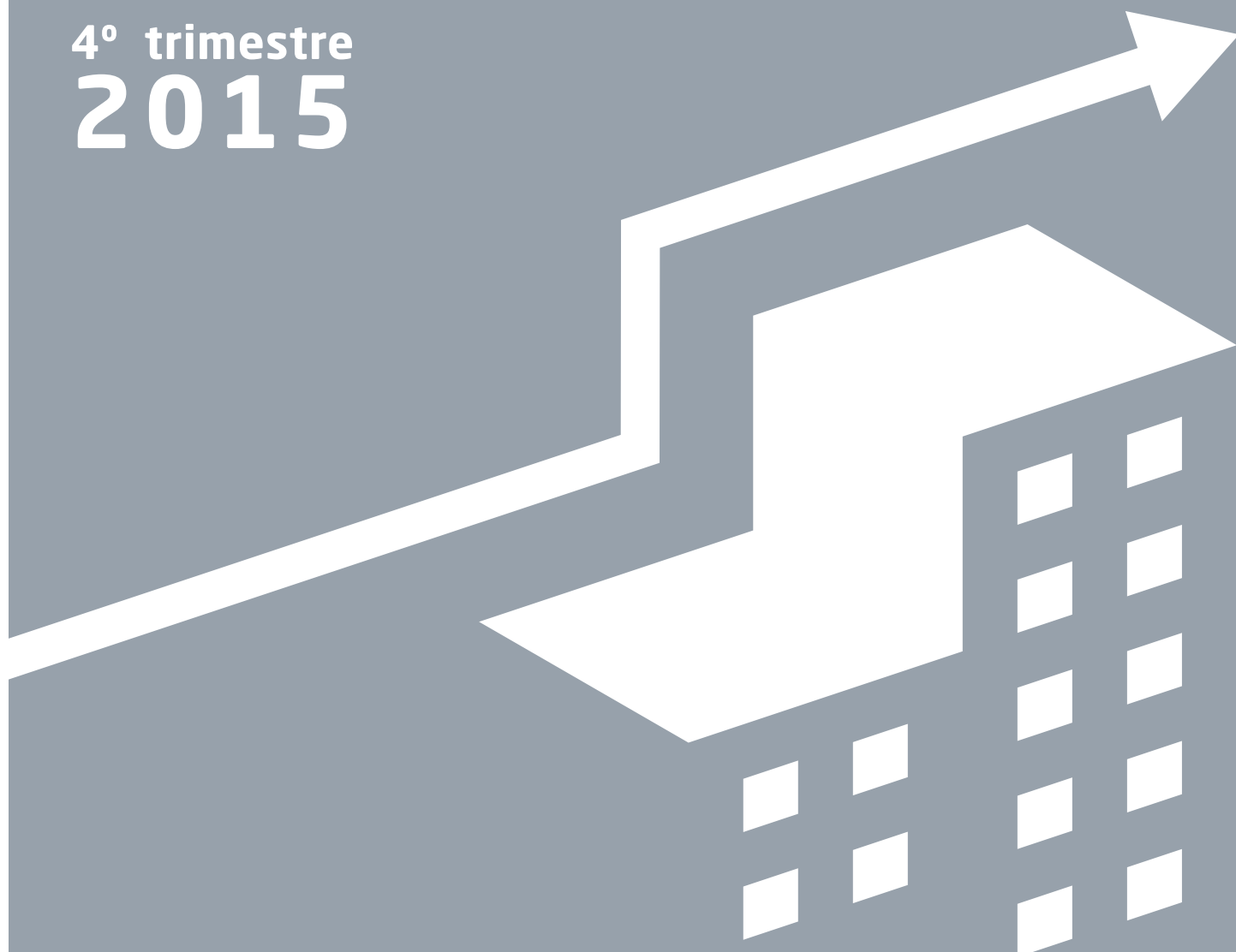


# ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

4º trimestre  
2015



Registradores DE ESPAÑA

**Centro de Procesos Estadísticos**

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

Disponible en la web:

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

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

<http://www.gamerin.es>

Febrero de 2016

Publicación trimestral nº 47

**4º TRIMESTRE 2015****ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

<b>1. Resumen ejecutivo</b>	<b>3</b>
<b>2. Resultados</b>	<b>6</b>
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	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	22
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	26
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	30
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	35
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	40
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	42
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	48
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	52
2.12. Impagos hipotecarios	58
<b>3. Metodología</b>	<b>70</b>
3.1. Objetivos	70
3.2. Informes	74

## 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 2015.

La recuperación del precio de la vivienda se consolida, dando lugar a un crecimiento trimestral del 0,94% en el IPVVR, el más bajo de los últimos trimestres. La tasa interanual se mantiene en cifras similares al pasado trimestre con un 6,65%. Los actuales niveles de precios se sitúan en cuantías similares a las alcanzadas a mediados de 2004. Con respecto a los máximos alcanzados en 2007, el descenso acumulado se sitúa en el -28,42%.

El número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 84.031, 8.755 menos que en el tercer trimestre. Este descenso se debe fundamentalmente al componente estacional en la medida que los cuartos trimestres del año suelen marcar los mínimos en compraventas registradas. De hecho, este resultado trimestral es el más elevado de los alcanzados en el cuarto trimestre de los cinco últimos años.

La vivienda nueva ha registrado un nuevo mínimo histórico, con 15.819 compraventas. La vivienda usada ha registrado 68.212 compraventas, 6.557 menos que en el tercer trimestre, pero supone el tercer registro más elevado de los últimos treinta trimestres, únicamente superadas por las compraventas de los dos trimestres precedentes.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (16.535), Cataluña (13.406), Comunidad Valenciana (12.197) y Comunidad de Madrid (11.272). Catorce comunidades autónomas acumulan descensos intertrimestrales, creciendo únicamente en Galicia (4,96%), Baleares (3,44%) y Asturias (3,15%).

Para el conjunto del año 2015 se han registrado 354.538 compraventas, 6.150 más que el resultado interanual del tercer trimestre, constatando la inercia favorable del ritmo de compraventas. Esta cifra es la más elevada de los últimos dieciséis trimestres. La vivienda nueva ha marcado nuevamente un mínimo histórico con 74.988 compraventas anuales, mientras que en vivienda usada se han registrado 279.550 compraventas, la cifra más alta de los últimos veintinueve trimestres, debiendo retroceder hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar un número interanual de compraventas usadas más elevado.

Con respecto al año 2014 las compraventas de vivienda se han incrementado un 11,17%, con un crecimiento del 39,73% en vivienda usada y un descenso del -36,91% en vivienda nueva. Estas tasas interanuales acumulan cuatro trimestres consecutivos de crecimiento, frente a los descensos en los cinco trimestres precedentes. La tasa de variación interanual, obtenida a través de la comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2015 y 2014, proporciona un incremento del 7,90%, dando lugar a un descenso en vivienda nueva del -31,50% y un crecimiento en vivienda usada del 24,50%.

Las provincias también han acusado el componente estacional, dando lugar a descensos intertrimestrales en cuarenta de ellas, frente a los ascensos en diez. Las provincias con un mayor número de compraventas registradas han sido Madrid (11.272), Barcelona (9.124), Alicante (6.415), Málaga (5.935) y Valencia (4.492). En términos relativos, las compraventas de vivienda por cada mil habitantes han estado encabezadas por Málaga (3,66), Alicante (3,46), Baleares (2,56) y Girona (2,53).

Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas (calculadas con resultados medios anuales), suavizan el grado de ajuste reflejado por las tasas intertrimestrales, dando lugar a treinta y cinco provincias con crecimientos trimestrales, frente a los descensos en quince provincias. Lo mismo ocurre con las tasas de variación interanuales, con cuarenta y tres provincias con incrementos interanuales, frente a las siete con descensos. Los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en Vizcaya (32,50%), Jaén (20,83%), Barcelona (20,49%), Córdoba (20,17%), Palencia (19,55%) y Zaragoza (19,38%).

La demanda extranjera sigue consolidando su apreciado interés por la compra de vivienda en España, alcanzando un nuevo máximo histórico trimestral (14,38%) e interanual (13,18%), lo que supone alrededor de 12.000 compras de vivienda trimestrales por extranjeros y más de 46.000 durante el último año.

Los británicos amplían su tradicional liderazgo con un 23,95% del total de compras por extranjeros, seguidos de franceses (8,17%), con un ligero descenso intertrimestral (8,71%), y alemanes (7,79%), que vienen mostrando una notable fortaleza (6,40% tercer trimestre). Estas tres primeras nacionalidades se mantienen en las mismas

posiciones del ranking durante los cinco últimos trimestres. En cuarto lugar están suecos (6,00%), seguidos de belgas (5,66%) e italianos (4,19%). Estas seis primeras nacionalidades se mantienen con respecto al tercer trimestre. Las tres siguientes son las mismas, pero en distinto orden: chinos suben al séptimo lugar (3,88%), rumanos descienden al octavo (3,81%) y rusos (3,00%). Completan la decena noruegos con un 2,71%. Estas diez nacionalidades se mantienen con respecto al pasado trimestre, constatando la fidelización de nacionalidades de demandantes extranjeros de vivienda.

Las compraventas de vivienda usada han marcado un nuevo máximo histórico durante el último trimestre del año, con un 81,17% del total, quedando la vivienda nueva en el 18,83% de las compraventas (16,89% vivienda nueva libre y 1,94% vivienda nueva protegida). El descenso intertrimestral de peso de compraventas de vivienda nueva con respecto a usada en esta ocasión ha sido mucho más moderado, con -0,58pp. A pesar del recorrido de mejora en vivienda usada, se observa un cierto agotamiento, comenzando a apreciarse un cierto grado de recuperación en iniciación de vivienda, siendo previsible que a medio plazo esta tendencia pueda cambiar. Las tasas de variación interanuales muestran una mejora en vivienda usada de 16,12 pp, dando lugar a un descenso de -14,83 pp en vivienda nueva libre y de -1,29 pp en vivienda nueva protegida.

Los Bancos siguen ganando cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando un peso del 89,15% en el cuarto trimestre, quedando Otras entidades financieras en el 10,85%. Las comunidades autónomas en las que Otras entidades financieras alcanzan una mayor cuota de mercado son País Vasco (25,67%), Asturias (25,32%), La Rioja (20,94%) y Navarra (20,60%). En el último año Bancos han mejorado su cuota de mercado en 2,16 pp con respecto a Otras entidades financieras.

El endeudamiento hipotecario sigue manteniendo su tendencia alcista como consecuencia del incremento del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario. El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha situado en los 1.123 euros, con un aumento intertrimestral del 0,90%. Las diferencias entre Bancos (1.128 €/m<sup>2</sup>) y Otras entidades financieras (1.063 €/m<sup>2</sup>) han sido mínimas, con incrementos en ambos casos: 0,80% y 0,57%, respectivamente. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (1.623 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.598 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.347 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.336 €/m<sup>2</sup>) y Cantabria (1.156 €/m<sup>2</sup>). Diez comunidades autónomas se encuentran por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>, encabezando los menores resultados Castilla-La Mancha (665 €/m<sup>2</sup>), Extremadura (668 €/m<sup>2</sup>) y Murcia (747 €/m<sup>2</sup>).

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha presentado un crecimiento algo más intenso, con una tasa intertrimestral del 1,13%, alcanzando los 110.985 €. Las diferencias por tipo de entidad financieras, en este caso, son más elevadas, con un resultado para el cuarto trimestre de 112.370 € en Bancos y 99.872 € en Otras entidades financieras. En ambos casos se ha contado con incrementos intertrimestrales: 1,06% y 2,61%, respectivamente. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (179.350 €), País Vasco (135.055 €), Baleares (125.704 €) y Cataluña (123.753 €). Once comunidades autónomas se encuentran por debajo de los 100.000 €, alcanzando las menores cuantías Extremadura (69.924 €), Castilla-La Mancha (80.807 €) y Comunidad Valenciana (81.291 €). A lo largo del año 2015 el incremento acumulado ha sido del 5,48%, dando lugar a siete trimestres consecutivos de crecimiento.

Los tipos de interés de contratación inicial han seguido proporcionando nuevos descensos, situándose en el 2,49% en el cuarto trimestre, con un descenso intertrimestral de -0,09 pp y de -0,88 pp con respecto al cuarto trimestre de 2014 (3,37%). Esta cuantía supone la consecución de un nuevo mínimo histórico, consolidando una evolución muy favorable, fortaleciendo con ello el dinamismo del mercado hipotecario y las condiciones de accesibilidad. Para el conjunto del año 2015 la cuantía media de los tipos de interés de contratación inicial ha sido del 2,73%, con un descenso de -0,95 pp con respecto a 2014.

La contratación a tipo de interés fijo ha mantenido la fortaleza de crecimiento iniciada el trimestre anterior, alcanzando un máximo histórico de contratación con el 8,81% de los nuevos créditos hipotecarios. El crecimiento intertrimestral ha sido de 1,06 pp. La contratación a tipo de interés variable se ha situado por tanto en sus niveles más bajos, con un 91,19%, distribuyéndose, por lo que respecta a los índices de referencia, en un 88,75% a EURIBOR, 1,39% a IRPH y 1,05% a Otros índices de referencia. Los mayores porcentajes de contratación a tipo de interés fijo se han alcanzado en Murcia (13,98%), Baleares (13,44%), Comunidad Valenciana (11,64%), Asturias (11,52%), Cataluña (11,45%) y Canarias (11,05%). En el último año la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 1,94 pp, tomando los resultados medios anuales. Sin embargo, la comparación directa del cuarto trimestre de 2015 con respecto al mismo trimestre de 2014 proporciona un aumento de 4,81 pp. Esta diferencia se debe al hecho de que el notable aumento de la contratación a tipo de interés fijo se ha producido durante la segunda mitad del año.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios mantiene la estabilidad de los últimos trimestres, dando lugar a ligeros incrementos y descensos, pero dentro de periodos normalmente entre los 22 y 23 años. Concretamente, en el cuarto trimestre el periodo medio ha sido de 271 meses (22 años y 7 meses), dos meses menos que en el tercer trimestre (-0,73%). Los Bancos han mantenido mayores periodos medios con 277 meses (23 años y 1 mes), frente a los 229 meses (19 años y 1 mes) de Otras entidades financieras. Los mayores plazos medios de contratación se han alcanzado en Comunidad de Madrid (304 meses; 25 años y 4 meses), Castilla-La Mancha (279 meses; 23 años y 3 meses), Extremadura (278 meses; 23 años y 2 meses) y Cataluña (276 meses; 23 años). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Canarias con 240 meses (20 años), Murcia con 241 meses (20 años y 1 mes) y Baleares con 245 meses (20 años y 5 meses). En el último año los plazos medios se han incrementado un 0,74% con respecto a 2014, constatando la citada estabilidad de plazos medios.

Los resultados de los indicadores de accesibilidad también mantienen resultados, en línea con lo que viene produciéndose durante los últimos trimestres. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 535,83 €, con un incremento intertrimestral del 0,75%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial alcanza el 28,29%, 0,17 pp por encima del resultado del tercer trimestre. Este ligero deterioro de la accesibilidad se han debido al descenso de los plazos de contratación (-0,73%) y al aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (1,13%), actuando en sentido favorable el descenso de los tipos de interés (-0,09 pp) y el pequeño incremento de los salarios (0,12%). El saldo neto es un mínimo descenso, en línea con lo que viene ocurriendo los últimos trimestres, pudiéndose catalogar el comportamiento de la accesibilidad como estable. De hecho, las tasas de variación interanuales mantienen el buen comportamiento de trimestres precedentes, con un descenso del -4,57% en la cuota hipotecaria mensual media y de -1,53 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha alcanzado las 14.179 en el cuarto trimestre, 2.734 más que en el tercer trimestre. Esta cuantía, tras ocho trimestres de presentación de resultados, constata el componente estacional del tercer trimestre. Por tanto, a pesar del incremento intertrimestral, a través de la evolución de resultados se observa una tendencia descendente, dejando al margen la reiterada reducción del tercer trimestre. De hecho, con respecto al cuarto trimestre de 2014 el descenso interanual es del -22,10% (18.201 certificaciones). El año 2015 ha cerrado con 60.119 certificaciones, frente a las 69.023 de 2014, dando lugar a un descenso del -12,90%. El mayor número de certificaciones se ha alcanzado en Andalucía (3.527), Cataluña (2.342), Comunidad Valenciana (2.285), Murcia (1.849) y Comunidad de Madrid (921). Por el contrario, el menor número ha correspondido a País Vasco (66), La Rioja (66), Navarra (72) y Cantabria (91). El 63,15% de estas certificaciones han correspondido a personas físicas y el 36,85% a personas jurídicas, dando lugar a un incremento de 2,11 pp en personas jurídicas. El peso de extranjeros en el número de certificaciones sigue reduciéndose, alcanzando el menor resultado en el cuarto trimestre con el 7,75% de extranjeros, frente al 92,25% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido ecuatorianos (14,25%), marroquíes (11,97%), británicos (10,45%), rumanos (7,31%) y colombianos (5,60%).

Las daciones en pago intensifican su clara tendencia descendente, quedándose en las 2.227 en el cuarto trimestre, 602 menos que en el tercer trimestre, con un descenso intertrimestral superior al 20%. De las 4.041 del primer trimestre se ha pasado a las actuales, que suponen poco más del 55%. En el año 2015 se han registrado 12.614 daciones en pago. Las comunidades autónomas con mayor número han sido Andalucía (570), Cataluña (461), Comunidad Valenciana (456), Murcia (218) y Comunidad de Madrid (100). La distribución entre personas físicas y jurídicas ha mantenido la tendencia de crecimiento a favor de personas físicas (87,26%), quedando personas jurídicas en el 12,74%, con un descenso intertrimestral de -4,47 pp. En este caso, por lo que respecta al peso de extranjeros frente a nacionales, sigue creciendo el peso de extranjeros (13,58%), quedando el peso de nacionales en el 86,42%. Las nacionalidades con mayor peso se mantienen un trimestre más, encabezadas por ecuatorianos y marroquíes con el 11,99% en ambos casos, seguidos de británicos (9,25%), rumanos (8,90%) y colombianos (6,51%).

## 2. Resultados

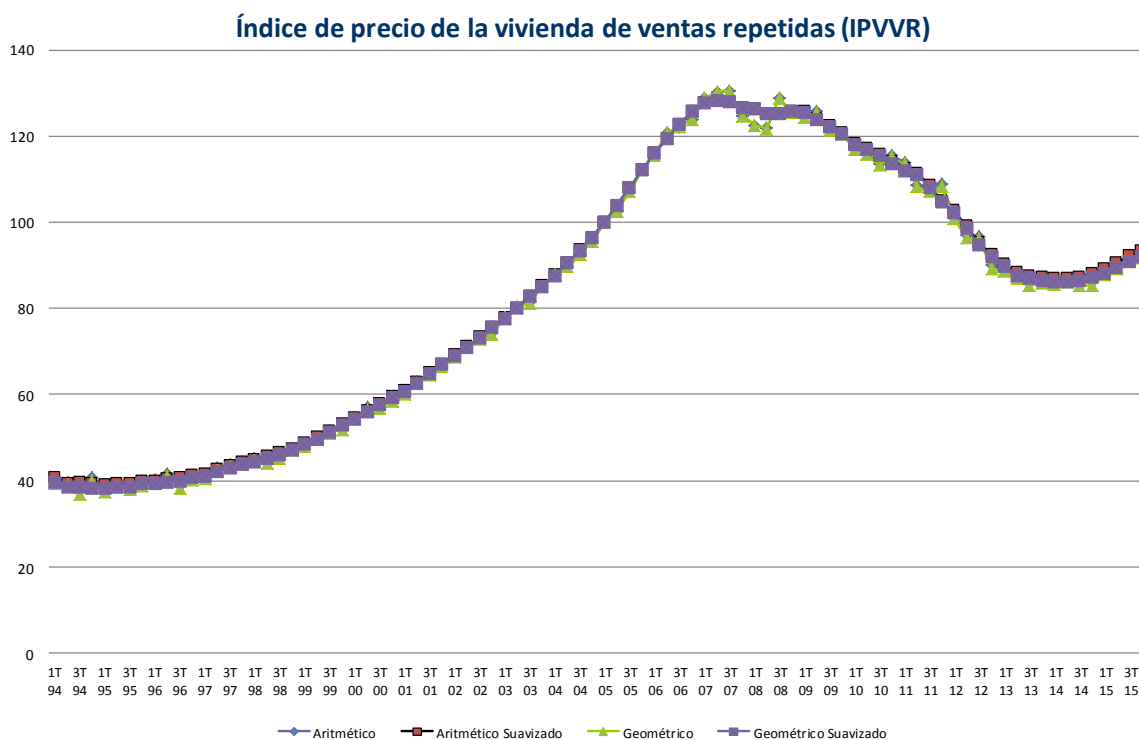
### 2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)

El precio de la vivienda se consolida en un escenario de crecimiento, aunque moderando su ritmo de recuperación con respecto a trimestres precedentes. El IPVVR aumenta trimestralmente un 0,94%, por debajo de las tasas trimestrales alcanzadas los últimos trimestres.

La tasa de variación interanual del IPVVR muestra un crecimiento de precios del 6,65%, ligeramente por encima de la presentada en el tercer trimestre (6,62%)

Ambos resultados constatan la previsión realizada en trimestres precedentes, en los que se advertía una recuperación del precio de la vivienda, pero hacia unas tasas de crecimiento sostenibles, es decir, en un escenario positivo, pero con ligeros aumentos de precios.

El mercado inmobiliario, tal y como podrá comprobarse a lo largo de próximos apartados, muestra una recuperación en la mayor parte de sus variables, aunque dentro de un tono moderado. Nada hace prever un intenso crecimiento del mercado sino más bien una recuperación progresiva, constatando un cambio de tendencia en numerosas variables, pero hacia una ligera recuperación o estabilidad de las mismas.



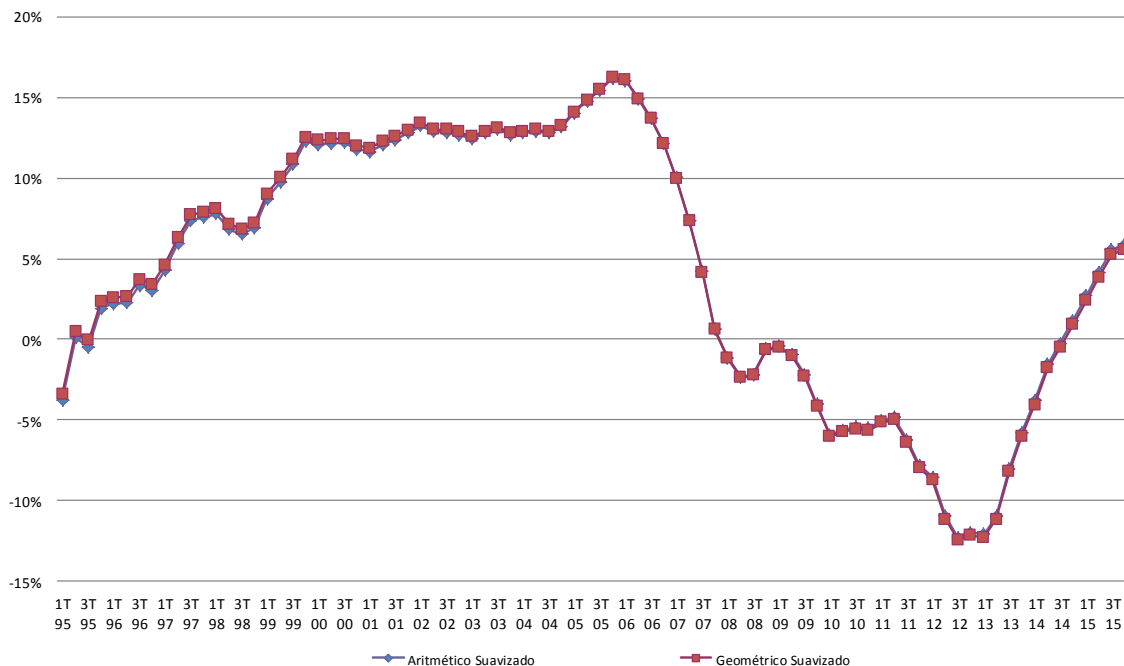
Estos resultados suponen acumular alrededor de año y medio con crecimiento de precios, desde la aparición de las primeras tasas positivas en 2014. Este periodo constata el cambio de tendencia, dejando atrás los descensos de dos dígitos de 2012 y 2013. Con respecto a los máximos del IPVVR de 2007, el ajuste acumulado en el precio de la vivienda se sitúa actualmente en el -28,42%.

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá el signo positivo en las tasas de variación del IPVVR, aunque en línea con los resultados trimestrales del cuarto trimestre de 2015, es decir, por debajo de las obtenidas en trimestres precedentes. De hecho, estimamos un descenso de la tasa de variación interanual con respecto a sus niveles actuales, encaminándose hacia cuantías próximas al 5%.

Desde el punto de vista del funcionamiento del mercado inmobiliario este escenario sería muy adecuado, en la medida que consolidaría el cambio de tendencia, pero dentro de un ritmo de crecimiento razonable, evitando

los intensos crecimientos y descensos de precios de los últimos años. Sin duda, constituye un panorama mucho más adecuado desde el punto de vista de la toma de decisiones por parte de compradores y vendedores.

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



El comportamiento heterogéneo del mercado inmobiliario viene siendo resaltado en publicaciones de trimestres precedentes. El IPVVR, en la medida que se obtiene para el conjunto de España, no recoge el comportamiento diferenciado de los mercados desde un punto de vista territorial. Sin embargo, a lo largo de los distintos apartados de la ERI podrá comprobarse cómo, efectivamente, la citada heterogeneidad es un hecho, en la medida que, por ejemplo, el número de compraventas o el endeudamiento hipotecario, están presentando crecimientos mucho más activos en unos lugares frente a otros. En este sentido, viene resultando destacable el comportamiento especialmente favorable de Baleares y Canarias, así como, en menor medida, la Comunidad de Madrid y algunas de las provincias del arco mediterráneo.

En todo caso, cada vez existe una mayor expansión geográfica en el favorable comportamiento de las variables del mercado inmobiliario e hipotecario, en la medida que aquellas zonas con un buen comportamiento siguen manteniendo esta situación, pero aquellas otras zonas que no acababan de mostrar una recuperación, ya empiezan a mostrar tasas positivas en compraventas de vivienda, endeudamiento hipotecario..., generalizándose progresivamente la recuperación del mercado. Este escenario es trasladable al precio de la vivienda.

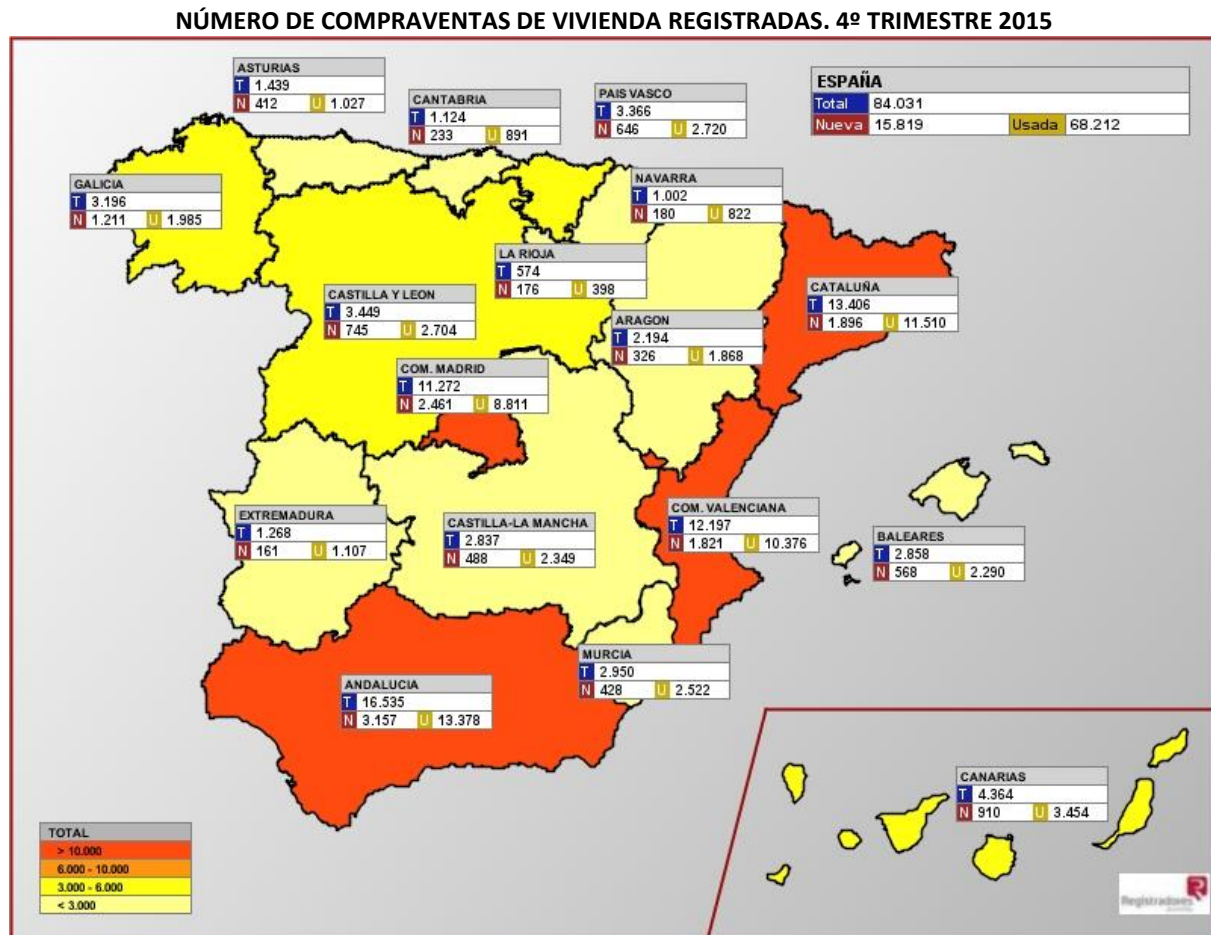
Tal y como se ha indicado, son numerosas las variables que vienen mostrando un favorable comportamiento. Resulta destacable la evolución del número de compraventas, la intensa mejora de los indicadores de accesibilidad, la recuperación del mercado hipotecario, la constante reducción de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, la intensificación de la demanda extranjera...

Todas estas magnitudes van a ser analizadas, con sus correspondientes resultados, a lo largo de los próximos apartados, constatando que el mercado inmobiliario está en una senda favorable, siendo el precio de la vivienda uno de los indicadores que recogen este buen comportamiento.

En todo caso, no debe dejarse de lado un factor especialmente relevante a lo largo de los últimos años, como es el escenario económico general. Más allá de las variables propias del mercado inmobiliario, el comportamiento de la economía, el empleo, las exportaciones, los precios de las materias primas, la política de tipos de interés... marcará el devenir del propio mercado inmobiliario. En este ámbito la incertidumbre todavía se mantiene, constituyendo uno de los factores de riesgo más relevantes desde el punto de vista de la continuidad o no en la recuperación del mercado inmobiliario.

## 2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

### 2.2.1. Comunidades Autónomas



El cuarto trimestre del año ha presentado un cierto freno al proceso de recuperación de compraventas de vivienda, en la medida que se han registrado 84.031 compraventas, frente a las 92.786 del tercer trimestre, lo que supone un descenso de 8.755 compraventas. Este resultado es el más bajo de los cuatro últimos trimestres. Sin embargo, hay que tener en cuenta que el cuarto trimestre del año presenta un componente estacional en la medida que suele ser el trimestre con un menor número de compraventas de vivienda registradas.

De hecho, si se compara con las compraventas de los cuartos trimestre de los últimos años, las 84.031 compraventas del cuarto trimestre de 2015 son el mayor resultado de los cuartos trimestres de los últimos cinco años. Hay que retroceder hasta el cuarto trimestre de 2010 para encontrar un número superior de compraventas de vivienda registradas.

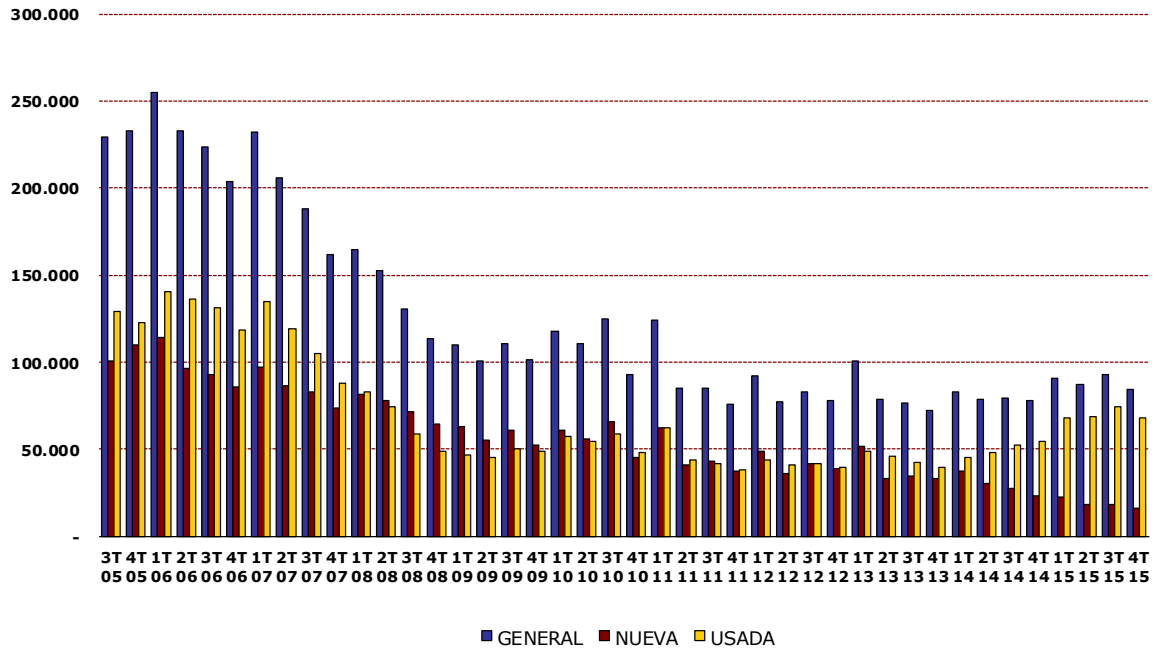
En consecuencia, tal y como se hará referencia a continuación, con la desagregación de resultados por periodos y de forma desestacionalizada, al margen del descenso intertrimestral, la evolución general sigue manteniendo un tono favorable.

La distinción entre vivienda nueva y usada sigue proporcionando diferencias de comportamiento significativas. Concretamente, en el cuarto trimestre del año se han registrado 15.819 compraventas, que representa un nuevo mínimo en la serie histórica de resultados de compraventas de vivienda nueva, descendiendo en 2.198 compraventas con respecto al tercer trimestre.

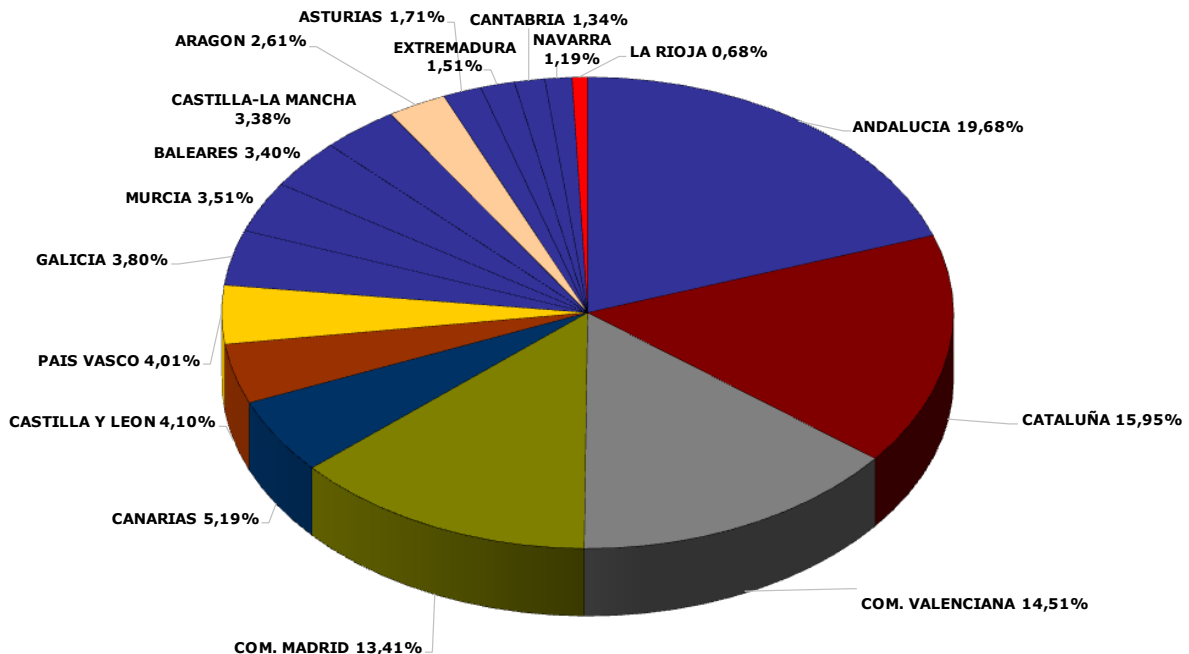


Por el contrario, la vivienda usada ha registrado 68.212 compraventas, 6.557 menos que en el tercer trimestre. Sin embargo, este número de compraventas es el tercer registro más elevado de los últimos treinta trimestres, únicamente superado por las compraventas del tercer y segundo trimestre de 2015. Este hecho constata la fortaleza del mercado de segunda mano, al margen del aspecto coyuntural del último trimestre.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 4º trimestre 2015

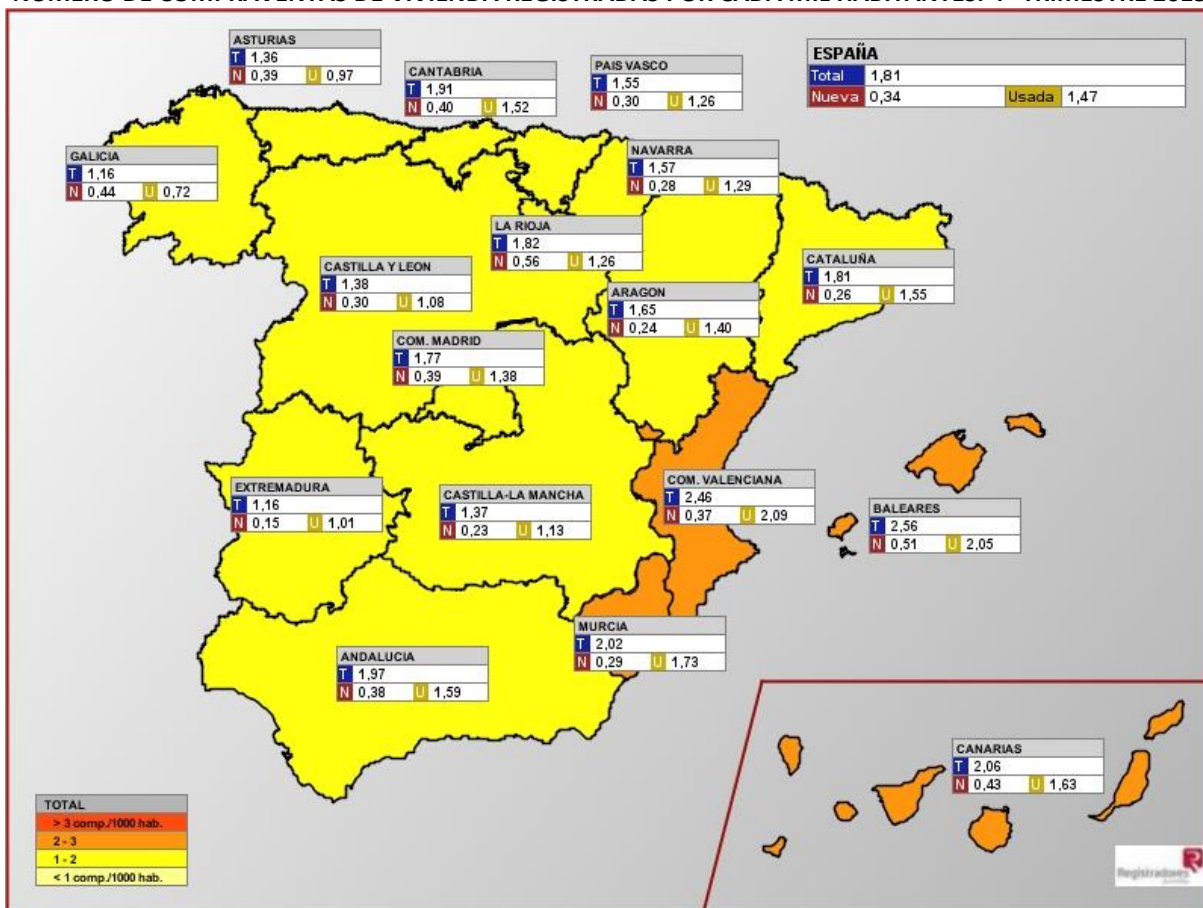


Actualmente las compraventas registradas de vivienda usada son más de 4,3 veces las compraventas registradas de vivienda nueva.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (16.535), Cataluña (13.406), Comunidad Valenciana (12.197) y Comunidad de Madrid (11.272).

Tomando los resultados de compraventas por cada mil habitantes, el resultado obtenido para el total nacional ha sido de 1,81, desagregado en 0,34 en vivienda nueva y 1,47 en vivienda usada. Los mayores resultados se han alcanzado en Baleares (2,56) y Comunidad Valenciana (2,46), situándose en el extremo opuesto Extremadura (1,16) y Galicia (1,16).

**NÚMERO DE COMPRARENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2015**



Las tasas de variación intertrimestrales recogen el descenso de compraventas con respecto al tercer trimestre, dando lugar a una tasa del -9,44%, frente al incremento del 6,42% el pasado trimestre. Ambas modalidades de vivienda han contado con descensos intertrimestrales: -8,77% vivienda nueva y -12,20% vivienda usada.

Los descensos se han generalizado territorialmente, dando lugar a tasas negativas en catorce comunidades autónomas. Los únicos incrementos se han alcanzado en Galicia (4,96%), Baleares (3,44%) y Asturias (3,15%). Por su parte, los mayores ajustes se han producido en Castilla y León (-15,49%), Comunidad de Madrid (-14,16%), Comunidad Valenciana (-13,19%) y Andalucía (-11,46%).

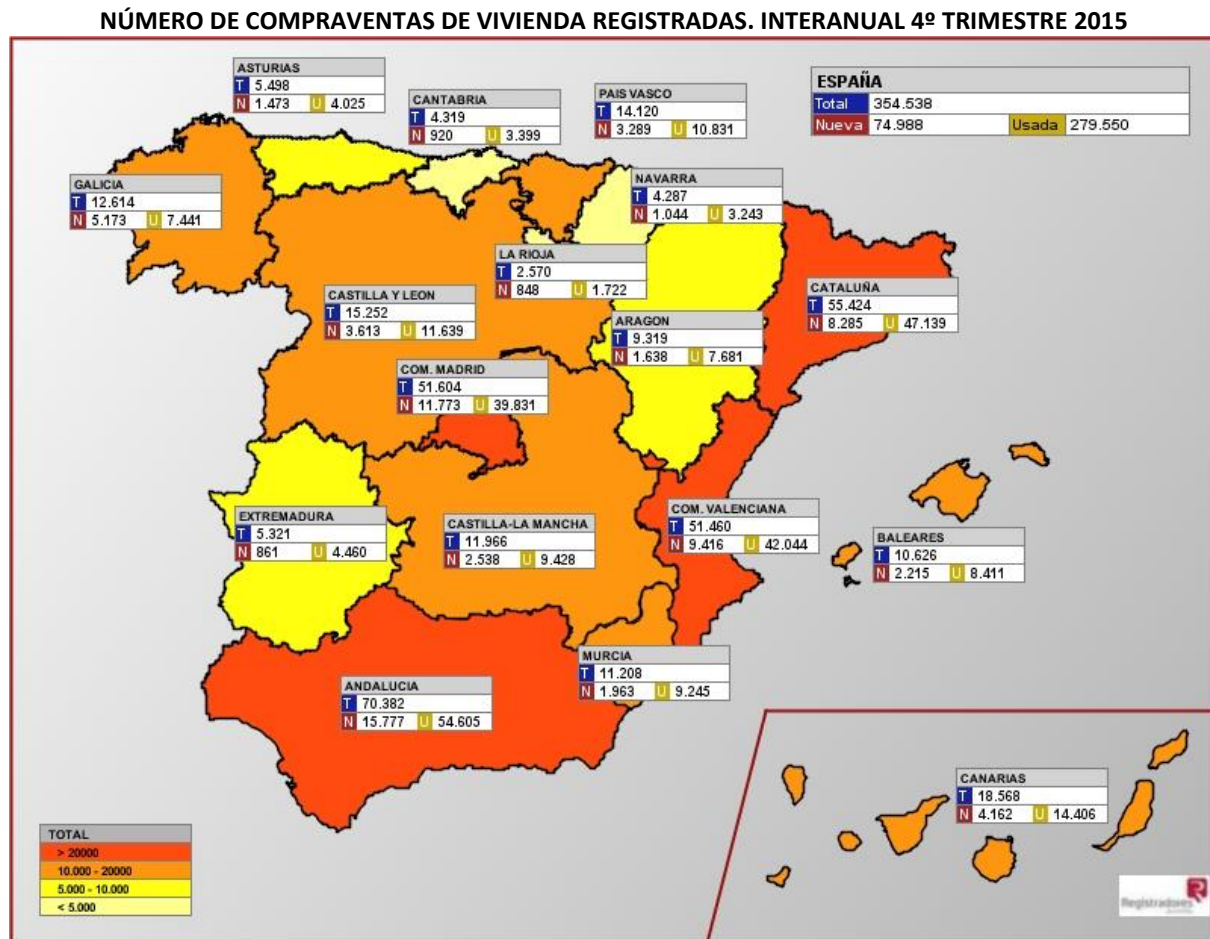
Tomando las tasas de variación trimestrales de forma desestacionalizada, es decir, a través de la comparación de resultados interanuales al final del cuarto y tercer trimestre de 2015, se constata la citada evolución favorable de las compraventas, dando lugar un incremento del 1,77%, moderándose con respecto al trimestre precedente (3,95%), pero acumulando el sexto trimestre consecutivo de tasa de variación trimestral desestacionalizada positiva, ratificando el buen comportamiento de las compraventas de vivienda. En este caso el buen comportamiento hay que achacarlo exclusivamente a la vivienda usada con un crecimiento del 5,04%, ya que la vivienda nueva mantiene el ritmo descendente (-8,84%). En trece comunidades autónomas las tasas trimestrales desestacionalizadas muestran signo positivo, frente a los descensos en cuatro de ellas.

Los resultados interanuales constatan la favorable evolución del número de compraventas, registrándose 354.538 durante el año 2015, 6.150 compraventas más que el resultado interanual del cierre del tercer trimestre. Este número de compraventas interanual es el más elevado de los últimos dieciséis trimestres, ratificando la favorable evolución del número de compraventas. Desde finales del año 2011 no se registraba una cifra superior.

Para este periodo se mantiene la asimetría entre el comportamiento en vivienda nueva y usada. La vivienda nueva ha registrado 74.988 compraventas, la cifra más baja de la serie histórica, descendiendo en 7.274 compraventas con respecto al resultado interanual del tercer trimestre.

Por el contrario, en vivienda usada se han registrado 279.550 compraventas, incrementándose en 13.424 compraventas con respecto al resultado interanual del pasado trimestre. Este número de compraventas de vivienda usada es el más elevado de los resultados interanuales de los últimos veintinueve trimestres. Hay que retroceder hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar un número interanual de compraventas de vivienda usada más elevado.

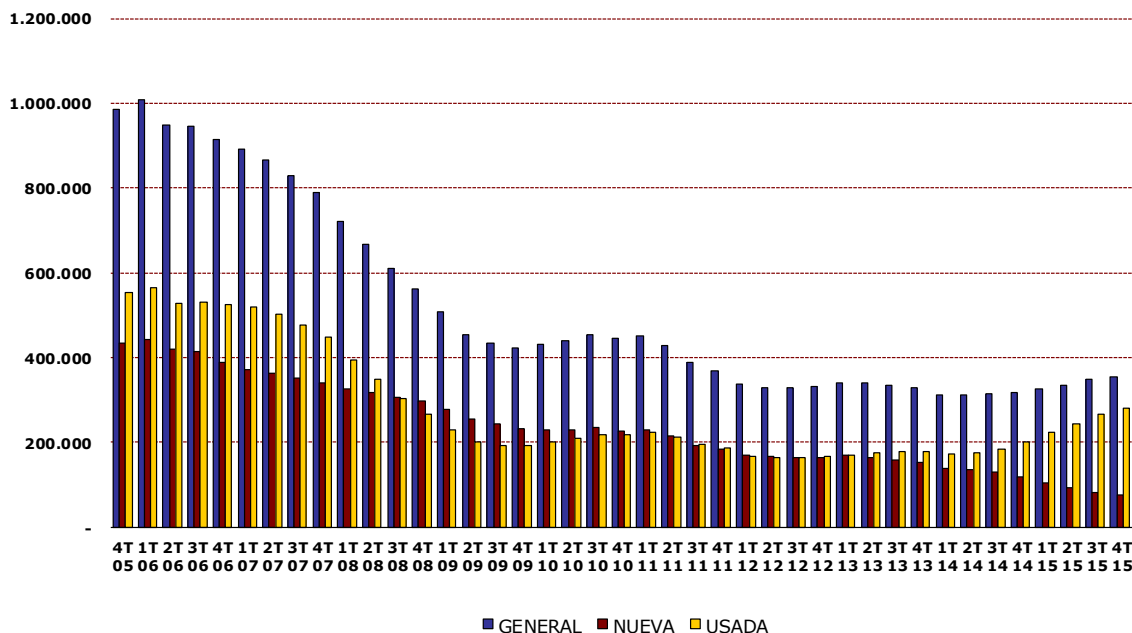
Las comunidades autónomas con mayor número interanual de compraventas de vivienda registradas han sido Andalucía (70.382), Cataluña (55.424), Comunidad de Madrid (51.604) y Comunidad Valenciana (51.460).



Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados medios anuales (2015 vs 2014), constatan la favorable evolución del número de compraventas de vivienda, registrando un incremento del 11,17%. Estas tasas constatan la radical asimetría en el comportamiento de vivienda nueva y usada ya que, mientras la vivienda usada acumula un incremento interanual del 39,73%, en vivienda nueva se ha producido un descenso del -36,91%. Para el total general se acumulan cuatro trimestres consecutivos con tasas positivas, después de cinco trimestres de descensos, ratificando el cambio de tendencia en la evolución del número de compraventas.

Territorialmente se generaliza el buen comportamiento, dando lugar a la consecución de tasas interanuales positivas en catorce comunidades autónomas, nueve ellas con crecimientos de dos dígitos. Los mayores incrementos del último año se han producido en País Vasco (20,79%), Cataluña (15,58%), Comunidad de Madrid (15,36%) y Aragón (15,08%). Por el contrario, los únicos descensos, todos ellos muy moderados, se han producido en Navarra (-2,52%), Extremadura (-1,30%) y Castilla-La Mancha (-0,58%).

**Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional**



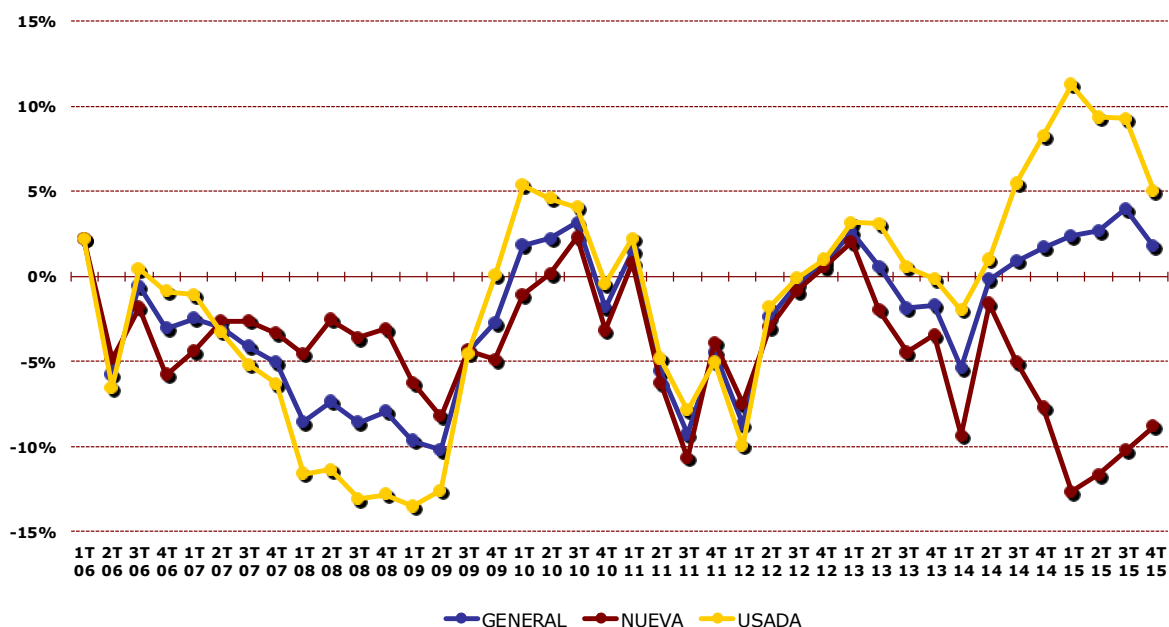
En términos relativos, las compraventas de vivienda por cada mil habitantes se han situado en 7,65, incrementando ligeramente con respecto al trimestre precedente (7,52). 1,62 han correspondido a vivienda nueva y 6,03 a vivienda usada. Los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad Valenciana (10,37), Baleares (9,53) y Canarias (8,78). En el extremo opuesto están Galicia (4,59), Extremadura (4,85) y Asturias (5,19).

La comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2015 con el cuarto trimestre de 2014 refleja igualmente un buen comportamiento en la evolución de las compraventas, con un crecimiento del 7,90%. Nuevamente la vivienda nueva acumula un intenso ajuste, concretamente del -31,50%, mientras que la vivienda usada aporta la totalidad del crecimiento, con un incremento del 24,50%. En este caso los mayores incrementos interanuales, obtenidos a través de la comparación de resultados medios trimestrales, se han alcanzado en Murcia (22,81%), País Vasco (20,00%), Baleares (16,46%) y Cantabria (15,64%).

La evolución de resultados constata el buen comportamiento del mercado de compraventas de vivienda, a pesar de la reducción intertrimestral, que fundamentalmente puede deberse a la estacionalidad propia de esta variable. La inercia del mercado inmobiliario estaba siendo muy favorable, por lo que, en principio, este descenso intertrimestral puede desvelar algún factor adicional. La coincidencia con un periodo de incertidumbre política y económica puede haber contribuido a este resultado, aunque el análisis de los resultados interanuales y desestacionalizados reflejan una continuidad en el buen comportamiento del mercado.

En todo caso, habrá que esperar a los resultados de próximos trimestres para constatar si se trata de un factor estacional o de algo más, pudiendo encaminar hacia una recuperación del mercado de compraventas de vivienda no tan sólida como en principio se esperaba.

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

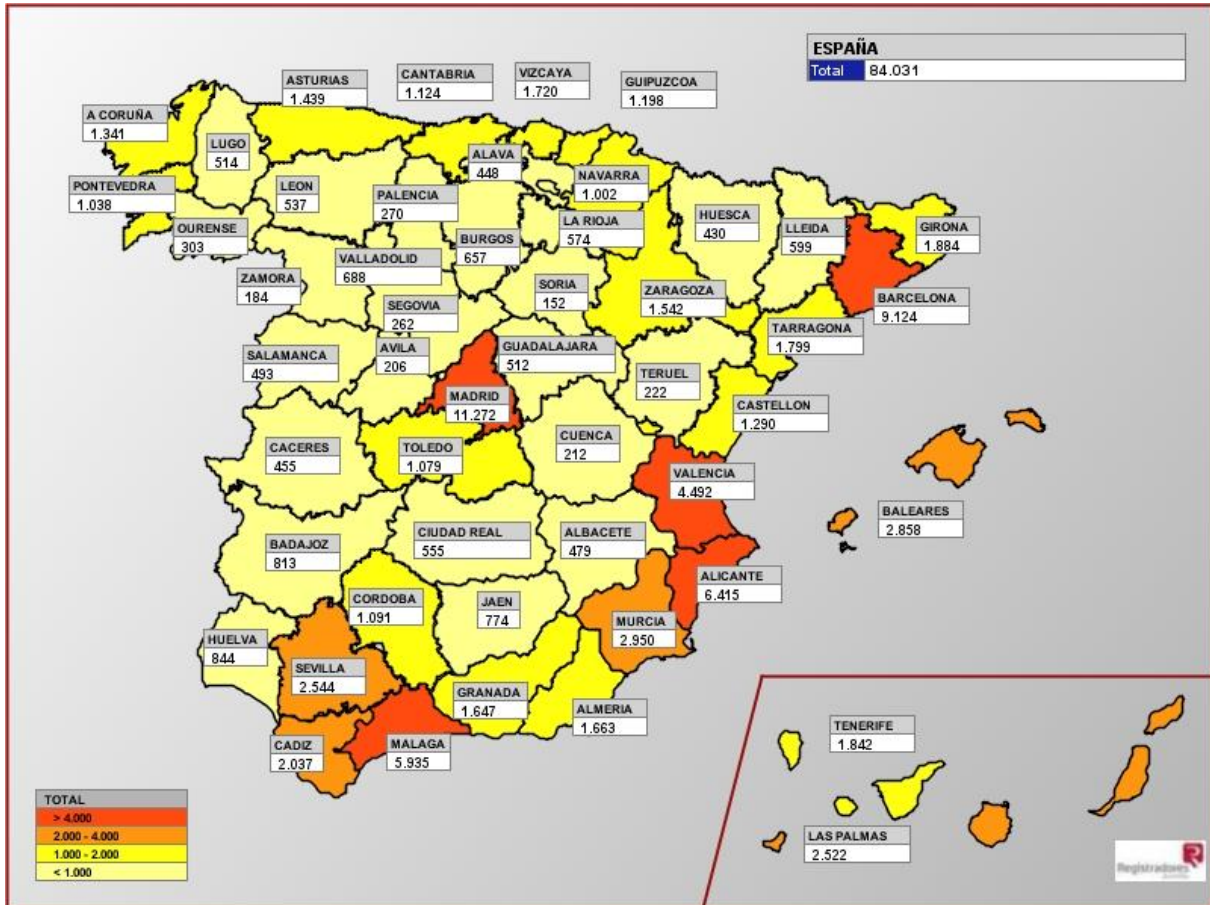


Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2015	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	16.535	3.157	13.378	70.382	15.777	54.605
ARAGON	2.194	326	1.868	9.319	1.638	7.681
ASTURIAS	1.439	412	1.027	5.498	1.473	4.025
BALEARES	2.858	568	2.290	10.626	2.215	8.411
CANARIAS	4.364	910	3.454	18.568	4.162	14.406
CANTABRIA	1.124	233	891	4.319	920	3.399
CASTILLA Y LEON	3.449	745	2.704	15.252	3.613	11.639
CASTILLA-LA MANCHA	2.837	488	2.349	11.966	2.538	9.428
CATALUÑA	13.406	1.896	11.510	55.424	8.285	47.139
COM. MADRID	11.272	2.461	8.811	51.604	11.773	39.831
COM. VALENCIANA	12.197	1.821	10.376	51.460	9.416	42.044
EXTREMADURA	1.268	161	1.107	5.321	861	4.460
GALICIA	3.196	1.211	1.985	12.614	5.173	7.441
LA RIOJA	574	176	398	2.570	848	1.722
MURCIA	2.950	428	2.522	11.208	1.963	9.245
NAVARRA	1.002	180	822	4.287	1.044	3.243
PAIS VASCO	3.366	646	2.720	14.120	3.289	10.831
<b>NACIONAL</b>	<b>84.031</b>	<b>15.819</b>	<b>68.212</b>	<b>354.538</b>	<b>74.988</b>	<b>279.550</b>

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-11,46%	-15,23%	-10,53%	10,45%	-39,25%	44,63%
ARAGON	-8,81%	-26,74%	-4,74%	15,08%	-16,51%	25,18%
ASTURIAS	3,15%	17,38%	-1,63%	10,36%	-27,83%	36,86%
BALEARES	3,44%	1,97%	3,81%	14,90%	-36,17%	45,57%
CANARIAS	-6,31%	-1,83%	-7,42%	8,58%	-47,08%	55,98%
CANTABRIA	-2,68%	-11,74%	0,00%	8,06%	-40,34%	38,45%
CASTILLA Y LEON	-15,49%	-15,05%	-15,61%	5,63%	-36,11%	32,50%
CASTILLA-LA MANCHA	-6,55%	-17,01%	-4,04%	-0,58%	-46,62%	29,49%
CATALUÑA	-7,60%	1,23%	-8,90%	15,58%	-30,51%	30,83%
COM. MADRID	-14,16%	-11,25%	-14,94%	15,36%	-31,77%	44,96%
COM. VALENCIANA	-13,19%	-26,72%	-10,28%	9,94%	-45,73%	42,72%
EXTREMADURA	-1,71%	0,63%	-2,04%	-1,30%	-46,49%	17,93%
GALICIA	4,96%	0,33%	8,00%	3,97%	-22,48%	36,31%
LA RIOJA	-10,73%	13,55%	-18,44%	14,17%	-10,74%	32,36%
MURCIA	-6,32%	-6,75%	-6,25%	12,72%	-55,67%	67,63%
NAVARRA	-4,57%	-28,00%	2,75%	-2,52%	-40,78%	23,07%
PAIS VASCO	-10,22%	-29,93%	-3,78%	20,79%	-9,94%	34,75%
<b>NACIONAL</b>	<b>-9,44%</b>	<b>-12,20%</b>	<b>-8,77%</b>	<b>11,17%</b>	<b>-36,91%</b>	<b>39,73%</b>

## 2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º TRIMESTRE 2015



Cuarenta provincias presentan descensos intertrimestrales en el número de compraventas de vivienda, siendo de dos dígitos en dieciocho de ellas. Únicamente diez provincias cuentan con incrementos intertrimestrales. En consecuencia, el comportamiento estacional identificado en el apartado anterior para el total nacional y las comunidades autónomas, se ha trasladado igualmente a las provincias.

Las provincias con un mayor número de compraventas registradas durante el cuarto trimestre del año han sido Madrid (11.272), Barcelona (9.124), Alicante (6.415), Málaga (5.935) y Valencia (4.492). En términos relativos, las compraventas de vivienda por cada mil habitantes han estado encabezadas por Málaga (3,66), Alicante (3,46), Baleares (2,56) y Girona (2,53). En ambos casos se constata la mayor actividad inmobiliaria, tal y como se viene destacando, en la provincia de Madrid, las provincias insulares y buena parte de las mediterráneas.

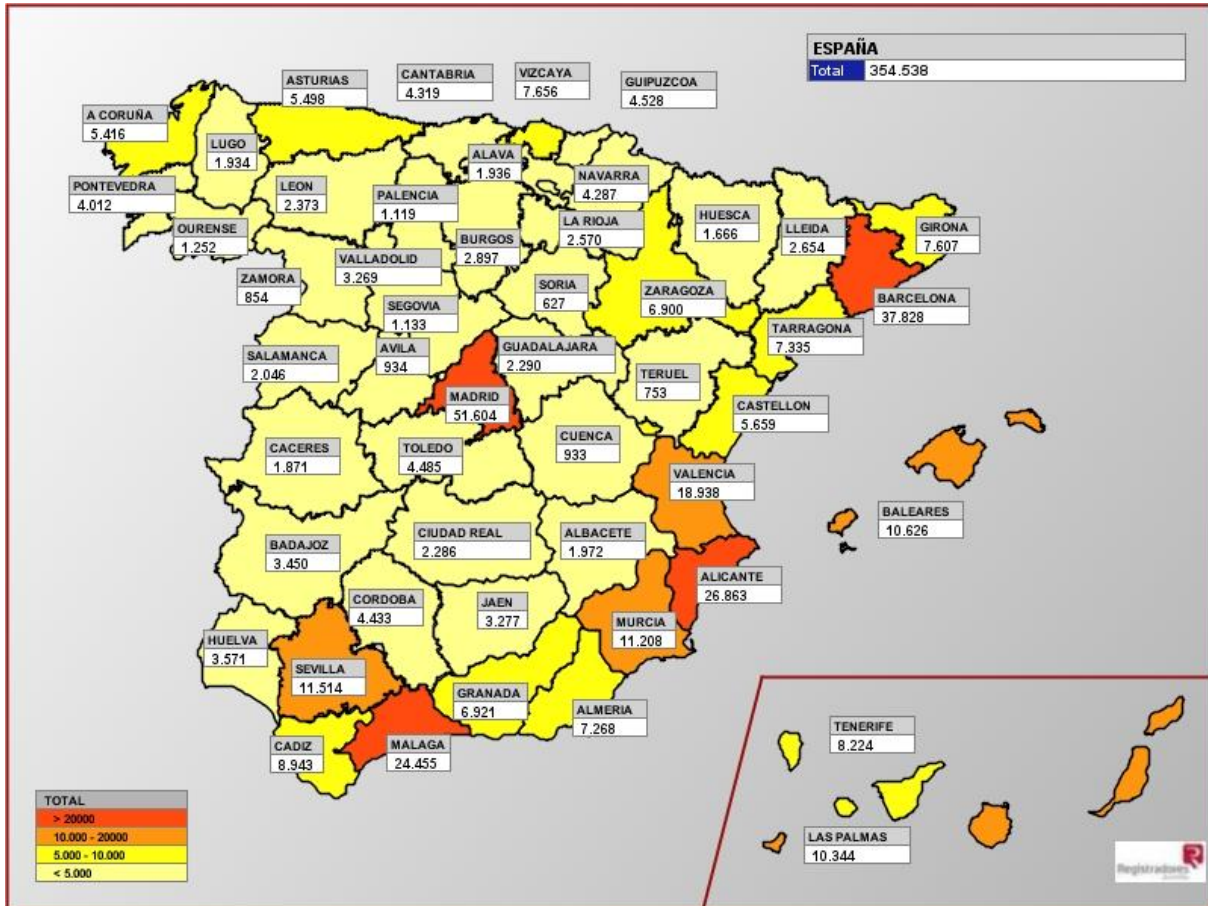
Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas (calculadas con resultados medios anuales), al igual que en el apartado anterior, suavizan el grado de ajuste reflejado por las tasas intertrimestrales. De este modo, son treinta y cinco las provincias que presentan un crecimiento trimestral, frente a las quince provincias con descensos.

Durante el último año las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (51.604), Barcelona (37.828), Alicante (26.863), Málaga (24.455), Valencia (18.938), Sevilla (11.514), Murcia (11.208), Baleares (10.626) y Las Palmas (10.344). Con respecto a la población, el mayor número de compraventas por cada mil habitantes se ha alcanzado en las provincias de Alicante (14,48), Almería (10,55) y Girona (10,22).

Las tasas de variación interanuales, obtenidas con resultados medios anuales, ratifican la favorable evolución de las compraventas de vivienda y el componente estacional de los resultados del cuarto trimestre. De este modo, cuarenta y tres provincias presentan incrementos interanuales, frente a únicamente siete provincias con

descensos. Según la tipología de vivienda los resultados presentados proporcionan un comportamiento muy distinto, ya que mientras en vivienda nueva cuarenta y nueve provincias cuentan con tasas negativas, en vivienda usada todas las provincias reflejan incrementos. Para el total general los mayores crecimientos se han producido en las provincias de Vizcaya (32,50%), Jaén (20,83%), Barcelona (20,49%), Córdoba (20,17%), Palencia (19,55%) y Zaragoza (19,38%).

**NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2015**





Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2015	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.341	513	828	5.416	2.366	3.050
ALAVA	448	75	373	1.936	439	1.497
ALBACETE	479	108	371	1.972	478	1.494
ALICANTE	6.415	1.063	5.352	26.863	5.424	21.439
ALMERIA	1.663	423	1.240	7.268	2.437	4.831
ASTURIAS	1.439	412	1.027	5.498	1.473	4.025
AVILA	206	58	148	934	275	659
BADAJOS	813	119	694	3.450	633	2.817
BALEARES	2.858	568	2.290	10.626	2.215	8.411
BARCELONA	9.124	1.227	7.897	37.828	5.299	32.529
BURGOS	657	153	504	2.897	719	2.178
CACERES	455	42	413	1.871	228	1.643
CADIZ	2.037	586	1.451	8.943	2.569	6.374
CANTABRIA	1.124	233	891	4.319	920	3.399
CASTELLON	1.290	134	1.156	5.659	1.031	4.628
CIUDAD REAL	555	75	480	2.286	443	1.843
CORDOBA	1.091	152	939	4.433	821	3.612
CUENCA	212	6	206	933	81	852
GIRONA	1.884	241	1.643	7.607	1.129	6.478
GRANADA	1.647	390	1.257	6.921	1.878	5.043
GUADALAJARA	512	139	373	2.290	802	1.488
GUIPUZCOA	1.198	233	965	4.528	896	3.632
HUELVA	844	171	673	3.571	897	2.674
HUESCA	430	42	388	1.666	217	1.449
JAEN	774	150	624	3.277	627	2.650
LA RIOJA	574	176	398	2.570	848	1.722
LAS PALMAS	2.522	505	2.017	10.344	2.296	8.048
LEON	537	163	374	2.373	814	1.559
LLEIDA	599	150	449	2.654	621	2.033
LUGO	514	252	262	1.934	970	964
MADRID	11.272	2.461	8.811	51.604	11.773	39.831
MALAGA	5.935	1.010	4.925	24.455	4.855	19.600
MURCIA	2.950	428	2.522	11.208	1.963	9.245
NAVARRA	1.002	180	822	4.287	1.044	3.243
OURENSE	303	92	211	1.252	376	876
PALENCIA	270	48	222	1.119	269	850
PONTEVEDRA	1.038	354	684	4.012	1.461	2.551
SALAMANCA	493	78	415	2.046	305	1.741
SEGOVIA	262	61	201	1.133	200	933
SEVILLA	2.544	275	2.269	11.514	1.693	9.821
SORIA	152	44	108	627	210	417
TARRAGONA	1.799	278	1.521	7.335	1.236	6.099
TENERIFE	1.842	405	1.437	8.224	1.866	6.358
TERUEL	222	34	188	753	157	596
TOLEDO	1.079	160	919	4.485	734	3.751
VALENCIA	4.492	624	3.868	18.938	2.961	15.977
VALLADOLID	688	123	565	3.269	707	2.562
VIZCAYA	1.720	338	1.382	7.656	1.954	5.702
ZAMORA	184	17	167	854	114	740
ZARAGOZA	1.542	250	1.292	6.900	1.264	5.636
<b>NACIONAL</b>	<b>84.031</b>	<b>15.819</b>	<b>68.212</b>	<b>354.538</b>	<b>74.988</b>	<b>279.550</b>

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	3,87%	-6,22%	11,29%	3,52%	-17,76%	29,51%
ALAVA	-9,68%	-34,78%	-2,10%	2,06%	-41,23%	30,17%
ALBACETE	1,05%	3,85%	0,27%	3,52%	-34,52%	27,15%
ALICANTE	-14,00%	-24,56%	-11,54%	10,96%	-44,79%	49,04%
ALMERIA	-7,82%	-6,21%	-8,35%	6,44%	-41,91%	83,48%
ASTURIAS	3,15%	17,38%	-1,63%	10,36%	-27,83%	36,86%
AVILA	-8,44%	-7,94%	-8,64%	1,19%	-42,71%	48,76%
BADAJOS	-1,81%	-0,83%	-1,98%	3,98%	-35,41%	20,49%
BALEARES	3,44%	1,97%	3,81%	14,90%	-36,17%	45,57%
BARCELONA	-7,09%	8,20%	-9,08%	20,49%	-21,53%	32,01%
BURGOS	-19,68%	-20,31%	-19,49%	4,89%	-32,80%	28,72%
CACERES	-1,52%	5,00%	-2,13%	-9,74%	-63,75%	13,78%
CADIZ	-22,01%	-10,40%	-25,89%	12,67%	-23,13%	38,72%
CANTABRIA	-2,68%	-11,74%	0,00%	8,06%	-40,34%	38,45%
CASTELLON	-21,49%	-62,36%	-10,18%	-4,46%	-57,88%	33,18%
CIUDAD REAL	1,65%	-36,44%	12,15%	-14,70%	-53,42%	6,59%
CORDOBA	-1,00%	-19,58%	2,85%	20,17%	-28,30%	41,98%
CUENCA	-16,21%	-70,00%	-11,59%	-3,32%	-68,60%	20,51%
GIRONA	-3,78%	-14,84%	-1,91%	3,19%	-44,55%	21,40%
GRANADA	-9,80%	-14,66%	-8,18%	13,35%	-39,44%	67,82%
GUADALAJARA	-10,80%	-18,71%	-7,44%	7,31%	-38,92%	81,24%
GUIPUZCOA	-1,64%	4,48%	-3,02%	12,78%	-26,32%	29,76%
HUELVA	-17,17%	-29,05%	-13,50%	0,45%	-53,11%	62,85%
HUESCA	2,14%	-17,65%	4,86%	1,34%	-49,06%	18,97%
JAEN	-4,09%	-6,25%	-3,55%	20,83%	-15,27%	34,38%
LA RIOJA	-10,73%	13,55%	-18,44%	14,17%	-10,74%	32,36%
LAS PALMAS	-3,45%	-1,17%	-4,00%	13,95%	-46,13%	67,11%
LEON	-11,24%	-2,40%	-14,61%	13,92%	-19,49%	45,43%
LLEIDA	-20,87%	-5,06%	-25,04%	16,20%	-24,45%	39,06%
LUGO	18,16%	33,33%	6,50%	-0,15%	-14,39%	19,90%
MADRID	-14,16%	-11,25%	-14,94%	15,36%	-31,77%	44,96%
MALAGA	-7,76%	-15,76%	-5,92%	11,42%	-44,47%	48,43%
MURCIA	-6,32%	-6,75%	-6,25%	12,72%	-55,67%	67,63%
NAVARRA	-4,57%	-28,00%	2,75%	-2,52%	-40,78%	23,07%
OURENSE	-7,34%	4,55%	-11,72%	5,65%	-31,39%	37,52%
PALENCIA	-12,90%	-12,73%	-12,94%	19,55%	-8,19%	32,19%
PONTEVEDRA	4,64%	-7,57%	12,32%	6,19%	-30,92%	53,40%
SALAMANCA	7,41%	41,82%	2,72%	1,74%	-51,59%	26,07%
SEGOVIA	-27,62%	27,08%	-35,99%	3,75%	-38,84%	21,96%
SEVILLA	-17,19%	-26,27%	-15,93%	5,15%	-39,34%	20,37%
SORIA	-0,65%	-2,22%	0,00%	2,45%	-12,50%	12,10%
TARRAGONA	-8,82%	-6,71%	-9,19%	6,23%	-46,54%	32,79%
TENERIFE	-9,97%	-2,64%	-11,84%	2,51%	-48,21%	43,85%
TERUEL	26,14%	100,00%	18,24%	11,72%	-37,45%	40,90%
TOLEDO	-9,25%	-8,57%	-9,37%	3,06%	-51,16%	31,66%
VALENCIA	-9,22%	-13,33%	-8,51%	13,57%	-41,67%	37,74%
VALLADOLID	-26,50%	-46,75%	-19,86%	3,98%	-45,41%	38,56%
VIZCAYA	-15,48%	-42,12%	-4,76%	32,50%	15,69%	39,45%
ZAMORA	-13,62%	-19,05%	-13,02%	-2,51%	-63,11%	30,51%
ZARAGOZA	-14,76%	-33,69%	-9,78%	19,38%	-1,63%	25,38%
<b>NACIONAL</b>	<b>-9,44%</b>	<b>-12,20%</b>	<b>-8,77%</b>	<b>11,17%</b>	<b>-36,91%</b>	<b>39,73%</b>

### 2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La compra de vivienda por extranjeros ha registrado un nuevo máximo histórico durante el cuarto trimestre del año, alcanzando el 14,38% del total de compras de vivienda. En el tercer trimestre se había registrado un 13,52% y el anterior máximo histórico se situaba en el 13,88% del cuarto trimestre de 2014.

El año 2015 comenzó con un aparente descenso de compra de vivienda por extranjeros, al recoger un peso del 12,22%. Sin embargo, conforme ha ido avanzando el año se ha ido incrementando, finalizando con un nuevo máximo histórico, demostrando la fortaleza de la demanda extranjera en la compra de vivienda en España. En términos absolutos supone unas 12.000 compras de vivienda trimestrales por parte de extranjeros.

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 4T 2015</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>%</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Reino Unido	3,44%	23,95%
Francia	1,17%	8,17%
Alemania	1,12%	7,79%
Suecia	0,86%	6,00%
Bélgica	0,81%	5,66%
Italia	0,60%	4,19%
China	0,56%	3,88%
Rumanía	0,55%	3,81%
Rusia	0,43%	3,00%
Noruega	0,39%	2,71%
Marruecos	0,35%	2,44%
Holanda	0,26%	1,82%
Ucrania	0,25%	1,71%
Suiza	0,20%	1,41%
Irlanda	0,20%	1,41%
Argelia	0,16%	1,10%
Finlandia	0,15%	1,03%
Bulgaria	0,14%	0,98%
Dinamarca	0,13%	0,91%
Resto	2,59%	18,04%
<b>Extranjeros</b>	<b>14,38%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>85,62%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

Sin duda se trata de uno de los factores que mayor dinamismo y fortaleza otorga al mercado inmobiliario español. La demanda de vivienda por extranjeros a lo largo de la crisis resultó decisiva para minorar la intensa caída de compraventas. El hecho de que, en un proceso de recuperación como el actual, no sólo se mantenga sino que se incremente, tanto en términos absolutos como relativos, demuestra la confianza del comprador extranjero en el mercado inmobiliario español.

Las cifras constatan el hecho de que el demandante extranjero considera al mercado inmobiliario español atractivo, así como una importante oportunidad de conseguir una residencia, generalmente con un perfil turístico, en comparación con otros periodos, en los que los precios dificultaban significativamente esta posibilidad.

Atendiendo a la distinción por nacionalidades, los británicos amplían su tradicional liderazgo, con un 23,95% del total de compras por extranjeros. En el tercer trimestre, en el que se alcanzó un notable crecimiento, su

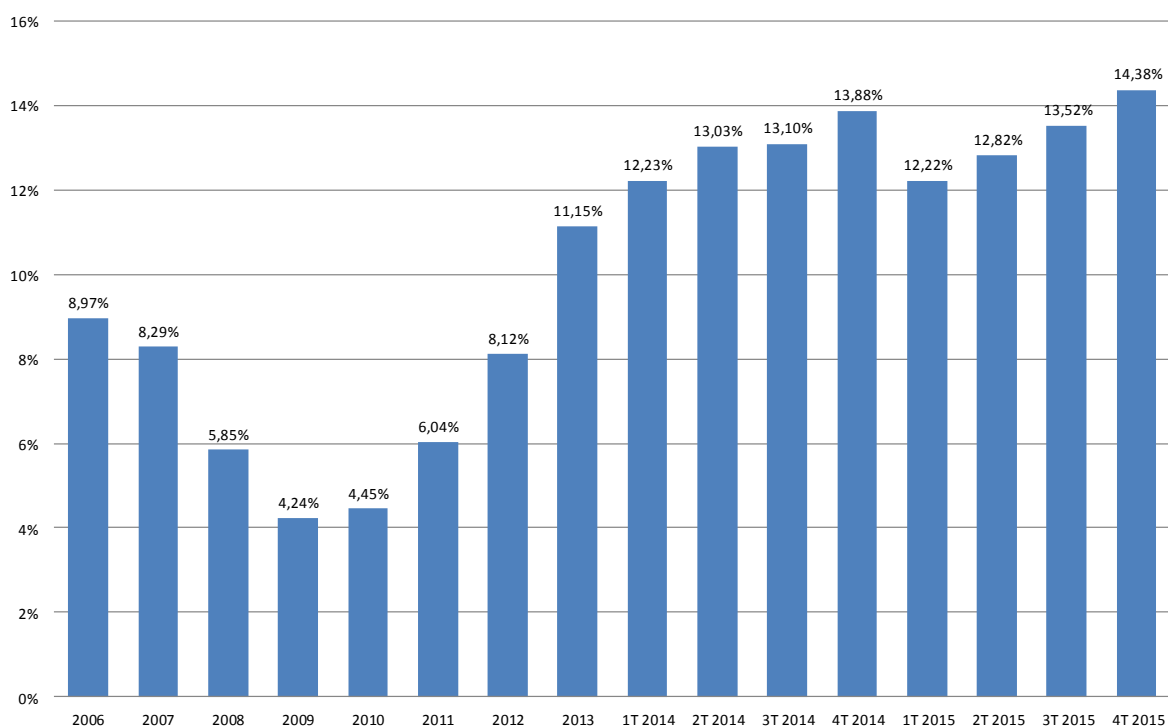
peso fue del 23,12%. Sin duda, no sólo se trata de la nacionalidad con mayor peso en la compra de vivienda en España, sino una de las que está contando con un mayor grado de mejora. La favorable evolución económica con la que están contando, así como el buen comportamiento de su divisa, son factores a tener en cuenta para explicar una parte de este crecimiento.

En segundo lugar se consolidan franceses, con un 8,17% de las compras por extranjeros, que sin embargo ven reducido su peso con respecto al trimestre precedente (8,71%), así como con respecto a cuantías más elevadas alcanzadas en el pasado, que llegaron a superar el 11%.

La tercera posición se mantiene igualmente con respecto a trimestres anteriores, siendo ocupada por alemanes, con un 7,79%, lo que representa un importante crecimiento intertrimestral (6,40% en el tercer trimestre). Con estos resultados se sitúan próximos a la segunda posición, siendo igualmente una de las nacionalidades con mejor evolución durante los últimos trimestres.

Estas tres primeras nacionalidades son las mismas que en los resultados de los cinco últimos trimestres, constatando la fidelización del perfil de demandante extranjero.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



De hecho, hasta la sexta posición se mantiene la clasificación con respecto a los resultados del tercer trimestre. Concretamente, en cuarto lugar están suecos con el 6,00%, que en el pasado trimestre contaban con el 6,38%. Les siguen belgas con el 5,66% (5,54% tercer trimestre) e italianos con el 4,19% (4,41% tercer trimestre).

Las tres siguientes posiciones mantienen las nacionalidades, pero en distinto orden. De este modo, chinos han subido al séptimo lugar con el 3,88% de las compras de vivienda por extranjeros (3,98% tercer trimestre), descendiendo al octavo lugar rumanos con el 3,81% (4,04% tercer trimestre), manteniendo la novena posición rusos con el 3,00% (3,36% tercer trimestre), dando continuidad a su reducción de peso relativo en la compra de vivienda en España. Finaliza la tabla de diez primeras nacionalidades noruegos con el 2,71%.

Estas diez primeras nacionalidades son las mismas que en el pasado trimestre, con un simple cambio de posiciones en un par de casos, constatando con ello la estabilidad del mercado inmobiliario español desde el punto de vista de la demanda extranjera. Sin duda una clara muestra de fidelización.

Tomando los resultados de los últimos doce meses, es decir, el año 2015, a través de la siguiente tabla se observan los resultados, comprobando cómo se producen muy pocos cambios con respecto a la interpretación de los resultados trimestrales.

En este caso se alcanza igualmente un máximo histórico de compra de vivienda por extranjeros, con el 13,18% alcanzado para el conjunto del año. En 2014 esta cuantía estaba en el 13,01% y en 2013 en el 11,15%, presentando cuantías de un sólo dígito el resto de años. Por tanto, una evolución muy favorable por lo que respecta a la presencia de compradores de vivienda extranjeros en el mercado inmobiliario español. En términos absolutos suponen más de 46.000 compras de vivienda por extranjeros durante el último año.

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 4T 2015</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>%</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Reino Unido	2,81%	21,34%
Francia	1,15%	8,72%
Alemania	0,97%	7,33%
Bélgica	0,82%	6,26%
Suecia	0,78%	5,89%
Italia	0,62%	4,68%
China	0,52%	3,97%
Rusia	0,50%	3,81%
Rumanía	0,49%	3,73%
Noruega	0,39%	3,00%
Marruecos	0,33%	2,53%
Holanda	0,28%	2,13%
Ucrania	0,24%	1,82%
Suiza	0,19%	1,45%
Argelia	0,17%	1,32%
Irlanda	0,16%	1,24%
Finlandia	0,14%	1,10%
Polonia	0,14%	1,07%
Dinamarca	0,12%	0,94%
Resto	2,33%	17,70%
<b>Extranjeros</b>	<b>13,18%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>86,82%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

El orden de peso relativo por nacionalidades, tal y como se ha indicado, apenas sufre modificaciones con respecto a los resultados trimestrales e interanuales de los últimos años. Los británicos encabezan el ranking con un 21,34%, dando lugar a un nuevo incremento (20,02% tercer trimestre). En segunda posición se mantienen franceses con un 8,72% (9,05%), seguidos de alemanes con un 7,33% (7,20%), belgas con un 6,26% (6,57%), suecos con un 5,89% (5,82%), italianos con un 4,68% (5,14%), chinos con un 3,97% (4,05%), rusos con un 3,81% (4,50%), rumanos con un 3,73% (3,50%) y noruegos con un 3,00% (3,26%).

Estas diez primeras nacionalidades coinciden con las diez primeras nacionalidades en los resultados trimestrales y, además, prácticamente en el mismo orden, así como con respecto a las diez primeras nacionalidades en los resultados interanuales del pasado trimestre.

Por tanto, se constata la continuidad en la favorable evolución de la demanda de vivienda por extranjeros, así como la fidelización de las nacionalidades con mayor peso durante los últimos años. En los próximos trimestres, en un escenario de debilidad del euro, de producirse algún cambio, previsiblemente será favorable con respecto a la demanda de vivienda en España por parte de extranjeros.

## 2.4. Distribución de compraventas de vivienda



Las compraventas de vivienda usada han marcado un nuevo máximo histórico durante el último trimestre del año, con un 81,17% del total de compraventas. En consecuencia, las compraventas de vivienda nueva han alcanzado su mínimo histórico, alcanzando el 18,83%. Estas últimas, un 16,89% han correspondido a vivienda nueva libre y el 1,94% a vivienda nueva protegida.

Ambas modalidades de vivienda nueva vienen presentando constantes reducciones en su peso relativo trimestre tras trimestre. Concretamente, con respecto al tercer trimestre la vivienda nueva libre se ha reducido en -0,47 pp y la vivienda nueva protegida en -0,11 pp, dando lugar, por tanto, a una ganancia en vivienda usada de 0,58 pp.

Estas tasas, a pesar de mostrar una clara tendencia favorable a favor de la vivienda usada, vienen moderándose con respecto a trimestres anteriores, mostrando cierto grado de agotamiento. Todavía parece clara la tendencia al incremento del peso relativo de compraventas de vivienda usada, pero con un cierto grado de tendencia a la estabilidad a medio plazo.

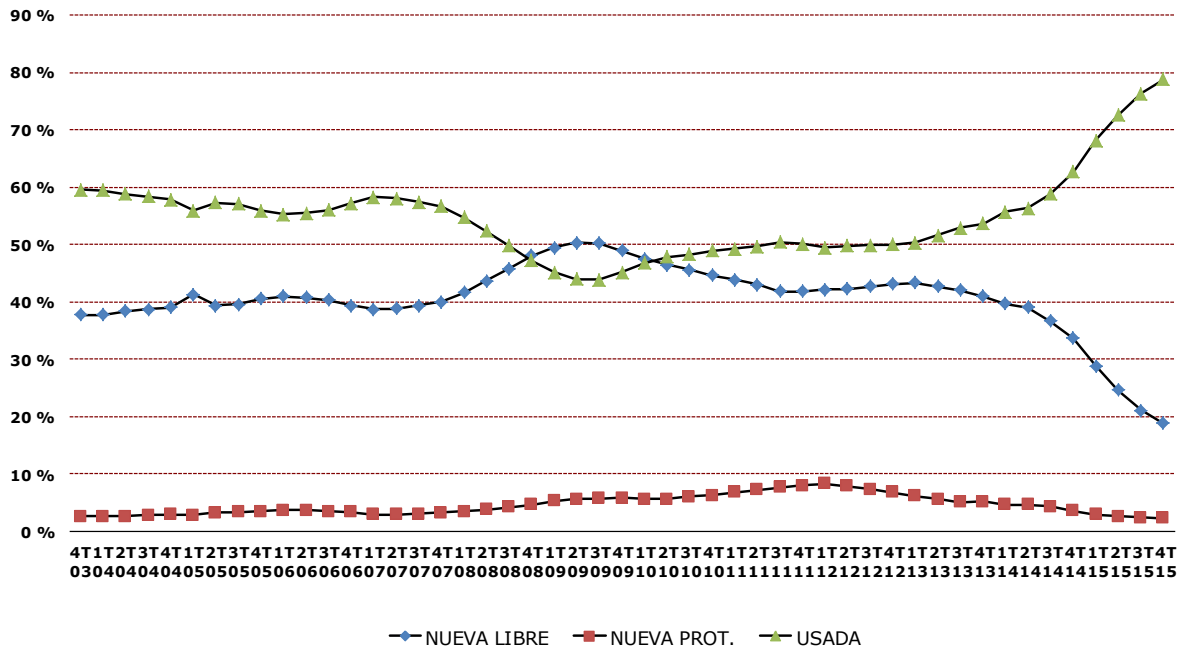
El agotamiento de la disponibilidad de vivienda nueva en gran parte del territorio, junto a la recuperación de precios y apertura del mercado hipotecario, está dando lugar a los primeros crecimientos en la iniciación de vivienda nueva, que a medio plazo se verán reflejados en las compraventas.

En el último trimestre las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (87,30%), Cataluña (85,86%), Murcia (85,50%) y Aragón (85,14%). En cuanto a la vivienda nueva protegida destacan los resultados de País Vasco (7,66%), Asturias (4,59%), Extremadura (3,79%) y Comunidad de Madrid (3,23%).

En cuanto a los resultados del último año, la vivienda usada obtiene igualmente máximos históricos en los resultados interanuales, con un 78,85%, frente al 21,15% de compraventas de vivienda nueva. En este caso la

vivienda nueva libre se ha situado en el 18,89% y la vivienda nueva protegida en el 2,26%. Los mayores resultados en vivienda usada se han alcanzado en Cataluña (85,05%), Extremadura (83,82%), Murcia (82,49%) y Aragón (82,42%). Por su parte, la vivienda nueva protegida ha obtenido el mayor peso en País Vasco (8,19%), Navarra (8,09%), La Rioja (5,56%), Asturias (5,44%) y Extremadura (5,36%).

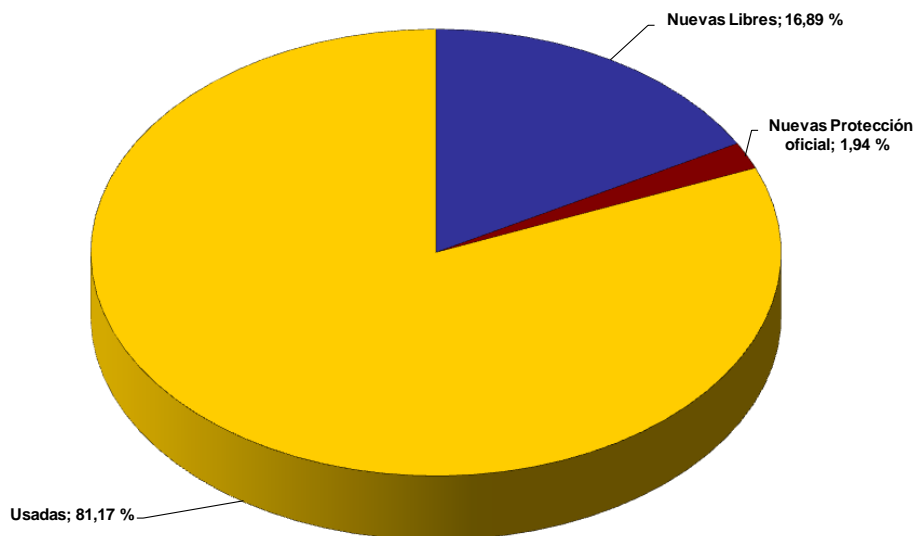
**Evolución de la distribución de compraventas de vivienda (resultados interanuales)**



En los últimos doce meses el recorrido en vivienda nueva y usada ha sido notable, con una mejora en el peso relativo de vivienda usada de 16,12 pp, correspondiendo a la reducción en vivienda nueva libre (-14,83 pp) y en vivienda nueva protegida (-1,29 pp).

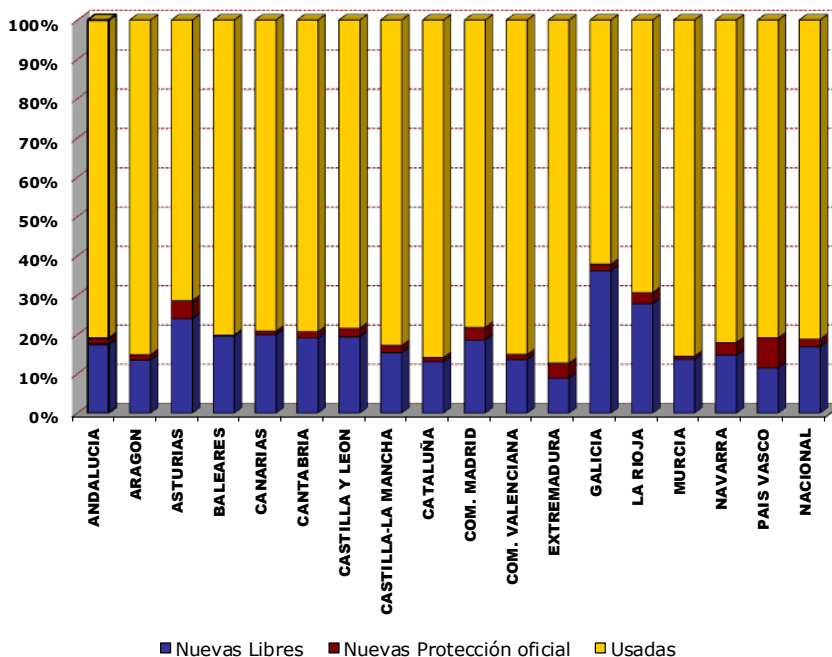
Tomando la comparación directa de los resultados del cuarto trimestre de 2015 con respecto al mismo trimestre de 2014, se comprueba cómo el recorrido ha sido algo más moderado, con una ganancia de peso en vivienda usada de 10,82 pp, dando lugar a una reducción en vivienda nueva libre de -10,06 pp y en vivienda nueva protegida de -0,76 pp.

**Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2015**



La evolución previsible a corto plazo es de continuidad en el aumento del peso de compraventas de vivienda usada frente a vivienda nueva. Sin embargo, la moderación de las tasas de variación, junto a los primeros incrementos en la iniciación de obra nueva, parece indicar que a medio plazo esta situación puede modificarse. En todo, a lo largo de los próximos trimestres previsiblemente seguirán produciéndose nuevos máximos históricos en el peso de compraventas de vivienda usada.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2015



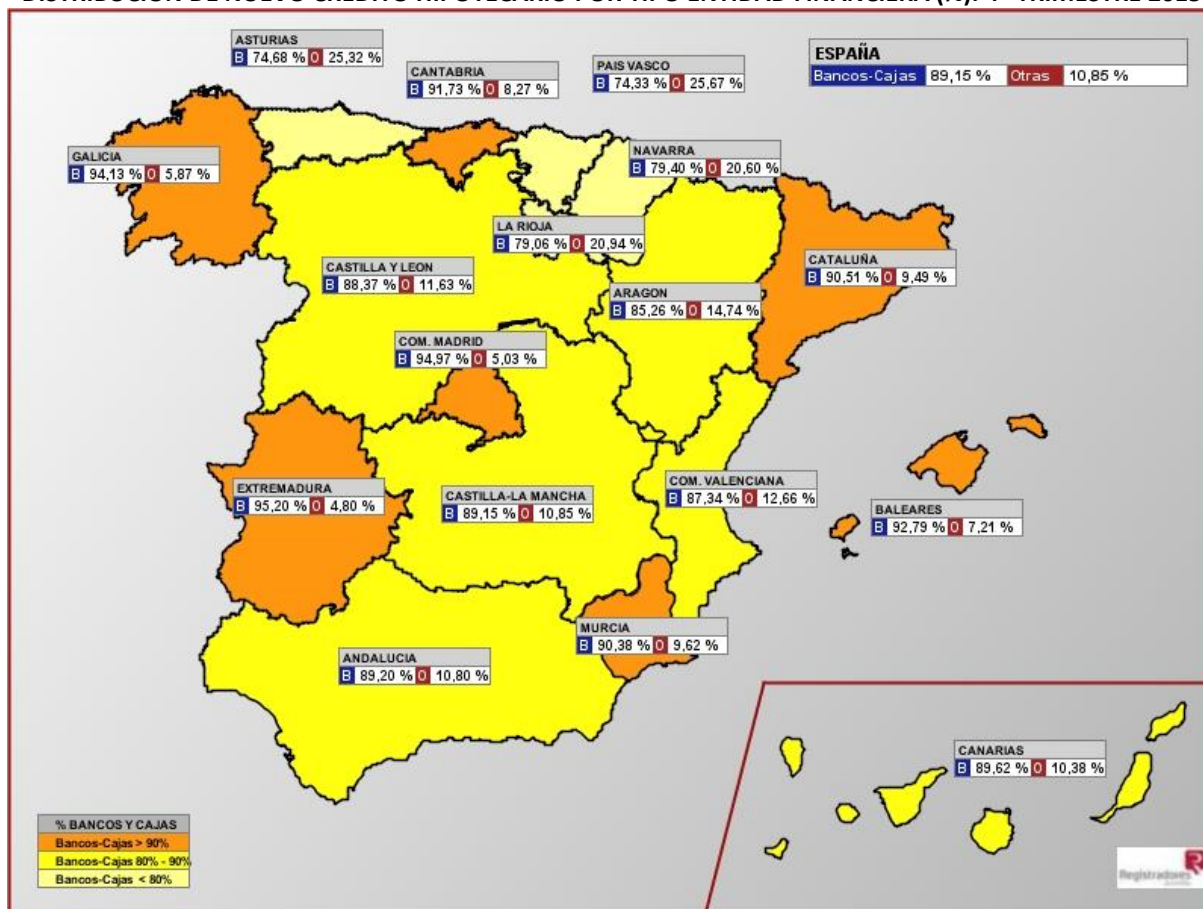
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2015	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	17,55 %	1,54 %	80,91 %	20,65 %	1,77 %	77,58 %
ARAGON	13,49 %	1,37 %	85,14 %	15,75 %	1,83 %	82,42 %
ASTURIAS	24,04 %	4,59 %	71,37 %	21,35 %	5,44 %	73,21 %
BALEARES	19,66 %	0,21 %	80,13 %	20,65 %	0,20 %	79,15 %
CANARIAS	19,98 %	0,87 %	79,15 %	21,63 %	0,78 %	77,59 %
CANTABRIA	19,13 %	1,60 %	79,27 %	18,96 %	2,34 %	78,70 %
CASTILLA Y LEON	19,43 %	2,17 %	78,40 %	20,88 %	2,81 %	76,31 %
CASTILLA-LA MANCHA	15,40 %	1,80 %	82,80 %	18,13 %	3,08 %	78,79 %
CATALUÑA	13,09 %	1,05 %	85,86 %	13,78 %	1,17 %	85,05 %
COM. MADRID	18,60 %	3,23 %	78,17 %	19,27 %	3,54 %	77,19 %
COM. VALENCIANA	13,67 %	1,26 %	85,07 %	17,24 %	1,06 %	81,70 %
EXTREMADURA	8,91 %	3,79 %	87,30 %	10,82 %	5,36 %	83,82 %
GALICIA	36,23 %	1,66 %	62,11 %	39,48 %	1,53 %	58,99 %
LA RIOJA	27,87 %	2,79 %	69,34 %	27,44 %	5,56 %	67,00 %
MURCIA	13,69 %	0,81 %	85,50 %	16,67 %	0,84 %	82,49 %
NAVARRA	14,77 %	3,19 %	82,04 %	16,26 %	8,09 %	75,65 %
PAIS VASCO	11,53 %	7,66 %	80,81 %	15,10 %	8,19 %	76,71 %
<b>NACIONAL</b>	<b>16,89 %</b>	<b>1,94 %</b>	<b>81,17 %</b>	<b>18,89 %</b>	<b>2,26 %</b>	<b>78,85 %</b>



Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-0,61 %	-0,24 %	0,85 %	-17,94 %	-0,39 %	18,33 %
ARAGON	-3,63 %	0,00 %	3,63 %	-2,38 %	-4,27 %	6,65 %
ASTURIAS	3,68 %	-0,21 %	-3,47 %	-12,31 %	-1,87 %	14,18 %
BALEARES	-0,21 %	-0,08 %	0,29 %	-16,39 %	-0,28 %	16,67 %
CANARIAS	0,81 %	0,14 %	-0,95 %	-22,97 %	-0,61 %	23,58 %
CANTABRIA	1,47 %	-3,59 %	2,12 %	-17,44 %	0,16 %	17,28 %
CASTILLA Y LEON	0,42 %	-0,30 %	-0,12 %	-12,77 %	-2,70 %	15,47 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,40 %	-0,77 %	2,17 %	-16,13 %	-2,17 %	18,30 %
CATALUÑA	1,24 %	-0,01 %	-1,23 %	-9,63 %	-0,28 %	9,91 %
COM. MADRID	0,04 %	0,67 %	-0,71 %	-12,35 %	-3,41 %	15,76 %
COM. VALENCIANA	-2,98 %	0,22 %	2,76 %	-17,97 %	-0,79 %	18,76 %
EXTREMADURA	-0,31 %	0,61 %	-0,30 %	-10,98 %	-2,69 %	13,67 %
GALICIA	-2,00 %	0,25 %	1,75 %	-13,43 %	-0,56 %	13,99 %
LA RIOJA	6,56 %	-0,01 %	-6,55 %	-9,87 %	0,67 %	9,20 %
MURCIA	-0,19 %	0,11 %	0,08 %	-25,70 %	-1,32 %	27,02 %
NAVARRA	-3,13 %	-2,71 %	5,84 %	-7,14 %	-8,60 %	15,74 %
PAIS VASCO	-3,22 %	-2,18 %	5,40 %	-8,60 %	0,65 %	7,95 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,47 %</b>	<b>-0,11 %</b>	<b>0,58 %</b>	<b>-14,83 %</b>	<b>-1,29 %</b>	<b>16,12 %</b>

## 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 2015



Los Bancos han continuado su senda alcista en la consecución de cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario dentro del proceso de recuperación del mercado hipotecario durante el cuarto trimestre del año, alcanzando el 89,15% de los nuevos contratos, frente al 10,85% de Otras entidades financieras, que por el contrario siguen minorando su posición relativa.

Un trimestre más los Bancos alcanzan la mayor cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario en todas las comunidades autónomas. Los resultados más destacados en Otras entidades financieras se han alcanzado en País Vasco (25,67%), Asturias (25,32%), La Rioja (20,94%) y Navarra (20,60%).

Con respecto al tercer trimestre Bancos han incrementado su cuota de mercado en 1,45 pp, dando lugar a la correspondiente pérdida en Otras entidades financieras (-1,45 pp). Esta variación intertrimestral supone una variación significativa, constatando la fortaleza de los Bancos en el crecimiento del crédito hipotecario.

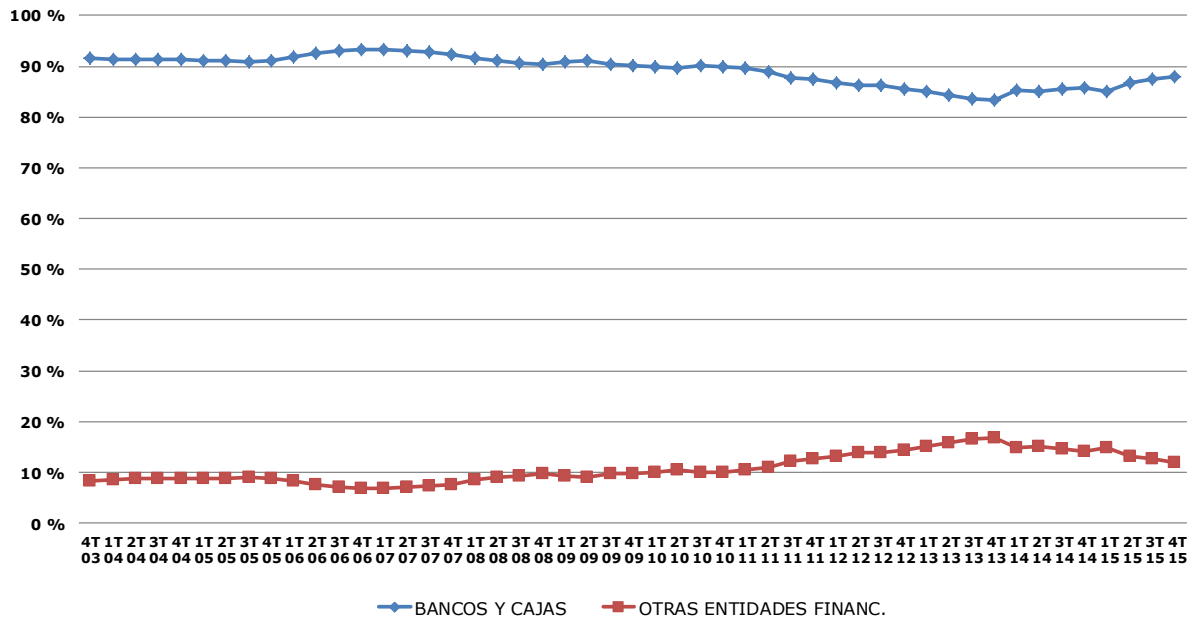
A lo largo del último año la cuota de mercado de Bancos ha sido del 88,02%, ligeramente más baja que el resultado del último trimestre. Otras entidades financieras se han quedado en el 11,98% de los nuevos contratos durante el año 2015. En este caso las comunidades autónomas con mayor cuota de mercado en Otras entidades financieras han sido Navarra (35,26%), País Vasco (22,51%), Asturias (20,82%) y Castilla y León (18,60%).

Las tasas de variación interanual desestacionalizadas (resultados de 2015 frente a 2014) recogen una mejora de 2,16 pp por parte de Bancos con respecto a Otras entidades financieras. Doce comunidades autónomas cuentan con tasas interanuales positivas, frente a las ganancias de Otras entidades financieras en cinco de ellas.

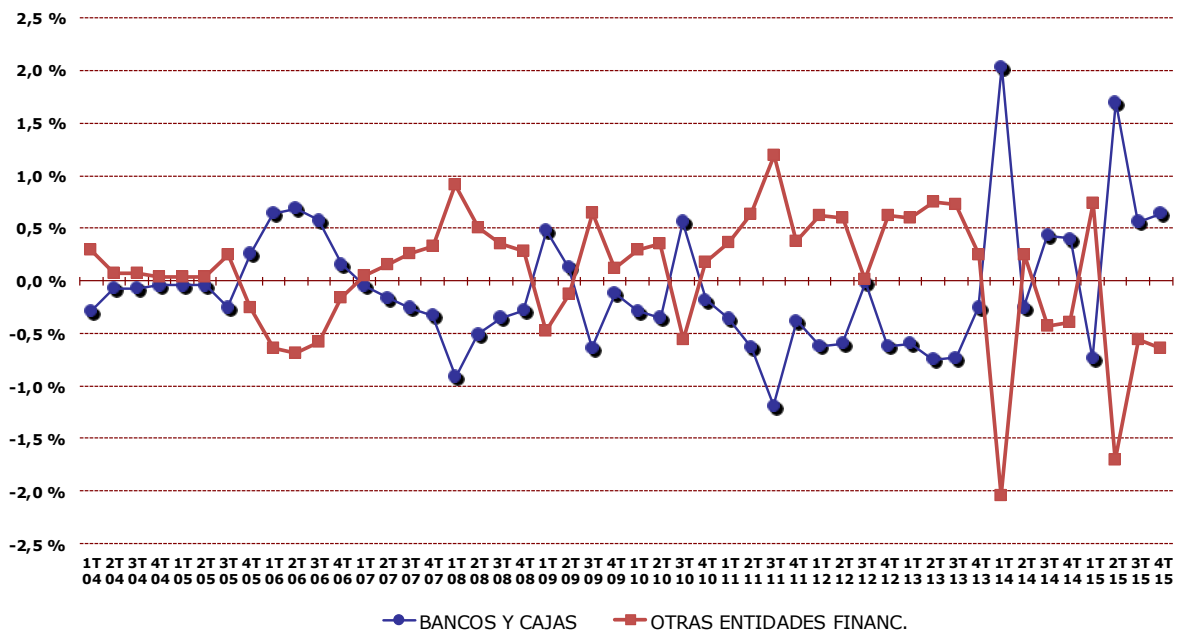
La comparación directa de los resultados del cuarto trimestre de 2015 frente al mismo trimestre de 2014 proporciona un crecimiento interanual de Bancos con respecto a Otras entidades financieras más intenso, dando lugar a un crecimiento de su posición relativa en 3,33 pp.

La evolución de resultados, tal y como muestran los gráficos de evolución, muestran una clara tendencia hacia la consecución por parte de Bancos de una cuota de mercado por encima del 90%, dando lugar a que Otras entidades financieras se sitúen, tal y como ya ocurrió a lo largo del ciclo alcista, en cifras por debajo del 10% de los nuevos créditos hipotecarios.

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



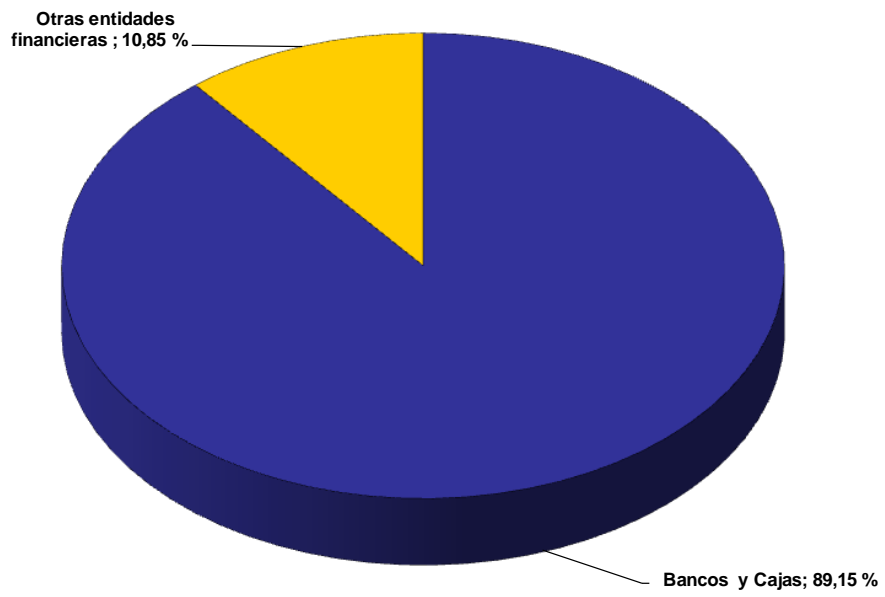
**Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria**



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2015	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
<b>CC.AA.</b>				
ANDALUCIA	89,20 %	10,80 %	88,71 %	11,29 %
ARAGON	85,26 %	14,74 %	86,57 %	13,43 %
ASTURIAS	74,68 %	25,32 %	79,18 %	20,82 %
BALEARES	92,79 %	7,21 %	90,16 %	9,84 %
CANARIAS	89,62 %	10,38 %	91,40 %	8,60 %
CANTABRIA	91,73 %	8,27 %	93,16 %	6,84 %
CASTILLA Y LEON	88,37 %	11,63 %	81,40 %	18,60 %
CASTILLA-LA MANCHA	89,15 %	10,85 %	81,78 %	18,22 %
CATALUÑA	90,51 %	9,49 %	89,57 %	10,43 %
COM. MADRID	94,97 %	5,03 %	93,18 %	6,82 %
COM. VALENCIANA	87,34 %	12,66 %	87,02 %	12,98 %
EXTREMADURA	95,20 %	4,80 %	89,84 %	10,16 %
GALICIA	94,13 %	5,87 %	88,61 %	11,39 %
LA RIOJA	79,06 %	20,94 %	82,16 %	17,84 %
MURCIA	90,38 %	9,62 %	83,42 %	16,58 %
NAVARRA	79,40 %	20,60 %	64,74 %	35,26 %
PAIS VASCO	74,33 %	25,67 %	77,49 %	22,51 %
<b>NACIONAL</b>	<b>89,15 %</b>	<b>10,85 %</b>	<b>88,02 %</b>	<b>11,98 %</b>

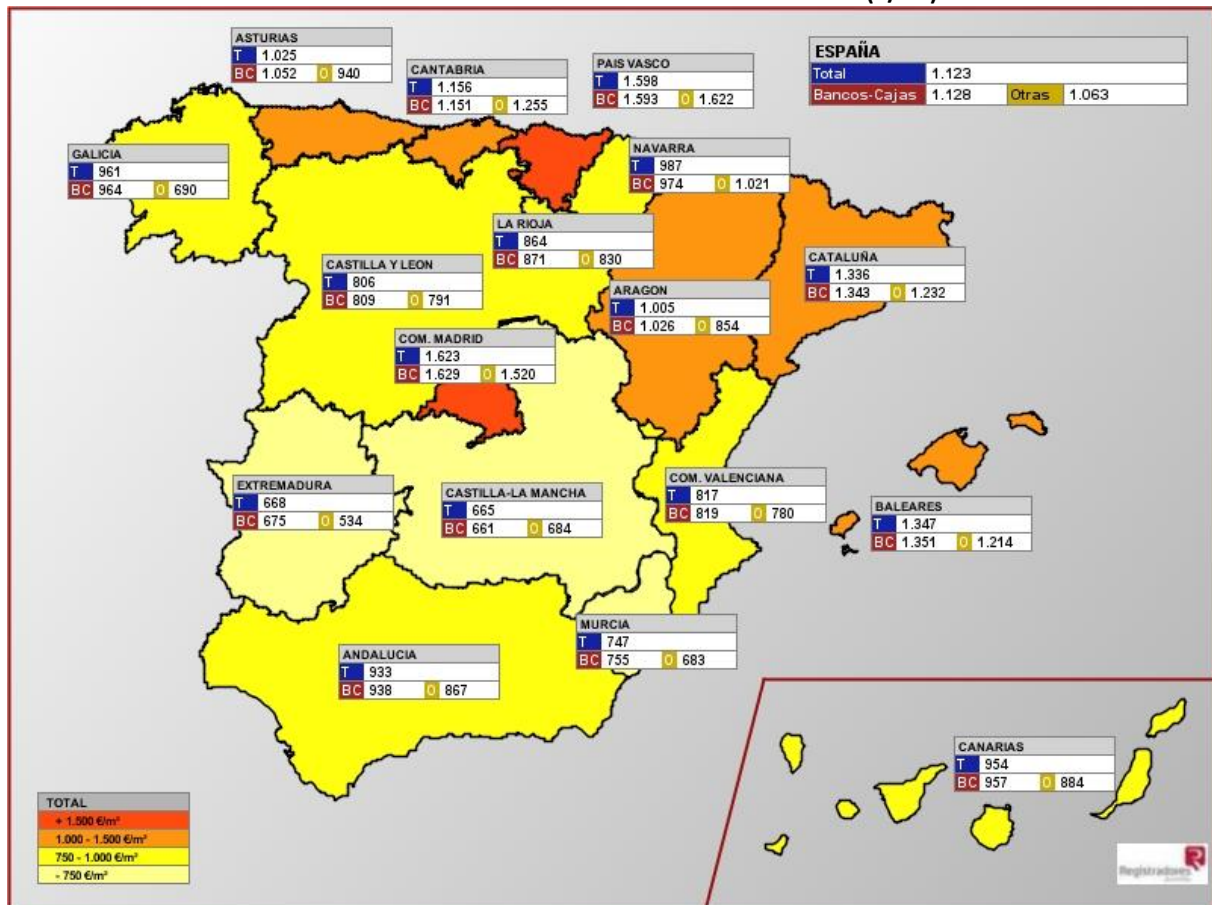
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2015	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
<b>CC.AA.</b>				
ANDALUCIA	-0,51 %	0,51 %	3,77 %	-3,77 %
ARAGON	1,67 %	-1,67 %	4,28 %	-4,28 %
ASTURIAS	-4,85 %	4,85 %	-0,62 %	0,62 %
BALEARES	0,18 %	-0,18 %	0,88 %	-0,88 %
CANARIAS	-3,51 %	3,51 %	4,08 %	-4,08 %
CANTABRIA	-2,68 %	2,68 %	1,37 %	-1,37 %
CASTILLA Y LEON	11,47 %	-11,47 %	0,97 %	-0,97 %
CASTILLA-LA MANCHA	8,80 %	-8,80 %	-2,47 %	2,47 %
CATALUÑA	4,09 %	-4,09 %	6,28 %	-6,28 %
COM. MADRID	4,20 %	-4,20 %	-0,29 %	0,29 %
COM. VALENCIANA	-0,66 %	0,66 %	-3,29 %	3,29 %
EXTREMADURA	8,13 %	-8,13 %	-5,61 %	5,61 %
GALICIA	-2,71 %	2,71 %	9,51 %	-9,51 %
LA RIOJA	-9,04 %	9,04 %	12,59 %	-12,59 %
MURCIA	10,13 %	-10,13 %	0,22 %	-0,22 %
NAVARRA	20,06 %	-20,06 %	8,07 %	-8,07 %
PAIS VASCO	-5,06 %	5,06 %	0,14 %	-0,14 %
<b>NACIONAL</b>	<b>1,45 %</b>	<b>-1,45 %</b>	<b>2,16 %</b>	<b>-2,16 %</b>

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º trimestre 2015



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

### CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO (€/m<sup>2</sup>). 4º TRIMESTRE 2015



El endeudamiento hipotecario viene presentando un comportamiento alcista durante los últimos trimestres. La recuperación del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario están dando lugar a la consolidación de este escenario.

Los resultados del cuarto trimestre ratifican esta situación, alcanzando un endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de 1.123 euros, un 0,90% superior al del tercer trimestre. En términos desestacionalizados el crecimiento ha sido del 1,29%, dando lugar al sexto trimestre consecutivo de crecimiento.

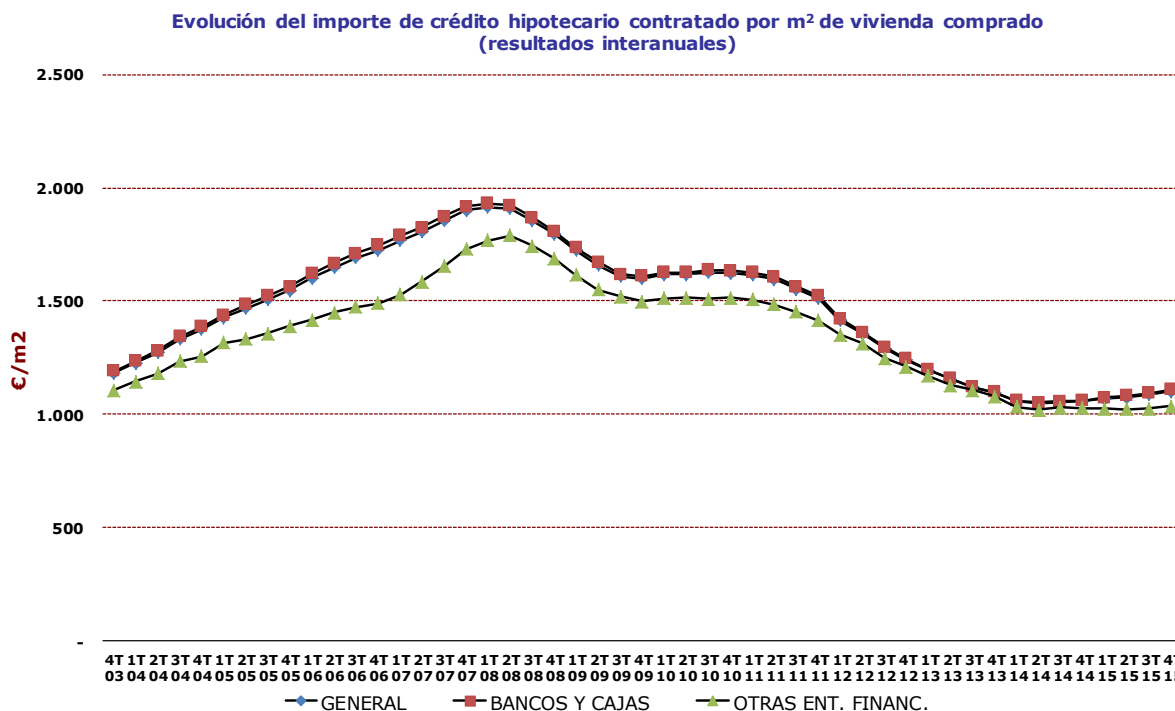
Ambas modalidades de entidades financieras han visto incrementadas sus cuantías, con un resultado de 1.128 €/m<sup>2</sup> en Bancos y de 1.063 €/m<sup>2</sup> en Otras entidades financieras, lo que representa un incremento intertrimestral del 0,80% y 0,57%, respectivamente.

Desde un punto de vista territorial las comunidades autónomas con mayor endeudamiento por metro cuadrado han seguido siendo aquellas que presentan mayores precios por metro cuadrado de la vivienda, es decir, Comunidad de Madrid (1.623 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.598 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.347 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.336 €/m<sup>2</sup>) y Cantabria (1.156 €/m<sup>2</sup>), siendo las únicas que superan la media nacional (1.123 €/m<sup>2</sup>). En diez comunidades autónomas el endeudamiento por metro cuadrado se encuentra por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>, destacando por sus menores resultados Castilla-La Mancha (665 €/m<sup>2</sup>), Extremadura (668 €/m<sup>2</sup>) y Murcia (747 €/m<sup>2</sup>).

En once comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha incrementado durante el último trimestre, mientras que únicamente seis comunidades autónomas han contado con descensos. Los mayores incrementos se han alcanzado en La Rioja (14,89%), Cantabria (10,52%) y Canarias (4,95%).

En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario medio ha sido de 1.102 €/m<sup>2</sup>. Con este resultado es el sexto trimestre consecutivo con ascensos, constatando claramente la tendencia ascendente en el endeudamiento hipotecario, después de quince trimestres consecutivos con descensos. Tanto Bancos como Otra entidades financieras han contado con incrementos, alcanzando unos resultados medios de 1.109 €/m<sup>2</sup> y 1.035 €/m<sup>2</sup>, respectivamente.

Las comunidades autónomas que mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado han alcanzado durante el año 2015 han sido, por encima de la media nacional, Comunidad de Madrid (1.573 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.567 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.309 €/m<sup>2</sup>) y Baleares (1.305 €/m<sup>2</sup>). En once comunidades autónomas se han alcanzado resultados interanuales por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>, dando lugar a los menores resultados en Extremadura (649 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (655 €/m<sup>2</sup>), Murcia (747 €/m<sup>2</sup>) y Comunidad Valenciana (801 €/m<sup>2</sup>).

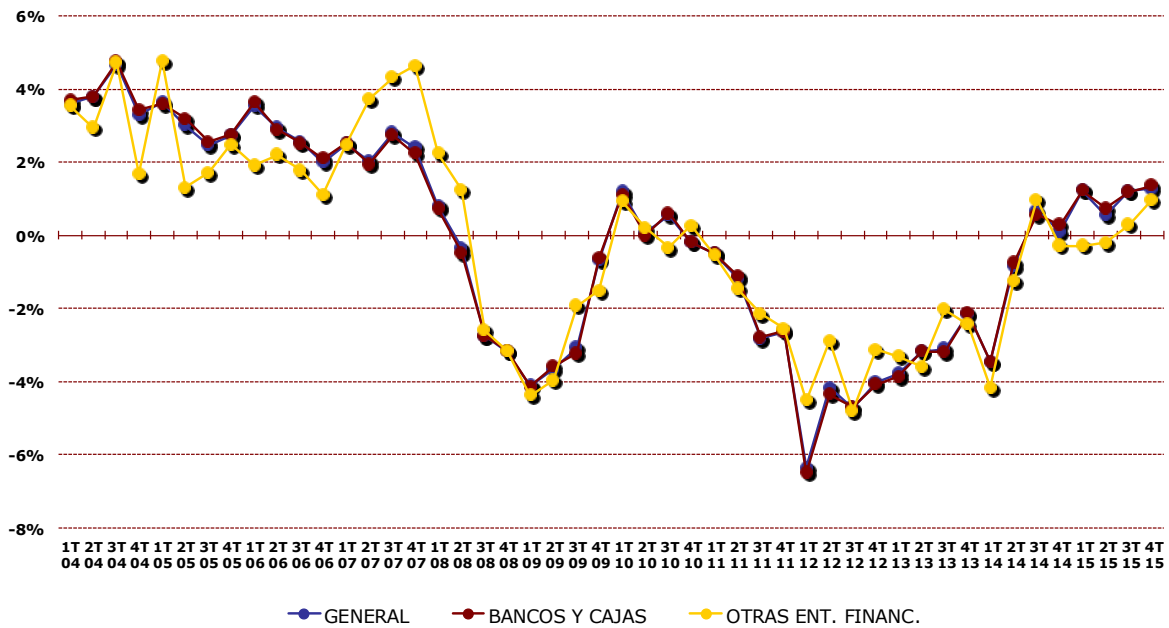


La comparación de resultados de 2015 y 2014 proporcionan un incremento interanual del 4,36%, intensificándose con respecto a las tasas interanuales de trimestres precedentes (3,13% tercer trimestre). Con este resultado se acumulan cuatro trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas. La mayor parte de este crecimiento lo aportan Bancos, con una tasa del 4,62%, frente al 0,78% de Otras entidades financieras. En trece comunidades autónomas se ha contado con incrementos interanuales, dando lugar a los crecimientos más intensos en Baleares (6,27%), Cataluña (5,56%), Murcia (5,36%) y Andalucía (5,05%). Únicamente cuatro comunidades autónomas presentan descensos, correspondiendo a Comunidad de Madrid (-3,67%), Navarra (-2,41%), Asturias (-1,71%) y Galicia (-0,62%).

La consecución de la tasa de variación interanual a través de la comparación directa del cuarto trimestre de 2015 con el mismo trimestre de 2014 proporciona una mayor intensidad en el crecimiento del endeudamiento hipotecario por vivienda, dando lugar a un aumento del 5,94%. En este caso Bancos presentan un crecimiento del 6,11% y Otras entidades financieras del 3,91%.

Las perspectivas con respecto a la evolución de esta variable parecen claramente encaminadas hacia una continuidad en el ritmo de crecimiento del endeudamiento hipotecario. En la medida que el precio de la vivienda mantenga un comportamiento mínimamente favorable y el mercado hipotecario siga desatascándose, el endeudamiento hipotecario seguirá reactivándose, favoreciendo con ello la normal actividad del mercado de compraventas.

Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado

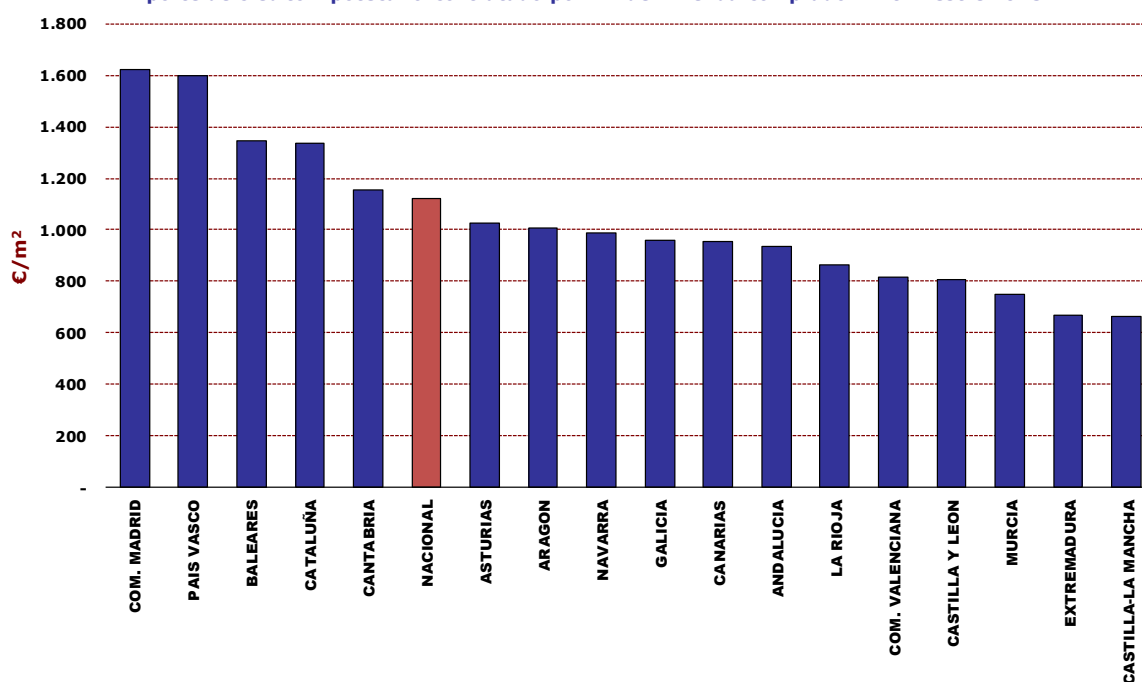


Importe nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> vivienda. 4º trimestre 2015	Resultados absolutos (€/m <sup>2</sup> )					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
<b>CC.AA.</b>						
ANDALUCIA	933	938	867	915	918	877
ARAGON	1.005	1.026	854	999	1.001	981
ASTURIAS	1.025	1.052	940	978	998	915
BALEARES	1.347	1.351	1.214	1.305	1.302	1.401
CANARIAS	954	957	884	932	935	883
CANTABRIA	1.156	1.151	1.255	1.096	1.088	1.269
CASTILLA Y LEON	806	809	791	840	841	830
CASTILLA-LA MANCHA	665	661	684	655	658	642
CATALUÑA	1.336	1.343	1.232	1.309	1.322	1.140
COM. MADRID	1.623	1.629	1.520	1.573	1.579	1.467
COM. VALENCIANA	817	819	780	801	802	793
EXTREMADURA	668	675	534	649	651	618
GALICIA	961	964	690	967	970	663
LA RIOJA	864	871	830	803	805	795
MURCIA	747	755	683	747	752	710
NAVARRA	987	974	1.021	1.013	1.009	1.022
PAIS VASCO	1.598	1.593	1.622	1.567	1.573	1.539
<b>NACIONAL</b>	<b>1.123</b>	<b>1.128</b>	<b>1.063</b>	<b>1.102</b>	<b>1.109</b>	<b>1.035</b>

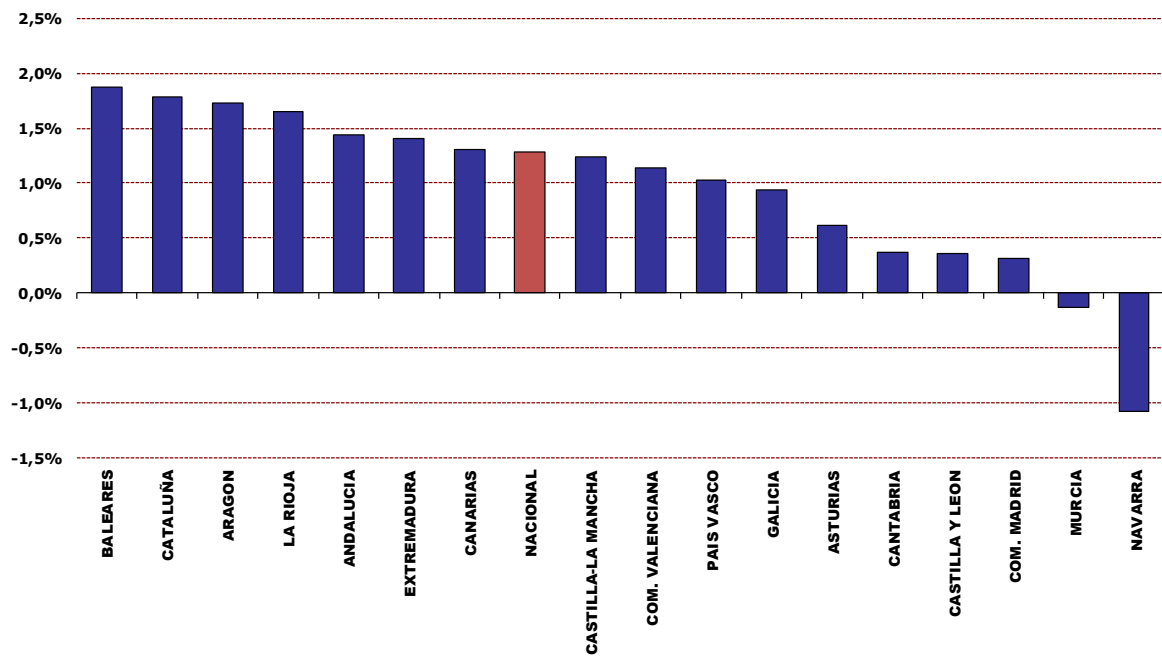


Importe nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> vivienda. 4º trimestre 2015	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	83,08	83,03	1,19%	1,52%	-2,58%	5,05%	5,40%	1,15%
ARAGON	89,49	90,65	1,21%	3,95%	-17,09%	3,52%	2,56%	10,35%
ASTURIAS	91,27	88,75	3,54%	5,94%	-4,08%	-1,71%	0,40%	-8,04%
BALEARES	119,95	118,42	0,22%	0,90%	-17,53%	6,27%	5,60%	22,89%
CANARIAS	84,95	84,57	4,95%	5,40%	-3,28%	4,72%	5,06%	-0,11%
CANTABRIA	102,94	99,46	10,52%	10,04%	18,28%	3,98%	3,13%	20,63%
CASTILLA Y LEON	71,77	76,23	-5,29%	-4,82%	-7,27%	5,00%	4,86%	5,60%
CASTILLA-LA MANCHA	59,22	59,44	-0,30%	-0,90%	2,70%	4,13%	6,30%	-7,89%
CATALUÑA	118,97	118,78	2,38%	1,67%	8,64%	5,56%	5,76%	0,97%
COM. MADRID	144,52	142,74	0,74%	0,74%	1,20%	-3,67%	-3,54%	-6,38%
COM. VALENCIANA	72,75	72,69	-0,85%	-0,36%	-7,58%	4,84%	4,56%	7,74%
EXTREMADURA	59,48	58,89	0,15%	1,35%	-20,89%	4,85%	4,49%	20,47%
GALICIA	85,57	87,75	-3,03%	-2,92%	-4,83%	-0,62%	-0,82%	-7,53%
LA RIOJA	76,94	72,87	14,89%	18,50%	-0,84%	0,75%	0,50%	2,05%
MURCIA	66,52	67,79	-2,99%	-2,20%	-9,05%	5,36%	5,92%	1,00%
NAVARRA	87,89	91,92	-4,55%	-7,06%	2,41%	-2,41%	-2,89%	-1,16%
PAIS VASCO	142,30	142,20	0,13%	-1,24%	7,20%	4,12%	4,66%	1,65%
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,90%</b>	<b>0,80%</b>	<b>0,57%</b>	<b>4,36%</b>	<b>4,62%</b>	<b>0,78%</b>

Importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 4º trimestre 2015

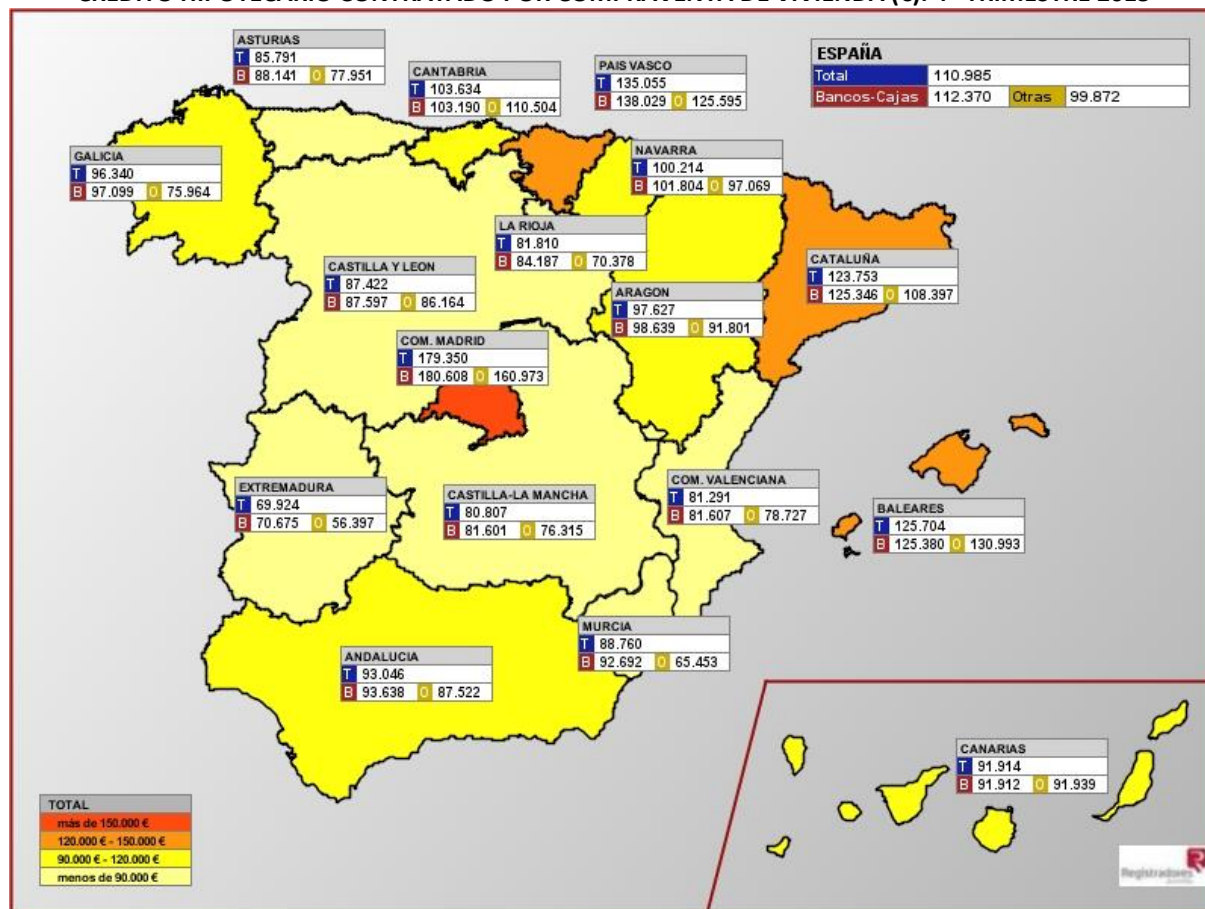


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 4º trimestre 2015



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2015



El comportamiento del endeudamiento hipotecario por vivienda ha mantenido la línea identificada para el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, caracterizado por la consolidación del ritmo ascendente. En el cuarto trimestre del año el resultado medio ha sido de 110.985 €, dando lugar a un incremento del 1,13% con respecto al tercer trimestre.

Las dos modalidades de entidades financieras han aumentado sus cuantías, con resultados de 112.370 € en Bancos y 99.872 € en Otras entidades financieras, suponiendo incrementos intertrimestrales del 1,06% y 2,61%, respectivamente.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (179.350 €), País Vasco (135.055 €), Baleares (125.704 €) y Cataluña (123.753 €). En once comunidades autónomas esta magnitud se ha situado por debajo de los 100.000 €, alcanzando las menores cuantías en Extremadura (69.924 €), Castilla-La Mancha (80.807 €) y Comunidad Valenciana (81.291 €).

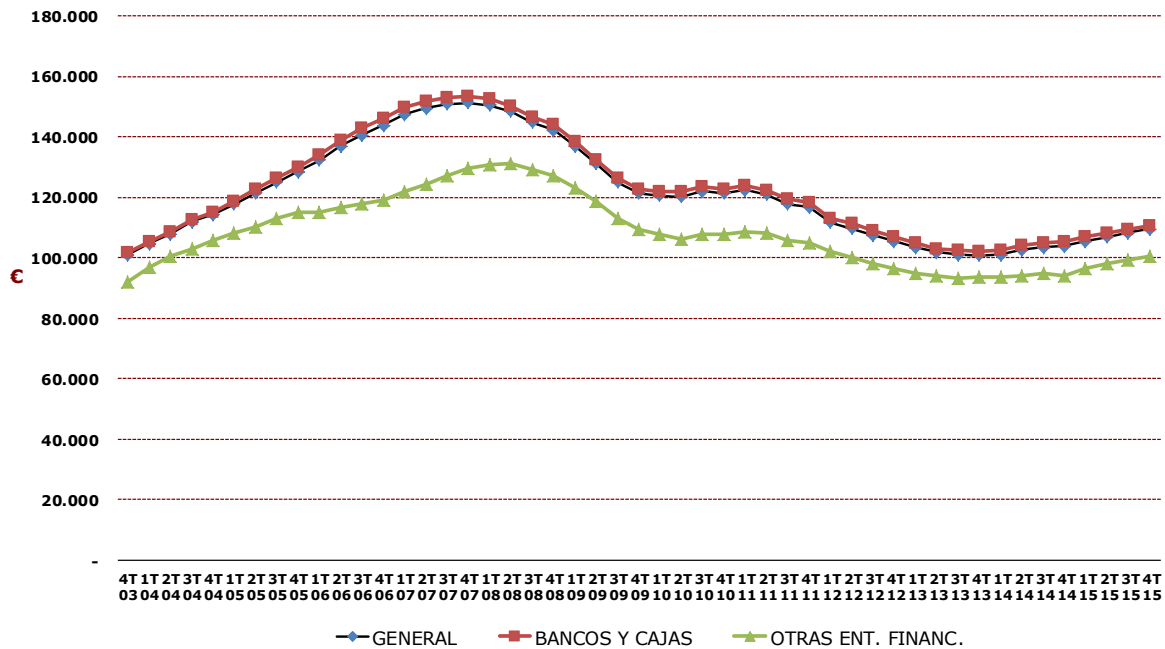
La tendencia creciente del endeudamiento hipotecario por vivienda se va generalizando, dando lugar tasas intertrimestrales positivas en catorce comunidades autónomas, frente a los descensos en únicamente tres de ellas. Los mayores incrementos se han producido en Aragón (9,75%), La Rioja (7,68%) y Murcia (7,65%). Por el contrario, los únicos descensos se han producido en Asturias (-3,43%), Baleares (-2,49%) y Comunidad Valenciana (-1,66%).

Los resultados medios del último año se sitúan ligeramente por debajo de los trimestrales como consecuencia de la tendencia creciente. Concretamente, durante el año 2015 el endeudamiento hipotecario medio por vivienda ha sido de 109.455 €, con un incremento del 1,09% con respecto al resultado interanual del pasado

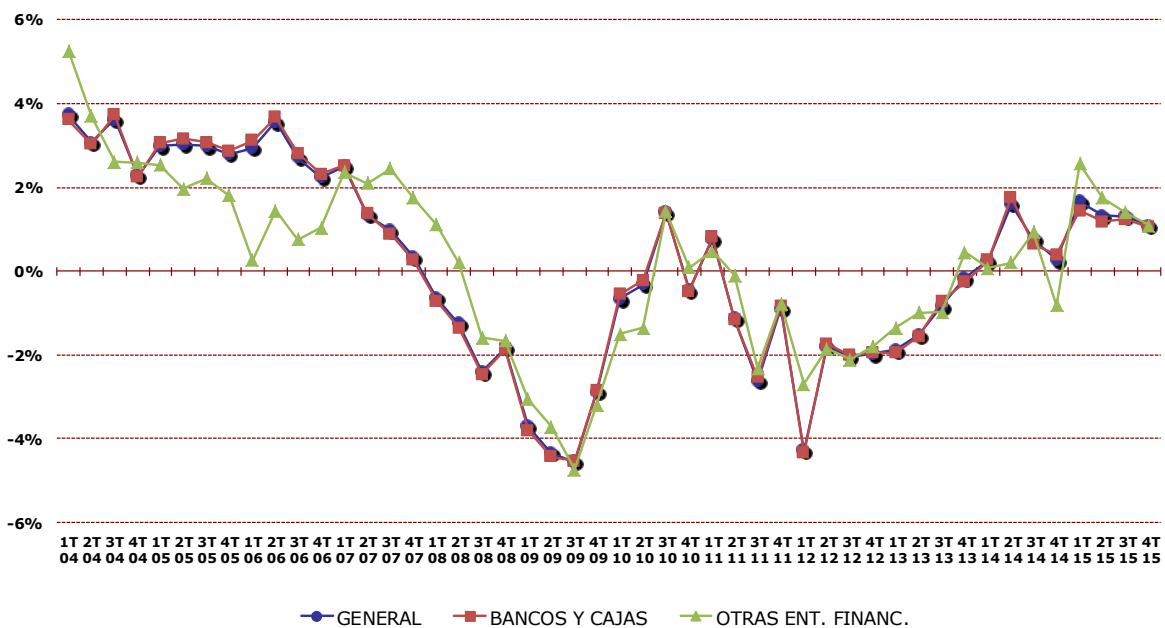
trimestre. Con este resultado se acumulan ocho trimestres consecutivos con incrementos de resultados interanuales, después de once trimestres consecutivos de descensos. Por tanto, tal y como se viene destacando, se consolida el cambio de tendencia por lo que respecta al endeudamiento hipotecario.

En el caso de los Bancos el endeudamiento hipotecario medio del año ha sido de 110.546 €, a una notable distancia de Otras entidades financieras, con 100.548 €. En ambos casos se han incrementado las cuantías con respecto a los resultados interanuales del trimestre precedente, concretamente un 1,05% y un 1,10%, respectivamente.

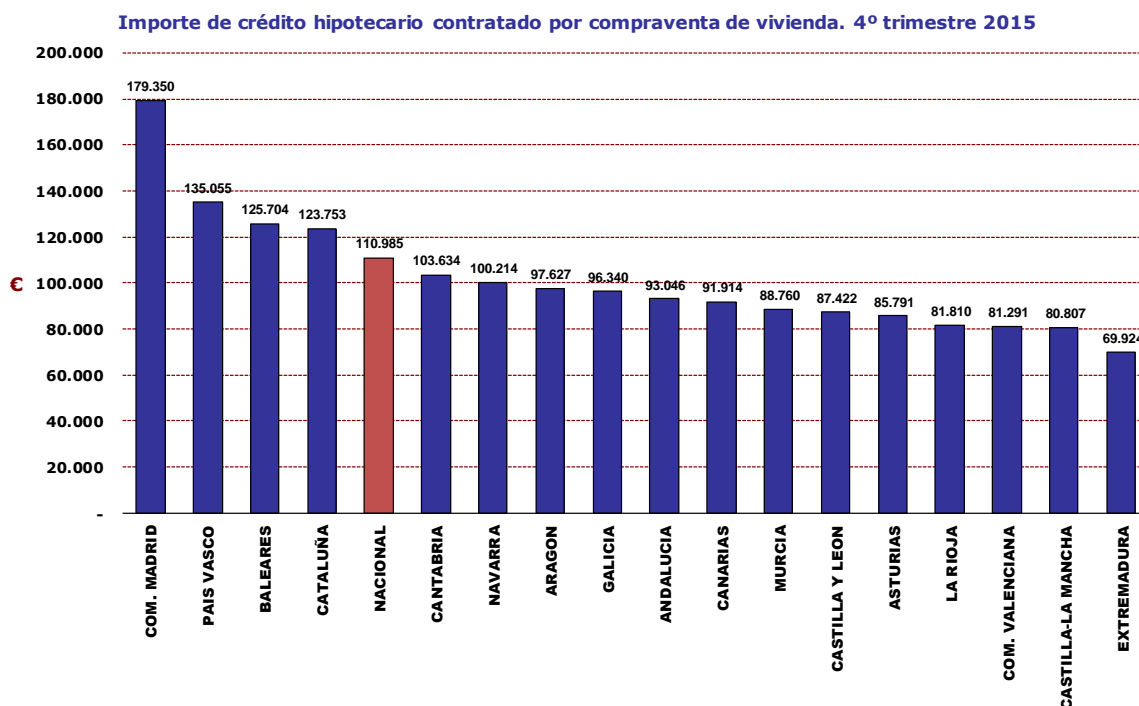
**Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (resultados interanuales)**



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



Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año han sido Comunidad de Madrid (173.632 €), País Vasco (132.369 €), Baleares (126.254 €) y Cataluña (123.386 €), siendo las únicas que superan la media nacional (109.455 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (68.957 €), Castilla-La Mancha (78.027 €), La Rioja (79.498 €) y Comunidad Valenciana (81.265 €).



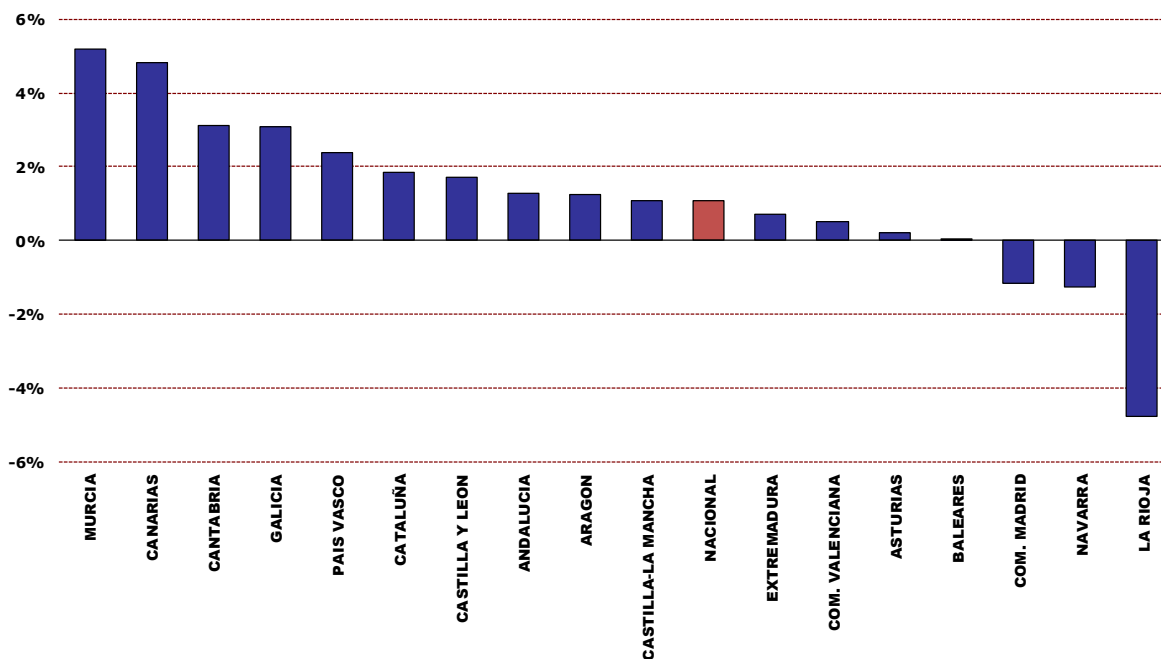
Durante el año 2015 el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado un 5,48%, dando lugar a siete trimestres consecutivos de signo positivo. En el caso de los Bancos el crecimiento interanual ha sido del 5,00%, mientras que Otras entidades financieras presentan una mejora del 6,98%. Catorce comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas, dando lugar a los mayores crecimientos en Canarias (20,97%), Murcia (17,79%) y País Vasco (9,41%). Los únicos descensos han correspondido a La Rioja (-10,94%), Comunidad de Madrid (-4,88%) y Navarra (-3,48%).

La comparación directa de los resultados del cuarto trimestre de 2015 con el cuarto trimestre de 2014 proporciona crecimientos interanuales similares a los alcanzados con resultados medios anuales, concretamente del 5,28% para el conjunto de entidades financieras.

En este caso, al igual que en el apartado anterior, las perspectivas de comportamiento de la variable son claras, dando lugar a una evidente tendencia ascendente, consolidando niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda progresivamente superiores. Los ocho trimestres consecutivos de alzas no dejan lugar a la duda.

Desde los mínimos alcanzados en el cuarto trimestre de 2013, con niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda ligeramente por encima de los 100.000 € (100.841 €), no se ha dejado de crecer, consolidando niveles actualmente próximos a los 110.000 €. Durante los próximos trimestres, con el aumento del precio de la vivienda y la recuperación del mercado hipotecario, estas cuantías serán superadas.

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2015



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2015	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	93.046	93.638	87.522	90.894	91.404	86.243
ARAGON	97.627	98.639	91.801	93.640	94.365	90.259
ASTURIAS	85.791	88.141	77.951	91.341	95.496	77.063
BALEARES	125.704	125.380	130.993	126.254	122.397	192.227
CANARIAS	91.914	91.912	91.939	85.475	85.982	80.032
CANTABRIA	103.634	103.190	110.504	101.550	102.334	89.953
CASTILLA Y LEON	87.422	87.597	86.164	86.004	86.308	84.190
CASTILLA-LA MANCHA	80.807	81.601	76.315	78.027	78.121	77.542
CATALUÑA	123.753	125.346	108.397	123.386	124.919	108.094
COM. MADRID	179.350	180.608	160.973	173.632	173.851	169.933
COM. VALENCIANA	81.291	81.607	78.727	81.265	81.211	81.701
EXTREMADURA	69.924	70.675	56.397	68.957	69.244	64.812
GALICIA	96.340	97.099	75.964	91.637	91.862	85.111
LA RIOJA	81.810	84.187	70.378	79.498	79.970	76.915
MURCIA	88.760	92.692	65.453	81.836	84.150	70.310
NAVARRA	100.214	101.804	97.069	100.112	102.563	95.623
PAIS VASCO	135.055	138.029	125.595	132.369	131.827	134.551
<b>NACIONAL</b>	<b>110.985</b>	<b>112.370</b>	<b>99.872</b>	<b>109.455</b>	<b>110.546</b>	<b>100.548</b>

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2015	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	83,84	83,04	1,42%	1,39%	2,23%	4,79%	4,61%	4,53%
ARAGON	87,96	85,55	9,75%	11,23%	1,52%	3,02%	2,16%	7,60%
ASTURIAS	77,30	83,45	-3,43%	-4,14%	1,77%	6,28%	8,84%	-5,61%
BALEARES	113,26	115,35	-2,49%	1,39%	-41,52%	6,12%	3,01%	59,00%
CANARIAS	82,82	78,09	6,49%	5,20%	22,86%	20,97%	21,42%	15,74%
CANTABRIA	93,38	92,78	3,44%	1,63%	39,44%	8,91%	9,18%	2,62%
CASTILLA Y LEON	78,77	78,57	3,46%	2,60%	8,84%	2,56%	2,97%	0,13%
CASTILLA-LA MANCHA	72,81	71,29	2,27%	4,30%	-7,97%	5,05%	5,56%	2,68%
CATALUÑA	111,50	112,73	2,45%	1,95%	7,36%	6,32%	6,64%	0,53%
COM. MADRID	161,60	158,63	2,47%	2,25%	10,87%	-4,88%	-4,82%	-5,95%
COM. VALENCIANA	73,25	74,25	-1,66%	-0,36%	-11,88%	6,50%	4,36%	20,75%
EXTREMADURA	63,00	63,00	1,52%	2,06%	-12,86%	4,24%	4,18%	8,35%
GALICIA	86,80	83,72	3,86%	4,94%	-25,17%	8,70%	8,63%	7,48%
LA RIOJA	73,71	72,63	7,68%	13,31%	-16,15%	-10,94%	-8,32%	-20,51%
MURCIA	79,97	74,77	7,65%	9,30%	-6,25%	17,79%	19,61%	6,53%
NAVARRA	90,30	91,46	3,66%	3,86%	3,03%	-3,48%	-1,94%	-6,77%
PAIS VASCO	121,69	120,93	5,40%	5,73%	6,35%	9,41%	8,36%	13,39%
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1,13%</b>	<b>1,06%</b>	<b>2,61%</b>	<b>5,48%</b>	<b>5,00%</b>	<b>6,98%</b>

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

Los tipos de interés siguen con un comportamiento favorable, favoreciendo la dinamización del mercado hipotecario y, en consecuencia, del mercado inmobiliario. De este modo, un trimestre más, se ha mantenido la tendencia descendente de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios.

En esta ocasión, en el cuarto trimestre del año, se ha obtenido un tipo medio del 2,49%, frente al 2,58% del tercer trimestre. Esta cuantía supone un nuevo mínimo de la serie histórica, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución, con una tendencia claramente descendente.

El descenso intertrimestral ha sido de -0,09 pp. La comparación directa con los tipos trimestrales del cuarto trimestre de 2014 (3,37%) lleva a que el descenso haya sido de -0,88 pp. Sin duda un comportamiento muy favorable, pero que todavía supone un elevado diferencial con respecto al principal indicador de referencia (EURIBOR).

Este hecho supone que las perspectivas de comportamiento de los tipos de interés de contratación inicial todavía puedan ser optimistas ya que existe recorrido a la baja. En la medida que las condiciones económicas mantengan un cierto tono favorable y el mercado hipotecario siga creciendo, la aplicación de diferenciales más bajos sobre el principal índice de referencia en las hipotecas a tipo de interés variable, será un hecho y, con ello, la reducción de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios, tal y como ya viene ocurriendo.

Tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado, se está produciendo un incremento del número de hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo. Este hecho puede lastrar la intensidad en la reducción de los tipos de interés, pero a cambio de fortalecer la seguridad de los hipotecados con respecto al conocimiento de su coste financiero futuro en las hipotecas contratadas.

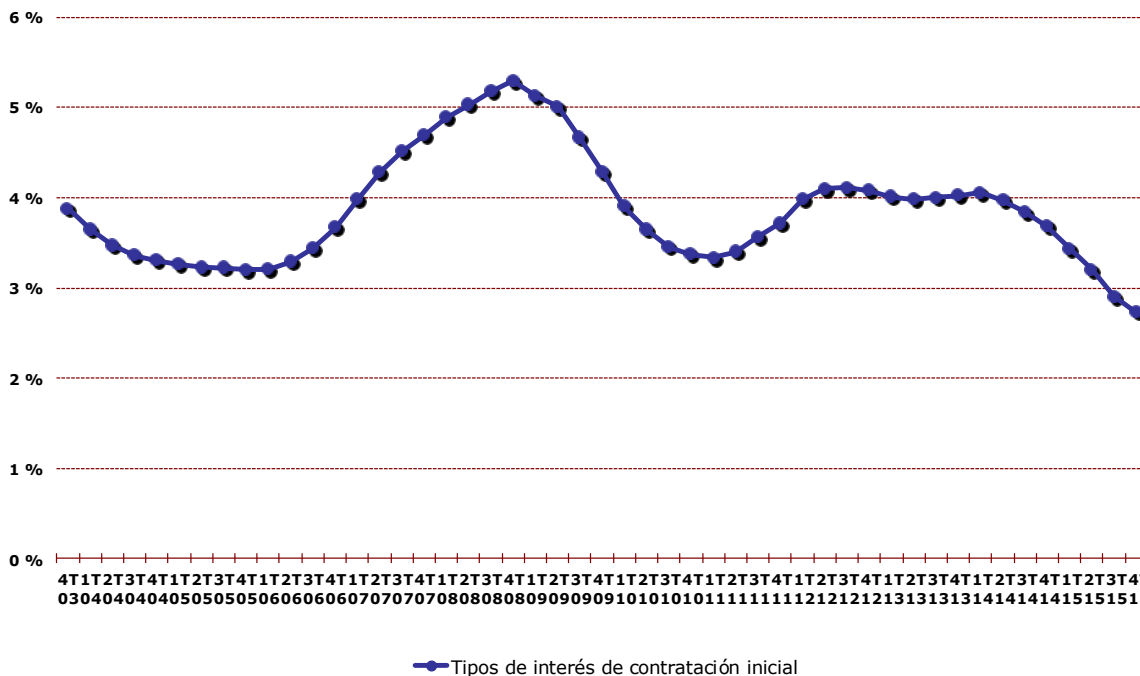
<b>IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 4T 2015</b>		
<b>CCAA</b>	<b>Trimestrales</b>	<b>Interanuales</b>
ANDALUCIA	2,58 %	2,81 %
ARAGON	2,47 %	2,71 %
ASTURIAS	2,25 %	2,64 %
BALEARES	2,43 %	2,70 %
CANARIAS	2,57 %	2,92 %
CANTABRIA	2,19 %	2,45 %
CASTILLA Y LEON	2,40 %	2,61 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,39 %	2,69 %
CATALUÑA	2,56 %	2,78 %
COM. MADRID	2,30 %	2,61 %
COM. VALENCIANA	2,54 %	2,77 %
EXTREMADURA	2,51 %	2,76 %
GALICIA	2,50 %	2,73 %
LA RIOJA	2,33 %	2,53 %
MURCIA	2,63 %	2,85 %
NAVARRA	2,43 %	2,76 %
PAIS VASCO	2,61 %	2,59 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,49 %</b>	<b>2,73 %</b>

Para el conjunto del año 2015 el tipo de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,73%, descendiendo igualmente con respecto al resultado interanual del tercer trimestre (2,90%). El resultado de 2014 fue de 3,68%, por tanto, en un año se ha reducido el resultado interanual en -0,95 pp.



La tendencia parece por tanto muy clara con respecto a la evolución de los tipos de interés de contratación inicial. La principal consecuencia de esta reducción es la mejora de los indicadores de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse en el apartado 2.11. Sin duda se trata de la variable que durante los últimos trimestres está presentado un efecto directo más intenso a favor de la favorable evolución de los indicadores de accesibilidad.

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



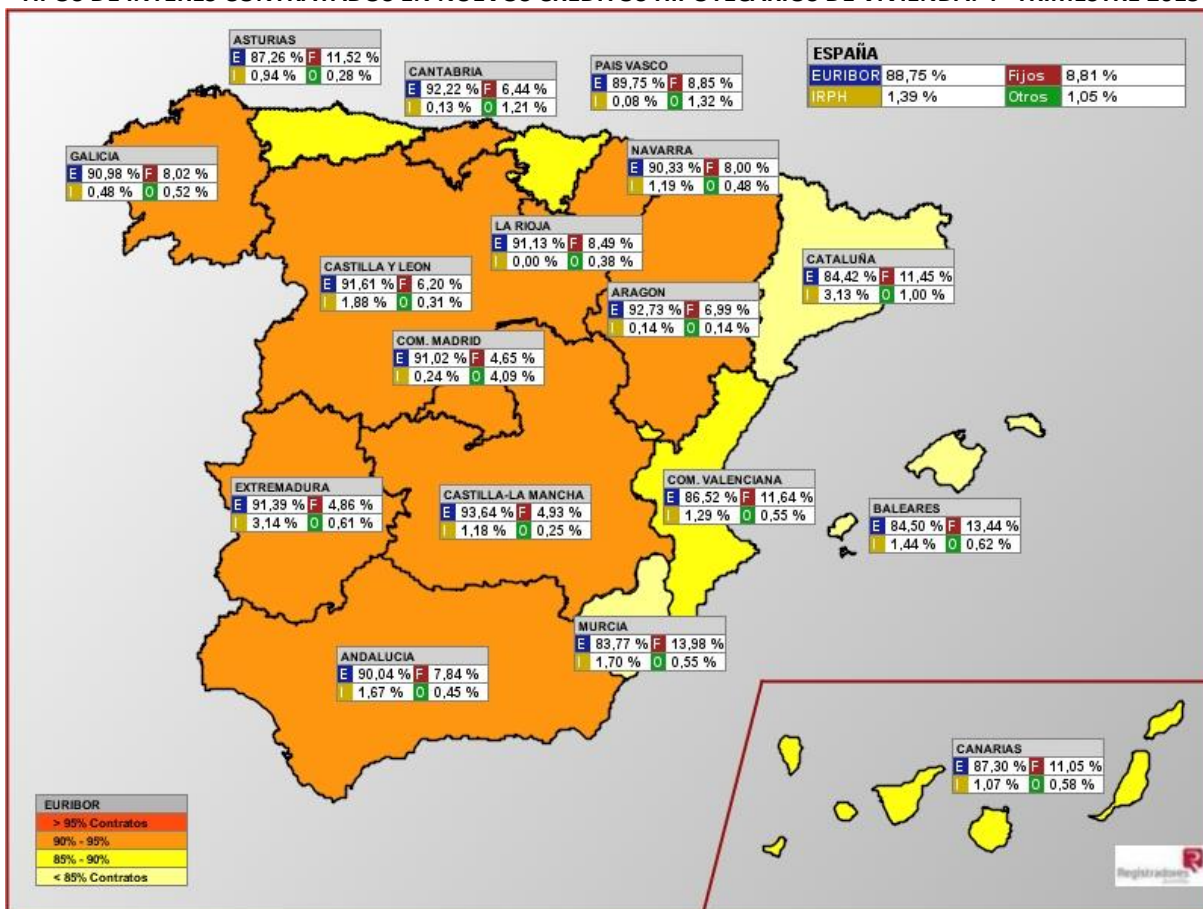
La desagregación de los resultados trimestrales por comunidades autónomas muestra escasas diferencias territoriales. Concretamente, el diferencial entre la comunidad autónoma con mayores tipos de interés (Murcia 2,63%) y la que presenta menores cuantías (Cantabria 2,19%) es de 0,44 pp. Concretamente, las condiciones de tipos de interés más favorables se han alcanzado en Cantabria (2,19%), Asturias (2,25%) y Comunidad de Madrid (2,30%). Por el contrario, los tipos de interés más elevados se han producido en Murcia (2,63%), País Vasco (2,61%) y Andalucía (2,58%).

Tomando los resultados medios interanuales, los resultados por comunidades autónomas presentan cuantías más elevadas como consecuencia de la tendencia descendente. Concretamente, las comunidades autónomas con menores tipos de interés en el último año han sido Cantabria (2,45%), La Rioja (2,53%) y País Vasco (2,59%). En el extremo opuesto, con los mayores tipos de interés medios se sitúan Canarias (2,92%), Murcia (2,85%) y Andalucía (2,81%). En esta ocasión el diferencial entre el mayor y menor resultado es de 0,47 pp.

Las perspectivas con respecto a la evolución de los tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios, tal y como se viene indicando, también parecen muy claras, dando lugar a nuevas reducciones de los mismos a lo largo de próximos trimestres como consecuencia de la minoración de los diferenciales aplicados por las entidades financieras debido al favorable comportamiento del mercado hipotecario.

## 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 2015



El número de contratos hipotecarios a tipo de interés fijo sigue creciendo significativamente, obteniendo en el cuarto trimestre un nuevo máximo histórico de contratación, con el 8,81% de los nuevos créditos hipotecarios. En el tercer trimestre el resultado fue del 7,75%, por lo que se ha producido un incremento intertrimestral de 1,06 pp.

Como consecuencia de ello la contratación a tipo de interés variable se viene reduciendo, situándose en el 91,19% de los nuevos contratos en el cuarto trimestre. Este peso de contratación a tipo variable se distribuye, por lo que respecta a índices de referencia, en un 88,75% de contratos referenciados a EURIBOR, 1,39% a IRPH y el 1,05% a Otros índices de referencia. Estas cuantías, con respecto al trimestre precedente, han supuesto una intensa reducción en el peso de contratación a EURIBOR, dando lugar a una pérdida de -1,51 pp.

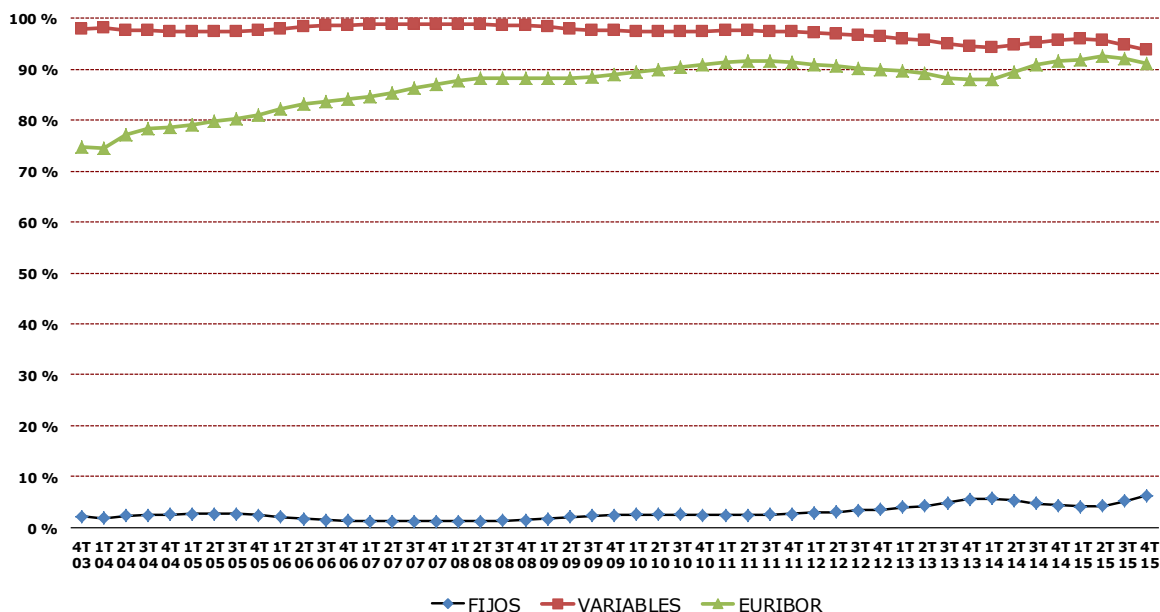
Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de contratación a tipo de interés fijo durante el cuarto trimestre han sido Murcia (13,98%), Baleares (13,44%), Comunidad Valenciana (11,64%), Asturias (11,52%), Cataluña (11,45%) y Canarias (11,05%).

Los resultados interanuales también reflejan un claro incremento de la contratación a tipo de interés fijo, con un 6,25% de los contratos de 2015, quedando la contratación a tipo variable en el 93,75%. Estos resultados suponen un nuevo máximo histórico en contratación a tipo fijo. Para este periodo la contratación a tipo variable se ha distribuido, por lo que respecta a los índices de referencia, en un 91,16% a EURIBOR, 1,51% a IRPH y 1,08% a Otros índices de referencia.

La mayor contratación a tipo de interés fijo durante el año 2015 se ha alcanzado en Asturias (9,48%), Baleares (8,32%), Murcia (8,21%), Comunidad Valenciana (7,94%) y Cataluña (7,82%).

Comparando los resultados del último año con respecto a 2014 la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado con respecto a la contratación a tipo de interés variable en 1,94 pp. Este hecho se debe a que el cambio de tendencia se ha producido, especialmente, en la segunda mitad del año. Todas las modalidades de contratación a tipo de interés variable han perdido peso relativo durante el último año: EURIBOR (-0,45 pp), IRPH (-1,39 pp) y Otros índices de referencia (-0,10 pp). Dieciséis comunidades autónomas cuentan con incrementos en contratación a tipo de interés fijo, generalizándose esta tendencia. Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Murcia (4,46 pp), La Rioja (3,69 pp), Baleares (3,22 pp) y Navarra (3,02 pp).

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



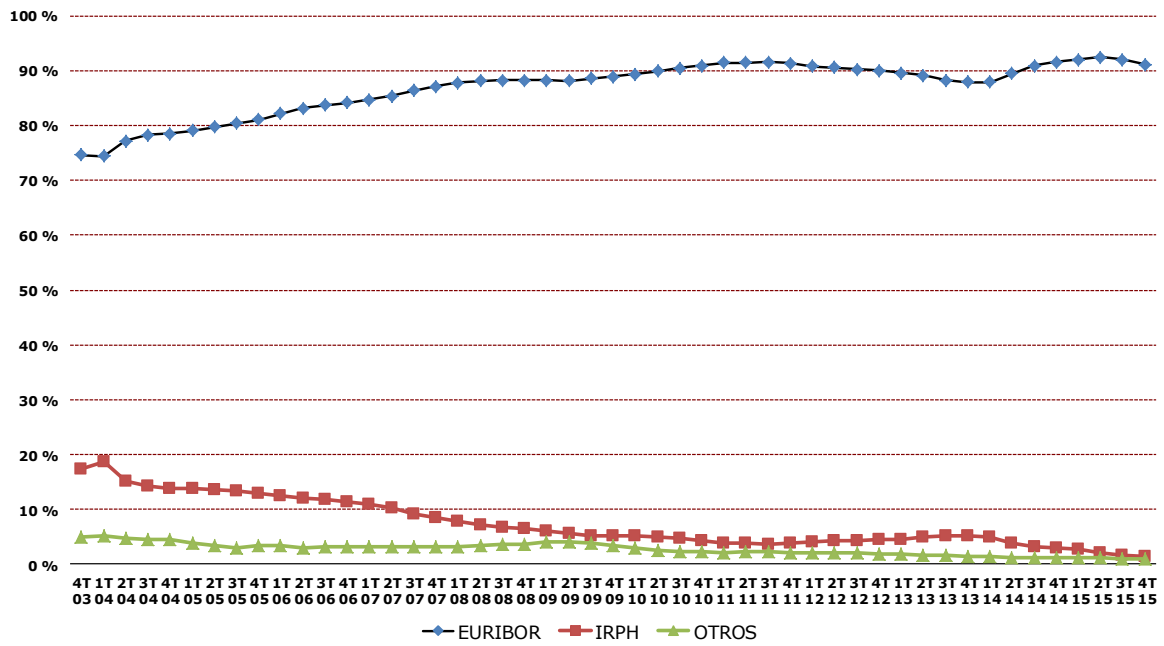
En el último trimestre, en comparación con el mismo trimestre de 2014, la contratación a tipo de interés fijo ha aumentado en 4,81 pp, reduciéndose la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (-3,43 pp), IRPH (-1,34 pp) y Otros índices de referencia (-0,04 pp). En consecuencia, las tasas de variación anual con resultados trimestrales muestran una mayor intensidad en el ajuste interanual que las tasas desestacionalizadas. Este hecho se debe a la intensidad con la que está aumentando la contratación a tipo de interés fijo en los dos últimos trimestres.

Por tanto, la tendencia parece estar cambiando por lo que respecta a las alternativas de contratación de tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios. La intensidad con la que está creciendo la contratación a tipo de interés fijo en los últimos trimestres lleva a pensar que las entidades financieras están optando por esta alternativa, especialmente en un momento en el que el principal índice de referencia en la contratación a tipo variable (EURIBOR) está alcanzado cuantías prácticamente nulas.

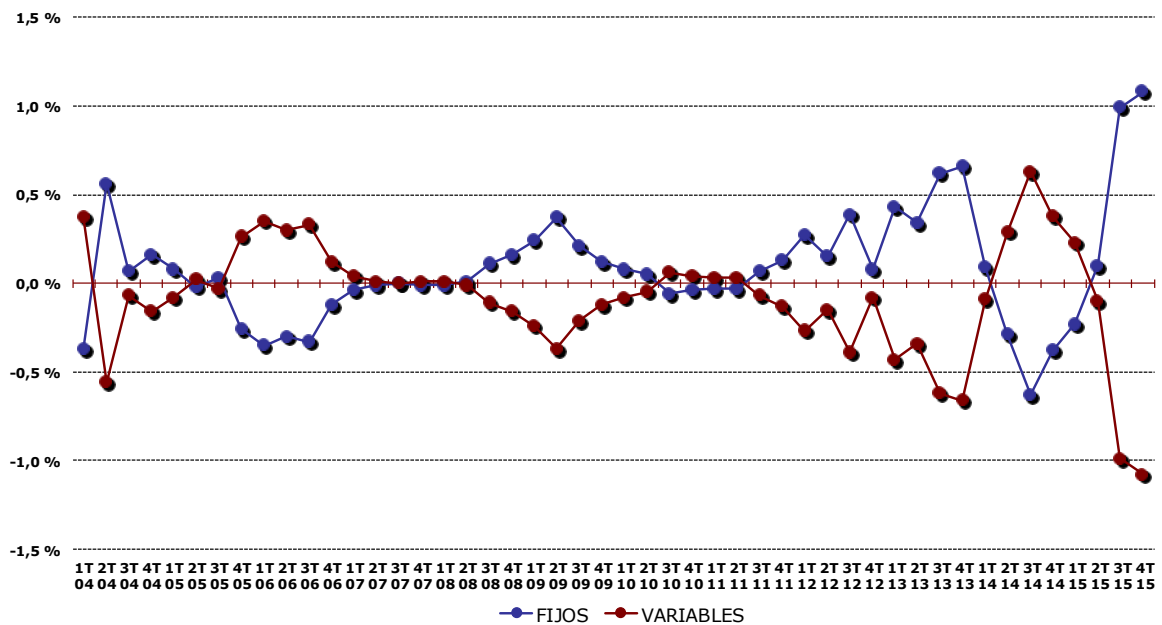
Este hecho lleva a que, por un lado, las cuantías contratadas inicialmente sean algo más elevadas que si se contratase un tipo de interés variable, pero, por otro lado, permite cubrirse del riesgo de una posible subida de tipos de interés, ya que se mantiene durante toda la vigencia del contrato el mismo coste financiero.

Sin duda, parece la alternativa elegida por no pocos oferentes y demandantes de crédito hipotecario durante los últimos trimestres, por lo que previsiblemente se mantendrá esta tendencia alcista a lo largo de los próximos trimestres.

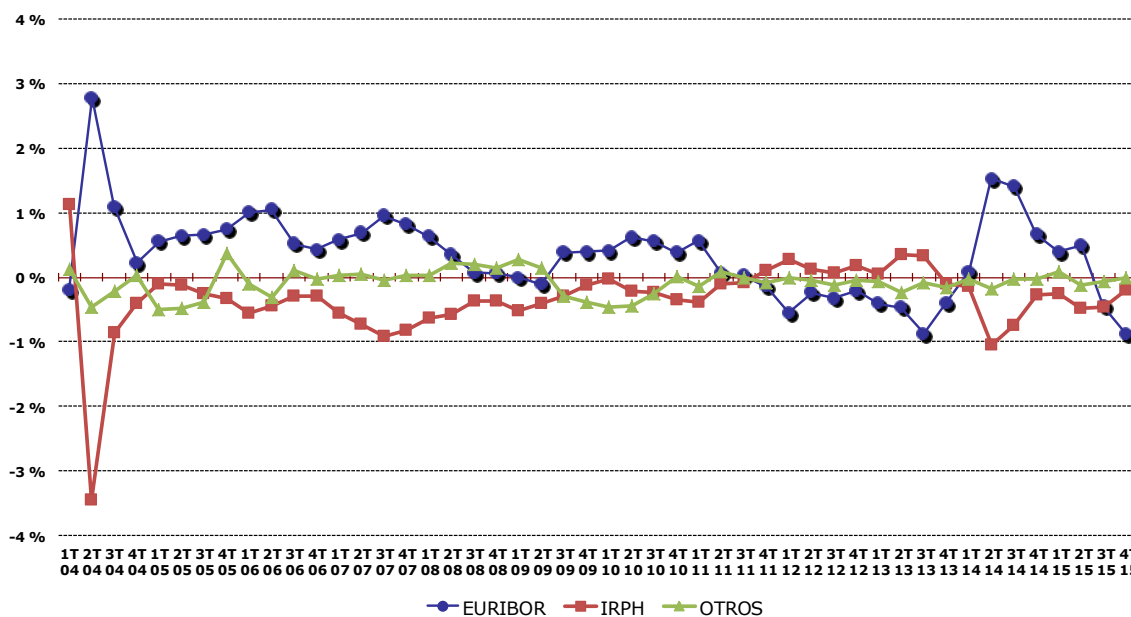
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



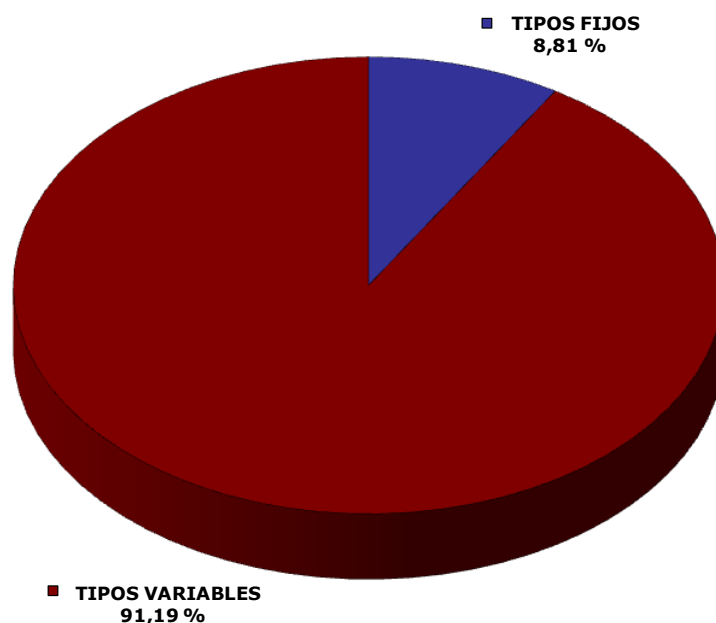
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



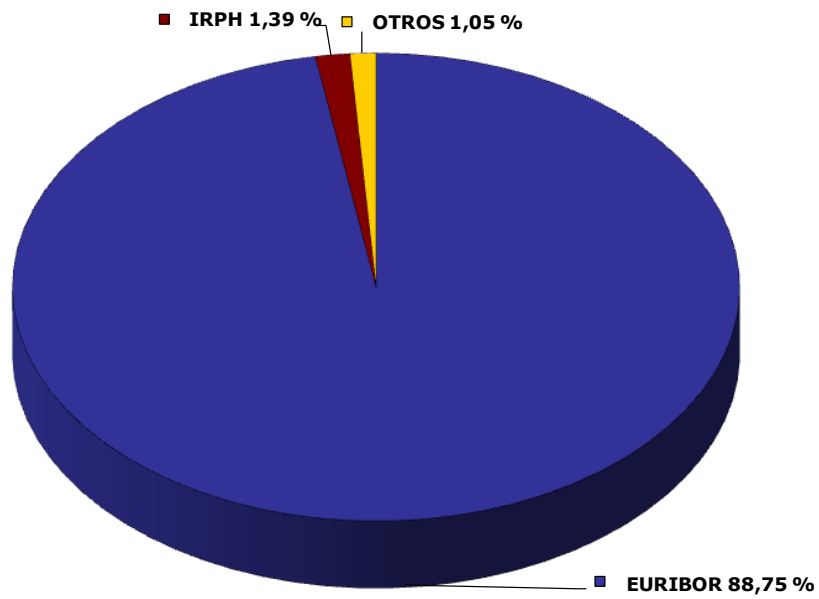
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2015	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	7,84 %	92,16 %	90,04 %	1,67 %	0,45 %	5,60 %	94,40 %	91,37 %	2,42 %	0,61 %
ARAGON	6,99 %	93,01 %	92,73 %	0,14 %	0,14 %	6,27 %	93,73 %	93,10 %	0,31 %	0,32 %
ASTURIAS	11,52 %	88,48 %	87,26 %	0,94 %	0,28 %	9,48 %	90,52 %	89,18 %	0,58 %	0,76 %
BALEARES	13,44 %	86,56 %	84,50 %	1,44 %	0,62 %	8,32 %	91,68 %	89,21 %	1,72 %	0,75 %
CANARIAS	11,05 %	88,95 %	87,30 %	1,07 %	0,58 %	5,88 %	94,12 %	90,62 %	1,06 %	2,44 %
CANTABRIA	6,44 %	93,56 %	92,22 %	0,13 %	1,21 %	5,22 %	94,78 %	93,49 %	0,30 %	0,99 %
CASTILLA Y LEON	6,20 %	93,80 %	91,61 %	1,88 %	0,31 %	6,06 %	93,94 %	91,40 %	1,34 %	1,20 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,93 %	95,07 %	93,64 %	1,18 %	0,25 %	3,84 %	96,16 %	93,60 %	1,83 %	0,73 %
CATALUÑA	11,45 %	88,55 %	84,42 %	3,13 %	1,00 %	7,82 %	92,18 %	89,38 %	1,73 %	1,07 %
COM. MADRID	4,65 %	95,35 %	91,02 %	0,24 %	4,09 %	4,68 %	95,32 %	93,08 %	0,41 %	1,83 %
COM. VALENCIANA	11,64 %	88,36 %	86,52 %	1,29 %	0,55 %	7,94 %	92,06 %	89,39 %	1,97 %	0,70 %
EXTREMADURA	4,86 %	95,14 %	91,39 %	3,14 %	0,61 %	3,76 %	96,24 %	92,11 %	3,15 %	0,98 %
GALICIA	8,02 %	91,98 %	90,98 %	0,48 %	0,52 %	5,88 %	94,12 %	92,45 %	0,67 %	1,00 %
LA RIOJA	8,49 %	91,51 %	91,13 %	0,00 %	0,38 %	5,59 %	94,41 %	93,35 %	0,69 %	0,37 %
MURCIA	13,98 %	86,02 %	83,77 %	1,70 %	0,55 %	8,21 %	91,79 %	87,31 %	3,85 %	0,63 %
NAVARRA	8,00 %	92,00 %	90,33 %	1,19 %	0,48 %	4,64 %	95,36 %	92,94 %	1,71 %	0,71 %
PAIS VASCO	8,85 %	91,15 %	89,75 %	0,08 %	1,32 %	5,11 %	94,89 %	92,95 %	0,23 %	1,71 %
<b>NACIONAL</b>	<b>8,81 %</b>	<b>91,19 %</b>	<b>88,75 %</b>	<b>1,39 %</b>	<b>1,05 %</b>	<b>6,25 %</b>	<b>93,75 %</b>	<b>91,16 %</b>	<b>1,51 %</b>	<b>1,08 %</b>

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2015	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,98 %	-0,98 %	-0,36 %	-0,43 %	-0,19 %	1,76 %	-1,76 %	1,16 %	-2,48 %	-0,44 %
ARAGON	-5,39 %	5,39 %	6,10 %	-0,19 %	-0,52 %	2,84 %	-2,84 %	-2,63 %	-0,21 %	0,00 %
ASTURIAS	-0,22 %	0,22 %	-0,11 %	0,57 %	-0,24 %	2,11 %	-2,11 %	-1,14 %	-0,55 %	-0,42 %
BALEARES	4,30 %	-4,30 %	-4,25 %	-0,03 %	-0,02 %	3,22 %	-3,22 %	-0,47 %	-2,26 %	-0,49 %
CANARIAS	4,67 %	-4,67 %	-4,90 %	0,18 %	0,05 %	-1,22 %	1,22 %	0,80 %	-0,79 %	1,21 %
CANTABRIA	-0,39 %	0,39 %	-0,11 %	-0,11 %	0,61 %	1,87 %	-1,87 %	-0,39 %	-1,00 %	-0,48 %
CASTILLA Y LEON	-1,94 %	1,94 %	3,22 %	0,68 %	-1,96 %	0,99 %	-0,99 %	-0,49 %	-0,54 %	0,04 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,08 %	-1,08 %	-1,08 %	-0,03 %	0,03 %	0,29 %	-0,29 %	3,02 %	-2,77 %	-0,54 %
CATALUÑA	1,50 %	-1,50 %	-3,61 %	2,22 %	-0,11 %	2,22 %	-2,22 %	-0,87 %	-0,97 %	-0,38 %
COM. MADRID	-1,33 %	1,33 %	-2,19 %	0,14 %	3,38 %	2,56 %	-2,56 %	-2,95 %	-0,45 %	0,84 %
COM. VALENCIANA	1,69 %	-1,69 %	-1,47 %	-0,04 %	-0,18 %	2,07 %	-2,07 %	1,13 %	-2,40 %	-0,80 %
EXTREMADURA	0,39 %	-0,39 %	-1,01 %	1,26 %	-0,64 %	1,38 %	-1,38 %	3,67 %	-4,68 %	-0,37 %
GALICIA	2,01 %	-2,01 %	-1,40 %	-0,02 %	-0,59 %	2,22 %	-2,22 %	-1,07 %	-1,05 %	-0,10 %
LA RIOJA	0,48 %	-0,48 %	0,06 %	-0,69 %	0,15 %	3,69 %	-3,69 %	-2,99 %	-0,79 %	0,09 %
MURCIA	3,66 %	-3,66 %	-2,55 %	-0,97 %	-0,14 %	4,46 %	-4,46 %	-3,39 %	-0,82 %	-0,25 %
NAVARRA	1,30 %	-1,30 %	0,66 %	-1,97 %	0,01 %	3,02 %	-3,02 %	-3,68 %	0,51 %	0,15 %
PAIS VASCO	3,06 %	-3,06 %	-2,38 %	-0,09 %	-0,59 %	1,61 %	-1,61 %	-1,69 %	-0,10 %	0,18 %
<b>NACIONAL</b>	<b>1,06 %</b>	<b>-1,06 %</b>	<b>-1,51 %</b>	<b>0,28 %</b>	<b>0,17 %</b>	<b>1,94 %</b>	<b>-1,94 %</b>	<b>-0,45 %</b>	<b>-1,39 %</b>	<b>-0,10 %</b>

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2015

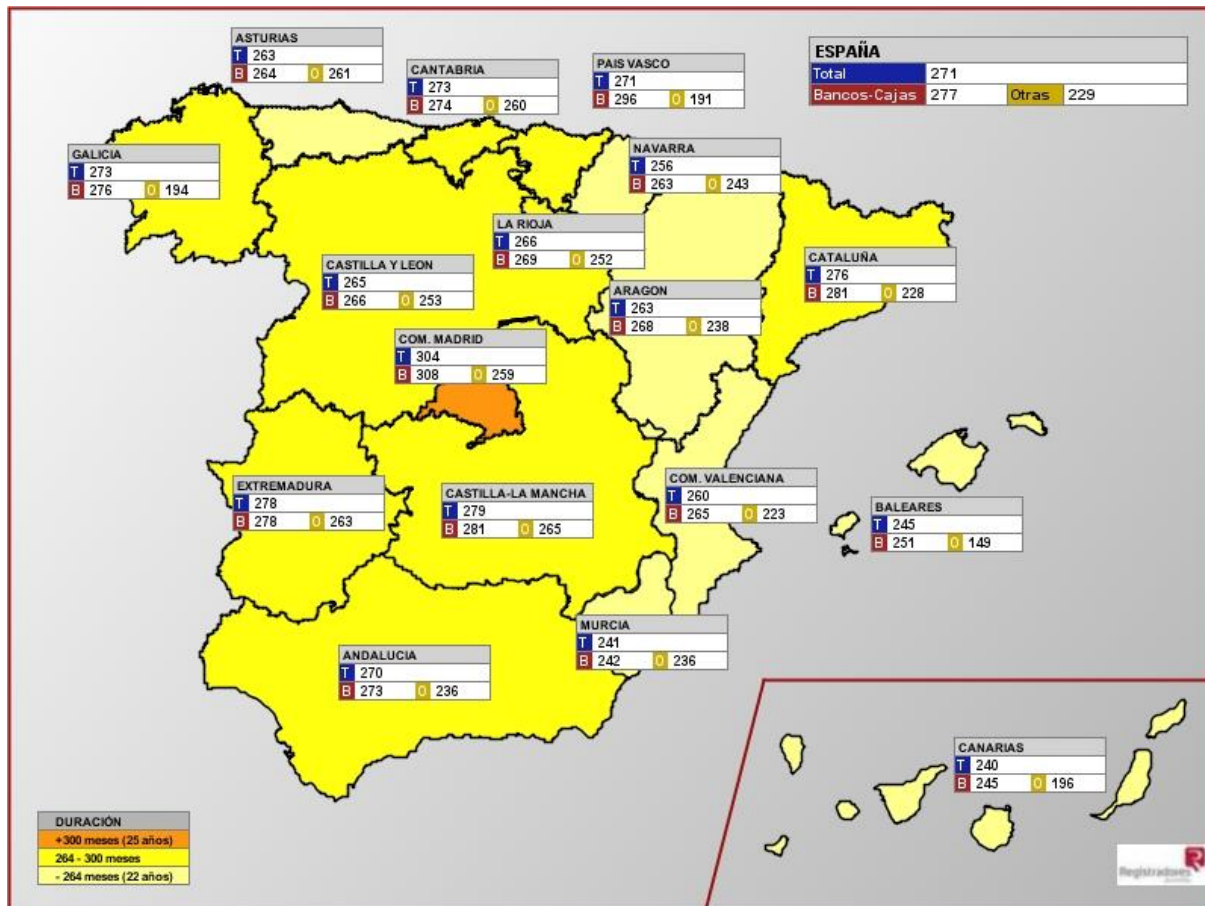


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.  
 Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2015



## 2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).  
4º TRIMESTRE 2015



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios continúa la ligera tendencia descendente de los últimos trimestres. En este caso el descenso intertrimestral ha sido del -0,73%, alcanzando un resultado medio de 271 meses (22 años y 7 meses), dos meses menos que en el tercer trimestre.

Se mantiene la distancia entre agrupaciones de entidades financieras, con 277 meses para Bancos (23 años y 1 mes), a una notable distancia de Otras entidades financieras, con 229 meses (19 años y 1 mes). Mientras Bancos han incrementado sus plazos un 0,73% en el último trimestre, el descenso de Otras entidades financieras ha sido del -8,40%.

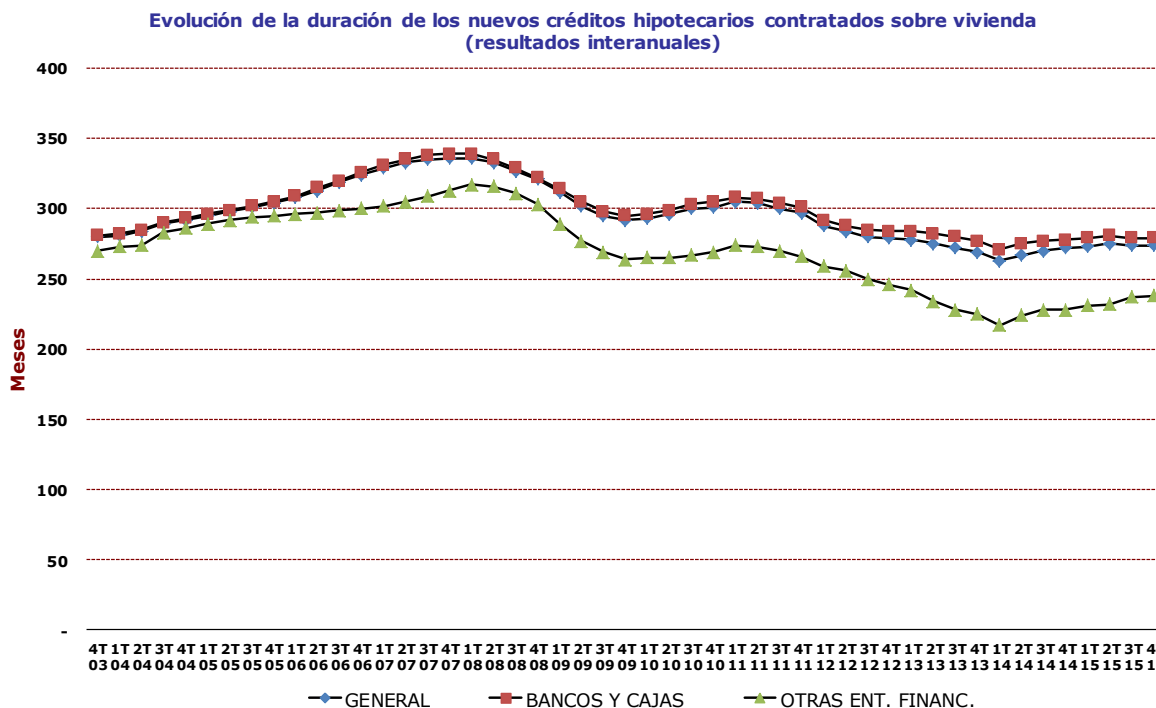
Las comunidades autónomas con mayores plazos medios han sido Comunidad de Madrid (304 meses; 25 años y 4 meses), Castilla-La Mancha (279 meses; 23 años y 3 meses), Extremadura (278 meses; 23 años y 2 meses) y Cataluña (276 meses; 23 años). Por el contrario, los menores plazos medios han correspondido a Canarias con 240 meses (20 años), Murcia con 241 meses (20 años y 1 mes) y Baleares con 245 meses (20 años y 5 meses).

Ocho comunidades autónomas han contado con reducciones de plazos medios en el último trimestre, encabezadas por Murcia (-10,41%), Navarra (-8,90%) y País Vasco (-6,87%). En el extremo opuesto, con los mayores incrementos, se han situado Baleares (6,52%), Aragón (4,37%) y La Rioja (3,50%).

Para el conjunto del año 2015 el periodo medio de contratación ha sido ligeramente superior al resultado trimestral, concretamente 274 meses (22 años y 10 meses). Nuevamente se mantiene un importante diferencial entre Bancos (279 meses; 23 años y 3 meses) y Otras entidades financieras (238 meses; 19 años y 10 meses).



Las comunidades autónomas con mayor periodo medio de contratación durante el último año han sido Comunidad de Madrid con 304 meses (25 años y 4 meses), País Vasco con 287 meses (23 años y 11 meses), Extremadura con 278 meses (23 años y 1 mes) y Castilla-La Mancha con 278 meses (23 años y 2 meses). En este caso, los menores plazos correspondieron a Canarias con 238 meses (19 años y 10 meses), Baleares con 247 meses (20 años y 7 meses) y Comunidad Valenciana con 260 meses (21 años y 8 meses).



Las tasas de variación interanuales calculadas con resultados medios anuales (2015 vs 2014) proporcionan un ligero incremento del 0,74%. En este caso Bancos también presentaron un comportamiento muy plano, con un aumento del 0,36%, mientras que Otras entidades financieras presentaron un incremento del 4,39%. Este comportamiento favorable contrasta con el descenso de las tasas trimestrales. En todo caso, se trata de tasas de muy baja cuantía por lo que, con carácter general, puede hablarse de cierta estabilidad de resultados, dentro de las diferencias normales que pueden producirse de un trimestre a otro.

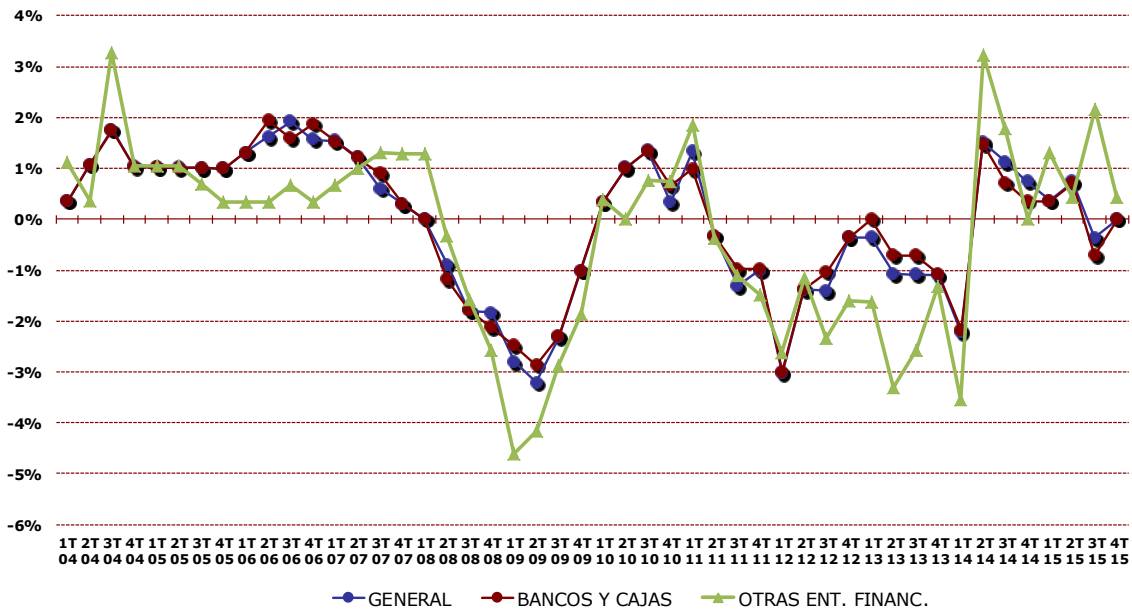
Únicamente cinco comunidades acumulan descensos interanuales, encabezados por Comunidad de Madrid (-5,00%), Extremadura (-1,77%) y Baleares (-1,20%). En el extremo opuesto, con los mayores incrementos interanuales, se sitúan La Rioja (6,00%), Asturias (5,12%) y Canarias (4,85%).

La comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2015 con el mismo trimestre de 2014 constata la citada estabilidad, dando lugar a un descenso del -0,73%.

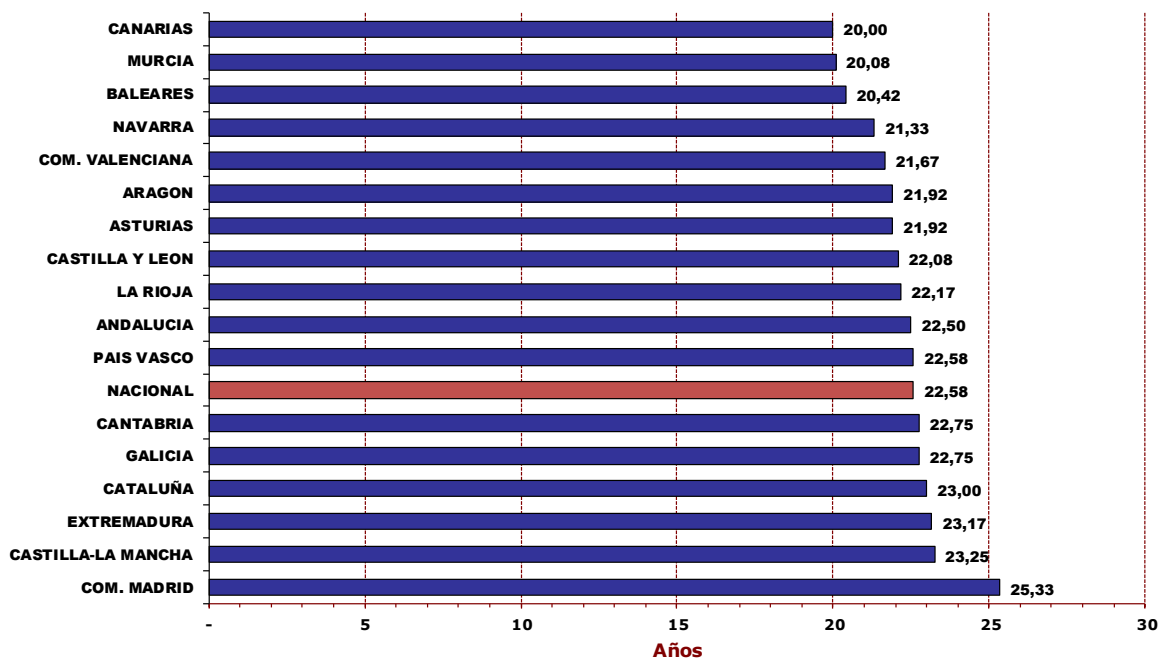
En consecuencia, al margen de las lógicas oscilaciones de resultados entre periodos, la característica general de los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios es la estabilidad. A lo largo de los próximos trimestres no es previsible que se produzcan grandes cambios en el comportamiento de esta variable.

En principio, con bajos tipos de interés, resulta especialmente interesante la contratación de largos periodos. Sin embargo, esta circunstancia también depende de las condiciones propuestas por las entidades financieras. Finalmente, todo parece indicar que el punto en el que se está consolidando el mercado es en plazos medios entre los 22 y 23 años.

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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 4º trimestre 2015

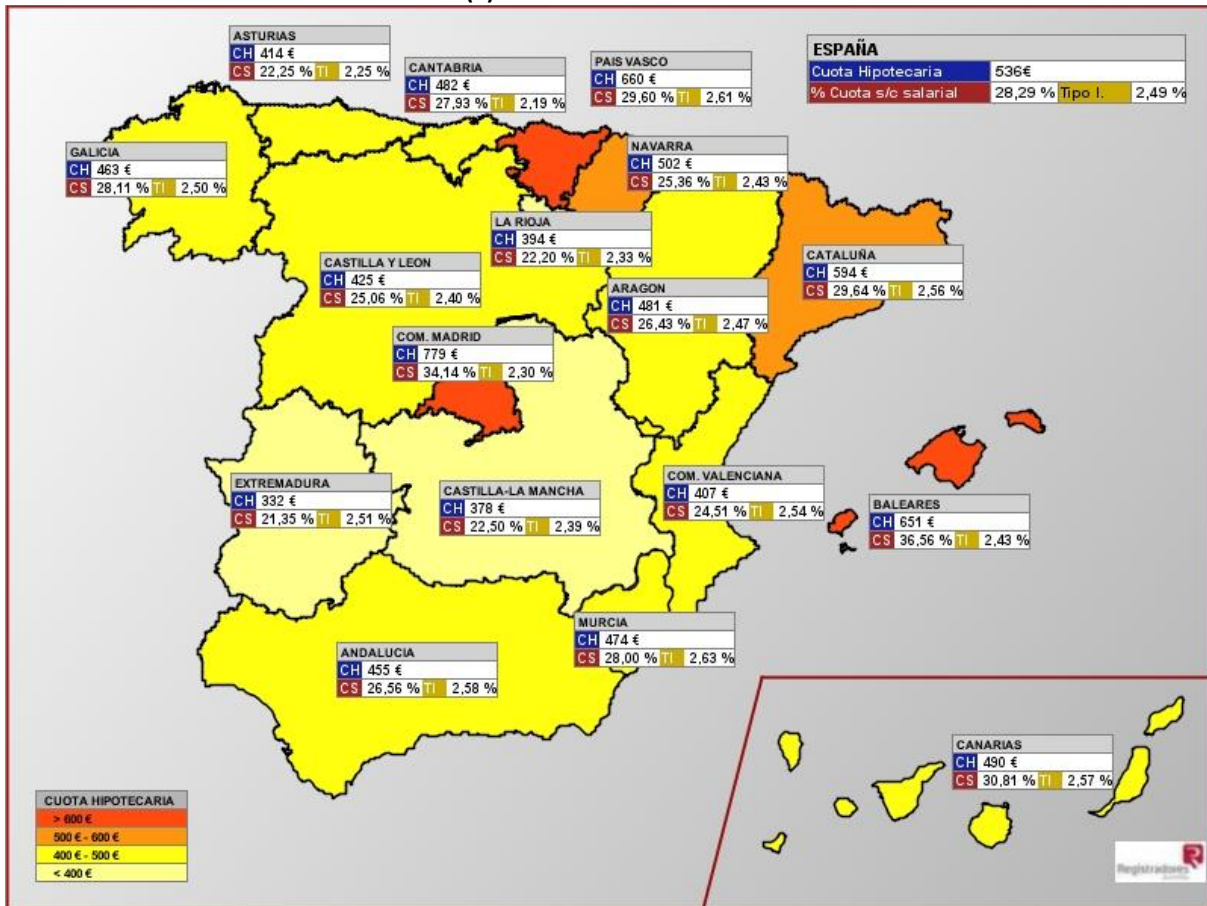


Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2015	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	270	273	236	272	275	242
ARAGON	263	268	238	268	274	240
ASTURIAS	263	264	261	267	272	252
BALEARES	245	251	149	247	251	174
CANARIAS	240	245	196	238	242	200
CANTABRIA	273	274	260	274	277	224
CASTILLA Y LEON	265	266	253	266	271	238
CASTILLA-LA MANCHA	279	281	265	278	281	260
CATALUÑA	276	281	228	276	281	224
COM. MADRID	304	308	259	304	306	275
COM. VALENCIANA	260	265	223	260	264	221
EXTREMADURA	278	278	263	278	279	267
GALICIA	273	276	194	270	275	140
LA RIOJA	266	269	252	265	268	246
MURCIA	241	242	236	261	263	250
NAVARRA	256	263	243	272	279	262
PAIS VASCO	271	296	191	287	300	238
<b>NACIONAL</b>	<b>271</b>	<b>277</b>	<b>229</b>	<b>274</b>	<b>279</b>	<b>238</b>

Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	-1,10%	-0,73%	-8,17%	2,26%	1,10%	8,52%
ARAGON	4,37%	5,10%	1,71%	-0,37%	-0,72%	1,69%
ASTURIAS	-1,87%	-3,65%	5,67%	5,12%	4,62%	5,00%
BALEARES	6,52%	7,73%	-19,46%	-1,20%	-2,33%	4,82%
CANARIAS	2,13%	2,94%	-7,55%	4,85%	4,31%	12,36%
CANTABRIA	0,74%	0,74%	0,39%	2,62%	1,09%	23,76%
CASTILLA Y LEON	-1,12%	-1,48%	1,61%	0,76%	0,74%	1,28%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,36%	-2,93%	3,35%	2,55%	4,84%
CATALUÑA	-0,72%	-0,71%	-3,39%	0,36%	-0,35%	2,28%
COM. MADRID	3,40%	4,41%	-5,82%	-5,00%	-5,26%	2,23%
COM. VALENCIANA	0,00%	1,15%	-5,91%	2,77%	0,38%	10,50%
EXTREMADURA	0,00%	0,00%	-2,95%	-1,77%	-2,45%	24,19%
GALICIA	-0,36%	0,00%	16,87%	1,12%	1,10%	-24,73%
LA RIOJA	3,50%	3,07%	5,88%	6,00%	1,13%	27,46%
MURCIA	-10,41%	-11,03%	-7,81%	-0,76%	-2,95%	7,30%
NAVARRA	-8,90%	-6,41%	-12,90%	0,37%	-0,36%	1,16%
PAIS VASCO	-6,87%	-0,67%	-26,54%	1,06%	2,74%	-5,56%
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,73%</b>	<b>0,73%</b>	<b>-8,40%</b>	<b>0,74%</b>	<b>0,36%</b>	<b>4,39%</b>

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2015



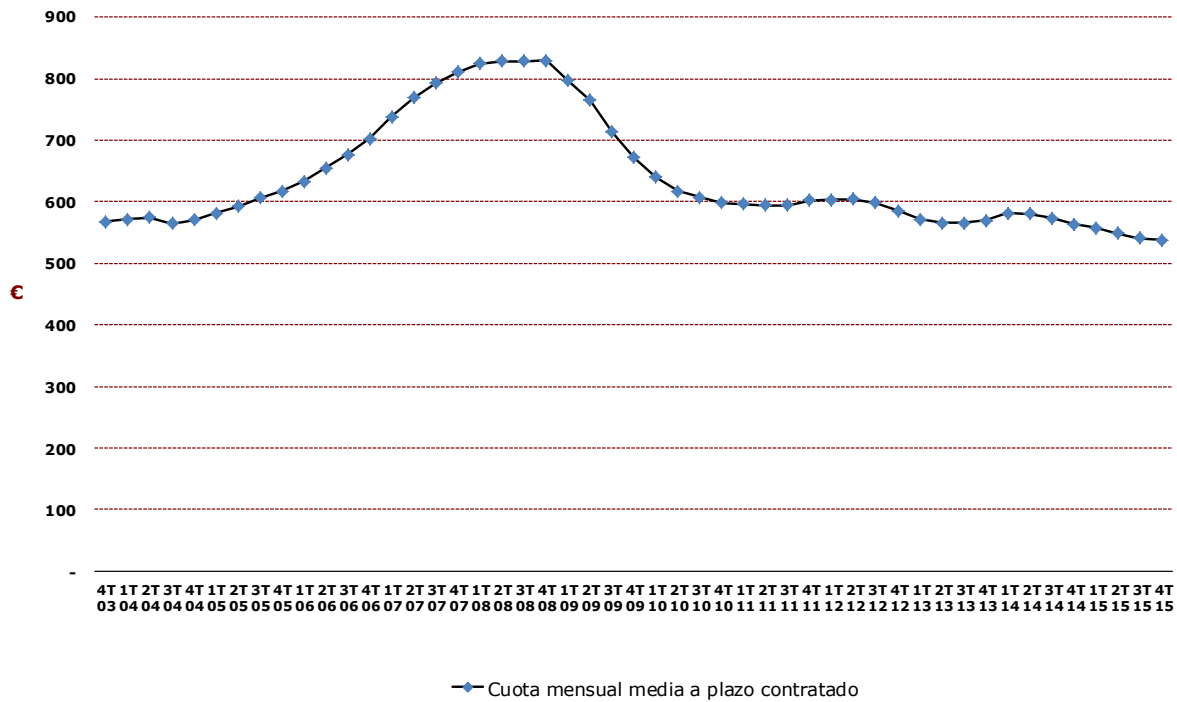
Los indicadores de accesibilidad parecen consolidar niveles, manteniéndose relativamente estables durante los últimos trimestres. Concretamente, en el cuarto trimestre, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 535,83 €, con un ligero incremento intertrimestral del 0,75%. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha alcanzado el 28,29%, también ligeramente por encima del alcanzado el tercer trimestre (28,12%).

Este pequeño deterioro de los indicadores de accesibilidad se han debido al descenso de los plazos de contratación (-0,73%) y al aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (1,13%). A favor de los indicadores de accesibilidad han actuado el descenso de los tipos de interés (-0,09 pp) y el pequeño incremento de los salarios (0,12%).

Sin embargo, en esta ocasión el impacto de los factores desfavorables ha sido ligeramente superior al de los factores favorables, dando lugar a un leve deterioro de la accesibilidad. En todo caso, tal y como se ha indicado, son cuantías muy reducidas, en línea con lo que viene ocurriendo en trimestres anteriores en sentido contrario, por lo que puede hablarse de estabilidad de los indicadores de accesibilidad. Los gráficos de evolución de resultados interanuales muestran claramente esta realidad.

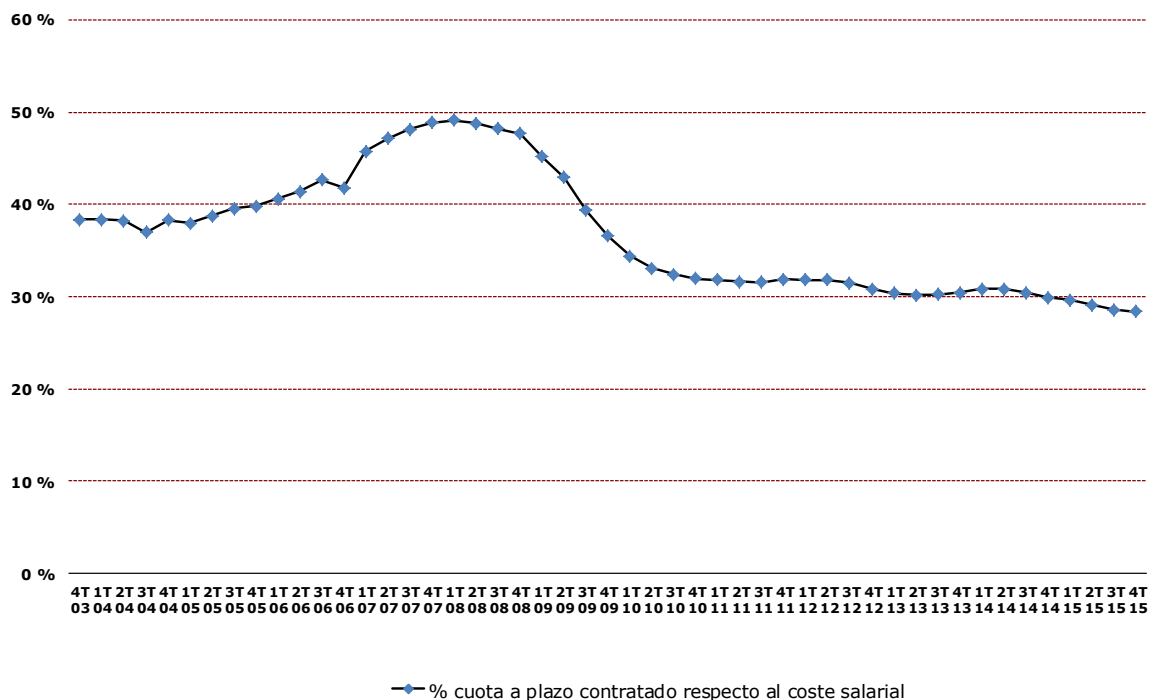
Las comunidades autónomas con mayores niveles de cuota hipotecaria mensual media han sido Comunidad de Madrid (778,99 €), País Vasco (660,10 €), Baleares (651,34 €) y Cataluña (593,73 €). Las condiciones más favorables se han alcanzado en Extremadura (331,96 €), Castilla-La Mancha (377,80 €) y La Rioja (394,08 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las condiciones de accesibilidad más elevadas han correspondido a Baleares (36,56%), Comunidad de Madrid (34,14%), Canarias (30,81%), Cataluña (29,64%) y País Vasco (29,60%). Por el contrario, los menores porcentajes se han obtenido en Extremadura (21,35%), La Rioja (22,20%) y Asturias (22,25%).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Para el conjunto del año 2015 los resultados han mantenido el signo favorable, dando lugar a nuevos descensos de resultados interanuales, que suponen nuevos mínimos históricos, tal y como muestran los gráficos de evolución. Concretamente la cuota hipotecaria mensual media ha descendido hasta los 537,27 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial al 28,37%. Este último resultado supone el quinto trimestre consecutivo con niveles de accesibilidad sobre salario medio por debajo del 30%. Sin duda se trata de niveles de accesibilidad históricamente bajos, que favorece la dinamización del mercado inmobiliario.

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

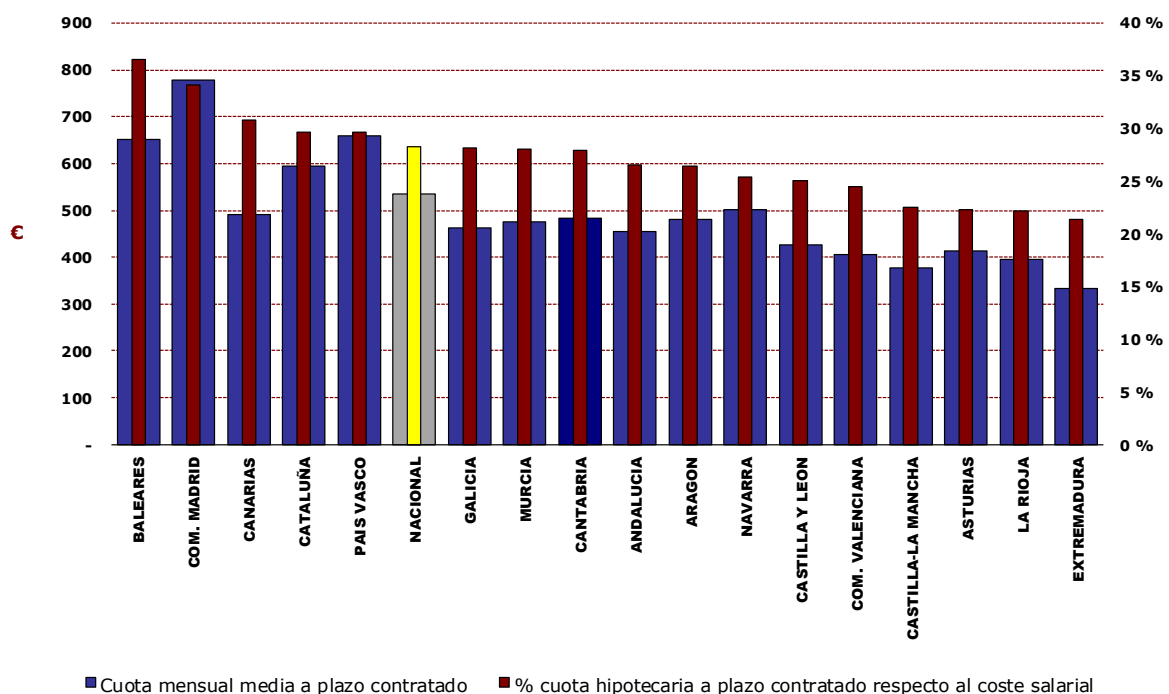


El buen comportamiento de los resultados interanuales se deriva fundamentalmente del descenso de los tipos de interés de contratación inicial, con un ajuste de -0,95 pp durante el último año. También ha ayudado el leve incremento de los salarios, con una tasa interanual del 0,58%. En sentido desfavorable, al igual que en los resultados trimestrales, han actuado el endeudamiento hipotecario por vivienda, con un incremento del 5,48%, y el alargamiento de los plazos de contratación (0,74%). En esta ocasión, el saldo neto de estos efectos ha sido favorable para los indicadores de accesibilidad.

Las comunidades autónomas con mayores resultados de cuota hipotecaria mensual media para el año 2015 han sido Comunidad de Madrid (781,24 €), Baleares (666,83 €), País Vasco (619,2 €) y Cataluña (605,6 €). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (336,02 €), Castilla-La Mancha (377,46 €) y La Rioja (391,87 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las condiciones de accesibilidad más elevadas se han producido en Baleares (37,42%), Comunidad de Madrid (34,24%), Cataluña (30,24%) y Canarias (29,77%). Por el contrario, las condiciones más favorables se obtienen en Extremadura (21,61%), La Rioja (22,07%) y Castilla-La Mancha (22,48%).

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2015



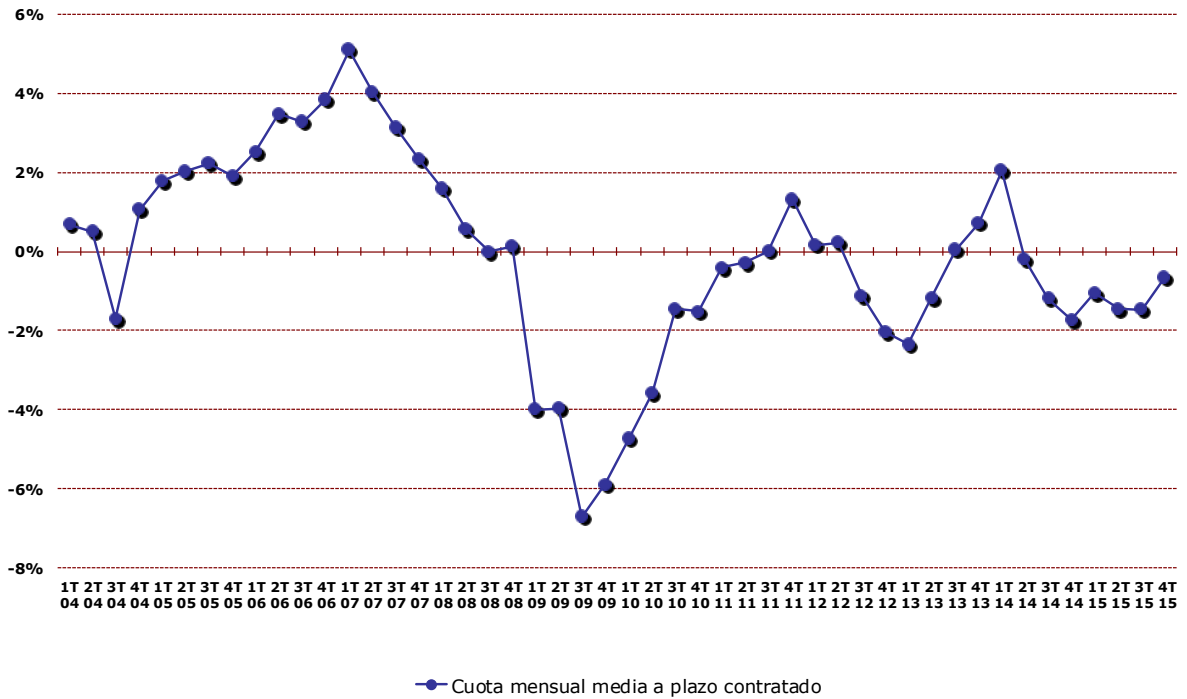
Las tasas de variación interanuales, obtenida a través de la comparación de los resultados anuales de 2015 y 2014, muestran una intensa mejora relativa de la accesibilidad, con un descenso del -4,57% en la cuota hipotecaria mensual media, y una reducción de -1,53 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. En quince comunidades autónomas ha descendido la cuota hipotecaria mensual media durante el último año, alcanzando las mejores mejoras La Rioja (-21,94%), Navarra (-12,24%) y Comunidad de Madrid (-11,94%). Asimismo, quince comunidades han reducido su cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, dando lugar a los mayores ajustes en La Rioja (-6,57 pp), Comunidad de Madrid (-5,19 pp), Navarra (-3,62 pp) y Castilla y León (-2,65 pp).

La comparación de los resultados del último trimestre con el mismo trimestre de 2014 muestra igualmente una mejora de los indicadores de accesibilidad, con un descenso del -3,18% en la cuota hipotecaria mensual media y de -1,10 pp en su porcentaje con respecto al coste salarial.

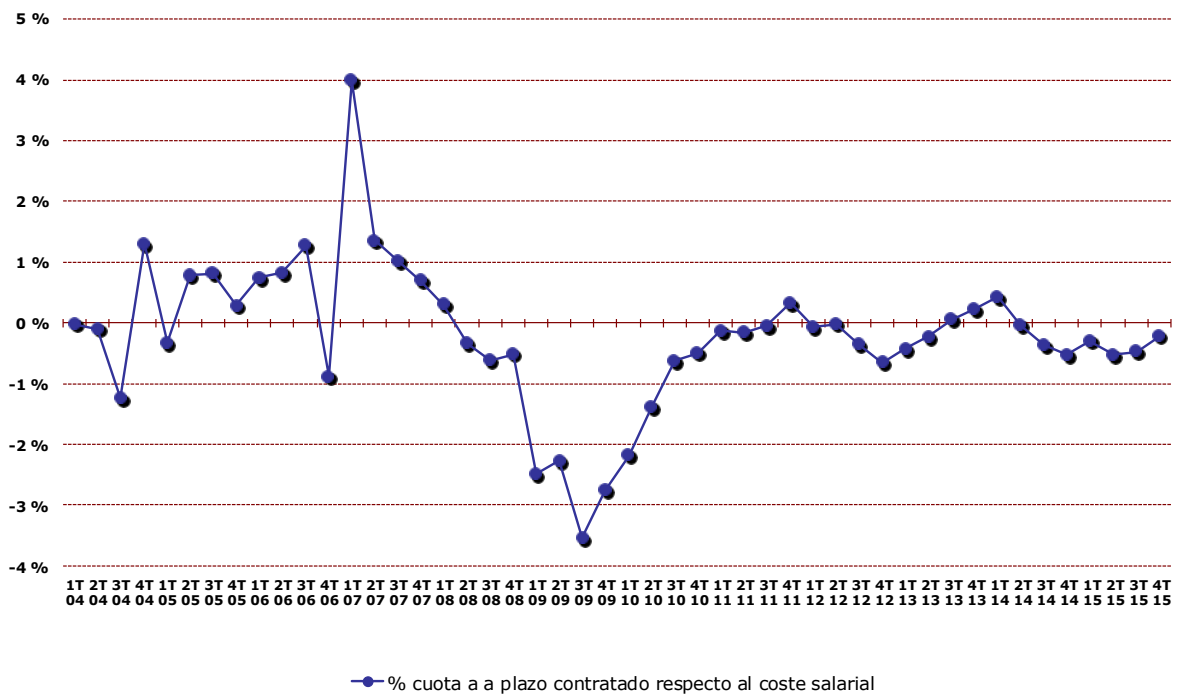
Con carácter general la evolución de los indicadores de accesibilidad se está caracterizando por la estabilidad durante los últimos trimestres, dando lugar, en todo caso, a ligeras mejoras en el comportamiento de los

indicadores. Los resultados del último trimestre han producido un ligero deterioro, pero nada hacer prever que en próximos trimestres se vayan a producir alteraciones significativas en un sentido u otro. Las variables con incidencia en su comportamiento están presentando efectos contrapuestos, generando saldos netos prácticamente nulos.

**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**



En este sentido, previsiblemente los tipos de interés seguirán siendo la variable que con mayor fuerza actúe en sentido positivo, dando lugar a descensos durante los próximos trimestres como consecuencia de la reducción de diferenciales aplicados sobre los tipos de interés. Los salarios también están presentando un comportamiento favorable, aunque de muy escasa cuantía, siendo previsible una continuidad en sus resultados.

Por el lado negativo, la variable que con mayor intensidad afectará a los indicadores de accesibilidad, tal y como viene ocurriendo durante los últimos trimestres, será el endeudamiento hipotecario por vivienda, que previsiblemente seguirá creciendo como consecuencia del alza en el precio de la vivienda y, fundamentalmente, la reactivación del crédito hipotecario. También está afectando negativamente a la accesibilidad la reducción de los plazos de contratación durante los últimos trimestres que, sin embargo, dado su escaso recorrido, proporciona un efecto negativo muy reducido.

El saldo neto previsible para los próximos trimestres, tal y como viene ocurriendo durante los últimos trimestres, será de mínimas variaciones, es decir, una estabilidad de los indicadores de accesibilidad.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2015	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	2,58 %	454,62	26,56 %	2,81 %	452,19	26,41 %
ARAGON	2,47 %	481,07	26,43 %	2,71 %	466,12	25,61 %
ASTURIAS	2,25 %	413,52	22,25 %	2,64 %	452,72	24,36 %
BALEARES	2,43 %	651,34	36,56 %	2,70 %	666,83	37,42 %
CANARIAS	2,57 %	490,19	30,81 %	2,92 %	473,54	29,77 %
CANTABRIA	2,19 %	482,34	27,93 %	2,45 %	484,27	28,04 %
CASTILLA Y LEON	2,40 %	425,33	25,06 %	2,61 %	426,16	25,11 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,39 %	377,80	22,50 %	2,69 %	377,46	22,48 %
CATALUÑA	2,56 %	593,73	29,64 %	2,78 %	605,60	30,24 %
COM. MADRID	2,30 %	778,99	34,14 %	2,61 %	781,24	34,24 %
COM. VALENCIANA	2,54 %	406,87	24,51 %	2,77 %	416,03	25,06 %
EXTREMADURA	2,51 %	331,96	21,35 %	2,76 %	336,02	21,61 %
GALICIA	2,50 %	463,07	28,11 %	2,73 %	454,61	27,60 %
LA RIOJA	2,33 %	394,08	22,20 %	2,53 %	391,87	22,07 %
MURCIA	2,63 %	474,48	28,00 %	2,85 %	421,06	24,85 %
NAVARRA	2,43 %	502,04	25,36 %	2,76 %	495,52	25,03 %
PAIS VASCO	2,61 %	660,10	29,60 %	2,59 %	619,20	27,77 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,49 %</b>	<b>535,83</b>	<b>28,29 %</b>	<b>2,73 %</b>	<b>537,27</b>	<b>28,37 %</b>



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2015	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCIA	1,31%	0,37 %	-5,29%	-1,70 %
ARAGON	5,13%	1,19 %	-6,34%	-2,25 %
ASTURIAS	-3,21%	-0,77 %	-8,59%	-2,33 %
BALEARES	-7,50%	-3,13 %	-4,09%	-2,64 %
CANARIAS	1,56%	0,40 %	9,02%	1,96 %
CANTABRIA	2,53%	0,67 %	-4,50%	-1,43 %
CASTILLA Y LEON	3,81%	0,79 %	-8,30%	-2,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,98%	0,38 %	-4,99%	-0,63 %
CATALUÑA	2,03%	0,53 %	-3,05%	-1,01 %
COM. MADRID	-2,12%	-0,83 %	-11,94%	-5,19 %
COM. VALENCIANA	-2,04%	-0,62 %	-4,76%	-1,27 %
EXTREMADURA	1,10%	0,27 %	-4,97%	-1,24 %
GALICIA	3,39%	0,92 %	-2,36%	-0,51 %
LA RIOJA	3,44%	0,60 %	-21,94%	-6,57 %
MURCIA	16,16%	3,85 %	7,85%	1,60 %
NAVARRA	9,67%	2,26 %	-12,24%	-3,62 %
PAIS VASCO	13,19%	3,51 %	-2,37%	-0,56 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,75%</b>	<b>0,17 %</b>	<b>-4,57%</b>	<b>-1,53 %</b>

## 2.12. Impagos hipotecarios

### 2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

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

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca del cuarto trimestre ha sido de 14.179, incrementándose en 2.734 con respecto al trimestre precedente. A pesar de este importante incremento, es el tercer menor resultado de los últimos ocho trimestres, tal y como muestra el gráfico de evolución.

Con respecto al cuarto trimestre de 2014 el descenso interanual ha sido del -22,10% ya que en dicho periodo se registraron 18.201 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

La consecución de dos años completos de resultados muestra claramente el componente estacional de los resultados del tercer trimestre en la medida que tanto en 2014 como en 2015 dicho trimestre ha presentado importantes reducciones.

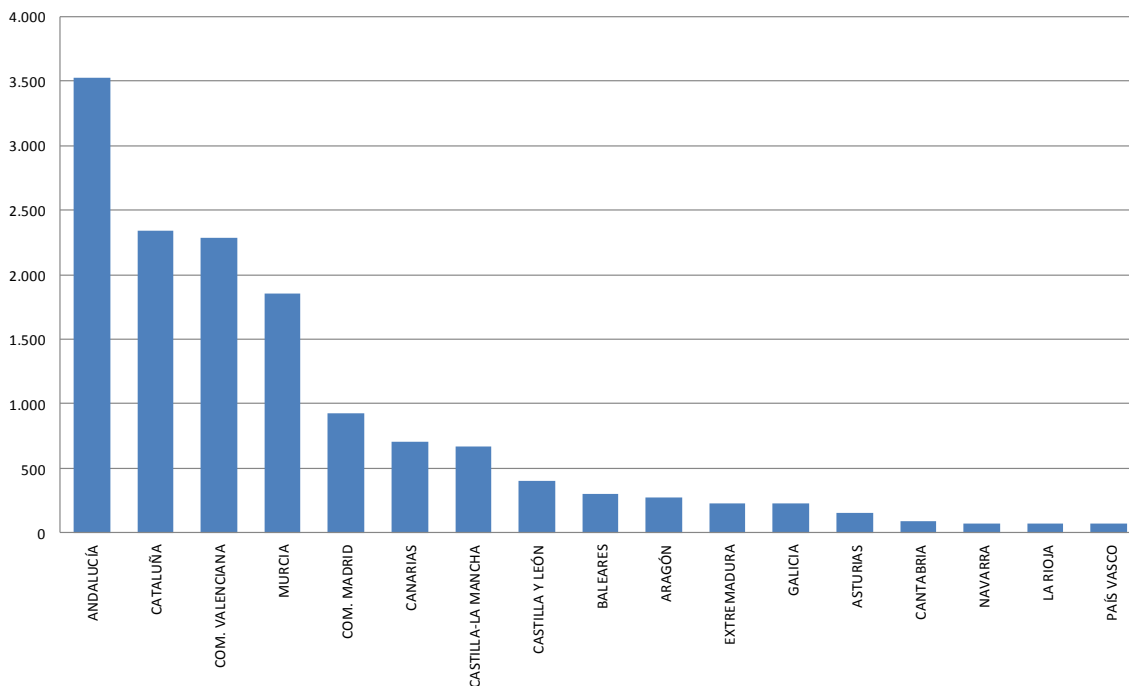
Por tanto, al margen del componente estacional, la tendencia observada es claramente descendiente, dando lugar a una progresiva reducción del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Los datos anualizados constatan esta tendencia, habiendo cerrado 2015 con 60.119 certificaciones, frente a las 69.023 de 2014, dando lugar a un descenso del -12,90%.

Los resultados del cuarto trimestre desagregados por comunidades autónomas y con una ordenación de mayor a menor puede observarse en la siguiente tabla.

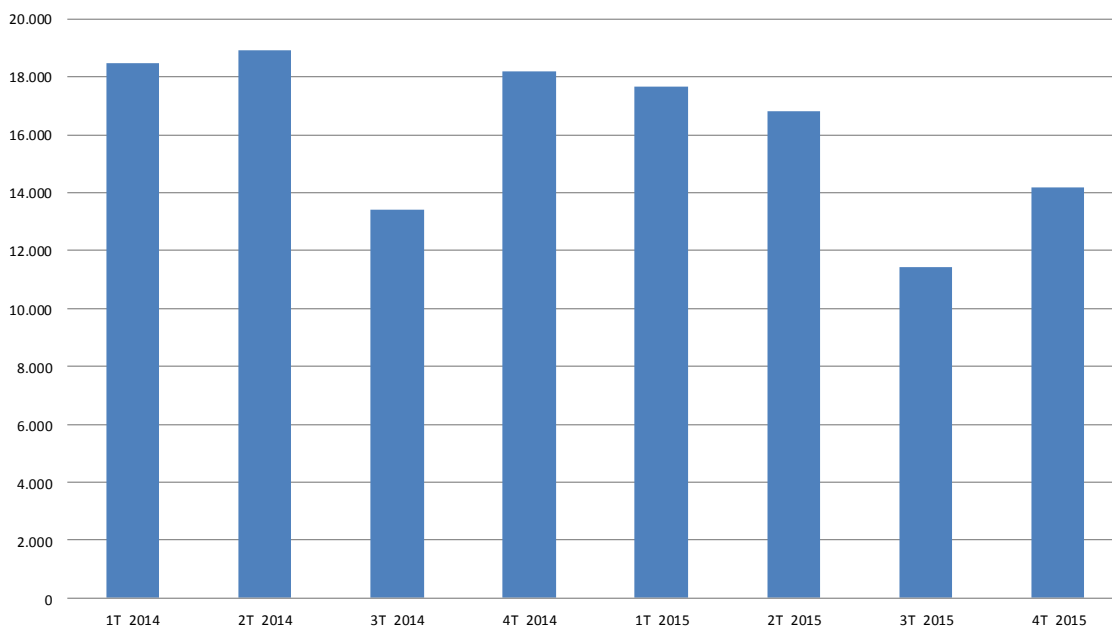
<b>Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 4T 2015</b>	
<b>CCAA</b>	<b>Número</b>
ANDALUCÍA	3.527
CATALUÑA	2.342
COM. VALENCIANA	2.285
MURCIA	1.849
COM. MADRID	921
CANARIAS	707
CASTILLA-LA MANCHA	670
CASTILLA Y LEÓN	401
BALEARES	303
ARAGÓN	275
EXTREMADURA	228
GALICIA	225
ASTURIAS	151
CANTABRIA	91
NAVARRA	72
LA RIOJA	66
PAÍS VASCO	66
<b>NACIONAL</b>	<b>14.179</b>

Andalucía se mantiene como la comunidad autónoma con un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca con 3.527, seguida de Cataluña con 2.342, desbancando a Comunidad Valenciana de la segunda posición con respecto al trimestre pasado, que en esta ocasión alcanza las 2.285. Al cuarto lugar asciende Murcia con 1.849, desbancando a Comunidad de Madrid, que alcanza las 921 certificaciones. En las siguientes posiciones se mantienen Canarias (707) y Castilla-La Mancha (670). El resto de comunidades autónomas se quedan por debajo de las 500 certificaciones trimestrales. Por el contrario, el menor número de certificaciones, por debajo de las 100 trimestrales, se ha alcanzado en País Vasco (66), La Rioja (66), Navarra (72) y Cantabria (91).

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 4º trimestre 2015



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



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

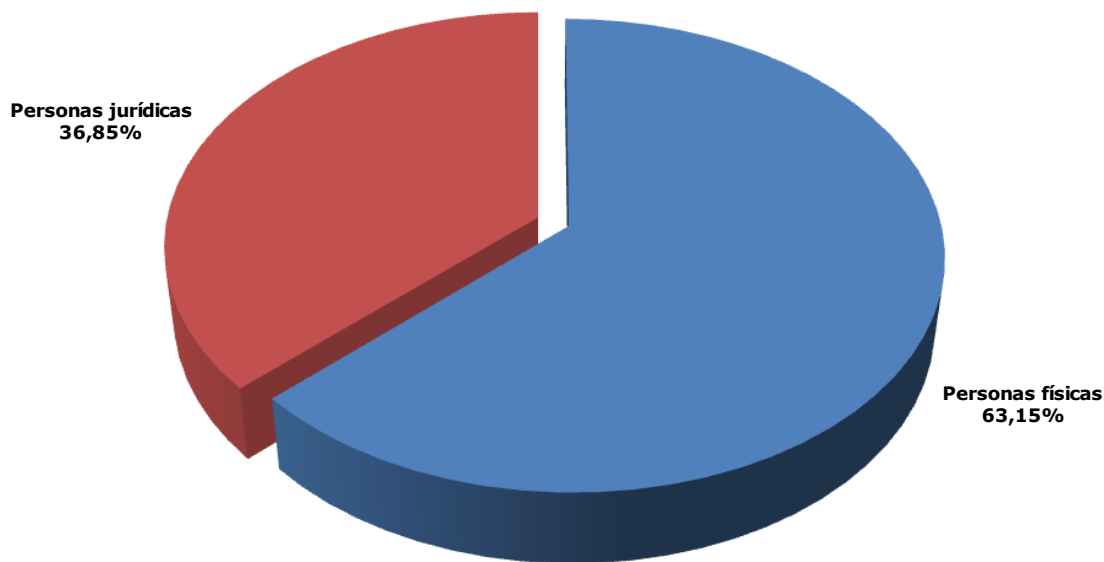
La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, presenta los siguientes resultados para el cuarto trimestre del año 2015.

<b>Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2015</b>		
	<b>Personas físicas</b>	<b>Personas jurídicas</b>
<b>NACIONAL</b>	<b>63,15%</b>	<b>36,85%</b>

El peso de personas físicas ha sido del 63,15%, frente al 36,85% de personas jurídicas. Estos resultados han supuesto un incremento de 2,11 pp en personas jurídicas, dando lugar al correspondiente descenso en personas físicas. En el tercer trimestre el peso de personas físicas había alcanzado el máximo de la serie histórica con un 65,26%.

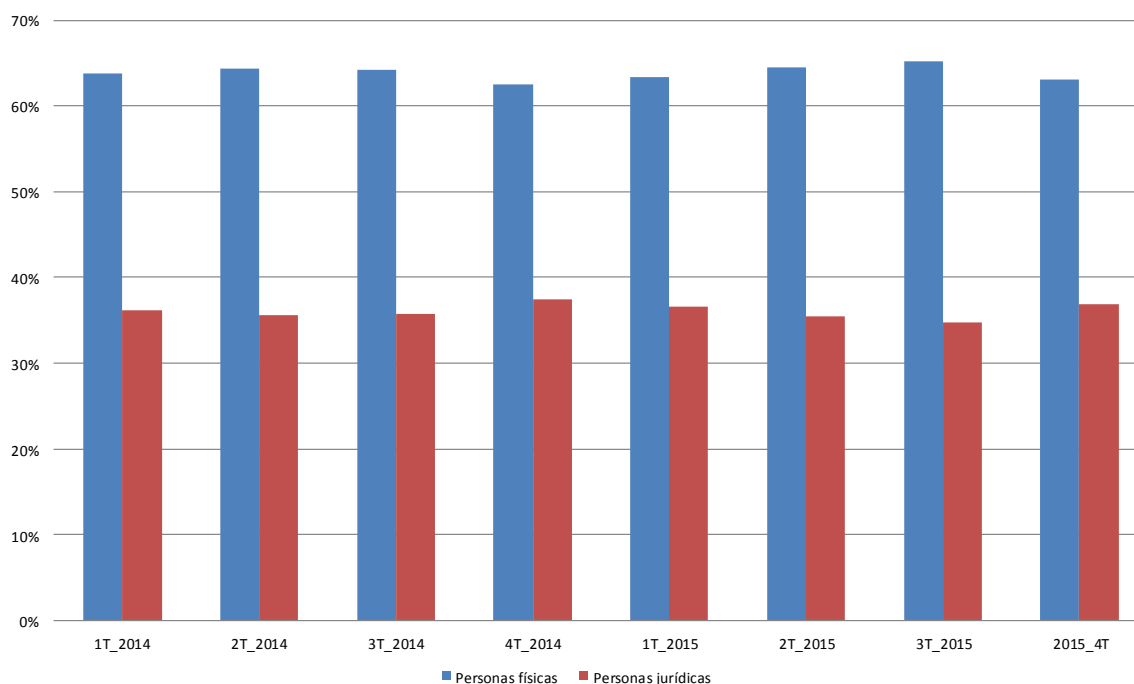
Este resultado supone un cambio de tendencia por lo que respecta a la evolución de resultados, en la medida que se venía incrementando trimestre tras trimestre el peso de personas físicas, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución. De hecho la tasa de variación interanual recoge un incremento de 0,62 pp en el peso de personas físicas.

**Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 4º trimestre 2015**



Tras ocho trimestres de presentación de resultados el comportamiento de esta variable se observa relativamente estable, sin una clara tendencia, dando lugar a pesos relativos en personas físicas normalmente entre el 63% y el 65%, y en personas jurídicas entre el 35% y el 37%. De momento esta estructura de resultados es la que se mantiene de forma estable.

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



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

La distribución entre nacionales y extranjeros sigue marcando una clara tendencia hacia la reducción del peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Tal y como se viene indicando a lo largo de los últimos trimestres, con el distanciamiento temporal con respecto al ciclo alcista, el peso de nacionalidades especialmente activas en dicho periodo, se va reduciendo en términos absolutos en el número de certificaciones.

En el cuarto trimestre del año el peso de nacionales en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha sido del 92,25%, frente al 7,75% de extranjeros, que supone el mínimo de la serie histórica. En el tercer trimestre el peso de extranjeros fue del 8,04%, por lo que se ha contado con un descenso intertrimestral de -0,29 pp.

Con respecto al mismo trimestre de 2014 el descenso ha sido de 1,90 pp, lo que constituye una intensa tendencia descendente. El máximo de la serie histórica se alcanzó en el segundo trimestre de 2014 con 11,58 pp, por lo que se acumula una reducción con respecto a dicho máximo de 3,83 pp. Sin duda cifras que muestran muy claramente la evolución en el comportamiento de esta variable por lo que respecta a la distinción entre nacionales y extranjeros.

Atendiendo a la desagregación de extranjeros según nacionalidad, tal y como venimos indicando trimestre tras trimestre, lo más destacado es la correlación existente entre las nacionalidades que vienen encabezando esta clasificación con las nacionalidades que a lo largo del ciclo alcista encabezaron el número de compraventas de vivienda.

De este modo, ecuatorianos siguen ocupando la primera posición, al igual que el resto de trimestres de presentación de resultados, en esta ocasión con un peso del 14,25%, por encima del 13,94% del tercer trimestre. A pesar de este mayor peso, se trata de cuantías por debajo de las que ha venido ocupando la mayor parte de trimestres, alcanzando el máximo el primer trimestre de 2014 con un 19,73%.

En segundo lugar se mantienen marroquíes, con un 11,97%, aumentando igualmente su peso relativo, que en el tercer trimestre fue del 10,74%. Al igual que ecuatorianos, a pesar de haber aumentado su peso con

respecto al trimestre precedente, se encuentran por debajo de cuantías obtenidas en trimestres recientes (14,30% en primer trimestre de 2015).

Estas dos primeras nacionalidades, en la actualidad, su presencia en la compra de vivienda por extranjeros en España es muy residual. Concretamente, marroquíes ocupa la decimoprimer posición en el ranking con el 2,44% de la compra de vivienda por extranjeros, mientras que ecuatorianos están fuera del ranking de diecinueve primeras nacionalidades. Sin embargo, ambas estaban dentro del grupo de cabeza de compra de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista.

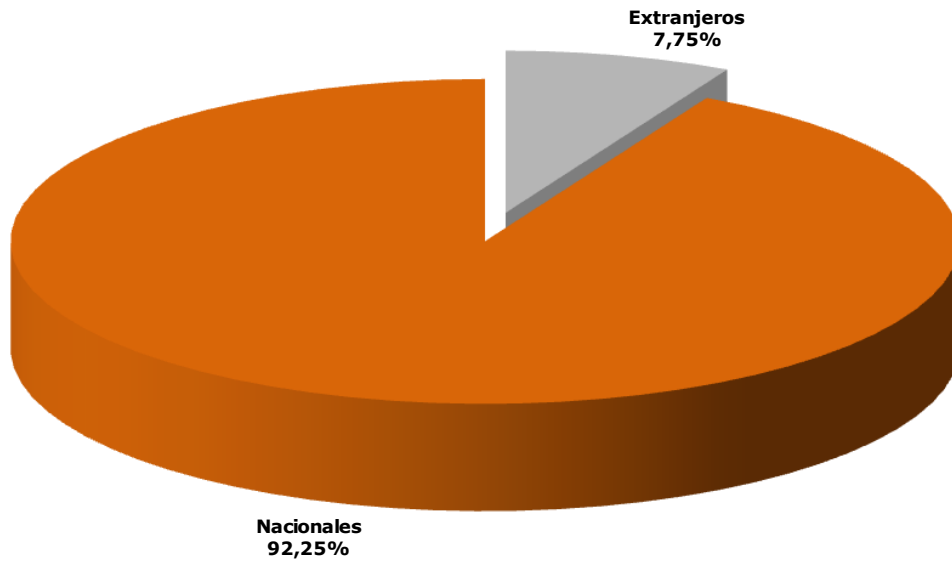
<b>Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 4T 2015</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>%</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Ecuador	1,10%	14,25%
Marruecos	0,93%	11,97%
Reino Unido	0,81%	10,45%
Rumanía	0,57%	7,31%
Colombia	0,43%	5,60%
Gambia	0,14%	1,80%
Pakistán	0,13%	1,71%
Italia	0,13%	1,71%
Argentina	0,13%	1,71%
Ucrania	0,13%	1,61%
Alemania	0,10%	1,33%
Perú	0,10%	1,33%
Nigeria	0,10%	1,23%
Rusia	0,09%	1,14%
India	0,09%	1,14%
Irlanda	0,09%	1,14%
Senegal	0,09%	1,14%
China	0,07%	0,95%
República Dominicana	0,07%	0,85%
Resto	2,45%	31,63%
<b>Extranjeros</b>	<b>7,75%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>92,25%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

La tercera posición la ocupan británicos con el 10,45%, dando lugar igualmente a un crecimiento con respecto al tercer trimestre (9,49%). Los británicos han encabezado la compra de vivienda por extranjeros desde la creación de la serie estadística. Por tanto, resulta normal que ocupen un puesto destacado en esta clasificación.

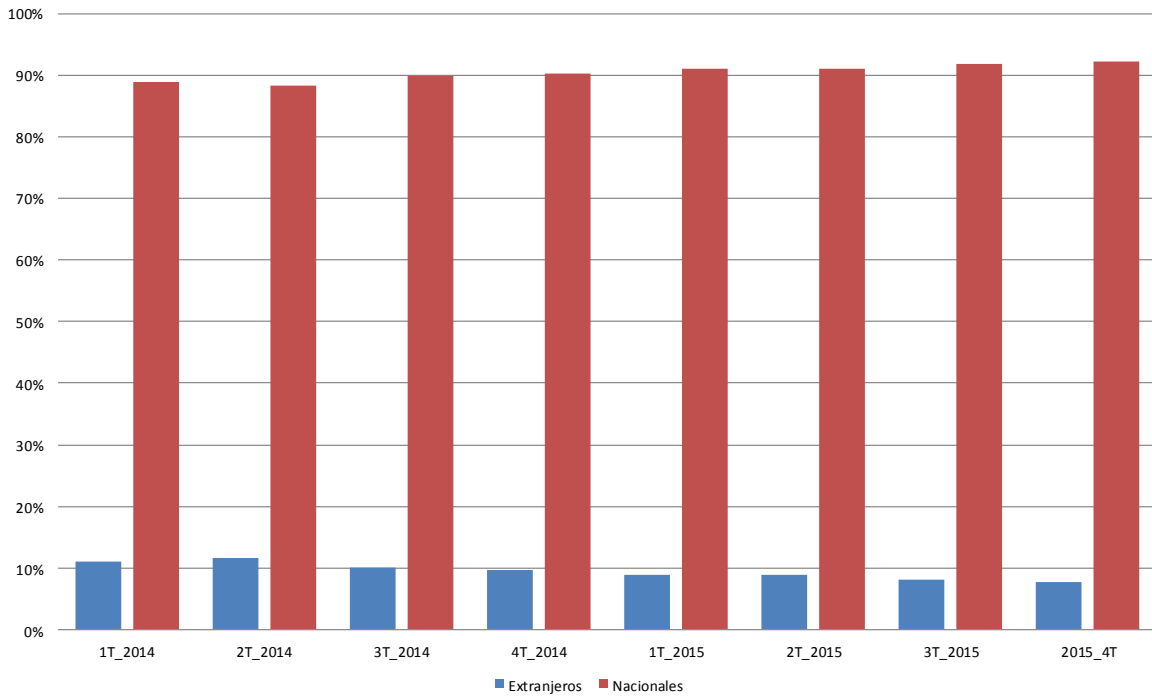
El resto de nacionalidades presentan pesos por debajo del 10%, ocupando la cuarta posición rumanos con el 7,31% (5,83% el pasado trimestres). Esta nacionalidad viene presentando posiciones destacadas en la compra de vivienda en España por extranjeros. A lo largo del ciclo alcista se encontraba dentro del grupo de cabeza, descendiendo posiciones en los últimos años, pero dentro de una posición relativamente activa (octava posición con el 3,81% el último trimestre).

En quinta posición se encuentran colombianos con el 5,60% (4,11% en el tercer trimestre). El resto de nacionalidades presentan cuantías por debajo del 2%.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad  
4º trimestre 2015



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



## 2.12.2. Daciones en pago

### 2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

En el caso de las daciones en pago la tendencia es claramente descendente. Trimestre tras trimestre van descendiendo el número de daciones en pago. Concretamente, en el cuarto trimestre del año se han registrado 2.227, lo que supone un descenso de 602 con respecto al trimestre precedente, más de un 20%. El año 2015 ha registrado un total de 12.614 daciones en pago.

En cuatro trimestres de presentación de resultados el descenso ha sido constante, pasando de las 4.041 del primer trimestre a las 2.227 actuales, es decir, las daciones en pago del cuarto trimestre se han quedado en poco más del 55% de las alcanzadas el primer trimestre.

La mayoría de las comunidades autónomas vienen reduciendo el número de daciones en pago, generalizándose la tendencia descendente desde un punto de vista territorial.

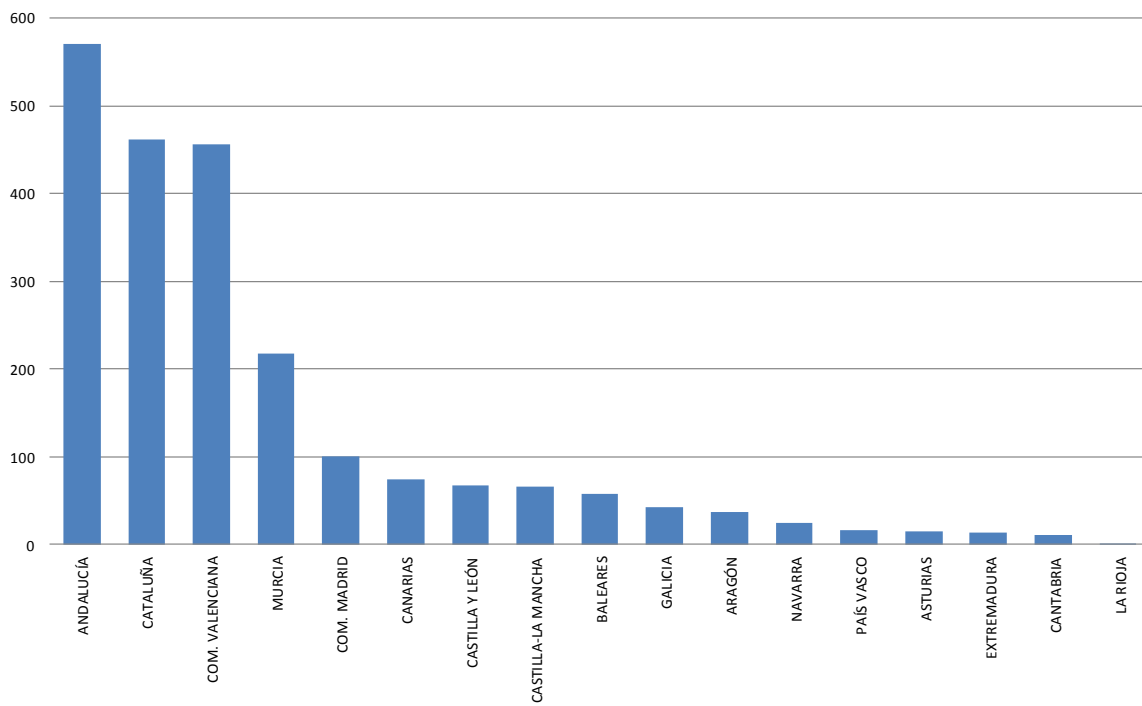
En esta ocasión el mayor número de daciones en pago se alcanza en Andalucía con 570 (638 el pasado trimestre), desbancando a Cataluña, que encabezaba la clasificación el pasado trimestre con 780, habiendo pasado en el cuarto trimestre a 461. En tercer lugar se mantiene la Comunidad Valenciana con 456, siendo una de las pocas que presenta un incremento intertrimestral (442 el pasado trimestre), pero por debajo de los dos primeros trimestres del año. Estas tres comunidades autónomas alcanzan el 66,77% del total de daciones en pago.

<b>Número de daciones en pago. Trimestral 4T 2015</b>	
<b>CCAA</b>	<b>Número</b>
ANDALUCÍA	570
CATALUÑA	461
COM. VALENCIANA	456
MURCIA	218
COM. MADRID	100
CANARIAS	74
CASTILLA Y LEÓN	67
CASTILLA-LA MANCHA	66
BALEARES	57
GALICIA	42
ARAGÓN	37
NAVARRA	24
PAÍS VASCO	16
ASTURIAS	15
EXTREMADURA	13
CANTABRIA	10
LA RIOJA	1
<b>NACIONAL</b>	<b>2.227</b>

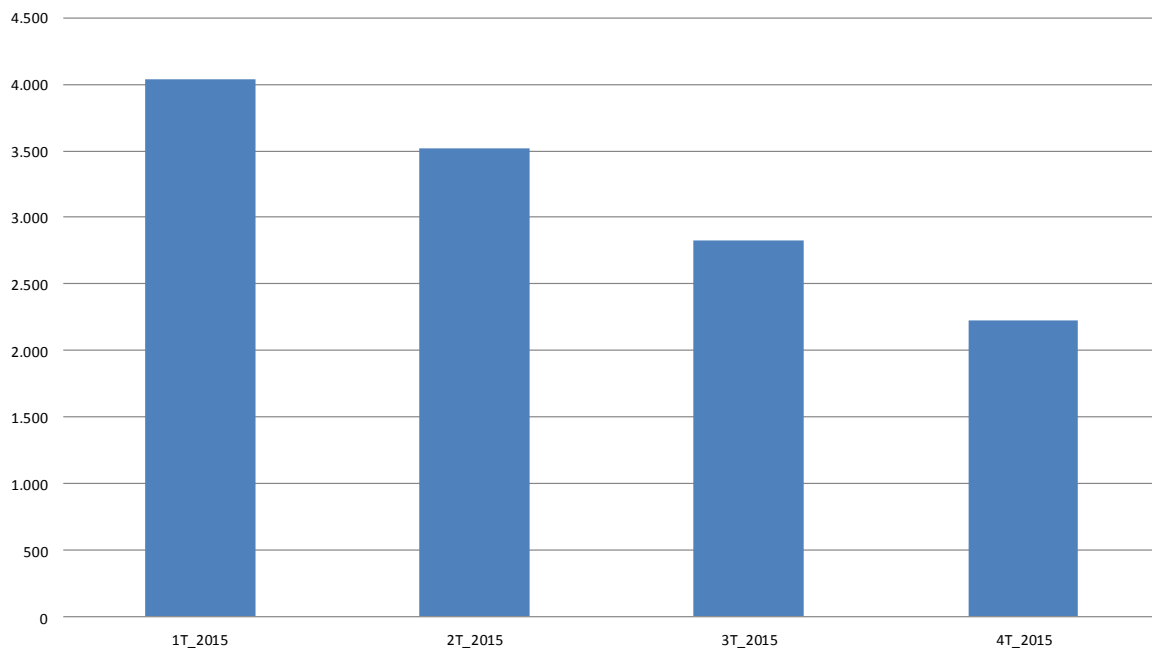
El resto de comunidades presentan un número de daciones en pago mucho más reducido, encabezadas por Murcia con 218 (205 el pasado trimestre), seguida de Comunidad de Madrid con 100 (138), Canarias con 74 (118) y Castilla y León con 67 (68).



Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 4º trimestre 2015



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



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

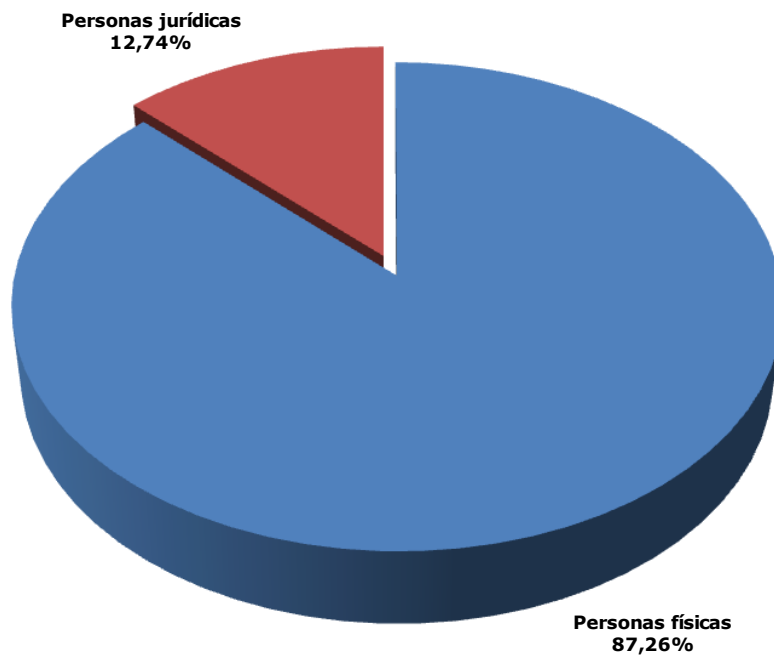
La distribución de las daciones en pago entre personas físicas y jurídicas ha contado con una reducción notable en cuanto al peso de personas jurídicas durante el cuarto trimestre del año, alcanzando el 12,74%, 4,47 pp por debajo de los resultados del tercer trimestre y 13,17 pp por debajo de los resultados del segundo trimestre. Es decir, en apenas seis meses el peso relativo se ha reducido a prácticamente la mitad.

La comparación de pesos con el apartado de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca constata que el peso de personas jurídicas en daciones en pago es mucho más bajo que en número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

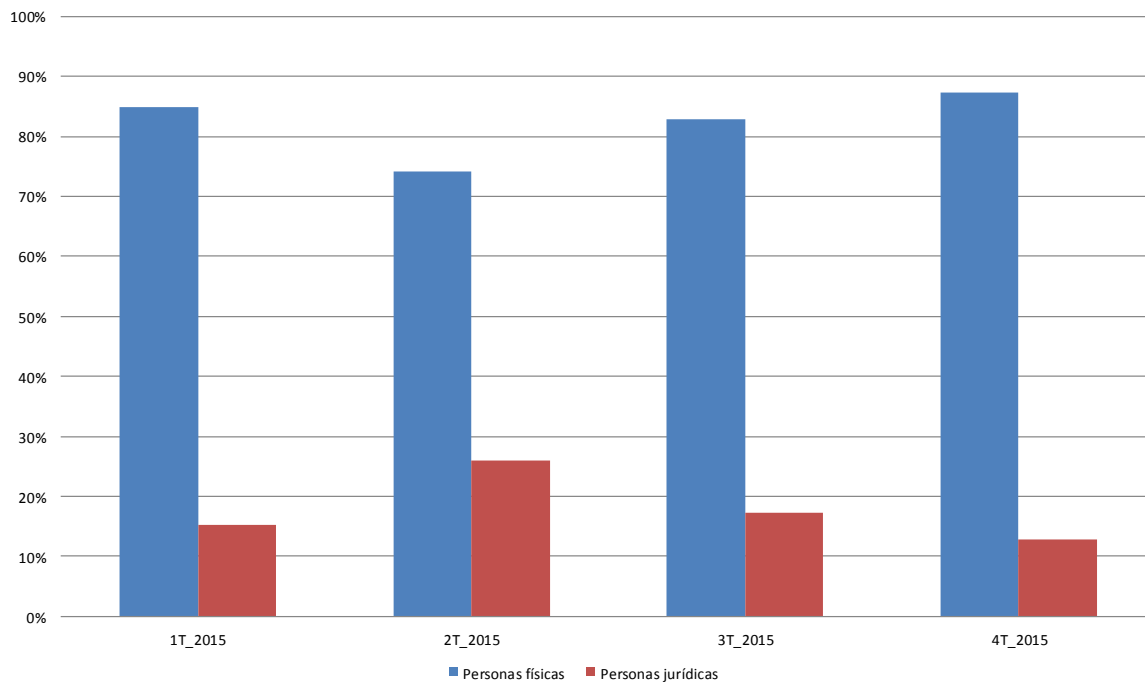
El gráfico de evolución muestra claramente la evolución de resultados, observándose la tendencia descendente durante los últimos trimestres. En todo caso, esta variable presenta un elevado grado de aleatoriedad, por lo que habrá que esperar a los resultados de los siguientes trimestres para constatar si esta tendencia se consolida o es coyuntural.

<b>Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2015</b>		
	<b>Personas físicas</b>	<b>Personas jurídicas</b>
<b>NACIONAL</b>	<b>87,26%</b>	<b>12,74%</b>

Distribución de daciones en pago según titularidad. 4º trimestre 2015



## Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



## 2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

En el caso de las daciones en pago, a diferencia de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, el peso de extranjeros se está incrementando trimestre tras trimestre. Concretamente, en el cuarto trimestre del año el 13,58% de las daciones en pago han correspondido a extranjeros, frente al 86,42% de nacionales.

En el tercer trimestre el peso de extranjeros fue del 13,49% y en el primer trimestre del 11,93%. Las diferencias no son muy elevadas pero, tal y como muestra el gráfico de evolución, el peso de extranjeros en las daciones en pago es cada vez mayor.

La distinta tendencia con respecto al comportamiento en número de certificaciones, constata que en el caso de los extranjeros es más fácil acabar en una situación de dación en pago que los nacionales.

Atendiendo a la clasificación por nacionalidades, las cinco primeras nacionalidades son las mismas que encabezan el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y en el mismo orden, por tanto, las conclusiones con respecto a la justificación de su presencia en el ranking ya han sido descritas en dicho apartado.

La primera y segunda posición la ocupan ecuatorianos y marroquíes, en ambos casos con un 11,99%. En ambos casos se presenta una tendencia claramente descendente, no sólo porque también en ambos casos presentaron el pasado trimestre una tasa superior (14,79%), sino por las elevadas cuantías alcanzadas en trimestres precedentes. En el primer trimestre de 2015 marroquíes alcanzaron el 19,02% y ecuatorianos el 18,59%. Por tanto, son nacionalidades que intensamente están reduciendo su peso en el número de daciones en pago.

La tercera posición está ocupada por británicos con el 9,25%, en este caso aumentando con respecto al tercer trimestre (7,95%), así como con respecto a trimestres precedentes (3,85% el primer trimestre). Al ser una nacionalidad que constantemente ha encabezado la compra de vivienda en España es normal que, conforme otras nacionalidades, con una notable tendencia descendente en compra de vivienda, vayan minorando su presencia en daciones en pago, en el caso de británicos se vaya incrementando.

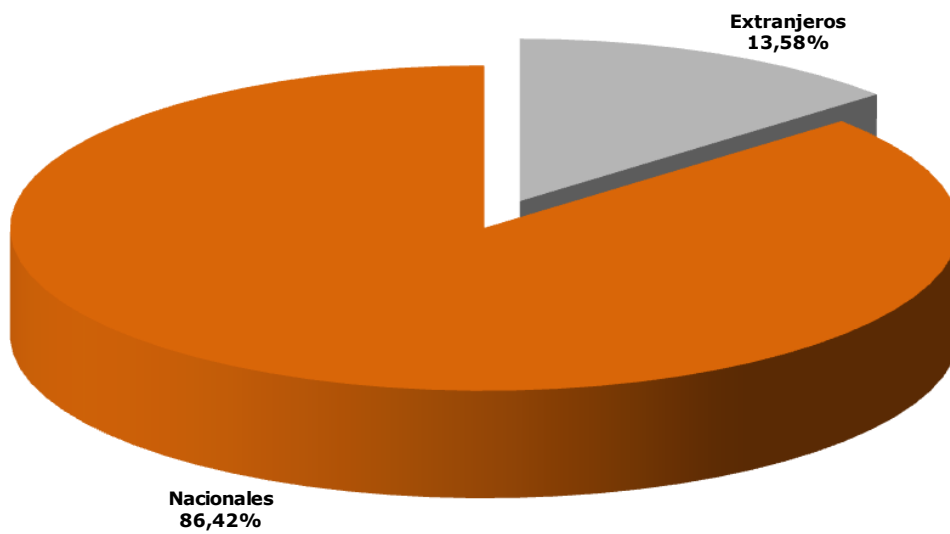
En cuarto lugar se encuentran rumanos con el 8,90%, aumentando con respecto al tercer trimestre (6,30%), pero por debajo de otros trimestres. Está nacionalidad, como se ha indicado, ha mantenido siempre una presencia especialmente activa en el mercado inmobiliario español.

La quinta posición está ocupada por colombianos con el 6,51%, también por encima de los resultados del tercer trimestre (5,48%) y de los presentados el resto de trimestres. El resto de nacionalidades presentan pesos por debajo del 5%.

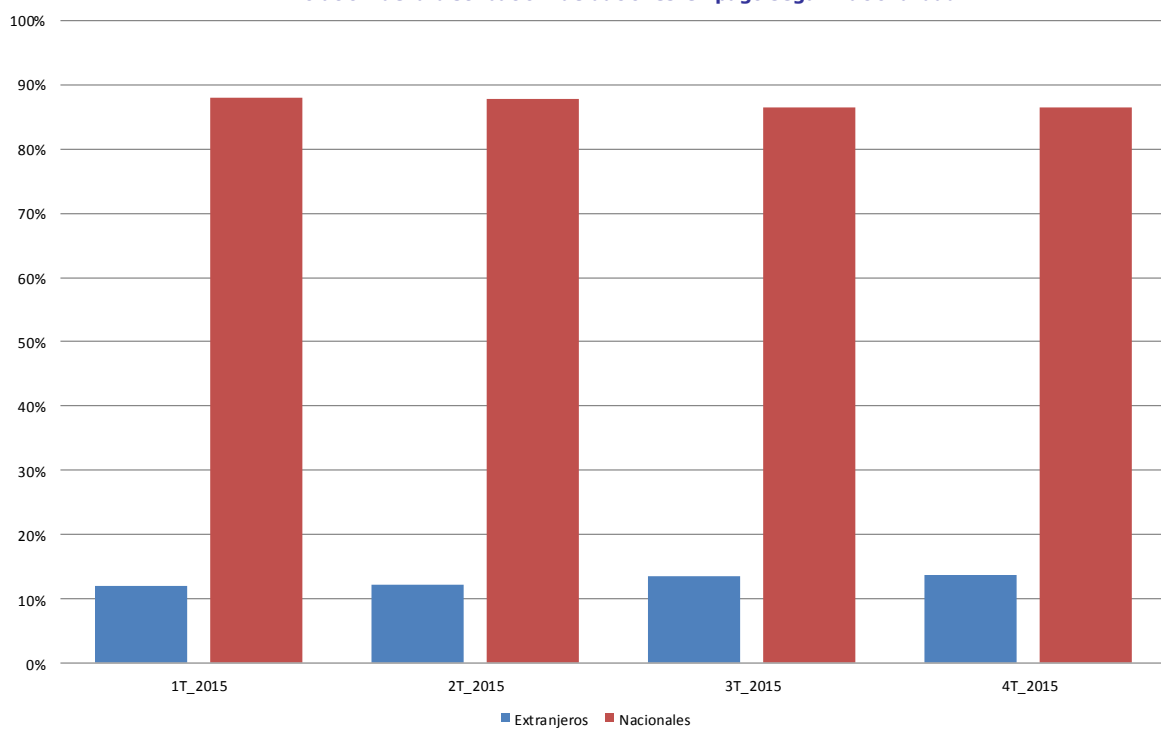
<b>Distribución de daciones en pago según nacionalidad, Trimestral 4T 2015</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>%</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Ecuador	1,63%	11,99%
Marruecos	1,63%	11,99%
Reino Unido	1,26%	9,25%
Rumanía	1,21%	8,90%
Colombia	0,88%	6,51%
Senegal	0,47%	3,42%
Ucrania	0,33%	2,40%
Argentina	0,28%	2,05%
Perú	0,28%	2,05%
Mali	0,23%	1,71%
Italia	0,19%	1,37%
Rusia	0,19%	1,37%
Bulgaria	0,19%	1,37%
Gambia	0,14%	1,03%
Francia	0,14%	1,03%
Guinea	0,14%	1,03%
Brasil	0,09%	0,68%
Ghana	0,09%	0,68%
Irlanda	0,09%	0,68%
Resto	4,12%	30,49%
<b>Extranjeros</b>	<b>13,58%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>86,42%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

Al igual que en la ERI de trimestres anteriores, mantenemos el recordatorio de las nacionalidades que encabezaban la compra de vivienda durante el año 2006 (Anuario 2006 de la Estadística Registral Inmobiliaria: británicos 27,54%, ecuatorianos 11,74%, marroquíes 7,07%, rumanos 5,98% y colombianos 4,80%). Tal y como puede comprobarse son exactamente las mismas que actualmente encabezan el número de daciones en pago y el número de certificaciones de hipoteca por ejecución de hipoteca.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 4º trimestre 2015



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



## 3. Metodología

### 3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

#### Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Tamaño muestral**

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

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

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

### **Datos de referencia**

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

#### *Transmisiones*

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

#### *Fecha de inscripción en el registro*

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

#### *Naturaleza de la finca*

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

#### *Superficie*

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

#### *Importe del crédito hipotecario*

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

#### *Duración del crédito hipotecario*

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

#### *Entidad financiera*

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

#### *Tipos de interés*

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

#### *Indicadores externos*

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

### **Proceso de obtención y agregación de datos**

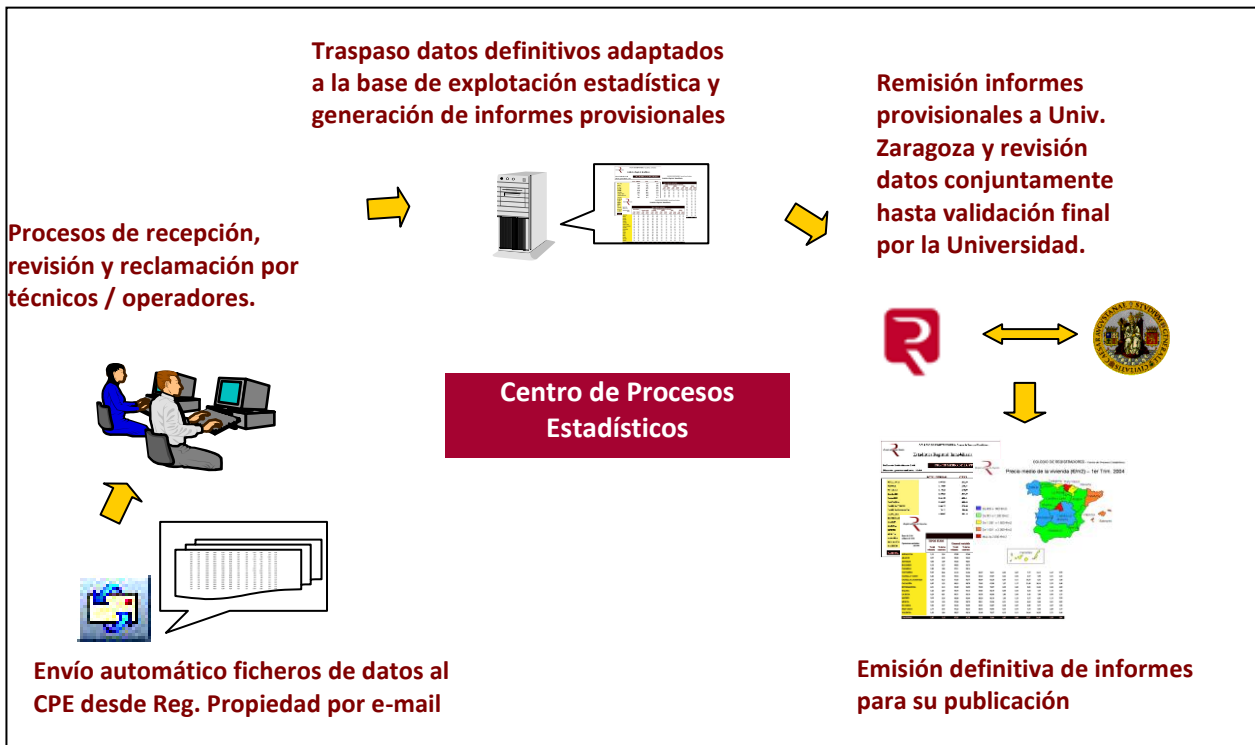
En el desarrollo del proceso de obtención y agregación de datos se producen tres niveles distintos de filtrado de la información que se obtiene.

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

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

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





## 3.2. Informes

### 3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

Muestra el comportamiento del precio de la vivienda con un procedimiento basado en la metodología de ventas repetidas propuesta por Case y Shiller (1987<sup>1</sup>, 1989<sup>2</sup>).

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

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

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

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

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

#### Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

### **Nacionalidad en las compras de vivienda registradas**

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

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

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

### **Distribución de compraventas de vivienda**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m<sup>2</sup>) 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 Salariales<sup>3</sup> y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social<sup>4</sup>.

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

### **Impagos hipotecarios**

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

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

---

<sup>3</sup> 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.

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2. Informes disponibles anualmente

#### Superficie media de vivienda registrada (m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup>, entre 40 y 60 m<sup>2</sup>, entre 60 y 80 m<sup>2</sup>, y más de 80 m<sup>2</sup>, 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.