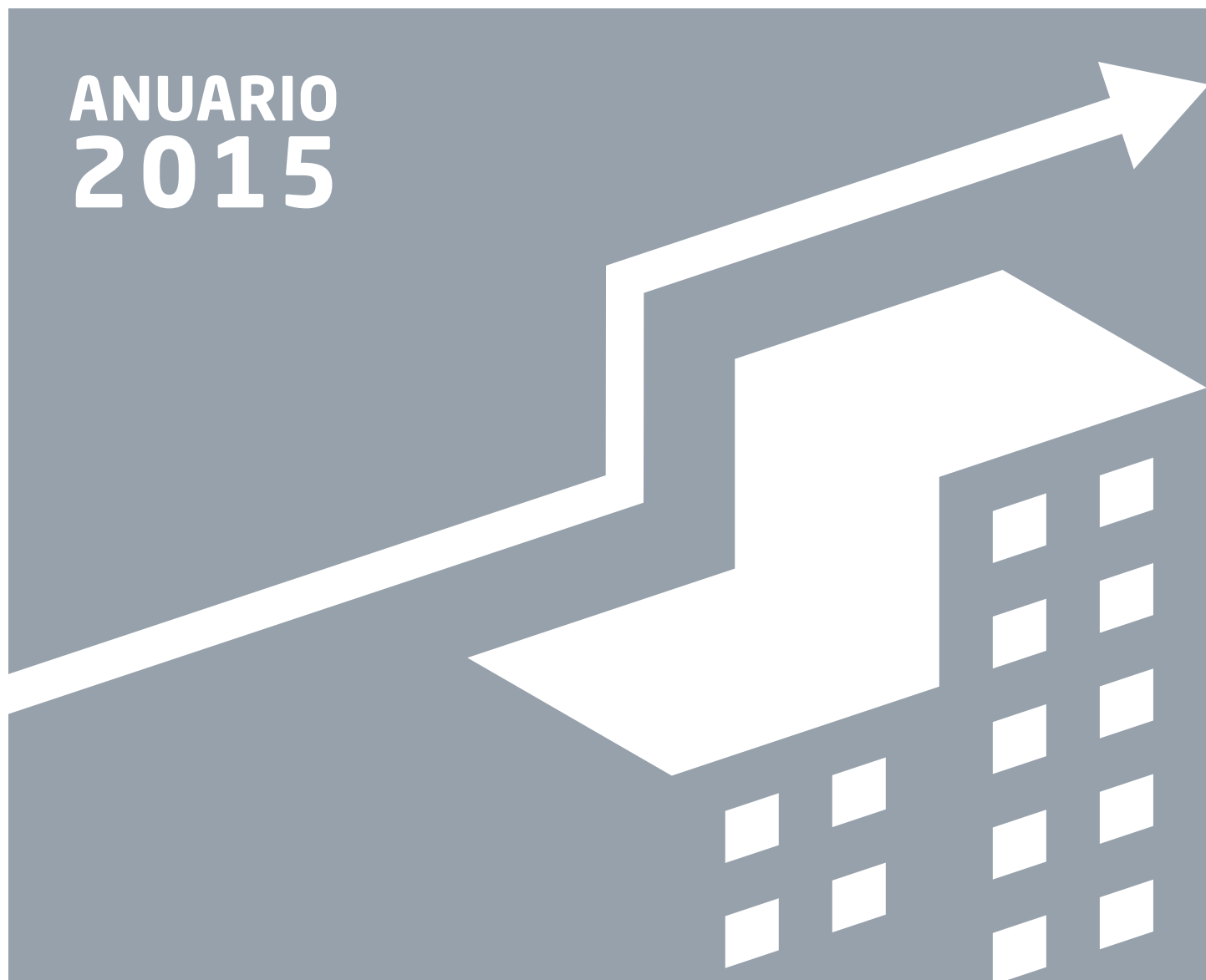


# ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO  
2015



Registradores 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>14</b>
<b>1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas</b>	<b>16</b>
<b>1.1. Metodología</b>	<b>22</b>
1.1.1. Marco básico	22
1.1.2. Metodología estadística	22
<b>2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales</b>	<b>25</b>
<b>3. Número de compraventas de vivienda registradas</b>	<b>30</b>
3.1. Nacional y comunidades autónomas	30
3.2. Provincias	39
<b>4. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)</b>	<b>47</b>
4.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)	47
4.2. Pisos según superficie media	52
4.3. Vivienda por tipo de adquirente (personas físicas vs personas jurídicas)	57
<b>5. Superficie media de vivienda registrada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>60</b>
<b>6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas</b>	<b>65</b>
6.1. Nacional y comunidades autónomas	65
6.2. Provincias y ciudades autónomas	74
6.3. Compras de vivienda por extranjeros ≥500.000€. Comunitarios vs no com.	76
<b>7. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión</b>	<b>79</b>
<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>
<b>9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble</b>	<b>93</b>
<b>10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)</b>	<b>98</b>
<b>11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado</b>	<b>102</b>
<b>12. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda</b>	<b>108</b>
<b>13. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda</b>	<b>114</b>
<b>14. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios</b>	<b>121</b>
<b>15. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera</b>	<b>123</b>
<b>16. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble</b>	<b>129</b>
<b>17. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial</b>	<b>133</b>
<b>18. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca</b>	<b>142</b>
<b>19. Daciones en pago</b>	<b>146</b>
<b>V. CONCLUSIONES</b>	<b>149</b>
<b>VI. METODOLOGÍA</b>	<b>156</b>
<b>1. Objetivos</b>	<b>156</b>

<b>2. Límites de la información disponible</b>	<b>157</b>
<b>3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación</b>	<b>158</b>
<b>3.1. Tamaño muestral</b>	<b>158</b>
<b>3.2. Datos de referencia</b>	<b>158</b>
<b>4. Análisis y validación de los informes estadísticos</b>	<b>161</b>

# I. INTRODUCCIÓN

El Anuario 2015 de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) supone la decimosegunda publicación anual (desde 2004) relativa a la información del mercado inmobiliario e hipotecario disponible por parte del Colegio de Registradores.

Esta publicación, junto a todas las anteriores, así como los Informes de Coyuntura trimestrales de la ERI (desde el segundo trimestre de 2004), están disponibles en la página web del Colegio de Registradores, concretamente en <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/estadistica-registral-inmobiliaria/>

El Anuario 2015 incorpora información relativa a diecinueve variables, siete del mercado inmobiliario y doce del mercado hipotecario. Con respecto a los Informes de Coyuntura trimestrales se amplía el número de variables (doce), así como el ámbito territorial de algunas variables.

Tal y como viene siendo habitual la mayor parte de los años, se incorpora alguna novedad con respecto a años precedentes. En esta ocasión se añaden dos variables relativas al mercado hipotecario, concretamente de impagos hipotecarios, como son las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y las daciones en pago. Estas variables ya se venían incorporando en los Informes de Coyuntura, aportando en este caso la perspectiva anual de los resultados.

La estructura de contenidos para cada una de las variables se mantiene con respecto a años precedentes, dando lugar inicialmente a una descripción de la variable objeto de análisis, para posteriormente pasar a la presentación de resultados.

Los resultados se muestran, por un lado, a nivel estático, es decir, las cuantías alcanzadas para el año 2015, utilizando para ello normalmente presentaciones en formato de tabla, mapa y gráfico, todo ello para los resultados absolutos y, en determinados casos, adicionalmente con números índice. Y, por otro lado, a nivel dinámico, mostrando las tasas de variación anuales, así como la evolución trimestral de los resultados absolutos interanuales, generalmente desde el cuarto trimestre del año 2003, y la evolución de 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 trece años.

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.

El *Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas* (IPVVR) presenta 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. Todas las peticiones que llegan al Colegio de Registradores son analizadas y, en la medida de lo posible, incorporadas, como lo demuestra el hecho de que año tras año se amplíe la información y el número de variables.

El proceso no es sencillo, como se describe en el apartado VII. *Metodología*, ya que son más de mil las oficinas que trimestre tras trimestre tienen que enviar información de todas las operaciones, y sin cuya colaboración sería imposible contar con las publicaciones trimestrales y anuales de la Estadística Registral Inmobiliaria, y menos durante un periodo tan extenso, como son los últimos doce años.

Esperamos que con los contenidos de la presente publicación se cubran las expectativas y necesidades informativas, completando con ello el abanico informativo de un sector que poco a poco retoma el importante peso que tradicionalmente ha representado en el ámbito económico y social.

## II. CONTEXTO ECONÓMICO

Durante el año 2015 se ha consolidado el cambio de tendencia iniciado en 2014 en numerosas variables del mercado inmobiliario e hipotecario, auspiciado en buena parte por el buen comportamiento de variables macroeconómicas como la actividad económica, el empleo, los tipos de interés, el acceso a la financiación... dentro de un entorno económico más positivo.

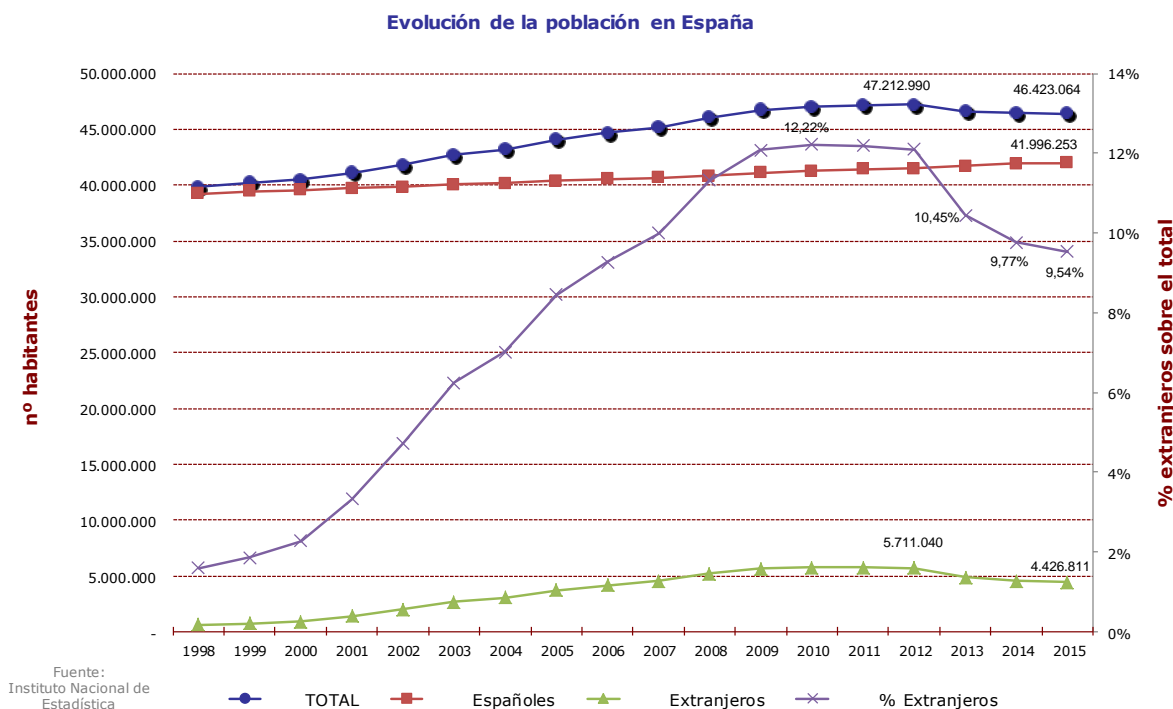
El año ha finalizado con ciertas incertidumbres, que sin embargo no dejan de poder calificarlo como un buen año desde el punto de vista del mercado inmobiliario. La inercia parece suficientemente favorable como para esperar una evolución positiva, tal y como podrá comprobarse a lo largo de la publicación.

Tal y como viene siendo habitual en la publicación de los Anuarios de la ERI, antes de comenzar a presentar los resultados de las numerosas variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario disponibles, se va a contextualizar estos resultados analizando los presentados por otras variables relevantes con incidencia en el funcionamiento de estos mercados.

Comenzando por las variables con influencia en la demanda de vivienda, las cifras de *población* deben ser siempre consideradas en la medida que el principal bien inmueble objeto de análisis, la vivienda, constituye fundamentalmente un bien de uso, por lo que la evolución de la población y la configuración de los hogares incide significativamente en el nivel de demanda de vivienda.

Las cifras de población del año 2015 se han mantenido relativamente estables con respecto al año 2014, lo que supone un cierto cambio de tendencia ya que durante los años precedentes la evolución ha sido desfavorable, dando lugar a constantes descensos desde el máximo alcanzado en 2012.

Esta tendencia descendente se explica completamente a través del análisis de la evolución de la población extranjera. Concretamente, en el último año, la reducción de poco más de 40.000 habitantes en la población total, queda ampliamente superada por la reducción de la población extranjera, con más de 110.000 personas. Esta misma situación se presenta a lo largo de 2013 y 2014, pero en cuantías mucho más elevadas.



En el gráfico puede observarse claramente la intensidad en la reducción del peso de población extranjera, pasando del 12,10% de 2012 al 9,77% en 2014. Una reducción de 2,33 puntos porcentuales en dos años supone un ajuste muy intenso. Ese descenso, en 2015, se ha moderado notablemente (0,23 pp), dando lugar a la citada estabilidad de resultados en la población total.

Las previsiones parecen mostrar una cierta estabilidad en el número de habitantes, aunque dependerá fundamentalmente del comportamiento de la economía en general y del empleo en particular. Una buena parte de la población extranjera ha fijado su residencia en España por motivos laborales. En la medida que existan posibilidades de mantener o encontrar empleo fijarán su residencia en España, pero si este hecho no se produce, retornarán a sus países de origen o buscarán nuevos destinos.

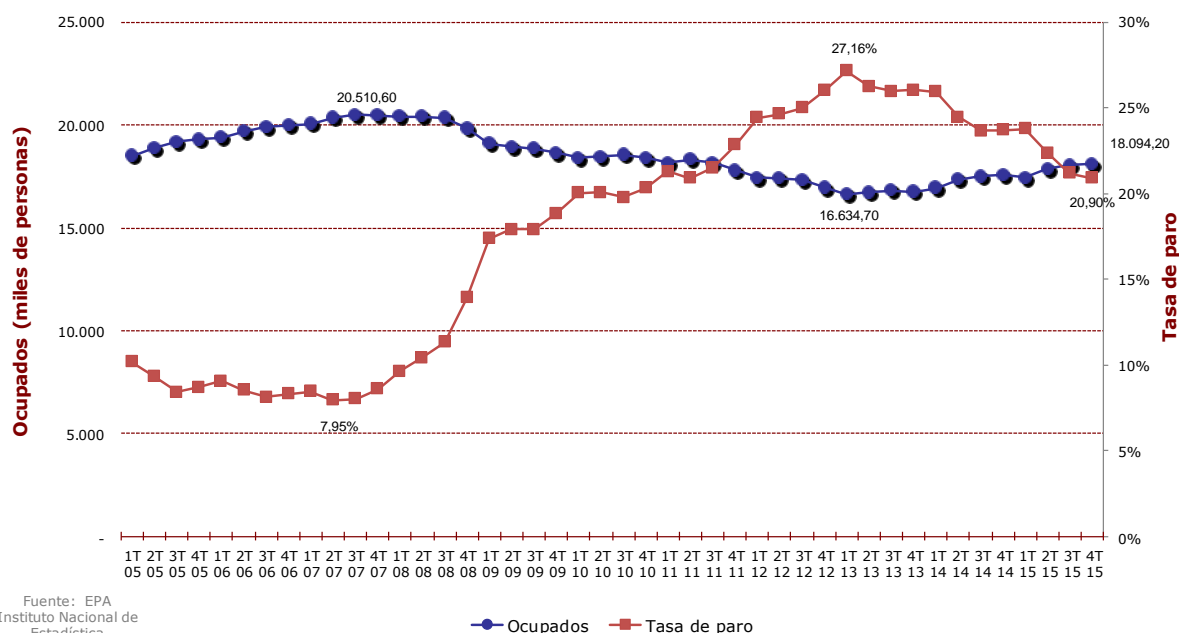
Por lo que respecta a la población española, se mantiene el signo positivo, con ligeros crecimientos, en línea con lo que venía produciéndose durante los últimos años. Un aspecto destacado con respecto a la evolución de la población española ha sido el elevado número de personas que durante los últimos años han emigrado a otros países por motivos laborales. Se trata de un segmento de población con un perfil claramente demandante de vivienda a corto y medio plazo por los tramos de edad en los que normalmente se sitúan. En este caso, nuevamente, las condiciones económicas y la disponibilidad de mayor o menor nivel de empleo determinarán la posibilidad de freno a esta tendencia, así como, incluso, el que buena parte de aquellos españoles que han tenido que salir de nuestro país puedan retornar.

El saldo neto de todo ello ha sido, por lo que respecta a las cifras globales, de práctica estabilidad en el número de habitantes. Por tanto, desde el punto de vista de la demanda de vivienda, no se alberga un crecimiento del nivel de demanda como consecuencia del comportamiento de esta variable, ni a corto ni a medio plazo, en la medida que las previsiones mantienen este escenario. En la medida que no se produzca una recuperación mucho más intensa de la actividad económica no resultará previsible una recuperación del flujo de población con incidencia en el mercado inmobiliario.

El factor que mayor contribución al mercado inmobiliario está generando durante los últimos años, por lo que respecta a la población, es la compra de vivienda por parte de extranjeros, pero que no fijan normalmente su residencia en España por motivos laborales, sino con fines turísticos o de ocio. Esta realidad se analiza en el apartado 6 de "Nacionalidad en las compras de vivienda registradas", constatando que año tras año se vienen obteniendo nuevos máximos históricos de porcentaje de compra de vivienda por extranjeros con este perfil.

Además de la evolución del número de habitantes, desde el punto de vista de la demanda de vivienda, es importante el nivel de *empleo* en dicha población para que exista una posibilidad efectiva de compra de vivienda.

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



En este caso, a pesar de mantener niveles de desempleo muy elevados con respecto a las economías de nuestro entorno, la evolución ha resultado especialmente favorable. El cuarto trimestre del año se ha cerrado por encima del 20% en tasa de paro (20,90%), pero con un descenso de 2,81 pp con respecto al cuarto trimestre de 2014 y una reducción de 5,13 pp con respecto al cuarto trimestre de 2013. Con ello, el número de

ocupados al cierre del año ha sido de 18.094.200, superando en 525.100 las cifras de 2014 y en 1.336.000 las de 2013.

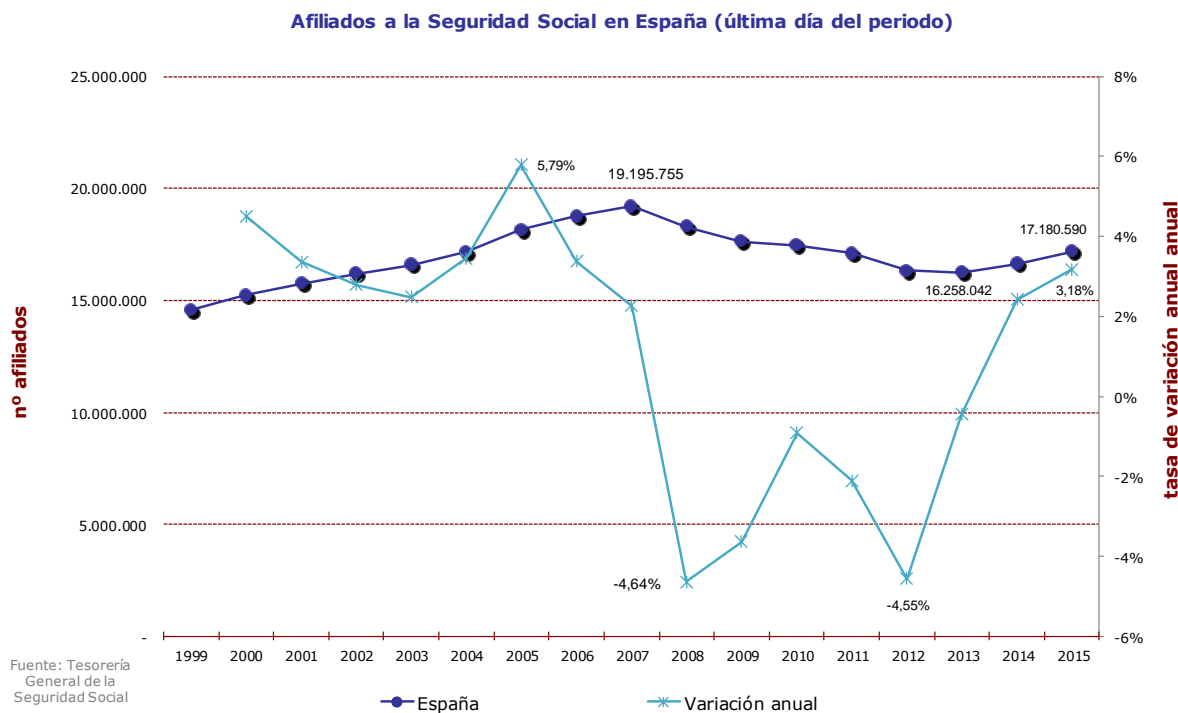
Sin duda, como se ha indicado, se constata la favorable evolución del empleo, aunque todavía en cifras muy elevadas con respecto a lo que podría considerarse una situación económica normalizada.

Desde el punto de vista del mercado inmobiliario son cifras que, sin duda, presentan una influencia positiva desde el punto de vista de la demanda, como ya vienen reflejando los resultados de número de compraventas (apartado 3), con una favorable evolución, todavía distante con respecto a los niveles máximos, pero con un consolidado ritmo positivo.

En la medida que se mantenga el buen comportamiento del empleo se podrá ir recogiendo sus frutos en el mercado inmobiliario ya que un grupo cada vez más amplio de población podrá ir contando con la posibilidad de acceso a la compra de una vivienda.

Otra variable que puede completar una adecuada perspectiva de la evolución del empleo y la ocupación es la relativa a la afiliación a la Seguridad Social. Los resultados certifican la interpretación presentada por lo que respecta a la tasa de paro y número de ocupados de la Encuesta de Población Activa.

El año 2015 ha mantenido la senda favorable iniciada el año 2014, cerrando el año con 17.180.590 afiliados, todavía lejos del máximo histórico de 2007, con más de 19 millones, pero superando en más de 500.000 los resultados del cierre de 2014, lo que supone un incremento del 3,18%, el más elevado de los últimos nueve años.



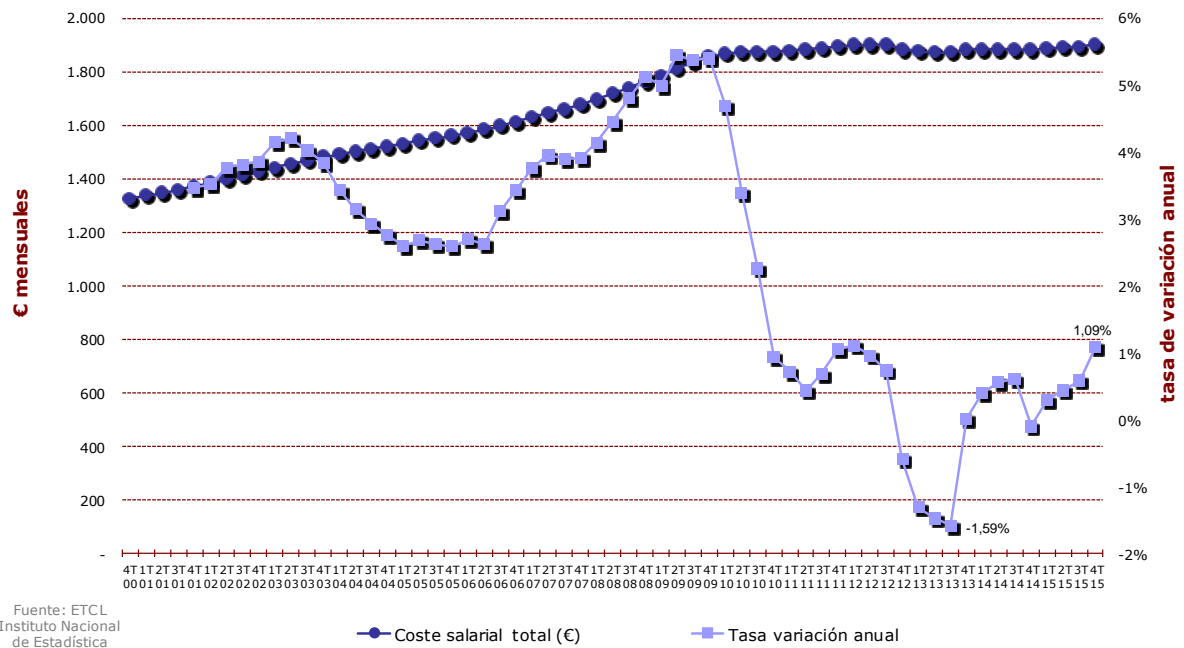
Desde el punto de vista del mercado inmobiliario, junto al número de habitantes y su ocupación laboral, resulta relevante el nivel salarial, en la medida que condiciona la accesibilidad a la compra de vivienda, tal y como podrá comprobarse en el apartado 17 (Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial). Para ello puede analizarse el *Coste salarial*, publicado por el Instituto Nacional de Estadística a través de la Encuesta Trimestral de Costes Laborales (ETCL).

En este caso se han desestacionalizado los resultados presentados en el siguiente gráfico con el objetivo de obtener una evolución ajena a las particularidades salariales de los distintos periodos anuales, recogiendo una adecuada perspectiva de lo que constituye la evolución de la variable.

Durante el año 2015 todos los trimestres han presentado una evolución favorable, dando lugar a incrementos en las cifras de coste laboral, de baja cuantía, pero creciente, tal y como corresponde en un escenario de ligera recuperación económica. No resulta previsible que a corto y medio plazo se produzca un cambio significativo de tendencia en el comportamiento de esta variable, ni en sentido positivo ni negativo, por lo que previsiblemente seguirán los ligeros incrementos salariales.



Evolución del coste salarial total en España (desestacionalizado)

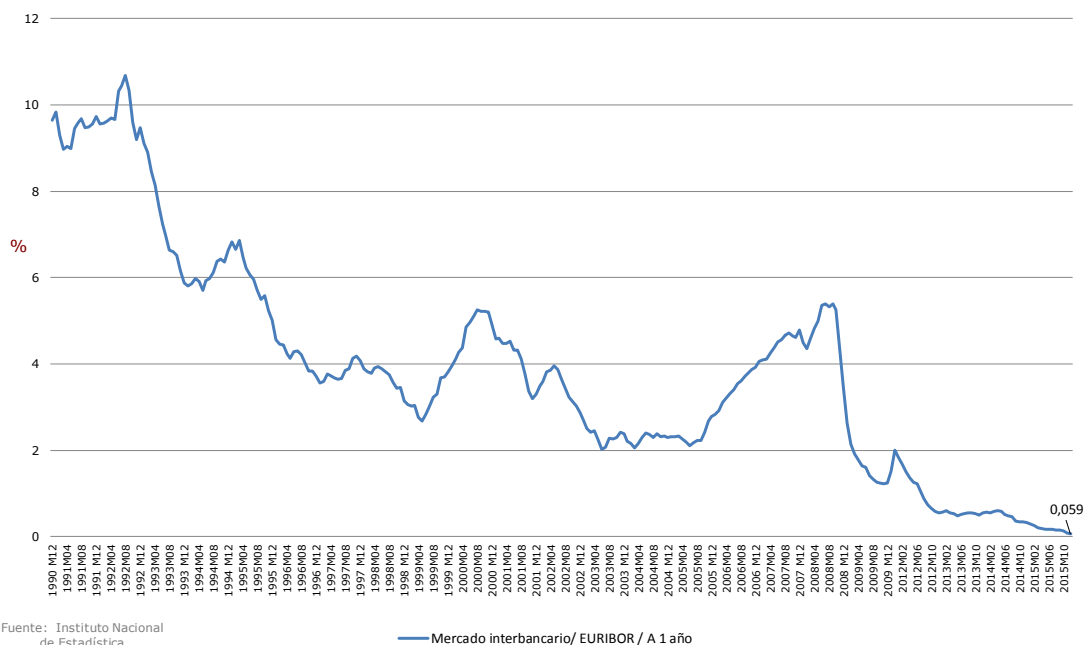


Este hecho, a pesar de la cuantía del crecimiento, supone una ayuda desde el punto de vista de la accesibilidad, especialmente en un entorno de bajísimos tipos de interés y cifras de inflación negativas. Crecimientos salariales por debajo del 1% anual puede parecer bajo, pero contextualizándolo con respecto a las magnitudes indicadas, supone un comportamiento favorable.

Precisamente dicha contextualización lleva a la siguiente variable, estrechamente relacionada con los salarios desde el punto de vista de la accesibilidad, como son los *tipos de interés*, concretamente los correspondientes a la financiación hipotecaria.

Al margen de su detallado análisis en los apartados 14 (Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios) y 13 (Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda), en este caso se va a analizar la evolución del principal índice de referencia utilizado en las hipotecas a tipo de interés variable, como es el EURIBOR.

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



La demanda de vivienda está especialmente condicionada por el comportamiento de los tipos de interés, en la medida que una parte importante de las compraventas se realizan con financiación hipotecaria y, en estos casos, los tipos de interés son el precio a pagar por dicha financiación. De ese mayor o menor precio puede depender que una persona pueda acceder o no a la compra de una vivienda.

Tal y como puede observarse en el gráfico de evolución del EURIBOR, el comportamiento del principal índice de referencia de contratación de las hipotecas en España viene presentado mínimos históricos mes tras mes, habiendo cerrado el año 2015 en niveles próximos al 0%, habiendo entrado en el año 2016 en niveles negativos.

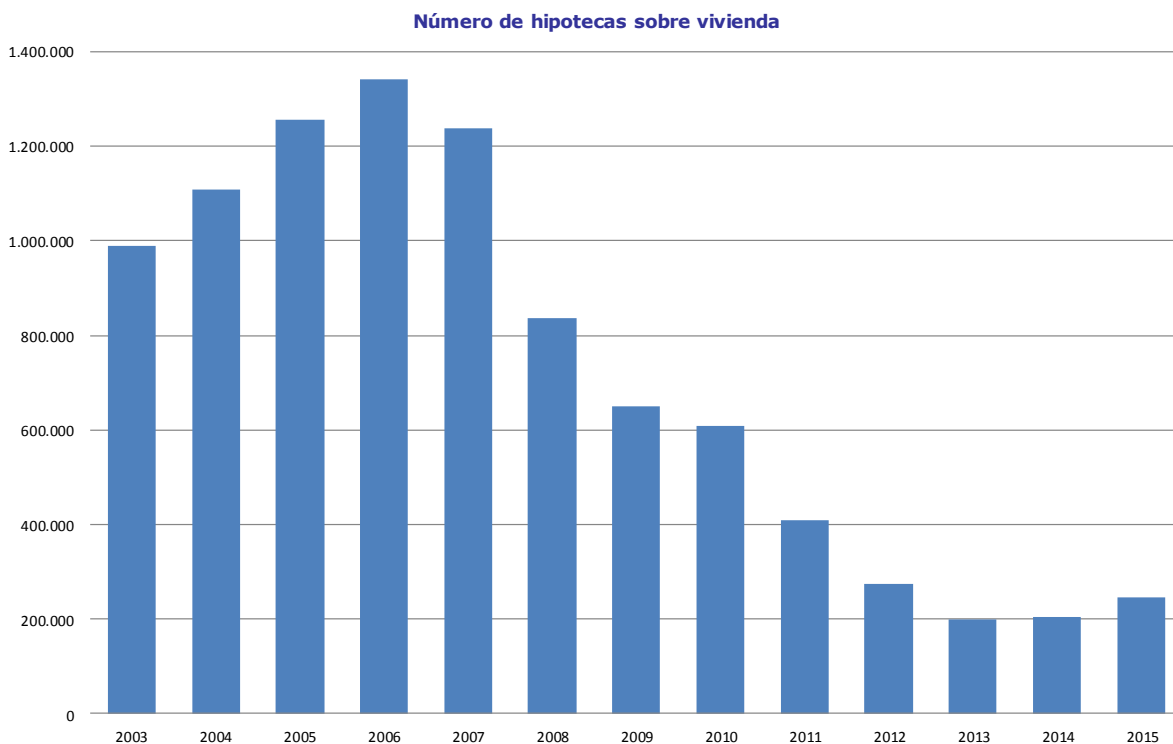
Este descenso del EURIBOR, acompañado de una cierta recuperación económica, que ha minorado los diferenciales aplicados por las entidades financieras en los nuevos créditos hipotecarios, ha dado lugar a que el precio pagado por la financiación hipotecaria haya descendido notablemente, favoreciendo la condiciones de acceso a la vivienda y, con ello, la propia demanda de vivienda.

Paralelamente hay que tener en cuenta que, desde el punto de vista del inversor, la rentabilidad de numerosos productos financieros se ha reducido significativamente, situando con ello a la vivienda en el punto de mira de no pocos inversores, que vuelven a mirar con buenos ojos al mercado inmobiliario, especialmente en un contexto de intenso crecimiento del número de personas que optan por alquilar vivienda frente a comprar.

Como consecuencia del descenso de los tipos de interés y los diferenciales aplicados por las entidades financieras, los indicadores de *accesibilidad* (apartado 17) han alcanzado sus menores niveles de la serie histórica. Constituyendo esta variable otra de las que debe destacarse desde el punto de vista de la demanda. Concretamente, se consolidan cinco trimestres consecutivos con niveles de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial por debajo del 30%, aproximándose al 28% los últimos trimestres.

Estas cifras suponen que cada vez un mayor número de personas puedan tener acceso a la compra de vivienda, generando una reactivación de la demanda, tal y como muestran los resultados de número de compraventas. El comportamiento de los salarios y, especialmente, los tipos de interés, tal y como se ha descrito en párrafos anteriores y podrá comprobarse más detenidamente en apartados posteriores, están ayudando a optimizar trimestre tras trimestre esta situación.

Todo ello ha dado lugar a una reactivación del mercado hipotecario, medido en *número de hipotecas formalizadas*, tal y como se muestra en el siguiente gráfico.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Después de un intenso descenso año tras año, en 2013 se alcanzó el mínimo de la serie histórica, con resultados por debajo de las 200.00 hipotecas sobre vivienda. Sin embargo, tal y como se viene observando en numerosas variables, el año 2014 supuso un cambio de tendencia, dando lugar a un ligero incremento, consolidando este escenario en 2015, con un aumento interanual cercano al 20%, aumentando en mayor proporción el importe contratado, con cerca de un 25%.

Esta reactivación del mercado hipotecario ha supuesto una dinamización para el mercado inmobiliario. Durante los años de crisis del mercado inmobiliario el porcentaje de compras de vivienda sin financiación hipotecaria se fue incrementando. Las dificultades por las que atravesaban las entidades financieras y los propios potenciales demandantes de crédito llevaban a un mercado de crédito hipotecario muy estrecho. Sin embargo, durante los dos últimos años esta situación ha ido cambiando, ampliándose el mercado hipotecario y, con ello, el número de compraventas de vivienda.

Nada parece indicar que esta tendencia pueda cambiar a corto y medio plazo, por lo que el necesario aliado del mercado inmobiliario volverá a jugar un papel muy representativo en este nuevo ciclo inmobiliario.

El análisis de variables con influencia en la demanda de vivienda lo finalizamos con el tradicional análisis de las *expectativas*, considerando como tal las previsiones con respecto a la evolución del precio de la vivienda, que será objeto de análisis individualizado en el apartado 1.

Las expectativas con respecto al precio de la vivienda han cambiado y esto resulta fundamental para el funcionamiento del mercado. La expectativa de reducción del precio de la vivienda que reinaba en el ambiente hasta comenzado el año 2014 daba lugar a que el potencial demandante de vivienda esperase a encontrar un momento más adecuado de compra, entendiendo como tal un mejor precio.

Actualmente en una buena parte de la geografía española las perspectivas de comportamiento de precio de la vivienda son, cuando menos, de estabilidad, dando lugar a no pocas zonas en las que el precio de la vivienda está creciendo trimestre tras trimestres. La heterogeneidad con la que actualmente se está comportando el precio de la vivienda lleva a que no se pueda considerar esta situación con carácter general, a diferencia de otros ciclos alcistas, pero cada vez son más las zonas con recuperación de precios.

Esta situación lleva a que el potencial demandante, ya sea usuario o inversor, de el paso hacia la compra de vivienda si considera que el bien inmueble es el adecuado, asumiendo que en condiciones normales no se va a alcanzar un mayor ajuste de precios, más allá del que pueda surgir del propio proceso de negociación. El usuario decidirá comprar la vivienda que considera que es la adecuada asumiendo dicho precio como adecuado y el inversor lo hará contando con la expectativa de una previsible revalorización futura.

Por tanto, por lo que respecta a las variables con influencia en la demanda de vivienda, todo parece indicar la consolidación de una recuperación más activa durante el año 2015, que previsiblemente mantendrá la inercia favorable a lo largo de 2016, estando parcialmente condicionada por el desarrollo de las incertidumbres económicas y políticas de finales de 2015, que tendrán que ir aclarándose a lo largo de 2016.

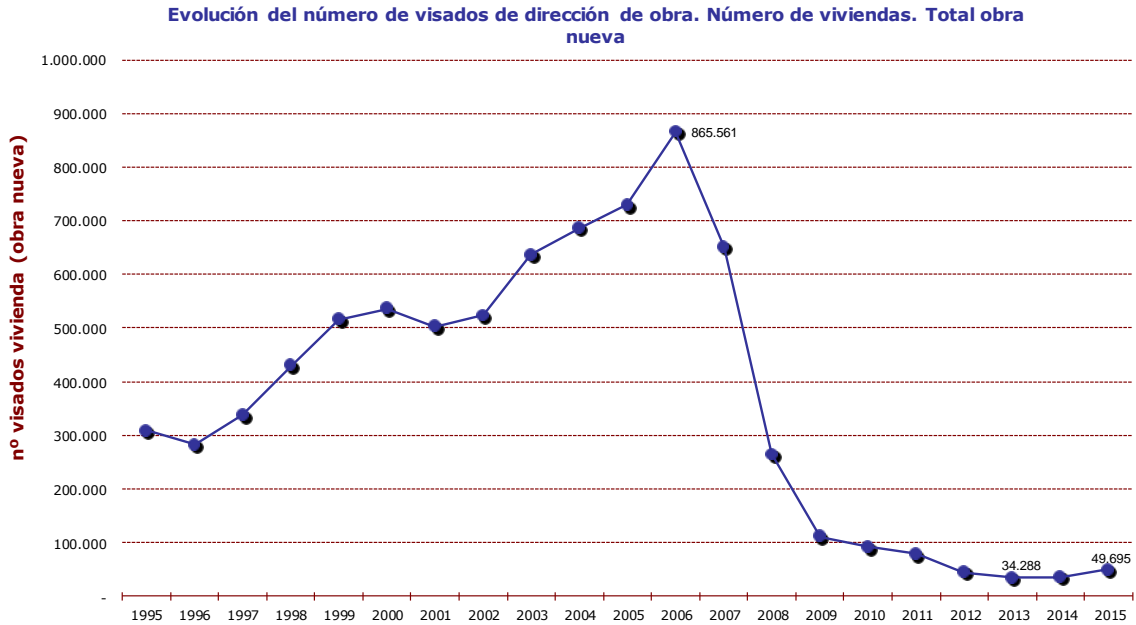
Desde el lado de la oferta también se han alcanzado resultados favorables durante el año 2015 en las variables que tradicionalmente son objeto de análisis en los correspondientes Anuarios de la ERI. Concretamente, por lo que respecta a las *expectativas del promotor*, medidas a través del *número de visados de iniciación de vivienda*, el año 2015 también ha supuesto un año de consolidación de la recuperación iniciada en 2014.

El ligero incremento en visados de vivienda nueva de 2014 se ha incrementado notablemente durante el año 2015, dando lugar a una activa recuperación en la iniciación de vivienda. Son cifras que todavía se mantienen muy lejanas de las que se alcanzaron en años precedentes a las crisis inmobiliaria, pero ya muestran un cambio de tendencia claro, constatando igualmente el cambio de perspectivas por lo que respecta al promotor de vivienda, es decir, el oferente.

Este cambio de tendencia es muy importante en la medida que la iniciación de vivienda nueva también supone el compromiso del demandante sobre un producto que, en condiciones normales, suele estar finalizado alrededor de año y medio después de ser iniciado, por lo que supone igualmente que el demandante vuelva a contar con confianza en la vivienda nueva, en el sector de la promoción inmobiliaria y que, a su vez, el promotor haya contado con la financiación adecuada para iniciar el proyecto. En definitiva, supone volver a poner en marcha un sector especialmente importante, no sólo en términos económicos, sino igualmente de creación de empleo.

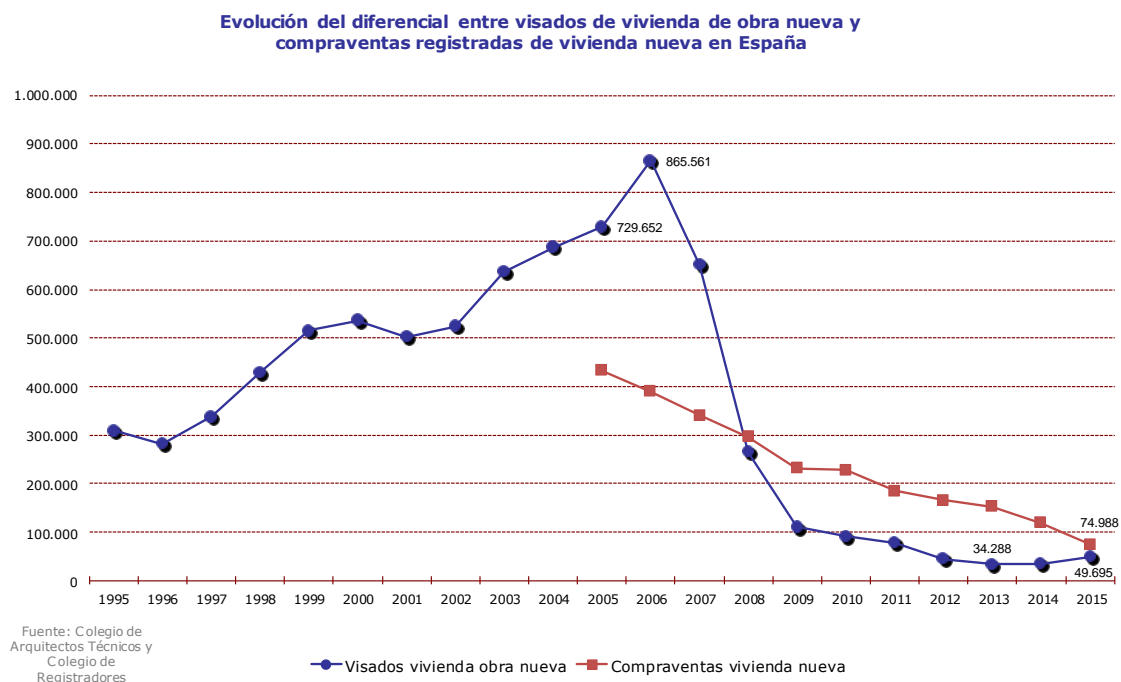
La paralización de los últimos años en el sector de promoción inmobiliaria había llevado a que una parte importante de la geografía residencial española no contase con la opción de adquirir vivienda nueva ya que la

iniciación había sido prácticamente nula. Este hecho ha llevado a que la gran mayoría de las compraventas de los últimos años haya sido vivienda usada, tal y como podrá comprobarse en el apartado 4. Este hecho suponía una depreciación del precio del suelo, reducción del nivel de empleo y actividad económica del sector.... Con la progresiva recuperación del número de viviendas iniciadas esta tendencia se torna en sentido contrario, dando lugar a un saneamiento del propio sector inmobiliario y a la puesta en valor de activos tan importantes como el suelo, especialmente desde el punto de vista de los activos de las entidades financieras.



Fuente: Colegio de Arquitectos Técnicos

Especialmente relacionada con la iniciación de vivienda está la siguiente variable de oferta, como es el *stock de vivienda nueva pendiente de venta*. Esta variable la venimos estimando a través de la evolución de las series de visados de iniciación de vivienda nueva y las compraventas de vivienda nueva. Entre estas dos situaciones, visado y compraventa, existe, lógicamente, un largo periodo. Pero, al margen de ese periodo, el conocimiento de la evolución de ambas series permite contemplar el grado de absorción o no del stock de vivienda nueva pendiente de venta.



Fuente: Colegio de Arquitectos Técnicos y Colegio de Registradores

● Visados vivienda obra nueva    ■ Compraventas vivienda nueva

El hecho de que existiese un importante stock de vivienda nueva pendiente de venta produjo una intensa reducción de precios, especialmente en aquellas viviendas en manos de entidades financieras. En esta situación carecía de sentido iniciar nuevas promociones de vivienda nueva debido a que el coste de producción fácilmente podía situarse por encima del precio de compraventa.

Tal y como muestra el gráfico anterior, este stock de vivienda nueva pendiente de venta se ha ido reduciendo durante los últimos años, dando lugar a un progresivo agotamiento en una buena parte de la geografía residencial española. Conforme este stock de vivienda nueva desaparece la presión a la baja en los precios también lo hace, volviendo a recuperarse precios de compraventa más razonables desde un punto de vista mercantil y, con ello, animando a la iniciación de vivienda, como se viene comprobando.

Durante 2016 esta situación previsiblemente se mantendrá, tanto en lo que respecta al aumento en la iniciación de vivienda como al agotamiento en el stock de vivienda nueva pendiente de venta, volviendo a un escenario de normalidad por lo que respecta al propio funcionamiento del mercado inmobiliario, donde siempre debe existir una renovación natural del parque inmobiliario a través de la iniciación de vivienda nueva.

Esta nueva oferta inmobiliaria, tal y como venimos resaltando durante los últimos años, debe apostar por la *innovación inmobiliaria*, que representa otra variable de oferta muy importante. El sector de la promoción inmobiliaria debe apostar por un cambio radical, desde la concepción de la propia vivienda, hasta la propia gestión del proceso productivo.

No tiene sentido que en un periodo de alta innovación las viviendas se sigan realizando prácticamente como hace cuarenta o cincuenta años. Son muchos los cambios que se han producido en la sociedad y las empresas como para poder hacer algo distinto, más adaptado a las necesidades actuales, a la concepción tecnológica de la sociedad, a la apreciación realista de las condiciones de habitabilidad deseadas, la consideración de los costes a lo largo de toda la vida de la vivienda, la eficiencia energética, los desarrollos en materiales, diseños y otros muchos factores.

La incorporación de estos y otros parámetros en el producto inmobiliario llevará a la propia consideración por parte del usuario de encontrarse ante algo distinto a lo ya existente, ante una vivienda que poco tiene que ver con lo que puede encontrar en el mercado de vivienda usada, representando este hecho el factor decisivo para la salvación del sector a través de una reactivación de la demanda mediante la creación de valor para el usuario. Este enfoque empieza a apreciarse, con diversas tonalidades, en no pocas promociones inmobiliarias iniciadas durante los últimos años, gozando normalmente de un notable éxito en sus fases de promoción.

Con carácter general, tal y como se ha podido comprobar en la descripción de diversos factores de demanda y oferta, la evolución ha sido muy favorable durante el año 2015, consolidando el cambio de tendencia iniciado en 2014. A lo largo de 2016 previsiblemente se mantendrá este buen comportamiento, dando lugar a un cambio definitivo de ciclo inmobiliario después de un largo, intenso y duro periodo de ajuste.

### 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 500.000 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

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) suministra los resultados de precio de la vivienda desde el primer trimestre de 1994, es decir, durante los últimos veintidós años, lo que supone la serie de evolución del precio de la vivienda más larga de las publicadas en España.

Este Anuario supone la publicación número doce. Sin embargo, el IPVVR se viene publicando desde el Anuario 2010, por lo que constituye el sexto año consecutivo con presentación de resultados. Asimismo, desde el primer trimestre de 2013 el IPVVR se publica trimestralmente a través del Informe de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria, por lo que se acumulan, además de los seis años de publicación anual, doce trimestres consecutivos de publicación trimestral de resultados.

La metodología utilizada constituye uno de los aspectos más relevantes, 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.

El IPVVR, hasta la fecha, se publica con las cuatro alternativas metodológicas que hemos desarrollado, y que son descritas en párrafos posteriores. 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 resulta la más adecuada. Hasta que eso no ocurra se mantiene la decisión de seguir avanzando en las cuatro líneas metodológicas.

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 entendemos que supone una importante aportación para el 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.

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 2015), utilizando como periodo base el primer trimestre de 2005.

<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.



Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 1994	40,63	39,59
2T 1994	39,42	38,46
3T 1994	39,51	38,59
4T 1994	39,26	38,38
1T 1995	39,09	38,26
2T 1995	39,45	38,64
3T 1995	39,33	38,56
4T 1995	40,02	39,27
1T 1996	39,96	39,25
2T 1996	40,35	39,66
3T 1996	40,65	39,99
4T 1996	41,24	40,61
1T 1997	41,66	41,06
2T 1997	42,75	42,16
3T 1997	43,65	43,08
4T 1997	44,37	43,82
1T 1998	44,90	44,38
2T 1998	45,67	45,17
3T 1998	46,50	46,03
4T 1998	47,44	46,98
1T 1999	48,82	48,39
2T 1999	50,12	49,70
3T 1999	51,55	51,15
4T 1999	53,26	52,88
1T 2000	54,72	54,36
2T 2000	56,21	55,87
3T 2000	57,85	57,53
4T 2000	59,53	59,23
1T 2001	61,09	60,81
2T 2001	62,99	62,73
3T 2001	65,02	64,78
4T 2001	67,15	66,93
1T 2002	69,18	68,98
2T 2002	71,10	70,91
3T 2002	73,37	73,21
4T 2002	75,68	75,54
1T 2003	77,76	77,64
2T 2003	80,18	80,08
3T 2003	82,92	82,83
4T 2003	85,27	85,20
1T 2004	87,70	87,65
2T 2004	90,54	90,50
3T 2004	93,53	93,50
4T 2004	96,49	96,48
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,93	103,94
3T 2005	107,97	107,99

4T 2005	112,12	112,15
1T 2006	116,06	116,09
2T 2006	119,42	119,45
3T 2006	122,77	122,81
4T 2006	125,71	125,74
1T 2007	127,68	127,72
2T 2007	128,20	128,23
3T 2007	127,93	127,94
4T 2007	126,52	126,52
1T 2008	126,24	126,22
2T 2008	125,22	125,19
3T 2008	125,14	125,08
4T 2008	125,78	125,70
1T 2009	125,71	125,60
2T 2009	124,06	123,93
3T 2009	122,39	122,23
4T 2009	120,72	120,52
1T 2010	118,27	118,05
2T 2010	117,09	116,83
3T 2010	115,74	115,45
4T 2010	114,04	113,71
1T 2011	112,34	111,97
2T 2011	111,42	111,00
3T 2011	108,55	108,10
4T 2011	105,14	104,66
1T 2012	102,73	102,21
2T 2012	99,18	98,64
3T 2012	95,23	94,66
4T 2012	92,52	91,92
1T 2013	90,32	89,68
2T 2013	88,32	87,64
3T 2013	87,61	86,88
4T 2013	87,15	86,38
1T 2014	86,88	86,05
2T 2014	86,95	86,07
3T 2014	87,39	86,44
4T 2014	88,18	87,16
1T 2015	89,24	88,14
2T 2015	90,55	89,37
3T 2015	92,26	90,99
4T 2015	93,37	92,02

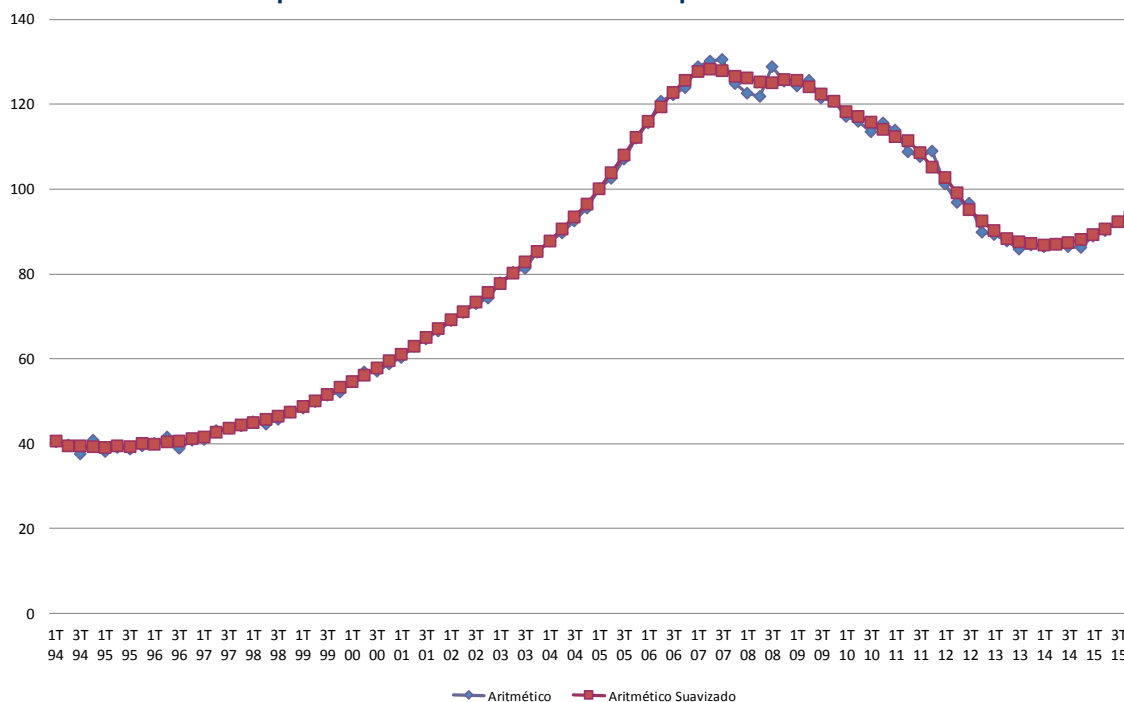
Asimismo se proporcionan los correspondientes gráficos de evolución de los métodos aritméticos, los métodos geométricos y la variación interanual de los IPVVR aritmético y geométrico suavizados.

Los IPVVR publicados, tal y como se ha indicado, 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 (580.598).

### Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas. Métodos aritméticos



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.

Analizando los resultados se constata la recuperación del precio de la vivienda iniciado en 2014. En dicho año se comenzaron a observar las primeras tasas positivas en la evolución de precios, que sin duda se han consolidado en 2015, cerrando el año con una media de tasa interanual en las cuatro alternativas metodológicas del 6,65%.

Esta tasa supone una clara recuperación del precio de la vivienda, aunque con una cierta consolidación con respecto a la presentada en el tercer trimestre del año, por lo que en cierta medida se observa una cierta ralentización del ritmo ascendente de trimestres precedentes.

Tal y como podrá observarse a lo largo del Anuario 2015, las variables con incidencia en el precio de la vivienda han presentado un buen comportamiento a lo largo del año, aunque con un cierto grado de saturación al finalizar el mismo, que previsiblemente se mantendrá a lo largo de 2016. No existen fundamentos para estimar una recuperación del precio de la vivienda más intensa, siendo previsible incluso una cierta estabilidad en cuantías interanuales próximas al 5%.

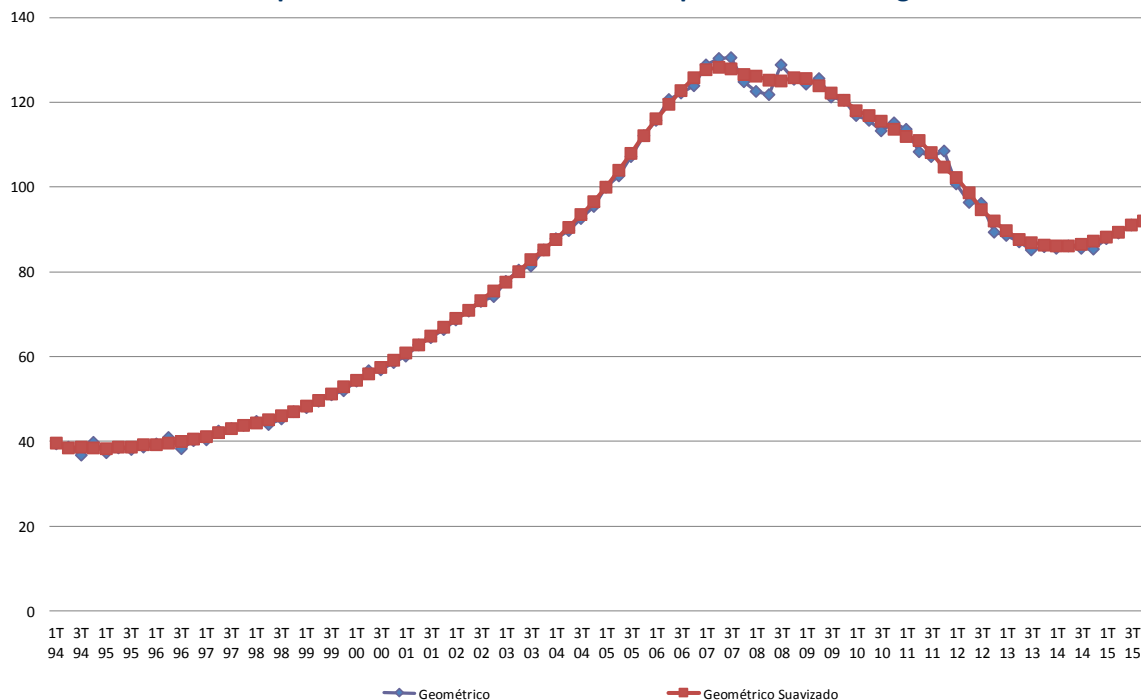
En todo caso, supone un importante cambio de tendencia con respecto a años precedentes. Recuérdese que a lo largo de 2012 y 2013 se sufrió el ajuste más intenso, tal y como se puede observar en los gráficos de evolución, con reducciones del precio de la vivienda de dos dígitos, algo que de hecho no existía constatación de que se hubiese producido en nuestra reciente historia económica.

Con estos resultados, el ajuste acumulado medio desde los niveles máximos de precios de la vivienda, alcanzados en 2007, ha sido del -28,42%, dando lugar a una moderación en las cuantías máximas de ajuste, que llegaron a superar el -33%. Los actuales niveles de precios se sitúan en cuantías similares a las alcanzadas en 2004.

La consolidación del precio de la vivienda, dando lugar a tasas positivas, preferiblemente de baja cuantía, es muy positivo para la recuperación del propio mercado, en la medida que aleja del escenario las perspectivas de reducción de precios, que son las que dan lugar a una paralización de las decisiones de compra, limitando significativamente los volúmenes de compraventas de vivienda.

De hecho, las cifras de compraventas se están superando trimestre tras trimestre, dando lugar a un escenario más normal en el comportamiento del propio mercado desde el lado de la oferta y la demanda.

### Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas. Métodos geométricos



Cabe destacar como uno de los aspectos más relevantes del mercado inmobiliario en la actualidad la existencia de una notable heterogeneidad por lo que respecta a la evolución del precio de la vivienda. El IPVVR muestra el comportamiento del precio de la vivienda para aquellas viviendas que son objeto de transmisión. Estas viviendas, en términos medios, presentan una calidad media superior a la alcanzada en otros periodos, como consecuencia del sesgo del propio mercado desde el lado de la demanda, derivado de los efectos de la crisis económica.

La demanda actual de vivienda está configurada mayormente por personas con capacidad adquisitiva, con un menor impacto como consecuencia de la crisis económica. Estos demandantes, tras la intensa reducción de precios de los últimos años, demandan viviendas de mayor calidad media, en ubicación, superficie, características... Este hecho lleva a que aquellas zonas con viviendas de estas características presenten un comportamiento más favorable en el precio de la vivienda. Sin embargo, en otras zonas en las que estas características no están presentes, o lo están con un menor peso, el precio de la vivienda no sólo no se recupera, sino que incluso en algunos casos sigue en un proceso de ajuste.

Por tanto, a diferencia de otros ciclos alcistas, en los que el mercado se comportaba de forma homogénea en un sentido positivo, en la actualidad esta situación no se presenta. La recuperación se está produciendo en determinados mercados inmobiliarios, mientras que otros siguen sufriendo un proceso de ajuste.

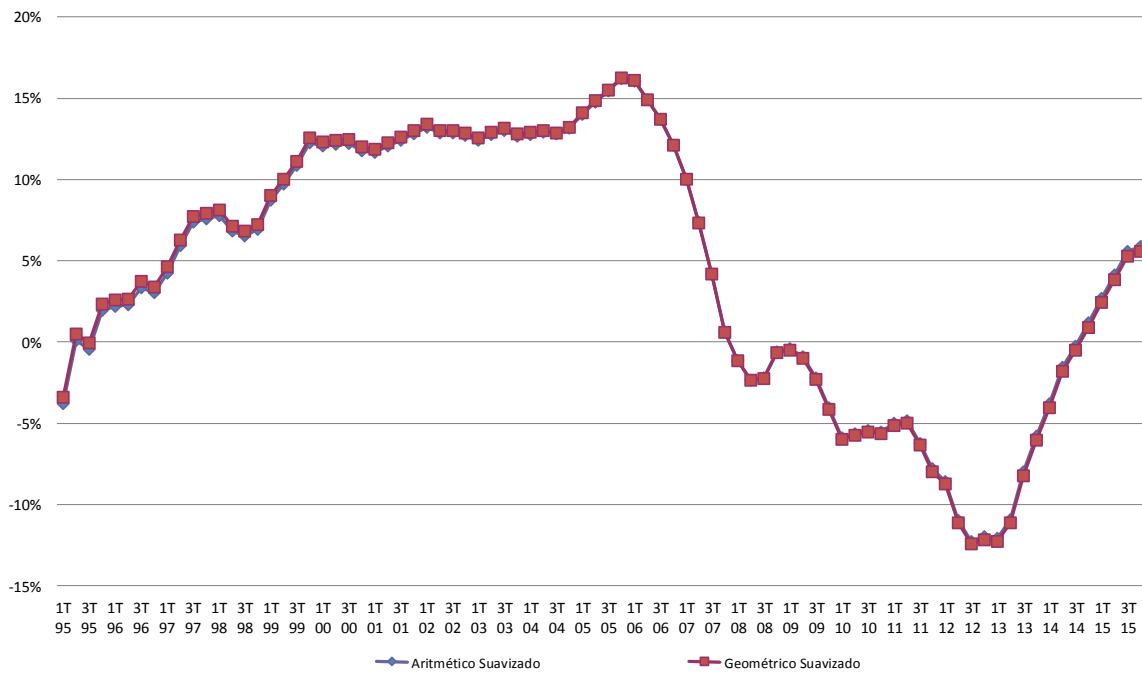
Cada vez la recuperación se va ampliando geográficamente, aunque muy progresivamente, siendo previsible que a medio plazo, en la medida que se consolide una recuperación económica, la estabilidad de precios se generalice prácticamente al completo. En el caso de no contar con una recuperación activa de la economía, especialmente del empleo, determinados ámbitos geográficos seguirán en un escenario de ajuste del precio de la vivienda, correspondiendo a aquellos con bajo interés desde el punto de vista de la demanda actual.

Las variables con una incidencia positiva en la demanda de vivienda son cada vez más numerosas y con mayor intensidad, pudiendo destacar la evolución del número de compraventas, la intensa mejora de los indicadores de accesibilidad, la recuperación del mercado hipotecario, la constante reducción de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, la intensificación de la demanda extranjera..., ratificando el hecho de que el mercado inmobiliario está en una senda favorable y, en particular, el precio de la vivienda.

Sin embargo, no hay que perder de vista la situación económica general, que condiciona el devenir de muchas de estas variables, como ya ocurrió en el pasado. La mayor incertidumbre reside en este ámbito, debiendo

esperar a la evolución de las incertidumbres iniciadas a finales de 2015 para constatar una recuperación económica activa, que mantenga la inercia positiva del mercado inmobiliario, o una situación distinta.

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



## 1.1. Metodología

### 1.1.1. Marco básico

Los datos procesados corresponden a 580.598 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/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/estadistica-registral-inmobiliaria/>).

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 2015.

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.

### 1.1.2. 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.

---

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

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.

**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:

$$\beta_t \text{ es el logaritmo del índice de precio de compraventa en el periodo } t \tag{2}$$

{ $H_{i,t}$ ;  $t \in [0, T]$ } 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

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

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

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

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

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

**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).



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

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 producirse 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.

Los resultados de precios medios de locales comerciales y naves industriales correspondientes al año 2015 desglosados para el total nacional y cada comunidad autónoma se muestran a través de la siguiente tabla, así como en los dos siguientes mapas.

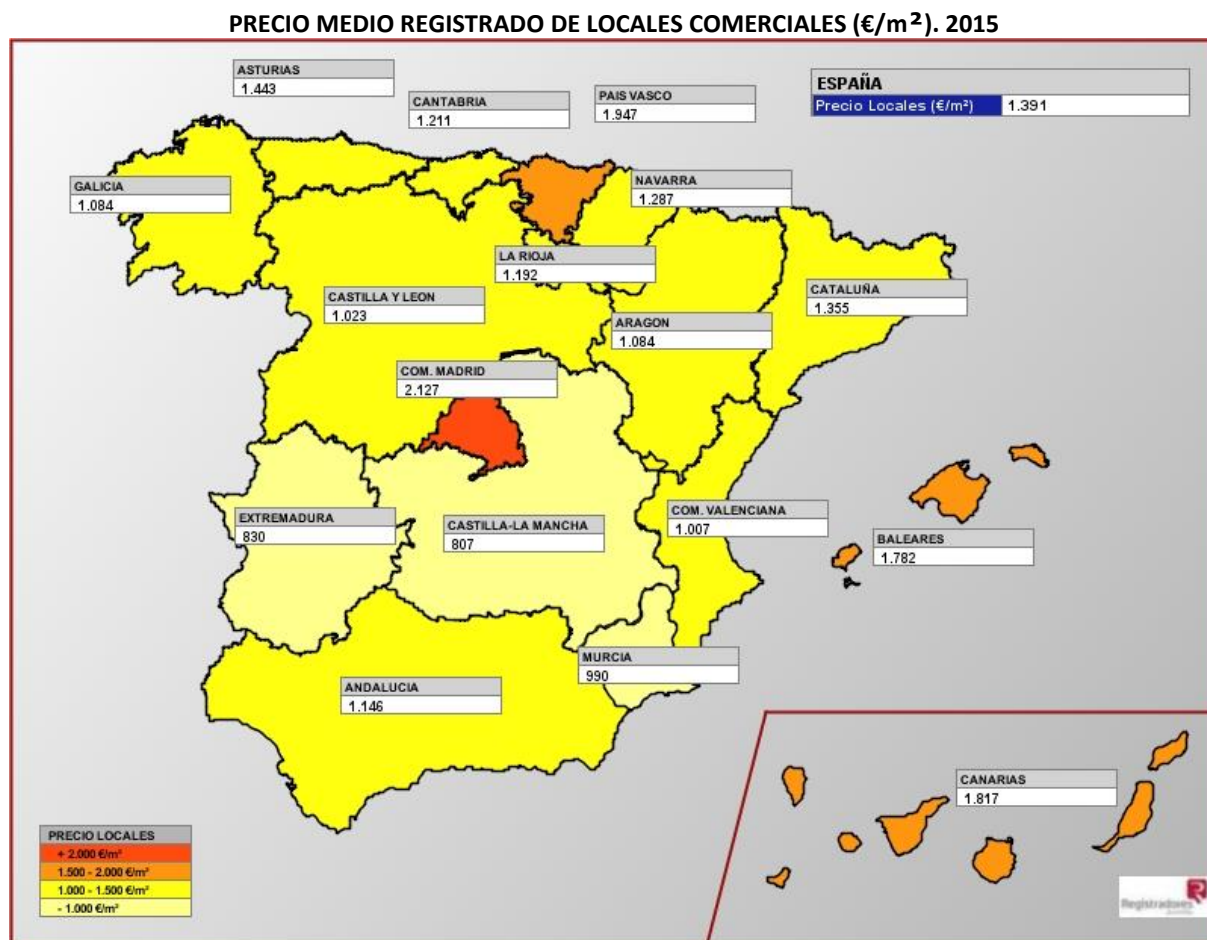
Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil	Resultados absolutos (€/m <sup>2</sup> )	
	2015	
CC.AA.	Locales comerciales	Naves industriales
ANDALUCIA	1.145,64	316,95
ARAGON	1.084,01	243,88
ASTURIAS	1.442,94	262,87
BALEARES	1.781,96	803,16
CANARIAS	1.816,58	454,60
CANTABRIA	1.211,29	499,95
CASTILLA Y LEON	1.023,27	256,02
CASTILLA-LA MANCHA	807,46	217,95
CATALUÑA	1.354,79	395,27
COM. MADRID	2.127,18	648,08
COM. VALENCIANA	1.006,69	302,18
EXTREMADURA	830,17	216,33
GALICIA	1.084,19	274,25
LA RIOJA	1.191,76	239,75
MURCIA	990,00	218,03
NAVARRA	1.287,18	297,96
PAIS VASCO	1.946,63	546,63
<b>NACIONAL</b>	<b>1.391,22</b>	<b>358,81</b>

En el año 2015 el precio medio de los locales comerciales se ha situado en los 1.391,22 €/m<sup>2</sup>, dando lugar a un incremento de precios con respecto al año 2014 (1.331,55 €/m<sup>2</sup>), que supuso el menor resultado de la serie histórica. Concretamente, el incremento anual de precios ha sido del 4,48%.

Este incremento supone un cambio de tendencia con respecto a años precedentes, tal y como puede comprobarse en los gráficos de evolución, por lo que en principio también parece apreciarse un cierto cambio de tendencia.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas proporciona los mayores precios en locales comerciales en Comunidad de Madrid (2.127 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.947 €/m<sup>2</sup>), Canarias (1.817 €/m<sup>2</sup>), Baleares

(1.782 €/m<sup>2</sup>) y Asturias (1.443 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, con los menores precios medios, se encuentran Castilla-La Mancha (807 €/m<sup>2</sup>), Extremadura (830 €/m<sup>2</sup>) y Murcia (990 €/m<sup>2</sup>).



En cuanto a las naves industriales, el resultado medio de 2015 ha sido de 358,81 €/m<sup>2</sup>, situándose por debajo del alcanzado en 2014 (372,91 €/m<sup>2</sup>). Con ello se obtiene un nuevo mínimo en la serie histórica, manteniendo la tendencia descendente por lo que respecta a la evolución del precio de naves industriales. Concretamente, el descenso anual de precios ha sido del -3,78%.

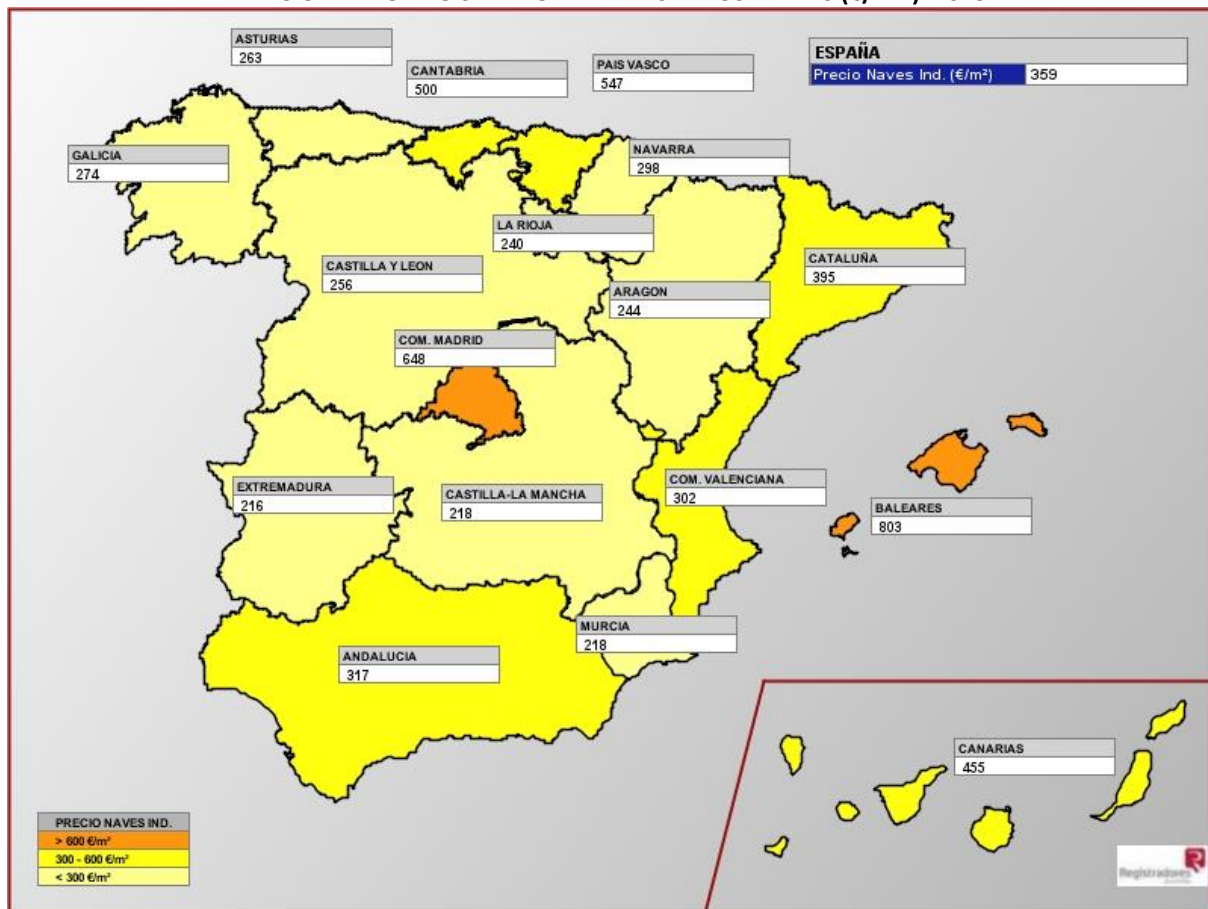
Los mayores precios en la desagregación de resultados por comunidades autónomas han correspondido a Baleares (803 €/m<sup>2</sup>), Comunidad de Madrid (648 €/m<sup>2</sup>) y País Vasco (547 €/m<sup>2</sup>).

La crisis económica ha presentado una gran influencia en la evolución del precio de las naves industriales, lo que acompañado de la sobreoferta existente como consecuencia de la intensa edificación de esta modalidad de bien inmueble a lo largo del ciclo alcista, está llevando a que, el ajuste de precios medios se mantenga.

Todo parece indicar que los locales comerciales están afrontando con mayor energía el cambio de ciclo, situándose en un ámbito de actividad económica más ajustado a lo que representa una ligera reactivación económica que las naves industriales en la medida que, normalmente, los locales comerciales pueden vincularse a pequeñas actividades económicas, presentes en un escenario de recuperación, frente a las naves industriales, cuya reactivación exige un comportamiento más sólido en la pujanza económica de sectores demandantes de este tipo de bienes inmuebles.

En principio, dependiendo de la evolución económica, el comportamiento de los precios en bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles puede ser muy distinto. En la medida que se mantenga niveles de crecimiento de actividad económica en línea con los presentados durante 2015 previsiblemente se mantendrá la recuperación en precios de locales comerciales y las naves industriales tenderán a ir finalizando su proceso de ajuste. Sin embargo, si la economía se adentra en niveles de crecimiento más bajos o incluso descensos de actividad económica, los precios de ambas tipologías de bienes inmuebles pueden presentar un escenario mucho menos alentador.

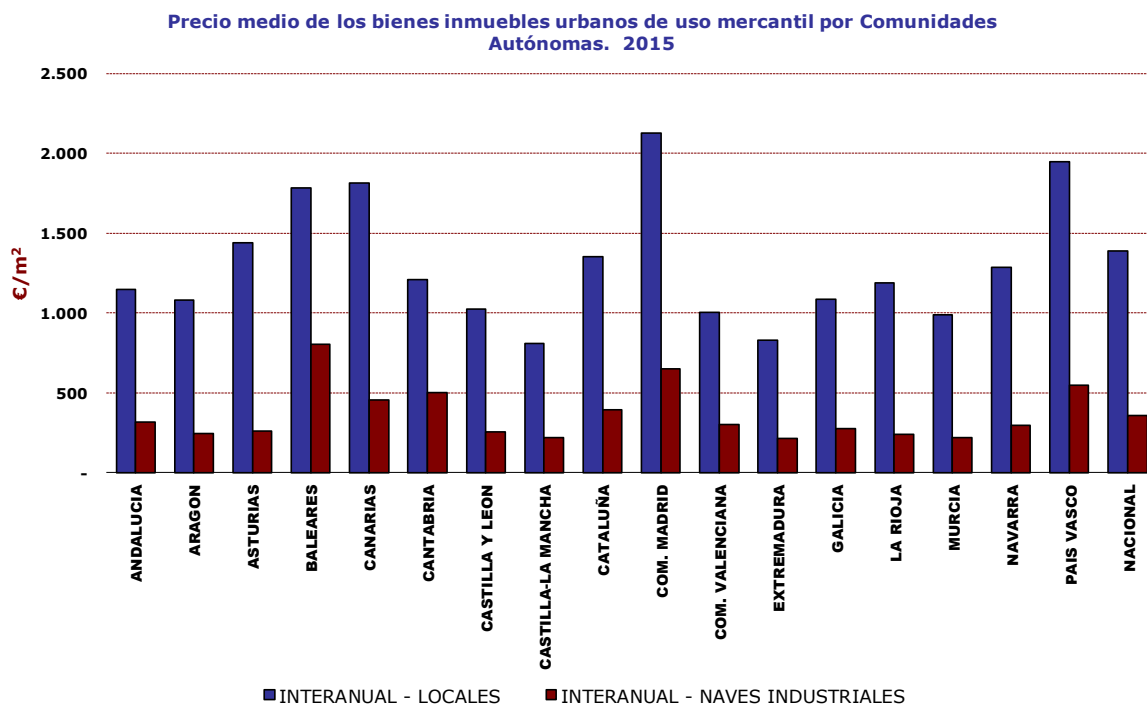
**PRECIO MEDIO REGISTRADO DE NAVES INDUSTRIALES (€/m<sup>2</sup>). 2015**



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 (índice 100).

<b>PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES. NÚMEROS ÍNDICE. 2015</b>		
<b>CCAA</b>	<b>LOCALES</b>	<b>NAVES IND.</b>
ANDALUCIA	82,35	88,33
ARAGON	77,92	67,97
ASTURIAS	103,72	73,26
BALEARES	128,09	223,84
CANARIAS	130,57	126,70
CANTABRIA	87,07	139,34
CASTILLA Y LEON	73,55	71,35
CASTILLA-LA MANCHA	58,04	60,74
CATALUÑA	97,38	110,16
COM. MADRID	152,90	180,62
COM. VALENCIANA	72,36	84,22
EXTREMADURA	59,67	60,29
GALICIA	77,93	76,43
LA RIOJA	85,66	66,82
MURCIA	71,16	60,76
NAVARRA	92,52	83,04
PAIS VASCO	139,92	152,35
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En el siguiente gráfico se representa el precio de locales comerciales y naves industriales durante el año 2015 para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, pudiendo observar las diferencias entre los distintos ámbitos geográficos.



Ambas tipologías de bienes inmuebles han presentado importantes ajustes durante años previos, siendo especialmente intensos en naves industriales (-17,84% en 2012, -13,40% en 2013), aunque en 2014 se alcanzó un cierto grado de estabilidad al presentar una tasa interanual del -0,06%. El hecho de que en 2015 se mantenga la tendencia descendente (-3,78%) certifica el hecho de que las naves industriales mantienen el proceso de ajuste en precios.

En locales comerciales, sin embargo, el cambio de tendencia parece más claro, justificándose por lo indicado en párrafos precedentes, dando lugar a un incremento de precios del 4,48%, después de atravesar un largo periodo de ajustes (-6,26% en 2014, -2,47% en 2013). Estos ajustes han sido menos intensos que en naves industriales, siendo una tipología de bien inmueble menos castigada por el mercado, pero sin duda ha contado igualmente con una larga travesía de ajuste en precios, que parece haber llegado a su fin.

El siguiente gráfico proporciona la evolución de resultados interanuales para cada uno de los dos bienes inmuebles durante los últimos trece 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.

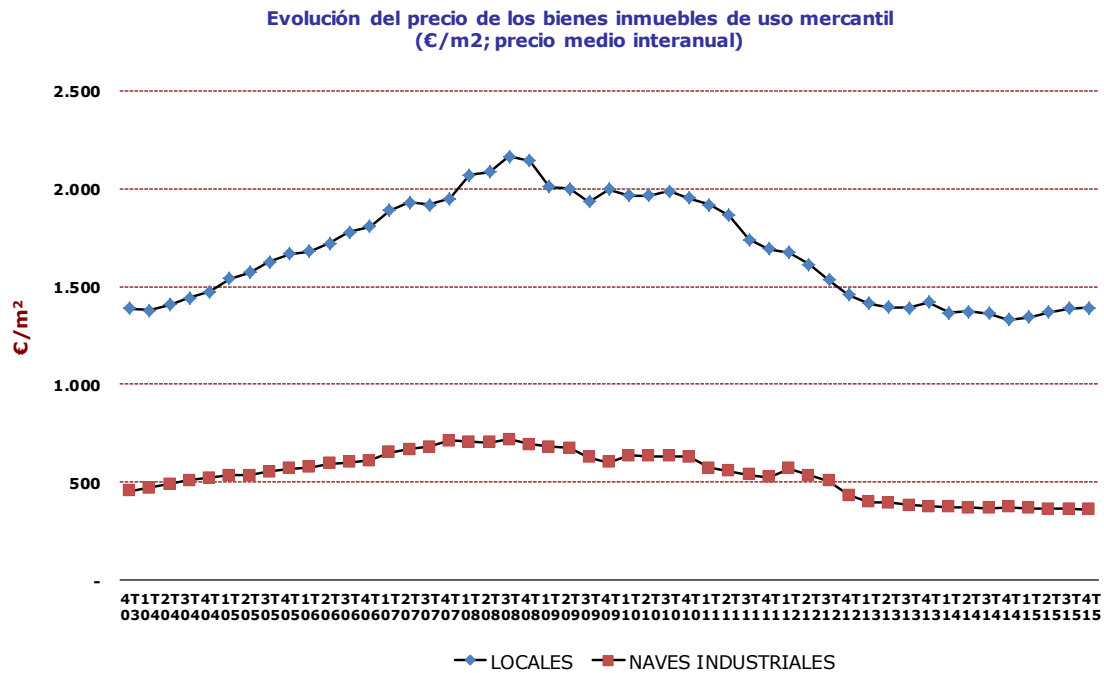
En locales comerciales los niveles de precios medios actuales presentan cuantías próximas a las alcanzadas al comienzo de la serie, es decir, 2003. Desde los niveles máximos alcanzados en 2008, el ajuste de precios acumulado con respecto a los precios actuales ha sido del -35,75%.

En naves industriales se ha obtenido un nuevo mínimo histórico al cierre de 2015, con los precios medios más bajos de los últimos trece años. En este caso el ajuste acumulado con respecto a los precios máximos, alcanzados igualmente en 2008, se aproxima al 50%, concretamente un -49,93%.

Estas cifras muestran claramente la intensa reducción de precios en ambas modalidades de bienes inmuebles, especialmente vinculadas con la actividad económica, en la medida que son bienes inmuebles relacionados con actividades mercantiles, y, por tanto, especialmente correlacionados con el comportamiento de la actividad económica.

Este hecho lleva a que las perspectivas en la evolución de precios estén condicionadas fundamentalmente por la propia actividad económica. Como se ha indicado, locales comerciales presentan unas exigencias menores con respecto a los niveles de recuperación, ya que en no pocos casos acogen actividades económicas de menor tamaño. Sin embargo, las naves industriales corresponden normalmente a actividades mercantiles más exigentes en cuanto a la disponibilidad de recursos, por lo que puede presentar una necesidad de recuperación económica más activa para que presente un verdadero cambio de tendencia.

En la medida que no parece totalmente claro el hecho de que la recuperación económica se consolide de forma intensa, es probable que locales comerciales mantengan un cierto signo positivo, mientras que naves industriales previsiblemente todavía seguirán contando con ajustes adicionales en precios.



### 3. Número de compraventas de vivienda registradas

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. 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.

#### 3.1. Nacional y comunidades autónomas

El año 2015 ha registrado 354.538 compraventas de vivienda, 35.610 más que en 2014, año en el que se registró el menor resultado interanual. En consecuencia se ha producido un cambio de tendencia después de un largo periodo de ajustes en el número de compraventas de vivienda, tal y como se viene indicando en los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria.

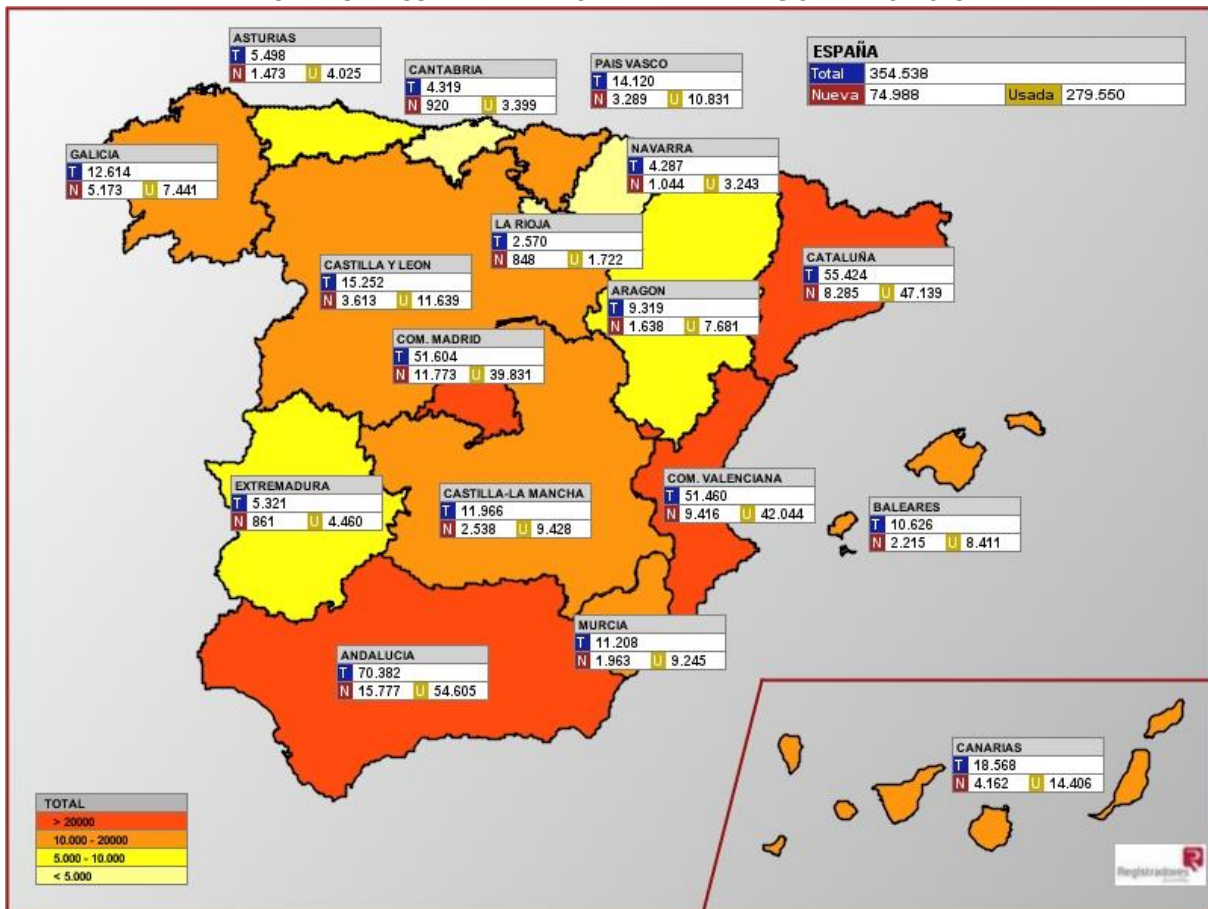
Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2015		
CC.AA.	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	70.382	15.777	54.605
ARAGON	9.319	1.638	7.681
ASTURIAS	5.498	1.473	4.025
BALEARES	10.626	2.215	8.411
CANARIAS	18.568	4.162	14.406
CANTABRIA	4.319	920	3.399
CASTILLA Y LEON	15.252	3.613	11.639
CASTILLA-LA MANCHA	11.966	2.538	9.428
CATALUÑA	55.424	8.285	47.139
COM. MADRID	51.604	11.773	39.831
COM. VALENCIANA	51.460	9.416	42.044
EXTREMADURA	5.321	861	4.460
GALICIA	12.614	5.173	7.441
LA RIOJA	2.570	848	1.722
MURCIA	11.208	1.963	9.245
NAVARRA	4.287	1.044	3.243
PAIS VASCO	14.120	3.289	10.831
<b>NACIONAL</b>	<b>354.538</b>	<b>74.988</b>	<b>279.550</b>

Este número de compraventas anuales se desagrega en 74.988 compraventas de vivienda nueva y 279.550 compraventas de vivienda usada. En consecuencia las compraventas de vivienda usada son más de 3,7 veces las correspondientes a vivienda usada, intensificando el diferente comportamiento entre ambas modalidades de vivienda.

La comparación de resultados con respecto a 2014 muestra claramente este distinto comportamiento ya que mientras la vivienda usada se ha incrementado en 79.485 compraventas en el último año, la vivienda nueva ha registrado 43.875 compraventas menos que en 2014. Un comportamiento claramente asimétrico.

Las compraventas de vivienda usada se sitúan en máximos de los últimos ocho años, debiendo retroceder hasta 2007 para encontrar un resultado anual superior al de 2015. Sin embargo, la vivienda nueva ha cerrado el año 2015 con el menor número de compraventas de la serie histórica.

**NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2015**



Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, Andalucía se mantiene como la comunidad autónoma con mayor número de compraventas, alcanzando las 70.382 durante 2015, seguida de Cataluña con 55.424, Comunidad de Madrid con 51.604 y Comunidad Valenciana con 51.460 compraventas. Por el contrario, el menor número de compraventas registrado ha correspondido a La Rioja (2.570), Navarra (4.287) y Cantabria (4.319).

La distinción entre vivienda nueva y usada otorga pequeñas diferencias en el orden de comunidades autónomas. Concretamente, en vivienda nueva Andalucía mantiene igualmente el liderazgo con 15.777, seguida de Comunidad de Madrid (11.773), Comunidad Valenciana (9.416) y Cataluña (8.285).

En vivienda usada Andalucía es igualmente quien encabeza la clasificación, en este caso con 54.605 compraventas, seguida de Cataluña (47.139), Comunidad Valenciana (42.044) y Comunidad de Madrid (39.831).

A continuación se proporciona una tabla de números índice, donde se obtiene la cuota de mercado de cada comunidad autónoma con respecto al total nacional en vivienda nueva, usada y el total general.

La estructura de resultados resulta, lógicamente, coincidente con la ordenación mostrada en el número de compraventas. Andalucía encabeza la clasificación con una cuota de mercado del 19,85%, seguida de Cataluña con el 15,63%, Comunidad de Madrid con el 14,56% y Comunidad Valenciana con el 14,51%. Estas cuatro comunidades alcanzan el 64,55% de las compraventas.

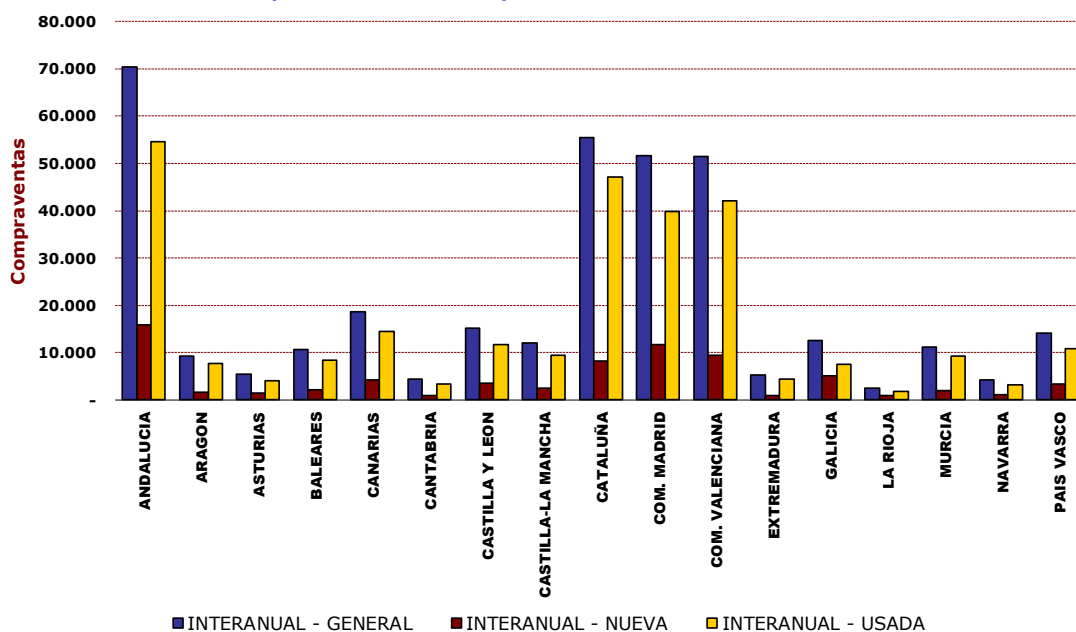
Por lo que respecta a la vivienda nueva, Andalucía alcanza el 21,04% de las compraventas, pasando al segundo lugar Comunidad de Madrid con el 15,70%, seguida de Comunidad Valenciana (12,56%) y Cataluña (11,05%). En vivienda usada Andalucía alcanza igualmente la mayor cuota de mercado (19,53%), seguida de Cataluña (16,86%), Comunidad Valenciana (15,04%) y Comunidad de Madrid (14,25%).

**NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS.  
NÚMEROS ÍNDICE. 2015**

CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	19,85	21,04	19,53
ARAGON	2,63	2,18	2,75
ASTURIAS	1,55	1,96	1,44
BALEARES	3,00	2,95	3,01
CANARIAS	5,24	5,55	5,15
CANTABRIA	1,22	1,23	1,22
CASTILLA Y LEON	4,30	4,82	4,16
CASTILLA-LA MANCHA	3,38	3,38	3,37
CATALUÑA	15,63	11,05	16,86
COM. MADRID	14,56	15,70	14,25
COM. VALENCIANA	14,51	12,56	15,04
EXTREMADURA	1,50	1,15	1,60
GALICIA	3,56	6,90	2,66
LA RIOJA	0,72	1,13	0,62
MURCIA	3,16	2,62	3,31
NAVARRA	1,21	1,39	1,16
PAIS VASCO	3,98	4,39	3,87
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En todas las agrupaciones Andalucía ocupa la primera posición. Comunidad de Madrid, Cataluña y Comunidad Valenciana acompañan a Andalucía en los cuatro primeros lugares, alternando la ordenación dependiendo de si se trata de vivienda nueva o usada.

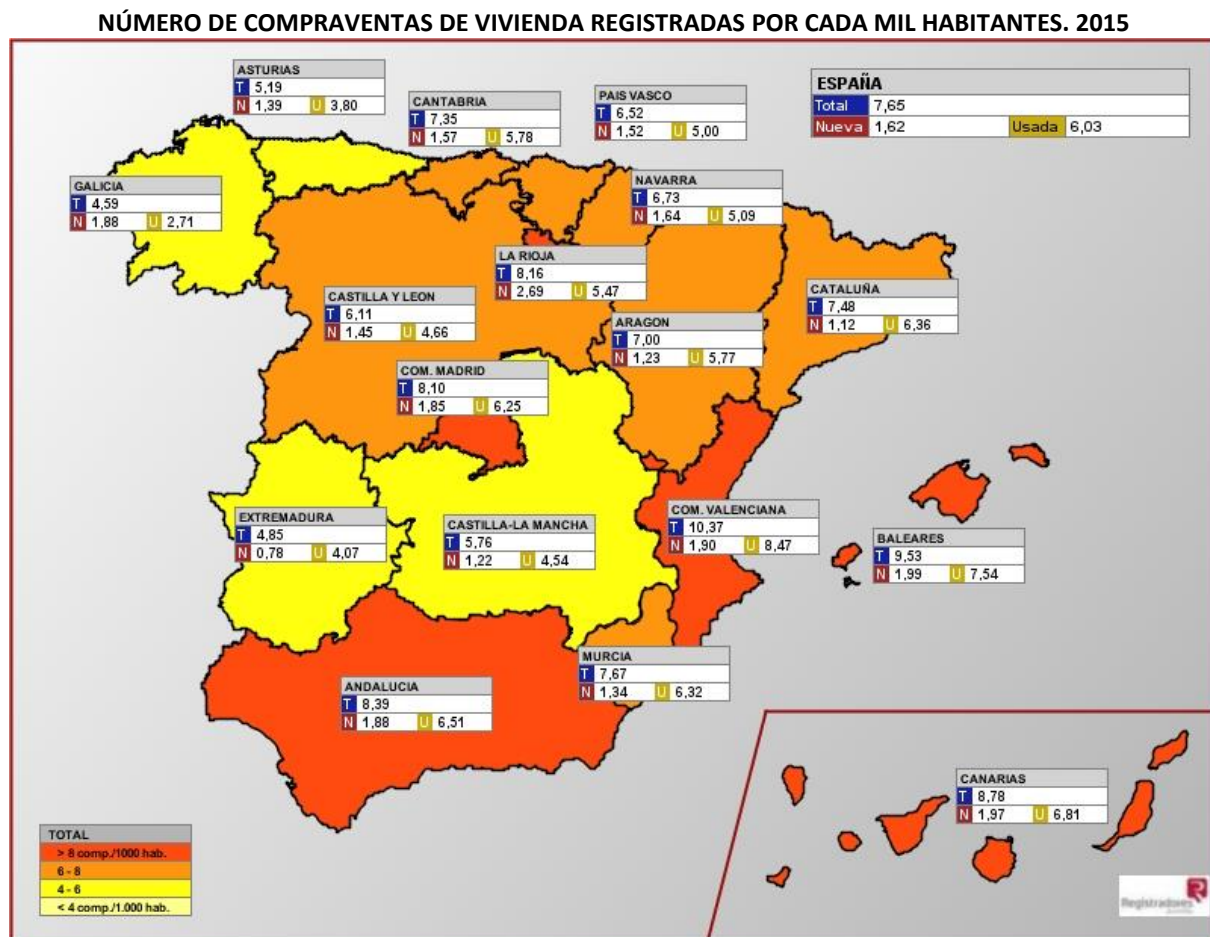
Compraventas de vivienda por Comunidades Autónomas. 2015





El gráfico anterior muestra 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 mismo se constata la notable distancia existente entre las cuatro comunidades autónomas que encabezan la clasificación y el resto.

En el siguiente mapa se proporcionan los resultados de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, correspondientes al año 2015. 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.



Durante el año 2015 se han registrado 7,65 compraventas por cada mil habitantes, superando las 6,88 del año 2014. La distinción por tipo de vivienda otorga nuevamente importantes diferencias, con 6,03 compraventas por cada mil habitantes en vivienda usada, frente a las 1,62 en vivienda nueva. Con respecto al año 2014 se ha producido un importante incremento en vivienda usada (4,32 en 2014), mientras que la vivienda nueva ha continuado marcando mínimos históricos (2,57 en 2014).

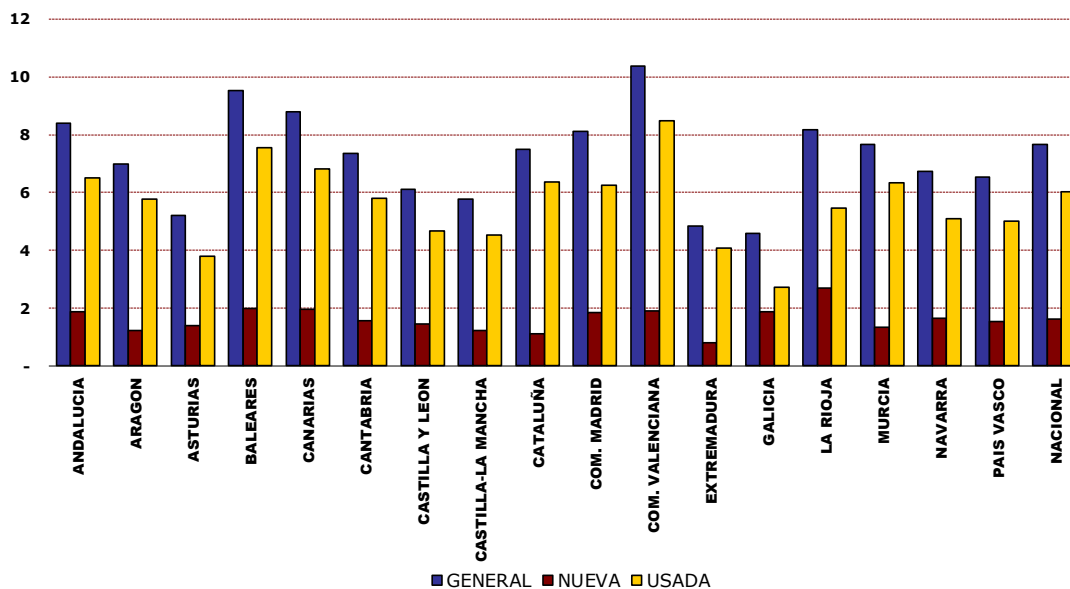
Por lo que respecta a los resultados por comunidades autónomas, un años más Comunidad Valenciana ha alcanzado el mayor número de compraventas por cada mil habitantes (10,37), seguida de Baleares (9,53), Canarias (8,78) y Andalucía (8,39). Todas ellas corresponden a comunidades autónomas con un alto peso de segunda vivienda, así como con un comportamiento especialmente favorable a lo largo del ciclo de recuperación de la demanda en el que se ha adentrado el mercado.

Desagregando por tipo de vivienda, en vivienda nueva todas las comunidades autónomas han presentado significativos descensos, encabezando los resultados La Rioja (2,69), Baleares (1,99), Canarias (1,97) y Comunidad Valenciana (1,90). En vivienda usada ha ocurrido precisamente lo contrario, es decir, un incremento de resultados, dando lugar a la mayor actividad inmobiliaria relativa en Comunidad Valenciana (8,47), Baleares (7,54), Canarias (6,81), Andalucía (6,51) y Cataluña (6,36), correspondiendo a las comunidades

auténomas con una evolución más favorable para un amplio conjunto de variables inmobiliarias, tal y como podrá comprobarse a lo largo de diversos apartados del Anuario 2015.

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. 2015



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 (índice 100).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2015			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	109,64	116,19	107,88
ARAGON	91,45	76,00	95,59
ASTURIAS	67,86	85,96	63,00
BALEARES	124,52	122,72	125,00
CANARIAS	114,75	121,61	112,91
CANTABRIA	96,06	96,74	95,87
CASTILLA Y LEON	79,88	89,46	77,30
CASTILLA-LA MANCHA	75,31	75,52	75,25
CATALUÑA	97,74	69,08	105,43
COM. MADRID	105,91	114,23	103,67
COM. VALENCIANA	135,52	117,24	140,43
EXTREMADURA	63,40	48,50	67,40
GALICIA	60,01	116,36	44,90
LA RIOJA	106,70	166,45	90,67
MURCIA	100,21	82,98	104,83
NAVARRA	88,01	101,34	84,44
PAIS VASCO	85,20	93,83	82,88
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Tomando los resultados del total general, la mayor actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en Comunidad Valenciana (35,52% por encima de la media nacional), Baleares (24,52%) y Canarias (14,75%). En

vivienda nueva el recorrido de resultados es mucho más amplio, presentando importantes diferencias por comunidades autónomas. Los mayores resultados se obtienen en La Rioja (66,45% por encima de la media nacional), Baleares (22,72%) y Canarias (21,61%). En cuanto a vivienda usada, el mayor resultado, de forma destacada, ha correspondido a Comunidad Valenciana con una actividad un 40,43% por encima de la media nacional, seguida de Baleares (25,00%) y Canarias (12,91%).

A continuación se proporcionan los resultados de evolución anual de número de compraventas de vivienda para el total nacional y cada comunidad autónoma, distinguiendo igualmente entre vivienda nueva y vivienda usada.

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2015</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	10,45%	-39,25%	44,63%
ARAGON	15,08%	-16,51%	25,18%
ASTURIAS	10,36%	-27,83%	36,86%
BALEARES	14,90%	-36,17%	45,57%
CANARIAS	8,58%	-47,08%	55,98%
CANTABRIA	8,06%	-40,34%	38,45%
CASTILLA Y LEON	5,63%	-36,11%	32,50%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,58%	-46,62%	29,49%
CATALUÑA	15,58%	-30,51%	30,83%
COM. MADRID	15,36%	-31,77%	44,96%
COM. VALENCIANA	9,94%	-45,73%	42,72%
EXTREMADURA	-1,30%	-46,49%	17,93%
GALICIA	3,97%	-22,48%	36,31%
LA RIOJA	14,17%	-10,74%	32,36%
MURCIA	12,72%	-55,67%	67,63%
NAVARRA	-2,52%	-40,78%	23,07%
PAIS VASCO	20,79%	-9,94%	34,75%
<b>NACIONAL</b>	<b>11,17%</b>	<b>-36,91%</b>	<b>39,73%</b>

Estos resultados constatan claramente el citado cambio de tendencia por lo que respecta a la evolución del número de compraventas. De este modo, en el año 2015 se ha incrementado en un 11,17% con respecto a 2014. Los últimos años habían sido de constantes descensos (-3,10% en 2014, -0,48% en 2013, -10,66% en 2012 y -16,97% en 2011), constatándose por tanto el claro cambio de tendencia.

La distinción en vivienda nueva y usada, como se viene indicando, muestra interpretaciones radicalmente opuestas. La vivienda nueva mantiene su intenso proceso descendente, dando lugar a mínimos históricos trimestre tras trimestre. Concretamente, en el último año el descenso interanual ha sido del -36,91%, intensificando los ya de por sí elevados descensos de años precedentes (-21,92% en 2014, -7,81% en 2013).

En vivienda usada el comportamiento es diametralmente opuesto, con un incremento interanual del 39,73% en el número de compraventas registradas, dando lugar igualmente a una importante intensificación, pero en este caso del crecimiento (13,08% en 2014, 6,82% en 2013).

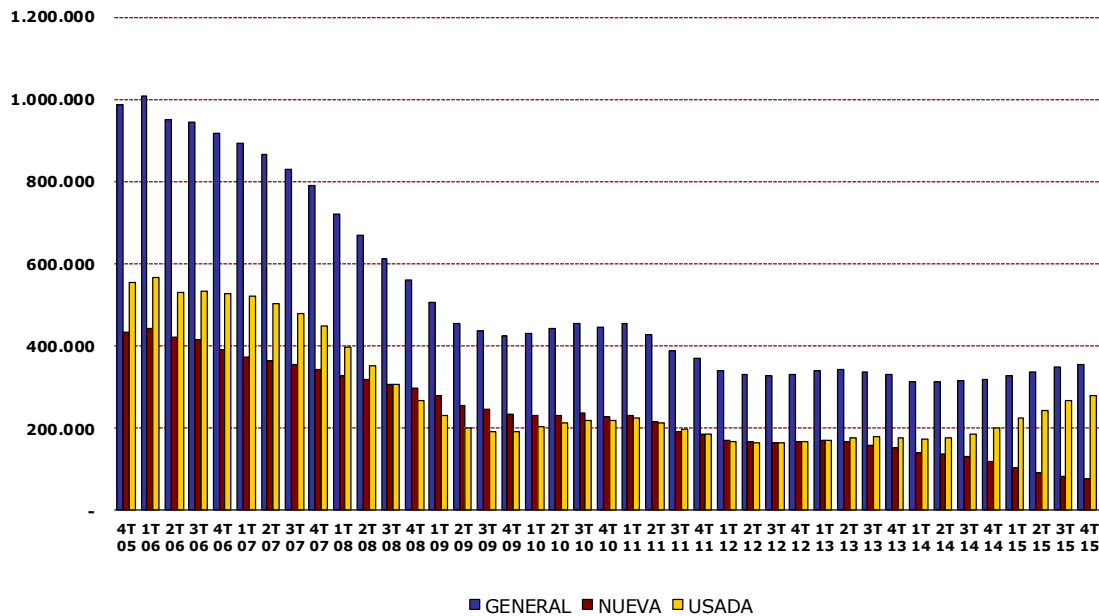
El resultado positivo para el total nacional viene motivado por el comportamiento de la vivienda usada, que no sólo aplaca el intenso descenso en compraventas de vivienda nueva, sino que aporta un importante crecimiento para el total general dado su mayor peso relativo, tal y como comprobaremos en apartados posteriores.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas constata la buena evolución del ritmo de compraventas de vivienda registradas, con crecimientos interanuales en catorce de las diecisiete comunidades autónomas. Las comunidades autónomas con un comportamiento más favorable han sido País Vasco (20,79%), Cataluña (15,58%), Comunidad de Madrid (15,36%), Aragón (15,08%) y Baleares (14,90%). Por el contrario, los únicos descensos se han producido en Navarra (-2,52%), Extremadura (-1,30%) y Castilla-La Mancha (-0,58%).

En vivienda nueva todas las comunidades autónomas han presentado descensos interanuales, siendo de dos dígitos en la práctica totalidad (dieciséis). Por el contrario, en vivienda usada todas las comunidades autónomas han presentado crecimientos de dos dígitos. Estas diferencias de comportamiento constatan la asimetría entre la evolución de las compraventas de vivienda nueva y usada.

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 once 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.

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



La serie de resultados correspondiente al total general muestra claramente el cambio de tendencia en el número de compraventas de vivienda registradas, alcanzando el punto de inflexión en el segundo trimestre de 2014, con 310.864 compraventas interanuales registradas. A partir de ahí trimestre tras trimestre aumentan los resultados interanuales, acumulando seis trimestres consecutivos de crecimiento, constatando el citado cambio de tendencia.

Las series de vivienda nueva y usada explican perfectamente la distinta tendencia a partir de 2013, con un constante crecimiento en vivienda usada y un continuado descenso en vivienda nueva. En vivienda nueva trimestre tras trimestre se alcanzan nuevos mínimos históricos, cerrando el año 2015 con un nuevo mínimo al situarse por debajo de las 75.000 compraventas anuales. Sin embargo, la vivienda usada, desde el mínimo alcanzado en el tercer trimestre de 2012 con 163.966 compraventas, ha mantenido una tendencia creciente, cerrando el año 2015 con el mayor resultado interanual de los últimos veintinueve trimestres. Hay que retroceder hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar un número de compraventas de vivienda usada superior.

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

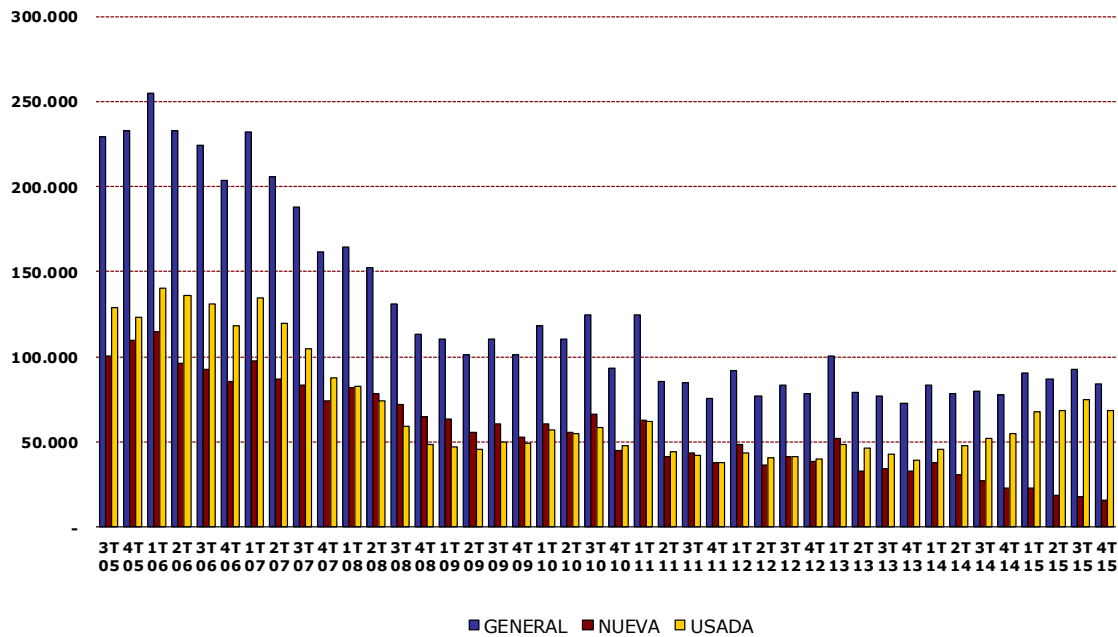
La interpretación de resultados es similar a la mostrada para los resultados interanuales. En todo caso cabe destacar el resultado del último trimestre de 2015, en el que se aprecian ciertas incertidumbres como consecuencia del descenso intertrimestral.

El hecho de que el cuarto trimestre del año presente un cierto componente estacional, siendo el trimestre que menor número de compraventas de vivienda suele registrar, permite suavizar la incertidumbre. En todo caso, se observa una evolución favorable del número de compraventas de vivienda, al margen de factores estacionales, consolidando un cambio de tendencia con respecto a años anteriores, especialmente en vivienda usada.

Por lo que respecta a la distinción entre vivienda nueva y usada, la interpretación de resultados se mantiene con respecto a lo comentado en párrafos anteriores, constatando la constante caída del número de compraventas de vivienda nueva, frente al intenso ascenso en vivienda usada. En todo caso, cabe destacar un

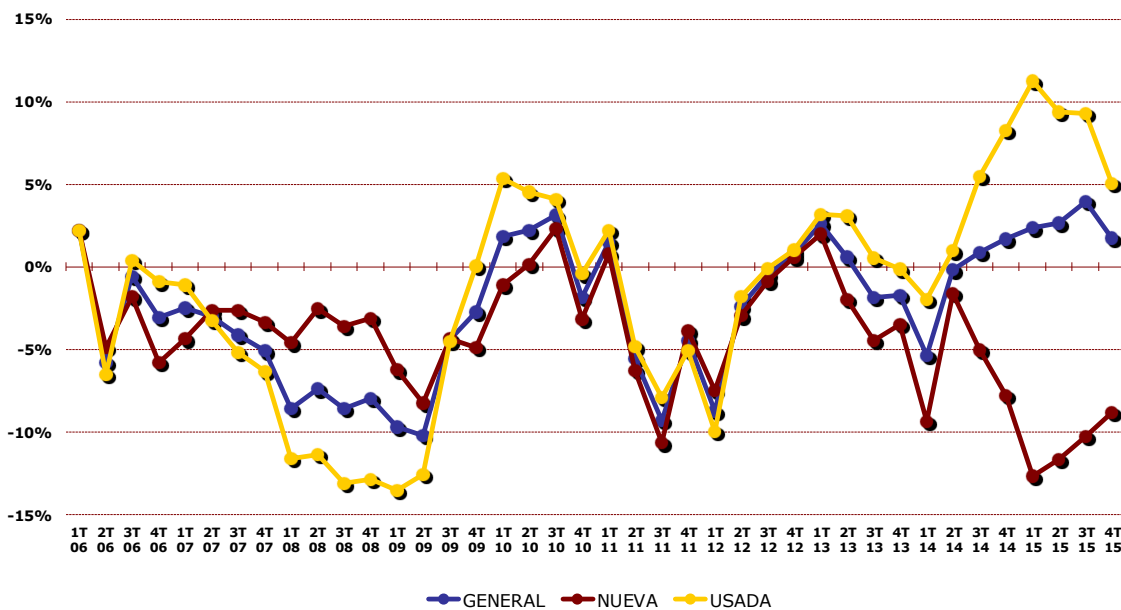
cierto grado de tendencia a la estabilización de la caída en vivienda nueva, siendo previsible que a medio plazo puedan alcanzarse los primeros signos de recuperación.

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



El último gráfico de este apartado muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, es decir, calculadas con resultados medios interanuales. En el mismo se muestra claramente el comportamiento totalmente asimétrico en vivienda nueva y usada durante los seis últimos trimestres, en los que la vivienda usada ha presentado importantes incrementos trimestrales, frente a los constantes descensos en vivienda nueva.

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



Las perspectivas con respecto a la evolución del número de compraventas, tal y como se viene observando y se constatará en apartados posteriores, parecen mostrar una continuidad en la inercia favorable, aunque posiblemente con una menor intensidad en el crecimiento de vivienda usada, pudiendo ser parcialmente compensado por el fin del ajuste en vivienda nueva.

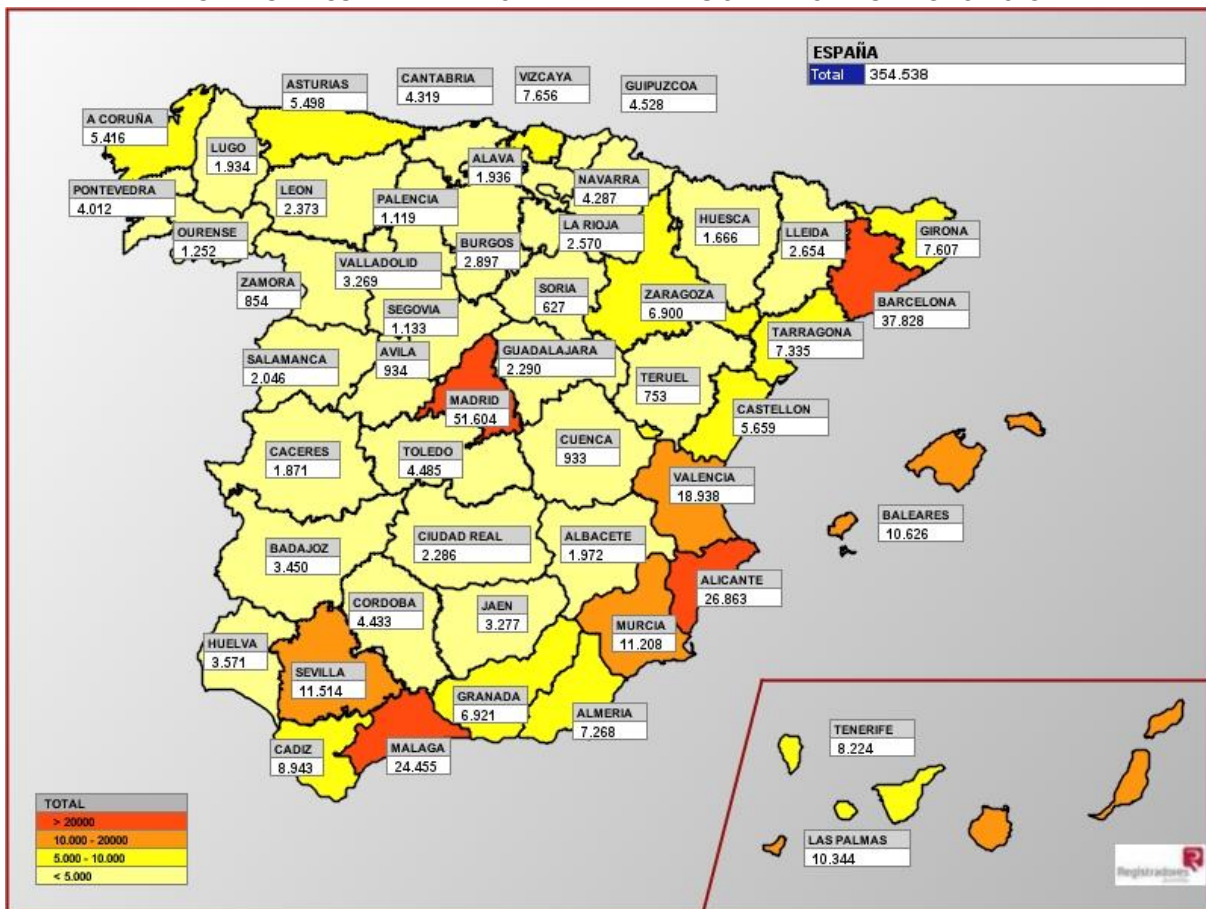
Las variables con mayor incidencia en la demanda de vivienda parecen mostrar un comportamiento positivo. Las mayores incertidumbres se mantienen con respecto a la evolución económica general. En la medida que se mantenga un comportamiento económico similar al presentado en 2015, el mercado inmobiliario presentará una continuidad en su ritmo de recuperación. Por el contrario, si se produce un cambio desfavorable en la evolución económica, el mercado inmobiliario se verá afectado por esta situación, pudiendo reflejar nuevos ajustes en el número de compraventas de vivienda, en esta ocasión, posiblemente en vivienda usada.

### 3.2. Provincias

Los resultados de compraventas de vivienda por provincias constatan la recuperación del número de compraventas durante el año 2015, dando lugar a un incremento de compraventas registradas en la mayor parte de ellas.

Las provincias con un mayor número de compraventas durante el último año han sido Madrid (51.604), Barcelona (37.828), Alicante (26.863), Málaga (24.455), Valencia (18.938), Sevilla (11.514), Murcia (11.208), Baleares (10.626) y Las Palmas (10.344). La práctica totalidad corresponde a provincias del arco mediterráneo e isleñas, que junto a Madrid vienen siendo las que cuentan con una recuperación más activa durante los últimos años. En esta ocasión nueve provincias superan las 10.000 compraventas anuales, siendo que en 2014 únicamente seis provincias superaban esa cifra.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. PROVINCIAS. 2015



Por el contrario, el menor número de compraventas de vivienda se ha registrado en las provincias de Soria (627), Teruel (753), Zamora (854), Cuenca (933) y Ávila (934). Estas cinco provincias son las únicas que no superan las 1.000 compraventas anuales.

Tomando los resultados de vivienda nueva, tal y como podrá comprobarse a través de las tasas de variación, los descensos se han generalizado. Las provincias con un mayor número de compraventas han sido Madrid (11.773), Alicante (5.424), Barcelona (5.299), Málaga (4.855) y Valencia (2.961).

En vivienda usada, por el contrario, la mayor parte de provincias han presentado incrementos de compraventas, alcanzando el mayor número en las provincias de Madrid (39.831), Barcelona (32.529), Alicante (21.439), Málaga (19.600), Valencia (15.977), Sevilla (9.821), Murcia (9.245), Baleares (8.411) y Las Palmas (8.048).

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2015		
Provincias	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	5.416	2.366	3.050
ALAVA	1.936	439	1.497
ALBACETE	1.972	478	1.494
ALICANTE	26.863	5.424	21.439
ALMERIA	7.268	2.437	4.831
ASTURIAS	5.498	1.473	4.025
AVILA	934	275	659
BADAJOS	3.450	633	2.817
BALEARES	10.626	2.215	8.411
BARCELONA	37.828	5.299	32.529
BURGOS	2.897	719	2.178
CACERES	1.871	228	1.643
CADIZ	8.943	2.569	6.374
CANTABRIA	4.319	920	3.399
CASTELLON	5.659	1.031	4.628
CIUDAD REAL	2.286	443	1.843
CORDOBA	4.433	821	3.612
CUENCA	933	81	852
GIRONA	7.607	1.129	6.478
GRANADA	6.921	1.878	5.043
GUADALAJARA	2.290	802	1.488
GUIPUZCOA	4.528	896	3.632
HUELVA	3.571	897	2.674
HUESCA	1.666	217	1.449
JAEN	3.277	627	2.650
LA RIOJA	2.570	848	1.722
LAS PALMAS	10.344	2.296	8.048
LEON	2.373	814	1.559
LLEIDA	2.654	621	2.033
LUGO	1.934	970	964
MADRID	51.604	11.773	39.831
MALAGA	24.455	4.855	19.600
MURCIA	11.208	1.963	9.245
NAVARRA	4.287	1.044	3.243
OURENSE	1.252	376	876
PALENCIA	1.119	269	850
PONTEVEDRA	4.012	1.461	2.551
SALAMANCA	2.046	305	1.741
SEGOVIA	1.133	200	933
SEVILLA	11.514	1.693	9.821
SORIA	627	210	417
TARRAGONA	7.335	1.236	6.099
TENERIFE	8.224	1.866	6.358
TERUEL	753	157	596
TOLEDO	4.485	734	3.751
VALENCIA	18.938	2.961	15.977
VALLADOLID	3.269	707	2.562
VIZCAYA	7.656	1.954	5.702
ZAMORA	854	114	740
ZARAGOZA	6.900	1.264	5.636
<b>NACIONAL</b>	<b>354.538</b>	<b>74.988</b>	<b>279.550</b>



Atendiendo al número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, en la siguiente tabla se muestran los resultados de número de compraventas por cada mil habitantes, encabezando los resultados las provincias de Málaga (15,09), Alicante (14,48), Almería (10,55), Girona (10,22), Castellón (9,75), Baleares (9,53), Las Palmas (9,39) y Tarragona (9,23).

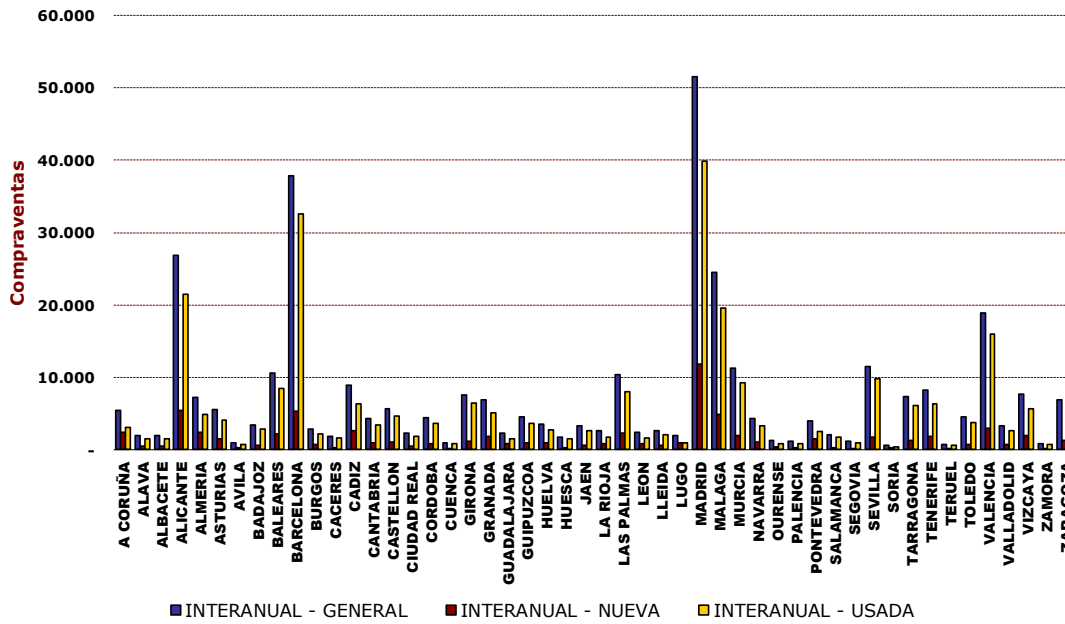
<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2015</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	4,78	2,09	2,69
ALAVA	6,06	1,37	4,68
ALBACETE	4,97	1,21	3,77
ALICANTE	14,48	2,92	11,56
ALMERIA	10,55	3,54	7,01
ASTURIAS	5,19	1,39	3,80
AVILA	5,58	1,64	3,94
BADAJOS	5,01	0,92	4,09
BALEARES	9,53	1,99	7,54
BARCELONA	6,95	0,97	5,98
BURGOS	7,93	1,97	5,96
CACERES	4,59	0,56	4,03
CADIZ	7,17	2,06	5,11
CANTABRIA	7,35	1,57	5,78
CASTELLON	9,75	1,78	7,98
CIUDAD REAL	4,41	0,86	3,56
CORDOBA	5,56	1,03	4,53
CUENCA	4,47	0,39	4,08
GIRONA	10,22	1,52	8,71
GRANADA	7,51	2,04	5,47
GUADALAJARA	8,96	3,14	5,82
GUIPUZCOA	6,41	1,27	5,14
HUELVA	6,84	1,72	5,13
HUESCA	7,45	0,97	6,48
JAEN	4,99	0,96	4,04
LA RIOJA	8,16	2,69	5,47
LAS PALMAS	9,39	2,08	7,31
LEON	4,90	1,68	3,22
LLEIDA	6,14	1,44	4,70
LUGO	5,66	2,84	2,82
MADRID	8,10	1,85	6,25
MALAGA	15,09	3,00	12,10
MURCIA	7,67	1,34	6,32
NAVARRA	6,73	1,64	5,09
OURENSE	3,89	1,17	2,72
PALENCIA	6,69	1,61	5,08
PONTEVEDRA	4,22	1,54	2,69
SALAMANCA	5,94	0,89	5,05
SEGOVIA	7,13	1,26	5,87
SEVILLA	5,94	0,87	5,07
SORIA	6,77	2,27	4,51
TARRAGONA	9,23	1,55	7,67
TENERIFE	8,11	1,84	6,27
TERUEL	5,41	1,13	4,28
TOLEDO	6,43	1,05	5,38
VALENCIA	7,49	1,17	6,32
VALLADOLID	6,18	1,34	4,85
VIZCAYA	6,72	1,71	5,00
ZAMORA	4,58	0,61	3,97
ZARAGOZA	7,12	1,30	5,82
<b>NACIONAL</b>	<b>7,65</b>	<b>1,62</b>	<b>6,03</b>

Nuevamente se constata la mayor actividad inmobiliaria en zonas con mayor atractivo desde el punto de vista de la demanda, especialmente con alto peso de compraventa con fines turísticos y, normalmente, un elevado porcentaje de compras por extranjeros, tal y como podrá comprobarse en apartados posteriores.

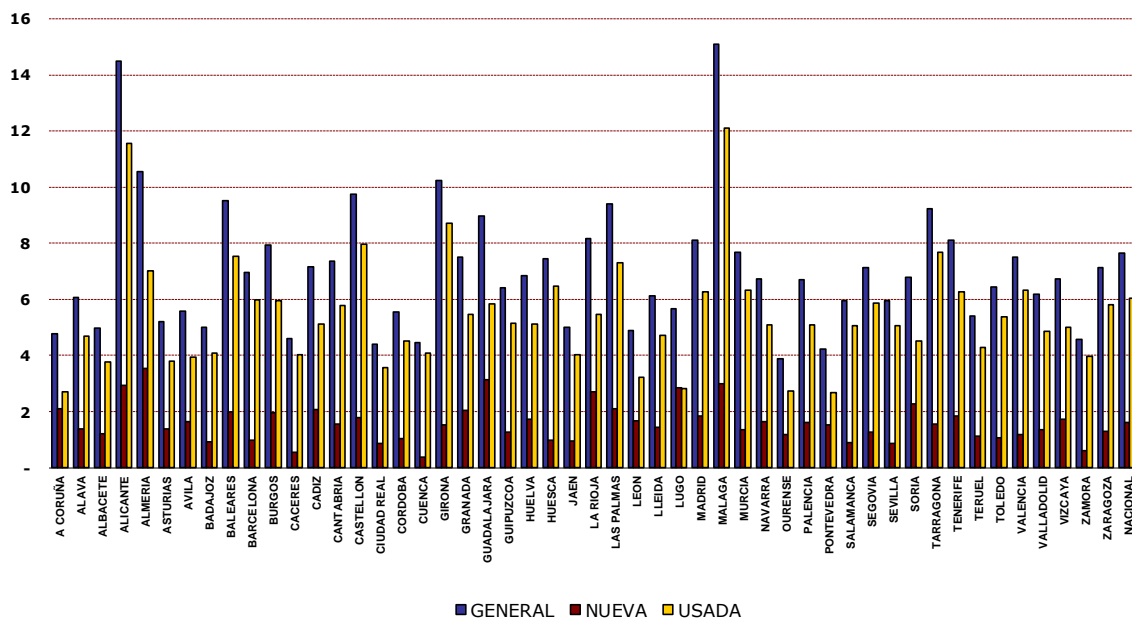
Por lo que respecta a la vivienda nueva, la mayor actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en las provincias de Almería (3,54), Guadalajara (3,14), Málaga (3,00) y Alicante (2,92). En vivienda usada los resultados los han encabezado las provincias de Málaga (12,10), Alicante (11,56), Girona (8,71), Castellón (7,98), Tarragona (7,67), Baleares (7,54), Las Palmas (7,31) y Almería (7,01).

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).

Compraventas de vivienda por Provincias. 2015



Compraventas de vivienda por cada mil habitantes. Provincias. 2015



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.

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2015</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	1,53	3,16	1,09
ALAVA	0,55	0,59	0,54
ALBACETE	0,56	0,64	0,53
ALICANTE	7,58	7,23	7,67
ALMERIA	2,05	3,25	1,73
ASTURIAS	1,55	1,96	1,44
AVILA	0,26	0,37	0,24
BADAJOS	0,97	0,84	1,01
BALEARES	3,00	2,95	3,01
BARCELONA	10,67	7,07	11,64
BURGOS	0,82	0,96	0,78
CACERES	0,53	0,30	0,59
CADIZ	2,52	3,43	2,28
CANTABRIA	1,22	1,23	1,22
CASTELLON	1,60	1,37	1,66
CIUDAD REAL	0,64	0,59	0,66
CORDOBA	1,25	1,09	1,29
CUENCA	0,26	0,11	0,30
GIRONA	2,15	1,51	2,32
GRANADA	1,95	2,50	1,80
GUADALAJARA	0,65	1,07	0,53
GUIPUZCOA	1,28	1,19	1,30
HUELVA	1,01	1,20	0,96
HUESCA	0,47	0,29	0,52
JAEN	0,92	0,84	0,95
LA RIOJA	0,72	1,13	0,62
LAS PALMAS	2,92	3,06	2,88
LEON	0,67	1,09	0,56
LLEIDA	0,75	0,83	0,73
LUGO	0,55	1,29	0,34
MADRID	14,56	15,70	14,25
MALAGA	6,90	6,47	7,01
MURCIA	3,16	2,62	3,31
NAVARRA	1,21	1,39	1,16
OURENSE	0,35	0,50	0,31
PALENCIA	0,32	0,36	0,30
PONTEVEDRA	1,13	1,95	0,91
SALAMANCA	0,58	0,41	0,62
SEGOVIA	0,32	0,27	0,33
SEVILLA	3,25	2,26	3,51
SORIA	0,18	0,28	0,15
TARRAGONA	2,07	1,65	2,18
TENERIFE	2,32	2,49	2,27
TERUEL	0,21	0,21	0,21
TOLEDO	1,27	0,98	1,34
VALENCIA	5,34	3,95	5,72
VALLADOLID	0,92	0,94	0,92
VIZCAYA	2,16	2,61	2,04
ZAMORA	0,24	0,15	0,26
ZARAGOZA	1,95	1,69	2,02
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En la primera de ellas se obtiene la cuota de mercado de cada provincia con respecto al total nacional de compraventas de vivienda. Las provincias con mayor cuota de mercado han sido Madrid (14,56%), Barcelona (10,67%), Alicante (7,58%), Málaga (6,90%), Valencia (5,34%).

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. 2015</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	62,45	128,99	44,60
ALAVA	79,17	84,88	77,64
ALBACETE	64,99	74,48	62,44
ALICANTE	189,25	180,66	191,55
ALMERIA	137,89	218,60	116,24
ASTURIAS	67,86	85,96	63,00
AVILA	72,95	101,55	65,28
BADAJOS	65,43	56,76	67,76
BALEARES	124,52	122,72	125,00
BARCELONA	90,88	60,19	99,12
BURGOS	103,63	121,60	98,81
CACERES	59,97	34,55	66,79
CADIZ	93,71	127,27	84,70
CANTABRIA	96,06	96,74	95,87
CASTELLON	127,50	109,82	132,24
CIUDAD REAL	57,67	52,84	58,97
CORDOBA	72,63	63,60	75,06
CUENCA	58,40	23,97	67,64
GIRONA	133,62	93,76	144,31
GRANADA	98,19	125,97	90,74
GUADALAJARA	117,16	193,99	96,55
GUIPUZCOA	83,74	78,34	85,18
HUELVA	89,46	106,25	84,96
HUESCA	97,41	59,99	107,45
JAEN	65,28	59,05	66,95
LA RIOJA	106,70	166,45	90,67
LAS PALMAS	122,75	128,82	121,13
LEON	63,98	103,76	53,31
LLEIDA	80,21	88,74	77,93
LUGO	73,94	175,32	46,74
MADRID	105,91	114,23	103,67
MALAGA	197,28	185,18	200,53
MURCIA	100,21	82,98	104,83
NAVARRA	88,01	101,34	84,44
OURENSE	50,85	72,20	45,12
PALENCIA	87,41	99,35	84,21
PONTEVEDRA	55,20	95,04	44,51
SALAMANCA	77,64	54,72	83,79
SEGOVIA	93,21	77,79	97,34
SEVILLA	77,68	54,00	84,03
SORIA	88,55	140,21	74,69
TARRAGONA	120,58	96,07	127,16
TENERIFE	106,05	113,77	103,98
TERUEL	70,65	69,64	70,92
TOLEDO	84,00	65,00	89,10
VALENCIA	97,93	72,39	104,78
VALLADOLID	80,82	82,64	80,34
VIZCAYA	87,79	105,94	82,93
ZAMORA	59,87	37,79	65,80
ZARAGOZA	93,06	80,60	96,40
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Las mayores cuantías por lo que respecta al total de vivienda han correspondido a las provincias de Málaga (197,28), Alicante (189,25), Almería (137,89), Girona (133,62), Castellón (127,50), Baleares (124,52), Las Palmas (122,75) y Tarragona (120,58).

En cuanto a la evolución anual del número de compraventas de vivienda, en la siguiente tabla se muestran los resultados desagregados por provincias, con la distinción entre total general, vivienda nueva y usada.

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

Los incrementos han sido generalizados, tal y como se anticipaba en párrafos anteriores, dando lugar a incrementos en cuarenta y tres provincias, frente a los descensos en únicamente siete de ellas. De hecho en veintiuna provincias los incrementos han sido de dos dígitos. Los mayores incrementos se han producido en las provincias de Vizcaya (32,50%), Jaén (20,83%), Barcelona (20,49%), Córdoba (20,17%), Palencia (19,55%) y Zaragoza (19,38%).

Por lo que respecta a la vivienda nueva la situación ha sido diametralmente opuesta, con intensos descensos de carácter general. Cuarenta y nueve de las cincuenta provincias han contado con tasas interanuales negativas, siendo de dos dígitos en cuarenta y siete de ellas.

En cuanto a la vivienda usada, todas las provincias han contado con incrementos en el número de compraventas durante el último año, siendo especialmente intensos en la medida que en cuarenta y nueve de ellas dichos crecimientos han sido de dos dígitos.

En consecuencia, se constata el generalizado incremento del número de compraventas de vivienda, consecuencia del aumento de las compraventas de vivienda usada. Tal y como se ha señalado en el apartado anterior, previsiblemente se mantendrá la tendencia de 2015, aunque con ritmos de crecimiento más moderados, condicionado especialmente por las expectativas con respecto a la evolución de la situación económica.

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

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.

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 el tipo de piso regularmente transferido y, en consecuencia, demandado y edificado.

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.

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

Los resultados de número de compraventas de vivienda analizados en el punto 3 han mostrado claramente la distinta evolución del peso de compraventas de vivienda nueva y usada. En este apartado se muestran estos resultados en términos porcentuales, desagregando adicionalmente la vivienda nueva en libre y usada.

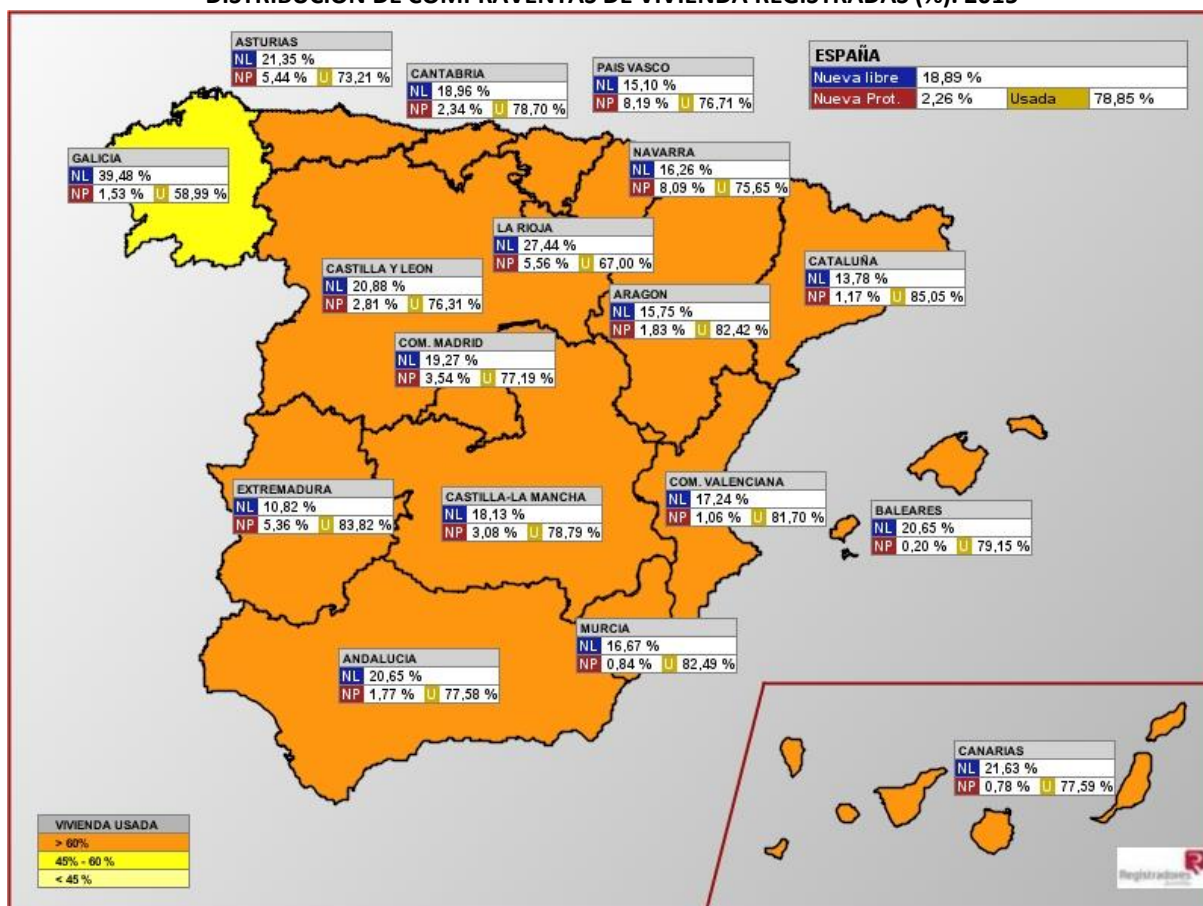
El año 2015 ha finalizado con un mínimo histórico en porcentaje de compraventas de vivienda nueva, concretamente el 21,15%, frente al 78,85% en vivienda usada. En 2014 el peso de vivienda nueva fue de 37,27% y en vivienda usada del 62,73%. Estas cuantías muestran claramente la intensa reducción del peso de vivienda nueva en el mercado inmobiliario, frente al destacado crecimiento en vivienda usada.

En la medida que esta evolución se muestra año tras año, los motivos también se vienen indicando: prácticamente no se ha iniciado vivienda nueva a lo largo de los últimos años como consecuencia del elevado stock existente y su presión a la baja sobre los precios, haciendo escasamente competitivo cualquier producto inmobiliario nuevo.

En la medida que se ha ido agotando el stock de vivienda nueva pendiente de venta y el precio ha mostrado los primeros signos de recuperación, en determinadas zonas de la geografía española ha comenzado a iniciarse vivienda nueva ya que presenta adecuados parámetros de viabilidad económica. Este hecho dará lugar a que a medio plazo se produzca un cambio de tendencia en la evolución del peso de vivienda nueva. De momento, tal y como reflejan los resultados de 2015, el mercado inmobiliario está claramente dominado por la vivienda usada.

Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)		
	2015		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	20,65 %	1,77 %	77,58 %
ARAGON	15,75 %	1,83 %	82,42 %
ASTURIAS	21,35 %	5,44 %	73,21 %
BALEARES	20,65 %	0,20 %	79,15 %
CANARIAS	21,63 %	0,78 %	77,59 %
CANTABRIA	18,96 %	2,34 %	78,70 %
CASTILLA Y LEON	20,88 %	2,81 %	76,31 %
CASTILLA-LA MANCHA	18,13 %	3,08 %	78,79 %
CATALUÑA	13,78 %	1,17 %	85,05 %
COM. MADRID	19,27 %	3,54 %	77,19 %
COM. VALENCIANA	17,24 %	1,06 %	81,70 %
EXTREMADURA	10,82 %	5,36 %	83,82 %
GALICIA	39,48 %	1,53 %	58,99 %
LA RIOJA	27,44 %	5,56 %	67,00 %
MURCIA	16,67 %	0,84 %	82,49 %
NAVARRA	16,26 %	8,09 %	75,65 %
PAIS VASCO	15,10 %	8,19 %	76,71 %
<b>NACIONAL</b>	<b>18,89 %</b>	<b>2,26 %</b>	<b>78,85 %</b>

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2015





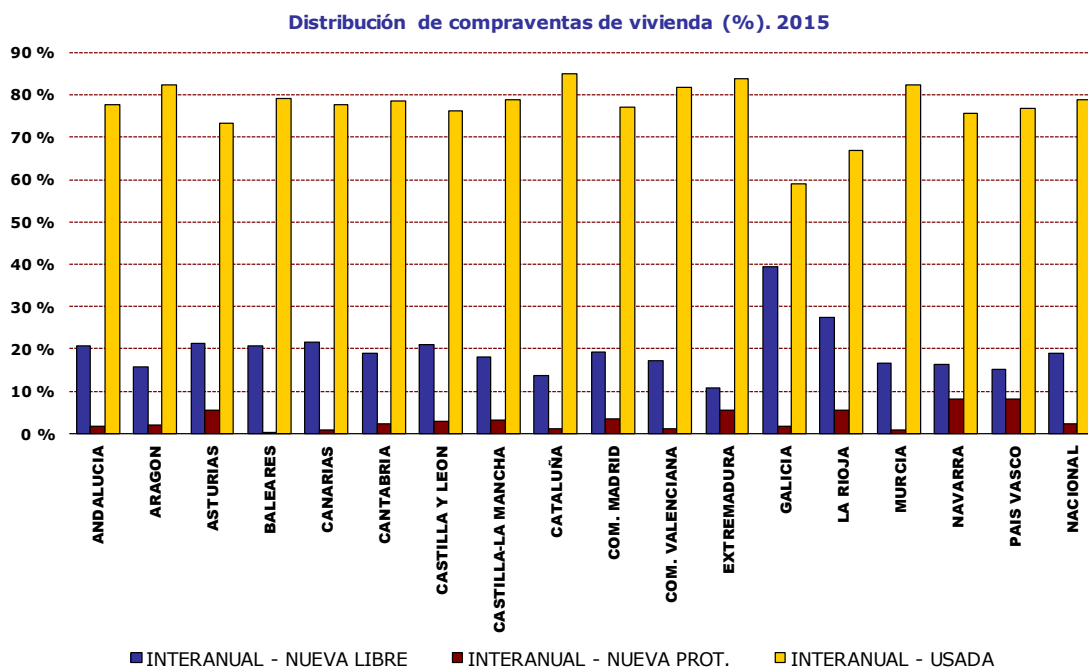
La distinción en vivienda nueva entre vivienda nueva libre y vivienda nueva protegida muestra cómo el 21,15% del peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 18,89% de vivienda nueva libre y un 2,26% de vivienda nueva protegida. En 2014 el 37,27% de vivienda nueva se dividía en un 33,72% de vivienda nueva libre y un 3,55% de vivienda nueva protegida. Por tanto, ambas modalidades han visto reducido su peso relativo, especialmente la vivienda nueva libre.

Con la reducción del precio de la vivienda de los últimos años la ventaja competitiva en precios de la vivienda protegida se ha ido reduciendo y, en muchos casos, incluso desapareciendo. Esta tendencia se mantendrá a lo largo de los próximos años, especialmente como consecuencia del escaso volumen de recursos públicos para fomentar el acceso a la vivienda en propiedad.

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, en todas ellas el peso de vivienda usada supera ampliamente a la vivienda nueva. Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda usada durante 2015 han sido Cataluña (85,05%), Extremadura (83,82%), Murcia (82,49%), Aragón (82,42%) y Comunidad Valenciana (81,70%).

Por el contrario, las mayores cuantías en peso de vivienda nueva han correspondido a Galicia (41,01%), La Rioja (33,00%), Asturias (26,79%) y Navarra (24,35%). Dentro de la vivienda nueva, en vivienda nueva protegida los mayores resultados han correspondido a País Vasco (8,19%), Navarra (8,09%), La Rioja (5,56%) y Asturias (5,44%).

El siguiente gráfico muestra 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).

En vivienda usada los mayores pesos relativos se han alcanzado en Cataluña (107,86), Extremadura (106,30), Murcia (104,62) y Aragón (104,53). Por el contrario los menores pesos en vivienda usada, y por tanto los mayores pesos en vivienda nueva, han correspondido a Galicia (74,81), La Rioja (84,97) y Asturias (92,85).

Por lo que respecta a la vivienda nueva protegida, las diferencias de resultados son notables, encabezando el mayor peso País Vasco (362,39), seguida de Navarra (357,96), La Rioja (246,02) y Asturias (240,71).

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2015</b>			
<b>CCAA</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	109,32	78,32	98,39
ARAGON	83,38	80,97	104,53
ASTURIAS	113,02	240,71	92,85
BALEARES	109,32	8,85	100,38
CANARIAS	114,51	34,51	98,40
CANTABRIA	100,37	103,54	99,81
CASTILLA Y LEON	110,53	124,34	96,78
CASTILLA-LA MANCHA	95,98	136,28	99,92
CATALUÑA	72,95	51,77	107,86
COM. MADRID	102,01	156,64	97,89
COM. VALENCIANA	91,27	46,90	103,61
EXTREMADURA	57,28	237,17	106,30
GALICIA	209,00	67,70	74,81
LA RIOJA	145,26	246,02	84,97
MURCIA	88,25	37,17	104,62
NAVARRA	86,08	357,96	95,94
PAIS VASCO	79,94	362,39	97,29
<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 2015 y el año 2014.

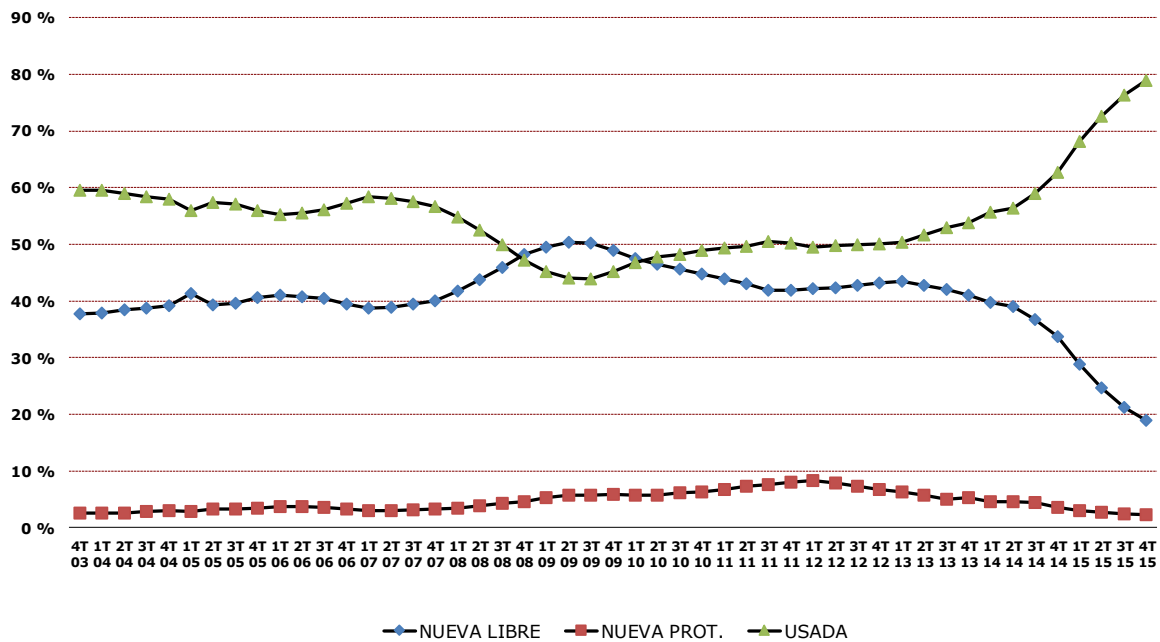
<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2015</b>			
<b>CCAA</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	-17,94 %	-0,39 %	18,33 %
ARAGON	-2,38 %	-4,27 %	6,65 %
ASTURIAS	-12,31 %	-1,87 %	14,18 %
BALEARES	-16,39 %	-0,28 %	16,67 %
CANARIAS	-22,97 %	-0,61 %	23,58 %
CANTABRIA	-17,44 %	0,16 %	17,28 %
CASTILLA Y LEON	-12,77 %	-2,70 %	15,47 %
CASTILLA-LA MANCHA	-16,13 %	-2,17 %	18,30 %
CATALUÑA	-9,63 %	-0,28 %	9,91 %
COM. MADRID	-12,35 %	-3,41 %	15,76 %
COM. VALENCIANA	-17,97 %	-0,79 %	18,76 %
EXTREMADURA	-10,98 %	-2,69 %	13,67 %
GALICIA	-13,43 %	-0,56 %	13,99 %
LA RIOJA	-9,87 %	0,67 %	9,20 %
MURCIA	-25,70 %	-1,32 %	27,02 %
NAVARRA	-7,14 %	-8,60 %	15,74 %
PAIS VASCO	-8,60 %	0,65 %	7,95 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-14,83 %</b>	<b>-1,29 %</b>	<b>16,12 %</b>

Las tasas interanuales muestran claramente la intensidad en el recorrido asimétrico de ambas modalidades de vivienda, dando lugar a un incremento de 16,12 pp en vivienda usada, correspondiendo al descenso de -14,83 pp en vivienda nueva libre y de -1,29 pp en vivienda nueva protegida.

Todas las comunidades autónomas han contado con incrementos en el peso de vivienda usada, constituyendo una realidad generalizada. De hecho, en trece comunidades autónomas el incremento de peso relativo es de dos dígitos. Los mayores incrementos en peso de compraventas de vivienda usada se han producido en Murcia (27,02 pp), Canarias (23,58 pp), Comunidad Valenciana (18,76 pp), Andalucía (18,33 pp) y Castilla-La Mancha (18,30 pp).

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales a lo largo de cada uno de los trimestres de los últimos trece años.

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



La intensidad en el recorrido del último año queda claramente reflejada en dicho gráfico, dando lugar a máximos históricos en vivienda usada y mínimos históricos en vivienda nueva.

A corto plazo previsiblemente se mantendrá esta tendencia. Sin embargo, los resultados del último trimestre, así como los datos de iniciación de vivienda nueva, parecen mostrar un cierto cambio de tendencia a medio plazo.

La actividad inmobiliaria por lo que respecta a la iniciación de nuevas viviendas se está reactivando y, en no pocos casos, de mano de las entidades financieras, que se han quedado con importantes volúmenes de terrenos urbanos, cuya única salida es la promoción a través de sus filiales inmobiliarias.

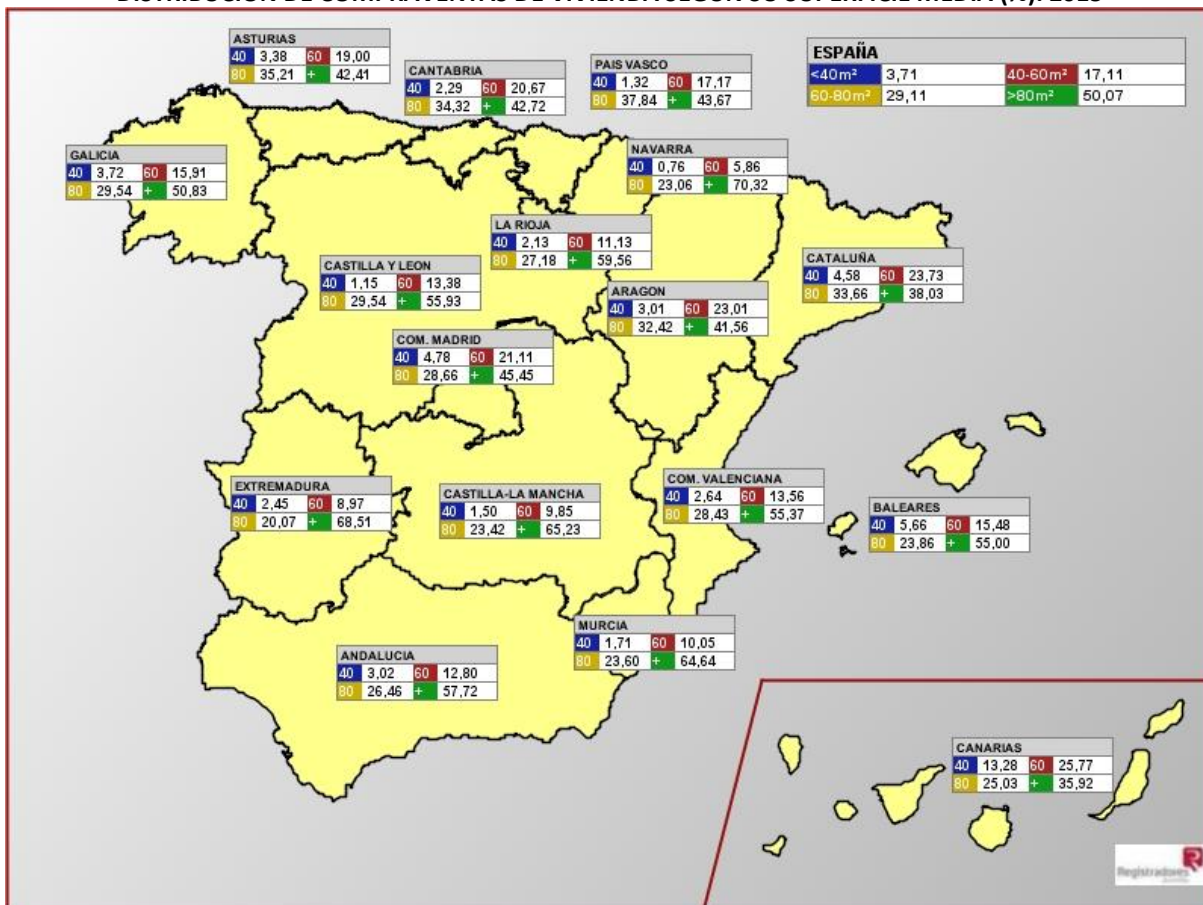
La ausencia de vivienda nueva en una gran parte del territorio residencial español está llevando a que estas nuevas promociones estén presentando una adecuada acogida por el mercado, lo que sin duda se reflejará en los resultados de compraventa de vivienda nueva en próximos años.

## 4.2. 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.

Tal y como viene ocurriendo a lo largo de toda la serie histórica los pisos de mayor superficie media son los que presentan mayores pesos relativos y viceversa, dando lugar a oscilaciones muy leves de un año a otro.

**DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2015**



Por lo que respecta al año 2015, los pisos de mayor superficie (más de 80 m<sup>2</sup>) siguen representando más del 50% de las compraventas, alcanzando durante 2015 un peso del 50,07% (50,06% en 2014), seguidos de los pisos con superficie entre 60 y 80 m<sup>2</sup>, que han supuesto el 29,11% de las compraventas (29,10% en 2014), los pisos entre 40 y 60 m<sup>2</sup> el 17,11% de las compraventas (17,20% en 2014) y los pisos con menos de 40 m<sup>2</sup> el 3,71% (3,64% en 2014).

Por tanto, tal y como se anticipaba y podrá comprobarse en los gráficos de evolución de resultados, las variaciones de resultados entre años son mínimas, dando lugar a una estructura estable de pesos de pisos según superficie.

Descendiendo a los resultados por comunidades autónomas se extraen conclusiones interesantes, ya que se observa la mayor o menor superficie media de los pisos desde un punto de vista territorial, así como su correlación con respecto al precio de la vivienda, comprobándose cómo normalmente aquellas zonas con mayores precios de la vivienda son las que presentan más peso en las agrupaciones de pisos con menor superficie media y viceversa.

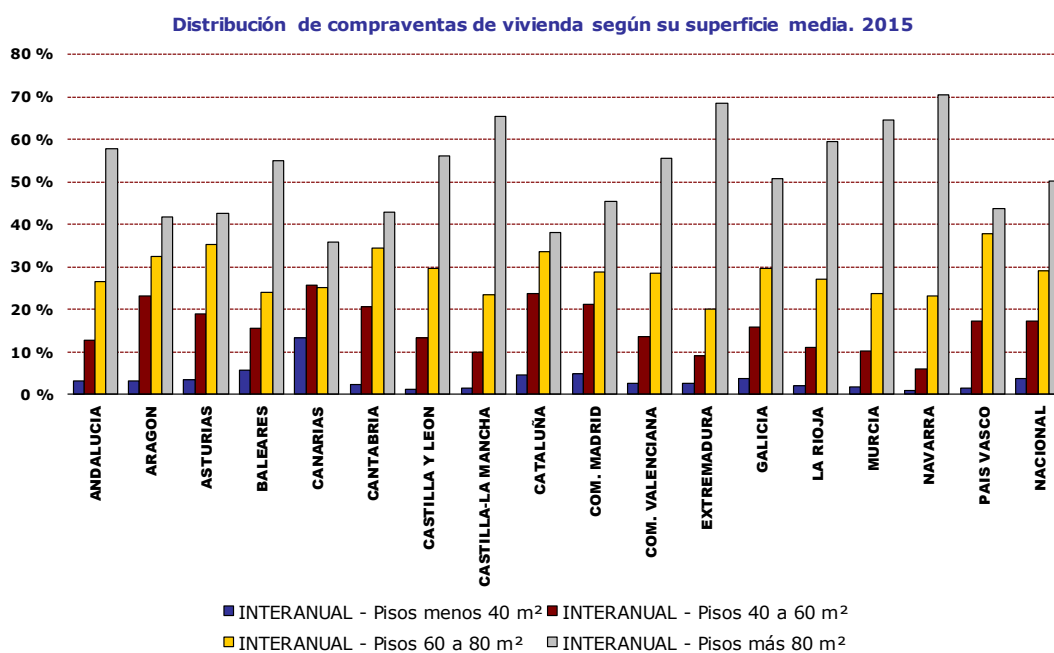
Durante el año 2015 las comunidades autónomas con mayores pesos relativos en cada una de las agrupaciones han sido las siguientes:

- Menos de 40 m<sup>2</sup>: Canarias (13,28%), Baleares (5,66%), Comunidad de Madrid (4,78%) y Cataluña (4,58%).

- Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: Canarias (25,77%), Cataluña (23,73%), Aragón (23,01%) y Comunidad de Madrid (21,11%).
- Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: País Vasco (37,84%), Asturias (35,21%), Cantabria (34,32%) y Cataluña (33,66%).
- Más de 80 m<sup>2</sup>: Navarra (70,32%), Extremadura (68,51%) y Castilla-La Mancha (65,23%).

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)			
	2015			
CC.AA.	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>
ANDALUCIA	3,02 %	12,80 %	26,46 %	57,72 %
ARAGON	3,01 %	23,01 %	32,42 %	41,56 %
ASTURIAS	3,38 %	19,00 %	35,21 %	42,41 %
BALEARES	5,66 %	15,48 %	23,86 %	55,00 %
CANARIAS	13,28 %	25,77 %	25,03 %	35,92 %
CANTABRIA	2,29 %	20,67 %	34,32 %	42,72 %
CASTILLA Y LEON	1,15 %	13,38 %	29,54 %	55,93 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,50 %	9,85 %	23,42 %	65,23 %
CATALUÑA	4,58 %	23,73 %	33,66 %	38,03 %
COM. MADRID	4,78 %	21,11 %	28,66 %	45,45 %
COM. VALENCIANA	2,64 %	13,56 %	28,43 %	55,37 %
EXTREMADURA	2,45 %	8,97 %	20,07 %	68,51 %
GALICIA	3,72 %	15,91 %	29,54 %	50,83 %
LA RIOJA	2,13 %	11,13 %	27,18 %	59,56 %
MURCIA	1,71 %	10,05 %	23,60 %	64,64 %
NAVARRA	0,76 %	5,86 %	23,06 %	70,32 %
PAIS VASCO	1,32 %	17,17 %	37,84 %	43,67 %
<b>NACIONAL</b>	<b>3,71 %</b>	<b>17,11 %</b>	<b>29,11 %</b>	<b>50,07 %</b>

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.



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.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2015</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	81,40	74,81	90,90	115,28
ARAGON	81,13	134,48	111,37	83,00
ASTURIAS	91,11	111,05	120,95	84,70
BALEARES	152,56	90,47	81,96	109,85
CANARIAS	357,95	150,61	85,98	71,74
CANTABRIA	61,73	120,81	117,90	85,32
CASTILLA Y LEON	31,00	78,20	101,48	111,70
CASTILLA-LA MANCHA	40,43	57,57	80,45	130,28
CATALUÑA	123,45	138,69	115,63	75,95
COM. MADRID	128,84	123,38	98,45	90,77
COM. VALENCIANA	71,16	79,25	97,66	110,59
EXTREMADURA	66,04	52,43	68,95	136,83
GALICIA	100,27	92,99	101,48	101,52
LA RIOJA	57,41	65,05	93,37	118,95
MURCIA	46,09	58,74	81,07	129,10
NAVARRA	20,49	34,25	79,22	140,44
PAIS VASCO	35,58	100,35	129,99	87,22
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Los resultados de esta tabla ratifican lo indicado anteriormente con los resultados directos, como es el hecho de que aquellas zonas con menores precios de la vivienda presentan normalmente más peso en las agrupaciones de pisos con mayor superficie y viceversa.

La siguiente tabla proporciona la evolución anual de resultados a través de la comparación de los pesos relativos de 2015 y 2014. Tal y como se viene indicando las variaciones han sido mínimas, manteniéndose estable la estructura de resultados durante los últimos años.

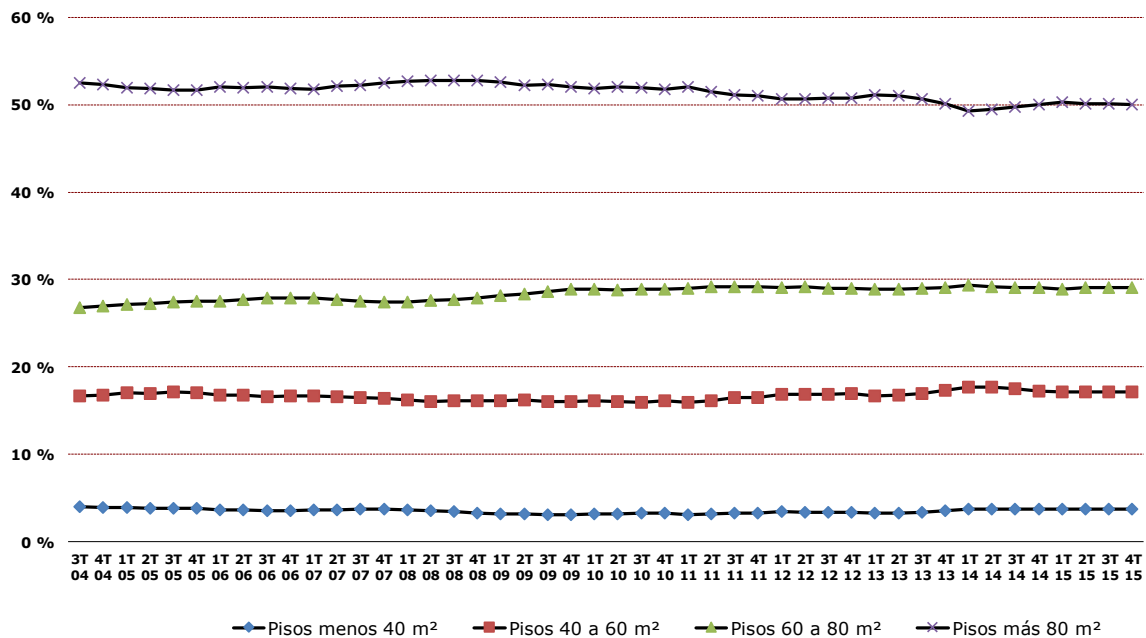
<b>DISTRIBUCIÓN DE COMRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2015</b>				
<b>CCAA</b>	<b>Pisos menos 40 m<sup>2</sup></b>	<b>Pisos 40 a 60 m<sup>2</sup></b>	<b>Pisos 60 a 80 m<sup>2</sup></b>	<b>Pisos más 80 m<sup>2</sup></b>
ANDALUCIA	0,13 %	-0,35 %	0,45 %	-0,23 %
ARAGON	-0,18 %	1,16 %	-0,07 %	-0,91 %
ASTURIAS	0,30 %	1,34 %	-1,78 %	0,14 %
BALEARES	-3,47 %	-0,27 %	0,23 %	3,51 %
CANARIAS	3,39 %	-0,39 %	-1,16 %	-1,84 %
CANTABRIA	-0,59 %	-1,60 %	1,40 %	0,79 %
CASTILLA Y LEON	0,06 %	1,11 %	-0,50 %	-0,67 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,15 %	-0,92 %	0,15 %	0,62 %
CATALUÑA	0,14 %	-0,09 %	-0,09 %	0,04 %
COM. MADRID	0,08 %	0,70 %	0,81 %	-1,59 %
COM. VALENCIANA	-0,25 %	-1,04 %	-0,23 %	1,52 %
EXTREMADURA	-0,21 %	0,16 %	1,65 %	-1,60 %
GALICIA	-0,44 %	-0,26 %	-0,85 %	1,55 %
LA RIOJA	0,97 %	-1,09 %	1,67 %	-1,55 %
MURCIA	-0,13 %	-0,18 %	-0,54 %	0,85 %
NAVARRA	0,29 %	0,92 %	0,30 %	-1,51 %
PAIS VASCO	-0,07 %	0,15 %	-0,61 %	0,53 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,07 %</b>	<b>-0,09 %</b>	<b>0,01 %</b>	<b>0,01 %</b>

Los resultados para el total nacional muestran un descenso de -0,09 pp en los pisos entre 40 y 60 m<sup>2</sup>, dando lugar a ligeros incrementos en el resto de agrupaciones: 0,07 pp pisos con menos de 40 m<sup>2</sup>, 0,01 pp pisos entre

60 y 80 m<sup>2</sup> y 0,01 pp pisos con más de 80 m<sup>2</sup>. En consecuencia, como se viene indicando, oscilaciones mínimas que dan lugar a una notable estabilidad de resultados.

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 2015 para el total nacional.

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%)



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.

Los pisos de mayor superficie (más de 80 m<sup>2</sup>) mantienen niveles próximos al 50% de las compraventas durante los últimos años, habiendo descendido con respecto a años anteriores en los que presentaban cuantías que superaban el 50% más claramente.

Los pisos de entre 60 y 80 m<sup>2</sup> mantienen niveles ligeramente por debajo del 30%, con una mínima tendencia ascendente, pero manteniéndose todavía por debajo del 30%.

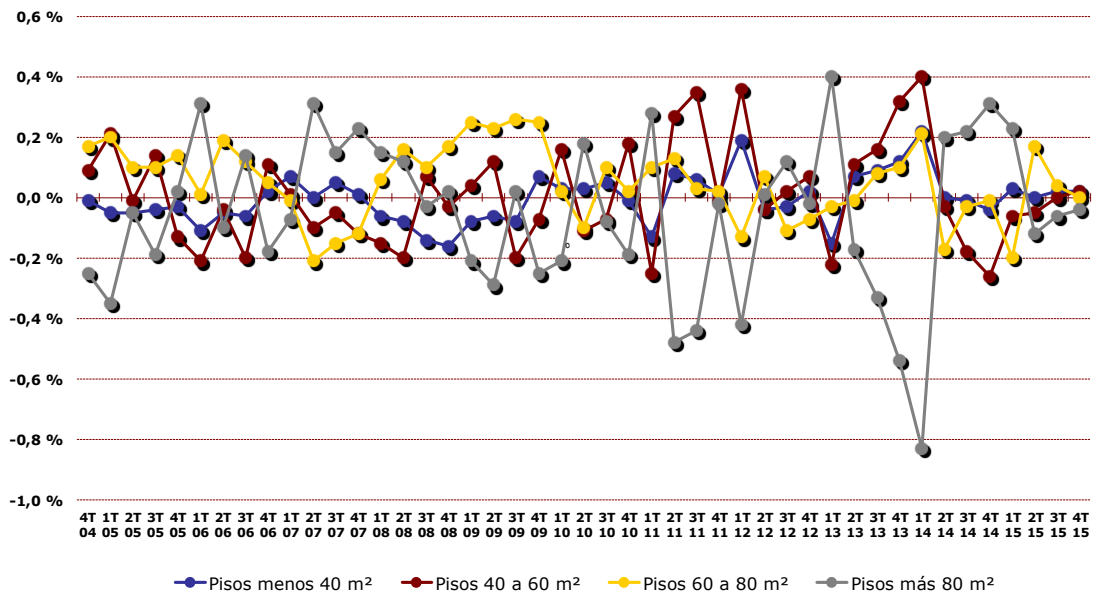
La agrupación que se encuentra entre los 40 y los 60 m<sup>2</sup> mantiene igualmente resultados estables, en este caso próximo al 17% del total de compraventas.

La agrupación de menor superficie (menos de 40 m<sup>2</sup>) se mantiene por debajo del 4%.

Estos resultados se mantienen relativamente estables durante los últimos doce años.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, observándose la tendencia en la variación de pesos relativos, ratificando la notable estabilidad de resultados, con oscilaciones mínimas, que en ningún caso se sitúan fuera del ±1%.

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





### 4.3. Vivienda por tipo de adquirente (personas físicas vs 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.

El peso de personas jurídicas en las compraventas de vivienda ha seguido descendiendo intensamente, quedándose en el 12,71% durante el año 2015, frente al 87,29% de compras por parte de personas físicas.

En 2014 el peso de compras por personas jurídicas fue de 15,28% y en 2013 del 21,93%. Por tanto, en dos años prácticamente se ha reducido a la mitad el peso de compras por personas jurídicas. El efecto directo ha sido el incremento del peso de personas físicas, pasando del 78,07% de 2013 al 87,29% de 2015.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGISTRADAS POR TIPO DE ADQUIRENTE (%). 2015</b>		
<b>CCAA</b>	<b>Personas físicas</b>	<b>Personas jurídicas</b>
ANDALUCIA	86,60%	13,40%
ARAGON	90,86%	9,14%
ASTURIAS	93,18%	6,82%
BALEARES	88,49%	11,51%
CANARIAS	77,70%	22,30%
CANTABRIA	92,94%	7,06%
CASTILLA Y LEON	92,14%	7,86%
CASTILLA-LA MANCHA	90,08%	9,92%
CATALUÑA	84,65%	15,35%
COM. MADRID	86,10%	13,90%
COM. VALENCIANA	88,44%	11,56%
EXTREMADURA	94,23%	5,77%
GALICIA	91,52%	8,48%
LA RIOJA	93,44%	6,56%
MURCIA	80,78%	19,22%
NAVARRA	89,20%	10,80%
PAIS VASCO	95,80%	4,20%
<b>NACIONAL</b>	<b>87,29%</b>	<b>12,71%</b>

El peso de sociedades mercantiles en la compra de vivienda está descendiendo notablemente con la recuperación del mercado inmobiliario. Estos datos muestran una cierta vuelta a la normalidad ya que la vivienda, en condiciones normales, no suele estar vinculada a actividades mercantiles, debiendo presentar un peso muy reducido.

Las situaciones de impago derivadas de la crisis inmobiliaria generó esta anomalía, que como puede comprobarse va poco a poco corrigiéndose.

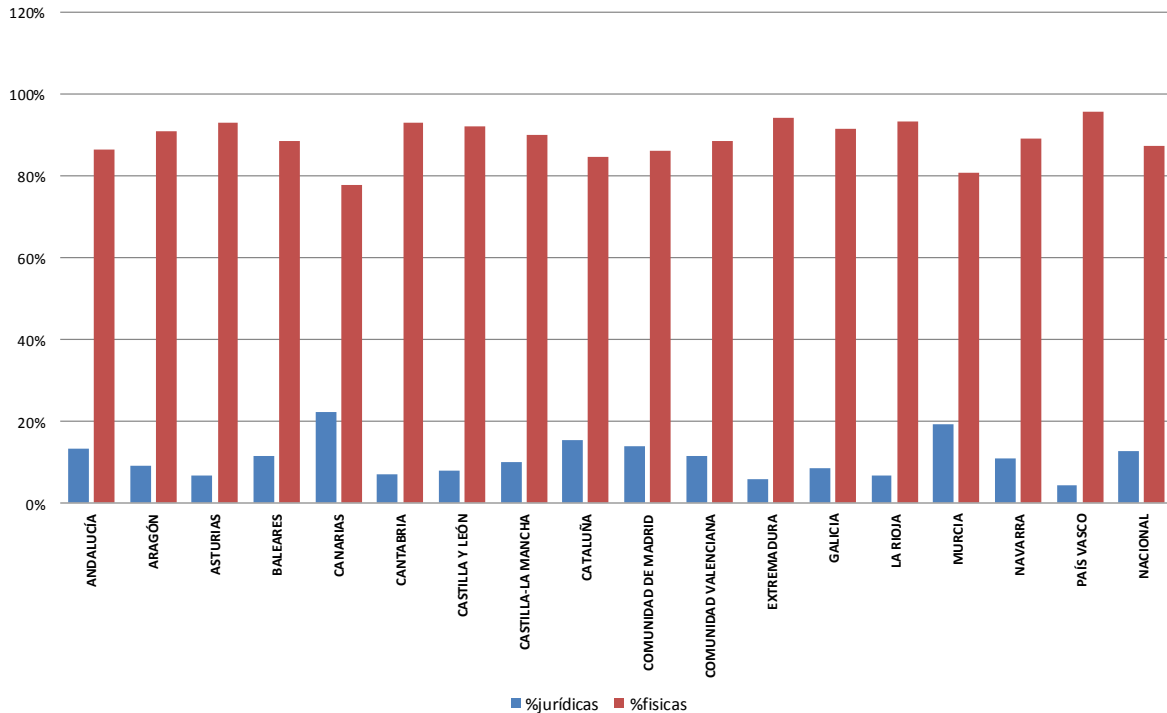
Las transmisiones no son exclusivamente compraventas si no que incorporan adjudicaciones, daciones en pago... En este caso únicamente se está haciendo referencia a las transmisiones de vivienda por compraventa. En consecuencia, si se tomasen la totalidad de títulos de transmisión, el peso relativo de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

En cuanto a los resultados por comunidades autónomas, el mayor peso de compras registradas por personas jurídicas en 2015 se alcanza en Canarias (22,30%), que mantiene el liderazgo con respecto a 2014 (24,72%), seguida de Murcia (19,22%), Cataluña (15,35%), Comunidad de Madrid (13,90%) y Andalucía (13,40%).

Por el contrario, los menores niveles de compras registradas por personas jurídicas se han producido en País Vasco (4,20%), Extremadura (5,77%), manteniendo en ambos casos las dos primeras posiciones con respecto a 2014 (7,96% y 8,64%, respectivamente), seguidas de La Rioja (6,56%) y Asturias (6,82%).

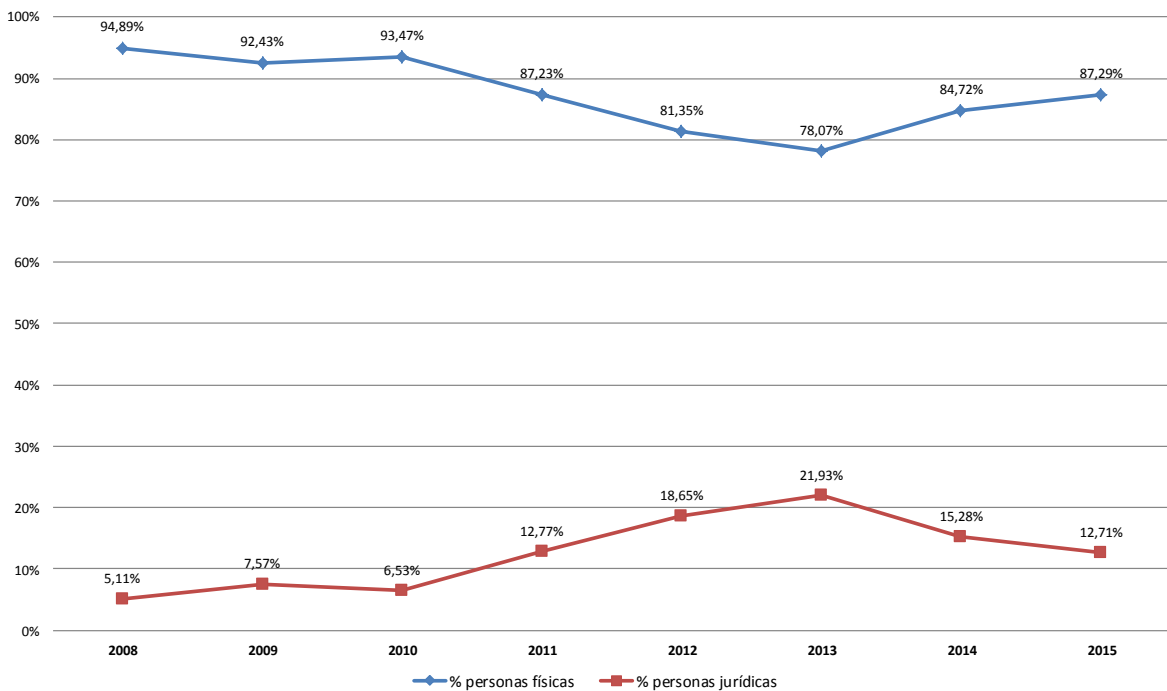
El siguiente gráfico muestra esta desagregación de resultados por comunidades autónomas, observándose las diferencias territoriales existentes.

Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente. 2015



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

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente



Los resultados de los dos últimos años constatan claramente el cambio de tendencia, pasando de un 21,93% de compras de vivienda por personas jurídicas en 2013 al 12,71% de 2015. La evolución de los años precedentes fue precisamente la contraria, pasando del 6,53% de 2010 al 21,93% de 2013, lo que supuso que el peso de compra por parte de personas jurídicas se triplicase en tres años.

Afortunadamente, como se ha indicado, la recuperación del mercado inmobiliario está dando lugar a un importante retroceso del peso de personas jurídicas, aunque todavía en cuantías similares a 2011, siendo alrededor del doble de las que se presentaron en los años 2008-2010.

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)								
2015	PERSONAS FÍSICAS				PERSONAS JURÍDICAS			
CCAA	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO
ANDALUCIA	16,62%	1,87%	60,94%	7,21%	4,45%	0,09%	8,49%	0,33%
ARAGON	13,22%	1,75%	63,88%	12,01%	2,43%	0,02%	6,17%	0,52%
ASTURIAS	19,41%	5,58%	54,70%	13,48%	1,58%	0,24%	4,35%	0,65%
BALEARES	18,25%	0,25%	68,14%	1,84%	3,09%	0,00%	8,34%	0,08%
CANARIAS	18,61%	0,86%	55,88%	2,34%	3,67%	0,13%	18,32%	0,18%
CANTABRIA	17,49%	2,39%	64,82%	8,17%	1,24%	0,12%	5,41%	0,35%
CASTILLA Y LEON	17,16%	3,31%	61,35%	10,29%	2,42%	0,05%	5,06%	0,36%
CASTILLA-LA MANCHA	15,82%	3,28%	64,67%	6,30%	2,46%	0,09%	7,25%	0,13%
CATALUÑA	11,49%	1,28%	63,80%	8,08%	2,39%	0,04%	11,45%	1,47%
COM. MADRID	9,44%	4,18%	65,28%	15,32%	1,21%	0,91%	3,01%	0,66%
COM. VALENCIANA	33,64%	1,52%	52,49%	3,86%	5,22%	0,03%	3,20%	0,03%
EXTREMADURA	16,89%	2,82%	61,38%	4,99%	2,41%	1,67%	9,02%	0,82%
GALICIA	13,38%	1,04%	59,84%	6,53%	3,61%	0,03%	14,92%	0,66%
LA RIOJA	14,46%	6,51%	59,93%	8,30%	3,90%	1,28%	5,18%	0,44%
MURCIA	14,37%	7,87%	65,28%	8,28%	1,28%	0,37%	2,53%	0,03%
NAVARRA	25,57%	5,31%	52,26%	10,30%	0,78%	0,04%	5,11%	0,62%
PAIS VASCO	13,85%	1,04%	65,56%	7,99%	3,64%	0,05%	7,33%	0,55%
<b>NACIONAL</b>	<b>15,91%</b>	<b>2,18%</b>	<b>62,08%</b>	<b>7,12%</b>	<b>3,13%</b>	<b>0,34%</b>	<b>8,64%</b>	<b>0,60%</b>

La compra por parte de personas jurídicas se presenta fundamentalmente en vivienda libre, dando lugar a resultados prácticamente nulos en vivienda protegida, tal y como resulta normal dadas las características de la vivienda protegida. Tomando por tanto los resultados de vivienda libre, el mayor peso por personas jurídicas se alcanza claramente en la vivienda usada, con un 8,64%, quedando la compra de vivienda nueva en el 3,13%. En ambos casos se ha descendido notablemente con respecto a 2014, especialmente en vivienda nueva (7,65% vivienda usada, 6,54% vivienda nueva).

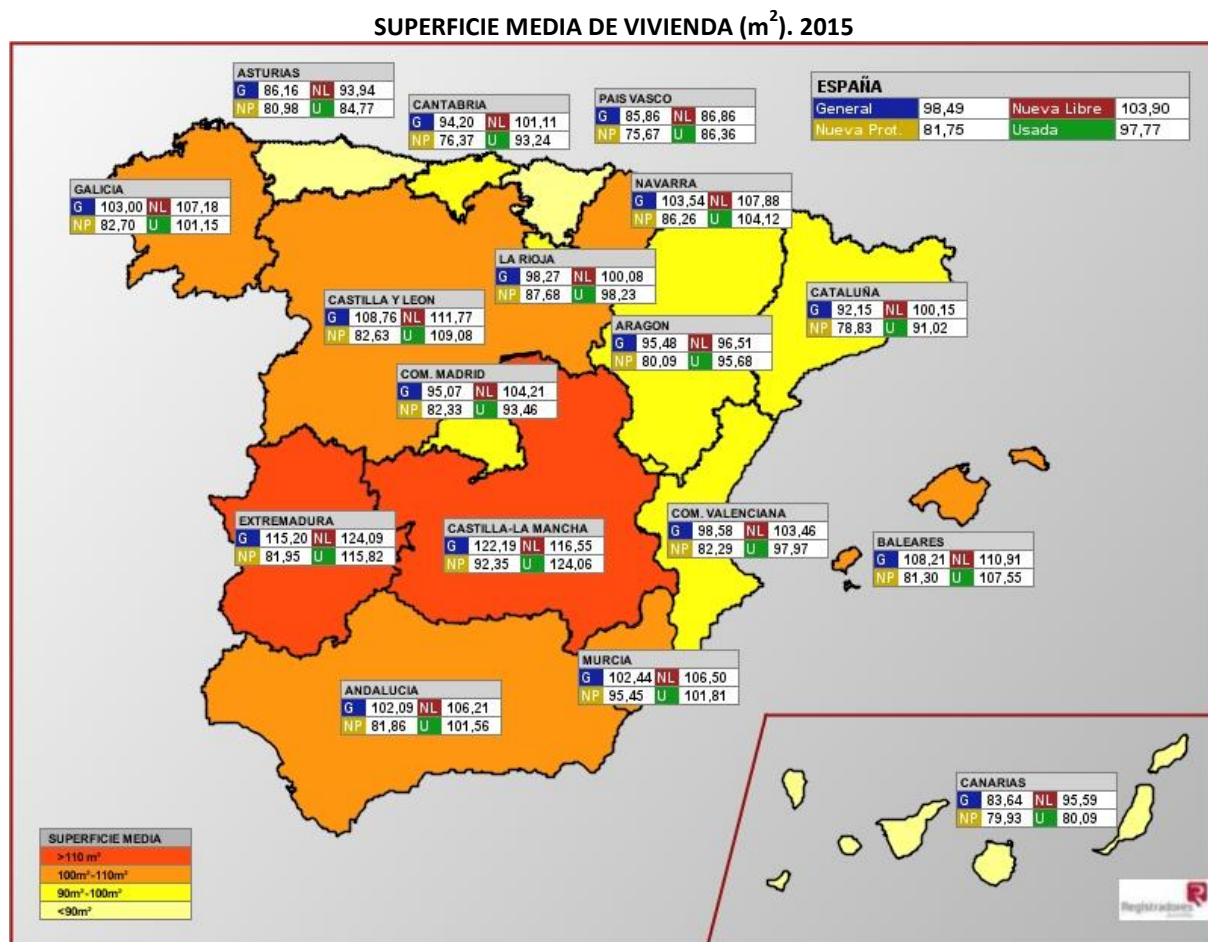
En cuanto a las personas físicas, la vivienda usada presenta cuantías muy superiores a la vivienda nueva. Concretamente, el 69,20% de vivienda usada se desagrega en un 62,08% de vivienda libre y un 7,12% de vivienda protegida. La vivienda nueva presenta un peso del 18,09%, con un 15,91% para vivienda nueva libre y un 2,18% para vivienda nueva protegida.

Estos resultados son el reflejo del propio mercado, con un predominio notable de la vivienda usada y libre, quedando en claro retroceso el peso de compra de vivienda nueva y protegida.

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

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 suministra 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.

En el año 2015 la superficie media de la vivienda transmitida ha sido de 98,49 m<sup>2</sup>, dando continuidad a la ligera tendencia ascendente de los últimos años (98,34 m<sup>2</sup> en 2014, 97,97 m<sup>2</sup> en 2013). En todo caso, se mantiene la tendencia a presentar muy reducidas variaciones en el comportamiento de la superficie media de la vivienda, tal y como puede observarse en los gráficos de evolución.



La vivienda nueva libre, tal y como viene siendo habitual, se mantiene como la modalidad de vivienda con mayor superficie media, alcanzando en 2015 un resultado medio de 103,90 m<sup>2</sup>, incrementándose con respecto a 2014 (103,13 m<sup>2</sup>). La siguiente agrupación en tamaño es la vivienda usada con 97,77 m<sup>2</sup>, contando igualmente con un ligero incremento con respecto al año precedente (97,07 m<sup>2</sup> en 2014). La agrupación con menor superficie media es la vivienda nueva protegida, situación derivada de las restricciones legales de superficie máxima para esta modalidad de vivienda. En este caso el resultado obtenido ha sido de 81,75 m<sup>2</sup>, dando lugar a un descenso con respecto a los 83,18 m<sup>2</sup> de 2014.

Por tanto, la vivienda libre, tanto nueva como usada, ha contado con ligeros incrementos de superficie media, dando lugar a un descenso en el caso de la vivienda nueva protegida, aunque todas estas variaciones dentro de niveles moderados tal y como suele ocurrir en esta variable y puede comprobarse en los gráficos de evolución de resultados.

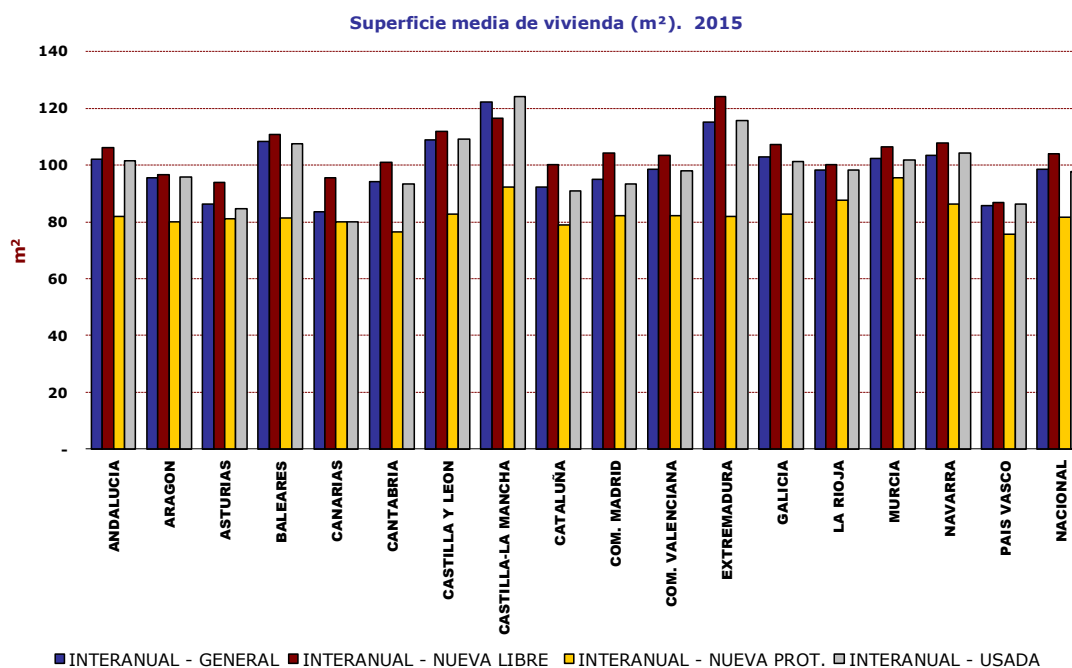
La distinción de resultados por comunidades autónomas presenta aspectos interesantes ya que las diferencias suelen ser notables. Normalmente las comunidades autónomas con menor densidad poblacional y precios de la

vivienda más reducidos son las que suelen contar con una mayor superficie media en la vivienda transferida, mientras que las comunidades autónomas con mayor densidad población y precios de la vivienda más elevados tienen que optar por viviendas de menor superficie.

Superficie media de vivienda (m <sup>2</sup> )	Resultados absolutos (m <sup>2</sup> )			
	2015			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	102,09	106,21	81,86	101,56
ARAGON	95,48	96,51	80,09	95,68
ASTURIAS	86,16	93,94	80,98	84,77
BALEARES	108,21	110,91	81,30	107,55
CANARIAS	83,64	95,59	79,93	80,09
CANTABRIA	94,20	101,11	76,37	93,24
CASTILLA Y LEON	108,76	111,77	82,63	109,08
CASTILLA-LA MANCHA	122,19	116,55	92,35	124,06
CATALUÑA	92,15	100,15	78,83	91,02
COM. MADRID	95,07	104,21	82,33	93,46
COM. VALENCIANA	98,58	103,46	82,29	97,97
EXTREMADURA	115,20	124,09	81,95	115,82
GALICIA	103,00	107,18	82,70	101,15
LA RIOJA	98,27	100,08	87,68	98,23
MURCIA	102,44	106,50	95,45	101,81
NAVARRA	103,54	107,88	86,26	104,12
PAIS VASCO	85,86	86,86	75,67	86,36
<b>NACIONAL</b>	<b>98,49</b>	<b>103,90</b>	<b>81,75</b>	<b>97,77</b>

En el último año las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transferida han seguido siendo las mismas que los últimos años, caracterizadas, como se ha indicado, por una baja densidad poblacional y bajos precios de la vivienda. Concretamente, han encabezado los resultados, tal y como suele ser habitual, Castilla-La Mancha (122,19 m<sup>2</sup>), Extremadura (115,20 m<sup>2</sup>) y Castilla y León (108,76 m<sup>2</sup>).

Por el contrario, la menor superficie media de vivienda transferida ha correspondido a Canarias (83,64 m<sup>2</sup>), País Vasco (85,86 m<sup>2</sup>), Asturias (86,16 m<sup>2</sup>) y Cataluña (92,15 m<sup>2</sup>). Son comunidades autónomas con mayor densidad poblacional y restricciones geográficas, que junto al mayor precio de la vivienda, lleva a que la superficie media de vivienda sea menor.



Atendiendo a la desagregación de resultados según tipología de vivienda, las diferencias con respecto a los resultados del total general son escasamente significativas, manteniéndose el criterio indicado anteriormente. En todo caso resulta destacable la homogeneidad de resultados en vivienda protegida como consecuencia de las restricciones legales de superficie media, que lleva a que los resultados medios tiendan a aproximarse.

El gráfico anterior 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.

<b>Superficie media de vivienda (m<sup>2</sup>). Números Índice. 2015</b>				
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	103,66	102,22	100,13	103,88
ARAGON	96,94	92,89	97,97	97,86
ASTURIAS	87,48	90,41	99,06	86,70
BALEARES	109,87	106,75	99,45	110,00
CANARIAS	84,92	92,00	97,77	81,92
CANTABRIA	95,64	97,31	93,42	95,37
CASTILLA Y LEON	110,43	107,57	101,08	111,57
CASTILLA-LA MANCHA	124,06	112,18	112,97	126,89
CATALUÑA	93,56	96,39	96,43	93,10
COM. MADRID	96,53	100,30	100,71	95,59
COM. VALENCIANA	100,09	99,58	100,66	100,20
EXTREMADURA	116,97	119,43	100,24	118,46
GALICIA	104,58	103,16	101,16	103,46
LA RIOJA	99,78	96,32	107,25	100,47
MURCIA	104,01	102,50	116,76	104,13
NAVARRA	105,13	103,83	105,52	106,49
PAIS VASCO	87,18	83,60	92,56	88,33
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Castilla-La Mancha encabeza la clasificación, con una superficie media que supera en un 24,06% la media nacional, seguida de Extremadura con un 16,97% superior y Castilla y León con un 10,43%. En el extremo opuesto se encuentran Canarias con una superficie un 15,08% por debajo de la media nacional, seguida de País Vasco con un 12,82% por debajo y Asturias con un 12,52% inferior.

La última tabla de este apartado muestra la evolución anual de la superficie media de vivienda transmitida. En la misma se constatan las ligeras variaciones de superficie media, dando lugar a un incremento de superficie media en vivienda libre, frente a la reducción en vivienda protegida.

Para el total general el incremento de la superficie media ha sido del 0,15%, dando continuidad al crecimiento de 2014 (0,38%), frente a los descensos de años precedentes (-0,35% 2013, -0,30% 2012, -0,32% 2011).

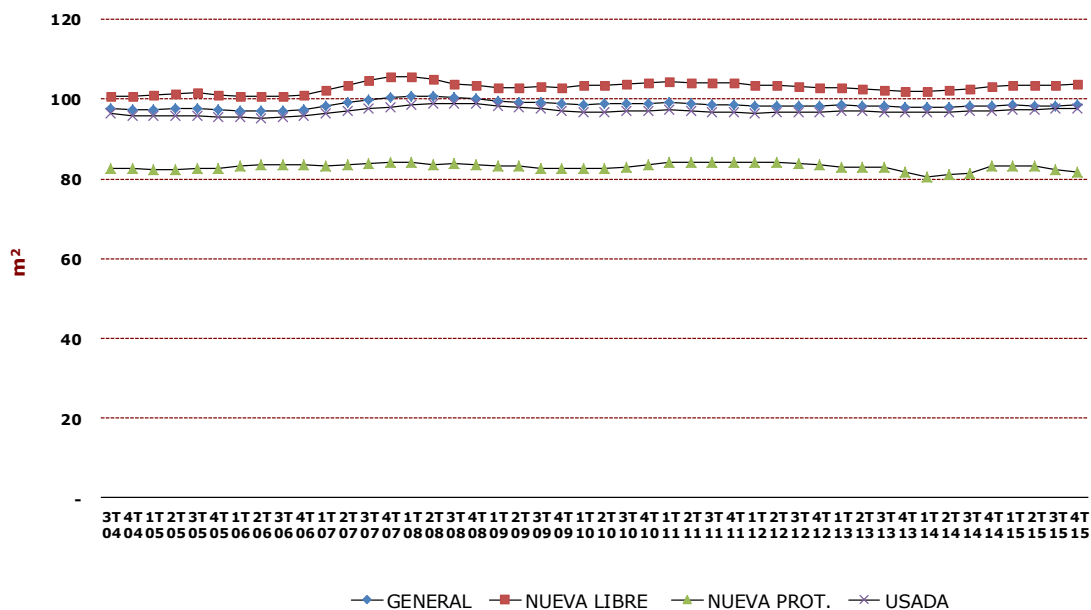
Este incremento del total general se explica a través de los resultados en vivienda libre ya que la vivienda nueva libre ha presentado un incremento de superficie media del 0,75% y la vivienda usada del 0,72%. Por su parte, la vivienda nueva protegida ha contado con un descenso del -1,72%.

Las comunidades autónomas con mayores incrementos de superficie media han sido Baleares (3,89%), Comunidad Valenciana (1,49%), Galicia (1,43%) y Navarra (1,37%). Siete comunidades autónomas han contado con incrementos de superficie media, frente a los descensos en diez de ellas, dando lugar a las reducciones más intensas en Extremadura (-2,40%), Canarias (-2,34%) y Castilla-La Mancha (-0,94%).

Superficie media de vivienda (m <sup>2</sup> ). Evolución anual. 2015				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	-0,65%	-0,92%	-2,16%	0,50%
ARAGON	-0,52%	-4,18%	-2,45%	-0,41%
ASTURIAS	0,54%	3,09%	-0,47%	0,94%
BALEARES	3,89%	4,40%	-4,03%	4,30%
CANARIAS	-2,34%	4,72%	-1,03%	-1,27%
CANTABRIA	-0,39%	-0,83%	-3,85%	1,57%
CASTILLA Y LEON	-0,10%	-0,27%	0,74%	-0,27%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,94%	-8,96%	6,90%	0,49%
CATALUÑA	0,58%	0,68%	-0,28%	1,68%
COM. MADRID	0,99%	0,75%	-2,81%	2,29%
COM. VALENCIANA	1,49%	6,21%	-0,36%	0,54%
EXTREMADURA	-2,40%	-5,00%	-12,49%	-1,15%
GALICIA	1,43%	2,78%	-0,41%	1,14%
LA RIOJA	-0,82%	-2,15%	2,21%	-0,05%
MURCIA	-0,75%	3,21%	-2,45%	-1,57%
NAVARRA	1,37%	-1,54%	-0,16%	1,79%
PAIS VASCO	-0,79%	-1,72%	1,83%	-0,84%
<b>NACIONAL</b>	<b>0,15%</b>	<b>0,75%</b>	<b>-1,72%</b>	<b>0,72%</b>

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados de superficie media interanual al final de cada uno de los trimestres de los doce 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.

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



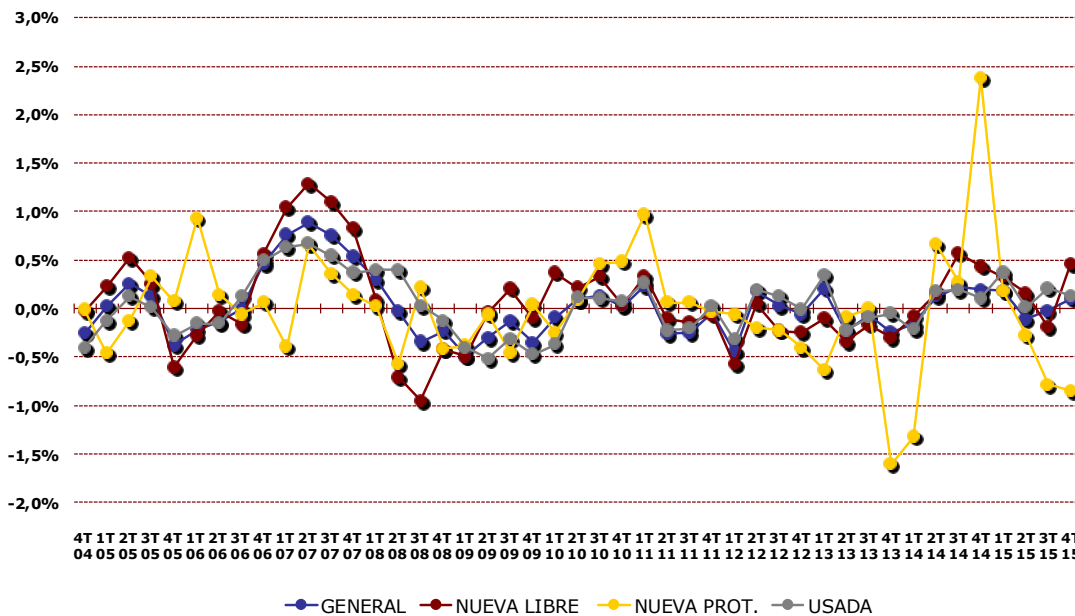
En el mismo se constata la citada estabilidad de resultados en todas las modalidades de vivienda, dando lugar a que apenas se hayan producido modificaciones de superficie media durante los últimos doce años en las distintas agrupaciones.

Para el total de vivienda los resultados medios tienden a estabilizarse ligeramente por debajo de los 100 m<sup>2</sup>, habiendo superado dicha cuantía en alguna ocasión (2007 y 2008), pero ligera y excepcionalmente. La vivienda nueva libre se consolida por encima de los 100 m<sup>2</sup>, no habiendo descendido de dicha cuantía a lo largo de toda la serie histórica, aproximándose actualmente a los 104 m<sup>2</sup> de superficie media.

La vivienda usada siempre se ha encontrado por debajo de los 100 m<sup>2</sup>, aunque a ligera distancia de dicha cuantía. El año 2015 ha cerrado próxima a los 98 m<sup>2</sup>, con una ligera tendencia ascendente. Por su parte, la vivienda nueva protegida siempre ha estado por encima de los 80 m<sup>2</sup>, contando con una tendencia descendente en el último año, que le ha llevado a un resultado por debajo de los 82 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.

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



Con carácter general se aprecian variaciones muy reducidas, que raramente superan el  $\pm 1\%$ . Los resultados de los dos últimos años muestran una ligera tendencia ascendente en la superficie media de vivienda transferida, dando lugar a un cierto cambio de tendencia con respecto a años precedentes, en los que se acumulaban ligeros descensos, todo ello dentro de una notable estabilidad de resultados dada la escasa cuantía de las tasas de variación. La modalidad de vivienda con un mayor recorrido en las tasas de variación es la vivienda nueva protegida, con un menor número de compraventas, por lo que se encuentra más expuesta a comportamientos aleatorios.



## 6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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 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 tercer 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.

### 6.1. Nacional y comunidades autónomas

La compra de vivienda por extranjeros ha mantenido su favorable evolución durante el año 2015, dando lugar a un nuevo máximo histórico interanual de compra de vivienda por extranjeros al alcanzar un resultado del 13,18%, por encima del 13,01% del año 2014. El incremento de 0,17 pp supone un ligero crecimiento con respecto al incremento de 1,86 pp en 2014 (11,15% en 2013), pero a pesar de ello consolida una evolución positiva, que en un mercado con un incremento constante del número de compraventas lleva a que no sólo se esté creciendo en términos porcentuales sino fundamentalmente en número de compras.

Tal y como puede comprobarse en el gráfico de evolución de resultados son seis años consecutivos de crecimiento en el peso de compra de vivienda por extranjeros, desde el mínimo de 2009, con un 4,24%. Año tras año se ha ido consolidando una evolución favorable de la demanda extranjera, que en una coyuntura de crisis inmobiliaria ha supuesto uno de los factores que más ha contribuido, inicialmente, a que la crisis fuese menos intensa y, posteriormente, a una recuperación más activa del mercado.

El ranking de nacionalidades muestra pequeñas diferencias con respecto a años precedentes, constatando otra característica de la demanda extranjera, como es la fidelización de la misma, en la medida que normalmente los pesos relativos de las nacionalidades que encabezan la clasificación se mantienen estables trimestre tras trimestre.

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

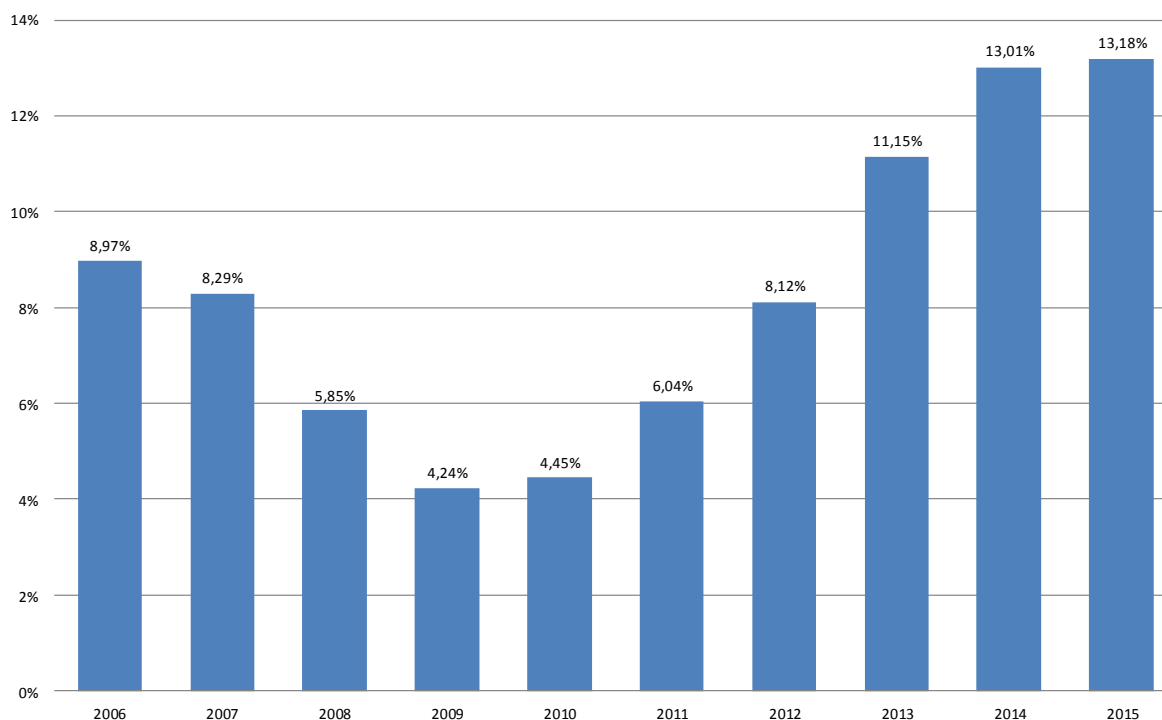
En 2015, tal y como viene ocurriendo a lo largo de toda la serie histórica de resultados, británicos encabezan la compra de vivienda por extranjeros en España con un 21,34%, dando lugar a un notable fortalecimiento con respecto a 2014, en el que contaban con un peso del 16,72%. La favorable evolución de su moneda con respecto al euro puede haber sido uno de los factores que más haya contribuido a este crecimiento. En todo caso son cuantías que están por debajo de las alcanzadas en determinados años, en los que se llegó incluso a superar el 30% (31,49% en 2009). Sin duda se trata de la nacionalidad con mayor contribución en la demanda de vivienda en España.

La segunda posición la siguen ocupando franceses con el 8,72% de las compras de vivienda por extranjeros. Esta nacionalidad ha presentado un descenso en términos relativos ya que en 2014 alcanzaba el 10,27%. A la tercera posición ascienden alemanes con el 7,33%. A pesar de subir una posición, las cuantías se mantienen relativamente estables ya que en 2014 alcanzaron un 7,34%. La cuarta posición corresponde a belgas con un 6,26%, también con un ligero descenso con respecto a 2014 (6,90%).

La quinta posición la ocupan suecos (5,89%), seguidos de italianos (4,68%), chinos (3,97%) y rusos (3,81%). Los resultados de rusos constituyen uno de los aspectos más destacados ya que en 2014 alcanzaban la tercera posición con un 7,47% y en 2013 llegaron a alcanzar el 8,58%. Los problemas con la Unión Europea y el debilitamiento de su moneda pueden estar detrás de este retroceso en el mercado inmobiliario español.

Tal y como puede comprobarse son nacionalidades cuya vinculación con el mercado inmobiliario español presenta un carácter fundamentalmente turístico. Este aspecto presenta importantes consecuencias sobre la localización de la demanda que explica el comportamiento asimétrico del mercado inmobiliario español, con una recuperación mucho más activa en las provincias isleñas y del arco mediterráneo, que son precisamente las que cuentan con un mayor peso de demandantes de vivienda extranjeros.

## Compras de vivienda por extranjeros (%)



Las perspectivas por lo que respecta a la demanda extranjera de vivienda en España se mantienen muy favorables, siendo previsible una continuidad de este buen ritmo, que lógicamente dará lugar a que los crecimientos sean más modestos, pero siempre dentro de cuantías relevantes desde una perspectiva histórica.

Los bajos precios a los que se ha situado el mercado inmobiliario español tras los ajustes de los últimos años, para nacionalidades con una coyuntura económica favorable en dicho periodo, ha supuesto que la compra de vivienda en España no sólo sea fácilmente accesible sino una importante oportunidad. Esta realidad se ha trasladado a los resultados de compra de vivienda por extranjeros, tal y como se ha podido comprobar.

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.

Para el total general se observa claramente el mayor peso de compra de vivienda usada, en línea con lo descrito en apartados precedentes. Cuando se distingue entre nacionales y extranjeros se observa una mayor propensión a la compra de vivienda usada en extranjeros, con un peso del 81,70%, mientras que nacionales presentan un resultado del 77,94%.

En consecuencia, el peso en vivienda nueva es superior en nacionales, con un 22,06% en 2015, frente al 18,30% de peso para extranjeros. En ambos casos se ha producido un incremento del peso de vivienda usada con respecto a 2014, en línea con lo que se ha venido produciendo en el mercado con carácter general.

Distinguiendo, en el caso de extranjeros, atendiendo a la nacionalidad, se observa el mayor o menor peso en cada caso. Concretamente, las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda nueva durante el año 2015 han sido belgas (29,91%), noruegos (29,45%), polacos (26,21%), rusos (23,63%) y suecos (22,42%). Por el contrario, las nacionalidades con mayor peso en vivienda usada han sido argelinos (94,28%), franceses (88,38%), marroquíes (88,23%), irlandeses (85,76%) y ucranianos (84,62%). En todas las nacionalidades el peso de compra de vivienda usada supera ampliamente al de vivienda nueva.

La anomalía en la actual oferta inmobiliaria de vivienda nueva lleva a que puedan extraerse pocas conclusiones al respecto de la mayor o menor propensión hacia la vivienda nueva o usada en atención a diversas circunstancias ya que en la mayor parte de la geografía española la oferta inmobiliaria de vivienda nueva cada vez es más escasa, no siendo en muchos casos una opción.

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2015</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>Nueva</b>	<b>Usada</b>
Reino Unido	16,50%	83,50%
Francia	11,62%	88,38%
Alemania	18,39%	81,61%
Bélgica	29,91%	70,09%
Suecia	22,42%	77,58%
Italia	16,05%	83,95%
China	18,96%	81,04%
Rusia	23,63%	76,37%
Rumanía	16,90%	83,10%
Noruega	29,45%	70,55%
Marruecos	11,77%	88,23%
Holanda	20,39%	79,61%
Ucrania	15,38%	84,62%
Suiza	15,80%	84,20%
Argelia	5,72%	94,28%
Irlanda	14,24%	85,76%
Finlandia	16,73%	83,27%
Polonia	26,21%	73,79%
Dinamarca	21,43%	78,57%
Resto	17,82%	82,18%
<b>Extranjeros</b>	<b>18,30%</b>	<b>81,70%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>22,06%</b>	<b>77,94%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>21,56%</b>	<b>78,44%</b>

En la siguiente tabla se muestran los resultados de peso de compra de vivienda según tramos de superficie, distinguiendo entre nacionales y extranjeros, y para estos últimos atendiendo a su nacionalidad. Con ello se observa la tendencia a la compra de vivienda de mayor o menor superficie en función de la nacionalidad, así como las diferencias existentes con respecto a los nacionales.

Atendiendo precisamente a esta última distinción entre nacionales y extranjeros, se observa un ligero mayor peso de nacionales en las agrupaciones de compra de vivienda de mayor superficie media (entre 80 y 100 m<sup>2</sup>, y más de 100 m<sup>2</sup>), mientras que los extranjeros cuentan con un mayor peso en las agrupaciones de menor superficie (entre 40 y 60 m<sup>2</sup>, y menos de 40 m<sup>2</sup>). El hecho de contar con un uso más ocasional en extranjeros, frente al uso más intensivo por nacionales, puede marcar esta diferencia.

En el desglose de resultados según nacionalidad, a diferencia de lo que venía observándose durante los últimos años, en los que se apreciaba cierta vinculación entre el poder adquisitivo de las nacionalidades y la superficie media de las viviendas adquiridas, en este caso el comportamiento ha sido más mixto, no identificándose patrones claros en las agrupaciones.

Las nacionalidades con mayor peso relativo en cada agrupación de vivienda según superficie han sido las siguientes:

- Superior a los 100 m<sup>2</sup>: holandeses (47,37%), polacos (47,06%), ucranianos (42,60%), rumanos (38,43%), británicos (37,16%) y rusos (36,68%).
- Entre 80 y 100 m<sup>2</sup>: chinos (25,41%), marroquíes (25,24%), italianos (24,42%) y suizos (24,30%).
- Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: suizos (36,62%), marroquíes (36,21%), argelinos (34,05%) y chinos (33,18%).
- Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: suecos (29,54%), daneses (22,33%), irlandeses (21,93%) y franceses (21,86%).
- Inferior a los 40 m<sup>2</sup>: suecos (13,13%), franceses (8,08%), daneses (7,71%) y ucranianos (7,33%).

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie. 2015</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	3,68%	15,42%	25,04%	18,70%	37,16%
Francia	8,08%	21,86%	23,97%	16,72%	29,37%
Rusia	6,26%	20,26%	19,72%	17,08%	36,68%
Alemania	3,80%	16,12%	26,66%	20,55%	32,87%
Bélgica	6,06%	19,67%	26,69%	19,96%	27,62%
Suecia	13,13%	29,54%	22,78%	14,44%	20,11%
Italia	0,99%	14,39%	31,97%	24,42%	28,22%
Noruega	4,92%	18,02%	26,42%	16,80%	33,84%
China	2,10%	16,59%	33,18%	25,41%	22,72%
Rumanía	2,05%	10,91%	28,55%	20,06%	38,43%
Marruecos	1,90%	16,34%	36,21%	25,24%	20,31%
Holanda	3,19%	11,23%	21,22%	16,99%	47,37%
Argelia	5,28%	16,67%	34,05%	21,46%	22,54%
Ucrania	7,33%	14,66%	17,86%	17,56%	42,60%
Suiza	4,27%	20,85%	36,62%	24,30%	13,96%
Irlanda	6,06%	21,93%	26,02%	18,36%	27,63%
Dinamarca	7,71%	22,33%	28,26%	15,22%	26,48%
Finlandia	5,17%	20,87%	32,44%	18,80%	22,73%
Polonia	2,59%	9,65%	21,18%	19,53%	47,06%
Resto	4,07%	15,69%	24,59%	20,56%	35,09%
<b>Extranjeros</b>	<b>4,86%</b>	<b>17,48%</b>	<b>25,82%</b>	<b>19,38%</b>	<b>32,46%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>3,42%</b>	<b>14,83%</b>	<b>25,56%</b>	<b>22,36%</b>	<b>33,82%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3,61%</b>	<b>15,18%</b>	<b>25,60%</b>	<b>21,97%</b>	<b>33,64%</b>

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, que es uno de los aspectos diferenciales más relevantes en la vinculación entre número de compraventas de vivienda y demanda extranjera.

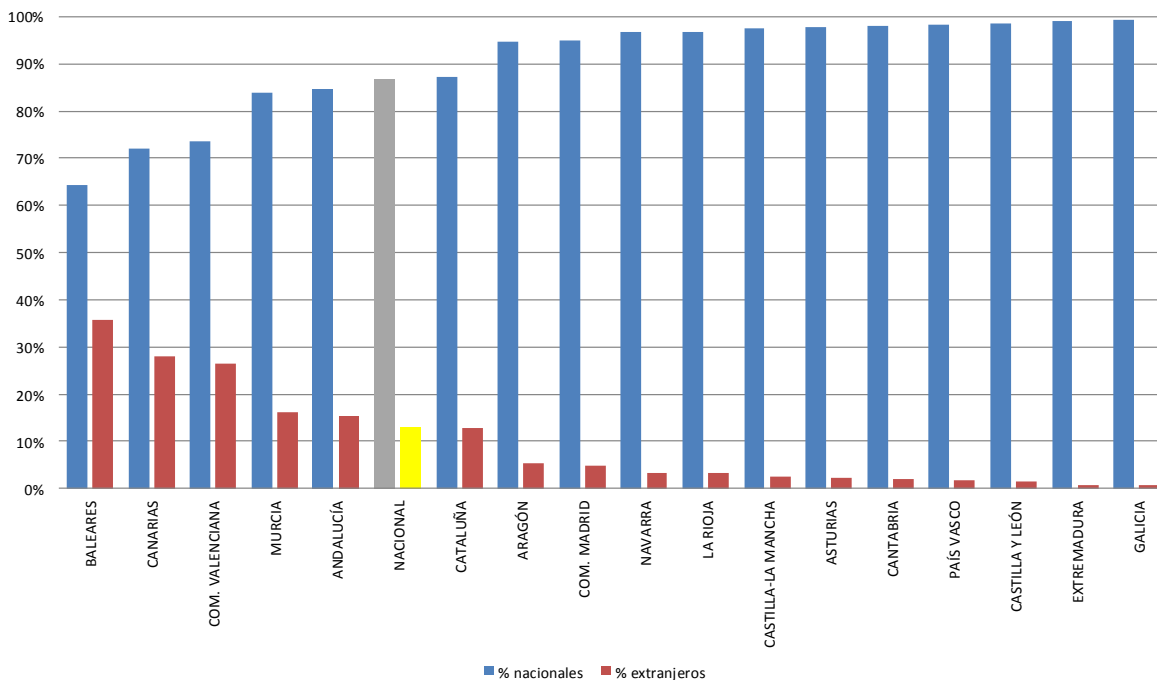
Analizando los resultados se observa claramente la existencia de notables diferencias. Este hecho se debe a que el perfil de demandante extranjero actual, tal y como se ha indicado, adquiere una vivienda en España fundamentalmente con fines turísticos, en consecuencia, los mayores pesos de compra por extranjeros se focalizan en las comunidades autónomas con alta demanda turística, especialmente costera.

De este modo Baleares se mantiene como la comunidad autónoma con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros, en este caso con el 35,61%, aumentando el peso relativo con respecto a 2014 en el que Baleares alcanzó un peso del 32,63% de compra por extranjeros. La segunda posición también se mantiene con respecto a 2014, ocupada por Canarias con un 28,10% de compra por extranjeros, dando lugar igualmente a un aumento interanual (27,42% en 2014). La tercera posición sigue ocupada por Comunidad Valenciana con un 26,37% (27,16% en 2014). A continuación se sitúan Murcia con un 16,17% (15,88% en 2014), Andalucía con un 15,40% (15,24%) y Cataluña con un 12,67% (13,23%).

Las seis primeras comunidades autónomas en peso de compra de vivienda por extranjeros mantienen su posición con respecto al ranking de 2014. El resto de comunidades autónomas se queda a una notable distancia, encabezadas por Aragón (5,22%), Comunidad de Madrid (4,94%), Navarra (3,34%) y La Rioja (3,24%), el resto presentan porcentajes por debajo del 3%.

Nacionalidad en las compras de vivienda. 2015		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	84,60%	15,40%
ARAGÓN	94,78%	5,22%
ASTURIAS	97,84%	2,16%
BALEARES	64,39%	35,61%
CANARIAS	71,90%	28,10%
CANTABRIA	97,98%	2,02%
CASTILLA Y LEÓN	98,59%	1,41%
CASTILLA-LA MANCHA	97,43%	2,57%
CATALUÑA	87,33%	12,67%
COM. MADRID	95,06%	4,94%
COM. VALENCIANA	73,63%	26,37%
EXTREMADURA	99,19%	0,81%
GALICIA	99,39%	0,61%
LA RIOJA	96,76%	3,24%
MURCIA	83,83%	16,17%
NAVARRA	96,66%	3,34%
PAÍS VASCO	98,18%	1,82%
<b>NACIONAL</b>	<b>86,82%</b>	<b>13,18%</b>

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 2015



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. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	28,45%
Suecia	9,47%
Bélgica	7,42%
Francia	4,67%
Alemania	4,29%
Noruega	3,78%
Marruecos	2,68%
Holanda	2,61%
Rusia	2,48%
Dinamarca	2,48%
Otro	31,67%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Aragón. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	34,05%
China	11,35%
Marruecos	7,05%
Bulgaria	4,11%
Ucrania	3,13%
Francia	3,13%
Ecuador	1,96%
Italia	1,96%
Reino Unido	1,76%
Argelia	1,57%
Otro	29,93%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Asturias. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	12,50%
Rumanía	10,83%
China	9,17%
Francia	6,67%
Italia	6,67%
Argelia	5,83%
México	5,00%
Portugal	3,33%
Alemania	3,33%
Polonia	3,33%
Otro	33,34%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Baleares. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Alemania	33,91%
Reino Unido	22,24%
Suecia	5,83%
Italia	5,59%
Francia	4,43%
Suiza	3,61%
Austria	1,93%
China	1,40%
Rumanía	1,40%
Holanda	1,27%
Otro	18,39%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Canarias. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	24,01%
Italia	18,14%
Alemania	12,94%
Bélgica	8,17%
Francia	3,17%
Rusia	2,75%
Suecia	2,47%
China	2,28%
Irlanda	2,07%
Polonia	1,75%
Otro	22,25%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cantabria. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	9,24%
Francia	9,24%
Moldavia	7,56%
Reino Unido	7,56%
Alemania	6,72%
China	5,04%
Rusia	2,52%
Bulgaria	1,68%
Ucrania	1,68%
Corea (Sur)	1,68%
Otro	47,08%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla y León. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Bulgaria	9,35%
Rumanía	8,39%
Marruecos	6,13%
Portugal	5,16%
China	2,90%
Francia	2,26%
Ecuador	1,61%
México	1,29%
Bolivia	1,29%
Brasil	0,97%
Otro	60,65%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla-La Mancha. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	32,68%
Marruecos	10,78%
China	9,15%
Ucrania	3,92%
Francia	2,61%
Bulgaria	2,29%
Moldavia	2,29%
Portugal	2,29%
Ecuador	1,96%
Polonia	1,63%
Otro	30,40%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cataluña. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Francia	25,25%
China	7,03%
Rusia	5,62%
Reino Unido	5,13%
Italia	5,10%
Marruecos	4,32%
Alemania	3,85%
Bélgica	3,67%
Rumanía	3,49%
Ucrania	1,97%
Otro	34,57%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Extremadura. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Marruecos	6,25%
Rumanía	6,25%
Portugal	3,75%
Irlanda	2,50%
Ecuador	2,50%
Otro	78,75%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Galicia. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Portugal	7,33%
Brasil	5,33%
Alemania	3,33%
Rumanía	3,33%
Bélgica	2,67%
México	2,67%
Perú	2,00%
Italia	2,00%
Reino Unido	2,00%
Francia	2,00%
Otro	67,34%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. de Madrid. 2015	
Nacionalidades	% s/extranjeros
China	19,83%
Rumanía	17,40%
Italia	5,79%
Ucrania	4,01%
Francia	3,90%
Marruecos	3,51%
Bulgaria	3,40%
Reino Unido	2,82%
Venezuela	2,47%
Alemania	2,20%
Otro	34,67%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>



<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Murcia. 2015</b>	
<b>Nacionalidades</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Reino Unido	53,74%
Bélgica	7,71%
Marruecos	5,74%
Noruega	2,76%
Francia	2,42%
Alemania	2,08%
Suecia	1,97%
Rumanía	1,69%
Irlanda	1,58%
Rusia	1,35%
Otro	18,96%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. País Vasco. 2015</b>	
<b>Nacionalidades</b>	<b>% s/extranjeros</b>
China	20,07%
Rumanía	8,10%
Reino Unido	5,63%
Portugal	5,63%
Francia	5,63%
Italia	4,23%
Alemania	2,82%
Bolivia	2,46%
Colombia	1,76%
Perú	1,41%
Otro	42,26%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. Valenciana 2015</b>	
<b>Nacionalidades</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Reino Unido	23,07%
Suecia	8,84%
Bélgica	8,57%
Francia	8,14%
Rusia	5,97%
Noruega	5,93%
Alemania	3,96%
Argelia	3,84%
Holanda	3,06%
Ucrania	2,47%
Otro	26,15%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Navarra. 2015</b>	
<b>Nacionalidades</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Bulgaria	15,38%
Rumanía	12,59%
Marruecos	9,79%
Ucrania	8,39%
Portugal	7,69%
Francia	4,90%
Ecuador	4,20%
Moldavia	4,20%
China	3,50%
Brasil	2,10%
Otro	27,26%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. La Rioja. 2015</b>	
<b>Nacionalidades</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Rumanía	33,33%
Marruecos	15,48%
Armenia	5,95%
Georgia	5,95%
Francia	4,76%
Italia	3,57%
Pakistán	3,57%
Argentina	3,57%
Bolivia	2,38%
Colombia	2,38%
Otro	19,06%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

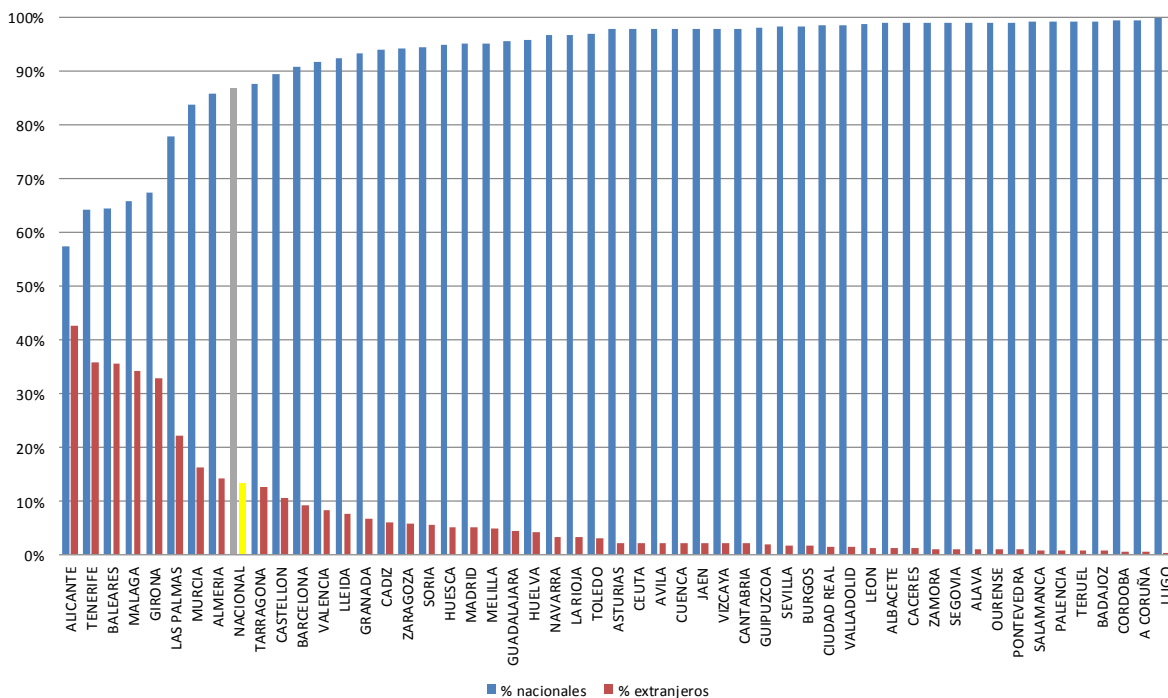
## 6.2. Provincias y ciudades autónomas

<b>Nacionalidad en las compras de vivienda. 2015</b>		
<b>Provincias y ciudades autónomas</b>	<b>% nacionales</b>	<b>% extranjeros</b>
A CORUÑA	99,50%	0,50%
ALAVA	99,07%	0,93%
ALBACETE	98,93%	1,07%
ALICANTE	57,43%	42,57%
ALMERIA	85,87%	14,13%
ASTURIAS	97,84%	2,16%
AVILA	97,95%	2,05%
BADAJOS	99,33%	0,67%
BALEARES	64,39%	35,61%
BARCELONA	90,95%	9,05%
BURGOS	98,46%	1,54%
CACERES	98,93%	1,07%
CADIZ	93,98%	6,02%
CANTABRIA	97,98%	2,02%
CASTELLON	89,55%	10,45%
CEUTA	97,84%	2,16%
CIUDAD REAL	98,54%	1,46%
CORDOBA	99,46%	0,54%
CUENCA	97,95%	2,05%
GIRONA	67,29%	32,71%
GRANADA	93,42%	6,58%
GUADALAJARA	95,53%	4,47%
GUIPUZCOA	98,16%	1,84%
HUELVA	95,86%	4,14%
HUESCA	95,01%	4,99%
JAEN	97,97%	2,03%
LA RIOJA	96,76%	3,24%
LAS PALMAS	77,91%	22,09%
LEON	98,91%	1,09%
LLEIDA	92,43%	7,57%
LUGO	99,85%	0,15%
MADRID	95,06%	4,94%
MALAGA	65,86%	34,14%
MELILLA	95,12%	4,88%
MURCIA	83,83%	16,17%
NAVARRA	96,66%	3,34%
OURENSE	99,11%	0,89%
PALENCIA	99,19%	0,81%
PONTEVEDRA	99,12%	0,88%
SALAMANCA	99,19%	0,81%
SEGOVIA	99,03%	0,97%
SEVILLA	98,28%	1,72%
SORIA	94,56%	5,44%
TARRAGONA	87,55%	12,45%
TENERIFE	64,18%	35,82%
TERUEL	99,32%	0,68%
TOLEDO	97,08%	2,92%
VALENCIA	91,76%	8,24%
VALLADOLID	98,57%	1,43%
VIZCAYA	97,98%	2,02%
ZAMORA	99,03%	0,97%
ZARAGOZA	94,24%	5,76%
<b>NACIONAL</b>	<b>86,82%</b>	<b>13,18%</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 2015.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 2015



Las provincias con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han correspondido, tal y como viene ocurriendo durante los últimos años, a aquellas con un alto atractivo turístico costero, correspondientes a provincias isleñas y de la vertiente mediterránea fundamentalmente.

De este modo, durante el año 2015 la provincia en la que se ha contado con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros ha sido, un año más, la provincia de Alicante, en este caso son un 42,57%, ligeramente por debajo de los resultados de 2014 (43,88%), pero por encima de 2013 (40,51%), constatando que es la provincia con mayor atractivo por parte de los extranjeros para la compra de vivienda.

Tras la provincia de Alicante se sitúa Tenerife con un 35,82%, ascendiendo desde la quinta posición de 2014 (31,38%). Tras Tenerife, con porcentajes de compra de vivienda por extranjeros de dos dígitos, se sitúan las provincias de Baleares con un 35,61% (32,63%), Málaga con un 34,14% (34,50%), Girona con un 32,71% (33,36%), Las Palmas (22,09%), Murcia (16,17%), Almería (14,13%), Tarragona (12,45%) y Castellón (10,45%).

Todas estas provincias presentan las características señaladas, por lo que el perfil de demandante extranjero con carácter mayoritario se ajusta a estas características, dando lugar a la heterogeneidad citada para el actual mercado inmobiliario español, con comportamientos diferenciados en evolución de número de compraventas y precios como consecuencia, entre otros factores, de la mayor o menor intensidad de la demanda extranjera.

### 6.3. Compras de vivienda por extranjeros $\geq 500.000\text{€}$ . Comunitarios vs no com.

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  $\geq 500.000\text{€}$ ”, desglosado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

Adicionalmente se muestra el porcentaje de estas compras de vivienda que 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. 2015		
	% compras extranjeros $\geq 500.000\text{€}$	% comunitarios	% no comunitarios
<b>CC.AA.</b>			
ANDALUCÍA	7,40%	62,55%	37,45%
ARAGÓN	0,20%	0,00%	100,00%
ASTURIAS	0,00%	0,00%	0,00%
BALEARES	15,96%	83,14%	16,86%
CANARIAS	2,11%	71,43%	28,57%
CANTABRIA	3,36%	50,00%	50,00%
CASTILLA Y LEÓN	0,00%	0,00%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,00%
CATALUÑA	7,51%	43,66%	56,34%
COM. MADRID	4,75%	34,96%	65,04%
COM. VALENCIANA	1,48%	59,20%	40,80%
EXTREMADURA	1,25%	0,00%	100,00%
GALICIA	1,33%	0,00%	100,00%
LA RIOJA	0,00%	0,00%	0,00%
MURCIA	1,35%	87,50%	12,50%
NAVARRA	1,40%	50,00%	50,00%
PAÍS VASCO	6,34%	33,33%	66,67%
<b>NACIONAL</b>	<b>5,18%</b>	<b>62,02%</b>	<b>37,98%</b>

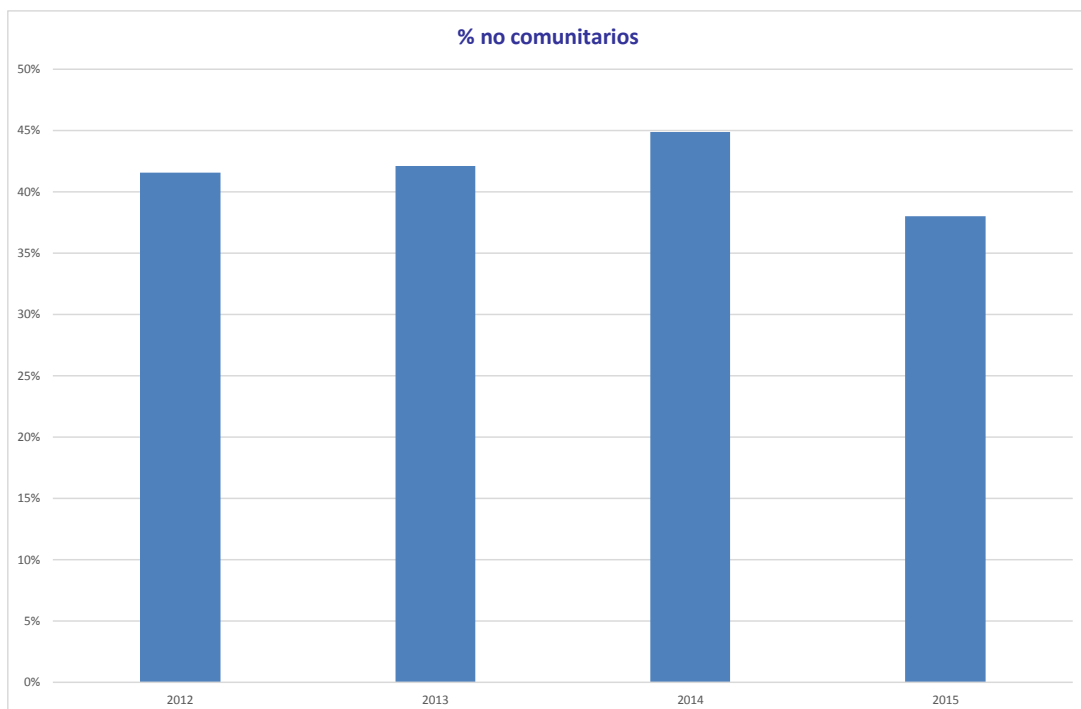
En el último año el 5,18% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros ha sido igual o superior a los 500.000 euros. Este resultado apenas presenta variaciones con respecto a 2014 (5,20%), siendo algo superior al de 2013 (4,72%), aunque con muy pequeñas diferencias. El resultado más elevado se alcanzó en 2012 con un 5,21%, cuando precisamente esta medida no estaba vigente.

En consecuencia, no se aprecian cambios significativos por lo que respecta a la evolución del número de compras de vivienda por importe igual o superior a 500.000 euros, presentando resultados incluso inferiores a los existentes con anterioridad a la aprobación de esta medida.



Los resultados por comunidades autónomas muestran como los mayores niveles de compra de vivienda por extranjeros de más de 500.000 euros se alcanzan en comunidades autónomas con mayor demanda de vivienda por extranjeros y, a su vez, mayor precio de la vivienda. Es el caso de Baleares (15,96%), Cataluña (7,51%), Andalucía (7,40%) y País Vasco (6,34%). Estas comunidades autónomas, que son las que mayor peso presentan, han visto reducida su cuantía con respecto a 2014 en todos los casos.

Los resultados de compra de vivienda por extranjeros de más de 500.000 € se han desagregado en porcentaje de comunitarios y no comunitarios para evaluar los efectos de la medida legislativa. Tomando el resultado del total nacional se observa cómo el 37,98% de estas compras de 2015 han correspondido a extranjeros no comunitarios. En 2014 el resultado fue del 44,89%, por lo que se ha reducido el peso relativo.



En consecuencia, vuelve a constatarse que la medida aprobada no ha presentado efectos significativos sobre la demanda de vivienda. De hecho, observando el gráfico de evolución, los resultados del último año son los más bajos de la serie histórica, incluso por debajo de los alcanzados en 2012, cuando no estaba vigente esta medida.

La demanda extranjera está presentando un papel especialmente activo en el mercado inmobiliario español de los últimos años, siendo de por sí un elemento dinamizador. Los resultados presentados en este apartado demuestran claramente que la concesión de permisos de residencia como consecuencia de compra de viviendas de más de 500.000 euros no está generando un aumento de la demanda de esta tipología de vivienda.

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

El apartado *Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión* cuantifica el tiempo que en términos medios se mantiene la propiedad de la 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 2015 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 2015, tal y como se muestra en la siguiente tabla, es de 178.078 compraventas de vivienda (149.697 en 2014). En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2015, 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. 2015					
	1T 2015	2T 2015	3T 2015	4T 2015	Total 2015
0 - 2 años	5.145	4.116	3.765	3.454	16.480
2 - 5 años	4.150	4.507	4.832	4.364	17.853
5 - 10 años	12.498	11.979	13.589	11.713	49.779
más 10 años	22.059	22.697	25.443	23.767	93.966
<b>Total</b>	<b>43.852</b>	<b>43.299</b>	<b>47.629</b>	<b>43.298</b>	<b>178.078</b>

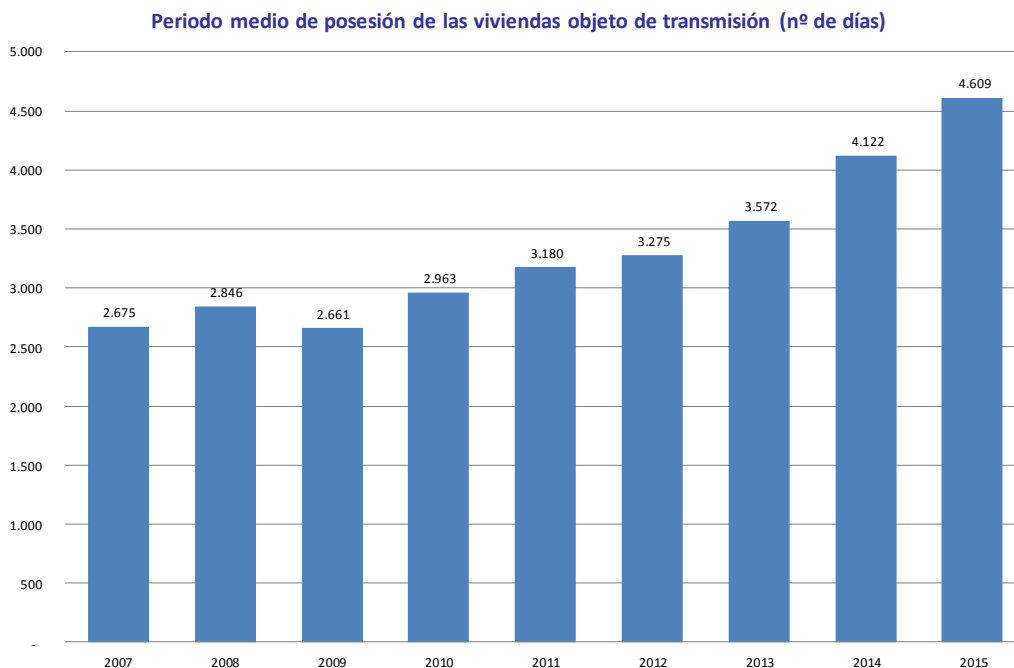
Los resultados de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión durante el año 2015 y cada uno de los trimestres se muestran en la siguiente tabla.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2015					
	1T 2015	2T 2015	3T 2015	4T 2015	Total 2015
<b>Días</b>	<b>4.495</b>	<b>4.590</b>	<b>4.629</b>	<b>4.723</b>	<b>4.609</b>

El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2015 ha sido de 4.609 días (12 años y 229 días), con ello se mantiene la tendencia ascendente por lo que respecta al periodo medio de posesión de la vivienda transmitida ya que en 2014 el resultado fue de 4.122 días (11 años y 107 días), por lo que en un solo año el periodo medio se ha incrementado en 487 días (1 año y 122 días).

Este incremento, tal y como se observa en el gráfico de evolución, supone el sexto año consecutivo de crecimiento, marcando un nuevo máximo en la serie histórica. De hecho, los crecimientos de los dos últimos años están siendo más intensos que los de años precedentes, dando lugar a una intensificación de los crecimientos.

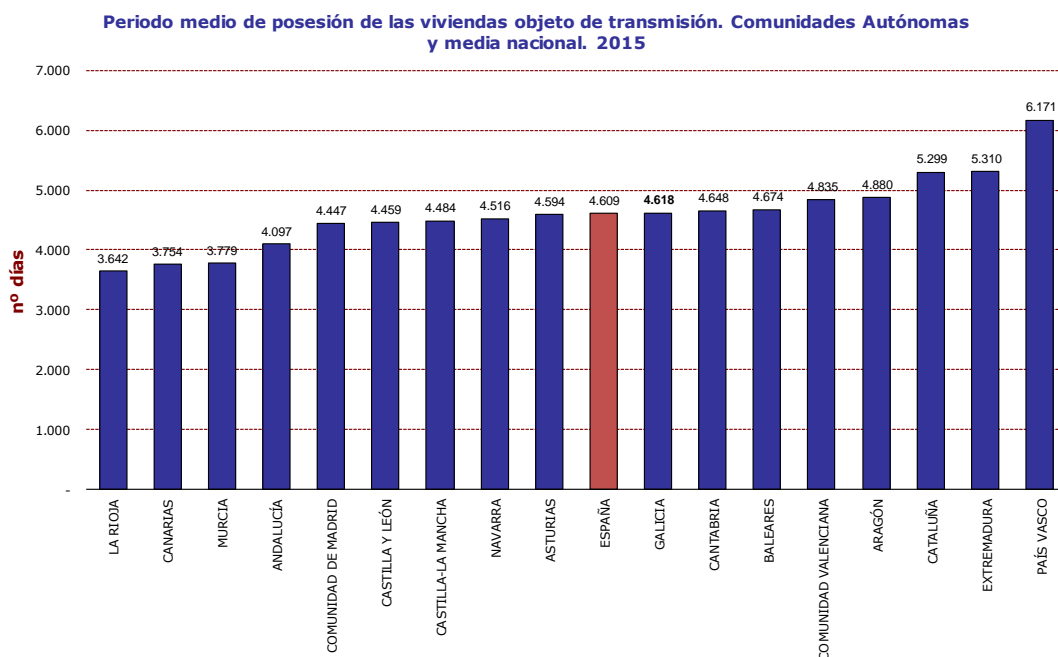
El mínimo de la serie histórica se alcanzó en 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días), por lo que en seis años el periodo medio de posesión de la vivienda transmitida se ha incrementado en 1.948 días (5 años y 123 días).



La intensa reducción del número de compraventas en los últimos años, acompañada de una importante reducción de precios, ha llevado a que las operaciones de compraventa con fines especulativos se hayan reducido significativamente, por el propio desinterés que las expectativas generaban. El mercado inmobiliario ha estado copado principalmente por compraventas con fines de uso, para los que el periodo medio de posesión tiende a incrementarse significativamente.

De hecho, los periodos medios tan bajos alcanzados a lo largo del ciclo alcista constituyen una anomalía del propio mercado, ya que suponía utilizar como inversión un bien destinado al uso principalmente. A corto y medio plazo esta situación no resulta previsible que se repita, por lo que probablemente se mantendrá una tendencia al alargamiento de los periodos medios de posesión de la vivienda.

En el siguiente gráfico se muestra un desglose de los resultados del año 2015 en cada una de las comunidades autónomas, ordenados de menor a mayor periodo medio de posesión.





Estos resultados proporcionan una cierta aproximación al mayor o menor componente especulativo desde una perspectiva territorial. Un año más, la comunidad autónoma con mayor periodo medio de posesión ha sido País Vasco con 6.171 días (16 años y 331 días), dando lugar a un nuevo incremento con respecto al año precedente (5.815 días en 2014; 15 años y 340 días).

Le siguen en la clasificación Extremadura con 5.310 días (14 años y 200 días) (4.501 en 2014), Cataluña con 5.299 días (14 años y 189 días) (4.812 en 2014) y Aragón con 4.880 días (13 años y 135 días) (4.507 en 2014).

En el extremo opuesto, con el menor periodo medio de posesión de la vivienda transmitida, se sitúan La Rioja con 3.642 días (9 años y 357 días) (3.079 en 2014), Canarias con 3.754 días (10 años y 104 días) (3.424 en 2014), Murcia con 3.779 días (10 años y 129 días) (3.479 en 2014) y Andalucía con 4.097 días (11 años y 82 días) (3.566 en 2014).

Tal y como puede comprobarse, tanto las que presentan mayor periodo medio como las de menor periodo medio, todas han incrementado con respecto a 2014, ratificando la generalización de los incrementos de periodo medio de posesión.

A continuación se desglosan los resultados en función de la superficie media de la vivienda para el año 2015 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. 2015</b>					
	<b>1T 2015</b>	<b>2T 2015</b>	<b>3T 2015</b>	<b>4T 2015</b>	<b>2015</b>
<b>menos de 40 m<sup>2</sup></b>	4.458	4.805	4.642	4.528	4.603
<b>entre 40 y 60 m<sup>2</sup></b>	4.558	4.661	4.598	4.721	4.634
<b>entre 60 y 80 m<sup>2</sup></b>	4.521	4.673	4.785	4.816	4.701
<b>entre 80 y 100 m<sup>2</sup></b>	4.485	4.564	4.610	4.796	4.613
<b>más de 100 m<sup>2</sup></b>	4.426	4.442	4.515	4.593	4.494

En años precedentes se observaba cómo el periodo medio de posesión se iba reduciendo conforme se incrementa el tamaño medio de la vivienda transmitida. Sin embargo, en 2015 se ha alcanzado una notable similitud en los resultados de las distintas agrupaciones, dando lugar a un comportamiento muy parecido en la posesión media de la vivienda, con independencia de la superficie de la vivienda transmitida.

Las modalidades con mayor duración media son las de tamaño intermedio, encabezando la clasificación las de superficie entre 60 y 80 m<sup>2</sup> con 4.701 días (12 años y 321 días) (4.209 en 2014), seguida de las de entre 40 y 60 m<sup>2</sup> con 4.634 días (12 años y 254 meses) (4.298 días), las de entre 80 y 100 m<sup>2</sup> con 4.613 días (12 años y 233 días) (4.067 en 2014) y las de menos de 40 m<sup>2</sup> con 4.603 días (12 años y 223 días) (4.532 en 2014). La única modalidad que presenta cierto distanciamiento de resultados es la correspondiente a una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, que cuenta con el menor periodo medio de posesión, concretamente 4.494 días (12 años y 114 días) (3.943 en 2014).

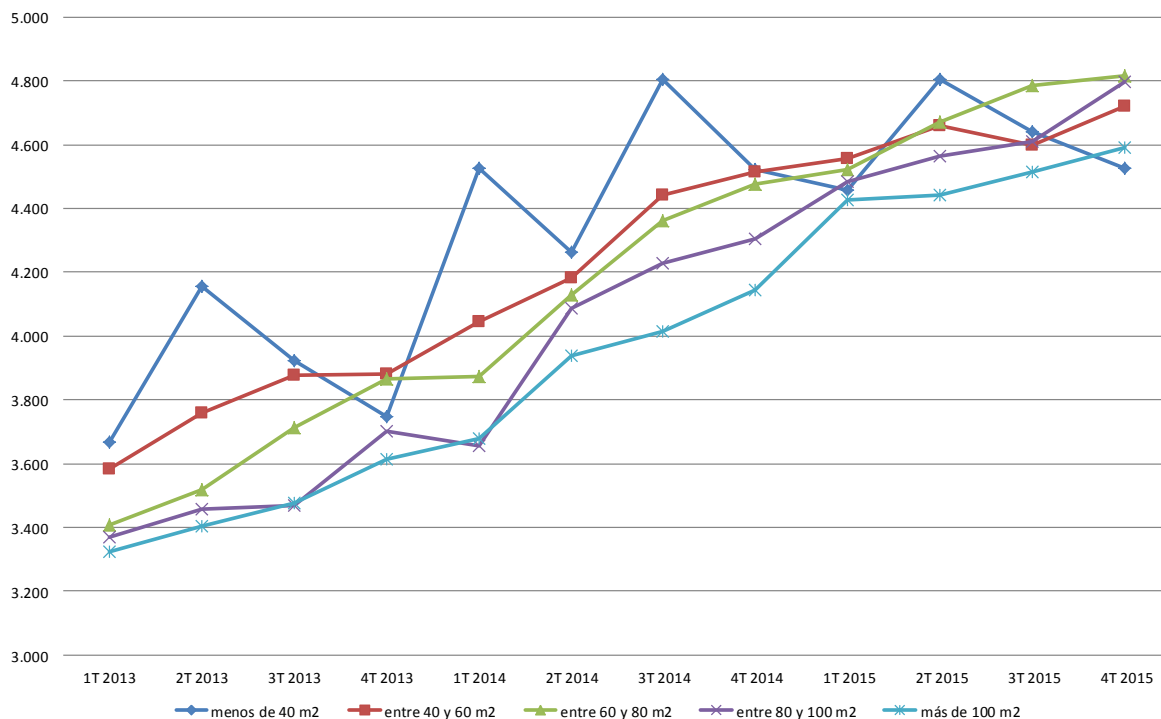
Todas las modalidades según superficie han presentado un alargamiento de los periodos medios de posesión, constatando nuevamente la generalización de esta circunstancia.

El siguiente gráfico muestra esta evolución de resultados según superficie para cada uno de los trimestres de los tres últimos años.

En el mismo se observa claramente la tendencia ascendente en el periodo medio de posesión para todas las agrupaciones de superficie media.

En principio nada hace prever que esta tendencia pueda cambiar, dando lugar a mantenimiento del ritmo de crecimiento en los plazos de posesión de las viviendas transmitidas.

Evolución del periodo medio de posesión de la vivienda según la superficie media (2013-2015)



A continuación se muestran los resultados de periodo medio de posesión de la vivienda del año 2015 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. 2015					
	1T 2015	2T 2015	3T 2015	4T 2015	Total 2015
<b>0 - 2 años</b>	11,73%	9,51%	7,90%	7,98%	9,25%
<b>2 - 5 años</b>	9,46%	10,41%	10,15%	10,08%	10,03%
<b>5 - 10 años</b>	28,50%	27,67%	28,53%	27,05%	27,95%
<b>más 10 años</b>	50,30%	52,42%	53,42%	54,89%	52,77%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

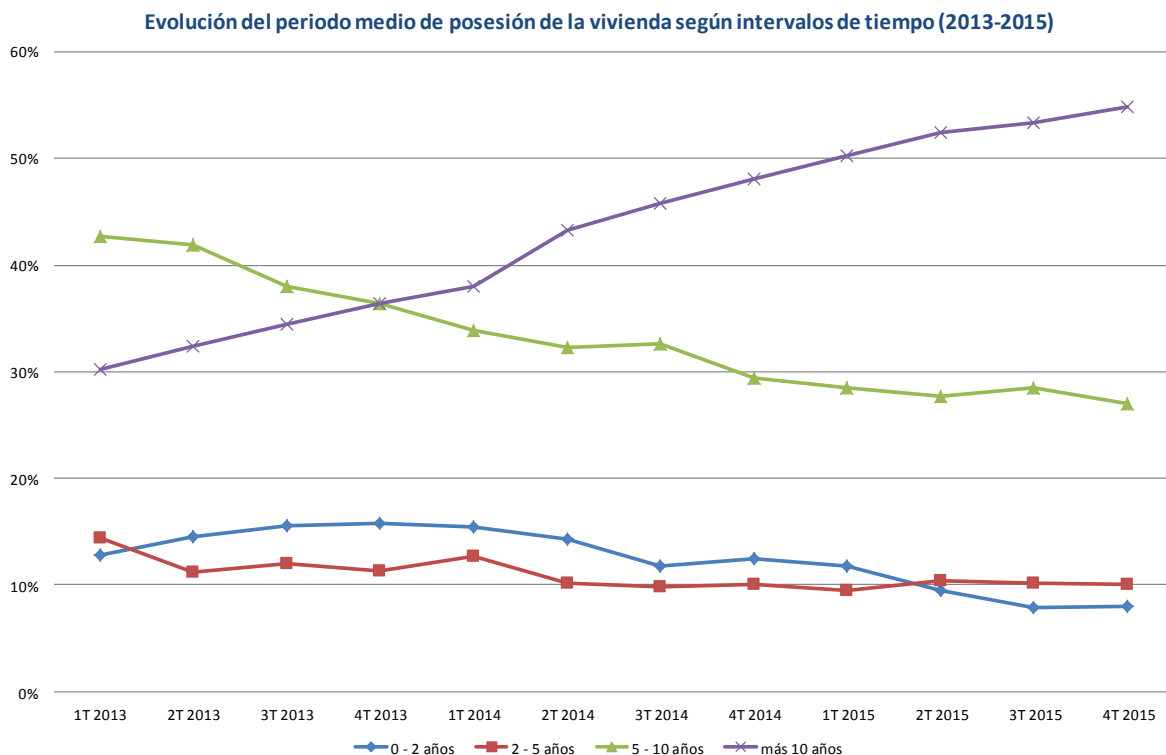
La tendencia observada consolidó el crecimiento de pesos relativos en las agrupaciones con mayor periodo medio de posesión, dando lugar a un paulatino descenso en las agrupaciones de menor periodo medio.

Concretamente el 52,77% de las compraventas de 2015 se mantuvieron en manos de sus propietarios más de 10 años. En 2014 esta modalidad presentó un peso del 43,78%, por lo que en un solo año se ha incrementado en 8,99 pp. En los dos últimos años esta agrupación ha presentado un crecimiento de 19,55 pp, mostrando claramente la tendencia ascendente en la posesión media de las viviendas transmitidas.

Como contraposición a este crecimiento en la agrupación con mayor periodo medio de posesión, el resto de agrupaciones han perdido peso relativo. De este modo, el 27,95% de las compraventas se mantuvieron en manos de sus propietarios entre 5 y 10 años, dando lugar a un descenso de 4,12 pp con respecto a 2014. El 10,03% de las compraventas se mantuvieron en posesión de sus propietarios entre 2 y 5 años, descendiendo en 0,64 pp con respecto a 2014. Finalmente, el 9,25% de las compraventas estuvieron en manos de sus propietarios menos de 2 años, dando lugar a un descenso de 4,23 pp con respecto a 2014.

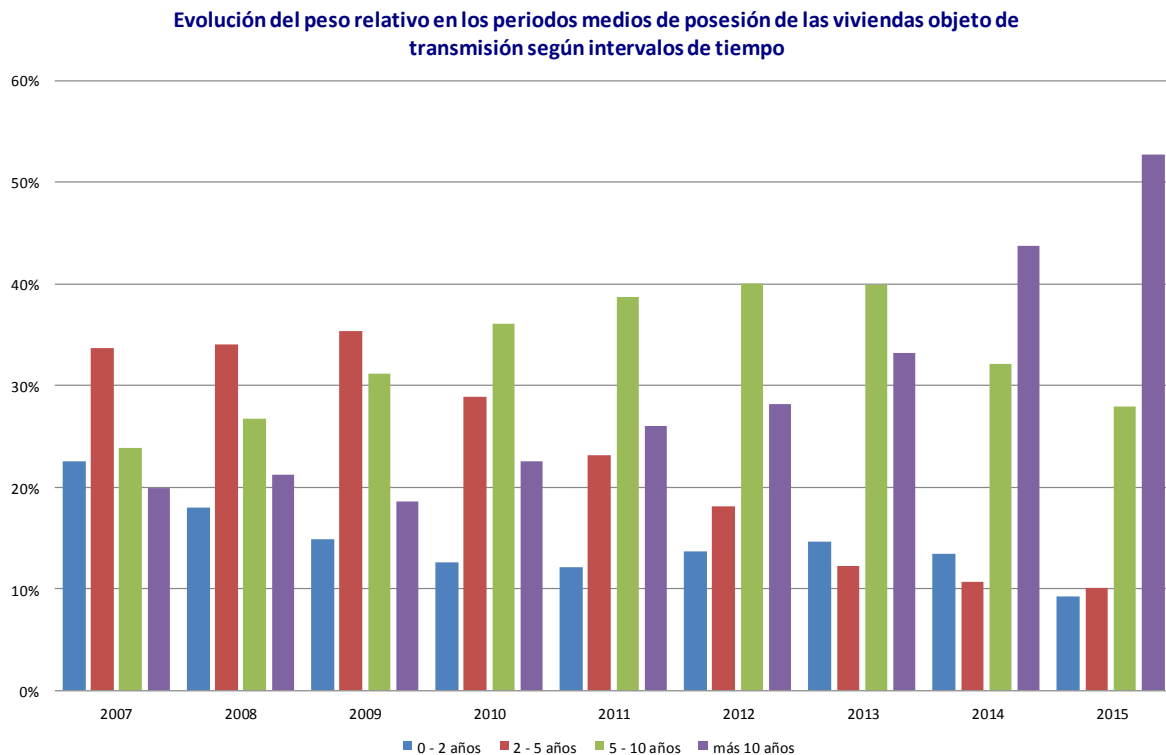
Por tanto, nuevamente se observa un claro ritmo de alargamiento de los periodos medios de posesión de las viviendas transmitidas.

El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados trimestrales en cada una de las agrupaciones durante los tres últimos años, es decir, los doce últimos trimestres.



Este gráfico constata lo indicado en párrafos anteriores en la medida que la agrupación con mayor periodo medio de posesión (más de 10 años), presenta un constante crecimiento, con más de 20 pp de aumento en tres años, mientras que el resto de agrupaciones van minorando su peso relativo trimestre tras trimestre.

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

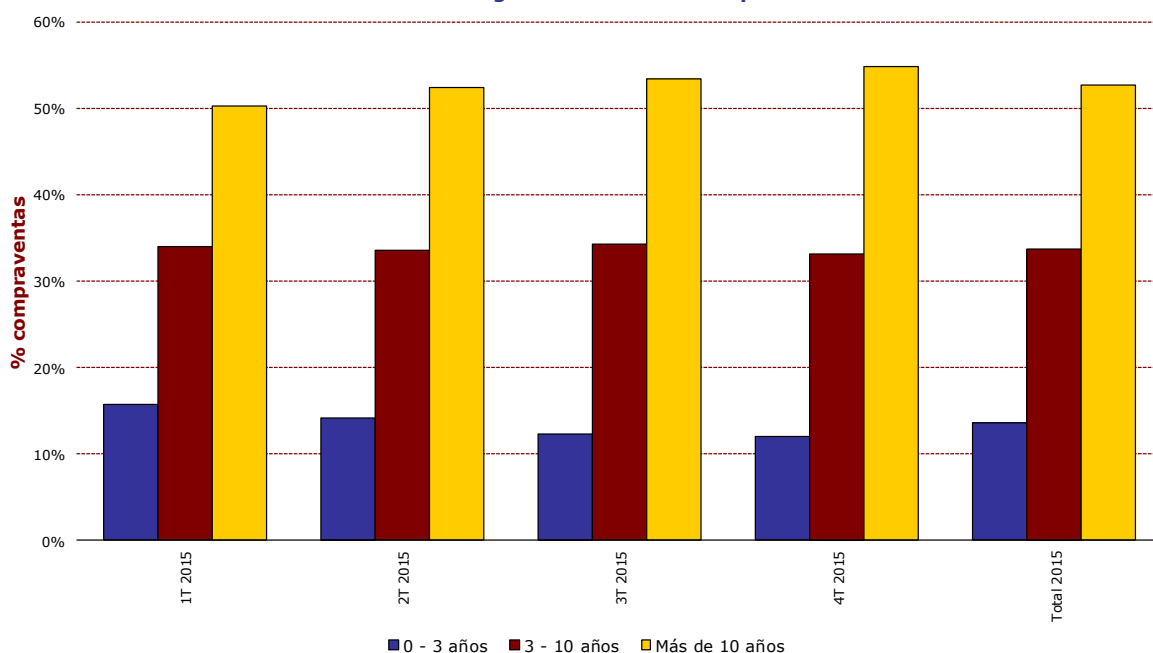


La interpretación de resultados resulta coincidente, aunque con un recorrido todavía más intenso por lo que respecta a la evolución de resultados. Obsérvese, por ejemplo, cómo en 2009 menos del 20% de las compraventas había estado en manos de sus propietarios menos de 10 años, siendo que en el último año se ha superado el 50% de las compraventas. Por el contrario, durante 2007 a 2009 más del 30% de las compraventas habían estado en manos de sus propietarios entre 2 y 5 años, siendo que en 2015 apenas del 10% de las compraventas han presentado un periodo tan breve de posesión media.

Sin duda ha cambiado notablemente la estructura del mercado inmobiliario, alejando del mercado operaciones especulativas que en el pasado contaban con una notable presencia. Los últimos años han estado marcados fundamentalmente por compraventas con fines residenciales, es decir, una finalidad de uso. Asimismo, los bajos precios y el bajo número de operaciones también ha llevado a que en muchos casos no se optase por la venta, aumentando con ello el periodo medio 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 2015 y cada uno de sus trimestres.

**Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2015**



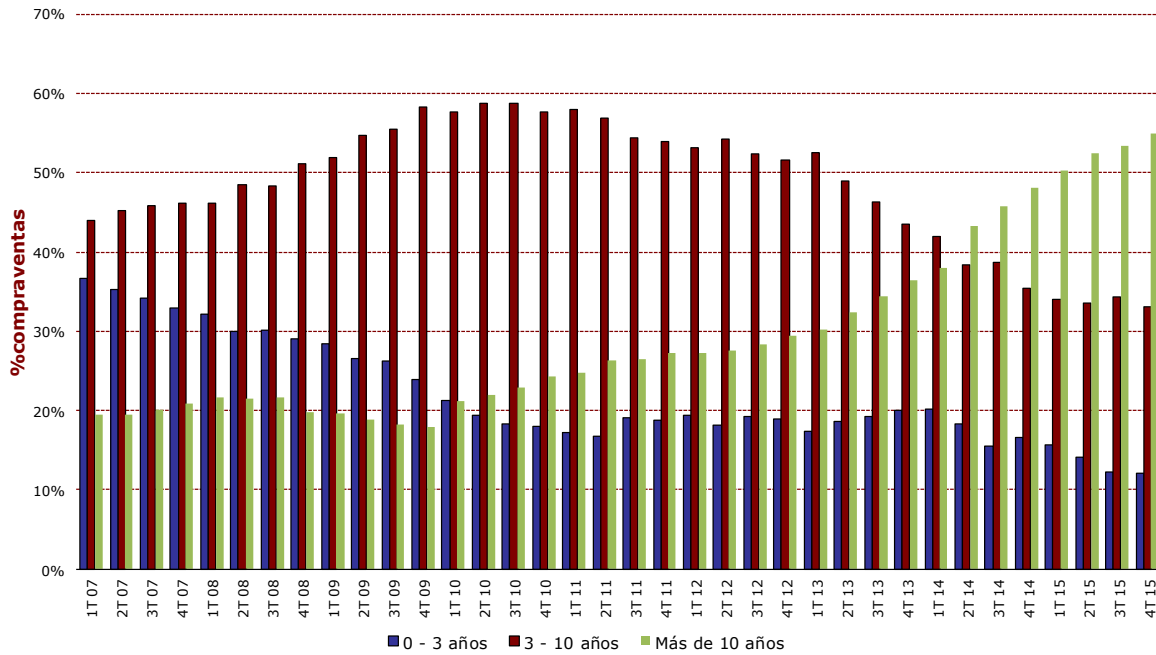
La interpretación de resultados resulta coincidente con lo que se viene indicando, es decir, un alargamiento del periodo medio de posesión, constatado en base al incremento de peso de las agrupaciones con mayor periodo medio de posesión.

Como se ha señalado, el 52,77% de las compraventas de 2015 se mantuvieron en manos de sus propietarios más de 10 años (43,78% en 2014), el 33,75% entre 3 y 10 años (38,61% en 2014) y el 13,48% menos de 3 años (17,61% en 2014).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución temporal de esta desagregación para cada uno de los trimestres de los últimos nueve años, desde el primer trimestre de 2007 hasta el cuarto trimestre de 2015.

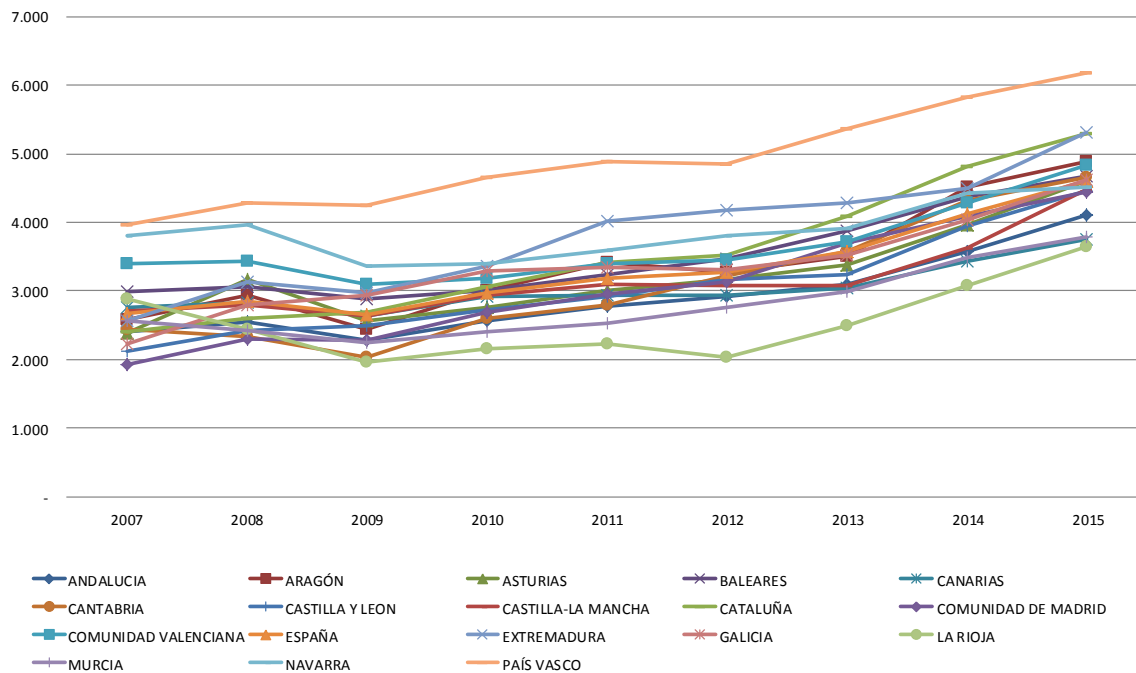
En el mismo se observa claramente la evolución indicada, caracterizada por el alargamiento medio de los periodos medios de posesión. Obsérvese cómo en 2007 más del 35% de las compraventas se habían mantenido en manos de sus propietarios menos de tres años, pasando a representar en el último año poco más del 13%. Por el contrario, en 2007 menos del 20% de las compraventas se habían mantenido en manos de sus propietarios más de 10 años, mientras que en el último año se ha superado el 50%, dando lugar a un incremento de más de 30 puntos porcentuales durante este periodo.

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



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 los resultados medios anuales de los últimos nueve años, pudiendo observarse las diferencias territoriales existentes por lo que respecta al comportamiento de esta variable.

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



## 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.
- Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.
- Daciones en pago.

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.
  - 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.
  - Otras entidades financieras.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€):**
  - Total general.
  - Bancos.
  - 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.
  - 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.
- **Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca:**
  - Número.
  - % según titularidad (personas físicas vs jurídicas).
  - % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros).
- **Daciones en pago:**
  - Número.
  - % según titularidad (personas físicas vs jurídicas).
  - % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros).

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

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 decidió 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.

En el año 2015 el 88,02% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado con Bancos, dando lugar a una cuota de mercado por parte de Otras entidades financieras del 11,98%. Estos resultados muestran un nuevo aumento del peso de Bancos, que en 2014 alcanzaron una cuota de mercado del 85,86%, mientras que Otras entidades financieras se quedaron en el 14,14%.

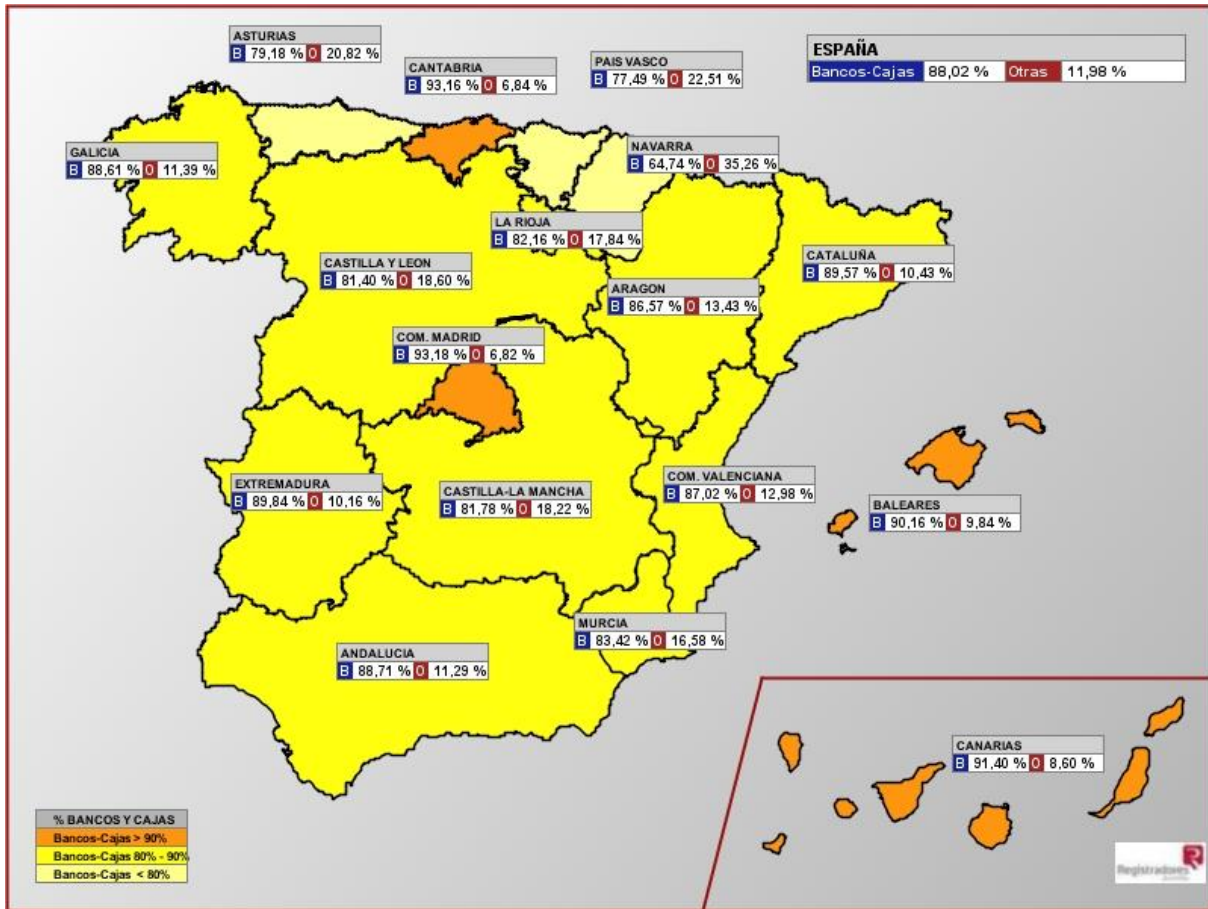
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)	
	2015	
CC.AA.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	88,71 %	11,29 %
ARAGON	86,57 %	13,43 %
ASTURIAS	79,18 %	20,82 %
BALEARES	90,16 %	9,84 %
CANARIAS	91,40 %	8,60 %
CANTABRIA	93,16 %	6,84 %
CASTILLA Y LEON	81,40 %	18,60 %
CASTILLA-LA MANCHA	81,78 %	18,22 %
CATALUÑA	89,57 %	10,43 %
COM. MADRID	93,18 %	6,82 %
COM. VALENCIANA	87,02 %	12,98 %
EXTREMADURA	89,84 %	10,16 %
GALICIA	88,61 %	11,39 %
LA RIOJA	82,16 %	17,84 %
MURCIA	83,42 %	16,58 %
NAVARRA	64,74 %	35,26 %
PAIS VASCO	77,49 %	22,51 %
<b>NACIONAL</b>	<b>88,02 %</b>	<b>11,98 %</b>

En todas las comunidades autónomas los Bancos alcanzan la mayor cuota de mercado, dando lugar a los mayores resultados durante el último año en Comunidad de Madrid (93,18%), Cantabria (93,16%), Canarias (91,40%) y Baleares (90,16%). Por el contrario, Otras entidades financieras consiguen la mayor cuota de mercado en Navarra (35,26%), País Vasco (22,51%) y Asturias (20,82%).



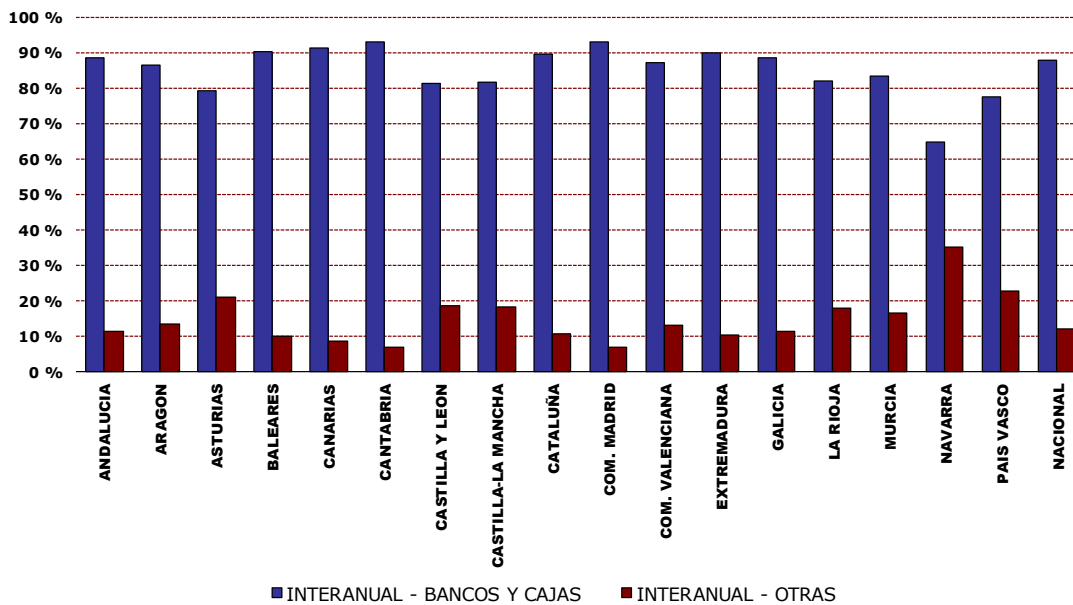
En el siguiente mapa se presentan los resultados del año 2015 por lo que respecta a la distribución de volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera, mostrando los resultados alcanzados en cada una de las comunidades autónomas y el total nacional, pudiendo observar las diferencias territoriales existentes.

**DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2015**



El siguiente gráfico muestra los resultados del año 2015 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 (%). 2015**



En la siguiente tabla se proporcionan los números índice del año 2015, 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. 2015</b>		
<b>CCAA</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	100,78	94,24
ARAGON	98,35	112,10
ASTURIAS	89,96	173,79
BALEARES	102,43	82,14
CANARIAS	103,84	71,79
CANTABRIA	105,84	57,10
CASTILLA Y LEON	92,48	155,26
CASTILLA-LA MANCHA	92,91	152,09
CATALUÑA	101,76	87,06
COM. MADRID	105,86	56,93
COM. VALENCIANA	98,86	108,35
EXTREMADURA	102,07	84,81
GALICIA	100,67	95,08
LA RIOJA	93,34	148,91
MURCIA	94,77	138,40
NAVARRA	73,55	294,32
PAIS VASCO	88,04	187,90
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Los mayores y menores resultados en cada caso resultan lógicamente coincidentes con los resultados absolutos. En este caso se observa la desviación en términos porcentuales con respecto a la media nacional.

Por lo que respecta a los resultados en Bancos, la mayor cuota de mercado se ha alcanzado en Comunidad de Madrid con un índice de 105,86, seguida de Cantabria (105,84), Canarias (103,84) y Baleares (102,43).

En Otras entidades financieras las diferencias son más intensas, encabezando el ranking Navarra con un índice 294,32, seguida de País Vasco (187,90) y Asturias (173,79).

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 2015 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.

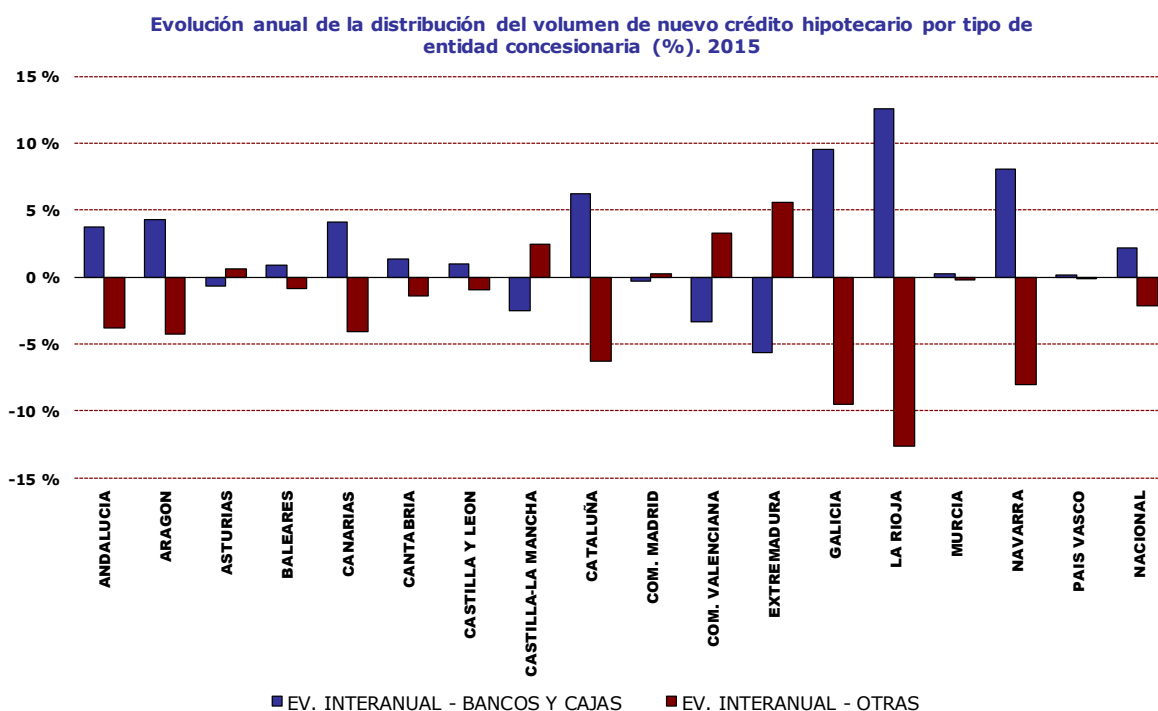
<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2015</b>		
<b>CCAA</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	3,77 %	-3,77 %
ARAGON	4,28 %	-4,28 %
ASTURIAS	-0,62 %	0,62 %
BALEARES	0,88 %	-0,88 %
CANARIAS	4,08 %	-4,08 %
CANTABRIA	1,37 %	-1,37 %
CASTILLA Y LEON	0,97 %	-0,97 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,47 %	2,47 %
CATALUÑA	6,28 %	-6,28 %
COM. MADRID	-0,29 %	0,29 %
COM. VALENCIANA	-3,29 %	3,29 %
EXTREMADURA	-5,61 %	5,61 %
GALICIA	9,51 %	-9,51 %
LA RIOJA	12,59 %	-12,59 %
MURCIA	0,22 %	-0,22 %
NAVARRA	8,07 %	-8,07 %
PAIS VASCO	0,14 %	-0,14 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,16 %</b>	<b>-2,16 %</b>

Los Bancos han mejorado en 2,16 pp su cuota de mercado durante el último año, dando continuidad al crecimiento iniciado en 2014 (2,62 pp). Por su parte, Otras entidades financieras acumulan dos años consecutivos con descensos en su cuota de mercado dentro del mercado hipotecario.

La tendencia de los dos últimos años supone un cambio con respecto a años precedentes, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución de resultados.

Doce comunidades han contado con incrementos de cuota de mercado en Bancos, encabezados por La Rioja (12,59 pp), Galicia (9,51 pp), Navarra (8,07 pp) y Cataluña (6,28 pp). Por el contrario, los mayores ascensos en Otras entidades financieras han correspondido a Extremadura (5,61 pp), Comunidad Valenciana (3,29 pp) y Castilla-La Mancha (2,47 pp).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación anuales para cada comunidad autónoma y el total nacional. En el mismo se observa el predominio de comunidades autónomas con crecimiento en Bancos (doce), frente a las menores mejoras en Otras entidades financieras (cinco comunidades autónomas).



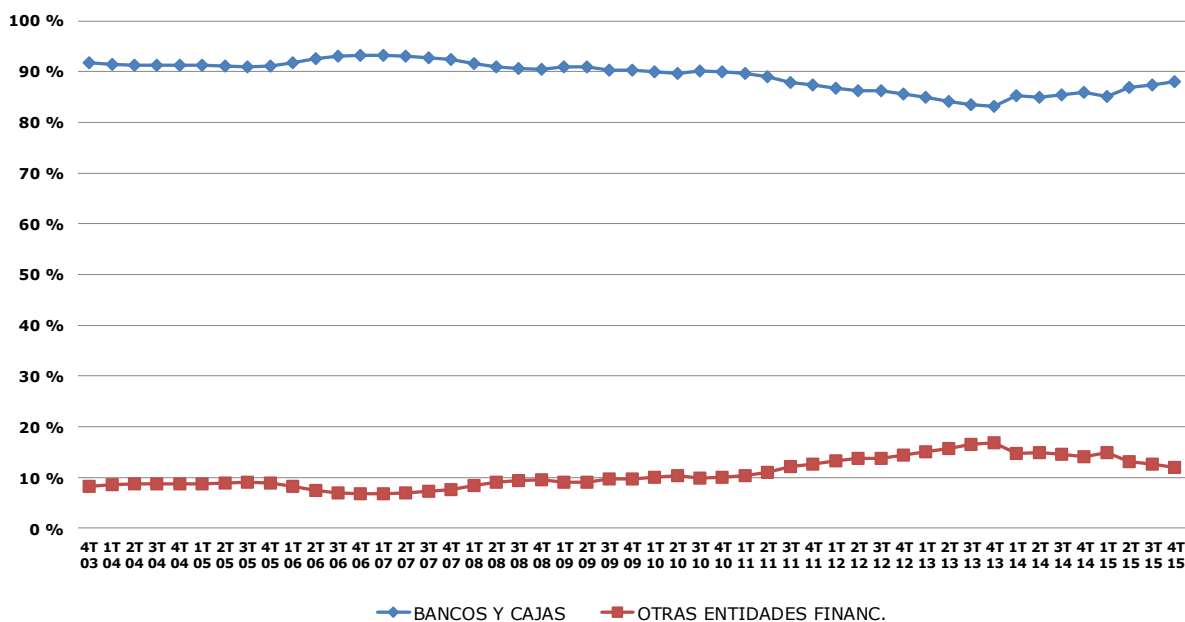
Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, donde se muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante los últimos trece años, tomando para ello los resultados interanuales al cierre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

En el mismo se observa claramente la tendencia ascendente de Bancos durante los dos últimos años (ocho últimos trimestres), desde el mínimo alcanzado a finales de 2013 con una cuota de mercado del 83,24%, hasta el cierre de 2015 con el 88,02%.

Por su parte Otras entidades financieras, desde los máximos de cierre de 2013 con un 16,76%, ha presentado constantes reducciones de cuota de mercado, cerrando el año 2015 en el 11,98%, todavía por encima de niveles alcanzados en otros años, pero con una clara tendencia descendente, que puede llevar a que a corto plazo se sitúe incluso por debajo del 10%.

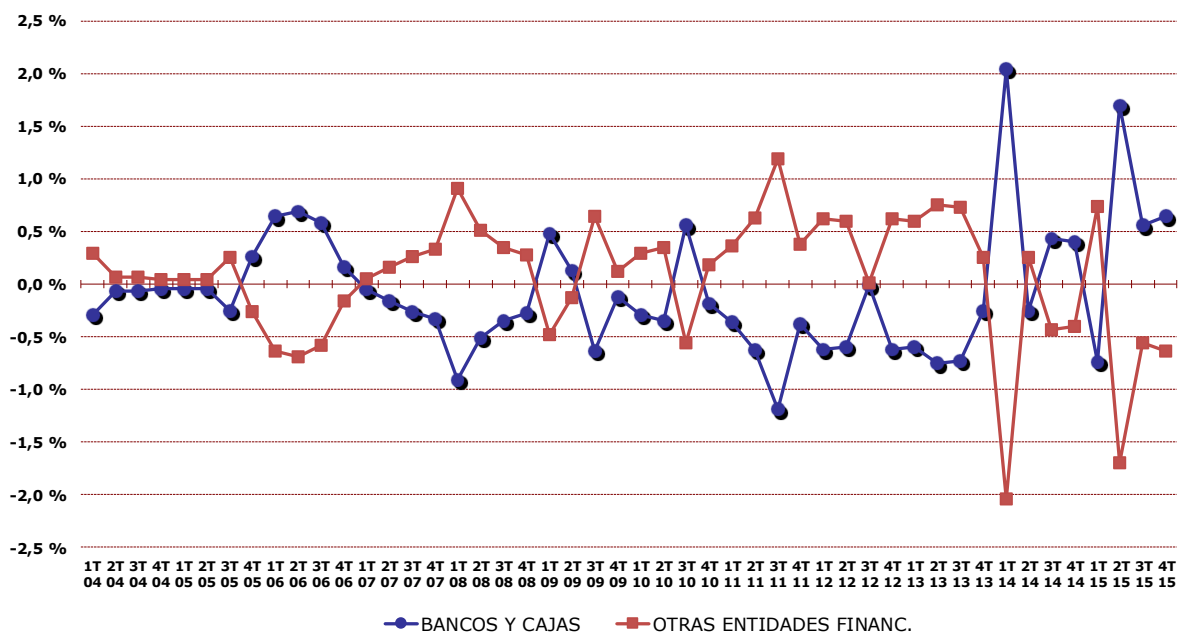
La tendencia por lo que respecta a la evolución de la variable parece muy clara. La reactivación del crédito hipotecario está produciéndose a través de los Bancos como agente principal, retomando cierta estructura natural del mercado hipotecario por lo que respecta a la concesión de nuevo crédito hipotecario.

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



El siguiente gráfico 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 doce últimos años.

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



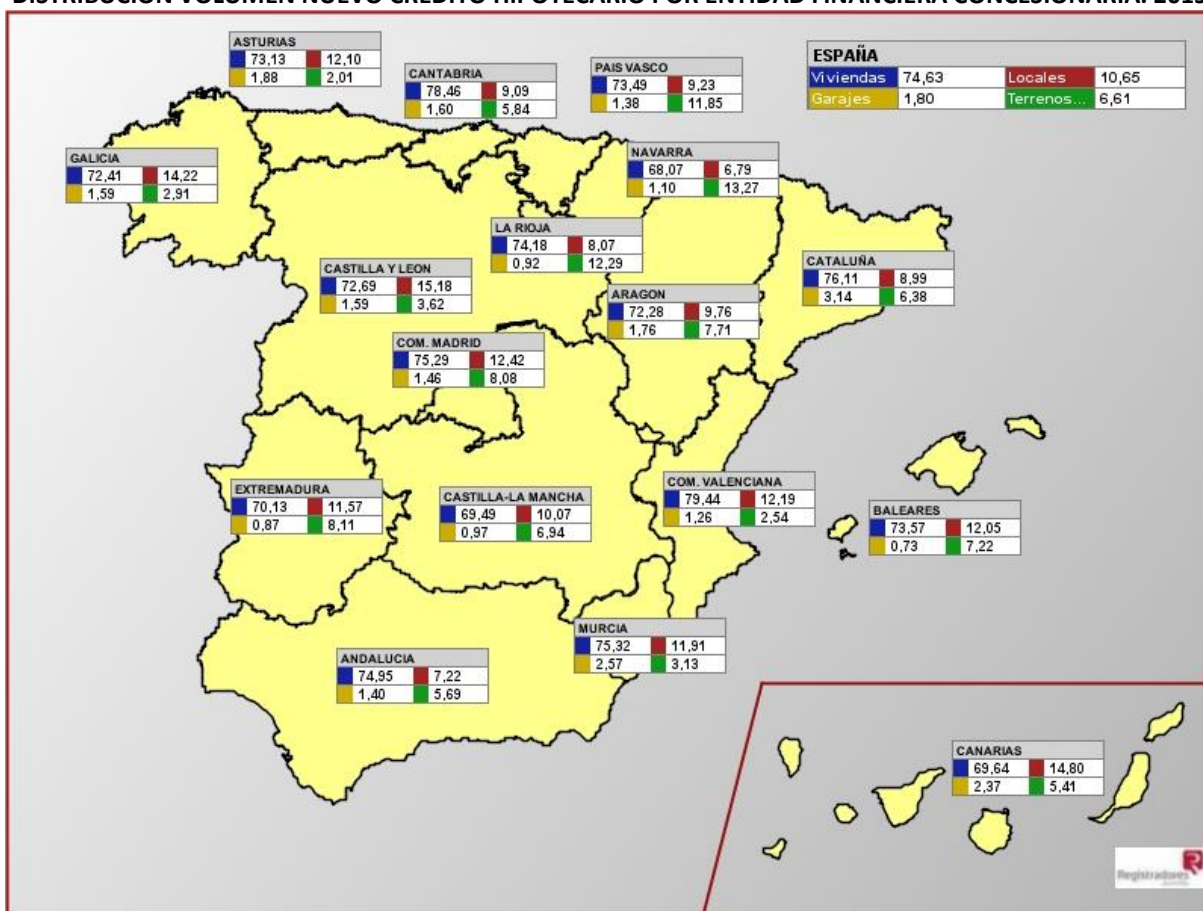
Al margen de la mayor o menor intensidad de las tasas de variación, por lo que respecta a la evolución de resultados de los últimos años se constata la evolución favorable de Bancos, con un predominio de crecimientos durante los últimos trimestres, siendo especialmente intensos en algunos periodos. Como se ha indicado previsiblemente se mantendrá esta tendencia a lo largo de próximos trimestres, siendo los Bancos el principal protagonista de la recuperación del mercado hipotecario.

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

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.

### DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2015

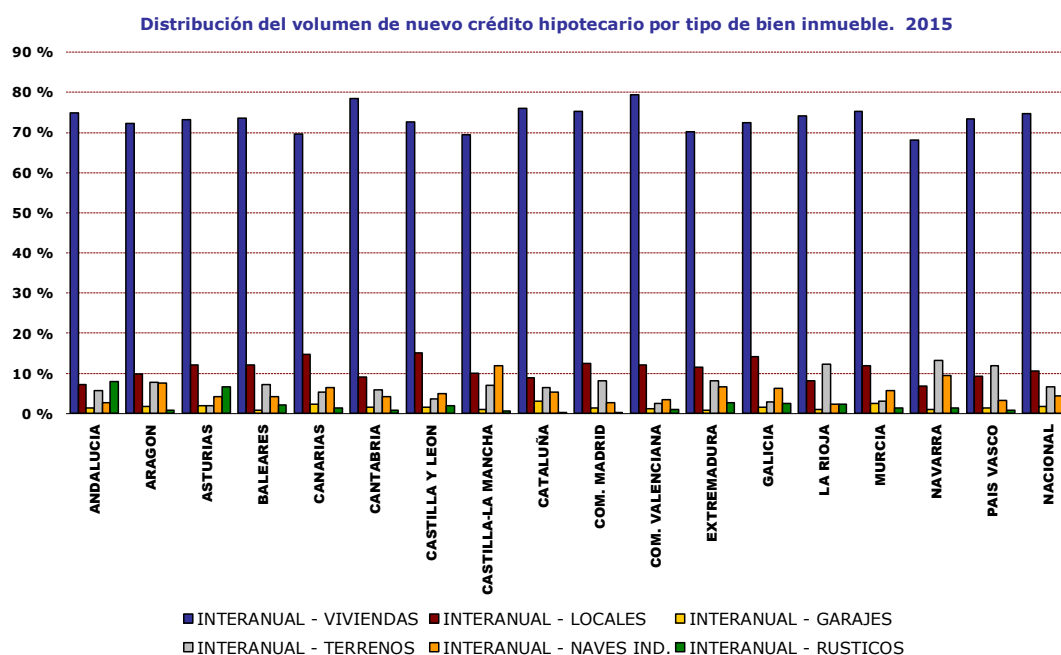


En la siguiente tabla se muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2015, desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

En el último año el 74,63% del nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras se destinó a la financiación de compraventas de vivienda, dando lugar a un incremento de peso relativo con respecto a 2014 (73,71%). Los locales comerciales, con el 10,65% del nuevo crédito hipotecario, han sido la segunda tipología de bien inmueble con mayor peso (9,74% en 2014), seguidos de terrenos urbanos no edificados con el 6,61% (8,34%), naves industriales con el 4,35% (4,85%), bienes inmuebles rústicos con el 1,96% (1,54%) y garajes y trasteros con el 1,80% (1,54%).

<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%) . 2015</b>						
<b>CCAA</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>LOCALES</b>	<b>GARAJES</b>	<b>TERRENOS</b>	<b>NAVES IND.</b>	<b>RUSTICOS</b>
ANDALUCIA	74,95 %	7,22 %	1,40 %	5,69 %	2,77 %	7,97 %
ARAGON	72,28 %	9,76 %	1,76 %	7,71 %	7,59 %	0,90 %
ASTURIAS	73,13 %	12,10 %	1,88 %	2,01 %	4,29 %	6,59 %
BALEARES	73,57 %	12,05 %	0,73 %	7,22 %	4,24 %	2,19 %
CANARIAS	69,64 %	14,80 %	2,37 %	5,41 %	6,40 %	1,38 %
CANTABRIA	78,46 %	9,09 %	1,60 %	5,84 %	4,23 %	0,78 %
CASTILLA Y LEON	72,69 %	15,18 %	1,59 %	3,62 %	5,04 %	1,88 %
CASTILLA-LA MANCHA	69,49 %	10,07 %	0,97 %	6,94 %	11,83 %	0,70 %
CATALUÑA	76,11 %	8,99 %	3,14 %	6,38 %	5,27 %	0,11 %
COM. MADRID	75,29 %	12,42 %	1,46 %	8,08 %	2,74 %	0,01 %
COM. VALENCIANA	79,44 %	12,19 %	1,26 %	2,54 %	3,53 %	1,04 %
EXTREMADURA	70,13 %	11,57 %	0,87 %	8,11 %	6,58 %	2,74 %
GALICIA	72,41 %	14,22 %	1,59 %	2,91 %	6,36 %	2,51 %
LA RIOJA	74,18 %	8,07 %	0,92 %	12,29 %	2,23 %	2,31 %
MURCIA	75,32 %	11,91 %	2,57 %	3,13 %	5,75 %	1,32 %
NAVARRA	68,07 %	6,79 %	1,10 %	13,27 %	9,47 %	1,30 %
PAIS VASCO	73,49 %	9,23 %	1,38 %	11,85 %	3,21 %	0,84 %
<b>NACIONAL</b>	<b>74,63 %</b>	<b>10,65 %</b>	<b>1,80 %</b>	<b>6,61 %</b>	<b>4,35 %</b>	<b>1,96 %</b>

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 2015, 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. 2015</b>						
<b>CCAA</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>LOCALES</b>	<b>GARAJES</b>	<b>TERRENOS</b>	<b>NAVES IND.</b>	<b>RUSTICOS</b>
ANDALUCIA	100,43	67,79	77,78	86,08	63,68	406,63
ARAGON	96,85	91,64	97,78	116,64	174,48	45,92
ASTURIAS	97,99	113,62	104,44	30,41	98,62	336,22
BALEARES	98,58	113,15	40,56	109,23	97,47	111,73
CANARIAS	93,31	138,97	131,67	81,85	147,13	70,41
CANTABRIA	105,13	85,35	88,89	88,35	97,24	39,80
CASTILLA Y LEON	97,40	142,54	88,33	54,77	115,86	95,92
CASTILLA-LA MANCHA	93,11	94,55	53,89	104,99	271,95	35,71
CATALUÑA	101,98	84,41	174,44	96,52	121,15	5,61
COM. MADRID	100,88	116,62	81,11	122,24	62,99	0,51
COM. VALENCIANA	106,45	114,46	70,00	38,43	81,15	53,06
EXTREMADURA	93,97	108,64	48,33	122,69	151,26	139,80
GALICIA	97,03	133,52	88,33	44,02	146,21	128,06
LA RIOJA	99,40	75,77	51,11	185,93	51,26	117,86
MURCIA	100,92	111,83	142,78	47,35	132,18	67,35
NAVARRA	91,21	63,76	61,11	200,76	217,70	66,33
PAIS VASCO	98,47	86,67	76,67	179,27	73,79	42,86
<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. 2015</b>						
<b>CCAA</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>LOCALES</b>	<b>GARAJES</b>	<b>TERRENOS</b>	<b>NAVES IND.</b>	<b>RUSTICOS</b>
ANDALUCIA	-2,10 %	-0,63 %	-0,69 %	-2,34 %	-0,24 %	6,00 %
ARAGON	0,86 %	-4,39 %	-0,03 %	0,76 %	2,85 %	-0,05 %
ASTURIAS	0,81 %	0,38 %	0,06 %	-1,01 %	-1,21 %	0,97 %
BALEARES	-4,64 %	1,79 %	-0,56 %	2,42 %	0,91 %	0,08 %
CANARIAS	2,78 %	-0,08 %	0,81 %	-1,33 %	-1,04 %	-1,14 %
CANTABRIA	-1,56 %	2,33 %	0,16 %	-0,32 %	-0,44 %	-0,17 %
CASTILLA Y LEON	-0,24 %	6,44 %	-0,24 %	-5,95 %	0,95 %	-0,96 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,85 %	4,80 %	0,01 %	1,01 %	-7,29 %	-2,38 %
CATALUÑA	1,78 %	-4,01 %	1,68 %	1,69 %	-0,23 %	-0,91 %
COM. MADRID	-2,88 %	4,49 %	-0,58 %	-3,20 %	2,27 %	-0,10 %
COM. VALENCIANA	4,60 %	-1,11 %	-1,19 %	-2,33 %	0,22 %	-0,19 %
EXTREMADURA	-0,27 %	5,70 %	-0,97 %	1,05 %	2,21 %	-7,72 %
GALICIA	9,37 %	7,44 %	-0,70 %	-3,23 %	-13,14 %	0,26 %
LA RIOJA	5,65 %	-4,00 %	-1,11 %	8,79 %	-6,85 %	-2,48 %
MURCIA	4,93 %	-4,29 %	0,77 %	-2,45 %	1,36 %	-0,32 %
NAVARRA	-1,84 %	0,62 %	0,26 %	1,28 %	-0,71 %	0,39 %
PAIS VASCO	6,05 %	2,24 %	-0,32 %	-6,37 %	-1,12 %	-0,48 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,92 %</b>	<b>0,91 %</b>	<b>-0,02 %</b>	<b>-1,73 %</b>	<b>-0,50 %</b>	<b>0,42 %</b>

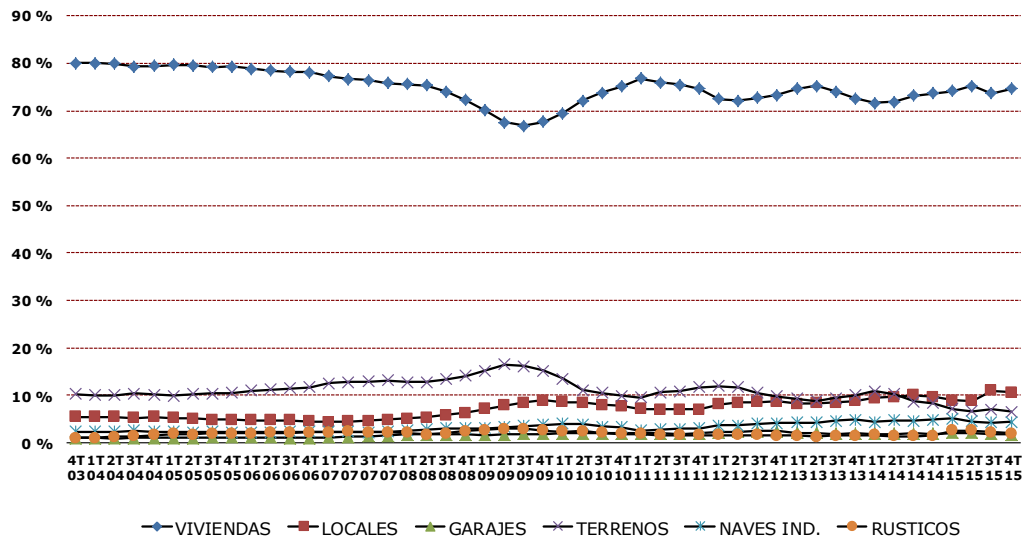
Tomando los resultados para el total nacional se observa cómo se ha incrementado el peso relativo de viviendas (0,92 pp), locales comerciales (0,91 pp) y bienes inmuebles rústicos (0,42 pp), reduciéndose en el resto de agrupaciones: garajes y trasteros (-0,02 pp), terrenos no edificados (-1,73 pp) y naves industriales (-0,50 pp).

El descenso más intenso ha correspondido a terrenos urbanos no edificados. Esta modalidad de bien inmueble viene presentando un intenso ajuste de precios derivado de su menor interés económico como consecuencia del descenso del precio de la vivienda. En consecuencia, es lógico que se convierta en la naturaleza de bien inmueble con un ajuste más intenso por lo que respecta a la financiación hipotecaria. Esta situación

previsiblemente se verá modificada a corto o medio plazo en la medida que empieza a recuperarse la iniciación de vivienda, así como los precios, especialmente en determinadas áreas geográficas.

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

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

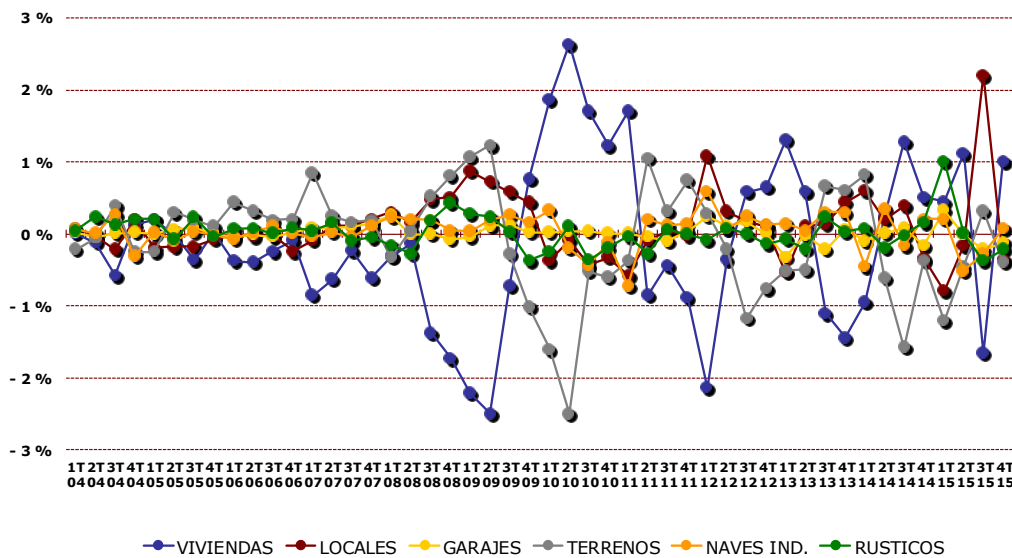


Por lo que respecta a la evolución de resultados de los últimos años, la vivienda muestra una clara tendencia ascendente durante el último año y medio, así como los locales comerciales, siendo los terrenos urbanos no edificados el principal elemento compensador, en la medida que recoge los mayores descensos.

Al margen de estas oscilaciones, el mercado inmobiliario, por lo que respecta a la financiación hipotecaria por tipo de bien inmueble, viene presentando una notable estabilidad de resultados.

El último gráfico de este apartado 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.

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





La mayor aleatoriedad viene dada por vivienda y terrenos urbanos no edificados, con comportamientos que tienen a contrarrestarse. En los últimos trimestres se muestra igualmente una cierta intensidad en locales comerciales, que cuentan con mejoras significativas para lo que ha sido su tradicional comportamiento. El resto de naturalezas de bienes inmuebles presentan leves modificaciones derivado de su menor peso relativo y la estabilidad de sus resultados.

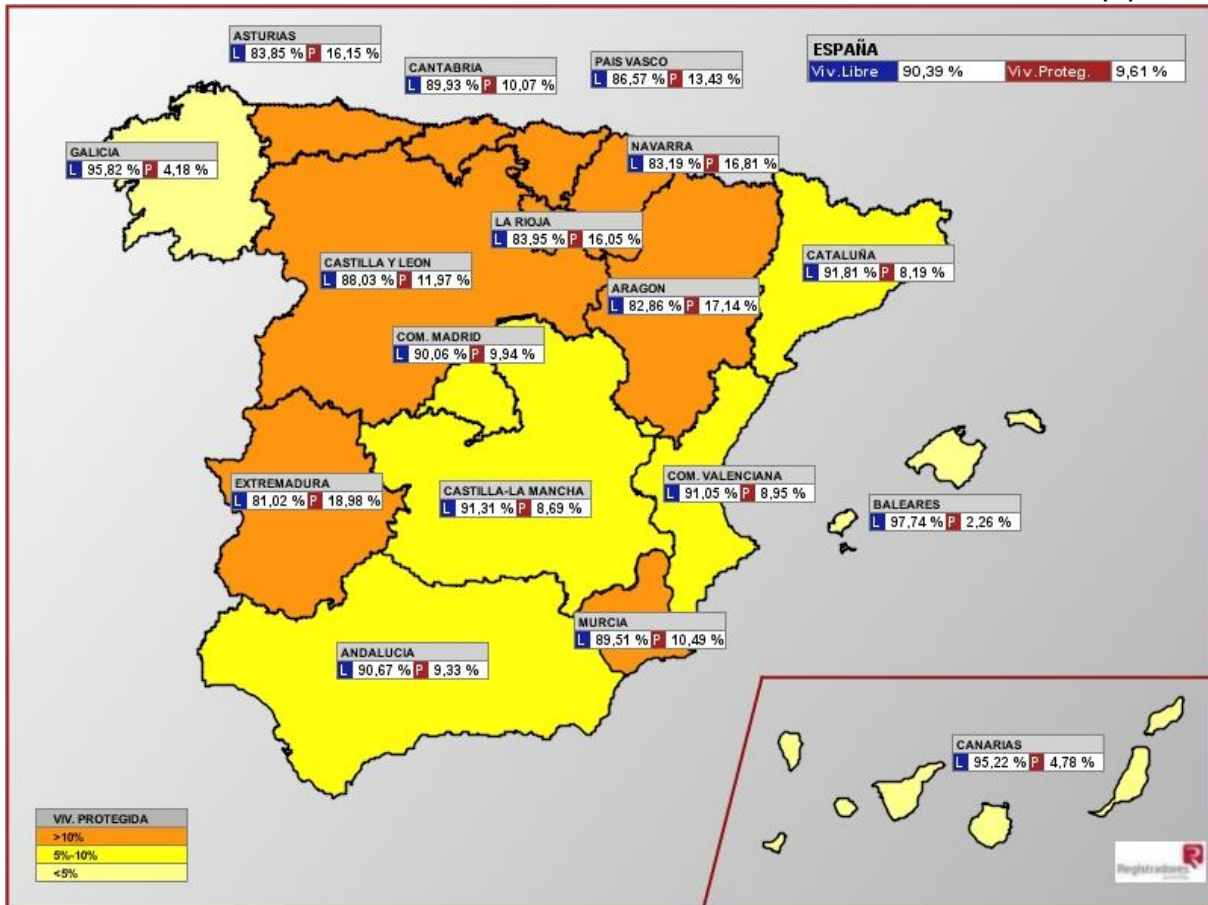
## 10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)

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.

Por lo que respecta a los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2015, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, a través del siguiente mapa se observan los resultados alcanzados.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA (%). 2015



Tal y como viene ocurriendo a lo largo de los últimos años, la financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida se ha reducido, en este caso se ha alcanzado el 9,61% del nuevo crédito hipotecario, quedando el 90,39% para vivienda libre.

En el año 2014 el peso en vivienda protegida fue del 12,28%, en 2013 del 13,13%, mostrando un constante descenso de peso relativo como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados.

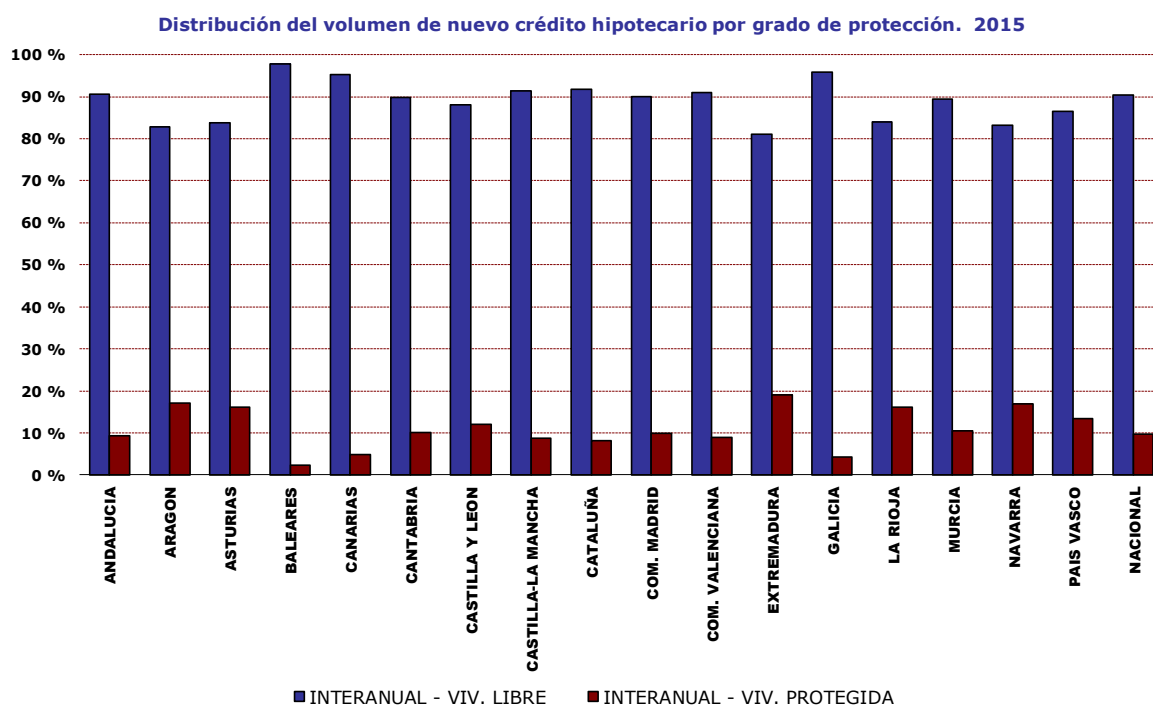
El descenso del precio de la vivienda libre ha supuesto que la principal ventaja competitiva de la vivienda protegida, como era su precio, se haya minorado. Este hecho, junto a la reducción de recursos públicos destinados a la promoción de vivienda protegida, ha llevado a que el peso de financiación hipotecaria destinada a esta modalidad se reduzca año tras año, dando lugar al correspondiente incremento del peso en vivienda libre.

Las comunidades autónomas con mayor peso de nuevo crédito hipotecario destinado a la financiación de vivienda protegida durante el año 2015 han sido Extremadura (18,98%), Aragón (17,14%), Navarra (16,81%), Asturias (16,15%) y La Rioja (16,05%).

Por el contrario, las que han contado con mayor peso de financiación hipotecaria destinada a vivienda libre han sido Baleares (97,74%), Galicia (95,82%), Canarias (95,22%), Cataluña (91,81%) y Comunidad Valenciana (91,05%).

Distribución nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)	Resultados absolutos (%)	
	2015	
CC.AA.	Vivienda Libre	Vivienda Protegida
ANDALUCIA	90,67 %	9,33 %
ARAGON	82,86 %	17,14 %
ASTURIAS	83,85 %	16,15 %
BALEARES	97,74 %	2,26 %
CANARIAS	95,22 %	4,78 %
CANTABRIA	89,93 %	10,07 %
CASTILLA Y LEON	88,03 %	11,97 %
CASTILLA-LA MANCHA	91,31 %	8,69 %
CATALUÑA	91,81 %	8,19 %
COM. MADRID	90,06 %	9,94 %
COM. VALENCIANA	91,05 %	8,95 %
EXTREMADURA	81,02 %	18,98 %
GALICIA	95,82 %	4,18 %
LA RIOJA	83,95 %	16,05 %
MURCIA	89,51 %	10,49 %
NAVARRA	83,19 %	16,81 %
PAIS VASCO	86,57 %	13,43 %
<b>NACIONAL</b>	<b>90,39 %</b>	<b>9,61 %</b>

El siguiente gráfico muestra los resultados desglosados por comunidades autónomas, pudiendo comprobar las diferencias territoriales existentes por lo que respecta a los resultados de esta variable en 2015.



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.

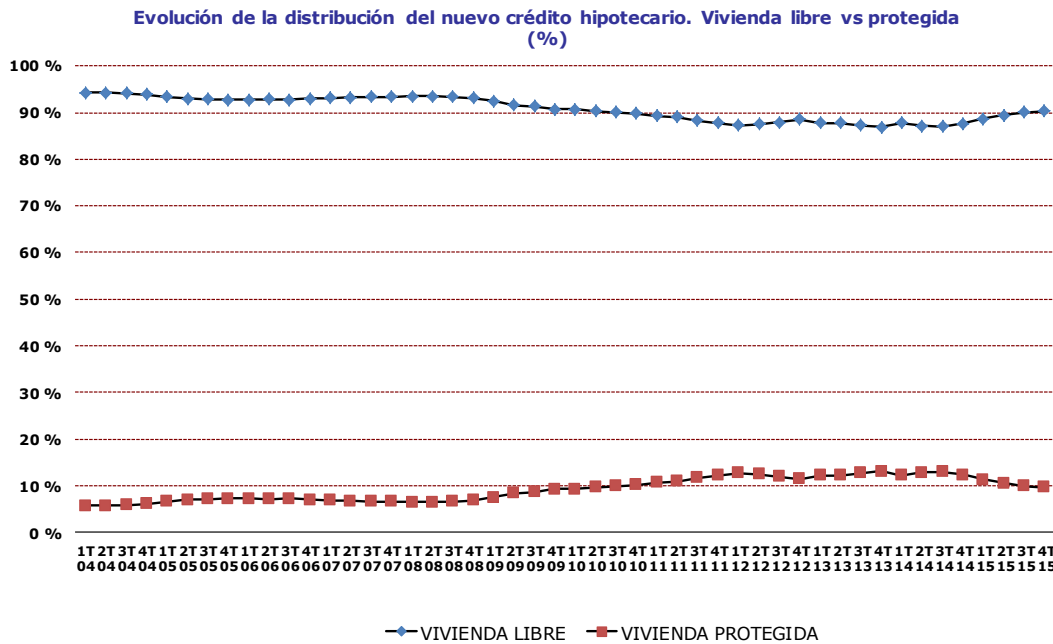
<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2015</b>		
<b>CCAA</b>	<b>VIV. LIBRE</b>	<b>VIV. PROTEGIDA</b>
ANDALUCIA	100,31	97,09
ARAGON	91,67	178,36
ASTURIAS	92,76	168,05
BALEARES	108,13	23,52
CANARIAS	105,34	49,74
CANTABRIA	99,49	104,79
CASTILLA Y LEON	97,39	124,56
CASTILLA-LA MANCHA	101,02	90,43
CATALUÑA	101,57	85,22
COM. MADRID	99,63	103,43
COM. VALENCIANA	100,73	93,13
EXTREMADURA	89,63	197,50
GALICIA	106,01	43,50
LA RIOJA	92,88	167,01
MURCIA	99,03	109,16
NAVARRA	92,03	174,92
PAIS VASCO	95,77	139,75
<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). Extremadura presenta el mayor peso en vivienda protegida con un índice de 197,50, seguida de Aragón con 178,36 y Navarra con 174,92. En vivienda libre los mayores resultados se alcanzan en Baleares (108,13), Galicia (106,01) y Canarias (105,34).

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 2,67 puntos porcentuales, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida (-2,67 pp). Los descensos más acusados en vivienda protegida se han producido en Navarra (-15,82 pp), Comunidad de Madrid (-5,69 pp) y Castilla y León (-5,15 pp).

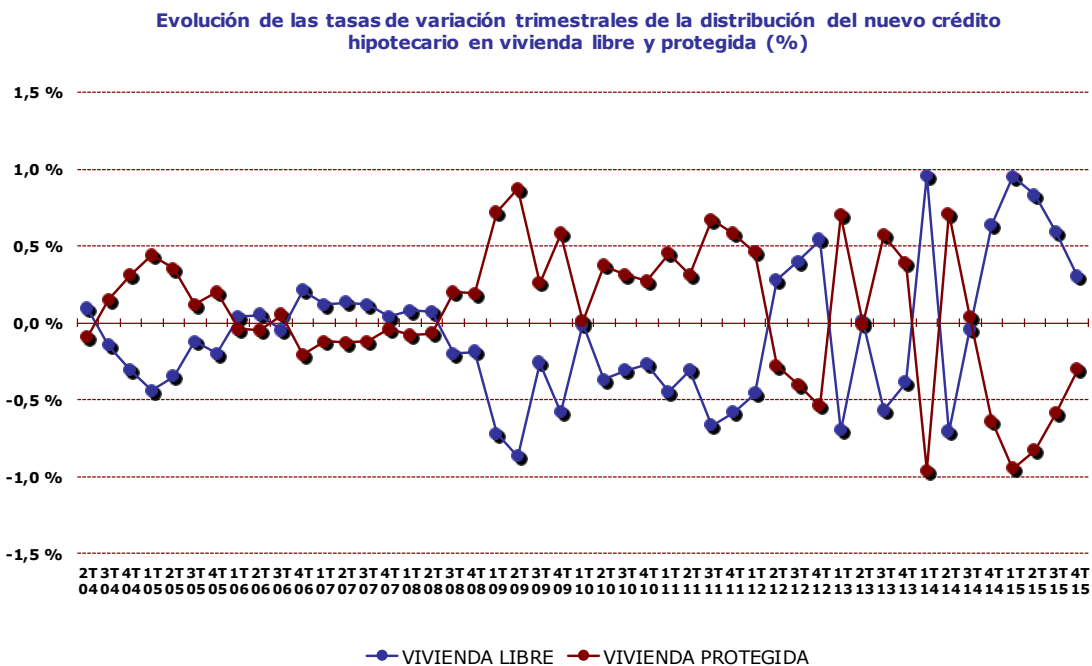
<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2015</b>		
<b>CCAA</b>	<b>VIV. LIBRE</b>	<b>VIV. PROTEGIDA</b>
ANDALUCIA	0,05 %	-0,05 %
ARAGON	1,31 %	-1,31 %
ASTURIAS	0,74 %	-0,74 %
BALEARES	-0,12 %	0,12 %
CANARIAS	4,99 %	-4,99 %
CANTABRIA	1,34 %	-1,34 %
CASTILLA Y LEON	5,15 %	-5,15 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,23 %	-0,23 %
CATALUÑA	1,24 %	-1,24 %
COM. MADRID	5,69 %	-5,69 %
COM. VALENCIANA	-0,78 %	0,78 %
EXTREMADURA	-3,01 %	3,01 %
GALICIA	1,60 %	-1,60 %
LA RIOJA	4,63 %	-4,63 %
MURCIA	0,65 %	-0,65 %
NAVARRA	15,82 %	-15,82 %
PAIS VASCO	3,06 %	-3,06 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,67 %</b>	<b>-2,67 %</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 doce años para el total nacional.



En el gráfico se observa claramente la mejora en el último año y medio en el peso de financiación de vivienda libre, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida, con cuantías actualmente por debajo del 10%. La tendencia parece clara hacia una continuidad de este proceso de ajuste en vivienda protegida a favor de un mayor peso en vivienda libre.

El siguiente gráfico presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de los últimos doce años. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de estas agrupaciones, constatando la favorable evolución del peso de financiación destinada a vivienda libre durante el último año, reduciéndose el peso en vivienda protegida.



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

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.

Los resultados de importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado de 2015 para el total nacional y cada comunidad autónoma se muestran en la siguiente tabla y el correspondiente mapa, desagregando asimismo entre el total general y la distinción según la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

Importe nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> vivienda	Resultados absolutos (€/m <sup>2</sup> )		
	2015		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCIA	915	918	877
ARAGON	999	1.001	981
ASTURIAS	978	998	915
BALEARES	1.305	1.302	1.401
CANARIAS	932	935	883
CANTABRIA	1.096	1.088	1.269
CASTILLA Y LEON	840	841	830
CASTILLA-LA MANCHA	655	658	642
CATALUÑA	1.309	1.322	1.140
COM. MADRID	1.573	1.579	1.467
COM. VALENCIANA	801	802	793
EXTREMADURA	649	651	618
GALICIA	967	970	663
LA RIOJA	803	805	795
MURCIA	747	752	710
NAVARRA	1.013	1.009	1.022
PAIS VASCO	1.567	1.573	1.539
<b>NACIONAL</b>	<b>1.102</b>	<b>1.109</b>	<b>1.035</b>

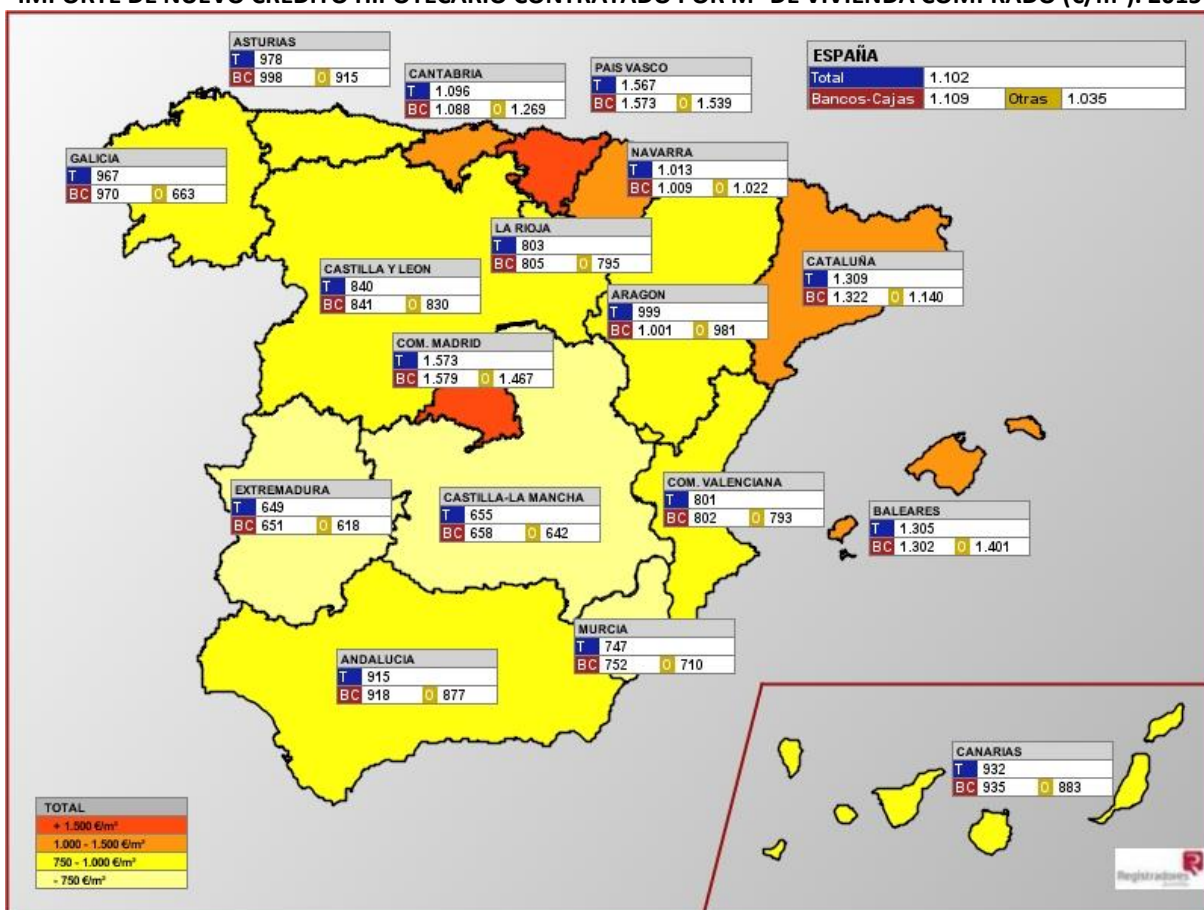
El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado medio alcanzado el año 2015 ha sido de 1.102 €/m<sup>2</sup>, dando lugar a un ligero incremento con respecto a 2014 (1.056 €/m<sup>2</sup>). Con ello se rompe la tendencia descendente de años precedentes, tal y como podrá observarse a través de los gráficos de evolución de resultados.

Los Bancos han presentado un resultado medio de 1.109 €/m<sup>2</sup>, por encima de los 1.035 €/m<sup>2</sup> de Otras entidades financieras. Ambas agrupaciones de entidades financieras han aumentado el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado con respecto al año precedente (1.060 €/m<sup>2</sup> y 1.027 €/m<sup>2</sup>, respectivamente en 2014).

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, tal y como viene siendo habitual, son generalmente las que presentan mayores precios de la vivienda: Comunidad de Madrid (1.573 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.567 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.309 €/m<sup>2</sup>) y Baleares (1.305 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, con los menores importes medios de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se han situado Extremadura (649 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (655 €/m<sup>2</sup>) y Murcia (747 €/m<sup>2</sup>).

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, en catorce de ellas Bancos presentan mayores importes medios en Bancos que en Otras entidades financieras, mientras que únicamente en tres se da la situación contraria.

**IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO (€/m<sup>2</sup>). 2015**

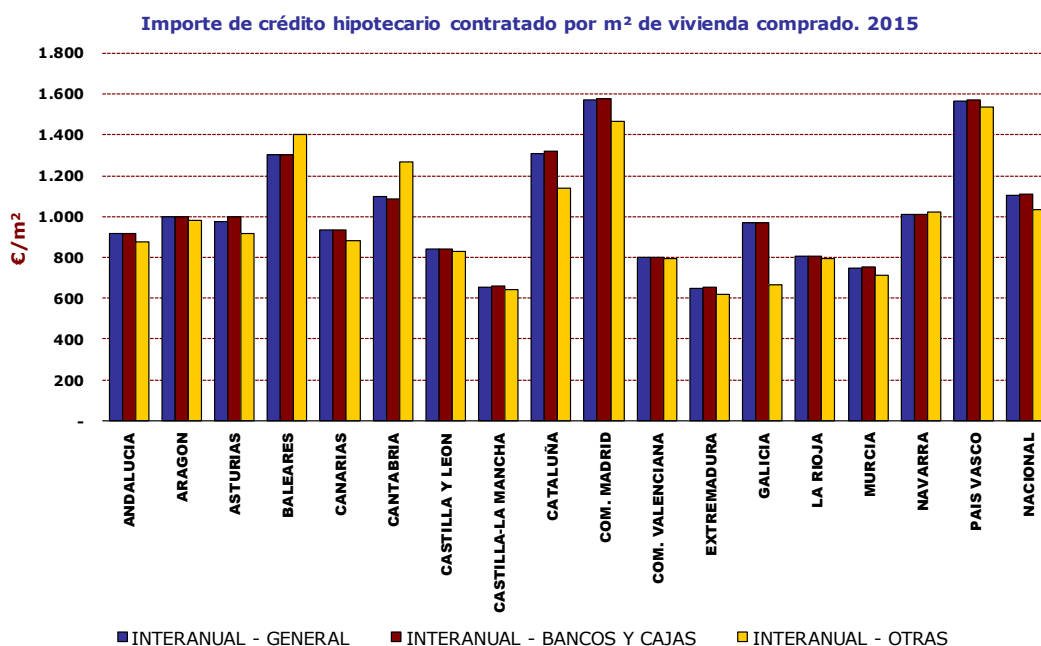


El siguiente gráfico muestra los resultados de importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda para cada comunidad autónoma y el total nacional, así como atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria.

En el mismo se aprecian perfectamente las importantes 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 2015, 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.

Tomando los resultados del total general, cuatro comunidades autónomas presentan un endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido superior a la media nacional: Comunidad de Madrid (142,74), País Vasco (142,20), Cataluña (118,78) y Baleares (118,42).



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 58,89 y Comunidad de Madrid con 142,74, dando lugar a que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en Comunidad de Madrid haya sido en 2015 de 2,42 veces el alcanzado en Extremadura.

<b>IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2015</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	83,03	82,78	84,73
ARAGON	90,65	90,26	94,78
ASTURIAS	88,75	89,99	88,41
BALEARES	118,42	117,40	135,36
CANARIAS	84,57	84,31	85,31
CANTABRIA	99,46	98,11	122,61
CASTILLA Y LEON	76,23	75,83	80,19
CASTILLA-LA MANCHA	59,44	59,33	62,03
CATALUÑA	118,78	119,21	110,14
COM. MADRID	142,74	142,38	141,74
COM. VALENCIANA	72,69	72,32	76,62
EXTREMADURA	58,89	58,70	59,71
GALICIA	87,75	87,47	64,06
LA RIOJA	72,87	72,59	76,81
MURCIA	67,79	67,81	68,60
NAVARRA	91,92	90,98	98,74
PAIS VASCO	142,20	141,84	148,70
<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.

El incremento alcanzado en 2015, del 4,36%, se obtiene tras un largo periodo de intensas reducciones del endeudamiento hipotecario (-3,56% en 2014, -11,69% en 2013, -17,94% en 2012...). Estos resultados presentan una lógica correlación con el comportamiento del precio de la vivienda. En la medida que el precio de la vivienda descendía, el endeudamiento hipotecario también, y viceversa.

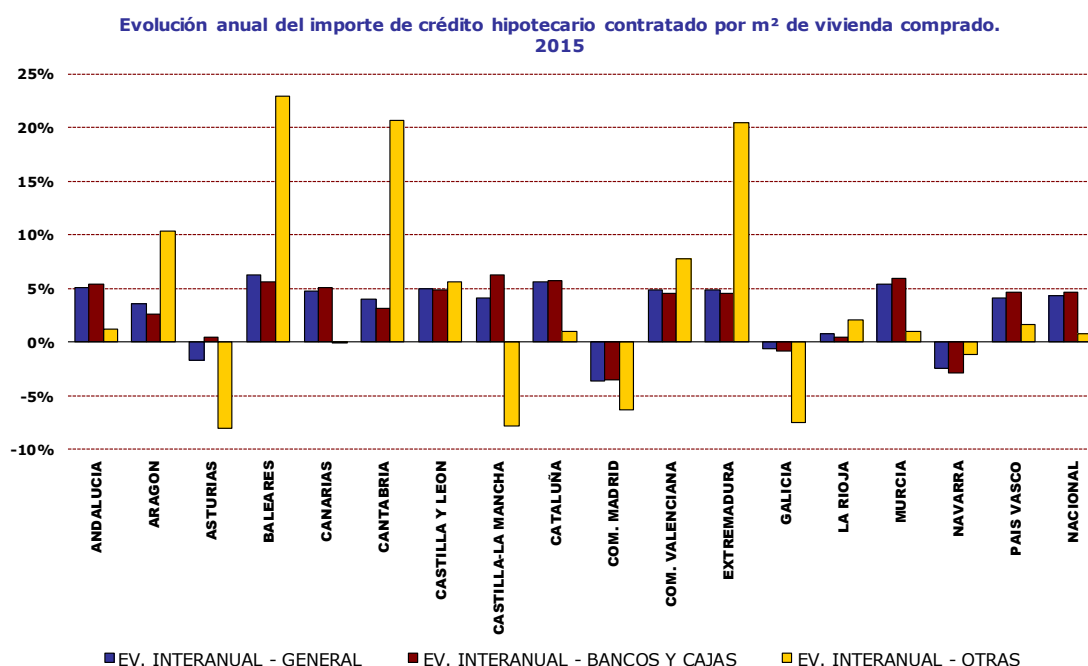


Este incremento se ha alcanzado gracias al resultado de Bancos, con un aumento del 4,62%, que como se ha indicado, están siendo los principales protagonistas de la recuperación del mercado hipotecario. Otras entidades financieras han contado con una mejora mucho más modesta (0,78%).

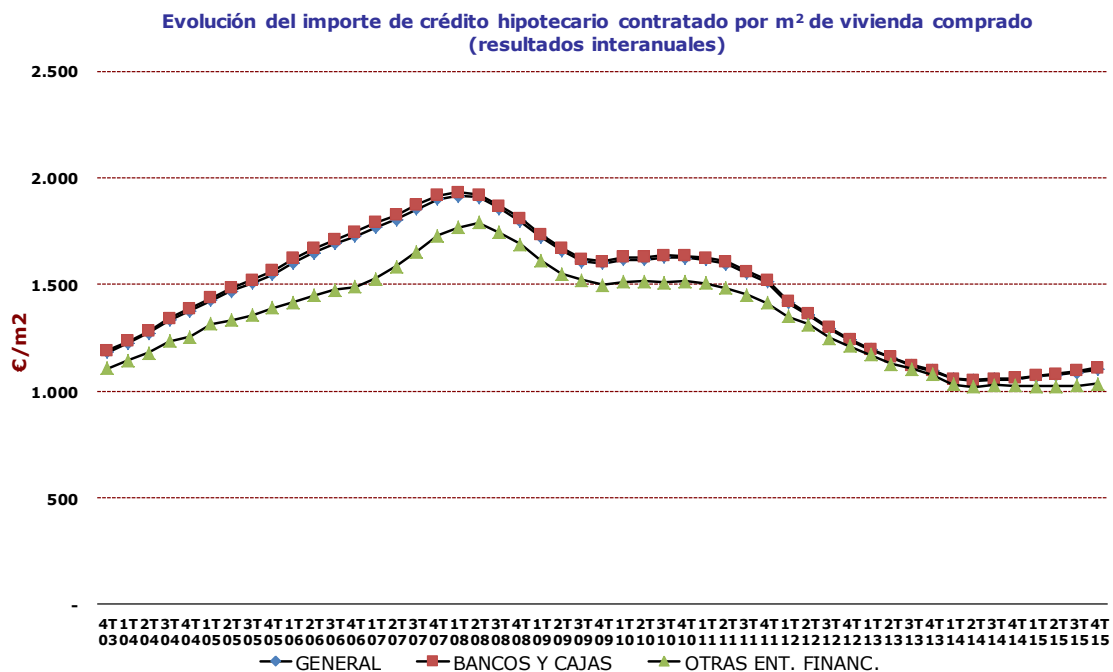
Los resultados por comunidades autónomas muestran cómo en trece de ellas se ha contado con tasas interanuales positivas en 2015, frente a los descensos únicamente en cuatro comunidades autónomas. Los mayores incrementos para el total general han correspondido a Baleares (6,27%), Cataluña (5,56%), Murcia (5,36%) y Andalucía (5,05%). Estas comunidades autónomas son, precisamente, algunas de las que se vienen identificando como más activas en el proceso de recuperación del mercado inmobiliario.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M <sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2015			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	5,05%	5,40%	1,15%
ARAGON	3,52%	2,56%	10,35%
ASTURIAS	-1,71%	0,40%	-8,04%
BALEARES	6,27%	5,60%	22,89%
CANARIAS	4,72%	5,06%	-0,11%
CANTABRIA	3,98%	3,13%	20,63%
CASTILLA Y LEON	5,00%	4,86%	5,60%
CASTILLA-LA MANCHA	4,13%	6,30%	-7,89%
CATALUÑA	5,56%	5,76%	0,97%
COM. MADRID	-3,67%	-3,54%	-6,38%
COM. VALENCIANA	4,84%	4,56%	7,74%
EXTREMADURA	4,85%	4,49%	20,47%
GALICIA	-0,62%	-0,82%	-7,53%
LA RIOJA	0,75%	0,50%	2,05%
MURCIA	5,36%	5,92%	1,00%
NAVARRA	-2,41%	-2,89%	-1,16%
PAIS VASCO	4,12%	4,66%	1,65%
<b>NACIONAL</b>	<b>4,36%</b>	<b>4,62%</b>	<b>0,78%</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.



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 2015. En él se observan claramente las tendencias dibujadas a lo largo de los últimos trece años.



El gráfico dibuja claramente el cambio de tendencia del último año y medio, derivado del buen comportamiento en Bancos, frente a Otras entidades financieras, con resultados prácticamente planos durante los últimos trimestres.

Estos resultados todavía se encuentran a una notable distancia de los alcanzados en años precedentes, pero sin duda constituyen un factor especialmente favorable desde el punto de vista de la accesibilidad y de la recuperación de la demanda de vivienda.

Las perspectivas por lo que respecta al comportamiento del endeudamiento hipotecario dependen notablemente del comportamiento del precio de la vivienda y del funcionamiento del propio mercado hipotecario.

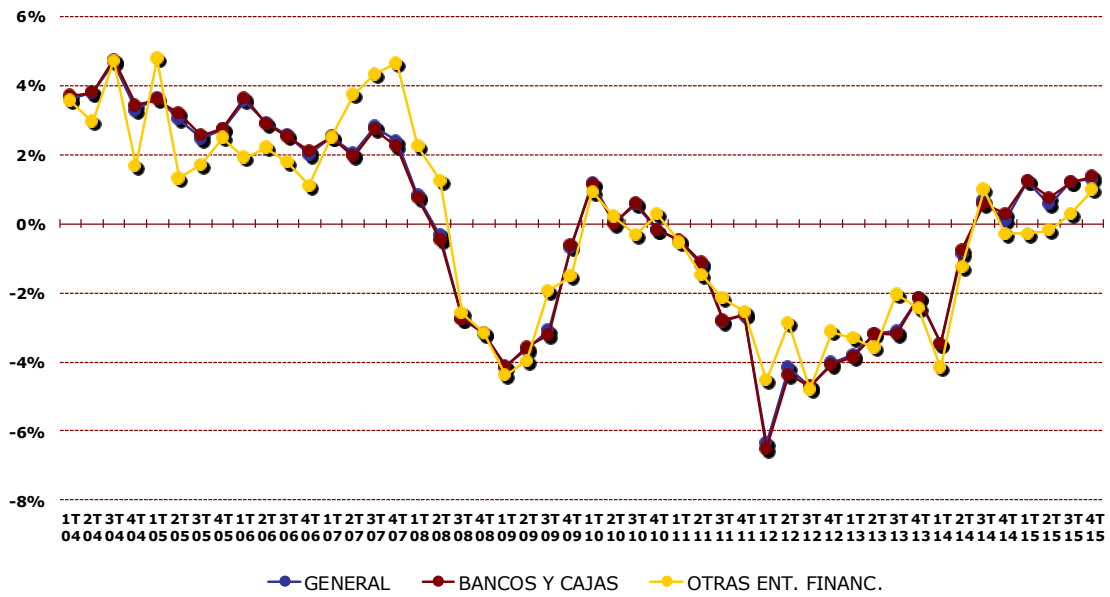
El crédito hipotecario solvente, en un escenario de bajísimos tipos de interés, se está convirtiendo en un producto especialmente interesante para las carteras de las entidades financieras, por tanto es muy probable que exista facilidad en el acceso a la financiación hipotecaria. Paralelamente, una recuperación del precio de la vivienda, podrá generar una continuidad en esta progresiva mejora del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, pero con tasas de crecimiento previsibles muy moderadas.

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 2015.

En el mismo se aprecia claramente el cambio de tendencia, desembocando en la consecución de tasas positivas durante los seis últimos trimestres, después de un larguísimo periodo de ajustes. Como se ha señalado, la tendencia de los próximos trimestres previsiblemente dará lugar a una continuidad de resultados, con tasas de crecimiento trimestrales próximas al 1%.

La distinción por tipo de entidades financieras muestra también claramente la contribución de Bancos a dicho crecimiento, siendo previsible que durante los próximos trimestres siga siendo así.

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

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 el total nacional y cada comunidad autónoma. 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.

En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el año 2015 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

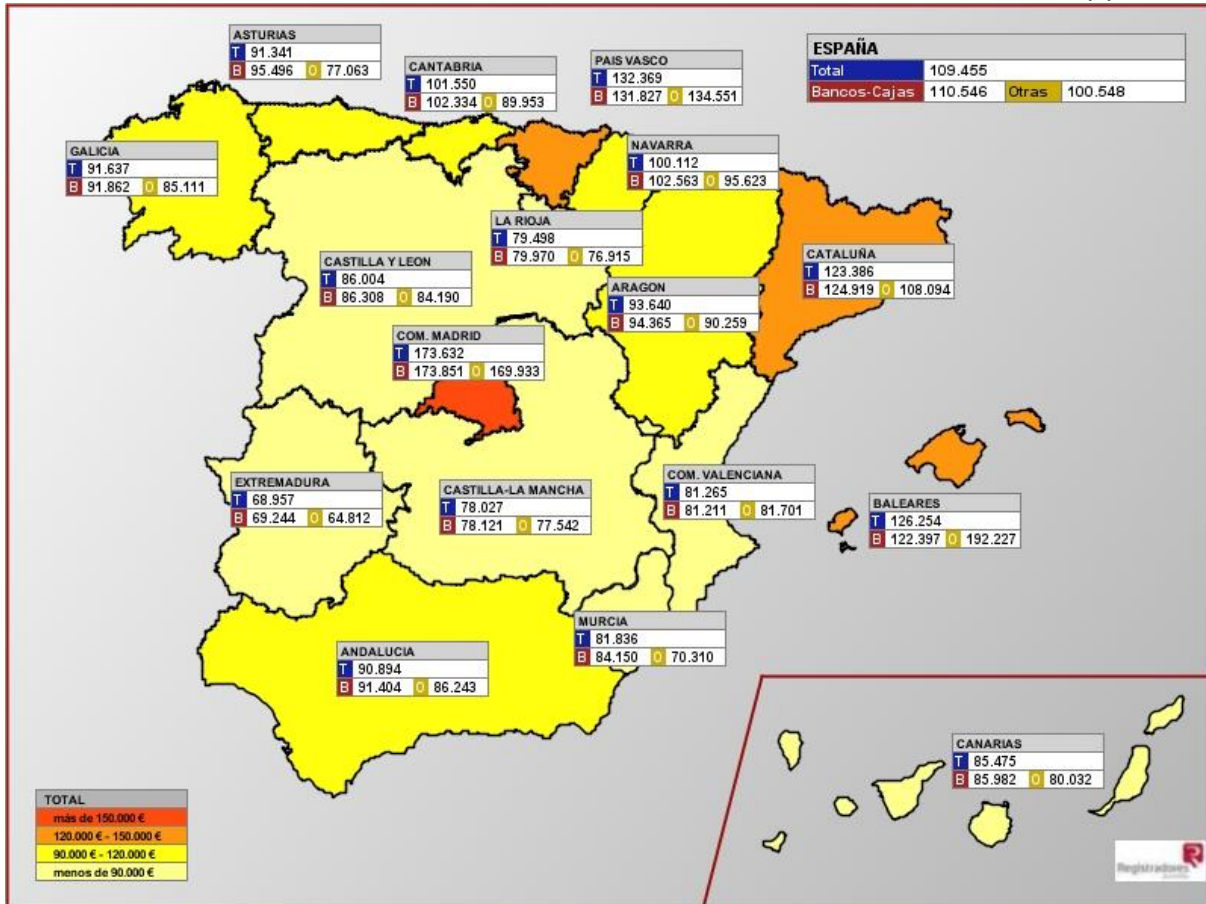
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda	Resultados absolutos		
	2015		
	General	Bancos y Cajas	Otras
<b>CC.AA.</b>			
ANDALUCIA	90.894	91.404	86.243
ARAGON	93.640	94.365	90.259
ASTURIAS	91.341	95.496	77.063
BALEARES	126.254	122.397	192.227
CANARIAS	85.475	85.982	80.032
CANTABRIA	101.550	102.334	89.953
CASTILLA Y LEON	86.004	86.308	84.190
CASTILLA-LA MANCHA	78.027	78.121	77.542
CATALUÑA	123.386	124.919	108.094
COM. MADRID	173.632	173.851	169.933
COM. VALENCIANA	81.265	81.211	81.701
EXTREMADURA	68.957	69.244	64.812
GALICIA	91.637	91.862	85.111
LA RIOJA	79.498	79.970	76.915
MURCIA	81.836	84.150	70.310
NAVARRA	100.112	102.563	95.623
PAIS VASCO	132.369	131.827	134.551
<b>NACIONAL</b>	<b>109.455</b>	<b>110.546</b>	<b>100.548</b>

Durante el último año el endeudamiento hipotecario medio por vivienda para el total nacional ha sido de 109.455 €, lo que supone un importante incremento con respecto a 2014 (103.766 €). De este modo se acumulan dos años consecutivos de crecimientos interanuales (100.841 € en 2013), después de un largo periodo de intensos ajustes, lo que supone la consolidación del cambio de tendencia.

Las diferencias atendiendo a la agrupación de entidad financiera han sido importantes, con 110.546 € de resultado medio en Bancos, frente a los 100.548 € de Otras entidades financieras. En ambos casos se ha producido un importante incremento del endeudamiento hipotecario medio por vivienda con respecto a 2014 (105.280 € Bancos, 93.991 € de Otras entidades financieras).

Desde un punto de vista territorial, nuevamente las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son las que, en términos generales, han vuelto a presentar un mayor nivel de endeudamiento hipotecario por vivienda, encabezando los resultados de 2015 las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (173.632 €), País Vasco (132.369 €), Baleares (126.254 €) y Cataluña (123.386 €). Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario han correspondido a Extremadura (68.957 €), Castilla-La Mancha (78.027 €), La Rioja (79.498 €) y Comunidad Valenciana (81.265 €).

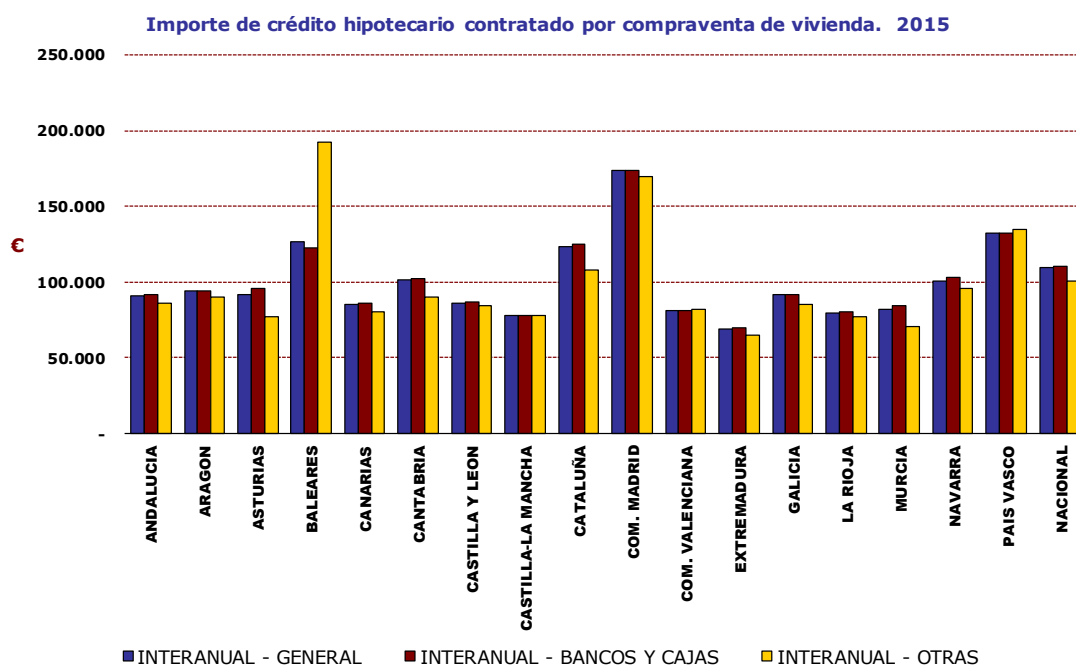
**IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2015**



Tomando los extremos de mayor y menor nivel de endeudamiento hipotecario se comprueba cómo en la Comunidad de Madrid el resultado es 2,52 veces el alcanzado en Extremadura, constatando con ello las importantes diferencias territoriales.

En catorce comunidades autónomas el importe medio concedido por Bancos es superior al de Otras entidades financieras, mientras que en únicamente tres comunidades autónomas ocurre lo contrario.

En el siguiente gráfico se muestran los resultados desglosados por comunidades autónomas, pudiendo observar las importantes diferencias existentes.



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. 2015</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	83,04	82,68	85,77
ARAGON	85,55	85,36	89,77
ASTURIAS	83,45	86,39	76,64
BALEARES	115,35	110,72	191,18
CANARIAS	78,09	77,78	79,60
CANTABRIA	92,78	92,57	89,46
CASTILLA Y LEON	78,57	78,07	83,73
CASTILLA-LA MANCHA	71,29	70,67	77,12
CATALUÑA	112,73	113,00	107,50
COM. MADRID	158,63	157,27	169,01
COM. VALENCIANA	74,25	73,46	81,26
EXTREMADURA	63,00	62,64	64,46
GALICIA	83,72	83,10	84,65
LA RIOJA	72,63	72,34	76,50
MURCIA	74,77	76,12	69,93
NAVARRA	91,46	92,78	95,10
PAIS VASCO	120,93	119,25	133,82
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Las mayores y menores cuantías coinciden lógicamente con los resultados absolutos. Tomando el total general, los mayores resultados han correspondido a Comunidad de Madrid (158,63), País Vasco (120,93) y Baleares (115,35). Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento se han alcanzado en Extremadura (63,00), Castilla-La Mancha (71,29) y La Rioja (72,63).

En la siguiente tabla se muestran las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2015 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.

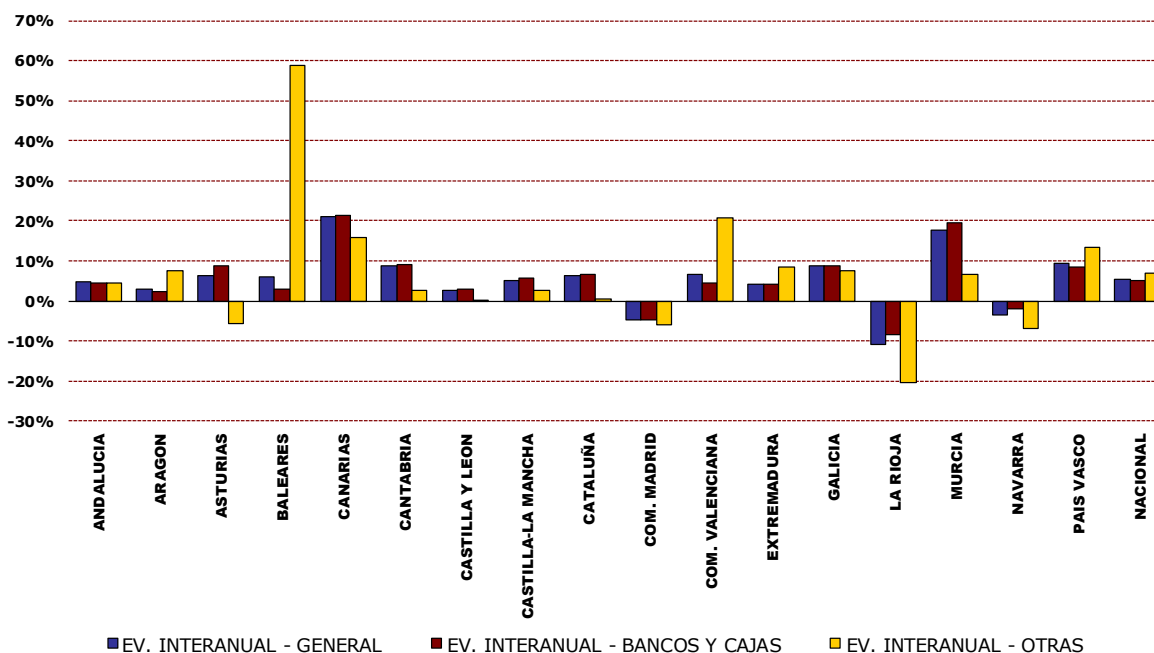
<b>IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2015</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	4,79%	4,61%	4,53%
ARAGON	3,02%	2,16%	7,60%
ASTURIAS	6,28%	8,84%	-5,61%
BALEARES	6,12%	3,01%	59,00%
CANARIAS	20,97%	21,42%	15,74%
CANTABRIA	8,91%	9,18%	2,62%
CASTILLA Y LEON	2,56%	2,97%	0,13%
CASTILLA-LA MANCHA	5,05%	5,56%	2,68%
CATALUÑA	6,32%	6,64%	0,53%
COM. MADRID	-4,88%	-4,82%	-5,95%
COM. VALENCIANA	6,50%	4,36%	20,75%
EXTREMADURA	4,24%	4,18%	8,35%
GALICIA	8,70%	8,63%	7,48%
LA RIOJA	-10,94%	-8,32%	-20,51%
MURCIA	17,79%	19,61%	6,53%
NAVARRA	-3,48%	-1,94%	-6,77%
PAIS VASCO	9,41%	8,36%	13,39%
<b>NACIONAL</b>	<b>5,48%</b>	<b>5,00%</b>	<b>6,98%</b>

Como puede comprobarse el año 2015 ha dado lugar a un claro incremento del endeudamiento hipotecario medio, alcanzando una tasa para el total nacional del 5,48%. Este incremento supone el segundo año consecutivo de crecimiento (2,90% en 2014), rompiendo con la tendencia descendente de años anteriores (-4,34% en 2013, -9,73% en 2012...).

Ambas agrupaciones de entidades financieras han aumentado sus resultados, con una tasa del 5,00% en Bancos y del 6,98% en Otras entidades financieras.

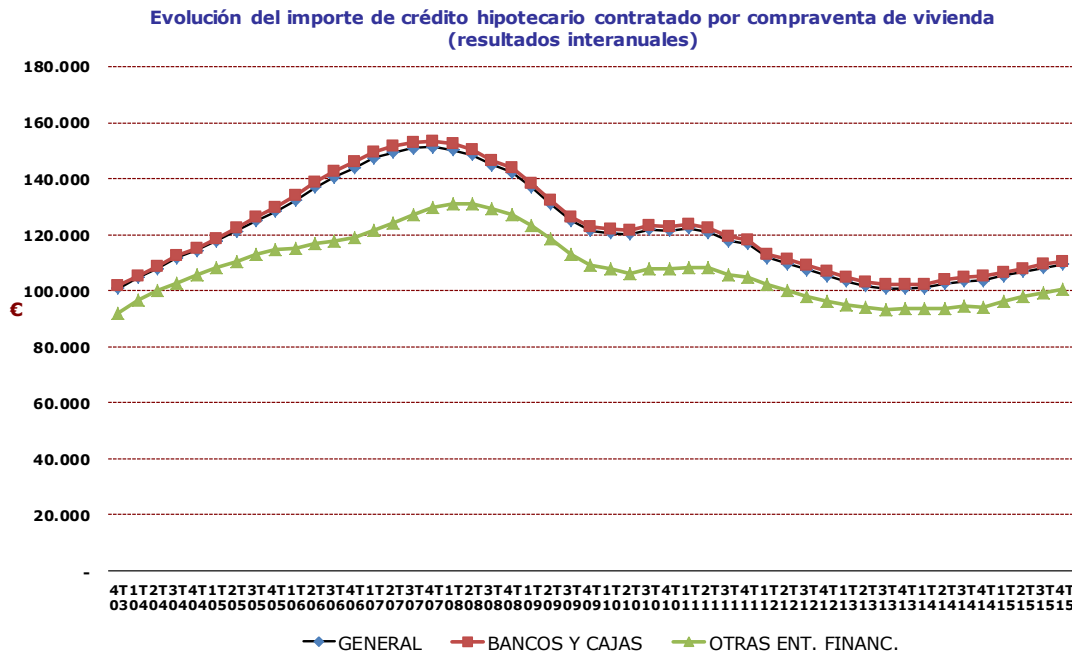
Catorce de las diecisiete comunidades autónomas ha contado con incrementos del endeudamiento hipotecario medio durante el último año, dando lugar a descensos en únicamente tres comunidades autónomas. Los mayores incrementos han correspondido a Canarias (20,97%), Murcia (17,79%) y País Vasco (9,41%), mientras que los descensos se han producido en La Rioja (-10,94%), Comunidad de Madrid (-4,88%) y Navarra (-3,48%).

**Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2015**

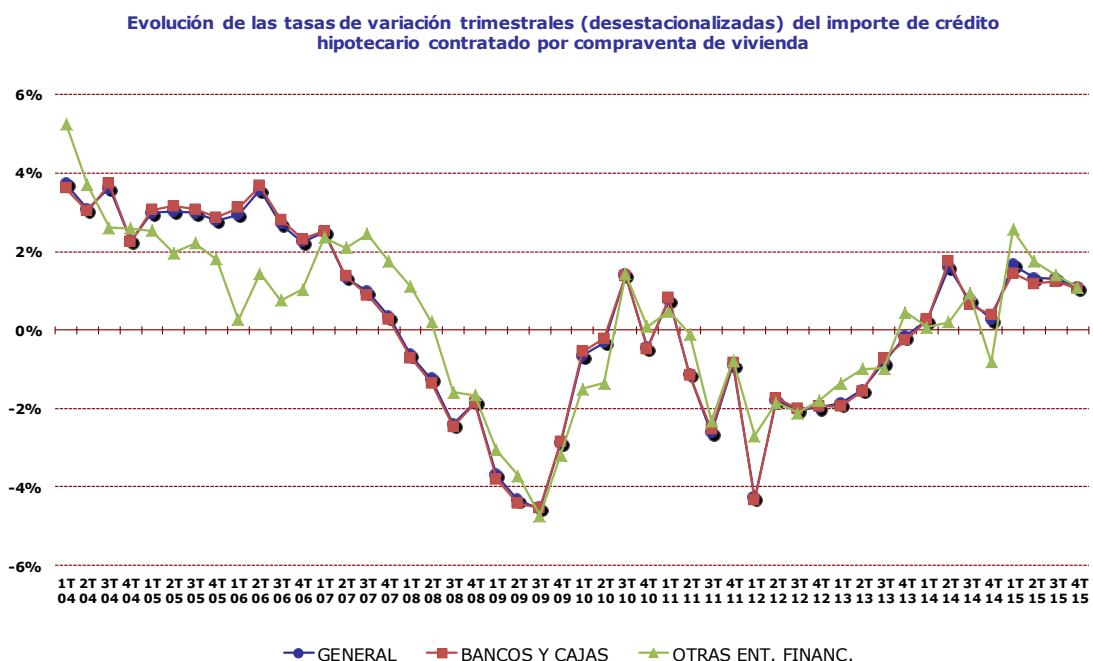


Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2015.

Observando la evolución de resultados de los dos últimos años se constata claramente el cambio de tendencia. Trimestre tras trimestres se viene incrementando el crédito hipotecario, alejándose poco a poco del mínimo de la serie histórica (cuarto trimestre de 2013 100.841 €). Tomando los resultados de las agrupaciones de entidades financieras se observa cómo la tendencia es la misma, manteniendo el tradicional distanciamiento de los resultados de Otras entidades financieras con respecto a Bancos.



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 doce años. Estas tasas trimestrales se obtienen de forma desestacionalizada, es decir, se calculan con resultados medio interanuales.





Las tasas de variación de los últimos trimestres se consolidan en el lado positivo, mostrando una cierta tendencia al aumento de cuantías, dando lugar con ello a un fortalecimiento del crecimiento.

Las perspectivas con respecto a la evolución del endeudamiento hipotecario por vivienda son muy claras, siendo previsible una consolidación del crecimiento en la medida que se mantenga el crecimiento del precio de la vivienda y la mayor liquidez del mercado hipotecario.

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

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.

En la siguiente tabla se muestran los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el año 2015 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).

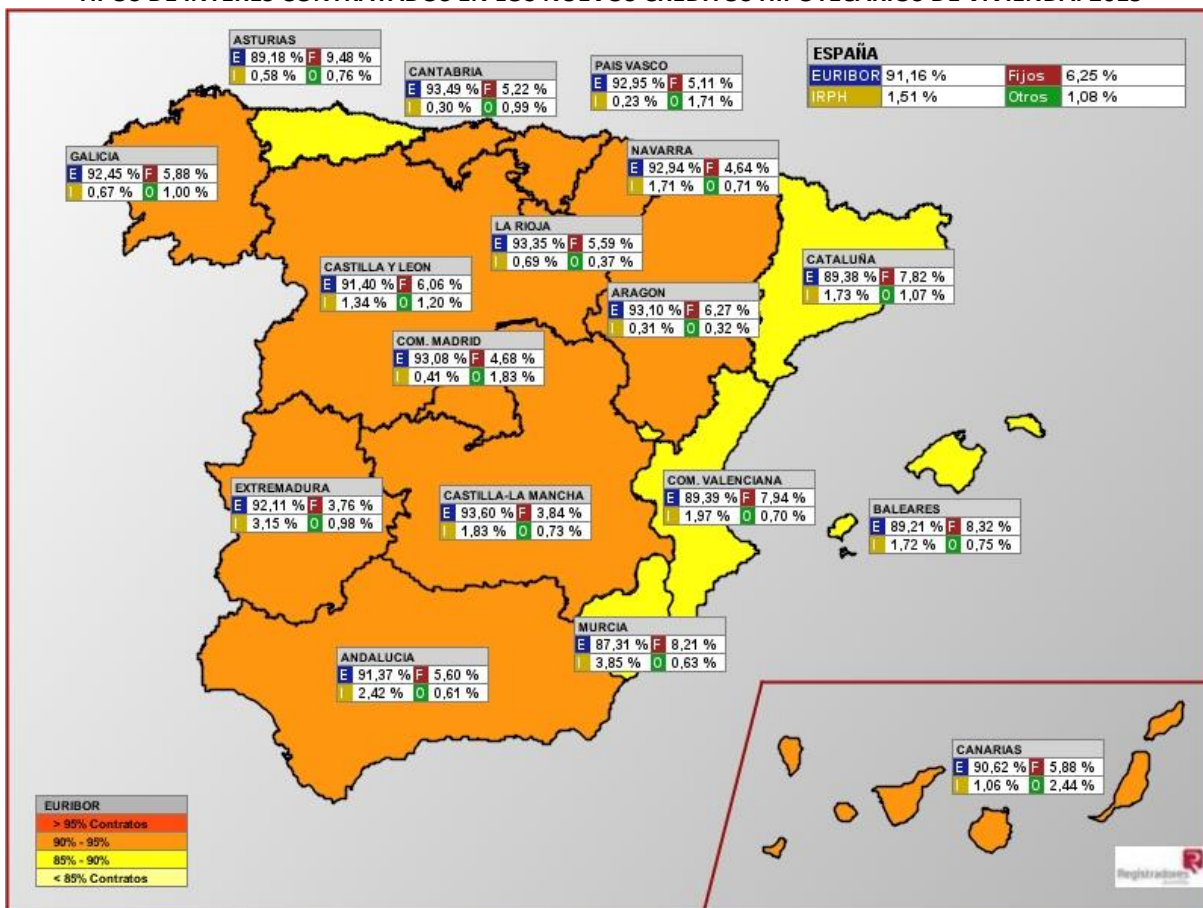
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (% contratos)				
	2015				
CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	5,60 %	94,40 %	91,37 %	2,42 %	0,61 %
ARAGON	6,27 %	93,73 %	93,10 %	0,31 %	0,32 %
ASTURIAS	9,48 %	90,52 %	89,18 %	0,58 %	0,76 %
BALEARES	8,32 %	91,68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

Dentro del tradicional liderazgo de la contratación a tipo de interés variables (93,75% de los nuevos créditos hipotecarios) utilizando como índice de referencia el EURIBOR (91,16%), durante el año 2015 se ha producido como hecho más destacable el importante incremento de la contratación a tipo de interés fijo, que ha sido utilizado en el 6,25% de los nuevos créditos hipotecarios.

La contratación a tipo de interés fijo ha venido siendo relativamente residual (4,31% en 2014), pero ante el intenso descenso del EURIBOR, está siendo utilizado por algunas entidades financieras como alternativa dado el escenario de bajos tipos de interés durante un largo periodo de tiempo.

Estas dos alternativas (tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR y tipo de interés fijo) son las que se consolidan en el mercado hipotecario español. El resto de opciones de contratación a tipo de interés variables presentan cuantías muy reducidas (IRPH 1,51% y Otros índices de referencia 1,08%).

**TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2015**

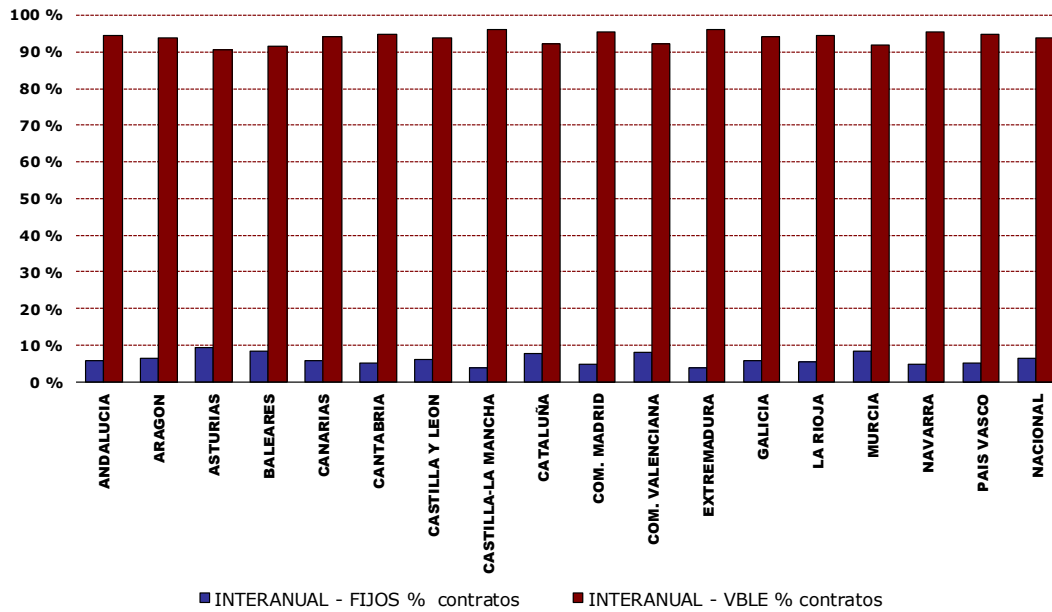


En todas las comunidades autónomas la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR ha sido la opción mayoritaria. En todo caso, el mayor peso en contratación a tipo de interés fijo se ha alcanzado en Asturias (9,48%), Baleares (8,32%), Murcia (8,21%) y Comunidad Valenciana (7,94%).

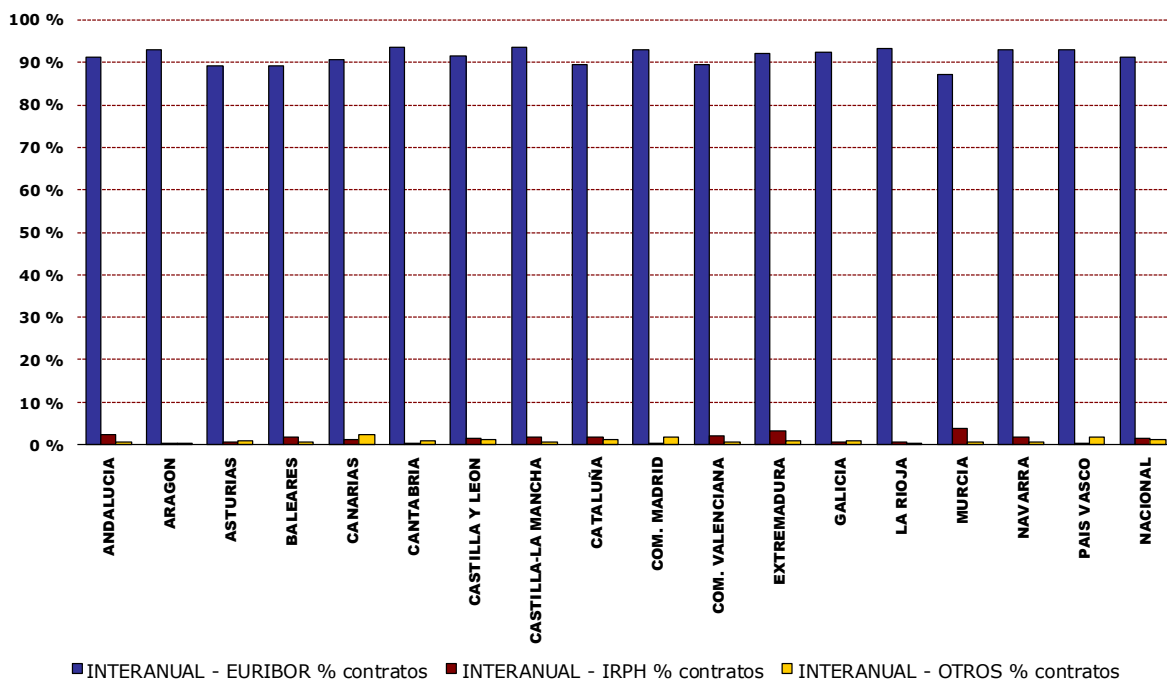
En siete comunidades autónomas los pesos de contratación a tipo de interés fijo superan el 6%, habiendo pasado esta modalidad de representar una opción residual a configurarse como una alternativa con una presencia creciente en la formalización de nuevos créditos hipotecarios.

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. 2015



Indices de Referencia. 2015



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 2015 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.

El comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional, para los contratos a tipo fijo, oscila entre los límites de 60,16 en Extremadura y el 151,68 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 96,55 y Extremadura con el máximo en 102,66.

<b>TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2015</b>				
<b>CCAA</b>	<b>FIJOS % volumen</b>	<b>FIJOS % contratos</b>	<b>VBLE % volumen</b>	<b>VBLE % contratos</b>
ANDALUCIA	77,70	89,60	102,01	100,69
ARAGON	65,33	100,32	103,12	99,98
ASTURIAS	123,76	151,68	97,86	96,55
BALEARES	96,48	133,12	100,32	97,79
CANARIAS	160,61	94,08	94,55	100,39
CANTABRIA	85,33	83,52	101,32	101,10
CASTILLA Y LEON	123,76	96,96	97,86	100,20
CASTILLA-LA MANCHA	78,42	61,44	101,94	102,57
CATALUÑA	118,06	125,12	98,38	98,33
COM. MADRID	93,94	74,88	100,54	101,67
COM. VALENCIANA	110,55	127,04	99,05	98,20
EXTREMADURA	46,55	60,16	104,81	102,66
GALICIA	190,06	94,08	91,90	100,39
LA RIOJA	70,79	89,44	102,63	100,70
MURCIA	106,79	131,36	99,39	97,91
NAVARRA	56,48	74,24	103,91	101,72
PAIS VASCO	50,42	81,76	104,46	101,22
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En cuanto al comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional para los contratos referenciados a cada uno de los índices, la mayor estabilidad, dado su peso, corresponde a los contratos referenciados a EURIBOR, donde Murcia marca el mínimo con el 95,78, mientras que Castilla-La Mancha marca el máximo con el 102,68. El resto de agrupaciones proporciona mucha más aleatoriedad debido a sus escasas cuantías en términos absolutos.

<b>ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2015</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	95,40	100,23	415,07	160,26	46,91	56,48
ARAGON	107,29	102,13	14,61	20,53	14,43	29,63
ASTURIAS	99,87	97,83	17,35	38,41	97,94	70,37
BALEARES	102,86	97,86	53,88	113,91	37,63	69,44
CANARIAS	96,02	99,41	46,12	70,20	82,99	225,93
CANTABRIA	104,71	102,56	10,96	19,87	50,00	91,67
CASTILLA Y LEON	97,98	100,26	42,01	88,74	155,67	111,11
CASTILLA-LA MANCHA	103,29	102,68	73,97	121,19	72,68	67,59
CATALUÑA	97,50	98,05	73,06	114,57	166,49	99,07
COM. MADRID	102,01	102,11	10,05	27,15	136,60	169,44
COM. VALENCIANA	100,39	98,06	69,41	130,46	72,16	64,81
EXTREMADURA	105,17	101,04	99,09	208,61	94,85	90,74
GALICIA	93,62	101,42	24,20	44,37	90,72	92,59
LA RIOJA	106,03	102,40	31,51	45,70	29,38	34,26
MURCIA	99,00	95,78	152,97	254,97	56,70	58,33
NAVARRA	103,39	101,95	169,41	113,25	53,61	65,74
PAIS VASCO	107,36	101,96	14,16	15,23	75,26	158,33
<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 2015 en relación al año 2014, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, queda recogida en la siguiente tabla.

El aumento de la contratación a tipo de interés fijo ha sido el aspecto más destacable, con una ganancia de 1,94 pp, dando lugar a descensos en la contratación a tipo de interés variables en todas sus modalidades de índice de referencia: -0,45 pp EURIBOR, -1,39 pp IRPH, -0,10 pp Otros índices de referencia.

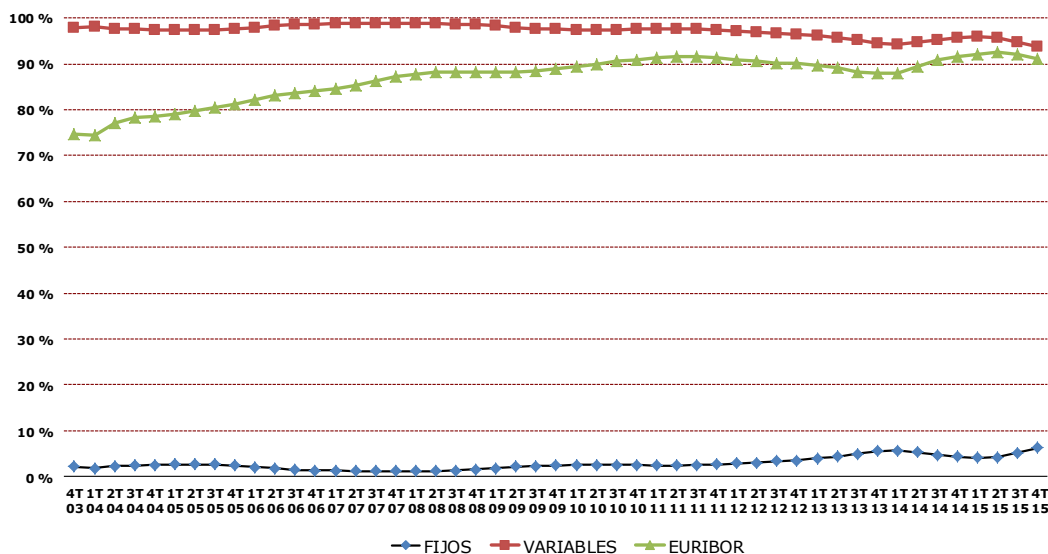
TIPOS DE INTERÉS E ÍNDICES DE REFERENCIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2015					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	1,76 %	-1,76 %	1,16 %	-2,48 %	-0,44 %
ARAGON	2,84 %	-2,84 %	-2,63 %	-0,21 %	0,00 %
ASTURIAS	2,11 %	-2,11 %	-1,14 %	-0,55 %	-0,42 %
BALEARES	3,22 %	-3,22 %	-0,47 %	-2,26 %	-0,49 %
CANARIAS	-1,22 %	1,22 %	0,80 %	-0,79 %	1,21 %
CANTABRIA	1,87 %	-1,87 %	-0,39 %	-1,00 %	-0,48 %
CASTILLA Y LEON	0,99 %	-0,99 %	-0,49 %	-0,54 %	0,04 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,29 %	-0,29 %	3,02 %	-2,77 %	-0,54 %
CATALUÑA	2,22 %	-2,22 %	-0,87 %	-0,97 %	-0,38 %
COM. MADRID	2,56 %	-2,56 %	-2,95 %	-0,45 %	0,84 %
COM. VALENCIANA	2,07 %	-2,07 %	1,13 %	-2,40 %	-0,80 %
EXTREMADURA	1,38 %	-1,38 %	3,67 %	-4,68 %	-0,37 %
GALICIA	2,22 %	-2,22 %	-1,07 %	-1,05 %	-0,10 %
LA RIOJA	3,69 %	-3,69 %	-2,99 %	-0,79 %	0,09 %
MURCIA	4,46 %	-4,46 %	-3,39 %	-0,82 %	-0,25 %
NAVARRA	3,02 %	-3,02 %	-3,68 %	0,51 %	0,15 %
PAIS VASCO	1,61 %	-1,61 %	-1,69 %	-0,10 %	0,18 %
<b>NACIONAL</b>	<b>1,94 %</b>	<b>-1,94 %</b>	<b>-0,45 %</b>	<b>-1,39 %</b>	<b>-0,10 %</b>

Estos resultados suponen un cambio de tendencia con respecto a lo que venía ocurriendo en años precedentes, en los que con carácter general el crecimiento se producía en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (mejora de 3,70 pp en 2014).

El aumento de contratación a tipo de interés fijo se ha generalizado a nivel territorial, dando lugar a tasas de crecimiento en dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas durante 2015. Los mayores incrementos se han producido en Murcia (4,46 pp), La Rioja (3,69 pp), Baleares (3,22 pp) y Navarra (3,02 pp). El único descenso en contratación a tipo de interés fijo se ha producido en Canarias (-1,22 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.

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

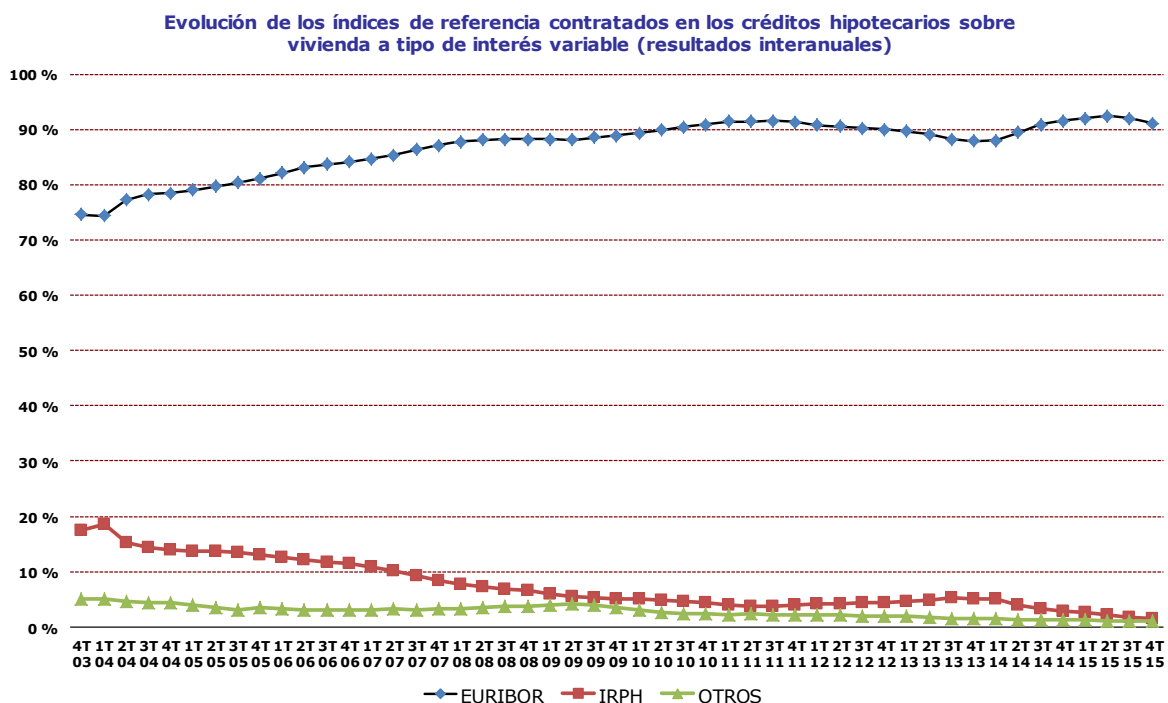


En el primer gráfico se observa claramente la tendencia creciente de la contratación a tipo de interés fijo durante los últimos trimestres, manteniendo cuantías modestas de peso de contratación, pero con un progresivo incremento, que previsiblemente se mantendrá durante próximos trimestres. El efecto directo de todo ello es el descenso en la contratación a tipo de interés variable.

La utilización del EURIBOR como índice de referencia ha contado igualmente con ligeros descensos, aunque más moderados que la contratación a tipo de interés variable, por tanto, el incremento de contratación a tipo de interés fijo ha sido compensado fundamentalmente por la reducción en contratación a tipo variable con índices de referencia distintos a EURIBOR.

La favorable cotización del EURIBOR y su alta implantación en España le lleva a que todavía sea una excelente opción desde el punto de vista del demandante de crédito, mientras que las entidades financieras previsiblemente buscarán opciones más rentables, como es la contratación a tipo de interés fijo.

En el siguiente gráfico se muestran 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.



Tal y como se ha indicado con anterioridad, el mayor grado de ajuste en la contratación a tipo de interés variable se ha materializado en el descenso de peso de contratación a índices de referencia distintos al EURIBOR. El EURIBOR ha comenzado y terminado el año prácticamente en los mismos niveles, consolidando pesos próximos al 90% de los nuevos contratos de crédito hipotecario.

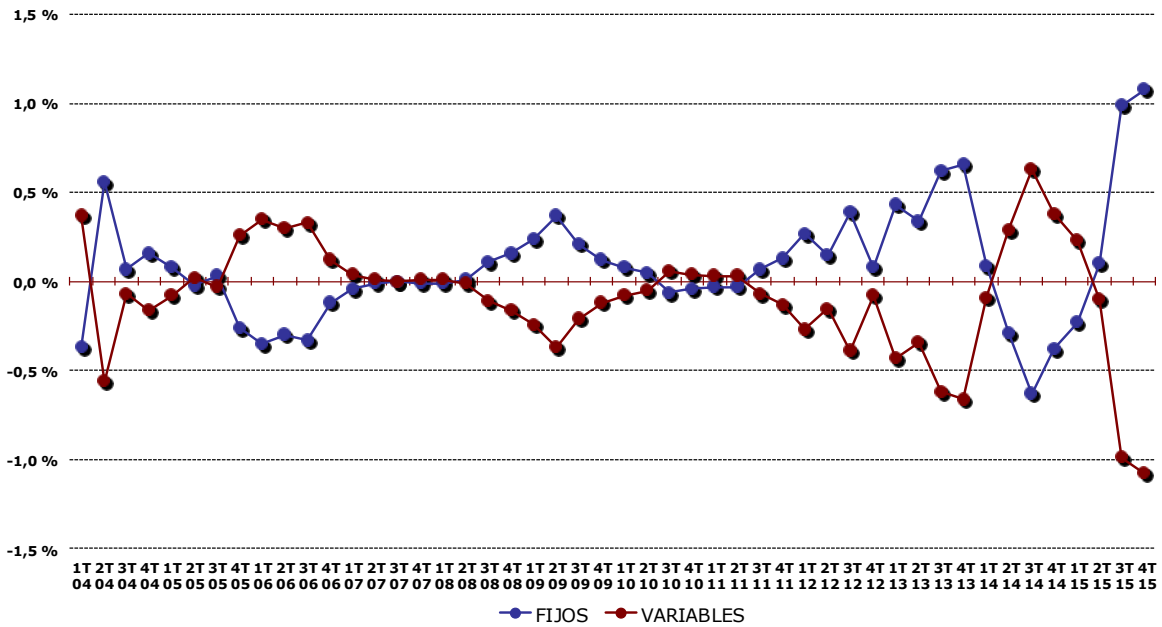
Sin embargo, la evolución de su cotización lleva a que previsiblemente las entidades financieras vayan reduciendo la posibilidad de contratación a este índice de referencia como consecuencia de su escasa rentabilidad desde el punto de vista de la entidad financiera.

Los dos siguientes 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.

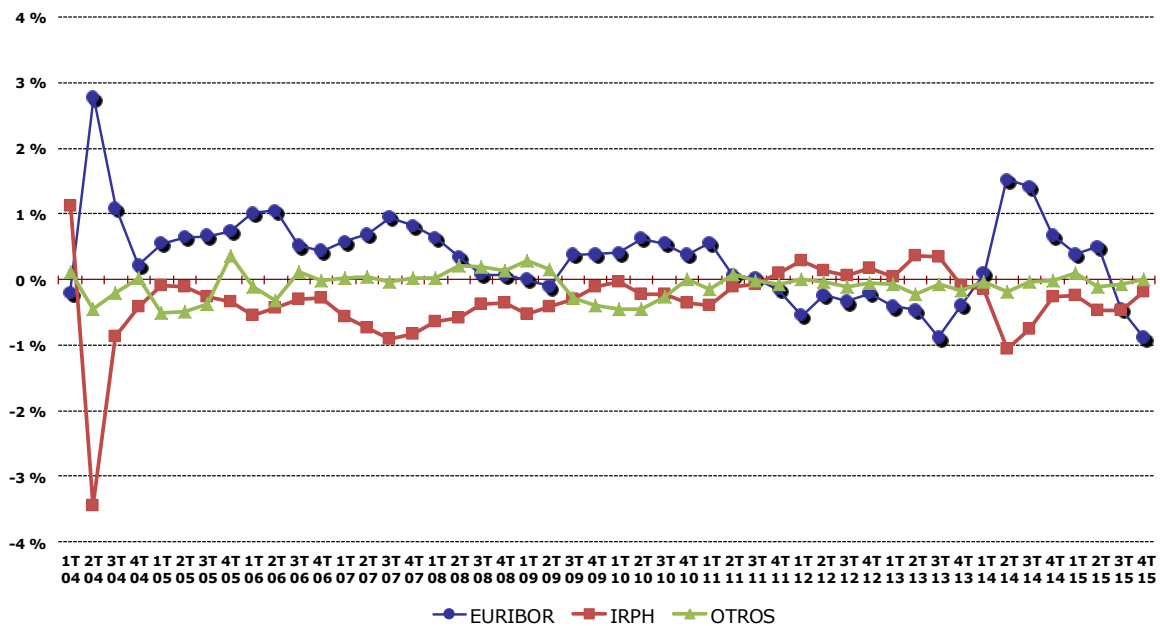
En los mismos se constata lo indicado en párrafos anteriores, con un incremento notable de la contratación a tipo de interés fijo, que de hecho ha llevado a que en 2015 se hayan obtenido las mayores tasas trimestrales desestacionalizadas de toda la serie histórica por lo que respecta al aumento en contratación a tipo de interés fijo.

En el segundo gráfico se observa el descenso en todas las modalidades de índices de referencia. IRPH y Otros índices de referencia mantienen constantes descensos todos los trimestres, mientras que el EURIBOR refleja ligeros incrementos los dos primeros trimestres, dándose la vuelta en los dos últimos trimestres, comenzando lo que previsiblemente será un constante proceso de descenso de peso relativo como consecuencia de las circunstancias señaladas.

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



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





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

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, comprobando 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).

La siguiente tabla presenta los resultados de tipos de interés medios contratados en los créditos hipotecarios formalizados durante el año 2015 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

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

Los tipos de interés de contratación inicial han mantenido la intensa tendencia descendente en sus cuantías a lo largo del año 2015. El resultado medio en el último año ha sido del 2,73%, habiendo obtenido en el cuarto trimestre del año un resultado medio de 2,49%, constatando la tendencia descendente que trimestre tras trimestre se viene produciendo.

El resultado medio de 2014 fue del 3,68%, por lo que se ha obtenido un descenso de 0,95 pp en el último año. Retrocediendo más atrás se observa cómo los descensos vienen siendo especialmente intensos (4,02% en 2013...).

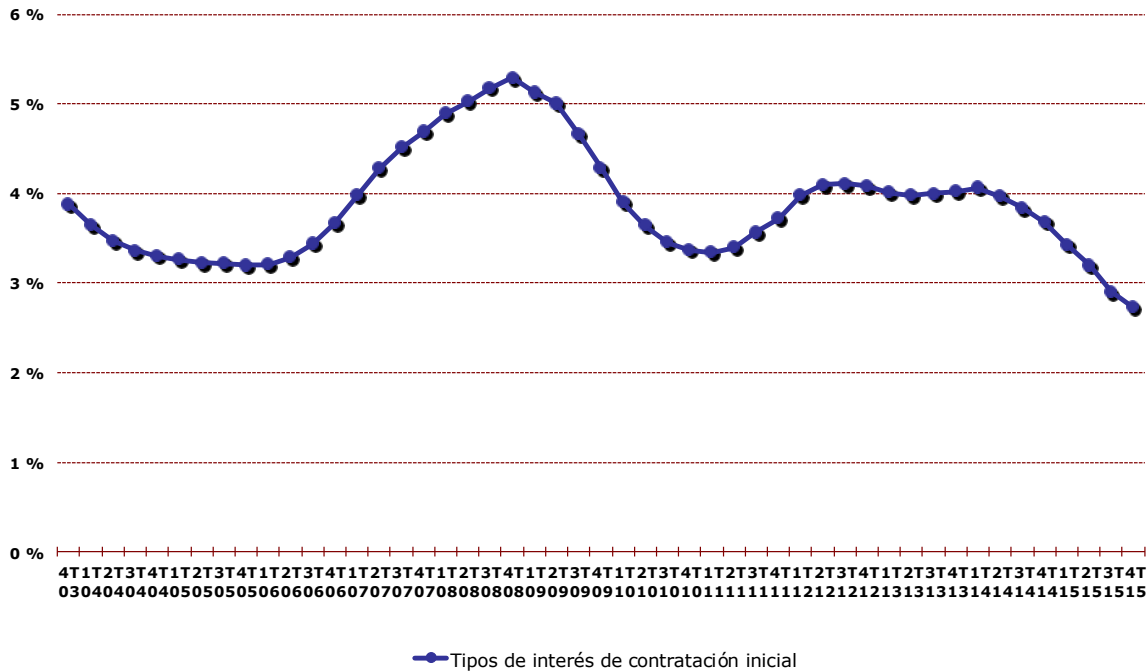
La distinción de resultados por comunidades autónomas muestra las diferencias existentes, que no suelen ser muy intensas. Concretamente, en 2015 las mayores cuantías de tipo de interés medio han correspondido a Canarias (2,92%), Murcia (2,85%) y Andalucía (2,81%). Por el contrario, los menores tipos de interés se han producido en Cantabria (2,45%), La Rioja (2,53%) y País Vasco (2,59%).

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 trece años.

La apuntada tendencia descendente se observa claramente en el gráfico, dando lugar a mínimos históricos durante 2015, constituyendo el 2,73% de 2015 el resultado más bajo de toda la serie histórica. La tendencia

igualmente parece clara de acuerdo a la gráfica, siendo previsible una continuidad de la tendencia descendente.

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



El EURIBOR, como principal índice de los contratos hipotecarios, sigue su proceso de ajuste, habiendo entrado en 2016 en tasa negativa. Por otro lado, los diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre los índices de referencia también se vienen reduciendo como consecuencia del atractivo que representa el crédito hipotecario solvente dentro de la cartera de productos de las entidades financieras. La recuperación económica y del mercado inmobiliario también han ayudado en la medida que se minoran los niveles de riesgo y, con ello, los diferenciales aplicados sobre el índice de referencia.

Con todo ello resulta previsible que los tipos de interés de contratación inicial sigan descendiendo, mejorando con ello las condiciones de acceso al crédito hipotecario y, en consecuencia, el dinamismo del propio mercado inmobiliario.

El mayor freno al intenso ajuste de los tipos de interés puede venir dado, tal y como se ha constatado en el apartado anterior, por el aumento de la contratación a tipo de interés fijo, ya que normalmente suponen cuantías de tipos de interés superiores a las que se contratan con tipos de interés variable, a cambio de contar con una seguridad de coste financiero a lo largo de la vida del crédito hipotecario.

En todo caso, dados los pesos de contratación a tipo fijo y variable, las previsiones parecen claras por lo que respecta a la favorable evolución de los tipos de interés de contratación inicial, dando lugar a nuevos e intensos descensos a lo largo de próximos trimestres. Sin duda uno de los factores que más está ayudando a la recuperación del mercado inmobiliario y a las condiciones de acceso de los demandantes de crédito hipotecario.

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

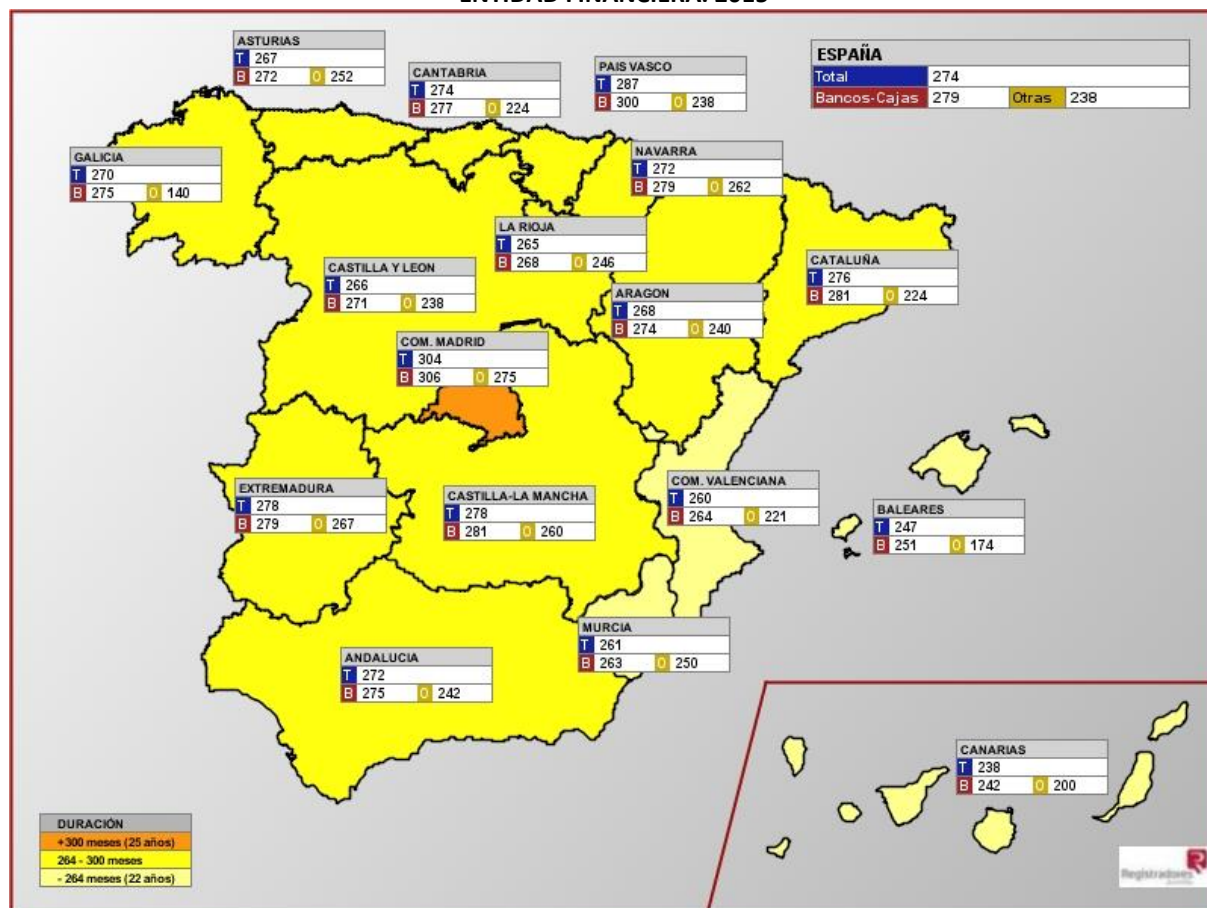
El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera* presenta los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis, teniendo presente que el bien objeto de garantía 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.

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda durante el año 2015 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. 2015**

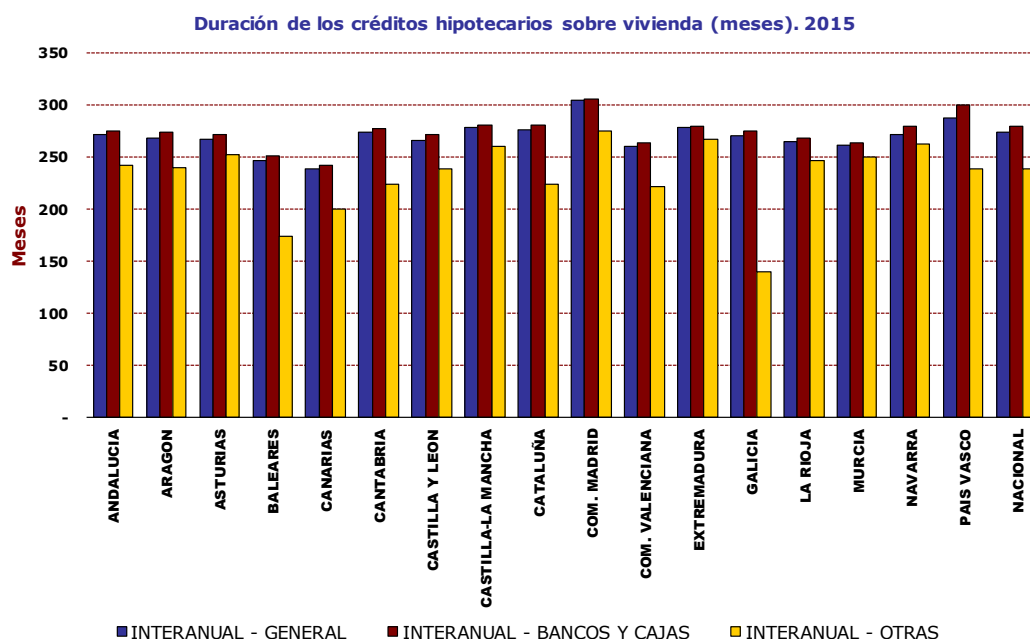


El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el año 2015 ha sido de 274 meses (22 años y 10 meses), dando lugar a un ligero incremento con respecto a 2014 (272 meses; 22 años y 8 meses). En todo caso se trata de diferencias poco significativas, que dan lugar a una cierta estabilidad de los plazos medios de contratación, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución de resultados.

Atendiendo a la desagregación de resultados por agrupaciones de entidades financieras, existen ciertas diferencias, con 279 meses para Bancos (23 años y 3 meses), frente a los 238 meses de Otras entidades financieras (19 años y 10 meses).

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)		
	2015		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCIA	272	275	242
ARAGON	268	274	240
ASTURIAS	267	272	252
BALEARES	247	251	174
CANARIAS	238	242	200
CANTABRIA	274	277	224
CASTILLA Y LEON	266	271	238
CASTILLA-LA MANCHA	278	281	260
CATALUÑA	276	281	224
COM. MADRID	304	306	275
COM. VALENCIANA	260	264	221
EXTREMADURA	278	279	267
GALICIA	270	275	140
LA RIOJA	265	268	246
MURCIA	261	263	250
NAVARRA	272	279	262
PAIS VASCO	287	300	238
<b>NACIONAL</b>	<b>274</b>	<b>279</b>	<b>238</b>

Atendiendo a la desagregación por comunidades autónomas también hay diferencias significativas, alcanzando el máximo Comunidad de Madrid con 304 meses (25 años y 4 meses), seguida de País Vasco con 287 meses (23 años y 11 meses) y Extremadura y Castilla-La Mancha con 278 meses (23 años y 2 meses). En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de contratación, se han situado Canarias con 238 meses (19 años y 10 meses), Baleares con 247 meses (20 años y 7 meses) y Comunidad Valenciana con 260 meses (21 años y 8 meses).



En el gráfico anterior 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 2015. 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 2015. 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.

<b>DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2015</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS Y CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	99,27	98,57	101,68
ARAGON	97,81	98,21	100,84
ASTURIAS	97,45	97,49	105,88
BALEARES	90,15	89,96	73,11
CANARIAS	86,86	86,74	84,03
CANTABRIA	100,00	99,28	94,12
CASTILLA Y LEON	97,08	97,13	100,00
CASTILLA-LA MANCHA	101,46	100,72	109,24
CATALUÑA	100,73	100,72	94,12
COM. MADRID	110,95	109,68	115,55
COM. VALENCIANA	94,89	94,62	92,86
EXTREMADURA	101,46	100,00	112,18
GALICIA	98,54	98,57	58,82
LA RIOJA	96,72	96,06	103,36
MURCIA	95,26	94,27	105,04
NAVARRA	99,27	100,00	110,08
PAIS VASCO	104,74	107,53	100,00
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Los mayores plazos medios con respecto a la media nacional se alcanzan en Comunidad de Madrid (110,95) y País Vasco (104,74). Por el contrario, los menores plazos se alcanzan en Canarias (86,86) y Baleares (90,15).

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 2015, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

El incremento de los periodos medios de contratación para el año 2015 ha sido del 0,74%. Este resultado supone el segundo año consecutivo con crecimiento (1,12% en 2014), consolidando un cambio de tendencia ya que en años precedentes la tendencia había sido precisamente la contraria (-3,58% en 2013 y -6,06% en 2012).

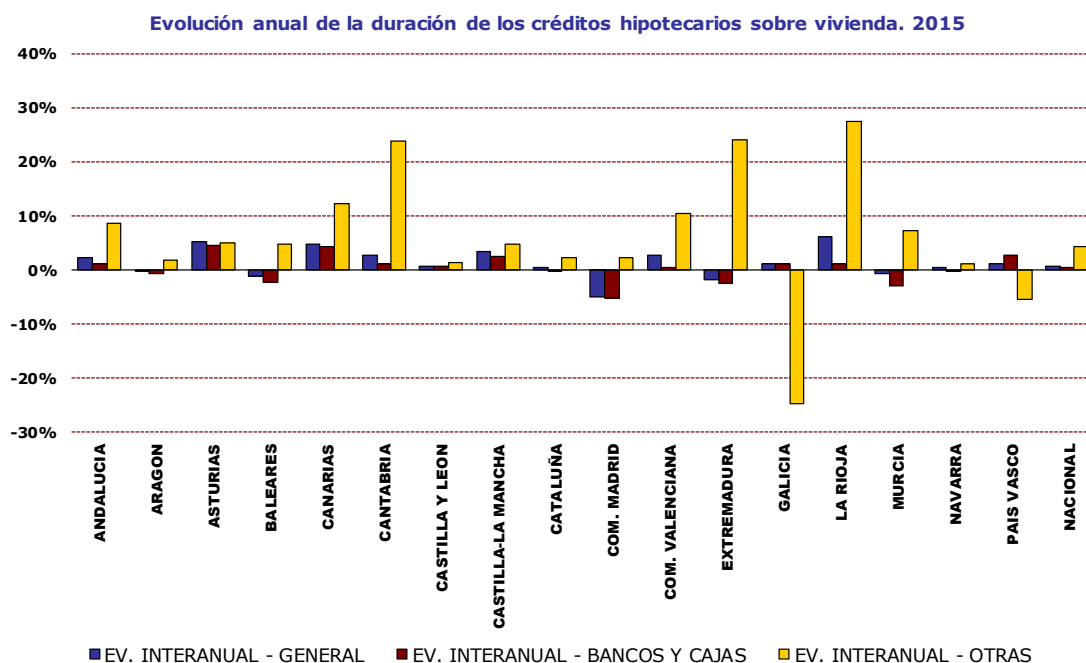
Tanto Bancos como Otras entidades financieras han alargado los plazos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios de 2015, con tasas del 0,36% y 4,39%, respectivamente.

Los incrementos de plazos se han generalizado igualmente a nivel territorial, dando lugar a crecimientos en doce comunidades autónomas, frente a los descensos en cinco de ellas. Los mayores incrementos se han producido en La Rioja (6,00%), Asturias (5,12%) y Canarias (4,85%), mientras que los mayores descensos han correspondido a Comunidad de Madrid (-5,00%), Extremadura (-1,77%) y Baleares (-1,20%).

**DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS  
CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA.  
EVOLUCIÓN ANUAL. 2015**

CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	2,26%	1,10%	8,52%
ARAGON	-0,37%	-0,72%	1,69%
ASTURIAS	5,12%	4,62%	5,00%
BALEARES	-1,20%	-2,33%	4,82%
CANARIAS	4,85%	4,31%	12,36%
CANTABRIA	2,62%	1,09%	23,76%
CASTILLA Y LEON	0,76%	0,74%	1,28%
CASTILLA-LA MANCHA	3,35%	2,55%	4,84%
CATALUÑA	0,36%	-0,35%	2,28%
COM. MADRID	-5,00%	-5,26%	2,23%
COM. VALENCIANA	2,77%	0,38%	10,50%
EXTREMADURA	-1,77%	-2,45%	24,19%
GALICIA	1,12%	1,10%	-24,73%
LA RIOJA	6,00%	1,13%	27,46%
MURCIA	-0,76%	-2,95%	7,30%
NAVARRA	0,37%	-0,36%	1,16%
PAIS VASCO	1,06%	2,74%	-5,56%
<b>NACIONAL</b>	<b>0,74%</b>	<b>0,36%</b>	<b>4,39%</b>

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2015 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.

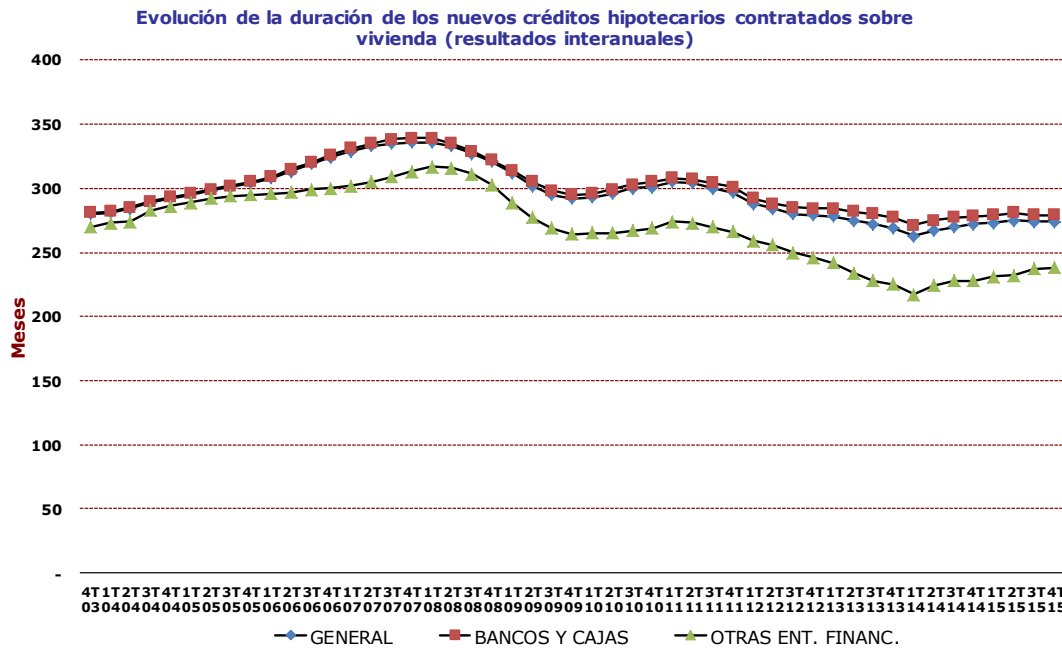


El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003, es decir, de los últimos trece años.

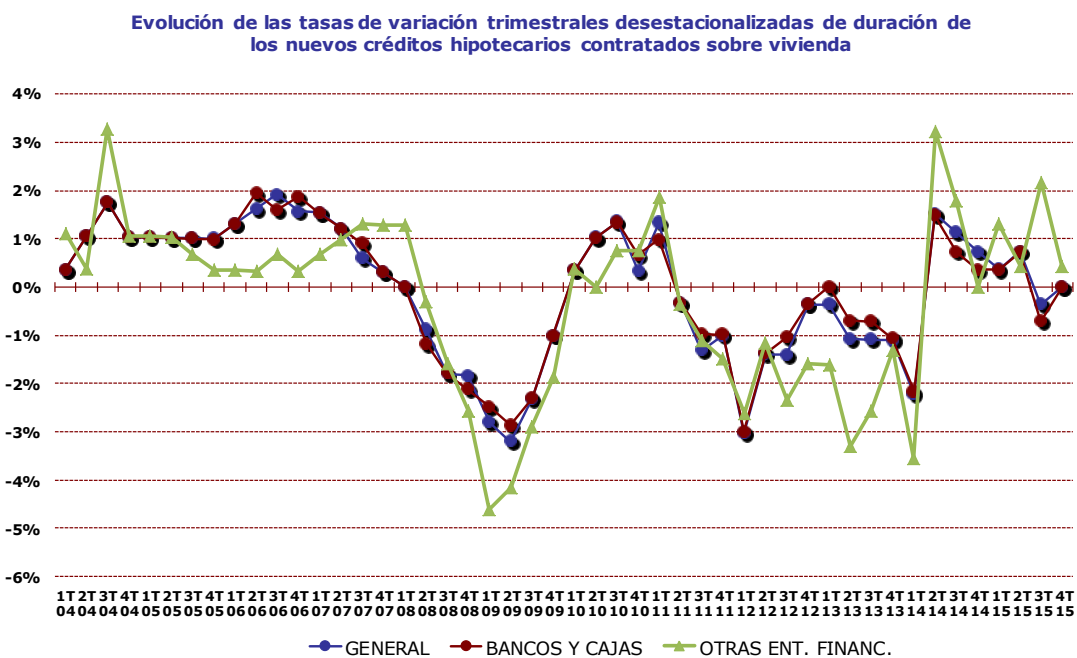
En el mismo se observa la tendencia ascendente de los dos últimos años, aunque en cuantías muy moderadas, dando lugar a ligeros ascensos. En todo caso marcan una clara tendencia ascendente. La mayor contribución a este ascenso viene dada por Otras entidades financieras ya que Bancos aumentan los periodos medios, pero con menor intensidad.

En todo caso se trata de cuantías de plazos medios de contratación relativamente bajas en comparación con los resultados de la serie histórica, no muy distantes del mínimo de la serie histórica, alcanzado el primer trimestre de 2014 con 263 meses (21 años y 11 meses).

La tendencia previsible será de continuidad del ritmo ascendente, alejándose progresivamente del mínimo de la serie histórica, aunque distante de los niveles medios de los últimos años. En un escenario de bajos tipos de interés resulta especialmente interesante el alargamiento de los plazos de contratación, debiendo existir cierta presión al alza por parte de los demandantes de crédito, fomentando con ello un alargamiento de los plazos de contratación.



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 doce años.



Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de los dos últimos años se han caracterizado por situarse en terreno positivo, dando lugar a constantes crecimientos de los plazos de contratación. Los resultados de los dos últimos trimestres de 2015 reflejan cierto grado de incertidumbre ya que rompen parcialmente con la tendencia general de ascensos, surgiendo las correspondientes dudas acerca del comportamiento futuro, que previsiblemente será favorable, pero dentro de un cierto tono de estabilidad general de resultados.



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

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.

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios en el año 2015 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presenta en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

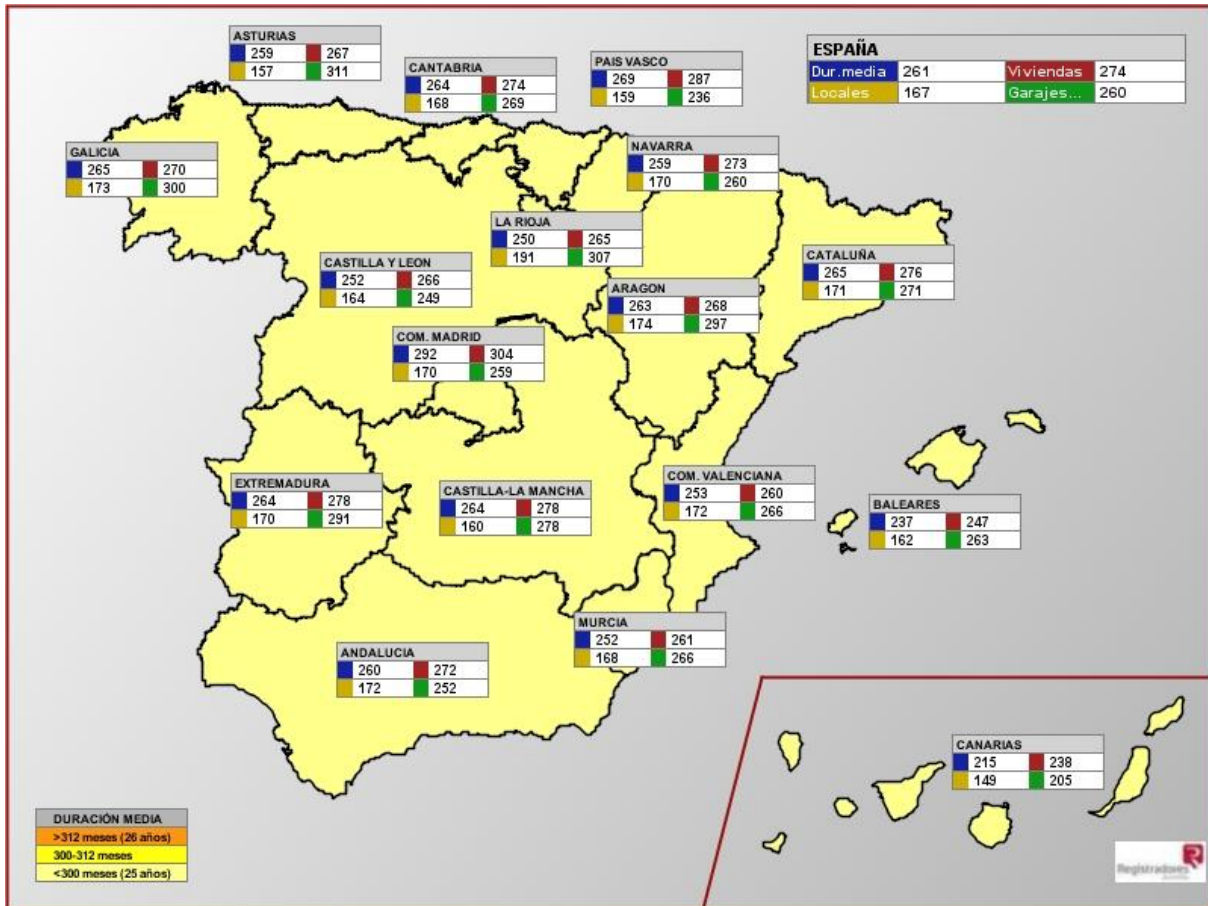
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2015						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	260	272	172	252	206	171
ARAGON	263	268	174	297	185	164
ASTURIAS	259	267	157	311	208	132
BALEARES	237	247	162	263	168	156
CANARIAS	215	238	149	205	110	134
CANTABRIA	264	274	168	269	259	129
CASTILLA Y LEON	252	266	164	249	241	170
CASTILLA-LA MANCHA	264	278	160	278	258	148
CATALUÑA	265	276	171	271	211	144
COM. MADRID	292	304	170	259	285	160
COM. VALENCIANA	253	260	172	266	196	159
EXTREMADURA	264	278	170	291	204	167
GALICIA	265	270	173	300	246	168
LA RIOJA	250	265	191	307	234	141
MURCIA	252	261	168	266	243	165
NAVARRA	259	273	170	260	172	134
PAIS VASCO	269	287	159	236	190	147
<b>NACIONAL</b>	<b>261</b>	<b>274</b>	<b>167</b>	<b>260</b>	<b>202</b>	<b>157</b>

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles ha sido de 261 meses (21 años y 9 meses) para el año 2015, ligeramente por encima del alcanzado en 2014 (259 meses; 21 años y 7 meses). Con este resultado se consolida el cambio de tendencia, dando lugar a dos años consecutivos de crecimiento, tras un largo periodo de descensos.

Atendiendo a la desagregación por tipo de bien inmueble, el mayor resultado, como suele ser habitual, se ha alcanzado en vivienda con 274 meses (22 años y 10 meses), seguida de garajes y trasteros con 260 meses (21 años y 10 meses). A cierta distancia se sitúan terrenos no edificados con 202 meses (16 años y 10 meses). Finalmente, los menores plazos de contratación se han obtenido en locales comerciales con 167 meses (13 años y 11 meses) y naves industriales con 157 meses (13 años y 1 mes). Estos dos últimos tipos de bienes inmuebles, al estar vinculados a actividades mercantiles, suelen presentar siempre los menores plazos de contratación.

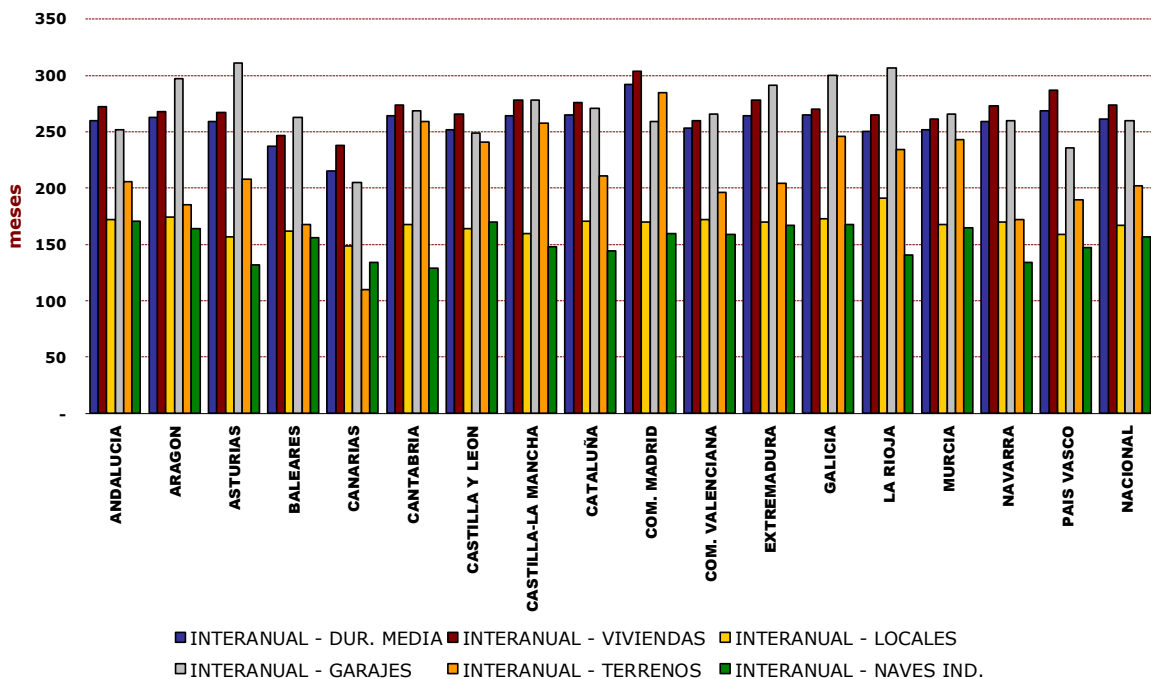
Tomando el conjunto de bienes inmuebles, la mayor duración media se ha alcanzado en Comunidad de Madrid (292 meses), País Vasco (269 meses) y Galicia (265 meses).

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2015



El siguiente gráfico muestra los resultados para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondiente al año 2015, 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. 2015



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. 2015</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	99,62	99,27	102,99	96,92	101,98	108,92
ARAGON	100,77	97,81	104,19	114,23	91,58	104,46
ASTURIAS	99,23	97,45	94,01	119,62	102,97	84,08
BALEARES	90,80	90,15	97,01	101,15	83,17	99,36
CANARIAS	82,38	86,86	89,22	78,85	54,46	85,35
CANTABRIA	101,15	100,00	100,60	103,46	128,22	82,17
CASTILLA Y LEON	96,55	97,08	98,20	95,77	119,31	108,28
CASTILLA-LA MANCHA	101,15	101,46	95,81	106,92	127,72	94,27
CATALUÑA	101,53	100,73	102,40	104,23	104,46	91,72
COM. MADRID	111,88	110,95	101,80	99,62	141,09	101,91
COM. VALENCIANA	96,93	94,89	102,99	102,31	97,03	101,27
EXTREMADURA	101,15	101,46	101,80	111,92	100,99	106,37
GALICIA	101,53	98,54	103,59	115,38	121,78	107,01
LA RIOJA	95,79	96,72	114,37	118,08	115,84	89,81
MURCIA	96,55	95,26	100,60	102,31	120,30	105,10
NAVARRA	99,23	99,64	101,80	100,00	85,15	85,35
PAIS VASCO	103,07	104,74	95,21	90,77	94,06	93,63
<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>

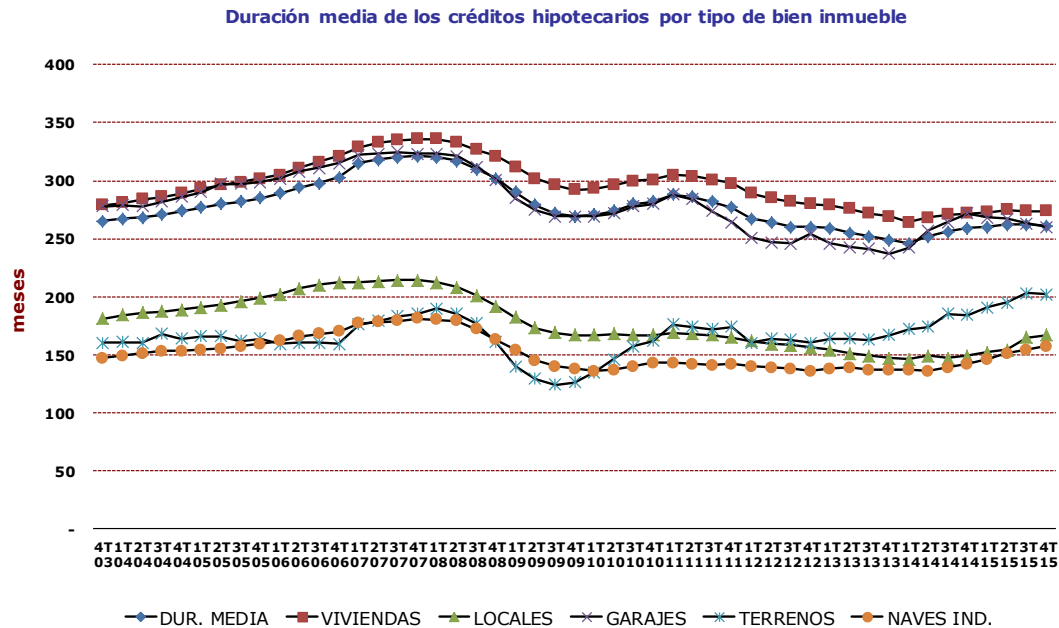
La siguiente tabla presenta los resultados de evolución anual del año 2015 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble.

<b>DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2015</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	3,17%	2,26%	9,55%	-3,08%	8,99%	11,04%
ARAGON	2,73%	-0,37%	8,07%	5,32%	43,41%	19,71%
ASTURIAS	11,64%	5,12%	12,95%	53,96%	33,33%	0,00%
BALEARES	3,95%	-1,20%	14,89%	36,98%	-6,67%	10,64%
CANARIAS	1,42%	4,85%	12,03%	0,00%	-30,38%	-3,60%
CANTABRIA	2,33%	2,62%	14,29%	-3,24%	43,89%	-8,51%
CASTILLA Y LEON	-0,79%	0,76%	17,14%	-9,45%	63,95%	24,09%
CASTILLA-LA MANCHA	4,76%	3,35%	11,11%	11,65%	19,44%	6,47%
CATALUÑA	0,76%	0,36%	16,33%	-4,58%	16,57%	8,27%
COM. MADRID	-5,19%	-5,00%	25,00%	-13,38%	-4,68%	15,11%
COM. VALENCIANA	3,69%	2,77%	9,55%	0,76%	14,62%	6,00%
EXTREMADURA	-5,38%	-1,77%	8,28%	-19,83%	-16,39%	19,29%
GALICIA	-0,75%	1,12%	9,49%	-6,54%	95,24%	13,51%
LA RIOJA	5,49%	6,00%	27,33%	32,33%	56,00%	-11,88%
MURCIA	-3,08%	-0,76%	7,01%	-21,30%	38,86%	17,86%
NAVARRA	0,39%	0,74%	1,80%	-0,76%	-11,79%	-6,29%
PAIS VASCO	1,13%	1,06%	6,00%	-7,09%	9,20%	14,84%
<b>NACIONAL</b>	<b>0,77%</b>	<b>0,74%</b>	<b>12,08%</b>	<b>-4,41%</b>	<b>9,78%</b>	<b>10,56%</b>

Tal y como puede comprobarse existe un claro predominio de los alargamientos de los plazos de contratación. Para el total general el incremento ha sido del 0,77%. Todas las agrupaciones de bienes inmuebles han contado con incrementos de plazos medios excepto garajes y trasteros (-4,41%). Concretamente vivienda han aumentado el 0,74%, locales comerciales el 12,08%, terrenos no edificados el 9,78% y naves industriales el 10,56%.

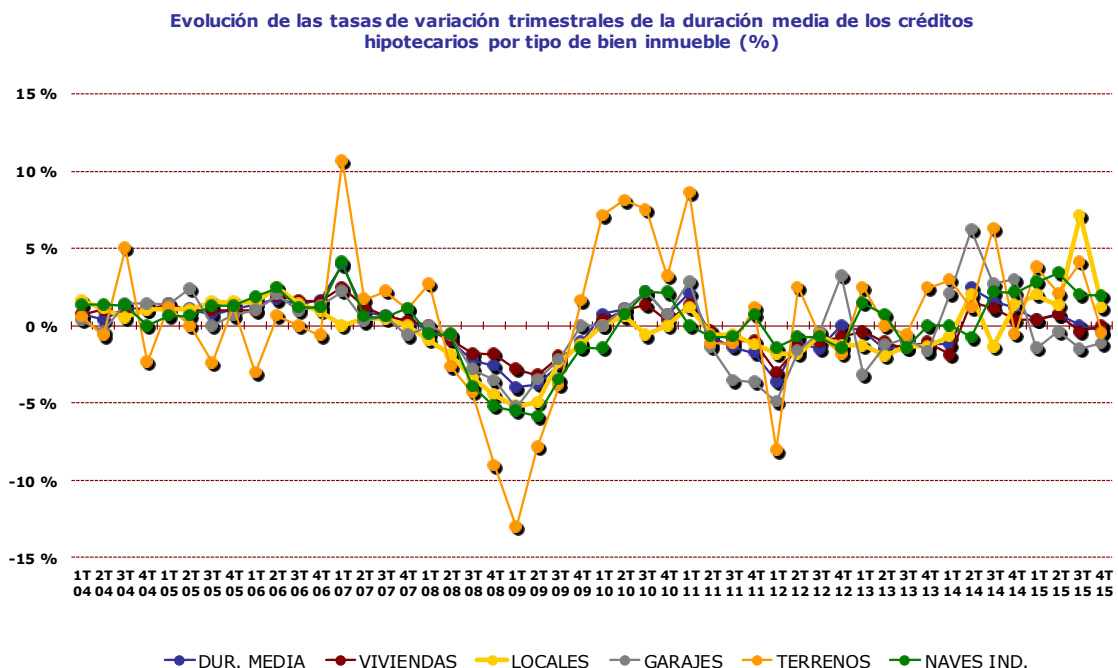
Las comunidades autónomas con mayores incrementos han sido Asturias (11,64%), La Rioja (5,49%), Castilla-La Mancha (4,76%) y Baleares (3,95%). Por su parte, en cinco comunidades autónomas se han producido descensos, encabezados por Extremadura (-5,38%), Comunidad de Madrid (-5,19%) y Murcia (-3,08%).

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.



Los resultados de los dos últimos años muestran una clara tendencia ascendente, con la única excepción de garajes y trasteros. La mayor intensidad en el crecimiento se observa en locales comerciales, terrenos urbanos no edificados y naves industriales, que son las tres agrupaciones que menor periodo medio suelen presentar y que venían especialmente castigados de la crisis económica. Los resultados de los últimos trimestres son un claro signo de cierta recuperación en los procesos de financiación de estas naturalezas de bienes inmuebles, normalmente vinculadas con actividades mercantiles.

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.



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

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.

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 2015 y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2015 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

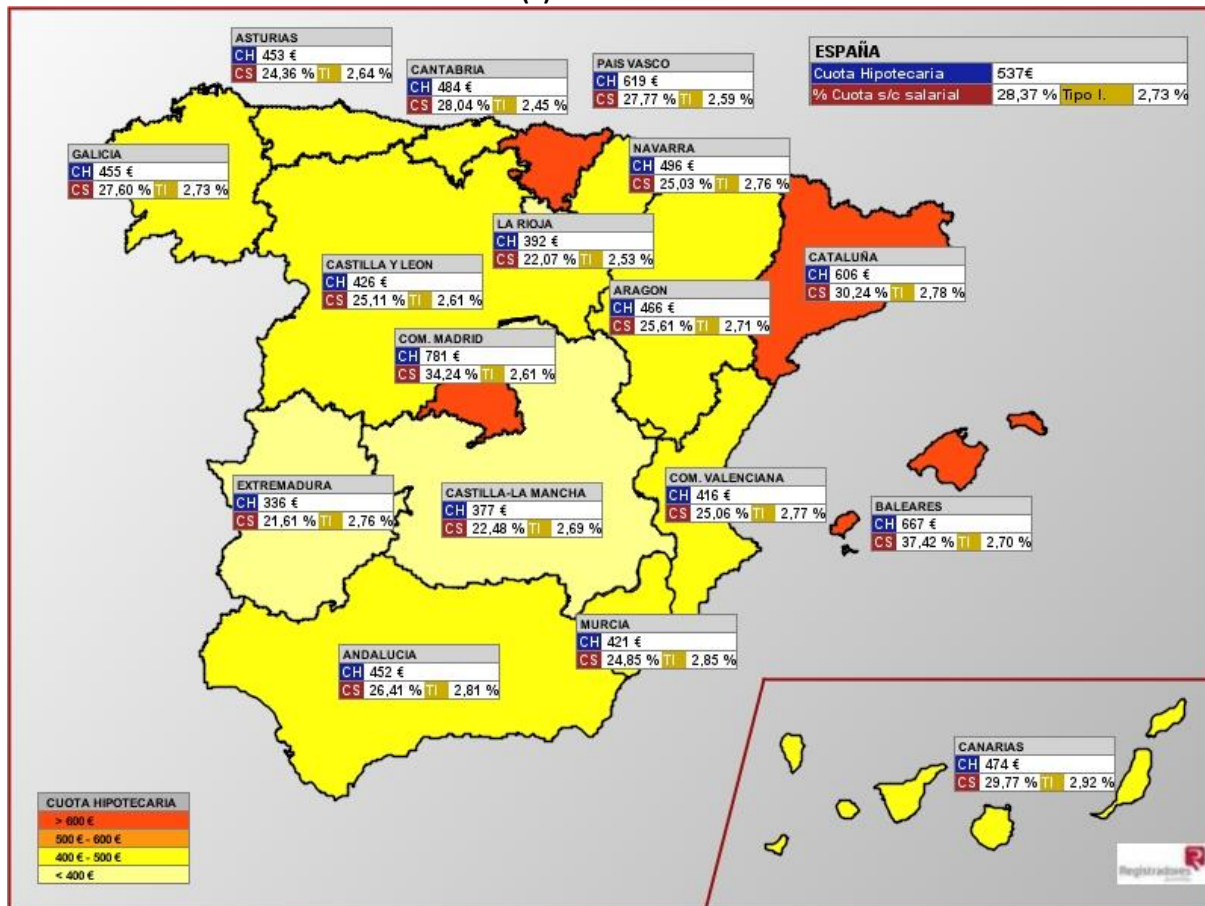
Los indicadores de accesibilidad han mantenido la favorable evolución de los últimos años, dando lugar a nuevos descensos en sus cuantías, favoreciendo con ello las condiciones de acceso a la compra de vivienda. De este modo, durante el año 2015 la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 537,27 €, siendo en que en 2014 se había situado en los 563,02 €. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se situó en el último año en el 28,37%, frente al 29,90% de 2014. En consecuencia, en ambos casos se ha contado con una reducción de cuantías, manteniendo la positiva evolución de los últimos años, tal y como puede observarse en los gráficos de evolución de resultados.

---

<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. 2015



Ambos resultados de 2015 suponen los mínimos de la serie histórica, dando lugar a que en la actualidad se cuente con las condiciones de acceso a la compra de vivienda más favorable de los últimos trece años, acumulando cinco trimestres consecutivos con porcentajes de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial por debajo del 30%.

La favorable evolución de 2015 se ha debido, fundamentalmente al descenso de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios (-0,95 pp). Junto a ello también ha favorecido el alargamiento de los nuevos créditos, con un crecimiento interanual del 0,74%, así como las leves mejoras salariales (0,58%). En sentido negativo ha actuado el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda, que ha sido del 5,48% en 2015. El saldo neto de estos movimientos ha sido claramente favorable, dando lugar a una mejora de los indicadores de accesibilidad.

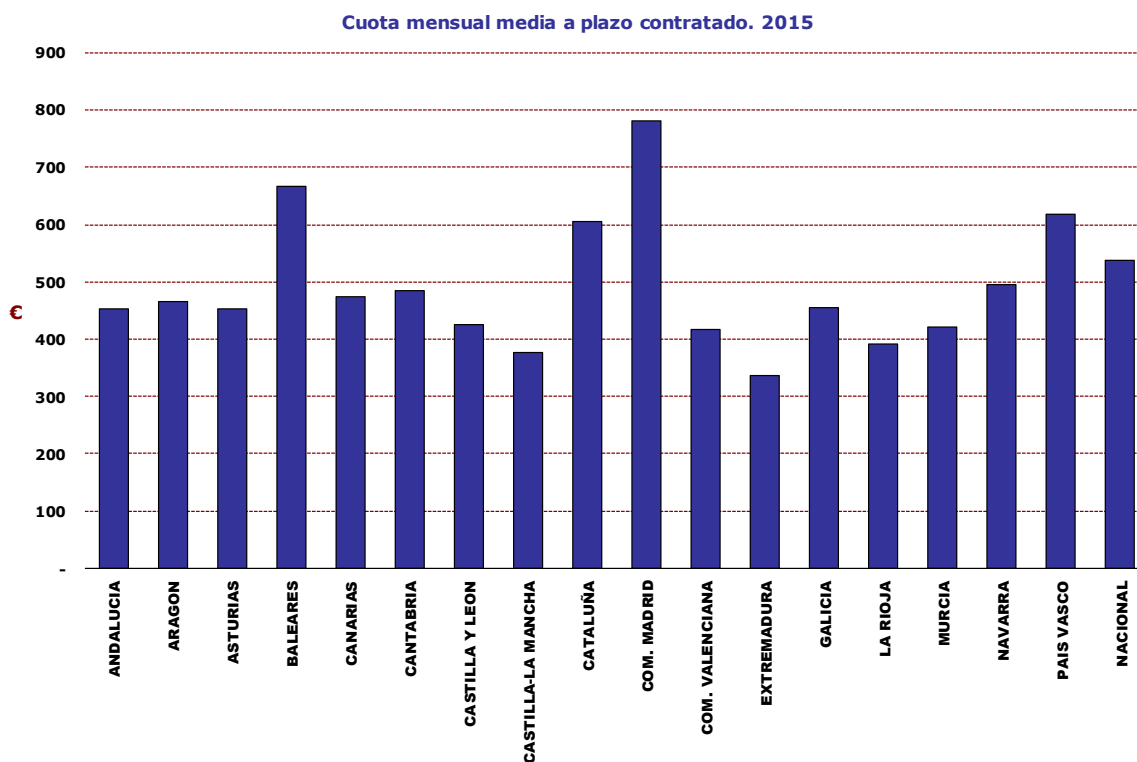
En este caso sí que existen diferencias importantes entre las distintas comunidades autónomas. Concretamente, los mayores importes de cuota hipotecaria se han alcanzado en Comunidad de Madrid (781,24 €), Baleares (666,83 €), País Vasco (619,20 €) y Cataluña (605,60 €). Por el contrario, los menores niveles de cuota hipotecaria han correspondido a Extremadura (336,02 €), Castilla-La Mancha (377,46 €) y La Rioja (391,87 €).

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

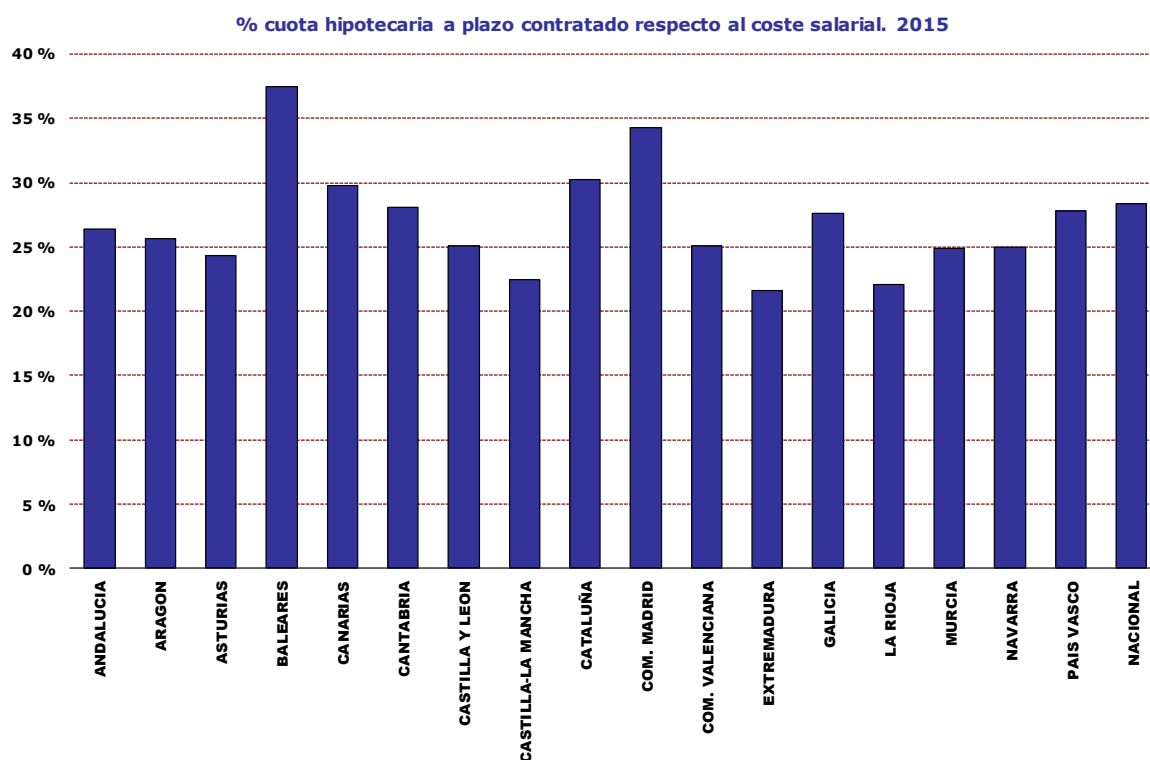
Los mayores o menores niveles de precios de la vivienda determinan una buena parte de la estructura de resultados por lo que respecta a la mejores y peores condiciones de acceso a la vivienda.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)		
	2015		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	2,81 %	452,19	26,41 %
ARAGON	2,71 %	466,12	25,61 %
ASTURIAS	2,64 %	452,72	24,36 %
BALEARES	2,70 %	666,83	37,42 %
CANARIAS	2,92 %	473,54	29,77 %
CANTABRIA	2,45 %	484,27	28,04 %
CASTILLA Y LEON	2,61 %	426,16	25,11 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,69 %	377,46	22,48 %
CATALUÑA	2,78 %	605,60	30,24 %
COM. MADRID	2,61 %	781,24	34,24 %
COM. VALENCIANA	2,77 %	416,03	25,06 %
EXTREMADURA	2,76 %	336,02	21,61 %
GALICIA	2,73 %	454,61	27,60 %
LA RIOJA	2,53 %	391,87	22,07 %
MURCIA	2,85 %	421,06	24,85 %
NAVARRA	2,76 %	495,52	25,03 %
PAIS VASCO	2,59 %	619,20	27,77 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,73 %</b>	<b>537,27</b>	<b>28,37 %</b>

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.



Por otro lado, el siguiente gráfico muestra los resultados en el año 2015 del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial.



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. 2015</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	83,04	102,93	84,16	90,40	93,09
ARAGON	85,55	99,27	86,76	96,10	90,27
ASTURIAS	83,45	96,70	84,26	98,14	85,87
BALEARES	115,35	98,90	124,11	94,09	131,90
CANARIAS	78,09	106,96	88,14	84,00	104,93
CANTABRIA	92,78	89,74	90,14	91,21	98,84
CASTILLA Y LEON	78,57	95,60	79,32	89,61	88,51
CASTILLA-LA MANCHA	71,29	98,53	70,26	88,68	79,24
CATALUÑA	112,73	101,83	112,72	105,76	106,59
COM. MADRID	158,63	95,60	145,41	120,48	120,69
COM. VALENCIANA	74,24	101,47	77,43	87,66	88,33
EXTREMADURA	63,00	101,10	62,54	82,10	76,17
GALICIA	83,72	100,00	84,61	86,98	97,29
LA RIOJA	72,63	92,67	72,94	93,75	77,79
MURCIA	74,77	104,40	78,37	89,48	87,59
NAVARRA	91,46	101,10	92,23	104,55	88,23
PAIS VASCO	120,93	94,87	115,25	117,75	97,89
<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 145,41, es decir, un 45,41% por encima de la media nacional, le sigue Baleares con un índice 124,11. En el lado contrario se sitúan Extremadura (62,54) y Castilla-La Mancha (70,26).



Únicamente cuatro comunidades se encuentran por encima de la media nacional: Comunidad de Madrid, Baleares, País Vasco y Cataluña.

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2015 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 (%). 2015</b>		
<b>CCAA</b>	<b>Cuota a plazo contratado</b>	<b>% cuota/coste sal. a plazo contratado</b>
ANDALUCIA	-5,29%	-1,70 %
ARAGON	-6,34%	-2,25 %
ASTURIAS	-8,59%	-2,33 %
BALEARES	-4,09%	-2,64 %
CANARIAS	9,02%	1,96 %
CANTABRIA	-4,50%	-1,43 %
CASTILLA Y LEON	-8,30%	-2,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,99%	-0,63 %
CATALUÑA	-3,05%	-1,01 %
COM. MADRID	-11,94%	-5,19 %
COM. VALENCIANA	-4,76%	-1,27 %
EXTREMADURA	-4,97%	-1,24 %
GALICIA	-2,36%	-0,51 %
LA RIOJA	-21,94%	-6,57 %
MURCIA	7,85%	1,60 %
NAVARRA	-12,24%	-3,62 %
PAIS VASCO	-2,37%	-0,56 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-4,57%</b>	<b>-1,53 %</b>

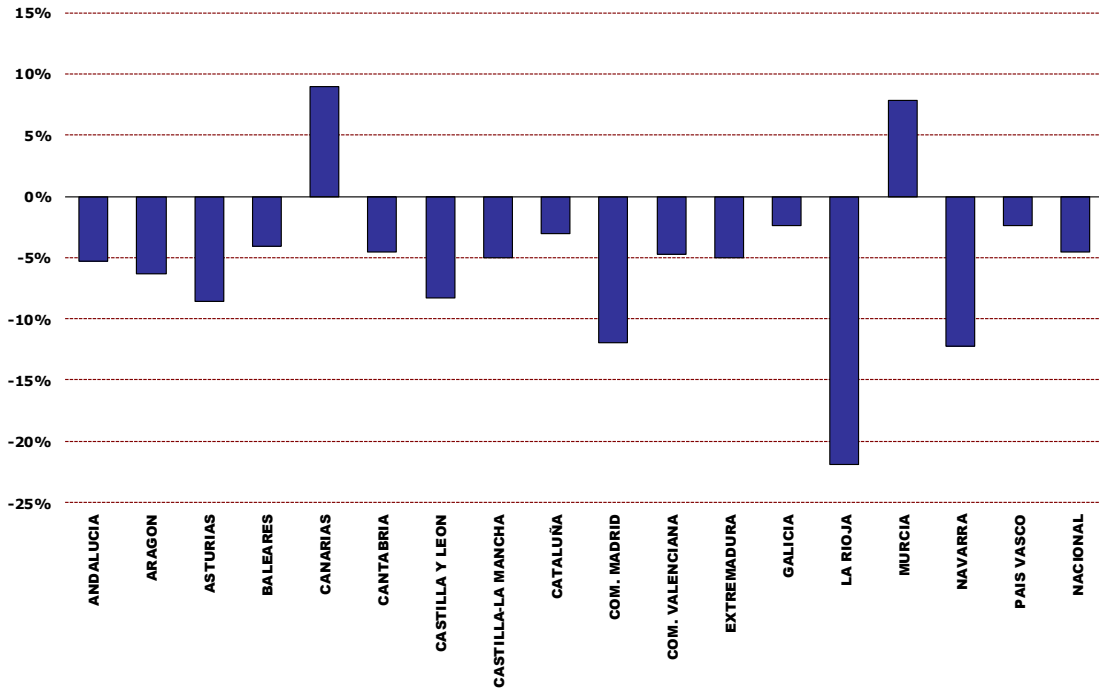
Tanto la cuota hipotecaria mensual media como el porcentaje de la misma con respecto al coste salarial han presentado importantes descensos durante el último año, concretamente del -4,57% y de -1,53 pp, respectivamente. Estos resultados suponen dar continuidad al proceso de ajuste que ambas variables vienen presentando durante los últimos años (-1,12% y -0,52 pp en 2014, -2,76% y -0,37 pp en 2013...), tal y como puede comprobarse a través de los gráficos de evolución de los resultados.

La generalización de las mejoras a nivel territorial se constata al comprobar que quince de las diecisiete comunidades autónomas han presentado descensos en las tasas interanuales de cuota hipotecaria mensual media. Los mayores descensos se han producido en La Rioja (-21,94%), Navarra (-12,24%), Comunidad de Madrid (-11,94%) y Asturias (-8,59%). Por el contrario, los únicos ascensos se han producido en Canarias (9,02%) y Murcia (7,85%).

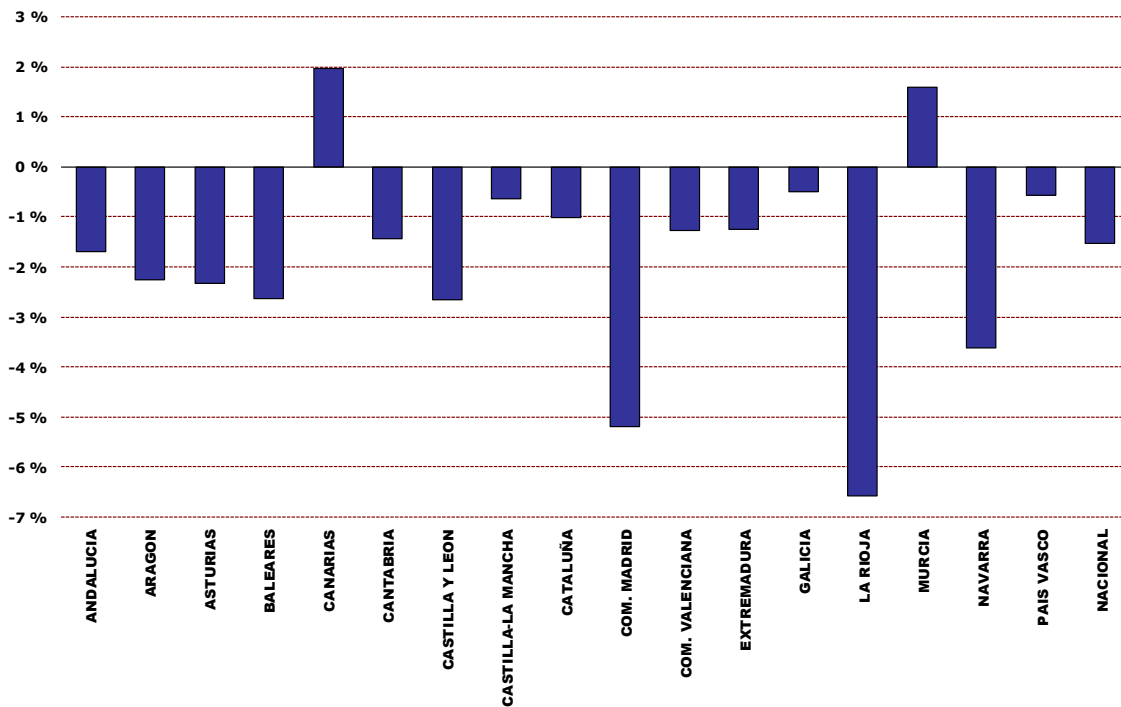
En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, también se han generalizado las mejoras en las condiciones de acceso, dando lugar nuevamente a quince comunidades autónomas con descensos interanuales, encabezados por La Rioja (-6,57 pp), Comunidad de Madrid (-5,19 pp) y Navarra (-3,62 pp). Los únicos deterioros se han producido en Canarias (1,96 pp) y Murcia (1,60 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 de la cuota mensual media a plazo contratado. 2015



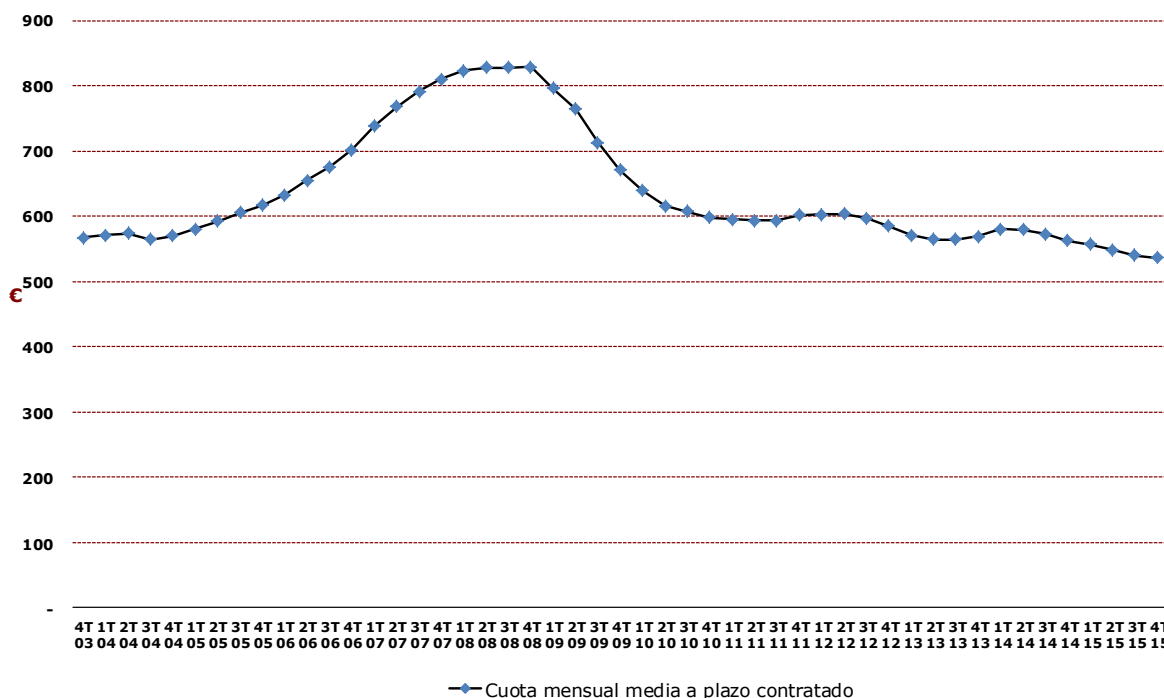
Evolución anual del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2015



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 2015, es decir, de los últimos trece 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)



Observando los resultados de los dos últimos años (ocho últimos trimestres) se constata la favorable evolución de la cuota hipotecaria mensual media, dando lugar a constantes descensos, que le ha llevado a la consecución de mínimos históricos trimestre tras trimestre.

Este buen comportamiento, como se ha indicado, se debe a la evolución de las distintas variables que llevan a su consecución (endeudamiento hipotecario por vivienda, tipos de interés de contratación inicial y periodo medio de contratación). De estas variables, la que está presentando una influencia más intensa para esta favorable evolución está siendo los tipos de interés, que como se ha podido comprobar, presentan una intensa tendencia descendente. Por el contrario, el endeudamiento hipotecario por vivienda está presentando un comportamiento desfavorable, mientras que los plazos de contratación están ayudando levemente a esta recuperación.

Durante los próximos trimestres previsiblemente seguirá mejorando este indicador, dando lugar a nuevos mínimos históricos en las cuantías de cuota hipotecaria mensual media.

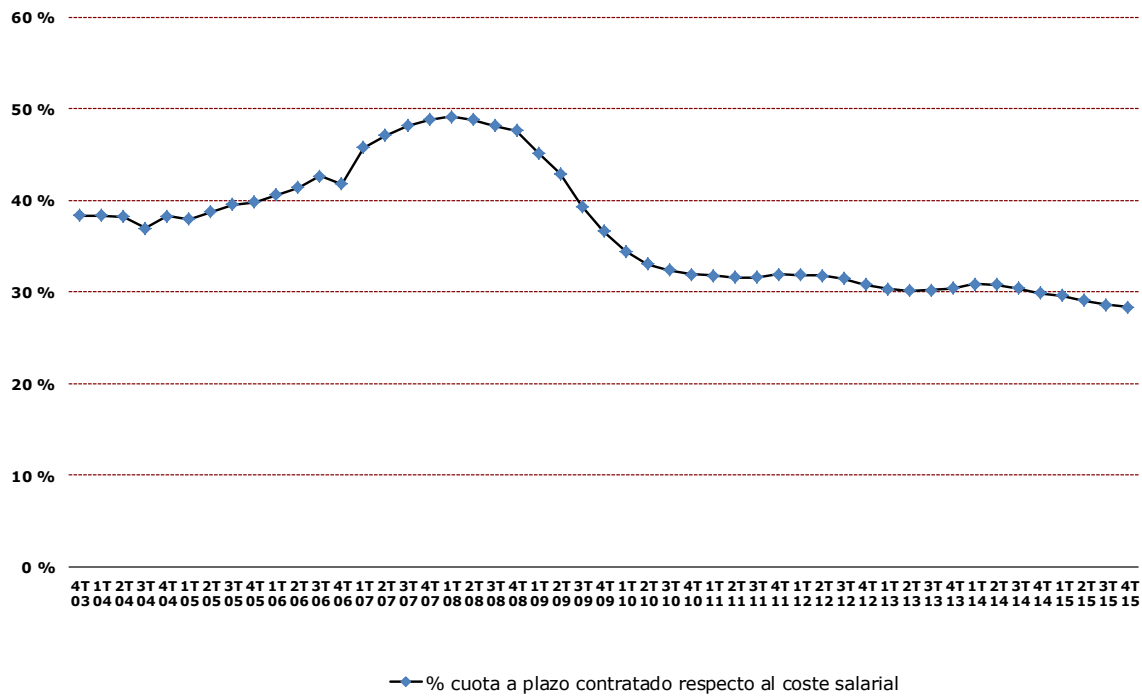
Por su parte, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, mostrando dichos resultados a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.

La evolución de este indicador, que únicamente incorpora como variable adicional con respecto a la anterior los salarios, es muy parecida en la medida que los salarios vienen presentando ligeros incrementos, contribuyendo favorablemente a la evolución de la accesibilidad al presionar a la baja el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

Tradicionalmente se ha hecho referencia desde el sistema financiero a la recomendación de no superar una tercera parte de la renta para estar en una situación de menor riesgo. En esta situación se encuentra esta variable desde hace veintidós trimestres. De hecho, se acumulan cinco trimestres consecutivos con porcentajes por debajo de 30%, dando lugar a un tendencia claramente descendente, que le lleva a que trimestre tras trimestre se consigan nuevos mínimos históricos en este importante indicador de accesibilidad.

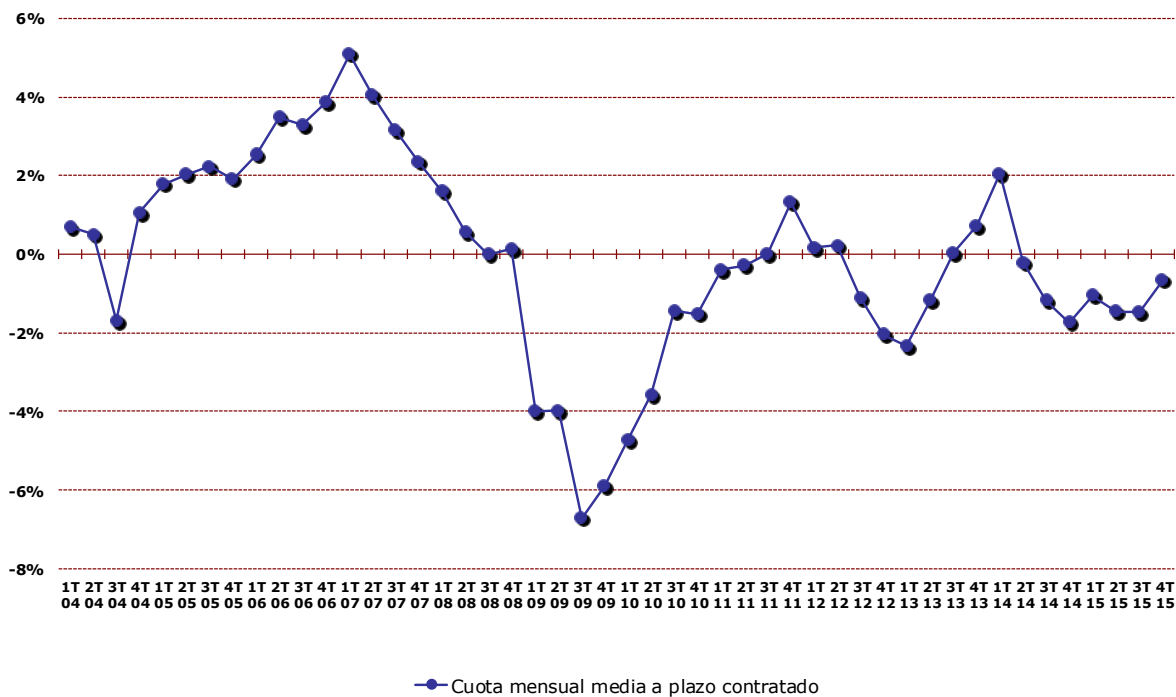
Este buen comportamiento resulta decisivo para la favorable evolución del mercado inmobiliario en la medida que permite a un mayor número de personas acceder a la compra de vivienda en condiciones más favorables. Asimismo, el propio mercado hipotecario alcanza un crecimiento en unas condiciones más favorables desde el punto de vista del riesgo.

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



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.

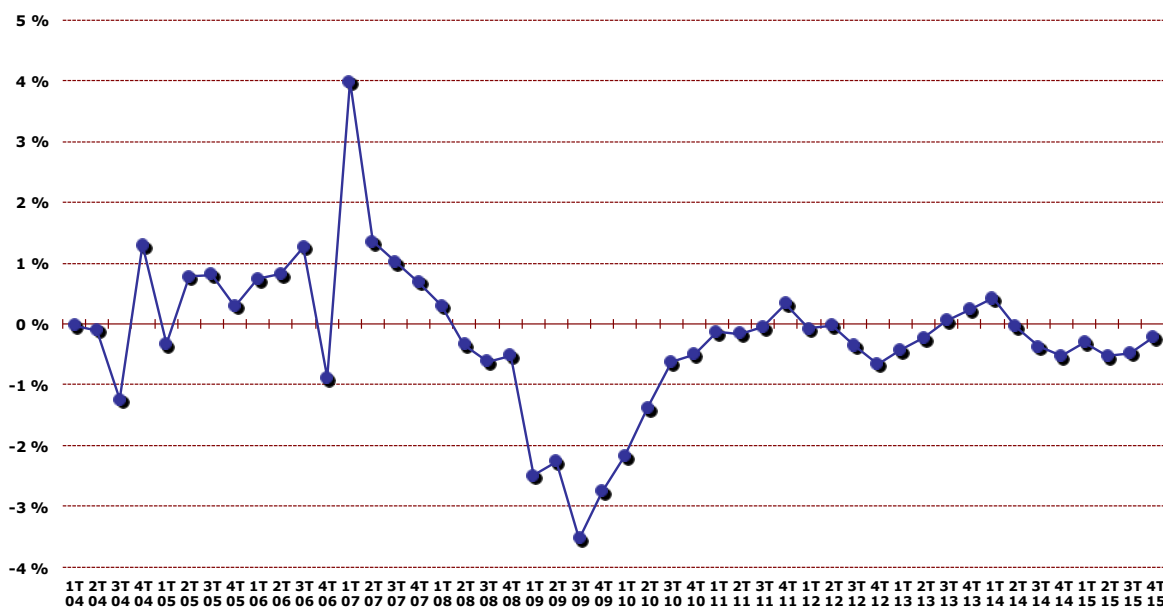
**Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota hipotecaria mensual media**



Las mismas muestran claramente la favorable evolución del endeudamiento, acumulando siete trimestres consecutivos con descensos en términos desestacionalizados. Desde una perspectiva temporal más amplia, se observa cómo desde 2009, en la mayor parte de los trimestres se ha producido un descenso de la cuota hipotecaria mensual media, dando lugar a una constante mejora de este indicador de accesibilidad.

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 doce años.

**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

Nuevamente se observan las constantes mejoras en el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial, habiendo pasado de niveles próximos al 50% (2008), a la situación actual, por debajo del 30%. Esta situación se deriva de una constante mejora del indicador de accesibilidad, favorecido, durante los últimos años, de la reducción del precio de la vivienda y los tipos de interés. Esta última variable está encabezando la influencia a la baja sobre el indicador, de forma que pueda mantenerse constantes reducciones, favoreciendo una constante y significativa mejora de las condiciones de acceso por parte de los ciudadanos al mercado de la vivienda.

Este escenario previsiblemente se mantendrá a lo largo de próximos trimestres, generando nuevas reducciones en los indicadores de accesibilidad y, con ello, ampliando el porcentaje de ciudadanos con capacidad de acceso al mercado de la vivienda español.

## 18. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

El apartado *Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca* proporciona información relativa a los procedimientos que marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por impago. La certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias solicitada al Registro por el Juzgado correspondiente debido a su falta de pago marca el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca.

Los resultados se circunscriben exclusivamente a vivienda. El desglose informativo se realiza a tres niveles: número para el total nacional y por comunidades autónomas, distribución según titularidad (personas físicas y personas jurídicas) y nacionalidad (nacionales y extranjeros).

En el año 2015 el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha sido de 60.119. En 2014 el número de certificaciones fue de 69.023, por tanto se ha producido una importante reducción en el último año, concretamente 8.904 certificaciones menos. A pesar de llevar únicamente dos años publicando resultados trimestrales, se aprecia una tendencia descendente por lo que respecta a la evolución de resultados.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. 2015	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	16.283
ARAGÓN	1.267
ASTURIAS	509
BALEARES	1.322
CANARIAS	3.045
CANTABRIA	394
CASTILLA Y LEÓN	1.839
CASTILLA-LA MANCHA	2.533
CATALUÑA	11.217
COM. MADRID	4.073
COM. VALENCIANA	10.353
EXTREMADURA	835
GALICIA	1.156
LA RIOJA	235
MURCIA	4.448
NAVARRA	338
PAÍS VASCO	272
<b>NACIONAL</b>	<b>60.119</b>

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, Andalucía encabeza el mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, con 16.283 en el último año, seguida de Cataluña (11.217), Comunidad Valenciana (10.353), Murcia (4.448) y Comunidad de Madrid (4.073). Por el contrario, el menor número de certificaciones ha correspondido a La Rioja (235), País Vasco (272), Navarra (338) y Cantabria (394).

En la siguiente tabla se muestra la tasa de variación anual de resultados, fruto de la comparación directa de los resultados anuales de 2015 con respecto a 2014. En la misma se observa cómo, para el total nacional, se ha producido un descenso del -12,90%.

Quince de las diecisiete comunidades autónomas cuentan con descensos, dando lugar a una generalizada tendencia descendente desde un punto de vista territorial. Los mayores descensos se han producido en

Extremadura (-40,27%), Canarias (-37,50%), Castilla-La Mancha (-33,81%) y Baleares (-33,10%). Los únicos incrementos se han producido en Murcia (21,33%) y Asturias (1,39%).

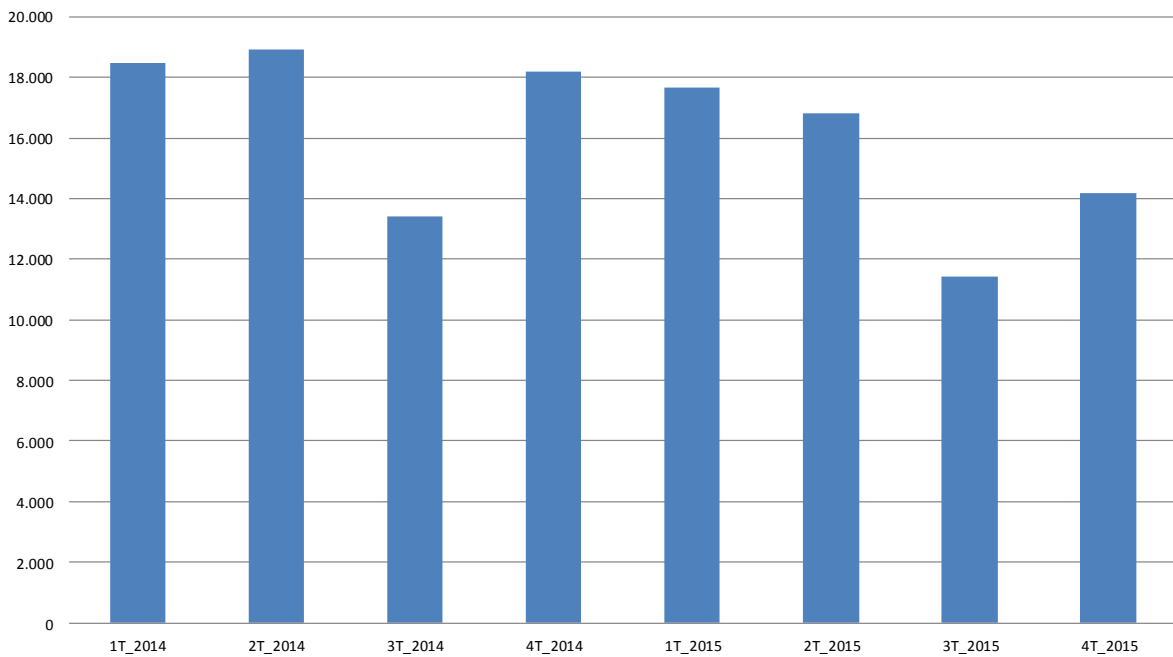
<b>Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Evolución anual. 2015</b>	
<b>CCAA</b>	<b>Evolución anual</b>
ANDALUCÍA	-0,42%
ARAGÓN	-14,57%
ASTURIAS	1,39%
BALEARES	-33,10%
CANARIAS	-37,50%
CANTABRIA	-22,13%
CASTILLA Y LEÓN	-22,50%
CASTILLA-LA MANCHA	-33,81%
CATALUÑA	-22,06%
COM. MADRID	-5,80%
COM. VALENCIANA	-5,28%
EXTREMADURA	-40,27%
GALICIA	-19,16%
LA RIOJA	-19,24%
MURCIA	21,33%
NAVARRA	-6,37%
PAÍS VASCO	-20,00%
<b>NACIONAL</b>	<b>-12,90%</b>

El siguiente gráfico muestra la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, incorporando los resultados trimestrales de los últimos ocho trimestres, que son los que se disponen de información y se vienen publicando resultados en el Informe de Coyuntura trimestral de la Estadística Registral Inmobiliaria.

A pesar del escaso número de periodos disponibles, se observa claramente una tendencia descendente por lo que respecta a la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Conforme nos vamos alejando del ciclo bajista y no sólo la situación económica general, sino también el propio mercado inmobiliario, se va recuperando, el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se va reduciendo.

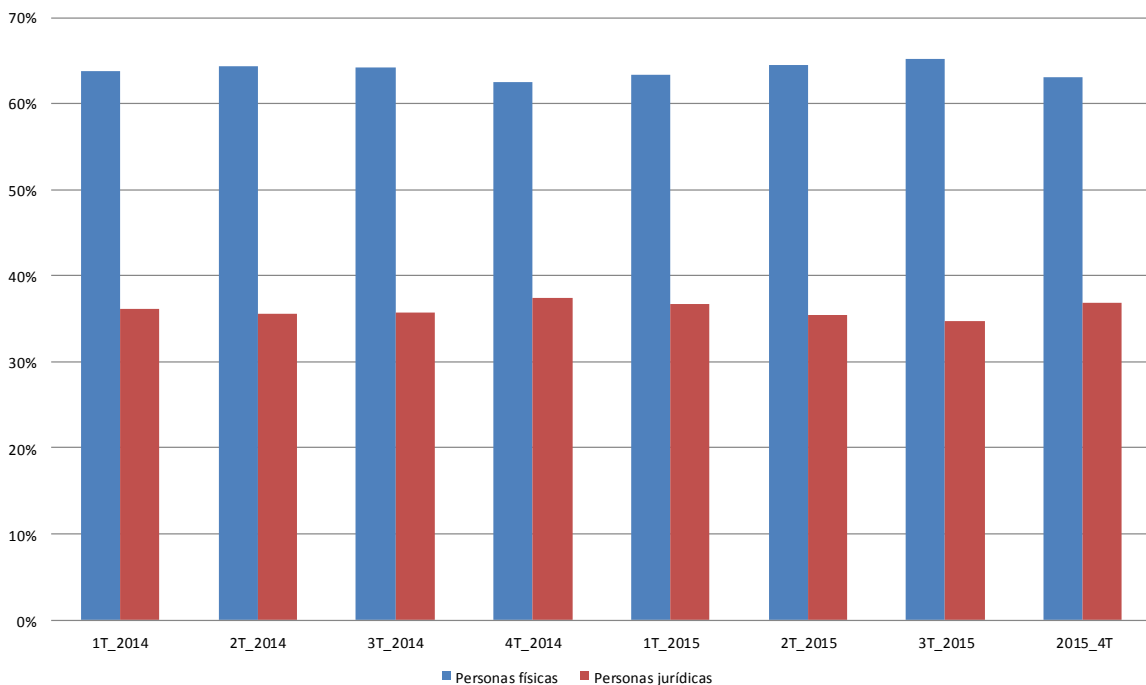
Las perspectivas con respecto a su comportamiento futuro pasan por tanto por la propia evolución económica y del mercado inmobiliario. En la medida que se mantenga la situación de 2015, previsiblemente el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca seguirá descendiendo, sin embargo, un cambio en la evolución económica o del propio mercado inmobiliario, podría frenar la tendencia favorable identificada.

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



Atendiendo a la desagregación de resultados según titularidad, entendiendo como tal la distinción entre personas físicas y jurídicas, tal y como se observa en el siguiente gráfico los pesos de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se mantienen relativamente estables, con pesos próximos al 65% para personas físicas y cercanas al 35% para personas jurídicas.

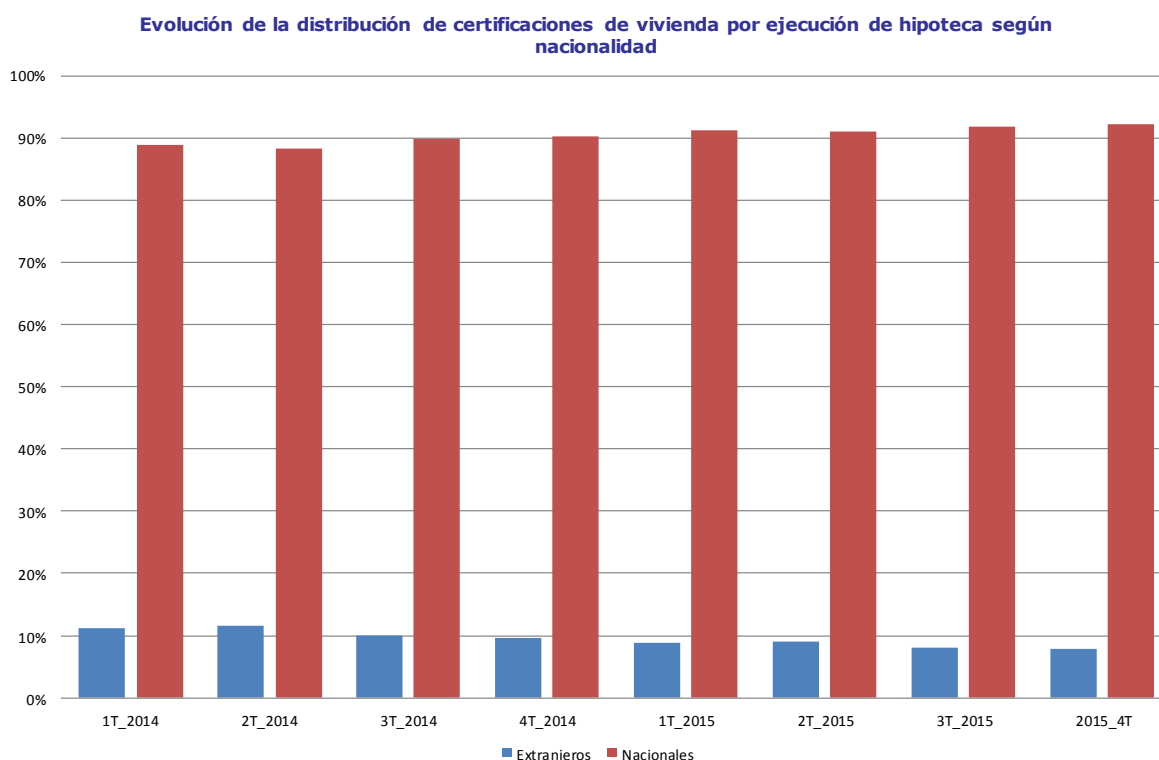
**Evolución de la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad**



En los últimos dos años, los resultados trimestrales han presentado las lógicas oscilaciones, pero sin marcar una tendencia distinta a la de cierta estabilidad de resultados. A lo largo de próximos trimestres es previsible que se mantenga esta situación de estabilidad.



Finalmente, a través del siguiente gráfico se muestra la desagregación de resultados de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, distinguiendo entre nacionales y extranjeros.



En este caso sí que existe una clara tendencia, dando lugar a un progresivo descenso del peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, incrementándose el peso de nacionales. Con el distanciamiento temporal con respecto al ciclo alcista, el peso de nacionalidades especialmente activas en dicho periodo, se va reduciendo en términos absolutos en el número de certificaciones.

El año 2015 ha cerrado el último trimestre con un peso de nacionales del 92,25%, frente al 7,75% de extranjeros, que supone el mínimo de la serie histórica. Con respecto al mismo trimestre de 2014 el descenso ha sido de 1,90 pp, lo que constituye una intensa tendencia descendente.

El máximo de la serie histórica se alcanzó en el segundo trimestre de 2014 con un 11,58%, por lo que se acumula una reducción con respecto a dicho máximo de 3,83 pp. Sin duda cifras que muestran claramente la evolución en el comportamiento de esta variable por lo que respecta a la distinción entre nacionales y extranjeros.

## 19. Daciones en pago

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

En este caso, al igual que en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, se refieren exclusivamente a vivienda, dando lugar al mismo desglose de resultados: número para el total nacional y por comunidades autónomas, distribución según titularidad (personas físicas y personas jurídicas) y nacionalidad (nacionales y extranjeros).

<b>Número de daciones en pago. 2015</b>	
<b>CCAA</b>	<b>Número</b>
ANDALUCÍA	3.136
ARAGÓN	315
ASTURIAS	63
BALEARES	290
CANARIAS	481
CANTABRIA	39
CASTILLA Y LEÓN	291
CASTILLA-LA MANCHA	387
CATALUÑA	3.351
COM. MADRID	571
COM. VALENCIANA	2.118
EXTREMADURA	66
GALICIA	268
LA RIOJA	52
MURCIA	928
NAVARRA	172
PAÍS VASCO	86
<b>NACIONAL</b>	<b>12.614</b>

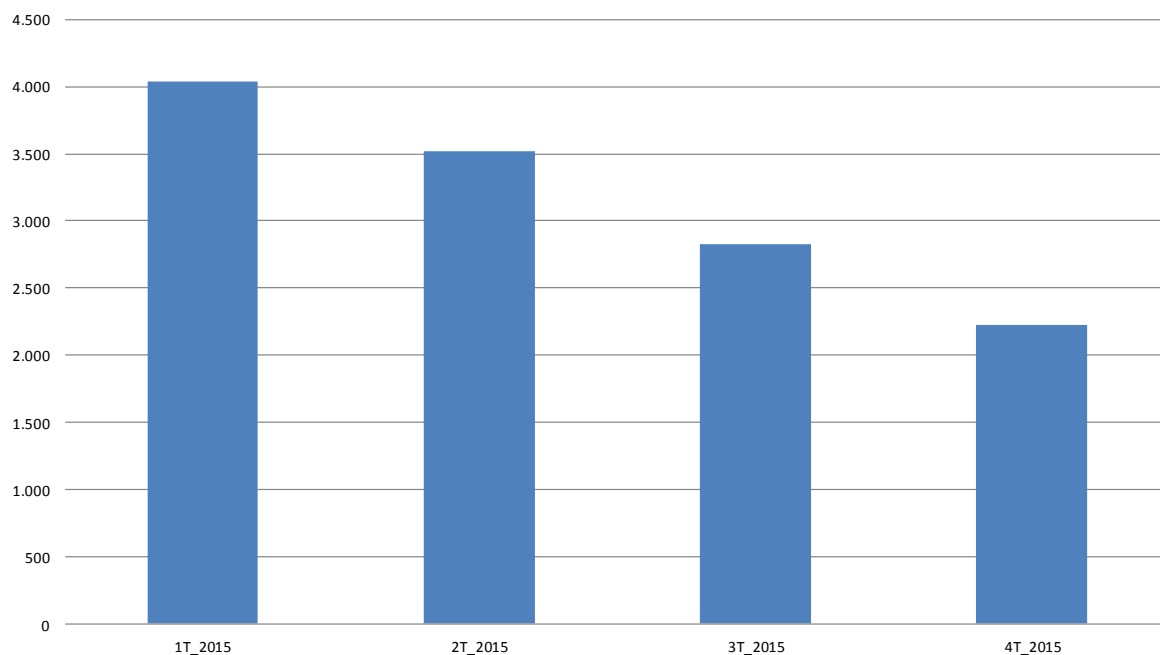
Los resultados del año 2015 muestran cómo el número de daciones en pago ha sido de 12.614, no contando con referencias previas al ser 2015 el primer año en el que se suministran resultados. Sin embargo, el desglose trimestral de los mismos, tal y como muestra el siguiente gráfico, proporciona claramente una perspectiva de la evolución de esta variable, dando lugar a un descenso constante del número de daciones en pago durante los cuatro últimos trimestres.

Este descenso, no solo es constante, sino que además se está produciendo con una notable intensidad. De hecho el número de daciones en pago del cuarto trimestre de 2015 fue poco más del 55% de las alcanzadas en el primer trimestre. Por tanto, de seguir esta progresión esta figura puede convertirse en puramente residual.

Atendiendo al desglose por comunidades autónomas, las que han presentado un mayor número de daciones en pago durante el último año han sido Cataluña (3.351), Andalucía (3.136), Comunidad Valenciana (2.118), Murcia (928) y Comunidad de Madrid (571). Entre las tres primeras comunidades autónomas alcanzan el 68%

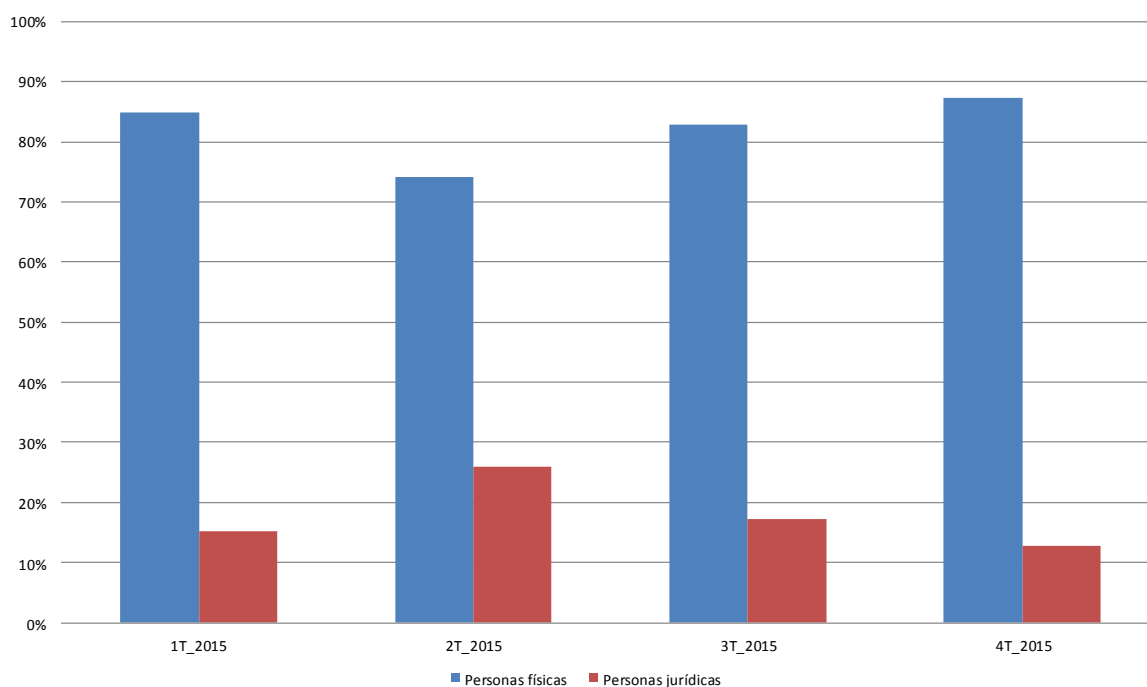
del total, dando muestras evidentes de lo focalizado de la situación. De hecho hay nueve comunidades autónomas con un número de daciones en pago anual por debajo de trescientas.

**Evolución del número de daciones en pago. Total nacional**



Distinguiendo entre personas físicas y personas jurídicas, existe una clara tendencia descendente por lo que respecta al peso de personas jurídicas, habiendo alcanzado en el último trimestre del año el 12,74%, siendo que en el segundo trimestre se había alcanzado más del doble (25,91%).

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

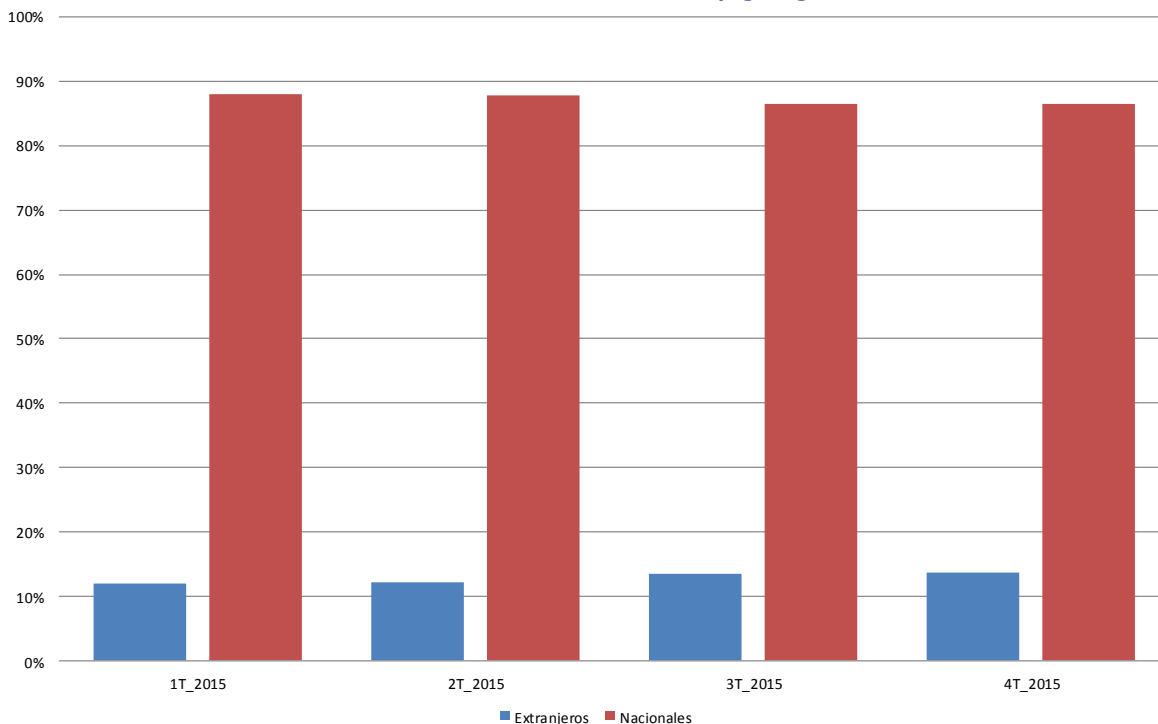


La comparación de pesos con el apartado de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca constata que el peso de personas jurídicas en daciones en pago es mucho más bajo que en número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

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

En el primer trimestre el resultado fue del 11,93%, es decir 1,65 puntos porcentuales menos que en el cuarto trimestre. Las diferencias no son muy elevadas pero, tal y como muestra el gráfico de evolución, el peso de extranjeros en las daciones en pago es cada vez mayor.

**Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad**



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

## V. CONCLUSIONES

Las conclusiones más relevantes relativas a los desarrollos de cada uno de los apartados son las siguientes:

- El Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR) ha presentado un incremento interanual del 6,65% en 2015, constatando con ello la clara recuperación del precio de la vivienda, iniciada en 2014. Con respecto a los máximos históricos (2007) el ajuste acumulado del precio de la vivienda es del -28,42%. Los actuales precios de la vivienda se sitúan en niveles similares a los alcanzados en 2004.
- Los locales comerciales han alcanzado un precio medio de 1.391 €/m<sup>2</sup> durante el año 2015, dando lugar a un incremento del 4,48% con respecto a 2014, rompiendo con la intensa tendencia descendente de los últimos años. Con respecto a los niveles máximos de precios, alcanzados en 2008, el descenso acumulado se ha moderado hasta el -35,75%. Los mayores precios de 2015 se alcanzaron en Comunidad de Madrid (2.127 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.947 €/m<sup>2</sup>), Canarias (1.819 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.782 €/m<sup>2</sup>) y Asturias (1.443 €/m<sup>2</sup>).
- El precio medio de las naves industriales se ha situado en los 359 €/m<sup>2</sup>, obteniendo en este caso un nuevo mínimo histórico, con un descenso interanual del -3,78%. El exceso de oferta y la necesidad de una recuperación económica más activa está lastrando a este sector. El descenso acumulado con respecto a máximos es del -49,93%. Las comunidades autónomas con mayores precios durante el último año han sido Baleares (803 €/m<sup>2</sup>), Comunidad de Madrid (648 €/m<sup>2</sup>) y País Vasco (547 €/m<sup>2</sup>).
- El número de compraventas de vivienda registradas durante el año 2015 ha sido de 354.538, 35.610 más que en 2014. La vivienda usada ha intensificado el aumento de peso en la compraventa de vivienda, alcanzando las 279.550 compraventas (79.485 más que en 2014), frente a las 74.988 en vivienda nueva (43.875 menos que en 2014). La vivienda usada ha alcanzado el mayor resultado interanual de los últimos ocho años, mientras que la vivienda nueva ha cerrado 2015 con un nuevo mínimo histórico.

Andalucía ha sido la comunidad autónoma con mayor número de compraventas registradas en 2015 (70.382), seguida de Cataluña (55.424), Comunidad de Madrid (51.604) y Comunidad Valenciana (51.460). Entre las cuatro han alcanzado el 64,55% del mercado de compraventas de vivienda en España: Andalucía 19,85%, Cataluña 15,63%, Comunidad de Madrid 14,56% y Comunidad Valenciana 14,51%.

El número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 7,65 en el año 2015 (6,88 en 2014), de las que 1,62 han sido viviendas nuevas (2,57 en 2014) y 6,03 viviendas usadas (4,32 en 2014). Comunidad Valenciana con 10,37 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, encabeza la clasificación, seguida de Baleares (9,53), Canarias (8,78) y Andalucía (8,39).

Durante el año 2015 se ha producido un incremento del número de compraventas de vivienda del 11,17%, rompiendo la intensa tendencia descendente de años precedentes (-3,10% en 2014, -0,48% en 2013, -10,66% en 2012 y -16,97% en 2011). Esta recuperación se debe exclusivamente a la vivienda usada, con un incremento interanual del 39,73%, ya que la vivienda nueva ha intensificado su tendencia descendente (-36,91%). Los mayores incrementos se han producido en País Vasco (20,79%), Cataluña (15,58%), Comunidad de Madrid (15,36%), Aragón (15,08%) y Baleares (14,90%). En vivienda usada todas las comunidades autónomas han presentado crecimientos de dos dígitos. En vivienda nueva todas las comunidades autónomas han presentado descensos interanuales, siendo de dos dígitos en la práctica totalidad (dieciséis).

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido Madrid (51.604), Barcelona (37.828), Alicante (26.863), Málaga (24.455), Valencia (18.938), Sevilla (11.514), Murcia (11.208), Baleares (10.626) y Las Palmas (10.344). En vivienda nueva las provincias con mayores resultados han sido Madrid (11.773), Alicante (5.424), Barcelona (5.299), Málaga (4.855) y Valencia (2.961). En vivienda usada las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (39.831), Barcelona (32.529), Alicante (21.439), Málaga (19.600), Valencia (15.977), Sevilla (9.821), Murcia (9.245), Baleares (8.411) y Las Palmas (8.048).

En términos relativos las provincias con un mayor número de compraventas por cada mil habitantes han sido Málaga (15,09), Alicante (14,48), Almería (10,55), Girona (10,22), Castellón (9,75), Baleares (9,53), Las Palmas (9,39) y Tarragona (9,23).

Las tasas interanuales constatan la generalización de los incrementos, dando lugar a tasas positivas en cuarenta y tres provincias, frente a los descensos en únicamente siete de ellas. De hecho en veintiuna provincias los incrementos han sido de dos dígitos. Los mayores incrementos se han producido en las provincias de Vizcaya (32,50%), Jaén (20,83%), Barcelona (20,49%), Córdoba (20,17%), Palencia (19,55%) y Zaragoza (19,38%). En vivienda nueva la situación ha sido diametralmente opuesta, con intensos descensos, dando lugar a cuarenta y nueve provincias con tasas interanuales negativas, siendo de dos dígitos en cuarenta y siete de ellas. En vivienda usada todas las provincias han contado con incrementos en el número de compraventas durante el último año, siendo especialmente intensos en la medida que en cuarenta y nueve de ellas dichos crecimientos han sido de dos dígitos.

- La vivienda usada, durante 2015, ha seguido intensificando su crecimiento en peso relativo, alcanzando el 78,85%, frente al 21,15% de vivienda nueva. Estos resultados han supuesto una ganancia en el último año de 16,12 puntos porcentuales en vivienda usada. La vivienda nueva, tanto la libre (18,89%) como la protegida (2,26%), ha perdido peso relativo, dando lugar a un descenso interanual de -14,83 pp y -1,29 pp, respectivamente.

La prácticamente nula iniciación de vivienda nueva durante los últimos años, así como el progresivo agotamiento del stock de vivienda nueva pendiente de venta, están detrás de la explicación de estos resultados.

En todas las comunidades autónomas el porcentaje de compraventas de vivienda usada ha sido ampliamente superior al de vivienda nueva, alcanzándose los mayores resultados en Cataluña (85,05%), Extremadura (83,82%), Murcia (82,49%), Aragón (82,42%) y Comunidad Valenciana (81,70%).

Por el contrario, las mayores cuantías en peso de vivienda nueva han correspondido a Galicia (41,01%), La Rioja (33,00%), Asturias (26,79%) y Navarra (24,35%). Dentro de la vivienda nueva, en vivienda nueva protegida los mayores porcentajes se han alcanzado en País Vasco (8,19%), Navarra (8,09%), La Rioja (5,56%) y Asturias (5,44%).

- Los pisos de mayor superficie (más de 80 m<sup>2</sup>) han alcanzado más del 50% del total de compraventas (50,07%), seguidos por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media: pisos entre 60 y 80 m<sup>2</sup> (29,11%), pisos entre 40 y 60 m<sup>2</sup> (17,11%) y pisos con menos de 40 m<sup>2</sup> (3,71%).

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 (13,28%), Baleares (5,66%), Comunidad de Madrid (4,78%) y Cataluña (4,58%).
- Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: Canarias (25,77%), Cataluña (23,73%), Aragón (23,01%) y Comunidad de Madrid (21,11%).
- Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: País Vasco (37,84%), Asturias (35,21%), Cantabria (34,32%) y Cataluña (33,66%).
- Más de 80 m<sup>2</sup>: Navarra (70,32%), Extremadura (68,51%) y Castilla-La Mancha (65,23%).

- El 12,71% de la compras de viviendas registradas han sido realizadas por personas jurídicas, frente al 87,29% de compras realizadas por personas físicas. Estos resultados suponen una intensificación de la tendencia descendente iniciada en 2014, en el que se alcanzó un peso de personas jurídicas del 15,28%. En años precedentes los incrementos del peso de personas jurídicas eran constantes (21,93% en 2013, 18,65% en 2012, 12,77% en 2011, 6,53% en 2010). En dos años prácticamente se ha reducido a la mitad el peso de compras por personas jurídicas.

El peso de sociedades mercantiles en la compra de vivienda está descendiendo notablemente con la recuperación del mercado inmobiliario, lo que supone una cierta vuelta a la normalidad en la medida que la vivienda, en condiciones normales, no suele estar vinculada a actividades mercantiles.

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compras de vivienda realizadas por personas jurídicas han sido Canarias (22,30%), Murcia (19,22%), Cataluña (15,35%), Comunidad de Madrid (13,90%) y Andalucía (13,40%).

Las modalidades de vivienda predominantes han correspondido a vivienda libre, tanto nueva como usada, tanto en personas físicas como en personas jurídicas. La compra de vivienda usada-libre por personas físicas ha supuesto el 62,08% del total de compraventas de vivienda, la vivienda nueva-libre por personas físicas el 15,91%. En personas jurídicas la vivienda nueva-libre ha supuesto el 3,13% y la vivienda usada-libre el 8,64%, dando lugar en ambos casos a importantes descensos con respecto a las cifras alcanzadas en 2014.

- La superficie media de vivienda transferida durante el año 2015 ha sido de 98,49 m<sup>2</sup>, prácticamente la misma que en 2014 (98,34 m<sup>2</sup>). La mayor superficie media se ha presentado en la vivienda nueva libre con 103,90 m<sup>2</sup> (103,13 m<sup>2</sup> en 2014), seguida de la vivienda usada con 97,77 m<sup>2</sup> (97,07 m<sup>2</sup>) y la vivienda nueva protegida con 81,75 m<sup>2</sup> (83,18 m<sup>2</sup>).

Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha (122,19 m<sup>2</sup>), Extremadura (115,20 m<sup>2</sup>) y Castilla y León (108,76 m<sup>2</sup>), correspondiendo a aquellas con menor precio de la vivienda y menor densidad poblacional. La menor superficie media ha correspondido a Canarias (83,64 m<sup>2</sup>), País Vasco (85,86 m<sup>2</sup>), Asturias (86,16 m<sup>2</sup>) y Cataluña (92,15 m<sup>2</sup>), que tienen mayor densidad poblacional y restricciones geográficas, que junto al mayor precio de la vivienda, lleva a que la superficie media de vivienda sea menor.

- La compra de vivienda por extranjeros ha seguido alcanzando nuevos máximos históricos, en este caso con un 13,18%. Se ha moderado la intensidad del crecimiento (13,01% en 2014), pero dentro de una clara tendencia positiva (11,15% en 2013). Con ello se alcanzan seis años consecutivos de crecimiento, desde el nivel mínimo alcanzado en 2009, con un 4,24% de compra por extranjeros.

Las nacionalidades con mayor peso relativo han sido británicas (21,34%), que han incrementado significativamente su peso relativo (16,72% en 2014), seguidos de franceses (8,72%), alemanes (7,33%), belgas (6,26%), suecos (5,89%), italianos (4,68%), chinos (3,97%) y rusos (3,81%). Estos últimos son los que han presentado un mayor grado de ajuste, ya que en 2014 contaban con un peso del 7,47% y en 2013 del 8,58%.

Estas nacionalidades presentan una especial vinculación con el mercado inmobiliario español fundamentalmente desde un punto de vista turístico. Este aspecto presenta importantes consecuencias sobre la localización de la demanda, explicando el comportamiento asimétrico del mercado inmobiliario español, con una recuperación mucho más activa en las provincias isleñas y del arco mediterráneo, que son precisamente las que cuentan con un mayor peso de demandantes de vivienda extranjeros.

El peso relativo de compra de vivienda nueva y usada en extranjeros frente a nacionales presenta pequeñas diferencias, destacando en ambos casos un notable mayor peso de vivienda usada (81,70% extranjeros; 77,94% nacionales). Las nacionalidades con mayor peso relativo de compra de vivienda nueva han sido belgas (29,91%), noruegos (29,45%), polacos (26,21%), rusos (23,63%) y suecos (22,42%). En todas las nacionalidades el peso de compra de vivienda usada supera ampliamente al de vivienda nueva. Las nacionalidades con mayor propensión hacia la vivienda usada han sido: argelinos (94,28%), franceses (88,38%), marroquíes (88,23%), irlandeses (85,76%) y ucranianos (84,62%).

Atendiendo a la superficie de la vivienda, a diferencia de lo que venía observándose durante los últimos años, en los que se apreciaba cierta vinculación entre el poder adquisitivo de las nacionalidades y la superficie media de las viviendas adquiridas, en este caso el comportamiento ha sido más mixto, no identificándose patrones claros en las agrupaciones. Los mayores resultados en cada agrupación han correspondido a:

- Superior a los 100 m<sup>2</sup>: holandeses (47,37%), polacos (47,06%), ucranianos (42,60%), rumanos (38,43%), británicos (37,16%) y rusos (36,68%).
- Entre 80 y 100 m<sup>2</sup>: chinos (25,41%), marroquíes (25,24%), italianos (24,42%) y suizos (24,30%).
- Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: suizos (36,62%), marroquíes (36,21%), argelinos (34,05%) y chinos (33,18%).
- Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: suecos (29,54%), daneses (22,33%), irlandeses (21,93%) y franceses (21,86%).
- Inferior a los 40 m<sup>2</sup>: suecos (13,13%), franceses (8,08%), daneses (7,71%) y ucranianos (7,33%).

Teniendo en cuenta el desglose geográfico de resultados, el comprador extranjero de vivienda se consolida preferentemente en zonas turísticas, destacando las comunidades autónomas isleñas y las

provincias del arco mediterráneo. Baleares es la comunidad autónoma con un mayor peso de compra de vivienda por parte de extranjeros, con un resultado del 35,61%, seguida de Canarias (28,10%), Murcia (16,17%), Andalucía (15,40%), Cataluña (12,67%) y Comunidad Valenciana (12,50%). En cuanto a las provincias, los resultados están encabezados por Alicante (42,57%), Tenerife (35,82%), Baleares (35,61%), Málaga (34,14%), Girona (32,71%), Las Palmas (22,09%), Murcia (16,17%), Almería (14,13%), Tarragona (12,45%) y Castellón (10,45%).

El 5,18% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o superior a los 500.000 euros (5,20% en 2014). El 37,98% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 44,89% de 2014.

- El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2015 ha sido de 4.609 días (12 años y 229 días), incrementándose 487 días en un solo año (4.122 días; 11 años y 107 días en 2014). El mínimo de la serie se alcanzó en 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días), 1.948 días (5 años y 123 días) menos que en el último año.

La intensa reducción del número de compraventas en los últimos años, acompañada de una importante reducción de precios, ha llevado a que las operaciones de compraventa con fines especulativos se hayan reducido significativamente por el propio desinterés que las expectativas generaban. El mercado inmobiliario ha estado copado principalmente por compraventas con fines de uso, para los que el periodo medio de posesión tiende a incrementarse significativamente.

País Vasco se mantiene un año más como la comunidad autónoma con un mayor periodo medio de posesión con 6.171 días (16 años y 331 días), seguida de Extremadura con 5.310 días (14 años y 200 días), Cataluña con 5.299 días (14 años y 189 días) y Aragón con 4.880 días (13 años y 135 días).

El desglose de resultados por superficie de la vivienda transmitida muestra una notable similitud entre las distintas agrupaciones, dando lugar a un comportamiento muy parecido en la posesión media de la vivienda. Las modalidades con mayor duración media han sido las de tamaño intermedio, encabezando la clasificación las de superficie entre 60 y 80 m<sup>2</sup> con 4.701 días (12 años y 321 días), seguida de las de entre 40 y 60 m<sup>2</sup> con 4.634 días (12 años y 254 meses), las de entre 80 y 100 m<sup>2</sup> con 4.613 días (12 años y 233 días) y las de menos de 40 m<sup>2</sup> con 4.603 días (12 años y 223 días). La única modalidad que presenta cierto distanciamiento de resultados es la correspondiente a una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, que cuenta con el menor periodo medio de posesión, concretamente 4.494 días (12 años y 114 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 2015 han supuesto el 52,77%, frente al 43,78% de 2014, incrementándose en 8,99 pp en un solo año. En los dos últimos años esta agrupación ha incrementado su peso relativo en 19,55pp. El resto de agrupaciones de periodo medio han ido perdiendo peso relativo, dando lugar a resultados en el último año del 27,95% para viviendas con posesión media de 5 a 10 años, el 10,03% para las de 2 a 5 años y el 9,25% para las de menos de 2 años.

- Los Bancos han continuado incrementando cuota de mercado en la recuperación del mercado hipotecario. En 2015 los Bancos han alcanzado el 88,02% del volumen de nuevo crédito hipotecario, frente al 11,98% de Otras entidades financieras. Esta última agrupación alcanza sus mayores resultados en Navarra (35,26%), País Vasco (22,51%) y Asturias (20,82%). Por el contrario, Bancos presentan sus mayores cuotas de mercado en Comunidad de Madrid (93,18%), Cantabria (93,16%), Canarias (91,40%) y Baleares (90,16%). En todas las comunidades autónomas Bancos han contado con la mayor cuota de mercado durante el último año.

En 2015 Bancos han ganado 2,16 puntos porcentuales de cuota de mercado con respecto a Otras entidades financieras. Este resultado supone consolidar el cambio de tendencia iniciado en 2014 (incremento de Bancos de 2,62 pp en 2014), después de tres años consecutivos de crecimiento por parte de Otras entidades financieras. Con la reactivación del mercado hipotecario los Bancos están intensificando su protagonismo, retomando una tendencia hacia cuotas próximas al 90%.

- La vivienda sigue incrementando su protagonismo en el mercado hipotecario español, alcanzando el 74,63% del volumen de nuevo crédito hipotecario durante el año 2015 (73,71% en 2014). A continuación se han situado locales comerciales con el 10,65%, seguidos de terrenos no edificados (6,61%), naves industriales (4,35%), bienes inmuebles rústicos (1,96%) y garajes y trasteros (1,80%).



La evolución de resultados muestra un incremento interanual en viviendas (0,92 pp), locales comerciales (0,91 pp) y bienes inmuebles rústicos (0,42 pp), reduciéndose en el resto de agrupaciones: garajes y trasteros (-0,02 pp), terrenos no edificados (-1,73 pp) y naves industriales (-0,50 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 2015 muestran cómo el 90,39% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 9,61% a vivienda protegida. Estos resultados suponen un nuevo incremento en el peso de financiación de vivienda nueva libre (2,67 pp) en detrimento de la vivienda protegida (-2,67 pp). Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida han sido Extremadura (18,98%), Aragón (17,14%), Navarra (16,81%), Asturias (16,15%) y La Rioja (16,05%).
- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado se ha situado en los 1.102 €/m<sup>2</sup>, dando lugar a un incremento con respecto al año 2014 (1.056 €/m<sup>2</sup>), distanciándose del mínimo de la serie histórica (1.048 €/m<sup>2</sup> 2T 2014). Este incremento supone un cambio de tendencia con respecto a los constantes e intensos descensos de los últimos años.

Las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados han sido las que han presentado mayores niveles de endeudamiento: Comunidad de Madrid (1.573 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.567 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.309 €/m<sup>2</sup>) y Baleares (1.305 €/m<sup>2</sup>). Los menores importes medios se han alcanzado en Extremadura (649 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (655 €/m<sup>2</sup>) y Murcia (747 €/m<sup>2</sup>).

El incremento anual ha sido del 4,36%, rompiendo con la tendencia descendente de los últimos años: -3,56% en 2014, -11,69% en 2013, -17,94% en 2012... Estos resultados presentan una lógica correlación con el comportamiento del precio de la vivienda. Bancos han contado con un incremento del 4,62%, mientras que en Otras entidades financieras ha sido del 0,78%. Trece comunidades autónomas han presentado tasas positivas, dando lugar a descensos únicamente en cuatro. Los mayores incrementos han correspondido a Baleares (6,27%), Cataluña (5,56%), Murcia (5,36%) y Andalucía (5,05%).

- El endeudamiento hipotecario medio por vivienda para el total nacional ha sido de 109.455 €, lo que supone un importante incremento con respecto a 2014 (103.766 €). De este modo se acumulan dos años consecutivos de crecimientos interanuales (100.841 € en 2013; mínimo de la serie histórica), después de un largo periodo de intensos ajustes. Las diferencias entre agrupaciones de entidades financieras son importantes, con un importe medio de 110.546 € en Bancos, frente a los 100.548 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 (173.632 €), País Vasco (132.369 €), Baleares (126.254 €) y Cataluña (123.386 €). Los menores resultados han correspondido a Extremadura (68.957 €), Castilla-La Mancha (78.027 €), La Rioja (79.498 €) y Comunidad Valenciana (81.265 €).

El incremento interanual del endeudamiento hipotecario ha sido del 5,48%, con un aumento del 5,00% en Bancos y del 6,98% en Otras entidades financieras. Catorce comunidades autónomas han contado con tasas interanuales positivas, descendiendo en tres comunidades autónomas. Los mayores crecimientos han correspondido a Canarias (20,97%), Murcia (17,79%) y País Vasco (9,41%).

- La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR ha seguido siendo la opción elegida de forma mayoritaria en los nuevos créditos hipotecarios, utilizándose en el 91,16% de los nuevos créditos hipotecarios. La nota más destacada en el último año ha sido el incremento de la contratación a tipo de interés fijo, que ha alcanzado el 6,25% de los nuevos contratos. La contratación a tipo de interés variable a índices de referencia distintos al EURIBOR presenta cuantías prácticamente residuales: IRPH (1,51%) y Otros índices de referencia (1,08%). El mayor peso en contratación a tipo de interés fijo se ha alcanzado en Asturias (9,48%), Baleares (8,32%), Murcia (8,21%) y Comunidad Valenciana (7,94%).

Las tasas de variación interanuales muestran un aumento de la contratación a tipo de interés fijo, con una ganancia de 1,94 pp, dando lugar a descensos en la contratación a tipo de interés variables en todas sus modalidades de índice de referencia: -0,45 pp EURIBOR, -1,39 pp IRPH, -0,10 pp Otros índices de referencia.

- El importe medio de tipo de interés inicial contratado en los nuevos créditos hipotecarios ha continuado la tendencia descendente de los últimos años, situándose en 2015 en el 2,73%, con un descenso interanual de 0,95 pp (3,68% en 2014). Este resultado supone el mínimo de la serie histórica (últimos trece años), favoreciendo con ello significativamente la evolución de los indicadores de accesibilidad. Las diferencias territoriales son relativamente reducidas, alcanzándose los tipos de interés medios más bajos en Cantabria (2,45%), La Rioja (2,53%) y País Vasco (2,59%).
- La duración de los nuevos créditos hipotecarios ha mantenido la ligera tendencia ascendente iniciada en 2014, cerrando el año 2015 en los 274 meses (22 años y 10 meses), dando lugar a un ligero incremento con respecto a 2014 (272 meses). El mínimo de la serie histórica se alcanzó en el primer trimestre de 2014 con 263 meses (21 años y 11 meses).

Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación han sido Comunidad de Madrid con 304 meses (25 años y 4 meses), País Vasco con 287 meses (23 años y 11 meses) y Extremadura y Castilla-La Mancha con 278 meses (23 años y 2 meses).

El incremento interanual ha sido del 0,74% (1,12% en 2014), consolidando dos años consecutivos de ligeros incrementos, frente a los descensos de años precedentes (-3,58% en 2013, -6,06% en 2012). Doce comunidades autónomas han presentado tasas positivas, encabezadas por La Rioja (6,00%), Asturias (5,12%) y Canarias (4,85%).

- La duración media de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles se ha situado en los 261 meses (21 años y 9 meses), incrementándose igualmente con respecto a 2014, cuyo resultado medio fue de 259 meses (21 años y 7 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 con 274 meses (22 años y 10 meses), seguida de garajes y trasteros con 260 meses (21 años y 10 meses). A cierta distancia se sitúan terrenos no edificados con 202 meses (16 años y 10 meses). Los menores plazos de contratación se han obtenido en locales comerciales con 167 meses (13 años y 11 meses) y naves industriales con 157 meses (13 años y 1 mes). Estos dos últimos bienes inmuebles, al estar vinculados a actividades mercantiles, suelen presentar siempre los menores plazos de contratación.

La tasa interanual se ha incrementado un 0,77% para el conjunto de bienes inmuebles. Todas las agrupaciones de bienes inmuebles han contado con incrementos de plazos medios excepto garajes y trasteros (-4,41%). Vivienda han aumentado el 0,74%, locales comerciales el 12,08%, terrenos no edificados el 9,78% y naves industriales el 10,56%.

- Los indicadores de accesibilidad han seguido presentando nuevas mejoras durante el año 2015, dando lugar a la consecución de nuevos mínimos históricos. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 537,27 € (563,02 € en 2014) y su porcentaje con respecto al coste salarial en el 28,37% (29,90% en 2014). Estos resultados suponen un descenso del -4,57% y de -1,53 pp, respectivamente. En ambos casos suponen las mejores condiciones de accesibilidad de los últimos trece años.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (781,24 €), Baleares (666,83 €), País Vasco (619,20 €) y Cataluña (605,60 €), alcanzando los menores resultados Extremadura (336,02 €), Castilla-La Mancha (377,46 €) y La Rioja (391,87 €).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los mayores porcentajes han correspondido a Baleares (37,42%), Comunidad de Madrid (34,24%), Cataluña (30,24%) y Canarias (29,77%). En el extremo opuesto se encuentran Extremadura (21,61%), La Rioja (22,07%) y Castilla-La Mancha (22,48%).

- El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha sido de 60.119 en 2015, 8.904 menos que en 2014, dando lugar a un descenso interanual del -12,90%. Las comunidades autónomas con un mayor número han sido Andalucía (16.283), Cataluña (11.217), Comunidad Valenciana (10.353), Murcia (4.448) y Comunidad de Madrid (4.073). La distribución atendiendo a la distinción en personas físicas y jurídicas se ha mantenido relativamente estable, con pesos entorno al 65% y 35%, respectivamente. El peso de extranjeros se ha ido reduciendo progresivamente, cerrando el último trimestre de 2015 con un peso del 7,75%, dando lugar a un descenso de 1,90 pp con respecto al mismo

trimestre de 2014. El máximo de los ocho trimestres disponibles se alcanzó en el segundo trimestre de 2014 con 11,58% de extranjeros.

- El número de daciones en pago registradas en 2015 ha sido de 12.614. Los resultados disponibles de los cuatro trimestres de 2015 muestran una clara tendencia descendente, habiendo pasado de las 4.041 del primer trimestre, a 2.227 en el cuarto trimestre. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago registradas en 2015 han sido Cataluña (3.351), Andalucía (3.136), Comunidad Valenciana (2.118), Murcia (928) y Comunidad de Madrid (571). Entre las tres primeras comunidades autónomas alcanzan el 68% del total. Distinguiendo entre personas físicas y personas jurídicas, existe una clara tendencia descendente por lo que respecta al peso de personas jurídicas, habiendo alcanzado en el último trimestre del año el 12,74%, siendo que en el segundo trimestre se había alcanzado más del doble (25,91%). En cuanto a la distinción entre nacionales y extranjeros el peso de extranjeros, en el cuarto trimestre del año el 13,58% de las daciones en pago correspondieron a extranjeros, frente al 86,42% de nacionales.

## VI. 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, 1.102 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de más de 760.000 transmisiones de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y cerca de 380.000 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”.

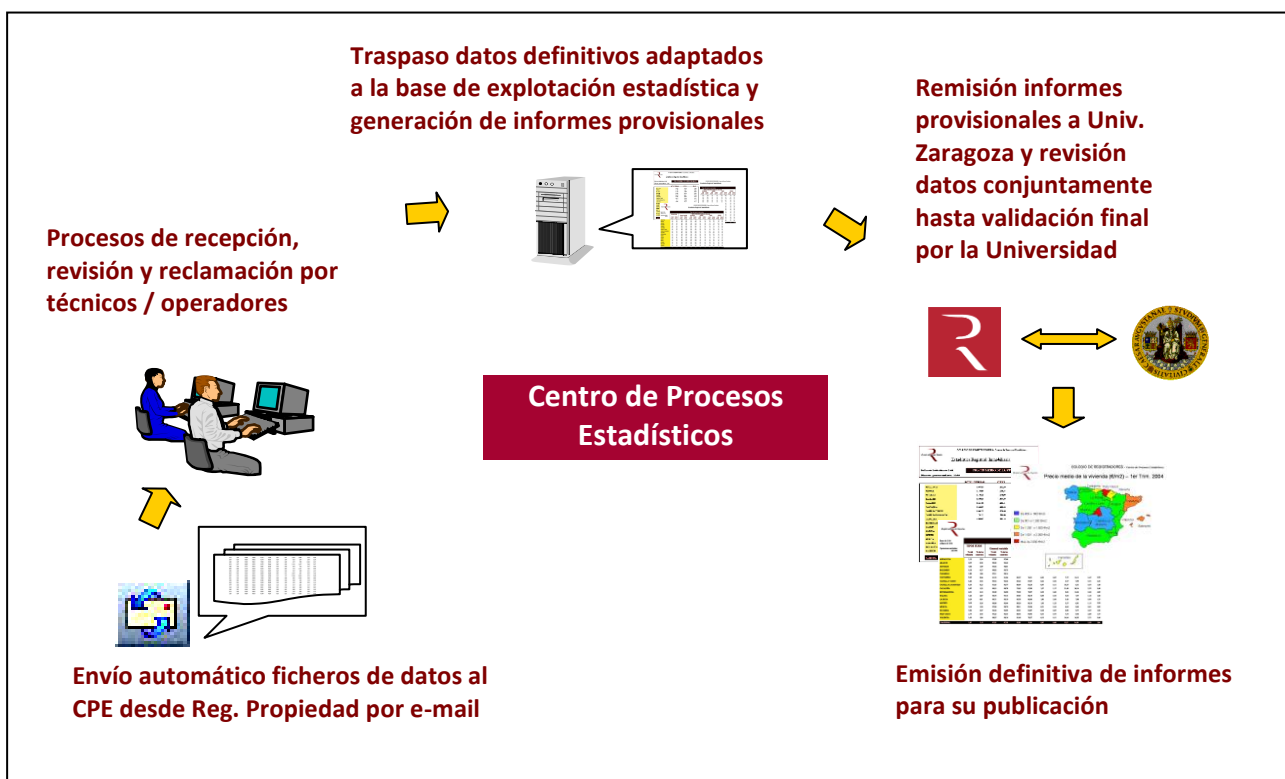
### 3.2. Datos de referencia

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.