

**ESTADÍSTICA REGISTRAL  
INMOBILIARIA**

**ANUARIO 2014**



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

**Edita:**

Colegio de Registradores de la Propiedad,  
Bienes Muebles y Mercantiles de España  
Diego de León nº 21. 28006. Madrid  
<http://www.registradores.org>

**Coordina:**

Centro de Proceso Estadístico del Colegio de  
Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles  
y Mercantiles de España

**Autor:**

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

**Coautores Índice precio de la vivienda:**

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés  
Dr. Manuel Salvador Figueras  
Dra. Pilar Gargallo Valero

**Impresión:**

J. San José, S.A.  
Leganitos nº 24. 28013. Madrid

**Depósito Legal:**

M. 42.318-2005

**ISSN:**

1888-8739

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier otro medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

# ÍNDICE

<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>
<b>II. CONTEXTO ECONÓMICO</b>	<b>6</b>
<b>III. MERCADO INMOBILIARIO</b>	<b>15</b>
<b>1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas</b>	<b>17</b>
1.1. Descripción	17
1.2. Metodología	18
1.2.1. Marco básico	18
1.2.2. Metodología estadística	18
1.2.3. Representación gráfica	20
1.3. Resultados	22
<b>2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales</b>	<b>28</b>
2.1. Descripción	28
2.2. Resultados	28
<b>3. Número de compraventas de vivienda registradas</b>	<b>33</b>
3.1. Descripción	33
3.2. Resultados	33
3.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	33
3.2.2. Provincias	42
<b>4. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)</b>	<b>49</b>
4.1. Descripción	49
4.2. Resultados	49
4.2.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)	49
4.2.2. Pisos según superficie media	54
4.2.3. Vivienda por tipo de adquirente (personas físicas versus personas jurídicas)	58
<b>5. Superficie media de vivienda registrada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>61</b>
5.1. Descripción	61
5.2. Resultados	61
<b>6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas</b>	<b>66</b>
6.1. Descripción	66
6.2. Resultados	66
6.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	66
6.2.2. Provincias y ciudades autónomas	75
6.2.3. Compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros. Comunitarios versus no comunitarios	77
<b>7. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión</b>	<b>79</b>
7.1. Descripción	79
7.2. Resultados	79
<b>IV. MERCADO HIPOTECARIO</b>	<b>86</b>
<b>8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria</b>	<b>88</b>
8.1. Descripción	88
8.2. Resultados	88
<b>9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble</b>	<b>94</b>
9.1. Descripción	94
9.2. Resultados	94
<b>10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)</b>	<b>99</b>
10.1. Descripción	99
10.2. Resultados	99
<b>11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado</b>	<b>103</b>
11.1. Descripción	103

11.2. Resultados	103
<b>12. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda</b>	<b>109</b>
12.1. Descripción	109
12.2. Resultados	109
<b>13. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda</b>	<b>114</b>
13.1. Descripción	114
13.2. Resultados	114
<b>14. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios</b>	<b>121</b>
14.1. Descripción	121
14.2. Resultados	121
<b>15. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera</b>	<b>123</b>
15.1. Descripción	123
15.2. Resultados	123
<b>16. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble</b>	<b>128</b>
16.1. Descripción	128
16.2. Resultados	128
<b>17. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial</b>	<b>133</b>
17.1. Descripción	133
17.2. Resultados	133
<b>V. CONCLUSIONES</b>	<b>142</b>
<b>VI. TABLAS DE RESULTADOS</b>	<b>149</b>
<b>VII. METODOLOGÍA</b>	<b>170</b>
1. Objetivos	170
2. Límites de la información disponible	171
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	172
3.1. Tamaño muestral	172
3.2. Datos de referencia	172
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	175

# I. INTRODUCCIÓN

El Anuario 2014 de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) supone el decimoprimer Anuario publicado consecutivamente, todos ellos disponibles en [http://www.registradores.org/ERI ANUAL.jsp](http://www.registradores.org/ERI_ANUAL.jsp). Es una publicación anual que completa la perspectiva trimestral aportada por los Informes de Coyuntura de la ERI ([http://www.registradores.org/ERI ANUAL\\_1684.jsp](http://www.registradores.org/ERI_ANUAL_1684.jsp)) fundamentalmente a través de la incorporación de un mayor número de variables, así como un mayor desglose geográfico en determinados casos.

Concretamente, el Anuario 2014 incorpora diecisiete variables, siete relativas al mercado inmobiliario y diez al mercado hipotecario. En los Informes de Coyuntura trimestrales se presentan resultados acerca de doce variables, incorporándose en el Anuario un mayor desglose territorial e informativo que el presentado en los Informes de Coyuntura para alguna de estas variables.

En esta ocasión no se presenta novedad alguna con respecto al Anuario del año precedente, manteniendo la estructura de contenidos, que supone un amplio desglose informativo acerca del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario.

Para cada una de las variables, la estructura de contenidos mantiene el formato habitual en dos apartados:

- *Descripción.* Incorpora la explicación de la variable objeto de análisis, los niveles de desagregación de resultados y aquellos aspectos generales considerados más relevantes.
- *Resultados:*
  - *Análisis estático.* Presentación y análisis de los resultados de la variable para el año 2014, abordando la desagregación de resultados descrita en el apartado “Descripción”. En la mayoría de las variables los resultados son presentados a través de mapas, tablas y gráficos, incorporando generalmente resultados absolutos y números índice.
  - *Análisis dinámico.* Presentación y análisis de las tasas de variación anuales correspondientes al año 2014 con respecto a 2013, así como la evolución trimestral de los resultados absolutos interanuales, generalmente desde el cuarto trimestre del año 2003, y las tasas de variación trimestrales, calculadas con resultados medios interanuales, generalmente desde el primer trimestre del año 2004. Con ello se observa la evolución de resultados de los últimos doce años.

En el apartado *VI. Tablas de Resultados*, se incorpora el detalle de los resultados analizados en formato de tabla, pudiendo tener acceso directo a los mismos para cada una de las variables.

La desagregación geográfica de los resultados de las variables, en la práctica totalidad de los casos, se realiza con los resultados medios nacionales y por comunidades autónomas. En las variables *Número de compraventas de vivienda registradas* y *Nacionalidad en las compras de vivienda registradas* se proporciona adicionalmente un desglose de resultados por provincias.

Por otro lado, en el *Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas* se presentan resultados únicamente para el total nacional. Durante los últimos años se viene trabajando en la consecución de un mayor desglose geográfico en la presentación de los resultados de esta variable, pero actualmente únicamente se disponen de resultados para el conjunto de España.

Tal y como se viene indicando año tras año, el objetivo perseguido es proporcionar el mayor volumen informativo acerca de las variables disponibles por el Colegio de Registradores, y que cuentan con la capacidad de un procesamiento sistemático y representatividad suficiente.

Para ello resulta fundamental la labor desarrollada desde cada uno de los Registros de la Propiedad, sin cuya colaboración sería inviable la consecución de estos resultados y, por tanto, la elaboración de este Anuario. Tal y como se describe en el apartado *VII. Metodología*, es una cadena de actuaciones cuyo origen está en cada uno de los Registros de la Propiedad, resultando imprescindible para que posteriormente se pueda procesar, analizar, validar y, finalmente, publicar.

Por tanto, ya solo queda esperar que el contenido incorporado en el Anuario 2014 se ajuste a las necesidades de los usuarios, permitiendo con ello que cada cual pueda fundamentar sus decisiones con un mayor grado de conocimiento.

## II. CONTEXTO ECONÓMICO

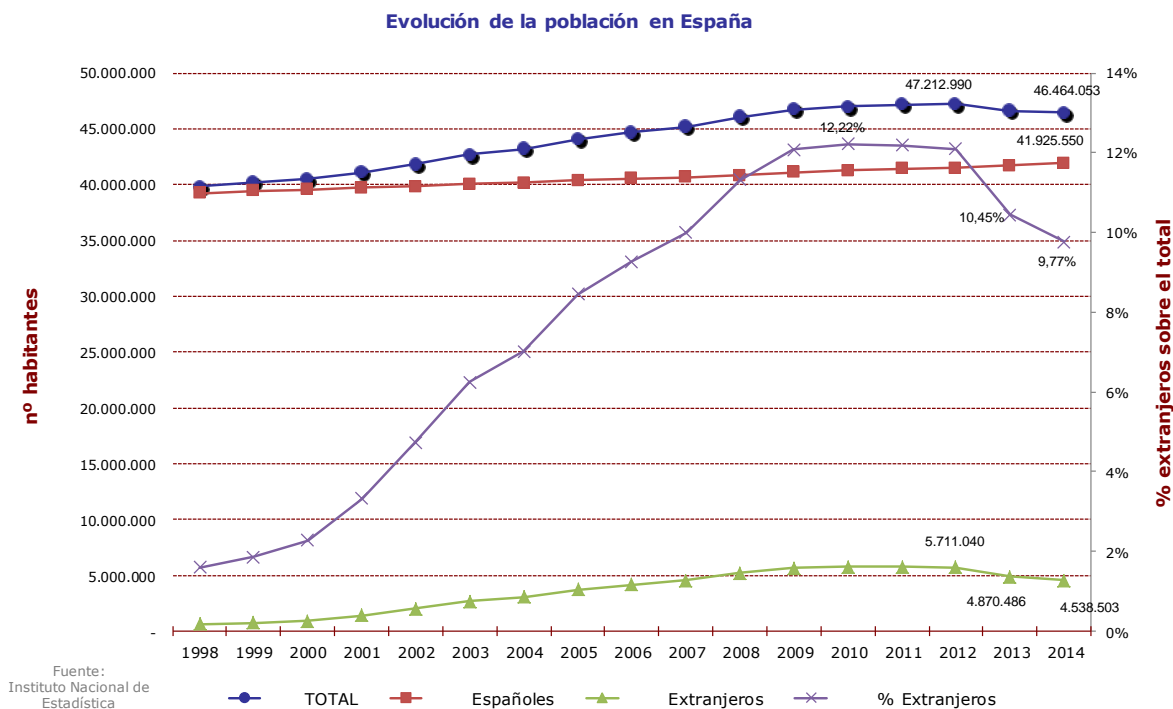
No son pocas las magnitudes macroeconómicas que parecen mostrar un cambio de tendencia con respecto a la evolución de la economía española. El Producto Interior Bruto (PIB), la evolución del empleo y la contratación, los niveles de actividad y ventas de sectores económicos clave... Aunque, lamentablemente, no pueda hablarse de una recuperación generalizada, sí que se observa un cambio de tendencia en no pocos aspectos, pudiendo albergar un escenario más favorable durante los próximos años.

En la descripción de los resultados del *Anuario 2014* se observará cómo no pocas variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario están mostrando igualmente un cambio de tendencia. En cierta medida resultaba previsible la necesidad de una recuperación de la economía general para que pudiese alcanzarse un cambio de tendencia en el intenso y largo ajuste del mercado inmobiliario español.

En todo caso, tal y como viene siendo habitual en la publicación de los *Anuarios*, antes de entrar al detalle de los resultados de cada una de las variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario, se va a describir en este apartado *II. Contexto económico*, la evolución de aquellas variables que pueden considerarse especialmente relevantes por su influencia en el mercado inmobiliario, tanto desde el punto de vista de la demanda como de la oferta. Con ello se podrá contextualizar adecuadamente los resultados presentados posteriormente y ver la mayor o menor influencia que efectivamente han presentado estas variables, así como estimar cuál puede ser el devenir de las mismas en función de distintos comportamientos.

Las variables a analizar van a ser las mismas que se vienen siguiendo durante *Anuarios* previos. Concretamente, desde el lado de la demanda se va a analizar la evolución de la población, el empleo, los salarios, los tipos de interés, la accesibilidad y las expectativas. Desde el lado de la oferta, las variables a analizar van a ser las expectativas del promotor, a través de los visados de iniciación de vivienda, el stock de vivienda nueva pendiente de venta, la innovación inmobiliaria, la estructura de costes y la gestión inmobiliaria.

Comenzando por la primera de las *variables de demanda* identificadas, la *población*, a través del siguiente gráfico se muestra la evolución de la población residente en España durante los últimos diecisiete años, distinguiendo asimismo entre españoles y extranjeros, e incorporando el porcentaje de extranjeros sobre el total.



Tal y como se observa en el gráfico, el máximo de la serie se alcanzó en 2012. A partir de ahí, la evolución de los dos últimos dos años ha sido de descenso de la población residente. Los motivos que tienden a identificarse para explicar esta evolución son el retorno de población extranjera a sus países de origen, así como la salida de ciudadanos españoles a otros países, fundamentalmente por motivos laborales. Con independencia de la causa, el hecho es que la población residente se está reduciendo y, con ello, la presión sobre la demanda de vivienda por motivos residenciales.

Las proyecciones de población publicadas por el Instituto Nacional de Estadística muestran unas estimaciones poco optimistas, siendo previsible una continuidad de este escenario, por lo que no parece que vaya a existir un cambio de tendencia a corto y medio plazo.

Por otro lado, la salida de ciudadanos españoles a otros países con fines laborales, se está produciendo en tramos de edad especialmente sensibles a la futura demanda de vivienda, en la medida en que una buena parte corresponde a personas que acaban de finalizar sus estudios, y que por su edad serían demandantes naturales de vivienda en próximos años.

La evolución de la población extranjera se ha utilizado durante el ciclo alcista para explicar buena parte del crecimiento de la demanda de vivienda durante dicho periodo. Tal y como muestra el gráfico, el máximo se alcanzó en 2010 con el 12,22%, dando paso a cuatro años consecutivos de descensos, intensificándose dichos descensos con el paso de los años, hasta llegar al 9,77% del año 2014. Este hecho supone, en consecuencia, otro elemento que reduce la presión sobre la demanda de vivienda, dando incluso paso a un incremento de la oferta disponible al aumentar el parque de viviendas disponibles por familia.

En este caso la tendencia también parece clara por lo que, cuando menos a corto plazo, todo parece indicar que el peso de la población extranjera residente continuará reduciéndose, especialmente con las actuales tasas de paro, dando lugar a una menor presión de la demanda.

Por el contrario, tal y como podrá comprobarse en el punto 6, relativo a la nacionalidad en la compra de vivienda, la población extranjera no residente, que no se desplaza a España por motivos laborales, sino fundamentalmente por motivos turísticos, está incrementándose significativamente, dando paso a un intenso crecimiento de la compra de vivienda por extranjeros.

Mientras durante el ciclo alcista el comprador extranjero se diversificaba en aquellos con fines laborales y con fines turísticos, generando un efecto favorable sobre el conjunto del mercado inmobiliario, en los últimos años la gran mayoría corresponde a un comprador extranjero con fines turísticos, dando lugar a una influencia positiva en la demanda de vivienda, pero fundamentalmente en ámbitos geográficos de naturaleza turística. Esta realidad quedará perfectamente descrita en el citado apartado.

Otra de las variables importantes desde el lado de la demanda es el *empleo*. Para que la población sea demandante de vivienda, normalmente resulta especialmente relevante contar con empleo, de modo que una buena evolución de los niveles de empleo facilita un mejor comportamiento de la demanda de vivienda y viceversa. La tasa de paro y los niveles de ocupación han mostrado un comportamiento favorable durante el último año. En el siguiente gráfico se muestra la evolución de ambas variables.

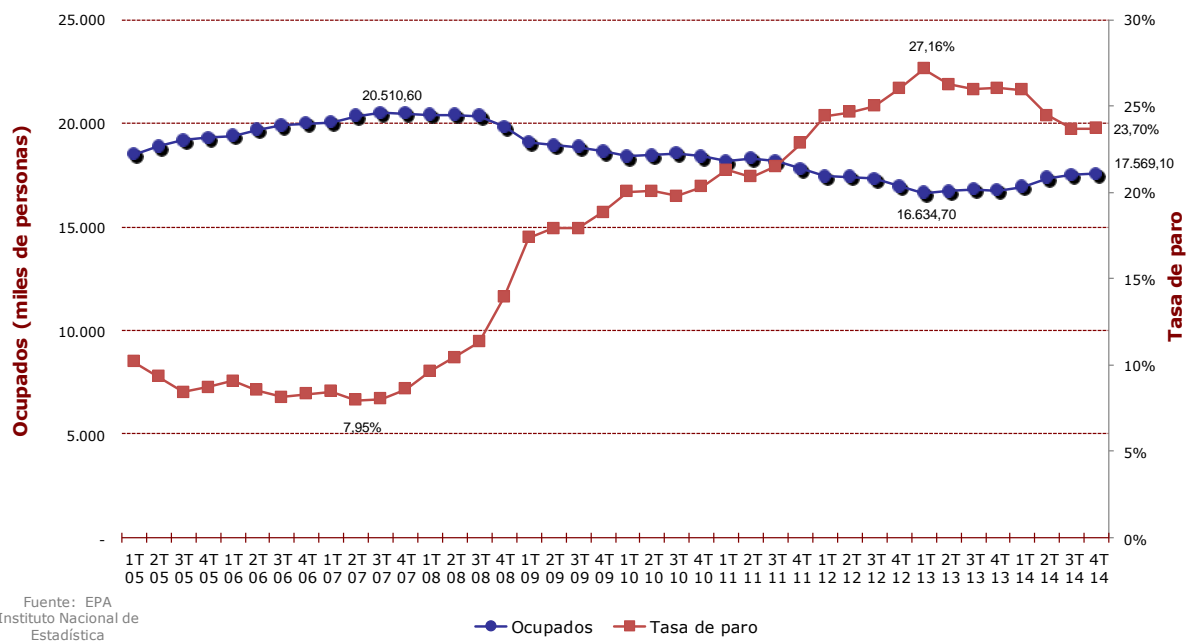
La tasa de paro ha pasado del nivel máximo del 27,16% del primer trimestre de 2013 al 23,70% con el que ha cerrado el año 2014. En el último año esta tasa se ha reducido en 2,33 puntos porcentuales. Paralelamente, el número de ocupados ha presentado igualmente un buen comportamiento, incrementándose en más de 800.000 durante el último año. En todo caso, a pesar de la buena evolución del último año, todavía son niveles de desempleo excesivamente elevados, que deberían continuar con un buen comportamiento durante los próximos trimestres.

Desde el punto de vista del mercado inmobiliario, la evolución favorable de esta variable resulta especialmente relevante, fundamentalmente por lo que respecta al cambio de tendencia, ya que supone un cambio de perspectiva, tanto para ocupados como desocupados ya que una evolución desfavorable llevaba a que personas en situación de empleo contemplasen con incertidumbre el futuro, dejando de tomar decisiones económicamente relevantes, como la compra de una vivienda, en función del comportamiento de dichas expectativas. Este cambio de tendencia puede dar lugar a contemplar con mejor perspectiva el futuro, aflorando una parte de la demanda que en condiciones económicamente normales hubiesen tomado decisiones de compra de vivienda durante los últimos años.

Sin duda se trata de una de las variables con mayor incidencia en el discurrir futuro del mercado inmobiliario desde el lado de la demanda. En la medida que se produzca una recuperación relativamente activa del empleo se incrementará la demanda de vivienda con mayor intensidad. Por el contrario, si el mercado de trabajo no

genera incrementos significativos del nivel de ocupación será difícil ver un cambio de tendencia mínimamente significativo en la demanda de vivienda.

**Evolución del número de ocupados (miles de personas) y la tasa de paro en España**



Además del número de ocupados y la tasa de paro, proporcionada por el INE a través de la Encuesta de Población Activa (EPA), resulta cada vez más importante el seguimiento, adicionalmente, de las cifras de afiliación a la Seguridad Social. El siguiente gráfico muestra los resultados de los últimos dieciséis años, incorporando junto a los datos totales la serie de tasa de variación anual.

**Afiliados a la Seguridad Social en España (última día del periodo)**



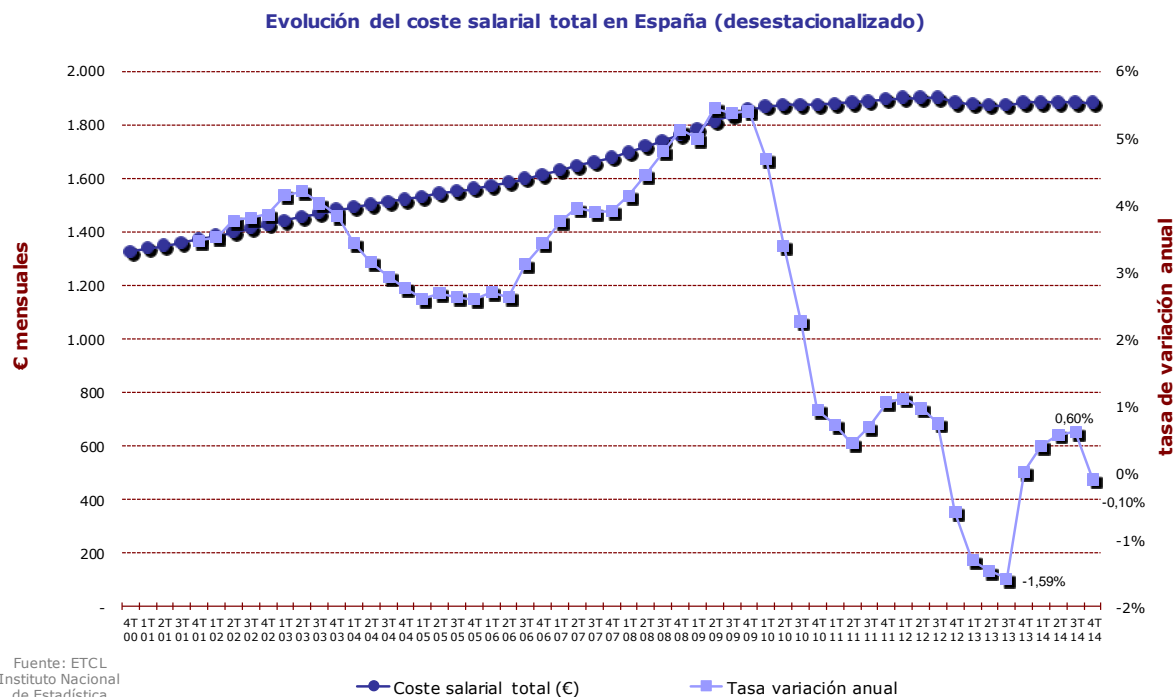
En este caso también se observa un cambio de tendencia durante el año 2014, con un incremento interanual de cerca de 400.000 cotizantes, con una tasa positiva del 2,42%, después de seis años consecutivos de tasas interanuales negativas. Sin duda, la tendencia está cambiando, todavía muy lejos de cifras deseables para el



nivel de población de España, pero abandonando los descensos que año tras año nos han caracterizado. Este hecho, como se indicaba en relación a la EPA, proporciona un cambio de perspectiva, incidiendo favorablemente en el comportamiento futuro de la demanda de vivienda.

La demanda de vivienda, además de estar condicionada por el volumen de población y su situación de empleo, depende de los salarios. La compra de una vivienda depende, en definitiva, de la capacidad adquisitiva, especialmente vinculada al salario medio. Para ello se viene incorporando a lo largo de los Anuarios la serie de *Coste Salarial*, publicada por el Instituto Nacional de Estadística a través de la Encuesta Trimestral de Costes Laborales (ETCL).

El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral del Coste salarial desestacionalizado durante los últimos quince años, así como las correspondientes tasas de variación interanuales a lo largo de cada uno de los trimestres.



Observando los resultados absolutos puede indicarse que los salarios, durante los últimos años, se han caracterizado por la estabilidad. Las tasas de variación normalmente se han situado dentro del  $\pm 1\%$ , atravesando periodo con ligeros descensos y ligeros incrementos.

En consecuencia, de acuerdo a la ETCL, para las personas empleadas, en términos medios los salarios se han mantenido relativamente estables. El problema fundamental se ha producido para aquellas personas que han perdido su empleo y están cobrando el desempleo o una ayuda asistencial, que lógicamente no salen en esta estadística.

Las perspectivas con respecto a la evolución de salarios no son favorables, siendo previsible, en el mejor de los casos, una evolución similar a la de los últimos trimestres. Por tanto, no es una variable de la que pueda esperarse una influencia positiva sobre la demanda de vivienda, sino que, como mucho, puede presentar un efecto relativamente neutro, presentando un mayor grado de influencia el comportamiento del número de ocupados y cotizantes a la Seguridad Social.

Junto a estas variables, otra que está presentando un notable efecto sobre la demanda de vivienda son los *tipos de interés*. Esta variable hay que contemplarla tanto desde el punto de vista del precio del dinero que se pide prestado en un crédito hipotecario, como desde el punto de vista de la rentabilidad de inversiones alternativas a la vivienda.

Desde esta última perspectiva, los bajos tipos de interés ha llevado a que la rentabilidad del ahorro, en sus diversas materializaciones (plazos fijos, cuentas remuneradas, deuda pública...), presente niveles prácticamente desconocidos por sus bajas cuantías. Este hecho está llevando a que no pocos inversores estén volviendo a ver con buenos ojos el mercado inmobiliario, afrontando compras de vivienda de pequeño

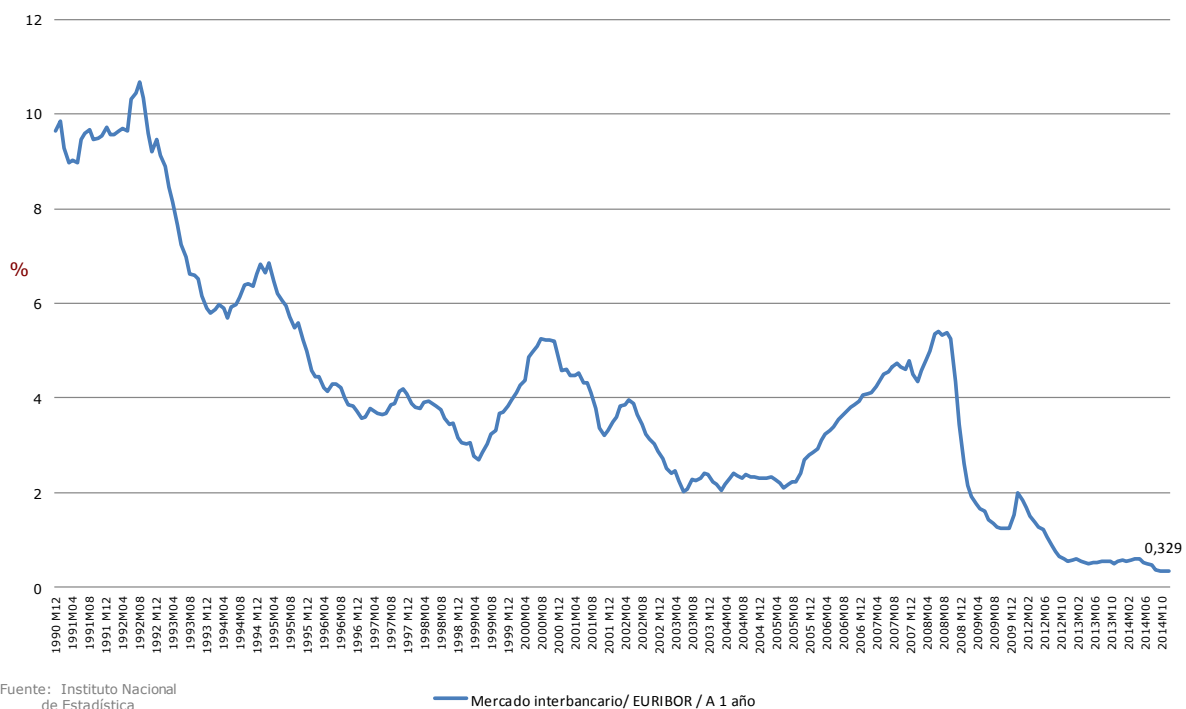
importe, como vía para la consecución de mayores niveles de rentabilidad vía arrendamiento. Por esta vía se está produciendo un cierto grado de recuperación de la demanda de vivienda como alternativa de inversión a largo plazo.

Por otro lado, la tendencia a la baja de los tipos de interés, así como las perspectivas de estabilidad de dichas bajas cuantías a medio y largo plazo, está llevando a que el mercado hipotecario presente niveles de precios cada vez más atractivos, todavía elevados de acuerdo a los actuales niveles del EURIBOR (ver apartado 14) como consecuencia de los elevados diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre el índice, pero con una evolución cada vez más favorable.

Este hecho, en la medida que se incremente la disponibilidad de las entidades financieras hacia la concesión de nuevos créditos hipotecarios, podrá generar una mayor facilidad en la financiación de la compra de vivienda, que venía siendo uno de los principales problemas de los últimos años, dando paso a una recuperación de la demanda de vivienda.

Tal y como se puede comprobar a través del siguiente gráfico, donde se muestra la evolución mensual del EURIBOR desde 1990, los últimos meses se van marcando mínimos históricos mes tras mes, habiendo cerrado el año 2014 en el 0,329%.

Evolución del EURIBOR a 1 año (último mes de cada año)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

— Mercado interbancario/ EURIBOR / A 1 año

Con una evolución favorable de la economía, en línea con lo ocurrido a lo largo de 2014, los niveles de riesgo irán reduciéndose y, con ello, los diferenciales aplicados por las entidades financieras, alcanzando tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios históricamente bajos, animando la demanda de vivienda ante un mercado hipotecario más activo.

Especialmente vinculada con los tipos de interés está otra importante variable desde el punto de vista de la demanda, como es la *accesibilidad*. Los resultados de esta variable son presentados en el apartado 17. Tal y como podrá comprobarse los niveles de accesibilidad marcan mínimos históricos, con cuantías que ya sitúan a la cuota hipotecaria mensual media por debajo del 30% del salario medio, una cifra de la que nunca se había descendido desde la elaboración de la serie estadística (últimos doce años).

Estos niveles de accesibilidad facilitan significativamente la compra de vivienda en la medida que el porcentaje de renta que normalmente hay que destinar al pago de la financiación hipotecaria es mucho menor que en el pasado como consecuencia de la intensa reducción del precio de la vivienda, que ha llevado a un descenso del endeudamiento hipotecario, acompañado del descenso de los tipos de interés.

Sin duda es otra de las variables con un efecto claramente favorable sobre la demanda de vivienda, con unas perspectivas igualmente favorables como consecuencia del previsible descenso de tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

Finalmente, desde el punto de vista de la demanda, quedaría por hacer referencia a una de las variables más relevantes, como son las *expectativas*. Las expectativas son fundamentales en la toma de decisiones. El alto porcentaje de compra de vivienda en efectivo durante los últimos trimestres demuestra que durante los últimos años había una demanda latente que no emergía como consecuencia de las expectativas. Unas expectativas de previsible continuidad en el descenso de precios de la vivienda llevaban a que la decisión de compra se paralizase, esperando nuevos descensos para poder afrontar la compra en mejores condiciones de precios.

En la actualidad, de acuerdo a la evolución del precio de la vivienda, ya no únicamente según muestra la Estadística Registral Inmobiliaria (ver apartado 1), sino atendiendo a diversas fuentes estadísticas, el precio de la vivienda parece haber tocado suelo, dando paso incluso, en determinadas zonas, a incrementos de precios, que poco a poco se van ampliando, dando lugar poco a poco a la presentación de tasas medias positivas en áreas geográficas más amplias.

Este hecho está acompañado de una cierta recuperación en la compraventa de viviendas (ver apartado 3), por lo que existe una demanda activa, cada vez más elevada. Por tanto, las expectativas están cambiando y, con ello, el potencial demandante de vivienda, alejado del mercado inmobiliario durante los últimos años por esta circunstancia, tiende a volver sus miras y a contemplarlo de otra manera.

En la medida que otro conjunto importante de variables, que se han ido indicando, presenten un comportamiento relativamente normal, así como la situación económica general, se dará paso a, cuando menos, un crecimiento natural de la demanda de vivienda, dejando de contemplarse como algo peligroso sino como algo que constituye una alternativa más de inversión. Este hecho supone un gran cambio con respecto a los últimos años. En cierta medida se está pasando de prácticamente no tener un mercado activo a tener nuevamente un mercado inmobiliario.

La compra de vivienda por extranjeros (ver apartado 6) es un claro ejemplo de este hecho, pudiéndose comprobar como muchas nacionalidades, fundamentalmente europeas, generalmente menos castigadas por la crisis económica, vienen aprovechando intensamente durante los últimos años la oportunidad que viene representando el mercado inmobiliario español. Sin duda han venido contando con unas perspectivas muchos más favorables, en línea con lo que puede ocurrir actual y próximamente con el demandante nacional.

Una vez realizado el análisis de algunas de las variables de demanda más representativas se va a hacer referencia a las *variables de oferta*. Con respecto a las mismas, en primer lugar, hay que indicar que su peso en la actual y reciente fase del ciclo inmobiliario es mucho menor, a diferencia de lo ocurrido durante el ciclo alcista.

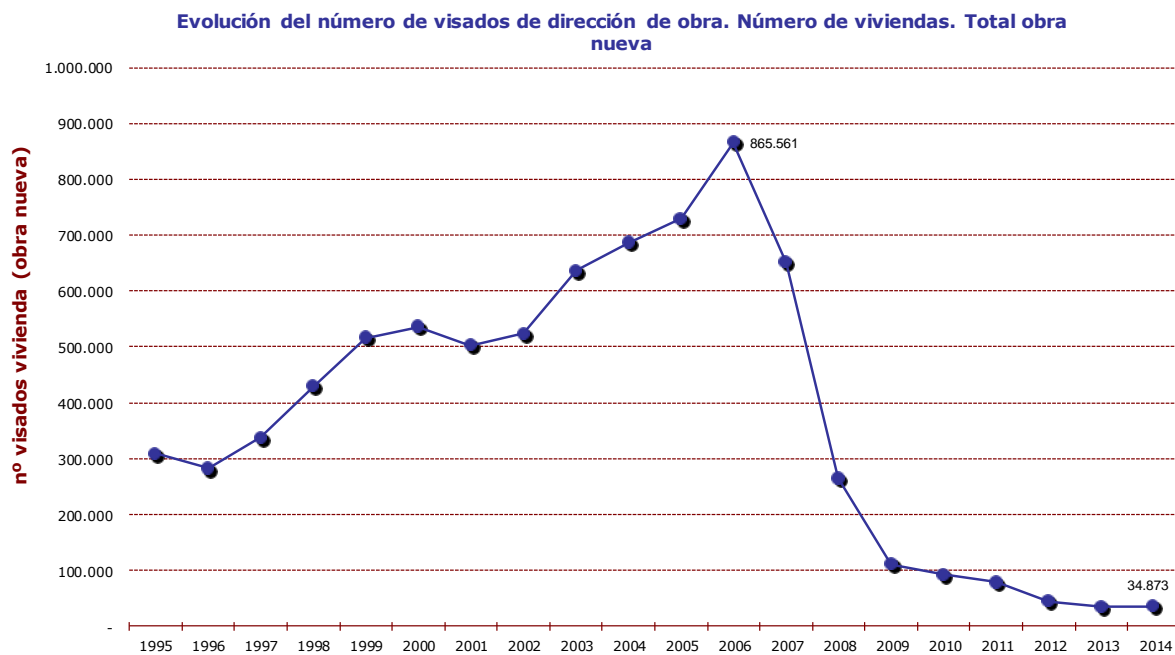
Durante el ciclo alcista el “rey del mercado” era el oferente, que era quien determinaba las condiciones, ayudado por un mercado que trimestre tras trimestre le permitía mejorar sus expectativas. Sin embargo, con el cambio de ciclo, el “rey del mercado” pasó a ser el demandante, que era quien marcaba las condiciones, en un mercado caracterizado por la debilidad de la demanda, debiendo el oferente ajustarse a las exigencias del demandante.

En la actual fase del ciclo el mercado inmobiliario todavía se encuentra en esta última situación, por lo que las variables de oferta que a continuación se van a analizar, presentan un menor peso, pero poco a poco, con la recuperación del propio mercado, pueden ir ganando protagonismo.

Comenzando por las *expectativas del promotor inmobiliario*, señalar que las mismas suponen uno de los primeros indicadores adelantados del futuro comportamiento del mercado inmobiliario, en la medida que una mejora de sus expectativas viene determinada por unas previsibles mejoras del nivel de ventas de vivienda. Para cuantificar dichas expectativas del promotor venimos utilizando la serie estadística de Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos, concretamente la relativa a número de viviendas de obra nueva.

El siguiente gráfico muestra dicha serie estadística para los últimos veinte años. Como puede observarse los movimientos han sido más que notables, dando lugar a oscilaciones vertiginosas, muy difíciles de asumir por cualquier sector económico. Centrándose en los resultados de los últimos años, señalar como aspecto más destacado, que después de siete años consecutivos de descensos, llegando a alcanzar en 2013 un número visados de viviendas de obra nueva igual a menos del 4% de las que se visaron en 2006, se ha producido un

incremento en 2014, que aunque todavía es de muy escasa cuantía, entendemos que constituye el inicio de una nueva senda, que sin duda no se aproximará a las cifras máximas del ciclo alcista, pero que representará un discurrir más natural del sector, con cifras de visado de obra nueva más próximas a lo que suponen las necesidades naturales de renovación inmobiliaria de un país con más de cuarenta y seis millones de habitantes.



Fuente: Colegio de Arquitectos Técnicos

Los niveles de precios alcanzados por la vivienda usada y el importante stock de vivienda nueva pendiente de venta existente hasta hace poco, hacían inviable cualquier proyecto de obra nueva, en la medida que el coste de producción podía situarse fácilmente por encima del precio de mercado, y todo ello, además, dentro de un mercado escasamente activo.

Con el progresivo agotamiento del *stock de vivienda nueva pendiente de venta*, que es la segunda variable de oferta identificada, una buena parte de la geografía de viviendas se ha quedado únicamente con la vivienda usada como opción residencial. Esta situación no es modificable a corto plazo, pero en la medida que se produzca una recuperación de la demanda, se producirá una reacción más activa de la oferta inmobiliaria, aunque con el lógico retardo, especialmente tras un largo periodo especialmente duro para este sector de actividad económica, actualmente en proceso de reestructuración.

La mayor parte del stock de vivienda nueva pendiente de venta ha estado en manos de las entidades financieras. Aquellas viviendas que tenían sentido residencial, tras el descenso de precios de los últimos años, se han ido vendiendo, reduciéndose significativamente su volumen. El problema fundamental radicará en el suelo, que tendrá que esperar en la mayoría de los casos a una recuperación más activa del mercado, las viviendas sin sentido residencial, que probablemente deban ser derruidas, y la vivienda usada fruto de la morosidad con malas condiciones de habitabilidad, que difícilmente contará con salida, salvo a precios extraordinariamente reducidos.

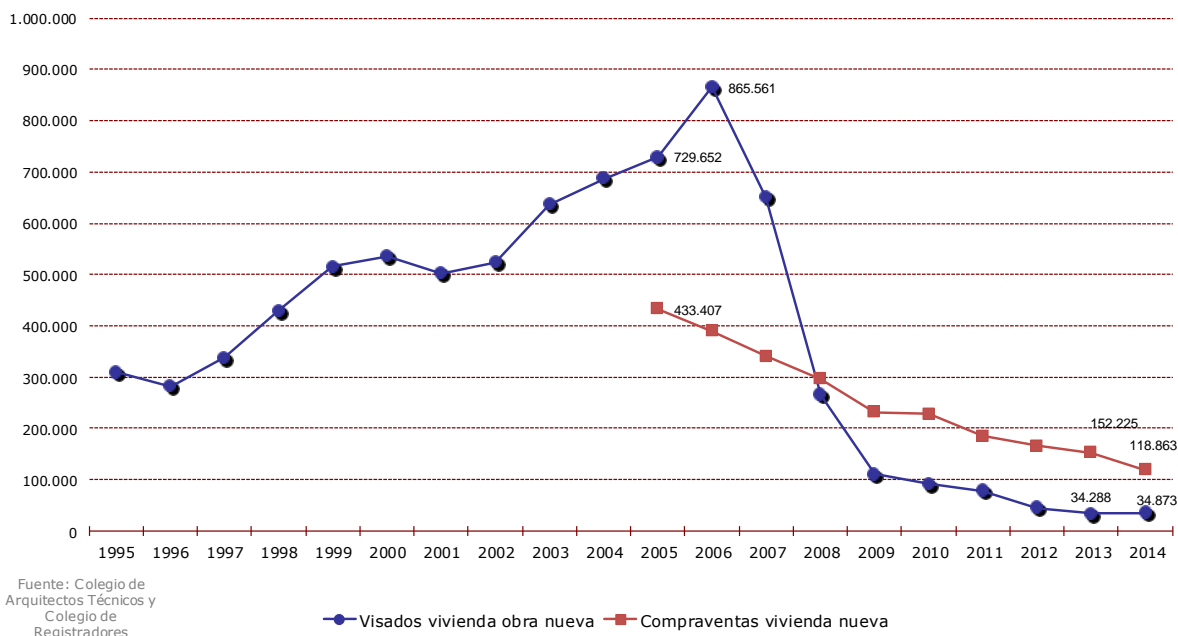
Al margen de estas situaciones, la parte con mayor influencia en el mercado inmobiliario desde el lado de la oferta, como ha sido el stock de vivienda nueva pendiente de venta, el sistema financiero lo ha ido reduciendo con cierta fluidez durante los últimos años, minorándose significativamente, presentando en la actualidad una influencia mucho menos significativa en la mayor parte del mercado inmobiliario.

El siguiente gráfico muestra la comparación de las series de visados de vivienda nueva y compraventas de vivienda nueva. Lógicamente existe un desfase temporal entre ambas series, es decir, una vivienda visada normalmente puede ser vendida dos o tres años después, en condiciones de buen funcionamiento del mercado. Sin embargo, a pesar de esa diferencia temporal, sí muestra cómo se fue configurando el stock de vivienda, con periodos en los que se iniciaban alrededor de 400.000 viviendas más de las que se vendían

anualmente en las condiciones más favorables del mercado, así como la evolución de la absorción del stock, correspondiente a los últimos años, en los que el número de compraventas de vivienda nueva ha superado ampliamente a la iniciación de las mismas.

En consecuencia, arrastramos aproximadamente seis años de absorción de stock de vivienda nueva, que lógicamente está dando lugar, tal y como se ha indicado, a una minoración de su volumen, siendo cada vez más escasa la posibilidad de encontrar vivienda nueva en un amplio sector de la geografía residencial. Esta situación no es modificable a corto plazo, pero a medio plazo es probable que se produzca una recuperación del sector de la promoción inmobiliaria, fomentado por la propia presión de la demanda.

**Evolución del diferencial entre visados de vivienda de obra nueva y compraventas registradas de vivienda nueva en España**



Junto a esta presión natural de la demanda ante la ausencia de vivienda nueva, hay que tener en cuenta que, tal y como venimos indicando durante los últimos años en esta publicación, el sector inmobiliario, por lo que respecta a la vivienda, está pendiente de una verdadera revolución, es decir, tiene pendiente la aplicación integral de una amplia abanico de medidas vinculadas a la *innovación residencial*.

A grandes rasgos, las viviendas se han venido realizando prácticamente del mismo modo durante los últimos cuarenta años. Sin embargo, durante dicho periodo muchos sectores han avanzado notablemente: sectores vinculados a los materiales, a la eficiencia energética, al diseño, a las condiciones de habitabilidad, a la flexibilidad o movilidad residencial, tanto internamente en la vivienda como externamente, a la tecnología, las comunicaciones... Estos factores se han ido incorporando puntualmente, en algunos casos, pero no se ha promovido una concepción integral de todos ellos, donde el producto vivienda se convierta en algo enfocado, fundamentalmente, a las condiciones de habitabilidad del residente, es decir, pensado fundamentalmente desde el punto de vista del uso y disfrute del usuario.

Esta revolución está pendiente y tarde o temprano llegará, como ha ocurrido o está ocurriendo en otros sectores productivos. En la medida que se vaya produciendo, el concepto de vivienda promovido bajo estas premisas se convertirá en algo distinto a lo ya existente, convirtiéndose en una verdadera oportunidad de negocio para muchas empresas del sector, que durante los últimos años no han visto salida a su actividad, pero que bajo unas premisas como las indicadas, pueden encontrar un notable recorrido, dando lugar a un verdadero crecimiento del sector inmobiliario de promoción y construcción, aportando igualmente un notable valor desde el punto de vista del usuario, que debe ser el objetivo principal.

Esta innovación inmobiliaria, además, resulta especialmente favorable en una coyuntura con una mejora considerable de la *estructura de costes* del negocio inmobiliario. Incluso puede hacerse referencia al hecho de que la promoción inmobiliaria puede encajar dentro de la filosofía "low cost" si existe un adecuado conocimiento y enfoque mercantil para implantar con inteligencia dicha filosofía.

La práctica totalidad de los componentes de coste han reducido significativamente sus precios como consecuencia de la crisis económica, empezando por el precio del suelo y siguiendo por los costes de materiales, mano de obra... Las actuales condiciones de la estructura de costes del negocio inmobiliario tienen poco que ver con las del pasado.

Muchas empresas se vieron afectadas por la crisis, quedando un porcentaje de empresas con capacidad muy pequeño en comparación con las existentes en el pasado. En todo caso, puede arrancarse desde ahí, dada la demanda actual de vivienda nueva, pero sobre todo, teniendo en cuenta la posible demanda futura, siempre y cuando se sepa enfocar adecuadamente. Sin duda, la estructura actual de costes constituye una base especialmente favorable para poder afrontar la cobertura de la futura demanda a partir de una adecuada oferta.

Finalmente, desde el lado de la oferta hay que tener en cuenta igualmente la búsqueda de un cambio de modelo, pasando del tradicional promover-vender, a un enfoque más centrado en la *gestión inmobiliaria*. No siempre los beneficios pueden obtenerse a corto plazo, y hay sectores en los que la adecuada gestión continuada es la que proporciona adecuadas tasas de rentabilidad.

Durante los últimos años se está fomentando figuras mercantiles enfocadas hacia el alquiler residencial, desde los tradicionales Fondos de Inversión Inmobiliarios, de escaso éxito, hasta las Sociedades de Inversión Inmobiliaria o las recientes SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria).

Una gestión profesionalizada, con un mayor parque de inmuebles residenciales de alquiler, es más que recomendable para nuestro país. Constituyen un factor de equilibrio fundamental para el mercado inmobiliario, ofreciendo la alternativa del alquiler, muy adecuada en diversas situaciones personales, tal y como reflejan los porcentajes de vivienda arrendada de numerosos países europeos.

En la medida que exista un crecimiento adecuado de estas figuras mercantiles y, con ello, del parque de vivienda disponible en alquiler bajo una gestión profesional, el mercado presentará una oferta más diversificada, dando lugar a una disponibilidad de variedad residencial mucho más amplia y equilibrada.

La descripción de todo este conjunto de variables de demanda y oferta, como se ha indicado, intenta contextualizar la presentación de resultados de variables de mercado inmobiliario y mercado hipotecario que viene a continuación, pudiendo entender con mayor grado de profundidad las causas y consecuencias de su comportamiento.

### III. MERCADO INMOBILIARIO

Las variables del Mercado Inmobiliario sobre las que se presenta resultados son las siguientes:

- Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)
- Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales.
- Número de compraventas de vivienda registradas.
- Distribución de compraventas de vivienda registradas (%).
- Superficie media de vivienda registrada (m<sup>2</sup>).
- Nacionalidad en las compras de vivienda registradas.
- Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión.

La desagregación geográfica de la mayoría de variables es por comunidades autónomas, excepto, por un lado, el Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas, cuyos resultados corresponden al total nacional y, por otro lado, el Número de compraventas de vivienda y la Nacionalidad en las compras de vivienda, con resultados provinciales.

El desglose de resultados para cada una de las variables es el siguiente:

- **Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR):**
  - Vivienda general.
- **Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales:**
  - Locales comerciales.
  - Naves industriales.
- **Número de compraventas de vivienda registradas:**
  - Número de compraventas de vivienda.
    - Vivienda general.
    - Vivienda nueva.
    - Vivienda usada.
  - Número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes.
    - Vivienda general.
    - Vivienda nueva.
    - Vivienda usada.
- **Distribución de compraventas de vivienda registradas (%):**
  - Total de vivienda.
    - Vivienda nueva libre (%).
    - Vivienda nueva protegida (%).
    - Vivienda usada (%).
  - Según superficie de vivienda (pisos).
    - Pisos con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> (%).
    - Pisos con superficie entre 40 m<sup>2</sup> y 60 m<sup>2</sup> (%).
    - Pisos con superficie entre 60 m<sup>2</sup> y 80 m<sup>2</sup> (%).
    - Pisos con superficie superior a 80 m<sup>2</sup> (%).
  - Vivienda por tipo de adquirente.
    - Personas físicas (%):
      - Nueva (libre vs protegida).
      - Usada (libre vs protegida).
    - Personas jurídicas (%):
      - Nueva (libre vs protegida).
      - Usada (libre vs protegida).

- **Superficie media de vivienda registrada (m<sup>2</sup>):**
  - Total de vivienda (m<sup>2</sup>).
  - Vivienda nueva libre (m<sup>2</sup>).
  - Vivienda nueva protegida (m<sup>2</sup>).
  - Vivienda usada (m<sup>2</sup>).
  
- **Nacionalidad en las compras de vivienda registradas:**
  - % según nacionalidad y % sobre total de extranjeros.
  - % según nacionalidad y grado de uso (nueva y usada).
  - % según nacionalidad y superficie:
    - Superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>.
    - Superficie entre 40 m<sup>2</sup> y 60 m<sup>2</sup>.
    - Superficie entre 60 m<sup>2</sup> y 80 m<sup>2</sup>.
    - Superficie entre 80 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>.
    - Superficie superior a 100 m<sup>2</sup>.
  - % compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.00 euros:
    - Comunitarios.
    - No comunitarios.
  
- **Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión:**
  - Según superficie:
    - Superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>.
    - Superficie entre 40 m<sup>2</sup> y 60 m<sup>2</sup>.
    - Superficie entre 60 m<sup>2</sup> y 80 m<sup>2</sup>.
    - Superficie entre 80 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>.
    - Superficie superior a 100 m<sup>2</sup>.
  
  - Según tramos de antigüedad en la posesión (%):
    - Entre 0 y 2 años.
    - Entre 2 y 5 años.
    - Entre 5 y 10 años.
    - Más de 10 años
  
  - Entre 0 y 3 años.
  - Entre 3 y 10 años.
  - Más de 10 años.



# 1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas

## 1.1. Descripción

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) proporciona resultados de evolución de precio de la vivienda de los últimos veintiún años con un desglose trimestral. Este hecho supone que actualmente sea la serie de evolución del precio de la vivienda más larga de las publicadas en España.

Con el Anuario 2014 es el quinto año consecutivo de publicación de resultados. Desde 2013 el IPVVR, además de publicarse anualmente, presenta resultados trimestralmente a través de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Junto al largo periodo de generación de resultados resulta destacable la metodología utilizada, en la medida que, a diferencia de la mayor parte de estadísticas de precios de la vivienda, asentadas en la consecución de precios medios en diferentes periodos temporales, en este caso se generan resultados a través de la utilización de pares de ventas, es decir, la transmisión de una misma vivienda en dos momentos distintos del tiempo, manteniendo constante la calidad del bien objeto de transmisión, que suele ser el principal problema de las series de precios medios de la vivienda.

Para ello se recurre a la propuesta metodológica de Case y Shiller (1987<sup>1</sup>, 1989<sup>2</sup>), que es la utilizada en Estados Unidos para la elaboración del S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

Obsérvese que el IPVVR publica resultados con cuatro alternativas metodológicas, manteniendo en todo momento abiertas dichas alternativas. En la medida que el IPVVR pueda utilizarse para distintas finalidades en las que se necesite la publicación de una única serie de resultados podrá plantearse cuál de las cuatro alternativas es la más adecuada. Hasta que eso no ocurra resulta preferible seguir avanzando en las cuatro líneas.

Este mismo criterio se mantiene con respecto a la modificación de índices ya publicados de trimestres anteriores. Cada compraventa permite explicar los resultados del periodo que va entre su actual transmisión y su transmisión anterior, por tanto, cualquier compraventa actual puede incidir en la explicación del comportamiento del precio de la vivienda en el pasado. Lógicamente, conforme se va acumulando un mayor número de compraventas, los índices históricos tienen a la estabilidad, sufriendo leves modificaciones.

Nuevamente, en la medida que no sea necesario cerrar el histórico de resultados, resulta preferible conseguir la mayor consolidación posible de dichos índices a través de la incorporación del mayor número de compraventas posibles, es decir, dejando abierta la posibilidad de incorporar todas las actuales compraventas y su incidencia sobre los índices históricos, tal y como se viene realizando desde la creación del índice.

El IPVVR se elabora con los datos de viviendas que han sido transmitidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio, en consecuencia utiliza únicamente compraventas de vivienda usada. De este modo, los pares de ventas de la misma vivienda mantienen homogéneas sus características físicas (localización, superficie, tipología...), eliminando una de las principales limitaciones de las metodologías de precios medios, donde no se controla la calidad de las viviendas y, por tanto, no proporcionan índices de calidad constantes en la evolución del precio.

Con todo ello el IPVVR supone una importante aportación para el verdadero conocimiento del comportamiento del precio de la vivienda, no sólo en trimestres recientes sino también para explicar lo ocurrido durante un largo periodo de tiempo, en el que precisamente se ha producido el mayor recorrido en precios de la vivienda de la reciente histórica económica, tanto al alza como a la baja.

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

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

## 1.2. Metodología

### 1.2.1. Marco básico

Los datos procesados corresponden a 450.434 pares de compraventas de una misma vivienda en dos momentos del tiempo, inscritas en los Registros de la Propiedad, manteniendo por tanto la homogeneidad del bien inmueble.

El objetivo es mantener constante la calidad del bien, minimizando metodológicamente los efectos sobre el precio de posibles cambios en las características de la vivienda a través de criterios de ponderación según el intervalo temporal entre compraventas.

El ámbito geográfico considerado en la elaboración del IPVVR es el total nacional, estando en fase de pruebas la elaboración de índices por comunidades autónomas.

La periodicidad en la publicación del IPVVR es trimestral, así como la generación de resultados. Hasta 2012 la publicación fue anual, pasando a publicarse también trimestralmente a partir del primer trimestre de 2013, a través de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria ([http://www.registradores.org/ERI ANUAL 1684.jsp](http://www.registradores.org/ERI_ANUAL_1684.jsp)).

Las tipologías de vivienda procesadas incorporan todas las modalidades de vivienda consideradas (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas). Inicialmente se ha trabajado con las tres tipologías, contando con la posibilidad de restringir en el futuro únicamente a pisos en la medida que el número de datos procesados se incremente suficientemente, facilitando con ello la existencia de una mayor homogeneidad.

El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005. El periodo de inicio es el primer trimestre del año 1994 y el periodo final el cuarto trimestre del año 2014.

Dentro de las diversas verificaciones aplicadas a los datos está la comprobación de la superficie de la vivienda objeto de transmisión en dos momentos distintos del tiempo y que en ambos casos el título de transmisión sea la compraventa.

En la selección de los datos se aplican además los siguientes factores de exclusión:

- Compraventas de vivienda nueva ya que no tienen compraventa anterior.
- Compraventas con distancia temporal inferior a seis meses.
- Compraventas con precios por metro cuadrado por debajo de los 300 €/m<sup>2</sup> y por encima de los 18.000 €/m<sup>2</sup>.
- Compraventas con superficie inferior a 30 m<sup>2</sup>.
- Títulos de adquisición distintos a compraventa: donaciones, permutas, herencias y otros.

### 1.2.2. Metodología estadística

Con carácter general se han analizado cuatro metodologías:

- Dos propuestas por Calhoun (1996<sup>3</sup>).
- Dos suavizaciones de las anteriores, calculadas mediante técnicas de regresión localmente ponderadas (*loess*).

Los resultados obtenidos indican que estas últimas son más fiables al ser menos sensibles a los tamaños muestrales disponibles en cada periodo de tiempo, así como a la presencia de datos atípicos, aspectos de gran relevancia en las fases primarias de generación de resultados en las que se cuenta con un menor número de datos.

Las mejoras implementadas por el Colegio de Registradores han permitido un rápido crecimiento del número de datos procesados, por lo que incluso podría plantearse la posibilidad de no aplicar suavizaciones en un hipotético cierre metodológico.

---

<sup>3</sup> Calhoun, C. (1996). OFHEO House Price Indices: HPI Technical Description. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.

**1.2.2.1 Planteamiento y modelo**

Sean N transacciones de vivienda llevadas a cabo en un periodo de tiempo {0,..., T} de forma que cada vivienda se ha transferido dos veces en dicho periodo.

Por tanto, para cada vivienda i se dispone de información de dos precios  $p_{i,t_i}$  y  $p_{i,s_i}$  y donde  $0 \leq s_i < t_i \leq T$ ;  $i=1, \dots, N$  y siendo  $p_{i,t}$  = precio de la transacción i-ésima en el periodo t.

El modelo que utilizamos para elaborar el índice es el propuesto en Calhoun (1996) y viene dado por las ecuaciones

$$Y_i = \log(p_{i,t_i}) - \log(p_{i,s_i}) = \beta_{t_i} - \beta_{s_i} + H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i} \quad i=1, \dots, N \tag{1}$$

donde:

$\beta_t$  es el logaritmo del índice de precio de compraventa en el periodo t (2)

$\{H_{i,t}; t \in [0, T]\}$  es un proceso de difusión gaussiano tal que

$$H_{i,t_i} - H_{i,s_i} \sim N(0, A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i)) \tag{3}$$

$\{\varepsilon_{i,t}; t \in \{1, \dots, T\}\}$  ruido blanco gaussiano de forma que:

$$\varepsilon_{i,t} \sim N(0, C) \text{ son independientes } \forall i = 1, \dots, N \text{ y } t = 1, \dots, T \tag{4}$$

Supondremos, además y sin pérdida de generalidad, que el periodo base es  $t=0$  y tomaremos, por razones de identificabilidad,  $\beta_0 = 0$ .

Definiendo los vectores y matrices siguientes:

$\mathbf{y} = (Y_i; i=1, \dots, N)'$

$\mathbf{x} = (x_{ij})$  matriz  $N \times T$  tal que  $x_{ij} = 1$  si  $t_i = j$ ;  $x_{ij} = -1$  si  $s_i = j$ ; 0 en otro caso

$\boldsymbol{\beta} = (\beta_1, \dots, \beta_T)'$

$\mathbf{v} = (H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i}; i=1, \dots, N)'$

entonces (1) se puede escribir como

$$\mathbf{y} = \mathbf{x}\boldsymbol{\beta} + \mathbf{v} \text{ con } \mathbf{v} \sim N_n(\mathbf{0}, \boldsymbol{\Omega}) \text{ con } \boldsymbol{\Omega} = \text{diag}(A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C) \tag{5}$$

**1.2.2.2 Estimación de los parámetros**

Se utiliza el siguiente proceso recursivo de estimación de  $\boldsymbol{\beta}$  basado en el principio de los mínimos cuadrados generalizados (GLS)

**Paso 0:** Poner  $\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(0)} = (\mathbf{X}'\mathbf{X})^{-1}(\mathbf{X}'\mathbf{Y})$ . Calcular  $\mathbf{v}^{(0)} = \mathbf{y} - \mathbf{x}\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(0)}$ . Poner  $A^{(0)} = B^{(0)} = 0$ ,  $C^{(0)} = \frac{1}{2N} \sum_{i=1}^N (v_i^{(0)})^2$ . Poner  $s=1$  y

fijar el nivel de tolerancia máxima  $Tol_{\max} > 0^4$  que determina la convergencia del proceso de estimación.

**Paso 1:** Determinar  $(A^{(s)}, B^{(s)}, C^{(s)})$  tales que  $\ell(A^{(s)}, B^{(s)}, C^{(s)}) = \min_{(A,B,C)} \{\ell(A,B,C)\}$  donde

$$\ell(A,B,C) = \sum_{i=1}^N \left\{ \log(A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C) + \frac{(v_i^{(s-1)})^2}{A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C} \right\}$$

es el logaritmo de la función de verosimilitud del modelo (1).

<sup>4</sup> En nuestro caso hemos tomado  $Tol_{\max} = 0,0001$

Calcular  $\Omega^{(s)} = \text{diag}(A^{(s)}(t_i - s_i)^2 + B^{(s)}(t_i - s_i) + 2C^{(s)})$

**Paso 2:** Calcular  $\hat{\beta}^{(s)} = \left( X'(\Omega^{(s)})^{-1} X \right)^{-1} \left( X'(\Omega^{(s)})^{-1} Y \right)$

**Paso 3:** Si  $\max\{|A^{(s)} - A^{(s-1)}|, |B^{(s)} - B^{(s-1)}|, |C^{(s)} - C^{(s-1)}|\} \leq \text{ToI}_{\max}$ , parar. En caso contrario poner  $s = s+1$  e ir al paso 1.

Tras la aplicación recursiva de estos tres pasos se obtienen los estimadores  $\hat{\beta}, \hat{A}, \hat{B}$  y  $\hat{C}$ , de  $\beta, A, B$  y  $C$ .

### 1.2.2.3 Cálculo de índices

Finalmente, para estimar los índices de precios se utiliza uno de los cuatro procedimientos siguientes:

#### a) Índice aritmético:

Estima el índice de precios mediante la fórmula  $I_{\text{aritmético},t} = 100 \exp(\hat{\beta}_t)$

#### b) Índice geométrico:

Estima el índice de precios mediante la fórmula  $I_{\text{geométrico},t} = 100 \exp\left(\hat{\beta}_t + \frac{1}{2} a_t\right)$  con  $a_t = \hat{A}t^2 + \hat{B}t$

#### c) Índice aritmético suavizado

Es una suavización del índice aritmético definido en a), que se aplica con el fin de disminuir la influencia ejercida por atípicos en la estimación del índice  $b_t$ . Dicha suavización se obtiene mediante una regresión localmente ponderada de  $I_{\text{aritmético},t}$  sobre el tiempo  $t$ . Para ello se calculan, para cada periodo de tiempo  $t$ , los valores  $\hat{m}_t$  y  $\hat{n}_t$  tales que:

$$\sum_{h=-2}^2 w_{t+h} (I_{\text{aritmético},t+h} - \hat{n}_t - \hat{m}_t(t+h))^2 = \min_{m,n \in \mathbb{R}} \sum_{h=-2}^2 w_{t+h} (I_{\text{aritmético},t+h} - n - m(t+h))^2$$

donde  $w_{t+h} = \left(1 - \frac{|h|}{2}\right)^3$   $h=-2,-1,0,1,2$ .

El valor del índice suavizado viene dado por  $I_{\text{aritmético suavizado},t} = 100 \frac{\hat{n}_t + \hat{m}_t t}{\hat{n}_0}$ .

#### d) Índice geométrico suavizado:

Es una suavización análoga a la c) del índice geométrico definido en b).

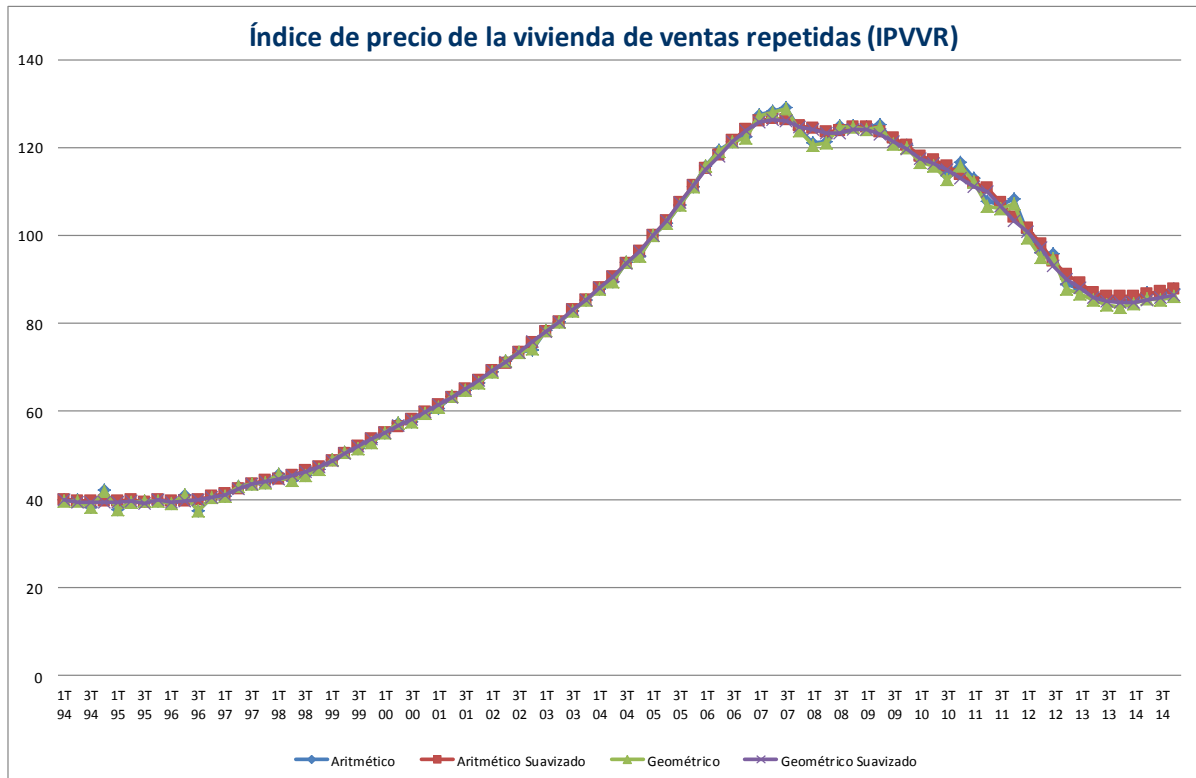
### 1.2.3. Representación gráfica

Los resultados de las alternativas metodológicas del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) descritas en el apartado 1.2.2 son presentadas gráficamente en este apartado.

El periodo representado va desde el primer trimestre del año 1994 hasta el cuarto trimestre del año 2014, tomando como periodo base el primer trimestre del año 2005.

Tal y como puede observarse en el gráfico, los resultados de las cuatro series del IPVVR proporcionan un comportamiento similar. La aplicación de técnicas de suavización aporta una evolución más progresiva, que sin embargo resultan prácticamente innecesarias, con la excepción de finales de 2007 y comienzos de 2008, coincidiendo con el cambio de ciclo. En todo caso, permiten reducir la influencia de datos atípicos en la estimación del IPVVR, dando lugar a una mejor representación de la evolución del precio de la vivienda.

El importante crecimiento del número de datos procesados en los cinco años de publicación de resultados hace posible que ya pueda plantearse incluso la posibilidad de evitar la utilización de criterios de suavización en el caso de un hipotético cierre metodológico del IPVVR.



### 1.3. Resultados

Los resultados presentados en la siguiente tabla corresponden a la serie completa del IPVVR, calculados utilizando las estimaciones correspondientes a los procedimientos suavizados (aritmético y geométrico). Por tanto, tal y como se ha indicado, van desde el periodo inicial (primer trimestre de 1994) hasta el último periodo disponible (cuarto trimestre de 2014), utilizando como periodo base el primer trimestre de 2005.

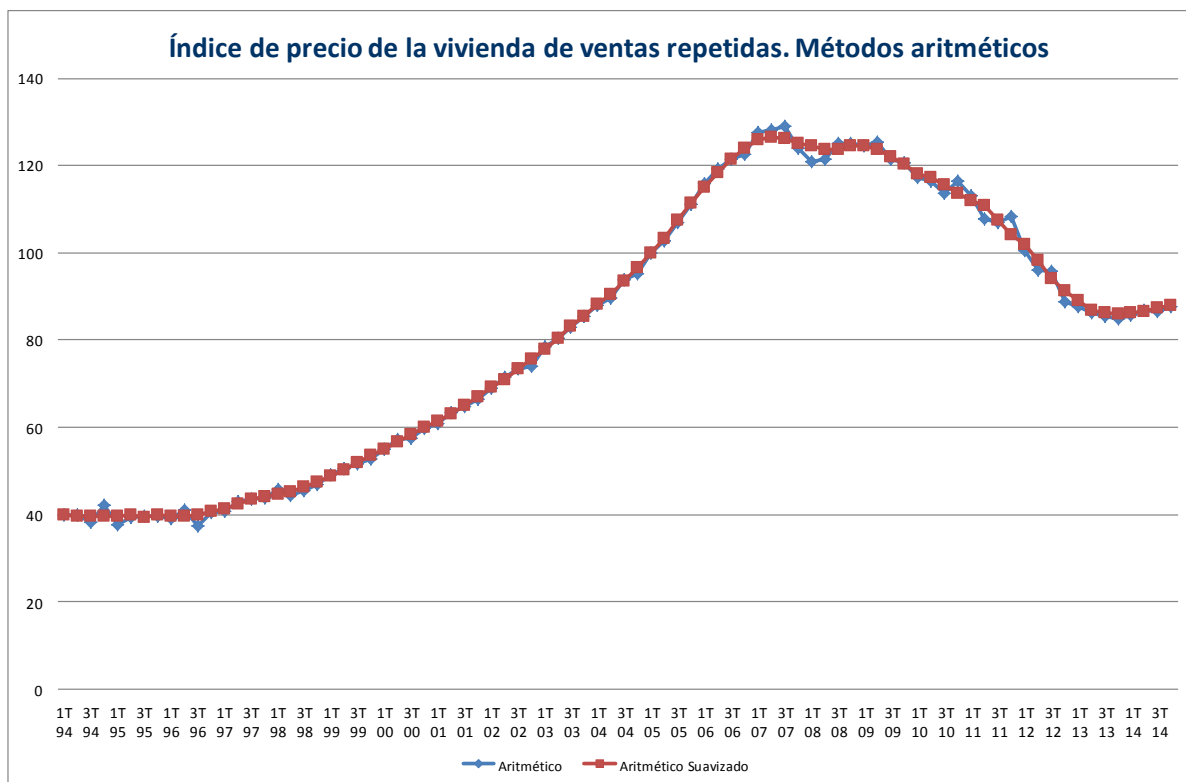
Asimismo se proporcionan los correspondientes gráficos de evolución de los métodos aritméticos, los métodos geométricos y la variación interanual de los IPVVR aritmético y geométrico suavizados.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 1994	40,06	39,79
2T 1994	39,54	39,29
3T 1994	39,73	39,50
4T 1994	39,62	39,41
1T 1995	39,58	39,38
2T 1995	39,85	39,66
3T 1995	39,27	39,11
4T 1995	39,95	39,79
1T 1996	39,56	39,42
2T 1996	39,71	39,58
3T 1996	39,93	39,82
4T 1996	40,70	40,60
1T 1997	41,20	41,11
2T 1997	42,45	42,37
3T 1997	43,50	43,43
4T 1997	44,22	44,16
1T 1998	44,73	44,68
2T 1998	45,36	45,33
3T 1998	46,43	46,40
4T 1998	47,42	47,39
1T 1999	48,87	48,86
2T 1999	50,33	50,33
3T 1999	51,99	52,00
4T 1999	53,65	53,66
1T 2000	55,05	55,07
2T 2000	56,65	56,68
3T 2000	58,24	58,27
4T 2000	59,91	59,94
1T 2001	61,39	61,44
2T 2001	63,16	63,21
3T 2001	65,00	65,06
4T 2001	67,13	67,19
1T 2002	69,15	69,22
2T 2002	71,04	71,10
3T 2002	73,43	73,49

4T 2002	75,73	75,80
1T 2003	78,04	78,10
2T 2003	80,40	80,47
3T 2003	83,16	83,22
4T 2003	85,41	85,46
1T 2004	88,11	88,16
2T 2004	90,58	90,62
3T 2004	93,52	93,55
4T 2004	96,51	96,53
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,45	103,43
3T 2005	107,57	107,53
4T 2005	111,43	111,37
1T 2006	115,16	115,07
2T 2006	118,27	118,15
3T 2006	121,56	121,41
4T 2006	124,06	123,88
1T 2007	126,04	125,82
2T 2007	126,57	126,32
3T 2007	126,28	125,99
4T 2007	125,06	124,74
1T 2008	124,42	124,06
2T 2008	123,61	123,21
3T 2008	123,71	123,26
4T 2008	124,55	124,06
1T 2009	124,56	124,02
2T 2009	123,67	123,08
3T 2009	122,10	121,48
4T 2009	120,48	119,82
1T 2010	118,15	117,45
2T 2010	117,16	116,41
3T 2010	115,67	114,88
4T 2010	113,75	112,92
1T 2011	111,86	110,99
2T 2011	110,80	109,88
3T 2011	107,61	106,66
4T 2011	104,20	103,22
1T 2012	101,81	100,80
2T 2012	98,18	97,16
3T 2012	94,07	93,03
4T 2012	91,22	90,16
1T 2013	89,08	87,99
2T 2013	86,91	85,79
3T 2013	86,26	85,10
4T 2013	86,09	84,87
1T 2014	86,15	84,88
2T 2014	86,60	85,26
3T 2014	87,31	85,90
4T 2014	87,92	86,44

Los IPVVR publicados, tal y como se ha indicado en apartados anteriores, pueden verse modificados trimestre tras trimestre como consecuencia de la propia metodología. Cuanto más reciente sea el índice mayor es la probabilidad de sufrir cambios en su cuantía como consecuencia del procesamiento de nuevas compraventas. Por el contrario, cuanto mayor antigüedad presentan los índices menores probabilidades de sufrir cambios, siendo, en todo caso, de muy baja cuantía.

Las compraventas procesadas explican el comportamiento del precio de la vivienda desde la fecha de su última compraventa hasta la fecha de compraventa anterior de esa misma vivienda, de ahí el dinamismo existente, con los efectos indicados, que en todo caso tienden a consolidarse con el paso del tiempo, especialmente con un volumen de pares de compraventas tan elevado (más de 450.000).



El cierre metodológico, decantándose por alguna de las cuatro alternativas, así como la delimitación de criterios de validación definitiva de índices históricos, permitirá evitar esta circunstancia. Sin embargo, hasta que no sean necesarias estas actuaciones, resulta preferible consolidar los índices a través del mayor número posible de pares de ventas procesadas.

Tal y como viene siendo habitual en los distintos Anuarios, a continuación se va a describir el comportamiento del precio de la vivienda durante todo el periodo de presentación de resultados (1994-2014), identificando las etapas más destacadas por las que ha atravesado el comportamiento de esta importante variable.

**Etapas 1. Desde el comienzo de 1994 hasta el final de 1996**

Es un periodo caracterizado por la estabilidad de precios, con índices muy próximos al 40, dando lugar a variaciones mínimas entre periodos. De hecho, durante el ciclo alcista, este periodo, junto a algún año precedente, se utilizaba para explicar que, aunque en muy baja cuantía, durante dicho periodo se había producido un ligero descenso nominal de precios de la vivienda. Sin duda, nada parecido a lo que posteriormente ha ocurrido, pero es que la memoria selectiva había llevado a la creencia de que el precio de la vivienda no había descendido nunca. Había que realizar un intenso esfuerzo explicativo para hacer entender que el precio de la vivienda podía presentar tasas negativas.



**Etapa 2. Desde comienzos de 1997 hasta mediados de 2007**

Es un largo periodo, que durante décadas deberá ser recordado para intentar que algo similar no vuelva a repetirse. Partiendo de unos niveles de índice ligeramente por encima de 40 a comienzos de 1997, se llegó a mediados del año 2007 a niveles de índice por encima de 125, alcanzando un crecimiento de precios superior al 200%, es decir, multiplicándose el precio de la vivienda por tres.

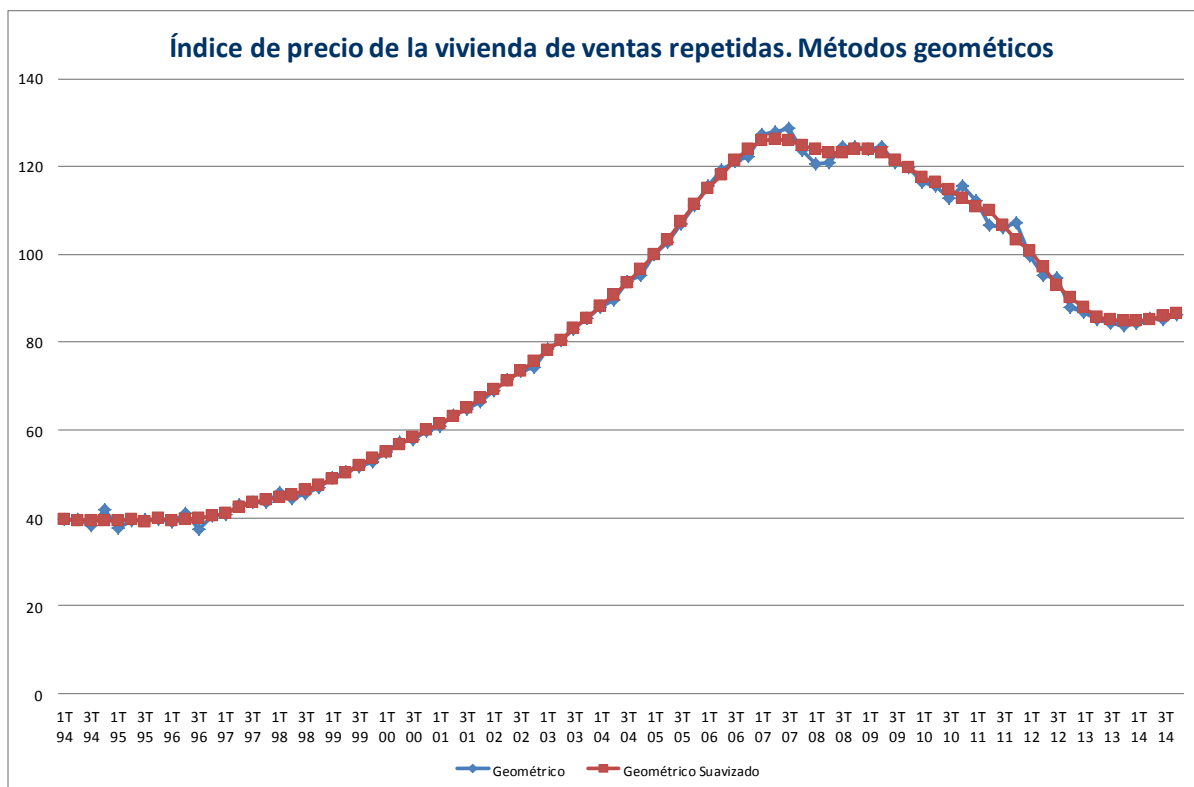
Sin duda, es el periodo correspondiente a la burbuja inmobiliaria, con una sobrevaloración del valor de la vivienda, que generaría nefastas consecuencias en los años siguientes.

Son, ni más ni menos, prácticamente once años de constante crecimiento del precio de la vivienda, que atravesó por distintas etapas de mayor o menor intensidad, pero siempre con una clara y constante tendencia creciente.

Durante los primeros años, que pueden situarse de 1997 a 2002, el ritmo de crecimiento fue más moderado, especialmente hasta mediados de 1999. A partir de entonces las tasas interanuales ya se situaron por encima del 10% de forma consolidada.

A partir de 2003 el ritmo de crecimiento se intensificó todavía más, con tasas trimestrales que fácilmente superaban el 3% o incluso el 4% en determinados trimestres, dando lugar a tasas interanuales que incluso superaron el 15% a finales de 2005 y primera mitad de 2006, correspondiendo al periodo de mayor intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda de nuestra reciente historia económica.

Durante la segunda mitad del año 2006 y el año 2007 se mantuvo el crecimiento del precio de la vivienda, pero ya surgían las primeras dudas con respecto al devenir futuro de lo que podía ocurrir con su comportamiento, dando lugar a una rápida moderación de las tasas trimestrales, todavía en signo positivo, con tasas interanuales a comienzos de 2007 por debajo del 10%.



**Etapa 3: Desde la segunda mitad de 2007 hasta finales de 2013**

Durante este periodo se produce el mayor ajuste del precio de la vivienda que España haya vivido nunca. Una etapa que sin duda se recordará durante muchos años y que debería tomarse como un aprendizaje necesario para no volver a cometer los importantes errores que generaron esta situación.

Todo comienza con las dudas indicadas que se producen a partir de mediados del año 2006, que desembocan a una cierta claridad de ideas conforme avanza 2007 acerca de que los precios existentes en ese momento son insostenibles.

En la medida que un alto porcentaje de compraventas de vivienda del ciclo alcista (obsérvese el apartado de periodo medio de posesión de la vivienda correspondiente a dichos años –apartado 7-) se habían producido con fines especulativos, empezó la carrera por la salida del mercado y el intenso intento por deshacer posiciones.

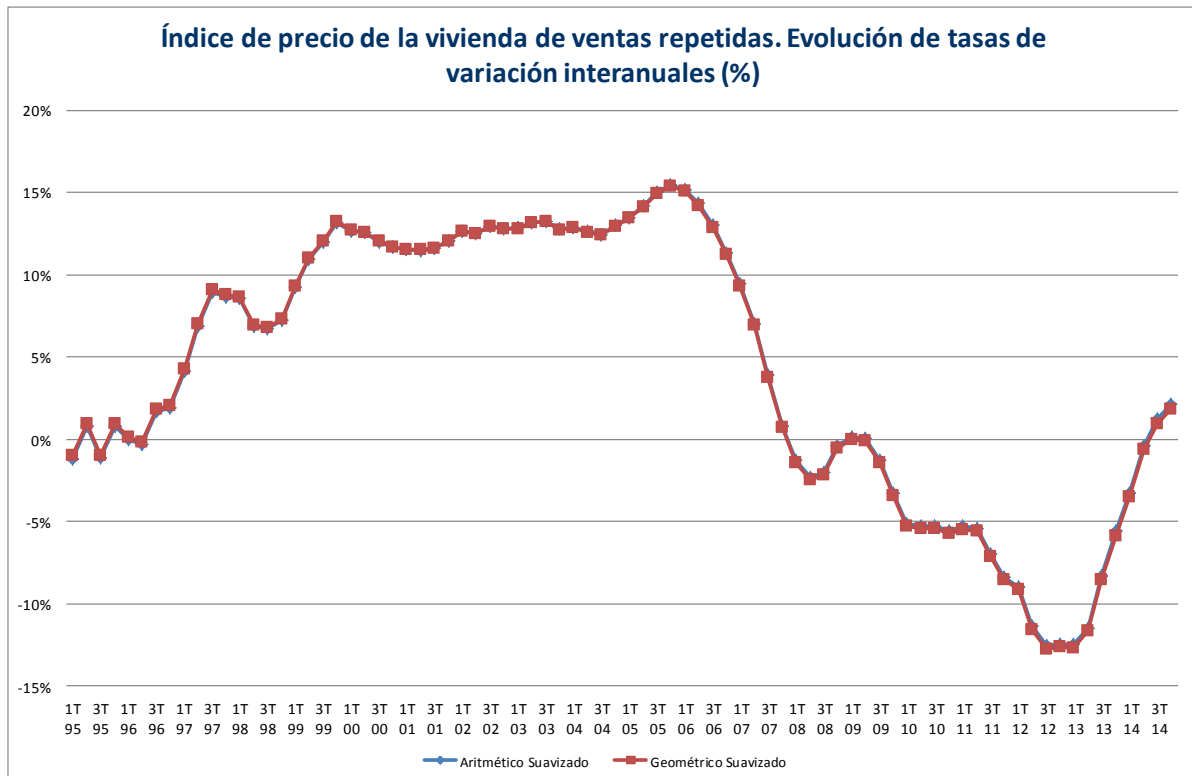
Sin embargo, el mercado inmobiliario no es como la mayor parte de los mercados financieros, no existe una liquidez inmediata con la que deshacer posiciones. Ante una avalancha de posiciones vendedoras y una notable ausencia de posiciones compradoras, acrecentadas por las dificultades del sistema financiero y la progresiva reducción del volumen de nuevo crédito hipotecario, surgen los problemas de iliquidez y las dificultades de venta.

Esta realidad se materializo en un constante y progresivo descenso de precios, que ya contó con las primeras tasas negativas trimestrales a finales del año 2007, consolidándose con el discurrir de los trimestres, con cierto grado de posturas mixtas entre los escépticos a los descensos y aquellos que con una claridad de ideas querían salir corriendo del mercado.

A partir de comienzos de 2009 todo parece claro para todo el mundo, generalizándose las tasas negativas, intensificándose con el paso de los trimestres.

La mayor intensidad en la reducción de precios de la vivienda se alcanza durante el año 2012 y la primera mitad del año 2013. Es un periodo en el que el sistema financiero toma un papel especialmente activo en el mercado de vivienda, sacando al mercado volúmenes importantes de vivienda, pero además, por fin, con unos precios especialmente bajos. Todo ello se traslada al comportamiento del precio de la vivienda, dando lugar a tasas interanuales de dos dígitos durante esos seis trimestres, llegando incluso a superar el -15% interanual al final de un trimestre.

Durante la segunda mitad del año 2013 el precio de la vivienda sigue mostrando ligeros descensos, pero ya mucho más moderados que en trimestres precedentes, dando muestras de que los niveles de precios alcanzados podían considerarse un suelo, es decir, se habían alcanzado los niveles mínimos de precios. Con todo ello, desde los niveles máximos de mediados de 2007, se había acumulado un descenso del precio de la vivienda por encima del -33%, alcanzando precios similares a los de comienzos de 2003. La mayor intensidad de la burbuja inmobiliaria (2003-3006) se había desinflado.



**Etapa 4: Desde comienzos de 2014 hasta la actualidad**

La progresiva moderación del ritmo descendente de la segunda mitad del año 2013 dio paso a un año 2014 caracterizado por una realidad muy distinta. Comienzan a aparecer las primeras tasas trimestrales positivas, todas ellas por debajo del 1% trimestral y, con ello, a acumular las primeras tasas interanuales positivas ya en la segunda mitad del 2014. El año 2014 ha cerrado con un incremento interanual del 2,55%, después de un largo periodo con descensos. En todo caso, el descenso acumulado desde niveles máximos (2007) se aproxima al -32%.

Después de cuatro trimestres consecutivos en esta situación puede afirmarse que el precio de la vivienda ha cambiado de tendencia. Esto no quiere decir que vayan a producirse nuevas e intensas tasas de crecimiento, esperemos que no sea así. A nuestro entender todo parece indicar que estamos ante un periodo de estabilidad de precios, habiendo alcanzado los niveles de precios mínimos esperados, siendo previsible que ya no se produzcan nuevos descensos, pudiendo esperar una evolución favorable, pero con tasas de crecimiento de muy baja cuantía.

Tal y como se ha descrito en el apartado de Contexto económico y podrá constatarse en próximos apartados, muchas variables con incidencia en el mercado inmobiliario están mostrando un cambio de tendencia hacia un escenario más favorable, pero no con la suficiente intensidad como para volver a una intensa senda de crecimiento del precio de la vivienda. De hecho, sería recomendable un largo periodo de consolidación de precios similares a los actuales, en un contexto de recuperación económica e incremento del número de compraventas.

## 2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales

### 2.1. Descripción

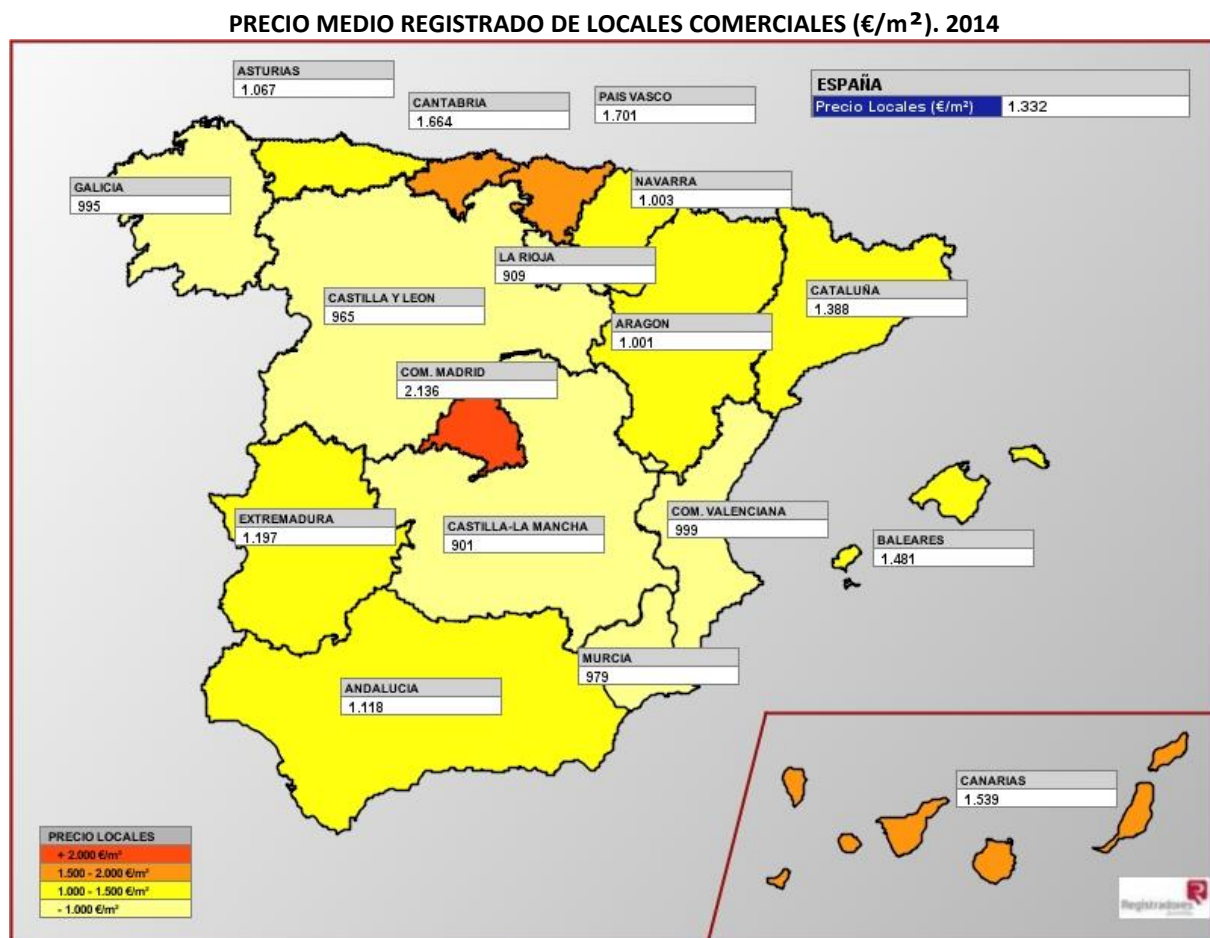
La publicación de *Precios medios registrados de Locales comerciales y Naves industriales* se elabora a través de la metodología de precios medios al no ser aplicable hasta la fecha la metodología de ventas repetidas.

A pesar de las limitaciones presentadas por las metodologías de precios medios, en la medida que existe muy poca información pública acerca de la evolución de precios de estas naturalezas de bienes inmuebles, se ha considerado preferible ofrecer las series estadísticas obtenidas bajo este formato.

El nivel de desagregación territorial es a nivel nacional y autonómico, asumiendo la existencia de mayor riesgo con respecto a la representatividad de los resultados en aquellos ámbitos geográficos con un menor número de compraventas al existir posibles diferencias de calidad entre las compraventas de distintos periodos objeto de comparación.

En la medida que son bienes inmuebles vinculados con la actividad mercantil, resulta especialmente relevante el conocimiento de la evolución de sus precios así como el resto de resultados incorporados en el presente apartado.

### 2.2. Resultados

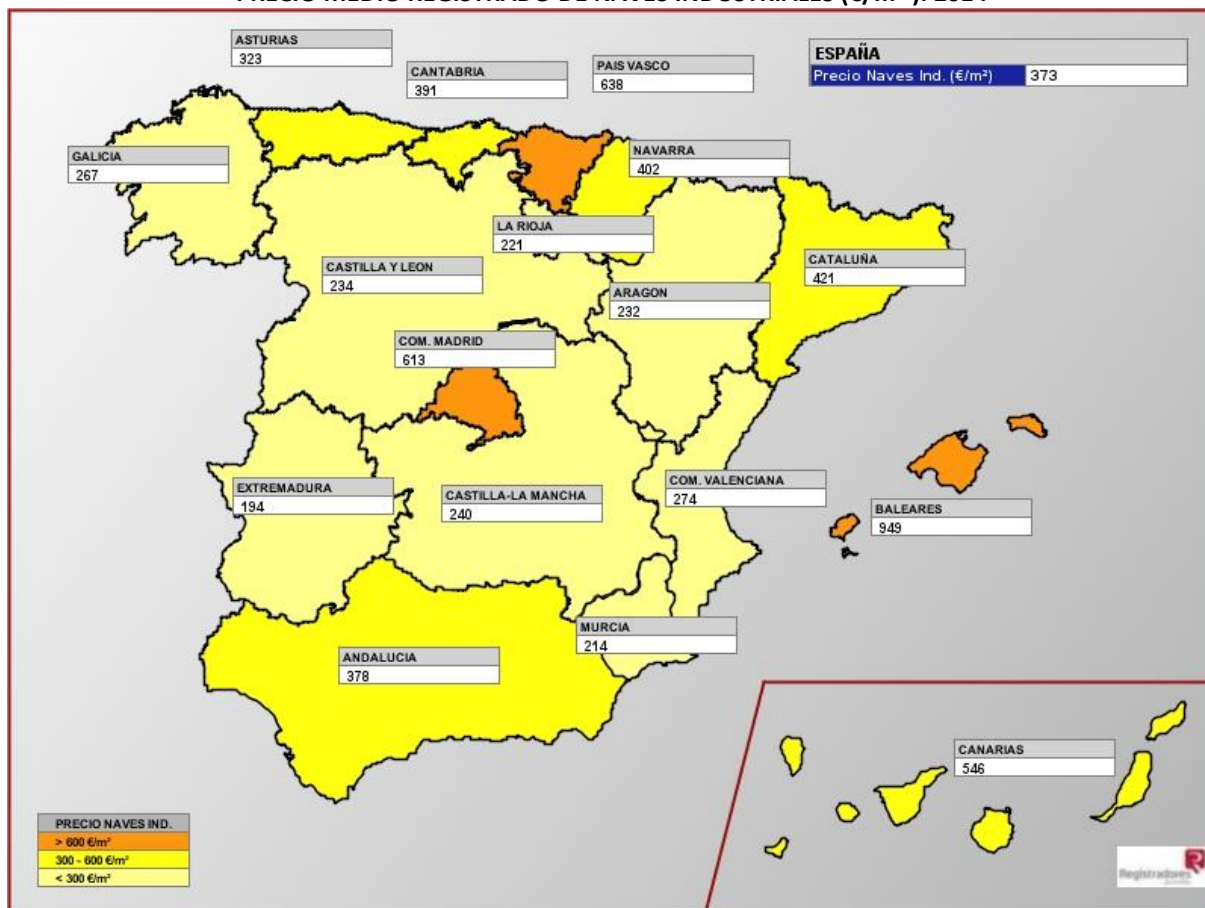


Durante el año 2014 el precio medio de locales comerciales ha sido de 1.331,55 €/m<sup>2</sup>, manteniendo la tendencia descendente de los últimos años ya que en 2013 el resultado medio fue de 1.420,45 €/m<sup>2</sup>, es decir, un descenso de prácticamente 90 €/m<sup>2</sup>, algo superior al -6%.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (2.136 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.701 €/m<sup>2</sup>), Cantabria (1.664 €/m<sup>2</sup>), Canarias (1.539 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.481 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña con (1.388 €/m<sup>2</sup>).

Por el contrario, los precios medios más económicos se han alcanzado en Castilla-La Mancha (901 €/m<sup>2</sup>), La Rioja (909 €/m<sup>2</sup>) y Castilla y León (965 €/m<sup>2</sup>).

**PRECIO MEDIO REGISTRADO DE NAVES INDUSTRIALES (€/m<sup>2</sup>). 2014**



Por lo que respecta a las naves industriales, el precio medio del año 2014 ha sido de 372,91 €/m<sup>2</sup>, dando lugar a un ligerísimo descenso de precios con respecto al año 2013, en el que se alcanzó un precio medio de 373,12 €/m<sup>2</sup>. En cierta medida se puede hablar de estabilidad de precios, lo que supone un cierto cambio de tendencia con respecto a la intensidad descendente de años precedentes, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución.

En este caso las comunidades autónomas con mayores precios medios en naves industriales han sido Baleares (949 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (638 €/m<sup>2</sup>), Comunidad de Madrid (613 €/m<sup>2</sup>) y Canarias (546 €/m<sup>2</sup>).

La crisis económica ha ido dejando huella en el precio de ambas naturalezas de bienes inmuebles, acumulando intensos descensos durante los últimos años. Son dos tipologías de bienes inmuebles cuyo comportamiento en precios está especialmente vinculado al ciclo económico en la medida que en ambas se desarrollan actividades económicas.

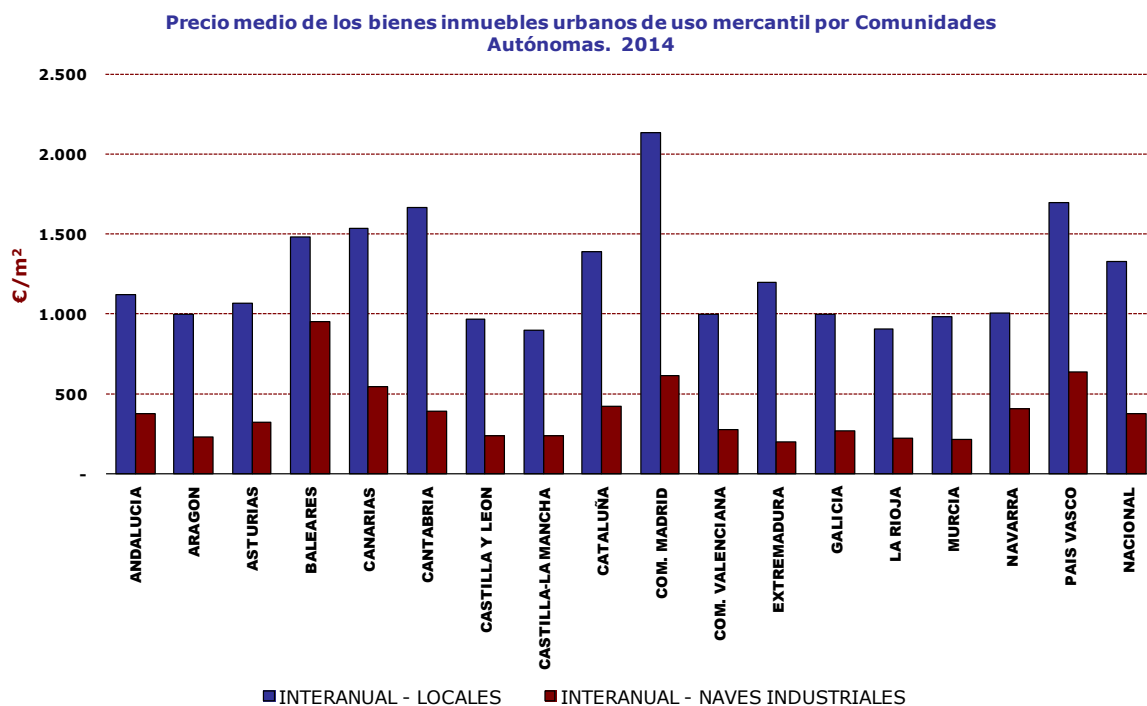
En la medida que no se cuente con una recuperación económica más intensa difícilmente se podrá observar una recuperación de precios ya que el valor de dichos activos está condicionado por las rentas generadas por los mismos.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que una de las consecuencias del ciclo alcista fue el exceso de oferta de locales y naves. En el caso de locales comerciales fundamentalmente por la proliferación de centros comerciales, desplazando la demanda y generando los correspondientes efectos sobre el precio de locales tradicionales. En cuanto a las naves industriales, la proliferación de nuevos polígonos industriales fue una constante en numerosos municipios de la geografía española.

La capacidad de absorción de dicha oferta exige un intenso crecimiento de la actividad económica, por lo que durante muchos años únicamente aquellos con mayor atractivo contarán con una posibilidad de recuperación, mientras que los menos atractivos presentarán un intenso ajuste de precios.

La siguiente tabla muestra los números índices de los precios, dando lugar a la consecución de la posición relativa de precios de cada comunidad autónoma con respecto al precio medio nacional.

<b>PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>		
<b>CCAA</b>	<b>LOCALES</b>	<b>NAVES IND.</b>
ANDALUCÍA	83,93	101,49
ARAGON	75,18	62,22
ASTURIAS	80,14	86,53
BALEARES	111,26	254,47
CANARIAS	115,56	146,43
CANTABRIA	125,00	104,77
CASTILLA Y LEON	72,48	62,66
CASTILLA-LA MANCHA	67,68	64,29
CATALUÑA	104,26	113,02
COM. MADRID	160,45	164,36
COM. VALENCIANA	75,01	73,40
EXTREMADURA	89,90	52,12
GALICIA	74,71	71,47
LA RIOJA	68,27	59,37
MURCIA	73,52	57,42
NAVARRA	75,33	107,92
PAIS VASCO	127,78	171,18
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



Asimismo, en el gráfico anterior se representa el precio de locales comerciales y naves industriales durante el año 2014 para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, pudiendo observar las diferencias entre los distintos ámbitos geográficos.

Finalmente se muestra la siguiente tabla con las tasas de variación interanuales para cada uno de los bienes inmuebles, recogiendo los resultados del total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

Nuevamente debe advertirse que en aquellos ámbitos geográficos con un menor número de compraventas las tasas de variación pueden no resultar representativas en la medida que la metodología de precios medios realiza comparaciones temporales, en este caso compara compraventas de 2014 con compraventas de 2013, pero sin mantener la calidad o características de los bienes comparados en dos periodos temporales distintos, a diferencia de la metodología de ventas repetidas, que mantienen la calidad en las comparaciones de precios, eliminando las distorsiones derivadas de la heterogeneidad de los bienes que determinan los precios.

<b>PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES. EVOLUCIÓN ANUAL. 2014</b>		
<b>CCAA</b>	<b>LOCALES</b>	<b>NAVES INDUSTRIALES</b>
ANDALUCIA	-2,15%	12,43%
ARAGON	-30,61%	-22,18%
ASTURIAS	-5,08%	-8,92%
BALEARES	-20,37%	64,97%
CANARIAS	-9,62%	4,12%
CANTABRIA	25,14%	-9,86%
CASTILLA Y LEON	-37,01%	-22,24%
CASTILLA-LA MANCHA	7,04%	-4,97%
CATALUÑA	-7,00%	-0,98%
COM. MADRID	-2,75%	-4,53%
COM. VALENCIANA	-10,24%	-9,62%
EXTREMADURA	47,31%	-11,78%
GALICIA	-6,71%	9,22%
LA RIOJA	-35,25%	-2,32%
MURCIA	-14,88%	-2,11%
NAVARRA	1,01%	19,85%
PAIS VASCO	2,59%	-0,42%
<b>NACIONAL</b>	<b>-6,26%</b>	<b>-0,06%</b>

En ambos casos se produce un descenso de precios, aunque con una intensidad mucho mayor en locales comerciales, con una reducción de precios del -6,26%. Esta tasa supone una continuidad en el descenso de precios de años precedentes, que en el año 2013 fue del -2,47% con respecto al año 2012. En consecuencia, se han intensificado los descensos de precios en locales comerciales.

En naves industriales, tal y como se ha señalado, prácticamente puede hablarse de estabilidad de precios durante el último año, al presentar un descenso del -0,06%. En naves industriales se venía arrastrando un intenso ajuste de precios, con tasas negativas de dos dígitos durante los últimos años (-13,43% en 2013; -17,94% en 2012). En consecuencia, supone un importante cambio con respecto a la realidad presentada durante los últimos años. Sin duda se han alcanzado niveles de precios especialmente bajos, por lo que constituye una buena noticia que por fin parezca mostrarse un cierto suelo en el comportamiento del precio de esta tipología de bien inmueble.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas, como se ha indicado, debe tomarse con las debidas precauciones en la medida que en aquellos ámbitos geográficos con un menor número de compraventas puede producirse importantes distorsiones.

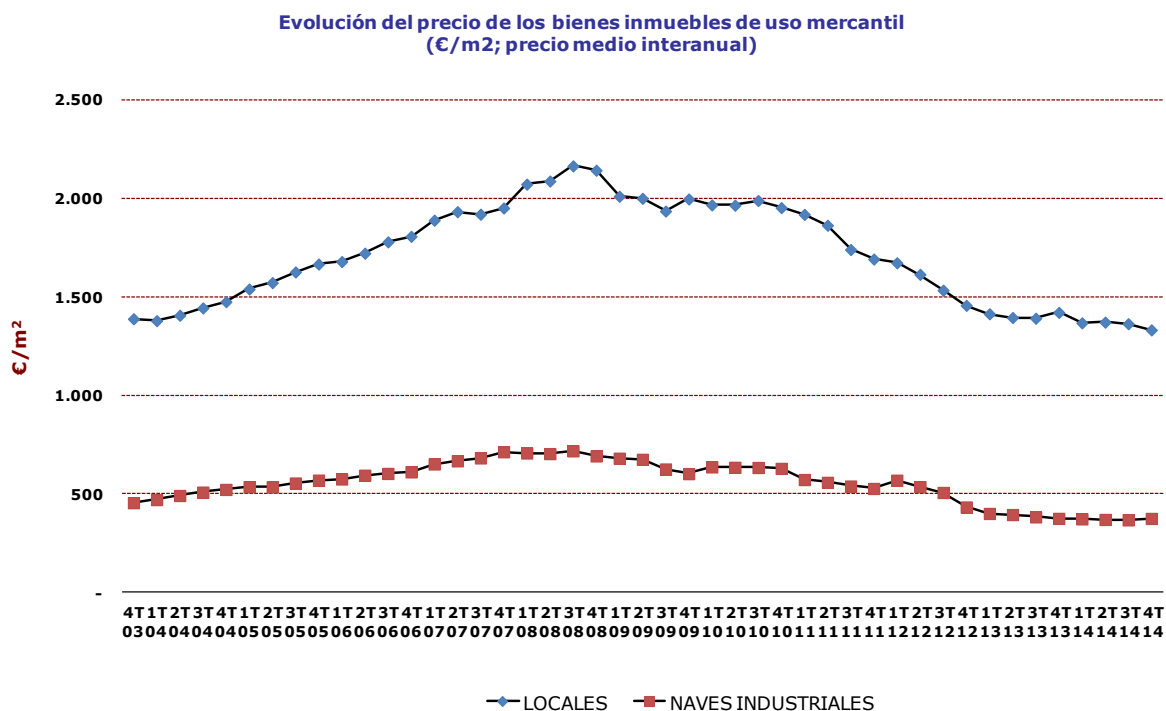
Los siguientes gráficos proporcionan la evolución de resultados interanuales para cada uno de los dos bienes inmuebles durante los últimos doce años para los precios medios del total nacional. Con ello puede alcanzarse una adecuada perspectiva de la evolución en el comportamiento de estas variables durante este largo periodo de tiempo.

Concretamente, por lo que respecta a los locales comerciales, desde el comienzo de la serie (2003) hasta el tercer trimestre de 2008, que es cuando se alcanza el mayor nivel de precios, se produce un constante incremento de precios, acumulando un crecimiento de precios en dichos años superior al 56%. De hecho,

durante el año 2008 y la primera mitad de 2009 los precios medios de locales comerciales para el total nacional se mantuvieron por encima de los 2.000 €/m<sup>2</sup>, siendo que se partía de niveles de precios por debajo de los 1.400 €/m<sup>2</sup> en 2003.

A partir del máximo alcanzado en el tercer trimestre de 2008 se produce un constante proceso descendente, que se mantiene trimestre tras trimestre durante los últimos seis años. Los cuatro trimestres del año 2014 ya han contado con resultados interanuales por debajo de los precios de 2003, dando lugar a mínimos de la serie histórica trimestre tras trimestre, hasta alcanzar los 1.331,55 €/m<sup>2</sup> de finales de 2014. Este resultado supone un descenso acumulado del -38,51% con respecto al máximo del tercer trimestre del año 2008 (2.165,37 €/m<sup>2</sup>).

En principio no resulta previsible un cambio de tendencia en el comportamiento de los precios de los locales comerciales ya que los resultados muestran constantes descensos de precios trimestre tras trimestre, debiendo esperar a contar con una recuperación económica más intensa para que pueda dar paso a un cierto grado de estabilización de precios.



Por lo que respecta a la evolución de precios de naves industriales, contando con una tendencia relativamente similar, el recorrido en precios ha sido incluso más intenso, a pesar de que la visualización del gráfico pueda parecer lo contrario. De este modo, también se ha producido un largo periodo de crecimiento de precios, desde el inicio de la serie con resultados (2003) con un precio medio de 452,95 €/m<sup>2</sup> hasta el máximo, alcanzado igualmente en el tercer trimestre de 2008, con un resultado medio de 716,62 €/m<sup>2</sup>. Estas cifras suponen un incremento acumulado del 58,21%, superando incluso la tasa de crecimiento acumulado de locales comerciales.

A partir de dicho máximo se dio paso a una constante reducción de precios, que ha llevado prácticamente hasta el momento actual, dando lugar al mínimo de la serie histórica, con el resultado interanual del tercer trimestre de 2014, con 365,76 €/m<sup>2</sup>. El año 2014 ha cerrado con un resultado de 372,91 €/m<sup>2</sup>, con un descenso acumulado desde el máximo histórico del -47,96%.



## 3. Número de compraventas de vivienda registradas

### 3.1. Descripción

El apartado *Número de compraventas de vivienda registradas* recoge la cuantificación del 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 las 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 la actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se proporciona una dimensión relativa de la actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se ha tomado el último dato de población proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística, correspondiente al año 2014. 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.

El número de compraventas de vivienda corresponde a aquellas que son inscritas en los Registros de la Propiedad con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad. Pueden producirse situaciones de compraventa que no son registradas con una proximidad temporal con respecto a la fecha de transmisión. Estas situaciones son escasamente representativas, especialmente para aquellas compraventas que son hipotecadas, debiéndose realizar las gestiones correspondientes de inscripción registral dentro de los plazos establecidos, por exigencia de la entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, como consecuencia de constituir una de las partes especialmente interesadas en la adecuada inscripción registral de la finca.

### 3.2. Resultados

#### 3.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

El número de compraventas de vivienda registradas durante el año 2014 ha sido de 318.928. Durante el año 2013 se registraron 329.146, por lo que se ha producido un descenso de 10.218 compraventas, que supone una tasa interanual ligeramente superior al -3%.

Sin embargo, este descenso de resultados proporciona interpretaciones muy distintas dependiendo de la tipología de vivienda considerada. De este modo, las citadas compraventas se han desagregado en 118.863 compraventas de vivienda nueva, frente a las 200.065 compraventas de vivienda usada.

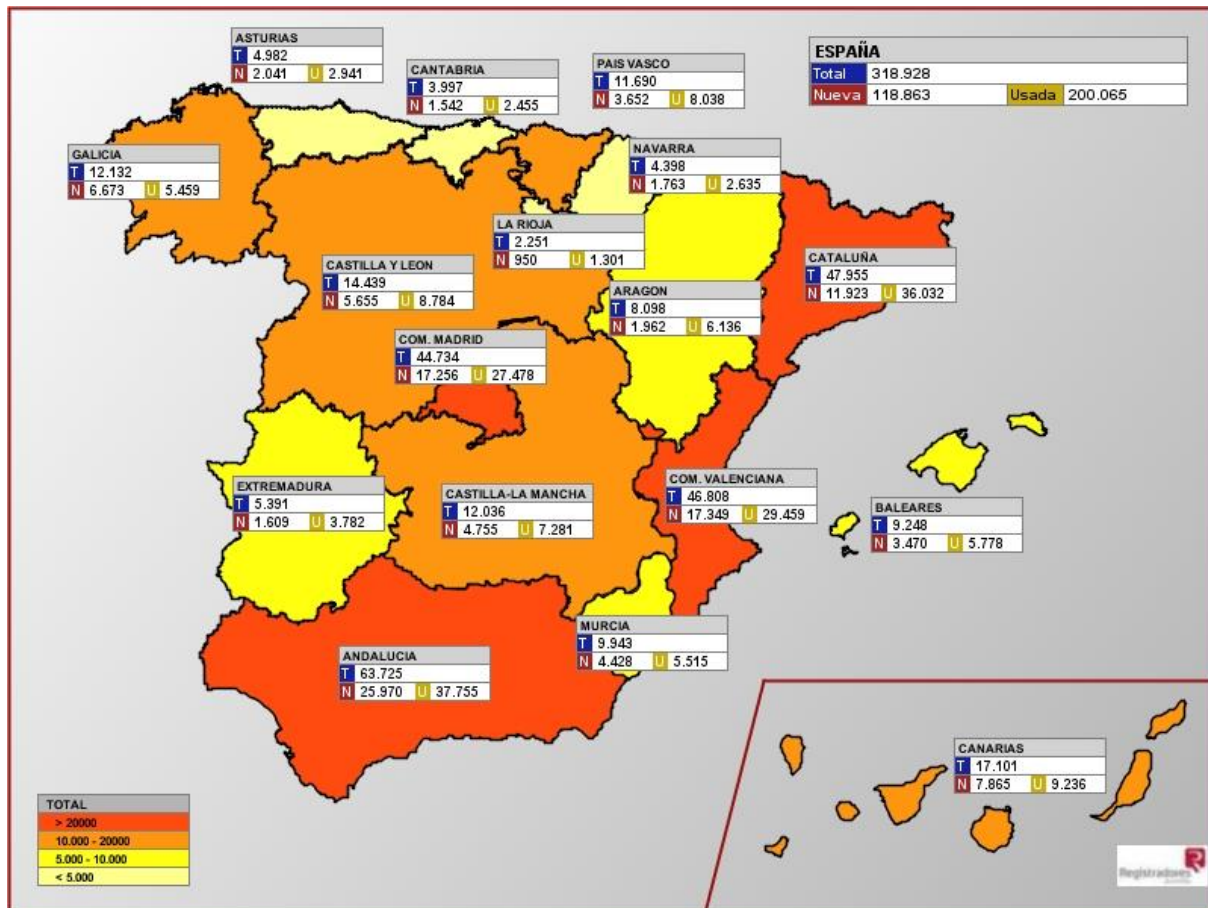
El número de compraventas de vivienda nueva ha sido el mínimo de la serie histórica, dando lugar a intensos descensos trimestre tras trimestre. Los resultados de 2014 en vivienda nueva suponen un 27,43% de las compraventas de 2003. Con respecto al año 2013 las compraventas de vivienda nueva han descendido en 33.362 compraventas ya que el año precedente registro 152.225 compraventas.

Por el contrario, la vivienda usada presenta un comportamiento muy favorable, superando las 200.000 compraventas, cifra que no se alcanzaba desde 2010. La evolución en este caso es claramente positiva, dando lugar a un incremento de 23.144 compraventas con respecto al año 2013 (176.921 compraventas).

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra en 2014 el mantenimiento del liderazgo de Andalucía, con 63.725 compraventas registradas, seguida de Cataluña con 47.955, Comunidad Valenciana con 46.808 y Comunidad de Madrid con 44.734. El número de habitantes y la presencia de segunda vivienda siguen determinando la consecución de los mayores o menores resultados.

En el extremo opuesto, con el menor número de compraventas de vivienda registradas durante el último año, se encuentran La Rioja (2.251), Cantabria (3.997), Navarra (4.398) y Asturias (4.982).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2014



Tomando la distinción entre vivienda nueva y usada la clasificación de comunidades autónomas con mayor y menor número de compraventas registradas mantiene una estructura similar al total general. Concretamente, por lo que respecta a la vivienda nueva, el mayor número de compraventas de vivienda durante 2014 se ha registrado en Andalucía (25.970), Comunidad Valenciana (17.349), Comunidad de Madrid (17.256) y Cataluña (11.923). En vivienda usada las cuatro primeras siguen siendo las mismas comunidades autónomas, pero con distinta ordenación, ya que Andalucía mantiene el liderazgo (37.755), pero Cataluña pasa al segundo lugar (36.032), seguida de Comunidad Valenciana (29.459) y Comunidad de Madrid (27.478).

La siguiente tabla de números índice proporciona la cuota de mercado de cada comunidad autónoma con respecto al total nacional en vivienda nueva, usada y el total general.

Los resultados, lógicamente, reflejan la ordenación mostrada al comentar las comunidades autónomas con mayor y menor número de compraventas. De este modo, Andalucía encabeza la clasificación con una cuota de mercado del 19,98%, seguida de Cataluña con el 15,04%, Comunidad Valenciana con el 14,68% y Comunidad de Madrid con el 14,03%. El resto de comunidades autónomas se encuentran a una gran distancia de estas cuatro, como lo demuestra el hecho de que en quinta posición se sitúe Canarias con el 5,36%.

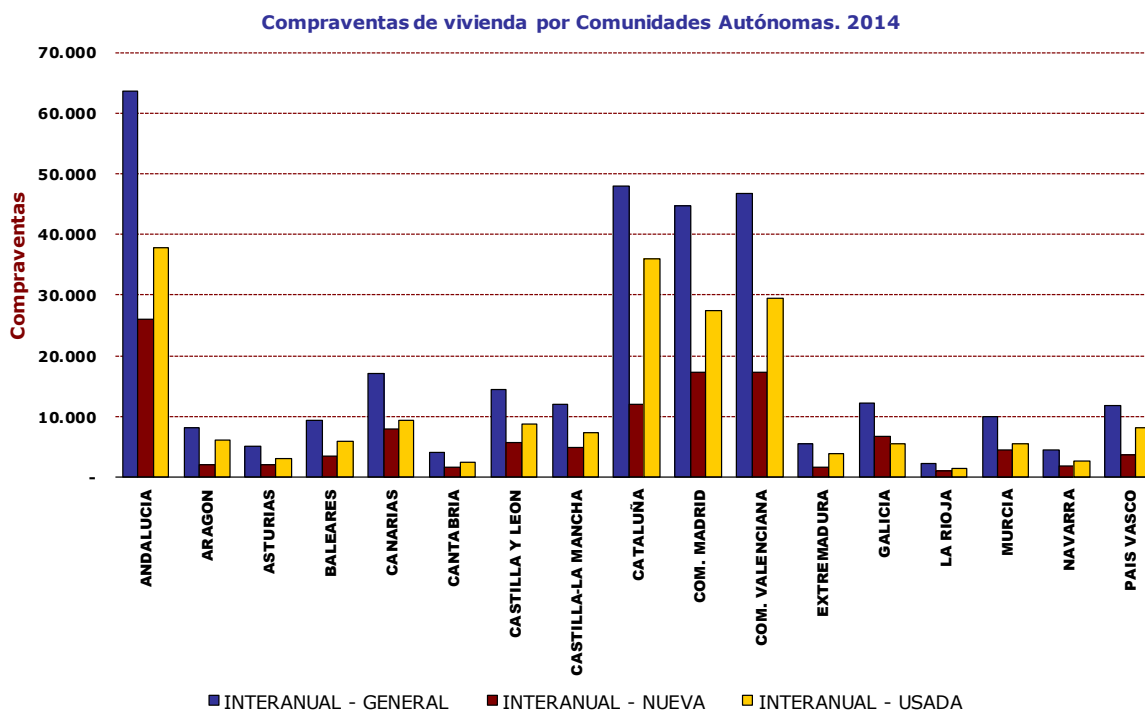
En vivienda nueva Andalucía mantiene la primera posición, en este caso con el 21,85%, seguida de Comunidad Valenciana (14,60%), Comunidad de Madrid (14,52%) y Cataluña (10,03%). En este caso Cataluña pierde posiciones como consecuencia del menor peso en vivienda nueva, dando lugar a su correspondiente mejor posición relativa en vivienda usada.

Concretamente, en vivienda usada, el liderazgo sigue correspondiendo a Andalucía con el 18,87%, dando paso a la correspondiente mejora en Cataluña, que pasa a la segunda posición, con el 18,01%. En tercera posición se sitúa Comunidad Valenciana con el 14,72% y en cuarto lugar Comunidad de Madrid con el 13,73%.

En las tres agrupaciones las cuatro comunidades autónomas repiten las cuatro primeras posiciones, siendo las únicas con más de un 10% de cuota de mercado en la totalidad de los casos. De hecho, para el total general entre ellas alcanzan el 63,73% del total de compraventas de vivienda en España (61,00% en vivienda nueva y 65,33% en vivienda usada).

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	19,98	21,85	18,87
ARAGON	2,54	1,65	3,07
ASTURIAS	1,56	1,72	1,47
BALEARES	2,90	2,92	2,89
CANARIAS	5,36	6,62	4,62
CANTABRIA	1,25	1,30	1,23
CASTILLA Y LEON	4,53	4,76	4,39
CASTILLA-LA MANCHA	3,77	4,00	3,64
CATALUÑA	15,04	10,03	18,01
COM. MADRID	14,03	14,52	13,73
COM. VALENCIANA	14,68	14,60	14,72
EXTREMADURA	1,69	1,35	1,89
GALICIA	3,80	5,61	2,73
LA RIOJA	0,71	0,80	0,65
MURCIA	3,12	3,73	2,76
NAVARRA	1,38	1,48	1,32
PAIS VASCO	3,67	3,07	4,02
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

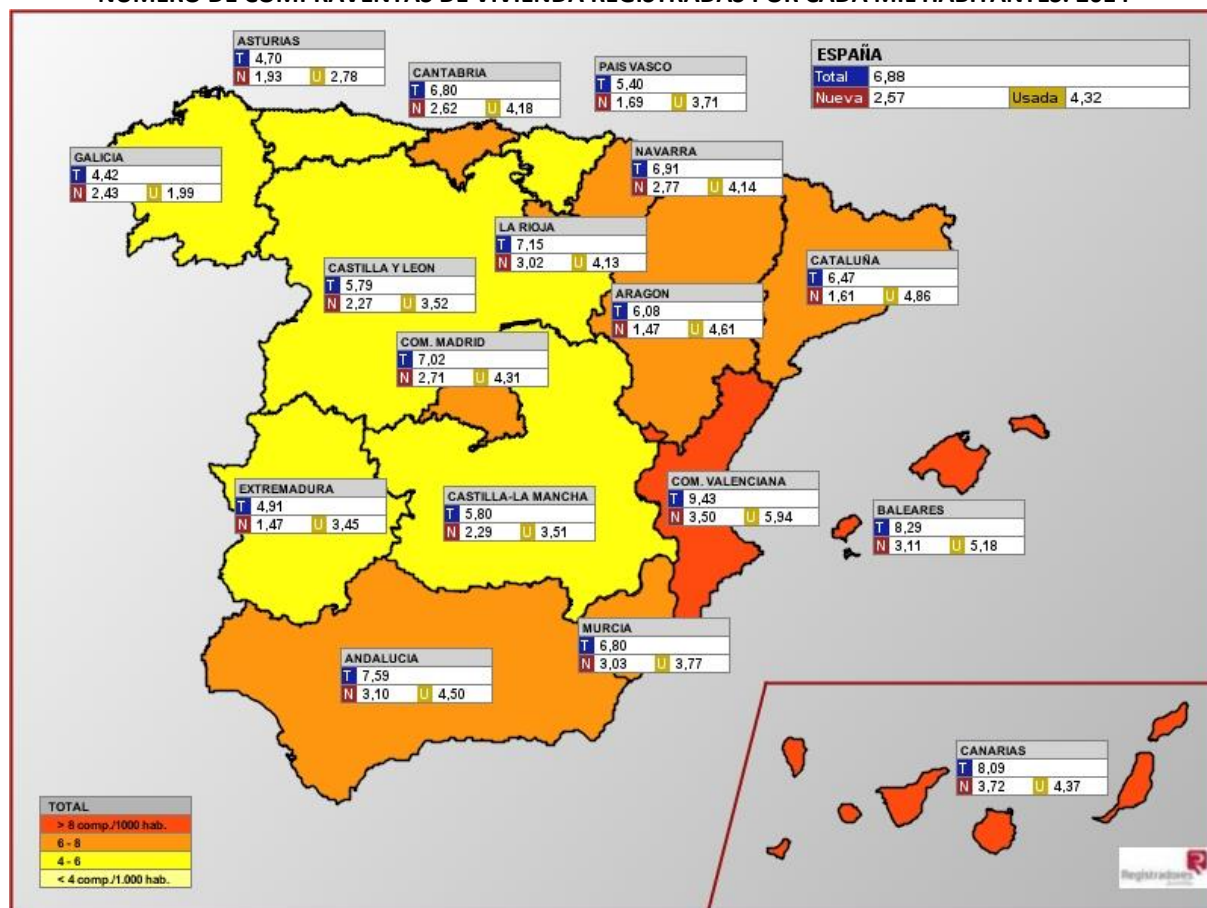
En el siguiente gráfico se proporcionan los resultados de número de compraventas de vivienda para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, desagregado entre el total de vivienda, vivienda nueva y vivienda usada, pudiendo comprobar las diferencias existentes entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las desagregaciones realizadas.



En el siguiente mapa se proporcionan los resultados de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, correspondientes al año 2014. Con ello, más allá de conocer el número de compraventas de cada comunidad autónoma, tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, se describe la actividad inmobiliaria, pero con respecto al número de habitantes.

Para el total nacional el resultado alcanzado durante el año 2014 ha sido de 6,88 compraventas por cada mil habitantes, descendiendo con respecto al 7,06 del año 2013. Nuevamente la interpretación de los resultados en función de la tipología de vivienda cambia notablemente. De este modo, la vivienda nueva alcanza un resultado de 2,57, mientras que la vivienda usada se sitúa en las 4,32. En el año 2013 la vivienda nueva estaba en las 3,51 y la vivienda usada en las 3,79, por lo que mientras la vivienda nueva ha contado con un notable descenso, la vivienda usada ha mantenido la citada tendencia ascendente, contando con un significativo grado de mejora durante el último año.

NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2014



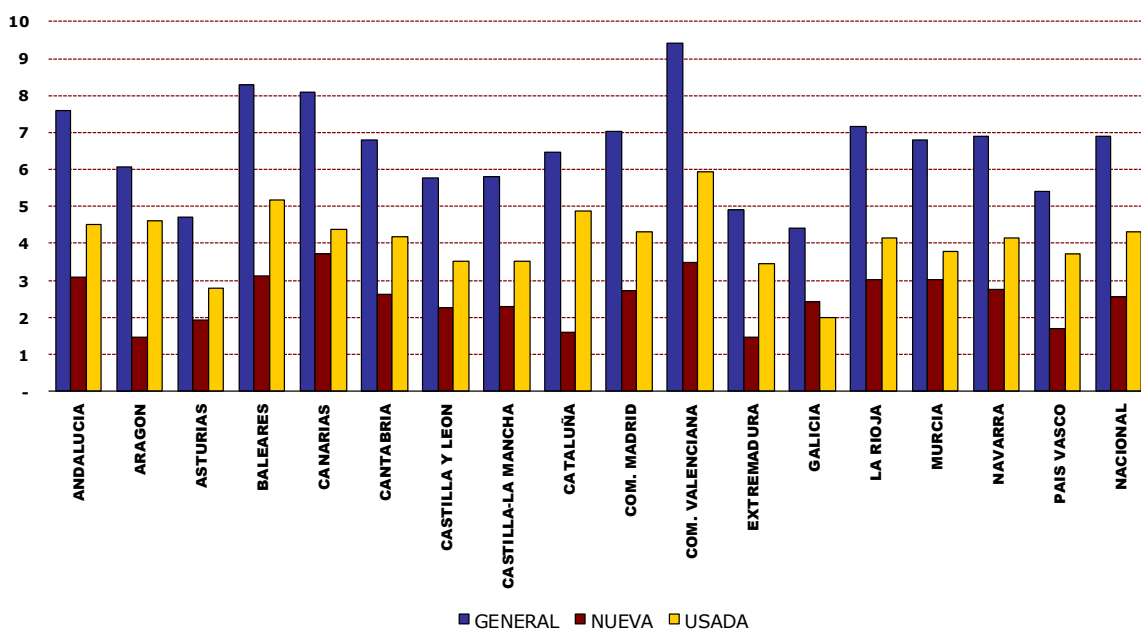
Comunidad Valenciana ha sido la comunidad autónoma con mayor actividad inmobiliaria relativa durante el último año con un resultado de 9,43, seguida de Baleares con 8,29 y Canarias con 8,09. Estos resultados constatan, tal y como se irá observando a lo largo de diversos apartados, que los mercados inmobiliarios más activos y con un mayor grado de recuperación están siendo las comunidades autónomas isleñas, Comunidad de Madrid y las correspondientes al arco mediterráneo, es decir, comunidades autónomas con un alto nivel de demanda, tanto nacional como extranjera, una intensa reducción de precios durante los últimos años y una amplia oferta.

En vivienda nueva Canarias alcanza la mayor actividad inmobiliaria relativa con 3,72 compraventas por cada mil habitantes, seguida de Comunidad Valenciana con 3,50 y Baleares con 3,11. En el extremo opuesto se sitúan Extremadura y Aragón con 1,47, y Cataluña con 1,61.

En vivienda usada la mayor actividad inmobiliaria relativa se alcanza en Comunidad Valenciana con 5,94, seguida de Baleares con 5,18 y Cataluña con 4,86. Los menores niveles se han obtenido en Galicia (1,99), Asturias (2,78) y Extremadura (3,45).

El siguiente gráfico muestra los resultados de número de compraventas por cada mil habitantes. En el mismo se observa las diferencias entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las desagregaciones de vivienda realizadas (general, nueva y usada).

Compraventas de vivienda por cada mil habitantes. CC.AA. y nacional. 2014



La siguiente tabla proporciona los números índices relativos al número de compraventas por cada mil habitantes. A través de ella se comprueba la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2014			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	110,35	120,66	104,22
ARAGON	88,34	57,43	106,70
ASTURIAS	68,36	75,14	64,33
BALEARES	120,47	121,29	119,99
CANARIAS	117,48	144,98	101,15
CANTABRIA	98,82	102,29	96,76
CASTILLA Y LEON	84,06	88,34	81,52
CASTILLA-LA MANCHA	84,21	89,26	81,20
CATALUÑA	94,01	62,71	112,60
COM. MADRID	102,06	105,63	99,93
COM. VALENCIANA	137,04	136,28	137,48
EXTREMADURA	71,41	57,18	79,86
GALICIA	64,17	94,70	46,03
LA RIOJA	103,89	117,64	95,72
MURCIA	98,82	118,09	87,38
NAVARRA	100,38	107,96	95,87
PAIS VASCO	78,41	65,73	85,95
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Las comunidades autónomas con una mayor actividad inmobiliaria relativa, superando en más de un 10% la media nacional, han sido Comunidad Valenciana (137,04), Baleares (120,47), Canarias (117,48) y Andalucía (110,35). En vivienda nueva, por encima del 20%, se encuentran Canarias (144,98), Comunidad Valenciana (136,28), Baleares (121,29) y Andalucía (120,66). En vivienda usada por encima del 10% de la media nacional se encuentran Comunidad Valenciana (137,48), Baleares (119,99) y Cataluña (112,60).

La evolución anual del número de compraventas de vivienda puede observarse a través de los resultados presentados en la siguiente tabla, con un descenso para el total general del -3,10%, intensificándose con

respecto al año 2013, en el que se alcanzó un descenso del -0,48%, aunque mucho más moderado que en años precedentes (-10,66% en 2012 y -16,97% en 2011).

Sin embargo, tal y como se ha indicado, la interpretación cambia radicalmente cuando se contemplan los resultados por separado de vivienda nueva y usada. Mientras la vivienda nueva intensifica activamente su ritmo descendente al alcanzar una tasa del -21,92% (-7,81% en 2013), la vivienda usada presenta un importante grado de recuperación, alcanzando un crecimiento del 13,08%, manteniendo la línea positiva de 2013 (incremento del 6,82%), pero con mayor grado de intensidad.

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2014</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	-4,66%	-23,19%	14,30%
ARAGON	-4,93%	-32,76%	9,57%
ASTURIAS	-6,32%	-23,79%	11,40%
BALEARES	19,70%	-5,48%	42,49%
CANARIAS	4,84%	-15,05%	30,95%
CANTABRIA	-4,86%	-28,64%	20,34%
CASTILLA Y LEON	-9,13%	-22,45%	2,18%
CASTILLA-LA MANCHA	-17,12%	-36,34%	3,23%
CATALUÑA	0,39%	-24,43%	12,62%
COM. MADRID	-3,15%	-16,82%	8,00%
COM. VALENCIANA	-1,76%	-22,03%	15,98%
EXTREMADURA	-4,14%	-36,30%	22,08%
GALICIA	-9,17%	-16,52%	1,79%
LA RIOJA	-30,22%	-47,60%	-7,93%
MURCIA	-10,04%	-22,34%	3,06%
NAVARRA	13,00%	6,72%	17,63%
PAIS VASCO	5,70%	-18,97%	22,66%
<b>NACIONAL</b>	<b>-3,10%</b>	<b>-21,92%</b>	<b>13,08%</b>

En consecuencia, el descenso del número de compraventas de vivienda para el total nacional viene explicado por el intenso descenso en vivienda nueva ya que la vivienda usada sigue mostrando evidentes signos de recuperación.

Para el total nacional todavía existe un mayor número de comunidades autónomas con tasas negativas (doce) que con tasas positivas (cinco). Los mayores descensos del último año se han alcanzado en La Rioja (-30,22%), Castilla-La Mancha (-17,12%) y Murcia (-10,04%). Por el contrario, los mayores ascensos se han producido en Baleares (19,70%), Navarra (13,00%) y País Vasco (5,70%).

Desagregando en función de la tipología de vivienda, en vivienda nueva únicamente Navarra presenta una tasa positiva, con un incremento del 6,72%, el resto de comunidades autónomas han presentado descensos, explicando el mal comportamiento para el total nacional en la mayor parte de comunidades autónomas.

Sin embargo, en vivienda usada se ha dado la situación opuesta, únicamente una comunidad autónoma presenta descensos (La Rioja, -7,93%), las otras dieciséis han contado con crecimientos anuales del número de compraventas de vivienda usada, encabezadas por Baleares (42,49%), Canarias (30,95%) y País Vasco (22,66%). Diez comunidades alcanzan tasas de crecimiento anual de dos dígitos.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados interanuales de compraventas de vivienda al final de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2005, es decir, de los últimos diez años.

Con ello se observa perfectamente la evolución de resultados durante dicho periodo, tanto para el total general como en la desagregación en vivienda nueva y usada.

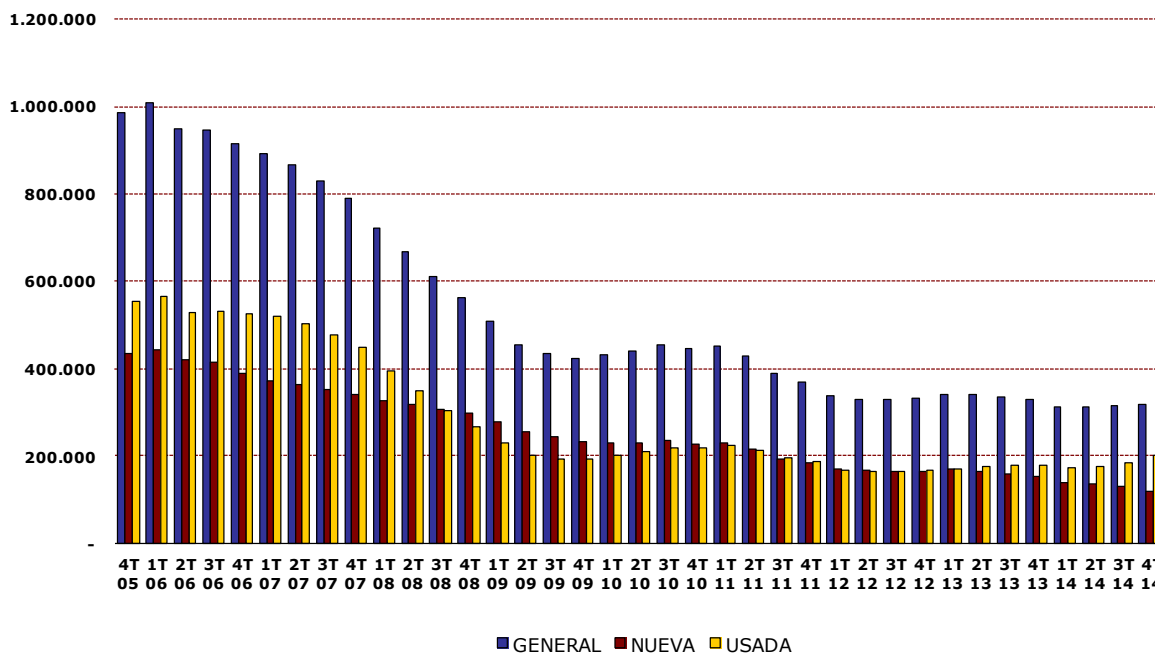
Por lo que respecta al total general, el año 2014 parece mostrar un cierto grado de estabilización de resultados. Hay que indicar que ha sido el año en el que se ha alcanzado el mínimo histórico de compraventas interanuales, concretamente al final del segundo trimestre, con 310.864 compraventas. Sin embargo, en la segunda mitad del año se han ido recuperando, cerrando el año en las 318.928.

Esta cifra, en comparación con el máximo de la serie histórica (primer trimestre de 2006, con 1.009.192 compraventas), supone el 31,60% de las compraventas, dando lugar por tanto a un intenso descenso, tal y

como muestra el gráfico de evolución, especialmente activo desde 2006 hasta 2009, pasando en menos de cuatro años de superar el millón de compraventas, a situarse ligeramente por encima de las 400.000.

Durante 2010 y parte de 2011 parecía apreciarse un cierto grado de recuperación, consolidando niveles por encima de las 400.000 compraventas, pero sin embargo, a partir de la segunda mitad de 2011 comenzó un nuevo periodo descendente, que ha llevado hasta mediados de 2014, dando lugar a niveles ligeramente por encima de las 300.000 compraventas.

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



Todo parece indicar que dichas cuantías van a ser los niveles mínimos de la serie histórica, dando paso a un escenario de cierta recuperación, tal y como van avanzando los resultados de los últimos meses, aunque todavía habrá que esperar un poco para certificar el final del ciclo bajista del mercado inmobiliario. En principio, si todo continúa como parecen indicar algunas importantes variables del ámbito económico en general y del mercado inmobiliario e hipotecario en particular, efectivamente se habrá dejado atrás los menores niveles de actividad inmobiliaria.

Las series de vivienda nueva y usada muestran la citada divergencia de comportamiento. La vivienda nueva sigue marcando mínimos históricos trimestre tras trimestre, siendo previsible una continuidad de este escenario durante los próximos trimestres en la medida que se va produciendo un agotamiento progresivo del stock de vivienda nueva y el volumen de iniciación de obra nueva durante los últimos años ha sido prácticamente nulo.

Por el contrario, la vivienda usada ha contado con un año 2014 en el que trimestre tras trimestre se superaban los resultados, cerrando el año 2014 por encima de las 200.000 compraventas, cifra que no se obtenía desde el segundo trimestre de 2011. Sin duda la fortaleza de esta modalidad de vivienda es notable, siendo previsible una continuidad de este escenario durante los próximos trimestres.

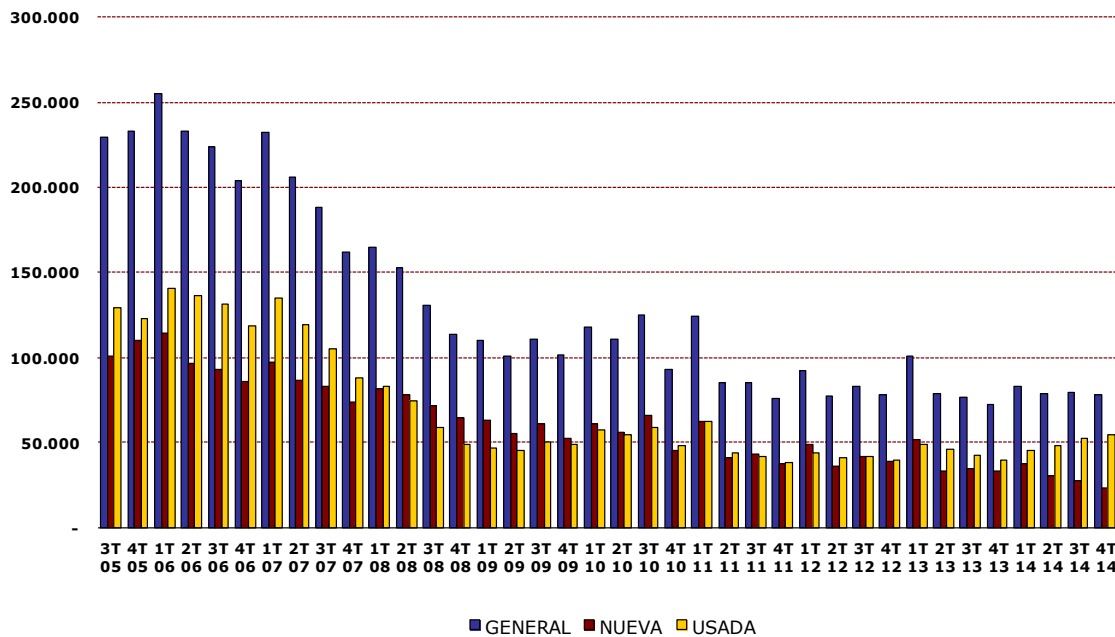
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de las compraventas de vivienda trimestrales durante los últimos diez años, reflejando de modo más fino el comportamiento coyuntural de las compraventas de vivienda.

Durante los siete últimos trimestres, en seis de ellos las compraventas trimestrales se han situado por debajo de las 80.000. El mínimo de la serie histórica se ha alcanzado en el cuarto trimestre de 2013, con 72.560 compraventas. En 2014, el primer trimestre se situó por encima de las 80.000 (83.022), descendiendo de dicha cifra durante los tres trimestres siguientes, aunque con cuantías muy próximas. En cierta medida se puede hablar de una estabilidad de resultados.

Nuevamente la distinción en vivienda nueva y usada permite explicar más adecuadamente este comportamiento. La vivienda nueva está cayendo en número de compraventas intensamente, alcanzando en el último trimestre del año las 23.093. Para hacerse una idea, durante el ciclo alcista el número de compraventas trimestral de vivienda nueva llegó a superar las 100.000 (114.505 en el primer trimestre de 2006).

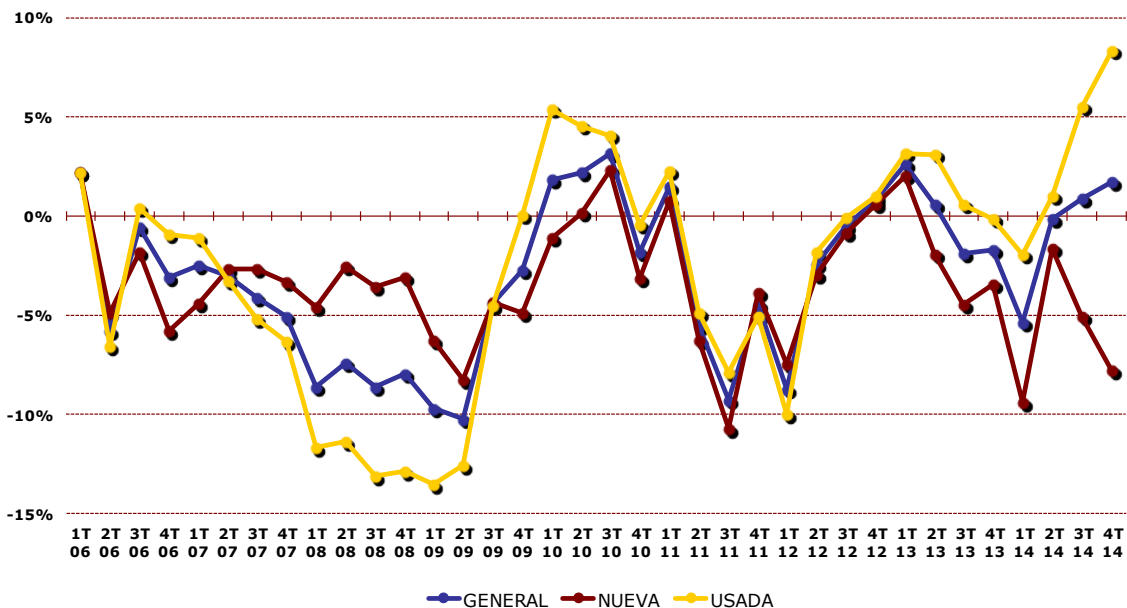
La vivienda usada, por el contrario, mantiene una notable fortaleza, superando las 50.000 compraventas trimestrales durante cada uno de los dos últimos trimestres del año. El mínimo histórico correspondió al cuarto trimestre de 2013 con 39.473, incrementándose trimestre tras trimestre a partir de entonces, cerrando el cuarto trimestre de 2014 con 54.788 compraventas de vivienda usada.

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



El último gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, es decir, calculadas con resultados medios interanuales.

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





En el mismo se describe perfectamente el comportamiento de las compraventas de vivienda a lo largo de los últimos nueve años. Centrándose en el último año, se observa claramente el citado cambio de tendencia, a pesar de contar todavía con una tasa interanual negativa, dando lugar a una evolución favorable de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, con signo positivo durante los dos últimos trimestres.

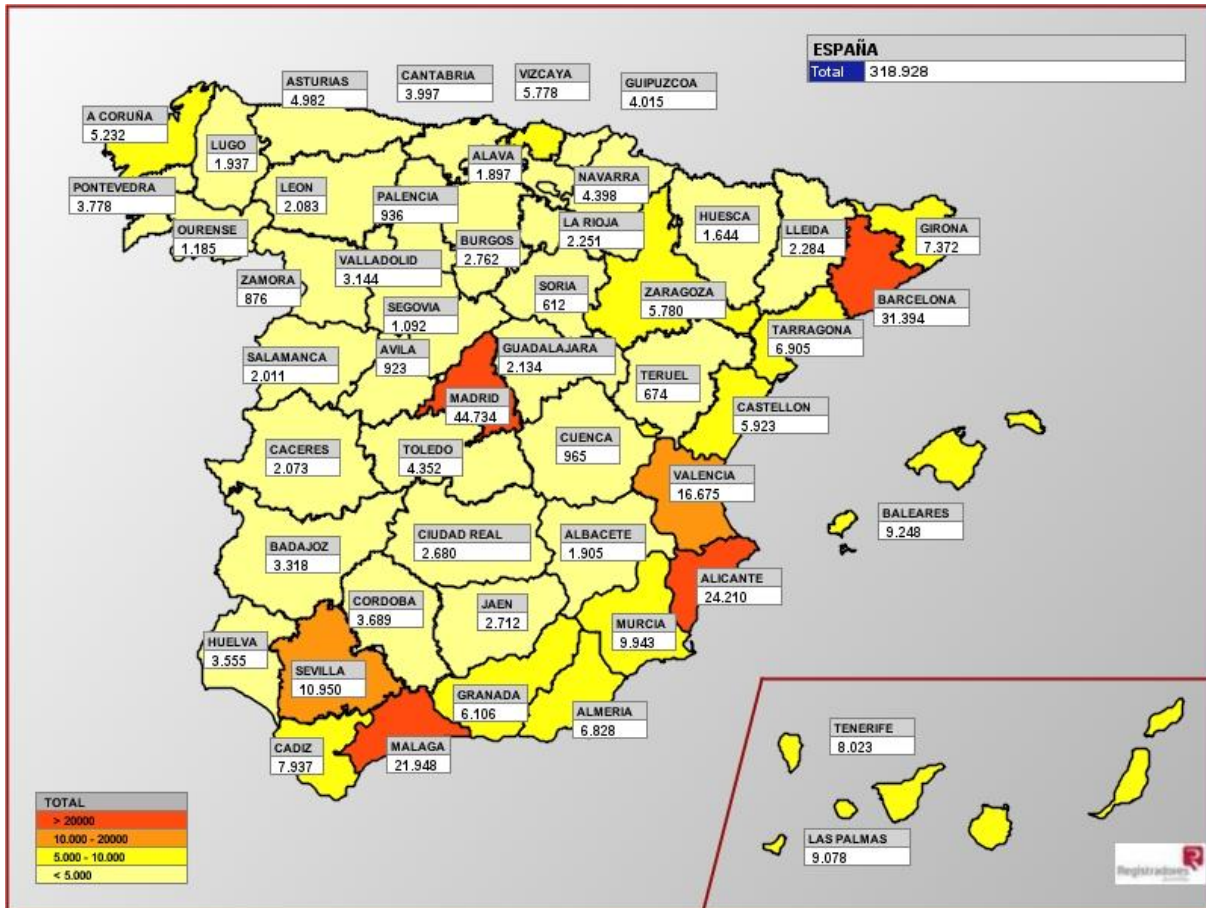
La vivienda nueva mantiene su tradicional signo negativo, intensificándose incluso con el paso de los trimestres. Pero, por el contrario, la vivienda usada muestra una notable fortaleza, con tasas positivas trimestre tras trimestre, que en los dos últimos han superado con solvencia el 5%.

Todo parece indicar que finalmente se está produciendo el esperado cambio de tendencia, dando paso a un mercado inmobiliario más activo, con un mayor número de compraventas de vivienda, pero focalizado prácticamente en exclusiva en el mercado de vivienda usada.

### 3.2.2. Provincias

La desagregación provincial del número de compraventas de vivienda registradas durante el año 2014 muestra como la provincia de Madrid es la que ha alcanzado un mayor resultado durante el último año, con 44.734 compraventas registradas, seguida de Barcelona con 31.394, Alicante con 24.210, Málaga con 21.948, Valencia con 16.675 y Sevilla con 10.950, siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. PROVINCIAS. 2014



En el extremo opuesto, con el menor número de compraventas de vivienda registradas durante el último año se encuentran las provincias de Soria (612), Teruel (674), Zamora (876), Ávila (923), Palencia (936) y Cuenca (965), siendo las únicas que no superan las 1.000 compraventas de vivienda anuales.

En vivienda nueva el mayor número de compraventas se ha producido en las provincias de Madrid (17.256), Alicante (9.825), Málaga (8.743), Barcelona (6.753), Valencia (5.076), Murcia (4.428) y Las Palmas (4.262). Obsérvese cómo estas provincias, caracterizadas por un alto grado de actividad inmobiliaria, tal y como se ha indicado y se irá comprobando en otras variables, son las que están presentando un mayor grado de recuperación, correspondiendo a la provincia de Madrid, las provincias isleñas y las provincias del arco mediterráneo.

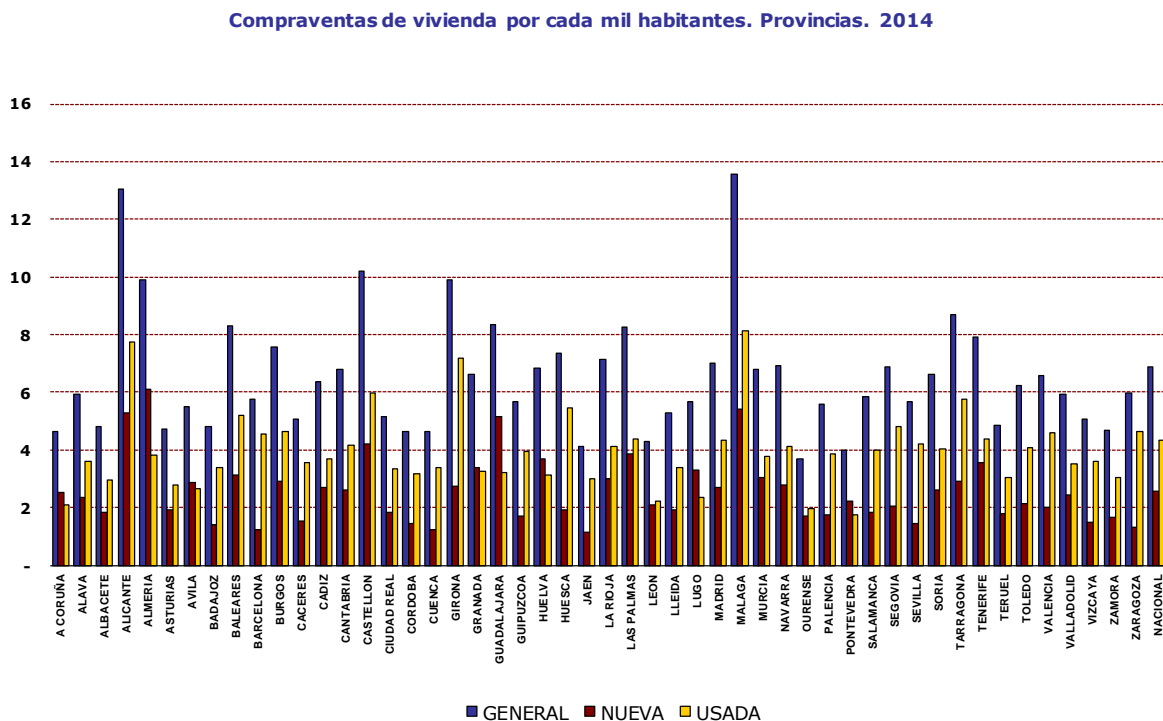
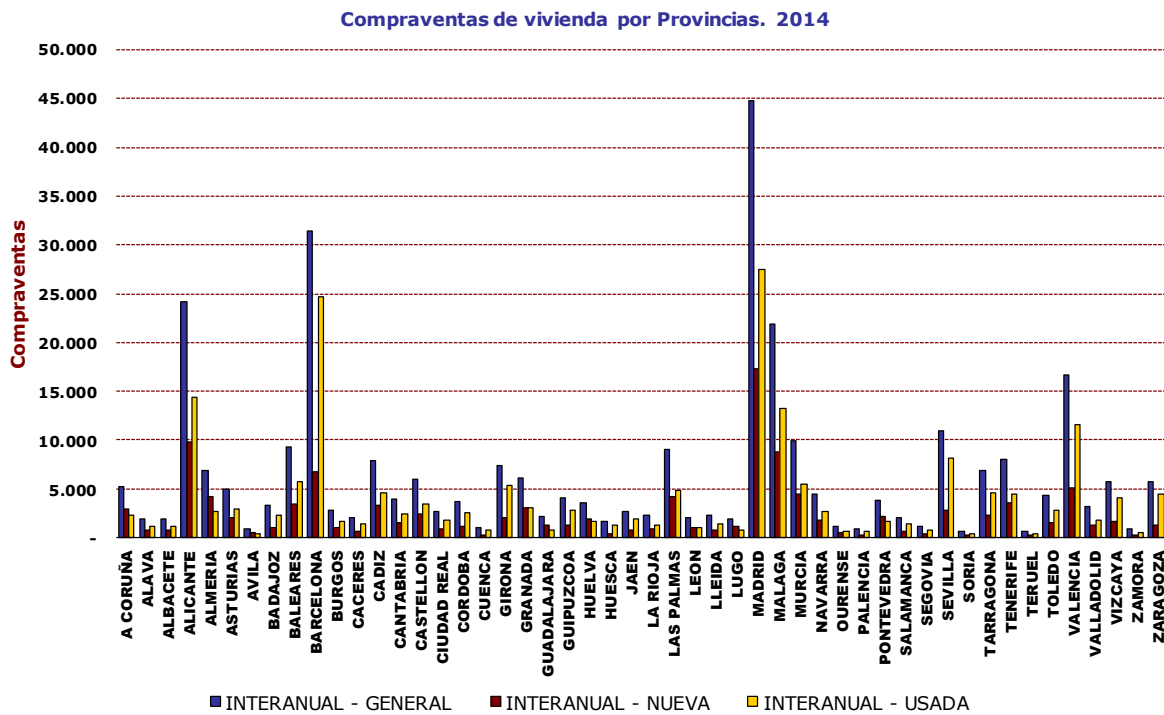
En vivienda usada los mayores resultados han correspondido a las provincias de Madrid (27.478), Barcelona (24.641), Alicante (14.385), Málaga (13.205) y Valencia (11.599). Nuevamente provincias con las características indicadas en el párrafo anterior.

Teniendo en cuenta el número de compraventas con respecto a la población, las provincias con un mayor grado de actividad inmobiliaria relativa durante el último año han sido Málaga (13,55), Alicante (13,05) y Castellón (10,21), provincias costeras, con mayor presencia de segunda vivienda, pero también intensa reducción de precios en los últimos años e intensa actividad inmobiliaria actualmente.

En vivienda nueva los mayores resultados se han alcanzado en las provincias de Almería (6,09), Málaga (5,40) y Alicante (5,30), mientras que en vivienda usada encabezan los resultados las provincias de Málaga (8,15), Alicante (7,75), Girona (7,17), Castellón (5,99) y Tarragona (5,78). Todas ellas provincias costeras, con un alto peso de segunda vivienda, y un mejor comportamiento durante el actual ciclo inmobiliario.

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2014</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	4,62	2,54	2,08
ALAVA	5,94	2,34	3,60
ALBACETE	4,80	1,84	2,96
ALICANTE	13,05	5,30	7,75
ALMERIA	9,91	6,09	3,82
ASTURIAS	4,70	1,93	2,78
AVILA	5,52	2,87	2,65
BADAJOS	4,81	1,42	3,39
BALEARES	8,29	3,11	5,18
BARCELONA	5,77	1,24	4,53
BURGOS	7,56	2,93	4,63
CACERES	5,08	1,54	3,54
CADIZ	6,36	2,68	3,68
CANTABRIA	6,80	2,62	4,18
CASTELLON	10,21	4,22	5,99
CIUDAD REAL	5,17	1,84	3,34
CORDOBA	4,62	1,44	3,19
CUENCA	4,62	1,24	3,39
GIRONA	9,91	2,74	7,17
GRANADA	6,63	3,37	3,26
GUADALAJARA	8,35	5,14	3,21
GUIPUZCOA	5,68	1,72	3,96
HUELVA	6,81	3,67	3,15
HUESCA	7,35	1,91	5,45
JAEN	4,13	1,13	3,01
LA RIOJA	7,15	3,02	4,13
LAS PALMAS	8,24	3,87	4,37
LEON	4,30	2,09	2,21
LLEIDA	5,28	1,90	3,38
LUGO	5,67	3,31	2,35
MADRID	7,02	2,71	4,31
MALAGA	13,55	5,40	8,15
MURCIA	6,80	3,03	3,77
NAVARRA	6,91	2,77	4,14
OURENSE	3,68	1,70	1,98
PALENCIA	5,59	1,75	3,84
PONTEVEDRA	3,98	2,23	1,75
SALAMANCA	5,84	1,83	4,01
SEGOVIA	6,87	2,06	4,82
SEVILLA	5,65	1,44	4,21
SORIA	6,61	2,59	4,02
TARRAGONA	8,68	2,91	5,78
TENERIFE	7,92	3,55	4,36
TERUEL	4,84	1,80	3,04
TOLEDO	6,24	2,15	4,08
VALENCIA	6,60	2,01	4,59
VALLADOLID	5,95	2,45	3,50
VIZCAYA	5,07	1,48	3,59
ZAMORA	4,70	1,66	3,04
ZARAGOZA	5,96	1,33	4,64
<b>NACIONAL</b>	<b>6,88</b>	<b>2,57</b>	<b>4,32</b>

En los dos siguientes gráficos se muestran los resultados de número de compraventas y número de compraventas por cada mil habitantes, respectivamente. En ambos se observan las diferencias entre las distintas provincias para cada una de las desagregaciones realizadas (general, nueva y usada).



Las dos siguientes tablas proporcionan los números índice de las compraventas de vivienda por provincia y compraventas de vivienda por cada mil habitantes, respectivamente. La media nacional indica el nivel cien, obteniendo los resultados de cada provincia con respecto a dicha media.

En la primera de ellas se obtiene la cuota de mercado de cada provincia con respecto al total nacional de compraventas de vivienda. La provincia de Madrid es la que alcanza una mayor cuota de mercado con el 14,03%, seguida de las provincias de Barcelona (9,84%), Alicante (7,59%), Málaga (6,88%) y Valencia (5,23%).

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	1,64	2,42	1,18
ALAVA	0,59	0,63	0,57
ALBACETE	0,60	0,61	0,59
ALICANTE	7,59	8,27	7,19
ALMERIA	2,14	3,53	1,32
ASTURIAS	1,56	1,72	1,47
AVILA	0,29	0,40	0,22
BADAJOS	1,04	0,82	1,17
BALEARES	2,90	2,92	2,89
BARCELONA	9,84	5,68	12,32
BURGOS	0,87	0,90	0,85
CACERES	0,65	0,53	0,72
CADIZ	2,49	2,81	2,30
CANTABRIA	1,25	1,30	1,23
CASTELLON	1,86	2,06	1,74
CIUDAD REAL	0,84	0,80	0,86
CORDOBA	1,16	0,96	1,27
CUENCA	0,30	0,22	0,35
GIRONA	2,31	1,71	2,67
GRANADA	1,91	2,61	1,50
GUADALAJARA	0,67	1,10	0,41
GUIPUZCOA	1,26	1,02	1,40
HUELVA	1,11	1,61	0,82
HUESCA	0,52	0,36	0,61
JAEN	0,85	0,62	0,99
LA RIOJA	0,71	0,80	0,65
LAS PALMAS	2,85	3,59	2,41
LEON	0,65	0,85	0,54
LLEIDA	0,72	0,69	0,73
LUGO	0,61	0,95	0,40
MADRID	14,03	14,52	13,73
MALAGA	6,88	7,36	6,60
MURCIA	3,12	3,73	2,76
NAVARRA	1,38	1,48	1,32
OURENSE	0,37	0,46	0,32
PALENCIA	0,29	0,25	0,32
PONTEVEDRA	1,18	1,78	0,83
SALAMANCA	0,63	0,53	0,69
SEGOVIA	0,34	0,28	0,38
SEVILLA	3,43	2,35	4,08
SORIA	0,19	0,20	0,19
TARRAGONA	2,17	1,95	2,30
TENERIFE	2,52	3,03	2,21
TERUEL	0,21	0,21	0,21
TOLEDO	1,36	1,26	1,42
VALENCIA	5,23	4,27	5,80
VALLADOLID	0,99	1,09	0,92
VIZCAYA	1,81	1,42	2,04
ZAMORA	0,27	0,26	0,28
ZARAGOZA	1,81	1,08	2,25
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En vivienda nueva la provincia de Madrid sigue manteniendo la mayor cuota de mercado, en este caso con un 14,52%, seguida de Alicante (8,27%), Málaga (7,36%), Barcelona (5,68%) y Valencia (4,27%). En vivienda usada

las provincias con mayor cuota de mercado durante el último año han sido Madrid (13,73%), Barcelona (12,32%), Alicante (7,19%), Málaga (6,60%) y Valencia (5,80%).

La siguiente tabla de números índice de compraventas de vivienda por cada mil habitantes muestra la simetría o no de resultados de cada ámbito geográfico con respecto a la media nacional.

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	67,07	98,95	48,12
ALAVA	86,24	91,12	83,34
ALBACETE	69,79	71,76	68,62
ALICANTE	189,60	206,46	179,59
ALMERIA	144,01	237,39	88,52
ASTURIAS	68,36	75,14	64,33
AVILA	80,14	111,82	61,32
BADAJOS	69,95	55,44	78,58
BALEARES	120,47	121,29	119,99
BARCELONA	83,85	48,39	104,91
BURGOS	109,83	114,17	107,26
CACERES	73,87	60,14	82,02
CADIZ	92,45	104,45	85,32
CANTABRIA	98,82	102,29	96,76
CASTELLON	148,34	164,51	138,74
CIUDAD REAL	75,16	71,56	77,30
CORDOBA	67,19	55,96	73,87
CUENCA	67,15	48,17	78,43
GIRONA	143,95	106,67	166,09
GRANADA	96,30	131,23	75,55
GUADALAJARA	121,36	200,36	74,43
GUIPUZCOA	82,54	67,07	91,73
HUELVA	99,01	142,95	72,90
HUESCA	106,86	74,30	126,21
JAEN	60,05	43,97	69,61
LA RIOJA	103,89	117,64	95,72
LAS PALMAS	119,76	150,86	101,28
LEON	62,43	81,31	51,22
LLEIDA	76,74	74,10	78,30
LUGO	82,32	129,19	54,47
MADRID	102,06	105,63	99,93
MALAGA	196,83	210,38	188,78
MURCIA	98,82	118,09	87,38
NAVARRA	100,38	107,96	95,87
OURENSE	53,50	66,38	45,84
PALENCIA	81,28	68,27	89,01
PONTEVEDRA	57,78	86,79	40,55
SALAMANCA	84,83	71,31	92,86
SEGOVIA	99,87	80,24	111,53
SEVILLA	82,12	56,16	97,54
SORIA	96,08	101,09	93,10
TARRAGONA	126,19	113,37	133,81
TENERIFE	115,01	138,58	101,00
TERUEL	70,29	70,24	70,33
TOLEDO	90,61	83,97	94,56
VALENCIA	95,85	78,29	106,29
VALLADOLID	86,41	95,50	81,01
VIZCAYA	73,66	57,77	83,09
ZAMORA	68,27	64,62	70,45
ZARAGOZA	86,66	51,69	107,44
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En este caso, las provincias con resultados más destacados, para el total general, son Málaga (196,83) y Alicante (189,60), que prácticamente duplican la actividad inmobiliaria media. Les siguen las provincias de Castellón (148,34), Almería (144,01) y Girona (143,95).

En cuanto a la evolución anual del número de compraventas de vivienda, en la siguiente tabla se muestran los resultados desagregados por provincias.

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2014</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	-2,73%	-11,09%	9,89%
ALAVA	-18,13%	-35,44%	-0,86%
ALBACETE	-2,66%	-28,50%	25,53%
ALICANTE	-2,20%	-23,88%	21,43%
ALMERIA	-16,94%	-27,85%	9,39%
ASTURIAS	-6,32%	-23,79%	11,40%
AVILA	-27,49%	-31,91%	-22,01%
BADAJOS	5,00%	-20,97%	21,77%
BALEARES	19,70%	-5,48%	42,49%
BARCELONA	2,94%	-19,10%	11,25%
BURGOS	-3,02%	-24,11%	17,66%
CACERES	-15,87%	-51,09%	22,58%
CADIZ	-0,14%	-19,24%	20,60%
CANTABRIA	-4,86%	-28,64%	20,34%
CASTELLON	-3,23%	-15,29%	7,55%
CIUDAD REAL	-13,63%	-24,52%	-6,19%
CORDOBA	-12,38%	-38,84%	8,81%
CUENCA	-30,63%	-64,56%	6,64%
GIRONA	3,60%	-24,14%	20,40%
GRANADA	-8,37%	-23,47%	15,05%
GUADALAJARA	-15,75%	-31,54%	33,50%
GUIPUZCOA	21,78%	-1,86%	36,01%
HUELVA	-7,90%	-21,85%	16,29%
HUESCA	-15,99%	-51,70%	13,30%
JAEN	-10,88%	-31,67%	0,61%
LA RIOJA	-30,22%	-47,60%	-7,93%
LAS PALMAS	1,63%	-18,71%	30,55%
LEON	-23,36%	-32,33%	-12,42%
LLEIDA	-16,03%	-38,84%	6,25%
LUGO	-15,49%	-30,28%	20,54%
MADRID	-3,15%	-16,82%	8,00%
MALAGA	9,28%	-10,25%	27,66%
MURCIA	-10,04%	-22,34%	3,06%
NAVARRA	13,00%	6,72%	17,63%
OURENSE	-21,73%	-33,25%	-8,08%
PALENCIA	-15,22%	-40,20%	4,72%
PONTEVEDRA	-9,44%	-8,52%	-10,59%
SALAMANCA	8,53%	-11,27%	20,82%
SEGOVIA	2,73%	8,64%	0,39%
SEVILLA	-14,52%	-40,13%	0,14%
SORIA	-35,71%	-54,02%	-13,49%
TARRAGONA	-7,17%	-32,06%	13,83%
TENERIFE	8,73%	-10,26%	31,39%
TERUEL	-16,27%	-35,31%	1,44%
TOLEDO	-21,42%	-40,87%	-4,91%
VALENCIA	-0,59%	-21,33%	12,37%
VALLADOLID	5,40%	12,71%	0,82%
VIZCAYA	6,10%	-19,99%	22,61%
ZAMORA	-20,00%	-39,53%	-2,91%
ZARAGOZA	0,42%	-22,03%	9,42%
<b>NACIONAL</b>	<b>-3,10%</b>	<b>-21,92%</b>	<b>13,08%</b>

Para el total general todavía existe un predominio de descensos, con treinta y seis provincias que han presentado tasas negativas durante el último año, dando lugar a que únicamente catorce alcancen tasas positivas.

El comportamiento más favorable se ha producido en las provincias de Guipúzcoa (21,78%), Baleares (19,70%), Navarra (13,00%), Málaga (9,28%), Tenerife (8,73%) y Salamanca (8,53%). Por el contrario, los mayores descensos se han alcanzado en Soria (-35,71%), Cuenca (-30,63%) y La Rioja (-30,22%).

En vivienda nueva los descensos han sido prácticamente generalizados, al igual que ocurría en la desagregación por comunidades autónomas. Cuarenta y siete provincias han presentado tasas negativas. Los únicos incrementos se han producido en las provincias de Valladolid (12,71%), Segovia (8,64%) y Navarra (6,72%).

Por el contrario, en vivienda usada cuarenta provincias presentan tasas positivas, encabezadas por las provincias de Baleares (42,49%), Guipúzcoa (36,01%), Guadalajara (33,50%), Tenerife (31,39%), Las Palmas (30,55%) y Málaga (27,66%).



## 4. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)

### 4.1. Descripción

El apartado *Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)* proporciona información relativa al reparto de 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.

Esta variable delimita el comportamiento del mercado de la vivienda en relación al tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada ámbito geográfico, comprobando, por tanto, la renovación del parque de vivienda a nivel autonómico y nacional.

De igual modo, puede observarse la mayor o menor expansión de la oferta inmobiliaria, la evolución de la vivienda protegida por comunidades autónomas, así como del peso de las compraventas de vivienda usada. Con ello se obtiene un mayor grado de conocimiento acerca de la situación y evolución de las compraventas de vivienda a nivel geográfico y según tipología de vivienda.

Junto a esta información, en un segundo apartado, se muestra una desagregación de resultados acerca de la distribución de compraventas de vivienda, pero atendiendo a su superficie media. Para ello se considera exclusivamente la modalidad de vivienda pisos, distinguiendo en función de las siguientes agrupaciones de superficie: compraventas de pisos con superficie media inferior a los cuarenta metros cuadrados, compraventas de pisos con superficie media entre cuarenta y sesenta metros cuadrados, compraventas de pisos con superficie media entre sesenta y ochenta metros cuadrados, y compraventas de pisos con superficie media superior a los ochenta metros cuadrados.

A través de esta información se puede conocer 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, como es el tipo de piso regularmente transferido y, en consecuencia, demandado y edificado.

Finalmente, en un tercer apartado, se presentan los resultados de distribución de compraventas de vivienda, pero desagregando 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. Adicionalmente se desagrega para cada una de estas dos situaciones entre pesos relativos de compraventas de vivienda nueva y usada, así como libre y protegida.

### 4.2. Resultados

#### 4.2.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)

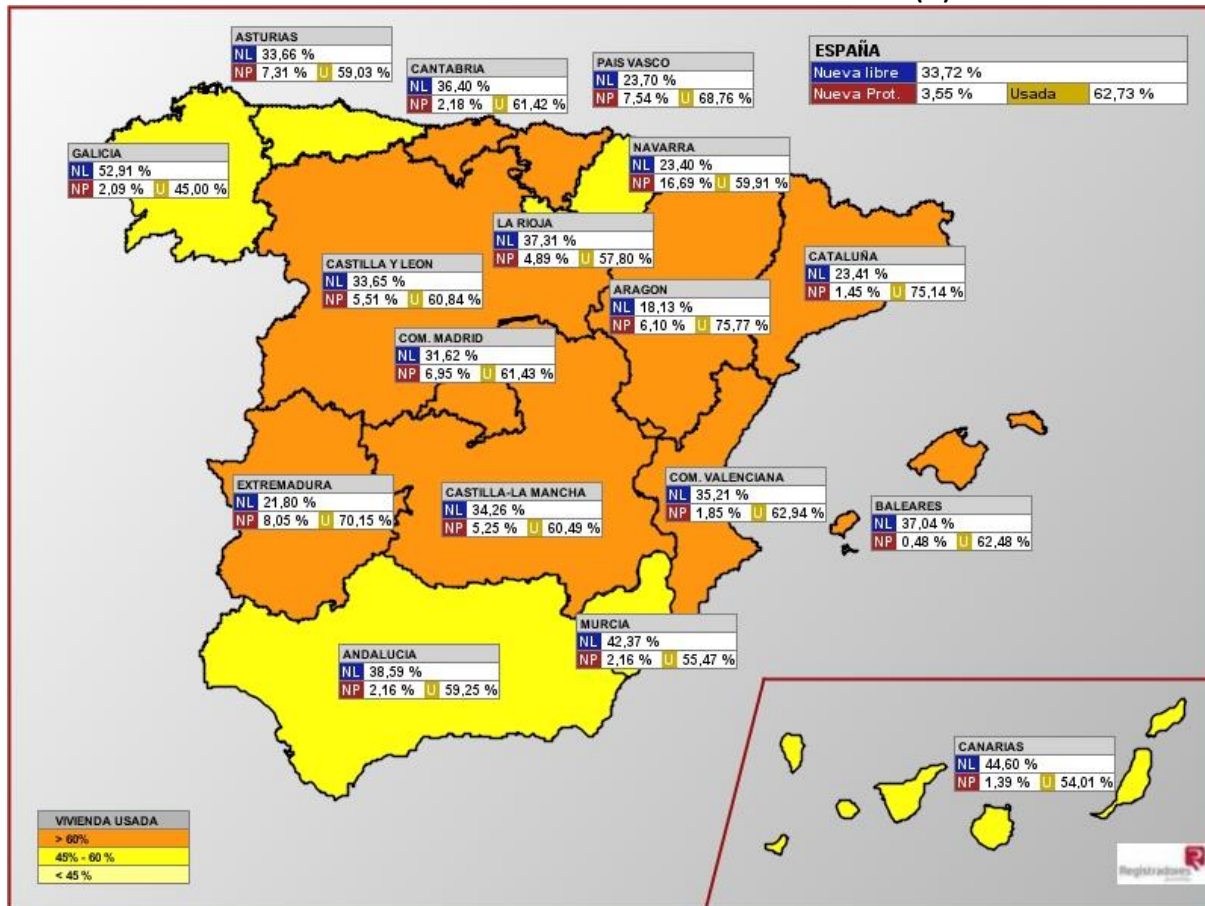
Tal y como se ha podido comprobar en el apartado anterior, las compraventas de vivienda usada han intensificado su ritmo de crecimiento durante el último año, mientras la vivienda nueva descendía trimestre tras trimestre, marcando nuevos mínimos históricos.

Esta tendencia ha derivado en unos resultados para 2014 de 62,73% de compraventas de vivienda usada, frente al 37,27% de vivienda nueva. En 2013 las compraventas de vivienda usada suponían el 53,75% y las correspondientes a vivienda nueva el 46,25%. Estos resultados muestran claramente la evolución de resultados. De hecho, en el cuarto trimestre de 2014 las compraventas de vivienda nueva se han situado por debajo del 30%. De seguir esta tendencia, a corto plazo el peso relativo de compraventas de vivienda nueva puede alcanzar tasas inferiores al 20%.

Esta evolución se viene indicando en la Estadística Registral Inmobiliaria desde hace bastante tiempo. La realidad es muy clara. Durante los últimos años la iniciación de vivienda nueva ha sido prácticamente nula en la medida que la intensa reducción de precios llevaba a que el precio al que debería venderse una nueva

promoción posiblemente debiera situarse por debajo del coste de producción. En ese escenario de ausencia de rentabilidad económica esperada, lógicamente, no se han iniciado apenas promociones de vivienda nueva. Por otro lado, la situación financiera llevaba a que fuese prácticamente imposible la consecución de financiación para estos proyectos.

**DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2014**



En consecuencia, la práctica totalidad de las compraventas de vivienda nueva que se van produciendo corresponden a promociones desarrolladas o iniciadas a lo largo del ciclo alcista, algunas de ellas terminadas en los últimos años con la colaboración de entidades financieras. Es lo que se ha venido denominando como “stock de vivienda” nueva pendiente de venta. Una buena parte de estas viviendas han estado en manos de las entidades financieras, siendo vendidas progresivamente, especialmente a partir de mediados de 2013, que fue cuando se adoptó una política de precios más agresiva. Lógicamente se han ido vendiendo, por lo que el stock se ha ido reduciendo.

Si el stock se reduce y no hay nuevo flujo de vivienda nueva que alimente dicho stock, entonces se va agotando la disponibilidad de vivienda nueva, que no es fácilmente modificable a corto plazo dado su ciclo temporal de producción. Esta situación lleva a las actuales cifras de peso relativo de compraventas de vivienda nueva, que tal y como se ha indicado posiblemente pueda llegar a alcanzar niveles por debajo del 20% a corto plazo.

Del 37,27% de compraventas de vivienda nueva, el 33,72% ha correspondido a vivienda nueva libre y el 3,55% a vivienda nueva protegida. En 2013 la vivienda nueva protegida supuso el 5,25% y en 2012 el 6,78%. Tal y como se puede comprobar en los gráficos de evolución, esta modalidad de vivienda también está reduciendo intensamente su peso relativo.

La explicación también es clara con respecto a la vivienda nueva protegida. Esta modalidad de vivienda, que llegó a suponer cerca del 10% del total de compraventas a comienzos de 2012, suponía una ventaja competitiva en precios ya que contaba con una subvención parcial por parte de la administración pública. En la medida que la vivienda libre veía reducidos sus precios, la ventaja competitiva se iba minorando, llegando en

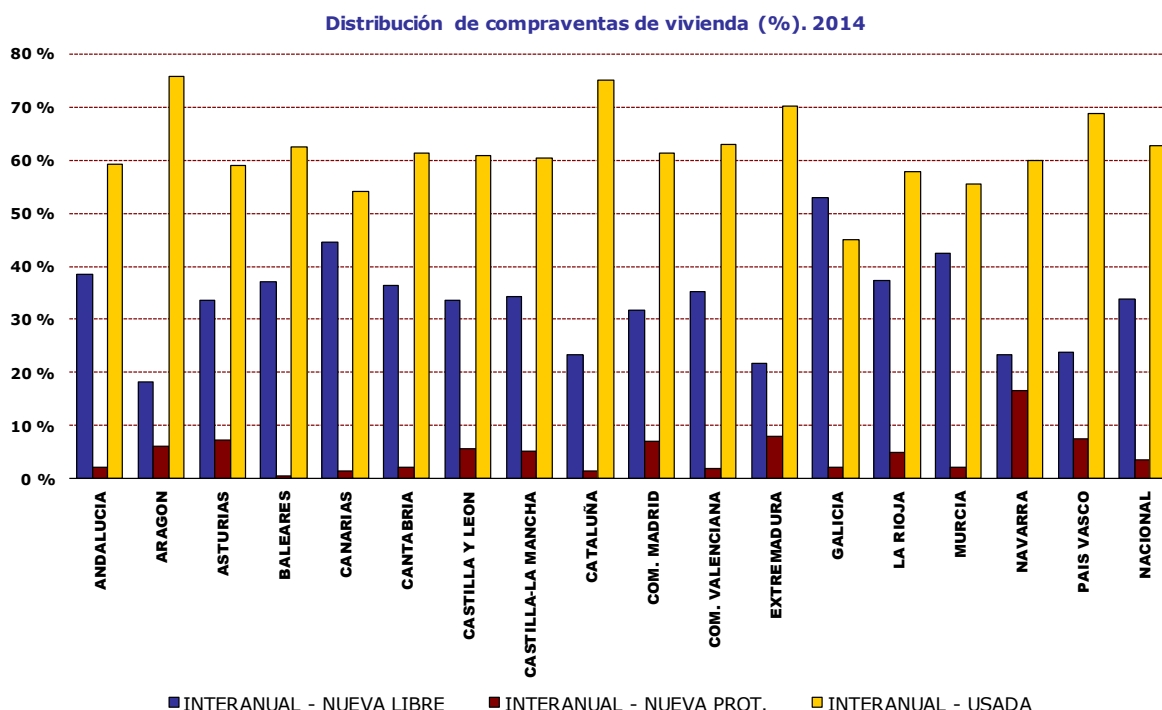
muchos casos a desaparecer o incluso dándose la particularidad de que la vivienda libre podía contar con precios inferiores a la vivienda protegida.

Por otro lado, las dificultades por las que han atravesado las administraciones públicas han llevado a que, en no pocos casos, la vivienda protegida haya contado con una importante reducción de recursos públicos.

En este contexto la realidad ha llevado a que se haya promovido un menor número de viviendas protegidas y las compraventas también se han reducido significativamente. En todo caso, las comunidades autónomas con un mayor porcentaje de compraventas de vivienda nueva protegida durante el año 2014 han sido Navarra (16,69%), Extremadura (8,05%), País Vasco (7,54%) y Asturias (7,31%).

En prácticamente todas las comunidades autónomas el porcentaje de compraventas de vivienda usada ha sido superior al de vivienda nueva. La única excepción ha sido Galicia con un 55% de compraventas de vivienda nueva. En vivienda usada las comunidades autónomas con mayor peso relativo han sido Aragón (75,77%), Cataluña (75,14%), Extremadura (70,15%) y País Vasco (68,76%).

El siguiente gráfico muestra la realidad inmobiliaria relativa a las compraventas de vivienda descritas en párrafos anteriores, proporcionando el peso relativo de las compraventas de cada modalidad de vivienda para cada comunidad autónoma y el total nacional, pudiendo comparar los resultados en cada caso.



A través de la siguiente tabla de números índice se comprueba la posición de cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las desagregaciones de vivienda (nueva libre, nueva protegida, usada), en relación a la media nacional (100).

Los resultados más destacados, por lo que respecta a la vivienda usada, se han alcanzado en Aragón (120,79) y Cataluña (119,78), que superan en alrededor de un 20% el peso relativo medio nacional en compraventas de vivienda usada, tras ellas se encuentra País Vasco (109,61).

En vivienda nueva protegida el resultado más destacado corresponde a Navarra (470,14), que prácticamente multiplica por cinco los resultados medios nacionales. Tras ella, con más del doble del resultado medio nacional, se encuentran Extremadura (226,76), País Vasco (212,39) y Asturias (205,92).

Finalmente, en vivienda nueva libre los resultados más destacados han correspondido a Galicia (156,91), Canarias (132,27), Murcia (125,65) y Andalucía (114,44).

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>			
<b>CCAA</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCÍA	114,44	60,85	94,45
ARAGON	53,77	171,83	120,79
ASTURIAS	99,82	205,92	94,10
BALEARES	109,85	13,52	99,60
CANARIAS	132,27	39,15	86,10
CANTABRIA	107,95	61,41	97,91
CASTILLA Y LEON	99,79	155,21	96,99
CASTILLA-LA MANCHA	101,60	147,89	96,43
CATALUÑA	69,42	40,85	119,78
COM. MADRID	93,77	195,77	97,93
COM. VALENCIANA	104,42	52,11	100,33
EXTREMADURA	64,65	226,76	111,83
GALICIA	156,91	58,87	71,74
LA RIOJA	110,65	137,75	92,14
MURCIA	125,65	60,85	88,43
NAVARRA	69,40	470,14	95,50
PAIS VASCO	70,28	212,39	109,61
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

La siguiente tabla proporciona las tasas de variación interanuales para cada una de las agrupaciones y ámbitos geográficos, obtenidas como diferencia entre los porcentajes alcanzados en el año 2014 y el año 2013.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2014</b>			
<b>CCAA</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCÍA	-7,94 %	-1,89 %	9,83 %
ARAGON	-8,52 %	-1,51 %	10,03 %
ASTURIAS	-8,97 %	-0,42 %	9,39 %
BALEARES	-10,04 %	0,05 %	9,99 %
CANARIAS	-10,04 %	-0,73 %	10,77 %
CANTABRIA	-10,02 %	-2,84 %	12,86 %
CASTILLA Y LEON	-6,63 %	-0,10 %	6,73 %
CASTILLA-LA MANCHA	-11,52 %	-0,40 %	11,92 %
CATALUÑA	-7,38 %	-0,79 %	8,17 %
COM. MADRID	-2,18 %	-4,17 %	6,35 %
COM. VALENCIANA	-9,01 %	-0,63 %	9,64 %
EXTREMADURA	-2,45 %	-12,61 %	15,06 %
GALICIA	-4,73 %	-0,12 %	4,85 %
LA RIOJA	-14,21 %	0,21 %	14,00 %
MURCIA	-6,77 %	-0,29 %	7,06 %
NAVARRA	-8,26 %	5,90 %	2,36 %
PAIS VASCO	-3,15 %	-6,36 %	9,51 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-7,28 %</b>	<b>-1,70 %</b>	<b>8,98 %</b>

Tal y como se puede comprobar la vivienda usada ha incrementado significativamente su peso relativo, concretamente en 8,98 puntos porcentuales (pp), dando lugar al correspondiente descenso en vivienda nueva, del que -7,28 pp han sido en vivienda nueva libre y -1,70 pp en vivienda nueva protegida.

En 2013 el crecimiento en vivienda usada fue de 3,67 pp, por lo que se ha intensificado notablemente el crecimiento de esta modalidad durante el último año.

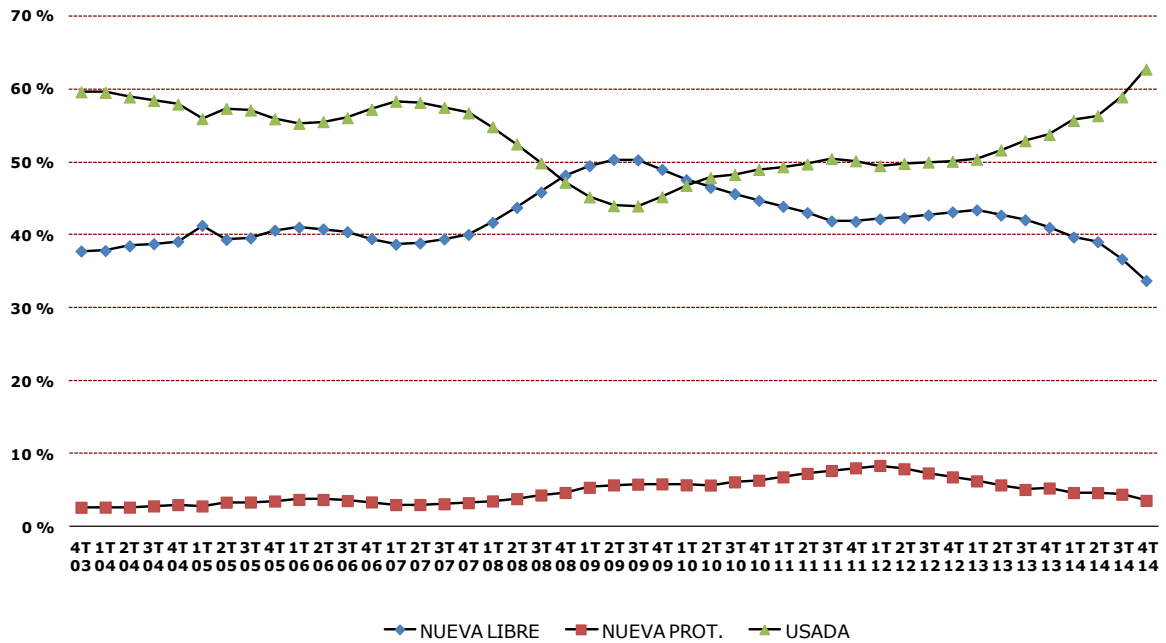
En todas las comunidades autónomas se ha incrementado el peso relativo de compraventas de vivienda usada con respecto a vivienda nueva, dando lugar a crecimientos de dos dígitos en seis comunidades autónomas durante el último año.

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales a lo largo de cada uno de los trimestres de los últimos doce años. Tal y como se puede comprobar el año 2014 ha finalizado con el mayor resultado en

peso de vivienda usada de la serie histórica (62,73%), delimitando una clara tendencia alcista, que seguirá incrementándose durante los próximos trimestres.

La vivienda nueva, por su parte, marca mínimos históricos, dando lugar a una intensa tendencia descendente, especialmente en vivienda nueva libre, que de seguir esta progresión, pronto podrá situarse en cifras incluso por debajo del 20%.

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

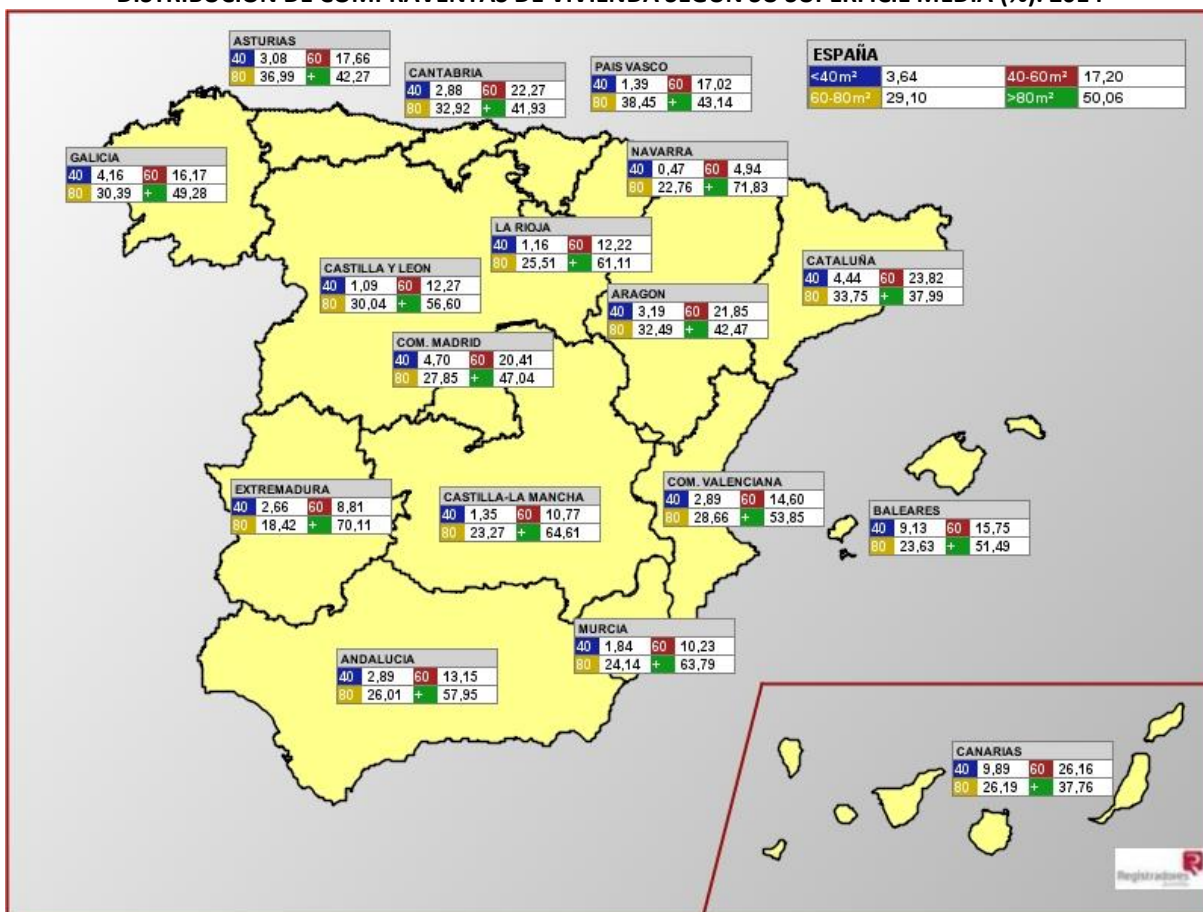


### 4.2.2. Pisos según superficie media

En este apartado se proporciona la distribución de compraventas de vivienda según su superficie, pero tomando exclusivamente la tipología de vivienda más demandada, como son los pisos. Con ello se generan resultados de peso relativo de compraventas de pisos según intervalos de superficie.

Los pisos de mayor superficie (más de 80 m<sup>2</sup>) siguen representando más del 50% de las compraventas, alcanzando durante 2014 un peso del 50,06% (50,16% en 2013). A continuación se sitúan el resto de agrupaciones, a una significativa distancia, ordenadas de mayor a menor superficie. De este modo, los pisos con superficie entre 60 y 80 m<sup>2</sup> han supuesto el 29,10 de las compraventas (29,10% en 2013), los pisos entre 40 y 60 m<sup>2</sup> el 17,20% de las compraventas (17,27% en 2013) y los pisos con menos de 40 m<sup>2</sup> el 3,64% (3,47% en 2013).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2014



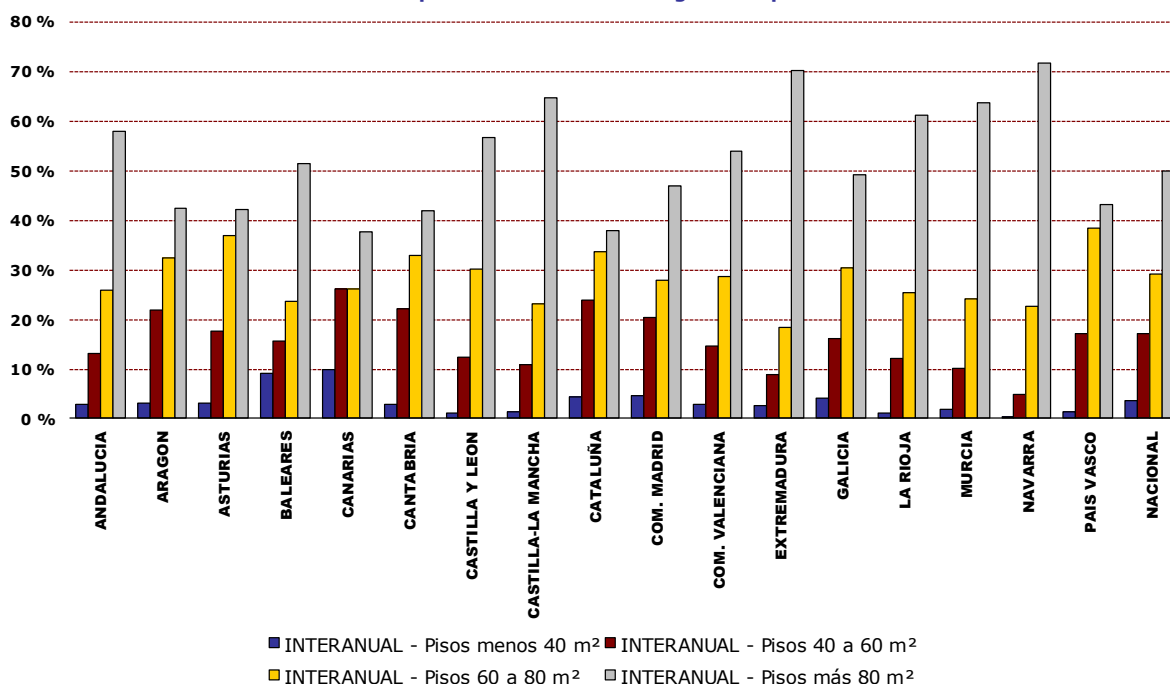
La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra aspectos muy interesantes, entre los que fundamentalmente cabe destacar el hecho de que las comunidades autónomas con menores precios de la vivienda son las que obtienen generalmente mayores pesos relativos en las agrupaciones de mayor superficie media, mientras que las comunidades autónomas más caras en precios de la vivienda y las comunidades autónomas isleñas suelen ser las que mayor peso acumulan en las agrupaciones de menor superficie media.

Concretamente, las comunidades autónomas con mayores pesos relativos en cada una de las agrupaciones han sido las siguientes:

- Menos de 40 m<sup>2</sup>: Canarias (9,89%), Baleares (9,13%), Comunidad de Madrid (4,70%) y Cataluña (4,44%).
- Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: Canarias (26,16%), Cataluña (23,82%), Cantabria (22,27%) y Aragón (21,85%).
- Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: País Vasco (38,45%), Asturias (36,99%), Cataluña (33,75%) y Cantabria (32,92%).
- Más de 80 m<sup>2</sup>: Navarra (71,83%), Extremadura (70,11%) y Castilla-La Mancha (64,61%).

El siguiente gráfico muestra el peso relativo de compraventas de pisos según su superficie media para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, comprobándose la posición relativa de cada ámbito geográfico para cada una de las agrupaciones de superficie media de pisos.

Distribución de compraventas de vivienda según su superficie media. 2014



En la siguiente tabla de números índice se comprueba la posición de cada una de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional para cada una de las desagregaciones de vivienda de superficie media.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2014				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	79,40	76,45	89,38	115,76
ARAGON	87,64	127,03	111,65	84,84
ASTURIAS	84,62	102,67	127,11	84,44
BALEARES	250,82	91,57	81,20	102,86
CANARIAS	271,70	152,09	90,00	75,43
CANTABRIA	79,12	129,48	113,13	83,76
CASTILLA Y LEON	29,95	71,34	103,23	113,06
CASTILLA-LA MANCHA	37,09	62,62	79,97	129,07
CATALUÑA	121,98	138,49	115,98	75,89
COM. MADRID	129,12	118,66	95,70	93,97
COM. VALENCIANA	79,40	84,88	98,49	107,57
EXTREMADURA	73,08	51,22	63,30	140,05
GALICIA	114,29	94,01	104,43	98,44
LA RIOJA	31,87	71,05	87,66	122,07
MURCIA	50,55	59,48	82,96	127,43
NAVARRA	12,91	28,72	78,21	143,49
PAIS VASCO	38,19	98,95	132,13	86,18
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

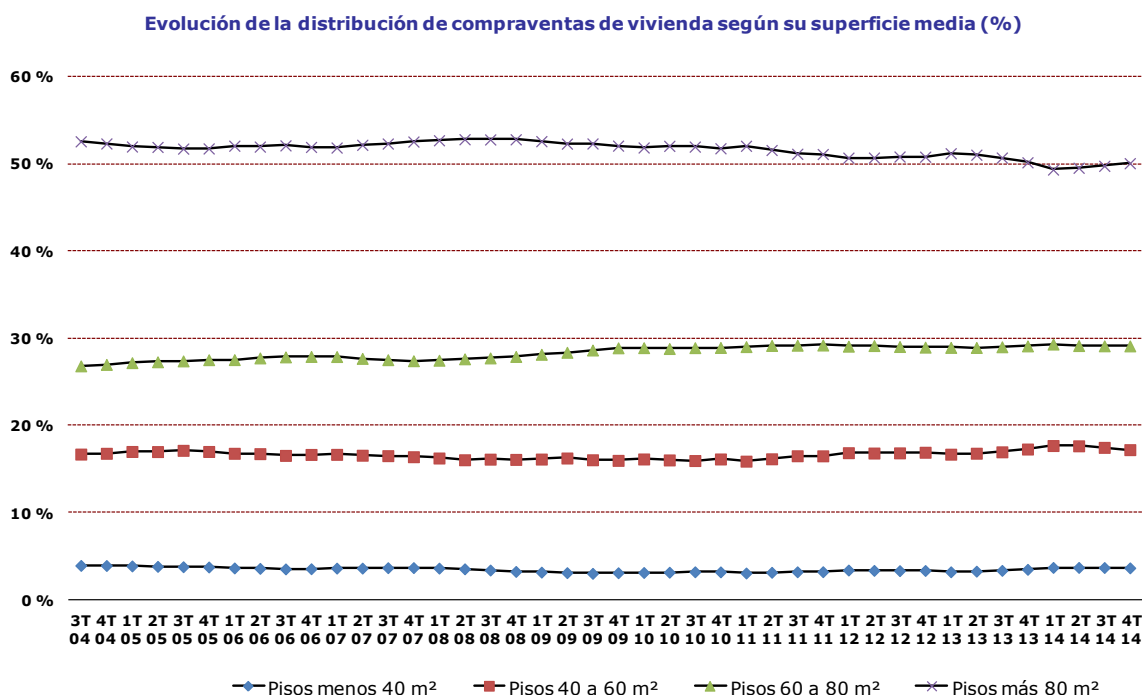
En ella se constata lo indicado anteriormente, las comunidades autónomas con precios más elevados cuentan con un mayor peso relativo en las agrupaciones de menor superficie media y las comunidades con precios más bajos cuentan con un mayor peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media. Las comunidades autónomas isleñas se unen a este último grupo como consecuencia lógica de sus limitaciones geográficas.

La siguiente tabla proporciona la evolución anual de resultados a través de la comparación de los pesos relativos de 2014 y 2013. Las variaciones han sido mínimas, manteniéndose relativamente estable la estructura de resultados durante los últimos años.

Concretamente, el único incremento, de muy escasa cuantía (0,17 pp), se ha producido en la agrupación de pisos de menor superficie (menos de 40 m<sup>2</sup>), dando lugar a ligeros descensos en pisos entre 40 y 60 m<sup>2</sup> (-0,07 pp) y pisos de más de 80 m<sup>2</sup> (-0,10 pp). Los pisos de entre 60 y 80 m<sup>2</sup> se han mantenido estables, dando lugar a una variación nula.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2014</b>				
<b>CCAA</b>	<b>Pisos menos 40 m<sup>2</sup></b>	<b>Pisos 40 a 60 m<sup>2</sup></b>	<b>Pisos 60 a 80 m<sup>2</sup></b>	<b>Pisos más 80 m<sup>2</sup></b>
ANDALUCIA	0,14 %	-0,29 %	0,28 %	-0,13 %
ARAGON	0,82 %	1,35 %	1,65 %	-3,82 %
ASTURIAS	-0,04 %	-0,75 %	1,21 %	-0,42 %
BALEARES	2,96 %	0,47 %	-0,64 %	-2,79 %
CANARIAS	0,09 %	2,65 %	-0,95 %	-1,79 %
CANTABRIA	0,06 %	0,89 %	0,73 %	-1,68 %
CASTILLA Y LEON	-0,10 %	0,14 %	1,99 %	-2,03 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,17 %	1,12 %	1,07 %	-2,02 %
CATALUÑA	-0,01 %	-0,56 %	-0,19 %	0,76 %
COM. MADRID	-0,40 %	-1,42 %	-2,31 %	4,13 %
COM. VALENCIANA	0,22 %	-0,36 %	1,30 %	-1,16 %
EXTREMADURA	0,43 %	0,38 %	-2,52 %	1,71 %
GALICIA	0,24 %	-1,04 %	-0,79 %	1,59 %
LA RIOJA	-0,63 %	-1,51 %	-0,86 %	3,00 %
MURCIA	-0,16 %	0,60 %	-2,14 %	1,70 %
NAVARRA	0,19 %	0,36 %	-4,07 %	3,52 %
PAIS VASCO	-0,01 %	0,10 %	1,25 %	-1,34 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,17 %</b>	<b>-0,07 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-0,10 %</b>

A continuación se muestra un gráfico con los resultados interanuales de la distribución de compraventas de vivienda según superficie media a lo largo de cada uno de los trimestres, desde el tercer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre de 2013, para el total nacional.





Tal y como puede observarse la estabilidad de resultados es la característica principal en el comportamiento de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media a lo largo del tiempo. Como hecho más reseñable puede destacarse, en todo caso, el descenso de compraventas de la agrupación de mayor superficie media (pisos de más de 80 m<sup>2</sup>), llegando a descender en determinados trimestres del último año del 50%, aunque han cerrado el año ligeramente por encima de dicha cuantía. En todo caso, es la agrupación que claramente mantiene el liderazgo a lo largo de la serie histórica, con cuantías normalmente por encima del 50%.

El resto de agrupaciones, con un mayor peso cuanto mayor es su superficie, se caracterizan por la citada estabilidad de resultados. Los pisos de entre 60 y 80 m<sup>2</sup> mantienen niveles ligeramente por debajo del 30%, sin apenas modificaciones con el paso del tiempo.

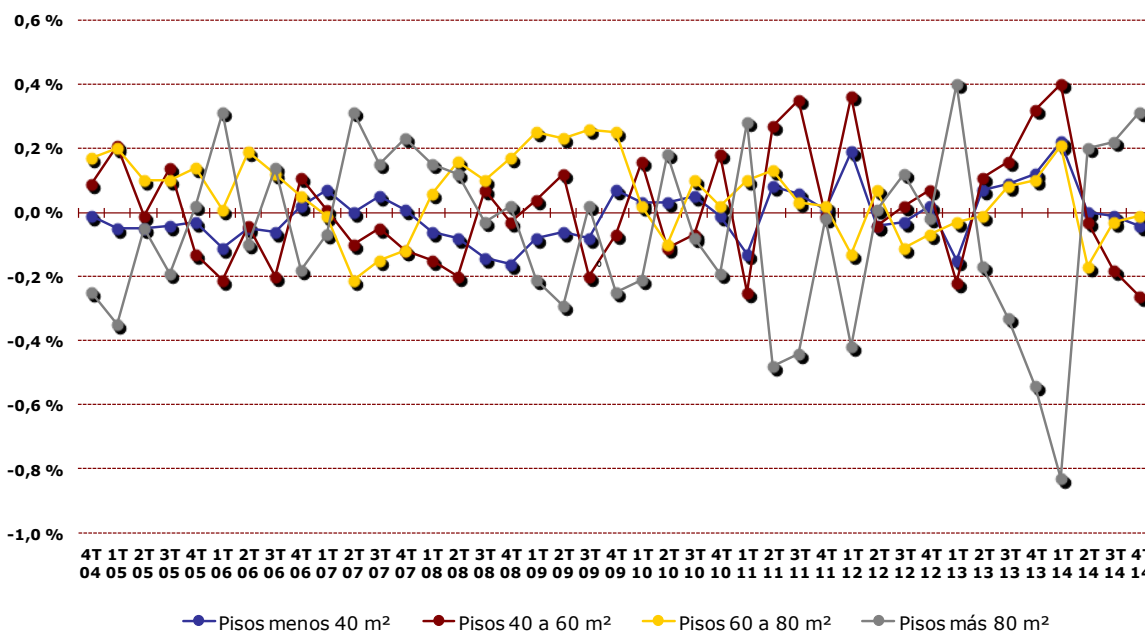
Por su parte, la agrupación que se encuentra entre los 40 y los 60 m<sup>2</sup>, dentro de la citada estabilidad, se sitúa generalmente en cuantías entre el 15% y el 20%, mientras que la agrupación de menor superficie (menos de 40%) mantiene cuantías por debajo del 5%.

Esta estructura de resultados se ha mantenido relativamente estable a lo largo de los últimos once años, contando con ligeras oscilaciones, donde únicamente puede ser reseñable el reciente descenso en la agrupación de mayor superficie, dando lugar a un ligero incremento en las agrupaciones con superficie intermedia (entre 40 y 80 m<sup>2</sup>).

En el último gráfico de este apartado se muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, observándose la tendencia en la variación de pesos relativos. En este sentido señalar cómo, tal y como se mostraba en los resultados interanuales, las oscilaciones han sido muy reducidas. De hecho en ningún caso las tasas de variación están fuera del ±1%.

Como aspecto más destacado cabe reseñar el mayor descenso sufrido en la agrupación de mayor superficie durante la segunda mitad del año 2013 y el primer trimestre de 2014.

**Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%)**



### 4.2.3. Vivienda por tipo de adquirente (personas físicas versus personas jurídicas)

En este apartado se desagregan los resultados de compraventas de vivienda, pero atendiendo al tipo de adquirente, tomando como tal la distinción entre persona física y persona jurídica.

Los resultados del año 2014 suponen un cambio de tendencia con respecto a la evolución de los últimos años, en los que año tras año se incrementaba el peso relativo de compraventas realizadas por personas jurídicas, alcanzando el máximo de la serie histórica en el año 2013, con un resultado del 21,93%. Durante el año 2014 el porcentaje de compraventas realizado por personas jurídicas se ha situado en el 15,28%, dando lugar a un intenso descenso interanual (-6,65 puntos porcentuales).

En consecuencia el peso de compraventas de viviendas realizadas por personas físicas se ha situado en el 84,72% durante el último año, frente al 78,07% del año 2013.

Estas cifras suponen un cierto repliegue en la compra de vivienda por parte de sociedades mercantiles, especialmente activas durante la crisis inmobiliaria, tanto a través de las entidades financieras como de sociedades y fondos, que han aprovechado para tomar un papel más activo en un escenario de bajos precios.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGISTRADAS POR TIPO DE ADQUIRENTE (%). 2014</b>		
<b>CCAA</b>	<b>Personas físicas</b>	<b>Personas jurídicas</b>
ANDALUCIA	82,99%	17,01%
ARAGON	88,44%	11,56%
ASTURIAS	90,02%	9,98%
BALEARES	81,20%	18,80%
CANARIAS	75,28%	24,72%
CANTABRIA	87,76%	12,24%
CASTILLA Y LEON	89,35%	10,65%
CASTILLA-LA MANCHA	84,20%	15,80%
CATALUÑA	83,57%	16,43%
COM. MADRID	83,19%	16,81%
COM. VALENCIANA	87,91%	12,09%
EXTREMADURA	91,36%	8,64%
GALICIA	86,62%	13,38%
LA RIOJA	88,71%	11,29%
MURCIA	83,84%	16,16%
NAVARRA	86,35%	13,65%
PAIS VASCO	92,04%	7,96%
<b>NACIONAL</b>	<b>84,72%</b>	<b>15,28%</b>

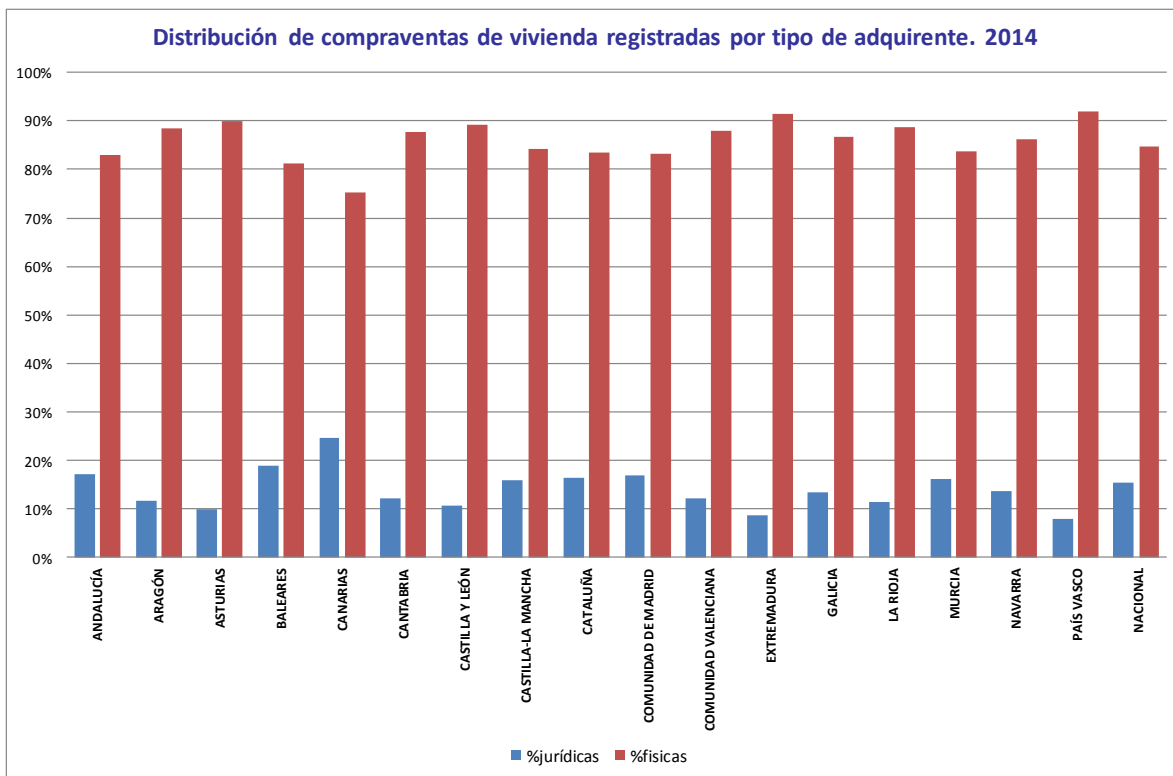
Las transmisiones no son exclusivamente compraventas si no que incorporan adjudicaciones, daciones en pago... En este caso únicamente se está haciendo referencia a las transmisiones de vivienda por compraventa. En consecuencia, si se tomasen la totalidad de títulos de transmisión, el peso relativo total de viviendas que durante los últimos años están pasando a manos de personas jurídicas se incrementaría.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas permite obtener una información territorial más detallada. De este modo, las comunidades autónomas con un mayor peso de compras registradas por personas jurídicas durante el último año han sido Canarias (24,72%), Baleares (18,80%), Andalucía (17,01%), Comunidad de Madrid (16,81%) y Cataluña (16,43%).

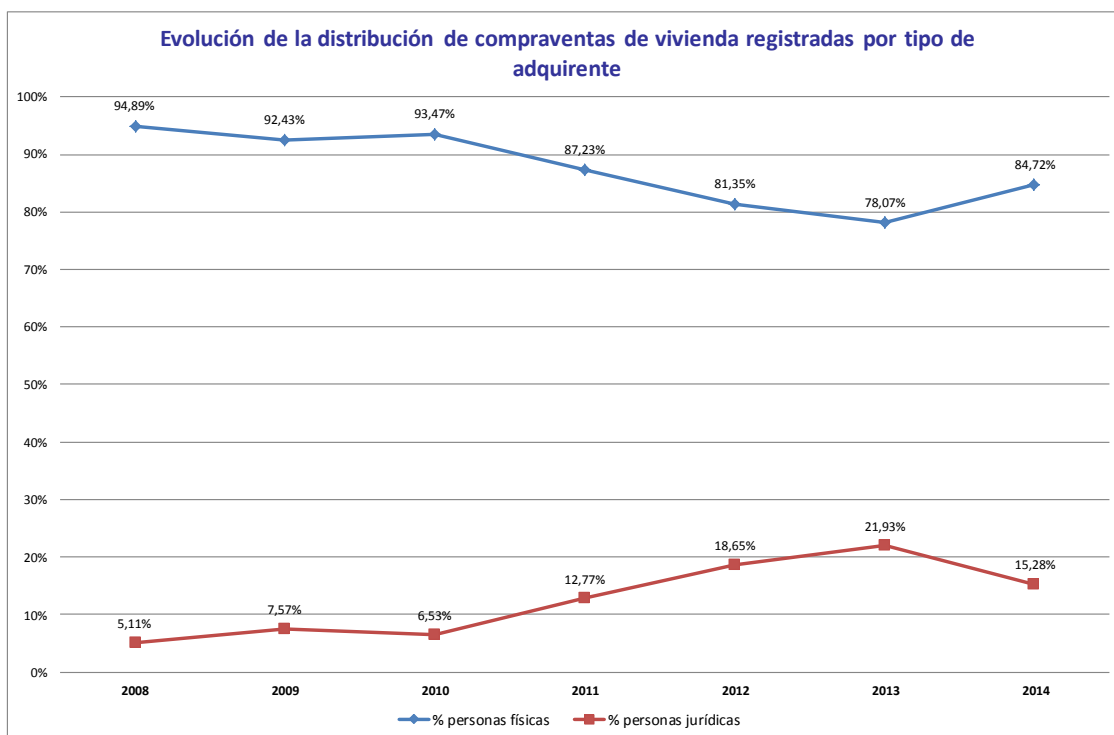
Obsérvese como son los ámbitos geográficos que constantemente se repiten en las distintas variables indicativas de mayor actividad inmobiliaria, es decir, que están afrontando más activamente la recuperación

del mercado inmobiliario español. En consecuencia, desde una perspectiva de inversión, propio de las personas jurídicas, resulta más fácil alcanzar una determinada rentabilidad en estas comunidades autónomas.

En el extremo opuesto, con un menor porcentaje de compra de viviendas registradas por personas jurídicas, se encuentran País Vasco (7,96%), Extremadura (8,64%), Asturias (9,98%) y Castilla y León (10,65%).



A través del siguiente gráfico se observa la evolución de resultados durante los siete últimos años, contando por tanto con una adecuada perspectiva temporal por lo que respecta a la evolución de esta variable.



Tal y como se ha indicado los resultados del año 2014 han supuesto un claro cambio de tendencia. Después de tres años consecutivos de constante e intenso crecimiento de compra de vivienda por parte de personas jurídicas, donde se pasó del 6,53% de 2010 al 21,93% de 2013, que supuso multiplicar por más de tres el peso de compras de vivienda por parte de personas jurídicas, en el último año esta cuantía ha descendido en 6,65 puntos porcentuales, siendo previsible que durante los próximos trimestres se mantenga esta tendencia en la medida que se produzca una recuperación del mercado inmobiliario español.

Finalmente, a través de la siguiente tabla, se desglosan los resultados de compra de vivienda por parte de personas físicas y jurídicas en función de la tipología de vivienda, tomando como tal la distinción en vivienda nueva y usada, así como la vivienda libre y protegida.

Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente y tipo de vivienda (nueva-usada vs libre-VPO)								
2014	PERSONAS FÍSICAS				PERSONAS JURÍDICAS			
CCAA	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO
ANDALUCIA	29,66%	2,43%	45,27%	5,63%	7,89%	0,17%	8,46%	0,49%
ARAGON	14,12%	5,27%	57,79%	11,26%	3,84%	0,24%	7,19%	0,29%
ASTURIAS	29,45%	7,51%	41,11%	11,95%	4,39%	0,23%	4,89%	0,47%
BALEARES	30,00%	0,45%	48,87%	1,88%	7,93%	0,02%	10,73%	0,11%
CANARIAS	32,48%	1,27%	39,44%	2,09%	8,14%	0,28%	16,00%	0,30%
CANTABRIA	30,62%	2,20%	47,95%	6,99%	7,06%	0,03%	4,38%	0,78%
CASTILLA Y LEON	25,54%	5,63%	49,30%	8,88%	6,15%	0,03%	4,13%	0,34%
CASTILLA-LA MANCHA	27,32%	4,18%	47,97%	4,72%	6,09%	1,24%	8,41%	0,06%
CATALUÑA	17,96%	1,41%	56,73%	7,46%	5,53%	0,16%	9,95%	0,79%
COM. MADRID	24,20%	4,46%	50,55%	3,97%	7,64%	2,31%	6,73%	0,14%
COM. VALENCIANA	28,90%	1,81%	50,26%	6,96%	6,12%	0,20%	5,32%	0,44%
EXTREMADURA	17,40%	8,40%	54,31%	11,24%	2,81%	2,58%	3,07%	0,19%
GALICIA	43,21%	1,74%	39,19%	2,49%	7,31%	0,29%	5,73%	0,03%
LA RIOJA	29,66%	4,94%	45,49%	8,63%	6,49%	0,04%	3,78%	0,98%
MURCIA	32,76%	2,23%	43,30%	5,55%	8,02%	0,13%	7,41%	0,59%
NAVARRA	18,40%	15,61%	45,47%	6,87%	5,37%	2,66%	4,73%	0,89%
PAIS VASCO	21,64%	7,61%	56,98%	5,82%	1,07%	2,84%	3,99%	0,05%
<b>NACIONAL</b>	<b>26,46%</b>	<b>3,17%</b>	<b>49,13%</b>	<b>5,96%</b>	<b>6,54%</b>	<b>0,69%</b>	<b>7,65%</b>	<b>0,41%</b>

Tomando los resultados del total nacional se observa cómo la presencia de personas jurídicas se focaliza prácticamente en exclusiva en vivienda libre, tal y como resulta razonable. Por lo que respecta a la vivienda libre, la distinción en vivienda nueva y usada presenta cuantías relativamente similares, con un 6,54% en vivienda nueva libre y un 7,65% en vivienda usada libre.

Los resultados de personas físicas dan lugar a una mayor presencia en vivienda libre, con un 3,17% en vivienda nueva protegida y un 5,96% en vivienda usada protegida. Por lo que respecta a la vivienda libre, destaca claramente el mayor peso en vivienda usada, con un 49,13% de vivienda usada libre, frente al 26,46% de vivienda nueva libre. Estos resultados son la consecuencia del propio discurrir del mercado inmobiliario español, tal y como se ha descrito en apartados anteriores, con un intenso proceso de recuperación del mercado inmobiliario de vivienda usada, frente al fuerte descenso de la vivienda nueva.

Los resultados por comunidades autónomas presentan las lógicas diferencias territoriales, aunque dentro de un marcado carácter de proximidad con respecto a los resultados del total nacional.

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

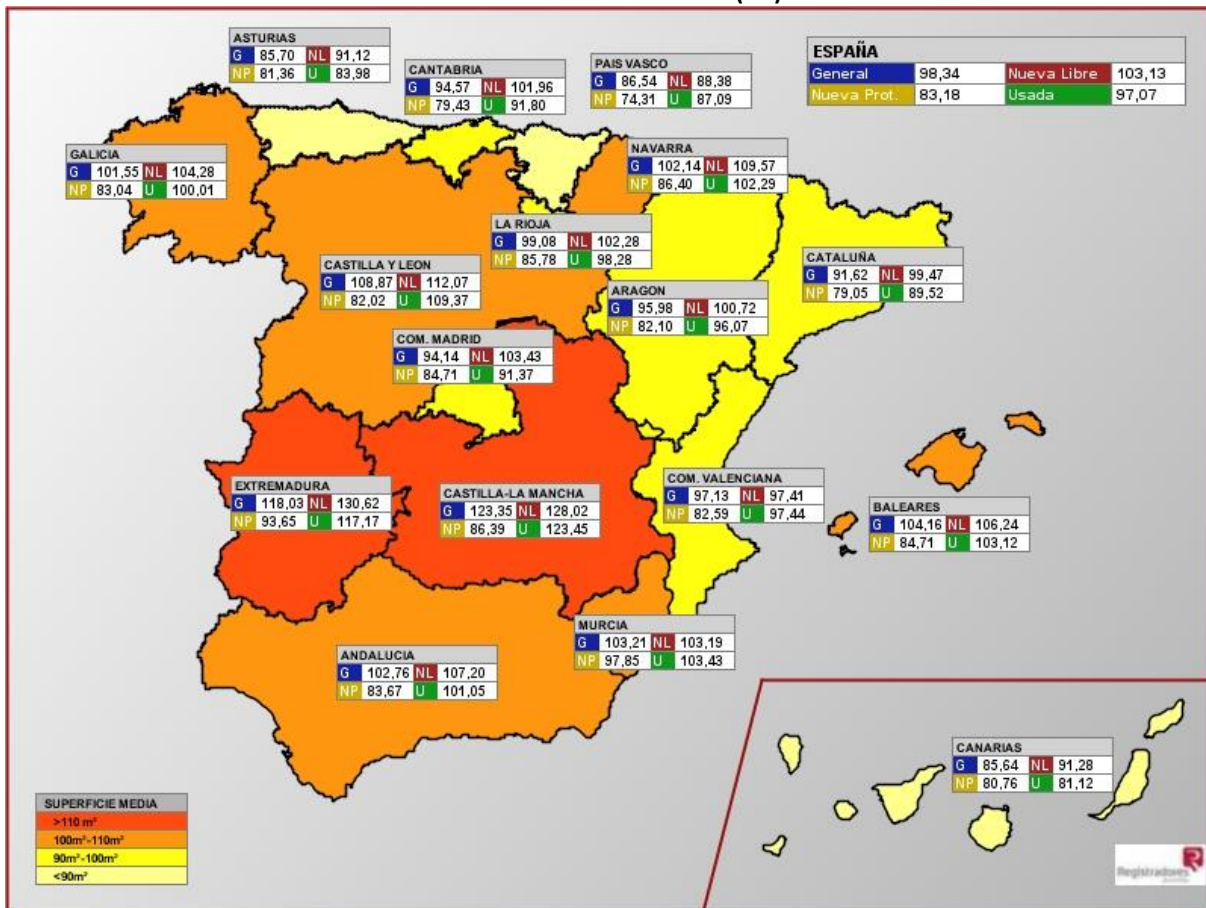
### 5.1. Descripción

El apartado *Superficie media de vivienda registrada (m<sup>2</sup>)* proporciona los resultados correspondientes a la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona información relativa al tamaño medio general de la vivienda objeto de compraventa, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las compraventas de viviendas nuevas, distinguiendo según el grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las compraventas de viviendas usadas.

### 5.2. Resultados

Durante el año 2014 la superficie media de las compraventas de vivienda registradas ha sido de 98,34 m<sup>2</sup>. Este resultado supone un ligero incremento con respecto al obtenido durante el año 2013, que fue de 97,97 m<sup>2</sup>. En todo caso, las diferencias son muy reducidas, tal y como corresponde habitualmente al comportamiento de esta variable, como se podrá comprobar a través de los gráficos de evolución de resultados.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m<sup>2</sup>). 2014



Tomando la desagregación de resultados de las agrupaciones indicadas anteriormente, la mayor superficie media se alcanza en vivienda nueva libre con 103,13 m<sup>2</sup>, seguida de la vivienda usada con 97,07 m<sup>2</sup>, quedando la agrupación con menor superficie media la vivienda nueva protegida con 83,18 m<sup>2</sup>. Esta última agrupación cuenta con restricciones legales con respecto a su superficie máxima, por lo que resulta lógico que se mantenga como la agrupación con menor superficie media.

Con respecto al año 2013 y precedentes, tal y como podrá comprobarse a través de los gráficos de evolución, se mantiene una notable estabilidad de resultados. Concretamente, en el año 2013 la vivienda nueva libre contaba con una superficie media de 102,02 m<sup>2</sup>, la vivienda usada 96,82 m<sup>2</sup> y la vivienda nueva protegida con 81,58 m<sup>2</sup>.

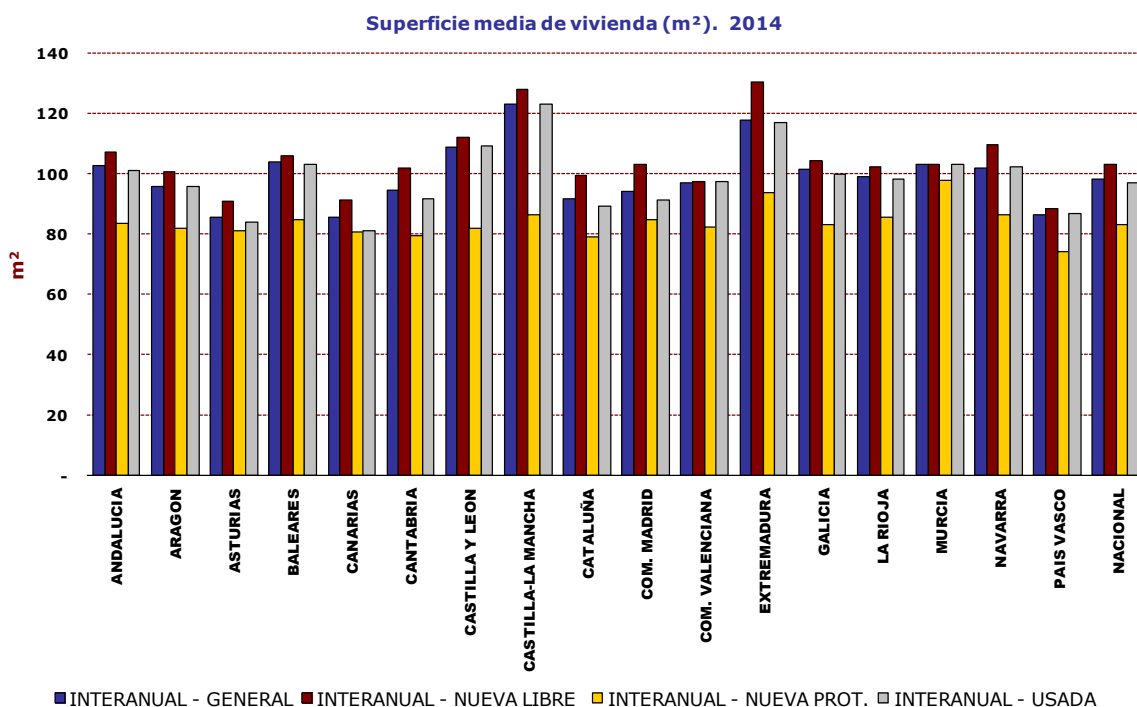
Esta estabilidad de resultados desaparece cuando se toma la desagregación por comunidades autónomas, dando lugar a notables diferencias. Como criterio general se observa que normalmente aquellas comunidades autónomas con menores precios de la vivienda son las que suelen contar con una mayor superficie media de vivienda transferida y viceversa.

Concretamente, las comunidades autónomas con mayor superficie media transferida durante el año 2014 han sido Castilla-La Mancha con 123,35 m<sup>2</sup> (121,29 m<sup>2</sup> en 2013), Extremadura con 118,03 m<sup>2</sup> (114,17 m<sup>2</sup>) y Castilla y León con 108,87 m<sup>2</sup> (108,53 m<sup>2</sup>). Estas tres comunidades autónomas encabezan año tras año esta clasificación. Las tres se caracterizan por contar con un bajo precio de la vivienda y una menor densidad poblacional.

En el extremo opuesto, con la menor superficie media, se encuentran Canarias con 85,64 m<sup>2</sup> (87,51 m<sup>2</sup> en 2013), Asturias con 85,70 m<sup>2</sup> (85,28 m<sup>2</sup>), País Vasco con 86,54 m<sup>2</sup> (87,01 m<sup>2</sup>), Cataluña con 91,62 m<sup>2</sup> (90,70 m<sup>2</sup>) y Comunidad de Madrid con 94,14 m<sup>2</sup> (90,62 m<sup>2</sup>). Estas comunidades, por lo general, se caracterizan por presentar un mayor precio de la vivienda, dando lugar, en consecuencia, a transmisiones de vivienda con menor superficie media.

Desagregando los resultados en función de la tipología de vivienda las conclusiones son similares al total general, encabezando las distintas agrupaciones comunidades autónomas con menor precio de la vivienda y viceversa. La mayor proximidad se produce en la vivienda nueva protegida dadas las restricciones legales de superficie máxima.

El siguiente gráfico muestra la superficie media de vivienda transferida en cada una de las agrupaciones realizadas, para cada comunidad autónoma y la media nacional, comprobándose las diferencias existentes entre los distintos ámbitos geográficos y las agrupaciones de vivienda.



A continuación se presenta la correspondiente tabla de números índice, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (comunidades autónomas) en relación a la media nacional.

Castilla-La Mancha encabeza la clasificación, con una superficie media que supera en un 25,43% la media nacional, seguida de Extremadura con un 20,02% superior y Castilla y León con un 10,71%. En el extremo

opuesto se encuentran Canarias con una superficie un 12,91% por debajo de la media nacional, seguida de Asturias con un 12,85% por debajo, País Vasco con un 12% inferior, Cataluña con un 6,83% y Comunidad de Madrid con un 4,27%.

<b>Superficie media de vivienda (m<sup>2</sup>). Números Índice. 2014</b>				
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	104,49	103,95	100,59	104,10
ARAGON	97,60	97,66	98,70	98,97
ASTURIAS	87,15	88,35	97,81	86,51
BALEARES	105,92	103,02	101,84	106,23
CANARIAS	87,09	88,51	97,09	83,57
CANTABRIA	96,17	98,87	95,49	94,57
CASTILLA Y LEON	110,71	108,67	98,61	112,67
CASTILLA-LA MANCHA	125,43	124,13	103,86	127,18
CATALUÑA	93,17	96,45	95,03	92,22
COM. MADRID	95,73	100,29	101,84	94,13
COM. VALENCIANA	98,77	94,45	99,29	100,38
EXTREMADURA	120,02	126,66	112,59	120,71
GALICIA	103,26	101,12	99,83	103,03
LA RIOJA	100,75	99,18	103,13	101,25
MURCIA	104,95	100,06	117,64	106,55
NAVARRA	103,86	106,24	103,87	105,38
PAIS VASCO	88,00	85,70	89,34	89,72
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

La última tabla de este apartado muestra la evolución anual de la superficie media de vivienda transmitida. Tomando los resultados del total nacional se observa cómo durante el último año la superficie media transmitida se ha incrementado un 0,38%, dando lugar a un cambio de tendencia con respecto a los últimos años, en los que se acumulaban constantes descensos (-0,35% 2013, -0,30% 2012, -0,32% 2011).

<b>Superficie media de vivienda (m<sup>2</sup>). Evolución anual. 2014</b>				
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	0,30%	-0,20%	1,41%	1,05%
ARAGON	0,44%	3,99%	-5,60%	-0,75%
ASTURIAS	0,49%	1,39%	3,66%	0,30%
BALEARES	-2,35%	-3,90%	-2,32%	-0,42%
CANARIAS	-2,14%	-1,65%	-2,22%	-0,37%
CANTABRIA	1,04%	6,87%	3,40%	-1,79%
CASTILLA Y LEON	-1,41%	-2,02%	-3,88%	-0,83%
CASTILLA-LA MANCHA	1,70%	3,99%	-2,99%	1,12%
CATALUÑA	1,01%	2,97%	1,32%	1,26%
COM. MADRID	3,88%	2,47%	10,79%	4,43%
COM. VALENCIANA	-0,65%	-0,02%	-0,97%	-1,19%
EXTREMADURA	3,38%	0,80%	8,35%	1,70%
GALICIA	2,01%	4,58%	3,85%	-0,39%
LA RIOJA	2,59%	8,21%	-1,44%	-0,45%
MURCIA	0,85%	4,16%	2,13%	-1,72%
NAVARRA	0,74%	8,07%	-1,78%	-0,98%
PAIS VASCO	-0,54%	2,40%	-4,02%	-1,77%
<b>NACIONAL</b>	<b>0,38%</b>	<b>1,09%</b>	<b>1,96%</b>	<b>0,26%</b>

Las tres tipologías de vivienda han presentado incrementos de superficie media, siendo especialmente intensa en vivienda nueva, con un 1,09% en vivienda nueva libre (-0,91% en 2013) y un 1,96% en vivienda nueva protegida (-2,31%). La vivienda usada ha presentado un incremento más moderado con un 0,26% (-0,03%).

Las comunidades autónomas con mayores incrementos para el total general de superficie han sido Comunidad de Madrid (3,88%), Extremadura (3,38%), La Rioja (2,59%) y Galicia (2,01%). Por el contrario, los mayores descensos se han alcanzado en Baleares (-2,35%) y Canarias (-2,14%).

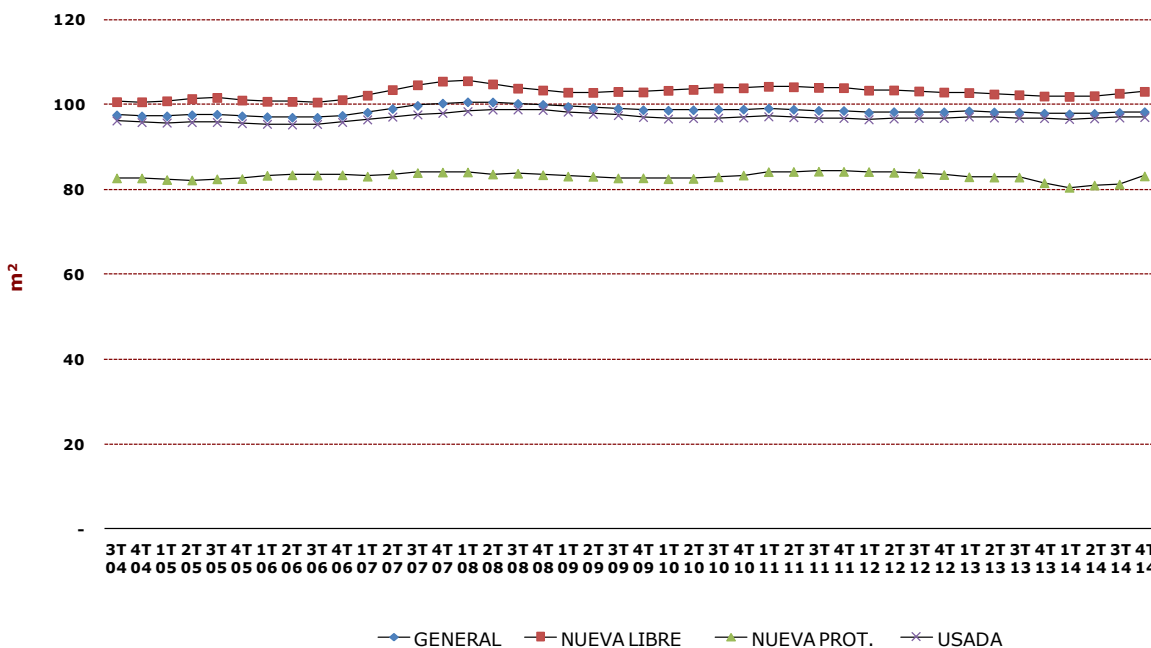
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados de superficie media interanual al final de cada uno de los trimestres de los once últimos años, obteniendo con ello una adecuada perspectiva acerca de la evolución del comportamiento de la superficie media transferida, tanto para el total general como para las distintas desagregaciones de vivienda.

La característica principal, tal y como puede observarse, es la estabilidad de resultados, dando lugar a superficies medias que apenas se ven modificadas con el paso del tiempo. La vivienda nueva libre es la modalidad que durante todos los trimestres ha alcanzado una mayor superficie media, con cuantías que siempre se han mantenido por encima de los 100 m<sup>2</sup>. El año 2014 ha cerrado en los 103,13 m<sup>2</sup>.

Por el contrario, la modalidad de vivienda con menor superficie media siempre ha sido la vivienda nueva protegida. Las limitaciones legales de superficie máxima llevan a la consecución de resultados, que en todo caso se sitúan siempre ligeramente por encima de los 80 m<sup>2</sup>, habiendo cerrado el año en los 83,18 m<sup>2</sup>.

Finalmente, la vivienda usada presenta igualmente una estabilidad de resultados, dando lugar a superficies medias entre los 95 y 100 m<sup>2</sup>, habiendo cerrado el año en los 97,07 m<sup>2</sup>.

**Evolución de la superficie media de vivienda (m<sup>2</sup>)**



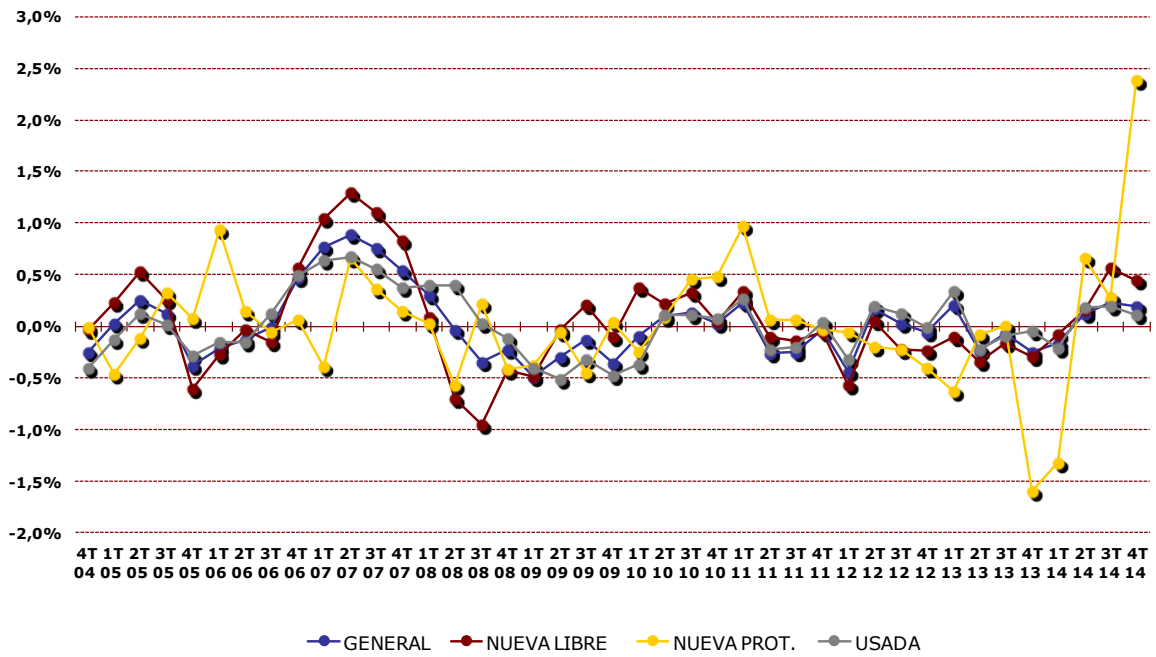
El último gráfico del apartado proporciona las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de cada una de las modalidades de vivienda objeto de análisis. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de la superficie media para cada caso

Con carácter general se aprecian variaciones muy reducidas, que raramente superan el ±1%. Los resultados de los trimestres correspondientes a 2014 parecen mostrar una tendencia al incremento de la superficie media, en línea con lo ocurrido a lo largo del final del ciclo alcista (2006-2007). En esta ocasión con cuantías más moderadas, pero que en cierta medida suponen un cambio de tendencia después de un predominio de los ligeros descensos durante los últimos años.

La modalidad de vivienda con un mayor recorrido es la vivienda nueva protegida, con un menor número de compraventas, por lo que se encuentra más expuesta a comportamientos de esta naturaleza.



Evolución de las tasas de variación trimestrales de la superficie media de vivienda (%)



## 6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

### 6.1. Descripción

El apartado *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).

Esta información resulta de gran interés como consecuencia, por un lado, del importante incremento del número de residentes extranjeros desde comienzos del siglo XXI y, por otro lado, del importante aumento de compra de vivienda por extranjeros con fines turísticos en los últimos años.

De hecho, en no pocas ocasiones la compra de vivienda por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa en el comportamiento de la demanda de vivienda en España. Esta circunstancia justificó en su momento la necesidad de realizar un esfuerzo por cuantificar los resultados correspondientes a las compras de viviendas por extranjeros, incorporando esta variable por primera vez en el Anuario 2006.

A partir de la publicación inicial se ha ido aumentando el desglose informativo. Para ello el Colegio de Registradores ha venido realizado un importante esfuerzo para poder procesar estadísticamente la nacionalidad del comprador de vivienda, actualmente ya disponible para la práctica totalidad de compraventas.

Las compraventas han sido clasificadas según la nacionalidad del comprador, sin adentrarse en el concepto de residencia, ya que no es un dato que quede recogido en la escritura de compraventa. Por tanto, no puede desagregarse entre residentes y no residentes.

Atendiendo a la amplitud del número de nacionalidades, únicamente se han individualizado los resultados para aquellas diecinueve nacionalidades con mayor peso relativo, dejando el vigésimo lugar para el resto de nacionalidades.

Por segundo año consecutivo se incorpora el desglose de compras de vivienda realizadas por extranjeros por un importe igual o superior a los 500.000 euros, detallando el porcentaje correspondiente a ciudadanos comunitarios y no comunitarios. Las reformas legislativas daban lugar a que esta situación, para ciudadanos no comunitarios, pudiera suponer un elemento incentivador. A través de su cuantificación puede evaluarse perfectamente hasta qué punto efectivamente es así o no.

Asimismo, por lo que respecta al desglose territorial de resultados, se incorpora el detalle de compras de vivienda por extranjeros desagregado por comunidades autónomas y provincias, así como el desglose específico de nacionalidades para cada comunidad autónoma. Con ello se amplía notablemente el grado de conocimiento sobre el perfil de demandante de vivienda extranjero en función del ámbito geográfico.

### 6.2. Resultados

#### 6.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

Los resultados correspondientes al porcentaje de compras de vivienda realizadas por extranjeros durante el año 2014 se muestran en la siguiente tabla, comprobando cómo han supuesto el 13,01% del total de compras de vivienda de dicho año. Este resultado, tal y como muestra el gráfico de evolución, supone un máximo histórico de porcentaje de compras por extranjeros, incrementándose nuevamente con respecto al año precedente (11,15% en 2013), concretamente en 1,86 puntos porcentuales.

Con ello se acumulan cinco años consecutivos de crecimiento en el porcentaje de compra de vivienda por extranjeros, desde el mínimo obtenido en 2009 con el 4,24%. Por tanto, en plena crisis inmobiliaria, la presencia de demandantes extranjeros de vivienda se ha convertido en uno de los factores con mayor dinamismo, especialmente en determinadas zonas, tal y como se podrá comprobar con la desagregación territorial de resultados.

Entrando al detalle de nacionalidades, el orden de las mismas se mantiene prácticamente inalterable año tras año, constatando la confianza y estabilidad de las mismas con respecto al mercado inmobiliario español, lo que sin duda supone un signo de fortaleza.

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

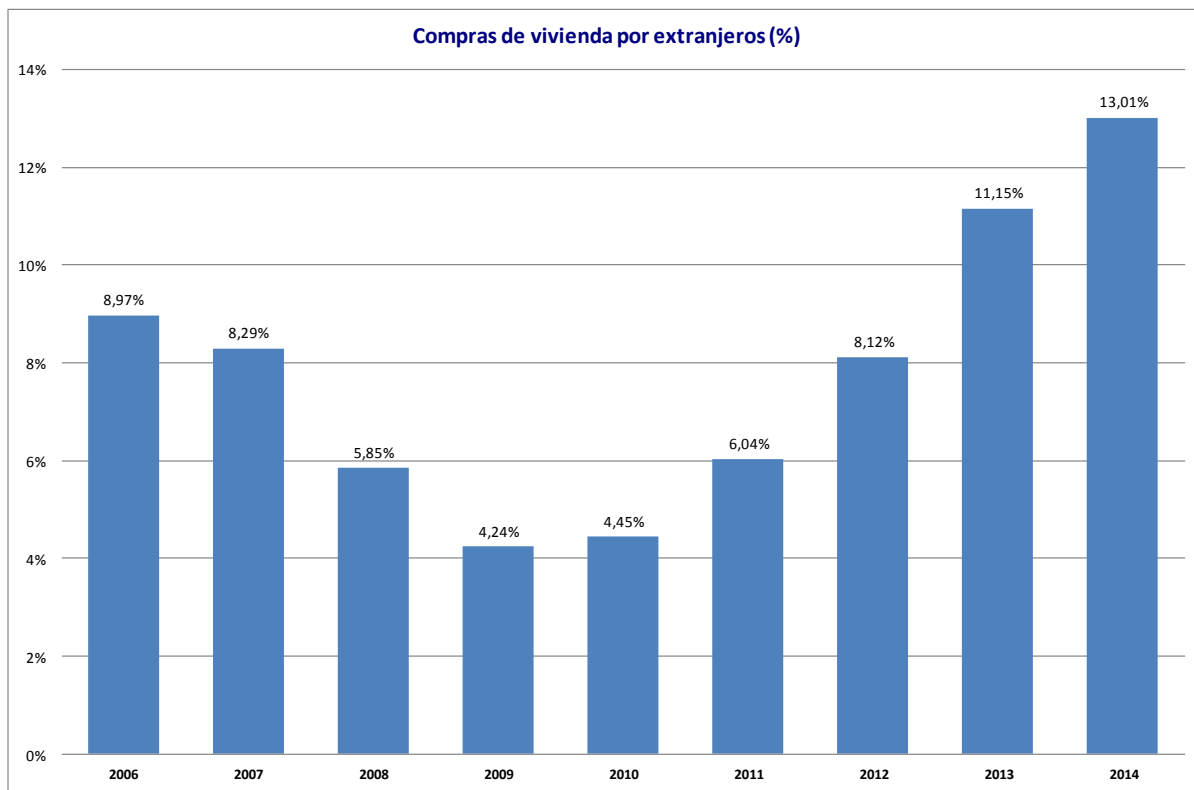
De este modo, británicos se han mantenido en la primera posición con el 16,72% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros durante 2014. En el año 2013 se situaron en el 15,10%, por lo que han incrementado su liderazgo al crecer en 1,62 puntos porcentuales. En segundo lugar se mantienen franceses, en esta ocasión con un 10,27%, dando lugar igualmente a un crecimiento con respecto al año precedente, en el que contaban con un 9,84%.

En tercer lugar continúan igualmente rusos, aunque con un 7,47%, dando lugar a un descenso con respecto a 2013, en el que contaban con una cuota de mercado del 8,58%. Conforme ha ido avanzando el año han ido perdiendo posiciones dentro del ranking, encontrando las causas de este comportamiento en su actual situación con respecto a la Unión Europea, así como a la debilidad de su moneda.

En cuarto lugar se sitúan alemanes con un 7,34%, arrebatando dicha posición a belgas, dando lugar a un incremento con respecto al 7,01% de 2013. La quinta posición ha pasado en consecuencia a belgas, con un destacado 6,90% (7,26% en 2013), seguidos de suecos con el 5,97% (5,63%), italianos con el 4,73% (3,65%), noruegos con un 3,98% (5,27%) y chinos con el 3,67% (3,06%). El resto de nacionalidades ya presentan cuantías por debajo del 3%.

La práctica totalidad de las nacionalidades tienen una clara vinculación con la compra de vivienda en España con fines turísticos. Lejos queda el crecimiento de compra de vivienda durante el ciclo alcista, pero con un alto peso de nacionalidades que compraban vivienda con fines residenciales por motivos laborales. Actualmente, el perfil de demandante de vivienda en España es claramente distinto.

Son nacionalidades en las que la crisis económica generalmente ha presentado un efecto más suave en sus economías con respecto al caso español. Esta circunstancia, junto al intenso descenso del precio de la vivienda en España, ha llevado a que la compra de vivienda en España para dichas nacionalidades suponga un esfuerzo muy bajo, constituyendo asimismo una oportunidad, que está siendo aprovechada intensamente durante los últimos años, tal y como reflejan claramente los resultados.



En la medida que no se modifiquen significativamente las circunstancias que rodean al mercado inmobiliario español, fundamentalmente por lo que respecta a los precios, y el contexto económico se muestre mínimamente favorable, esta tendencia se mantendrá o incluso intensificará durante los próximos trimestres.

De hecho, el descenso en la cotización del euro con respecto a otras muchas monedas puede llevar a que nacionalidades fuera del entorno euro, con una cotización favorable, todavía vean mejoradas sus expectativas con respecto al mercado inmobiliario español, dando lugar por tanto a una intensificación de su nivel de demanda.

En la siguiente tabla se desagregan los resultados de nacionalidad del comprador en función de la tipología de vivienda, entendiendo como tal la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada. En la misma se observa que existen mínimas diferencias entre la propensión mayor o menor a la compra de una u otra tipología de vivienda en función de si se es nacional o extranjero. Los resultados son muy próximos, con un 62,73% de extranjeros que optan por la vivienda usada, frente al 63,11% de nacionales, quedando la compra de vivienda nueva en el 37,27% para extranjeros y en el 36,89% en el caso de nacionales. Por tanto, como se ha indicado, mínimas diferencias.

Estos resultados suponen una continuidad con respecto a años precedentes, en los que también existía una proximidad de resultados, aunque con un mayor peso en compras de vivienda nueva (46,17% nacionales en vivienda nueva en 2013 vs 46,02% extranjeros), ya que en ambos casos, como puede comprobarse, se ha reducido significativamente el peso de compra de vivienda nueva.

En el apartado 4 se ha mostrado la tendencia creciente del mercado de vivienda usada frente al descenso en vivienda nueva, así como las causas de esta evolución. Por tanto, las cifras reflejadas en este apartado son una constatación de lo indicado en dicho apartado.

En todo caso, analizando los resultados en función de la nacionalidad sí que se pueden extraer interesantes conclusiones. De este modo, durante el año 2014 las nacionalidades con mayor peso en compraventas de vivienda nueva han sido belgas (49,51%), seguidos de polacos (47,96%), holandeses (45,54%) y noruegos (43,57%). En todas las nacionalidades el peso de compra de vivienda usada supera al de vivienda nueva.

Por lo que respecta a la vivienda usada, las cuantías son mucho más elevadas, alcanzando los mayores resultados argelinos (83,35%), marroquíes (76,95%), franceses (73,36%), ucranianos (68,94%) y rumanos (68,81%).

Ambas clasificaciones mantienen una cierta estabilidad con el paso del tiempo con respecto a las nacionalidades con mayor peso en vivienda nueva y usada, respectivamente. Por tanto, se constata la existencia de una mayor o menor propensión a cada una de las tipologías de vivienda en función de la nacionalidad.

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2014</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>Nueva</b>	<b>Usada</b>
Reino Unido	41,78%	58,22%
Francia	26,64%	73,36%
Rusia	44,70%	55,30%
Alemania	37,56%	62,44%
Bélgica	49,51%	50,49%
Suecia	42,59%	57,41%
Italia	31,22%	68,78%
Noruega	43,57%	56,43%
China	33,71%	66,29%
Rumanía	31,19%	68,81%
Marruecos	23,05%	76,95%
Holanda	45,54%	54,46%
Argelia	16,65%	83,35%
Ucrania	31,06%	68,94%
Suiza	40,04%	59,96%
Irlanda	34,70%	65,30%
Dinamarca	41,29%	58,71%
Finlandia	40,45%	59,55%
Polonia	47,96%	52,04%
Resto	33,86%	66,14%
<b>Extranjeros</b>	<b>37,27%</b>	<b>62,73%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>36,89%</b>	<b>63,11%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>36,94%</b>	<b>63,06%</b>

Atendiendo a la superficie de la vivienda comprada, en la siguiente tabla se muestran los resultados de porcentaje de compras de nacionales y extranjeros según distintos tramos de superficie media de vivienda. Asimismo, para los extranjeros, se desglosa en función de la nacionalidad. Con ello se observa la tendencia a la compra de vivienda de mayor o menor superficie en función de la nacionalidad.

Distinguiendo entre nacionales y extranjeros la primera conclusión que se obtiene de los resultados del último año es que los nacionales presentan un mayor porcentaje de compra en las agrupaciones de mayor superficie, mientras que los extranjeros cuentan con un mayor peso de compras en las agrupaciones de menor superficie. Las diferencias no son especialmente significativas, pero presentan esta característica.

En ambos casos se alcanza normalmente un mayor porcentaje cuanto mayor es la superficie media, con la excepción de las viviendas entre 60 y 80 m<sup>2</sup>, que en ambos casos presentan cuantías superiores a las de entre 80 y 100 m<sup>2</sup>.

Los extranjeros alcanzan cuantías superiores a los nacionales en agrupaciones de vivienda con menos de 60 m<sup>2</sup>, con un resultado en su conjunto del 23,08%, frente al 17,99% de nacionales. Por el contrario, los nacionales presentan mayores resultados en las agrupaciones de más de 60 m<sup>2</sup>, que alcanza una cuantía en su conjunto del 82,01%, frente al 76,92% en extranjeros.

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie. 2014</b>					
<b>Nacionalidades</b>	<b>&lt; 40 m<sup>2</sup></b>	<b>40-60 m<sup>2</sup></b>	<b>60-80 m<sup>2</sup></b>	<b>80-100 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 100 m<sup>2</sup></b>
Reino Unido	3,93%	15,65%	22,74%	18,55%	39,13%
Francia	7,91%	23,04%	22,85%	17,32%	28,88%
Rusia	4,56%	17,24%	22,20%	19,14%	36,85%
Alemania	6,70%	20,45%	20,31%	17,43%	35,10%
Bélgica	3,81%	16,62%	26,80%	20,54%	32,23%
Suecia	6,82%	19,33%	24,99%	18,96%	29,90%
Italia	18,23%	26,89%	21,08%	14,47%	19,33%
Noruega	2,24%	11,41%	21,82%	21,01%	43,52%
China	0,87%	13,67%	28,62%	26,61%	30,23%
Rumanía	1,94%	17,84%	32,07%	25,51%	22,64%
Marruecos	2,57%	16,43%	35,32%	25,15%	20,53%
Holanda	2,44%	12,00%	18,37%	18,05%	49,15%
Argelia	3,75%	19,61%	36,44%	25,40%	14,79%
Ucrania	4,11%	20,07%	26,32%	25,66%	23,85%
Suiza	4,68%	11,80%	15,17%	20,97%	47,38%
Irlanda	6,11%	17,90%	28,38%	14,63%	32,97%
Dinamarca	1,36%	12,90%	18,78%	20,36%	46,61%
Finlandia	8,90%	25,34%	23,52%	16,21%	26,03%
Polonia	6,99%	24,35%	26,17%	16,32%	26,17%
Resto	4,17%	16,23%	23,71%	20,02%	35,88%
<b>Extranjeros</b>	<b>5,25%</b>	<b>17,83%</b>	<b>23,99%</b>	<b>19,55%</b>	<b>33,38%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>3,33%</b>	<b>14,66%</b>	<b>25,20%</b>	<b>22,67%</b>	<b>34,14%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3,58%</b>	<b>15,07%</b>	<b>25,04%</b>	<b>22,26%</b>	<b>34,04%</b>

En el desglose de resultados según nacionalidad se observa cómo normalmente las nacionalidades con mayor poder adquisitivo medio son las que suelen optar en mayor porcentaje por viviendas de mayor superficie media (superior a 100 m<sup>2</sup>). Asimismo, nacionalidades con menor poder adquisitivo y compra de vivienda en España generalmente con fines residenciales por motivos laborales optan en mayor medida por viviendas con una superficie intermedia, liderando las agrupaciones de entre 60 y 100 m<sup>2</sup>. Las costumbres culturales, tamaño medio de familia... también afectan a los resultados, dando lugar a las lógicas excepciones al comportamiento general.

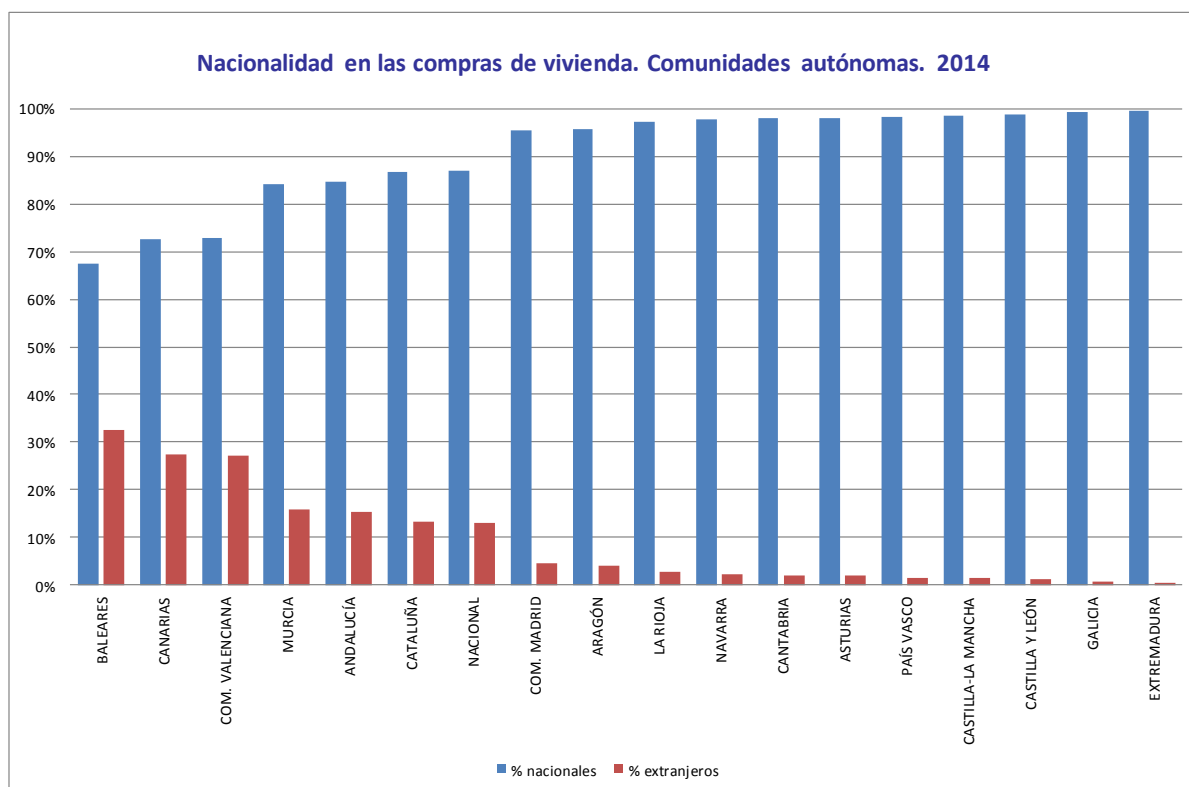
En todo caso, las nacionalidades con mayor peso relativo en cada agrupación de vivienda según superficie son las siguientes:

- Superior a los 100 m<sup>2</sup>: holandeses (49,15%), suizos (47,38%), daneses (46,61%), noruegos (43,52%), británicos (39,13%) y rusos (36,85%). Estas nacionalidades son prácticamente las mismas que encabezaban esta agrupación en 2013 y 2012, con una modificación mínima en la ordenación.
- Entre 80 y 100 m<sup>2</sup>: chinos (26,61%), ucranianos (25,66%), rumanos (25,51%), argelinos (25,40%) y marroquíes (25,15%).
- Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: argelinos (36,44%), marroquíes (35,32%), rumanos (32,07%) y chinos (28,62%).
- Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: italianos (26,89%), finlandeses (25,34%), polacos (24,35%) y franceses (23,04%).
- Inferior a los 40 m<sup>2</sup>: italianos (18,23%), finlandeses (8,90%), franceses (7,91%) y polacos (6,99%).

En la siguiente tabla se desglosan los resultados de porcentaje de compra de vivienda por parte de nacionales y extranjeros para cada comunidad autónoma. Con ello se obtienen importantes conclusiones acerca de las preferencias territoriales de los ciudadanos extranjeros en la compra de vivienda en España.

<b>Nacionalidad en las compras de vivienda. 2014</b>		
<b>CC.AA.</b>	<b>% nacionales</b>	<b>% extranjeros</b>
ANDALUCÍA	84,76%	15,24%
ARAGÓN	95,88%	4,12%
ASTURIAS	98,19%	1,81%
BALEARES	67,37%	32,63%
CANARIAS	72,58%	27,42%
CANTABRIA	98,07%	1,93%
CASTILLA Y LEÓN	98,79%	1,21%
CASTILLA-LA MANCHA	98,64%	1,36%
CATALUÑA	86,77%	13,23%
COM. MADRID	95,50%	4,50%
COM. VALENCIANA	72,84%	27,16%
EXTREMADURA	99,53%	0,47%
GALICIA	99,44%	0,56%
LA RIOJA	97,29%	2,71%
MURCIA	84,12%	15,88%
NAVARRA	97,70%	2,30%
PAÍS VASCO	98,46%	1,54%
<b>NACIONAL</b>	<b>86,99%</b>	<b>13,01%</b>

Las conclusiones más relevantes son evidentes a primera vista: el actual comprador extranjero de vivienda opta preferentemente por zonas turísticas, destacando preferentemente las comunidades autónomas isleñas, seguidas de las comunidades autónomas del arco mediterráneo.



De este modo, Baleares es la comunidad autónoma con un mayor peso de compra de vivienda por parte de extranjeros, con un resultado del 32,63% durante el año 2014, seguida de Canarias con el 27,42%. En tercer lugar, a escasa distancia, se sitúa Comunidad Valenciana con el 27,16%.

Estas comunidades autónomas son las que claramente presentan los mayores porcentajes de compra de vivienda por extranjeros, dando lugar a resultados especialmente reveladores ya que en Baleares prácticamente una de cada tres compras de vivienda la realizan extranjeros, mientras que en Canarias y Comunidad Valenciana más de una de cada cuatro compras. Por tanto, son comunidades autónomas en las que la demanda extranjera constituye un factor dinamizador de su mercado inmobiliario de primer orden.

A continuación, y a una distancia superior a diez puntos porcentuales, pero con cuantías por encima de la media nacional, se sitúan Murcia con el 15,88% de compra de vivienda por extranjeros, Andalucía con el 15,24% y Cataluña con el 13,23%.

El resto de comunidades autónomas presentan cuantías por debajo del 10%, encabezada por Comunidad de Madrid (4,50%), seguida de Aragón (4,12%), quedando el resto con resultados inferiores al 3%.

Las siguientes tablas muestran el desglose de resultados de cada comunidad autónoma en función de las nacionalidades con mayor peso de compra de vivienda en las correspondientes comunidades autónomas. Estos resultados permiten obtener las correspondientes conclusiones acerca de las preferencias geográficas en la compra de vivienda por nacionalidad.

Para ello se toman las diez primeras nacionalidades en función del mayor peso de compraventas de dicha nacionalidad para cada comunidad autónoma, y se deja una última agrupación, denominada "Otras", que engloba el resto de nacionalidades no consideradas en las diez primeras. En aquellos casos en los que el desglose de nacionalidades es inferior a diez se debe a la exigencia de un mínimo de compraventas para ser englobada como nacionalidad a desglosar entre las diez primeras. Si no se alcanza ese mínimos los resultados quedan acumulados en "Otras".

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Andalucía. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	22,91%
Suecia	9,44%
Bélgica	8,17%
Rusia	5,59%
Noruega	5,42%
Francia	5,11%
Alemania	4,43%
Marruecos	3,44%
Holanda	2,71%
Dinamarca	2,54%
Otras	30,24%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Aragón. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	32,68%
China	11,55%
Marruecos	7,04%
Francia	3,66%
Argelia	3,38%
Ucrania	3,10%
Bulgaria	1,97%
Italia	1,69%
Reino Unido	1,69%
Perú	1,41%
Otras	31,83%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Asturias. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	22,47%
Francia	6,74%
Polonia	5,62%
Alemania	4,49%
Bélgica	4,49%
Italia	4,49%
Portugal	4,49%
Ucrania	3,37%
Reino Unido	3,37%
México	2,25%
Otras	38,22%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Baleares. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Alemania	34,56%
Reino Unido	19,40%
Suecia	7,02%
Francia	5,64%
Italia	5,05%
Suiza	2,79%
Rusia	1,84%
Bélgica	1,61%
Holanda	1,51%
Austria	1,31%
Otras	19,27%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Canarias. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	19,54%
Italia	17,74%
Alemania	13,87%
Bélgica	9,99%
Rusia	3,85%
Francia	3,68%
Suecia	2,68%
China	2,07%
Irlanda	2,01%
Polonia	1,80%
Otras	22,77%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cantabria. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Francia	13,13%
Moldavia	7,07%
Rumanía	6,06%
China	5,05%
Alemania	4,04%
Reino Unido	4,04%
México	3,03%
Rusia	3,03%
Perú	2,02%
Holanda	2,02%
Otras	50,51%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla y León. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	7,07%
Bulgaria	5,39%
China	4,04%
Francia	2,02%
Marruecos	1,68%
Portugal	1,35%
Brasil	1,35%
Reino Unido	0,67%
Ucrania	0,67%
Guinea Francesa	0,67%
Otras	75,09%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla-La Mancha. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	21,69%
Marruecos	10,84%
China	10,24%
Ucrania	4,22%
Bulgaria	3,61%
Italia	2,41%
Brasil	2,41%
Argentina	1,81%
Perú	1,81%
Paraguay	1,81%
Otras	39,15%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cataluña. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Francia	29,31%
Rusia	9,80%
Italia	5,34%
China	4,91%
Reino Unido	3,86%
Bélgica	3,77%
Alemania	3,67%
Marruecos	3,22%
Rumanía	2,45%
Ucrania	1,83%
Otras	31,84%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Extremadura. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Marruecos	6,52%
Bélgica	4,35%
Portugal	4,35%
Reino Unido	4,35%
Otras	80,43%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Galicia. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Portugal	5,94%
Reino Unido	4,95%
China	4,95%
Rumanía	3,96%
Rusia	3,96%
Suiza	3,96%
Venezuela	3,96%
Estados Unidos	2,97%
Argentina	2,97%
Brasil	2,97%
Otras	59,41%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. de Madrid. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
China	21,53%
Rumanía	14,27%
Italia	7,40%
Marruecos	4,09%
Francia	4,04%
Ucrania	3,60%
Reino Unido	2,87%
Venezuela	2,58%
Bulgaria	2,09%
Rusia	2,00%
Otras	35,53%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Murcia. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	44,29%
Noruega	6,32%
Bélgica	6,00%
Francia	5,48%
Marruecos	4,77%
Suecia	3,74%
Alemania	2,77%
Holanda	2,19%
Rusia	2,13%
China	2,00%
Otras	20,31%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. País Vasco. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
China	15,82%
Rumanía	8,67%
Italia	7,14%
Portugal	6,63%
Reino Unido	5,10%
Rusia	4,59%
Alemania	3,57%
Estados Unidos	3,06%
Argentina	3,06%
Marruecos	3,06%
Otras	39,30%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. Valenciana 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	15,57%
Rusia	11,84%
Francia	9,11%
Bélgica	8,71%
Suecia	7,97%
Noruega	6,71%
Argelia	6,49%
Alemania	3,90%
Holanda	3,30%
China	2,44%
Otras	23,96%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Navarra. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
China	9,90%
Marruecos	8,91%
Ucrania	8,91%
Portugal	7,92%
Rumanía	7,92%
Bulgaria	6,93%
Rusia	5,94%
Italia	4,95%
Francia	3,96%
Moldavia	3,96%
Otras	30,70%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. La Rioja. 2014	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	30,43%
Marruecos	8,70%
Italia	5,80%
Francia	5,80%
Portugal	4,35%
Armenia	4,35%
Georgia	2,90%
Bolivia	2,90%
Pakistan	2,90%
Colombia	2,90%
Otras	28,97%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

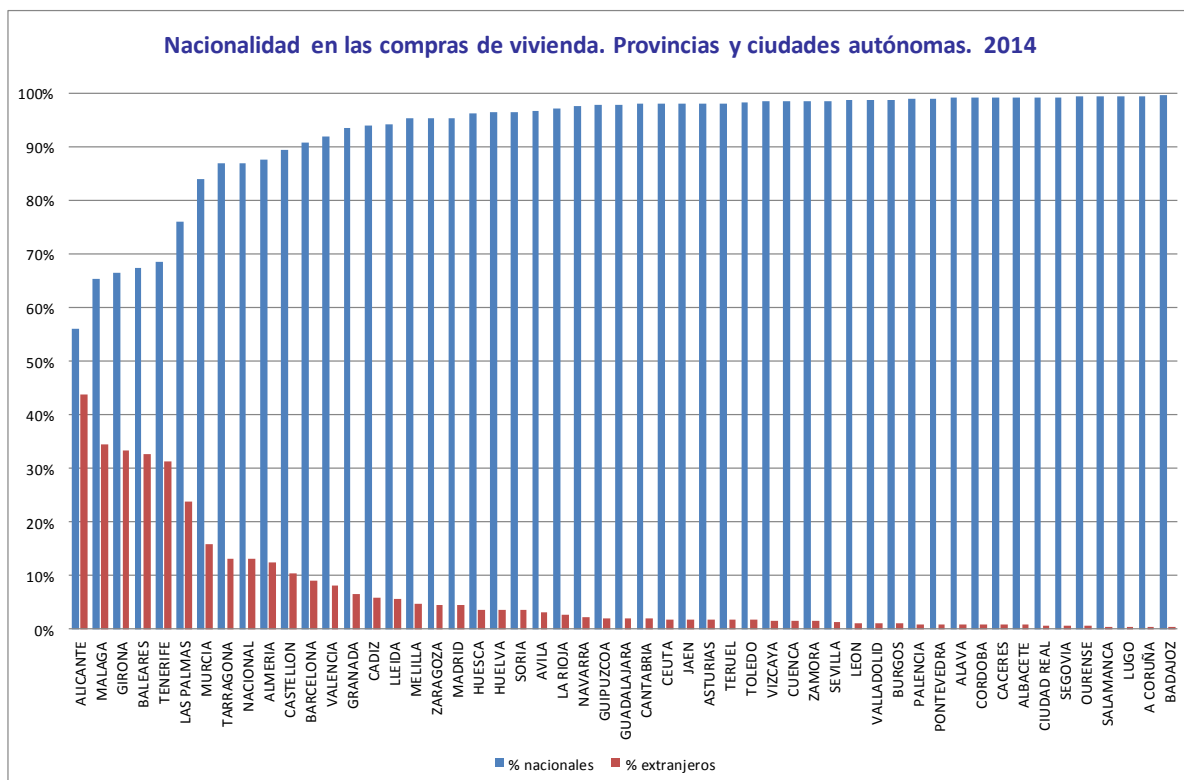
## 6.2.2. Provincias y ciudades autónomas

<b>Nacionalidad en las compras de vivienda. 2014</b>		
<b>Provincias y ciudades autónomas</b>	<b>% nacionales</b>	<b>% extranjeros</b>
A CORUÑA	99,61%	0,39%
ALAVA	99,18%	0,82%
ALBACETE	99,27%	0,73%
ALICANTE	56,12%	43,88%
ALMERIA	87,59%	12,41%
ASTURIAS	98,19%	1,81%
AVILA	96,86%	3,14%
BADAJOS	99,70%	0,30%
BALEARES	67,37%	32,63%
BARCELONA	90,89%	9,11%
BURGOS	98,93%	1,07%
CACERES	99,26%	0,74%
CADIZ	94,11%	5,89%
CANTABRIA	98,07%	1,93%
CASTELLON	89,55%	10,45%
CEUTA	98,16%	1,84%
CIUDAD REAL	99,30%	0,70%
CORDOBA	99,22%	0,78%
CUENCA	98,55%	1,45%
GIRONA	66,64%	33,36%
GRANADA	93,57%	6,43%
GUADALAJARA	97,99%	2,01%
GUIPUZCOA	97,98%	2,03%
HUELVA	96,51%	3,49%
HUESCA	96,39%	3,61%
JAEN	98,17%	1,83%
LA RIOJA	97,29%	2,71%
LAS PALMAS	76,19%	23,81%
LEON	98,89%	1,11%
LLEIDA	94,38%	5,62%
LUGO	99,57%	0,43%
MADRID	95,50%	4,50%
MALAGA	65,50%	34,50%
MELILLA	95,39%	4,61%
MURCIA	84,12%	15,88%
NAVARRA	97,70%	2,30%
OURENSE	99,40%	0,60%
PALENCIA	99,14%	0,86%
PONTEVEDRA	99,15%	0,85%
SALAMANCA	99,55%	0,45%
SEGOVIA	99,36%	0,64%
SEVILLA	98,63%	1,37%
SORIA	96,55%	3,45%
TARRAGONA	86,95%	13,05%
TENERIFE	68,62%	31,38%
TERUEL	98,24%	1,76%
TOLEDO	98,30%	1,70%
VALENCIA	91,94%	8,06%
VALLADOLID	98,91%	1,09%
VIZCAYA	98,55%	1,45%
ZAMORA	98,56%	1,44%
ZARAGOZA	95,46%	4,54%
<b>NACIONAL</b>	<b>86,99%</b>	<b>13,01%</b>

Los resultados presentados en este apartado corresponden igualmente al porcentaje de compra de vivienda por nacionales y extranjeros, pero en este caso desglosado a nivel de provincia y ciudad autónoma, dando lugar a la consecución de conclusiones todavía más detalladas por lo que respecta a las preferencias territoriales por parte de los demandantes extranjeros de vivienda.

En el siguiente gráfico se muestran estos resultados, pero ordenadas las provincias de mayor a menor peso en la compra de vivienda por extranjeros durante el año 2014. De este modo, se comprueba cómo durante el último año la provincia que ha contado con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros ha sido, un año más, la provincia de Alicante, en este caso con el 43,88%, incrementándose con respecto al año 2013, en el que también encabezó la clasificación, con un resultado del 40,51%.

Sin duda se trata de un resultado especialmente destacado ya que supone que prácticamente la mitad de las compras de vivienda realizadas en la provincia de Alicante han correspondido a compradores extranjeros, dando una clara muestra del interés residencial de esta provincia por parte de los ciudadanos extranjeros.



A continuación de Alicante, con resultados igualmente muy destacados, que en todos los casos superan el 30%, con resultados relativamente próximos, se encuentran las provincias de Málaga con un 34,50% (31,77% en 2013), Girona con un 33,36% (30,23%), Baleares con un 32,63% (30,73%) y Tenerife con un 31,38% (31,50%). En estas provincias los resultados suponen que alrededor de una de cada tres compras de vivienda las han realizado extranjeros durante 2014.

Estas provincias son exactamente las mismas que durante el año 2013 ocupaban las posiciones segunda a quinta, dando lugar a una clara consolidación de las preferencias geográficas de los compradores extranjeros de vivienda.

A continuación de estas provincias, con porcentajes por encima de la media nacional (13,01%) se encuentran las provincias de Las Palmas (23,81%), Murcia (15,88%) y Tarragona (13,05%). Por debajo de dicha media nacional, aunque con porcentajes por encima del 8% se sitúan las provincias de Almería (12,41%), Castellón (10,45%), Barcelona (9,11%) y Valencia (8,06%).

Tal y como queda constatado, todas estas provincias son destinos turísticos de primer orden por volumen de extranjeros, siendo los destinos preferidos para la compra de vivienda, correspondiendo a provincias isleñas y del arco mediterráneo, fundamentalmente.

### 6.2.3. Compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros. Comunitarios versus no comunitarios

Desde el año 2013 se incorpora un apartado relativo a la compra de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros, distinguiendo entre comunitarios y no comunitarios.

El motivo de este desglose de resultados fue la reforma legislativa que posibilitaba la concesión de permisos de residencia a extranjeros que realizasen adquisiciones inmobiliarias en España por importe igual o superior a 500.000 euros.

Con ello se trataba de evaluar la posible influencia de esta medida en el mercado inmobiliario español, pudiendo constatar si efectivamente suponía un elemento incentivador de la demanda de vivienda o la tendencia era similar a la de años precedentes.

Para ello se viene tomando el total de compras de vivienda por extranjeros, obteniendo el porcentaje de las compras que presentan un importe total igual o superior a 500.000 euros. Este resultado es el que se muestra en la tabla como “% total compras extranjeros  $\geq$  500.000 €”, desglosado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

Posteriormente, se viene cuantificado cuántas de estas compras de vivienda corresponden a ciudadanos comunitarios y a no comunitarios. Estos últimos son los que, en principio, podrían tener un mayor interés por acogerse a la medida.

Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 €	Resultados absolutos. 2014		
	% compras extranjeros $\geq$ 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
CC.AA.			
ANDALUCÍA	7,60%	54,33%	45,67%
ARAGÓN	0,00%	0,00%	0,00%
ASTURIAS	0,00%	0,00%	0,00%
BALEARES	16,31%	84,10%	15,90%
CANARIAS	1,35%	60,61%	39,39%
CANTABRIA	4,04%	0,00%	100,00%
CASTILLA Y LEÓN	0,00%	0,00%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,00%
CATALUÑA	7,85%	39,32%	60,68%
COM. MADRID	6,19%	33,86%	66,14%
COM. VALENCIANA	1,44%	37,16%	62,84%
EXTREMADURA	0,00%	0,00%	0,00%
GALICIA	0,99%	100,00%	0,00%
LA RIOJA	0,00%	0,00%	0,00%
MURCIA	1,68%	88,46%	11,54%
NAVARRA	0,99%	100,00%	0,00%
PAÍS VASCO	8,16%	18,75%	81,25%
<b>NACIONAL</b>	<b>5,20%</b>	<b>55,11%</b>	<b>44,89%</b>

Los resultados del año 2013 (4,72%) concluían que durante dicho año la medida no había presentado un especial efecto sobre la demanda, ya que durante el año 2012 el porcentaje había sido del 5,21%, es decir, superior a los obtenidos una vez aplicada la medida.

Los resultados del año 2014 presentan un incremento con respecto al año 2013, ya que se obtiene que un 5,20% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros han contado con un importe igual o superior a

500.000 euros. Sin embargo, esta cuantía es similar a la alcanzada en 2012, por lo que el crecimiento puede deberse a un comportamiento normal de la demanda de vivienda por extranjeros, más que al interés por acogerse a la medida.

En la desagregación geográfica de resultados por comunidades autónomas se observa cómo el mayor porcentaje de compras de vivienda por importes igual o superior a 500.000 € se obtiene normalmente en comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda, dando lugar a un resultado lógico de acuerdo al propio mercado inmobiliario. Concretamente, los mayores resultados se alcanzan en Baleares (16,31%), País Vasco (8,16%), Cataluña (7,85%), Andalucía (7,60%) y Comunidad de Madrid (6,19%).

Tomando la desagregación de estas compras de viviendas realizadas por extranjeros y por importe igual o superior a 500.000 €, en función del peso de nacionalidades comunitarias y no comunitarias, el peso de cada una de las agrupaciones durante el año 2014 ha sido de 55,11% de nacionalidades extranjeras comunitarias y de 44,89% de nacionalidades extranjeras no comunitarias.

En consecuencia, el porcentaje de nacionalidades extranjeras no comunitarias se ha incrementado con respecto al año 2013, en el que se contaba con un peso del 42,12%. De hecho se mantiene una ligera tendencia ascendente ya que en dicho año también se incrementó con respecto a 2012 (41,54%). En todo caso se trata de tasas de crecimiento escasamente significativas, que claramente llevan a la conclusión de que el efecto dinamizador sobre el mercado inmobiliario español a través de esta medida legislativa está siendo escasamente significativo.

La demanda de vivienda en España por parte de ciudadanos extranjeros, tal y como se ha podido comprobar, está creciendo intensamente durante los últimos años, pero como consecuencia del propio interés residencial y turístico de nuestro país, especialmente favorable tras una intensa reducción de los precios de la vivienda.

## 7. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

### 7.1. Descripción

El apartado *Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión* cuantifica el tiempo que en términos medios se mantiene la propiedad de una vivienda que es objeto de transmisión.

Los resultados permiten observar la evolución de una importante característica del mercado inmobiliario español, como es la distinción entre el perfil de usuario e inversor. Aunque esta diferencia no es directamente achacable a un periodo medio de posesión, la desagregación de resultados y su evolución, posibilitan un mejor análisis acerca del mayor o menor perfil inversor en las distintas etapas del ciclo inmobiliario.

Los resultados de periodo medio de posesión de la vivienda objeto de transmisión se detallan para el año 2014 y cada uno de sus trimestres, comprobando la evolución de la variable y su significado de acuerdo a la realidad inmobiliaria actual. Asimismo se incorpora la serie histórica, disponible desde el primer trimestre del año 2007.

Finalmente se desagregan los resultados de acuerdo a la configuración de distintos tramos de periodos de tiempo en los que la vivienda es transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según el periodo medio de posesión de la vivienda.

A diferencia de la mayor parte de apartados, en los que se presentan resultados para el total de datos disponibles, en este caso se trabaja con una muestra representativa de compraventas de vivienda. Concretamente el número de datos con el que se han generado los resultados del año 2014, tal y como se muestra en la siguiente tabla, es de 149.697 compraventas de vivienda (134.945 en 2013). En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2014, con cuantías muy próximas, y según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

Número absoluto de compraventas de vivienda registradas y utilizadas en la muestra. 2014					
	1T 2014	2T 2014	3T 2014	4T 2014	Total 2014
<b>0 - 2 años</b>	5.803	5.303	4.449	4.628	20.183
<b>2 - 5 años</b>	4.759	3.757	3.739	3.717	15.972
<b>5 - 10 años</b>	12.738	11.924	12.394	10.946	48.002
<b>más 10 años</b>	14.278	16.029	17.351	17.882	65.540
<b>Total</b>	<b>37.578</b>	<b>37.013</b>	<b>37.933</b>	<b>37.173</b>	<b>149.697</b>

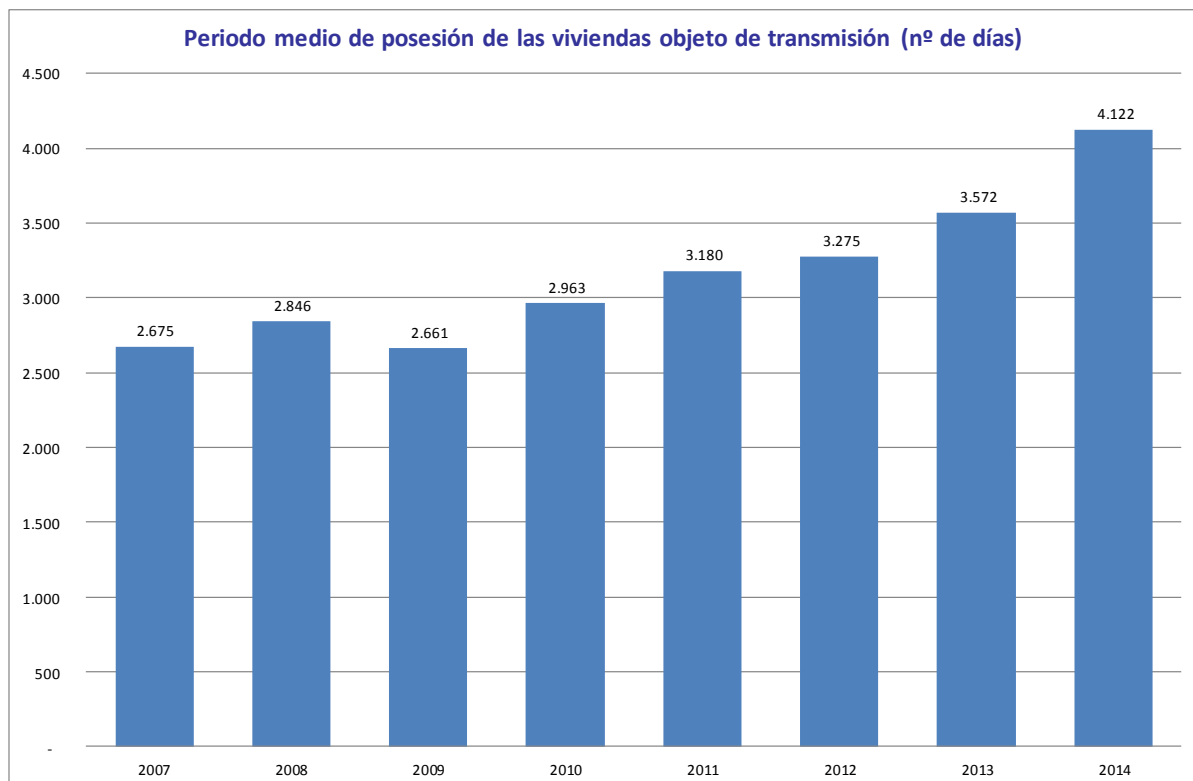
### 7.2. Resultados

Los resultados de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión durante el año 2014 y cada uno de los trimestres se muestran en la siguiente tabla.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2014					
	1T 2014	2T 2014	3T 2014	4T 2014	Total 2014
<b>Días</b>	<b>3.814</b>	<b>4.072</b>	<b>4.248</b>	<b>4.354</b>	<b>4.122</b>

En la misma se observa como el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas durante el año 2014 ha sido de 4.122 días, es decir, 11 años y 107 días. Este resultado supone un incremento de la posesión media durante el último año ya que en 2013 el periodo medio de posesión fue de 3.572 días (9 años y 287 días). Por tanto, en un solo año el periodo de posesión media se ha incrementado en 550 días (1 año y 185 días).

Tal y como puede comprobarse a través del siguiente gráfico de evolución de resultados la tendencia creciente en el periodo de posesión media es constante, dando lugar a incrementos año tras año desde el mínimo del año 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días). En consecuencia, en cinco años el periodo de posesión media de la vivienda transmitida se ha incrementado en 1.461 días (4 años y 1 día).



Esta evolución de resultados es consecuencia del comportamiento del mercado inmobiliario, con una intensa reducción del componente especulativo con el discurrir de la crisis inmobiliaria. En un escenario de crecimiento de precios, tal y como ocurría durante el ciclo alcista, era muy frecuente la realización de operaciones de compra de vivienda con el objetivo de realizar una posterior venta a corto plazo, tal y como mostrará el desglose de resultados que se proporciona más adelante. Estas actuaciones daban lugar a la consecución de periodos medios de posesión muy reducidos.

Con la crisis inmobiliaria las expectativas de revalorización a corto y medio plazo desaparecieron y, por tanto, también el interés por el "trading inmobiliario", de hecho, ante la intensa caída de la demanda, a pesar del interés por deshacer posiciones por parte de muchos inversores, la ausencia de contraparte llevaba a que los periodos medios de posesión se debieran alargar. Esta situación es precisamente la que refleja la evolución de resultados, con un constante crecimiento del periodo medio de posesión de la vivienda transmitida.

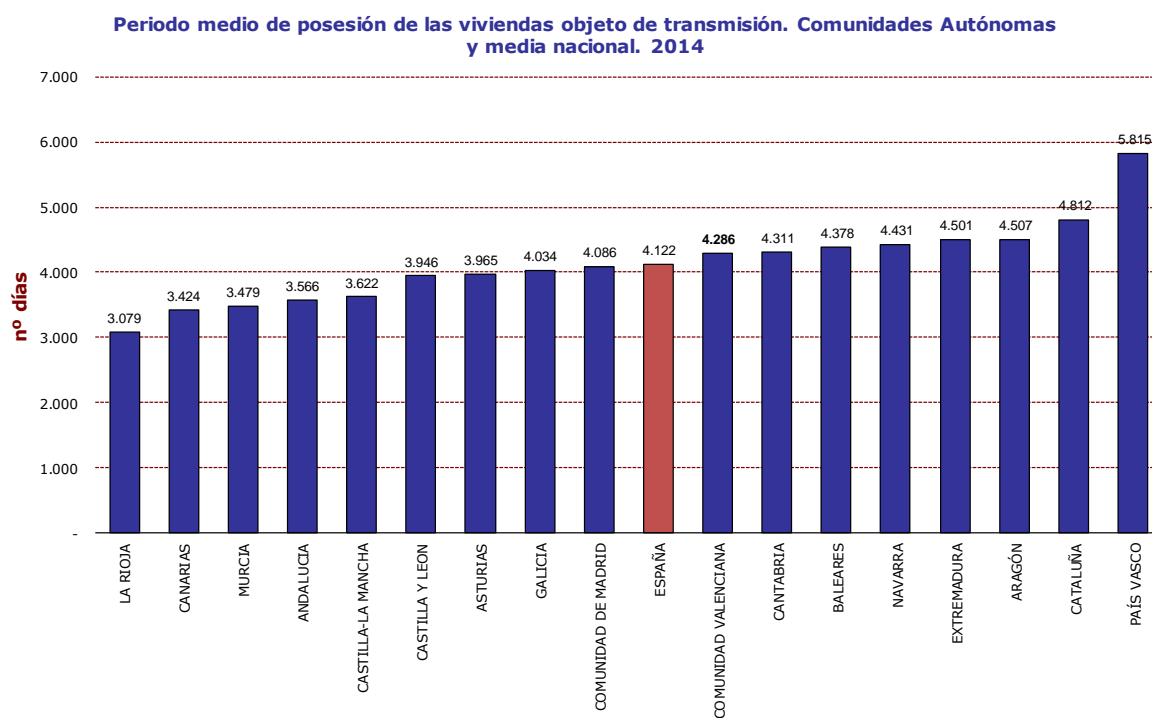
En el siguiente gráfico se muestra un desglose de los resultados del año 2014 en cada una de las comunidades autónomas, ordenados de menor a mayor periodo medio de posesión.

Tal y como viene ocurriendo desde la publicación de resultados para esta variable, la comunidad autónoma de País Vasco es la que presenta, de forma destacada, un mayor periodo medio de posesión, en esta ocasión con un resultado de 5.815 días (15 años y 340 días), incrementándose año tras año (5.372 en 2013, 4.847 en 2012).

En segundo lugar, en esta ocasión, se sitúa Cataluña con 4.812 días (13 años y 67 días) (4.093 en 2013), seguida de Aragón con 4.507 días (12 años y 127 días), Extremadura con 4.501 días (12 años y 121 días) y Navarra con 4.431 días (12 años y 51 días).

Por el contrario, las comunidades autónomas con una menor periodo medio de posesión durante el año 2014 han sido La Rioja con 3.079 días (8 años y 159 días), Canarias con 3.424 días (9 años y 139 días), Murcia con 3.479 días (9 años y 194 días) y Andalucía con 3.566 días (9 años y 281 días).





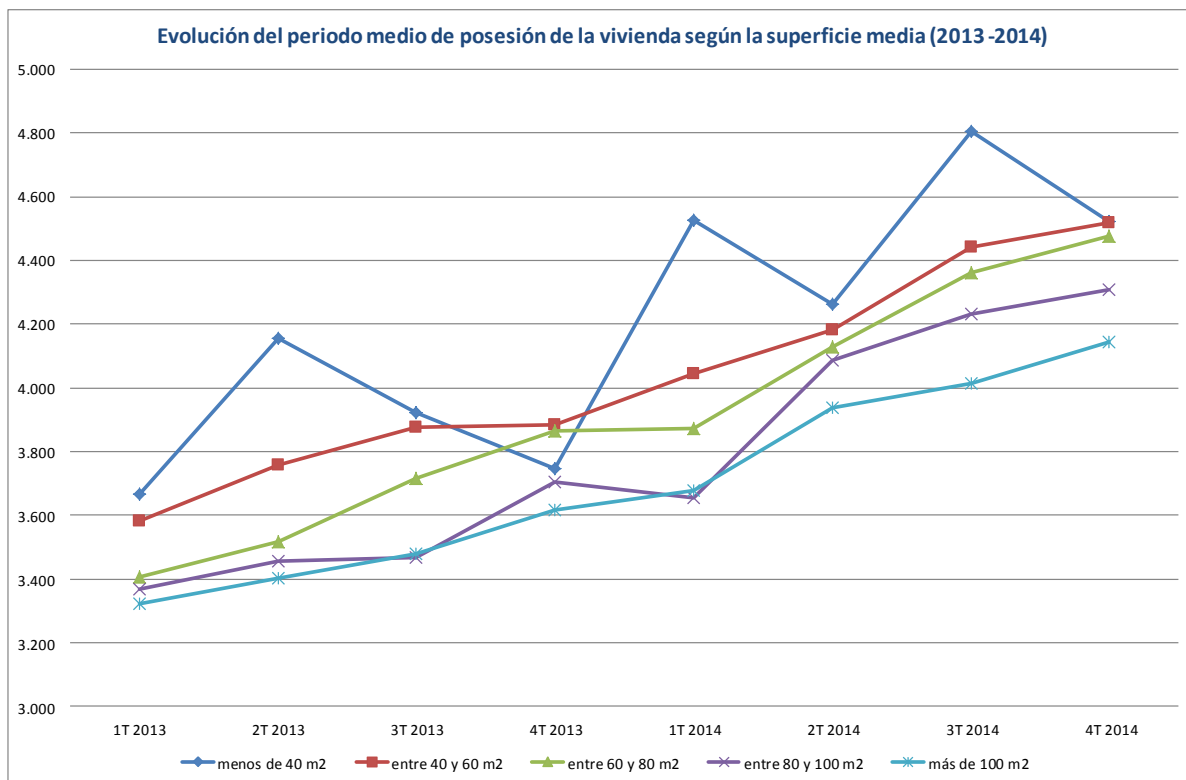
A continuación se desglosan los resultados en función de la superficie media de la vivienda para el año 2014 y cada uno de sus trimestres, intentando extraer conclusiones acerca de la relación entre el periodo medio de posesión y el tamaño de la vivienda transmitida.

<b>Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie. 2014</b>					
	<b>1T 2014</b>	<b>2T 2014</b>	<b>3T 2014</b>	<b>4T 2014</b>	<b>2014</b>
<b>menos de 40 m<sup>2</sup></b>	4.525	4.264	4.807	4.523	4.532
<b>entre 40 y 60 m<sup>2</sup></b>	4.045	4.181	4.443	4.517	4.298
<b>entre 60 y 80 m<sup>2</sup></b>	3.872	4.129	4.361	4.476	4.209
<b>entre 80 y 100 m<sup>2</sup></b>	3.656	4.086	4.230	4.307	4.067
<b>más de 100 m<sup>2</sup></b>	3.677	3.939	4.016	4.146	3.943

De este modo, se observa cómo el periodo medio de posesión se va reduciendo conforme se incrementa el tamaño medio de la vivienda transmitida. Así, el menor periodo medio de posesión corresponde a las viviendas de mayor superficie (más de 100 m<sup>2</sup>) con 3.943 días (10 años y 293 días) (3.448 días en 2013), a continuación se sitúan las de superficie entre 80 y 100 m<sup>2</sup> con 4.067 días (11 años y 52 días), las de entre 60 y 80 m<sup>2</sup> con 4.209 días (11 años y 194 días), las de entre 40 y 60 m<sup>2</sup> con 4.298 días (11 años y 283 días), quedando las viviendas de menor superficie (inferior a 40 m<sup>2</sup>) como las viviendas con mayor periodo de posesión media: 4.532 días (12 años y 152 días) (3.879 días en 2013).

Todas las agrupaciones de vivienda según superficie han incrementado el periodo medio de posesión con respecto al año 2013, manteniendo una homogeneidad en su comportamiento con respecto a la tendencia general.

El siguiente gráfico muestra esta evolución de resultados según superficie para cada uno de los trimestres de los dos últimos años, constatando la tendencia general al alargamiento del periodo medio de posesión en todas las agrupaciones de vivienda según superficie. La mayor aleatoriedad se presenta en las viviendas con superficie inferior a los 40 m<sup>2</sup>, quedando justificado en base al menor número de compraventas en esta agrupación, siendo más probable la presencia de cierta inestabilidad en sus resultados, siempre dentro de una tendencia general similar al resto de agrupaciones.



A continuación se muestran los resultados de periodo medio de posesión de la vivienda del año 2014 y cada uno de sus trimestres, pero desagregados en tramos de periodos medios de posesión.

Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2014					
	1T 2014	2T 2014	3T 2014	4T 2014	Total 2014
<b>0 - 2 años</b>	15,44%	14,33%	11,73%	12,45%	13,48%
<b>2 - 5 años</b>	12,66%	10,15%	9,86%	10,00%	10,67%
<b>5 - 10 años</b>	33,90%	32,22%	32,67%	29,45%	32,07%
<b>más 10 años</b>	38,00%	43,31%	45,74%	48,10%	43,78%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Los resultados constatan la tendencia general de los últimos años al alargamiento del periodo medio de posesión, dando lugar a un constante incremento del peso relativo de compraventas en las agrupaciones con un mayor periodo medio de posesión.

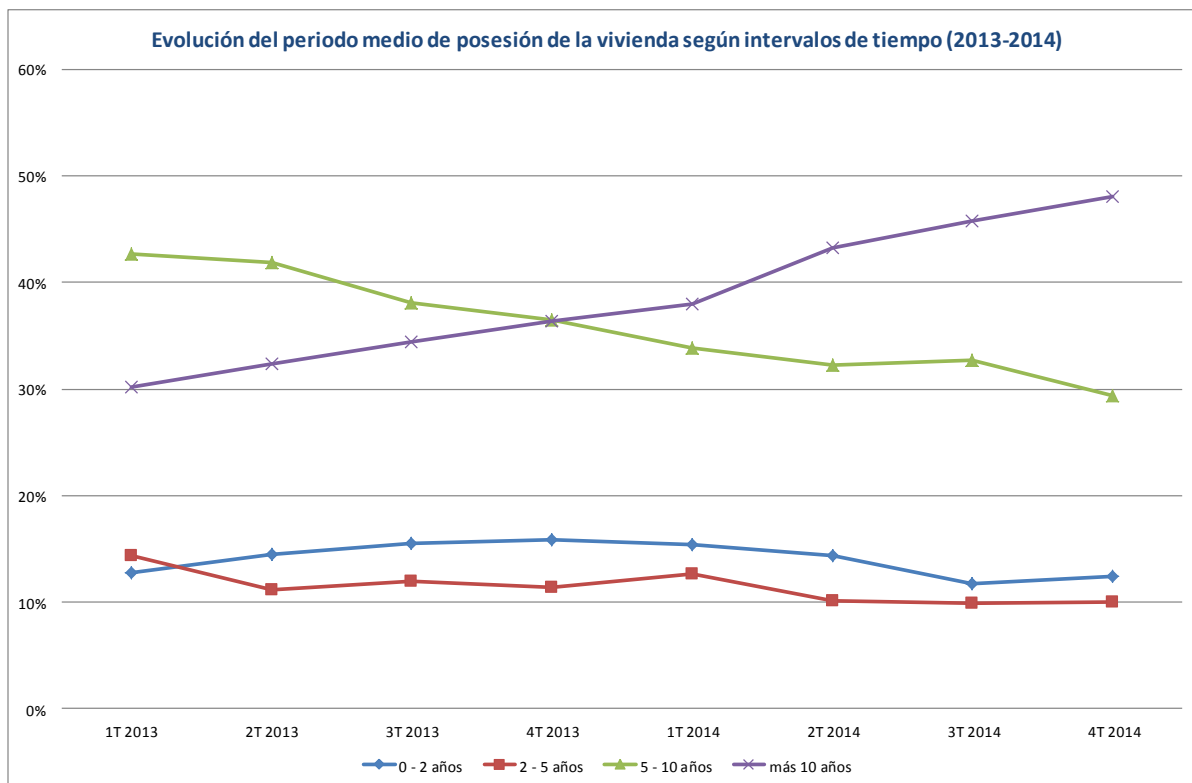
Concretamente, el 43,78% de las compraventas del último año se han mantenido en posesión de su propietario durante más de 10 años. En 2013 dicha agrupación alcanzó el 33,22%, por lo que en un solo año se ha incrementado en 10,56 puntos porcentuales.

Por el contrario, el resto de agrupaciones han visto reducido su peso relativo con respecto al año precedente. Concretamente, el 32,07% de las compraventas se ha mantenido en manos de su propietario entre 5 y 10 años (39,91% en 2013), el 10,67% entre 2 y 5 años (12,26% en 2013) y el 13,48% menos de 2 años (14,61% en 2013).

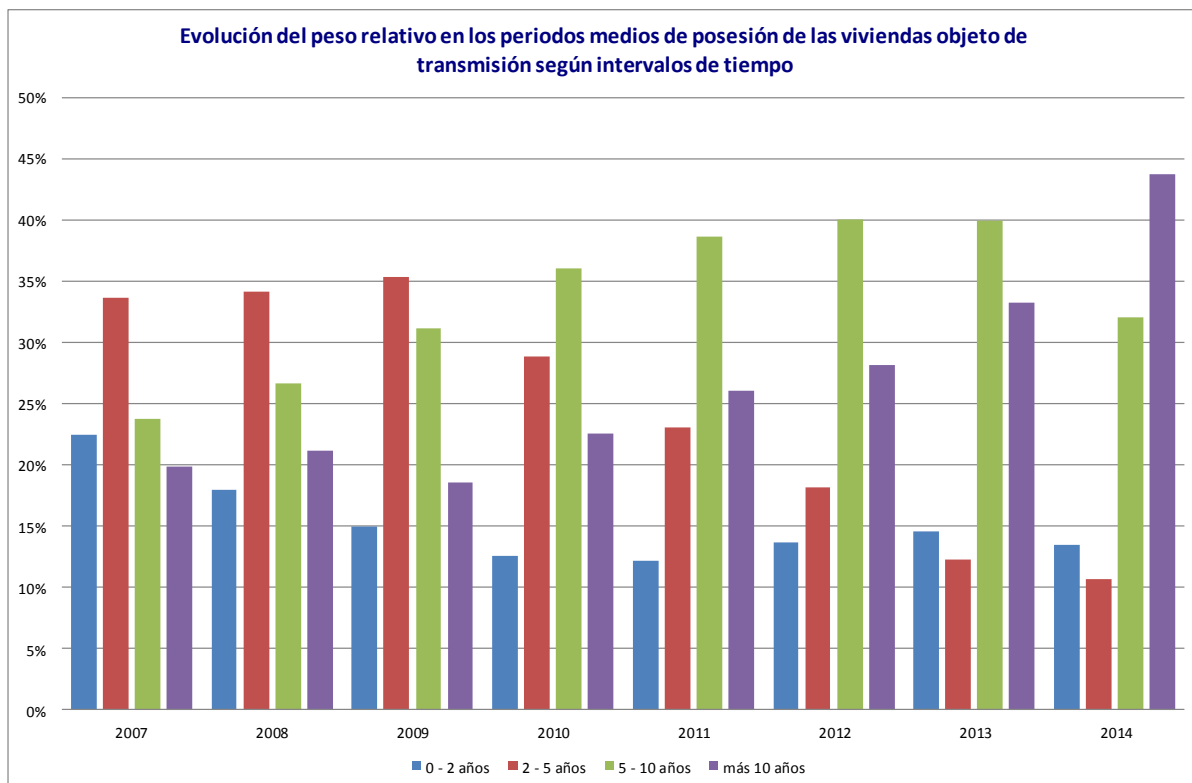
En consecuencia, tal y como se ha indicado, se está alargando el periodo medio de posesión, dando lugar a un incremento de compraventas con periodos medios de posesión superiores a los 10 años, reduciéndose el peso de compraventas con una periodo medio de posesión inferior a dichos 10 años.

El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados trimestrales en cada una de las agrupaciones durante los dos últimos años, es decir, los ocho últimos trimestres. La tendencia observada es muy clara, con una intensa tendencia creciente en el porcentaje de compraventas de vivienda con más de diez años de posesión

media, alcanzando resultados ya próximos al 50% del total de compraventas. Por el contrario, la agrupación que minorra significativamente sus resultados es la correspondiente a las viviendas con una posesión media entre 5 y 10 años, que en dos años desciende más de 10 puntos porcentuales. Las dos agrupaciones con menos de cinco años reducen igualmente su peso relativo, pero en pequeñas cuantías, contando con una presencia en el mercado próxima al 10% del total de compraventas en cada caso (menos de 2 años y entre 2 y 5 años).



El siguiente gráfico muestra igualmente la evolución de resultados, pero para un periodo más largo, concretamente los ocho últimos años, y con resultados anuales en lugar de trimestrales.



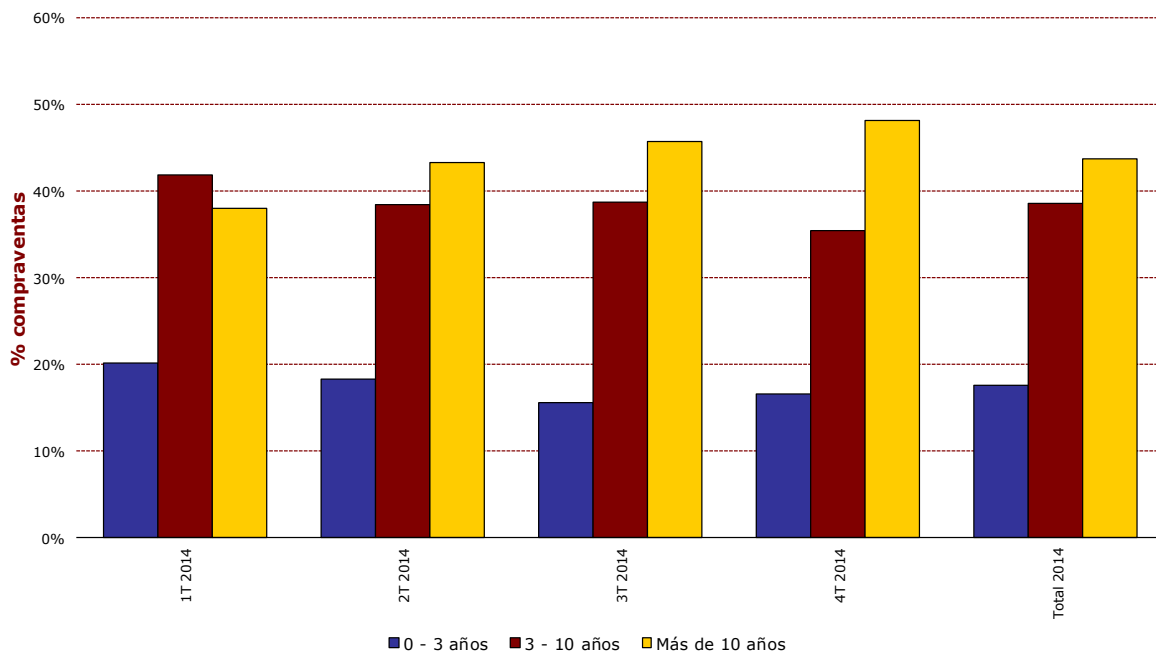
Las conclusiones obtenidas son nuevamente muy claras con simplemente observar el gráfico. Se produce un incremento de las agrupaciones con mayor periodo medio de posesión, reduciéndose el peso de compraventas en las agrupaciones con menor periodo medio de posesión.

Entre la agrupación de más de 10 años y la de entre 5 y 10 años suman para el año 2014 el 75,85%, siendo que en 2007 representaban el 43,70%. Por el contrario, las agrupaciones con menor periodo medio de posesión (menos de dos años y entre 2 y 5 años) alcanzan en 2014 el 24,15% mientras que en 2007 suponían más de la mitad de las compraventas, concretamente el 56,30%.

Sin duda se ha producido un claro y constante incremento del periodo medio de posesión. A esta situación se ha llegado como consecuencia de la reducción del componente especulativo en el mercado inmobiliario español, dando lugar a una mayor presencia de compraventas con fines residenciales, frente al elevado peso de compraventas especulativas del ciclo alcista, así como consecuencia de la reducción de la demanda, que ha hecho más difícil vender una vivienda, debiendo en muchos casos alargar los periodos medios de posesión.

En el siguiente gráfico se muestra una distinta agrupación de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión, distinguiendo entre menos de tres años de periodo de posesión, entre tres y diez, y más de diez, con los resultados del año 2014 y cada uno de sus trimestres.

**Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2014**



Nuevamente se observa la citada característica general del mercado inmobiliario actual: alargamiento del periodo medio de posesión. Se produce un incremento del peso de la agrupación con periodo medio de posesión superior a diez años (43,78% en 2014). Reduciéndose el peso de las agrupación entre tres y diez años (38,61%) y con menos de tres años (17,61%).

En 2013 la agrupación con más de diez años suponía el 33,22% de las compraventas y en 2012 el 28,16%, constando claramente el citado crecimiento. Por el contrario, la agrupación con menos de tres años en 2013 alcanzó el 18,78%, obteniendo su nivel máximo en 2008 con el 30,50%. Por tanto, en seis años se ha reducido en 12,89 puntos porcentuales.

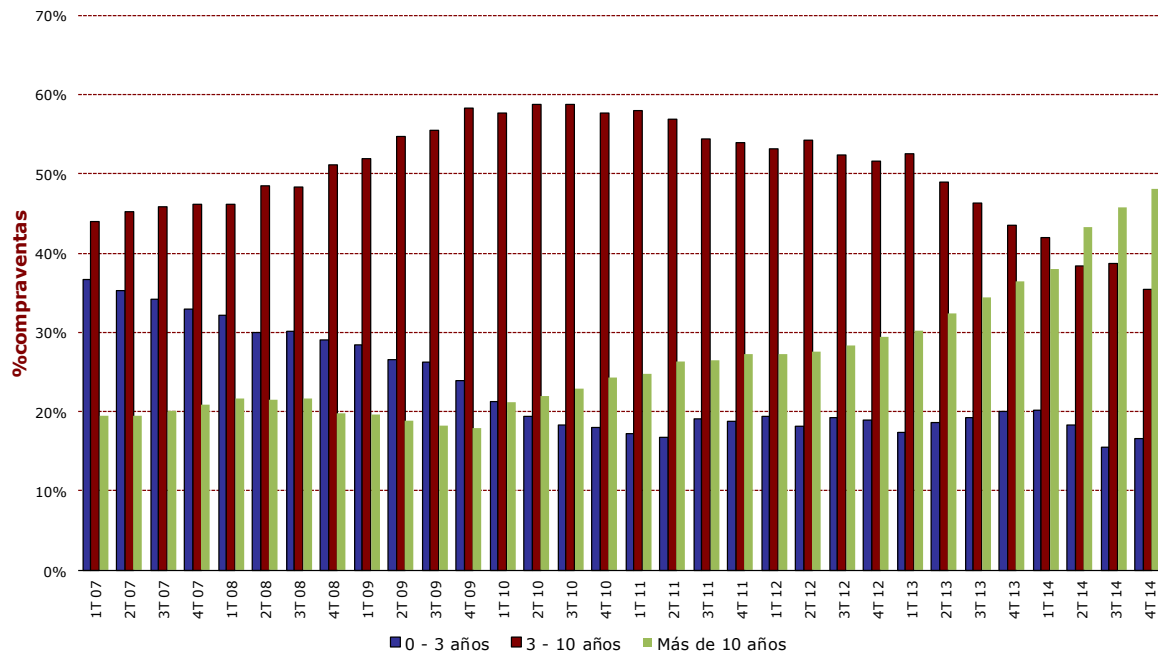
La evolución de resultados en esta desagregación lleva a conclusiones similares a las obtenidas en la desagregación anterior, en la medida que simplemente supone crear distintos niveles temporales, que en esta ocasión presentan una misma tendencia descendente, a diferencia de otros años, justificando esta doble desagregación.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución temporal de esta desagregación para cada uno de los trimestres de los últimos ocho años, desde el primer trimestre de 2007 hasta el cuarto trimestre de 2014.

Con ello se observa claramente la progresiva evolución de resultados, constatando el cambio de estructura por lo que respecta al periodo medio de posesión como consecuencia del cambio de tendencia del mercado

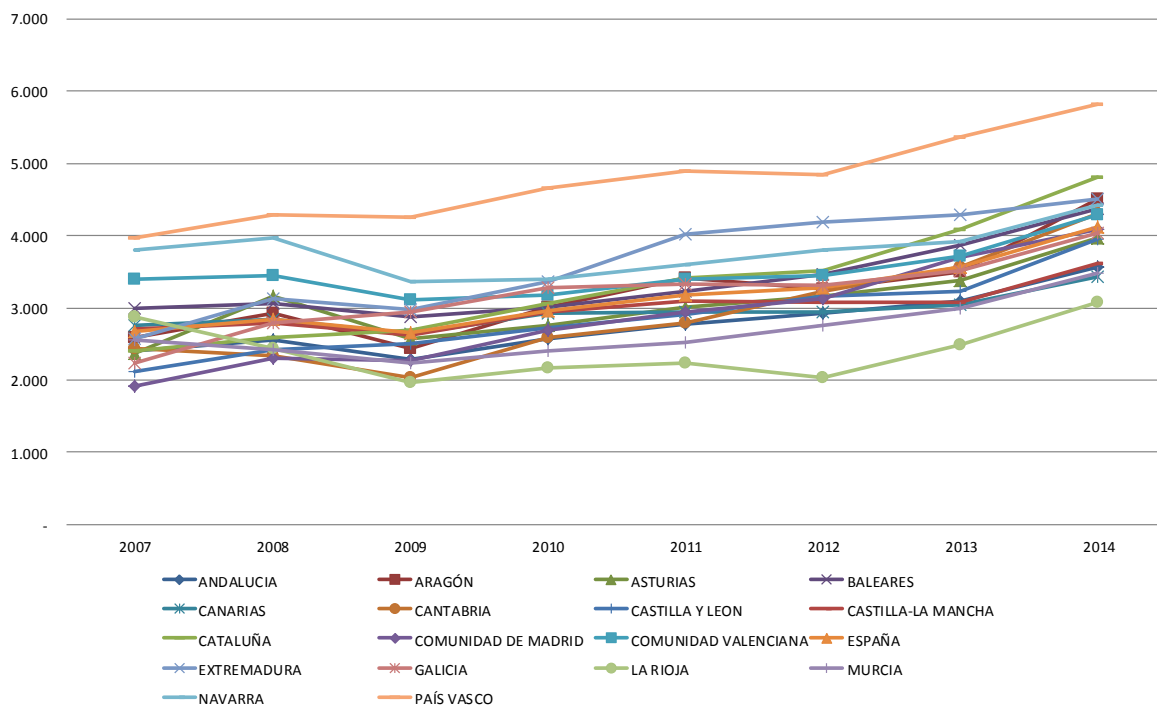
inmobiliario español, con resultados muy distintos en un ciclo alcista y alto componente de inversión especulativa, frente al ciclo bajista con un bajo componente de inversión especulativa.

**Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo**



Finalmente, en el último gráfico de este apartado se proporciona la evolución de resultados de periodo medio de posesión de la vivienda para cada una de las comunidades autónomas, con resultados medios anuales de los últimos ocho años.

**Evolución del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión por comunidades autónomas**



De este modo, no sólo se pueden comprobar las diferencias existentes entre cada una de ellas por lo que respecta al periodo medio de posesión, sino la evolución presentada en cada caso con respecto al comportamiento de esta variable.

## IV. MERCADO HIPOTECARIO

Las variables del mercado hipotecario que van a ser objeto de descripción y análisis a lo largo de los respectivos apartados son las siguientes:

- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (%).
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%).
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%).
- Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado (€/m<sup>2</sup>).
- Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€).
- Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda.
- Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios.
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera (meses).
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble (meses).
- Cuota hipotecaria mensual (€) y porcentaje con respecto al coste salarial.

En todas las variables, la desagregación geográfica va a ser por comunidades autónomas, mostrando igualmente los resultados medios nacionales.

La desagregación de contenidos correspondiente a cada una de las variables hipotecarias identificadas va a ser la siguiente:

- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (%):**
  - Bancos y Cajas
  - Otras entidades financieras.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%):**
  - Viviendas.
  - Locales comerciales.
  - Garajes y trasteros.
  - Terrenos no edificados.
  - Naves industriales.
  - Bienes inmuebles rústicos.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%):**
  - Vivienda libre.
  - Vivienda protegida.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado (€/m<sup>2</sup>):**
  - Total general.
  - Bancos y Cajas
  - Otras entidades financieras.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€):**
  - Total general.
  - Bancos y Cajas.
  - Otras entidades financieras.
- **Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda:**
  - Fijos y variables.
    - Volumen de crédito hipotecario.
    - Número de contratos.
  - EURIBOR, IRPH, Otros índices de referencia.
    - Volumen de crédito hipotecario.
    - Número de contratos.
- **Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios.**

- **Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera (meses):**
  - Total general.
  - Bancos y Cajas.
  - Otras entidades financieras.
  
- **Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble (meses):**
  - Total de bienes inmuebles.
  - Vivienda.
  - Locales comerciales.
  - Garajes y trasteros.
  - Terrenos no edificados.
  - Naves industriales.
  
- **Cuota hipotecaria mensual (€) y porcentaje con respecto al coste salarial:**
  - Hipoteca media.
  - Tipo de interés de contratación inicial.
  - Cuota hipotecaria mensual (importe de crédito hipotecario, plazo de contratación y tipo de interés del periodo).
  - Coste salarial mensual medio.
  - Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial.

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

### 8.1. Descripción

El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria* proporciona información acerca del peso relativo de nuevo crédito hipotecario contratado por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre, por un lado, Bancos y Cajas, y, por otro lado, Otras entidades financieras.

Hasta el Anuario de 2012 la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria distinguía entre Bancos y Cajas de Ahorros. Sin embargo, con la transformación del sistema financiero, se ha decidido unificar estas dos agrupaciones, tal y como ya se viene realizando en los Informes de Coyuntura trimestrales de la ERI.

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 nuevos créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario hace referencia a la contratación para todo tipo de bienes inmuebles, no exclusivamente vivienda.

### 8.2. Resultados

El 85,86% del volumen de los nuevos créditos hipotecarios fueron concedidos por Bancos, quedando Otras entidades financieras en el 14,14%. Estos resultados suponen un cambio de tendencia con respecto a la evolución de resultados de los últimos años, en los que se venía apreciando un ligero crecimiento de Otras entidades financieras en detrimento de Bancos.

Concretamente, en 2013 Bancos contaban con una cuota de mercado del 83,24%, dando lugar a un incremento en el último año de 2,62 puntos porcentuales, correspondiendo a la pérdida de Otras entidades financieras, que en 2013 contaban con una cuota de mercado del 16,76%.

Los Bancos alcanzan la mayor cuota de mercado en todas las comunidades autónomas, destacando por su mayor peso durante el último año, con más del 90%, en Extremadura (95,45%), Comunidad de Madrid (93,47%), Cantabria (91,79%) y Comunidad Valenciana (90,31%).

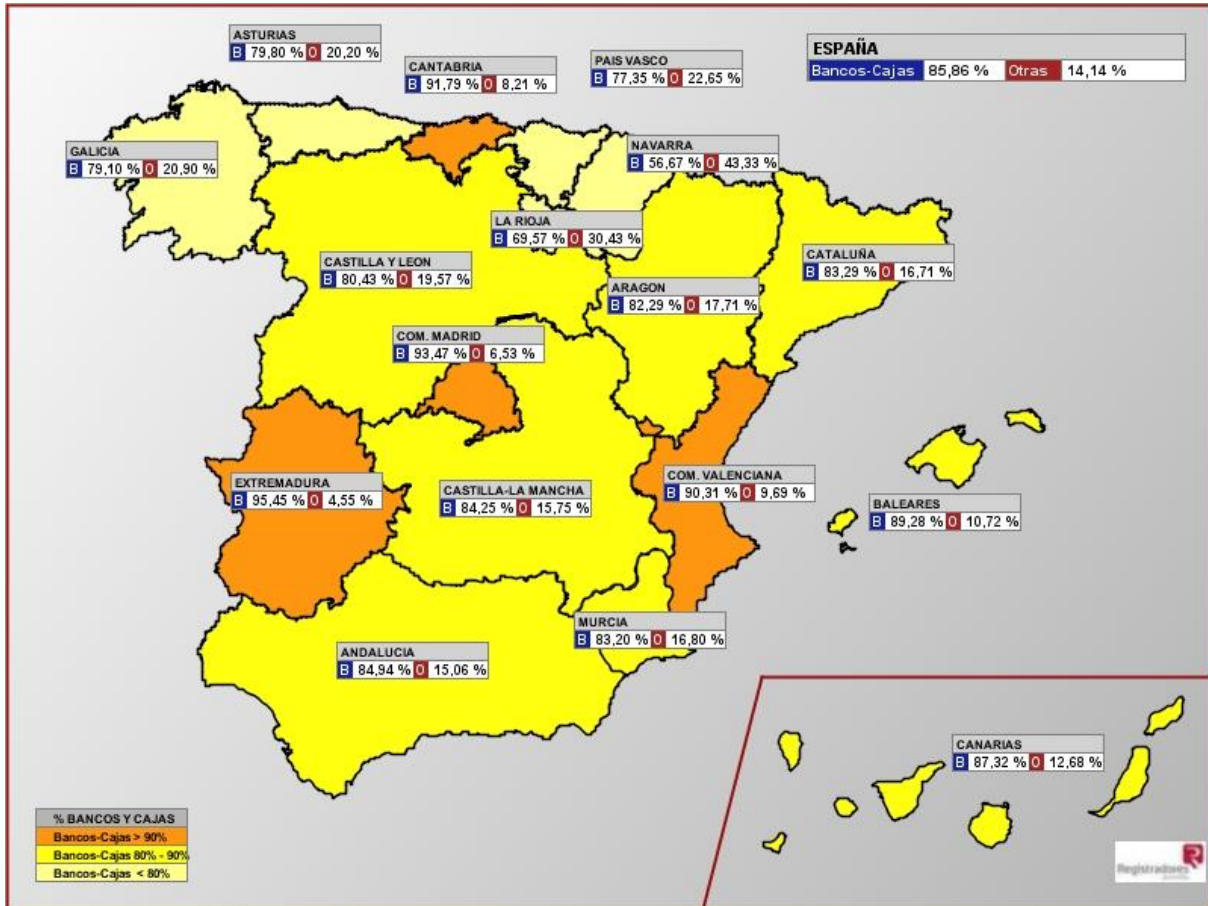
Otras entidades financieras, a pesar de no superar a Bancos en ninguna comunidad autónoma, presentan resultados muy destacados en algunas de ellas. El caso más reseñable es el de Navarra, donde en 2014 Otras entidades financieras han alcanzado una cuota de mercado del 43,33%. A continuación, con resultados por encima del 20% durante el último año, se encuentran La Rioja (30,43%), País Vasco (22,65%), Galicia (20,90%) y Asturias (20,20%).

En el siguiente mapa se presentan los resultados del año 2014 por lo que respecta a la distribución de volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera, mostrando los resultados alcanzados en cada una de las comunidades autónomas y el total nacional.

De este modo se pueden observar las diferencias territoriales existentes, representadas a través de las distintas tonalidades contempladas para distintos intervalos de cuota de mercado en la agrupación correspondiente a Bancos.

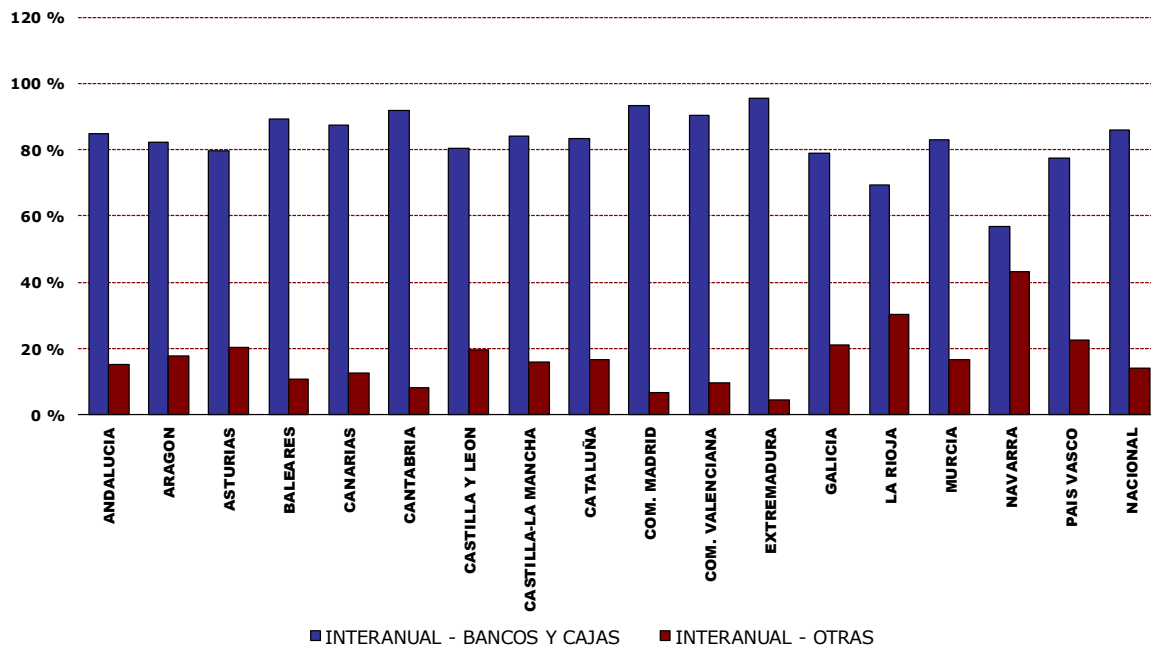


DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2014



El siguiente gráfico muestra los resultados del año 2014 para el cada una de las comunidades autónomas y el total nacional, correspondientes a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%). 2014



En la siguiente tabla se proporcionan los números índice del año 2014, obteniendo con ello la posición relativa del volumen de nuevo crédito hipotecario de cada comunidad autónoma con respecto al total nacional (100) para cada una de las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos-Cajas y Otras entidades financieras).

<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>		
<b>CCAA</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	98,93	106,51
ARAGON	95,84	125,25
ASTURIAS	92,94	142,86
BALEARES	103,98	75,81
CANARIAS	101,70	89,67
CANTABRIA	106,91	58,06
CASTILLA Y LEON	93,68	138,40
CASTILLA-LA MANCHA	98,12	111,39
CATALUÑA	97,01	118,18
COM. MADRID	108,86	46,18
COM. VALENCIANA	105,18	68,53
EXTREMADURA	111,17	32,18
GALICIA	92,13	147,81
LA RIOJA	81,03	215,21
MURCIA	96,90	118,81
NAVARRA	66,00	306,44
PAIS VASCO	90,09	160,18
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

La ordenación de resultados, lógicamente, resulta coincidente con la proporcionada con los resultados absolutos. La diferencia en este caso es la consecución del mayor o menor peso con respecto al resultado medio nacional (índice 100).

De este modo, por lo que respecta a los resultados en Bancos, la mayor cuota de mercado se ha alcanzado en Extremadura con un índice 111,17, seguida de Comunidad de Madrid (108,86), Cantabria (106,91) y Comunidad Valenciana (105,18).

Por lo que respecta a Otras entidades financieras, las diferencias han sido más acusadas, encabezando Navarra con un índice 306,44, es decir, con una cuota de mercado de más del triple que la media nacional. Con más del doble se encuentra La Rioja, con un índice 215,21, seguida de País Vasco (160,18), Galicia (147,81) y Asturias (142,86).

Por lo que respecta a la evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2014 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas, en la siguiente tabla se proporcionan los resultados.

Tal y como se ha indicado se ha producido un cambio de tendencia con respecto a la evolución de los últimos años, en los que Otras entidades financieras venían ganando cuota de mercado. Concretamente, en 2013 Otras entidades financieras mejoraron su cuota de mercado en 2,33 puntos porcentuales con respecto a Bancos.

Sin embargo, en 2014 el comportamiento ha sido precisamente el contrario, dando lugar a una ganancia de Bancos en 2,62 puntos porcentuales, dando lugar al correspondiente descenso de Otras entidades financieras.

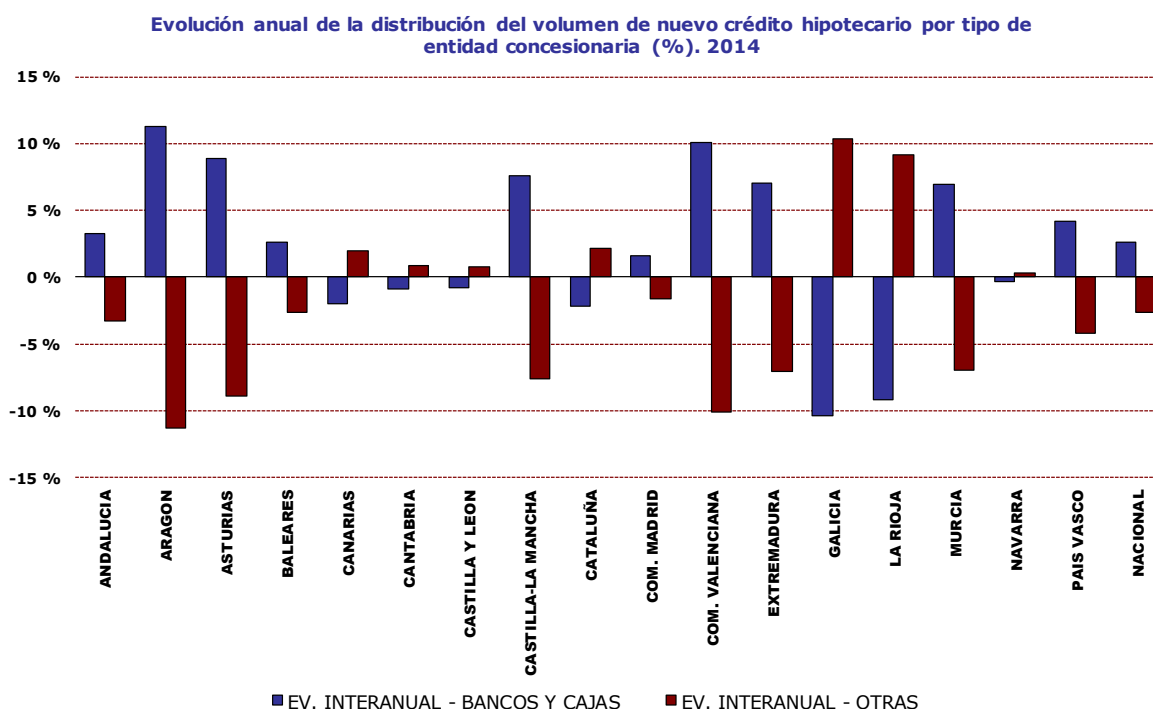
En diez comunidades autónomas Bancos han mejorado su cuota de mercado durante el último año, frente a las siete en las que Otras entidades financieras han incrementado su cuota con respecto a 2013.

Los mayores crecimientos del último año en Bancos, con tasas de dos dígitos, se han obtenido en Aragón (11,31 pp) y Comunidad Valenciana (10,11 pp). Por detrás de ellas, con tasas por encima de 5 pp, se han situado Asturias (8,94 pp), Castilla-La Mancha (7,57 pp), Extremadura (7,03 pp) y Murcia (6,96 pp).

Por lo que respecta a Otras entidades financieras, el mejor comportamiento se ha obtenido en Galicia (10,36 pp) y La Rioja (9,19 pp). El resto de comunidades autónomas con mejoras se ha situado por debajo de 2,5 pp.

<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2014</b>		
<b>CCAA</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	3,25 %	-3,25 %
ARAGON	11,31 %	-11,31 %
ASTURIAS	8,94 %	-8,94 %
BALEARES	2,61 %	-2,61 %
CANARIAS	-1,95 %	1,95 %
CANTABRIA	-0,86 %	0,86 %
CASTILLA Y LEON	-0,79 %	0,79 %
CASTILLA-LA MANCHA	7,57 %	-7,57 %
CATALUÑA	-2,16 %	2,16 %
COM. MADRID	1,59 %	-1,59 %
COM. VALENCIANA	10,11 %	-10,11 %
EXTREMADURA	7,03 %	-7,03 %
GALICIA	-10,36 %	10,36 %
LA RIOJA	-9,19 %	9,19 %
MURCIA	6,96 %	-6,96 %
NAVARRA	-0,36 %	0,36 %
PAIS VASCO	4,21 %	-4,21 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,62 %</b>	<b>-2,62 %</b>

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación anuales para cada comunidad autónoma y el total nacional. En el mismo se observan un mayor número de comunidades autónomas con crecimiento en Bancos (diez), frente a las menores mejoras en Otras entidades financieras (siete comunidades autónomas).



Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, donde se muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante los últimos doce años, tomando para ello los resultados interanuales al cierre de cada uno de los correspondientes trimestres desde el cuarto trimestre de 2003.

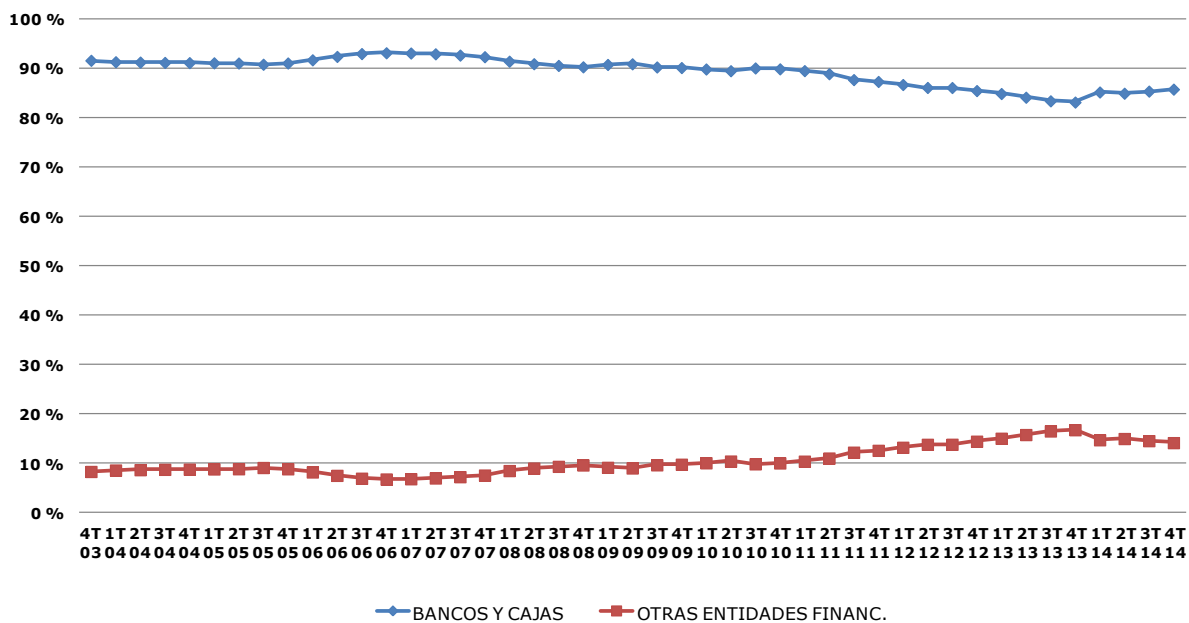
Tradicionalmente la agrupación correspondiente a Bancos se ha situado en niveles próximos al 90% de cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario, dejando a Otras entidades financieras en cifras normalmente por debajo del 10%.

Con la reconversión del sistema financiero, derivada fundamentalmente de la absorción y transformación de las Cajas de Ahorros en Bancos, Otras entidades financieras fueron ganando cuota de mercado, alcanzando su nivel máximo a finales de 2013 con una tasa del 16,76%, dejando a Bancos en el 83,24%.

El último año ha supuesto un cambio de tendencia, recuperando nuevamente Bancos la tendencia favorable, todavía no próxima al tradicional 90%, pero ya con un cierre anual por encima del 85% (85,86%). Por el contrario, Otras entidades financieras ha pasado del máximo de la serie histórica de finales de 2013 con un 16,76%, a cerrar 2014 en el 14,14%.

Con la recuperación del mercado hipotecario, que tal y como podrá comprobarse en próximos apartados, parece estar produciéndose, previsiblemente se dará continuidad a la tendencia alcista de Bancos, siendo previsible que a corto plazo recupere una cuota de mercado próxima al 90%, volviendo Otras entidades financieras a niveles habituales, próximos al 10%.

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



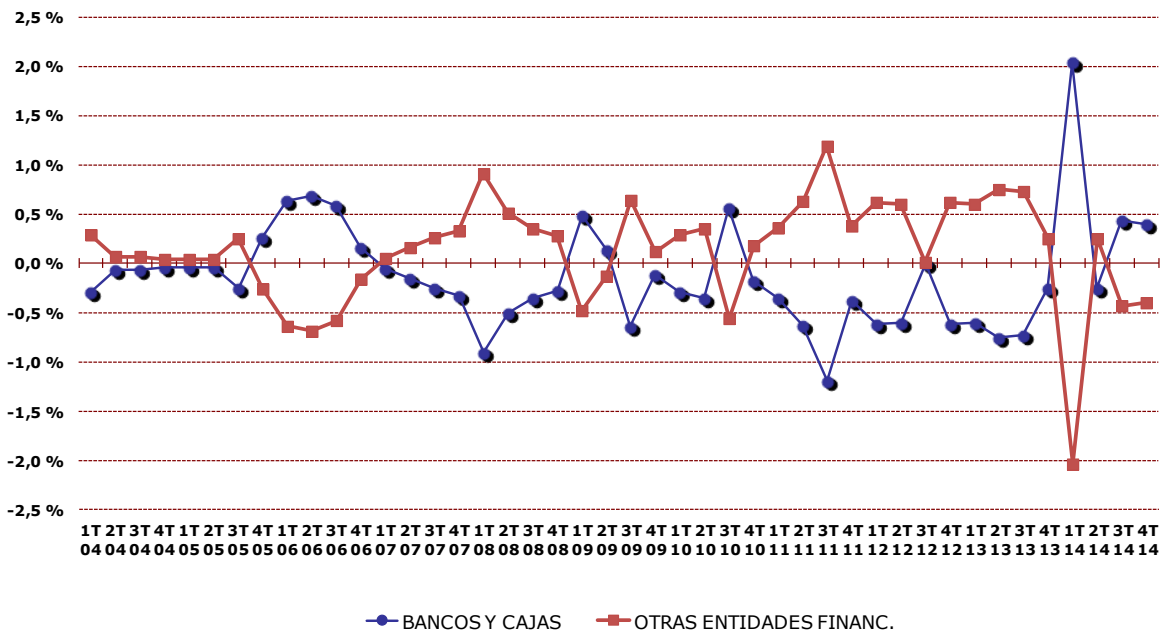
El último gráfico de este apartado muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria.

Con ello se puede comprobar la tendencia de crecimiento o decrecimiento en cada agrupación de entidad financiera a lo largo del periodo representado, que son los once últimos años

Las conclusiones que se obtienen son las comentadas con respecto al gráfico anterior. Por lo que respecta al último año, se observa claramente la ganancia de cuota de mercado en Bancos, con tasas positivas en tres de los cuatro últimos trimestres, siendo especialmente intensa en el primer trimestre de 2014.

Después de un largo periodo de pérdida de cuota de mercado por parte de Bancos a favor de Otras entidades financieras, concretamente tres años consecutivos, se ha producido un cambio de tendencia que, tal y como se ha indicado, previsiblemente será sostenible en el tiempo ya que en periodos de recuperación del mercado hipotecario los Bancos suelen contar con una participación más activa que Otras entidades financieras.

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



## 9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble

### 9.1. Descripción

El apartado *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, terrenos no edificados, naves industriales y bienes inmuebles rústicos.

Los resultados del presente apartado permiten 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 y el mercado hipotecario.

### 9.2. Resultados

Los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2014, desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, quedan presentados en la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%) . 2014						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	77,05 %	7,85 %	2,09 %	8,03 %	3,01 %	1,97 %
ARAGON	71,42 %	14,15 %	1,79 %	6,95 %	4,74 %	0,95 %
ASTURIAS	72,32 %	11,72 %	1,82 %	3,02 %	5,50 %	5,62 %
BALEARES	78,21 %	10,26 %	1,29 %	4,80 %	3,33 %	2,11 %
CANARIAS	66,86 %	14,88 %	1,56 %	6,74 %	7,44 %	2,52 %
CANTABRIA	80,02 %	6,76 %	1,44 %	6,16 %	4,67 %	0,95 %
CASTILLA Y LEON	72,93 %	8,74 %	1,83 %	9,57 %	4,09 %	2,84 %
CASTILLA-LA MANCHA	65,64 %	5,27 %	0,96 %	5,93 %	19,12 %	3,08 %
CATALUÑA	74,33 %	13,00 %	1,46 %	4,69 %	5,50 %	1,02 %
COM. MADRID	78,17 %	7,93 %	2,04 %	11,28 %	0,47 %	0,11 %
COM. VALENCIANA	74,84 %	13,30 %	2,45 %	4,87 %	3,31 %	1,23 %
EXTREMADURA	70,40 %	5,87 %	1,84 %	7,06 %	4,37 %	10,46 %
GALICIA	63,04 %	6,78 %	2,29 %	6,14 %	19,50 %	2,25 %
LA RIOJA	68,53 %	12,07 %	2,03 %	3,50 %	9,08 %	4,79 %
MURCIA	70,39 %	16,20 %	1,80 %	5,58 %	4,39 %	1,64 %
NAVARRA	69,91 %	6,17 %	0,84 %	11,99 %	10,18 %	0,91 %
PAIS VASCO	67,44 %	6,99 %	1,70 %	18,22 %	4,33 %	1,32 %
<b>NACIONAL</b>	<b>73,71 %</b>	<b>9,74 %</b>	<b>1,82 %</b>	<b>8,34 %</b>	<b>4,85 %</b>	<b>1,54 %</b>

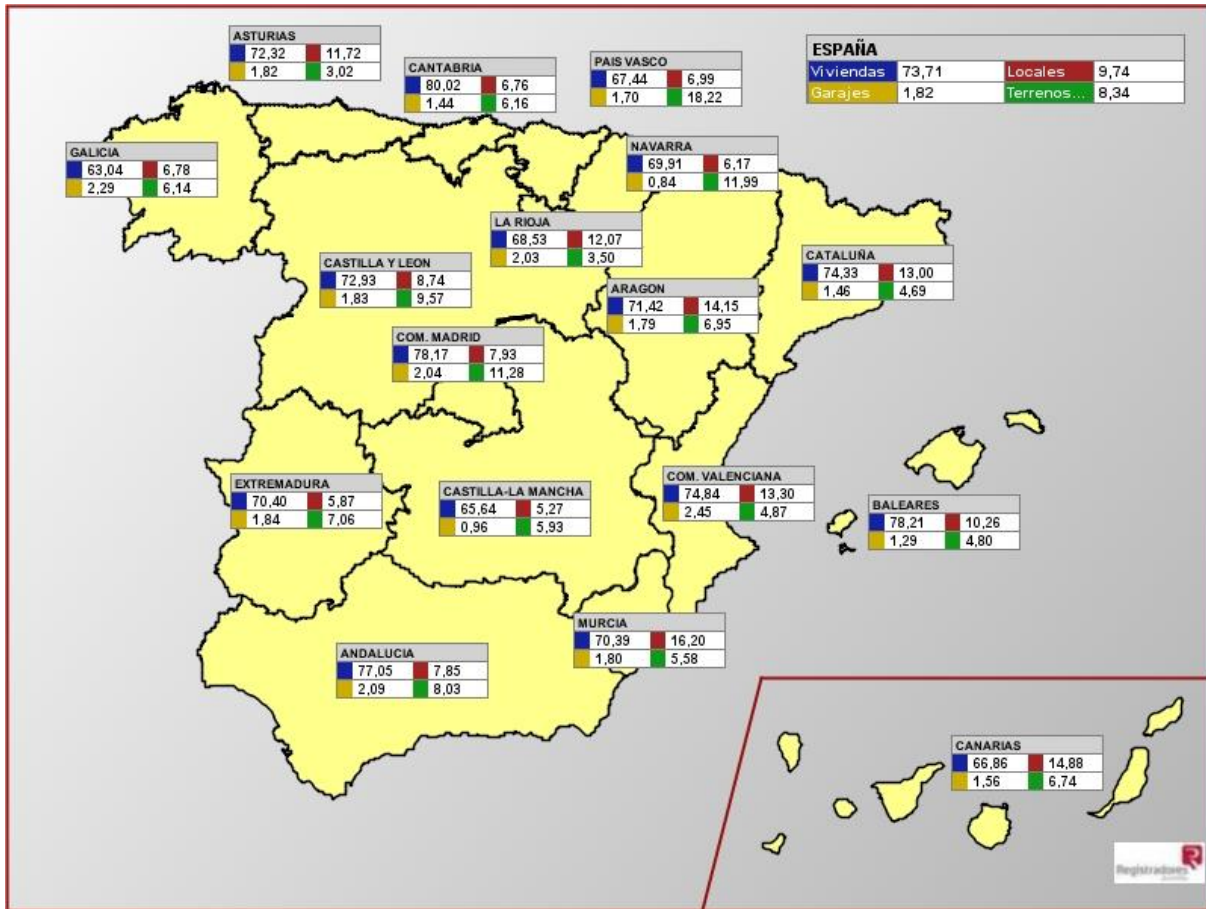
El 73,71% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras ha sido destinado a la financiación de compraventas de vivienda, manteniendo el habitual liderazgo de esta modalidad de bien inmueble en el mercado hipotecario. De hecho esta cuantía se ha incrementado con respecto a 2013, en el que se alcanzó el 72,63% del volumen de nueva financiación hipotecaria.

En segundo lugar se han situado los locales comerciales con el 9,74% del crédito hipotecario de 2014, incrementándose igualmente con respecto a 2013 (8,89%).

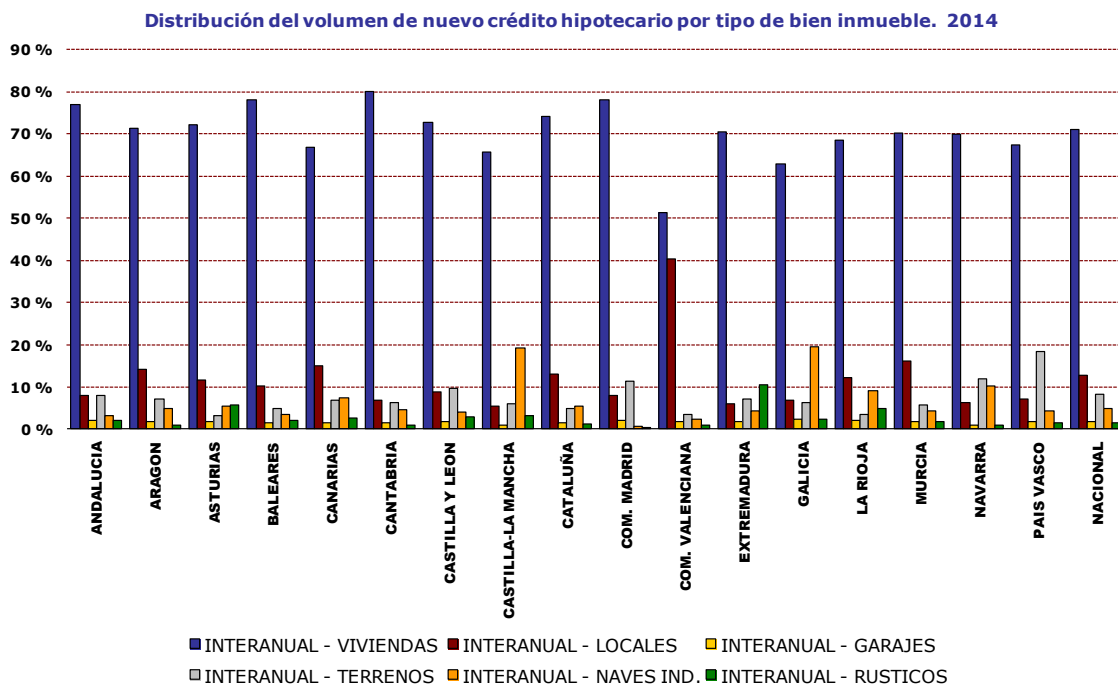
En tercer lugar están terrenos urbanos no edificados con el 8,34% del nuevo crédito hipotecario. En este caso se produce un descenso con respecto al 10,09% de 2013. En la medida que el mercado de vivienda nueva está

prácticamente parado, la escasa iniciación de nuevas promociones inmobiliarias lleva a que esta modalidad de bien inmueble presente un bajo volumen de operaciones y, por tanto, una menor financiación hipotecaria.

A continuación se han situado naves industriales con el 4,85% (4,90% en 2013), garajes y trasteros con el 1,82% (1,98% en 2013) y bienes inmuebles rústicos con el 1,54% (1,51% en 2013).



El siguiente gráfico muestra los resultados de cada una de las comunidades autónomas y el total nacional con respecto a las distintas agrupaciones de bienes inmuebles en 2014, observando las diferencias territoriales.



A continuación se presenta la tabla de números índice, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición de cada una de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional.

<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>						
<b>CCAA</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>LOCALES</b>	<b>GARAJES</b>	<b>TERRENOS</b>	<b>NAVES IND.</b>	<b>RUSTICOS</b>
ANDALUCIA	104,53	80,60	114,84	96,28	62,06	127,92
ARAGON	96,89	145,28	98,35	83,33	97,73	61,69
ASTURIAS	98,11	120,33	100,00	36,21	113,40	364,94
BALEARES	106,11	105,34	70,88	57,55	68,66	137,01
CANARIAS	90,71	152,77	85,71	80,82	153,40	163,64
CANTABRIA	108,56	69,40	79,12	73,86	96,29	61,69
CASTILLA Y LEON	98,94	89,73	100,55	114,75	84,33	184,42
CASTILLA-LA MANCHA	89,05	54,11	52,75	71,10	394,23	200,00
CATALUÑA	100,84	133,47	80,22	56,24	113,40	66,23
COM. MADRID	106,05	81,42	112,09	135,25	9,69	7,14
COM. VALENCIANA	101,53	136,55	134,62	58,39	68,25	79,87
EXTREMADURA	95,51	60,27	101,10	84,65	90,10	679,22
GALICIA	85,52	69,61	125,82	73,62	402,06	146,10
LA RIOJA	92,97	123,92	111,54	41,97	187,22	311,04
MURCIA	95,50	166,32	98,90	66,91	90,52	106,49
NAVARRA	94,84	63,35	46,15	143,76	209,90	59,09
PAIS VASCO	91,49	71,77	93,41	218,47	89,28	85,71
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En la siguiente tabla se proporciona las tasas de variación anuales para cada uno de los bienes inmuebles, desagregando para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2014</b>						
<b>CCAA</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>LOCALES</b>	<b>GARAJES</b>	<b>TERRENOS</b>	<b>NAVES IND.</b>	<b>RUSTICOS</b>
ANDALUCIA	3,94 %	-2,43 %	-0,13 %	-0,31 %	-0,75 %	-0,32 %
ARAGON	2,65 %	8,35 %	-0,22 %	-9,13 %	-1,46 %	-0,19 %
ASTURIAS	13,68 %	1,75 %	-1,03 %	-9,64 %	-2,39 %	-2,37 %
BALEARES	7,20 %	0,62 %	-0,33 %	-4,15 %	0,07 %	-3,41 %
CANARIAS	6,12 %	-2,75 %	-2,23 %	0,58 %	-1,10 %	-0,62 %
CANTABRIA	20,80 %	0,87 %	0,24 %	-20,70 %	-1,76 %	0,55 %
CASTILLA Y LEON	0,88 %	0,17 %	-0,04 %	2,02 %	-1,57 %	-1,46 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,39 %	-1,60 %	-0,77 %	-7,34 %	7,82 %	1,50 %
CATALUÑA	-0,61 %	4,87 %	-0,44 %	-3,92 %	-0,76 %	0,86 %
COM. MADRID	-0,59 %	0,51 %	0,59 %	0,61 %	-1,23 %	0,11 %
COM. VALENCIANA	-1,14 %	3,83 %	0,39 %	-1,91 %	-1,55 %	0,38 %
EXTREMADURA	1,72 %	-6,50 %	0,37 %	0,57 %	-3,46 %	7,30 %
GALICIA	-6,36 %	-6,10 %	-0,21 %	-0,66 %	13,98 %	-0,65 %
LA RIOJA	13,35 %	4,69 %	0,38 %	-27,69 %	4,56 %	4,71 %
MURCIA	-1,13 %	7,12 %	-0,35 %	-5,60 %	-0,40 %	0,36 %
NAVARRA	-2,73 %	0,50 %	0,03 %	-1,01 %	2,72 %	0,49 %
PAIS VASCO	-5,25 %	-0,14 %	-0,65 %	5,70 %	-0,22 %	0,56 %
<b>NACIONAL</b>	<b>1,08 %</b>	<b>0,85 %</b>	<b>-0,16 %</b>	<b>-1,75 %</b>	<b>-0,05 %</b>	<b>0,03 %</b>

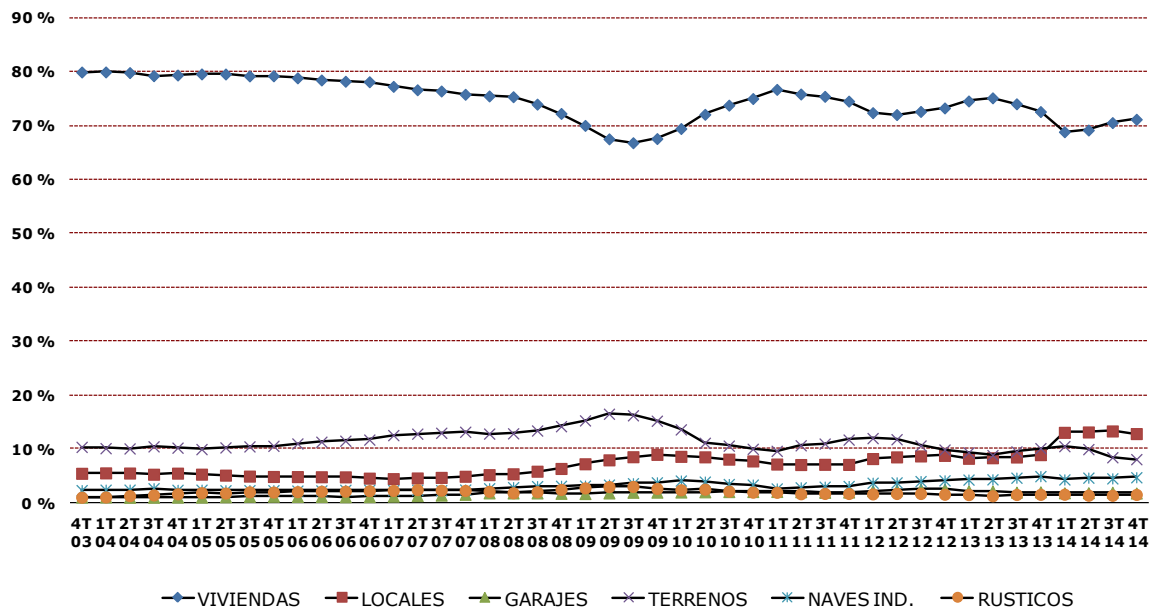
Durante el año 2014 la nueva financiación hipotecaria, en términos relativos, se ha incrementado en vivienda (1,08%), locales comerciales (0,85%) y bienes inmuebles rústicos (0,03%), dando lugar al correspondiente descenso en terrenos urbanos no edificados (-1,75%), garajes y trasteros (-0,16%) y naves industriales (-0,05%). Como puede observarse, los aspectos más destacados han sido el descenso en terrenos urbanos no edificados y su asignación, principalmente, a vivienda y locales comerciales.



El siguiente gráfico muestra la evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble durante los últimos doce años, recogiendo los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres.

Con esta perspectiva temporal más amplia se observa cómo la vivienda ha presentado un cambio de tendencia durante el último año, con incrementos durante los tres últimos trimestres, después de un largo periodo de descensos, que llevo a situar la financiación para vivienda por debajo del 70%. El año 2014 ha cerrado en el 73,71%.

**Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble**



Con respecto al resto de bienes inmuebles, resulta destacable el favorable comportamiento en la financiación de locales comerciales, que durante los últimos once años se había situado por debajo del 10%, superando dicha cuantía durante todos los trimestres de 2014, llegando incluso a situarse como la segunda tipología de bien inmueble en cuota de mercado de nueva financiación hipotecaria.

El comportamiento contrario a vivienda y locales ha correspondido a terrenos urbanos no edificados, que tradicionalmente se movía en cuantías generalmente por encima del 10%, dando lugar a constantes descensos durante el último año. Tal y como se ha indicado es una tipología de bien inmueble que ha sufrido intensamente la crisis inmobiliaria, con una notable reducción de precios, y un escaso interés desde el punto de vista de la demanda como consecuencia de la prácticamente nula iniciación de vivienda nueva. Sus resultados son el resultado de esta situación de mercado, siendo difícil un cambio de tendencia a corto y medio plazo.

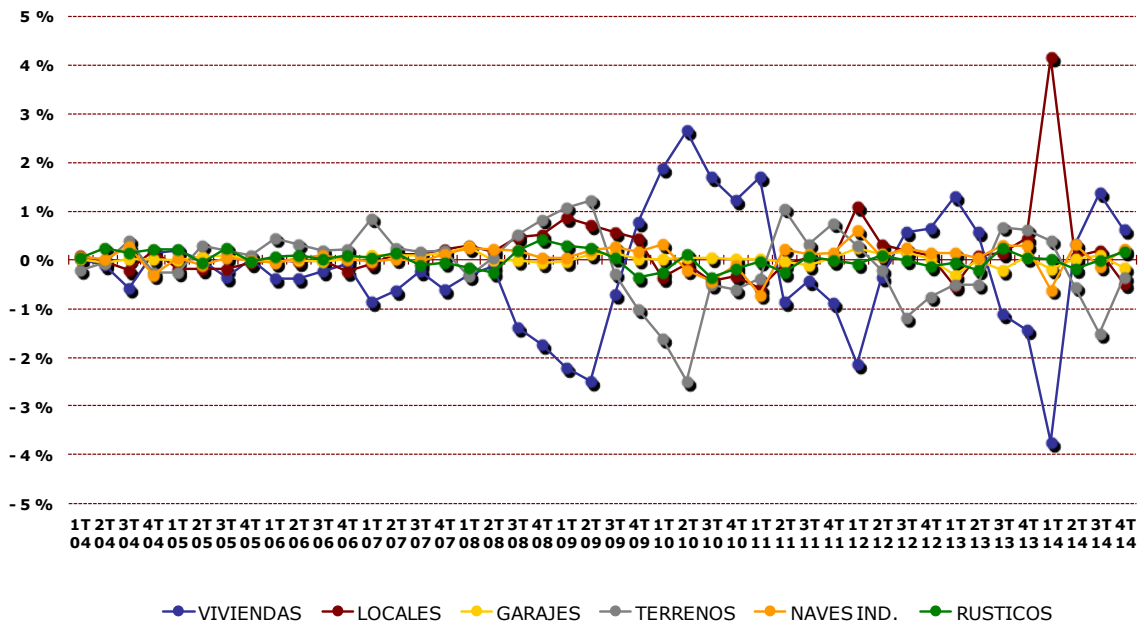
Finalmente resulta destacable el ligero, pero constante crecimiento de naves industriales, con una evolución favorable durante los tres últimos años. El resto de naturalezas de bienes inmuebles cuentan con cuantías muy bajas, no apreciándose la existencia de cambios significativos durante los últimos años.

El último gráfico presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles.

Con carácter general se observa cómo las tasas de variación generalmente presentan cuantías no muy significativas, tratándose de una variable en la que predomina cierta estabilidad en su comportamiento a lo largo del tiempo. El mayor recorrido en las tasas de variación se observa fundamentalmente durante los últimos años, especialmente en vivienda, locales comerciales y terrenos urbanos no edificados.

Su comportamiento ha sido el reflejo de la evolución de los resultados absolutos comentados a lo largo de los párrafos anteriores.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble



## 10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)

### 10.1. Descripción

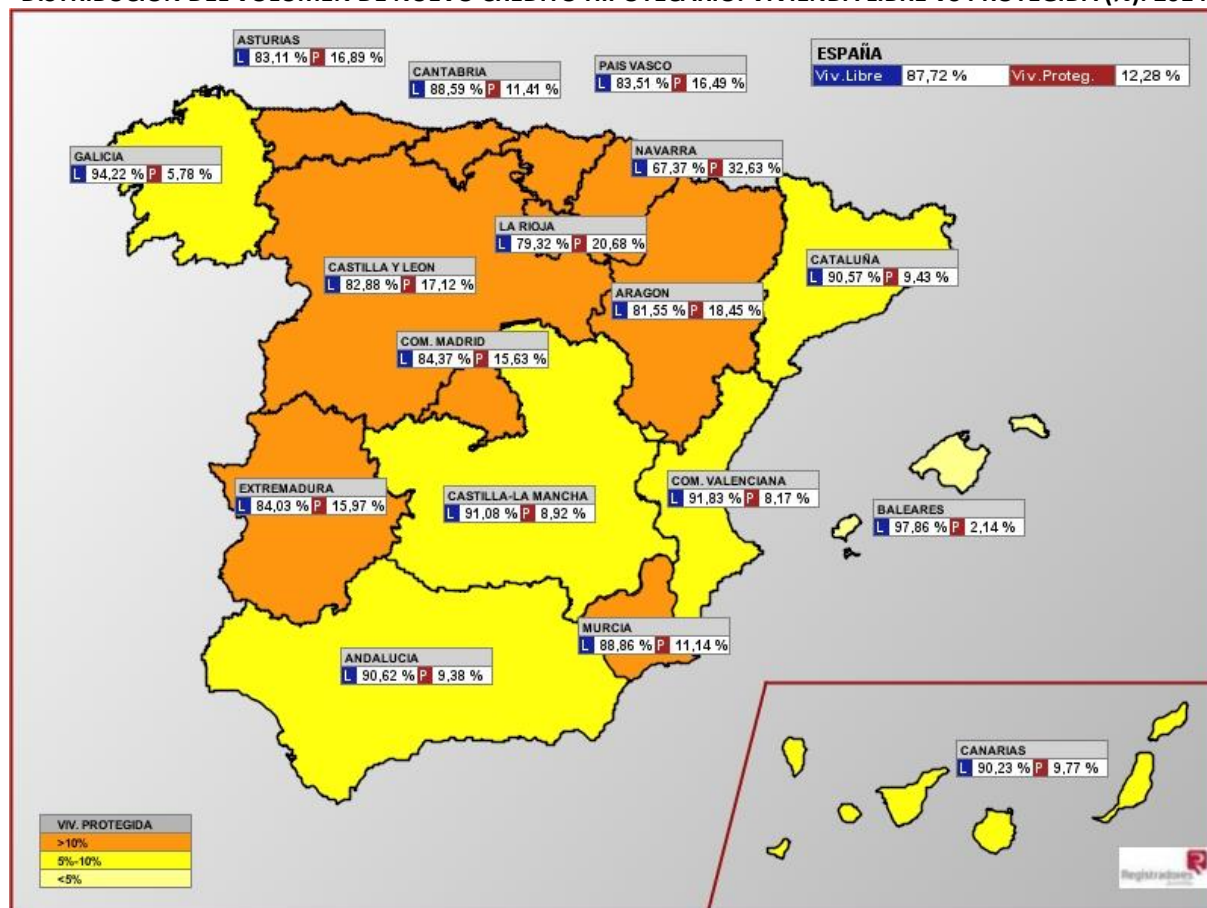
El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)* muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida.

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

### 10.2. Resultados

La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2014, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, queda representada a través del siguiente mapa.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA (%). 2014

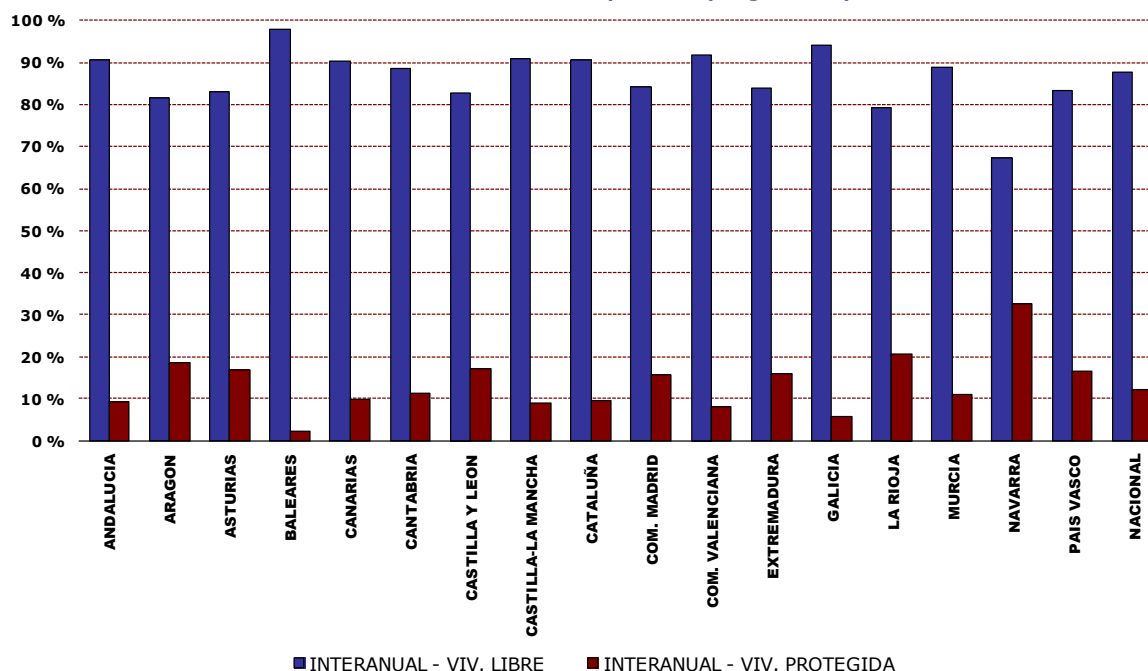


La financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida desciende año tras año su peso relativo como consecuencia de la propia evolución de las compraventas de esta tipología de vivienda. La reducción de ayudas, junto a la práctica eliminación de su ventaja competitiva en precios como consecuencia del descenso en vivienda libre ha llevado a esta situación.

Concretamente, durante el año 2014 la nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida ha sido el 12,28%, frente al 13,13% de 2013. Por tanto, el 87,72% se ha destinado a vivienda libre en el último año (86,67% en 2013).

En aquellas comunidades en las que la vivienda protegida cuenta con un mayor peso relativo la financiación hipotecaria ha sido, lógicamente, mayor y viceversa. De este modo, las mayores cuantías en financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida se han obtenido en Navarra (32,63%), La Rioja (20,68%), Aragón (18,45%), Castilla y León (17,12%) y Asturias (16,89%).

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por grado de protección. 2014



A continuación se presenta la tabla de números índice, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (comunidades autónomas) en relación a la media nacional.

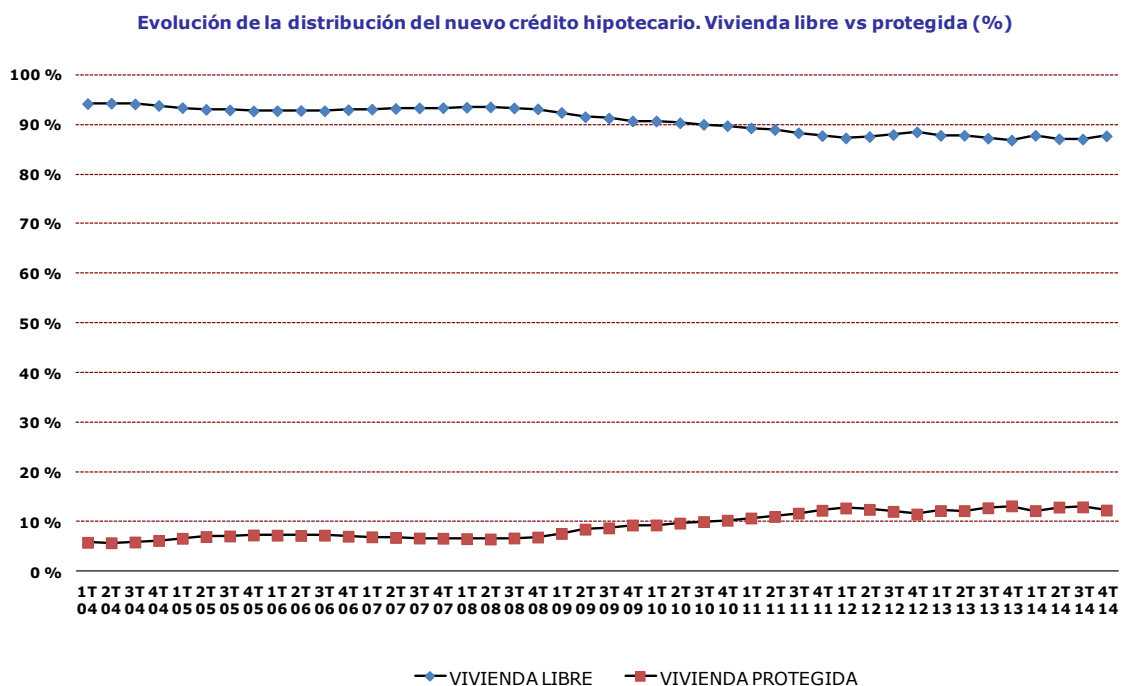
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO, VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2014		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCÍA	103,31	76,38
ARAGON	92,97	150,24
ASTURIAS	94,74	137,54
BALEARES	111,56	17,43
CANARIAS	102,86	79,56
CANTABRIA	100,99	92,92
CASTILLA Y LEON	94,48	139,41
CASTILLA-LA MANCHA	103,83	72,64
CATALUÑA	103,25	76,79
COM. MADRID	96,18	127,28
COM. VALENCIANA	104,69	66,53
EXTREMADURA	95,79	130,05
GALICIA	107,41	47,07
LA RIOJA	90,42	168,40
MURCIA	101,30	90,72
NAVARRA	76,80	265,72
PAIS VASCO	95,20	134,28
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Los resultados son una constatación de los mostrados en términos absolutos, pero en relación a la media nacional (índice 100). De este modo, Navarra cuenta con un destino porcentual de financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida de 2,65 veces la media nacional, La Rioja 1,68 y Aragón 1,50. En financiación hipotecaria destinada a vivienda libre los resultados más destacados se obtienen en Baleares con 1,11 veces la media nacional y Galicia con 1,07 veces.

En cuanto a la evolución de resultados del último año, en la siguiente tabla se observa el citado crecimiento en financiación destinada a vivienda libre, con una mejora de 0,85 puntos porcentuales, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida (-0,85 pp). Los descensos más acusados en vivienda protegida se han producido en Aragón (-14,65 pp) y País Vasco (-5,41 pp).

<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2014</b>		
<b>CCAA</b>	<b>VIV. LIBRE</b>	<b>VIV. PROTEGIDA</b>
ANDALUCIA	0,84 %	-0,84 %
ARAGON	14,65 %	-14,65 %
ASTURIAS	1,47 %	-1,47 %
BALEARES	-0,20 %	0,20 %
CANARIAS	-3,35 %	3,35 %
CANTABRIA	0,87 %	-0,87 %
CASTILLA Y LEON	-0,19 %	0,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,14 %	0,14 %
CATALUÑA	1,44 %	-1,44 %
COM. MADRID	-0,62 %	0,62 %
COM. VALENCIANA	0,73 %	-0,73 %
EXTREMADURA	-1,91 %	1,91 %
GALICIA	-1,32 %	1,32 %
LA RIOJA	-9,37 %	9,37 %
MURCIA	0,10 %	-0,10 %
NAVARRA	-8,97 %	8,97 %
PAIS VASCO	5,41 %	-5,41 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,85 %</b>	<b>-0,85 %</b>

Una perspectiva de más largo plazo se obtiene en el siguiente gráfico, que proporciona los resultados interanuales en cada uno de los trimestres de los últimos once años para el total nacional.

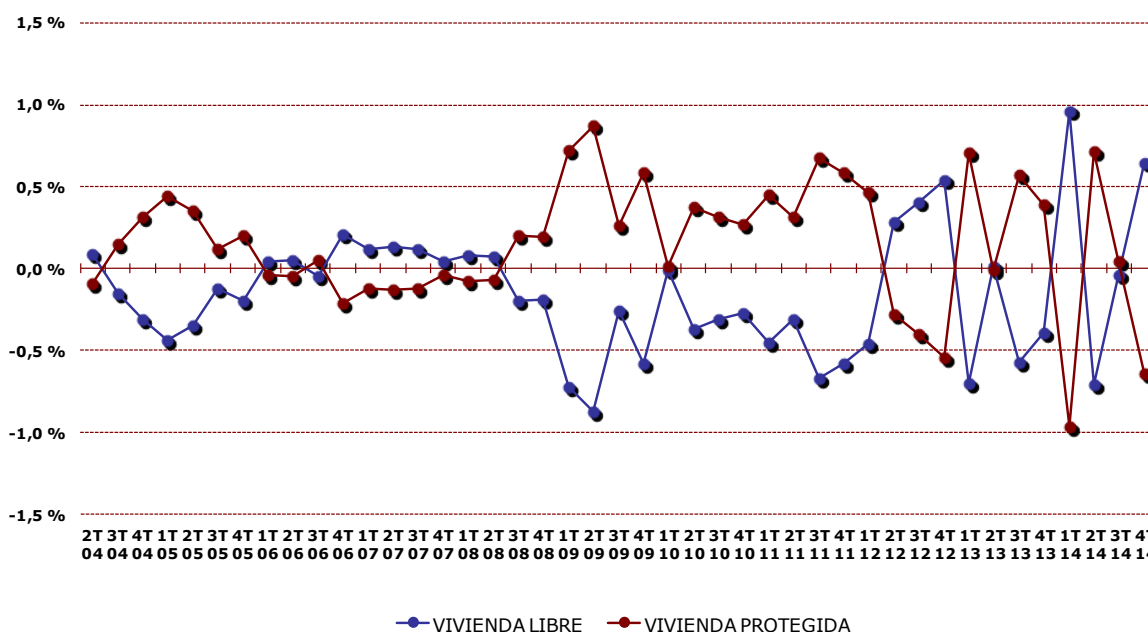


El tradicional predominio de la financiación hipotecaria destinada a vivienda libre se ha mantenido a lo largo de la serie histórica, con niveles generalmente por encima del 90% hasta finales de 2010, momento en el que desciende de dicho nivel, dando lugar a ligeros y constantes descensos en favor de la financiación de vivienda protegida.

Los resultados de los últimos años parecen mostrar un cierto grado de estabilidad, que probablemente darán lugar a un nuevo crecimiento en vivienda libre, tal y como recogen los resultados de 2014, consecuencia de la propia evolución en compraventas de vivienda libre y protegida.

El siguiente gráfico presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de los últimos once años. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de estas agrupaciones.

**Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre y protegida (%)**



Dentro del escaso recorrido de las oscilaciones, se observan distintos periodos de crecimiento en vivienda protegida (fundamentalmente durante 2005, 2008 a 2011 y parte de 2013) y en vivienda libre (fundamentalmente 2006 y 2007, 2012 y parte de 2014). La tendencia a corto y medio plazo, como se ha indicado, va a ser un crecimiento en financiación hipotecaria destinada a vivienda libre como consecuencia del mayor peso de compraventas de vivienda de esta modalidad.

## 11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado

### 11.1. Descripción

El apartado *Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado* muestra el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado.

Desde un punto de vista geográfico, se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m<sup>2</sup>) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se facilitan tanto los resultados del total general, como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de la agrupación Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

Con todo ello se obtiene 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 esta magnitud muestra la evolución del endeudamiento hipotecario con relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud de la sociedad española con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar de residencia.

### 11.2. Resultados

Los resultados de importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado de 2014 para el total nacional y cada comunidad autónoma se muestran en el siguiente mapa, desagregando asimismo entre el total general y la distinción según la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

El importe medio de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado para el total nacional en 2014 ha sido de 1.056 €/m<sup>2</sup>, dando lugar a un nuevo descenso interanual ya que el resultado medio de 2013 fue de 1.095 €/m<sup>2</sup>. Tal y como podrá comprobarse más adelante, con los gráficos de evolución, la tendencia de los últimos años es de claro ritmo descendente, moderándose los últimos trimestres.

Las diferencias entre las distintas agrupaciones de entidades financieras han sido muy reducidas, con 1.060 €/m<sup>2</sup> en Bancos y 1.027 €/m<sup>2</sup> en Otras entidades financieras. Ambas modalidades han contado con descensos interanuales, ya que en 2013 habían alcanzado los 1.097 €/m<sup>2</sup> y 1.078 €/m<sup>2</sup>, respectivamente.

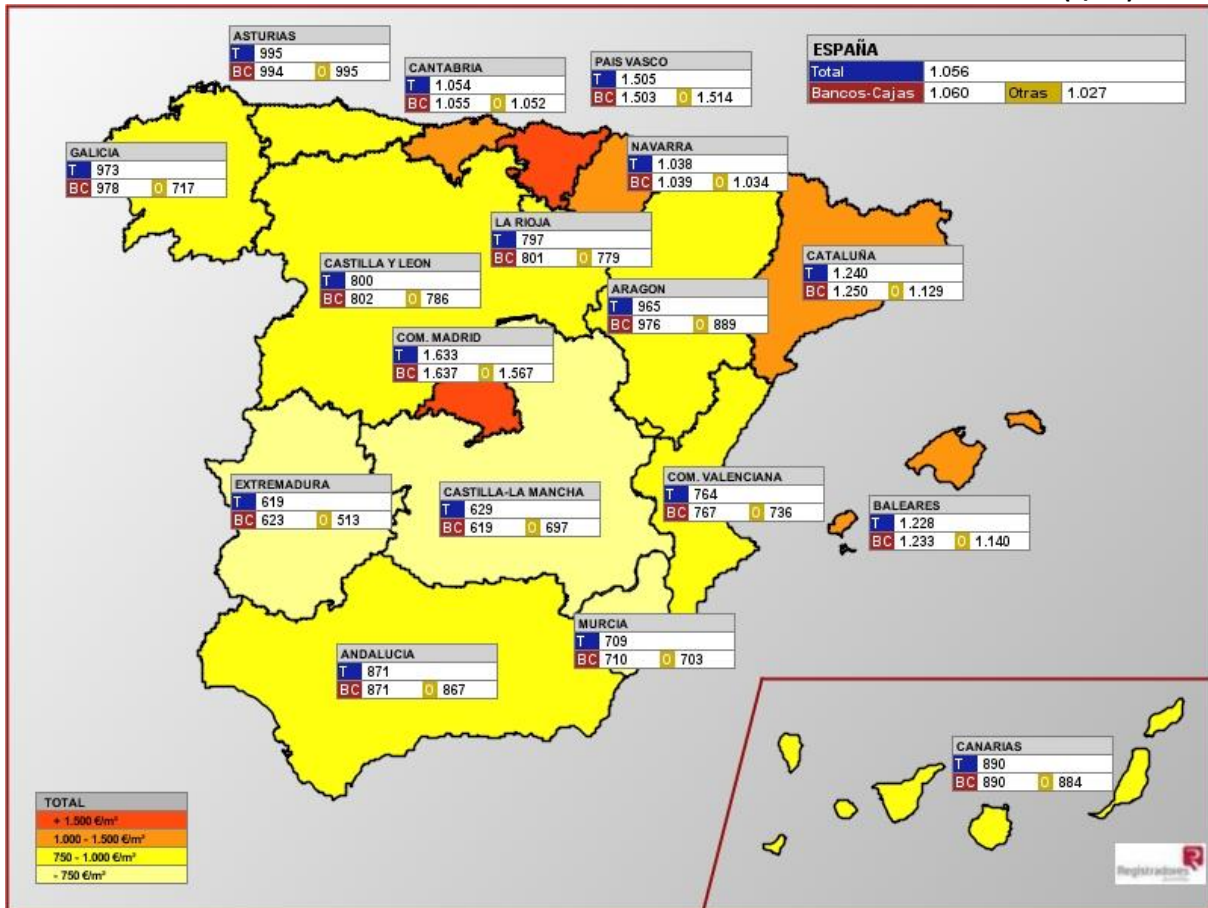
Las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son las que han acumulado el mayor importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado, encabezadas en 2014 por Comunidad de Madrid (1.633 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.505 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.240 €/m<sup>2</sup>) y Baleares (1.228 €/m<sup>2</sup>), siendo las únicas que superan el resultado medio nacional (1.056 €/m<sup>2</sup>).

Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se han alcanzado en Extremadura (619 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (629 €/m<sup>2</sup>), Murcia (709 €/m<sup>2</sup>) y Comunidad Valenciana (764 €/m<sup>2</sup>).

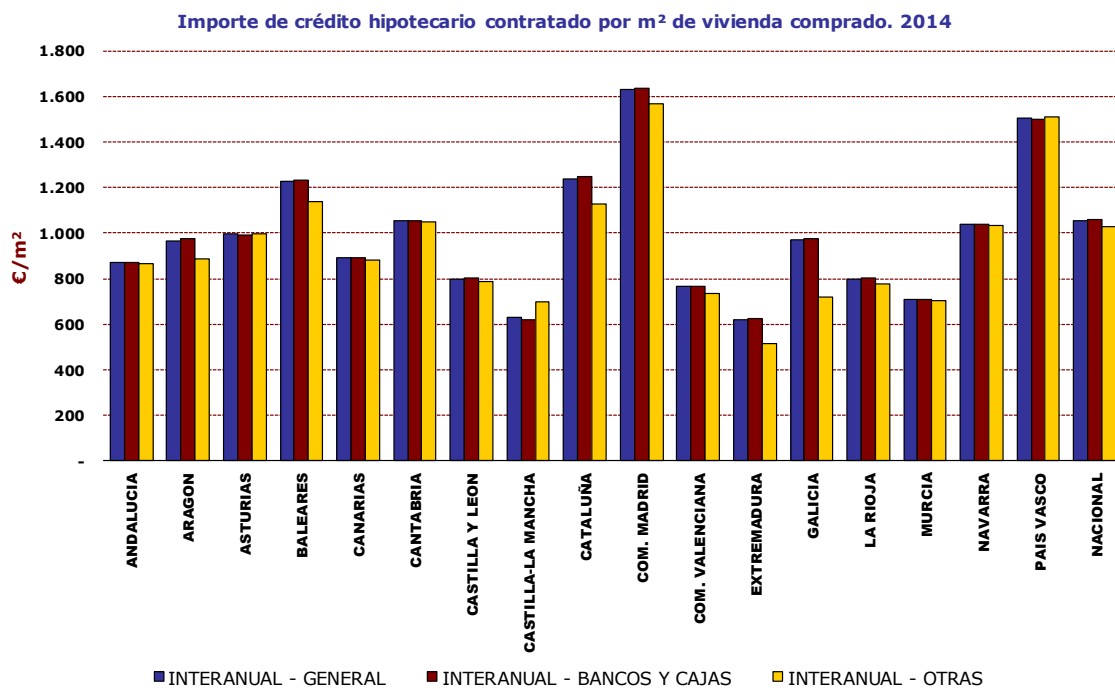
Estos resultados constatan, tal y como se ha indicado, que las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son las que presentan mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado y viceversa.

La desagregación de resultados por agrupación de entidad financiera concesionaria lleva a conclusiones similares. Asimismo indicar que con carácter general, a pesar de existir leves diferencias entre los importes de ambas agrupaciones, en catorce de ellas Bancos han alcanzado mayores resultados, quedando únicamente tres en las que Otras entidades financieras presentan un importe medio superior a Bancos (Castilla-La Mancha, Asturias y País Vasco).

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO (€/m<sup>2</sup>). 2014



El siguiente gráfico muestra los resultados de importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda para cada comunidad autónoma y el total nacional, así como atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria.





En el mismo se aprecian perfectamente las diferencias existentes en el endeudamiento hipotecario dependiendo del ámbito geográfico en el que se resida, así como las pequeñas diferencias entre las distintas agrupaciones de entidades financieras dentro de un mismo ámbito geográfico.

La siguiente tabla corresponde a los números índice del año 2014, donde tomando la media nacional como índice cien, se comprueba la situación de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

Para el total general únicamente cuatro comunidades autónomas presentan un endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido superior a la media nacional: Comunidad de Madrid (154,64), País Vasco (142,52), Cataluña (117,42) y Baleares (116,29).

El resto de comunidades autónomas se encuentran por debajo de la media nacional en endeudamiento hipotecario. Resultan destacables las importantes diferencias existentes entre las diferentes comunidades autónomas, situándose los extremos en Extremadura con 58,62 y Comunidad de Madrid con 154,64, dando lugar a que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en Comunidad de Madrid haya sido en 2014 de 2,64 veces el alcanzado en Extremadura.

<b>IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	82,48	82,17	84,42
ARAGON	91,38	92,08	86,56
ASTURIAS	94,22	93,77	96,88
BALEARES	116,29	116,32	111,00
CANARIAS	84,28	83,96	86,08
CANTABRIA	99,81	99,53	102,43
CASTILLA Y LEON	75,76	75,66	76,53
CASTILLA-LA MANCHA	59,56	58,40	67,87
CATALUÑA	117,42	117,92	109,93
COM. MADRID	154,64	154,43	152,58
COM. VALENCIANA	72,35	72,36	71,67
EXTREMADURA	58,62	58,77	49,95
GALICIA	92,14	92,26	69,81
LA RIOJA	75,47	75,57	75,85
MURCIA	67,14	66,98	68,45
NAVARRA	98,30	98,02	100,68
PAIS VASCO	142,52	141,79	147,42
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En la siguiente tabla se presentan los resultados de evolución anual para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la desagregación en atención a la agrupación de entidades financieras.

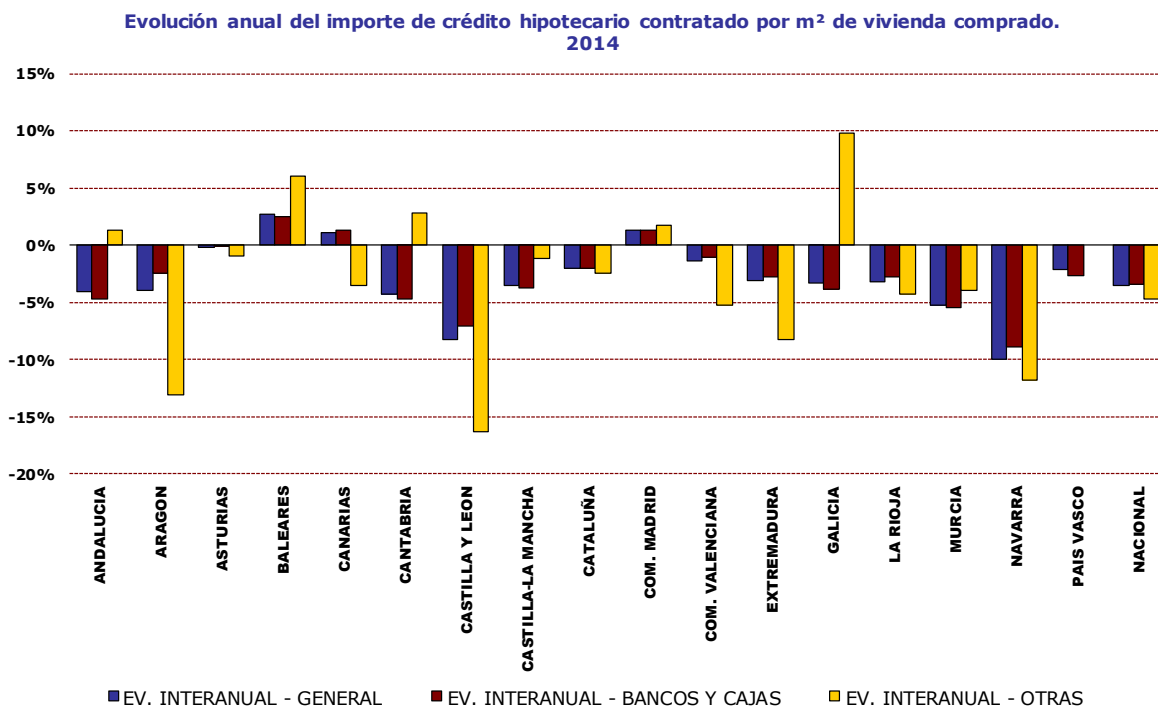
Después de unos años de intensos descensos (-11,69% en 2013, -17,94% en 2012...), el año 2014 ha mantenido la senda descendente, pero ya con unas tasas de ajuste mucho más moderadas, dando lugar a un descenso interanual del -3,56%. Sin duda presenta un elevado grado de correlación con el comportamiento del precio de la vivienda. En la medida que los precios tienden a dejar de caer, el endeudamiento hipotecario presenta un comportamiento más moderado, aunque todavía con tasas negativas, demostrando que el porcentaje de recursos propios con los que actualmente se afronta la compra de una vivienda es superior al pasado.

Ambas modalidades de entidades financieras han presentado ligeros descensos, con tasas del -3,37% en Bancos y -4,73% en Otras entidades financieras. Ambas venían de descensos de dos dígitos en años precedentes, constatando en ambos casos la moderación de los niveles de corrección.

Catorce de las diecisiete comunidades autónomas acumulan descensos interanuales durante el último año, dando lugar a incrementos de endeudamiento hipotecario únicamente en Baleares (2,68%), Comunidad de Madrid (1,37%) y Canarias (1,14%). Estas comunidades autónomas, junto a otras del arco mediterráneo, son las que en distintos apartados se observa que están presentando un comportamiento más favorable en su mercado inmobiliario, siendo estos resultados una constatación de esta circunstancia.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M <sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2014			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-4,07%	-4,70%	1,29%
ARAGON	-3,98%	-2,40%	-13,10%
ASTURIAS	-0,20%	-0,10%	-0,90%
BALEARES	2,68%	2,49%	6,05%
CANARIAS	1,14%	1,37%	-3,49%
CANTABRIA	-4,27%	-4,70%	2,83%
CASTILLA Y LEON	-8,26%	-7,07%	-16,29%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,53%	-3,73%	-1,13%
CATALUÑA	-2,05%	-2,04%	-2,42%
COM. MADRID	1,37%	1,30%	1,75%
COM. VALENCIANA	-1,42%	-1,03%	-5,28%
EXTREMADURA	-3,13%	-2,81%	-8,23%
GALICIA	-3,28%	-3,83%	9,80%
LA RIOJA	-3,16%	-2,79%	-4,30%
MURCIA	-5,21%	-5,46%	-3,96%
NAVARRA	-9,97%	-8,86%	-11,85%
PAIS VASCO	-2,08%	-2,66%	0,00%
<b>NACIONAL</b>	<b>-3,56%</b>	<b>-3,37%</b>	<b>-4,73%</b>

El siguiente gráfico representa las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras. En el mismo se constata el predominio de los descensos durante el año 2014.

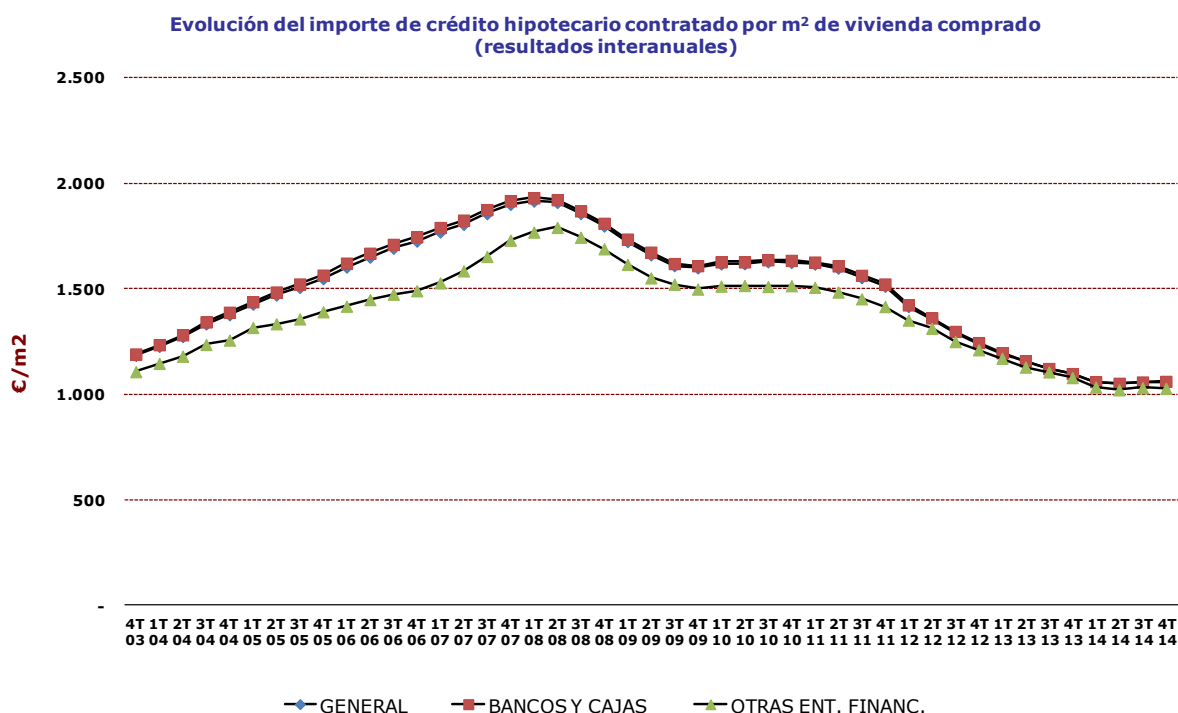


Una perspectiva más amplia de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2014. En él se observan claramente las tendencias dibujadas a lo largo de los últimos doce años.

Los resultados correspondientes a los trimestres de 2014 constatan la ralentización del intenso proceso descendente vivido desde el final del ciclo alcista (finales de 2007, comienzos de 2008), con un paso intermedio de relativa estabilidad en 2010.

El crecimiento vertical del ciclo alcista llevó al endeudamiento hipotecario a niveles superiores a los 1.900 €/m<sup>2</sup> (1.915 €/m<sup>2</sup> en 1T 2008), desde los 1.183 €/m<sup>2</sup> del inicio de la serie (4T 2003). En menos de cinco años el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se había multiplicado por 1,62.

A partir de ese máximo el proceso descendente también comenzó verticalmente, con un cambio de tendencia radical, frenando la caída, en un primer momento, a finales de 2009 (1.598 €/m<sup>2</sup> 4T 2009). Desde ese punto se dio paso a una cierta estabilidad de resultados hasta el tercer trimestre de 2010, momento a partir del cual nuevamente se produjo un constante proceso de ajuste, que ha llevado hasta el mínimo de la serie histórica, alcanzado en el segundo trimestre de 2014 con 1.048 €/m<sup>2</sup>. La segunda mitad de 2014 ha crecido ligeramente, dando muestra de haber cerrado un año caracterizado por la estabilidad.

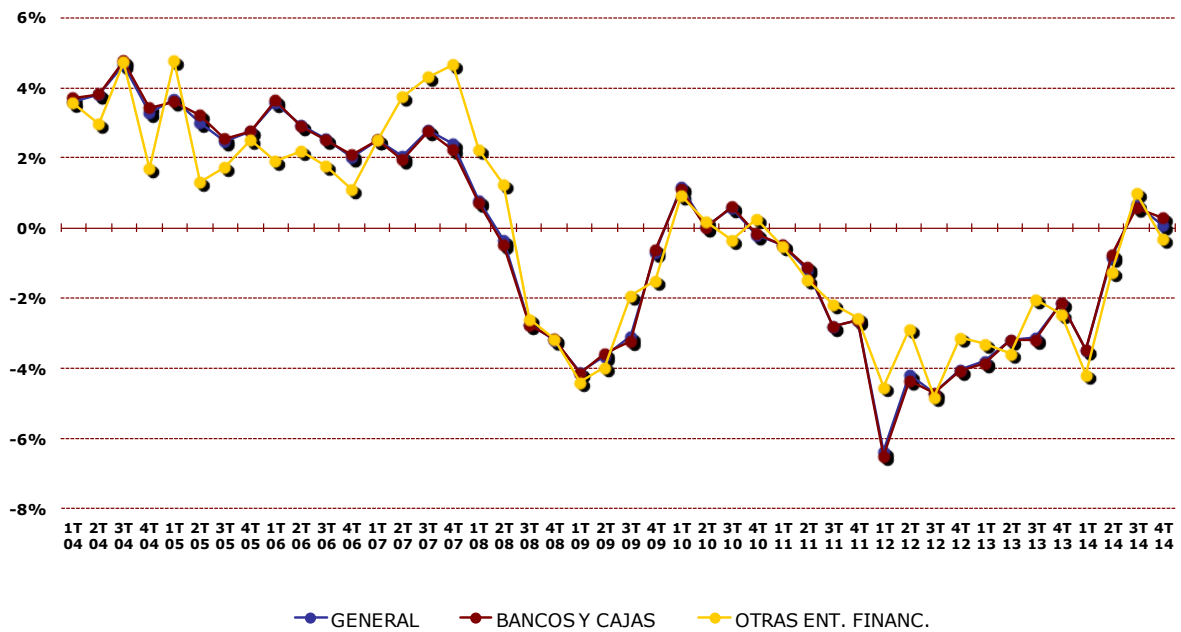


El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado, para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre de 2014.

En este gráfico se constatan las tendencias reflejadas en el gráfico anterior. Al margen de los ciclos identificados, por lo que respecta a las tasas de los últimos trimestres, se observa claramente cómo la variable se encuentra ante un claro cambio de tendencia, después de un largo e intenso periodo con ajustes. Los tres últimos trimestres de 2014 han presentado variaciones prácticamente nulas, muy poco significativas, que previsiblemente se mantendrán durante los próximos trimestres, alimentadas por la recuperación del mercado inmobiliario y, especialmente, por la mejora en los niveles de precios de la vivienda.

La distinción por tipo de entidad financiera muestra diferencias poco significativas con respecto a los resultados del total general, dibujando un comportamiento muy similar en ambos casos.

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



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

### 12.1. Descripción

El apartado *Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda* muestra, al igual que los apartados precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario pero, en este caso, medido con relación a la deuda hipotecaria media contraída por compraventa de vivienda.

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

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas comunidades autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda dependiendo de la comunidad autónoma.

### 12.2. Resultados

El siguiente mapa proporciona los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el año 2014 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

El endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el año 2014 para el total nacional ha sido de 103.766 €, dando lugar a un cambio de tendencia con respecto al intenso proceso descendente de años precedentes ya que en 2013 el importe medio fue de 100.841 €.

Por tanto, después de un largo periodo de ajustes, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución, el año 2014, al igual que ha ocurrido con otras variables del mercado inmobiliario e hipotecario, ha supuesto un cambio de tendencia.

En este caso, a diferencia del endeudamiento por metro cuadrado, las diferencias por tipo de entidad financiera concesionaria son importantes, dando lugar a un resultado de 105.280 € en Bancos, frente a los 93.991 € de Otras entidades financieras.

Ambas modalidades han incrementado sus resultados con respecto al año 2013, especialmente Bancos cuyo resultado en dicho año fue de 102.140 €. En Otras entidades financieras el endeudamiento por vivienda fue de 93.625 €, muy próximo al alcanzado en 2014.

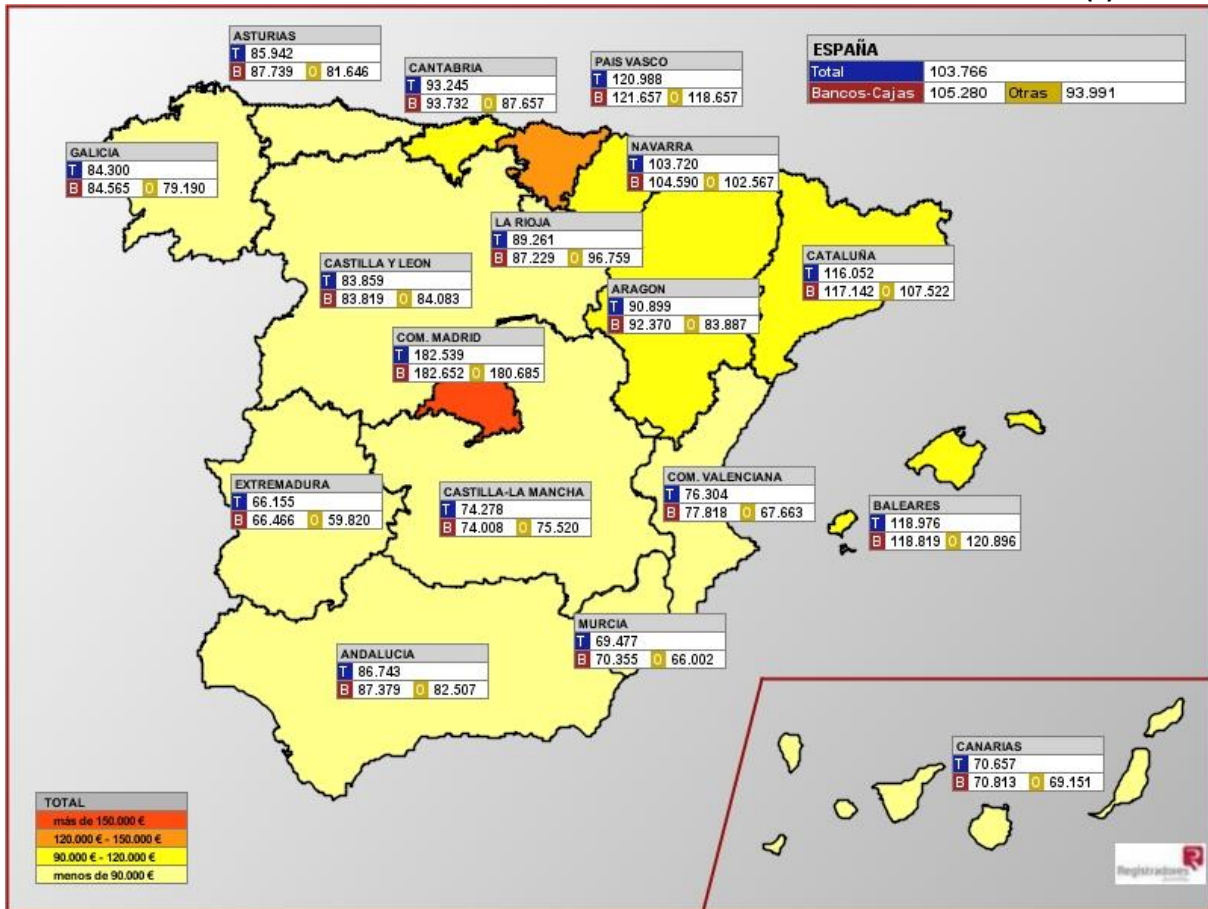
Nuevamente la distinción de resultados por comunidades autónomas otorga conclusiones similares al apartado anterior, con resultados más elevados en aquellas con mayores precios de la vivienda y viceversa. En 2014 las comunidades autónomas con mayores niveles medios de endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (182.539 €), País Vasco (120.988 €), Baleares (118.976 €) y Cataluña (116.052 €), siendo las únicas que superan la media nacional (103.766 €).

En el extremo opuesto, con los menores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda, se encuentran Extremadura (66.155 €), Murcia (69.477 €), Canarias (70.657 €) y Castilla-La Mancha (74.278 €).

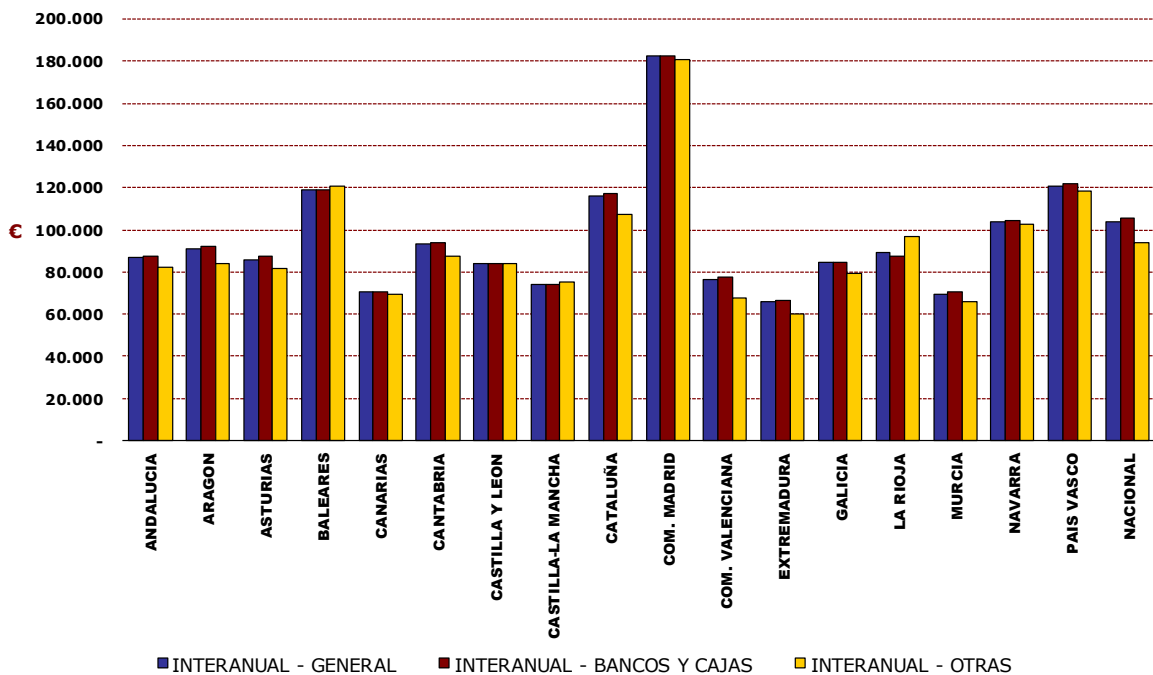
Una muestra de las diferencias territoriales se observa al comparar los resultados de la comunidad autónoma con mayor y menor endeudamiento hipotecario por vivienda. De este modo, el endeudamiento hipotecario medio de la Comunidad de Madrid ha sido de 2,76 veces el obtenido en Extremadura. Sin duda existen diferencias territoriales muy significativas.

Existe un predominio de comunidades autónomas en las que los importes medios de Bancos son superiores a los de Otras entidades financieras. Las excepciones son Castilla-La Mancha, Castilla y León, La Rioja y Baleares.

**IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2014**



**Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2014**



A continuación se presenta la correspondiente tabla de números índice, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100) se comprueba la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

<b>IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	83,59	83,00	87,78
ARAGON	87,60	87,74	89,25
ASTURIAS	82,82	83,34	86,87
BALEARES	114,66	112,86	128,63
CANARIAS	68,09	67,26	73,57
CANTABRIA	89,86	89,03	93,26
CASTILLA Y LEON	80,82	79,62	89,46
CASTILLA-LA MANCHA	71,58	70,30	80,35
CATALUÑA	111,84	111,27	114,40
COM. MADRID	175,91	173,49	192,24
COM. VALENCIANA	73,53	73,92	71,99
EXTREMADURA	63,75	63,13	63,64
GALICIA	81,24	80,32	84,25
LA RIOJA	86,02	82,85	102,94
MURCIA	66,96	66,83	70,22
NAVARRA	99,96	99,34	109,12
PAIS VASCO	116,60	115,56	126,24
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Los niveles máximos y mínimos se alcanzan en Comunidad de Madrid (175,91) y Extremadura (63,75), respectivamente. Por tanto, existen notables diferencias territoriales. Cuatro comunidades superan la media nacional: Comunidad de Madrid (175,91), País Vasco (116,60), Baleares (114,66) y Cataluña (111,84). Estas mismas comunidades autónomas y en el mismo orden son las que encabezan los resultados en Bancos, mientras en Otras entidades financieras se les une en quinto lugar Navarra y en sexto lugar La Rioja.

La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2014 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la distinción de cada una de las agrupaciones de entidades financieras ha sido la que refleja la siguiente tabla.

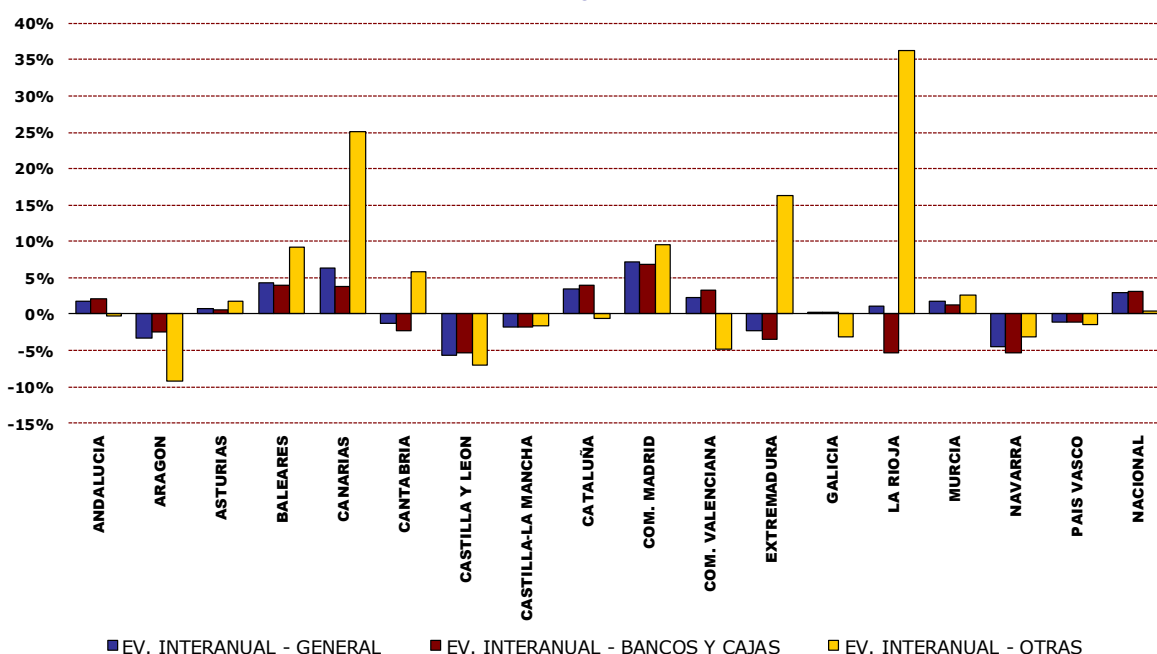
<b>IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2014</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	1,76%	2,02%	-0,31%
ARAGON	-3,38%	-2,52%	-9,19%
ASTURIAS	0,81%	0,64%	1,80%
BALEARES	4,34%	3,89%	9,22%
CANARIAS	6,36%	3,83%	25,05%
CANTABRIA	-1,30%	-2,35%	5,89%
CASTILLA Y LEON	-5,63%	-5,36%	-7,02%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,83%	-1,85%	-1,65%
CATALUÑA	3,51%	4,00%	-0,64%
COM. MADRID	7,10%	6,87%	9,59%
COM. VALENCIANA	2,19%	3,22%	-4,80%
EXTREMADURA	-2,33%	-3,54%	16,26%
GALICIA	0,11%	0,17%	-3,07%
LA RIOJA	1,11%	-5,43%	36,22%
MURCIA	1,69%	1,27%	2,65%
NAVARRA	-4,43%	-5,35%	-3,14%
PAIS VASCO	-1,11%	-1,11%	-1,43%
<b>NACIONAL</b>	<b>2,90%</b>	<b>3,07%</b>	<b>0,39%</b>

Tal y como se ha indicado en el análisis de los resultados absolutos, se ha producido un incremento interanual, rompiendo con la tendencia descendente de los últimos años. Dicho incremento ha sido del 2,90%, aportado fundamentalmente por el crecimiento en Bancos con un 3,07%, ya que Otras entidades financieras se han quedado en el 0,39%.

En 2013 el descenso fue del -4,34% y en 2012 del -9,73%. Estos resultados permiten comprobar cómo, efectivamente, se está produciendo un claro cambio de tendencia. Ambas agrupaciones de entidades financieras contaron con tasas negativas durante dichos años, dando lugar a un cambio de tendencia igualmente en ambos casos.

En diez comunidades autónomas las tasas interanuales han sido positivas, frente a los descensos en siete de ellas. Los mayores crecimientos han correspondido a Comunidad de Madrid (7,10%), Canarias (6,36%), Baleares (4,34%) y Cataluña (3,51%). Tal y como se viene indicando, corresponde a ámbitos geográficos que están mostrando una recuperación más intensa de su mercado inmobiliario, caracterizados por una mayor intensidad de la demanda.

**Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2014**



Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2014.

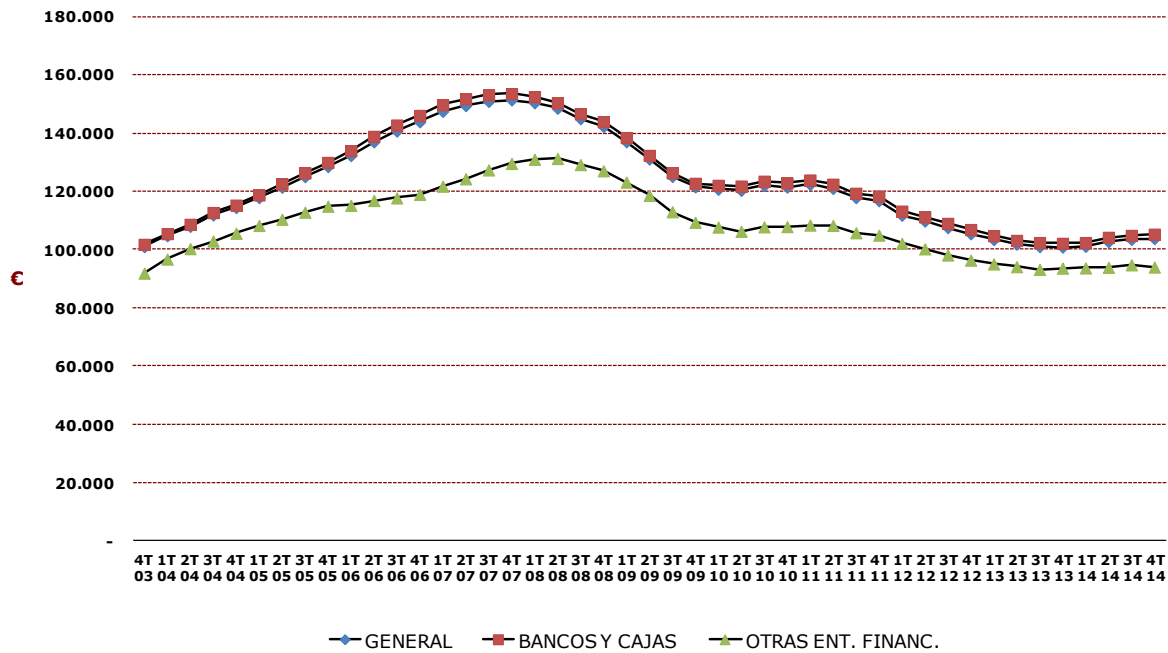
Los resultados de los últimos trimestres reflejan claramente el cambio de tendencia. El mínimo de la serie histórica se alcanzó en el último trimestre de 2013 (100.841 €), dando lugar en 2014 a constantes crecimientos trimestre tras trimestre, cerrando el año en los 103.766 €.

En todo caso supone un ligero crecimiento, muy alejado de las cifras alcanzadas al final del ciclo alcista, donde se llegó al máximo de la serie histórica, con una media de endeudamiento hipotecario por vivienda de 151.432 € (4T 2007), 1,46 veces los niveles actuales.

Los Bancos han presentado una evolución de resultados próxima al total general. Otras entidades financieras siempre han mantenido un diferencial más o menos significativo con respecto a Bancos. Al comienzo de la serie histórica y a finales de 2013 parecía que tendían a aproximarse, pero los resultados de los últimos trimestres parecen reflejar un nuevo distanciamiento, especialmente como consecuencia de la recuperación del mercado hipotecario, encabezado por Bancos.

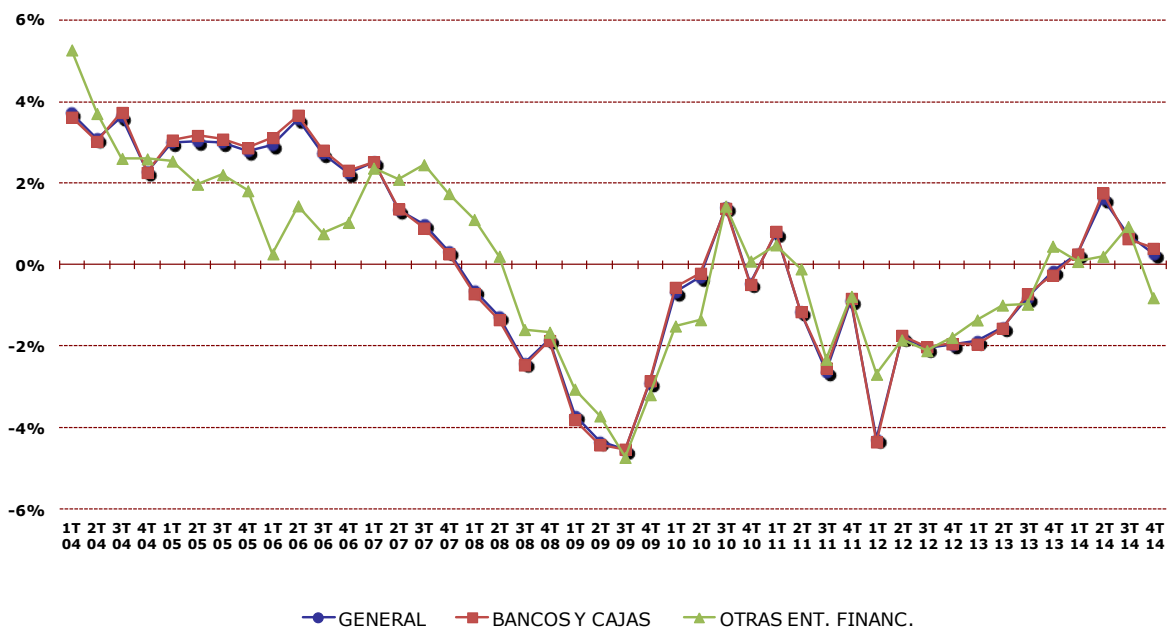


**Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (resultados interanuales)**



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004, es decir, durante los últimos once años. Estas tasas trimestrales se obtienen de forma desestacionalizada, es decir, se calculan con resultados medio interanuales.

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



En ellas se observa claramente el cambio de tendencia, dando lugar a la consecución de tasas positivas durante los cuatro últimos trimestres, frente al signo negativo de un largo periodo previo, prácticamente desde 2007, con la única excepción de parte de 2010. Queda por constatar a lo largo de los próximos trimestres la consolidación de esta tendencia, pero todo parece indicar que la evolución será favorable.

## 13. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

### 13.1. Descripción

El apartado *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 proporcionan 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 índices de referencia.

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 apartado 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. De igual modo, resulta destacable comprobar las diferencias existentes en las preferencias por la contratación de tipos de interés e índices de referencia dependiendo del lugar de residencia.

### 13.2. Resultados

El siguiente mapa muestra los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el año 2014 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre tipos de interés fijos y variables, obteniendo estos últimos como agregación de los pesos relativos utilizados para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH y Otros índices de referencia).

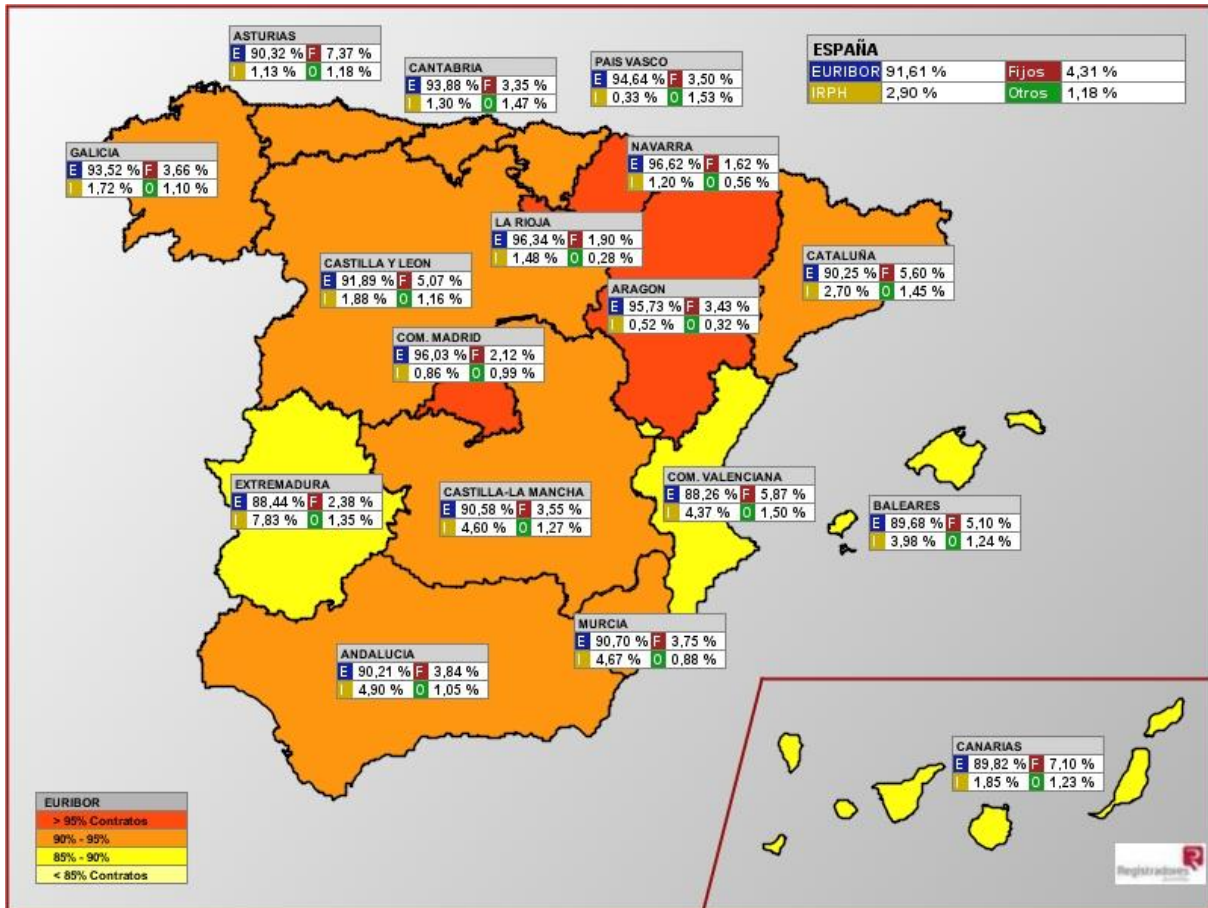
La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR ha seguido marcando la pauta, alcanzando nuevos crecimientos en peso relativo con respecto al resto de alternativas. Concretamente, la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR ha sido la opción incorporada en el 91,61% de los nuevos créditos hipotecarios. El resto de opciones han quedado en cuantías mínimas, con un 4,31% que ha optado por contratar a tipo de interés fijo, un 2,90% a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH y un 1,18% que ha optado por contratar a tipo variable con otros índices de referencia.

Por tanto, los resultados son muy claros. Los niveles de cotización del EURIBOR, así como las perspectivas a medio y largo plazo con respecto a su comportamiento, lleva a que esta opción parezca la más adecuada, siendo los resultados presentados una constatación de este hecho.

Desagregando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo esta situación se generaliza en todos los casos. En todas las comunidades autónomas la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR es la opción elegida mayoritariamente. El menor resultado se alcanza en Comunidad Valenciana, pero con un peso relativo del 88,26%, por tanto, resultado evidente el generalizado predominio de esta opción de contratación en tipos de interés.

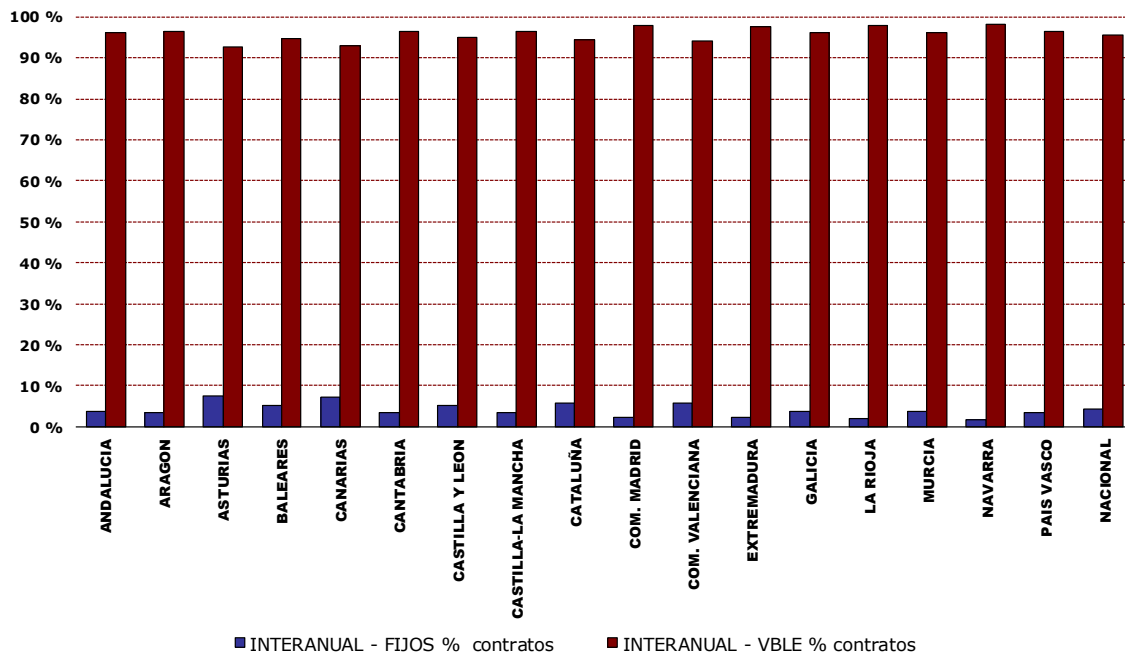
Como comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés fijo durante el año 2014 se encuentran Asturias (7,37%), Canarias (7,10%), Comunidad Valenciana (5,87%) y Cataluña (5,60%). El resto de opciones de contratación presentan cuantías mínimas en todos los casos.

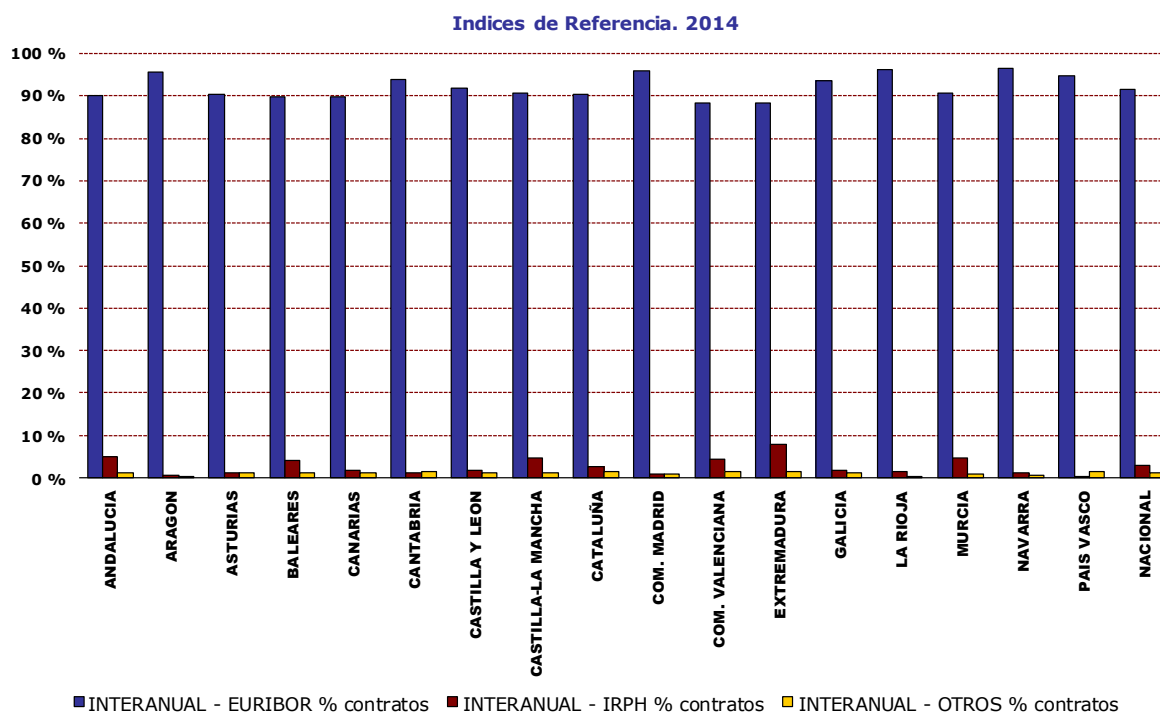
TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2014



Los dos siguientes gráficos muestran perfectamente las realidades descritas en los párrafos precedentes para el ámbito geográfico nacional y autonómico, con un predominio de la contratación a tipo de interés variable y una utilización preferente del índice de referencia EURIBOR.

Tipos Fijos y Variables. 2014





Las dos siguientes tablas de números índice muestran la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional (índice 100) para el año 2014 y cada una de las agrupaciones de tipos de interés realizada, es decir, tipos de interés fijos y variables en la primera tabla, e índices de referencia en la segunda tabla.

<b>TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>				
CCAA	FIJOS volumen	FIJOS contratos	VBLE volumen	VBLE contratos
ANDALUCIA	80,92	89,10	101,10	100,49
ARAGON	103,49	79,58	99,80	100,92
ASTURIAS	99,27	171,00	100,04	96,80
BALEARES	158,53	118,33	96,63	99,17
CANARIAS	115,96	164,73	99,08	97,08
CANTABRIA	49,54	77,73	102,91	101,00
CASTILLA Y LEON	132,29	117,63	98,14	99,21
CASTILLA-LA MANCHA	74,50	82,37	101,47	100,79
CATALUÑA	159,82	129,93	96,55	98,65
COM. MADRID	75,23	49,19	101,43	102,29
COM. VALENCIANA	86,24	136,19	100,79	98,37
EXTREMADURA	32,11	55,22	103,91	102,02
GALICIA	91,38	84,92	100,50	100,68
LA RIOJA	32,84	44,08	103,87	102,52
MURCIA	92,29	87,01	100,44	100,59
NAVARRA	28,62	37,59	104,11	102,81
PAIS VASCO	71,93	81,21	101,62	100,85
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

El comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional, para los contratos a tipo fijo, oscila entre los límites de 37,59 en Navarra y el 171,00 en Asturias. El comportamiento de los contratos a tipo variable difiere muy poco de la media nacional, presentando las mayores diferencias Asturias, que presenta el mínimo con 96,80 y Navarra con el máximo en 102,81.

En cuanto al comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional para los contratos referenciados a cada uno de los índices resulta destacable la mayor estabilidad para los contratos referenciados a EURIBOR como consecuencia de su mayor peso relativo. Los extremos se encuentran en Navarra con 105,47 y Comunidad Valenciana con 96,34. En los demás índices se observa un mayor grado de aleatoriedad, justificado como consecuencia del menor volumen de contratos.

<b>ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>						
<b>CCAA</b>	<b>EURIBOR volumen</b>	<b>EURIBOR contratos</b>	<b>IRPH volumen</b>	<b>IRPH contratos</b>	<b>OTROS volumen</b>	<b>OTROS contratos</b>
ANDALUCIA	98,62	98,47	217,48	168,97	92,86	88,98
ARAGON	103,30	104,50	20,87	17,93	14,84	27,12
ASTURIAS	102,45	98,59	24,76	38,97	65,38	100,00
BALEARES	95,72	97,89	94,66	137,24	143,96	105,08
CANARIAS	99,88	98,05	71,36	63,79	90,66	104,24
CANTABRIA	103,18	102,48	73,30	44,83	123,08	124,58
CASTILLA Y LEON	99,04	100,31	84,95	64,83	68,13	98,31
CASTILLA-LA MANCHA	99,02	98,88	243,69	158,62	62,64	107,63
CATALUÑA	96,06	98,52	91,75	93,10	126,37	122,88
COM. MADRID	103,30	104,82	26,21	29,66	93,41	83,90
COM. VALENCIANA	96,06	96,34	199,03	150,69	225,27	127,12
EXTREMADURA	97,78	96,54	352,91	270,00	127,47	114,41
GALICIA	101,85	102,08	80,58	59,31	55,49	93,22
LA RIOJA	106,87	105,16	46,60	51,03	19,23	23,73
MURCIA	99,89	99,01	177,18	161,03	41,21	74,58
NAVARRA	106,54	105,47	45,63	41,38	49,45	47,46
PAIS VASCO	104,06	103,31	33,01	11,38	57,69	129,66
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

La evolución anual de los contratos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable, así como los índices de referencia utilizados en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, durante el año 2014 en relación al año 2013, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas queda recogida en la siguiente tabla.

<b>TIPOS DE INTERÉS E ÍNDICES DE REFERENCIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2014</b>					
<b>CCAA</b>	<b>FIJOS</b>	<b>VBLE</b>	<b>EURIBOR</b>	<b>IRPH</b>	<b>OTROS</b>
ANDALUCIA	-2,39 %	2,39 %	6,50 %	-3,82 %	-0,29 %
ARAGON	-1,00 %	1,00 %	1,73 %	-0,66 %	-0,07 %
ASTURIAS	3,05 %	-3,05 %	-2,58 %	-0,96 %	0,49 %
BALEARES	-0,25 %	0,25 %	3,94 %	-3,29 %	-0,40 %
CANARIAS	-5,07 %	5,07 %	8,38 %	-3,29 %	-0,02 %
CANTABRIA	-5,13 %	5,13 %	6,62 %	-1,15 %	-0,34 %
CASTILLA Y LEON	0,52 %	-0,52 %	2,93 %	-1,96 %	-1,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,71 %	1,71 %	2,32 %	-0,63 %	0,02 %
CATALUÑA	-0,74 %	0,74 %	3,32 %	-2,43 %	-0,15 %
COM. MADRID	0,06 %	-0,06 %	1,47 %	-1,00 %	-0,53 %
COM. VALENCIANA	-0,85 %	0,85 %	4,08 %	-3,51 %	0,28 %
EXTREMADURA	-2,00 %	2,00 %	1,31 %	0,87 %	-0,18 %
GALICIA	-1,06 %	1,06 %	1,77 %	-0,56 %	-0,15 %
LA RIOJA	-1,35 %	1,35 %	2,10 %	-0,11 %	-0,64 %
MURCIA	-1,07 %	1,07 %	3,60 %	-2,45 %	-0,08 %
NAVARRA	-0,46 %	0,46 %	2,34 %	-1,14 %	-0,74 %
PAIS VASCO	0,14 %	-0,14 %	2,96 %	-2,70 %	-0,40 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-1,21 %</b>	<b>1,21 %</b>	<b>3,70 %</b>	<b>-2,23 %</b>	<b>-0,26 %</b>

Tal y como se ha indicado la evolución ha sido muy clara: la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR se ha incrementado, reduciéndose el resto de opciones de contratación. Concretamente,

el incremento ha sido de 3,70 puntos porcentuales, reduciéndose la contratación a tipo fijo en -1,21 puntos porcentuales, la contratación a tipo variable con índice de referencia IRPH en -2,23 puntos porcentuales y a otros índices de referencia en -0,26 puntos porcentuales.

La práctica totalidad de las comunidades autónomas han presentado crecimientos en contratación a EURIBOR durante el año 2014, concretamente dieciséis, obteniendo los mayores resultados Canarias (8,38 pp), Cantabria (6,62 pp), Andalucía (6,50 pp), Comunidad Valenciana (4,08 pp) y Baleares (3,94 pp). El único descenso se ha producido en Asturias (-2,58 pp) como consecuencia del incremento en la contratación a tipo fijo en 3,05 pp.

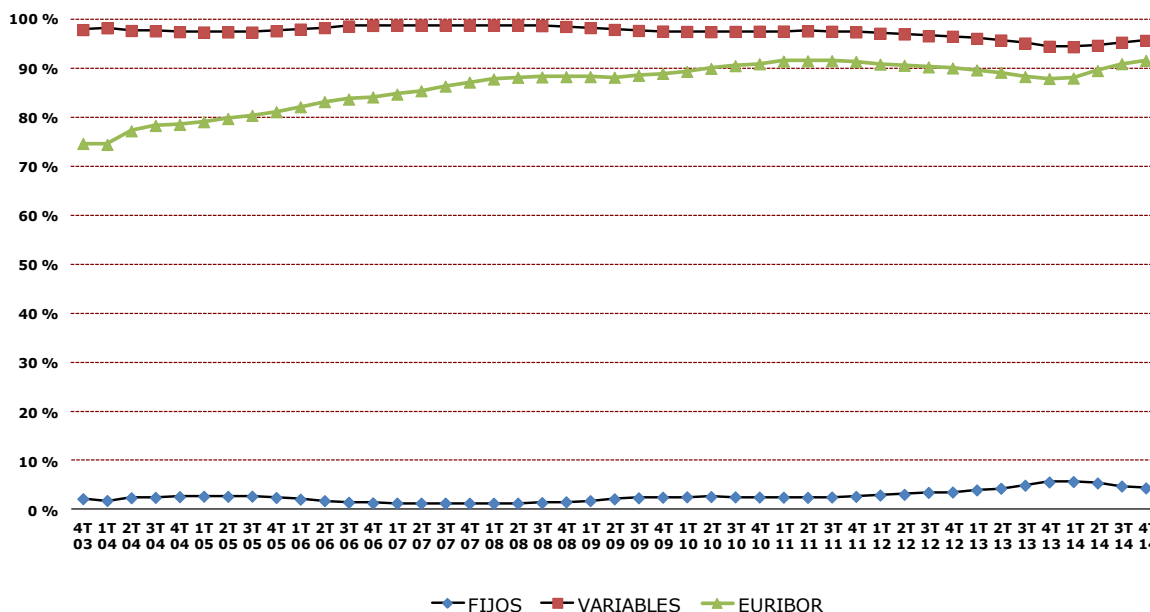
Una perspectiva más amplia de la evolución de estas variables se obtiene a través de los dos siguientes gráficos, donde se puede observar la evolución de la contratación a tipo de interés fijo y variable, así como de los índices de referencia.

El primero de ellos presenta los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2014 de la contratación a tipo de interés fijo y variable, así como el peso del EURIBOR dentro del total de contratación a tipo variable.

Los resultados de los trimestres correspondientes a 2014 muestran una clara mejora en la contratación a tipo variable, después de unos años precedentes en los que la contratación a tipo fijo parecía mostrar un cierto grado de recuperación. Resulta evidente cómo la recuperación de la contratación a tipo variable ha sido como consecuencia del crecimiento de la utilización del EURIBOR como índice de referencia, que supone la referencia utilizada en la práctica totalidad de los contratos a tipo variable.

Durante el ciclo alcista la contratación a tipo variable contaba con cuantías superiores a las actuales, pero junto al EURIBOR, había otros índices de referencia, fundamentalmente el IRPH, que presentaban un menor peso relativo, pero mucho más que actualmente. Con el paso de los trimestres su presencia se ha ido difuminando para dar lugar a un absoluto predominio del EURIBOR.

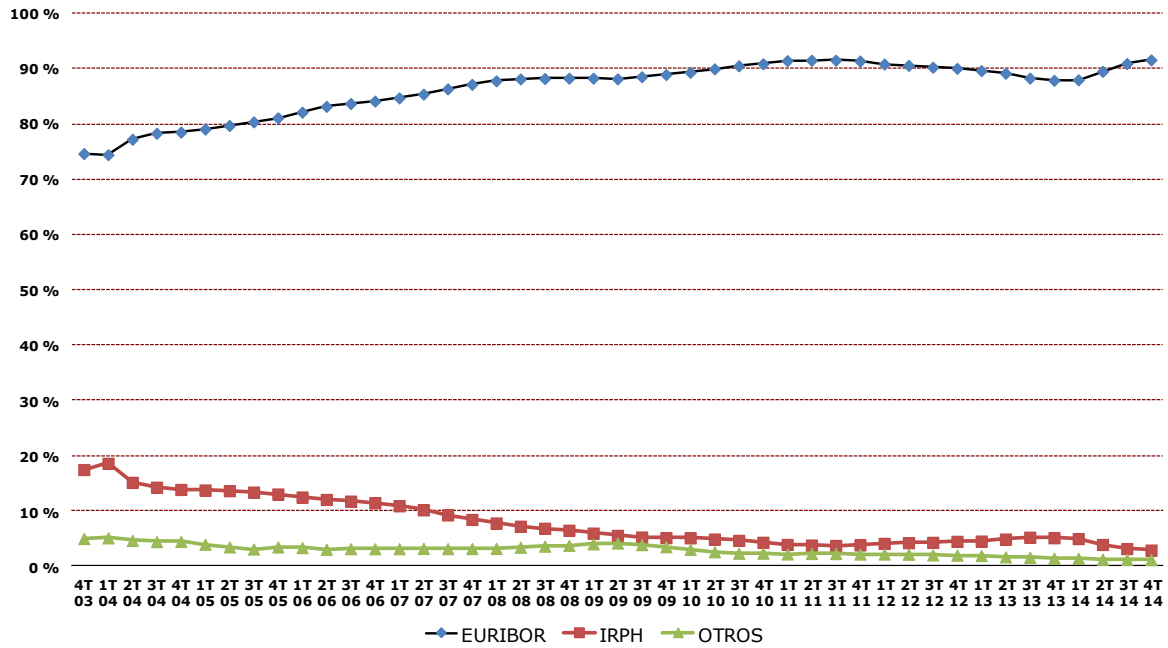
**Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)**



En el siguiente gráfico se constata precisamente esta circunstancia ya que muestra los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, Otros). Estos resultados se presentan a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.

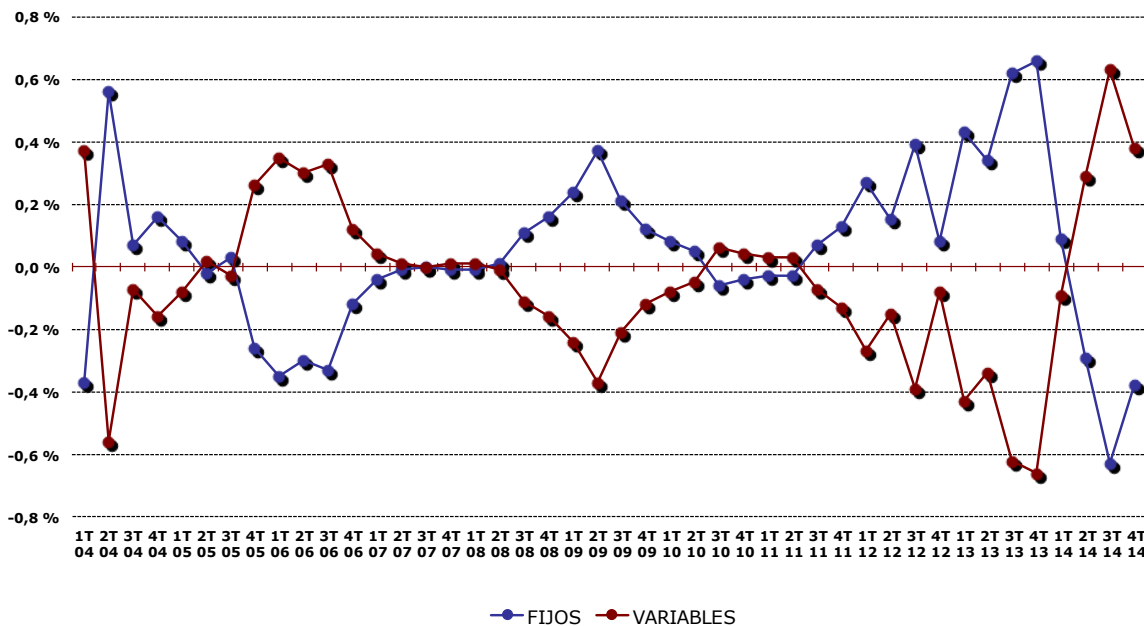
Los resultados correspondientes a los trimestres de 2014 constatan claramente lo indicado anteriormente, con un intenso crecimiento del EURIBOR, dando paso a que el resto de opciones de índices de referencia presenten cuantías prácticamente testimoniales.

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



Los dos últimos gráficos recogen las tasas de variación trimestrales de la contratación a tipo de interés fijo y variable, el primero de ellos, y de los índices de referencia en el segundo gráfico.

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

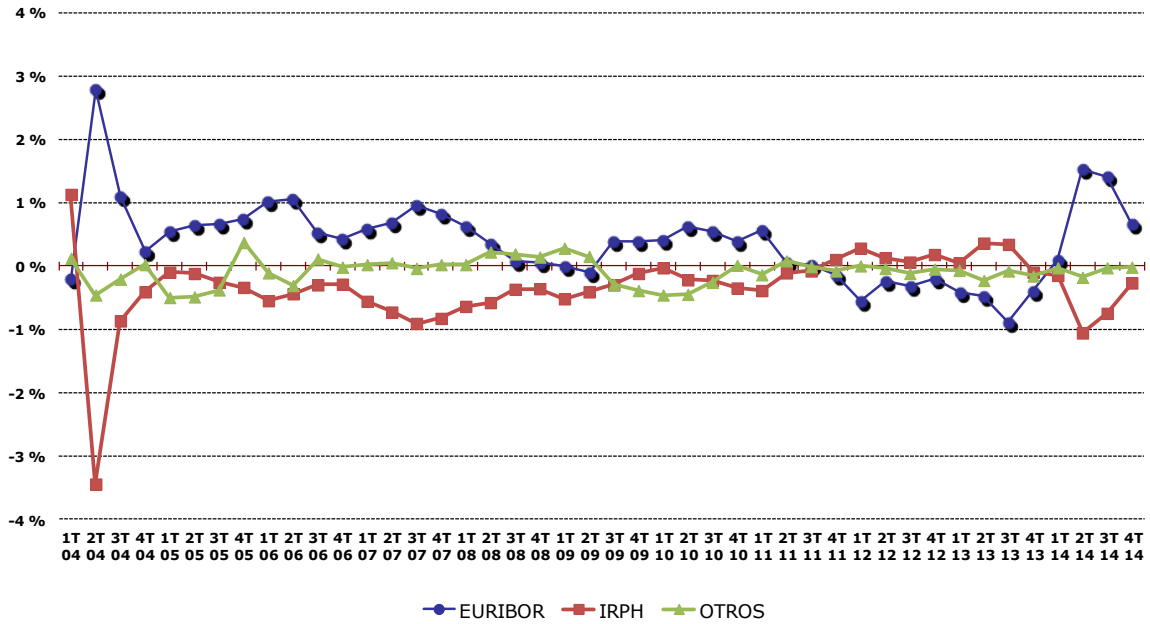


Las conclusiones que se obtienen son las derivadas del análisis realizado para los gráficos de evolución de resultados absolutos, es decir, en 2014 se ha producido un cierto cambio de tendencia, dejando atrás el crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo, para dar paso a un nuevo periodo de crecimiento a tipo de interés variable, utilizando como índice de referencia el EURIBOR.

Tanto la contratación a tipo de interés fijo como a tipo de interés variable con índices de referencia distintos al EURIBOR, han presentado intensos descensos durante el año 2014, decantándose tanto entidades financieras como demandantes de crédito hipotecario por la contratación prácticamente en exclusiva del tipo de interés variable a índice de referencia EURIBOR.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia en la medida que la cotización del EURIBOR presenta un comportamiento muy favorable, no siendo previsible que cambie de tendencia a corto y medio plazo.

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





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

### 14.1. Descripción

Este apartado recoge la cuantía de los tipos de interés contratados en la formalización de los nuevos créditos hipotecarios. Con ello se obtiene un adecuado seguimiento de esta variable, describiendo no sólo sus resultados estáticos, si no la evolución en el tiempo de la misma, para comprobar el efecto que tiene sobre el mercado inmobiliario, así como el grado de correlación con otras variables, como el índice de referencia mayoritariamente contratado (EURIBOR).

### 14.2. Resultados

La siguiente tabla presenta los resultados de tipos de interés medios contratados en los créditos hipotecarios formalizados durante el año 2014 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

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

Los tipos de interés de contratación inicial han minorado sus cuantías durante el último año, alcanzando un resultado medio para el año 2014 del 3,68%, frente al 4,02% de 2013. El descenso ha sido de 0,34 puntos porcentuales en un año, justificado fundamentalmente por la progresiva reducción del EURIBOR.

El resultado del cuarto trimestre (3,37%), inferior al del conjunto del año (3,68%) muestra como la cuantía de tipos de interés de contratación inicial mantienen la tendencia descendente a lo largo de los trimestres, siendo previsible una continuidad de este favorable comportamiento durante los próximos trimestres.

Las diferencias territoriales son escasamente significativas. Baleares es la comunidad autónoma con mayores niveles medios de tipo de interés de contratación inicial, con un resultado medio para 2014 del 3,89%, seguida de Asturias (3,85%), Murcia (3,82%) y Extremadura (3,78%). Por el contrario, las menores cuantías medias se

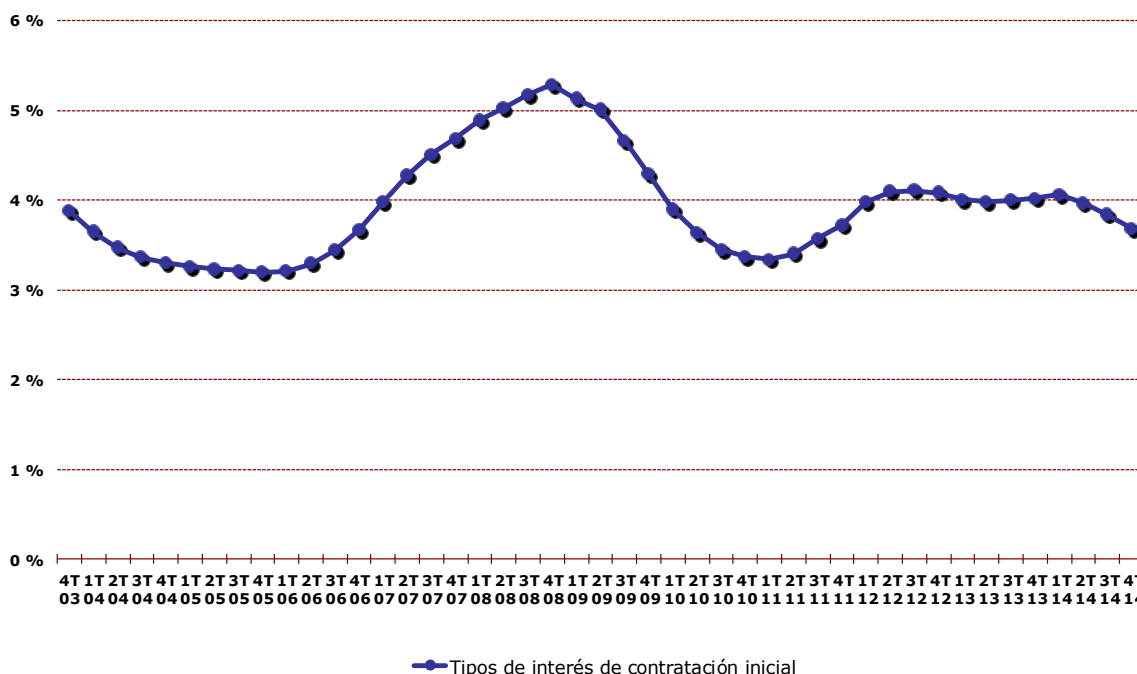
han obtenido en Castilla-La Mancha (3,46%), La Rioja (3,47%), Cantabria (3,58%) y Comunidad de Madrid (3,59%).

El siguiente gráfico muestra una amplia perspectiva temporal en el comportamiento de esta variable, con los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres de los últimos doce años. Los resultados actuales se sitúan en unas cuantías relativamente intermedias para lo que ha sido la evolución de los tipos de interés, pero en una coyuntura en la que el principal índice de referencia de la práctica totalidad de las nuevas hipotecas (EURIBOR) se encuentra en los mínimos históricos.

En consecuencia, a pesar de esta favorable coyuntura, los tipos de interés todavía no recogen en su totalidad esta situación positiva. La conclusión que inmediatamente se obtiene es que las entidades financieras están aplicando diferenciales sobre los índices de referencia especialmente elevados, que en términos medios pueden situarse alrededor del 3%.

El diferencial es el resultado de la percepción del riesgo y la búsqueda de margen de beneficio por parte de la entidad financiera, por tanto, se mantiene una percepción de riesgo relativamente elevada y se aumentan los beneficios derivados de este producto por parte de las entidades financieras.

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



Los resultados de los tres últimos trimestres de 2014 definen una tendencia que debería mantenerse en próximos trimestres. Con niveles de EURIBOR ya por debajo del 0,25% y unas perspectivas económicas favorables no se justifican diferenciales tan elevados, debiendo minorarse con intensidad a lo largo de próximos trimestres, hasta alcanzar niveles mínimos históricos, que deberían situarse por debajo del 3%.

Estos bajos tipos de interés favorecerían el comportamiento de los indicadores de accesibilidad, dando lugar a un fuerte respaldo para la recuperación activa del mercado inmobiliario.

Desde una perspectiva temporal los actuales tipos de interés pueden parecer adecuados, pero con un nivel de EURIBOR históricamente bajo, el margen de descenso todavía es notable y hacia ese objetivo debe encaminarse a corto plazo.

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

## 15.1. Descripción

El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera* presenta 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.

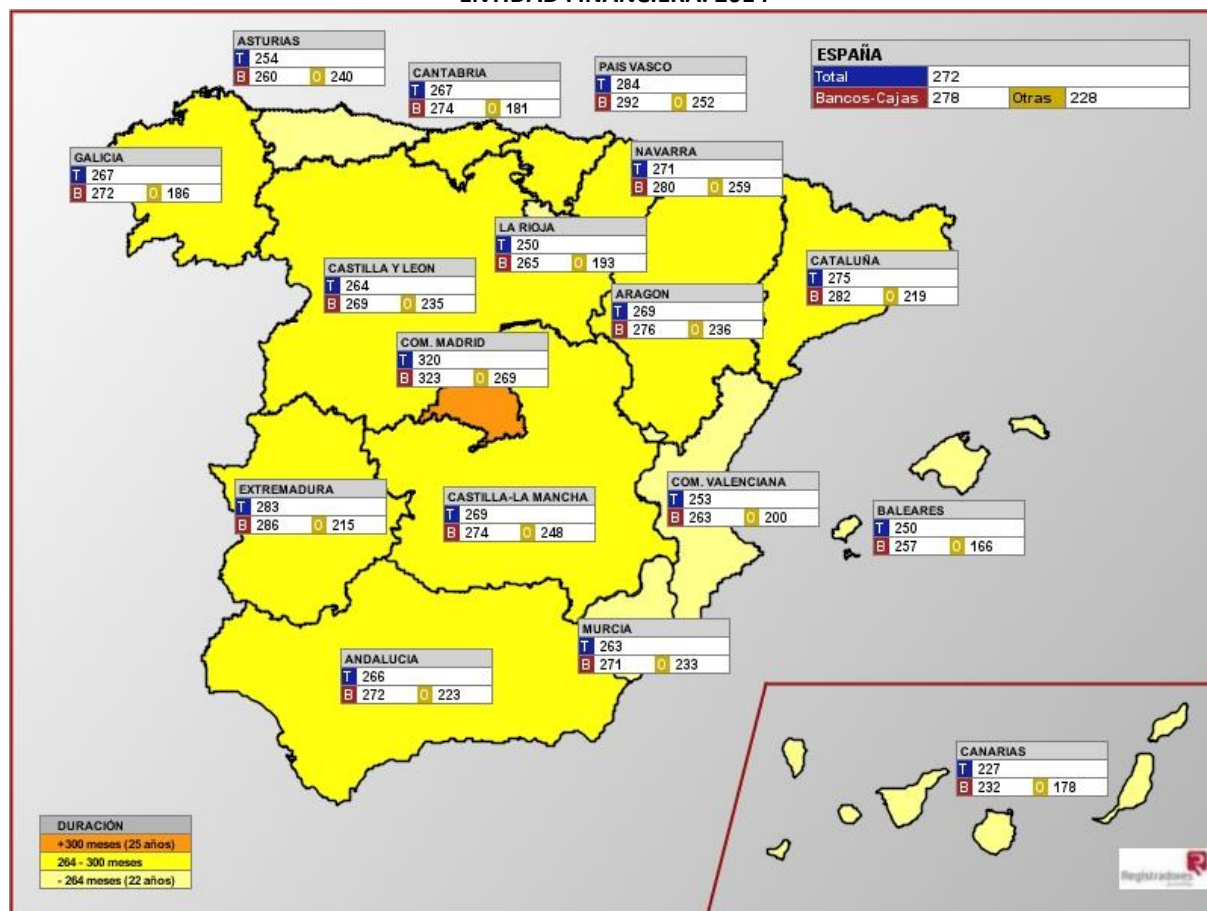
Los resultados se proporcionan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre duración media para la agrupación Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

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

## 15.2. Resultados

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda durante el año 2014 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, con distinción entre el total general y las citadas agrupaciones de entidades financieras, han sido los que presenta el siguiente mapa.

**DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2014**



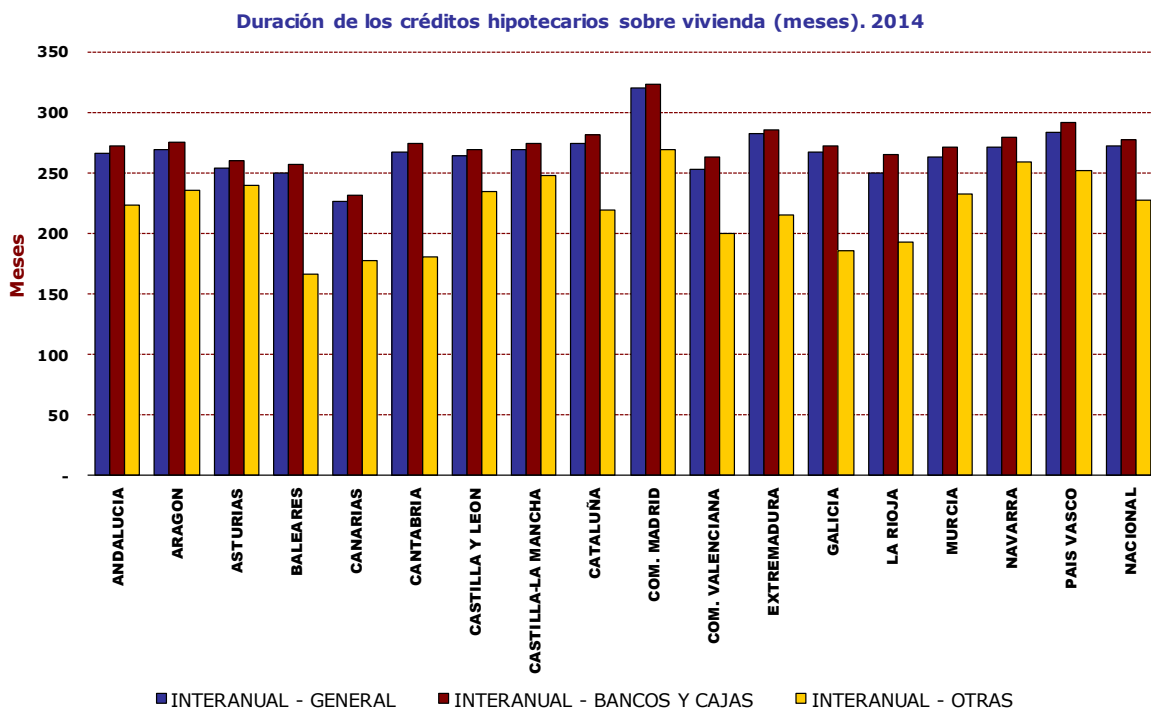
La duración media de los créditos hipotecarios formalizados en 2014 ha sido de 272 meses (22 años y 8 meses), dando lugar a un ligero incremento con respecto a 2013, en el que se alcanzó una duración media de 269 meses (22 años y 5 meses).

Este resultado supone un nuevo cambio de tendencia, en línea con lo que se viene produciendo en bastantes de las variables inmobiliarias e hipotecarias. Tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución, se viene de un largo periodo con descensos, dando lugar a un cambio de tendencia en 2014.

Las diferencias entre las agrupaciones de entidades financieras han seguido siendo significativas, con un resultado medio para Bancos de 278 meses (23 años y 2 meses), muy por encima de los 228 meses (19 años) de Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid con 320 meses (26 años y 8 meses), País Vasco con 284 meses (23 años y 8 meses), Extremadura con 283 meses (23 años y 7 meses) y Cataluña con 275 meses (22 años y 11 meses). Por el contrario, los menores periodos medios de contratación han correspondido a Canarias con 227 meses (18 años y 11 meses) y Baleares y La Rioja, ambas con 250 meses (20 años y 10 meses).

En el siguiente gráfico se presenta la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en cada una de las comunidades autónomas, así como la media nacional, correspondiente al año 2014. De este modo se puede comprobar la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto al resto de comunidades autónomas y la media nacional.



La siguiente tabla muestra los números índices correspondientes al año 2014. En esta tabla se toma como base los resultados correspondientes a la duración media de los créditos hipotecarios sobre la vivienda del ámbito geográfico nacional (índice 100) y se relaciona con la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda de los últimos doce meses en cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos-Cajas y Otras entidades financieras), obteniendo así la posición relativa que ocupan cada una de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional.

Únicamente cuatro comunidades autónomas presentan periodos medios por encima de la media nacional (índice 100) para el total general: Comunidad de Madrid (117,65), País Vasco (104,41), Extremadura (104,04) y Cataluña (101,10). En el extremo opuesto se encuentra Canarias (83,46). Con la excepción de las dos comunidades con mayor y menor duración medio, el resto se encuentran dentro de los índices 90-105, dando

lugar a la constatación de que se trata de una variable que generalmente no presenta importantes diferencias territoriales.

<b>DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	97,79	97,84	97,81
ARAGON	98,90	99,28	103,51
ASTURIAS	93,38	93,53	105,26
BALEARES	91,91	92,45	72,81
CANARIAS	83,46	83,45	78,07
CANTABRIA	98,16	98,56	79,39
CASTILLA Y LEON	97,06	96,76	103,07
CASTILLA-LA MANCHA	98,90	98,56	108,77
CATALUÑA	101,10	101,44	96,05
COM. MADRID	117,65	116,19	117,98
COM. VALENCIANA	93,01	94,60	87,72
EXTREMADURA	104,04	102,88	94,30
GALICIA	98,16	97,84	81,58
LA RIOJA	91,91	95,32	84,65
MURCIA	96,69	97,48	102,19
NAVARRA	99,63	100,72	113,60
PAIS VASCO	104,41	105,04	110,53
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En cuanto a la evolución sufrida por la duración media de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, a través de la siguiente tabla se observan los resultados correspondientes al año 2014, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

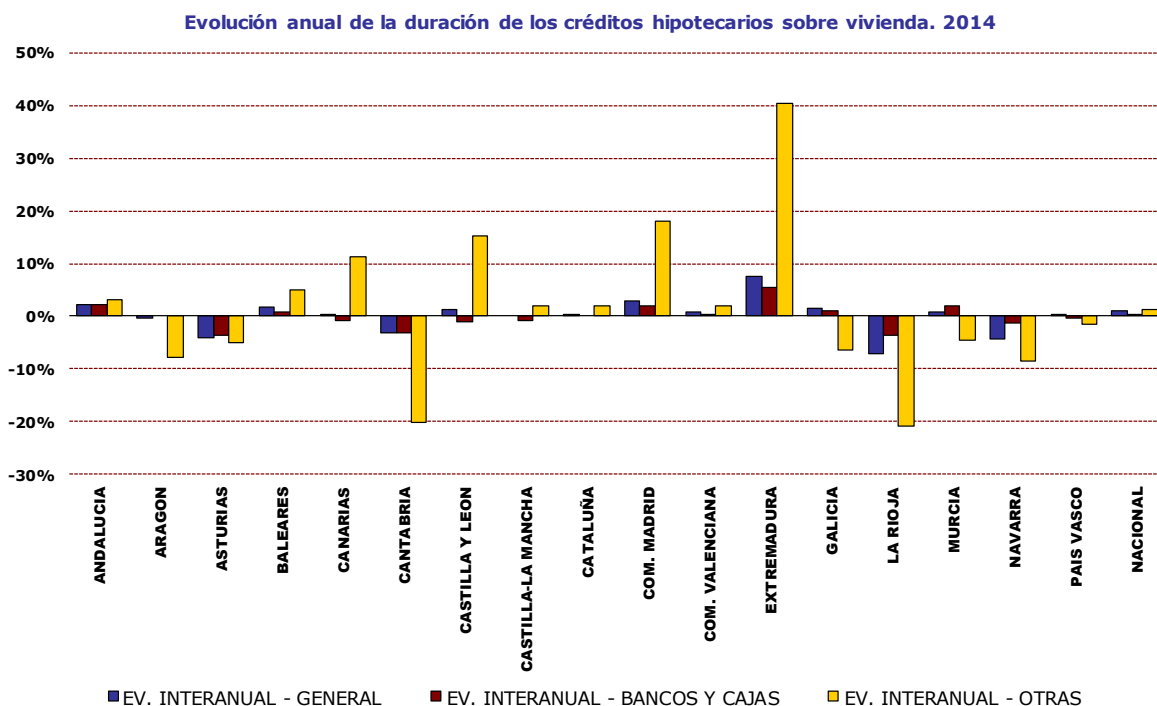
<b>DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2014</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	2,31%	2,26%	3,24%
ARAGON	-0,37%	0,00%	-7,81%
ASTURIAS	-4,15%	-3,70%	-5,14%
BALEARES	1,63%	0,78%	5,06%
CANARIAS	0,44%	-0,85%	11,25%
CANTABRIA	-3,26%	-3,18%	-20,26%
CASTILLA Y LEON	1,15%	-1,10%	15,20%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	-0,72%	2,06%
CATALUÑA	0,36%	0,00%	1,86%
COM. MADRID	2,89%	1,89%	17,98%
COM. VALENCIANA	0,80%	0,38%	2,04%
EXTREMADURA	7,60%	5,54%	40,52%
GALICIA	1,52%	1,12%	-6,53%
LA RIOJA	-7,06%	-3,64%	-20,90%
MURCIA	0,77%	1,88%	-4,51%
NAVARRA	-4,24%	-1,41%	-8,48%
PAIS VASCO	0,35%	-0,34%	-1,56%
<b>NACIONAL</b>	<b>1,12%</b>	<b>0,36%</b>	<b>1,33%</b>

Tal y como se ha indicado al analizar los resultados absolutos se ha producido un cambio de tendencia, pasando de constantes descenso de los plazos a incrementos durante el último año, concretamente la duración media se ha incrementado el 1,12% en 2014. En 2013 el descenso fue del -3,58% y en 2012 del -6,06%, constatando claramente la circunstancia indicada.

Ambas agrupaciones de entidades financieras han presentado mejoras durante el último año, con un incremento del 0,36% en Bancos, más moderada que la alcanzada en Otras entidades financieras, con un aumento del 1,33%.

En once comunidades autónomas se han obtenido tasas positivas, es decir, crecimientos de la duración media, encabezadas por Extremadura (7,60%), Comunidad de Madrid (2,89%), Andalucía (2,31%) y Baleares (1,63%). Los únicos descensos se han producido en La Rioja (-7,06%), Navarra (-4,24%), Asturias (-4,15%), Cantabria (-3,26%) y Aragón (-0,37%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2014 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos. La mayor aleatoriedad viene dada por los resultados en Otras entidades financieras, especialmente en ámbitos geográficos con menor número de operaciones, más sensibles a este tipo de resultados.

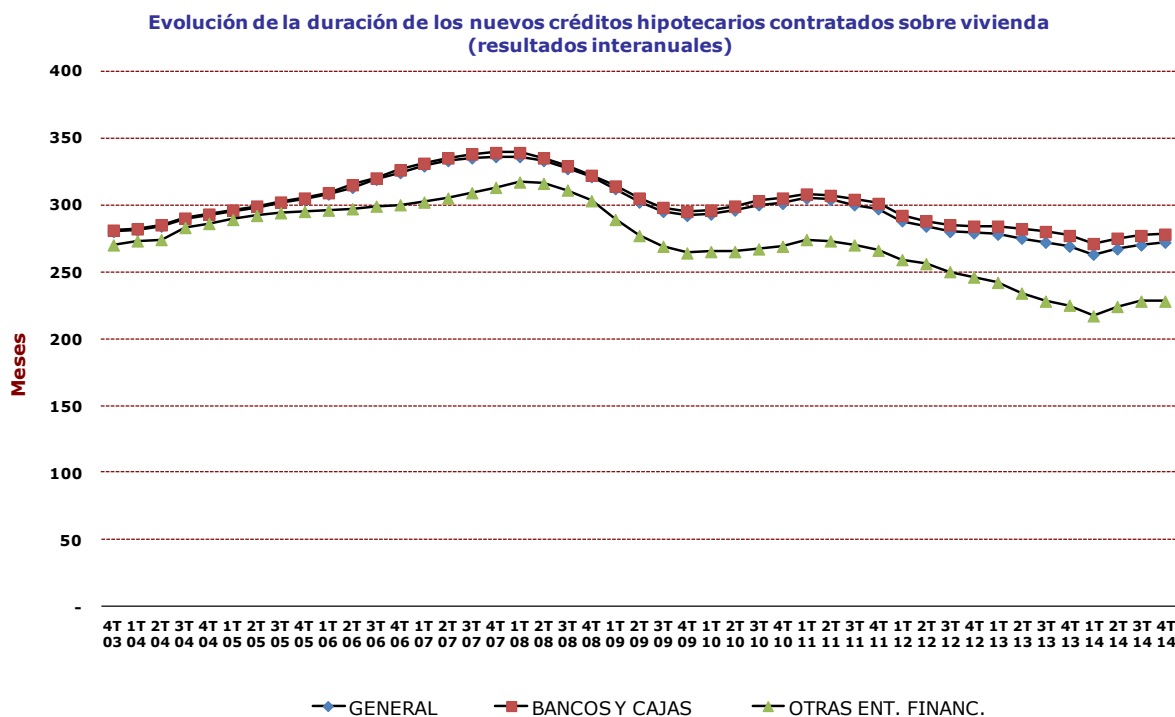


El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003, es decir, de los últimos doce años.

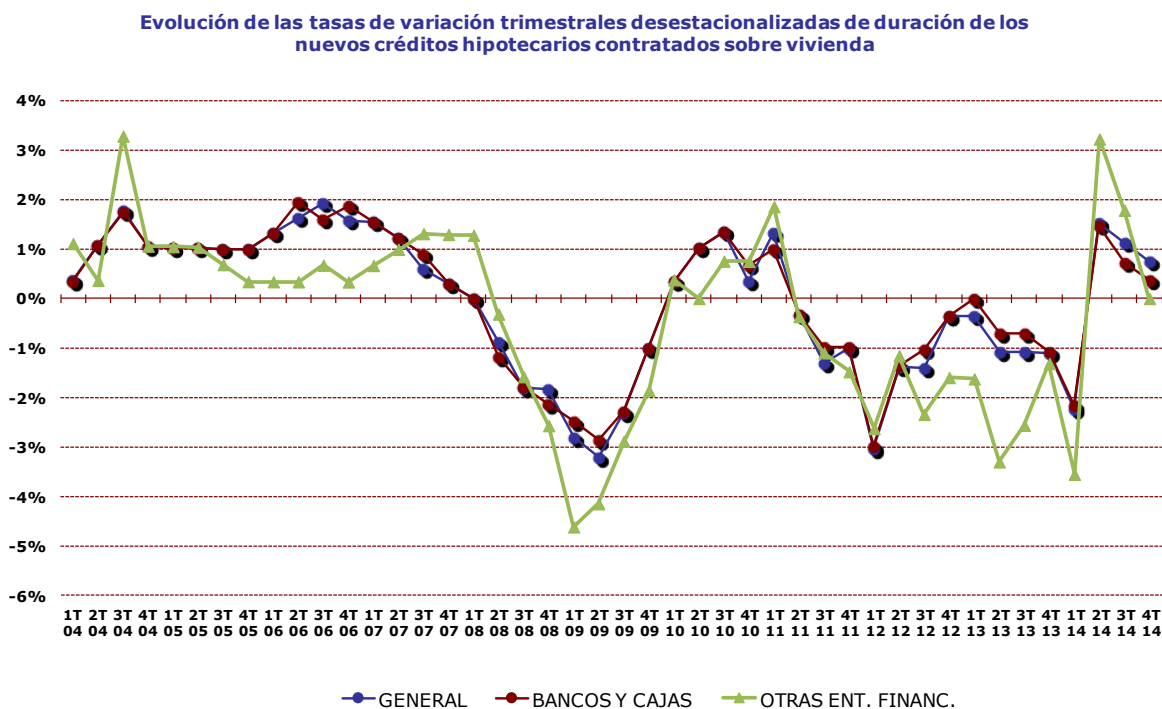
Centrándose en los resultados del año 2014, se observa claramente el cambio de tendencia, con constantes crecimientos durante los tres últimos trimestres del año. A esta situación se llega tras un largo periodo con descensos, prácticamente desde 2008. El mínimo de la serie histórica se ha alcanzado en el primer trimestre de 2014 con 263 meses (21 años y 11 meses). A partir de ahí, como se ha indicado, se ha ido alargando la duración media, cerrando el año en los 272 meses (22 años y 8 meses).

Previsiblemente se mantendrá la tendencia ascendente durante los próximos trimestres, dando continuidad a la recuperación del mercado hipotecario, tal y como se viene produciendo en diversas variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario.

Los Bancos se han mantenido en cuantías próximas al total general, dibujando prácticamente la misma tendencia en los diversos ciclos. Otras entidades financieras, dentro del habitual diferencial de resultados, con el paso de los trimestres parecen mostrar un mayor distanciamiento, aunque dentro de una misma tendencia con respecto al total general.



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004, es decir, durante los últimos once años.



Con ello se constata la tendencia comentada a través de los resultados absolutos. Después de un largo periodo de descensos, prácticamente desde comienzos de 2008, con un pequeño paréntesis de recuperación en 2010, parece darse paso a una mejora de los plazos de contratación. En todo caso, habrá que esperar a los resultados de próximos trimestres para constatar si esta situación se mantiene, siendo previsible que así sea, en línea con lo que viene ocurriendo en diversas magnitudes.

## 16. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble

### 16.1. Descripción

El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble* muestra 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.

### 16.2. Resultados

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios en el año 2014 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presenta en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2014						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	252	266	157	260	189	154
ARAGON	256	269	161	282	129	137
ASTURIAS	232	254	139	202	156	132
BALEARES	228	250	141	192	180	141
CANARIAS	212	227	133	205	158	139
CANTABRIA	258	267	147	278	180	141
CASTILLA Y LEON	254	264	140	275	147	137
CASTILLA-LA MANCHA	252	269	144	249	216	139
CATALUÑA	263	275	147	284	181	133
COM. MADRID	308	320	136	299	299	139
COM. VALENCIANA	244	253	157	264	171	150
EXTREMADURA	279	283	157	363	244	140
GALICIA	267	267	158	321	126	148
LA RIOJA	237	250	150	232	150	160
MURCIA	260	263	157	338	175	140
NAVARRA	258	271	167	262	195	143
PAIS VASCO	266	284	150	254	174	128
<b>NACIONAL</b>	<b>259</b>	<b>272</b>	<b>149</b>	<b>272</b>	<b>184</b>	<b>142</b>

Los plazos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios de 2014 para el conjunto de bienes inmuebles han sido de 259 meses (21 años y 7 meses), incrementándose con respecto a los 249 meses (20 años y 9 meses) de 2013.

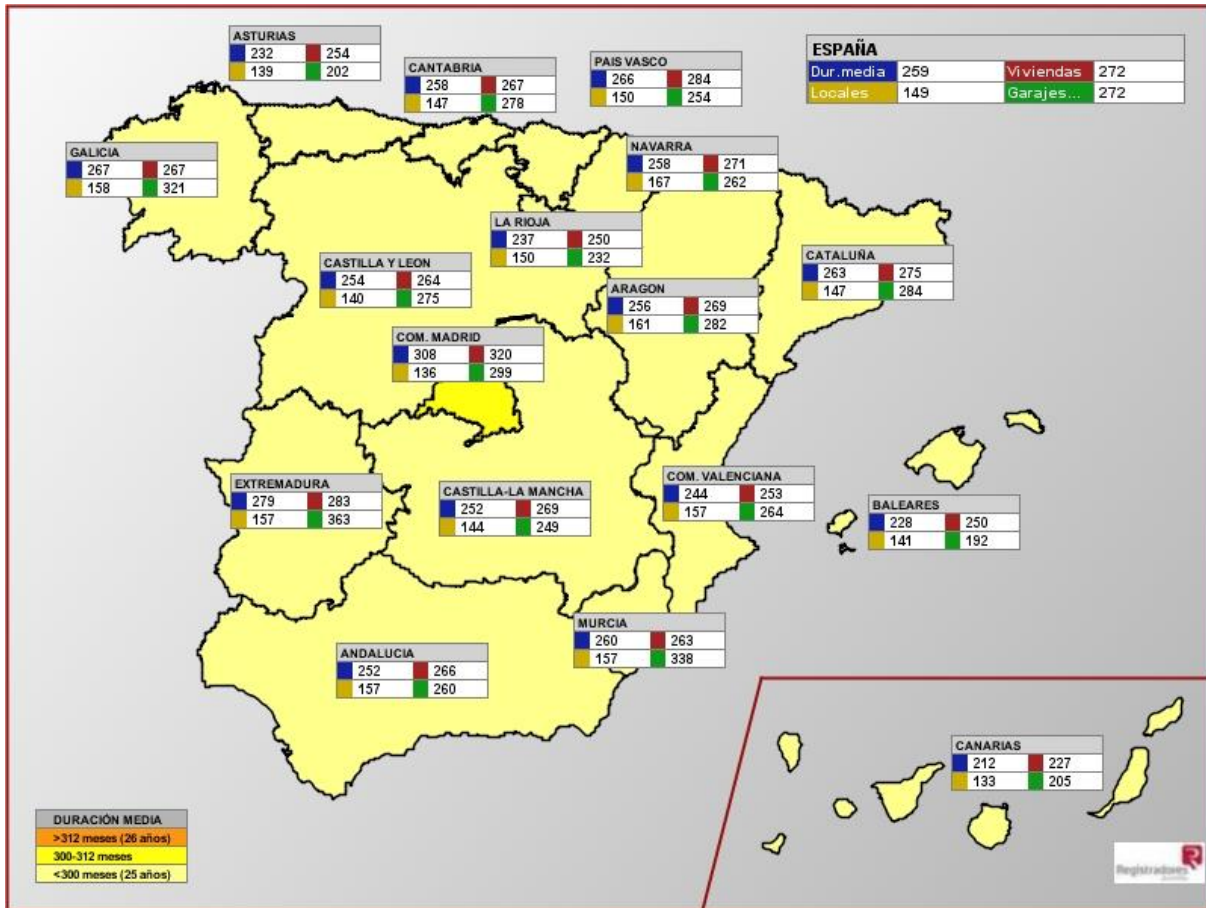
La duración media del conjunto de bienes inmuebles también arrastraba un largo periodo con descensos, por lo que, al igual que en vivienda, se ha producido un cambio de tendencia.

La mayor duración media se presenta, tal y como viene siendo habitual, para vivienda, emparejándose en esta ocasión con garajes y trasteros, con 272 meses (22 años y 8 meses). A una notable distancia de estos bienes inmuebles se sitúan el resto, generalmente vinculados con actividades mercantiles, por lo que resultan razonables los menores periodos medios de contratación.

Concretamente, terrenos no edificados han contado con un resultado medio de 184 meses (15 años y 4 meses), seguidos de locales comerciales con 149 meses (12 años y 5 meses) y naves industriales con 142 meses (11 años y 10 meses).

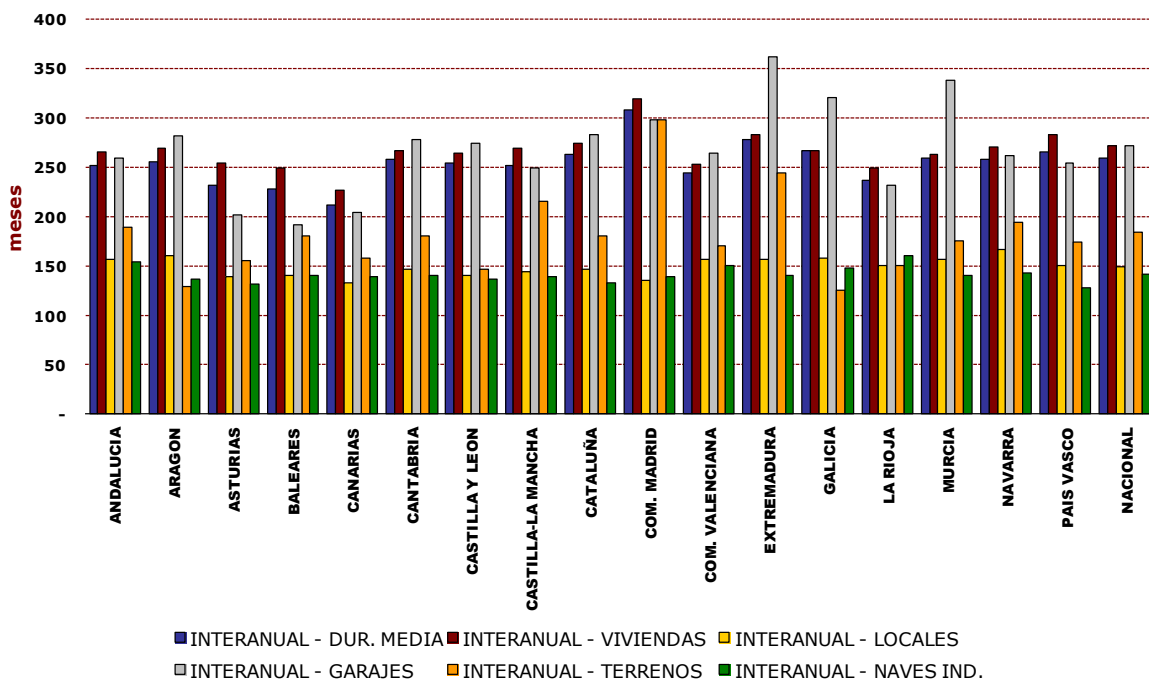


DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2014



El siguiente gráfico muestra los resultados para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondiente al año 2014, observándose las diferencias territoriales existentes, así como entre las distintas tipologías de bienes inmuebles.

Duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble. 2014



El detalle de resultados por comunidades autónomas, por lo que respecta al total general, muestra cómo los mayores resultados del año 2014 se han alcanzado en Comunidad de Madrid (308 meses), Extremadura (279 meses), Galicia (267 meses) y País Vasco (266 meses). Por el contrario, la menor duración media se ha producido en Canarias (212 meses) y Baleares (228 meses).

En la siguiente tabla se muestran los números índices, tomando la media nacional como índice de referencia (100), y comprobando con ello la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional.

<b>DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>						
<b>CCAA</b>	<b>DUR. MEDIA</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>LOCALES</b>	<b>GARAJES</b>	<b>TERRENOS</b>	<b>NAVES IND.</b>
ANDALUCIA	97,30	97,79	105,37	95,59	102,72	108,45
ARAGON	98,84	98,90	108,05	103,68	70,11	96,48
ASTURIAS	89,58	93,38	93,29	74,26	84,78	92,96
BALEARES	88,03	91,91	94,63	70,59	97,83	99,30
CANARIAS	81,85	83,46	89,26	75,37	85,87	97,89
CANTABRIA	99,61	98,16	98,66	102,21	97,83	99,30
CASTILLA Y LEON	98,07	97,06	93,96	101,10	79,89	96,48
CASTILLA-LA MANCHA	97,30	98,90	96,64	91,54	117,39	97,89
CATALUÑA	101,54	101,10	98,66	104,41	98,37	93,66
COM. MADRID	118,92	117,65	91,28	109,93	162,50	97,89
COM. VALENCIANA	94,21	93,01	105,37	97,06	92,93	105,63
EXTREMADURA	107,72	104,04	105,37	133,46	132,61	98,59
GALICIA	103,09	98,16	106,04	118,01	68,48	104,23
LA RIOJA	91,51	91,91	100,67	85,29	81,52	112,68
MURCIA	100,39	96,69	105,37	124,26	95,11	98,59
NAVARRA	99,61	99,63	112,08	96,32	105,98	100,70
PAIS VASCO	102,70	104,41	100,67	93,38	94,57	90,14
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

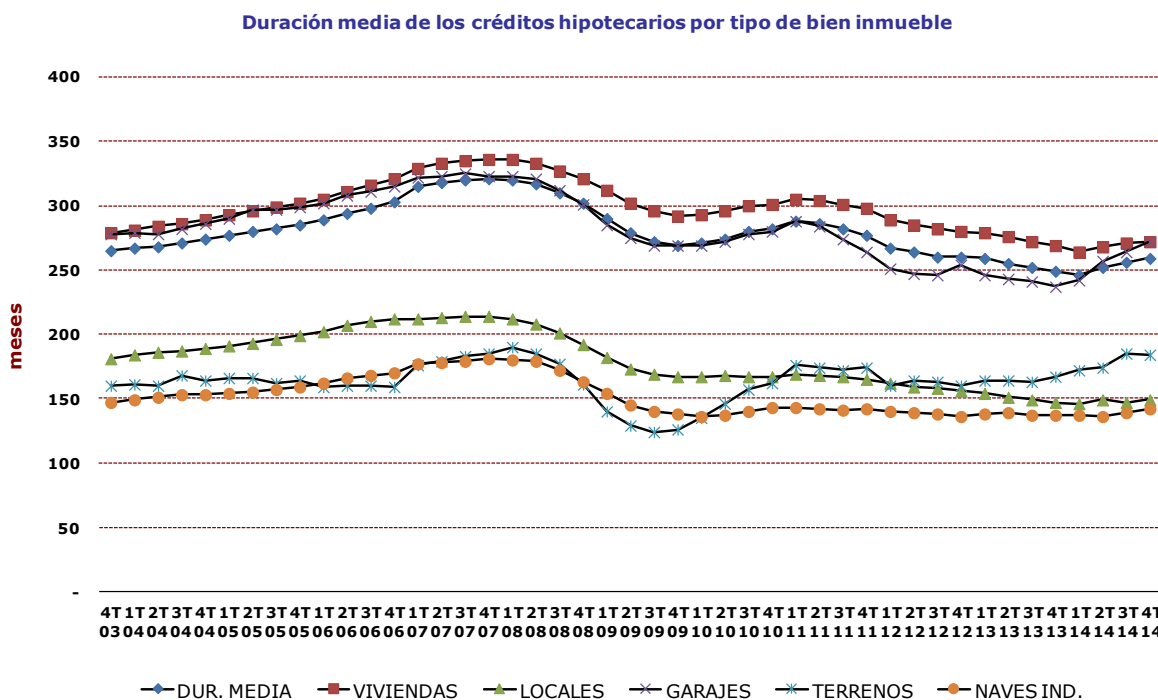
La siguiente tabla presenta los resultados de evolución anual del año 2014 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble.

<b>DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2014</b>						
<b>CCAA</b>	<b>DUR. MEDIA</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>LOCALES</b>	<b>GARAJES</b>	<b>TERRENOS</b>	<b>NAVES IND.</b>
ANDALUCIA	5,88%	2,31%	6,80%	25,00%	15,95%	11,59%
ARAGON	0,00%	-0,37%	7,33%	5,62%	4,03%	-2,84%
ASTURIAS	-5,69%	-4,15%	2,96%	-27,34%	100,00%	10,92%
BALEARES	-1,72%	1,63%	-3,42%	-28,09%	29,50%	24,78%
CANARIAS	12,17%	0,44%	0,76%	45,39%	4,64%	23,01%
CANTABRIA	2,38%	-3,26%	1,38%	21,93%	0,56%	-6,62%
CASTILLA Y LEON	3,25%	1,15%	0,00%	6,18%	-26,50%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	2,86%	-0,37%	-5,88%	5,96%	15,51%	-4,79%
CATALUÑA	1,94%	0,36%	0,00%	9,23%	21,48%	3,10%
COM. MADRID	2,67%	2,89%	-6,85%	-5,08%	5,28%	-3,47%
COM. VALENCIANA	3,39%	0,80%	-3,68%	16,81%	18,75%	-3,85%
EXTREMADURA	10,71%	7,60%	11,35%	10,33%	11,93%	-13,58%
GALICIA	3,09%	1,52%	-1,25%	3,88%	-19,23%	9,63%
LA RIOJA	-3,66%	-7,06%	-1,32%	-1,69%	-12,79%	26,98%
MURCIA	12,07%	0,77%	5,37%	97,66%	6,06%	-0,71%
NAVARRA	1,18%	-4,91%	4,38%	35,75%	74,11%	10,85%
PAIS VASCO	2,70%	0,00%	7,91%	15,98%	-9,84%	11,30%
<b>NACIONAL</b>	<b>4,02%</b>	<b>1,12%</b>	<b>1,36%</b>	<b>14,77%</b>	<b>10,18%</b>	<b>3,65%</b>

Por lo que respecta al total general, en trece comunidades autónomas se alcanzan tasas positivas, es decir, crecimientos durante el último año, frente a los descensos únicamente en tres de ellas (Asturias -5,69%, La Rioja -3,66% y Baleares -1,72%). Los mayores incrementos se han producido en Canarias (12,17%), Murcia (12,07%) y Extremadura (10,71%).

Distinguiendo en atención a la tipología de bien inmueble, todos ellos han incrementado los plazos de contratación, constatando la generalizada tendencia al alargamiento de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios. Los mayores incrementos se han producido en garajes y trasteros (14,77%) y terrenos no edificados (10,18%). Con menores cuantías de crecimiento se encuentran naves industriales (3,65%), locales comerciales (1,36%) y viviendas (1,12%).

El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles, así como para cada una de las desagregaciones (vivienda, locales, garajes y trasteros, terrenos no edificados y naves industriales) a lo largo de cada uno de los trimestres, para el total nacional, desde el cuarto trimestre del año 2003.



Con carácter general las tendencias se han mantenido relativamente similares para todos los bienes inmuebles a lo largo del tiempo. El único bien inmueble que presenta un comportamiento diferenciado son los terrenos no edificados, con una tendencia al alargamiento de los plazos de contratación durante los últimos años, siendo que el resto de bienes inmuebles han contado con una tendencia descendente.

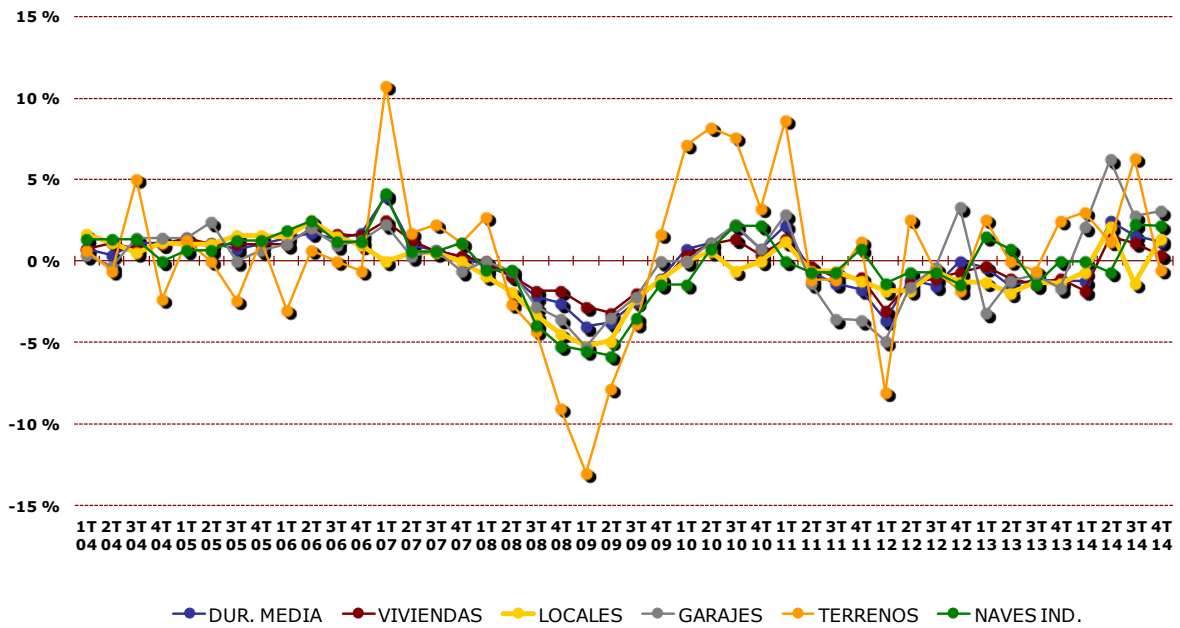
Por lo que respecta a los resultados del último año, tal y como puede comprobarse, se produce una recuperación en todos los bienes inmuebles, determinando un cierto cambio de tendencia hacia el alargamiento de los plazos de contratación.

Las diferencias entre ellos son significativas por lo que respecta a las cuantías, con viviendas y garajes y trasteros, por un lado, y el resto por otro lado. Los bienes inmuebles vinculados al ámbito residencial (viviendas, garajes y trasteros) presentan, como es lógico, unos plazos más dilatados de financiación hipotecaria. Por el contrario, los terrenos, naves industriales y locales comerciales, al estar normalmente vinculados a actividades mercantiles, las entidades financieras procuran acortar los plazos de financiación hipotecaria, dando lugar a las diferencias mostradas en el gráfico.

El último gráfico muestra las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para el total general y cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles, calculadas de forma desestacionalizada, es decir, con resultados medios interanuales.

En el mismo se constatan los comentarios indicados en párrafos anteriores, es decir, la tendencia más o menos similar en la evolución de la práctica totalidad de bienes inmuebles, con la excepción de terrenos no edificados, que presenta un comportamiento más inestable y diferenciado. Por otro lado se observa igualmente la tendencia a la mejora de las tasas de variación durante los últimos trimestres, con un predominio de tasas positivas en la práctica totalidad de los bienes inmuebles.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble (%)



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

### 17.1. Descripción

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

- La *Cuota hipotecaria mensual*, calculada con el importe de endeudamiento hipotecario por vivienda (apartado 12), el tipo de interés de contratación inicial (apartado 14) y el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (apartado 15).
- 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.

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

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales<sup>5</sup> y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social<sup>6</sup>.

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

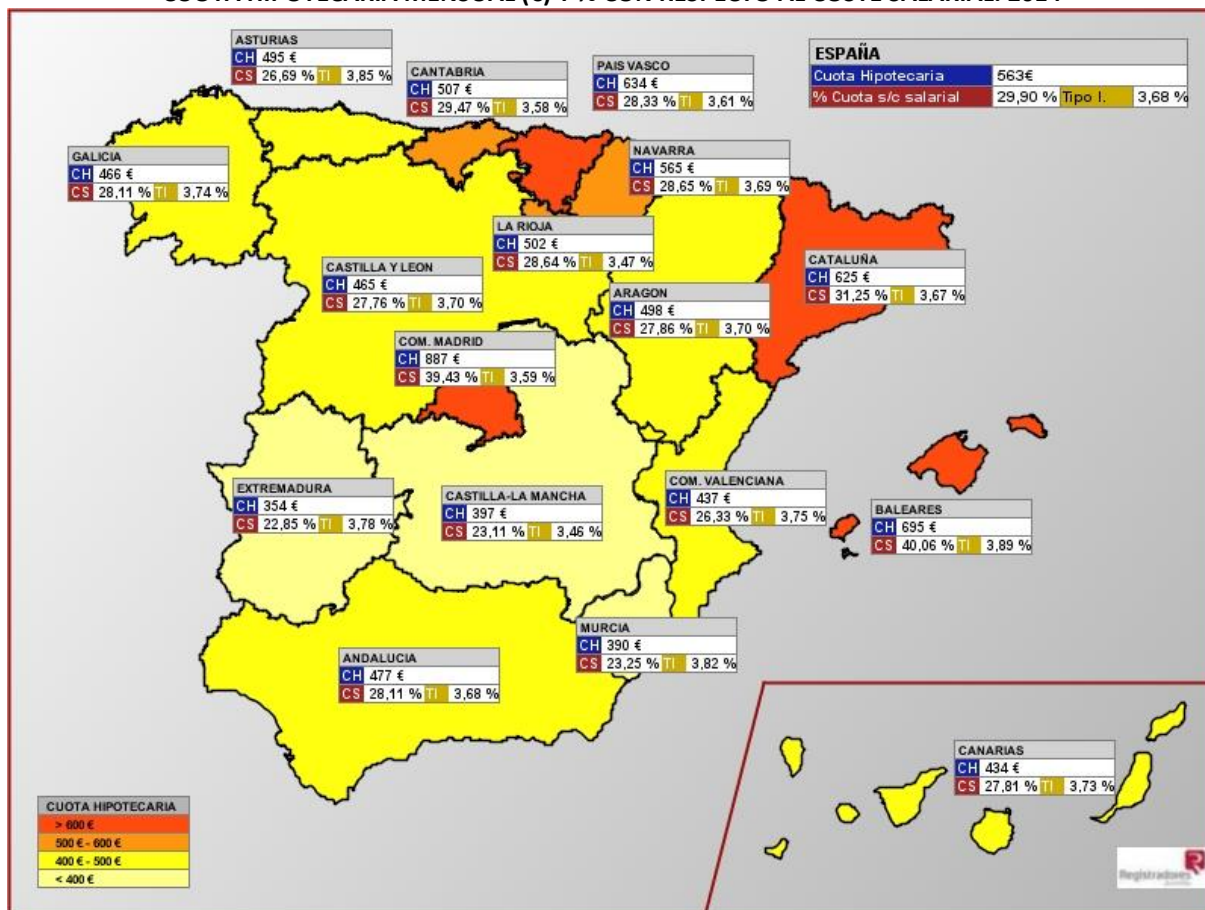
### 17.2. Resultados

El mapa que a continuación se presenta recoge los resultados de tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la cuota hipotecaria mensual media para el plazo de contratación del año 2014 y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2014 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

<sup>5</sup> Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

<sup>6</sup> Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL (€) Y % CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2014



Los indicadores de accesibilidad han continuado la buena evolución de los últimos años, alcanzando en 2014 un resultado medio de 563,02 € en la cuota hipotecaria mensual media y del 29,90% en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

En ambos casos se obtienen los mínimos de la serie histórica, por tanto, las condiciones de accesibilidad más favorables de los últimos doce años. En 2013 la cuota hipotecaria mensual media fue de 569,40 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual el 30,42%.

El descenso de los tipos de interés (-0,34 pp), el alargamiento de los plazos de contratación (1,12%) y el incremento de los salarios (0,60%) han podido contrarrestar el efecto desfavorable del aumento del endeudamiento hipotecario, dando lugar a las mejoras de accesibilidad indicadas.

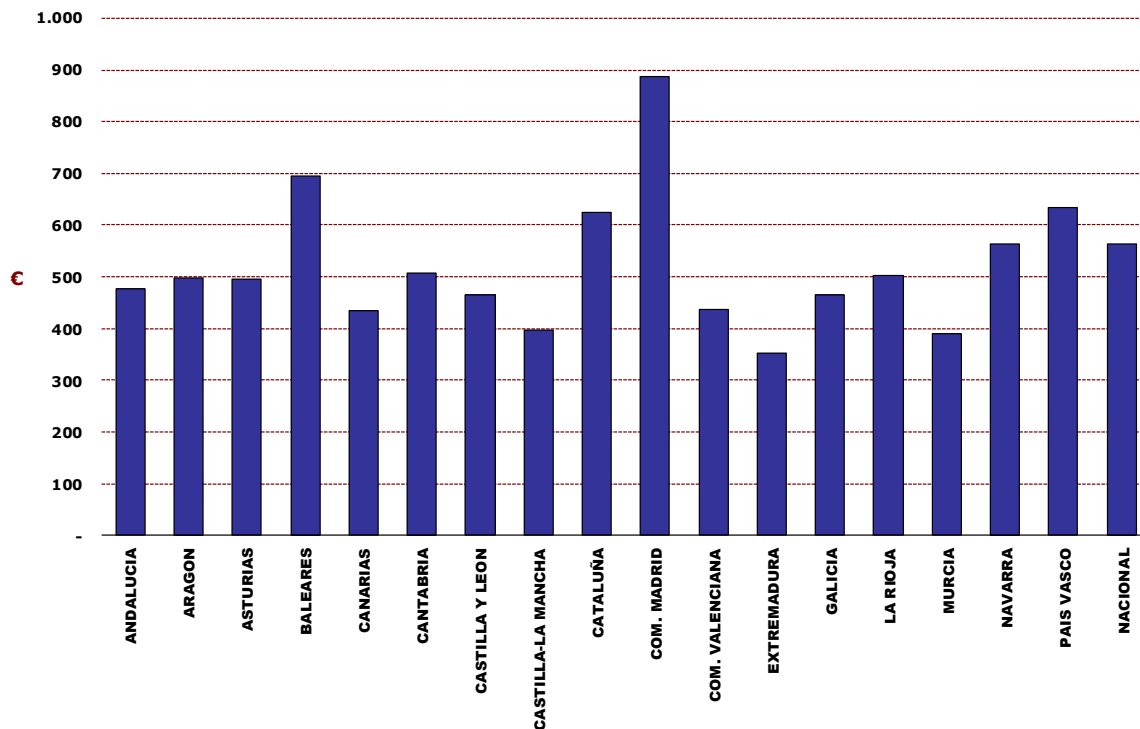
En este caso las diferencias por comunidades autónomas son significativas, fruto fundamentalmente de las diferencias territoriales en precios de la vivienda. Los mayores resultados en cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (887,19 €), Baleares (695,24 €), País Vasco (634,21 €), Cataluña (624,67 €) y Navarra (564,65 €). Por el contrario, las condiciones más favorables de cuota hipotecaria mensual media, con los menores resultados, han correspondido a Extremadura (353,58 €), Murcia (390,40) y Castilla-La Mancha (397,30 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los mayores porcentajes han correspondido a Baleares (40,06%), Comunidad de Madrid (39,43%) y Cataluña (31,25%). En el extremo opuesto se encuentran Extremadura (22,85%), Castilla-La Mancha (23,11%) y Murcia (23,25%).

Estos resultados constatan lo indicado anteriormente con respecto a la vinculación entre el precio de la vivienda y los mejores o peores niveles en los indicadores de accesibilidad.

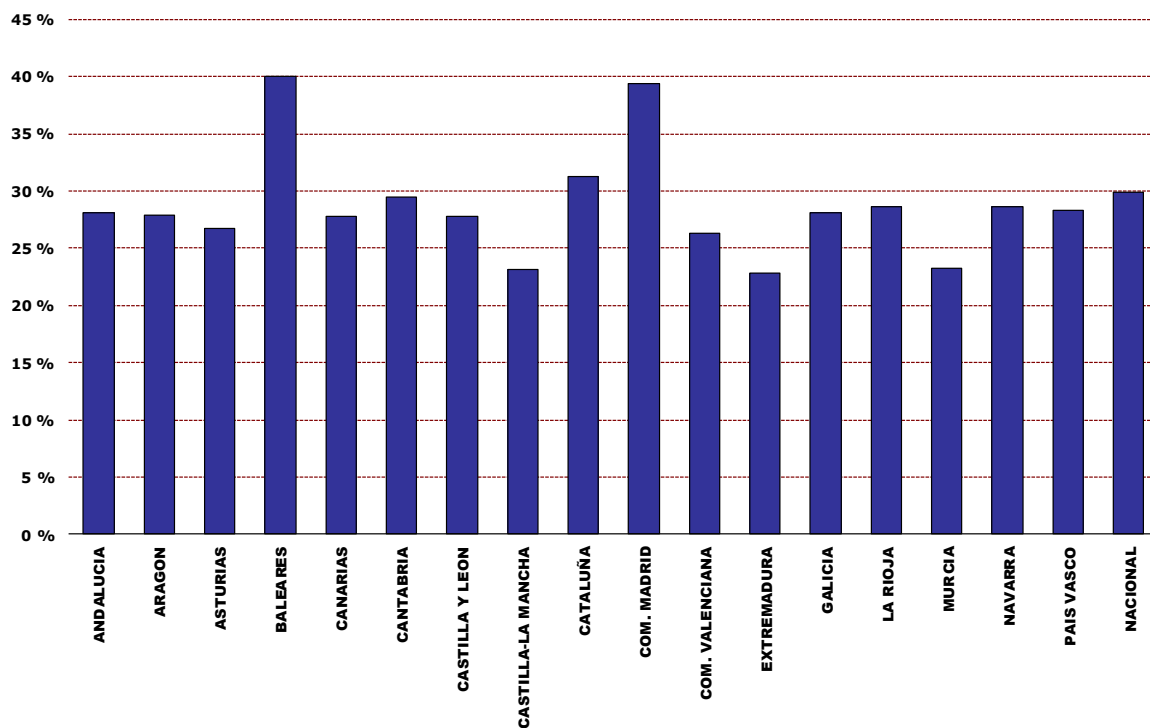
El siguiente gráfico muestra la cuota hipotecaria mensual media tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las comunidades autónomas, apreciándose claramente las diferencias territoriales. Tomando los resultados extremos, la cuota hipotecaria media en Comunidad de Madrid es más de 2,5 veces la de Extremadura.

Cuota mensual media a plazo contratado. 2014



Por otro lado, el siguiente gráfico muestra los resultados en el año 2014 del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial.

% cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2014



La siguiente tabla muestra los números índice de cada una de las variables recogidas en el presente apartado, proporcionando la posición de cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las variables, con

respecto a la media nacional. De este modo se puede comprobar el diferencial existente en cada caso con respecto a la media nacional.

<b>CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICE. 2014</b>					
CCAA	Hipoteca media (€)	Tipo interés medio ( )	Cuota mensual media a plazo contratado (€)	Coste salarial mensual medio	cuota a plazo contratado respecto al coste salarial
ANDALUCIA	83,59	100,00	84,81	90,21	94,01
ARAGON	87,60	100,54	88,40	94,87	93,18
ASTURIAS	82,82	104,62	87,96	98,55	89,26
BALEARES	114,66	105,71	123,48	92,17	133,98
CANARIAS	68,09	101,36	77,15	82,95	93,01
CANTABRIA	89,86	97,28	90,07	91,40	98,56
CASTILLA Y LEON	80,82	100,54	82,54	88,92	92,84
CASTILLA-LA MANCHA	71,58	94,02	70,57	91,32	77,29
CATALUÑA	111,84	99,73	110,95	106,17	104,52
COM. MADRID	175,91	97,55	157,58	119,51	131,87
COM. VALENCIANA	73,53	101,90	77,59	88,11	88,06
EXTREMADURA	63,75	102,72	62,80	82,17	76,42
GALICIA	81,24	101,63	82,69	87,97	94,01
LA RIOJA	86,02	94,29	89,16	93,10	95,79
MURCIA	66,95	103,80	69,34	89,20	77,76
NAVARRA	99,95	100,27	100,29	104,67	95,82
PAIS VASCO	116,60	98,10	112,64	118,88	94,75
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En los resultados de cuota hipotecaria mensual media a plazo contratado el mayor nivel se alcanza en Comunidad de Madrid con un índice 157,58, es decir, un 57,58% por encima de la media nacional, le sigue Baleares con un índice 123,48. En el lado contrario se sitúan Extremadura (62,80), Murcia (69,34) y Castilla-La Mancha (70,57). Cinco comunidades se encuentran por encima de la media nacional: Comunidad de Madrid, Baleares, País Vasco, Cataluña y Navarra.

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2014 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico queda representada en la siguiente tabla.

<b>CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2014</b>		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	-3,42%	-1,50 %
ARAGON	-6,09%	-2,17 %
ASTURIAS	0,97%	-0,03 %
BALEARES	-1,03%	-0,69 %
CANARIAS	3,18%	0,57 %
CANTABRIA	-2,77%	-1,78 %
CASTILLA Y LEON	-8,33%	-2,70 %
CASTILLA-LA MANCHA	-6,29%	-1,86 %
CATALUÑA	-0,98%	0,11 %
COM. MADRID	4,81%	1,09 %
COM. VALENCIANA	-1,87%	-0,18 %
EXTREMADURA	-10,11%	-2,94 %
GALICIA	-4,16%	-1,70 %
LA RIOJA	2,56%	0,60 %
MURCIA	-3,23%	-0,98 %
NAVARRA	-3,05%	-1,53 %
PAIS VASCO	-4,65%	-1,38 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-1,12%</b>	<b>-0,52 %</b>



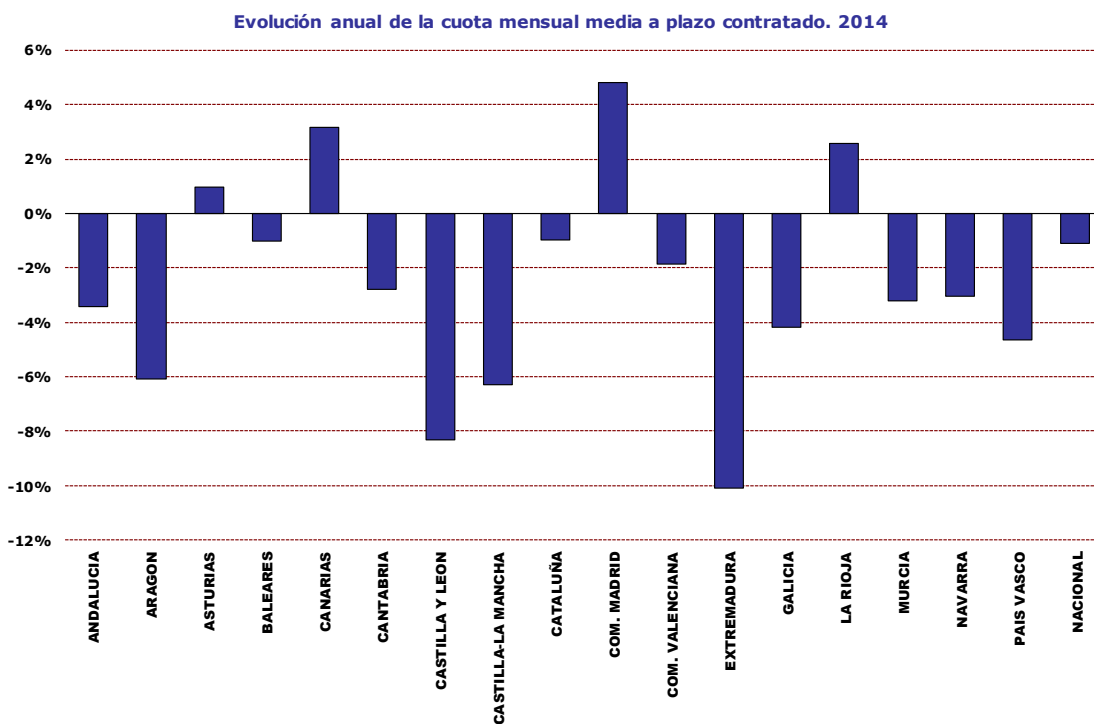
Tal y como se ha indicado, en ambas magnitudes se ha producido una mejora durante el último año, dando continuidad a las mejoras de años precedentes. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media ha descendido un -1,12% (-2,76% en 2013) y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en -0,52 pp (-0,37 pp en 2013).

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra una generalización de las mejoras de los indicadores de accesibilidad, con trece comunidades autónomas con tasas negativas en la cuota hipotecaria mensual media y en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

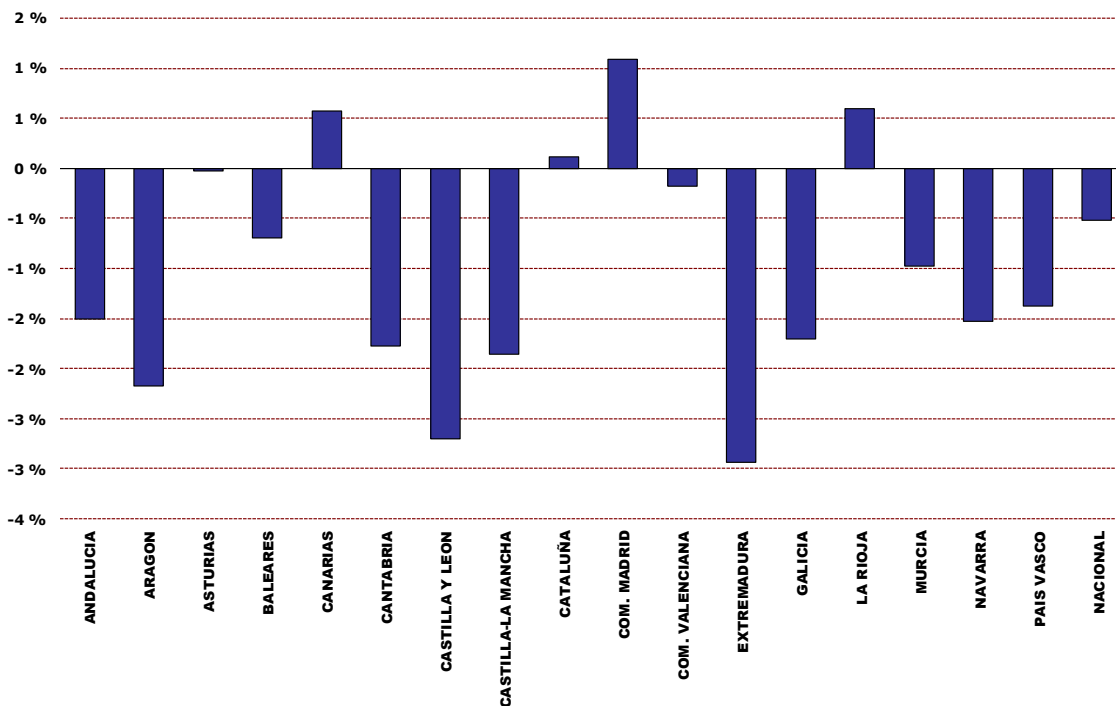
Los mayores descensos en cuota hipotecaria mensual media se han producido en Extremadura (-10,11%), Castilla y León (-8,33%), Castilla-La Mancha (-6,29%) y Aragón (-6,09%). Por el contrario, los mayores incrementos se han producido en Comunidad de Madrid (4,81%) y Canarias (3,18%), que son dos de los ámbitos geográficos que, como se viene indicando en distintos apartados, están afrontando la recuperación del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario con mayor fortaleza.

En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las mayores mejoras se han producido en Extremadura (-2,94 pp), Castilla y León (-2,70 pp), Aragón (-2,17 pp) y Castilla-La Mancha (-1,86 pp). Únicamente cuatro comunidades autónomas han contado con incrementos, en la mayoría de escasa cuantía: Comunidad de Madrid (1,09 pp), La Rioja (0,60 pp), Canarias (0,57 pp) y Cataluña (0,11 pp).

Los dos siguientes gráficos muestran las tasas de variación anuales para el ámbito geográfico nacional y cada una de las comunidades autónomas. El primero de ellos de la cuota hipotecaria mensual media y el segundo del porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.



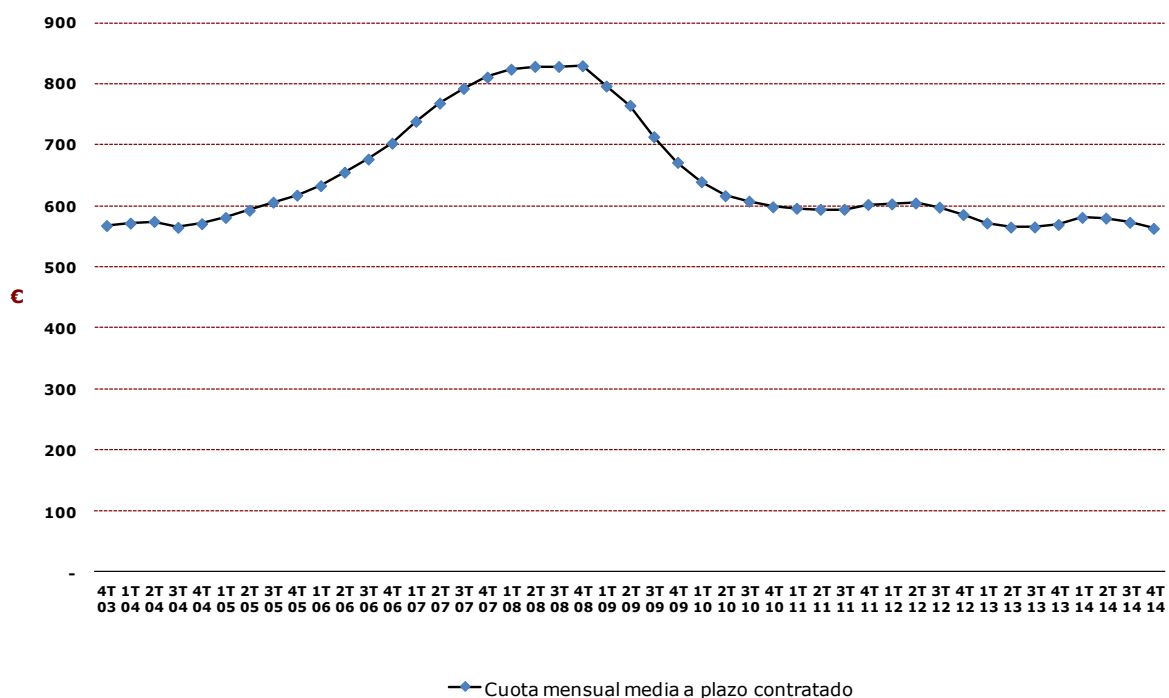
Evolución anual del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2014



Una perspectiva más amplia de la evolución de los indicadores de accesibilidad puede obtenerse a través del análisis de los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2014, es decir, de los últimos doce años, tal y como muestran los dos siguientes gráficos.

Concretamente, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media al plazo de contratación del periodo, a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



€

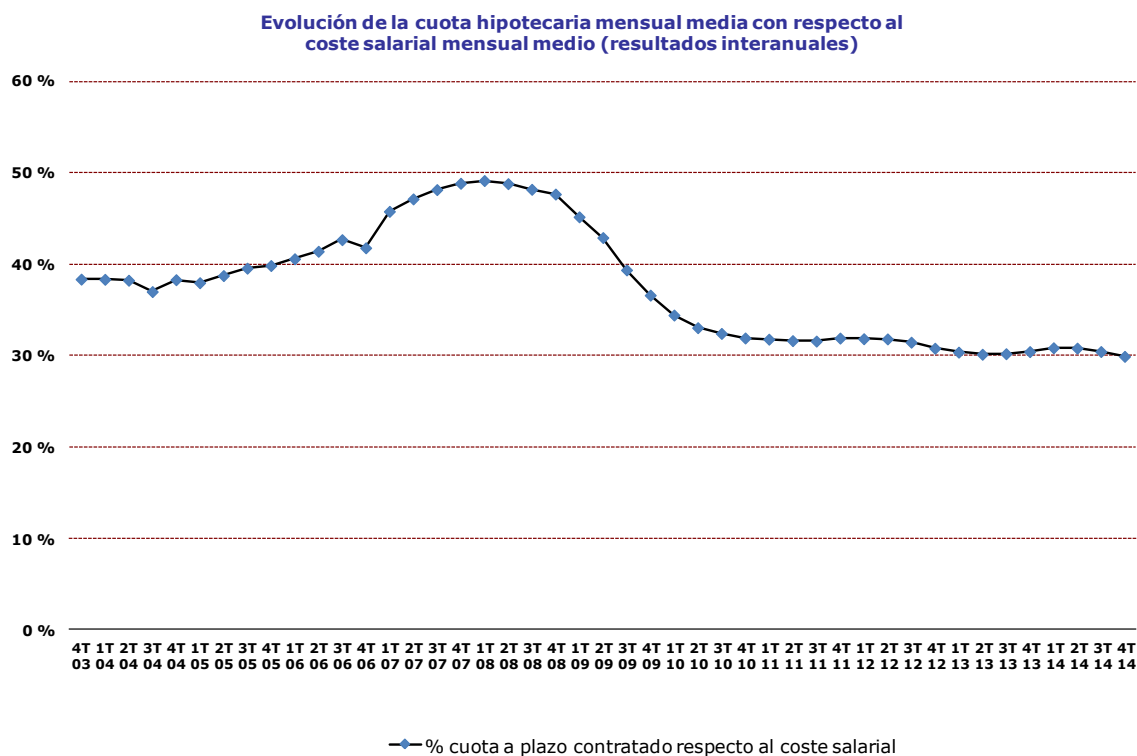
— Cuota mensual media a plazo contratado

En el mismo se observa cómo, tal y como se ha indicado, el año 2014 ha cerrado con el nivel más bajo de la serie histórica, es decir, con las mejores condiciones de accesibilidad de los últimos doce años. Con un comportamiento, además, especialmente favorable durante los tres últimos trimestres del año.

Lejos quedan ya las cuotas hipotecarias mensuales medias por encima de los 800 € de 2008. El intenso descenso sufrido hasta 2011, periodo en el que se alcanzaron niveles próximos a los 600 €, se mantuvo relativamente estable hasta comienzos de 2013, momento a partir del cual se produjeron nuevos descensos, junto a algún incremento, para dar paso a un decidido y constante descenso en los tres últimos trimestres de 2014.

La tendencia, marcada por el comportamiento de las variables que determinan el comportamiento de esta magnitud (endeudamiento hipotecario por vivienda, plazos de contratación y tipos de interés), parece mostrar una continuidad de este favorable comportamiento, fundamentalmente como consecuencia del recorrido a la baja que presentan los tipos de interés de contratación, a través de la reducción de los diferenciales aplicados por las entidades financieras.

Por su parte, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, mostrando dichos resultados a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.



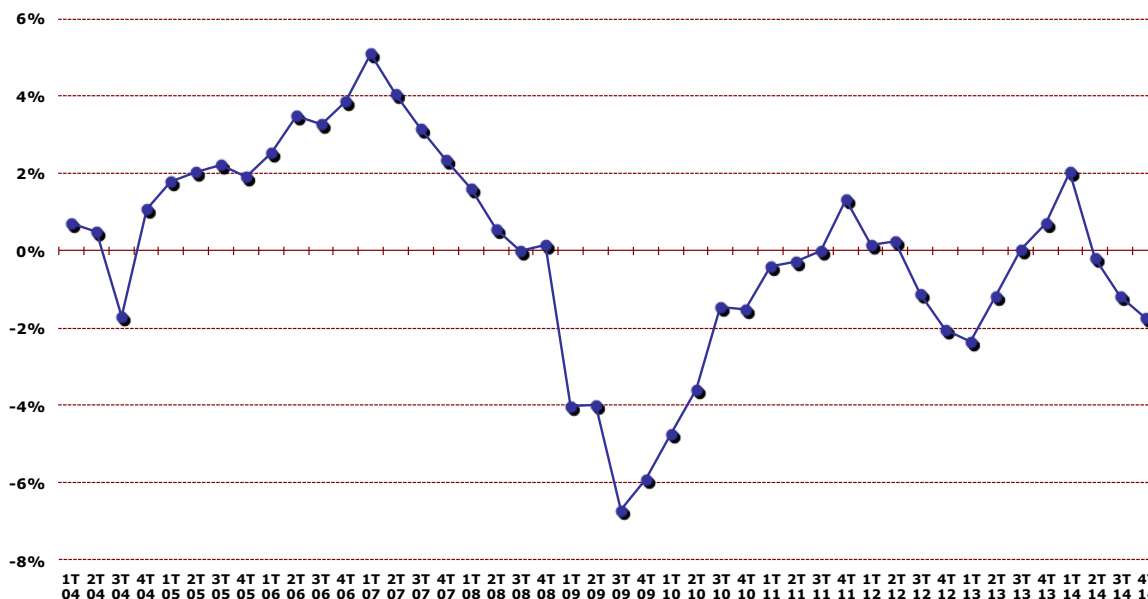
Lógicamente, el comportamiento de esta variable muestra un notable paralelismo con la cuota hipotecaria mensual media. El año 2014 ha cerrado igualmente con el menor resultado de la serie histórica, es decir, con las mejores condiciones de accesibilidad de los últimos doce años. Por primera vez se ha descendido del 30%, con un resultado al cierre de 2014 del 29,90%.

Los máximos de la serie histórica, consecuencia del intenso auge del mercado inmobiliario durante el periodo alcista, se obtuvieron a comienzos de 2008, con una tasa del 49,14%. Niveles que deberían recordarse para evitar algo parecido en un futuro ya que las consecuencias económicas y sociales fueron devastadoras.

Durante los dos últimos años puede hablarse de estabilidad en esta magnitud, con niveles próximos al 30%, que previsiblemente serán mejorados durante próximos trimestres como consecuencia de la necesaria reducción de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, tal y como se ha indicado.

El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media desde el primer trimestre del año 2004. Estas tasas trimestrales están desestacionalizadas, es decir, se han obtenido con resultados medios interanuales.

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

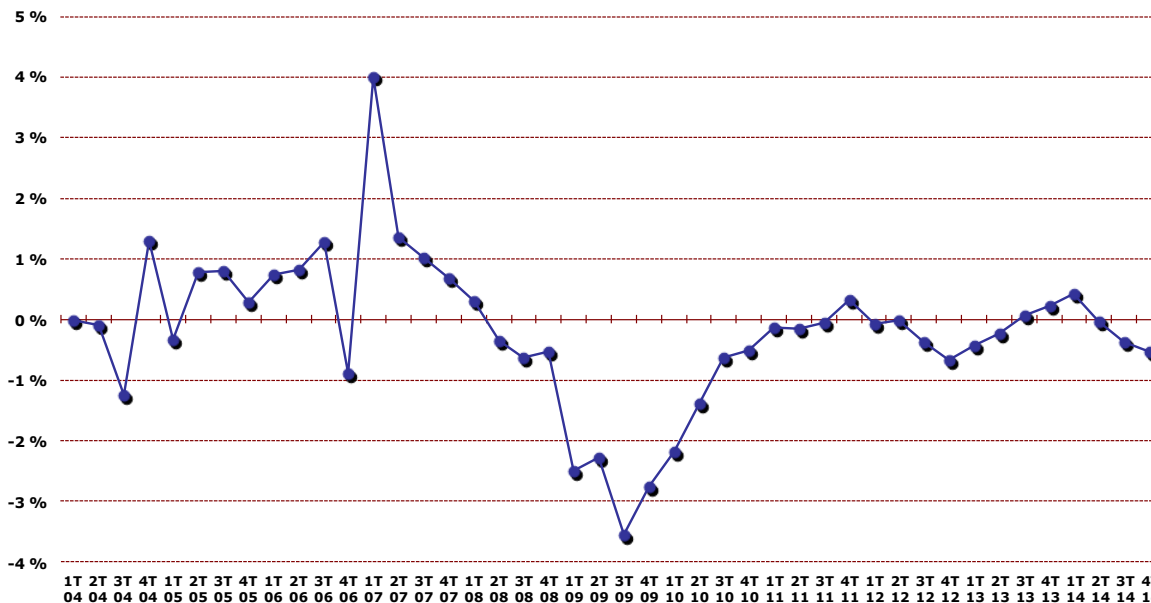


—●— Cuota mensual media a plazo contratado

La interpretación de su evolución es una constatación de la explicación realizada con respecto a la evolución de los resultados absolutos. Por lo que respecta al último año, los tres últimos trimestres de 2014 son los que han proporcionado el comportamiento favorable del último año, mostrando una clara tendencia a la continuidad de estas mejoras durante próximos trimestres.

A lo largo del ciclo bajista las mejoras han sido notables, dando lugar a niveles de accesibilidad mucho más razonables. Sin embargo, mientras en buena parte del ciclo de mejora la reducción de los niveles de accesibilidad se ha debido a la incidencia de la reducción del precio de la vivienda sobre el endeudamiento hipotecario, en los últimos trimestres el componente más determinante sobre dicha mejora es el descenso de los tipos de interés.

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



—●— % cuota a a plazo contratado respecto al coste salarial

El último de los gráficos muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial desde el primer trimestre del año 2004, es decir, durante los últimos once años.

En el mismo se constata la estabilidad que ha caracterizado al comportamiento de esta variable durante los cuatro últimos años, con variaciones muy reducidas, pero con un cierto predominio de los descensos. En 2014 los tres últimos trimestres acumulan descensos cada vez más intensos, por lo que previsiblemente en próximos trimestres se mantendrá esta tendencia, dado paso a niveles de accesibilidad todavía más favorables.

En la medida que se produzca esta realidad, el mercado inmobiliario contará con un factor especialmente relevante para presentar un crecimiento de mayor fortaleza.

## V. CONCLUSIONES

Una vez desarrollados los apartados correspondientes a cada una de las variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario, se detallan las conclusiones más relevantes obtenidas a lo largo de dichos apartados.

- El Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR) ha presentado un incremento interanual del 2,55% en 2014, dando lugar a un importante cambio de tendencia después de un largo periodo con descensos, que tuvieron sus inicios a comienzos de 2008. Hace apenas dos años el precio de la vivienda acumulaba tasas interanuales negativas de dos dígitos, moderándose dichos ajustes en 2013, dando paso en el último año a un escenario positivo. Al cierre de 2014 el descenso acumulado desde los niveles máximos (2007) se aproxima al -32%.
- Los locales comerciales han alcanzado un precio medio de 1.332 €/m<sup>2</sup> durante el año 2014. Este resultado es el mínimo de la serie histórica (últimos doce años). El descenso interanual ha sido del -6,26%, por lo que, a diferencia de la vivienda, en locales comerciales se mantiene un intenso ajuste de precios. La falta de una recuperación económica más intensa está llevando a que todavía se cuente con una demanda poco activa, presionando a la baja los precios. Con respecto a los niveles máximos de precios, alcanzados en 2008, el descenso acumulado es del -38,51%. Los mayores precios de 2014 se alcanzaron en Comunidad de Madrid (2.136 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.701 €/m<sup>2</sup>), Cantabria (1.664 €/m<sup>2</sup>), Canarias (1.539 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.481 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña con (1.388 €/m<sup>2</sup>).
- El precio medio de las naves industriales se ha situado en los 373 €/m<sup>2</sup>, habiéndose obtenido en 2014 igualmente los resultados más bajos de la serie histórica. En todo caso, se trata de cuantías próximas a las alcanzadas a finales de 2013. Concretamente la tasa interanual presenta un descenso del -0,06%, por lo que puede hablarse de un mantenimiento de precios. De hecho supone un cambio de tendencia con respecto a años precedentes, en los que se presentaron intensos descensos (-13,43% en 2013, -17,94% en 2012). El descenso acumulado con respecto a los niveles máximos es del -47,96%. Las comunidades autónomas con mayores precios durante el último año han sido Baleares (949 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (638 €/m<sup>2</sup>), Comunidad de Madrid (613 €/m<sup>2</sup>) y Canarias (546 €/m<sup>2</sup>).
- Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2014 han sido 318.928, 10.218 menos que en 2013 (329.146). La distinción entre vivienda nueva y usada otorga conclusiones muy diferentes. Del total, 200.065 ha correspondido a vivienda usada, cifra que no se alcanzaba desde 2010, incrementándose en 23.144 con respecto a 2013 (176.921). Las compraventas de vivienda nueva han sido 118.863, obteniendo un nuevo mínimo en la serie histórica, descendiendo en 33.362 compraventas con respecto a 2013 (152.225).

Andalucía ha sido la comunidad autónoma con mayor número de compraventas registradas en 2014 (63.725), seguida de Cataluña (47.955), Comunidad Valenciana (46.808) y Comunidad de Madrid (44.734). Entre las cuatro han alcanzado el 63,73% del mercado de compraventas de vivienda en España: Andalucía 19,98%, Cataluña 15,04%, Comunidad Valenciana 14,68% y Comunidad de Madrid 14,03%.

El número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 6,88 en el año 2014 (7,06 en 2013), de las que 2,57 han sido viviendas nuevas (3,26 en 2013) y 4,32 viviendas usadas (3,79 en 2013). Comunidad Valenciana con 9,43 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, encabeza la clasificación, seguida de Baleares con 8,29 y Canarias con 8,09.

Durante el año 2014 se ha producido un descenso del número de compraventas de vivienda del -3,10%, manteniendo una cierta línea de mantenimiento con respecto a 2013 (-0,48%) y ya muy alejado de los intensos descensos de años precedentes (-10,66% en 2012, -16,97% en 2011). En todo caso, es muy importante diferenciar entre los resultados en vivienda nueva y vivienda usada ya que, mientras la vivienda nueva ha presentado un descenso del -21,92%, intensificando el ritmo descendente de años precedentes (-7,81%), en vivienda usada se ha producido un incremento del 13,08%, intensificando en este caso el ritmo ascendente de 2013 (6,82%). Los mayores incrementos se han producido en Baleares (19,70%), Navarra (13,00%) y País Vasco (5,70%). En vivienda usada dieciséis comunidades autónomas han contado con tasas interanuales positivas, alcanzando los mayores resultados Baleares (42,49%),

Canarias (30,95%) y País Vasco (22,66%). Diez comunidades han alcanzado tasas de crecimiento interanual de dos dígitos.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido Madrid (44.734), Barcelona (31.394), Alicante (24.210), Málaga (21.948), Valencia (16.675) y Sevilla (10.950). En vivienda nueva las provincias con mayores resultados han sido Madrid (17.256), Alicante (9.825), Málaga (8.743), Barcelona (6.753), Valencia (5.076), Murcia (4.428) y Las Palmas (4.262). En vivienda usada las cinco primeras provincias han sido las mismas, pero en distinto orden: Madrid (27.478), Barcelona (24.641), Alicante (14.385), Málaga (13.205) y Valencia (11.599).

En términos relativos las provincias con un mayor número de compraventas por cada mil habitantes han sido Málaga (13,55), Alicante (13,05) y Castellón (10,21).

Durante el último año en las provincias, para el total general, se mantiene un cierto predominio de los descensos en el número de compraventas de vivienda, con treinta y seis provincias con tasas negativas. El comportamiento más favorable se ha producido en las provincias de Guipúzcoa (21,78%), Baleares (19,70%), Navarra (13,00%), Málaga (9,28%), Tenerife (8,73%) y Salamanca (8,53%). En vivienda nueva los descensos han sido generalizados, con cuarenta y siete provincias con tasas negativas. Sin embargo, en vivienda usada cuarenta provincias presentan tasas positivas, encabezadas por las provincias de Baleares (42,49%), Guipúzcoa (36,01%), Guadalajara (33,50%), Tenerife (31,39%), Las Palmas (30,55%) y Málaga (27,66%).

- La vivienda usada, durante 2014, ha seguido intensificando su crecimiento en peso relativo, alcanzando el 62,73%, frente al 37,27% de vivienda nueva. Estos resultados han supuesto una ganancia en el último año de 8,98 puntos porcentuales en vivienda usada. La vivienda nueva, tanto la libre (33,72%) como la protegida (3,55%), ha perdido peso relativo, dando lugar a un descenso interanual de -7,28 pp y -1,70 pp, respectivamente.

Durante los últimos años la iniciación de vivienda nueva ha sido prácticamente nula, en la medida que la intensa reducción de precios llevaba a que el precio al que debía venderse una nueva promoción posiblemente estuviera situado por debajo del coste de producción. En ese escenario de ausencia de rentabilidad económica esperada, apenas se han iniciado promociones de vivienda nueva. Por otro lado, la situación financiera llevaba a que fuese muy difícil la consecución de financiación para estos proyectos. Esta realidad tardará en verse modificada, agotándose progresivamente el stock de vivienda nueva pendiente de venta, lo que podrá llevar a porcentajes de compraventas de vivienda nueva por debajo del 20% a corto plazo.

En prácticamente todas las comunidades autónomas el porcentaje de compraventas de vivienda usada ha sido superior al de vivienda nueva (dieciséis), alcanzándose los mayores resultados en Aragón (75,77%), Cataluña (75,14%), Extremadura (70,15%) y País Vasco (68,76%).

La vivienda protegida también ha descendido notablemente como consecuencia de la reducción de recursos públicos para esta finalidad, así como por la pérdida de la ventaja competitiva en precios como consecuencia del descenso intenso de precios en vivienda libre. Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales en vivienda nueva protegida han sido Navarra (16,69%), Extremadura (8,05%), País Vasco (7,54%) y Asturias (7,31%).

- Los pisos de mayor superficie (más de 80 m<sup>2</sup>) han alcanzado más del 50% del total de compraventas (50,06%), seguidos por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media: pisos entre 60 y 80 m<sup>2</sup> (29,10%), pisos entre 40 y 60 m<sup>2</sup> (17,20%) y pisos con menos de 40 m<sup>2</sup> (3,64%).

Cuanto menor es el precio de la vivienda generalmente mayor es la superficie media de vivienda adquirida y viceversa. De este modo, las comunidades autónomas con mayor peso relativo en cada una de las agrupaciones de superficie media han sido las siguientes:

- Menos de 40 m<sup>2</sup>: Canarias (9,89%), Baleares (9,13%), Comunidad de Madrid (4,70%) y Cataluña (4,44%).
- Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: Canarias (26,16%), Cataluña (23,82%), Cantabria (22,27%) y Aragón (21,85%).
- Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: País Vasco (38,45%), Asturias (36,99%), Cataluña (33,75%) y Cantabria (32,92%).
- Más de 80 m<sup>2</sup>: Navarra (71,83%), Extremadura (70,11%) y Castilla-La Mancha (64,61%).

- El 15,28% de las compras de viviendas registradas han sido realizadas por personas jurídicas, frente al 84,72% de compras realizadas por personas físicas. Estos resultados suponen un importante cambio de tendencia ya que en 2013 el porcentaje de personas jurídicas fue del 21,93%, incrementándose con respecto a años precedentes (18,65% en 2012, 12,77% en 2011, 6,53% en 2010).

Estas cifras suponen un cierto repliegue en la compra de vivienda por parte de sociedades mercantiles, especialmente activas durante la crisis inmobiliaria, tanto a través de las entidades financieras como de sociedades y fondos, que han aprovechado para tomar un papel más activo en un escenario de bajos precios. Sin duda es otro claro indicador del cambio de tendencia del mercado inmobiliario.

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compras de vivienda realizadas por personas jurídicas han sido Canarias (24,72%), Baleares (18,80%), Andalucía (17,01%), Comunidad de Madrid (16,81%) y Cataluña (16,43%).

Las modalidades de vivienda predominantes han correspondido a vivienda usada libre y vivienda nueva libre, tanto en personas físicas como en personas jurídicas. La compra de vivienda usada-libre por personas físicas ha supuesto el 49,13% del total de compraventas de vivienda, la vivienda nueva-libre por personas físicas el 26,46%. En personas jurídicas la vivienda nueva-libre ha supuesto el 6,54% y la vivienda usada-libre el 7,65%, dando lugar en ambos casos a descensos con respecto a las cifras alcanzadas en 2013.

- La superficie media de vivienda transferida durante el año 2014 ha sido de 98,34 m<sup>2</sup>, incrementándose ligeramente con respecto a la alcanzada en 2013 (97,97 m<sup>2</sup>). La mayor superficie media se ha presentado en la vivienda nueva libre con 103,13 m<sup>2</sup> (102,02 m<sup>2</sup> en 2013), seguida de la vivienda usada con 97,07 m<sup>2</sup> (96,82 m<sup>2</sup>) y la vivienda nueva protegida con 83,18 m<sup>2</sup> (81,58 m<sup>2</sup>).

Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha con 123,35 m<sup>2</sup> (121,29 m<sup>2</sup> en 2013), Extremadura con 118,03 m<sup>2</sup> (114,17 m<sup>2</sup>) y Castilla y León con 108,87 m<sup>2</sup> (108,53 m<sup>2</sup>). Las tres se caracterizan por contar con un bajo precio de la vivienda y una menor densidad poblacional. Por el contrario, las de menor superficie media han sido las más caras y/o con mayores restricciones geográficas: Canarias con 85,64 m<sup>2</sup> (87,51 m<sup>2</sup> en 2013), Asturias con 85,70 m<sup>2</sup> (85,28 m<sup>2</sup>), País Vasco con 86,54 m<sup>2</sup> (87,01 m<sup>2</sup>), Cataluña con 91,62 m<sup>2</sup> (90,70 m<sup>2</sup>) y Comunidad de Madrid con 94,14 m<sup>2</sup> (90,62 m<sup>2</sup>).

- La compra de vivienda por extranjeros ha marcado un nuevo máximo histórico en 2014, alcanzando el 13,01% del total de compras de vivienda. La intensidad del crecimiento se mantiene (11,15% en 2013), dando lugar a cinco años consecutivos con importantes crecimientos, desde el 4,24% de 2009.

Las nacionalidades con mayor peso relativo han sido británicas (16,72%), francesas (10,27%), rusas (7,47%), alemanas (7,34%), belgas (6,90%), suecas (5,97%), italianas (4,73%) y noruegas (3,98%). Estas son las mismas ocho nacionalidades que encabezaban los resultados en los últimos años, sin apenas modificaciones en la ordenación, mostrando claramente la fidelización del demandante extranjero.

La práctica totalidad de las nacionalidades tienen una clara vinculación con la compra de vivienda en España con fines turísticos, a las que generalmente la crisis económica les ha afectado con menor intensidad, contando con mayor capacidad para aprovechar los intensos descensos del precio de la vivienda en España, constituyendo por tanto una interesante oportunidad, que está siendo aprovechada durante los últimos años.

El peso relativo de compra de vivienda nueva y usada en extranjeros frente a nacionales apenas presenta modificaciones. Las nacionalidades con mayor peso relativo de compra de vivienda nueva han sido belgas (49,51%), polacos (47,96%), holandeses (45,54%) y noruegas (43,57%). En todas las nacionalidades el peso de compra de vivienda usada supera al de vivienda nueva. Las nacionalidades con mayor propensión hacia la vivienda usada han sido: argelinos (83,35%), marroquíes (76,95%), franceses (73,36%), ucranianos (68,94%) y rumanos (68,81%).

Atendiendo a la superficie de la vivienda, normalmente las nacionalidades con mayor poder adquisitivo medio son las que suelen optar en mayor porcentaje por viviendas de mayor superficie media (superior a 100 m<sup>2</sup>). Asimismo, nacionalidades con menor poder adquisitivo y compra de vivienda en España generalmente con fines residenciales por motivos laborales optan en mayor medida por viviendas con una superficie intermedia, liderando las agrupaciones de entre 60 y 100 m<sup>2</sup>. Los mayores resultados en cada agrupación han correspondido a:



- Superior a los 100 m<sup>2</sup>: holandeses (49,15%), suizos (47,38%), daneses (46,61%), noruegos (43,52%), británicos (39,13%) y rusos (36,85%). Estas nacionalidades son prácticamente las mismas que encabezaban esta agrupación en 2013 y 2012, con una modificación mínima en la ordenación.
- Entre 80 y 100 m<sup>2</sup>: chinos (26,61%), ucranianos (25,66%), rumanos (25,51%), argelinos (25,40%) y marroquíes (25,15%).
- Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: argelinos (36,44%), marroquíes (35,32%), rumanos (32,07%) y chinos (28,62%).
- Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: italianos (26,89%), finlandeses (25,34%), polacos (24,35%) y franceses (23,04%).
- Inferior a los 40 m<sup>2</sup>: italianos (18,23%), finlandeses (8,90%), franceses (7,91%) y polacos (6,99%).

Teniendo en cuenta el desglose geográfico de resultados, el actual comprador extranjero de vivienda opta preferentemente por zonas turísticas, destacando preferentemente las comunidades autónomas isleñas, seguidas de las comunidades autónomas del arco mediterráneo. Baleares es la comunidad autónoma con un mayor peso de compra de vivienda por parte de extranjeros, con un resultado del 32,63%, seguida de Canarias (27,42%), Comunidad Valenciana (27,16%), Murcia (15,88%), Andalucía (15,24%) y Cataluña (13,23%).

Las provincias presentan el mismo patrón que las comunidades autónomas por lo que respecta a la compra de vivienda por extranjeros, encabezando los resultados de 2014 las provincias de Alicante (43,88%), Málaga (34,50%), Girona (33,36%), Baleares (32,63%), Tenerife (31,38%), Las Palmas (23,81%), Murcia (15,88%) y Tarragona (13,05%).

El 5,20% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o superior a los 500.000 euros (4,72% en 2013). El 44,89% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 42,12% de 2013.

- El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas ha alcanzado los 4.122 días (11 años y 107 días) en 2014, incrementándose 550 días en un solo año (3.572 días, 9 años y 287 días, en 2013). El mínimo de la serie se alcanzó en 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días), 1.461 días (4 años y 1 día) menos que en el último año.

Esta variable muestra claramente la reducción del componente especulativo en el mercado inmobiliario español, en la medida que se produce un incremento constante del periodo medio de posesión, en parte por las dificultades propias del mercado, donde resulta difícil encontrar demandantes dispuestos a aceptar los precios solicitados por vendedores, pero por otro lado, por el hecho de que las operaciones de compraventas en su gran mayoría se realizan sin el objetivo de posterior venta a corto plazo como consecuencia de una posible revalorización, a diferencia de lo que ocurría durante el ciclo alcista. Sin duda este incremento supone una vuelta a la cierta normalidad del mercado por lo que respecta al perfil de demandante natural de una vivienda.

Un año más País Vasco es la comunidad autónoma que presenta de forma destacada un mayor periodo medio de posesión, en esta ocasión con 5.815 días (15 años y 340 días), seguida de Cataluña con 4.812 días (13 años y 67 días), Aragón con 4.507 días (12 años y 127 días), Extremadura con 4.501 días (12 años y 121 días) y Navarra con 4.431 días (12 años y 51 días).

El desglose de resultados por superficie de la vivienda transmitida muestra cómo cuanto menor es la superficie media mayor es el periodo medio de posesión. El menor periodo medio de posesión ha correspondido a las viviendas con mayor superficie (más de 100 m<sup>2</sup>) con 3.943 días (10 años y 293 días), a continuación se han situado las de superficie entre 80 y 100 m<sup>2</sup> con 4.067 días (11 años y 52 días), las de entre 60 y 80 m<sup>2</sup> con 4.209 días (11 años y 194 días), las de entre 40 y 60 m<sup>2</sup> con 4.298 días (11 años y 283 días), quedando las viviendas de menor superficie (inferior a 40 m<sup>2</sup>) como las viviendas con mayor periodo de posesión media: 4.532 días (12 años y 152 días).

Tomando distintos intervalos de posesión media se observa el constante crecimiento en el peso de viviendas transmitidas con periodo de posesión superior a los diez años, que en el año 2014 han supuesto el 43,78%, frente al 33,22% de 2013, incrementándose en 10,56 pp en un solo año. El resto de agrupaciones de periodo medio han ido perdiendo peso relativo, dando lugar a resultados del 32,07% para viviendas con posesión media de 5 a 10 años, el 10,67% para las de 2 a 5 años y el 13,48% para las de menos de 2 años. Una clara muestra de esta evolución se obtiene al tomar el peso de compraventas de vivienda con más de 5 años de posesión media, que para el año 2014 ha supuesto el 75,85% de las compraventas, mientras que en 2007 suponía el 43,70%.

- Los Bancos han retomado la senda del crecimiento en el mercado hipotecario español, después de unos años en los que han ido cediendo peso en favor de Otras entidades financieras. Concretamente, en 2014

los Bancos han alcanzado el 85,86% del volumen de nuevo crédito hipotecario, frente al 14,14% de Otras entidades financieras. Esta última agrupación alcanza sus mayores resultados en Navarra (43,33%), La Rioja (30,43%), País Vasco (22,65%), Galicia (20,90%) y Asturias (20,20%). Por el contrario, Bancos presentan sus mayores cuotas de mercado en Extremadura (95,45%), Comunidad de Madrid (93,47%), Cantabria (91,79%) y Comunidad Valenciana (90,31%). En todas las comunidades autónomas Bancos han contado con la mayor cuota de mercado durante el último año.

En 2014 Bancos han ganado 2,62 puntos porcentuales de cuota de mercado, dando lugar a un descenso de -2,62 pp en Otras entidades financieras. Este resultado, como se ha indicado, supone un cambio de tendencia después de tres años consecutivos de crecimiento por parte de Otras entidades financieras (2,33 pp en 2013). Con la recuperación del mercado hipotecario todo parece indicar que Bancos recuperan su tradicional liderazgo, con cuotas de mercado que progresivamente se irán acercando a su tradicional 90%.

- El destino de la nueva financiación hipotecaria ha seguido siendo, fundamentalmente, la vivienda, con el 73,71% de la otorgada en 2014 (72,63% en 2013). A continuación se han situado locales comerciales con el 9,74%, seguidos de terrenos no edificados (8,34%), naves industriales (4,85%), garajes y trasteros (1,82%) y bienes inmuebles rústicos (1,54%).

La evolución de resultados muestra un incremento interanual en viviendas (1,08 pp), locales comerciales (0,85 pp) y bienes inmuebles rústicos (0,03 pp), reduciéndose el peso relativo fundamentalmente en terrenos no edificados (-1,75 pp), acompañados de garajes y trasteros (-0,16 pp) y naves industriales (-0,05 pp).

- Considerando el destino de la nueva financiación hipotecaria exclusivamente para vivienda y distinguiendo en atención a si es o no protegida, los resultados del año 2014 muestran cómo el 87,72% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 12,28% a vivienda protegida. Estos resultados suponen un nuevo incremento en el peso de financiación de vivienda nueva libre (0,85%) en detrimento de la vivienda protegida (-0,85%), que como se ha constatado está perdiendo peso en número de compraventas. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida han sido Navarra (32,63%), La Rioja (20,68%), Aragón (18,45%), Castilla y León (17,12%) y Asturias (16,89%).
- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado se ha situado en los 1.056 €/m<sup>2</sup>, dando lugar a un nuevo descenso con respecto al año 2013 (1.095 €/m<sup>2</sup>), y ligeramente por encima del mínimo de la serie histórica (1.048 €/m<sup>2</sup> 2T 2014). Sin duda los niveles de endeudamiento hipotecario se encuentran en niveles mínimos, muy favorables desde una perspectiva de análisis de riesgo, ayudados por el mayor porcentaje de renta con la que el comprador acude a las operaciones de compraventa.

Las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados han sido las que han presentado mayores niveles de endeudamiento: Comunidad de Madrid (1.633 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.505 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.240 €/m<sup>2</sup>) y Baleares (1.228 €/m<sup>2</sup>). Los menores importes medios se han alcanzado en Extremadura (619 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (629 €/m<sup>2</sup>), Murcia (709 €/m<sup>2</sup>) y Comunidad Valenciana (764 €/m<sup>2</sup>).

Las tasas interanuales reflejan el citado descenso de importes absolutos (-3,56%), generalizándose estos descensos para las agrupaciones de entidades financieras (Bancos -3,37%, Otras entidades financieras -4,73%). Catorce comunidades autónomas han presentado tasas negativas, dando lugar a incrementos únicamente en Baleares (2,68%), Comunidad de Madrid (1,37%) y Canarias (1,14%), que forman parte de los ámbitos geográficos con una recuperación del mercado inmobiliario más intensa, tal y como se comprueba en distintas variables.

- El importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda se ha situado en 103.766 €, rompiendo con la tendencia descendente de los últimos años. En 2013 el resultado medio fue de 100.841 € (mínimo de la serie histórica), dando lugar por tanto a un incremento interanual del 2,90%. En este caso hay diferencias significativas entre agrupaciones de entidades financieras, con un importe medio de 105.280 € en Bancos, frente a los 93.991 de Otras entidades financieras.

Los mayores importes también se han presentado en las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados: Comunidad de Madrid (182.539 €), País Vasco (120.988 €), Baleares (118.976 €)

y Cataluña (116.052 €). Los menores resultados han correspondido a Extremadura (66.155 €), Murcia (69.477 €), Canarias (70.657 €) y Castilla-La Mancha (74.278 €).

Diez comunidades autónomas han contado con tasas interanuales positivas, descendiendo en siete comunidades autónomas. Los mayores crecimientos han correspondido a Comunidad de Madrid (7,10%), Canarias (6,36%), Baleares (4,34%) y Cataluña (3,51%), ámbitos geográficos con una recuperación más intensa de su mercado inmobiliario.

- La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR ha seguido siendo la opción elegida de forma prácticamente mayoritaria en los nuevos créditos hipotecarios, utilizándose en el 91,61% de los nuevos créditos hipotecarios. A notable distancia se sitúan el resto de alternativas: tipos de interés fijos (4,31%), tipos de interés variables con índice de referencia IRPH (2,90%) y tipos variables a otros índices de referencia (1,18%).

La tendencia creciente en la contratación a tipo fijo, que caracterizaba los últimos años, alcanzando el máximo en 2013 con el 5,52% de los nuevos contratos, se ha frenado durante el último año. La cotización descendente del EURIBOR, así como sus perspectivas de mantenimiento a medio y largo plazo en cuantías históricamente bajas, ha llevado a un dominio todavía mayor de la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR.

- El importe medio de tipo de interés inicial contratado en los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 3,68% en 2014, reduciéndose con respecto al 4,02% del 2013. En todo caso, todavía muy por encima de lo que podría considerarse como normal de acuerdo a la cotización que el EURIBOR ha ido marcando durante dicho periodo, constatando el hecho de que se están aplicando diferenciales sobre EURIBOR muy elevados. La evolución de resultados muestra una clara tendencia a la reducción de dichos diferenciales, constatando la minoración del riesgo percibido por las entidades financieras en las nuevas contrataciones, manteniendo asimismo un elevado margen en favor de las propias entidades financieras. Las diferencias territoriales han sido muy reducidas, marcando el máximo Baleares con un 3,89% y Castilla-La Mancha el mínimo con el 3,46%.

- La duración de los nuevos créditos hipotecarios ha sido otra de las variables hipotecarias con un cambio de tendencia en 2014, dando lugar a un alargamiento al alcanzar un resultado medio de 272 meses (22 años y 8 meses), frente a los 269 meses (22 años y 5 meses) de 2013. El mínimo de la serie histórica se alcanzó en el primer trimestre de 2014 con 263 meses (21 años y 11 meses). Este incremento favorece la mejora de las condiciones de accesibilidad.

Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación han sido Comunidad de Madrid con 320 meses (26 años y 8 meses), País Vasco con 284 meses (23 años y 8 meses), Extremadura con 283 meses (23 años y 7 meses) y Cataluña con 275 meses (22 años y 11 meses).

El incremento interanual ha sido del 1,12%, frente al descenso del -3,58% de 2013 o el -6,06% de 2012. Sin duda, constituye un importante cambio de tendencia. Once comunidades autónomas han presentado tasas positivas, encabezadas por Extremadura (7,60%), Comunidad de Madrid (2,89%), Andalucía (2,31%) y Baleares (1,63%).

- La duración media de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles se ha situado en los 259 meses (21 años y 7 meses), incrementándose igualmente ya que en 2013 el resultado medio fue de 249 meses (20 años y 9 meses). El mínimo de la serie histórica se alcanzó igualmente el primer trimestre de 2014 con 246 meses (20 años y 6 meses).

La mayor duración media ha correspondido a vivienda y garajes y trasteros con 272 meses (22 años y 8 meses) en ambos casos. A una notable distancia se sitúan el resto de bienes inmuebles, generalmente vinculados con actividades mercantiles, por lo que resultan razonables los menores periodos medios de contratación: terrenos no edificados 184 meses (15 años y 4 meses), locales comerciales 149 meses (12 años y 5 meses) y naves industriales 142 meses (11 años y 10 meses).

El plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble ha presentado un incremento del 4,02%, frente al -4,23% de 2013 o el -6,14% de 2012. Constatando el cambio de tendencia indicado.

- Los indicadores de accesibilidad han seguido presentando mejoras durante el año 2014. Concretamente la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 563,02 € (569,40 € en 2013) y su porcentaje con

respecto al coste salarial en el 29,90% (30,42% en 2013). Estos resultados suponen un descenso del -1,12% y de -0,52 pp, respectivamente. En ambos casos se han alcanzado los mínimos de la serie histórica, dando lugar a contar actualmente con las mejores condiciones de accesibilidad de los últimos doce años.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (887,19 €), Baleares (695,24 €), País Vasco (634,21 €), Cataluña (624,67 €) y Navarra (564,65 €), alcanzando los menores resultados Extremadura (353,58 €), Murcia (390,40) y Castilla-La Mancha (397,30 €).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los mayores porcentajes han correspondido a Baleares (40,06%), Comunidad de Madrid (39,43%) y Cataluña (31,25%). En el extremo opuesto se encuentran Extremadura (22,85%), Castilla-La Mancha (23,11%) y Murcia (23,25%).

## VI. TABLAS DE RESULTADOS

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 1994	40,06	39,79
2T 1994	39,54	39,29
3T 1994	39,73	39,50
4T 1994	39,62	39,41
1T 1995	39,58	39,38
2T 1995	39,85	39,66
3T 1995	39,27	39,11
4T 1995	39,95	39,79
1T 1996	39,56	39,42
2T 1996	39,71	39,58
3T 1996	39,93	39,82
4T 1996	40,70	40,60
1T 1997	41,20	41,11
2T 1997	42,45	42,37
3T 1997	43,50	43,43
4T 1997	44,22	44,16
1T 1998	44,73	44,68
2T 1998	45,36	45,33
3T 1998	46,43	46,40
4T 1998	47,42	47,39
1T 1999	48,87	48,86
2T 1999	50,33	50,33
3T 1999	51,99	52,00
4T 1999	53,65	53,66
1T 2000	55,05	55,07
2T 2000	56,65	56,68
3T 2000	58,24	58,27
4T 2000	59,91	59,94
1T 2001	61,39	61,44
2T 2001	63,16	63,21
3T 2001	65,00	65,06
4T 2001	67,13	67,19
1T 2002	69,15	69,22
2T 2002	71,04	71,10
3T 2002	73,43	73,49
4T 2002	75,73	75,80
1T 2003	78,04	78,10
2T 2003	80,40	80,47
3T 2003	83,16	83,22
4T 2003	85,41	85,46
1T 2004	88,11	88,16

2T 2004	90,58	90,62
3T 2004	93,52	93,55
4T 2004	96,51	96,53
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,45	103,43
3T 2005	107,57	107,53
4T 2005	111,43	111,37
1T 2006	115,16	115,07
2T 2006	118,27	118,15
3T 2006	121,56	121,41
4T 2006	124,06	123,88
1T 2007	126,04	125,82
2T 2007	126,57	126,32
3T 2007	126,28	125,99
4T 2007	125,06	124,74
1T 2008	124,42	124,06
2T 2008	123,61	123,21
3T 2008	123,71	123,26
4T 2008	124,55	124,06
1T 2009	124,56	124,02
2T 2009	123,67	123,08
3T 2009	122,10	121,48
4T 2009	120,48	119,82
1T 2010	118,15	117,45
2T 2010	117,16	116,41
3T 2010	115,67	114,88
4T 2010	113,75	112,92
1T 2011	111,86	110,99
2T 2011	110,80	109,88
3T 2011	107,61	106,66
4T 2011	104,20	103,22
1T 2012	101,81	100,80
2T 2012	98,18	97,16
3T 2012	94,07	93,03
4T 2012	91,22	90,16
1T 2013	89,08	87,99
2T 2013	86,91	85,79
3T 2013	86,26	85,10
4T 2013	86,09	84,87
1T 2014	86,15	84,88
2T 2014	86,60	85,26
3T 2014	87,31	85,90
4T 2014	87,92	86,44

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil	Resultados absolutos (€/m <sup>2</sup> )		Números índice		Tasa de variación (%)	
	2014		2014		2014	
CC.AA.	Locales com.	Naves indus.	Locales com.	Naves indus.	Locales com.	Naves indus.
ANDALUCIA	1.117,53	378,46	83,93	101,49	-2,15%	12,43%
ARAGON	1.001,03	232,02	75,18	62,22	-30,61%	-22,18%
ASTURIAS	1.067,09	322,69	80,14	86,53	-5,08%	-8,92%
BALEARES	1.481,43	948,93	111,26	254,47	-20,37%	64,97%
CANARIAS	1.538,69	546,04	115,56	146,43	-9,62%	4,12%
CANTABRIA	1.664,44	390,70	125,00	104,77	25,14%	-9,86%
CASTILLA Y LEON	965,12	233,66	72,48	62,66	-37,01%	-22,24%
CASTILLA-LA MANCHA	901,17	239,76	67,68	64,29	7,04%	-4,97%
CATALUÑA	1.388,31	421,46	104,26	113,02	-7,00%	-0,98%
COM. MADRID	2.136,45	612,90	160,45	164,36	-2,75%	-4,53%
COM. VALENCIANA	998,85	273,70	75,01	73,40	-10,24%	-9,62%
EXTREMADURA	1.197,03	194,35	89,90	52,12	47,31%	-11,78%
GALICIA	994,84	266,52	74,71	71,47	-6,71%	9,22%
LA RIOJA	909,07	221,39	68,27	59,37	-35,25%	-2,32%
MURCIA	978,98	214,11	73,52	57,42	-14,88%	-2,11%
NAVARRA	1.003,07	402,44	75,33	107,92	1,01%	19,85%
PAIS VASCO	1.701,47	638,36	127,78	171,18	2,59%	-0,42%
<b>NACIONAL</b>	<b>1.331,55</b>	<b>372,91</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-6,26%</b>	<b>-0,06%</b>

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2014			2014		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	63.725	25.970	37.755	-4,66%	-23,19%	14,30%
ARAGON	8.098	1.962	6.136	-4,93%	-32,76%	9,57%
ASTURIAS	4.982	2.041	2.941	-6,32%	-23,79%	11,40%
BALEARES	9.248	3.470	5.778	19,70%	-5,48%	42,49%
CANARIAS	17.101	7.865	9.236	4,84%	-15,05%	30,95%
CANTABRIA	3.997	1.542	2.455	-4,86%	-28,64%	20,34%
CASTILLA Y LEON	14.439	5.655	8.784	-9,13%	-22,45%	2,18%
CASTILLA-LA MANCHA	12.036	4.755	7.281	-17,12%	-36,34%	3,23%
CATALUÑA	47.955	11.923	36.032	0,39%	-24,43%	12,62%
COM. MADRID	44.734	17.256	27.478	-3,15%	-16,82%	8,00%
COM. VALENCIANA	46.808	17.349	29.459	-1,76%	-22,03%	15,98%
EXTREMADURA	5.391	1.609	3.782	-4,14%	-36,30%	22,08%
GALICIA	12.132	6.673	5.459	-9,17%	-16,52%	1,79%
LA RIOJA	2.251	950	1.301	-30,22%	-47,60%	-7,93%
MURCIA	9.943	4.428	5.515	-10,04%	-22,34%	3,06%
NAVARRA	4.398	1.763	2.635	13,00%	6,72%	17,63%
PAIS VASCO	11.690	3.652	8.038	5,70%	-18,97%	22,66%
<b>NACIONAL</b>	<b>318.928</b>	<b>118.863</b>	<b>200.065</b>	<b>-3,10%</b>	<b>-21,92%</b>	<b>13,08%</b>

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2014			2014		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	5.232	2.877	2.355	-2,73%	-11,09%	9,89%
ALAVA	1.897	747	1.150	-18,13%	-35,44%	-0,86%
ALBACETE	1.905	730	1.175	-2,66%	-28,50%	25,53%
ALICANTE	24.210	9.825	14.385	-2,20%	-23,88%	21,43%
ALMERIA	6.828	4.195	2.633	-16,94%	-27,85%	9,39%
ASTURIAS	4.982	2.041	2.941	-6,32%	-23,79%	11,40%
AVILA	923	480	443	-27,49%	-31,91%	-22,01%
BADAJOS	3.318	980	2.338	5,00%	-20,97%	21,77%
BALEARES	9.248	3.470	5.778	19,70%	-5,48%	42,49%
BARCELONA	31.394	6.753	24.641	2,94%	-19,10%	11,25%
BURGOS	2.762	1.070	1.692	-3,02%	-24,11%	17,66%
CACERES	2.073	629	1.444	-15,87%	-51,09%	22,58%
CADIZ	7.937	3.342	4.595	-0,14%	-19,24%	20,60%
CANTABRIA	3.997	1.542	2.455	-4,86%	-28,64%	20,34%
CASTELLON	5.923	2.448	3.475	-3,23%	-15,29%	7,55%
CIUDAD REAL	2.680	951	1.729	-13,63%	-24,52%	-6,19%
CORDOBA	3.689	1.145	2.544	-12,38%	-38,84%	8,81%
CUENCA	965	258	707	-30,63%	-64,56%	6,64%
GIRONA	7.372	2.036	5.336	3,60%	-24,14%	20,40%
GRANADA	6.106	3.101	3.005	-8,37%	-23,47%	15,05%
GUADALAJARA	2.134	1.313	821	-15,75%	-31,54%	33,50%
GUIPUZCOA	4.015	1.216	2.799	21,78%	-1,86%	36,01%
HUELVA	3.555	1.913	1.642	-7,90%	-21,85%	16,29%
HUESCA	1.644	426	1.218	-15,99%	-51,70%	13,30%
JAEN	2.712	740	1.972	-10,88%	-31,67%	0,61%
LA RIOJA	2.251	950	1.301	-30,22%	-47,60%	-7,93%
LAS PALMAS	9.078	4.262	4.816	1,63%	-18,71%	30,55%
LEON	2.083	1.011	1.072	-23,36%	-32,33%	-12,42%
LLEIDA	2.284	822	1.462	-16,03%	-38,84%	6,25%
LUGO	1.937	1.133	804	-15,49%	-30,28%	20,54%
MADRID	44.734	17.256	27.478	-3,15%	-16,82%	8,00%
MALAGA	21.948	8.743	13.205	9,28%	-10,25%	27,66%
MURCIA	9.943	4.428	5.515	-10,04%	-22,34%	3,06%
NAVARRA	4.398	1.763	2.635	13,00%	6,72%	17,63%
OURENSE	1.185	548	637	-21,73%	-33,25%	-8,08%
PALENCIA	936	293	643	-15,22%	-40,20%	4,72%
PONTEVEDRA	3.778	2.115	1.663	-9,44%	-8,52%	-10,59%
SALAMANCA	2.011	630	1.381	8,53%	-11,27%	20,82%
SEGOVIA	1.092	327	765	2,73%	8,64%	0,39%
SEVILLA	10.950	2.791	8.159	-14,52%	-40,13%	0,14%
SORIA	612	240	372	-35,71%	-54,02%	-13,49%
TARRAGONA	6.905	2.312	4.593	-7,17%	-32,06%	13,83%
TENERIFE	8.023	3.603	4.420	8,73%	-10,26%	31,39%
TERUEL	674	251	423	-16,27%	-35,31%	1,44%
TOLEDO	4.352	1.503	2.849	-21,42%	-40,87%	-4,91%
VALLENCIA	16.675	5.076	11.599	-0,59%	-21,33%	12,37%
VALLADOLID	3.144	1.295	1.849	5,40%	12,71%	0,82%
VIZCAYA	5.778	1.689	4.089	6,10%	-19,99%	22,61%
ZAMORA	876	309	567	-20,00%	-39,53%	-2,91%
ZARAGOZA	5.780	1.285	4.495	0,42%	-22,03%	9,42%
<b>NACIONAL</b>	<b>318.928</b>	<b>118.863</b>	<b>200.065</b>	<b>-3,10%</b>	<b>-21,92%</b>	<b>13,08%</b>



Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)			Variación anual (%)		
	2014			2014		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	38,59 %	2,16 %	59,25 %	-7,94 %	-1,89 %	9,83 %
ARAGON	18,13 %	6,10 %	75,77 %	-8,52 %	-1,51 %	10,03 %
ASTURIAS	33,66 %	7,31 %	59,03 %	-8,97 %	-0,42 %	9,39 %
BALEARES	37,04 %	0,48 %	62,48 %	-10,04 %	0,05 %	9,99 %
CANARIAS	44,60 %	1,39 %	54,01 %	-10,04 %	-0,73 %	10,77 %
CANTABRIA	36,40 %	2,18 %	61,42 %	-10,02 %	-2,84 %	12,86 %
CASTILLA Y LEON	33,65 %	5,51 %	60,84 %	-6,63 %	-0,10 %	6,73 %
CASTILLA-LA MANCHA	34,26 %	5,25 %	60,49 %	-11,52 %	-0,40 %	11,92 %
CATALUÑA	23,41 %	1,45 %	75,14 %	-7,38 %	-0,79 %	8,17 %
COM. MADRID	31,62 %	6,95 %	61,43 %	-2,18 %	-4,17 %	6,35 %
COM. VALENCIANA	35,21 %	1,85 %	62,94 %	-9,01 %	-0,63 %	9,64 %
EXTREMADURA	21,80 %	8,05 %	70,15 %	-2,45 %	-12,61 %	15,06 %
GALICIA	52,91 %	2,09 %	45,00 %	-4,73 %	-0,12 %	4,85 %
LA RIOJA	37,31 %	4,89 %	57,80 %	-14,21 %	0,21 %	14,00 %
MURCIA	42,37 %	2,16 %	55,47 %	-6,77 %	-0,29 %	7,06 %
NAVARRA	23,40 %	16,69 %	59,91 %	-8,26 %	5,90 %	2,36 %
PAIS VASCO	23,70 %	7,54 %	68,76 %	-3,15 %	-6,36 %	9,51 %
<b>NACIONAL</b>	<b>33,72 %</b>	<b>3,55 %</b>	<b>62,73 %</b>	<b>-7,28 %</b>	<b>-1,70 %</b>	<b>8,98 %</b>

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)				Números índice			
	2014				2014			
	Pisos menos 40 m <sup>2</sup>	Pisos 40 a 60 m <sup>2</sup>	Pisos 60 a 80 m <sup>2</sup>	Pisos más 80 m <sup>2</sup>	Pisos menos 40 m <sup>2</sup>	Pisos 40 a 60 m <sup>2</sup>	Pisos 60 a 80 m <sup>2</sup>	Pisos más 80 m <sup>2</sup>
CC.AA.								
ANDALUCIA	2,89 %	13,15 %	26,01 %	57,95 %	79,40	76,45	89,38	115,76
ARAGON	3,19 %	21,85 %	32,49 %	42,47 %	87,64	127,03	111,65	84,84
ASTURIAS	3,08 %	17,66 %	36,99 %	42,27 %	84,62	102,67	127,11	84,44
BALEARES	9,13 %	15,75 %	23,63 %	51,49 %	250,82	91,57	81,20	102,86
CANARIAS	9,89 %	26,16 %	26,19 %	37,76 %	271,70	152,09	90,00	75,43
CANTABRIA	2,88 %	22,27 %	32,92 %	41,93 %	79,12	129,48	113,13	83,76
CASTILLA Y LEON	1,09 %	12,27 %	30,04 %	56,60 %	29,95	71,34	103,23	113,06
CASTILLA-LA MANCHA	1,35 %	10,77 %	23,27 %	64,61 %	37,09	62,62	79,97	129,07
CATALUÑA	4,44 %	23,82 %	33,75 %	37,99 %	121,98	138,49	115,98	75,89
COM. MADRID	4,70 %	20,41 %	27,85 %	47,04 %	129,12	118,66	95,70	93,97
COM. VALENCIANA	2,89 %	14,60 %	28,66 %	53,85 %	79,40	84,88	98,49	107,57
EXTREMADURA	2,66 %	8,81 %	18,42 %	70,11 %	73,08	51,22	63,30	140,05
GALICIA	4,16 %	16,17 %	30,39 %	49,28 %	114,29	94,01	104,43	98,44
LA RIOJA	1,16 %	12,22 %	25,51 %	61,11 %	31,87	71,05	87,66	122,07
MURCIA	1,84 %	10,23 %	24,14 %	63,79 %	50,55	59,48	82,96	127,43
NAVARRA	0,47 %	4,94 %	22,76 %	71,83 %	12,91	28,72	78,21	143,49
PAIS VASCO	1,39 %	17,02 %	38,45 %	43,14 %	38,19	98,95	132,13	86,18
<b>NACIONAL</b>	<b>3,64 %</b>	<b>17,20 %</b>	<b>29,10 %</b>	<b>50,06 %</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Variación anual (%)			
	2014			
	Pisos menos 40 m <sup>2</sup>	Pisos 40 a 60 m <sup>2</sup>	Pisos 60 a 80 m <sup>2</sup>	Pisos más 80 m <sup>2</sup>
CC.AA.				
ANDALUCIA	0,14 %	-0,29 %	0,28 %	-0,13 %
ARAGON	0,82 %	1,35 %	1,65 %	-3,82 %
ASTURIAS	-0,04 %	-0,75 %	1,21 %	-0,42 %
BALEARES	2,96 %	0,47 %	-0,64 %	-2,79 %
CANARIAS	0,09 %	2,65 %	-0,95 %	-1,79 %
CANTABRIA	0,06 %	0,89 %	0,73 %	-1,68 %
CASTILLA Y LEON	-0,10 %	0,14 %	1,99 %	-2,03 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,17 %	1,12 %	1,07 %	-2,02 %
CATALUÑA	-0,01 %	-0,56 %	-0,19 %	0,76 %
COM. MADRID	-0,40 %	-1,42 %	-2,31 %	4,13 %
COM. VALENCIANA	0,22 %	-0,36 %	1,30 %	-1,16 %
EXTREMADURA	0,43 %	0,38 %	-2,52 %	1,71 %
GALICIA	0,24 %	-1,04 %	-0,79 %	1,59 %
LA RIOJA	-0,63 %	-1,51 %	-0,86 %	3,00 %
MURCIA	-0,16 %	0,60 %	-2,14 %	1,70 %
NAVARRA	0,19 %	0,36 %	-4,07 %	3,52 %
PAIS VASCO	-0,01 %	0,10 %	1,25 %	-1,34 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,17 %</b>	<b>-0,07 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-0,10 %</b>

<b>Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente (%). 2014</b>		
<b>CCAA</b>	<b>Personas físicas</b>	<b>Personas jurídicas</b>
ANDALUCIA	82,99%	17,01%
ARAGON	88,44%	11,56%
ASTURIAS	90,02%	9,98%
BALEARES	81,20%	18,80%
CANARIAS	75,28%	24,72%
CANTABRIA	87,76%	12,24%
CASTILLA Y LEON	89,35%	10,65%
CASTILLA-LA MANCHA	84,20%	15,80%
CATALUÑA	83,57%	16,43%
COM. MADRID	83,19%	16,81%
COM. VALENCIANA	87,91%	12,09%
EXTREMADURA	91,36%	8,64%
GALICIA	86,62%	13,38%
LA RIOJA	88,71%	11,29%
MURCIA	83,84%	16,16%
NAVARRA	86,35%	13,65%
PAIS VASCO	92,04%	7,96%
<b>NACIONAL</b>	<b>84,72%</b>	<b>15,28%</b>

<b>Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente y tipo de vivienda (nueva-usada vs libre-VPO)</b>								
<b>2014</b>	<b>PERSONAS FÍSICAS</b>				<b>PERSONAS JURÍDICAS</b>			
<b>CCAA</b>	<b>NUEVA_LIBRE</b>	<b>NUEVA_VPO</b>	<b>USADA_LIBRE</b>	<b>USADA_VPO</b>	<b>NUEVA_LIBRE</b>	<b>NUEVA_VPO</b>	<b>USADA_LIBRE</b>	<b>USADA_VPO</b>
ANDALUCIA	29,66%	2,43%	45,27%	5,63%	7,89%	0,17%	8,46%	0,49%
ARAGON	14,12%	5,27%	57,79%	11,26%	3,84%	0,24%	7,19%	0,29%
ASTURIAS	29,45%	7,51%	41,11%	11,95%	4,39%	0,23%	4,89%	0,47%
BALEARES	30,00%	0,45%	48,87%	1,88%	7,93%	0,02%	10,73%	0,11%
CANARIAS	32,48%	1,27%	39,44%	2,09%	8,14%	0,28%	16,00%	0,30%
CANTABRIA	30,62%	2,20%	47,95%	6,99%	7,06%	0,03%	4,38%	0,78%
CASTILLA Y LEON	25,54%	5,63%	49,30%	8,88%	6,15%	0,03%	4,13%	0,34%
CASTILLA-LA MANCHA	27,32%	4,18%	47,97%	4,72%	6,09%	1,24%	8,41%	0,06%
CATALUÑA	17,96%	1,41%	56,73%	7,46%	5,53%	0,16%	9,95%	0,79%
COM. MADRID	24,20%	4,46%	50,55%	3,97%	7,64%	2,31%	6,73%	0,14%
COM. VALENCIANA	28,90%	1,81%	50,26%	6,96%	6,12%	0,20%	5,32%	0,44%
EXTREMADURA	17,40%	8,40%	54,31%	11,24%	2,81%	2,58%	3,07%	0,19%
GALICIA	43,21%	1,74%	39,19%	2,49%	7,31%	0,29%	5,73%	0,03%
LA RIOJA	29,66%	4,94%	45,49%	8,63%	6,49%	0,04%	3,78%	0,98%
MURCIA	32,76%	2,23%	43,30%	5,55%	8,02%	0,13%	7,41%	0,59%
NAVARRA	18,40%	15,61%	45,47%	6,87%	5,37%	2,66%	4,73%	0,89%
PAIS VASCO	21,64%	7,61%	56,98%	5,82%	1,07%	2,84%	3,99%	0,05%
<b>NACIONAL</b>	<b>26,46%</b>	<b>3,17%</b>	<b>49,13%</b>	<b>5,96%</b>	<b>6,54%</b>	<b>0,69%</b>	<b>7,65%</b>	<b>0,41%</b>

Superficie media de vivienda (m <sup>2</sup> )	Resultados absolutos (m <sup>2</sup> )				Números índice			
	2014				2014			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	102,76	107,20	83,67	101,05	104,49	103,95	100,59	104,10
ARAGON	95,98	100,72	82,10	96,07	97,60	97,66	98,70	98,97
ASTURIAS	85,70	91,12	81,36	83,98	87,15	88,35	97,81	86,51
BALEARES	104,16	106,24	84,71	103,12	105,92	103,02	101,84	106,23
CANARIAS	85,64	91,28	80,76	81,12	87,09	88,51	97,09	83,57
CANTABRIA	94,57	101,96	79,43	91,80	96,17	98,87	95,49	94,57
CASTILLA Y LEON	108,87	112,07	82,02	109,37	110,71	108,67	98,61	112,67
CASTILLA-LA MANCHA	123,35	128,02	86,39	123,45	125,43	124,13	103,86	127,18
CATALUÑA	91,62	99,47	79,05	89,52	93,17	96,45	95,03	92,22
COM. MADRID	94,14	103,43	84,71	91,37	95,73	100,29	101,84	94,13
COM. VALENCIANA	97,13	97,41	82,59	97,44	98,77	94,45	99,29	100,38
EXTREMADURA	118,03	130,62	93,65	117,17	120,02	126,66	112,59	120,71
GALICIA	101,55	104,28	83,04	100,01	103,26	101,12	99,83	103,03
LA RIOJA	99,08	102,28	85,78	98,28	100,75	99,18	103,13	101,25
MURCIA	103,21	103,19	97,85	103,43	104,95	100,06	117,64	106,55
NAVARRA	102,14	109,57	86,40	102,29	103,86	106,24	103,87	105,38
PAIS VASCO	86,54	88,38	74,31	87,09	88,00	85,70	89,34	89,72
<b>NACIONAL</b>	<b>98,34</b>	<b>103,13</b>	<b>83,18</b>	<b>97,07</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Superficie media de vivienda (m <sup>2</sup> )	Variación anual (%)			
	2014			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	0,30%	-0,20%	1,41%	1,05%
ARAGON	0,44%	3,99%	-5,60%	-0,75%
ASTURIAS	0,49%	1,39%	3,66%	0,30%
BALEARES	-2,35%	-3,90%	-2,32%	-0,42%
CANARIAS	-2,14%	-1,65%	-2,22%	-0,37%
CANTABRIA	1,04%	6,87%	3,40%	-1,79%
CASTILLA Y LEON	-1,41%	-2,02%	-3,88%	-0,83%
CASTILLA-LA MANCHA	1,70%	3,99%	-2,99%	1,12%
CATALUÑA	1,01%	2,97%	1,32%	1,26%
COM. MADRID	3,88%	2,47%	10,79%	4,43%
COM. VALENCIANA	-0,65%	-0,02%	-0,97%	-1,19%
EXTREMADURA	3,38%	0,80%	8,35%	1,70%
GALICIA	2,01%	4,58%	3,85%	-0,39%
LA RIOJA	2,59%	8,21%	-1,44%	-0,45%
MURCIA	0,85%	4,16%	2,13%	-1,72%
NAVARRA	0,74%	8,07%	-1,78%	-0,98%
PAIS VASCO	-0,54%	2,40%	-4,02%	-1,77%
<b>NACIONAL</b>	<b>0,38%</b>	<b>1,09%</b>	<b>1,96%</b>	<b>0,26%</b>

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

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2014</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>Nueva</b>	<b>Usada</b>
Reino Unido	41,78%	58,22%
Francia	26,64%	73,36%
Rusia	44,70%	55,30%
Alemania	37,56%	62,44%
Bélgica	49,51%	50,49%
Suecia	42,59%	57,41%
Italia	31,22%	68,78%
Noruega	43,57%	56,43%
China	33,71%	66,29%
Rumanía	31,19%	68,81%
Marruecos	23,05%	76,95%
Holanda	45,54%	54,46%
Argelia	16,65%	83,35%
Ucrania	31,06%	68,94%
Suiza	40,04%	59,96%
Irlanda	34,70%	65,30%
Dinamarca	41,29%	58,71%
Finlandia	40,45%	59,55%
Polonia	47,96%	52,04%
Resto	33,86%	66,14%
<b>Extranjeros</b>	<b>37,27%</b>	<b>62,73%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>36,89%</b>	<b>63,11%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>36,94%</b>	<b>63,06%</b>

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie. 2014</b>					
<b>Nacionalidades</b>	<b>&lt; 40 m2</b>	<b>40-60 m2</b>	<b>60-80 m2</b>	<b>80-100 m2</b>	<b>&gt; 100 m2</b>
Reino Unido	3,93%	15,65%	22,74%	18,55%	39,13%
Francia	7,91%	23,04%	22,85%	17,32%	28,88%
Rusia	4,56%	17,24%	22,20%	19,14%	36,85%
Alemania	6,70%	20,45%	20,31%	17,43%	35,10%
Bélgica	3,81%	16,62%	26,80%	20,54%	32,23%
Suecia	6,82%	19,33%	24,99%	18,96%	29,90%
Italia	18,23%	26,89%	21,08%	14,47%	19,33%
Noruega	2,24%	11,41%	21,82%	21,01%	43,52%
China	0,87%	13,67%	28,62%	26,61%	30,23%
Rumanía	1,94%	17,84%	32,07%	25,51%	22,64%
Marruecos	2,57%	16,43%	35,32%	25,15%	20,53%
Holanda	2,44%	12,00%	18,37%	18,05%	49,15%
Argelia	3,75%	19,61%	36,44%	25,40%	14,79%
Ucrania	4,11%	20,07%	26,32%	25,66%	23,85%
Suiza	4,68%	11,80%	15,17%	20,97%	47,38%
Irlanda	6,11%	17,90%	28,38%	14,63%	32,97%
Dinamarca	1,36%	12,90%	18,78%	20,36%	46,61%
Finlandia	8,90%	25,34%	23,52%	16,21%	26,03%
Polonia	6,99%	24,35%	26,17%	16,32%	26,17%
Resto	4,17%	16,23%	23,71%	20,02%	35,88%
<b>Extranjeros</b>	<b>5,25%</b>	<b>17,83%</b>	<b>23,99%</b>	<b>19,55%</b>	<b>33,38%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>3,33%</b>	<b>14,66%</b>	<b>25,20%</b>	<b>22,67%</b>	<b>34,14%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3,58%</b>	<b>15,07%</b>	<b>25,04%</b>	<b>22,26%</b>	<b>34,04%</b>

<b>Nacionalidad en las compras de vivienda. 2014</b>		
<b>CC.AA.</b>	<b>% nacionales</b>	<b>% extranjeros</b>
ANDALUCÍA	84,76%	15,24%
ARAGÓN	95,88%	4,12%
ASTURIAS	98,19%	1,81%
BALEARES	67,37%	32,63%
CANARIAS	72,58%	27,42%
CANTABRIA	98,07%	1,93%
CASTILLA Y LEÓN	98,79%	1,21%
CASTILLA-LA MANCHA	98,64%	1,36%
CATALUÑA	86,77%	13,23%
COM. MADRID	95,50%	4,50%
COM. VALENCIANA	72,84%	27,16%
EXTREMADURA	99,53%	0,47%
GALICIA	99,44%	0,56%
LA RIOJA	97,29%	2,71%
MURCIA	84,12%	15,88%
NAVARRA	97,70%	2,30%
PAÍS VASCO	98,46%	1,54%
<b>NACIONAL</b>	<b>86,99%</b>	<b>13,01%</b>



Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 €	Resultados absolutos. 2014		
	% compras extranjeros ≥ 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
<b>CC.AA.</b>			
ANDALUCÍA	7,60%	54,33%	45,67%
ARAGÓN	0,00%	0,00%	0,00%
ASTURIAS	0,00%	0,00%	0,00%
BALEARES	16,31%	84,10%	15,90%
CANARIAS	1,35%	60,61%	39,39%
CANTABRIA	4,04%	0,00%	100,00%
CASTILLA Y LEÓN	0,00%	0,00%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,00%
CATALUÑA	7,85%	39,32%	60,68%
COM. MADRID	6,19%	33,86%	66,14%
COM. VALENCIANA	1,44%	37,16%	62,84%
EXTREMADURA	0,00%	0,00%	0,00%
GALICIA	0,99%	100,00%	0,00%
LA RIOJA	0,00%	0,00%	0,00%
MURCIA	1,68%	88,46%	11,54%
NAVARRA	0,99%	100,00%	0,00%
PAÍS VASCO	8,16%	18,75%	81,25%
<b>NACIONAL</b>	<b>5,20%</b>	<b>55,11%</b>	<b>44,89%</b>

<b>Nacionalidad en las compras de vivienda. 2014</b>		
<b>Provincias y ciudades autónomas</b>	<b>% nacionales</b>	<b>% extranjeros</b>
A CORUÑA	99,61%	0,39%
ALAVA	99,18%	0,82%
ALBACETE	99,27%	0,73%
ALICANTE	56,12%	43,88%
ALMERIA	87,59%	12,41%
ASTURIAS	98,19%	1,81%
AVILA	96,86%	3,14%
BADAJOS	99,70%	0,30%
BALEARES	67,37%	32,63%
BARCELONA	90,89%	9,11%
BURGOS	98,93%	1,07%
CACERES	99,26%	0,74%
CADIZ	94,11%	5,89%
CANTABRIA	98,07%	1,93%
CASTELLON	89,55%	10,45%
CEUTA	98,16%	1,84%
CIUDAD REAL	99,30%	0,70%
CORDOBA	99,22%	0,78%
CUENCA	98,55%	1,45%
GIRONA	66,64%	33,36%
GRANADA	93,57%	6,43%
GUADALAJARA	97,99%	2,01%
GUIPUZCOA	97,98%	2,03%
HUELVA	96,51%	3,49%
HUESCA	96,39%	3,61%
JAEN	98,17%	1,83%
LA RIOJA	97,29%	2,71%
LAS PALMAS	76,19%	23,81%
LEON	98,89%	1,11%
LLEIDA	94,38%	5,62%
LUGO	99,57%	0,43%
MADRID	95,50%	4,50%
MALAGA	65,50%	34,50%
MELILLA	95,39%	4,61%
MURCIA	84,12%	15,88%
NAVARRA	97,70%	2,30%
OURENSE	99,40%	0,60%
PALENCIA	99,14%	0,86%
PONTEVEDRA	99,15%	0,85%
SALAMANCA	99,55%	0,45%
SEGOVIA	99,36%	0,64%
SEVILLA	98,63%	1,37%
SORIA	96,55%	3,45%
TARRAGONA	86,95%	13,05%
TENERIFE	68,62%	31,38%
TERUEL	98,24%	1,76%
TOLEDO	98,30%	1,70%
VALENCIA	91,94%	8,06%
VALLADOLID	98,91%	1,09%
VIZCAYA	98,55%	1,45%
ZAMORA	98,56%	1,44%
ZARAGOZA	95,46%	4,54%
<b>NACIONAL</b>	<b>86,99%</b>	<b>13,01%</b>

<b>Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2014</b>					
	<b>1T 2014</b>	<b>2T 2014</b>	<b>3T 2014</b>	<b>4T 2014</b>	<b>Total 2014</b>
<b>Días</b>	<b>3.814</b>	<b>4.072</b>	<b>4.248</b>	<b>4.354</b>	<b>4.122</b>

<b>Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie. 2014</b>					
	<b>1T 2014</b>	<b>2T 2014</b>	<b>3T 2014</b>	<b>4T 2014</b>	<b>2014</b>
<b>menos de 40 m2</b>	4.525	4.264	4.807	4.523	4.532
<b>entre 40 y 60 m2</b>	4.045	4.181	4.443	4.517	4.298
<b>entre 60 y 80 m2</b>	3.872	4.129	4.361	4.476	4.209
<b>entre 80 y 100 m2</b>	3.656	4.086	4.230	4.307	4.067
<b>más de 100 m2</b>	3.677	3.939	4.016	4.146	3.943

<b>Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2014</b>					
	<b>1T 2014</b>	<b>2T 2014</b>	<b>3T 2014</b>	<b>4T 2014</b>	<b>Total 2014</b>
<b>0 - 2 años</b>	15,44%	14,33%	11,73%	12,45%	13,48%
<b>2 - 5 años</b>	12,66%	10,15%	9,86%	10,00%	10,67%
<b>5 - 10 años</b>	33,90%	32,22%	32,67%	29,45%	32,07%
<b>más 10 años</b>	38,00%	43,31%	45,74%	48,10%	43,78%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)		Variación anual (%)	
	2014		2014	
CC.AA.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	84,94 %	15,06 %	3,25 %	-3,25 %
ARAGON	82,29 %	17,71 %	11,31 %	-11,31 %
ASTURIAS	79,80 %	20,20 %	8,94 %	-8,94 %
BALEARES	89,28 %	10,72 %	2,61 %	-2,61 %
CANARIAS	87,32 %	12,68 %	-1,95 %	1,95 %
CANTABRIA	91,79 %	8,21 %	-0,86 %	0,86 %
CASTILLA Y LEON	80,43 %	19,57 %	-0,79 %	0,79 %
CASTILLA-LA MANCHA	84,25 %	15,75 %	7,57 %	-7,57 %
CATALUÑA	83,29 %	16,71 %	-2,16 %	2,16 %
COM. MADRID	93,47 %	6,53 %	1,59 %	-1,59 %
COM. VALENCIANA	90,31 %	9,69 %	10,11 %	-10,11 %
EXTREMADURA	95,45 %	4,55 %	7,03 %	-7,03 %
GALICIA	79,10 %	20,90 %	-10,36 %	10,36 %
LA RIOJA	69,57 %	30,43 %	-9,19 %	9,19 %
MURCIA	83,20 %	16,80 %	6,96 %	-6,96 %
NAVARRA	56,67 %	43,33 %	-0,36 %	0,36 %
PAIS VASCO	77,35 %	22,65 %	4,21 %	-4,21 %
<b>NACIONAL</b>	<b>85,86 %</b>	<b>14,14 %</b>	<b>2,62 %</b>	<b>-2,62 %</b>

Distribución volumen crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (%)					
	2014					
	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.	Rústicos
CC.AA.						
ANDALUCIA	77,05 %	7,85 %	2,09 %	8,03 %	3,01 %	1,97 %
ARAGON	71,42 %	14,15 %	1,79 %	6,95 %	4,74 %	0,95 %
ASTURIAS	72,32 %	11,72 %	1,82 %	3,02 %	5,50 %	5,62 %
BALEARES	78,21 %	10,26 %	1,29 %	4,80 %	3,33 %	2,11 %
CANARIAS	66,86 %	14,88 %	1,56 %	6,74 %	7,44 %	2,52 %
CANTABRIA	80,02 %	6,76 %	1,44 %	6,16 %	4,67 %	0,95 %
CASTILLA Y LEON	72,93 %	8,74 %	1,83 %	9,57 %	4,09 %	2,84 %
CASTILLA-LA MANCHA	65,64 %	5,27 %	0,96 %	5,93 %	19,12 %	3,08 %
CATALUÑA	74,33 %	13,00 %	1,46 %	4,69 %	5,50 %	1,02 %
COM. MADRID	78,17 %	7,93 %	2,04 %	11,28 %	0,47 %	0,11 %
COM. VALENCIANA	74,84 %	13,30 %	2,45 %	4,87 %	3,31 %	1,23 %
EXTREMADURA	70,40 %	5,87 %	1,84 %	7,06 %	4,37 %	10,46 %
GALICIA	63,04 %	6,78 %	2,29 %	6,14 %	19,50 %	2,25 %
LA RIOJA	68,53 %	12,07 %	2,03 %	3,50 %	9,08 %	4,79 %
MURCIA	70,39 %	16,20 %	1,80 %	5,58 %	4,39 %	1,64 %
NAVARRA	69,91 %	6,17 %	0,84 %	11,99 %	10,18 %	0,91 %
PAIS VASCO	67,44 %	6,99 %	1,70 %	18,22 %	4,33 %	1,32 %
<b>NACIONAL</b>	<b>73,71 %</b>	<b>9,74 %</b>	<b>1,82 %</b>	<b>8,34 %</b>	<b>4,85 %</b>	<b>1,54 %</b>

Distribución volumen crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2014					
	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.	Rústicos
CC.AA.						
ANDALUCIA	3,94 %	-2,43 %	-0,13 %	-0,31 %	-0,75 %	-0,32 %
ARAGON	2,65 %	8,35 %	-0,22 %	-9,13 %	-1,46 %	-0,19 %
ASTURIAS	13,68 %	1,75 %	-1,03 %	-9,64 %	-2,39 %	-2,37 %
BALEARES	7,20 %	0,62 %	-0,33 %	-4,15 %	0,07 %	-3,41 %
CANARIAS	6,12 %	-2,75 %	-2,23 %	0,58 %	-1,10 %	-0,62 %
CANTABRIA	20,80 %	0,87 %	0,24 %	-20,70 %	-1,76 %	0,55 %
CASTILLA Y LEON	0,88 %	0,17 %	-0,04 %	2,02 %	-1,57 %	-1,46 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,39 %	-1,60 %	-0,77 %	-7,34 %	7,82 %	1,50 %
CATALUÑA	-0,61 %	4,87 %	-0,44 %	-3,92 %	-0,76 %	0,86 %
COM. MADRID	-0,59 %	0,51 %	0,59 %	0,61 %	-1,23 %	0,11 %
COM. VALENCIANA	-1,14 %	3,83 %	0,39 %	-1,91 %	-1,55 %	0,38 %
EXTREMADURA	1,72 %	-6,50 %	0,37 %	0,57 %	-3,46 %	7,30 %
GALICIA	-6,36 %	-6,10 %	-0,21 %	-0,66 %	13,98 %	-0,65 %
LA RIOJA	13,35 %	4,69 %	0,38 %	-27,69 %	4,56 %	4,71 %
MURCIA	-1,13 %	7,12 %	-0,35 %	-5,60 %	-0,40 %	0,36 %
NAVARRA	-2,73 %	0,50 %	0,03 %	-1,01 %	2,72 %	0,49 %
PAIS VASCO	-5,25 %	-0,14 %	-0,65 %	5,70 %	-0,22 %	0,56 %
<b>NACIONAL</b>	<b>1,08 %</b>	<b>0,85 %</b>	<b>-0,16 %</b>	<b>-1,75 %</b>	<b>-0,05 %</b>	<b>0,03 %</b>

Distribución nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)	Resultados absolutos (%)		Variación anual (%)	
	2014		2014	
CC.AA.	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Vivienda Libre	Vivienda Protegida
ANDALUCIA	90,62 %	9,38 %	0,84 %	-0,84 %
ARAGON	81,55 %	18,45 %	14,65 %	-14,65 %
ASTURIAS	83,11 %	16,89 %	1,47 %	-1,47 %
BALEARES	97,86 %	2,14 %	-0,20 %	0,20 %
CANARIAS	90,23 %	9,77 %	-3,35 %	3,35 %
CANTABRIA	88,59 %	11,41 %	0,87 %	-0,87 %
CASTILLA Y LEON	82,88 %	17,12 %	-0,19 %	0,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	91,08 %	8,92 %	-0,14 %	0,14 %
CATALUÑA	90,57 %	9,43 %	1,44 %	-1,44 %
COM. MADRID	84,37 %	15,63 %	-0,62 %	0,62 %
COM. VALENCIANA	91,83 %	8,17 %	0,73 %	-0,73 %
EXTREMADURA	84,03 %	15,97 %	-1,91 %	1,91 %
GALICIA	94,22 %	5,78 %	-1,32 %	1,32 %
LA RIOJA	79,32 %	20,68 %	-9,37 %	9,37 %
MURCIA	88,86 %	11,14 %	0,10 %	-0,10 %
NAVARRA	67,37 %	32,63 %	-8,97 %	8,97 %
PAIS VASCO	83,51 %	16,49 %	5,41 %	-5,41 %
<b>NACIONAL</b>	<b>87,72 %</b>	<b>12,28 %</b>	<b>0,85 %</b>	<b>-0,85 %</b>

Importe nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> vivienda	Resultados absolutos (€/m <sup>2</sup> )			Variación anual (%)		
	2014			2014		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCIA	871	871	867	-4,07%	-4,70%	1,29%
ARAGON	965	976	889	-3,98%	-2,40%	-13,10%
ASTURIAS	995	994	995	-0,20%	-0,10%	-0,90%
BALEARES	1.228	1.233	1.140	2,68%	2,49%	6,05%
CANARIAS	890	890	884	1,14%	1,37%	-3,49%
CANTABRIA	1.054	1.055	1.052	-4,27%	-4,70%	2,83%
CASTILLA Y LEON	800	802	786	-8,26%	-7,07%	-16,29%
CASTILLA-LA MANCHA	629	619	697	-3,53%	-3,73%	-1,13%
CATALUÑA	1.240	1.250	1.129	-2,05%	-2,04%	-2,42%
COM. MADRID	1.633	1.637	1.567	1,37%	1,30%	1,75%
COM. VALENCIANA	764	767	736	-1,42%	-1,03%	-5,28%
EXTREMADURA	619	623	513	-3,13%	-2,81%	-8,23%
GALICIA	973	978	717	-3,28%	-3,83%	9,80%
LA RIOJA	797	801	779	-3,16%	-2,79%	-4,30%
MURCIA	709	710	703	-5,21%	-5,46%	-3,96%
NAVARRA	1.038	1.039	1.034	-9,97%	-8,86%	-11,85%
PAIS VASCO	1.505	1.503	1.514	-2,08%	-2,66%	0,00%
<b>NACIONAL</b>	<b>1.056</b>	<b>1.060</b>	<b>1.027</b>	<b>-3,56%</b>	<b>-3,37%</b>	<b>-4,73%</b>

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda	Resultados absolutos			Variación anual (%)		
	2014			2014		
	General	Bancos y Cajas	Otras	General	Bancos y Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	86.743	87.379	82.507	1,76%	2,02%	-0,31%
ARAGON	90.899	92.370	83.887	-3,38%	-2,52%	-9,19%
ASTURIAS	85.942	87.739	81.646	0,81%	0,64%	1,80%
BALEARES	118.976	118.819	120.896	4,34%	3,89%	9,22%
CANARIAS	70.657	70.813	69.151	6,36%	3,83%	25,05%
CANTABRIA	93.245	93.732	87.657	-1,30%	-2,35%	5,89%
CASTILLA Y LEON	83.859	83.819	84.083	-5,63%	-5,36%	-7,02%
CASTILLA-LA MANCHA	74.278	74.008	75.520	-1,83%	-1,85%	-1,65%
CATALUÑA	116.052	117.142	107.522	3,51%	4,00%	-0,64%
COM. MADRID	182.539	182.652	180.685	7,10%	6,87%	9,59%
COM. VALENCIANA	76.304	77.818	67.663	2,19%	3,22%	-4,80%
EXTREMADURA	66.155	66.466	59.820	-2,33%	-3,54%	16,26%
GALICIA	84.300	84.565	79.190	0,11%	0,17%	-3,07%
LA RIOJA	89.261	87.229	96.759	1,11%	-5,43%	36,22%
MURCIA	69.477	70.355	66.002	1,69%	1,27%	2,65%
NAVARRA	103.720	104.590	102.567	-4,43%	-5,35%	-3,14%
PAIS VASCO	120.988	121.657	118.657	-1,11%	-1,11%	-1,43%
<b>NACIONAL</b>	<b>103.766</b>	<b>105.280</b>	<b>93.991</b>	<b>2,90%</b>	<b>3,07%</b>	<b>0,39%</b>

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (% contratos)					Variación anual (%)				
	2014					2014				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	3,84 %	96,16 %	90,21 %	4,90 %	1,05 %	-2,39 %	2,39 %	6,50 %	-3,82 %	-0,29 %
ARAGON	3,43 %	96,57 %	95,73 %	0,52 %	0,32 %	-1,00 %	1,00 %	1,73 %	-0,66 %	-0,07 %
ASTURIAS	7,37 %	92,63 %	90,32 %	1,13 %	1,18 %	3,05 %	-3,05 %	-2,58 %	-0,96 %	0,49 %
BALEARES	5,10 %	94,90 %	89,68 %	3,98 %	1,24 %	-0,25 %	0,25 %	3,94 %	-3,29 %	-0,40 %
CANARIAS	7,10 %	92,90 %	89,82 %	1,85 %	1,23 %	-5,07 %	5,07 %	8,38 %	-3,29 %	-0,02 %
CANTABRIA	3,35 %	96,65 %	93,88 %	1,30 %	1,47 %	-5,13 %	5,13 %	6,62 %	-1,15 %	-0,34 %
CASTILLA Y LEON	5,07 %	94,93 %	91,89 %	1,88 %	1,16 %	0,52 %	-0,52 %	2,93 %	-1,96 %	-1,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,55 %	96,45 %	90,58 %	4,60 %	1,27 %	-1,71 %	1,71 %	2,32 %	-0,63 %	0,02 %
CATALUÑA	5,60 %	94,40 %	90,25 %	2,70 %	1,45 %	-0,74 %	0,74 %	3,32 %	-2,43 %	-0,15 %
COM. MADRID	2,12 %	97,88 %	96,03 %	0,86 %	0,99 %	0,06 %	-0,06 %	1,47 %	-1,00 %	-0,53 %
COM. VALENCIANA	5,87 %	94,13 %	88,26 %	4,37 %	1,50 %	-0,85 %	0,85 %	4,08 %	-3,51 %	0,28 %
EXTREMADURA	2,38 %	97,62 %	88,44 %	7,83 %	1,35 %	-2,00 %	2,00 %	1,31 %	0,87 %	-0,18 %
GALICIA	3,66 %	96,34 %	93,52 %	1,72 %	1,10 %	-1,06 %	1,06 %	1,77 %	-0,56 %	-0,15 %
LA RIOJA	1,90 %	98,10 %	96,34 %	1,48 %	0,28 %	-1,35 %	1,35 %	2,10 %	-0,11 %	-0,64 %
MURCIA	3,75 %	96,25 %	90,70 %	4,67 %	0,88 %	-1,07 %	1,07 %	3,60 %	-2,45 %	-0,08 %
NAVARRA	1,62 %	98,38 %	96,62 %	1,20 %	0,56 %	-0,46 %	0,46 %	2,34 %	-1,14 %	-0,74 %
PAIS VASCO	3,50 %	96,50 %	94,64 %	0,33 %	1,53 %	0,14 %	-0,14 %	2,96 %	-2,70 %	-0,40 %
<b>NACIONAL</b>	<b>4,31 %</b>	<b>95,69 %</b>	<b>91,61 %</b>	<b>2,90 %</b>	<b>1,18 %</b>	<b>-1,21 %</b>	<b>1,21 %</b>	<b>3,70 %</b>	<b>-2,23 %</b>	<b>-0,26 %</b>

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)			Variación anual (%)		
	2014			2014		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCIA	266	272	223	2,31%	2,26%	3,24%
ARAGON	269	276	236	-0,37%	0,00%	-7,81%
ASTURIAS	254	260	240	-4,15%	-3,70%	-5,14%
BALEARES	250	257	166	1,63%	0,78%	5,06%
CANARIAS	227	232	178	0,44%	-0,85%	11,25%
CANTABRIA	267	274	181	-3,26%	-3,18%	-20,26%
CASTILLA Y LEON	264	269	235	1,15%	-1,10%	15,20%
CASTILLA-LA MANCHA	269	274	248	0,00%	-0,72%	2,06%
CATALUÑA	275	282	219	0,36%	0,00%	1,86%
COM. MADRID	320	323	269	2,89%	1,89%	17,98%
COM. VALENCIANA	253	263	200	0,80%	0,38%	2,04%
EXTREMADURA	283	286	215	7,60%	5,54%	40,52%
GALICIA	267	272	186	1,52%	1,12%	-6,53%
LA RIOJA	250	265	193	-7,06%	-3,64%	-20,90%
MURCIA	263	271	233	0,77%	1,88%	-4,51%
NAVARRA	271	280	259	-4,24%	-1,41%	-8,48%
PAIS VASCO	284	292	252	0,35%	-0,34%	-1,56%
<b>NACIONAL</b>	<b>272</b>	<b>278</b>	<b>228</b>	<b>1,12%</b>	<b>0,36%</b>	<b>1,33%</b>

Duración media créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (meses)					
	2014					
CC.AA.	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	252	266	157	260	189	154
ARAGON	256	269	161	282	129	137
ASTURIAS	232	254	139	202	156	132
BALEARES	228	250	141	192	180	141
CANARIAS	212	227	133	205	158	139
CANTABRIA	258	267	147	278	180	141
CASTILLA Y LEON	254	264	140	275	147	137
CASTILLA-LA MANCHA	252	269	144	249	216	139
CATALUÑA	263	275	147	284	181	133
COM. MADRID	308	320	136	299	299	139
COM. VALENCIANA	244	253	157	264	171	150
EXTREMADURA	279	283	157	363	244	140
GALICIA	267	267	158	321	126	148
LA RIOJA	237	250	150	232	150	160
MURCIA	260	263	157	338	175	140
NAVARRA	258	271	167	262	195	143
PAIS VASCO	266	284	150	254	174	128
<b>NACIONAL</b>	<b>259</b>	<b>272</b>	<b>149</b>	<b>272</b>	<b>184</b>	<b>142</b>



Duración media créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2014					
	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
CC.AA.	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	5,88%	2,31%	6,80%	25,00%	15,95%	11,59%
ARAGON	0,00%	-0,37%	7,33%	5,62%	4,03%	-2,84%
ASTURIAS	-5,69%	-4,15%	2,96%	-27,34%	100,00%	10,92%
BALEARES	-1,72%	1,63%	-3,42%	-28,09%	29,50%	24,78%
CANARIAS	12,17%	0,44%	0,76%	45,39%	4,64%	23,01%
CANTABRIA	2,38%	-3,26%	1,38%	21,93%	0,56%	-6,62%
CASTILLA Y LEON	3,25%	1,15%	0,00%	6,18%	-26,50%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	2,86%	-0,37%	-5,88%	5,96%	15,51%	-4,79%
CATALUÑA	1,94%	0,36%	0,00%	9,23%	21,48%	3,10%
COM. MADRID	2,67%	2,89%	-6,85%	-5,08%	5,28%	-3,47%
COM. VALENCIANA	3,39%	0,80%	-3,68%	16,81%	18,75%	-3,85%
EXTREMADURA	10,71%	7,60%	11,35%	10,33%	11,93%	-13,58%
GALICIA	3,09%	1,52%	-1,25%	3,88%	-19,23%	9,63%
LA RIOJA	-3,66%	-7,06%	-1,32%	-1,69%	-12,79%	26,98%
MURCIA	12,07%	0,77%	5,37%	97,66%	6,06%	-0,71%
NAVARRA	1,18%	-4,91%	4,38%	35,75%	74,11%	10,85%
PAIS VASCO	2,70%	0,00%	7,91%	15,98%	-9,84%	11,30%
<b>NACIONAL</b>	<b>4,02%</b>	<b>1,12%</b>	<b>1,36%</b>	<b>14,77%</b>	<b>10,18%</b>	<b>3,65%</b>

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)			Variación anual (%)	
	2014			2014	
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	3,68 %	477,47	28,11 %	-3,42%	-1,50 %
ARAGON	3,70 %	497,69	27,86 %	-6,09%	-2,17 %
ASTURIAS	3,85 %	495,26	26,69 %	0,97%	-0,03 %
BALEARES	3,89 %	695,24	40,06 %	-1,03%	-0,69 %
CANARIAS	3,73 %	434,35	27,81 %	3,18%	0,57 %
CANTABRIA	3,58 %	507,09	29,47 %	-2,77%	-1,78 %
CASTILLA Y LEON	3,70 %	464,74	27,76 %	-8,33%	-2,70 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,46 %	397,30	23,11 %	-6,29%	-1,86 %
CATALUÑA	3,67 %	624,67	31,25 %	-0,98%	0,11 %
COM. MADRID	3,59 %	887,19	39,43 %	4,81%	1,09 %
COM. VALENCIANA	3,75 %	436,82	26,33 %	-1,87%	-0,18 %
EXTREMADURA	3,78 %	353,58	22,85 %	-10,11%	-2,94 %
GALICIA	3,74 %	465,58	28,11 %	-4,16%	-1,70 %
LA RIOJA	3,47 %	502,01	28,64 %	2,56%	0,60 %
MURCIA	3,82 %	390,40	23,25 %	-3,23%	-0,98 %
NAVARRA	3,69 %	564,65	28,65 %	-3,05%	-1,53 %
PAIS VASCO	3,61 %	634,21	28,33 %	-4,65%	-1,38 %
<b>NACIONAL</b>	<b>3,68 %</b>	<b>563,02</b>	<b>29,90 %</b>	<b>-1,12%</b>	<b>-0,52 %</b>

## VII. METODOLOGÍA

### 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 en determinados periodos más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras.

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

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público y privado, constituye una de las recopilaciones sistemáticas de datos inmobiliarios más potente de las desarrolladas por instituciones preocupadas por el funcionamiento del mercado inmobiliario.

Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la obtención de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa es una de las más importantes fuentes de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia clara 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 los más de mil cien Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se ha tratado de extraer 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 ha prestado 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 han confeccionado una serie de informes que analizan desde diferentes perspectivas dos aspectos básicos del sector, como son las transmisiones inmobiliarias y las constituciones de hipotecas.

## 2. 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 no tiene parangón desde el punto de vista de otras entidades públicas o privadas, ya que el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo” por abarcar la práctica totalidad) es el total de movimientos de transmisiones y constituciones de hipotecas 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 más de mil cien 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 pues 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.

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

### 3.1. Tamaño muestral

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

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

Por todo ello debe hablarse más bien de “tamaño censal”, por incluir en la práctica todas las transmisiones y constituciones 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”.

### 3.2. 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 de la Propiedad**  
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.
- **Precio de la compraventa**  
Importe en euros declarado en la escritura que se inscribe en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- **Naturaleza de la finca**  
Tipo de finca de la que se trata: vivienda, 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 constitución 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 Bancos y Cajas, 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, Otros).
- **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.

**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.

## 4. Análisis y validación de los informes estadísticos

Antes de la publicación de cualquiera de los informes que componen la Estadística Registral Inmobiliaria, el equipo asesor de la Universidad de Zaragoza utiliza una serie de herramientas de análisis que detallamos a continuación:

- **Análisis de tamaño de la serie de datos.** Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.
- **Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos** trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares.
- **Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación** trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de las mismas.
- **Comparación de resultados con fuentes externas.** Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: INE, Ministerio de Fomento, AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de Estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles con respecto a la Estadística Registral Inmobiliaria.
- **Análisis de tendencias.** Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variación trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

La utilización de las herramientas anteriores da lugar, como parte final del proceso, a la emisión por la Universidad de Zaragoza de un estudio detallado sobre cada informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas recomendaciones deberán ser positivas (en caso contrario se revisarán los datos en apariencia no coherentes, desde el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, procediendo de nuevo a su remisión una vez eliminados los registros “out-layers” si los hubiera) antes de proceder a la publicación definitiva por parte del Colegio de Registradores.