

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO
2017



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 (IPVVR):

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

Depósito Legal:

M. 42.318-2005

ISSN:

1888-8739

Publicación nº 14

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	16
1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	18
1.1. Resultados	20
1.2. Metodología	25
1.2.1. Marco básico	25
1.2.2. 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	78
6.3. Compras de vivienda por extranjeros ≥500.000€. Comunitarios vs no com.	81
7. Periodo medio de posesión de viviendas objeto de transmisión	84
IV. MERCADO HIPOTECARIO	91
8. Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros	93
9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	102
10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	108
11. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)	113
12. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	118
13. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	124
14. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	129
15. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	136
16. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	138
17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	144
18. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	149
19. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca	158
20. Daciones en pago	162
V. CONCLUSIONES	165

VI. METODOLOGÍA	171
1. Objetivos	171
2. Límites de la información disponible	172
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	173
3.1. Tamaño muestral	173
3.2. Datos de referencia	173
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	176

I. INTRODUCCIÓN

El Colegio de Registradores publica la edición número catorce del Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), aportando con ello información del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario anualmente, de forma ininterrumpida, desde la edición de 2004.

Tanto las publicaciones anuales como los informes trimestrales de coyuntura (55 trimestres consecutivos, desde el segundo trimestre de 2004) están disponibles en el Portal Estadístico Registral, accesible directamente a través del siguiente enlace: <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/estadistica-registral-inmobiliaria/>

Los contenidos incorporados en la presente edición incorporan la misma estructura de ediciones anteriores. Normalmente en cada edición se intenta aportar alguna novedad, que suele materializarse en alguna variable nueva o desglose adicional, que es añadido a la publicación. En esta ocasión se ha incorporado una importante variable, como es el número de hipotecas sobre vivienda (apartado 8), que además viene acompañado de un importante desglose, tanto desde un punto de vista territorial (comunidades autónomas y provincias), como desde el punto de vista de contenidos (totales, nacionales, extranjeros, importes...).

Con esta incorporación, la tradicional desagregación entre mercado inmobiliario y mercado hipotecario queda estructurada en siete variables relativas a mercado inmobiliario y trece a mercado hipotecario.

Junto a esta ampliación de variables se ha incorporado algún contenido adicional relativo a algunas de las variables ya existentes.

Los contenidos abordados mantienen la habitual descripción inicial de contenidos, pasando posteriormente a la presentación y análisis de resultados. Estos resultados detallan las cuantías alcanzadas en 2017, mostrando normalmente dichos contenidos a través de tablas, mapas, gráficos. A los resultados absolutos se les suele incorporar números índices, tasas de variación anuales, series históricas de evolución de resultados desde que se dispone de resultados de la variable... En definitiva, el mayor abanico posible de desagregación para que el usuario de la publicación tenga acceso al mayor grado informativo posible.

Desde un punto de vista de desagregación geográfica de los resultados de las variables, en la mayoría de los casos se proporcionan resultados nacionales y autonómicos, incorporando en determinadas variables resultados provinciales: *Número de compraventas de vivienda registradas. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas y Número de hipotecas sobre vivienda.*

La única variable que presenta resultados únicamente para el total nacional es el *Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas* (IPVVR). 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.

Esperamos que el usuario, a través de la presente publicación suministrada por el Colegio de Registradores, pueda tener acceso a un amplio abanico de variables del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario, con un amplio grado de detalle y desagregación.

Detrás de este amplísimo volumen informativo está la labor fundamental que es realizada por cada uno de los Registros de la Propiedad, que en tiempo y forma suministran los datos periódicamente al Centro de Proceso Estadístico, tal y como se describe en el apartado VI. *Metodología*. Sin dicha labor coordinada y sistemática, publicaciones como esta no podrían existir.

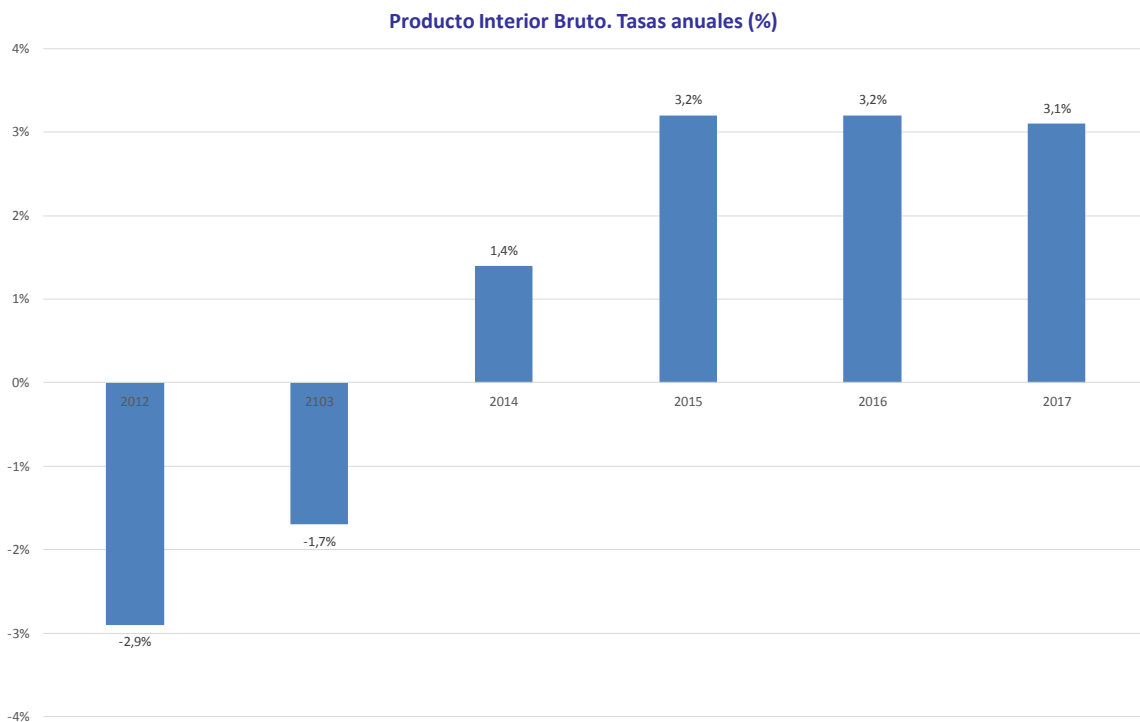
En un contexto de recuperación económica y de reactivación del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario, esperamos que la presente publicación cumpla las expectativas y se ajuste a las necesidades informativas del usuario. En el caso de detectar la posibilidad de completar estos contenidos con variables adicionales o desgloses de interés informativo, estaremos encantados de recibir sus sugerencias y, en la medida de nuestras posibilidades, como ya se ha realizado en otras ocasiones, ir enriqueciendo los contenidos de esta publicación de larga trayectoria.

II. CONTEXTO ECONÓMICO

Después de que los distintos agentes partícipes del mercado asuman que el cambio de tendencia es más que evidente, el mercado inmobiliario parece que va cogiendo velocidad, intensificando el ritmo de crecimiento de sus variables fundamentales, tal y como podrá ir comprobándose a lo largo de la lectura de la publicación.

Antes de entrar al detalle del análisis de dichas variables, tal y como viene siendo habitual en la presente publicación, contextualizamos la información con la descripción del comportamiento de algunas variables con incidencia directa o indirecta en el discurrir del mercado inmobiliario.

La magnitud que tradicionalmente sintetiza la situación económica general es el Producto Interior Bruto (PIB). En el siguiente gráfico se observa la evolución, en tasa de variación interanual, durante los seis últimos años. El incremento de los cuatro últimos años ha supuesto un claro cambio de tendencia, que ha llevado a que durante los tres últimos años el crecimiento haya sido muy parecido, ligeramente por encima del 3%, consolidando niveles de crecimiento significativos. Las previsiones para 2018 se sitúan por debajo de los niveles de crecimiento de los tres últimos años, pero por encima del 2%, dando lugar nuevamente a una estimación favorable en el sentido de que la economía española sigue mostrando una notable fortaleza. En todo caso, durante los últimos años las previsiones de crecimiento del PIB normalmente se han venido superando.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

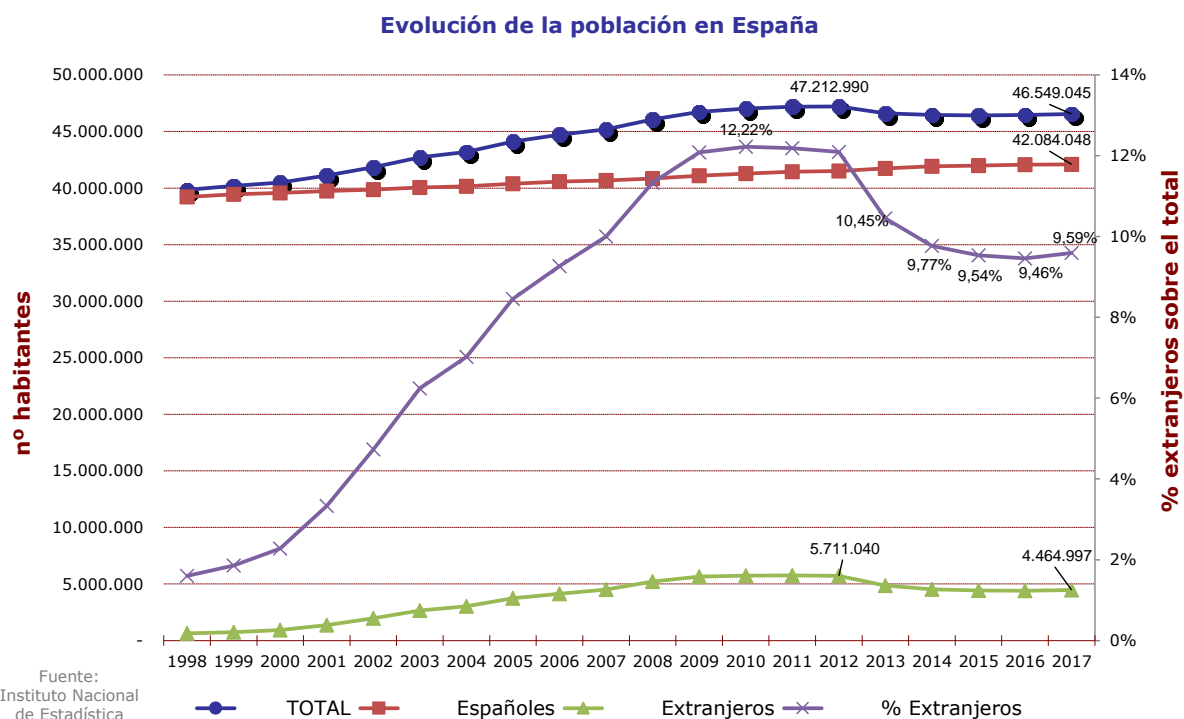
Junto al comportamiento de la actividad económica, uno de los factores que venimos considerando tradicionalmente como más relevantes es la evolución de la variable población. La vivienda, como bien inmueble más relevante de la actividad inmobiliaria, es un bien fundamentalmente de uso, por tanto con una estrecha vinculación por el lado de la demanda con respecto al número de habitantes.

Este factor es un argumento que normalmente utilizamos para explicar las diferencias entre el anterior ciclo alcista del mercado inmobiliario y el actual. Tal y como se puede comprobar en el siguiente gráfico, en el anterior ciclo alcista la población creció significativamente, especialmente como consecuencia del incremento de población extranjera, cuya característica fundamental era el desplazamiento a España con fines laborales, por tanto, con unas necesidades claras de vivienda en la medida que correspondían a edades de actividad laboral.

En el actual ciclo de recuperación del mercado inmobiliario no se presentan unas cifras de incremento intenso del número de habitantes. Durante los dos últimos años se ha producido un ligerísimo incremento de la población, concretamente algo más de 45.000 habitantes en 2016 y cerca de 81.000 en 2017. Estas cifras se sitúan muy lejanas de los incrementos del anterior ciclo alcista, con un aumento de la población en más de 5 millones de personas.

En todo caso, el aspecto más destacado es que, después de cinco años con reducción en la población extranjera, en 2017 se ha producido un nuevo incremento, concretamente de cerca de 70.000 personas, configurándose como el factor determinante en la explicación del crecimiento del número de habitantes durante el último año.

Estas cifras de recuperación, manteniéndose muy lejanas con respecto al anterior ciclo alcista, deben tenerse en cuenta en la medida que permiten mostrar un factor de contribución positiva en la demanda de vivienda, pero, por supuesto, no comparable con lo ocurrido en el pasado. Este es uno de los factores más importantes que nos permite argumentar que la actual recuperación del mercado inmobiliario no es comparable con el anterior ciclo alcista.



En la actualidad hemos superado los 46,5 millones de habitantes, habiendo llegado a superar los 47,2 en 2012 como nivel máximo. En los dos últimos años hemos cambiado de tendencia, dando lugar a ligeros incrementos. Asimismo, la población extranjera también ha contado con un ligero incremento en el último año, dando lugar igualmente a un cambio de tendencia. Por tanto, todo parece indicar que nos encontramos ante un nuevo factor positivo de contribución favorable a la consolidación de la recuperación económica.

La recuperación económica incidirá de forma significativa en el comportamiento de la población. En este sentido, junto al citado incremento del PIB, debe considerarse como factor fundamental el empleo, tanto desde el punto de vista de residentes españoles que no deberán salir al extranjero a buscar un empleo, como desde el punto de vista de la atracción de población extranjera con fines laborales.

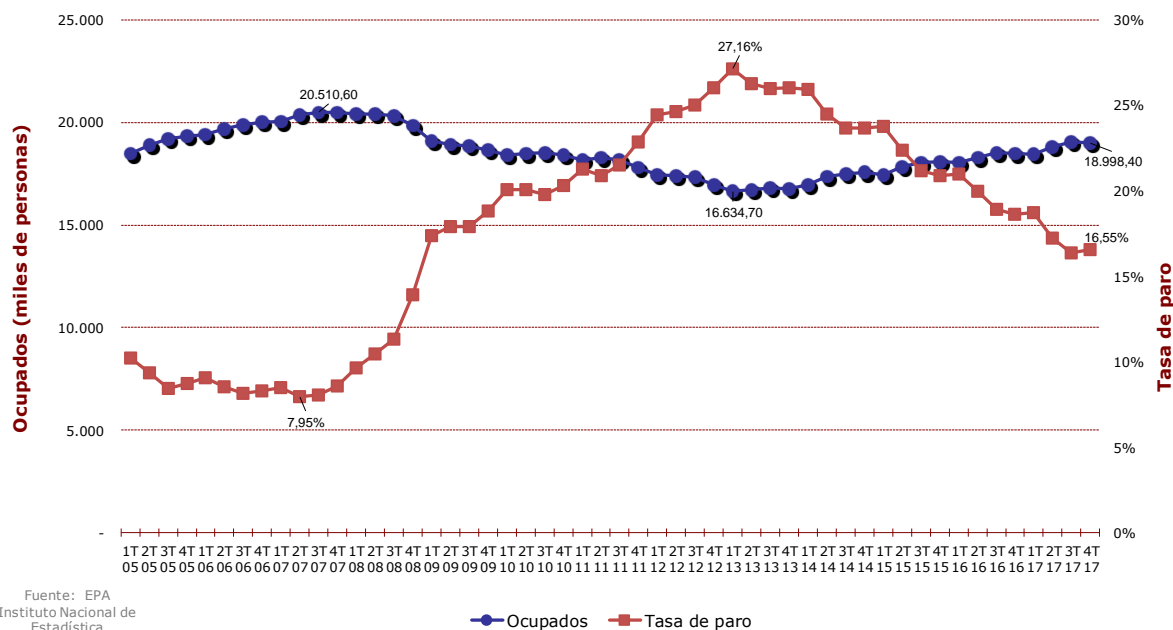
En el siguiente gráfico se muestra la evolución del empleo a través de la Encuesta de Población Activa (EPA). Los resultados están siendo especialmente favorables, tanto por lo que respecta al incremento del número de ocupados, como por lo que respecta a la reducción de la tasa de paro.

El año 2017 ha cerrado con cerca de 19 millones de ocupados, no dejando de crecer desde el mínimo de 2013, con algo más de 16,6 millones de ocupados. En el último año el número de ocupados se ha incrementado en cerca de medio millón de personas. En los dos últimos años este incremento ha sido superior a las 900.000

personas. Se trata de niveles de crecimiento espectaculares, que sin duda contribuyen muy positivamente en la situación económica de las personas e, indirectamente, en el comportamiento del mercado inmobiliario.

En cuanto a la tasa de paro, ha cerrado el año 2017 en el 16,55%. Todavía se trata de una tasa de paro elevada en comparación con el resto de economías desarrolladas de nuestro entorno. Sin embargo, la tendencia también es intensamente favorable, en la medida que se viene de niveles máximos en 2013 superiores al 27%. En el último año la tasa de desempleo ha disminuido más de 2 pp y en 2016 descendió cerca de 2,3 pp. En consecuencia, progresivamente menos personas se encuentran en situación de desempleo, contando con una inercia muy favorable.

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



Esta recuperación del empleo puede estar detrás de la recuperación de la población y, en particular de la población extranjera. Las expectativas siguen siendo favorables, por lo que es de esperar una continuidad en el buen discurrir de ambos factores.

En todo caso, la perspectiva del empleo a través de los resultados de la EPA la venimos completando con los datos de afiliación a la Seguridad Social, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico.

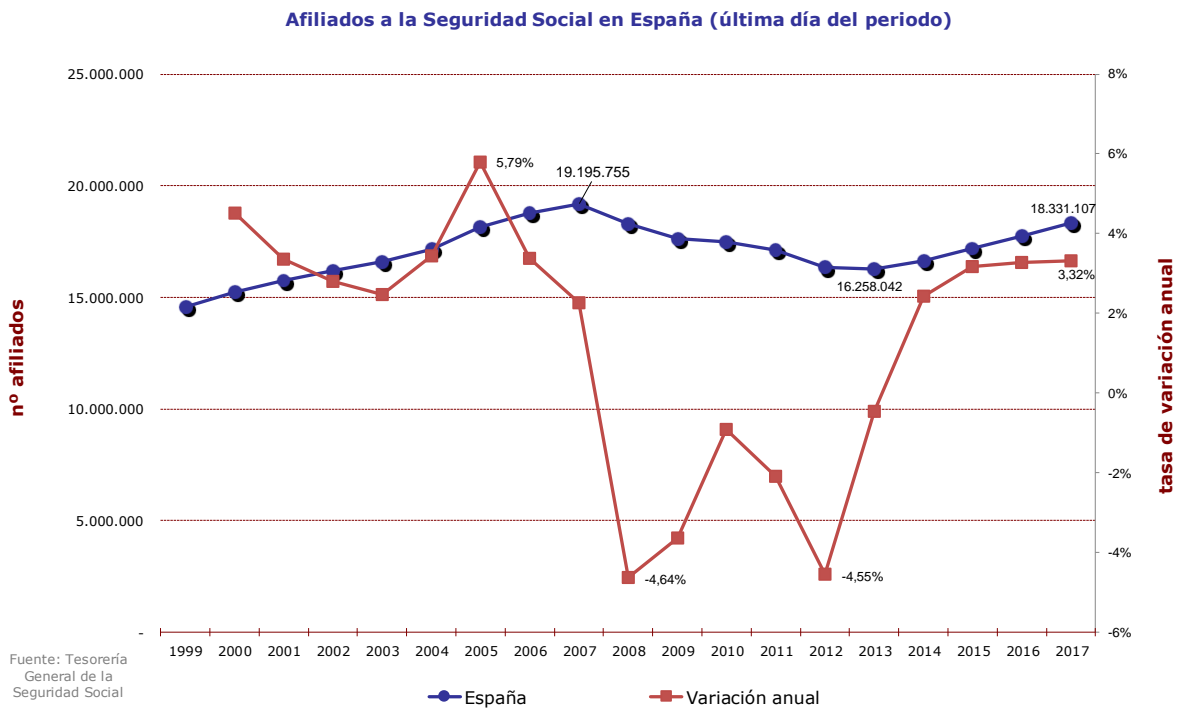
Las conclusiones son similares a las de la EPA, en la medida que existe un notable paralelismo por lo que respecta a su buen comportamiento, en este caso del número de afiliados a la Seguridad Social. Concretamente, el año 2017 ha cerrado con más de 18,3 millones de afiliados, con un incremento anual próximo a los 590.000 afiliados, que sin duda representan cifras que muestran un espectacular proceso de recuperación.

Tal y como se observa en el siguiente gráfico, acumulamos cuatro años consecutivos de recuperación en el número de afiliados, con tasas de crecimiento que tienden a intensificarse con el paso de los años, constatando las favorables perspectivas.

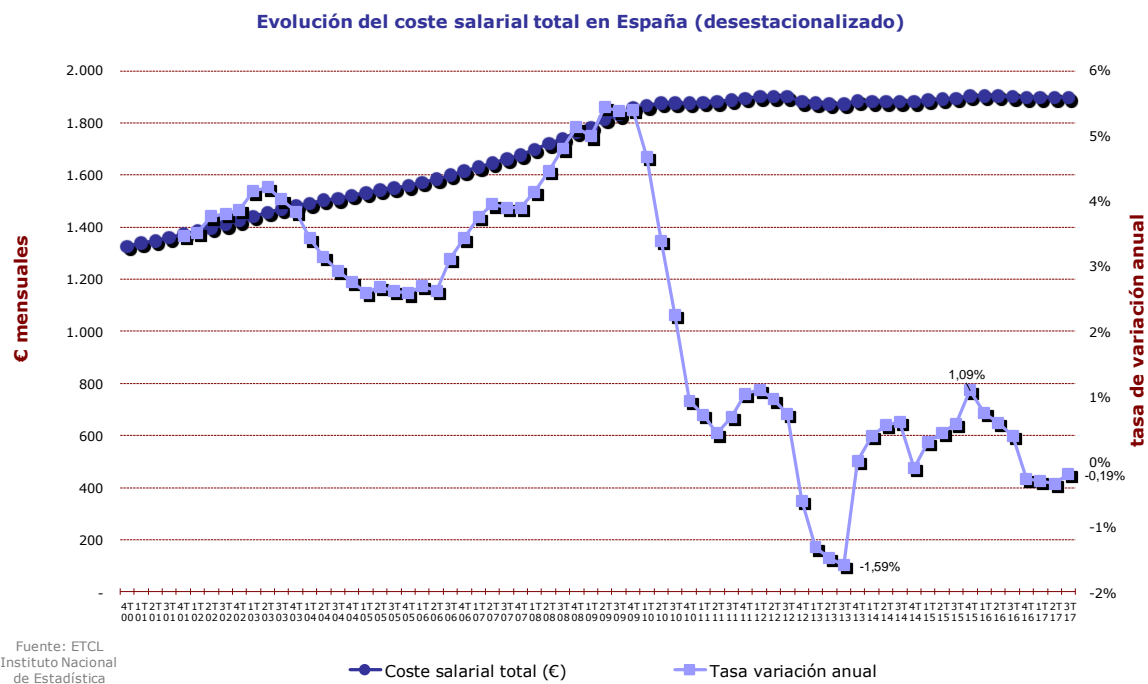
En términos absolutos a lo largo de los cuatro últimos años el número de afiliados se ha incrementado en más de 2 millones de personas, pasando del mínimo de 2013 con 16,26 millones de afiliados al resultado de 2017, con 18,33 millones. A pesar de este intenso crecimiento, todavía nos encontramos por debajo de los máximos de 2007, con 19,2 millones de afiliados. En todo caso, de seguir la tendencia de los últimos años, en 2018 nos podemos situar muy próximos a dichos máximos.

Nuevamente, se trata de un factor con una contribución favorable en el comportamiento del mercado inmobiliario en la medida que un mayor número de personas se encuentran en situación de empleo, contando

por tanto con la opción de aproximarse, en caso de necesidad, a dicho mercado, en unos casos a través del alquiler y, en otros casos, a través de la compra. En ambas situaciones, contribuyendo positivamente en el desarrollo del mercado.



Junto a la recuperación del empleo, la mayor o menor reactivación del mercado inmobiliario por esta vía viene condicionada por los salarios, en la medida que es muy importante encontrarse en una situación de empleo, pero también incide, lógicamente, la remuneración salarial. Esta magnitud la venimos siguiendo a través de las cifras de Coste salarial, publicadas 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 gráfico anterior se muestra la evolución de resultados absolutos y de la tasa de variación interanual.

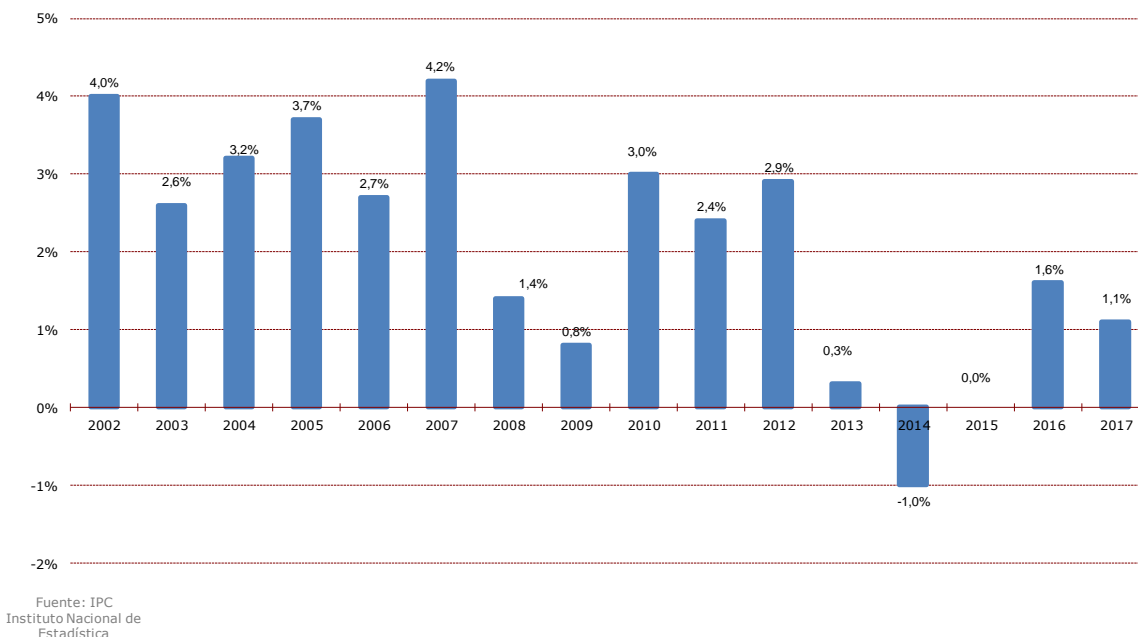
A diferencia de las variables identificadas anteriormente, en este caso las noticias no son favorables. Los salarios no sólo no están creciendo, sino que incluso vienen acumulando un cierto retroceso. En 2017 han predominado los retrocesos de importes medios, dando lugar a tasas trimestrales predominantemente negativas. La intensidad del descenso no ha llegado a alcanzar los niveles de 2013, pero contrasta con la recuperación económica que se viene produciendo.

En consecuencia, la capacidad adquisitiva no sólo no se incrementa, sino que incluso se reduce. Este enfoque, contemplado desde el punto de vista nominal de los salarios, debe estar acompañado del factor inflación, que viene representado en el siguiente gráfico a través de la evolución del IPC. En 2017 el IPC ha cerrado con un incremento del 1,1%, por lo que en términos reales los salarios han contado con una reducción todavía más intensa.

Esta realidad conlleva que, a pesar de contar con una recuperación económica activa, la aproximación al mercado inmobiliario, que exige un volumen de recursos elevado dado el tamaño de la inversión que debe realizarse en un proceso de compra, en muchos casos únicamente pueda ser contemplado desde la opción del arrendamiento. Este hecho justifica que las tasas de arrendamiento se vengán incrementando significativamente durante los últimos años.

Esta opción también favorece la reactivación del mercado inmobiliario en la medida que supone una generación de rentas que pone en valor muchos bienes inmuebles. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que configura un mercado inmobiliario distinto al que existía con anterioridad.

Evolución de la inflación en España (variación anual)



Las perspectivas parecen indicar un cierto cambio de tendencia, en la medida que existen importantes presiones para cambiar la política salarial, sustentada fundamentalmente en una intensa recuperación económica, tal y como se ha podido comprobar. Por tanto, es cuestión de tiempo que los salarios vuelvan a tener una senda positiva, cuando menos en términos nominales.

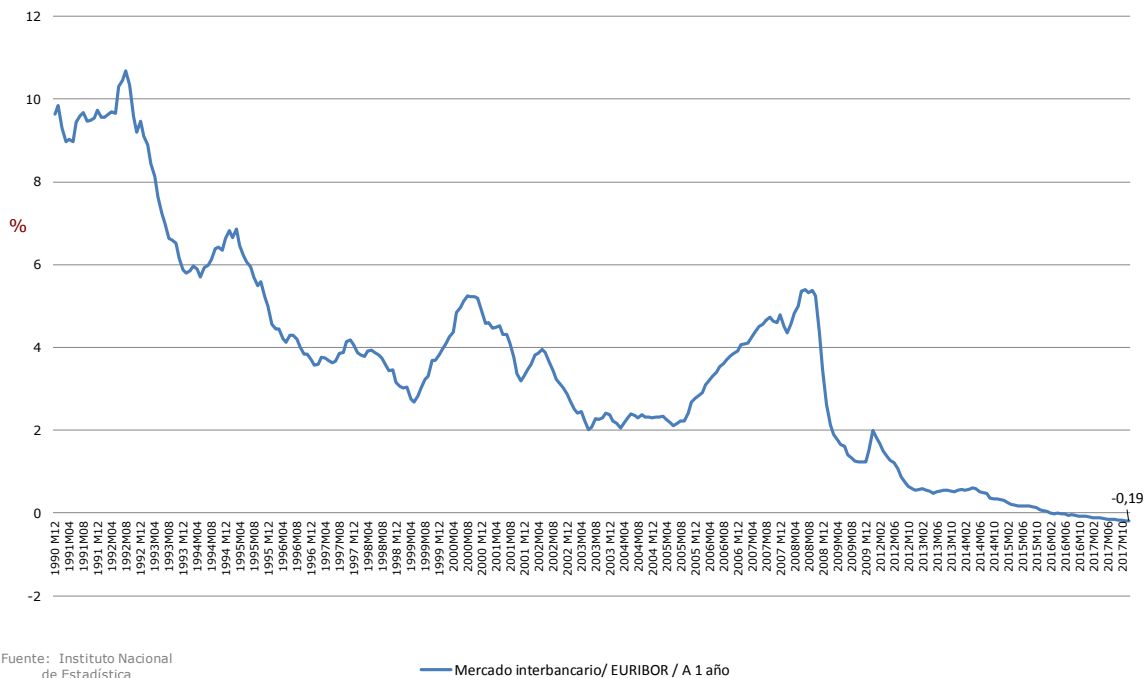
En todo caso, previsiblemente serán incrementos muy progresivos, con una incidencia mínima desde el punto de vista del mercado inmobiliario.

En la medida que cada vez son más el número de viviendas que son adquiridas con financiación hipotecaria, una vez que la reestructuración del sector financiero y la recuperación del mercado inmobiliario está dando lugar al incremento en la concesión de créditos hipotecarios, tal y como podrá comprobarse a lo largo de la presente publicación, resulta fundamental, desde el punto de vista de la demanda de vivienda, el precio pagado por la financiación hipotecaria.

En el apartado 14 y 15 de la publicación analizamos la composición del nuevo crédito hipotecario desde el punto de vista del tipo de interés contratado. En el apartado 14 se constatará el intenso incremento de la contratación a tipo de interés fijo. A pesar de ello, la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIOBOR sigue encabezando la modalidad de contratación de los nuevos créditos hipotecarios. En consecuencia, al margen del conocimiento del tipo de interés medio de contratación, que analizamos en el apartado 15, resulta interesante completar dicho enfoque con un análisis de la evolución del EURIBOR. Ambos aspectos nos permiten contar con un adecuado enfoque del precio de la financiación y sus perspectivas.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del EURIBOR, que representa la opción de contratación de más del 60% de los nuevos créditos hipotecarios, habiendo llegado a alcanzar niveles próximos al 90%.

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



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

— Mercado interbancario/ EURIBOR / A 1 año

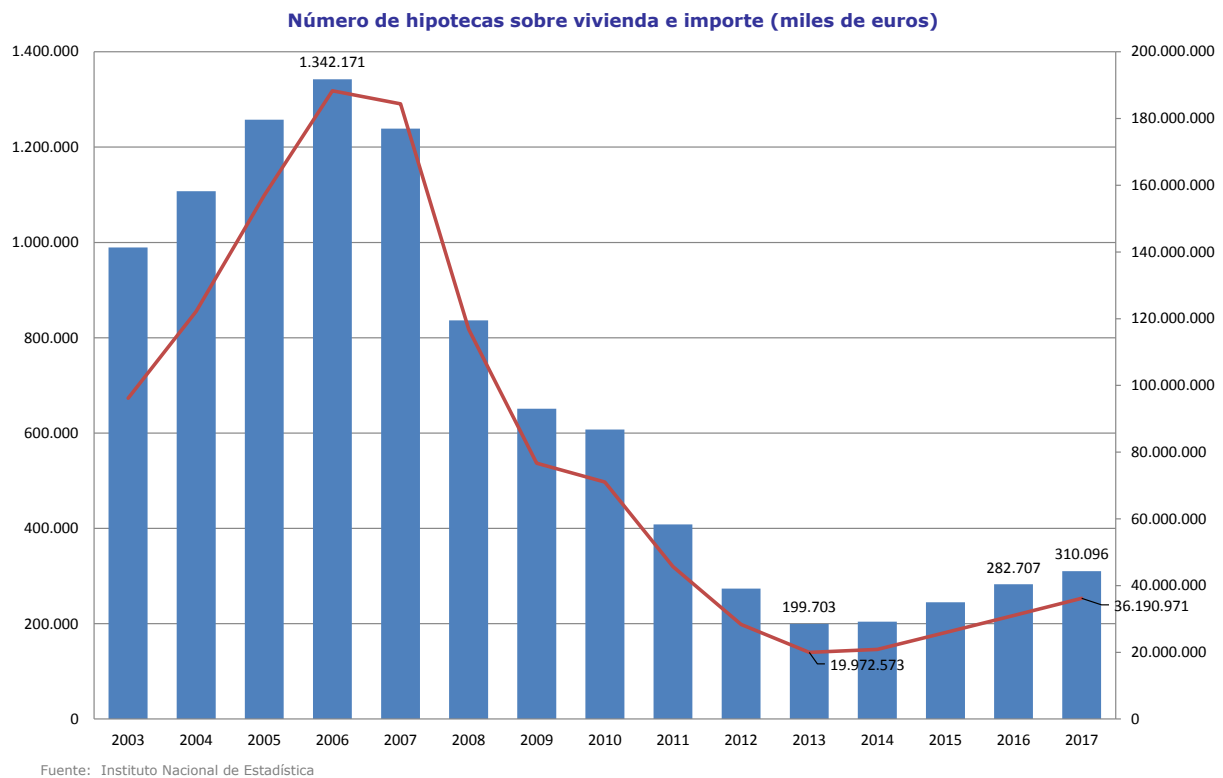
La evolución de esta magnitud es claramente descendente, acumulando veintitrés meses con tasas negativas. Este descenso, junto a la reducción del nivel de riesgo como consecuencia de la favorable evolución económica y del mercado inmobiliario en particular, está llevando a que, tal y como se podrá constatar en el apartado 15, los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios hayan llegado a alcanzar niveles mínimos históricos.

El efecto directo de este comportamiento ha sido una mejora en los indicadores de accesibilidad, contribuyendo de forma destacada en la recuperación del mercado inmobiliario.

Sin embargo, el margen de maniobra de las mejoras se ha ido reduciendo y las perspectivas parecen mostrar un previsible cambio de tendencia a corto plazo. No es de esperar que este cambio de tendencia derive en un cambio radical que lleve a rápidas e intensas subidas en los tipos de interés, sino que el tránsito hacia la subida de los tipos de interés previsiblemente se realizará a través de un proceso muy progresivo, que supondrá que a corto y medio plazo todavía nos mantengamos en niveles de tipos de interés históricamente bajos, previsiblemente superiores a los actuales, pero comparativamente muy bajos.

En consecuencia, desde el punto de vista del mercado inmobiliario, los tipos de interés van a dejar de constituir un factor dinamizador o con un efecto positivo, pasando a una posición relativamente neutral.

Junto al buen comportamiento de los tipos de interés, en la recuperación del mercado inmobiliario está resultando decisiva la reactivación del mercado hipotecario. Al igual que otros años incorporamos un gráfico del INE relativo al número de hipotecas y el importe de estas. Sin embargo, en esta ocasión, como novedad del Anuario 2017, en el apartado 8 se incorporan los datos procedentes del Colegio de Registradores, que cuentan además con un amplio desglose territorial y de desagregación informativa.



Al igual que otras muchas variables, a lo largo de los cuatro últimos años el incremento ha sido significativo, pasando de mínimos de 2013 con algo menos de 200.000 hipotecas sobre vivienda, a superar las 310.000 en el último año. Con respecto a 2016 se han formalizado más de 27.000 hipotecas, dando lugar a un incremento anual cercano al 10%. Este incremento en número de hipotecas ha ido acompañado de un aumento todavía superior en volumen, con una tasa de crecimiento en 2017 del 16,61%, manteniendo tasas de crecimiento de dos dígitos durante los tres últimos años.

En consecuencia, no sólo el número de hipotecas se incrementa significativamente, sino que el volumen de recursos del mercado hipotecario crece con mayor intensidad, dando continuidad a la reactivación del mercado hipotecario. Tal y como podrá comprobarse a lo largo de la presente publicación, uno de los parámetros que con mayor intensidad está creciendo es el endeudamiento hipotecario por vivienda.

En todo caso, a pesar de estos crecimientos, el punto de partida ha sido tan bajo que todavía nos encontramos en un volumen de actividad hipotecaria, tanto en número de hipotecas como en volumen de recursos, muy inferior a la mayoría de los años de la serie histórica y, por tanto, en un escenario de recuperación económica, financiera y del mercado inmobiliario, en cuantías muy razonables.

Las perspectivas son muy favorables por lo que respecta al comportamiento futuro del mercado hipotecario y, en consecuencia, sus efectos sobre el mercado inmobiliario. El crédito hipotecario ha quedado como una de las mejores alternativas en la gama de productos de las entidades financieras, configurándose como uno de los que puede aportar mayor rentabilidad en la actual estructura de tipos de interés. Este aspecto, junto a las favorables perspectivas económicas y del mercado inmobiliario, nos hace seguir apostando por una favorable evolución de un ámbito tan relevante y significativo para el mercado inmobiliario como el mercado hipotecario.

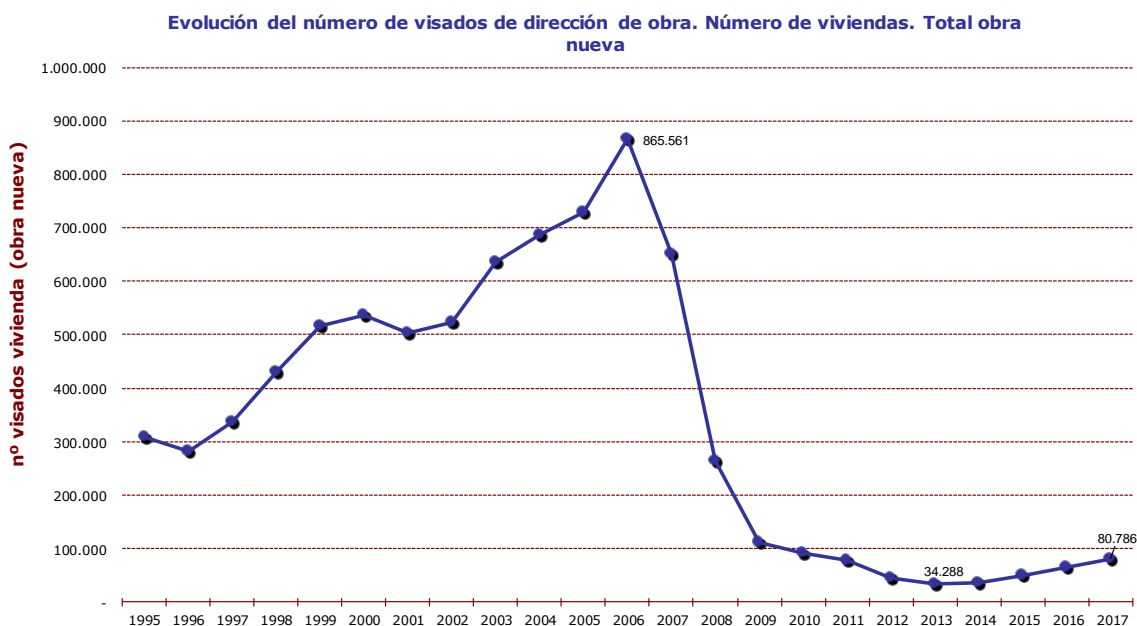
Junto a todo este conjunto de variables, resulta fundamental considerar un parámetro clave en cualquier mercado, como son las expectativas, en este caso focalizadas desde la perspectiva del demandante por lo que respecta al comportamiento del precio de la vivienda. La primera de las variables analizadas en el siguiente apartado se adentra precisamente en el precio de la vivienda. En el mismo se constatará cómo el comportamiento del precio de la vivienda está dando lugar a un cierto grado de intensificación, superando tasas de crecimiento inicialmente esperadas. De hecho, consideramos deseable un mantenimiento del incremento del precio de la vivienda, pero en tasas inferiores a las alcanzadas en determinados periodos recientes. En consecuencia, las expectativas siguen siendo favorables, acompañadas del buen comportamiento previsto en un amplio conjunto de magnitudes con incidencia directa e indirecta sobre el mercado inmobiliario.

Todas las variables a las que hemos hecho referencia en el presente apartado tienen una influencia sobre el mercado inmobiliario fundamentalmente desde el lado de la demanda. Tal y como viene siendo habitual en la presente publicación, incorporamos a continuación la descripción y análisis de una serie de variables con influencia sobre la oferta.

Para ello comenzamos con las expectativas, pero desde el lado del promotor, del oferente de vivienda nueva, que es quien debe apostar por la creación de un producto con una comercialización más allá del corto plazo y, por tanto, cuyas actuaciones, en principio, están sustentadas por unas sólidas previsiones en la medida que se configura como un agente cuyas decisiones comportan un elevado nivel de riesgo.

Tradicionalmente venimos cuantificando dichas perspectivas a través de la evolución del número de visados de vivienda de obra nueva, de manera que un mayor o menor número de visados de vivienda mostrará unas mejores o peores perspectivas desde el punto de vista del oferente.

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. Al igual que en la mayoría de las variables, el mínimo se alcanza en 2013, con poco más de 34.000 visados, dando lugar a crecimientos durante los cuatro últimos años, siendo especialmente intensos los tres últimos, con tasas de crecimiento de dos dígitos.



Fuente: Colegio de Arquitectos Técnicos

Concretamente, en 2017 el número de visados de vivienda nueva se ha incrementado en más de 16.000 viviendas, dando lugar a una tasa anual de crecimiento del 26,15%. En 2016 el incremento fue del 28,86% y en 2015 del 42,50%. En consecuencia, el incremento de la oferta inmobiliaria está siendo intenso, pero muy lejos de cifras históricas en términos absolutos, en la medida que esta variable es, posiblemente, la que mayor ajuste ha presentado de todas las variables del mercado inmobiliario durante la crisis inmobiliaria.

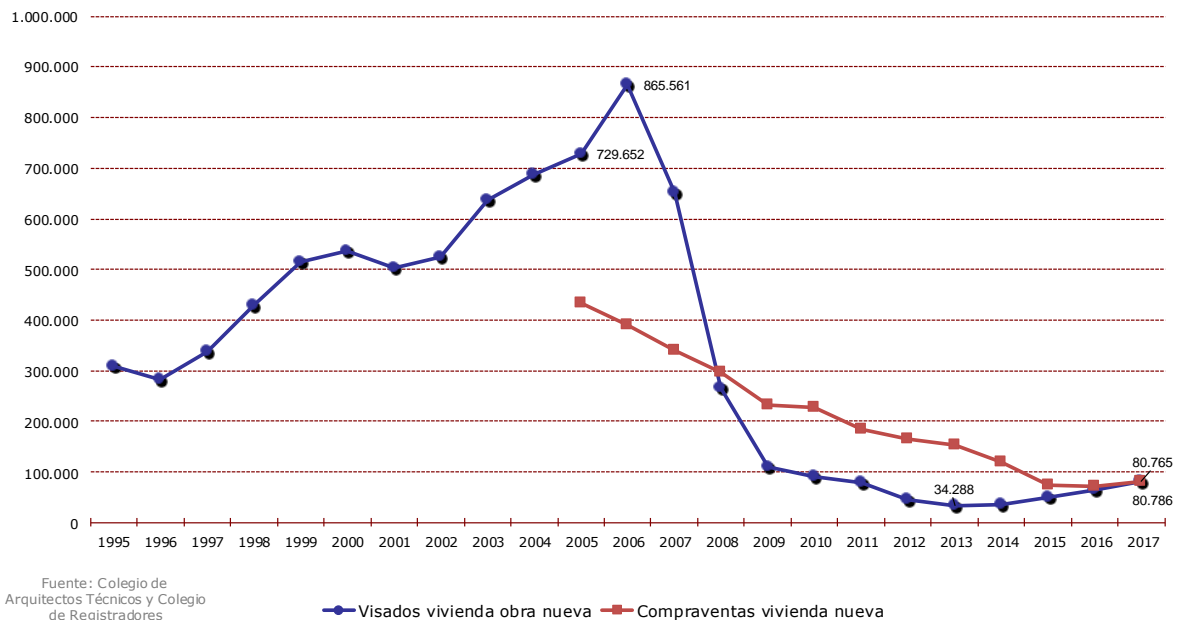
En todo caso, se trata de un importante cambio de tendencia, que consolida un cambio de perspectivas desde el lado del oferente y, posiblemente, la progresiva recuperación de un sector muy castigado durante la crisis y cuya recuperación resulta especialmente relevante en la creación de empleo, la generación de actividad económica y la reactivación de la recaudación de las administraciones públicas.

Otra de las variables que venimos describiendo desde el lado de la oferta es el stock de vivienda nueva pendiente de venta, que cuantificamos a través del análisis de la evolución del diferencial existente entre la oferta de vivienda nueva (visados) y las compraventas de vivienda nueva.

Asumiendo que existe la lógica distancia temporal entre el visado de una vivienda nueva y su compraventa, el suministro y análisis de evolución de ambas series permite ir comprobando el grado de generación o absorción de stock de vivienda nueva.

Tal y como se observa en el siguiente gráfico, durante los últimos años se ha ido absorbiendo stock, es decir, el número de compraventas de vivienda nueva ha venido siendo muy superior al número de iniciaciones, a diferencia de los años de auge inmobiliario del ciclo anterior, en los que se generó un importante stock, que es precisamente el que se ha ido absorbiendo.

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



Los resultados de 2017 han sido de prácticamente una equiparación, es decir, el número de compraventas de vivienda nueva y el número de iniciaciones ha sido prácticamente el mismo. Durante 2018 estimamos que ambas magnitudes van a crecer significativamente, pudiendo llegar los visados a una cifra próxima a las 100.000 viviendas, probablemente por encima del incremento del número de compraventas de obra nueva.

Estas cifras muestran cómo, en cierta medida, el stock de vivienda nueva prácticamente ha sido absorbido, configurándose nuevamente como un factor dinamizador del mercado en la medida que el oferente de obra nueva no se encuentra con la competencia de las entidades financieras con viviendas nuevas pendientes de venta, que están dispuestas a ser vendidas a precios por debajo del coste de producción. Estas situaciones todavía existen, pero con carácter minoritario en buena parte de la geografía española, por lo que el oferente puede acercarse a un mercado con unas reglas de juego más naturales, apostando por ofertar un producto ajustado a las necesidades del usuario en características y precios.

Otro de los aspectos a considerar desde el lado de la oferta son las características de la propia oferta inmobiliaria. Desde hace varias ediciones del Anuario venimos insistiendo en la necesidad que tiene el sector de la promoción inmobiliaria de afrontar un profundo grado de reconversión, apostando hacia la innovación

inmobiliaria, buscando la creación de un producto que, incorporando importantes factores de ventaja competitiva actuales, permita obtener un producto claramente distinto al existente en el stock de vivienda.

De este modo, el propietario de una vivienda podrá plantearse el interés por el cambio de vivienda al encontrar en esta nueva oferta inmobiliaria un producto muy distinto al que tiene en su actual vivienda.

Otros sectores importantes han apostado por la innovación. En el sector inmobiliario se vienen observando apuestas que incorporan algunos de los parámetros que podrían definir dicha innovación (tecnología, diseño, flexibilidad, eficiencia energética, costes a lo largo de la vida útil del producto, servicios asociados al producto...), constatando que generalmente dichas apuestas son estupendamente consideradas por el mercado. Creemos que progresivamente dichas apuestas se irán generalizando, encontrándonos actualmente en las fases iniciales de lo que puede ser una verdadera reconversión del sector, cuyos efectos sobre el mercado inmobiliario pueden ser especialmente favorables.

Estas tres variables consideradas desde el lado de la oferta pueden estar acompañadas de otras igualmente relevantes, como es la fiscalidad, uno de los factores con efectos más dañinos en la recuperación del mercado inmobiliario, las legislaciones restrictivas con respecto a la propiedad inmobiliaria... Todas ellas deben ser consideradas y encuadradas dentro del marco de actuación de las variables específicas del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario, cuya descripción y análisis se aborda en los siguientes apartados, constatando el hecho de que el mercado inmobiliario presenta una excelente salud, habiendo presentado un importante ritmo de recuperación durante 2017.

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 veinticuatro años, siendo la serie de precios de la vivienda más larga de las publicadas en España.

El Anuario 2017 constituye la publicación número catorce 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 octavo 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 ocho años de publicación anual y veinte 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.

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 (veinticuatro 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 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 2017), 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 862.973 pares de ventas procesadas al cierre de 2017.

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.

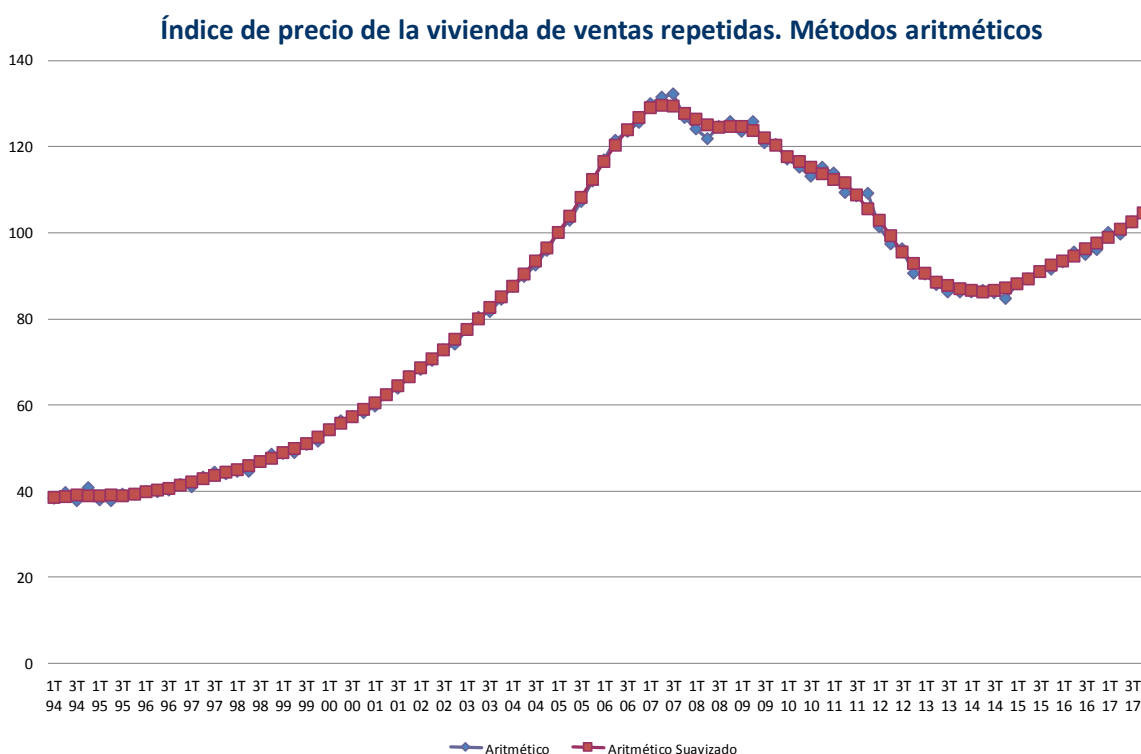
1.1. Resultados

El precio de la vivienda ha seguido creciendo durante el año 2017, acumulando tres años consecutivos con crecimientos interanuales, definiéndose una clara tendencia alcista en su comportamiento.

De hecho, esta tendencia alcista está mostrando un cierto grado de intensificación, como lo demuestra el hecho de que el IPVVR se haya incrementado un 7,60% en el último año, siendo el mayor incremento interanual del actual ciclo alcista.

En principio resulta previsible que dicha tasa tienda a presentar un cierto grado de moderación ya que entendemos que no es sostenible en el tiempo dicho ritmo de crecimiento en la actual coyuntura de mercado, tal y como se deduce del análisis de contexto económico realizado anteriormente.

Debe tenerse en cuenta igualmente que esta tasa corresponde al conjunto nacional, sin desglose territorial, siendo que el actual ciclo inmobiliario se está caracterizando por una notable asimetría en el comportamiento del mercado inmobiliario, especialmente por lo que respecta al precio de la vivienda.

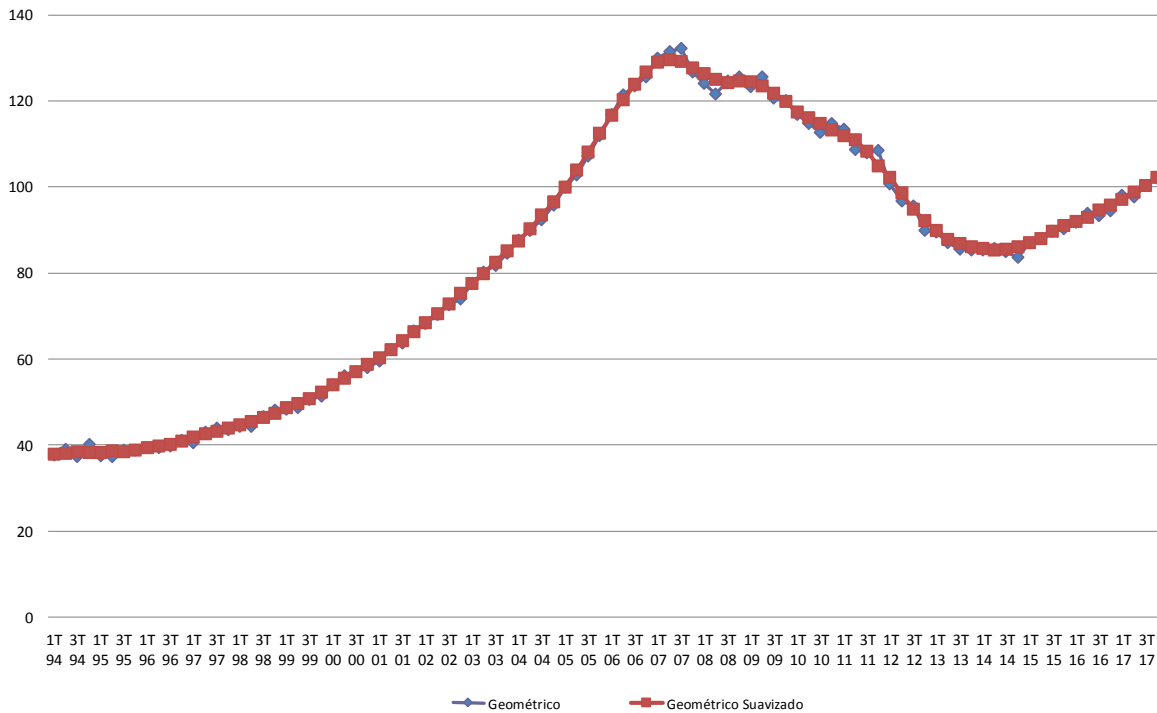


El año ha finalizado con un IPVVR en 103,27 puntos, dando lugar a niveles de precios similares a los alcanzados a comienzos de 2012 y a mediados de 2005, definiendo una clara tendencia alcista y con perspectivas todavía favorables.

El buen comportamiento de los últimos tres años ha supuesto que el IPVVR haya acumulado un ascenso desde los mínimos de 2013 y 2014 del 20,87%, que sin duda supone un intenso crecimiento del precio de la vivienda en un periodo relativamente corto de tiempo, arrancando con fortaleza el ciclo alcista tras un largo e intenso proceso de corrección.

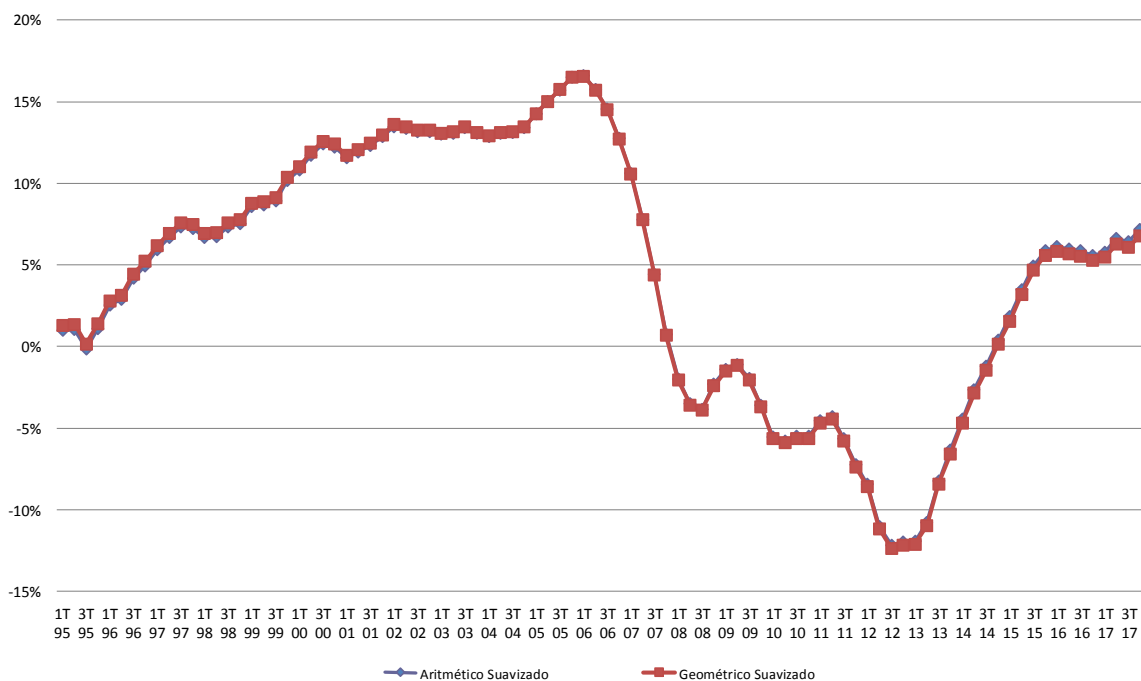
En consecuencia, un parte significativa de dicho ajuste de precios, que llegó a alcanzar niveles próximos al -35%, ha conseguido recuperarse, situándose en la actualidad el IPVVR con un descenso del -21,04% con respecto a los máximos históricos de 2007.

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



El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación interanuales. En el mismo se observa una cierta consolidación de dichas tasas en niveles ligeramente por encima del 5%. En la mayoría de los diez últimos trimestres la tasa interanual se ha mantenido por encima del citado 5%, cambiando la verticalidad del crecimiento por una cierta estabilidad, pero en niveles de crecimiento especialmente relevantes.

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



Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 1994	38,50	37,80
2T 1994	38,76	38,09
3T 1994	39,07	38,42
4T 1994	38,96	38,34
1T 1995	38,88	38,30
2T 1995	39,18	38,61
3T 1995	39,01	38,48
4T 1995	39,39	38,88
1T 1996	39,86	39,37
2T 1996	40,30	39,83
3T 1996	40,64	40,19
4T 1996	41,34	40,90
1T 1997	42,22	41,80
2T 1997	42,99	42,59
3T 1997	43,61	43,23
4T 1997	44,33	43,97
1T 1998	45,05	44,71
2T 1998	45,88	45,56
3T 1998	46,82	46,51
4T 1998	47,68	47,38
1T 1999	48,92	48,64
2T 1999	49,86	49,60
3T 1999	51,00	50,75
4T 1999	52,53	52,30
1T 2000	54,22	54,00
2T 2000	55,70	55,50
3T 2000	57,33	57,14
4T 2000	58,96	58,78
1T 2001	60,49	60,32
2T 2001	62,35	62,20
3T 2001	64,39	64,25
4T 2001	66,53	66,41
1T 2002	68,63	68,52
2T 2002	70,67	70,58
3T 2002	72,87	72,79
4T 2002	75,28	75,21
1T 2003	77,55	77,49
2T 2003	79,92	79,87
3T 2003	82,63	82,59
4T 2003	85,11	85,08
1T 2004	87,53	87,51
2T 2004	90,36	90,34
3T 2004	93,45	93,44
4T 2004	96,52	96,52
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,91	103,91
3T 2005	108,14	108,15

4T 2005	112,45	112,45
1T 2006	116,58	116,58
2T 2006	120,26	120,25
3T 2006	123,88	123,86
4T 2006	126,79	126,75
1T 2007	128,97	128,92
2T 2007	129,64	129,58
3T 2007	129,36	129,29
4T 2007	127,73	127,63
1T 2008	126,38	126,26
2T 2008	125,07	124,93
3T 2008	124,42	124,25
4T 2008	124,77	124,57
1T 2009	124,59	124,36
2T 2009	123,72	123,46
3T 2009	121,99	121,70
4T 2009	120,29	119,97
1T 2010	117,71	117,36
2T 2010	116,57	116,18
3T 2010	115,27	114,85
4T 2010	113,69	113,23
1T 2011	112,37	111,87
2T 2011	111,58	111,04
3T 2011	108,79	108,22
4T 2011	105,47	104,88
1T 2012	102,87	102,24
2T 2012	99,28	98,63
3T 2012	95,52	94,85
4T 2012	92,83	92,13
1T 2013	90,59	89,86
2T 2013	88,57	87,80
3T 2013	87,68	86,87
4T 2013	86,92	86,07
1T 2014	86,55	85,65
2T 2014	86,24	85,29
3T 2014	86,64	85,63
4T 2014	87,26	86,18
1T 2015	88,13	86,99
2T 2015	89,24	88,02
3T 2015	90,93	89,63
4T 2015	92,41	91,02
1T 2016	93,53	92,06
2T 2016	94,58	93,01
3T 2016	96,27	94,61
4T 2016	97,57	95,81
1T 2017	98,96	97,09
2T 2017	100,83	98,84
3T 2017	102,44	100,35
4T 2017	104,55	102,33

De hecho, los últimos trimestres han vuelto a mostrar una cierta verticalidad, tendiendo a distanciarse del citado nivel del 5%, aunque mantenemos nuestras previsiones de que difícilmente el precio de la vivienda puede dar lugar, en el actual contexto económico y de mercado, a tasas de crecimiento significativamente superiores.

Una intensificación del crecimiento entendemos que podría ser contraproducente para el buen comportamiento del propio mercado inmobiliario ya que supondría una reducción de la demanda como consecuencia de las dificultades de acceso a la compra de vivienda en una parte relevante de potenciales demandantes, que no puede hacer frente a dicha compra en un contexto de reducción de salarios en términos reales.

La recuperación del precio de la vivienda se explica en buena parte no sólo por la recuperación económica, sino por la demanda que ha emergido estos últimos años después de un largo periodo de espera ya que, en un escenario de reducción de precios de la vivienda, el demandante se mantenía a la espera de conseguir el precio más bajo. Una vez que las expectativas de reducción de precios se terminan, el demandante emerge, explicando el intenso crecimiento y el radical cambio de ciclo. Sin embargo, este efecto presenta un impacto temporal reducido ya que no es sostenible de forma continuada en el tiempo, aspecto que nos lleva a mostrar la correspondiente prudencia con respecto a la evolución del precio de la vivienda, tal y como venimos indicando.

Las manifestaciones que indican un paralelismo entre la actual situación de mercado y el comienzo de un ciclo alcista similar al anterior creemos que se encuentran totalmente alejadas de la realidad. Tal y como venimos indicando en los Informes trimestrales de la Estadística Registral Inmobiliaria, los pilares fundamentales del crecimiento de precios en uno y otro ciclo son claramente distintos. El crecimiento del número de habitantes en el anterior ciclo alcista se fundamentó, esencialmente, en el aumento de población extranjera, con una finalidad de búsqueda de empleo, que fue acompañada de una demanda intensa de vivienda. Asimismo, dicho periodo se caracterizó por un fuerte crecimiento de los salarios.

Actualmente la demanda extranjera de vivienda es fundamentalmente de naturaleza turística, presentando una estabilidad del número de habitantes, así como una reducción de los salarios en términos reales. En este contexto no resultan comparables las expectativas en el comportamiento del mercado inmobiliario, todo ello sin entrar en el distinto comportamiento de la financiación hipotecaria en uno y otro ciclo.

El hecho de que el precio de la vivienda haya dejado de bajar es importante en la medida que supone una liberación para el funcionamiento natural del propio mercado en base a las necesidades o no de los demandantes de vivienda. Sin embargo, debe considerarse el hecho de que el escenario más favorable es el que se puede derivar de un crecimiento del precio de la vivienda, pero con tasas muy moderadas, por supuesto por debajo del 5%, favoreciendo con ello una mejora de la accesibilidad y, por tanto, la consecución de un mercado con una actividad mucho más intensa.

1.2. Metodología

1.2.1. Marco básico

Los datos procesados corresponden a 862.973 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.

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 2017.

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.

1.2.2. 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,..., T} de forma que cada vivienda se ha transferido dos veces en dicho periodo.

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

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

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

donde:

β_t es el logaritmo del índice de precio de compraventa en el periodo t (2)

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

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

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

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

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

Definiendo los vectores y matrices siguientes:

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

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

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

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

entonces (1) se puede escribir como

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

1.2.2.2 Estimación de los parámetros

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

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

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

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

⁴ En nuestro caso hemos tomado $Tol_{max} = 0,0001$

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

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

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

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

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

Tras la aplicación recursiva de estos tres pasos se obtienen los estimadores $\hat{\beta}, \hat{A}, \hat{B}$ y \hat{C} , de 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 a 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 2017, 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 urbanos de uso mercantil	Resultados absolutos (€/m ²)	
	2017	
CC.AA.	Locales com.	Naves indus.
ANDALUCIA	1.126,73	321,26
ARAGON	905,36	223,64
ASTURIAS	888,39	285,48
BALEARES	1.403,31	642,27
CANARIAS	1.589,73	553,69
CANTABRIA	1.405,62	404,27
CASTILLA Y LEON	889,46	228,23
CASTILLA-LA MANCHA	735,31	230,87
CATALUÑA	1.663,14	451,33
COM. MADRID	2.469,07	647,55
COM. VALENCIANA	949,19	310,47
EXTREMADURA	836,79	211,60
GALICIA	1.007,78	223,71
LA RIOJA	773,74	299,17
MURCIA	925,17	201,05
NAVARRA	1.001,50	328,10
PAIS VASCO	1.457,15	595,34
NACIONAL	1.403,88	374,54

Los locales comerciales, al igual que la vivienda, han contado con una mejora significativa en sus precios medios, alcanzando un resultado de 1.403,88 €/m², claramente por encima de los 1.348,16 €/m² del año 2016, lo que supone un incremento interanual del 4,13%.

Este incremento contrasta con la estabilidad de precios de los últimos años, con variaciones poco significativas, muy próximas al mínimo histórico de 2014 (1.331,55 €/m²). A diferencia de la vivienda, los locales comerciales parecían mostrar una cierta dificultad para pasar de una fase de ajuste de precios a un proceso de mejora de los mismos. Sin embargo, los resultados de 2017 parecen mostrar que, aunque con cierto retardo, esa mejora de precios ya ha comenzado.

Este aspecto resulta normal en la medida que el comportamiento del precio de locales comerciales está muy condicionado por la actividad económica, debiendo contar con una relativa fortaleza para que, con cierto retardo, la demanda de este tipo de bien inmueble presente unas características que permita dar lugar a una reactivación de precios.

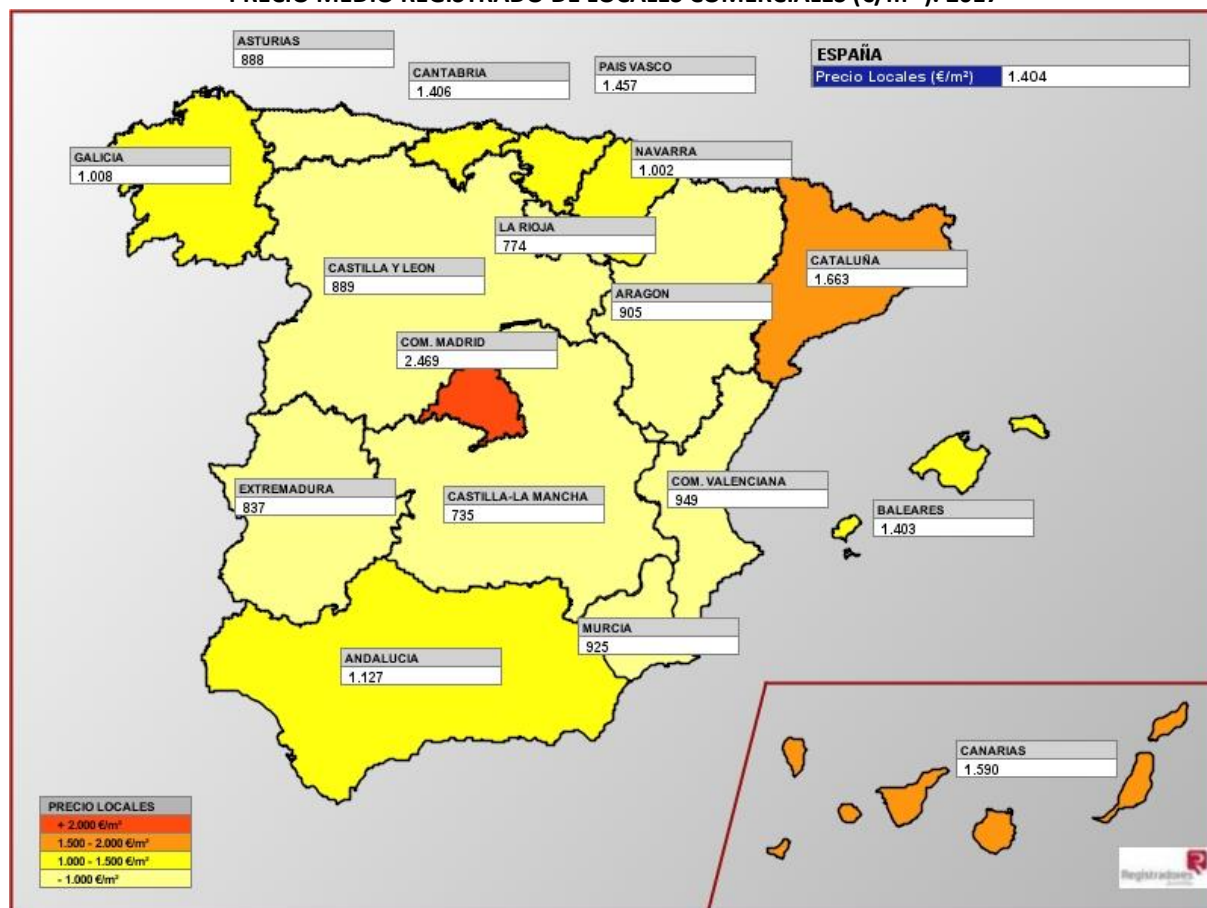
Tras cuatro años consecutivos de crecimiento del PIB, los tres últimos con mayor fortaleza, parece que se ha conseguido acumular los recursos y expectativas suficientes como para hacer efectiva una mayor capacidad económica en la demanda de locales comerciales.

La desagregación territorial de resultados, junto a la aleatoriedad propia de esta naturaleza de bien inmueble por la heterogeneidad de los bienes inmuebles objeto de comparación entre periodos, presenta la habitual distancia entre las distintas comunidades autónomas. Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el año 2017 han sido Comunidad de Madrid con 2.469 €/m² (2.149 €/m² en 2016), Cataluña con 1.663 €/m² (1.372 €/m²), Canarias con 1.590 €/m² (1.703 €/m²), País Vasco con 1.457 €/m² (1.589 €/m²) y Cantabria con 1.406 €/m² (1.571 €/m²).

En el extremo opuesto, con los menores precios medios en locales comerciales durante el último año, se encuentran Castilla-La Mancha con 735 €/m², La Rioja con 774 €/m², Extremadura con 837 €/m² y Asturias con 888 €/m².

Esta diferencia de resultados, tal y como se viene observando en los distintos Anuarios, resulta normal como consecuencia de la enorme diferencia territorial que impone esta tipología de bien inmueble, ya no sólo entre comunidades autónomas sino dentro de un mismo municipio o incluso una misma calle.

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES (€/m²). 2017



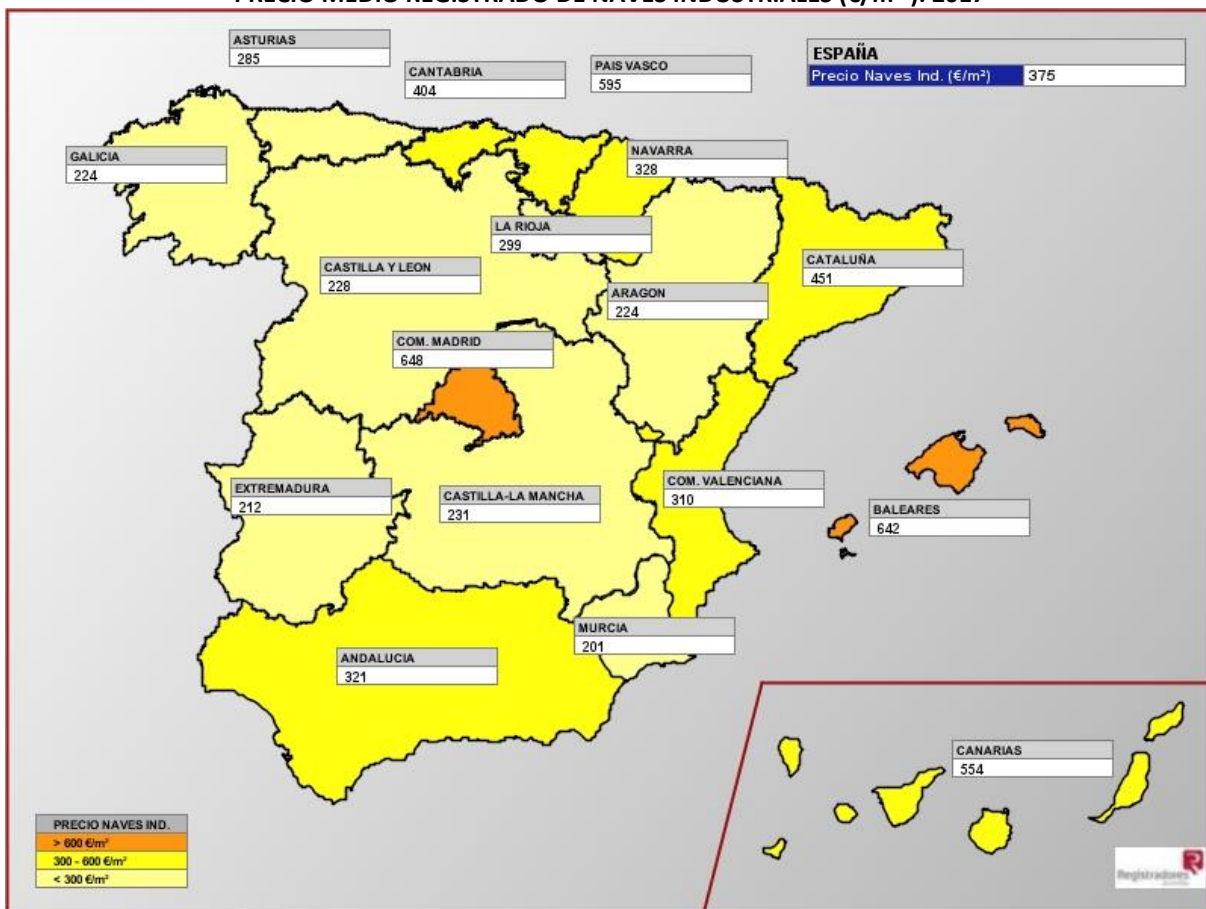
Las naves industriales se mantienen en la estabilidad de resultados que les viene caracterizando durante los cinco últimos años, con resultados muy próximos a los mínimos históricos (358,81 €/m² en 2015). Concretamente, el año 2017 ha alcanzado un precio medio de 374,54 €/m², con un ligero incremento interanual del 0,32%.

Este resultado se sitúa ligeramente por encima del alcanzado en 2014 (372,91 €/m²) y en 2013 (365,76 €/m²), constatando la indicada estabilidad de resultados de los cinco últimos años.

Al igual que locales comerciales, las naves industriales tienen un fuerte vínculo con la actividad económica, por lo que necesitan de un consolidado ritmo de mejora económica para presentar una clara recuperación, especialmente tras un largo periodo con exceso de oferta, tal y como ocurrió a lo largo de anterior ciclo alcista. El mercado de naves industriales, por el momento, ha dejado de ajustar precios, manteniendo un largo periodo de estabilidad. Falta esperara si esta estabilidad, apoyada por una continuidad en la recuperación económica, constituye la base para la consecución de una reactivación.

Las diferencias entre comunidades autónomas, al igual que en el caso de locales comerciales, están presentes en naves industriales, aunque con una menor intensidad en su recorrido de precios medios. Concretamente, las comunidades autónomas que mayores precios medios han alcanzado en 2017 han sido Comunidad de Madrid con 648 €/m² (631 €/m² en 2016), Baleares con 642 €/m² (662 €/m²) y País Vasco con 595 €/m² (638 €/m²). Por el contrario, los menores precios medios han correspondido a Murcia (201 €/m²), Extremadura (212 €/m²) y Aragón (224 €/m²).

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE NAVES INDUSTRIALES (€/m²). 2017



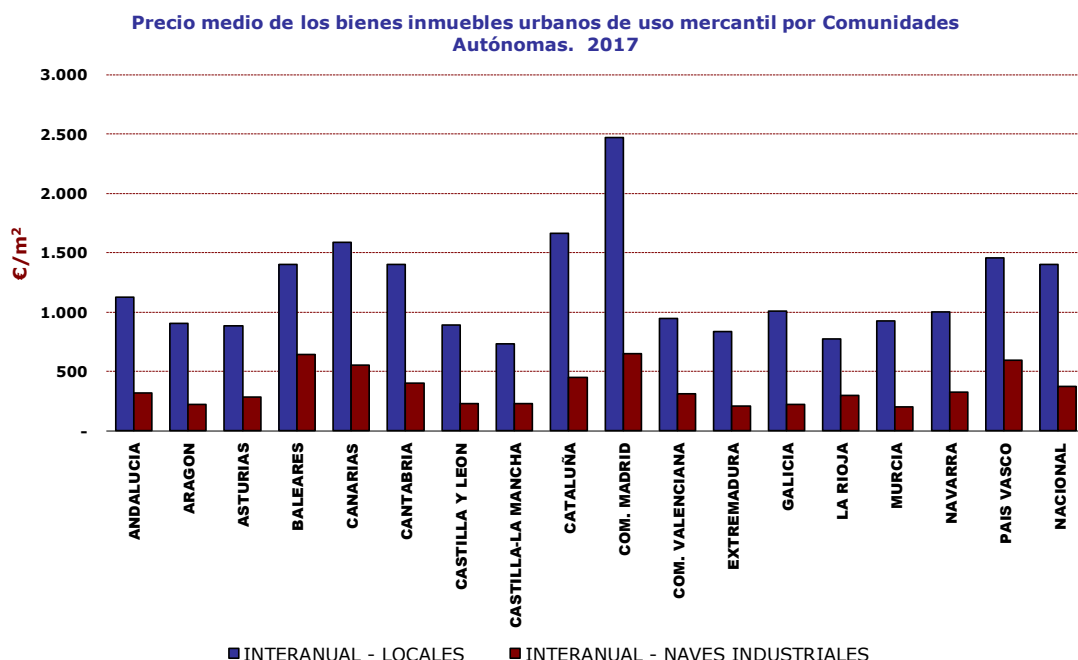
En la siguiente tabla se proporcionan los números índices de los precios en locales comerciales y naves industriales, dando lugar a la consecución de la posición relativa de precios de ambas tipologías de bienes inmuebles en cada comunidad autónoma con respecto al precio medio nacional (índice 100).

A través de dichos resultados de números índices se constata la importante diferencia territorial de resultados, ratificando el hecho de que se trata de tipologías de bienes inmuebles con un elevado impacto del factor localización, que en este caso se manifiesta a nivel de comunidad autónoma, pero que estaría igualmente presente a nivel provincial, municipal, de barrio, de calle...

Esta circunstancia lleva a constatar el hecho de que resulta de mayor interés el análisis de la evolución de precios que los propios resultados absolutos.

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES. NÚMEROS ÍNDICE. 2016		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCIA	80,26	85,77
ARAGON	64,49	59,71
ASTURIAS	63,28	76,22
BALEARES	99,96	171,48
CANARIAS	113,24	147,83
CANTABRIA	100,12	107,94
CASTILLA Y LEON	63,36	60,94
CASTILLA-LA MANCHA	52,38	61,64
CATALUÑA	118,47	120,50
COM. MADRID	175,87	172,89
COM. VALENCIANA	67,61	82,89
EXTREMADURA	59,61	56,50
GALICIA	71,79	59,73
LA RIOJA	55,11	79,88
MURCIA	65,90	53,68
NAVARRA	71,34	87,60
PAIS VASCO	103,79	158,95
NACIONAL	100,00	100,00

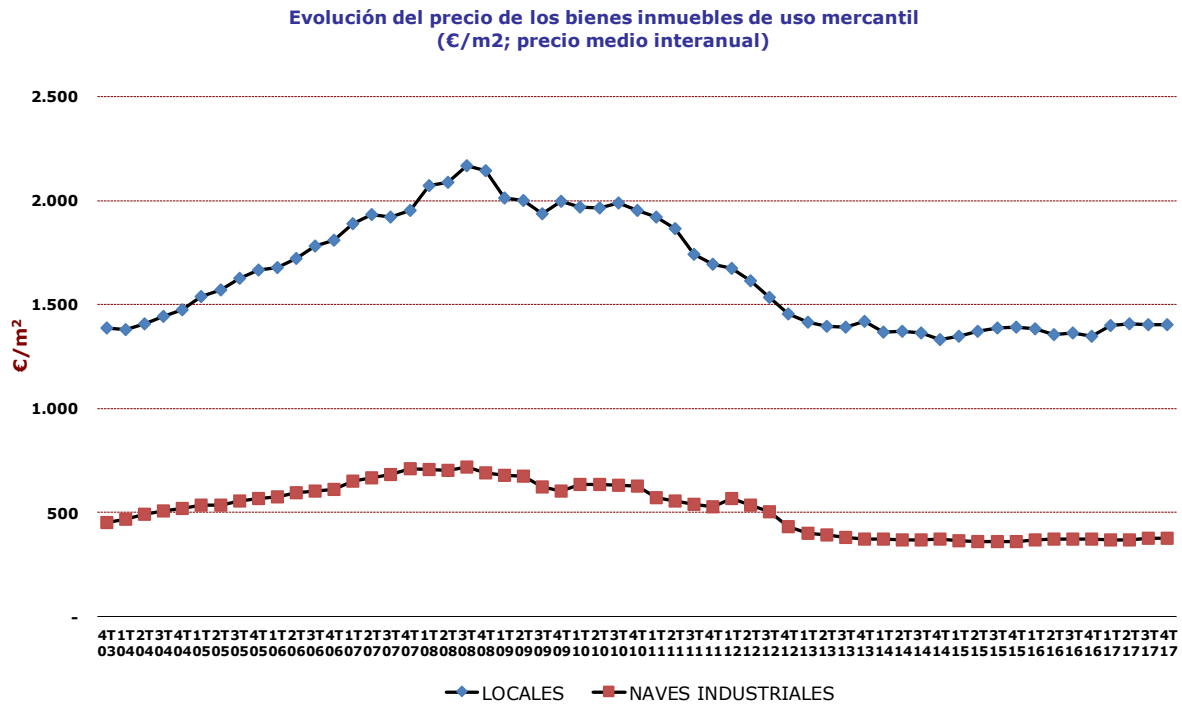
En el siguiente gráfico se representa el precio medio de locales comerciales y naves industriales durante el año 2017 para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, observando igualmente las importantes diferencias entre ámbitos geográficos y tipologías de bienes inmuebles.



El último gráfico muestra la evolución de resultados de precios medios interanuales de locales comerciales y naves industriales al final de cada trimestre desde 2003 hasta 2017, es decir, los últimos quince años, para el conjunto de España.

Centrándonos en el comportamiento de los últimos años cabe señalar como en ambos casos se aprecia una notable estabilidad de resultados, con una cierta tendencia al incremento de precios en locales comerciales durante el último año.

Ambas tipologías de bienes inmuebles están especialmente condicionadas por el comportamiento de la actividad económica, tal y como se ha señalado en párrafos anteriores. En la medida que se acumulan cuatro años consecutivos con crecimiento económico, el precio de estos bienes inmuebles ha dejado de caer, pasando a contar con una notable estabilidad de precios, muy próximos a los mínimos históricos en ambos casos.



El tránsito hacia un alza de precios de cierta importancia exige una consolidación de la mejora económica, acompañada de expectativas favorables, de modo que permita que los agentes demandantes decidan afrontar nuevas actividades económicas o ampliación de las existentes, que lleve a una reactivación del sector.

Los locales comerciales, con el incremento de precios interanual del 4,13%, parecen haber iniciado dicho tránsito, que sin embargo todavía se manifiesta pendiente en el mercado de naves industriales, contando con un mayor grado de anquilosamiento como consecuencia del exceso de oferta procedente del anterior ciclo alcista.

En la medida que la recuperación económica siga consolidando niveles de crecimiento en línea con los presentados en los últimos tres años, previsiblemente el comportamiento del precio de locales comerciales dará lugar a ritmos de crecimiento en precios similares a los presentados en 2017 y naves industriales podrá proporcionar niveles de crecimiento en precios más intensos que los del último año.

En todo caso, se trata de niveles de precios muy alejados de los máximos obtenidos en el anterior ciclo alcista, en la medida que con respecto a máximos se acumula un ajuste ligeramente superior al -35% en locales comerciales y cerca del -48% en naves industriales.

A diferencia de la vivienda, que como se ha podido constatar, ha podido ganar una buena parte del ajuste en precios respecto a máximos, en locales comerciales y naves industriales dicho margen de mejora todavía está pendiente.

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 primer caso, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y las provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

Junto a esta dimensión global de la actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se proporciona una dimensión relativa de la actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por mil, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada mil habitantes.

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

3.1. Nacional y comunidades autónomas

El número de compraventas de vivienda registradas ha presentado un comportamiento espectacular durante el año 2017, con un incremento interanual próximo al 15%, alcanzando las 464.223 compraventas, 60.480 más que en 2016.

Este resultado ha supuesto una intensificación en el buen comportamiento que viene presentando el mercado durante los cuatro últimos años, dando lugar a constantes mejoras en el número de compraventas registradas trimestralmente.

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2017		
CC.AA.	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	88.657	16.284	72.373
ARAGON	12.154	2.074	10.080
ASTURIAS	7.765	1.740	6.025
BALEARES	15.799	2.725	13.074
CANARIAS	23.286	4.555	18.731
CANTABRIA	5.498	1.020	4.478
CASTILLA Y LEON	18.518	3.862	14.656
CASTILLA-LA MANCHA	16.475	2.861	13.614
CATALUÑA	77.830	10.193	67.637
COM. MADRID	69.966	14.967	54.999
COM. VALENCIANA	68.167	9.381	58.786
EXTREMADURA	6.740	630	6.110
GALICIA	14.551	3.512	11.039
LA RIOJA	3.017	582	2.435
MURCIA	13.386	2.061	11.325
NAVARRA	5.090	1.052	4.038
PAIS VASCO	17.324	3.266	14.058
NACIONAL	464.223	80.765	383.458

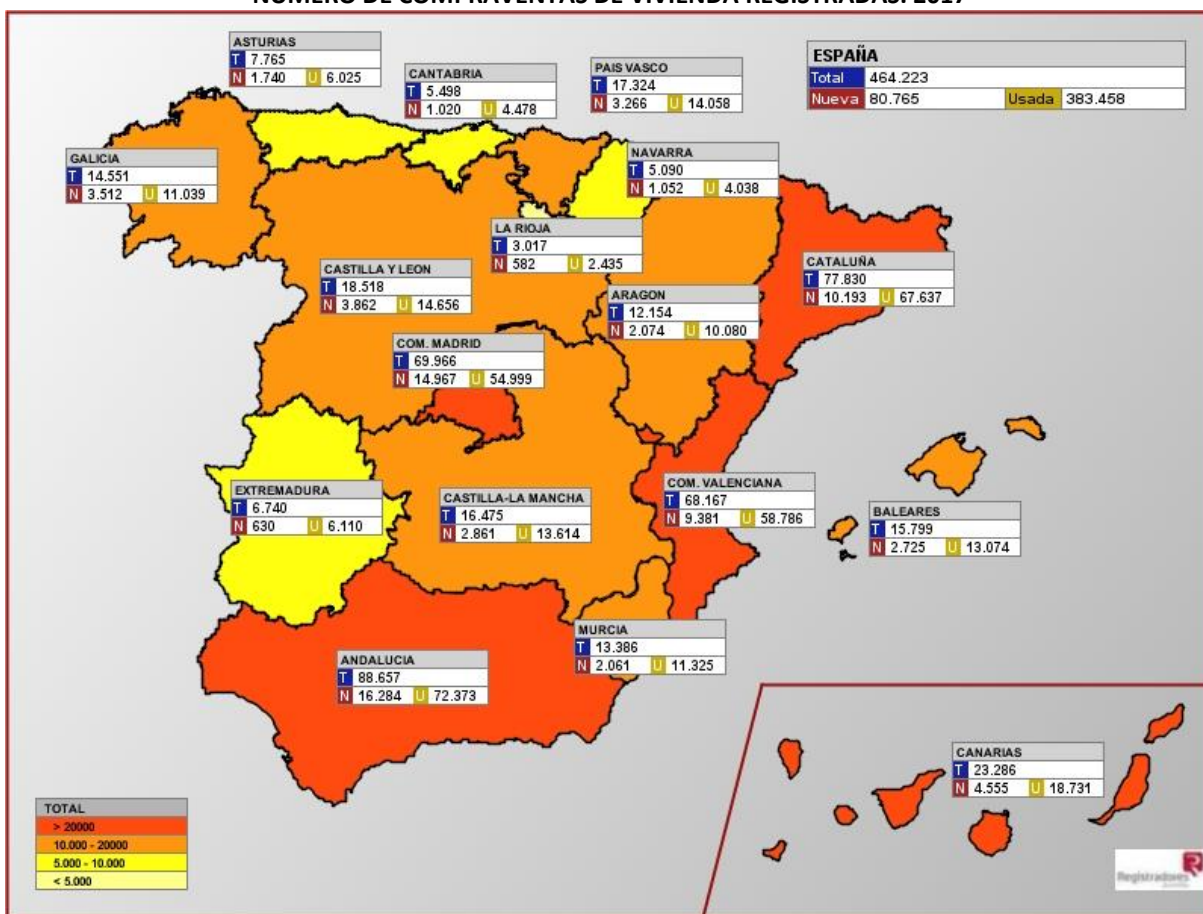
De hecho, esta cuantía de compraventas de vivienda supone la mayor cifra de los últimos nueve años, debiendo retroceder hasta 2008 para encontrar un año con un número de compraventas registradas superior a la de 2017.

Tal y como viene siendo habitual durante los últimos años, la vivienda usada ha sido la gran protagonista de este crecimiento, aunque la vivienda nueva muestra igualmente los primeros signos de recuperación.

Concretamente, en vivienda usada se han registrado 383.458 compraventas, 52.302 más que en 2016, con un crecimiento anual del 15,79%. En este caso se trata del mayor número de compraventas de vivienda usada de los últimos diez años. Prácticamente debemos retroceder hasta máximos históricos para encontrar una cifra superior, que concretamente corresponde al año 2007 ni más ni menos.

En vivienda nueva se han registrado 80.765 compraventas de vivienda, 8.178 más que en 2016, lo que supone un destacado incremento anual del 11,27%. Dentro del bajo nivel de actividad en vivienda nueva, se trata del mayor resultado de los tres últimos años, debiendo retroceder hasta 2014 para encontrar un resultado superior al de 2017.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2017



El crecimiento del número de compraventas de vivienda se ha generalizado en todas las comunidades autónomas ya que todas ellas han superado en 2017 el número de compraventas registrado en 2016. Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas en el último año han sido Andalucía (88.657), Cataluña (77.830), Comunidad de Madrid (69.966) y Comunidad Valenciana (68.167).

La intensidad en el crecimiento territorial del número de compraventas de vivienda se constata no sólo por la generalización del aumento en todas las comunidades autónomas sino porque además en trece de ellas las tasas interanuales han sido de dos dígitos. Las comunidades autónomas con mayores tasas de crecimiento han sido Castilla – La Mancha (23,05%), Asturias (20,72%) y Comunidad de Madrid (19,09%).

En vivienda nueva las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas en 2017 han sido Andalucía (16.284), Comunidad de Madrid (14.967), Cataluña (10.193) y Comunidad Valenciana

(9.381). En este caso han sido doce las comunidades autónomas con incrementos interanuales, alcanzando tasas de dos dígitos siete de ellas, encabezadas por Castilla-La Mancha (28,24%), Cataluña (21,46%), Comunidad de Madrid (14,26%) y Andalucía (13,79%).

En vivienda usada los mayores registros de número de compraventas en el último año ha correspondido a Andalucía (72.373), Cataluña (67.637), Comunidad Valenciana (58.786) y Comunidad de Madrid (54.999). Todas las comunidades autónomas han presentado incrementos interanuales y en todos los casos de dos dígitos. Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Asturias (23,03%), Castilla-La Mancha (22,01%) y Comunidad de Madrid (20,47%).

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 COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2017			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	19,10	20,16	18,87
ARAGON	2,62	2,57	2,63
ASTURIAS	1,67	2,15	1,57
BALEARES	3,40	3,37	3,41
CANARIAS	5,02	5,64	4,88
CANTABRIA	1,18	1,26	1,17
CASTILLA Y LEON	3,99	4,78	3,82
CASTILLA-LA MANCHA	3,55	3,54	3,55
CATALUÑA	16,77	12,62	17,64
COM. MADRID	15,07	18,53	14,34
COM. VALENCIANA	14,68	11,62	15,33
EXTREMADURA	1,45	0,78	1,59
GALICIA	3,13	4,35	2,88
LA RIOJA	0,65	0,72	0,64
MURCIA	2,88	2,55	2,95
NAVARRA	1,10	1,30	1,05
PAIS VASCO	3,73	4,04	3,67
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Destacan las cuatro comunidades autónomas que tradicionalmente encabezan los resultados de compraventas de vivienda, con cuotas de mercado de dos dígitos: Andalucía (19,10%), Cataluña (16,77%), Comunidad de Madrid (15,07%) y Comunidad Valenciana (14,68%). Entre estas cuatro comunidades autónomas han alcanzado el 65,62% del mercado de compraventas de vivienda nacional.

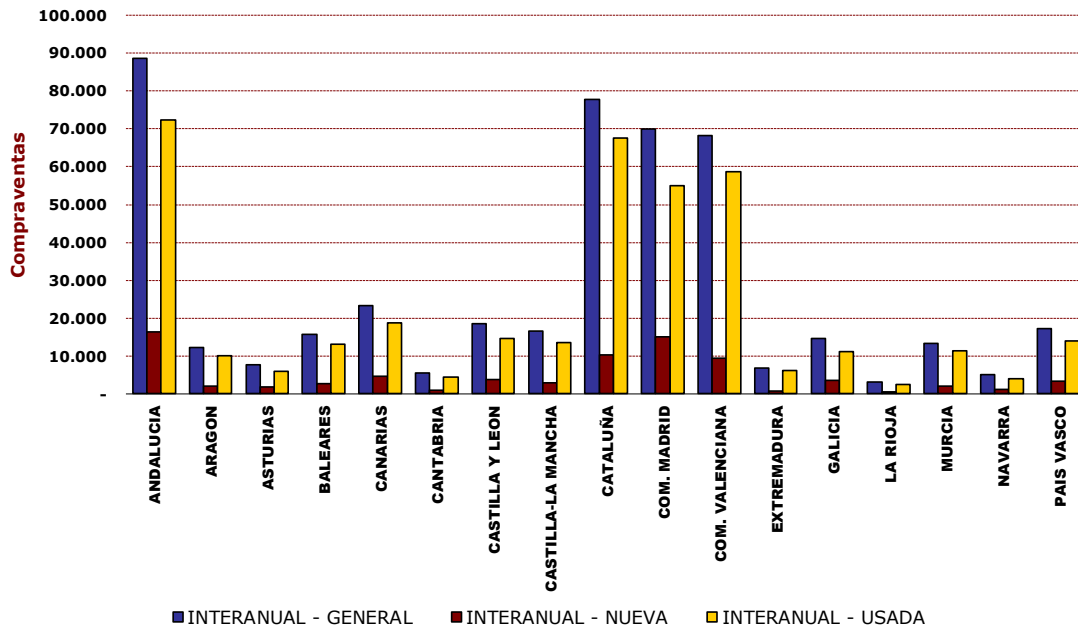
En vivienda nueva estas mismas cuatro siguen encabezando los resultados, con tasas de dos dígitos igualmente: Andalucía (20,16%), Comunidad de Madrid (18,53%), Cataluña (12,62%) y Comunidad Valenciana (11,62%). En este caso entre las cuatro alcanzan una cuota de mercado algo inferior al del conjunto de vivienda, concretamente el 62,93%. Tras ellas presenta un destacado 5,64% Canarias, con una actividad inmobiliaria creciente en el actual ciclo inmobiliario.

En vivienda usada la ordenación de estas cuatro primeras comunidades autónomas cambia con respecto a vivienda nueva: Andalucía (18,87%), Cataluña (17,64%), Comunidad Valenciana (15,33%) y Comunidad de Madrid (14,34%). El peso con respecto al total nacional de las cuatro es del 66,18%.

El siguiente gráfico 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.

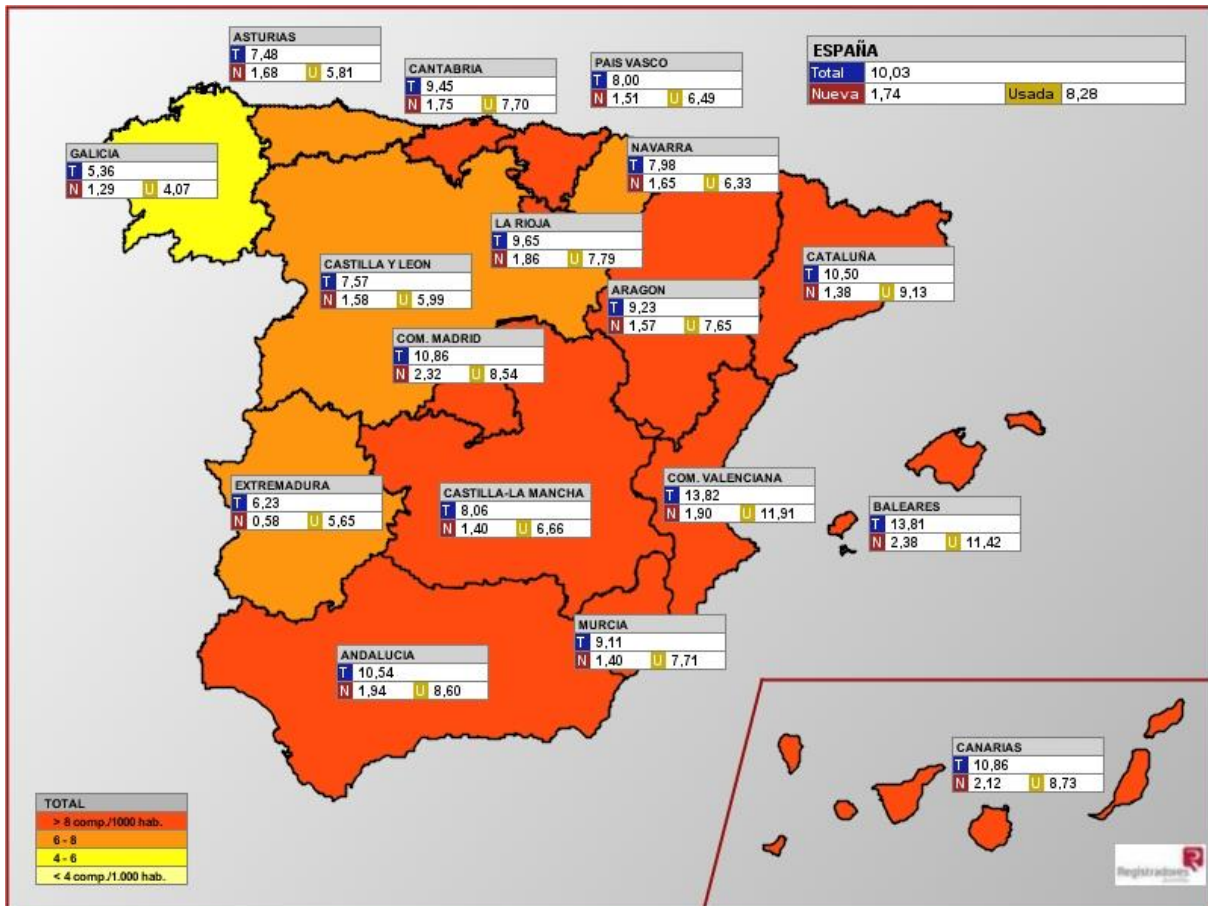
En el mismo se constata la tradicional distancia existente entre las citadas cuatro comunidades autónomas que encabezan la clasificación y el resto.

Compraventas de vivienda por Comunidades Autónomas. 2017



En el siguiente mapa se proporcionan los resultados de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, correspondientes al año 2017. A través de esta magnitud se muestra la actividad inmobiliaria relativa, en relación al número de habitantes.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2017

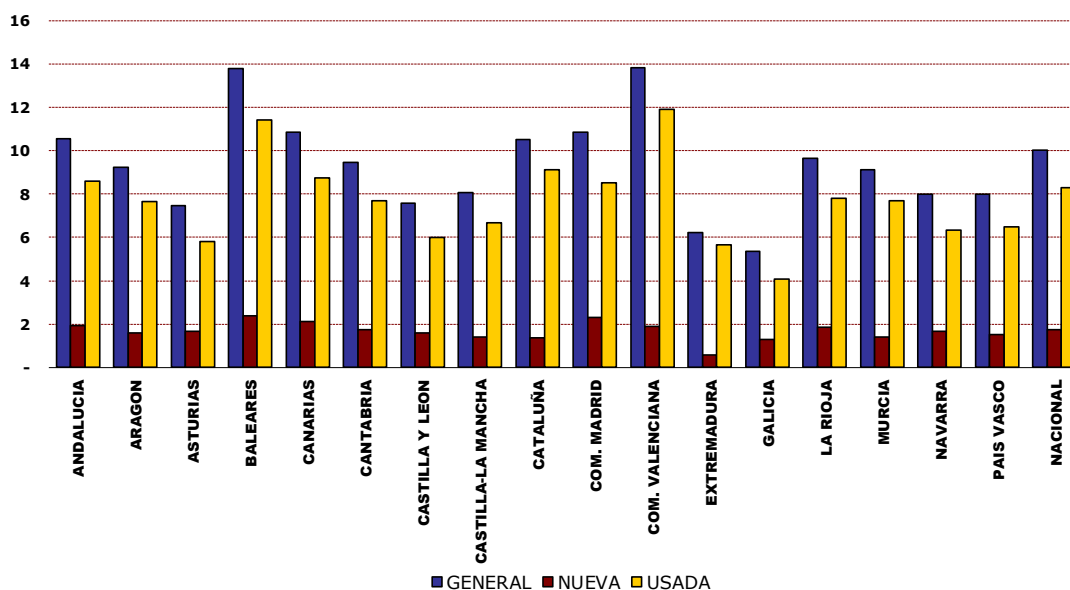


La actividad inmobiliaria relativa se ha visto lógicamente incrementada ya que el número de compraventas hemos podido constatar que ha crecido cerca del 15% mientras que la población se mantiene relativamente estable durante los últimos años. Concretamente se han registrado 10,03 compraventas por cada mil habitantes, frente a las 8,71 de 2016. De esas 10,03, 8,28 han correspondido a vivienda usada y 1,74 a vivienda nueva, incrementándose en ambos casos con respecto al año precedente (7,15 y 1,57, respectivamente).

La desagregación territorial permite constatar cómo las zonas costeras con alto nivel de turismo y, por tanto, un destacado peso de segunda vivienda, son las que alcanzan las mayores cuantías. Concretamente, en 2017 los mayores resultados se han obtenido en Comunidad Valenciana (13,82), Baleares (13,81) y Canarias (10,86).

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. 2017



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2017			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	105,12	110,98	103,89
ARAGON	92,01	90,24	92,38
ASTURIAS	74,64	96,13	70,11
BALEARES	137,69	136,50	137,94
CANARIAS	108,29	121,75	105,45
CANTABRIA	94,25	100,51	92,94
CASTILLA Y LEON	75,52	90,52	72,36
CASTILLA-LA MANCHA	80,35	80,21	80,39
CATALUÑA	104,72	78,83	110,18
COM. MADRID	108,31	133,18	103,08
COM. VALENCIANA	137,79	108,99	143,85
EXTREMADURA	62,12	33,38	68,18
GALICIA	53,47	74,18	49,11
LA RIOJA	96,24	106,71	94,04
MURCIA	90,84	80,39	93,04
NAVARRA	79,56	94,52	76,42
PAIS VASCO	79,76	86,43	78,36
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

La tabla anterior 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).

Para el total general cuatro comunidades autónomas presentan una actividad inmobiliaria relativa por encima de la media nacional, destacando especialmente dos de ellas: Comunidad Valenciana (137,79) y Baleares (137,69), seguidas de Comunidad de Madrid (108,31), Canarias (108,29), Andalucía (105,12) y Cataluña (104,72).

En vivienda nueva siete comunidades autónomas presentan nuevamente resultados por encima de la media nacional, con resultados muy destacados en Baleares (136,50), Comunidad de Madrid (133,18) y Canarias (121,75). En vivienda usada seis comunidades autónomas superan la media nacional con resultados muy destacados en dos de ellas: Comunidad Valenciana (143,85) y Baleares (137,94).

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. 2017			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	12,54%	13,79%	12,26%
ARAGON	15,91%	8,99%	17,44%
ASTURIAS	20,72%	13,36%	23,03%
BALEARES	14,39%	0,04%	17,92%
CANARIAS	12,05%	9,76%	12,62%
CANTABRIA	16,26%	8,28%	18,25%
CASTILLA Y LEON	10,15%	9,03%	10,45%
CASTILLA-LA MANCHA	23,05%	28,24%	22,01%
CATALUÑA	15,95%	21,46%	15,16%
COM. MADRID	19,09%	14,26%	20,47%
COM. VALENCIANA	17,75%	13,17%	18,52%
EXTREMADURA	9,54%	-0,79%	10,73%
GALICIA	7,99%	-6,94%	13,79%
LA RIOJA	11,45%	-12,74%	19,36%
MURCIA	11,81%	10,87%	11,98%
NAVARRA	9,91%	-0,28%	12,92%
PAIS VASCO	9,51%	-6,15%	13,92%
NACIONAL	14,98%	11,27%	15,79%

Los resultados más destacados ya han sido indicados en la descripción de los resultados absolutos, pudiendo comprobar el excelente comportamiento del mercado inmobiliario durante el año 2017 por lo que respecta al número de compraventas de vivienda registradas, con una generalización territorial de los crecimientos, en las dos modalidades de vivienda descritas en este apartado, con crecimientos de dos dígitos en un destacado número de situaciones.

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 trece 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.

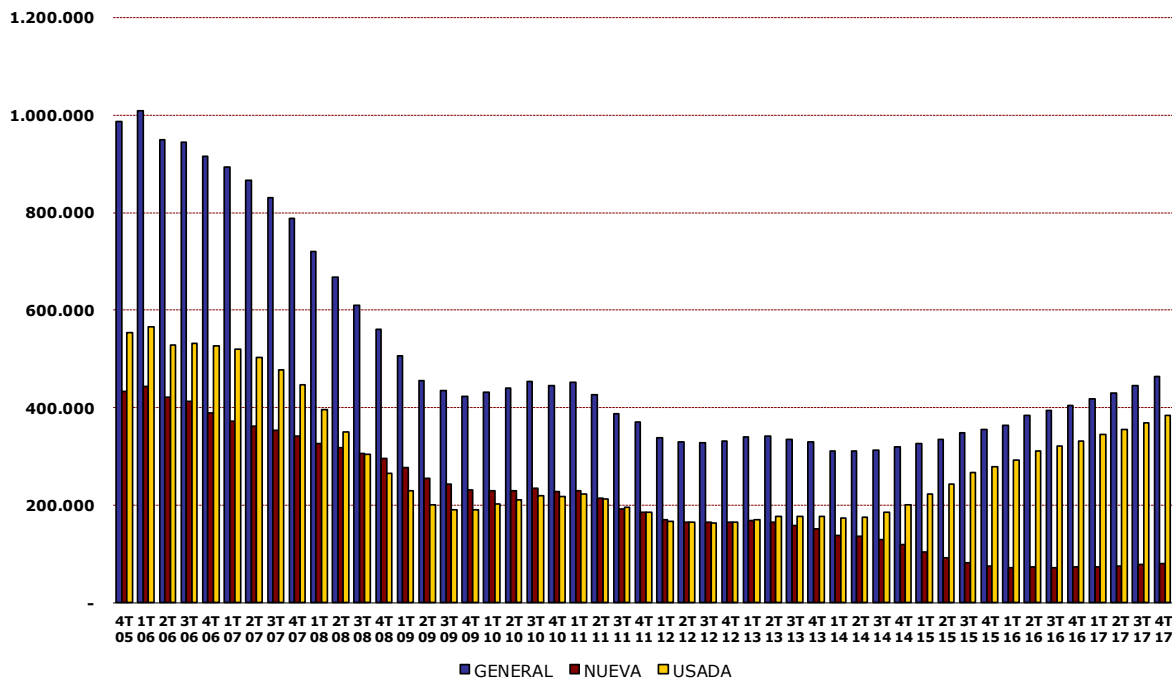
Resulta destacable la verticalidad del crecimiento durante los últimos cuatro años tras un largo e intenso periodo de ajuste en el número de compraventas de vivienda. Los resultados actuales nos permiten situarnos en niveles similares a los de la primera mitad de 2009, con una tendencia claramente ascendente.

La distinción entre vivienda nueva y usada, tal y como se ha podido observar, resulta especialmente relevante en la medida que el aumento radical del número de compraventas de vivienda usada permite explicar la mayor parte de la recuperación inmobiliaria de los últimos años, alcanzando cifras de ventas en esta modalidad de vivienda ya próximos a los de algunos de los años del anterior ciclo alcista.

Por su parte, la vivienda nueva todavía se encuentra muy alejada de cifras históricas, aunque ya muestra los primeros signos de recuperación, alcanzando máximos de los tres últimos años, contando con unas

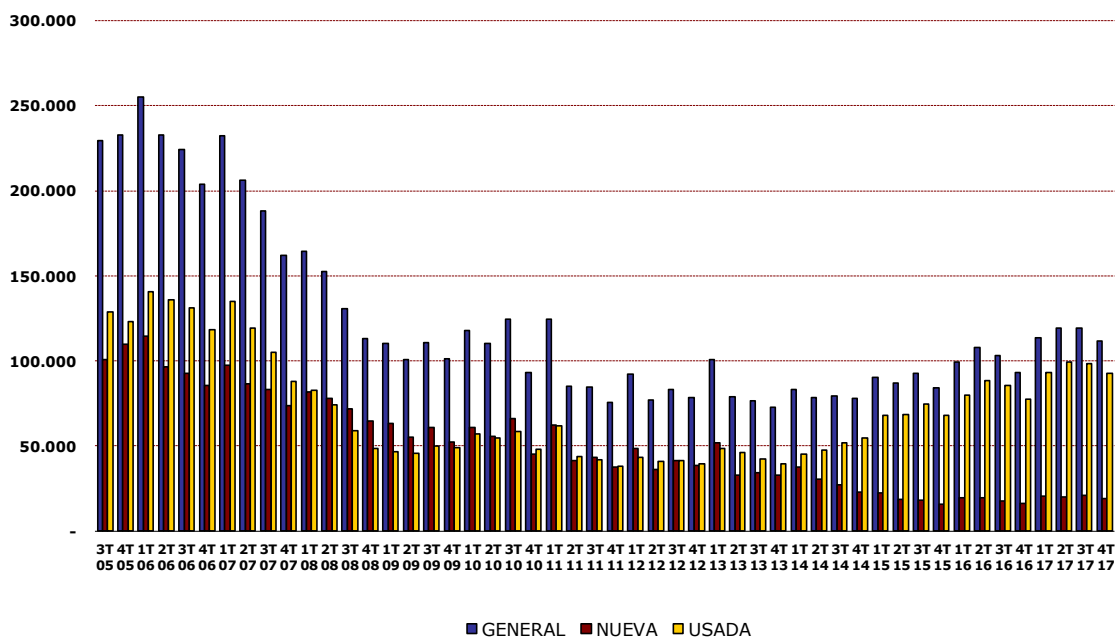
perspectivas especialmente favorables. De hecho, estimamos que la vivienda usada va a pasar a presentar gran parte del protagonismo en el crecimiento de las compraventas de vivienda durante los próximos trimestres.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de las compraventas de vivienda trimestrales durante los últimos trece años, reflejando más adecuadamente el comportamiento coyuntural de las compraventas de vivienda al reducir la periodicidad de los datos proporcionados (trimestrales versus anuales).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



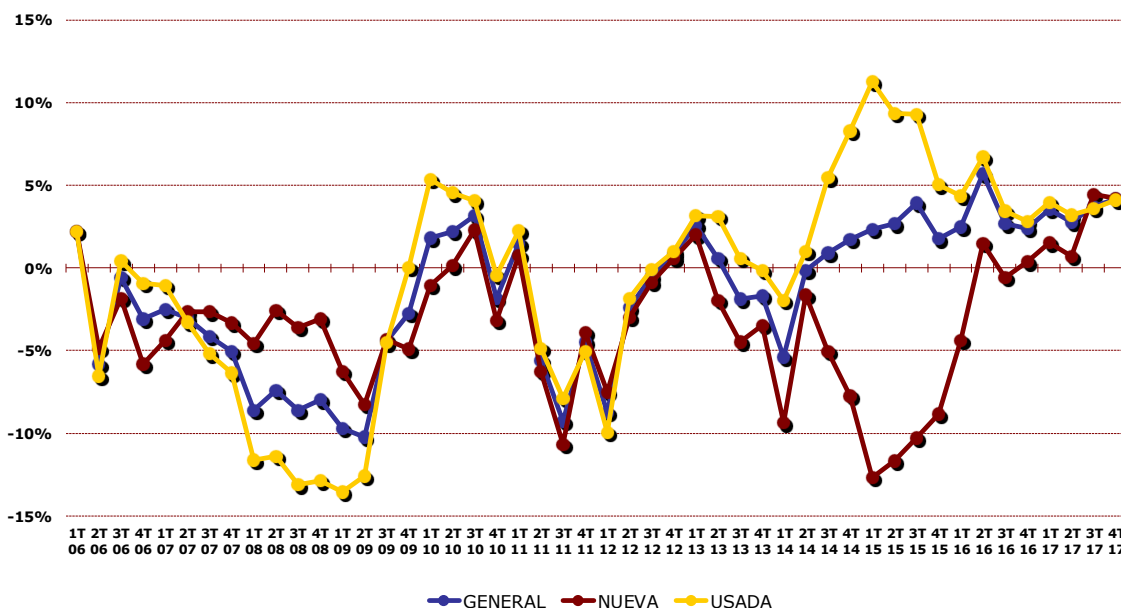
Resulta destacable constatar el hecho de que durante los cuatro trimestres de 2017 el número de compraventas ha superado las 110.000 en todos ellos, algo que no se producía ni más ni menos que desde

2008. De hecho, en dos de los cuatro trimestres se han alcanzado cifras de compraventas de vivienda próximas a las 120.000.

Estas cifras permiten ser optimistas con respecto a la evolución previsible del mercado inmobiliario, pudiendo alcanzar a corto plazo niveles de compraventas que puedan superar las 500.000 anuales.

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



Este gráfico resulta especialmente interesante para constatar las tendencias, con un comportamiento especialmente destacado por su crecimiento en vivienda usada durante los últimos cuatro años, siendo el gran contribuyente a la recuperación general del número de compraventas de vivienda. La vivienda nueva se observa claramente como ha tenido una incorporación al crecimiento mucho más reciente, aunque su verticalidad en los últimos trimestres permite estimar un estupendo comportamiento futuro.

Las perspectivas resultan por tanto especialmente favorables, con tasas de crecimiento trimestral desestacionalizadas ligeramente por debajo del 5% en ambas modalidades de vivienda, lo que lleva a crecimientos interanuales que fácilmente se pueden situar en tasas próximas al 15%.

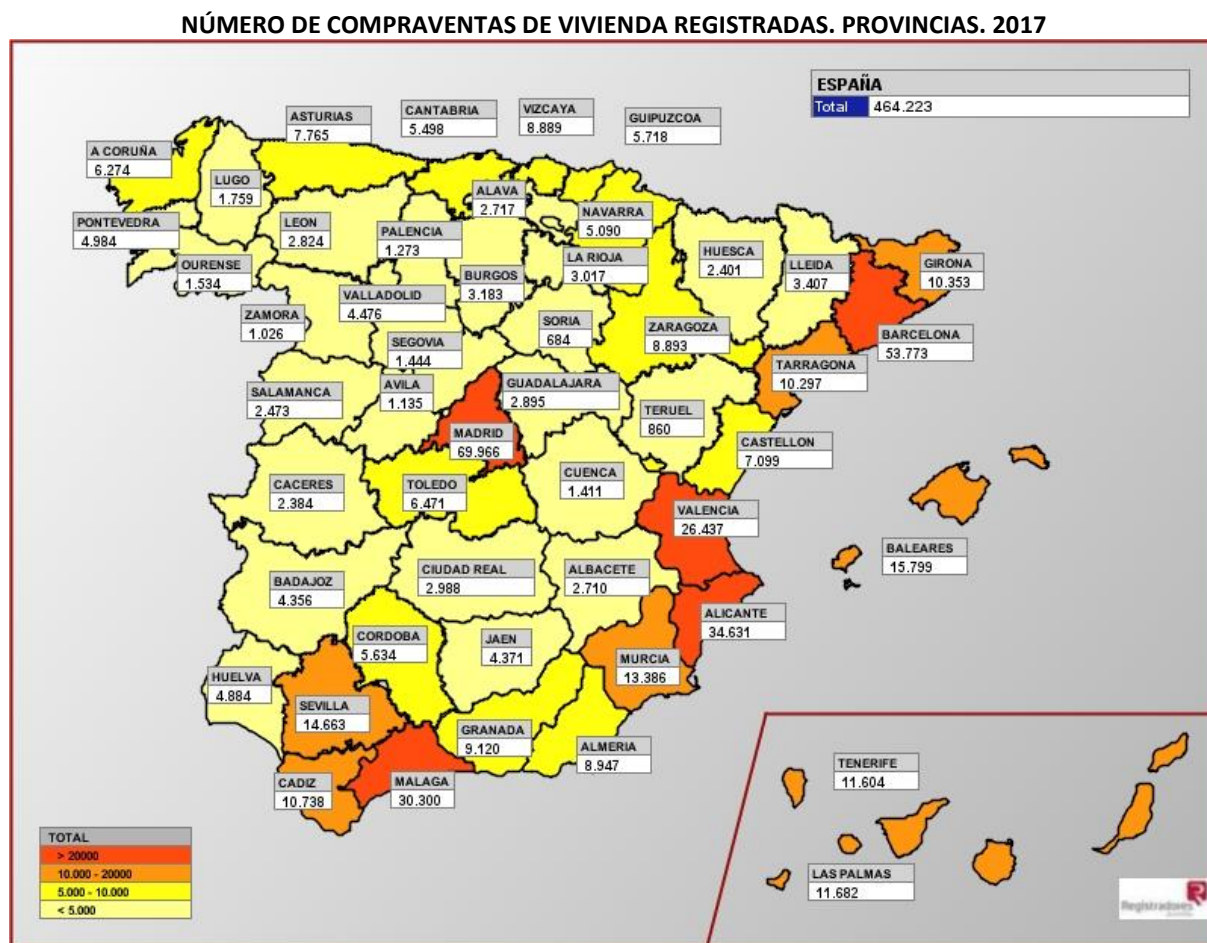
En la medida que el resto de variables analizadas con influencia en el mercado inmobiliario vayan cumpliendo las expectativas, el mercado se dirigirá hacia tasas de crecimiento como las indicadas pudiendo cerrar el año 2018 con un número de compraventas de vivienda registradas próximo a las 500.000.

3.2. Provincias

La práctica totalidad de las provincias han presentado un incremento en el número de compraventas de vivienda registradas durante el año 2017 con respecto al año precedente. Concretamente, cuarenta y siete provincias han contado con incrementos interanuales. De hecho, en treinta y cinco de ellas dichos incrementos han alcanzado tasas de dos dígitos, mostrando claramente la intensidad en la recuperación de las compraventas de vivienda durante el último año con carácter general.

El mayor número de compraventas del último año se ha alcanzado en las provincias de Madrid (69.966), Barcelona (53.773), Alicante (34.631), Málaga (30.300), Valencia (26.437), Baleares (15.799), Sevilla (14.663), Murcia (13.386), Las Palmas (11.682) y Tenerife (11.604).

En el siguiente mapa se representa el número de compraventas de vivienda por provincias, con un desglose de intensidad de colores según el mayor o menor número de compraventas, constatándose con claridad el mayor predominio de actividad inmobiliaria en las provincias isleñas y mediterráneas.



Los mayores incrementos interanuales en el número de compraventas de vivienda se han alcanzado en las provincias de Cuenca (36,33%), Albacete (25,99%), Huelva (23,36%), Granada (22,91%) y Álava (22,06%).

La distinción entre vivienda nueva y usada permite comprobar igualmente, tal y como se puede comprobar en la tabla de tasas de variación anuales, cómo los incrementos se han generalizado en ambos casos, especialmente en vivienda usada ya que todas las provincias han contado con incrementos interanuales, mientras en vivienda nueva treinta y ocho provincias han contado con incrementos anuales de compraventas.

Las provincias con mayor número de compraventas en vivienda nueva han sido Madrid (14.967), Barcelona (6.636), Málaga (5.588), Alicante (5.407), Valencia (3.204) y Baleares (2.725). En esta modalidad de vivienda las provincias con mayores incrementos durante el último año han sido Cuenca (82,26%), Albacete (50,24%), Teruel (47,83%) y Valladolid (39,87%).

En vivienda usada, como se ha señalado, en todas las provincias se han producido incrementos de número de compraventas en el año 2017, alcanzando las mayores tasas de crecimiento en Cuenca (33,40%), Álava (32,37%), Guadalajara (25,54%) y Granada (23,72%). Las provincias con un mayor número de compraventas durante el último año han sido Madrid (54.999), Barcelona (47.137), Alicante (29.224), Málaga (24.712) y Valencia (23.233).

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2017		
Provincias	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	6.274	1.444	4.830
ALAVA	2.717	468	2.249
ALBACETE	2.710	628	2.082
ALICANTE	34.631	5.407	29.224
ALMERIA	8.947	2.271	6.676
ASTURIAS	7.765	1.740	6.025
AVILA	1.135	293	842
BADAJOS	4.356	435	3.921
BALEARES	15.799	2.725	13.074
BARCELONA	53.773	6.636	47.137
BURGOS	3.183	756	2.427
CACERES	2.384	195	2.189
CADIZ	10.738	2.629	8.109
CANTABRIA	5.498	1.020	4.478
CASTELLON	7.099	770	6.329
CIUDAD REAL	2.988	464	2.524
CORDOBA	5.634	790	4.844
CUENCA	1.411	113	1.298
GIRONA	10.353	1.559	8.794
GRANADA	9.120	1.650	7.470
GUADALAJARA	2.895	575	2.320
GUIPUZCOA	5.718	1.358	4.360
HUELVA	4.884	1.072	3.812
HUESCA	2.401	422	1.979
JAEN	4.371	607	3.764
LA RIOJA	3.017	582	2.435
LAS PALMAS	11.682	2.310	9.372
LEON	2.824	822	2.002
LLEIDA	3.407	537	2.870
LUGO	1.759	476	1.283
MADRID	69.966	14.967	54.999
MALAGA	30.300	5.588	24.712
MURCIA	13.386	2.061	11.325
NAVARRA	5.090	1.052	4.038
OURENSE	1.534	355	1.179
PALENCIA	1.273	196	1.077
PONTEVEDRA	4.984	1.237	3.747
SALAMANCA	2.473	375	2.098
SEGOVIA	1.444	234	1.210
SEVILLA	14.663	1.677	12.986
SORIA	684	232	452
TARRAGONA	10.297	1.461	8.836
TENERIFE	11.604	2.245	9.359
TERUEL	860	170	690
TOLEDO	6.471	1.081	5.390
VALENCIA	26.437	3.204	23.233
VALLADOLID	4.476	891	3.585
VIZCAYA	8.889	1.440	7.449
ZAMORA	1.026	63	963
ZARAGOZA	8.893	1.482	7.411
NACIONAL	464.223	80.765	383.458

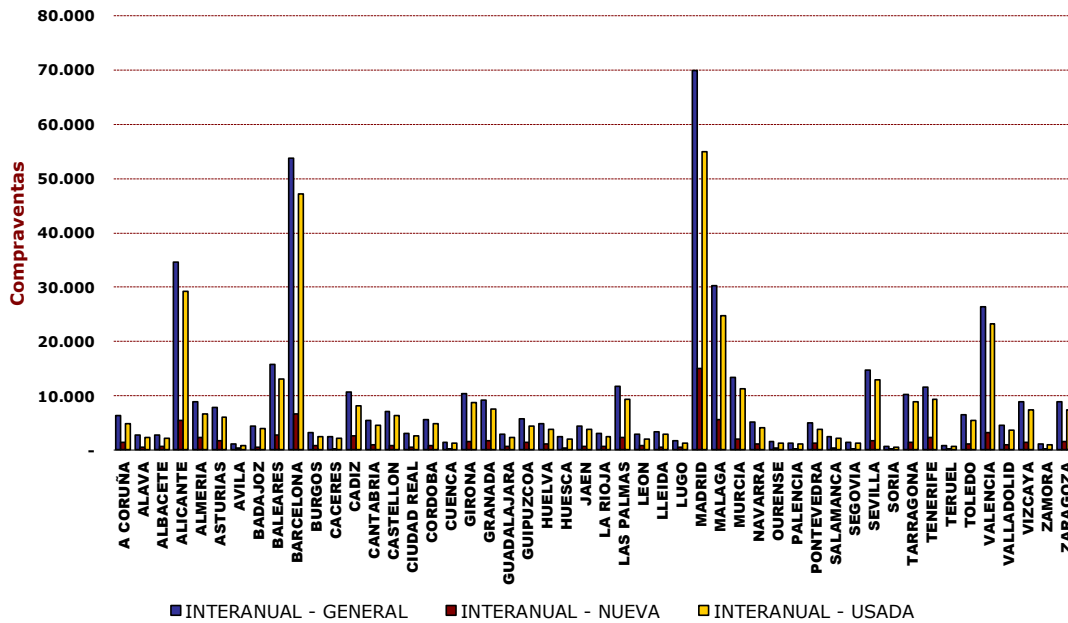
En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, constituyendo una medida relativa de actividad inmobiliaria de especial interés. Las provincias con mayor actividad inmobiliaria en 2017 han sido Alicante (18,75), Málaga (18,39), Girona (13,93) y Baleares (13,81), todas ellas provincias costeras con alto volumen de actividad turística y presencia de segundas viviendas.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2017			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	5,59	1,29	4,30
ALAVA	8,41	1,45	6,96
ALBACETE	6,91	1,60	5,31
ALICANTE	18,75	2,93	15,83
ALMERIA	12,81	3,25	9,56
ASTURIAS	7,48	1,68	5,81
AVILA	6,98	1,80	5,18
BADAJOS	6,40	0,64	5,76
BALEARES	13,81	2,38	11,42
BARCELONA	9,87	1,22	8,65
BURGOS	8,88	2,11	6,77
CACERES	5,95	0,49	5,46
CADIZ	8,60	2,11	6,49
CANTABRIA	9,45	1,75	7,70
CASTELLON	12,45	1,35	11,10
CIUDAD REAL	5,90	0,92	4,99
CORDOBA	7,12	1,00	6,12
CUENCA	6,95	0,56	6,40
GIRONA	13,93	2,10	11,84
GRANADA	9,94	1,80	8,14
GUADALAJARA	11,37	2,26	9,11
GUIPUZCOA	8,08	1,92	6,16
HUELVA	9,36	2,05	7,31
HUESCA	10,91	1,92	8,99
JAEN	6,79	0,94	5,84
LA RIOJA	9,65	1,86	7,79
LAS PALMAS	10,48	2,07	8,40
LEON	5,98	1,74	4,24
LLEIDA	7,94	1,25	6,69
LUGO	5,25	1,42	3,83
MADRID	10,86	2,32	8,54
MALAGA	18,39	3,39	15,00
MURCIA	9,11	1,40	7,71
NAVARRA	7,98	1,65	6,33
OURENSE	4,90	1,13	3,77
PALENCIA	7,78	1,20	6,58
PONTEVEDRA	5,28	1,31	3,97
SALAMANCA	7,33	1,11	6,22
SEGOVIA	9,26	1,50	7,76
SEVILLA	7,55	0,86	6,69
SORIA	7,56	2,56	5,00
TARRAGONA	13,00	1,84	11,15
TENERIFE	11,27	2,18	9,09
TERUEL	6,35	1,26	5,10
TOLEDO	9,40	1,57	7,83
VALENCIA	10,50	1,27	9,23
VALLADOLID	8,53	1,70	6,83
VIZCAYA	7,83	1,27	6,56
ZAMORA	5,70	0,35	5,35
ZARAGOZA	9,24	1,54	7,70
NACIONAL	10,03	1,74	8,28

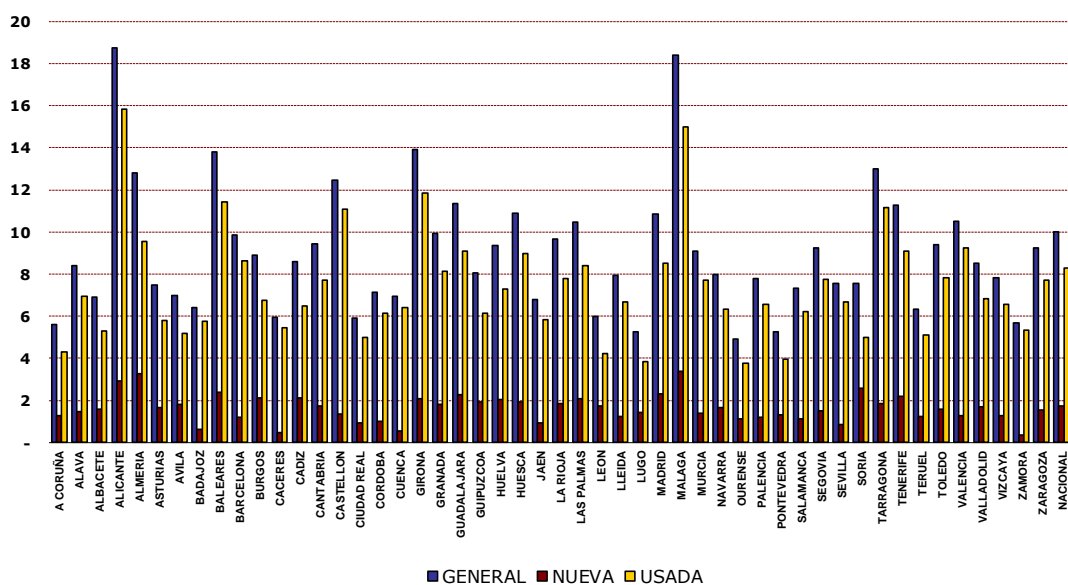
La distinción entre vivienda nueva y usada proporciona las mayores cuantías de actividad inmobiliaria relativa, por lo que respecta a vivienda nueva, en las provincias de Málaga (3,39), Almería (3,25), Alicante (2,93), Soria (2,56), Baleares (2,38) y Madrid (2,32); mientras que en vivienda usada han encabezado los resultados las provincias de Alicante (15,83), Málaga (15,00), Girona (11,84), Baleares (11,42), Tarragona (11,15) y Castellón (11,10).

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

Compraventas de vivienda por Provincias. 2017



Compraventas de vivienda por cada mil habitantes. Provincias. 2017



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. 2017			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	1,35	1,79	1,26
ALAVA	0,59	0,58	0,59
ALBACETE	0,58	0,78	0,54
ALICANTE	7,46	6,69	7,62
ALMERIA	1,93	2,81	1,74
ASTURIAS	1,67	2,15	1,57
AVILA	0,24	0,36	0,22
BADAJOS	0,94	0,54	1,02
BALEARES	3,40	3,37	3,41
BARCELONA	11,58	8,22	12,29
BURGOS	0,69	0,94	0,63
CACERES	0,51	0,24	0,57
CADIZ	2,31	3,26	2,11
CANTABRIA	1,18	1,26	1,17
CASTELLON	1,53	0,95	1,65
CIUDAD REAL	0,64	0,57	0,66
CORDOBA	1,21	0,98	1,26
CUENCA	0,30	0,14	0,34
GIRONA	2,23	1,93	2,29
GRANADA	1,96	2,04	1,95
GUADALAJARA	0,62	0,71	0,61
GUIPUZCOA	1,23	1,68	1,14
HUELVA	1,05	1,33	0,99
HUESCA	0,52	0,52	0,52
JAEN	0,94	0,75	0,98
LA RIOJA	0,65	0,72	0,64
LAS PALMAS	2,52	2,86	2,44
LEON	0,61	1,02	0,52
LLEIDA	0,73	0,66	0,75
LUGO	0,38	0,59	0,33
MADRID	15,07	18,53	14,34
MALAGA	6,53	6,92	6,44
MURCIA	2,88	2,55	2,95
NAVARRA	1,10	1,30	1,05
OURENSE	0,33	0,44	0,31
PALENCIA	0,27	0,24	0,28
PONTEVEDRA	1,07	1,53	0,98
SALAMANCA	0,53	0,46	0,55
SEGOVIA	0,31	0,29	0,32
SEVILLA	3,16	2,08	3,39
SORIA	0,15	0,29	0,12
TARRAGONA	2,22	1,81	2,30
TENERIFE	2,50	2,78	2,44
TERUEL	0,19	0,21	0,18
TOLEDO	1,39	1,34	1,41
VALENCIA	5,69	3,97	6,06
VALLADOLID	0,96	1,10	0,93
VIZCAYA	1,91	1,78	1,94
ZAMORA	0,22	0,08	0,25
ZARAGOZA	1,92	1,83	1,93
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Esta primera tabla permite obtener la cuota de mercado de cada provincia con respecto al mercado de vivienda del conjunto de España, alcanzando las mayores cuotas de mercado las provincias de Madrid (15,07%),

Barcelona (11,58%), Alicante (7,46%), Málaga (6,53%) y Valencia (5,69%). Entre estas cinco provincias alcanzan más del 46% del total de compraventas de vivienda.

La siguiente tabla de números índice de compraventas de vivienda por cada mil habitantes muestra el grado de simetría de resultados de cada ámbito geográfico con respecto a la media nacional.

NÚMERO DE COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2017			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	55,75	73,75	51,96
ALAVA	83,90	83,07	84,08
ALBACETE	68,88	91,75	64,07
ALICANTE	187,03	167,85	191,07
ALMERIA	127,73	186,35	115,38
ASTURIAS	74,64	96,13	70,11
AVILA	69,57	103,23	62,48
BADAJOS	63,79	36,61	69,51
BALEARES	137,69	136,50	137,94
BARCELONA	98,44	69,83	104,47
BURGOS	88,59	120,95	81,78
CACERES	59,29	27,88	65,91
CADIZ	85,77	120,70	78,41
CANTABRIA	94,25	100,51	92,94
CASTELLON	124,21	77,44	134,07
CIUDAD REAL	58,86	52,54	60,19
CORDOBA	71,05	57,26	73,95
CUENCA	69,34	31,92	77,22
GIRONA	138,97	120,28	142,90
GRANADA	99,14	103,09	98,30
GUADALAJARA	113,40	129,46	110,02
GUIPUZCOA	80,55	109,96	74,35
HUELVA	93,36	117,78	88,21
HUESCA	108,80	109,91	108,56
JAEN	67,68	54,02	70,56
LA RIOJA	96,24	106,71	94,04
LAS PALMAS	104,48	118,75	101,48
LEON	59,60	99,72	51,15
LLEIDA	79,21	71,76	80,78
LUGO	52,39	81,49	46,26
MADRID	108,31	133,18	103,08
MALAGA	183,39	194,39	181,07
MURCIA	90,84	80,39	93,04
NAVARRA	79,56	94,52	76,42
OURENSE	48,89	65,03	45,49
PALENCIA	77,57	68,65	79,45
PONTEVEDRA	52,66	75,13	47,93
SALAMANCA	73,13	63,74	75,11
SEGOVIA	92,34	86,00	93,67
SEVILLA	75,31	49,51	80,75
SORIA	75,39	146,98	60,32
TARRAGONA	129,62	105,71	134,65
TENERIFE	112,41	125,00	109,76
TERUEL	63,34	71,97	61,52
TOLEDO	93,72	89,98	94,50
VALENCIA	104,74	72,96	111,43
VALLADOLID	85,07	97,33	82,49
VIZCAYA	78,09	72,71	79,22
ZAMORA	56,86	20,07	64,61
ZARAGOZA	92,20	88,32	93,02
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las provincias con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Alicante (187,03), Málaga (183,39), Girona (138,97), Baleares (137,69), Tarragona (129,62), Almería (127,73) y Castellón (124,21).

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

Tal y como se ha indicado en párrafos anteriores, se ha producido un incremento generalizado del número de compraventas de vivienda durante el último año, dando lugar a cuarenta y siete provincias que han registrado en 2017 un mayor número de compraventas que en 2016. En vivienda nueva en dicha situación se han situado treinta y ocho provincias, mientras que en vivienda usada todas las provincias han aumentado el número de compraventas.

Las perspectivas resultan especialmente favorables, siendo previsible una continuidad del ritmo positivo en la actividad de compraventas de vivienda, aunque en algunas provincias la intensidad del crecimiento podría tender a moderarse en la medida que una buena parte de la demanda de vivienda de los últimos años ha correspondido a demandantes que durante el proceso de ajuste del ciclo inmobiliario esperaron a encontrar un escenario más favorable, acorde con el que se viene presentando durante los últimos años.

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 compras 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

La vivienda usada ha seguido siendo la protagonista principal del mercado de compraventas de vivienda durante el año 2017, representando el 82,60% del total, quedando la vivienda nueva en un 17,40%, con una desagregación del 15,71% de vivienda nueva libre y 1,69% de vivienda nueva protegida.

Estos resultados se sitúan relativamente próximos a los alcanzados en 2016, mostrando cierto grado de consolidación de pesos relativos de compraventas en vivienda nueva y usada, aunque sin perder de perspectiva que constituyen los mínimos y máximos históricos, respectivamente. De hecho, en el año 2017 se han alcanzado los mayores grados de distancia entre los pesos relativos de ambas modalidades de vivienda.

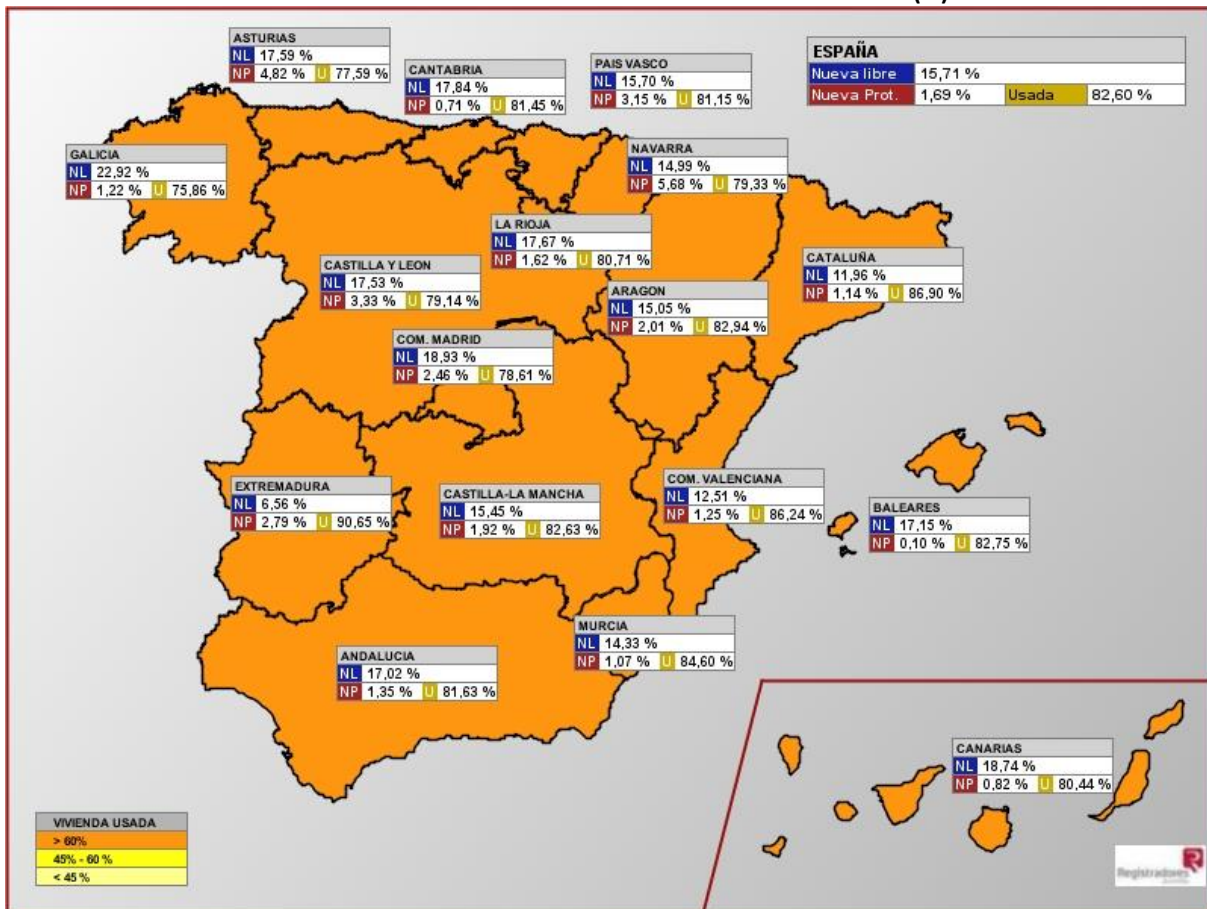
A pesar de ello, tal y como hemos indicado en el apartado de número de compraventas de vivienda, somos optimistas con respecto al comportamiento futuro del peso de compraventas de vivienda nueva, que en esta ocasión se ha visto condicionada por el intenso crecimiento de las compraventas de vivienda usada.

Las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda nueva durante 2017 han sido Galicia (24,14%), Asturias (22,41%), Comunidad de Madrid (21,39%), Castilla y León (20,86%) y Navarra (20,67%). Por el contrario, las mayores cuantías relativas en vivienda usada se han alcanzado en Extremadura (90,65%), Cataluña (86,90%), Comunidad Valenciana (86,24%) y Murcia (84,60%).

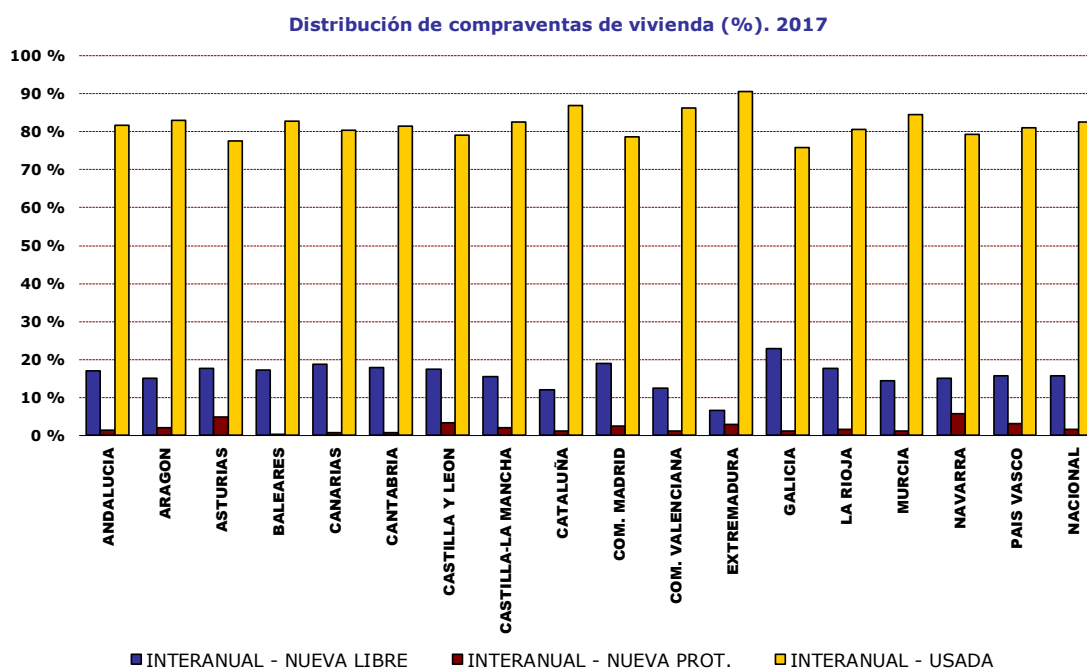
Por lo que respecta a la vivienda nueva protegida, que viene mostrando una constante reducción de peso relativo durante los últimos años, ha obtenido su mayor peso relativo en Navarra (5,68%), Asturias (4,82%), Castilla y León (3,33%), País Vasco (3,15%) y Extremadura (2,79%).

Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)		
	2017		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	17,02 %	1,35 %	81,63 %
ARAGON	15,05 %	2,01 %	82,94 %
ASTURIAS	17,59 %	4,82 %	77,59 %
BALEARES	17,15 %	0,10 %	82,75 %
CANARIAS	18,74 %	0,82 %	80,44 %
CANTABRIA	17,84 %	0,71 %	81,45 %
CASTILLA Y LEON	17,53 %	3,33 %	79,14 %
CASTILLA-LA MANCHA	15,45 %	1,92 %	82,63 %
CATALUÑA	11,96 %	1,14 %	86,90 %
COM. MADRID	18,93 %	2,46 %	78,61 %
COM. VALENCIANA	12,51 %	1,25 %	86,24 %
EXTREMADURA	6,56 %	2,79 %	90,65 %
GALICIA	22,92 %	1,22 %	75,86 %
LA RIOJA	17,67 %	1,62 %	80,71 %
MURCIA	14,33 %	1,07 %	84,60 %
NAVARRA	14,99 %	5,68 %	79,33 %
PAIS VASCO	15,70 %	3,15 %	81,15 %
NACIONAL	15,71 %	1,69 %	82,60 %

DISTRIBUCIÓN DE COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2017



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).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2017			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	108,34	79,88	98,83
ARAGON	95,80	118,93	100,41
ASTURIAS	111,97	285,21	93,93
BALEARES	109,17	5,92	100,18
CANARIAS	119,29	48,52	97,38
CANTABRIA	113,56	42,01	98,61
CASTILLA Y LEON	111,58	197,04	95,81
CASTILLA-LA MANCHA	98,35	113,61	100,04
CATALUÑA	76,13	67,46	105,21
COM. MADRID	120,50	145,56	95,17
COM. VALENCIANA	79,63	73,96	104,41
EXTREMADURA	41,76	165,09	109,75
GALICIA	145,89	72,19	91,84
LA RIOJA	112,48	95,86	97,71
MURCIA	91,22	63,31	102,42
NAVARRA	95,42	336,09	96,04
PAIS VASCO	99,94	186,39	98,24
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Los mayores pesos relativos con respecto a la media nacional en vivienda usada se han alcanzado en Extremadura (109,75), Cataluña (105,21) y Comunidad Valenciana (104,41). En vivienda nueva libre se alcanzan los resultados más destacados en Galicia (145,89), Comunidad de Madrid (120,50) y Canarias (119,29). Finalmente, en vivienda nueva protegida resulta destacable la posición relativa de Navarra (336,09), Asturias (285,21) y Castilla y León (197,04).

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 2017 y el año 2016.

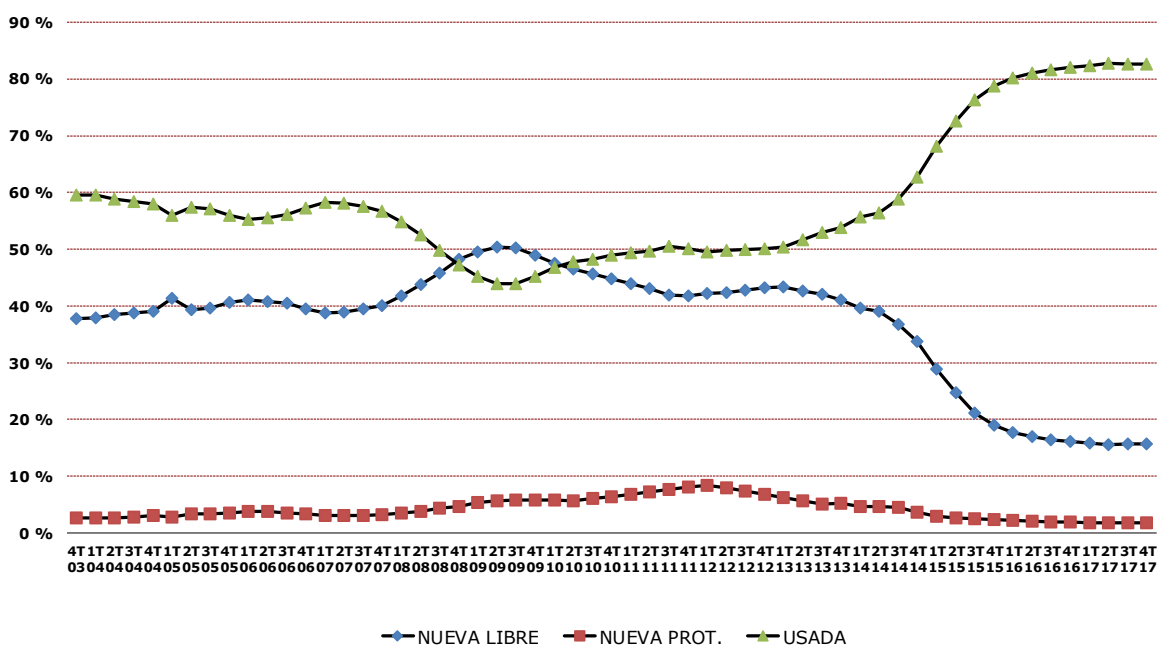
DISTRIBUCIÓN DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2017			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	0,46 %	-0,25 %	-0,21 %
ARAGON	-0,98 %	-0,11 %	1,09 %
ASTURIAS	-1,16 %	-0,30 %	1,46 %
BALEARES	-2,34 %	-0,13 %	2,47 %
CANARIAS	-0,51 %	0,10 %	0,41 %
CANTABRIA	-0,26 %	-1,11 %	1,37 %
CASTILLA Y LEON	-0,04 %	-0,17 %	0,21 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,31 %	0,40 %	-0,71 %
CATALUÑA	0,26 %	0,34 %	-0,60 %
COM. MADRID	-0,64 %	-0,27 %	0,91 %
COM. VALENCIANA	-0,79 %	0,23 %	0,56 %
EXTREMADURA	-0,69 %	-0,28 %	0,97 %
GALICIA	-3,21 %	-0,66 %	3,87 %
LA RIOJA	-4,83 %	-0,52 %	5,35 %
MURCIA	-0,13 %	0,00 %	0,13 %
NAVARRA	-1,98 %	-0,13 %	2,11 %
PAIS VASCO	0,60 %	-3,75 %	3,15 %
NACIONAL	-0,39 %	-0,19 %	0,58 %

Tal y como hemos señalado, el año 2017 ha supuesto un cierto grado de estabilidad con respecto a años precedentes, en los que se venían obteniendo intensos incrementos de peso en compraventas de vivienda usada. En esta ocasión también ha aumentado su peso la vivienda usada, pero únicamente en 0,58 pp, dando lugar a una reducción en vivienda nueva, con un descenso de -0,39 pp en vivienda nueva libre y -0,19 pp en vivienda nueva protegida.

La mayoría de comunidades autónomas han contado con aumentos de peso relativo en vivienda usada (catorce). Las únicas que han incrementado su peso en vivienda nueva han sido Castilla-La Mancha (0,71 pp), Cataluña (0,60 pp) y Andalucía (0,21 pp).

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

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



El intenso incremento en el peso de la vivienda usada, perfectamente visible en el gráfico, se ha visto parcialmente frenado en 2017, consolidando resultados, pero en niveles máximos históricos.

Desde 2013 hasta 2016 el incremento de peso en vivienda usada fue de alrededor de 30 pp, pasando de niveles próximos al 50% a superar el 80%, situación en la que se ha mantenido en 2017.

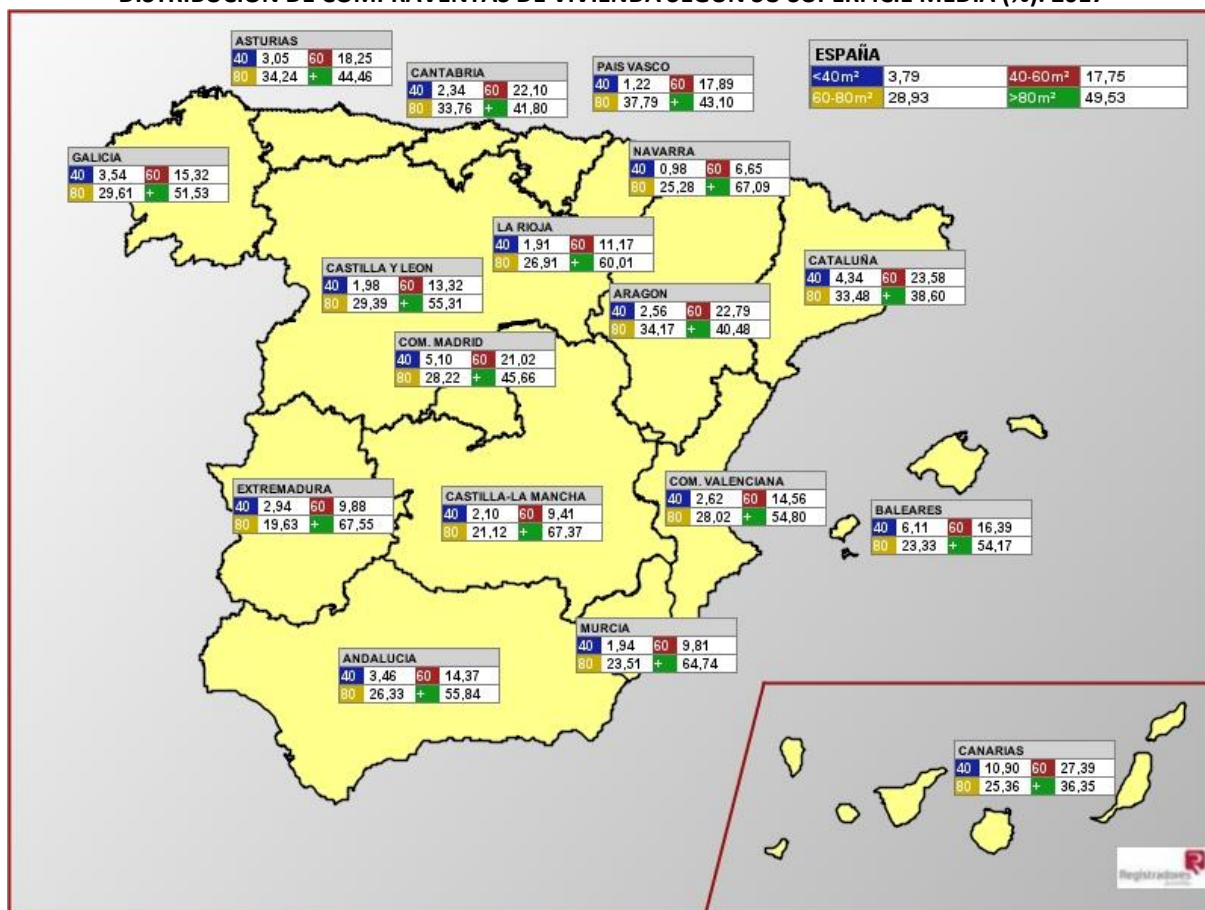
Tal y como venimos indicando, entendemos que estos van a ser los máximos de la serie histórica, dando lugar a una tendencia de lenta y progresiva mejora en el peso de la vivienda nueva en la medida que los datos de iniciación de obra nueva y visados están reflejando mejoras que progresivamente deben trasladarse a las compraventas de vivienda.

4.2. Pisos según superficie media

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

Tal y como viene siendo habitual los resultados mantienen la estabilidad de años precedentes, dando lugar a un mayor peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2017



El 49,53% de las compraventas de pisos del último año han contado con una superficie superior a los 80 m², con un resultado muy próximo al de 2016 (49,65%). Tras esta agrupación se ha situado la de pisos con superficie entre 60 y 80 m² con un peso del 28,93%, ligeramente por encima del 28,73% del año precedente. A cierta distancia se encuentran las compraventas de pisos con superficie entre 40 y 60 m² con un 17,75% (17,59% en 2016), quedando con la menor cuantía los pisos con superficie inferior a 40 m² con un 3,79% (4,03% en 2016).

En consecuencia, se constata nuevamente la mínima oscilación de resultados que se produce en los pesos de compraventas de pisos según superficie con el paso del tiempo, con independencia de la agrupación.

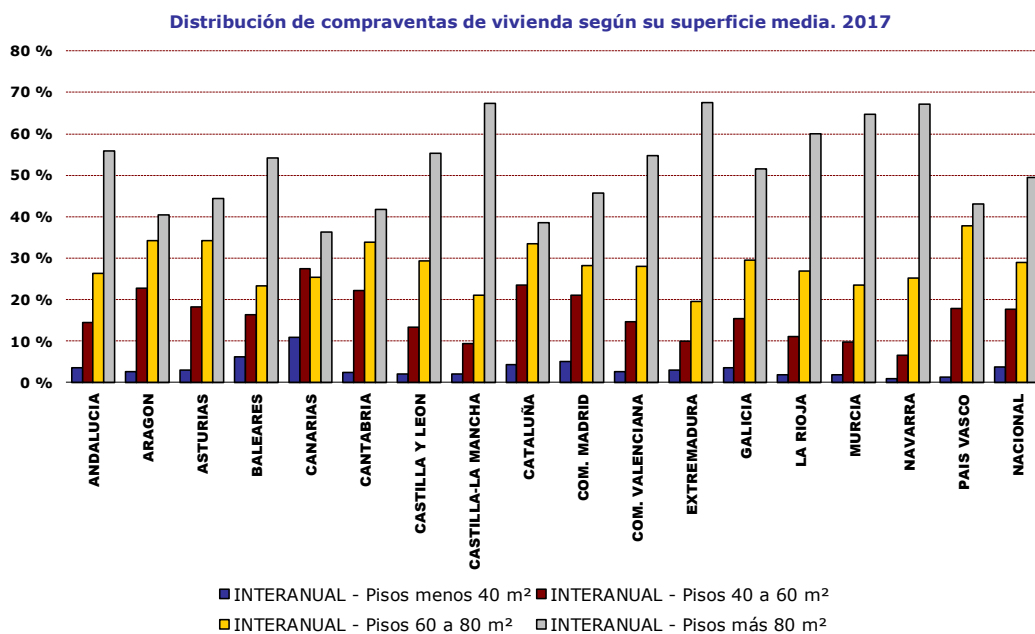
La desagregación de resultados por comunidades autónomas mantiene la tradicional estructura de mayor peso de compraventas de pisos de mayor superficie en aquellas comunidades autónomas con menores precios por metro cuadrado y menos densidad poblacional, mientras que las agrupaciones de pisos de menor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

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 (10,90%), Baleares (6,11%), Comunidad de Madrid (5,10%) y Cataluña (4,34%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (27,39%), Cataluña (23,58%), Aragón (22,79%) y Cantabria (22,10%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,79%), Asturias (34,24%), Aragón (34,17%) y Cantabria (33,76%).
- Más de 80 m²: Extremadura (67,55%), Castilla-La Mancha (67,37%) y Navarra (67,09%).

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)			
	2017			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
CC.AA.				
ANDALUCIA	3,46 %	14,37 %	26,33 %	55,84 %
ARAGON	2,56 %	22,79 %	34,17 %	40,48 %
ASTURIAS	3,05 %	18,25 %	34,24 %	44,46 %
BALEARES	6,11 %	16,39 %	23,33 %	54,17 %
CANARIAS	10,90 %	27,39 %	25,36 %	36,35 %
CANTABRIA	2,34 %	22,10 %	33,76 %	41,80 %
CASTILLA Y LEON	1,98 %	13,32 %	29,39 %	55,31 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,10 %	9,41 %	21,12 %	67,37 %
CATALUÑA	4,34 %	23,58 %	33,48 %	38,60 %
COM. MADRID	5,10 %	21,02 %	28,22 %	45,66 %
COM. VALENCIANA	2,62 %	14,56 %	28,02 %	54,80 %
EXTREMADURA	2,94 %	9,88 %	19,63 %	67,55 %
GALICIA	3,54 %	15,32 %	29,61 %	51,53 %
LA RIOJA	1,91 %	11,17 %	26,91 %	60,01 %
MURCIA	1,94 %	9,81 %	23,51 %	64,74 %
NAVARRA	0,98 %	6,65 %	25,28 %	67,09 %
PAIS VASCO	1,22 %	17,89 %	37,79 %	43,10 %
NACIONAL	3,79 %	17,75 %	28,93 %	49,53 %

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 COMRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2017				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	91,29	80,96	91,01	112,74
ARAGON	67,55	128,39	118,11	81,73
ASTURIAS	80,47	102,82	118,35	89,76
BALEARES	161,21	92,34	80,64	109,37
CANARIAS	287,60	154,31	87,66	73,39
CANTABRIA	61,74	124,51	116,70	84,39
CASTILLA Y LEON	52,24	75,04	101,59	111,67
CASTILLA-LA MANCHA	55,41	53,01	73,00	136,02
CATALUÑA	114,51	132,85	115,73	77,93
COM. MADRID	134,56	118,42	97,55	92,19
COM. VALENCIANA	69,13	82,03	96,85	110,64
EXTREMADURA	77,57	55,66	67,85	136,38
GALICIA	93,40	86,31	102,35	104,04
LA RIOJA	50,40	62,93	93,02	121,16
MURCIA	51,19	55,27	81,27	130,71
NAVARRA	25,86	37,46	87,38	135,45
PAIS VASCO	32,19	100,79	130,63	87,02
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 2017 y 2016.

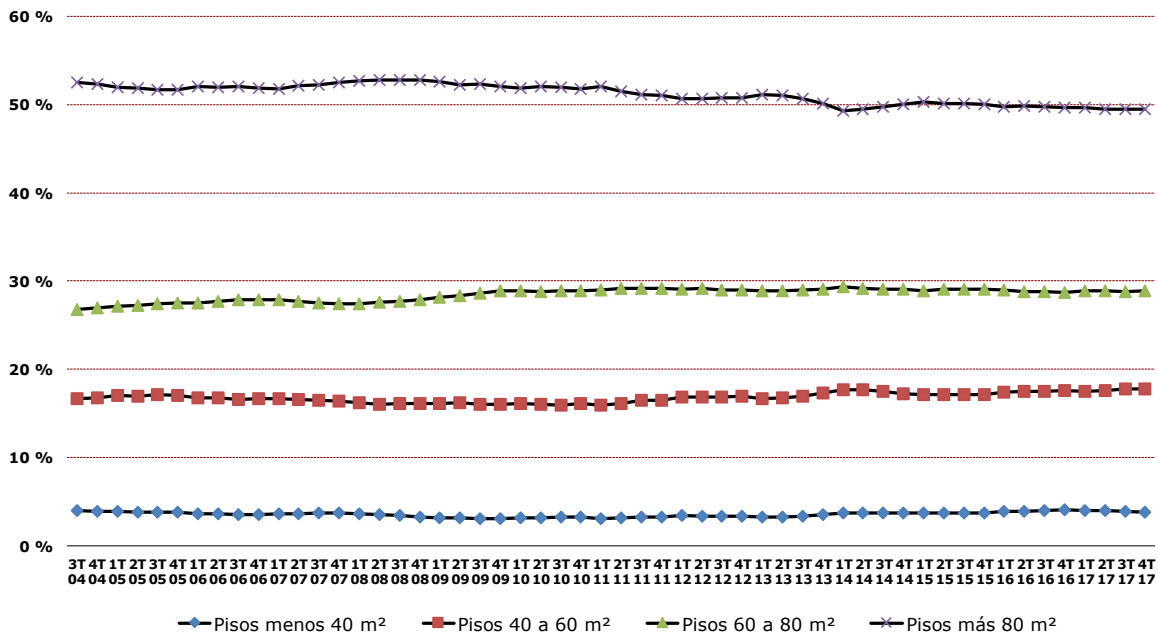
DISTRIBUCIÓN DE COMRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2017				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	-0,18 %	0,63 %	0,07 %	-0,52 %
ARAGON	-0,12 %	1,22 %	1,92 %	-3,02 %
ASTURIAS	-0,01 %	0,75 %	-1,39 %	0,65 %
BALEARES	-0,72 %	0,11 %	1,06 %	-0,45 %
CANARIAS	-2,85 %	1,52 %	0,87 %	0,46 %
CANTABRIA	-0,51 %	0,81 %	0,96 %	-1,26 %
CASTILLA Y LEON	0,15 %	0,95 %	-0,11 %	-0,99 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,09 %	0,10 %	-0,16 %	-0,03 %
CATALUÑA	-0,09 %	-0,38 %	0,16 %	0,31 %
COM. MADRID	-0,13 %	0,00 %	0,24 %	-0,11 %
COM. VALENCIANA	-0,12 %	-0,75 %	0,04 %	0,83 %
EXTREMADURA	-0,51 %	1,30 %	0,26 %	-1,05 %
GALICIA	0,08 %	0,52 %	0,28 %	-0,88 %
LA RIOJA	0,17 %	0,12 %	1,23 %	-1,52 %
MURCIA	-0,02 %	0,03 %	-0,47 %	0,46 %
NAVARRA	-0,57 %	0,45 %	0,20 %	-0,08 %
PAIS VASCO	-0,16 %	-0,07 %	0,69 %	-0,46 %
NACIONAL	-0,24 %	0,16 %	0,20 %	-0,12 %

Dentro del escaso margen de recorrido en las variaciones de pesos de cada agrupación, destacar el ligero aumento de peso en las agrupaciones con superficie intermedia (0,16 pp en pisos con superficie entre 40 y 60 m² y 0,20 pp en pisos con superficie entre 60 y 80 m²), dando lugar a las correspondientes reducciones en pisos

con menor superficie (-0,24 pp pisos con superficie inferior a 40 m²) y mayor superficie (-0,12 pp pisos con superficie superior a 80 m²).

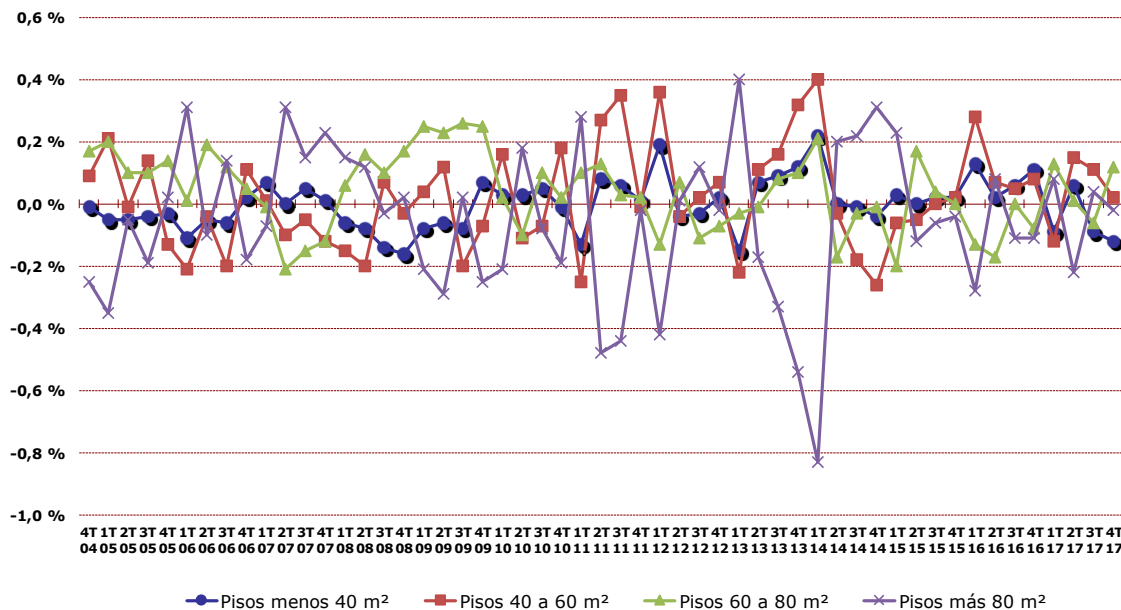
En el siguiente gráfico se muestran los resultados interanuales de la distribución de compraventas de vivienda según superficie media a lo largo de cada uno de los trimestres, desde el tercer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre de 2017 para el total nacional.

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



La característica principal de las series es la citada estabilidad de pesos, apreciándose en todo caso una ligera reducción durante los últimos años en la agrupación de pisos con mayor superficie (más de 80 m²), pero con tasas de variación muy reducidas, manteniendo en todo caso pesos próximos al 50% del total de compraventas de pisos.

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



Los pisos de superficie entre 60 y 80 m², por el contrario, parecen mostrar una ligera tendencia ascendente, pero igualmente de muy escasa cuantía, llevando a niveles de peso relativo por debajo del 30%.

Las agrupaciones de pisos con menor superficie (entre 40 y 60 m² e inferior a 40 m²) son las que proporcionan un comportamiento más estable, no existiendo apenas modificaciones de peso con el paso de los años.

Con carácter general la estabilidad de resultados es la característica principal en el comportamiento de esta variable.

El último gráfico proporciona la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, pudiendo constatarse la mínima variación de resultados, que en la práctica totalidad de los periodos se mantiene dentro del $\pm 0,5\%$.

4.3. Vivienda por tipo de adquirente: personas físicas vs personas jurídicas

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

El 87,45% de las compraventas de 2017 han presentado como adquirente a una persona física, quedando el peso de personas jurídicas en el 12,55%. Estos pesos resultan prácticamente coincidentes con los de 2016 (87,46% y 12,54%, respectivamente) y muy próximos a los de 2015.

En consecuencia, la desagregación de pesos de compraventas de vivienda por tipo de adquirente está alcanzando un notable grado de estabilidad durante los últimos años, tal y como se constata observando el gráfico de evolución de resultados.

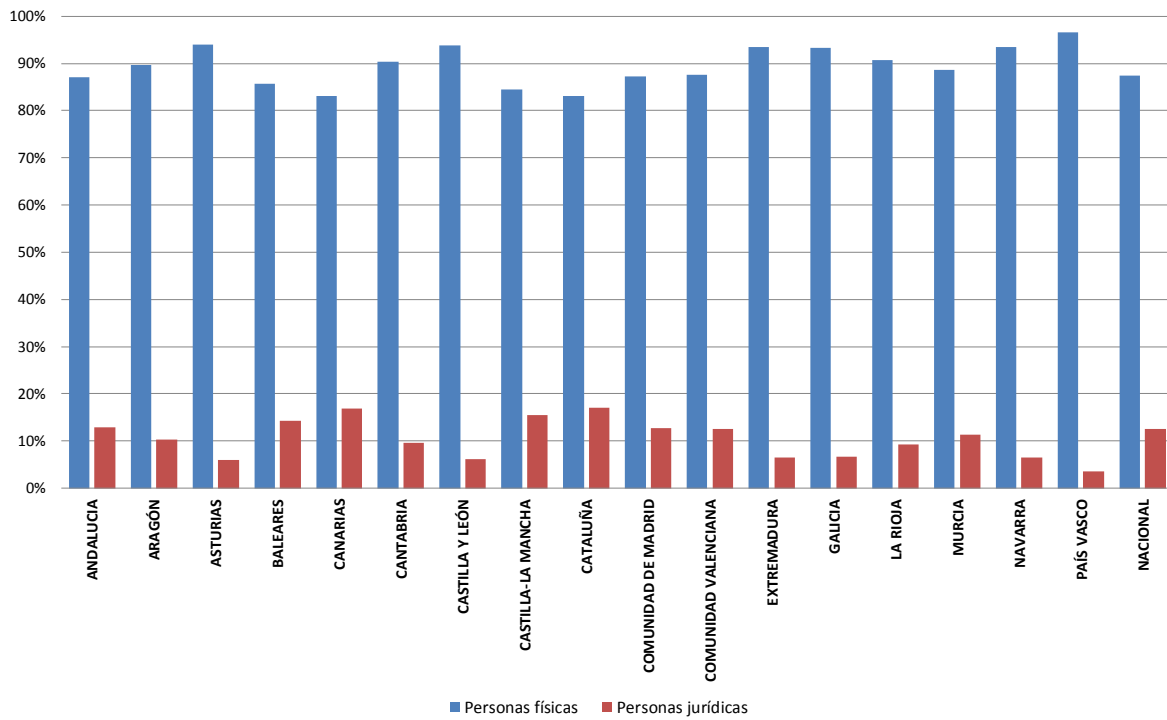
DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGISTRADAS POR TIPO DE ADQUIRENTE (%). 2017		
CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCÍA	87,16%	12,84%
ARAGÓN	89,64%	10,36%
ASTURIAS	94,06%	5,94%
BALEARES	85,76%	14,24%
CANARIAS	83,08%	16,92%
CANTABRIA	90,31%	9,69%
CASTILLA Y LEÓN	93,79%	6,21%
CASTILLA-LA MANCHA	84,54%	15,46%
CATALUÑA	83,03%	16,97%
COMUNIDAD DE MADRID	87,28%	12,72%
COMUNIDAD VALENCIANA	87,53%	12,47%
EXTREMADURA	93,46%	6,54%
GALICIA	93,29%	6,71%
LA RIOJA	90,79%	9,21%
MURCIA	88,70%	11,30%
NAVARRA	93,49%	6,51%
PAÍS VASCO	96,52%	3,48%
NACIONAL	87,45%	12,55%

Todas las comunidades autónomas han alcanzado pesos de compraventas de vivienda con adquirente persona física por encima del 83%, dando lugar a los mayores pesos durante el último año en País Vasco (96,52%), Asturias (94,06%), Castilla y León (93,79%) y Navarra (93,49%).

Por el contrario, los mayores pesos de adquirente persona jurídica se han alcanzado en Cataluña (16,97%), Canarias (16,92%), Castilla-La Mancha (15,46%), Baleares (14,24%), Andalucía (12,84%) y Comunidad de Madrid (12,72%), superando todas ellas la media nacional (12,55%).

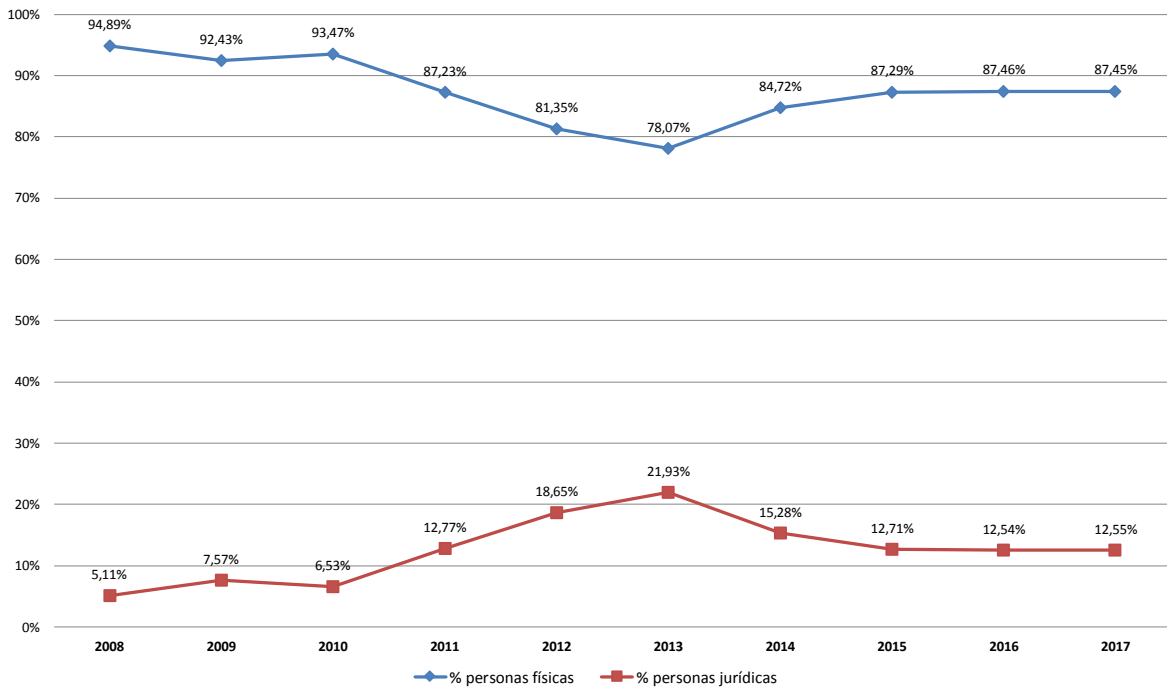
El siguiente gráfico muestra esta desagregación de resultados por comunidades autónomas, observándose las diferencias territoriales existentes.

Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente. 2017



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

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



Los resultados de los últimos años constatan la citada estabilidad de la estructura de resultados por lo que respecta al peso de ambas agrupaciones. A esta situación se ha llegado tras un importante ajuste del peso de personas jurídicas, que llegó a alcanzar el máximo en 2013 con el 21,93%.

En cierta medida, la reducción de peso en esta agrupación, con el correspondiente incremento en el peso de personas físicas, puede asociarse a la recuperación económica y del propio mercado inmobiliario en la medida que la vivienda, en condiciones normales, corresponde a una tipología cuyo adquirente suelen ser personas físicas, existiendo una cuota de participación de personas jurídicas, en línea con lo que viene ocurriendo en los últimos años, por la lógica presencia de actividades mercantiles, en algunos casos asociadas al alquiler de vivienda.

En situaciones de dificultad financiera por parte de personas físicas puede producirse un incremento del peso de personas jurídicas, tal y como pudo producirse en los citados años de máximos en el peso de dicha agrupación. Por tanto, como hemos señalado, con la recuperación económica y del mercado inmobiliario dicho peso, en condiciones normales, tiende a minorarse.

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)								
2017	PERSONAS FÍSICAS				PERSONAS JURÍDICAS			
CCAA	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO
ANDALUCIA	13,33%	1,42%	64,65%	7,76%	3,49%	0,06%	8,88%	0,41%
ARAGON	12,57%	2,07%	63,16%	11,84%	1,65%	0,03%	7,38%	1,31%
ASTURIAS	16,73%	4,91%	59,73%	12,70%	0,73%	0,03%	4,70%	0,48%
BALEARES	13,95%	0,14%	69,38%	2,28%	3,04%	0,01%	11,11%	0,08%
CANARIAS	16,14%	0,99%	62,72%	3,22%	3,92%	0,06%	12,69%	0,26%
CANTABRIA	16,22%	0,82%	66,09%	7,17%	1,50%	0,07%	7,46%	0,66%
CASTILLA Y LEON	15,20%	3,40%	65,23%	9,95%	1,67%	0,05%	4,18%	0,31%
CASTILLA-LA MANCHA	12,08%	1,70%	65,56%	5,20%	3,63%	0,29%	10,66%	0,88%
CATALUÑA	10,19%	1,03%	64,07%	7,73%	2,35%	0,10%	12,62%	1,91%
COM. DE MADRID	16,90%	2,41%	62,76%	5,21%	2,51%	0,26%	9,49%	0,46%
COM. VALENCIANA	9,82%	1,05%	67,80%	8,85%	3,47%	0,21%	8,10%	0,69%
EXTREMADURA	5,48%	3,20%	66,70%	18,07%	0,79%	0,06%	4,73%	0,96%
GALICIA	20,69%	1,38%	67,43%	3,79%	1,89%	0,01%	4,75%	0,05%
LA RIOJA	15,65%	1,49%	62,55%	11,10%	1,59%	0,03%	7,43%	0,17%
MURCIA	12,30%	1,15%	66,96%	8,29%	1,69%	0,21%	8,49%	0,91%
NAVARRA	14,25%	5,97%	65,04%	8,22%	1,21%	0,00%	4,57%	0,74%
PAIS VASCO	15,01%	3,05%	72,74%	5,71%	0,56%	0,14%	2,73%	0,05%
NACIONAL	13,27%	1,67%	65,23%	7,28%	2,68%	0,13%	9,01%	0,73%

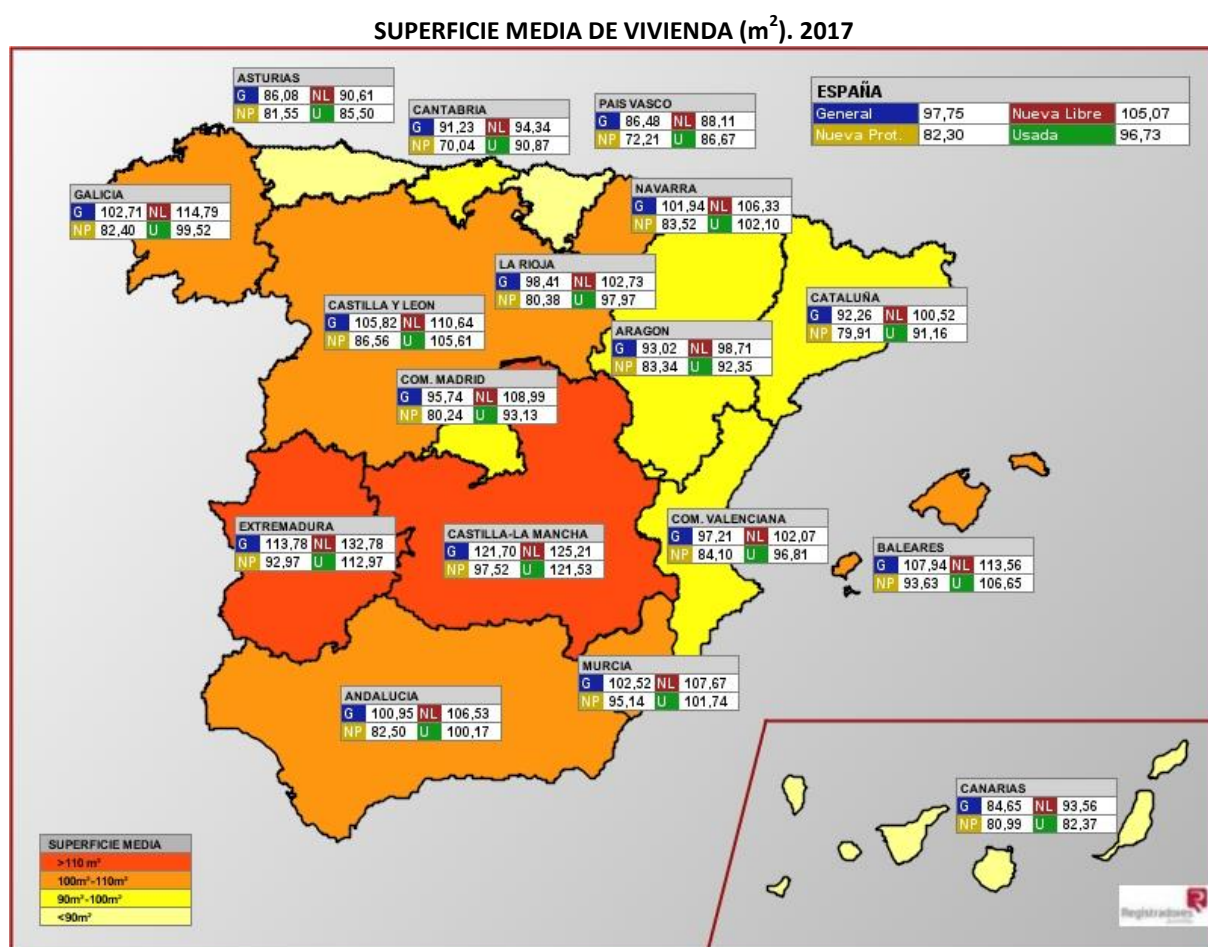
Las personas físicas alcanzan el mayor peso en todas las agrupaciones de vivienda. Asimismo, los mayores pesos corresponden igualmente a vivienda libre. Concretamente, los mayores pesos se alcanzan en compra de vivienda usada libre por personas físicas (65,23%), vivienda nueva libre por personas físicas (13,27%), vivienda usada libre por personas jurídicas (9,01%) y vivienda usada protegida por persona física (7,28%).

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.

Un año más la estabilidad de superficies medias ha sido la característica principal en el comportamiento de la variable. La superficie media de la vivienda transmitida en 2017 ha sido de 97,75 m², prácticamente coincidente con la de 2016 (97,73 m²).

La vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media, alcanzando los 105,07 m² en el último año, mostrando en este caso una ligera tendencia ascendente ya que en 2016 el resultado medio fue de 103,93 m².



La vivienda usada se ha situado en los 96,73 m², muy próximo al resultado del año precedente (96,95 m²), siendo el principal contribuyente a la estabilidad del conjunto de vivienda.

La vivienda nueva protegida presenta un resultado medio de 82,30 m², igualmente próximo al resultado de 2016 (82,55 m²).

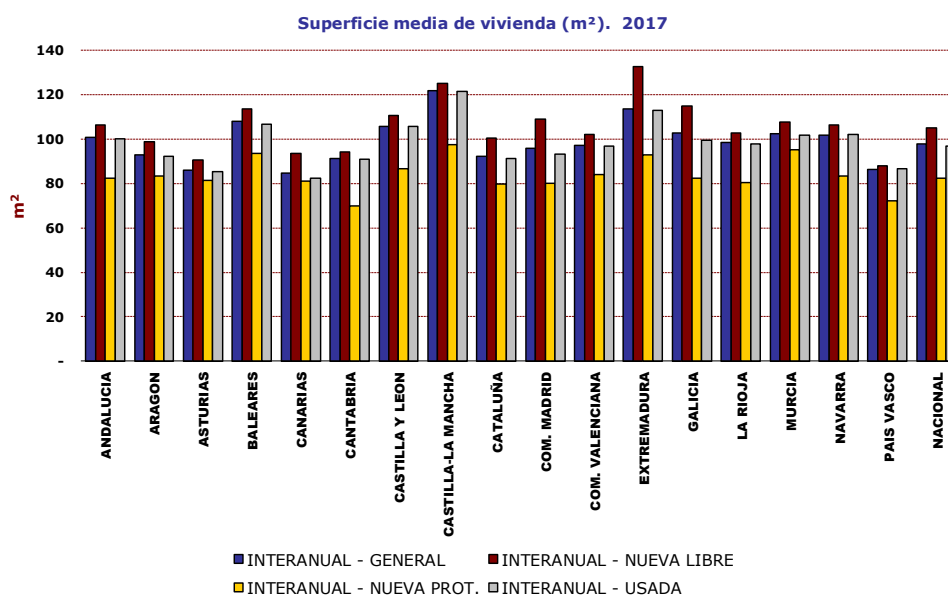
Por tanto, todas las modalidades de vivienda han contado con una notable similitud en sus resultados medios con respecto a 2016, consolidando un año más la estabilidad en el comportamiento de esta variable. En todo caso, el aspecto más destacable ha sido el ligero crecimiento en la modalidad de vivienda nueva libre, consecuencia del perfil de demandante de los últimos años, con unas características de búsqueda de vivienda con una mayor calidad media, aspecto en el que queda incorporada la superficie.

Las comunidades autónomas han mantenido igualmente el habitual criterio de mayor superficie media en aquellas con menores precios medios y menor densidad poblacional, y menor superficie media en aquellas con mayores precios medios, mayor densidad población y mayores restricciones geográficas.

Superficie media de vivienda (m ²)	Resultados absolutos (m ²)			
	2017			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	100,95	106,53	82,50	100,17
ARAGON	93,02	98,71	83,34	92,35
ASTURIAS	86,08	90,61	81,55	85,50
BALEARES	107,94	113,56	93,63	106,65
CANARIAS	84,65	93,56	80,99	82,37
CANTABRIA	91,23	94,34	70,04	90,87
CASTILLA Y LEON	105,82	110,64	86,56	105,61
CASTILLA-LA MANCHA	121,70	125,21	97,52	121,53
CATALUÑA	92,26	100,52	79,91	91,16
COM. MADRID	95,74	108,99	80,24	93,13
COM. VALENCIANA	97,21	102,07	84,10	96,81
EXTREMADURA	113,78	132,79	92,97	112,97
GALICIA	102,71	114,79	82,40	99,52
LA RIOJA	98,41	102,73	80,38	97,97
MURCIA	102,52	107,67	95,14	101,74
NAVARRA	101,94	106,33	83,52	102,10
PAIS VASCO	86,48	88,11	72,21	86,67
NACIONAL	97,75	105,07	82,30	96,73

En el último año las comunidades autónomas con mayores superficies medias de vivienda transmitidas han sido Castilla-La Mancha con 121,70 m² (122,86 m² en 2016), Extremadura con 113,78 m² (115,26 m²), Baleares con 107,94 m² (106,00 m²) y Castilla y León con 105,82 m² (105,69 m²). En el extremo opuesto, con las menores superficies medias, se encuentran Canarias con 84,65 m² (84,18 m² en 2016), Asturias con 86,08 m² (86,04 m²), País Vasco con 86,48 m² (86,33 m²) y Cantabria con 91,23 m² (92,80 m²). La práctica totalidad de estas comunidades autónomas, tanto en el ranking de mayores superficies como de menores superficies, coinciden exactamente con respecto a los resultados del año precedente.

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 (m²). Números Índice. 2017				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	103,27	101,39	100,24	103,56
ARAGON	95,16	93,95	101,26	95,47
ASTURIAS	88,06	86,24	99,09	88,39
BALEARES	110,42	108,08	113,77	110,26
CANARIAS	86,60	89,05	98,41	85,15
CANTABRIA	93,33	89,79	85,10	93,94
CASTILLA Y LEON	108,26	105,30	105,18	109,18
CASTILLA-LA MANCHA	124,50	119,17	118,49	125,64
CATALUÑA	94,38	95,67	97,10	94,24
COM. MADRID	97,94	103,73	97,50	96,28
COM. VALENCIANA	99,45	97,14	102,19	100,08
EXTREMADURA	116,40	126,38	112,96	116,79
GALICIA	105,07	109,25	100,12	102,88
LA RIOJA	100,68	97,77	97,67	101,28
MURCIA	104,88	102,47	115,60	105,18
NAVARRA	104,29	101,20	101,48	105,55
PAIS VASCO	88,47	83,86	87,74	89,60
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Las comunidades autónomas con una mayor superficie media son las que, lógicamente, presentan una mayor distancia con respecto a la superficie media nacional, resultando destacables Castilla-La Mancha, con una superficie media un 24,50% superior a la media nacional, y Extremadura con un 16,40% por encima de dicho nivel. Por el contrario, Canarias, Asturias y País Vasco, presentan superficies medias cercanas a un 12% inferior a la media nacional.

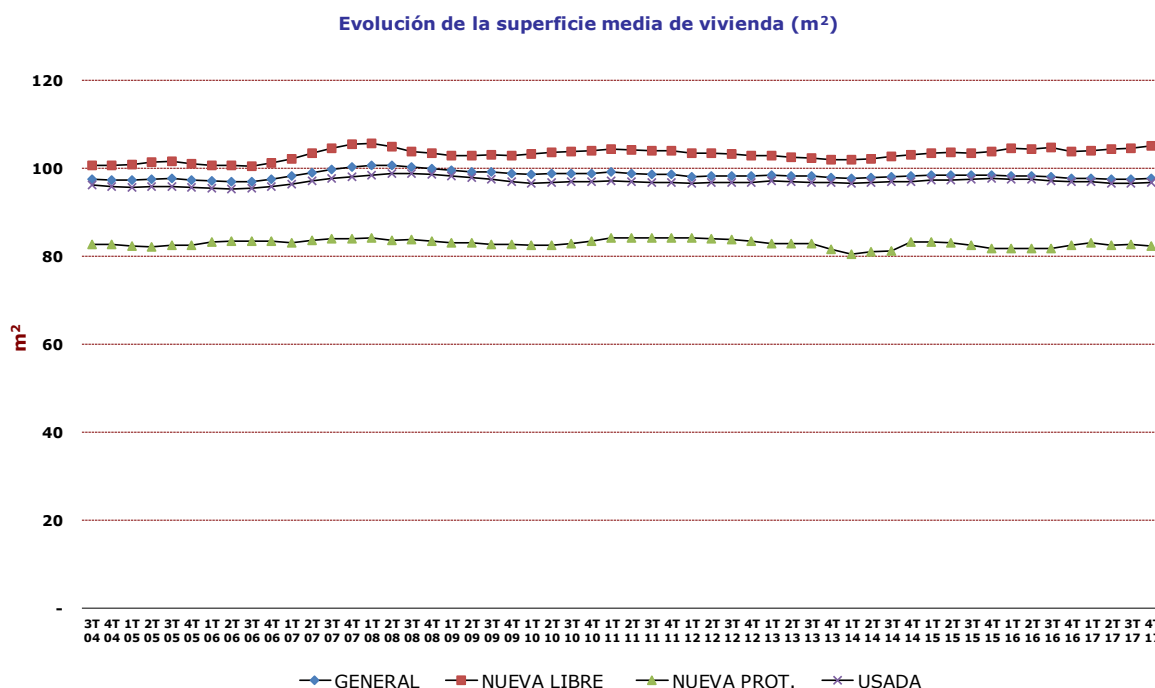
En la siguiente tabla de resultados se recoge la evolución anual de la superficie media de vivienda transmitida para el total general y cada una de las desagregaciones de vivienda.

Superficie media de vivienda (m²). Evolución anual. 2017				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	-0,59%	-1,07%	3,72%	-0,75%
ARAGON	-1,92%	-5,10%	2,45%	-1,39%
ASTURIAS	0,05%	-1,46%	0,00%	0,47%
BALEARES	1,83%	3,56%	-0,65%	1,47%
CANARIAS	0,56%	-0,09%	-1,45%	0,81%
CANTABRIA	-1,69%	-6,48%	-13,90%	-0,79%
CASTILLA Y LEON	0,12%	1,98%	-0,29%	-0,34%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,94%	3,01%	7,92%	-1,60%
CATALUÑA	0,17%	0,77%	3,36%	0,03%
COM. MADRID	0,70%	3,74%	-7,70%	0,02%
COM. VALENCIANA	0,44%	1,04%	1,83%	0,44%
EXTREMADURA	-1,28%	7,38%	2,64%	-1,88%
GALICIA	0,48%	2,13%	-2,04%	0,34%
LA RIOJA	0,57%	2,17%	-7,93%	0,51%
MURCIA	-1,30%	-1,98%	-0,30%	-1,29%
NAVARRA	-0,87%	2,73%	-0,98%	-1,57%
PAIS VASCO	0,17%	1,45%	-4,31%	-0,32%
NACIONAL	0,02%	1,10%	-0,30%	-0,23%

Tal y como se ha señalado en la descripción de resultados, las variaciones han sido mínimas, especialmente en el total general, con un mínimo incremento del 0,02%. Lo más destacado ha sido el incremento del 1,10% en la superficie media de la vivienda nueva libre. Tanto la vivienda nueva protegida como la vivienda usada han contado con mínimas reducciones de superficie media, con tasas interanuales del -0,30% y -0,23%, respectivamente.

En diez comunidades autónomas se ha incrementado la superficie media durante el último año, dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (1,83%), Comunidad de Madrid (0,70%), La Rioja (0,57%) y Canarias (0,56%). Por el contrario, los mayores descensos se han producido en Aragón (-1,92%) y Cantabria (-1,69%).

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



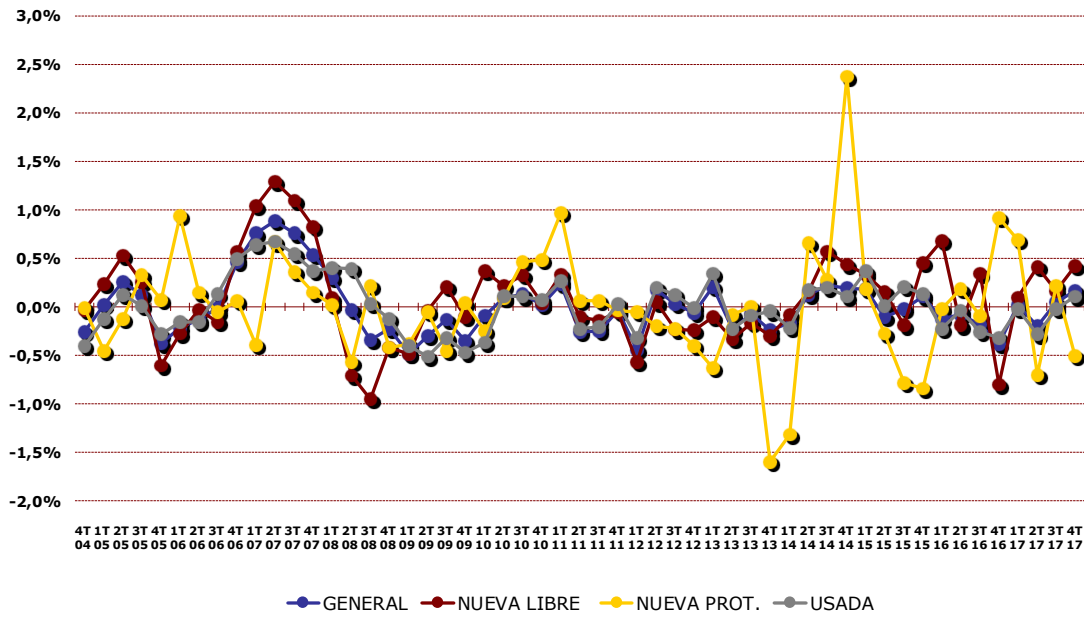
La estabilidad en la superficie media de la vivienda es una constante desde la presentación de resultados. Todas las modalidades de vivienda mantienen niveles similares de superficie media durante toda la serie histórica. El único factor relativamente destacado es, como se ha señalado, la ligera tendencia ascendente que durante el último año ha presentado la vivienda nueva libre.

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

Con la única excepción de la vivienda protegida en determinados trimestres, en el resto de agrupaciones y para la totalidad de periodos las oscilaciones en la superficie media de vivienda son muy reducidas. De hecho en contadas ocasiones se sitúan fuera del $\pm 1\%$.

En consecuencia, resulta previsible una continuidad de esta situación durante 2018, dando lugar en todo caso a una cierta continuidad en la tendencia ligeramente alcista de la vivienda nueva libre en la medida que el perfil de demandante de vivienda resulte similar al de los últimos años, caracterizado por la búsqueda de viviendas con una calidad media superior, influyendo este aspecto en la búsqueda de viviendas con mayor superficie media.

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



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 las nacionalidades.

Por quinto 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

Las elevadas cuantías de peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años se han mantenido en 2017, lo que representa de por sí un crecimiento en la medida que en términos absolutos el número de compraventas se ha incrementado significativamente

Concretamente, en 2017 el 13,11% de las compras de vivienda han sido realizadas por extranjeros, ligeramente por debajo del 13,25% de 2016, que supuso el máximo de la serie histórica. Sin embargo, como se ha señalado, el número absoluto se ha incrementado significativamente en 2017 con respecto a 2016 ya que se han superado las 61.000 compras de vivienda por extranjeros en el último año, frente a las poco más de 53.000 de 2016.

Durante los cuatro últimos años en todos los casos el peso de compra de vivienda por extranjeros se ha mantenido ligeramente por encima del 13%, consolidando niveles relativamente estables de peso de compra por extranjeros, pero con una clara tendencia creciente con respecto al número de compras ya que en todos estos años la tendencia del número de compraventas ha sido claramente creciente.

Desde los mínimos de 2009 y 2010, con pesos relativos ligeramente por debajo del 4,5%, que suponía menos de 20.000 compras de vivienda por extranjeros, se ha pasado a niveles estables por encima del 13% y un

número de compras superior a 61.000. Sin duda, en un breve espacio de tiempo, la demanda extranjera se ha convertido en uno de los factores que mayor contribución ha tenido en la recuperación del mercado inmobiliario español.

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

Con respecto a las nacionalidades con mayor presencia en la compra de vivienda en España, uno de los aspectos característicos de los resultados de los últimos años es la consolidación de la estructura de nacionalidades con mayor peso, no existiendo apenas cambios en la ordenación.

El aspecto más destacado es que británicos, manteniendo su tradicional primer lugar en el ranking, a raíz del Brexit ha venido reduciendo significativamente su peso relativo. En 2017 han supuesto el 15,01% de las compras de vivienda por extranjeros, frente al 19% de 2016 o el 21,34% de 2015, habiendo llegado incluso a máximos por encima del 35% (2008). En términos absolutos esta pérdida de peso relativo se relativiza en la medida que de las más de 10.100 compraventas de 2016 se ha pasado a algo más de 9.100 en 2017. En este sentido, con el desglose trimestral de resultados se observa cómo la distancia con respecto a la decisión de la salida de la Unión Europea está suponiendo un cierto grado de suavización del grado de ajuste, dando lugar incluso a una cierta recuperación en el último trimestre del año.

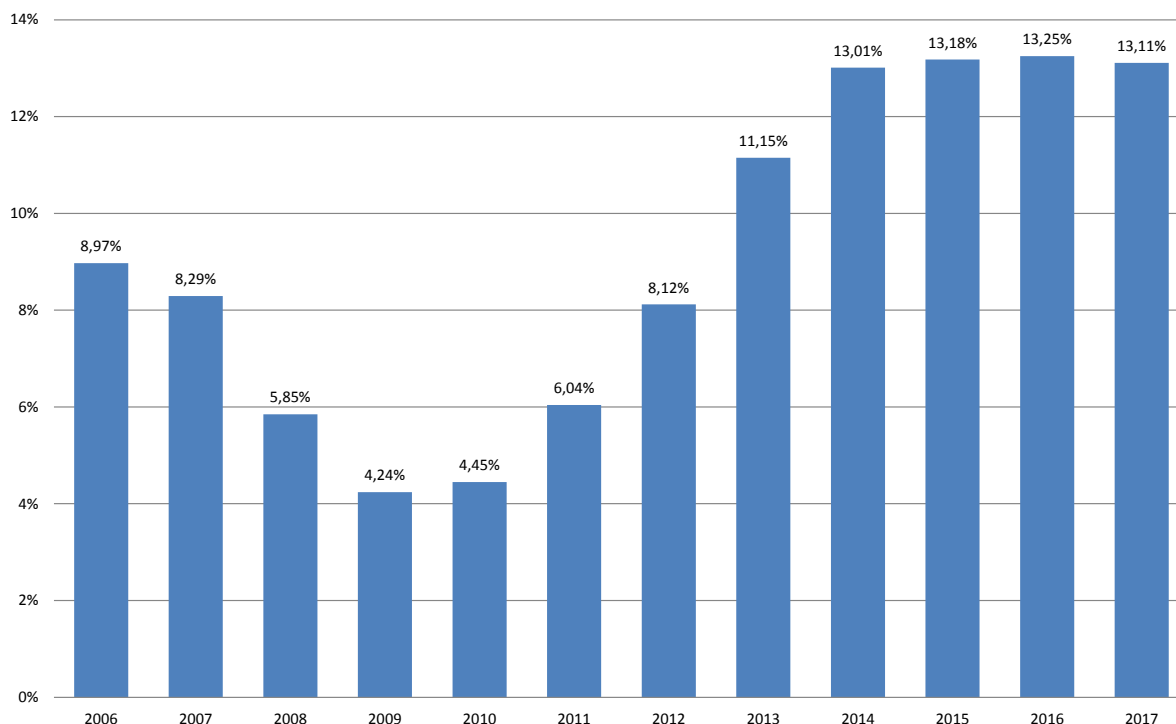
Este aspecto resulta especialmente relevante en la medida que se trata del principal demandante extranjero de vivienda, por lo que una recuperación en términos absolutos y relativos supondría un factor más de reactivación del mercado inmobiliario español, en línea con lo que viene ocurriendo con otras nacionalidades.

De hecho, se trata de la única nacionalidad que reduce el número de compras de vivienda en términos absolutos de todas las que presentan resultados, constandingo la clara tendencia ascendente con carácter general, existiendo esta única excepción.

En segundo lugar, se han mantenido franceses, con el 8,64% de las compras de extranjeros, superando el 8,05% de 2016 y con un importante incremento en términos absolutos ya que han registrado cerca de 5.300 compras

de vivienda en 2017, frente a las cerca de 4.300 de 2016. De hecho, el incremento absoluto de número de compras de vivienda por franceses supera la reducción de británicos, siendo la nacionalidad con mayor crecimiento durante el último año en términos absolutos.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



En tercer lugar, se encuentran alemanes con un 7,77%, ligeramente por encima del 7,69% de 2016, siendo una de las nacionalidades con mayor estabilidad en sus resultados porcentuales, con tasas por encima del 7% durante los nueve últimos años. En términos absolutos se alcanzan cerca de 4.750 compras, con un incremento en el último año próximo a las 650 compras de vivienda.

La cuarta posición la ocupa una de las nacionalidades con mejor comportamiento durante los últimos años, como son belgas, con un peso del 6,39%, superando las 3.900 compras con un incremento interanual próximo a las 700 compras. Tras ellos, con tasas superiores al 5%, se sitúan suecos (6,38%), italianos (5,77%) y rumanos (5,34%).

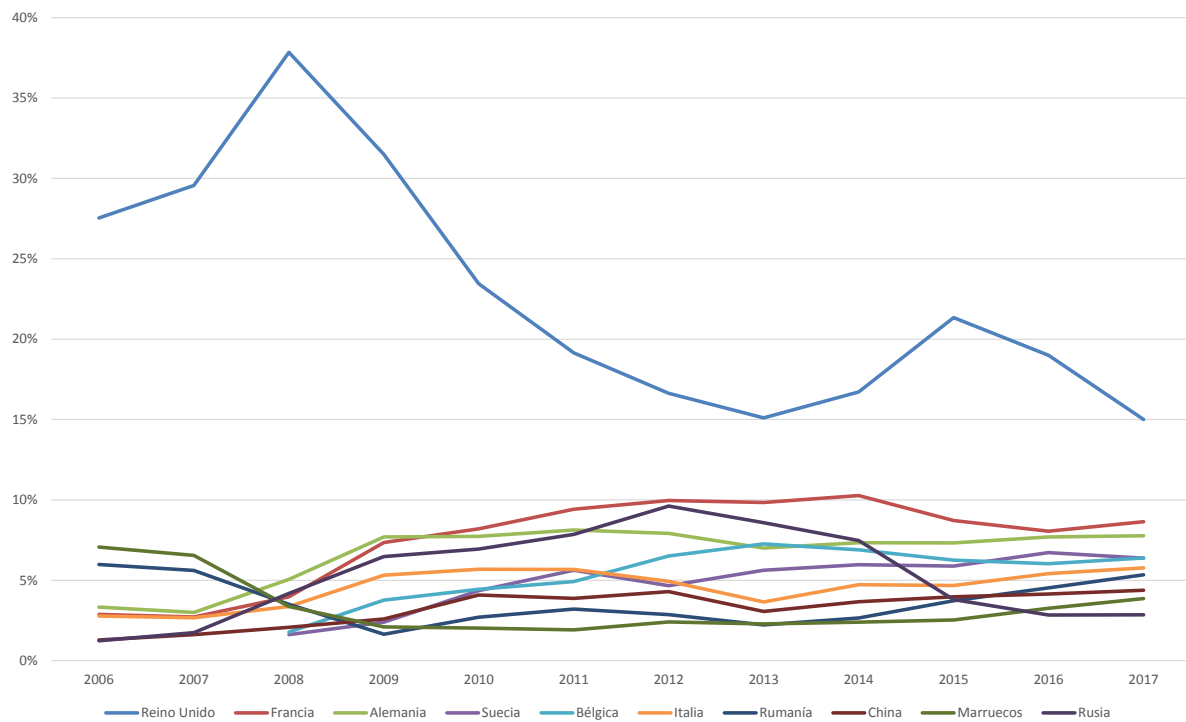
Estas nacionalidades son exactamente las mismas que vienen ocupando las primeras posiciones durante los últimos años, existiendo una notable fidelidad en la demanda de vivienda en España por lo que respecta a las nacionalidades. De un año a otro apenas se producen pequeños cambios, existiendo por lo general una tendencia alcista en número de compras de vivienda, con la única excepción de lo indicado con respecto a británicos.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del peso de compra por extranjeros durante los últimos doce años para las diez primeras nacionalidades del ranking. En el mismo se aprecia claramente el comportamiento de las distintas nacionalidades.

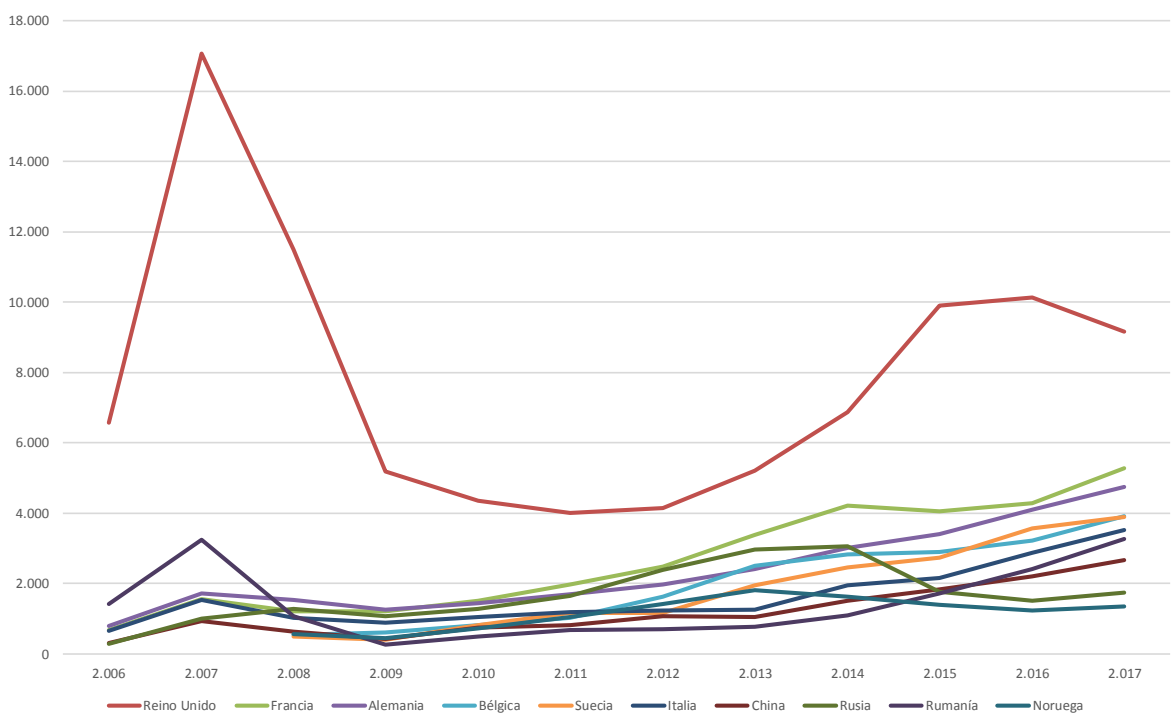
Sin embargo, es en el segundo gráfico, con la misma representación, pero en lugar de tomando los pesos porcentuales, el número absoluto de compras de vivienda por nacionalidad, el que permite observar la generalizada tendencia ascendente de la práctica totalidad de nacionalidades, con la excepción de nuestro principal demandante, como son los británicos, cuya incertidumbre derivada del Brexit se ha hecho notar.

En todo caso, de acuerdo con los resultados de los últimos trimestres, todo parece indicar que puede existir cierto grado de recuperación o, en todo caso, de mantenimiento de resultados de demanda británica, pudiendo contribuir positivamente en el favorable ciclo inmobiliario en el que se encuentra la demanda de vivienda.

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



Evolución de las compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (nº)



Por lo que respecta al resto de nacionalidades, tal y como refleja claramente el último gráfico, la tendencia es muy positiva en la práctica totalidad de las nacionalidades cabeceras. En su momento existió un notable retroceso en la demanda rusa, que se ha estabilizado e incluso mejorado durante los dos últimos años. En el

resto de los casos el comportamiento y perspectivas son muy favorables, pudiendo contribuir en la consecución de niveles que permitan situarse próximos a las 500.000 compraventas de vivienda en 2018.

Uno de los mayores riesgos puede derivarse del fortalecimiento del euro con respecto a otras monedas de nacionalidades demandantes, que, junto al incremento de precios, proporcionará unas condiciones no tan favorables como las que se han presentado durante los últimos años. En todo caso, se trata de niveles de precios todavía muy favorables en términos comparativos dado el perfil de nacionalidades cabeceras en la demanda de vivienda en España.

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. 2017		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	15,27%	84,73%
Francia	9,99%	90,01%
Alemania	15,70%	84,30%
Bélgica	26,64%	73,36%
Suecia	19,67%	80,33%
Italia	15,23%	84,77%
Rumanía	14,83%	85,17%
China	16,55%	83,45%
Marruecos	10,87%	89,13%
Rusia	19,33%	80,67%
Holanda	18,19%	81,81%
Noruega	23,93%	76,07%
Ucrania	14,04%	85,96%
Polonia	16,70%	83,30%
Argelia	5,32%	94,68%
Irlanda	13,52%	86,48%
Suiza	14,57%	85,43%
Bulgaria	12,97%	87,03%
Dinamarca	16,34%	83,66%
Resto	15,48%	84,52%
Extranjeros	15,97%	84,03%
Nacionales	18,04%	81,96%
TOTAL	17,77%	82,23%

Tanto nacionales como extranjeros se decantan mayoritariamente por la compra de vivienda usada, existiendo un mayor peso relativo en extranjeros (84,03%) que en nacionales (81,96%), en consecuencia, el peso en vivienda nueva de nacionales (18,04%) es superior al de extranjeros (15,97%). Esta estructura de resultados se mantiene con el paso de los años, dando lugar incluso a pesos crecientes en vivienda usada por parte de extranjeros ya que en 2016 supuso el 83,74% y en 2015 del 81,70%.

Atendiendo al desglose de extranjeros por nacionalidades, las que porcentualmente alcanzan un mayor peso relativo en vivienda usada son argelinos (94,68%), franceses (90,01%), marroquíes (89,13%) y búlgaros (87,03%). Por el contrario, las nacionalidades con mayor peso en vivienda nueva han sido belgas (26,64%), noruegos (23,93%), suecos (19,67%), rusos (19,33%) y holandeses (18,19%).

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. 2017					
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2
Reino Unido	4,13%	16,16%	25,14%	18,23%	36,35%
Francia	8,79%	22,00%	22,69%	16,40%	30,12%
Alemania	6,12%	17,88%	20,52%	19,10%	36,38%
Bélgica	3,16%	16,40%	28,50%	19,09%	32,85%
Suecia	5,65%	20,54%	28,52%	18,19%	27,10%
Italia	14,18%	29,46%	24,01%	12,54%	19,80%
Rumanía	1,51%	15,55%	33,71%	26,13%	23,10%
China	1,51%	13,97%	29,00%	25,90%	29,61%
Marruecos	1,88%	15,03%	32,63%	27,37%	23,08%
Rusia	6,75%	20,01%	27,98%	16,46%	28,80%
Holanda	3,17%	11,74%	19,16%	17,64%	48,29%
Noruega	2,55%	11,62%	27,66%	22,86%	35,31%
Ucrania	6,25%	21,29%	30,47%	21,39%	20,61%
Polonia	9,10%	24,23%	27,65%	16,27%	22,75%
Argelia	3,51%	19,12%	37,84%	25,23%	14,30%
Irlanda	7,14%	20,29%	24,43%	18,29%	29,86%
Suiza	3,66%	13,47%	19,62%	19,47%	43,78%
Bulgaria	3,00%	16,52%	30,78%	28,38%	21,32%
Dinamarca	3,14%	11,07%	17,36%	22,48%	45,95%
Resto	4,30%	16,89%	25,75%	19,72%	33,34%
Extranjeros	5,11%	17,94%	26,16%	19,60%	31,19%
Nacionales	3,33%	15,36%	25,58%	21,98%	33,75%
TOTAL	3,82%	15,57%	25,48%	21,80%	33,32%

Tal y como viene siendo habitual, los nacionales alcanzan mayor peso en las agrupaciones de mayor superficie mientras que los extranjeros obtienen mayores cuantías en las agrupaciones con menor superficie media. Es una situación normal en la medida que es más probable que el nacional realice un uso más intensivo de la vivienda, buscando una superficie mayor, mientras el extranjero, con un uso medio más coyuntural, esté dispuesto a conformarse con una superficie media inferior. En todo caso, las diferencias de pesos no son especialmente significativas.

Entrando al detalle de los resultados de extranjeros, en el último año los mayores pesos relativos se han alcanzado en la agrupación de vivienda de mayor superficie media (más de 100 m²) con el 31,19%, seguido de los de superficie intermedia (60-80 m²). En esta última agrupación presentan de hecho un mayor peso que nacionales (25,58%).

Las dos siguientes agrupaciones en peso de compras por extranjeros según superficie, con pesos por debajo del 20%, son las viviendas entre 80 y 100 m² con un 19,60% y las de superficie entre 40 y 60 m² con un 17,94%. A una significativa distancia, aunque con un peso muy superior a nacionales, se encuentran las viviendas con superficie inferior a los 40 m², con un 5,11%, frente al 3,33% de nacionales.

La desagregación de resultados de compras de vivienda por extranjeros según superficie de la vivienda vuelve a mostrar como patrones el hecho de que las viviendas de mayor superficie media (> 100 m²) suelen contar con compradores correspondientes a nacionalidades con mayor poder adquisitivo, así como el hecho de que las nacionalidades demandantes de vivienda en España con fines residenciales opten en mayor medida por viviendas con superficies intermedias (entre 60 y 100 m²).

Concretamente, las nacionalidades con mayor peso de compras en cada agrupación de vivienda según superficie han sido las siguientes:

- Superior a los 100 m²: holandeses (48,29%), daneses (45,95%), suizos (43,78%), alemanes (36,38%), británicos (36,35%) y noruegos (35,31%).
- Entre 80 y 100 m²: búlgaros (28,38%), marroquíes (27,37%), rumanos (26,13%) y chinos (25,90%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (37,84%), rumanos (33,71%), marroquíes (32,63%) y búlgaros (30,78%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (29,46%), polacos (24,23%), franceses (22,00%) y ucranianos (21,29%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (14,18%), polacos (9,10%), franceses (8,79%) e irlandeses (7,14%).

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. 2017		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	86,16%	13,84%
ARAGÓN	93,42%	6,58%
ASTURIAS	97,55%	2,45%
BALEARES	68,73%	31,27%
CANARIAS	68,65%	31,35%
CANTABRIA	96,24%	3,76%
CASTILLA Y LEÓN	97,32%	2,68%
CASTILLA-LA MANCHA	96,62%	3,38%
CATALUÑA	87,06%	12,94%
COM. MADRID	94,36%	5,64%
COM. VALENCIANA	73,96%	26,04%
EXTREMADURA	99,13%	0,87%
GALICIA	99,17%	0,83%
LA RIOJA	95,96%	4,04%
MURCIA	81,23%	18,77%
NAVARRA	95,23%	4,77%
PAÍS VASCO	97,41%	2,59%
NACIONAL	86,89%	13,11%

Tal y como venimos indicando en los informes trimestrales de la ERI, las diferencias territoriales de demanda extranjera durante los últimos años son especialmente intensas en la medida que buena parte de esta demanda extranjera se focaliza en ámbitos geográficos con un determinado perfil turístico.

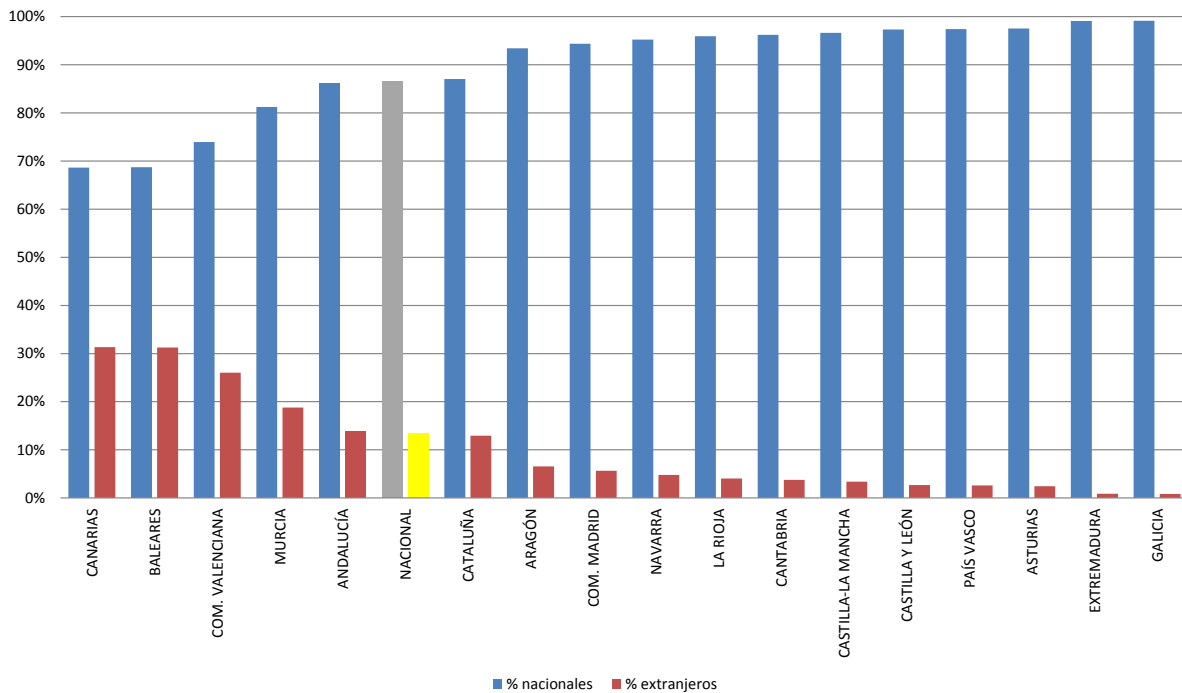
Concretamente, durante el año 2017 tres comunidades autónomas han presentado pesos de compras por extranjeros superiores al 25%, mientras que en nueve de ellas no se ha alcanzado el 5%. Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros han sido Canarias (31,35%), Baleares (31,27%) y Comunidad Valenciana (26,04%). Con respecto al año precedente se ha producido un incremento de peso en Canarias y ligeras reducciones en Baleares y Comunidad Valenciana. En todo caso, en la medida que el incremento interanual de compraventas ha sido elevado en el último año, en términos absolutos en todas estas comunidades autónomas se ha incrementado el número de compras de vivienda por extranjeros.

Tras estas tres comunidades autónomas, con pesos por encima del 10%, se encuentran Murcia (18,77%), Andalucía (13,84%) y Cataluña (12,94%). Estas seis comunidades autónomas, con resultados muy destacados con respecto al resto, presentan todas ellas la característica de contar con un alto grado de atractivo turístico de costa, que encaja perfectamente con la estructura de nacionalidades demandantes de vivienda en España durante los últimos años.

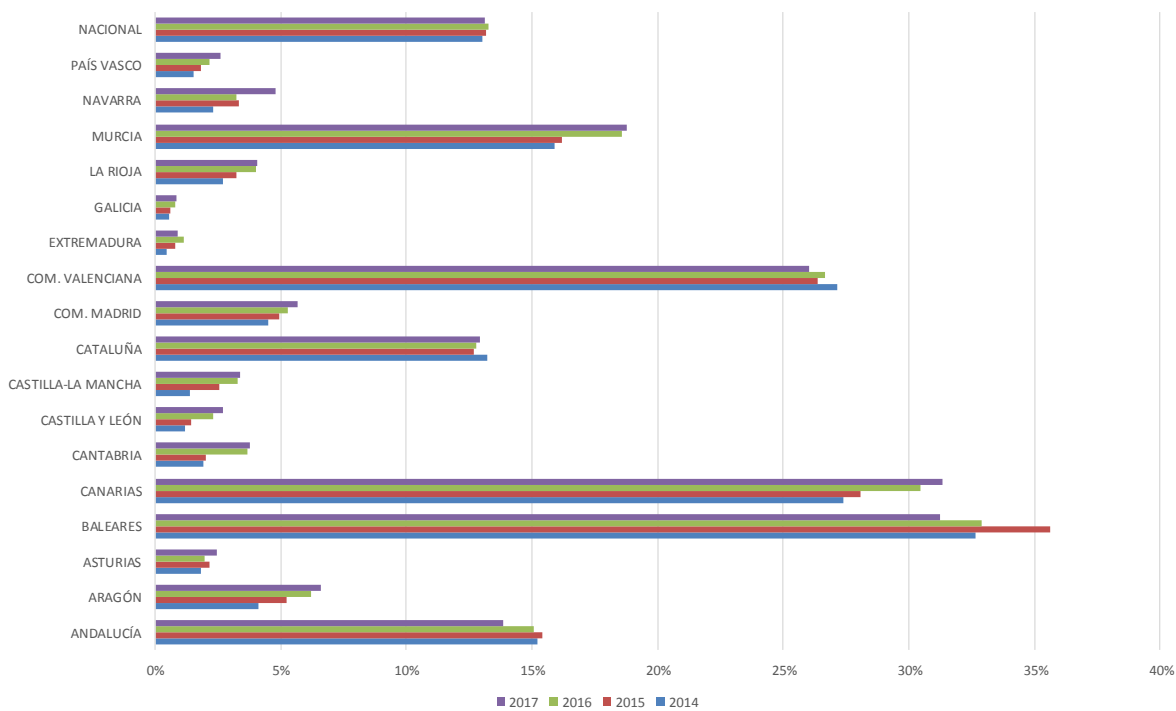
Tras todas ellas, con resultados superiores al 4%, se encuentran Aragón (6,58%), Comunidad de Madrid (5,64%), Navarra (4,77%) y La Rioja (4,04%). Cinco comunidades autónomas presentan cuantías por debajo del 3%.

Los dos siguientes gráficos muestran la estructura de resultados de compra de vivienda por extranjeros desagregado por comunidades autónomas, en el primer gráfico para el año 2017 y, en el segundo de los gráficos, mostrando la evolución de resultados en cada comunidad autónoma durante los cuatro últimos años.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 2017



Evolución del peso de extranjeros en la compra de vivienda (2014-2017)



Este último gráfico constata la estabilidad de resultados entre las distintas comunidades autónomas con el paso del tiempo, dando lugar a variaciones poco significativas.

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 "Otro", que engloba el resto de las 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 mínimo los resultados quedan acumulados en "Otro".

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Andalucía. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	21,54%
Suecia	11,59%
Belgica	8,11%
Francia	4,93%
Alemania	4,77%
Marruecos	4,62%
Holanda	3,80%
Noruega	2,89%
Dinamarca	2,87%
Rumania	2,47%
Otro	32,41%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Aragón. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	40,73%
China	9,77%
Marruecos	7,27%
Ucrania	3,38%
Bulgaria	3,13%
Ecuador	2,76%
Italia	2,38%
Francia	1,88%
Argelia	1,63%
Venezuela	1,38%
Otro	25,69%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Asturias. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	15,79%
Reino Unido	6,32%
China	5,26%
Alemania	4,21%
Francia	4,21%
Italia	3,68%
Mexico	3,16%
Colombia	2,63%
Argentina	2,63%
Estados Unidos	2,63%
Otro	49,48%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Baleares. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Alemania	37,00%
Reino Unido	15,33%
Italia	7,09%
Suecia	6,38%
Francia	5,53%
Suiza	3,00%
Holanda	2,17%
Dinamarca	1,52%
Belgica	1,42%
Austria	1,38%
Otro	19,18%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Canarias. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Italia	22,58%
Reino Unido	16,65%
Alemania	12,56%
Belgica	8,89%
Francia	3,30%
Suecia	3,20%
Polonia	2,50%
China	2,06%
Rusia	1,92%
Irlanda	1,82%
Otro	24,52%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cantabria. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
China	10,14%
Moldavia	9,66%
Rumania	9,66%
Francia	7,25%
Alemania	5,31%
Reino Unido	4,35%
Italia	3,38%
Portugal	3,38%
Ucrania	2,42%
Bulgaria	1,93%
Otro	42,52%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla y León. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	17,61%
Marruecos	10,12%
Bulgaria	9,72%
Portugal	3,85%
China	3,04%
Bolivia	2,23%
Peru	1,62%
Francia	1,42%
Polonia	1,21%
Italia	1,01%
Otro	48,17%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cataluña. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Francia	24,95%
China	8,13%
Italia	5,78%
Marruecos	4,52%
Rumania	4,11%
Alemania	3,93%
Rusia	3,86%
Reino Unido	3,54%
Belgica	3,36%
Holanda	2,18%
Otro	35,64%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Galicia. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Portugal	10,40%
Reino Unido	8,00%
Italia	6,40%
China	4,80%
Rumania	4,00%
Venezuela	4,00%
Francia	3,20%
Irlanda	3,20%
Estados Unidos	2,40%
Brasil	1,60%
Otro	52,00%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla-La Mancha. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	39,57%
Marruecos	12,23%
Bulgaria	3,96%
Colombia	3,06%
Ecuador	2,88%
China	2,16%
Italia	1,80%
Brasil	1,80%
Francia	1,80%
Ucrania	1,80%
Otro	28,94%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Extremadura. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Marruecos	10,34%
Portugal	6,90%
Rumania	6,90%
Francia	5,17%
China	3,45%
Belgica	3,45%
Otro	63,79%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. de Madrid. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	21,44%
China	19,01%
Italia	5,43%
Marruecos	3,95%
Francia	3,90%
Ucrania	3,33%
Bulgaria	2,18%
Venezuela	1,93%
Portugal	1,90%
Reino Unido	1,83%
Otro	35,10%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Murcia. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	40,24%
Marruecos	14,66%
Belgica	5,87%
Francia	3,64%
Alemania	3,24%
Suecia	3,08%
Holanda	2,55%
Noruega	2,19%
Rumania	1,86%
Ecuador	1,78%
Otro	20,89%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. País Vasco. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	18,84%
Marruecos	14,35%
China	5,57%
Pakistan	4,07%
Armenia	4,07%
Italia	2,78%
Moldavia	2,36%
Portugal	2,36%
Georgia	2,14%
Bolivia	1,93%
Otro	41,53%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. Valenciana 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	17,07%
Suecia	9,72%
Belgica	9,37%
Francia	7,32%
Alemania	4,68%
Rusia	4,64%
Noruega	4,48%
Argelia	3,70%
Holanda	3,66%
Rumania	3,60%
Otro	31,76%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Navarra. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	16,33%
Marruecos	13,47%
Bulgaria	12,24%
Ecuador	6,12%
China	4,90%
Moldavia	4,08%
Portugal	4,08%
Ucrania	3,67%
Colombia	3,27%
Italia	3,27%
Otro	28,57%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. La Rioja. 2017	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	32,79%
Marruecos	13,11%
China	7,38%
Pakistan	4,92%
Armenia	4,10%
Italia	4,10%
Moldavia	3,28%
Portugal	2,46%
Georgia	2,46%
Bolivia	1,64%
Otro	23,76%
Total	100,00%

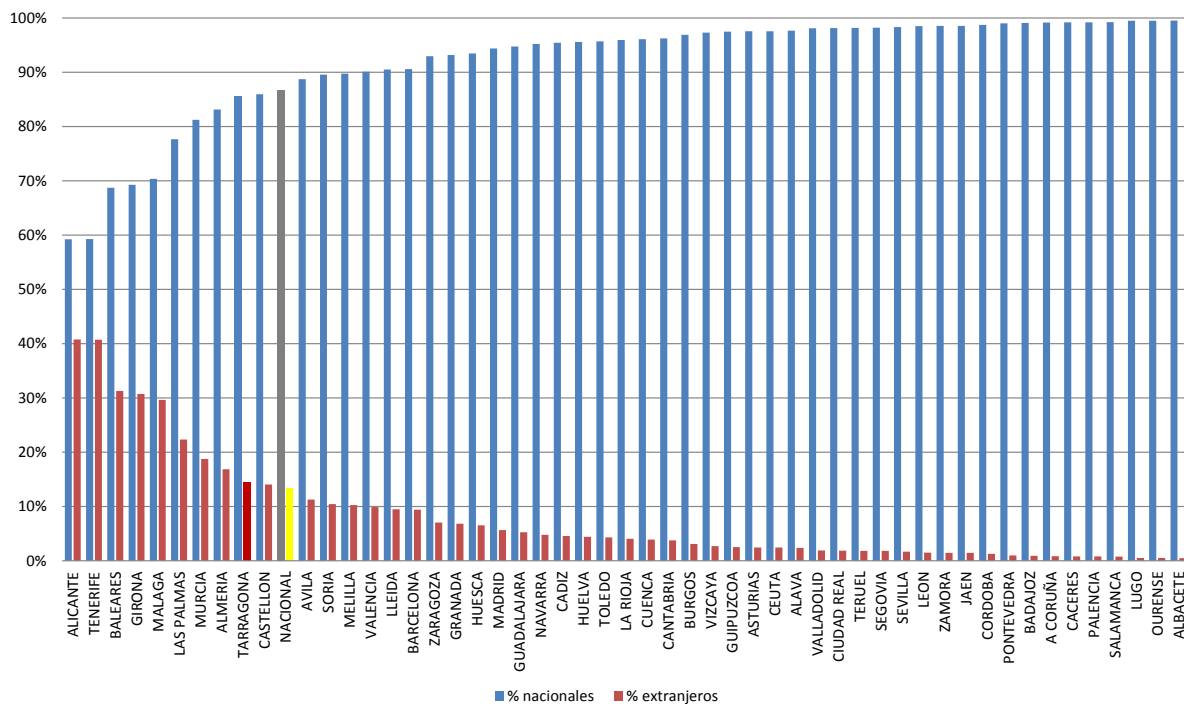
6.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. 2017		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
A CORUÑA	99,15%	0,85%
ALAVA	97,64%	2,36%
ALBACETE	99,51%	0,49%
ALICANTE	59,24%	40,76%
ALMERIA	83,13%	16,87%
ASTURIAS	97,55%	2,45%
AVILA	88,72%	11,28%
BADAJOS	99,10%	0,90%
BALEARES	68,73%	31,27%
BARCELONA	90,59%	9,41%
BURGOS	96,91%	3,09%
CACERES	99,19%	0,81%
CADIZ	95,42%	4,58%
CANTABRIA	96,24%	3,76%
CASTELLON	85,94%	14,06%
CEUTA	97,56%	2,44%
CIUDAD REAL	98,12%	1,88%
CORDOBA	98,71%	1,29%
CUENCA	96,10%	3,90%
GIRONA	69,26%	30,74%
GRANADA	93,17%	6,83%
GUADALAJARA	94,75%	5,25%
GUIPUZCOA	97,46%	2,54%
HUELVA	95,59%	4,41%
HUESCA	93,46%	6,54%
JAEN	98,53%	1,47%
LA RIOJA	95,96%	4,04%
LAS PALMAS	77,67%	22,33%
LEON	98,51%	1,49%
LLEIDA	90,52%	9,48%
LUGO	99,47%	0,53%
MADRID	94,36%	5,64%
MALAGA	70,36%	29,64%
MELILLA	89,74%	10,26%
MURCIA	81,23%	18,77%
NAVARRA	95,23%	4,77%
OURENSE	99,48%	0,52%
PALENCIA	99,21%	0,79%
PONTEVEDRA	99,00%	1,00%
SALAMANCA	99,23%	0,77%
SEGOVIA	98,19%	1,81%
SEVILLA	98,32%	1,68%
SORIA	89,57%	10,43%
TARRAGONA	85,55%	14,45%
TENERIFE	59,28%	40,72%
TERUEL	98,19%	1,81%
TOLEDO	95,70%	4,30%
VALENCIA	90,09%	9,91%
VALLADOLID	98,10%	1,90%
VIZCAYA	97,30%	2,70%
ZAMORA	98,53%	1,47%
ZARAGOZA	92,97%	7,03%
NACIONAL	86,89%	13,11%

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 2017.

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



Nuevamente resulta destacable la enorme asimetría de resultados, fruto del perfil de comprador extranjero de vivienda existente en el mercado inmobiliario español durante los últimos años, con un enfoque principalmente dirigido a la demanda de vivienda en zonas de costa con alto nivel de turismo.

En 2017 diez provincias han presentado resultados por encima de la media nacional (13,11%), correspondiendo todas ellas a provincias con las características indicadas en el párrafo anterior. Encabezan los resultados, con más del 40% de compras de vivienda por extranjeros, las provincias de Alicante (40,76%) y Tenerife (40,72%). Tras estas dos provincias, con resultados próximos al 30%, se encuentran Baleares (31,27%), Girona (30,74%) y Málaga (29,64%).

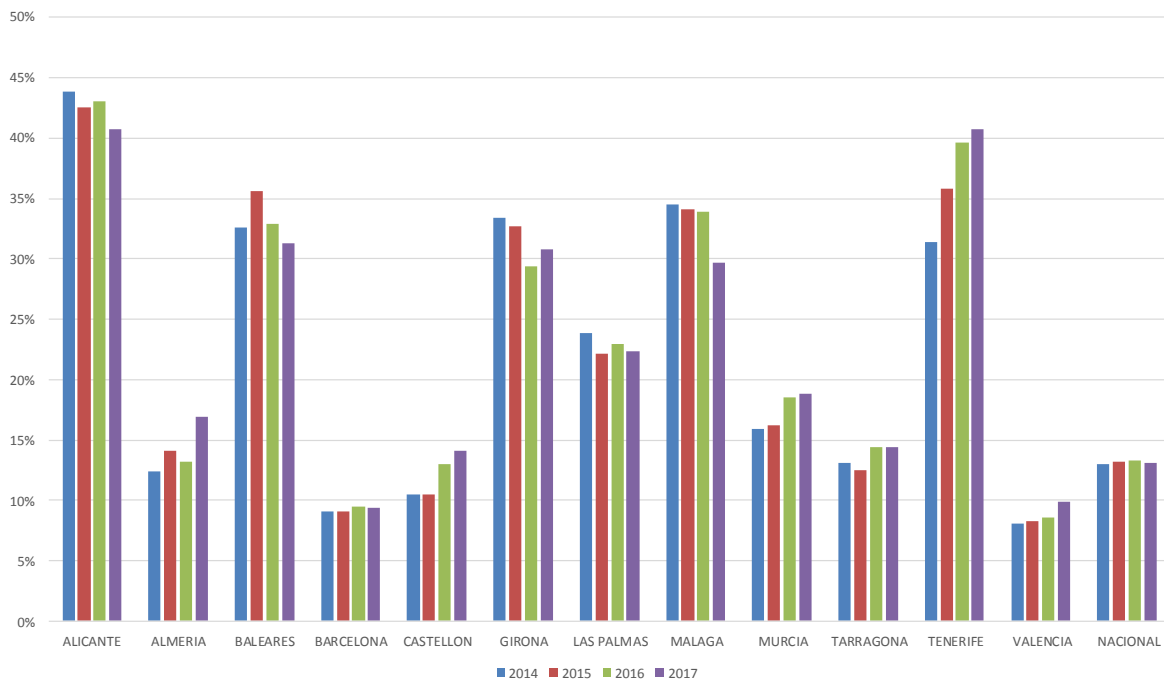
En todas estas provincias la demanda extranjera resulta decisiva, configurándose como un agente especialmente relevante en la dinámica del mercado de vivienda, en algunos casos incluso con pesos próximos al de nacionales. Tras ellas, con resultados igualmente destacados, por encima de la media nacional, están las provincias de Las Palmas (22,33%), Murcia (18,77%), Almería (16,87%), Tarragona (14,45%) y Castellón (14,06%).

Tal y como hemos indicado, se trata en todos los casos de provincias con un alto peso de atractivo turístico de “sol y playa”, con una intensa actividad en segunda vivienda, configurándose como destinos especialmente activos.

En el siguiente gráfico se recoge la evolución de pesos durante los cuatro últimos años en las provincias con resultados más destacados, constatando el relativo equilibrio de pesos con el paso de los años, pudiendo calificar a la demanda extranjera de vivienda como una demanda fiel por lo que respecta al destino de su inversión. En todo caso, existen algunos casos reseñables, como es la provincia de Tenerife, con un ritmo

claramente creciente, ya próximo a liderar los resultados nacionales, encabezados tradicionalmente por la provincia de Alicante.

Evolución del peso de extranjeros en la compra de vivienda en determinadas provincias (2014-2017)



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.

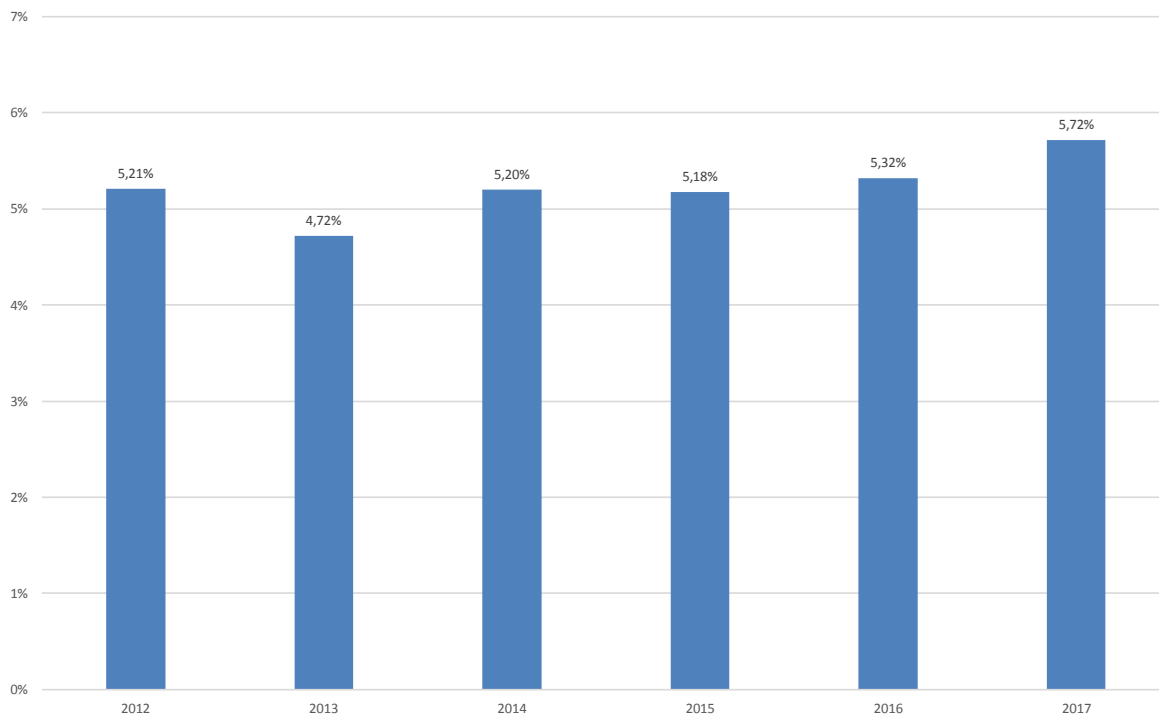
Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 €	Resultados absolutos. 2017		
	% compras extranjeros $\geq 500.000\text{€}$	% comunitarios	% no comunitarios
CC.AA.			
ANDALUCÍA	7,69%	65,51%	34,49%
ARAGÓN	0,00%	0,00%	0,00%
ASTURIAS	0,53%	100,00%	0,00%
BALEARES	18,71%	85,17%	14,83%
CANARIAS	2,81%	73,27%	26,73%
CANTABRIA	2,90%	16,67%	83,33%
CASTILLA Y LEÓN	0,20%	0,00%	100,00%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,00%
CATALUÑA	8,42%	42,25%	57,75%
COM. MADRID	6,71%	36,19%	63,81%
COM. VALENCIANA	1,79%	59,37%	40,63%
EXTREMADURA	0,00%	0,00%	0,00%
GALICIA	2,40%	0,00%	100,00%
LA RIOJA	0,00%	0,00%	0,00%
MURCIA	0,45%	72,73%	27,27%
NAVARRA	0,41%	100,00%	0,00%
PAÍS VASCO	4,50%	33,33%	66,67%
NACIONAL	5,72%	62,47%	37,53%

En el último año el peso de compra de vivienda por extranjeros de importe superior a los 500.000 euros se ha incrementado, pasando de representar el 5,32% en 2016 al 5,72% del último año. La tendencia creciente del precio de la vivienda puede haber contribuido parcialmente a este incremento, existiendo igualmente una cierta tendencia ascendente, facilitado por el hecho de que las nacionalidades cabeceras en demanda de vivienda en España presenten altos niveles de renta per cápita.

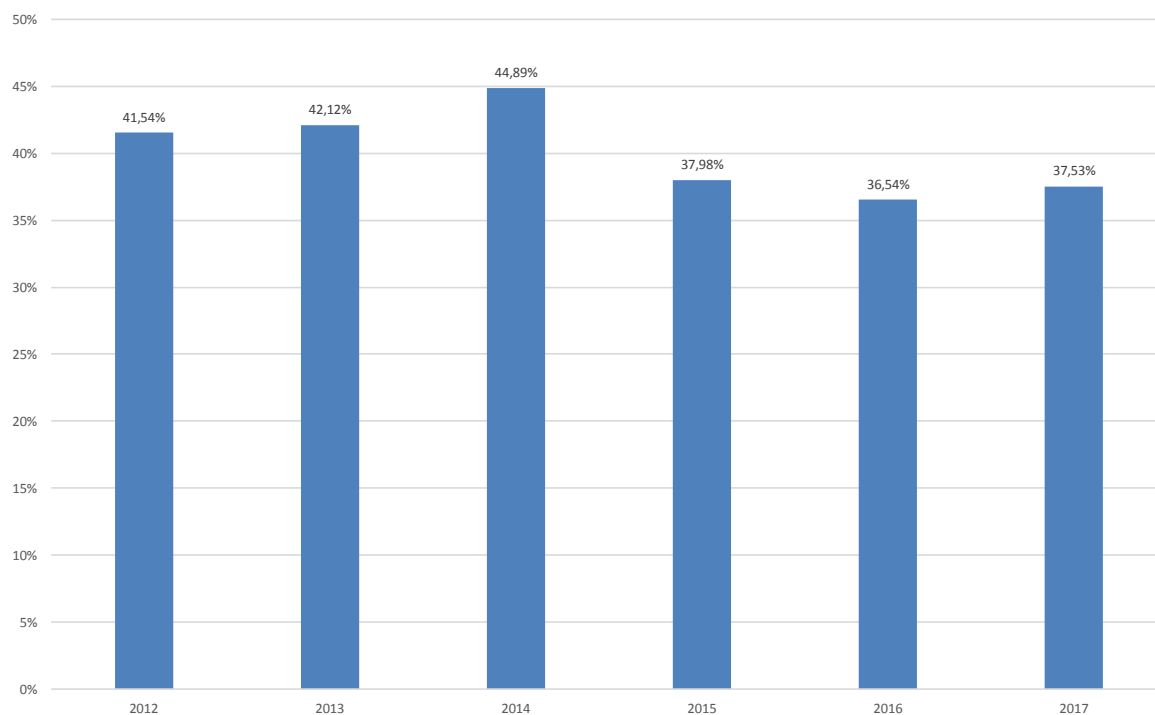
Del total de compra de vivienda superior a 500.000 euros de extranjeros, un 37,53% ha correspondido a extranjeros no comunitarios y una 62,47% a extranjeros comunitarios. Los no comunitarios son los que, en principio, podrían beneficiarse de la correspondiente medida legislativa.

Observando los resultados de evolución en el tiempo a través del segundo de los gráficos incorporados a continuación, se constata cómo esta medida no ha supuesto un incentivo con un efecto significativo en la medida que los resultados son similares a los de los últimos años e incluso inferiores a los de los primeros años de puesta en marcha de la medida.

% compras extranjeros ≥ 500.000 €



% no comunitarios



La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra cómo, por lo que respecta al peso de compra de vivienda por extranjeros de importe superior a 500.000 euros, los mayores pesos se alcanzan en Baleares (18,71%), Cataluña (8,42%), Comunidad de Madrid (6,71%) y País Vasco (4,50%). Lógicamente existe un elevado grado de correlación con el mayor precio por metro cuadrado y por vivienda.

7. Periodo medio de posesión de 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 2017 y cada uno de sus trimestres, comprobando la evolución de la variable y su significado de acuerdo con 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 con 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 258.413 compraventas de vivienda (215.570 en 2016). En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2017, según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

Número absoluto de compraventas de vivienda registradas y utilizadas en la muestra. 2017					
	1T 2017	2T 2017	3T 2017	4T 2017	Total 2017
0 - 2 años	5.442	6.073	5.652	5.524	22.691
2 - 5 años	6.280	6.457	6.301	6.080	25.118
5 - 10 años	11.577	12.129	11.210	9.404	44.320
más 10 años	38.768	42.676	43.605	41.235	166.284
Total	62.067	67.335	66.768	62.243	258.413

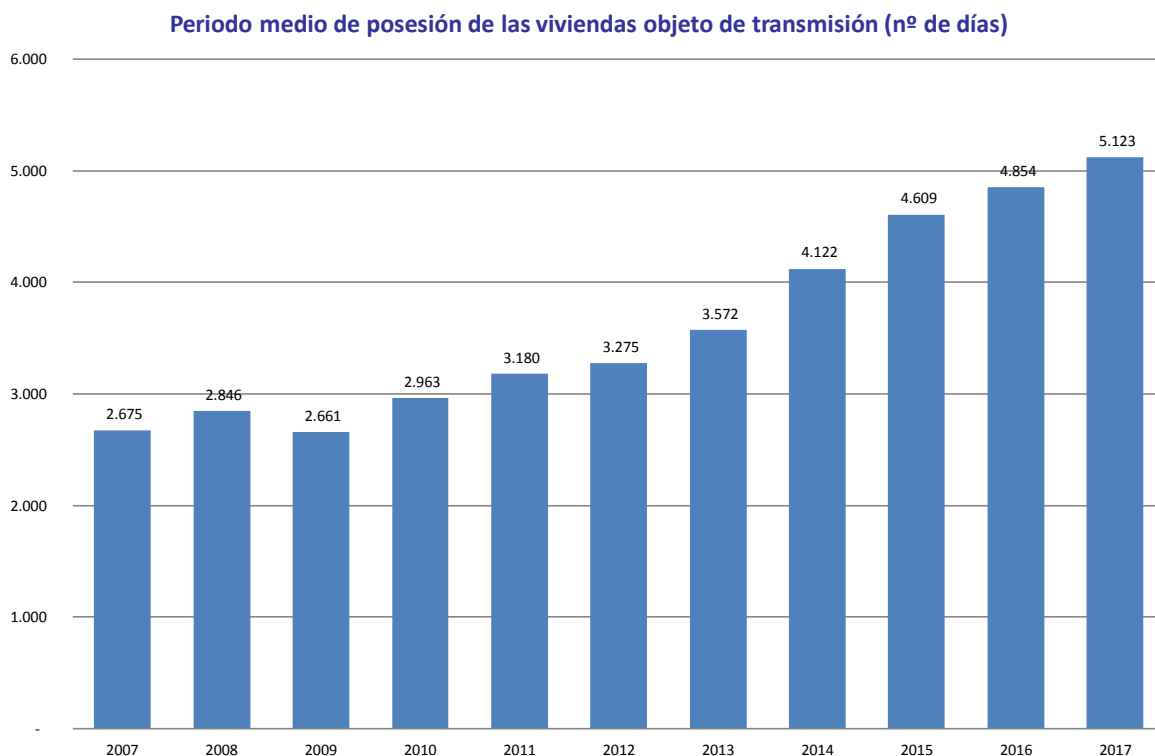
Los resultados de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión durante el año 2017 y cada uno de los trimestres se muestran en la siguiente tabla.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2017					
	1T 2017	2T 2017	3T 2017	4T 2017	Total 2017
Días	5.019	5.069	5.185	5.220	5.123

En el último año el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas ha sido de 5.123 días (14 años y 13 días), lo que supone un nuevo máximo histórico, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico de evolución de resultados. Con respecto al año 2016 se ha incrementado el periodo medio de posesión en 269 días, lo que supone un incremento del 5,54%.

Durante los ocho últimos años, año tras año se viene incrementando el periodo medio de posesión, reduciéndose con ello el componente especulativo, especialmente presente en el anterior ciclo alcista, en el que se alcanzaron periodos medios de posesión de las viviendas transmitidas extraordinariamente bajos. De hecho, desde el mínimo histórico de 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días), el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas prácticamente se ha duplicado (14 años y 13 días en 2017).

El actual ciclo inmobiliario, a pesar de contar con un escenario de recuperación en precios y número de compraventas, sigue mostrando una clara tendencia al incremento del periodo medio de posesión, constatando el hecho de que se trata de un mercado caracterizado por un perfil de demandantes usuarios.



La asimetría en el comportamiento del precio de la vivienda está dificultando movimientos especulativos que den lugar a la generación de plusvalías a corto plazo en el mercado de vivienda en la mayor parte de la geografía española. Este hecho nos hace ser optimistas con respecto a la previsible evolución de esta variable, pudiendo mantenerse una continuidad en la tendencia alcista, aunque con un estrechamiento del recorrido en el ritmo alcista, generando incrementos progresivamente menores.

Tal y como venimos indicando, estos resultados y tendencia demuestran una normalidad en un mercado de vivienda que debe estar dominado por usuarios, dentro del lógico campo de actuación en el ámbito de la inversión, fundamentalmente con fines de consecución de rentas vía alquiler.

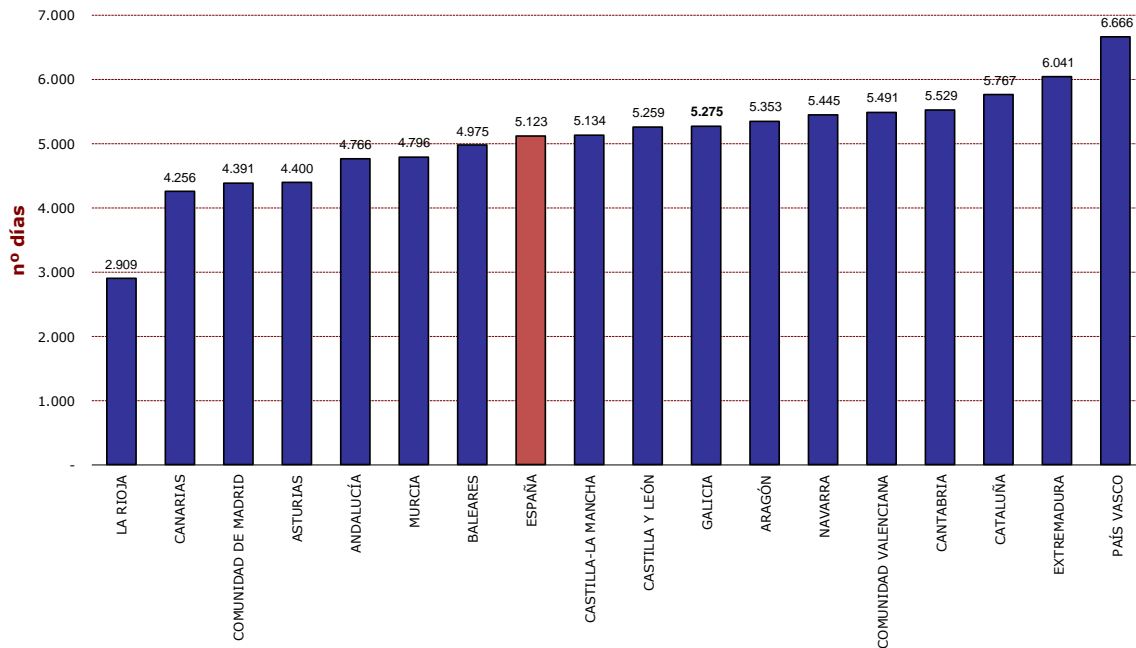
En el siguiente gráfico se muestra un desglose de los resultados del año 2017 en cada una de las comunidades autónomas, ordenados de menor a mayor periodo medio de posesión. Con ello puede observarse las diferencias territoriales existentes, así como la mayor o menor propensión al alargamiento del periodo medio de posesión.

Tal y como viene siendo habitual País Vasco es la comunidad autónoma que destacadamente alcanza un mayor periodo medio de posesión de la vivienda objeto de transmisión, con un resultado en el último año de 6.666 días (18 años y 96 días). En segundo lugar, se encuentra Extremadura con 6.041 días (16 años y 201 días), seguida de Cataluña con 5.767 días (15 años y 292 días). Estas tres comunidades autónomas han venido encabezando los resultados, con las mismas posiciones, durante los tres últimos años.

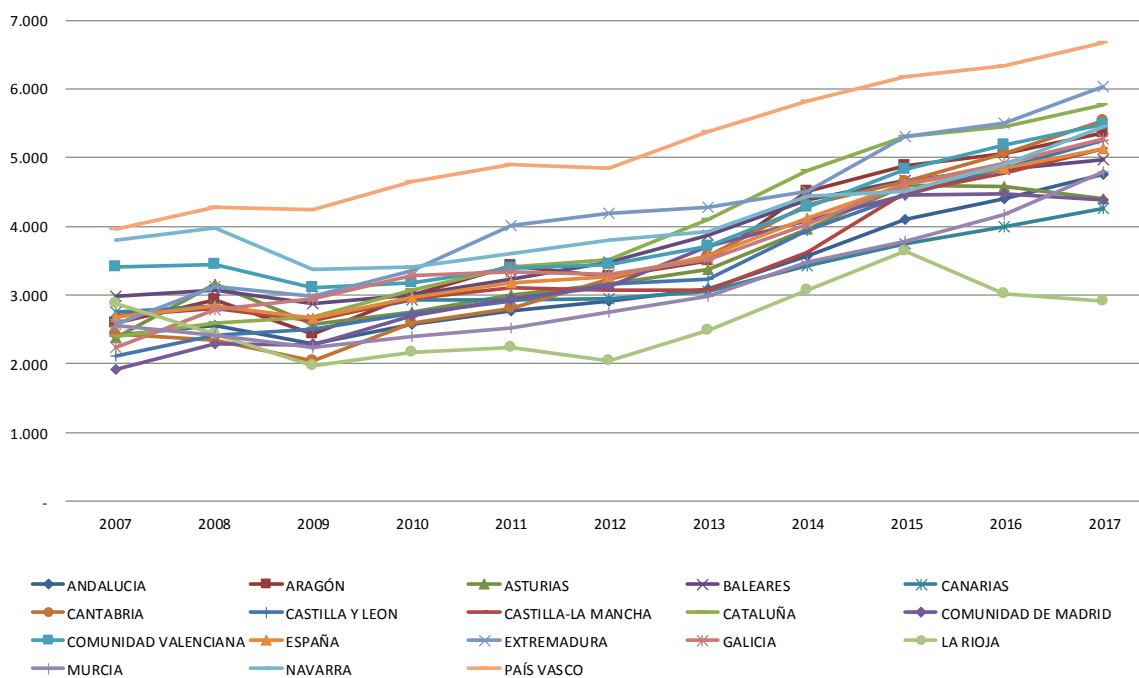
Por el contrario, los menores periodos medios de posesión de las viviendas transmitidas en 2017 han correspondido a La Rioja con 2.909 días (7 años y 354 días), Canarias con 4.256 días (11 años y 241 días) y Comunidad de Madrid con 4.391 días (12 años y 11 días).

En el segundo de los gráficos que se incorporan a continuación, dentro de la dificultad propia de mostrar la evolución de resultados en todas las comunidades autónomas, se observa claramente una generalizada tendencia ascendente, con un evidente crecimiento del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. Comunidades Autónomas y media nacional. 2017



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



A continuación, se desglosan los resultados en función de la superficie media de la vivienda para el año 2017 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.

Un año más las diferencias son escasamente relevantes, apreciándose en todo caso un ligero mayor periodo medio de posesión en viviendas con superficie entre 60 y 100 metros cuadrados, que parecen configurarse

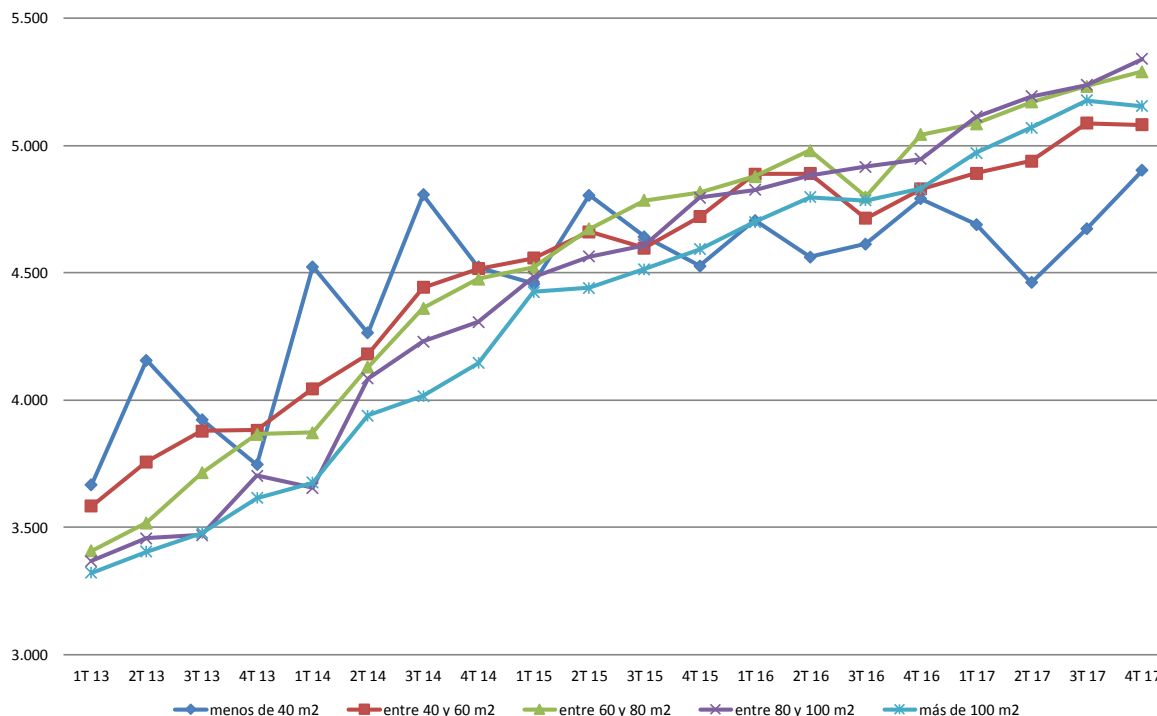
como la opción más presente en hogares con un perfil más estable por lo que respecta a la posesión de su vivienda y, por tanto, con un mayor periodo de posesión. Por el contrario, las viviendas más pequeñas y más grandes son las que presentan una ligera mayor rotación.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie. 2017					
	1T 2017	2T 2017	3T 2017	4T 2017	2017
menos de 40 m2	4.690	4.462	4.672	4.903	4.669
entre 40 y 60 m2	4.891	4.940	5.088	5.081	5.000
entre 60 y 80 m2	5.086	5.171	5.233	5.291	5.196
entre 80 y 100 m2	5.114	5.194	5.238	5.341	5.221
más de 100 m2	4.972	5.070	5.178	5.156	5.095

Concretamente, el mayor periodo de posesión media corresponde a las viviendas con superficie entre 80 y 100 m² con 5.221 días (14 años y 111 días), seguidas de las viviendas con superficie entre 60 y 80 m² con 5.196 días (14 años y 86 días), las de superficie superior a 100 m² con 5.095 días (13 años y 350 días), las de superficie entre 40 y 60 m² con 5.000 días (13 años y 255 días) y las de superficie por debajo de los 40 m² con 4.669 días (12 años y 289 días).

El siguiente gráfico muestra esta evolución de resultados según superficie para cada uno de los trimestres de los últimos cinco años. En el mismo se observa claramente la tendencia ascendente en todas las agrupaciones de vivienda según superficie. La agrupación con mayor grado de aleatoriedad es la de superficie inferior a los cuarenta metros cuadrados, pero es normal como consecuencia de agrupar un número mucho más reducido de operaciones.

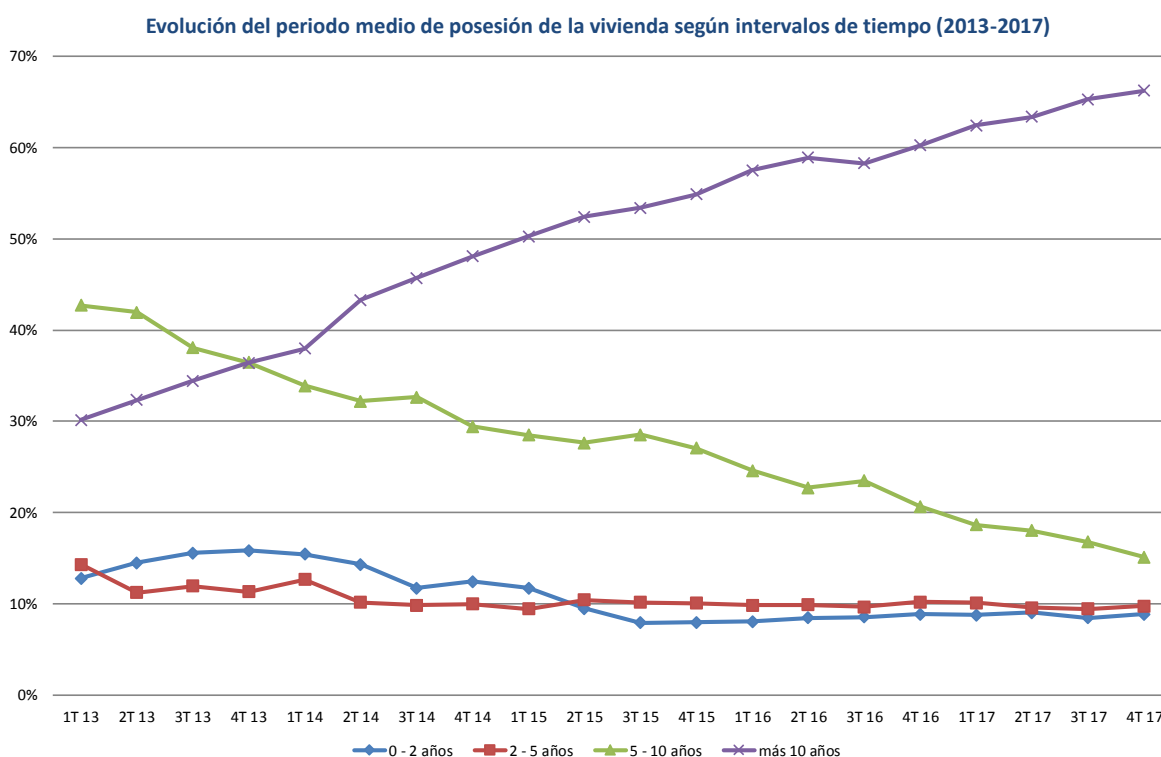
Evolución del periodo medio de posesión de la vivienda según la superficie media (2013-2017)



En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de periodo medio de posesión de la vivienda del año 2017 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. 2017					
	1T 2017	2T 2017	3T 2017	4T 2017	Total 2017
0 - 2 años	8,77%	9,02%	8,47%	8,87%	8,78%
2 - 5 años	10,12%	9,59%	9,44%	9,77%	9,72%
5 - 10 años	18,65%	18,01%	16,79%	15,11%	17,15%
más 10 años	62,46%	63,38%	65,31%	66,25%	64,35%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Estos resultados, acompañados del siguiente gráfico de evolución, que proporcionan la evolución de resultados trimestrales en cada una de las agrupaciones durante los cinco últimos años, constatan igualmente la continuidad en el intenso crecimiento de los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión.



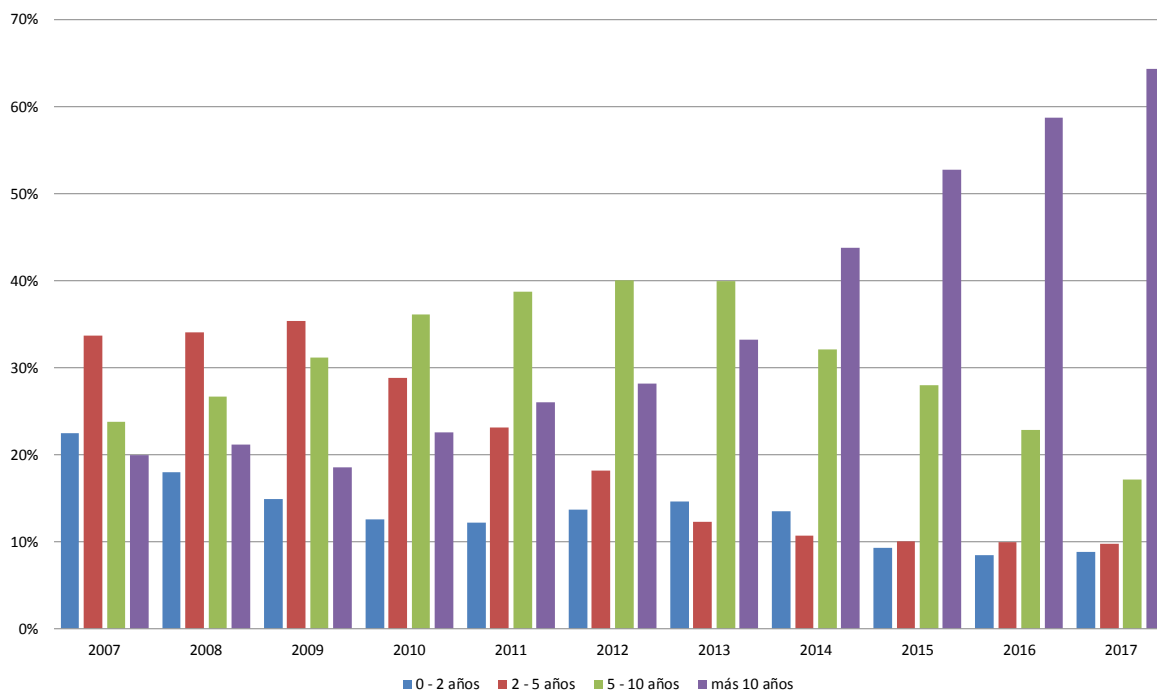
Obsérvese cómo la agrupación con mayor periodo medio de posesión (más de 10 años) es la que viene ostentando durante los cuatro últimos años el mayor peso de compraventas, con una intensa tendencia creciente, que le ha llevado a cerrar 2017 con un peso del 66,25%, siendo que a comienzos de 2013 apenas superaba el 30%.

Este incremento en esta agrupación ha presentado como uno de sus mayores efectos la intensa reducción en el peso de compraventas con un periodo medio de posesión entre 5 y 10 años, siendo que en la primera mitad de 2013 superaron el 40%.

El resto de las agrupaciones también ha contado con una cierta tendencia descendente, aunque mucho más moderada, especialmente los últimos años, en la medida que han llegado a situarse en niveles muy próximos al 10% de las compraventas. Concretamente, 2017 ha cerrado con un peso del 9,72% de compraventas con periodos medios de posesión de entre 2 y 5 años, mientras que la agrupación con una posesión media inferior a 2 años ha supuesto el 8,78%.

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.

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



Nuevamente se constata la evolución citada en párrafos anteriores, pero en este caso con una mayor intensidad en el recorrido de cada una de las agrupaciones como consecuencia de la situación tan distinta con la que se cuenta en la actualidad en comparación con los datos más próximos al anterior ciclo alcista, en el que, por ejemplo, en 2007 la agrupación con periodo de posesión entre 2 y 5 años suponía el 33,70%. La agrupación con menos de dos años de posesión alcanzó el 22,50%. En consecuencia, más del 55% de las compraventas habían estado en manos de sus propietarios menos de 5 años.

Estas cifras sólo podían justificarse con la existencia de un elevadísimo componente especulativo en el mercado, realizándose un enorme número de compraventas con fines de venta a corto plazo ante las expectativas de revalorización en precios que existían. Con la caída del mercado inmobiliario las expectativas pasaron a terreno negativo, debiéndose alargar el periodo medio de posesión.

En la actualidad, como se ha señalado, a pesar de encontrarse el mercado en un proceso de recuperación, el periodo medio de posesión se sigue alargando, lo que resulta especialmente positivo desde el punto de vista del comportamiento racional del propio mercado inmobiliario.

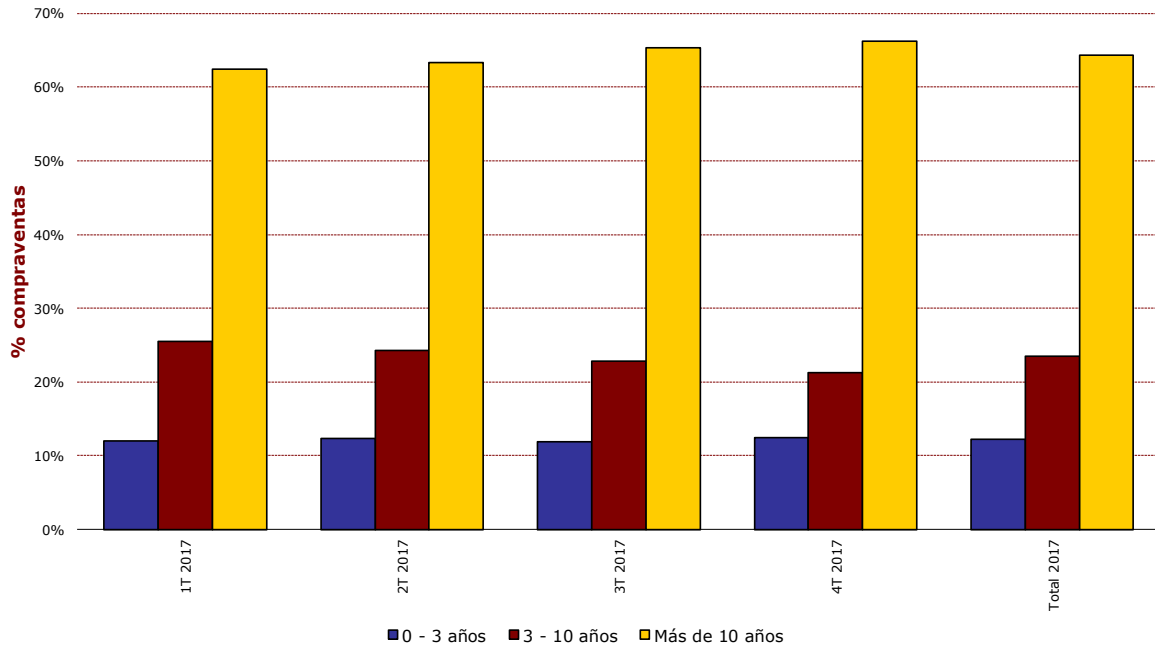
En el siguiente gráfico se muestra una distinta agrupación de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión, distinguiendo entre menos de tres años de periodo de posesión, entre tres y diez, y más de diez, con los resultados del año 2017 y cada uno de sus trimestres.

Las conclusiones vienen a ser similares al resto de agrupaciones, con más de un 60% de compraventas a lo largo de los cuatro trimestres en los que el periodo medio de posesión de los vendedores era superior a los 10 años, mientras que algo más del 20% correspondía a periodos de posesión de entre 3 y 10 años, quedando algo más del 10% con periodos medios de posesión inferiores a 3 años.

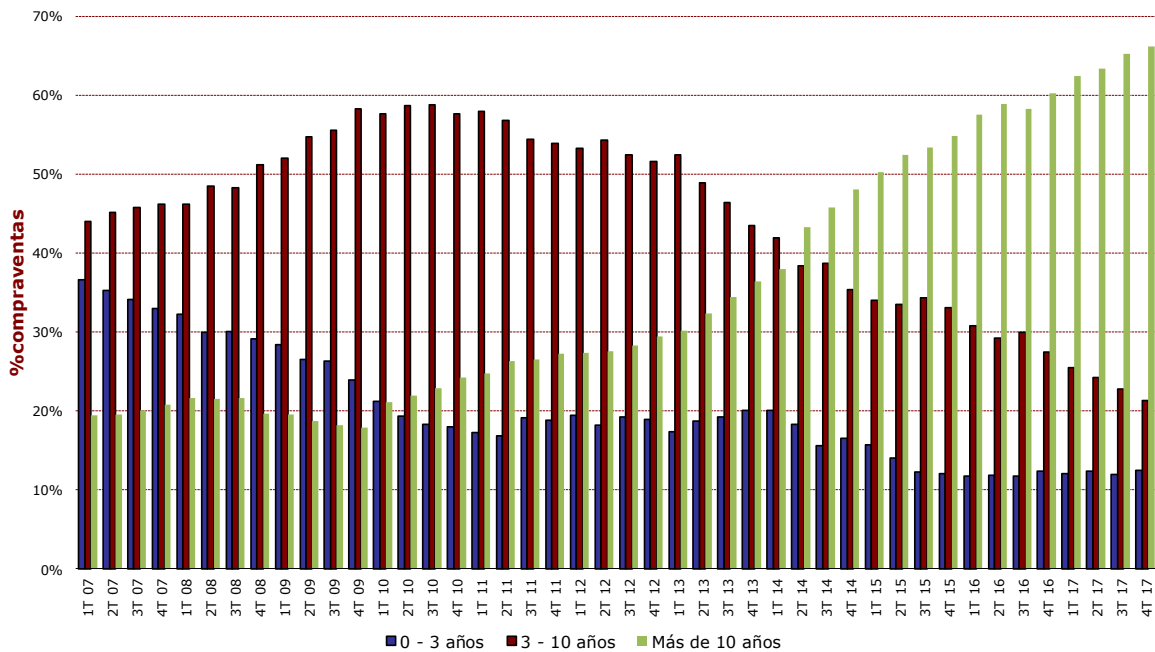
El segundo de los gráficos muestra la evolución temporal de esta desagregación para cada uno de los trimestres de los últimos once años, desde el primer trimestre de 2007 hasta el cuarto trimestre de 2017. El cambio de tendencia que muestra resulta espectacular, volviendo a constatar el elevado componente especulativo en el anterior ciclo alcista, alcanzando a comienzos de 2007 un peso del 36,60% las compraventas de vivienda que habían estado en manos de su propietario menos de 3 años, siendo que en la actualidad

apenas superan el 12%. El cambio de estructura ha sido radical, pasando de un mercado absolutamente desnaturalizado de acuerdo a lo que representa el bien objeto de transmisión y posesión, es decir, una vivienda, a un mercado racional, con niveles temporales de posesión acordes con lo que puede resultar normal en un bien de este tipo.

Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2017



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



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:

- Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros
- 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 la mayoría de las variables, la desagregación geográfica va a ser por comunidades autónomas, mostrando igualmente los resultados medios nacionales. La excepción se produce en Número de hipotecas sobre vivienda, que presentamos igualmente resultados por provincias.

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

- **Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros:**
 - Número: comunidades autónomas y provincias
 - Número y peso de extranjeros: comunidades autónomas y según nacionalidad.
 - Hipoteca media: endeudamiento medio de extranjeros por comunidad autónoma y según nacionalidad.
- **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 edificadas.
 - 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. Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

El apartado *Número de hipotecas de vivienda e hipoteca media de extranjeros*, que representa una novedad en el Anuario 2017 ya que es la primera vez que incorpora estos resultados, proporciona el número de hipotecas de vivienda desagregado por comunidades autónomas y provincias. Asimismo, se cuantifica el número de hipotecas de extranjeros por comunidad autónoma, así como desagregados según nacionalidad. Finalmente, se detallan los resultados de importe medio de hipoteca en extranjeros por comunidades autónomas y se desglosan igualmente según nacionalidad.

En el último año se han registrado 310.640 hipotecas sobre vivienda, con un incremento del 10,90% con respecto al año precedente. En todas las comunidades autónomas se ha incrementado el número de hipotecas sobre vivienda, dando lugar a un crecimiento generalizado, con tasas de dos dígitos en ocho comunidades autónomas.

Número de hipotecas de vivienda		
CC.AA.	2017	Variación anual (%)
ANDALUCÍA	60.026	11,67%
ARAGÓN	8.468	2,92%
ASTURIAS	5.701	16,51%
BALEARES	10.225	6,48%
CANARIAS	13.540	5,39%
CANTABRIA	3.466	11,52%
CASTILLA Y LEÓN	11.906	7,00%
CASTILLA-LA MANCHA	10.761	8,39%
CATALUÑA	50.848	10,66%
COMUNIDAD DE MADRID	56.866	17,84%
COMUNIDAD VALENCIANA	32.408	11,25%
EXTREMADURA	4.836	3,98%
GALICIA	11.070	10,24%
LA RIOJA	2.002	17,76%
MURCIA	7.732	4,60%
NAVARRA	4.051	1,96%
PAÍS VASCO	16.734	7,83%
NACIONAL	310.640	10,90%

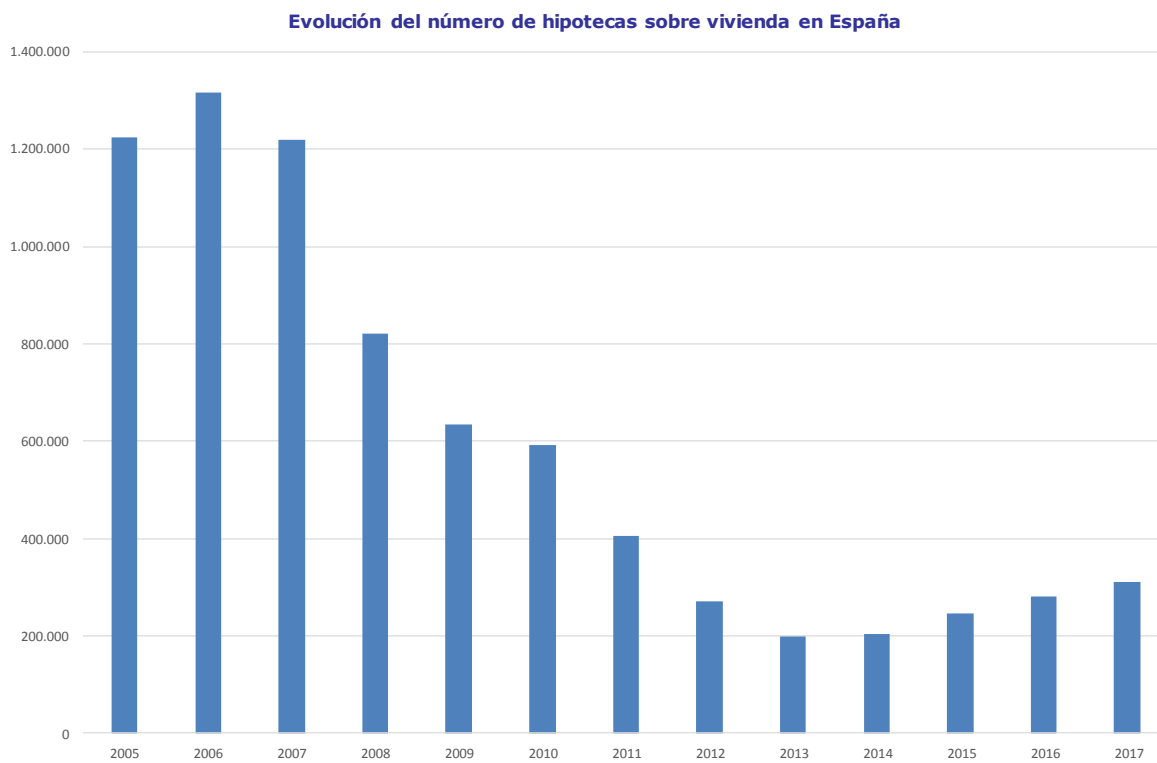
Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas en 2017 han sido Andalucía (60.026), Comunidad de Madrid (56.866), Cataluña (50.848) y Comunidad Valenciana (32.408). Entre estas cuatro comunidades autónomas representan el 64,43% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas en España.

Los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (17,84%), La Rioja (17,76%), Asturias (16,51%), Andalucía (11,67%), Cantabria (11,52%) y Comunidad Valenciana (11,25%).

En el siguiente gráfico se observa la evolución del número de hipotecas sobre vivienda para el total nacional desde el año 2005 hasta el último año.

Su mera observación constata la intensa reducción del mercado hipotecario a lo largo de la crisis inmobiliaria, que igualmente supuso una importante crisis financiera. Desde el máximo de 2006, con más de 1,3 millones de hipotecas sobre vivienda, se llegó al mínimo de 2013, con menos de 200.000 hipotecas. El mercado se quedó en poco más del 15% de lo que supuso su nivel máximo.

Al igual que el número de compraventas, desde el mínimo de 2013, se ha venido produciendo un progresivo crecimiento, dando lugar a incrementos interanuales a lo largo de los cuatro últimos años, cerrando el año 2017 por encima de las 310.000 hipotecas sobre vivienda, lo que supone un incremento acumulado del 56,02% con respecto al mínimo de 2013.



En la siguiente tabla se proporcionan igualmente los resultados, pero desglosados por provincias, incorporando igualmente las tasas de variación interanuales. Precisamente este último dato es el que permite verificar que el generalizado incremento del número de hipotecas sobre vivienda también se ha producido a nivel provincial en la medida que cuarenta y dos de ellas han contado con tasas positivas, siendo de dos dígitos en veinte provincias.

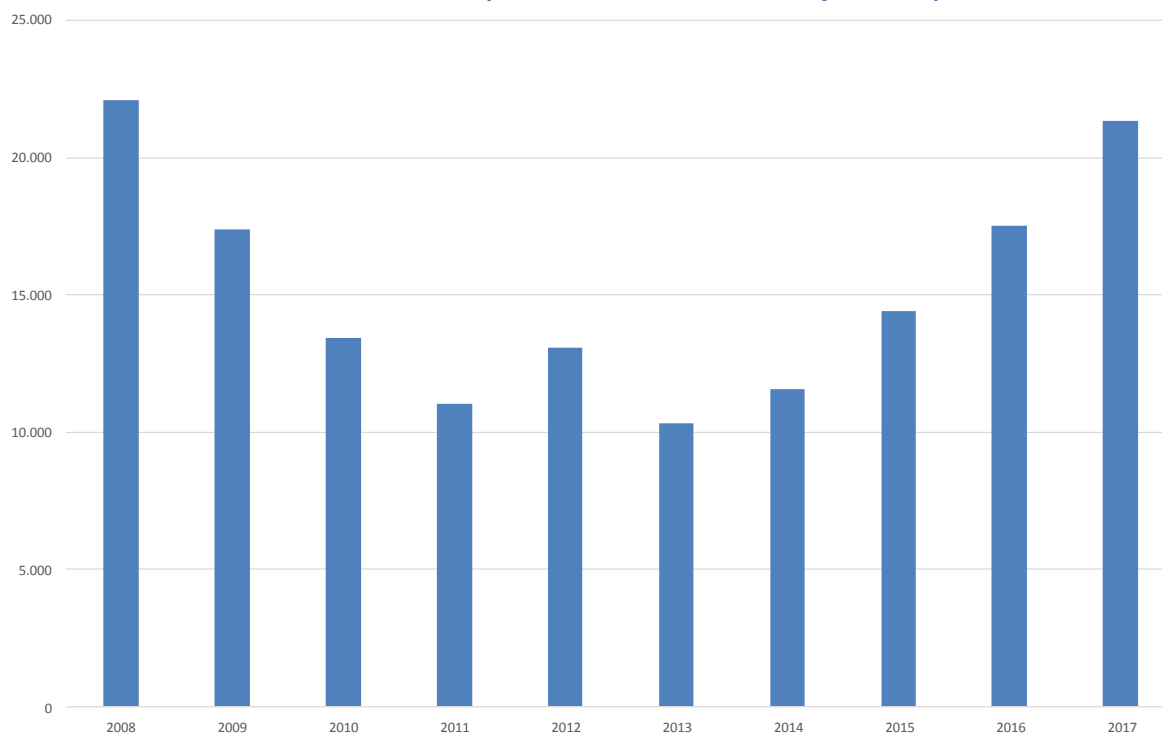
El mayor número de hipotecas sobre vivienda se ha formalizado a lo largo del último año en las provincias de Madrid (56.866), Barcelona (38.396), Málaga (16.852), Valencia (15.966), Alicante (12.928), Sevilla (11.826) y Baleares (10.225).

Por su parte, los mayores incrementos interanuales han correspondido a las provincias de Álava (58,46%), Teruel (20,41%), Málaga (19,61%), Granada (17,91%) y Madrid (17,84%).

Número de hipotecas de vivienda		
Provincias	2017	Variación anual (%)
A CORUÑA	5.032	14,29%
ALBACETE	2.220	16,66%
ALICANTE	12.928	8,65%
ALMERIA	4.859	15,06%
ARABA/ÁLAVA	2.922	58,46%
ASTURIAS	5.701	16,51%
AVILA	553	9,72%
BADAJOS	3.278	1,61%
BALEARES	10.225	6,48%
BARCELONA	38.396	15,94%
BIZKAIA	8.608	0,63%
BURGOS	2.336	14,17%
CACERES	1.558	9,33%
CADIZ	8.487	7,34%
CANTABRIA	3.466	11,52%
CASTELLON	3.514	3,26%
CIUDAD REAL	1.801	7,78%
CORDOBA	4.650	3,10%
CUENCA	825	13,79%
GIPUZKOA	5.204	1,62%
GIRONA	5.484	-6,53%
GRANADA	6.775	17,91%
GUADALAJARA	2.063	16,49%
HUELVA	3.322	-0,81%
HUESCA	1.410	-2,35%
JAEN	3.255	11,13%
LA RIOJA	2.002	17,76%
LAS PALMAS	7.144	0,17%
LEON	1.929	6,16%
LLEIDA	1.813	-11,95%
LUGO	1.103	-5,48%
MADRID	56.866	17,84%
MALAGA	16.852	19,61%
MURCIA	7.732	4,60%
NAVARRA	4.051	1,96%
OURENSE	891	1,02%
PALENCIA	699	0,43%
PONTEVEDRA	4.044	12,65%
SALAMANCA	1.566	-2,43%
SEGOVIA	759	-7,89%
SEVILLA	11.826	7,52%
SORIA	349	3,56%
TARRAGONA	5.155	5,10%
TENERIFE	6.396	11,90%
TERUEL	584	20,41%
TOLEDO	3.852	-0,16%
VALENCIA	15.966	15,44%
VALLADOLID	3.070	14,04%
ZAMORA	645	6,44%
ZARAGOZA	6.474	2,78%
NACIONAL	310.640	10,90%

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del número de hipotecas sobre vivienda, pero para el caso de extranjeros, disponiendo de resultados desde 2008 hasta la actualidad.

Evolución del número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros en España



En el mismo se observa igualmente la tendencia descendente durante el ciclo bajista del mercado inmobiliario, aunque menos acusada como consecuencia de disponer de un menor rango de resultados históricos. En todo caso, se observa cómo el mínimo se alcanzó igualmente en 2013, con poco más de 10.300 hipotecas de vivienda de extranjeros, pasando posteriormente a contar con incrementos durante los cuatro años siguientes, cerrando el año 2017 con más de 21.000 hipotecas sobre vivienda de extranjeros, situándose muy próximo al resultado de 2008.

% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por comunidades autónomas										
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ANDALUCÍA	8,68%	14,28%	14,06%	14,13%	20,32%	19,78%	21,54%	19,38%	17,69%	17,36%
ARAGÓN	1,33%	2,05%	1,29%	1,29%	2,71%	2,04%	1,85%	2,29%	2,68%	2,56%
ASTURIAS	0,66%	0,51%	0,62%	0,48%	0,45%	0,45%	0,48%	0,39%	0,37%	0,52%
BALEARES	7,01%	6,31%	6,85%	6,65%	5,07%	5,70%	6,83%	8,23%	8,16%	7,84%
CANARIAS	8,63%	3,85%	3,96%	5,08%	6,16%	7,06%	7,01%	7,25%	7,28%	7,04%
CANTABRIA	0,97%	0,43%	0,29%	0,46%	0,41%	0,40%	0,42%	0,44%	0,67%	0,56%
CASTILLA Y LEÓN	1,62%	2,57%	4,05%	4,90%	1,26%	0,62%	1,01%	1,08%	0,98%	1,28%
CASTILLA-LA MANCHA	0,28%	0,43%	0,29%	0,41%	0,95%	0,80%	0,87%	1,57%	2,05%	1,87%
CATALUÑA	34,33%	35,92%	28,66%	26,12%	22,15%	19,08%	19,28%	20,25%	21,17%	20,18%
COMUNIDAD DE MADRID	16,59%	17,18%	24,76%	25,03%	18,35%	17,53%	14,34%	14,26%	12,76%	14,35%
COMUNIDAD VALENCIANA	8,38%	7,79%	6,72%	8,64%	14,79%	20,12%	20,29%	18,37%	18,96%	19,21%
EXTREMADURA	2,97%	1,96%	1,52%	0,40%	0,31%	0,27%	0,14%	0,20%	0,09%	0,10%
GALICIA	1,64%	0,83%	1,15%	0,90%	1,01%	0,79%	0,42%	0,45%	0,36%	0,36%
LA RIOJA	1,63%	2,04%	1,82%	1,51%	0,99%	0,86%	0,64%	0,78%	0,69%	0,59%
MURCIA	2,61%	1,55%	1,08%	1,10%	2,76%	2,59%	2,64%	2,60%	3,58%	3,33%
NAVARRA	0,77%	0,50%	0,66%	0,47%	0,47%	0,54%	0,64%	0,74%	0,73%	0,90%
PAÍS VASCO	1,89%	1,80%	2,23%	2,42%	1,84%	1,39%	1,60%	1,71%	1,79%	1,94%
NACIONAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

En la tabla anterior se muestra la evolución de resultados de pesos de hipotecas sobre vivienda por comunidades autónomas, pudiendo constatar la mayor o menor distribución de pesos territorialmente.

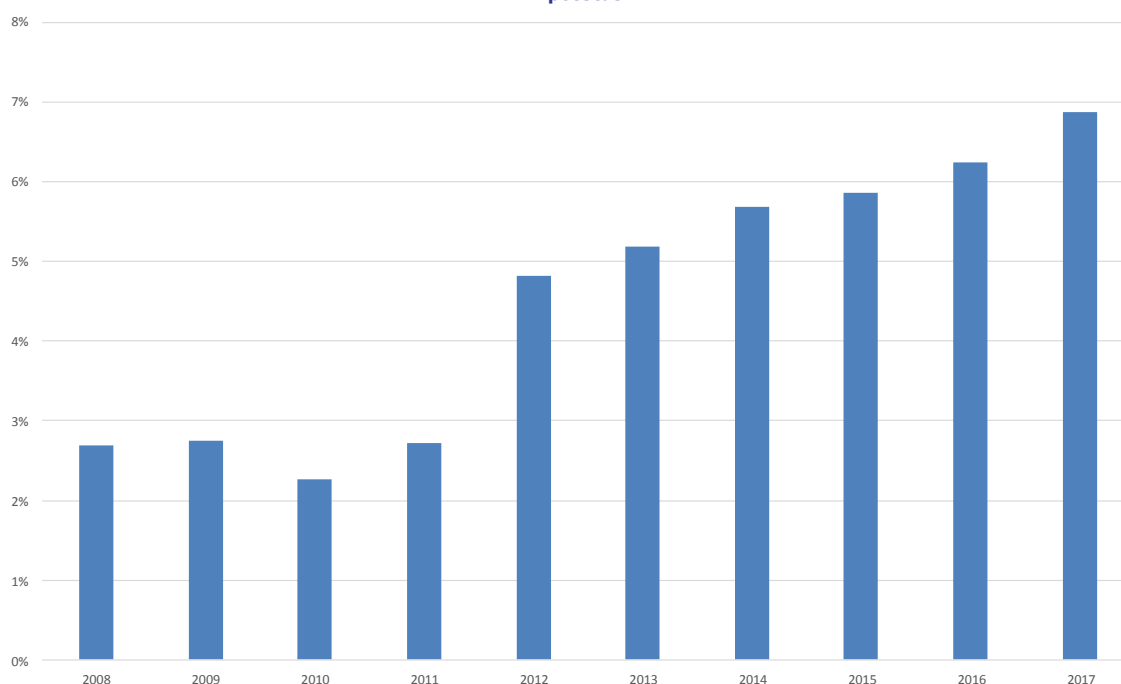
En 2017 las comunidades autónomas con mayor peso de hipotecas sobre vivienda de extranjeros han sido Cataluña (20,18%), Comunidad Valenciana (19,21%), Andalucía (17,36%) y Comunidad de Madrid (14,35%). El resto de las comunidades autónomas presentan resultados por debajo del 10%, dando lugar a las mayores cuantías en Baleares (7,84%) y Canarias (7,04%).

En la siguiente tabla se proporcionan igualmente resultados de pesos de hipotecas por extranjeros desglosados por comunidades autónomas, pero con la diferencia de que en este caso se toman dichos pesos con respecto al total de hipotecas sobre vivienda.

% hipotecas sobre vivienda de extranjeros con respecto al total de hipotecas										
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ANDALUCÍA	1,25%	2,17%	1,78%	1,99%	5,12%	5,37%	6,55%	6,05%	5,76%	6,17%
ARAGÓN	1,21%	1,73%	1,03%	1,23%	4,19%	3,00%	3,63%	4,67%	5,70%	6,46%
ASTURIAS	0,89%	0,66%	0,64%	0,68%	1,16%	1,26%	1,49%	1,32%	1,31%	1,93%
BALEARES	7,41%	6,31%	5,52%	5,87%	7,25%	9,42%	13,50%	14,11%	14,86%	16,36%
CANARIAS	4,66%	2,11%	2,06%	3,61%	7,02%	8,15%	8,75%	9,51%	9,92%	11,09%
CANTABRIA	1,62%	0,64%	0,43%	0,93%	1,54%	1,67%	2,21%	2,25%	3,80%	3,46%
CASTILLA Y LEÓN	0,79%	1,25%	1,72%	2,44%	1,14%	0,67%	1,30%	1,57%	1,54%	2,30%
CASTILLA-LA MANCHA	0,14%	0,29%	0,17%	0,31%	1,18%	1,21%	1,40%	2,83%	3,62%	3,72%
CATALUÑA	6,40%	6,76%	4,18%	4,54%	6,77%	6,57%	7,26%	7,56%	8,06%	8,47%
COMUNIDAD DE MADRID	3,66%	3,69%	3,91%	4,87%	6,17%	5,63%	4,67%	4,67%	4,63%	5,39%
COMUNIDAD VALENCIANA	1,81%	1,70%	1,33%	2,21%	7,00%	10,55%	10,86%	10,59%	11,39%	12,65%
EXTREMADURA	3,73%	2,51%	1,61%	0,54%	0,86%	0,87%	0,44%	0,71%	0,34%	0,43%
GALICIA	0,99%	0,45%	0,50%	0,47%	1,11%	0,89%	0,56%	0,67%	0,63%	0,70%
LA RIOJA	4,88%	5,62%	4,15%	4,76%	7,28%	5,44%	4,81%	6,69%	7,06%	6,29%
MURCIA	1,55%	1,13%	0,74%	0,93%	4,38%	4,97%	5,53%	5,44%	8,48%	9,18%
NAVARRA	2,01%	1,20%	1,27%	0,95%	1,49%	1,78%	1,99%	2,73%	3,20%	4,74%
PAÍS VASCO	1,33%	1,17%	1,01%	1,17%	1,42%	1,18%	1,61%	1,71%	2,02%	2,48%
NACIONAL	2,70%	2,74%	2,27%	2,72%	4,82%	5,18%	5,68%	5,86%	6,25%	6,87%

Tomando en consideración en primer lugar los resultados para el total nacional, tal y como refleja el siguiente gráfico, la tendencia viene siendo claramente ascendente, habiendo alcanzado en 2017 un peso de extranjeros del 6,87% en la contratación de créditos hipotecarios sobre vivienda.

Evolución del % de hipotecas sobre vivienda de extranjeros con respecto al total de hipotecas



La tendencia ha sido claramente ascendente, desde el mínimo de 2010, con un peso del 2,27% de extranjeros en el mercado de nuevo crédito hipotecario sobre vivienda. Después de ese mínimo, año tras año se ha ido superando el peso del año precedente, acumulando siete años consecutivos de crecimiento. Este crecimiento porcentual, acompañado de un incremento en el número de operaciones, proporciona una participación especialmente activa del demandante extranjero de vivienda en el mercado hipotecario español.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas, por lo que respecta a los resultados del último año, muestran cómo la mayor presencia de contratación hipotecaria sobre vivienda de extranjeros se ha alcanzado en Baleares con un 16,36% de las hipotecas de dicha comunidad autónoma, seguida de Comunidad Valenciana con un 12,65% y Canarias con un 11,09%, siendo las únicas comunidades autónomas con más de un 10% de hipotecas sobre vivienda de extranjeros. Tras estas comunidades autónomas cabeceras se sitúan Murcia (9,18%) y Cataluña (8,47%).

Tanto los resultados nacionales como por comunidades autónomas, en comparación con los resultados de pesos de compra de vivienda por extranjeros, reflejan claramente cómo, a pesar del peso creciente de extranjeros en el mercado hipotecario español, existe una propensión mucho mayor a la compra de vivienda por extranjeros que a la contratación de crédito hipotecario. En 2017, por ejemplo, el peso en la compra de vivienda de extranjeros ha superado el 13%, mientras que en el mercado hipotecario su presencia ha sido del 6,87%.

En la siguiente tabla se siguen mostrando resultados relacionados con la presencia de extranjeros en el mercado hipotecario sobre vivienda, pero en este caso dando lugar a la consecución de los importes medios, tanto para el conjunto nacional como atendiendo a cada comunidad autónoma.

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros										
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ANDALUCÍA	208.633	155.065	150.386	169.113	148.012	148.112	138.622	142.621	151.742	141.699
ARAGÓN	121.419	113.640	71.251	85.621	96.958	58.679	65.405	60.423	58.207	61.147
ASTURIAS	96.741	88.971	85.923	72.209	59.889	64.080	60.940	64.120	85.287	93.406
BALEARES	205.272	166.945	181.309	173.551	152.716	155.636	188.779	207.428	233.145	244.148
CANARIAS	115.951	97.656	81.635	98.182	84.441	81.548	87.295	93.719	93.446	96.665
CANTABRIA	128.128	324.822	111.392	98.617	100.297	86.740	145.526	104.626	86.708	101.641
CASTILLA Y LEÓN	113.363	170.639	170.936	111.086	90.859	68.152	68.439	60.885	72.749	61.497
CASTILLA-LA MANCHA	97.380	72.494	83.426	87.546	81.346	61.090	69.690	73.161	90.963	86.757
CATALUÑA	163.330	119.959	118.733	115.279	105.081	109.632	116.277	121.261	131.623	143.143
COMUNIDAD DE MADRID	189.790	158.757	147.691	137.888	125.343	111.310	132.875	138.160	146.357	155.070
COMUNIDAD VALENCIANA	141.496	105.797	107.628	103.772	90.813	81.106	84.056	88.126	88.130	85.589
EXTREMADURA	106.391	100.773	109.732	86.700	44.293	55.294	83.293	87.949	64.831	67.161
GALICIA	115.220	96.333	114.044	88.438	75.652	86.623	75.701	106.429	93.904	119.490
LA RIOJA	100.437	85.601	84.937	78.154	71.701	69.497	65.187	71.546	67.529	67.303
MURCIA	139.429	79.493	88.564	75.264	68.343	73.804	75.475	83.274	76.977	66.533
NAVARRA	112.036	95.281	83.817	97.339	91.304	83.796	96.547	84.325	85.103	88.173
PAÍS VASCO	163.628	154.915	154.523	144.696	127.801	119.123	109.821	117.512	122.880	124.932
NACIONAL	161.064	131.733	132.214	128.078	113.576	108.495	115.241	121.381	126.509	128.453

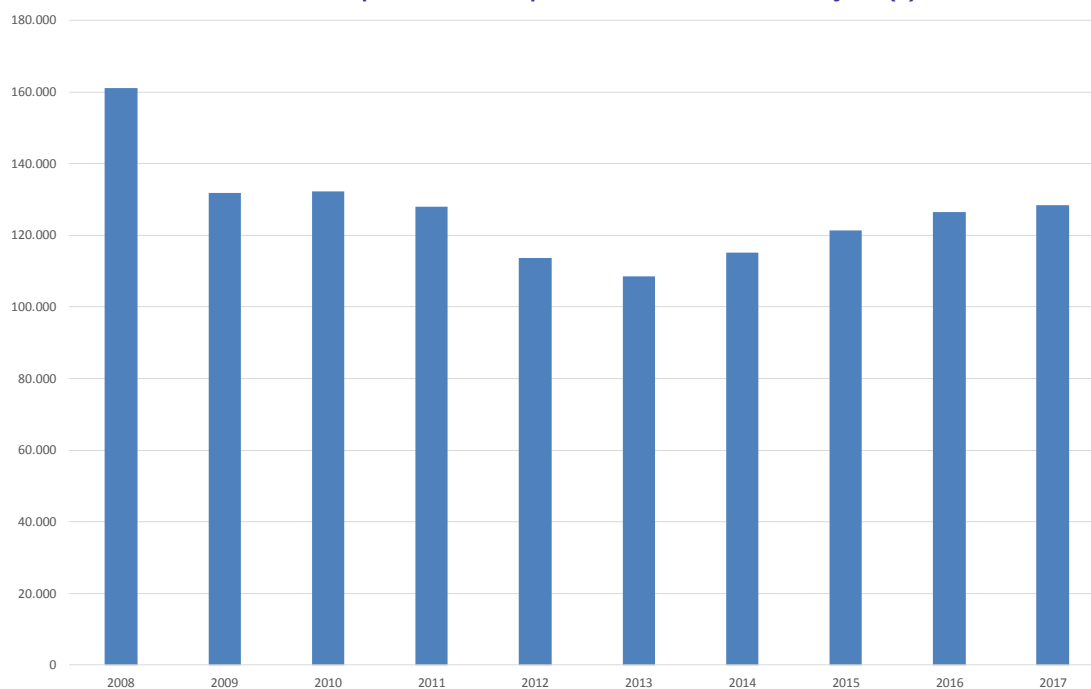
Los resultados para el conjunto del territorio nacional, tal y como muestra el siguiente gráfico de evolución de resultados desde 2008 hasta 2017, permite constatar la existencia de una clara tendencia ascendente durante los cuatro últimos años, en los que año tras año se han ido superando los niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda por parte de extranjeros.

En 2017 se ha alcanzado un endeudamiento medio de 128.453 €, con un incremento del 1,54% con respecto a 2016. Con respecto al mínimo de 2013 el endeudamiento hipotecario por vivienda de extranjeros se ha incrementado un 18,40%. A pesar de este incremento, con respecto al máximo de la serie, situado en 2008 con 161.064 €, todavía los niveles de endeudamiento se encuentran un 20,25% por debajo.

Las comunidades autónomas en las que se han alcanzado mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en el caso de extranjeros durante el último año han sido Baleares (244.148 €), Comunidad de Madrid (155.070 €), Cataluña (143.143 €) y Andalucía (141.699 €).

En once comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado con respecto al año precedente.

Evolución del importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros (€)



En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de endeudamiento desglosados por nacionalidad.

% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad. 2017		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Rumanía	0,79%	11,56%
Reino Unido	0,64%	9,34%
China	0,58%	8,44%
Italia	0,40%	5,78%
Francia	0,32%	4,64%
Marruecos	0,29%	4,24%
Alemania	0,28%	4,03%
Suecia	0,21%	3,06%
Rusia	0,21%	3,01%
Ucrania	0,18%	2,62%
Holanda	0,15%	2,11%
Bulgaria	0,14%	2,01%
Bélgica	0,11%	1,65%
Noruega	0,09%	1,28%
Polonia	0,09%	1,26%
Ecuador	0,08%	1,10%
Portugal	0,07%	1,09%
Dinamarca	0,07%	0,98%
Bolivia	0,07%	0,98%
Resto	2,12%	30,81%
Extranjeros	6,87%	100,00%
Nacionales	93,13%	
TOTAL	100,00%	

Con respecto a las nacionalidades que encabezan la compra de vivienda en España existen importantes diferencias, por lo que el hecho de que una determinada nacionalidad presente un alto peso de compra en vivienda no significa que vaya a ocurrir lo mismo en la contratación de hipotecas. De hecho, británicos, que desde que disponemos de resultados de compras de vivienda por extranjeros, son lo que siempre han encabezado la compra de vivienda en España, en la contratación de hipotecas sobre vivienda ocupan el segundo lugar con un 9,34% de las hipotecas sobre vivienda de extranjeros.

En la primera posición se encuentran rumanos con un 11,56%, siendo que en la compra de vivienda durante el último año esta nacionalidad ha ocupado la séptima posición. Tras ellos se encuentran chinos (8,44%), con una situación similar en la medida que tampoco se encuentra en el grupo cabecero en la compra de vivienda en España, al igual que italianos, que ocupan la cuarta posición con un 5,78%. El resto de las nacionalidades alcanzan pesos inferiores al 5%.

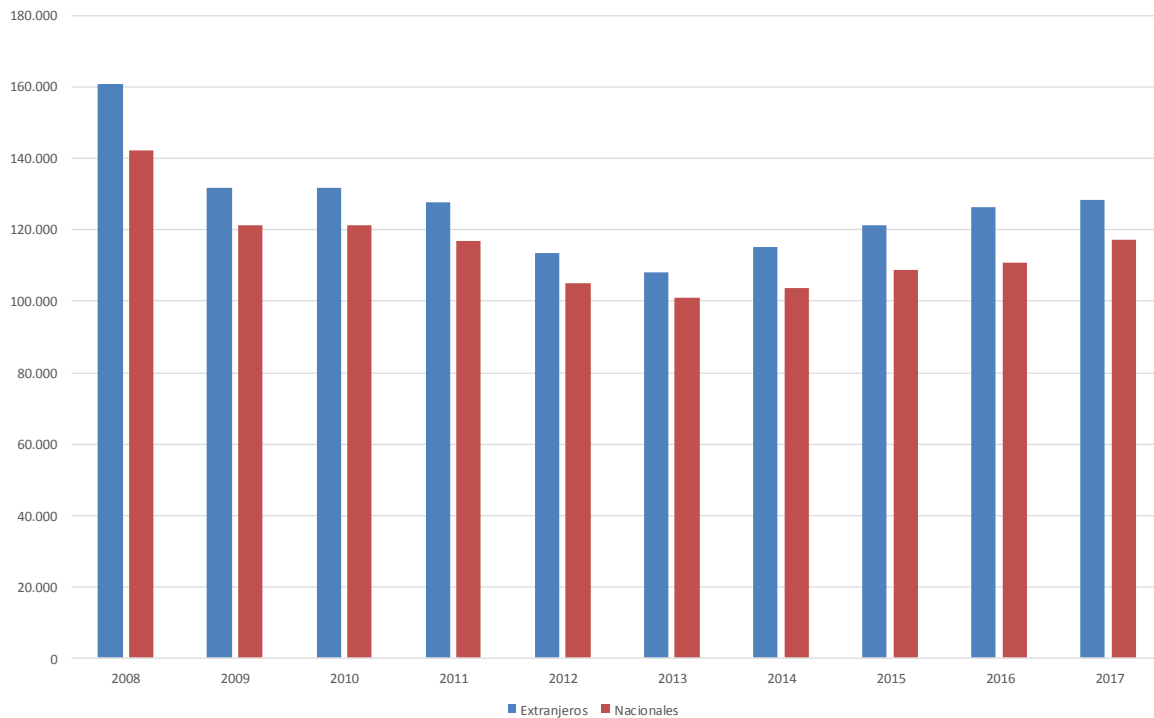
Las nacionalidades cabeceras en la compra de vivienda en España se caracterizan por contar con niveles de renta per cápita elevados, proporcionando unas menores necesidades de financiación, tal y como se constata en los resultados de contratación de hipotecas sobre vivienda.

A continuación, se muestran los resultados de importe medio de endeudamiento hipotecario por vivienda desglosados por nacionalidades.

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad. 2017	
Nacionalidades	Importe medio hipoteca
Rumanía	77.880
Reino Unido	166.968
China	109.391
Italia	123.138
Francia	153.987
Marruecos	51.192
Alemania	234.102
Suecia	171.394
Rusia	139.631
Ucrania	79.400
Holanda	181.429
Bulgaria	70.533
Bélgica	132.792
Noruega	217.981
Polonia	103.075
Ecuador	75.354
Portugal	129.997
Dinamarca	192.990
Bolivia	72.422
Resto	132.439
Extranjeros	128.452
Nacionales	117.243

La comparación entre nacionales y extranjeros muestra cómo en 2017 el endeudamiento hipotecario por vivienda de extranjeros (128.452 €) ha sido superior al de nacionales (117.243 €). Tal y como muestra el siguiente gráfico esta situación se mantiene tradicionalmente, contando extranjeros con niveles de contratación de deuda hipotecaria por vivienda superior a nacionales, con una cierta estabilidad en los diferenciales de resultados.

Evolución del importe medio de hipoteca sobre vivienda de nacionales y extranjeros



Atendiendo a la distinción por nacionalidades, los mayores importes medios en 2017 los han formalizado alemanes (234.102 €), noruegos (217.981 €), daneses (192.990 €), holandeses (181.429 €), suecos (171.394 €), británicos (166.968 €) y franceses (153.987 €).

Las nacionalidades que mayores cuantías de endeudamiento hipotecario por vivienda alcanzan corresponden, lógicamente, a nacionalidades con elevado nivel de renta per cápita, y, en consecuencia, con mayor capacidad para asumir mayor importes de deuda al contar con mayores garantías financieras medias.

9. 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 esta, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de nuevos créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

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

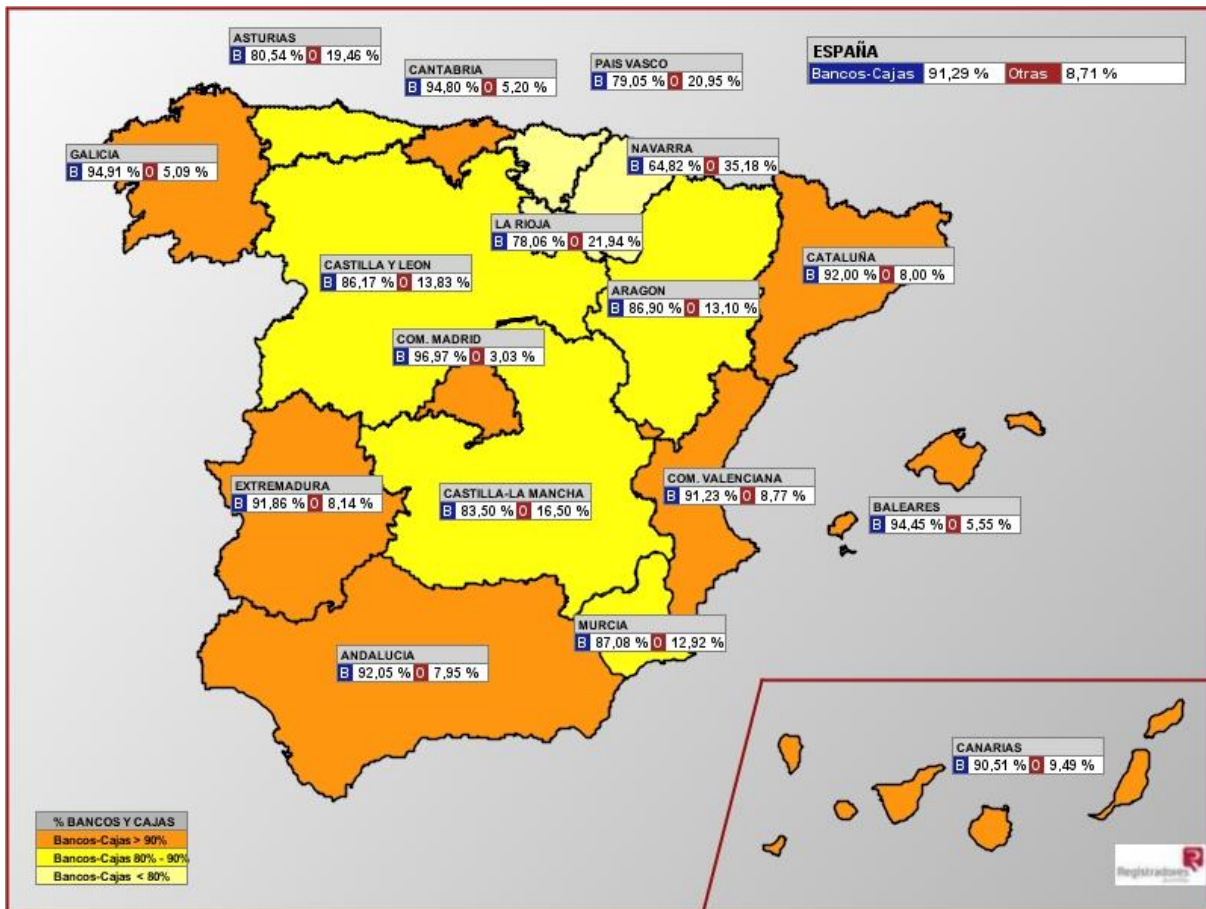
En 2017 los Bancos han continuado el tradicional ritmo ascendente en la consecución de cuota de mercado en el actual ciclo inmobiliario, alcanzando en este caso un 91,29%, frente al 8,71% de Otras entidades financieras. Con respecto a 2016 Bancos han incrementado su cuota de mercado en 1,57 pp, dando lugar a la correspondiente pérdida en Otras entidades financieras. Esta tendencia es la que viene siguiéndose durante los últimos años, en los que Bancos consolidan niveles ya claramente por encima del 90% en la concesión de nuevos créditos hipotecarios.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)	
	2017	
CC.AA.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	92,05 %	7,95 %
ARAGON	86,90 %	13,10 %
ASTURIAS	80,54 %	19,46 %
BALEARES	94,45 %	5,55 %
CANARIAS	90,51 %	9,49 %
CANTABRIA	94,80 %	5,20 %
CASTILLA Y LEON	86,17 %	13,83 %
CASTILLA-LA MANCHA	83,50 %	16,50 %
CATALUÑA	92,00 %	8,00 %
COM. MADRID	96,97 %	3,03 %
COM. VALENCIANA	91,23 %	8,77 %
EXTREMADURA	91,86 %	8,14 %
GALICIA	94,91 %	5,09 %
LA RIOJA	78,06 %	21,94 %
MURCIA	87,08 %	12,92 %
NAVARRA	64,82 %	35,18 %
PAIS VASCO	79,05 %	20,95 %
NACIONAL	91,29 %	8,71 %

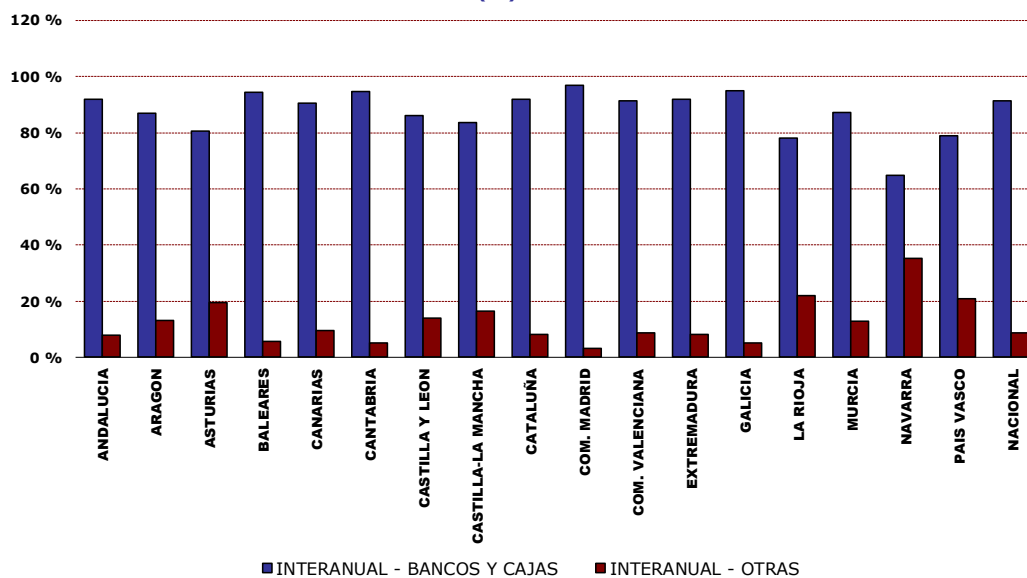
En todas las comunidades autónomas Bancos encabezan la concesión de nuevo crédito hipotecario. Los resultados más destacados de Otras entidades financieras se han alcanzado en Navarra (35,18%), La Rioja (21,94%), País Vasco (20,95%) y Asturias (19,46%). En Bancos las mayores cuotas de mercado han correspondido a Comunidad de Madrid (96,97%), Galicia (94,91%) y Cantabria (94,80%).

En el siguiente mapa se presentan los resultados del año 2017 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. 2017



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%). 2017



El gráfico anterior muestra los resultados del año 2017 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 2017, 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. 2017		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	100,83	91,27
ARAGON	95,19	150,40
ASTURIAS	88,22	223,42
BALEARES	103,46	63,72
CANARIAS	99,15	108,96
CANTABRIA	103,84	59,70
CASTILLA Y LEON	94,39	158,78
CASTILLA-LA MANCHA	91,47	189,44
CATALUÑA	100,78	91,85
COM. MADRID	106,22	34,79
COM. VALENCIANA	99,93	100,69
EXTREMADURA	100,62	93,46
GALICIA	103,97	58,44
LA RIOJA	85,51	251,89
MURCIA	95,39	148,34
NAVARRA	71,00	403,90
PAIS VASCO	86,59	240,53
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 Comunidad de Madrid (106,22), Galicia (103,97) y Cantabria (103,84), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Navarra (71,00), La Rioja (85,51) y País Vasco (86,59).

Los resultados en Otras entidades financieras resultan precisamente la ordenación contraria, encabezando la mayor cuota de mercado Navarra (403,90), La Rioja (251,89) y País Vasco (240,53), mientras que la menor cuantía se alcanza en Comunidad de Madrid (34,79), Galicia (58,44) y Cantabria (59,70).

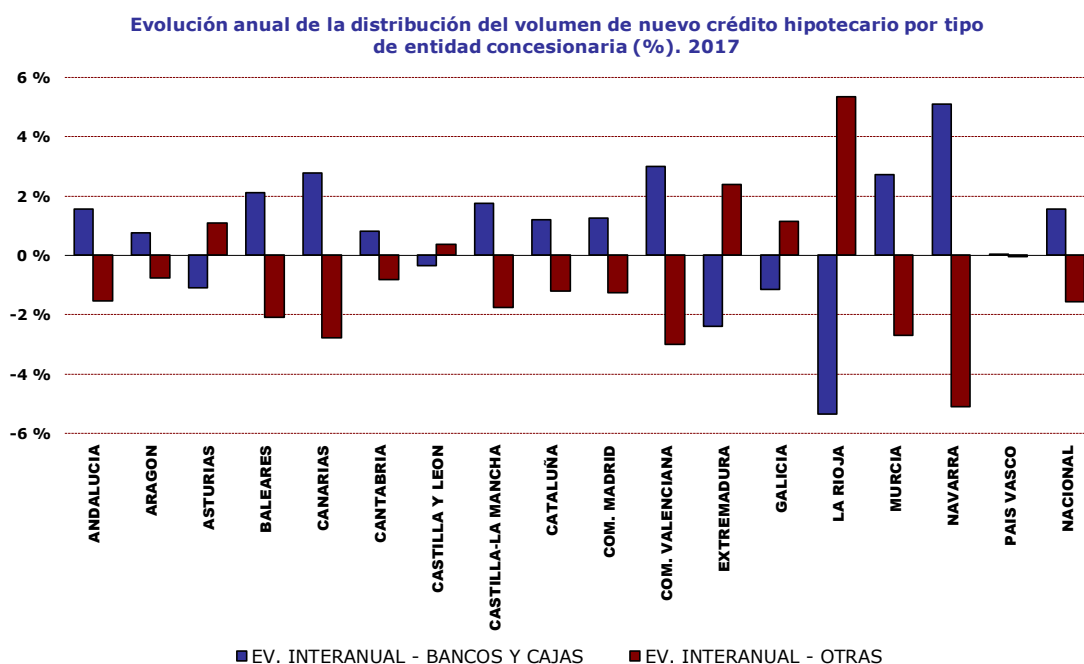
En la siguiente tabla se muestran los resultados relativos a la evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2017 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas.

Tal y como hemos indicado anteriormente, Bancos han contado con una mejora de 1,57 pp en la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario, correspondiendo a la reducción en Otras entidades financieras. En 2016 Bancos mejoraron su cuota de mercado en 1,70 pp, en 2015 en 2,16 pp y en 2014 en 2,62 pp. En consecuencia, tal y como se puede observar en el gráfico de evolución de resultados, la tendencia de los últimos años es claramente creciente en la posición de Bancos en el mercado hipotecario español.

Las comunidades autónomas con un crecimiento más intenso en la cuota de mercado de Bancos durante el último año han sido Navarra (5,10 pp), Comunidad Valenciana (3,00 pp), Canarias (2,78 pp) y Murcia (2,71 pp). Doce comunidades autónomas han contado con incrementos en Bancos, frente a cinco en Otras entidades financieras.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2017		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	1,55 %	-1,55 %
ARAGON	0,75 %	-0,75 %
ASTURIAS	-1,10 %	1,10 %
BALEARES	2,10 %	-2,10 %
CANARIAS	2,78 %	-2,78 %
CANTABRIA	0,81 %	-0,81 %
CASTILLA Y LEON	-0,36 %	0,36 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,76 %	-1,76 %
CATALUÑA	1,20 %	-1,20 %
COM. MADRID	1,25 %	-1,25 %
COM. VALENCIANA	3,00 %	-3,00 %
EXTREMADURA	-2,40 %	2,40 %
GALICIA	-1,14 %	1,14 %
LA RIOJA	-5,35 %	5,35 %
MURCIA	2,71 %	-2,71 %
NAVARRA	5,10 %	-5,10 %
PAIS VASCO	0,05 %	-0,05 %
NACIONAL	1,57 %	-1,57 %

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

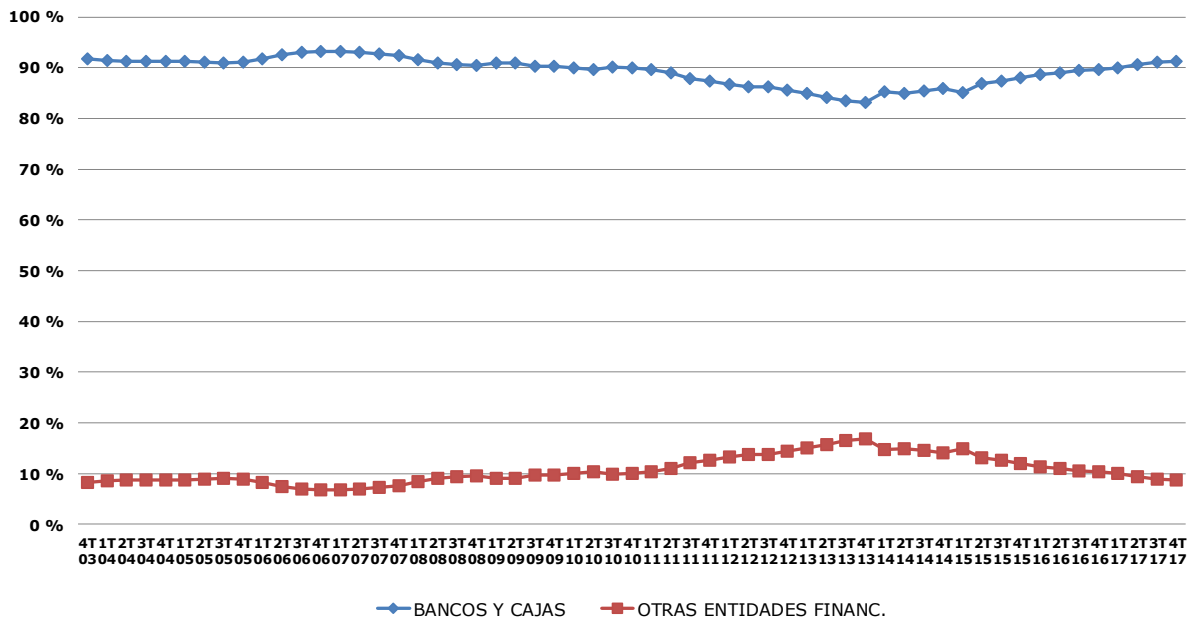


Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, donde se muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante los últimos quince años, tomando para ello los resultados interanuales al cierre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

Durante los cuatro últimos años la cuota de mercado de Bancos ha ido creciendo progresivamente, alcanzando ya en los últimos trimestres de 2017 niveles superiores al 90%, muy próximo a los máximos históricos. El efecto

sobre Otras entidades financieras ha sido precisamente el contrario, descendiendo del 10%, con pesos próximos a los mínimos de la serie histórica.

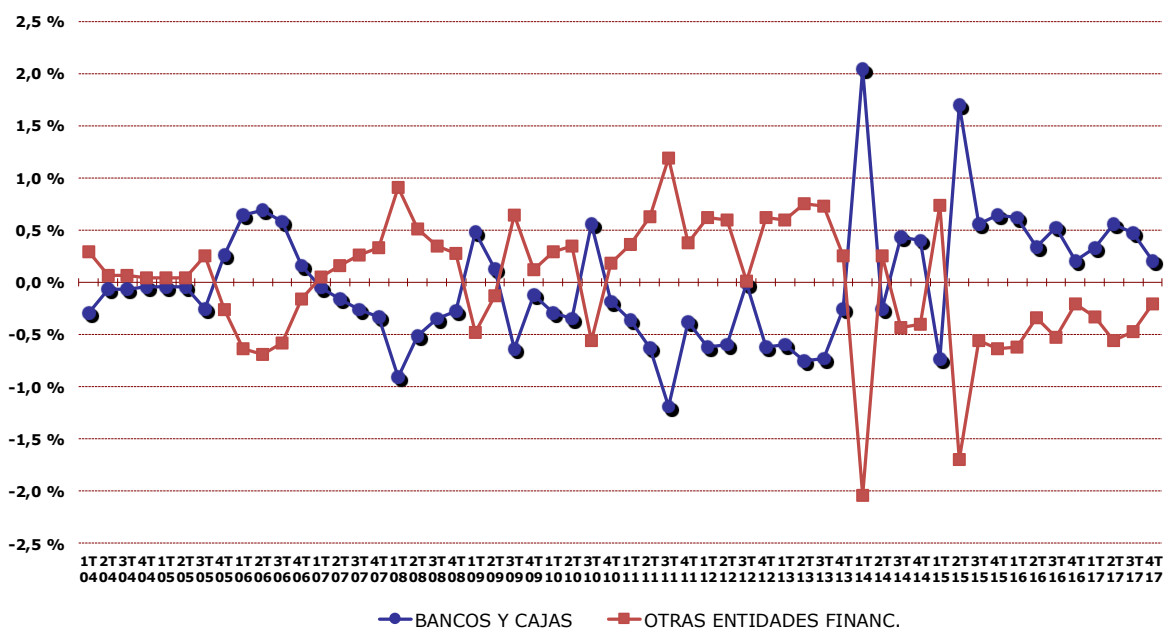
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (resultados interanuales)



Como venimos señalando, con la recuperación del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario, los Bancos han incrementado su protagonismo en la concesión de nuevo crédito 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 catorce últimos años.

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



Los doce últimos trimestres, es decir, los tres últimos años, los Bancos siempre han incrementado su posición de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario con respecto a Otras entidades financieras. En consecuencia, la tendencia es muy clara, caracterizada por una constante ganancia de protagonismo por parte de Bancos, minorando el peso de Otras entidades financieras.

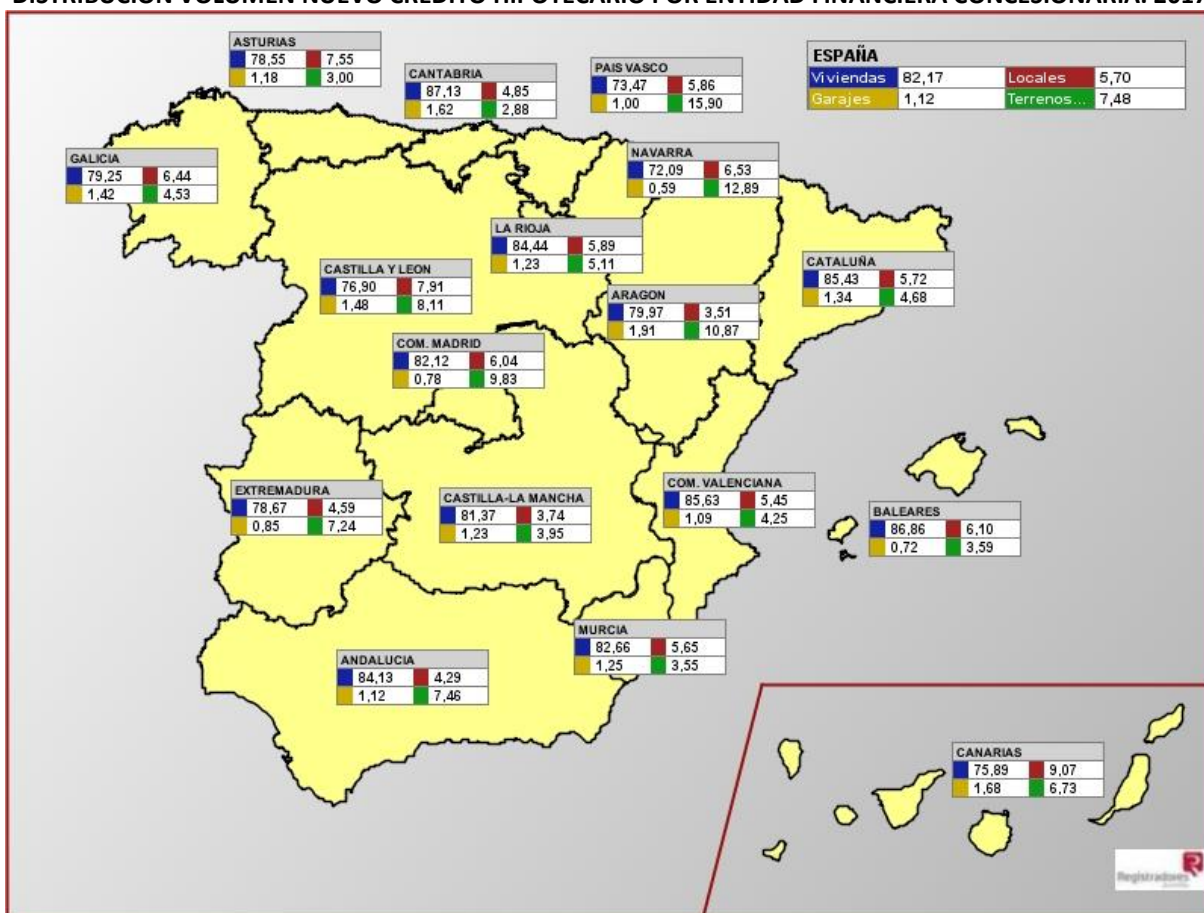
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia, aunque con niveles de crecimiento previsiblemente más moderados en la medida que el margen de recorrido de mejora en Bancos se va reduciendo.

10. 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. 2017



En la siguiente tabla se muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2017, 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.

La vivienda ha seguido incrementando su destacado peso en el destino de la financiación hipotecaria, alcanzando el 82,17% en el último año, superando el 79,13% del 2016, que a su vez suponía un importante incremento con respecto al 74,63% de 2015.

De hecho, tal y como podrá comprobarse en el gráfico de evolución de resultados interanuales, este resultado supone un nuevo máximo histórico en el peso de la vivienda como destino de la nueva financiación hipotecaria.

En la segunda posición se mantienen terrenos no edificados, con un 7,48%, dando lugar a un ligero descenso con respecto al 7,69% de 2016, dando lugar a un nuevo cambio de tendencia en la evolución que viene mostrando esta tipología de bien inmueble (6,61% en 2015).

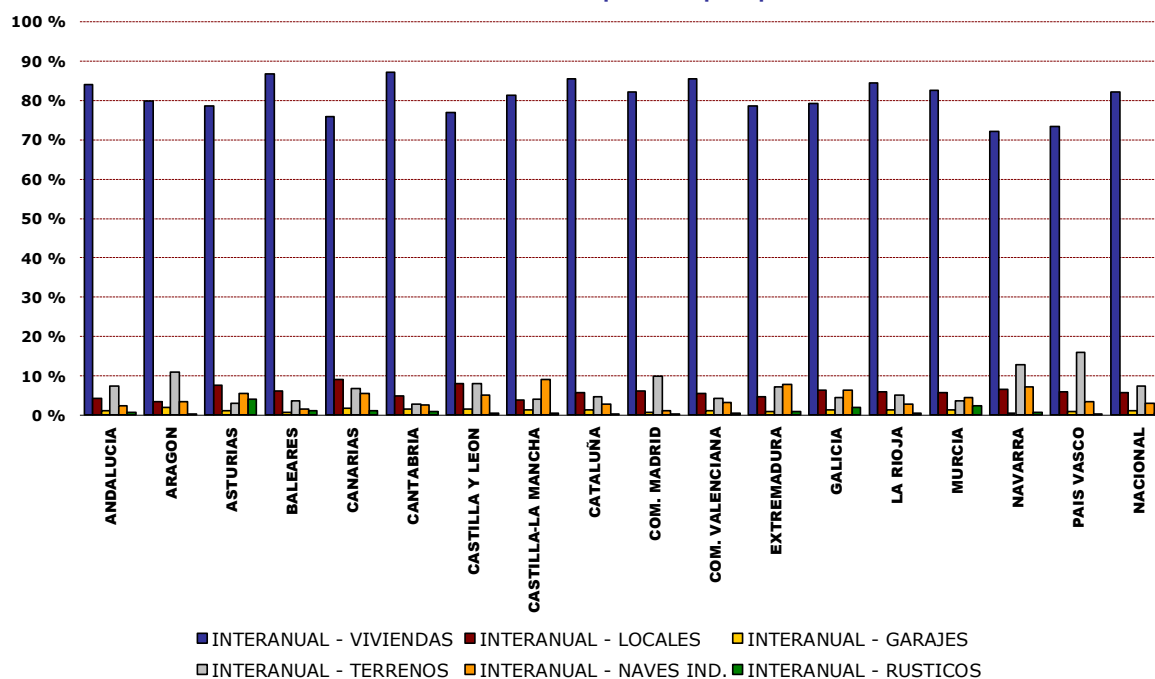
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%). 2017						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	84,13 %	4,29 %	1,12 %	7,46 %	2,38 %	0,62 %
ARAGON	79,97 %	3,51 %	1,91 %	10,87 %	3,37 %	0,37 %
ASTURIAS	78,55 %	7,55 %	1,18 %	3,00 %	5,60 %	4,12 %
BALEARES	86,86 %	6,10 %	0,72 %	3,59 %	1,60 %	1,13 %
CANARIAS	75,89 %	9,07 %	1,68 %	6,73 %	5,43 %	1,20 %
CANTABRIA	87,13 %	4,85 %	1,62 %	2,88 %	2,61 %	0,91 %
CASTILLA Y LEON	76,90 %	7,91 %	1,48 %	8,11 %	5,09 %	0,51 %
CASTILLA-LA MANCHA	81,37 %	3,74 %	1,23 %	3,95 %	9,16 %	0,55 %
CATALUÑA	85,43 %	5,72 %	1,34 %	4,68 %	2,70 %	0,13 %
COM. MADRID	82,12 %	6,04 %	0,78 %	9,83 %	1,08 %	0,15 %
COM. VALENCIANA	85,63 %	5,45 %	1,09 %	4,25 %	3,18 %	0,40 %
EXTREMADURA	78,67 %	4,59 %	0,85 %	7,24 %	7,73 %	0,92 %
GALICIA	79,25 %	6,44 %	1,42 %	4,53 %	6,36 %	2,00 %
LA RIOJA	84,44 %	5,89 %	1,23 %	5,11 %	2,86 %	0,47 %
MURCIA	82,66 %	5,65 %	1,25 %	3,55 %	4,44 %	2,45 %
NAVARRA	72,09 %	6,53 %	0,59 %	12,89 %	7,11 %	0,79 %
PAIS VASCO	73,47 %	5,86 %	1,00 %	15,90 %	3,43 %	0,34 %
NACIONAL	82,17 %	5,70 %	1,12 %	7,48 %	2,99 %	0,54 %

En tercer lugar, se encuentran locales comerciales con el 5,70%, con un significativo descenso con respecto al 7,33% del año precedente. Lo mismo ocurre en naves industriales, que con un 2,99% muestra una nueva reducción de peso relativo (3,84%). Ambas modalidades, de naturaleza mercantil, arrastraban descensos interanuales (10,65% y 4,35% en 2015, respectivamente).

Finalmente, las menores cuantías corresponden a garajes y trasteros con un 1,12% (1,15% en 2016) y bienes inmuebles rústicos con un 0,54% (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 2017.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble. 2017



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. 2017						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	102,39	75,26	100,00	99,73	79,60	114,81
ARAGON	97,32	61,58	170,54	145,32	112,71	68,52
ASTURIAS	95,59	132,46	105,36	40,11	187,29	762,96
BALEARES	105,71	107,02	64,29	47,99	53,51	209,26
CANARIAS	92,36	159,12	150,00	89,97	181,61	222,22
CANTABRIA	106,04	85,09	144,64	38,50	87,29	168,52
CASTILLA Y LEON	93,59	138,77	132,14	108,42	170,23	94,44
CASTILLA-LA MANCHA	99,03	65,61	109,82	52,81	306,35	101,85
CATALUÑA	103,97	100,35	119,64	62,57	90,30	24,07
COM. MADRID	99,94	105,96	69,64	131,42	36,12	27,78
COM. VALENCIANA	104,21	95,61	97,32	56,82	106,35	74,07
EXTREMADURA	95,74	80,53	75,89	96,79	258,53	170,37
GALICIA	96,45	112,98	126,79	60,56	212,71	370,37
LA RIOJA	102,76	103,33	109,82	68,32	95,65	87,04
MURCIA	100,60	99,12	111,61	47,46	148,49	453,70
NAVARRA	87,73	114,56	52,68	172,33	237,79	146,30
PAIS VASCO	89,41	102,81	89,29	212,57	114,72	62,96
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

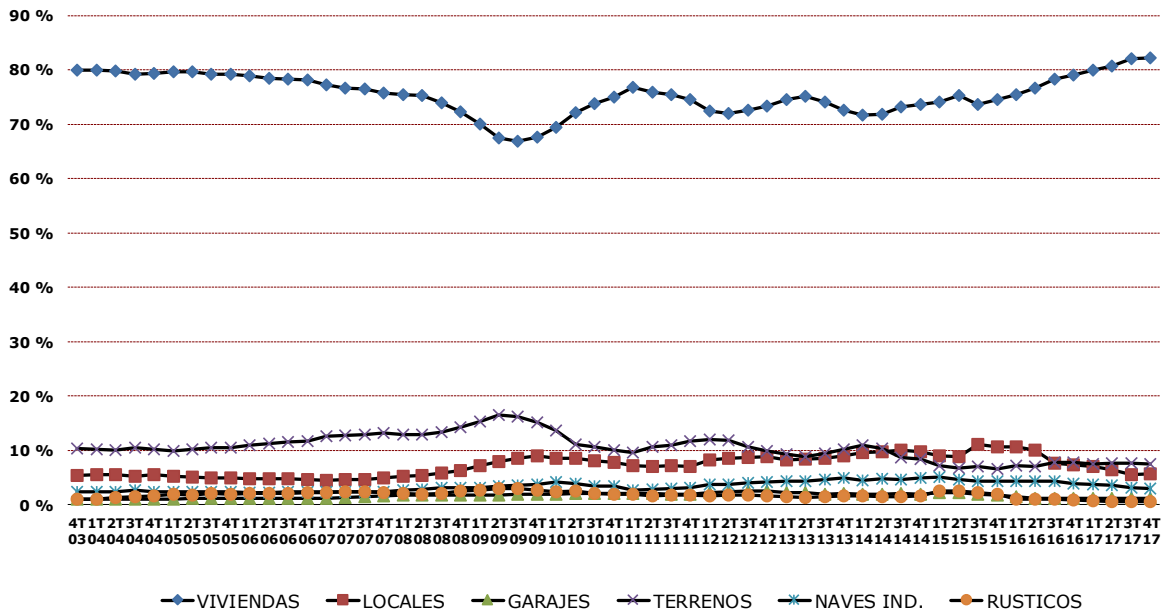
En la siguiente tabla se proporciona las tasas de variación anuales para cada uno de los bienes inmuebles, desagregando para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2017						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	0,07 %	-1,60 %	-0,09 %	1,62 %	-0,03 %	0,03 %
ARAGON	2,71 %	-2,56 %	0,43 %	0,31 %	-0,75 %	-0,14 %
ASTURIAS	11,77 %	-7,87 %	-0,24 %	0,15 %	-5,06 %	1,25 %
BALEARES	2,71 %	-0,26 %	0,00 %	-0,40 %	-0,35 %	-1,70 %
CANARIAS	1,17 %	-2,37 %	0,36 %	3,02 %	0,00 %	-2,18 %
CANTABRIA	1,63 %	-0,77 %	0,00 %	-0,57 %	-0,72 %	0,43 %
CASTILLA Y LEON	3,43 %	-0,12 %	0,02 %	-2,21 %	-0,44 %	-0,68 %
CASTILLA-LA MANCHA	7,83 %	-2,42 %	0,09 %	-7,26 %	2,86 %	-1,10 %
CATALUÑA	2,73 %	-0,54 %	0,60 %	0,14 %	-2,53 %	-0,40 %
COM. MADRID	3,43 %	-1,21 %	-0,42 %	-1,49 %	-0,46 %	0,15 %
COM. VALENCIANA	4,17 %	-3,63 %	-0,11 %	1,64 %	-1,38 %	-0,69 %
EXTREMADURA	6,39 %	-6,01 %	0,08 %	1,20 %	0,20 %	-1,86 %
GALICIA	2,37 %	-1,60 %	-0,24 %	1,46 %	-1,98 %	-0,01 %
LA RIOJA	13,54 %	-0,59 %	0,39 %	-14,37 %	0,80 %	0,23 %
MURCIA	2,99 %	-2,88 %	-0,55 %	-0,10 %	0,12 %	0,42 %
NAVARRA	8,14 %	-2,60 %	-0,10 %	-5,66 %	-0,43 %	0,65 %
PAIS VASCO	1,82 %	-1,58 %	-0,36 %	0,17 %	0,33 %	-0,38 %
NACIONAL	3,04 %	-1,63 %	-0,03 %	-0,21 %	-0,85 %	-0,32 %

La vivienda ha sido la única tipología de bien inmueble que ha incrementado su peso en el destino de la nueva financiación hipotecaria, con un incremento de 3,04 pp en el último año, dando lugar a un descenso en el resto de las naturalezas de bienes inmuebles. Los mayores descensos han correspondido a los bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles: locales comerciales -1,63 pp y naves industriales -0,85 pp. Estos han estado acompañados de los descensos en bienes inmuebles rústicos (-0,32 pp), terrenos urbanos no edificados (-0,21 pp) y garajes y trasteros (-0,03 pp).

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



La vivienda ha cerrado el año 2017 alcanzando un nuevo máximo histórico, superando por primera vez, desde la elaboración de resultados, el nivel del 80%, haciendo cerrado el año con el 82,17% de la financiación hipotecaria.

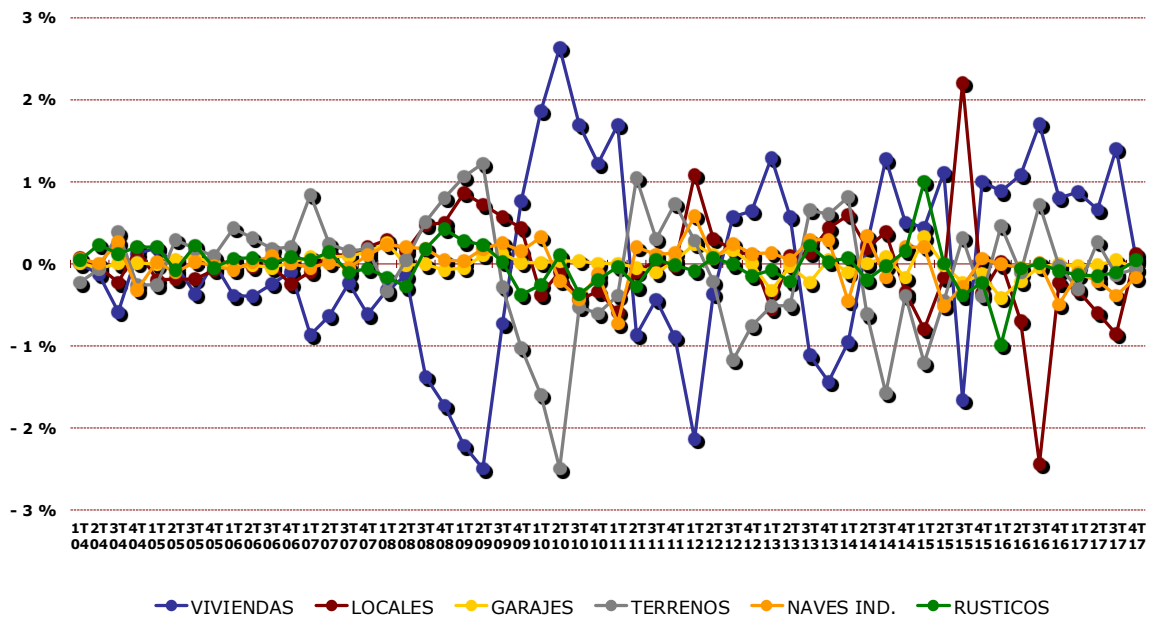
La tendencia es, sin duda, claramente ascendente, mostrando una evidente verticalidad. La favorable evolución del mercado inmobiliario y la situación del mercado hipotecario está dando lugar a esta situación, en la que la concesión de créditos hipotecarios sobre vivienda se configura como una de las mejores alternativas para las entidades financieras como vía para mejorar su rentabilidad.

El resto de los bienes inmuebles muestran una tendencia descendente, especialmente locales comerciales, siendo una modalidad de bien inmueble muy vinculado por la actividad mercantil, al igual que naves industriales. Estas modalidades necesitan de una activa recuperación económica para mejorar sus resultados, situación que todavía no se está produciendo con la intensidad necesaria.

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.

Dentro del reducido margen de recorrido en el comportamiento de esta variable, resulta destacable el incremento que trimestre tras trimestre viene mostrándose en vivienda. Por el contrario, las mayores reducciones se producen en locales comerciales, cuyos descensos en los dos últimos años han sido los más intensos de toda la serie histórica.

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



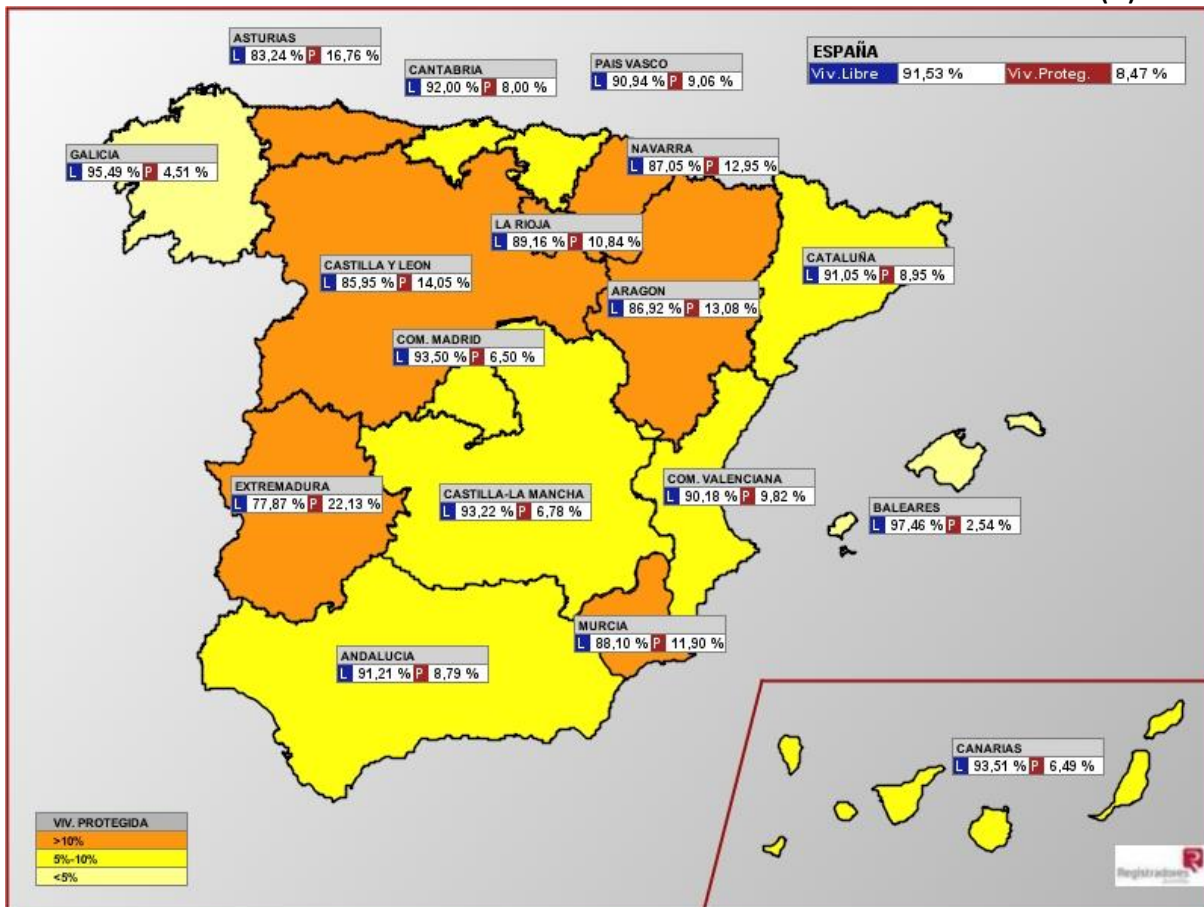
11. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)

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 2017, 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 (%). 2017



La financiación hipotecaria destinada a vivienda libre ha vuelto a ganar peso relativo durante el último año, alcanzando el 91,53% de la nueva financiación hipotecaria sobre vivienda, incrementándose con respecto al 91,13% de 2016, dando continuidad a la tendencia ascendente (90,39% en 2015).

En consecuencia, la vivienda protegida ha contado con un nuevo recorte, alcanzando el 8,47% de la nueva financiación hipotecaria, por debajo del 8,87% de 2016, mostrando igualmente una continuidad en la tendencia descendente (9,61% en 2015).

Tal y como se ha podido comprobar en el apartado de distribución de compraventas de vivienda, la vivienda protegida viene reduciendo sistemáticamente su peso relativo durante los últimos años, aspecto que incide, lógicamente, en el peso de financiación hipotecaria destinada a esta modalidad de vivienda.

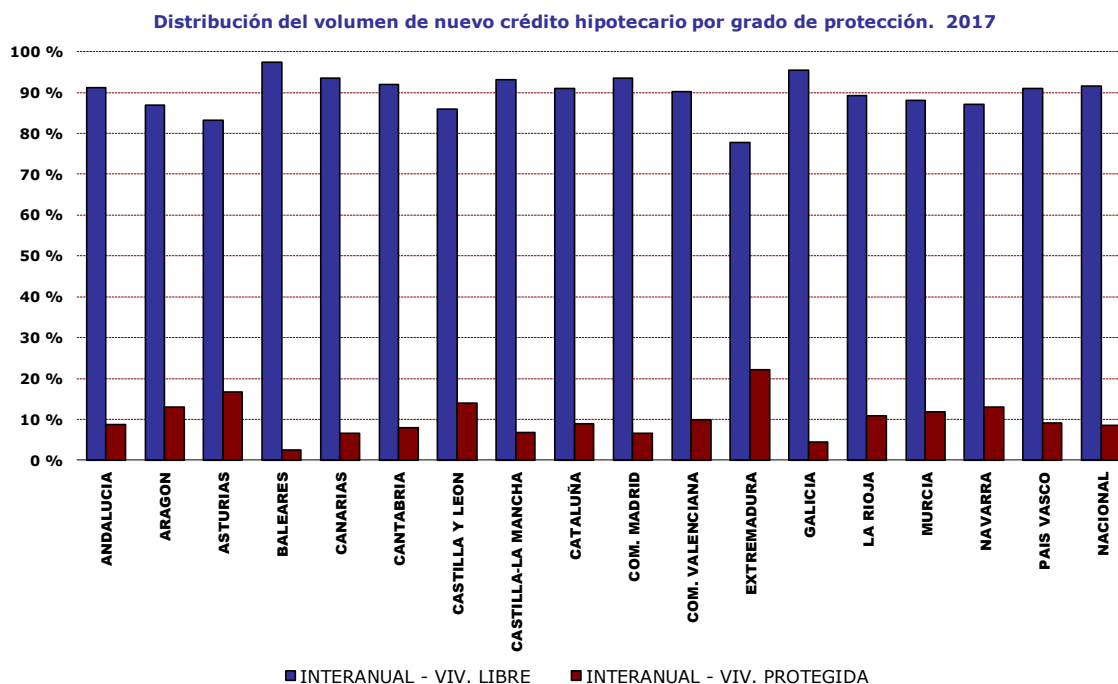
Todas las comunidades autónomas han presentado un destacado mayor peso de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda libre. Los mayores pesos en destino de financiación hipotecaria para vivienda

protegida han correspondido a Extremadura (22,13%), Asturias (16,76%), Castilla y León (14,05%), Aragón (13,08%) y Navarra (12,95%).

En vivienda libre los mayores pesos relativos en el último año se han alcanzado en Baleares (97,46%), Galicia (95,49%), Canarias (93,51%) y Comunidad de Madrid (93,50%).

Distribución nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)	Resultados absolutos (%)	
	2017	
CC.AA.	Vivienda Libre	Vivienda Protegida
ANDALUCIA	91,21 %	8,79 %
ARAGON	86,92 %	13,08 %
ASTURIAS	83,24 %	16,76 %
BALEARES	97,46 %	2,54 %
CANARIAS	93,51 %	6,49 %
CANTABRIA	92,00 %	8,00 %
CASTILLA Y LEON	85,95 %	14,05 %
CASTILLA-LA MANCHA	93,22 %	6,78 %
CATALUÑA	91,05 %	8,95 %
COM. MADRID	93,50 %	6,50 %
COM. VALENCIANA	90,18 %	9,82 %
EXTREMADURA	77,87 %	22,13 %
GALICIA	95,49 %	4,51 %
LA RIOJA	89,16 %	10,84 %
MURCIA	88,10 %	11,90 %
NAVARRA	87,05 %	12,95 %
PAIS VASCO	90,94 %	9,06 %
NACIONAL	91,53 %	8,47 %

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 2017.



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) con relación a la media nacional.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2017		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	99,65	103,78
ARAGON	94,96	154,43
ASTURIAS	90,94	197,87
BALEARES	106,48	29,99
CANARIAS	102,16	76,62
CANTABRIA	100,51	94,45
CASTILLA Y LEON	93,90	165,88
CASTILLA-LA MANCHA	101,85	80,05
CATALUÑA	99,48	105,67
COM. MADRID	102,15	76,74
COM. VALENCIANA	98,53	115,94
EXTREMADURA	85,08	261,28
GALICIA	104,33	53,25
LA RIOJA	97,41	127,98
MURCIA	96,25	140,50
NAVARRA	95,11	152,89
PAIS VASCO	99,36	106,97
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 (106,48), Galicia (104,33) y Canarias (102,16). En cuanto a la vivienda protegida, las mayores cuantías han correspondido a Extremadura (261,28), Asturias (197,87) y Castilla y León (165,88).

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.

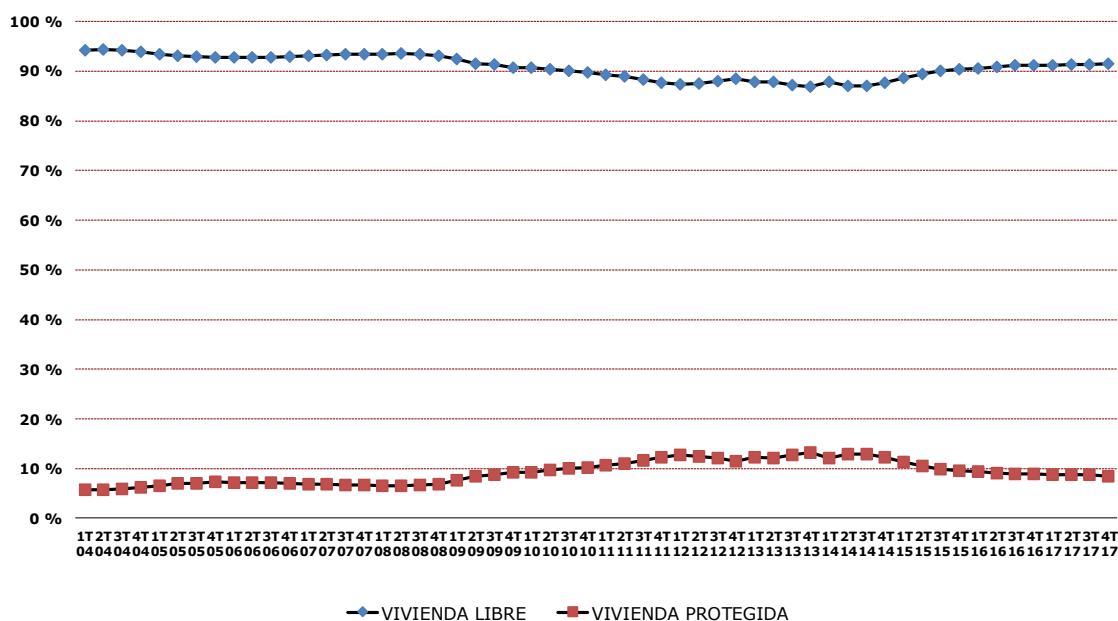
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2017		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	0,02 %	-0,02 %
ARAGON	2,48 %	-2,48 %
ASTURIAS	0,64 %	-0,64 %
BALEARES	-0,56 %	0,56 %
CANARIAS	-1,68 %	1,68 %
CANTABRIA	1,60 %	-1,60 %
CASTILLA Y LEON	-2,54 %	2,54 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,11 %	-2,11 %
CATALUÑA	-0,73 %	0,73 %
COM. MADRID	1,49 %	-1,49 %
COM. VALENCIANA	-0,89 %	0,89 %
EXTREMADURA	-4,04 %	4,04 %
GALICIA	0,58 %	-0,58 %
LA RIOJA	3,40 %	-3,40 %
MURCIA	-1,10 %	1,10 %
NAVARRA	0,17 %	-0,17 %
PAIS VASCO	3,79 %	-3,79 %
NACIONAL	0,40 %	-0,40 %

La vivienda libre, como se ha señalado en la descripción de resultados absolutos, ha mejorado su peso relativo en 0,40 pp, dando lugar a la correspondiente reducción en vivienda protegida (-0,40 pp). Estos resultados suponen una continuidad en la evolución de resultados de los últimos años (ganancia de 0,74 pp en vivienda libre en 2016 y de 2,67 pp en 2015).

Las comunidades autónomas con mayores incrementos en vivienda libre han sido País Vasco (3,79 pp), La Rioja (3,40 pp) y Aragón (2,48 pp). Diez comunidades autónomas han presentado incrementos en vivienda libre. Por el contrario, en siete comunidades autónomas la vivienda protegida ha mejorado su peso relativo, encabezadas por Extremadura (4,04 pp), Castilla y León (2,54 pp) y Canarias (1,68 pp).

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 catorce años para el total nacional.

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



Durante los tres últimos años la vivienda libre ha incrementado de forma constante su peso relativo, consolidando niveles que ya superan el 91,5%, relativamente próximo a los máximos históricos. Por el contrario, la vivienda protegida consolida resultados claramente por debajo del 9%, mostrando una clara tendencia descendente.

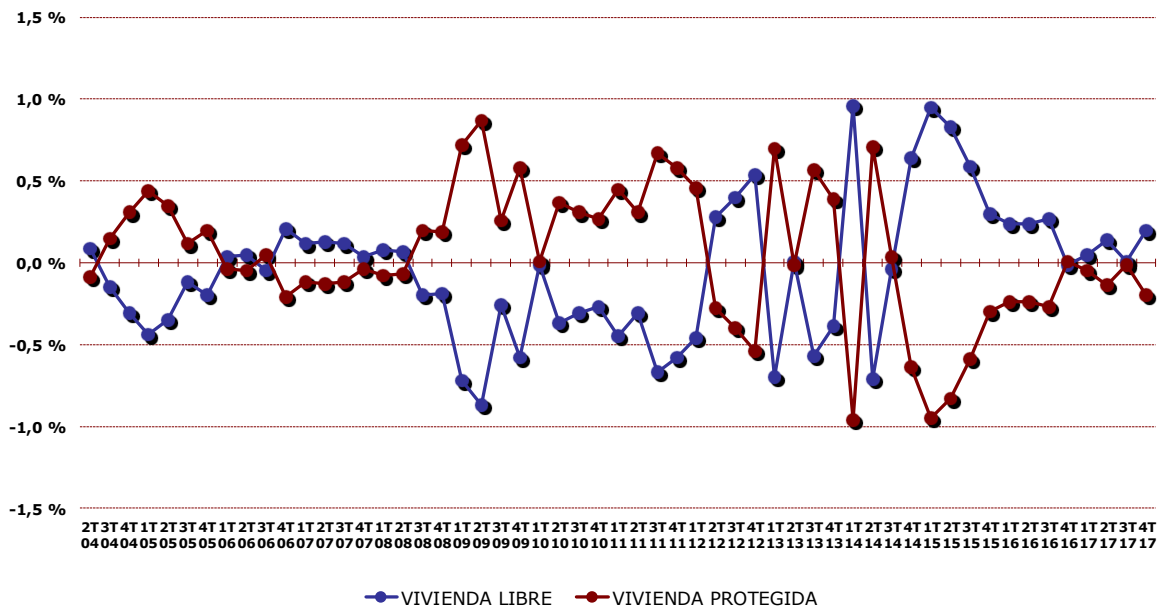
A lo largo de 2018 previsiblemente se mantendrá esta tendencia ascendente en el peso de vivienda libre en la medida que viene mostrando una enorme fortaleza, a diferencia de la vivienda protegida, con una presencia residual en buena parte de la geografía española.

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

En los tres últimos años han predominado con claridad los incrementos de peso relativo en vivienda libre trimestre tras trimestre. Las tasas de 2017 se han moderado con respecto a las precedentes, pero manteniendo la tendencia creciente en vivienda libre, con el correspondiente descenso en vivienda protegida.

Esta moderación de las tasas de crecimiento en vivienda libre es fruto del reducido margen de mejora que se produce como consecuencia del escaso peso de la vivienda protegida con respecto a la vivienda libre.

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



12. 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 2017 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)		
	2017		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCIA	965	972	880
ARAGON	997	1.007	917
ASTURIAS	1.010	1.026	970
BALEARES	1.456	1.456	1.445
CANARIAS	1.036	1.034	1.061
CANTABRIA	1.109	1.112	1.047
CASTILLA Y LEON	858	859	845
CASTILLA-LA MANCHA	698	698	695
CATALUÑA	1.512	1.521	1.397
COM. MADRID	1.742	1.746	1.644
COM. VALENCIANA	841	845	794
EXTREMADURA	659	661	620
GALICIA	1.021	1.026	831
LA RIOJA	822	809	891
MURCIA	752	759	693
NAVARRA	1.089	1.067	1.135
PAIS VASCO	1.644	1.643	1.645
NACIONAL	1.210	1.219	1.107

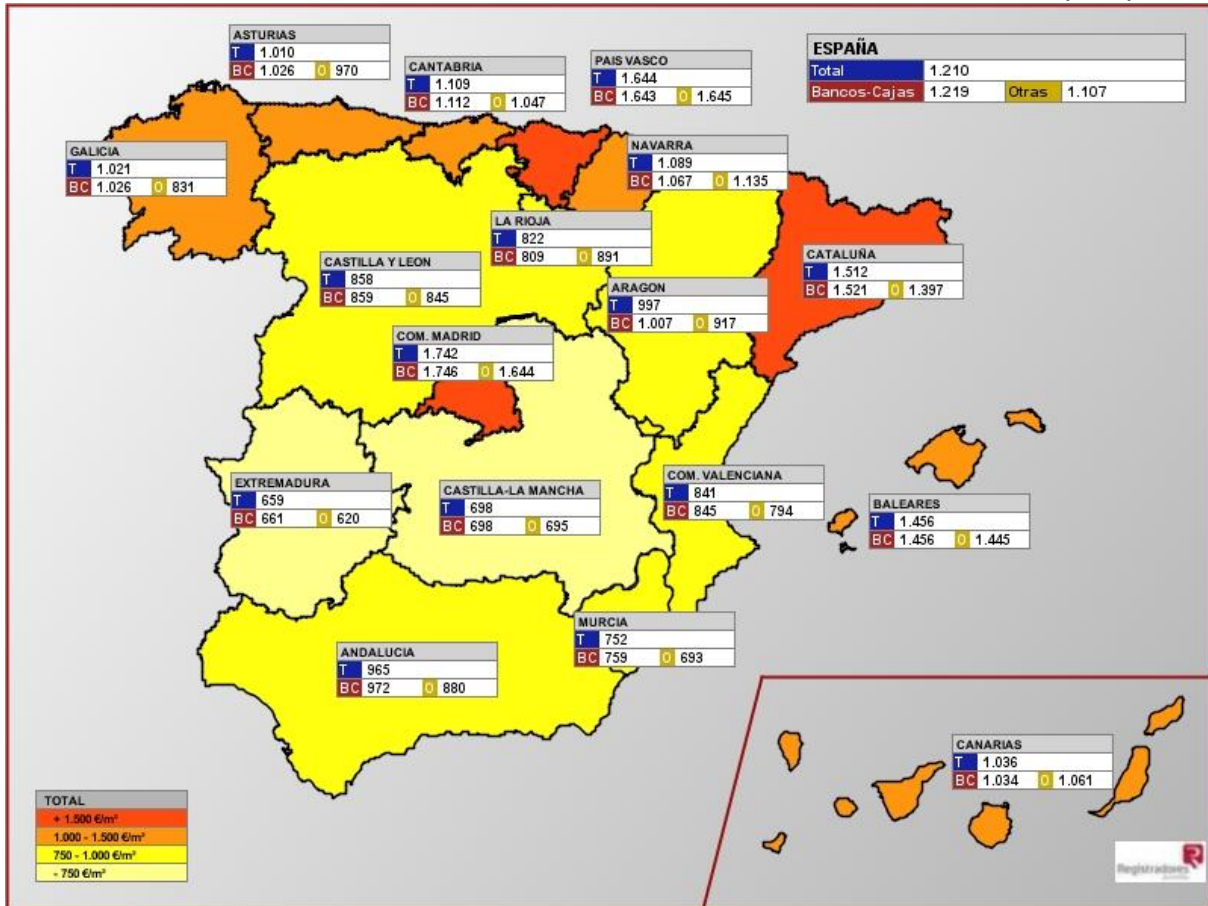
La tendencia creciente que viene mostrando el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado medio durante los últimos años se ha mantenido en 2017, con un resultado de 1.210 €/m², con un claro incremento con respecto a los 1.146 €/m² de 2016, dando lugar a una evidente continuidad en la intensa tendencia ascendente (1.102 €/m² en 2015 y 1.056 €/m² en 2014).

Los Bancos, con 1.219 €/m², han mantenido su tradicional distancia con respecto a Otras entidades financieras (1.107 €/m²). En ambos casos se ha contado con incrementos con respecto al año precedente (Bancos 1.153 €/m² y Otras entidades financieras 1.074 €/m²).

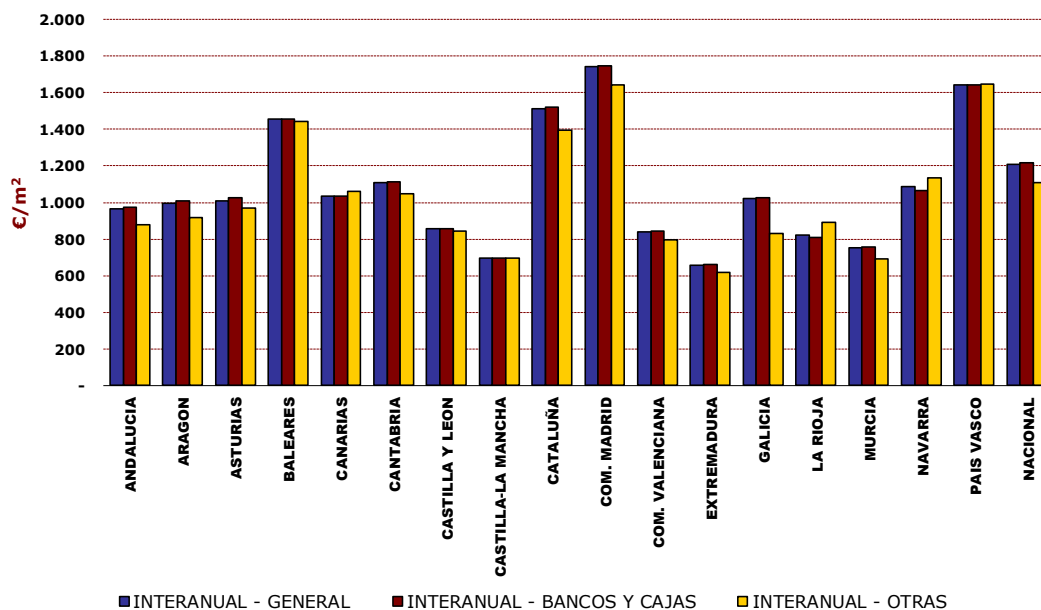
Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el último año han sido Comunidad de Madrid (1.742 €/m²), País Vasco (1.644 €/m²), Cataluña (1.512 €/m²) y

Baleares (1.456 €/m²), que han superado la media nacional (1.210 €/m²). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (659 €/m²), Castilla-La Mancha (698 €/m²), Murcia (752 €/m²) y La Rioja (822 €/m²). Ocho comunidades se mantienen con niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado inferiores a los 1.000 euros.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2017



Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2017



El gráfico anterior 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 2017, donde tomando la media nacional como índice cien, se comprueba la situación de cada una de las comunidades autónomas en relación con la media nacional para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2017			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	79,75	79,74	79,49
ARAGON	82,40	82,61	82,84
ASTURIAS	83,47	84,17	87,62
BALEARES	120,33	119,44	130,53
CANARIAS	85,62	84,82	95,84
CANTABRIA	91,65	91,22	94,58
CASTILLA Y LEON	70,91	70,47	76,33
CASTILLA-LA MANCHA	57,69	57,26	62,78
CATALUÑA	124,96	124,77	126,20
COM. MADRID	143,97	143,23	148,51
COM. VALENCIANA	69,50	69,32	71,73
EXTREMADURA	54,46	54,22	56,01
GALICIA	84,38	84,17	75,07
LA RIOJA	67,93	66,37	80,49
MURCIA	62,15	62,26	62,60
NAVARRA	90,00	87,53	102,53
PAIS VASCO	135,87	134,78	148,60
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Tan solo cuatro comunidades autónomas alcanzan resultados de endeudamiento superiores a la media nacional: Comunidad de Madrid (143,97), País Vasco (135,87), Cataluña (124,96) y Baleares (120,33). Las diferencias territoriales son especialmente relevantes, influenciadas en gran medida por las diferencias existentes en el precio de la vivienda. Los mínimos se han alcanzado en Extremadura (54,46), Castilla-La Mancha (57,69) y Murcia (62,15).

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

El crecimiento del último año ha sido especialmente intenso, con una tasa del 5,58%, intensificándose con respecto a años anteriores, en los que se acumulan tres años consecutivos con crecimiento (3,99% en 2016, 4,36% en 2015).

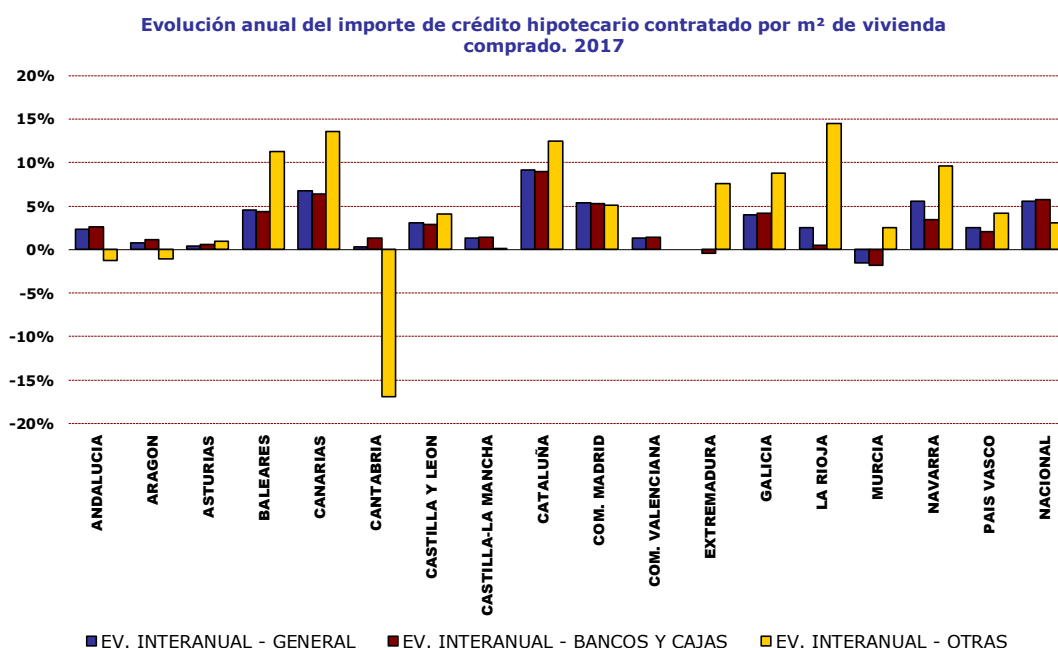
Ambas modalidades de agrupación de entidades financieras han contribuido al crecimiento, siendo especialmente intenso en Bancos, con una tasa interanual del 5,72%, superior al 3,07% de Otras entidades financieras.

En quince comunidades autónomas se han alcanzado aumentos del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, generalizándose la tendencia ascendente. Los mayores incrementos han correspondido a Cataluña (9,17%), Canarias (6,80%), Navarra (5,52%) y Comunidad de Madrid (5,38%).

Este aumento consolidado del endeudamiento hipotecario es consecuencia del incremento del precio de la vivienda y de la reactivación del mercado hipotecario, contribuyendo ambos aspectos en la intensa reactivación de las cifras de endeudamiento, pero en cuantías muy razonables y a enorme distancia de las alcanzadas en el anterior ciclo alcista.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M ² DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2017			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	2,33%	2,64%	-1,23%
ARAGON	0,81%	1,10%	-1,08%
ASTURIAS	0,40%	0,59%	0,94%
BALEARES	4,52%	4,37%	11,24%
CANARIAS	6,80%	6,38%	13,60%
CANTABRIA	0,27%	1,37%	-16,97%
CASTILLA Y LEON	3,13%	2,87%	4,06%
CASTILLA-LA MANCHA	1,31%	1,45%	0,14%
CATALUÑA	9,17%	8,95%	12,48%
COM. MADRID	5,38%	5,31%	5,12%
COM. VALENCIANA	1,33%	1,44%	0,00%
EXTREMADURA	0,00%	-0,45%	7,64%
GALICIA	3,97%	4,16%	8,77%
LA RIOJA	2,49%	0,50%	14,52%
MURCIA	-1,57%	-1,81%	2,51%
NAVARRA	5,52%	3,49%	9,66%
PAIS VASCO	2,49%	2,05%	4,18%
NACIONAL	5,58%	5,72%	3,07%

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

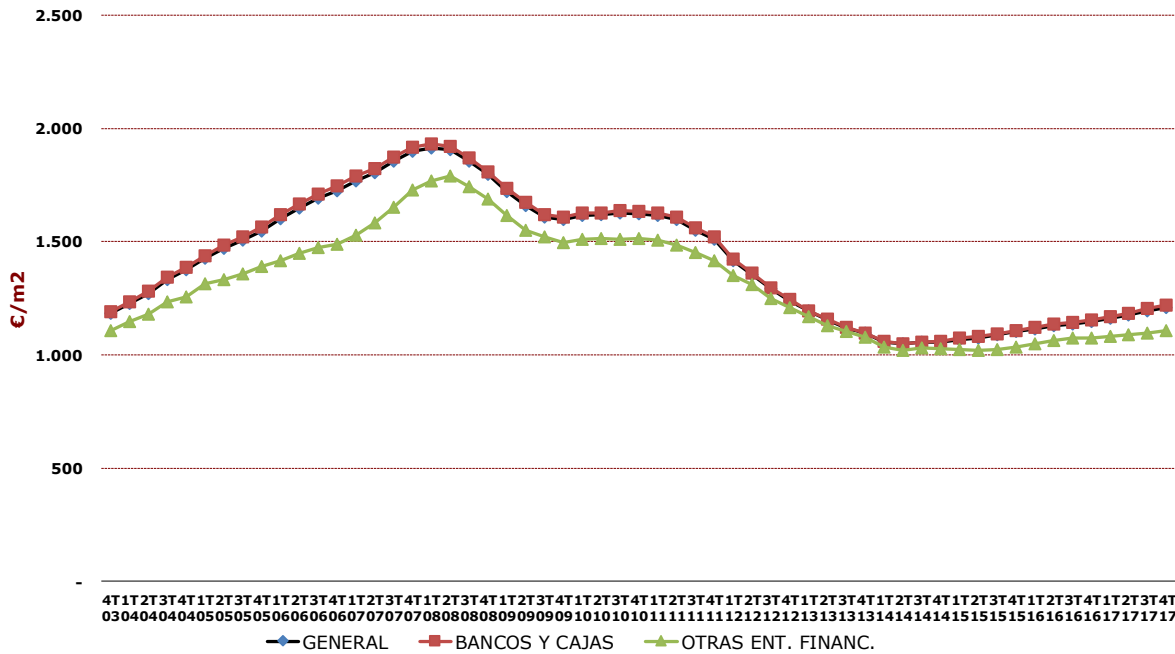


Una perspectiva más amplia de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2017. En él se observan claramente las tendencias de los últimos quince años.

Durante los tres últimos años y medio ha mostrado una clara e intensa tendencia ascendente, partiendo de los mínimos de la serie histórica. A pesar de ello, los niveles actuales de endeudamiento hipotecario, en una comparación histórica, resultan inferiores a los de la mayor parte de trimestres de los últimos quince años, por

lo que el nivel de endeudamiento hipotecario actual se puede calificar de moderado, especialmente en un contexto de recuperación del mercado inmobiliario, tanto en precios como, especialmente, en número de compraventas.

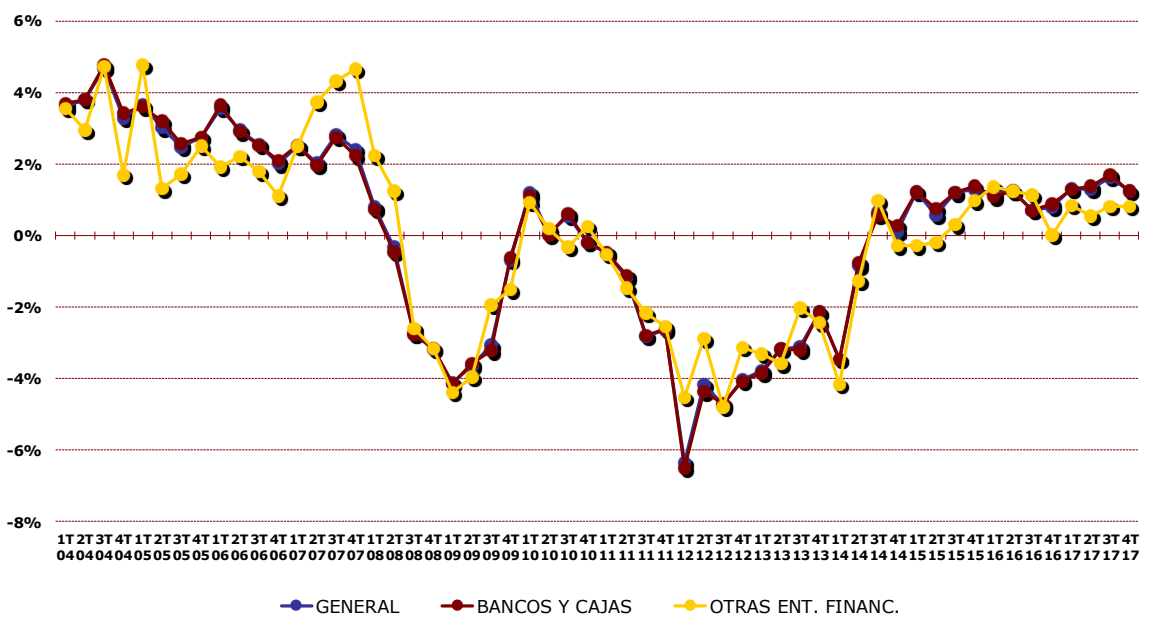
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (resultados interanuales)



El diferencial entre Bancos y Otras entidades financieras parece mostrar un cierto grado de distanciamiento durante 2017, siendo consecuencia de la presencia más activa que Bancos está mostrando en la fase de reactivación hipotecaria en la que nos encontramos.

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 2017.

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



La consolidación de tasas positivas durante los tres últimos años y medio constatan la tendencia ascendente que hacíamos referencia en párrafos anteriores. De hecho, se aprecia un cierto grado de intensificación en las tasas trimestrales desestacionalizadas.

No debe olvidarse que el grado de ajuste ha sido especialmente intenso, tal y como se constata en el gráfico anterior, por lo que en un escenario de recuperación resulta normal contar con niveles de crecimiento como los expresados en los últimos años.

Las perspectivas parecen mostrar una continuidad en la tendencia ascendente, siendo previsible que a lo largo de 2018 siga creciendo el nivel de endeudamiento hipotecario como consecuencia del aumento del precio de la vivienda y, especialmente, la reactivación del mercado hipotecario.

13. 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 2017 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		
	2017		
	General	Bancos y Cajas	Otras
CC.AA.			
ANDALUCIA	98.305	98.987	90.831
ARAGON	99.286	100.648	89.195
ASTURIAS	89.118	90.903	84.330
BALEARES	152.429	151.864	162.227
CANARIAS	87.159	85.992	100.559
CANTABRIA	103.791	104.255	95.153
CASTILLA Y LEON	89.254	89.625	86.467
CASTILLA-LA MANCHA	87.778	87.799	87.676
CATALUÑA	138.828	139.551	130.187
COM. MADRID	184.031	185.191	156.381
COM. VALENCIANA	84.868	85.645	77.414
EXTREMADURA	73.813	74.349	67.479
GALICIA	93.467	93.660	88.406
LA RIOJA	86.328	84.798	93.743
MURCIA	76.780	77.906	69.502
NAVARRA	105.373	105.124	105.831
PAIS VASCO	133.055	133.620	130.840
NACIONAL	118.027	119.482	104.255

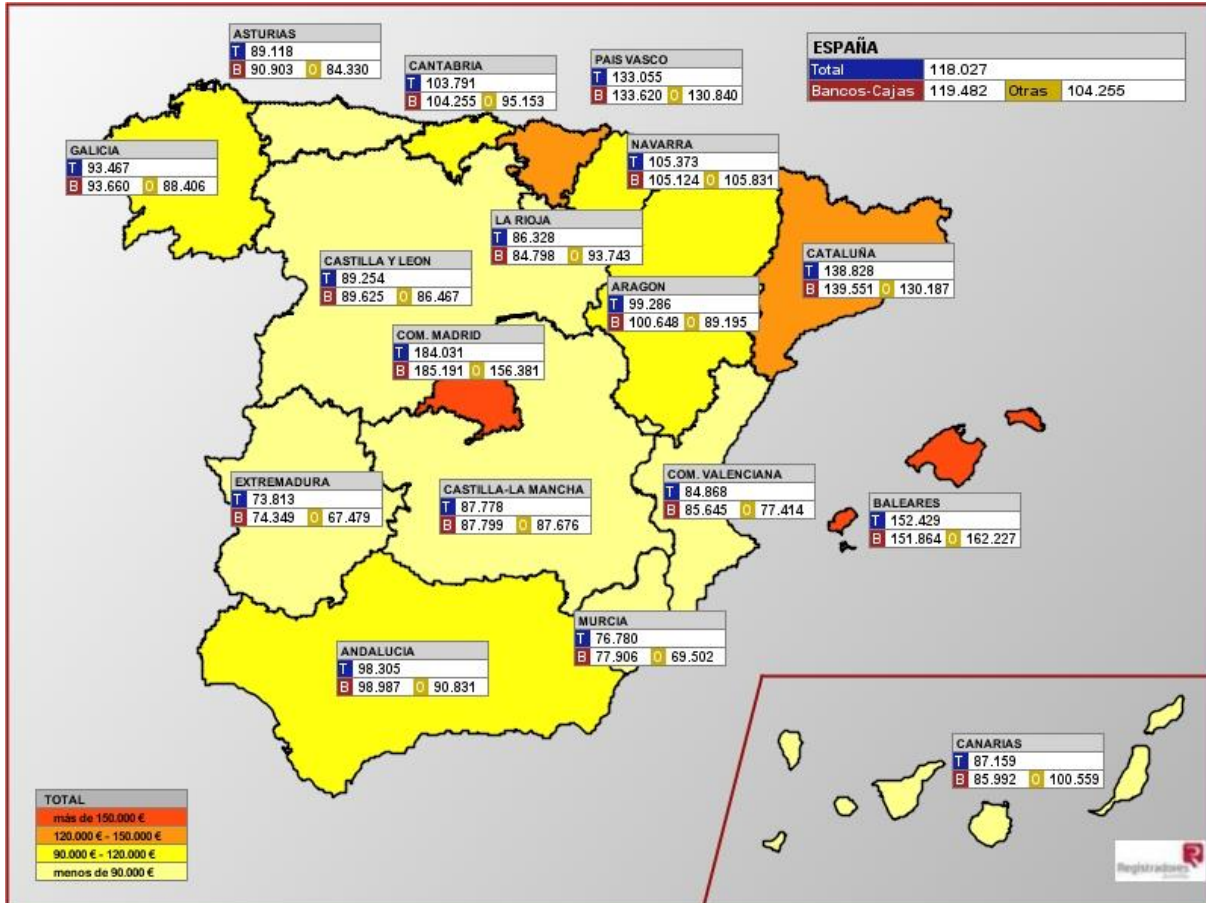
El endeudamiento hipotecario por vivienda también se ha incrementado en 2017, alcanzando un resultado medio de 118.027 €, por encima de los 111.656 € de 2016. Este resultado supone dar lugar a cuatro años consecutivos de crecimiento, definiendo una clara tendencia ascendente (109.455 € en 2015, 103.766 euros en 2014 y 100.841 euros en 2013, mínimo histórico).

La distinción entre Bancos y Otras entidades financieras sigue marcando, no sólo, una notable distancia entre ambas agrupaciones, con 119.482 € en Bancos y 104.255 € en Otras entidades financieras, sino que, además, han contado con un comportamiento muy distinto en la medida que el crecimiento ha venido dado exclusivamente por el lado de Bancos (112.412 € en 2016) ya que Otras entidades financieras ha presentado incluso un ligero descenso en su endeudamiento hipotecario por vivienda (104.580 € en 2016).

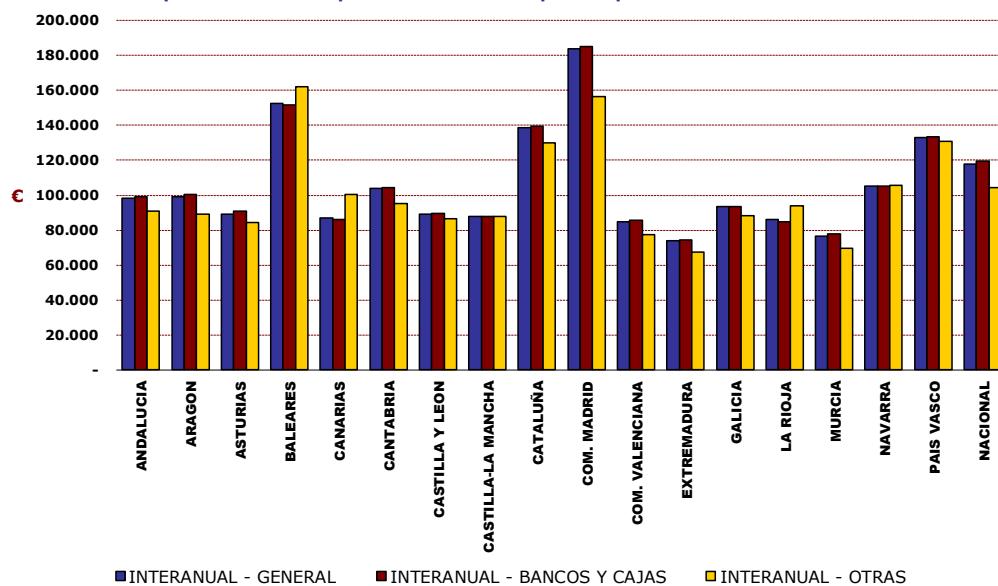
Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en 2017 han sido Comunidad de Madrid (184.031 €), Baleares (152.429 €), Cataluña (138.828 €) y País Vasco (133.055 €),

siendo las únicas que superan la media nacional. Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Extremadura (73.813 €), Murcia (76.780 €), Comunidad Valenciana (84.868 €) y La Rioja (86.328 €). Once comunidades autónomas han mantenido cuantías por debajo de los 100.000 €. En trece comunidades autónomas Bancos presentan resultados superiores a Otras entidades financieras. Las excepciones son Baleares, Canarias, La Rioja y Navarra.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2017



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2017



En el gráfico anterior 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. 2017			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	83,29	82,85	87,12
ARAGON	84,12	84,24	85,55
ASTURIAS	75,51	76,08	80,89
BALEARES	129,15	127,10	155,61
CANARIAS	73,85	71,97	96,45
CANTABRIA	87,94	87,26	91,27
CASTILLA Y LEON	75,62	75,01	82,94
CASTILLA-LA MANCHA	74,37	73,48	84,10
CATALUÑA	117,62	116,80	124,87
COM. MADRID	155,92	154,99	150,00
COM. VALENCIANA	71,91	71,68	74,25
EXTREMADURA	62,54	62,23	64,72
GALICIA	79,19	78,39	84,80
LA RIOJA	73,14	70,97	89,92
MURCIA	65,05	65,20	66,67
NAVARRA	89,28	87,98	101,51
PAIS VASCO	112,73	111,83	125,50
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Tal y como se ha constatado en párrafos anteriores, únicamente cuatro comunidades autónomas presentan resultados por encima de la media nacional: Comunidad de Madrid (155,92), Baleares (129,15), Cataluña (117,62) y País Vasco (112,73). Por el contrario, los menores niveles han correspondido a Extremadura (62,54), Murcia (65,05) y Comunidad Valenciana (71,91).

En la siguiente tabla se muestran las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2017 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.

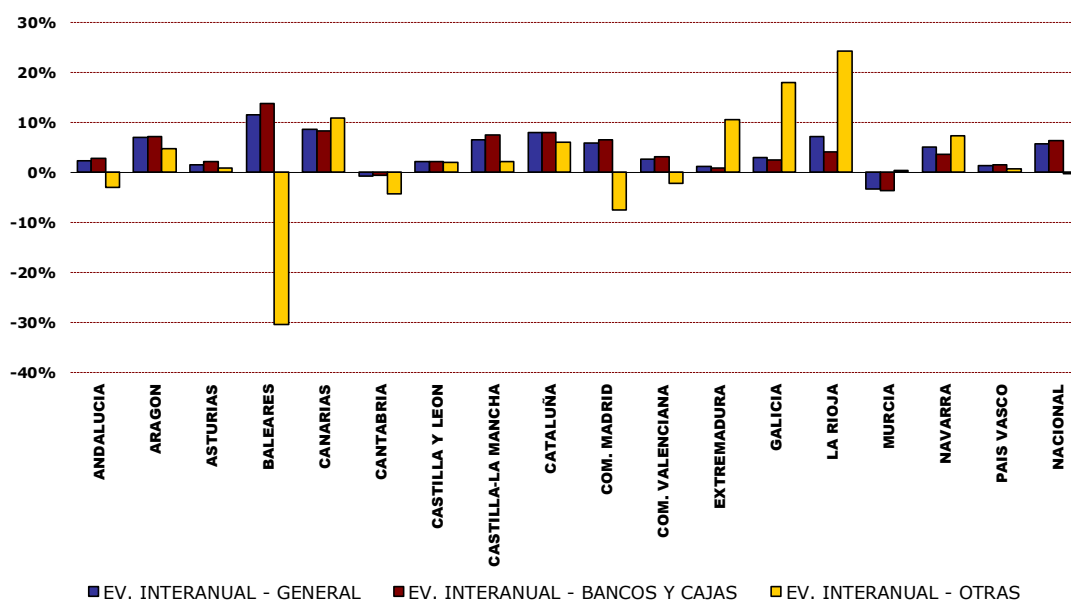
IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2017			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	2,31%	2,78%	-3,04%
ARAGON	6,96%	7,20%	4,81%
ASTURIAS	1,50%	2,10%	0,87%
BALEARES	11,50%	13,79%	-30,37%
CANARIAS	8,66%	8,24%	10,83%
CANTABRIA	-0,81%	-0,65%	-4,21%
CASTILLA Y LEON	2,14%	2,14%	2,04%
CASTILLA-LA MANCHA	6,58%	7,55%	2,14%
CATALUÑA	7,91%	8,00%	5,98%
COM. MADRID	5,92%	6,44%	-7,45%
COM. VALENCIANA	2,63%	3,13%	-2,25%
EXTREMADURA	1,12%	0,82%	10,58%
GALICIA	2,90%	2,56%	17,97%
LA RIOJA	7,14%	4,11%	24,31%
MURCIA	-3,32%	-3,68%	0,45%
NAVARRA	4,99%	3,67%	7,32%
PAIS VASCO	1,33%	1,48%	0,79%
NACIONAL	5,71%	6,29%	-0,31%

El endeudamiento hipotecario por vivienda sigue su proceso de crecimiento, dando lugar incluso a una intensificación de las tasas de crecimiento, con un incremento del 5,71% en 2017, muy por encima del 2,01% de 2016, y más próximo al incremento de 2015 (5,48%). Con ello se acumulan cuatro años consecutivos de crecimiento (2,90% en 2014).

La contribución al crecimiento ha venido dada en exclusiva por Bancos, con un intenso crecimiento del 6,29%, contrastando con el ligero descenso presentado por Otras entidades financieras (-0,31%).

En quince comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario en el último año, con una generalización territorial. Las únicas comunidades autónomas con descensos han sido Cantabria (-0,81%) y Murcia (-3,32%). Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Baleares (11,50%), Canarias (8,66%) y Cataluña (7,91%).

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2017



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 2017.

En el mismo se constata la clara tendencia ascendente de los últimos años, especialmente activa después de un largo e intenso proceso de ajuste, que llevó a alcanzar en 2013 los mínimos históricos.

Resulta igualmente destacable el distinto comportamiento mostrado en 2017 por parte de ambas agrupaciones de entidades financieras, que ha generado una ampliación del rango existente entre los resultados de ambas modalidades.

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

La evolución de las tasas de los últimos tres años constata no sólo la tendencia al incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda, sino también la intensificación de las tasas de crecimiento, dando lugar a incrementos superiores con el paso de los trimestres, fruto de la reactivación del mercado hipotecario y del aumento del precio de la vivienda, tal y como hemos señalado en el apartado anterior.

14. 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 con 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 2017 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)				
	2017				
CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	37,85 %	62,15 %	60,79 %	0,62 %	0,74 %
ARAGON	27,51 %	72,49 %	72,19 %	0,18 %	0,12 %
ASTURIAS	51,61 %	48,39 %	47,72 %	0,15 %	0,52 %
BALEARES	46,31 %	53,69 %	52,36 %	0,93 %	0,40 %
CANARIAS	39,42 %	60,58 %	58,62 %	1,03 %	0,93 %
CANTABRIA	34,54 %	65,46 %	64,54 %	0,08 %	0,84 %
CASTILLA Y LEON	30,28 %	69,72 %	68,93 %	0,46 %	0,33 %
CASTILLA-LA MANCHA	28,49 %	71,51 %	69,86 %	0,96 %	0,69 %
CATALUÑA	49,56 %	50,44 %	49,38 %	0,61 %	0,45 %
COM. MADRID	28,14 %	71,86 %	70,63 %	0,04 %	1,19 %
COM. VALENCIANA	45,97 %	54,03 %	52,88 %	0,51 %	0,64 %
EXTREMADURA	23,54 %	76,46 %	75,08 %	0,64 %	0,74 %
GALICIA	40,15 %	59,85 %	59,03 %	0,26 %	0,56 %
LA RIOJA	32,31 %	67,69 %	67,19 %	0,23 %	0,27 %
MURCIA	50,27 %	49,73 %	48,96 %	0,35 %	0,42 %
NAVARRA	27,51 %	72,49 %	71,62 %	0,27 %	0,60 %
PAIS VASCO	25,27 %	74,73 %	74,27 %	0,15 %	0,31 %
NACIONAL	38,12 %	61,88 %	60,76 %	0,47 %	0,65 %

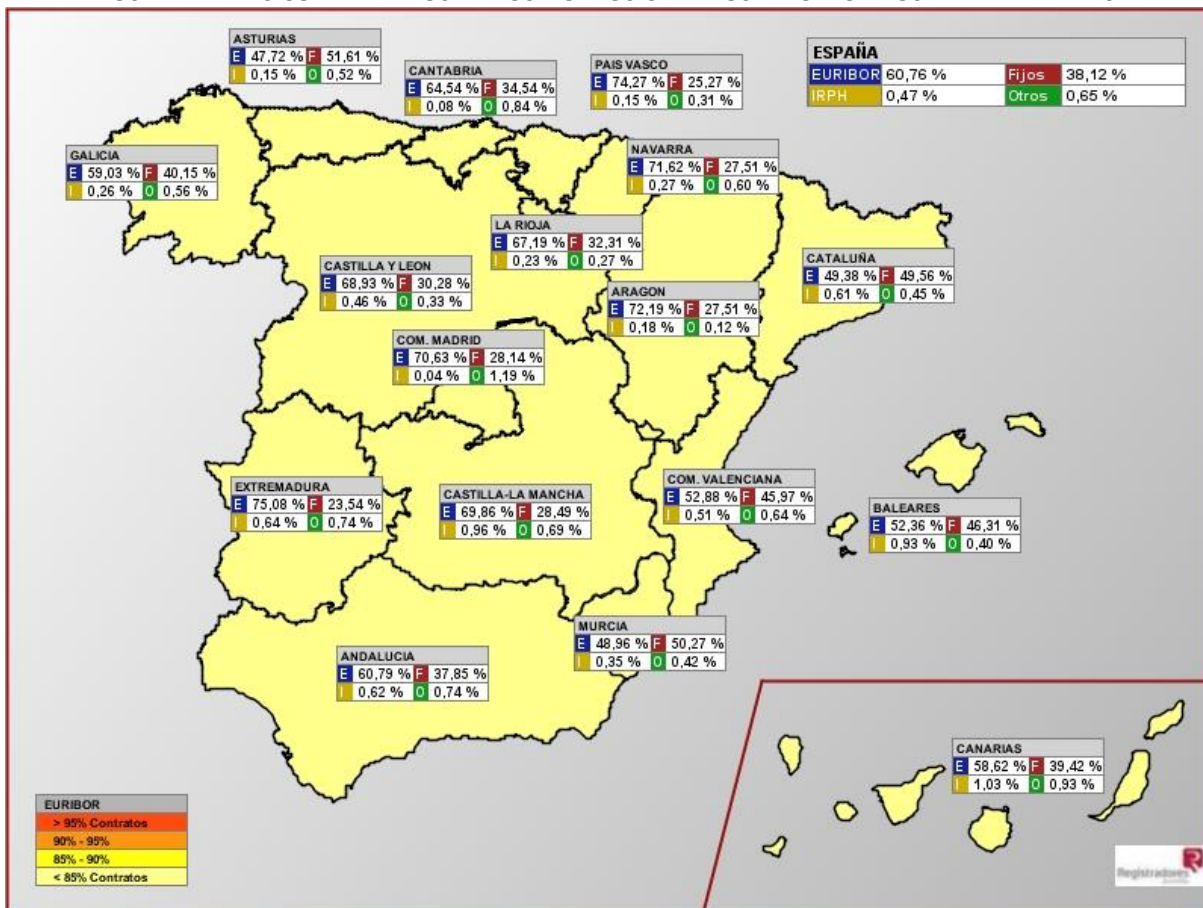
El año 2017 ha supuesto una continuidad en el intenso incremento de la contratación a tipo de interés fijo, iniciada con claridad en 2016, año en el que se alcanzó un 21,76% de nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo, mientras que un año antes el resultado había sido del 6,25%.

En el último año se ha vuelto a incrementar significativamente la contratación a tipo de interés fijo, habiéndose situado en el 38,12% de los nuevos créditos hipotecarios. Este resultado supone un máximo histórico, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución de este mismo apartado.

La consecuencia directa ha sido la reducción en contratación a tipo de interés variable, que se ha situado en el 61,88% en 2017, correspondiendo en prácticamente su totalidad en una contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (60,76%).

En consecuencia, el mercado hipotecario prácticamente cuenta con dos únicas alternativas de contratación: tipo de interés fijo o tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2017

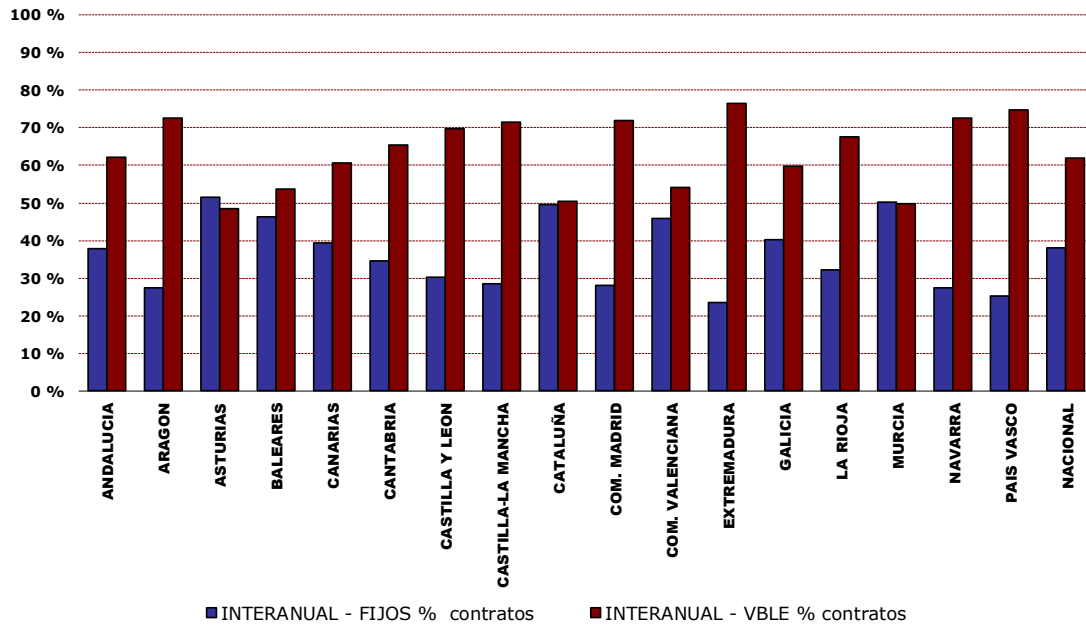


La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra cómo ya hay dos de ellas en las que, en el último año, se formalizaron más créditos hipotecarios a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable, concretamente Asturias y Murcia, con pesos del 51,61% y 50,27%, respectivamente. Junto a ellas encabezan los resultados Cataluña (49,56%) y Baleares (46,31%).

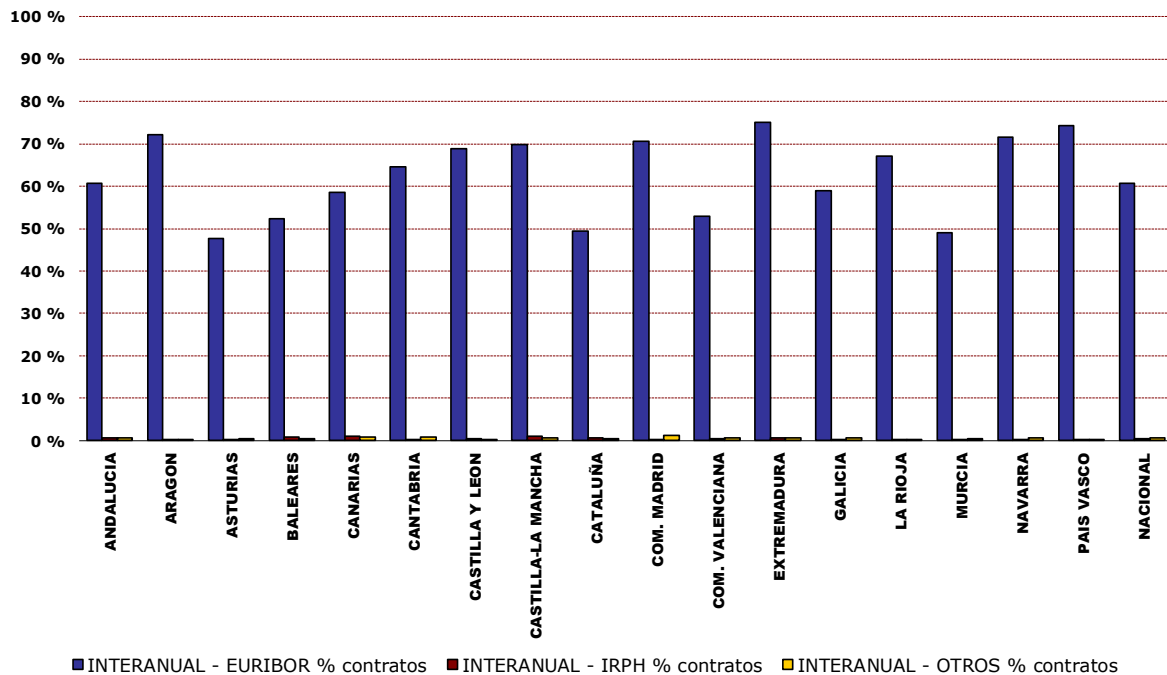
Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR han sido Extremadura (75,08%), País Vasco (74,27%), Aragón (72,19%) y Navarra (71,62%).

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.

Tipos Fijos y Variables. 2017



Índices de Referencia. 2017



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 2017 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.

La ordenación de resultados por comunidades autónomas lógicamente es consistente con la relativa a la descripción de resultados que se ha realizado anteriormente.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2017				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	97,97	99,29	100,87	100,44
ARAGON	74,97	72,17	110,75	117,15
ASTURIAS	120,61	135,39	91,15	78,20
BALEARES	117,74	121,48	92,38	86,76
CANARIAS	93,38	103,41	102,84	97,90
CANTABRIA	105,89	90,61	97,47	105,79
CASTILLA Y LEON	94,61	79,43	102,32	112,67
CASTILLA-LA MANCHA	74,13	74,74	111,11	115,56
CATALUÑA	135,39	130,01	84,81	81,51
COM. MADRID	76,07	73,82	110,28	116,13
COM. VALENCIANA	123,80	120,59	89,78	87,31
EXTREMADURA	62,95	61,75	115,91	123,56
GALICIA	117,98	105,33	92,28	96,72
LA RIOJA	101,43	84,76	99,39	109,39
MURCIA	142,24	131,87	81,86	80,37
NAVARRA	69,84	72,17	112,95	117,15
PAIS VASCO	70,24	66,29	112,78	120,77
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2017						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	99,87	100,05	219,44	131,91	137,50	113,85
ARAGON	112,17	118,81	41,67	38,30	9,72	18,46
ASTURIAS	91,87	78,54	33,33	31,91	51,39	80,00
BALEARES	92,68	86,18	133,33	197,87	43,06	61,54
CANARIAS	101,22	96,48	138,89	219,15	240,28	143,08
CANTABRIA	96,92	106,22	19,44	17,02	188,89	129,23
CASTILLA Y LEON	103,03	113,45	83,33	97,87	43,06	50,77
CASTILLA-LA MANCHA	110,73	114,98	219,44	204,26	93,06	106,15
CATALUÑA	84,58	81,27	130,56	129,79	83,33	69,23
COM. MADRID	110,64	116,24	11,11	8,51	125,00	183,08
COM. VALENCIANA	89,69	87,03	116,67	108,51	84,72	98,46
EXTREMADURA	116,01	123,57	175,00	136,17	76,39	113,85
GALICIA	92,28	97,15	113,89	55,32	81,94	86,15
LA RIOJA	100,38	110,58	27,78	48,94	40,28	41,54
MURCIA	82,06	80,58	83,33	74,47	62,50	64,62
NAVARRA	114,10	117,87	22,22	57,45	48,61	92,31
PAIS VASCO	114,02	122,24	38,89	31,91	30,56	47,69
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 2017 en relación con el año 2016, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, queda recogida en la siguiente tabla.

El aspecto más destacado, tal y como hemos indicado, es el intenso crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo, que ha mejorado su peso en el mercado hipotecario en 16,36 pp, correspondiendo a la reducción en contratación a tipo de interés variable, que en prácticamente su totalidad procede de la reducción en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-16,11 pp), en la medida que el resto de índices de referencia apenas cuentan con presencia en el mercado hipotecario español.

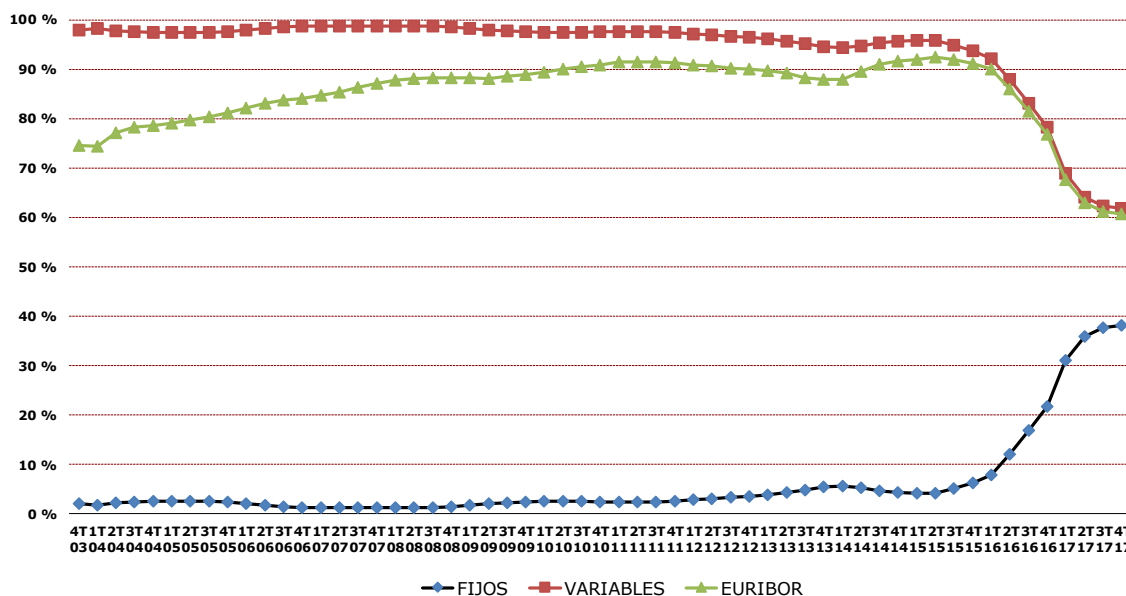
TIPOS DE INTERÉS E ÍNDICES DE REFERENCIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2017					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	16,99 %	-16,99 %	-16,34 %	-0,79 %	0,14 %
ARAGON	10,34 %	-10,34 %	-9,45 %	-0,76 %	-0,13 %
ASTURIAS	27,19 %	-27,19 %	-26,88 %	-0,18 %	-0,13 %
BALEARES	9,86 %	-9,86 %	-9,55 %	-0,01 %	-0,30 %
CANARIAS	20,99 %	-20,99 %	-21,70 %	0,48 %	0,23 %
CANTABRIA	16,04 %	-16,04 %	-15,83 %	-0,12 %	-0,09 %
CASTILLA Y LEON	14,31 %	-14,31 %	-14,10 %	-0,14 %	-0,07 %
CASTILLA-LA MANCHA	15,93 %	-15,93 %	-16,03 %	-0,07 %	0,17 %
CATALUÑA	19,10 %	-19,10 %	-18,77 %	0,02 %	-0,35 %
COM. MADRID	16,54 %	-16,54 %	-17,20 %	-0,07 %	0,73 %
COM. VALENCIANA	18,10 %	-18,10 %	-17,70 %	-0,26 %	-0,14 %
EXTREMADURA	11,37 %	-11,37 %	-10,57 %	-0,49 %	-0,31 %
GALICIA	15,53 %	-15,53 %	-15,17 %	-0,04 %	-0,32 %
LA RIOJA	12,68 %	-12,68 %	-12,71 %	0,18 %	-0,15 %
MURCIA	15,87 %	-15,87 %	-14,95 %	-0,53 %	-0,39 %
NAVARRA	9,62 %	-9,62 %	-9,72 %	0,16 %	-0,06 %
PAIS VASCO	10,61 %	-10,61 %	-10,13 %	-0,05 %	-0,43 %
NACIONAL	16,36 %	-16,36 %	-16,11 %	-0,24 %	-0,01 %

Todas las comunidades autónomas han contado con incrementos de peso relativo en contratación a tipo de interés fijo durante el último año, dando lugar a tasas de interanuales de dos dígitos en la práctica totalidad (quince comunidades autónomas).

Los mayores incrementos en contratación a tipo de interés fijo se han alcanzado en Asturias (27,19 pp), Canarias (20,99 pp), Cataluña (19,10 pp) y Comunidad Valenciana (18,10 pp).

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

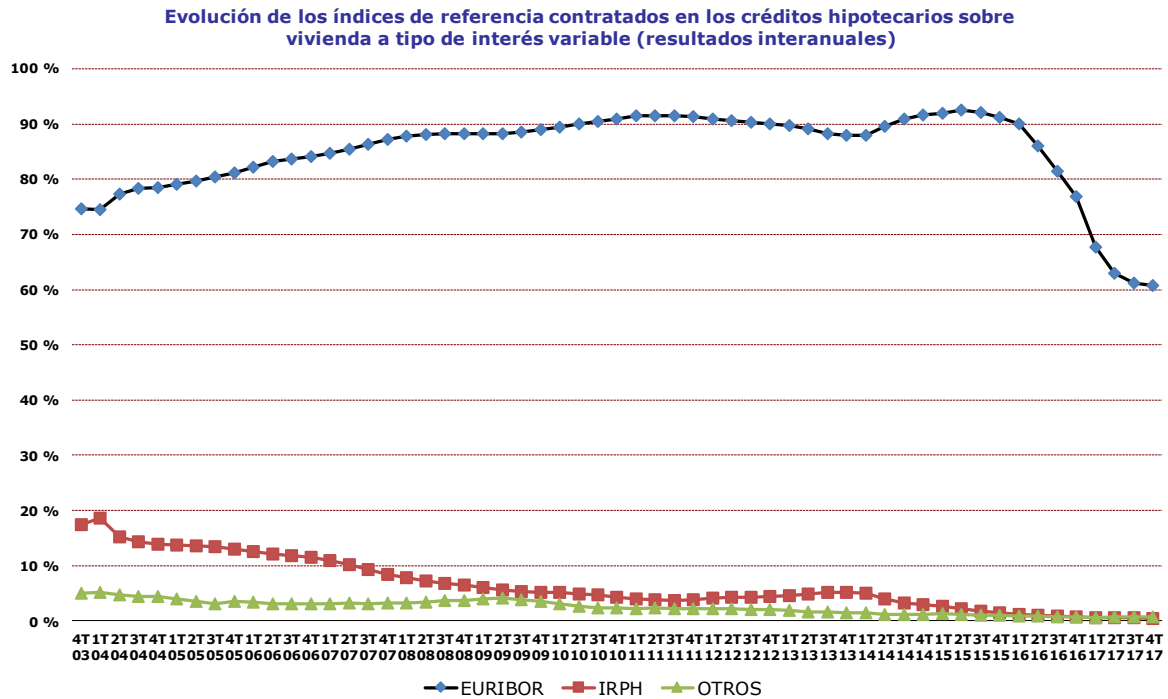
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)



Este gráfico refleja perfectamente el comportamiento en la contratación de tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios. Los dos últimos años han contado con una mejora de peso en contratación a tipo de interés fijo sin precedentes, habiendo pasado de niveles próximos al 5% en 2015 a llegar a prácticamente el

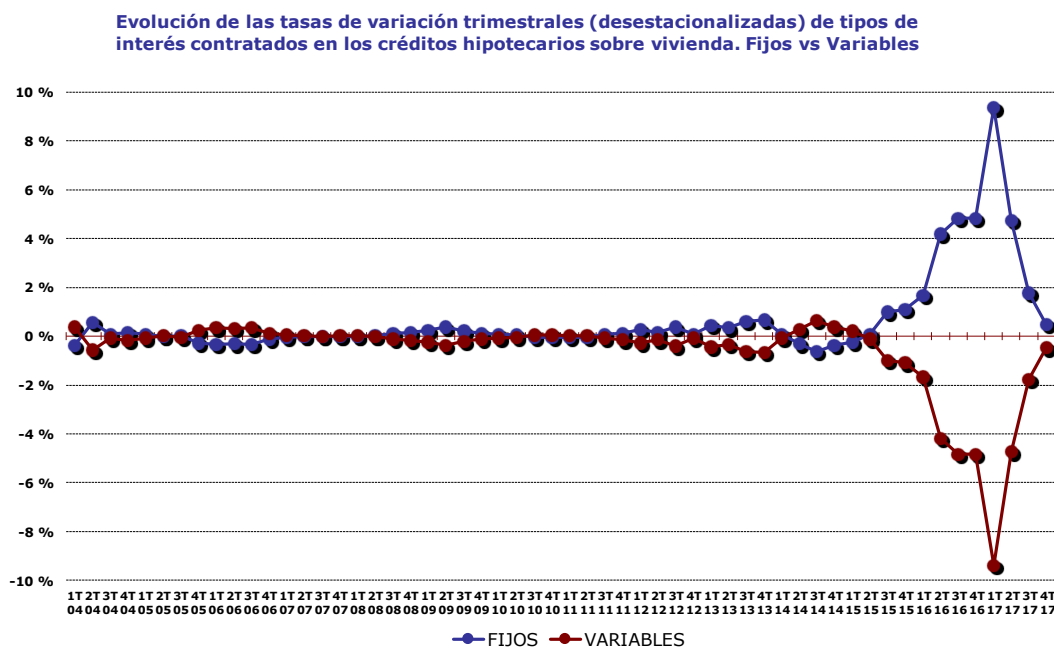
40% en 2017. El resultado de este cambio de preferencias ha sido la reducción en la contratación a tipo de interés variable en todas sus modalidades, destacando la reducción en EURIBOR como consecuencia de haberse quedado prácticamente como la única referencia en contratación a tipo de interés variable.

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.

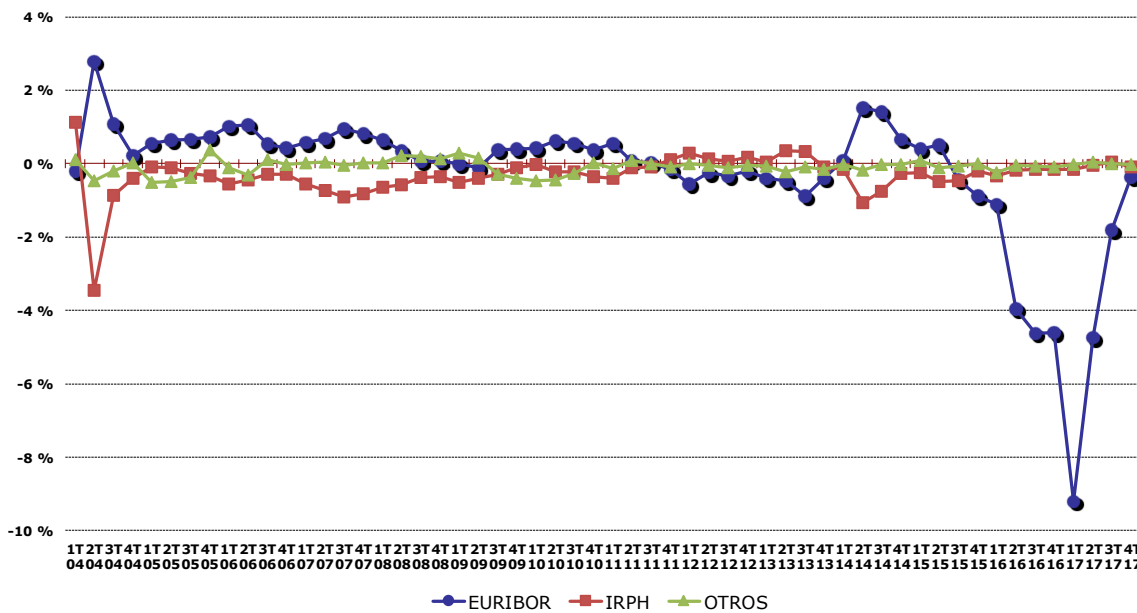


Todas las modalidades de índices de referencia han reducido intensamente su presencia, llevando a que ya únicamente el EURIBOR sea una alternativa con verdadera presencia en el mercado hipotecario español.

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 índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



En los mismos se constata claramente los intensos movimientos en los tipos de interés contratados en el mercado hipotecario español, sin precedentes desde la elaboración de resultados. Estos intensos cambios han supuesto un cambio radical en la estructura de contratación de tipos de interés en el mercado hipotecario español.

La evolución de resultados en los últimos trimestres de 2017 parecen mostrar un cierto grado de tendencia a la estabilización de la estructura de resultados, por lo que previsiblemente en 2018 no se contará con una intensidad como la de los dos últimos años, pudiendo configurarse como un año de consolidación de resultados en niveles próximos al 40% de contratación a tipo de interés fijo y 60% de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

15. 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 su evolución en el tiempo, 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 2017 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. 2017		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	2,30 %	2,31 %
ARAGON	2,23 %	2,25 %
ASTURIAS	2,24 %	2,27 %
BALEARES	2,32 %	2,31 %
CANARIAS	2,68 %	2,49 %
CANTABRIA	1,91 %	2,01 %
CASTILLA Y LEON	2,13 %	2,12 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,22 %	2,22 %
CATALUÑA	2,53 %	2,50 %
COM. MADRID	2,10 %	2,08 %
COM. VALENCIANA	2,35 %	2,36 %
EXTREMADURA	2,10 %	2,17 %
GALICIA	2,35 %	2,39 %
LA RIOJA	2,09 %	2,12 %
MURCIA	2,50 %	2,44 %
NAVARRA	1,92 %	2,08 %
PAIS VASCO	1,93 %	2,00 %
NACIONAL	2,29 %	2,28 %

El tipo de interés de contratación media en 2017 ha sido del 2,28%, descendiendo con respecto al 2,35% de 2016. Concretamente, en el último año ha contado con una reducción de -0,07 pp. Con esta reducción se ha alcanzado al cierre del año la menor cuantía interanual de toda la serie histórica, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados.

Sin embargo, la tendencia descendente que durante los últimos años viene mostrando los tipos de interés creemos que está a punto de finalizar. La consecución de un resultado trimestral (2,29%) al final del año superior al interanual es un claro indicador de que esta tendencia bajista está finalizando.

El incremento de la contratación a tipo de interés fijo y el escaso margen de mejora en tipos de interés existente como consecuencia de sus escasas cuantías, pueden dar paso a un escenario caracterizado, a corto plazo, por una cierta estabilidad de tipos de interés, con cuantías muy próximas a las actuales, es decir, en niveles cercanos a los mínimos históricos.

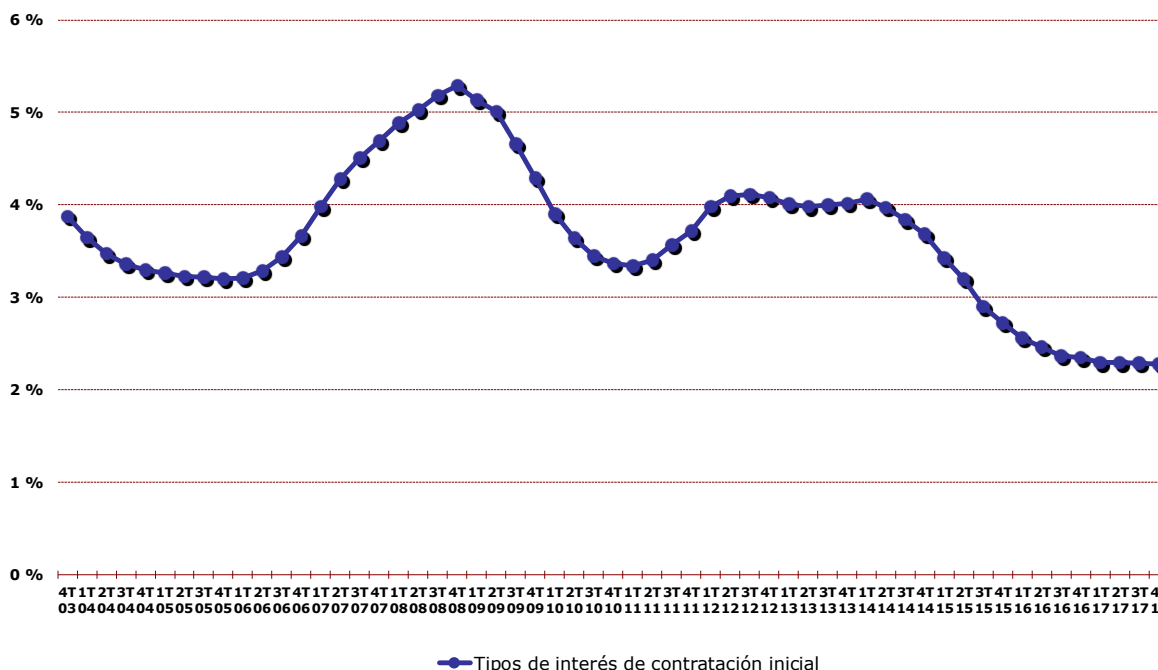
Esta situación sería un adecuado escenario para que el mercado inmobiliario siguiese contando con la contribución de esta variable para su adecuado desarrollo.

Las diferencias territoriales se han ido incrementando, existiendo un cierto grado de asimetría en el comportamiento de los tipos de interés. De hecho, entre el mayor y menor resultado de 2017 hay una diferencia de 0,50 pp.

Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más bajos han sido País Vasco (2,00%), Cantabria (2,01%), Comunidad de Madrid (2,08%) y Navarra (2,08%). Por el contrario, las mayores cuantías de tipos de interés medios han correspondido a Cataluña (2,50%), Canarias (2,49%), Murcia (2,44%) y Galicia (2,39%).

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 quince años.

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



En el mismo se observa claramente la consecución de un nuevo mínimo histórico al cierre de 2017. Asimismo, se constata la tendencia a la consecución de cierta estabilidad de resultados, fruto de la unión de los resultados de los últimos trimestres, en los que la continuidad de la tendencia descendente se ha venido produciendo dentro de unos márgenes de mejora muy reducidos.

Este hecho nos hace prever para 2018 un escenario de estabilidad de tipos de interés. Ya no hay margen de mejoras en tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, estimándose incluso, a medio plazo, un cambio de política de tipos de interés.

Por su parte, el incremento en la contratación a tipo de interés fijo, tal y como se ha constatado en el apartado anterior, conlleva que las cuantías de contratación sean superiores, en la medida que se está cubriendo el riesgo de subida de tipos de interés. Este hecho proporciona un efecto al alza sobre las cuantías contratadas inicialmente.

El mayor margen de mejora puede venir dado por la reducción de los diferenciales aplicados en la contratación a tipo de interés variable, en la medida que, como consecuencia de la mejora de la economía y la valoración de los propios bienes inmuebles, los diferenciales aplicados pueden contar con una cierta tendencia descendente en la medida que se está en un escenario con menor riesgo de impago.

Con todo ello, nuestras perspectivas son de una estabilidad de tipos de interés en 2018, dando lugar en todo caso a la consecución de cuantías ligeramente superiores al cierre de 2017, pero próximas a mínimos históricos.

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

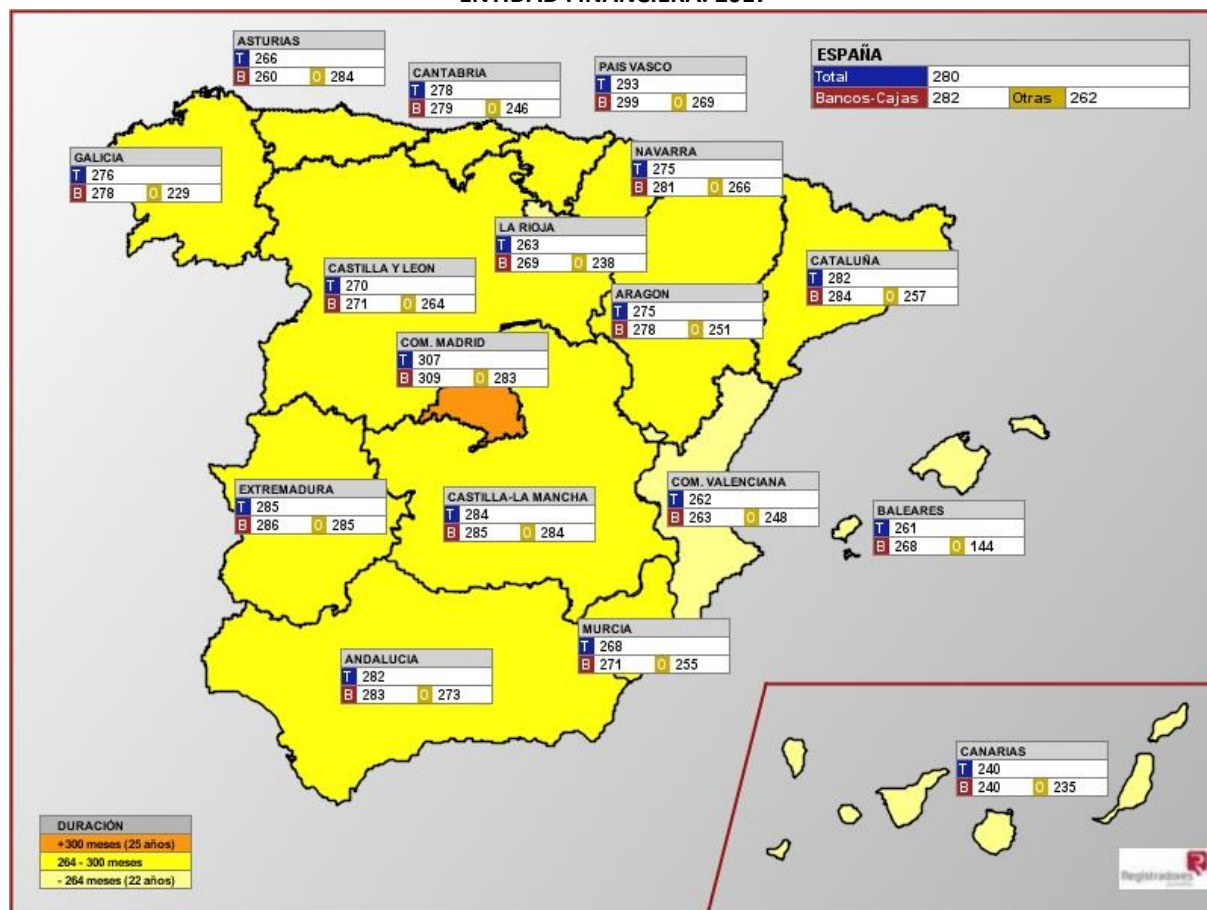
El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera* presenta los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis, teniendo presente que el bien objeto de garantía 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 2017 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. 2017



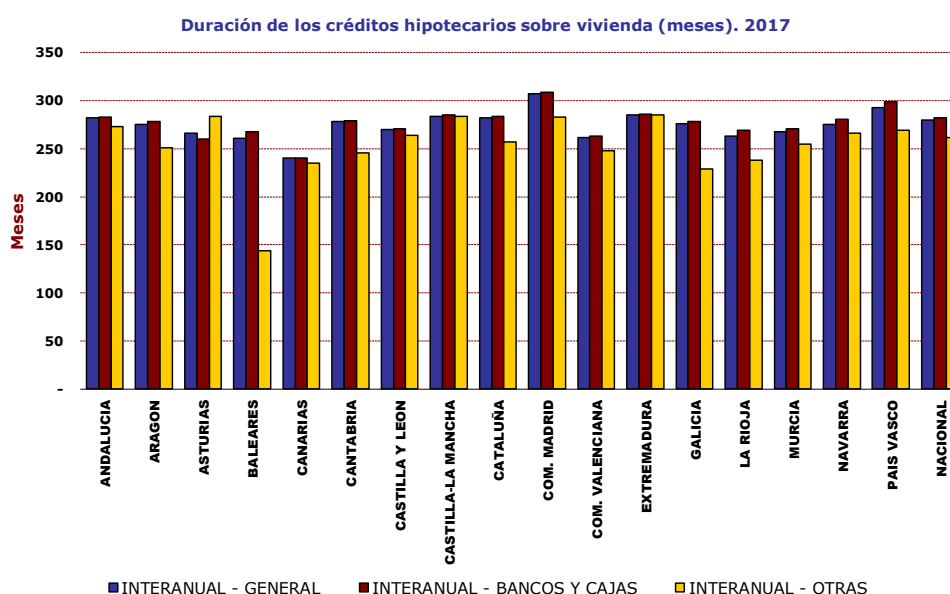
El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha seguido creciendo durante 2017, alcanzando un resultado de 280 meses (23 años y 4 meses), tres meses superiores al resultado de 2016 (277 meses; 23 años y 1 mes). Este incremento supone una continuidad en la tendencia de los últimos años: 274 meses (22 años y 10 meses) en 2015, 272 meses (22 años y 8 meses) en 2014.

El resultado de este incremento de plazos de contratación, así como de la reducción de los tipos de interés que se ha constatado en el apartado anterior, es un efecto positivo sobre los indicadores de accesibilidad.

Los Bancos han seguido contratando plazos más amplios que Otras entidades financieras, con resultados de 282 meses (23 años y 6 meses) y 262 meses (21 años y 10 meses), respectivamente. En todo caso, progresivamente se van aproximando dichos resultados, en la medida que, tal y como podrá constatarse en el gráfico de evolución, las diferencias han llegado a ser bastante más amplias. En ambos casos se ha incrementado el periodo medio de contratación con respecto al año precedente (280 meses en Bancos y 253 meses en Otras entidades financieras).

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)		
	2017		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCIA	282	283	273
ARAGON	275	278	251
ASTURIAS	266	260	284
BALEARES	261	268	144
CANARIAS	240	240	235
CANTABRIA	278	279	246
CASTILLA Y LEON	270	271	264
CASTILLA-LA MANCHA	284	285	284
CATALUÑA	282	284	257
COM. MADRID	307	309	283
COM. VALENCIANA	262	263	248
EXTREMADURA	285	286	285
GALICIA	276	278	229
LA RIOJA	263	269	238
MURCIA	268	271	255
NAVARRA	275	281	266
PAIS VASCO	293	299	269
NACIONAL	280	282	262

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid con 307 meses (25 años y 7 meses), País Vasco con 293 meses (24 años y 5 meses), Extremadura con 285 meses (23 años y 9 meses) y Castilla – La Mancha con 284 meses (23 años y 8 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias con 240 meses (20 años), Baleares con 261 meses (21 años y 9 meses) y La Rioja con 263 meses (21 años y 11 meses).



En el gráfico anterior se presenta la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en cada una de las comunidades autónomas, así como la media nacional, correspondiente al año 2017. 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 2017. 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. 2017			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	100,71	100,35	104,20
ARAGON	98,21	98,58	95,80
ASTURIAS	95,00	92,20	108,40
BALEARES	93,21	95,04	54,96
CANARIAS	85,71	85,11	89,69
CANTABRIA	99,29	98,94	93,89
CASTILLA Y LEON	96,43	96,10	100,76
CASTILLA-LA MANCHA	101,43	101,06	108,40
CATALUÑA	100,71	100,71	98,09
COM. MADRID	109,64	109,57	108,02
COM. VALENCIANA	93,57	93,26	94,66
EXTREMADURA	101,79	101,42	108,78
GALICIA	98,57	98,58	87,40
LA RIOJA	93,93	95,39	90,84
MURCIA	95,71	96,10	97,33
NAVARRA	98,21	99,65	101,53
PAIS VASCO	104,64	106,03	102,67
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las diferencias territoriales con respecto a la media nacional muestran cómo, los mayores plazos de contratación han correspondido a Madrid (109,64), País Vasco (104,64) y Extremadura (101,79), mientras que los niveles más bajos con respecto a la media nacional han correspondido a Canarias (85,71), Baleares (93,21) y Comunidad Valenciana (93,57).

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 2017, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

El plazo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha incrementado un 1,08% en 2017 con respecto al año precedente. Este incremento supone cuatro años consecutivos de ascensos (1,09% en 2016, 0,74% en 2015, 1,12% en 2014).

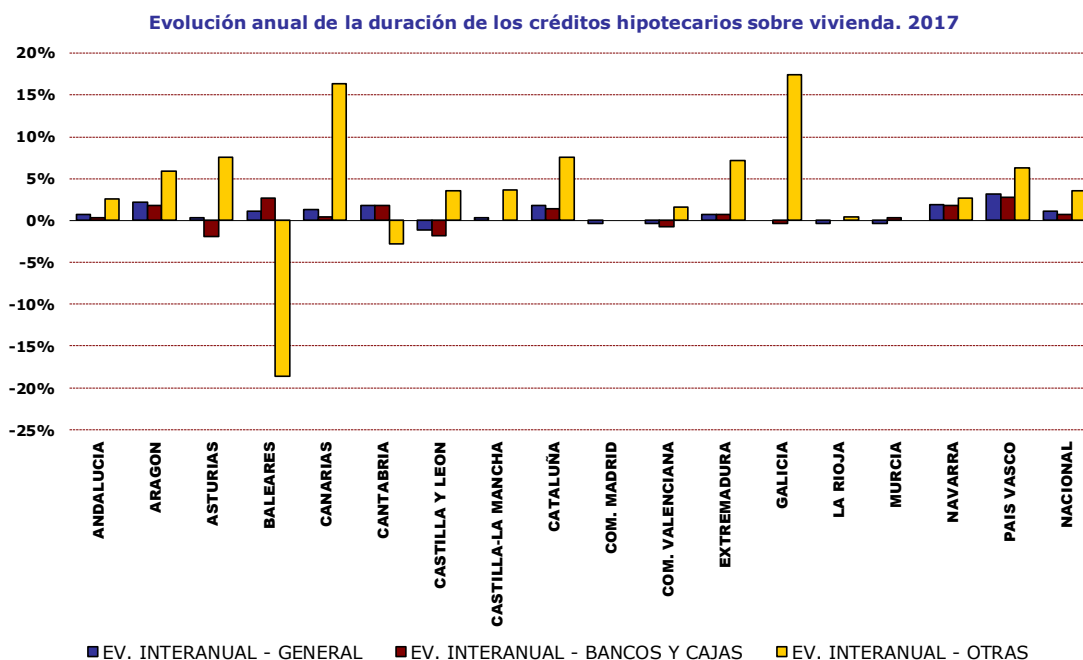
En esta ocasión la mayor contribución al incremento de los plazos de contratación ha venido por el lado de Otras entidades financieras, con una tasa interanual del 3,56%, contando Bancos con un ascenso del 0,71%. Durante los tres últimos años Otras entidades financieras vienen presentando intensos incrementos (6,30% en 2016, 4,39% en 2015), lo que está provocando una progresiva aproximación a Bancos en resultados absolutos.

En once comunidades autónomas se ha incrementado el periodo medio de contratación durante el último año, frente a los descensos en cinco de ellas, quedando una con mantenimiento de resultados. Los mayores incrementos han correspondido a País Vasco (3,17%), Aragón (2,23%) y Navarra (1,85%).

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2017			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	0,71%	0,35%	2,63%
ARAGON	2,23%	1,83%	5,91%
ASTURIAS	0,38%	-1,89%	7,58%
BALEARES	1,16%	2,68%	-18,64%
CANARIAS	1,27%	0,42%	16,34%
CANTABRIA	1,83%	1,82%	-2,77%
CASTILLA Y LEON	-1,10%	-1,81%	3,53%
CASTILLA-LA MANCHA	0,35%	0,00%	3,65%
CATALUÑA	1,81%	1,43%	7,53%
COM. MADRID	-0,32%	0,00%	0,00%
COM. VALENCIANA	-0,38%	-0,75%	1,64%
EXTREMADURA	0,71%	0,70%	7,14%
GALICIA	0,00%	-0,36%	17,44%
LA RIOJA	-0,38%	0,00%	0,42%
MURCIA	-0,37%	0,37%	0,00%
NAVARRA	1,85%	1,81%	2,70%
PAIS VASCO	3,17%	2,75%	6,32%
NACIONAL	1,08%	0,71%	3,56%

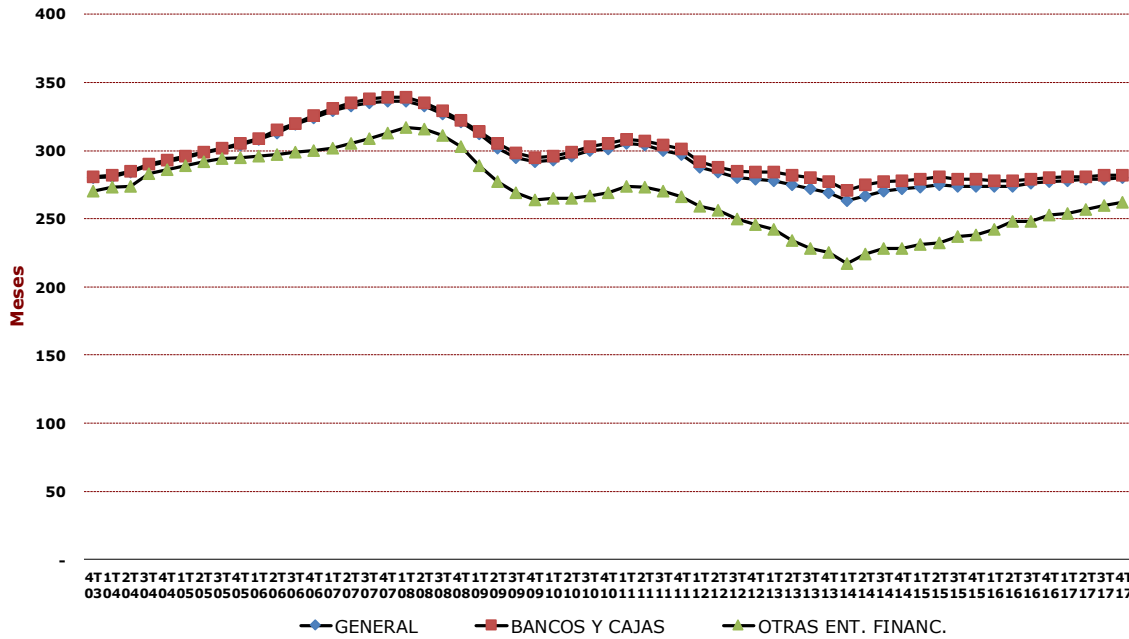
El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2017 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos.

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



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

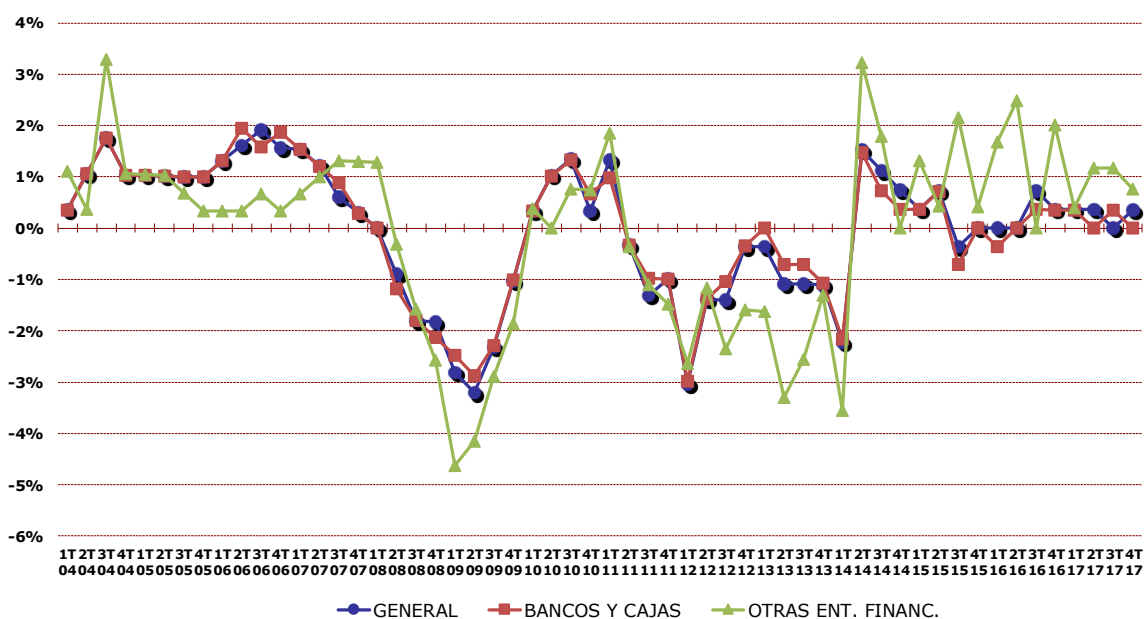
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (resultados interanuales)



En el mismo se observa claramente la tendencia ascendente, con incrementos no muy significativos, pero constantes. La mayor intensificación en los crecimientos se produce en Otras entidades financieras que, como hemos señalado, están aproximándose progresivamente a los resultados de Bancos. En todo caso, se trata de periodos de contratación razonables, normalmente por encima de los 23 años, todavía lejanos con respecto a los alcanzados durante buena parte del ciclo alcista precedente.

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 catorce años.

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



Este último gráfico permite constatar los comentarios indicados en relación con el gráfico precedente. Los últimos tres años y medio se han caracterizado por un predominio de los incrementos de los plazos de contratación, aunque con tasas de crecimiento moderadas. Esta situación ha estado presente en el total general y Bancos.

Otras entidades financieras han mantenido igualmente el predominio de las tasas positivas, pero con tasas de crecimiento mucho más intensas, lo que ha llevado a la citada aproximación de resultados absolutos.

A lo largo de 2018 previsiblemente los plazos de contratación seguirán incrementándose, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos años. En este caso, tal y como podrá constatarse en el apartado de indicadores de accesibilidad, el incremento podrá venir dado por el hecho de configurarse como una de las pocas herramientas para poder mantener adecuados indicadores de accesibilidad en la medida que los tipos de interés han dejado de bajar y, por el contrario, el endeudamiento hipotecario se viene incrementando con cierta fuerza como consecuencia del incremento del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario.

17. 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 2017 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. 2017						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	278	282	184	305	261	171
ARAGON	273	275	191	299	203	169
ASTURIAS	259	266	164	297	199	162
BALEARES	252	262	167	253	206	152
CANARIAS	235	240	160	260	173	144
CANTABRIA	277	278	179	312	286	137
CASTILLA Y LEON	264	270	189	275	262	165
CASTILLA-LA MANCHA	277	284	173	304	243	154
CATALUÑA	276	282	169	305	228	145
COM. MADRID	299	307	177	274	300	161
COM. VALENCIANA	258	262	178	287	207	172
EXTREMADURA	277	285	185	312	277	175
GALICIA	272	276	190	300	242	171
LA RIOJA	263	263	185	324	185	156
MURCIA	264	268	172	294	229	166
NAVARRA	263	276	185	265	147	153
PAIS VASCO	284	293	170	316	218	158
NACIONAL	274	280	176	293	242	162

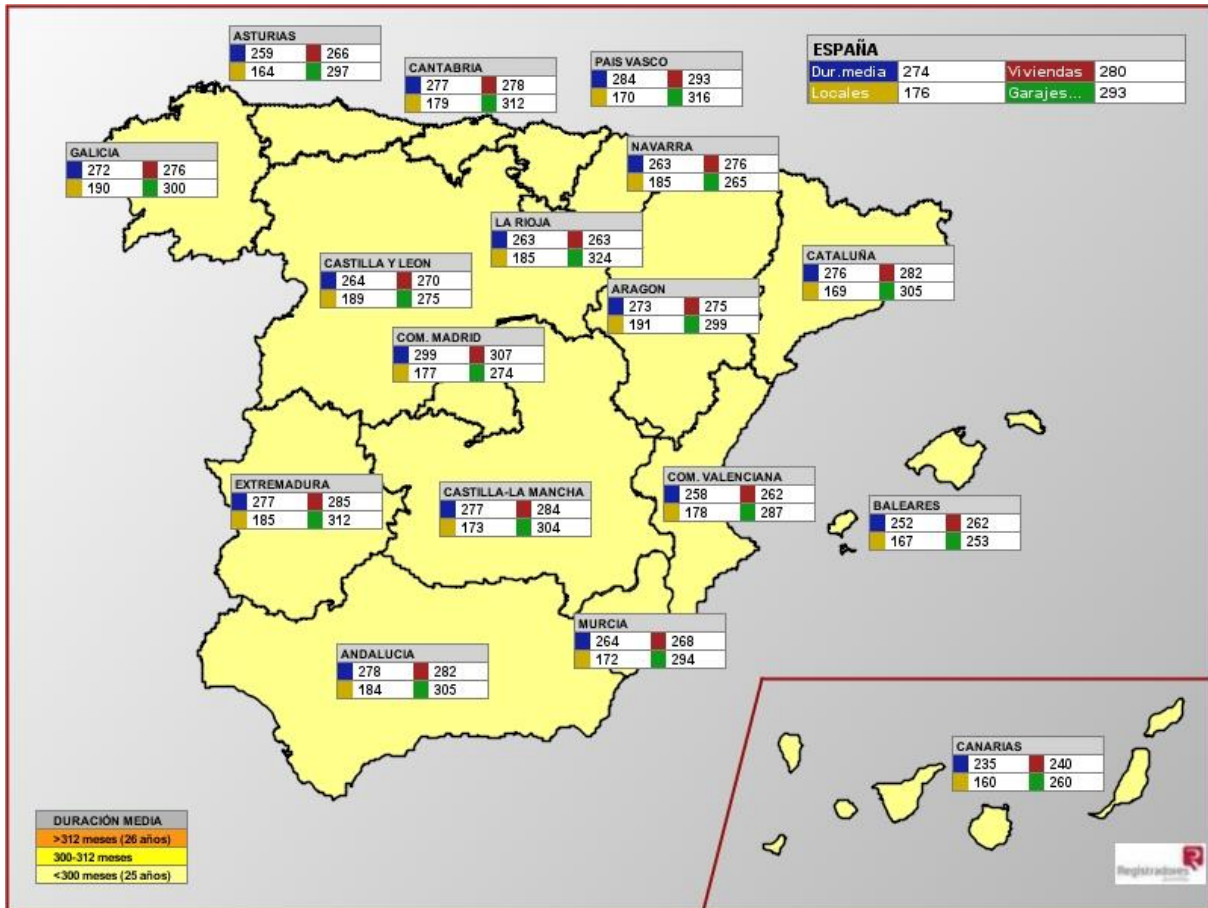
Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se han incrementado con carácter general para el conjunto de bienes inmuebles, alcanzando un resultado de 274 meses (22 años y 10 meses) en el último año, superior a los 269 meses (22 años y 5 meses) de 2016.

Con este resultado se acumulan cuatro años consecutivos de crecimiento (261 meses en 2015, 259 meses en 2014), definiendo una clara tendencia alcista, tal y como puede observarse en los gráficos de evolución de resultados.

El mayor periodo medio de contratación ha correspondido a los bienes inmuebles de naturaleza residencial, como la vivienda (280 meses; 23 años y 4 meses) y garajes y trasteros (293 meses; 24 años y 5 meses). Tras ellos se sitúan los terrenos urbanos no edificados con 242 meses (20 años y 2 meses). Los bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles, tal y como suele ser habitual dada la finalidad para la que son utilizados, presentan unos menores periodos de contratación: locales comerciales 176 meses (14 años y 8 meses) y naves industriales 162 meses (13 años y 6 meses).

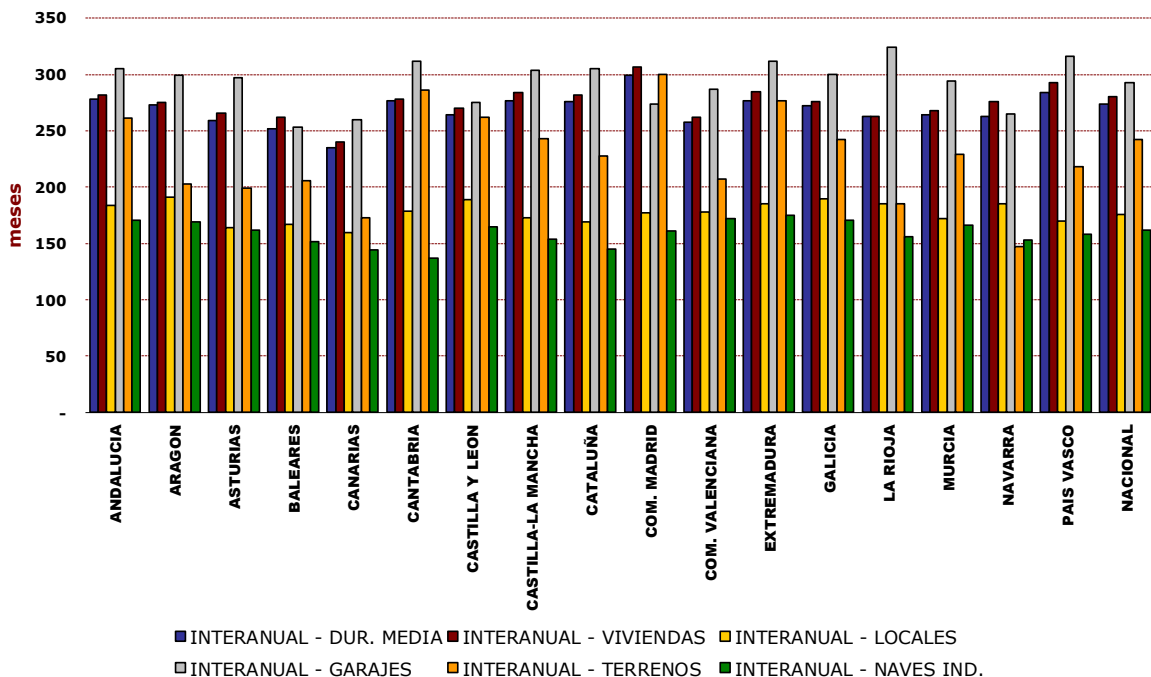
Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación para el conjunto de bienes inmuebles han sido Comunidad de Madrid (299 meses), País Vasco (284 meses) y Andalucía (278 meses).

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2017



En el siguiente gráfico se muestran los resultados para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondientes al año 2017, 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. 2017



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. 2017						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	101,46	100,71	104,55	104,10	107,85	105,56
ARAGON	99,64	98,21	108,52	102,05	83,88	104,32
ASTURIAS	94,53	95,00	93,18	101,37	82,23	100,00
BALEARES	91,97	93,57	94,89	86,35	85,12	93,83
CANARIAS	85,77	85,71	90,91	88,74	71,49	88,89
CANTABRIA	101,09	99,29	101,70	106,48	118,18	84,57
CASTILLA Y LEON	96,35	96,43	107,39	93,86	108,26	101,85
CASTILLA-LA MANCHA	101,09	101,43	98,30	103,75	100,41	95,06
CATALUÑA	100,73	100,71	96,02	104,10	94,21	89,51
COM. MADRID	109,12	109,64	100,57	93,52	123,97	99,38
COM. VALENCIANA	94,16	93,57	101,14	97,95	85,54	106,17
EXTREMADURA	101,09	101,79	105,11	106,48	114,46	108,02
GALICIA	99,27	98,57	107,95	102,39	100,00	105,56
LA RIOJA	95,99	93,93	105,11	110,58	76,45	96,30
MURCIA	96,35	95,71	97,73	100,34	94,63	102,47
NAVARRA	95,99	98,57	105,11	90,44	60,74	94,44
PAIS VASCO	103,65	104,64	96,59	107,85	90,08	97,53
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La siguiente tabla presenta los resultados de evolución anual del año 2017 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble.

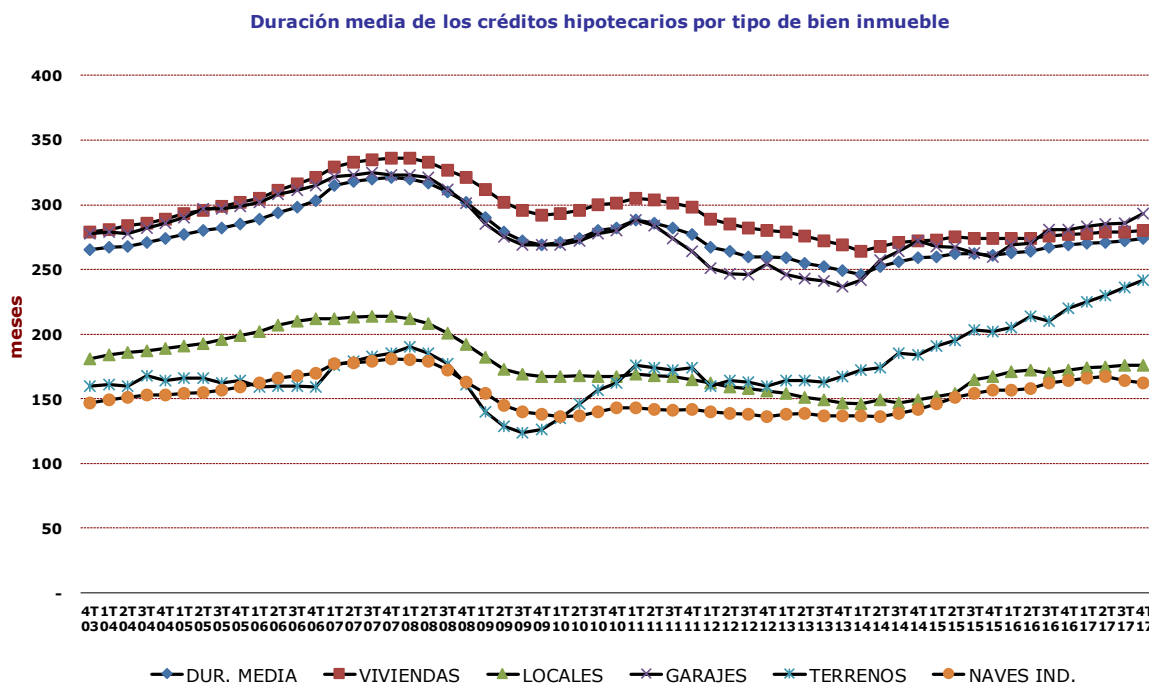
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2017						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	1,83%	0,71%	-1,60%	6,27%	28,57%	-2,29%
ARAGON	1,87%	2,23%	11,05%	-4,17%	-8,56%	6,96%
ASTURIAS	3,19%	0,00%	14,69%	10,82%	17,75%	7,28%
BALEARES	2,86%	1,55%	3,09%	-2,32%	7,85%	3,40%
CANARIAS	3,98%	1,27%	5,26%	11,59%	19,31%	-4,64%
CANTABRIA	3,36%	1,83%	2,87%	8,71%	16,26%	0,00%
CASTILLA Y LEON	-1,49%	-1,10%	0,53%	-9,24%	10,08%	-0,60%
CASTILLA-LA MANCHA	0,73%	0,35%	5,49%	0,33%	-10,00%	0,00%
CATALUÑA	2,22%	1,81%	0,60%	4,10%	6,54%	-7,05%
COM. MADRID	-0,99%	-0,32%	4,73%	-11,04%	0,33%	0,63%
COM. VALENCIANA	0,39%	-0,38%	1,14%	6,30%	-7,59%	1,78%
EXTREMADURA	2,21%	0,71%	8,82%	0,65%	11,24%	10,06%
GALICIA	1,12%	0,00%	8,57%	4,90%	3,42%	-20,09%
LA RIOJA	2,33%	-0,38%	8,19%	13,29%	-10,63%	-18,32%
MURCIA	0,38%	-0,37%	-7,53%	-1,34%	-2,55%	2,47%
NAVARRA	2,73%	1,85%	6,94%	6,85%	8,09%	-4,38%
PAIS VASCO	5,97%	3,17%	3,66%	24,90%	20,44%	10,49%
NACIONAL	1,86%	1,08%	2,33%	4,27%	10,00%	-1,22%

Para el conjunto de bienes inmuebles los periodos medios de contratación se han incrementado un 1,86% durante el último año, moderándose con respecto al incremento del año precedente (3,07% en 2016), pero dando continuidad a la tendencia ascendente de los últimos años (0,77% en 2015 y 4,02% en 2014).

La práctica totalidad de bienes inmuebles han presentado incrementos en los plazos de contratación. La única excepción ha sido naves industriales, con una reducción del -1,22%. En el resto de los bienes inmuebles se han generalizado los incrementos: vivienda 1,08%, locales comerciales 2,33%, garajes y trasteros 4,27% y terrenos urbanos no edificados 10,00%. Esta última tipología de bien inmueble es la que ha presentado un mayor incremento, dando lugar a una notable aleatoriedad en sus resultados como consecuencia de la propia naturaleza del bien inmueble.

Las comunidades autónomas en las que se han alcanzado mayores incrementos durante el último año para el conjunto de bienes inmuebles han sido País Vasco (5,97%), Canarias (3,98%), Cantabria (3,36%) y Asturias (3,19%). En quince comunidades autónomas se han alcanzado crecimientos interanuales, generalizándose el alargamiento de los plazos de contratación.

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.



En todos los casos se aprecia una clara tendencia ascendente, siendo los terrenos urbanos no edificados los que presentan una mayor verticalidad. En todo caso, se puede afirmar que con carácter general los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se están formalizando a periodos de contratación más largos.

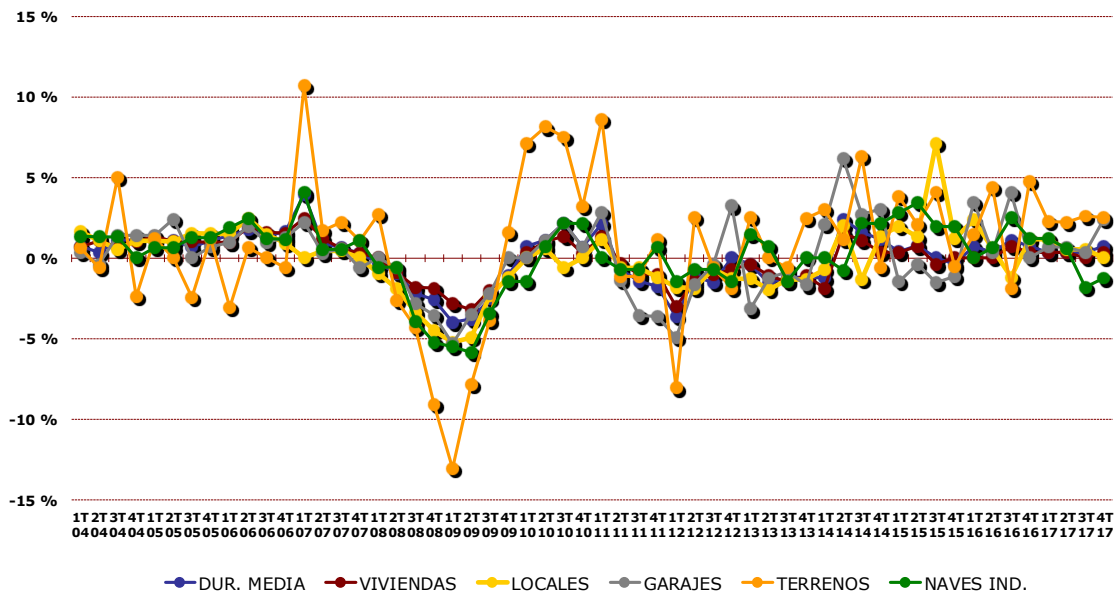
En el siguiente gráfico se muestran las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para el total general y cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles, calculadas de forma desestacionalizada, es decir, con resultados medios interanuales.

Dentro del escaso grado de visibilidad que proporciona un gráfico que representa el comportamiento de un amplio grupo de bienes inmuebles, se aprecia una clara tendencia ascendente en la medida que predominan las tasas positivas durante los cuatro últimos años para la mayoría de los bienes inmuebles.

El mayor grado de aleatoriedad viene dado por los terrenos urbanos no edificados, con tasas de variación de mayor recorrido. Este tipo de resultados resultan normales en la medida que se trata no sólo de una naturaleza de bien inmueble que suele registrar un bajo número de operaciones, sino también por el hecho de que presenta una naturaleza particular y heterogénea, en la medida que su financiación suele estar vinculada a la expectativa de explotación económica de dicho bien.

A lo largo de 2018 previsiblemente se mantendrán el tono favorable en el comportamiento de los plazos de contratación, dando lugar a un alargamiento de estos. El crecimiento de la actividad inmobiliaria favorecerá la consecución de periodos de contratación más amplios, lo que sin duda mejorará los niveles de accesibilidad para el conjunto de bienes inmuebles.

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



18. 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 13), el tipo de interés de contratación inicial (apartado 15) y el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (apartado 16).
- 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 con el coste salarial.

El coste salarial, de acuerdo con 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 2017 y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2017 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

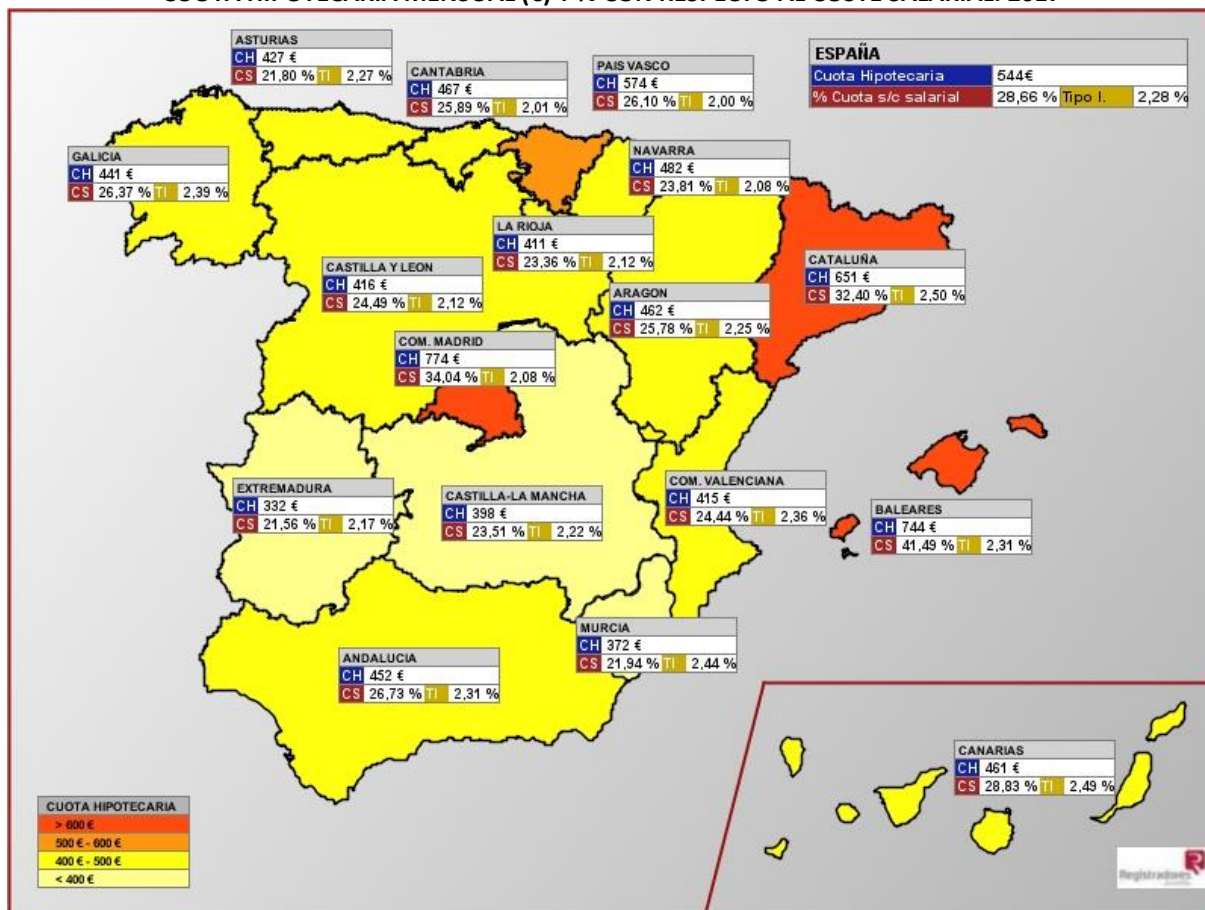
Los indicadores de accesibilidad han cambiado de tendencia durante el año 2017. El constante descenso de dichos indicadores, que llevó a la consecución de mínimos históricos en 2016, se ha visto truncado durante el último año, en el que se ha producido un incremento de ambos indicadores.

La cuota hipotecaria mensual media de 2017 ha sido de 543,94 €, incrementándose con respecto a los 522,64 € de 2016. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 28,66%, igualmente por encima del 27,49% de 2016. En ambos casos los resultados de 2016 han sido los mínimos de la serie histórica.

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. 2017



El deterioro en ambos indicadores de accesibilidad se debe, fundamentalmente, al incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda, con un aumento del 5,71% durante el último año. Tal y como hemos indicado, dicho incremento es consecuencia del incremento del precio de la vivienda y del aumento de la actividad hipotecaria. Junto a este factor ha actuado en sentido negativo la reducción de los salarios, con un ajuste anual del -0,19%, que siendo de escasa cuantía, en términos reales supone un descenso significativo.

En sentido positivo han seguido actuando los tipos de interés, con una reducción de -0,07 pp en el último año, así como el alargamiento de los plazos de contratación, con una tasa anual del 1,08%. Estos factores favorables, con un impacto muy reducido, no han podido contrarrestar el efecto derivado de los factores negativos, dando lugar a un cambio de tendencia, es decir, un deterioro de los indicadores de accesibilidad.

En todo caso, se trata todavía de cuantías próximas a los mínimos históricos, por tanto, históricamente bajas. Sin embargo, constituye un cambio de tendencia y, como tal, puede generar un comportamiento negativo en el discurrir futuro del mercado inmobiliario.

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Comunidad de Madrid (773,53 €), Baleares (743,51 €), Cataluña (651,49 €) y País Vasco (574,35 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (331,67 €), Murcia (371,89 €) y Castilla-La Mancha (397,63 €). Estos resultados suelen estar especialmente vinculados con el nivel de precios de la vivienda en cada comunidad autónoma.

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más exigentes han correspondido a Baleares (41,49%), Comunidad de Madrid (34,04%), Cataluña (32,40%) y Canarias (28,83%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Extremadura (21,56%), Asturias (21,80%) y Murcia (21,94%).

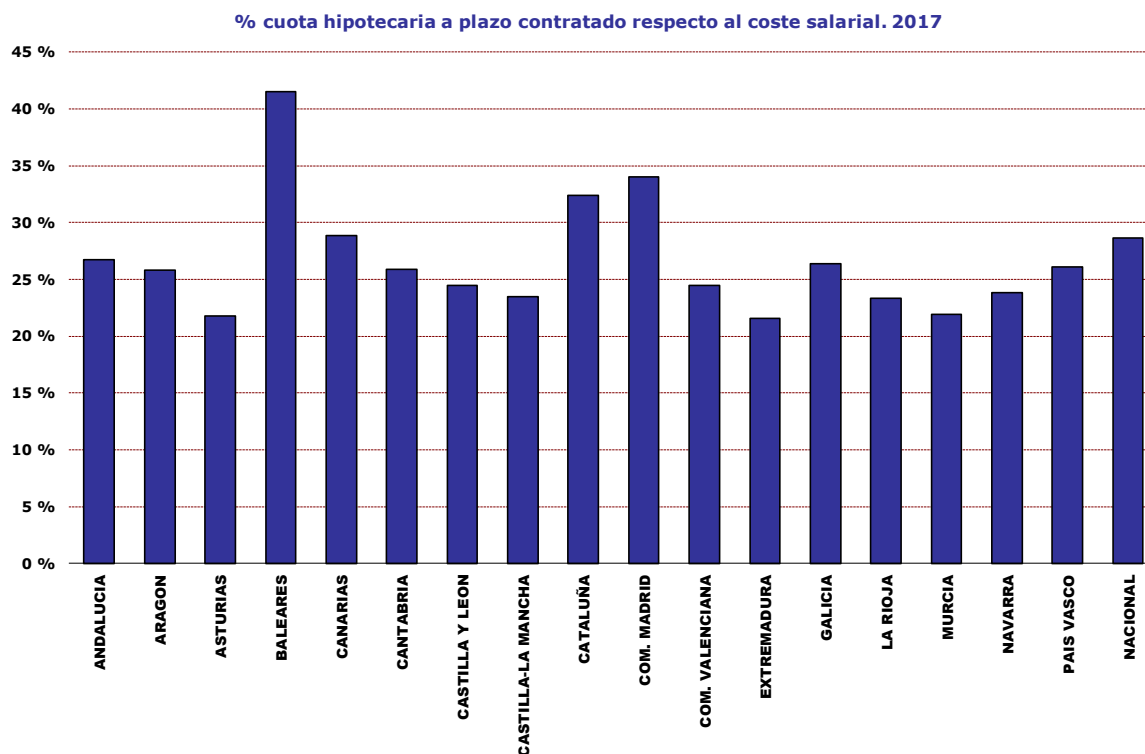
En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de ambos indicadores de accesibilidad, así como el tipo de interés de contratación inicial, para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondientes al año 2017.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)		
	2017		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	2,31 %	452,06	26,73 %
ARAGON	2,25 %	462,42	25,78 %
ASTURIAS	2,27 %	426,67	21,80 %
BALEARES	2,31 %	743,51	41,49 %
CANARIAS	2,49 %	461,43	28,83 %
CANTABRIA	2,01 %	467,30	25,89 %
CASTILLA Y LEON	2,12 %	415,94	24,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,22 %	397,63	23,51 %
CATALUÑA	2,50 %	651,49	32,40 %
COM. MADRID	2,08 %	773,53	34,04 %
COM. VALENCIANA	2,36 %	414,82	24,44 %
EXTREMADURA	2,17 %	331,67	21,56 %
GALICIA	2,39 %	440,54	26,37 %
LA RIOJA	2,12 %	410,67	23,36 %
MURCIA	2,44 %	371,89	21,94 %
NAVARRA	2,08 %	482,05	23,81 %
PAIS VASCO	2,00 %	574,35	26,10 %
NACIONAL	2,28 %	543,94	28,66 %

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 2017 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. 2017					
CCAA	Hipoteca media (€)	Tipo interés medio (%)	Cuota mensual media a plazo contratado (€)	Coste salarial mensual medio	% cuota a plazo contratado respecto al coste salarial
ANDALUCIA	83,29	101,32	83,11	89,10	93,27
ARAGON	84,12	98,68	85,01	94,54	89,95
ASTURIAS	75,51	99,56	78,44	103,13	76,06
BALEARES	129,15	101,32	136,69	94,43	144,77
CANARIAS	73,85	109,21	84,83	84,33	100,59
CANTABRIA	87,94	88,16	85,91	95,12	90,33
CASTILLA Y LEON	75,62	92,98	76,47	89,50	85,45
CASTILLA-LA MANCHA	74,37	97,37	73,10	89,13	82,03
CATALUÑA	117,62	109,65	119,77	105,96	113,05
COM. MADRID	155,92	91,23	142,21	119,73	118,77
COM. VALENCIANA	71,91	103,51	76,26	89,44	85,28
EXTREMADURA	62,54	95,18	60,98	81,07	75,23
GALICIA	79,19	104,82	80,99	88,04	92,01
LA RIOJA	73,14	92,98	75,50	92,62	81,51
MURCIA	65,05	107,02	68,37	89,33	76,55
NAVARRA	89,28	91,23	88,62	106,70	83,08
PAIS VASCO	112,73	87,72	105,59	115,97	91,07
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Las diferencias territoriales resultan especialmente apreciables a través de esta magnitud, en la medida que nos muestra el distanciamiento porcentual con respecto a la media nacional. En la cuota hipotecaria mensual media únicamente cuatro comunidades autónomas superan dicha media nacional: Comunidad de Madrid (142,21), Baleares (136,69), Cataluña (119,77) y País Vasco (105,59). En el otro extremo, con resultados muy debajo de la media nacional se sitúan Extremadura (60,98), Murcia (68,37) y Castilla-La Mancha (73,10).

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial cuenta igualmente con únicamente cuatro comunidades autónomas con resultados por encima de la media nacional: Baleares (144,77), Comunidad de Madrid (118,77), Cataluña (113,05) y Canarias (100,59). Las cuantías más bajas han correspondido a Extremadura (75,23), Asturias (76,06) y Murcia (76,55).

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media, así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2017 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 (%). 2017		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	0,80%	0,39 %
ARAGON	3,45%	1,06 %
ASTURIAS	1,72%	-0,11 %
BALEARES	8,67%	2,72 %
CANARIAS	7,71%	1,96 %
CANTABRIA	-3,14%	-0,90 %
CASTILLA Y LEON	2,38%	1,01 %
CASTILLA-LA MANCHA	7,22%	1,36 %
CATALUÑA	6,94%	2,16 %
COM. MADRID	3,97%	1,53 %
COM. VALENCIANA	2,62%	0,43 %
EXTREMADURA	-0,28%	0,33 %
GALICIA	2,79%	0,54 %
LA RIOJA	7,24%	1,52 %
MURCIA	-3,44%	-0,46 %
NAVARRA	2,22%	-0,31 %
PAIS VASCO	-3,12%	-0,67 %
NACIONAL	4,08%	1,17 %

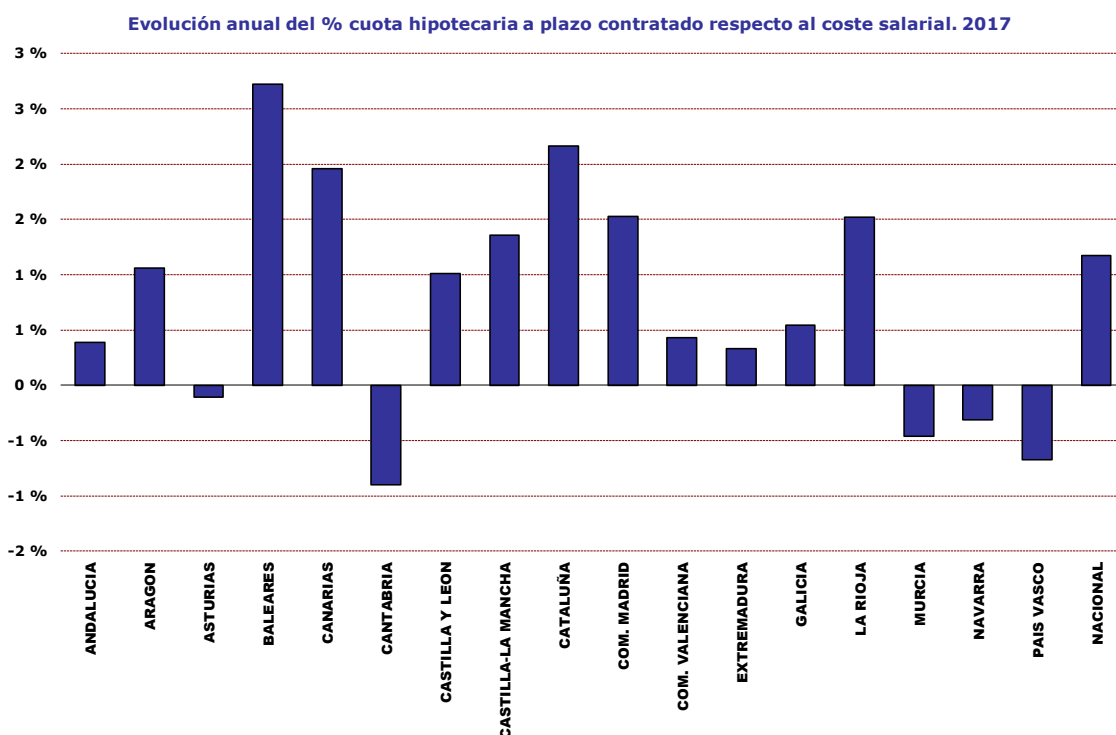
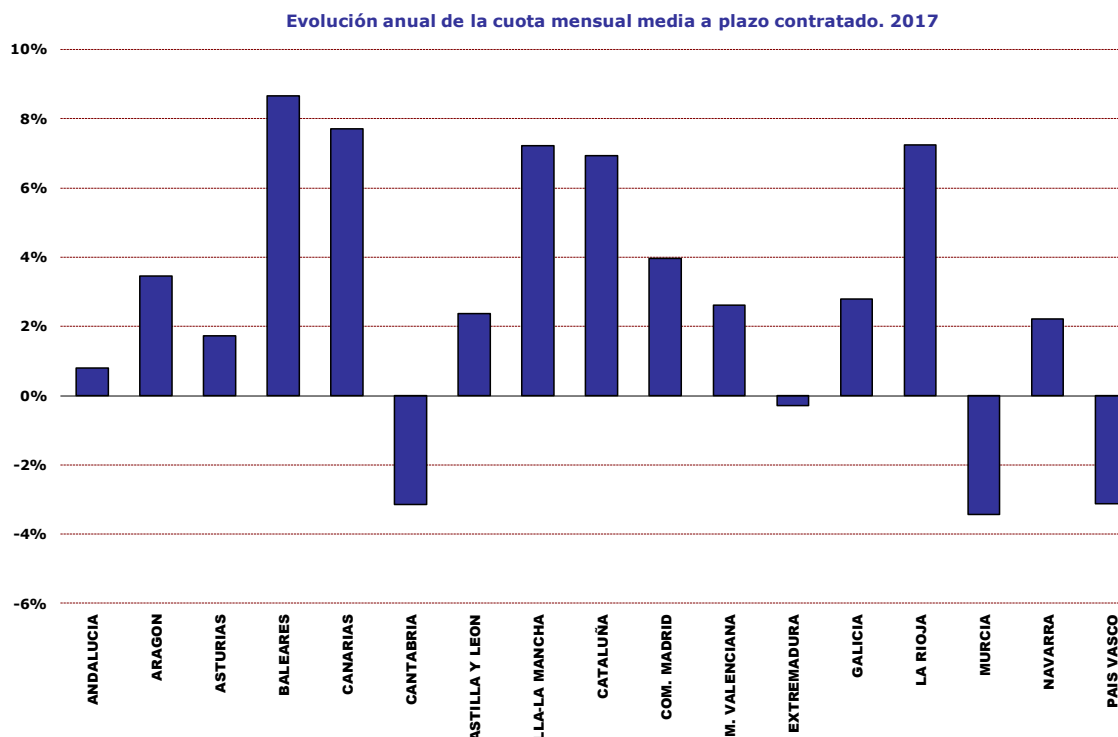
Los dos indicadores de accesibilidad han presentado un deterioro significativo durante el último año, dando lugar a un incremento del 4,08% en la cuota hipotecaria y de 1,17 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Tal y como hemos indicado y puede verificarse en los gráficos de evolución de resultados, este incremento supone poner fin a un largo periodo de mejoras en los indicadores de accesibilidad.

Anteriormente se ha indicado los motivos de este deterioro, cuantificándose en un incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (5,71%) y una reducción de los salarios (-0,19%), frente al alargamiento de los plazos de contratación (1,08%) y la reducción de los tipos de interés de contratación (-0,07 pp). El saldo neto de estos movimientos interanuales ha sido un importante deterioro de los indicadores de accesibilidad.

La mayoría de las comunidades autónomas han emporado sus indicadores de accesibilidad. Concretamente, en la cuota hipotecaria mensual media únicamente cuatro comunidades autónomas han presentado reducciones (Murcia -3,44%, Cantabria -3,14%, País Vasco -3,12% y Extremadura -0,28%), dando lugar a incrementos en el resto, encabezadas por Baleares (8,67%), Canarias (7,71%) y La Rioja (7,24%).

Por lo que respecta al porcentaje en doce comunidades autónomas, encabezadas por Baleares (2,72%), Cataluña (2,16%), Canarias (1,96%) y Comunidad de Madrid (1,53%). Únicamente cinco comunidades autónomas han presentado reducciones: Cantabria (-0,90 pp), País Vasco (-0,67 pp), Murcia (-0,46 pp), Navarra (-0,31 pp) y Asturias (-0,11 pp).

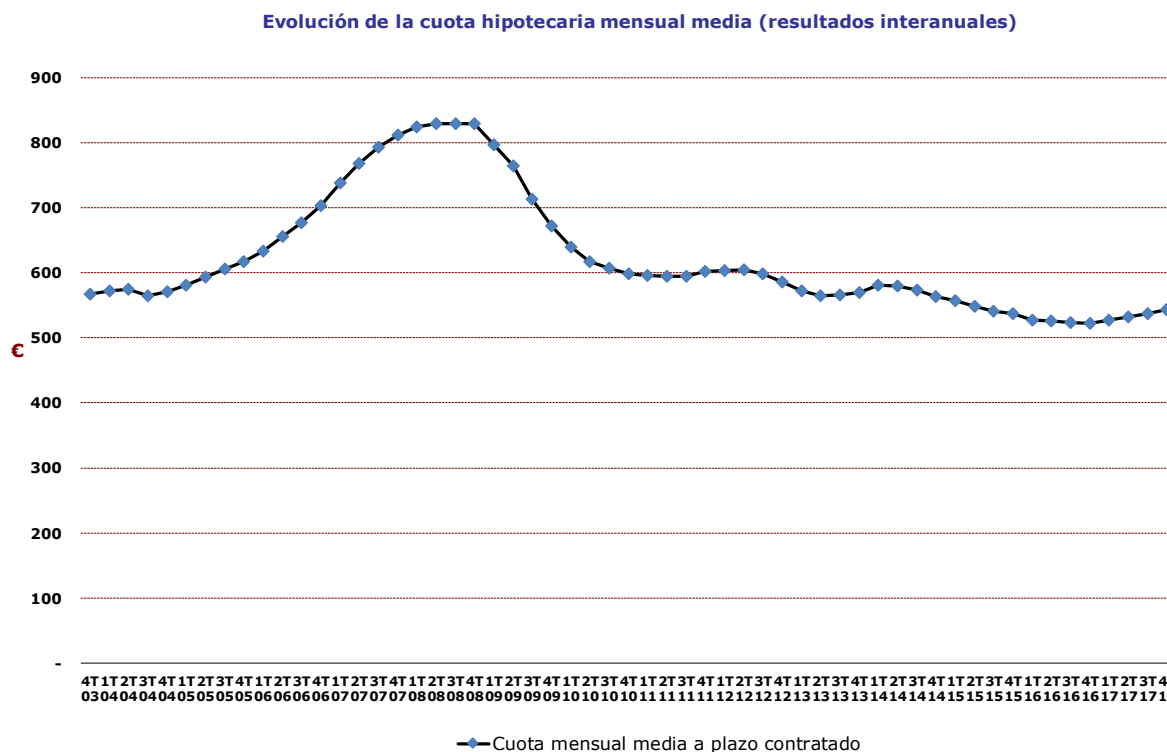
Los dos siguientes gráficos muestran las tasas de variación anuales para el ámbito geográfico nacional y cada una de las comunidades autónomas. El primero de ellos de la cuota hipotecaria mensual media y el segundo del porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.



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 2017, es decir, de los últimos quince 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.



En el mismo se observa claramente el cambio de tendencia del último año, dejando el cierre de 2016 como el mínimo de la serie histórica. En todo caso, como resulta obvio de la visión del gráfico, se trata de niveles de cuotas hipotecarias históricamente bajas, muy lejanas a las alcanzadas en años precedentes, especialmente con respecto a los del anterior ciclo alcista.

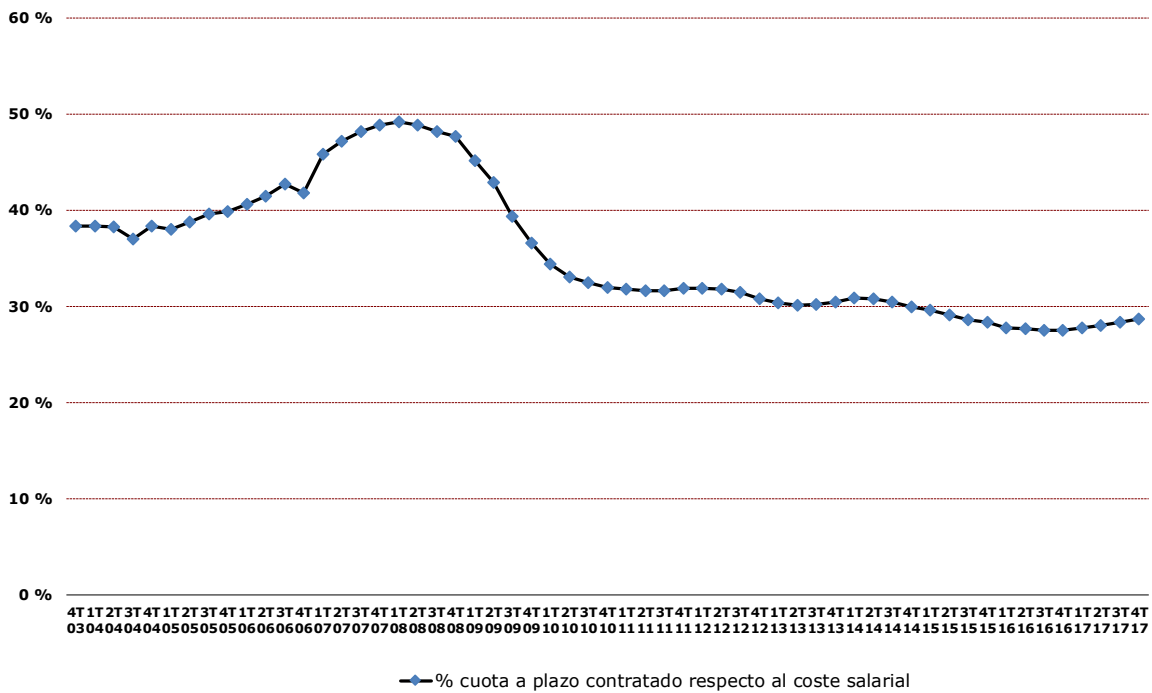
Este cambio de tendencia nos permite estimar una continuidad del crecimiento de las cuotas hipotecarias a lo largo de 2018, fruto de la presión al alza del precio de la vivienda y los mayores niveles de endeudamiento hipotecario. Ya quedan muy pocos factores que puedan favorecer un buen comportamiento de esta variable y además con unos efectos muy moderados, como puede ser, fundamentalmente, el alargamiento de los plazos de contratación.

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.

Nuevamente se observa con claridad el cambio de tendencia del último año, pero al igual que en la cuota hipotecaria, alcanzando resultados históricamente bajos, muy próximos al mínimo histórico de 2016, por lo que nuevamente, desde una perspectiva histórica, nos encontramos en niveles de accesibilidad especialmente favorables.

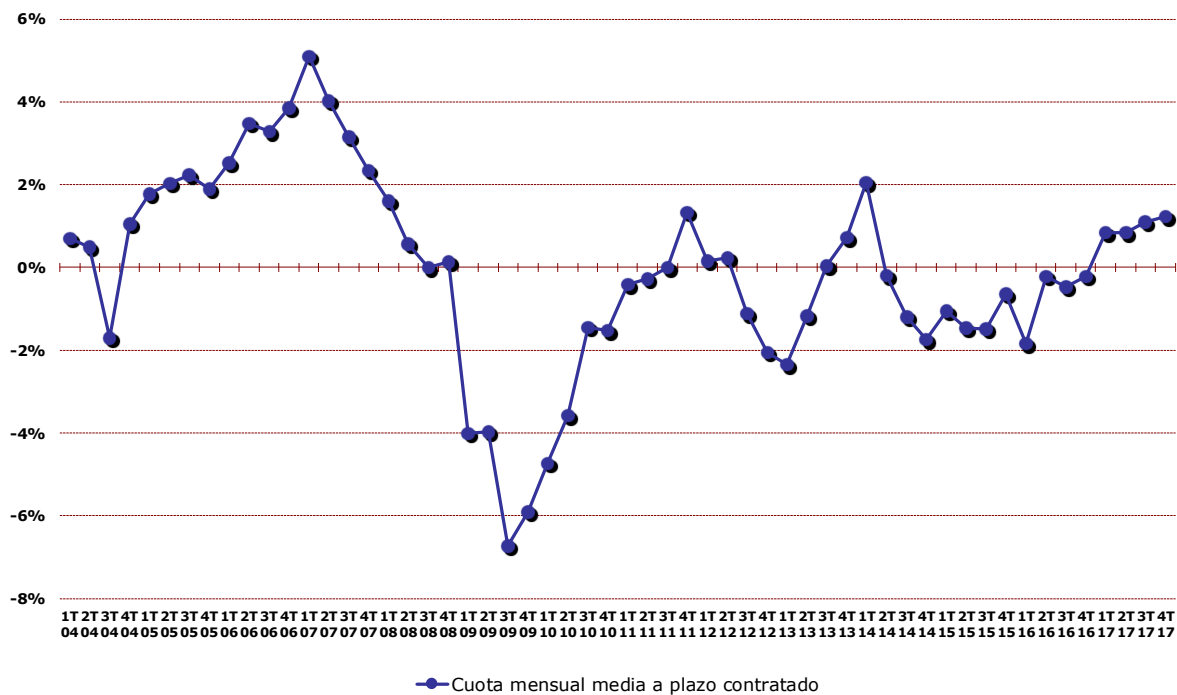
En todo caso, las perspectivas son igualmente negativas, en la medida que un aumento de la cuota hipotecaria difícilmente podrá ser contrarrestado con los niveles de mejora salarial que se vienen produciendo.

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



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media desde el primer trimestre del año 2004. Estas tasas trimestrales están desestacionalizadas, es decir, se han obtenido con resultados medios interanuales.

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



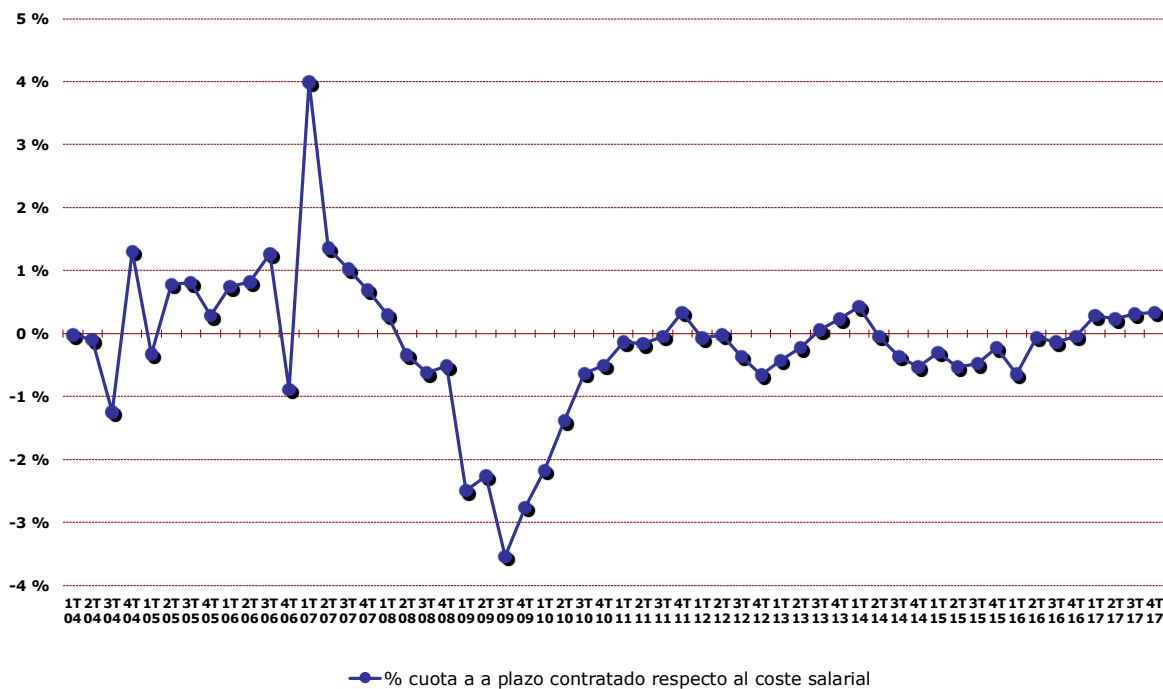
En este gráfico queda todavía mejor representado el cambio de tendencia en la medida que se constata cómo las cuatro tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de 2017 se han situado en terreno positivo, es

decir, han dado lugar a un incremento de la cuota hipotecaria mensual media en todos los trimestres de 2017, mostrando igualmente una intensificación de las tasas de crecimiento, que permiten definir con mayor claridad las perspectivas alcistas para 2018.

El siguiente gráfico 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 catorce años.

Nuevamente se constata el deterioro en todos los trimestres de 2017, con tasas positivas en todos los casos. Asimismo, se produce igualmente un cierto grado de intensificación con el paso de los trimestres, ratificando las desfavorables perspectivas para 2018 en el comportamiento de este indicador de accesibilidad.

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



19. 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).

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas en el último año han presentado una intensa reducción, habiendo alcanzado las 26.186, lo que supone haber registrado 13.562 menos que en 2016, año en el que se registraron 39.748.

Tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados, la tendencia es intensamente bajista. Obsérvese cómo, por ejemplo, en 2015 se registraron 60.119, por lo que en dos años se han quedado en el 43% de las registradas entonces. La recuperación económica y del mercado inmobiliario está provocando esta intensa reducción en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. 2017	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	7.777
ARAGÓN	511
ASTURIAS	169
BALEARES	509
CANARIAS	1.342
CANTABRIA	151
CASTILLA Y LEÓN	736
CASTILLA-LA MANCHA	1.011
CATALUÑA	4.359
COM. MADRID	1.845
COM. VALENCIANA	4.910
EXTREMADURA	321
GALICIA	660
LA RIOJA	153
MURCIA	1.424
NAVARRA	129
PAÍS VASCO	179
NACIONAL	26.186

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra una intensa reducción en la práctica totalidad. El mayor número de certificaciones se ha registrado en Andalucía (7.777), Comunidad Valenciana (4.910), Cataluña (4.359) y Comunidad de Madrid (1.845). En diez comunidades autónomas se registran niveles por debajo de las mil certificaciones anuales, de las cuales, cinco de ellas no llegan a las doscientas anuales.

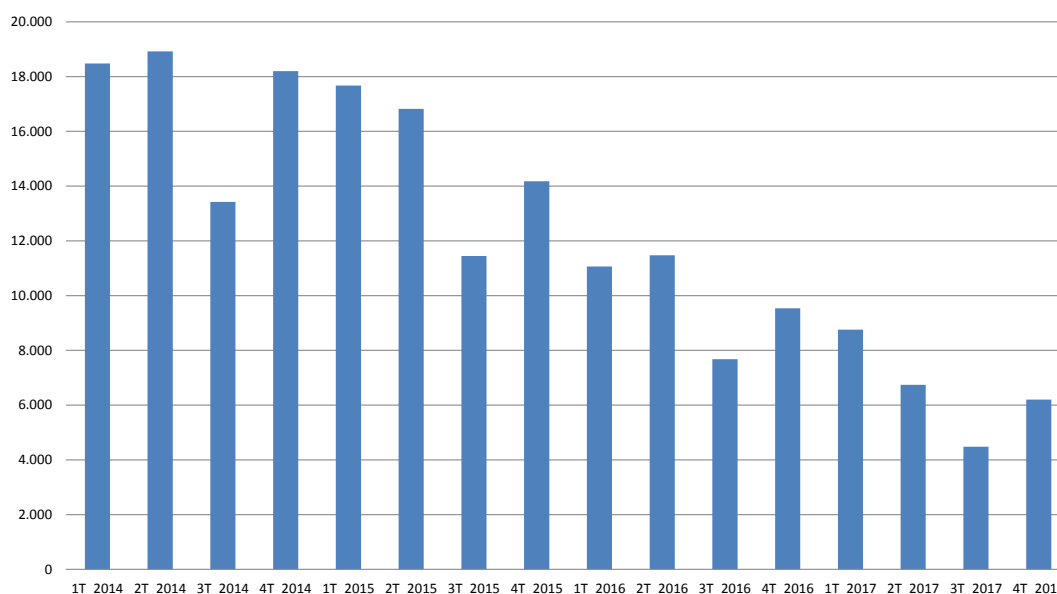
En la siguiente tabla se muestra la tasa de variación anual de resultados. La reducción interanual para el total nacional ha sido del -34,12%. El año 2016 presentó igualmente una intensa reducción (-33,88%), por lo que, de seguir esta tendencia, el número de certificaciones en pocos años va a presentar un peso residual.

La práctica totalidad de comunidades autónomas presentan descensos, y además de dos dígitos. La única excepción es Galicia, con un incremento del 15,18%. Los descensos más acusados se han registrado en Aragón (-44,70%), Navarra (-44,64%) y Cantabria (-43,66%).

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Evolución anual. 2017	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	-33,37%
ARAGÓN	-44,70%
ASTURIAS	-34,24%
BALEARES	-32,58%
CANARIAS	-32,97%
CANTABRIA	-43,66%
CASTILLA Y LEÓN	-27,13%
CASTILLA-LA MANCHA	-34,05%
CATALUÑA	-38,33%
COM. MADRID	-37,75%
COM. VALENCIANA	-31,01%
EXTREMADURA	-38,15%
GALICIA	15,18%
LA RIOJA	-30,14%
MURCIA	-41,01%
NAVARRA	-44,64%
PAÍS VASCO	-18,64%
NACIONAL	-34,12%

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

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

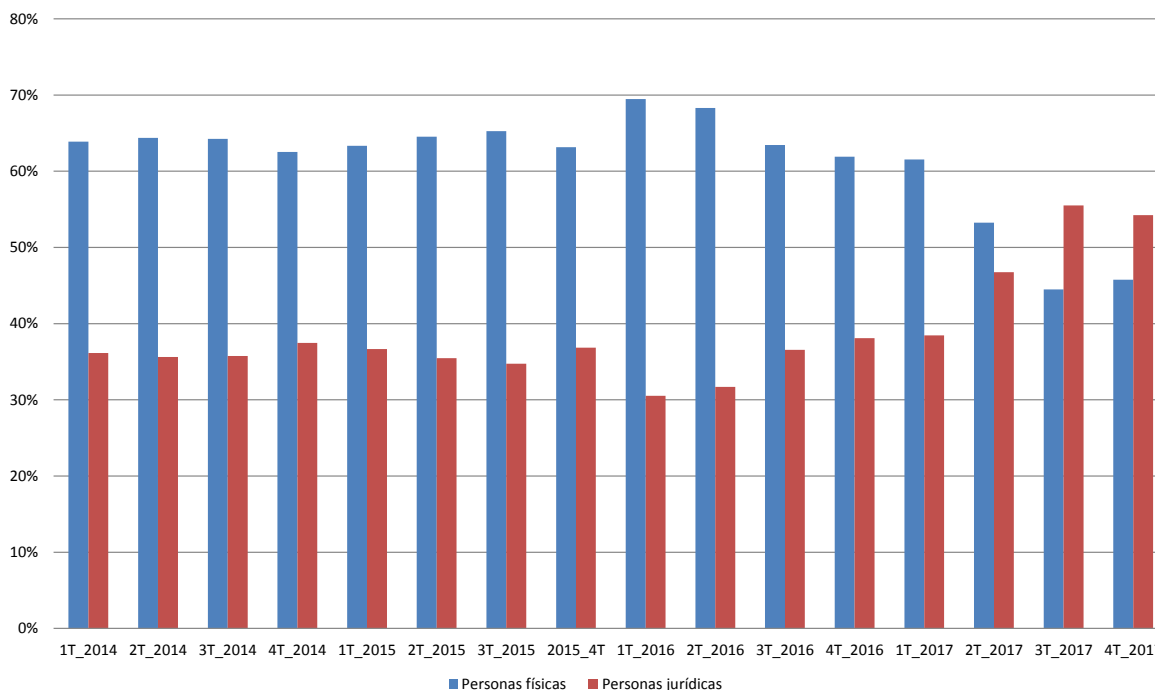


La tendencia mostrada por el gráfico de evolución de resultados es muy clara, con un intenso ajuste en la reducción del número trimestral de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. En apenas tres años se ha pasado de cifras superiores a las 18.000 certificaciones trimestrales a llegar a niveles por debajo de las 6.000 certificaciones trimestrales.

A lo largo de 2018 previsiblemente se seguirá reduciendo intensamente el número de certificaciones en la medida que resulta previsible un mantenimiento del buen comportamiento económico y del mercado inmobiliario en particular.

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 han presentado igualmente un importante cambio durante el último año. Por primera vez desde la elaboración de resultados el peso de personas jurídicas ha superado al de personas físicas. Concretamente, en el cuarto trimestre del año las personas jurídicas han representado un 54,24% y las personas físicas un 45,76%.

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



La intensa reducción en número de certificaciones está afectando en mayor proporción a personas físicas que a personas jurídicas. En ambos casos se está reduciendo, pero proporcionalmente en mayor grado en personas físicas, más favorecidas por la recuperación económica y del mercado inmobiliario.

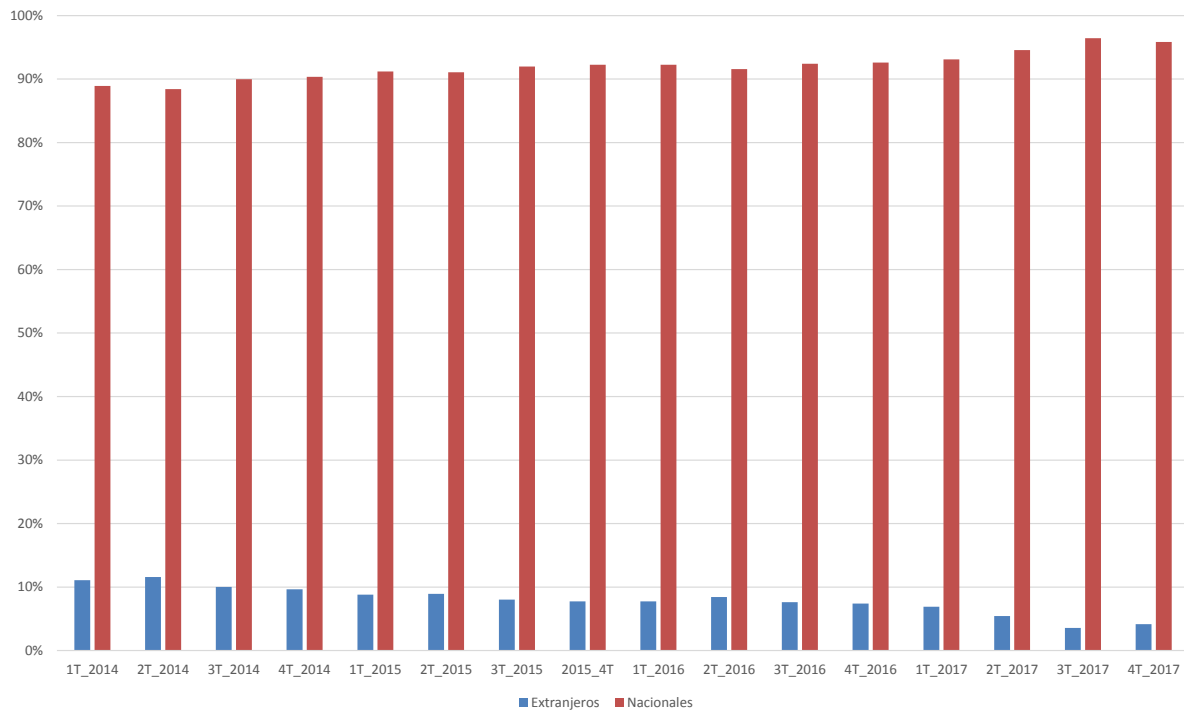
El siguiente gráfico muestra la desagregación de resultados de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, distinguiendo entre nacionales y extranjeros.

Los extranjeros han venido presentados pesos en el número de certificaciones por debajo de lo que supone su peso en compra de vivienda, en consecuencia, tradicionalmente se han venido viendo afectados en menor medida que los nacionales.

Por otro lado, mientras la tendencia en la compra de vivienda ha venido siendo creciente, en este caso ha ocurrido precisamente lo contrario, es decir, el peso de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca es cada vez más baja, habiendo alcanzado en el cuarto trimestre de 2017 un peso del 4,15%, frente a niveles superiores al 10% en determinados trimestres de 2014.

El alto nivel de renta per cápita que presentan la mayor parte de nacionalidades que encabezan la compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años genera este tipo de estructura de resultados, siendo previsible una continuidad en la reducción de su peso relativo.

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



20. 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. 2017	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	1.479
ARAGÓN	127
ASTURIAS	42
BALEARES	128
CANARIAS	373
CANTABRIA	30
CASTILLA Y LEÓN	159
CASTILLA-LA MANCHA	207
CATALUÑA	1.644
COM. MADRID	269
COM. VALENCIANA	1.298
EXTREMADURA	75
GALICIA	156
LA RIOJA	11
MURCIA	512
NAVARRA	58
PAÍS VASCO	78
NACIONAL	6.646

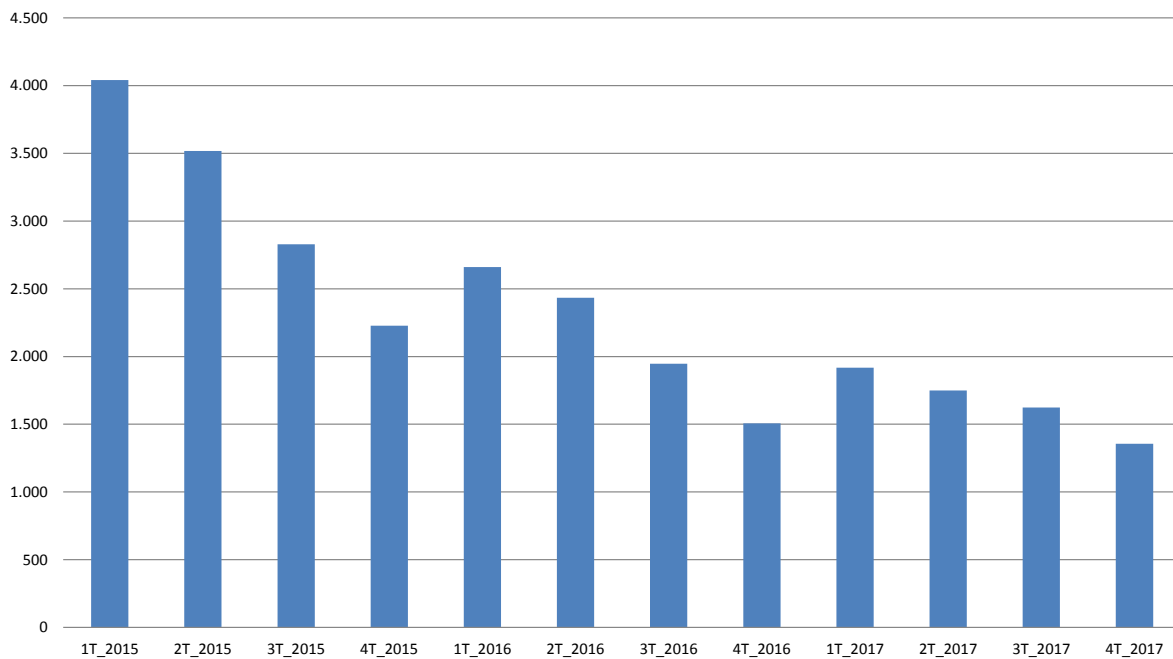
La intensa reducción en el número de daciones en pago registradas es la característica del último año, al igual que ha ocurrido con el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Ambas variables se ven influenciadas por la situación económica y del mercado inmobiliario, por lo que resulta normal este similar comportamiento.

En 2017 se han registrado 6.646 daciones en pago, 1.903 menos que en 2016, año en el que se registraron 8.549 daciones en pago. Con respecto a 2015, año en el que se registraron 12.614 daciones en pago, el número de daciones en pago se ha quedado en poco más del 50% (52,69%), constatando con claridad la intensa tendencia descendente.

Únicamente tres comunidades autónomas han superado las mil daciones en pago anuales: Cataluña (1.644), Andalucía (1.479) y Comunidad Valenciana (1.298). Doce de ellas no llegan a las trescientas daciones en pago anuales y en seis comunidades autónomas se quedan por debajo de las cien anuales. Estas cifras reflejan claramente cómo se trata de una figura con una presencia residual en la mayoría de la geografía nacional.

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

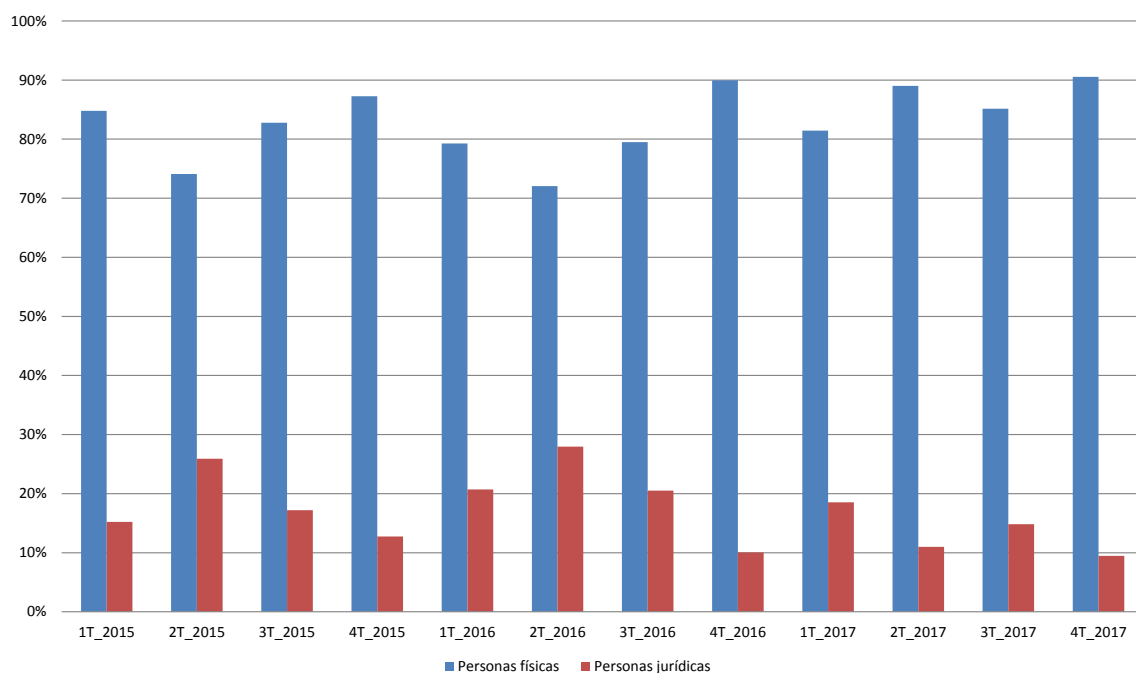
Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



La intensa tendencia descendente se refleja claramente en este gráfico. En apenas tres años se ha pasado de más de 4.000 daciones en pago trimestrales a menos de 1.500, siendo previsible una continuidad en la intensa tendencia descendente a lo largo de 2018 en la medida que se espera una continuidad en la recuperación económica y un mantenimiento del buen comportamiento del mercado inmobiliario.

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

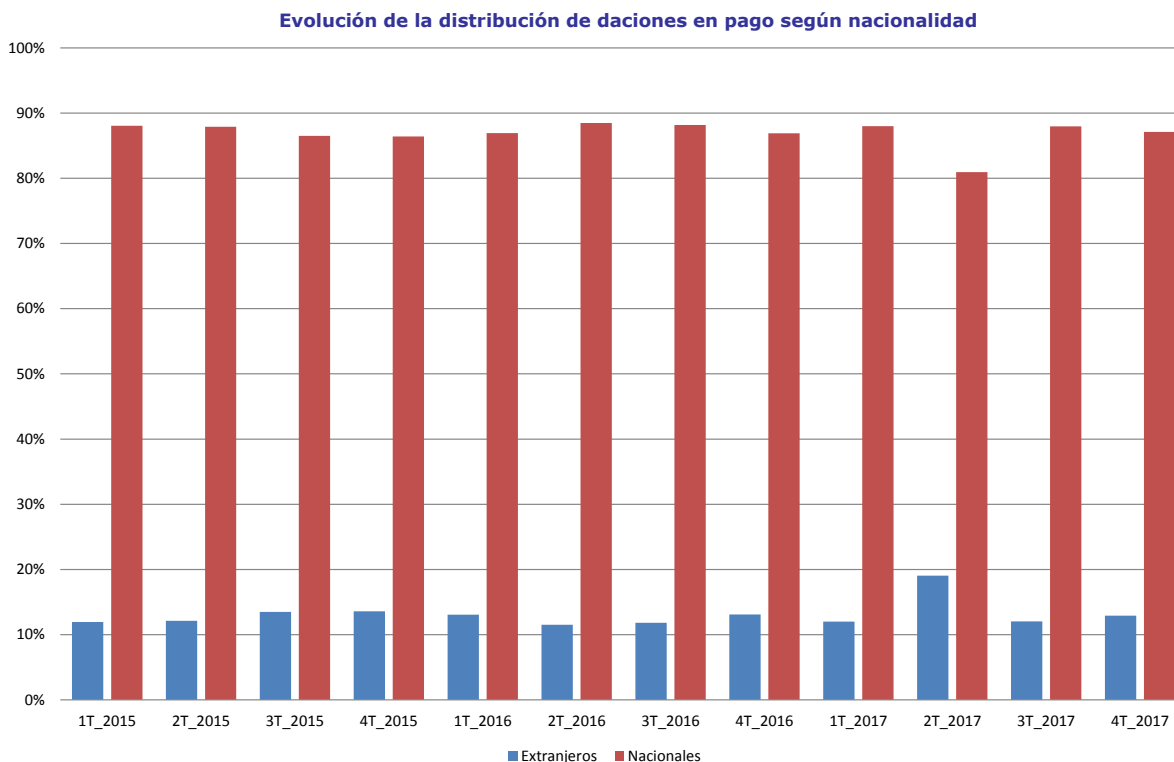
Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



En este caso el peso de personas físicas ha venido siendo muy superior al de personas jurídicas. El año 2017 ha cerrado con un resultado similar al cierre de 2016, con cerca de un 90% de peso en personas físicas (90,54%), frente a algo menos del 10% en personas jurídicas (9,46%).

La tendencia parece mostrar un ligero incremento del peso de personas físicas frente a la reducción de personas jurídicas. En todo caso, la intensa reducción en el número de daciones en pago proporciona que este tipo de desgloses de resultados puedan presentar un mayor grado de aleatoriedad.

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 tres últimos años.



En este caso los resultados muestran igualmente una notable estabilidad, con una estructura de extranjeros ligeramente por encima del 10% frente a algo menos del 90% de nacionales. Estas cifras de pesos de extranjeros se encuentran relativamente próximas a los pesos de compra de vivienda por extranjeros, resultando muy normal dichas cuantías.

En todo caso, tal y como hemos indicado en la desagregación anterior, en la medida que el número de daciones en pago se está reduciendo intensamente, a pesar de mantenerse porcentualmente, tanto nacionales como extranjeros, manteniendo la estructura de resultados, deben recurrir en un menor número de ocasiones a esta figura.

V. CONCLUSIONES

Las conclusiones más relevantes relativas a los apartados descritos anteriormente son las siguientes:

- El precio de la vivienda, medido a través del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR), ha presentado el tercer año consecutivo de crecimiento, dando lugar a un incremento anual del 7,60%, el mayor incremento de la actual fase alcista. En los tres últimos años se acumula un incremento del 20,87%, reduciendo la corrección de precios con respecto a máximos de 2007 al -21,04%.
- El precio medio de locales comerciales también ha presentado una notable mejoría, con un incremento interanual del 4,13%, dando lugar a un resultado medio de 1.403,88 €/m². A pesar de esta mejoría, con respecto a los máximos de 2008, todavía se acumula una reducción del -35,17%. Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (2.469 €/m²), Cataluña (1.663 €/m²), Canarias (1.590 €/m²) y País Vasco (1.457 €/m²).
- El precio de naves industriales ha presentado un ligero incremento del 0,32% en 2017, con un resultado medio de 374,54 €/m², dando continuidad a la estabilidad de resultados de los últimos años, con niveles próximos a los mínimos históricos. Los mayores importes medios se han alcanzado en Comunidad de Madrid (648 €/m²), Baleares (642 €/m²) y País Vasco (595 €/m²).
- El número de compraventas de vivienda registradas ha continuado su excelente progresión, incrementándose un 14,98% con respecto al año precedente, habiendo registrado 464.223 compraventas, 60.480 más que en 2016, alcanzando el mayor resultado de los últimos nueve años. La vivienda usada ha seguido siendo la gran protagonista, registrando 383.458 compraventas, 52.302 más que en 2016, con un incremento interanual del 15,79%, alcanzando el mayor resultado de los últimos diez años. En vivienda nueva se han registrado 80.765 compraventas, 8.178 más que en 2016, con un destacado incremento anual del 11,27%, obteniendo el mayor resultado de los tres últimos años.

Todas las comunidades autónomas han presentado incrementos interanuales. El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (88.657), Cataluña (77.830), Comunidad de Madrid (69.966) y Comunidad Valenciana (68.167). En trece comunidades autónomas las tasas de crecimiento han sido de dos dígitos, obteniéndose los mayores incrementos en Castilla – La Mancha (23,05%), Asturias (20,72%) y Comunidad de Madrid (19,09%).

En vivienda nueva las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas han sido Andalucía (16.284), Comunidad de Madrid (14.967), Cataluña (10.193) y Comunidad Valenciana (9.381). Doce de ellas han alcanzado incrementos interanuales, con tasas de dos dígitos en siete de ellas, encabezadas por Castilla-La Mancha (28,24%), Cataluña (21,46%), Comunidad de Madrid (14,26%) y Andalucía (13,79%).

En vivienda usada los mayores registros de número de compraventas ha correspondido a Andalucía (72.373), Cataluña (67.637), Comunidad Valenciana (58.786) y Comunidad de Madrid (54.999). Todas las comunidades autónomas han presentado incrementos interanuales y en todos los casos de dos dígitos. Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Asturias (23,03%), Castilla-La Mancha (22,01%) y Comunidad de Madrid (20,47%).

En cuarenta y siete provincias el número de compraventas de vivienda registradas se ha incrementado durante el último año, dando lugar a una generalización territorial en el buen comportamiento de la demanda de vivienda. De hecho treinta y cinco de ellas han presentado incrementos interanuales de dos dígitos, constatando la intensidad del crecimiento. El mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (69.966), Barcelona (53.773), Alicante (34.631), Málaga (30.300), Valencia (26.437), Baleares (15.799), Sevilla (14.663), Murcia (13.386), Las Palmas (11.682) y Tenerife (11.604). Los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en las provincias de Cuenca (36,33%), Albacete (25,99%), Huelva (23,36%), Granada (22,91%) y Álava (22,06%).

En vivienda usada todas las provincias han contado con incrementos interanuales. Las provincias con un mayor número de compraventas durante el último año han sido Madrid (54.999), Barcelona (47.137), Alicante (29.224), Málaga (24.712) y Valencia (23.233). Las mayores tasas de crecimiento se han

alcanzado en Cuenca (33,40%), Álava (32,37%), Guadalajara (25,24%) y Granada (23,72%). En vivienda nueva treinta y ocho provincias han presentado incrementos interanuales. Las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (14.967), Barcelona (6.636), Málaga (5.588), Alicante (5.407), Valencia (3.204) y Baleares (2.727). Las provincias con mayores incrementos en vivienda nueva han sido Cuenca (82,26%), Albacete (50,24%), Teruel (47,83%) y Valladolid (39,87%).

- La distribución de compraventas de vivienda con distinción entre vivienda nueva y usada han alcanzado unos nuevos mínimos y máximos históricos respectivamente en el último año, con un peso del 82,60% en vivienda usada y un 17,40% en vivienda nueva. Esta última se ha desagregado en un 15,71% de vivienda nueva libre y un 1,69% de vivienda nueva protegida. Los mayores pesos en vivienda nueva se han alcanzado en Galicia (24,14%), Asturias (22,41%), Comunidad de Madrid (21,39%), Castilla y León (20,86%) y Navarra (20,67%), mientras que en vivienda usada han destacado Extremadura (90,65%), Cataluña (86,90%), Comunidad Valenciana (86,24%) y Murcia (84,60%). En vivienda nueva protegida han registrado los mayores pesos Navarra (5,68%), Asturias (4,82%), Castilla y León (3,33%), País Vasco (3,15%) y Extremadura (2,79%).

Las variaciones interanuales han sido relativamente reducidas, con un incremento de 0,58 pp en el peso de vivienda usada, con una reducción en vivienda nueva libre de -0,39 pp y en vivienda nueva protegida de -0,19 pp.

- El 49,53% de las compraventas de pisos del último año han contado con una superficie superior a los 80 m², los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han supuesto el 28,93%, los pisos con superficie entre 40 y 60 m² un 17,75% y los de superficie inferior a 40 m² un 3,79%.

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 (10,90%), Baleares (6,11%), Comunidad de Madrid (5,10%) y Cataluña (4,34%).
 - Entre 40 y 60 m²: Canarias (27,39%), Cataluña (23,58%), Aragón (22,79%) y Cantabria (22,10%).
 - Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,79%), Asturias (34,24%), Aragón (34,17%) y Cantabria (33,76%).
 - Más de 80 m²: Extremadura (67,55%), Castilla-La Mancha (67,37%) y Navarra (67,09%).
- El 87,45% de las compraventas de 2017 han presentado como adquirente a una persona física, quedando el peso de personas jurídicas en el 12,55%. En todas las comunidades autónomas las personas físicas alcanzan el mayor peso, encabezando los resultados País Vasco (96,52%), Asturias (94,06%), Castilla y León (93,79%) y Navarra (93,49%). Los mayores pesos de personas jurídicas han correspondido a Cataluña (16,97%), Canarias (16,92%), Castilla-La Mancha (15,46%), Baleares (14,24%), Andalucía (12,84%) y Comunidad de Madrid (12,72%).

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 65,23% del total de compraventas de vivienda, la vivienda nueva-libre por personas físicas el 13,27%. En personas jurídicas la vivienda nueva-libre ha supuesto el 2,68% y la vivienda usada-libre el 9,01%.

- La superficie media de la vivienda transmitida en 2017 ha sido de 97,75 m², prácticamente coincidente con la de 2016 (97,73 m²). La vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media (105,07 m²), seguida de la vivienda usada (96,73 m²) y la vivienda nueva protegida (82,30 m²). Las comunidades autónomas con mayores superficies medias han sido Castilla-La Mancha (121,70 m²), Extremadura (113,78 m²), Baleares (107,94 m²) y Castilla y León (105,82 m²). Por el contrario, las menores superficies medias se han alcanzado en Canarias (84,65 m²), Asturias (86,08 m²), País Vasco (86,48 m²) y Cantabria (91,23 m²).
- El 13,11% de las compras de vivienda de 2017 han sido formalizadas por extranjeros. En términos porcentuales supone un ligero descenso con respecto al 13,25% de 2016, pero en términos absolutos, dado el aumento de número de compraventas, supone haber superado las 61.000 compras de vivienda por extranjeros en el último año, frente a las poco más de 53.000 de 2016. Los cuatro últimos años se han mantenido pesos de compra por extranjeros superiores al 13%.

Las nacionalidades con mayor peso relativo sobre el total de compra por extranjeros han sido británicos (15,01%), franceses (8,64%), alemanes (7,77%), belgas (6,39%), suecos (6,38%), italianos (5,77%), rumanos (5,34%), chinos (4,38%), marroquíes (3,86%) y rusos (2,85%).

La compra de vivienda nueva por extranjeros ha contado con un menor peso relativo (15,97%) que en nacionales (18,04%), dando lugar al proceso contrario en vivienda usada, con un peso del 84,03% en extranjeros y del 81,96% en nacionales. Las nacionalidades con mayor peso en vivienda usada han sido argelinos (94,68%), franceses (90,01%), marroquíes (89,13%) y búlgaros (87,03%). Por el contrario, el mayor peso en compra de vivienda nueva ha correspondido a belgas (26,64%), noruegos (23,93%), suecos (19,67%), rusos (19,33%) y holandeses (18,19%).

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: holandeses (48,29%), daneses (45,95%), suizos (43,78%), alemanes (36,38%), británicos (36,35%) y noruegos (35,31%).
- Entre 80 y 100 m²: búlgaros (28,38%), marroquíes (27,37%), rumanos (26,13%) y chinos (25,90%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (37,84%), rumanos (33,71%), marroquíes (32,63%) y búlgaros (30,78%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (29,46%), polacos (24,23%), franceses (22,00%) y ucranianos (21,29%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (14,18%), polacos (9,10%), franceses (8,79%) e irlandeses (7,14%).

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros han sido Canarias (31,35%), Baleares (31,27%), Comunidad Valenciana (26,04%), Murcia (18,77%), Andalucía (13,84%) y Cataluña (12,94%).

Las provincias con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (40,76%), Tenerife (40,72%), Baleares (31,27%), Girona (30,74%), Málaga (29,64%), Las Palmas (22,33%), Murcia (18,77%), Almería (16,87%), Tarragona (14,45%) y Castellón (14,06%).

El 5,72% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o superior a los 500.000 euros (5,32% en 2016). El 37,53% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 36,54% de 2016.

- El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas ha sido de 5.123 días (14 años y 13 días), máximo de la serie histórica de resultados, con un incremento del 5,54% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días), el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas prácticamente se ha duplicado. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido País Vasco (18 años y 96 días), Extremadura (16 años y 201 días) y Cataluña (15 años y 292 días).

Atendiendo al periodo medio de posesión según tramos de superficie de vivienda, el mayor periodo de posesión media ha correspondido a las viviendas con superficie entre 80 y 100 m² con 5.221 días (14 años y 111 días), seguidas de las viviendas con superficie entre 60 y 80 m² con 5.196 días (14 años y 86 días), las de superficie superior a 100 m² con 5.095 días (13 años y 350 días), las de superficie entre 40 y 60 m² con 5.000 días (13 años y 255 días) y las de superficie por debajo de los 40 m² con 4.669 días (12 años y 289 días).

La desagregación 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 64,35% de las compraventas de 2017, siendo que a comienzos de 2013 presentaba resultados próximos al 30%. El resto de las agrupaciones de periodo medio han ido perdiendo peso relativo, dando lugar a resultados en el último año del 17,15% para viviendas con posesión media de 5 a 10 años, el 9,72% para las de 2 a 5 años y el 8,78% para las de menos de 2 años.

- El número de hipotecas sobre vivienda registrado en 2017 ha sido de 310.640, incrementándose un 10,90% con respecto a 2016. Con respecto al mínimo de 2013, el incremento acumulado ha sido del 56,02%. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Andalucía (60.026), Comunidad de Madrid (56.866), Cataluña (50.848) y Comunidad Valenciana (32.408). En todas las comunidades autónomas se ha incrementado el número de hipotecas sobre vivienda en el último año, con tasas de dos dígitos en ocho de ellas. Los mayores incrementos se han

alcanzado en Comunidad de Madrid (17,84%), La Rioja (17,76%), Asturias (16,51%), Andalucía (11,67%), Cantabria (11,52%) y Comunidad Valenciana (11,25%).

Las provincias con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en 2017 han sido Madrid (56.866), Barcelona (38.396), Málaga (16.852), Valencia (15.966), Alicante (12.928), Sevilla (11.826) y Baleares (10.225). Los mayores incrementos interanuales han correspondido a las provincias de Álava (58,46%), Teruel (20,41%), Málaga (19,61%), Granada (17,91%) y Madrid (17,84%).

El 6,87% de las hipotecas sobre vivienda han sido formalizadas por extranjeros, superando las 21.000 hipotecas. Las comunidades autónomas en las que el peso de extranjeros sobre el total de hipotecas ha sido mayor han sido Cataluña (20,18%), Comunidad Valenciana (19,21%), Andalucía (17,36%), Comunidad de Madrid (14,35%), Baleares (7,84%) y Canarias (7,04%).

El importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros ha sido de 128.453 €, incrementándose un 1,54% con respecto al resultado de 2016. Con respecto al mínimo de 2013 el incremento acumulado ha sido del 18,40%. Las comunidades autónomas con mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros han sido Baleares (244.148 €), Comunidad de Madrid (155.070 €), Cataluña (143.143 €) y Andalucía (141.699 €).

Las nacionalidades con mayores pesos en la contratación de hipotecas sobre vivienda, en términos de pesos porcentuales con respecto al total de hipotecas sobre vivienda de extranjeros, han sido rumanos (11,56%), británicos (9,34%), chinos (8,44%), italianos (5,78%), franceses (4,64%), marroquíes (4,24%) y alemanes (4,03%). Por lo que respecta a los importes medios, las mayores cuantías las han alcanzado alemanes (234.102 €), noruegos (217.981 €), daneses (192.990 €), holandeses (181.429 €), suecos (171.394 €), británicos (166.968 €) y franceses (153.987 €). La hipoteca media en extranjeros ha sido de 128.452 €, por encima de los 117.243 € de nacionales.

- Los Bancos han continuado el tradicional ritmo ascendente en la consecución de cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario en el actual ciclo inmobiliario, alcanzando un 91,29%, frente al 8,71% de Otras entidades financieras. Con respecto a 2016 los Bancos han ganado 1,57 pp de cuota de mercado, dando lugar a la correspondiente reducción en Otras entidades financieras. En todas las comunidades autónomas los Bancos encabezan la concesión de nuevo crédito hipotecario. Los resultados más destacados de Otras entidades financieras se han alcanzado en Navarra (35,18%), La Rioja (21,94%), País Vasco (20,95%), y Asturias (19,46%). En Bancos las mayores cuotas de mercado han correspondido a Comunidad de Madrid (96,97%), Galicia (94,91%) y Cantabria (94,80%).
- La vivienda ha seguido incrementando su destacado peso en el destino de la nueva financiación hipotecaria, alcanzando el 82,17% de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario en el último año, lo que supone un máximo de la serie histórica de resultados. Los terrenos urbanos no edificados han alcanzado el 7,48%, locales comerciales el 5,70%, naves industriales el 2,99%, garajes y trasteros el 1,12% y bienes inmuebles rústicos el 0,54%. La vivienda ha sido la única modalidad de bien inmueble que ha ganado cuota de mercado en el último año (3,04 pp), dando lugar a descensos en el resto de los bienes inmuebles (locales comerciales -1,63 pp, naves industriales -0,85 pp, bienes inmuebles rústicos -0,32 pp, terrenos urbanos no edificados -0,21 pp y garajes y trasteros -0,03 pp).
- La vivienda libre ha recibido el 91,53% de la financiación hipotecaria destinada a vivienda en el último año, alcanzado la vivienda protegida un 8,47%. El incremento anual de peso en vivienda libre ha sido de 0,40 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida. Todas las comunidades autónomas han presentado un destacado mayor peso de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda libre. Los mayores pesos en destino de financiación hipotecaria para vivienda protegida han correspondido a Extremadura (22,13%), Asturias (16,76%), Castilla y León (14,05%), Aragón (13,08%) y Navarra (12,95%). En vivienda libre los mayores pesos se han alcanzado en Baleares (97,46%), Galicia (95,49%), Canarias (93,51%) y Comunidad de Madrid (93,50%).
- El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado medio ha seguido creciendo en 2017, con un resultado de 1.210 €/m², incrementándose un 5,58% con respecto a 2016. Dieciséis comunidades autónomas han incrementado sus resultados en el último año, dando lugar a los mayores resultados en Comunidad de Madrid (1.742 €/m²), País Vasco (1.644 €/m²), Cataluña (1.512 €/m²) y Baleares (1.456 €/m²). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (659 €/m²), Castilla-La Mancha (698 €/m²), Murcia (752 €/m²) y La Rioja (822 €/m²). Las comunidades autónomas con mayores incrementos

durante el último año han sido Cataluña (9,17%), Canarias (6,80%), Navarra (5,52%) y Comunidad de Madrid (5,38%).

- El endeudamiento hipotecario por vivienda también se ha incrementado en 2017, alcanzando un resultado medio de 118.027 €, con un incremento interanual del 5,71%. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en 2017 han sido Comunidad de Madrid (184.031 €), Baleares (152.429 €), Cataluña (138.828 €) y País Vasco (133.055 €), siendo las únicas que superan la media nacional. Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Extremadura (73.813 €), Murcia (76.780 €), Comunidad Valenciana (84.868 €) y La Rioja (86.328 €). En quince comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario en el último año. Las únicas comunidades autónomas con descensos han sido Cantabria (-0,81%) y Murcia (-3,32%). Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Baleares (11,50%), Canarias (8,66%) y Cataluña (7,91%).
- La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo durante el último año, siendo la alternativa utilizada en el 38,12% de los nuevos créditos hipotecarios, alcanzando su mayor peso a lo largo de la serie histórica de resultados. La contratación a tipo de interés variable se ha reducido al 61,88%, correspondiendo en su práctica totalidad a contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (60,76%). El aumento interanual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de 16,36 pp, correspondiendo en su práctica totalidad a la reducción en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-16,11 pp).

En dos comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha sido la modalidad más utilizada: Asturias (51,61%) y Murcia (50,27%). Junto a ellas, los mayores resultados se han alcanzado en Cataluña (49,56%), y Baleares (46,31%). Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR han sido Extremadura (75,08%), País Vasco (74,27%), Aragón (72,19%) y Navarra (71,62%).

- El tipo de interés de contratación media en 2017 ha sido del 2,28%, descendiendo con respecto al 2,35% de 2016, alcanzando con ello el tipo de interés de contratación más bajo de toda la serie histórica de resultados. Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más bajos han sido País Vasco (2,00%), Cantabria (2,01%), Comunidad de Madrid (2,08%) y Navarra (2,08%). Por el contrario, las mayores cuantías de tipos de interés medios han correspondido a Cataluña (2,50%), Canarias (2,49%), Murcia (2,44%) y Galicia (2,39%).
- El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha seguido creciendo durante 2017, alcanzando un resultado de 280 meses (23 años y 4 meses), un 1,08% superior a 2016. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid con 307 meses (25 años y 7 meses), País Vasco con 293 meses (24 años y 5 meses), Extremadura con 285 meses (23 años y 9 meses) y Castilla – La Mancha con 284 meses (23 años y 8 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias con 240 meses (20 años), Baleares con 261 meses (21 años y 9 meses) y La Rioja con 263 meses (21 años y 11 meses).

Once comunidades autónomas han incrementado el periodo medio de contratación durante el último año, frente a los descensos en cinco de ellas, quedando una con mantenimiento de resultados. Los mayores incrementos han correspondido a País Vasco (3,17%), Aragón (2,23%) y Navarra (1,85%).

- La duración media de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles se ha situado en los 274 meses (22 años y 10 meses), con un incremento del 1,86% con respecto al año precedente. El mayor periodo medio ha correspondido a los bienes inmuebles de naturaleza residencial, como vivienda (280 meses; 23 años y 4 meses) y garajes y trasteros (293 meses; 24 años y 5 meses). Tras ellos se sitúan los terrenos urbanos no edificados con 242 meses (20 años y 2 meses). Los bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles, tal y como suele ser habitual dada la finalidad para la que son utilizados, presentan unos menores periodos de contratación: locales comerciales 176 meses (14 años y 8 meses) y naves industriales 162 meses (13 años y 6 meses).

La práctica totalidad de bienes inmuebles han presentado incrementos en los plazos de contratación (vivienda 1,08%, locales comerciales 2,33%, garajes y trasteros 4,27% y terrenos urbanos no edificados 10,00%). La única excepción ha sido naves industriales, con una reducción del -1,22%.

- Los indicadores de accesibilidad han cambiado de tendencia durante el año 2017, dando lugar a un deterioro de la accesibilidad. La cuota hipotecaria mensual media de 2017 ha sido de 543,94 €, incrementándose con respecto a los 522,64 € de 2016. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 28,66%, igualmente por encima del 27,49% de 2016. En ambos casos los resultados de 2016 han sido los mínimos de la serie histórica

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Comunidad de Madrid (773,53 €), Baleares (743,51 €), Cataluña (651,49 €) y País Vasco (574,35 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (331,67 €), Murcia (371,89 €) y Castilla-La Mancha (397,63 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más exigentes han correspondido a Baleares (41,49%), Comunidad de Madrid (34,04%), Cataluña (32,40%) y Canarias (28,83%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Extremadura (21,56%), Asturias (21,80%) y Murcia (21,94%).

La cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado durante 2017 un 4,08% y su porcentaje con respecto al coste salarial en 1,17 pp. La mayoría de las comunidades autónomas han emporado sus indicadores de accesibilidad.

- Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas en el último año han presentado una intensa reducción, habiendo alcanzado las 26.186, 13.562 menos que en 2016. En dos años se han quedado en el 43%, constatando la notable reducción. El mayor número de certificaciones se ha registrado en Andalucía (7.777), Comunidad Valenciana (4.910), Cataluña (4.359) y Comunidad de Madrid (1.845). En diez comunidades autónomas se registran niveles por debajo de las mil certificaciones anuales, de las cuales, cinco de ellas no llegan a las doscientas anuales. La práctica totalidad de comunidades autónomas presentan descensos, y además de dos dígitos. La única excepción es Galicia, con un incremento del 15,18%. Los descensos más acusados se han registrado en Aragón (-44,70%), Navarra (-44,64%) y Cantabria (-43,66%)

La distribución atendiendo a la distinción en personas físicas y jurídicas ha dado a lugar a que por primera ocasión el peso de personas jurídicas (54,24%) haya superado al peso de personas físicas (45,76%).

El peso de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca es cada vez más bajo, habiendo alcanzado en el cuarto trimestre de 2017 un peso del 4,15%, frente a niveles superiores al 10% en determinados trimestres de 2014.

- El número de daciones en pago registradas en 2017 han sido 6.646, 1.903 menos que en 2016 y prácticamente la mitad que en 2015 (12.614). Únicamente tres comunidades autónomas han superado las mil daciones en pago anuales: Cataluña (1.644), Andalucía (1.479) y Comunidad Valenciana (1.298). Doce de ellas no llegan a las trescientas daciones en pago anuales y en seis comunidades autónomas se quedan por debajo de las cien anuales. El 90,54% ha correspondido a personas físicas, frente al 9,46% de personas jurídicas. El peso de extranjeros se ha mantenido ligeramente por encima del 10%.

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 estos 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.