

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

4º trimestre
2017



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

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

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

<http://www.gamerin.es>

Febrero de 2018

Publicación trimestral nº 55

4º TRIMESTRE 2017**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	9
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	30
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	34
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	38
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	43
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	48
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	50
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	56
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	60
2.12. Impagos hipotecarios	65
3. Metodología	78
3.1. Objetivos	78
3.2. Informes	82

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 2017 (publicación trimestral número 55).

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) ha presentado un incremento del 1,83% en el cuarto trimestre del año, lo que supone una continuidad en la tendencia ascendente de los últimos años, lo que ha llevado al IPVVR a presentar un aumento para el conjunto del año 2017 del 7,60%. El resultado absoluto del IPVVR ha sido de 103,27 puntos, con niveles de precios similares a los alcanzados a comienzos de 2012 y a mediados de 2005.

Los incrementos acumulados desde el inicio de la senda alcista (2014) han llevado a que una parte importante del ajuste de precios ya se haya recuperado. De hecho, desde dichos mínimos de 2014 el incremento acumulado por el IPVVR es del 20,87%, por lo que, con respecto a los máximos de 2007, el descenso acumulado actualmente se ha quedado en el -21,04%, siendo previsible una continuidad de la tendencia alcista en precios de la vivienda, con el correspondiente recorte del diferencial con respecto a máximos.

Las compraventas de vivienda registradas en el último trimestre han sido 111.921, reduciéndose en 7.235 con respecto al trimestre precedente (-6,07%), siendo el trimestre con menor número de compraventas de vivienda registradas de todo el año 2017. Este hecho es relativamente normal ya que existe cierta estacionalidad en el comportamiento de esta variable. De hecho, con respecto al mismo trimestre de 2016, se ha producido un incremento del 19,80%, constatando el mantenimiento de la tendencia favorable, a pesar de la reducción intertrimestral. Los cuatro trimestres del año han registrado un número de compraventas de vivienda superior a las 110.000, algo que no ocurría desde el año 2008.

La vivienda nueva ha registrado 19.325 compraventas, con un descenso del -7,47% con respecto al trimestre precedente, y la vivienda usada 92.596 compraventas, con una reducción intertrimestral del -5,77%.

El desglose territorial ha proporcionado un predominio de las reducciones de compraventas (trece comunidades autónomas), alcanzando incrementos únicamente en cuatro de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en Andalucía (22.045), Cataluña (17.498), Comunidad de Madrid (17.110) y Comunidad Valenciana (16.661).

En el año 2017 se han registrado 464.223 compraventas de vivienda, la cifra anual más elevada desde 2008. Con respecto al año 2016 se ha producido un incremento del 14,98%, constatando la excelente evolución de la demanda de vivienda durante el último año. Este incremento ha sido contribución tanto de la vivienda nueva, con un incremento anual del 11,27%, como de la vivienda usada, con una tasa del 15,79%. Concretamente, se han registrado 80.765 compraventas de vivienda nueva y 383.458 de vivienda usada.

A nivel provincial también han predominado los descensos de compraventas, con treinta y tres provincias en retroceso, correspondiendo los mayores ajustes a Cuenca (-18,27%), Barcelona (-17,18%), Albacete (-16,51%), Guipúzcoa (-14,84%) y Sevilla (-13,75%). El mayor número de compraventas trimestral se ha producido en las provincias de Madrid (17.110), Barcelona (11.808), Alicante (8.488) y Málaga (7.319).

Nuevamente las tasas interanuales constatan la favorable evolución, al margen del descenso coyuntural del cuarto trimestre, ya que cuarenta y siete provincias han registrado un mayor número de compraventas de vivienda en 2017 que en 2016. La actividad inmobiliaria relativa, media en número de compraventas por cada mil habitantes, en el último año ha estado encabezada por las provincias de Alicante (18,75), Málaga (18,39), Girona (13,93) y Baleares (13,81).

La demanda extranjera ha vuelto a mostrar un importante signo de fortaleza, alcanzando el 13,64% de las compras de vivienda en España, el mayor porcentaje de los ocho últimos trimestres y uno de los más elevados de la serie histórica. En consecuencia, se han superado nuevamente las 15.000 compras de vivienda trimestrales por extranjeros. Las nacionalidades cabeceras han mantenido su tradicional estabilidad, encabezadas por británicos (15,62%), franceses (8,16%), alemanes (7,84%), suecos (7,12%), belgas (6,77%), italianos (5,22%) y rumanos (5,11%).

El año 2017 ha alcanzado un 13,11% de compra de vivienda por extranjeros, ligeramente por debajo del 13,25% de 2016, proporcionando una notable estabilidad ya que, durante los cuatro últimos años, en todos

ellos la demanda extranjera de vivienda se ha situado ligeramente por encima del 13%. En términos absolutos ha supuesto más de 61.000 compras de vivienda por extranjeros en el último año.

Las comunidades autónomas que mayor peso de compra por extranjeros han registrado durante el último trimestre han sido Baleares (35,40%), Canarias (29,47%), Comunidad Valenciana (27,44%), Murcia (22,52%), Andalucía (14,34%) y Cataluña (13,08%). El desglose por provincias muestra una intensidad todavía mayor en determinados focos de demanda extranjera, como han sido las provincias de Tenerife (38,75%), Baleares (35,40%), Girona (32,59%), Málaga (31,83%), Murcia (22,52%), Las Palmas (20,77%) y Almería (17,53%).

La distribución de compraventas de vivienda según tipología está tendiendo a una estabilidad en su estructura de resultados durante los últimos trimestres. Concretamente, en el cuarto trimestre el 82,73% de las compraventas registradas han sido vivienda usada y el 17,27% vivienda nueva. Esta última se ha desagregado en un 15,68% de vivienda nueva libre y un 1,59% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda nueva libre han sido Galicia (20,82%), Canarias (19,83%), Comunidad de Madrid (19,43%) y Aragón (17,63%), mientras que en vivienda nueva protegida han destacado Navarra (5,64%), Castilla y León (4,97%), Asturias (4,59%) y Extremadura (2,56%).

La distribución en la concesión de nuevo crédito hipotecario también tiende a una estabilización de la estructura de resultados a lo largo de los últimos trimestres, habiendo alcanzado Bancos una cuota del 91,23% en el último trimestre, frente al 8,77% de Otras entidades financieras. En todas las comunidades autónomas los Bancos han liderado la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando los mayores resultados Otras entidades financieras en Navarra (32,85%), Asturias (26,63%) y País Vasco (23,04%). Con respecto al año 2016 los Bancos han mejorado su cuota de mercado en 1,57 pp, moderándose notablemente el recorrido de dicha mejora con respecto a años precedentes.

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha situado en los 1.228 €/m², con un ligero incremento intertrimestral del 0,24%. El importe medio concedido por Bancos ha sido de 1.239 €/m², claramente por encima de los 1.111 €/m² de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores cuantías han sido Comunidad de Madrid (1.760 €/m²), País Vasco (1.671 €/m²), Cataluña (1.551 €/m²) y Baleares (1.491 €/m²), mientras que los niveles más bajos se han alcanzado en Extremadura (655 €/m²), Castilla-La Mancha (684 €/m²), Murcia (772 €/m²) y La Rioja (792 €/m²). El resultado medio de 2017 ha sido de 1.210 €/m², con un incremento del 5,58% con respecto a 2016.

La medición del endeudamiento hipotecario por vivienda proporciona una mayor intensidad en el ritmo de crecimiento, con un incremento en el cuarto trimestre del 1,27%, alcanzando los 120.945 €. El resultado de Bancos (122.654 €) mantiene un significativo diferencial con respecto a Otras entidades financieras (104.601 €). Los mayores niveles medios de endeudamiento hipotecario por vivienda se han alcanzado en Comunidad de Madrid (192.008 €), Baleares (160.132 €), Cataluña (139.764 €) y País Vasco (135.680 €). Diez comunidades autónomas mantienen cuantías por debajo de los 100.000 €, destacando por sus menores resultados Murcia (77.685 €), Extremadura (79.585 €) y Comunidad Valenciana (85.159 €). El año 2017 ha presentado un endeudamiento medio de 118.027 €, con un destacado incremento del 5,71% con respecto al año precedente.

La cuantía de los tipos de interés de contratación mantiene su lento, pero progresivo crecimiento, con un resultado del 2,29%, ligeramente por encima del tercer trimestre (2,28%). Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación media más bajos han sido Cantabria (1,91%), Navarra (1,92%) y País Vasco (1,93%). Por el contrario, las mayores cuantías medias han correspondido a Canarias (2,68%), Cataluña (2,53%) y Murcia (2,50%). Para el conjunto del año el tipo de interés medio ha sido del 2,28%, siendo el resultado interanual más bajo de la serie histórica.

La tendencia creciente en la contratación a tipo de interés fijo parece haber finalizado, dando lugar por segundo trimestre consecutivo a un descenso de su peso relativo. El cuarto trimestre se ha cerrado con un 36,63% de nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo, frente al 63,37% de contratación a tipo de interés variable, de los que la práctica totalidad han sido referenciados a EURIBOR (62,52%). Las comunidades autónomas con mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han sido Murcia (52,42%), Asturias (52,15%), Cataluña (49,35%), Comunidad Valenciana (45,66%) y Canarias (45,59%). Con respecto al cuarto trimestre de 2016 la contratación a tipo de interés fijo, a pesar de los descensos de los dos últimos trimestres, acumula un incremento de 5,67 pp.

La duración de los nuevos créditos hipotecarios sigue su progresivo ritmo creciente, con un resultado de 282 meses (23 años y 6 meses), un 0,36% superior al del trimestre precedente. El periodo medio en Bancos ha sido de 284 meses (23 años y 8 meses), superior a Otras entidades financieras 262 meses (21 años y 10 meses).

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (314 meses; 26 años y 2 meses), Extremadura (293 meses; 24 años y 5 meses), País Vasco (289 meses; 24 años y 1 mes) y Andalucía (285 meses; 23 años y 9 meses). El periodo medio para el conjunto del año ha sido de 280 meses (23 años y 4 meses), un 1,08% superior a 2016.

La accesibilidad sigue mostrando una continuidad en el deterioro de los últimos trimestres. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 554,99 €, con un incremento del 1,11%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 29,24%, con un aumento intertrimestral de 0,30 pp. Este deterioro se ha debido fundamentalmente al incremento del 1,27% en el endeudamiento hipotecario por vivienda, que junto al ligero aumento de tipos de interés (0,01 pp) se han configurado como los dos factores con efectos negativos. En el lado positivo está el alargamiento de los plazos de contratación (0,36%) y el ligero incremento de los salarios (0,07%).

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre del año han sido Comunidad de Madrid (795,33 €), Baleares (777,30 €), Cataluña (656,27 €) y País Vasco (587,38 €), mientras que las menores cuantías han correspondido a Extremadura (347,42 €), Murcia (379,64 €), Castilla – La Mancha (399,94 €) y La Rioja (408,87 €). En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las condiciones medias más desfavorables se han alcanzado en Baleares (43,38%), Comunidad de Madrid (35,00%), Cataluña (32,64%) y Canarias (30,77%), mientras que las menores exigencias de accesibilidad se obtienen en Asturias (21,05%), Murcia (22,39%) y Extremadura (22,58%).

En 2017 la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 543,94 € y su porcentaje con respecto al coste salarial en el 28,66%. Con respecto al año 2016 ambos indicadores se han deteriorado, dando lugar a un incremento del 4,08% en la cuota hipotecaria y de 1,17 pp en su porcentaje con respecto al coste salarial.

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas en el cuarto trimestre han sido 6.203, incrementándose un 38,24% con respecto al tercer trimestre. Este incremento es consecuencia del factor estacionalidad de la variable como lo demuestra que con respecto al mismo trimestre de 2016 ha descendido un -34,93%, constatando la continuidad en la tendencia descendente, a pesar del comportamiento coyuntural del trimestre. En 2017 se han registrado 26.186 certificaciones, descendiendo un -34,12% con respecto a 2016. Las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones en el último trimestre han sido Andalucía (1.685), Comunidad Valenciana (1.326) y Cataluña (1.001), que representan cerca del 65% del total. El 54,24% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a personas jurídicas, quedando el peso de personas físicas en el 45,76%. El 4,15% han correspondido a extranjeros, frente al 95,85% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido británicos (14,57%), rumanos (9,06%), ecuatorianos (7,09%), marroquíes (6,69%) e italianos (5,91%).

Las daciones en pago han vuelto a alcanzar un nuevo mínimo histórico, registrándose 1.356 en el cuarto trimestre del año, 267 menos que en el tercer trimestre, con un descenso intertrimestral del -16,45%. Con respecto al mismo trimestre de 2016 el descenso ha sido del -10,02%. Las comunidades autónomas con mayor número de daciones en pago han sido Cataluña (341), Andalucía (311), Comunidad Valenciana (257) y Murcia (116), alcanzando en su conjunto más del 75% del total. En once comunidades autónomas se registraron menos de cincuenta daciones en pago trimestrales. El 9,46% ha correspondido a personas jurídicas (mínimo de la serie) y el 90,54% a personas físicas (máximo de la serie). El 12,90% han sido extranjeros frente al 87,10% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido británicos (14,45%), ecuatorianos (12,72%), rumanos (10,98%) y marroquíes (9,83%).

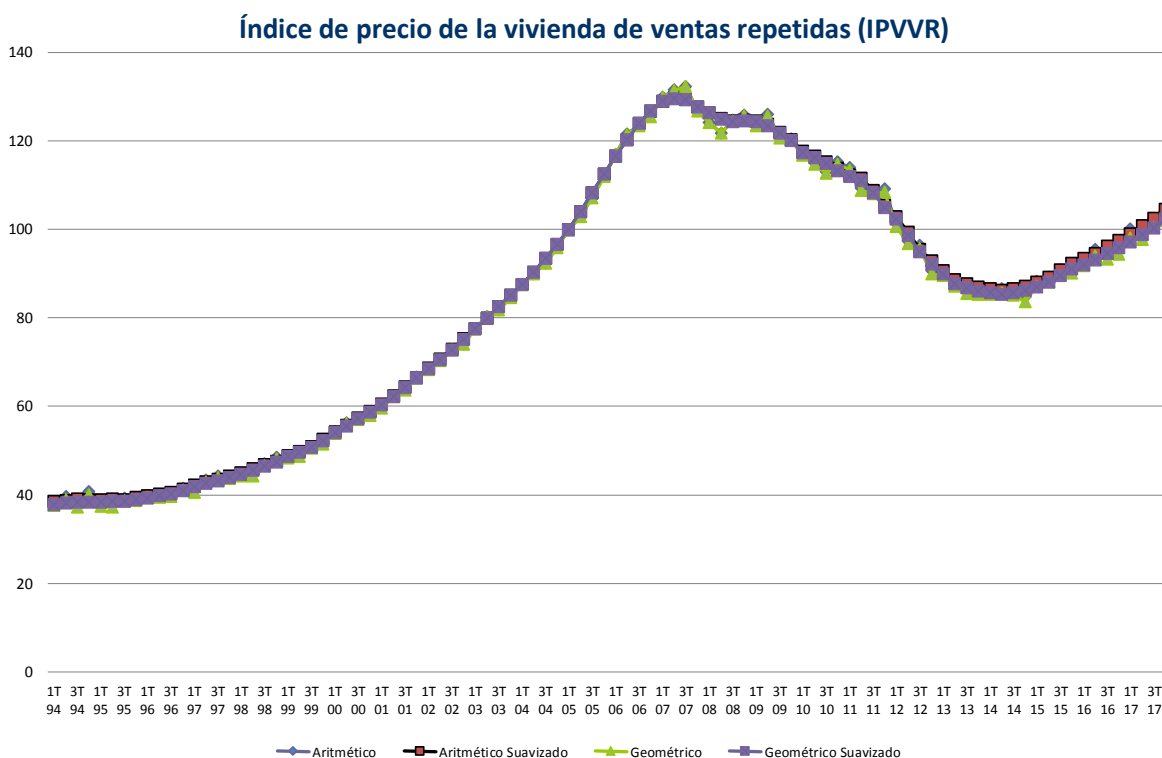
2. Resultados

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

El IPVVR ha presentado un incremento del 1,83% con respecto al tercer trimestre del año, dando continuidad a la tendencia creciente de trimestres precedentes, con cuantías que parecen consolidarse ligeramente por debajo del 2% de crecimiento trimestral, que sin duda constituye una notable fortaleza por lo que respecta al comportamiento del precio de la vivienda.

De hecho, estas tasas de crecimiento trimestrales han llevado a la tasa interanual del IPVVR a un crecimiento del 7,60%, consolidando niveles que progresivamente se van alejando del 5%, cifra en la que estimamos que podría situarse el crecimiento interanual del precio de la vivienda.

En consecuencia, el precio de la vivienda está alcanzando ritmos de crecimiento superiores a lo que, en principio, en base a la consideración del resto de factores con incidencia en el mismo, parecía esperarse. El hecho de que el IPVVR refleje un resultado para el conjunto del territorio nacional, sin desglose territorial, oculta realidades inmobiliarias localmente distintas a las presentadas por el índice ya que la heterogeneidad territorial en el comportamiento del precio de la vivienda es una de las características del mercado inmobiliario de los últimos años.



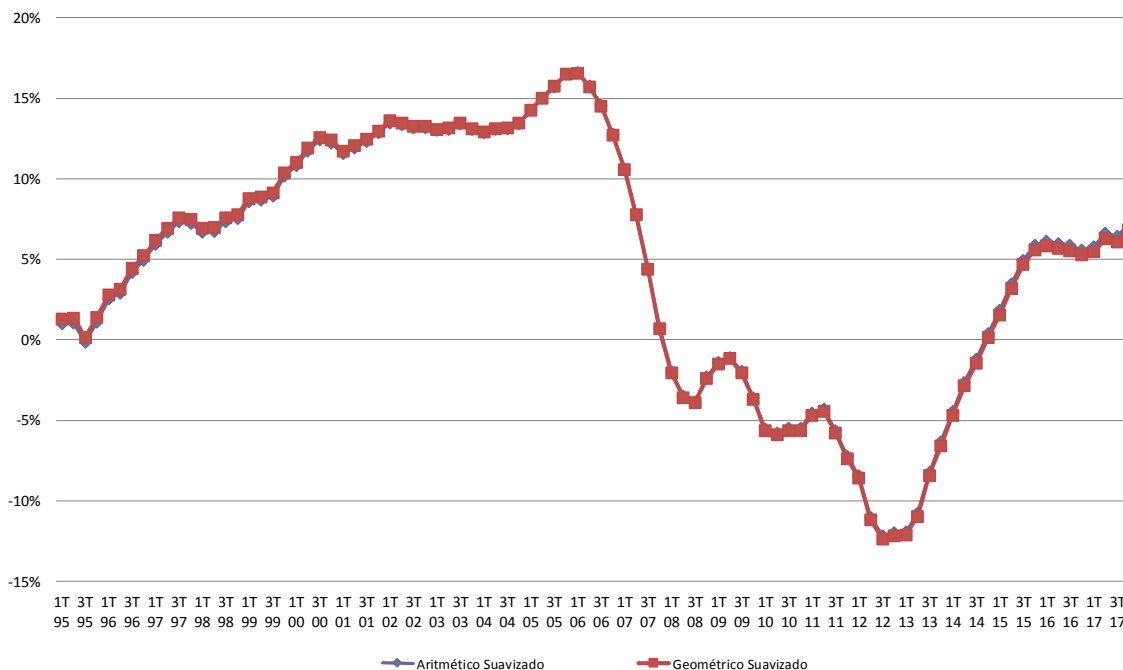
El resultado medio del IPVVR del cuarto trimestre ha sido de 103,27 puntos, similar al alcanzado a comienzos de 2012, aunque con una tendencia contraria, así como con cuantías próximas a las de mediados de 2005.

Desde los mínimos de 2013 y 2014 el IPVVR se ha caracterizado por una progresiva recuperación, acumulando tres años de crecimientos. Este hecho ha supuesto que desde los mínimos más recientes (2014) hasta la actualidad el IPVVR se ha incrementado en un 20,87%.

Si buscamos la situación con respecto al extremo opuesto, es decir, el máximo, alcanzado a mediados de 2007, el IPVVR acumula un descenso del -21,04%, siendo que el ajuste máximo en precios llegó a aproximarse

al -35%. En consecuencia, la tendencia acumulada durante los tres últimos años ha supuesto que una parte importante del ajuste se haya recuperado, consolidando una clara recuperación del precio de la vivienda.

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



El gráfico de evolución de tasas de variación interanuales parece mostrar un cierto grado de consolidación de tasas de crecimiento interanuales claramente por encima del 5% ya que durante la mayoría de los diez últimos trimestres dicha tasa se ha situado por encima de los citados niveles. Atrás quedó la verticalidad del crecimiento, arrancando desde finales de 2012 y mediados de 2013, con descensos interanuales superiores al -10%.

En un corto periodo de tiempo se pasó de dicho intenso escenario negativo a la consecución de tasas positivas, de ahí la verticalidad de la recuperación de la tasa de variación interanual. Sin embargo, una vez superado el 5%, la tendencia ha sido la consolidación de dichos niveles, que ya de por sí constituye una notable solidez en el comportamiento del precio de la vivienda.

De hecho, no sería positivo para el propio mercado inmobiliario ritmos de crecimiento superiores ya que el óptimo puede darse en un escenario de incremento del número de compraventas de vivienda, como viene ocurriendo y constataremos en el siguiente apartado, pero con ritmos de crecimiento del precio de la vivienda moderados. Intensos crecimientos del precio de la vivienda pueden provocar nuevos efectos expulsión sobre una capa importante de la demanda, generando la correspondiente contracción por lo que respecta al volumen de actividad.

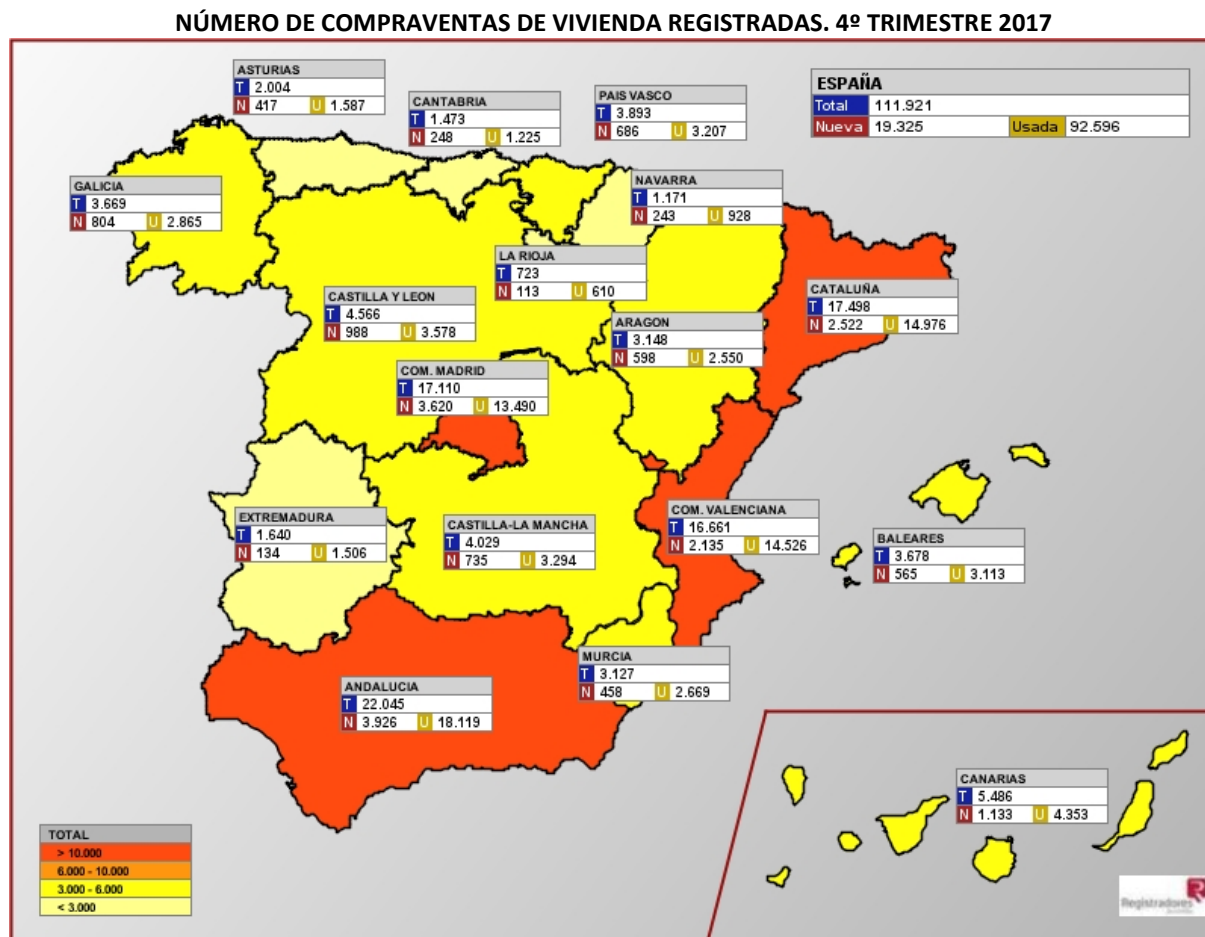
Debemos alejarnos de los paralelismos con respecto al anterior ciclo alcista. Los factores fundamentales del crecimiento en aquel ciclo son claramente distintos a los actuales. Cabe destacar dos pilares fundamentales, claramente diferentes: población y salarios. El ritmo de crecimiento de población en el anterior ciclo alcista, especialmente extranjera, nada tiene que ver con la situación actual, caracteriza por un estancamiento del número de habitantes. Con respecto a los salarios, poco cabe añadir a las cifras regularmente publicadas por el INE, que constatan una realidad en la que predominan bajos salarios. Una cosa es el incremento del número de trabajadores, que sin duda genera efectos positivos sobre el mercado inmobiliario, y otra muy distinta que dichos trabajadores mejoren su capacidad adquisitiva, aspecto que no se ha producido.

En este contexto es comprensible una recuperación del mercado inmobiliario, pero en unos límites muy alejados con respecto a los establecidos en el anterior ciclo alcista, especialmente por lo que respecta al comportamiento del precio de la vivienda.

En consecuencia, a pesar de la consolidación de ritmos de crecimiento interanual del precio de la vivienda claramente por encima de niveles del 5%, entendemos que dicha tasa debe volver a situarse próxima al 5% o incluso por debajo de dicha cuantía. Esta estimación no sólo se considera como una tendencia natural en base al comportamiento del resto de factores con influencia en el mercado inmobiliario, sino además un aspecto deseable para el favorable discurrir del propio mercado inmobiliario e incluso del comportamiento futuro del mercado hipotecario.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



El número de compraventas de vivienda ha descendido por segundo trimestre consecutivo, registrándose 111.921 compraventas en el cuarto trimestre del año, 7.235 menos que el tercer trimestre y 7.487 compraventas menos que en el segundo trimestre. El descenso intertrimestral ha sido del -6,07%. De hecho, en el cuarto trimestre del año se ha registrado el menor número de compraventas de vivienda de los cuatro trimestres del año.

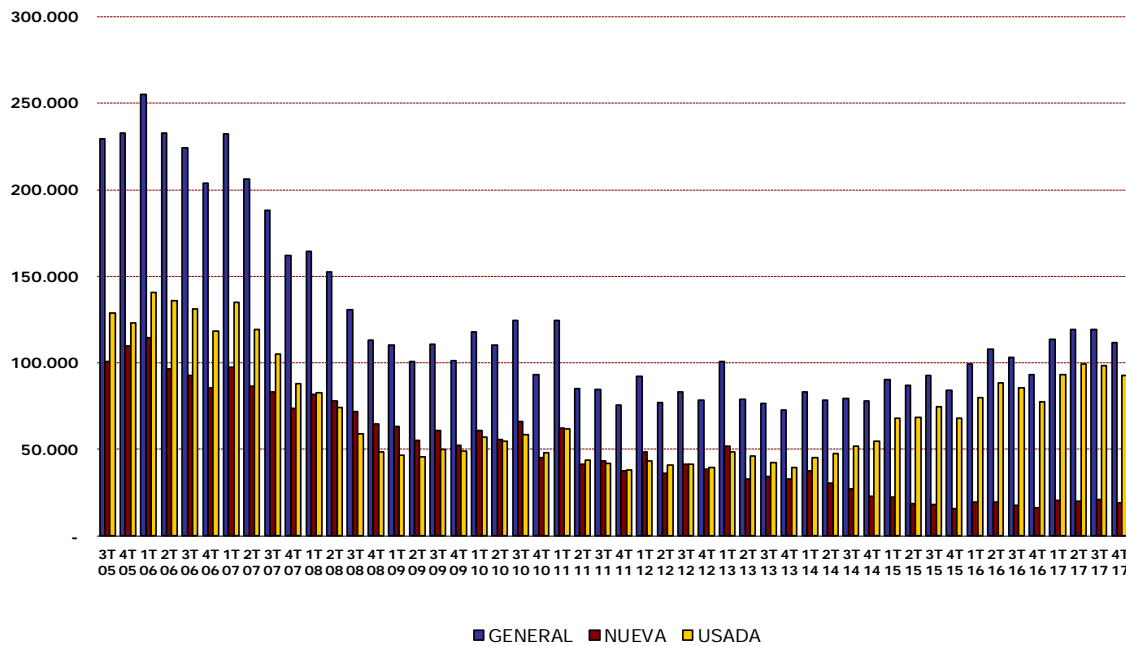
Este resultado del cuarto trimestre, a pesar de suponer un descenso del número de compraventas, se encuadra dentro de lo que podría considerarse como normal en la medida que, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados trimestrales, los cuartos trimestres suelen presentar el menor número de compraventas registradas del año, existiendo cierto componente estacional.

De hecho, cuando se haga referencia a los resultados interanuales y las tasas de variación desestacionalizadas se constatará la consistencia de la recuperación del número de compraventas de vivienda.

Los cuatro trimestres del año 2017 han registrado un número de compraventas de vivienda por encima de las 110.000, algo que no ocurría desde 2008.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han contado con retrocesos respecto al trimestre precedente, explicando ambas el ajuste producido. Concretamente, en vivienda nueva se han registrado 19.325 compraventas, 1.560 menos que en el tercer trimestre, con un descenso intertrimestral del -7,47%. Por su parte, en vivienda usada se han registrado 92.596 compraventas, 5.675 menos que en el tercer trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -5,77%.

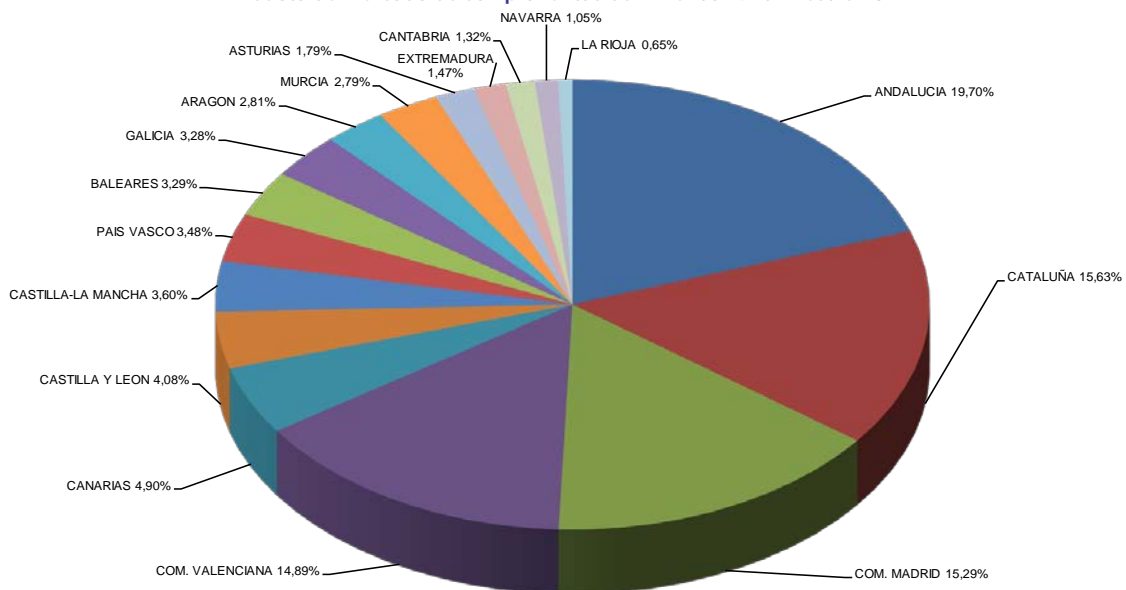
Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



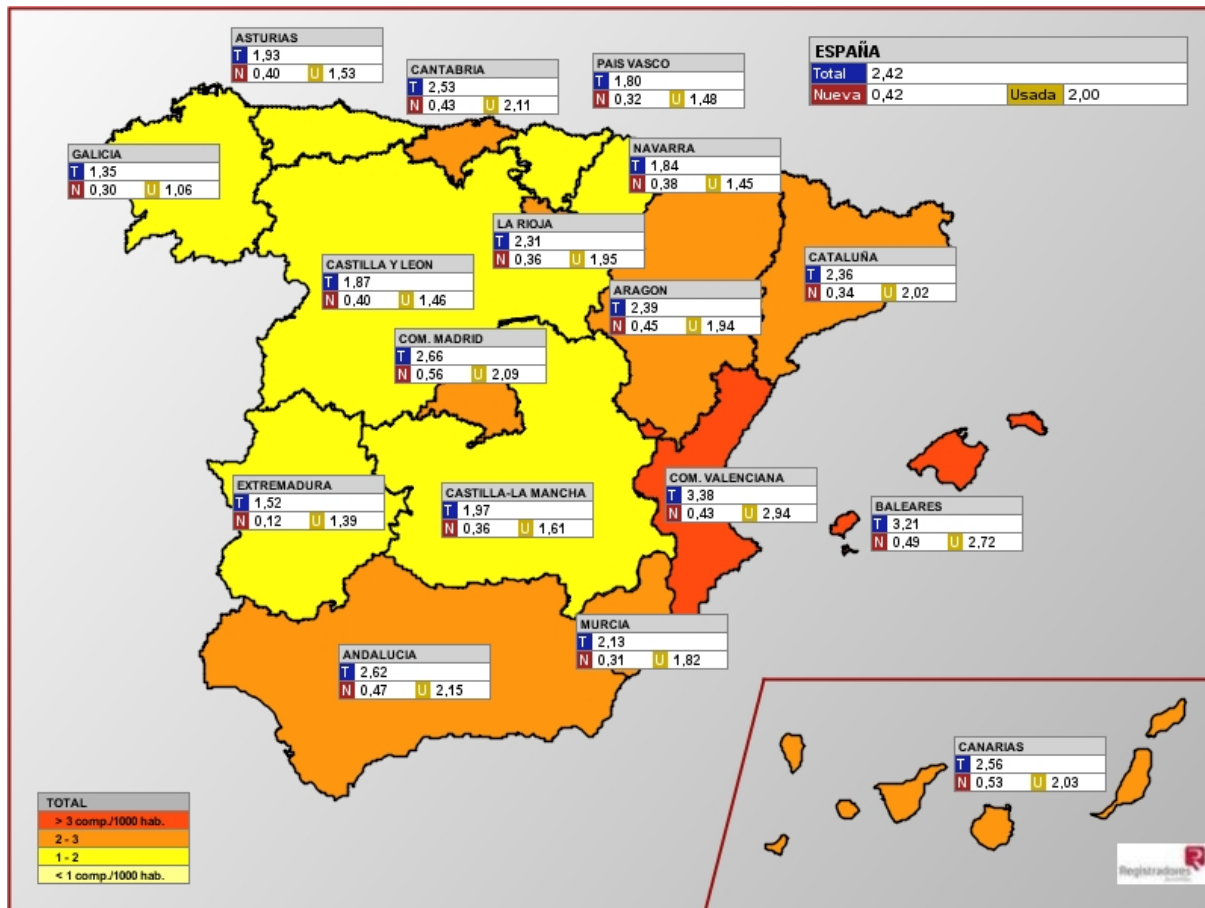
Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas registradas en el cuarto trimestre del año han sido Andalucía con 22.045, Cataluña con 17.498, Comunidad de Madrid con 17.110 y Comunidad Valenciana con 16.661. Todas ellas han presentado descensos con respecto al trimestre precedente. Los mayores descensos intertrimestrales se han alcanzado en Cataluña (-14,79%) y Murcia (-13,64%), mientras que las que más han crecido han sido Aragón (6,71%), Asturias (3,35%) y Castilla y León (2,49%). Únicamente estas cuatro comunidades autónomas han presentado incrementos, dando lugar a descensos en el resto.

Las compraventas de vivienda por cada mil habitantes han vuelto a descender, alcanzando las 2,42 compraventas por cada mil habitantes, frente a las 2,57 del tercer trimestre. En vivienda nueva el resultado ha sido de 0,42 compraventas y en vivienda usada de 2,00. Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas por cada mil habitantes han sido Comunidad Valenciana con 3,38, Baleares con 3,21 y Comunidad de Madrid con 2,66.

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 4º trimestre 2017



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2017



Los resultados del conjunto del año 2017 muestran una perspectiva distinta, con una tendencia mucho más favorable en la medida que recogen el comportamiento para el conjunto del año, que sin duda ha sido un gran año por lo que respecta al número de compraventas.

Concretamente, se han registrado 464.223 compraventas de vivienda, la cuantía más elevada alcanzada desde 2008, es decir, el mayor número de compraventas anual de los últimos nueve años.

Con respecto a los resultados interanuales del trimestre precedente supone un incremento de 18.498 compraventas, dando lugar a una tasa trimestral desestacionalizada del 4,15%. Este hecho constata que el descenso intertrimestral se encuadra dentro de una tendencia claramente favorable ya que se acumulan catorce trimestres consecutivos con incremento trimestral de los resultados interanuales.

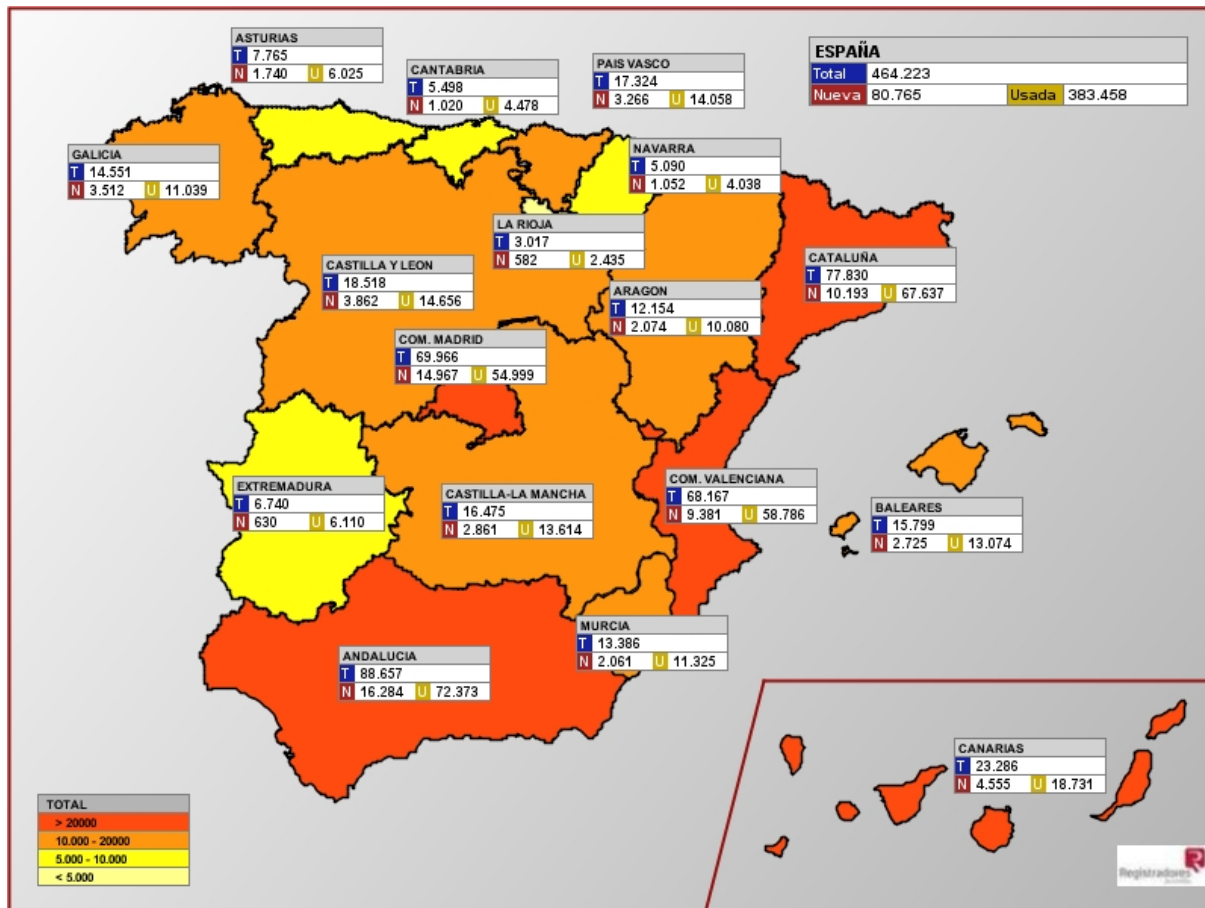
Es el quinto trimestre consecutivo en el que se superan las 400.000 compraventas anuales, encaminándose hacia la consecución a corto plazo de las 500.000 compraventas anuales, que corresponde a una cifra más ajustada a la realidad inmobiliaria de un país con nuestro volumen de población y turismo.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han incrementado sus resultados interanuales, registrándose 80.765 compraventas en vivienda nueva, 3.253 más que el trimestre precedente, con una tasa trimestral desestacionalizada del 4,20%. Por su parte, la vivienda usada ha registrado 383.458 compraventas, 15.245 más que los resultados interanuales del trimestre precedente, con un incremento trimestral del 4,14%.

Los resultados interanuales en vivienda nueva son los más elevados de los últimos nueve trimestres, superando nuevamente las 80.000 compraventas anuales. Por su parte, la vivienda usada ha alcanzado el mayor resultado interanual de los últimos treinta y nueve trimestres, debiendo retroceder ni más ni menos que hasta el primer trimestre de 2008 para encontrar una cuantía superior.

Estas cifras permiten encuadrar adecuadamente la recuperación del mercado inmobiliario por lo que respecta al número de compraventas de vivienda, alejándose de aspectos coyunturales, como el mero descenso intertrimestral del cuarto trimestre.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2017



Desde un punto de vista territorial las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido Andalucía con 88.657, Cataluña con 77.830, Comunidad de Madrid con 69.966 y Comunidad Valenciana con 68.167. En todas las comunidades autónomas se ha incrementado el número de compraventas de vivienda con respecto a 2016, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Castilla – La Mancha (23,05%), Asturias (20,72%) y Comunidad de Madrid (19,09%). De hecho, en trece comunidades autónomas se han alcanzado tasas interanuales de dos dígitos.

El número de compraventas anual por cada mil habitantes ha sido de 10,03, incrementándose con respecto al 9,63 del trimestre precedente. De esas 10,03, 8,28 han sido viviendas usadas y 1,74 viviendas nuevas. Los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad Valenciana con 13,82, Baleares con 13,81, Canarias con 10,86 y Comunidad de Madrid con 10,86.

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de los resultados de 2017 y 2016, muestran un excelente comportamiento, con un incremento anual del 14,98% en el número de compraventas de vivienda, con un ascenso del 11,27% en vivienda nueva y del 15,79% en vivienda usada. Con estos resultados se acumulan doce trimestres consecutivos de tasas interanuales positivas, es decir, tres años.

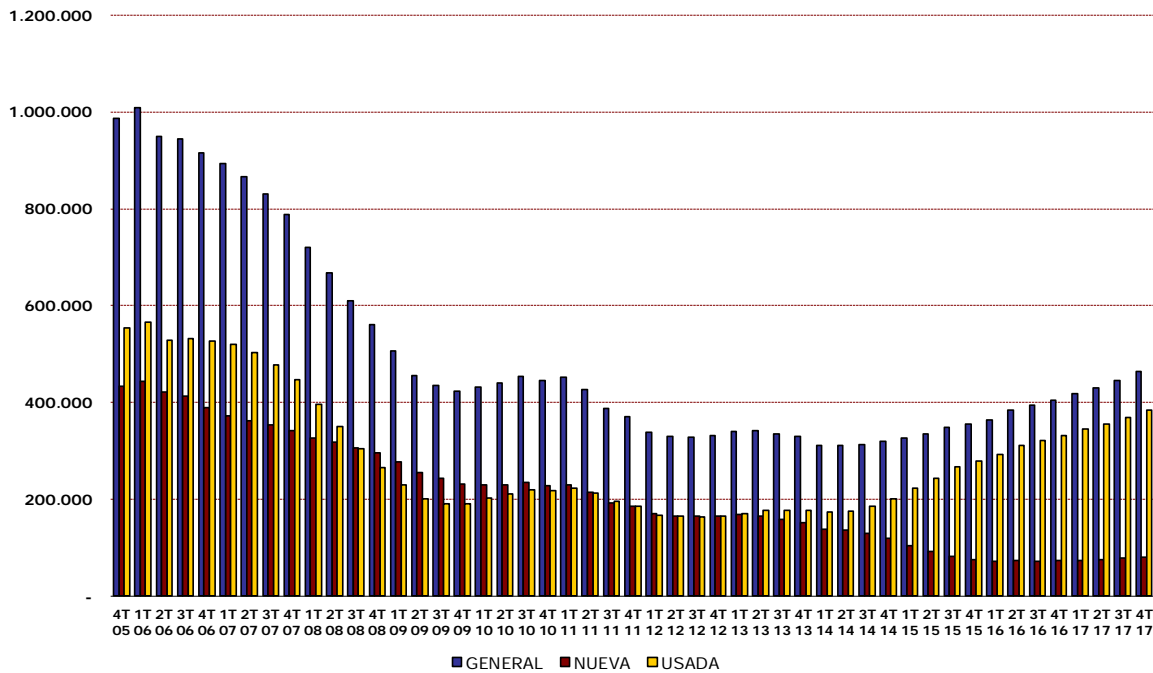
La consecución de las tasas interanuales a través de la comparación de resultados del cuarto trimestre de 2017 y 2016 proporcionan igualmente un excelente comportamiento, dando lugar incluso a una tasa ligeramente superior, con un 19,80%. En vivienda nueva el incremento ha sido del 20,24%, mientras que en vivienda usada el aumento ha sido del 19,71%. En este caso los mayores incrementos se han alcanzado en Castilla – La Mancha (31,54%), Comunidad de Madrid (30,56%), Cantabria (26,66%) y Aragón (25,22%), proporcionando todas las comunidades autónomas tasas interanuales positivas.

En consecuencia, a pesar del descenso intertrimestral, tal y como muestran buena parte de los resultados, así como los dos siguientes gráficos, que recogen la evolución del número de compraventas interanuales, así como las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, la tendencia es claramente positiva, con una tendencia

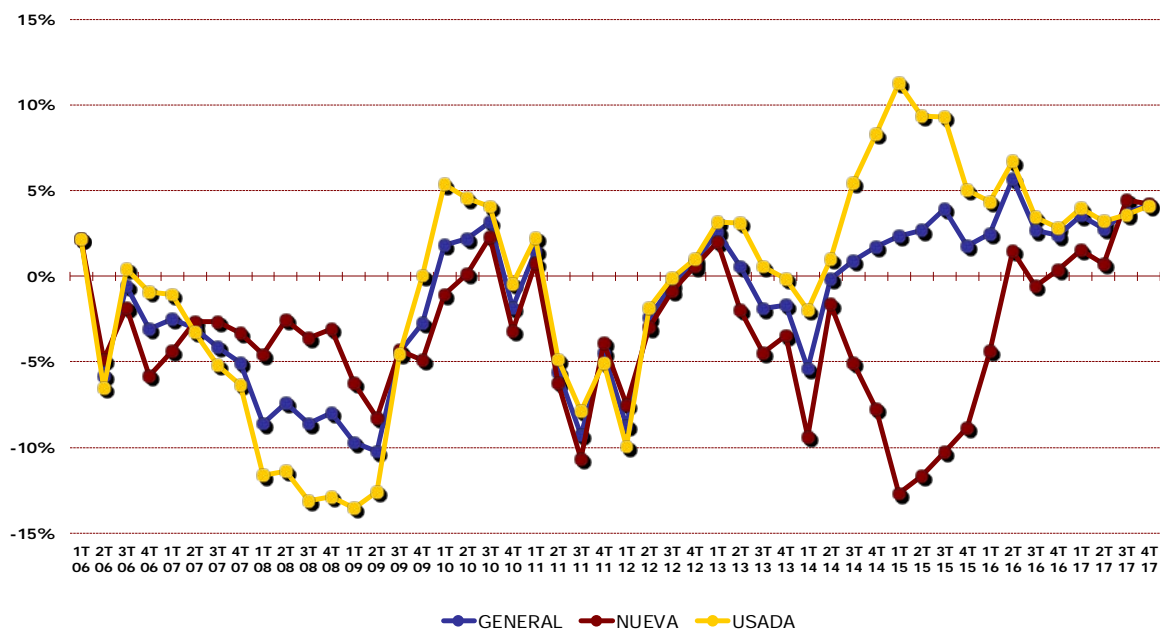
a la consolidación de un número de compraventas de vivienda trimestral claramente por encima de las 110.000 y con resultados interanuales que progresivamente pueden ir aproximándose a las 500.000 compraventas.

Las principales variables internas y externas con incidencia en el comportamiento del mercado inmobiliario, tal y como podrá comprobarse a lo largo del presente Informe trimestral, siguen con un buen comportamiento, no existiendo factores que justifique un cambio de tendencia, resultando razonable una continuidad en el buen comportamiento, aunque con tasas de crecimiento que progresivamente tenderán a ralentizarse.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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

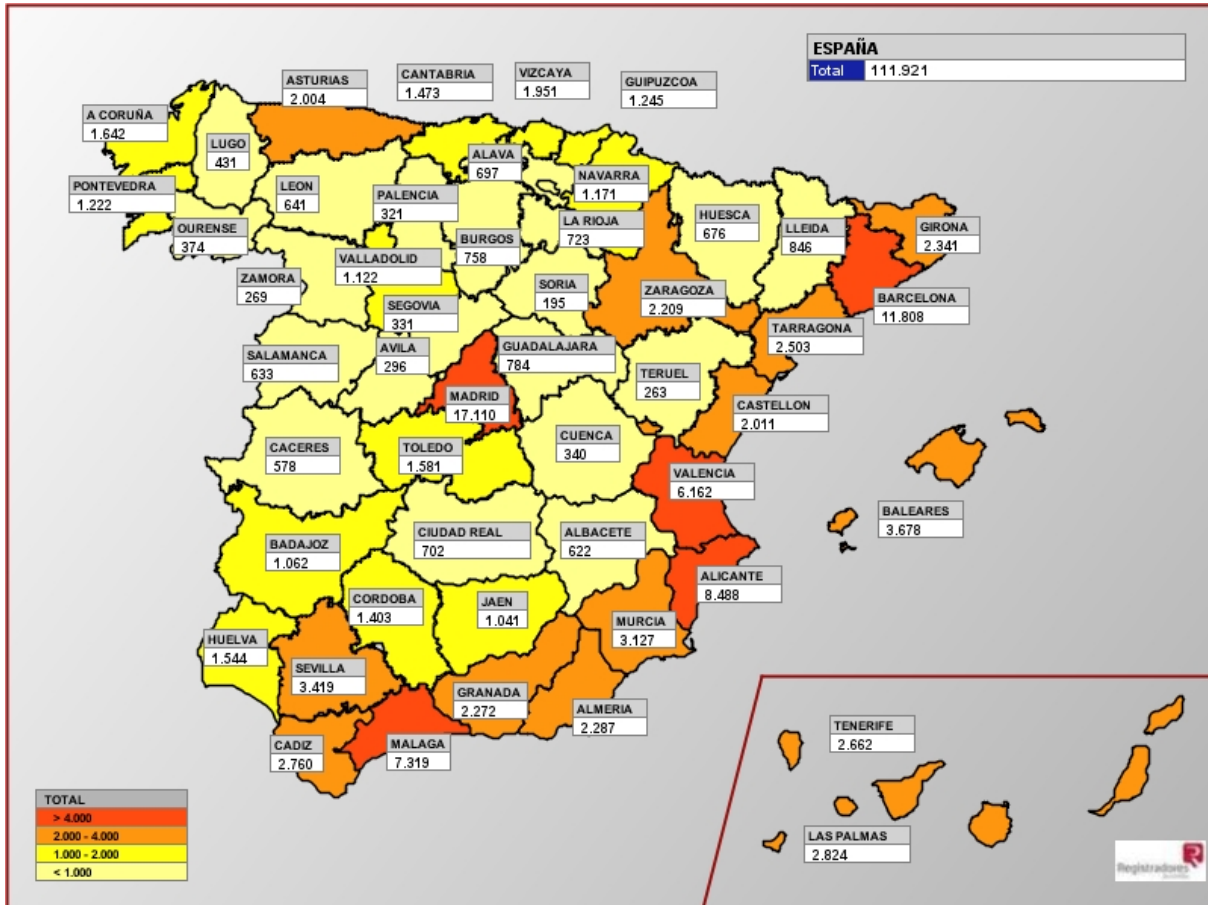


Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2017	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	22.045	3.926	18.119	88.657	16.284	72.373
ARAGON	3.148	598	2.550	12.154	2.074	10.080
ASTURIAS	2.004	417	1.587	7.765	1.740	6.025
BALEARES	3.678	565	3.113	15.799	2.725	13.074
CANARIAS	5.486	1.133	4.353	23.286	4.555	18.731
CANTABRIA	1.473	248	1.225	5.498	1.020	4.478
CASTILLA Y LEON	4.566	988	3.578	18.518	3.862	14.656
CASTILLA-LA MANCHA	4.029	735	3.294	16.475	2.861	13.614
CATALUÑA	17.498	2.522	14.976	77.830	10.193	67.637
COM. MADRID	17.110	3.620	13.490	69.966	14.967	54.999
COM. VALENCIANA	16.661	2.135	14.526	68.167	9.381	58.786
EXTREMADURA	1.640	134	1.506	6.740	630	6.110
GALICIA	3.669	804	2.865	14.551	3.512	11.039
LA RIOJA	723	113	610	3.017	582	2.435
MURCIA	3.127	458	2.669	13.386	2.061	11.325
NAVARRA	1.171	243	928	5.090	1.052	4.038
PAIS VASCO	3.893	686	3.207	17.324	3.266	14.058
NACIONAL	111.921	19.325	92.596	464.223	80.765	383.458

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-2,01%	-3,92%	-1,59%	12,54%	13,79%	12,26%
ARAGON	6,71%	8,93%	6,21%	15,91%	8,99%	17,44%
ASTURIAS	3,35%	-13,84%	9,07%	20,72%	13,36%	23,03%
BALEARES	-5,08%	-23,13%	-0,86%	14,39%	0,04%	17,92%
CANARIAS	-8,34%	-8,92%	-8,18%	12,05%	9,76%	12,62%
CANTABRIA	0,48%	-19,48%	5,79%	16,26%	8,28%	18,25%
CASTILLA Y LEON	2,49%	22,28%	-1,89%	10,15%	9,03%	10,45%
CASTILLA-LA MANCHA	-5,91%	11,53%	-9,08%	23,05%	28,24%	22,01%
CATALUÑA	-14,79%	-5,61%	-16,16%	15,95%	21,46%	15,16%
COM. MADRID	-5,19%	-3,70%	-5,58%	19,09%	14,26%	20,47%
COM. VALENCIANA	-5,85%	-18,39%	-3,67%	17,75%	13,17%	18,52%
EXTREMADURA	-2,61%	-34,95%	1,89%	9,54%	-0,79%	10,73%
GALICIA	-1,61%	-12,51%	1,96%	7,99%	-6,94%	13,79%
LA RIOJA	-8,37%	-35,80%	-0,49%	11,45%	-12,74%	19,36%
MURCIA	-13,64%	-26,84%	-10,88%	11,81%	10,87%	11,98%
NAVARRA	-6,32%	10,45%	-9,90%	9,91%	-0,28%	12,92%
PAIS VASCO	-10,65%	-16,14%	-9,38%	9,51%	-6,15%	13,92%
NACIONAL	-6,07%	-7,47%	-5,77%	14,98%	11,27%	15,79%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º TRIMESTRE 2017



A nivel provincial también han predominado los descensos intertrimestrales, dando lugar a treinta y tres provincias en las que el número de compraventas de vivienda registradas ha descendido con respecto al trimestre precedente. Las provincias con mayores descensos han sido Cuenca (-18,27%), Barcelona (-17,18%), Albacete (-16,51%), Guipúzcoa (-14,84%) y Sevilla (-13,75%). Por el contrario, en diecisiete provincias se ha incrementado el número de compraventas de vivienda, alcanzando los mayores incrementos en Soria (54,76%), Huesca y Huelva (ambas 28,03%), Teruel (24,64%) y Salamanca (12,63%).

Los resultados absolutos han estado encabezados por las provincias de Madrid (17.110), Barcelona (11.808), Alicante (8.488), Málaga (7.319) y Valencia (6.162). En vivienda nueva las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (3.620), Barcelona (1.647), Alicante (1.426) y Málaga (1.179). En vivienda usada los mayores resultados han correspondido a las provincias de Madrid (13.490), Barcelona (10.161), Alicante (7.062), Málaga (6.140) y Valencia (5.576).

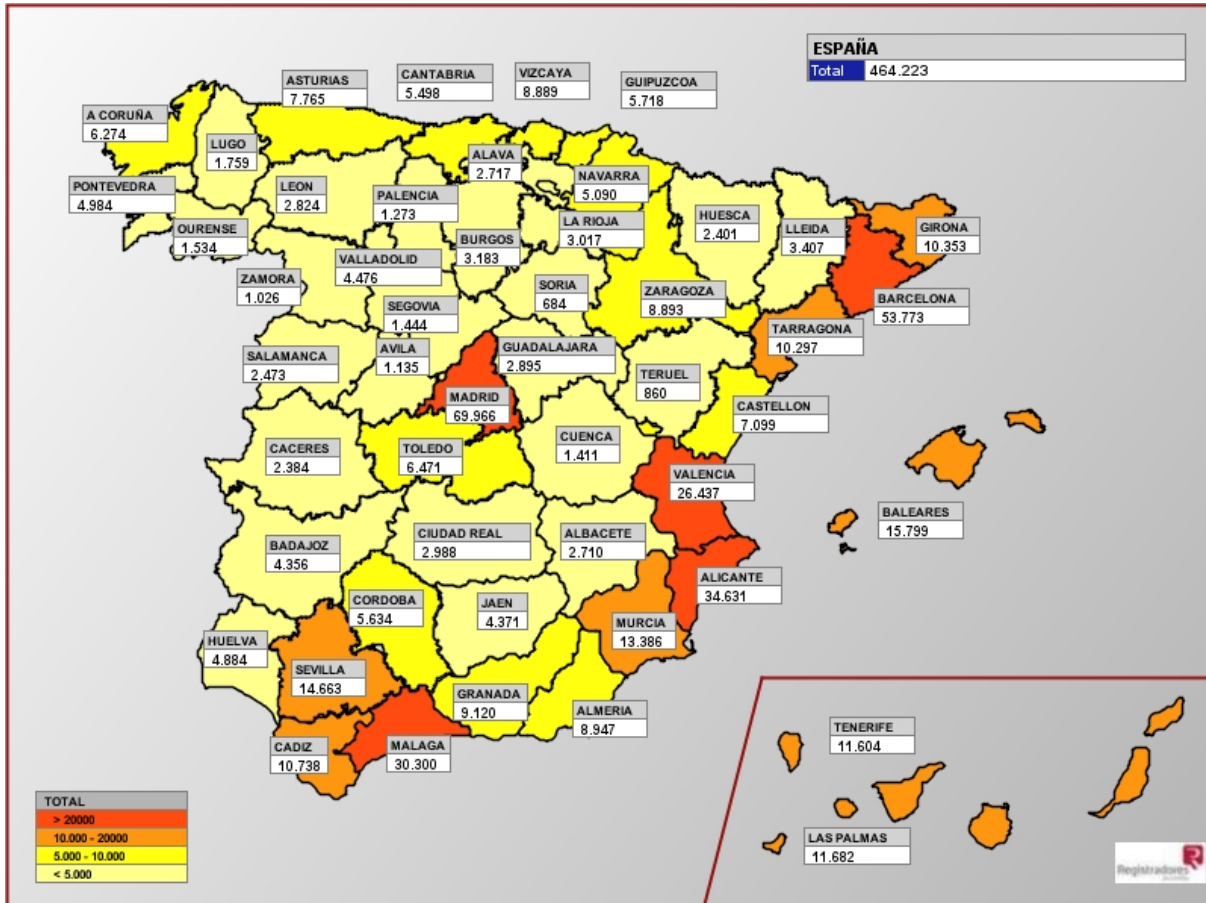
En vivienda nueva treinta provincias han contado con descensos intertrimestrales, alcanzando los mayores descensos las provincias de Castellón (-50,20%), Badajoz (-41,78%) y La Rioja (-35,80%). En vivienda usada han sido veintinueve las provincias con tasas trimestrales negativas, dando lugar a los mayores ajustes en las provincias de Cuenca (-24,74%), Albacete (-21,81%) y Barcelona (-18,80%).

El número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes ha estado encabezado por las provincias de Alicante (4,60), Málaga (4,44), Castellón (3,53), Almería (3,27) y Baleares (3,21).

Para el conjunto del año 2017 las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (69.966), Barcelona (53.773), Alicante (34.631), Málaga (30.300), Valencia (26.437), Baleares (15.799), Sevilla (14.663), Murcia (13.386), Las Palmas (11.682) y Tenerife (11.604).

El número de compraventas de 2017 se ha incrementado con carácter general con respecto a 2016, dando lugar a cuarenta y siete provincias con tasas positivas, encabezando los aumentos Cuenca (36,33%), Albacete (25,99%), Huelva (23,36%), Granada (22,91%) y Álava (22,06%). En vivienda nueva treinta y ocho provincias han presentado incrementos interanuales y en vivienda usada cuarenta y ocho, generalizándose la favorable evolución del número de compraventas, tanto desde un punto de vista territorial como atendiendo a los distintos ámbitos geográficos.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2017



La actividad inmobiliaria relativa, medida en número de compraventas por cada mil habitantes, en el último año ha estado encabezada por las provincias de Alicante (18,75), Málaga (18,39), Girona (13,93) y Baleares (13,81).

Los resultados por provincias, al igual que ocurría con el desglose por comunidades autónomas, muestran el ajuste intertrimestral, pero dentro de una generalizada tendencia favorable, que tendrá que ser verificada a través de los resultados de próximos trimestres, siendo previsible una continuidad en el buen comportamiento del mercado inmobiliario en general y del número de compraventas de vivienda en particular.

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2017	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.642	363	1.279	6.274	1.444	4.830
ALAVA	697	126	571	2.717	468	2.249
ALBACETE	622	163	459	2.710	628	2.082
ALICANTE	8.488	1.426	7.062	34.631	5.407	29.224
ALMERIA	2.287	577	1.710	8.947	2.271	6.676
ASTURIAS	2.004	417	1.587	7.765	1.740	6.025
AVILA	296	76	220	1.135	293	842
BADAJOS	1.062	85	977	4.356	435	3.921
BALEARES	3.678	565	3.113	15.799	2.725	13.074
BARCELONA	11.808	1.647	10.161	53.773	6.636	47.137
BURGOS	758	224	534	3.183	756	2.427
CACERES	578	49	529	2.384	195	2.189
CADIZ	2.760	659	2.101	10.738	2.629	8.109
CANTABRIA	1.473	248	1.225	5.498	1.020	4.478
CASTELLON	2.011	123	1.888	7.099	770	6.329
CIUDAD REAL	702	97	605	2.988	464	2.524
CORDOBA	1.403	179	1.224	5.634	790	4.844
CUENCA	340	45	295	1.411	113	1.298
GIRONA	2.341	342	1.999	10.353	1.559	8.794
GRANADA	2.272	431	1.841	9.120	1.650	7.470
GUADALAJARA	784	196	588	2.895	575	2.320
GUIPUZCOA	1.245	277	968	5.718	1.358	4.360
HUELVA	1.544	430	1.114	4.884	1.072	3.812
HUESCA	676	179	497	2.401	422	1.979
JAEN	1.041	134	907	4.371	607	3.764
LA RIOJA	723	113	610	3.017	582	2.435
LAS PALMAS	2.824	581	2.243	11.682	2.310	9.372
LEON	641	166	475	2.824	822	2.002
LLEIDA	846	170	676	3.407	537	2.870
LUGO	431	105	326	1.759	476	1.283
MADRID	17.110	3.620	13.490	69.966	14.967	54.999
MALAGA	7.319	1.179	6.140	30.300	5.588	24.712
MURCIA	3.127	458	2.669	13.386	2.061	11.325
NAVARRA	1.171	243	928	5.090	1.052	4.038
OURENSE	374	89	285	1.534	355	1.179
PALENCIA	321	40	281	1.273	196	1.077
PONTEVEDRA	1.222	247	975	4.984	1.237	3.747
SALAMANCA	633	99	534	2.473	375	2.098
SEGOVIA	331	48	283	1.444	234	1.210
SEVILLA	3.419	337	3.082	14.663	1.677	12.986
SORIA	195	63	132	684	232	452
TARRAGONA	2.503	363	2.140	10.297	1.461	8.836
TENERIFE	2.662	552	2.110	11.604	2.245	9.359
TERUEL	263	55	208	860	170	690
TOLEDO	1.581	234	1.347	6.471	1.081	5.390
VALENCIA	6.162	586	5.576	26.437	3.204	23.233
VALLADOLID	1.122	257	865	4.476	891	3.585
VIZCAYA	1.951	283	1.668	8.889	1.440	7.449
ZAMORA	269	15	254	1.026	63	963
ZARAGOZA	2.209	364	1.845	8.893	1.482	7.411
NACIONAL	111.921	19.325	92.596	464.223	80.765	383.458

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2,95%	-0,82%	4,07%	3,91%	-13,38%	10,50%
ALAVA	2,20%	27,27%	-2,06%	22,06%	-11,20%	32,37%
ALBACETE	-16,51%	3,16%	-21,81%	25,99%	50,24%	20,14%
ALICANTE	-2,29%	-5,87%	-1,53%	16,65%	16,28%	16,72%
ALMERIA	6,03%	15,86%	3,07%	-3,55%	-5,61%	-2,82%
ASTURIAS	3,35%	-13,84%	9,07%	20,72%	13,36%	23,03%
AVILA	-8,64%	4,11%	-12,35%	17,25%	17,67%	17,11%
BADAJOS	-3,10%	-41,78%	2,84%	5,60%	-4,19%	6,81%
BALEARES	-5,08%	-23,13%	-0,86%	14,39%	0,04%	17,92%
BARCELONA	-17,18%	-5,56%	-18,80%	15,85%	20,37%	15,24%
BURGOS	-4,77%	35,76%	-15,37%	7,28%	6,78%	7,44%
CACERES	-1,70%	-18,33%	0,19%	17,55%	7,73%	18,52%
CADIZ	-0,83%	-13,86%	4,11%	4,37%	0,42%	5,72%
CANTABRIA	0,48%	-19,48%	5,79%	16,26%	8,28%	18,25%
CASTELLON	6,46%	-50,20%	14,98%	13,80%	7,09%	14,68%
CIUDAD REAL	-1,13%	-6,73%	-0,17%	20,73%	27,12%	19,62%
CORDOBA	1,89%	-10,05%	3,90%	17,82%	24,02%	16,86%
CUENCA	-18,27%	87,50%	-24,74%	36,33%	82,26%	33,40%
GIRONA	-12,97%	-25,00%	-10,52%	15,05%	31,01%	12,61%
GRANADA	-2,36%	12,53%	-5,30%	22,91%	19,39%	23,72%
GUADALAJARA	10,73%	73,45%	-1,18%	19,63%	0,52%	25,54%
GUIPUZCOA	-14,84%	-26,33%	-10,87%	8,91%	3,98%	10,55%
HUELVA	28,03%	88,60%	13,91%	23,36%	25,67%	22,73%
HUESCA	28,03%	167,16%	7,81%	16,61%	17,88%	16,34%
JAEN	-0,38%	-15,72%	2,37%	17,53%	27,52%	16,07%
LA RIOJA	-8,37%	-35,80%	-0,49%	11,45%	-12,74%	19,36%
LAS PALMAS	-9,02%	-6,74%	-9,59%	3,64%	0,35%	4,48%
LEON	-7,64%	-19,42%	-2,66%	9,33%	1,11%	13,11%
LLEIDA	-1,51%	42,86%	-8,65%	10,76%	-4,28%	14,12%
LUGO	0,23%	-1,87%	0,93%	-3,40%	-25,86%	8,82%
MADRID	-5,19%	-3,70%	-5,58%	19,09%	14,26%	20,47%
MALAGA	-4,18%	-12,67%	-2,35%	14,62%	22,46%	12,98%
MURCIA	-13,64%	-26,84%	-10,88%	11,81%	10,87%	11,98%
NAVARRA	-6,32%	10,45%	-9,90%	9,91%	-0,28%	12,92%
OURENSE	-5,32%	8,54%	-8,95%	7,05%	5,65%	7,47%
PALENCIA	11,07%	81,82%	5,24%	12,85%	-11,31%	18,74%
PONTEVEDRA	-6,65%	-32,14%	3,17%	19,15%	9,57%	22,69%
SALAMANCA	12,63%	28,57%	10,10%	9,38%	11,28%	9,04%
SEGOVIA	-13,35%	41,18%	-18,68%	8,90%	3,08%	10,10%
SEVILLA	-13,75%	-33,13%	-10,92%	13,67%	21,96%	12,68%
SORIA	54,76%	36,96%	65,00%	-3,66%	-9,38%	-0,44%
TARRAGONA	-8,25%	2,83%	-9,89%	19,26%	29,52%	17,72%
TENERIFE	-7,60%	-11,11%	-6,64%	22,02%	21,48%	22,15%
TERUEL	24,64%	61,76%	17,51%	9,55%	47,83%	2,99%
TOLEDO	-7,16%	-10,00%	-6,65%	21,91%	32,80%	19,94%
VALENCIA	-13,46%	-31,38%	-11,01%	20,37%	9,73%	22,00%
VALLADOLID	10,11%	56,71%	1,17%	12,89%	39,87%	7,72%
VIZCAYA	-11,84%	-17,49%	-10,80%	6,53%	-12,57%	11,23%
ZAMORA	2,28%	-28,57%	4,96%	13,62%	-32,98%	19,04%
ZARAGOZA	-0,09%	-18,75%	4,65%	16,37%	3,64%	19,30%
NACIONAL	-6,07%	-7,47%	-5,77%	14,98%	11,27%	15,79%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La compra de vivienda por extranjeros ha alcanzado uno de los mayores resultados de la serie histórica en el cuarto trimestre del año con un peso del 13,64%, el más elevado de los últimos ocho trimestres.

El 12,85% del tercer trimestre parecía mostrar un cierto retroceso después de un largo periodo con cuantías por encima del 13%. Sin embargo, este elevado peso en el cuarto trimestre supone una cierta vuelta a la normalidad, tomando como tal la consecución de porcentajes elevados de compra de vivienda por extranjeros.

De acuerdo a estas cifras, a pesar del descenso intertrimestral del número de compraventas de vivienda, el número de compras de vivienda por extranjeros se ha mantenido relativamente estable en términos absolutos, superando nuevamente las 15.000 compras trimestrales, al igual que ocurrió en el tercer trimestre, pero con un número total de compraventas superior. Esta circunstancia constata la solidez de la demanda extranjera de vivienda.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 4T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,13%	15,62%
Francia	1,11%	8,16%
Alemania	1,07%	7,84%
Suecia	0,97%	7,12%
Bélgica	0,92%	6,77%
Italia	0,71%	5,22%
Rumanía	0,70%	5,11%
China	0,57%	4,20%
Marruecos	0,49%	3,58%
Rusia	0,39%	2,86%
Holanda	0,37%	2,72%
Noruega	0,32%	2,32%
Ucrania	0,20%	1,49%
Polonia	0,20%	1,43%
Irlanda	0,17%	1,28%
Dinamarca	0,16%	1,18%
Bulgaria	0,15%	1,11%
Argelia	0,15%	1,06%
Suiza	0,14%	1,04%
Resto	2,71%	19,86%
Extranjeros	13,64%	100,00%
Nacionales	86,36%	
TOTAL	100,00%	

Atendiendo a la desagregación de resultados por nacionalidades los británicos mantiene su tradicional primer lugar, dando lugar a un cierto cambio de tendencia, ya que se venía observando un destacado descenso de su peso desde el Brexit. Sin embargo, en el cuarto trimestre del año han alcanzado el 15,62% de las compras de extranjeros, claramente por encima del 14,75% del trimestre precedente. Este cambio de tendencia resulta especialmente relevante en la medida que se trata de una nacionalidad con un papel especialmente destacado en nuestro mercado inmobiliario.

La segunda posición sigue ocupada por franceses, en esta ocasión con el 8,16%, por debajo del 8,45% del pasado trimestre. Este descenso supone una continuidad con respecto a la tendencia de trimestres

precedentes, en los que viene mostrando una cierta pérdida de protagonismo, dentro de su destacada presencia, que normalmente le sitúa entre la segunda y tercera posición, con pesos entre el 8% y el 10%.

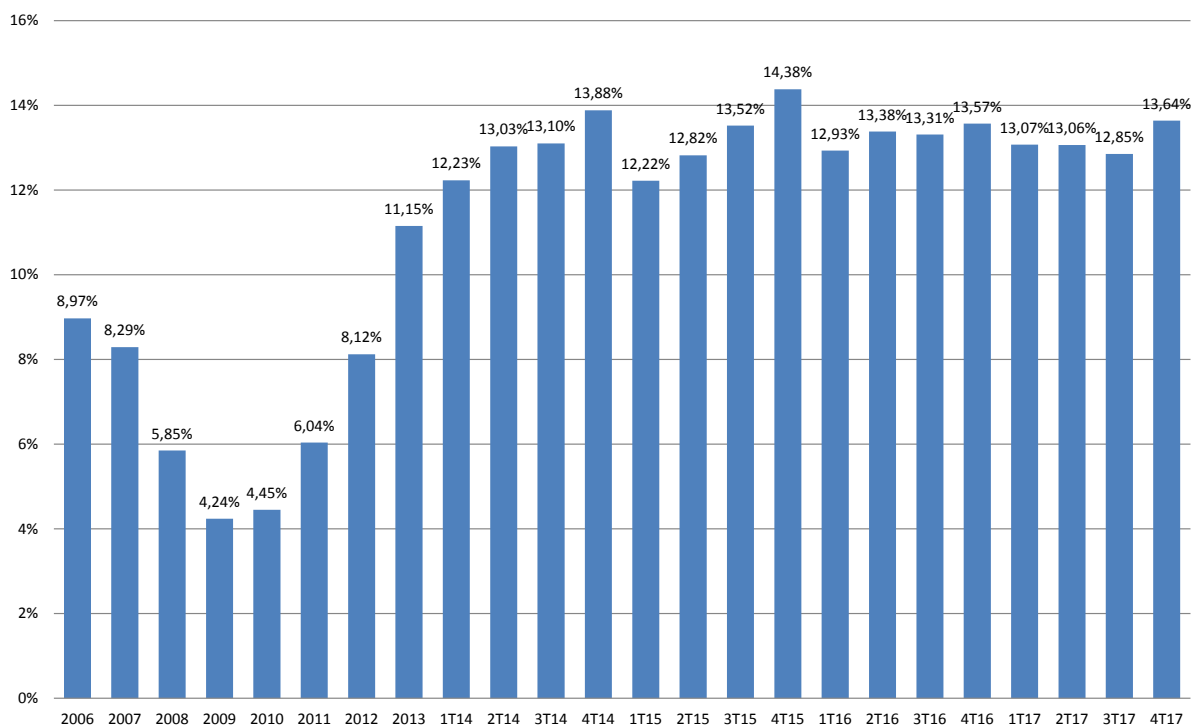
En tercer lugar, se mantienen alemanes con un 7,84% de las compras de vivienda por extranjeros, alcanzando un ligero incremento con respecto al 7,81% del trimestre precedente. Este ligero crecimiento es la tónica habitual de los últimos trimestres, siendo una de las nacionalidades con un comportamiento más sólido durante los últimos años, dando lugar a ligeros, pero constantes incrementos de peso relativo.

En cuarto lugar, se han situado suecos con un 7,12%, siendo la nacionalidad con mayor incremento intertrimestral, ya que el pasado trimestre ocupaba la misma posición, pero con un peso del 5,91%. Sin duda se trata de una de las nacionalidades con mayor recorrido alcista durante los últimos años.

En la quinta posición se mantienen belgas, también con un importante incremento de peso relativo al alcanzar un resultado del 6,77%, frente al 5,70% del tercer trimestre. Tras ellos se encuentran italianos con un 5,22% (5,60%), rumanos con un 5,11% (5,60%), chinos con un 4,20% (4,83%), marroquíes con un 3,58% (3,99%) y rusos con un 2,86% (2,81%).

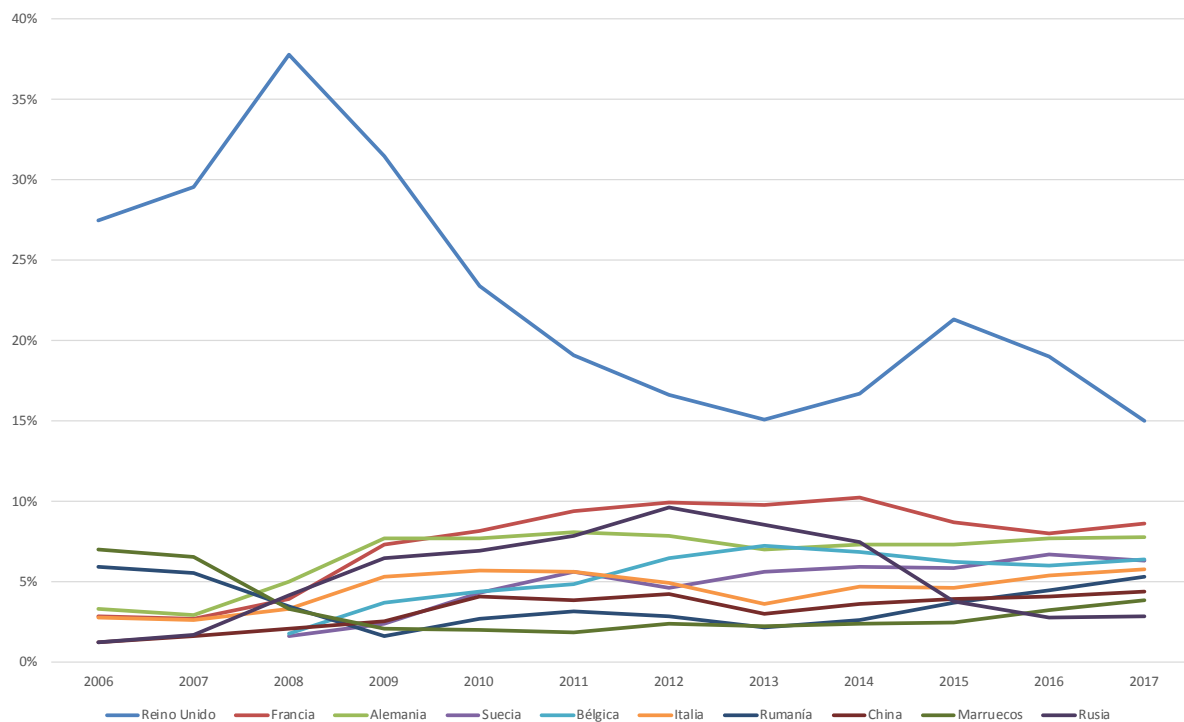
La tendencia general, tal y como se constata en el siguiente gráfico, es claramente positiva, con un largo periodo de tiempo de consolidación de niveles de demanda extranjera de vivienda muy destacada. Desde los mínimos de 2009 (4,24%) la tendencia ha sido claramente alcista, alcanzando en 2013 niveles ya por encima del 10%. Desde entonces la tendencia ha sido alcista, habiéndose alcanzado el máximo a finales de 2015 con un peso del 14,38%. Desde ese punto se ha venido consolidando cifras normalmente por encima del 13%, que sin duda supone una contribución especialmente relevante para el buen funcionamiento del mercado inmobiliario español.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados para las diez nacionalidades con mayor peso, tomando únicamente resultados medios anuales. En el mismo resulta destacable el hecho de que el tradicional liderazgo de británicos ha contado con un notable recorrido, habiendo pasado de llegar a alcanzar pesos relativos por encima del 35% de la compra de extranjeros, a situarse en niveles próximos al 15%. El resto de las nacionalidades parecen mostrar una ligera tendencia ascendente, dentro de un escenario de consolidación de resultados, sin mostrar movimientos interanuales reseñables, lo que constata la citada solidez de la demanda de vivienda en España por parte de estas nacionalidades.

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



Para el conjunto del año 2017 la compra de vivienda por extranjeros se ha situado en el 13,11%, ligeramente por debajo del 13,25% de 2016, pero manteniendo una notable estabilidad ya que durante los cuatro últimos años en todos ellos se han obtenido pesos de compra por extranjeros ligeramente por encima del 13% (2015 13,18%, 2014 13,01%), constatando nuevamente la fortaleza y estabilidad de este componente de demanda.

En términos absolutos ha supuesto cerrar el año 2017 con más de 61.000 compras de vivienda por extranjeros, creciendo en términos absolutos con respecto a trimestres y años anteriores en la medida que a pesar de que porcentualmente los resultados muestran cierta estabilidad, el hecho de que en términos absolutos el número de compraventas se incremente constantemente da lugar a un aumento significativo y progresivo del número de compras por extranjeros, tal y como reflejan los resultados.

La demanda extranjera no sólo constituyó un factor relevante en la recuperación del mercado inmobiliario español, siendo uno de los principales focos de demandantes en plena crisis inmobiliaria y financiera, sino que, en pleno proceso de recuperación, con aumento de compraventas y precios, la demanda extranjera sigue creciendo activamente.

El desglose de resultados por nacionalidades mantiene la habitual estructura dada la estabilidad del perfil de demandante extranjero. Británicos siguen encabezando los resultados en 2017 con el 15,01% de las compras de extranjeros, aunque alcanzando un nuevo mínimo interanual, consecuencia de la tendencia descendente del último año, que parece haberse corregido ligeramente en el último trimestre.

Les siguen franceses (8,64%), alemanes (7,77%), belgas (6,39%), suecos (6,38%), italianos (5,77%) y rumanos (5,34%), siendo las únicas nacionalidades con pesos por encima del 5%. Tras ellos, con pesos superiores al 2,5%, se sitúan chinos (4,38%), marroquíes (3,86%), rusos (2,85%) y holandeses (2,63%).

Tal y como venimos indicando a lo largo de los últimos años, el perfil de demandante extranjero es predominantemente de nacionalidades vinculadas a la compra de vivienda en España con fines turísticos. Este hecho, tal y como podrá comprobarse en los siguientes apartados, se constata no sólo por el perfil de las nacionalidades cabeceras, sino también por la composición geográfica de mayor peso de demanda extranjera, focalizada en zonas costeras.

Las perspectivas parecen mostrar una continuidad en la consolidación de pesos de demanda extranjera próxima al 13% del total, pero con una tendencia creciente por lo que respecta al número de compras de vivienda, tal y como se constata en la recopilación de los resultados absolutos de compra por extranjeros.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 4T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,97%	15,01%
Francia	1,13%	8,64%
Alemania	1,02%	7,77%
Bélgica	0,84%	6,39%
Suecia	0,84%	6,38%
Italia	0,76%	5,77%
Rumanía	0,70%	5,34%
China	0,57%	4,38%
Marruecos	0,51%	3,86%
Rusia	0,37%	2,85%
Holanda	0,34%	2,63%
Noruega	0,29%	2,21%
Ucrania	0,22%	1,69%
Polonia	0,19%	1,46%
Argelia	0,17%	1,26%
Irlanda	0,15%	1,16%
Suiza	0,15%	1,15%
Bulgaria	0,14%	1,10%
Dinamarca	0,13%	1,01%
Resto	2,61%	19,94%
Extranjeros	13,11%	100,00%
Nacionales	86,89%	
TOTAL	100,00%	

2.3.1. CCAA

Efectivamente, tal y como indicábamos en el apartado anterior, el turismo denominado de “sol y playa” focaliza la demanda extranjera de vivienda en la medida que son las comunidades autónomas con mayor capacidad de recepción turística con este perfil las que presentan mayores pesos de compra de vivienda por extranjeros, generando importantes diferencias territoriales.

En la siguiente tabla se presentan los resultados de compra de vivienda por extranjeros desglosado por comunidades autónomas. Tal y como viene siendo habitual hay tres comunidades autónomas con resultados claramente destacados con respecto a las demás, en las que se alcanzan pesos de compra de vivienda por extranjeros relativamente próximos al 30%. Son los casos de Baleares (35,40%), Canarias (29,47%) y Comunidad Valenciana (27,44%). Se trata de mercados que difícilmente pueden ser analizados sin tener muy presente este componente de demanda extranjera y su correspondiente desglose por nacionalidades, tal y como regularmente venimos publicando en los correspondientes Anuarios.

Nacionalidad en las compras de vivienda. 4T 2017		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	85,66%	14,34%
ARAGÓN	94,06%	5,94%
ASTURIAS	97,36%	2,64%
BALEARES	64,60%	35,40%
CANARIAS	70,53%	29,47%
CANTABRIA	96,36%	3,64%
CASTILLA Y LEÓN	97,18%	2,82%
CASTILLA-LA MANCHA	94,38%	5,62%
CATALUÑA	86,92%	13,08%
COM. MADRID	94,00%	6,00%
COM. VALENCIANA	72,56%	27,44%
EXTREMADURA	99,10%	0,90%
GALICIA	98,98%	1,02%
LA RIOJA	96,27%	3,73%
MURCIA	77,48%	22,52%
NAVARRA	95,73%	4,27%
PAÍS VASCO	97,07%	2,93%
NACIONAL	87,15%	13,64%

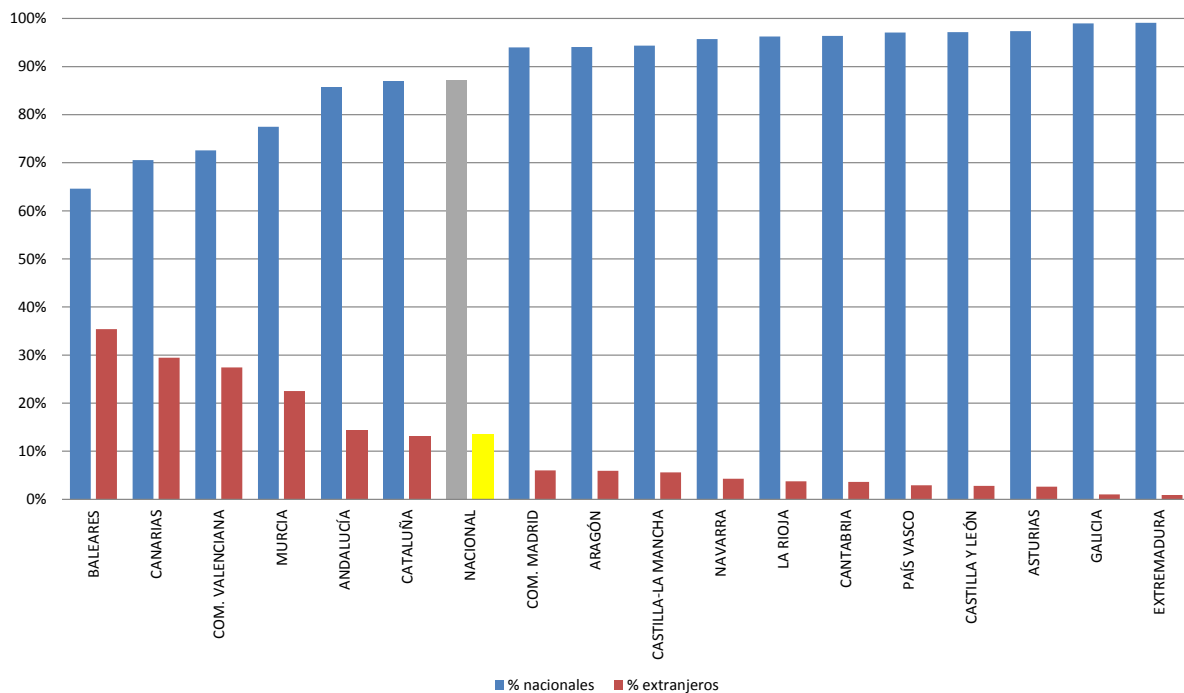
Estas comunidades autónomas no sólo vienen presentando un importante componente de demanda extranjera, sino que además dos de ellas han contado con importantes incrementos intertrimestrales, en la medida que Baleares en el tercer trimestre alcanzó un peso de demanda extranjera del 30,23% y Comunidad Valenciana del 25,30%. En el caso de Canarias los resultados se han mantenido relativamente estables (26,69%).

Tras estas tres comunidades autónomas, con resultados por encima del 10%, se sitúan otras tres comunidades autónomas, que igualmente presentan un alto atractivo turístico del mismo perfil que las citadas anteriormente. Son los casos de Murcia, con un destacado 22,52% de compra de vivienda por extranjeros, con un importante incremento con respecto al tercer trimestre (17,75%), Andalucía con un 14,34%, habiendo igualmente crecido en peso relativo (13,59%) y Cataluña con un 13,08%, ligeramente por encima del 12,27% del tercer trimestre.

Estas seis comunidades autónomas son las que claramente focalizan mayoritariamente la demanda extranjera. Tras ellas, con pesos por encima del 5%, únicamente se encuentran Comunidad de Madrid (6,00%) y Aragón (5,94%).

En el siguiente gráfico se muestran los resultados de peso de compra de vivienda por extranjeros y nacionales en cada comunidad autónoma durante el cuarto trimestre del año, ordenadas de mayor a menor peso de extranjeros, constatándose las importantes diferencias territoriales como consecuencia del claro sesgo del perfil de demandante extranjero por lo que respecta a la tipología de vivienda demanda, fundamentalmente desde el punto de vista de la localización.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 4T 2017



En el periodo alcista precrisis el perfil de demandante extranjero estaba configurado por una cierta mezcla de demandante extranjero con fines turísticos y demandante extranjero con fines laborales. Este hecho suponía que las diferencias territoriales no fueran tan acusadas, existiendo un efecto positivo de la demanda de vivienda mucho más amplio desde el punto de vista territorial.

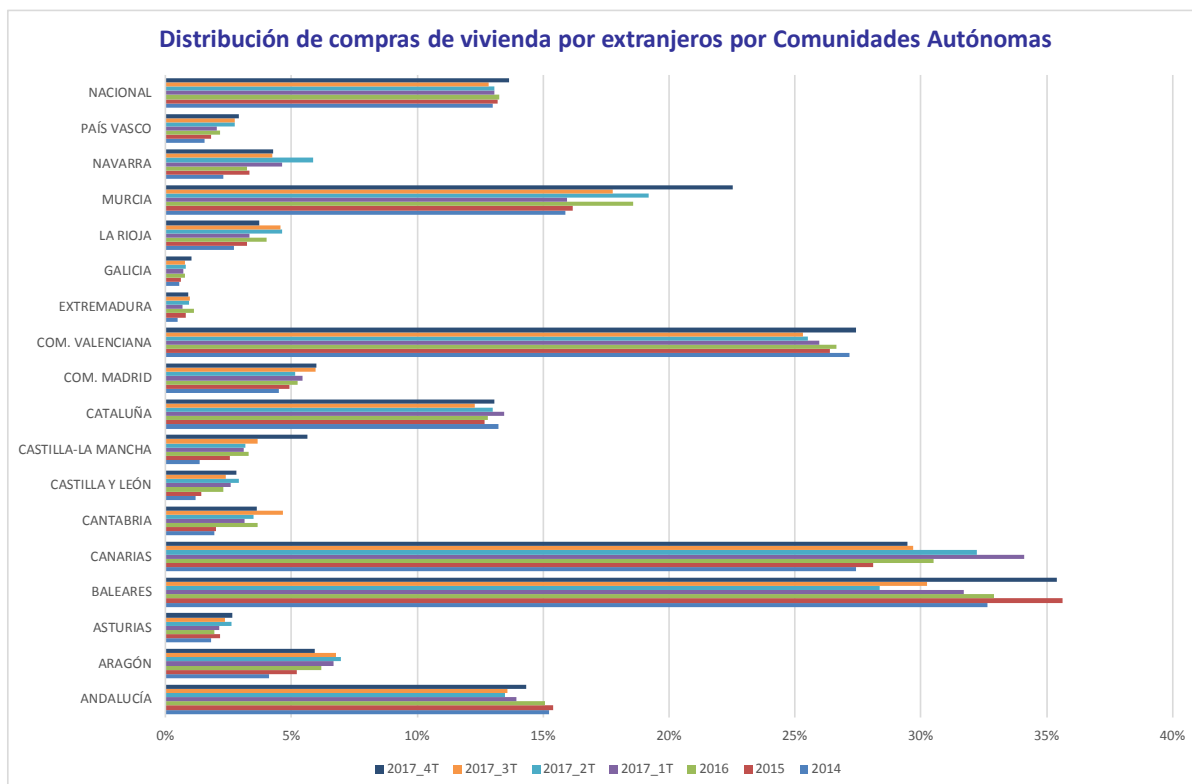
Sin embargo, durante los últimos años, cuando se hace referencia a la recuperación del mercado inmobiliario, y se justifica desde el punto de vista del efecto favorable de la demanda extranjera, debe señalarse que dicho efecto positivo únicamente se viene produciendo en determinadas zonas, siendo uno de los factores determinantes para explicar la heterogeneidad existente en la recuperación del mercado inmobiliario en el actual ciclo.

En la siguiente tabla mostramos los resultados de peso de compra por extranjeros en cada comunidad autónoma con resultados anuales desde 2014 hasta 2016, proporcionando los resultados trimestrales para cada uno de los trimestres de 2017.

En el mismo se constata claramente la evolución de los resultados en cada comunidad autónoma, que puede igualmente verse reflejado en el correspondiente gráfico que se ha incorporado a continuación de la tabla. Las comunidades autónomas con mayor peso de demanda extranjera se han mantenido a lo largo de todos los periodos, dando lugar en todo caso a variaciones no especialmente significativas, constatando la fidelidad de la demanda extranjera por lo que respecta a las localizaciones preferidas.

Baleares y Canarias han sido las dos comunidades autónomas que claramente han alcanzado los mayores resultados. En el caso de Baleares en casi todos los periodos con más del 30% de compra por extranjeros, situándose muy próximo a dicha cuantía Canarias. Tras ellas siempre ha estado Comunidad Valenciana, con pesos por encima del 25% en todos los casos. La cuarta posición ha sido normalmente para Murcia, con una tendencia claramente ascendente, seguida normalmente de Andalucía, con resultados muy estables, y Cataluña.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA (%)							
CC.AA.	2014	2015	2016	2017_1T	2017_2T	2017_3T	2017_4T
ANDALUCÍA	15,24%	15,40%	15,06%	13,94%	13,50%	13,59%	14,34%
ARAGÓN	4,12%	5,22%	6,18%	6,66%	6,96%	6,78%	5,94%
ASTURIAS	1,81%	2,16%	1,94%	2,15%	2,63%	2,36%	2,64%
BALEARES	32,63%	35,61%	32,90%	31,71%	28,37%	30,23%	35,40%
CANARIAS	27,42%	28,10%	30,49%	34,09%	32,22%	29,69%	29,47%
CANTABRIA	1,93%	2,02%	3,66%	3,14%	3,51%	4,67%	3,64%
CASTILLA Y LEÓN	1,21%	1,41%	2,31%	2,59%	2,91%	2,39%	2,82%
CASTILLA-LA MANCHA	1,36%	2,57%	3,29%	3,12%	3,17%	3,65%	5,62%
CATALUÑA	13,23%	12,67%	12,80%	13,45%	13,01%	12,27%	13,08%
COM. MADRID	4,50%	4,94%	5,26%	5,46%	5,15%	5,96%	6,00%
COM. VALENCIANA	27,16%	26,37%	26,66%	25,97%	25,52%	25,30%	27,44%
EXTREMADURA	0,47%	0,81%	1,12%	0,67%	0,94%	0,97%	0,90%
GALICIA	0,56%	0,61%	0,79%	0,72%	0,79%	0,77%	1,02%
LA RIOJA	2,71%	3,24%	4,03%	3,33%	4,62%	4,56%	3,73%
MURCIA	15,88%	16,17%	18,57%	15,95%	19,18%	17,75%	22,52%
NAVARRA	2,30%	3,34%	3,24%	4,63%	5,87%	4,24%	4,27%
PAÍS VASCO	1,54%	1,82%	2,16%	2,05%	2,75%	2,75%	2,93%
NACIONAL	13,01%	13,18%	13,25%	13,07%	13,06%	12,85%	13,64%

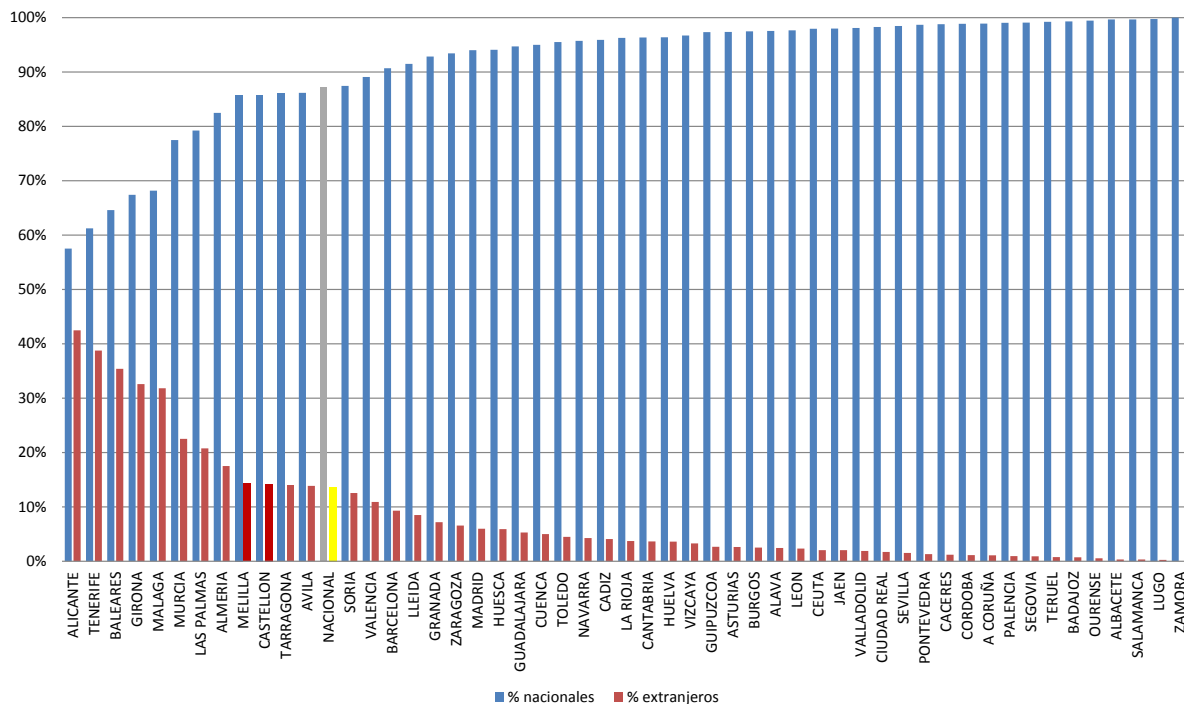


2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. 4T 2017		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
A CORUÑA	98,90%	1,10%
ALAVA	97,56%	2,44%
ALBACETE	99,68%	0,32%
ALICANTE	57,53%	42,47%
ALMERIA	82,47%	17,53%
ASTURIAS	97,36%	2,64%
AVILA	86,15%	13,85%
BADAJOS	99,28%	0,72%
BALEARES	64,60%	35,40%
BARCELONA	90,69%	9,31%
BURGOS	97,49%	2,51%
CACERES	98,78%	1,22%
CADIZ	95,91%	4,09%
CANTABRIA	96,36%	3,64%
CASTELLON	85,78%	14,22%
CEUTA	97,96%	2,04%
CIUDAD REAL	98,29%	1,71%
CORDOBA	98,86%	1,14%
CUENCA	95,00%	5,00%
GIRONA	67,41%	32,59%
GRANADA	92,83%	7,17%
GUADALAJARA	94,69%	5,31%
GUIPUZCOA	97,35%	2,65%
HUELVA	96,37%	3,63%
HUESCA	94,08%	5,92%
JAEN	97,97%	2,03%
LA RIOJA	96,27%	3,73%
LAS PALMAS	79,23%	20,77%
LEON	97,66%	2,34%
LLEIDA	91,49%	8,51%
LUGO	99,74%	0,26%
MADRID	94,00%	6,00%
MALAGA	68,17%	31,83%
MELILLA	85,71%	14,29%
MURCIA	77,48%	22,52%
NAVARRA	95,73%	4,27%
OURENSE	99,46%	0,54%
PALENCIA	99,06%	0,94%
PONTEVEDRA	98,69%	1,31%
SALAMANCA	99,68%	0,32%
SEGOVIA	99,09%	0,91%
SEVILLA	98,45%	1,55%
SORIA	87,43%	12,57%
TARRAGONA	86,01%	13,99%
TENERIFE	61,25%	38,75%
TERUEL	99,24%	0,76%
TOLEDO	95,51%	4,49%
VALENCIA	89,09%	10,91%
VALLADOLID	98,11%	1,89%
VIZCAYA	96,72%	3,28%
ZAMORA	100,00%	0,00%
ZARAGOZA	93,44%	6,56%
NACIONAL	87,15%	13,64%

La desagregación de resultados a nivel provincial permite captar con mayor precisión las zonas de mayor intensidad en la demanda de vivienda por extranjeros. Estos resultados provinciales son presentados en este apartado a nivel de tabla, gráfico y mapa, constatando nuevamente las importantes diferencias territoriales existentes, así como la centralización de la demanda extranjera mayoritariamente en las provincias costeras de alto atractivo turístico extranjero.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 4T 2017



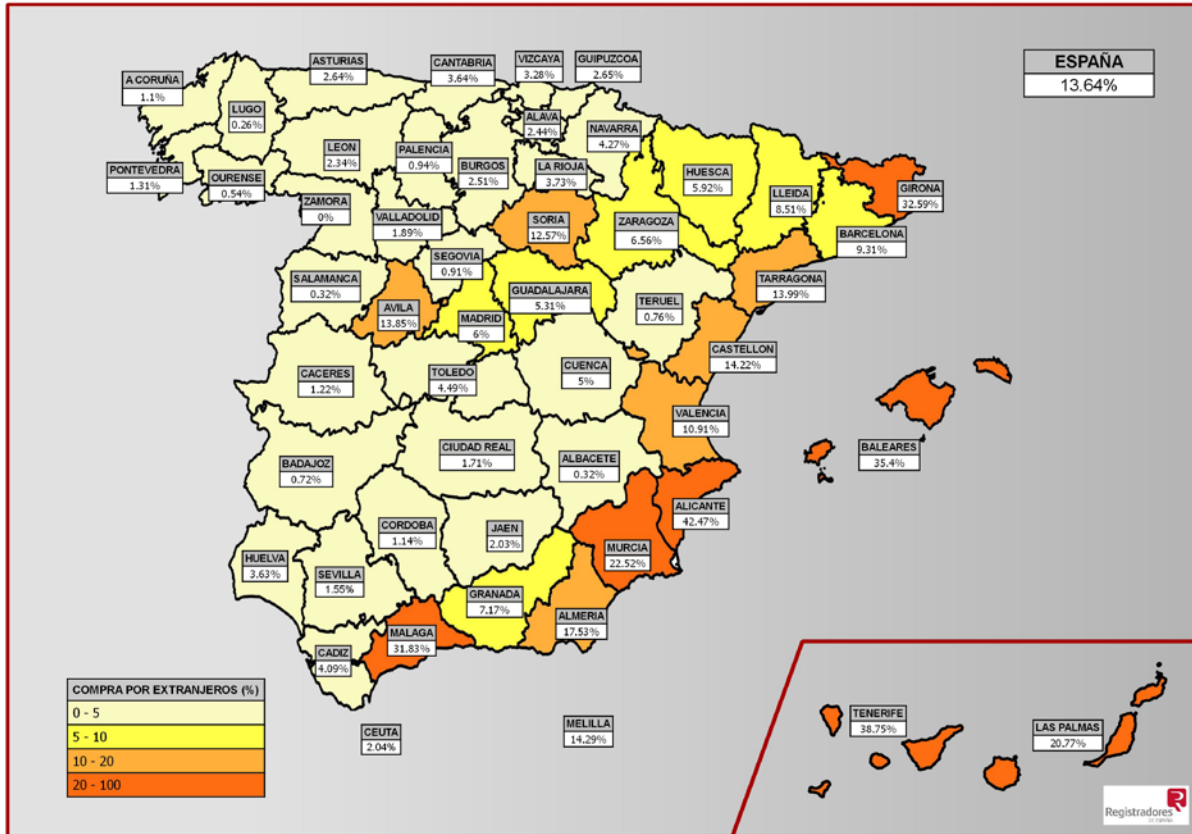
Concretamente, en el cuarto trimestre del año cinco provincias españolas han contado con un peso de compra de vivienda por extranjeros superior al 30%, llegando incluso a superar en un caso el 40%, concretamente Alicante con el 42,47% de las compras realizadas por extranjeros. Junto a Alicante, por encima del 30%, se han situado Tenerife (38,75%), Baleares (35,40%), Girona (32,59%) y Málaga (31,83%).

Estas cinco provincias son las que han venido encabezando los resultados de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, tal y como puede observarse en la última tabla del presente apartado, en la que se muestra la evolución de resultados por provincias desde el año 2014 hasta el último trimestre de 2017. Nuevamente se constata la estabilidad de resultados, configurándose el destino de la demanda de vivienda extranjera como un factor con una notable estabilidad, no existiendo diferencias significativas a lo largo de los últimos años.

Tras estas provincias, con resultados por encima del 15% de compra de vivienda por extranjeros, durante el cuarto trimestre del año se han situado Murcia (22,52%), Las Palmas (20,77%) y Almería (17,53%). En catorce provincias el peso de compra de vivienda por extranjeros supera el 10%.

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

COMPRAS DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS Y PROVINCIAS (%). 4º TRIMESTRE 2017



Compras de vivienda por extranjeros en Provincias y ciudades autónomas (%)							
Provincias y ciudades autónomas	2014	2015	2016	2017_1T	2017_2T	2017_3T	2017_4T
A CORUÑA	0,39%	0,50%	0,67%	0,70%	0,73%	0,84%	1,10%
ALAVA	0,82%	0,93%	1,76%	2,91%	2,64%	1,47%	2,44%
ALBACETE	0,73%	1,07%	0,99%	0,32%	0,76%	0,54%	0,32%
ALICANTE	43,88%	42,57%	43,08%	41,10%	39,60%	40,00%	42,47%
ALMERIA	12,41%	14,13%	13,21%	17,75%	14,74%	17,79%	17,53%
ASTURIAS	1,81%	2,16%	1,94%	2,15%	2,63%	2,36%	2,64%
AVILA	3,14%	2,05%	10,23%	11,65%	9,77%	9,88%	13,85%
BADAJOS	0,30%	0,67%	1,35%	0,75%	0,84%	1,30%	0,72%
BALEARES	32,63%	35,61%	32,90%	31,71%	28,37%	30,23%	35,40%
BARCELONA	9,11%	9,05%	9,50%	9,37%	9,70%	9,24%	9,31%
BURGOS	1,07%	1,54%	2,51%	2,57%	3,92%	3,35%	2,51%
CACERES	0,74%	1,07%	0,65%	0,53%	1,11%	0,35%	1,22%
CADIZ	5,89%	6,02%	5,59%	4,91%	4,94%	4,41%	4,09%
CANTABRIA	1,93%	2,02%	3,66%	3,14%	3,51%	4,67%	3,64%
CASTELLON	10,45%	10,45%	12,98%	14,02%	14,43%	13,58%	14,22%
CEUTA	1,84%	2,16%	3,30%	2,68%	3,08%	1,82%	2,04%
CIUDAD REAL	0,70%	1,46%	1,32%	1,37%	2,19%	2,39%	1,71%
CORDOBA	0,78%	0,54%	1,06%	1,24%	1,37%	1,40%	1,14%
CUENCA	1,45%	2,05%	2,96%	2,34%	2,81%	5,05%	5,00%
GIRONA	33,36%	32,71%	29,36%	32,89%	29,39%	28,36%	32,59%
GRANADA	6,43%	6,58%	6,78%	6,61%	6,69%	6,83%	7,17%
GUADALAJARA	2,01%	4,47%	4,40%	4,87%	4,63%	6,20%	5,31%
GUIPUZCOA	2,03%	1,84%	2,53%	2,09%	2,69%	2,68%	2,65%
HUELVA	3,49%	4,14%	4,76%	5,45%	4,64%	4,39%	3,63%
HUESCA	3,61%	4,99%	6,29%	6,17%	7,92%	6,25%	5,92%
JAEN	1,83%	2,03%	2,64%	0,57%	1,48%	1,82%	2,03%
LA RIOJA	2,71%	3,24%	4,03%	3,33%	4,62%	4,56%	3,73%
LAS PALMAS	23,81%	22,09%	22,94%	24,01%	24,79%	19,80%	20,77%
LEON	1,11%	1,09%	1,18%	1,34%	1,20%	1,17%	2,34%
LLEIDA	5,62%	7,57%	9,27%	11,53%	9,41%	8,50%	8,51%
LUGO	0,43%	0,15%	0,45%	0,42%	0,96%	0,47%	0,26%
MADRID	4,50%	4,94%	5,26%	5,46%	5,15%	5,96%	6,00%
MALAGA	34,50%	34,14%	33,92%	28,19%	29,02%	29,62%	31,83%
MELILLA	4,61%	4,88%	5,92%	9,09%	11,27%	6,35%	14,29%
MURCIA	15,88%	16,17%	18,57%	15,95%	19,18%	17,75%	22,52%
NAVARRA	2,30%	3,34%	3,24%	4,63%	5,87%	4,24%	4,27%
OURENSE	0,60%	0,89%	0,79%	0,26%	1,10%	0,25%	0,54%
PALENCIA	0,86%	0,81%	1,27%	0,90%	0,63%	0,69%	0,94%
PONTEVEDRA	0,85%	0,88%	1,11%	1,03%	0,72%	0,95%	1,31%
SALAMANCA	0,45%	0,81%	0,89%	1,08%	0,96%	0,71%	0,32%
SEGOVIA	0,64%	0,97%	1,36%	2,50%	1,92%	1,83%	0,91%
SEVILLA	1,37%	1,72%	1,64%	1,71%	1,78%	1,69%	1,55%
SORIA	3,45%	5,44%	7,85%	10,58%	12,00%	4,76%	12,57%
TARRAGONA	13,05%	12,45%	14,39%	15,35%	15,21%	13,31%	13,99%
TENERIFE	31,38%	35,82%	39,66%	44,16%	39,72%	40,43%	38,75%
TERUEL	1,76%	0,68%	1,76%	2,09%	2,27%	2,54%	0,76%
TOLEDO	1,70%	2,92%	4,64%	4,65%	3,95%	4,13%	4,49%
VALENCIA	8,06%	8,24%	8,59%	9,21%	9,29%	10,24%	10,91%
VALLADOLID	1,09%	1,43%	1,51%	1,59%	2,26%	1,81%	1,89%
VIZCAYA	1,45%	2,02%	2,03%	1,81%	2,74%	3,17%	3,28%
ZAMORA	1,44%	0,97%	1,68%	2,50%	2,86%	0,77%	0,00%
ZARAGOZA	4,54%	5,76%	6,58%	7,19%	7,08%	7,28%	6,56%
NACIONAL	13,01%	13,18%	13,25%	13,07%	13,06%	12,85%	13,64%

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



La distribución de compraventas de vivienda nueva y usada se ha mantenido relativamente estable, habiéndose registrado en el último trimestre un 82,73% de compraventas de vivienda usada y un 17,27% de compraventas de vivienda nueva. Estos resultados se encuentran muy próximos a los del tercer trimestre: 82,47% vivienda usada y 17,53% vivienda nueva.

El peso de vivienda nueva se ha reducido en -0,26 pp, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de vivienda usada. Estos resultados suponen mantener pesos relativos en vivienda nueva relativamente próximos al mínimo de la serie histórica (16,81%).

Los resultados en vivienda nueva se han desagregado en un 15,68% de vivienda nueva libre y un 1,59% de vivienda nueva protegida. En ambos casos se ha producido un ligero descenso con respecto al trimestre precedente (15,92% vivienda nueva libre y 1,61% vivienda nueva protegida).

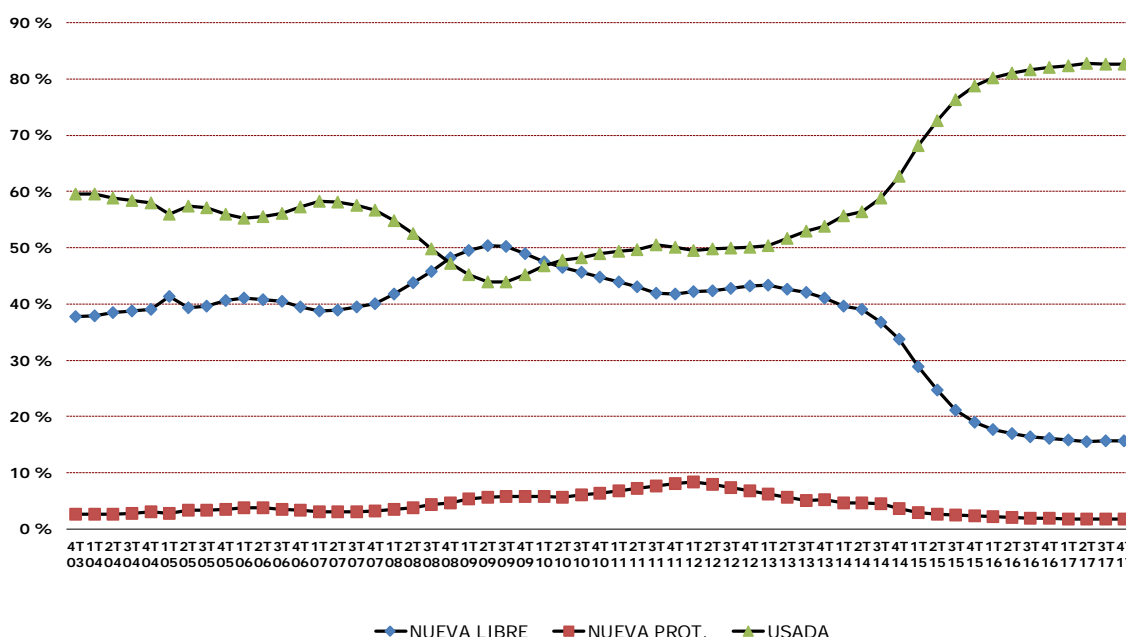
A pesar del bajo peso en vivienda nueva, seguimos creyendo en una pronta recuperación de esta en la medida que el ciclo de producción de vivienda nueva en sus diversas dimensiones (visados, iniciaciones, finalizaciones) vienen presentando una progresiva recuperación a lo largo de los dos últimos años, siendo cuestión de tiempo que dicho comportamiento se traslade al peso de compraventas.

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, los mayores pesos en compraventas de vivienda usada se han alcanzado en Extremadura (91,83%), Comunidad Valenciana (87,19%), Cataluña (85,58%) y Murcia (85,35%). Por su parte, en vivienda nueva libre han destacado a lo largo del último trimestre Galicia (20,82%), Canarias (19,83%), Comunidad de Madrid (19,43%) y Aragón (17,63%). Mientras que los mayores resultados en vivienda nueva protegida han correspondido a Navarra (5,64%), Castilla y León (4,97%), Asturias (4,59%) y Extremadura (2,56%).

Las variaciones intertrimestrales más destacadas han sido, por lo que respecta a vivienda usada, los incrementos de peso en La Rioja (6,68 pp), Cantabria (4,17 pp), Asturias (4,15 pp) y Extremadura (4,07 pp), con once comunidades autónomas aumentando de peso relativo. En vivienda nueva libre siete comunidades autónomas han presentado tasas positivas, dando lugar a los mayores incrementos en Castilla – La Mancha (3,23 pp) y Aragón (2,04 pp). Por su parte, en vivienda nueva protegida once comunidades han presentado tasas intertrimestrales negativas.

Para el conjunto del año 2017, tal y como se observa en el siguiente gráfico de evolución de resultados interanuales, se ha obtenido un resultado próximo al máximo histórico de peso de vivienda usada (82,73% 2T 2017) al obtener un peso del 82,60%. El gráfico refleja claramente una evidente resistencia en dichas cuantías, esperando que la tendencia de los próximos años sea de reducción de dichos niveles.

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



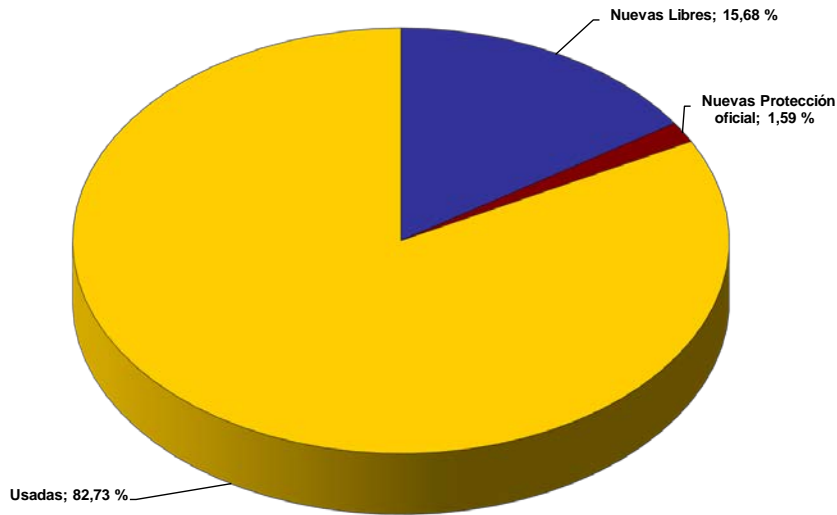
Por su parte, la vivienda nueva tiende a estabilizarse, habiendo alcanzado para el conjunto del año un peso del 17,40%, con un desglose del 15,71% en vivienda nueva libre y del 1,69% en vivienda nueva protegida. Tal y como venimos indicando, esperamos que estas cuantías, especialmente en vivienda nueva libre, se vean incrementadas a lo largo de próximos trimestres. En vivienda nueva protegida será más difícil encontrar un recorrido alcista ya que la política de vivienda sigue afectada por la limitación de recursos públicos, así como por el hecho de optar en mayor medida por el uso de dichos recursos para el fomento del alquiler, alternativa que cuenta con mucho mayor sentido ya que permite favorecer a un segmento más amplio de población.

Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda usada durante el último año han sido Extremadura (90,65%), Cataluña (86,90%), Comunidad Valenciana (86,24%) y Murcia (84,60%). Por el contrario, en vivienda nueva libre han destacado Galicia (22,92%), Comunidad de Madrid (18,93%), Canarias (18,74%) y Cantabria (17,84%). Mientras que en vivienda nueva protegida se han alcanzado las mayores cuantías relativas en Navarra (5,68%), Asturias (4,82%), Castilla y León (3,33%), País Vasco (3,15%) y Extremadura (2,79%).

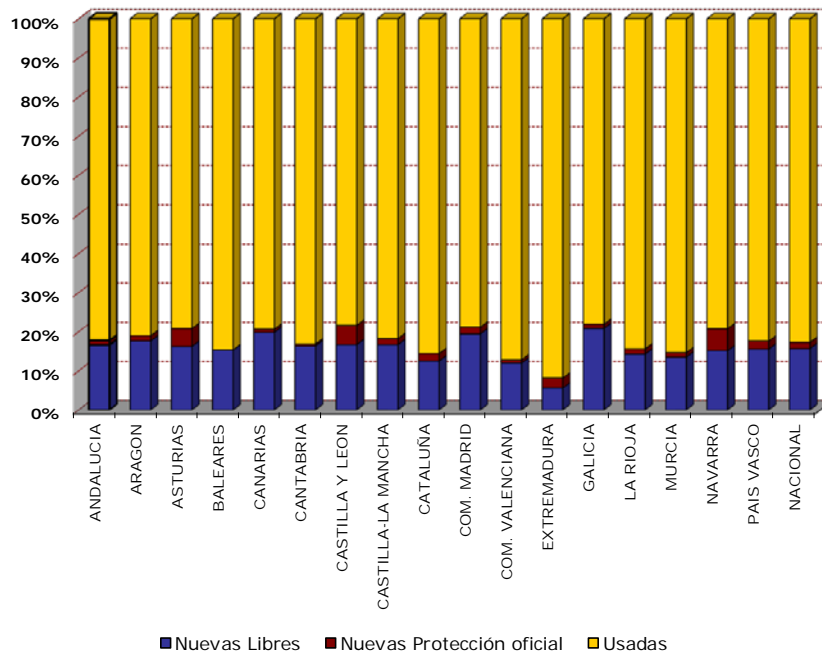
La comparación de resultados del último año con 2016 muestra una nueva mejora en el peso relativo de vivienda usada, aunque en cuantías mucho más reducidas que en años precedentes, concretamente de 0,58 pp, lo que ha supuesto una reducción del peso de la vivienda nueva libre en -0,39 pp y de la vivienda nueva protegida en -0,19 pp. Únicamente cuatro comunidades autónomas han presentado incrementos en el peso de vivienda nueva libre, siendo en todos los casos de muy baja cuantía. Con carácter general ha predominado el incremento en el peso de vivienda usada, dando lugar a que catorce de las diecisiete comunidades autónomas se hayan situado en este escenario.

La comparación de los resultados del último trimestre con los del mismo trimestre del año precedente, muestran sin embargo un ligero descenso en el peso de vivienda usada (-0,07 pp), así como en vivienda nueva protegida (-0,17 pp), dando lugar a un incremento en vivienda nueva libre (0,24 pp). Este tipo de resultados constatan la estabilidad de los últimos trimestres, que previsiblemente estimamos que dará lugar hacia una mejora de peso relativo de la vivienda nueva libre durante los próximos trimestres.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2017



Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2017

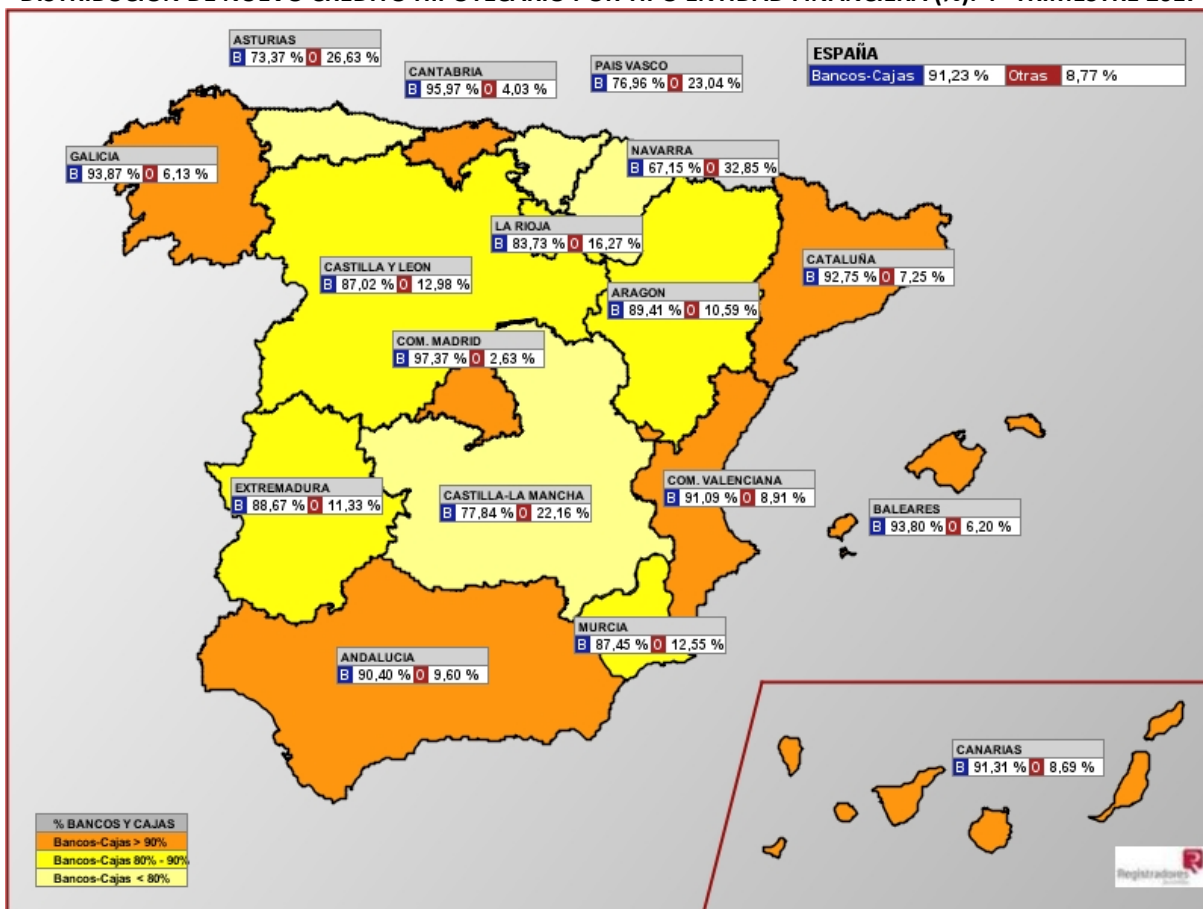


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2017	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	16,65 %	1,16 %	82,19 %	17,02 %	1,35 %	81,63 %
ARAGON	17,63 %	1,37 %	81,00 %	15,05 %	2,01 %	82,94 %
ASTURIAS	16,22 %	4,59 %	79,19 %	17,59 %	4,82 %	77,59 %
BALEARES	15,31 %	0,05 %	84,64 %	17,15 %	0,10 %	82,75 %
CANARIAS	19,83 %	0,82 %	79,35 %	18,74 %	0,82 %	80,44 %
CANTABRIA	16,36 %	0,48 %	83,16 %	17,84 %	0,71 %	81,45 %
CASTILLA Y LEON	16,67 %	4,97 %	78,36 %	17,53 %	3,33 %	79,14 %
CASTILLA-LA MANCHA	16,68 %	1,56 %	81,76 %	15,45 %	1,92 %	82,63 %
CATALUÑA	12,52 %	1,90 %	85,58 %	11,96 %	1,14 %	86,90 %
COM. MADRID	19,43 %	1,73 %	78,84 %	18,93 %	2,46 %	78,61 %
COM. VALENCIANA	11,97 %	0,84 %	87,19 %	12,51 %	1,25 %	86,24 %
EXTREMADURA	5,61 %	2,56 %	91,83 %	6,56 %	2,79 %	90,65 %
GALICIA	20,82 %	1,09 %	78,09 %	22,92 %	1,22 %	75,86 %
LA RIOJA	14,25 %	1,38 %	84,37 %	17,67 %	1,62 %	80,71 %
MURCIA	13,50 %	1,15 %	85,35 %	14,33 %	1,07 %	84,60 %
NAVARRA	15,12 %	5,64 %	79,24 %	14,99 %	5,68 %	79,33 %
PAIS VASCO	15,57 %	2,05 %	82,38 %	15,70 %	3,15 %	81,15 %
NACIONAL	15,68 %	1,59 %	82,73 %	15,71 %	1,69 %	82,60 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-0,13 %	-0,23 %	0,36 %	0,46 %	-0,25 %	-0,21 %
ARAGON	2,04 %	-1,65 %	-0,39 %	-0,98 %	-0,11 %	1,09 %
ASTURIAS	-3,74 %	-0,41 %	4,15 %	-1,16 %	-0,30 %	1,46 %
BALEARES	-3,48 %	-0,13 %	3,61 %	-2,34 %	-0,13 %	2,47 %
CANARIAS	0,01 %	-0,15 %	0,14 %	-0,51 %	0,10 %	0,41 %
CANTABRIA	-3,97 %	-0,20 %	4,17 %	-0,26 %	-1,11 %	1,37 %
CASTILLA Y LEON	1,43 %	2,07 %	-3,50 %	-0,04 %	-0,17 %	0,21 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,23 %	-0,38 %	-2,85 %	0,31 %	0,40 %	-0,71 %
CATALUÑA	0,34 %	1,07 %	-1,41 %	0,26 %	0,34 %	-0,60 %
COM. MADRID	1,01 %	-0,68 %	-0,33 %	-0,64 %	-0,27 %	0,91 %
COM. VALENCIANA	-1,36 %	-0,62 %	1,98 %	-0,79 %	0,23 %	0,56 %
EXTREMADURA	-2,41 %	-1,66 %	4,07 %	-0,69 %	-0,28 %	0,97 %
GALICIA	-2,99 %	0,26 %	2,73 %	-3,21 %	-0,66 %	3,87 %
LA RIOJA	-6,92 %	0,24 %	6,68 %	-4,83 %	-0,52 %	5,35 %
MURCIA	-2,82 %	0,18 %	2,64 %	-0,13 %	0,00 %	0,13 %
NAVARRA	0,96 %	2,20 %	-3,16 %	-1,98 %	-0,13 %	2,11 %
PAIS VASCO	-1,44 %	0,28 %	1,16 %	0,60 %	-3,75 %	3,15 %
NACIONAL	-0,24 %	-0,02 %	0,26 %	-0,39 %	-0,19 %	0,58 %

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 2017



La cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario se ha mantenido relativamente estable con respecto al trimestre precedente, alcanzando Bancos una cuota del 91,23%, frente al 8,77% de Otras entidades financieras. En el tercer trimestre Bancos contaron con una participación el 91,56% de los nuevos contratos y Otras entidades financieras con el 8,44%, por lo que parece alcanzarse un cierto grado de estabilidad después de un constante incremento en el peso de Bancos a lo largo de los últimos años.

En todas las comunidades autónomas los Bancos encabezan destacadamente la concesión de nuevos créditos hipotecarios, alcanzando Otras entidades financieras sus mayores niveles en Navarra (32,85%), Asturias (26,63%), País Vasco (23,04%), Castilla – La Mancha (22,16%) y La Rioja (16,27%). El mayor peso de Bancos se ha obtenido en Comunidad de Madrid (97,37), Cantabria (95,97) y Galicia (93,87).

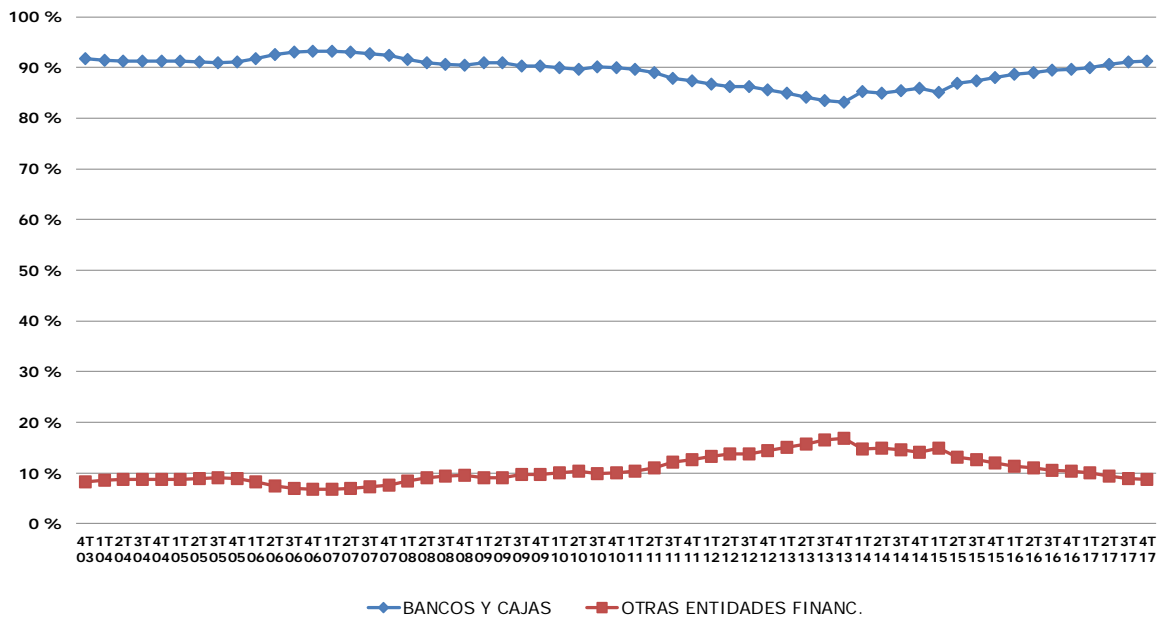
En el año 2017 los Bancos han concedido el 91,29% de los nuevos créditos hipotecarios, incrementándose ligeramente con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (91,08%). Otras entidades financieras han completado el año con el 8,71% de los nuevos créditos hipotecarios. Nuevamente en todas las comunidades autónomas los Bancos encabezan los resultados, correspondiendo las mayores cuotas de mercado de Otras entidades financieras a Navarra (35,18%), La Rioja (21,94%), País Vasco (20,95%) y Asturias (19,46%).

A lo largo del último año, en comparación con el año 2016, los Bancos han mejorado su cuota de mercado en 1,57 pp, dando lugar a la correspondiente reducción en Otras entidades financieras. Las mayores ganancias por parte de Bancos durante el último año se han alcanzado en Navarra (5,10 pp), Comunidad Valenciana (3,00 pp), Canarias (2,78 pp) y Murcia (2,71 pp). En doce comunidades autónomas los Bancos han contado con mejoras de cuota de mercado, dando lugar a incrementos en Otras entidades financieras en cinco de ellas.

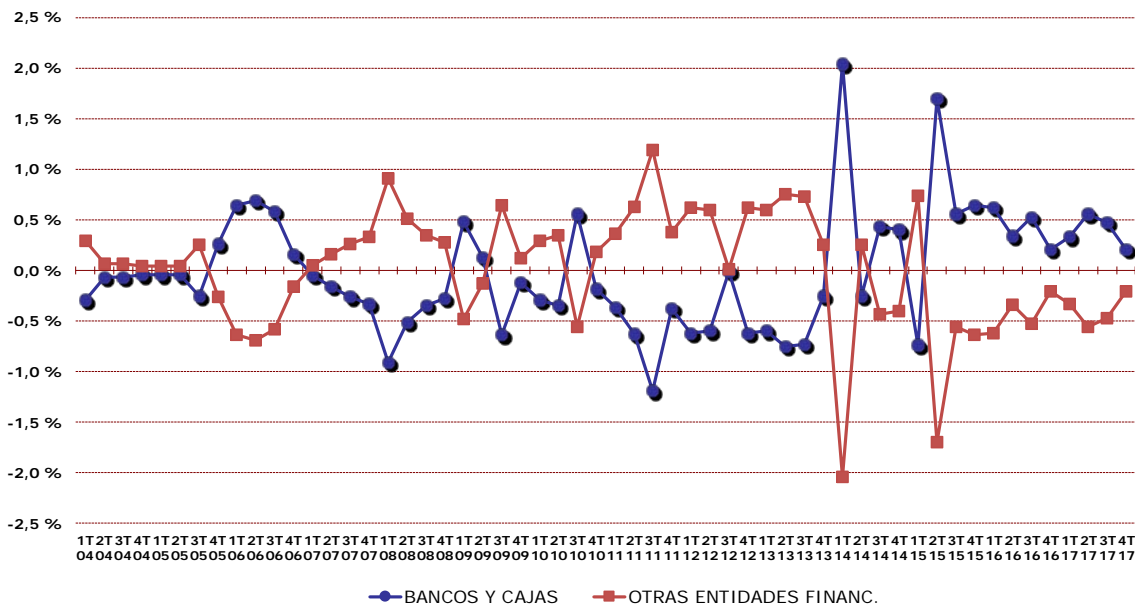
La consecución de la evolución anual a través de la comparación del cuarto trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre de 2016 muestra cómo la ganancia por parte de Bancos ha sido de 1,08 pp.

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente la tendencia será similar a los dos últimos trimestres, dando lugar a una cierta consolidación de resultados, con una cuota de mercado en Bancos por encima del 91% y en Otras entidades financieras por debajo del 9%.

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



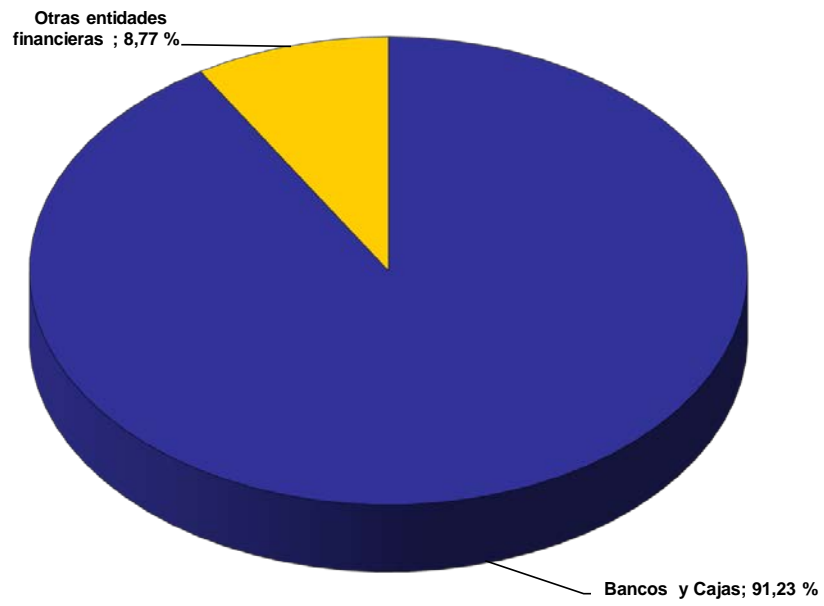
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2017	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	90,40 %	9,60 %	92,05 %	7,95 %
ARAGON	89,41 %	10,59 %	86,90 %	13,10 %
ASTURIAS	73,37 %	26,63 %	80,54 %	19,46 %
BALEARES	93,80 %	6,20 %	94,45 %	5,55 %
CANARIAS	91,31 %	8,69 %	90,51 %	9,49 %
CANTABRIA	95,97 %	4,03 %	94,80 %	5,20 %
CASTILLA Y LEON	87,02 %	12,98 %	86,17 %	13,83 %
CASTILLA-LA MANCHA	77,84 %	22,16 %	83,50 %	16,50 %
CATALUÑA	92,75 %	7,25 %	92,00 %	8,00 %
COM. MADRID	97,37 %	2,63 %	96,97 %	3,03 %
COM. VALENCIANA	91,09 %	8,91 %	91,23 %	8,77 %
EXTREMADURA	88,67 %	11,33 %	91,86 %	8,14 %
GALICIA	93,87 %	6,13 %	94,91 %	5,09 %
LA RIOJA	83,73 %	16,27 %	78,06 %	21,94 %
MURCIA	87,45 %	12,55 %	87,08 %	12,92 %
NAVARRA	67,15 %	32,85 %	64,82 %	35,18 %
PAIS VASCO	76,96 %	23,04 %	79,05 %	20,95 %
NACIONAL	91,23 %	8,77 %	91,29 %	8,71 %

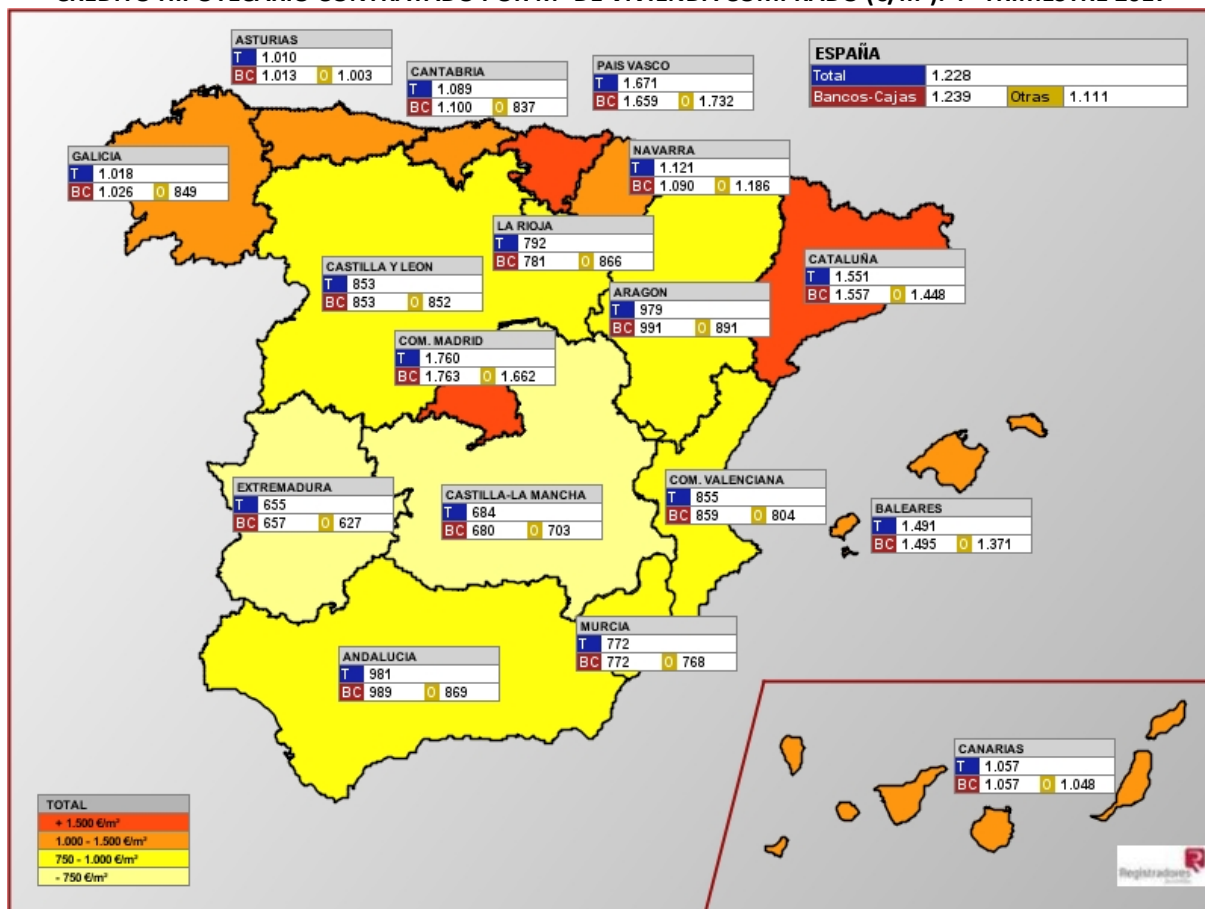
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2017	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	-3,38 %	3,38 %	1,55 %	-1,55 %
ARAGON	-1,64 %	1,64 %	0,75 %	-0,75 %
ASTURIAS	-6,24 %	6,24 %	-1,10 %	1,10 %
BALEARES	0,23 %	-0,23 %	2,10 %	-2,10 %
CANARIAS	2,63 %	-2,63 %	2,78 %	-2,78 %
CANTABRIA	0,63 %	-0,63 %	0,81 %	-0,81 %
CASTILLA Y LEON	2,29 %	-2,29 %	-0,36 %	0,36 %
CASTILLA-LA MANCHA	-5,85 %	5,85 %	1,76 %	-1,76 %
CATALUÑA	0,49 %	-0,49 %	1,20 %	-1,20 %
COM. MADRID	0,80 %	-0,80 %	1,25 %	-1,25 %
COM. VALENCIANA	-2,07 %	2,07 %	3,00 %	-3,00 %
EXTREMADURA	-4,44 %	4,44 %	-2,40 %	2,40 %
GALICIA	-0,37 %	0,37 %	-1,14 %	1,14 %
LA RIOJA	16,96 %	-16,96 %	-5,35 %	5,35 %
MURCIA	0,81 %	-0,81 %	2,71 %	-2,71 %
NAVARRA	6,64 %	-6,64 %	5,10 %	-5,10 %
PAIS VASCO	-2,71 %	2,71 %	0,05 %	-0,05 %
NACIONAL	-0,33 %	0,33 %	1,57 %	-1,57 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º trimestre 2017



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 4º TRIMESTRE 2017



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha mantenido relativamente estable en el último trimestre, alcanzando un resultado de 1.228 €/m², ligeramente por encima de los 1.225 €/m² del tercer trimestre. Este resultado supone un incremento intertrimestral del 0,24%, moderándose significativamente con respecto a la tendencia alcista de trimestres precedentes (2,08% el pasado trimestre).

Los Bancos, con 1.239 €/m², han mantenido su tradicional distanciamiento con respecto al endeudamiento hipotecario medio de Otras entidades financieras (1.111 €/m²). Con respecto al trimestre precedente los Bancos han incrementado su endeudamiento hipotecario medio un 0,49%, mientras que en Otras entidades financieras ha descendido un -1,86%.

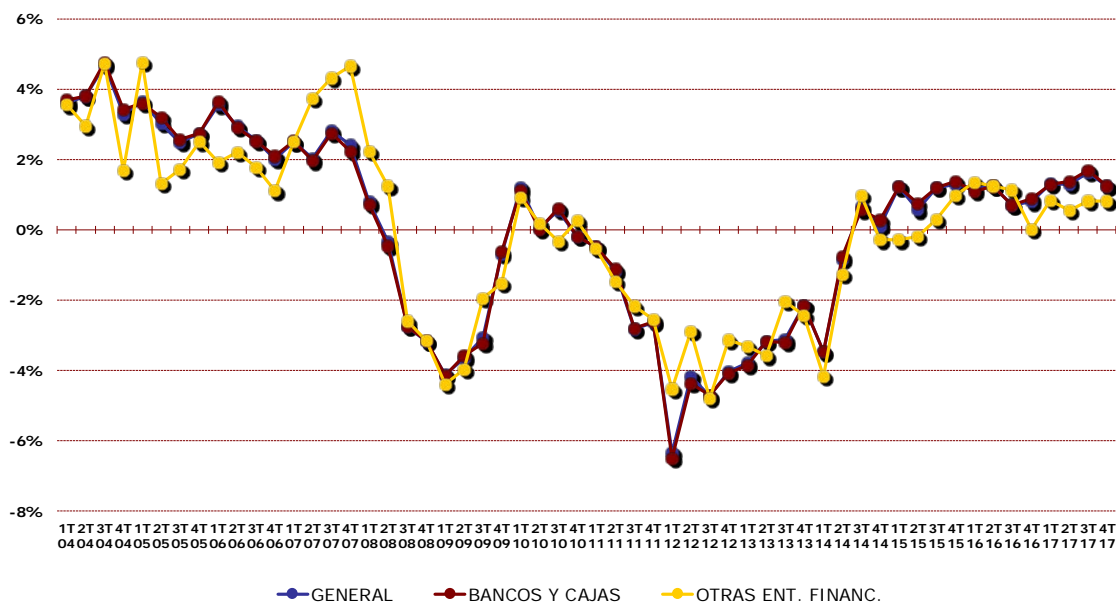
Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se han alcanzado en las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (1.760 €/m²), País Vasco (1.671 €/m²), Cataluña (1.551 €/m²) y Baleares (1.491 €/m²), siendo las únicas que superan la media nacional (1.228 €/m²). En ocho comunidades autónomas se mantienen endeudamientos medios por debajo de los 1.000 €/m², alcanzando los menores resultados Extremadura (655 €/m²), Castilla-La Mancha (684 €/m²), Murcia (772 €/m²) y La Rioja (792 €/m²).

Con respecto al trimestre precedente ocho comunidades autónomas han incrementado su endeudamiento por metro cuadrado, mientras que en nueve de ellas ha descendido. Los mayores incrementos han correspondido a Murcia (5,61%), Navarra (3,99%) y Castilla y León (2,28%), mientras que, en el extremo opuesto, con los mayores descensos se han situado La Rioja (-8,01%), Castilla – La Mancha y Cantabria (ambas -5,39%).

El endeudamiento hipotecario medio del conjunto del año ha sido de 1.210 €/m², dando lugar a un nuevo incremento de resultados interanuales (1.195 €/m² el pasado trimestre), acumulando catorce trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, constando claramente la tendencia alcista, al

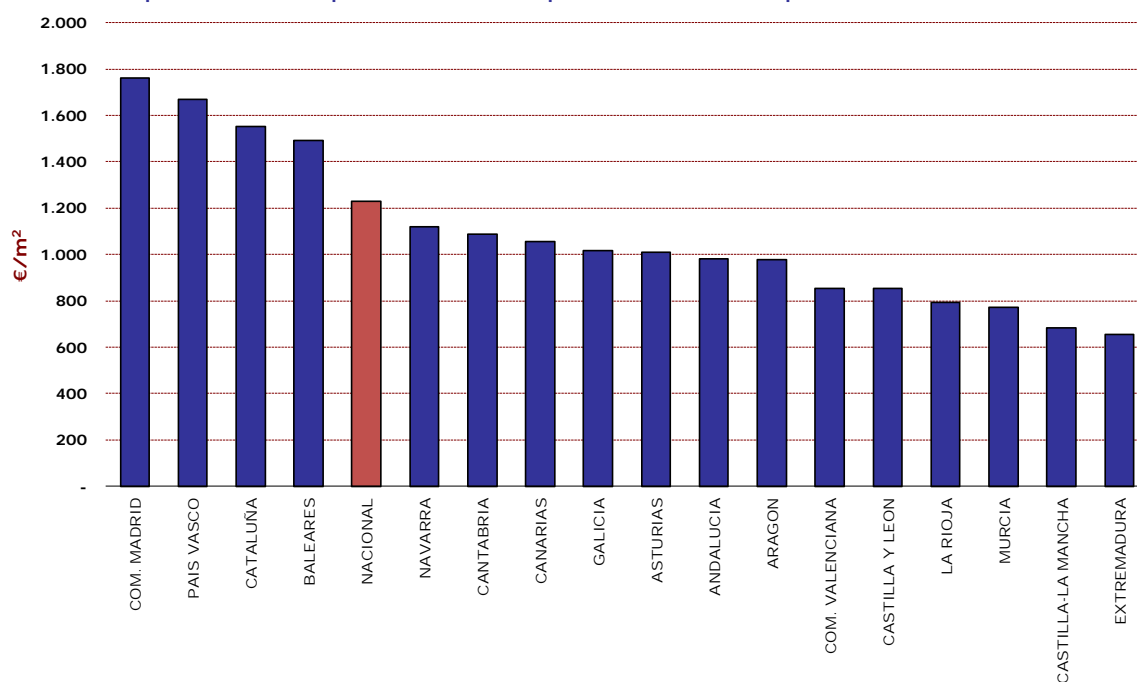
En todo caso se trata de cuantías muy razonables de acuerdo con los niveles de precios de la vivienda y las perspectivas del mercado inmobiliario, con cifras, como se puede observar en el gráfico de evolución de resultados, muy alejadas de las alcanzadas en buena parte del anterior periodo alcista.

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

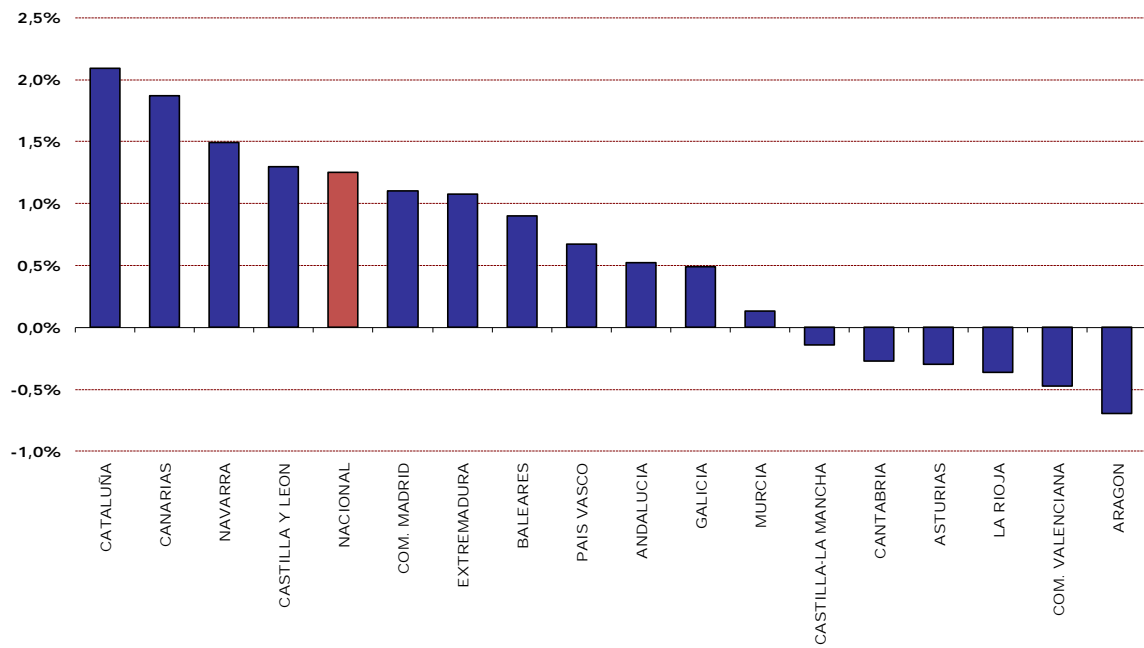


Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2017	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	981	989	869	965	972	880
ARAGON	979	991	891	997	1.007	917
ASTURIAS	1.010	1.013	1.003	1.010	1.026	970
BALEARES	1.491	1.495	1.371	1.456	1.456	1.445
CANARIAS	1.057	1.057	1.048	1.036	1.034	1.061
CANTABRIA	1.089	1.100	837	1.109	1.112	1.047
CASTILLA Y LEON	853	853	852	858	859	845
CASTILLA-LA MANCHA	684	680	703	698	698	695
CATALUÑA	1.551	1.557	1.448	1.512	1.521	1.397
COM. MADRID	1.760	1.763	1.662	1.742	1.746	1.644
COM. VALENCIANA	855	859	804	841	845	794
EXTREMADURA	655	657	627	659	661	620
GALICIA	1.018	1.026	849	1.021	1.026	831
LA RIOJA	792	781	866	822	809	891
MURCIA	772	772	768	752	759	693
NAVARRA	1.121	1.090	1.186	1.089	1.067	1.135
PAIS VASCO	1.671	1.659	1.732	1.644	1.643	1.645
NACIONAL	1.228	1.239	1.111	1.210	1.219	1.107

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2017	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	79,89	79,75	0,72%	0,92%	-2,03%	2,33%	2,64%	-1,23%
ARAGON	79,72	82,40	-3,45%	-3,22%	-2,73%	0,81%	1,10%	-1,08%
ASTURIAS	82,25	83,47	1,20%	1,10%	1,52%	0,40%	0,59%	0,94%
BALEARES	121,42	120,33	-0,80%	-0,13%	-22,45%	4,52%	4,37%	11,24%
CANARIAS	86,07	85,62	-0,38%	-0,38%	-0,57%	6,80%	6,38%	13,60%
CANTABRIA	88,68	91,65	-5,39%	-4,01%	-33,73%	0,27%	1,37%	-16,97%
CASTILLA Y LEON	69,46	70,91	2,28%	2,16%	3,27%	3,13%	2,87%	4,06%
CASTILLA-LA MANCHA	55,70	57,69	-5,39%	-6,34%	-0,14%	1,31%	1,45%	0,14%
CATALUÑA	126,30	124,96	1,84%	1,70%	2,70%	9,17%	8,95%	12,48%
COM. MADRID	143,32	143,97	-0,06%	0,06%	-5,68%	5,38%	5,31%	5,12%
COM. VALENCIANA	69,63	69,50	0,71%	0,59%	1,77%	1,33%	1,44%	0,00%
EXTREMADURA	53,34	54,46	-1,06%	-1,50%	10,97%	0,00%	-0,45%	7,64%
GALICIA	82,90	84,38	-2,49%	-2,66%	6,66%	3,97%	4,16%	8,77%
LA RIOJA	64,50	67,93	-8,01%	-6,69%	-12,79%	2,49%	0,50%	14,52%
MURCIA	62,87	62,15	5,61%	4,18%	16,36%	-1,57%	-1,81%	2,51%
NAVARRA	91,29	90,00	3,99%	5,72%	0,59%	5,52%	3,49%	9,66%
PAIS VASCO	136,07	135,87	0,18%	-1,01%	5,80%	2,49%	2,05%	4,18%
NACIONAL	100,00	100,00	0,24%	0,49%	-1,86%	5,58%	5,72%	3,07%

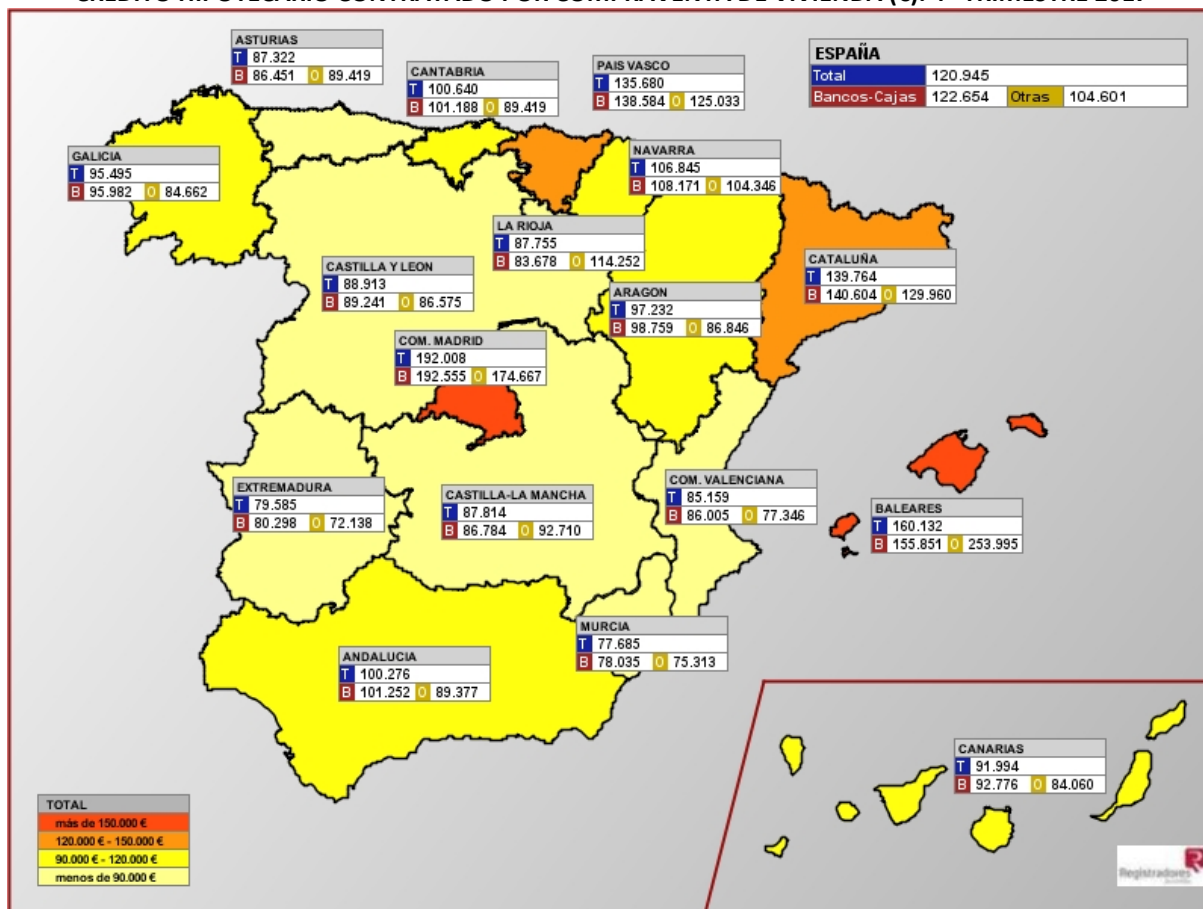
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2017

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2017



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2017



El tradicional incremento de los últimos trimestres en el endeudamiento hipotecario por vivienda ha tenido su continuidad en el cuarto trimestre, alcanzando un resultado medio de 120.945 €, con un incremento intertrimestral del 1,27%, algo más moderado que el trimestre precedente (3,16%).

Los Bancos han contado con un resultado medio de 122.654 €, incrementándose un 1,56% con respecto al tercer trimestre. Sin embargo, Otras entidades financieras han reducido su resultado medio un -1,61%, alcanzando los 104.601 €.

Territorialmente ha existido un predominio de incrementos de endeudamiento hipotecario, alcanzándose aumentos en diez comunidades autónomas, frente a los descensos en siete. Las mayores cuantías se han alcanzado en Comunidad de Madrid (192.008 €), Baleares (160.132 €), Cataluña (139.764 €) y País Vasco (135.680 €). Diez comunidades autónomas mantienen niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda inferiores a los 100.000 €, dando lugar a los menores niveles durante el último trimestre en Murcia (77.685 €), Extremadura (79.585 €) y Comunidad Valenciana (85.159 €). Los mayores incrementos intertrimestrales se han producido en Extremadura (12,17%), La Rioja (6,02%) y Navarra (5,33%), mientras que los mayores descensos han correspondido a Cantabria (-7,98%), Aragón (-7,04%) y Castilla – La Mancha (-5,11%).

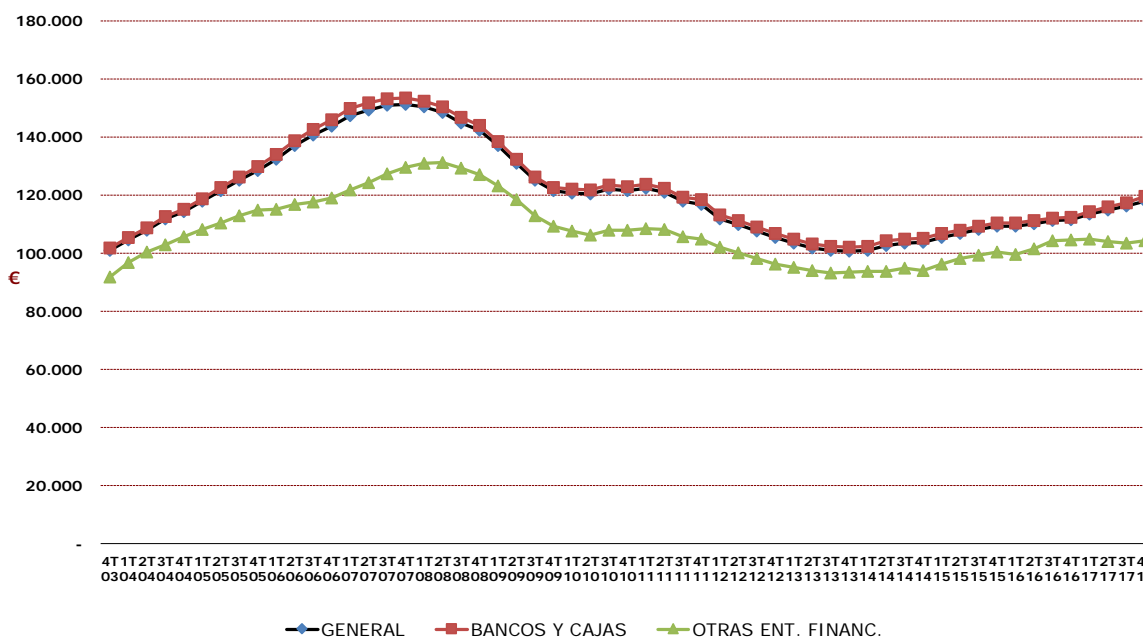
A lo largo del conjunto del año 2017 el endeudamiento hipotecario medio ha sido de 118.027 €, incrementándose igualmente con respecto al interanual del trimestre precedente (116.151 €). En este caso las diferencias entre Bancos y Otras entidades financieras son más reducidas, con resultados medios de 119.482 € y 104.255 €, respectivamente.

Las comunidades autónomas con mayor nivel de endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año han sido Comunidad de Madrid (184.031 €), Baleares (152.429 €), Cataluña (138.828 €) y País Vasco

(133.055 €). En el extremo opuesto, con las menores cuantías de endeudamiento, se encuentran Extremadura (73.813 €), Murcia (76.780 €), Comunidad Valenciana (84.868 €) y La Rioja (86.328 €).

En el año 2017, con respecto al año 2016, el endeudamiento hipotecario se ha incrementado un 5,71%, siendo un factor especialmente relevante desde el punto de vista de la contribución del mercado hipotecario en la recuperación del mercado inmobiliario. El mayor incremento ha venido por el lado de Bancos, con una tasa interanual del 6,29%, mientras que Otras entidades financieras han mostrado un descenso del -0,31%. Desde un punto de vista territorial se han generalizado los incrementos, con quince comunidades autónomas con aumentos interanuales, alcanzándose los mayores crecimientos en Baleares (11,50%), Canarias (8,66%) y Cataluña (7,91%).

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



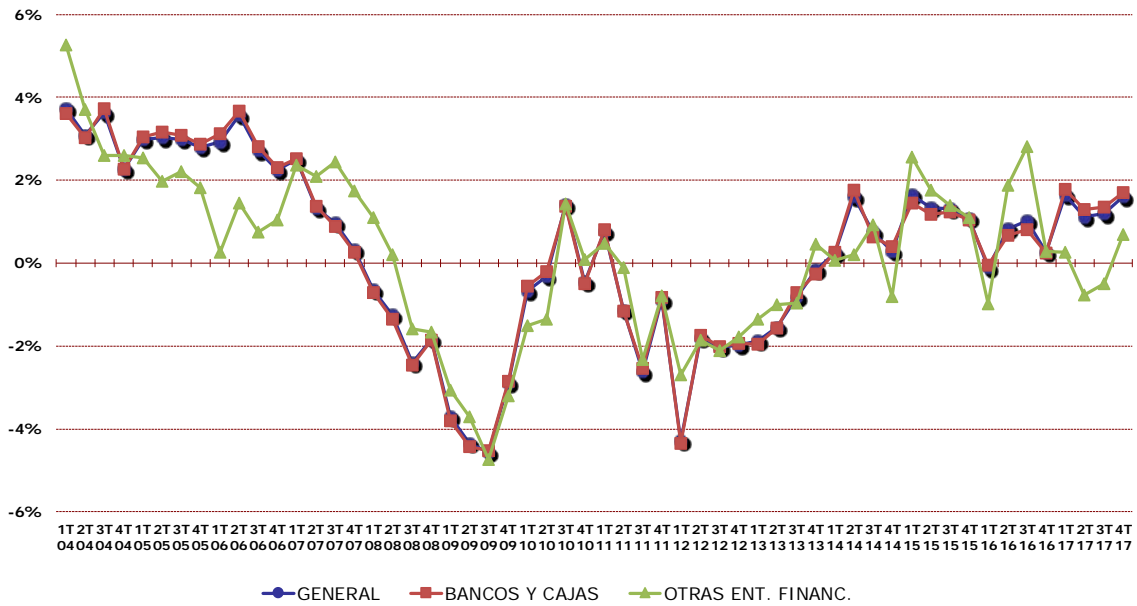
La comparación directa de los resultados del último trimestre con el mismo trimestre de 2016 otorga un aumento interanual más intenso que con resultados medios anuales, concretamente del 7,82%. En este caso los Bancos aumentan el endeudamiento por vivienda en un 8,25% y Otras entidades financieras un 3,25%.

Las perspectivas, por tanto, parecen muy claras, estimando una continuidad en el ritmo de crecimiento del endeudamiento hipotecario, tratándose de una de las variables que mayor solidez presenta en el proceso de recuperación del actual ciclo inmobiliario.

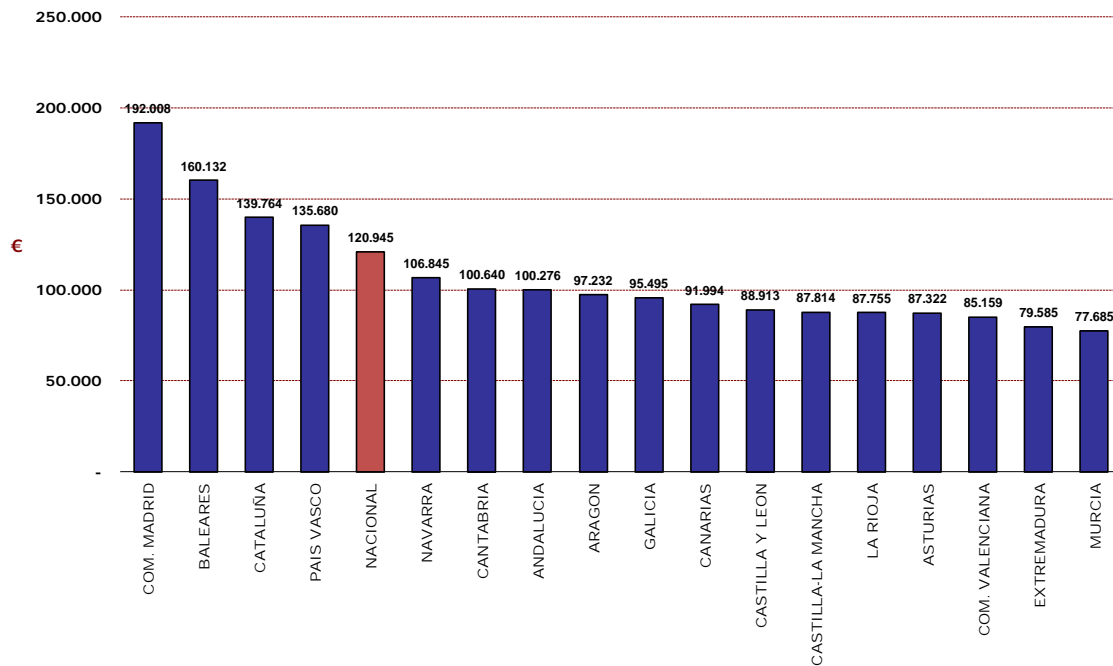
Su contribución es sin duda muy favorable en la medida que permite mejorar los niveles de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse en el apartado 2.11. Se trata de un claro indicador de la recuperación del mercado hipotecario, junto al incremento en el número de hipotecas concedidas, ya que supone mejorar las condiciones de accesibilidad para un abanico más amplio del mercado inmobiliario.

Al igual que otras variables, su recuperación supone un factor favorable, pero siempre hasta cierto punto ya que incrementos continuados relativamente excesivos podrían llevar nuevamente a trasladar elevados niveles de riesgo a las entidades financieras, situación que entendemos en la actualidad no se está produciendo y debería evitarse que se produjese en un futuro.

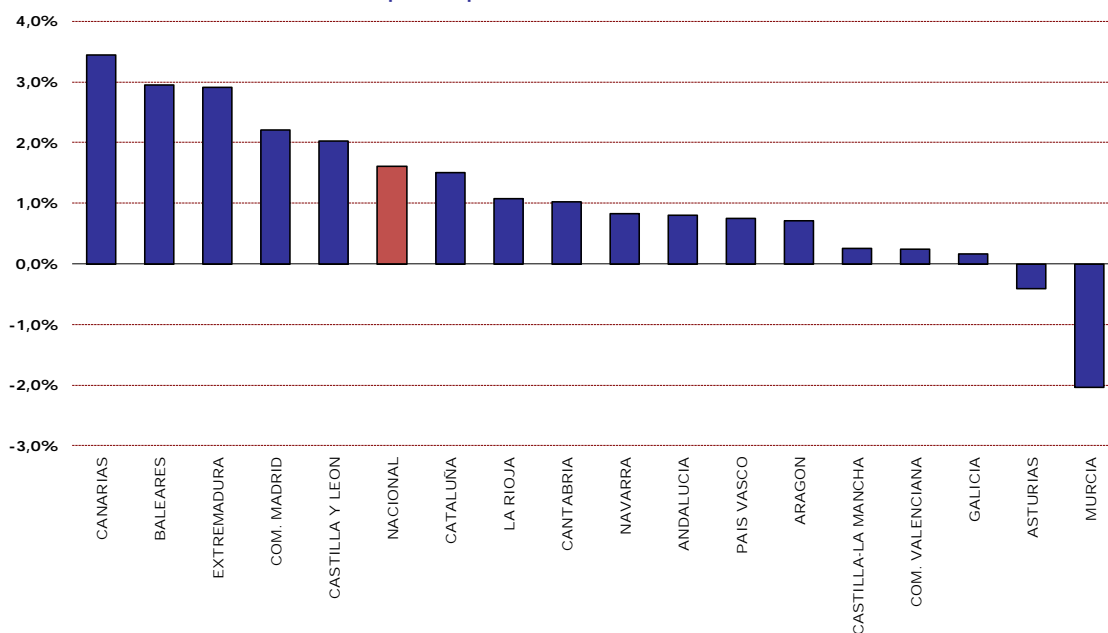
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2017



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2017



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2017	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	100.276	101.252	89.377	98.305	98.987	90.831
ARAGON	97.232	98.759	86.846	99.286	100.648	89.195
ASTURIAS	87.322	86.451	89.419	89.118	90.903	84.330
BALEARES	160.132	155.851	253.995	152.429	151.864	162.227
CANARIAS	91.994	92.776	84.060	87.159	85.992	100.559
CANTABRIA	100.640	101.188	89.419	103.791	104.255	95.153
CASTILLA Y LEON	88.913	89.241	86.575	89.254	89.625	86.467
CASTILLA-LA MANCHA	87.814	86.784	92.710	87.778	87.799	87.676
CATALUÑA	139.764	140.604	129.960	138.828	139.551	130.187
COM. MADRID	192.008	192.555	174.667	184.031	185.191	156.381
COM. VALENCIANA	85.159	86.005	77.346	84.868	85.645	77.414
EXTREMADURA	79.585	80.298	72.138	73.813	74.349	67.479
GALICIA	95.495	95.982	84.662	93.467	93.660	88.406
LA RIOJA	87.755	83.678	114.252	86.328	84.798	93.743
MURCIA	77.685	78.035	75.313	76.780	77.906	69.502
NAVARRA	106.845	108.171	104.346	105.373	105.124	105.831
PAIS VASCO	135.680	138.584	125.033	133.055	133.620	130.840
NACIONAL	120.945	122.654	104.601	118.027	119.482	104.255

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2017	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	82,91	83,29	0,98%	1,32%	-2,49%	2,31%	2,78%	-3,04%
ARAGON	80,39	84,12	-7,04%	-7,48%	5,05%	6,96%	7,20%	4,81%
ASTURIAS	72,20	75,51	-4,71%	-7,87%	5,07%	1,50%	2,10%	0,87%
BALEARES	132,40	129,15	4,07%	-2,91%	170,98%	11,50%	13,79%	-30,37%
CANARIAS	76,06	73,85	-2,96%	0,35%	-31,00%	8,66%	8,24%	10,83%
CANTABRIA	83,21	87,94	-7,98%	-7,58%	-16,65%	-0,81%	-0,65%	-4,21%
CASTILLA Y LEON	73,52	75,62	2,64%	3,14%	-1,02%	2,14%	2,14%	2,04%
CASTILLA-LA MANCHA	72,61	74,37	-5,11%	-6,70%	2,64%	6,58%	7,55%	2,14%
CATALUÑA	115,56	117,62	-1,53%	-1,39%	-3,06%	7,91%	8,00%	5,98%
COM. MADRID	158,76	155,92	4,97%	5,04%	1,11%	5,92%	6,44%	-7,45%
COM. VALENCIANA	70,41	71,91	-0,92%	-0,69%	-1,90%	2,63%	3,13%	-2,25%
EXTREMADURA	65,80	62,54	12,17%	12,74%	7,73%	1,12%	0,82%	10,58%
GALICIA	78,96	79,19	0,78%	0,50%	6,30%	2,90%	2,56%	17,97%
LA RIOJA	72,56	73,14	6,02%	4,02%	25,00%	7,14%	4,11%	24,31%
MURCIA	64,23	65,05	1,52%	1,10%	4,70%	-3,32%	-3,68%	0,45%
NAVARRA	88,34	89,28	5,33%	10,42%	-3,21%	4,99%	3,67%	7,32%
PAIS VASCO	112,18	112,73	3,31%	5,62%	-5,16%	1,33%	1,48%	0,79%
NACIONAL	100,00	100,00	1,27%	1,56%	-1,61%	5,71%	6,29%	-0,31%

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

La tendencia bajista de los tipos de interés parece haber llegado a su finalización. En el cuarto trimestre de 2017 el tipo de interés de contratación medio en los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,29%, en el trimestre precedente fue del 2,28% y en el segundo trimestre del 2,27%. A pesar de que las diferencias intertrimestrales son mínimas, todo parece indicar que estamos ante el inicio del cambio de tendencia.

Tal y como venimos señalando, el incremento en la contratación de nuevas hipotecas a tipo de interés fijo está generando un incremento medio de los tipos de contratación. A este aspecto hay que añadir que las nuevas contrataciones a tipo de interés variable ya no consiguen normalmente mejoras en tipos de interés con respecto a contrataciones de trimestres precedentes.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 4T 2017		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	2,30 %	2,31 %
ARAGON	2,23 %	2,25 %
ASTURIAS	2,24 %	2,27 %
BALEARES	2,32 %	2,31 %
CANARIAS	2,68 %	2,49 %
CANTABRIA	1,91 %	2,01 %
CASTILLA Y LEON	2,13 %	2,12 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,22 %	2,22 %
CATALUÑA	2,53 %	2,50 %
COM. MADRID	2,10 %	2,08 %
COM. VALENCIANA	2,35 %	2,36 %
EXTREMADURA	2,10 %	2,17 %
GALICIA	2,35 %	2,39 %
LA RIOJA	2,09 %	2,12 %
MURCIA	2,50 %	2,44 %
NAVARRA	1,92 %	2,08 %
PAIS VASCO	1,93 %	2,00 %
NACIONAL	2,29 %	2,28 %

A pesar de este cambio de tendencia, muy próximo a la estabilidad de resultados, debe señalarse que, tal y como se observa en el siguiente gráfico de evolución de resultados interanuales, nos encontramos en tipos de contratación históricamente bajos, siendo previsible una cierta continuidad de niveles comparativamente bajos, a pesar de que se vayan produciendo progresivos incrementos.

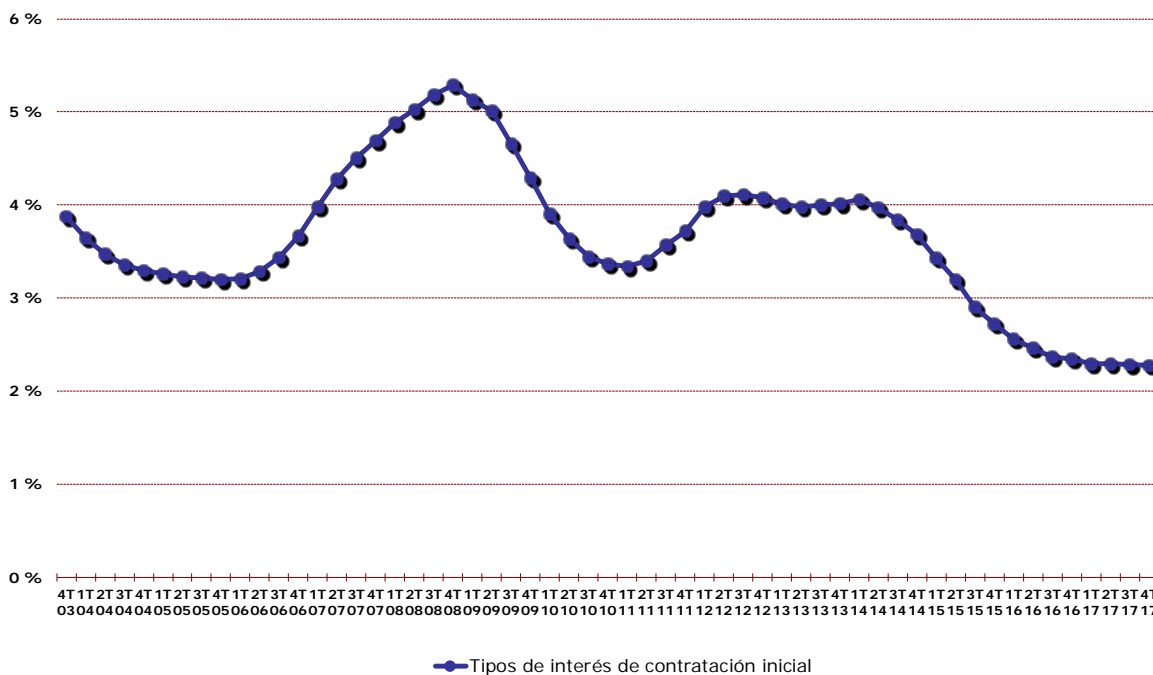
Atendiendo a la contratación en las respectivas comunidades autónomas, en esta ocasión cabe señalar que las diferencias territoriales en los resultado trimestrales, tomando la distancia entre los extremos, alcanzan cuantías relativamente relevantes, concretamente de 0,77 pp, lo que dado las cuantías de contratación media no deja de ser relativamente relevante.

Concretamente, las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación media más bajos durante el último trimestre del año han sido Cantabria (1,91%), Navarra (1,92%) y País Vasco (1,93%), siendo las únicas que alcanzan tipos medios por debajo del 2%. Por el contrario, las mayores cuantías medias han correspondido a Canarias (2,68%), Cataluña (2,53%) y Murcia (2,50%).

Para el conjunto del año 2017 la cuantía de tipo de interés de contratación media ha sido del 2,28%, en esta ocasión dando lugar a un ligero descenso con respecto al interanual del tercer trimestre (2,29%), pero dentro de un marco de notable estabilidad de resultados, tal y como se observa en el siguiente gráfico.

Dentro de la citada estabilidad, en este resultado no deja de ser destacable el hecho de que es el interanual más bajo de la serie histórica, constanding el hecho de que estamos todavía ante unos niveles de tipos de interés históricamente bajos, a pesar de que el margen de mejora se haya terminado y los resultados intertrimestrales vengan mostrando ligeros incrementos.

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



En este caso las diferencias territoriales son menores, alcanzándose un diferencial entre el mayor y menor resultado de 0,50 pp. Concretamente, las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más bajos durante el último año han sido País Vasco (2,00%), Cantabria (2,01%), Navarra (2,08%) y Comunidad de Madrid (2,08%). Por el contrario, los tipos de interés de contratación inicial medios más elevados han correspondido a Cataluña (2,50%), Canarias (2,49%) y Murcia (2,44%).

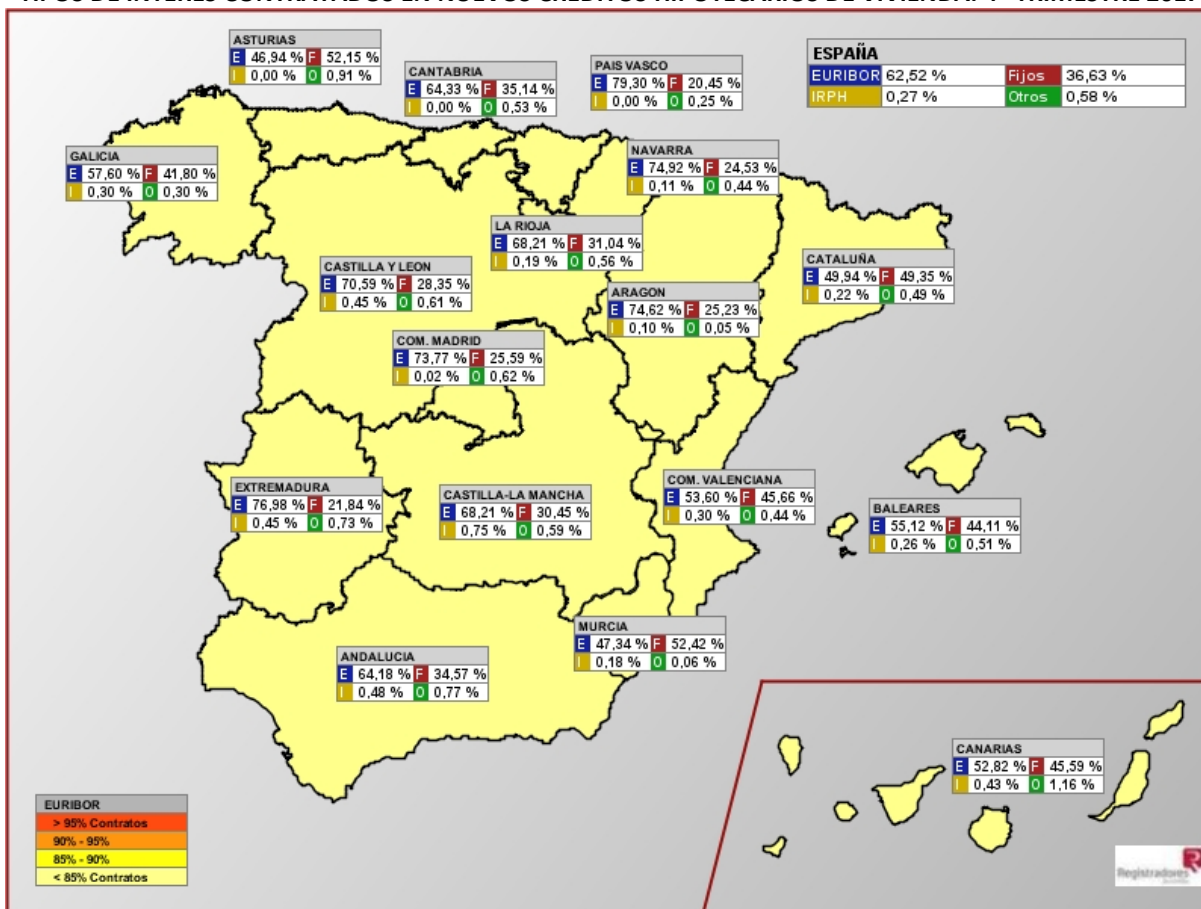
A pesar de este mínimo interanual, por nuestra parte señalar que las perspectivas parecen indicar el final del descenso de tipos de interés, que en el mejor de los casos puede dar lugar a una estabilidad de estos en la medida que no se altere la política de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.

En todo caso, a corto y medio plazo es más que probable que los tipos de interés de contratación inicial no muestren diferencias especialmente significativas con respecto a los que se vienen contratando a lo largo de los dos últimos años.

Este hecho resulta especialmente relevante para que uno de los factores que más ha ayudado a la recuperación del mercado inmobiliario no pase a ser un factor negativo, sino que se convierta en un elemento relativamente neutro.

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 2017



La contratación a tipo de interés fijo parece haber puesto fin a su intensa etapa creciente, dando lugar al segundo trimestre consecutivo de descenso intertrimestral en el peso de contratación a tipo de interés fijo. Concretamente, en el cuarto trimestre del año el 36,63% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 63,37%.

Estos resultados suponen un descenso en el peso de contratación a tipo de interés fijo de -1,82 pp con respecto al tercer trimestre (38,45%), que a su vez descendió con respecto al segundo trimestre (38,51%), que supuso el máximo de la serie histórica.

En todo caso, se trata de cuantías de contratación a tipo de interés fijo destacadas, especialmente en comparación con otros periodos temporales, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados. Sin embargo, después del intenso crecimiento en esta modalidad de contratación, resulta destacable que parece haber llegado a su tope, no apreciándose una continuidad en el recorrido alcista.

Este hecho ha supuesto que la contratación a tipo de interés variables se haya recuperado ligeramente, situándose en el 63,37% de los nuevos créditos hipotecarios, utilizando en la práctica totalidad de los casos el EURIBOR como índice de referencia (62,52%). Por tanto, en la práctica únicamente se recurre a una de las dos siguientes alternativas: contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR o tipo de interés fijo.

Atendiendo a la desagregación territorial las comunidades autónomas con mayor peso en contratación a tipo de interés fijo durante el último trimestre han sido Murcia (52,42%), Asturias (52,15%), Cataluña (49,35%), Comunidad Valenciana (45,66%) y Canarias (45,59%). Once comunidades autónomas presentan niveles de contratación a tipo de interés fijo por encima del 30%. En diez comunidades autónomas los pesos de

contratación a tipo de interés fijo han descendido con respecto al trimestre precedente. Los mayores descensos se han producido en Baleares (-5,86 pp), Comunidad de Madrid (-4,86 pp) y País Vasco (-3,23 pp).

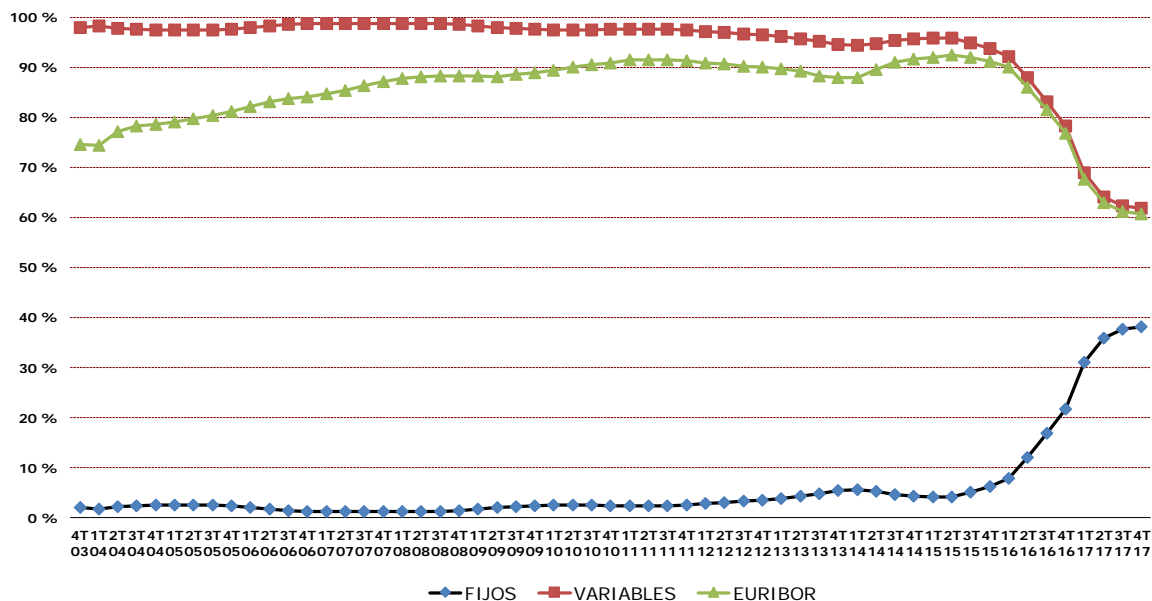
Para el conjunto del año 2017 el peso de contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha sido del 38,12%, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 61,88%, prácticamente en su totalidad referenciada nuevamente a EURIBOR (60,76%). Este resultado interanual supone un nuevo máximo histórico en los resultados interanuales de contratación a tipo de interés fijo, dando lugar al correspondiente mínimo histórico en contratación a tipo de interés variable.

En todo caso, a pesar de este máximo y mínimo histórico, respectivamente, tal y como se ha indicado en la descripción de los resultados trimestrales y se aprecia en los siguientes gráficos de evolución de resultados, el nivel de contratación a tipo de interés fijo parece haber llegado a sus niveles máximos, siendo previsible un cierto freno o incluso descenso, tal y como ya viene ocurriendo en los resultados trimestrales.

En este caso las comunidades autónomas con mayor peso en contratación a tipo de interés fijo durante el último año han sido Asturias (51,61%), Murcia (50,27%), Cataluña (49,56%), y Baleares (46,31%).

La comparación de los resultados de 2017 con respecto a los de 2016 muestra el importante incremento interanual en el peso de contratación a tipo de interés fijo, que se ha incrementado en 16,36 pp, dando lugar al correspondiente descenso en la contratación a tipo de interés variable. La práctica totalidad de dicho descenso ha correspondido a la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-16,11 pp). Todas las comunidades autónomas han incrementado su peso en contratación a tipo de interés fijo durante 2017, correspondiendo los mayores aumentos a Asturias (27,19 pp), Canarias (20,99 pp), Cataluña (19,10 pp) y Comunidad Valenciana (18,10 pp).

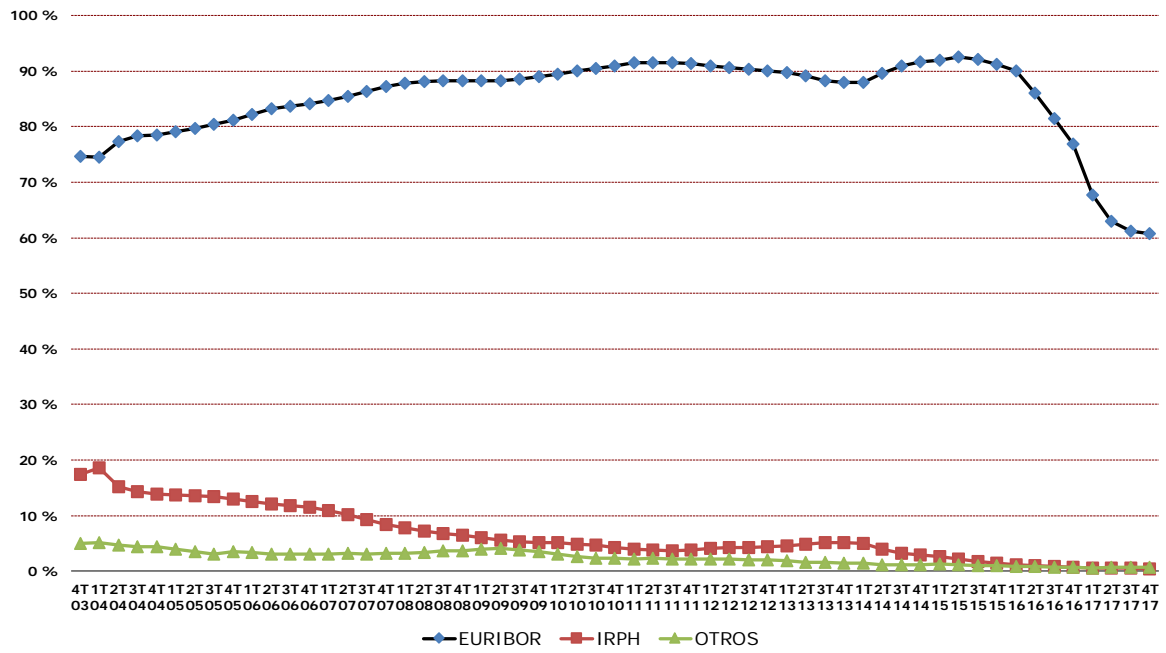
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)



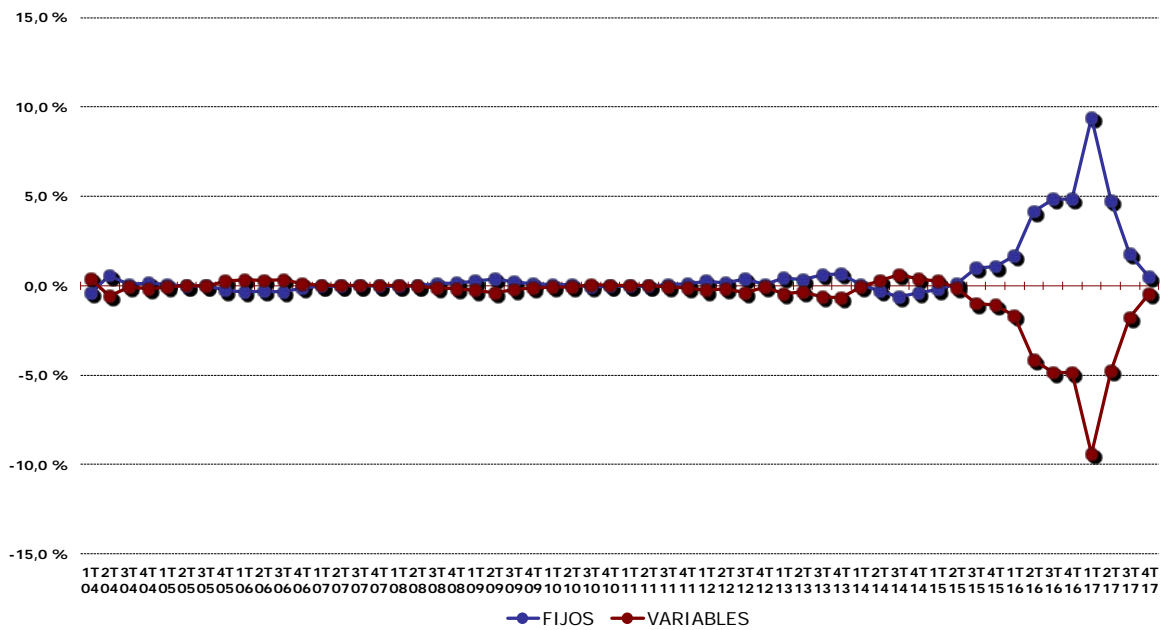
La comparación directa de los resultados del último trimestre con respecto a los del mismo trimestre de 2016 muestran una evolución interanual más moderada, con un aumento de 5,67 pp en la contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a la correspondiente reducción en la contratación a tipo de interés variable, con un descenso de -5,20 pp en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

Las perspectivas de comportamiento futuro parecen mostrar una cierta estabilidad en la distribución de pesos de contratación, después de unos años de intenso crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo. Por tanto, todo parece encaminado hacia una estructura de algo más de una 60% de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, frente a algo menos de un 40% de contratación a tipo de interés fijo.

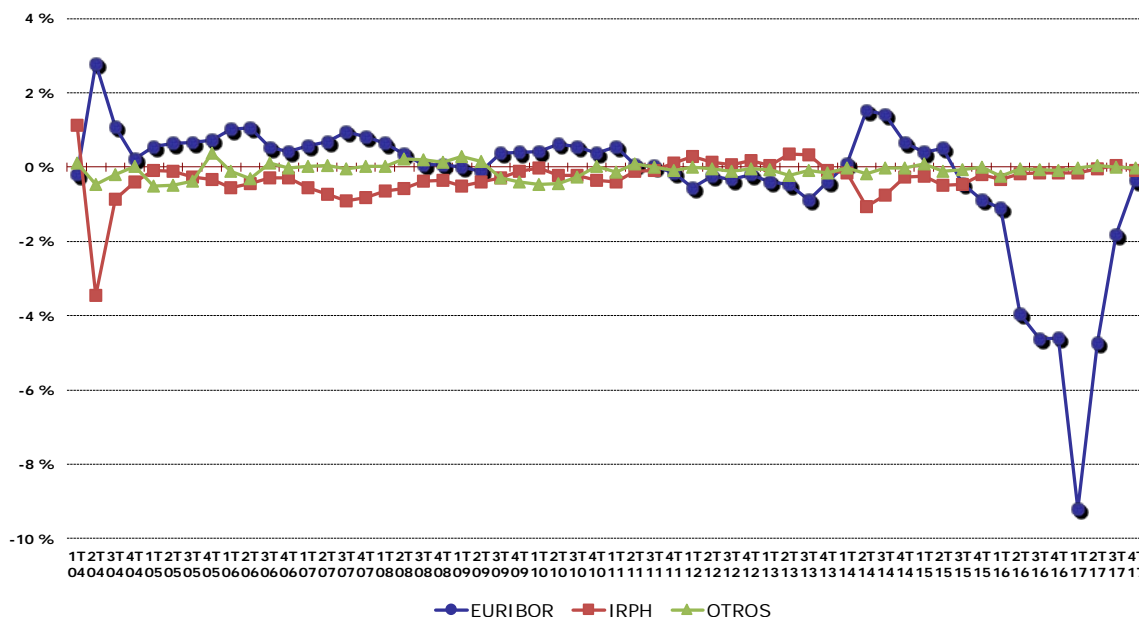
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



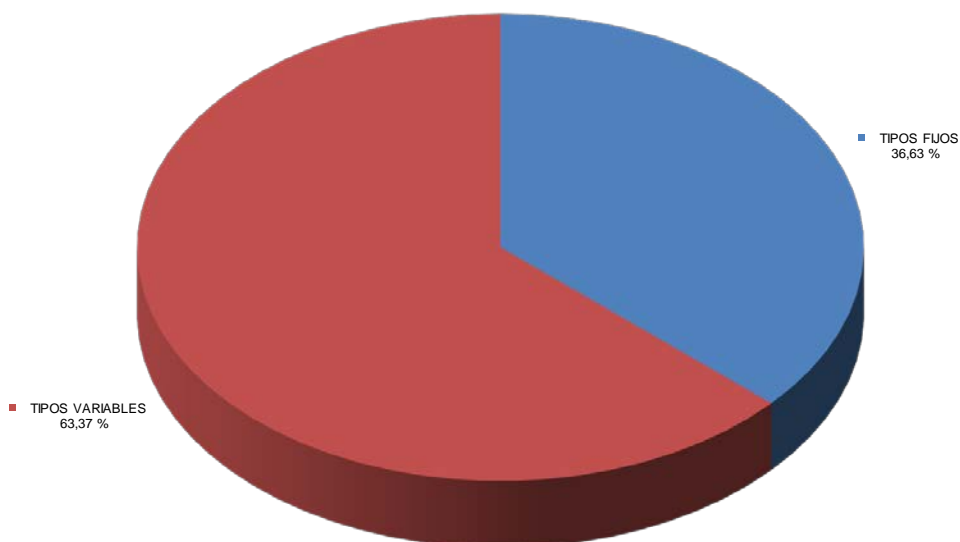
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



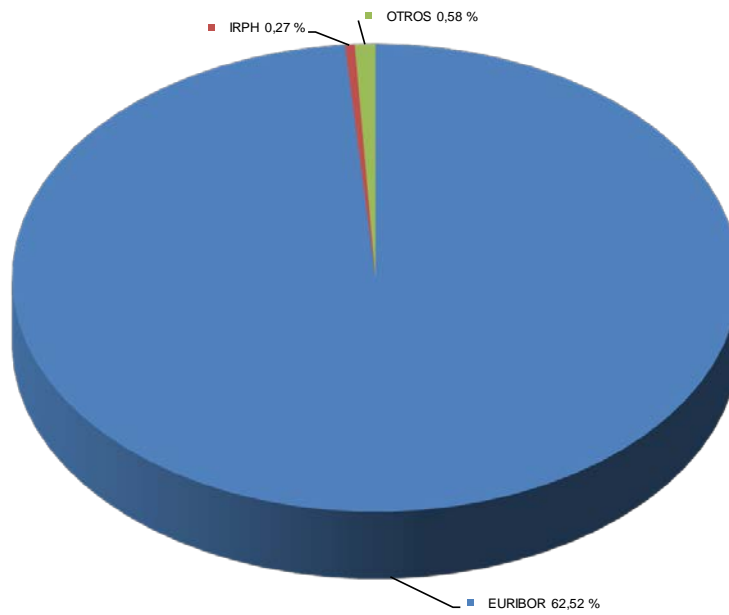
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2017	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	34,57 %	65,43 %	64,18 %	0,48 %	0,77 %	37,85 %	62,15 %	60,79 %	0,62 %	0,74 %
ARAGON	25,23 %	74,77 %	74,62 %	0,10 %	0,05 %	27,51 %	72,49 %	72,19 %	0,18 %	0,12 %
ASTURIAS	52,15 %	47,85 %	46,94 %	0,00 %	0,91 %	51,61 %	48,39 %	47,72 %	0,15 %	0,52 %
BALEARES	44,11 %	55,89 %	55,12 %	0,26 %	0,51 %	46,31 %	53,69 %	52,36 %	0,93 %	0,40 %
CANARIAS	45,59 %	54,41 %	52,82 %	0,43 %	1,16 %	39,42 %	60,58 %	58,62 %	1,03 %	0,93 %
CANTABRIA	35,14 %	64,86 %	64,33 %	0,00 %	0,53 %	34,54 %	65,46 %	64,54 %	0,08 %	0,84 %
CASTILLA Y LEON	28,35 %	71,65 %	70,59 %	0,45 %	0,61 %	30,28 %	69,72 %	68,93 %	0,46 %	0,33 %
CASTILLA-LA MANCHA	30,45 %	69,55 %	68,21 %	0,75 %	0,59 %	28,49 %	71,51 %	69,86 %	0,96 %	0,69 %
CATALUÑA	49,35 %	50,65 %	49,94 %	0,22 %	0,49 %	49,56 %	50,44 %	49,38 %	0,61 %	0,45 %
COM. MADRID	25,59 %	74,41 %	73,77 %	0,02 %	0,62 %	28,14 %	71,86 %	70,63 %	0,04 %	1,19 %
COM. VALENCIANA	45,66 %	54,34 %	53,60 %	0,30 %	0,44 %	45,97 %	54,03 %	52,88 %	0,51 %	0,64 %
EXTREMADURA	21,84 %	78,16 %	76,98 %	0,45 %	0,73 %	23,54 %	76,46 %	75,08 %	0,64 %	0,74 %
GALICIA	41,80 %	58,20 %	57,60 %	0,30 %	0,30 %	40,15 %	59,85 %	59,03 %	0,26 %	0,56 %
LA RIOJA	31,04 %	68,96 %	68,21 %	0,19 %	0,56 %	32,31 %	67,69 %	67,19 %	0,23 %	0,27 %
MURCIA	52,42 %	47,58 %	47,34 %	0,18 %	0,06 %	50,27 %	49,73 %	48,96 %	0,35 %	0,42 %
NAVARRA	24,53 %	75,47 %	74,92 %	0,11 %	0,44 %	27,51 %	72,49 %	71,62 %	0,27 %	0,60 %
PAIS VASCO	20,45 %	79,55 %	79,30 %	0,00 %	0,25 %	25,27 %	74,73 %	74,27 %	0,15 %	0,31 %
NACIONAL	36,63 %	63,37 %	62,52 %	0,27 %	0,58 %	38,12 %	61,88 %	60,76 %	0,47 %	0,65 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2017	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	-5,15 %	5,15 %	5,15 %	-0,07 %	0,07 %	16,99 %	-16,99 %	-16,34 %	-0,79 %	0,14 %
ARAGON	1,09 %	-1,09 %	-1,12 %	0,06 %	-0,03 %	10,34 %	-10,34 %	-9,45 %	-0,76 %	-0,13 %
ASTURIAS	4,58 %	-4,58 %	-4,42 %	-0,24 %	0,08 %	27,19 %	-27,19 %	-26,88 %	-0,18 %	-0,13 %
BALEARES	-5,86 %	5,86 %	5,92 %	-0,26 %	0,20 %	9,86 %	-9,86 %	-9,55 %	-0,01 %	-0,30 %
CANARIAS	8,87 %	-8,87 %	-6,18 %	-2,41 %	-0,28 %	20,99 %	-20,99 %	-21,70 %	0,48 %	0,23 %
CANTABRIA	-2,43 %	2,43 %	3,53 %	-0,22 %	-0,88 %	16,04 %	-16,04 %	-15,83 %	-0,12 %	-0,09 %
CASTILLA Y LEON	-0,35 %	0,35 %	0,39 %	-0,38 %	0,34 %	14,31 %	-14,31 %	-14,10 %	-0,14 %	-0,07 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,95 %	-3,95 %	-3,76 %	-0,07 %	-0,12 %	15,93 %	-15,93 %	-16,03 %	-0,07 %	0,17 %
CATALUÑA	0,66 %	-0,66 %	0,36 %	-1,08 %	0,06 %	19,10 %	-19,10 %	-18,77 %	0,02 %	-0,35 %
COM. MADRID	-4,86 %	4,86 %	4,93 %	0,00 %	-0,07 %	16,54 %	-16,54 %	-17,20 %	-0,07 %	0,73 %
COM. VALENCIANA	-0,44 %	0,44 %	1,11 %	-0,48 %	-0,19 %	18,10 %	-18,10 %	-17,70 %	-0,26 %	-0,14 %
EXTREMADURA	-2,55 %	2,55 %	3,12 %	-0,30 %	-0,27 %	11,37 %	-11,37 %	-10,57 %	-0,49 %	-0,31 %
GALICIA	1,16 %	-1,16 %	-0,84 %	-0,04 %	-0,28 %	15,53 %	-15,53 %	-15,17 %	-0,04 %	-0,32 %
LA RIOJA	0,42 %	-0,42 %	-0,99 %	0,19 %	0,38 %	12,68 %	-12,68 %	-12,71 %	0,18 %	-0,15 %
MURCIA	-1,43 %	1,43 %	1,77 %	-0,09 %	-0,25 %	15,87 %	-15,87 %	-14,95 %	-0,53 %	-0,39 %
NAVARRA	-0,15 %	0,15 %	0,70 %	0,03 %	-0,58 %	9,62 %	-9,62 %	-9,72 %	0,16 %	-0,06 %
PAIS VASCO	-3,23 %	3,23 %	3,37 %	-0,05 %	-0,09 %	10,61 %	-10,61 %	-10,13 %	-0,05 %	-0,43 %
NACIONAL	-1,82 %	1,82 %	2,25 %	-0,40 %	-0,03 %	16,36 %	-16,36 %	-16,11 %	-0,24 %	-0,01 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2017

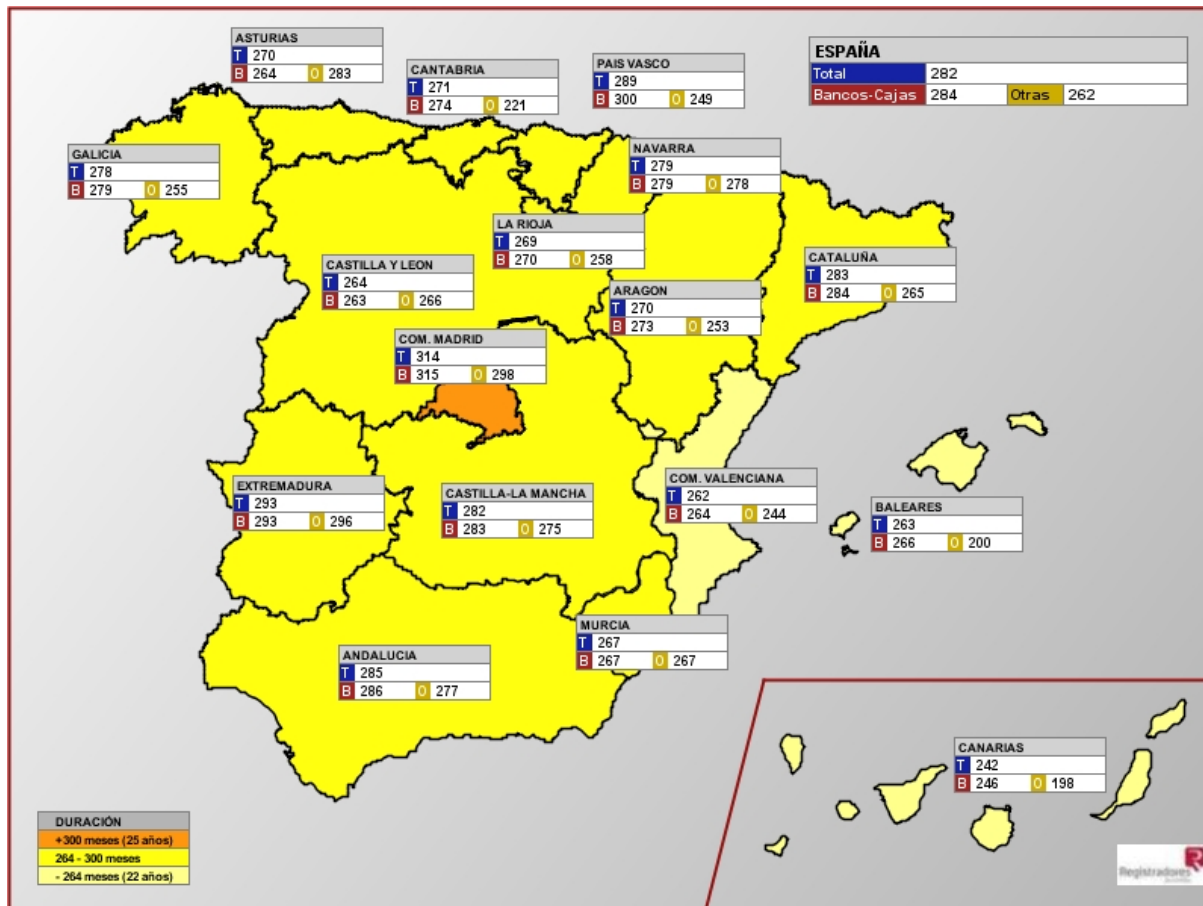


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2017



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
4º TRIMESTRE 2017



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, dentro de la relativa estabilidad de resultados, vienen mostrando una ligera, pero constante tendencia alcista, habiendo alcanzado en el cuarto trimestre del año un periodo medio de 282 meses (23 años y 6 meses), incrementándose un 0,36% con respecto al trimestre precedente (281 meses), algo menos que el incremento intertrimestral del trimestre precedente (1,08%).

Los Bancos siguen manteniendo periodos de contratación superiores a Otras entidades financieras, habiendo presentado resultados medios de 284 meses (23 años y 8 meses) y 262 meses (21 años y 10 meses), respectivamente. Los Bancos han incrementado sus plazos un 0,35%, mientras que Otras entidades financieras han mantenido resultados.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (314 meses; 26 años y 2 meses), Extremadura (293 meses; 24 años y 5 meses), País Vasco (289 meses; 24 años y 1 mes) y Andalucía (285 meses; 23 años y 9 meses). Por el contrario, los periodos más reducidos se han alcanzado en Canarias con 242 meses (20 años y 2 meses), Comunidad Valenciana con 262 meses (21 años y 10 meses) y Baleares con 263 meses (21 años y 11 meses).

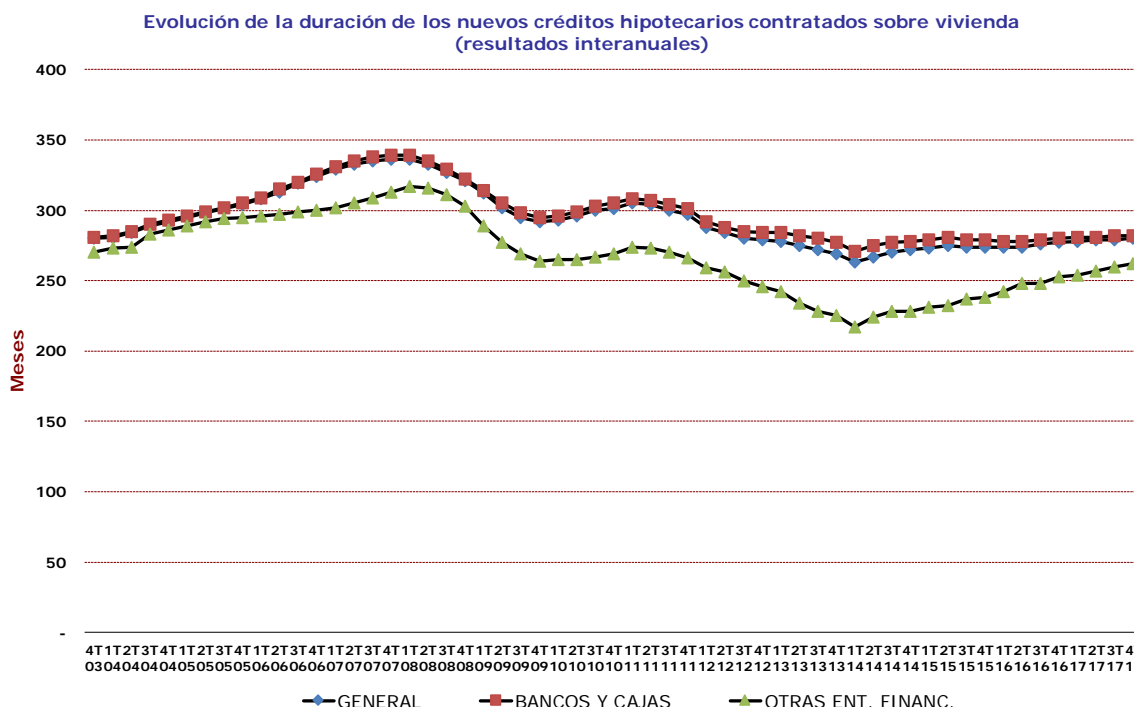
En esta ocasión se ha producido un cierto equilibrio entre comunidades autónomas con incrementos y descensos intertrimestrales ya que siete han aumentado sus periodos medios, destacando Extremadura (4,27%), La Rioja (4,26%) y Navarra (3,33%), mientras que ocho han contado con descensos, presentando las mayores cuantías Canarias (-6,92%) y Aragón (-5,92%).

El periodo medio de contratación del año 2017 ha sido de 280 meses (23 años y 4 meses), con un ligero incremento con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (279 meses), dando una nueva

muestra de la estabilidad de resultados, con periodos medios de contratación ligeramente por encima de los 23 años. Nuevamente se ha mantenido la significativa distancia entre Bancos (282 meses; 23 años y 6 meses) y Otras entidades financieras (262 meses; 21 años y 10 meses).

Los mayores periodos medios de contratación durante el año 2017 se han alcanzado en Comunidad de Madrid con 307 meses (25 años y 7 meses), País Vasco con 293 meses (24 años y 5 meses), Extremadura con 285 meses (23 años y 9 meses) y Castilla – La Mancha con 284 meses (23 años y 8 meses), mientras que los menores plazos medios han correspondido a Canarias con 240 meses (20 años), Baleares con 261 meses (21 años y 9 meses) y La Rioja con 263 meses (21 años y 11 meses).

Con respecto al año 2016 la duración media se ha incrementado un 1,08%, con una contribución al crecimiento del 0,71% en Bancos y del 3,56% de Otras entidades financieras. Desde un punto de vista territorial han predominado los incrementos, dando lugar a once comunidades autónomas con tasas interanuales positivas, alcanzando los mayores crecimientos en País Vasco (3,17%), Aragón (2,23%) y Navarra (1,85%). Por el contrario, cinco comunidades autónomas han reducido su periodo medio el último año, proporcionando los mayores descensos Castilla y León (-1,10%), La Rioja y Comunidad Valenciana (ambas -0,38%) y Murcia (-0,37%).



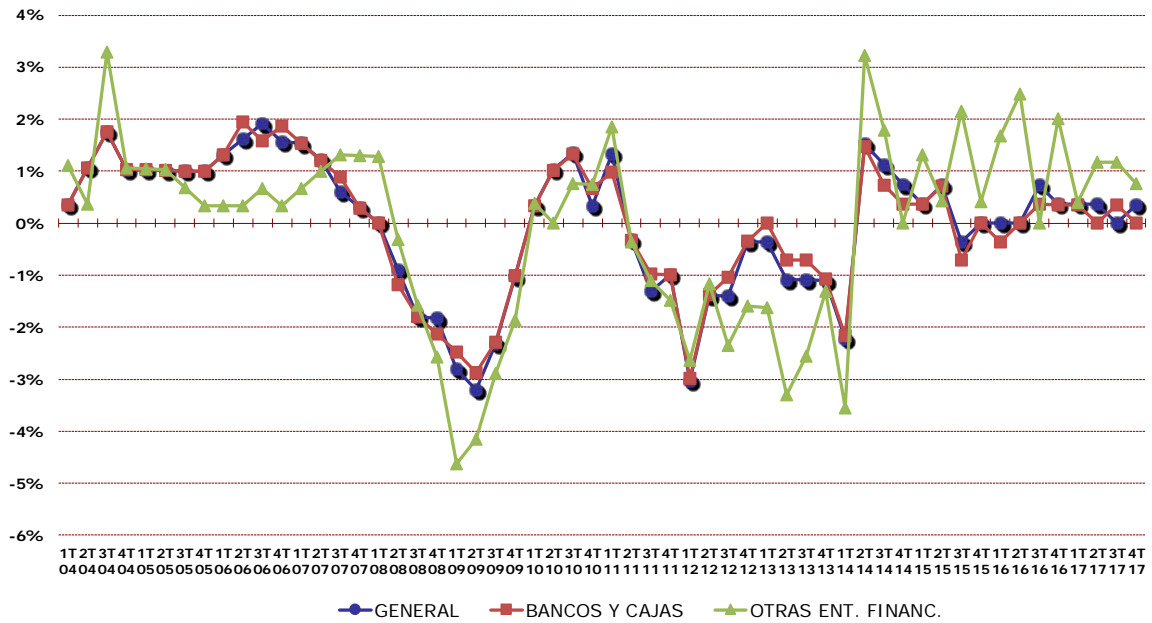
La comparación directa del último trimestre del año con respecto al mismo trimestre del año precedente proporciona un incremento interanual del 1,44%, algo superior al obtenido a través de la comparación de resultados anuales (1,08%). El incremento para Bancos ha sido del 1,07% y en Otras entidades financieras del 5,65%.

Las perspectivas con respecto a la evolución de los periodos medios de contratación parecen encauzarse hacia el mantenimiento de resultados medios por encima de los 23 años, dando lugar a una notable estabilidad de resultados, mostrando en todo caso pequeños incrementos con el paso de los trimestres.

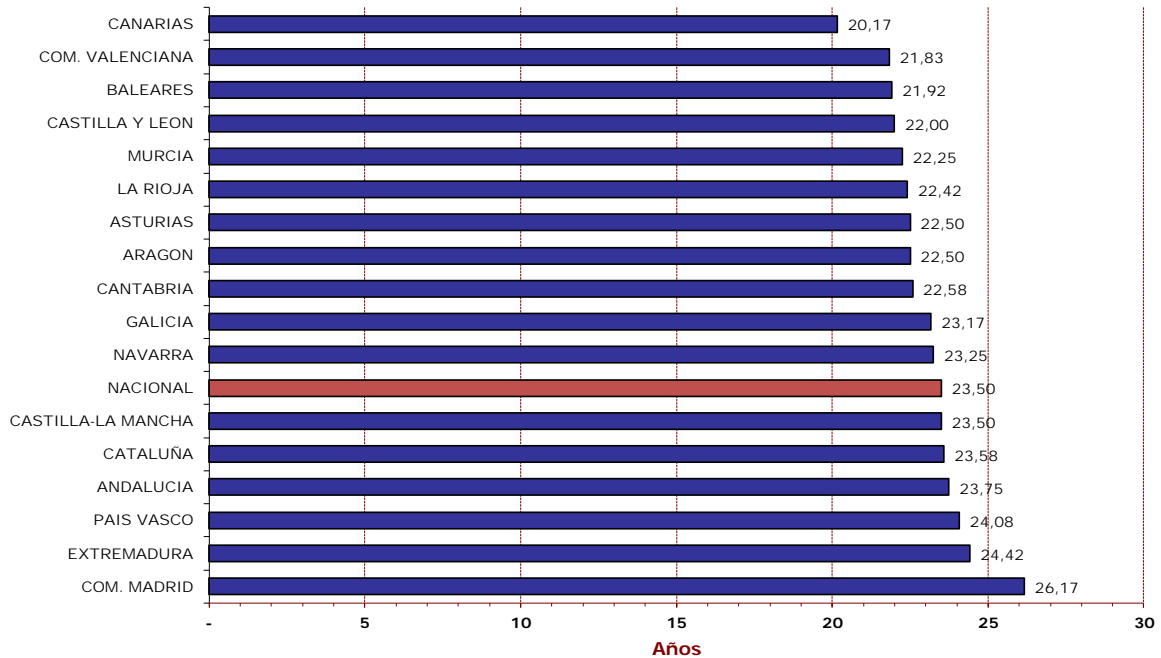
Esta realidad parece mostrar un cierto predominio de nuevos contratos hipotecarios con plazos de 25 años, junto a un menor peso de nuevos créditos a 20 años, generando los resultados medios que venimos proporcionando.

Tal y como podrá observarse en el siguiente apartado, este incremento es un factor que contribuye positivamente en la mejora de la accesibilidad, aunque de momento no de forma suficiente como para contrarrestar el comportamiento de otros factores, como fundamentalmente el aumento del endeudamiento.

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 2017

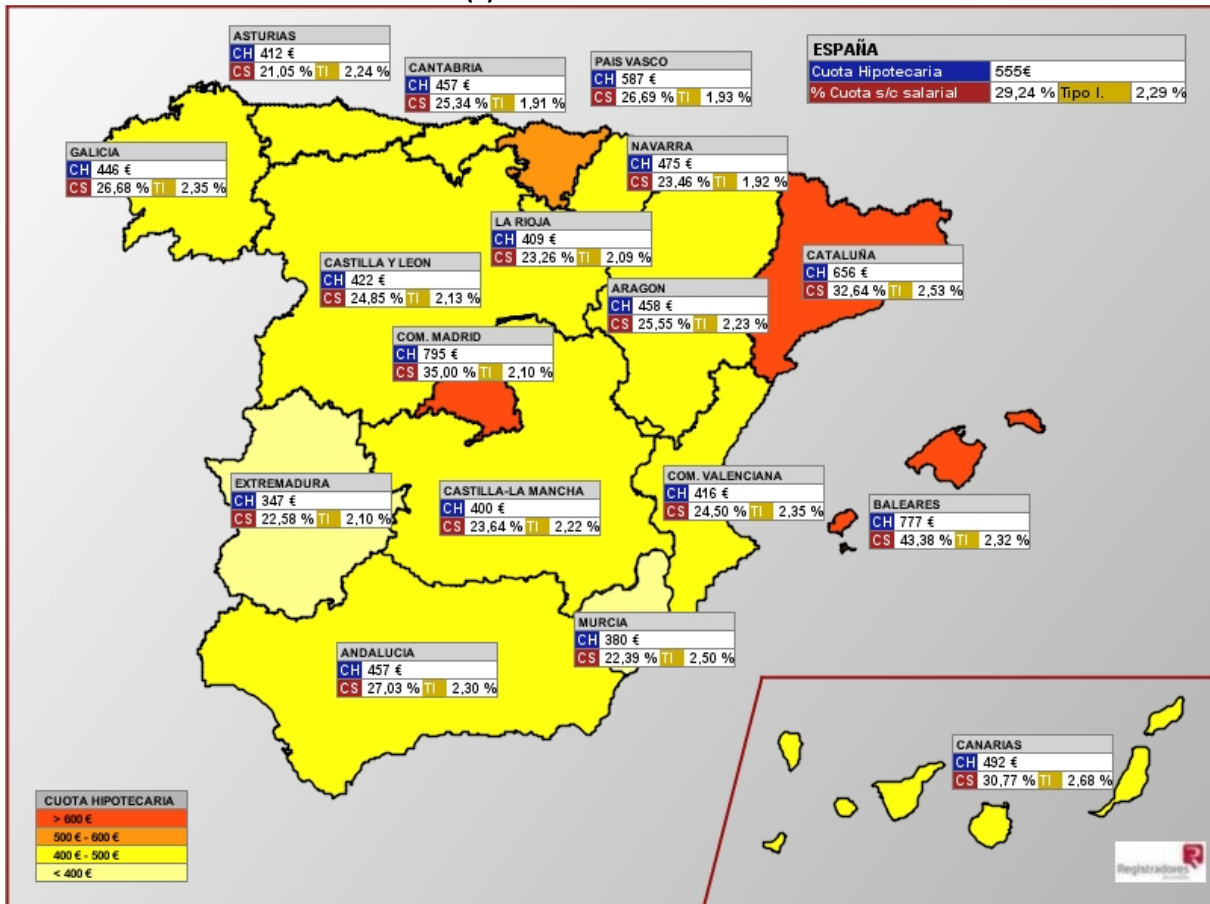


Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2017	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	285	286	277	282	283	273
ARAGON	270	273	253	275	278	251
ASTURIAS	270	264	283	266	260	284
BALEARES	263	266	200	261	268	144
CANARIAS	242	246	198	240	240	235
CANTABRIA	271	274	221	278	279	246
CASTILLA Y LEON	264	263	266	270	271	264
CASTILLA-LA MANCHA	282	283	275	284	285	284
CATALUÑA	283	284	265	282	284	257
COM. MADRID	314	315	298	307	309	283
COM. VALENCIANA	262	264	244	262	263	248
EXTREMADURA	293	293	296	285	286	285
GALICIA	278	279	255	276	278	229
LA RIOJA	269	270	258	263	269	238
MURCIA	267	267	267	268	271	255
NAVARRA	279	279	278	275	281	266
PAIS VASCO	289	300	249	293	299	269
NACIONAL	282	284	262	280	282	262

Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2017	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	1,79%	1,78%	1,47%	0,71%	0,35%	2,63%
ARAGON	-5,92%	-5,86%	-2,32%	2,23%	1,83%	5,91%
ASTURIAS	-1,46%	-2,58%	-1,05%	0,38%	-1,89%	7,58%
BALEARES	1,15%	-3,97%	90,48%	1,16%	2,68%	-18,64%
CANARIAS	-6,92%	-5,02%	-25,28%	1,27%	0,42%	16,34%
CANTABRIA	-0,73%	0,00%	-10,53%	1,83%	1,82%	-2,77%
CASTILLA Y LEON	-1,12%	-1,87%	2,70%	-1,10%	-1,81%	3,53%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,09%	-2,08%	-8,03%	0,35%	0,00%	3,65%
CATALUÑA	0,00%	-0,35%	-1,49%	1,81%	1,43%	7,53%
COM. MADRID	1,95%	2,27%	3,11%	-0,32%	0,00%	0,00%
COM. VALENCIANA	-0,38%	0,38%	-5,43%	-0,38%	-0,75%	1,64%
EXTREMADURA	4,27%	4,27%	6,47%	0,71%	0,70%	7,14%
GALICIA	1,09%	0,72%	10,39%	0,00%	-0,36%	17,44%
LA RIOJA	4,26%	-1,10%	28,36%	-0,38%	0,00%	0,42%
MURCIA	0,00%	0,00%	3,49%	-0,37%	0,37%	0,00%
NAVARRA	3,33%	-1,06%	12,55%	1,85%	1,81%	2,70%
PAIS VASCO	-0,69%	1,01%	-6,04%	3,17%	2,75%	6,32%
NACIONAL	0,36%	0,35%	0,00%	1,08%	0,71%	3,56%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2017



Los indicadores de accesibilidad han continuado deteriorándose durante el cuarto trimestre del año. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 554,99 €, frente a los 548,91 € del trimestre precedente, dando lugar a un incremento del 1,11%. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha alcanzado el 29,24%, con un aumento de 0,30 pp con respecto al tercer trimestre.

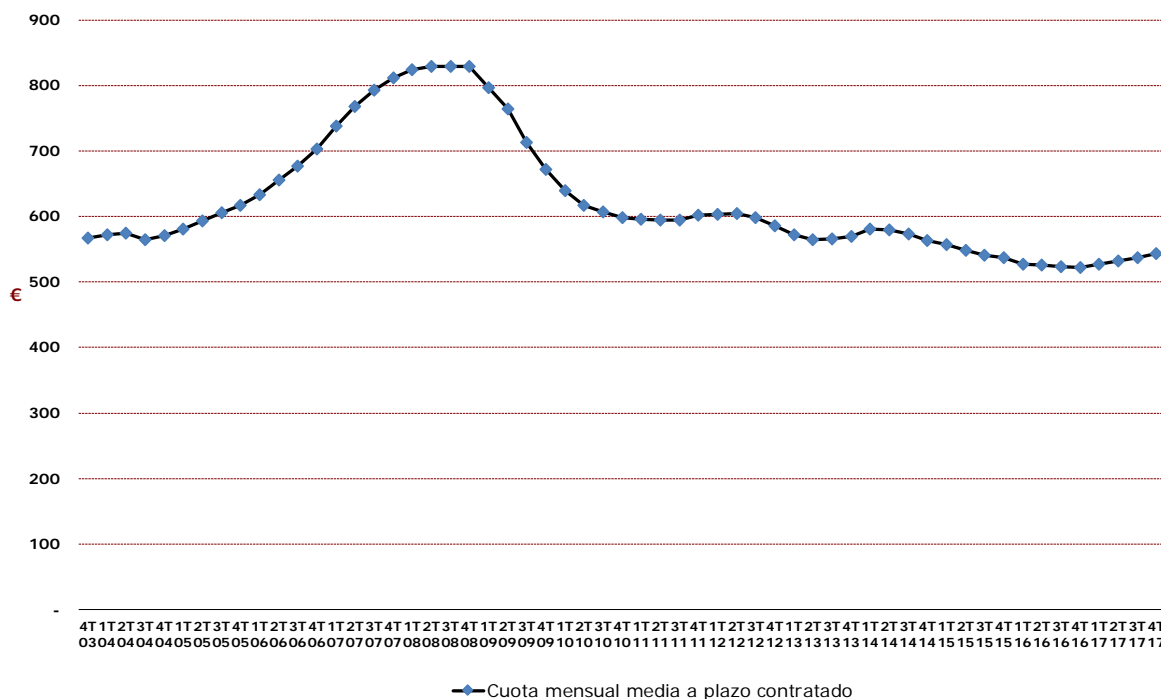
El ascenso de los indicadores de accesibilidad (deterioro) se ha debido fundamentalmente al incremento del 1,27% en el endeudamiento hipotecario por vivienda, que junto al ligero aumento de tipos de interés (0,01 pp) se han configurado como los dos factores con efectos negativos. En el lado positivo se ha situado el alargamiento de los plazos de contratación (0,36%) y el ligero incremento de los salarios (0,07%). El saldo neto, como hemos podido comprobar, ha sido un ligero deterioro de la accesibilidad.

El desglose de resultados por comunidades autónomas muestra un cierto equilibrio territorial entre deterioros y mejoras de accesibilidad. De este modo, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, en nueve comunidades autónomas se han presentado incrementos, frente a los descensos en ocho de ellas. Las comunidades autónomas con mayores incrementos han sido Extremadura (8,39%), Canarias (5,35%) y Castilla y León (4,09%). Por su parte, el porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha visto incrementado en ocho comunidades autónomas, frente a los descensos en nueve de ellas. Los mayores incrementos en este caso se han producido en Extremadura (1,67 pp), Canarias (1,50 pp) y Comunidad de Madrid (1,32 pp).

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre del año han sido Comunidad de Madrid (795,33 €), Baleares (777,30 €), Cataluña (656,27 €) y País Vasco (587,38 €), mientras que las menores cuantías han correspondido a Extremadura (347,42 €), Murcia (379,64 €), Castilla-La Mancha (399,94 €) y La Rioja (408,87 €). En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las condiciones medias más desfavorables se han alcanzado en Baleares

(43,38%), Comunidad de Madrid (35,00%), Cataluña (32,64%) y Canarias (30,77%), mientras que las menores exigencias de accesibilidad se obtienen en Asturias (21,05%), Murcia (22,39%) y Extremadura (22,58%).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



En 2017 la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 543,94 € y su porcentaje con respecto al coste salarial en el 28,66%. Con respecto al año 2016 ambos indicadores se han deteriorado, dando lugar a un incremento del 4,08% en la cuota hipotecaria y de 1,17 pp en su porcentaje con respecto al coste salarial.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias medias en el último año han sido Comunidad de Madrid (773,53 €), Baleares (743,51 €), Cataluña (651,49 €) y País Vasco (574,35 €), mientras que en el extremo opuesto se han situado Extremadura (331,67 €), Murcia (371,89 €) y Castilla-La Mancha (397,63 €). En cuanto al porcentaje con respecto al coste salarial, las mayores cuantías se han alcanzado en Baleares (41,49%), Comunidad de Madrid (34,04%), Cataluña (32,40%) y Canarias (28,83%), mientras que las mejores condiciones de accesibilidad han correspondido a Extremadura (21,56%), Asturias (21,80%) y Murcia (21,94%).

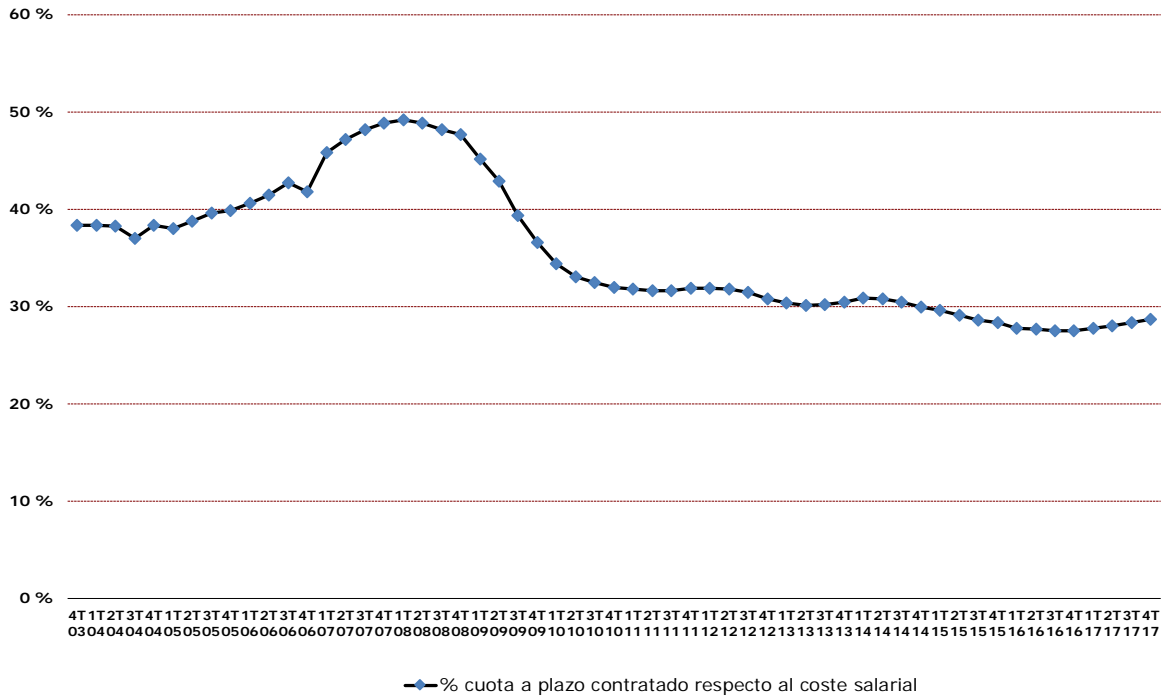
Territorialmente ha predominado el deterioro de las condiciones de accesibilidad el último año, dando lugar a que trece comunidades autónomas hayan presentado incrementos anuales en la cuota hipotecaria mensual media y doce en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Los mayores aumentos anuales en la cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Baleares (8,67%), Canarias (7,71%), La Rioja (7,24%), Castilla-La Mancha (7,22%) y Cataluña (6,94%), mientras que los mayores incrementos en su porcentaje con respecto al coste salarial se han alcanzado en Baleares (2,72%), Cataluña (2,16%), Canarias (1,96%) y Comunidad de Madrid (1,53%).

El cálculo de la evolución anual a través de la comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre de 2016 muestra igualmente un deterioro interanual de la accesibilidad, con un aumento del 5,76% en la cuota hipotecaria y de 1,64 pp en el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial.

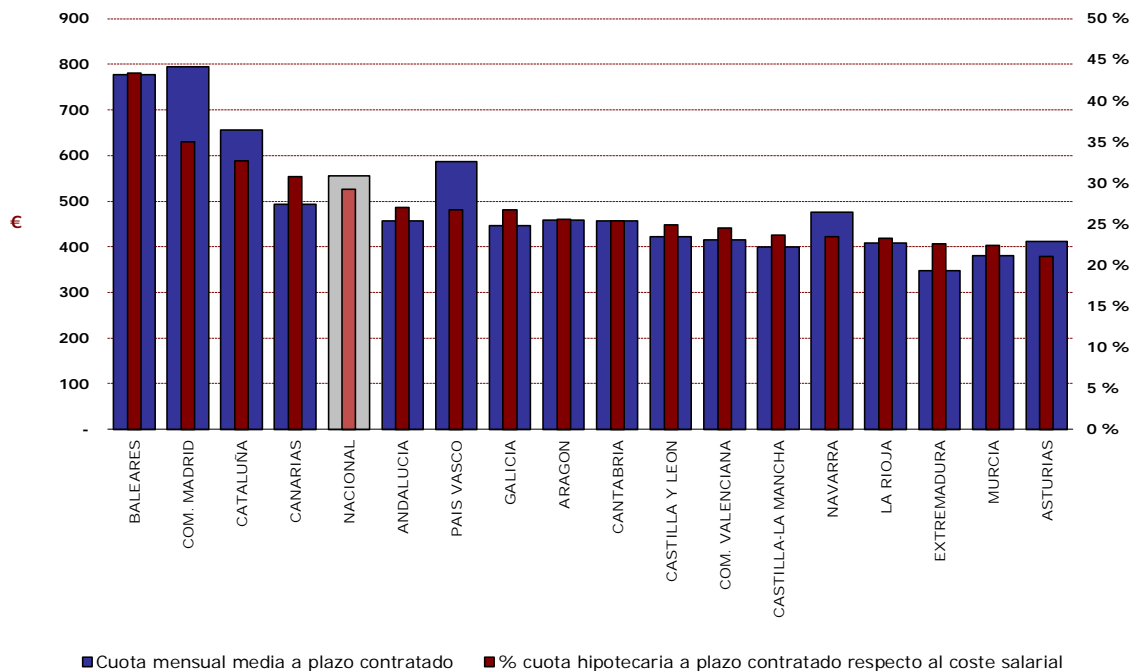
En consecuencia, las perspectivas parecen encauzarse hacia una continuidad en el deterioro de los indicadores de accesibilidad, tal y como viene ocurriendo los últimos trimestres. El incremento del endeudamiento hipotecario, fruto del aumento del precio de la vivienda y la mejora del crédito hipotecario, están siendo los factores fundamentales en la contribución de este aumento. A ello previsiblemente se le unirá el aumento de los tipos de interés. Por el contrario, los plazos de contratación previsiblemente podrían paliar parcialmente el deterioro causado por los citados factores, aunque con un margen de recorrido muy bajo. Finalmente, los salarios, de mantener la tendencia actual, seguirán configurándose como un factor relativamente neutral dada su estabilidad, con reducciones en términos reales.

Por tanto, todo parece indicar que en próximos trimestres seguiremos perdiendo niveles de accesibilidad, aunque todavía en niveles históricamente bajos, lo que no debe ser un factor suficiente como para obviar el comportamiento de esta variable y sus importantes consecuencias sobre la demanda de vivienda.

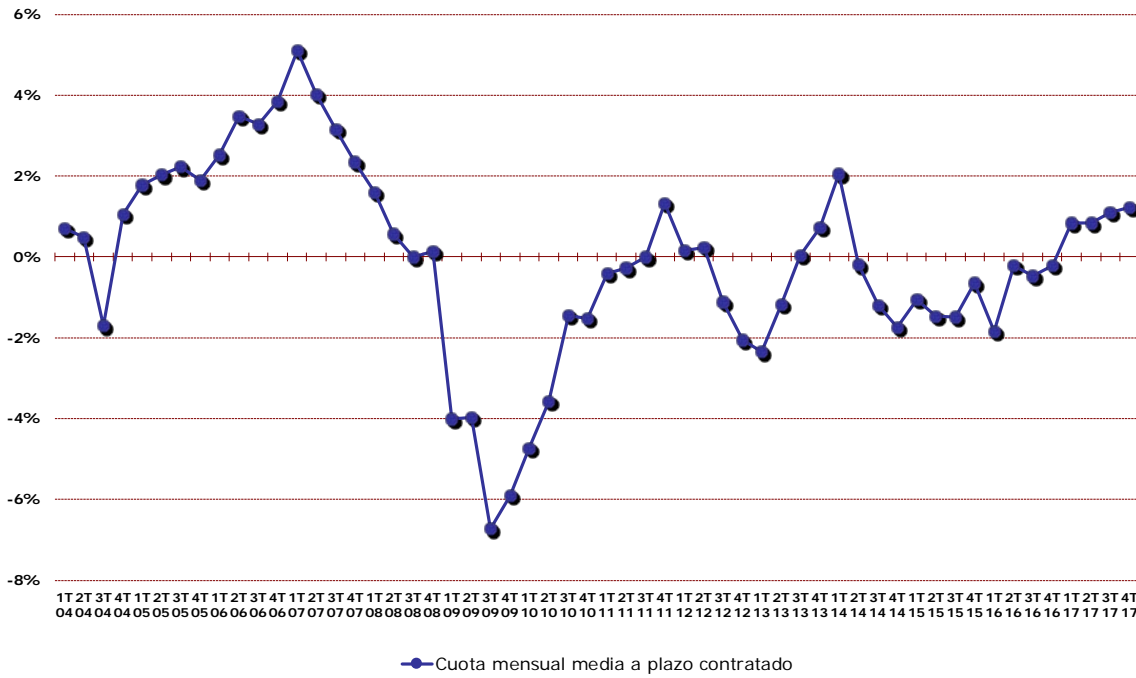
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



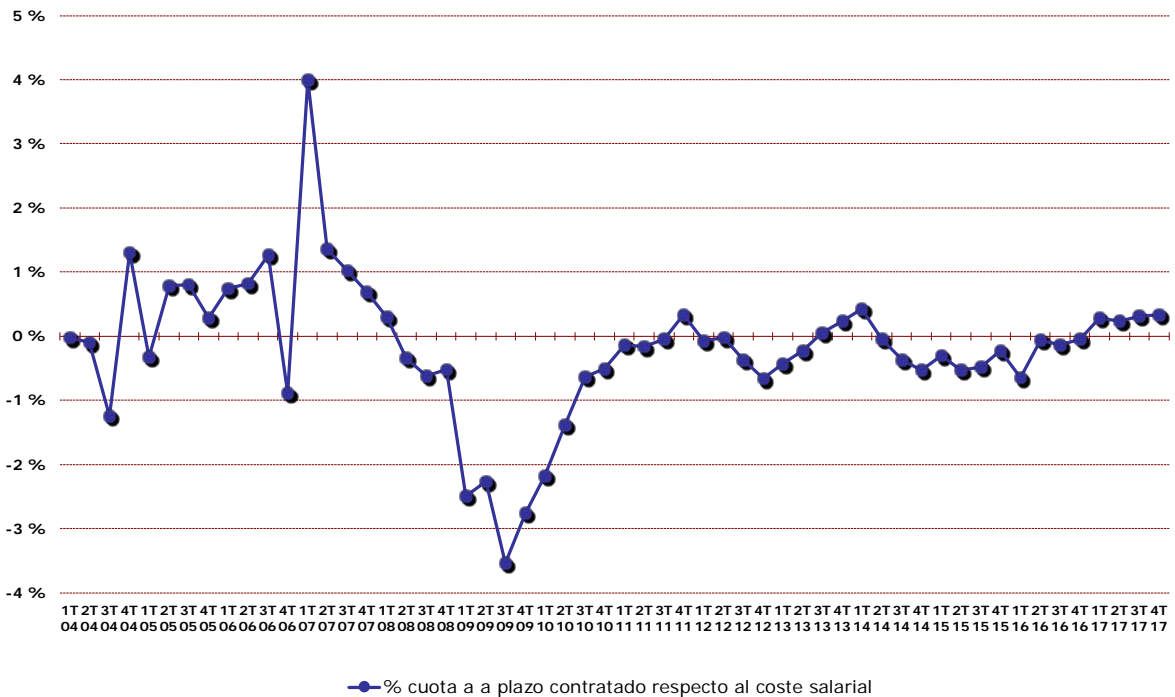
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2017



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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)

respecto al coste salarial. 4º trimestre 2017	Trimestrales			Interanuales		
	CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCIA	2,30 %	456,98	27,03 %	2,31 %	452,06	26,73 %
ARAGON	2,23 %	458,32	25,55 %	2,25 %	462,42	25,78 %
ASTURIAS	2,24 %	412,03	21,05 %	2,27 %	426,67	21,80 %
BALEARES	2,32 %	777,30	43,38 %	2,31 %	743,51	41,49 %
CANARIAS	2,68 %	492,49	30,77 %	2,49 %	461,43	28,83 %
CANTABRIA	1,91 %	457,49	25,34 %	2,01 %	467,30	25,89 %
CASTILLA Y LEON	2,13 %	422,14	24,85 %	2,12 %	415,94	24,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,22 %	399,94	23,64 %	2,22 %	397,63	23,51 %
CATALUÑA	2,53 %	656,27	32,64 %	2,50 %	651,49	32,40 %
COM. MADRID	2,10 %	795,33	35,00 %	2,08 %	773,53	34,04 %
COM. VALENCIANA	2,35 %	415,83	24,50 %	2,36 %	414,82	24,44 %
EXTREMADURA	2,10 %	347,42	22,58 %	2,17 %	331,67	21,56 %
GALICIA	2,35 %	445,79	26,68 %	2,39 %	440,54	26,37 %
LA RIOJA	2,09 %	408,87	23,26 %	2,12 %	410,67	23,36 %
MURCIA	2,50 %	379,64	22,39 %	2,44 %	371,89	21,94 %
NAVARRA	1,92 %	475,07	23,46 %	2,08 %	482,05	23,81 %
PAIS VASCO	1,93 %	587,38	26,69 %	2,00 %	574,35	26,10 %
NACIONAL	2,29 %	554,99	29,24 %	2,28 %	543,94	28,66 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2017	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCIA	-0,57%	-0,12 %	0,80%	0,39 %
ARAGON	-2,28%	-0,63 %	3,45%	1,06 %
ASTURIAS	-3,93%	-1,07 %	1,72%	-0,11 %
BALEARES	3,26%	1,04 %	8,67%	2,72 %
CANARIAS	5,35%	1,50 %	7,71%	1,96 %
CANTABRIA	-7,73%	-2,17 %	-3,14%	-0,90 %
CASTILLA Y LEON	4,09%	0,95 %	2,38%	1,01 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,71%	-0,77 %	7,22%	1,36 %
CATALUÑA	-1,32%	-0,42 %	6,94%	2,16 %
COM. MADRID	3,83%	1,32 %	3,97%	1,53 %
COM. VALENCIANA	-0,73%	-0,11 %	2,62%	0,43 %
EXTREMADURA	8,39%	1,67 %	-0,28%	0,33 %
GALICIA	0,17%	-0,07 %	2,79%	0,54 %
LA RIOJA	1,57%	0,27 %	7,24%	1,52 %
MURCIA	1,83%	0,42 %	-3,44%	-0,46 %
NAVARRA	-0,85%	-0,43 %	2,22%	-0,31 %
PAIS VASCO	3,17%	0,75 %	-3,12%	-0,67 %
NACIONAL	1,11%	0,30 %	4,08%	1,17 %

2.12. Impagos hipotecarios

2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

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

La estacionalidad en los cuartos trimestres, por lo que respecta al número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, se ha vuelto a constatar con los resultados del último trimestre, en el que se han registrado 6.203 certificaciones, 1.722 más que en el tercer trimestre (4.481 certificaciones, mínimo de la serie histórica). Este resultado supone un incremento intertrimestral del 38,43%, contrastando inicialmente con la clara tendencia descendente.

Sin embargo, tal y como se ha indicado, este resultado debe interpretarse dentro de la habitual estacionalidad de la variable, con un intenso incremento todos los cuartos trimestres con respecto al tercero, tal y como se puede observar en el gráfico de evolución de resultados.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 4T 2017	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	1.685
COM. VALENCIANA	1.326
CATALUÑA	1.001
COM. MADRID	461
MURCIA	330
CANARIAS	315
CASTILLA-LA MANCHA	275
ARAGÓN	170
CASTILLA Y LEÓN	154
GALICIA	150
BALEARES	97
EXTREMADURA	70
ASTURIAS	43
PAÍS VASCO	38
CANTABRIA	33
NAVARRA	30
LA RIOJA	25
NACIONAL	6.203

Una adecuada perspectiva de la evolución de resultados se obtiene a través de la consecución de la evolución interanual a través de la comparación del número de certificaciones del último trimestre con respecto al mismo trimestre del año precedente. De este modo, se constata la evidente tendencia descendente ya que en el cuarto trimestre de 2017 se han registrado 3.330 certificaciones menos que en el mismo trimestre de 2016, lo que supone un descenso interanual del -34,93%.

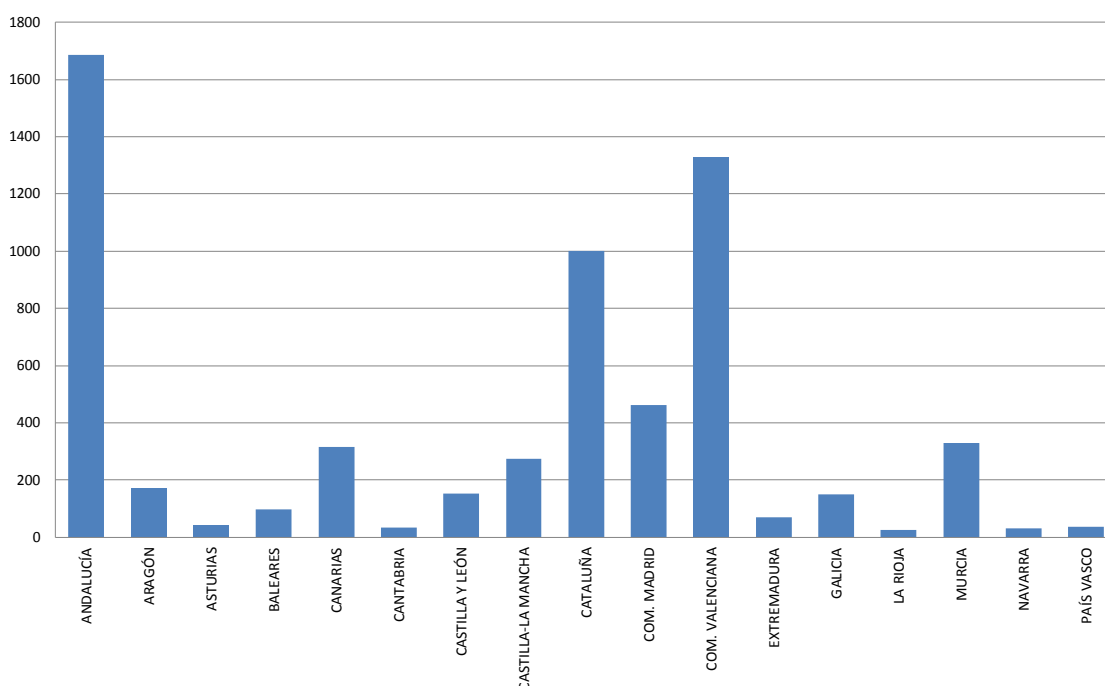
A lo largo del año 2017 se han registrado 26.186 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, 13.562 menos que en 2016, es decir, un descenso del -34,12%, constatando con claridad la tendencia descendente en

el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, al margen de los aspectos coyunturales vinculados a la estacionalidad.

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, tal y como viene siendo habitual, existen diferencias significativas, dando lugar a casos con más de 1.000 certificaciones trimestrales, frente a comunidades autónomas con menos de 50 certificaciones trimestrales.

Concretamente, el mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el cuarto trimestre del año se ha producido en Andalucía (1.685), Comunidad Valenciana (1.326) y Cataluña (1.001), siendo las únicas que superan las 1.000 trimestrales, representando entre ellas tres cerca del 65% del total del conjunto nacional. Por el contrario, en siete comunidades autónomas se alcanzan menos de cien certificaciones trimestrales, dando lugar a los menores resultados en La Rioja (25), Navarra (30), Cantabria (33) y País Vasco (38).

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 4º trimestre 2017



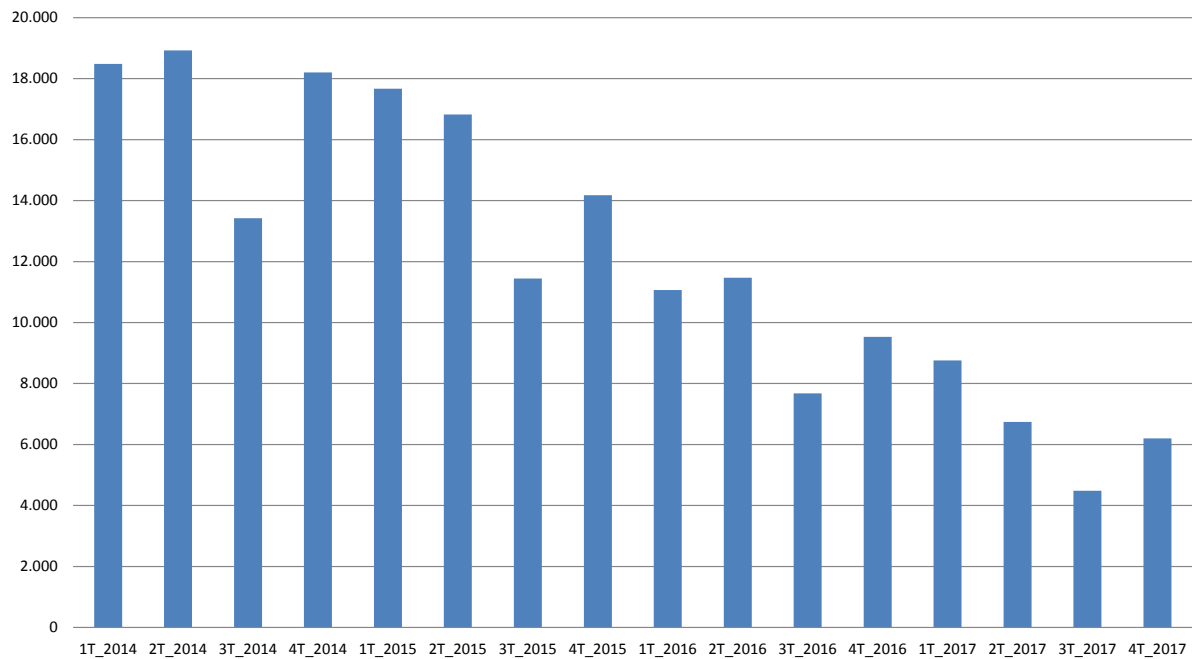
Con respecto al trimestre precedente en prácticamente todas las comunidades autónomas se ha incrementado el número de certificaciones, justificable, como se ha señalado, por el componente estacional ya que con respecto al mismo trimestre del año 2016 ocurre precisamente lo contrario, en prácticamente todas las comunidades autónomas (quince) se reduce el número de certificaciones.

En el siguiente gráfico, que proporciona la evolución de resultados para el total nacional desde la creación de la serie histórica (1T 2014), se observa claramente la tendencia descendente, reduciéndose significativamente el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca con el paso de los trimestres, al margen del componente estacional de los terceros y cuartos trimestres del año.

La recuperación económica y del propio mercado inmobiliario está repercutiendo positivamente sobre esta magnitud, dando lugar a que en la gran mayoría del territorio nacional esta figura presente un peso residual, minorándose significativamente con el paso del tiempo en todas las comunidades autónomas.

De hecho, de seguir la tendencia de los últimos años, a muy corto plazo el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca presentará un papel residual en la práctica totalidad de la geografía española.

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



Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Interanual 4T 2017

CCAA	Número
ANDALUCÍA	7.777
ARAGÓN	511
ASTURIAS	169
BALEARES	509
CANARIAS	1.342
CANTABRIA	151
CASTILLA Y LEÓN	736
CASTILLA-LA MANCHA	1.011
CATALUÑA	4.359
COM. MADRID	1.845
COM. VALENCIANA	4.910
EXTREMADURA	321
GALICIA	660
LA RIOJA	153
MURCIA	1.424
NAVARRA	129
PAÍS VASCO	179
NACIONAL	26.186

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

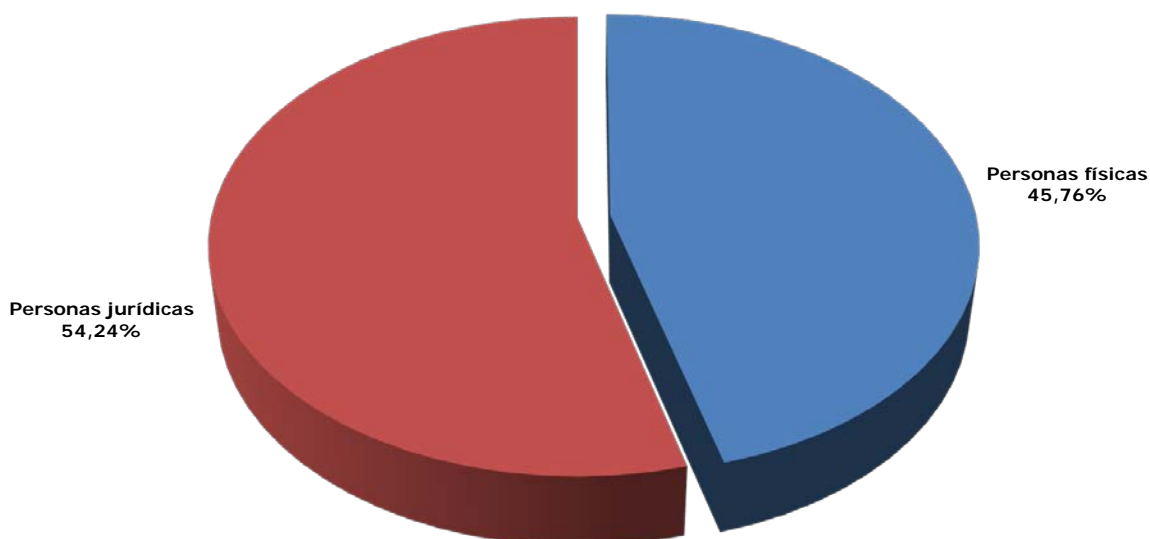
La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, presenta los siguientes resultados para el cuarto trimestre del año 2017.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2017		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	45,76%	54,24%

El 54,24% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a personas jurídicas, quedando el peso de personas físicas en el 45,76%. Estos resultados se sitúan relativamente próximos a los del trimestre precedente (55,51% personas físicas, 44,49% personas jurídicas), manteniéndose a una relativa distancia de los resultados de trimestres precedentes, en los que el peso de personas jurídicas se situaba relativamente próximo al 35%, tal y como puede constatarse en el gráfico de evolución de resultados.

En el último trimestre, a pesar del incremento en el peso de personas físicas de 1,27 pp, el peso de personas jurídicas se mantiene en niveles elevados con respecto a lo que resultaba habitual, constatando el hecho de que con la recuperación económica y del mercado inmobiliario, el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se producen en mayor proporción en personas jurídicas que en personas físicas, de hecho es el segundo trimestre consecutivo que se presenta esta circunstancia, a diferencia del resto de trimestres de presentación de resultados.

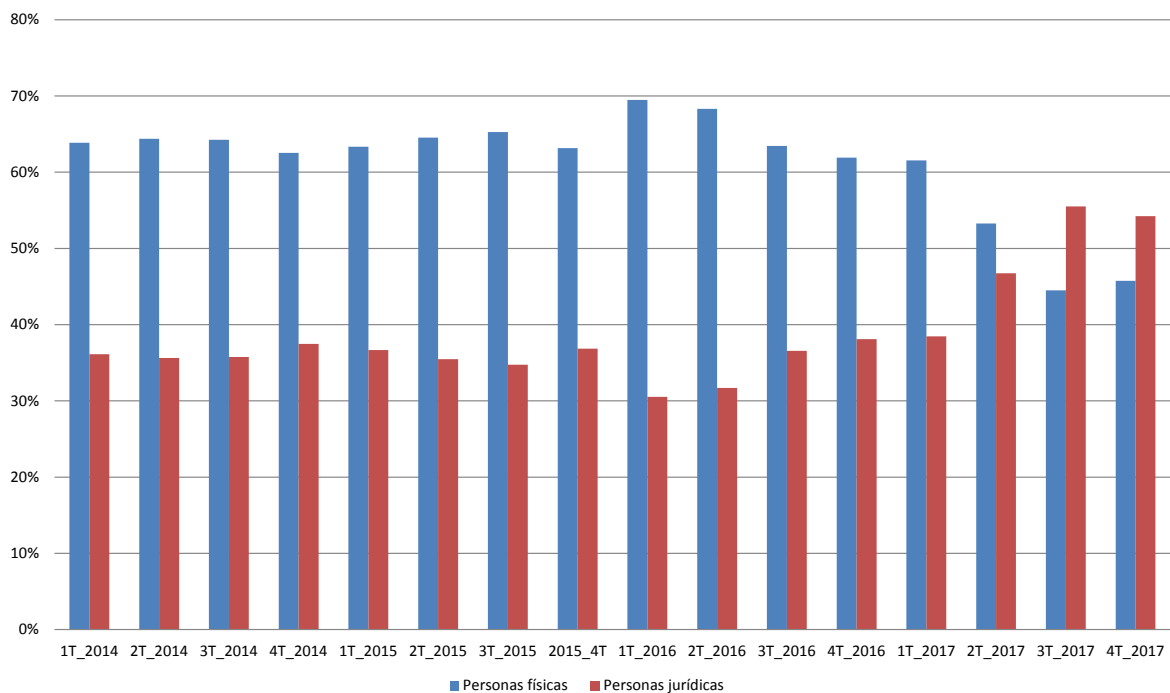
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 4º trimestre 2017



Una buena muestra del incremento del peso de personas jurídicas lo proporciona la comparación del peso del último trimestre con respecto al mismo trimestre de 2016, donde se observa cómo en el último año se ha pasado de un 38,09% (4T 2016) al 54,24% actual, es decir, un incremento de 16,15 pp en el último año.

En el siguiente gráfico se constata claramente la realidad descrita, con un constante incremento del peso de personas jurídicas, dando lugar a la consecución de más del 50% en los dos últimos trimestres. Todo parece indicar que en próximos trimestres puede mantenerse este predominio del peso de personas jurídicas, constatando el hecho de que con la recuperación económica y del mercado inmobiliario el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se reduce intensamente, pero manteniendo un peso creciente en la proporción de personas jurídicas con respecto a personas físicas.

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

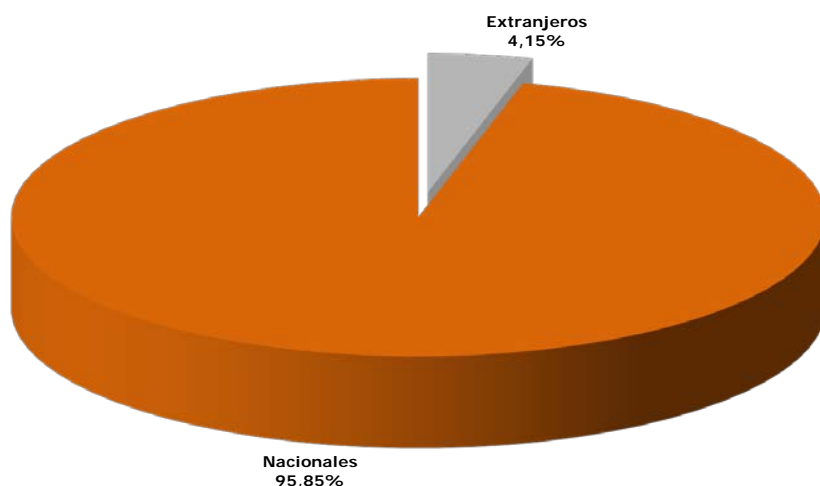


2.12.1.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

El 4,15% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a extranjeros, frente al 95,85% de nacionales. Con respecto al trimestre precedente se ha incrementado el peso de extranjeros en 0,58 pp, rompiendo la intensa tendencia descendente que se venía produciendo, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados.

Debe señalarse que el resultado del tercer trimestre corresponde al mínimo histórico. El incremento del cuarto trimestre se produce dando lugar al segundo menor resultado de la serie histórica, por lo que, a pesar del ligero incremento de peso de extranjeros, se trata de cifras históricamente bajas, constatando que conforme nos alejamos de la crisis inmobiliaria el peso de extranjeros se reduce, especialmente por el hecho de que las nacionalidades afectadas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca corresponden, fundamentalmente, a las que contaron con mayor presencia en el anterior ciclo alcista.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
4º trimestre 2017



Esta tendencia descendente, al margen del incremento intertrimestral, se constata al comparar los resultados del último trimestre con el mismo trimestre de 2016 (7,42% extranjeros), ya que el descenso interanual en el peso de extranjeros ha sido de -3,27 pp.

En la siguiente tabla se proporciona el desglose de resultados por nacionalidades. Encabezan los resultados británicos con un 14,57% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca de extranjeros. Esta nacionalidad, como se pudo comprobar en apartados anteriores, ha encabezado la compra de vivienda por extranjeros a lo largo de toda la serie histórica, por lo que resulta normal que encabece igualmente esta clasificación.

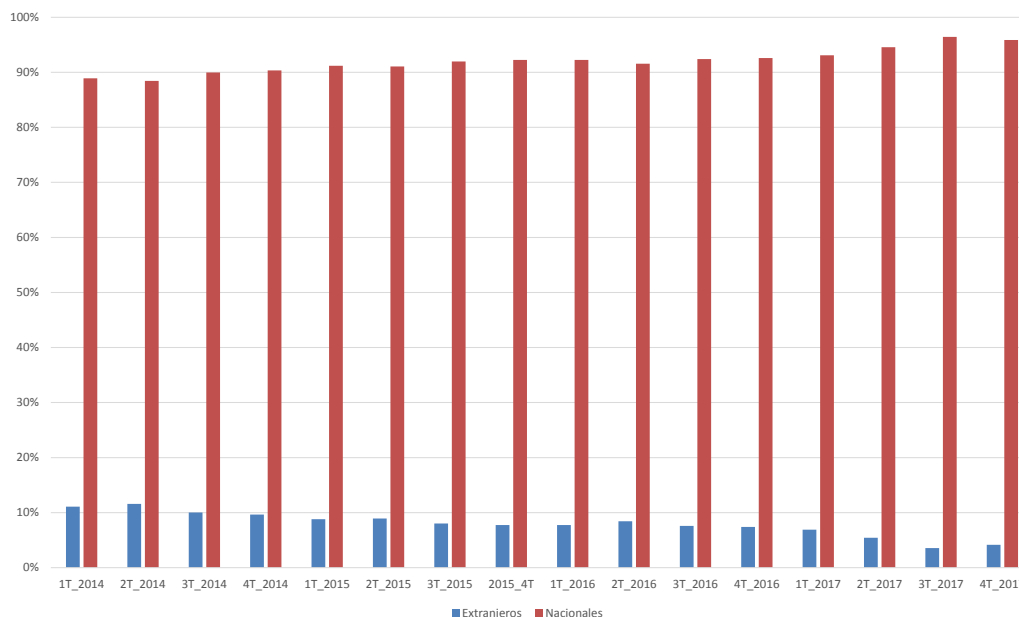
La segunda posición está ocupada por rumanos con un 9,06%, siendo igualmente una nacionalidad muy activa en la demanda de vivienda, especialmente en el anterior ciclo alcista, descendiendo puestos en el ranking, pero manteniendo su destacada presencia.

Tras ellos se encuentran ecuatorianos con un 7,09%, que fueron una de las nacionalidades que ocupó los primeros puestos en la compra de vivienda por extranjeros en el anterior ciclo alcista, pero que en los últimos años ha desaparecido de las diecinueve primeras nacionalidades que venimos presentando resultados. Este hecho constata la alta vinculación entre la demanda de vivienda del anterior ciclo alcista y la actual presencia en el ranking de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

En la cuarta posición se encuentran marroquíes con un 6,69%, siendo una nacionalidad con unas características similares a rumanos en el sentido de que tuvieron una destacada presencia en el ciclo alcista, para posteriormente descender puestos, pero estando siempre presentes entre las diez o doce primeras

nacionalidades en demanda de vivienda en España. Les siguen italianos con un 5,91%, quedando el resto de las nacionalidades por debajo del 5%.

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



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 4T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	0,60%	14,57%
Rumanía	0,38%	9,06%
Ecuador	0,29%	7,09%
Marruecos	0,28%	6,69%
Italia	0,24%	5,91%
Argentina	0,18%	4,33%
Alemania	0,13%	3,15%
Rusia	0,11%	2,76%
Senegal	0,11%	2,76%
Colombia	0,11%	2,76%
Francia	0,10%	2,36%
Perú	0,08%	1,97%
Irlanda	0,08%	1,97%
Eslovenia	0,05%	1,18%
Pakistán	0,05%	1,18%
Bolivia	0,05%	1,18%
China	0,03%	0,79%
Brasil	0,03%	0,79%
Argelia	0,03%	0,79%
Resto	1,22%	28,71%
Extranjeros	4,15%	100,00%
Nacionales	95,85%	
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 han vuelto a alcanzar un nuevo mínimo histórico en el cuarto trimestre del año, situándose en las 1.356, 267 menos que en el tercer trimestre, dando lugar a un descenso intertrimestral del -16,45%. El mismo trimestre de 2016 se registraron 1.507, por lo que el descenso interanual ha sido del -10,02%, inferior al trimestral como consecuencia de que los cuartos trimestres suelen contar con un menor número de daciones en pago, presentando cierto componente estacional. En todo caso, la tendencia es claramente descendente, tal y como se constata en el gráfico de evolución de resultados.

Número de daciones en pago. Trimestral 4T 2017	
CCAA	Número
CATALUÑA	341
ANDALUCÍA	311
COM. VALENCIANA	257
MURCIA	116
COM. MADRID	55
ARAGÓN	51
CASTILLA-LA MANCHA	47
CANARIAS	38
CASTILLA Y LEÓN	33
BALEARES	25
EXTREMADURA	20
GALICIA	18
PAÍS VASCO	15
ASTURIAS	11
NAVARRA	8
CANTABRIA	6
LA RIOJA	4
NACIONAL	1.356

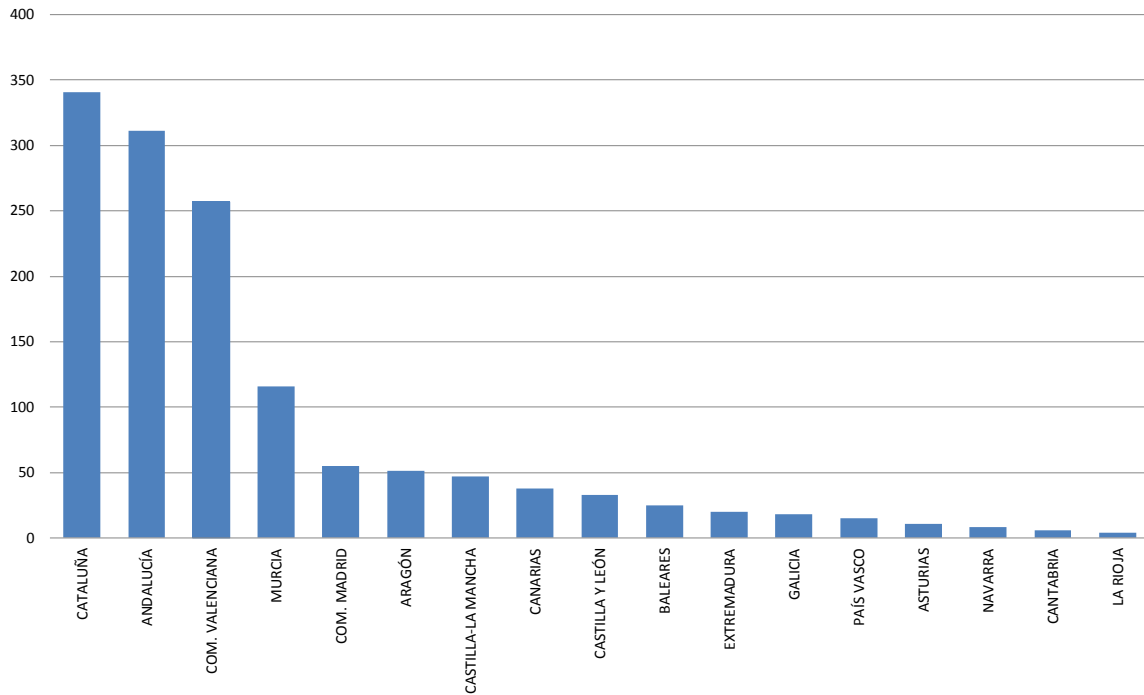
Las comunidades autónomas con mayor número de daciones en pago han sido Cataluña (341), Andalucía (311), Comunidad Valenciana (257) y Murcia (116), siendo las únicas que superan las 100 daciones en pago trimestrales. Estas cuatro comunidades autónomas suponen más del 75% del total. Once comunidades autónomas presentan menos de 50 daciones en pago trimestrales y tres de ellas menos de diez trimestrales. Estos resultados permiten mostrar claramente cómo la dación en pago es una figura de uso residual en la gran mayoría de la geografía española, con una presencia claramente descendente.

Trece comunidades autónomas presentan descensos intertrimestrales, generalizándose territorialmente la tendencia descendente.

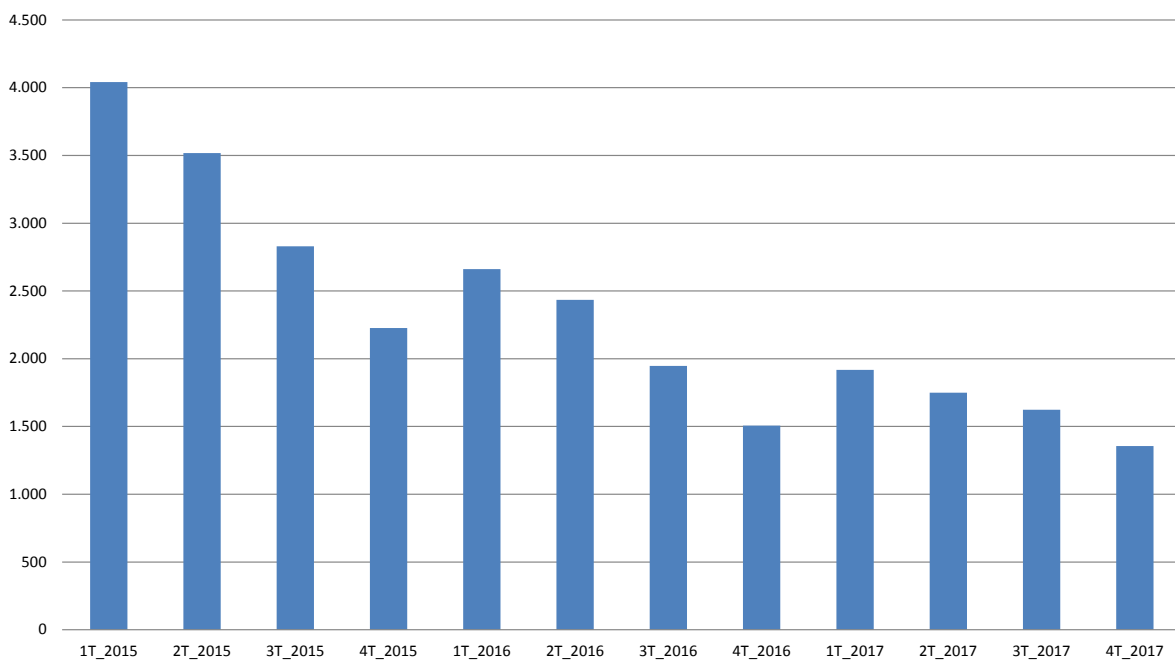
En el año 2017 se han registrado 6.646 daciones en pago, 1.903 menos que en 2016, dando lugar a un descenso interanual del -22,26%. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago durante el último año han sido Cataluña (1.644), Andalucía (1.479) y Comunidad Valenciana (1.298), siendo las únicas que superan las mil daciones en pago anuales.

De acuerdo con el gráfico de evolución, las perspectivas están claramente enfocadas hacia la reducción del número de daciones en pago a lo largo de próximos trimestres. La recuperación económica y del mercado inmobiliario están generando una reducción significativa en la presencia de esta figura, contando con una presencia mínima en la mayor parte de la geografía española.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 4º trimestre 2017



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



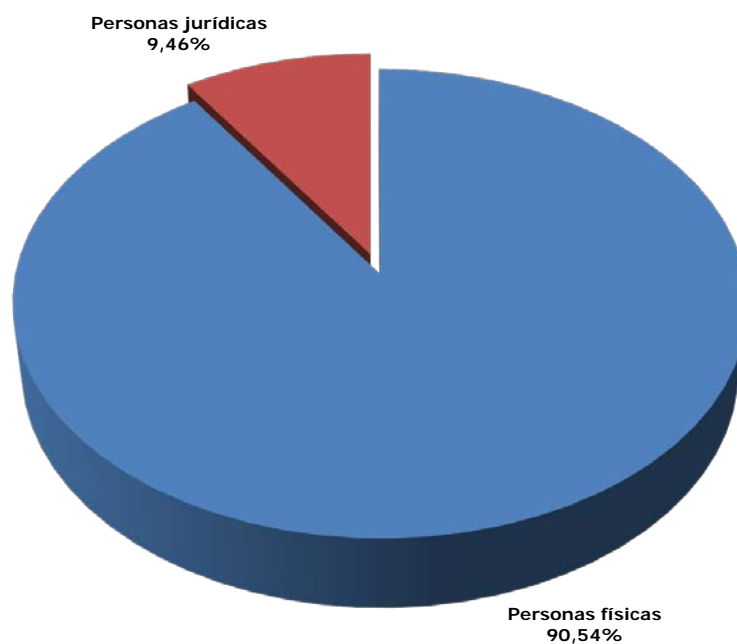
2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

El peso de personas jurídicas en la distribución de daciones en pago ha alcanzado su mínimo de la serie histórica en el último trimestre del año, con un 9,46%, dando lugar a su máximo histórico en el peso de personas físicas (90,54%).

Con respecto al trimestre precedente el peso de personas jurídicas se ha reducido en -5,38 pp, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de personas físicas. En relación con el mismo trimestre de 2016 la variación ha sido más reducida, con una reducción del peso de personas jurídicas de -0,59 pp.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2017		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	90,54%	9,46%

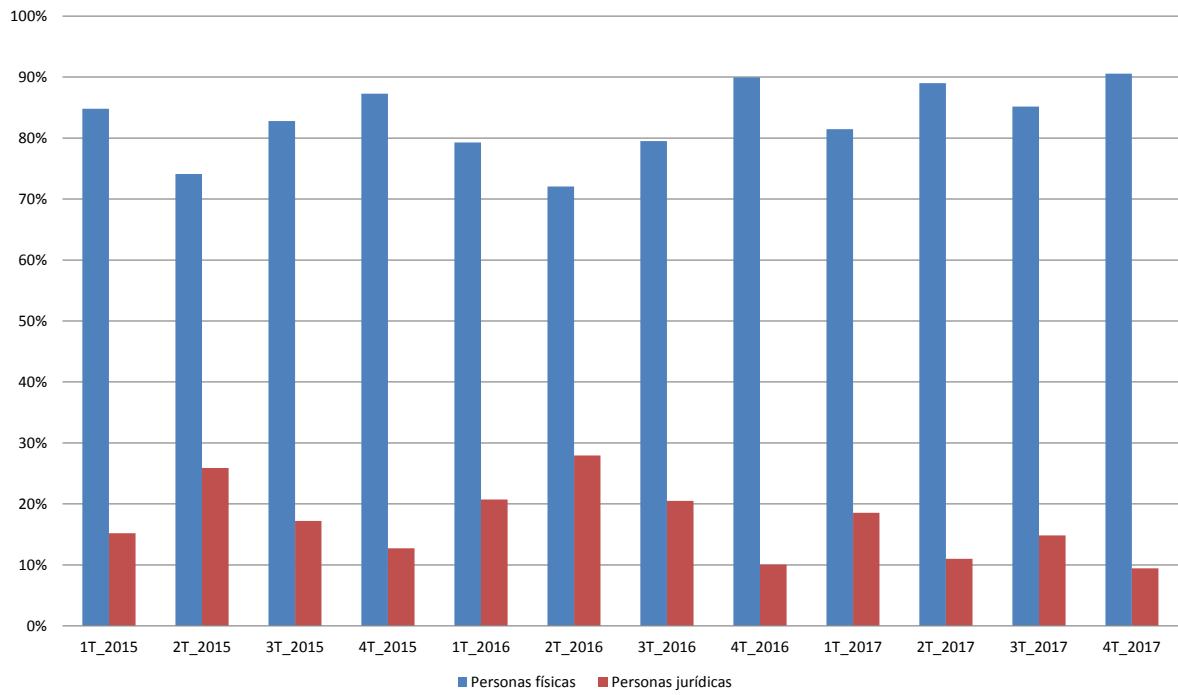
Distribución de daciones en pago según titularidad. 4º trimestre 2017



En el siguiente gráfico, que se muestra la evolución de pesos de personas físicas y jurídicas, parece apreciarse una cierta tendencia hacia la reducción del peso de personas jurídicas. En todo caso, existe un comportamiento relativamente aleatorio fruto de la intensa reducción del número de daciones en pago, proporcionando una mayor inestabilidad en el comportamiento de esta desagregación.

Recuérdese que esta tendencia es precisamente la contraria a la que se viene produciendo con la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, que presentan un progresivo incremento del peso de personas jurídicas.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

En este desglose, a diferencia de los anteriores, no existe una tendencia claramente definida. El peso de extranjeros y nacionales en las daciones en pago viene permaneciendo relativamente estable a lo largo de toda la serie histórica de resultados, con pesos de extranjeros que normalmente están ligeramente por encima del 10% y peso de nacionales habitualmente por debajo del 90%.

Concretamente, en el cuarto trimestre el peso de extranjeros ha sido del 12,90%, incrementándose en 0,88 pp con respecto al tercer trimestre (12,02%). Con respecto al cuarto trimestre de 2016 se ha reducido el peso de extranjeros en -0,19 pp. Tal y como se puede constatar en el gráfico de evolución de resultados, una notable estabilidad en la distribución de peso con el paso de los trimestres.

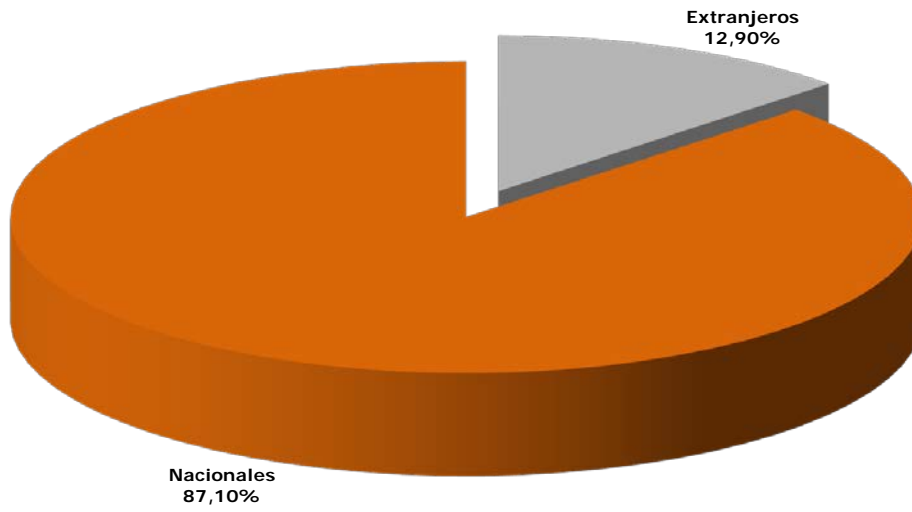
Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 4T 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,86%	14,45%
Ecuador	1,64%	12,72%
Rumanía	1,42%	10,98%
Marruecos	1,27%	9,83%
Italia	0,60%	4,62%
Perú	0,45%	3,47%
Bolivia	0,37%	2,89%
Colombia	0,30%	2,31%
Argentina	0,30%	2,31%
Ucrania	0,22%	1,73%
Pakistán	0,22%	1,73%
Irlanda	0,22%	1,73%
Alemania	0,15%	1,16%
Portugal	0,15%	1,16%
Bulgaria	0,15%	1,16%
Francia	0,15%	1,16%
Bélgica	0,15%	1,16%
Venezuela	0,15%	1,16%
Uruguay	0,07%	0,58%
Resto	3,06%	23,69%
Extranjeros	12,90%	100,00%
Nacionales	87,10%	
TOTAL	100,00%	

Las nacionalidades con mayor peso se asemejan totalmente a las que encabezaban igualmente las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, que a su vez son las que encabezaron la compra de vivienda por extranjeros en el anterior ciclo alcista.

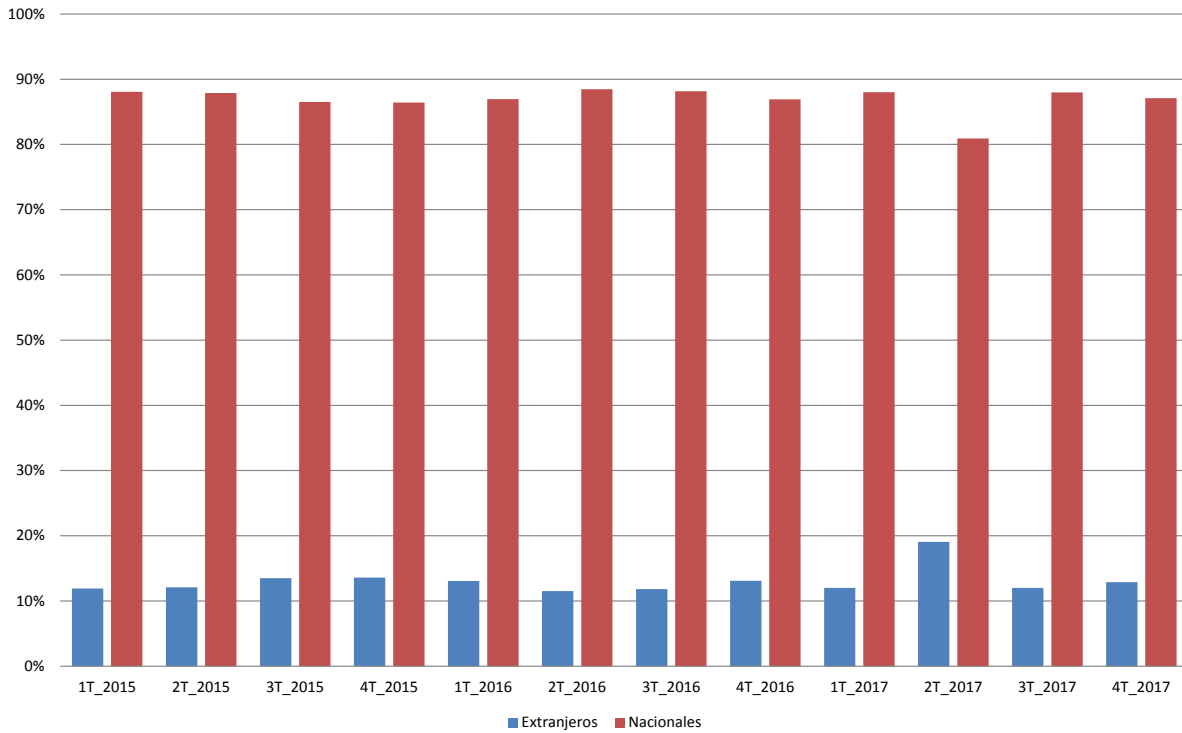
Concretamente son los británicos lo que alcanzan el mayor peso, con el 14,45%, seguidos de ecuatorianos (12,72%), rumanos (10,98%) y marroquíes (9,83%). El resto de las nacionalidades presentan pesos por debajo del 5%.

A lo largo de los próximos trimestres, en línea con lo que viene ocurriendo, lo más probable es que se mantenga una estructura de resultados similar a la de los últimos trimestres, es decir, un peso de extranjeros próximo al 12%, frente a los resultados de nacionales en niveles próximos al 88%.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 4º trimestre 2017



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

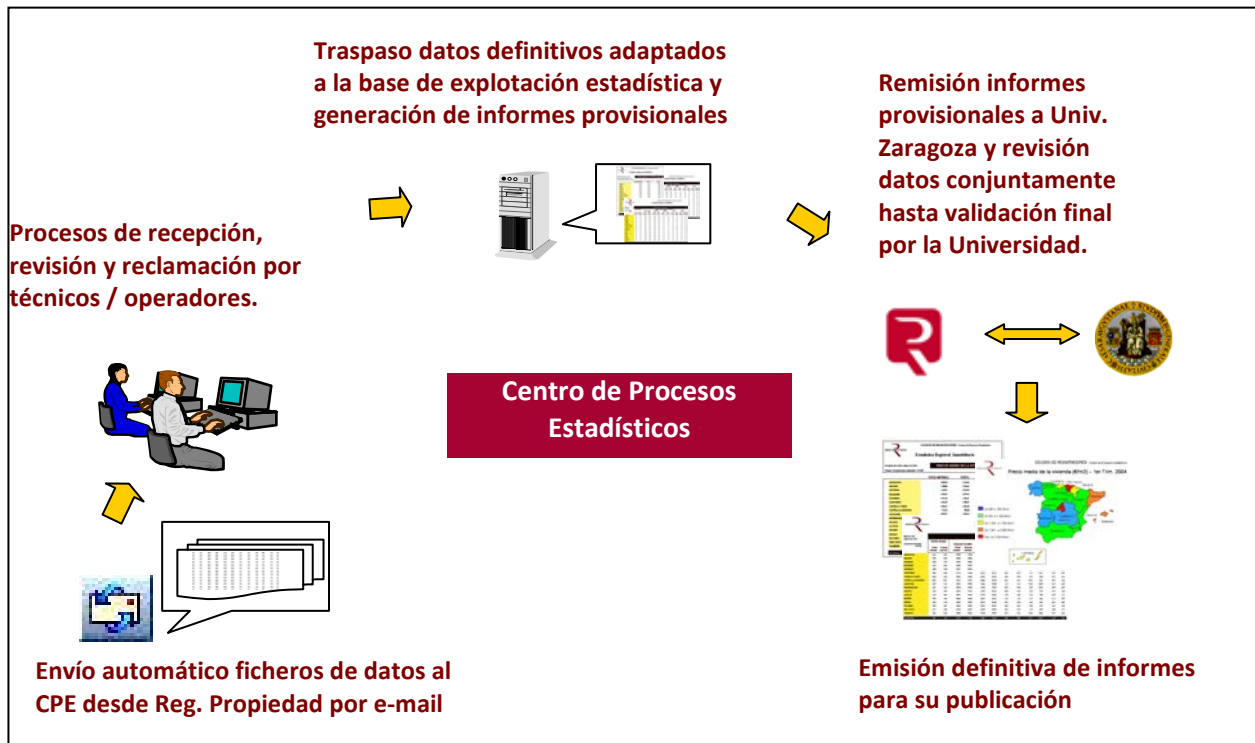
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

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

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales

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

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

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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