

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

4º trimestre
2016



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

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

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

<http://www.gamerin.es>

Febrero de 2017

Publicación trimestral nº 51

4º TRIMESTRE 2016**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

| | |
|---|-----------|
| 1. Resumen ejecutivo | 3 |
| 2. Resultados | 6 |
| 2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) | 6 |
| 2.2. Número de compraventas de vivienda registradas | 8 |
| 2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas | 19 |
| 2.4. Distribución de compraventas de vivienda | 23 |
| 2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria | 27 |
| 2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado | 31 |
| 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 | 39 |
| 2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda | 41 |
| 2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda | 47 |
| 2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial | 51 |
| 2.12. Impagos hipotecarios | 57 |
| 3. Metodología | 70 |
| 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 2016 (publicación trimestral número 51).

El precio de la vivienda ha continuado su moderado ritmo ascendente a lo largo del último trimestre, dando lugar a un incremento trimestral del 1,85% en el IPVVR, acumulando para el conjunto del año 2016 un crecimiento del 5,67%. Con respecto a los máximos, alcanzados en 2007, el IPVVR acumula un descenso ligeramente superior al -25%. Por el contrario, con respecto a los recientes mínimos de 2014 se acumula un incremento del 13,32%.

Por segundo trimestre consecutivo desciende el número de compraventas de vivienda, alcanzando las 93.423, frente a las más de 100.000 de los dos trimestres precedentes. El descenso intertrimestral ha sido del -9,35%, registrándose 9.632 compraventas menos que en el tercer trimestre. A pesar de ello se trata del mejor resultado en un cuarto trimestre de los últimos siete años.

La vivienda usada ha registrado 77.351 compraventas, frente a las 16.072 en vivienda nueva, el segundo menor resultado de la serie histórica. Ambas modalidades han presentado descensos intertrimestrales (-9,50% y -8,59%, respectivamente). Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas registradas han sido Andalucía (18.149), Cataluña (15.729), Comunidad Valenciana (13.598) y Comunidad de Madrid (13.105). Entre estas cuatro comunidades autónomas alcanzan prácticamente el 65% del total de compraventas.

El año 2016 ha cerrado con más de 400.000 compraventas registradas (403.743), algo que no ocurría desde mediados de 2011. Veintidós trimestres después se han superado las 400.000 compraventas. Sin duda ha sido un excelente año por lo que respecta a las compraventas de vivienda. Con respecto a 2015 el incremento anual ha sido del 13,88%, habiéndose registrado 49.205 compraventas más en 2016. La vivienda nueva ha registrado 72.587 compraventas y la vivienda usada 331.156. Este resultado en vivienda usada es el más elevado de los últimos treinta y cuatro trimestres, debiendo retroceder hasta mediados de 2008 para superar dicha cuantía. La vivienda usada sigue configurándose como el principal protagonista del mercado de vivienda durante los últimos años. De hecho, el incremento interanual del 13,88% para el total general se desagrega en un incremento del 18,46% en las compraventas de vivienda usada y un descenso del -3,20% en las compraventas de vivienda nueva. Todas las comunidades autónomas han presentado aumentos interanuales, con tasas de crecimiento de dos dígitos en doce de ellas.

Treinta y siete provincias han registrado descensos intertrimestrales en el número de compraventas de vivienda. Las provincias con un mayor número de compraventas han sido Madrid (13.105), Barcelona (10.643), Alicante (6.919), Málaga (6.355) y Valencia (5.194). La distinción en vivienda nueva y usada ha proporcionado igualmente un predominio de las reducciones de compraventas, dando lugar a treinta y tres provincias con descensos en vivienda nueva y treinta y ocho en vivienda usada.

Sin embargo, los resultados interanuales vuelven a mostrar un notable contraste con los trimestrales, dando lugar a incrementos interanuales en la práctica totalidad (cuarenta y nueve). De hecho, en vivienda usada todas las provincias han presentado incrementos. Los mayores resultados han correspondido a las provincias de Madrid (58.752), Barcelona (46.415), Alicante (29.688), Málaga (26.436), Valencia (21.963), Baleares (13.811), Sevilla (12.900), Murcia (11.972), Las Palmas (11.272) y Cádiz (10.288).

El cuarto trimestre del año se ha cerrado con el mayor porcentaje de compra por extranjeros de 2016, con un 13,57% de las compras de vivienda, dando lugar al tercer mayor resultado trimestral de la serie histórica. En el cuarto trimestre algo menos de 12.700 compras de vivienda han correspondido a extranjeros, consolidando la notable fortaleza de la demanda extranjera, con tasas de dos dígitos en todos los trimestres de los tres últimos años.

El desglose por nacionalidades mantiene la tradicional estabilidad de las mismas, con ligeros cambios de posición. El aspecto más destacable es el descenso de la demanda británica, haciendo patente el "efecto Brexit". A pesar de seguir siendo la primera nacionalidad, en este trimestre con un 16,40% de las compras por extranjeros, acumula cuatro trimestres consecutivos con pérdida de peso relativo, concretamente desde el 23,95% del cuarto trimestre de 2015. Afortunadamente la fortaleza de la demanda extranjera ha permitido mantener las buenas cifras, a pesar de la reducción del principal demandante. Por lo que respecta al último trimestre, el resto de nacionalidades del grupo de cabeza han sido alemanes (9,16%), franceses (8,53%), suecos

(6,40%), belgas (6,25%) e italianos (5,72%). Para el conjunto del año 2016 el 13,25% de las compras han sido realizadas por extranjeros, lo que supone cerca de 53.000 compras de vivienda.

La vivienda usada ha consolidado su protagonismo en el mercado de vivienda español, alcanzando el 82,80% de las compraventas del cuarto trimestre, muy próximo al máximo histórico del pasado trimestre (82,94%). Las buenas perspectivas que la vivienda nueva mostró en el último trimestre de 2015 y el primero de 2016 se han ido desvaneciendo, dando lugar a nuevos mínimos históricos. En el último trimestre las compraventas de vivienda nueva registradas han representado el 17,20%, correspondiendo un 15,44% a vivienda nueva libre y un 1,76% a vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (90,90%), Cataluña (88,71%), Comunidad Valenciana (86,60%) y Castilla – La Mancha (85,11%). Por su parte, en vivienda nueva protegida, las mayores cuantías se han alcanzado en País Vasco (5,77%), Asturias (4,15%), Extremadura (3,36%), y Comunidad de Madrid (3,13%). La evolución interanual ha dado lugar a una mejora de 3,17 pp en el peso de compraventas de vivienda usada, con una reducción de -2,79 pp en vivienda nueva libre y de -0,38 pp en vivienda nueva protegida.

La fortaleza mostrada por los Bancos en la reactivación del mercado hipotecario, por lo que respecta a la concesión de nuevos créditos hipotecarios, se ha consolidado durante el cuarto trimestre, dando lugar a una nueva mejora de su posición relativa, alcanzando una cuota de mercado del 90,15%, frente al 9,85% de Otras entidades financieras. En la práctica totalidad de comunidades autónomas los Bancos han presentado la mayor cuota de mercado (dieciséis). La mayor cuota en Otras entidades financieras se ha alcanzado en Navarra (51,50%), La Rioja (30,54%), País Vasco (23,85%), Asturias (18,04%) y Castilla – La Mancha (16,76%). Con respecto al tercer trimestre los Bancos han ganado 0,46 pp de cuota de mercado que ha cedido Otras entidades financieras, dando continuidad a la tendencia de los últimos tres años. En el último año el incremento de cuota de mercado en Bancos ha sido de 1,70 pp.

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado ha mantenido el ritmo de crecimiento de los últimos trimestres, dando lugar a un incremento intertrimestral del 1,13%, situándose en los 1.160 €/m². Las comunidades autónomas con mayores cuantías han sido Comunidad de Madrid (1.670 €/m²), País Vasco (1.625 €/m²), Baleares (1.432 €/m²) y Cataluña (1.404 €/m²). Nueve comunidades autónomas han presentado resultados por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (626 €/m²), Castilla-La Mancha (686 €/m²) y Murcia (767 €/m²). Once de ellas han contado con incrementos intertrimestrales, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Baleares (7,35%), Comunidad Valenciana (5,31%) y Navarra (3,26%). El incremento interanual ha sido del 3,99%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda, a diferencia del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, ha presentado un descenso intertrimestral (-1,86%), situándose en los 112.173 €. Territorialmente también se ha producido un predominio de los descensos, con doce comunidades autónomas con tasas intertrimestrales negativas. Los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad de Madrid (174.166 €), Baleares (140.136 €), País Vasco (131.231 €) y Cataluña (129.318 €), mientras que los menores resultados han correspondido a Extremadura (70.775 €), Canarias (80.219 €) y Castilla y León (80.497 €). En doce comunidades autónomas el endeudamiento por vivienda ha sido inferior a los 100.000 €. El endeudamiento hipotecario medio de 2016 ha sido de 111.656 €, dando lugar a un incremento interanual del 2,01%. De hecho se acumulan once trimestres consecutivos con incrementos en las tasas interanuales.

Los tipos de interés de contratación inicial, por lo que respecta a sus cuantías, se han mantenido estables, alcanzando un resultado medio del 2,37%, muy próximo al obtenido en el resto de trimestres del año (2,38% tercer trimestre, 2,39% segundo y 2,38% primero). Las mayores cuantías medias se han alcanzado en Cataluña (2,51%), Murcia (2,47%), Canarias (2,44%) y Galicia (2,43%). En el extremo opuesto, con las condiciones más favorables, se encuentran Cantabria (2,08%), Navarra (2,12%) y País Vasco (2,13%). Con respecto al cuarto trimestre de 2015 el descenso interanual ha sido de -0,12 pp.

La contratación a tipo de interés fijo ha continuado su intensa escalada durante el cuarto trimestre, alcanzando un peso del 30,96% de los nuevos créditos hipotecarios, un nuevo máximo histórico. El 69,04% de contratación a tipo de interés variable ha utilizado prácticamente en su totalidad como índice de referencia el EURIBOR (67,72%). El año 2016 ha sido el año del cambio en las modalidades de contratación de los nuevos créditos hipotecarios. Comprobar el peso relativo de contratación a tipo de interés fijo en cada uno de sus trimestres permite constatar esta realidad: tercer trimestre 28,67%, segundo trimestre 20,56%, primer trimestre 9,83%. La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) presentan cuantías de contratación a tipo de interés fijo por encima del 20%, dando lugar a los mayores resultados en Murcia (47,72%), Baleares (47,35%), Cataluña (44,24%), Asturias (41,66%) y Comunidad Valenciana (41,49%). La evolución anual obtenida a través

de la comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2016 y el mismo trimestre de 2015 muestra como la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 22,15 pp, reduciéndose la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (-21,03 pp), IRPH (-0,75 pp) y Otros índices de referencia (-0,37 pp).

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha mantenido la estabilidad de resultados de los últimos trimestres. El plazo medio del cuarto trimestre ha sido de 278 meses (23 años y 2 meses), ligeramente por debajo de los 279 meses del tercer trimestre (descenso intertrimestral del -0,36%). Las comunidades autónomas con mayores cuantías han sido Comunidad de Madrid (316 meses; 26 años y 4 meses), Andalucía (287 meses; 23 años y 11 meses), Castilla – La Mancha (285 meses; 23 años y 9 meses) y País Vasco (280 meses; 23 años y 4 meses), mientras que los menores periodos medios han correspondido a Canarias 225 meses (18 años y 9 meses), La Rioja 257 meses (21 años y 5 meses) y Baleares con 258 meses (21 años y 6 meses). Once comunidades han presentado descensos intertrimestrales, destacando Canarias (-8,16%) y Asturias (-3,65%). Por el contrario, los mayores incrementos se han alcanzado en Comunidad de Madrid (3,61%), Cantabria (1,51%) y Navarra (0,73%). El año 2016 ha presentado un resultado medio similar al trimestral (277 meses, 23 años y 1 mes), con un incremento interanual del 1,09%.

Los indicadores de accesibilidad han retomado su favorable comportamiento, dando lugar a descensos en ambos casos, situando la cuota hipotecaria mensual media en los 524,74 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 27,60%. Estas cuantías suponen un descenso intertrimestral del -1,70% y de -0,45 pp, respectivamente. Esta reducción se debe a la disminución del endeudamiento hipotecario por vivienda (-1,86%) y la ligera disminución de los tipos de interés (-0,01 pp), habiendo actuado en sentido desfavorable el leve descenso de los salarios (-0,08%) y la reducción de los plazos de contratación (-0,36%). Las cuantías alcanzadas se sitúan muy próximas a los mínimos históricos trimestrales (512,83 €; 26,96% 1T 2016).

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (736,20 €), Baleares (697,20 €), Cataluña (615,56 €), País Vasco (595,17 €) y Navarra (469,70 €), habiendo alcanzado los menores resultados Extremadura (328,10 €), Castilla y León (379,04 €), Castilla-La Mancha (389,73 €) y La Rioja (409,49 €). Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las mayores cuantías se han alcanzado en Baleares (39,50%), Comunidad de Madrid (32,17%), Cataluña (30,55%), Canarias (27,89%) y Galicia (27,26%), presentando las condiciones más favorables Extremadura (20,94%), Castilla y León (21,91%), Asturias (22,46%) y Castilla – La Mancha (23,28%). En diez comunidades autónomas han descendido la cuota hipotecaria mensual media, y en nueve su porcentaje con respecto al coste salarial.

Los resultados interanuales han marcado nuevos mínimos históricos (últimos catorce años), con 522,64 € y un 27,49%. Con respecto a 2015 supone un descenso del 2,72% en la cuota hipotecaria y de -0,88 pp en el porcentaje con respecto al coste salarial.

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas durante el cuarto trimestre del año han sido 9.533. Esta cuantía supone un incremento del 24,14% con respecto al tercer trimestre del año (7.679 certificaciones). La estacionalidad de los cuartos trimestres justifica este incremento, dentro de una tendencia claramente descendente, de hecho es el segundo menor resultado trimestral de la serie histórica. Con respecto al cuarto trimestre de 2015 (14.179 certificaciones) se ha producido un descenso interanual del -32,77%, y con respecto al cuarto trimestre de 2014 (18.201 certificaciones) el descenso acumulado es del -47,62%. Las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones han sido Andalucía (2.796), Comunidad Valenciana (1.733), Cataluña (1.363) y Comunidad de Madrid (1.049). Entre estas cuatro comunidades autónomas alcanzan el 72,81% del total. El 61,91% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, frente al 38,09% de personas jurídicas, dando lugar a un mínimo y máximo histórico, respectivamente. El 7,42% ha correspondido a extranjeros (menor peso de la serie histórica), frente el 92,58% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido marroquíes (11,97%), ecuatorianos (11,53%), británicos (11,39%), rumanos (6,28%) y colombianos (5,40%).

El número de daciones en pago ha obtenido un nuevo mínimo histórico, con 1.507 en el cuarto trimestre, dando continuidad a su clara e intensa tendencia descendente. El descenso intertrimestral ha sido del -22,60% y el descenso interanual del -32,33%. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago han sido Cataluña (374), Andalucía (321), Comunidad Valenciana (285) y Murcia (118). Las tres primeras comunidades autónomas representan más del 65% del total. El 89,95% han correspondido a personas físicas, frente al 10,05% de personas jurídicas, dando lugar a nuevos máximos y mínimos históricos, respectivamente. El 13,09% de las daciones en pago han correspondido a extranjeros, frente al 86,91% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido marroquíes (17,53%), ecuatorianos (15,98%), británicos (12,37%), colombianos (6,70%) y rumanos (4,64%).

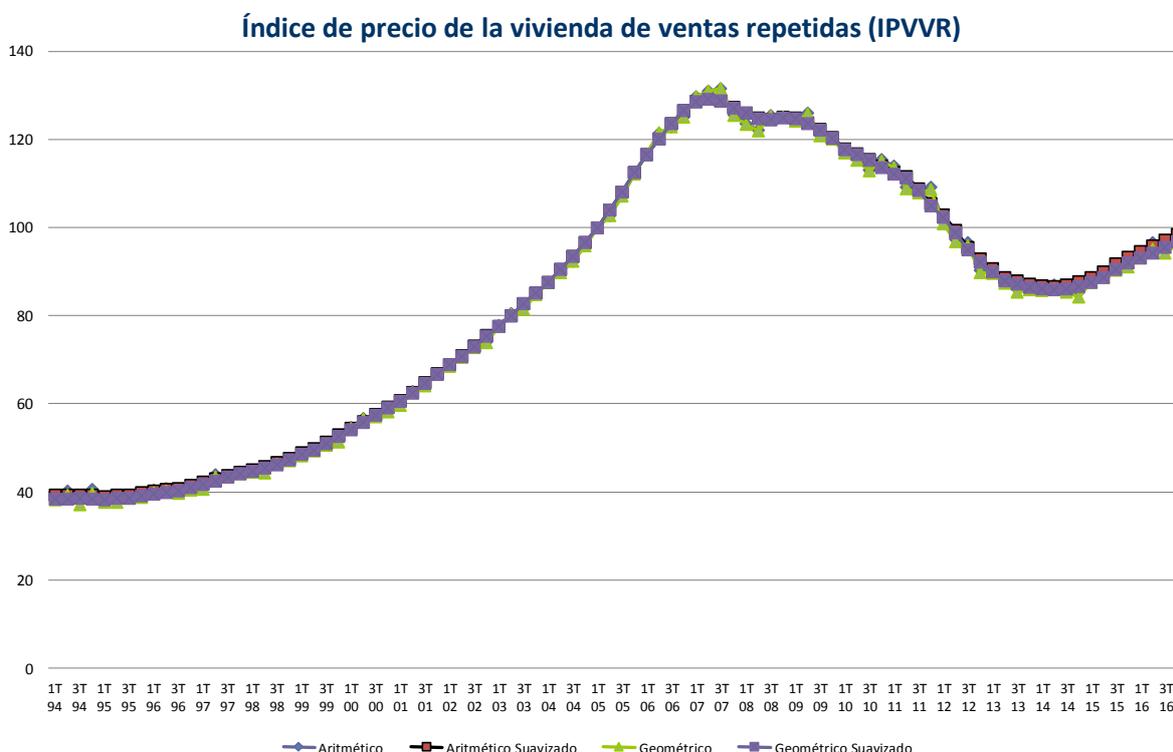
2. Resultados

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

El IPVVR ha recuperado en el cuarto trimestre del año la senda positiva que le ha caracterizado la mayor parte de los últimos trimestres. La corrección del tercer trimestre mostraba la disyuntiva de encontrarse ante un nuevo cambio de tendencia o ante un ajuste propio de la metodología, donde los resultados más recientes se ven afectados a un mayor nivel de sensibilidad al contar con un menor número de pares de ventas. Parece que finalmente este último factor es el que ha dado lugar a justificar el resultado, aunque se trata de un periodo con un comportamiento menos favorable del que venían mostrando trimestres precedentes.

El cuarto trimestre ha supuesto una continuidad de la tendencia predominante durante los dos últimos años, dando lugar a una tasa trimestral de crecimiento del IPVVR del 1,85%, que sitúa el crecimiento interanual de precios de la vivienda en el 5,67%. Estas cifras no sólo se encuentran dentro del marco general de los últimos trimestres, sino que también parecen mostrar la línea de tendencia futura en la medida que parece razonable la consecución de tasas positivas, normalmente por encima del 1% trimestral, dando lugar a tasas interanuales en el entorno del 5%.

Tal y como venimos insistiendo, la evolución del mercado inmobiliario y de la economía en general debe llevar a descartar la idea de una mayor intensidad en el crecimiento de los precios de la vivienda, siendo incluso más tendentes a estimar una posible corrección hacia una moderación de las tasas de crecimiento. La reactivación del mercado hipotecario, le recuperación del empleo, el crecimiento económico, los bajos tipos de interés, la fortaleza de la demanda extranjera... proporcionan un escenario favorable, que sin embargo no deja de estar acompañado de factores de riesgo que pueden llevar a un cambio de tendencia en determinadas variables relevantes con incidencia en el mercado inmobiliario.

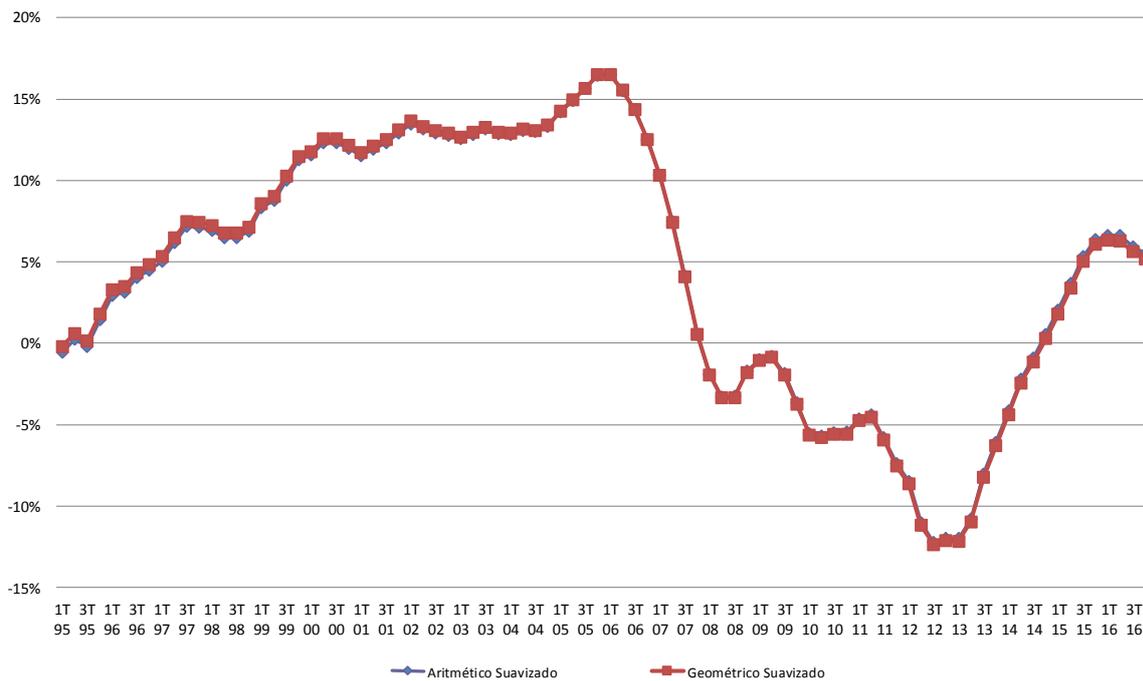


Los actuales niveles del IPVVR suponen que los precios de la vivienda, con respecto a los niveles máximos alcanzados (2007), acumulan un descenso ligeramente superior al -25%. Por el contrario, con respecto a los niveles mínimos del reciente ciclo bajista (2014) se acumula un incremento del 13,32%, constatando con ello la favorable evolución del precio de la vivienda durante los dos últimos años.

Tanto el gráfico de evolución de las cuatro alternativas metodológicas del IPVVR, como el gráfico de evolución de las tasas interanuales de las variantes metodológicas suavizadas, muestran este buen comportamiento. Los resultados de los últimos trimestres parecen proporcionar un cierto grado de agotamiento en el recorrido de la recuperación, dando lugar a un cierto tono de consolidación de un escenario moderadamente positivo.

Insistimos en lo sano que este escenario resulta para el propio mercado inmobiliario, en la medida que el hecho de que los precios dejen de caer supone un aliciente desde el punto de vista de la demanda para aquellos que realmente quieren comprar una vivienda, en la medida que ya no tienen incentivos para esperar ajustes adicionales, y, por otro lado, desde el punto de vista del oferente, que encuentra una contraparte en un mercado que gana liquidez y, por tanto, credibilidad.

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

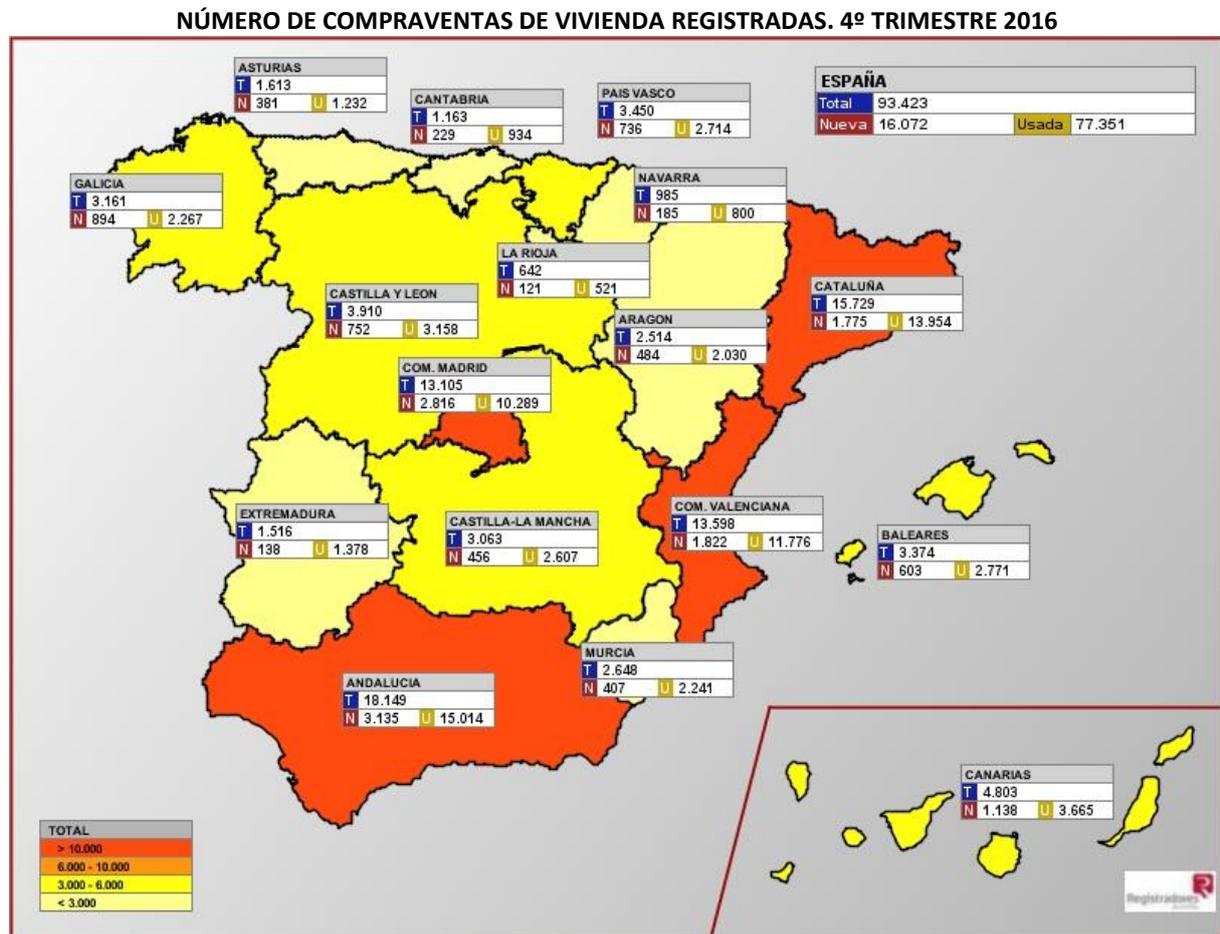


En términos absolutos el IPVVR se encuentra en niveles similares a los alcanzados a mediados de 2012 y a finales de 2004, es decir, niveles de precios similares a la fase inicial del periodo de mayor intensidad de crecimiento del precio de la vivienda durante el ciclo alcista (2004-2006).

El desglose de resultados de próximos apartados permitirá comprobar la evolución de variables con notable incidencia en el comportamiento del precio de la vivienda, constatando con ello el buen comportamiento de la mayor parte de ellas, por lo que resulta previsible que durante los próximos trimestres el precio de la vivienda continúe su favorable evolución, dando lugar a ligeros crecimientos trimestrales.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



Después de dos trimestres consecutivos superando las 100.000 compraventas anuales, en el cuarto trimestre del año el número de compraventas de vivienda ha descendido de dicha cuantía, registrándose 93.423, el menor número de compraventas trimestral del año 2016. En consecuencia, se han registrado 9.632 menos que en el tercer trimestre, dando lugar a un descenso intertrimestral del -9,35%.

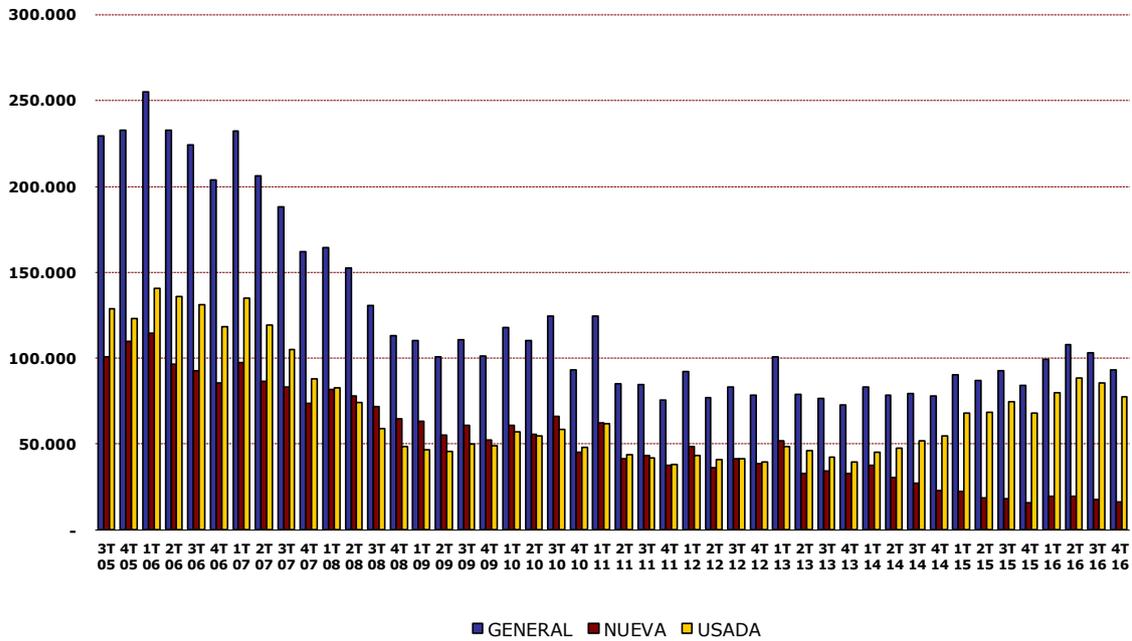
Los resultados de los cuartos trimestres presentan un cierto componente estacional. Si se observa el gráfico de evolución de resultados trimestrales se comprueba cómo normalmente el cuarto trimestre del año siempre presenta un menor resultado que el resto de trimestres. De hecho, a pesar del descenso intertrimestral, las compraventas registradas en el cuarto trimestre de 2016 son las más elevadas de un cuarto trimestre de los últimos siete años, por lo que a pesar del descenso, tal y como van a constatar distintos parámetros de evolución de resultados, la tendencia presenta un tono favorable.

Atendiendo a la tipología de vivienda, la vivienda nueva ha mantenido la tendencia descendente, dando lugar al segundo menor resultado de la serie histórica, al registrarse 16.072 compraventas, 1.511 menos que en el tercer trimestre, lo que suponen un descenso intertrimestral del -8,59%. Los incrementos de los dos primeros trimestres del año parecían mostrar una cierta recuperación en vivienda nueva. Sin embargo, los descensos de la segunda mitad del año, con cuantías próximas a los mínimos históricos, parecen constatar que la recuperación de las compraventas de vivienda nueva todavía tiene que esperar algún trimestre más.

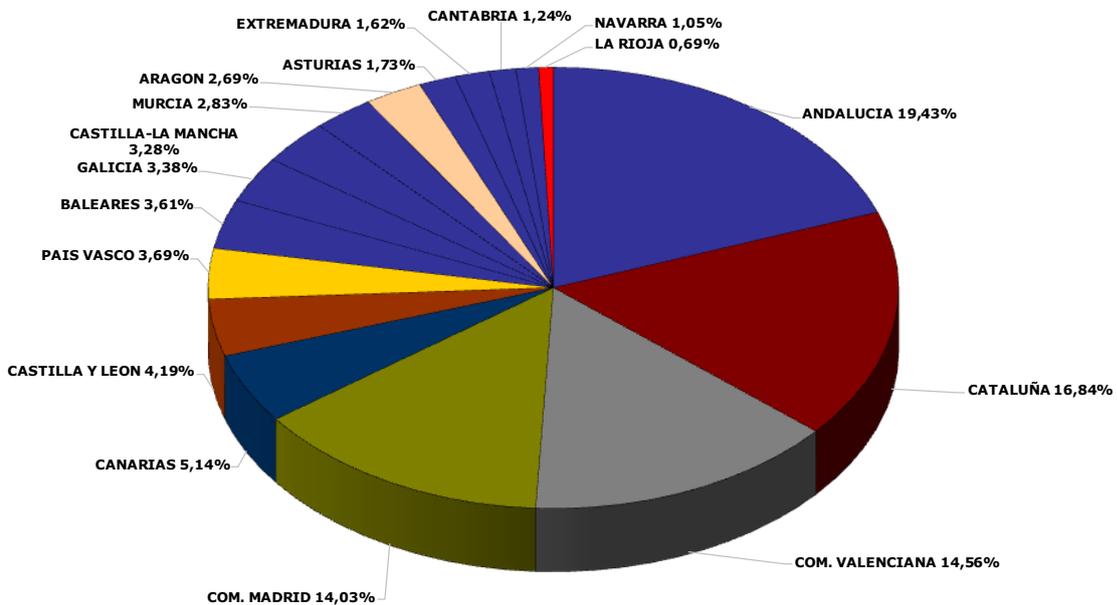
Por su parte, la vivienda usada ha registrado 77.351 compraventas en el último trimestre, 8.121 menos que en trimestres precedente, dando lugar a un descenso del -9,50%, similar al de vivienda nueva en términos porcentuales. Es el menor resultado de los trimestres de 2016, aunque por encima de los resultados de los

cuartos trimestres de los últimos nueve años. Con respecto a las compraventas de vivienda nueva, la vivienda usada alcanza 4,8 veces las compraventas de vivienda nueva.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 4º trimestre 2016

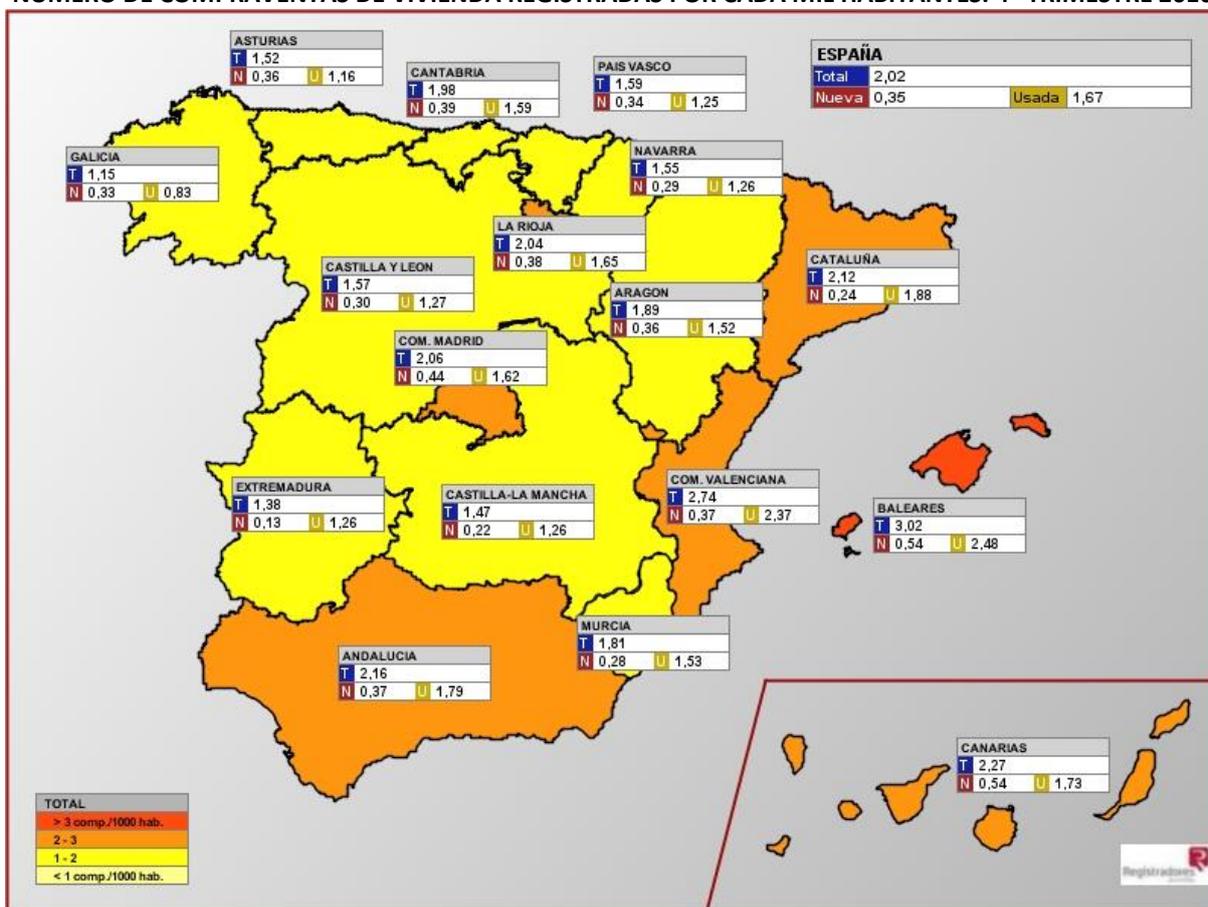


Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas registradas durante el cuarto trimestre del año han sido Andalucía (18.149), Cataluña (15.729), Comunidad Valenciana (13.598) y Comunidad de

Madrid (13.105). Entre estas cuatro comunidades autónomas alcanzan prácticamente el 65% del total de compraventas de España. Territorialmente los descensos también han predominado, con catorce comunidades autónomas con tasas intertrimestrales negativas, frente a los incrementos únicamente en tres de ellas. Los mayores descensos han correspondido a Navarra (-16,81%), Cataluña (-13,65%) y Comunidad de Madrid (-13,34%). Por el contrario, los únicos incrementos han correspondido a Extremadura (3,27%), Asturias (2,94%) y La Rioja (1,58%).

El número de compraventas registradas por cada mil habitantes se ha situado en 2,02 (2,22 el pasado trimestre), con 0,35 compraventas de vivienda nueva (0,38) y 1,67 compraventas de vivienda usada (1,84). Las mayores cuantías de actividad inmobiliaria relativa se han alcanzado, como muestra la intensidad de colores del siguiente mapa, en las zonas costeras mediterráneas, las islas y Comunidad de Madrid, principalmente, manteniéndose como los ámbitos geográficos con mayor actividad inmobiliaria en el ciclo inmobiliario actual. Concretamente, los mayores resultados han correspondido a Baleares (3,02), Comunidad Valenciana (2,74) y Cataluña (2,12).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2016



Tal y como veníamos estimando, el conjunto del año 2016 se ha cerrado por encima de las 400.000 compraventas registradas, pudiendo calificar al año 2016 como un buen año desde el punto de vista de las compraventas de vivienda registradas. De hecho, hay que retroceder hasta mediados de 2011 para encontrar un resultado interanual por encima de dicha cuantía. Es decir, veintidós trimestres después se han superado las 400.000 compraventas.

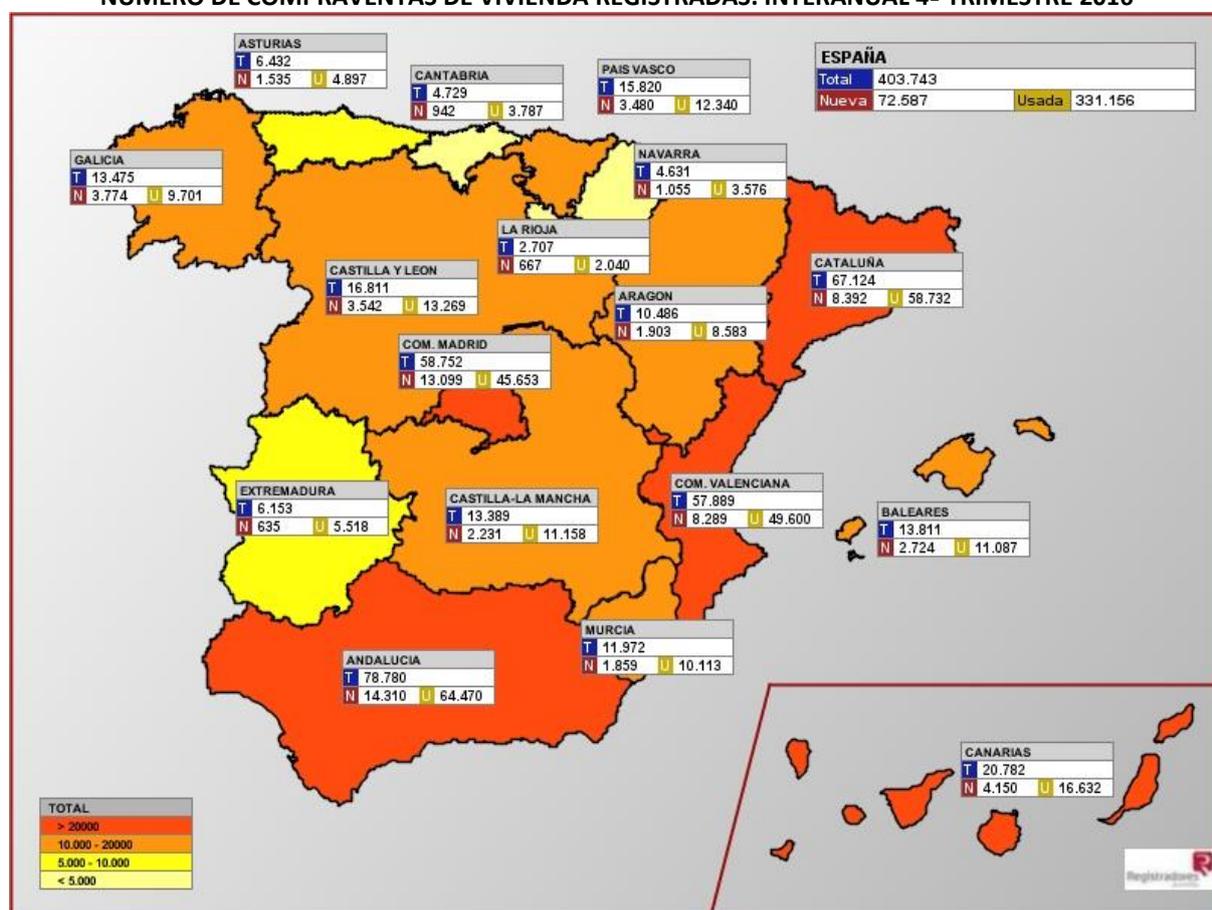
Este resultado supone un incremento de 9.392 compraventas con respecto al interanual del tercer trimestre (incremento del 2,38%) y de 49.205 compraventas con respecto al año 2015, es decir, un incremento anual del 13,88%. Estos resultados consolidan la perspectiva de adecuada evolución de las compraventas de vivienda, con independencia del descenso intertrimestral registrado.

La vivienda nueva ha cerrado el año 2016 con el mayor resultado interanual de todos sus trimestres, habiendo registrado 72.587 compraventas. En todo caso, se sitúa por debajo del año 2015, en el que se registraron 74.988 compraventas. Son cifras que consolidan la idea de que la vivienda nueva no termina de arrancar por lo que respecta a la reactivación de su actividad. En cierta medida se mantiene una cierta estabilidad, pero dentro de niveles próximos a los mínimos históricos por lo que respecta a los resultados interanuales.

Por su parte, la vivienda usada ha continuado su ritmo alcista, cerrando el año con 331.156 compraventas registradas. Este resultado interanual es el más elevado de los últimos treinta y cuatro trimestres, debiendo retroceder hasta el segundo trimestre de 2008 para encontrar una cifra de compraventas de vivienda usada superior, constatando con ello la excelente evolución de las compraventas de esta modalidad de vivienda durante el último año.

Atendiendo a la distinción de resultados por comunidades autónomas, el año se ha cerrado encabezando la clasificación de compraventas Andalucía (78.780), Cataluña (67.124), Comunidad de Madrid (58.752) y Comunidad Valenciana (57.889). Los incrementos en los resultados interanuales se han generalizado, dando lugar a que catorce comunidades autónomas presenten aumentos con respecto al trimestre precedente, encabezados por Extremadura (4,20%), Baleares (3,88%) y Cataluña (3,58%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2016



La comparación de los resultados de 2016 con respecto a 2015 constata el ritmo de crecimiento, como se ha señalado, con una tasa del 13,88% para el total general. Este crecimiento es consecuencia del aumento en vivienda usada, con una tasa interanual del 18,46%, ya que la vivienda nueva presenta un descenso interanual del -3,20%. Todas las comunidades autónomas han presentado aumentos en las compraventas de vivienda registradas en 2016 con respecto a 2015, encabezando los mayores niveles de crecimiento Baleares (29,97%), Cataluña (21,11%) y Asturias (16,99%). En doce comunidades autónomas las tasas de crecimiento han alcanzado los dos dígitos.

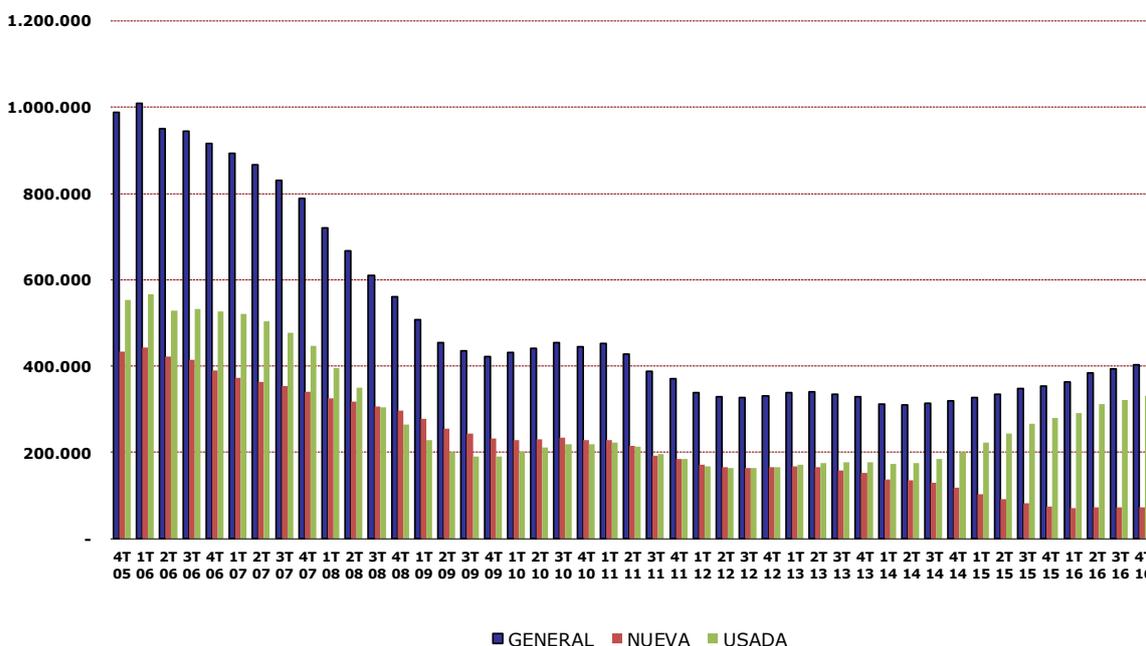
La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación directa de las compraventas del cuarto trimestre de 2016 con las del mismo trimestre de 2015 proporciona igualmente una favorable evolución. En este caso el incremento ha sido del 11,18%, dando lugar a un ligero incremento en vivienda nueva (1,60%), mientras que la vivienda usada ha sido la que ha aportado la mayor parte del crecimiento, con una tasa del 13,40%. En este caso también se han generalizado los incrementos por comunidades autónomas (catorce comunidades autónomas con tasas positivas), dando lugar a las mayores incrementos en Extremadura (19,56%), Baleares (18,05%), Cataluña (17,33%) y Comunidad de Madrid (16,26%).

En consecuencia, a pesar del descenso intertrimestral, todo parece indicar que la evolución de las compraventas de vivienda está presentando un comportamiento muy favorable. Una vez alcanzadas las 400.000 compraventas anuales, previsiblemente, los resultados de los próximos trimestres consolidarán este nivel de compraventas en la medida que la mayor parte de los factores con incidencia en el comportamiento de la demanda de vivienda siguen mostrando un tono positivo. Precisamente, a lo largo de los siguientes apartados podrá comprobarse el comportamiento y perspectivas de una buena parte de estas variables (demanda por extranjeros, mercado hipotecario, tipos de interés, accesibilidad....).

La vivienda usada sigue mostrando una notable fortaleza, contribuyendo de forma decisiva al buen comportamiento del mercado inmobiliario. Por su parte, la vivienda nueva, que de acuerdo a los resultados de la primera mitad de 2016 parecían mostrar los primeros signos de cambio de tendencia, parece haber retomado la senda bajista, mostrando una mínima presencia en el mercado.

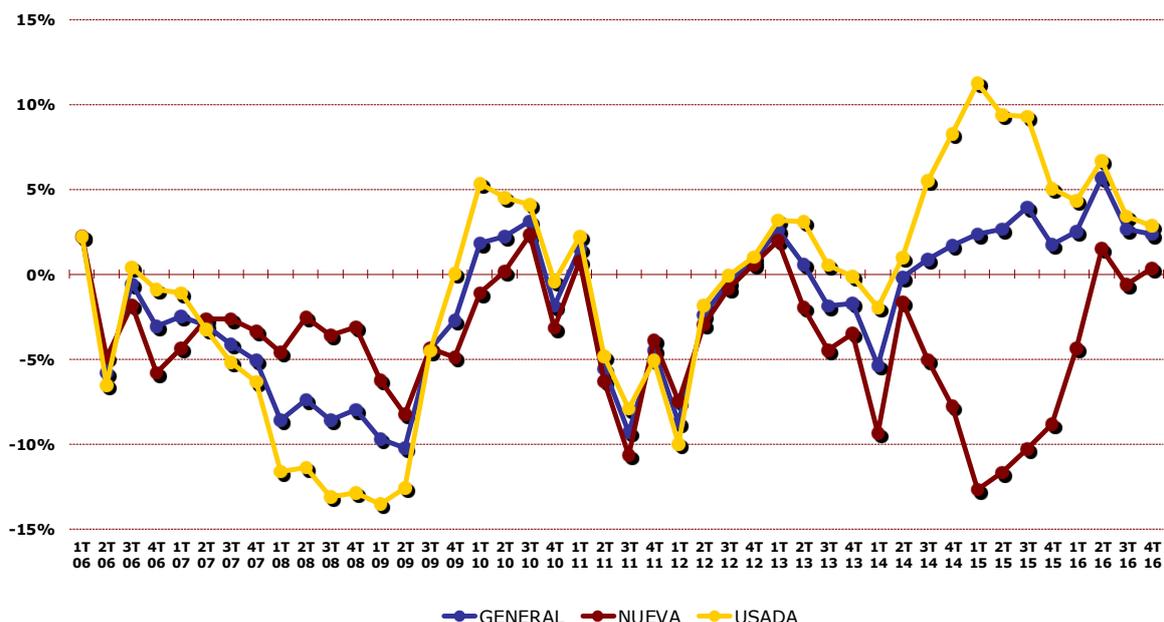
Los incrementos en la iniciación de vivienda tarde o temprano se deben trasladar al número de compraventas, por lo que puede constituirse como el factor desencadenante para superar con fortaleza el nivel de las 400.000 compraventas anuales. En todo caso, la evolución económica general, y de las variables específicas de mercado inmobiliario en particular, determinará la intensidad de la recuperación del mercado de vivienda.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



En el siguiente gráfico se muestran las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, es decir, calculadas a través de la comparación de resultados medios anuales en lugar de resultados medios trimestrales. Tal y como puede comprobarse se acumulan diez trimestres consecutivos con tasas positivas, siendo especialmente favorable el comportamiento en vivienda usada. Sin embargo, la tendencia a la moderación de dicha intensidad permite albergar las correspondientes incertidumbres. En vivienda nueva ocurre precisamente lo contrario, es decir, predominan las tasas negativas, pero con una tendencia hacia un escenario positivo en los últimos trimestres.

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

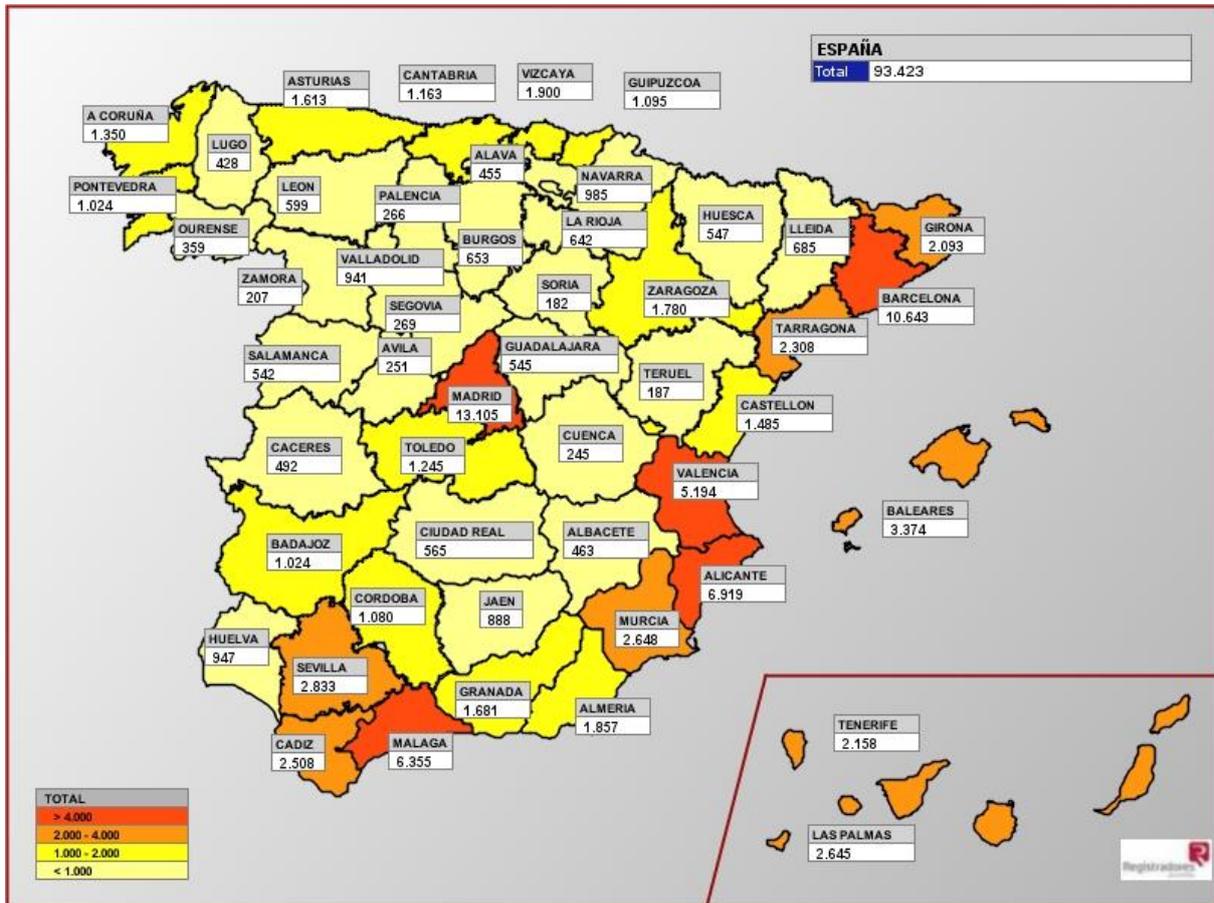


| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2016 | Nº compraventas registradas | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 18.149 | 3.135 | 15.014 | 78.780 | 14.310 | 64.470 |
| ARAGON | 2.514 | 484 | 2.030 | 10.486 | 1.903 | 8.583 |
| ASTURIAS | 1.613 | 381 | 1.232 | 6.432 | 1.535 | 4.897 |
| BALEARES | 3.374 | 603 | 2.771 | 13.811 | 2.724 | 11.087 |
| CANARIAS | 4.803 | 1.138 | 3.665 | 20.782 | 4.150 | 16.632 |
| CANTABRIA | 1.163 | 229 | 934 | 4.729 | 942 | 3.787 |
| CASTILLA Y LEON | 3.910 | 752 | 3.158 | 16.811 | 3.542 | 13.269 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 3.063 | 456 | 2.607 | 13.389 | 2.231 | 11.158 |
| CATALUÑA | 15.729 | 1.775 | 13.954 | 67.124 | 8.392 | 58.732 |
| COM. MADRID | 13.105 | 2.816 | 10.289 | 58.752 | 13.099 | 45.653 |
| COM. VALENCIANA | 13.598 | 1.822 | 11.776 | 57.889 | 8.289 | 49.600 |
| EXTREMADURA | 1.516 | 138 | 1.378 | 6.153 | 635 | 5.518 |
| GALICIA | 3.161 | 894 | 2.267 | 13.475 | 3.774 | 9.701 |
| LA RIOJA | 642 | 121 | 521 | 2.707 | 667 | 2.040 |
| MURCIA | 2.648 | 407 | 2.241 | 11.972 | 1.859 | 10.113 |
| NAVARRA | 985 | 185 | 800 | 4.631 | 1.055 | 3.576 |
| PAIS VASCO | 3.450 | 736 | 2.714 | 15.820 | 3.480 | 12.340 |
| NACIONAL | 93.423 | 16.072 | 77.351 | 403.743 | 72.587 | 331.156 |

| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | -11,87% | -18,04% | -10,47% | 11,93% | -9,30% | 18,07% |
| ARAGON | -2,10% | -10,04% | 0,00% | 12,52% | 16,18% | 11,74% |
| ASTURIAS | 2,94% | 0,53% | 3,70% | 16,99% | 4,21% | 21,66% |
| BALEARES | -4,64% | -0,99% | -5,39% | 29,97% | 22,98% | 31,82% |
| CANARIAS | -2,89% | 29,02% | -9,82% | 11,92% | -0,29% | 15,45% |
| CANTABRIA | -6,21% | 8,53% | -9,23% | 9,49% | 2,39% | 11,42% |
| CASTILLA Y LEON | -7,41% | -16,44% | -4,97% | 10,22% | -1,97% | 14,00% |
| CASTILLA-LA MANCHA | -2,51% | -4,20% | -2,21% | 11,89% | -12,10% | 18,35% |
| CATALUÑA | -13,65% | -18,28% | -13,03% | 21,11% | 1,29% | 24,59% |
| COM. MADRID | -13,34% | -4,05% | -15,57% | 13,85% | 11,26% | 14,62% |
| COM. VALENCIANA | -6,97% | -14,18% | -5,75% | 12,49% | -11,97% | 17,97% |
| EXTREMADURA | 3,27% | 11,29% | 2,53% | 15,64% | -26,25% | 23,72% |
| GALICIA | -4,18% | 4,07% | -7,09% | 6,83% | -27,04% | 30,37% |
| LA RIOJA | 1,58% | -6,92% | 3,78% | 5,33% | -21,34% | 18,47% |
| MURCIA | -11,38% | -16,43% | -10,40% | 6,82% | -5,30% | 9,39% |
| NAVARRA | -16,81% | -14,75% | -17,27% | 8,02% | 1,05% | 10,27% |
| PAIS VASCO | -7,03% | 2,79% | -9,38% | 12,04% | 5,81% | 13,93% |
| NACIONAL | -9,35% | -8,59% | -9,50% | 13,88% | -3,20% | 18,46% |

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º TRIMESTRE 2016



El descenso intertrimestral de las compraventas de vivienda registradas también se ha constatado en la desagregación de resultados por provincias. Concretamente, en treinta y siete de ellas las compraventas registradas han sido inferiores a las del tercer trimestre, con tasas negativas de dos dígitos en quince provincias.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el cuarto trimestre han sido Madrid (13.105), Barcelona (10.643), Alicante (6.919), Málaga (6.355) y Valencia (5.194). Los mayores descensos intertrimestrales han correspondido a las provincias de Almería (-42,77%), Segovia (-24,44%), Zamora (-17,86%) y Navarra (-16,81%), mientras que en el extremo contrario, con los mayores incrementos, se encuentran las provincias de Huesca (16,69%), Ávila (6,36%), Badajoz (5,68%) y Cuenca (5,60%).

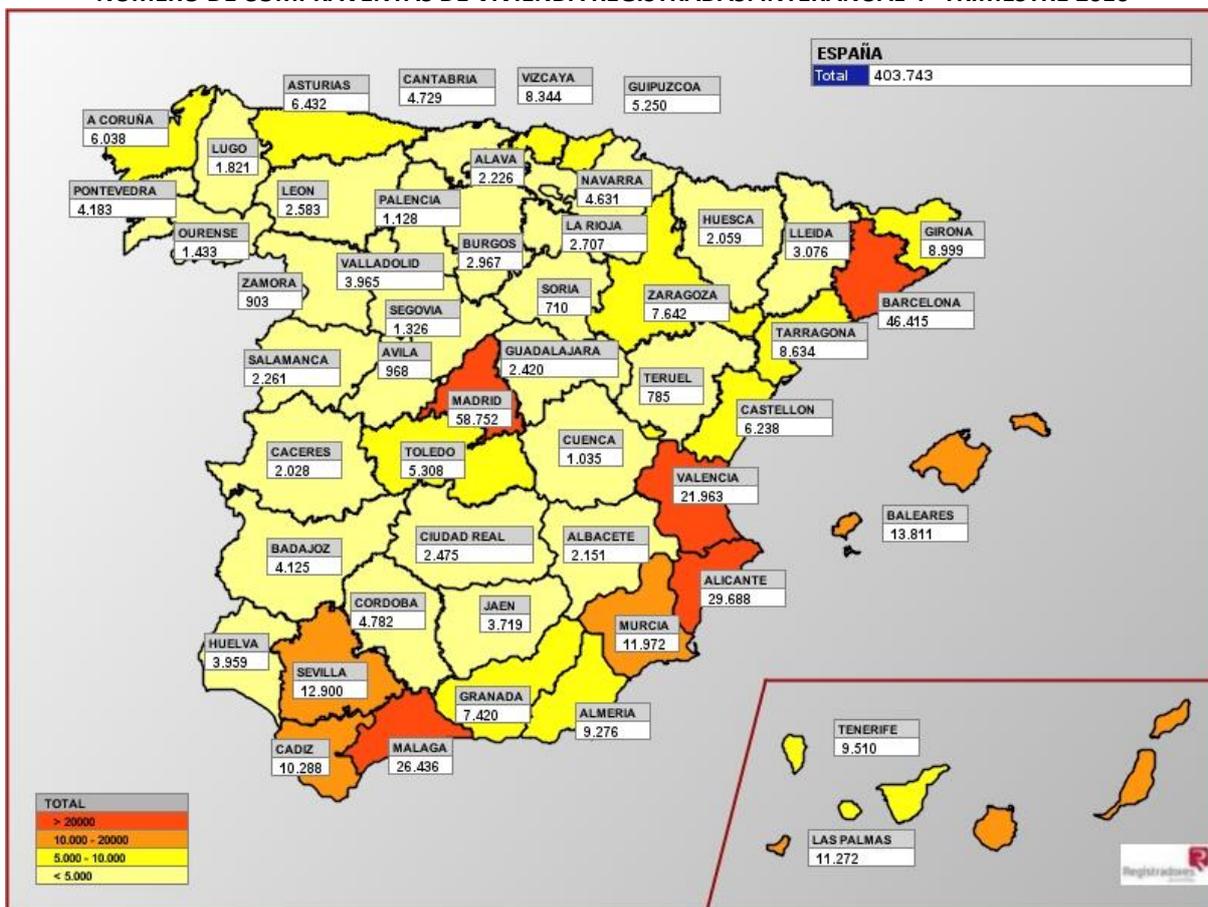
La distinción en vivienda nueva y usada ha proporcionado igualmente un predominio de las reducciones de compraventas registradas, dando lugar a treinta y tres provincias con descensos en vivienda nueva, frente a las treinta y ocho en vivienda usada.

Las compraventas de vivienda por cada mil habitantes han mantenido la línea de mayores resultados en provincias costeras, con un alto peso de segunda vivienda y un mejor comportamiento en el actual ciclo inmobiliario. Concretamente, en el cuarto trimestre han encabezado los resultados las provincias de Alicante (3,73), Baleares (3,02), Tarragona (2,90) y Girona (2,81).

Al margen de los resultados trimestrales, el conjunto del año 2016, como se ha indicado en el apartado anterior, ha sido especialmente favorable. Concretamente, la práctica totalidad de las provincias (cuarenta y nueve) han incrementado el número de compraventas de vivienda registradas con respecto a 2015. De hecho, en vivienda usada todas las provincias han presentado incrementos. Los mayores crecimientos para el total de

vivienda han correspondido a las provincias de Baleares (29,97%), Almería (27,63%), Huesca (23,59%), Barcelona (22,70%) y Valladolid (21,29%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2016



Tal y como muestra la intensidad de colores del mapa, el mayor número de compraventas del último año se ha concentrado en las provincias del arco mediterráneo, las provincias isleñas y Madrid. Concretamente, los mayores resultados han correspondido a las provincias de Madrid (58.752), Barcelona (46.415), Alicante (29.688), Málaga (26.436), Valencia (21.963), Baleares (13.811), Sevilla (12.900), Murcia (11.972), Las Palmas (11.272) y Cádiz (10.288).

Por su parte, el número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes en 2016 lo han encabezado nuevamente provincias con alto peso de segunda vivienda y buen comportamiento en el actual ciclo inmobiliario: Málaga (16,32), Alicante (16,00), Almería (13,46) y Baleares (12,38).

Las perspectivas, al igual que para el conjunto del territorio nacional, siguen siendo favorables, a pesar de los descensos intertrimestrales de los dos últimos trimestres. En cierta medida, se está produciendo un asentamiento de la recuperación del mercado, encaminado hacia unas tasas de crecimiento más moderadas a las alcanzadas durante trimestres precedentes, pero dentro de una tendencia positiva.

Las provincias no serán en este sentido una excepción, aunque dentro de la asimetría con la que el actual ciclo inmobiliario se está desarrollando, donde determinados ámbitos geográficos están consolidando unos niveles de recuperación especialmente activos (Madrid, provincias isleñas, provincias costeras del Mediterráneo), mientras que otras todavía están dando los primeros pasos de la salida del ciclo bajista de los últimos años.

| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2016 | Nº compraventas registradas | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| Provincias | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| A CORUÑA | 1.350 | 418 | 932 | 6.038 | 1.667 | 4.371 |
| ALAVA | 455 | 103 | 352 | 2.226 | 527 | 1.699 |
| ALBACETE | 463 | 86 | 377 | 2.151 | 418 | 1.733 |
| ALICANTE | 6.919 | 1.061 | 5.858 | 29.688 | 4.650 | 25.038 |
| ALMERIA | 1.857 | 534 | 1.323 | 9.276 | 2.406 | 6.870 |
| ASTURIAS | 1.613 | 381 | 1.232 | 6.432 | 1.535 | 4.897 |
| AVILA | 251 | 64 | 187 | 968 | 249 | 719 |
| BADAJOS | 1.024 | 95 | 929 | 4.125 | 454 | 3.671 |
| BALEARES | 3.374 | 603 | 2.771 | 13.811 | 2.724 | 11.087 |
| BARCELONA | 10.643 | 1.096 | 9.547 | 46.415 | 5.513 | 40.902 |
| BURGOS | 653 | 132 | 521 | 2.967 | 708 | 2.259 |
| CACERES | 492 | 43 | 449 | 2.028 | 181 | 1.847 |
| CADIZ | 2.508 | 637 | 1.871 | 10.288 | 2.618 | 7.670 |
| CANTABRIA | 1.163 | 229 | 934 | 4.729 | 942 | 3.787 |
| CASTELLON | 1.485 | 157 | 1.328 | 6.238 | 719 | 5.519 |
| CIUDAD REAL | 565 | 92 | 473 | 2.475 | 365 | 2.110 |
| CORDOBA | 1.080 | 132 | 948 | 4.782 | 637 | 4.145 |
| CUENCA | 245 | 11 | 234 | 1.035 | 62 | 973 |
| GIRONA | 2.093 | 298 | 1.795 | 8.999 | 1.190 | 7.809 |
| GRANADA | 1.681 | 288 | 1.393 | 7.420 | 1.382 | 6.038 |
| GUADALAJARA | 545 | 103 | 442 | 2.420 | 572 | 1.848 |
| GUIPUZCOA | 1.095 | 222 | 873 | 5.250 | 1.306 | 3.944 |
| HUELVA | 947 | 218 | 729 | 3.959 | 853 | 3.106 |
| HUESCA | 547 | 107 | 440 | 2.059 | 358 | 1.701 |
| JAEN | 888 | 86 | 802 | 3.719 | 476 | 3.243 |
| LA RIOJA | 642 | 121 | 521 | 2.707 | 667 | 2.040 |
| LAS PALMAS | 2.645 | 747 | 1.898 | 11.272 | 2.302 | 8.970 |
| LEON | 599 | 166 | 433 | 2.583 | 813 | 1.770 |
| LLEIDA | 685 | 111 | 574 | 3.076 | 561 | 2.515 |
| LUGO | 428 | 135 | 293 | 1.821 | 642 | 1.179 |
| MADRID | 13.105 | 2.816 | 10.289 | 58.752 | 13.099 | 45.653 |
| MALAGA | 6.355 | 991 | 5.364 | 26.436 | 4.563 | 21.873 |
| MURCIA | 2.648 | 407 | 2.241 | 11.972 | 1.859 | 10.113 |
| NAVARRA | 985 | 185 | 800 | 4.631 | 1.055 | 3.576 |
| OURENSE | 359 | 77 | 282 | 1.433 | 336 | 1.097 |
| PALENCIA | 266 | 51 | 215 | 1.128 | 221 | 907 |
| PONTEVEDRA | 1.024 | 264 | 760 | 4.183 | 1.129 | 3.054 |
| SALAMANCA | 542 | 63 | 479 | 2.261 | 337 | 1.924 |
| SEGOVIA | 269 | 27 | 242 | 1.326 | 227 | 1.099 |
| SEVILLA | 2.833 | 249 | 2.584 | 12.900 | 1.375 | 11.525 |
| SORIA | 182 | 89 | 93 | 710 | 256 | 454 |
| TARRAGONA | 2.308 | 270 | 2.038 | 8.634 | 1.128 | 7.506 |
| TENERIFE | 2.158 | 391 | 1.767 | 9.510 | 1.848 | 7.662 |
| TERUEL | 187 | 27 | 160 | 785 | 115 | 670 |
| TOLEDO | 1.245 | 164 | 1.081 | 5.308 | 814 | 4.494 |
| VALENCIA | 5.194 | 604 | 4.590 | 21.963 | 2.920 | 19.043 |
| VALLADOLID | 941 | 137 | 804 | 3.965 | 637 | 3.328 |
| VIZCAYA | 1.900 | 411 | 1.489 | 8.344 | 1.647 | 6.697 |
| ZAMORA | 207 | 23 | 184 | 903 | 94 | 809 |
| ZARAGOZA | 1.780 | 350 | 1.430 | 7.642 | 1.430 | 6.212 |
| NACIONAL | 93.423 | 16.072 | 77.351 | 403.743 | 72.587 | 331.156 |

| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| Provincias | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| A CORUÑA | -5,66% | 11,17% | -11,66% | 11,48% | -29,54% | 43,31% |
| ALAVA | -9,36% | 30,38% | -16,78% | 14,98% | 20,05% | 13,49% |
| ALBACETE | -14,10% | -23,89% | -11,50% | 9,08% | -12,55% | 16,00% |
| ALICANTE | -10,06% | -17,75% | -8,51% | 10,52% | -14,27% | 16,79% |
| ALMERIA | -42,77% | -36,50% | -44,97% | 27,63% | -1,27% | 42,21% |
| ASTURIAS | 2,94% | 0,53% | 3,70% | 16,99% | 4,21% | 21,66% |
| AVILA | 6,36% | -1,54% | 9,36% | 3,64% | -9,45% | 9,10% |
| BADAJOS | 5,68% | 13,10% | 4,97% | 19,57% | -28,28% | 30,32% |
| BALEARES | -4,64% | -0,99% | -5,39% | 29,97% | 22,98% | 31,82% |
| BARCELONA | -15,93% | -24,26% | -14,86% | 22,70% | 4,04% | 25,74% |
| BURGOS | -7,51% | 0,00% | -9,23% | 2,42% | -1,53% | 3,72% |
| CACERES | -1,40% | 7,50% | -2,18% | 8,39% | -20,61% | 12,42% |
| CADIZ | 1,01% | 6,70% | -0,80% | 15,04% | 1,91% | 20,33% |
| CANTABRIA | -6,21% | 8,53% | -9,23% | 9,49% | 2,39% | 11,42% |
| CASTELLON | -8,84% | -0,63% | -9,72% | 10,23% | -30,26% | 19,25% |
| CIUDAD REAL | -6,46% | 53,33% | -13,05% | 8,27% | -17,61% | 14,49% |
| CORDOBA | -8,40% | -10,81% | -8,05% | 7,87% | -22,41% | 14,76% |
| CUENCA | 5,60% | 175,00% | 2,63% | 10,93% | -23,46% | 14,20% |
| GIRONA | -12,21% | -7,45% | -12,95% | 18,30% | 5,40% | 20,55% |
| GRANADA | -11,01% | -16,76% | -9,72% | 7,21% | -26,41% | 19,73% |
| GUADALAJARA | -1,45% | -17,60% | 3,27% | 5,68% | -28,68% | 24,19% |
| GUIPUZCOA | -16,09% | -36,21% | -8,78% | 15,95% | 45,76% | 8,59% |
| HUELVA | -6,88% | 9,00% | -10,77% | 10,87% | -4,91% | 16,16% |
| HUESCA | 19,69% | 127,66% | 7,32% | 23,59% | 64,98% | 17,39% |
| JAEN | -1,11% | -32,81% | 4,16% | 13,49% | -24,08% | 22,38% |
| LA RIOJA | 1,58% | -6,92% | 3,78% | 5,33% | -21,34% | 18,47% |
| LAS PALMAS | 3,20% | 62,04% | -9,71% | 8,97% | 0,26% | 11,46% |
| LEON | -12,81% | -22,43% | -8,46% | 8,85% | -0,12% | 13,53% |
| LLEIDA | -12,85% | -5,13% | -14,20% | 15,90% | -9,66% | 23,71% |
| LUGO | -0,93% | 1,50% | -2,01% | -5,84% | -33,81% | 22,30% |
| MADRID | -13,34% | -4,05% | -15,57% | 13,85% | 11,26% | 14,62% |
| MALAGA | -3,32% | -14,12% | -1,01% | 8,10% | -6,01% | 11,60% |
| MURCIA | -11,38% | -16,43% | -10,40% | 6,82% | -5,30% | 9,39% |
| NAVARRA | -16,81% | -14,75% | -17,27% | 8,02% | 1,05% | 10,27% |
| OURENSE | 4,97% | 18,46% | 1,81% | 14,46% | -10,64% | 25,23% |
| PALENCIA | -4,32% | -10,53% | -2,71% | 0,80% | -17,84% | 6,71% |
| PONTEVEDRA | -6,40% | -7,37% | -6,06% | 4,26% | -22,72% | 19,72% |
| SALAMANCA | 0,74% | -16,00% | 3,46% | 10,51% | 10,49% | 10,51% |
| SEGOVIA | -24,44% | -62,50% | -14,79% | 17,03% | 13,50% | 17,79% |
| SEVILLA | -14,41% | -39,42% | -10,87% | 12,04% | -18,78% | 17,35% |
| SORIA | 4,60% | 15,58% | -4,12% | 13,24% | 21,90% | 8,87% |
| TARRAGONA | -3,27% | -5,59% | -2,95% | 17,71% | -8,74% | 23,07% |
| TENERIFE | -9,44% | -7,13% | -9,94% | 15,64% | -0,96% | 20,51% |
| TERUEL | 3,89% | -12,90% | 7,38% | 4,25% | -26,75% | 12,42% |
| TOLEDO | 2,55% | -5,75% | 3,94% | 18,35% | 10,90% | 19,81% |
| VALENCIA | -1,91% | -10,52% | -0,65% | 15,97% | -1,38% | 19,19% |
| VALLADOLID | -5,52% | -17,47% | -3,13% | 21,29% | -9,90% | 29,90% |
| VIZCAYA | -0,21% | 42,21% | -7,80% | 8,99% | -15,71% | 17,45% |
| ZAMORA | -17,86% | -45,24% | -12,38% | 5,74% | -17,54% | 9,32% |
| ZARAGOZA | -7,82% | -23,91% | -2,79% | 10,75% | 13,13% | 10,22% |
| NACIONAL | -9,35% | -8,59% | -9,50% | 13,88% | -3,20% | 18,46% |

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

El cuarto trimestre del año se ha cerrado con el mayor porcentaje de compra por extranjeros de 2016. Concretamente, el 13,57% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros, lo que supone el tercer mayor resultado de la serie histórica. Con respecto al tercer trimestre supone un ligero incremento de 0,26 pp, mientras que con respecto al cuarto trimestre del año 2015, en el que se alcanzó el máximo de la serie histórica (14,38%) desciende en -0,81 pp.

El descenso de las compraventas del cuarto trimestre supone que en términos absolutos el número de compras haya descendido ligeramente, habiéndose registrado algo menos de 12.700 compras por extranjeros. En todo caso, se trata de cuantías que presentan ligeras diferencias de unos trimestres a otros, pero que consolidan una notable fortaleza a lo largo de todos los trimestres de los últimos tres años, en los que siempre se han alcanzado tasas porcentuales de dos dígitos.

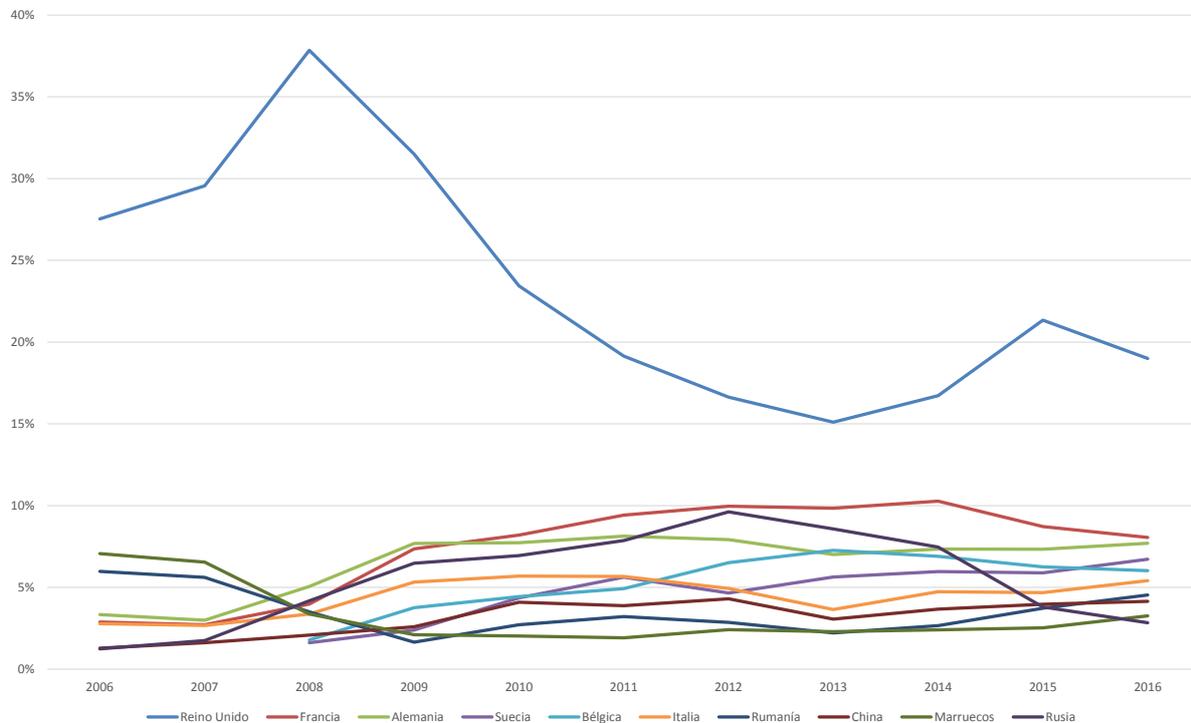
| Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 4T 2016 | | |
|--|----------------|------------------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Reino Unido | 2,22% | 16,40% |
| Alemania | 1,24% | 9,16% |
| Francia | 1,16% | 8,53% |
| Suecia | 0,87% | 6,40% |
| Bélgica | 0,85% | 6,25% |
| Italia | 0,78% | 5,72% |
| Rumanía | 0,61% | 4,49% |
| China | 0,57% | 4,23% |
| Marruecos | 0,47% | 3,43% |
| Rusia | 0,39% | 2,90% |
| Holanda | 0,37% | 2,74% |
| Noruega | 0,33% | 2,42% |
| Ucrania | 0,21% | 1,51% |
| Suiza | 0,20% | 1,47% |
| Argelia | 0,18% | 1,36% |
| Irlanda | 0,17% | 1,25% |
| Bulgaria | 0,15% | 1,09% |
| Polonia | 0,14% | 1,03% |
| Dinamarca | 0,13% | 0,97% |
| Resto | 2,53% | 18,64% |
| Extranjeros | 13,57% | 100,00% |
| Nacionales | 86,43% | |
| TOTAL | 100,00% | |

En la tabla se muestra, junto al peso total de compras por extranjeros, el desglose de resultados por nacionalidad. Las doce primeras nacionalidades coinciden con las que han encabezado el ranking durante los últimos trimestres, presentando en todo caso mínimos cambios de posición. Tal y como se vienen indicando, la demanda de vivienda por extranjeros se caracteriza durante los últimos años por contar con una notable fidelidad por lo respecta a las nacionalidades.

En cabeza se sitúa, como siempre desde la publicación de resultados, los británicos, en esta ocasión con un 16,40% de las compras por extranjeros, manteniendo la tendencia descendente de los últimos trimestres. De hecho acumulan cuatro trimestres consecutivos perdiendo peso relativo. Sin duda, las consecuencias del Brexit y, especialmente, por lo que respecta al comportamiento de su moneda, se están haciendo notar.

Precisamente, para recoger estos interesantes movimientos, como novedad, hemos incorporado el siguiente gráfico, en el que mostramos la evolución de pesos relativos de las diez primeras nacionalidades. En esta ocasión se incorporan los resultados interanuales, pero en próximos trimestres se irán incorporando, junto a este histórico, los resultados del trimestre en vigor.

Evolución de las compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%)



En el gráfico se observa claramente el descenso interanual del peso de británicos de 2015 a 2016. El desglose de resultados trimestrales muestra cómo en el cuarto trimestre de 2015 el resultado fue del 23,95%, en el primer trimestre de 2016 del 21,91%, en el segundo del 19,73%, en el tercero del 17,66% y en el cuarto el citado 16,40%.

Sin duda, el Brexit ha debilitado la demanda de nuestro principal comprador extranjero. A pesar de ello, los resultados absolutos presentan un excelente comportamiento. Por lo que previsiblemente, sin el Brexit, la demanda extranjera hubiese sido todavía mucho más elevada.

Afortunadamente, como se ha señalado, otras nacionalidades están cubriendo esa reducción. De este modo, a la segunda posición han ascendido alemanes, con un 9,16%, mostrando una significativa fortaleza, que no sólo se comprueba a través del análisis de su peso relativo en los trimestres de 2016, sino que el propio gráfico se encarga de demostrar que viene de largo, con constantes incrementos desde 2013.

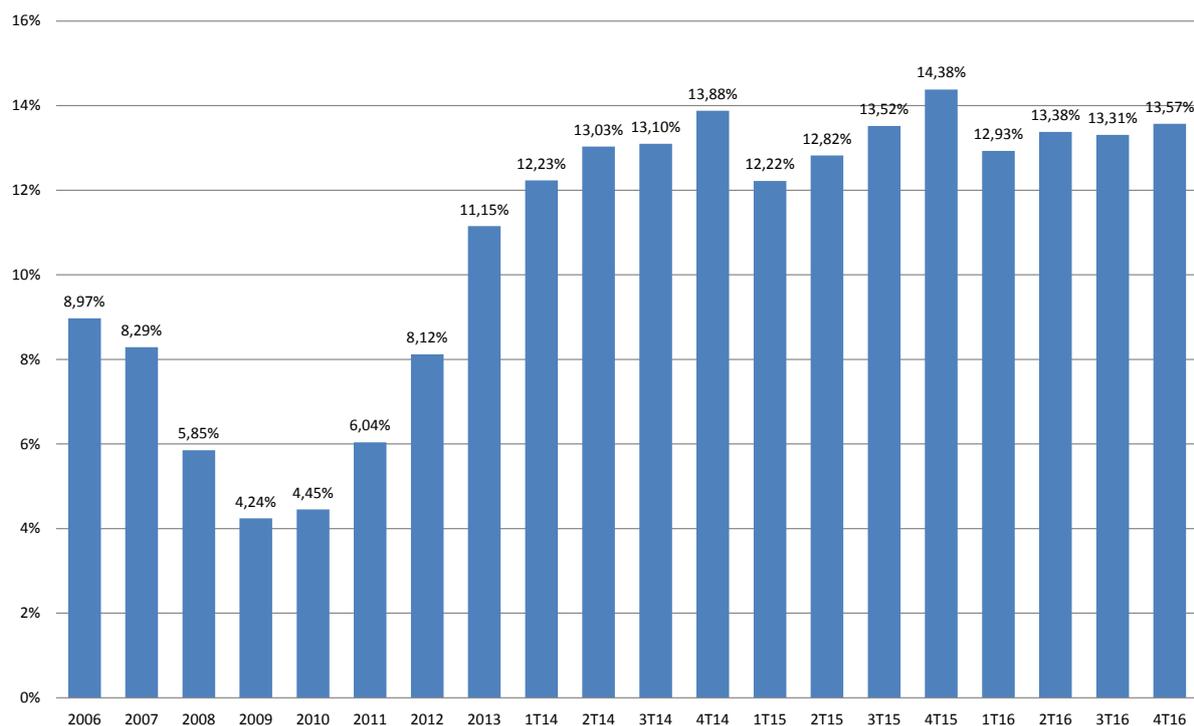
En la tercera posición se encuentran franceses con un 8,53%, que a diferencia de alemanes, vienen perdiendo peso desde 2014, momento en el que llegaron a superar el 10%. En el año 2016 han presentado un cierto grado de estabilidad en su peso relativo, siendo una nacionalidad caracterizada por situarse en el grupo de cabeza durante los últimos ocho años, aprovechando notablemente las oportunidades mostradas por el ajuste en precios del mercado inmobiliario español.

En la cuarta posición se consolidan suecos con un 6,40%, seguido de belgas (6,25%), italianos (5,72%), rumanos (4,49%), chinos (4,23%), marroquíes (3,43%), cerrando las diez primeras nacionalidades rusos (2,90%).

Precisamente el comportamiento de la demanda rusa, junto a la británica, marcan los aspectos más destacables, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución por nacionalidades. Obsérvese el descenso que durante los cuatro últimos años ha presentado esta nacionalidad, pasando de ocupar la tercera posición en 2012 con prácticamente el 10%, a descender a la décima posición con menos del 3%.

Los problemas entre la Unión Europea y Rusia, con sus correspondientes efectos sobre la relación de cambio de las monedas, tratados comerciales... han derivado en esta evolución de resultados, que previsiblemente mantendrá la deriva de peso relativo a lo largo de próximos trimestres.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 4T 2016

| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
|--------------------|----------------|-----------------|
| Reino Unido | 2,52% | 19,00% |
| Francia | 1,07% | 8,05% |
| Alemania | 1,02% | 7,69% |
| Suecia | 0,89% | 6,72% |
| Bélgica | 0,80% | 6,03% |
| Italia | 0,72% | 5,41% |
| Rumanía | 0,60% | 4,53% |
| China | 0,55% | 4,14% |
| Marruecos | 0,43% | 3,26% |
| Rusia | 0,38% | 2,83% |
| Holanda | 0,33% | 2,46% |
| Noruega | 0,31% | 2,31% |
| Ucrania | 0,22% | 1,70% |
| Argelia | 0,19% | 1,40% |
| Suiza | 0,17% | 1,30% |
| Polonia | 0,16% | 1,24% |
| Irlanda | 0,16% | 1,21% |
| Bulgaria | 0,14% | 1,03% |
| Dinamarca | 0,13% | 0,99% |
| Resto | 2,48% | 18,69% |
| Extranjeros | 13,25% | 100,00% |
| Nacionales | 86,75% | |
| TOTAL | 100,00% | |

La sustitución de los descensos de la demanda británica y rusa por otras nacionalidades ha conllevado que la demanda extranjera haya presentado una mayor diversificación de nacionalidades, lo que aporta una mayor seguridad por lo que respecta a la evolución de la demanda en función de factores geoestratégicos.

Para el conjunto del año 2016 el peso de compra de vivienda por extranjeros ha sido del 13,25%, ligeramente inferior al resultado interanual del tercer trimestre (13,41%). En todo caso, próximo al máximo histórico de resultados interanuales (13,44% 2T 2016).

El año 2015 se cerró con un 13,18% de compras por extranjeros, por lo que el año 2016 se puede considerar un excelente año por lo que respecta a la demanda extranjera de vivienda, especialmente si consideramos que dicho incremento porcentual se ha producido en un periodo de crecimiento del número de compraventas. De hecho, el año 2016 se ha cerrado con cerca de 53.500 compras de vivienda por extranjeros.

Los resultados han seguido encabezados por británicos con un 19%, dando lugar a, como en los resultados trimestrales, descensos de pesos relativos. Les siguen franceses (8,05%), alemanes (7,69%), suecos (6,72%), belgas (6,03%) e italianos (5,41%). El resto de nacionalidades presentan cuantías por debajo del 5%.

La tendencia en la evolución de la demanda de vivienda por extranjeros, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de compras de vivienda por extranjeros, es claramente favorable, siendo previsible una continuidad en pesos superiores al 13%, a pesar del descenso de la demanda británica.

Los precios siguen mostrándose especialmente atractivos para muchas nacionalidades, especialmente en determinadas zonas costeras, por lo que previsiblemente seguirán aproximándose un amplio abanico de ciudadanos de nacionalidades, especialmente europeas, a comprar vivienda en España, aprovechando una coyuntura muy favorable en un país con un enorme atractivo turístico.

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



El elevado peso de compraventas de vivienda usada con respecto a viviendas nuevas se ha mantenido en el cuarto trimestre del año, alcanzando un 82,80% del total, muy próximo al 82,94% del pasado trimestre, que fue el máximo histórico. En consecuencia, la vivienda nueva sigue sin arrancar, a pesar del buen comportamiento de finales de 2015 y comienzos de 2016, periodo en el que mostró sus primeros signos de recuperación. De hecho, en el último trimestre, las compraventas de vivienda nueva registradas han representado el 17,20%, correspondiendo un 15,44% a vivienda nueva libre y un 1,76% a vivienda nueva protegida.

Las iniciaciones de vivienda están presentando crecimientos a lo largo de los últimos trimestres, que sin embargo todavía no se reflejan en las compraventas. Es una cuestión de tiempo que esas cifras sean recogidas en las transmisiones ya que el número de promociones de nuevas viviendas se está incrementando, presentando asimismo una buena acogida por el mercado. En todo caso, dadas las cifras, resulta evidente que todavía habrá que esperar para recoger dicha realidad.

Las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda usada durante el último trimestre han sido Extremadura (90,90%), Cataluña (88,71%), Comunidad Valenciana (86,60%) y Castilla – La Mancha (85,11%). Por su parte, en vivienda nueva protegida, las mayores cuantías de peso de compraventas se han alcanzado en País Vasco (5,77%), Asturias (4,15%), Extremadura (3,36%), y Comunidad de Madrid (3,13%).

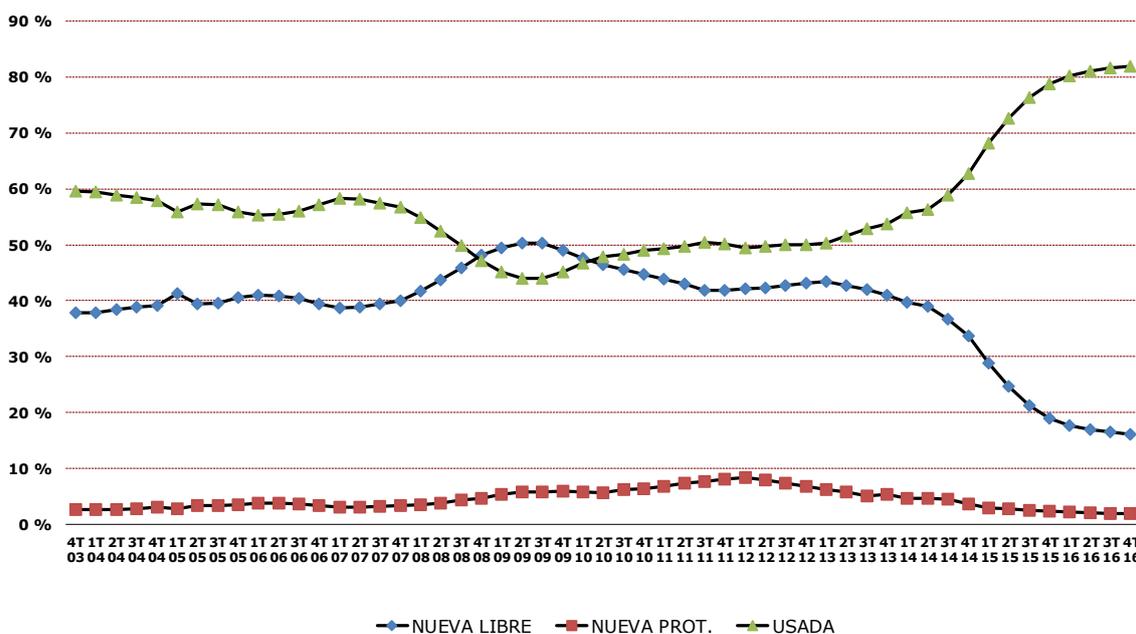
Esta última modalidad sigue presentando significativas pérdidas de peso relativo en la medida que el ajuste de precios de la vivienda libre ha llevado a que en muchos ámbitos geográficos la ventaja competitiva en precios de la vivienda nueva protegida haya prácticamente desaparecido, debiendo igualmente tener en cuenta las restricciones jurídicas asociadas a esta modalidad de vivienda. Por otro lado, se ha producido una notable reducción de los recursos públicos destinados a favorecer esta modalidad de vivienda.

Con respecto al trimestre precedente, que marcó el máximo histórico en peso de compraventas de vivienda usada y el mínimo histórico en peso de compraventas de vivienda nueva, las variaciones han sido mínimas, con una reducción de -0,14 pp en el peso de la vivienda usada, correspondiendo al incremento en vivienda nueva libre (0,01 pp) y la vivienda nueva protegida (0,13 pp). Las variaciones más significativas correspondieron, por lo que respecta al incremento de peso en vivienda usada, a Castilla y León (2,08 pp), La Rioja (1,72 pp), Aragón (1,70 pp) y Andalucía (1,30 pp). En vivienda nueva libre han presentado incrementos ocho comunidades autónomas, destacando Canarias (6,11 pp).

Para el conjunto del año 2016 la vivienda usada ha alcanzado un nuevo máximo histórico, suponiendo el 82,02% de las compraventas registradas. Recuérdese que durante todos los trimestres de 2016 la vivienda usada ha estado por encima del 80%. Estas cifras dan una clara muestra de la asimetría existente en el mercado inmobiliario español por lo que respecta a la tipología de vivienda. Por su parte, la vivienda nueva ha marcado, en consecuencia, un nuevo mínimo histórico, con un 17,98% de las compraventas, distribuidas en un 16,10% de vivienda nueva libre y un 1,88% de vivienda nueva protegida, alcanzando nuevos mínimos históricos en ambas modalidades de vivienda nueva.

La vivienda nueva protegida, en sus resultados interanuales, por segundo trimestre consecutivo ha descendido del 2%. Los mayores resultados han correspondido a País Vasco (6,90%), Navarra (5,81%), Asturias (5,12%), Castilla y León (3,50%) y Extremadura (3,07%). En cuanto a la vivienda usada, las mayores cuantías se han alcanzado en Extremadura (89,68%), Cataluña (87,50%), Comunidad Valenciana (85,68%) y Murcia (84,47%).

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



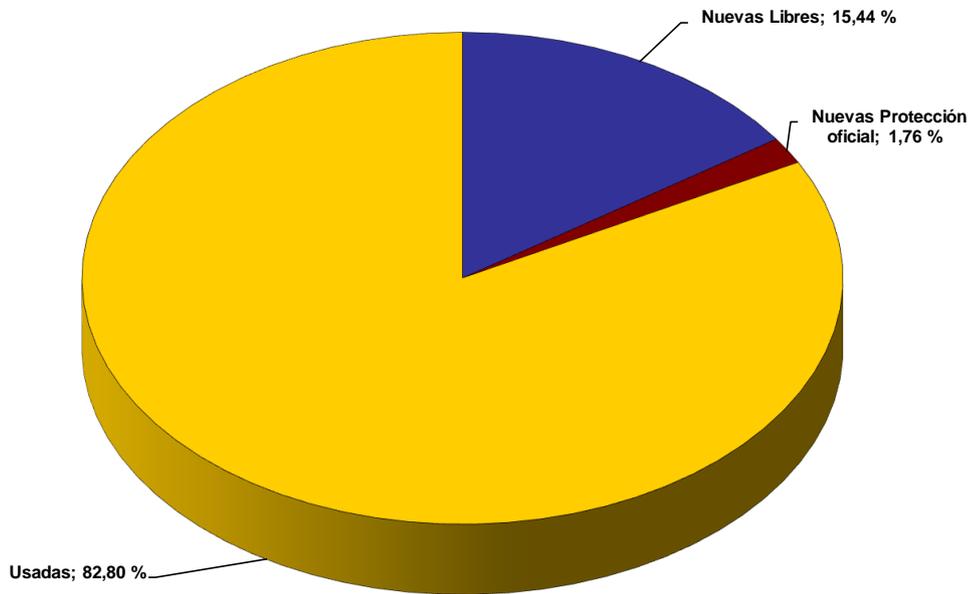
La consecución de nuevos máximos y mínimos históricos ha llevado a que las tasas interanuales se hayan moderado, en la medida que el recorrido se ve minorado. De este modo, para el año 2016, en comparación con 2015, la vivienda usada ha mejorado su peso relativo en 3,17 pp, reduciéndose en dicha cuantía el peso de la vivienda nueva, desagregándose en una reducción de -2,79 pp en vivienda nueva libre y en -0,38 pp en vivienda nueva protegida.

La consideración de esta evolución anual, pero comparando los datos del cuarto trimestre de 2016 con los del mismo trimestre de 2015, muestra cómo la vivienda usada se ha incrementado en 1,63 pp, dando lugar a una reducción de -1,45 pp en vivienda nueva libre y de -0,18 pp en vivienda nueva protegida.

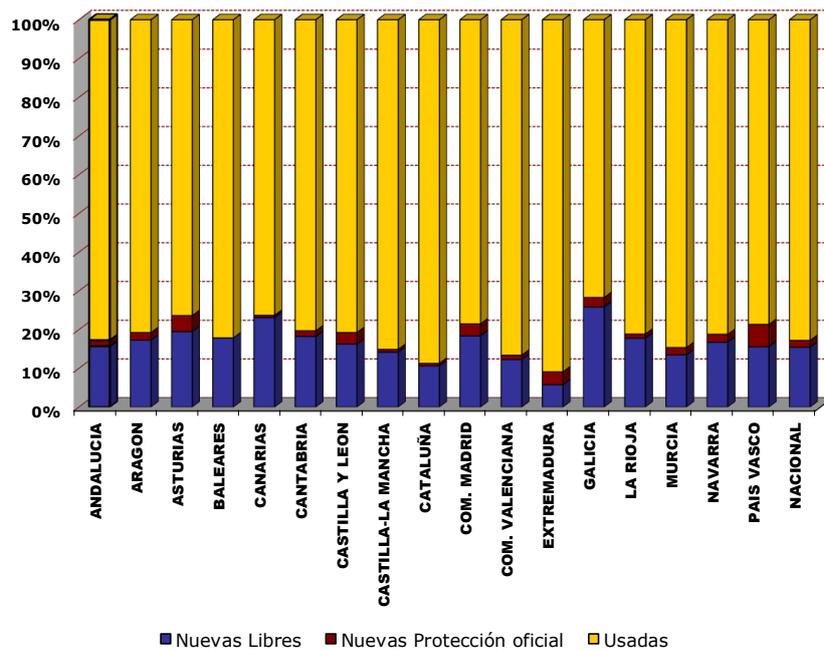
Los resultados de 2016 parecen mostrar la línea que previsiblemente observaremos durante los próximos trimestres, con un peso de vivienda usada superior al 80%. Mantenemos la confianza en la recuperación del peso de la vivienda nueva en la medida que los flujos previos a la compraventa (visados, iniciaciones...) están

mostrando signos positivos, con no poca fortaleza. Por tanto, como se ha indicado, es cuestión de tiempo que dichas cifras se trasladen a las compraventas de vivienda nueva, pudiendo ser el motor de reactivación que consolide un volumen de compraventas anuales que supere con cierta holgura las 400.000.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2016



Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2016

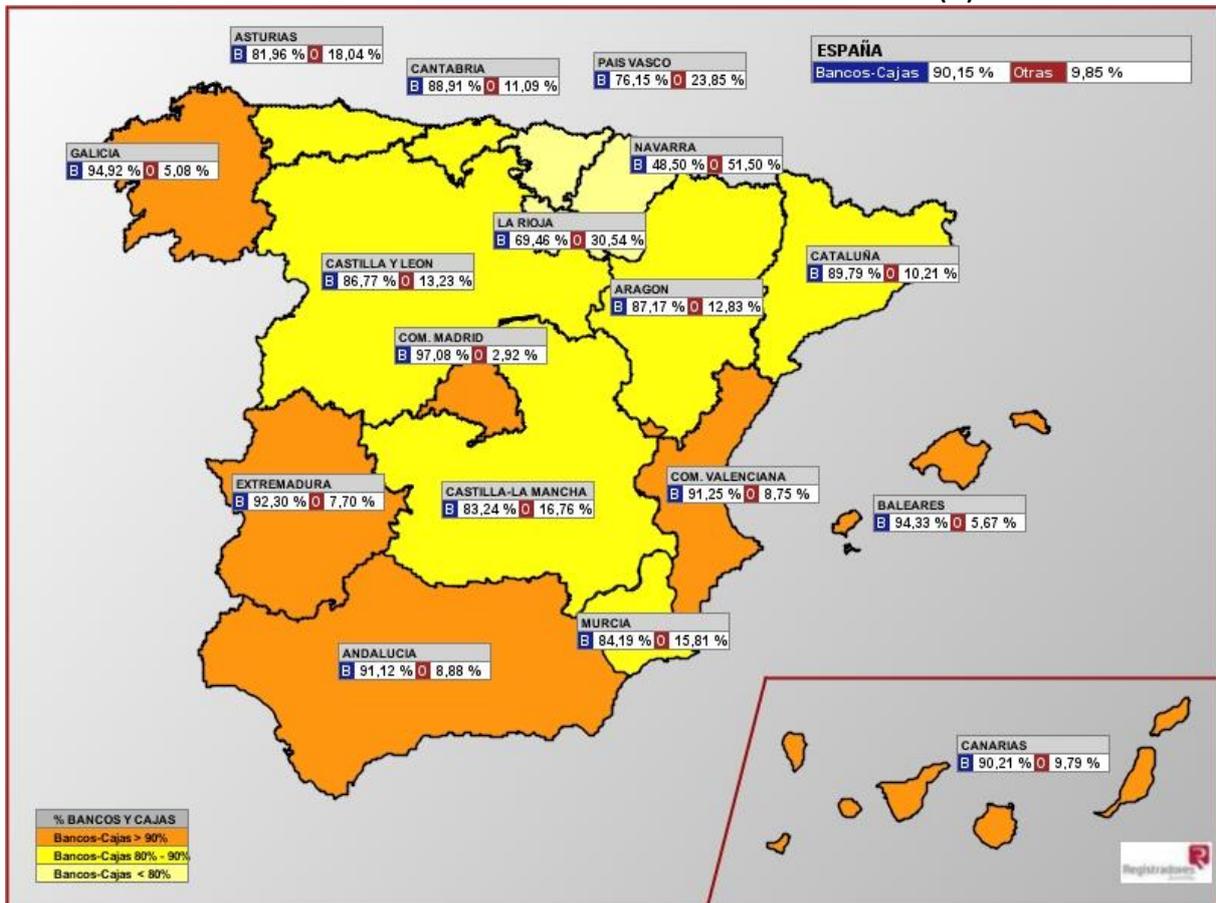


| Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2016 | Resultados absolutos (%) | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Nueva libre | Nueva protegida | Usada | Nueva libre | Nueva protegida | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 15,75 % | 1,53 % | 82,72 % | 16,56 % | 1,60 % | 81,84 % |
| ARAGON | 17,26 % | 1,99 % | 80,75 % | 16,03 % | 2,12 % | 81,85 % |
| ASTURIAS | 19,47 % | 4,15 % | 76,38 % | 18,75 % | 5,12 % | 76,13 % |
| BALEARES | 17,84 % | 0,03 % | 82,13 % | 19,49 % | 0,23 % | 80,28 % |
| CANARIAS | 23,09 % | 0,60 % | 76,31 % | 19,25 % | 0,72 % | 80,03 % |
| CANTABRIA | 18,23 % | 1,46 % | 80,31 % | 18,10 % | 1,82 % | 80,08 % |
| CASTILLA Y LEON | 16,27 % | 2,97 % | 80,76 % | 17,57 % | 3,50 % | 78,93 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 14,17 % | 0,72 % | 85,11 % | 15,14 % | 1,52 % | 83,34 % |
| CATALUÑA | 10,65 % | 0,64 % | 88,71 % | 11,70 % | 0,80 % | 87,50 % |
| COM. MADRID | 18,36 % | 3,13 % | 78,51 % | 19,57 % | 2,73 % | 77,70 % |
| COM. VALENCIANA | 12,26 % | 1,14 % | 86,60 % | 13,30 % | 1,02 % | 85,68 % |
| EXTREMADURA | 5,74 % | 3,36 % | 90,90 % | 7,25 % | 3,07 % | 89,68 % |
| GALICIA | 25,85 % | 2,44 % | 71,71 % | 26,13 % | 1,88 % | 71,99 % |
| LA RIOJA | 17,76 % | 1,09 % | 81,15 % | 22,50 % | 2,14 % | 75,36 % |
| MURCIA | 13,48 % | 1,89 % | 84,63 % | 14,46 % | 1,07 % | 84,47 % |
| NAVARRA | 16,75 % | 2,03 % | 81,22 % | 16,97 % | 5,81 % | 77,22 % |
| PAIS VASCO | 15,57 % | 5,77 % | 78,66 % | 15,10 % | 6,90 % | 78,00 % |
| NACIONAL | 15,44 % | 1,76 % | 82,80 % | 16,10 % | 1,88 % | 82,02 % |

| Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | Nueva libre | Nueva protegida | Usada | Nueva libre | Nueva protegida | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | -1,35 % | 0,05 % | 1,30 % | -4,09 % | -0,17 % | 4,26 % |
| ARAGON | -1,00 % | -0,70 % | 1,70 % | 0,28 % | 0,29 % | -0,57 % |
| ASTURIAS | -1,27 % | 0,70 % | 0,57 % | -2,60 % | -0,32 % | 2,92 % |
| BALEARES | 0,82 % | -0,17 % | -0,65 % | -1,16 % | 0,03 % | 1,13 % |
| CANARIAS | 6,11 % | -0,25 % | -5,86 % | -2,38 % | -0,06 % | 2,44 % |
| CANTABRIA | 2,26 % | 0,41 % | -2,67 % | -0,86 % | -0,52 % | 1,38 % |
| CASTILLA Y LEON | -1,92 % | -0,16 % | 2,08 % | -3,31 % | 0,69 % | 2,62 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 0,10 % | -0,36 % | 0,26 % | -2,99 % | -1,56 % | 4,55 % |
| CATALUÑA | -0,58 % | -0,05 % | 0,63 % | -2,08 % | -0,37 % | 2,45 % |
| COM. MADRID | 0,98 % | 1,10 % | -2,08 % | 0,30 % | -0,81 % | 0,51 % |
| COM. VALENCIANA | -1,24 % | 0,12 % | 1,12 % | -3,94 % | -0,04 % | 3,98 % |
| EXTREMADURA | -0,19 % | 0,84 % | -0,65 % | -3,57 % | -2,29 % | 5,86 % |
| GALICIA | 2,33 % | -0,08 % | -2,25 % | -13,35 % | 0,35 % | 13,00 % |
| LA RIOJA | -0,75 % | -0,97 % | 1,72 % | -4,94 % | -3,42 % | 8,36 % |
| MURCIA | -1,88 % | 0,95 % | 0,93 % | -2,21 % | 0,23 % | 1,98 % |
| NAVARRA | 2,81 % | -2,36 % | -0,45 % | 0,71 % | -2,28 % | 1,57 % |
| PAIS VASCO | 2,42 % | -0,37 % | -2,05 % | 0,00 % | -1,29 % | 1,29 % |
| NACIONAL | 0,01 % | 0,13 % | -0,14 % | -2,79 % | -0,38 % | 3,17 % |

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 2016



La tendencia creciente en la consecución de mayor cuota de mercado hipotecario por parte de los Bancos ha tenido continuidad a lo largo del cuarto trimestre del año, habiendo alcanzado el 90,15% de los nuevos créditos hipotecarios, dejando a Otras entidades financieras en el 9,85%. La recuperación del mercado hipotecario está potenciando el protagonismo de los Bancos, tal y como puede comprobarse en el gráfico de evolución de resultados.

La práctica totalidad de comunidades autónomas han presentado mayor cuota de mercado en Bancos (dieciséis). El mayor peso de cuota de mercado en Otras entidades financieras se ha alcanzado en Navarra (51,50%), La Rioja (30,54%), País Vasco (23,85%), Asturias (18,04%), y Castilla – La Mancha (16,76%).

Con respecto al tercer trimestre los Bancos han ganado 0,46 pp de cuota de mercado, reduciéndose en Otras entidades financieras, dando continuidad a la tendencia de los últimos tres años. Las mayores ganancias intertrimestrales de Bancos se han alcanzado en Comunidad Valenciana (5,85 pp), Asturias (4,61 pp) y Canarias (2,74 pp).

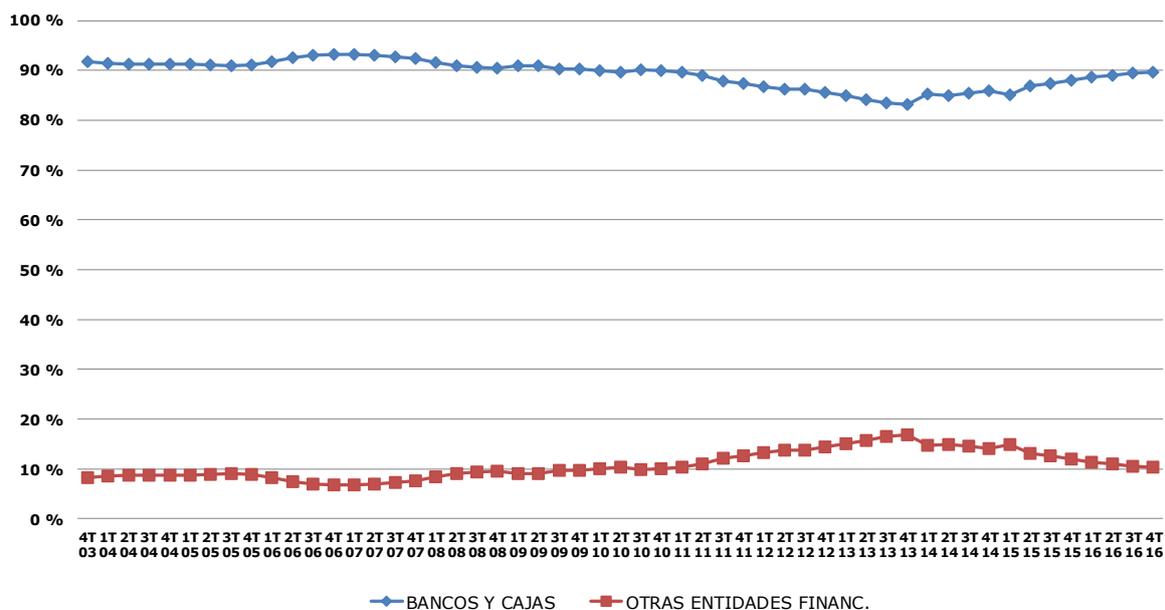
Para el conjunto del año 2016 la cuota de mercado de Bancos ha sido del 89,72%, dejando a Otras entidades financieras en el 10,28%. En el gráfico de evolución se observa el comportamiento trimestral de los resultados interanuales, observándose cómo se trata del mayor resultado interanual de los últimos seis años. Este hecho constata la tendencia creciente de los Bancos en la cuota de mercado de concesión de nuevos créditos hipotecarios.

En todas las comunidades autónomas los Bancos alcanzan la mayor cuota de mercado, dando lugar a los mayores resultados en Otras entidades financieras en Navarra (40,28%), País Vasco (21,00%), Asturias (18,36%) y Castilla – La Mancha (18,26%).

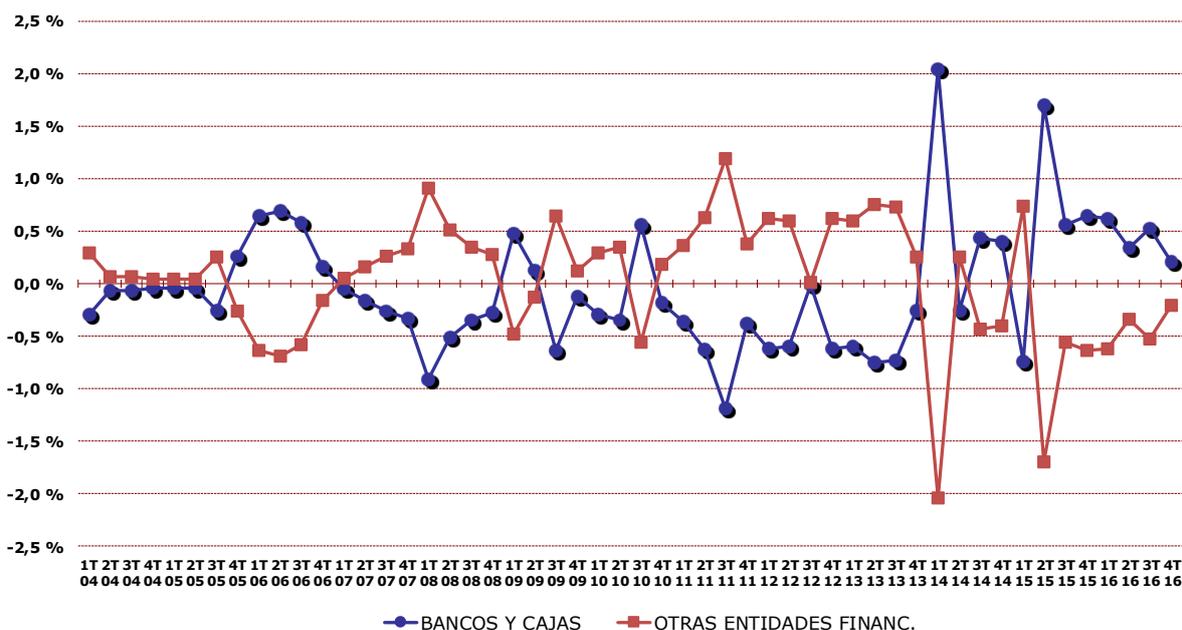
En comparación con los resultados de 2015 los Bancos alcanzan una ganancia de 1,70 pp, reduciéndose dicha cuantía en Otras entidades financieras, consolidando la fortaleza de los Bancos en el mercado hipotecario español. Los mayores incrementos en Bancos durante el último año han correspondido a Galicia (7,44 pp), Castilla y León (5,13 pp) y Extremadura (4,42 pp).

En este caso las previsiones parecen claras hacia la consolidación de niveles de cuota de mercado en Bancos por encima del 90%. El mercado hipotecario está creciendo, como lo demuestran los datos de concesión de créditos hipotecarios, y en ese crecimiento los Bancos están presentando un papel mucho más activo.

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



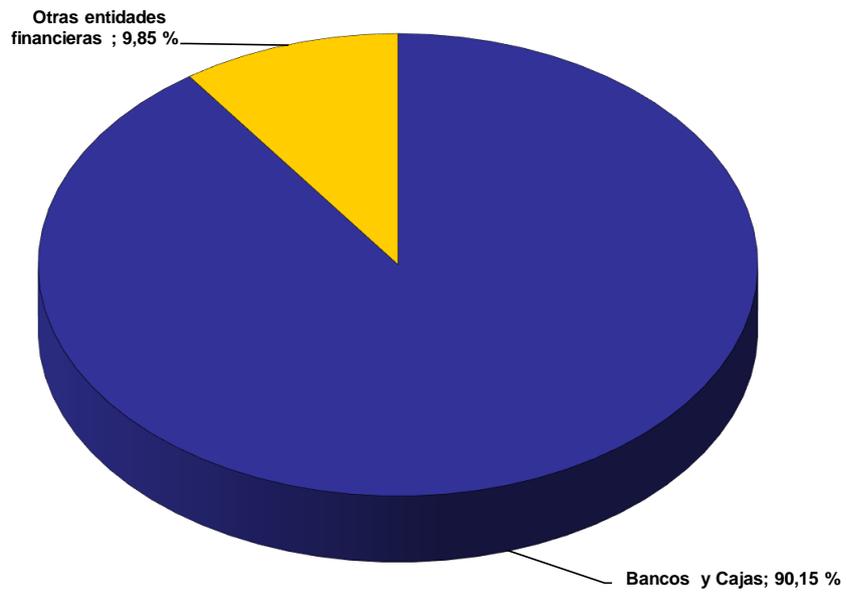
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2016 | Resultados absolutos (%) | | | |
|---|--------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | Interanuales | |
| | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | |
| ANDALUCIA | 91,12 % | 8,88 % | 90,50 % | 9,50 % |
| ARAGON | 87,17 % | 12,83 % | 86,15 % | 13,85 % |
| ASTURIAS | 81,96 % | 18,04 % | 81,64 % | 18,36 % |
| BALEARES | 94,33 % | 5,67 % | 92,35 % | 7,65 % |
| CANARIAS | 90,21 % | 9,79 % | 87,73 % | 12,27 % |
| CANTABRIA | 88,91 % | 11,09 % | 93,99 % | 6,01 % |
| CASTILLA Y LEON | 86,77 % | 13,23 % | 86,53 % | 13,47 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 83,24 % | 16,76 % | 81,74 % | 18,26 % |
| CATALUÑA | 89,79 % | 10,21 % | 90,80 % | 9,20 % |
| COM. MADRID | 97,08 % | 2,92 % | 95,72 % | 4,28 % |
| COM. VALENCIANA | 91,25 % | 8,75 % | 88,23 % | 11,77 % |
| EXTREMADURA | 92,30 % | 7,70 % | 94,26 % | 5,74 % |
| GALICIA | 94,92 % | 5,08 % | 96,05 % | 3,95 % |
| LA RIOJA | 69,46 % | 30,54 % | 83,41 % | 16,59 % |
| MURCIA | 84,19 % | 15,81 % | 84,37 % | 15,63 % |
| NAVARRA | 48,50 % | 51,50 % | 59,72 % | 40,28 % |
| PAIS VASCO | 76,15 % | 23,85 % | 79,00 % | 21,00 % |
| NACIONAL | 90,15 % | 9,85 % | 89,72 % | 10,28 % |

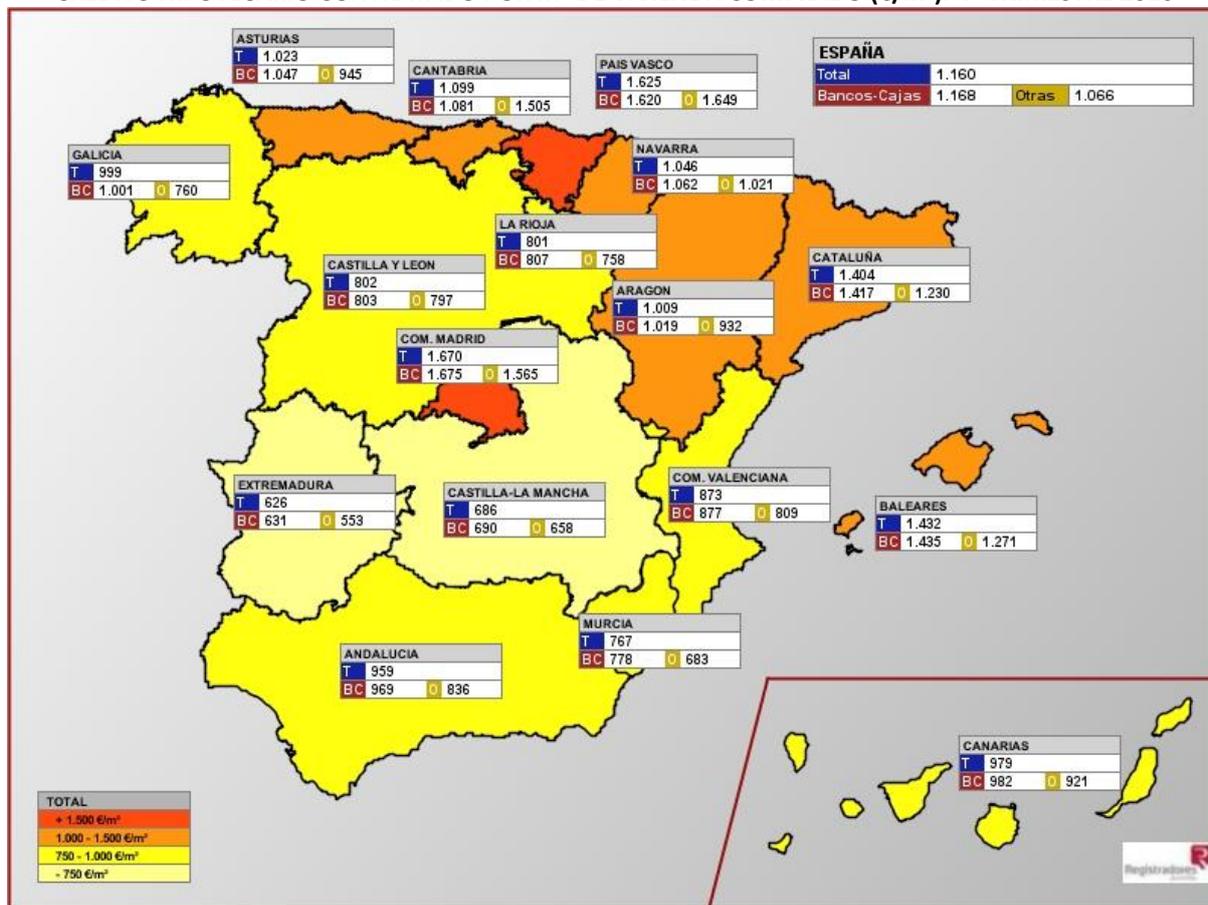
| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | |
|---|------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Intertrimestrales | | Interanuales | |
| | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | |
| ANDALUCIA | 0,80 % | -0,80 % | 1,79 % | -1,79 % |
| ARAGON | -3,02 % | 3,02 % | -0,42 % | 0,42 % |
| ASTURIAS | 4,61 % | -4,61 % | 2,46 % | -2,46 % |
| BALEARES | -0,09 % | 0,09 % | 2,19 % | -2,19 % |
| CANARIAS | 2,74 % | -2,74 % | -3,67 % | 3,67 % |
| CANTABRIA | -6,63 % | 6,63 % | 0,83 % | -0,83 % |
| CASTILLA Y LEON | 1,20 % | -1,20 % | 5,13 % | -5,13 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | -2,73 % | 2,73 % | -0,04 % | 0,04 % |
| CATALUÑA | -2,53 % | 2,53 % | 1,23 % | -1,23 % |
| COM. MADRID | 2,37 % | -2,37 % | 2,54 % | -2,54 % |
| COM. VALENCIANA | 5,85 % | -5,85 % | 1,21 % | -1,21 % |
| EXTREMADURA | -3,22 % | 3,22 % | 4,42 % | -4,42 % |
| GALICIA | -1,48 % | 1,48 % | 7,44 % | -7,44 % |
| LA RIOJA | -15,90 % | 15,90 % | 1,25 % | -1,25 % |
| MURCIA | -3,11 % | 3,11 % | 0,95 % | -0,95 % |
| NAVARRA | -0,95 % | 0,95 % | -5,02 % | 5,02 % |
| PAIS VASCO | 0,73 % | -0,73 % | 1,51 % | -1,51 % |
| NACIONAL | 0,46 % | -0,46 % | 1,70 % | -1,70 % |

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º trimestre 2016



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 4º TRIMESTRE 2016



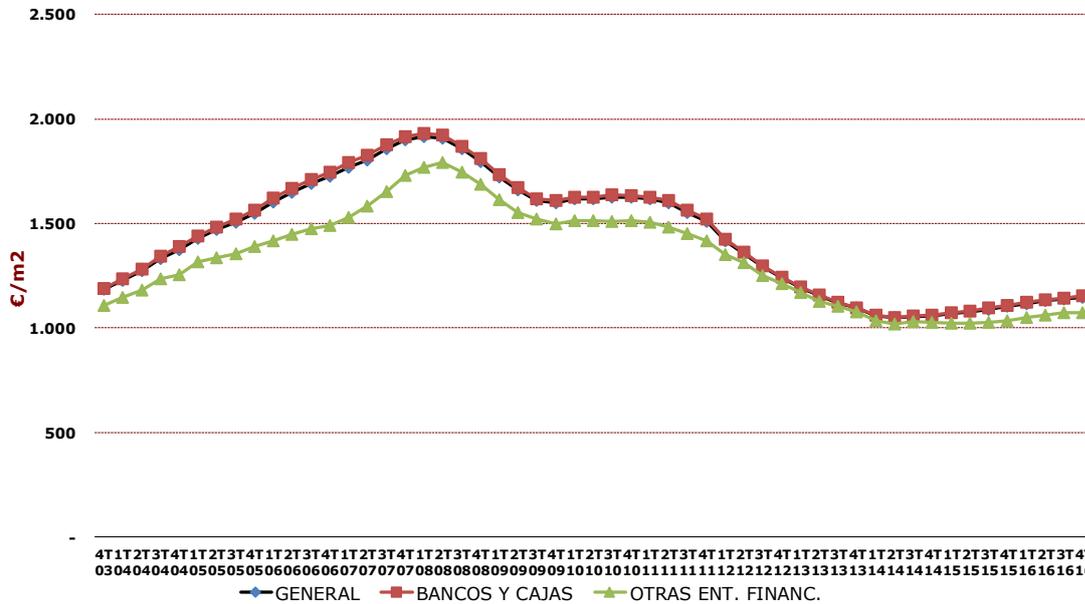
El endeudamiento hipotecario mantiene su senda alcista, en línea con el comportamiento del precio de la vivienda. En el cuarto trimestre del año el endeudamiento hipotecario medio ha sido de 1.160 €/m², dando lugar a un incremento intertrimestral del 1,13% (1.147 €/m² en el tercer trimestre). Los Bancos han alcanzado un resultado medio de 1.168 €/m², por encima de los 1.066 €/m² de Otras entidades financieras. En el caso de Bancos el incremento intertrimestral ha sido del 1,48%, mientras que Otras entidades financieras han minorado su importe medio un -3,44%.

Las comunidades autónomas con mayores cuantías medias de endeudamiento hipotecario han sido Comunidad de Madrid (1.670 €/m²), País Vasco (1.625 €/m²), Baleares (1.432 €/m²) y Cataluña (1.404 €/m²) siendo las que superan la media nacional (1.160 €/m²). Nueve comunidades autónomas han presentado resultados por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (626 €/m²), Castilla-La Mancha (686 €/m²) y Murcia (767 €/m²). Once de ellas han presentado incrementos intertrimestrales, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Baleares (7,35%), Comunidad Valenciana (5,31%) y Navarra (3,26%).

El año 2016 se ha cerrado con un endeudamiento hipotecario medio de 1.146 €/m², dando lugar al décimo trimestre consecutivo de incrementos en los resultados interanuales, constatando con ello la tendencia creciente de la variable. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (1.653 €/m²), País Vasco (1.604 €/m²), Baleares (1.393 €/m²) y Cataluña (1.385 €/m²), situándose en el extremo opuesto, con los menores niveles de endeudamiento hipotecario, Extremadura (659 €/m²), Castilla-La Mancha (689 €/m²), Murcia (764 €/m²) y La Rioja (802 €/m²). Diez comunidades han presentado en el último año un endeudamiento por metro cuadrado inferior a los 1.000 euros.

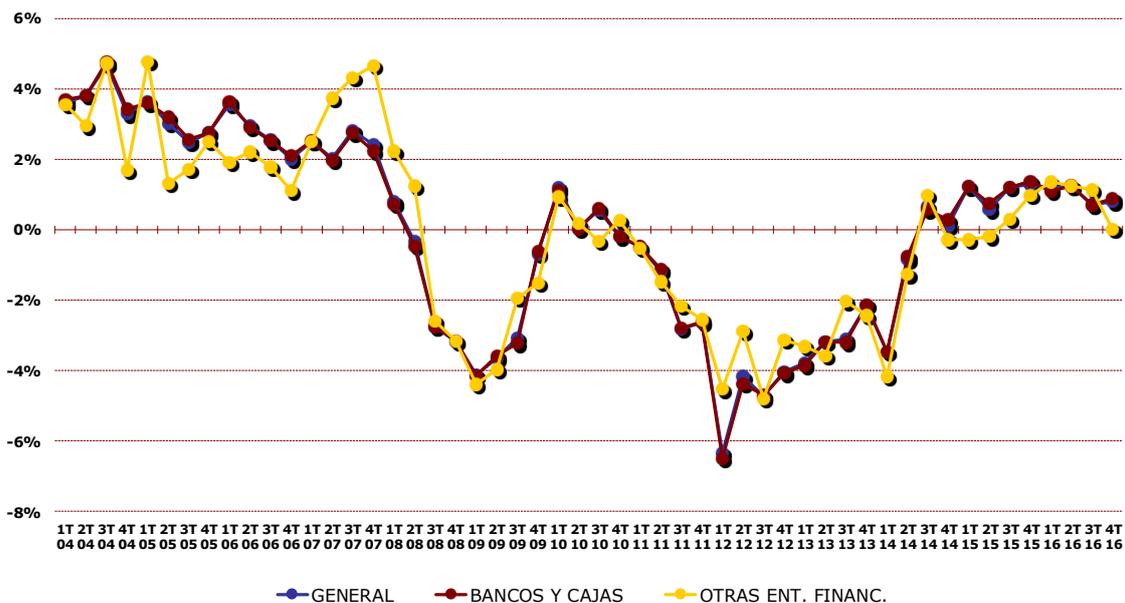
Con respecto al año 2015 el incremento interanual del endeudamiento hipotecario ha sido del 3,99%, acumulando ocho trimestres consecutivos de tasas interanuales positivas. En este caso ambas agrupaciones de entidades financieras presentan tasas positivas, con un incremento interanual del 3,97% en Bancos y del 3,77% en Otras entidades financieras. Catorce comunidades autónomas presentan tasas interanuales positivas, encabezadas por Baleares (6,74%), Cataluña (5,81%), Castilla – La Mancha (5,19%) y Comunidad de Madrid (5,09%).

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



La comparación directa de los resultados del cuarto trimestre de 2016 con respecto al mismo trimestre de 2015 proporciona igualmente un incremento interanual del endeudamiento, con una tasa del 3,29%, siendo del 3,55% en Bancos y del 0,28% en Otras entidades financieras.

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



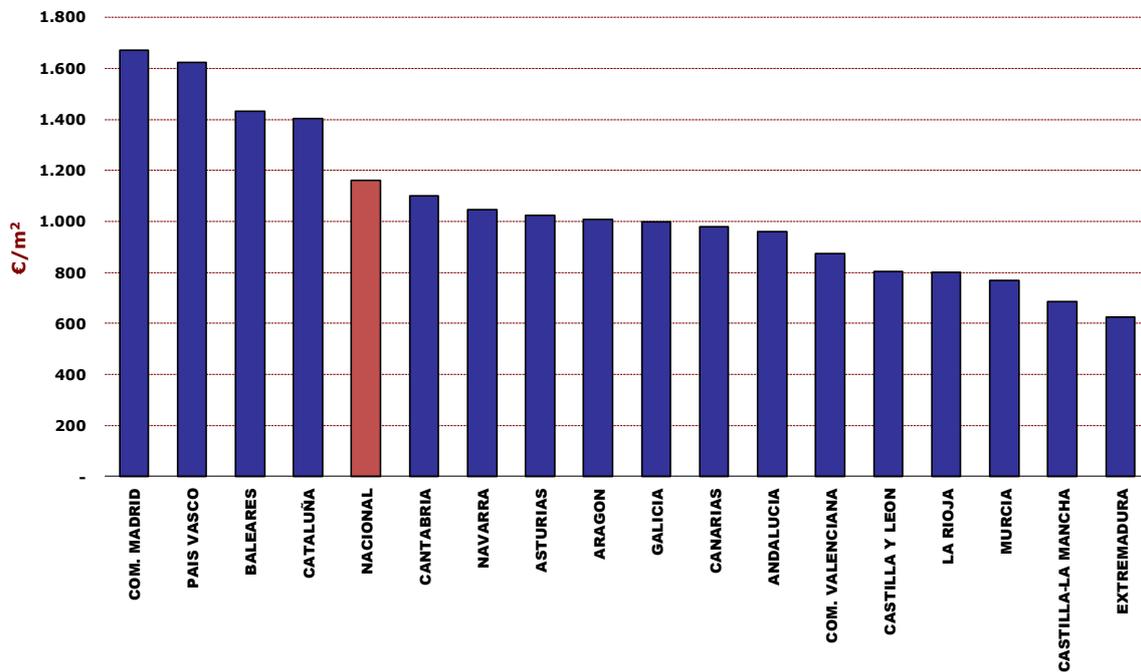
Las perspectivas parecen muy claras por lo que respecta al comportamiento del endeudamiento hipotecario. En la medida que el precio de la vivienda siga mostrando una evolución positiva y el mercado hipotecario

mantenga su proceso de reactivación por lo que respecta a la concesión de nuevos créditos hipotecarios, con una notable seguridad el endeudamiento hipotecario seguirá creciendo, encaminándose, como venimos indicando, hacia niveles próximos a los 1.200 €/m². Dentro de esta favorable evolución, los Bancos parecen estar jugando un papel más activo, no sólo por lo que respecta a la concesión de nuevos créditos hipotecarios, tal y como se pudo comprobar en el apartado anterior, sino igualmente por lo que respecta al volumen de crédito concedido.

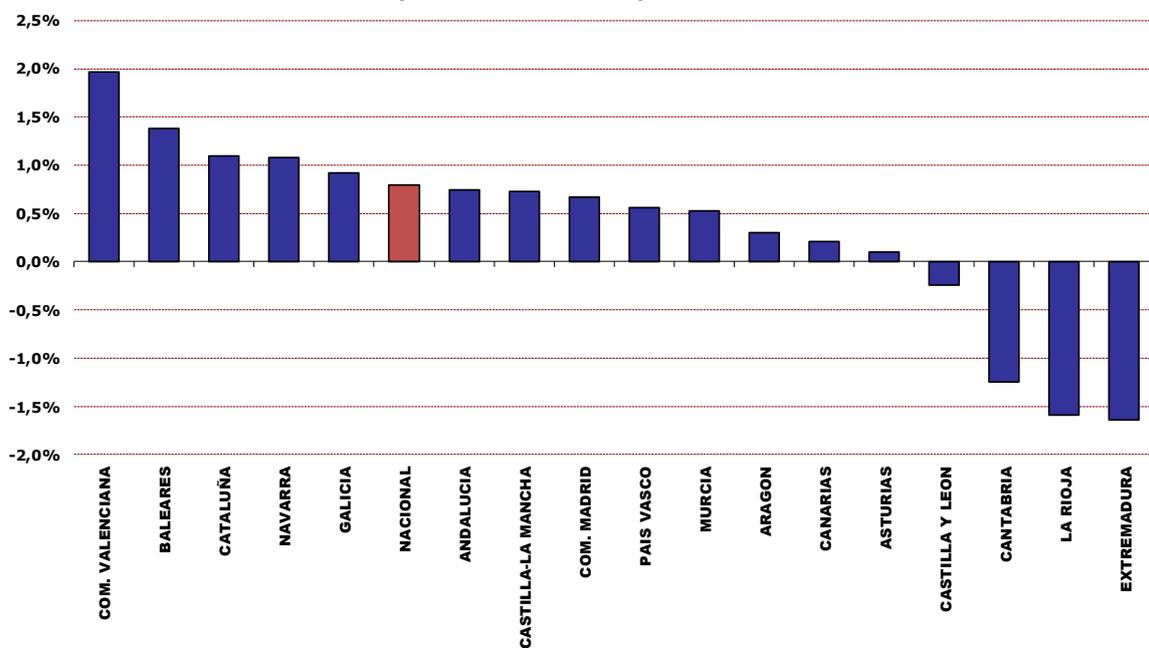
| Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2016 | Resultados absolutos (€/m ²) | | | | | |
|--|--|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 959 | 969 | 836 | 943 | 947 | 891 |
| ARAGON | 1.009 | 1.019 | 932 | 989 | 996 | 927 |
| ASTURIAS | 1.023 | 1.047 | 945 | 1.006 | 1.020 | 961 |
| BALEARES | 1.432 | 1.435 | 1.271 | 1.393 | 1.395 | 1.299 |
| CANARIAS | 979 | 982 | 921 | 970 | 972 | 934 |
| CANTABRIA | 1.099 | 1.081 | 1.505 | 1.106 | 1.097 | 1.261 |
| CASTILLA Y LEON | 802 | 803 | 797 | 832 | 835 | 812 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 686 | 690 | 658 | 689 | 688 | 694 |
| CATALUÑA | 1.404 | 1.417 | 1.230 | 1.385 | 1.396 | 1.242 |
| COM. MADRID | 1.670 | 1.675 | 1.565 | 1.653 | 1.658 | 1.564 |
| COM. VALENCIANA | 873 | 877 | 809 | 830 | 833 | 794 |
| EXTREMADURA | 626 | 631 | 553 | 659 | 664 | 576 |
| GALICIA | 999 | 1.001 | 760 | 982 | 985 | 764 |
| LA RIOJA | 801 | 807 | 758 | 802 | 805 | 778 |
| MURCIA | 767 | 778 | 683 | 764 | 773 | 676 |
| NAVARRA | 1.046 | 1.062 | 1.021 | 1.032 | 1.031 | 1.035 |
| PAIS VASCO | 1.625 | 1.620 | 1.649 | 1.604 | 1.610 | 1.579 |
| NACIONAL | 1.160 | 1.168 | 1.066 | 1.146 | 1.153 | 1.074 |

| Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2016 | Números índice | | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|----------------|---------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Trim. | Inter. | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | General | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 82,67 | 82,29 | 0,52% | 1,36% | -10,11% | 3,06% | 3,16% | 1,60% |
| ARAGON | 86,98 | 86,30 | 2,75% | 3,56% | -2,92% | -1,00% | -0,50% | -5,50% |
| ASTURIAS | 88,19 | 87,78 | 2,40% | 4,08% | -2,78% | 2,86% | 2,20% | 5,03% |
| BALEARES | 123,45 | 121,55 | 7,35% | 7,33% | 3,92% | 6,74% | 7,14% | -7,28% |
| CANARIAS | 84,40 | 84,64 | -0,41% | -0,81% | 5,14% | 4,08% | 3,96% | 5,78% |
| CANTABRIA | 94,74 | 96,51 | -0,27% | -1,19% | 22,76% | 0,91% | 0,83% | -0,63% |
| CASTILLA Y LEON | 69,14 | 72,60 | -3,84% | -4,06% | -1,85% | -0,95% | -0,71% | -2,17% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 59,14 | 60,12 | -2,14% | -0,58% | -11,08% | 5,19% | 4,56% | 8,10% |
| CATALUÑA | 121,03 | 120,86 | 0,65% | 0,64% | -0,49% | 5,81% | 5,60% | 8,95% |
| COM. MADRID | 143,97 | 144,24 | 1,64% | 1,95% | -4,22% | 5,09% | 5,00% | 6,61% |
| COM. VALENCIANA | 75,26 | 72,43 | 5,31% | 5,66% | 0,25% | 3,62% | 3,87% | 0,13% |
| EXTREMADURA | 53,97 | 57,50 | -3,40% | -2,92% | -7,68% | 1,54% | 2,00% | -6,80% |
| GALICIA | 86,12 | 85,69 | 2,46% | 2,56% | -15,74% | 1,55% | 1,55% | 15,23% |
| LA RIOJA | 69,05 | 69,98 | -1,84% | -1,82% | -3,32% | -0,12% | 0,00% | -2,14% |
| MURCIA | 66,12 | 66,67 | 1,32% | 1,70% | 5,89% | 2,28% | 2,79% | -4,79% |
| NAVARRA | 90,17 | 90,05 | 3,26% | 7,82% | -5,55% | 1,88% | 2,18% | 1,27% |
| PAIS VASCO | 140,09 | 139,97 | 1,63% | 1,95% | 0,18% | 2,36% | 2,35% | 2,60% |
| NACIONAL | 100,00 | 100,00 | 1,13% | 1,48% | -3,44% | 3,99% | 3,97% | 3,77% |

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2016

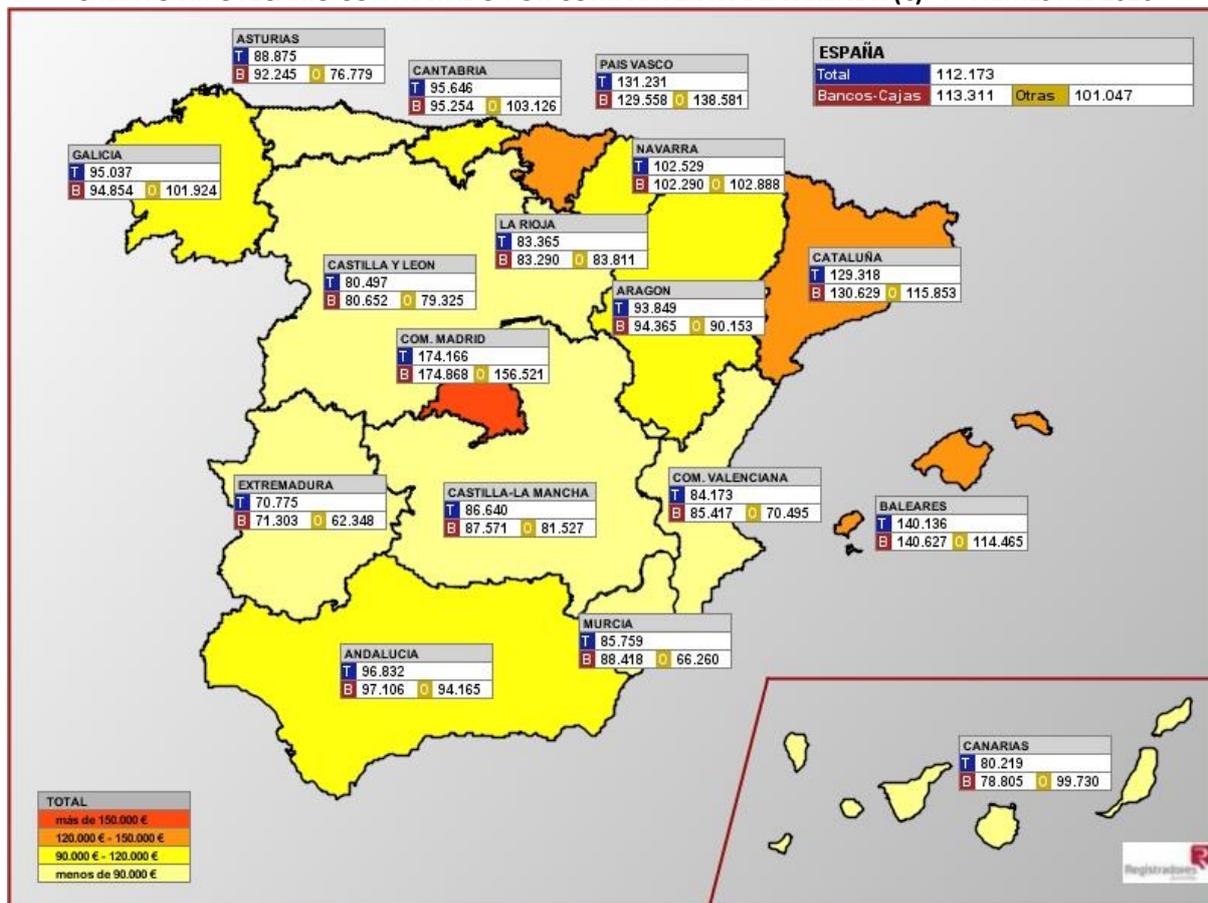


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2016



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2016



El endeudamiento hipotecario por vivienda, a diferencia del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, ha presentado un descenso intertrimestral (-1,86%), situándose en los 112.173 €, frente a los 114.295 € del tercer trimestre. Los Bancos han presentado un endeudamiento medio de 113.311 €, con un descenso intertrimestral del -1,30%, y Otras entidades financieras de 101.047 €, dando lugar a un ajuste más intenso (-7,58%).

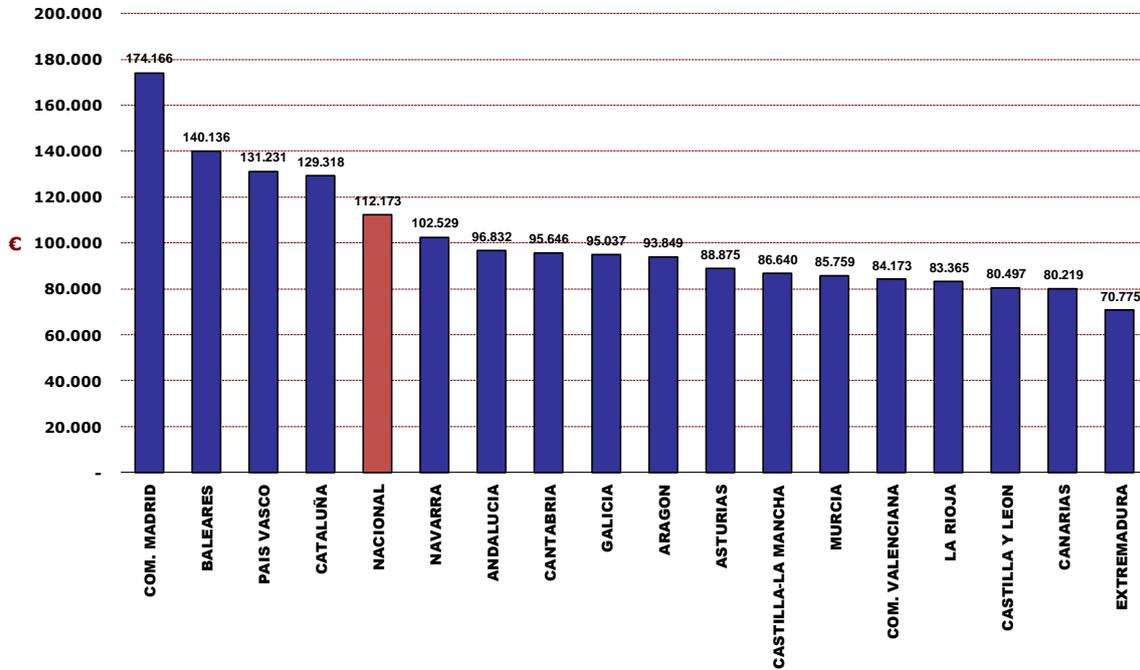
Territorialmente también se ha producido un predominio de los descensos, con doce comunidades autónomas con tasas intertrimestrales negativas, frente a los incrementos en cinco de ellas. Los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad de Madrid (174.166 €), Baleares (140.136 €), País Vasco (131.231 €) y Cataluña (129.318 €), mientras que los menores resultados han correspondido a Extremadura (70.775 €), Canarias (80.219 €) y Castilla y León (80.497 €). En doce comunidades autónomas el endeudamiento por vivienda ha sido inferior a los 100.000 €.

El endeudamiento hipotecario medio de 2016 ha sido de 111.656 €, dando lugar a una significativa distancia entre Bancos (112.412 €) y Otras entidades financieras (104.580 €). Los mayores resultados interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (173.753 €), Baleares (136.713 €), País Vasco (131.303 €) y Cataluña (128.653 €). Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario han correspondido a Extremadura (72.992 €), Murcia (79.415 €), Canarias (80.209 €) y La Rioja (80.574 €), dando lugar a once comunidades autónomas con cuantías por debajo de los 100.000 €.

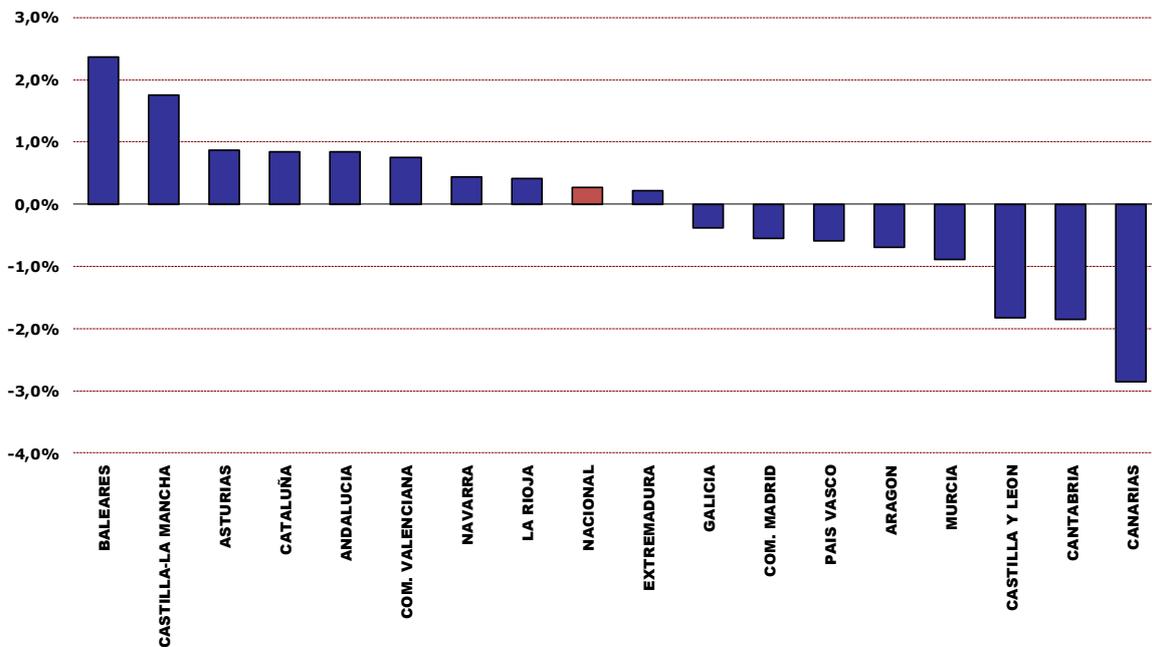
Con respecto al año 2015 el endeudamiento hipotecario, a diferencia de los resultados trimestrales, se ha incrementado, con una tasa interanual del 2,01%. De hecho se acumulan once trimestres consecutivos con incrementos en las tasas interanuales. En consecuencia, al margen del descenso intertrimestral, hasta la fecha

Al margen del descenso intertrimestral, entendemos que la evolución del endeudamiento hipotecario por vivienda seguirá siendo positiva, aunque previsiblemente tenderá a la moderación del ritmo de crecimiento, aspecto igualmente positivo desde el punto de vista del riesgo hipotecario.

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2016



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2016



| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2016 | Resultados absolutos (€) | | | | | |
|--|--------------------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 96.832 | 97.106 | 94.165 | 96.082 | 96.310 | 93.676 |
| ARAGON | 93.849 | 94.365 | 90.153 | 92.828 | 93.886 | 85.105 |
| ASTURIAS | 88.875 | 92.245 | 76.779 | 87.804 | 89.033 | 83.601 |
| BALEARES | 140.136 | 140.627 | 114.465 | 136.713 | 133.462 | 232.975 |
| CANARIAS | 80.219 | 78.805 | 99.730 | 80.209 | 79.447 | 90.730 |
| CANTABRIA | 95.646 | 95.254 | 103.126 | 104.642 | 104.942 | 99.339 |
| CASTILLA Y LEON | 80.497 | 80.652 | 79.325 | 87.386 | 87.749 | 84.740 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 86.640 | 87.571 | 81.527 | 82.359 | 81.632 | 85.843 |
| CATALUÑA | 129.318 | 130.629 | 115.853 | 128.653 | 129.219 | 122.840 |
| COM. MADRID | 174.166 | 174.868 | 156.521 | 173.753 | 173.984 | 168.978 |
| COM. VALENCIANA | 84.173 | 85.417 | 70.495 | 82.693 | 83.044 | 79.198 |
| EXTREMADURA | 70.775 | 71.303 | 62.348 | 72.992 | 73.746 | 61.025 |
| GALICIA | 95.037 | 94.854 | 101.924 | 90.835 | 91.321 | 74.941 |
| LA RIOJA | 83.365 | 83.290 | 83.811 | 80.574 | 81.447 | 75.413 |
| MURCIA | 85.759 | 88.418 | 66.260 | 79.415 | 80.879 | 69.192 |
| NAVARRA | 102.529 | 102.290 | 102.888 | 100.362 | 101.405 | 98.616 |
| PAIS VASCO | 131.231 | 129.558 | 138.581 | 131.303 | 131.666 | 129.814 |
| NACIONAL | 112.173 | 113.311 | 101.047 | 111.656 | 112.412 | 104.580 |

| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2016 | Números índice | | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|----------------|---------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Trim. | Inter. | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | General | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 86,32 | 86,05 | -0,94% | -0,49% | -5,49% | 5,71% | 5,37% | 8,62% |
| ARAGON | 83,66 | 83,14 | -0,83% | -1,46% | 7,46% | -0,87% | -0,51% | -5,71% |
| ASTURIAS | 79,23 | 78,64 | -2,41% | 3,09% | -20,66% | -3,87% | -6,77% | 8,48% |
| BALEARES | 124,93 | 122,44 | 2,03% | 2,30% | -14,76% | 8,28% | 9,04% | 21,20% |
| CANARIAS | 71,51 | 71,84 | -7,07% | -7,82% | 4,50% | -6,16% | -7,60% | 13,37% |
| CANTABRIA | 85,27 | 93,72 | -16,00% | -16,59% | -3,71% | 3,04% | 2,55% | 10,43% |
| CASTILLA Y LEON | 71,76 | 78,26 | -9,11% | -8,96% | -10,32% | 1,61% | 1,67% | 0,65% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 77,24 | 73,76 | 7,04% | 8,41% | -0,40% | 5,55% | 4,49% | 10,71% |
| CATALUÑA | 115,28 | 115,22 | -1,21% | -1,02% | -3,12% | 4,27% | 3,44% | 13,64% |
| COM. MADRID | 155,27 | 155,61 | -2,09% | -1,39% | -17,61% | 0,07% | 0,08% | -0,56% |
| COM. VALENCIANA | 75,04 | 74,06 | -0,10% | 0,95% | -12,45% | 1,76% | 2,26% | -3,06% |
| EXTREMADURA | 63,09 | 65,37 | -2,56% | -2,13% | -9,84% | 5,85% | 6,50% | -5,84% |
| GALICIA | 84,72 | 81,35 | 4,79% | 4,14% | 28,99% | -0,88% | -0,59% | -11,95% |
| LA RIOJA | 74,32 | 72,16 | 6,74% | 4,67% | 20,77% | 1,35% | 1,85% | -1,95% |
| MURCIA | 76,45 | 71,12 | 7,09% | 8,78% | -6,01% | -2,96% | -3,89% | -1,59% |
| NAVARRA | 91,40 | 89,89 | -0,17% | 9,03% | -14,60% | 0,25% | -1,13% | 3,13% |
| PAIS VASCO | 116,99 | 117,60 | -0,75% | -0,87% | 0,88% | -0,81% | -0,12% | -3,52% |
| NACIONAL | 100,00 | 100,00 | -1,86% | -1,30% | -7,58% | 2,01% | 1,69% | 4,01% |

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

El año 2016 ha cerrado con la estabilidad de tipos de interés que ha venido caracterizando todo el año, después de unos años previos de intenso ajuste. En el cuarto trimestre la cuantía media ha sido del 2,37%, dando lugar a mínimas variaciones con respecto al resto de trimestres del año (2,38% en el tercer trimestre, 2,39% en el segundo y 2,38% en el primero).

Tal y como venimos indicando, y se volverá a constatar en el siguiente apartado, el incremento de la contratación a tipo de interés fijo ha constituido el factor fundamental para una continuidad en el descenso de los tipos de interés. En la medida que la práctica totalidad de los créditos hipotecarios se formalizaban a un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, y este índice de referencia venía consolidando cuantías negativas, los tipos de contratación de venían reduciendo intensamente, tal y como ocurrió hasta finales de 2015.

Sin embargo, con el incremento de la contratación a tipo de interés fijo, cuando menos a lo largo de los primeros años del contrato, las cuantías de contratación inicial se han incrementado, en la medida que se garantiza una cuantía fija de cuota hipotecaria, pero debiendo asumir un mayor precio por el dinero, es decir, un mayor tipo de interés. Este hecho ha llevado al final del intenso ajuste de los tipos de interés, mostrando el año 2016 una notable estabilidad de sus cuantías medias.

| IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 4T 2016 | | |
|--|---------------------|---------------------|
| CCAA | Trimestrales | Interanuales |
| ANDALUCIA | 2,41 % | 2,40 % |
| ARAGON | 2,32 % | 2,41 % |
| ASTURIAS | 2,32 % | 2,22 % |
| BALEARES | 2,42 % | 2,48 % |
| CANARIAS | 2,44 % | 2,48 % |
| CANTABRIA | 2,08 % | 2,10 % |
| CASTILLA Y LEON | 2,22 % | 2,18 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 2,18 % | 2,14 % |
| CATALUÑA | 2,51 % | 2,46 % |
| COM. MADRID | 2,31 % | 2,26 % |
| COM. VALENCIANA | 2,40 % | 2,39 % |
| EXTREMADURA | 2,31 % | 2,25 % |
| GALICIA | 2,43 % | 2,40 % |
| LA RIOJA | 2,26 % | 2,14 % |
| MURCIA | 2,47 % | 2,48 % |
| NAVARRA | 2,12 % | 2,20 % |
| PAIS VASCO | 2,13 % | 2,19 % |
| NACIONAL | 2,37 % | 2,35 % |

La distinción por comunidades autónomas otorga una diferencia entre la mayor y menor cuantía de 0,43 pp. Las mayores cuantías medias de tipo de interés en los nuevos créditos hipotecarios durante el último trimestre se han alcanzado en Cataluña (2,51%), Murcia (2,47%), Canarias (2,44%) y Galicia (2,43%). En el extremo opuesto, con las condiciones más favorables, se han situado Cantabria (2,08%), Navarra (2,12%) y País Vasco (2,13%).

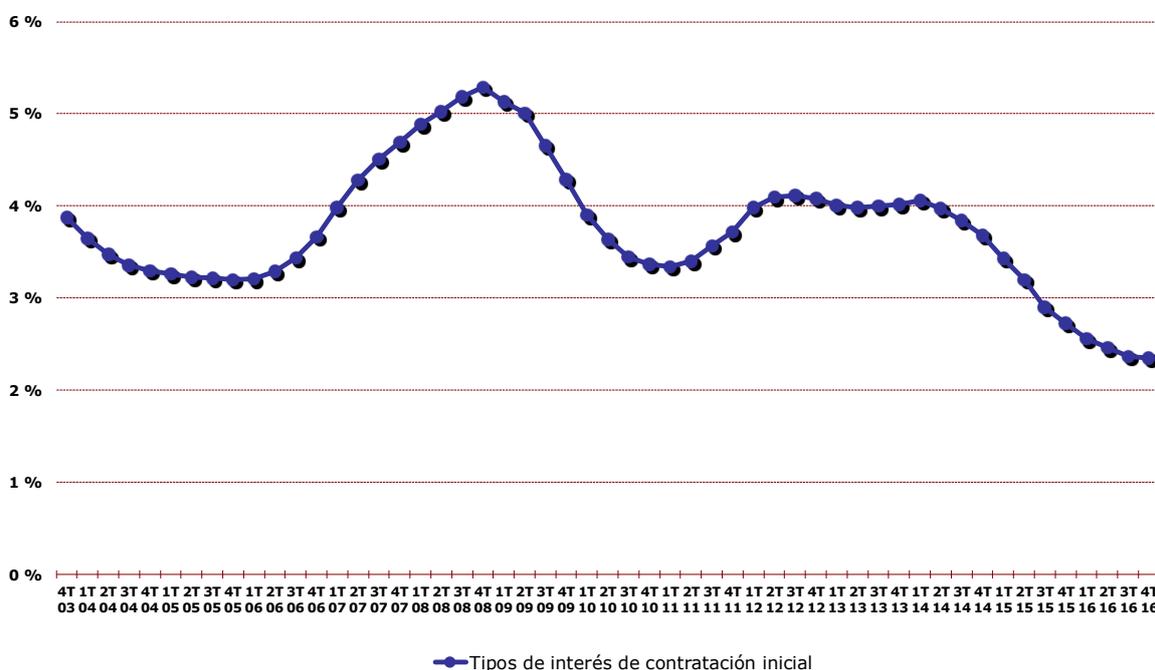
Al margen de las escasas variaciones con respecto al resto de trimestres de 2016, si se compara con los resultados trimestrales del mismo trimestre de 2015 (2,49%) el descenso interanual obtenido es de -0,12 pp. En ese momento la contratación a tipo de interés fijo todavía presentaba cuantías tradicionalmente bajas.

Para el conjunto del año 2016 el tipo de interés medio de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,35%. Los resultados interanuales, tal y como puede observarse en el gráfico, sí que recogen todavía la tendencia descendente en la medida que comparan con respecto a datos previos que incorporan tipos de interés anteriores a 2016. En todo caso, ya se empieza a apreciar una cierta tendencia hacia la estabilización de resultados, que sin duda se confirmará en próximos trimestres.

Con respecto a 2015 (2,73%) el tipo de interés medio ha descendido en -0,38 pp. Este ajuste, tal y como podrá comprobarse en el apartado 2.11, aporta una continuidad en la favorable evolución de los indicadores de accesibilidad.

En los resultados del último año, las comunidades autónomas con mayores cuantías medias de tipos de interés han sido Murcia, Canarias y Baleares, en los tres casos con un resultado medio del 2,48%. En el extremo opuesto se encuentran Cantabria (2,10%), Castilla-La Mancha (2,14%) y La Rioja (2,14%).

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



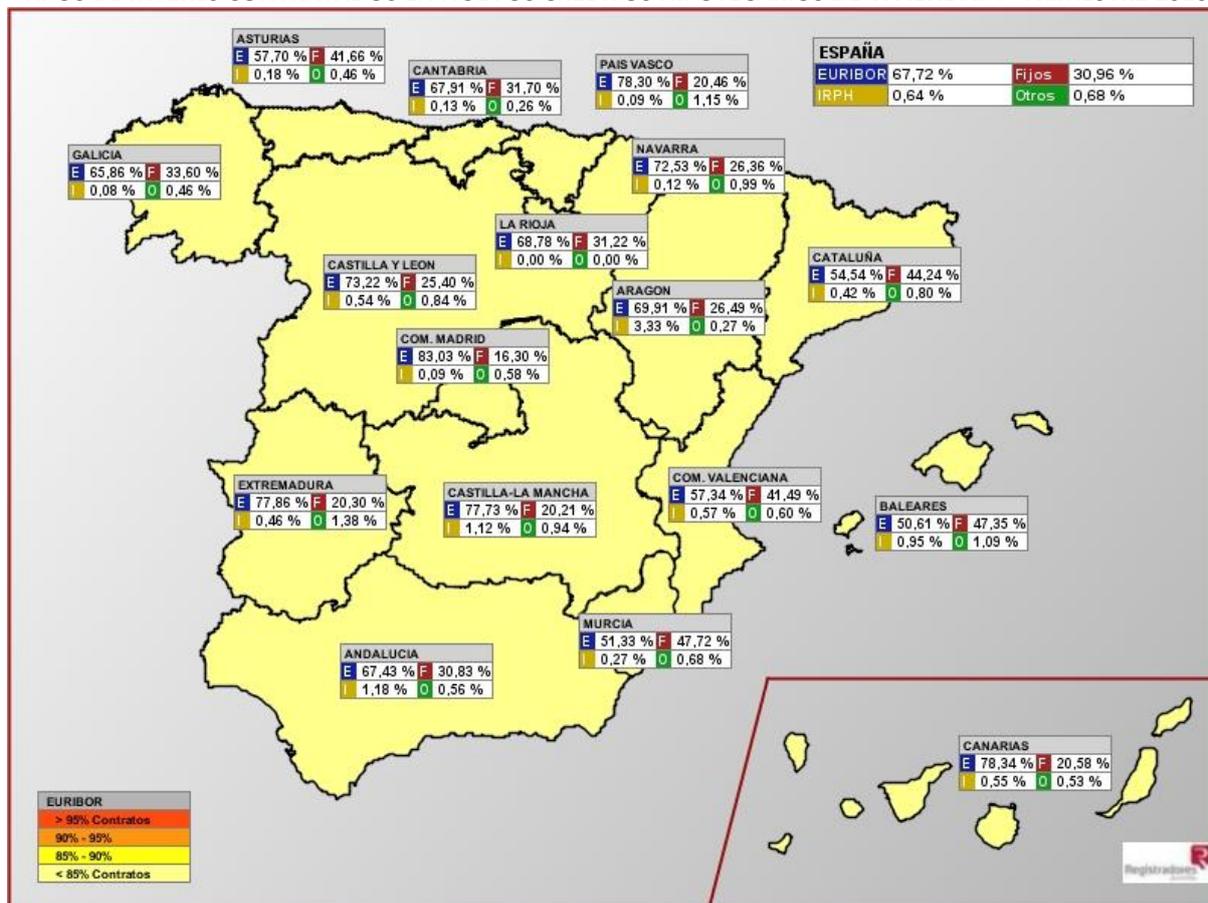
Los resultados de 2016 son el anticipo de lo que va a ir ocurriendo a lo largo de los próximos trimestres, incluso con los resultados interanuales, como es la consecución de tipos de interés relativamente estables, con cuantías próximas a las alcanzadas en los últimos trimestres, es decir, ligeramente por debajo del 2,4%.

Queda por cuantificar las consecuencias producidas por las sentencias relativas a las cláusulas suelo y los gastos de constitución de hipotecas. En ambos casos las entidades financieras están obteniendo sentencias desfavorables, que puede llevar a remodelar el planteamiento que las entidades financieras realizan con respecto al nuevo crédito hipotecario, contando, como una de sus principales herramientas, con la subida de tipos de interés de contratación como elemento para cubrir costes que hasta la fecha les eran ajenos.

En cualquier caso estimamos que los tipos de interés de contratación no van a seguir descendiendo sino que, en el mejor de los casos, van a presentar un comportamiento relativamente estable.

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 2016



La contratación a tipo de interés fijo ha continuado su intensa escalada durante el cuarto trimestre, alcanzando un peso del 30,96% de los nuevos créditos hipotecarios, un nuevo máximo histórico. El 69,04% de contratación a tipo de interés variable ha utilizado prácticamente en su totalidad como índice de referencia el EURIBOR (67,72%). Por tanto, se consolidan como prácticamente las dos únicas alternativas, pero con una evolución muy diferente. De hecho, con respecto al tercer trimestre la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 2,29 pp, reduciéndose la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR en -2,42 pp.

Para hacerse una idea más clara del intenso crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo cabe recordar los resultados en cada uno de los trimestres de 2016 en esta modalidad de tipo de interés: tercer trimestre 28,67%, segundo trimestre 20,56%, primer trimestre 9,83%. Sin duda el año 2016 ha sido el año del cambio en las modalidades de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

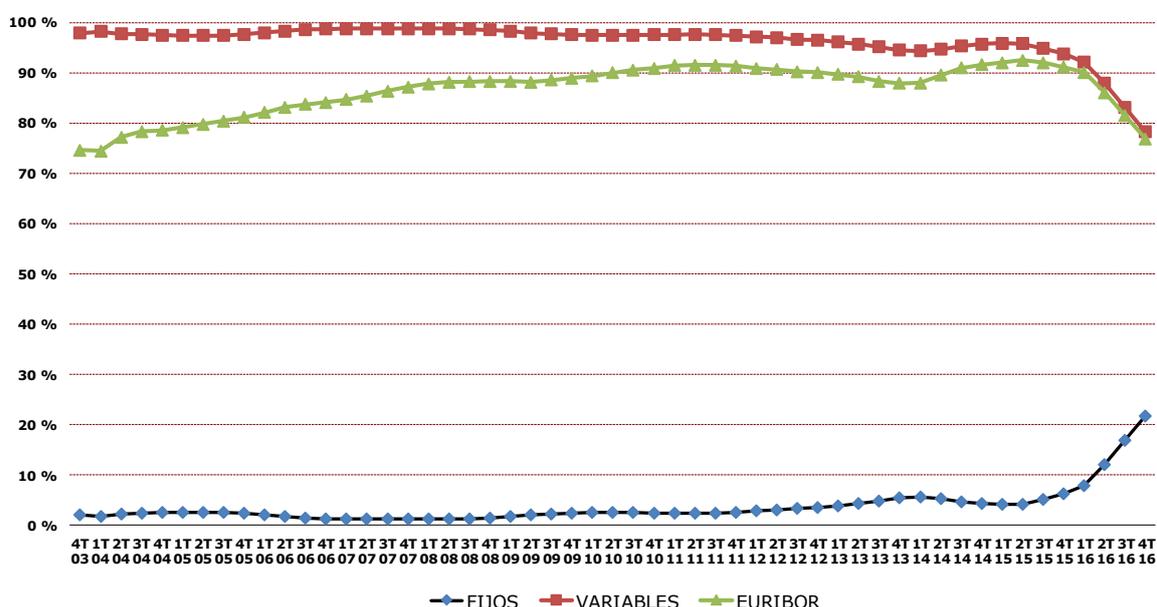
La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) presentan cuantías de contratación a tipo de interés fijo por encima del 20%, dando lugar los mayores resultados en Murcia (47,72%), Baleares (47,35%), Cataluña (44,24%), Asturias (41,66%) y Comunidad Valenciana (41,49%).

En el año 2016 el peso medio de contratación a tipo de interés fijo ha sido del 21,76%, nuevo máximo histórico en los resultados interanuales. La contratación a tipo de interés variable ha quedado por tanto en el 78,24%, de la que la práctica totalidad ha utilizado como índice de referencia el EURIBOR (76,87%). Las mayores cuantías en contratación a tipo de interés fijo durante el último año han correspondido a Baleares (36,45%), Murcia (34,40%), Cataluña (30,46%) y Comunidad Valenciana (27,87%).

Comparando estos resultados con los obtenidos en 2015 se constata la notable intensidad del crecimiento del último año ya que el peso de la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 15,51 pp, reduciéndose la contratación a tipo de interés variable en todas sus modalidades: EURIBOR -14,29 pp, IRPH -0,80 pp y Otros índices de referencia -0,42 pp. En todas las comunidades autónomas se ha incrementado la contratación a tipo de interés fijo en el último año, dando lugar a los mayores crecimientos en Baleares (28,13 pp), Murcia (26,19 pp), Cataluña (22,64 pp) y Comunidad Valenciana (19,93 pp).

La evolución anual obtenida a través de la comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2016 y el mismo trimestre de 2015 proporciona crecimiento todavía más intenso como consecuencia de la evolución creciente a lo largo de los trimestres de 2016. De este modo, la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 22,15 pp, reduciéndose la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (-21,03 pp), IRPH (-0,75 pp) y Otros índices de referencia (-0,37 pp).

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

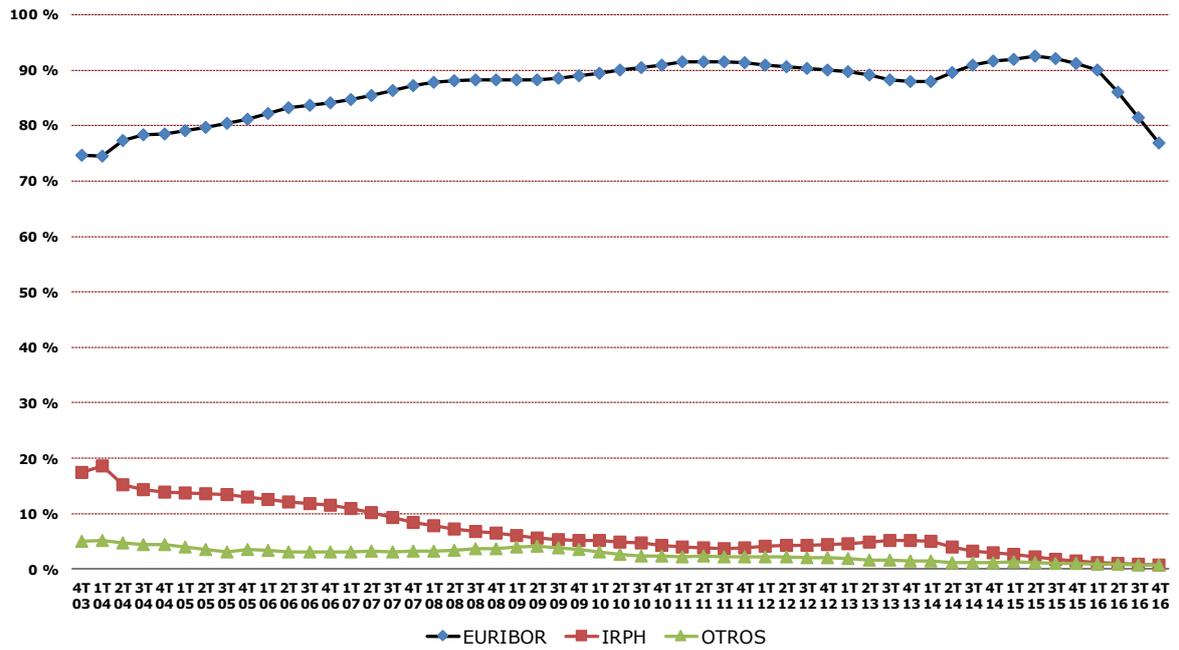


A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la intensificación en el crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo en la medida que aporta mayor margen para las entidades financieras. En un escenario de bajos tipos de interés resulta fundamental para las entidades financieras utilizar esta vía de comercialización para conseguir mejores rentabilidades, especialmente en un producto como el crédito hipotecario, que puede considerarse en la actual coyuntura financiera como uno de los más rentables, de ahí el crecimiento en la concesión de nuevos créditos hipotecarios durante los últimos trimestres.

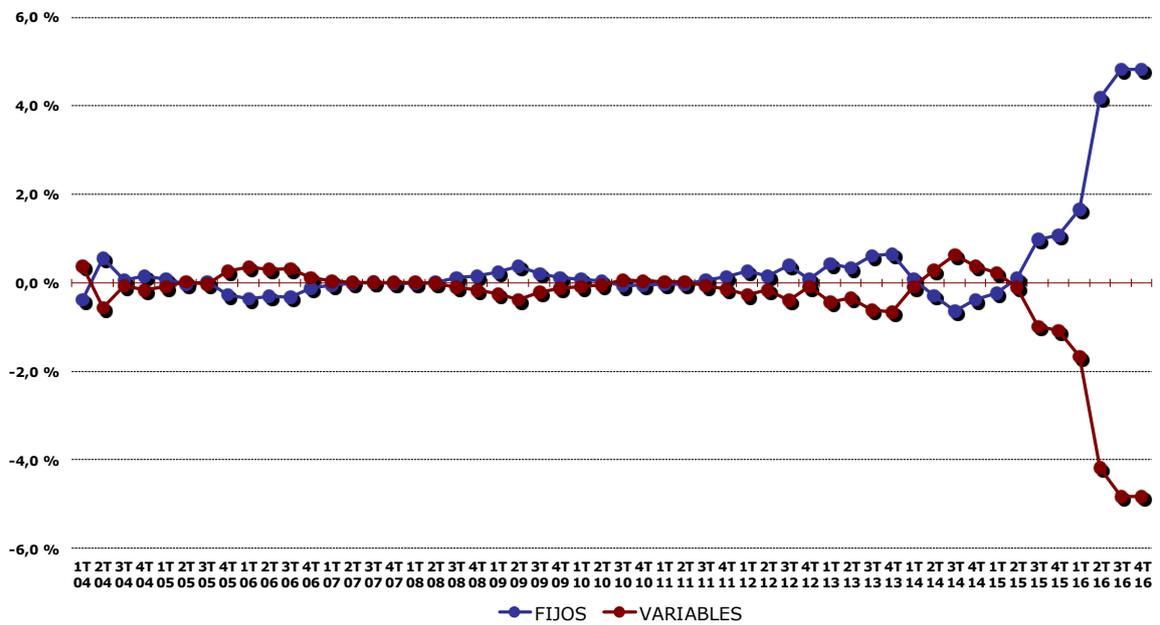
Desde el punto de vista del deudor resulta discutible la utilización de esta opción, especialmente si se estima que los bajos tipos de interés se mantengan a medio y largo plazo, situación actualmente en duda, fundamentalmente como consecuencia del inicio de subidas de tipos de interés en Estados Unidos. En Europa parece que todavía tendremos bajos tipos de interés a corto y medio plazo, pero dada la duración media de los créditos hipotecarios habrá que tener en cuenta las posibles perspectivas.

En todo caso, en la hipotética situación de optar por la contratación a tipo de interés variable, el diferencial aplicado sobre el índice de referencia resulta fundamental en la medida que determinará la mayor parte del precio de la financiación.

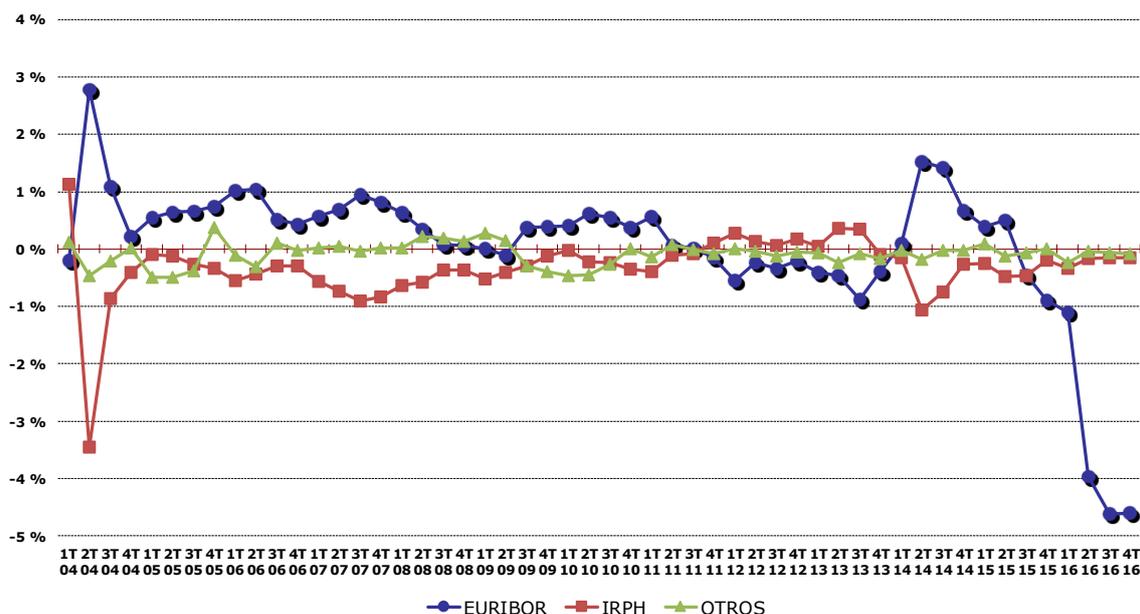
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



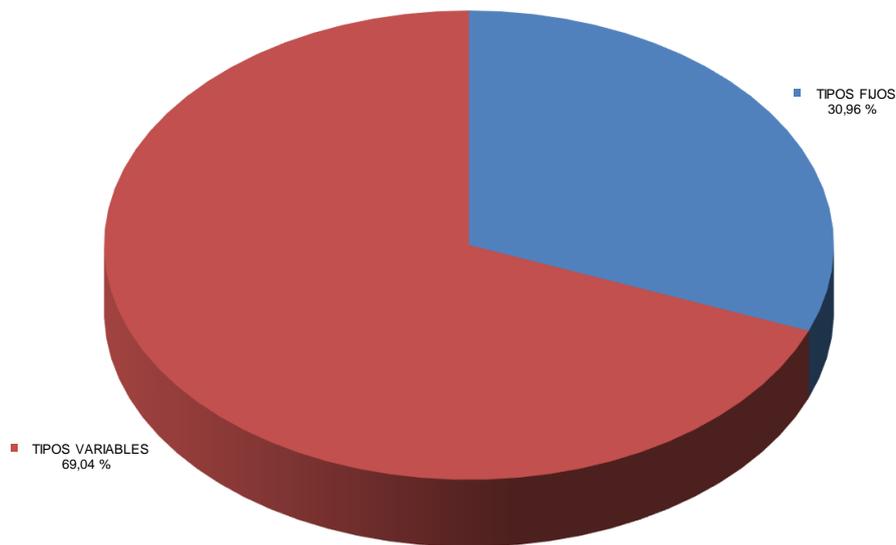
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



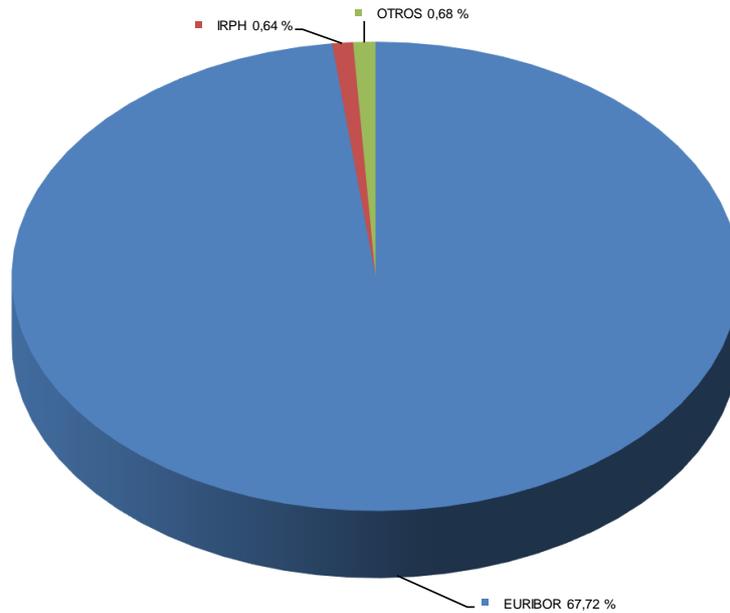
| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2016 | Resultados absolutos (% contratos) | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | Trimestrales | | | | | Interanuales | | | | |
| | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros |
| CC.AA. | | | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 30,83 % | 69,17 % | 67,43 % | 1,18 % | 0,56 % | 20,86 % | 79,14 % | 77,13 % | 1,41 % | 0,60 % |
| ARAGON | 26,49 % | 73,51 % | 69,91 % | 3,33 % | 0,27 % | 17,17 % | 82,83 % | 81,64 % | 0,94 % | 0,25 % |
| ASTURIAS | 41,66 % | 58,34 % | 57,70 % | 0,18 % | 0,46 % | 24,42 % | 75,58 % | 74,60 % | 0,33 % | 0,65 % |
| BALEARES | 47,35 % | 52,65 % | 50,61 % | 0,95 % | 1,09 % | 36,45 % | 63,55 % | 61,91 % | 0,94 % | 0,70 % |
| CANARIAS | 20,58 % | 79,42 % | 78,34 % | 0,55 % | 0,53 % | 18,43 % | 81,57 % | 80,32 % | 0,55 % | 0,70 % |
| CANTABRIA | 31,70 % | 68,30 % | 67,91 % | 0,13 % | 0,26 % | 18,50 % | 81,50 % | 80,37 % | 0,20 % | 0,93 % |
| CASTILLA Y LEON | 25,40 % | 74,60 % | 73,22 % | 0,54 % | 0,84 % | 15,97 % | 84,03 % | 83,03 % | 0,60 % | 0,40 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 20,21 % | 79,79 % | 77,73 % | 1,12 % | 0,94 % | 12,56 % | 87,44 % | 85,89 % | 1,03 % | 0,52 % |
| CATALUÑA | 44,24 % | 55,76 % | 54,54 % | 0,42 % | 0,80 % | 30,46 % | 69,54 % | 68,15 % | 0,59 % | 0,80 % |
| COM. MADRID | 16,30 % | 83,70 % | 83,03 % | 0,09 % | 0,58 % | 11,60 % | 88,40 % | 87,83 % | 0,11 % | 0,46 % |
| COM. VALENCIANA | 41,49 % | 58,51 % | 57,34 % | 0,57 % | 0,60 % | 27,87 % | 72,13 % | 70,58 % | 0,77 % | 0,78 % |
| EXTREMADURA | 20,30 % | 79,70 % | 77,86 % | 0,46 % | 1,38 % | 12,17 % | 87,83 % | 85,65 % | 1,13 % | 1,05 % |
| GALICIA | 33,60 % | 66,40 % | 65,86 % | 0,08 % | 0,46 % | 24,62 % | 75,38 % | 74,20 % | 0,30 % | 0,88 % |
| LA RIOJA | 31,22 % | 68,78 % | 68,78 % | 0,00 % | 0,00 % | 19,63 % | 80,37 % | 79,90 % | 0,05 % | 0,42 % |
| MURCIA | 47,72 % | 52,28 % | 51,33 % | 0,27 % | 0,68 % | 34,40 % | 65,60 % | 63,91 % | 0,88 % | 0,81 % |
| NAVARRA | 26,36 % | 73,64 % | 72,53 % | 0,12 % | 0,99 % | 17,89 % | 82,11 % | 81,34 % | 0,11 % | 0,66 % |
| PAIS VASCO | 20,46 % | 79,54 % | 78,30 % | 0,09 % | 1,15 % | 14,66 % | 85,34 % | 84,40 % | 0,20 % | 0,74 % |
| NACIONAL | 30,96 % | 69,04 % | 67,72 % | 0,64 % | 0,68 % | 21,76 % | 78,24 % | 76,87 % | 0,71 % | 0,66 % |

| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | | | | | | | |
|---|------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| | Intertrimestrales | | | | | Interanuales | | | | |
| | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros |
| CC.AA. | | | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 4,13 % | -4,13 % | -4,18 % | 0,10 % | -0,05 % | 15,26 % | -15,26 % | -14,24 % | -1,01 % | -0,01 % |
| ARAGON | 5,18 % | -5,18 % | -8,39 % | 3,33 % | -0,12 % | 10,90 % | -10,90 % | -11,46 % | 0,63 % | -0,07 % |
| ASTURIAS | 12,69 % | -12,69 % | -12,71 % | 0,08 % | -0,06 % | 14,94 % | -14,94 % | -14,58 % | -0,25 % | -0,11 % |
| BALEARES | 10,98 % | -10,98 % | -11,59 % | -0,07 % | 0,68 % | 28,13 % | -28,13 % | -27,30 % | -0,78 % | -0,05 % |
| CANARIAS | -6,40 % | 6,40 % | 6,72 % | -0,10 % | -0,22 % | 12,55 % | -12,55 % | -10,30 % | -0,51 % | -1,74 % |
| CANTABRIA | 11,56 % | -11,56 % | -10,47 % | -0,26 % | -0,83 % | 13,28 % | -13,28 % | -13,12 % | -0,10 % | -0,06 % |
| CASTILLA Y LEON | 2,32 % | -2,32 % | -2,78 % | -0,20 % | 0,66 % | 9,91 % | -9,91 % | -8,37 % | -0,74 % | -0,80 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 3,22 % | -3,22 % | -3,77 % | 0,42 % | 0,13 % | 8,72 % | -8,72 % | -7,71 % | -0,80 % | -0,21 % |
| CATALUÑA | 1,93 % | -1,93 % | -1,99 % | -0,01 % | 0,07 % | 22,64 % | -22,64 % | -21,23 % | -1,14 % | -0,27 % |
| COM. MADRID | 0,78 % | -0,78 % | -0,93 % | 0,00 % | 0,15 % | 6,92 % | -6,92 % | -5,25 % | -0,30 % | -1,37 % |
| COM. VALENCIANA | 4,32 % | -4,32 % | -3,98 % | -0,09 % | -0,25 % | 19,93 % | -19,93 % | -18,81 % | -1,20 % | 0,08 % |
| EXTREMADURA | 2,27 % | -2,27 % | -2,37 % | -0,18 % | 0,28 % | 8,41 % | -8,41 % | -6,46 % | -2,02 % | 0,07 % |
| GALICIA | 5,15 % | -5,15 % | -4,90 % | -0,16 % | -0,09 % | 18,74 % | -18,74 % | -18,25 % | -0,37 % | -0,12 % |
| LA RIOJA | 1,96 % | -1,96 % | -0,35 % | -0,23 % | -1,38 % | 14,04 % | -14,04 % | -13,45 % | -0,64 % | 0,05 % |
| MURCIA | 3,39 % | -3,39 % | -2,47 % | -0,37 % | -0,55 % | 26,19 % | -26,19 % | -23,40 % | -2,97 % | 0,18 % |
| NAVARRA | -0,16 % | 0,16 % | -0,05 % | -0,06 % | 0,27 % | 13,25 % | -13,25 % | -11,60 % | -1,60 % | -0,05 % |
| PAIS VASCO | 2,21 % | -2,21 % | -2,90 % | -0,03 % | 0,72 % | 9,55 % | -9,55 % | -8,55 % | -0,03 % | -0,97 % |
| NACIONAL | 2,29 % | -2,29 % | -2,42 % | 0,09 % | 0,04 % | 15,51 % | -15,51 % | -14,29 % | -0,80 % | -0,42 % |

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2016

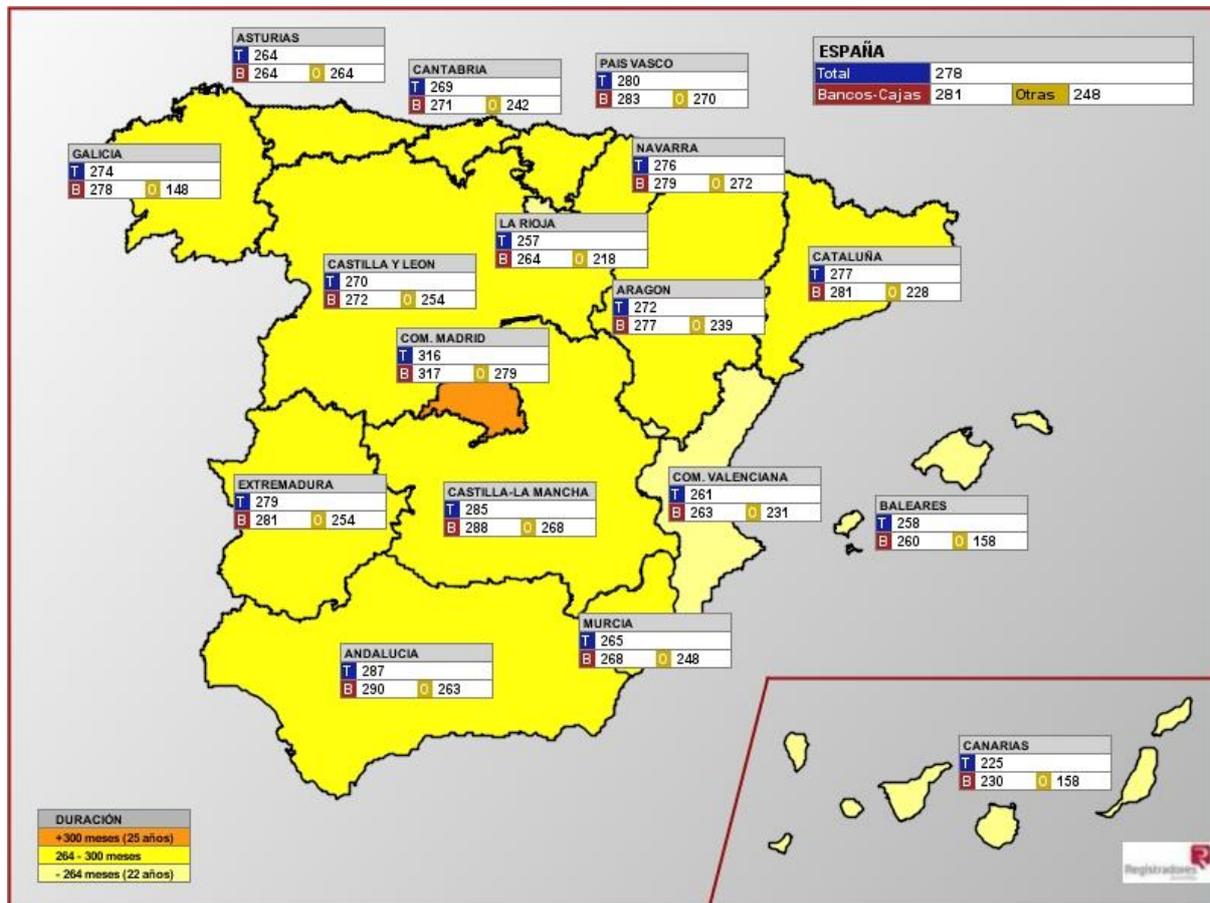


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2016



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
4º TRIMESTRE 2016



El periodo medio de contratación de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha mantenido la estabilidad de resultados propia de los últimos trimestres. El plazo medio del cuarto trimestre ha sido de 278 meses (23 años y 2 meses), ligeramente por debajo de los 279 meses del tercer trimestre (descenso intertrimestral del -0,36%).

La distinción por tipo de entidad financiera mantiene su tradicional distancia en plazos, con 281 meses en Bancos (23 años y 5 meses), frente a los 248 meses de Otras entidades financieras (20 años y 8 meses). Estos resultados han supuesto un descenso del -0,35% en Bancos y del -1,98% en Otras entidades financieras.

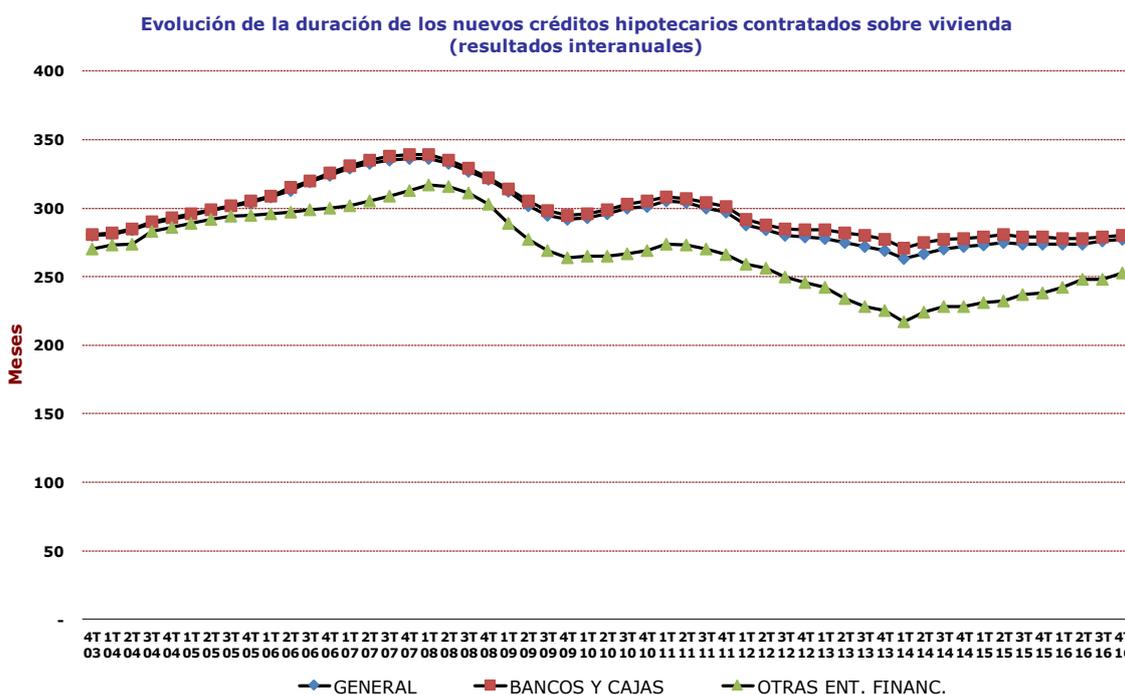
Las comunidades autónomas con mayores plazos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid (316 meses; 26 años y 4 meses), Andalucía (287 meses; 23 años y 11 meses), Castilla – La Mancha (285 meses; 23 años y 9 meses) y País Vasco (280 meses; 23 años y 4 meses), mientras que los menores periodos medios han correspondido a Canarias 225 meses (18 años y 9 meses), La Rioja 257 meses (21 años y 5 meses) y Baleares con 258 meses (21 años y 6 meses).

Once comunidades han presentado descensos intertrimestrales, destacando Canarias (-8,16%) y Asturias (-3,65%). Por el contrario, los mayores incrementos se han alcanzado en Comunidad de Madrid (3,61%), Cantabria (1,51%) y Navarra (0,73%).

El año 2016 ha presentado un periodo medio de 277 meses (23 años y 1 mes), muy próximo igualmente al resultado trimestral, lo que constata la estabilidad de resultados de los últimos trimestres. Bancos han contado con un periodo medio de 280 meses (23 años y 4 meses), mientras que Otras entidades financieras se han situado en los 253 meses (21 años y 1 mes).

Con respecto al año 2015 se ha producido un incremento del 1,09%, constatando nuevamente la escasa variabilidad de los resultados de los últimos trimestres, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de los resultados interanuales, donde se observa una ligerísima tendencia ascendente en los tres últimos años. Los Bancos han contado con un incremento interanual del 0,36%, mientras que Otras entidades financieras ha presentado una mayor intensidad al contar con una tasa interanual del 6,30%. Once comunidades autónomas han presentado tasas interanuales positivas, dando lugar a los mayores ascensos en Baleares (4,45%), Murcia (3,07%) y Andalucía (2,94%).

La comparación directa del resultado del cuarto trimestre de 2016 con el cuarto trimestre de 2015 muestra un incremento interanual más intenso, con una tasa del 2,58%, dando lugar a un incremento del 1,44% en Bancos y del 8,30% en Otras entidades financieras.

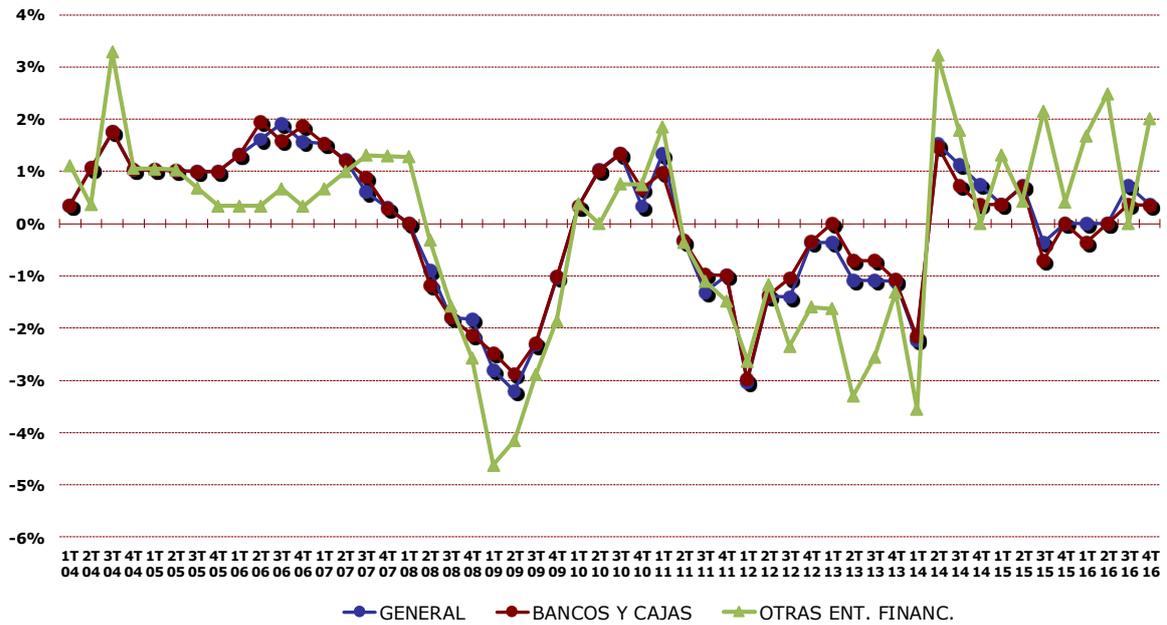


Las perspectivas por lo que respecta al comportamiento futuro de los plazos de contratación parecen igualmente muy claras, tal y como venimos indicando los últimos trimestres, se resumen en el término estabilidad, dando lugar en todo caso a una mínima tendencia ascendente.

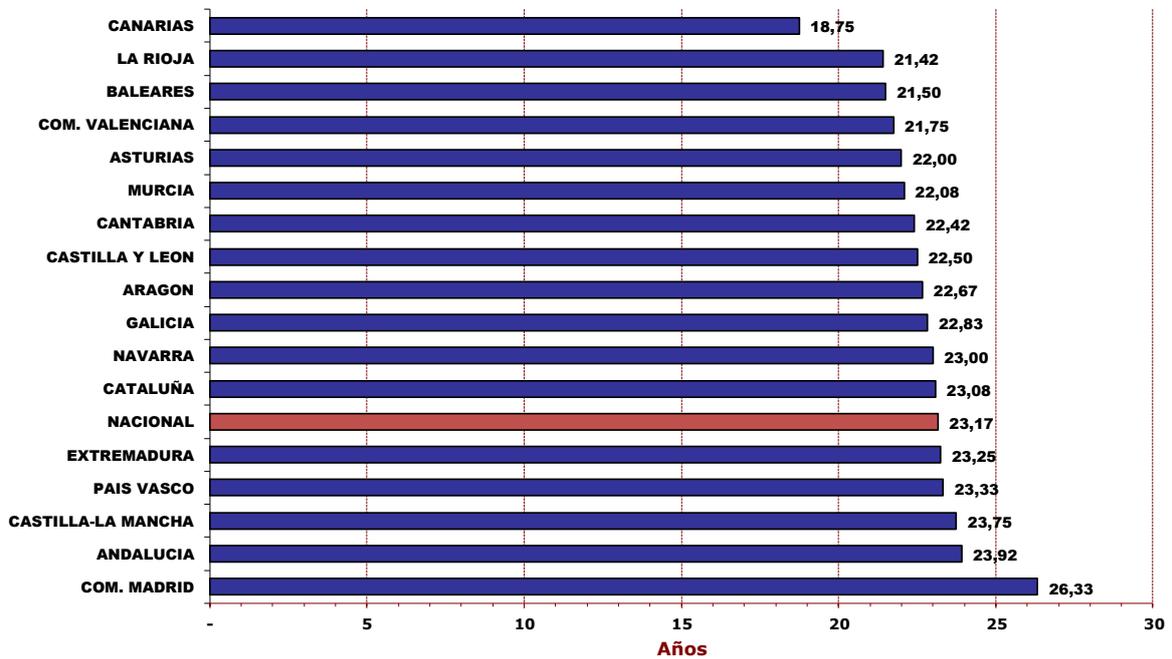
Insistimos en el hecho de que con bajos tipos de interés resulta especialmente interesante el alargamiento de los plazos de contratación, consiguiendo con ello una mejora de la accesibilidad en un momento en el que el precio pagado por el dinero resulta especialmente atractivo.

En base a la evolución de resultados, parece que a lo largo de los próximos trimestres los periodos medios de contratación se mantendrán en niveles muy próximos a los 23 años, con una ligera tendencia en todo caso a superar mínimamente dicha cuantía.

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 2016

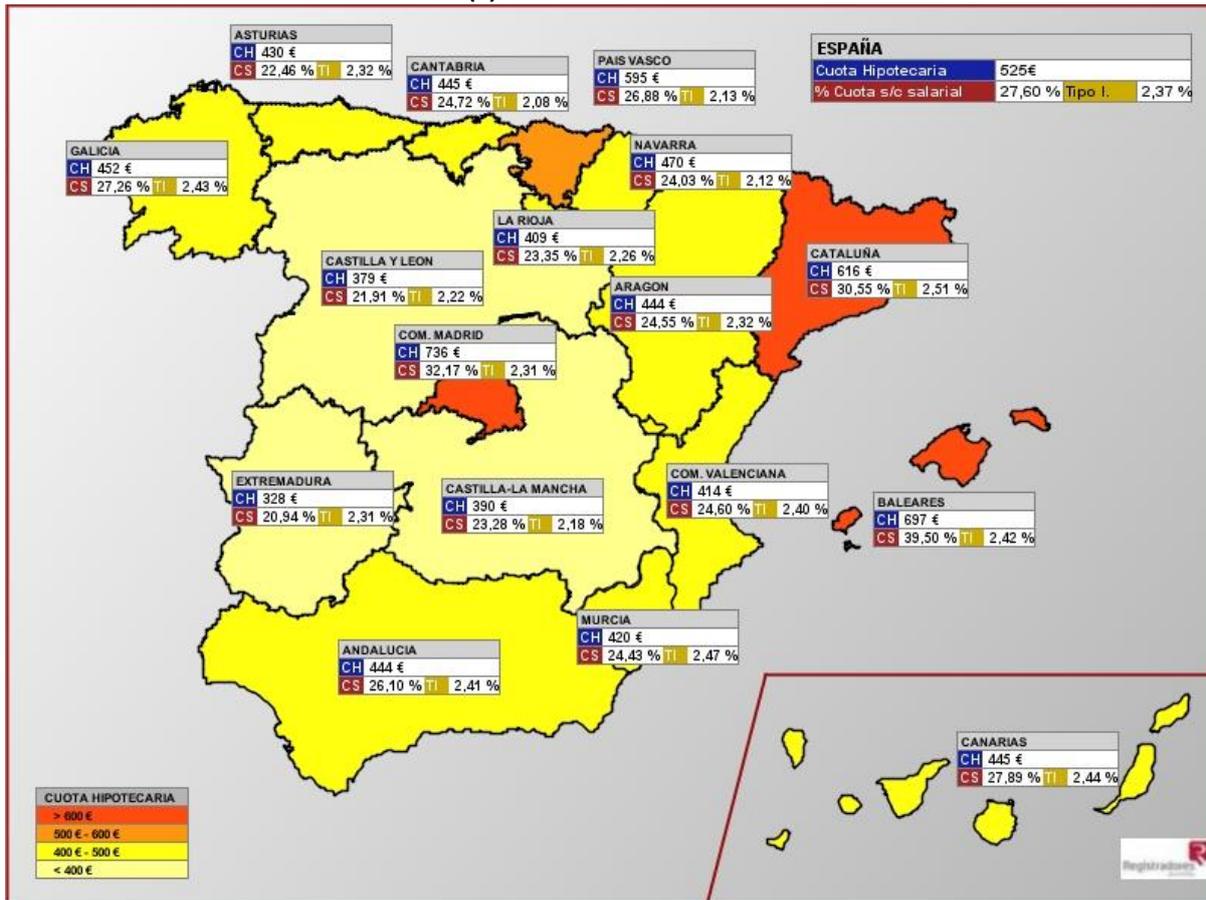


| Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2016 | Resultados absolutos (meses) | | | | | |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 287 | 290 | 263 | 280 | 282 | 266 |
| ARAGON | 272 | 277 | 239 | 269 | 273 | 237 |
| ASTURIAS | 264 | 264 | 264 | 265 | 265 | 264 |
| BALEARES | 258 | 260 | 158 | 258 | 261 | 177 |
| CANARIAS | 225 | 230 | 158 | 237 | 239 | 202 |
| CANTABRIA | 269 | 271 | 242 | 273 | 274 | 253 |
| CASTILLA Y LEON | 270 | 272 | 254 | 273 | 276 | 255 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 285 | 288 | 268 | 283 | 285 | 274 |
| CATALUÑA | 277 | 281 | 228 | 277 | 280 | 239 |
| COM. MADRID | 316 | 317 | 279 | 308 | 309 | 283 |
| COM. VALENCIANA | 261 | 263 | 231 | 263 | 265 | 244 |
| EXTREMADURA | 279 | 281 | 254 | 283 | 284 | 266 |
| GALICIA | 274 | 278 | 148 | 276 | 279 | 195 |
| LA RIOJA | 257 | 264 | 218 | 264 | 269 | 237 |
| MURCIA | 265 | 268 | 248 | 269 | 270 | 255 |
| NAVARRA | 276 | 279 | 272 | 270 | 276 | 259 |
| PAIS VASCO | 280 | 283 | 270 | 284 | 291 | 253 |
| NACIONAL | 278 | 281 | 248 | 277 | 280 | 253 |

| Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 0,70% | 1,40% | -2,23% | 2,94% | 2,55% | 9,92% |
| ARAGON | -1,45% | -1,07% | -1,24% | 0,37% | -0,36% | -1,25% |
| ASTURIAS | -3,65% | -1,86% | -8,33% | -0,75% | -2,57% | 4,76% |
| BALEARES | -1,90% | -1,89% | -25,47% | 4,45% | 3,98% | 1,72% |
| CANARIAS | -8,16% | -7,63% | -19,80% | -0,42% | -1,24% | 1,00% |
| CANTABRIA | 1,51% | 2,26% | -10,70% | -0,36% | -1,08% | 12,95% |
| CASTILLA Y LEON | 0,00% | -0,37% | 1,20% | 2,63% | 1,85% | 7,14% |
| CASTILLA-LA MANCHA | -0,70% | 0,00% | -4,63% | 1,80% | 1,42% | 5,38% |
| CATALUÑA | -0,36% | 0,00% | -8,80% | 0,36% | -0,36% | 6,70% |
| COM. MADRID | 3,61% | 3,59% | -0,36% | 1,32% | 0,98% | 2,91% |
| COM. VALENCIANA | -1,51% | -1,50% | -7,23% | 1,15% | 0,38% | 10,41% |
| EXTREMADURA | 0,36% | 0,72% | -1,17% | 1,80% | 1,79% | -0,37% |
| GALICIA | -0,72% | 0,00% | -35,09% | 2,22% | 1,45% | 39,29% |
| LA RIOJA | -1,53% | -1,49% | 1,40% | -0,38% | 0,37% | -3,66% |
| MURCIA | -0,38% | 0,75% | -3,88% | 3,07% | 2,66% | 2,00% |
| NAVARRA | 0,73% | -1,41% | 5,84% | -0,74% | -1,08% | -1,15% |
| PAIS VASCO | -0,71% | -4,71% | 16,38% | -1,05% | -3,00% | 6,30% |
| NACIONAL | -0,36% | -0,35% | -1,98% | 1,09% | 0,36% | 6,30% |

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2016



Los indicadores de accesibilidad han retomado su favorable evolución durante el cuarto trimestre del año, dando lugar a nuevos descensos. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 524,74 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 27,60%. Estas cuantías suponen un descenso intertrimestral en la cuota hipotecaria del -1,70% y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial de -0,45 pp.

Estos buenos resultados son consecuencia de la disminución del endeudamiento hipotecario por vivienda (-1,86%) y la ligera disminución de los tipos de interés (-0,01 pp), habiendo actuado en sentido desfavorable la ligera disminución de los salarios (-0,08%) y la reducción de los plazos de contratación (-0,36%). El efecto neto de estas variaciones del último trimestre ha sido de una mejora de los indicadores de accesibilidad.

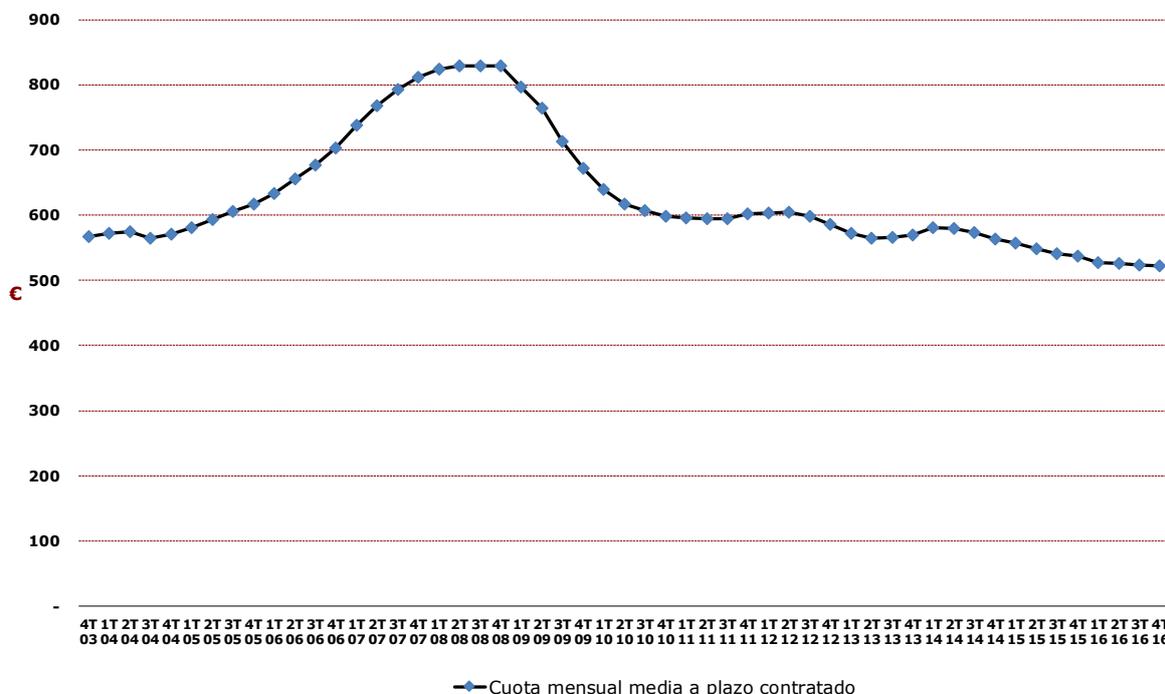
De hecho las cuantías alcanzadas en este cuarto trimestre se sitúan muy próximas a los mínimos históricos trimestrales (512,83 €; 26,96% 1T 2016), por lo que desde una perspectiva temporal el comportamiento sigue siendo muy favorable ya que se recogen resultados de los últimos catorce años.

Las comunidades autónomas con mayores resultados en cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (736,20 €), Baleares (697,20 €), Cataluña (615,56 €), País Vasco (595,17 €) y Navarra (469,70 €), habiendo alcanzado los menores resultados Extremadura (328,10 €), Castilla y León (379,04 €), Castilla-La Mancha (389,73 €) y La Rioja (409,49 €).

Por su parte, por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las mayores cuantías se han alcanzado en Baleares (39,50%), Comunidad de Madrid (32,17%), Cataluña (30,55%), Canarias (27,89%) y Galicia (27,26%), presentando las condiciones más favorables Extremadura (20,94%), Castilla y León (21,91%), Asturias (22,46%) y Castilla – La Mancha (23,28%).

Durante el cuarto trimestre en diez comunidades autónomas han descendido la cuota hipotecaria mensual media, dando lugar a incrementos en siete de ellas. En cuanto a su porcentaje con respecto al coste salarial, en nueve comunidades autónomas han mejorado al presentar tasas negativas, se ha mantenido en una y ha habido incrementos en siete de ellas.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



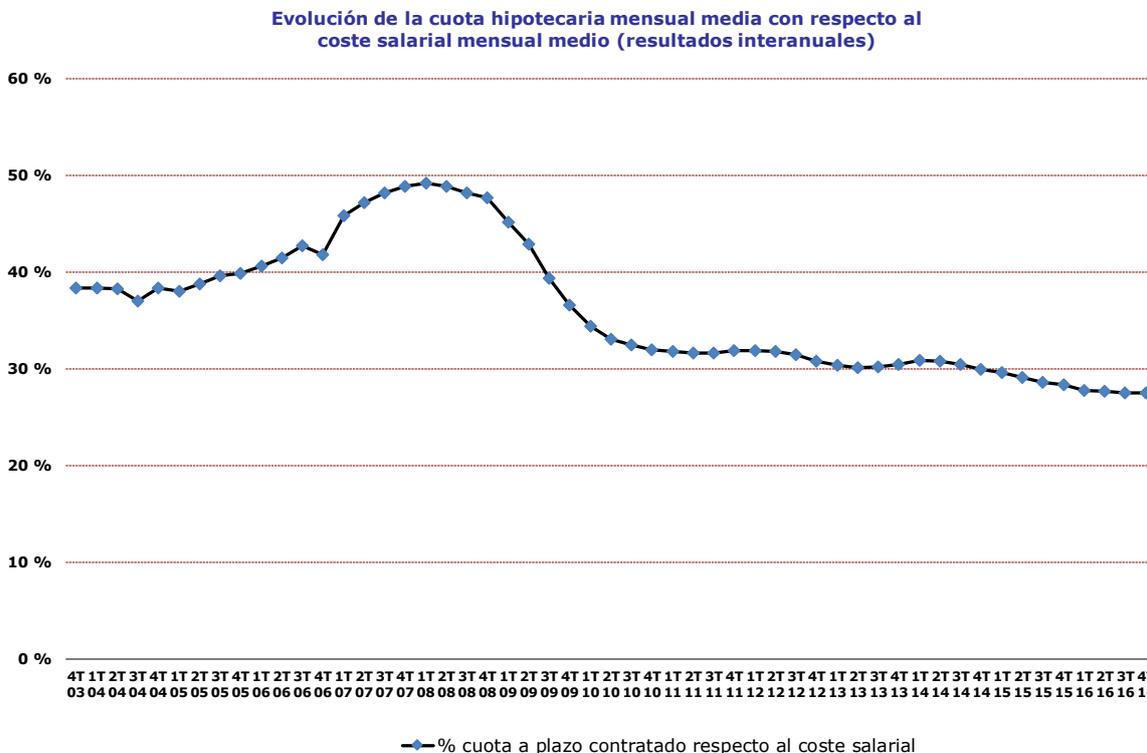
El año 2016 ha supuesto la consecución de nuevos mínimos históricos (mínimos de los últimos catorce años), tal y como puede observarse en los gráficos de evolución de los resultados interanuales. La cuota hipotecaria mensual media ha alcanzado los 522,64 € y su porcentaje con respecto al coste salarial el 27,49%. Este favorable comportamiento se ha debido al descenso de los tipos de interés de contratación (-0,38 pp), el incremento de los plazos de contratación (1,09%) y el ligero incremento de los salarios (0,40%), habiendo actuado en sentido desfavorable el incremento del endeudamiento hipotecario (2,01%).

Las comunidades autónomas con mayores resultados en cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Comunidad de Madrid (744,00 €), Baleares (684,19 €), Cataluña (609,20 €) y País Vasco (592,86 €), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Extremadura (332,61 €), Castilla-La Mancha (370,86 €) y La Rioja (382,93 €).

Por lo que respecta al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los porcentajes más elevados se han alcanzado en Baleares (38,77%), Comunidad de Madrid (32,51%) y Cataluña (30,24%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (21,23%), La Rioja (21,84%) y Asturias (21,91%).

Con respecto al año 2015 también se ha producido una favorable evolución, dando lugar a descensos interanuales en ambos indicadores de accesibilidad. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media ha descendido un -2,72% y su porcentaje con respecto al coste salarial en -0,88 pp. En quince comunidades autónomas se ha reducido la cuota hipotecaria, dando lugar a los mayores descensos en Canarias (-9,53%), Murcia (-8,53%) y Asturias (-7,35%). Por su parte, también en quince comunidades autónomas ha descendido el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, encabezados por Canarias (-2,90 pp), Asturias (-2,45 pp), Murcia (-2,45 pp), Galicia (-1,77 pp) y Comunidad de Madrid (-1,73 pp).

La comparación directa de los resultados trimestrales del cuarto trimestre de 2016 y el mismo trimestre de 2015 muestran un descenso del -2,07% en la cuota hipotecaria mensual media y de -0,69 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.



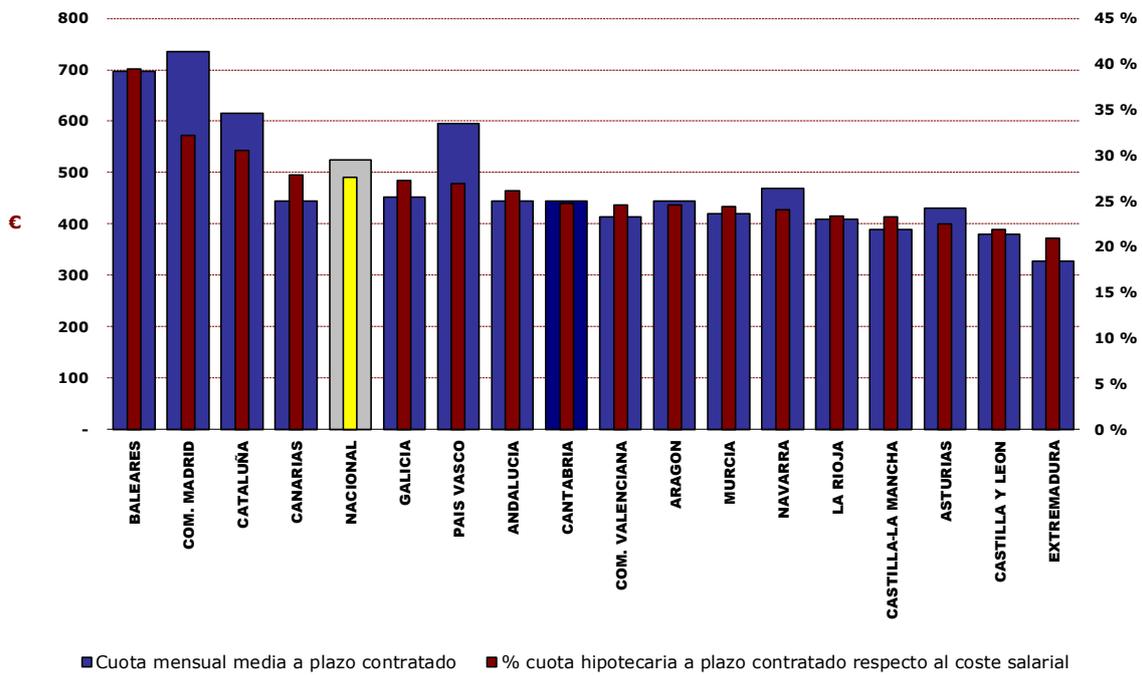
Las perspectivas por lo que respecta a la evolución de los indicadores de estabilidad permiten albergar ya un escaso recorrido de mejora. Afortunadamente no cabe esperar cambios significativos en sentido contrario. Más bien nos atrevemos a apostar por la existencia de una notable estabilidad, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos trimestres, en los que dicha estabilidad ha comportado un ligero ritmo descendente, aunque de muy baja cuantía.

El factor más decisivo en la favorable evolución de los indicadores de accesibilidad ha sido el descenso de los tipos de interés. Como se ha venido indicando en apartados anteriores, dicha tendencia se está frenando, fundamentalmente como consecuencia del incremento de la contratación a tipo de interés fijo. Esta realidad tenderá a intensificarse durante los próximos trimestres, tal y como ya ha ocurrido en 2016, llevando a la finalización de los descensos en tipos de interés, pudiendo dar lugar, incluso, a ligeros incrementos.

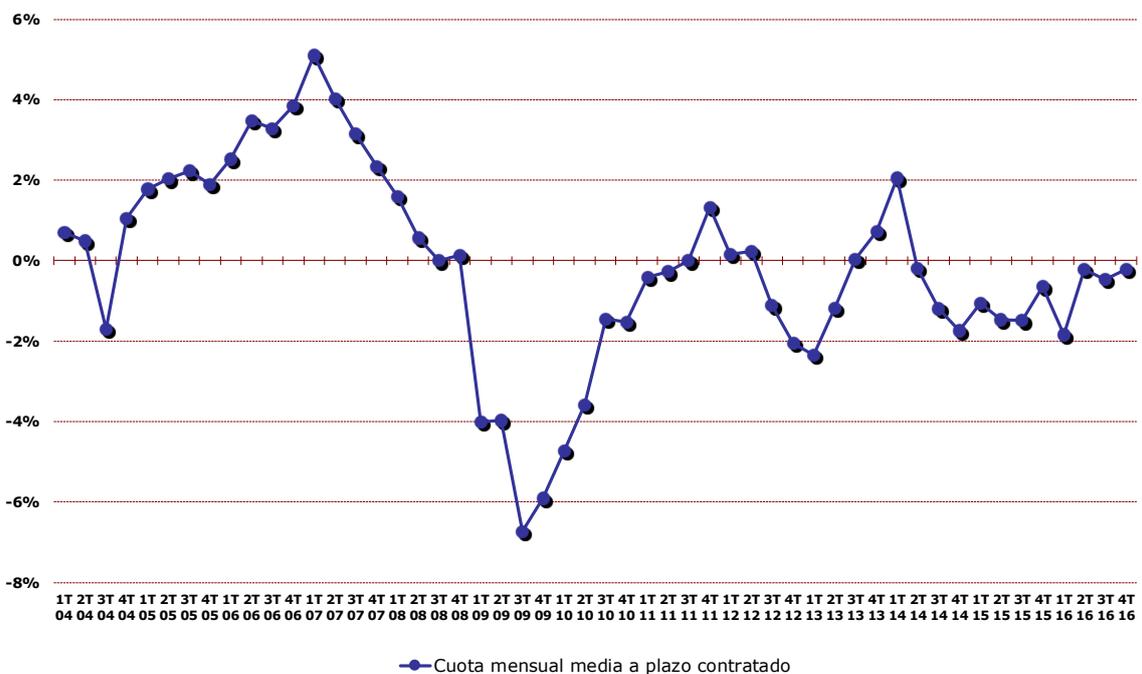
El resto de variables presenta un escaso recorrido. El mayor riesgo viene dado por la reactivación del endeudamiento hipotecario, que es la magnitud que más claramente está incidiendo negativamente en los indicadores de accesibilidad. El incremento del precio de la vivienda y la mayor concesión de nuevos créditos hipotecarios está llevando a que los niveles de endeudamiento se vean incrementados y con ello generen un ligero deterioro en la accesibilidad. Afortunadamente, dichos incrementos todavía presentan cuantías moderadas, no siendo de esperar cambios significativos.

Mientras tanto nos mantenemos en niveles de accesibilidad próximos a los mínimos históricos, favoreciendo con ello el buen comportamiento del mercado inmobiliario.

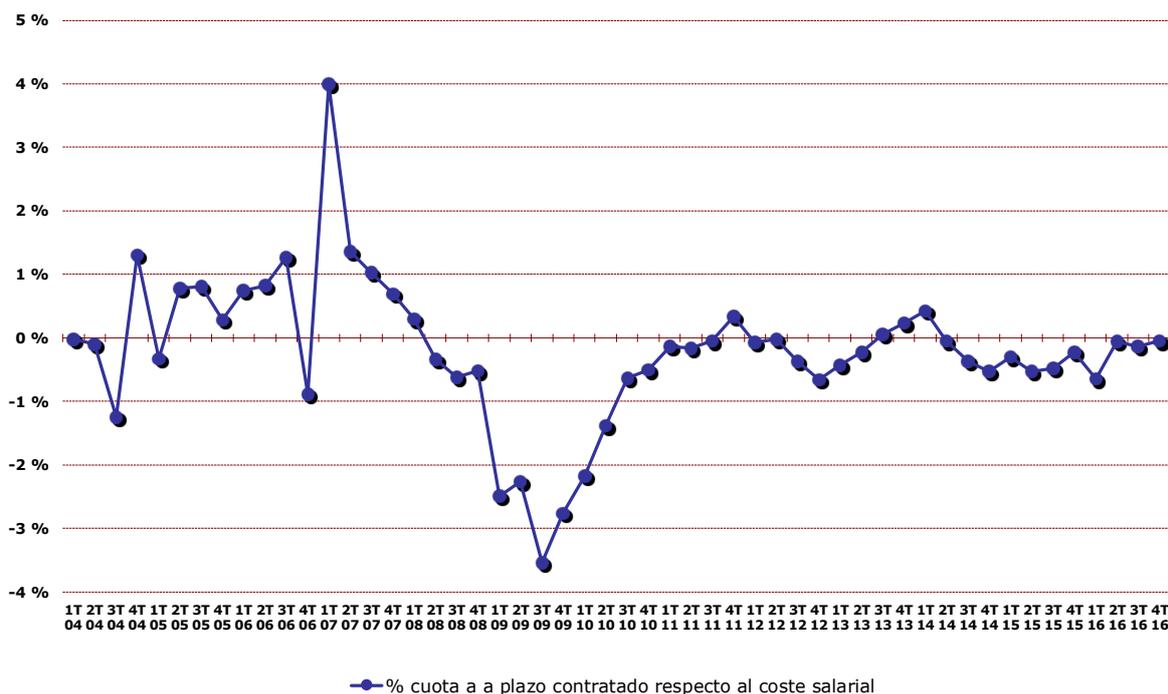
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2016



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



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



| Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2016 | Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo) | | | | | |
|---|--|-----------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Tipo interés (%) | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Tipo interés (%) | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial |
| ANDALUCIA | 2,41 % | 444,25 | 26,10 % | 2,40 % | 448,49 | 26,34 % |
| ARAGON | 2,32 % | 443,99 | 24,55 % | 2,41 % | 446,99 | 24,72 % |
| ASTURIAS | 2,32 % | 430,16 | 22,46 % | 2,22 % | 419,46 | 21,91 % |
| BALEARES | 2,42 % | 697,20 | 39,50 % | 2,48 % | 684,19 | 38,77 % |
| CANARIAS | 2,44 % | 444,64 | 27,89 % | 2,48 % | 428,40 | 26,87 % |
| CANTABRIA | 2,08 % | 445,18 | 24,72 % | 2,10 % | 482,46 | 26,79 % |
| CASTILLA Y LEON | 2,22 % | 379,04 | 21,91 % | 2,18 % | 406,29 | 23,48 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 2,18 % | 389,73 | 23,28 % | 2,14 % | 370,86 | 22,15 % |
| CATALUÑA | 2,51 % | 615,56 | 30,55 % | 2,46 % | 609,20 | 30,24 % |
| COM. MADRID | 2,31 % | 736,20 | 32,17 % | 2,26 % | 744,00 | 32,51 % |
| COM. VALENCIANA | 2,40 % | 414,28 | 24,60 % | 2,39 % | 404,24 | 24,01 % |
| EXTREMADURA | 2,31 % | 328,10 | 20,94 % | 2,25 % | 332,61 | 21,23 % |
| GALICIA | 2,43 % | 452,27 | 27,26 % | 2,40 % | 428,58 | 25,83 % |
| LA RIOJA | 2,26 % | 409,49 | 23,35 % | 2,14 % | 382,93 | 21,84 % |
| MURCIA | 2,47 % | 420,19 | 24,43 % | 2,48 % | 385,15 | 22,40 % |
| NAVARRA | 2,12 % | 469,70 | 24,03 % | 2,20 % | 471,60 | 24,12 % |
| PAIS VASCO | 2,13 % | 595,17 | 26,88 % | 2,19 % | 592,86 | 26,77 % |
| NACIONAL | 2,37 % | 524,74 | 27,60 % | 2,35 % | 522,64 | 27,49 % |

| Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2016 | Tasas de variación (%) | | | |
|---|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Intertrimestrales | | Interanuales | |
| CC.AA. | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial |
| ANDALUCIA | -1,24% | -0,28 % | -0,82% | -0,07 % |
| ARAGON | -0,46% | 0,00 % | -4,10% | -0,89 % |
| ASTURIAS | 0,82% | 0,06 % | -7,35% | -2,45 % |
| BALEARES | 4,15% | 1,63 % | 2,60% | 1,35 % |
| CANARIAS | -1,24% | -0,34 % | -9,53% | -2,90 % |
| CANTABRIA | -17,41% | -5,43 % | -0,37% | -1,25 % |
| CASTILLA Y LEON | -8,64% | -2,07 % | -4,66% | -1,63 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 7,73% | 1,59 % | -1,75% | -0,33 % |
| CATALUÑA | -0,84% | -0,19 % | 0,59% | 0,00 % |
| COM. MADRID | -5,25% | -1,67 % | -4,77% | -1,73 % |
| COM. VALENCIANA | 0,96% | 0,07 % | -2,83% | -1,05 % |
| EXTREMADURA | -2,82% | -0,60 % | -1,01% | -0,38 % |
| GALICIA | 6,47% | 1,57 % | -5,73% | -1,77 % |
| LA RIOJA | 8,35% | 2,01 % | -2,28% | -0,23 % |
| MURCIA | 6,96% | 1,54 % | -8,53% | -2,45 % |
| NAVARRA | -1,77% | -0,34 % | -4,83% | -0,91 % |
| PAIS VASCO | -1,27% | -0,29 % | -4,25% | -1,00 % |
| NACIONAL | -1,70% | -0,45 % | -2,72% | -0,88 % |

2.12. Impagos hipotecarios

2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

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

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas durante el cuarto trimestre del año han sido 9.533. Esta cuantía supone un incremento del 24,14% con respecto al tercer trimestre del año (7.679 certificaciones).

Este incremento del cuarto trimestre es una situación que se viene repitiendo durante todos los cuartos trimestres de año, constatando la estacionalidad del resultado, tal y como se puede observar en el gráfico de evolución de resultados trimestrales de los últimos doce trimestres.

Por tanto, al margen de este comportamiento estacional, la tendencia se observa claramente descendente. De hecho, con respecto al cuarto trimestre de 2015 (14.179 certificaciones) se ha producido un descenso interanual del -32,77%. Si nos vamos un año más atrás, concretamente el cuarto trimestre de 2014 (18.201 certificaciones) el descenso acumulado es del -47,62%.

Asimismo, no debe perderse de vista que el tercer trimestre del año no sólo es el que registra un menor número de certificaciones, sino que el tercer trimestre de 2016 fue el que registró el menor resultado de la serie histórica, muy por debajo del resto de trimestres precedentes.

En el cuarto trimestre de 2016 se ha alcanzado el segundo menor resultado de la serie histórica, es decir, de los últimos doce trimestres, mostrando claramente la citada tendencia descendente.

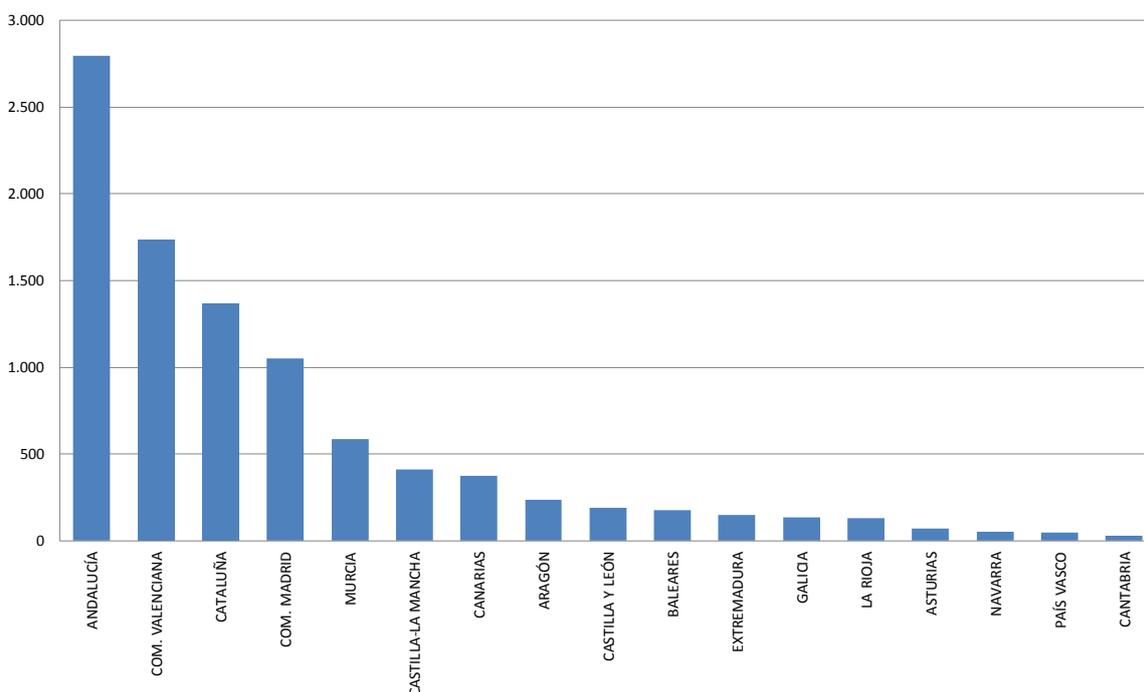
En la siguiente tabla se proporciona el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca del cuarto trimestre, desglosadas por comunidades autónomas, con una ordenación de mayor a menor cuantía.

| Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 4T 2016 | |
|--|---------------|
| CCAA | Número |
| ANDALUCÍA | 2.796 |
| COM. VALENCIANA | 1.733 |
| CATALUÑA | 1.363 |
| COM. MADRID | 1.049 |
| MURCIA | 588 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 412 |
| CANARIAS | 376 |
| ARAGÓN | 237 |
| CASTILLA Y LEÓN | 191 |
| BALEARES | 175 |
| EXTREMADURA | 151 |
| GALICIA | 136 |
| LA RIOJA | 130 |
| ASTURIAS | 71 |
| NAVARRA | 52 |
| PAÍS VASCO | 46 |
| CANTABRIA | 27 |
| NACIONAL | 9.533 |

La clasificación por comunidades autónomas mantiene una elevada correlación con respecto al número de compraventas de vivienda y la población. En esta ocasión cuatro comunidades autónomas registran un número trimestral de certificaciones de vivienda por vivienda superior al millar. Concretamente, Andalucía (2.796), Comunidad Valenciana (1.733), Cataluña (1.363) y Comunidad de Madrid (1.049). Entre estas cuatro comunidades autónomas alcanzan el 72,81% del total de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registrada en el cuarto trimestre del año.

Catorce comunidades autónomas han contado con incrementos intertrimestrales, mientras que únicamente tres de ellas han presentado descensos, aunque debe recordarse el carácter estacional de los resultados en términos de comparación intertrimestral. La comparación con respecto a los resultados del cuarto trimestre de 2015 muestra como quince de las diecisiete comunidades autónomas han presentado descensos interanuales, constatando la favorable evolución de la variable desde una perspectiva territorial.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 4º trimestre 2016



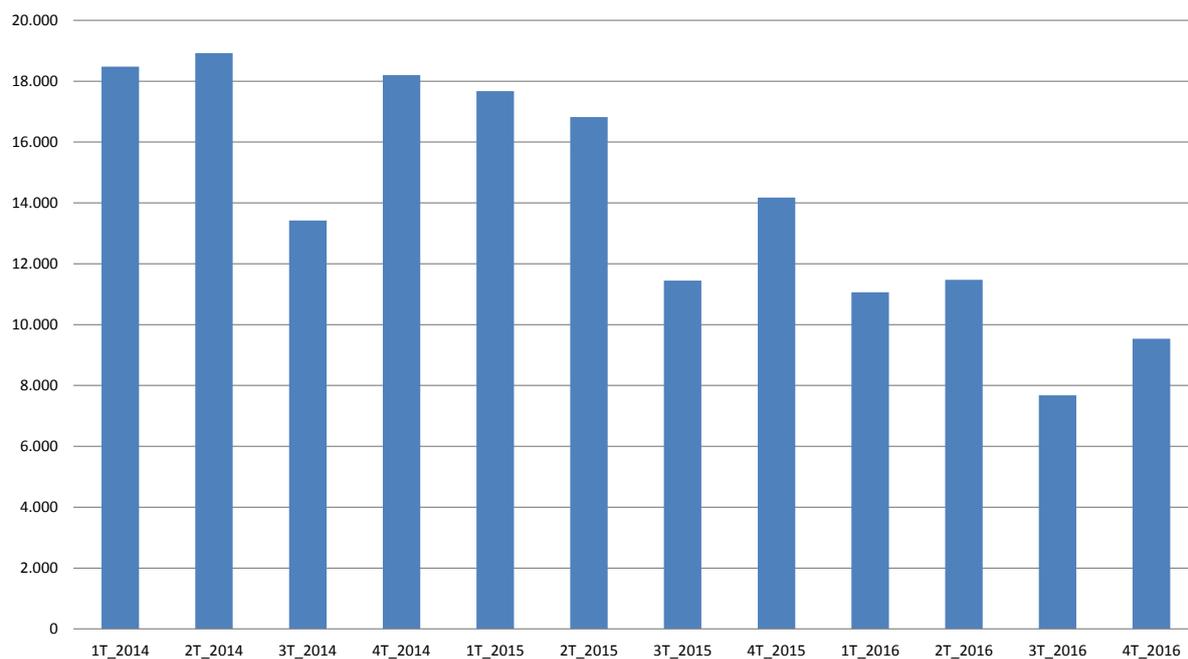
A lo largo de todo el año 2016 se han registrado 39.748 certificaciones de vivienda por ejecución de vivienda, siendo el resultado interanual más bajo de toda la serie histórica. Recuérdese que en 2015 se registraron 60.119 certificaciones, y en 2014 se alcanzaron las 69.023. En consecuencia, en 2016 ha descendido el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca un -33,88% con respecto a 2015.

Desde un punto de vista territorial, las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca durante el año 2016 han sido Andalucía (11.672), Comunidad Valenciana (7.117) y Cataluña (7.068), que alcanzan conjuntamente más del 65% del total.

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados trimestrales de los doce últimos trimestres. En el mismo se aprecia claramente la tendencia descendente del número de certificaciones, siendo especialmente intensa durante los dos últimos años. De hecho, de seguir la misma tendencia, el peso del número de certificaciones a medio plazo presentará un papel meramente residual.

La recuperación económica general y del mercado inmobiliario en particular suponen factores determinantes para este adecuado comportamiento de la variable, que previsiblemente se mantendrá a lo largo de próximos trimestres.

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



Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Interanual 4T 2016

| CCAA | Número |
|--------------------|---------------|
| ANDALUCÍA | 11.672 |
| ARAGÓN | 924 |
| ASTURIAS | 257 |
| BALEARES | 755 |
| CANARIAS | 2.002 |
| CANTABRIA | 268 |
| CASTILLA Y LEÓN | 1.010 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 1.533 |
| CATALUÑA | 7.068 |
| COM. MADRID | 2.964 |
| COM. VALENCIANA | 7.117 |
| EXTREMADURA | 519 |
| GALICIA | 573 |
| LA RIOJA | 219 |
| MURCIA | 2.414 |
| NAVARRA | 233 |
| PAÍS VASCO | 220 |
| NACIONAL | 39.748 |

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

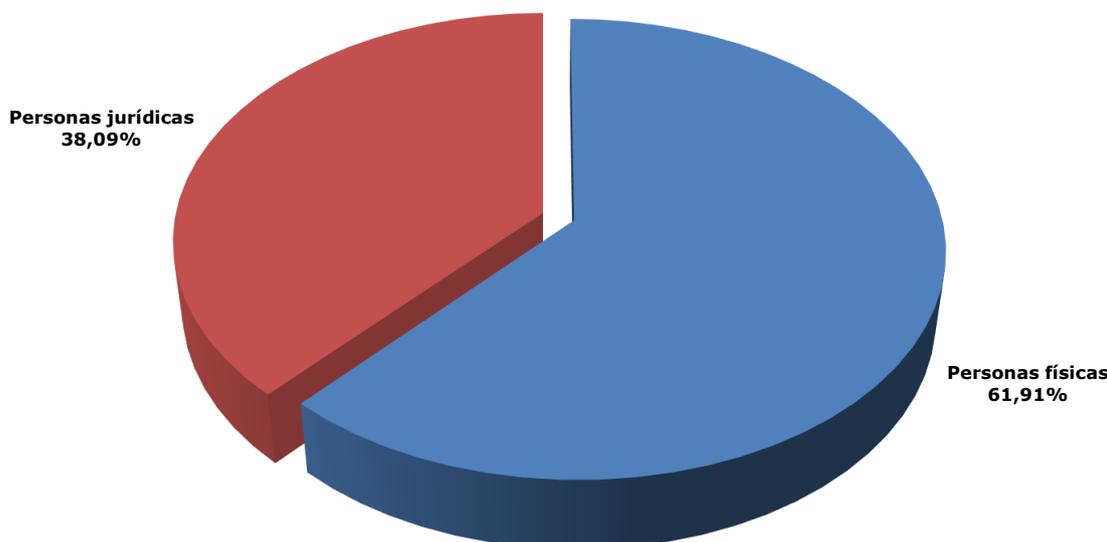
La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, presenta los siguientes resultados para el cuarto trimestre del año 2016.

| Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2016 | | |
|--|-------------------------|---------------------------|
| | Personas físicas | Personas jurídicas |
| NACIONAL | 61,91% | 38,09% |

El peso de personas físicas en la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido su tendencia descendente de los últimos trimestres, alcanzando de hecho el menor resultado de la serie histórica con un 61,91%, dando lugar, en consecuencia a un máximo histórico en el peso de personas jurídicas, con un 38,09% en el cuarto trimestre.

Con respecto al tercer trimestre del año supone una ganancia de peso en personas jurídicas de 1,52 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas. Con respecto al mismo trimestre de 2015 este incremento en el peso de personas jurídicas es de 1,24 pp.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 4º trimestre 2016

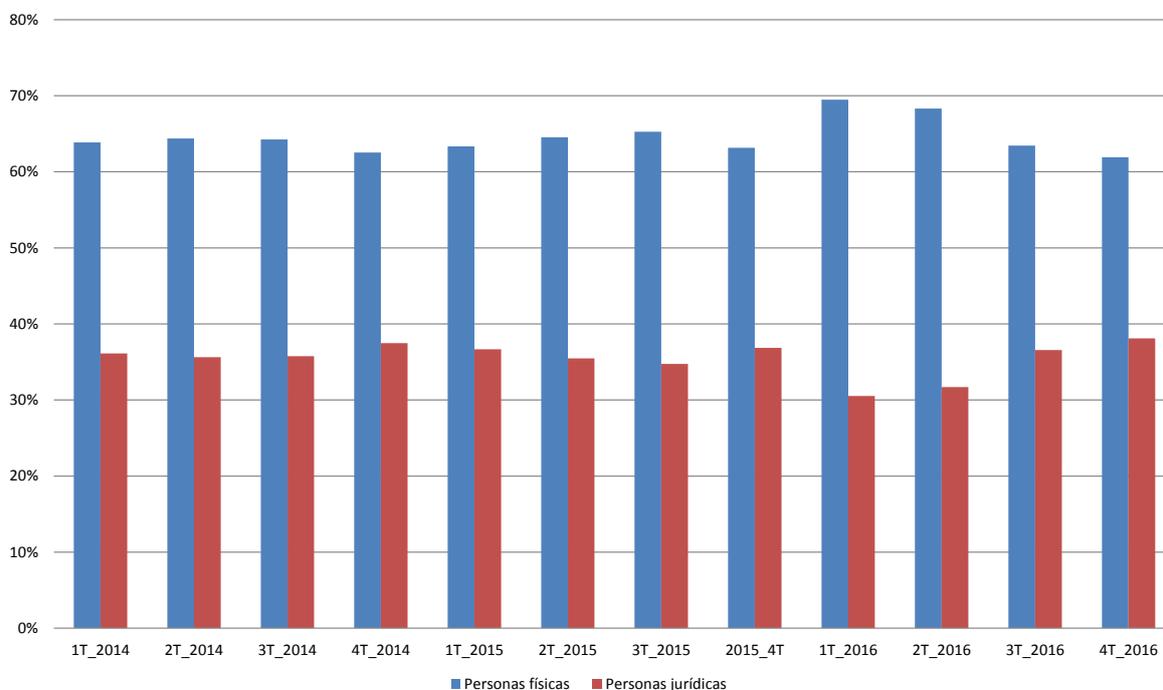


El gráfico de evolución de resultados trimestrales muestra cómo los dos primeros años de la serie histórica (2014 y 2015) parecían mostrar una estabilidad de pesos relativos en personas físicas y jurídicas. Sin embargo, el año 2016 comenzó con un importante incremento en el peso de personas físicas (69,28%), descendiendo posteriormente, trimestre tras trimestre, pasando del máximo histórico en el primer trimestre, al mínimo histórico en el cuarto trimestre (61,91%).

En consecuencia, atendiendo a la evolución del último año, la tendencia parece mostrar un progresivo descenso del peso de personas físicas, dando lugar en consecuencia a un incremento de peso en personas

jurídicas. Los resultados de próximos trimestres permitirán averiguar si esta tendencia se mantiene o no. La recuperación del propio mercado hace pensar que en principio puede resultar más probable un descenso del peso de personas físicas, aunque con una marcada tendencia de reducción en ambos casos por lo que respecta al número absoluto de certificaciones, tal y como se ha podido comprobar en el apartado anterior.

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

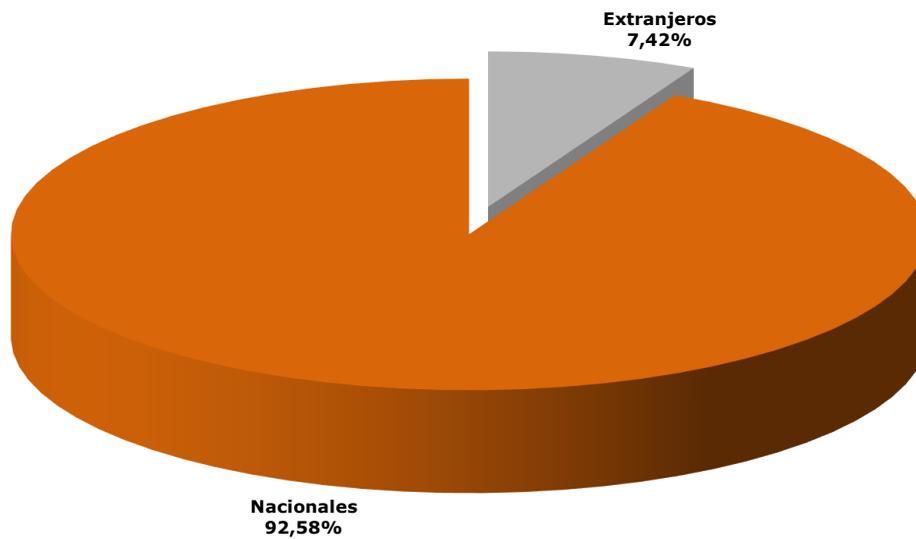
En este desglose de resultados también se han alcanzado mínimos y máximos históricos. Concretamente, el peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha situado en el cuarto trimestre en un 7,42%, el nivel más bajo de la serie histórica, dando lugar al correspondiente máximo en el peso de nacionales con un 92,58%.

Con respecto al trimestre precedente supone un ligero descenso de -0,19 pp en el peso de extranjeros, aunque manteniendo la tendencia de trimestres precedentes. En relación al cuarto trimestre del año 2015 el descenso interanual es de -0,33 pp, mientras que con respecto al cuarto trimestre de 2014 el ajuste es de -2,23 pp.

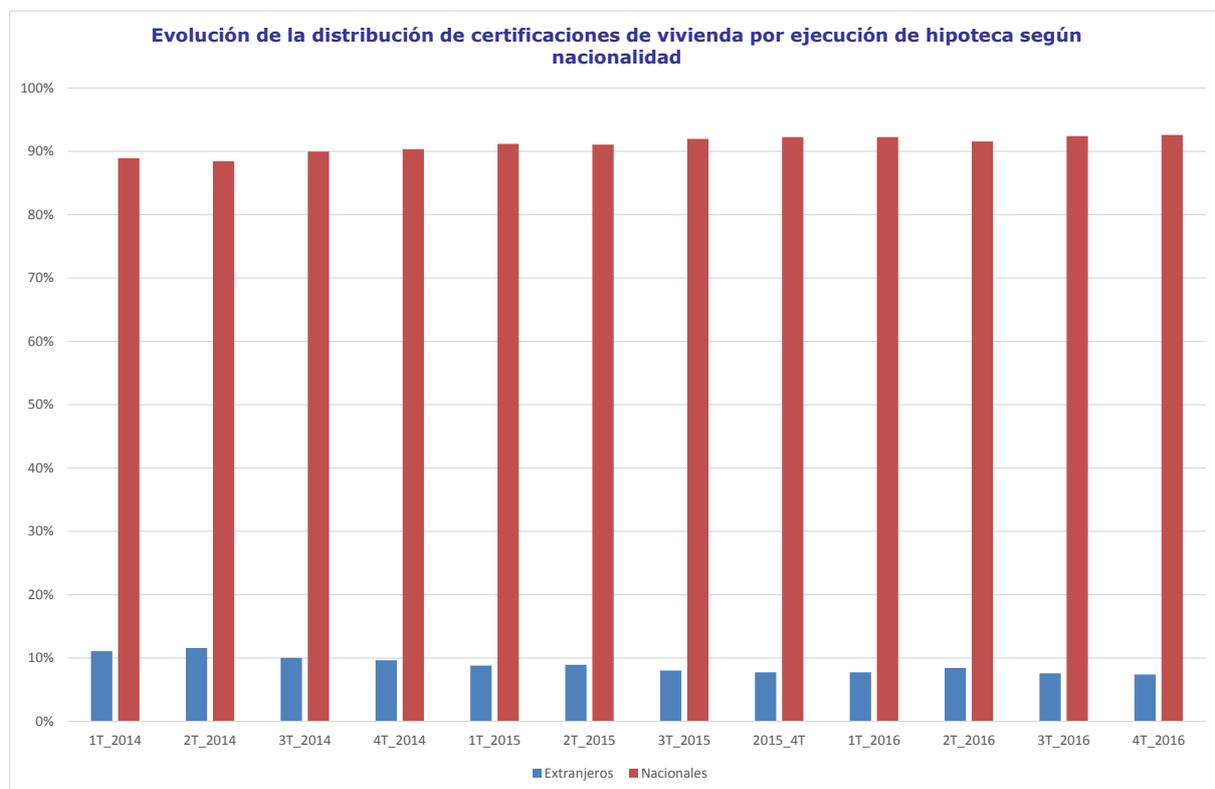
La desagregación de resultados de peso de extranjeros por nacionalidades muestra pequeñas diferencias con respecto a trimestres precedentes. Las cinco primeras nacionalidades, que son las únicas con pesos superiores al 5%, se mantienen desde la presentación de resultados, es decir, durante los doce últimos trimestres, dando lugar únicamente a pequeños cambios de posición.

De este modo, en el cuarto trimestre marroquíes han encabezado la clasificación de pesos de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, con un 11,97% del total de certificaciones de extranjeros, seguidos de ecuatorianos con un 11,53%, británicos con un 11,39%, rumanos con un 6,28% y colombianos con un 5,40%. Los cambios tanto en posiciones como en pesos relativos han sido poco significativos. Entre estas cinco primeras nacionalidades alcanzan el 46,57% del total de certificaciones por ejecución de vivienda a extranjeros.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
4º trimestre 2016



El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados trimestrales durante los doce últimos trimestres. Como se ha señalado, la tendencia es ligeramente descendente por lo que respecta al peso de extranjeros con respecto a nacionales, abandonando cuantías de dos dígitos de peso de extranjeros alcanzadas en la primera mitad de 2014, y dando paso a ligeros, pero progresivos, descensos de peso de extranjeros con el paso de los trimestres. De hecho, en cuatro de los cinco últimos trimestres se han alcanzado cuantías de peso por extranjeros por debajo del 8%.



Tal y como se vienen indicando desde la publicación de resultados en esta variable con este desglose, existe una vinculación entre las nacionalidades que actualmente encabezan las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y las que a lo largo del ciclo alcista precedente encabezaban las compras de vivienda por extranjeros. En cierta medida se puede afirmar que una buena parte de las actuales certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca a extranjeros corresponden a compras formalizadas por estas nacionalidades durante el anterior ciclo alcista. Conforme nos vayamos alejando temporalmente, previsiblemente estas nacionalidades irán viendo reducido su peso relativo, especialmente aquellas que han perdido peso en la compra de vivienda por extranjeros (ecuatorianos, marroquíes, colombianos...).

| Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 4T 2016 | | |
|---|----------------|------------------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Marruecos | 0,89% | 11,97% |
| Ecuador | 0,86% | 11,53% |
| Reino Unido | 0,84% | 11,39% |
| Rumania | 0,47% | 6,28% |
| Colombia | 0,40% | 5,40% |
| Rusia | 0,27% | 3,65% |
| Argentina | 0,19% | 2,63% |
| Pakistan | 0,19% | 2,63% |
| Irlanda | 0,16% | 2,19% |
| Alemania | 0,16% | 2,19% |
| Francia | 0,12% | 1,61% |
| Peru | 0,12% | 1,61% |
| Italia | 0,11% | 1,46% |
| Ucrania | 0,11% | 1,46% |
| Senegal | 0,10% | 1,31% |
| China | 0,08% | 1,02% |
| Nigeria | 0,06% | 0,88% |
| Noruega | 0,05% | 0,73% |
| Bolivia | 0,05% | 0,73% |
| Resto | 2,19% | 29,33% |
| Extranjeros | 7,42% | 100,00% |
| Nacionales | 92,58% | |
| TOTAL | 100,00% | |

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

Las daciones en pago, al igual que las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, han mantenido la tendencia descendente de trimestres precedentes, en este caso con mayor intensidad todavía. De hecho, el número de daciones en pago del cuarto trimestre (1.507) ha sido, destacadamente, el mínimo de la serie histórica.

Concretamente se han registrado 440 daciones en pago menos que en el tercer trimestre, dando lugar a un descenso intertrimestral del -22,60%. Con respecto al cuarto trimestre del año 2015 el descenso interanual ha sido del -32,33%.

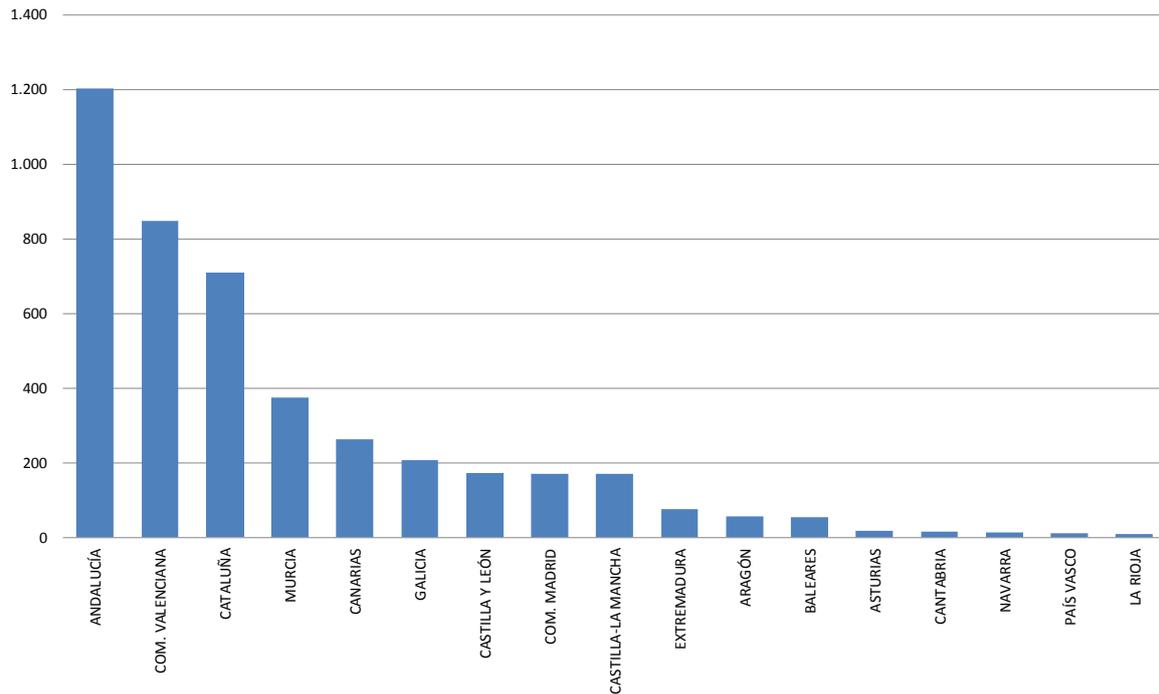
| Número de daciones en pago. Trimestral 4T 2016 | |
|---|---------------|
| CCAA | Número |
| CATALUÑA | 374 |
| ANDALUCÍA | 321 |
| COM. VALENCIANA | 285 |
| MURCIA | 118 |
| CANARIAS | 85 |
| COM. MADRID | 71 |
| GALICIA | 51 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 48 |
| CASTILLA Y LEÓN | 46 |
| BALEARES | 33 |
| ARAGÓN | 23 |
| EXTREMADURA | 15 |
| ASTURIAS | 9 |
| NAVARRA | 9 |
| CANTABRIA | 8 |
| PAÍS VASCO | 6 |
| LA RIOJA | 5 |
| NACIONAL | 1.507 |

El desglose de resultados por comunidades autónomas constata cómo la dación en pago se convierte en una variable residual en una buena parte del territorio nacional. Únicamente cuatro comunidades autónomas superan las cien daciones en pago trimestrales, encabezadas en el cuarto trimestre por Cataluña (374), Andalucía (321), Comunidad Valenciana (285) y Murcia (118). Las tres primeras comunidades autónomas representan más del 65% del total de las daciones en pago.

En catorce comunidades autónomas el número de daciones en pago ha descendido con respecto al tercer trimestre, y en once durante el último año. Sin duda, existe una generalizada tendencia descendente en el número de daciones en pago.

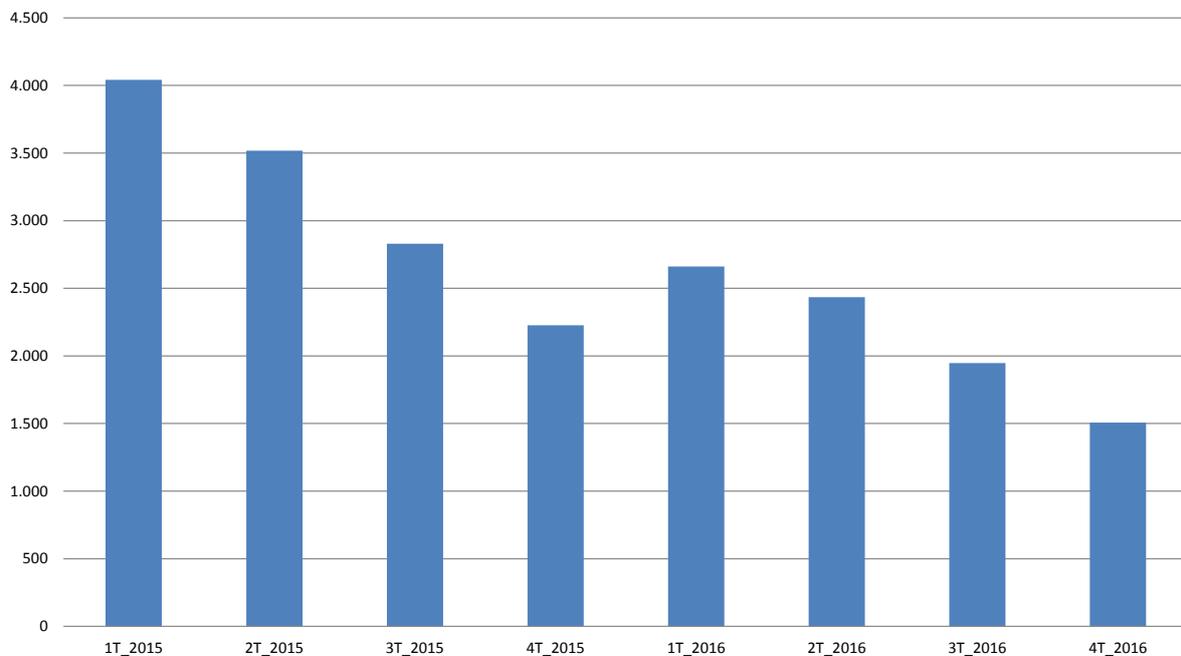
A lo largo de todo el año 2016 se han acumulado 8.549 daciones en pago, siendo el resultado interanual más bajo de la serie histórica, es decir, de los dos últimos años. Con respecto al año 2015 el número de daciones en pago ha descendido un -32,23%.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 4º trimestre 2016



El siguiente gráfico recoge la evolución de resultados trimestrales de los dos últimos años, mostrando claramente la tendencia descendente. En el último trimestre el número de daciones en pago ha sido el 37,29% de las alcanzadas en el primer trimestre de 2015. Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia, dando lugar a cuantías escasamente significativas con carácter general, convirtiéndose la dación en pago nuevamente en una figura residual.

Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



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

El peso de la dación en pago, distribuido entre personas físicas y jurídicas, ha dado lugar, en este caso, a un mínimo histórico en el peso de personas jurídicas, con un 10,05%, mientras que las personas físicas han alcanzado un máximo histórico con el 89,95%.

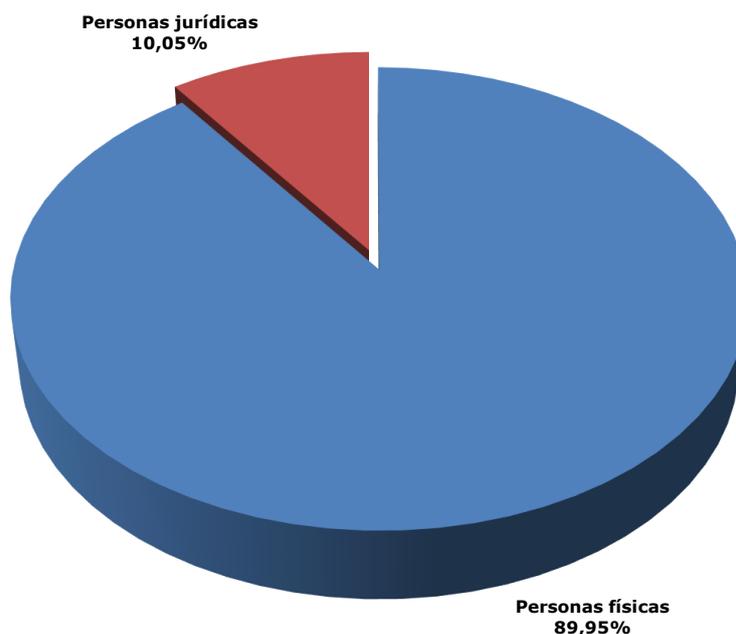
Estos resultados suponen un importante cambio con respecto al trimestre precedente, en el que las personas jurídicas alcanzaron el 20,51% de las daciones en pago y las personas físicas el 79,49%.

| Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2016 | | |
|---|-------------------------|---------------------------|
| | Personas físicas | Personas jurídicas |
| NACIONAL | 89,95% | 10,05% |

El gráfico de evolución de resultados muestra la inestabilidad de la variable, por lo que previsiblemente nos encontramos ante una situación en la que, dado el escaso número de operaciones, el desglose establecido proporciona una inestabilidad todavía mayor.

En cierta medida se aprecia un cierto grado de tendencia a la reducción del peso de personas jurídicas, pero con una notable aleatoriedad de resultados.

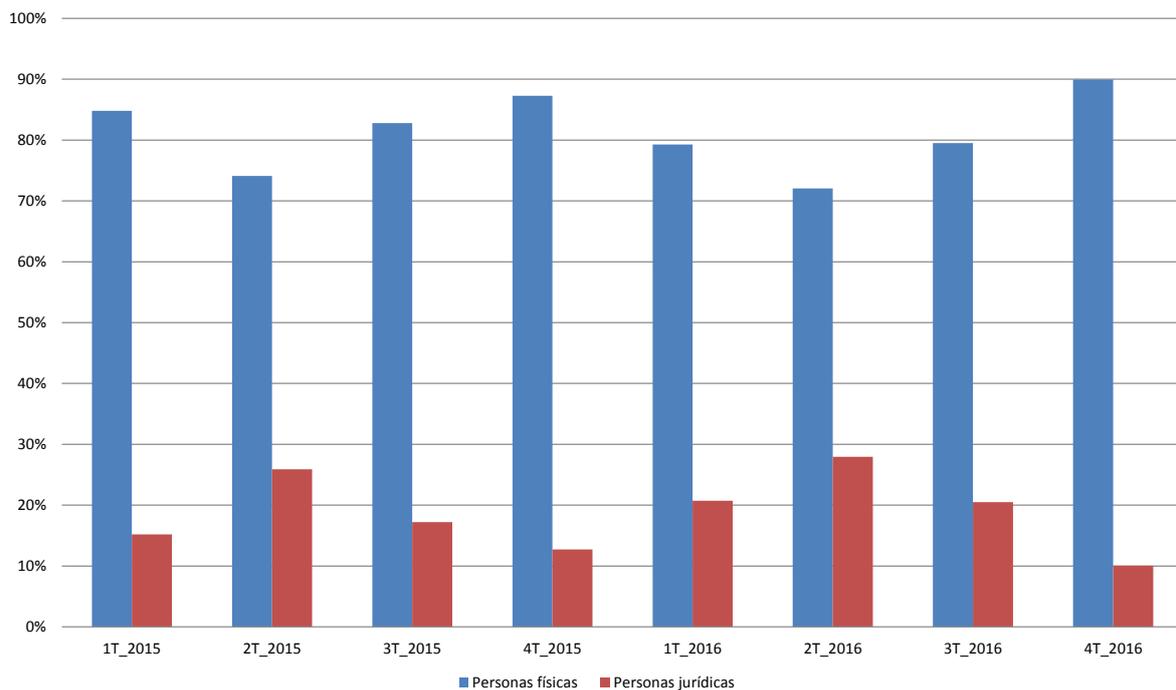
Distribución de daciones en pago según titularidad. 4º trimestre 2016



La recuperación económica está llevando a contar con una menor necesidad de uso de esta figura. Asimismo, el progresivo saneamiento del sector inmobiliario llevaría a pensar que el peso de las personas jurídicas en este ámbito tienda a reducirse con el paso del tiempo.

En todo caso, como se ha señalado, la tendencia descendente en el número de operaciones puede llevar a que en próximos trimestres se aprecie cierta inestabilidad, al igual que en trimestres precedentes, tal y como muestra el siguiente gráfico.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El 13,09% de las daciones en pago del cuarto trimestre del año han correspondido a extranjeros, dejando a los nacionales en el 86,91%. Estos resultados suponen un incremento intertrimestral del peso de extranjeros de 1,26 pp. Sin embargo, comparando el resultado del último trimestre con el mismo trimestre de año 2015 se observa cómo se ha producido un descenso interanual en el peso de extranjeros de -0,49 pp.

Estos resultados, tal y como se constata igualmente en el gráfico de evolución, demuestran una cierta estabilidad de resultados, con pesos de daciones en pago por extranjeros que normalmente se sitúan entre el 11,5% y el 13,6%, sin definir una clara tendencia.

Con respecto al peso de extranjeros en la compra de vivienda, las cuantías son similares a las alcanzadas durante los últimos años. Sin embargo, con respecto al peso de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, los pesos relativos de extranjeros son superiores en las daciones en pago.

Sin embargo, por lo que respecta al desglose de nacionalidades, los resultados trimestrales muestran como las cinco primeras nacionalidades son las mismas que desde siempre han encabezado las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. De este modo, las nacionalidades con mayor peso en las daciones en pago durante el cuarto trimestre han sido marroquíes (17,53%), ecuatorianos (15,98%), británicos (12,37%), colombianos (6,70%) y rumanos (4,64%). Entre estas cinco primeras nacionalidades acumulan el 57,22% de las daciones en pago por extranjeros.

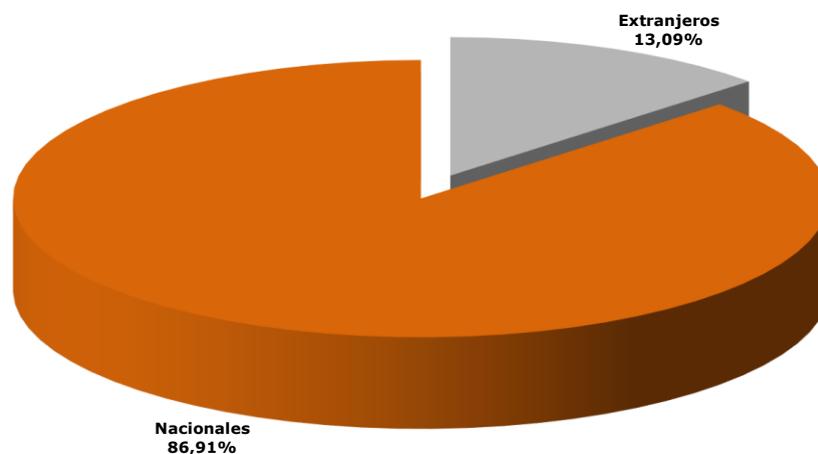
Durante los próximos trimestres es de esperar una continuidad en la estabilidad de resultados en cuantías similares a las indicadas durante los últimos trimestres. La presencia de extranjeros sigue siendo especialmente elevada en la compra de viviendas en España, por lo que resulta normal que se alcancen cuantías relativamente significativas en la concesión de hipotecas, certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca o daciones en pago.

En todo caso, al igual que se ha indicado con las certificaciones, una buena parte de las daciones en pago corresponden a compras de vivienda formalizadas a lo largo del anterior ciclo alcista, tal y como constata el desglose por nacionalidades ya que algunas de las actuales en cabeza de las daciones son las que encabezaban igualmente las compras de vivienda en el anterior ciclo alcista, no estando presentes durante los últimos años

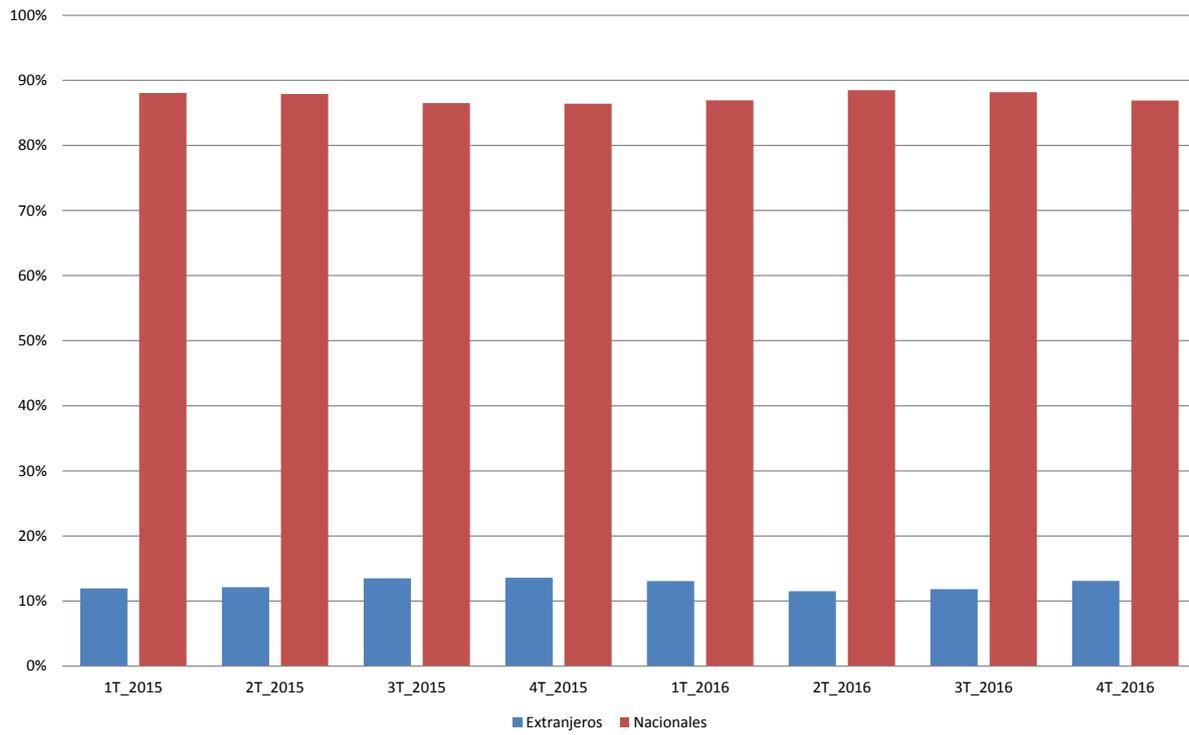
en la compra de vivienda por extranjeros (ecuatorianos, colombianos...), o contando con una presencia mucho menos activa (marroquíes, rumanos...).

| Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 4T 2016 | | |
|--|----------------|------------------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Marruecos | 2,29% | 17,53% |
| Ecuador | 2,09% | 15,98% |
| Reino Unido | 1,62% | 12,37% |
| Colombia | 0,88% | 6,70% |
| Rumania | 0,61% | 4,64% |
| Ucrania | 0,40% | 3,09% |
| Italia | 0,40% | 3,09% |
| India | 0,27% | 2,06% |
| Argentina | 0,27% | 2,06% |
| Bolivia | 0,27% | 2,06% |
| Irlanda | 0,20% | 1,55% |
| Nigeria | 0,20% | 1,55% |
| Senegal | 0,20% | 1,55% |
| Bulgaria | 0,13% | 1,03% |
| Rusia | 0,13% | 1,03% |
| China | 0,13% | 1,03% |
| Peru | 0,13% | 1,03% |
| Suiza | 0,07% | 0,52% |
| Suecia | 0,07% | 0,52% |
| Resto | 2,73% | 20,61% |
| Extranjeros | 13,09% | 100,00% |
| Nacionales | 86,91% | |
| TOTAL | 100,00% | |

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 4º trimestre 2016



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

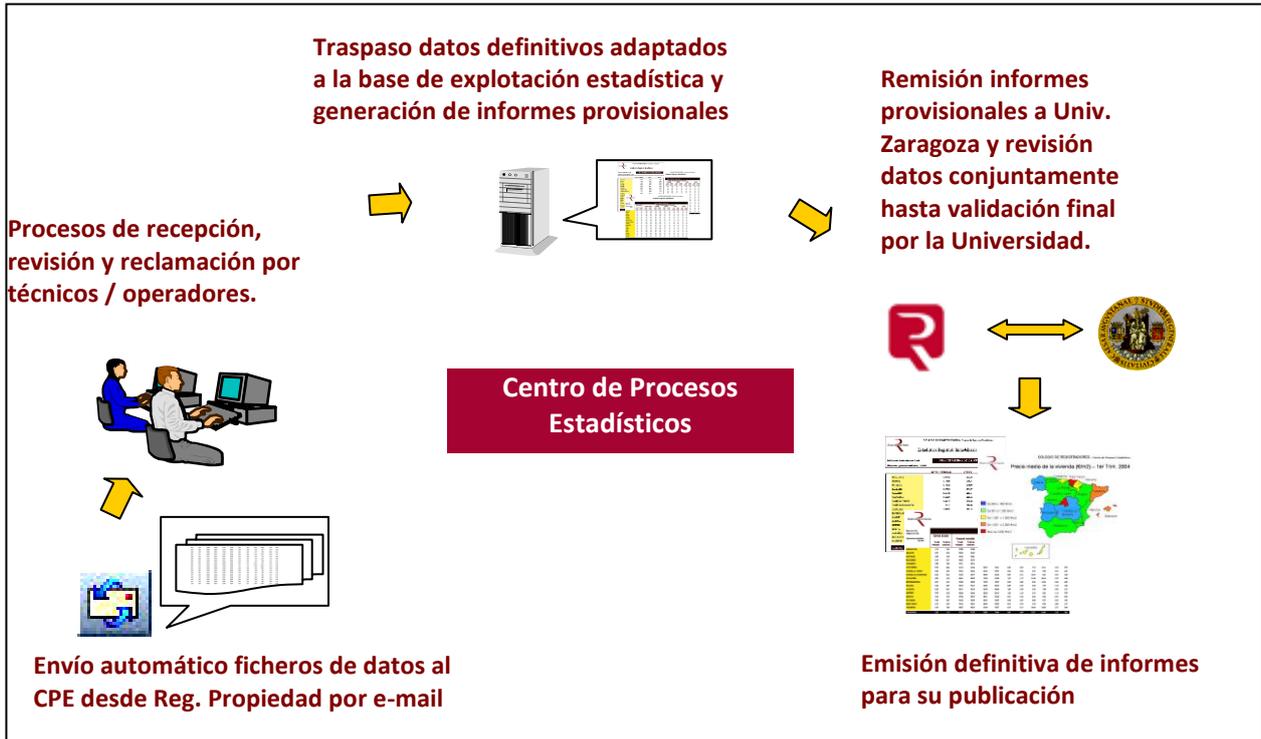
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2015, 2014, 2013, 2012, 2011 y 2010).

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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