

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO
2016



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

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

I. INTRODUCCIÓN	5
II. CONTEXTO ECONÓMICO	6
III. MERCADO INMOBILIARIO	17
1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	19
1.1. Metodología	25
1.1.1. Marco básico	25
1.1.2. Metodología estadística	25
2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales	28
3. Número de compraventas de vivienda registradas	33
3.1. Nacional y comunidades autónomas	33
3.2. Provincias	41
4. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)	49
4.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)	49
4.2. Pisos según superficie media	54
4.3. Vivienda por tipo de adquirente (personas físicas vs personas jurídicas)	59
5. Superficie media de vivienda registrada (m²)	62
6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	67
6.1. Nacional y comunidades autónomas	67
6.2. Provincias y ciudades autónomas	77
6.3. Compras de vivienda por extranjeros ≥500.000€. Comunitarios vs no com.	79
7. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión	82
IV. MERCADO HIPOTECARIO	90
8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	92
9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	98
10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)	103
11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	108
12. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	114
13. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	120
14. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	128
15. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	130
16. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	136
17. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	141
18. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca	151
19. Daciones en pago	155
V. CONCLUSIONES	158
VI. METODOLOGÍA	165
1. Objetivos	165

2. Límites de la información disponible	166
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	167
3.1. Tamaño muestral	167
3.2. Datos de referencia	167
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	170

I. INTRODUCCIÓN

El Anuario 2016 de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) es la decimotercera publicación anual consecutiva (desde el Anuario 2004) relativa a la información del mercado inmobiliario e hipotecario editada por el Colegio de Registradores.

Todos los Anuarios y 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/>

La estructura de contenidos del Anuario 2016 mantiene la presentación de resultados relativos a diecinueve variables, siete del mercado inmobiliario y doce del mercado hipotecario. En los Informes de Coyuntura trimestrales se presentan resultados acerca de doce variables, incorporándose en el Anuario un mayor número de variables, así como un mayor desglose territorial e informativo en algunas de ellas.

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

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 2016, 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 anual, 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 trimestre a trimestre durante los últimos catorce años.

La desagregación geográfica de los resultados de las variables, en la práctica totalidad, se realiza a nivel nacional 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 de momento únicamente se publican 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 demuestran las distintas ampliaciones de información y número de variables incorporadas a lo largo de la existencia de la presente publicación.

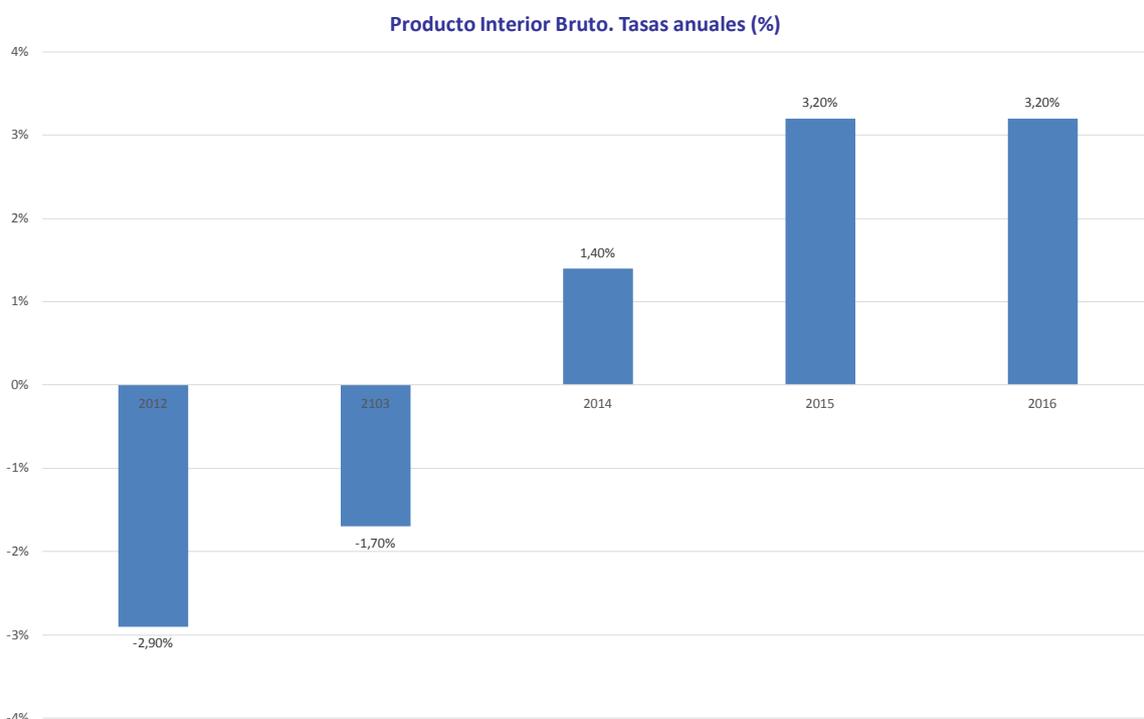
El proceso no es sencillo, como se describe en el apartado *VI. Metodología*, ya que son más de mil las oficinas que trimestre tras trimestre tienen que enviar información de todas las operaciones, y sin cuya colaboración sería imposible contar con las publicaciones trimestrales y anuales de la Estadística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

Es nuestro deseo que con los contenidos de la presente publicación se pueda cubrir las expectativas y necesidades informativas de los lectores, completando con ello el abanico informativo de un sector que parece mostrar una nueva cara, después de un intenso proceso de ajuste, esperando que pueda retomar el importante peso que tradicionalmente ha representado en el ámbito económico y social, especialmente desde el punto de vista de la creación de empleo.

II. CONTEXTO ECONÓMICO

El año 2016 supone el tercer año consecutivo en el que las cifras muestran una clara recuperación del mercado inmobiliario español. Tal y como viene siendo habitual, en la presente publicación se realiza un amplio despliegue de resultados de variables del mercado inmobiliario e hipotecario. Sin embargo, este despliegue, mantiene el análisis previo de magnitudes con un significativo grado de influencia en el comportamiento del propio mercado inmobiliario, permitiendo con ello una adecuada contextualización del escenario económico.

Comenzando por la magnitud que globalmente mejor puede recoger el comportamiento de la economía española, como es el Producto Interior Bruto (PIB), cabe señalar que el año 2016 ha supuesto una continuidad en el proceso de mejora económica de años precedentes, consolidando una clara senda de recuperación. El PIB ha cerrado el año con un incremento del 3,2%, al igual que el año 2015, acumulando tres años consecutivos de crecimientos (1,4% en 2014). Para el año 2017 se estima un incremento del 2,5%, por lo que todo parece indicar un escenario de continuidad en la recuperación económica.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

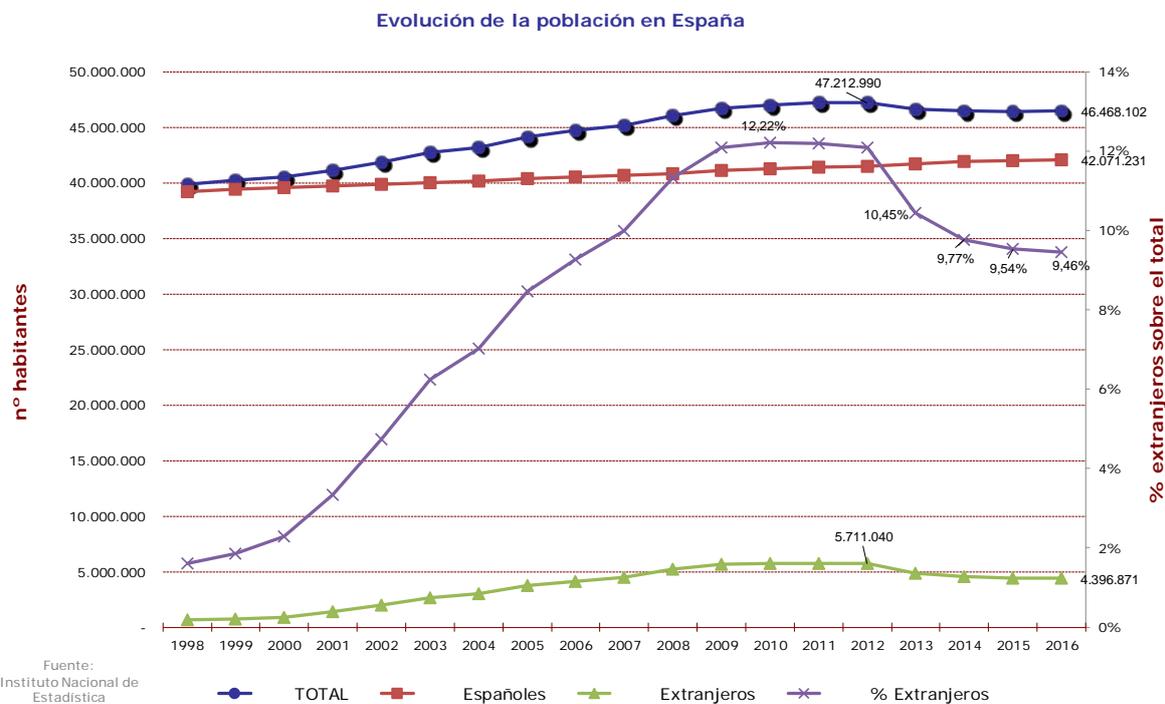
Más allá de la actividad económica, es una tradición en los Anuarios de la ERI comenzar la contextualización del mercado inmobiliario con el análisis de la evolución de la población. Entendemos que tratándose del mercado inmobiliario, es una variable que nunca debe ser perdida de vista, y en determinadas fases del ciclo, fundamentalmente de auge del mercado, se tiende a olvidar esta importante referencia. No olvidemos que cuando hablamos de mercado inmobiliario, fundamentalmente se está haciendo referencia a la vivienda, y que en esencia la vivienda se configura en el lugar de residencia de personas, por lo que resulta especialmente relevante el seguimiento de la evolución de la población, al margen de la consideración de factores adicionales, como la demanda extranjera, el número medio de habitantes por vivienda, la configuración de los hogares...

En 2016 la población residente en España se ha incrementado ligeramente, después de tres años con mínimos descensos. Con carácter general puede hablarse de estancamiento del número de habitantes, con cifras que durante los últimos años se han situado muy próximas a los 46,5 millones de habitantes.

A esta cifra se ha llegado desde los máximos de 2010 a 2012, años en los que se llegaron a superar los 47 millones, tras haber pasado de los menos de 40 millones de 1998 a los más de 45 millones de 2007. Desde esta perspectiva, la población española ha sufrido un intenso cambio en las dos últimas décadas, fruto

fundamentalmente del incremento del peso de extranjeros, que pasaron del 1,60% de 1998, al máximo del 12,22% de 2010.

Los seis últimos años han presentado un progresivo descenso del peso de población extranjera, situándose en el último año en el 9,46%. Esta evolución es la que ha dado lugar a un estancamiento o incluso ligero descenso del número de habitantes durante los últimos años. De hecho, en el último año el número de habitantes se ha incrementado en más de 45.000, habiendo descendido en cerca de 30.000 el número de ciudadanos extranjeros.



En consecuencia, todo parece indicar un claro estancamiento del número de habitantes. Este hecho, desde el punto de vista de mercado inmobiliario, no debe ser perdido de vista, en la medida que no se estima un incremento de la demanda de vivienda por esta vía.

La recuperación del mercado inmobiliario de los últimos años lleva en determinados casos a buscar paralelismos con el anterior ciclo alcista. Debe descartarse claramente este paralelismo. La evolución del número de habitantes constata claramente que se trata de dos escenarios totalmente distintos, con unos fundamentales claramente diferentes. La evolución del número de habitantes no va a suponer la necesidad de crear un volumen destacado de nuevas viviendas con las que atender la demanda. El actual parque de viviendas cubre con solvencia la estructura de necesidades de viviendas de acuerdo al volumen y ritmo de la población española.

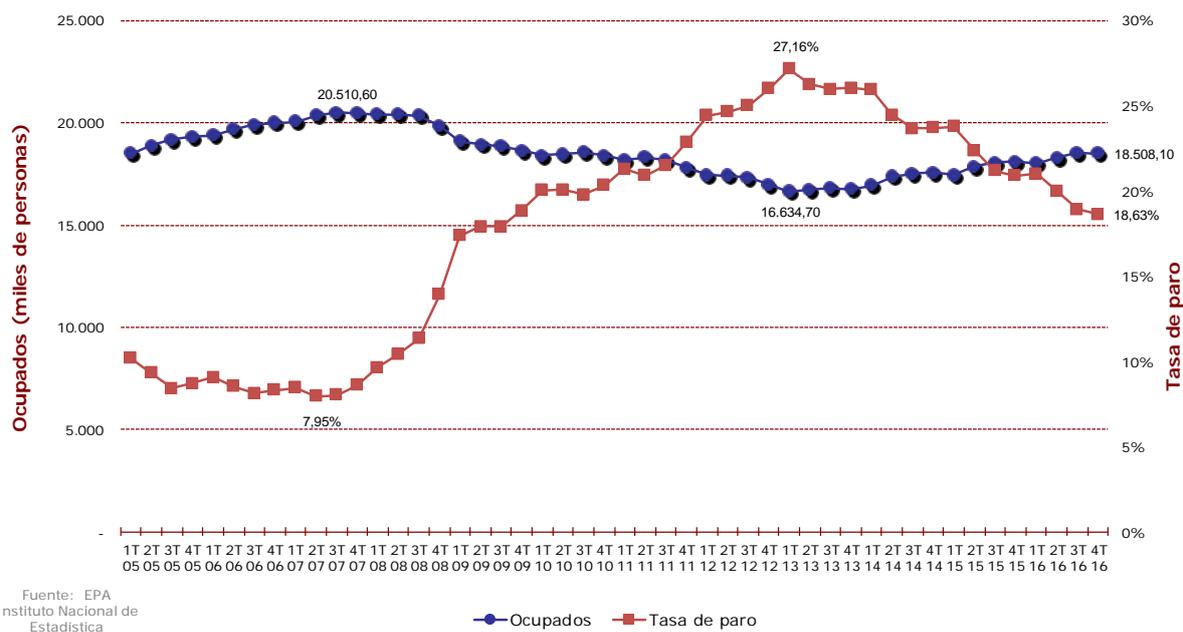
Las perspectivas en la evolución de la población vendrán condicionadas por la evolución económica, que como se ha señalado anteriormente, es positiva. De hecho se observa una reducción de la población joven española que debe salir fuera de nuestro país a buscar una salida laboral, como consecuencia de la mejora interna. Este hecho puede dar lugar a una mejora de la demanda de vivienda ya que se trata de un segmento de población claramente demandante de vivienda. De hecho, el retorno de una parte de aquellas personas que en años precedentes tuvieron que emigrar puede intensificar la mejora de la demanda de vivienda en España.

El hecho de que 2016 haya contado con un incremento del número de habitantes habiendo presentado una reducción de la población extranjera puede estar siendo como consecuencia de esta circunstancia, con efectos directos positivos sobre la demanda de vivienda al tratarse de un sector de población con una influencia clara sobre este parámetro.

El comportamiento de las cifras de población, tal y como se ha indicado, vienen condicionadas por la actividad económica en general y el empleo en particular. Durante el año 2016 el número de ocupados se ha incrementado en más de 400.000, dejando la tasa de paro en el 18,63%, lo que ha supuesto un descenso interanual de -2,26 pp.

Esta favorable evolución del empleo puede haber generado un retorno de población española que había emigrado durante los últimos años por motivos laborales, dando igualmente lugar a una reducción del nivel de desocupados residentes. En ambos casos, los efectos sobre el mercado inmobiliario español son positivos, en la medida que favorecen una dinamización del mercado como consecuencia de facilitar la compra de vivienda o el alquiler de la misma, aspecto este último con un intenso ritmo de crecimiento durante los últimos años.

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



Junto a la evolución del empleo, se insiste en el análisis de la calidad de dicho empleo. Resulta evidente que las características del empleo creado no se aproximan a la media del existente, partiendo de unas condiciones laborales más precarias, lo que en términos comparativos puede dar lugar a configurar una mejora relativa por la vía del empleo. Es decir, los efectos positivos de una creación de empleo de aproximadamente 940.000 entre los dos últimos años sobre el mercado inmobiliario hubieran sido mucho más intensos que los que se han producido si dicha calidad media del empleo hubiera sido superior.

En todo caso, es una característica propia de este ciclo de recuperación económica, con la que hay que contar y cuantificar de cara a configurar el correspondiente análisis de dicha recuperación sobre el mercado inmobiliario. De hecho, el intenso crecimiento de la demanda de vivienda en alquiler frente a la compra de vivienda, que es una de las primeras consecuencias claras de esta característica de la tipología de empleo creada en los últimos años.

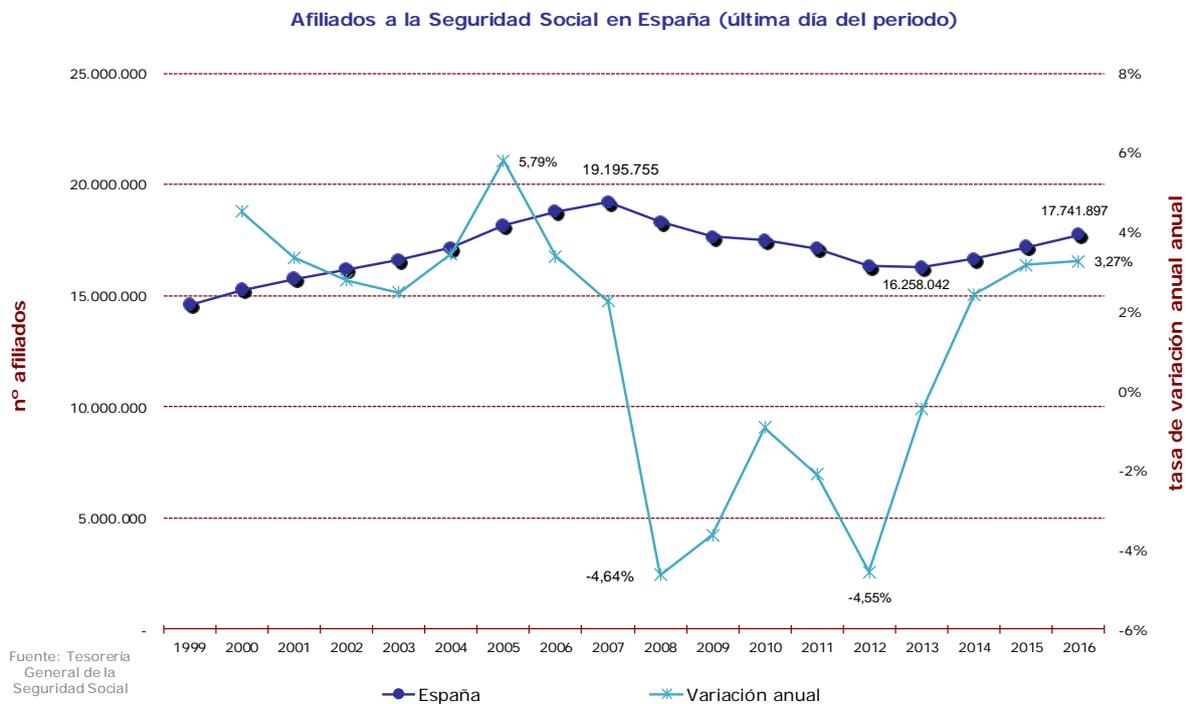
Las perspectivas son igualmente favorables, estimándose una continuidad en el ritmo de creación de empleo a lo largo de 2017. Este hecho permite albergar una influencia positiva sobre el mercado inmobiliario, tanto desde el punto de vista de la demanda de vivienda como del arrendamiento de la misma.

Por su parte, los bienes inmuebles de naturaleza mercantil (locales comerciales, oficinas, naves industriales...) presentarán igualmente efectos favorables como consecuencia de la continuidad del ritmo de crecimiento económico, tal y como, lentamente, se viene produciendo durante los últimos años.

En el siguiente gráfico se muestran los resultados de afiliación a la Seguridad Social, como un enfoque adicional al proporcionado por la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE. En dicho gráfico se observa cómo el año

2016 ha cerrado con cerca de 17,75 millones de afiliados, lo que supone incremento de más de 560.000 con respecto a 2015.

Estos resultados ratifican la favorable evolución mostrada por la EPA. A pesar de situarnos todavía a cierta distancia de los cerca de 19,2 millones de afiliados de 2008, supone el tercer año de incremento interanual, alejándonos del mínimo de los últimos catorce años, alcanzado en 2013 con 16,26 millones de afiliados.



En los tres últimos años el incremento de número de afiliados se aproxima al 1,5 millones, dando muestras de la magnitud de la recuperación. De seguir este ritmo, en los próximos tres años se podrían alcanzar nuevos máximos históricos. En todo caso, conviene ser prudentes, especialmente en el actual contexto internacional.

Las perspectivas son igualmente positivas por lo que respecta a la afiliación a la Seguridad Social, especialmente después de cerrar 2016 con el mayor incremento interanual de los diez últimos años (3,27%), pero dentro de unos márgenes moderadamente optimistas.

La recuperación del mercado laboral ha estado acompañada de una ligera mejora salarial, medida dicha mejora a través de las cifras de Coste salarial, publicado por el Instituto Nacional de Estadística a través de la Encuesta Trimestral de Costes Laborales (ETCL).

Dichos resultados han sido desestacionalizados 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. En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados absolutos y de la tasa de variación interanual.

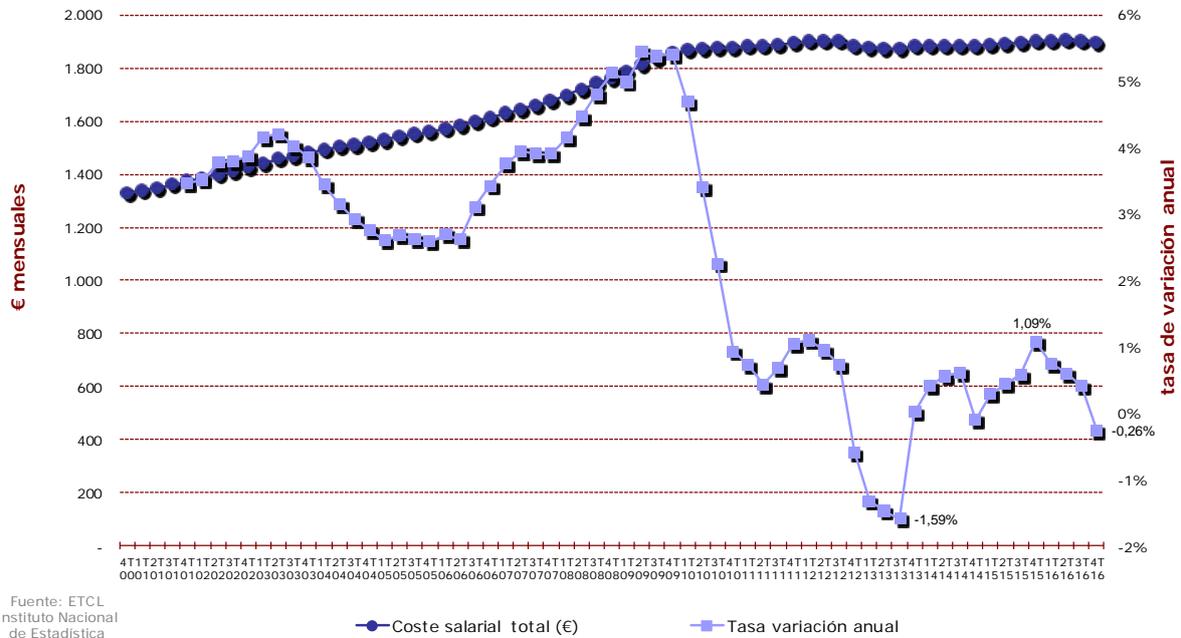
Durante el año 2016 la tasa de variación interanual se ha mantenido positiva a lo largo de los tres primeros trimestres, cerrando el año con un descenso interanual del -0,26% con respecto a 2015. De acuerdo a la evolución de 2016, la tendencia se muestra claramente descendente.

Este resultado, en cierta medida, constata la evolución de los últimos años, en los que han predominado las tasas positivas, pero de muy baja cuantía. De hecho, si se observa la evolución de resultados absolutos se percibe una clara estabilidad de los salarios medios.

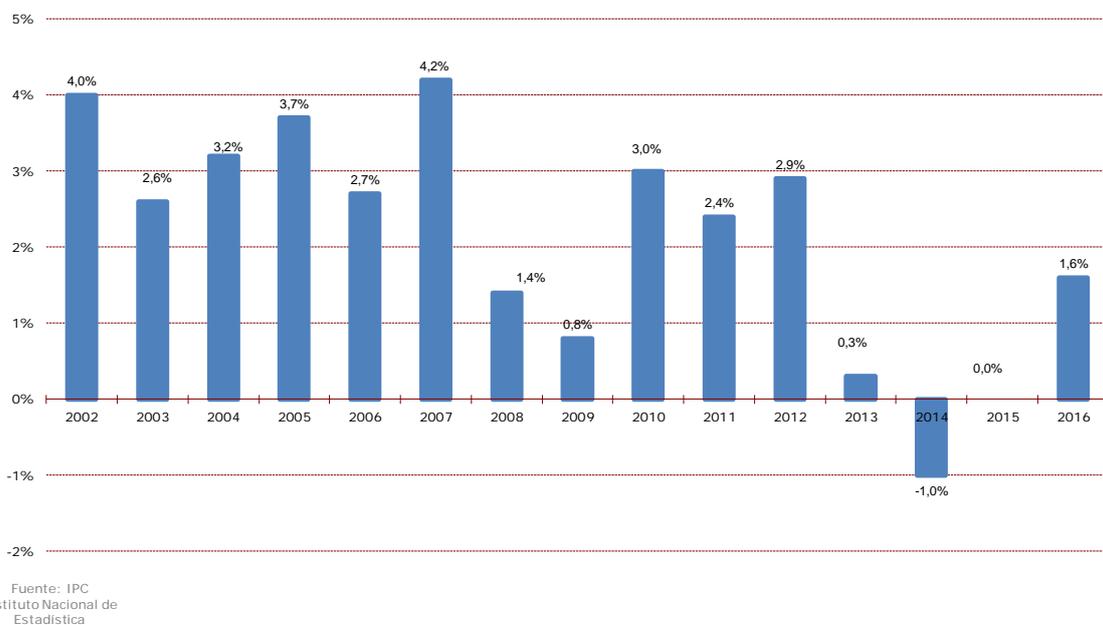
En consecuencia, a pesar de este predominio del ligero tono positivo, la contribución de los salarios a la mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda es mínima o prácticamente nula, especialmente tras el repunte de la inflación de los últimos meses, que llevan a que estos incrementos salariales, en términos reales, se conviertan en una verdadera reducción salarial desde el punto de vista de poder adquisitivo (1,6% de inflación en 2016).

En este caso las perspectivas no son mucho más favorables, siendo de prever que a lo largo de 2017 los salarios presenten ritmos de crecimientos similares a los del cierre de 2016, pero con una inflación consolidada hacia tasas claramente positivas, influenciado por el cambio de tendencia en los precios de las materias primas. En consecuencia, el saldo neto previsiblemente seguirá siendo negativo, condicionando la capacidad adquisitiva disponible para la compra o alquiler de vivienda.

Evolución del coste salarial total en España (desestacionalizado)



Evolución de la inflación en España (variación anual)

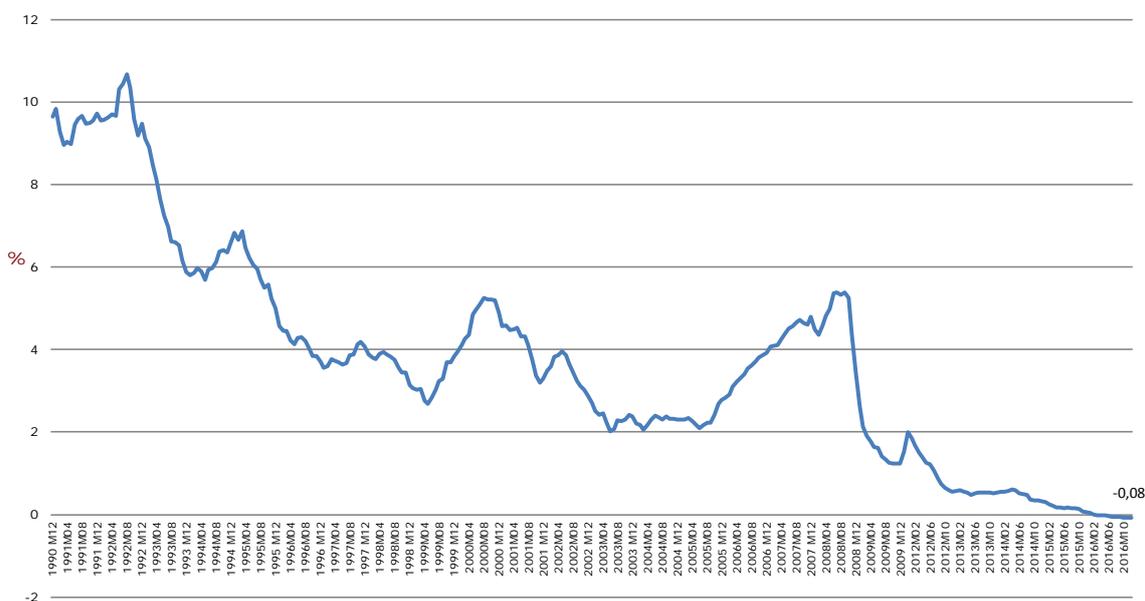


Otro parámetro vinculado con los precios que presenta una especial relevancia desde el punto de vista de la demanda en el mercado inmobiliario son los tipos de interés de contratación de los créditos hipotecarios, que representan el precio pagado por el dinero que se obtiene prestado.

Esta variable también se encuentra en un proceso de cambio especialmente relevante. En los apartados 13 y 14 se presentan y analizan los resultados de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios. Sin embargo, consideramos relevante incorporar igualmente en este apartado una referencia a esta magnitud, desde el punto de vista de su influencia como variable de demanda sobre el mercado inmobiliario.

El siguiente gráfico muestra la evolución del EURIBOR, que hasta hace no mucho se configuraba prácticamente como el único índice de referencia en la contratación a tipo de interés variable, representando dicha contratación a tipo de interés variable más del 90% de los nuevos créditos hipotecarios. El EURIBOR ha presentado cuantías negativas durante los once últimos meses.

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



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

— Mercado interbancario/ EURIBOR / A 1 año

Desde dicho escenario, el comportamiento de los tipos de interés resulta especialmente favorable para el mercado inmobiliario. Sin embargo, nos encontramos precisamente en un proceso de cambio. Ya no sólo porque Estados Unidos haya comenzado a cambiar su política de tipos de interés, que llevará a que a medio plazo el Banco Central Europeo previsiblemente siga igualmente una progresiva política de ligeros incrementos de tipos de interés, sino porque el propio mercado hipotecario español está cambiando en sus opciones de contratación de tipos de interés.

Como podrá observarse en dichos apartados 13 y 14, la contratación a tipo de interés fijo ha presentado intensos ritmos de crecimiento durante el último año, dado lugar a un cambio de tendencia en las cuantías de los tipos de interés, que ya no sólo han dejado de caer, sino que incluso han dado lugar a los primeros incrementos intertrimestrales.

Por tanto, tanto interna como externamente, los bajos tipos de interés están amenazados, habiendo comenzado una nueva tendencia, cuya intensidad desconocemos, pero que sin duda va a llevar a que los tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios muestren cuantías superiores a las contratadas en los últimos trimestres.

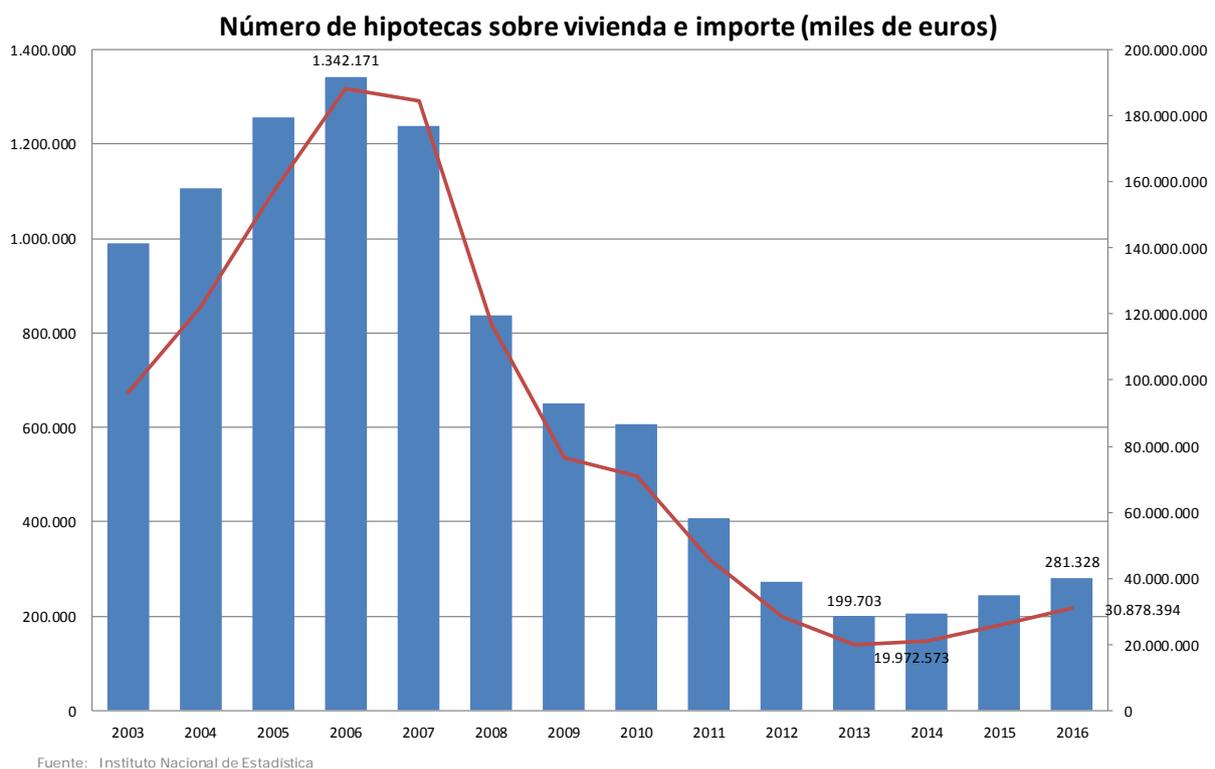
A estas circunstancias hay que añadir los diversos reveses jurídicos sufridos por el sistema financiero con respecto a los créditos hipotecarios (clausulas suelo, gastos de constitución de hipotecas...), cuyos efectos directos más probables serán un incremento de los tipos de interés.

En consecuencia, no es de esperar muy buenas noticias con respecto a los tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios durante 2017 y años posteriores, por lo que su efecto sobre el mercado inmobiliario, dada la vinculación con el mercado hipotecario, romperá con la intensa influencia positiva de los últimos años, en los que se configuró como la principal variable para la mejora de los indicadores de accesibilidad del mercado inmobiliario.

En todo caso, el cambio de tendencia en los tipos de interés se estima que derive en lentos y progresivos incrementos, que desde una perspectiva histórica proporciona tipos de interés muy bajos. En todo caso, debe ser considerado por los contratantes de nuevos créditos hipotecarios como consecuencia de la duración media de los mismos.

El mercado hipotecario, si por el lado de los precios parece contar con unas perspectivas no tan optimistas como en años precedentes, por lo que respecta al número, volumen y ritmo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios la evolución y perspectivas se muestran claramente positivas.

En el siguiente gráfico se recoge la evolución del número de hipotecas sobre vivienda y el importe concedido en miles de euros. En 2016 se han registrado 281.328 hipotecas, lo que supone un incremento del 14,91% con respecto a 2015. En términos de importe concedido el incremento ha sido superior, concretamente el 19,06%, con un importe total próximo a los 31.000 millones de euros.



Las tasas de crecimiento de 2015 con respecto a 2014 fueron algo más intensas, con un aumento del 19,84% en el número de hipotecas y del 24,15% en el importe concedido. En todo caso, a pesar de la menor intensidad de 2016, se consolida un favorable ritmo de crecimiento, que sin duda genera una recuperación del mercado inmobiliario.

Un aspecto especialmente destacable es el hecho de que el crédito hipotecario se configura como uno de los productos que mayor rentabilidad puede aportar a la cartera de productos de las entidades financieras, como consecuencia del escenario de bajos tipos de interés. Sin duda, frente a la alternativa de comprar deuda pública a tipos de interés negativos, la concesión de nuevos créditos hipotecarios solventes con una clara rentabilidad

positiva, y comparativamente mucho más elevada, se contempla como una excelente opción. Esta situación está llevando a que el mercado hipotecario, desde el lado de la oferta, resulte mucho más atractivo, materializándose en las cifras que acabamos de indicar.

Las perspectivas en este caso siguen siendo positivas, estimándose la consecución de nuevos incrementos interanuales en la concesión de nuevos créditos hipotecarios a lo largo de 2017, tanto en el número de hipotecas como en el importe concedido, dando lugar a una influencia positiva en la dinámica de mercado inmobiliario.

Finalmente, por lo que respecta a las variables de demanda, finalizamos con el análisis de las expectativas, considerando como tal fundamentalmente la evolución previsible del precio de la vivienda, cuyos resultados históricos se muestran en el apartado 1. En este sentido, tal y como podrá comprobarse, se consolida la recuperación del precio de la vivienda. El año 2016 ha mantenido el signo favorable de 2015, mostrando una clara fortaleza, pero con cuantías interanuales que normalmente se sitúan próximas al 5%.

En este caso lo más relevante es el hecho de que se asume por la mayor parte de agentes del mercado que el precio de la vivienda ha dejado de caer. Este hecho ha llevado a que, aquellas personas interesadas en comprar efectivamente tomen dicha decisión, no esperando a que se produzca un ajuste adicional como consecuencia de la evolución del precio.

Este cambio en las expectativas resulta fundamental y se configura como un factor decisivo para la actual recuperación del mercado inmobiliario. Sin embargo, no debe perderse de vista que el largo e intenso proceso de ajuste del mercado inmobiliario ha llevado a la existencia de una demanda resguardada durante dicho periodo, que con el cambio de expectativas ha comenzado a materializar su deseos, trasladándose en una importante mejora de los niveles de actividad a través de las compraventas de vivienda, fundamentalmente.

Sin embargo, esa intensidad presenta un comportamiento coyuntural, no es ilimitada, no es sostenible indefinidamente en el tiempo. Es decir, conforme dicha demanda resguardada va cubriendo sus necesidades de compra, el relevo a la misma debería producirse como consecuencia de una evolución natural del mercado, si se encontrase en un entorno económico especialmente favorable. Sin embargo, si dicho entorno económico no presenta la fortaleza necesaria, el mercado inmobiliario volverá a niveles naturales para la coyuntura económica existente, pudiendo consolidar niveles de compraventas anuales próximos a las 400.000 viviendas.

Por tanto, las expectativas han cambiado y han derivado en una recuperación del mercado a lo largo de los dos/tres últimos años. La intensificación de esta recuperación vendrá condicionada por la fortaleza económica, existiendo incertidumbres suficientes como para dudar acerca de que verdaderamente exista una continuidad en la fortaleza del ritmo de recuperación.

Una vez abordado el análisis de algunas de las principales variables con influencia en la evolución de la demanda del mercado inmobiliario (población, actividad económica, empleo, salarios, tipos de interés, expectativas), podemos concluir que en su conjunto han mostrado un buen comportamiento a lo largo del año 2016, que previsiblemente se mantendrá a lo largo de 2017, pero con un menor nivel de intensidad, pudiendo afectar al ritmo de recuperación del mercado inmobiliario.

Desde el lado de las variables de oferta del mercado inmobiliario, el comportamiento en 2016 también puede considerarse positivo, dentro de lo alejado que se está con respecto a niveles del anterior ciclo alcista, que de ningún modo puede considerarse un objetivo a alcanzar.

Comenzando por las expectativas del promotor, las mismas venimos cuantificándolas a través de la evolución del número de visados de dirección de obra, medido en número de viviendas de obra nueva. Este agente, el promotor inmobiliario, es el que debe contemplar “la jugada” con mayor antelación, en la medida que lleva a cabo una actividad productiva con un largo periodo de ejecución, lo que le supone situarse en un nivel de incertidumbre relevante, asumiendo un destacado grado de riesgo.

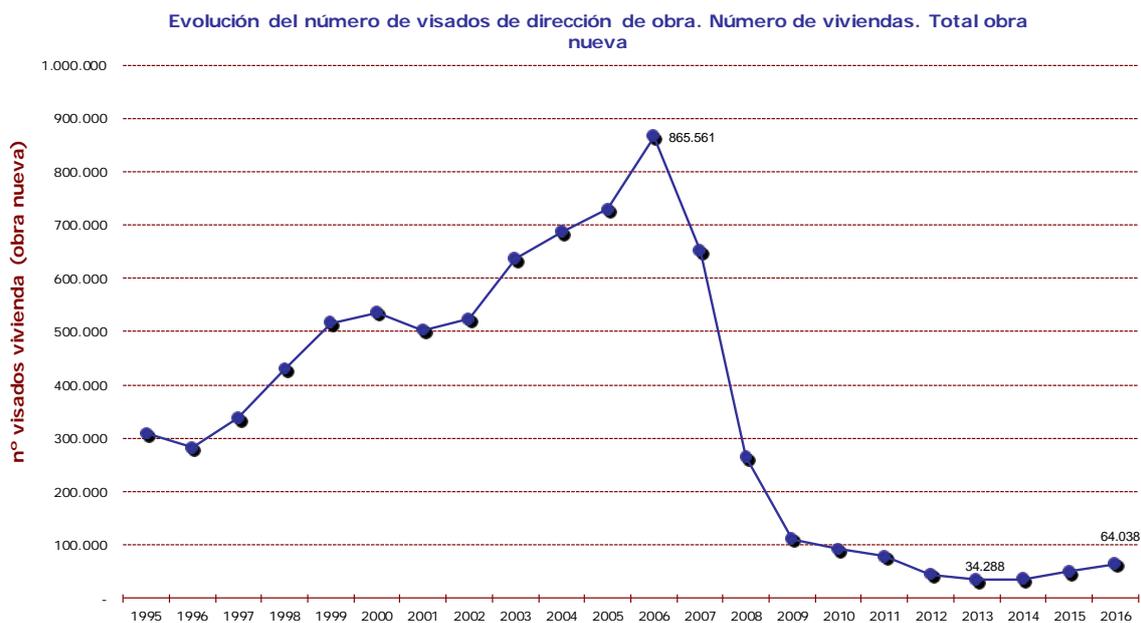
En esencia, se trata de una actividad productiva que consume y exige un elevado nivel de recursos, normalmente financiados, y que tiene como resultado final un producto que, en términos medios, puede obtenerse dos años después de la iniciación del proceso productivo, a un precio atractivo en el momento de la finalización, pero que debe ser determinado al inicio del proceso productivo.

En la medida que el comprador formalice el compromiso de compra al inicio de la fase productiva (compra sobre plano), parte del riesgo del promotor será asumido por el comprador. En condiciones normales el financiador exige un determinado porcentaje de compromisos de compra sobre el total en las fases iniciales del

proyecto para otorgar la financiación y llevar a cabo la actividad productiva. En caso contrario, el promotor es el que debe asumir el riesgo con recursos propios.

Este sintético esquema de la actividad permite constatar la relevancia de las perspectivas del promotor, materializadas en el número de visados de vivienda nueva, en la medida que un incremento de dichos visados significará que los promotores, asumiendo el citado riesgo, consideran que van a poder llevar con éxito un mayor número de promociones, mientras que si las expectativas son desfavorables, lo normal será una reducción del número de visados de obra nueva.

En el siguiente gráfico se muestran los resultados de evolución del número de visados de dirección de obra en número de viviendas de obra nueva. En el mismo se observa el cambio de tendencia de los tres últimos años, siendo especialmente relevantes los dos últimos años, con incrementos interanuales del 42,50% en 2015 y del 28,86% en 2016.



Fuente: Colegio de Arquitectos Técnicos

En términos absolutos el número de visados de vivienda de obra nueva todavía se encuentra muy alejado de las cifras de ciclos previos, pero resulta destacable que en 2016 se haya alcanzado el mayor número de visados de vivienda de obra nueva de los últimos cinco años. Este hecho constata el cambio de perspectivas por parte del promotor, quien percibe con mayor seguridad el éxito de sus promociones inmobiliarias.

El número de visados de vivienda de obra nueva ha sido una de las magnitudes con mayor nivel de corrección de todas las existentes en el mercado inmobiliario. De hecho, ha dado lugar a una radical reducción del sector, dejando numerosas víctimas por el camino. Las pocas empresas que han sobrevivido, junto a aquellas nuevas que van surgiendo, están contribuyendo a cubrir una demanda realmente existente en la medida que, tras un larguísimo periodo de corrección, la oferta de vivienda nueva se ha reducido a mínimos en gran parte del territorio nacional, mientras que la demanda de dicha tipología de vivienda realmente existe, constándose a través del éxito que las nuevas promociones de vivienda van presentando.

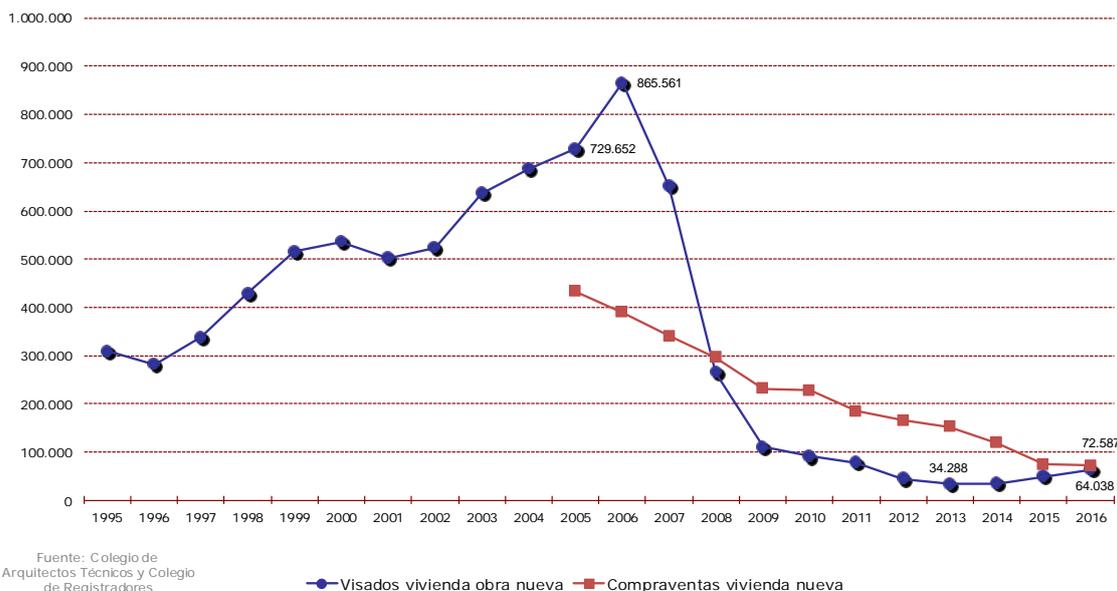
Junto a las perspectivas del promotor, como variable de oferta especialmente destacable, que venimos analizando durante los últimos años dada la coyuntura del mercado inmobiliario, está el stock de vivienda nueva pendiente de venta. De hecho se trata de dos variables estrechamente relacionadas.

La coincidencia del mayor periodo de iniciación de vivienda nueva con el cambio de tendencia del mercado inmobiliario derivó en la creación del mayor stock de vivienda nueva pendiente de venta existente en la historia de nuestro país. Este exceso de oferta supuso una presión a la baja sobre los precios, haciendo inviable el lanzamiento de nuevas promociones de vivienda nueva, en la medida que, en determinadas zonas, el precio de venta se situaba por debajo del coste de producción.

En este contexto resultaba especialmente relevante el seguimiento de este stock de vivienda nueva pendiente de venta, como variable determinante en el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario. La cuantificación de este stock no resulta sencillo. En nuestro caso decidimos optar por la comparación entre el número de las compraventas de vivienda nueva y el número de visados de vivienda nueva.

Desde un punto de vista temporal, existe una diferencia entre la fase de visado y la de la formalización de la compraventa en escritura pública. Sin embargo, el seguimiento de ambas series sí nos puede dar una adecuada visión de la evolución del grado de creación o absorción del stock. El siguiente gráfico muestra la evolución de ambas magnitudes.

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



Tal y como puede comprobarse para el periodo en el que se dispone de resultados de ambas magnitudes, la generación del stock de vivienda nueva pendiente de venta se produce a lo largo del ciclo alcista, con volúmenes de iniciación que duplicaban las compraventas de vivienda nueva. Con el cambio de ciclo, la iniciación de vivienda nueva cae radicalmente, con una mayor intensidad que las compraventas de vivienda nueva, por lo que enseguida se pasa a una fase de absorción de stock, que es lo que ha ocurrido durante la mayor parte de los años de la fase bajista del ciclo inmobiliario.

El problema ha venido dado por el mayor diferencial generado en la fase alcista, que supuso la aportación anual de un elevadísimo número de viviendas nuevas pendientes de venta. Este hecho ha producido que el periodo de absorción esté siendo muy largo, acumulando ya nueve años consecutivos con un número de compraventas de vivienda nueva superior a la iniciación de vivienda nueva. De hecho, en determinados años se ha llegado a vender prácticamente cuatro veces lo que se ha iniciado, dando lugar a una significativa absorción de vivienda nueva pendiente de venta.

La aproximación de resultados de los dos últimos años parecen mostrar el probable fin del ciclo de absorción, dejando que la nueva oferta inmobiliaria presente un comportamiento natural, no viéndose condicionada, en una buena parte de la geografía española, por el stock de vivienda nueva pendiente de venta. Esta situación está llevando a la intensificación de nuevos proyectos, con favorables perspectivas económicas, retomando lo que debe considerarse una evolución normal del sector inmobiliario desde el punto de vista de la oferta.

Lógicamente todavía existe un desajuste temporal, en la medida que buena parte de estos nuevos proyectos todavía no se materializan en compraventas registradas en escritura, en la medida que no se han finalizado, este hecho lleva a que las compraventas de vivienda nueva sigan marcando nuevos mínimos históricos, tal y como podrá comprobarse en el apartado 3. Conforme estas nuevas promociones vayan siendo finalizadas, el número de compraventas de vivienda nueva irá recuperando cifras propias de un país con más de 46 millones de habitantes.

Debe advertirse que esta nueva oferta inmobiliaria, a pesar del cambio de tendencia en el precio de la vivienda, debe enmarcarse dentro de unas perspectivas favorables, pero con cuantías muy moderadas, que incluso podrían dar lugar a medio plazo a un estancamiento de precios. Tal y como venimos indicando, y podrá constatarse en los resultados de los siguientes apartados, no nos encontramos en los inicios de una fase similar al anterior ciclo alcista, los fundamentales son claramente distintos. Estamos ante un cambio de ciclo, pero dentro de unas perspectivas de moderado crecimiento a corto plazo.

Esta nueva oferta inmobiliaria, en la medida que uno de los efectos más claros que la reciente crisis económica ha presentado ha sido la reducción del porcentaje de clase media, venimos observando que presenta un mayor grado de éxito en la medida que se caracteriza por lo que a lo largo de los últimos Anuarios venimos identificando como tercera variable de oferta, como es la innovación inmobiliaria.

Esta reducción del peso de clase media ha llevado a que una parte de la sociedad presente como única opción residencial la fórmula del alquiler de vivienda, de ahí el incremento tan significativo de esta modalidad, mientras que otra parte de la sociedad efectivamente puede adquirir una vivienda al disponer de recursos y/o capacidad de financiación. Este último colectivo, en un elevado porcentaje ya disponen de una vivienda, por lo que la decisión de cambiar, además del tradicional factor localización, viene dado por optar por una vivienda con unas características distintas a la que ya dispone.

Hoy en día, esta distinción puede venir por numerosos factores que poco a poco están llevando a que, por fin, el sector de la promoción inmobiliaria apueste por hacer las cosas de distinto modo y seguramente mejor. Estamos haciendo referencia a la eficiencia energética, la consideración de los costes a lo largo de la vida útil del producto, el diseño desde la perspectiva de la habitabilidad, la incorporación de tecnología, la consideración de factores de salud y un largo etcétera, que poco a poco vamos observando que van incorporando algunas de las nuevas promociones, con un notable grado de aceptación por parte del cliente. Realmente entendemos que estamos ante un sector que está viviendo los inicios de un verdadero proceso de transformación, lo que genera notables oportunidades.

Junto a estos tres factores de oferta se pueden incluir aspectos como los costes de producción, la fiscalidad inmobiliaria... que, a su escala, también generan una determinada influencia en el comportamiento del mercado inmobiliario, pero que entendemos van a presentar pequeños cambios a lo largo de 2017.

Globalmente creemos que el saldo resultante de la consideración de las distintas variables de demanda y oferta ha sido positivo para el año 2016, estimándose una continuidad de esta sinergia durante 2017. Internamente las perspectivas son positivas.

Sin embargo, a diferencia de lo ocurrido durante los años de la crisis, la mayor incertidumbre procede del exterior, y no precisamente de variables de demanda y oferta tradicionalmente consideradas en cualquier análisis de mercado inmobiliario. Los aspectos geoestratégicos pueden estar más presentes que nunca en nuestras perspectivas económicas y, en consecuencia, en la evolución del mercado inmobiliario. Este hecho debe llevar a ampliar el enfoque del análisis, siguiendo con detenimiento la vuelta al proteccionismo en Estados Unidos, la evolución del Brexit, los resultados electorales en países de nuestro entorno... y las consecuencias que todo ello produce sobre nuestro país.

En la medida que todas o buena parte de estas incertidumbres evolucionen favorablemente y el crecimiento económico de nuestro país mantenga las perspectivas estimadas, el mercado inmobiliario continuará la favorable evolución de los dos últimos años, consolidando la senda de recuperación.

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 (m²).
- Nacionalidad en las compras de vivienda registradas.
- Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión.

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

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 m² (%).
 - Pisos con superficie entre 40 m² y 60 m² (%).
 - Pisos con superficie entre 60 m² y 80 m² (%).
 - Pisos con superficie superior a 80 m² (%).
 - 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 (m²):**
 - Total de vivienda (m²).
 - Vivienda nueva libre (m²).
 - Vivienda nueva protegida (m²).
 - Vivienda usada (m²).

- **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 m².
 - Superficie entre 40 m² y 60 m².
 - Superficie entre 60 m² y 80 m².
 - Superficie entre 80 m² y 100 m².
 - Superficie superior a 100 m².
 - % 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 m².
 - Superficie entre 40 m² y 60 m².
 - Superficie entre 60 m² y 80 m².
 - Superficie entre 80 m² y 100 m².
 - Superficie superior a 100 m².

 - 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) proporciona los resultados trimestrales de evolución del precio de la vivienda desde el primer trimestre de 1994, es decir, durante los últimos veintitrés años. En consecuencia, se trata de la serie de precios de la vivienda más larga de las publicadas en España.

El Anuario 2016 constituye la publicación número trece de las publicaciones anuales de la Estadística Registral Inmobiliaria. Sin embargo, el IPVVR vio la luz con la publicación del Anuario 2010, por lo que supone el séptimo año consecutivo con presentación de resultados.

Desde el primer trimestre de 2013 el IPVVR se publica trimestralmente a través del Informe de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria. En consecuencia, se acumulan siete años de publicación anual y dieciséis trimestres consecutivos de publicación trimestral, en todos los casos con resultados desde el primer trimestre de 1994.

Al margen de la duración de la serie estadística de resultados, la homogeneidad de la misma y el periodo de publicación, el aspecto más destacado entendemos que es la metodología utilizada. La mayoría de las estadísticas de precios de la vivienda se fundamentan en la utilización de precios medios, ya sea de tasaciones, precios de compraventa, precios de oferta... Estas metodologías presentan como principal inconveniente la comparación temporal de resultados de precios de viviendas que no tienen por qué presentar las mismas características, calidad, superficie, antigüedad...

Sin embargo, el IPVVR es calculado a través de pares de ventas, es decir, el cambio de precio en la transmisión de la misma vivienda en dos momentos distintos del tiempo. En consecuencia, se mantiene constante la calidad media de la vivienda objeto de transmisión, siendo más consistentes los resultados obtenidos.

Lógicamente también presenta los correspondientes inconvenientes, donde destaca el hecho de que el número de pares de ventas se reduce conforme nos acercamos al momento más reciente de presentación de resultados. Siendo más consistentes los resultados conforme nos alejamos en el tiempo al ser completado por un mayor número de pares de ventas. Este tipo de inconvenientes se intentan corregir metodológicamente, tal y como se explica más adelante.

Se ha utilizado como base la propuesta metodológica de Case y Shiller (1987¹, 1989²), que es la utilizada en Estados Unidos para la elaboración del S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

Desde la creación del IPVVR se vienen publicando las cuatro alternativas metodológicas desarrolladas inicialmente, y que son descritas en párrafos posteriores. En la medida que el IPVVR se decida utilizar para determinadas 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 tienden a la estabilidad, sufriendo leves modificaciones.

En la medida que no sea necesario cerrar el histórico de resultados, resulta preferible conseguir la mayor consolidación posible de dichos índices históricos a través de la incorporación del mayor número de compraventas posibles, es decir, dejando abierta la posibilidad de incorporar todas las compraventas actuales 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 proporcionan índices de calidad constantes en la evolución del precio.

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

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

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 1994	39,22	38,33
2T 1994	39,20	38,35
3T 1994	39,36	38,53
4T 1994	39,20	38,42
1T 1995	39,01	38,26
2T 1995	39,30	38,58
3T 1995	39,28	38,59
4T 1995	39,76	39,10
1T 1996	40,15	39,51
2T 1996	40,53	39,92
3T 1996	40,86	40,27
4T 1996	41,55	40,99
1T 1997	42,16	41,62
2T 1997	43,02	42,50
3T 1997	43,79	43,29
4T 1997	44,52	44,04
1T 1998	45,09	44,63
2T 1998	45,81	45,37
3T 1998	46,63	46,22
4T 1998	47,57	47,18
1T 1999	48,84	48,46
2T 1999	49,83	49,47
3T 1999	51,30	50,96
4T 1999	52,92	52,60
1T 2000	54,48	54,17
2T 2000	55,98	55,69
3T 2000	57,63	57,36
4T 2000	59,25	58,99
1T 2001	60,76	60,52
2T 2001	62,66	62,44
3T 2001	64,74	64,53
4T 2001	66,91	66,72
1T 2002	68,96	68,79
2T 2002	70,91	70,76
3T 2002	73,11	72,98
4T 2002	75,45	75,34
1T 2003	77,62	77,51
2T 2003	80,01	79,92
3T 2003	82,74	82,67
4T 2003	85,17	85,11
1T 2004	87,57	87,53
2T 2004	90,46	90,43
3T 2004	93,50	93,48
4T 2004	96,53	96,52

1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,95	103,96
3T 2005	108,13	108,14
4T 2005	112,43	112,45
1T 2006	116,49	116,51
2T 2006	120,09	120,11
3T 2006	123,63	123,65
4T 2006	126,50	126,52
1T 2007	128,52	128,52
2T 2007	129,05	129,05
3T 2007	128,74	128,73
4T 2007	127,21	127,17
1T 2008	126,07	126,02
2T 2008	124,80	124,73
3T 2008	124,54	124,44
4T 2008	125,02	124,90
1T 2009	124,82	124,67
2T 2009	123,81	123,63
3T 2009	122,22	122,02
4T 2009	120,49	120,25
1T 2010	117,91	117,64
2T 2010	116,79	116,49
3T 2010	115,52	115,19
4T 2010	113,91	113,54
1T 2011	112,45	112,04
2T 2011	111,65	111,20
3T 2011	108,83	108,35
4T 2011	105,48	104,97
1T 2012	102,94	102,39
2T 2012	99,34	98,76
3T 2012	95,55	94,94
4T 2012	92,87	92,23
1T 2013	90,60	89,93
2T 2013	88,63	87,93
3T 2013	87,87	87,13
4T 2013	87,22	86,43
1T 2014	86,84	86,00
2T 2014	86,69	85,79
3T 2014	87,07	86,11
4T 2014	87,70	86,67
1T 2015	88,63	87,53
2T 2015	89,87	88,69
3T 2015	91,71	90,44
4T 2015	93,31	91,95
1T 2016	94,51	93,06
2T 2016	95,82	94,27
3T 2016	97,17	95,53
4T 2016	98,46	96,72

Por todo ello entendemos que el IPVVR 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 (veintitrés últimos años), 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.

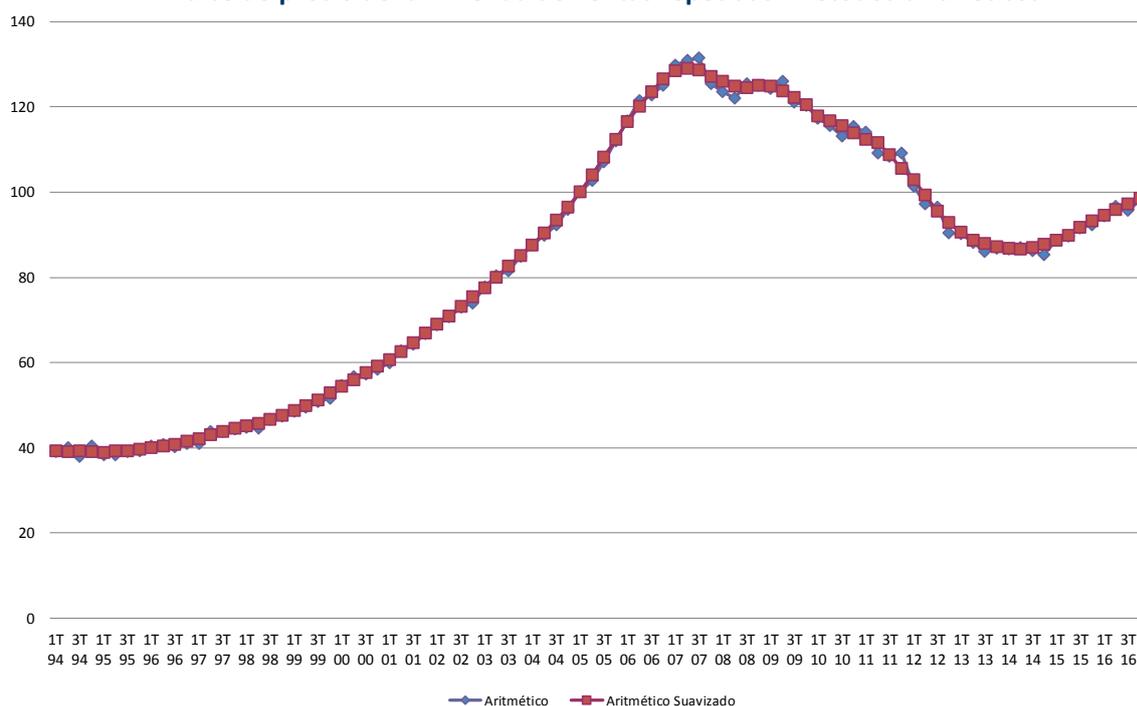
Los resultados presentados en la tabla anterior corresponden a la serie completa del IPVVR, calculados utilizando las estimaciones correspondientes a los procedimientos suavizados (aritmético y geométrico). Por tanto, tal y como se ha indicado, van desde el periodo inicial (primer trimestre de 1994) hasta el último periodo disponible (cuarto trimestre de 2016), utilizando como periodo base el primer trimestre de 2005.

En los tres siguientes gráficos se muestra la evolución de resultados 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, acumulando 729.198 pares de ventas procesadas al cierre de 2016.

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.

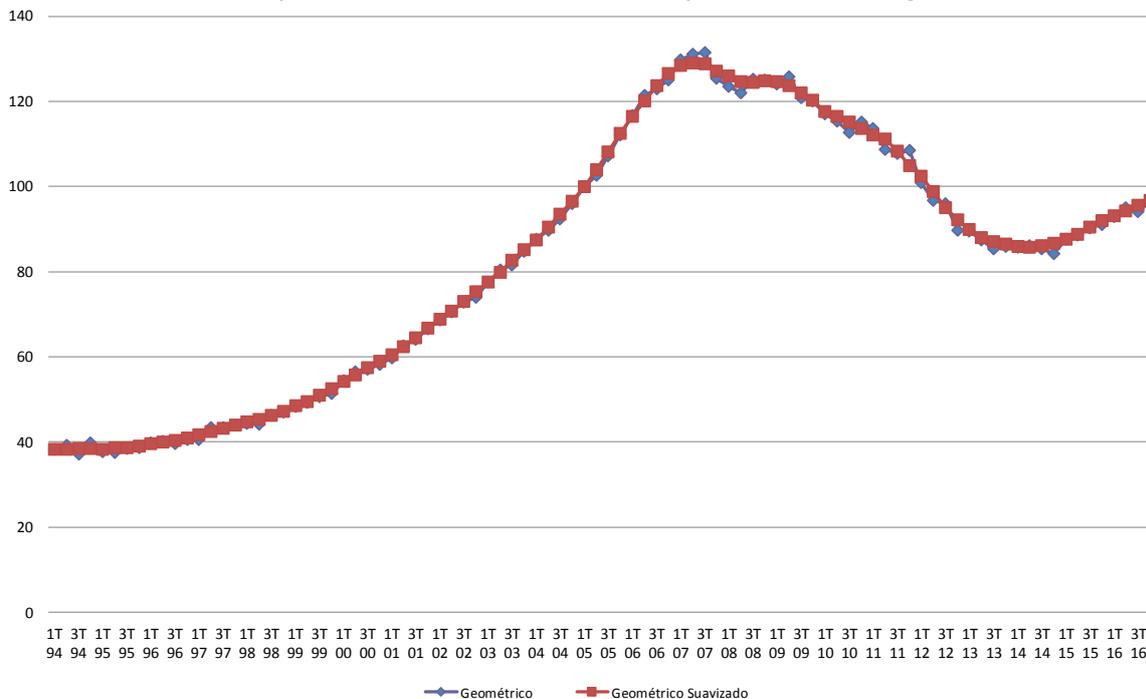
Los resultados constatan la favorable evolución del precio de la vivienda, consolidando el año 2016 el cambio de tendencia del precio de la vivienda iniciado en 2014. En el último año el precio de la vivienda se ha

incrementado un 5,67% con respecto al año 2015. Este resultado fortalece las favorables perspectivas del precio de la vivienda, tras un largo e intenso periodo de ajuste.

De hecho, con respecto a los mínimos más recientes de 2014, se acumula un incremento del IPVVR del 13,32%, constatando la favorable evolución del precio de la vivienda durante los dos últimos años.

Con respecto a los niveles máximos del IPVVR, alcanzados en 2007, el descenso de precios acumulado se sitúa ligeramente por encima del -25%, habiendo llegado a aproximarse al -35%.

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



Sin duda, el mercado inmobiliario, por lo que respecta al comportamiento del precio de la vivienda, ha pasado a otra fase, dejando atrás el proceso de recortes de precios vivido desde 2008 hasta parte de 2014. Sin embargo, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico de evolución de las tasas de variación interanuales, debe advertirse del hecho de que el proceso de crecimiento de la vivienda en la actual fase del ciclo inmobiliario, además de ser claramente heterogénea, es decir, con un distinto comportamiento en función de las zonas geográficas, parece mostrar un cierto grado de agotamiento.

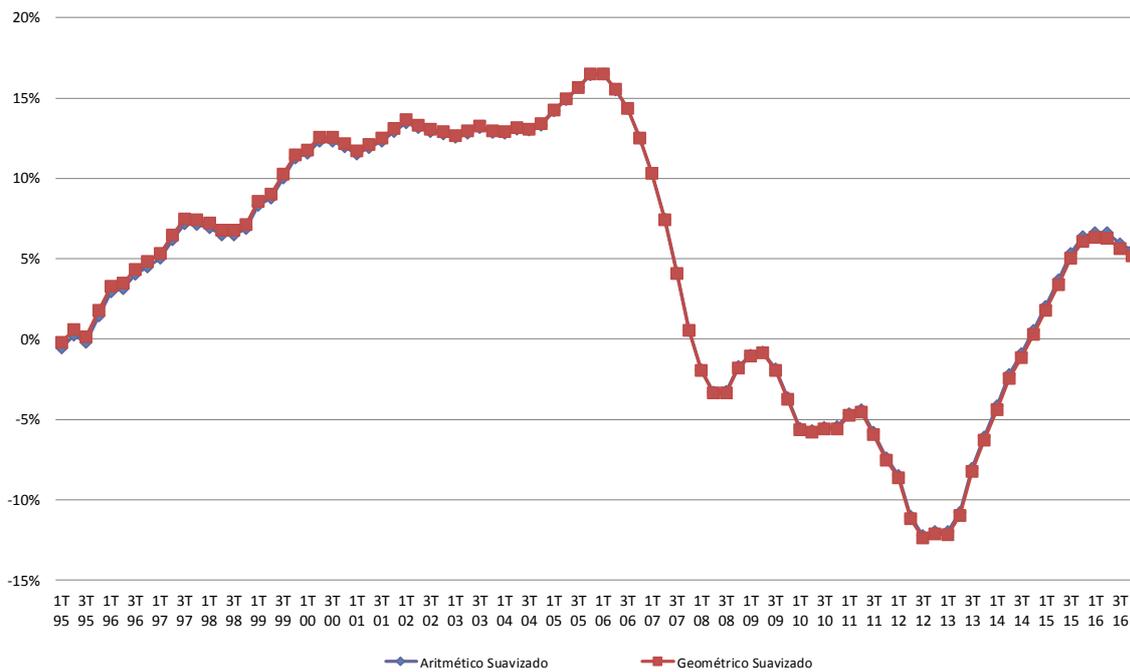
Tal y como veníamos advirtiendo en los Informes de Coyuntura trimestrales de la ERI, no debe estimarse el crecimiento constante del precio de la vivienda, en línea con lo ocurrido en el anterior ciclo alcista del precio de la vivienda, ya que las características de una y otra etapa son muy distintas, tal y como se ha explicado en el apartado II. Contexto Económico.

Entendemos que en la actual coyuntura del mercado inmobiliario, atendiendo al resto de factores con influencia en el mismo, no son sostenibles tasas de crecimiento del precio de la vivienda superiores al 5%, estimando una corrección de dichas tasas hacia niveles próximos a dicha cuantía o por debajo de la misma.

La evolución económica, en general, y del mercado inmobiliario, en particular, debe llevar a descartar la idea de una mayor intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda. Tal y como se ha indicado y podrá comprobarse igualmente a lo largo de los próximos apartados, un elevado número de variables han presentado un comportamiento favorable, incidiendo positivamente sobre el mercado inmobiliario.

Estamos haciendo referencia a la reactivación del mercado hipotecario, la recuperación del empleo, el crecimiento económico, los bajos tipos de interés, la fortaleza de la demanda extranjera en la compra de vivienda...

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



Sin embargo, junto a la moderación del signo positivo de algunas de estas variables, se mantienen importantes factores de riesgo, fundamentalmente de carácter geoestratégico, que pueden dar lugar no sólo a una moderación del ritmo de crecimiento, sino incluso a una determinada corrección.

Las perspectivas a corto plazo se mantienen positivas, dentro de un ritmo, como se ha indicado, tendente a la moderación de las tasas de crecimiento. Lo que no quita para advertir acerca de la necesidad de tener en cuenta un enfoque global que permita tener una visión más adecuada acerca de las perspectivas a medio y largo plazo.

El actual escenario del mercado inmobiliario resulta especialmente favorable en su funcionamiento, en la medida que permite que aquellas personas interesadas en tomar decisiones de compra actúen en dicho sentido al ver alejado el hecho de encontrar ajustes adicionales en precios. Desde el punto de vista del vendedor también supone una significativa mejora, en la medida que resulta más fácil encontrar un comprador y a un precio razonable, no resultando previsible cambios significativos a corto plazo. Ambas perspectivas, de comprador y vendedor, favorecen la intensificación del propio mercado desde el lado del número de compraventas, pero entendemos que difícilmente desde la generación de importantes cambios en los precios.

1.1. Metodología

1.1.1. Marco básico

Los datos procesados corresponden a 729.198 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. Se ha excluido a la vivienda protegida, procesando exclusivamente compraventas de vivienda libre.

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 2016.

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 de vivienda protegida.
- Compraventas con distancia temporal inferior a seis meses.
- Compraventas con precios por metro cuadrado por debajo de los 300 €/m² y por encima de los 18.000 €/m².
- Compraventas con superficie inferior a 30 m².
- 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 (1996³).
- 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.

³ 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 $\{0, \dots, T\}$ 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

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

donde:

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

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

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

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

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

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

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

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 $\mathbf{A}^{(0)} = \mathbf{B}^{(0)} = \mathbf{0}$, $\mathbf{C}^{(0)} = \frac{1}{2N} \sum_{i=1}^N (v_i^{(0)})^2$. Poner $s=1$ y

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

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

⁴ En nuestro caso hemos tomado $\text{Tol}_{\max} = 0,0001$

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

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 $\hat{\beta}^{(s)} = \left(X'(\Omega^{(s)})^{-1} X \right)^{-1} \left(X'(\Omega^{(s)})^{-1} Y \right)$

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

Tras la aplicación recursiva de estos tres pasos se obtienen los estimadores $\hat{\beta}, \hat{A}, \hat{B}$ y \hat{C} , de β, 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 haberse aplicado 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 viene considerado preferible ofrecer las series estadísticas obtenidas bajo este formato, en la medida que puedan atender determinadas necesidades informativas.

El nivel de desagregación territorial es 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, en un momento en el que precisamente la actividad económica se está incrementando.

Los resultados de precios medios de locales comerciales y naves industriales correspondientes al año 2016, desglosados para el total nacional y cada comunidad autónoma, se muestran a través de la siguiente tabla, así como en los dos mapas siguientes.

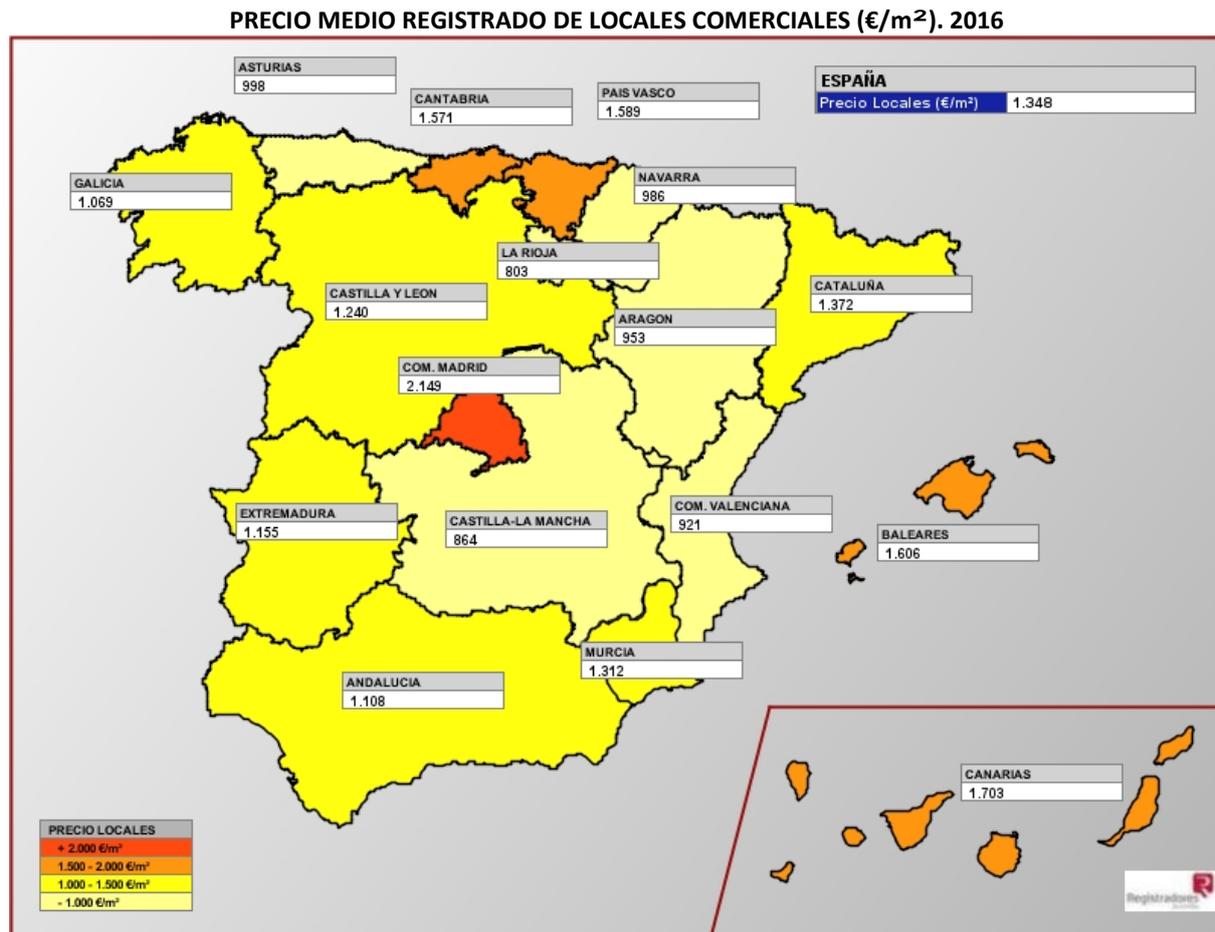
Precio declarado de los bienes inmuebles de uso mercantil	Resultados absolutos (€/m ²)	
	2016	
CC.AA.	Locales comerciales	Naves industriales
ANDALUCIA	1.108,34	321,63
ARAGON	953,41	258,36
ASTURIAS	997,50	322,18
BALEARES	1.606,49	662,20
CANARIAS	1.703,13	497,73
CANTABRIA	1.571,30	534,53
CASTILLA Y LEON	1.240,32	254,64
CASTILLA-LA MANCHA	864,22	207,89
CATALUÑA	1.372,28	458,51
COM. MADRID	2.149,42	630,98
COM. VALENCIANA	921,46	279,59
EXTREMADURA	1.155,25	221,43
GALICIA	1.069,40	236,70
LA RIOJA	803,10	286,59
MURCIA	1.311,97	218,48
NAVARRA	985,70	369,79
PAIS VASCO	1.588,83	638,42
NACIONAL	1.348,16	373,34

El precio de locales comerciales se ha caracterizado durante el último año por mantener la estabilidad de los últimos dos años y medio, dando lugar a pequeñas oscilaciones a lo largo de los trimestres de dicho periodo. Concretamente, el precio medio del año 2016 ha sido de 1.348,16 €/m², ligeramente por debajo del alcanzado en 2015 (1.391,22 €/m²), lo que supone un descenso interanual del -3,10%.

Con respecto al mínimo de la serie histórica, alcanzado al finalizar 2014 (1.331,55 €/m²), las diferencias son muy reducidas. Estos resultados, tal y como muestra el gráfico de evolución de resultados interanuales, constatan la citada estabilidad durante los dos años y medio últimos, con niveles de precios medios próximos a los mínimos de los últimos catorce años.

En consecuencia, todo parece indicar que, a pesar de la recuperación económica, en términos medios, los locales comerciales no acaban de recoger dicha recuperación en sus precios. El incremento de 2015 parecía mostrar un posible cambio de tendencia que, sin embargo, con los resultados de 2016, constatan que no es tal, dando lugar, como se ha indicado, a niveles próximos a mínimos históricos, incluso por debajo de los alcanzados al comienzo de la serie histórica (2003).

Las diferencias territoriales, tal y como pude observarse en el mapa, son notables. Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el último año han sido Comunidad de Madrid (2.149 €/m²), Canarias (1.703 €/m²), Baleares (1.606 €/m²), País Vasco (1.589 €/m²) y Cantabria (1.571 €/m²). Por el contrario, los menores precios medios en el último año han correspondido a La Rioja (803 €/m²), Castilla-La Mancha (864 €/m²), Comunidad Valenciana (921 €/m²) y Aragón (953 €/m²).



Las naves industriales también se han caracterizado por una estabilidad de resultados, aunque en este caso dicha estabilidad arranca desde más atrás en el tiempo, acumulando cuatro años consecutivos con apenas modificaciones en los resultados medios, muy próximos asimismo a los mínimos de la serie histórica.

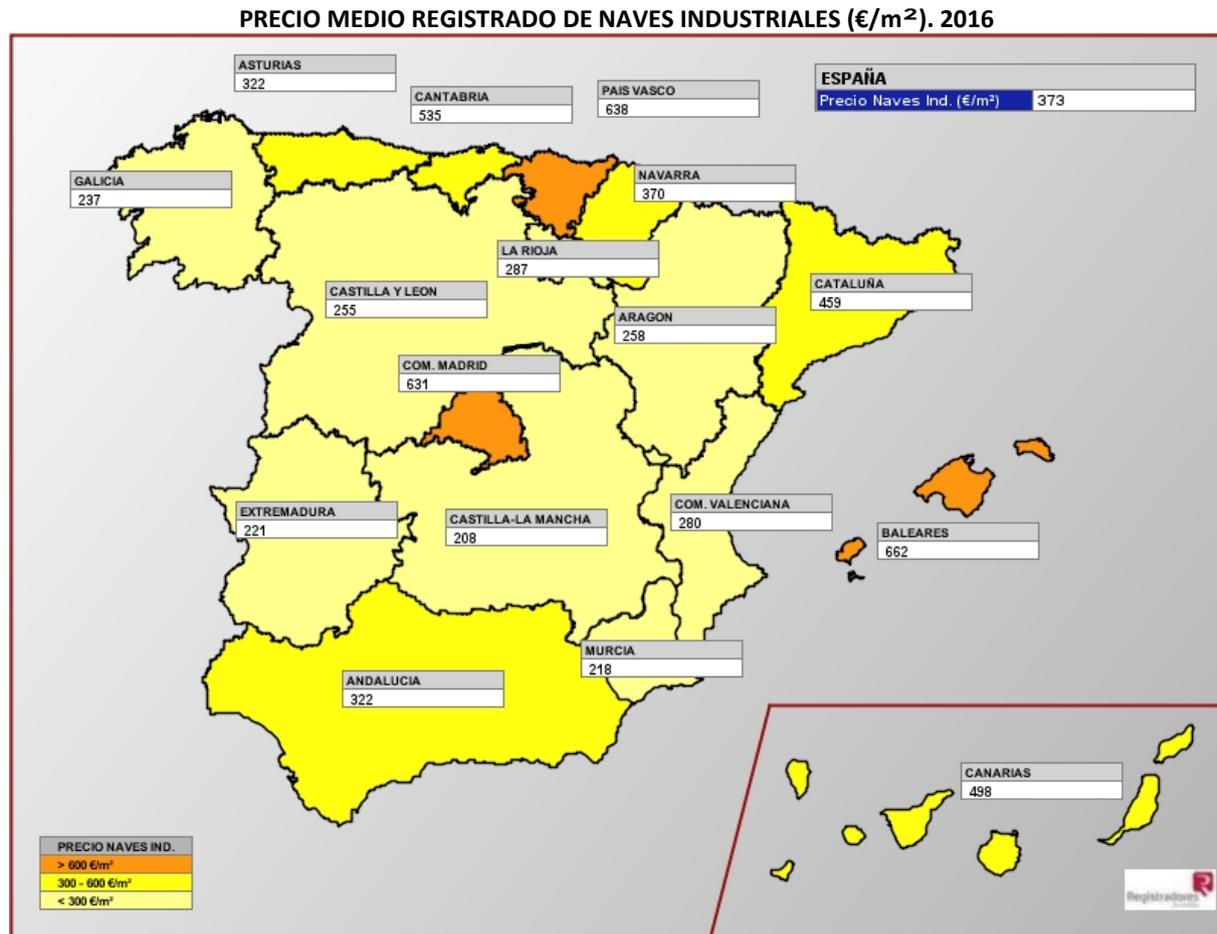
Concretamente, el año 2016 ha presentado un precio medio en naves industriales de 373,34 €/m², con un incremento interanual del 4,05% con respecto a 2015 (358,81 €/m²), que constituye el mínimo de la serie histórica.

El resultado del 2016 es prácticamente el mismo que el alcanzado en 2014 (372,91 €/m²) y en 2013 (365,76 €/m²), de ahí la citada estabilidad de resultados durante los cuatro últimos años.

En este caso, las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el último año han sido Baleares (662 €/m²), País Vasco (638 €/m²) y Comunidad de Madrid (631 €/m²).

Al margen de la interpretación fruto de la comparación de los resultados de 2016 con respecto a 2015, que parecerían mostrar una recuperación en naves industriales y un descenso en locales comerciales, con una perspectiva más amplia, tal y como se recoge en el gráfico de evolución trimestral de resultados interanuales

para ambas tipologías de bienes inmuebles, globalmente se constata un mantenimiento de resultados, dentro de niveles próximos a los mínimos históricos en ambos casos.



La recuperación económica por la que está atravesando España, por lo que respecta a locales comerciales y naves industriales, ha supuesto un freno en la tendencia descendente que venía sufriendo desde el inicio de la crisis.

Pueden existir, lógicamente, importantes diferencias territoriales, especialmente en este tipo de bienes inmuebles. Sin embargo, en base a los resultados medios obtenidos, la realidad proporcionada por los resultados no va más allá de una estabilidad de precios que, al igual que indicábamos para la vivienda, favorece la intensificación de la actividad económica en el intercambio de estos bienes inmuebles.

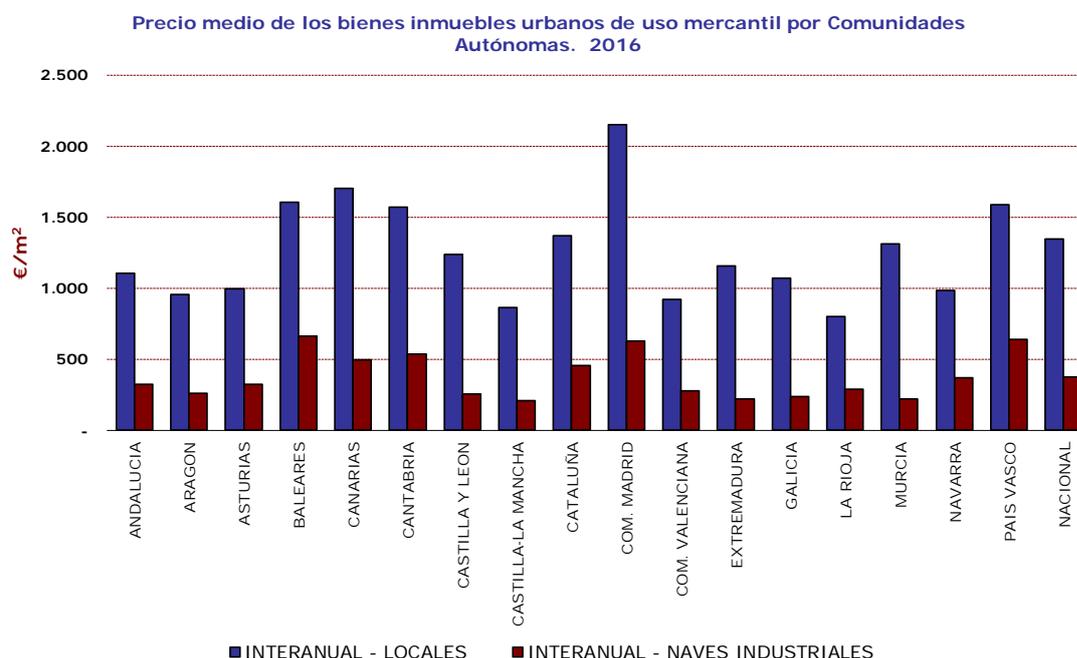
Esto no quita para que, en la medida que la recuperación económica se consolide, puede dar lugar al comienzo de una senda hacia la recuperación del precio de estos activos, especialmente en locales comerciales, más vinculados con el ciclo económico, ya que en naves industriales entendemos que no resulta fácil digerir la sobreoferta generada a lo largo del pasado ciclo alcista, aunque los resultados del último año resultan esperanzadores.

En ambos casos entendemos que necesitan de una recuperación económica activa. Ligeras tasas de crecimiento en empleo, actividad económica... no generarán una intensificación de precios alejados de los niveles actuales, especialmente en naves industriales.

En la siguiente tabla se proporcionan los números índices de los precios en locales comerciales y naves industriales, dando lugar a la consecución de la posición relativa de precios de ambas tipologías de bienes inmuebles en cada comunidad autónoma con respecto al precio medio nacional (índice 100).

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES. NÚMEROS ÍNDICE. 2016		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCIA	82,21	86,15
ARAGON	70,72	69,20
ASTURIAS	73,99	86,30
BALEARES	119,16	177,37
CANARIAS	126,33	133,32
CANTABRIA	116,55	143,18
CASTILLA Y LEON	92,00	68,21
CASTILLA-LA MANCHA	64,10	55,68
CATALUÑA	101,79	122,81
COM. MADRID	159,43	169,01
COM. VALENCIANA	68,35	74,89
EXTREMADURA	85,69	59,31
GALICIA	79,32	63,40
LA RIOJA	59,57	76,76
MURCIA	97,32	58,52
NAVARRA	73,11	99,05
PAIS VASCO	117,85	171,00
NACIONAL	100,00	100,00

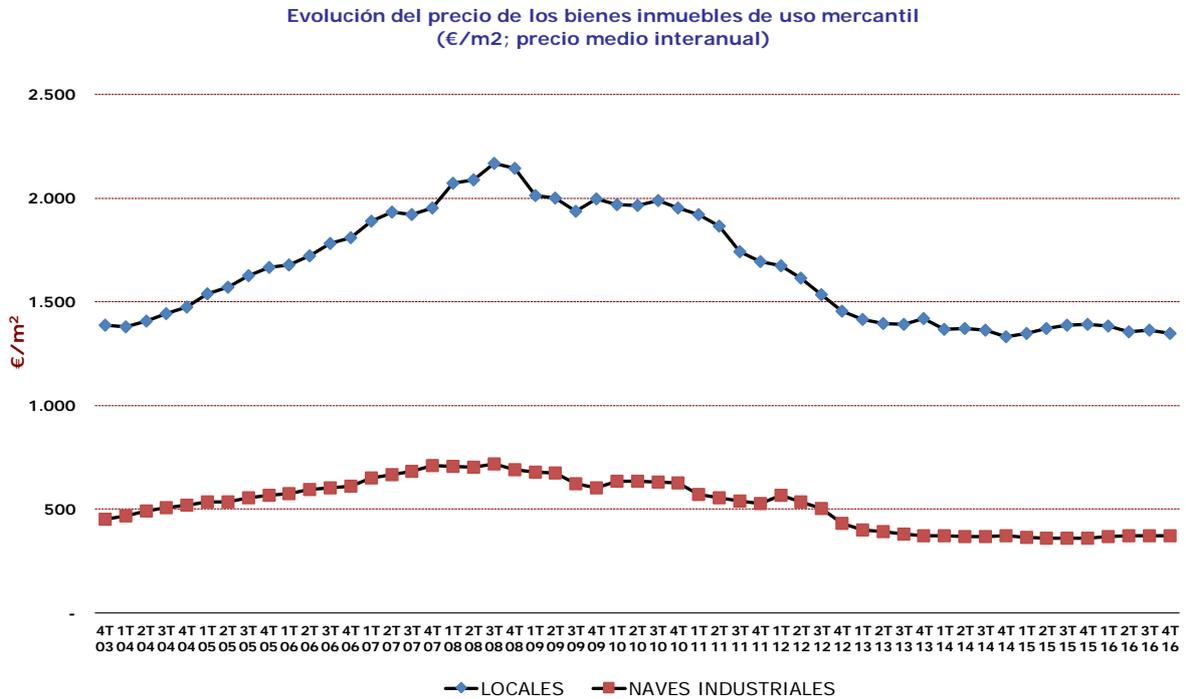
En el siguiente gráfico se representa el precio medio de locales comerciales y naves industriales durante el año 2016 para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, pudiendo observar las diferencias existentes entre los distintos ámbitos geográficos y tipologías de bienes inmuebles.



Finalmente, a través del siguiente gráfico se proporciona la evolución de los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres en locales comerciales y naves industriales durante los últimos catorce años.

En el mismo se constata la intensidad del ajuste de precios en ambas modalidades de bienes inmuebles. Con respecto a los precios máximos, alcanzados en ambos casos a mediados de 2008, el precio de los locales comerciales acumula un descenso próximo al -38% y las naves industriales cercanas al 48%.

Por tanto, tal y como puede constatarse, el ajuste sufrido es mucho más intenso que para el caso de la vivienda, en la medida que el recorrido entre precios máximos y mínimos ha sido superior, encontrándose asimismo locales comerciales y naves industriales en precios similares a los mínimos históricos, mientras que la vivienda acumula más de dos años de constante recuperación.



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

En el año 2016 se han vuelto a superar las 400.000 compraventas registradas anualmente, situación no alcanzada desde mediados de 2011. Concretamente se han registrado 403.743 compraventas de vivienda, 49.205 más que en 2015 y 84.815 más que las registradas en 2014. Por tanto, tal y como podrá constatarse en los gráficos de evolución de resultados, se consolida la recuperación por lo que respecta al número de compraventas de vivienda, dando lugar a incrementos muy destacados durante los dos últimos años.

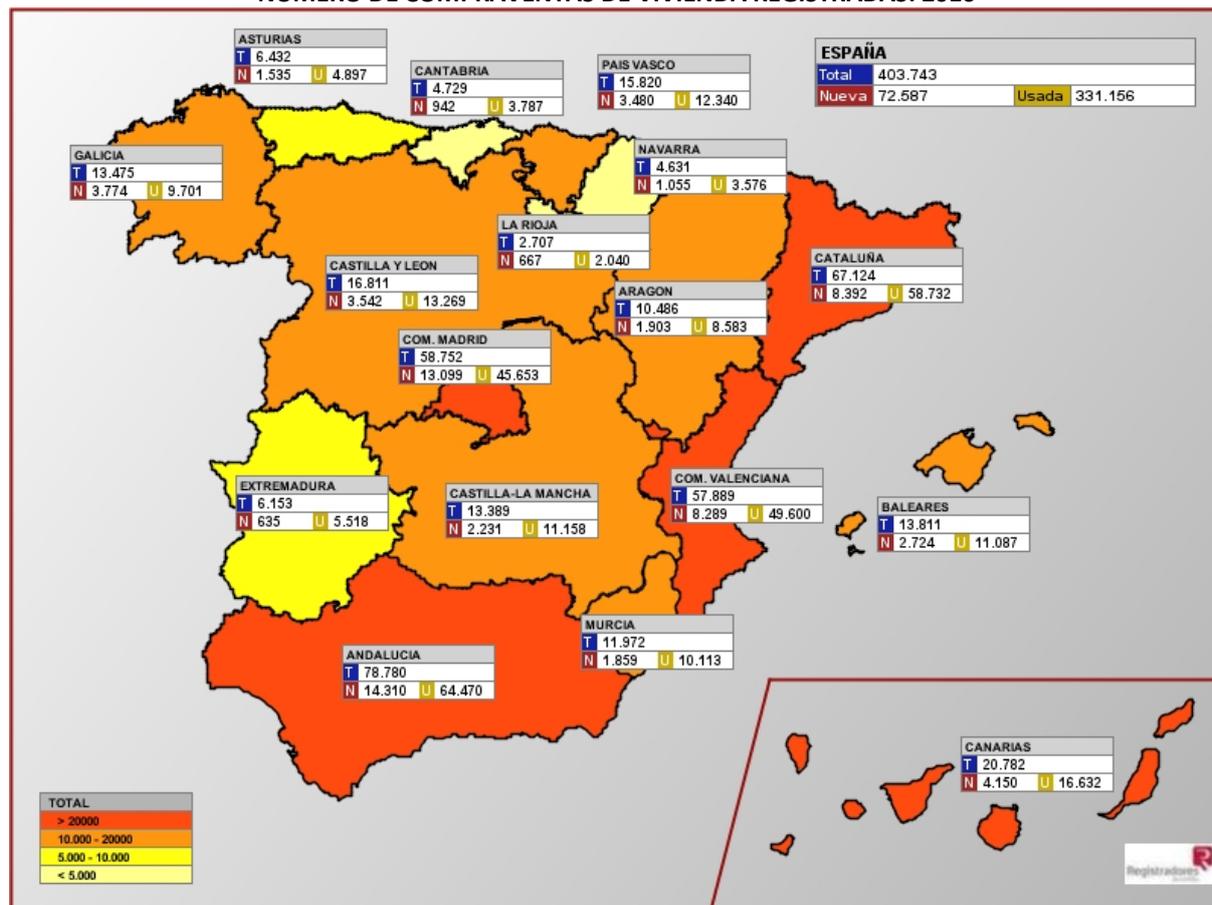
Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2016		
CC.AA.	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	78.780	14.310	64.470
ARAGON	10.486	1.903	8.583
ASTURIAS	6.432	1.535	4.897
BALEARES	13.811	2.724	11.087
CANARIAS	20.782	4.150	16.632
CANTABRIA	4.729	942	3.787
CASTILLA Y LEON	16.811	3.542	13.269
CASTILLA-LA MANCHA	13.389	2.231	11.158
CATALUÑA	67.124	8.392	58.732
COM. MADRID	58.752	13.099	45.653
COM. VALENCIANA	57.889	8.289	49.600
EXTREMADURA	6.153	635	5.518
GALICIA	13.475	3.774	9.701
LA RIOJA	2.707	667	2.040
MURCIA	11.972	1.859	10.113
NAVARRA	4.631	1.055	3.576
PAIS VASCO	15.820	3.480	12.340
NACIONAL	403.743	72.587	331.156

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, los comportamientos de ambas modalidades están claramente diferenciados. De este modo, en vivienda nueva se han registrado 72.587 compraventas, mientras que en vivienda usada se han registrado 331.156, más de 4,5 veces las registradas en vivienda nueva.

En vivienda nueva ha sido el menor resultado anual de cierre de año natural de la serie histórica, descendiendo en 2.401 compraventas con respecto a 2015 (mínimo resultado interanual 72.334 compraventas al cierre del tercer trimestre de 2016).

Por el contrario, la vivienda usada ha incrementado en 51.606 compraventas las viviendas registradas con respecto al año precedente. De hecho, en vivienda usada este resultado interanual es el más elevado de los últimos treinta y cuatro trimestres. Hay que retroceder hasta el resultado interanual del segundo trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior en compraventas de vivienda usada registradas.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2016



Este buen comportamiento en las compraventas de vivienda se ha generalizado territorialmente, dando lugar a que en todas las comunidades autónomas el número de compraventas registradas en 2016 haya sido superior a las de 2015. Concretamente, las comunidades autónomas con mayores resultados en el último año han sido Andalucía (78.780), Cataluña (67.124), Comunidad de Madrid (58.752) y Comunidad Valenciana (57.889). En el extremo opuesto, con el menor número de compraventas de vivienda registradas en 2016, se sitúan La Rioja (2.707), Navarra (4.631), Cantabria (4.729) y Extremadura (6.153).

Distinguiendo entre compraventas de vivienda nueva y usada, en vivienda nueva el mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (14.310), Comunidad de Madrid (13.099), Cataluña (8.392) y Comunidad Valenciana (8.289). Por su parte, en vivienda usada encabezan los resultados Andalucía (64.470), Cataluña (58.732), Comunidad Valenciana (49.600) y Comunidad de Madrid (45.653).

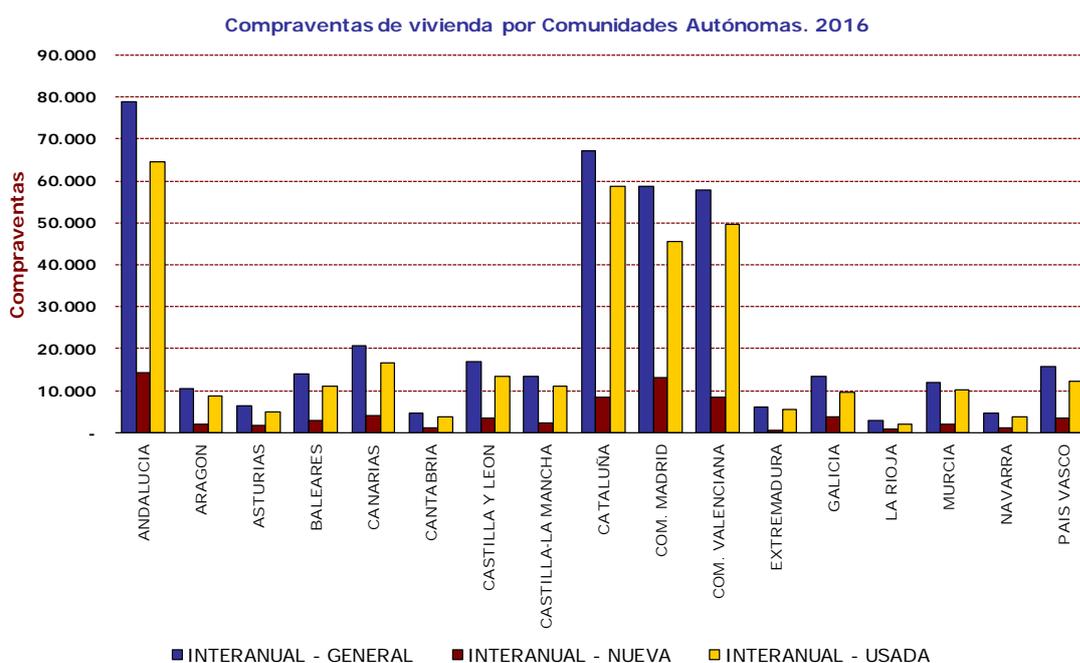
En la siguiente tabla se muestran los resultados de compraventas de vivienda en números índice, proporcionando la cuota de mercado de cada comunidad autónoma con respecto al total nacional.

NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2016			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCÍA	19,51	19,71	19,47
ARAGÓN	2,60	2,62	2,59
ASTURIAS	1,59	2,11	1,48
BALEARES	3,42	3,75	3,35
CANARIAS	5,15	5,72	5,02
CANTABRIA	1,17	1,30	1,14
CASTILLA Y LEÓN	4,16	4,88	4,01
CASTILLA-LA MANCHA	3,32	3,07	3,37
CATALUÑA	16,63	11,56	17,74
COM. MADRID	14,55	18,05	13,79
COM. VALENCIANA	14,34	11,42	14,98
EXTREMADURA	1,52	0,87	1,67
GALICIA	3,34	5,20	2,93
LA RIOJA	0,67	0,92	0,62
MURCIA	2,97	2,56	3,05
NAVARRA	1,15	1,45	1,08
PAIS VASCO	3,92	4,79	3,73
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

La estructura de resultados resulta, lógicamente, coincidente con la ordenación mostrada en el número de compraventas. Andalucía alcanza la mayor cuota de mercado, con el 19,51% del total de compraventas, seguida de Cataluña con el 16,63%, Comunidad de Madrid con el 14,55% y Comunidad Valenciana con el 14,34%. El conjunto de estas cuatro mayores comunidades autónomas en cuota de mercado representa el 65,03% del total.

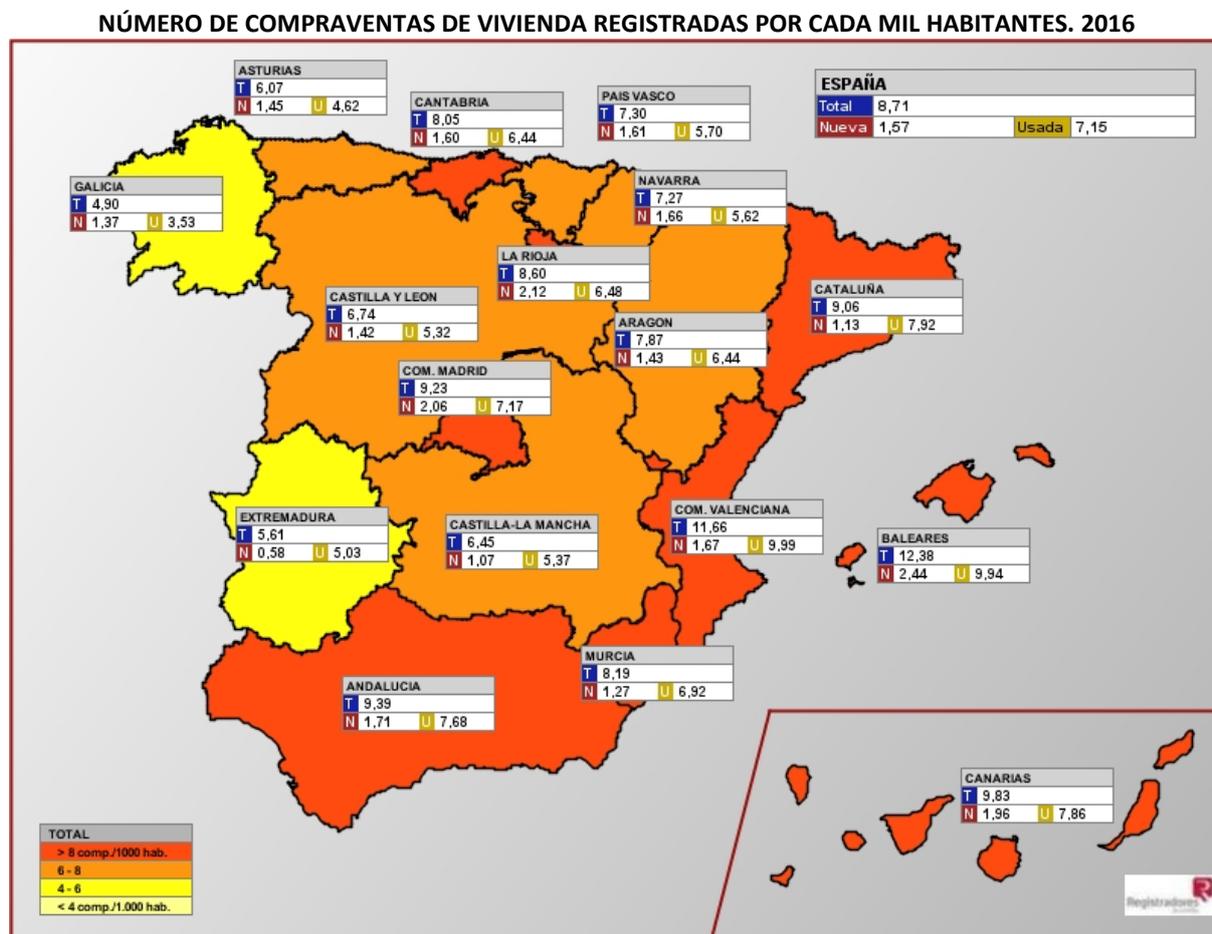
En vivienda nueva los mayores resultados han correspondido a Andalucía (19,71%), Comunidad de Madrid (18,05%), Cataluña (11,56%) y Comunidad Valenciana (11,42%), sumando entre las cuatro el 60,74% del total.

En vivienda usada encabezan los resultados de cuota de mercado Andalucía (19,47%), Cataluña (17,74%), Comunidad Valenciana (14,98%) y Comunidad de Madrid (13,79%), sumando un total del 65,98% del total nacional entre las cuatro comunidades.



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 tradicional 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 2016. A través de esta magnitud se muestra la actividad inmobiliaria relativa, en relación al número de habitantes.



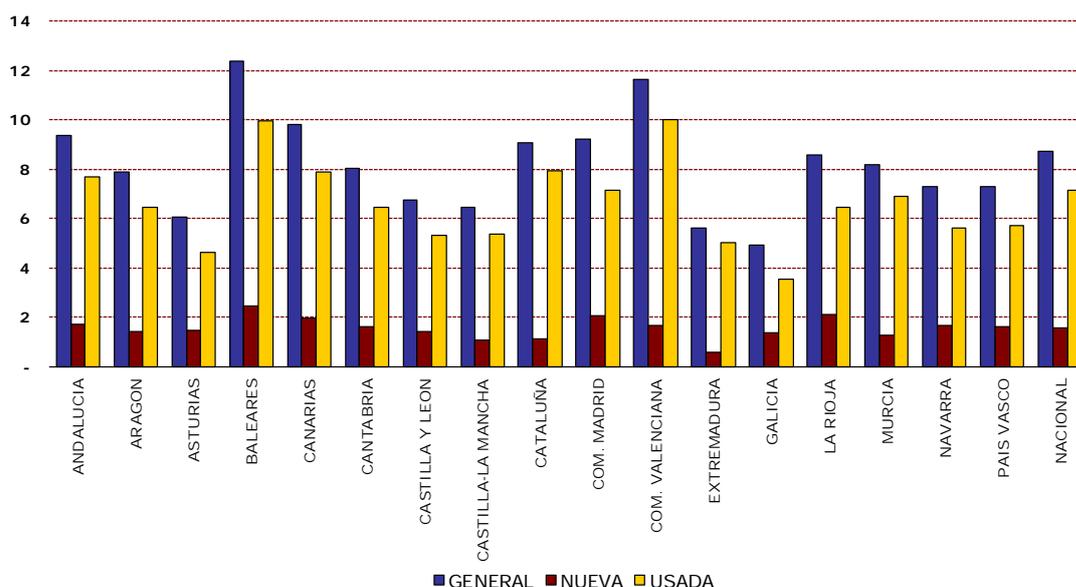
En el último año se han registrado 8,71 compraventas por cada mil habitantes, frente a las 7,65 de 2015 o las 6,88 de 2014. La vivienda usada mantiene igualmente una significativa distancia con respecto al peso de la vivienda nueva, habiendo dado lugar a 7,15 compraventas de vivienda usada por cada mil habitantes, frente a las 1,57 en vivienda nueva.

Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Baleares (12,38), Comunidad Valenciana (11,66), Canarias (9,83) y Andalucía (9,39). El alto peso de segunda vivienda y el mayor atractivo en la actual fase del ciclo inmobiliario está generando una evolución especialmente positiva en las comunidades autónomas isleñas y las provincias costeras.

En vivienda nueva la mayor actividad inmobiliaria relativa se ha producido en Baleares (2,44), La Rioja (2,12), Comunidad de Madrid (2,06) y Canarias (1,96). Por su parte, en vivienda usada se han alcanzado los mayores resultados en Comunidad Valenciana (9,99), Baleares (9,94), Cataluña (7,92) y Canarias (7,86).

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. 2016



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. 2016			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	107,76	108,88	107,52
ARAGON	90,36	91,21	90,17
ASTURIAS	69,71	92,54	64,71
BALEARES	142,12	155,91	139,10
CANARIAS	112,78	125,27	110,04
CANTABRIA	92,36	102,33	90,17
CASTILLA Y LEON	77,31	90,60	74,40
CASTILLA-LA MANCHA	73,99	68,58	75,18
CATALUÑA	103,94	72,28	110,88
COM. MADRID	105,88	131,30	100,31
COM. VALENCIANA	133,87	106,62	139,85
EXTREMADURA	64,38	36,96	70,39
GALICIA	56,30	87,70	49,41
LA RIOJA	98,69	135,25	90,67
MURCIA	93,99	81,18	96,80
NAVARRA	83,49	105,79	78,60
PAIS VASCO	83,82	102,56	79,71
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Por lo que respecta al total de vivienda, Baleares presenta una actividad inmobiliaria relativa un 42,12% por encima de la media nacional, seguida de Comunidad Valenciana con un 33,87%. El resto de comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa cuentan con resultados más próximos a la media nacional, encabezados por Canarias (12,78%), Andalucía (7,76%) y Comunidad de Madrid (5,88%).

En vivienda nueva las diferencias territoriales son más intensas, encabezando el mayor peso Baleares (55,91% por encima de la media nacional), La Rioja (35,25%), Comunidad de Madrid (31,30%) y Canarias (25,27%). Por su parte, en vivienda usada los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad Valenciana (39,85%) y Baleares (39,10%).

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.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2016			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	11,93%	-9,30%	18,07%
ARAGON	12,52%	16,18%	11,74%
ASTURIAS	16,99%	4,21%	21,66%
BALEARES	29,97%	22,98%	31,82%
CANARIAS	11,92%	-0,29%	15,45%
CANTABRIA	9,49%	2,39%	11,42%
CASTILLA Y LEON	10,22%	-1,97%	14,00%
CASTILLA-LA MANCHA	11,89%	-12,10%	18,35%
CATALUÑA	21,11%	1,29%	24,59%
COM. MADRID	13,85%	11,26%	14,62%
COM. VALENCIANA	12,49%	-11,97%	17,97%
EXTREMADURA	15,64%	-26,25%	23,72%
GALICIA	6,83%	-27,04%	30,37%
LA RIOJA	5,33%	-21,34%	18,47%
MURCIA	6,82%	-5,30%	9,39%
NAVARRA	8,02%	1,05%	10,27%
PAIS VASCO	12,04%	5,81%	13,93%
NACIONAL	13,88%	-3,20%	18,46%

Tal y como se ha adelantado, en todas las comunidades autónomas se ha incrementado el número de compraventas con respecto a 2015, pudiendo calificarse de generalizada territorialmente la tendencia al incremento del número de compraventas registradas. De hecho ha resultado especialmente intensa en la medida que en doce comunidades autónomas los incrementos han sido de dos dígitos.

Los mayores incrementos en número de compraventas registradas durante el último año se han producido en Baleares (29,97%), Cataluña (21,11%), Asturias (16,99%) y Extremadura (15,64%).

En vivienda nueva ocho comunidades autónomas han contado con incrementos, frente a los descensos en nueve de ellas. El comportamiento más favorable se ha producido en Baleares (22,98%), Aragón (16,18%) y Comunidad de Madrid (11,26%). Por el contrario, las mayores reducciones han correspondido a Galicia (-27,04%), Extremadura (-26,25%) y La Rioja (-21,34%).

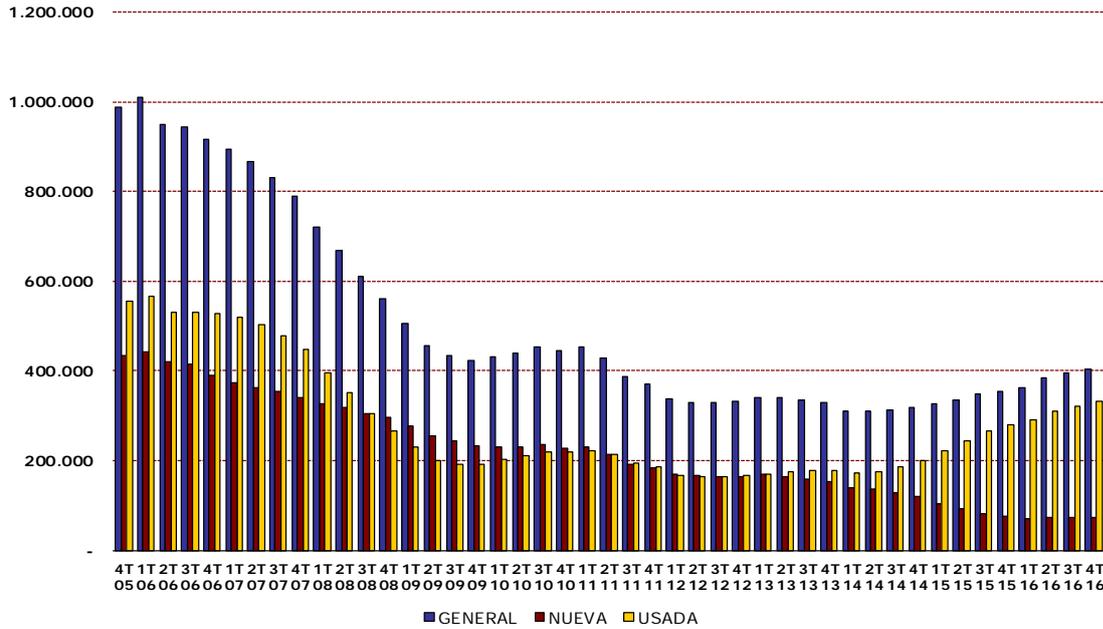
En vivienda usada todas las comunidades autónomas han contado con incrementos, dando lugar a que dieciséis de ellas presenten incrementos interanuales de dos dígitos, habiéndose registrado los mayores incrementos en Baleares (31,82%), Galicia (30,37%) y Cataluña (24,59%). Esta modalidad de vivienda, como se viene indicando, es la que motiva el buen comportamiento del total general ya que la vivienda nueva todavía presenta una tendencia descendente.

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 doce 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.

El aspecto más destacado es el buen comportamiento que la compraventa de viviendas viene registrando durante los dos últimos años y medio, después de alcanzar el mínimo de la serie histórica a mediados de 2014 con 310.864 compraventas registradas. A partir de entonces, trimestre tras trimestre, el número de compraventas registradas se ha venido incrementando, hasta cerrar el año 2016 con más de 400.000 compraventas, algo que no ocurría desde mediados de 2011.

En consecuencia, resulta evidente el cambio de tendencia, así como la intensidad de dicho cambio. Con respecto a dicho mínimo, en dos años y medio se ha incrementado en número de compraventas registradas en más de 92.000 anuales, es decir, prácticamente un 30%.

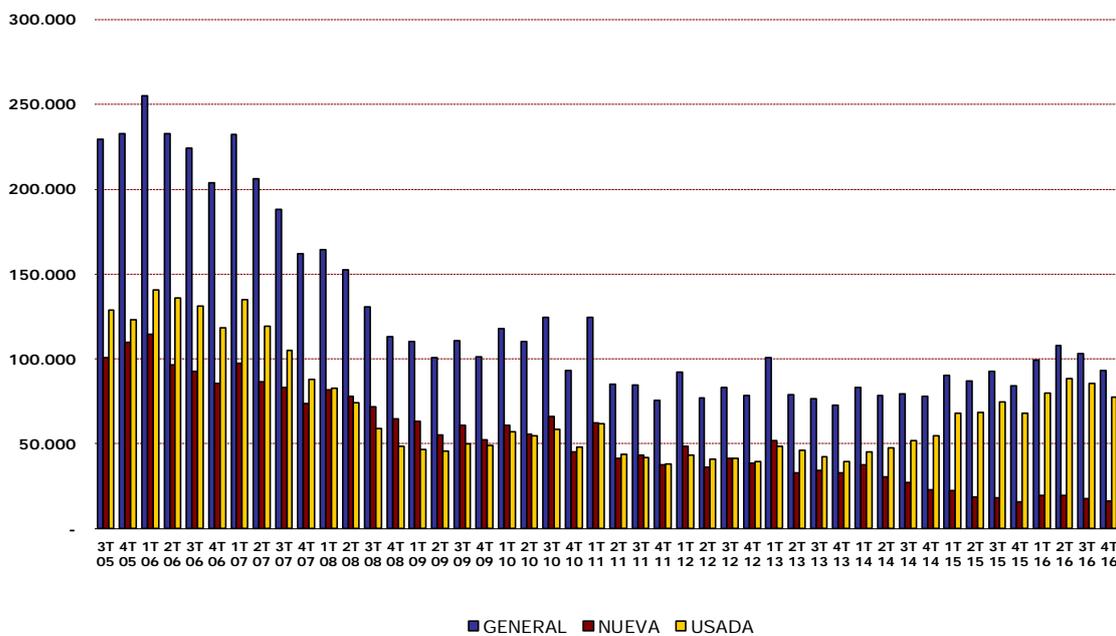
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



El segundo aspecto más destacado es el distinto comportamiento en vivienda nueva y en vivienda usada. Mientras la vivienda nueva sigue alcanzando nuevos mínimos históricos, la vivienda usada se sitúa en cifras no alcanzadas desde 2008. Desde el mínimo interanual de mediados de 2012 (163.996) el incremento ha sido superior al 100%, al cerrar 2016 con 331.156 compraventas registradas en vivienda usada.

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

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



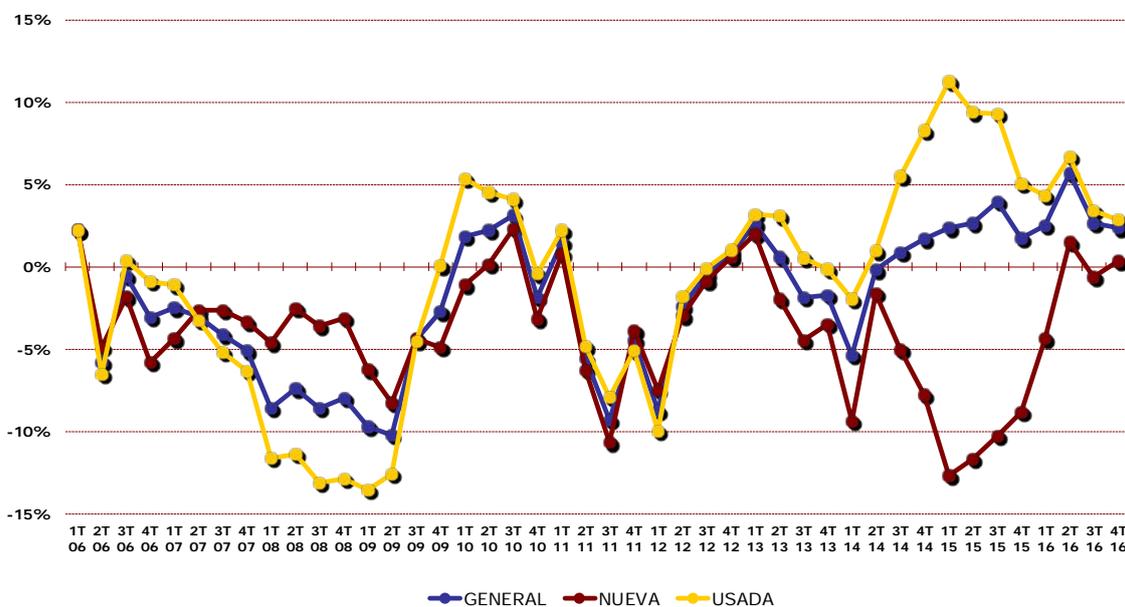
En este caso, el buen comportamiento de las compraventas de 2016 se ve parcialmente empañado por los resultados de los dos últimos trimestres del año, en los que se aprecia un cierto cambio de tendencia. Esos dos

últimos trimestres, a pesar de contar con elevados números de compraventas con respecto a trimestres precedentes, proporcionan un cierto grado de incertidumbre, en la medida que pueda existir una continuidad o no de esa tendencia descendente. En principio entendemos que puede resultar coyuntural, manteniendo niveles de compraventas trimestrales superiores a las 100.000, tal y como ha ocurrido en el segundo y tercer trimestres del año, lo que no quita para mantener un adecuado seguimiento de esta variable, permitiendo certificar esta estimación o no. Si se observa la serie de resultados trimestrales, el cuarto trimestre suele presentar una tendencia a generar resultados ligeramente inferiores al resto de trimestres del año.

La distinción entre vivienda nueva y usada mantiene la perspectiva mostrada por los resultados interanuales, en los que se observaba el comportamiento asimétrico, en el que la vivienda nueva recogía nuevos mínimos trimestre tras trimestre, mientras que la vivienda usada sigue siendo el principal componente de la recuperación del mercado de compraventas de vivienda. Los resultados de los dos últimos trimestres, nuevamente muestran un cierto grado de incertidumbre, cuya tendencia quedará constatada con la evolución de resultados de la primera mitad de 2017.

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

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



El gráfico muestra el buen comportamiento de los dos últimos años y medio tanto en el total general como en vivienda usada, después de un largo e intenso periodo de ajuste, tal como puede observarse, con la generalización de tasas negativas durante años precedentes.

Después de haber llegado a superar una tasa del 10% a comienzos de 2015 la vivienda usada, se ha moderado el ritmo de crecimiento. Se ha mantenido el signo positivo, pero con tasas de crecimiento cada vez más reducidas, que hacen dudar acerca de las perspectivas de próximos trimestres, pareciendo mostrar un cierto grado de saturación.

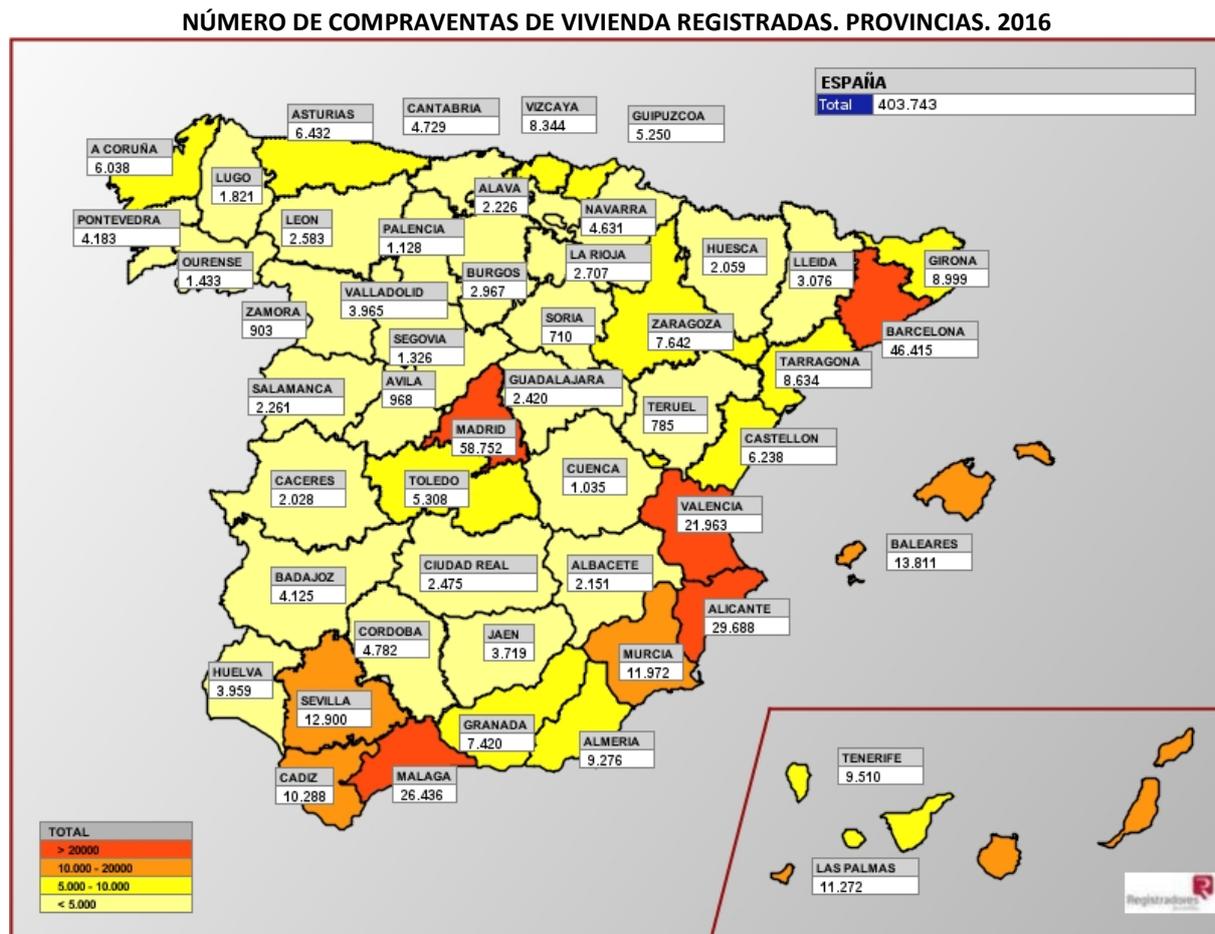
Por su parte, la vivienda nueva parece querer buscar un cierto grado de estabilidad, con tasas prácticamente nulas durante los tres últimos trimestres. Este hecho puede ser el preámbulo a la esperada recuperación de las compraventas de vivienda nueva, acorde con el ritmo de crecimiento que se viene produciendo en la iniciación de vivienda nueva.

Con carácter general estimamos una continuidad en el ritmo de crecimiento de las compraventas de vivienda, pero con una moderación de las tasas de crecimiento, pasando a un signo positivo en ambas modalidades, aunque de escasa cuantía.

3.2. Provincias

Las provincias también han presentado un excelente comportamiento durante el año 2016 por lo que respecta al número de compraventas de vivienda. La práctica totalidad de ellas han incrementado sus cifras con respecto al año 2015 (cuarenta y nueve).

Las provincias con un mayor número de compraventas durante el último año han sido Madrid (58.752), Barcelona (46.415), Alicante (29.688), Málaga (26.436), Valencia (21.963), Baleares (13.811), Sevilla (12.900), Murcia (11.972), Las Palmas (11.272) y Cádiz (10.288). Este desglose de resultados, acorde con la intensidad de colores del siguiente mapa, muestra claramente las zonas con mayor actividad en compraventas de vivienda, correspondiendo, tal y como viene siendo habitual, a la provincia de Madrid, las provincias isleñas y buena parte de las provincias mediterráneas.



Las provincias con un menor número de compraventas de vivienda durante 2016 han sido Soria (710), Teruel (785), Zamora (903) y Ávila (968). Estas cuatro provincias son las únicas que no superan las 1.000 compraventas anuales.

En vivienda nueva las provincias con un mayor número de compraventas han sido Madrid (13.099), Barcelona (5.513), Alicante (4.650) y Málaga (4.563). En este caso han predominado los descensos, tal y como podrá comprobarse más adelante, con treinta y tres provincias con tasas negativas.

En vivienda usada todas las provincias han incrementado su número de compraventas con respecto al año precedente. Las provincias con un mayor número de compraventas registradas durante el último año han sido Madrid (45.653), Barcelona (40.902), Alicante (25.038), Málaga (21.873), Valencia (19.043), Sevilla (11.525), Baleares (11.087) y Murcia (10.113).

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2016		
Provincias	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	6.038	1.667	4.371
ALAVA	2.226	527	1.699
ALBACETE	2.151	418	1.733
ALICANTE	29.688	4.650	25.038
ALMERIA	9.276	2.406	6.870
ASTURIAS	6.432	1.535	4.897
AVILA	968	249	719
BADAJOS	4.125	454	3.671
BALEARES	13.811	2.724	11.087
BARCELONA	46.415	5.513	40.902
BURGOS	2.967	708	2.259
CACERES	2.028	181	1.847
CADIZ	10.288	2.618	7.670
CANTABRIA	4.729	942	3.787
CASTELLON	6.238	719	5.519
CIUDAD REAL	2.475	365	2.110
CORDOBA	4.782	637	4.145
CUENCA	1.035	62	973
GIRONA	8.999	1.190	7.809
GRANADA	7.420	1.382	6.038
GUADALAJARA	2.420	572	1.848
GUIPUZCOA	5.250	1.306	3.944
HUELVA	3.959	853	3.106
HUESCA	2.059	358	1.701
JAEN	3.719	476	3.243
LA RIOJA	2.707	667	2.040
LAS PALMAS	11.272	2.302	8.970
LEON	2.583	813	1.770
LLEIDA	3.076	561	2.515
LUGO	1.821	642	1.179
MADRID	58.752	13.099	45.653
MALAGA	26.436	4.563	21.873
MURCIA	11.972	1.859	10.113
NAVARRA	4.631	1.055	3.576
OURENSE	1.433	336	1.097
PALENCIA	1.128	221	907
PONTEVEDRA	4.183	1.129	3.054
SALAMANCA	2.261	337	1.924
SEGOVIA	1.326	227	1.099
SEVILLA	12.900	1.375	11.525
SORIA	710	256	454
TARRAGONA	8.634	1.128	7.506
TENERIFE	9.510	1.848	7.662
TERUEL	785	115	670
TOLEDO	5.308	814	4.494
VALENCIA	21.963	2.920	19.043
VALLADOLID	3.965	637	3.328
VIZCAYA	8.344	1.647	6.697
ZAMORA	903	94	809
ZARAGOZA	7.642	1.430	6.212
NACIONAL	403.743	72.587	331.156

Atendiendo al número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, en la siguiente tabla se muestran estos resultados. Las provincias con mayor actividad inmobiliaria relativa durante el último año han sido

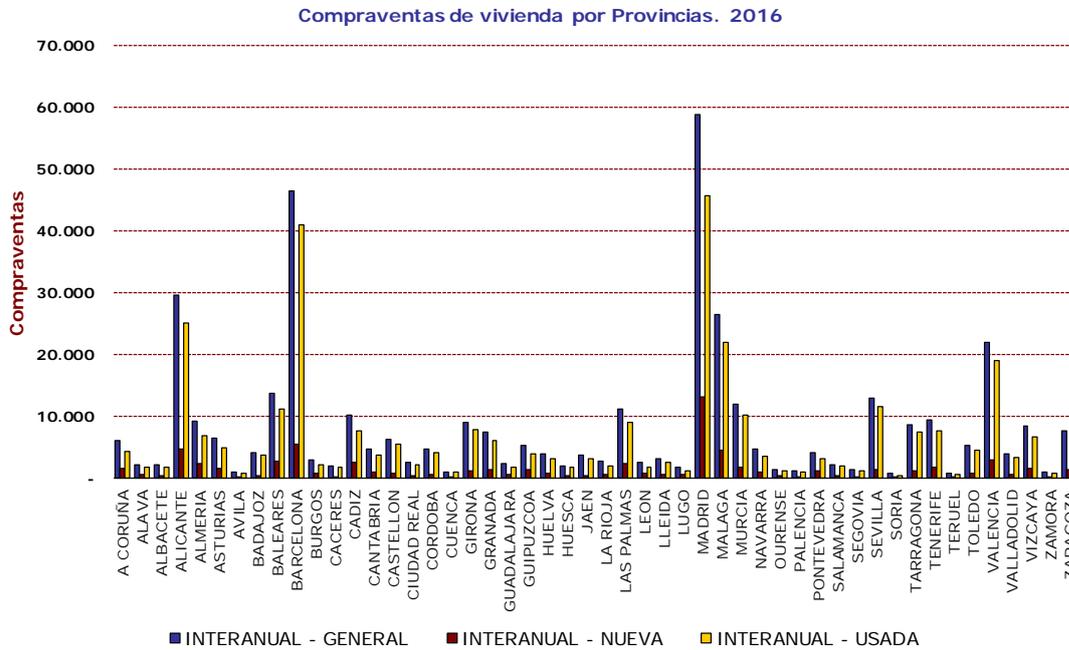
Málaga (16,32), Alicante (16,00), Almería (13,46) y Baleares (12,38), nuevamente todas ellas provincias costeras, con un mayor grado de segunda vivienda y mayor tirón de la demanda en el actual ciclo inmobiliario.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2016			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	5,33	1,47	3,86
ALAVA	6,96	1,65	5,32
ALBACETE	5,42	1,05	4,37
ALICANTE	16,00	2,51	13,50
ALMERIA	13,46	3,49	9,97
ASTURIAS	6,07	1,45	4,62
AVILA	5,78	1,49	4,30
BADAJOS	5,99	0,66	5,33
BALEARES	12,38	2,44	9,94
BARCELONA	8,53	1,01	7,52
BURGOS	8,12	1,94	6,18
CACERES	4,97	0,44	4,53
CADIZ	8,25	2,10	6,15
CANTABRIA	8,05	1,60	6,44
CASTELLON	10,75	1,24	9,51
CIUDAD REAL	4,78	0,70	4,07
CORDOBA	5,99	0,80	5,20
CUENCA	4,96	0,30	4,66
GIRONA	12,09	1,60	10,49
GRANADA	8,05	1,50	6,55
GUADALAJARA	9,47	2,24	7,23
GUIPUZCOA	7,43	1,85	5,58
HUELVA	7,59	1,64	5,95
HUESCA	9,21	1,60	7,61
JAEN	5,67	0,73	4,94
LA RIOJA	8,60	2,12	6,48
LAS PALMAS	10,23	2,09	8,14
LEON	5,33	1,68	3,65
LLEIDA	7,11	1,30	5,82
LUGO	5,33	1,88	3,45
MADRID	9,23	2,06	7,17
MALAGA	16,32	2,82	13,50
MURCIA	8,19	1,27	6,92
NAVARRA	7,27	1,66	5,62
OURENSE	4,45	1,04	3,41
PALENCIA	6,74	1,32	5,42
PONTEVEDRA	4,40	1,19	3,21
SALAMANCA	6,56	0,98	5,59
SEGOVIA	8,35	1,43	6,92
SEVILLA	6,66	0,71	5,95
SORIA	7,67	2,77	4,91
TARRAGONA	10,86	1,42	9,44
TENERIFE	9,38	1,82	7,56
TERUEL	5,63	0,83	4,81
TOLEDO	7,61	1,17	6,44
VALENCIA	8,69	1,16	7,53
VALLADOLID	7,50	1,20	6,30
VIZCAYA	7,32	1,44	5,88
ZAMORA	4,84	0,50	4,34
ZARAGOZA	7,89	1,48	6,41
NACIONAL	8,71	1,57	7,15

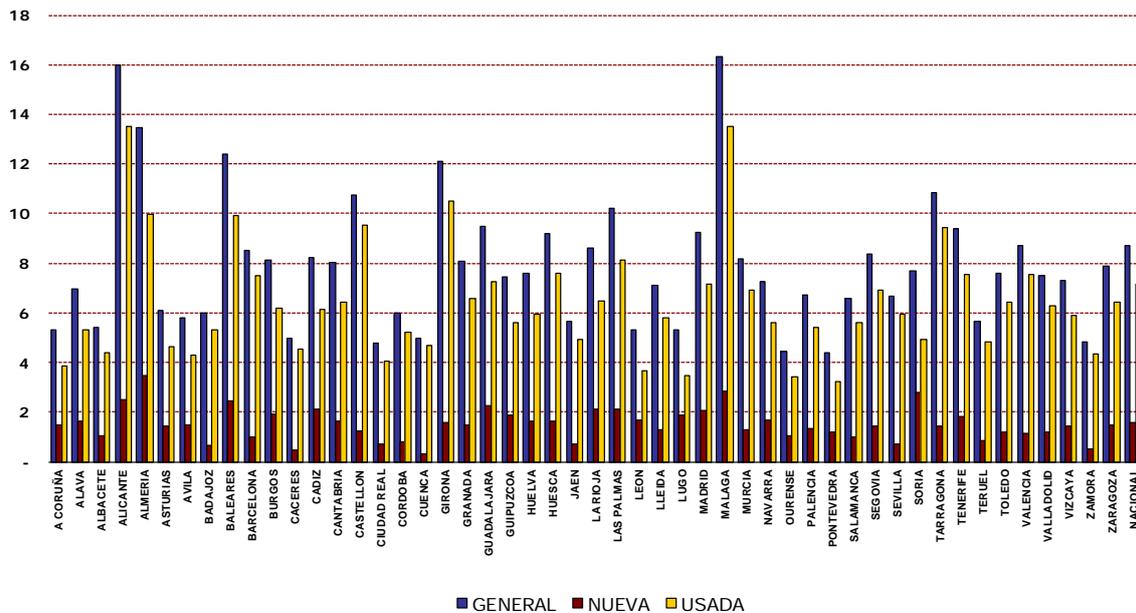
En vivienda nueva las provincias con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Almería (3,49), Málaga (2,82), Soria (2,77), Alicante (2,51) y Baleares (2,44). Por su parte, en vivienda usada han encabezado los

resultados las provincias de Málaga (13,50), Alicante (13,50), Girona (10,49), Almería (9,97), Baleares (9,94), Castellón (9,51) y Tarragona (9,44).

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 cada mil habitantes. Provincias. 2016



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.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2016			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	1,50	2,30	1,32
ALAVA	0,55	0,73	0,51
ALBACETE	0,53	0,58	0,52
ALICANTE	7,35	6,41	7,56
ALMERIA	2,30	3,31	2,07
ASTURIAS	1,59	2,11	1,48
AVILA	0,24	0,34	0,22
BADAJOS	1,02	0,63	1,11
BALEARES	3,42	3,75	3,35
BARCELONA	11,50	7,60	12,35
BURGOS	0,73	0,98	0,68
CACERES	0,50	0,25	0,56
CADIZ	2,55	3,61	2,32
CANTABRIA	1,17	1,30	1,14
CASTELLON	1,55	0,99	1,67
CIUDAD REAL	0,61	0,50	0,64
CORDOBA	1,18	0,88	1,25
CUENCA	0,26	0,09	0,29
GIRONA	2,23	1,64	2,36
GRANADA	1,84	1,90	1,82
GUADALAJARA	0,60	0,79	0,56
GUIPUZCOA	1,30	1,80	1,19
HUELVA	0,98	1,18	0,94
HUESCA	0,51	0,49	0,51
JAEN	0,92	0,66	0,98
LA RIOJA	0,67	0,92	0,62
LAS PALMAS	2,79	3,17	2,71
LEON	0,64	1,12	0,53
LLEIDA	0,76	0,77	0,76
LUGO	0,45	0,88	0,36
MADRID	14,55	18,05	13,79
MALAGA	6,55	6,29	6,61
MURCIA	2,97	2,56	3,05
NAVARRA	1,15	1,45	1,08
OURENSE	0,35	0,46	0,33
PALENCIA	0,28	0,30	0,27
PONTEVEDRA	1,04	1,56	0,92
SALAMANCA	0,56	0,46	0,58
SEGOVIA	0,33	0,31	0,33
SEVILLA	3,20	1,89	3,48
SORIA	0,18	0,35	0,14
TARRAGONA	2,14	1,55	2,27
TENERIFE	2,36	2,55	2,31
TERUEL	0,19	0,16	0,20
TOLEDO	1,31	1,12	1,36
VALENCIA	5,44	4,02	5,75
VALLADOLID	0,98	0,88	1,00
VIZCAYA	2,07	2,27	2,02
ZAMORA	0,22	0,13	0,24
ZARAGOZA	1,89	1,97	1,88
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

La primera tabla muestra 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 (14,55%), Barcelona (11,50%), Alicante (7,35%), Málaga (6,55%) y Valencia (5,44%).

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.

NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2016			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	61,14	93,89	53,96
ALAVA	79,94	105,26	74,39
ALBACETE	62,25	67,28	61,14
ALICANTE	183,66	160,01	188,85
ALMERIA	154,54	222,96	139,54
ASTURIAS	69,71	92,54	64,71
AVILA	66,39	94,99	60,12
BADAJOS	68,70	42,05	74,54
BALEARES	142,12	155,91	139,10
BARCELONA	97,92	64,69	105,21
BURGOS	93,20	123,70	86,51
CACERES	57,08	28,34	63,38
CADIZ	94,66	133,99	86,04
CANTABRIA	92,36	102,33	90,17
CASTELLON	123,41	79,12	133,12
CIUDAD REAL	54,83	44,98	56,99
CORDOBA	68,80	50,98	72,71
CUENCA	56,89	18,96	65,21
GIRONA	138,80	102,09	146,85
GRANADA	92,44	95,77	91,71
GUADALAJARA	108,72	142,93	101,22
GUIPUZCOA	85,26	117,97	78,09
HUELVA	87,10	104,38	83,31
HUESCA	105,72	102,24	106,48
JAEN	65,05	46,31	69,16
LA RIOJA	98,69	135,25	90,67
LAS PALMAS	117,46	133,43	113,96
LEON	61,16	107,07	51,09
LLEIDA	81,64	82,82	81,38
LUGO	61,13	119,88	48,25
MADRID	105,88	131,30	100,31
MALAGA	187,27	179,80	188,91
MURCIA	93,99	81,18	96,80
NAVARRA	83,49	105,79	78,60
OURENSE	51,10	66,65	47,70
PALENCIA	77,38	84,32	75,85
PONTEVEDRA	50,54	75,87	44,98
SALAMANCA	75,34	62,46	78,16
SEGOVIA	95,79	91,21	96,80
SEVILLA	76,42	45,31	83,24
SORIA	88,05	176,58	68,64
TARRAGONA	124,64	90,57	132,11
TENERIFE	107,69	116,39	105,78
TERUEL	64,67	52,70	67,30
TOLEDO	87,30	74,47	90,11
VALENCIA	99,73	73,75	105,43
VALLADOLID	86,08	76,92	88,09
VIZCAYA	84,02	92,25	82,22
ZAMORA	55,59	32,19	60,72
ZARAGOZA	90,51	94,20	89,70
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las mayores cuantías por lo que respecta al total de vivienda han correspondido a las provincias de Málaga (187,27), Alicante (183,66), Almería (154,54), Baleares (142,12), Girona (138,80) y Tarragona (124,64).

En la última tabla se recoge la evolución anual del número de compraventas por provincias del último año con respecto al año precedente, con la distinción entre total general, vivienda nueva y usada.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2016			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	11,48%	-29,54%	43,31%
ALAVA	14,98%	20,05%	13,49%
ALBACETE	9,08%	-12,55%	16,00%
ALICANTE	10,52%	-14,27%	16,79%
ALMERIA	27,63%	-1,27%	42,21%
ASTURIAS	16,99%	4,21%	21,66%
AVILA	3,64%	-9,45%	9,10%
BADAJOS	19,57%	-28,28%	30,32%
BALEARES	29,97%	22,98%	31,82%
BARCELONA	22,70%	4,04%	25,74%
BURGOS	2,42%	-1,53%	3,72%
CACERES	8,39%	-20,61%	12,42%
CADIZ	15,04%	1,91%	20,33%
CANTABRIA	9,49%	2,39%	11,42%
CASTELLON	10,23%	-30,26%	19,25%
CIUDAD REAL	8,27%	-17,61%	14,49%
CORDOBA	7,87%	-22,41%	14,76%
CUENCA	10,93%	-23,46%	14,20%
GIRONA	18,30%	5,40%	20,55%
GRANADA	7,21%	-26,41%	19,73%
GUADALAJARA	5,68%	-28,68%	24,19%
GUIPUZCOA	15,95%	45,76%	8,59%
HUELVA	10,87%	-4,91%	16,16%
HUESCA	23,59%	64,98%	17,39%
JAEN	13,49%	-24,08%	22,38%
LA RIOJA	5,33%	-21,34%	18,47%
LAS PALMAS	8,97%	0,26%	11,46%
LEON	8,85%	-0,12%	13,53%
LLEIDA	15,90%	-9,66%	23,71%
LUGO	-5,84%	-33,81%	22,30%
MADRID	13,85%	11,26%	14,62%
MALAGA	8,10%	-6,01%	11,60%
MURCIA	6,82%	-5,30%	9,39%
NAVARRA	8,02%	1,05%	10,27%
OURENSE	14,46%	-10,64%	25,23%
PALENCIA	0,80%	-17,84%	6,71%
PONTEVEDRA	4,26%	-22,72%	19,72%
SALAMANCA	10,51%	10,49%	10,51%
SEGOVIA	17,03%	13,50%	17,79%
SEVILLA	12,04%	-18,78%	17,35%
SORIA	13,24%	21,90%	8,87%
TARRAGONA	17,71%	-8,74%	23,07%
TENERIFE	15,64%	-0,96%	20,51%
TERUEL	4,25%	-26,75%	12,42%
TOLEDO	18,35%	10,90%	19,81%
VALENCIA	15,97%	-1,38%	19,19%
VALLADOLID	21,29%	-9,90%	29,90%
VIZCAYA	8,99%	-15,71%	17,45%
ZAMORA	5,74%	-17,54%	9,32%
ZARAGOZA	10,75%	13,13%	10,22%
NACIONAL	13,88%	-3,20%	18,46%

La práctica totalidad de provincias han contado con incrementos en el último año (cuarenta y nueve), generalizándose la favorable evolución del mercado de compraventas de vivienda. En veintinueve provincias las tasas de crecimiento alcanzadas han sido de dos dígitos. Los mayores incrementos durante el último año se han alcanzado en las provincias de Baleares (29,97%), Almería (27,63%), Huesca (23,59%), Barcelona (22,70%) y Valladolid (21,29%).

En vivienda nueva el comportamiento no ha sido tan positivo, dando lugar a incrementos únicamente en diecisiete provincias, frente a los descensos en treinta y tres de ellas. En diecinueve provincias los descensos han sido de dos dígitos, dando lugar a las mayores reducciones de compraventas en Lugo (-33,81%), Castellón (-30,26%), A Coruña (-29,54%) y Guadalajara (-28,68%).

En vivienda usada todas las provincias han presentado incrementos de compraventas durante 2016, dando lugar a incrementos de dos dígitos en cuarenta y tres provincias. Las provincias con mayores incrementos han sido A Coruña (43,31%), Almería (42,21%), Baleares (31,82%), Badajoz (30,32%), Valladolid (29,90%) y Barcelona (25,74%).

Con carácter general, al igual que en los resultados por comunidades autónomas, se observa una favorable evolución, que previsiblemente se mantendrá a lo largo de 2017. Resulta destacable nuevamente el distinto comportamiento en vivienda nueva y usada, así como la continuidad en la favorable evolución de las provincias de Madrid, provincias isleñas y una buena parte de las provincias mediterráneas.

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 subapartado 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 subapartado 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)

El análisis del número de compraventas de vivienda (punto 3) ha permitido constatar la continuidad en la distinta evolución del ritmo de compraventas de vivienda nueva y usada, con tendencias claramente diferenciadas durante los últimos años.

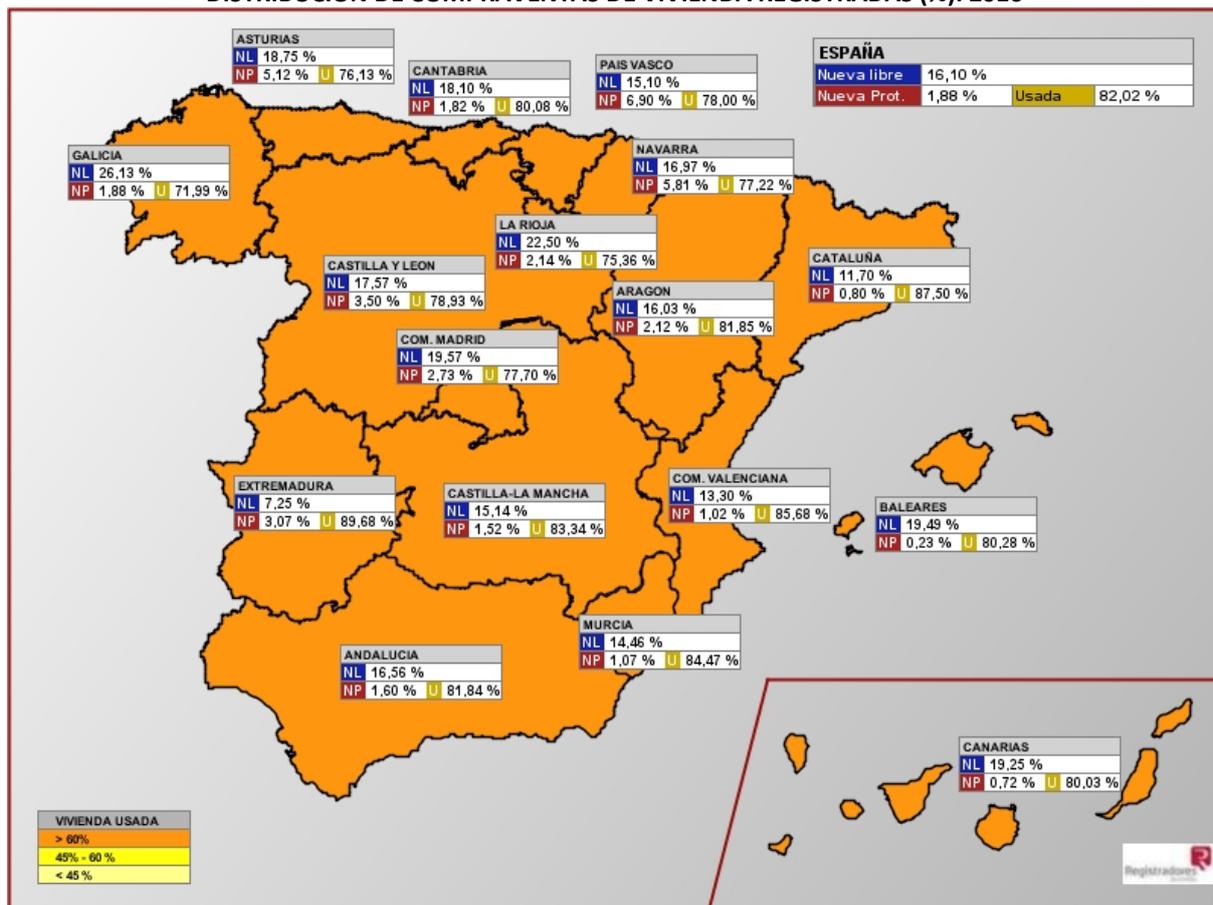
En términos porcentuales, tal y como se desagrega en el presente apartado, durante el año 2016 el 82,02% de las compraventas correspondieron a vivienda usada, máximo de la serie histórica, mientras que el peso de compraventas de vivienda nueva se quedó en el 17,98%, que lógicamente supone un nuevo mínimo histórico.

Con respecto al año 2015 se ha incrementado el peso de vivienda usada (78,85%), reduciéndose el peso de vivienda nueva (21,15%). Tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución, esta evolución sigue la tendencia de años precedentes, pero de modo mucho más moderado, en la medida que el recorrido de la variación se va minorando.

A pesar del mantenimiento de la tendencia, entendemos que estamos en la fase previa a la recuperación del peso de las compraventas de vivienda nueva, en la medida que el proceso de ajuste no sólo se va suavizando, sino que los datos de visados de vivienda nueva e iniciaciones vienen presentando muy buen comportamiento durante los últimos trimestres. Por tanto, es cuestión de tiempo que dichos resultados se trasladen a un incremento de las compraventas de vivienda nueva.

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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2016



El stock de vivienda nueva pendiente de venta se ha ido reduciendo significativamente a lo largo de los últimos años, presentando una incidencia mucho menor sobre el comportamiento del mercado actual. De hecho, en una buena parte de la geografía nacional existe una notable ausencia de vivienda nueva, siendo una variante

del mercado realmente demandada, de ahí la buena acogida que últimamente vienen presentando las nuevas promociones de vivienda nueva.

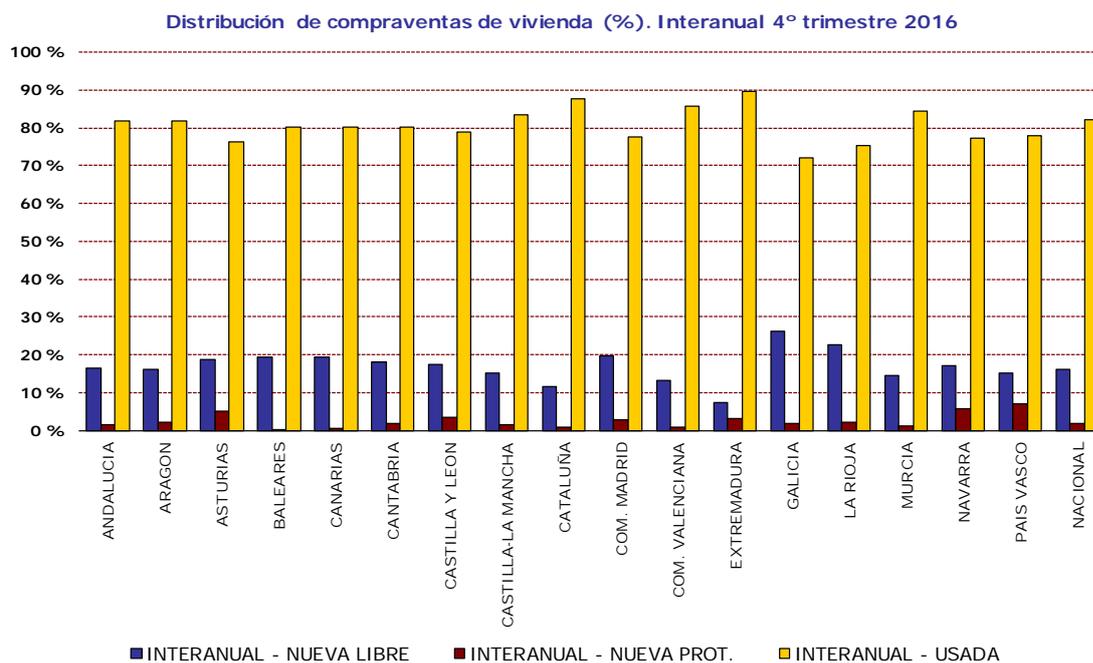
La desagregación de resultados de vivienda nueva en libre y protegida muestra cómo durante el último año el peso de las compraventas de vivienda nueva libre ha sido del 16,10% del total, quedando la vivienda nueva protegida en el 1,88%. En ambos casos se alcanzan nuevos mínimos históricos. En 2015 el peso de compraventas de vivienda nueva libre fue del 18,89% y de vivienda nueva protegida del 2,26%.

La vivienda protegida mantiene los dos principales factores con incidencia en su minoración: la pérdida de ventaja competitiva en precios como consecuencia del ajuste en la vivienda libre durante los últimos años y la reducción de recursos públicos destinados a esta modalidad de vivienda. Esta modalidad de vivienda, dentro de su escaso peso actual, previsiblemente mantendrá la tendencia desfavorable.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra cómo las que mayor peso porcentual han presentado en compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (89,68%), Cataluña (87,50%), Comunidad Valenciana (85,68%) y Murcia (84,47%). En diez comunidades autónomas se presentan cuantías por encima del 80%.

En vivienda nueva los mayores resultados se han alcanzado en Galicia (28,01%), La Rioja (24,64%) y Asturias (23,87%). En vivienda nueva libre los mayores pesos los han encabezado Galicia (26,13%), La Rioja (22,50%), Comunidad de Madrid (19,57%), Baleares (19,49%) y Canarias (19,25%), mientras que en vivienda nueva protegida las mayores cuantías se han alcanzado en País Vasco (6,90%), Navarra (5,81%), Asturias (5,12%), Castilla y León (3,50%) y Extremadura (3,07%).

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 Extremadura (109,34), Cataluña (106,68) y Comunidad Valenciana (104,46). Por el contrario los menores pesos en vivienda usada, y por tanto los mayores pesos en vivienda nueva, han correspondido a Galicia (87,77), La Rioja (91,88) y Asturias (92,82).

Por lo que respecta a la vivienda nueva protegida, las diferencias de resultados son notables, encabezando el mayor peso País Vasco (367,02), seguida de Navarra (309,04) y Asturias (272,34).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2016			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	102,86	85,11	99,78
ARAGON	99,57	112,77	99,79
ASTURIAS	116,46	272,34	92,82
BALEARES	121,06	12,23	97,88
CANARIAS	119,57	38,30	97,57
CANTABRIA	112,42	96,81	97,63
CASTILLA Y LEON	109,13	186,17	96,23
CASTILLA-LA MANCHA	94,04	80,85	101,61
CATALUÑA	72,67	42,55	106,68
COM. MADRID	121,55	145,21	94,73
COM. VALENCIANA	82,61	54,26	104,46
EXTREMADURA	45,03	163,30	109,34
GALICIA	162,30	100,00	87,77
LA RIOJA	139,75	113,83	91,88
MURCIA	89,81	56,91	102,99
NAVARRA	105,40	309,04	94,15
PAIS VASCO	93,79	367,02	95,10
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

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 2016 y el año 2015.

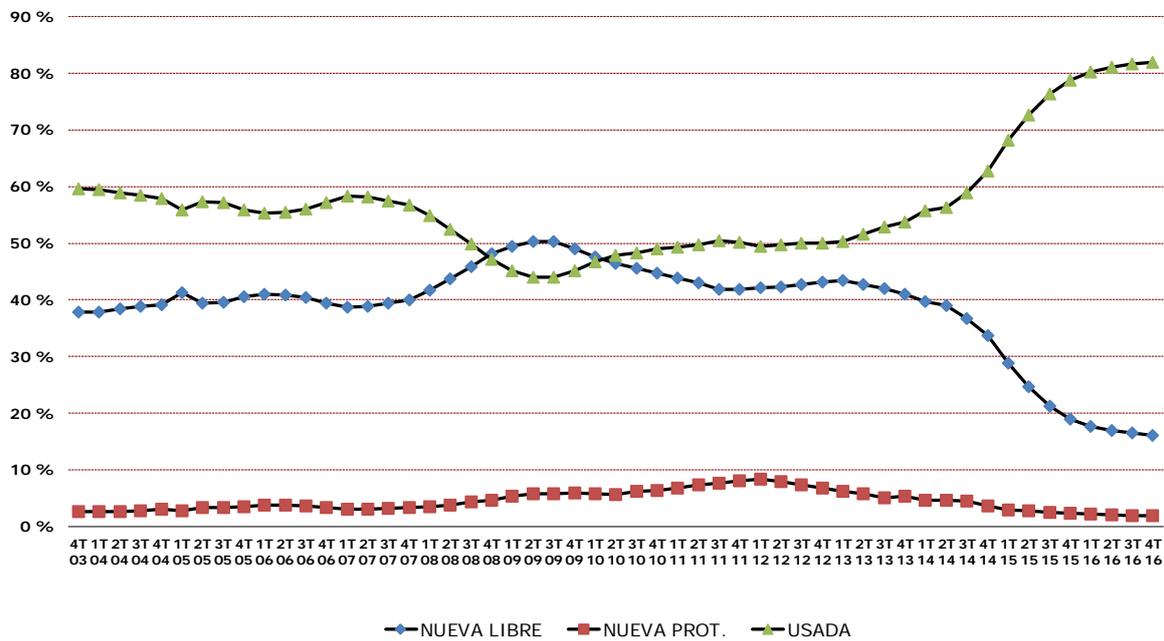
DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2016			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	-4,09 %	-0,17 %	4,26 %
ARAGON	0,28 %	0,29 %	-0,57 %
ASTURIAS	-2,60 %	-0,32 %	2,92 %
BALEARES	-1,16 %	0,03 %	1,13 %
CANARIAS	-2,38 %	-0,06 %	2,44 %
CANTABRIA	-0,86 %	-0,52 %	1,38 %
CASTILLA Y LEON	-3,31 %	0,69 %	2,62 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,99 %	-1,56 %	4,55 %
CATALUÑA	-2,08 %	-0,37 %	2,45 %
COM. MADRID	0,30 %	-0,81 %	0,51 %
COM. VALENCIANA	-3,94 %	-0,04 %	3,98 %
EXTREMADURA	-3,57 %	-2,29 %	5,86 %
GALICIA	-13,35 %	0,35 %	13,00 %
LA RIOJA	-4,94 %	-3,42 %	8,36 %
MURCIA	-2,21 %	0,23 %	1,98 %
NAVARRA	0,71 %	-2,28 %	1,57 %
PAIS VASCO	0,00 %	-1,29 %	1,29 %
NACIONAL	-2,79 %	-0,38 %	3,17 %

Con respecto a años precedentes estas tasas se han suavizado significativamente, como se viene indicando. La vivienda usada ha incrementado su peso relativo en 3,17 puntos porcentuales (pp), frente a los 16,12 pp de incremento en 2015 con respecto a 2014. Este incremento en vivienda usada ha supuesto un descenso de -2,79 pp en el peso de la vivienda nueva libre y de -0,38 pp en vivienda nueva protegida.

La práctica totalidad de comunidades autónomas presentan incrementos en vivienda usada, dando lugar a las correspondientes reducciones en vivienda nueva (dieciséis comunidades autónomas). Los mayores incrementos en el peso de vivienda usada ha correspondido a Galicia (13,00 pp), La Rioja (8,36 pp) y Extremadura (5,86 pp). El único incremento en el peso de vivienda nueva se ha producido en Aragón (0,57 pp).

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

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



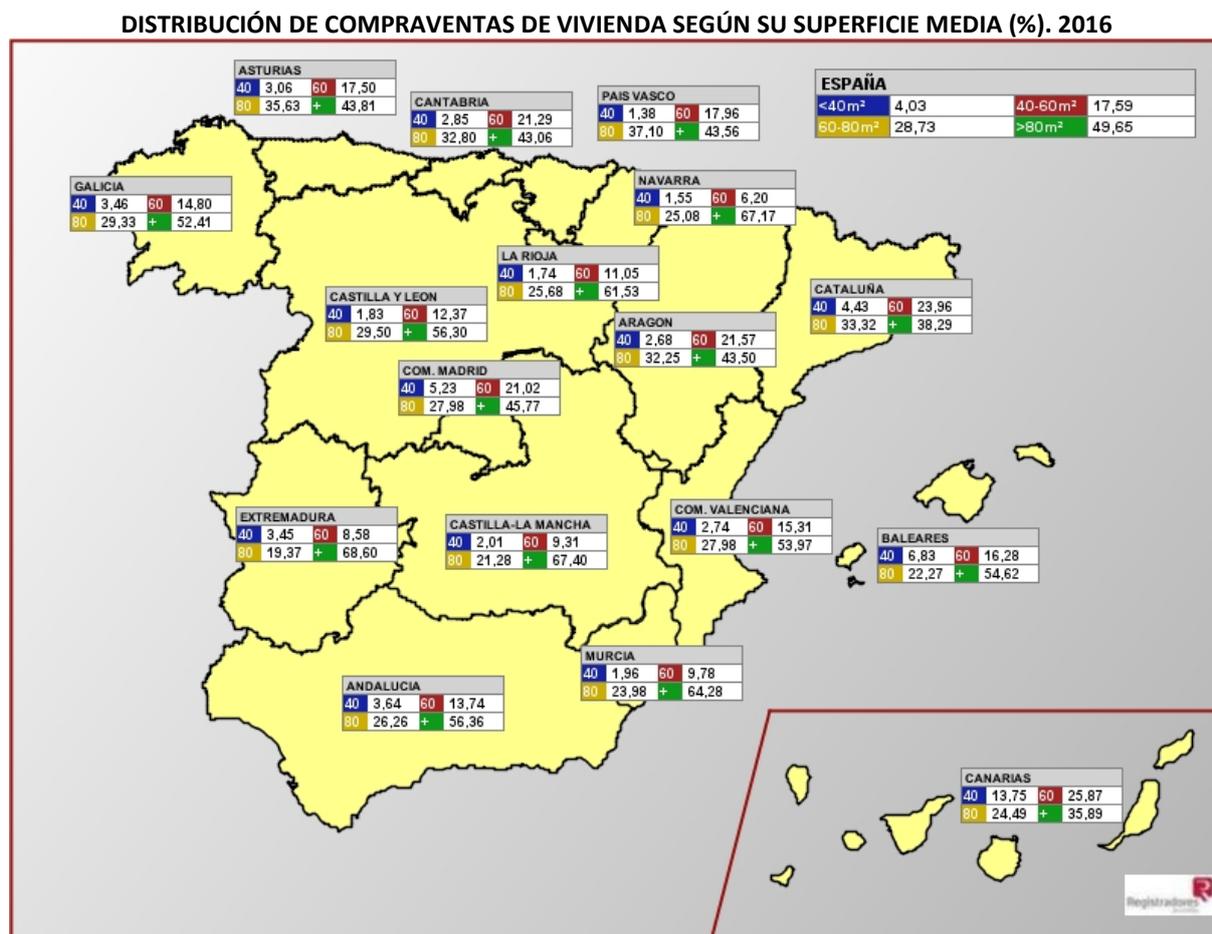
En el mismo se constata el mantenimiento de la tendencia de los últimos años, con una consolidación del crecimiento de peso relativo en compraventas de vivienda usada, reduciéndose en vivienda nueva libre y protegida.

El principal cambio del último año ha sido la intensidad en el comportamiento de la variable en la medida que habiendo mantenido la tendencia, la intensidad ha sido mucho más moderada, siendo incluso previsible, como hemos indicado, que a lo largo de 2017 se empiece a observar un cambio de tendencia en el comportamiento de la vivienda nueva, pudiendo mostrar los primeros signos de recuperación.

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.

La estructura de resultados, por lo que respecta al comportamiento de esta variable, se viene manteniendo relativamente estable, dando lugar a un mayor peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media, con muy pequeños cambios año tras año.



Durante 2016 nuevamente alrededor del 50% de las compraventas han correspondido a pisos con más de 80 m² de superficie, concretamente el 49,65%, habiéndose reducido ligeramente con respecto a 2015 (50,07%). La siguiente agrupación con mayor peso relativo es la de pisos con superficie entre 60 y 80 m², con un 28,73% (29,11% en 2015), seguidos de los pisos con superficie entre 40 y 60 m² con el 17,59% de las compraventas (17,11% en 2015), manteniendo el menor peso los pisos con menos de 40 m² con el 4,03% (3,71% en 2015).

Estos resultados ratifican las mínimas oscilaciones entre agrupaciones de pisos, dotando de gran estabilidad a la distribución de compraventas según superficie.

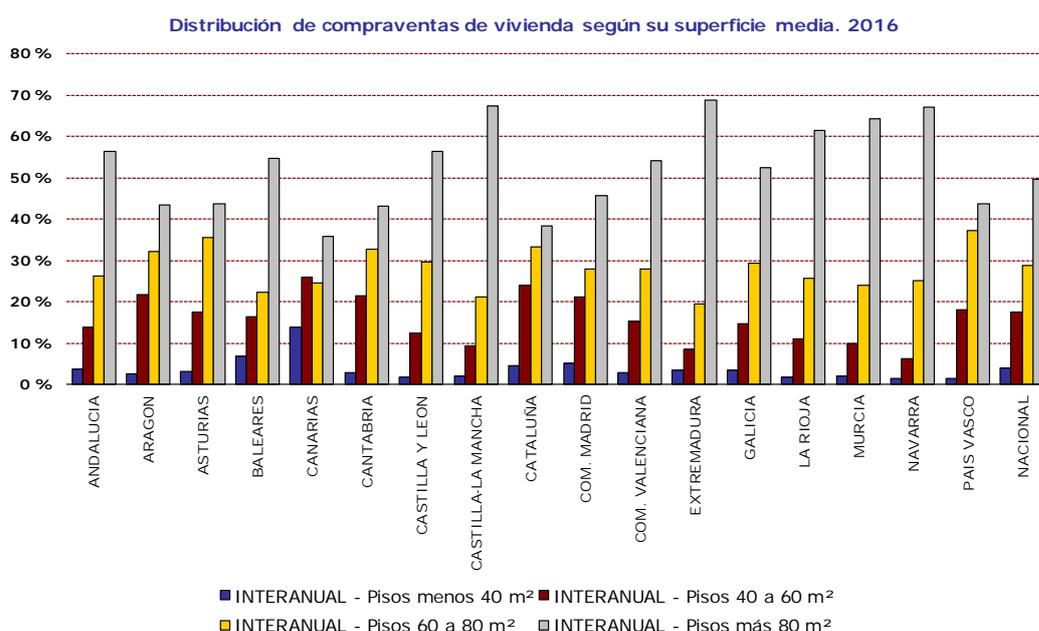
La desagregación de resultados por comunidades autónomas mantiene la tradicional estructura lógica de mayor peso de compraventas de pisos de mayor superficie en aquellas comunidades autónomas con menores precios por metro cuadrado y menos densidad poblacional, mientras que las agrupaciones de pisos de menor tamaño presentan mayores resultados en comunidades autónomas con mayores precios por metro cuadrado, mayor densidad población y restricciones geográficas, fundamentalmente en la islas.

Las comunidades autónomas con mayores pesos relativos en cada una de las agrupaciones durante el último año han sido las siguientes:

- Menos de 40 m²: Canarias (13,75%), Baleares (6,83%), Comunidad de Madrid (5,23%) y Cataluña (4,43%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (25,87%), Cataluña (23,96%), Aragón (21,57%) y Cantabria (21,29%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,10%), Asturias (35,63%), Cataluña (33,32%) y Cantabria (32,80%).
- Más de 80 m²: Extremadura (68,60%), Castilla-La Mancha (67,40%) y Navarra (67,17%).

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)			
	2016			
CC.AA.	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	3,64 %	13,74 %	26,26 %	56,36 %
ARAGON	2,68 %	21,57 %	32,25 %	43,50 %
ASTURIAS	3,06 %	17,50 %	35,63 %	43,81 %
BALEARES	6,83 %	16,28 %	22,27 %	54,62 %
CANARIAS	13,75 %	25,87 %	24,49 %	35,89 %
CANTABRIA	2,85 %	21,29 %	32,80 %	43,06 %
CASTILLA Y LEON	1,83 %	12,37 %	29,50 %	56,30 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,01 %	9,31 %	21,28 %	67,40 %
CATALUÑA	4,43 %	23,96 %	33,32 %	38,29 %
COM. MADRID	5,23 %	21,02 %	27,98 %	45,77 %
COM. VALENCIANA	2,74 %	15,31 %	27,98 %	53,97 %
EXTREMADURA	3,45 %	8,58 %	19,37 %	68,60 %
GALICIA	3,46 %	14,80 %	29,33 %	52,41 %
LA RIOJA	1,74 %	11,05 %	25,68 %	61,53 %
MURCIA	1,96 %	9,78 %	23,98 %	64,28 %
NAVARRA	1,55 %	6,20 %	25,08 %	67,17 %
PAIS VASCO	1,38 %	17,96 %	37,10 %	43,56 %
NACIONAL	4,03 %	17,59 %	28,73 %	49,65 %

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.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2016				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	90,32	78,11	91,40	113,51
ARAGON	66,50	122,63	112,25	87,61
ASTURIAS	75,93	99,49	124,02	88,24
BALEARES	169,48	92,55	77,51	110,01
CANARIAS	341,19	147,07	85,24	72,29
CANTABRIA	70,72	121,03	114,17	86,73
CASTILLA Y LEON	45,41	70,32	102,68	113,39
CASTILLA-LA MANCHA	49,88	52,93	74,07	135,75
CATALUÑA	109,93	136,21	115,98	77,12
COM. MADRID	129,78	119,50	97,39	92,19
COM. VALENCIANA	67,99	87,04	97,39	108,70
EXTREMADURA	85,61	48,78	67,42	138,17
GALICIA	85,86	84,14	102,09	105,56
LA RIOJA	43,18	62,82	89,38	123,93
MURCIA	48,64	55,60	83,47	129,47
NAVARRA	38,46	35,25	87,30	135,29
PAIS VASCO	34,24	102,10	129,13	87,73
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Tal y como puede observarse se mantiene el criterio de mayor o menor peso en cada una de las agrupaciones en función de los precios de las comunidades autónomas, su densidad poblacional y restricciones geográficas.

La siguiente tabla proporciona la evolución anual de resultados a través de la comparación de los pesos relativos de 2016 y 2015.

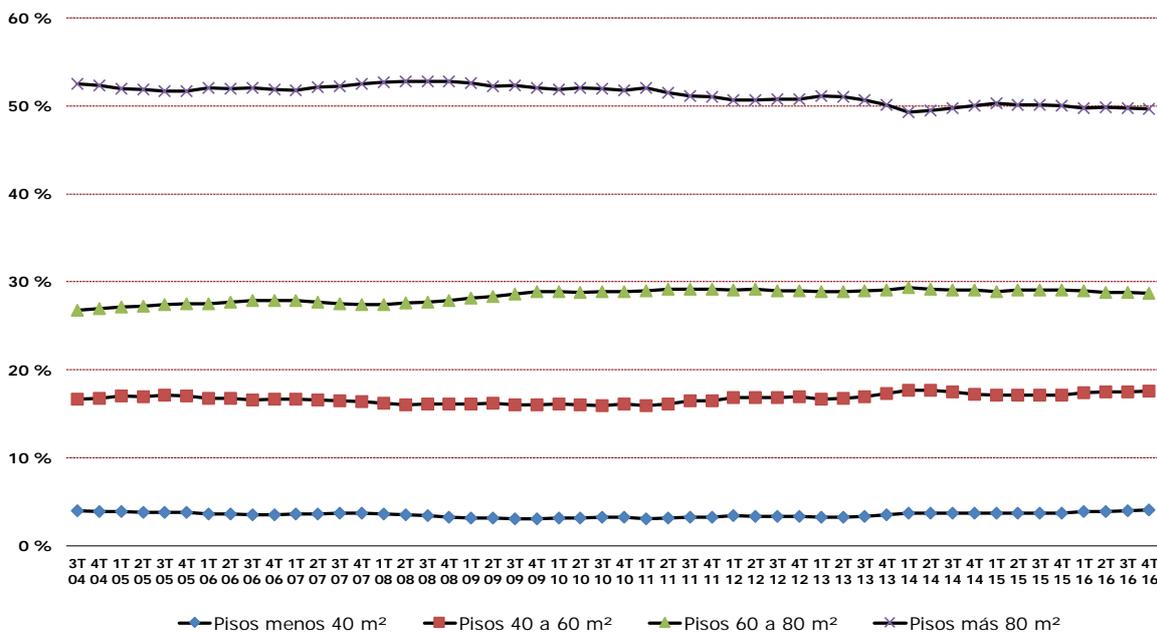
DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2016				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	0,62 %	0,94 %	-0,20 %	-1,36 %
ARAGON	-0,33 %	-1,44 %	-0,17 %	1,94 %
ASTURIAS	-0,32 %	-1,50 %	0,42 %	1,40 %
BALEARES	1,17 %	0,80 %	-1,59 %	-0,38 %
CANARIAS	0,47 %	0,10 %	-0,54 %	-0,03 %
CANTABRIA	0,56 %	0,62 %	-1,52 %	0,34 %
CASTILLA Y LEON	0,68 %	-1,01 %	-0,04 %	0,37 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,51 %	-0,54 %	-2,14 %	2,17 %
CATALUÑA	-0,15 %	0,23 %	-0,34 %	0,26 %
COM. MADRID	0,45 %	-0,09 %	-0,68 %	0,32 %
COM. VALENCIANA	0,10 %	1,75 %	-0,45 %	-1,40 %
EXTREMADURA	1,00 %	-0,39 %	-0,70 %	0,09 %
GALICIA	-0,26 %	-1,11 %	-0,21 %	1,58 %
LA RIOJA	-0,39 %	-0,08 %	-1,50 %	1,97 %
MURCIA	0,25 %	-0,27 %	0,38 %	-0,36 %
NAVARRA	0,79 %	0,34 %	2,02 %	-3,15 %
PAIS VASCO	0,06 %	0,79 %	-0,74 %	-0,11 %
NACIONAL	0,32 %	0,48 %	-0,38 %	-0,42 %

Las variaciones han sido muy reducidas, tal y como venimos indicando y corresponde históricamente a esta variable. Dentro de esas mínimas variaciones se observa un descenso de peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media, dando lugar al correspondiente incremento en las agrupaciones con menor superficie media.

Concretamente, los incrementos interanuales en las agrupaciones con menor superficie media han sido de 0,32 pp en los pisos con menos de 40 m² (incremento de 0,07 pp en 2015) y de 0,48 pp en los de superficie entre 40 y 60 m² (-0,09 pp), reduciéndose en -0,38 pp el peso de compraventas de pisos entre 60 y 80 m² (0,01 pp) y en -0,42 pp los de más de 80 m² (0,01 pp).

En el siguiente gráfico se muestran 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 2016 para el total nacional.

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



En el mismo se constata la citada estabilidad de resultados a lo largo de los catorce últimos años, sin apenas modificaciones destacables.

Los pisos con superficie mayor a 80 m² presentan resultados muy próximos al 50%, dando lugar a una ligera reducción de peso relativo con respecto a años precedentes, en los que llegó a superarse con solvencia la citada cuantía.

Los pisos de entre 60 y 80 m² consolidan resultados relativamente estables por debajo del 30% desde hace bastantes años, sin dar lugar a modificaciones significativas durante un largo periodo de tiempo.

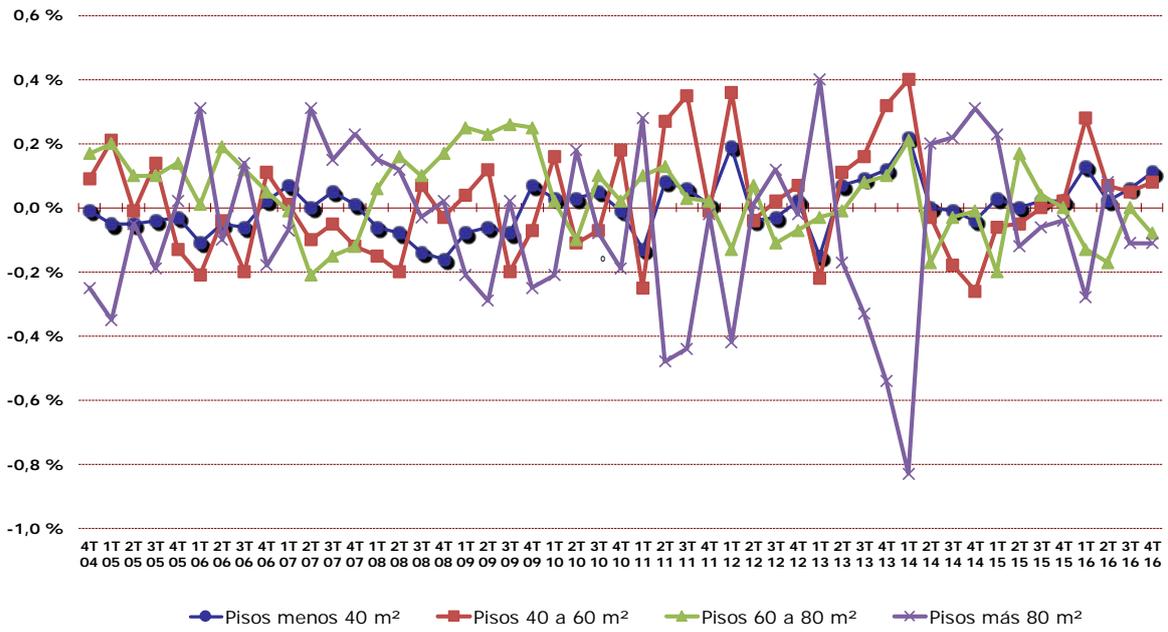
Los pisos con superficie entre los 40 y los 60 m² parecen dar lugar a una ligera tendencia ascendente, pero dentro de tasas de variación de escasa cuantía, tendiendo hacia la consecución de un peso próximo al 18% de las compraventas.

Finalmente, los pisos con superficie por debajo de los 40 m² han superado ligeramente el nivel del 4%, dando lugar a una mínima tendencia ascendente.

Con carácter general, como se viene indicando, los pesos de las distintas agrupaciones de pisos según superficie mantienen una notable estabilidad, dando lugar a mínimas diferencias interanuales.

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.

Con la recuperación del mercado inmobiliario se está produciendo una cierta vuelta a la normalidad, entendiendo como tal un incremento del peso de compras de vivienda por parte de personas físicas, dando lugar a la correspondiente reducción del peso de personas jurídicas. No debe perderse de vista el hecho de que las viviendas, en la mayoría de los casos, se utilizan para vivir, por lo que representa una muestra de normalidad el hecho de que la mayor parte de adquirentes sean personas físicas.

En el último año el 87,46% de las compraventas de vivienda el adquirente ha sido una persona física, quedando un 12,54% de adquirentes correspondientes a personas jurídicas. En 2015 el peso de personas físicas fue del 87,29% y el de personas jurídicas del 12,71%. La variación de pesos ha sido reducida, pero consolida la citada tendencia, con tres años consecutivos de incremento del peso de personas físicas.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGISTRADAS POR TIPO DE ADQUIRENTE (%). 2016		
CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCÍA	86,41%	13,59%
ARAGÓN	93,39%	6,61%
ASTURIAS	94,05%	5,95%
BALEARES	86,57%	13,43%
CANARIAS	80,32%	19,68%
CANTABRIA	93,10%	6,90%
CASTILLA Y LEÓN	92,10%	7,90%
CASTILLA-LA MANCHA	90,03%	9,97%
CATALUÑA	83,58%	16,42%
COM. DE MADRID	87,72%	12,28%
COM. VALENCIANA	87,91%	12,09%
EXTREMADURA	94,89%	5,11%
GALICIA	91,29%	8,71%
LA RIOJA	88,98%	11,02%
MURCIA	86,56%	13,44%
NAVARRA	87,65%	12,35%
PAÍS VASCO	95,50%	4,50%
NACIONAL	87,46%	12,54%

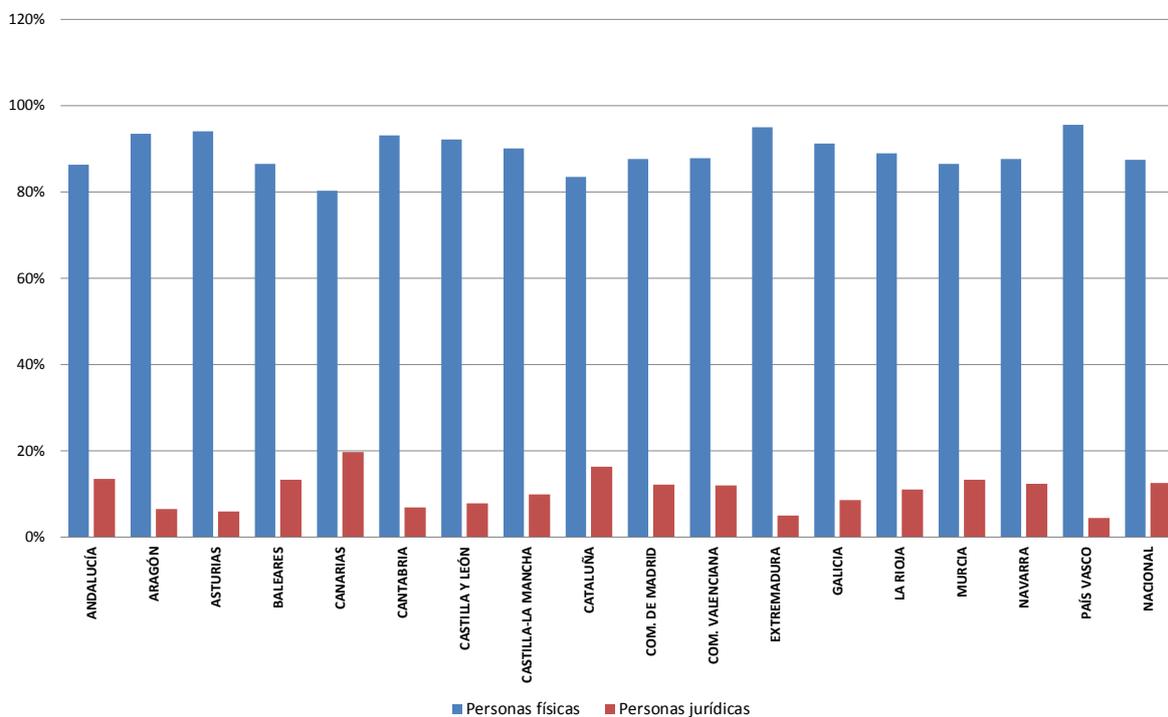
La coincidencia de estos tres años de crecimiento del peso de personas físicas con los de recuperación de las compraventas y del propio mercado inmobiliario, entendemos que presenta las correspondientes vinculaciones, en la medida que se reduce la presencia de entidades financieras y empresas vinculadas en la adquisición de viviendas, dejando el mercado de compra en manos del destinatario último, como son las personas físicas.

Las comunidades autónomas con mayor peso en compras de vivienda registradas por personas jurídicas han sido Canarias (19,68%), Cataluña (16,42%), Andalucía (13,59%), Murcia (13,44%) y Baleares (13,43%). Todas ellas son comunidades autónomas con un elevado peso de atracción turística, justificando perfectamente el hecho de que la compra de viviendas se realice en mayor proporción con fines mercantiles.

Por el contrario, las comunidades autónomas con mayor peso en la compra de vivienda por parte de personas físicas han sido País Vasco (95,50%), Extremadura (94,89%), Asturias (94,05%) y Aragón (93,39%).

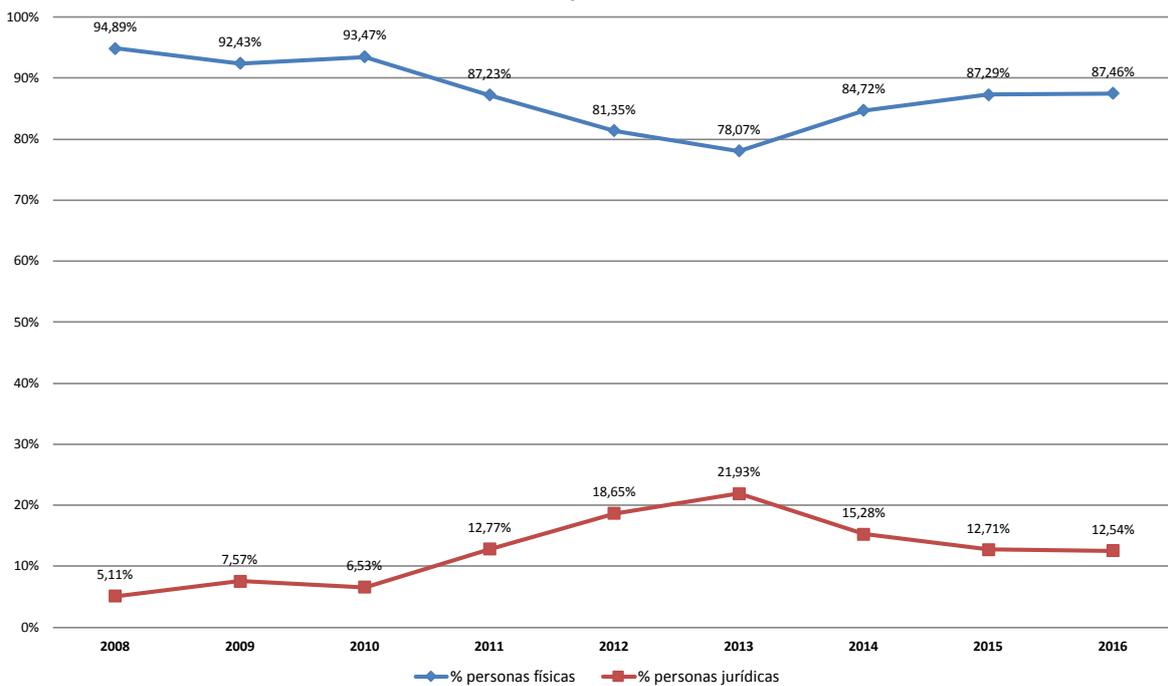
El siguiente gráfico muestra esta desagregación de resultados por comunidades autónomas, observándose las diferencias territoriales existentes.

Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente. 2016



A través del siguiente gráfico se observa la evolución de resultados durante los últimos nueve 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



Este último gráfico muestra claramente el cambio de tendencia de los tres últimos años, correspondiendo al propio cambio de tendencia del mercado inmobiliario. De acuerdo al mismo, todo parece indicar que, en la medida que se mantenga la recuperación del mercado inmobiliario, especialmente de las compraventas de vivienda, el peso de las personas físicas en la compra de vivienda seguirá incrementándose, dejando a las personas jurídicas el peso que de manera natural corresponda a la realización de actividades mercantiles, alejadas del máximo del 21,93% del total alcanzado en 2013.

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)								
2016	PERSONAS FÍSICAS				PERSONAS JURÍDICAS			
CCAA	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO
ANDALUCÍA	13,77%	1,62%	63,61%	7,38%	2,89%	0,28%	10,14%	0,31%
ARAGÓN	14,59%	2,01%	62,91%	13,88%	0,98%	0,04%	5,21%	0,37%
ASTURIAS	16,94%	5,45%	58,12%	13,55%	1,46%	0,05%	4,10%	0,35%
BALEARES	15,98%	0,24%	68,67%	1,69%	4,90%	0,00%	8,45%	0,07%
CANARIAS	15,75%	0,83%	60,96%	2,77%	4,20%	0,32%	13,93%	1,22%
CANTABRIA	15,71%	1,84%	65,89%	9,66%	2,34%	0,06%	3,88%	0,61%
CASTILLA Y LEÓN	15,05%	3,56%	63,52%	9,97%	1,47%	0,03%	5,03%	1,36%
CASTILLA-LA MANCHA	12,69%	1,87%	69,98%	5,47%	2,49%	0,04%	7,29%	0,16%
CATALUÑA	10,00%	0,77%	64,38%	8,42%	1,80%	0,06%	12,94%	1,63%
COM. DE MADRID	17,57%	2,73%	62,44%	4,97%	1,79%	0,73%	8,56%	1,22%
COM. VALENCIANA	10,75%	0,94%	67,89%	8,32%	3,26%	0,17%	8,07%	0,60%
EXTREMADURA	6,71%	3,40%	66,50%	18,29%	0,68%	0,02%	3,89%	0,50%
GALICIA	23,22%	1,42%	62,53%	4,10%	3,88%	0,39%	4,41%	0,06%
LA RIOJA	20,13%	2,29%	55,97%	10,58%	1,18%	0,04%	9,62%	0,18%
MURCIA	12,11%	1,13%	65,57%	7,74%	1,99%	0,03%	10,53%	0,91%
NAVARRA	13,63%	4,49%	61,13%	8,40%	3,43%	1,88%	6,31%	0,73%
PAIS VASCO	15,15%	5,76%	67,76%	6,80%	0,57%	1,16%	2,68%	0,11%
NACIONAL	13,80%	1,82%	64,50%	7,32%	2,46%	0,30%	9,00%	0,79%

Los resultados constatan el mayor peso de personas físicas en todas las modalidades de vivienda. Los resultados más destacados en vivienda adquirida por personas jurídicas se alcanzan en la modalidad de vivienda usada y libre (9,00%), pudiendo destacarse igualmente el 2,46% en vivienda nueva y libre, mientras que la vivienda protegida presenta cuantías muy reducidas (0,30% nueva_vpo, 0,79% usada_vpo).

Con respecto al año precedente, el peso de adquisiciones de personas jurídicas se ha reducido en vivienda nueva, incrementándose en vivienda usada (-0,67 pp nueva_libre, -0,04 pp nueva_vpo, 0,36 pp usada_libre, 0,20 pp usada_vpo).

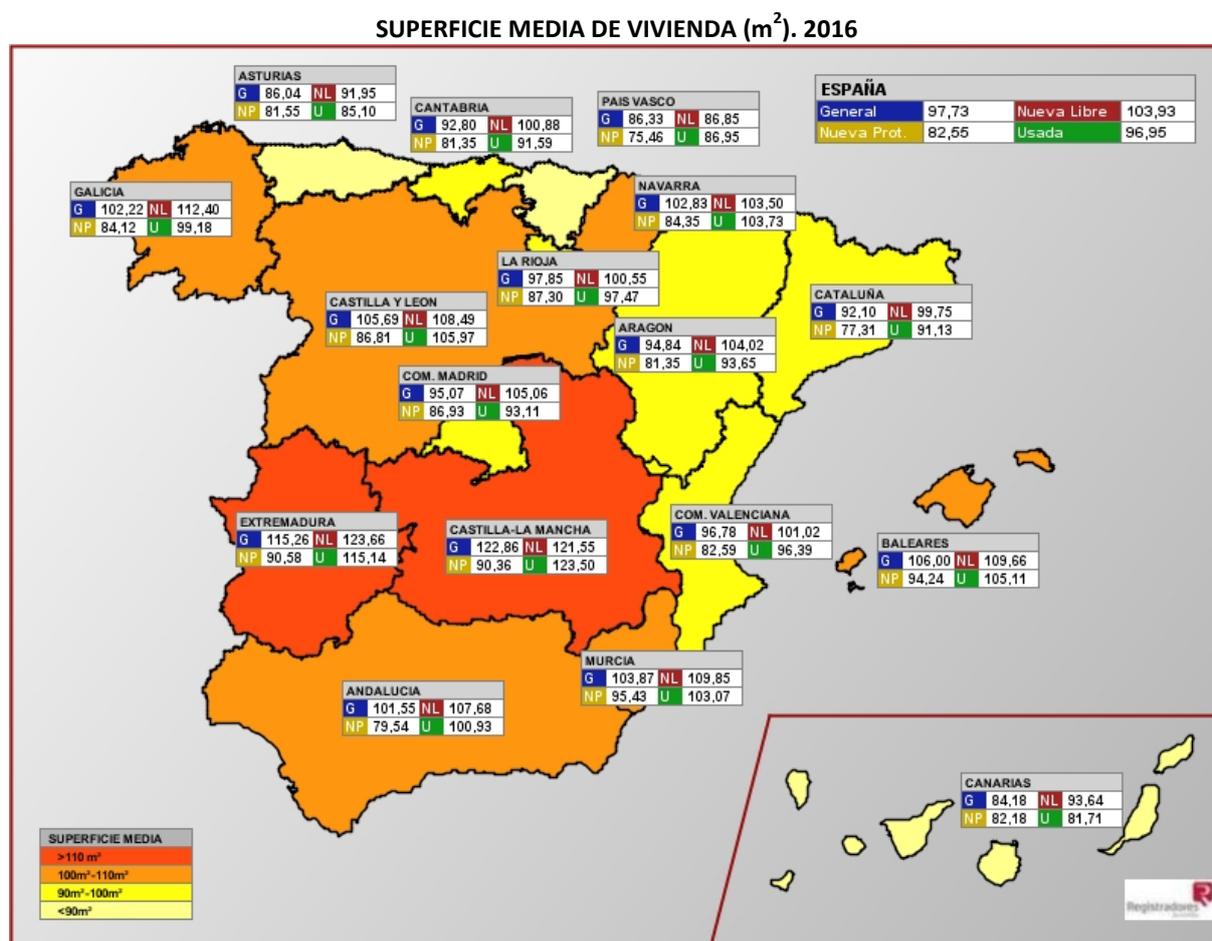
Por el contrario, las personas físicas han incrementado su peso en las adquisiciones de vivienda usada (2,42 pp libre; 0,21 pp protegida), reduciéndose en el peso de adquisiciones de vivienda nueva (-2,11 pp libre; -0,36 pp protegida).

La evolución del mercado inmobiliario, dirigido hacia un constante incremento del peso de compraventas de vivienda usada, no es ajeno a la distribución por tipo de adquirente, dando lugar a mejoras de posiciones relativas igualmente, tanto en personas físicas como jurídicas.

5. Superficie media de vivienda registrada (m²)

El apartado *Superficie media de vivienda registrada (m²)* 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.

La superficie media de la vivienda, dentro de la notable estabilidad que le destaca, a lo largo del último año ha presentado un ligero descenso, situándose en los 97,73 m², frente a los 98,49 m² de 2015, rompiendo con la ligera tendencia ascendente de años precedentes (98,34 m² en 2014, 97,97 m² en 2013). Estos pequeños cambios, se enmarcan dentro de una evidente tendencia a la estabilidad, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución.



La mayor superficie media, tal y como viene siendo habitual, ha correspondido a la vivienda nueva libre con 103,93 m² en el último año (103,90 m² en 2015), seguida de la vivienda usada con 96,95 m² (97,77 m²), quedando la vivienda nueva protegida en los 82,55 m² (81,75 m²), en coherencia con las restricciones legales de superficie máxima que esta modalidad de vivienda suele presentar.

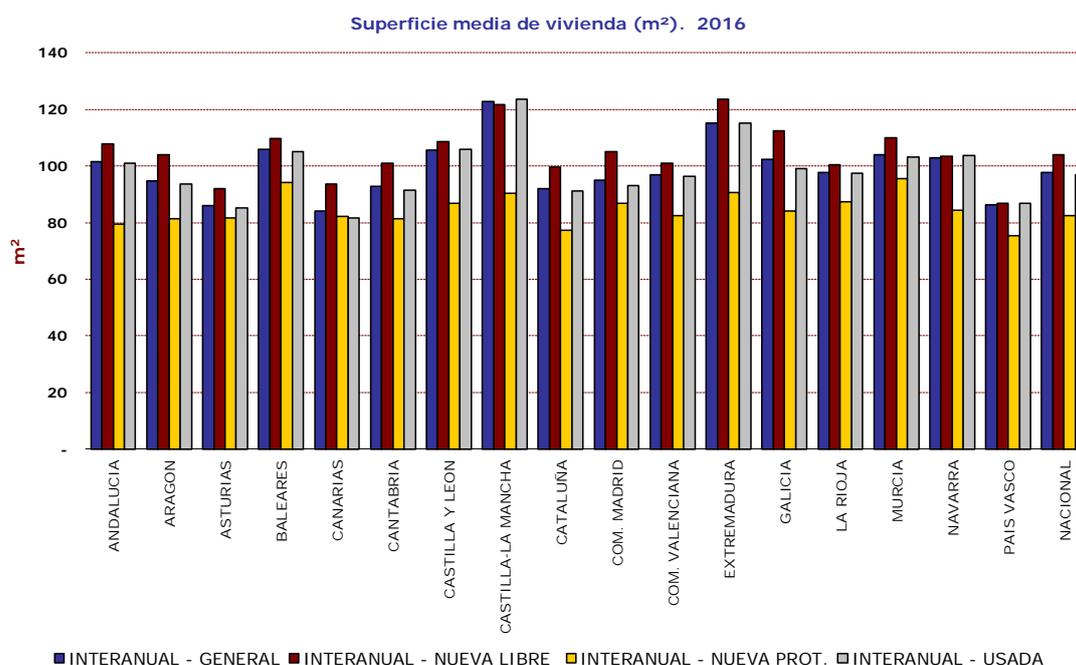
De acuerdo a estos resultados, se ha producido un ligerísimo incremento de superficie media en la vivienda nueva libre y protegida, reduciéndose en la vivienda usada.

En cuanto a los resultados por comunidades autónomas, se mantiene con carácter general la mayor superficie media en aquellas con menores precios medios de la vivienda y menor densidad poblacional, mientras que las menores superficies medias se trasladan a las comunidades autónomas con mayores precios medios, mayor densidad población y mayores restricciones geográficas.

Superficie media de vivienda (m ²)	Resultados absolutos (m ²)			
	2016			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	101,55	107,68	79,54	100,93
ARAGON	94,84	104,02	81,35	93,65
ASTURIAS	86,04	91,95	81,55	85,10
BALEARES	106,00	109,66	94,24	105,11
CANARIAS	84,18	93,64	82,18	81,71
CANTABRIA	92,80	100,88	81,35	91,59
CASTILLA Y LEON	105,69	108,49	86,81	105,97
CASTILLA-LA MANCHA	122,86	121,55	90,36	123,50
CATALUÑA	92,10	99,75	77,31	91,13
COM. MADRID	95,07	105,06	86,93	93,11
COM. VALENCIANA	96,78	101,02	82,59	96,39
EXTREMADURA	115,26	123,66	90,58	115,14
GALICIA	102,22	112,40	84,12	99,18
LA RIOJA	97,85	100,55	87,30	97,47
MURCIA	103,87	109,85	95,43	103,07
NAVARRA	102,83	103,50	84,35	103,73
PAIS VASCO	86,33	86,85	75,46	86,95
NACIONAL	97,73	103,93	82,55	96,95

De este modo, durante el año 2016, las comunidades autónomas con mayores superficies medias han sido Castilla-La Mancha con 122,86 m² (122,19 m² en 2015), Extremadura con 115,26 m² (115,20 m²), Baleares con 106,00 m² y Castilla y León con 105,69 m² (108,76 m²). Por el contrario, las menores superficies medias se han alcanzado en Canarias 84,18 m² (83,64 m² en 2015), Asturias 86,04 m² (86,16 m²), País Vasco 86,33 m² (85,86 m²) y Cataluña 92,10 m² (92,15 m²).

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



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

Superficie media de vivienda (m ²). Números Índice. 2016				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	103,91	103,61	96,35	104,11
ARAGON	97,04	100,09	98,55	96,60
ASTURIAS	88,04	88,47	98,79	87,78
BALEARES	108,46	105,51	114,16	108,42
CANARIAS	86,14	90,10	99,55	84,28
CANTABRIA	94,96	97,07	98,55	94,47
CASTILLA Y LEON	108,14	104,39	105,16	109,30
CASTILLA-LA MANCHA	125,71	116,95	109,46	127,39
CATALUÑA	94,24	95,98	93,65	94,00
COM. MADRID	97,28	101,09	105,31	96,04
COM. VALENCIANA	99,03	97,20	100,05	99,42
EXTREMADURA	117,94	118,98	109,73	118,76
GALICIA	104,59	108,15	101,90	102,30
LA RIOJA	100,12	96,75	105,75	100,54
MURCIA	106,28	105,70	115,60	106,31
NAVARRA	105,22	99,59	102,18	106,99
PAIS VASCO	88,34	83,57	91,41	89,69
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

La clasificación de resultados, lógicamente, resulta coherente con los resultados absolutos. De este modo, Castilla-La Mancha presenta una superficie media un 25,71% por encima de la media nacional, seguida de Extremadura con un 17,94% por encima de la media. En el extremo opuesto, con los menores resultados, se sitúa Canarias con una superficie un 13,86% por debajo de la media nacional, Asturias con un 11,96% por debajo y País Vasco con un 11,66% inferior.

En la siguiente tabla de resultados se recoge la evolución anual de la superficie media de vivienda transmitida.

Superficie media de vivienda (m ²). Evolución anual. 2016				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	-0,53%	1,38%	-2,83%	-0,62%
ARAGON	-0,67%	7,78%	1,57%	-2,12%
ASTURIAS	-0,14%	-2,12%	0,70%	0,39%
BALEARES	-2,04%	-1,13%	15,92%	-2,27%
CANARIAS	0,65%	-2,04%	2,81%	2,02%
CANTABRIA	-1,49%	-0,23%	6,52%	-1,77%
CASTILLA Y LEON	-2,82%	-2,93%	5,06%	-2,85%
CASTILLA-LA MANCHA	0,55%	4,29%	-2,15%	-0,45%
CATALUÑA	-0,05%	-0,40%	-1,93%	0,12%
COM. MADRID	0,00%	0,82%	5,59%	-0,37%
COM. VALENCIANA	-1,83%	-2,36%	0,36%	-1,61%
EXTREMADURA	0,05%	-0,35%	10,53%	-0,59%
GALICIA	-0,76%	4,87%	1,72%	-1,95%
LA RIOJA	-0,43%	0,47%	-0,43%	-0,77%
MURCIA	1,40%	3,15%	-0,02%	1,24%
NAVARRA	-0,69%	-4,06%	-2,21%	-0,37%
PAIS VASCO	0,55%	-0,01%	-0,28%	0,68%
NACIONAL	-0,77%	0,03%	0,98%	-0,84%

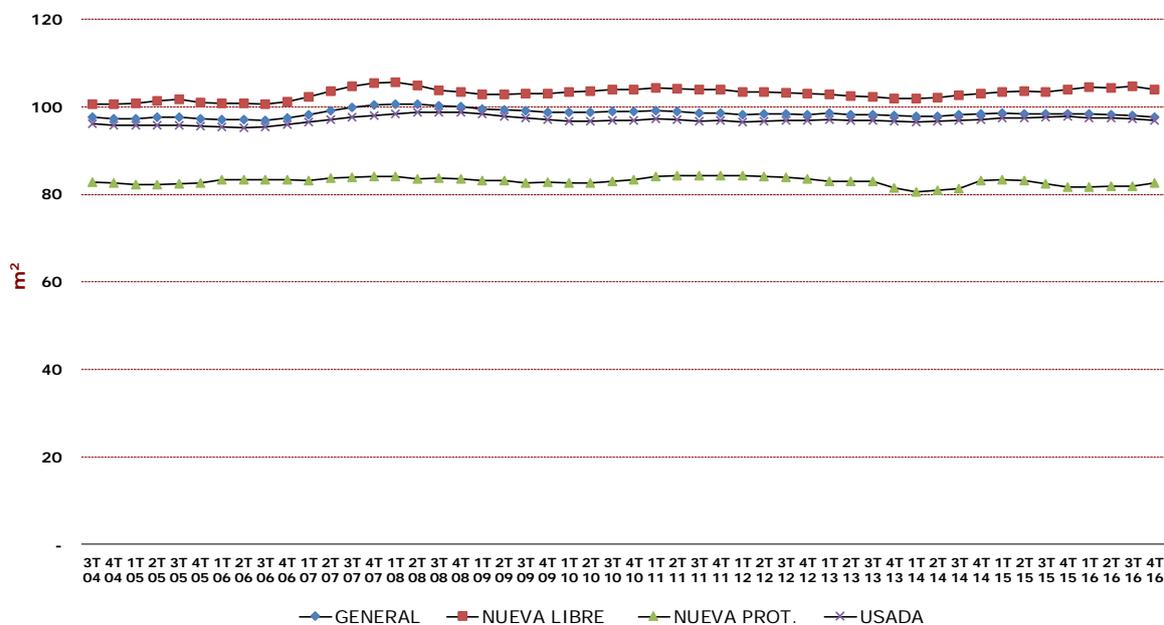
El total general muestra los resultados globales, con un descenso medio del -0,77% en la superficie media de la vivienda transmitida en 2016 con respecto a la transmitida en 2015. Los dos años precedentes habían presentado ligeros incrementos (0,15% en 2015, 0,38% en 2014), por lo que se ha producido un cambio de tendencia, aunque dentro de lo que suponen muy ligeras tasas de variación con carácter general.

Este descenso de superficie media se ha debido al descenso producido en vivienda usada, con una corrección del -0,84%, mientras que la vivienda nueva libre (0,03%) y la vivienda nueva protegida (0,98%) han incrementado su superficie media.

Desde un punto de vista territorial han predominado los descensos, con once comunidades autónomas en las que ha disminuido la superficie media, incrementándose en cinco de ellas. Las comunidades autónomas con mayores incrementos de superficie media han sido Murcia (1,40%), Canarias (0,65%), País Vasco (0,55%) y Castilla-La Mancha (0,55%). Por el contrario, las mayores reducciones se han producido en Castilla y León (-2,82%), Baleares (-2,04%) y Comunidad Valenciana (-1,83%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados de superficie media interanual al final de cada uno de los trimestres de los trece 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 (m²)



La citada estabilidad de resultados puede constatarse con simplemente observar el gráfico de evolución, dando lugar a muy pequeñas variaciones entre unos periodos y otros.

El conjunto de la vivienda consolida resultados próximos a los 98 m², no superando los 100 m² durante los últimos años. En 2007 y 2008 se superó ligeramente dicha cuantía, manteniéndose durante bastantes años con resultados medios inferiores a dicha barrera.

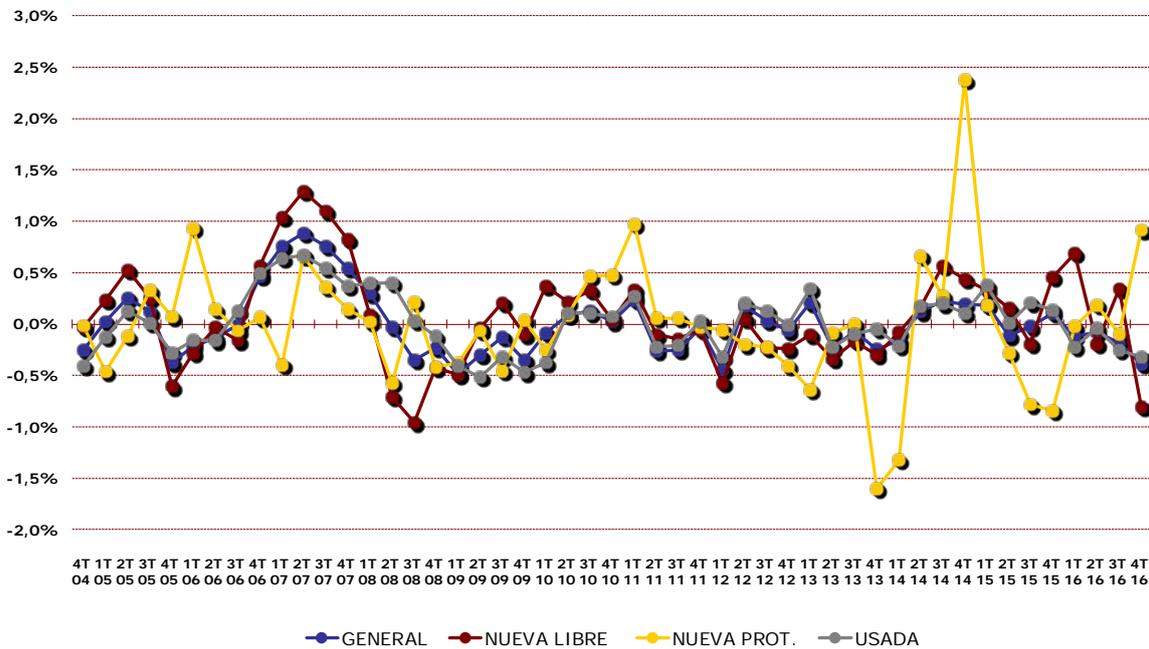
Por el contrario, la vivienda nueva libre se mantiene relativamente estable, claramente por encima de los 100 m², pudiendo incluso apreciar una ligera tendencia ascendente.

La vivienda usada siempre se ha encontrado por debajo de los 100 m², manteniendo resultados muy próximos a la media nacional del total general. En el último año ha sido la modalidad de vivienda que ha determinado la reducción de la superficie media del total general, apreciándose en este caso una tendencia descendente.

Finalmente, la vivienda nueva protegida se mantiene por encima de los 80 m², dando lugar a muy pequeñas modificaciones entre periodos.

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 (%)



La citada estabilidad de resultados en la variable lleva a que las tasas de variación tampoco muestren cambios especialmente significativos. Con carácter general se mantienen dentro del $\pm 1\%$. La única excepción es la vivienda nueva protegida, que en determinados periodos presenta variaciones más intensas. El menor número de compraventas y su carácter regulado puede llevar a este tipo de oscilaciones. En todo caso, predominan las leves oscilaciones, consolidando la citada estabilidad de la superficie media objeto de transmisión.

Las previsiones con respecto al comportamiento de la superficie media entendemos que seguirán caracterizándose por la estabilidad de resultados, dando lugar a pequeñas variaciones, que en todo caso produzcan pequeños incrementos en la superficie media de la vivienda nueva.

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 en el anterior ciclo inmobiliario alcista y, por otro lado, del importante aumento de compras de vivienda por extranjeros con fines turísticos en los últimos años.

En este contexto, la compra de vivienda por ciudadanos extranjeros en las últimas décadas se ha configurado como una importante variable explicativa del 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 de la ERI.

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 cuarto 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 demanda extranjera de vivienda ha mantenido el buen comportamiento de los últimos años a lo largo de 2016. De hecho se ha alcanzado un nuevo máximo histórico de compra de vivienda por extranjeros al alcanzar un peso del 13,25%. Este resultado no se aleja significativamente de los resultados de los dos últimos años (13,18% en 2015 y 13,01% en 2014) por lo que respecta a porcentaje de compras.

Sin embargo, en un mercado creciente por lo que respecta a número compraventas de vivienda, aumentar en términos porcentuales refleja una fortaleza todavía mayor en el comportamiento de la demanda extranjera. De hecho, teniendo en cuenta el número de compraventas de 2016, supone que la compra de vivienda por extranjeros del último año ha sido de cerca de 53.500, frente a las cerca de 47.000 de 2015.

Desde el mínimo histórico de 2009, con un peso de compra por extranjeros del 4,24%, se acumulan siete años consecutivos de crecimiento, habiéndose triplicado el peso porcentual, con un crecimiento más que notable por lo que respecta al número de compras.

Este buen comportamiento de la demanda extranjera, tal y como se ha venido recalando, ha sido uno de los factores más importantes para la recuperación del mercado inmobiliario español. De hecho, en los años más

duros de la crisis inmobiliaria, seguía siendo uno de los factores que mostraba una mejor cara de las variables del mercado.

Todo ello a pesar de que han existido factores con una incidencia desfavorable en algunas de las principales nacionalidades por lo que respecta a la demanda de vivienda en España. Estamos haciendo referencia, principalmente, a la demanda británica y rusa, lo que nos permite meternos de lleno en el desglose de resultados de compras por nacionalidad durante el último año, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2016		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,52%	19,00%
Francia	1,07%	8,05%
Alemania	1,02%	7,69%
Suecia	0,89%	6,72%
Bélgica	0,80%	6,03%
Italia	0,72%	5,41%
Rumanía	0,60%	4,53%
China	0,55%	4,14%
Marruecos	0,43%	3,26%
Rusia	0,38%	2,83%
Holanda	0,33%	2,46%
Noruega	0,31%	2,31%
Ucrania	0,22%	1,70%
Argelia	0,19%	1,40%
Suiza	0,17%	1,30%
Polonia	0,16%	1,24%
Irlanda	0,16%	1,21%
Bulgaria	0,14%	1,03%
Dinamarca	0,13%	0,99%
Resto	2,48%	18,69%
Extranjeros	13,25%	100,00%
Nacionales	86,75%	
TOTAL	100,00%	

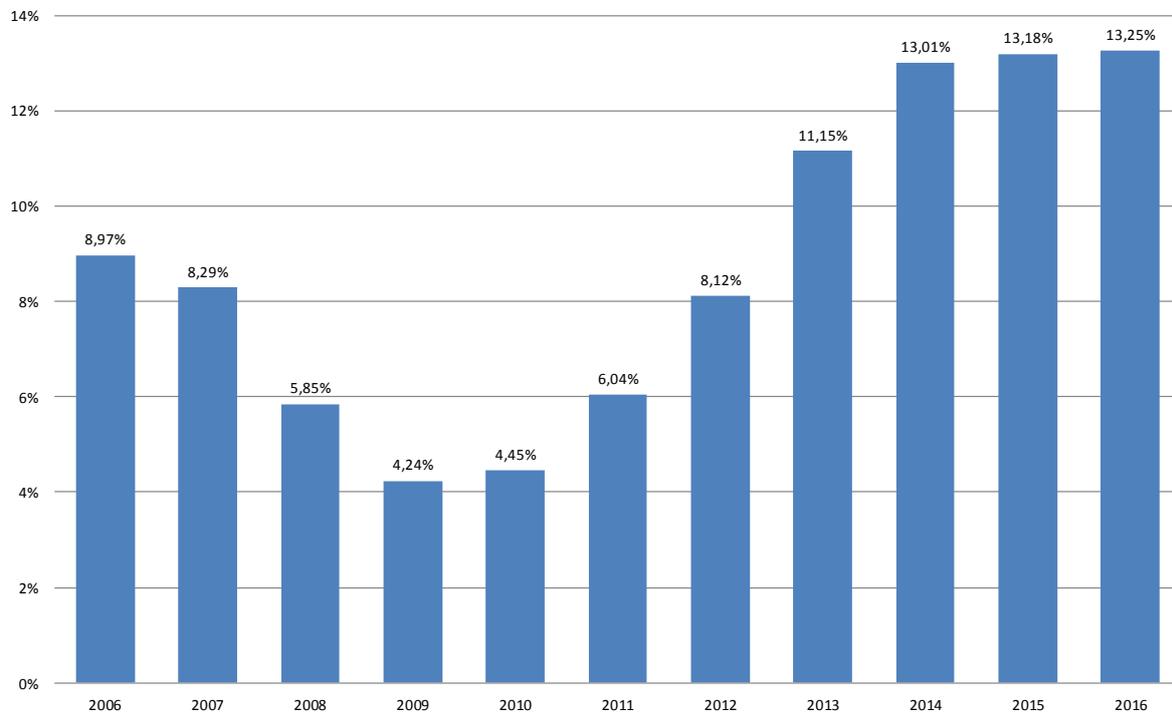
Con carácter general los resultados mantienen la principal característica de los últimos años, como es la consolidación del orden de nacionalidades, constatando la fidelidad de las nacionalidades con respecto a la demanda de vivienda en España. A pesar de esa fidelidad, existen circunstancias que llevan a que se produzcan determinados cambios, destacando los citados casos británico y ruso.

Los británicos han mantenido la primera posición del ranking, tal y como viene ocurriendo desde la publicación de resultados. En este caso con una cuota del 19,00% de las compras de extranjeros, descendiendo con respecto al 21,34% de 2015. El desglose de resultados trimestrales que se realiza en los Informes de Coyuntura trimestrales de la ERI muestran la tendencia descendente en peso relativo desde el “Brexit”, a diferencia de lo que venía ocurriendo previamente, que trimestre tras trimestre incrementaba su peso relativo, aprovechando el fortalecimiento de la Libra con respecto al Euro. Con el “Brexit” se ha producido el efecto contrario en el comportamiento de las monedas, lo que aparejado a la incertidumbre derivada de esta decisión, está llevando a la reducción de la compra de vivienda por parte de nuestro principal demandante.

A pesar de ello, los resultados totales de demanda extranjera no se han visto reducidos, sino más bien lo contrario, tal y como se ha visto reflejado. Este hecho se debe a la fortaleza de la demanda de otras nacionalidades. Retomando el orden de los resultados, en la segunda posición se mantienen franceses con un

8,05%, descendiendo con respecto al 8,72% de 2015 y más intensamente con respecto al 10,27% de 2014. Este descenso se ve parcialmente compensado por el aumento en términos absolutos del número de compraventas. En todo caso, muestra una tendencia descendente, al igual que en el caso de británicos.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



La tercera posición está ocupada por alemanes, que también mantienen su lugar en el ranking, con un 7,69% de las compras de extranjeros, incrementando su peso relativo con respecto a 2015 (7,33%), siendo una de las nacionalidades con un comportamiento más favorable con respecto al mercado inmobiliario español durante los últimos años.

Las tres primeras nacionalidades se mantienen por lo que respecta a la ordenación con respecto al año precedente, aunque con determinados cambios en sus cuantías, tal y como se ha indicado. El primer cambio de ordenación corresponde a la cuarta posición, ocupada por suecos, con un 6,72% del total de compras por extranjeros, frente al 5,89% de 2015, siendo la nacionalidad que mayor fortaleza con respecto a sus cuantías previas ha mostrado durante el último año. Se trata de una nacionalidad que tradicionalmente siempre ha estado presente en el mercado inmobiliario español, pero que a lo largo de los últimos trimestres ha pasado a ocupar un destacado lugar.

A la quinta posición han descendido belgas con un 6,03%, ligeramente por debajo del 6,26% de 2015 o el 6,90% de 2014. Sin embargo, al igual que en otros casos, en un mercado creciendo en términos absolutos, suponen cifras especialmente destacadas.

Con respecto al resto de nacionalidades destacadas, en la sexta posición se encuentran italianos con un 5,41%, también con una tendencia creciente en peso relativo (4,68% en 2015), seguidos de rumanos (4,53%), chinos (4,14%), marroquíes (3,26%), cerrando las diez primeras posiciones rusos con un 2,83%. Esta última nacionalidad alcanzó un peso del 3,81% en 2015, habiendo llegado a ocupar la tercera posición en 2014 y una tasa máxima del 8,58% en 2013. Sin duda se trata de la nacionalidad que mayor reducción de peso relativo y posiciones ha presentado durante los últimos años. Los problemas con la Unión Europea y el comportamiento de su moneda pueden estar detrás de estos resultados.

La práctica totalidad de las nacionalidades cabeceras presentan un perfil de demandante extranjero con fines fundamentalmente turísticos, a diferencia de lo que caracterizó una buena parte de la demanda extranjera en el anterior ciclo alcista, donde los motivos laborales estaban detrás de un elevado porcentaje de la demanda extranjera. Dentro de las doce primeras nacionalidades probablemente únicamente tres de ellas tienen un

perfil fundamentalmente vinculado con la actividad laboral (rumanos, chinos y marroquíes), el resto presentan un perfil claramente vinculado con la demanda de vivienda con fines turísticos. El desglose territorial de resultados de apartados posteriores permitirá constatar esta realidad, tal y como se viene produciendo a lo largo de los últimos años, ya que es una característica que se ha ido fortaleciendo desde el comienzo de la crisis económica, con un mayor impacto sobre los demandantes extranjeros que buscan vivienda por fines laborales.

En cuanto a las perspectivas en el comportamiento de la demanda extranjera, previsiblemente se mantendrá un cierto grado de estabilidad en cifras próximas a las actuales, que son las máximas históricas. El mayor riesgo viene dado por la cuantificación del verdadero impacto del "Brexit", pudiendo mantenerse compensado por la fortaleza de otras nacionalidades. Asimismo, en la medida que la recuperación económica se consolide, así como la recuperación del empleo, a pesar de los bajos salarios, podría producirse un repunte de la demanda extranjera en determinadas nacionalidades vinculadas a fines laborales.

Los bajos tipos de interés, con una debilidad intencionada del Euro, podrá mantener el atractivo de la demanda extranjera vinculada a monedas con un comportamiento favorable frente al euro. Asimismo, una estabilidad de precios también podrá ser de gran ayuda ya que un incremento de los mismos podría derivar en una reducción de demanda en determinadas nacionalidades que se han aproximado al mercado inmobiliario español por los atractivos precios como consecuencia del intenso ajuste de los últimos años.

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.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2016		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	15,37%	84,63%
Francia	11,17%	88,83%
Alemania	16,81%	83,19%
Suecia	18,45%	81,55%
Bélgica	24,52%	75,48%
Italia	15,23%	84,77%
Rumanía	14,79%	85,21%
China	16,55%	83,45%
Marruecos	10,54%	89,46%
Rusia	17,02%	82,98%
Holanda	18,96%	81,04%
Noruega	28,46%	71,54%
Ucrania	14,38%	85,62%
Argelia	6,28%	93,72%
Suiza	16,40%	83,60%
Polonia	18,36%	81,64%
Irlanda	10,73%	89,27%
Bulgaria	13,87%	86,13%
Dinamarca	17,39%	82,61%
Resto	16,47%	83,53%
Extranjeros	16,26%	83,74%
Nacionales	18,73%	81,27%
TOTAL	18,40%	81,60%

Tal y como viene ocurriendo para el total general de compraventas, la vivienda usada presenta un comportamiento mucho más favorable que la nueva. Para el total general, el peso de vivienda usada es del 81,60%, con un mayor peso de vivienda usada en extranjeros (83,74%) que en nacionales (81,27%). En

consecuencia, en vivienda nueva, con un resultado medio del 18,40% para el total general, ha dado lugar a un mayor peso en nacionales (18,73%), que en extranjeros (16,26%).

Esta ligera mayor propensión de compra de vivienda usada en extranjeros frente a nacionales es una característica que se ha mantenido a lo largo del tiempo (en 2015 peso de compra de vivienda usada 81,70% extranjeros y 77,94% nacionales).

Tomando los resultados exclusivamente de extranjeros desglosados por nacionalidad, por lo que respecta a la vivienda usada, las nacionalidades con mayor peso son argelinos (93,72%), marroquíes (89,46%), irlandeses (89,27%) y franceses (88,83%). Por el contrario, el mayor peso en compra de vivienda nueva (menor peso en vivienda usada) ha correspondido a noruegos (28,46%), belgas (24,52%), holandeses (18,96%) y suecos (18,45%). Este desglose de resultados muestra cómo el poder adquisitivo medio de las nacionalidades suele influir en la toma de decisiones de vivienda nueva y usada. En todas las nacionalidades el peso de compra de vivienda usada supera ampliamente al de vivienda nueva.

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.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie. 2016					
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2
Reino Unido	4,57%	14,87%	24,43%	18,41%	37,72%
Francia	8,72%	20,87%	23,41%	17,63%	29,38%
Alemania	8,40%	18,77%	20,56%	17,12%	35,16%
Suecia	5,80%	20,75%	28,67%	19,23%	25,56%
Bélgica	3,82%	18,20%	27,19%	19,05%	31,74%
Italia	14,60%	30,21%	23,40%	12,91%	18,88%
Rumanía	2,25%	16,15%	32,00%	25,62%	23,99%
China	1,20%	14,21%	29,03%	23,56%	31,99%
Marruecos	1,92%	12,86%	33,99%	26,95%	24,27%
Rusia	6,03%	19,24%	25,20%	17,21%	32,32%
Holanda	4,07%	12,51%	20,17%	17,75%	45,50%
Noruega	2,15%	10,58%	25,12%	22,89%	39,26%
Ucrania	4,69%	19,08%	32,59%	19,53%	24,11%
Argelia	3,09%	16,78%	38,66%	24,97%	16,51%
Suiza	7,52%	12,98%	17,70%	18,14%	43,66%
Polonia	8,59%	21,78%	29,14%	17,48%	23,01%
Irlanda	6,49%	18,83%	25,63%	18,04%	31,01%
Bulgaria	5,14%	13,76%	30,64%	28,99%	21,47%
Dinamarca	2,87%	10,73%	24,33%	14,75%	47,32%
Resto	4,69%	16,92%	23,96%	20,49%	33,95%
Extranjeros	5,52%	17,55%	25,53%	19,47%	31,92%
Nacionales	3,56%	15,27%	25,48%	22,16%	33,54%
TOTAL	3,82%	15,57%	25,48%	21,80%	33,32%

La comparación de resultados en extranjeros y nacionales muestra cómo los nacionales presentan un ligero mayor peso en las agrupaciones de vivienda con mayor superficie media, mientras que los extranjeros cuentan con un mayor peso en las agrupaciones con menor superficie media. Esta situación se mantiene con respecto a años anteriores.

Concretamente, los nacionales presentan un mayor peso en la agrupación entre 80 y 100 m² (22,16% vs 19,47%) y más de 100 m² (33,54% vs 31,92%), mientras que los extranjeros presentan un mayor peso en las agrupaciones entre 40 y 60 m² (17,55% vs 15,27%) y menos de 40 m² (5,52% vs 3,56%), al igual que en la agrupación entre 60 y 80 m², aunque en este caso con resultados muy próximos (25,53% vs 25,48%).

Estos resultados son consecuentes con la tipología de uso de la vivienda, en la medida que para los nacionales, en mayor proporción, la vivienda se utiliza como residencia habitual, optando por viviendas con mayor superficie media, mientras que en el caso de extranjeros, el uso es en mayor proporción de uso ocasional, con un predominio de vivienda de uso turístico, por lo que los requisitos de superficie son menos exigentes.

Por segundo año consecutivo, el desglose de resultados según nacionalidad, a diferencia de lo que venía observándose durante años precedentes, en los que se apreciaba cierta vinculación entre el poder adquisitivo de las nacionalidades y la superficie media de las viviendas adquiridas, el comportamiento ha vuelto a ser relativamente 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 m²: daneses (47,32%), holandeses (45,50%), suizos (43,66%), noruegos (39,26%), británicos (37,72%) y alemanes (35,16%).
- Entre 80 y 100 m²: búlgaros (28,99%), marroquíes (26,95%), rumanos (25,62%) y argelinos (24,97%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (38,66%), marroquíes (33,99%), ucranianos (32,59%) y rumanos (32,00%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (30,21%), polacos (21,78%), franceses (20,87%) y suecos (20,75%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (14,60%), franceses (8,72%), polacos (8,59%) y alemanes (8,40%).

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.

Nacionalidad en las compras de vivienda. 2016		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	84,94%	15,06%
ARAGÓN	93,82%	6,18%
ASTURIAS	98,06%	1,94%
BALEARES	67,10%	32,90%
CANARIAS	69,51%	30,49%
CANTABRIA	96,34%	3,66%
CASTILLA Y LEÓN	97,69%	2,31%
CASTILLA-LA MANCHA	96,71%	3,29%
CATALUÑA	87,20%	12,80%
COM. MADRID	94,74%	5,26%
COM. VALENCIANA	73,34%	26,66%
EXTREMADURA	98,88%	1,12%
GALICIA	99,21%	0,79%
LA RIOJA	95,97%	4,03%
MURCIA	81,43%	18,57%
NAVARRA	96,76%	3,24%
PAÍS VASCO	97,84%	2,16%
NACIONAL	86,75%	13,25%

Las diferencias territoriales son evidentes con sólo observar los resultados, dando lugar a comunidades autónomas con más de un 20% de compras de vivienda por extranjeros frente a otras con menos del 5%. El perfil de demandante, caracterizado fundamentalmente por nacionalidades que buscan viviendas localizadas en zonas turísticas, preferentemente de costa, proporciona este desequilibrio territorial por lo que respecta a la compra de vivienda por extranjeros.

Las comunidades autónomas isleñas han vuelto a encabezar los resultados de porcentaje de compra de vivienda por extranjeros, superando en ambos casos el 30%. Concretamente, Baleares obtiene el mayor resultado con un 32,90% de compra por extranjeros, descendiendo con respecto al 35,61% de 2015, pero en un periodo con crecimiento del número de compraventas. La segunda posición la ocupa Canarias con un destacado 30,49%, aumentando con respecto al 28,10% del año precedente.

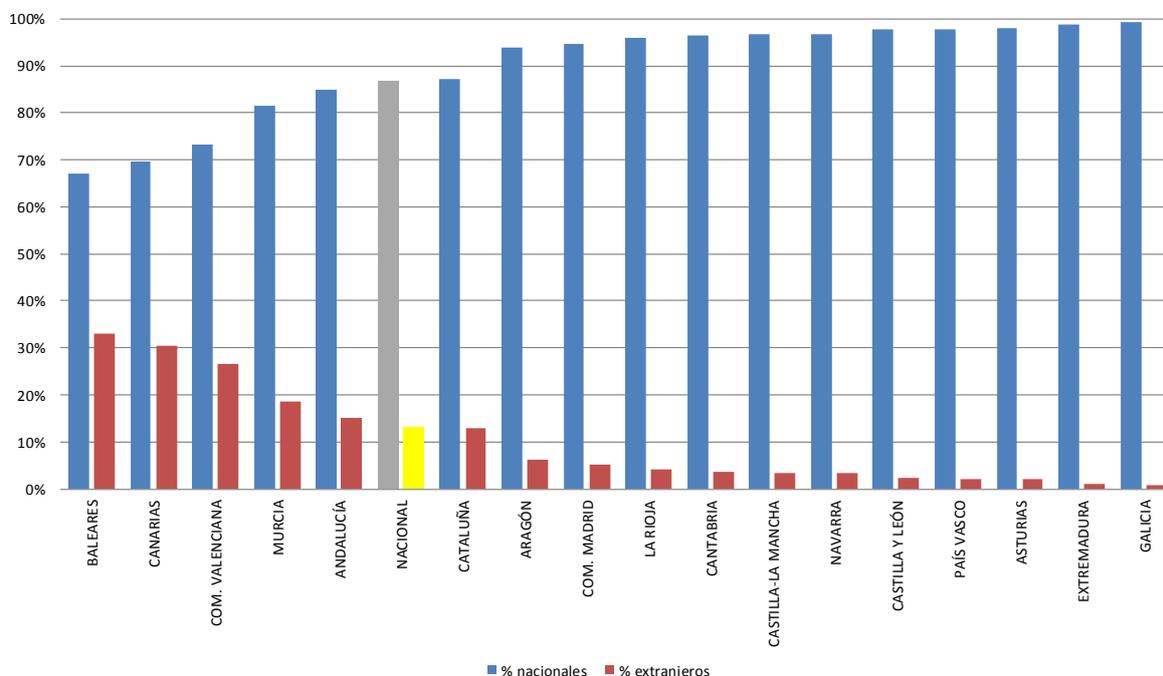
Junto a las comunidades autónomas isleñas ocupa igualmente un destacado peso relativo de compra por extranjeros la Comunidad Valenciana, con un resultado relativamente próximo, concretamente del 26,66% de compra por extranjeros, muy próximo al resultado de 2015 (26,37%), por lo que consolida su atractivo por lo que respecta a la demanda extranjera de vivienda.

A cierta distancia, pero con tasas igualmente de dos dígitos, se encuentran Murcia con un 18,57% (16,17% en 2015), Andalucía con un 15,06% (15,40%) y Cataluña con un 12,80% (12,67%).

Las seis primeras comunidades autónomas coinciden con respecto a las que ocupaban dichas posiciones los últimos años, por lo que no sólo se produce una fidelización de las nacionalidades sino también una fidelización de los destinos, mostrando con claridad el perfil de demandantes por origen y destino.

Frente a las seis comunidades autónomas con tasas de compra por extranjeros de dos dígitos se encuentran nueve comunidades autónomas con pesos por debajo del 5%, mostrando claramente las diferencias territoriales de la demanda extranjera en el actual ciclo inmobiliario. Con resultados de un solo dígito, pero por encima del 5% se encuentran Aragón (6,18%) y Comunidad de Madrid (5,26%).

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 2016



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. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	26,82%
Suecia	11,21%
Bélgica	7,72%
Francia	4,76%
Alemania	4,61%
Marruecos	3,46%
Holanda	3,06%
Dinamarca	2,73%
Noruega	2,51%
Rusia	2,13%
Otras	30,99%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Aragón. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	38,79%
China	13,08%
Marruecos	7,63%
Bulgaria	3,27%
Italia	2,18%
Ecuador	1,87%
Ucrania	1,71%
Perú	1,56%
Polonia	1,56%
Francia	1,40%
Otras	26,95%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Asturias. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	16,00%
Francia	7,20%
China	6,40%
Reino Unido	6,40%
Argelia	4,80%
Alemania	4,80%
Portugal	4,00%
Moldavia	3,20%
Italia	3,20%
Colombia	2,40%
Otras	41,60%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Baleares. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Alemania	36,04%
Reino Unido	18,75%
Suecia	5,87%
Italia	5,51%
Francia	4,76%
Suiza	3,09%
Holanda	2,01%
Austria	1,90%
China	1,87%
Bélgica	1,39%
Otras	18,81%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Canarias. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Italia	22,46%
Reino Unido	20,42%
Alemania	13,18%
Bélgica	8,73%
Francia	3,48%
Suecia	2,44%
Polonia	2,41%
Rusia	2,16%
China	2,10%
Irlanda	1,81%
Otras	20,81%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cantabria. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Moldavia	14,53%
Rumanía	9,30%
China	6,98%
Reino Unido	5,81%
Francia	4,65%
Italia	3,49%
Bélgica	2,33%
Estados Unidos	2,33%
Colombia	1,74%
Alemania	1,74%
Otras	47,10%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla y León. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Bulgaria	9,64%
Rumania	9,11%
Marruecos	6,77%
China	4,95%
Anguilla	3,91%
Portugal	3,91%
Francia	1,56%
Bolivia	1,30%
Ecuador	1,30%
Argentina	1,04%
Otras	56,51%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla-La Mancha. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	39,41%
Marruecos	10,71%
China	4,56%
Colombia	3,87%
Ucrania	2,96%
Bulgaria	2,73%
Ecuador	2,05%
Perú	1,82%
Brasil	1,82%
Francia	1,59%
Otras	28,48%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cataluña. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Francia	22,60%
China	8,09%
Italia	5,42%
Marruecos	4,91%
Rusia	4,43%
Reino Unido	4,38%
Rumania	4,17%
Alemania	3,85%
Bélgica	3,40%
Ucrania	2,09%
Otras	36,66%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Extremadura. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Marruecos	7,35%
China	5,88%
Rumania	5,88%
Portugal	4,41%
Reino Unido	2,94%
Otras	73,54%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Galicia. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Portugal	18,10%
Reino Unido	5,71%
China	5,71%
Estados Unidos	4,76%
Venezuela	4,76%
Argentina	3,81%
Francia	3,81%
Italia	2,86%
Marruecos	2,86%
Rumania	2,86%
Otras	44,76%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. de Madrid. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	20,81%
China	18,89%
Italia	6,38%
Marruecos	3,78%
Ucrania	3,48%
Francia	3,26%
Reino Unido	2,54%
Bulgaria	2,47%
Venezuela	2,18%
Polonia	1,56%
Otras	34,65%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Murcia. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	47,85%
Marruecos	12,56%
Bélgica	5,22%
Alemania	3,37%
Francia	2,91%
Suecia	2,45%
Holanda	1,94%
Rumania	1,85%
Noruega	1,57%
Ucrania	1,52%
Otras	18,76%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Navarra. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Bulgaria	19,33%
Rumania	14,67%
Marruecos	13,33%
Portugal	8,67%
Ecuador	7,33%
China	4,00%
Bolivia	3,33%
Moldavia	3,33%
Colombia	2,67%
Francia	2,67%
Otras	20,67%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. País Vasco. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	12,98%
China	12,98%
Italia	5,60%
Francia	5,60%
Marruecos	4,72%
Portugal	4,72%
Bolivia	3,83%
Reino Unido	3,83%
Estados Unidos	2,06%
Colombia	2,06%
Otras	41,62%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. La Rioja. 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	37,61%
Marruecos	9,17%
Georgia	7,34%
Armenia	6,42%
Reino Unido	3,67%
Portugal	3,67%
Bulgaria	3,67%
Bolivia	3,67%
Pakistán	3,67%
Ucrania	2,75%
Otras	18,36%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. Valenciana 2016	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	21,25%
Suecia	10,88%
Bélgica	8,16%
Francia	7,29%
Noruega	5,14%
Rusia	4,24%
Argelia	4,23%
Alemania	4,00%
Holanda	3,59%
Rumania	3,07%
Otras	28,15%
Total	100,00%

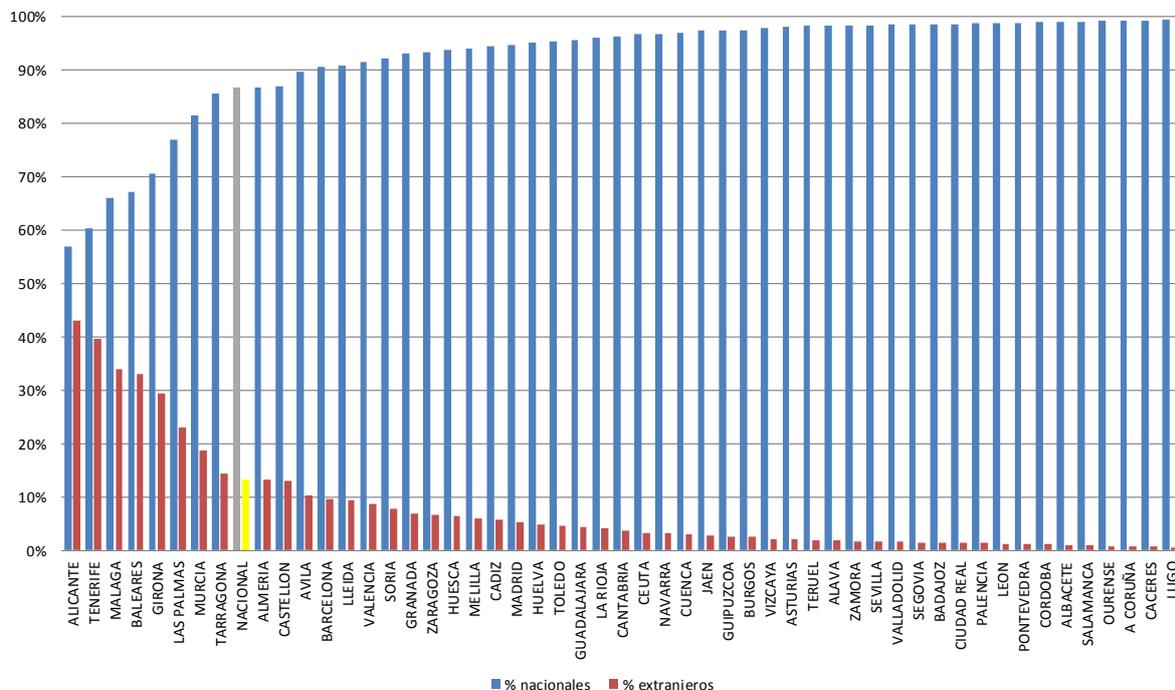
6.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. 2016		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
A CORUÑA	99,33%	0,67%
ALAVA	98,24%	1,76%
ALBACETE	99,01%	0,99%
ALICANTE	56,92%	43,08%
ALMERIA	86,79%	13,21%
ASTURIAS	98,06%	1,94%
AVILA	89,77%	10,23%
BADAJOS	98,65%	1,35%
BALEARES	67,10%	32,90%
BARCELONA	90,50%	9,50%
BURGOS	97,49%	2,51%
CACERES	99,35%	0,65%
CADIZ	94,41%	5,59%
CANTABRIA	96,34%	3,66%
CASTELLON	87,02%	12,98%
CEUTA	96,70%	3,30%
CIUDAD REAL	98,68%	1,32%
CORDOBA	98,94%	1,06%
CUENCA	97,04%	2,96%
GIRONA	70,64%	29,36%
GRANADA	93,22%	6,78%
GUADALAJARA	95,60%	4,40%
GUIPUZCOA	97,47%	2,53%
HUELVA	95,24%	4,76%
HUESCA	93,71%	6,29%
JAEN	97,36%	2,64%
LA RIOJA	95,97%	4,03%
LAS PALMAS	77,06%	22,94%
LEON	98,82%	1,18%
LLEIDA	90,73%	9,27%
LUGO	99,55%	0,45%
MADRID	94,74%	5,26%
MALAGA	66,08%	33,92%
MELILLA	94,08%	5,92%
MURCIA	81,43%	18,57%
NAVARRA	96,76%	3,24%
OURENSE	99,21%	0,79%
PALENCIA	98,73%	1,27%
PONTEVEDRA	98,89%	1,11%
SALAMANCA	99,11%	0,89%
SEGOVIA	98,64%	1,36%
SEVILLA	98,36%	1,64%
SORIA	92,15%	7,85%
TARRAGONA	85,61%	14,39%
TENERIFE	60,34%	39,66%
TERUEL	98,24%	1,76%
TOLEDO	95,36%	4,64%
VALENCIA	91,41%	8,59%
VALLADOLID	98,49%	1,51%
VIZCAYA	97,97%	2,03%
ZAMORA	98,32%	1,68%
ZARAGOZA	93,42%	6,58%
NACIONAL	86,75%	13,25%

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 2016.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 2016



Los resultados por provincias mantienen el perfil de mayor grado de demanda en aquellas zonas con atractivo turístico, especialmente costero. Sin embargo, este desglose geográfico permite concretar todavía más el destino preferido por los demandantes extranjeros.

Nuevamente resultan destacables los resultados de algunas provincias, que en un caso llega incluso a superar el 40% de las compras. En cuatro provincias se supera el 30% y en seis el 20%. Centrándose en estas provincias con mayor atractivo para la demanda extranjera de vivienda, la provincia de Alicante encabeza un año más los resultados, con un 43,08%, superando el 42,57% de 2015 y en un escenario de crecimiento del número de compraventas, lo que constata la solidez de la demanda extranjera en dicha provincia.

Tras Alicante, con más del 30% se sitúan tres provincias, como son Tenerife, con prácticamente el 40% de compra por extranjeros, concretamente el 39,66%, superando claramente el 35,82% de 2015; Málaga con un 33,92%, que asciende una posición a pesar del ligero descenso porcentual con respecto a 2015 (34,14%); y Baleares con un 32,90%, que desciende una posición, así como en peso relativo en relación al año precedente (35,61%).

Sin duda se trata de resultados especialmente elevados, que configuran mercados difíciles de entender sin el análisis del perfil de demandante extranjero, dando lugar a una dinámica y reactivación mucho más intensa que la que pueda presentar otros mercados, sin tanta presencia de demandantes extranjeros.

Junto a estas provincias, con resultados de dos dígitos, se encuentran Girona con un destacado 29,36% (32,71% en 2015), seguida de Las Palmas con un 22,94% (22,09%), Murcia con un 18,57% (16,17%), Tarragona con un 14,39% (12,45%), Almería con un 13,21% (14,13%), Castellón con un 12,98% (10,45%) y Ávila con un 10,23%.

La práctica totalidad de ellas presentan un elevado grado de atractivo turístico de costa, derivando en la consecución de una intensa demanda extranjera acorde con las actuales nacionalidades demandantes.

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.

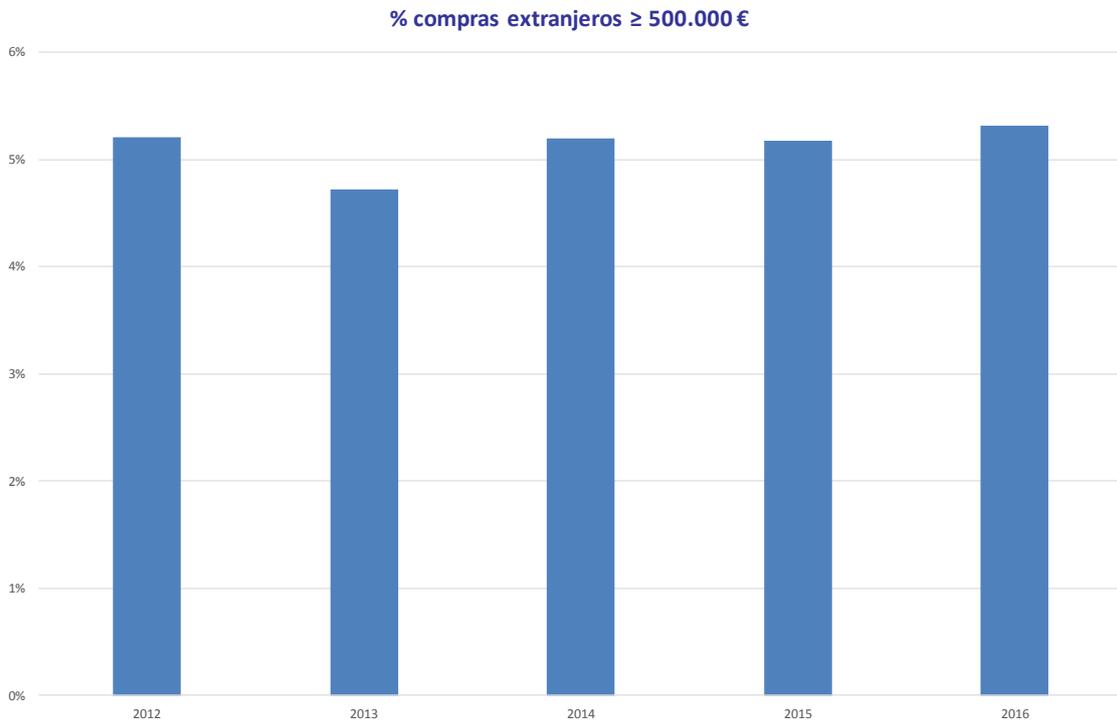
Para ello se viene tomando el total de compras de vivienda por extranjeros, obteniendo el porcentaje de las compras que presentan un importe total igual o superior a 500.000 euros. Este resultado es el que se muestra en la tabla como “% total compras extranjeros $\geq 500.000\text{€}$ ”, desglosado para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

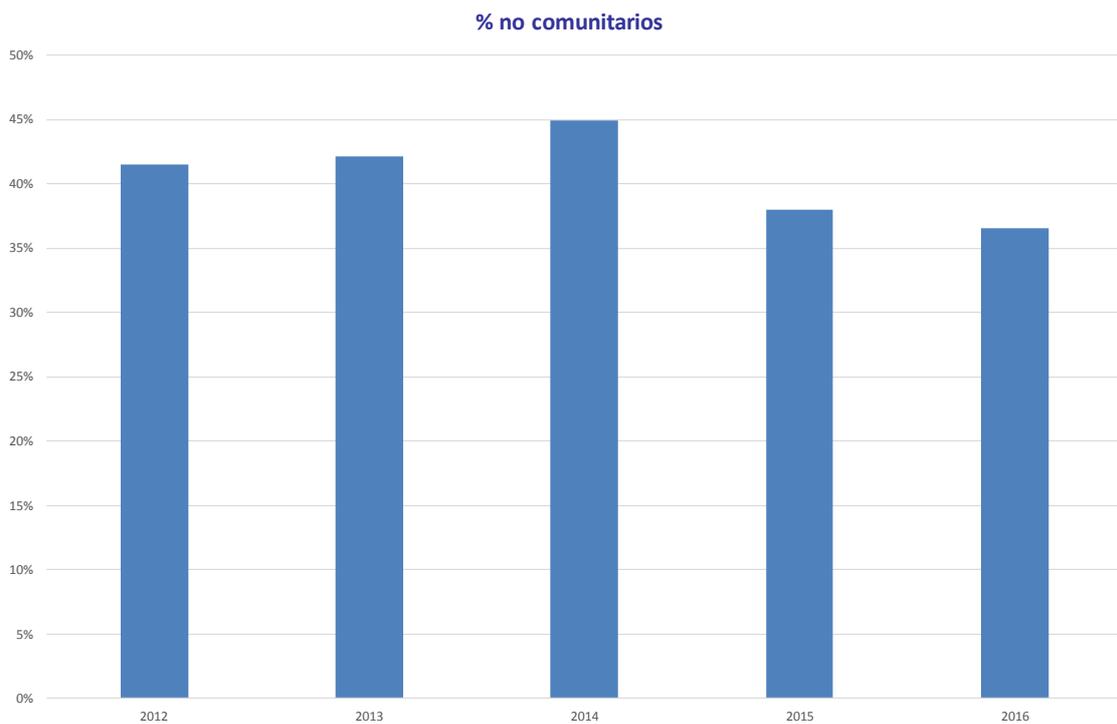
Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 €	Resultados absolutos. 2016		
	% compras extranjeros $\geq 500.000\text{€}$	% comunitarios	% no comunitarios
CC.AA.			
ANDALUCÍA	6,90%	65,81%	34,19%
ARAGÓN	0,00%	0,00%	0,00%
ASTURIAS	0,00%	0,00%	0,00%
BALEARES	18,35%	84,86%	15,14%
CANARIAS	2,13%	76,87%	23,13%
CANTABRIA	4,65%	12,50%	87,50%
CASTILLA Y LEÓN	0,00%	0,00%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,00%
CATALUÑA	7,52%	40,78%	59,22%
COM. MADRID	5,63%	35,84%	64,16%
COM. VALENCIANA	1,59%	55,51%	44,49%
EXTREMADURA	0,00%	0,00%	0,00%
GALICIA	2,86%	66,67%	33,33%
LA RIOJA	0,00%	0,00%	0,00%
MURCIA	1,06%	86,96%	13,04%
NAVARRA	0,00%	0,00%	0,00%
PAÍS VASCO	4,13%	42,86%	57,14%
NACIONAL	5,32%	63,46%	36,54%

Durante el año 2016 el 5,32% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros ha superado el importe de 500.000 euros. Esta cuantía supone un ligero incremento con respecto a años precedentes (5,18% en 2015, 5,20% en 2014), dando lugar al mayor peso relativo de la serie histórica (cinco últimos años). En todo caso, las diferencias son más bien reducidas, pudiendo justificarse este ligero incremento de acuerdo a la evolución del precio de la vivienda.

Con carácter general puede afirmarse que esta medida no supone un incentivo especialmente relevante en la toma de decisiones de compra de vivienda por parte de extranjeros, dando lugar a resultados relativamente próximos a los alcanzados con anterioridad a la aprobación de la medida (5,21% en 2012).



Las comunidades autónomas con mayores pesos relativos de compra de vivienda por extranjeros por importe superior a los 500.000 euros han sido Baleares (18,35%), Cataluña (7,52%) Andalucía (6,90%) y Comunidad de Madrid (5,63%), mostrando un elevado grado de correlación con el precio de la vivienda de los municipios receptores de la demanda extranjera.



En todo caso, si se desagregan estos resultados atendiendo a su consideración como comunitarios o no comunitarios, ya que estos últimos son los que podrían estar incentivados por la medida, señalar que no se perciben estímulos extra en la medida ya que el 36,54% del total de las compras por extranjeros superiores a dicho importe son no comunitarios, frente al 63,46% de comunitarios. ´

De hecho, el peso de no comunitarios se ha reducido con respecto a años precedentes (37,98% en 2015, 44,89% en 2014), constatando el escaso impacto de la medida legislativa sobre la demanda extranjera de vivienda. El gráfico anterior constata esta realidad, dando lugar a que el peso de no comunitarios en la compra de vivienda por importe superior a 500.000 euros sea el más bajo de la serie histórica (cinco últimos años).

El propio mercado inmobiliario es el principal factor dinamizador de la demanda extranjera de vivienda en España, donde los bajos precios tras el ajuste de la crisis y el atractivo propio de importantes destinos turísticos dentro de nuestro país se configuran como factores especialmente relevantes, más allá de medidas legislativas como la indicada.

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 2016 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 2016, tal y como se muestra en la siguiente tabla, es de 215.570 compraventas de vivienda (178.078 en 2015). En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2016, según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

Número absoluto de compraventas de vivienda registradas y utilizadas en la muestra. 2016					
	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	Total 2016
0 - 2 años	4.017	4.781	4.905	4.577	18.280
2 - 5 años	4.921	5.587	5.551	5.289	21.348
5 - 10 años	12.282	12.826	13.497	10.707	49.312
más 10 años	28.723	33.271	33.458	31.178	126.630
Total	49.943	56.465	57.411	51.751	215.570

Los resultados de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión durante el año 2016 y cada uno de los trimestres se muestran en la siguiente tabla.

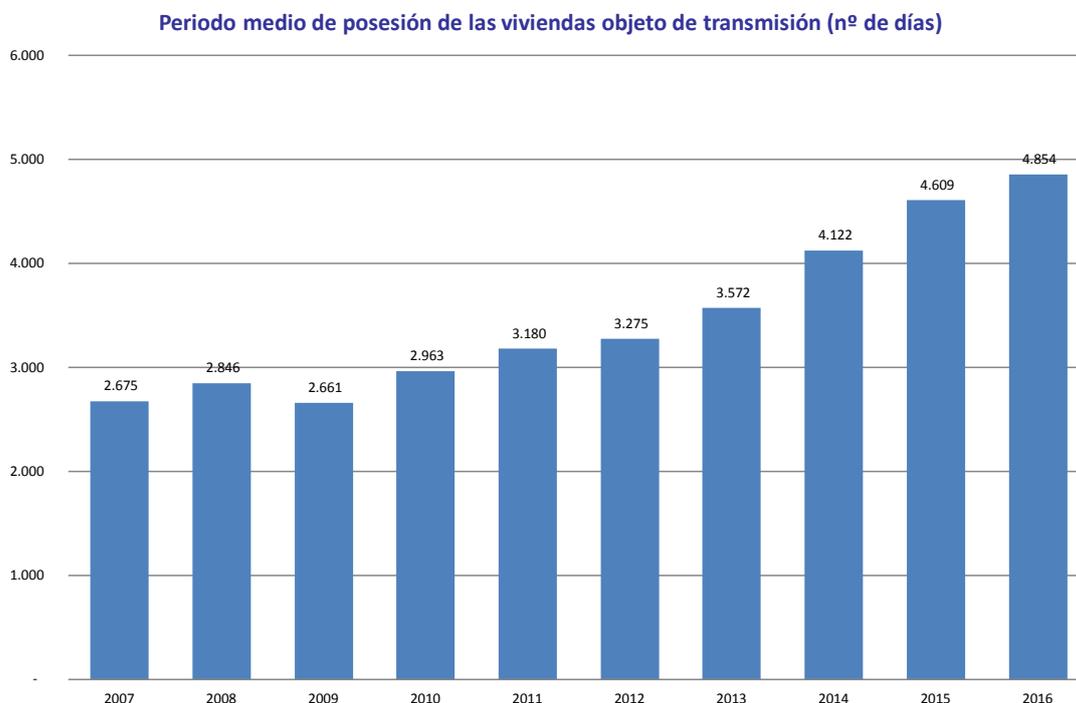
Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2016					
	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	Total 2016
Días	4.811	4.881	4.807	4.918	4.854

El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2016 ha sido de 4.854 días (13 años y 109 días), dando lugar a un nuevo máximo en la serie histórica. Este resultado, tal y como muestra el gráfico de evolución, supone una continuidad en la tendencia creciente del periodo medio de posesión de la vivienda objeto de transmisión.

Con respecto al año 2015 (4.609 días; 12 años y 229 días) proporciona un alargamiento de la posesión media de 245 días. En consecuencia, se mantiene la tendencia al alargamiento del periodo de posesión, pero con menor intensidad que en años precedentes ya que en 2015, con respecto a 2014, el incremento fue de 487 días.

Este resultado de 2016 proporciona el séptimo año de crecimiento consecutivo, desde el mínimo de la serie histórica de 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días). La comparación entre los extremos muestran cómo en estos siete años el periodo medio de la vivienda objeto de transmisión se ha incrementado en 2.193 días, es

decir, poco más de 6 años, lo que supone una clara muestra de la intensidad en el crecimiento del periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas, minorando significativamente el componente especulativo en el mercado inmobiliario español.



Las operaciones de compra y venta en corto plazo que caracterizó buena parte de las compraventas del anterior ciclo alcista se han ido reduciendo significativamente como consecuencia del intenso ajuste del precio de la vivienda y el cambio de expectativas. Los dos últimos años parecen mostrar un claro cambio de tendencia por lo que respecta a dichas expectativas, reflejándose en el número de compraventas de vivienda y el propio precio. Afortunadamente, este cambio de tendencia no se ha trasladado al periodo medio de posesión en términos de operaciones de compra y venta en corto plazo.

Esto no quiere decir que parte de las compraventas se realicen con fines de inversión, pero difícilmente para buscar la rentabilidad a través de su posterior venta en un corto espacio de tiempo. Ni el mercado ni las expectativas justifican un enfoque de dicha naturaleza. La rentabilidad para el inversor, en la actual coyuntura, puede venir principalmente por la consecución de rentas netas vía alquiler, cuyo mercado está experimentando un notable crecimiento.

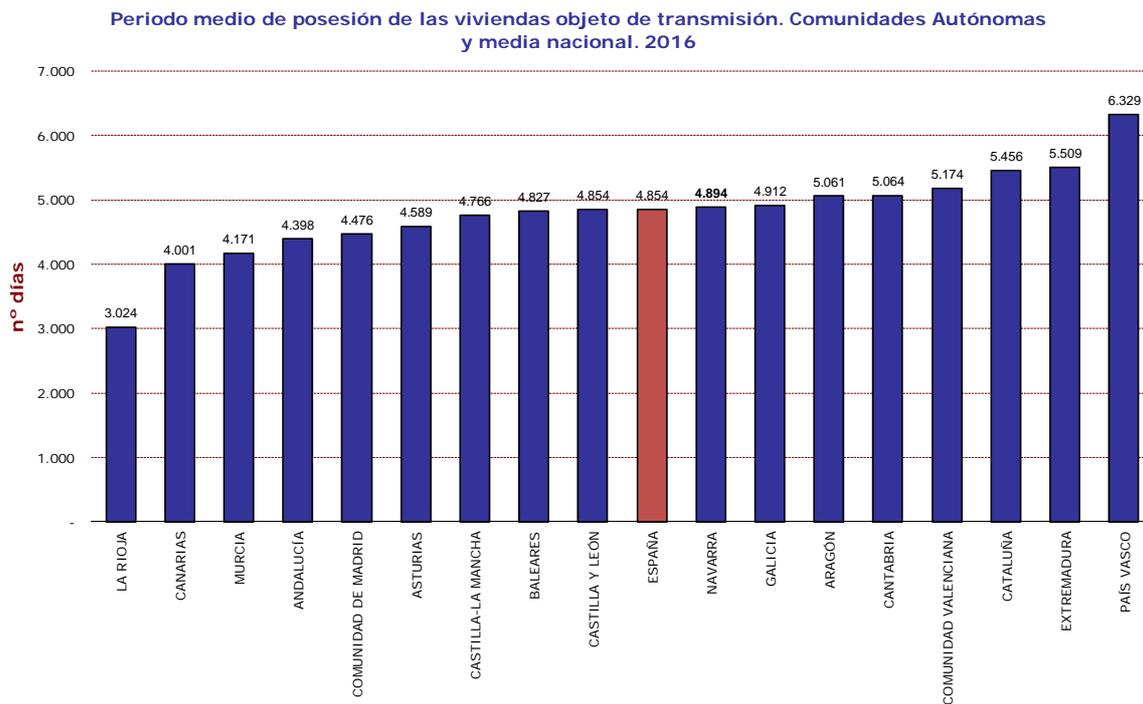
En cierta medida consideramos que los largos periodos medios de posesión constituyen una normalidad de mercado para una tipología de bien que debe estar vinculada principalmente con el uso residencial del mismo, sea en propiedad o en alquiler, en la medida que ambos fortalecen el alargamiento del periodo medio de posesión, tal y como vienen reflejando los resultados.

Las previsiones con respecto al comportamiento futuro de esta magnitud entendemos que deben pasar por una continuidad en el alargamiento de los plazos medios de posesión, en la medida que entendemos que no existen, ni van a existir a medio plazo, incentivos para la formalización de operaciones de compra y venta en corto plazo.

En el siguiente gráfico se muestra un desglose de los resultados del año 2016 en cada una de las comunidades autónomas, ordenados de menor a mayor periodo medio de posesión. Con ello puede observarse las diferencias territoriales existentes, así como la mayor o menor propensión al alargamiento del periodo medio de posesión.

Las tres primeras posiciones resultan coincidentes con respecto a 2015. País Vasco se mantiene en cabeza del ranking, con un periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2016 de 6.329 días (17 años y 124

días). Con respecto al año 2015 (6.171 días; 16 años y 331 días) se ha incrementado en 158 días el periodo medio de posesión, dando lugar a una continuidad en la tendencia ascendente (5.815 días en 2014).



La segunda posición está ocupada por Extremadura con 5.509 días (15 años y 34 días), incrementando igualmente con respecto a los 5.310 días de 2015. En la tercera posición se mantiene Cataluña con 5.456 días (14 años y 346 días) (5.299 días en 2015).

Por el contrario, las comunidades autónomas con los menores periodos medios de posesión también resultan coincidentes con las de años precedentes, dando lugar al menor periodo medio en La Rioja con 3.024 días (8 años y 104 días), destacando sobre el resto. Le siguen Canarias con 4.001 días (10 años y 351 días) y Murcia con 4.171 días (11 años y 156 días).

A continuación se desglosan los resultados en función de la superficie media de la vivienda para el año 2016 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.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie. 2016					
	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	2016
menos de 40 m ²	4.707	4.562	4.613	4.791	4.666
entre 40 y 60 m ²	4.888	4.890	4.715	4.830	4.829
entre 60 y 80 m ²	4.879	4.981	4.799	5.044	4.923
entre 80 y 100 m ²	4.826	4.884	4.917	4.947	4.895
más de 100 m ²	4.700	4.797	4.784	4.831	4.778

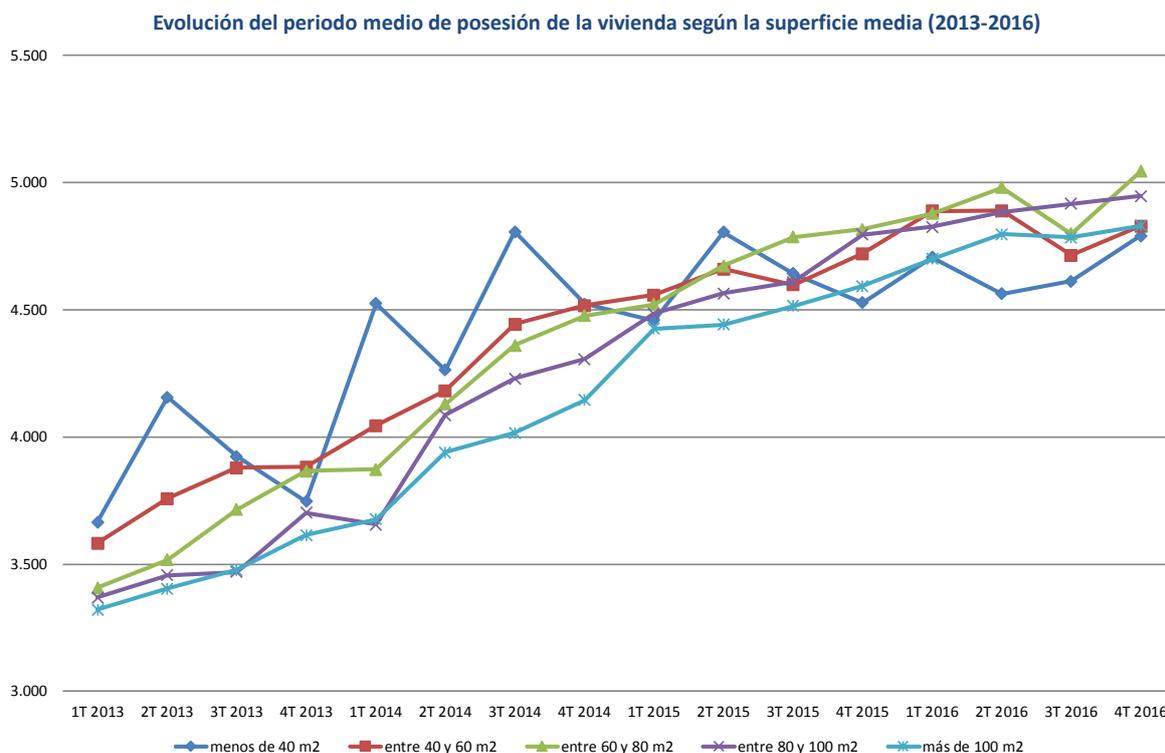
Los resultados vuelven a mantenerse próximos entre las distintas agrupaciones, no existiendo diferencias significativas. Las viviendas con menor y mayor superficie media son las que presentan un menor periodo de posesión media, mientras que las de superficie intermedia mantienen un mayor periodo medio de posesión, aunque sin apreciarse diferencias especialmente relevantes.

El mayor periodo de posesión media corresponde a las viviendas con superficie entre 60 y 80 m² con 4.923 días (13 años y 178 días) (4.701 en 2015), seguidas de las viviendas con superficie entre 80 y 100 m² con 4.895 días

(13 años y 150 días) (4.613 días en 2015), las de superficie entre 40 y 60 m² con 4.829 días (13 años y 84 días) (4.634 días en 2015), las de superficie superior a 100 m² con 4.778 días (13 años y 33 días) (4.494 días en 2015) y las de superficie por debajo de los 40 m² con 4.666 días (12 años y 286 días) (4.603 en 2015).

En consecuencia, todas las modalidades de vivienda desglosadas por tramos de superficie han incrementado el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas.

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



La tendencia resulta evidente durante el citado periodo, en la medida que todas las modalidades de vivienda proporcionan una clara evolución creciente de los periodos medios de posesión. En consecuencia, resulta previsible que durante los próximos trimestres se mantenga esta tendencia al alargamiento de los periodos medios de posesión.

A continuación, se muestran los resultados de periodo medio de posesión de la vivienda del año 2016 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. 2016					
	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	Total 2016
0 - 2 años	8,04%	8,47%	8,54%	8,84%	8,48%
2 - 5 años	9,85%	9,89%	9,67%	10,22%	9,90%
5 - 10 años	24,59%	22,71%	23,51%	20,69%	22,88%
más 10 años	57,51%	58,92%	58,28%	60,25%	58,74%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Estos resultados, acompañados del gráfico de evolución, constatan igualmente la continuidad en el intenso crecimiento de los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión.

La modalidad con mayor periodo medio de posesión (más de 10 años) no sólo sigue correspondiendo a la agrupación con mayor peso de compraventas sino que mantienen una intensa fortaleza de crecimiento, habiendo supuesto el 58,74% de las compraventas de 2016, frente al 52,77% de 2015. Para hacerse una idea del ritmo de crecimiento, a comienzos de 2013 aproximadamente el 30% de las compraventas habían estado en manos de sus propietarios más de diez años, por lo que en menos de cuatro años prácticamente se ha duplicado su peso.

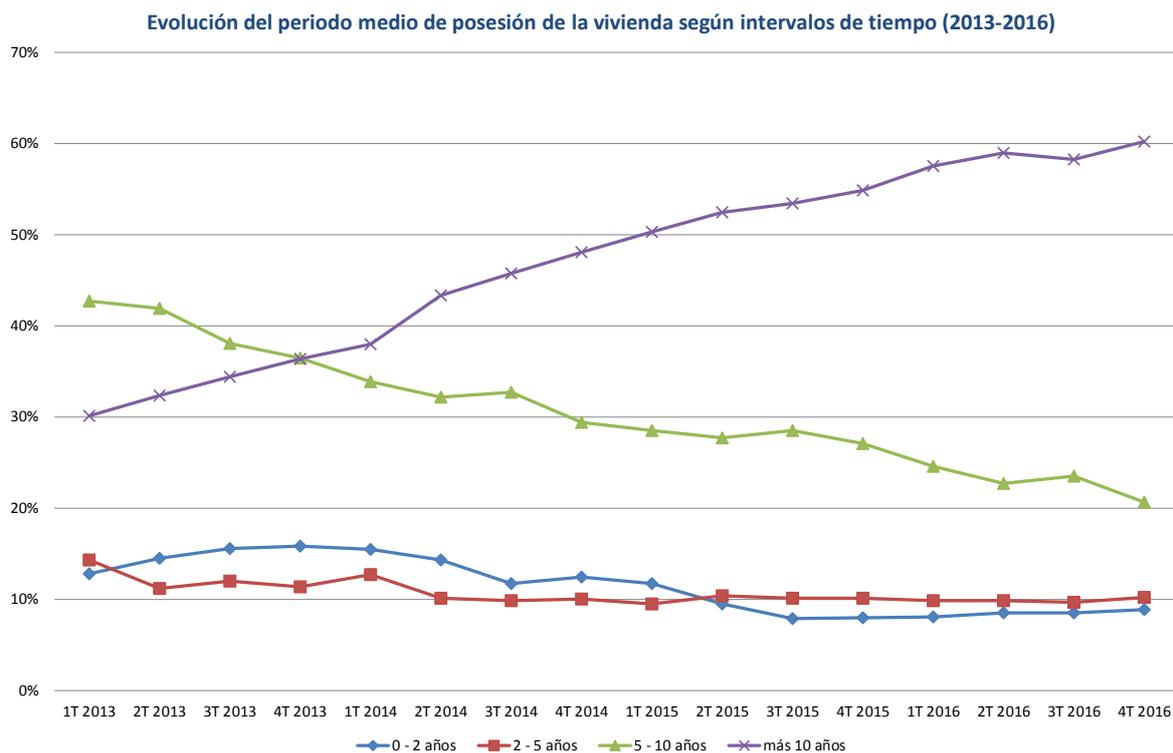
El resto de modalidades han ido perdiendo peso relativo, en consecuencia, especialmente la agrupación de compraventas con un periodo medio de posesión entre 5 y 10 años, que ha supuesto el 22,88% en 2016, frente al 27,95% de 2015, habiéndose quedado en menos de cuatro años en prácticamente la mitad ya que a comienzos de 2013 representaba más del 40% de las compraventas, siendo la modalidad con mayor peso.

Las compraventas con un periodo medio de posesión entre 2 y 5 años se han situado en el 9,90% de las transmitidas en 2016, dando lugar a un ligero descenso con respecto al año precedente (10,03% en 2015).

Por último, el menor peso relativo ha correspondido a las compraventas con un periodo medio de posesión inferior a 2 años, que ha supuesto el 8,48% de las compraventas de 2016, dando lugar igualmente a un ligero descenso con respecto a 2015 (9,25%).

En consecuencia, resulta evidente la tendencia creciente en la posesión media de las viviendas, con un incremento del peso de las compraventas de viviendas que han estado en manos de sus propietarios más de 10 años, dando lugar a un continuado descenso en el resto de agrupaciones.

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



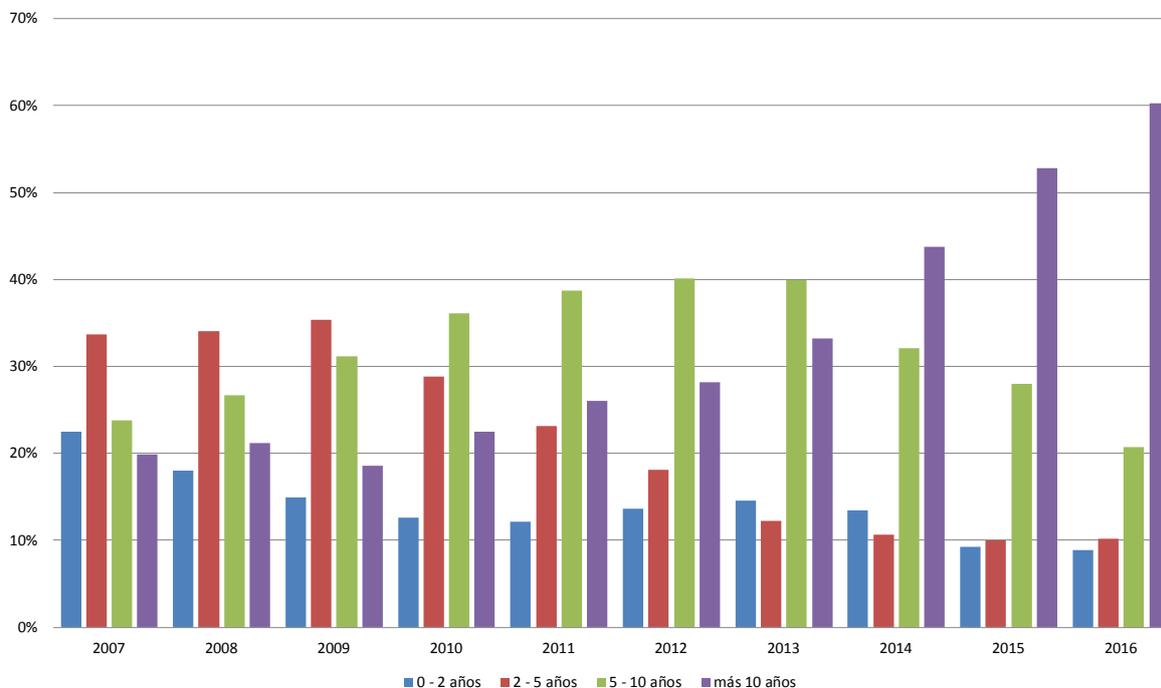
El siguiente gráfico muestra igualmente la evolución de resultados, pero para un periodo más largo, concretamente los diez últimos años, y con resultados anuales en lugar de trimestrales.

La interpretación de resultados resulta coincidente con la indicada con respecto al gráfico anterior, aunque con un mayor grado de intensidad en el comportamiento de los resultados dado el periodo de referencia.

Obsérvese cómo las dos agrupaciones que aglutinan un periodo medio de posesión inferior a los 5 años llegaron a representar más del 55% de las compraventas en 2007. Sin duda se trataba de un escenario de

mercado completamente especulativo. Más del 20% de las compraventas habían estado en manos del vendedor menos de dos años y más de una tercera parte del mercado eran viviendas con un periodo de posesión entre 2 y 5 años. Las viviendas transmitidas con periodos medios de posesión superiores a los 10 años apenas representaban cerca del 20% del total.

Evolución del peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo



Con el cambio de ciclo inmobiliario, con unas perspectivas desfavorables respecto a la evolución del precio de la vivienda y unas notables dificultades de formalizar operaciones de compraventa por circunstancias asociadas no sólo a las expectativas, sino también a la financiación, fueron ganando peso relativo las modalidades de mayor periodo medio de posesión, inicialmente con mayor fuerza las de 5 a 10 años de posesión media, con cuantías próximas al 40% en 2012 y 2013, y los últimos años la modalidad con mayor periodo medio de posesión, es decir, más de 10 años, con cifras próximas al 60% del total de compraventas.

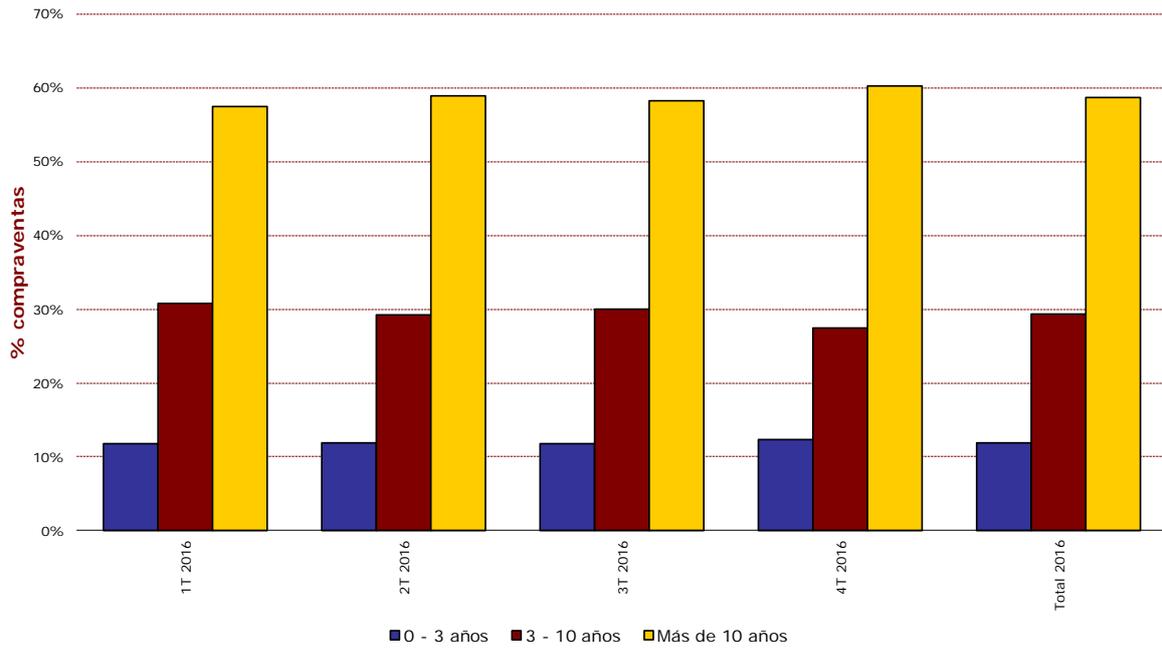
Estas cuantías suponen una cierta vuelta a la normalidad, en la medida que la vivienda, en condiciones normales, dada su naturaleza residencial, debe presentar unos periodos medios de posesión próximos a los actuales, muy alejados, por supuesto, de los obtenidos a lo largo de los años del anterior ciclo alcista.

En la actualidad las expectativas vuelven a ser favorables, o cuando menos no son desfavorables. Pero a pesar de ello se viene produciendo un alargamiento del periodo medio de posesión, lo que resulta muy saludable. El mercado ha ido ganando liquidez, en la medida que el número de compraventas se viene incrementando significativamente, y la financiación hipotecaria vuelve a estar presente activamente en el mercado inmobiliario. Todo ello podría presagiar un cambio de tendencia, pero sin embargo no se está produciendo, afortunadamente. En todo caso, lo más probable resultará el mantenimiento del alargamiento del periodo medio de posesión, pero con ritmos de crecimiento más moderados que en años precedentes.

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 2016 y cada uno de sus trimestres.

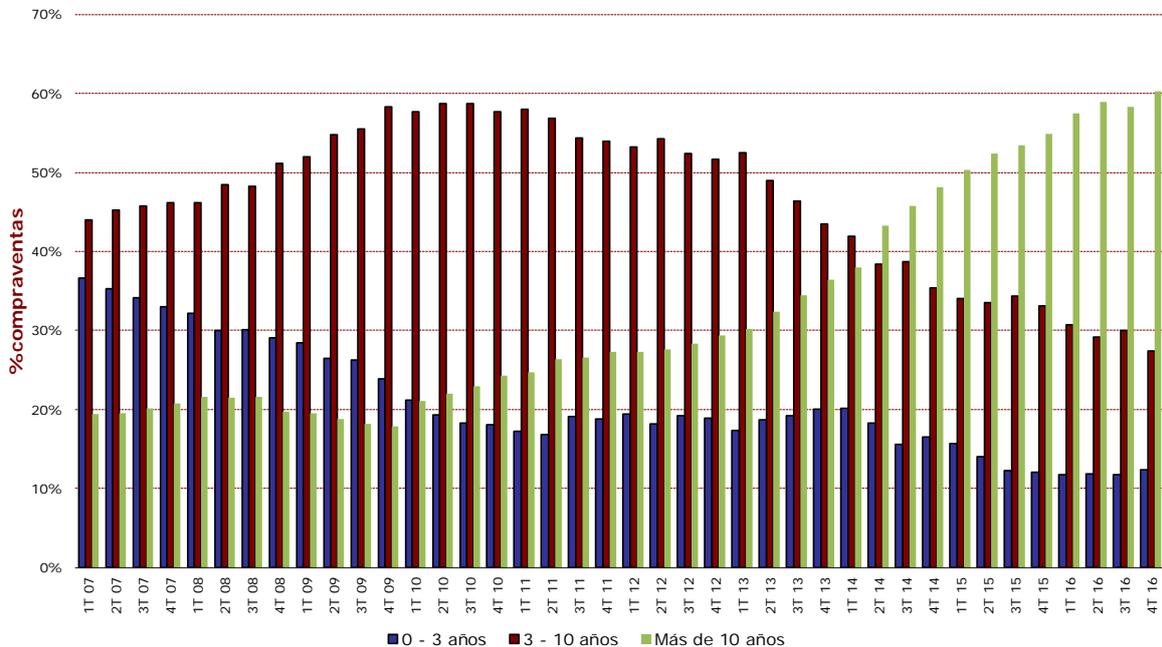
Se observa una cierta tendencia hacia la consecución de un 60% de peso de compraventas con más de 10 años de posesión, situación que se alcanza en el cuarto trimestre del año. Por el contrario, la modalidad entre 3 y 10 años es la que hace de contrapeso, con una ligera tendencia descendente, mientras que la agrupación de vivienda con menos de 3 años se consolida en cuantías ligeramente por encima del 10%.

Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2016



En el siguiente gráfico se muestra la evolución temporal de esta desagregación para cada uno de los trimestres de los últimos diez años, desde el primer trimestre de 2007 hasta el cuarto trimestre de 2016.

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



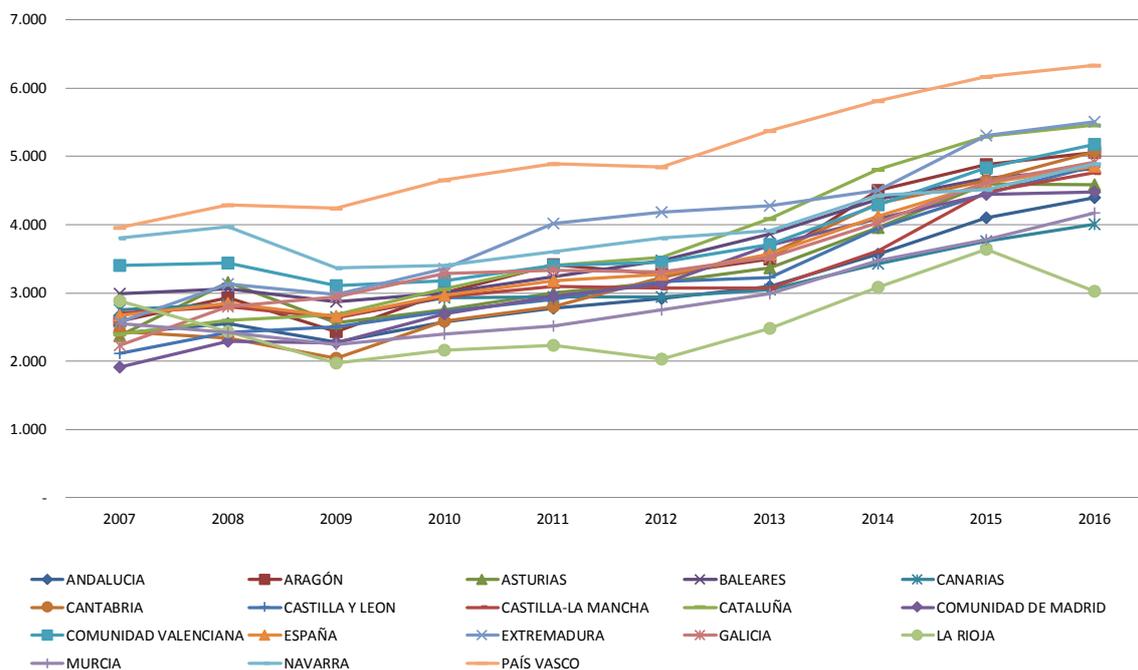
La evolución de resultados resulta evidente, con un intenso proceso de alargamiento del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. Nuevamente resulta destacable observar los resultados del comienzo de la serie, con más de un 35% de compraventas con un periodo medio de posesión inferior a 3 años.

En cierta medida puede decirse que prácticamente una tercera parte del mercado inmobiliario español presentaba un claro componente especulativo, alejado de cualquier necesidad residencial.

De esa situación se ha pasado a la actual, con alrededor de un 60% de compraventas en las que los propietarios han mantenido la propiedad más de 10 años, por lo que puede afirmarse que el mercado presenta unos claros rasgos residenciales, alejados del componente especulativo, pudiendo calificarse de un mercado más racional dada la naturaleza del bien objeto de transmisión.

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 diez 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 (€/m²).
- 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 (€/m²):**
 - 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.

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.

Los Bancos han seguido incrementando su posición en el mercado hipotecario en la actual fase de crecimiento en la concesión de nuevo crédito hipotecario, ganando progresivamente mayor cuota de mercado. En el año 2016 el 89,72% de los nuevos créditos hipotecarios han sido concedidos por Bancos, frente al 88,02% del año 2015. En consecuencia, Otras entidades financieras han seguido perdiendo peso relativo, alcanzando el 10,28% en 2016, frente al 11,98% del 2015.

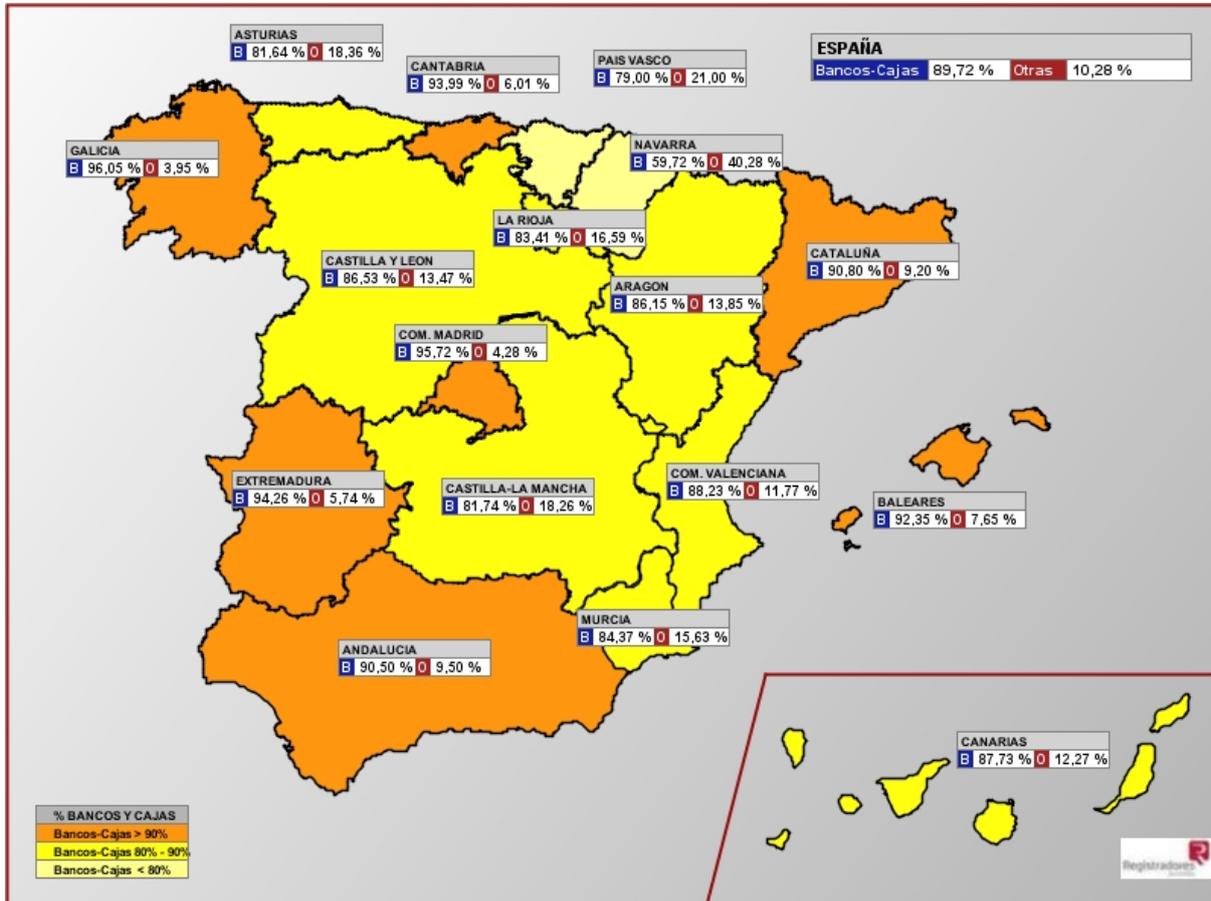
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)	
	2016	
CC.AA.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	90,50 %	9,50 %
ARAGON	86,15 %	13,85 %
ASTURIAS	81,64 %	18,36 %
BALEARES	92,35 %	7,65 %
CANARIAS	87,73 %	12,27 %
CANTABRIA	93,99 %	6,01 %
CASTILLA Y LEON	86,53 %	13,47 %
CASTILLA-LA MANCHA	81,74 %	18,26 %
CATALUÑA	90,80 %	9,20 %
COM. MADRID	95,72 %	4,28 %
COM. VALENCIANA	88,23 %	11,77 %
EXTREMADURA	94,26 %	5,74 %
GALICIA	96,05 %	3,95 %
LA RIOJA	83,41 %	16,59 %
MURCIA	84,37 %	15,63 %
NAVARRA	59,72 %	40,28 %
PAIS VASCO	79,00 %	21,00 %
NACIONAL	89,72 %	10,28 %

Desde un punto de vista territorial se ha generalizado la mayor cuota de mercado por parte de Bancos ya que en todas las comunidades autónomas esta agrupación de entidades financieras es la que alcanza un mayor peso, a una significativa distancia de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas en las que Otras

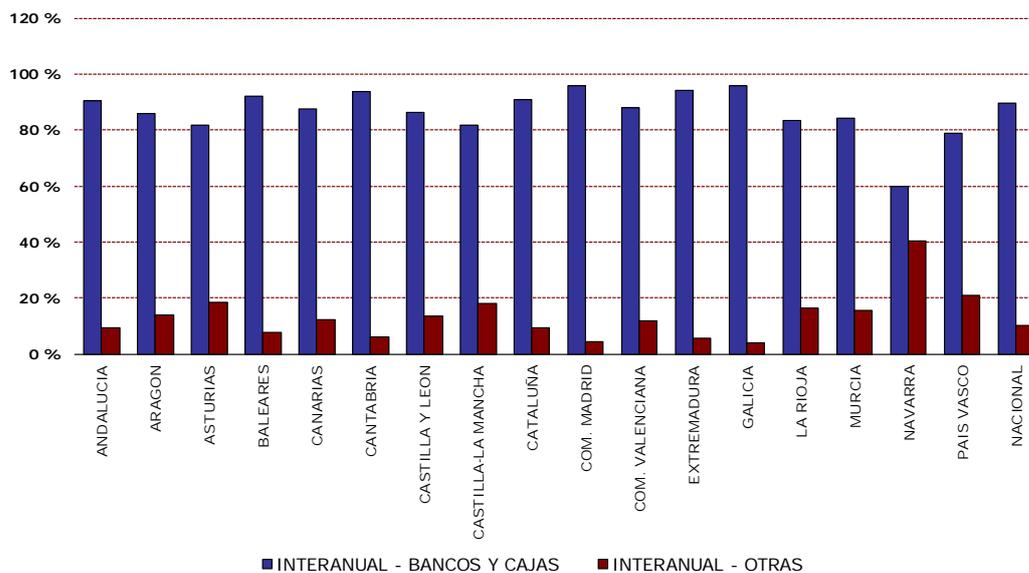
entidades financieras han presentado una mayor cuota de mercado han sido Navarra (40,28%), País Vasco (21,00%), Asturias (18,36%) y Castilla – La Mancha (18,26%). Por su parte, el mayor peso en Bancos se alcanzó en Galicia (96,05%), Comunidad de Madrid (95,72%) y Extremadura (94,26%).

En el siguiente mapa se presentan los resultados del año 2016 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. 2016



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%). 2016



El gráfico anterior muestra los resultados del año 2016 para el cada una de las comunidades autónomas y el total nacional, correspondientes a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

En la siguiente tabla se proporcionan los números índice del año 2016, 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 y Otras entidades financieras).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2016		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	100,87	92,41
ARAGON	96,02	134,73
ASTURIAS	90,99	178,60
BALEARES	102,93	74,42
CANARIAS	97,78	119,36
CANTABRIA	104,76	58,46
CASTILLA Y LEON	96,44	131,03
CASTILLA-LA MANCHA	91,11	177,63
CATALUÑA	101,20	89,49
COM. MADRID	106,69	41,63
COM. VALENCIANA	98,34	114,49
EXTREMADURA	105,06	55,84
GALICIA	107,06	38,42
LA RIOJA	92,97	161,38
MURCIA	94,04	152,04
NAVARRA	66,56	391,83
PAIS VASCO	88,05	204,28
NACIONAL	100,00	100,00

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.

En la agrupación Bancos los mayores niveles de cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario han correspondido a Galicia (107,06), Comunidad de Madrid (106,69) y Extremadura (105,06), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Navarra (66,56), País Vasco (88,05) y Asturias (90,99).

En consecuencia, los resultados en Otras entidades financieras resultan precisamente la ordenación contraria, encabezando la mayor cuota de mercado Navarra (391,83), País Vasco (204,28) y Asturias (178,60), mientras que la menor cuantía se alcanza en Galicia (38,42), Comunidad de Madrid (41,63) y Extremadura (55,84).

En la siguiente tabla se muestran los resultados relativos a la evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2016 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas.

Los resultados ratifican la tendencia de los últimos años, en los que los Bancos han encabezado la recuperación del mercado hipotecario, en este caso con un incremento de 1,70 pp en la cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante 2016. En 2015 la ganancia fue de 2,16 pp y en 2014 de 2,62 pp. En consecuencia, dentro de los tres años en los que puede situarse el cambio de ciclo del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario, los Bancos han tomado un papel activo, mejorando su posición relativa en la concesión de nuevo crédito hipotecario año tras año.

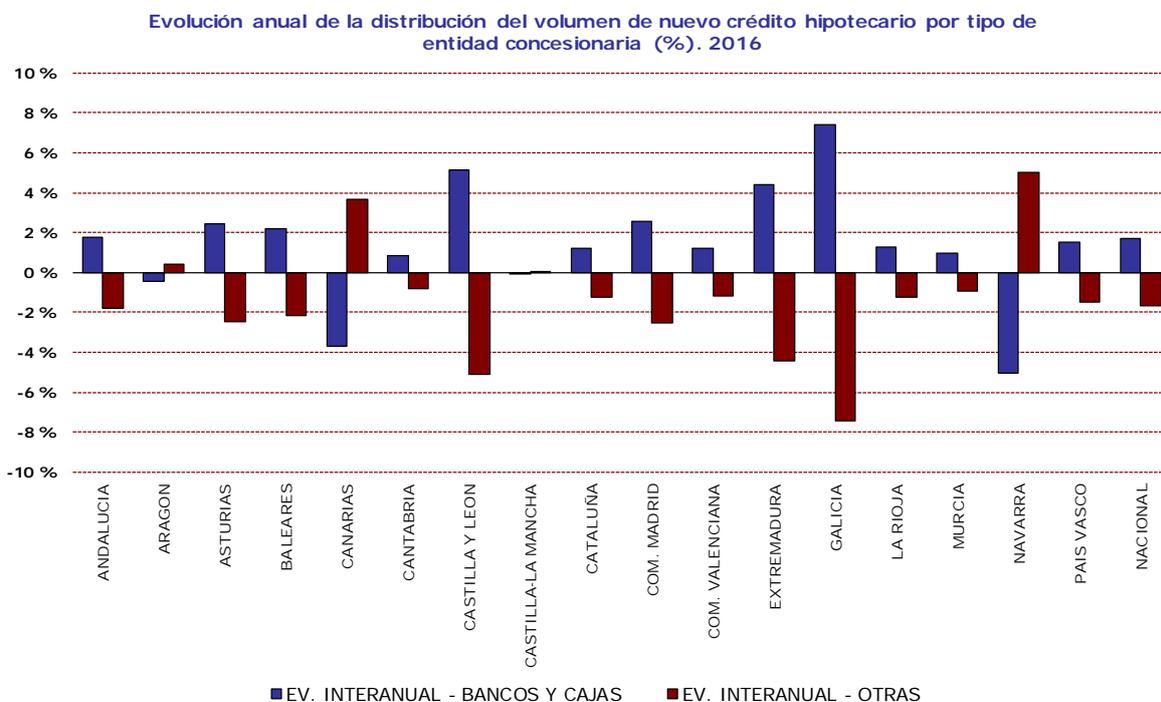
El efecto directo de esta situación ha sido la pérdida constante de presencia en el mercado hipotecario por parte de Otras entidades financieras, que han presentado los correspondientes descensos durante los tres últimos años.

Desde un punto de vista territorial se ha producido igualmente un incremento del peso en Bancos, dando lugar a que en el último año en trece comunidades esta agrupación haya mejorado su posición relativa, dando lugar a incrementos en Otras entidades financieras únicamente en cuatro comunidades autónomas.

Los mayores incrementos en Bancos durante el año 2016 se han producido en Galicia (7,44 pp), Castilla y León (5,13 pp) y Extremadura (4,42 pp), mientras que las únicas ganancias de cuota de mercado en Otras entidades financieras se han alcanzado en Navarra (5,02 pp), Canarias (3,67 pp), Aragón (0,42 pp) y Castilla-La Mancha (0,04 pp).

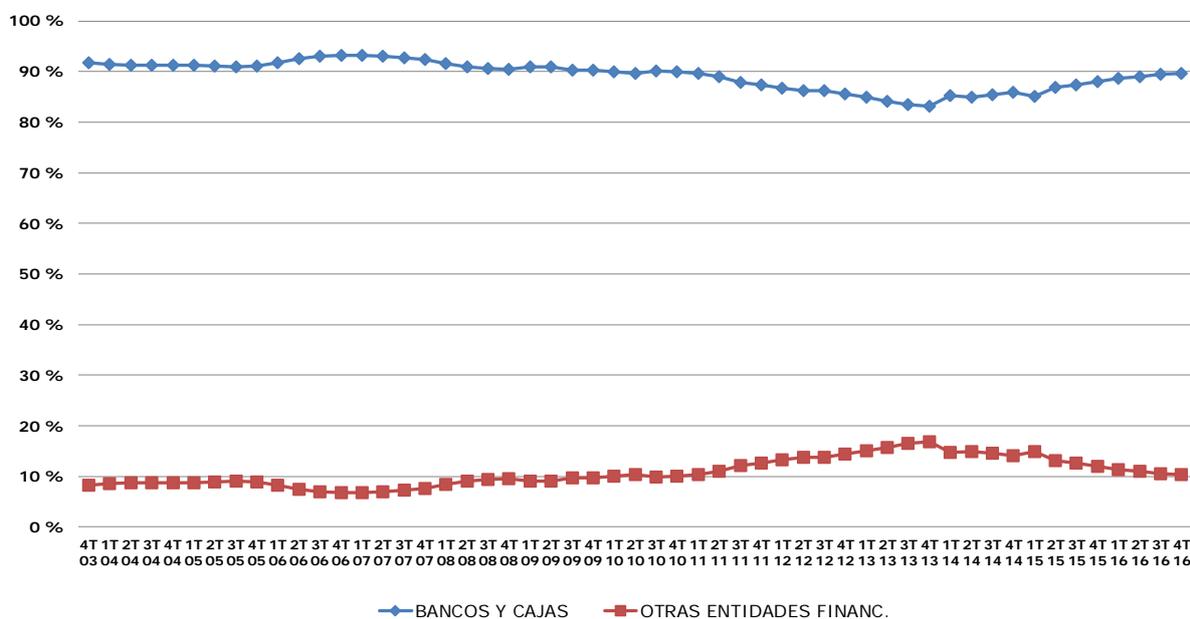
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2016		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	1,79 %	-1,79 %
ARAGON	-0,42 %	0,42 %
ASTURIAS	2,46 %	-2,46 %
BALEARES	2,19 %	-2,19 %
CANARIAS	-3,67 %	3,67 %
CANTABRIA	0,83 %	-0,83 %
CASTILLA Y LEON	5,13 %	-5,13 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,04 %	0,04 %
CATALUÑA	1,23 %	-1,23 %
COM. MADRID	2,54 %	-2,54 %
COM. VALENCIANA	1,21 %	-1,21 %
EXTREMADURA	4,42 %	-4,42 %
GALICIA	7,44 %	-7,44 %
LA RIOJA	1,25 %	-1,25 %
MURCIA	0,95 %	-0,95 %
NAVARRA	-5,02 %	5,02 %
PAIS VASCO	1,51 %	-1,51 %
NACIONAL	1,70 %	-1,70 %

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 (trece), frente a las menores mejoras en Otras entidades financieras (cuatro 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 catorce años, tomando para ello los resultados interanuales al cierre de cada uno de los correspondientes trimestres desde el cuarto trimestre de 2003.

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



Desde el mínimo de la serie histórica en Bancos, alcanzado a finales de 2013 con un 83,24% de cuota de mercado, frente al 16,76% de Otras entidades financieras, la cuota de mercado de Bancos no ha dejado de crecer durante los tres últimos años, cerrando 2016 con un 89,72% de cuota de mercado en Bancos, próximo al máximo de la serie histórica.

La tendencia de Otras entidades financieras, en consecuencia, está siendo la contraria, es decir, un constante proceso de pérdida de peso relativo en la concesión de nuevo crédito hipotecario, cerrando el año 2016 ligeramente por encima del 10% (10,28%).

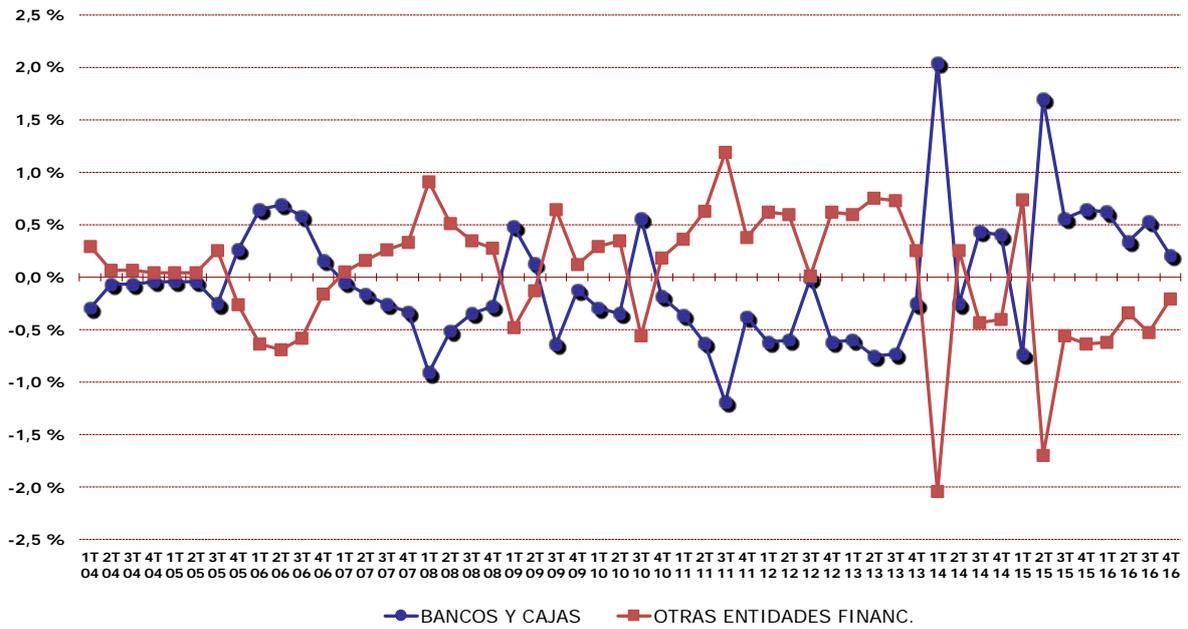
En consecuencia, las perspectivas parecen claras dadas las tendencias, siendo previsible una continuidad en el ritmo de crecimiento de Bancos, con la correspondiente pérdida de peso en Otras entidades financieras. Resulta evidente que Bancos están siendo los protagonistas principales en el proceso de recuperación actual que está viviendo el mercado hipotecario.

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 trece últimos años.

En los últimos doce trimestres (tres últimos años), en nueve trimestres los Bancos han ganado cuota de mercado, frente a únicamente tres de ganancia por parte de Otras entidades financieras. Además, la intensidad del crecimiento en Bancos ha venido siendo mucho mayor que en Otras entidades financieras, proporcionando una constante ganancia de cuota de mercado en Bancos.

En la medida que Bancos van consolidando niveles próximos al 90% del nuevo crédito hipotecario resulta previsible que la ganancia de cuota de mercado presente un menor recorrido de mejora trimestre tras trimestre ya que el margen disponible se reduce. De hecho los niveles máximos históricos llegaron a situarse ligeramente por encima del 93%. De acuerdo a la evolución del mercado durante los últimos tres años resulta previsible que a medio plazo la cuota de Bancos se encuentre muy cerca de dichos máximos.

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

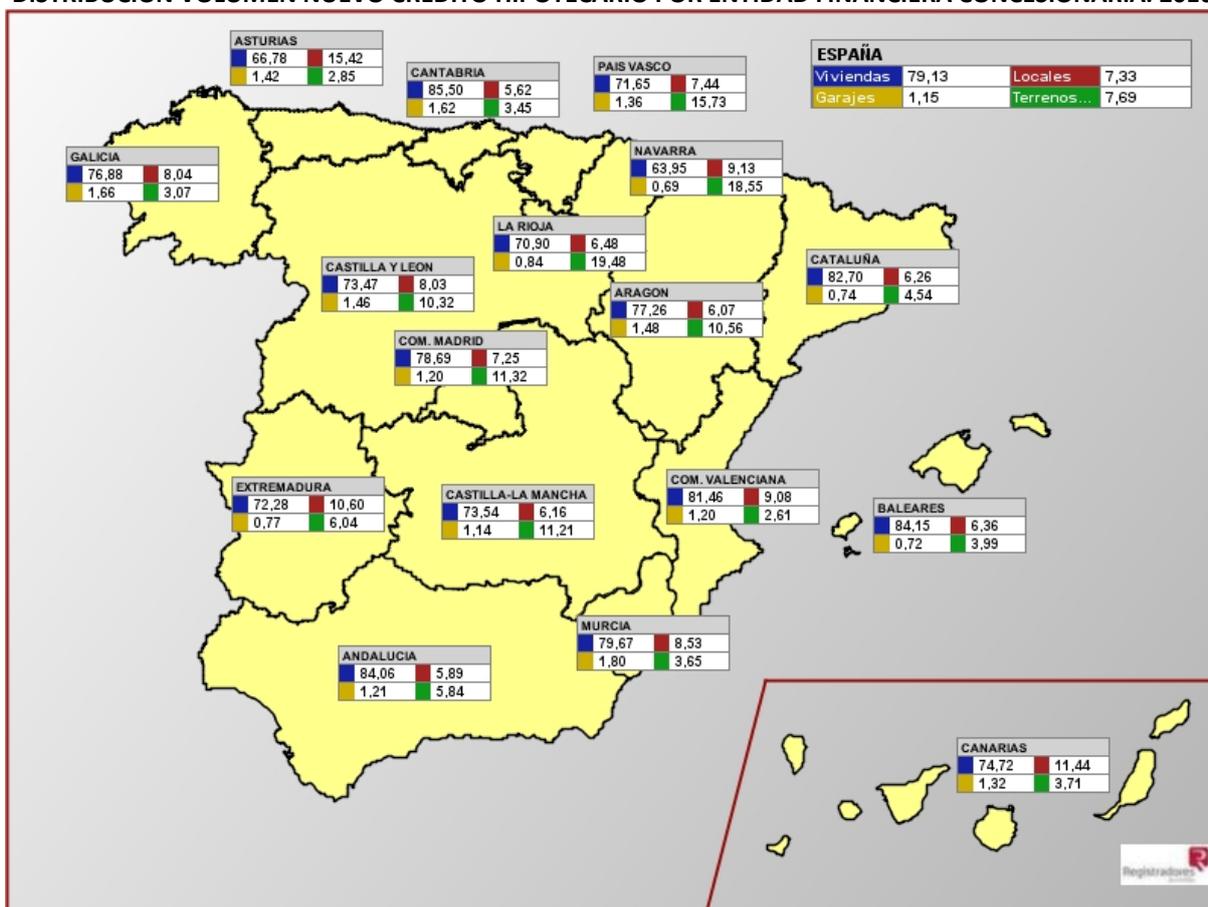


9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble

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. 2016



En la siguiente tabla se muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2016, 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.

Los resultados mantienen el claro liderazgo de la Vivienda como destino de la financiación hipotecaria, con un 79,13% de la concedida en el último año, dando lugar a un importante crecimiento con respecto a 2015 (74,63%). Estos resultados consolidan a la Vivienda como el principal inmueble con mejora en el destino de la nueva financiación hipotecaria.

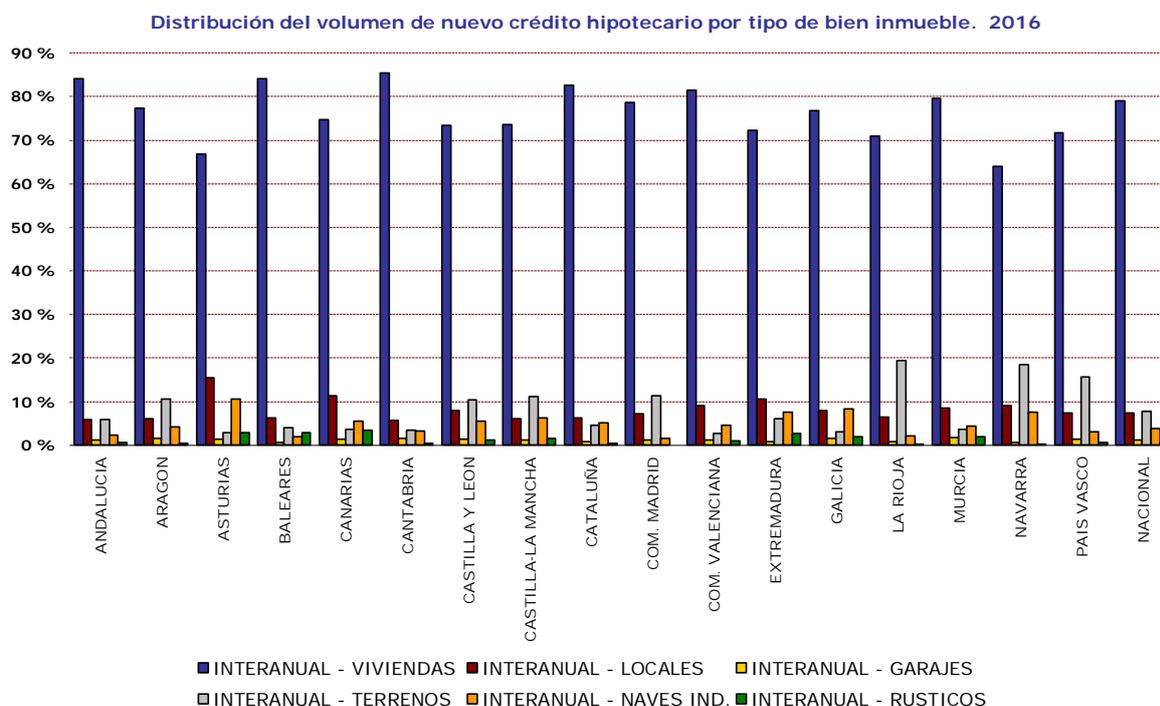
Los Terrenos urbanos no edificados han pasado a la segunda posición con un 7,69% de la nueva financiación hipotecaria, mejorando una posición con respecto a 2015, así como ganando cuota de mercado (6,61%).

A la tercera posición han descendido Locales comerciales con un 7,33%, contando con un importante descenso con respecto al año precedente (10,65%). Algo similar ha ocurrido a Naves industriales, con un 3,84% en 2016, habiendo alcanzado un 4,35% en 2015.

Las dos últimas posiciones corresponden a Garajes y Trasteros con un 1,15% (1,80% en 2015) y Bienes inmuebles rústicos con un 0,86% (1,96% en 2015).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%) . 2016						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	84,06 %	5,89 %	1,21 %	5,84 %	2,41 %	0,59 %
ARAGON	77,26 %	6,07 %	1,48 %	10,56 %	4,12 %	0,51 %
ASTURIAS	66,78 %	15,42 %	1,42 %	2,85 %	10,66 %	2,87 %
BALEARES	84,15 %	6,36 %	0,72 %	3,99 %	1,95 %	2,83 %
CANARIAS	74,72 %	11,44 %	1,32 %	3,71 %	5,43 %	3,38 %
CANTABRIA	85,50 %	5,62 %	1,62 %	3,45 %	3,33 %	0,48 %
CASTILLA Y LEON	73,47 %	8,03 %	1,46 %	10,32 %	5,53 %	1,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	73,54 %	6,16 %	1,14 %	11,21 %	6,30 %	1,65 %
CATALUÑA	82,70 %	6,26 %	0,74 %	4,54 %	5,23 %	0,53 %
COM. MADRID	78,69 %	7,25 %	1,20 %	11,32 %	1,54 %	0,00 %
COM. VALENCIANA	81,46 %	9,08 %	1,20 %	2,61 %	4,56 %	1,09 %
EXTREMADURA	72,28 %	10,60 %	0,77 %	6,04 %	7,53 %	2,78 %
GALICIA	76,88 %	8,04 %	1,66 %	3,07 %	8,34 %	2,01 %
LA RIOJA	70,90 %	6,48 %	0,84 %	19,48 %	2,06 %	0,24 %
MURCIA	79,67 %	8,53 %	1,80 %	3,65 %	4,32 %	2,03 %
NAVARRA	63,95 %	9,13 %	0,69 %	18,55 %	7,54 %	0,14 %
PAIS VASCO	71,65 %	7,44 %	1,36 %	15,73 %	3,10 %	0,72 %
NACIONAL	79,13 %	7,33 %	1,15 %	7,69 %	3,84 %	0,86 %

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 2016, observando las correspondientes 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.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2016						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	106,23	80,35	105,22	75,94	62,76	68,60
ARAGON	97,64	82,81	128,70	137,32	107,29	59,30
ASTURIAS	84,39	210,37	123,48	37,06	277,60	333,72
BALEARES	106,34	86,77	62,61	51,89	50,78	329,07
CANARIAS	94,43	156,07	114,78	48,24	141,41	393,02
CANTABRIA	108,05	76,67	140,87	44,86	86,72	55,81
CASTILLA Y LEON	92,85	109,55	126,96	134,20	144,01	138,37
CASTILLA-LA MANCHA	92,94	84,04	99,13	145,77	164,06	191,86
CATALUÑA	104,51	85,40	64,35	59,04	136,20	61,63
COM. MADRID	99,44	98,91	104,35	147,20	40,10	0,00
COM. VALENCIANA	102,94	123,87	104,35	33,94	118,75	126,74
EXTREMADURA	91,34	144,61	66,96	78,54	196,09	323,26
GALICIA	97,16	109,69	144,35	39,92	217,19	233,72
LA RIOJA	89,60	88,40	73,04	253,32	53,65	27,91
MURCIA	100,68	116,37	156,52	47,46	112,50	236,05
NAVARRA	80,82	124,56	60,00	241,22	196,35	16,28
PAIS VASCO	90,55	101,50	118,26	204,55	80,73	83,72
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

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.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2016						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	9,11 %	-1,33 %	-0,19 %	0,15 %	-0,36 %	-7,38 %
ARAGON	4,98 %	-3,69 %	-0,28 %	2,85 %	-3,47 %	-0,39 %
ASTURIAS	-6,35 %	3,32 %	-0,46 %	0,84 %	6,37 %	-3,72 %
BALEARES	10,58 %	-5,69 %	-0,01 %	-3,23 %	-2,29 %	0,64 %
CANARIAS	5,08 %	-3,36 %	-1,05 %	-1,70 %	-0,97 %	2,00 %
CANTABRIA	7,04 %	-3,47 %	0,02 %	-2,39 %	-0,90 %	-0,30 %
CASTILLA Y LEON	0,78 %	-7,15 %	-0,13 %	6,70 %	0,49 %	-0,69 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,05 %	-3,91 %	0,17 %	4,27 %	-5,53 %	0,95 %
CATALUÑA	6,59 %	-2,73 %	-2,40 %	-1,84 %	-0,04 %	0,42 %
COM. MADRID	3,40 %	-5,17 %	-0,26 %	3,24 %	-1,20 %	-0,01 %
COM. VALENCIANA	2,02 %	-3,11 %	-0,06 %	0,07 %	1,03 %	0,05 %
EXTREMADURA	2,15 %	-0,97 %	-0,10 %	-2,07 %	0,95 %	0,04 %
GALICIA	4,47 %	-6,18 %	0,07 %	0,16 %	1,98 %	-0,50 %
LA RIOJA	-3,28 %	-1,59 %	-0,08 %	7,19 %	-0,17 %	-2,07 %
MURCIA	4,35 %	-3,38 %	-0,77 %	0,52 %	-1,43 %	0,71 %
NAVARRA	-4,12 %	2,34 %	-0,41 %	5,28 %	-1,93 %	-1,16 %
PAIS VASCO	-1,84 %	-1,79 %	-0,02 %	3,88 %	-0,11 %	-0,12 %
NACIONAL	4,50 %	-3,32 %	-0,65 %	1,08 %	-0,51 %	-1,10 %

Tal y como se ha anticipado en la descripción de los resultados absolutos, la Vivienda ha sido la protagonista en el destino de la nueva financiación hipotecaria, no ya sólo por mantener el liderazgo en la consecución de crédito hipotecario, sino también por ser la protagonista en la ganancia de cuota de mercado, con una mejora de 4,50 pp con respecto a 2015.

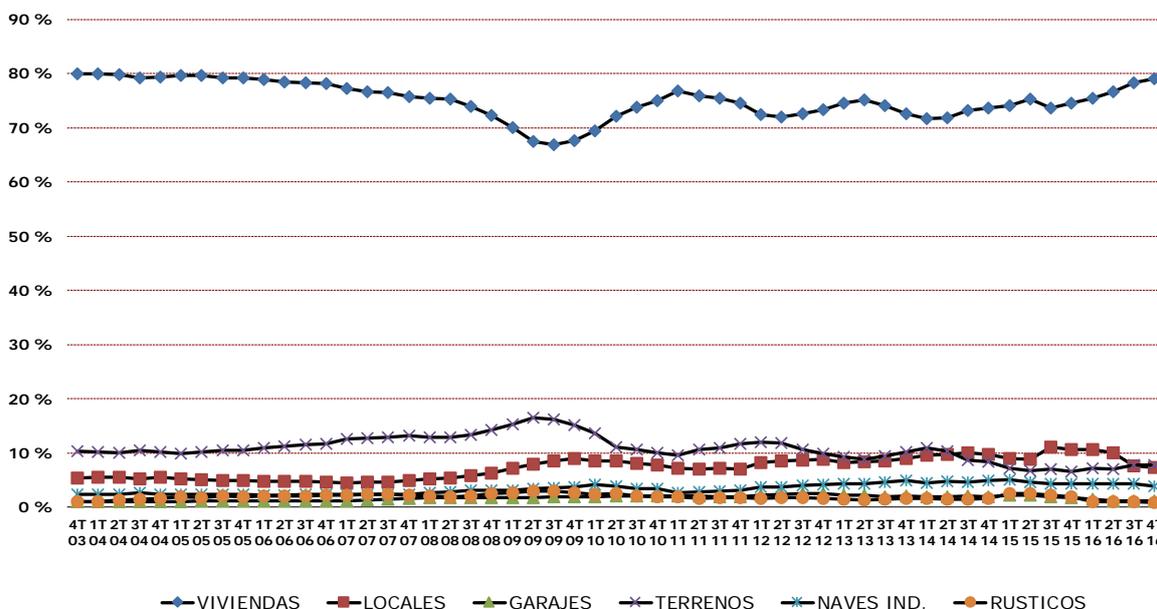
Junto a la Vivienda, los Terrenos no edificados han sido las únicas tipologías de bien inmueble con ganancia de cuota de mercado, en este caso con una mejora del 1,08 pp, que a pesar de ser inferior a la de Vivienda, en términos relativos, dado el peso de Terrenos no edificados, supone un incremento significativo, que puede mostrar un cierto grado de recuperación en el mercado de esta tipología de bienes inmuebles.

Por el contrario, el resto de naturalezas de bienes inmuebles han presentado pérdidas de peso relativo. El mayor descenso ha correspondido a Locales comerciales con una corrección de -3,32 pp. Le siguen los Bienes inmuebles rústicos con un descenso de -1,10 pp, Garajes y trasteros con -0,65 pp y Naves industriales con -0,51 pp.

Con respecto al año 2015 la evolución de resultados resulta relativamente similar, en el sentido de que las tipologías con incrementos y descensos son las mismas, con la única excepción de Locales comerciales, que en 2015 presentó un incremento de 0,91 pp y en 2016 ha descendido en -3,32 pp. El resto de naturalezas de bienes inmuebles mantienen la tendencia en su comportamiento, tal y como podrá observarse en los gráficos de evolución de resultados.

El siguiente gráfico muestra la evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble durante los últimos catorce 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



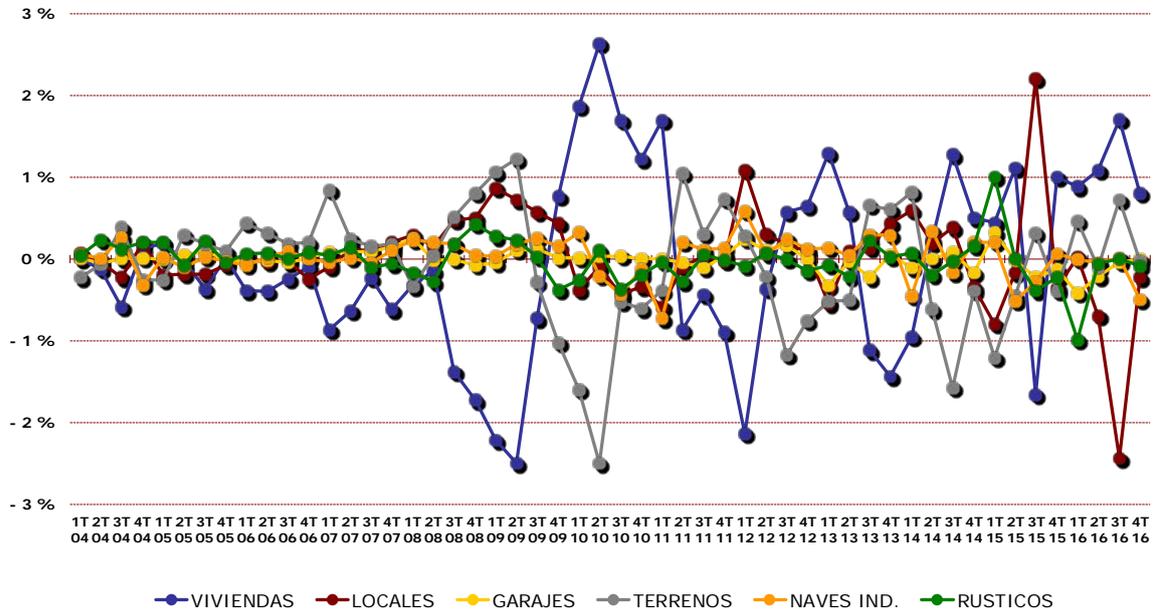
En el mismo se observa claramente el proceso de recuperación de la Vivienda en la recepción de nueva financiación hipotecaria. Desde los mínimos de 2009, con niveles por debajo del 70%, la vivienda ha presentado una clara tendencia alcista, dando lugar a distintos altibajos, aunque dentro de una cierta tendencia ascendente, que se ha consolidado especialmente durante el año 2016, con un incremento de notable fortaleza, tal y como puede verse en el gráfico.

El resto de naturalezas de bienes inmuebles, en la medida que presentan un peso relativo mucho más reducido, vienen mostrando una evolución más estable, siendo destacable, en todo caso, el comportamiento de los Terrenos urbanos, muy sensibles al comportamiento del ciclo inmobiliario.

En el último año, tal y como se ha indicado, y muestra el gráfico de evolución, resulta destacable el comportamiento de Locales comerciales, que venía mostrando una tendencia relativamente alcista durante los últimos años, pero con un destacado cambio de tendencia en 2016, especialmente en la segunda mitad del año.

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



El mayor recorrido de las variaciones por tipos de bienes inmuebles muestra cuales presentan mayor grado de aleatoriedad. Tradicionalmente la Vivienda y los Terrenos urbanos venían siendo los más sensibles a este comportamiento. Sin embargo, en los dos últimos años los Locales comerciales también se han unido a esta aleatoriedad, en este caso con incrementos destacados en 2015 y descensos importantes en 2016.

Las tasas del último año constatan la realidad descrita en párrafos anteriores, con un comportamiento claramente favorable en Vivienda, siendo acompañado en este caso por Terrenos urbanos, dando lugar a descensos en el resto de bienes inmuebles, entre los que destaca el caso de Locales comerciales.

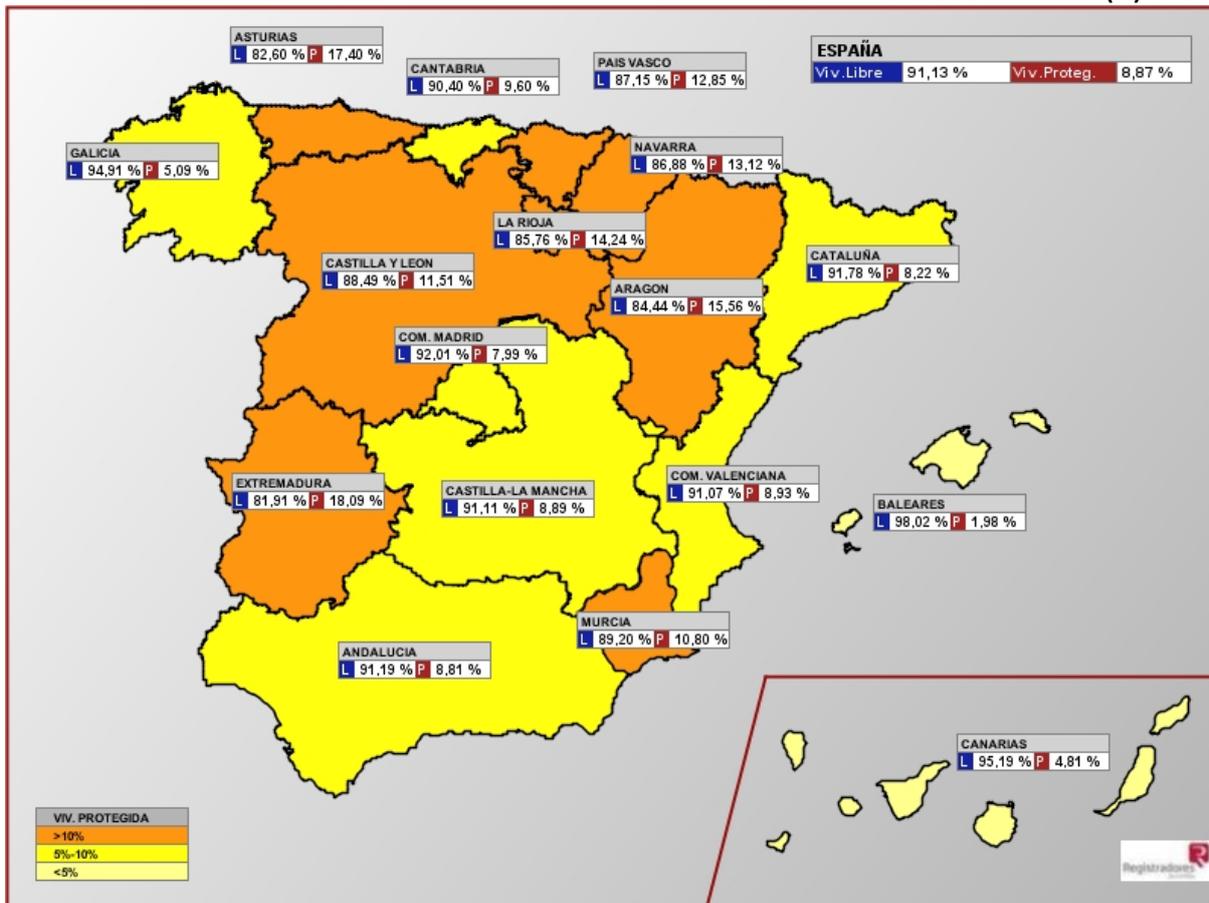
10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)

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 2016, 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 (%). 2016



La financiación hipotecaria destinada a vivienda libre ha mantenido la tendencia al incremento de su peso relativo de los últimos años, alcanzando en 2016 el 91,13% de la financiación hipotecaria destinada a vivienda. Este resultado supone un incremento con respecto a 2015, año en el que el peso fue del 90,39%.

Por su parte, la vivienda protegida ha sufrido un nuevo retroceso, con un porcentaje en el último año del 8,87%, frente al 9,61% de 2015.

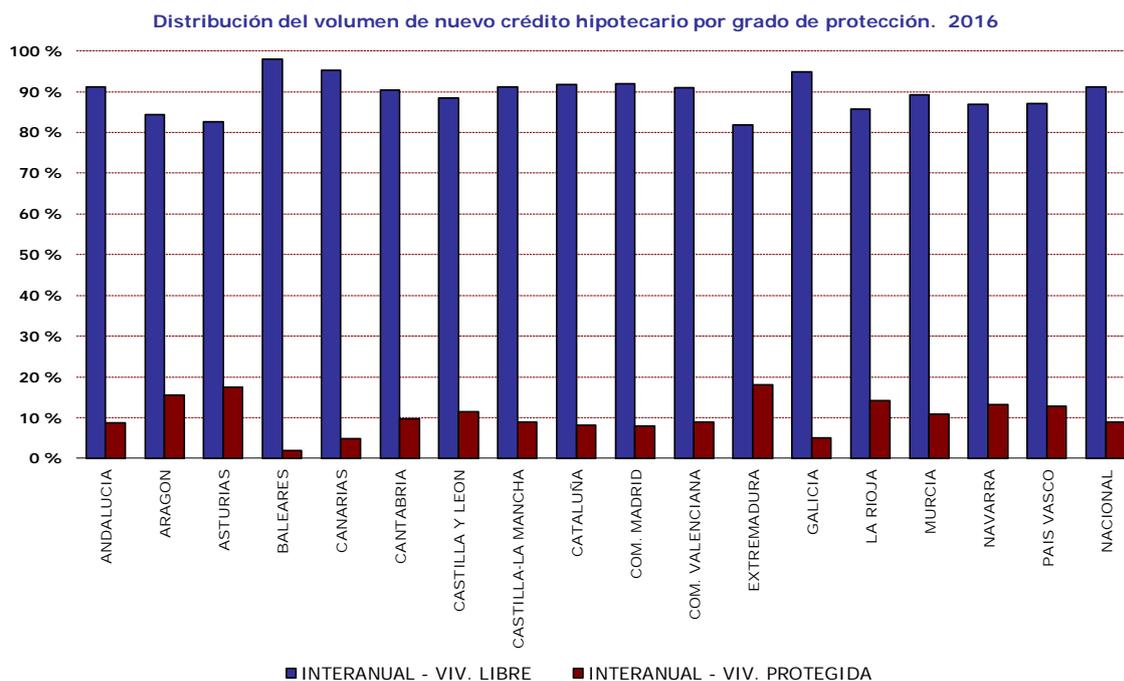
La evolución del mercado inmobiliario, fundamentalmente por lo que respecta al comportamiento del precio de la vivienda, ha dado lugar a la consolidación de esta tendencia durante los últimos años, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución de resultados. La intensa reducción del precio de la vivienda libre a lo largo del ciclo bajista ha supuesto la pérdida de la principal ventaja competitiva de la vivienda protegida. Asimismo, la reducción de recursos públicos destinados a vivienda ha supuesto una minoración de las ayudas, con el correspondiente efecto sobre la demanda y promoción de la modalidad de vivienda protegida.

En todas las comunidades autónomas el peso de financiación hipotecaria destinada a vivienda libre ha superado ampliamente la destinada a vivienda protegida. El mayor peso en financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida se ha alcanzado en Extremadura (18,09%), Asturias (17,40%), Aragón (15,56%), La Rioja (14,24%) y Navarra (13,12%).

Por lo que respecta a la vivienda libre, las mayores cuantías de peso de financiación hipotecaria destinada a vivienda libre se han alcanzado en Baleares (98,02%), Canarias (95,19%), Galicia (94,91%) y Comunidad de Madrid (92,01%).

Distribución nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)	Resultados absolutos (%)	
	2016	
	Vivienda Libre	Vivienda Protegida
CC.AA.		
ANDALUCIA	91,19 %	8,81 %
ARAGON	84,44 %	15,56 %
ASTURIAS	82,60 %	17,40 %
BALEARES	98,02 %	1,98 %
CANARIAS	95,19 %	4,81 %
CANTABRIA	90,40 %	9,60 %
CASTILLA Y LEON	88,49 %	11,51 %
CASTILLA-LA MANCHA	91,11 %	8,89 %
CATALUÑA	91,78 %	8,22 %
COM. MADRID	92,01 %	7,99 %
COM. VALENCIANA	91,07 %	8,93 %
EXTREMADURA	81,91 %	18,09 %
GALICIA	94,91 %	5,09 %
LA RIOJA	85,76 %	14,24 %
MURCIA	89,20 %	10,80 %
NAVARRA	86,88 %	13,12 %
PAIS VASCO	87,15 %	12,85 %
NACIONAL	91,13 %	8,87 %

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 2016.



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

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2016		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	100,07	99,32
ARAGON	92,66	175,42
ASTURIAS	90,64	196,17
BALEARES	107,56	22,32
CANARIAS	104,46	54,23
CANTABRIA	99,20	108,23
CASTILLA Y LEON	97,10	129,76
CASTILLA-LA MANCHA	99,98	100,23
CATALUÑA	100,71	92,67
COM. MADRID	100,97	90,08
COM. VALENCIANA	99,93	100,68
EXTREMADURA	89,88	203,95
GALICIA	104,15	57,38
LA RIOJA	94,11	160,54
MURCIA	97,88	121,76
NAVARRA	95,34	147,91
PAIS VASCO	95,63	144,87
NACIONAL	100,00	100,00

La ordenación de resultados resulta, lógicamente, coincidente con los alcanzados en términos absolutos. Los mayores pesos en vivienda libre se han alcanzado en Baleares (107,56), Canarias (104,46) y Galicia (104,15). En cuanto a la vivienda protegida, las mayores cuantías han correspondido a Extremadura (203,95), Asturias (196,17) y Aragón (175,42).

En la siguiente tabla se detalla la evolución de resultados durante el último año por lo que respecta a la evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario, con distinción entre vivienda libre y protegida, diferenciando para el total nacional y cada comunidad autónoma.

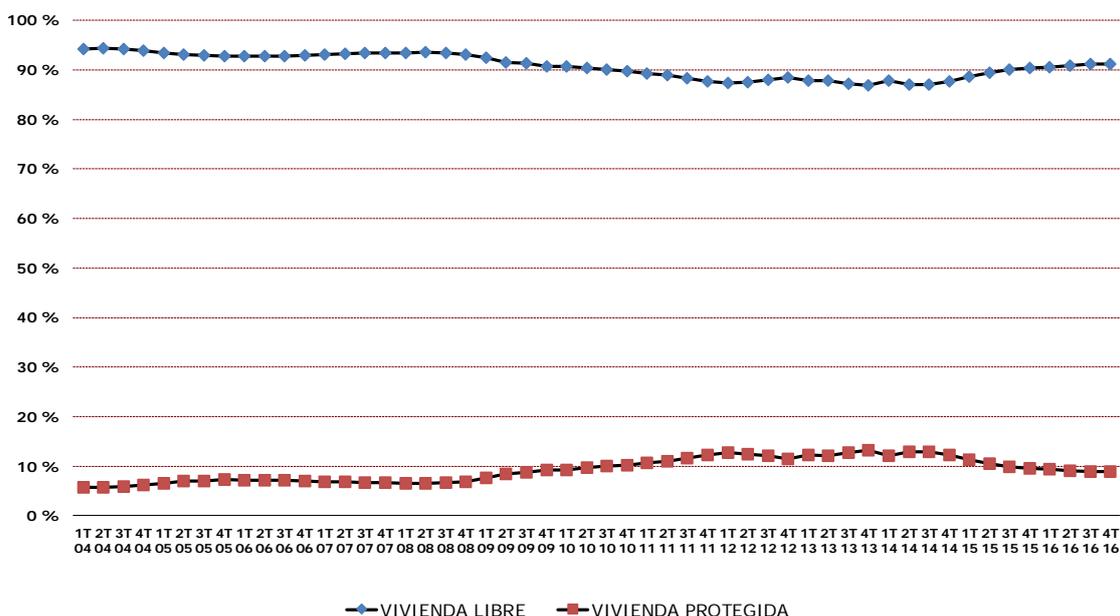
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2016		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	0,52 %	-0,52 %
ARAGON	1,58 %	-1,58 %
ASTURIAS	-1,25 %	1,25 %
BALEARES	0,28 %	-0,28 %
CANARIAS	-0,03 %	0,03 %
CANTABRIA	0,47 %	-0,47 %
CASTILLA Y LEON	0,46 %	-0,46 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,20 %	0,20 %
CATALUÑA	-0,03 %	0,03 %
COM. MADRID	1,95 %	-1,95 %
COM. VALENCIANA	0,02 %	-0,02 %
EXTREMADURA	0,89 %	-0,89 %
GALICIA	-0,91 %	0,91 %
LA RIOJA	1,81 %	-1,81 %
MURCIA	-0,31 %	0,31 %
NAVARRA	3,69 %	-3,69 %
PAIS VASCO	0,58 %	-0,58 %
NACIONAL	0,74 %	-0,74 %

En el mismo se constata el crecimiento en vivienda libre, con una mejora interanual de 0,74 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida. Este resultado, como se ha señalado, supone mantener la tendencia de años anteriores (2,67 pp de mejora en vivienda libre en 2015), aunque con un menor grado de intensidad.

Las comunidades autónomas con mayores incrementos en vivienda libre han sido Navarra (3,69 pp), Comunidad de Madrid (1,95 pp) y La Rioja (1,81 pp), mientras que en vivienda protegida las mayores ganancias se han producido en Asturias (1,25 pp), Galicia (0,91 pp) y Murcia (0,31 pp). En once comunidades autónomas se ha incrementado el peso en vivienda libre, mientras en seis la ganancia ha correspondido a vivienda protegida.

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

Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)



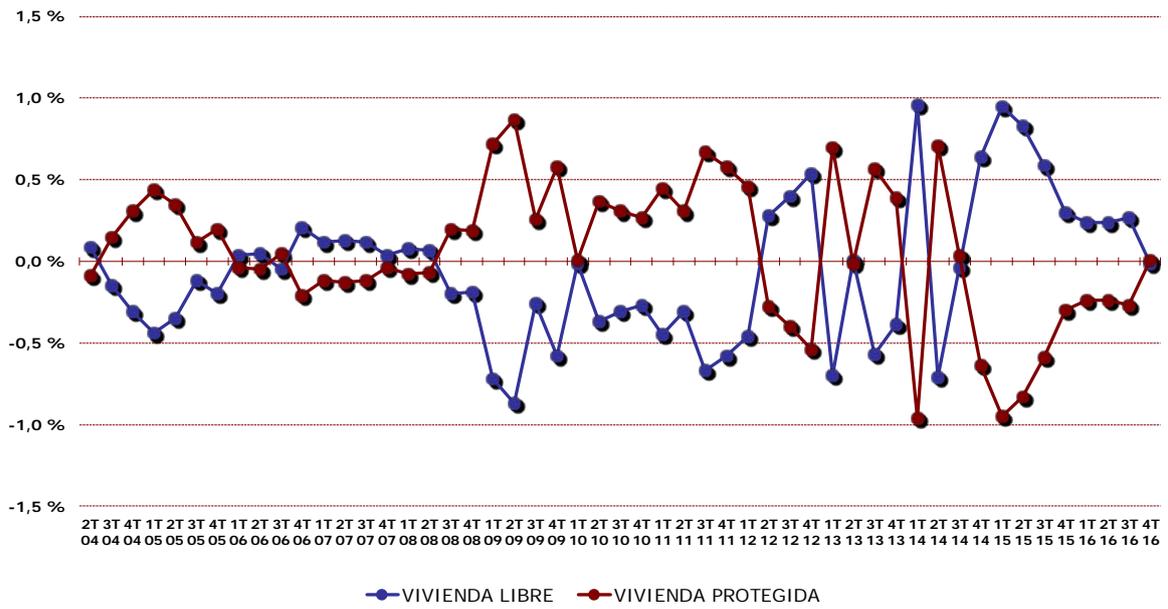
La evolución de los dos últimos años y medio es evidente, con una constante mejora en el peso relativo de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda libre, que vuelve a superar con claridad el 90%, con niveles similares a los obtenidos en 2009. Por el contrario, la vivienda protegida, durante estos dos años y medio, ha mantenido la correspondiente tendencia descendente, dando lugar a niveles claramente por debajo del 10%, habiendo cerrado el año 2016 con un 8,87%.

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

Tal y como se ha indicado, la evolución resulta muy clara, con una constante ganancia de peso relativo por parte de la vivienda libre con respecto a la vivienda protegida durante los dos últimos años y medio. Sin embargo, la evolución de los últimos trimestres, con una constante tendencia a la moderación de las tasas de variación desestacionalizadas, parece mostrar un cierto final de tendencia con respecto a este comportamiento.

Este hecho supone que las expectativas no resulten del todo claras, a pesar de la evolución de los últimos años, en la medida que puede que a lo largo de los próximos trimestres la tendencia vaya dirigida más bien hacia un cierto grado de estabilidad de resultados, consolidando niveles en términos absolutos similares a los alcanzados en 2016 o, en todo caso, con tasas de variación más moderadas que las alcanzadas en trimestres precedentes.

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



11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado

El apartado *Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² 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 (€/m²) 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 2016 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 ² vivienda	Resultados absolutos (€/m ²)		
	2016		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCIA	943	947	891
ARAGON	989	996	927
ASTURIAS	1.006	1.020	961
BALEARES	1.393	1.395	1.299
CANARIAS	970	972	934
CANTABRIA	1.106	1.097	1.261
CASTILLA Y LEON	832	835	812
CASTILLA-LA MANCHA	689	688	694
CATALUÑA	1.385	1.396	1.242
COM. MADRID	1.653	1.658	1.564
COM. VALENCIANA	830	833	794
EXTREMADURA	659	664	576
GALICIA	982	985	764
LA RIOJA	802	805	778
MURCIA	764	773	676
NAVARRA	1.032	1.031	1.035
PAIS VASCO	1.604	1.610	1.579
NACIONAL	1.146	1.153	1.074

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado medio ha mantenido la tendencia alcista que viene presentando con el cambio del ciclo inmobiliario. El resultado medio de 2016 ha sido de 1.146 €/m², por encima de los 1.102 €/m² de 2015 y los 1.056 €/m² de 2014. Los años precedentes a los tres últimos, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución, fueron de ajuste de resultados, por lo que el cambio de tendencia parece evidente.

La desagregación de resultados por agrupación de entidades financieras mantiene la ligera distancia, dando lugar a un mayor resultado en Bancos (1.153 €/m²) que en Otras entidades financieras (1.074 €/m²). En ambos casos se ha producido un incremento de resultados con respecto a 2015 (1.109 €/m² Bancos, 1.035 €/m² Otras

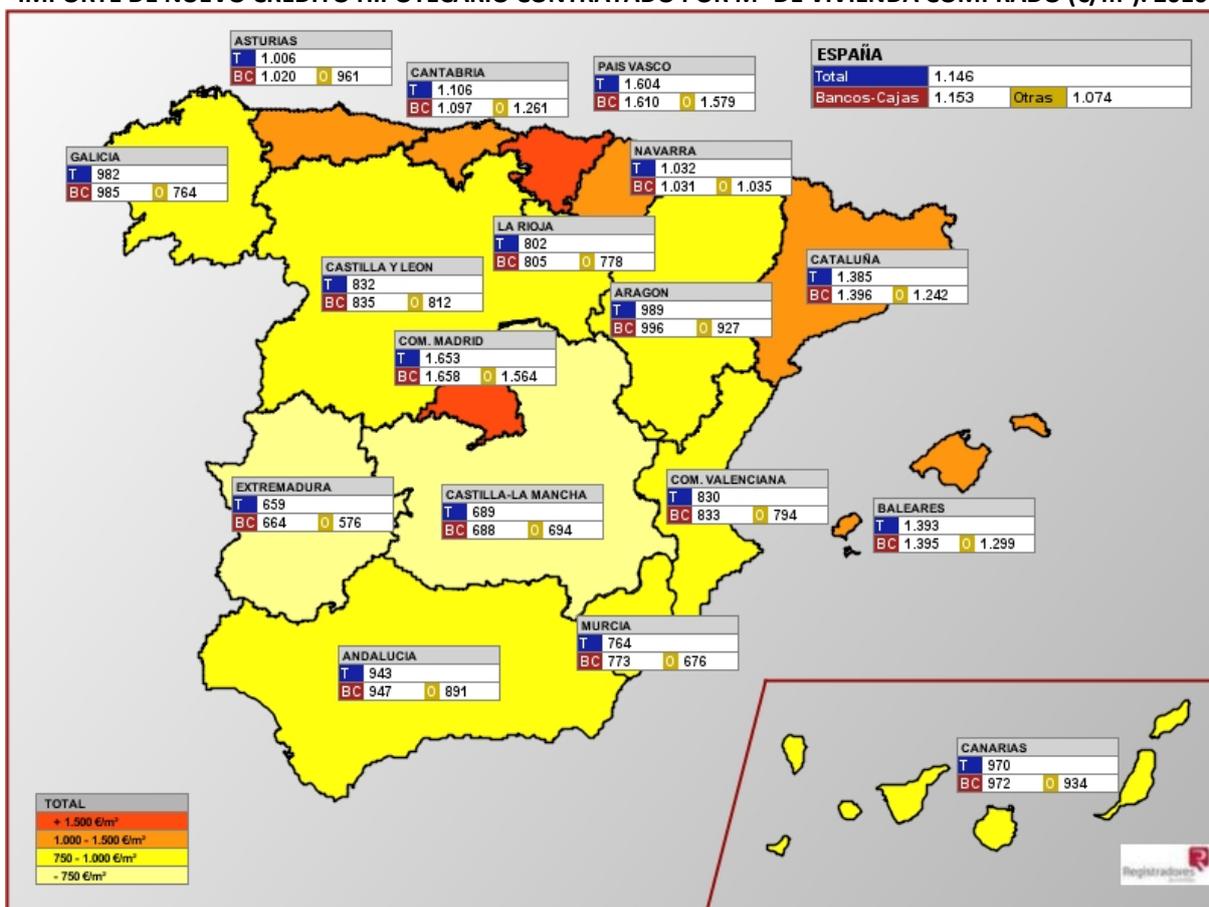
entidades financieras) y 2014 (1.060 €/m² y 1.027 €/m², respectivamente), generalizándose la tendencia ascendente con independencia de la tipología de entidad financiera concesionaria.

Desde un punto de vista territorial también se han generalizado los incrementos de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. Los mayores resultados en el último año se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.653 €/m²), País Vasco (1.604 €/m²), Baleares (1.393 €/m²) y Cataluña (1.385 €/m²), siendo las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional (1.146 €/m²).

Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado han correspondido a las comunidades autónomas con menores precios por metro cuadrado de la vivienda: Extremadura (659 €/m²), Castilla-La Mancha (689 €/m²), Murcia (764 €/m²) y La Rioja (802 €/m²). En diez comunidades autónomas el endeudamiento por metro cuadrado ha sido inferior a los 1.000 euros.

En catorce comunidades autónomas los Bancos han presentado mayores importes de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado que Otras entidades financieras. Las únicas en las que se presenta la situación contraria han sido Cantabria, Castilla-La Mancha y Navarra.

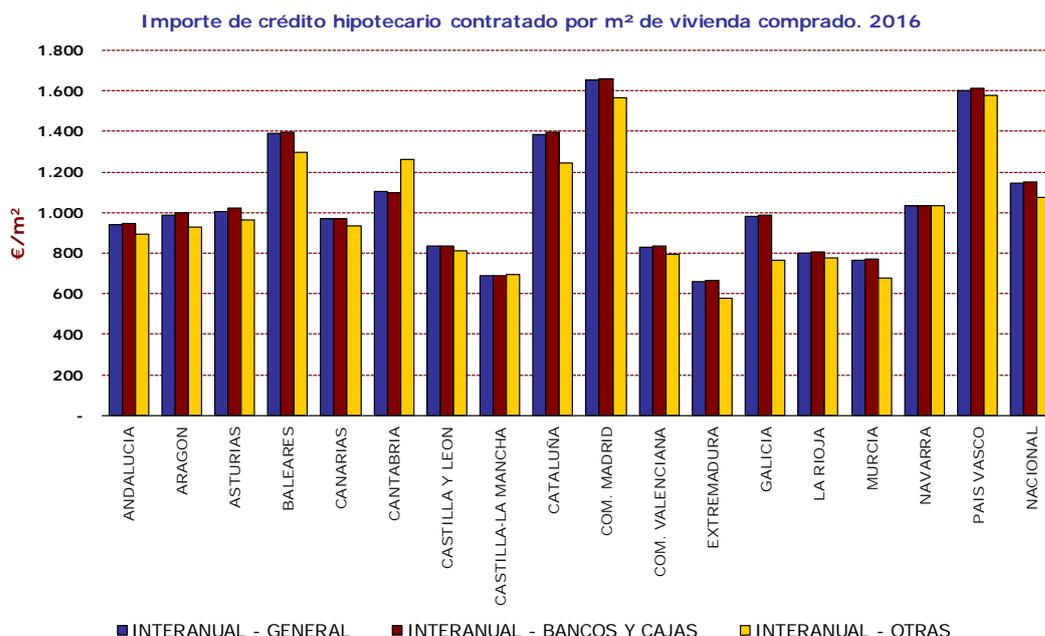
IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2016



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.



Tal y como se ha indicado en la descripción de los resultados absolutos, únicamente cuatro comunidades autónomas presentan niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado superior a la media nacional: Comunidad de Madrid (144,24), País Vasco (139,97), Baleares (121,55) y Cataluña (120,86).

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2016			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	82,29	82,13	82,96
ARAGON	86,30	86,38	86,31
ASTURIAS	87,78	88,46	89,48
BALEARES	121,55	120,99	120,95
CANARIAS	84,64	84,30	86,96
CANTABRIA	96,51	95,14	117,41
CASTILLA Y LEON	72,60	72,42	75,61
CASTILLA-LA MANCHA	60,12	59,67	64,62
CATALUÑA	120,86	121,08	115,64
COM. MADRID	144,24	143,80	145,62
COM. VALENCIANA	72,43	72,25	73,93
EXTREMADURA	57,50	57,59	53,63
GALICIA	85,69	85,43	71,14
LA RIOJA	69,98	69,82	72,44
MURCIA	66,67	67,04	62,94
NAVARRA	90,05	89,42	96,37
PAIS VASCO	139,97	139,64	147,02
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

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 57,50 y Comunidad de Madrid con 144,24, dando lugar a que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en Comunidad de Madrid haya sido en 2016 de más de 2,5 veces el alcanzado en Extremadura.

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.

Tal y como se ha indicado el endeudamiento hipotecario ha mantenido la tendencia alcista del año precedente, dando lugar a un incremento interanual del 3,99%, ligeramente más suave que el alcanzado en 2015 (4,36%). Los años previos fueron de intensos ajustes en el comportamiento del endeudamiento (-3,56% en 2014, -11,69% en 2013, -17,94% en 2012...), por lo que los resultados de 2016 consolidan un claro cambio de tendencia.

Los motivos hay que buscarlos en el incremento del precio de la vivienda y en la mejora de la actividad hipotecaria, fundamentalmente.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2016			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	3,06%	3,16%	1,60%
ARAGON	-1,00%	-0,50%	-5,50%
ASTURIAS	2,86%	2,20%	5,03%
BALEARES	6,74%	7,14%	-7,28%
CANARIAS	4,08%	3,96%	5,78%
CANTABRIA	0,91%	0,83%	-0,63%
CASTILLA Y LEON	-0,95%	-0,71%	-2,17%
CASTILLA-LA MANCHA	5,19%	4,56%	8,10%
CATALUÑA	5,81%	5,60%	8,95%
COM. MADRID	5,09%	5,00%	6,61%
COM. VALENCIANA	3,62%	3,87%	0,13%
EXTREMADURA	1,54%	2,00%	-6,80%
GALICIA	1,55%	1,55%	15,23%
LA RIOJA	-0,12%	0,00%	-2,14%
MURCIA	2,28%	2,79%	-4,79%
NAVARRA	1,88%	2,18%	1,27%
PAIS VASCO	2,36%	2,35%	2,60%
NACIONAL	3,99%	3,97%	3,77%

Distinguiendo por tipo de entidad financiera, los incrementos han sido similares, con cuantías próximas al 4% en ambos casos. Concretamente los Bancos han incrementado el endeudamiento medio un 3,97%, mientras que Otras entidades financieras lo han hecho en un 3,77%.

Este incremento conjunto presenta un factor diferencial con respecto a 2015, en el que la mayor contribución al crecimiento vino de lado de los Bancos, con una tasa del 4,62%, ya que Otras entidades financieras únicamente incrementaron sus resultados un 0,78%.

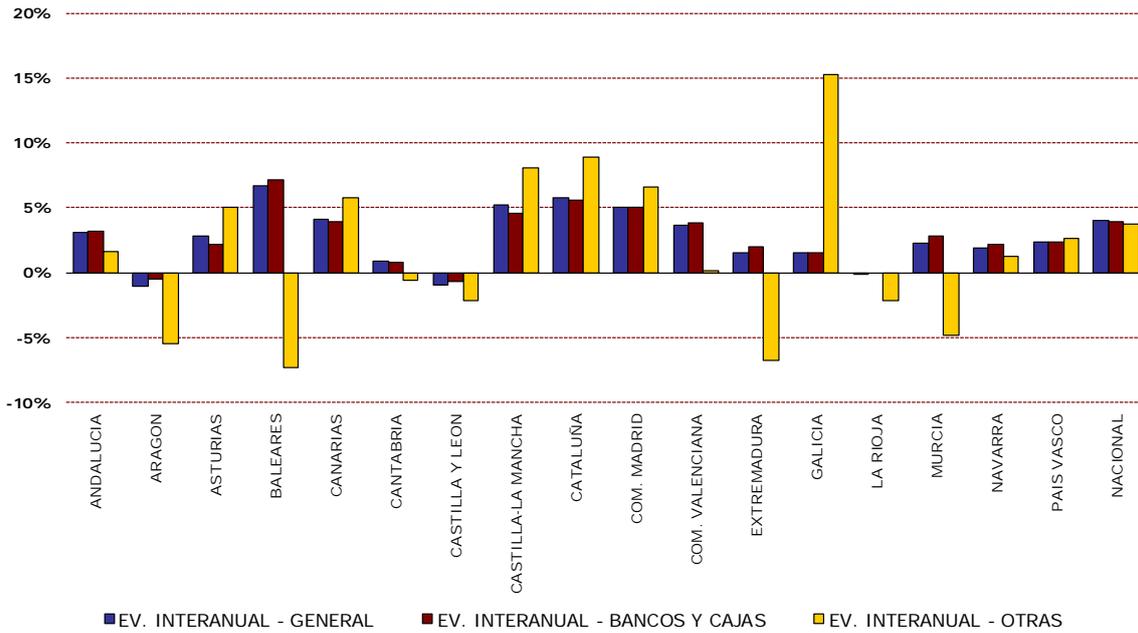
La desagregación de resultados por comunidades autónomas, al igual que en la desagregación por tipo de entidad financiera, presenta un generalizado incremento del endeudamiento hipotecario. En catorce comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario en 2016 con respecto a 2015.

Las comunidades autónomas con mayores incrementos de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado durante el último año han sido Baleares (6,74%), Cataluña (5,81%), Castilla-La Mancha (5,19%) y Comunidad de Madrid (5,09%). Buena parte de las comunidades autónomas que mayor actividad vienen presentando en el incremento del endeudamiento hipotecario son precisamente las que están contando con un mejor comportamiento en su mercado inmobiliario, tanto en precios como en número de compraventas.

Por el contrario, las únicas comunidades autónomas con descensos han sido Aragón (-1,00%), Castilla y León (-0,95%) y La Rioja (-0,12%).

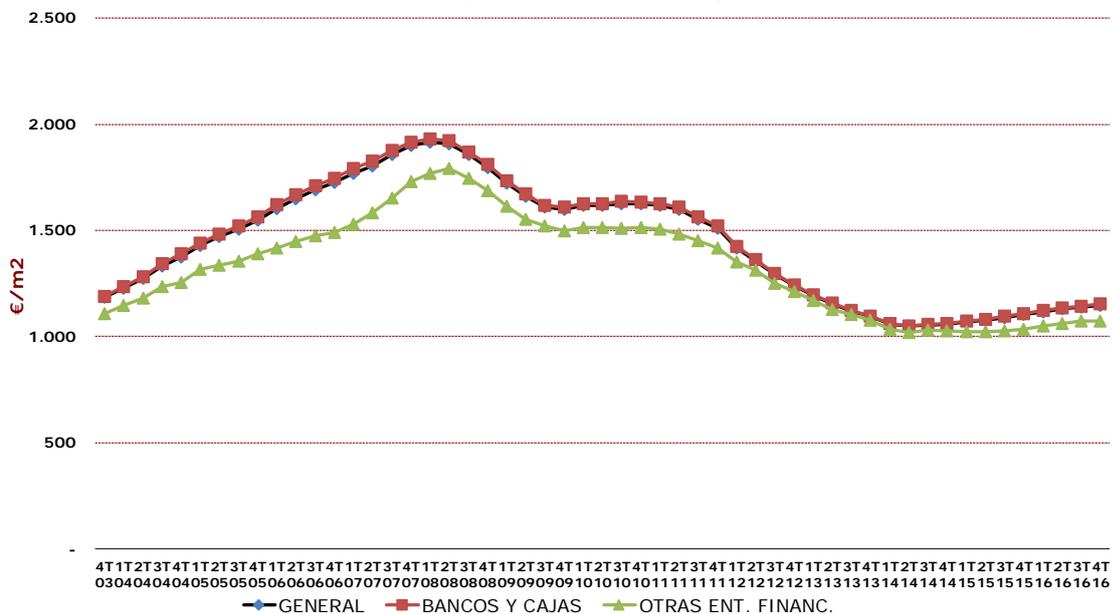
El siguiente gráfico representa las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2016



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 2016. En él se observan claramente las tendencias de los últimos catorce años.

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



En el mismo se observa el claro cambio de tendencia, dando lugar a constantes incrementos del endeudamiento hipotecario por vivienda durante los diez últimos trimestres, después de prácticamente cuatro años consecutivos de intensos descensos.

Este cambio de tendencia ha contado con la aportación especial de Bancos, que han presentado un comportamiento de mayor crecimiento que Otras entidades financieras durante el proceso de recuperación.

A pesar del crecimiento de los últimos dos años y medio, las cuantías alcanzadas, próximas a los 1.150 €/m², se encuentran muy alejadas de los niveles máximos históricos, que llegaron a situarse cerca de los 2.000 €/m².

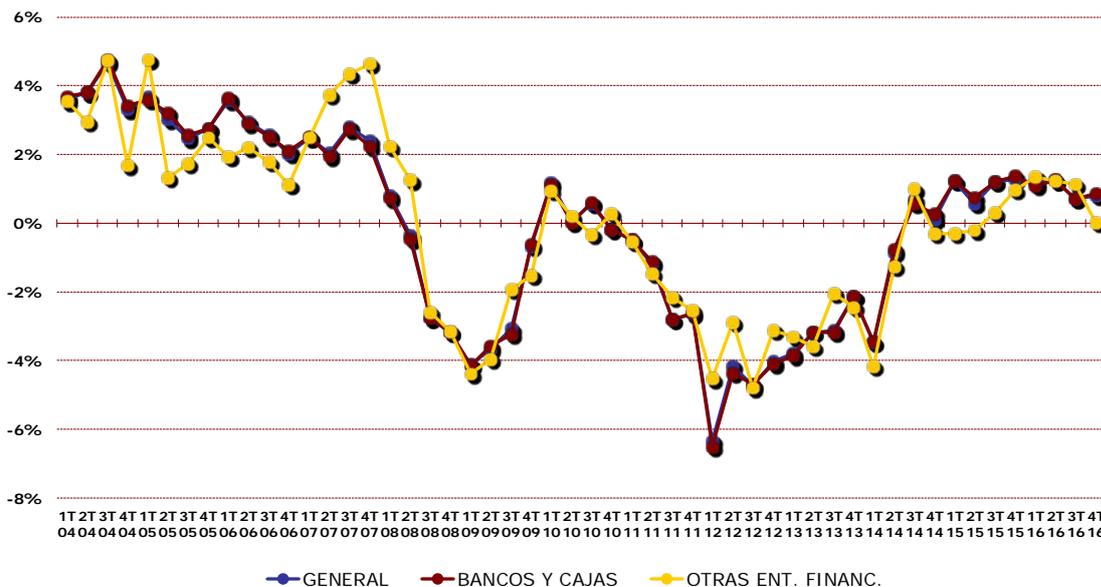
Tal y como hemos indicado, la reactivación del precio de la vivienda en parte de la geografía española, así como la reactivación del crédito hipotecario, tanto en concesión de número de hipotecas como en volumen de financiación, han desembocado en el crecimiento de los niveles de endeudamiento.

Las perspectivas entendemos que estarán marcadas por una continuidad en la tendencia ascendente del endeudamiento hipotecario, empujado fundamentalmente por el crecimiento del propio mercado hipotecario. En todo caso, entendemos que serán ritmos de crecimiento que se irán moderando con respecto a los dos últimos años, en la medida que la mejora del propio mercado tenderá a ser igualmente moderada.

No es de esperar intensos crecimientos del precio de la vivienda. De igual modo, a medio plazo se espera un cambio en la política de tipos de interés, que podrá presentar las correspondientes repercusiones en la evolución del mercado hipotecario. Por ello, entendemos que se deben mostrar las correspondientes precauciones con respecto a la evolución del endeudamiento hipotecario.

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 2016.

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



En dicho gráfico se observa claramente la evolución positiva de los últimos dos años y medio, pero dentro de niveles muy moderados por lo que respecta a la intensidad del crecimiento, tanto con respecto a etapas alcistas anteriores, como con respecto al ajuste de los años precedentes al actual ciclo inmobiliario.

Esta evolución refuerza las perspectivas de moderado crecimiento del endeudamiento durante los próximos trimestres. De hecho, la propia evolución de las tasas de variación parecen mostrar un cierto grado de ralentización del ritmo de crecimiento, que es donde se sitúan nuestras previsiones.

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 2016 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 (€)		
	2016		
	General	Bancos y Cajas	Otras
CC.AA.			
ANDALUCIA	96.082	96.310	93.676
ARAGON	92.828	93.886	85.105
ASTURIAS	87.804	89.033	83.601
BALEARES	136.713	133.462	232.975
CANARIAS	80.209	79.447	90.730
CANTABRIA	104.642	104.942	99.339
CASTILLA Y LEON	87.386	87.749	84.740
CASTILLA-LA MANCHA	82.359	81.632	85.843
CATALUÑA	128.653	129.219	122.840
COM. MADRID	173.753	173.984	168.978
COM. VALENCIANA	82.693	83.044	79.198
EXTREMADURA	72.992	73.746	61.025
GALICIA	90.835	91.321	74.941
LA RIOJA	80.574	81.447	75.413
MURCIA	79.415	80.879	69.192
NAVARRA	100.362	101.405	98.616
PAIS VASCO	131.303	131.666	129.814
NACIONAL	111.656	112.412	104.580

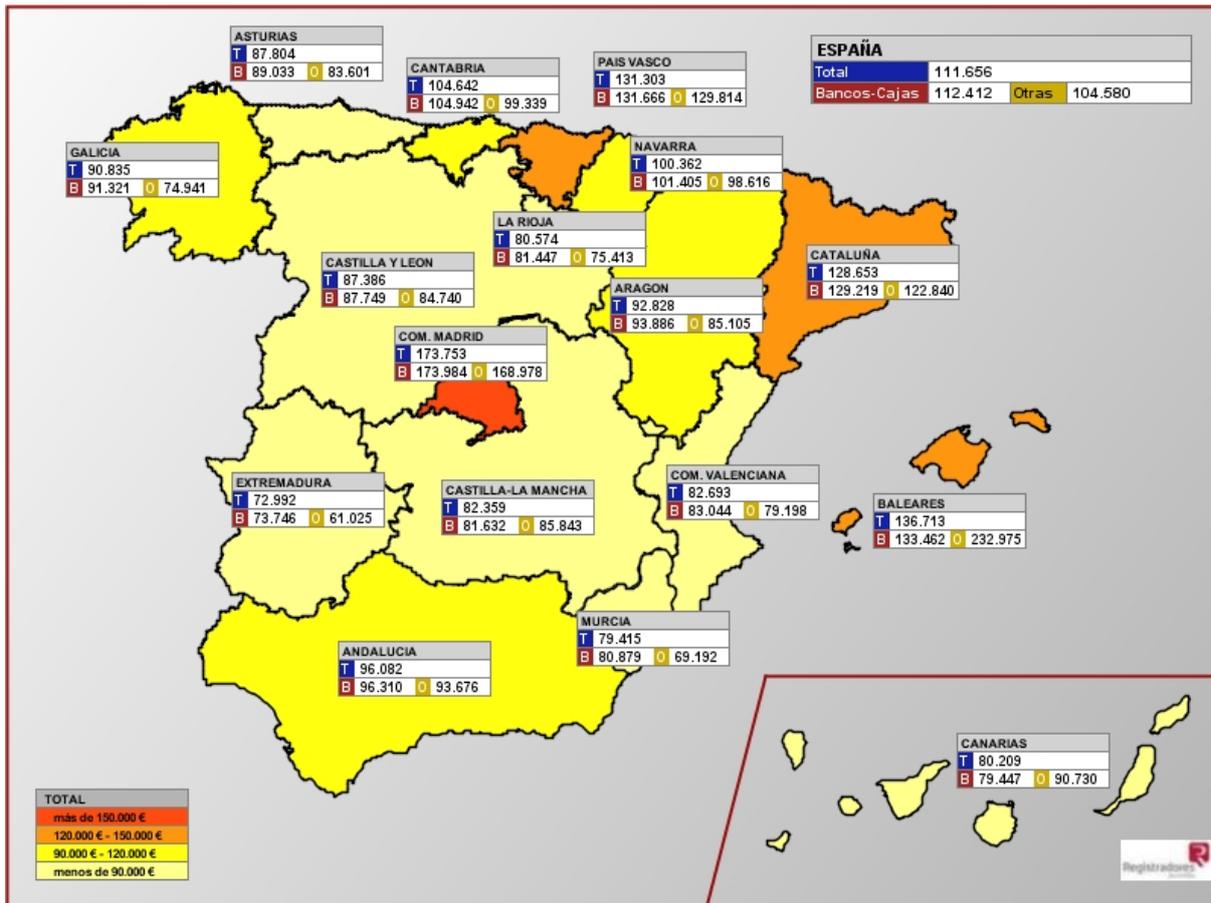
Al igual que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, el endeudamiento hipotecario por vivienda ha seguido creciendo durante el último año, dando lugar a un resultado medio de 111.656 euros, por encima de los 109.455 euros de 2015. Este resultado supone el tercer año consecutivo con crecimientos (103.766 euros en 2014 y 100.841 euros en 2013, mínimo de la serie histórica), dando lugar a la consolidación de un nuevo cambio de tendencia por lo que respecta a variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario.

La distinción en función de la agrupación de entidad financiera concesionaria ha mantenido la tradicional distancia entre Bancos, con un resultado de 112.412 euros en 2016, y Otras entidades financieras, con 104.580 euros. En ambos casos se ha producido un incremento con respecto a 2015, año en el que Bancos presentaron un endeudamiento hipotecario por vivienda de 110.546 euros y Otras entidades financieras de 100.548 euros.

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, también han predominado los incrementos de niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda (once comunidades autónomas). Las mayores cuantías se han alcanzado en Comunidad de Madrid (173.753 €), Baleares (136.713 €), País Vasco (131.303 €) y Cataluña (128.653 €), siendo las únicas que superan la media nacional (111.656 €).

En el extremo opuesto, con las menores cuantías de endeudamiento hipotecario por vivienda, se han situado Extremadura (72.992 €), Murcia (79.415 €), Canarias (80.209 €) y La Rioja (80.574 €). En once comunidades autónomas se mantienen cuantías de endeudamiento hipotecario por vivienda inferiores a los 100.000 €.

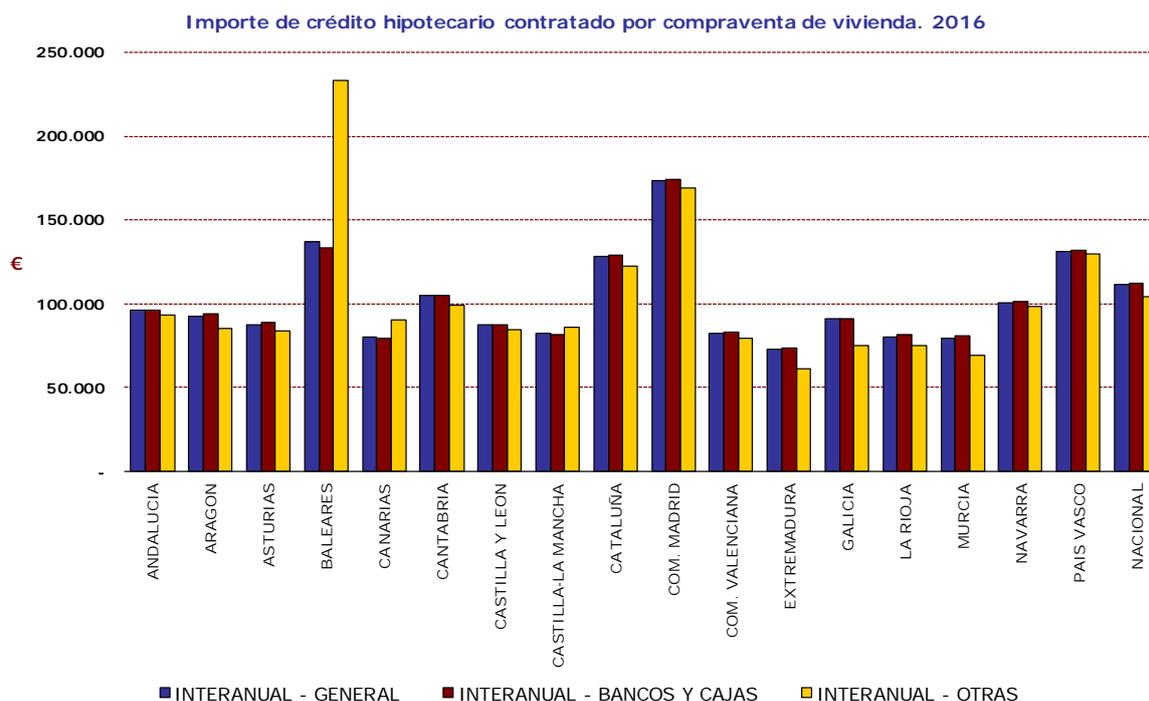
IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2016



Nuevamente las diferencias territoriales resultan especialmente acusadas. De hecho, la distancia entre el mayor y menor resultado supone que en la Comunidad de Madrid el endeudamiento hipotecario por vivienda sea de cerca de 2,4 veces el alcanzado en Extremadura.

En catorce comunidades autónomas el importe medio concedido por Bancos es superior al de Otras entidades financieras. Las únicas en las que se produce la situación contraria, es decir, un mayor importe medio en Otras entidades financieras, son Baleares, Canarias y Castilla-La Mancha.

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.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2016			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	86,05	85,68	89,57
ARAGON	83,14	83,52	81,38
ASTURIAS	78,64	79,20	79,94
BALEARES	122,44	118,73	222,77
CANARIAS	71,84	70,67	86,76
CANTABRIA	93,72	93,35	94,99
CASTILLA Y LEON	78,26	78,06	81,03
CASTILLA-LA MANCHA	73,76	72,62	82,08
CATALUÑA	115,22	114,95	117,46
COM. MADRID	155,61	154,77	161,58
COM. VALENCIANA	74,06	73,87	75,73
EXTREMADURA	65,37	65,60	58,35
GALICIA	81,35	81,24	71,66
LA RIOJA	72,16	72,45	72,11
MURCIA	71,12	71,95	66,16
NAVARRA	89,89	90,21	94,30
PAIS VASCO	117,60	117,13	124,13
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las cuatro comunidades con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda son las que presentan mayores cuantías en números índice, mostrando su distancia con respecto a la media nacional: Comunidad de Madrid (155,61), Baleares (122,44), País Vasco (117,60) y Cataluña (115,22). En el extremo opuesto, con cuantías muy por debajo de la media nacional, se encuentran Extremadura (65,37), Murcia (71,12) y Canarias (71,84).

En la siguiente tabla se muestran las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2016 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.

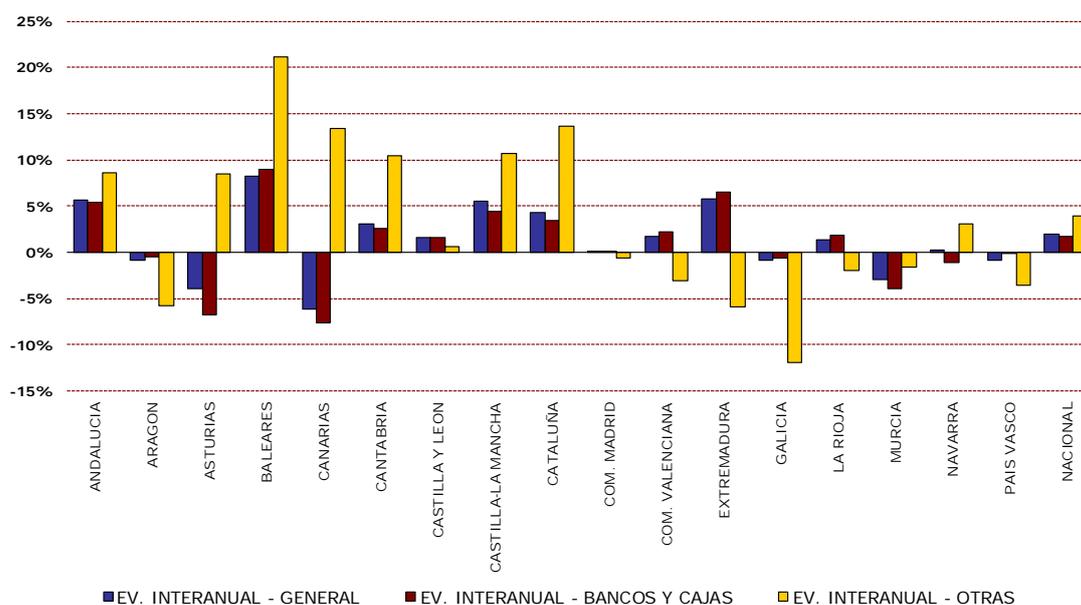
IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2016			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	5,71%	5,37%	8,62%
ARAGON	-0,87%	-0,51%	-5,71%
ASTURIAS	-3,87%	-6,77%	8,48%
BALEARES	8,28%	9,04%	21,20%
CANARIAS	-6,16%	-7,60%	13,37%
CANTABRIA	3,04%	2,55%	10,43%
CASTILLA Y LEON	1,61%	1,67%	0,65%
CASTILLA-LA MANCHA	5,55%	4,49%	10,71%
CATALUÑA	4,27%	3,44%	13,64%
COM. MADRID	0,07%	0,08%	-0,56%
COM. VALENCIANA	1,76%	2,26%	-3,06%
EXTREMADURA	5,85%	6,50%	-5,84%
GALICIA	-0,88%	-0,59%	-11,95%
LA RIOJA	1,35%	1,85%	-1,95%
MURCIA	-2,96%	-3,89%	-1,59%
NAVARRA	0,25%	-1,13%	3,13%
PAIS VASCO	-0,81%	-0,12%	-3,52%
NACIONAL	2,01%	1,69%	4,01%

Tal y como venimos indicando, el endeudamiento hipotecario por vivienda sigue su trayectoria alcista, en paralelo con el cambio de tendencia del mercado inmobiliario, dando lugar a un incremento del 2,01% durante el último año. Este incremento resulta más moderado que el alcanzado en 2015, con una tasa del 5,48%, siendo el tercer incremento interanual consecutivo (2,90% en 2014), tras un largo periodo de continuados e intensos descensos.

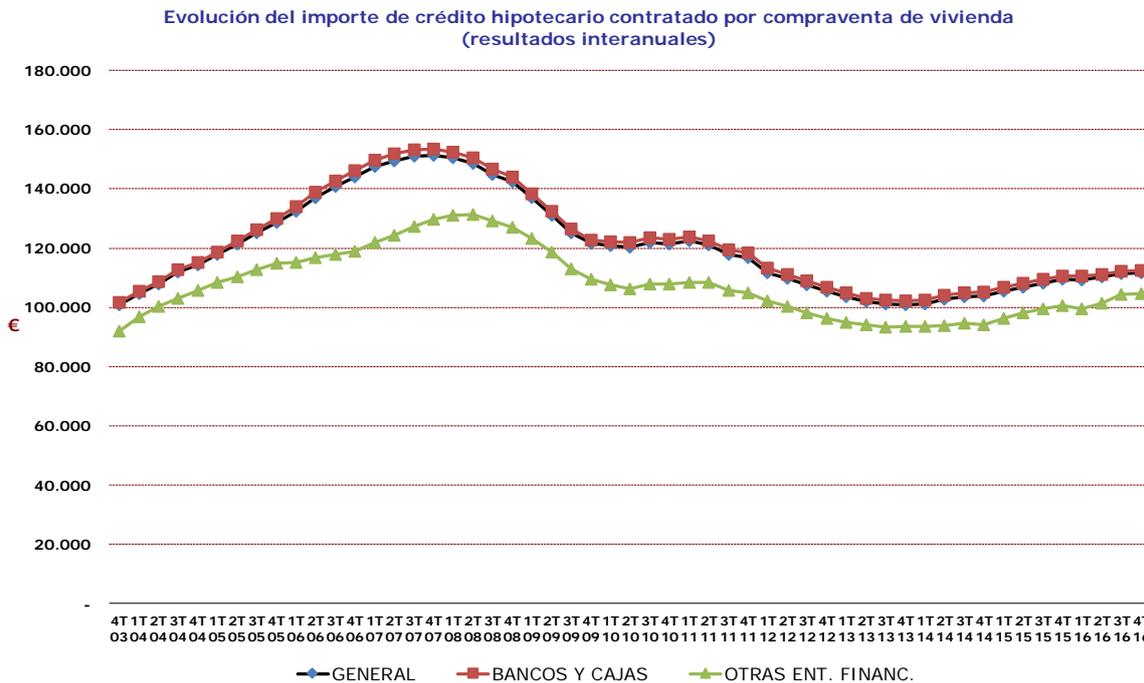
Atendiendo a la desagregación por agrupación de entidades financieras, en ambos casos se han producido incrementos, siendo de menor cuantía en Bancos (1,69%) que en Otras entidades financieras (4,01%).

Desde un punto de vista territorial, en once comunidades autónomas se ha incrementado el nivel de endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año, dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (8,28%), Extremadura (5,85%), Andalucía (5,71%) y Castilla-La Mancha (5,55%). Por el contrario, los mayores ajustes se han producido en Canarias (-6,16%), Asturias (-3,87%) y Murcia (-2,96%).

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2016

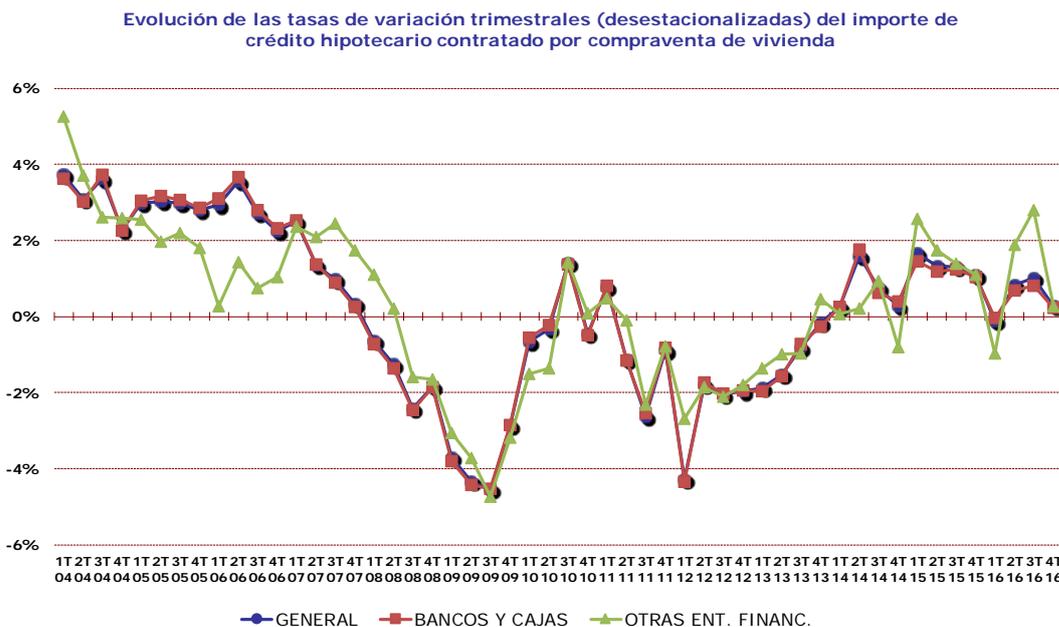


Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2016.



El gráfico resulta muy claro por lo que respecta a la evolución de la variable, mostrando claramente una tendencia ascendente durante los tres últimos años. Desde el mínimo de la serie histórica (cuarto trimestre de 2013: 100.841 €), se han venido produciendo incrementos trimestre tras trimestre.

La distinción entre Bancos y Otras entidades financieras ha mantenido el tradicional distanciamiento de resultados, pero con una tendencia muy parecida a la de Bancos.



En el gráfico anterior se presentan 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 trece años. Estas tasas trimestrales se obtienen de forma desestacionalizada, es decir, se calculan con resultados medio interanuales.

Al margen de la relativa aleatoriedad de las tasas de Otras entidades financieras, consecuencia fundamentalmente del menor número de operaciones, la tendencia general de los últimos tres años resulta muy clara, con una generalización de tasas positivas, que trimestre tras trimestre ha supuesto un incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda.

Dentro de dicha tendencia positiva también se dibujan ciertos cambios de orientación, constatando una vez más la prudencia del signo positivo, muy alejado de tasas de crecimiento que caracterizaron el anterior ciclo alcista.

Este hecho consolida la perspectiva favorable, pero prudente, por lo que respecta a la evolución del endeudamiento hipotecario por vivienda. Entendemos que va a mostrarse una continuidad en su proceso de reactivación, ayudado por el aumento del precio de la vivienda y la recuperación de mercado hipotecario, pero dentro de tasas de crecimiento comparativamente bajas.

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 2016 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)				
	2016				
CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	20,86 %	79,14 %	77,13 %	1,41 %	0,60 %
ARAGON	17,17 %	82,83 %	81,64 %	0,94 %	0,25 %
ASTURIAS	24,42 %	75,58 %	74,60 %	0,33 %	0,65 %
BALEARES	36,45 %	63,55 %	61,91 %	0,94 %	0,70 %
CANARIAS	18,43 %	81,57 %	80,32 %	0,55 %	0,70 %
CANTABRIA	18,50 %	81,50 %	80,37 %	0,20 %	0,93 %
CASTILLA Y LEON	15,97 %	84,03 %	83,03 %	0,60 %	0,40 %
CASTILLA-LA MANCHA	12,56 %	87,44 %	85,89 %	1,03 %	0,52 %
CATALUÑA	30,46 %	69,54 %	68,15 %	0,59 %	0,80 %
COM. MADRID	11,60 %	88,40 %	87,83 %	0,11 %	0,46 %
COM. VALENCIANA	27,87 %	72,13 %	70,58 %	0,77 %	0,78 %
EXTREMADURA	12,17 %	87,83 %	85,65 %	1,13 %	1,05 %
GALICIA	24,62 %	75,38 %	74,20 %	0,30 %	0,88 %
LA RIOJA	19,63 %	80,37 %	79,90 %	0,05 %	0,42 %
MURCIA	34,40 %	65,60 %	63,91 %	0,88 %	0,81 %
NAVARRA	17,89 %	82,11 %	81,34 %	0,11 %	0,66 %
PAIS VASCO	14,66 %	85,34 %	84,40 %	0,20 %	0,74 %
NACIONAL	21,76 %	78,24 %	76,87 %	0,71 %	0,66 %

El incremento de la contratación a tipo de interés fijo ha sido uno de los aspectos más destacados del mercado hipotecario durante el último año. Concretamente, el 21,76% de los nuevos créditos hipotecarios de 2016 se han formalizado a tipo de interés fijo, frente al 6,25% del año 2015.

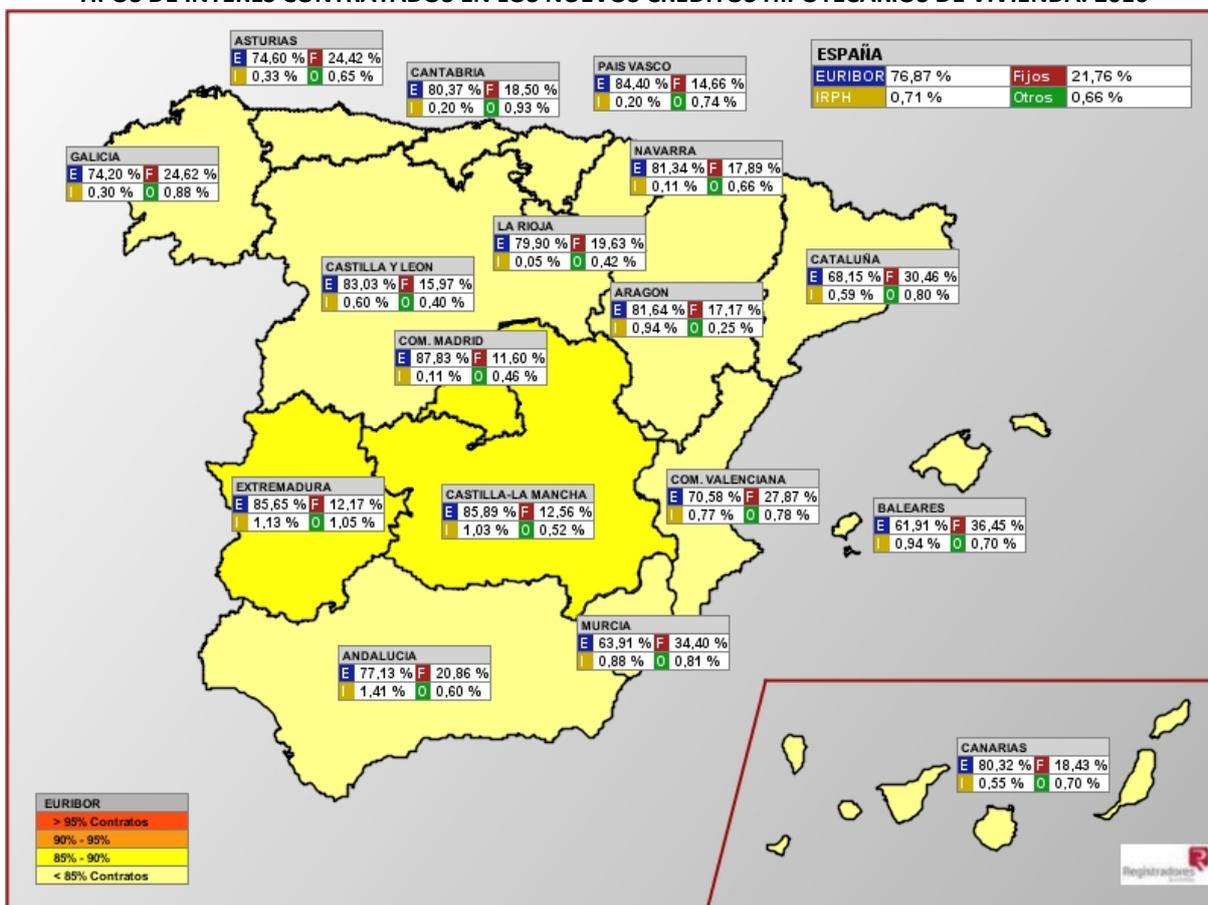
El crecimiento ha sido espectacular, tal y como puede comprobarse en los gráficos de evolución, habiendo alcanzado máximos históricos de contratación a tipo de interés fijo, con pesos muy por encima de los máximos históricos.

De este modo, la contratación a tipo de interés variable, que prácticamente era la única modalidad utilizada desde la publicación de resultados de la ERI, ha pasado a mínimos históricos, recurriéndose a ella en el 78,24% de los contratos hipotecarios del último año. La práctica totalidad de esta contratación a tipo de interés variable se ha formalizado utilizando como índice de referencia el EURIBOR (76,87%), dando lugar a un uso residual del resto de índices de referencia (0,71% IRPH, 0,66% Otros índices de referencia).

La evolución hacia tasas negativas del EURIBOR ha llevado a un cambio de estrategia por parte de las entidades financieras, buscando rentabilizar los créditos hipotecarios a través de la consecución de mayores tipos de interés medios. Esto se ha conseguido redirigiendo hacia la contratación a tipos de interés fijos, que trimestre tras trimestre vienen presentando incrementos de peso de contratación sin precedentes.

En la práctica ya sólo están sobre la mesa dos alternativas de contratación: tipo de interés fijo o tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. La primera de ellas viene presentando notables niveles de crecimiento, generando la correspondiente reducción en el peso de la segunda alternativa.

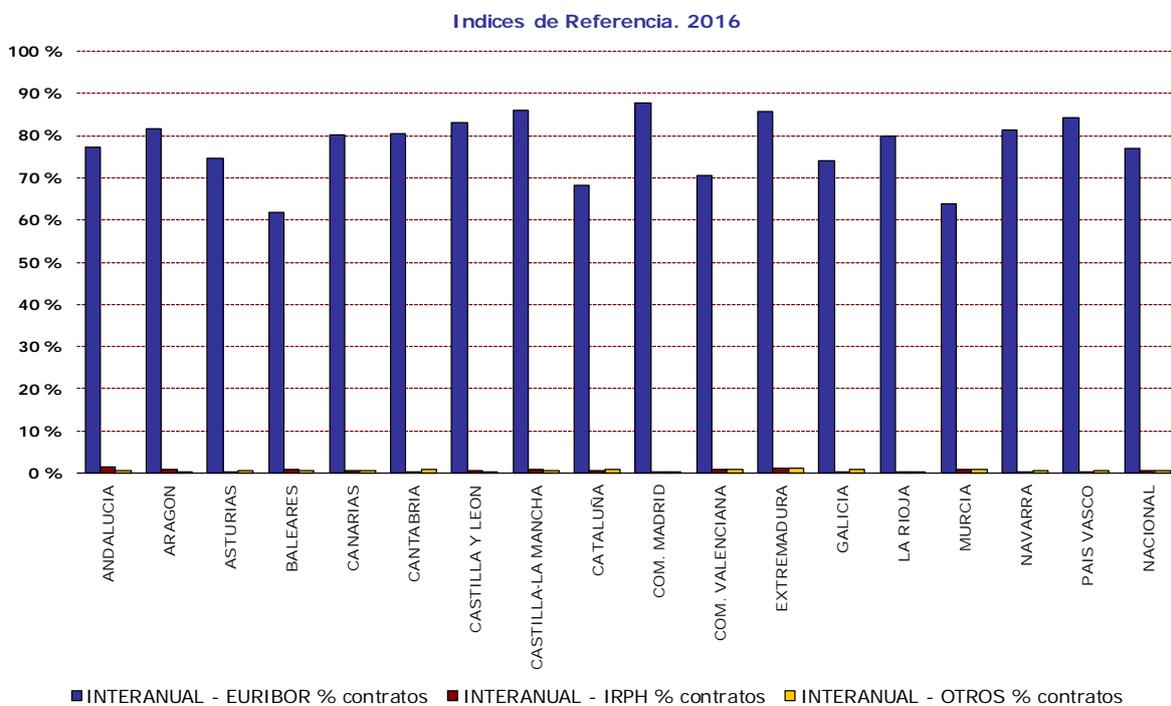
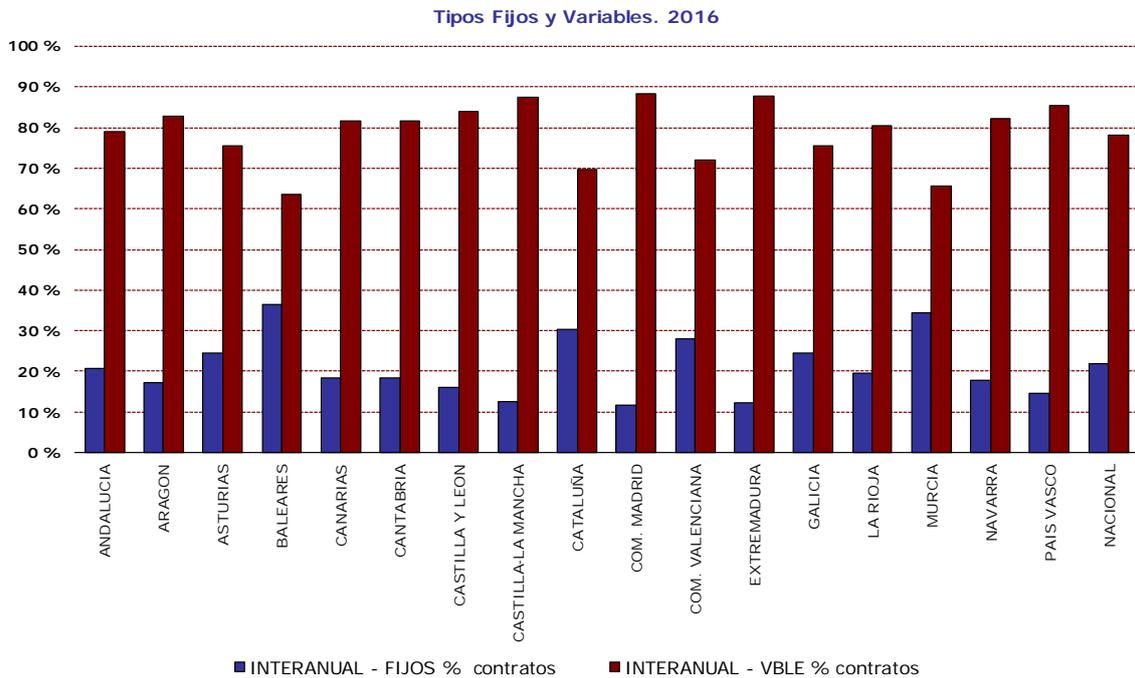
TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2016



A pesar del crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo, de momento, todavía se mantiene la mayor contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR en todas las comunidades autónomas. Los mayores niveles en esta última modalidad en 2016 han correspondido a Comunidad de Madrid (87,83%), Castilla-La Mancha (85,89%) y Extremadura (85,65%).

Por lo que respecta a la contratación a tipo de interés fijo, los mayores pesos relativos de esta modalidad de contratación se han alcanzado en Baleares (36,45%), Murcia (34,40%), Cataluña (30,46%) y Comunidad Valenciana (27,87%). Para hacernos una idea de la evolución de resultados, en 2015 la mayor cuantía se alcanzó en Asturias, con un resultado por debajo del 10% (9,48%). Siete comunidades autónomas han presentado pesos de contratación a tipo de interés fijo por encima del 20% el último año.

Los dos siguientes gráficos muestran perfectamente la realidad descrita 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, pero con un peso cada vez más destacado de la contratación a tipo de interés variable.



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 2016 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 distanciamiento de resultados entre comunidades autónomas se ha incrementado con el aumento de la contratación a tipo de interés fijo. En esta última modalidad, con respecto a la media nacional, las mayores cuantías de peso relativo se han alcanzado en Baleares (167,51), Murcia (158,09) y Cataluña (139,98). Por el contrario, las menores cuantías han correspondido a Comunidad de Madrid (53,31), Extremadura (55,93) y Castilla-La Mancha (57,72).

En la contratación a tipo de interés variable la ordenación es precisamente la inversa, dando lugar a los mayores pesos en Comunidad de Madrid (112,99), Extremadura (112,26) y Castilla-La Mancha (111,76), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Baleares (81,22), Murcia (83,84) y Cataluña (88,88).

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2016				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	104,67	95,86	99,03	101,15
ARAGON	70,97	78,91	106,00	105,87
ASTURIAS	102,16	112,22	99,55	96,60
BALEARES	142,46	167,51	91,23	81,22
CANARIAS	96,50	84,70	100,72	104,26
CANTABRIA	81,66	85,02	103,79	104,17
CASTILLA Y LEON	75,82	73,39	105,00	107,40
CASTILLA-LA MANCHA	68,46	57,72	106,52	111,76
CATALUÑA	135,16	139,98	92,74	88,88
COM. MADRID	62,62	53,31	107,72	112,99
COM. VALENCIANA	129,44	128,08	93,92	92,19
EXTREMADURA	58,47	55,93	108,58	112,26
GALICIA	132,36	113,14	93,32	96,34
LA RIOJA	96,26	90,21	100,77	102,72
MURCIA	170,68	158,09	85,40	83,84
NAVARRA	95,50	82,22	100,93	104,95
PAIS VASCO	75,12	67,37	105,14	109,07
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2016						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	98,63	100,34	263,46	198,59	53,04	90,91
ARAGON	101,32	106,21	192,31	132,39	397,39	37,88
ASTURIAS	100,26	97,05	48,08	46,48	73,04	98,48
BALEARES	90,31	80,54	96,15	132,39	153,91	106,06
CANARIAS	99,19	104,49	136,54	77,46	193,04	106,06
CANTABRIA	104,75	104,55	25,00	28,17	71,30	140,91
CASTILLA Y LEON	106,08	108,01	71,15	84,51	43,48	60,61
CASTILLA-LA MANCHA	107,27	111,73	153,85	145,07	32,17	78,79
CATALUÑA	92,78	88,66	94,23	83,10	88,70	121,21
COM. MADRID	108,05	114,26	13,46	15,49	126,96	69,70
COM. VALENCIANA	93,93	91,82	134,62	108,45	74,78	118,18
EXTREMADURA	108,51	111,42	111,54	159,15	112,17	159,09
GALICIA	93,67	96,53	61,54	42,25	82,61	133,33
LA RIOJA	102,48	103,94	5,77	7,04	23,48	63,64
MURCIA	85,65	83,14	111,54	123,94	55,65	122,73
NAVARRA	100,22	105,82	32,69	15,49	181,74	100,00
PAIS VASCO	106,39	109,80	36,54	28,17	47,83	112,12
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

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 2016 en relación al año 2015, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, queda recogida en la siguiente tabla.

TIPOS DE INTERÉS E ÍNDICES DE REFERENCIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2016					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCÍA	15,26 %	-15,26 %	-14,24 %	-1,01 %	-0,01 %
ARAGON	10,90 %	-10,90 %	-11,46 %	0,63 %	-0,07 %
ASTURIAS	14,94 %	-14,94 %	-14,58 %	-0,25 %	-0,11 %
BALEARES	28,13 %	-28,13 %	-27,30 %	-0,78 %	-0,05 %
CANARIAS	12,55 %	-12,55 %	-10,30 %	-0,51 %	-1,74 %
CANTABRIA	13,28 %	-13,28 %	-13,12 %	-0,10 %	-0,06 %
CASTILLA Y LEON	9,91 %	-9,91 %	-8,37 %	-0,74 %	-0,80 %
CASTILLA-LA MANCHA	8,72 %	-8,72 %	-7,71 %	-0,80 %	-0,21 %
CATALUÑA	22,64 %	-22,64 %	-21,23 %	-1,14 %	-0,27 %
COM. MADRID	6,92 %	-6,92 %	-5,25 %	-0,30 %	-1,37 %
COM. VALENCIANA	19,93 %	-19,93 %	-18,81 %	-1,20 %	0,08 %
EXTREMADURA	8,41 %	-8,41 %	-6,46 %	-2,02 %	0,07 %
GALICIA	18,74 %	-18,74 %	-18,25 %	-0,37 %	-0,12 %
LA RIOJA	14,04 %	-14,04 %	-13,45 %	-0,64 %	0,05 %
MURCIA	26,19 %	-26,19 %	-23,40 %	-2,97 %	0,18 %
NAVARRA	13,25 %	-13,25 %	-11,60 %	-1,60 %	-0,05 %
PAIS VASCO	9,55 %	-9,55 %	-8,55 %	-0,03 %	-0,97 %
NACIONAL	15,51 %	-15,51 %	-14,29 %	-0,80 %	-0,42 %

El incremento en la contratación a tipo de interés fijo ha sido espectacular, con una mejora de 15,51 pp durante el último año, generalizándose los descensos en la contratación a tipo de interés variable con independencia de la modalidad de índice de referencia. La mayor reducción, dado su peso relativo, ha correspondido, lógicamente, a la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-14,29 pp), dando lugar igualmente a descensos en el resto de modalidades (-0,80 pp IRPH, -0,42 pp Otros índices de referencia).

Este comportamiento, especialmente por lo que respecta al recorrido de las tasas de variación, no tiene comparación con respecto a lo ocurrido desde la publicación de resultados, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución.

En todas las comunidades autónomas se ha producido un intenso crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a tasas de crecimiento de dos dígitos en doce de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Baleares (28,13 pp), Murcia (26,19 pp) y Cataluña (22,64 pp). Para hacernos una idea en términos comparativos, en 2015, que ya se estaba produciendo un incremento en la contratación a tipo de interés fijo, ninguna comunidad autónoma presentó tasas de crecimiento por encima de 5 pp. En esta ocasión todas las comunidades autónomas han superado dicha cuantía en contratación a tipo de interés fijo.

En consecuencia, el comportamiento en contratación a tipo de interés variable y, especialmente, en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR ha sido precisamente el contrario.

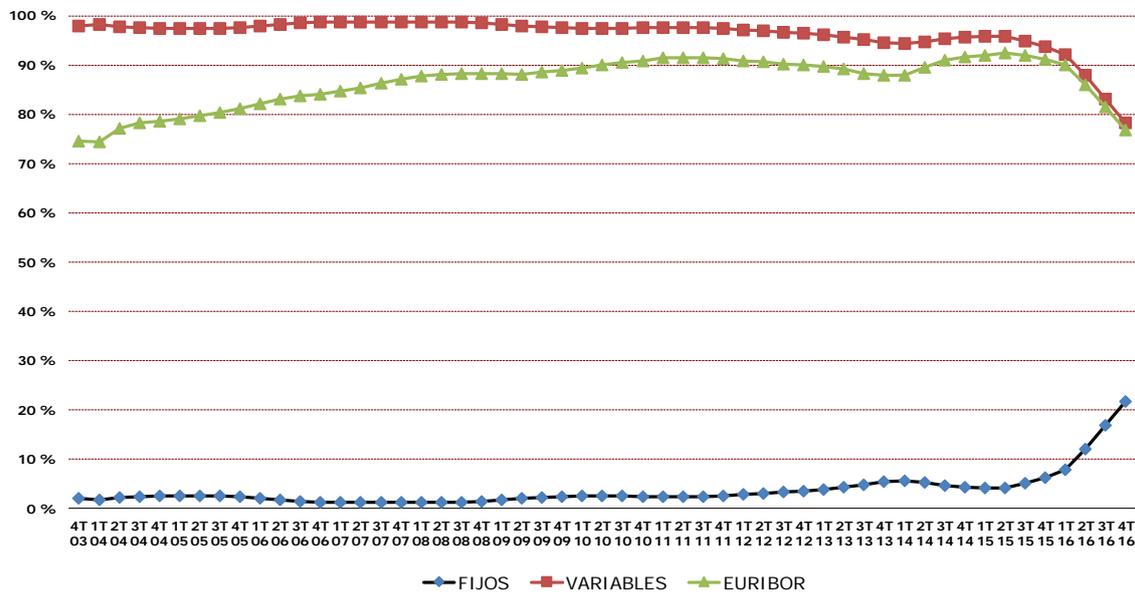
Una perspectiva más amplia de la evolución de estas variables se obtiene a través de los dos siguientes gráficos, donde se puede observar la evolución de la contratación a tipo de interés fijo y variable, así como de los índices de referencia.

En el primer gráfico se observa claramente la intensa tendencia creciente en la contratación a tipo de interés fijo, especialmente durante el último año, dando lugar a tasas de crecimiento sin precedentes. En consecuencia, la contratación a tipo de interés variable se ha visto reducida intensamente, explicando la práctica totalidad de dicho descenso la reducción en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

Tal y como venimos indicando, la intensa reducción del EURIBOR, dando lugar a la consolidación de tasas negativas, ha llevado a las entidades financieras a la búsqueda de alternativas en el uso de los tipos de interés que les permita rentabilizar su cartera hipotecaria. La solución más directa e inmediata ha sido decantarse por

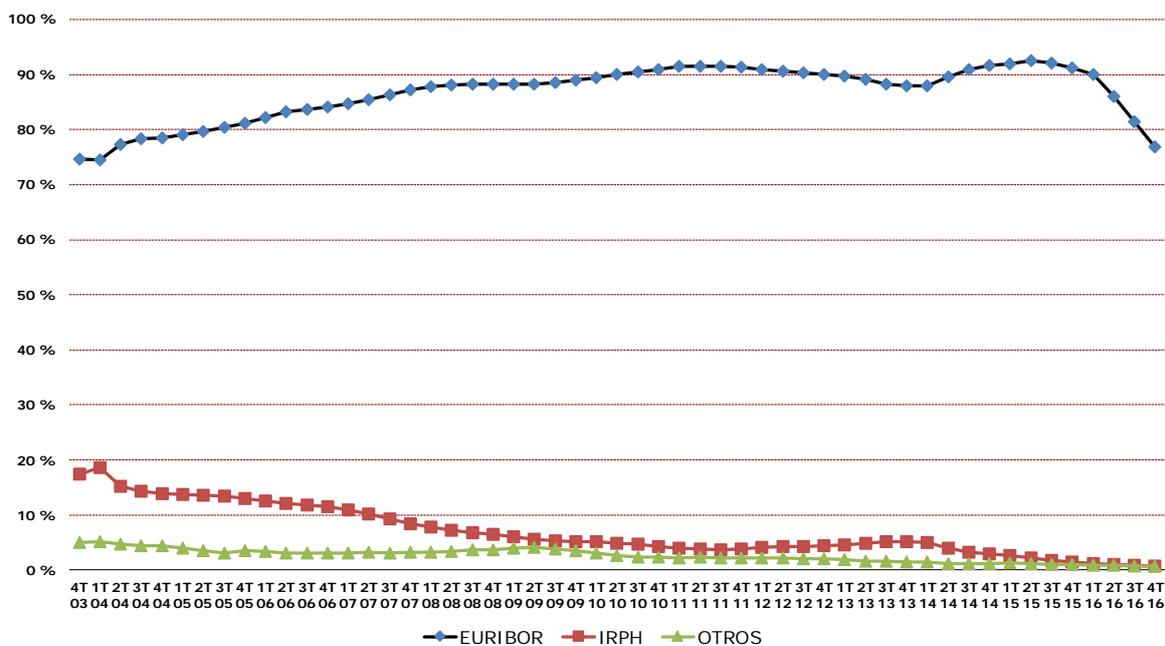
un incremento de la contratación a tipo de interés fijo, aunque en no pocos casos ese tipo de interés fijo corresponde a un periodo limitado del tiempo, no a la totalidad de la vigencia del contrato hipotecario.

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



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.

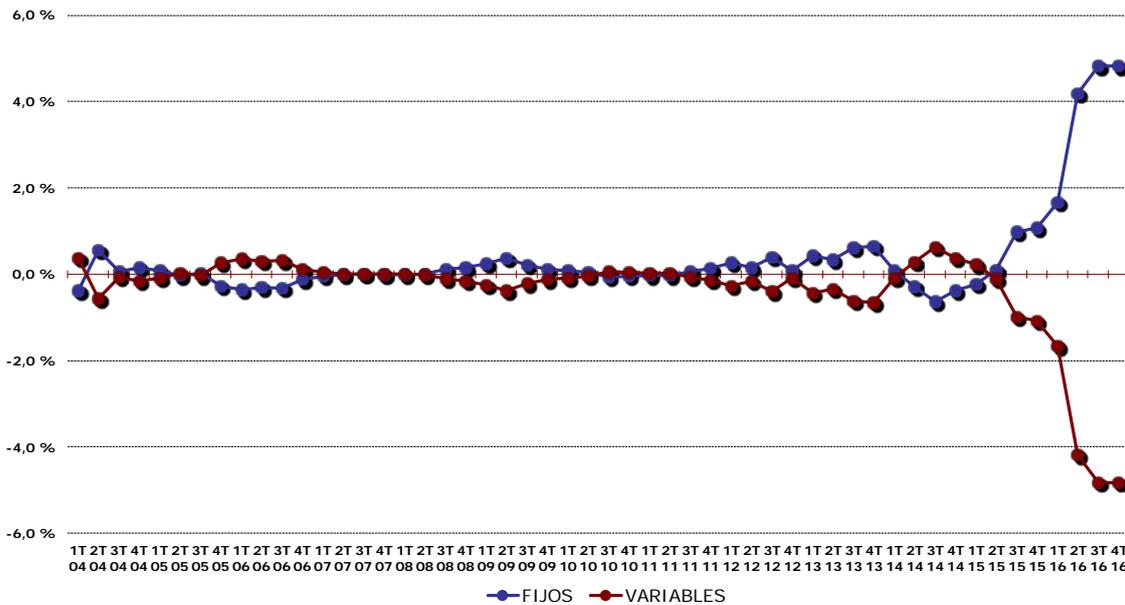
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



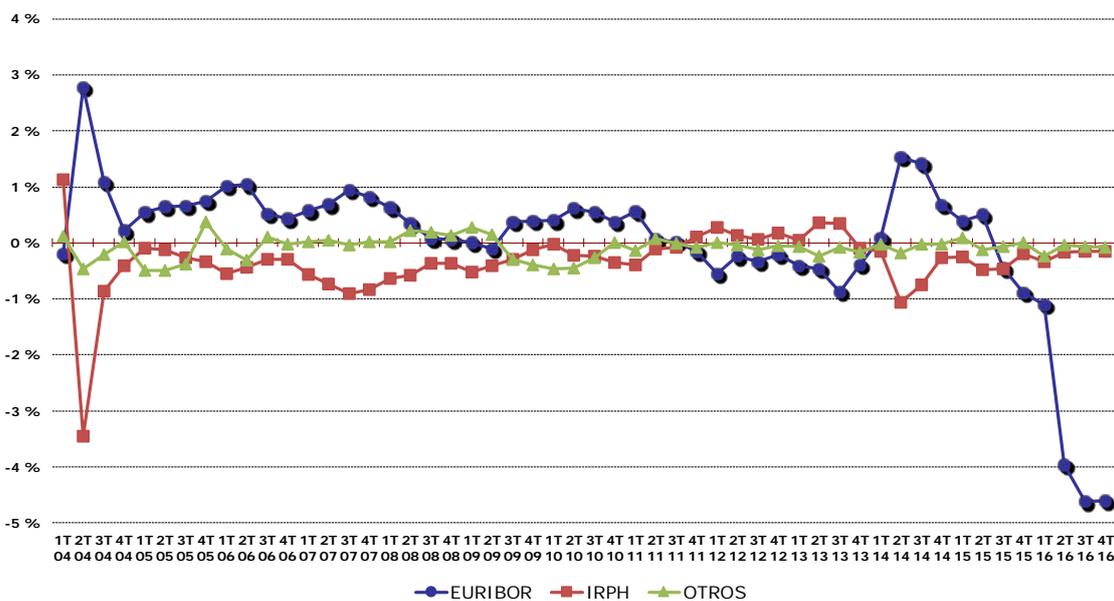
El intenso dominio del EURIBOR como índice de referencia ha llevado a que la reducción en el peso de contratación a tipo de interés variable haya supuesto que en la práctica totalidad de la reducción el ajuste se haya materializado en la menor contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. La consecuencia directa de este efecto ha llevado a la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a cuantías próximas a sus mínimos históricos (74,45% 1T 2004), cuando la utilización del IRPH superaba el 15% de la totalidad de la contratación hipotecaria.

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.

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



Ambos muestran claramente el cambio de estructura en la contratación hipotecaria por lo que respecta a los tipos de interés de contratación inicial. La contratación a tipo de interés fijo ha pasado de presentar un papel residual a ser el gran protagonista del cambio, pudiendo ser previsible incluso niveles similares a los alcanzados en contratación a tipo de interés variable a medio plazo de seguir la tendencia del último año.

La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, lógicamente, en la medida que no resulta interesante para una de las partes del acuerdo hipotecario, presenta una constante reducción del nivel de presencia, que previsiblemente se consolidará a lo largo de 2017.

Se trata de una reacción lógica a la situación del mercado de tipos de interés e índices de referencia, que entendemos que va a presentar una intensificación durante los próximos trimestres, dando lugar a las correspondientes mejoras por lo que respecta a la seguridad de las cuotas para aquellos que formalicen contratos hipotecarios a tipo de interés fijo, pero previsiblemente a un mayor precio (mayores tipos de interés).

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 2016 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, así como para el último trimestre del año.

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

Los resultados medios en la cuantía de los niveles de tipos de interés de contratación inicial durante 2016 han sido del 2,35%, el menor de la serie histórica, y por debajo del 2,73% del año 2015. Contemplado desde esta perspectiva todo parecería indicar que se está consolidando la tendencia descendente de los tres últimos años.

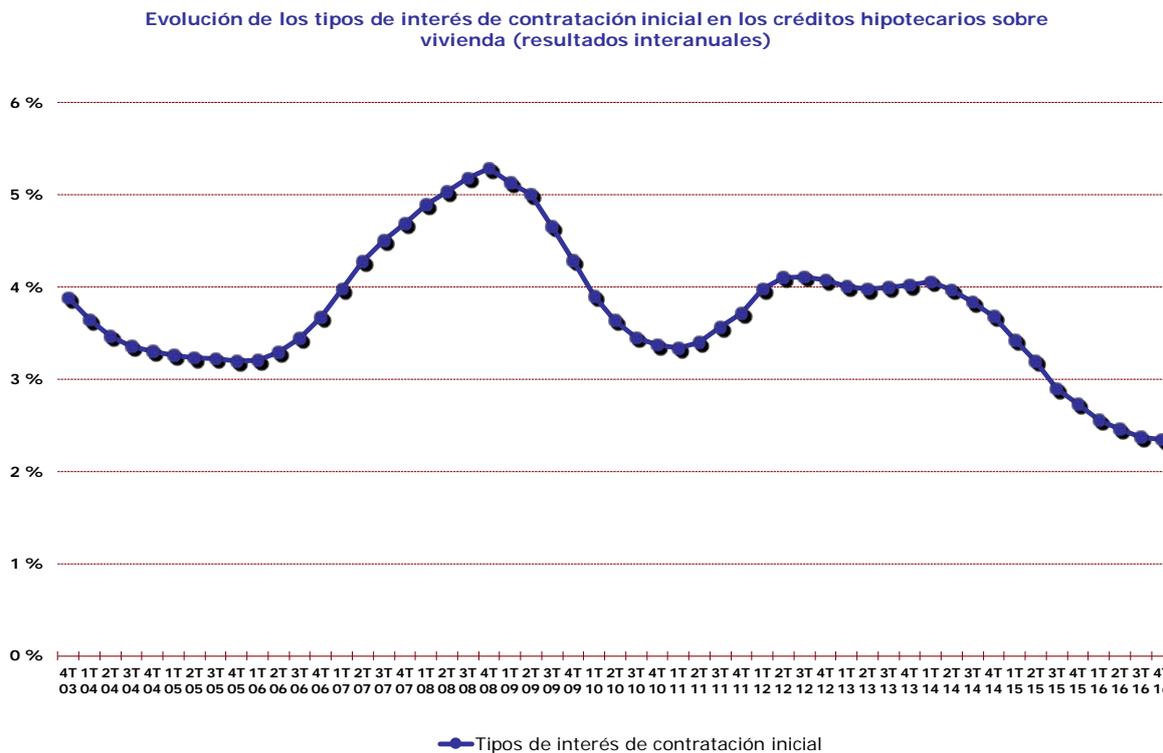
Efectivamente, la comparación de resultados anuales así lo muestra. Sin embargo, la incorporación de los resultados del cuarto trimestre del año (2,37%), con un resultado superior a la media del año 2016 (2,35%), supone una primera muestra de lo que entendemos que va a ocurrir a lo largo de los próximos trimestres, como es la finalización del proceso de ajuste de los tipos de interés de contratación inicial.

Deteniéndonos en los resultados del último año, al margen del descenso con respecto a 2015, se presentan las correspondientes diferencias territoriales. Las comunidades autónomas con mayores cuantías medias en el último año han sido Murcia (2,48%), Canarias (2,48%), Baleares (2,48%) y Cataluña (2,46%).

Por el contrario, los menores resultados medios de tipos de interés de contratación inicial han correspondido a Cantabria (2,10%), Castilla-La Mancha (2,14%) y La Rioja (2,14%).

La diferencia entre los dos extremos ha sido de 0,38 pp, constatando el escaso grado de diferencia territorial existente en el comportamiento de esta variable.

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 catorce años.



Los tipos de interés de contratación inicial alcanzados al cierre de 2016, además de suponer el mínimo de la serie histórica, supone acumular trece trimestres consecutivos de descensos en términos interanuales. Esta evolución de los tipos de interés han supuesto un efecto directo sobre la mejora de la accesibilidad, con sus correspondientes efectos favorables sobre el comportamiento del mercado inmobiliario.

Sin embargo, la proximidad de los dos últimos resultados interanuales, respaldados por ligeros incrementos de los resultados trimestrales, parece mostrar el final de esta favorable evolución. A este hecho hay que añadir, tal y como se ha podido comprobar en el apartado anterior, el incremento de la contratación a tipo de interés fijo, lo que sin duda provoca un efecto ascendente en las cuantías de tipos de interés de contratación inicial.

El descenso interanual de -0,38 pp no debe confundir con lo que parece ser un cambio de tendencia a corto plazo. La mejora en 2015 con respecto a 2014 fue de -0,95 pp, y entonces todos los trimestres contaban con descensos intertrimestrales, a diferencia de la situación reciente y, previsiblemente, futura.

En 2016 todavía se ha intensificado ligeramente el ritmo descendente del EURIBOR, consolidando niveles negativos. Pero sobre todo se ha notado la recuperación económica, trasladando una reducción del nivel de riesgo, afianzada por la propia recuperación del mercado inmobiliario, lo que supone una influencia a la baja sobre los diferenciales aplicados por las entidades financieras.

A todo ello ha ayudado la reactivación del mercado hipotecario, siendo los créditos hipotecarios productos especialmente rentables para las entidades financieras en la actual coyuntura de tipos de interés.

Frente a estos factores positivos, a lo largo de 2016 y, especialmente, en la segunda mitad del año, se ha producido un intenso crecimiento del volumen de contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijos, con los correspondientes efectos al alza sobre las cuantías de dichos tipos de interés de contratación inicial.

Esta situación prevemos que se irá intensificando a lo largo de 2017, pudiendo significar el final de la tendencia bajista en tipos de interés, aunque manteniendo niveles históricamente bajos. Es un escenario de normalidad ante la búsqueda de rentabilidad por parte de las entidades financieras en los nuevos créditos hipotecarios.

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

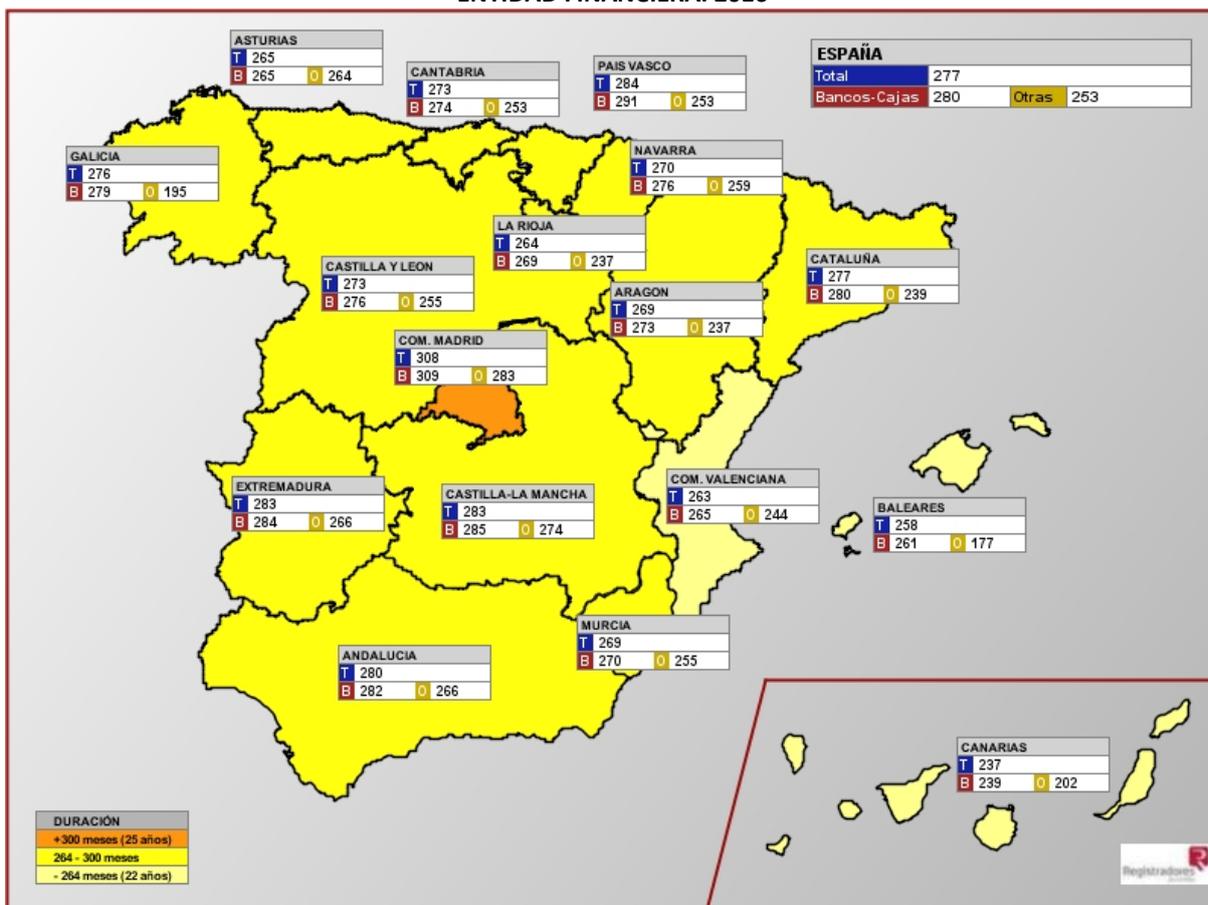
El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera* presenta los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis, teniendo presente que el bien objeto de garantía 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 2016 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. 2016



Los plazos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han mantenido su ligera tendencia ascendente, dando lugar a un resultado de 277 meses (23 años y 1 mes) durante el año 2016, ligeramente por encima de los 274 meses (22 años y 10 meses) de 2015, que a su vez supuso un pequeño incremento con respecto a 2014 (272 meses; 22 años y 8 meses).

Esta evolución alcista supone leves mejoras sobre los indicadores de accesibilidad que, a pesar de ser pequeñas, presentan sus correspondientes efectos positivos. En un escenario de bajos tipos de interés el alargamiento de los plazos de contratación resulta especialmente interesante, teniendo siempre presente los posibles efectos derivados de una posible subida de tipos de interés, tal y como resulta previsible a medio plazo.

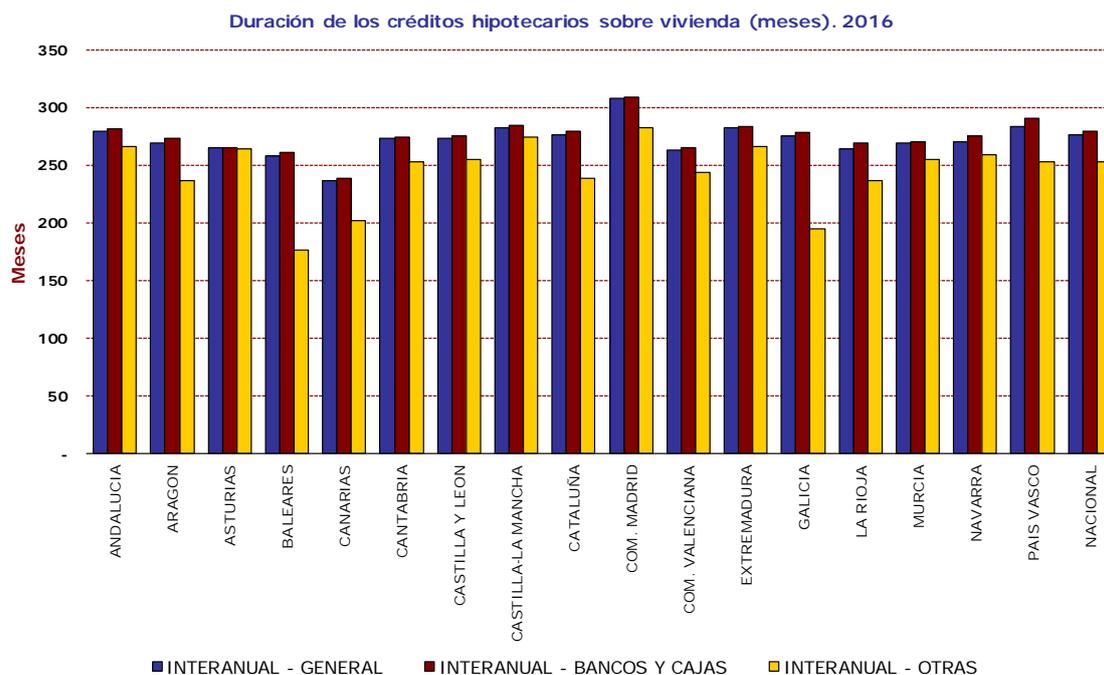
Las diferencias entre las distintas desagregaciones de entidades financieras resultan destacables en esta variable, dando lugar a un resultado medio en el último año de 280 meses (23 años y 4 meses) en Bancos, a una destacada distancia de Otras entidades financieras, con un resultado de 253 meses (21 años y 4 meses).

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)		
	2016		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCIA	280	282	266
ARAGON	269	273	237
ASTURIAS	265	265	264
BALEARES	258	261	177
CANARIAS	237	239	202
CANTABRIA	273	274	253
CASTILLA Y LEON	273	276	255
CASTILLA-LA MANCHA	283	285	274
CATALUÑA	277	280	239
COM. MADRID	308	309	283
COM. VALENCIANA	263	265	244
EXTREMADURA	283	284	266
GALICIA	276	279	195
LA RIOJA	264	269	237
MURCIA	269	270	255
NAVARRA	270	276	259
PAIS VASCO	284	291	253
NACIONAL	277	280	253

Las diferencias territoriales por comunidades autónomas también muestran un cierto distanciamiento territorial. Los mayores periodos medios de contratación durante el último año se han alcanzado en Comunidad de Madrid con 308 meses (25 años y 8 meses), País Vasco con 284 meses (23 años y 8 meses), Extremadura y Castilla – La Mancha con 283 meses (23 años y 6 meses) y Andalucía con 280 meses (23 años y 4 meses).

Por el contrario, los menores plazos medios de contratación han correspondido a Canarias con 237 meses (19 años y 9 meses), Baleares con 258 meses (21 años y 6 meses) y Comunidad Valenciana con 263 meses (21 años y 11 meses).

En el siguiente gráfico se presenta la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en cada una de las comunidades autónomas, así como la media nacional, correspondiente al año 2016. 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 2016. 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.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2016			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	101,08	100,71	105,14
ARAGON	97,11	97,50	93,68
ASTURIAS	95,67	94,64	104,35
BALEARES	93,14	93,21	69,96
CANARIAS	85,56	85,36	79,84
CANTABRIA	98,56	97,86	100,00
CASTILLA Y LEON	98,56	98,57	100,79
CASTILLA-LA MANCHA	102,17	101,79	108,30
CATALUÑA	100,00	100,00	94,47
COM. MADRID	111,19	110,36	111,86
COM. VALENCIANA	94,95	94,64	96,44
EXTREMADURA	102,17	101,43	105,14
GALICIA	99,64	99,64	77,08
LA RIOJA	95,31	96,07	93,68
MURCIA	97,11	96,43	100,79
NAVARRA	97,47	98,57	102,37
PAIS VASCO	102,53	103,93	100,00
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Los mayores plazos medios con respecto a la media nacional se alcanzan en Comunidad de Madrid (111,19) y País Vasco (102,53). Por el contrario, los menores plazos han correspondido a Canarias (85,56) y Baleares (93,14).

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 2016, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2016			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	2,94%	2,55%	9,92%
ARAGON	0,37%	-0,36%	-1,25%
ASTURIAS	-0,75%	-2,57%	4,76%
BALEARES	4,45%	3,98%	1,72%
CANARIAS	-0,42%	-1,24%	1,00%
CANTABRIA	-0,36%	-1,08%	12,95%
CASTILLA Y LEON	2,63%	1,85%	7,14%
CASTILLA-LA MANCHA	1,80%	1,42%	5,38%
CATALUÑA	0,36%	-0,36%	6,70%
COM. MADRID	1,32%	0,98%	2,91%
COM. VALENCIANA	1,15%	0,38%	10,41%
EXTREMADURA	1,80%	1,79%	-0,37%
GALICIA	2,22%	1,45%	39,29%
LA RIOJA	-0,38%	0,37%	-3,66%
MURCIA	3,07%	2,66%	2,00%
NAVARRA	-0,74%	-1,08%	-1,15%
PAIS VASCO	-1,05%	-3,00%	6,30%
NACIONAL	1,09%	0,36%	6,30%

En el último año el incremento de los periodos medios de contratación ha sido del 1,09%, por encima del 0,74% de 2015. Con este incremento se acumulan tres años consecutivos de ascensos, dando lugar a un claro cambio de tendencia con respecto a años precedentes, caracterizados por una clara tendencia descendente en la duración media (-3,58% en 2013 y -6,06% en 2012).

Las dos agrupaciones de entidades financieras han presentado incrementos, aunque de muy distinta cuantía. Mientras los Bancos han presentado un incremento del 0,36%, Otras entidades financieras han aumentado el periodo medio un 6,30%. Las menores cuantías en términos absolutos de Otras entidades financieras han dado lugar a esta mayor intensificación del crecimiento, buscando un cierto grado de aproximación con respecto a los plazos medios de Bancos. Esta situación ya se produjo en 2015 (incrementos del 0,36% y 4,39%, respectivamente).

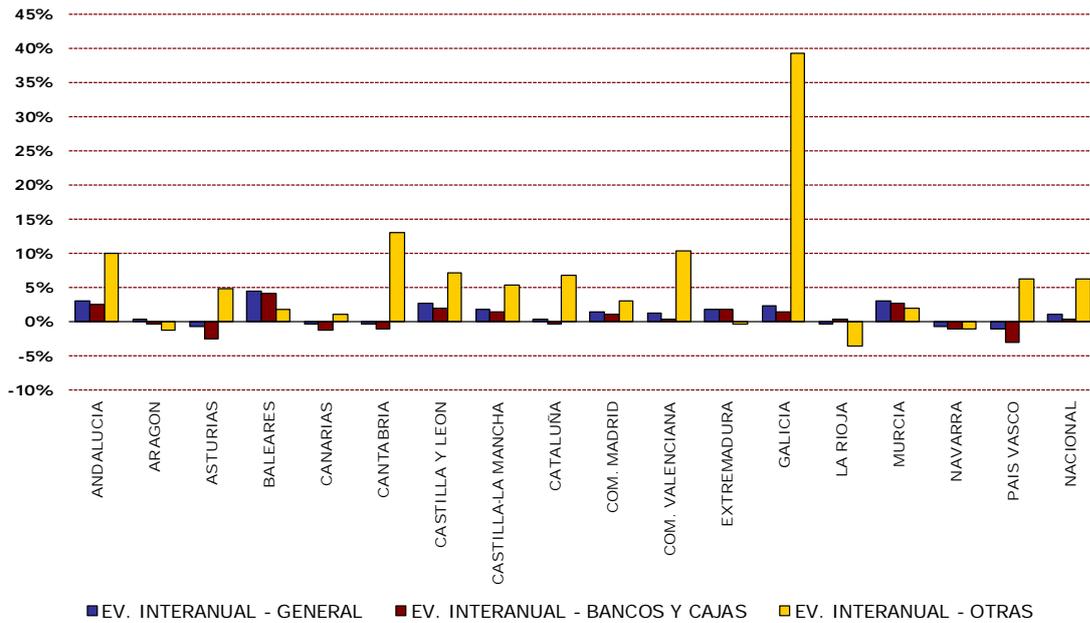
Desde un punto de vista territorial se ha producido un cierto predominio de los incrementos ya que once comunidades autónomas han contado con tasas interanuales positivas, frente a los descensos en seis comunidades autónomas.

Los mayores incrementos en los periodos medios se han alcanzado en Baleares (4,45%), Murcia (3,07%) y Andalucía (2,94%). Por el contrario, los mayores descensos se han producido en País Vasco (-1,05%), Asturias (-0,75%) y Navarra (-0,74%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2016 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos.

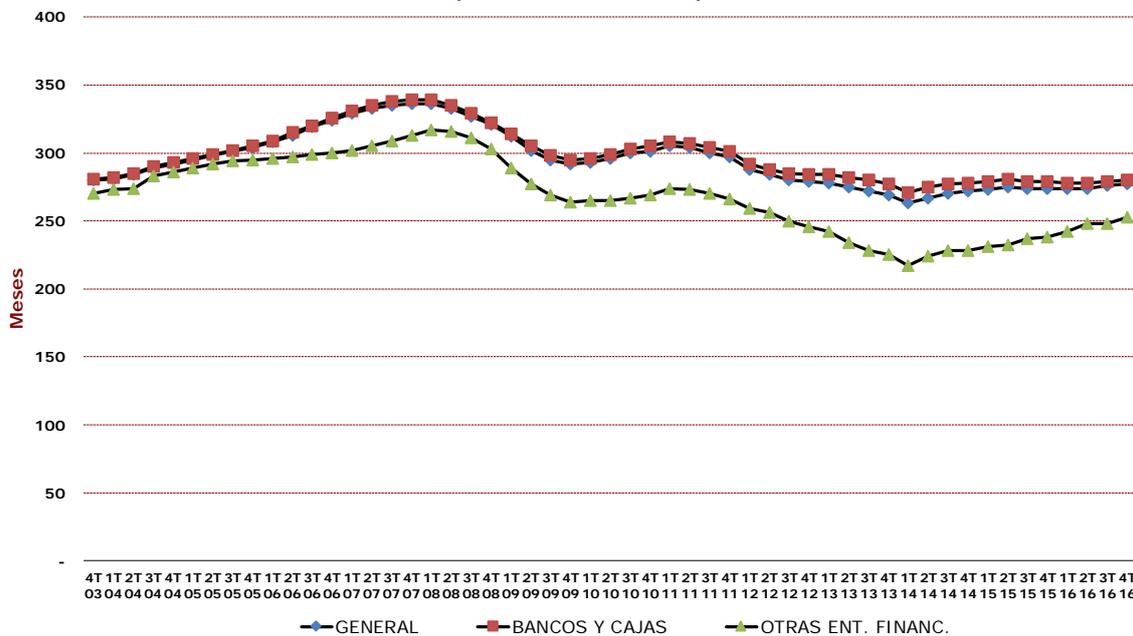
La mayor aleatoriedad viene dada por los resultados en Otras entidades financieras, especialmente en ámbitos geográficos con menor número de operaciones, más sensibles a este tipo de resultados.

Evolución anual de la duración de los créditos hipotecarios sobre vivienda. 2016



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 catorce años.

Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (resultados interanuales)



El cambio de tendencia producido por los resultados de los tres últimos años resulta evidente, dando lugar a un incremento de los periodos medios de contratación, pero muy alejados de resultados de periodos anteriores, en la medida que estos incrementos se producen sobre los mínimos de la serie histórica, correspondientes a comienzos de 2014 (1T 2014: 263 meses; 21 años y 11 meses).

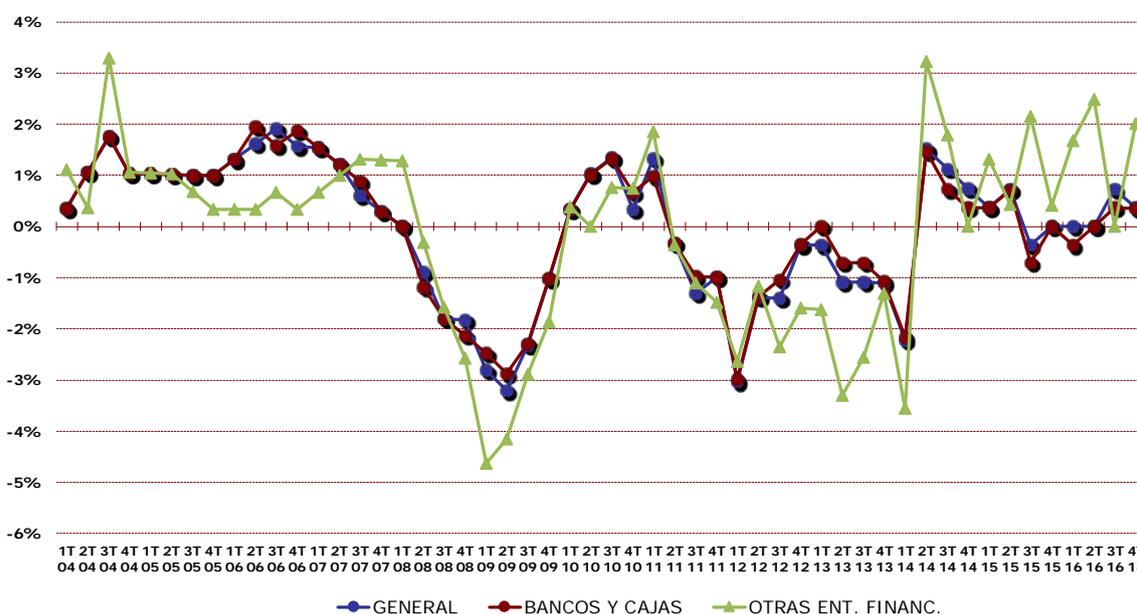
En este caso entendemos que la tendencia ascendente previsiblemente se mantendrá a lo largo de 2017, en la medida que la favorable evolución del mercado hipotecario, junto a los bajos tipos de interés, favorece esta decisión de alargamiento.

De igual modo, en la medida que los indicadores de accesibilidad, que actualmente se encuentran en mínimos históricos, presenten ligeros incrementos, los plazos de contratación podrán utilizarse para compensar dichos deterioros, dando lugar a ligeros incrementos.

En todo caso, previsiblemente mantendrán la tendencia de los últimos años, caracterizada por un progresivo incremento de los plazos medios, pero en cuantías muy moderadas.

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 trece años.

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



El predominio de tasas positivas durante los tres últimos años ha sido la tónica habitual, aunque con cuantías, como se ha señalado, moderadas. Junto a ello resulta destacable la mayor intensidad de crecimiento en Otras entidades financieras, consecuencia de la notable diferencia existente en el pasado en términos absolutos, que como se ha podido comprobar en el gráfico de evolución de resultados absolutos, se ha ido aproximando durante los últimos dos años.

La tendencia más próxima parece igualmente favorable, aunque con resultados absolutos ligeramente superiores a los actuales.

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 2016 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. 2016						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	273	280	187	287	203	175
ARAGON	268	269	172	312	222	158
ASTURIAS	251	266	143	268	169	151
BALEARES	245	258	162	259	191	147
CANARIAS	226	237	152	233	145	151
CANTABRIA	268	273	174	287	246	137
CASTILLA Y LEON	268	273	188	303	238	166
CASTILLA-LA MANCHA	275	283	164	303	270	154
CATALUÑA	270	277	168	293	214	156
COM. MADRID	302	308	169	308	299	160
COM. VALENCIANA	257	263	176	270	224	169
EXTREMADURA	271	283	170	310	249	159
GALICIA	269	276	175	286	234	214
LA RIOJA	257	264	171	286	207	191
MURCIA	263	269	186	298	235	162
NAVARRA	256	271	173	248	136	160
PAIS VASCO	268	284	164	253	181	143
NACIONAL	269	277	172	281	220	164

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios del conjunto de bienes inmuebles ha presentado un comportamiento similar al observado en el apartado anterior para vivienda, es decir, un progresivo incremento del mismo. De este modo, para el año 2016 el resultado medio ha sido de 269 meses (22 años y 5 meses), incrementándose en ocho meses con respecto al resultado medio de 2015 (261 meses, 21 años y 9 meses). Con este resultado son tres años consecutivos de crecimiento del periodo medio de contratación (259 meses en 2014), consolidando el cambio de tendencia en una variable más, coincidiendo igualmente con el cambio del ciclo inmobiliario.

La desagregación por tipo de bien inmueble mantiene el tradicional mayor plazo de contratación para la Vivienda y los bienes inmuebles asociados a la misma (Garajes y Trasteros). En esta ocasión el mayor periodo medio se ha alcanzado en Garajes y Trasteros con 281 meses (23 años y 5 meses), muy por encima de los 260 meses (21 años y 10 meses) de 2015. Relativamente próxima se ha situado la Vivienda con 277 meses (23 años y 1 mes), dando lugar igualmente a un incremento con respecto al año precedente (274 meses; 22 años y 10 meses).

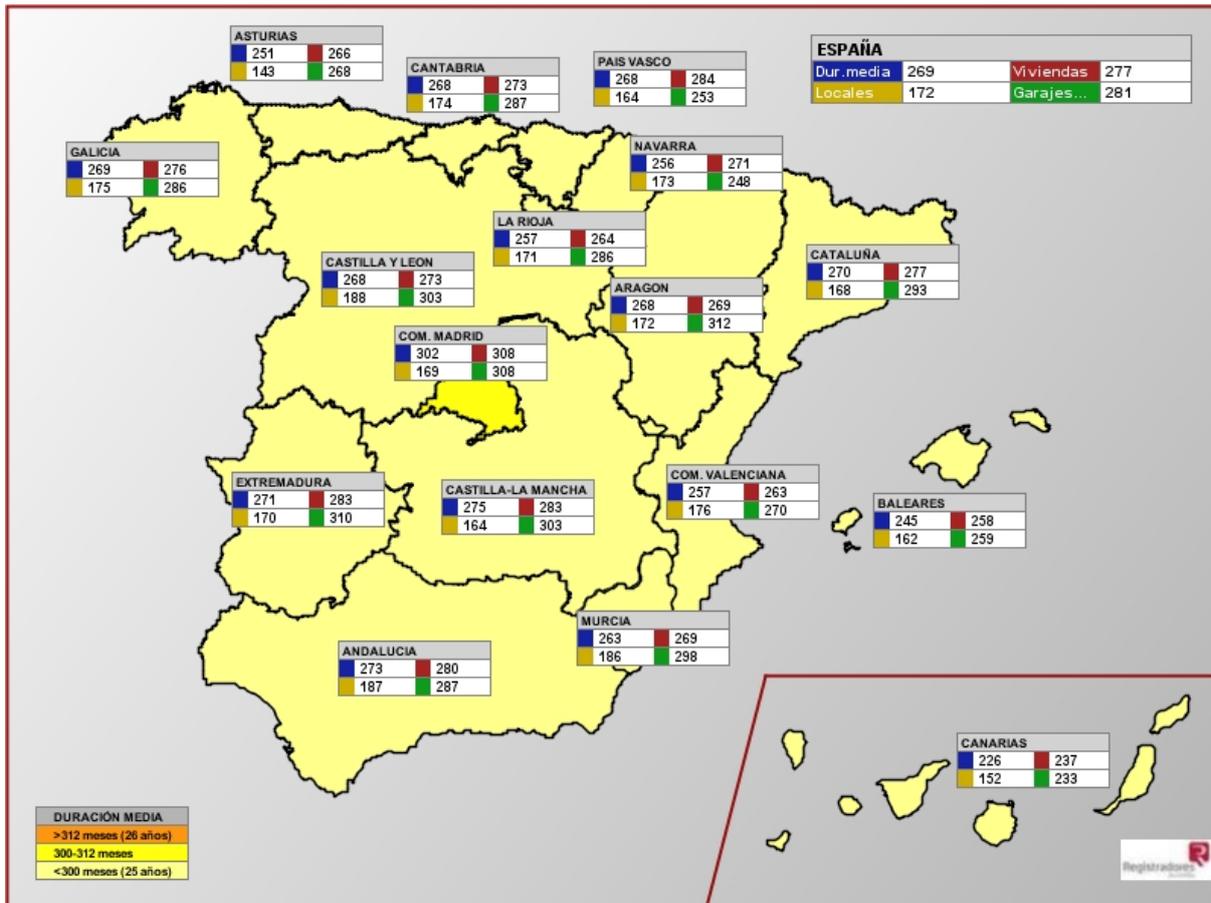
El resto de naturalezas de bienes inmuebles han mantenido su tradicional distancia en periodo medio. La siguiente naturaleza de bien inmueble con mayor periodo medio ha sido Terrenos urbanos no edificados con un periodo medio de 220 meses (18 años y 4 meses), contando con un importante incremento de plazos de financiación con respecto a 2015 (202 meses, 16 años y 10 meses).

Junto a los Terrenos urbanos no edificados, los Locales comerciales y Naves industriales presentan la característica, especialmente estos dos últimos, de estar vinculados con actividades mercantiles, por lo que el periodo medio de financiación tiende a reducirse.

De este modo, los Locales comerciales han presentado un periodo medio de 172 meses (14 años y 4 meses), nuevamente con un ligero incremento interanual (167 meses en 2015), y las Naves industriales 164 meses (13 años y 8 meses), por encima de los 157 meses de 2015, por lo que todas las naturalezas de bienes inmuebles han presentado un alargamiento del periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios durante el último año.

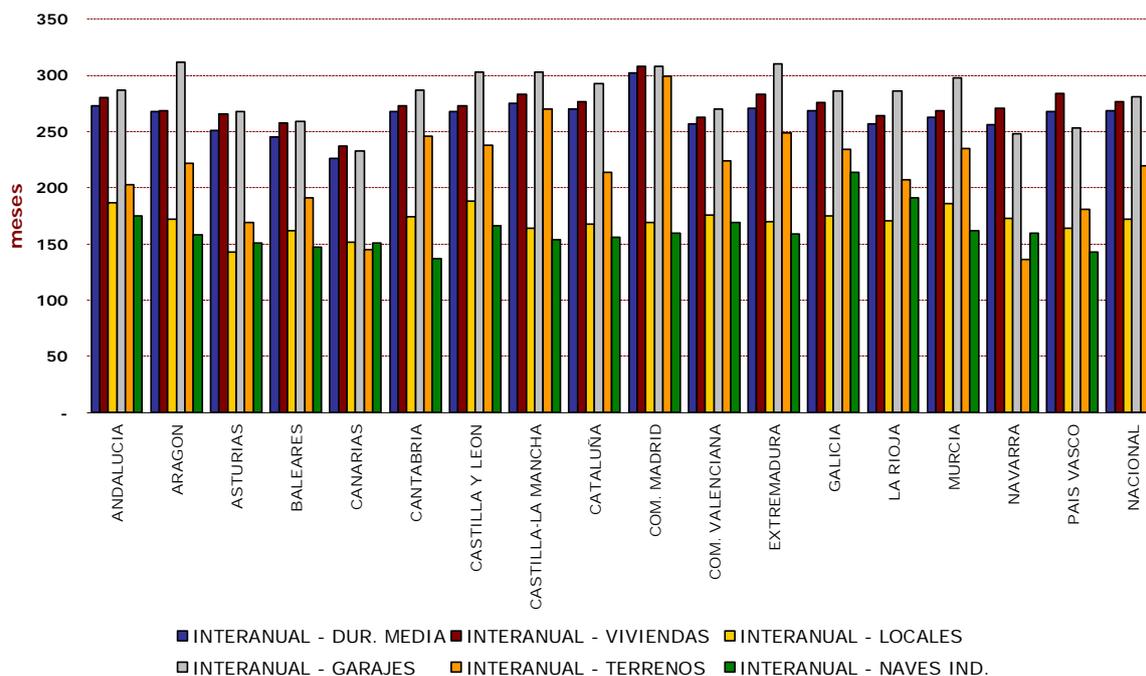
La desagregación territorial de los resultados por comunidades autónomas muestra cómo, para el conjunto de los bienes inmuebles, los mayores periodos medios de financiación se han alcanzado en Comunidad de Madrid (302 meses), Castilla – La Mancha (275 meses) y Andalucía (273 meses).

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2016



En el siguiente gráfico se muestran los resultados para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondientes al año 2016, 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. 2016



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.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2016						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	101,49	101,08	108,72	102,14	92,27	106,71
ARAGON	99,63	97,11	100,00	111,03	100,91	96,34
ASTURIAS	93,31	96,03	83,14	95,37	76,82	92,07
BALEARES	91,08	93,14	94,19	92,17	86,82	89,63
CANARIAS	84,01	85,56	88,37	82,92	65,91	92,07
CANTABRIA	99,63	98,56	101,16	102,14	111,82	83,54
CASTILLA Y LEON	99,63	98,56	109,30	107,83	108,18	101,22
CASTILLA-LA MANCHA	102,23	102,17	95,35	107,83	122,73	93,90
CATALUÑA	100,37	100,00	97,67	104,27	97,27	95,12
COM. MADRID	112,27	111,19	98,26	109,61	135,91	97,56
COM. VALENCIANA	95,54	94,95	102,33	96,09	101,82	103,05
EXTREMADURA	100,74	102,17	98,84	110,32	113,18	96,95
GALICIA	100,00	99,64	101,74	101,78	106,36	130,49
LA RIOJA	95,54	95,31	99,42	101,78	94,09	116,46
MURCIA	97,77	97,11	108,14	106,05	106,82	98,78
NAVARRA	95,17	97,83	100,58	88,26	61,82	97,56
PAIS VASCO	99,63	102,53	95,35	90,04	82,27	87,20
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La siguiente tabla presenta los resultados de evolución anual del año 2016 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble.

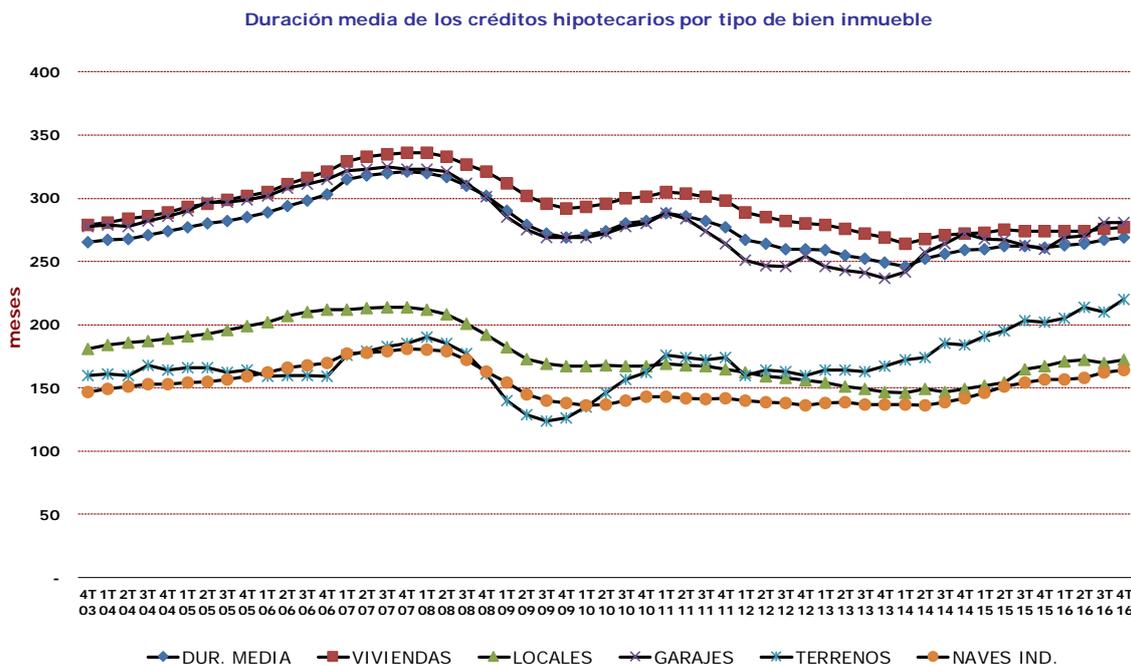
En todas las tipologías de bienes inmuebles se ha producido un incremento de los periodos medios, tal y como ha quedado reflejado en la descripción de los resultados absolutos, dando lugar a un incremento para el conjunto de bienes inmuebles del 3,07%, intensificándose el ritmo de crecimiento con respecto a 2015 (0,77%), acumulando tres años con tasas interanuales positivas (4,02% en 2014).

Desagregando por tipo de bien inmueble, los mayores incrementos han correspondido a terrenos no edificados con un 8,91%, seguidos de garajes y trasteros con un 8,08%, naves industriales con un 4,46%, locales comerciales con un 2,99% y vivienda con un 1,09%.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2016						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	5,00%	2,94%	8,72%	13,89%	-1,46%	2,34%
ARAGON	1,90%	0,37%	-1,15%	5,05%	20,00%	-3,66%
ASTURIAS	-3,09%	-0,37%	-8,92%	-13,83%	-18,75%	14,39%
BALEARES	3,38%	4,45%	0,00%	-1,52%	13,69%	-5,77%
CANARIAS	5,12%	-0,42%	2,01%	13,66%	31,82%	12,69%
CANTABRIA	1,52%	-0,36%	3,57%	6,69%	-5,02%	6,20%
CASTILLA Y LEON	6,35%	2,63%	14,63%	21,69%	-1,24%	-2,35%
CASTILLA-LA MANCHA	4,17%	1,80%	2,50%	8,99%	4,65%	4,05%
CATALUÑA	1,89%	0,36%	-1,75%	8,12%	1,42%	8,33%
COM. MADRID	3,42%	1,32%	-0,59%	18,92%	4,91%	0,00%
COM. VALENCIANA	1,58%	1,15%	2,33%	1,50%	14,29%	6,29%
EXTREMADURA	2,65%	1,80%	0,00%	6,53%	22,06%	-4,79%
GALICIA	1,51%	2,22%	1,16%	-4,67%	-4,88%	27,38%
LA RIOJA	2,80%	-0,38%	-10,47%	-6,84%	-11,54%	35,46%
MURCIA	4,37%	3,07%	10,71%	12,03%	-3,29%	-1,82%
NAVARRA	-1,16%	-0,73%	1,76%	-4,62%	-20,93%	19,40%
PAIS VASCO	-0,37%	-1,05%	3,14%	7,20%	-4,74%	-2,72%
NACIONAL	3,07%	1,09%	2,99%	8,08%	8,91%	4,46%

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, los mayores incrementos para el conjunto de bienes inmuebles se han alcanzado en Castilla y León (6,35%), Canarias (5,12%) y Andalucía (5,00%). En catorce comunidades autónomas se ha contado con incremento en el periodo medio de contratación, dando lugar a los únicos descensos en Asturias (-3,09%), Navarra (-1,16%) y País Vasco (-0,37%).

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.



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 Salariales⁵ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁶.

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 2016 y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2016 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

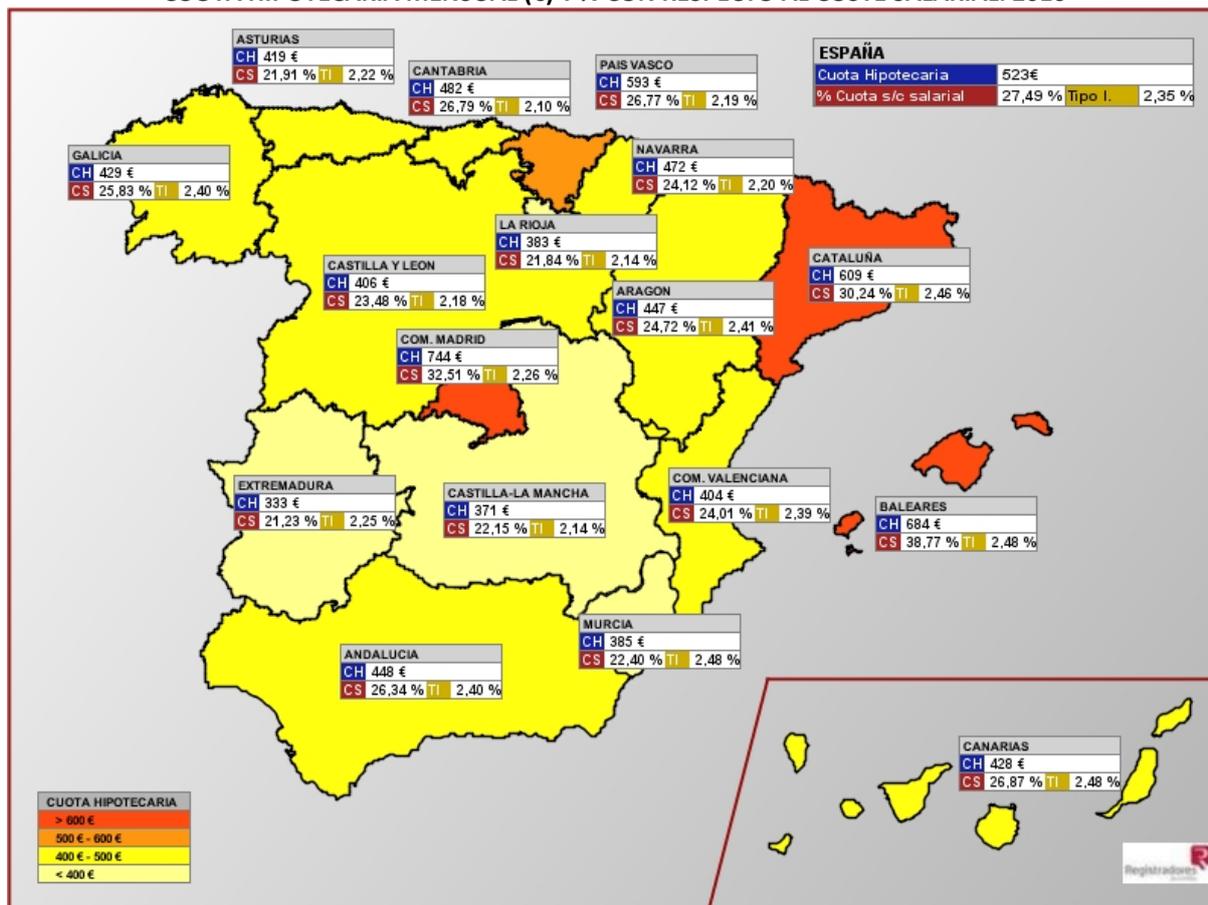
El buen comportamiento que los indicadores de accesibilidad vienen presentando durante los últimos años se ha mantenido a lo largo del año 2016, dando lugar a la consecución de nuevos mínimos históricos.

Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 522,64 euros y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha descendido hasta el 27,49%. Ambos resultados suponen mínimos históricos, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución. Asimismo, con respecto al año 2015 proporcionan descensos interanuales en la medida que en dicho periodo la cuota hipotecaria mensual media fue de 537,27 euros y su porcentaje con respecto al coste salarial del 28,37%.

⁵ 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.

⁶ 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. 2016



Este buen comportamiento de los indicadores de accesibilidad supone un nuevo factor favorable para la evolución del mercado inmobiliario, tal y como se viene produciendo. La mejora del último año ha sido como consecuencia de la continuidad en el descenso de tipos de interés de contratación inicial (-0,38 pp en 2016), el alargamiento de los plazos de contratación (1,09% en 2016) y el ligero incremento salarial (0,4% en 2016). En sentido desfavorable ha actuado el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2,01% en 2016), cuyo efecto ha sido menor al del conjunto de factores favorables, dando lugar a una nueva mejora de la accesibilidad, tal y como se ha podido comprobar, situándose en los niveles más bajos desde la elaboración de resultados (últimos catorce años).

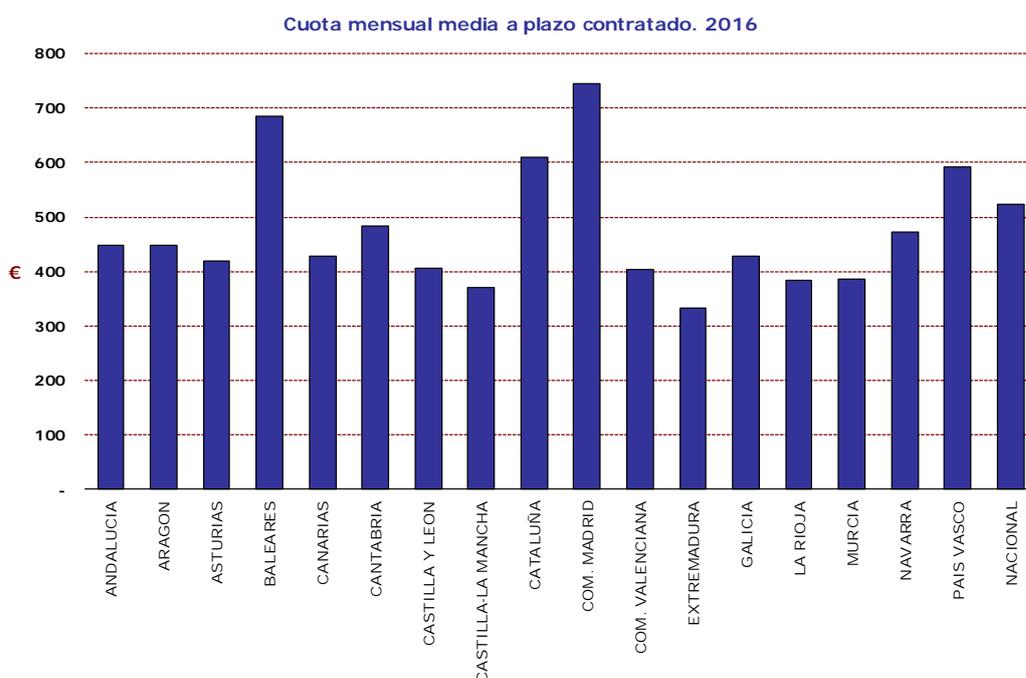
Desde un punto de vista territorial existen importantes diferencias entre comunidades autónomas. Por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, las mayores cuantías durante el último año se han alcanzado en Comunidad de Madrid (744,00 €), Baleares (684,19 €), Cataluña (609,20 €) y País Vasco (592,86 €). En el extremo opuesto, con los menores importes medios de cuota hipotecaria mensual media se encuentran Extremadura (332,61 €), Castilla-La Mancha (370,86 €) y La Rioja (382,93 €).

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los mayores niveles en este indicador de accesibilidad se han alcanzado en Baleares (38,77%), Comunidad de Madrid (32,51%) y Cataluña (30,24%). Por el contrario, las mejores condiciones de accesibilidad, con los indicadores más bajos, han correspondido a Extremadura (21,23%), La Rioja (21,84%) y Asturias (21,91%).

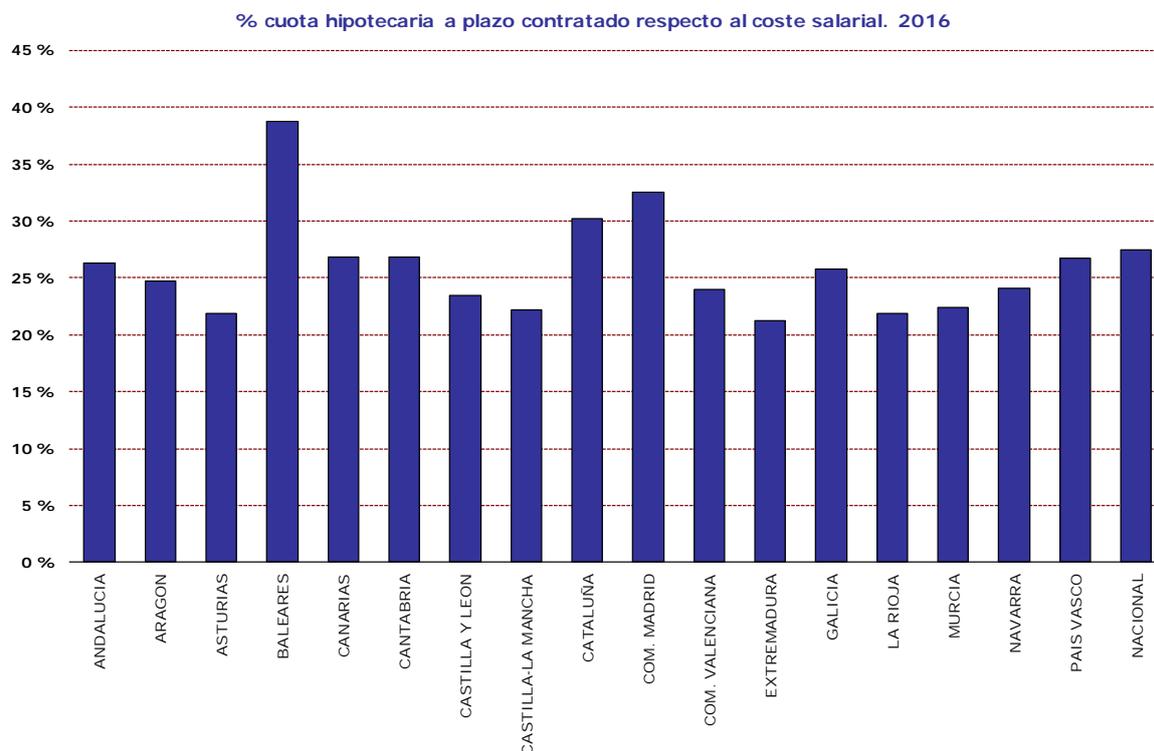
En la medida que las diferencias salariales entre comunidades autónomas no son especialmente significativas, el mayor grado de influencia en las diferencias territoriales de los indicadores de accesibilidad viene dado por el mayor o menor precio de la vivienda en unas comunidades autónomas frente a otras. De este modo, las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son las que presentan peores resultados (mayores cuantías) en los indicadores de accesibilidad y viceversa.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)		
	2016		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	2,40 %	448,49	26,34 %
ARAGON	2,41 %	446,99	24,72 %
ASTURIAS	2,22 %	419,46	21,91 %
BALEARES	2,48 %	684,19	38,77 %
CANARIAS	2,48 %	428,40	26,87 %
CANTABRIA	2,10 %	482,46	26,79 %
CASTILLA Y LEON	2,18 %	406,29	23,48 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,14 %	370,86	22,15 %
CATALUÑA	2,46 %	609,20	30,24 %
COM. MADRID	2,26 %	744,00	32,51 %
COM. VALENCIANA	2,39 %	404,24	24,01 %
EXTREMADURA	2,25 %	332,61	21,23 %
GALICIA	2,40 %	428,58	25,83 %
LA RIOJA	2,14 %	382,93	21,84 %
MURCIA	2,48 %	385,15	22,40 %
NAVARRA	2,20 %	471,60	24,12 %
PAIS VASCO	2,19 %	592,86	26,77 %
NACIONAL	2,35 %	522,64	27,49 %

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 2016 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.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICE. 2016					
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	86,05	102,13	85,81	89,54	95,82
ARAGON	83,14	102,55	85,53	95,12	89,92
ASTURIAS	78,64	94,47	80,26	100,71	79,70
BALEARES	122,44	105,53	130,91	92,82	141,03
CANARIAS	71,84	105,53	81,97	83,84	97,74
CANTABRIA	93,72	89,36	92,31	94,73	97,45
CASTILLA Y LEON	78,26	92,77	77,74	90,99	85,41
CASTILLA-LA MANCHA	73,76	91,06	70,96	88,06	80,57
CATALUÑA	115,22	104,68	116,56	105,97	110,00
COM. MADRID	155,61	96,17	142,35	120,35	118,26
COM. VALENCIANA	74,06	101,70	77,35	88,56	87,34
EXTREMADURA	65,37	95,74	63,64	82,42	77,23
GALICIA	81,35	102,13	82,00	87,26	93,96
LA RIOJA	72,16	91,06	73,27	92,22	79,45
MURCIA	71,12	105,53	73,69	90,45	81,48
NAVARRA	89,89	93,62	90,23	102,82	87,74
PAIS VASCO	117,60	93,19	113,44	116,47	97,38
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En los resultados de cuota hipotecaria mensual media a plazo contratado el mayor nivel se alcanza en Comunidad de Madrid con un índice 142,35, es decir, un 42,35% por encima de la media nacional, le sigue Baleares con un índice 130,91. En el extremo contrario se sitúan Extremadura (63,64) y Castilla-La Mancha (70,96). Únicamente cuatro comunidades se encuentran por encima de la media nacional: Comunidad de Madrid, Baleares, País Vasco y Cataluña.

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las mayores cuantías con respecto a la media nacional se han alcanzado en Baleares (141,03), Comunidad de Madrid (118,26) y Cataluña (110,00), situándose con los menores niveles (condiciones más favorables) Extremadura (77,23), La Rioja (79,45) y Asturias (79,70).

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2016 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico queda representada en la siguiente tabla.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2016		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	-0,82%	-0,07 %
ARAGON	-4,10%	-0,89 %
ASTURIAS	-7,35%	-2,45 %
BALEARES	2,60%	1,35 %
CANARIAS	-9,53%	-2,90 %
CANTABRIA	-0,37%	-1,25 %
CASTILLA Y LEON	-4,66%	-1,63 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,75%	-0,33 %
CATALUÑA	0,59%	0,00 %
COM. MADRID	-4,77%	-1,73 %
COM. VALENCIANA	-2,83%	-1,05 %
EXTREMADURA	-1,01%	-0,38 %
GALICIA	-5,73%	-1,77 %
LA RIOJA	-2,28%	-0,23 %
MURCIA	-8,53%	-2,45 %
NAVARRA	-4,83%	-0,91 %
PAIS VASCO	-4,25%	-1,00 %
NACIONAL	-2,72%	-0,88 %

Ambos indicadores de accesibilidad han presentado una importante mejora durante el último año, dando lugar a un descenso del -2,72% en la cuota hipotecaria mensual media y de -0,88 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Estas mejoras, a pesar de presentar cuantías más moderadas que las alcanzadas en 2015 (-4,57% y -1,53 pp, respectivamente), suponen una continuidad en la favorable evolución de estos importantes indicadores, en la medida que suponen un respaldo en el comportamiento actual y futuro del mercado inmobiliario.

Tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución de resultados, la mejora de la accesibilidad es una de las variables con un comportamiento más favorable durante los últimos años (-1,12% y -0,52 pp en 2014, -2,76% y -0,37 pp en 2013...), ayudado especialmente por el intenso y constante descenso de los tipos de interés. El hecho de que estimemos que los tipos de interés estén contando con los últimos niveles de ajuste, siendo de prever un cambio de tendencia en el comportamiento de los mismos, es lo que nos lleva a estimar con cierto grado de incertidumbre nuevas mejoras de la accesibilidad.

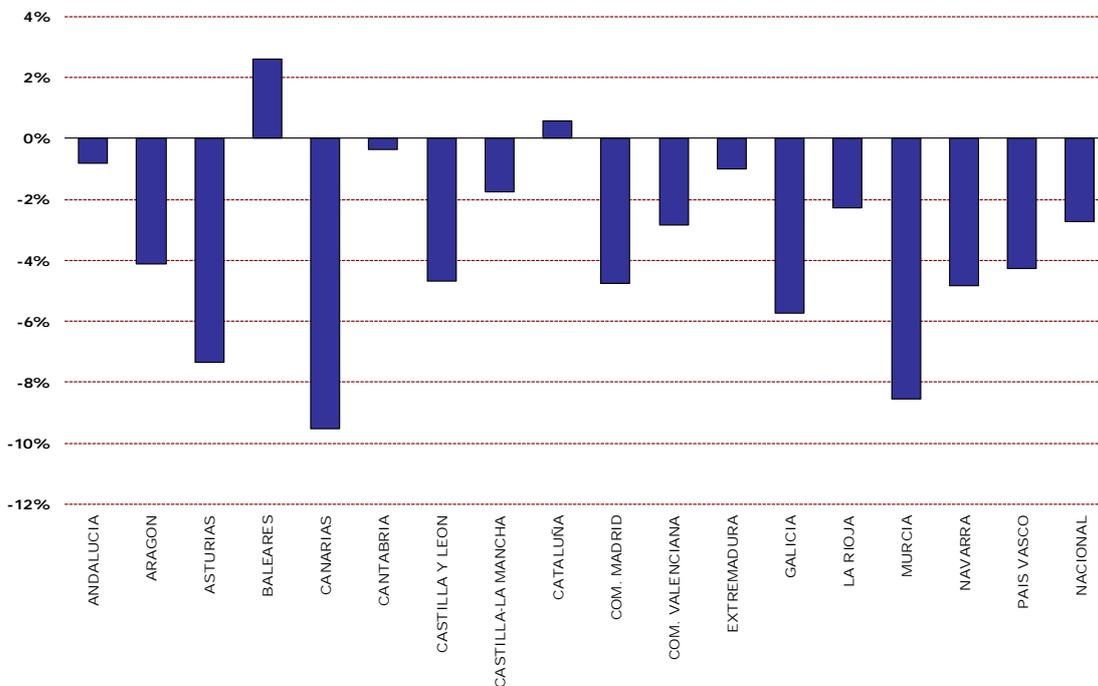
Por lo que respecta a los resultados del último año, desde un punto territorial las mejoras de la accesibilidad son prácticamente generalizadas, dando lugar a que quince de las diecisiete comunidades autónomas hayan presentado mejoras en ambos indicadores.

Por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, las mayores reducciones han correspondido a Canarias (-9,53%), Murcia (-8,53%) y Asturias (-7,35%). Los únicos incrementos se han producido en Baleares (2,60%) y Cataluña (0,59%).

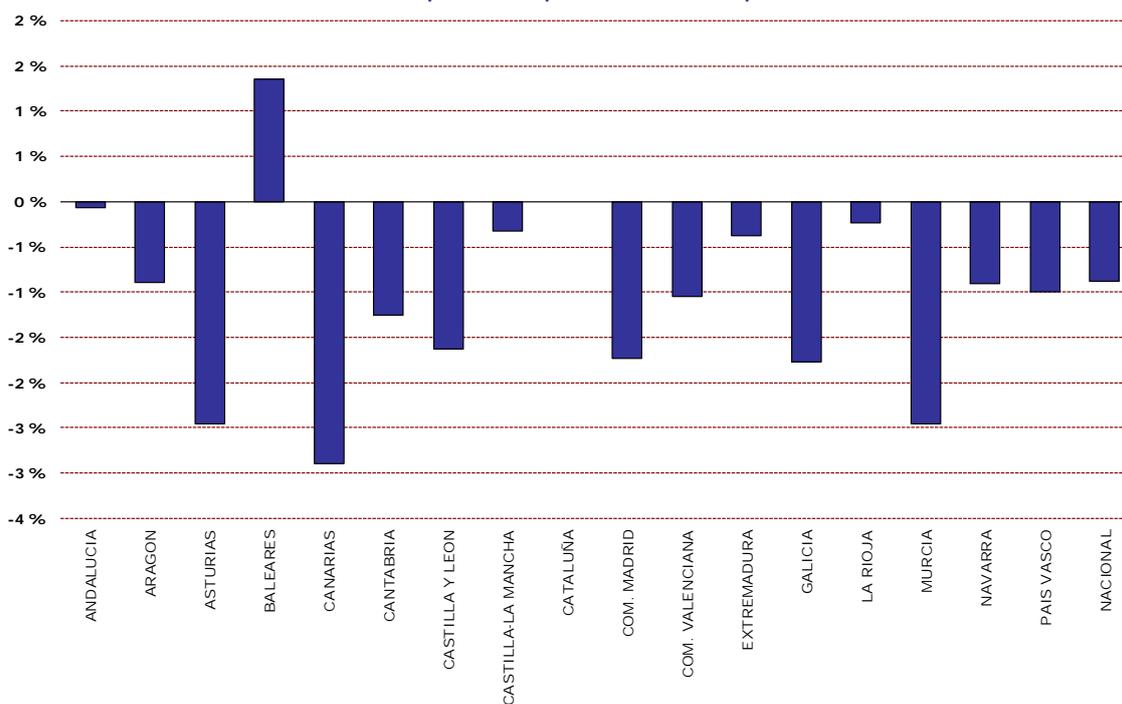
En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las mayores mejoras se han producido en Canarias (-2,90 pp), Murcia (-2,45 pp) y Asturias (-2,45 pp). El único incremento se ha producido en Baleares (1,35 pp), mientras que en Cataluña se han mantenido los resultados del año precedente.

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. 2016

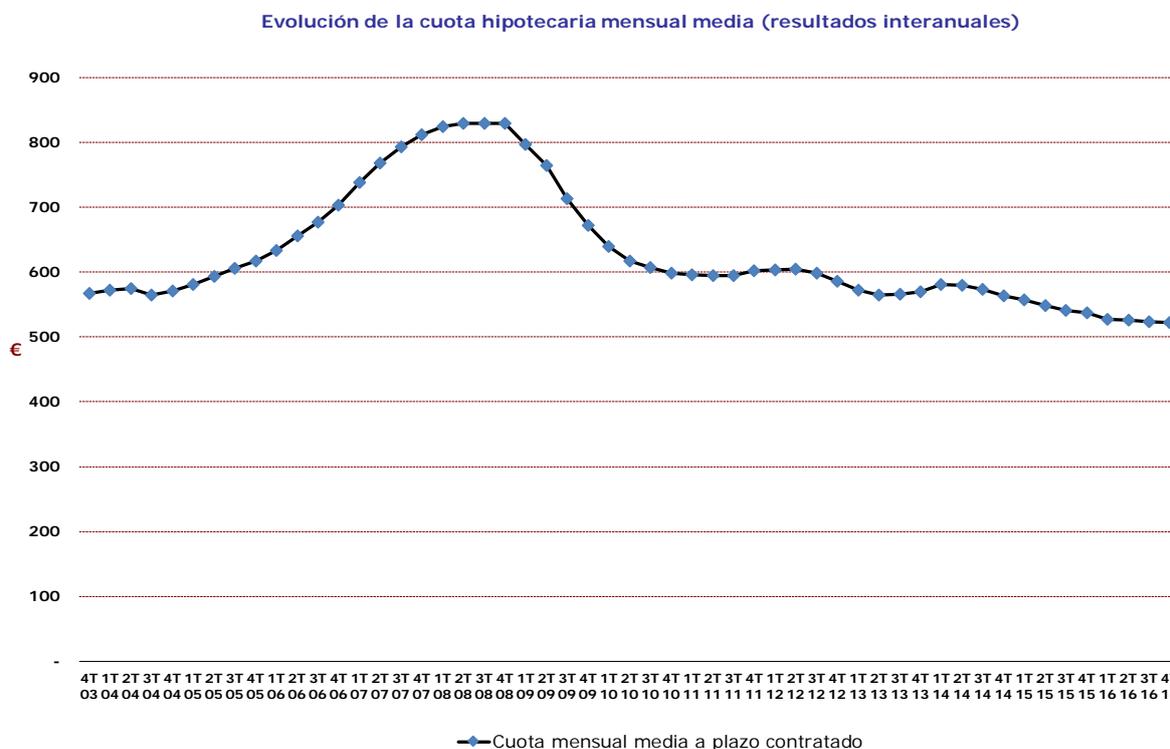


Evolución anual del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2016



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 2016, es decir, de los últimos catorce 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.



Desde los máximos de 2008 (829,54 €) la tendencia ha sido de constante descenso, influenciado inicialmente por el descenso de los precios de la vivienda y la reducción de los tipos de interés, y, en los últimos años, fundamentalmente, por el ajuste en tipos de interés.

La tendencia de los últimos años ha ido moderándose, pero dentro de un mantenimiento de la consecución de nuevas y constantes ganancias en la accesibilidad, con importantes repercusiones positivas sobre el discurrir del mercado inmobiliario.

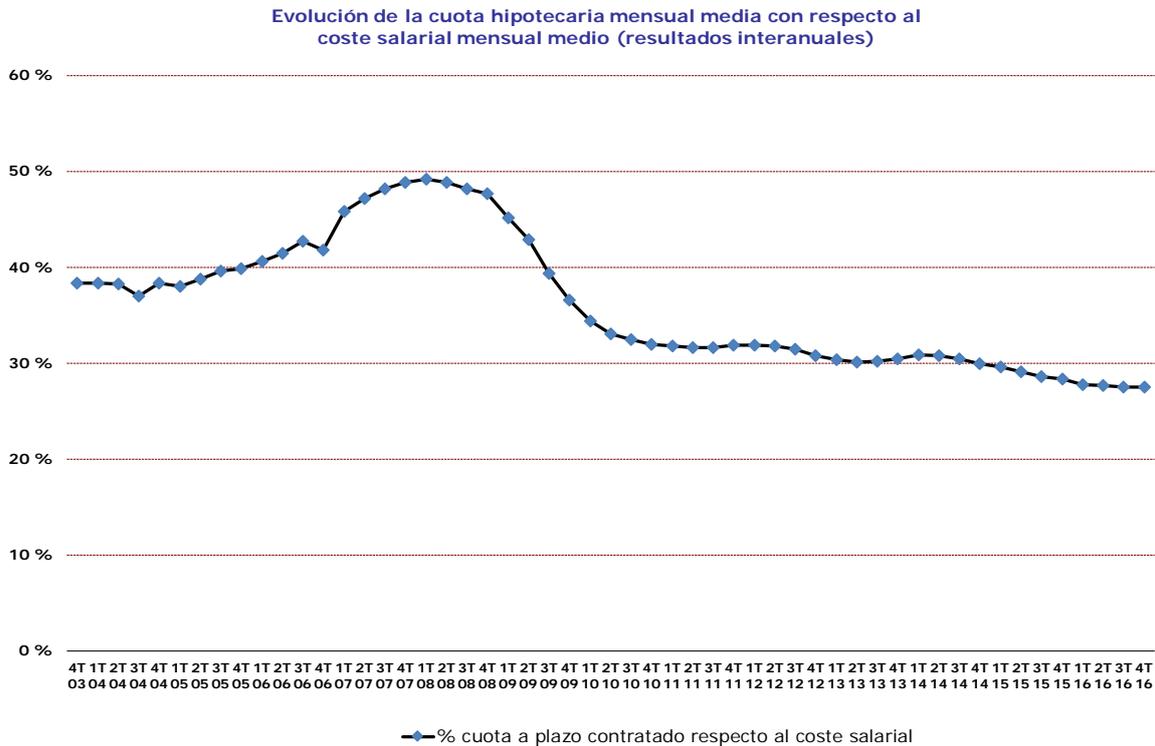
De hecho, el resultado del cierre de 2016 ha supuesto un nuevo mínimo histórico, dando lugar a las menores cuotas hipotecarias mensuales medias de los últimos catorce años. Tal y como se ha indicado, la reducción de los tipos de interés de contratación inicial y el alargamiento de los plazos de contratación han podido contrarrestar el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda, dando lugar a la correspondiente mejora en la cuota hipotecaria durante el último año.

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.

Al igual que la cuota hipotecaria, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha cerrado 2016 con un nuevo mínimo histórico, dando continuidad a la tendencia descendente desde el máximo histórico de 2008.

El gráfico muestra claramente la menor intensidad de la tendencia bajista, pero se mantiene la tendencia, lo que proporciona una notable mejora para que cada vez exista un mayor porcentaje de personas con capacidad de compra y financiación de una vivienda.

Junto a las variables indicadas para la cuota hipotecaria, en este caso se incorpora el comportamiento del coste salarial, con una ligera mejora a lo largo de 2016.



Este favorable comportamiento de los indicadores de accesibilidad durante los últimos ocho años es probable que se encuentre próximo a un probable cambio de tendencia. El factor más determinante va a ser el comportamiento de los tipos de interés. En la medida que se produzca un cambio de tendencia en los mismos, con un progresivo incremento, es probable que su efecto directo sea un cierto deterioro de los indicadores de accesibilidad, todo ello en un escenario de incremento del endeudamiento hipotecario, influenciado por una cierta recuperación del precio de la vivienda.

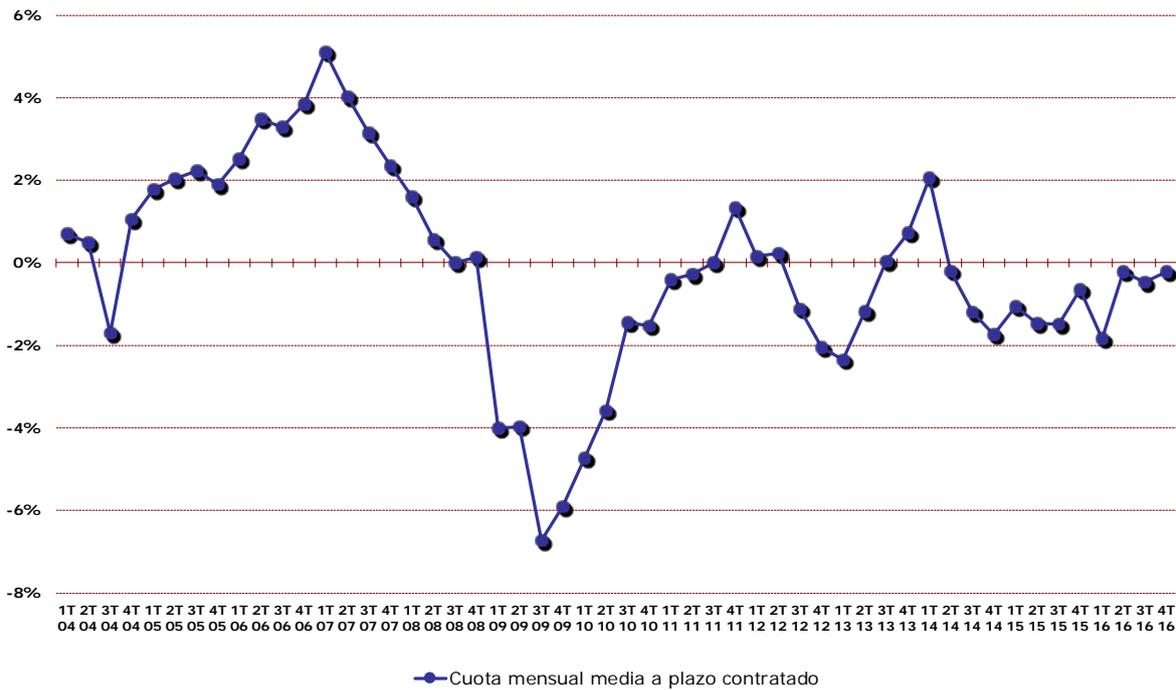
Bajo nuestro punto de vista, tanto el precio de la vivienda como los tipos de interés pueden presentar incrementos durante 2017, pero en cuantías muy bajas en ambos casos, pudiendo dar lugar a cambios en los indicadores de accesibilidad, pero con resultados absolutos muy próximos a los alcanzados en 2016, que son los mínimos de la serie histórica.

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.

Como puede observarse, los últimos doce trimestres han contado con tasas negativas en todos ellos, es decir, constantes descensos de la cuota hipotecaria mensual media, todo ello a pesar del incremento del endeudamiento hipotecario y la moderación de las mejoras en tipos de interés de contratación inicial.

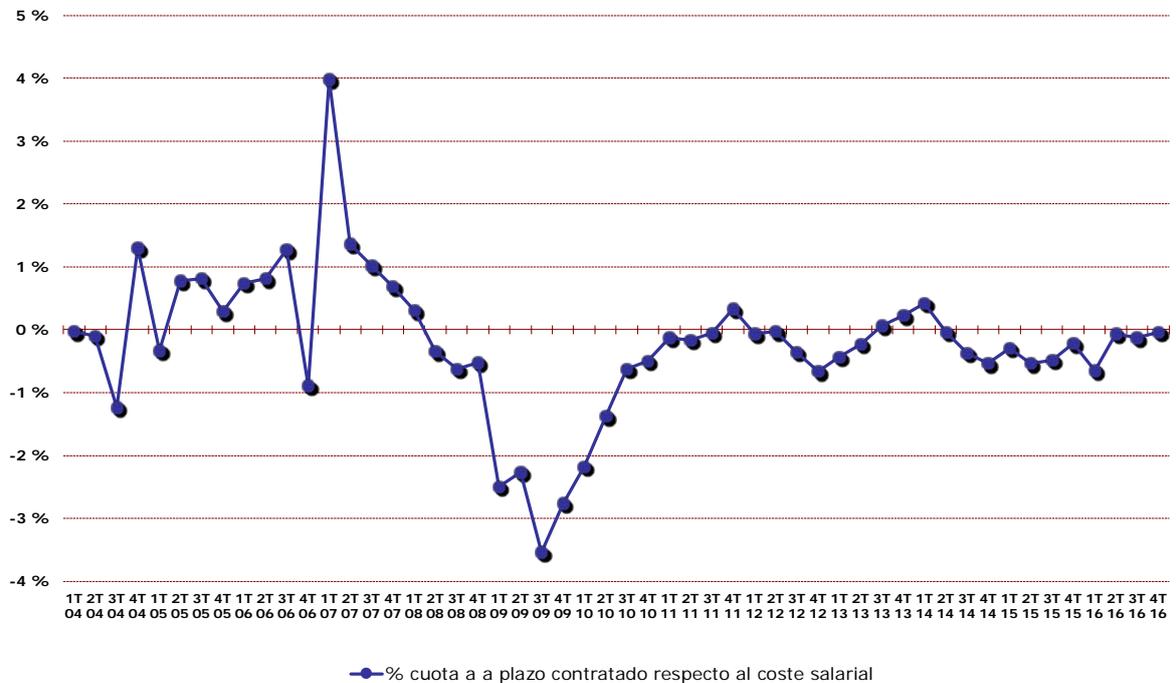
La tendencia de los últimos trimestres parece mostrar un cierto grado de agotamiento, dando lugar a que a corto plazo dichas tasas puedan pasar a tener un signo positivo, aunque previsiblemente, como se ha indicado, con una leve intensidad en el crecimiento.

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



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 trece años.

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



Al margen de las intensas mejoras del periodo 2008-2010 como consecuencia del intenso descenso del precio de la vivienda y de los tipos de interés, durante los seis últimos años ha predominado la constante mejora de este indicador de accesibilidad, dando lugar a pequeñas, pero constantes, mejoras trimestrales, que han llevado poco a poco hacia la consecución de las mejores condiciones de accesibilidad de la serie histórica.

Las dudas sobre el comportamiento futuro están sobre la mesa, tal y como reflejan las tasas de variación de los tres últimos trimestres, muy próximas a cero. En todo caso, estimamos que 2017, de acuerdo al previsible comportamiento de las variables con incidencia en este indicador de accesibilidad, presentará variaciones positivas, pero manteniendo niveles próximos a los resultados del último año.

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).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en 2016 ha sido de 39.748, dando lugar a un intenso descenso con respecto a 2015 (60.119 certificaciones), lo que supone el menor resultado desde la elaboración de la serie histórica, es decir, en los tres últimos años (69.023 certificaciones en 2014).

En un solo año el número de certificaciones se ha reducido en 20.371, dando lugar a un descenso interanual del -33,88%.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. 2016	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	11.672
ARAGÓN	924
ASTURIAS	257
BALEARES	755
CANARIAS	2.002
CANTABRIA	268
CASTILLA Y LEÓN	1.010
CASTILLA-LA MANCHA	1.533
CATALUÑA	7.068
COM. MADRID	2.964
COM. VALENCIANA	7.117
EXTREMADURA	519
GALICIA	573
LA RIOJA	219
MURCIA	2.414
NAVARRA	233
PAÍS VASCO	220
NACIONAL	39.748

Las comunidades autónomas con mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca durante el último año han sido Andalucía (11.672), Comunidad Valenciana (7.117), Cataluña (7.068). Entre estas tres comunidades autónomas han alcanzado más del 65% del total de las certificaciones. El resto de comunidades autónomas con más de 1.000 certificaciones anuales han sido Comunidad de Madrid (2.964), Murcia (2.415), Canarias (2.002), Castilla-La Mancha (1.533) y Castilla y León (1.010). Todas ellas han visto reducido significativamente el número de certificaciones con respecto al año precedente.

En la siguiente tabla se muestra la tasa de variación anual de resultados, fruto de la comparación directa de los resultados anuales de 2016 con respecto a 2015.

Para el total nacional el descenso ha sido del -33,88%, intensificándose significativamente con respecto al descenso del año 2015 con respecto a 2014 (-12,90%).

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Evolución anual. 2016	
CCAA	Evolución anual
ANDALUCÍA	-28,32%
ARAGÓN	-27,07%
ASTURIAS	-49,51%
BALEARES	-42,89%
CANARIAS	-34,25%
CANTABRIA	-31,98%
CASTILLA Y LEÓN	-45,08%
CASTILLA-LA MANCHA	-39,48%
CATALUÑA	-36,99%
COM. MADRID	-27,23%
COM. VALENCIANA	-31,26%
EXTREMADURA	-37,84%
GALICIA	-50,43%
LA RIOJA	-6,81%
MURCIA	-45,73%
NAVARRA	-31,07%
PAÍS VASCO	-19,12%
NACIONAL	-33,88%

Todas las comunidades autónomas han presentado intensas reducciones en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, alcanzando descensos de dos dígitos en la práctica totalidad (dieciséis). Los mayores descensos interanuales se han alcanzado en Galicia (-50,43%), Asturias (-49,51%), Murcia (-45,73%) y Castilla y León (-45,08%).

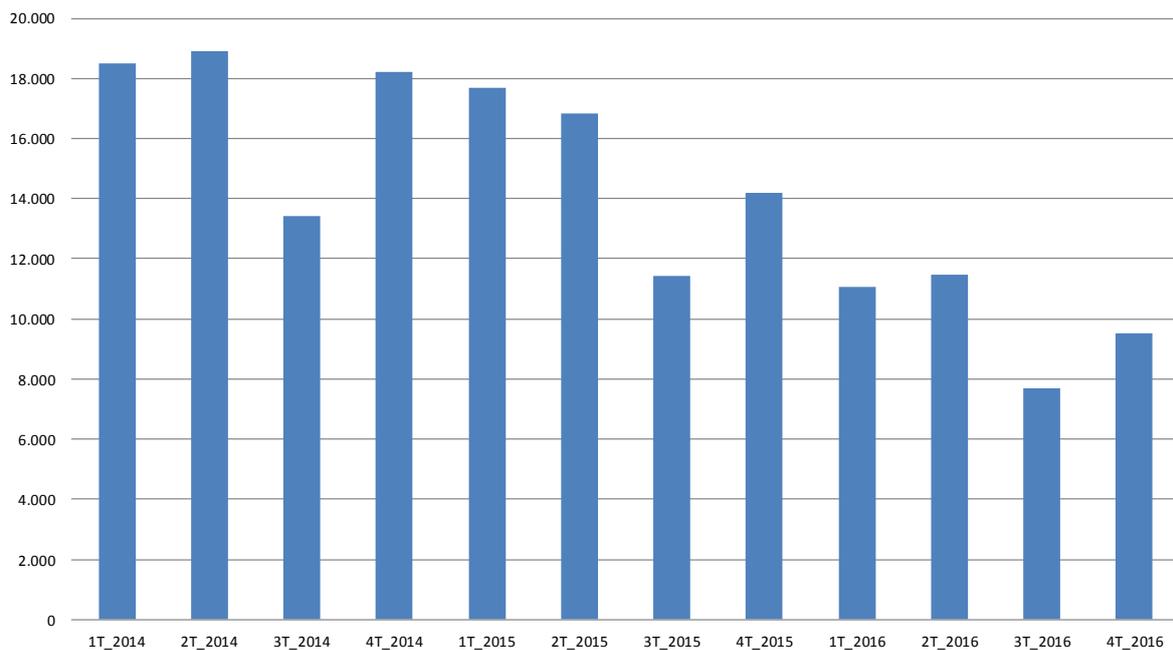
El siguiente gráfico muestra la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, incorporando los resultados trimestrales de los últimos doce trimestres, que son los que se disponen de información y se vienen publicando resultados en el Informe de Coyuntura trimestral de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

La tendencia observada es claramente descendente, dando lugar a una intensa reducción del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca con el paso de los trimestres, siendo especialmente intenso dicho ajuste durante el último año.

La recuperación del mercado inmobiliario, en particular, y de la economía, en general, han proporcionado un escenario más favorable para la reducción de situaciones en las que se llega a la certificación de vivienda por ejecución de hipoteca. De hecho, esta magnitud en sí misma supone un claro indicador de recuperación del mercado.

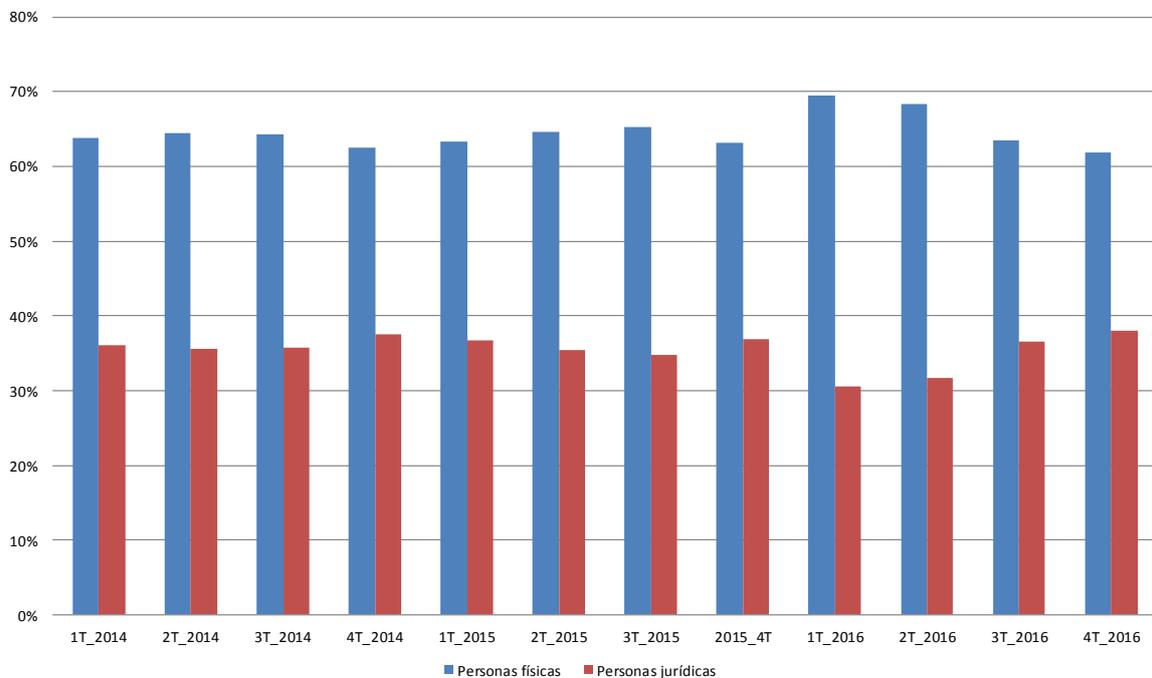
De acuerdo a las perspectivas de evolución económica y del mercado inmobiliario, resulta previsible que a lo largo de los próximos trimestres este número de certificaciones se vaya reduciendo todavía más, dando lugar a la consecución de nuevos mínimos históricos, convirtiendo a esta figura en una realidad de carácter residual en la mayor parte de la geografía nacional.

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



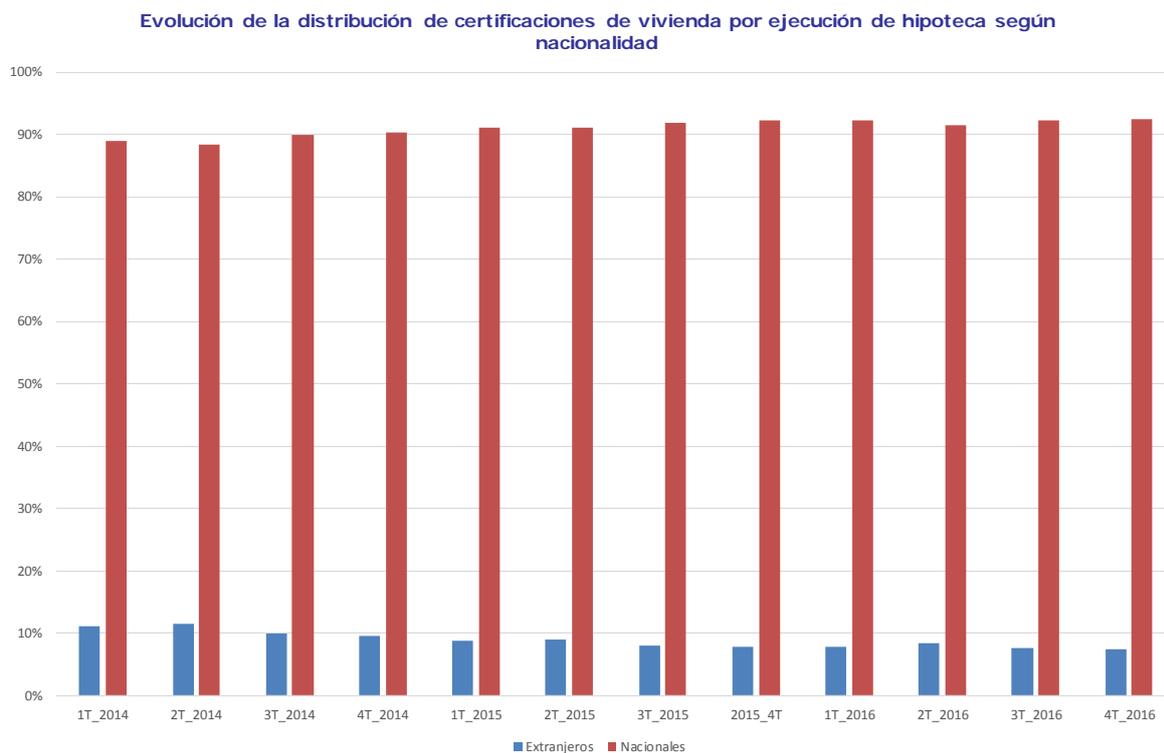
Atendiendo a la desagregación de resultados según titularidad, entendiendo como tal la distinción entre personas físicas y jurídicas, tal y como se observa en el siguiente gráfico, los pesos de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se mantienen relativamente estables, con pesos por encima del 60% para personas físicas y próximas al 40% para personas jurídicas.

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



Los resultados de los cuatro trimestres de 2016 han sido claramente descendentes en la evolución del peso de personas físicas, pero como consecuencia de partir de una cifra superior en el primer trimestre, ya que ha finalizado el año en cuantías similares a 2015.

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.



El cuarto trimestre de 2016 ha supuesto el menor peso de extranjeros de toda la serie histórica, con un 7,42%. El gráfico muestra una cierta tendencia descendente en el peso de extranjeros, partiendo de niveles superiores al 11% en la primera mitad de 2014, hasta las actuales cuantías por debajo del 7,5%.

La desagregación de resultados por nacionalidades, que son proporcionados trimestralmente en los Informes de Coyuntura trimestrales de la ERI, muestra cómo la mayor parte de las nacionalidades que encabezan los resultados de número de certificaciones por extranjeros corresponden a nacionalidades que encabezaban las compras por extranjeros en el anterior ciclo alcista del mercado inmobiliario.

En consecuencia, conforme nos vamos distanciando temporalmente de dicho periodo el peso de extranjeros se va reduciendo, manteniendo cierto componente estructural en la medida que el peso de compra de vivienda por extranjeros es relevante en el mercado inmobiliario español.

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).

Número de daciones en pago. 2016	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	1.997
ARAGÓN	114
ASTURIAS	47
BALEARES	159
CANARIAS	411
CANTABRIA	26
CASTILLA Y LEÓN	267
CASTILLA-LA MANCHA	384
CATALUÑA	2.022
COM. MADRID	444
COM. VALENCIANA	1.611
EXTREMADURA	100
GALICIA	186
LA RIOJA	33
MURCIA	597
NAVARRA	57
PAÍS VASCO	94
NACIONAL	8.549

El número de daciones en pago también ha presentado un intenso descenso durante el año 2016, alcanzando las 8.549, frente a las 12.614 del año 2015, es decir, 4.065 menos que el año precedente, lo que representa un descenso interanual del -33,23%.

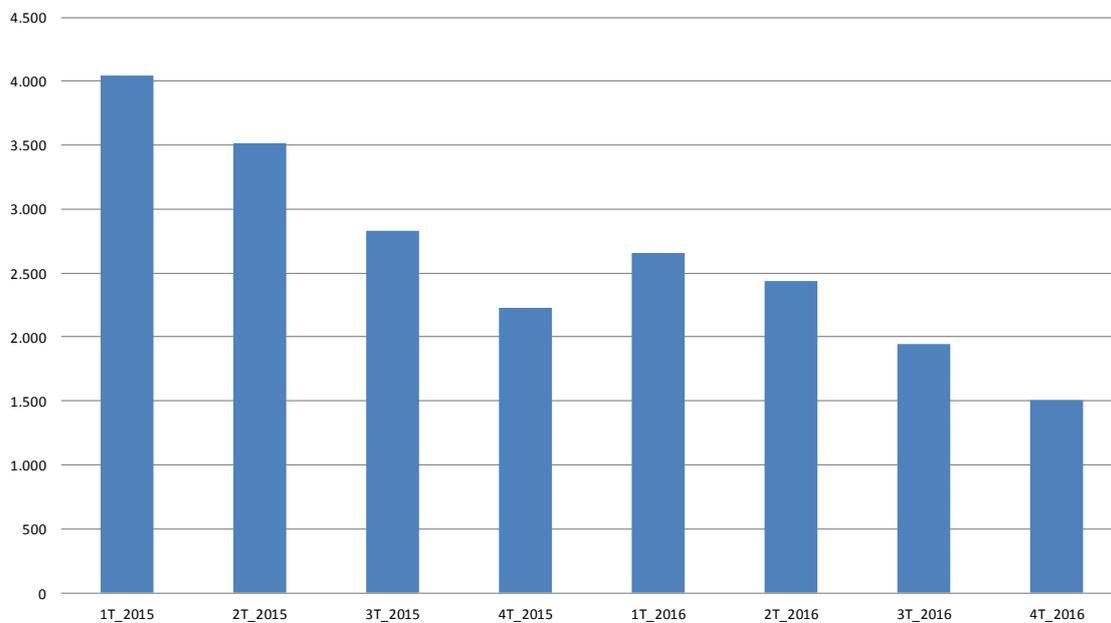
Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago durante el último año han sido Cataluña (2.022), Andalucía (1.997) y Comunidad Valenciana (1.611), quedando el resto por debajo de las 1.000 daciones en pago anuales, superando las 500 únicamente Murcia (597). Entre las tres primeras comunidades autónomas representan más del 65% del total nacional. Por el contrario, cinco comunidades autónomas presentan resultados por debajo de las 100 daciones en pago anuales, y nueve por debajo de las 200.

En consecuencia, la figura de la dación en pago está representando una alternativa prácticamente residual en la mayor parte de la geografía española.

En el siguiente gráfico se desglosan los resultados trimestrales desde la presentación de resultados, es decir, durante los dos últimos años.

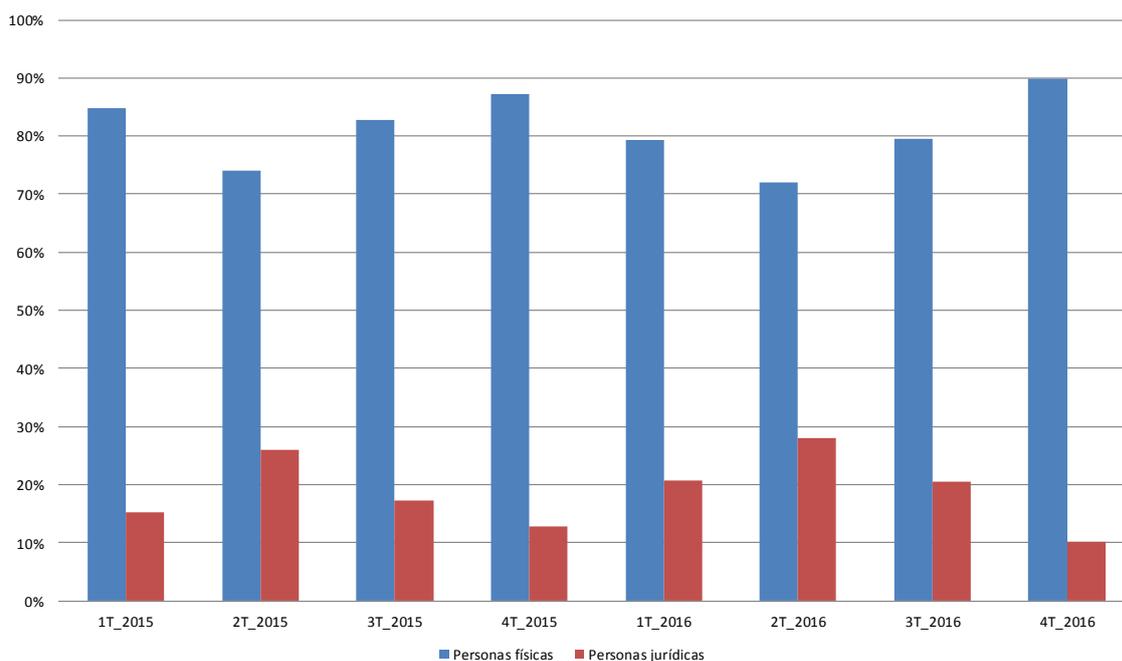
En el mismo se constata claramente la intensa tendencia descendente, dando lugar a que mientras en el primer trimestre de 2015 se registraron 4.041 daciones en pago, en el cuarto trimestre del 2016 se han quedado en 1.507 daciones en pago, es decir, el 37,29% en prácticamente dos años. En consecuencia, las perspectivas parecen evidentemente claras, dando lugar a una constante reducción del peso de la dación en pago, asociada a la recuperación del mercado inmobiliario.

Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados, pero con la distinción entre personas físicas y personas jurídicas.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



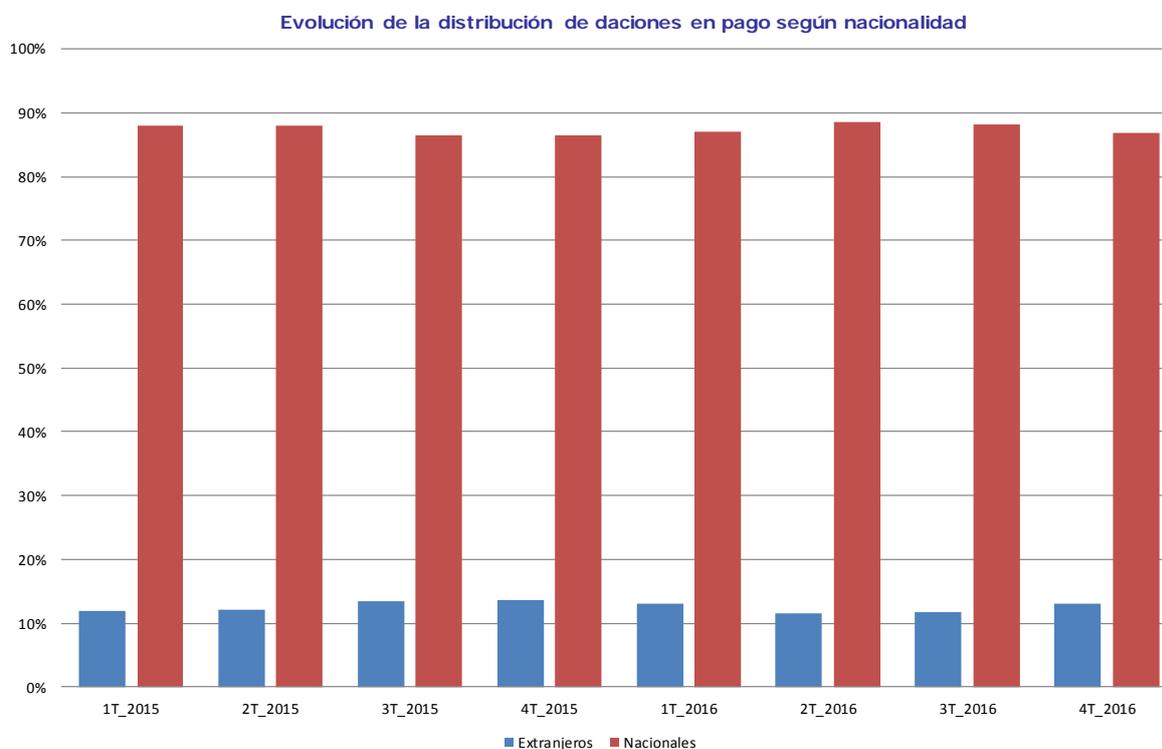
El año 2016 ha finalizado con un peso ligeramente por encima del 10% en personas jurídicas (10,05% en el cuarto trimestre), frente al 89,95% de personas físicas. La tendencia, al margen de la estacionalidad observada en el comportamiento trimestral de los resultados, proporciona una cierta tendencia descendente en el peso de personas jurídicas, dando muestras de un cierto grado de vuelta a la normalidad en la medida que es más normal que la dación en pago, en vivienda, esté más asociada a personas físicas que a personas jurídicas, en una estructura de normalización en el funcionamiento del mercado inmobiliario.

En determinados trimestres se ha llegado a superar el 25% de peso de personas jurídicas, pero los dos últimos trimestres parecen mostrar una clara tendencia descendente, que tendrá que ser constatada a través de los resultados de los próximos trimestres, que iremos analizando en los informes trimestrales de la ERI.

El progresivo saneamiento del mercado inmobiliario entendemos que debe llevar a una reducción del número de daciones en pago, tal y como parecen mostrar los resultados.

Nuevamente, al igual que ocurrió el año anterior, 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 el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados de daciones en pago distinguiendo entre nacionales y extranjeros. Para ello se proporcionan los resultados trimestrales desde la publicación de resultados, es decir, de los dos últimos años.



Los resultados muestran una notable estabilidad, dando lugar a pesos por encima del 10% de extranjeros en el peso de daciones en pago. El cuarto trimestre de 2016 ha cerrado con el 13,09%, frente al 86,91% de nacionales. Con respecto al cuarto trimestre de 2015 se ha producido un ligero descenso (13,58%).

Las cuantías alcanzadas resultan similares al peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, con cifras entre el 11% y el 14%. Sin embargo, con respecto al peso de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, el peso en daciones en pago de extranjeros es superior.

El desglose de nacionalidades se realiza en los informes trimestrales de la ERI. En ellos se constata como la mayor parte de las nacionalidades que encabezan los resultados de daciones en pago corresponden a aquellas que encabezarón las compras de vivienda durante el anterior ciclo alcista (datos del cuarto trimestre de 2016: marroquíes (17,53%), ecuatorianos (15,98%), británicos (12,37%), colombianos (6,70%) y rumanos (4,64%)).

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) se ha incrementado durante el último año un 5,67%, dando lugar a una moderación del ritmo de crecimiento con respecto al año precedente (6,65%), pero consolidando el cambio de tendencia. Con respecto a los mínimos más recientes (2014) se acumula un incremento del 13,32%, mientras que con respecto a los máximos de 2007 el ajuste acumulado es ligeramente superior al -25%.
- Los locales comerciales han alcanzado un precio medio de 1.348 €/m² en 2016, ligeramente por debajo del alcanzado en 2015 (1.391,22 €/m²), lo que supone un descenso interanual del -3,10%. Estos resultados se encuentran próximos a los mínimos históricos de finales de 2014 (1.331,55 €/m²). Con respecto a los niveles máximos de precios (2008) el descenso acumulado es del -37,74%. Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el último año han sido Comunidad de Madrid (2.149 €/m²), Canarias (1.703 €/m²), Baleares (1.606 €/m²), País Vasco (1.589 €/m²) y Cantabria (1.571 €/m²).
- Las naves industriales han presentado un precio medio de 373,34 €/m², con un incremento interanual del 4,05% con respecto a 2015 (358,81 €/m²), que supuso el mínimo de la serie histórica. El resultado es similar al alcanzado en 2014 (372,91 €/m²) y en 2013 (365,76 €/m²), dando lugar a una notable estabilidad en los últimos años. Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Baleares (662 €/m²), País Vasco (638 €/m²) y Comunidad de Madrid (631 €/m²).
- El número de compraventas de vivienda registradas en 2016 ha sido de 403.743. Desde el año 2011 no se superaban las 400.000 compraventas anuales de vivienda. Se han registrado 49.205 más que en 2015 y 84.815 más que en 2014. En vivienda nueva se han registrado 72.587 compraventas, mientras que en vivienda usada 331.156, más de 4,5 veces que en vivienda nueva. En vivienda nueva ha sido el menor resultado anual de cierre de año natural de la serie histórica. La vivienda usada ha incrementado en 51.606 compraventas con respecto a 2015, siendo el resultado interanual más elevado de los últimos treinta y cuatro trimestres, debiendo retroceder hasta el resultado interanual del segundo trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior.

Las comunidades autónomas con mayores resultados en el último año han sido Andalucía (78.780), Cataluña (67.124), Comunidad de Madrid (58.752) y Comunidad Valenciana (57.889). Entre las cuatro han alcanzado el 65,03% del mercado de compraventas de vivienda en España: Andalucía 19,51%, Cataluña 16,63%, Comunidad de Madrid 14,55% y Comunidad Valenciana 14,34%.

El incremento interanual para el total nacional ha sido del 13,88%, con un descenso del -3,20% en vivienda nueva, frente al incremento del 18,46% en vivienda usada. Para el total de vivienda, en todas las comunidades autónomas se ha incrementado el número de compraventas con respecto a 2015, con tasas de dos dígitos en doce de ellas. Los mayores incrementos se han producido en Baleares (29,97%), Cataluña (21,11%), Asturias (16,99%) y Extremadura (15,64%). En vivienda nueva ocho comunidades autónomas han contado con incrementos, frente a los descensos en nueve de ellas. En vivienda usada todas las comunidades autónomas han contado con incrementos, dando lugar a que dieciséis de ellas presenten tasas de dos dígitos.

La práctica totalidad de las provincias han incrementado el número de compraventas con respecto a 2015 (cuarenta y nueve). Las que han registrado un mayor número de compraventas durante el último año han sido Madrid (58.752), Barcelona (46.415), Alicante (29.688), Málaga (26.436), Valencia (21.963), Baleares (13.811), Sevilla (12.900), Murcia (11.972), Las Palmas (11.272) y Cádiz (10.288). En vivienda nueva las provincias con un mayor número de compraventas han sido Madrid (13.099), Barcelona (5.513), Alicante (4.650) y Málaga (4.563), con un predominio de los descensos, con treinta y tres provincias con tasas negativas. En vivienda usada todas las provincias han incrementado su número de compraventas, dando lugar al mayor número de compraventas en Madrid (45.653), Barcelona (40.902), Alicante (25.038), Málaga (21.873), Valencia (19.043), Sevilla (11.525), Baleares (11.087) y Murcia (10.113).

Para el total de vivienda, en veintinueve provincias las tasas de crecimiento alcanzadas han sido de dos dígitos. Los mayores incrementos durante el último año se han alcanzado en las provincias de Baleares (29,97%), Almería (27,63%), Huesca (23,59%), Barcelona (22,70%) y Valladolid (21,29%). En vivienda nueva en diecinueve provincias los descensos han sido de dos dígitos, dando lugar a las mayores reducciones en Lugo (-33,81%), Castellón (-30,26%), A Coruña (-29,54%) y Guadalajara (-28,68%). En vivienda usada cuarenta y tres provincias han presentado incrementos de dos dígitos, dando lugar a los mayores incrementos en A Coruña (43,31%), Almería (42,21%), Baleares (31,82%), Badajoz (30,32%), Valladolid (29,90%) y Barcelona (25,74%).

- Las compraventas de vivienda nueva han alcanzado un nuevo mínimo histórico (17,98%), dando lugar al correspondiente máximo en vivienda usada (82,02%). El 17,98% de vivienda nueva se ha desagregado en el 16,10% de vivienda nueva libre y el 1,88% de vivienda nueva protegida. En diez comunidades autónomas la vivienda usada ha presentado cuantías por encima del 80%, dando lugar a las mayores cuantías en Extremadura (89,68%), Cataluña (87,50%), Comunidad Valenciana (85,68%) y Murcia (84,47%). En vivienda nueva libre los mayores pesos los han encabezado Galicia (26,13%), La Rioja (22,50%), Comunidad de Madrid (19,57%), Baleares (19,49%) y Canarias (19,25%), mientras que en vivienda nueva protegida se han alcanzado en País Vasco (6,90%), Navarra (5,81%), Asturias (5,12%), Castilla y León (3,50%) y Extremadura (3,07%).

Con respecto a años precedentes las tasas interanuales se han suavizado significativamente. La vivienda usada ha incrementado su peso relativo en 3,17 puntos porcentuales (pp), frente a los 16,12 pp de incremento en 2015. Este incremento en vivienda usada ha supuesto un descenso de -2,79 pp en vivienda nueva libre y -0,38 pp en vivienda nueva protegida.

- Los pisos de mayor superficie (más de 80 m²) han supuesto cerca del 50% del total de compraventas (49,65%), seguidos por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media: pisos entre 60 y 80 m² (28,73%), pisos entre 40 y 60 m² (17,59%) y pisos con menos de 40 m² (4,03%).

Cuanto menor es el precio de la vivienda y la densidad poblacional 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 m²: Canarias (13,75%), Baleares (6,83%), Comunidad de Madrid (5,23%) y Cataluña (4,43%).
 - Entre 40 y 60 m²: Canarias (25,87%), Cataluña (23,96%), Aragón (21,57%) y Cantabria (21,29%).
 - Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,10%), Asturias (35,63%), Cataluña (33,32%) y Cantabria (32,80%).
 - Más de 80 m²: Extremadura (68,60%), Castilla-La Mancha (67,40%) y Navarra (67,17%).
- El 87,46% de las compraventas de vivienda el adquirente ha sido una persona física, quedando un 12,54% de adquirentes correspondientes a personas jurídicas. Con respecto a 2015 las variaciones han sido mínimas (personas físicas 87,29% y personas jurídicas 12,71%), acumulando tres años consecutivos de incremento en el peso de personas físicas.

Las comunidades autónomas con mayor peso en compras de vivienda registradas por personas jurídicas han sido Canarias (19,68%), Cataluña (16,42%), Andalucía (13,59%), Murcia (13,44%) y Baleares (13,43%).

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 64,50% del total de compraventas de vivienda, la vivienda nueva-libre por personas físicas el 13,80%. En personas jurídicas la vivienda nueva-libre ha supuesto el 2,46% y la vivienda usada-libre el 9,00%.

- La superficie media de vivienda transferida ha sido de 97,73 m², ligeramente por debajo de los resultados del año precedente (98,49 m²), manteniendo la estabilidad de resultados que caracteriza a esta variable. La mayor superficie media se ha presentado en la vivienda nueva libre con 103,93 m² (103,90 m² en 2015), seguida de la vivienda usada con 96,95 m² (97,77 m²) y la vivienda nueva protegida con 82,55 m² (81,75 m²).

Las comunidades autónomas con mayores superficies medias han sido Castilla-La Mancha con 122,86 m² (122,19 m² en 2015), Extremadura con 115,26 m² (115,20 m²), Baleares con 106,00 m² y

León con 105,69 m² (108,76 m²). Por el contrario, las menores superficies medias se han alcanzado en Canarias 84,18 m² (83,64 m² en 2015), Asturias 86,04 m² (86,16 m²), País Vasco 86,33 m² (85,86 m²) y Cataluña 92,10 m² (92,15 m²).

- La demanda extranjera de vivienda ha mantenido el buen comportamiento de los últimos años, alcanzado un nuevo máximo histórico con un peso del 13,25%. Este resultado no se aleja significativamente de los resultados de los dos últimos años (13,18% en 2015 y 13,01% en 2014), consolidando una notable fortaleza. Desde el mínimo histórico de 2009 (4,24%), se acumulan siete años consecutivos de crecimiento, habiéndose triplicado el peso porcentual. En términos absolutos supone que la compra de vivienda por extranjeros del último año ha sido de cerca de 53.500, frente a las cerca de 47.000 de 2015.

Las nacionalidades con mayor peso relativo han sido británicos (19,00%), que comienzan a mostrar los primeros efectos del “Brexit” sobre la demanda de vivienda (21,34% en 2015), seguidos de franceses (8,05%), alemanes (7,69%), suecos (6,72%), belgas (6,03%), italianos (5,41%), rumanos (4,53%), chinos (4,14%), marroquíes (3,26%), quedando en la décima posición rusos con un 2,83%, manteniendo la tendencia descendente de los últimos años (7,47% en 2014 y 8,58% en 2013).

El peso relativo de compra de vivienda nueva ha sido superior en nacionales (18,73%) que en extranjeros (16,26%), dando lugar a que en vivienda usada el peso haya sido mayor en extranjeros (83,74%) que en nacionales (81,27%). Las nacionalidades con mayor peso en vivienda usada han sido argelinos (93,72%), marroquíes (89,46%), irlandeses (89,27%) y franceses (88,83%). Por el contrario, el mayor peso en compra de vivienda nueva ha correspondido a noruegos (28,46%), belgas (24,52%), holandeses (18,96%) y suecos (18,45%).

Atendiendo a la superficie de la vivienda los nacionales presentan un ligero mayor peso en las agrupaciones de vivienda con mayor superficie media, mientras que los extranjeros cuentan con un mayor peso en las agrupaciones con menor superficie media. Los mayores resultados de extranjeros en cada agrupación han correspondido a:

- Superior a los 100 m²: daneses (47,32%), holandeses (45,50%), suizos (43,66%), noruegos (39,26%), británicos (37,72%) y alemanes (35,16%).
- Entre 80 y 100 m²: búlgaros (28,99%), marroquíes (26,95%), rumanos (25,62%) y argelinos (24,97%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (38,66%), marroquíes (33,99%), ucranianos (32,59%) y rumanos (32,00%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (30,21%), polacos (21,78%), franceses (20,87%) y suecos (20,75%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (14,60%), franceses (8,72%), polacos (8,59%) y alemanes (8,40%).

Desde un punto de vista territorial la demanda extranjera ha presentado importantes diferencias, dando lugar a comunidades autónomas con más de un 20% de compras de vivienda por extranjeros frente a otras con menos del 5%. El perfil de demandante, caracterizado fundamentalmente por nacionalidades que buscan viviendas localizadas en zonas turísticas, preferentemente de costa, proporciona este desequilibrio territorial.

Las comunidades autónomas isleñas han vuelto a encabezar los resultados de porcentaje de compra de vivienda por extranjeros, superando en ambos casos el 30%. Concretamente, Baleares ha alcanzado el mayor resultado con un 32,90% de compra por extranjeros, seguida de Canarias con un destacado 30,49%. Les siguen Comunidad Valenciana (26,66%), Murcia (18,57%), Andalucía (15,06%) y Cataluña (12,80%).

El desglose por provincias muestra cómo Alicante encabeza un año más los resultados, con un 43,08%, seguida de Tenerife (39,66%), Málaga (33,92%), Baleares (32,90%), Girona (29,36%), Las Palmas (22,94%), Murcia (18,57%), Tarragona (14,39%), Almería (13,21%) y Castellón (12,98%). Se trata de provincias con un elevado grado de atractivo turístico de costa, derivando en la consecución de una intensa demanda extranjera acorde con las actuales nacionalidades demandantes.

El 5,32% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o superior a los 500.000 euros (5,18% en 2015). El 36,54% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 37,98% de 2015.

- El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2016 ha sido de 4.854 días (13 años y 109 días), dando lugar a un nuevo máximo en la serie histórica. Con respecto al año 2015 (4.609 días; 12 años y 229 días) proporciona un alargamiento de la posesión media de 245 días. El mínimo de la serie se

alcanzó en 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días), 2.193 días (poco más de seis años) menos que en el último año.

Las operaciones de compra y venta en corto plazo que caracterizó buena parte de las compraventas del anterior ciclo alcista se han ido reduciendo significativamente como consecuencia del intenso ajuste del precio de la vivienda y el cambio de expectativas. Los dos últimos años parecen mostrar un claro cambio de tendencia por lo que respecta a dichas expectativas, reflejándose en el número de compraventas de vivienda y el propio precio. Afortunadamente, este cambio de tendencia no se ha trasladado al periodo medio de posesión en términos de operaciones de compra y venta en corto plazo.

País Vasco se mantiene en cabeza del ranking, con un periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2016 de 6.329 días (17 años y 124 días), le siguen Extremadura con 5.509 días (15 años y 34 días) y Cataluña con 5.456 días (14 años y 346 días).

El desglose de resultados por superficie de la vivienda transmitida muestra como las diferencias de periodo medio de posesión son escasamente significativas. El mayor periodo de posesión media corresponde a las viviendas con superficie entre 60 y 80 m² con 4.923 días (13 años y 178 días) (4.701 en 2015), seguidas de las viviendas con superficie entre 80 y 100 m² con 4.895 días (13 años y 150 días) (4.613 días en 2015), las de superficie entre 40 y 60 m² con 4.829 días (13 años y 84 días) (4.634 días en 2015), las de superficie superior a 100 m² con 4.778 días (13 años y 33 días) (4.494 días en 2015) y las de superficie por debajo de los 40 m² con 4.666 días (12 años y 286 días) (4.603 en 2015).

La desagregación de resultados por tramos de años de periodo medio de posesión muestra el intenso crecimiento en el peso de viviendas transmitidas con periodo de posesión superior a los diez años, habiendo supuesto el 58,74% de las compraventas de 2016, frente al 52,77% de 2015, siendo que a comienzos de 2013 presentaba resultados próximos al 30%. El resto de agrupaciones de periodo medio han ido perdiendo peso relativo, dando lugar a resultados en el último año del 22,88% para viviendas con posesión media de 5 a 10 años, el 9,90% para las de 2 a 5 años y el 8,48% para las de menos de 2 años.

- Los Bancos han seguido incrementando su posición en el mercado hipotecario en la actual fase de crecimiento en la concesión de nuevo crédito hipotecario, ganando progresivamente mayor cuota de mercado. En el año 2016 el 89,72% de los nuevos créditos hipotecarios han sido concedidos por Bancos, frente al 10,28% de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas en las que Otras entidades financieras han presentado una mayor cuota de mercado han sido Navarra (40,28%), País Vasco (21,00%), Asturias (18,36%) y Castilla – La Mancha (18,26%). El mayor peso en Bancos se alcanzó en Galicia (96,05%), Comunidad de Madrid (95,72%) y Extremadura (94,26%). Las tasas interanuales muestran un incremento en Bancos de 1,70 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras. Este incremento en Bancos supone dar continuidad a la tendencia alcista de los últimos años (2,16 pp en 2015 y 2,62 pp en 2014).
- La Vivienda mantiene el claro liderazgo como destino de la nueva financiación hipotecaria, con un 79,13% de la concedida en el último año, dando lugar a un importante crecimiento con respecto a 2015 (74,63%). Estos resultados consolidan a la Vivienda como el principal inmueble con mejora en el destino de la nueva financiación hipotecaria. Los Terrenos urbanos no edificados han alcanzado un 7,69% de la nueva financiación hipotecaria, mejorando con respecto a 2015 (6,61%). Locales comerciales se han quedado en el 7,33%, con un importante descenso con respecto al año precedente (10,65%). Algo similar ha ocurrido a Naves industriales, con un 3,84%, haciendo alcanzado el 4,35% en 2015. Los menores pesos relativos han correspondido a Garajes y Trasteros con un 1,15% (1,80%) y Bienes inmuebles rústicos con un 0,86% (1,96%).
- La financiación hipotecaria destinada a vivienda libre ha alcanzado el 91,13%, quedando la vivienda protegida en el 8,87%. Con respecto a 2015 ha supuesto un incremento de 0,74 pp en el peso de la financiación hipotecaria destinada a vivienda libre, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida. El mayor peso en financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida se ha alcanzado en Extremadura (18,09%), Asturias (17,40%), Aragón (15,56%), La Rioja (14,24%) y Navarra (13,12%). Las mayores cuantías de peso de financiación hipotecaria destinada a vivienda libre se han alcanzado en Baleares (98,02%), Canarias (95,19%), Galicia (94,91%) y Comunidad de Madrid (92,01%).

- El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado medio ha manteniendo la tendencia alcista que viene presentando con el cambio del ciclo inmobiliario. El resultado medio de 2016 ha sido de 1.146 €/m², por encima de los 1.102 €/m² de 2015 y los 1.056 €/m² de 2014.

Desde un punto de vista territorial también se han generalizado los incrementos de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. Los mayores resultados en el último año se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.653 €/m²), País Vasco (1.604 €/m²), Baleares (1.393 €/m²) y Cataluña (1.385 €/m²). Los menores niveles de endeudamiento hipotecario han correspondido a Extremadura (659 €/m²), Castilla-La Mancha (689 €/m²), Murcia (764 €/m²) y La Rioja (802 €/m²). En diez comunidades autónomas el endeudamiento por metro cuadrado ha sido inferior a los 1.000 euros.

El incremento interanual del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha sido 3,99%, ligeramente más suave que el alcanzado en 2015 (4,36%). Los años previos fueron de intensos ajustes (-3,56% en 2014, -11,69% en 2013, -17,94% en 2012...), por lo que los resultados de 2016 consolidan un claro cambio de tendencia. En catorce comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario en el último año, dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (6,74%), Cataluña (5,81%), Castilla-La Mancha (5,19%) y Comunidad de Madrid (5,09%).

- El endeudamiento hipotecario vivienda se ha visto igualmente incrementado durante el año 2016, dando lugar al tercer año consecutivo de crecimiento. El resultado del último año ha sido de 111.656 euros, por encima de los 109.455 euros de 2015 (103.766 euros en 2014 y 100.841 euros en 2013, mínimo de la serie histórica).

Las comunidades autónomas que mayores cuantías han alcanzado han sido Comunidad de Madrid (173.753 €), Baleares (136.713 €), País Vasco (131.303 €) y Cataluña (128.653 €). En el extremo opuesto se han situado Extremadura (72.992 €), Murcia (79.415 €), Canarias (80.209 €) y La Rioja (80.574 €). En once comunidades autónomas se mantienen cuantías inferiores a los 100.000 €.

Las tasas de variación interanuales han sido del 2,01%, más moderado que el alcanzado en 2015 (5,48%). Once comunidades autónomas han incrementado el nivel de endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año, dando lugar a los mayores crecimientos en Baleares (8,28%), Extremadura (5,85%), Andalucía (5,71%) y Castilla-La Mancha (5,55%).

- El incremento de la contratación a tipo de interés fijo en los nuevos créditos hipotecarios ha sido uno de los aspectos más destacados del mercado hipotecario durante el último año. En 2016 el 21,76% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo (máximo de la serie histórica), frente al 6,25% del año 2015. La contratación a tipo de interés variable ha pasado a mínimos históricos, recurriéndose a ella en el 78,24% de los nuevos créditos hipotecarios. La práctica totalidad de esta contratación a tipo de interés variable se ha formalizado utilizando como índice de referencia el EURIBOR (76,87%), dando lugar a un uso residual del resto de índices de referencia (0,71% IRPH, 0,66% Otros índices de referencia). Las comunidades autónomas con mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han sido Baleares (36,45%), Murcia (34,40%), Cataluña (30,46%) y Comunidad Valenciana (27,87%).

El incremento en la contratación a tipo de interés fijo ha sido espectacular, con una mejora de 15,51 pp durante el último año, generalizándose los descensos en la contratación a tipo de interés variable con independencia de la modalidad de índice de referencia. La mayor reducción ha correspondido a la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-14,29 pp), con descensos igualmente en el resto de modalidades (-0,80 pp IRPH, -0,42 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, dando lugar a un nuevo mínimo histórico, pero con un menor recorrido en el grado de ajuste, presentando un resultado medio del 2,35%, frente al 2,73% de 2015 (3,68% en 2014). Las comunidades autónomas con mayores cuantías medias han sido Murcia (2,48%), Canarias (2,48%), Baleares (2,48%) y Cataluña (2,46%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Cantabria (2,10%), Castilla-La Mancha (2,14%) y La Rioja (2,14%).
- Los plazos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han mantenido su ligera tendencia ascendente, con un resultado de 277 meses (23 años y 1 mes) durante el año 2016, ligeramente por encima de los 274 meses (22 años y 10 meses) de 2015.

Los mayores periodos medios se han alcanzado en Comunidad de Madrid con 308 meses (25 años y 8 meses), País Vasco con 284 meses (23 años y 8 meses), Extremadura y Castilla – La Mancha con 283 meses (23 años y 6 meses) y Andalucía con 280 meses (23 años y 4 meses). Por el contrario, los menores plazos medios han correspondido a Canarias con 237 meses (19 años y 9 meses), Baleares con 258 meses (21 años y 6 meses) y Comunidad Valenciana con 263 meses (21 años y 11 meses).

La tasa interanual ha sido del 1,09%, por encima del 0,74% de 2015. Con este incremento se acumulan tres años consecutivos de ascensos, consolidando un claro cambio de tendencia. Once comunidades autónomas han contado con tasas interanuales positivas, frente a los descensos en seis de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Baleares (4,45%), Murcia (3,07%) y Andalucía (2,94%).

- La duración media de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles se ha situado en los 269 meses (22 años y 5 meses), incrementándose igualmente con respecto a 2015, cuyo resultado medio fue de 261 meses (21 años y 9 meses). Con este resultado son tres años consecutivos de crecimiento del periodo medio de contratación (259 meses en 2014), consolidando el cambio de tendencia.

El mayor periodo medio se ha alcanzado en Garajes y Trasteros con 281 meses (23 años y 5 meses), con un resultado próximo en Vivienda con 277 meses (23 años y 1 mes), quedando el resto de bienes inmuebles a una cierta distancia: Terrenos urbanos no edificados 220 meses (18 años y 4 meses), Locales comerciales 172 meses (14 años y 4 meses), Naves industriales 164 meses (13 años y 8 meses).

En todas las tipologías de bienes inmuebles se ha producido un incremento de los periodos medios, dando lugar a una tasa interanual del 3,07% para el conjunto de bienes inmuebles, intensificándose el ritmo de crecimiento con respecto a 2015 (0,77%). Los mayores incrementos han correspondido a terrenos no edificados con un 8,91%, seguidos de garajes y trasteros con un 8,08%, naves industriales con un 4,46%, locales comerciales con un 2,99% y vivienda con un 1,09%.

- El buen comportamiento que los indicadores de accesibilidad vienen presentando durante los últimos años se ha mantenido a lo largo del año 2016, dando lugar a la consecución de nuevos mínimos históricos. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 522,64 euros y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha descendido hasta el 27,49%. La mejora del último año ha sido como consecuencia de la continuidad en el descenso de tipos de interés de contratación inicial (-0,38 pp en 2016), el alargamiento de los plazos de contratación (1,09% en 2016) y el ligero incremento salarial (0,4% en 2016). En sentido desfavorable ha actuado el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2,01% en 2016).

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (744,00 €), Baleares (684,19 €), Cataluña (609,20 €) y País Vasco (592,86 €), alcanzando los menores resultados Extremadura (332,61 €), Castilla-La Mancha (370,86 €) y La Rioja (382,93 €).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los mayores porcentajes han correspondido a Baleares (38,77%), Comunidad de Madrid (32,51%) y Cataluña (30,24%). En el extremo opuesto se encuentran Extremadura (21,23%), La Rioja (21,84%) y Asturias (21,91%).

En el último año la cuota hipotecaria mensual media ha descendido un -2,72% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en -0,88 pp. Estas mejoras, a pesar de presentar cuantías más moderadas que las alcanzadas en 2015 (-4,75% y -1,53 pp, respectivamente), suponen una continuidad en la favorable evolución los indicadores de accesibilidad.

- El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en 2016 ha sido de 39.748, dando lugar a un intenso descenso con respecto a 2015 (60.119 certificaciones), lo que supone el menor resultado desde la elaboración de la serie histórica, es decir, en los tres últimos años (69.023 certificaciones en 2014). En un solo año el número de certificaciones se ha reducido en 20.371, dando lugar a un descenso interanual del -33,88%. Las comunidades autónomas con mayor número han sido Andalucía (11.672), Comunidad Valenciana (7.117), Cataluña (7.068), alcanzando entre las tres más del 65% del total. La distribución atendiendo a la distinción en personas físicas y jurídicas se ha mantenido relativamente estable, con pesos por encima 60% y próximo al 40%, respectivamente. El peso de extranjeros se ha ido reduciendo progresivamente, cerrando el último trimestre de 2016 con un peso del 7,42%, mínimo de la serie. Los máximos de los doce trimestres disponibles se alcanzaron en la primera mitad de 2014 con niveles superiores al 11% de extranjeros.

- El número de daciones en pago también ha presentado un intenso descenso durante el año 2016, alcanzando las 8.549, frente a las 12.614 del año 2015, es decir, 4.065 menos, lo que representa un descenso interanual del -33,23%. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago durante el último año han sido Cataluña (2.022), Andalucía (1.997) y Comunidad Valenciana (1.611), alcanzando entre las tres más del 65% del total nacional. Por el contrario, cinco comunidades autónomas presentan resultados por debajo de las 100 daciones en pago anuales, y nueve por debajo de las 200, representando una alternativa prácticamente residual en la mayor parte de la geografía española. Distinguiendo entre personas físicas y personas jurídicas, existe un componente estacional, mostrando una cierta tendencia descendente, habiendo cerrado el último trimestre del año ligeramente por encima del 10% de peso de personas jurídicas, frente a niveles próximos al 30% en determinados trimestres. En cuanto a la distinción entre nacionales y extranjeros, en el cuarto trimestre del año el 13,09% de las daciones en pago correspondieron a extranjeros, frente al 86,91% 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 (ERI), 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 830.000 transmisiones de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 400.000 constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de “tamaño censal”, por incluir en la práctica todas las 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”.

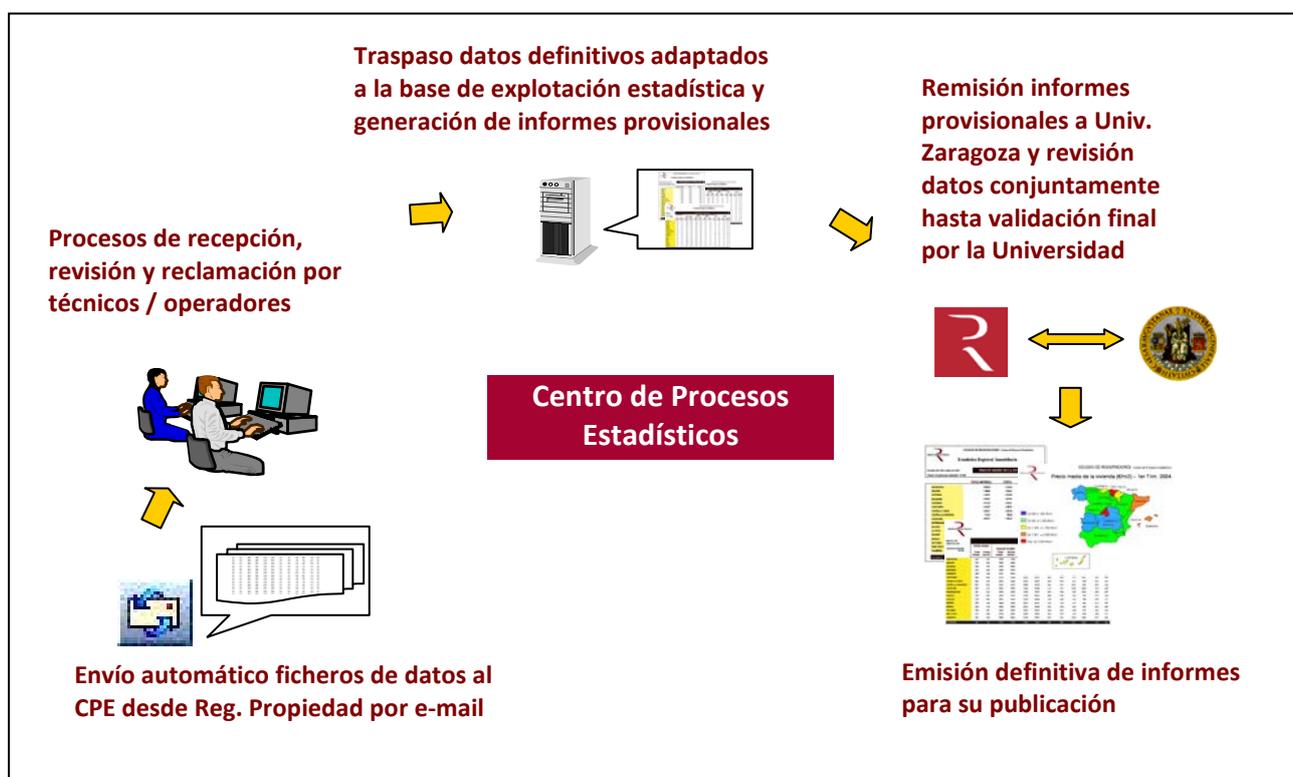
3.2. Datos de referencia

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 variaciones 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.