas a las menores cuantías de la serie histórica.

Concretamente en el cuarto trimestre del año el resultado medio ha sido de 1.060 €/m², dando lugar a escasas diferencias en función del tipo de agrupación de entidad financiera considerada: Bancos 1.063 €/m² y Otras entidades financieras 1.023 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido las que tradicionalmente alcanzan unos mayores niveles de precios de vivienda por metro cuadrado, es decir, Comunidad de Madrid (1.681 €/m²), País Vasco (1.528 €/m²), Baleares (1.242 €/m²), Cataluña (1.232 €/m²) y Cantabria (1.146 €/m²), siendo las únicas que superan la media nacional (1.060 €/m²).

En diez comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ya se sitúa por debajo de los 1.000 €/m², destacando por sus menores resultados Castilla-La Mancha (628 €/m²), Extremadura (630 €/m²), Murcia (750 €/m²), Comunidad Valenciana (774 €/m²) y Castilla y León (785 €/m²).

Estos resultados trimestrales, en comparación con los del tercer trimestre, suponen un descenso del -0,84% en el endeudamiento medio por metro cuadrado. Bancos presentan un descenso del -0,75%, mientras que Otras entidades financieras han sufrido un ajuste mayor, al contar con una tasa del -2,57%.

En comparación con el cuarto trimestre de 2013 el endeudamiento hipotecario se ha incrementado un 0,66%, siendo el aumento del 0,85% en Bancos, mientras que Otras entidades financieras ha descendido un -1,35%.

Estos resultados constatan la citada estabilidad, con niveles de endeudamiento hipotecario que durante los últimos trimestres se sitúan de forma relativamente estable por encima de los 1.000 €/m².

Durante el año 2014 el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado medio ha sido de 1.056 €/m², relativamente próximo al mínimo de la serie histórica con 1.048 €/m² (segundo trimestre de 2014). Las cuantías en las distintas agrupaciones de entidades financieras se mantienen relativamente próximas, con 1.060 €/m² en Bancos, y 1.027 €/m² en Otras entidades financieras.

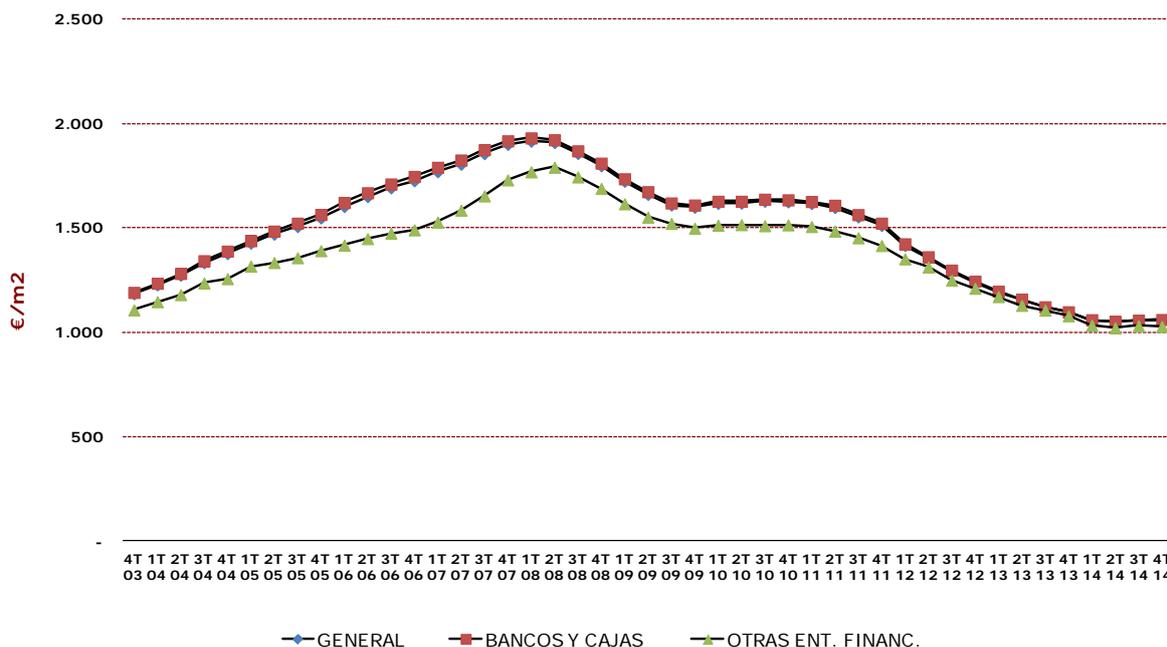
Las comunidades autónomas con mayores resultados durante el último año han sido Comunidad de Madrid (1.633 €/m²), País Vasco (1.505 €/m²), Cataluña (1.240 €/m²) y Baleares (1.228 €/m²). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (619 €/m²), Castilla-La Mancha (629 €/m²), Murcia (709 €/m²) y Comunidad Valenciana (764 €/m²). En once comunidades el endeudamiento por metro cuadrado ha sido inferior a los 1.000 euros.

Los resultados de 2014 en comparación con los de 2013 muestran un descenso interanual del -3,56%, con un -3,37% en Bancos, y un -4,73% en Otras entidades financieras. Catorce comunidades autónomas han presentado descensos interanuales, destacando los obtenidos en Navarra (-9,97%), Castilla y León (-8,26%) y Murcia (-5,21%). Por el contrario, los únicos incrementos se han producido en Baleares (2,68%), Comunidad de Madrid (1,37%) y Canarias (1,14%), que son precisamente tres de las comunidades autónomas que en apartados anteriores se han identificado como más dinámicas en cuando al comportamiento de la demanda, con sus correspondientes efectos sobre el número de compraventas, el precio y, tal y como se puede comprobar ahora, el endeudamiento hipotecario.

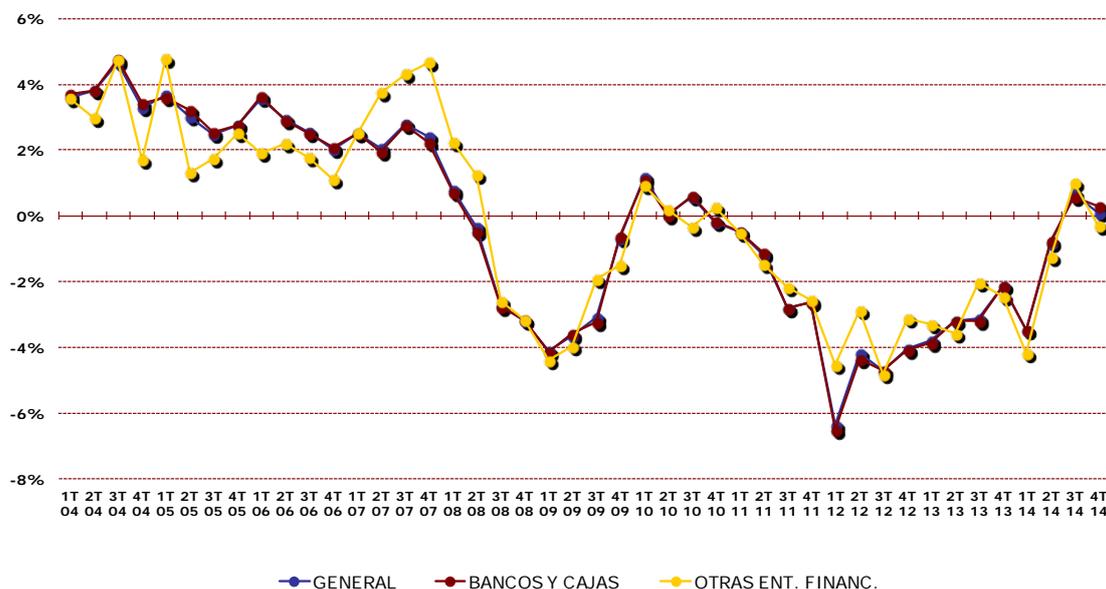
Los gráficos de evolución de resultados son especialmente claros. Tal y como se ha indicado, se constata la consecución de un suelo por lo que respecta a los niveles medios de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, con cuantías ligeramente por encima de los 1.000 €/m². La heterogeneidad del mercado inmobiliario español lleva a que en no pocas comunidades autónomas los resultados medios se encuentren por debajo de esta cuantía, pero sin duda en todos los casos parece obtenerse niveles próximos a los mínimos históricos.

Este hecho constata la habitual correlación de esta variable con respecto al comportamiento del precio de la vivienda, que tal y como se ha podido comprobar en el primer apartado, también atraviesa unos trimestres con un comportamiento relativamente estable, pudiendo encontrarse igualmente en lo que podría considerarse un suelo o niveles mínimos de precios. Este escenario previsiblemente se mantendrá durante los próximos trimestres

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



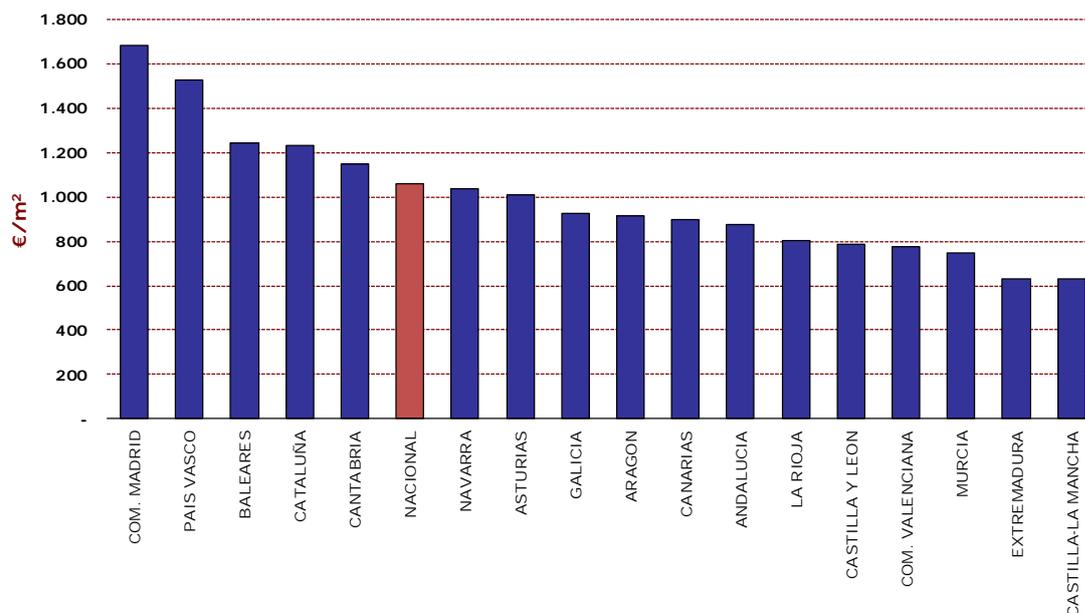
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



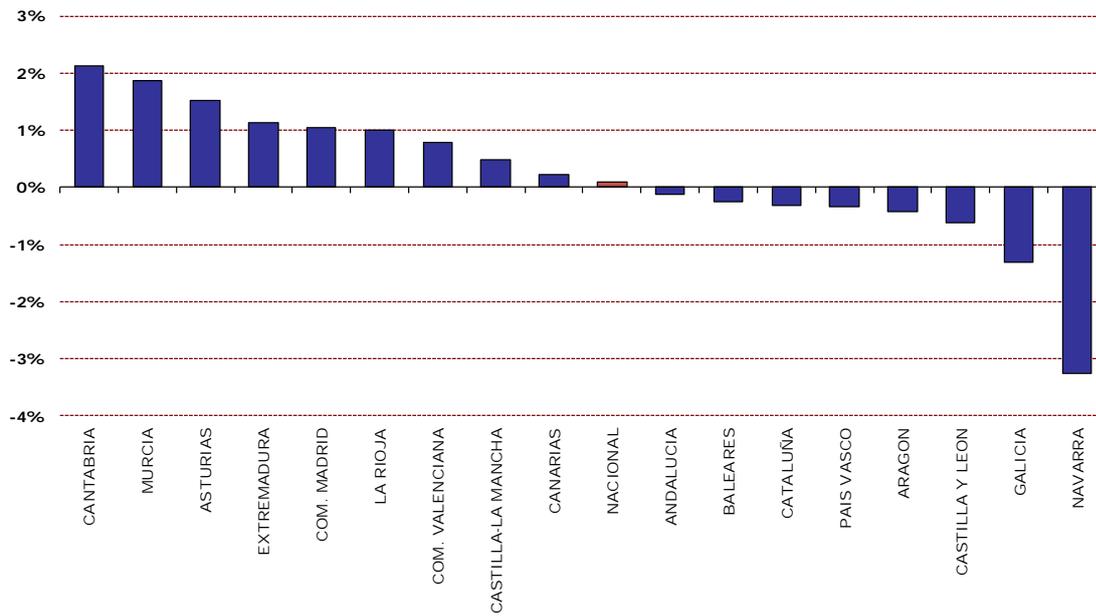
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2014	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	874	877	842	871	871	867
ARAGON	916	927	856	965	976	889
ASTURIAS	1.008	1.011	1.003	995	994	995
BALEARES	1.242	1.253	915	1.228	1.233	1.140
CANARIAS	899	901	858	890	890	884
CANTABRIA	1.146	1.150	1.064	1.054	1.055	1.052
CASTILLA Y LEON	785	785	777	800	802	786
CASTILLA-LA MANCHA	628	619	683	629	619	697
CATALUÑA	1.232	1.237	1.160	1.240	1.250	1.129
COM. MADRID	1.681	1.677	1.741	1.633	1.637	1.567
COM. VALENCIANA	774	781	686	764	767	736
EXTREMADURA	630	631	609	619	623	513
GALICIA	923	925	754	973	978	717
LA RIOJA	805	805	802	797	801	779
MURCIA	750	748	767	709	710	703
NAVARRA	1.037	1.037	1.037	1.038	1.039	1.034
PAIS VASCO	1.528	1.536	1.495	1.505	1.503	1.514
NACIONAL	1.060	1.063	1.023	1.056	1.060	1.027

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2014	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	82,45	82,48	-0,34%	-0,45%	0,12%	-4,07%	-4,70%	1,29%
ARAGON	86,42	91,38	-4,18%	-3,64%	-6,86%	-3,98%	-2,40%	-13,10%
ASTURIAS	95,09	94,22	2,34%	3,37%	0,10%	-0,20%	-0,10%	-0,90%
BALEARES	117,17	116,29	1,39%	1,62%	-6,35%	2,68%	2,49%	6,05%
CANARIAS	84,81	84,28	-0,44%	-0,44%	-2,61%	1,14%	1,37%	-3,49%
CANTABRIA	108,11	99,81	10,09%	10,47%	2,01%	-4,27%	-4,70%	2,83%
CASTILLA Y LEON	74,06	75,76	-2,73%	-3,33%	2,37%	-8,26%	-7,07%	-16,29%
CASTILLA-LA MANCHA	59,25	59,56	-3,38%	-2,06%	-10,95%	-3,53%	-3,73%	-1,13%
CATALUÑA	116,23	117,42	-4,57%	-4,11%	-10,29%	-2,05%	-2,04%	-2,42%
COM. MADRID	158,58	154,64	3,64%	3,07%	13,35%	1,37%	1,30%	1,75%
COM. VALENCIANA	73,02	72,35	-1,02%	-0,51%	-8,17%	-1,42%	-1,03%	-5,28%
EXTREMADURA	59,43	58,62	2,27%	2,60%	-2,87%	-3,13%	-2,81%	-8,23%
GALICIA	87,08	92,14	-7,70%	-7,96%	-10,02%	-3,28%	-3,83%	9,80%
LA RIOJA	75,94	75,47	3,74%	2,03%	13,60%	-3,16%	-2,79%	-4,30%
MURCIA	70,75	67,14	6,08%	6,10%	6,82%	-5,21%	-5,46%	-3,96%
NAVARRA	97,83	98,30	2,07%	0,00%	6,80%	-9,97%	-8,86%	-11,85%
PAIS VASCO	144,15	142,52	3,31%	4,56%	-1,39%	-2,08%	-2,66%	0,00%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,84%	-0,75%	-2,57%	-3,56%	-3,37%	-4,73%

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2014

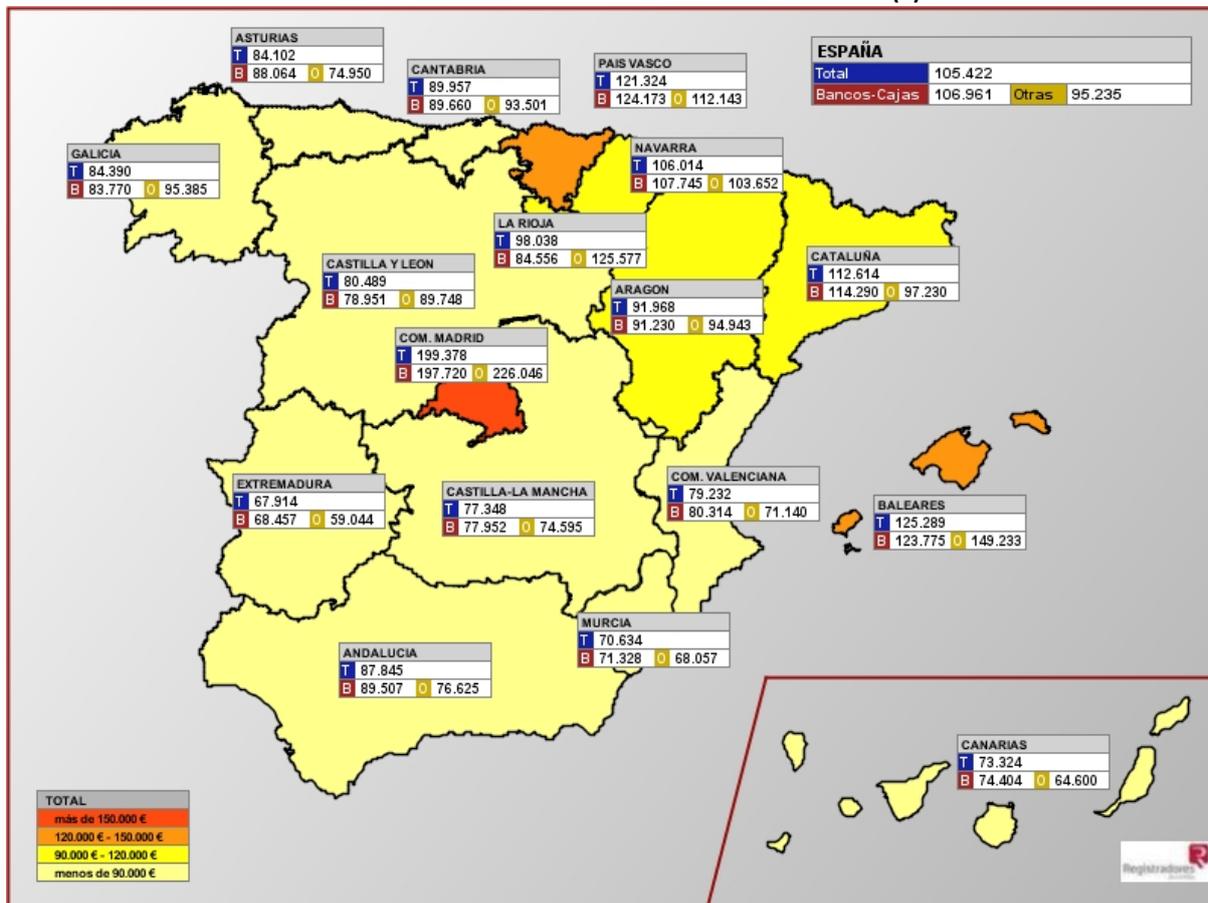


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2014



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2014



El endeudamiento hipotecario por vivienda está presentado un comportamiento más activo que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, dando lugar a una cierta consolidación del crecimiento durante los últimos trimestres.

De este modo, en el cuarto trimestre del año el resultado medio ha sido de 105.422 €, frente a los 104.078 € del tercer trimestre, lo que supone un incremento intertrimestral del 1,29%. El crecimiento intertrimestral del tercer trimestre fue del 2,49%, por lo que se acumulan dos trimestres consecutivos con incrementos.

En este caso sí que existen diferencias significativas entre las distintas agrupaciones de entidades financieras, con un resultado medio de 106.961 € en Bancos durante el cuarto trimestre, frente a los 95.235 € de Otras entidades financieras. Ambas modalidades han contado con crecimientos intertrimestrales, concretamente del 1,04% en Bancos, y del 3,70% en Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son las que alcanzan un mayor endeudamiento hipotecario por vivienda, encabezadas en el cuarto trimestre por Comunidad de Madrid (199.378 €), Baleares (125.289 €), País Vasco (121.324 €), Cataluña (112.614 €) y Navarra (106.014 €). El menor endeudamiento hipotecario por vivienda se ha obtenido en Extremadura (67.914 €), Murcia (70.634 €) y Canarias (73.324 €). En doce comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda se sitúa por debajo de los 100.000 €.

En comparación con el cuarto trimestre de 2013 el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado en un 0,89%, siendo el crecimiento del 1,50% en Bancos, mientras que en Otras entidades financieras el importe medio ha descendido un -3,97%.

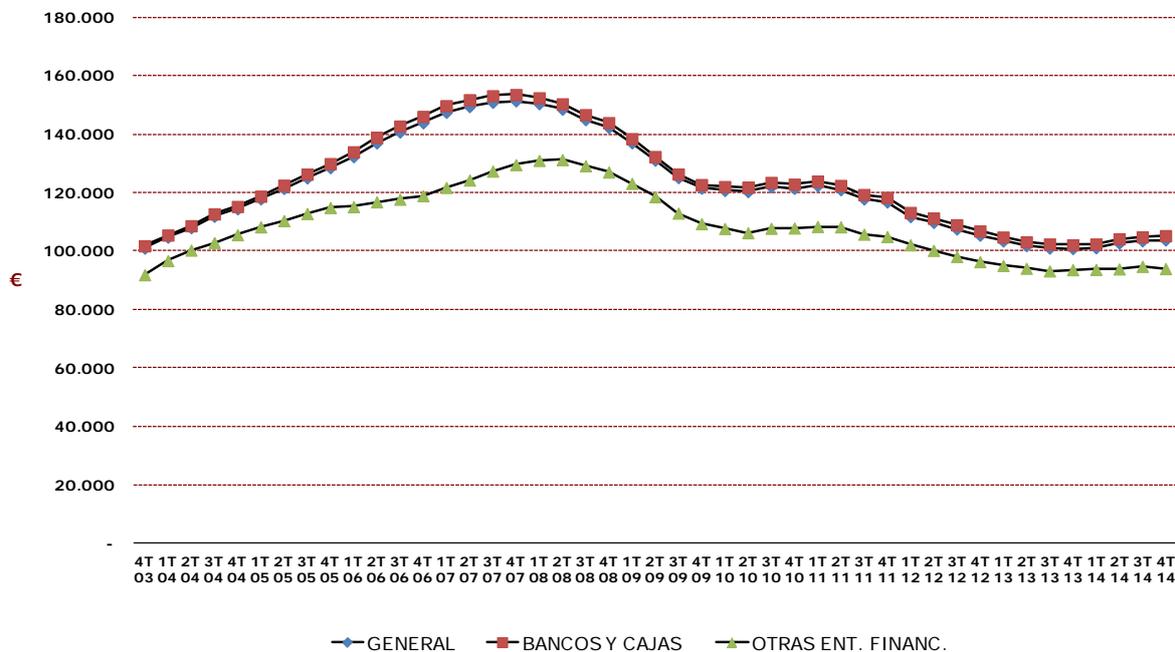
Durante el año 2014 el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido de 103.766 €, por debajo del resultado trimestral (105.422 €) fruto del crecimiento sufrido durante los últimos trimestres. En Bancos y Cajas el resultado medio ha sido de 105.280 €, nuevamente a una significativa distancia de Otras entidades financieras con 93.991 €. En este caso las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (182.539 €), País Vasco (120.988 €), Baleares (118.976 €) y Cataluña (116.052 €), mientras que los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (66.155 €), Murcia (69.477 €), Canarias (70.657 €) y Castilla-La Mancha (74.278 €).

Con respecto al año 2013 el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado un 2,90%, siendo el crecimiento del 3,07% en Bancos, mientras que Otras entidades financieras se han mantenido relativamente estables, con una tasa positiva del 0,39%. Diez comunidades autónomas han presentado crecimientos interanuales, dando lugar a los mayores crecimientos en Comunidad de Madrid (7,10%), Canarias (6,36%) y Baleares (4,34%). Por el contrario, siete comunidades autónomas han contado con tasas negativas, destacando Castilla y León (-5,63%), Navarra (-4,43%), Aragón (-3,38%) y Extremadura (-2,33%).

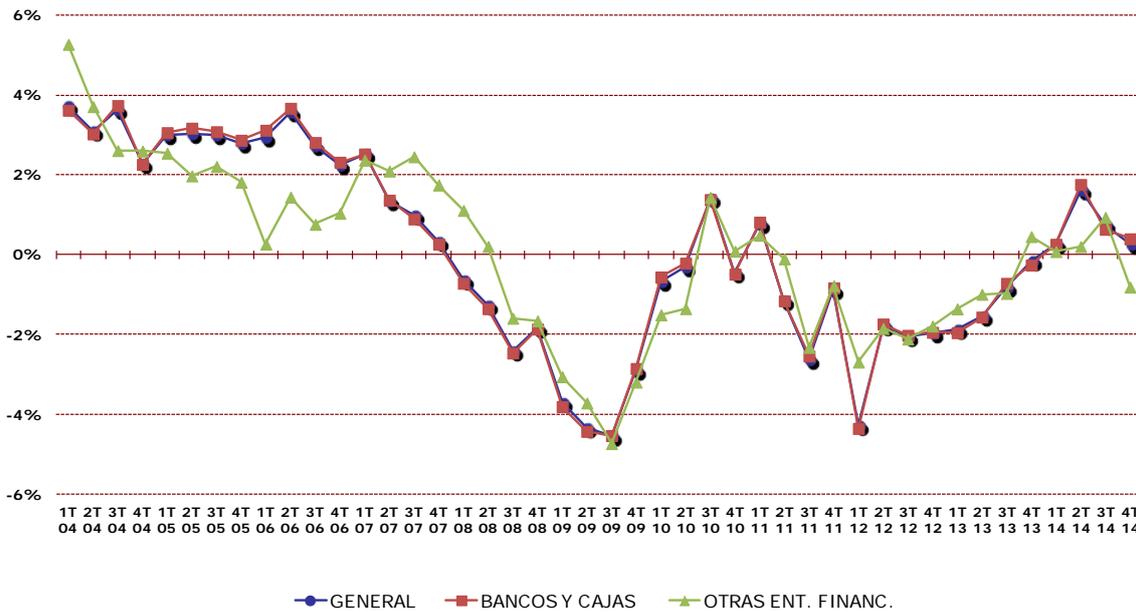
Los gráficos de evolución reflejan claramente la tendencia de los últimos trimestres, tanto por lo que respecta a los resultados absolutos como las tasas de variación. Existe un progresivo crecimiento del endeudamiento hipotecario por vivienda, con tasas no muy destacadas, pero con un incremento constante. Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas muestran cuatro trimestres consecutivos de crecimiento, constituyendo un claro signo de fortaleza, especialmente tras once trimestres consecutivos con tasas negativas.

Esta situación es consecuencia del citado suelo del precio de la vivienda, así como de la existencia de una cierta reactivación del mercado hipotecario. Sin ambos hechos sería imposible la consecución de constantes tasas positivas. En todo caso, se trata de una reactivación muy suave, que todavía debe esperar a signos más claros de fortalecimiento para considerar que efectivamente se está produciendo un cambio de tendencia tanto en el mercado inmobiliario como en el mercado hipotecario.

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



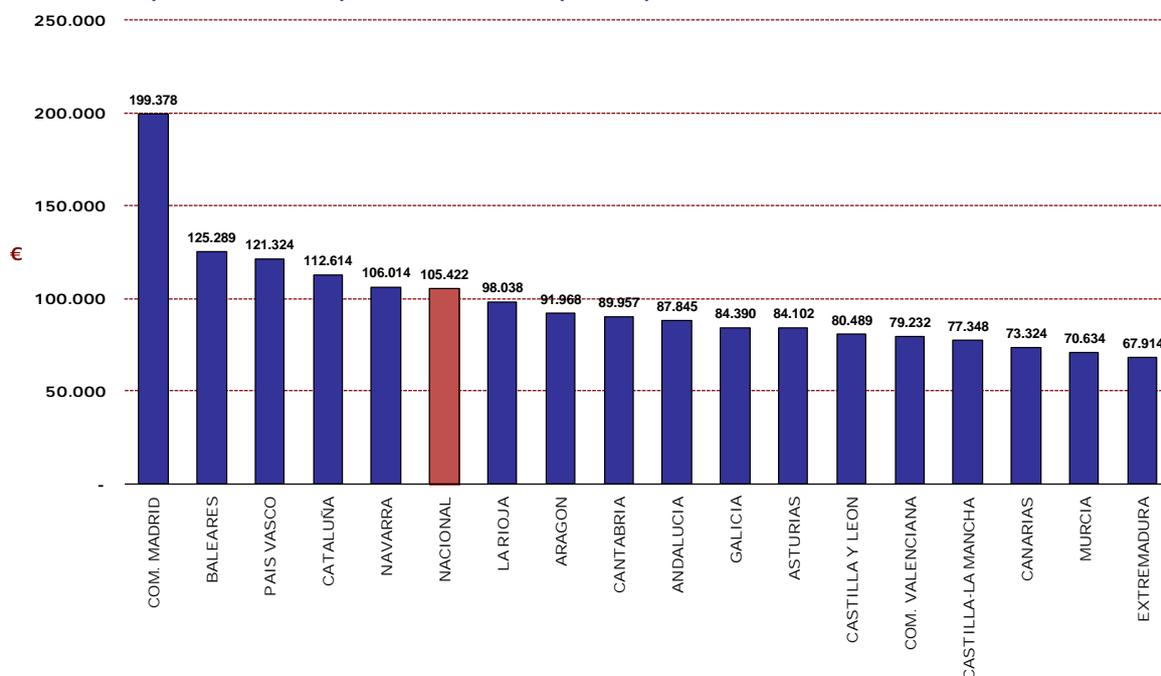
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



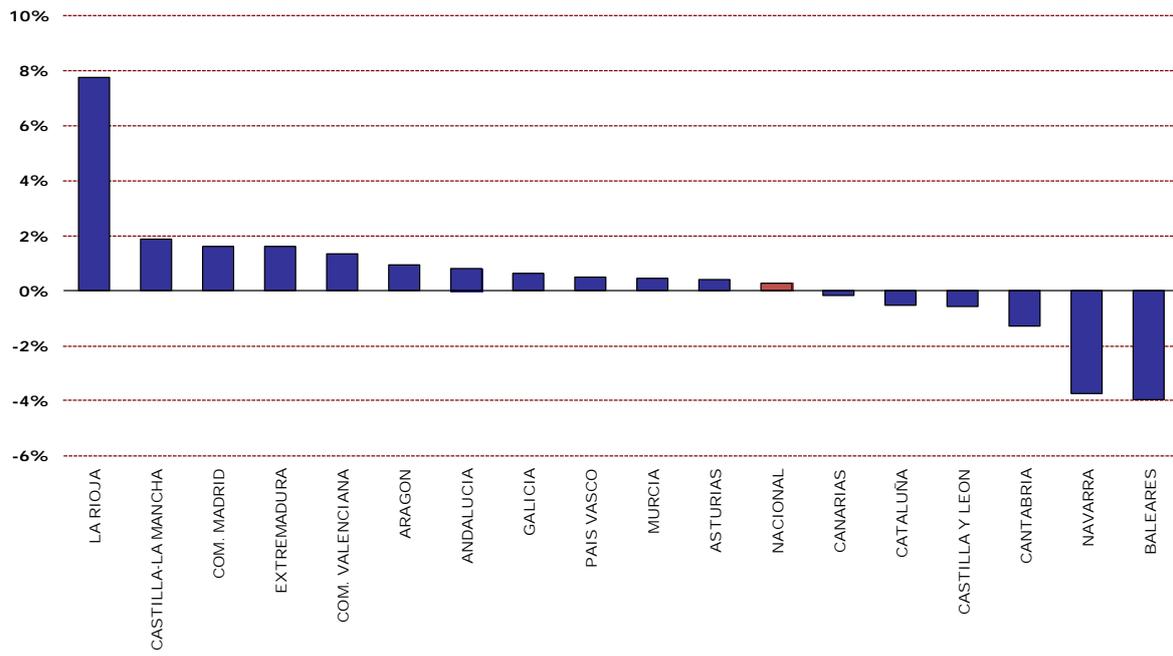
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2014	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	87.845	89.507	76.625	86.743	87.379	82.507
ARAGON	91.968	91.230	94.943	90.899	92.370	83.887
ASTURIAS	84.102	88.064	74.950	85.942	87.739	81.646
BALEARES	125.289	123.775	149.233	118.976	118.819	120.896
CANARIAS	73.324	74.404	64.600	70.657	70.813	69.151
CANTABRIA	89.957	89.660	93.501	93.245	93.732	87.657
CASTILLA Y LEON	80.489	78.951	89.748	83.859	83.819	84.083
CASTILLA-LA MANCHA	77.348	77.952	74.595	74.278	74.008	75.520
CATALUÑA	112.614	114.290	97.230	116.052	117.142	107.522
COM. MADRID	199.378	197.720	226.046	182.539	182.652	180.685
COM. VALENCIANA	79.232	80.314	71.140	76.304	77.818	67.663
EXTREMADURA	67.914	68.457	59.044	66.155	66.466	59.820
GALICIA	84.390	83.770	95.385	84.300	84.565	79.190
LA RIOJA	98.038	84.556	125.577	89.261	87.229	96.759
MURCIA	70.634	71.328	68.057	69.477	70.355	66.002
NAVARRA	106.014	107.745	103.652	103.720	104.590	102.567
PAIS VASCO	121.324	124.173	112.143	120.988	121.657	118.657
NACIONAL	105.422	106.961	95.235	103.766	105.280	93.991

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2014	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	83,33	83,59	-0,36%	1,54%	-13,16%	1,76%	2,02%	-0,31%
ARAGON	87,24	87,60	4,27%	0,40%	27,92%	-3,38%	-2,52%	-9,19%
ASTURIAS	79,78	82,82	-6,02%	-4,29%	-9,00%	0,81%	0,64%	1,80%
BALEARES	118,85	114,66	18,52%	19,91%	-0,37%	4,34%	3,89%	9,22%
CANARIAS	69,55	68,09	-0,87%	1,21%	-16,67%	6,36%	3,83%	25,05%
CANTABRIA	85,33	89,86	-3,67%	-5,83%	40,80%	-1,30%	-2,35%	5,89%
CASTILLA Y LEON	76,35	80,82	-5,56%	-8,89%	17,22%	-5,63%	-5,36%	-7,02%
CASTILLA-LA MANCHA	73,37	71,58	2,66%	2,70%	2,83%	-1,83%	-1,85%	-1,65%
CATALUÑA	106,82	111,84	-3,28%	-3,79%	0,77%	3,51%	4,00%	-0,64%
COM. MADRID	189,12	175,91	13,28%	11,78%	41,51%	7,10%	6,87%	9,59%
COM. VALENCIANA	75,16	73,53	2,44%	2,81%	-1,62%	2,19%	3,22%	-4,80%
EXTREMADURA	64,42	63,75	1,47%	2,92%	-22,58%	-2,33%	-3,54%	16,26%
GALICIA	80,05	81,24	-7,12%	-8,50%	31,08%	0,11%	0,17%	-3,07%
LA RIOJA	93,00	86,02	2,49%	-14,76%	61,87%	1,11%	-5,43%	36,22%
MURCIA	67,00	66,96	-1,34%	-1,57%	-0,45%	1,69%	1,27%	2,65%
NAVARRA	100,56	99,96	4,11%	2,81%	6,29%	-4,43%	-5,35%	-3,14%
PAIS VASCO	115,08	116,60	1,17%	2,64%	-3,59%	-1,11%	-1,11%	-1,43%
NACIONAL	100,00	100,00	1,29%	1,04%	3,70%	2,90%	3,07%	0,39%

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2014



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compra de vivienda. 4º trimestre 2014



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

La evolución de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sigue dando alegrías, generando nuevos descensos trimestre tras trimestre, lo que se configura como uno de los factores más relevantes en la mejora de los indicadores de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse en el apartado 2.11.

En el cuarto trimestre del año el tipo de interés de contratación medio de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 3,37%. En el tercer trimestre el tipo de interés medio fue del 3,60%, por lo que en un trimestre ha descendido en 0,23 puntos porcentuales. En el cuarto trimestre de 2013 el tipo de interés medio fue del 4,06%, por tanto en un año ha descendido en 0,69 puntos porcentuales.

Esta favorable evolución todavía tiene pendiente un notable recorrido a la baja, en la medida que el EURIBOR actualmente se encuentra por debajo del 0,30%, habiendo cerrado el año 2014 ligeramente por encima de dicha cuantía. En consecuencia, a pesar de estar viviendo un descenso progresivo de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, en la medida que la práctica totalidad de los nuevos créditos hipotecarios se formalizan a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (ver apartado 2.9), todavía se están aplicando diferenciales sobre el índice de referencia muy elevados, que en términos medios se sitúan alrededor del 3%.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 4T 2014		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	3,44 %	3,68 %
ARAGON	3,59 %	3,70 %
ASTURIAS	3,40 %	3,85 %
BALEARES	3,48 %	3,89 %
CANARIAS	3,53 %	3,73 %
CANTABRIA	3,25 %	3,58 %
CASTILLA Y LEON	3,25 %	3,70 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,22 %	3,46 %
CATALUÑA	3,38 %	3,67 %
COM. MADRID	3,12 %	3,59 %
COM. VALENCIANA	3,48 %	3,75 %
EXTREMADURA	3,45 %	3,78 %
GALICIA	3,45 %	3,74 %
LA RIOJA	3,30 %	3,47 %
MURCIA	3,56 %	3,82 %
NAVARRA	3,44 %	3,69 %
PAIS VASCO	3,16 %	3,61 %
NACIONAL	3,37 %	3,68 %

En la actualidad ya está siendo relativamente frecuente el ofrecimiento por parte de las entidades financieras de diferenciales entre el 1% y el 2%, aunque este tipo de situaciones suele estar condicionada por la solvencia del deudor. En todo caso, ya supone un cierto cambio de intenciones, dando paso a la reducción de los diferenciales aplicados.

Esta reducción de diferenciales debería ir viéndose reflejada con mayor intensidad durante los próximos trimestres, dando paso a niveles de tipos de interés hipotecarios mucho más bajos y, con ello, mejorando todavía más los indicadores de accesibilidad, que sin duda constituye un factor relevante para la reactivación del mercado inmobiliario.

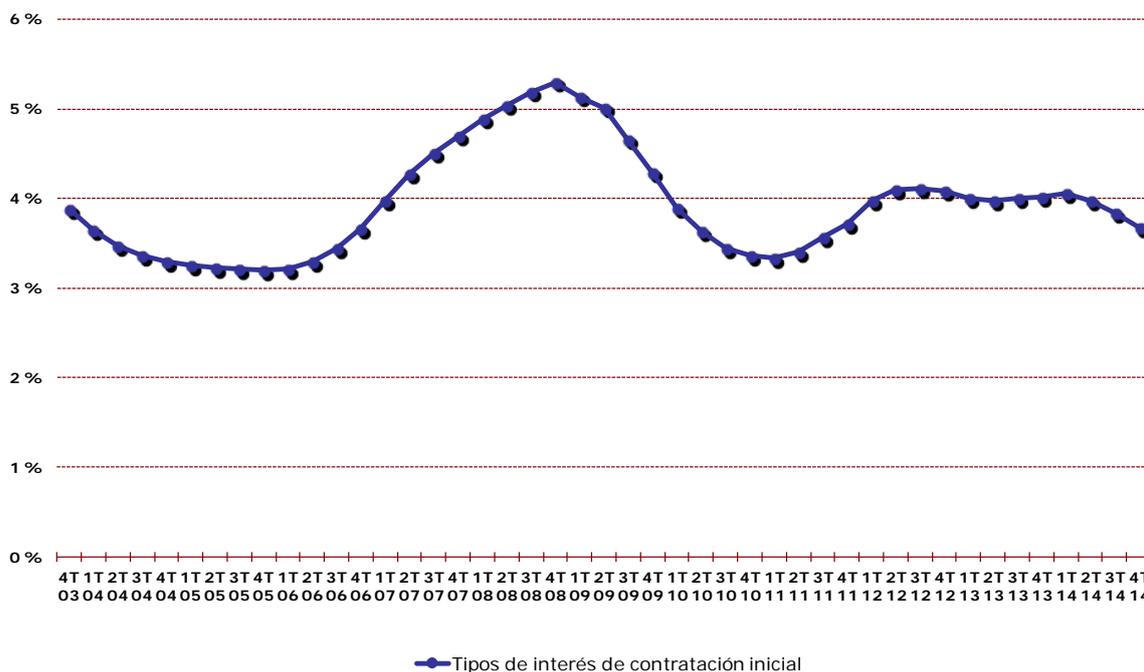
Entrando al detalle de tipos de interés por comunidades autónomas, las diferencias son relativamente reducidas, situándose los extremos en Comunidad de Madrid, que presenta los tipos de interés más bajos, con un resultado medio del 3,12%, y Aragón, con el resultado medio más elevado, con un 3,59%. La diferencia entre la comunidad autónoma más cara y más barata es de 0,47 puntos porcentuales.

Junto a Comunidad de Madrid (3,12%), los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios más bajos se han alcanzado en País Vasco (3,16%), Castilla-La Mancha (3,22%) y Cantabria (3,25%). Por el contrario, los mayores importes, junto a Aragón (3,59%) han correspondido a Murcia (3,56%) y Canarias (3,53%).

Para el conjunto del año 2014 el importe medio de tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 3,68%, destacadamente por encima del 3,37% trimestral, constatando la tendencia descendente de los últimos trimestres. El año 2013 alcanzó un resultado medio del 4,02%, dando lugar en consecuencia a una mejora interanual de 0,34 puntos porcentuales. Las comunidades autónomas con un comportamiento más favorable en este caso han sido Castilla-La Mancha (3,46%), La Rioja (3,47%) y Cantabria (3,58%). Los importes más elevados en 2014 se han alcanzado en Baleares con un 3,89%, 0,43 puntos porcentuales por encima del mejor resultado.

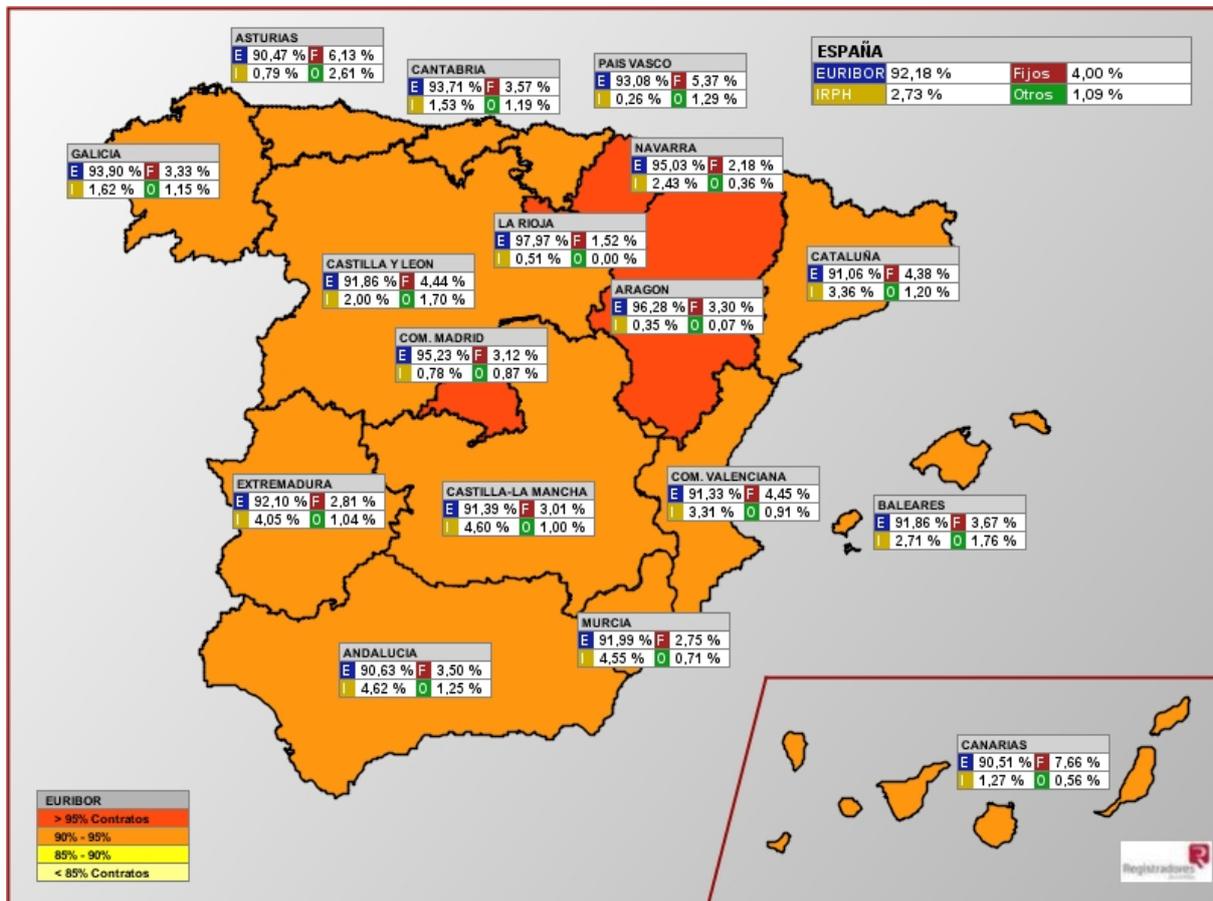
La evolución de esta variable durante los próximos trimestres, tal y como se ha indicado, debe pasar por una intensa reducción, dando lugar a un importante grado de mejora en los indicadores de accesibilidad. A pesar de la progresiva reducción, los diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre los índices de referencia todavía son muy elevados, existiendo un notable margen de mejora para dar paso a diferenciales mucho más reducidos. De hecho, a corto plazo debería ir alcanzando los niveles más bajos de la serie histórica, tal y como ya ocurre con cualquier tipo de indicador de tipo de interés.

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



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2014



Los actuales niveles de tipos de interés e índices de referencia están llevando a que la decisión sobre tipos de interés en la contratación de nuevos créditos hipotecarios esté muy clara. Sin duda, en los actuales niveles, la mejor opción es la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, y esta está siendo la decisión adoptada en la práctica totalidad de los casos.

En el cuarto trimestre del año el 96% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés variable, dejando la contratación a tipo de interés fijo con un peso relativamente residual (4%). El 92,18% del total de nuevos créditos hipotecarios se formalizaron a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, alcanzando un máximo histórico, es decir, el nivel más elevado de los últimos doce años. El resto de índices de referencia presentan cuantías prácticamente testimoniales: 2,73% el IRPH y 1,09% Otros índices de referencia.

La contratación a tipo de interés fijo, después de un periodo de relativo crecimiento, los últimos trimestres está perdiendo nuevamente peso relativo. Las comunidades autónomas con un peso más destacado en esta modalidad de tipo de interés durante el último trimestre han sido Canarias (7,66%), Asturias (6,13%) y País Vasco (5,37%).

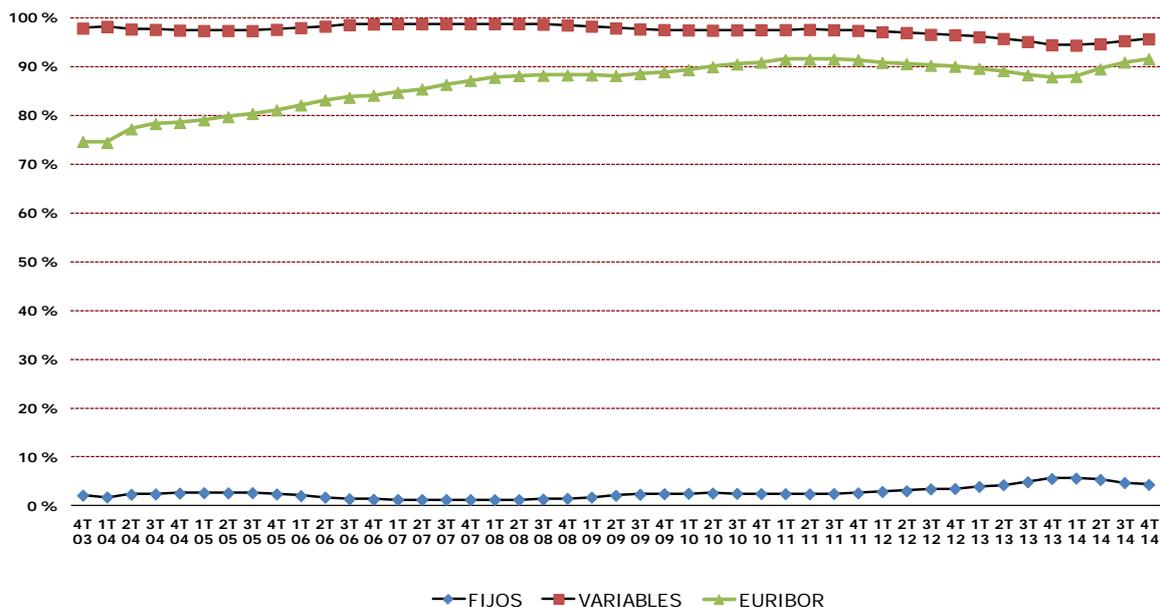
Con respecto al cuarto trimestre de 2013 la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR se ha incrementado en 3,12 puntos porcentuales, reduciéndose la contratación a tipo de interés fijo en -1,79 puntos porcentuales, la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH en -1,26 puntos porcentuales y a Otros índices de referencia en -0,07 puntos porcentuales.

En 2014 la contratación a tipo de interés variable ha sido del 95,69%, quedando la contratación a tipo de interés fijo en el 4,31%. La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR ha

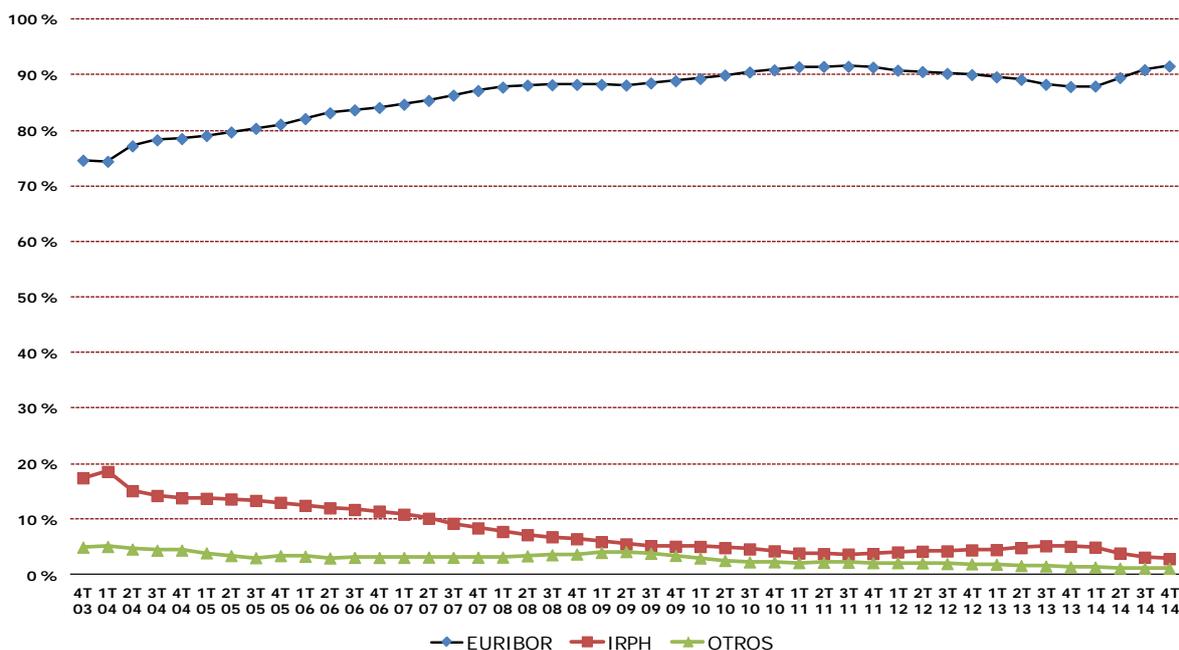
alcanzado un máximo histórico en los resultados interanuales, con un 91,61%, quedando el IRPH en el 2,90% y Otros índices de referencia en el 1,18%.

Con respecto al año 2013 la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR se ha incrementado en 3,70 pp, reduciéndose la contratación a tipo de interés fijo (-1,21 pp) y a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (-2,23 pp) y a Otros índices de referencia (-0,26 pp). Las comunidades autónomas con mayor crecimiento interanual en contratación a tipo de interés variable han sido Cantabria (5,13 pp), Canarias (5,07 pp), Andalucía (2,39 pp) y Extremadura (2,00 pp).

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

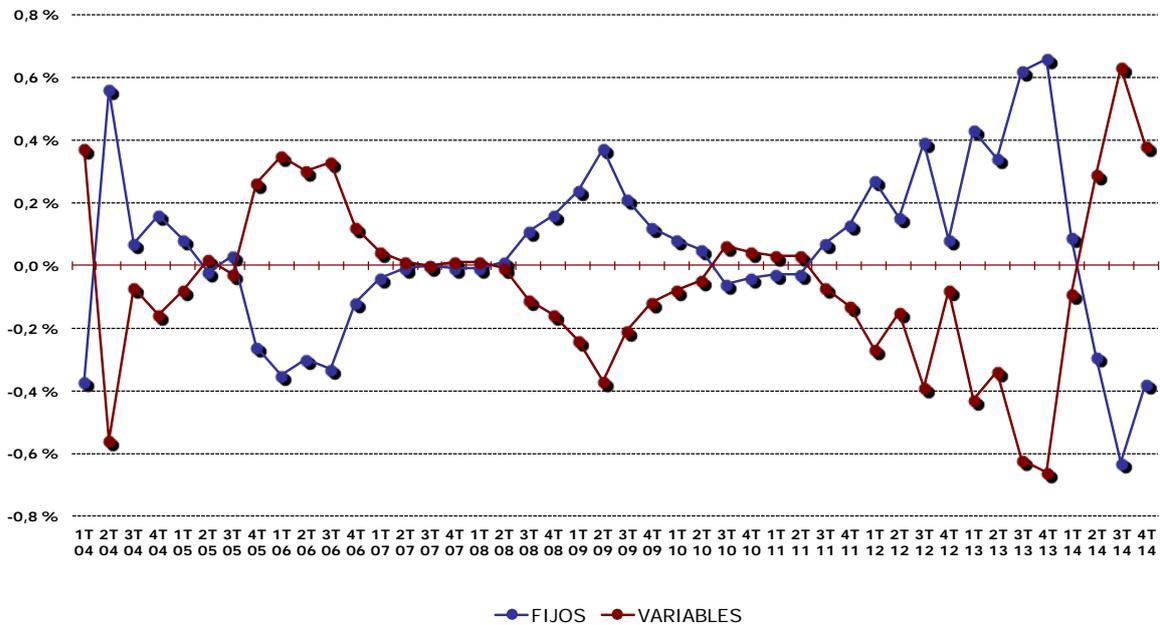


Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)

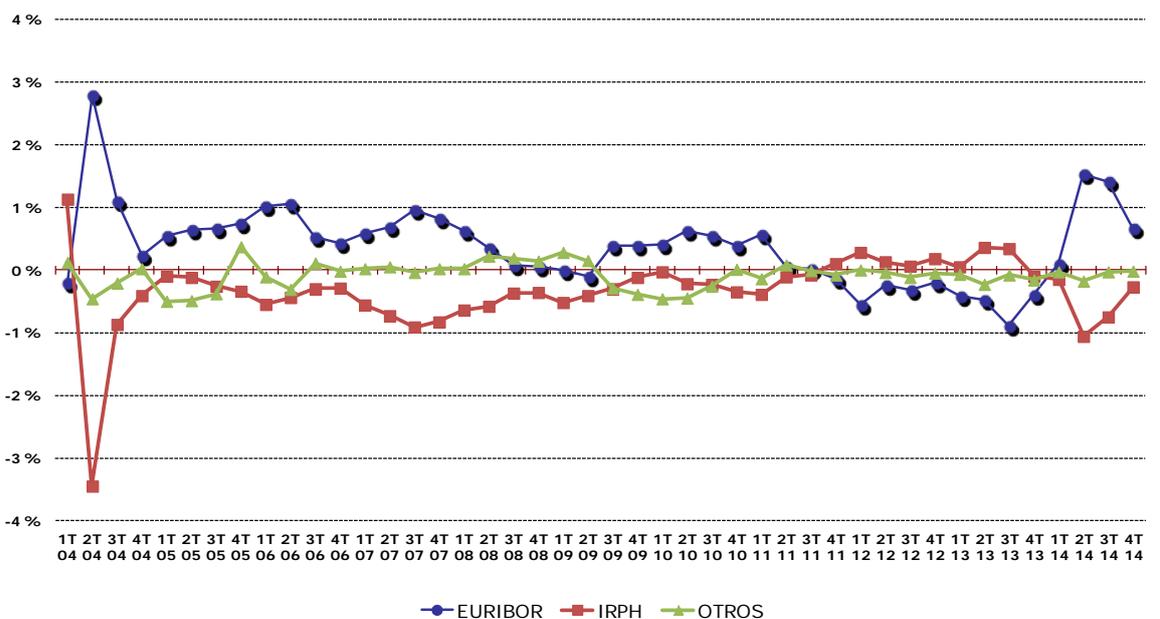


La evolución previsible de la variable en este caso parece evidente. Los actuales niveles del EURIBOR, así como las perspectivas con respecto a este indicador y los tipos de interés en general, llevan a que la opción económicamente más interesante a corto y medio plazo sea la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. En consecuencia, durante los próximos trimestres seguirá incrementándose el peso relativo de contratación bajo esta modalidad, dando lugar a una reducción del resto de alternativas.

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



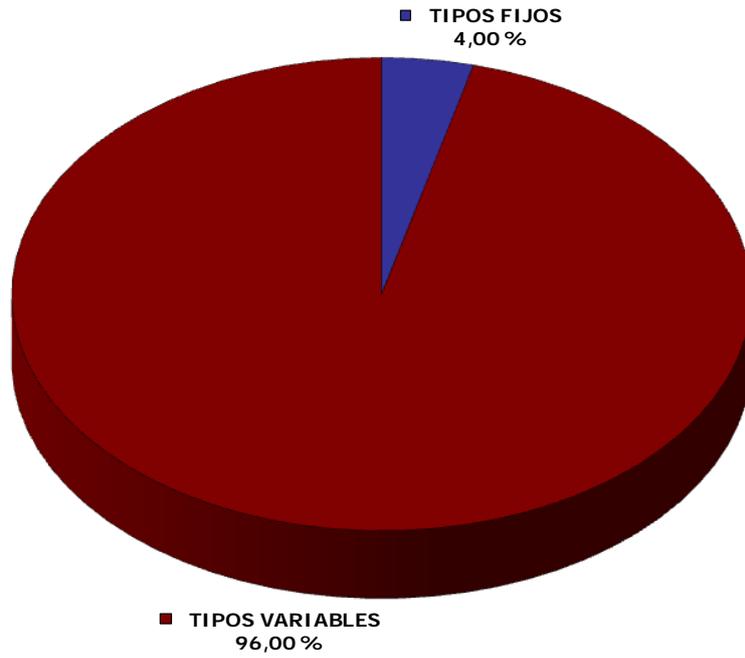
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



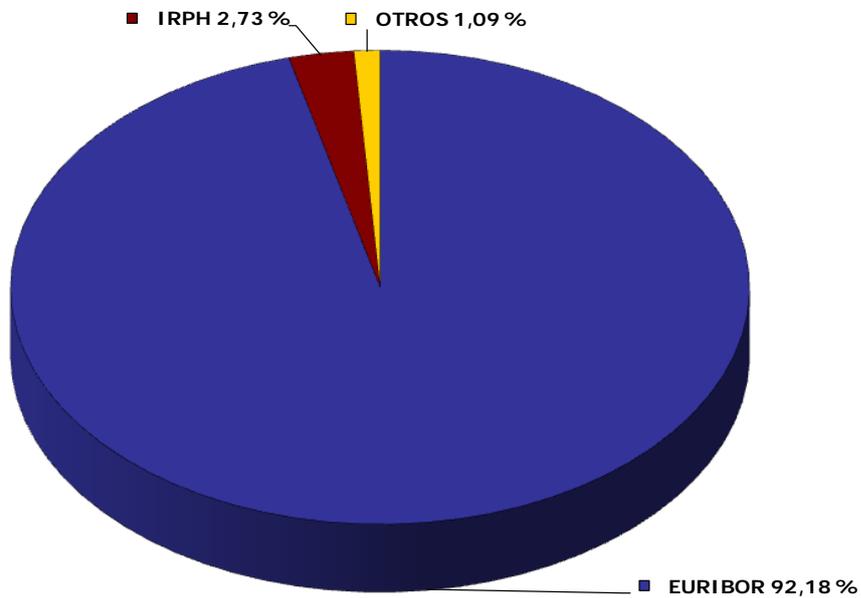
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2014	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	3,50 %	96,50 %	90,63 %	4,62 %	1,25 %	3,84 %	96,16 %	90,21 %	4,90 %	1,05 %
ARAGON	3,30 %	96,70 %	96,28 %	0,35 %	0,07 %	3,43 %	96,57 %	95,73 %	0,52 %	0,32 %
ASTURIAS	6,13 %	93,87 %	90,47 %	0,79 %	2,61 %	7,37 %	92,63 %	90,32 %	1,13 %	1,18 %
BALEARES	3,67 %	96,33 %	91,86 %	2,71 %	1,76 %	5,10 %	94,90 %	89,68 %	3,98 %	1,24 %
CANARIAS	7,66 %	92,34 %	90,51 %	1,27 %	0,56 %	7,10 %	92,90 %	89,82 %	1,85 %	1,23 %
CANTABRIA	3,57 %	96,43 %	93,71 %	1,53 %	1,19 %	3,35 %	96,65 %	93,88 %	1,30 %	1,47 %
CASTILLA Y LEON	4,44 %	95,56 %	91,86 %	2,00 %	1,70 %	5,07 %	94,93 %	91,89 %	1,88 %	1,16 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,01 %	96,99 %	91,39 %	4,60 %	1,00 %	3,55 %	96,45 %	90,58 %	4,60 %	1,27 %
CATALUÑA	4,38 %	95,62 %	91,06 %	3,36 %	1,20 %	5,60 %	94,40 %	90,25 %	2,70 %	1,45 %
COM. MADRID	3,12 %	96,88 %	95,23 %	0,78 %	0,87 %	2,12 %	97,88 %	96,03 %	0,86 %	0,99 %
COM. VALENCIANA	4,45 %	95,55 %	91,33 %	3,31 %	0,91 %	5,87 %	94,13 %	88,26 %	4,37 %	1,50 %
EXTREMADURA	2,81 %	97,19 %	92,10 %	4,05 %	1,04 %	2,38 %	97,62 %	88,44 %	7,83 %	1,35 %
GALICIA	3,33 %	96,67 %	93,90 %	1,62 %	1,15 %	3,66 %	96,34 %	93,52 %	1,72 %	1,10 %
LA RIOJA	1,52 %	98,48 %	97,97 %	0,51 %	0,00 %	1,90 %	98,10 %	96,34 %	1,48 %	0,28 %
MURCIA	2,75 %	97,25 %	91,99 %	4,55 %	0,71 %	3,75 %	96,25 %	90,70 %	4,67 %	0,88 %
NAVARRA	2,18 %	97,82 %	95,03 %	2,43 %	0,36 %	1,62 %	98,38 %	96,62 %	1,20 %	0,56 %
PAIS VASCO	5,37 %	94,63 %	93,08 %	0,26 %	1,29 %	3,50 %	96,50 %	94,64 %	0,33 %	1,53 %
NACIONAL	4,00 %	96,00 %	92,18 %	2,73 %	1,09 %	4,31 %	95,69 %	91,61 %	2,90 %	1,18 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2014	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	-0,15 %	0,15 %	-0,50 %	0,21 %	0,44 %	-2,39 %	2,39 %	6,50 %	-3,82 %	-0,29 %
ARAGON	-0,65 %	0,65 %	1,10 %	-0,23 %	-0,22 %	-1,00 %	1,00 %	1,73 %	-0,66 %	-0,07 %
ASTURIAS	-1,66 %	1,66 %	-0,37 %	0,06 %	1,97 %	3,05 %	-3,05 %	-2,58 %	-0,96 %	0,49 %
BALEARES	-0,10 %	0,10 %	-1,66 %	0,77 %	0,99 %	-0,25 %	0,25 %	3,94 %	-3,29 %	-0,40 %
CANARIAS	-1,98 %	1,98 %	3,37 %	-0,09 %	-1,30 %	-5,07 %	5,07 %	8,38 %	-3,29 %	-0,02 %
CANTABRIA	0,94 %	-0,94 %	-0,54 %	0,05 %	-0,45 %	-5,13 %	5,13 %	6,62 %	-1,15 %	-0,34 %
CASTILLA Y LEON	-1,06 %	1,06 %	-0,29 %	0,68 %	0,67 %	0,52 %	-0,52 %	2,93 %	-1,96 %	-1,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,42 %	0,42 %	1,80 %	-0,95 %	-0,43 %	-1,71 %	1,71 %	2,32 %	-0,63 %	0,02 %
CATALUÑA	-1,49 %	1,49 %	0,56 %	1,45 %	-0,52 %	-0,74 %	0,74 %	3,32 %	-2,43 %	-0,15 %
COM. MADRID	1,19 %	-1,19 %	-0,88 %	-0,68 %	0,37 %	0,06 %	-0,06 %	1,47 %	-1,00 %	-0,53 %
COM. VALENCIANA	-0,09 %	0,09 %	1,26 %	-0,72 %	-0,45 %	-0,85 %	0,85 %	4,08 %	-3,51 %	0,28 %
EXTREMADURA	-0,73 %	0,73 %	1,43 %	0,15 %	-0,85 %	-2,00 %	2,00 %	1,31 %	0,87 %	-0,18 %
GALICIA	1,25 %	-1,25 %	-1,91 %	0,21 %	0,45 %	-1,06 %	1,06 %	1,77 %	-0,56 %	-0,15 %
LA RIOJA	-1,76 %	1,76 %	2,62 %	-0,86 %	0,00 %	-1,35 %	1,35 %	2,10 %	-0,11 %	-0,64 %
MURCIA	-0,36 %	0,36 %	-0,56 %	1,15 %	-0,23 %	-1,07 %	1,07 %	3,60 %	-2,45 %	-0,08 %
NAVARRA	0,22 %	-0,22 %	-0,71 %	1,05 %	-0,56 %	-0,46 %	0,46 %	2,34 %	-1,14 %	-0,74 %
PAIS VASCO	1,73 %	-1,73 %	-1,82 %	-0,07 %	0,16 %	0,14 %	-0,14 %	2,96 %	-2,70 %	-0,40 %
NACIONAL	-0,19 %	0,19 %	-0,10 %	0,27 %	0,02 %	-1,21 %	1,21 %	3,70 %	-2,23 %	-0,26 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2014

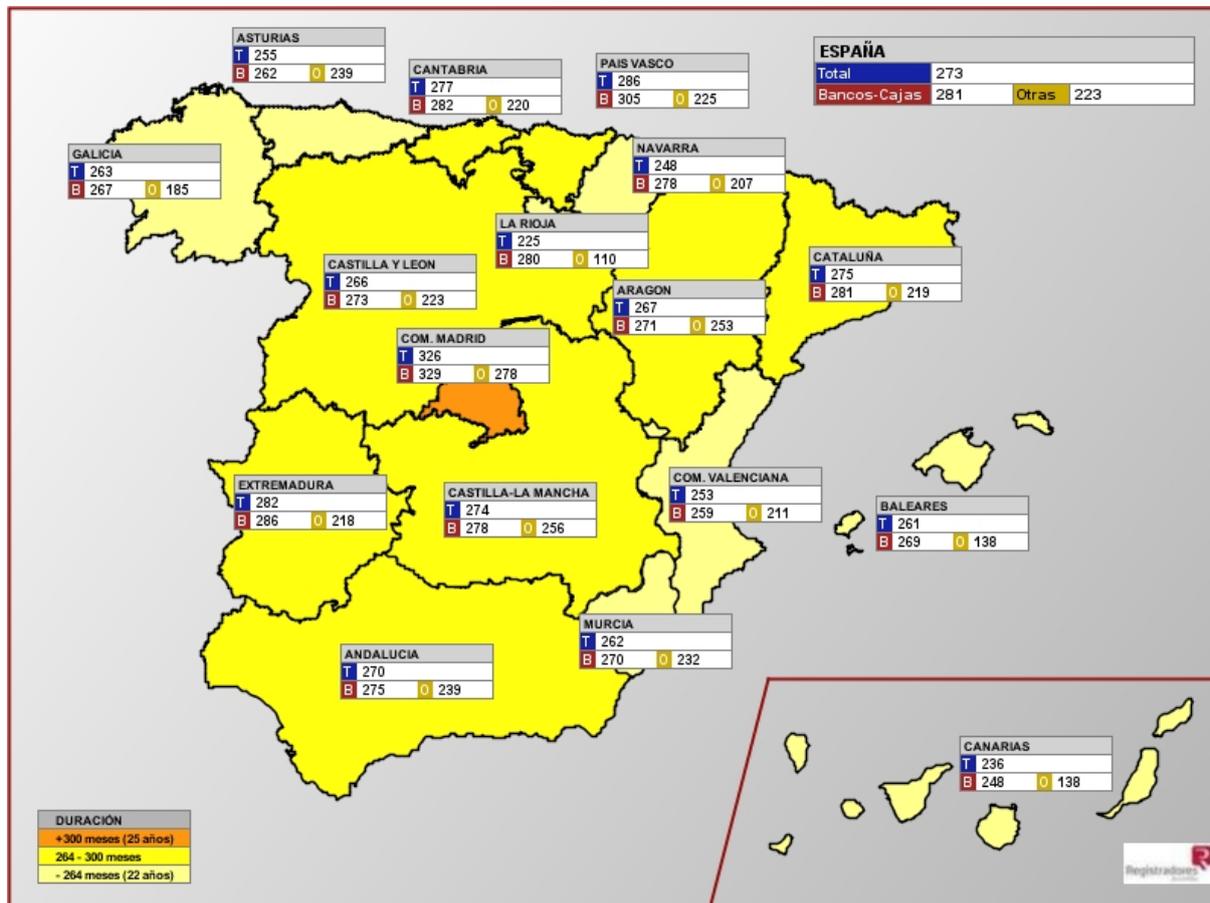


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2014



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
4º TRIMESTRE 2014



La duración de los nuevos créditos hipotecarios es otra de las variables que está mostrando un cierto cambio de tendencia o, cuando menos, parece que ha tocado suelo por lo que respecta a la tendencia descendente de los últimos años.

En el cuarto trimestre del año la duración media ha sido de 273 meses (22 años y 9 meses). La desagregación de resultados por tipo de entidad financiera proporciona diferencias significativas, con 281 meses (23 años y 5 meses) en Bancos, muy por encima del resultado de Otras entidades financieras, con 223 meses (18 años y 9 meses).

Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (326 meses; 27 años y 2 meses), País Vasco (286 meses; 23 años y 10 meses), Extremadura (282 meses; 23 años y 6 meses) y Cantabria (277 meses; 23 años y 1 mes). Por el contrario, los menores plazos de contratación han correspondido a La Rioja con 225 meses (18 años y 9 meses), Canarias con 236 meses (19 años y 8 meses) y Navarra con 248 meses (20 años y 8 meses).

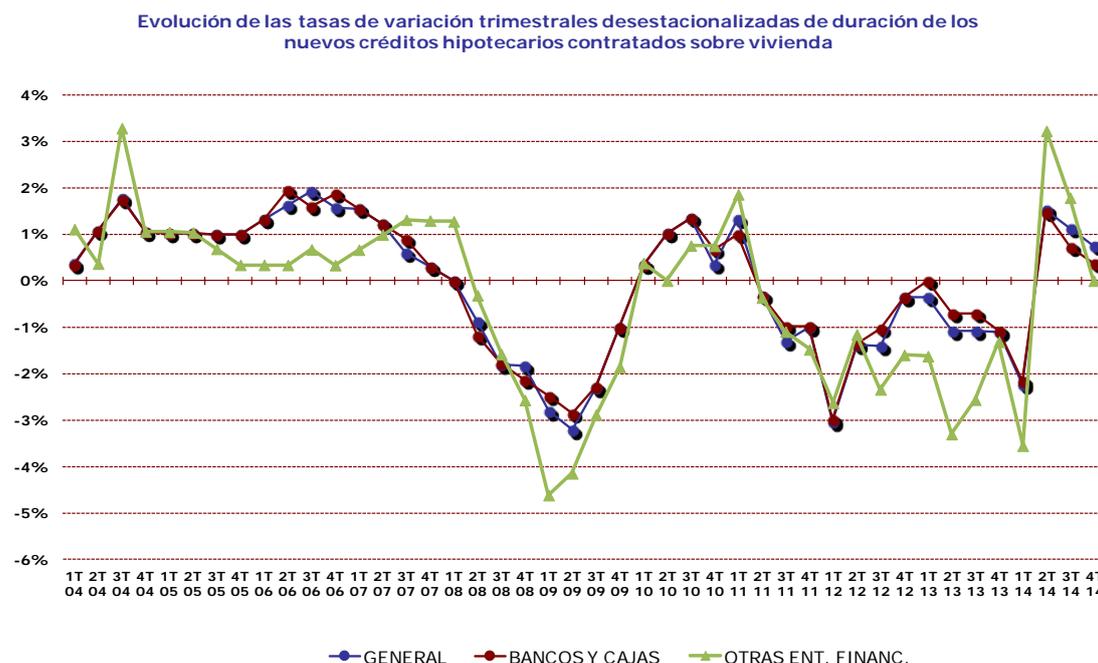
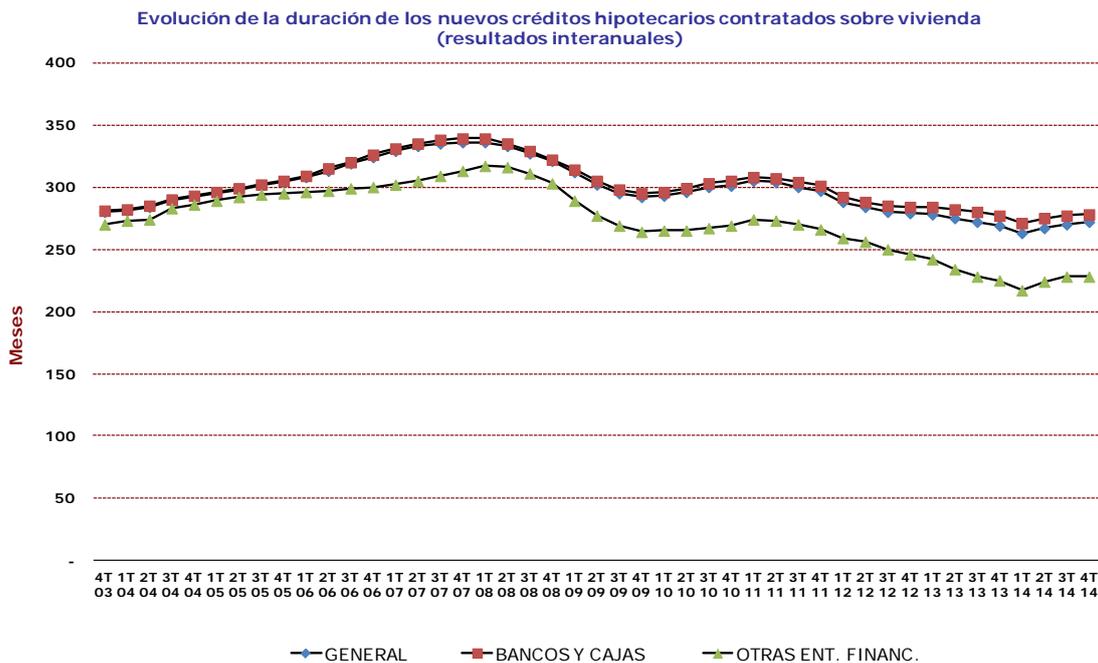
En comparación con el tercer trimestre los plazos medios han descendido un -0,73%. Mientras Bancos han contado con un incremento intertrimestral del 0,36%, Otras entidades financieras han descendido el -4,29%. Con respecto al cuarto trimestre de 2013 los plazos medios se han incrementado un 2,25%, con un 2,55% en Bancos, frente al descenso de -0,45% en Otras entidades financieras.

El resultado medio de 2014 ha sido de 272 meses (22 años y 8 meses), un mes por debajo del resultado trimestral, constatando la citada estabilidad de resultados. Bancos han alcanzado un resultado medio de 278 meses (23 años y 2 meses), cincuenta meses superior a Otras entidades financieras, con 228 meses

(19 años). En este periodo los mayores periodos medios se han alcanzado en Comunidad de Madrid con 320 meses (26 años y 8 meses), País Vasco con 284 meses (23 años y 8 meses), Extremadura con 283 meses (23 años y 6 mes) y Cataluña con 275 meses (22 años y 11 meses).

Con respecto al año 2013 los periodos medios se han incrementado el 1,12%, con un 0,36% en Bancos, y un 1,33% en Otras entidades financieras. En doce comunidades autónomas se han alcanzado tasas interanuales positivas, dando lugar a los mayores crecimientos en Extremadura (7,60%), Comunidad de Madrid (2,89%) y Andalucía (2,31%).

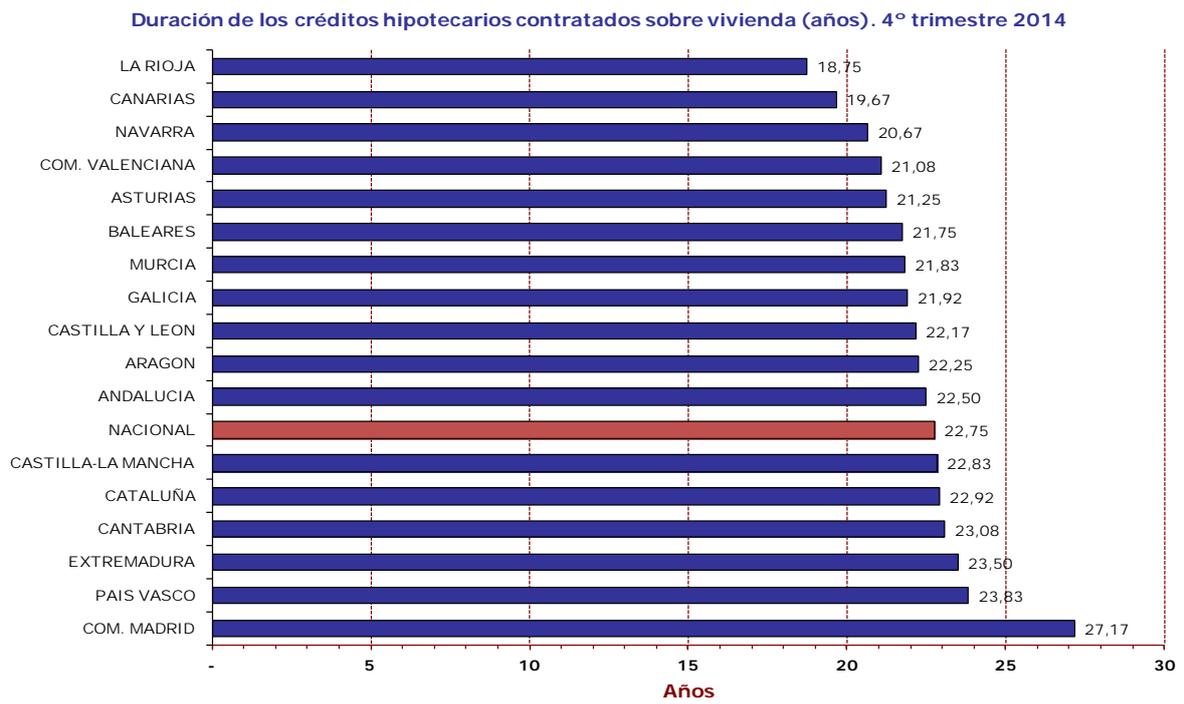
Los gráficos de evolución y la desestacionalización de las tasas de variación trimestrales constatan el citado cambio de tendencia, con tres trimestres consecutivos de ligeros crecimientos desestacionalizados, después de tres años de descensos. En principio esta tendencia debería mantenerse durante los próximos trimestres, generando el correspondiente efecto favorable sobre los indicadores de accesibilidad.



En un escenario de bajos tipos de interés resulta especialmente interesante el alargamiento de los plazos de contratación, por lo que en principio cabe esperar que durante los próximos trimestres se mantenga esta tendencia.

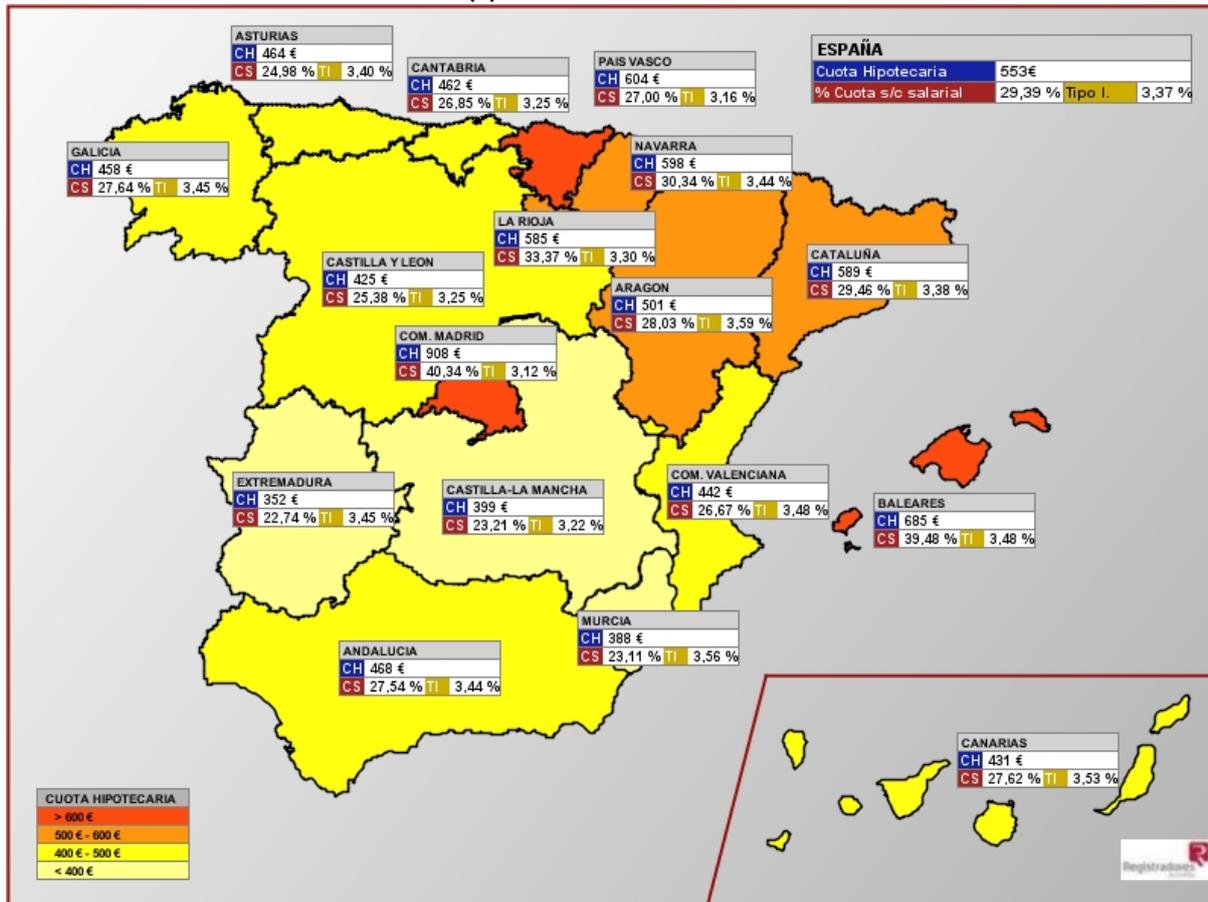
Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2014	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	270	275	239	266	272	223
ARAGON	267	271	253	269	276	236
ASTURIAS	255	262	239	254	260	240
BALEARES	261	269	138	250	257	166
CANARIAS	236	248	138	227	232	178
CANTABRIA	277	282	220	267	274	181
CASTILLA Y LEON	266	273	223	264	269	235
CASTILLA-LA MANCHA	274	278	256	269	274	248
CATALUÑA	275	281	219	275	282	219
COM. MADRID	326	329	278	320	323	269
COM. VALENCIANA	253	259	211	253	263	200
EXTREMADURA	282	286	218	283	286	215
GALICIA	263	267	185	267	272	186
LA RIOJA	225	280	110	250	265	193
MURCIA	262	270	232	263	271	233
NAVARRA	248	278	207	271	280	259
PAIS VASCO	286	305	225	284	292	252
NACIONAL	273	281	223	272	278	228

Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2014	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	-0,37%	-1,08%	2,58%	2,31%	2,26%	3,24%
ARAGON	-0,74%	-1,45%	7,20%	-0,37%	0,00%	-7,81%
ASTURIAS	-4,49%	-2,60%	-8,78%	-4,15%	-3,70%	-5,14%
BALEARES	10,13%	11,16%	-7,38%	1,63%	0,78%	5,06%
CANARIAS	0,00%	5,08%	-42,26%	0,44%	-0,85%	11,25%
CANTABRIA	6,95%	6,02%	42,86%	-3,26%	-3,18%	-20,26%
CASTILLA Y LEON	0,76%	1,49%	-5,11%	1,15%	-1,10%	15,20%
CASTILLA-LA MANCHA	1,11%	-0,36%	10,34%	0,00%	-0,72%	2,06%
CATALUÑA	-1,08%	-1,40%	0,00%	0,36%	0,00%	1,86%
COM. MADRID	2,19%	2,17%	7,34%	2,89%	1,89%	17,98%
COM. VALENCIANA	-1,56%	-1,52%	-2,31%	0,80%	0,38%	2,04%
EXTREMADURA	1,81%	2,51%	-1,80%	7,60%	5,54%	40,52%
GALICIA	-6,74%	-6,64%	2,78%	1,52%	1,12%	-6,53%
LA RIOJA	-7,79%	16,67%	-58,49%	-7,06%	-3,64%	-20,90%
MURCIA	-0,76%	-0,74%	-0,85%	0,77%	1,88%	-4,51%
NAVARRA	-3,13%	-1,77%	-5,05%	-4,24%	-1,41%	-8,48%
PAIS VASCO	1,06%	5,54%	-15,41%	0,35%	-0,34%	-1,56%
NACIONAL	-0,73%	0,36%	-4,29%	1,12%	0,36%	1,33%



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2014



Los indicadores de accesibilidad han mantenido su favorable evolución, dando lugar a nuevos descensos durante el último trimestre, alcanzando nuevo mínimos históricos. Sin duda se trata de una de las variables con un comportamiento más favorable del mercado inmobiliario español, siendo un elemento decisivo para la configuración de una adecuada base para la recuperación del mercado.

Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 553,44 €, dando lugar a un nuevo mínimo histórico, con un descenso del -0,52% con respecto al tercer trimestre. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha descendido del 30%, marcando igualmente un mínimo histórico, con un 29,39%, descendiendo en -0,15 pp con respecto al trimestre precedente. Sin duda, en ambos casos, cuantías especialmente favorables, con tendencias que, tal y como se analiza en párrafos posteriores, presentan un escenario muy positivo.

Este buen comportamiento, por lo que respecta al último trimestre, se debe exclusivamente a la reducción de los tipos de interés, con un descenso intertrimestral de -0,23 puntos porcentuales, ya que el resto de variables que configuran los indicadores de accesibilidad han presentado un comportamiento desfavorable: los plazos de contratación se han reducido un -0,73%, el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado el 1,29% y los salarios han descendido el -0,01%. El efecto neto de todo este conjunto de factores ha sido una mejora de los indicadores de accesibilidad.

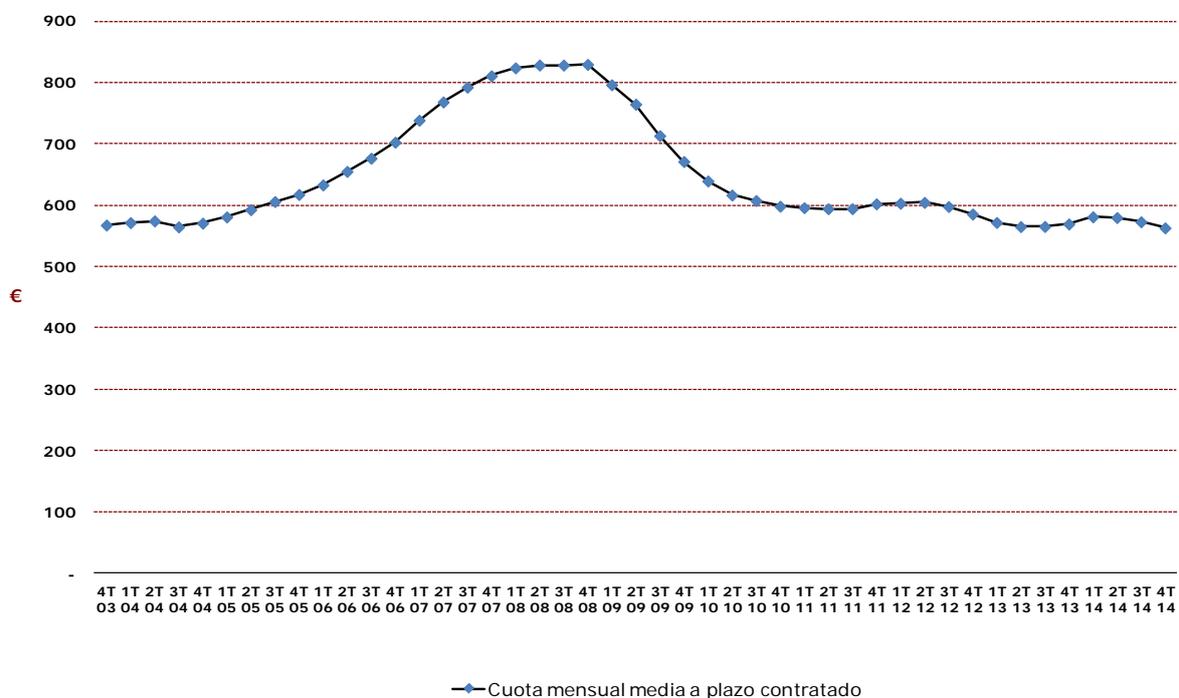
La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra cómo las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (907,71 €), Baleares (685,07 €), País Vasco (604,35 €), Navarra (597,87 €), Cataluña (588,93 €) y La Rioja (584,92 €). Por el contrario, los menores importes, con unas condiciones por tanto más favorables, se han obtenido en Extremadura (351,84 €), Murcia (388,19 €) y Castilla-La Mancha (399,03 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las condiciones de accesibilidad menos favorables han correspondido a Comunidad de Madrid (40,34%), Baleares (39,48%), La Rioja (33,37%), Navarra (30,34%) y Cataluña (29,46%). En trece comunidades autónomas este indicador ya se encuentra por debajo del 30%, obteniendo los niveles más bajos en Extremadura (22,74%), Murcia (23,11%) y Castilla-La Mancha (23,21%).

La evolución intertrimestral ya se ha indicado que ha sido especialmente favorable, con descensos en la cuota hipotecaria (-0,52%) y en su porcentaje con respecto al coste salarial (-0,15 pp). Sin embargo, más allá de la cuantía lo importante igualmente es el hecho de que sea el cuarto trimestre consecutivo en el que estas tasas intertrimestrales muestran un comportamiento favorable, delimitando por tanto una clara tendencia, que en ese caso resulta especialmente positiva por las consecuencias económicas que genera desde el punto de vista de la demanda.

Con respecto al cuarto trimestre de 2013 la cuota hipotecaria presenta un descenso del -6,98% y su porcentaje con respecto al coste salarial desciende en -2,25 pp. En ambos casos se trata de cuantías relevantes, que muestran claramente la favorable evolución de los indicadores de accesibilidad durante los últimos trimestres.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



En el año 2014 la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 563,02 € y su porcentaje con respecto al coste salarial del 29,90%. En ambos casos los menores resultados de la serie histórica de resultados interanuales, situándose por debajo de las cuantías alcanzadas en 2003. Con respecto a 2013 la cuota hipotecaria ha descendido el -1,12% y su porcentaje con respecto al coste salarial en -0,52 pp.

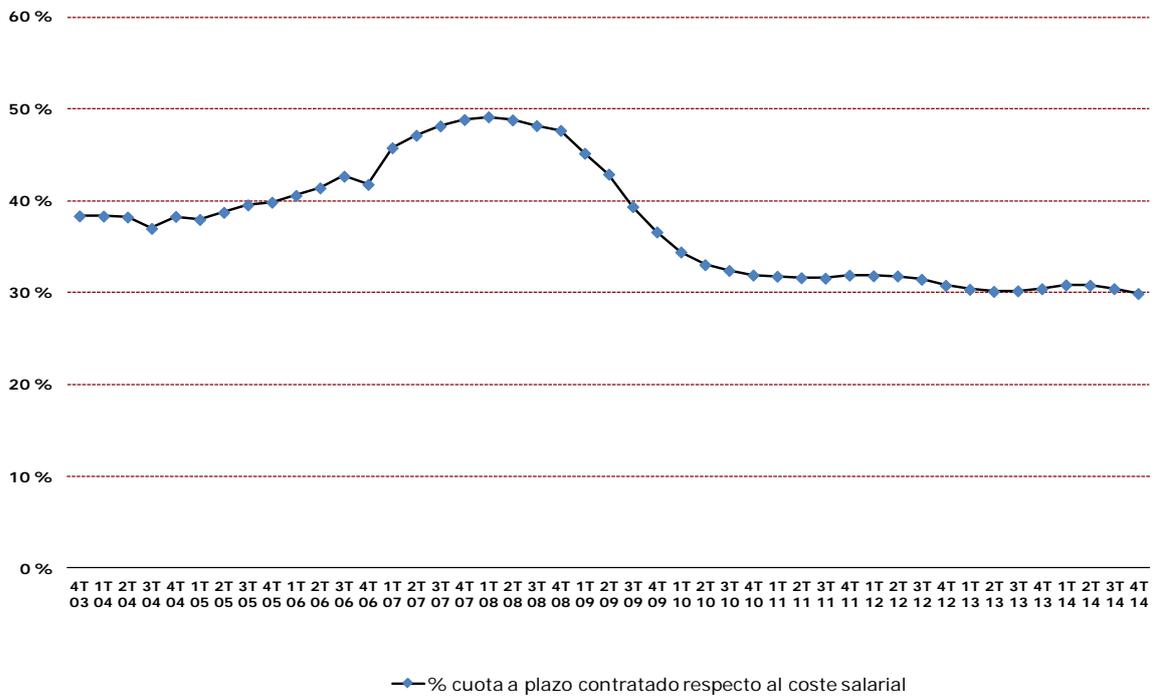
Las comunidades autónomas con mayor cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Comunidad de Madrid (887,19 €), Baleares (695,24 €), País Vasco (634,21 €), Cataluña (624,67 €) y Navarra (564,65 €). Por el contrario, los menores importes se han alcanzado en Extremadura (353,58 €), Murcia (390,40) y Castilla-La Mancha (397,30 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los indicadores más elevados han correspondido a Baleares (40,06%), Comunidad de Madrid (39,43%) y Cataluña (31,25%), contando con las condiciones más favorables en Extremadura (22,85%), Castilla-La Mancha (23,11%) y Murcia (23,25%).

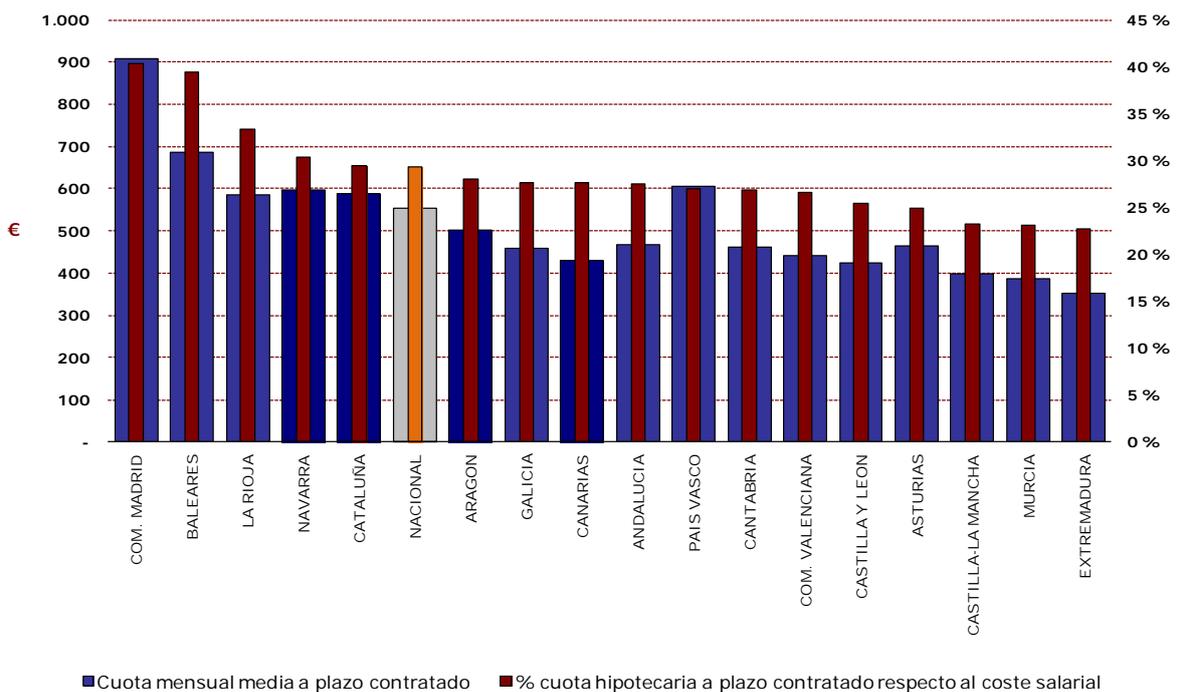
Durante los próximos trimestres los indicadores de accesibilidad previsiblemente seguirán marcando nuevos mínimos históricos, fundamentalmente como consecuencia de la progresiva reducción de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, que supone la variable con un comportamiento previsiblemente más claro y a su vez más favorable.

En términos comparativos el resto de variables presentan un comportamiento con un menor recorrido. El endeudamiento hipotecario por vivienda previsiblemente seguirá subiendo, presentado leves efectos negativos sobre la accesibilidad. El mismo resultado presentará el descenso de los salarios. En ambos casos con tasas de variación previsiblemente escasas y, por tanto, con efectos muy limitados sobre la accesibilidad. Por el contrario, los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios seguirán incrementándose, acompañando a los descensos en tipos de interés como variables con efectos favorables sobre la accesibilidad.

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

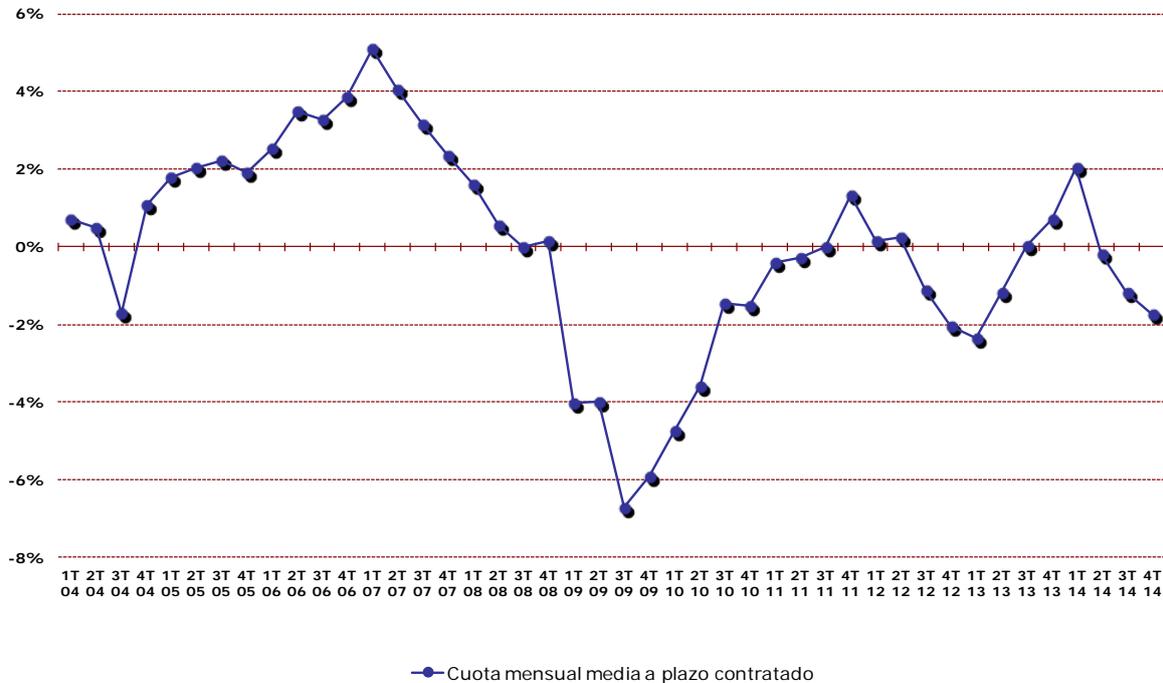


Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2014

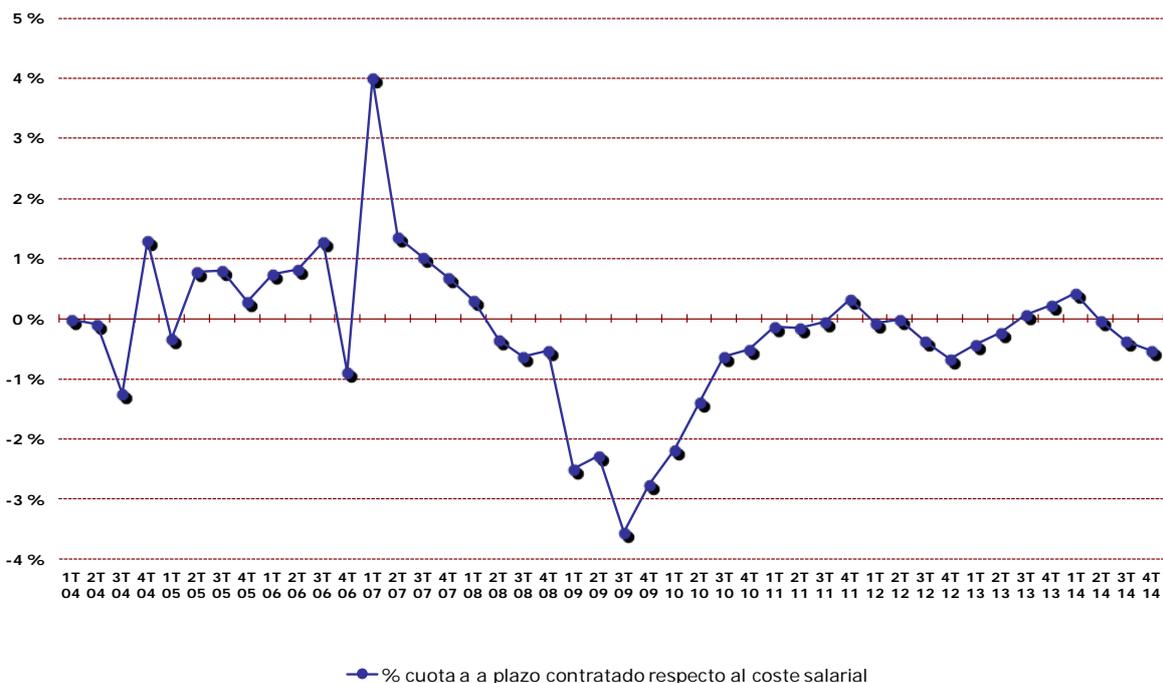


El efecto neto de todo ello va a ser una continuidad en la mejora del comportamiento de los indicadores de accesibilidad, obteniendo nuevos mínimos históricos durante los próximos trimestres y situando a esta variable en un perfecto escenario para la consolidación de una demanda más activa de vivienda en la medida que se produzca una mejora económica general con algo más de fortaleza, fundamentalmente desde el lado del empleo.

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. 4º trimestre 2014	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCIA	3,44 %	467,79	27,54 %	3,68 %	477,47	28,11 %
ARAGON	3,59 %	500,63	28,03 %	3,70 %	497,69	27,86 %
ASTURIAS	3,40 %	463,63	24,98 %	3,85 %	495,26	26,69 %
BALEARES	3,48 %	685,07	39,48 %	3,89 %	695,24	40,06 %
CANARIAS	3,53 %	431,36	27,62 %	3,73 %	434,35	27,81 %
CANTABRIA	3,25 %	462,08	26,85 %	3,58 %	507,09	29,47 %
CASTILLA Y LEON	3,25 %	424,95	25,38 %	3,70 %	464,74	27,76 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,22 %	399,03	23,21 %	3,46 %	397,30	23,11 %
CATALUÑA	3,38 %	588,93	29,46 %	3,67 %	624,67	31,25 %
COM. MADRID	3,12 %	907,71	40,34 %	3,59 %	887,19	39,43 %
COM. VALENCIANA	3,48 %	442,42	26,67 %	3,75 %	436,82	26,33 %
EXTREMADURA	3,45 %	351,84	22,74 %	3,78 %	353,58	22,85 %
GALICIA	3,45 %	457,77	27,64 %	3,74 %	465,58	28,11 %
LA RIOJA	3,30 %	584,92	33,37 %	3,47 %	502,01	28,64 %
MURCIA	3,56 %	388,19	23,11 %	3,82 %	390,40	23,25 %
NAVARRA	3,44 %	597,87	30,34 %	3,69 %	564,65	28,65 %
PAIS VASCO	3,16 %	604,35	27,00 %	3,61 %	634,21	28,33 %
NACIONAL	3,37 %	553,44	29,39 %	3,68 %	563,02	29,90 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2014	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCIA	-1,48%	-0,45 %	-3,42%	-1,50 %
ARAGON	4,78%	1,25 %	-6,09%	-2,17 %
ASTURIAS	-6,74%	-1,67 %	0,97%	-0,03 %
BALEARES	7,08%	2,56 %	-1,03%	-0,69 %
CANARIAS	-1,98%	-0,69 %	3,18%	0,57 %
CANTABRIA	-10,39%	-3,34 %	-2,77%	-1,78 %
CASTILLA Y LEON	-9,51%	-2,65 %	-8,33%	-2,70 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,20%	-0,05 %	-6,29%	-1,86 %
CATALUÑA	-4,62%	-1,30 %	-0,98%	0,11 %
COM. MADRID	7,24%	2,56 %	4,81%	1,09 %
COM. VALENCIANA	2,37%	0,75 %	-1,87%	-0,18 %
EXTREMADURA	-1,98%	-0,56 %	-10,11%	-2,94 %
GALICIA	-5,56%	-1,64 %	-4,16%	-1,70 %
LA RIOJA	7,32%	2,40 %	2,56%	0,60 %
MURCIA	-2,44%	-0,58 %	-3,23%	-0,98 %
NAVARRA	4,32%	1,17 %	-3,05%	-1,53 %
PAIS VASCO	-4,18%	-1,06 %	-4,65%	-1,38 %
NACIONAL	-0,52%	-0,15 %	-1,12%	-0,52 %

2.12. Impagos hipotecarios

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

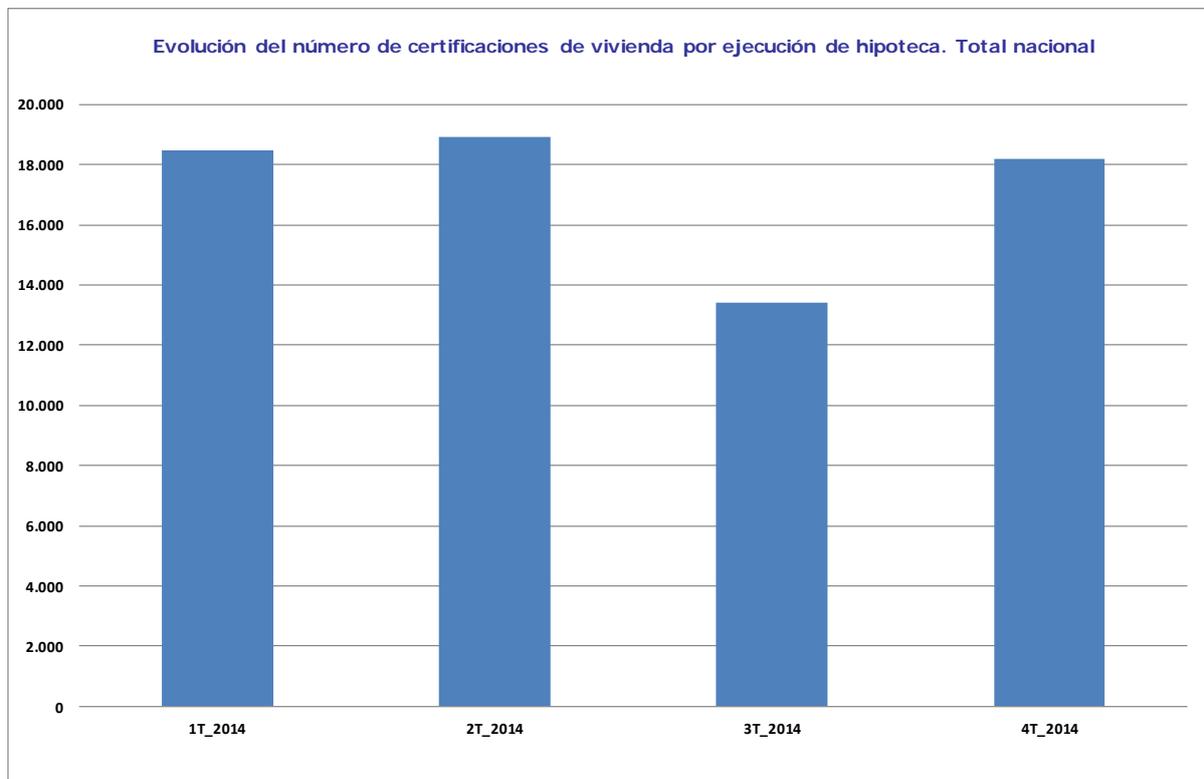
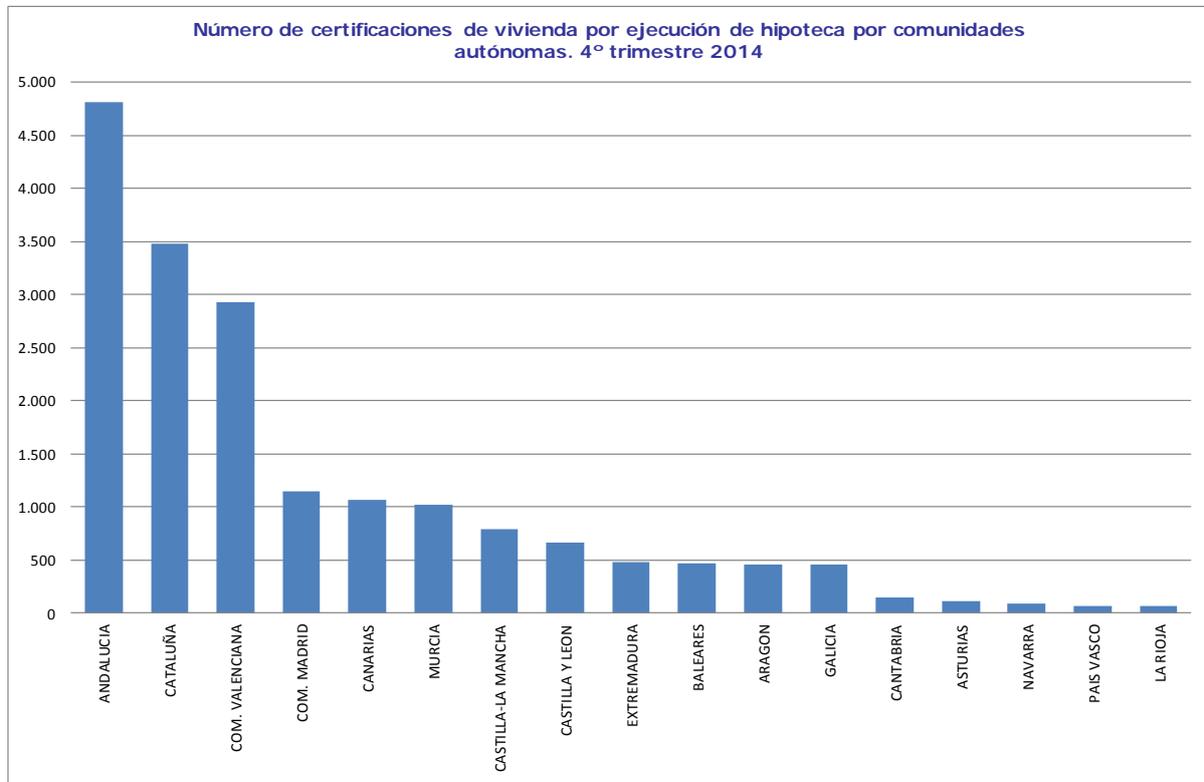
2.12.1. Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas

En el cuarto trimestre del año el número de certificaciones de inicio de procedimiento de ejecución de hipoteca sobre vivienda ha sido de 18.201, incrementándose el 35,52% con respecto al tercer trimestre como consecuencia del incremento intertrimestral en 4.780 certificaciones.

Sin embargo, a pesar de este incremento intertrimestral tan destacado, el número de certificaciones del cuarto trimestre ha sido inferior al alcanzado durante el primer y segundo trimestre del año, tal y como muestra el gráfico de evolución. En consecuencia, el tercer trimestre es el que ha contado con un descenso especialmente relevante, manteniendo el resto de trimestres un elevado grado de estabilidad.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 4T 2014	
CCAA	Número
ANDALUCIA	4.806
CATALUÑA	3.474
COM. VALENCIANA	2.928
COM. MADRID	1.140
CANARIAS	1.070
MURCIA	1.015
CASTILLA-LA MANCHA	791
CASTILLA Y LEON	657
EXTREMADURA	479
BALEARES	463
ARAGON	459
GALICIA	451
CANTABRIA	144
ASTURIAS	108
NAVARRA	90
PAIS VASCO	66
LA RIOJA	60
NACIONAL	18.201

El detalle de resultados por comunidades autónomas mantiene un elevado grado de equilibrio con el paso de los trimestres. Concretamente, las tres primeras comunidades autónomas son las mismas que el pasado trimestre, presentando un elevado grado de correlación con el número de viviendas y habitantes.



De este modo, Andalucía sigue siendo la comunidad autónoma con un mayor número de certificaciones, con 4.806, incrementándose en 1.630 con respecto al tercer trimestre y alcanzando el mayor resultado trimestral de 2014. A continuación se sitúa Cataluña con 3.474, con 546 certificaciones más que en el tercer trimestre, pero por debajo de los resultados de los dos primeros trimestres del año. En tercer lugar se encuentra la Comunidad Valenciana con 2.928 certificaciones, 815 más que en el trimestre precedente. Las tres siguientes comunidades autónomas, con certificaciones trimestrales ligeramente por encima de las 1.000, son Comunidad de Madrid (1.140), Canarias (1.070) y Murcia (1.015).

Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor número de certificaciones durante el último trimestre del año han sido La Rioja (60), País Vasco (66) y Navarra (90), siendo las únicas que se encuentran por debajo de las 100 certificaciones trimestrales.

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

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

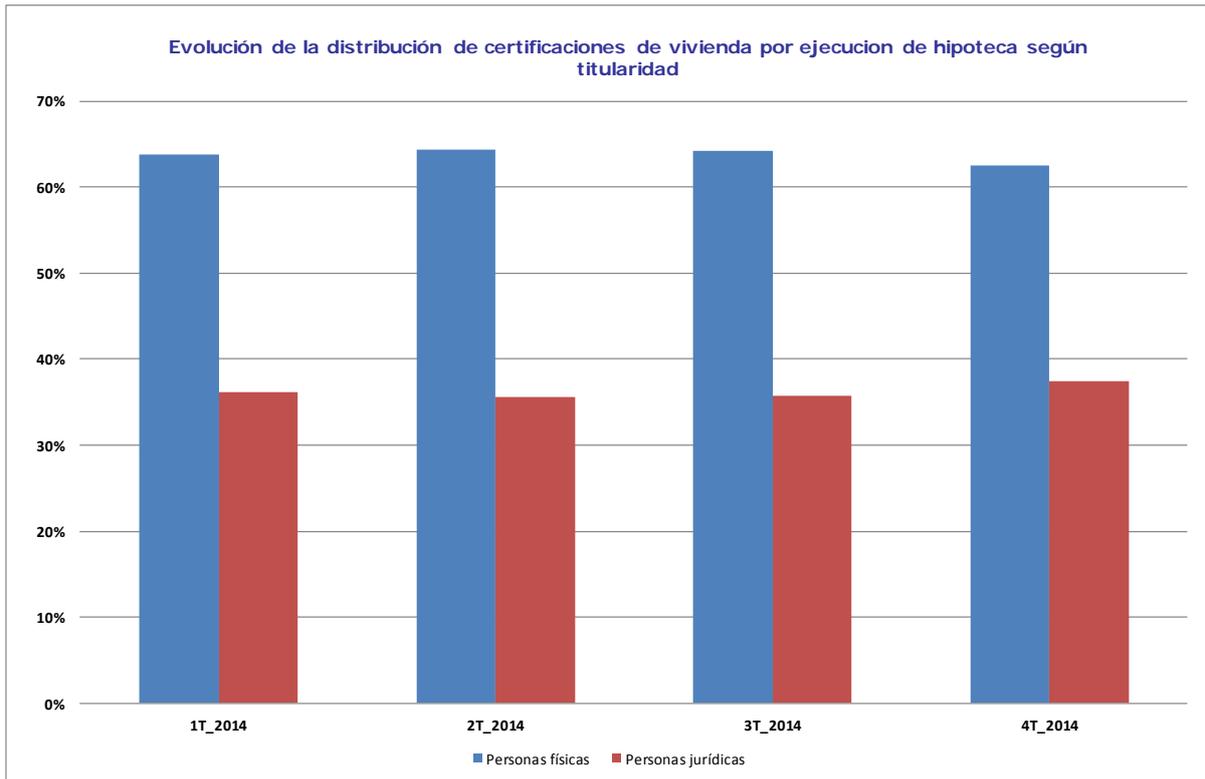
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2014		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	62,53%	37,47%

El porcentaje de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca correspondiente a personas físicas ha sido del 62,53%, con un descenso de 1,72 puntos porcentuales con respecto al tercer trimestre, y obteniendo el menor resultado de la serie, es decir, de los cuatro últimos trimestres.

Por el contrario, el porcentaje de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca correspondiente a personas jurídicas se ha incrementado, alcanzando su mayor nivel de la serie, con un resultado en el cuarto trimestre del 37,47%, 1,72 puntos porcentuales por encima del tercer trimestre.



A la espera de los próximos resultados del Anuario 2014 de la Estadística Registral Inmobiliaria sobre la distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente, los últimos datos disponibles son de 2013, mostrando que el 78,07% de las compraventas corresponden a personas físicas y el 21,93% a personas jurídicas. Con estos datos en la mano resulta concluyente que la probabilidad de que una compra de vivienda realizada por una persona física termine con una certificación por ejecución de vivienda es más reducida que si esa compra de vivienda se realiza por una persona jurídica.



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

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

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 4T 2014		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	1,71%	17,75%
Marruecos	1,15%	11,87%
Reino Unido	0,94%	9,71%
Rumania	0,62%	6,47%
Colombia	0,40%	4,14%
Italia	0,28%	2,88%
Pakistan	0,23%	2,34%
Argentina	0,19%	1,98%
Peru	0,16%	1,68%
Francia	0,16%	1,62%
Irlanda	0,15%	1,56%
Rusia	0,14%	1,44%
Bolivia	0,13%	1,38%
Cuba	0,11%	1,14%
Bulgaria	0,10%	1,02%
Ucrania	0,10%	1,02%
Portugal	0,09%	0,90%
Gambia	0,09%	0,90%
Alemania	0,08%	0,84%
Resto	2,82%	29,36%
Extranjeros	9,65%	100,00%
Nacionales	90,35%	0,00%
TOTAL	100,00%	

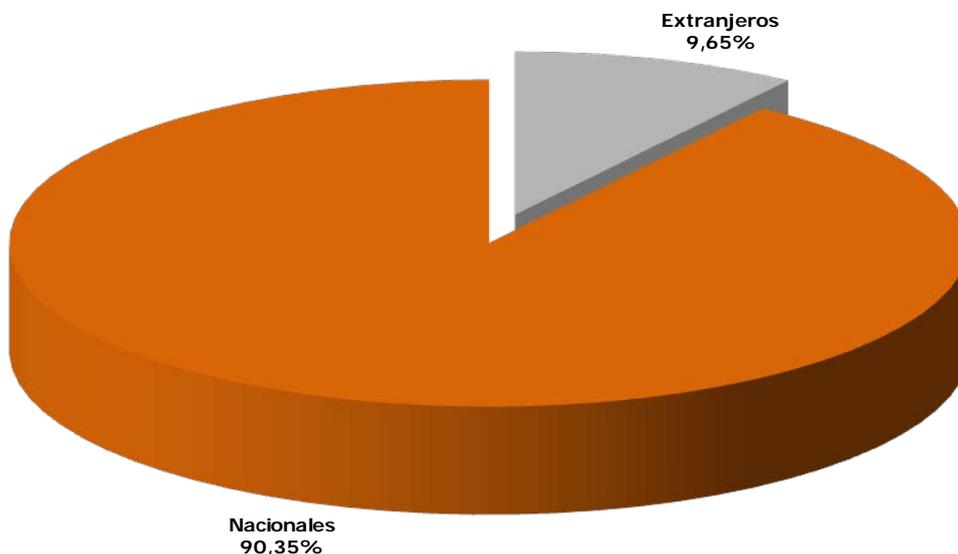
En el cuarto trimestre del año el 90,35% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a nacionales, quedando el porcentaje de extranjeros en el 9,65%. Estas cifras suponen las más elevadas de los cuatro últimos trimestres por lo que respecta al porcentaje de nacionales y, por tanto, las más reducidas con respecto al porcentaje de extranjeros.

De hecho, tal y como muestra el último de los gráficos, que proporciona la evolución de resultados, el porcentaje de extranjeros presenta una ligera tendencia descendente, incrementándose el porcentaje de nacionales.

El porcentaje de compra de vivienda por extranjeros, tal y como se ha descrito en el apartado 2.3, se ha ido incrementando con el paso de los trimestres. Sin embargo, no debe vincularse el actual incremento de compra por extranjeros con la actual reducción en certificaciones, ya que entre la fecha de compra y la correspondiente al posible certificado por ejecución de hipoteca puede existir un periodo más o menos amplio, que depende de las circunstancias personales, pero que sin duda no suele ser corto.

Por tanto, lo más normal es que las actuales certificaciones por ejecución de hipoteca correspondan en su gran mayoría a compras de vivienda realizadas durante el ciclo alcista.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. 4º trimestre 2014



El hecho de que con el paso de los trimestres se vaya reduciendo el peso de certificaciones por ciudadanos extranjeros lleva a que conforme los resultados se distancien del ciclo alcista el porcentaje de extranjeros se reduzca ya que también se redujo el porcentaje de compras por extranjeros, que pasó del 8,97% en 2006 al 4,24% en 2009. Posteriormente, el porcentaje de compra de vivienda por extranjeros se ha ido incrementando nuevamente, pero con una configuración de nacionalidades muy distinta a la del ciclo alcista.

Mientras en el ciclo alcista un porcentaje elevado de compradores de vivienda extranjeros era de nacionalidades cuyo objetivo residencial en España era fundamentalmente laboral y, por tanto, contaban con un poder adquisitivo bajo, en los últimos años el objetivo es fundamentalmente turístico y, en consecuencia, las nacionalidades adquirentes cuentan con un poder adquisitivo más elevado, presentando menos probabilidades de incurrir en situaciones de ejecución hipotecaria.

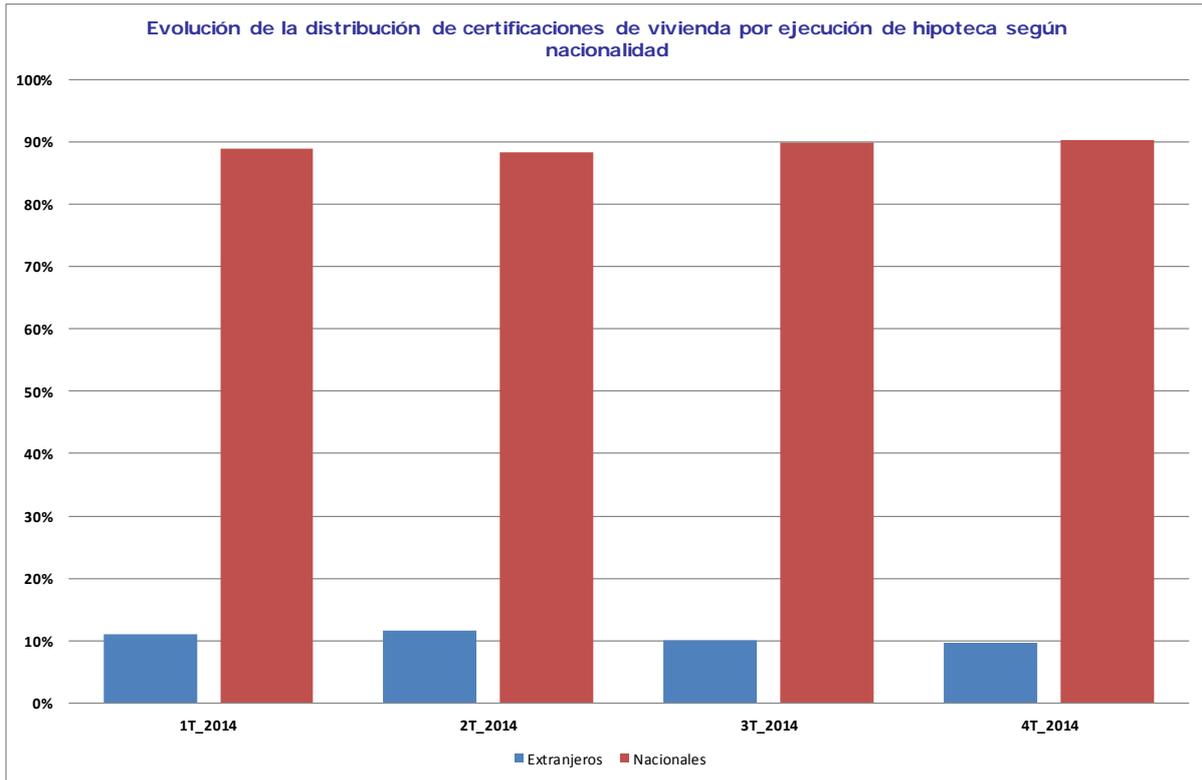
Conforme nos vayamos distanciando de dicho periodo el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca debería ir reduciéndose, así como el porcentaje de extranjeros, en la medida que las nacionalidades actualmente demandantes de viviendas cuentan con un poder adquisitivo normalmente superior.

La desagregación de resultados según nacionalidad constata lo dicho en párrafos anteriores en la medida que la mayor parte de las primeras nacionalidades en la clasificación de certificaciones por ejecución de hipoteca corresponden a nacionalidades que encabezaban la clasificación de compra de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista y que, en su gran mayoría, compraban vivienda en España con fines laborales. Posteriormente, la crisis económica derivó en que un elevado porcentaje de estos compradores perdiesen sus empleos y tuvieran dificultades económicas, incurriendo en situaciones de impago y en procesos de ejecución hipotecaria, tal y como reflejan los datos.

Las cinco primeras nacionalidades se han mantenido durante los cuatro trimestres que se vienen presentando resultados en las mismas posiciones trimestre tras trimestre. De este modo, en el cuarto trimestre los ecuatorianos encabezan nuevamente la clasificación con el 17,75% del total de certificaciones, ligeramente por encima del resultado del tercer trimestre (17,56%), pero por debajo de los alcanzados en los dos primeros trimestres.

En segundo lugar están los marroquíes con el 11,87%, dando lugar a una ligera reducción con respecto al trimestre precedente (12,65%). En tercer lugar se encuentran británicos con el 9,71%, siendo el resultado más elevado de los cuatro últimos trimestres, aunque esta es una nacionalidad que siempre ha encabezado la clasificación de compra de vivienda por extranjeros en España, por tanto es relativamente normal que esté presente con un elevado peso en esta clasificación.

En cuarto lugar se encuentran rumanos con un 6,47%, el resultado más bajo de los tres últimos trimestres, pero por encima del alcanzado en el primer trimestre del año. En quinto lugar están colombianos con el 4,14%. El resto de nacionalidades cuentan con peso por debajo del 3% del total de certificaciones de ejecución por hipoteca en extranjeros.



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

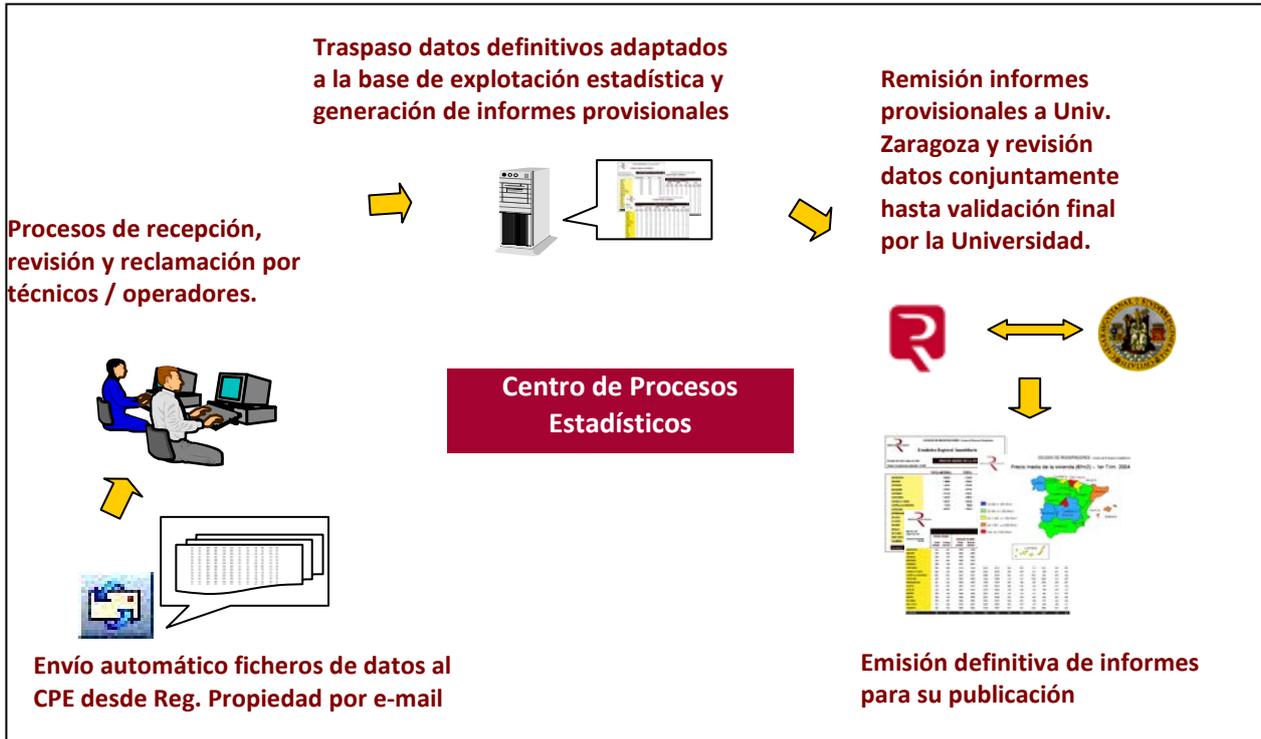
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

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

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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