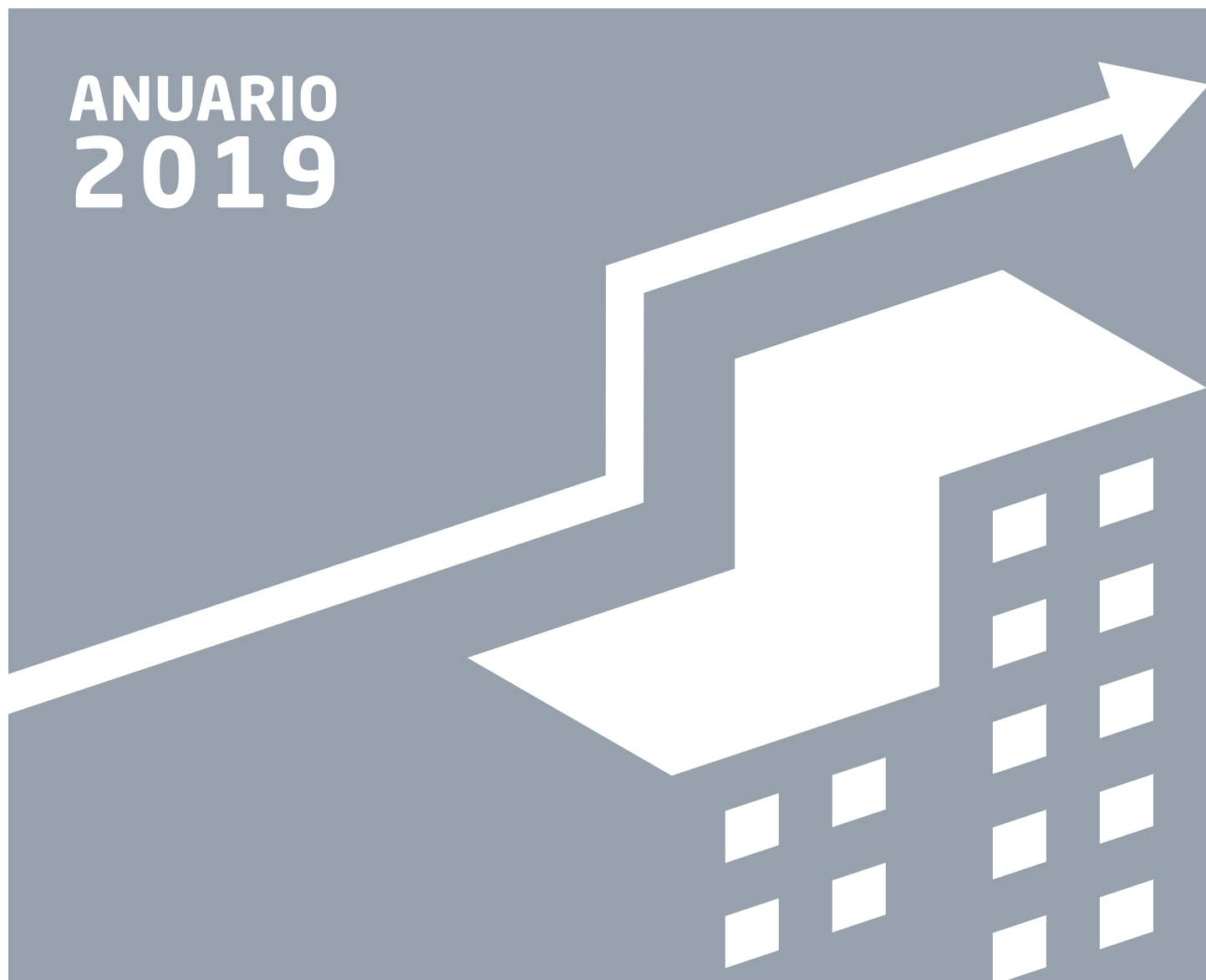


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO
2019



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

Dr. Bienvenido Subero Simal

Coautores Índice precio de la vivienda (IPVVR):

Dr. Manuel Salvador Figueras

Dra. Pilar Gargallo Valero

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

Depósito Legal:

M. 42.318-2005

ISSN:

1888-8739

Publicación nº 16

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
II. CONTEXTO ECONÓMICO	5
III. MERCADO INMOBILIARIO	15
1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	17
1.1. Resultados	19
1.2. Metodología	22
1.2.1. Marco básico	22
1.2.2. Metodología estadística	22
2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales	25
3. Precio medio registrado de Garajes y Trasteros	30
4. Número de compraventas de vivienda registradas	34
4.1. Nacional y comunidades autónomas	34
4.2. Provincias	42
5. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)	50
5.1. Vivienda: nueva libre, nueva protegida y usada	50
5.2. Pisos según superficie media	55
5.3. Vivienda por tipo de adquirente: personas físicas vs personas jurídicas	59
6. Superficie media de vivienda registrada (m²)	62
7. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	66
7.1. Nacional y comunidades autónomas	66
7.2. Provincias y ciudades autónomas	77
7.3. Compras de vivienda por extranjeros ≥500.000€. Comunitarios vs no com.	80
8. Periodo medio de posesión de viviendas objeto de transmisión	83
IV. MERCADO HIPOTECARIO	90
9. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral e hipoteca media de extranjeros	92
10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	101
11. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	107
12. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)	112
13. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	117
14. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	123
15. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	128
16. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	134
17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	136

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.

18. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	142
19. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	147
20. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca	156
21. Daciones en pago	159
V. CONCLUSIONES	162
VI. METODOLOGÍA	168
1. Objetivos	168
2. Límites de la información disponible	169
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	170
3.1. Tamaño muestral	170
3.2. Datos de referencia	170
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	173

I. INTRODUCCIÓN

El Anuario 2019 de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) supone la publicación número dieciséis desde que, con el Anuario 2004, viese la luz esta recopilación de resultados relativos al mercado inmobiliario y el mercado hipotecario español. Este Anuario viene siendo acompañado trimestralmente por los correspondientes Informes de Coyuntura, que acumulan sesenta y tres publicaciones consecutivas, constituyendo la ERI un referente en el suministro de información relativa a los citados mercados.

En la página web del Colegio de Registradores, concretamente en <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/estadistica-registral-inmobiliaria/>, están disponibles todas las publicaciones anuales y trimestrales, así como publicaciones puntuales que se han ido elaborando a lo largo de los últimos años, pudiendo destacar la incorporación de un índice sintético de análisis del mercado inmobiliario: Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), disponible en <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/irai/>. Estas y otras publicaciones de interés están disponibles en el Portal Estadístico Registral del Colegio de Registradores.

Por lo que respecta a la presente publicación, tal y como viene siendo habitual, se ha mantenido la estructura de contenidos, con una clara distinción de variables de los dos grandes mercados analizados: Mercado Inmobiliario y Mercado Hipotecario.

Casi todos los años se incorpora alguna novedad, fundamentalmente por lo que respecta a alguna variable adicional. En esta ocasión no se ha producido novedad alguna con respecto a la publicación del año precedente.

De este modo, por lo que respecta al Mercado Inmobiliario, la publicación incorpora un desglose de ocho variables, y en la parte relativa a Mercado Hipotecario trece variables.

Los apartados relativos a cada una de las variables comienzan con una breve descripción de los contenidos analizados en dicho apartado para, a continuación, dar lugar a la presentación de sus resultados a lo largo del último año, así como la evolución durante toda la serie histórica.

Los resultados son normalmente desagregados territorialmente a nivel del conjunto de España y por comunidades autónomas, aportando en algún caso resultados provinciales y de capitales de provincia.

Los contenidos suelen ser presentados en formatos de tablas, mapas y gráficos, procurando proporcionar la mayor y mejor visibilidad posible de la realidad inmobiliaria e hipotecaria analizada.

Con todo ello se pretende proporcionar por parte del Colegio de Registradores una adecuada visión de la situación, evolución y perspectivas del mercado inmobiliario, de forma que la toma de decisiones en este importante ámbito se produzca con la transparencia informativa necesaria.

El origen de los contenidos de la Estadística Registral Inmobiliaria arranca desde cada uno de los Registros de la Propiedad, que en tiempo y forma van enviando al Centro de Proceso Estadístico del Colegio de Registradores todos los datos necesarios, de forma que puedan ser procesados adecuadamente para dar salida a los contenidos informativos de las citadas publicaciones trimestrales y anuales.

Esta labor coordinada permite que, finalmente, ciudadanos e instituciones dispongan de información desagregada de contenidos informativos especialmente relevantes para entender la evolución del mercado inmobiliario que, junto a las publicadas por otras importantes instituciones, permiten dotar al sector del grado de transparencia necesario para la toma de decisiones fundamentadas.

Desde la creación y primera publicación de la ERI (resultados del segundo trimestre de 2004 en el Congreso del Colegio de Registradores en Santiago de Compostela) se ha trabajado por la incorporación de una mayor y mejor información del sector. Esta línea de trabajo, marcada desde los inicios, sigue cada vez más vigente en las actuaciones de los encargados de estas publicaciones, por lo que esperamos a lo largo de los siguientes trimestres ir trayendo novedades que permitan lograr el ansiado grado de transparencia en un sector tan relevante en la sociedad y economía española como el inmobiliario.

En todo caso, somos conscientes de que hay puntos de mejora que pueden ser percibidos externamente y que, en la medida que sean viables, estaremos encantados de llevar a cabo, animando a que todos aquellos que puedan percibir esos aspectos de mejora nos hagan llegar sus correspondientes sugerencias, tal y como en el pasado ya ha venido ocurriendo y, en no pocos casos, siendo incorporadas en nuestras publicaciones.

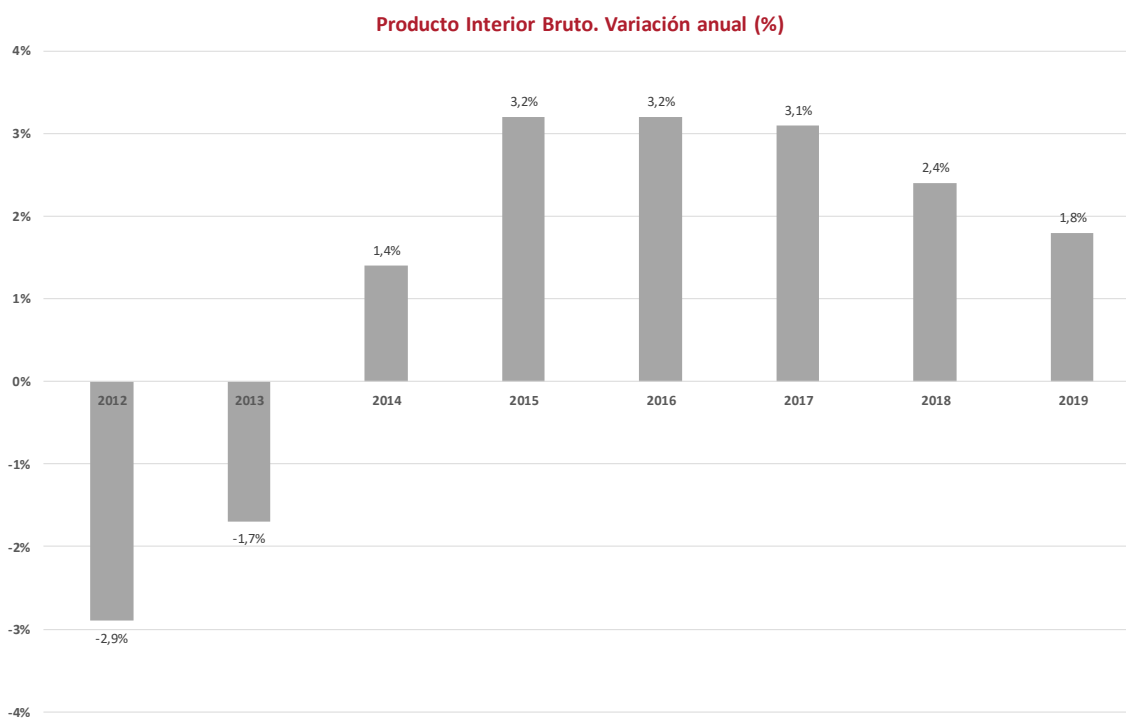
II. CONTEXTO ECONÓMICO

El ciclo económico ha tomado una tendencia distinta a la de los últimos años, pasando de una mejora de los crecimientos económicos a una ralentización de estos. Esta realidad tiene su correspondiente traslado en la dinámica del mercado inmobiliario, que también parece albergar una perspectiva de cambio hacia una línea de actuación similar a la presentada por la economía en general.

A lo largo del Anuario 2019 de la ERI se van a ir analizando los resultados de un amplio número de variables del sector inmobiliario. Sin embargo, tal y como venimos haciendo todos los años, estas variables conviene que sean adecuadamente contextualizadas por variables que no corresponden expresamente al mercado inmobiliario, pero que presentan una notable incidencia en el mismo. Esta labor es la que abordamos en el presente apartado de *Contexto Económico*.

Comenzando por la *actividad económica* en general, representada a través del comportamiento del Producto Interior Bruto (PIB). Por tercer año consecutivo el ritmo de crecimiento se ha desacelerado, habiendo registrado 2019 un crecimiento del PIB del 1,8%, por debajo del 2,4% de 2018 y del 3,1% de 2017.

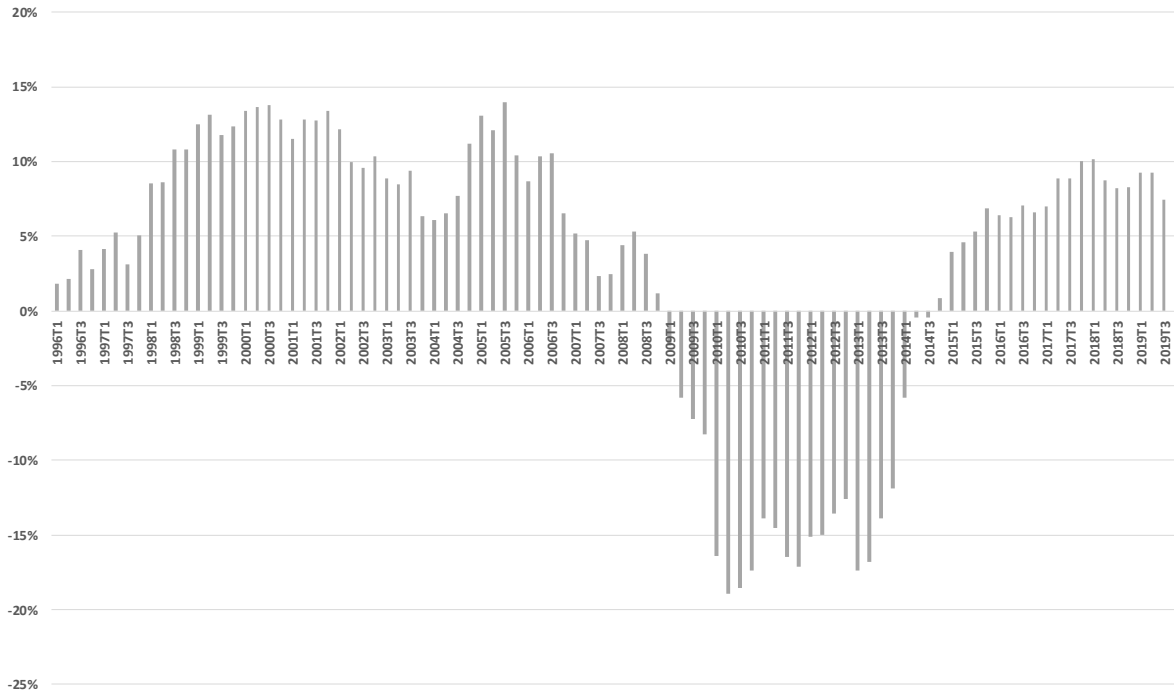
El lado positivo de esta realidad es que llevamos seis años consecutivos con crecimiento económico y que, a pesar de la citada desaceleración, la economía sigue creciendo. Sin embargo, este enfoque positivo va acompañado de unas perspectivas desfavorables, en la medida que diversos organismos vienen mostrando estimaciones para 2020 de continuidad del grado de ajuste, por lo que, hasta que esta realidad no se vea modificada, la tendencia no es favorable.



La consideración en el agregado económico del componente correspondiente a la *construcción*, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, ha venido proporcionando un crecimiento mucho más intenso desde 2015. De hecho, a finales de 2017 y comienzos de 2018 llegó a registrar crecimientos por encima del 10%. Sin embargo, desde los citados máximos se ha venido registrando una clara ralentización del crecimiento que, a pesar de mantenerse por encima del crecimiento del PIB, muestra una clara e intensa muestra de corrección del crecimiento.

Con los resultados de 2019 se acumulan cinco años consecutivos de crecimiento, dando lugar a una cierta incertidumbre a largo plazo, en la medida que estaremos condicionados por la dinámica de numerosas variables con influencia en la actividad económica.

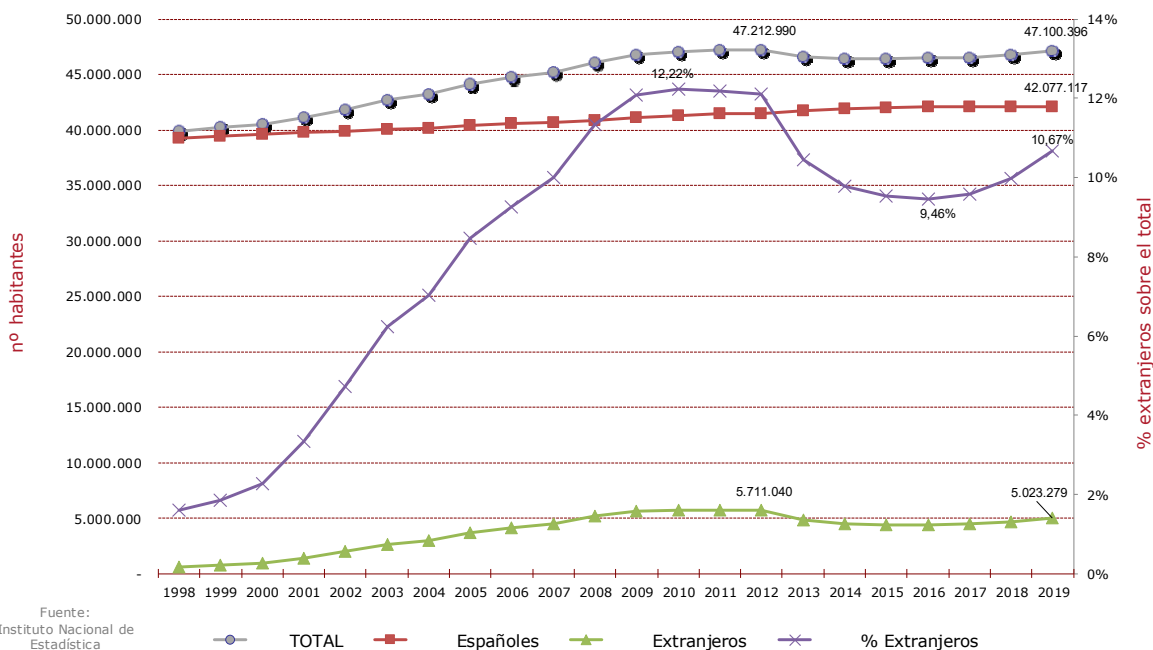
VABpb Construcción. Variación anual (%)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Junto a la dinámica de la actividad económica general y del componente constructivo en particular, resulta de gran relevancia analizar la evolución de la *población*, especialmente desde el punto de vista del mercado inmobiliario residencial. No debemos olvidar que las viviendas están destinadas fundamentalmente para que vivan las personas, por tanto, la evolución del número de habitantes y su composición condicionan las necesidades de vivienda.

Evolución de la población en España



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Por cuarto año consecutivo el número de habitantes se ha incrementado en España, habiendo registrado en 2019 el incremento más intenso, tanto porcentualmente como en términos absolutos. Concretamente, en 2019 el número de habitantes en España se ha incrementado un 0,79%, dando lugar a un aumento de 367.358 habitantes. Este crecimiento es muy importante, pero es todavía más significativo constatar que este aumento

es debido, en su práctica totalidad, al aumento de la población extranjera (359.553 extranjeros más que en 2018).

Desde el punto de vista del mercado inmobiliario no es lo mismo crecer en nacimientos que en población extranjera en la medida que los nacimientos no suelen dar lugar a nuevas demandas de vivienda a corto plazo ya que quedan incorporados al ámbito familiar existente, pudiendo generar nuevas demandas de vivienda a largo plazo.

Sin embargo, el incremento del número de habitantes por el aumento de población extranjera se debe fundamentalmente a personas que vienen a España con fines laborales y que, por tanto, se sitúan en un tramo de edad que exige una demanda directa y a corto plazo de vivienda, ya sea en alquiler a corto plazo o en propiedad a más largo plazo.

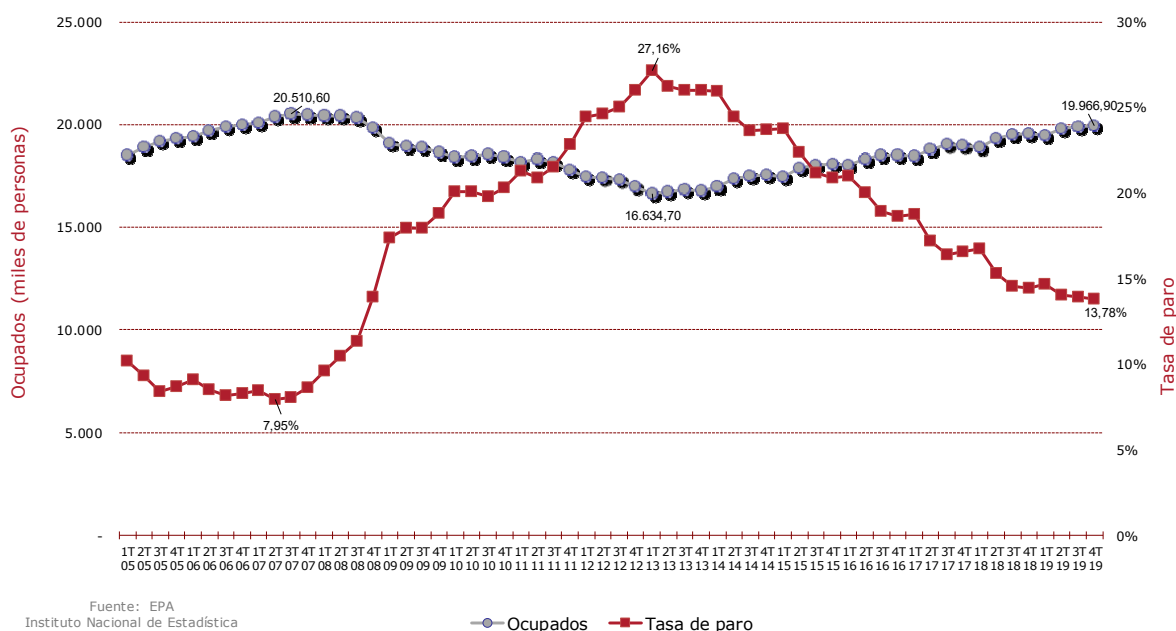
Si la demanda es de una vivienda en alquiler también se genera un flujo positivo en el mercado, en la medida que se generan rentas para un propietario que puede dar lugar a nuevas demandas de vivienda para conseguir viviendas que alquilar, o como traslado de su domicilio a una vivienda de mayor calidad. En todo caso, es un efecto directo positivo sobre el mercado inmobiliario.

En consecuencia, el comportamiento del número de habitantes está siendo favorable, siendo un componente con una influencia positiva sobre el mercado inmobiliario durante los últimos años.

Las previsiones con respecto a la evolución de la población extranjera están condicionadas fundamentalmente por la evolución del empleo. En la medida que el empleo siga creciendo el número de habitantes extranjeros también lo hará y viceversa.

En el siguiente gráfico mostramos la evolución de *empleo* a través de los resultados de la Encuesta de Población Activa (EPA), con la evolución del número de ocupados y de la tasa de paro. Estas dos magnitudes presentan una especial correlación con la evolución del mercado inmobiliario. Los ciclos inmobiliarios suelen discurrir en el mismo sentido que los ciclos inmobiliarios, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico.

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



Cuando el número de ocupados sube y la tasa de paro desciende el mercado inmobiliario suele tener un buen comportamiento y viceversa.

El año 2019 ha sido un buen año para el empleo. La tasa de paro ha seguido descendiendo, cerrando el año en un 13,78%, la tasa más baja desde mediados de 2008. De igual modo, el número de ocupados ha seguido ascendiendo, cerrando el año ligeramente por debajo de los veinte millones, no muy lejos de los máximos históricos con 20,5 millones (2007).

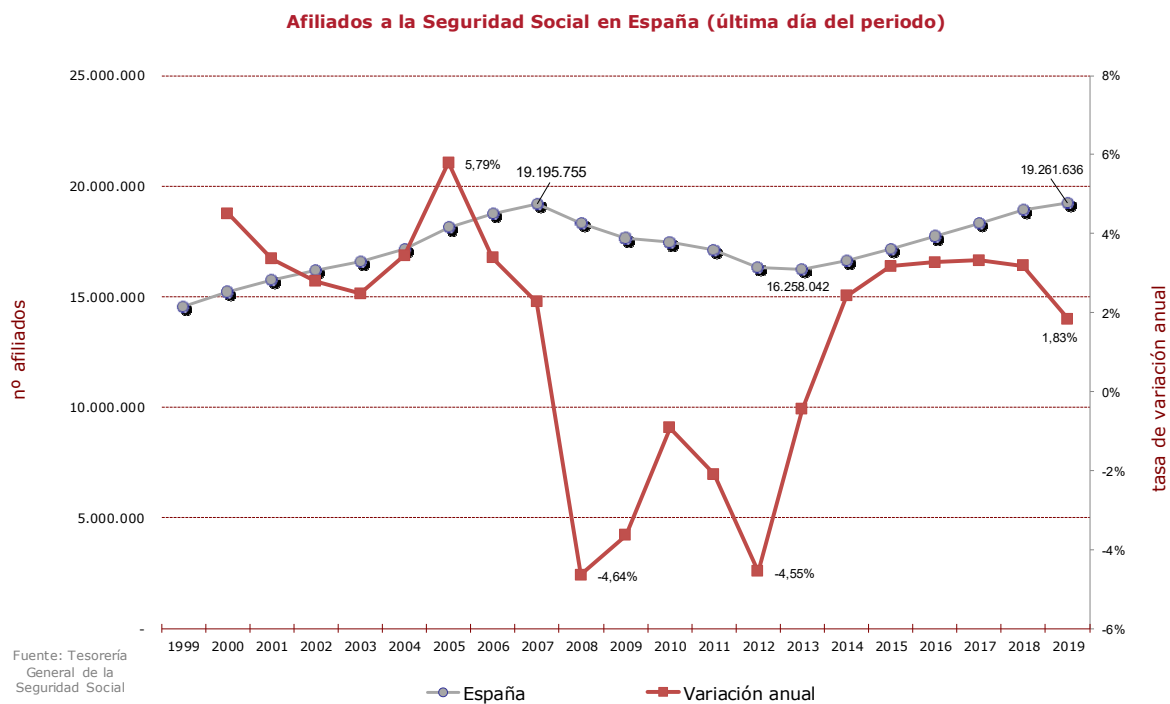
Por tanto, como hemos indicado, un buen año para el empleo. El lado negativo ha sido que la recuperación durante 2019 se ha ralentizado con respecto a las mejoras de años precedentes, algo similar a lo comentado con respecto al PIB u otras variables económicas.

Por el momento, las cifras registradas podemos catalogarlas como buenas y con consecuencias positivas para la evolución del mercado inmobiliario.

El análisis de la evolución del empleo lo completamos con la evolución de la *afiliación* a la Seguridad Social, tal y como se muestra en el siguiente gráfico. En el mismo se observa cómo las conclusiones son similares a las alcanzadas a través de los resultados de la EPA ya que el número de afiliados a la Seguridad Social ha crecido en 2019 un 1,83% con respecto a 2018, alcanzando los 19,26 millones, siendo el mayor número de afiliados de la serie histórica, superando los niveles registrados en 2007.

De este modo se acumulan seis años consecutivos con aumentos anuales en el número de afiliados a la Seguridad Social, concretamente de 347.073 cotizantes en 2019, siendo inferior a los incrementos registrados el resto de los años, pero con una continuidad en la tendencia ascendente.

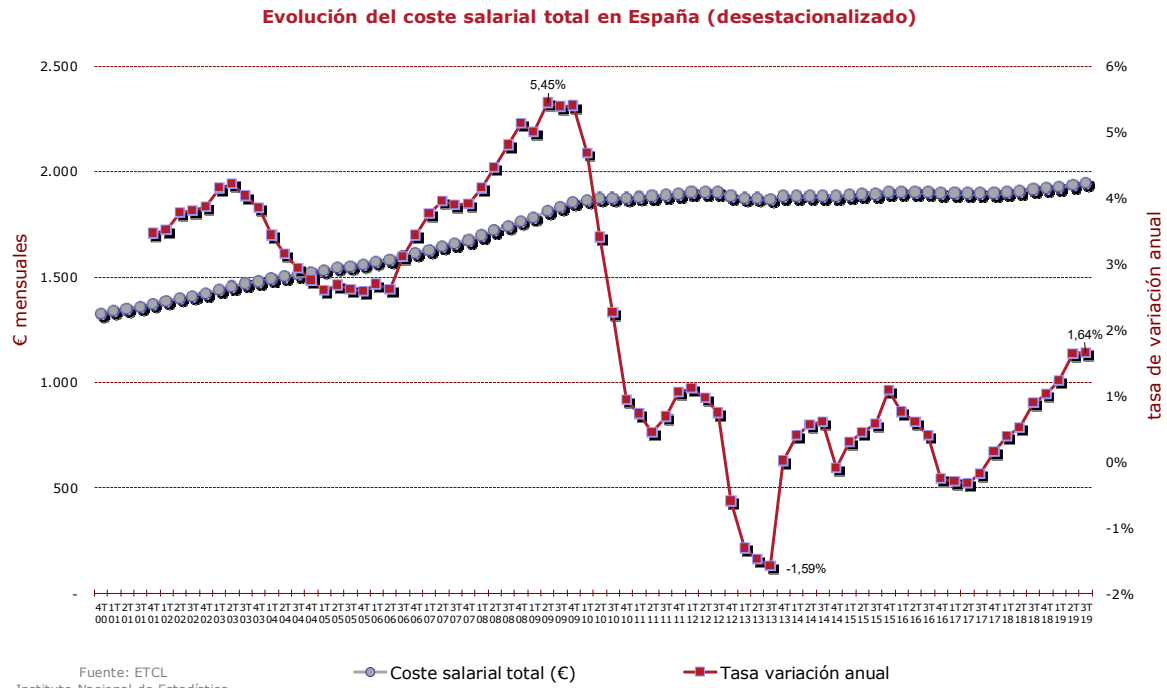
Por tanto, un buen año para la evolución del empleo tanto desde el punto de vista del análisis de la EPA como de la afiliación a la Seguridad Social, produciendo un efecto muy favorable sobre la dinámica del mercado inmobiliario en la medida que supone un mayor número de personas que tienen una actividad laboral con la que obtener una remuneración salarial, pudiendo aproximarse al mercado inmobiliario ya sea en régimen de propiedad o alquiler.



Tal y como hemos indicado, la consecución de empleo supone la obtención de una remuneración con la que poder atender los compromisos de pago asociados a las necesidades residenciales. Sin embargo, esa remuneración por el empleo se ha visto reducida durante buena parte de los años de la crisis.

Para ver lo que ha ocurrido durante 2019 y años precedentes recurrimos a la Encuesta Trimestral de Costes Laborales (ETCL), sometiéndolo a los resultados de *coste laboral* publicados a un proceso de desestacionalización como consecuencia de la importante influencia que sobre los trimestres que incorporan pagas extraordinarias (segundo y cuarto del año) presenta esta magnitud.

Tal y como se observa en el siguiente gráfico representativo de la evolución del coste salarial total y sus tasas de variación interanuales, el año 2019 ha sido un año de intensificación de la recuperación salarial, con un incremento del 1,64% con respecto a 2018 (3T 2019), mostrando los efectos del incremento del salario mínimo interprofesional (SMI).



A pesar de la verticalidad en la recuperación, todavía las cuantías de crecimiento se sitúan lejanas con respecto al incremento del precio de la vivienda, tal y como se podrá comprobar más adelante, produciendo un efecto expulsión en la medida que dichas magnitudes no se vayan aproximando. Cuanto más próxima se encuentre el crecimiento de los salarios con respecto al incremento del precio de la vivienda mayor será el dinamismo del mercado inmobiliario en la medida que un mayor número de personas podrán mantenerse en la toma de decisiones de compraventa en dicho mercado.

En todo caso, la tendencia es positiva, se acumulan ocho trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas y una intensificación de estas con el paso de los trimestres, siendo un comportamiento que presenta una influencia positiva sobre la dinámica del mercado inmobiliario.

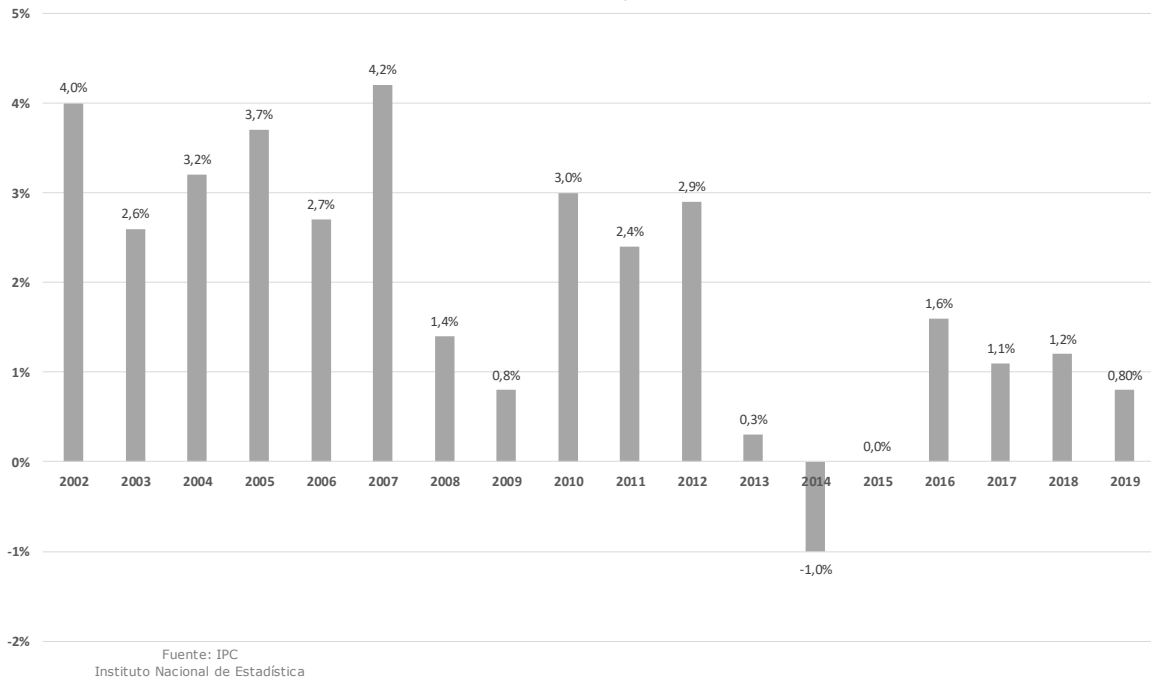
Para analizar la capacidad adquisitiva real, además de tener en cuenta la evolución de los salarios, puede resultar de especial interés el seguimiento de la evolución de la *inflación*. Durante los tres últimos años la inflación ha ido descendiendo año tras año, cerrando el año 2019 en el 0,8%, dando lugar al correspondiente ajuste sobre el incremento neto de los salarios.

La consideración conjunta de la evolución de los salarios y la inflación refuerza la pérdida de poder adquisitivo que durante la última década se ha producido, situándose el mercado inmobiliario ante un perfil de demandante medio con unas condiciones de acceso a la vivienda en propiedad o alquiler muy diferentes a las existentes con anterioridad al cambio de ciclo inmobiliario.

Este hecho resulta especialmente relevante en la medida que las mejoras de actividad económica y del empleo han dado lugar a un recuperación del mercado inmobiliario, pero en una dimensión muy lejana con respecto a la alcanzada durante los años previos a 2007, por lo que la normalidad del mercado inmobiliario, por lo que respecta a número de compraventas, debe situarse en niveles de aproximadamente 10 compraventas por cada mil habitantes, con un mercado de alquiler especialmente activo y con un recorrido intenso en la medida que en no pocos casos todavía existe una parte de la sociedad que no puede plantearse el acceso a la propiedad de una vivienda.

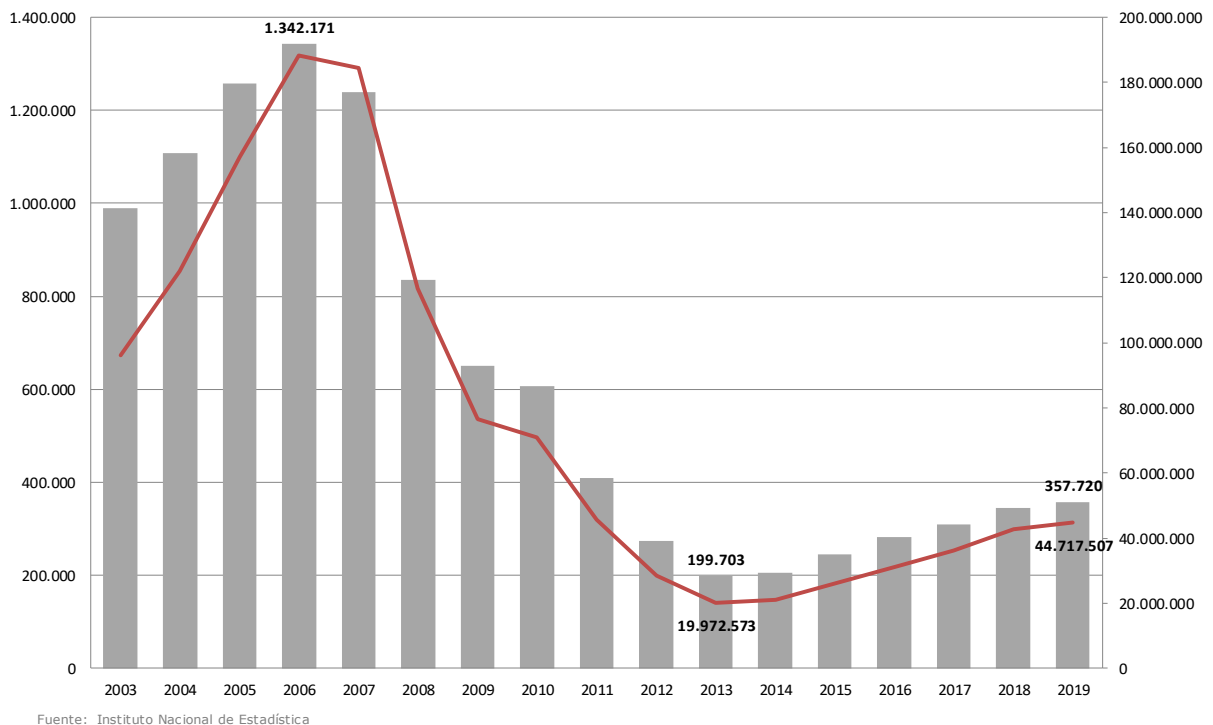
La evolución de los parámetros indicados anteriormente (actividad económica, número de habitantes, empleo, salarios...) condicionarán la propia dinámica del mercado inmobiliario. En la medida que no exista una evolución favorable en estas magnitudes, difícilmente mantendremos niveles de compraventas de vivienda por encima de las 500.000.

Evolución de la inflación en España (variación anual)



Junto a estas variables hay que tener en consideración un ámbito cuya evolución va de la mano del mercado inmobiliario. Estamos haciendo referencia al *mercado hipotecario*. En todas las publicaciones de los Anuarios de la ERI se ha incorporado un gran apartado (Parte IV) relativo al detalle de variables del mercado hipotecario. Sin embargo, es a partir del Anuario 2018 cuando se incorpora un punto específicamente destinado a la actividad hipotecaria, es decir, el número de hipotecas (punto 9), con distintas subclasificaciones.

Número de hipotecas sobre vivienda e importe (miles de euros)



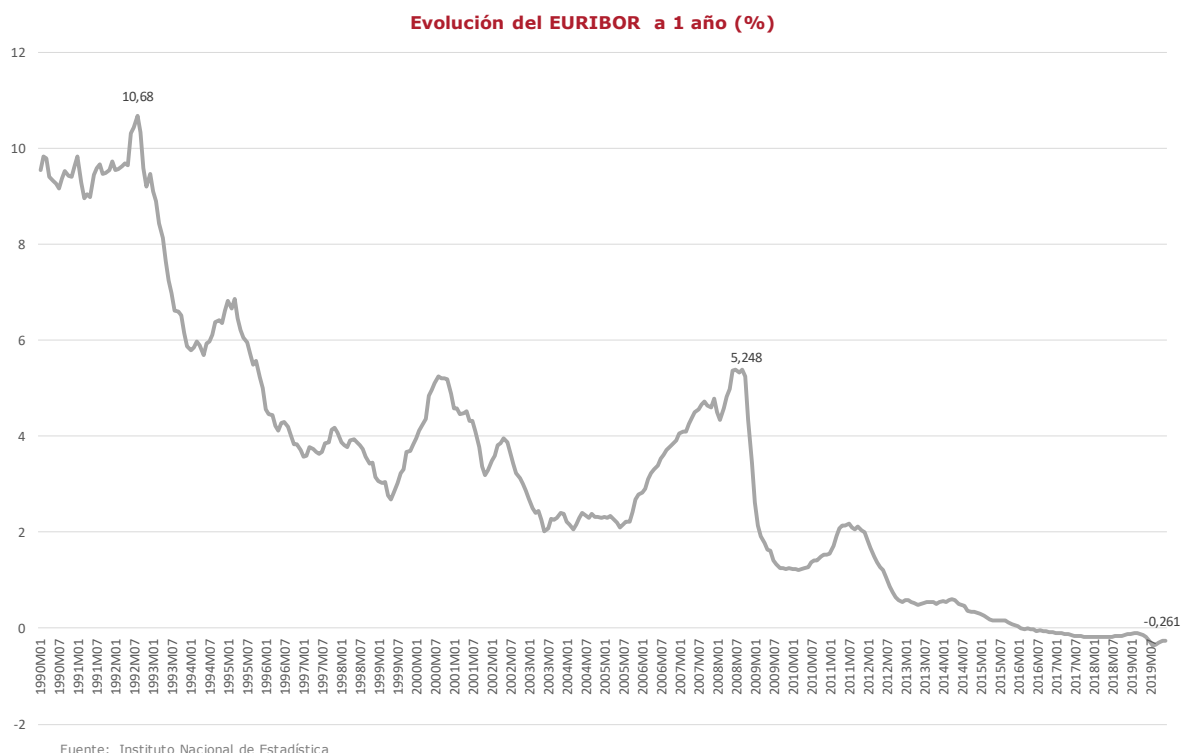
Al margen de los contenidos desarrollados en dicho punto, a modo de síntesis indicar que, tal y como se muestra en el gráfico anterior, la *actividad hipotecaria* ha seguido creciendo durante 2019, acumulando seis años consecutivos de incrementos en el *número de hipotecas* sobre vivienda concedidas. De igual modo, el *volumen de crédito hipotecario* en euros ha seguido la misma línea de actividad, dando lugar a crecimientos todavía más intensos en los seis años de mejoras en la actividad hipotecaria.

Esta evolución ha supuesto un gran soporte para la dinámica del mercado inmobiliario, en la medida que ha permitido que en aquellos casos con necesidad de financiación hipotecaria para afrontar la compra de una vivienda, haya existido la opción de contar con dicha financiación y a un excelente precio, tal y como podremos comprobar.

Esta situación nos puede parecer relativamente normal en un contexto de intensa competencia por parte de las entidades financieras en la concesión de crédito hipotecario. Pero no debemos olvidar que a lo largo de la última década la caída del mercado inmobiliario estuvo acompañada de una notable dificultad de acceso al crédito hipotecario. Por tanto, la situación contraria en la que nos encontramos supone, como hemos indicado, un claro dinamizador del mercado inmobiliario.

La mejora de la actividad hipotecaria, tanto en número de hipotecas como en importe concedido, es importante, pero resulta asimismo importante, especialmente desde el punto de vista de la accesibilidad, el precio de dicha financiación hipotecaria.

A lo largo del presente Anuario encontraremos resultados de *tipos de interés* de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, distinguiendo incluso entre hipotecas a tipo de interés fijo e hipotecas a tipo de interés variable (punto 16). En todos los casos podremos comprobar cómo los tipos de interés, en todas las modalidades, han registrado una reducción de sus cuantías, situando al mercado hipotecario con tipos de interés medios próximos a los mínimos históricos, es decir, unas condiciones de financiación hipotecaria especialmente favorable.



Tomando en consideración las hipotecas a tipo de interés variable (57,38% del total en 2019), que en su práctica totalidad utilizan como índice de referencia el *EURIBOR*, resulta de especial relevancia el comportamiento de este índice de referencia para determinar el precio de la financiación formalizada a esta modalidad de tipo de interés, todavía mayoritaria. Tal y como se observa con claridad en el gráfico anterior, el *EURIBOR* ha consolidado su cotización en niveles negativos, habiendo cerrado el año en el -0,261%, acumulando ya prácticamente cuatro años en niveles negativos.

Esta situación está, por tanto, consolidándose, siendo difícil salir de este contexto de tipos de interés a corto y medio plazo. Por tanto, estimamos que las condiciones de financiación van a seguir siendo especialmente favorables para los solicitantes de crédito hipotecario, siendo una variable que va a seguir contribuyendo al buen funcionamiento del mercado inmobiliario.

Las variables descritas presentan una notable influencia sobre la dinámica del mercado inmobiliario fundamentalmente desde el lado de la demanda. En el contexto actual del mercado, y el de los últimos años

(actual ciclo inmobiliario), la demanda ha sido la que ha marcado la pauta, a diferencia del anterior ciclo alcista, caracterizado por una mayor influencia de las variables de oferta.

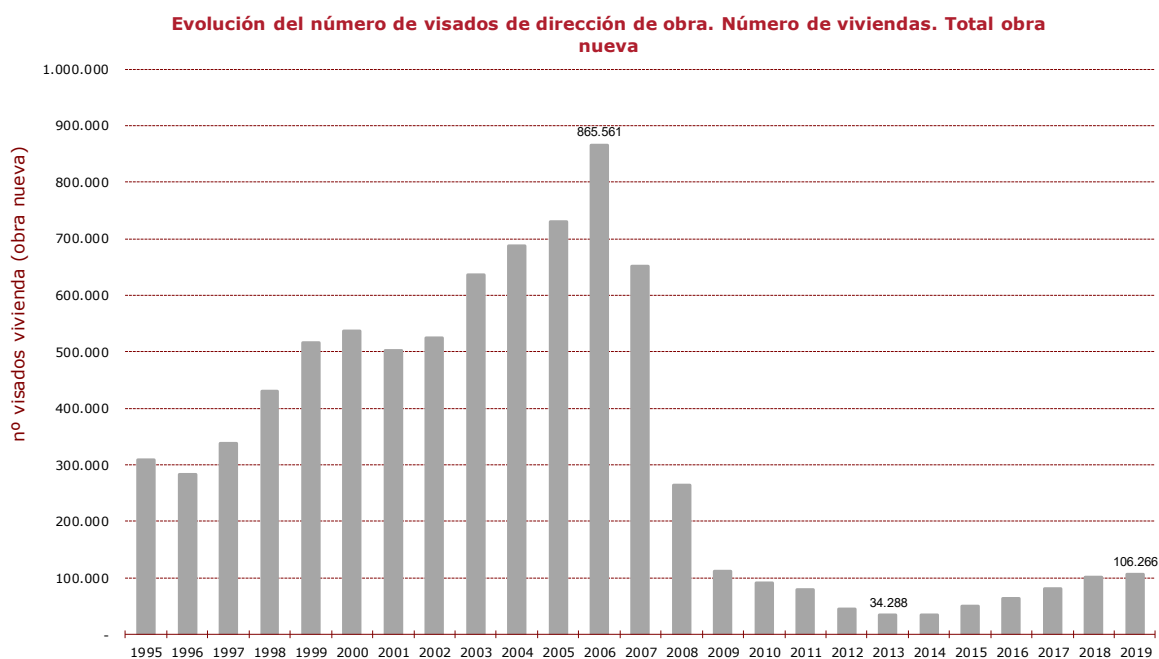
En todo caso, tal y como venimos haciendo a lo largo de los Anuarios de los últimos años, se describen a continuación otras variables con una influencia en el mercado inmobiliario fundamentalmente desde el lado de la *oferta*, completando con ello un adecuado grado de contextualización del mercado inmobiliario, que es lo que se pretende con el desarrollo del presente apartado.

Comenzamos con la descripción de las perspectivas de un agente con un papel especialmente complicado y relevante en el mercado inmobiliario, como es el promotor inmobiliario. Es un agente que aborda un proyecto normalmente de muy largo plazo, con un elevado grado de incertidumbre durante la mayor parte del proceso productivo de su actividad.

El hecho de que una promoción inmobiliaria tenga un ciclo productivo tan dilatado hace especialmente relevante el hecho de que este agente cuente con la visibilidad adecuada acerca de cómo puede evolucionar el ciclo inmobiliario.

Por este motivo siempre hemos considerado especialmente relevante la variable *número de visados de obra nueva sobre vivienda*, en la medida que sintetizan las expectativas de absorción de vivienda a medio y largo plazo por parte del mercado desde el punto de vista del promotor inmobiliario. De este modo, consideramos que, si el número de visados sobre vivienda de obra nueva se incrementa, el promotor inmobiliario cuenta con unas expectativas de crecimiento en dicho segmento del mercado y viceversa.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del número de visados de vivienda de obra nueva. Al igual que viene ocurriendo con otras variables, es el sexto año consecutivo con incrementos. Concretamente, 2019 ha registrado un 5,49% visados de obra nueva de vivienda más que en 2018.

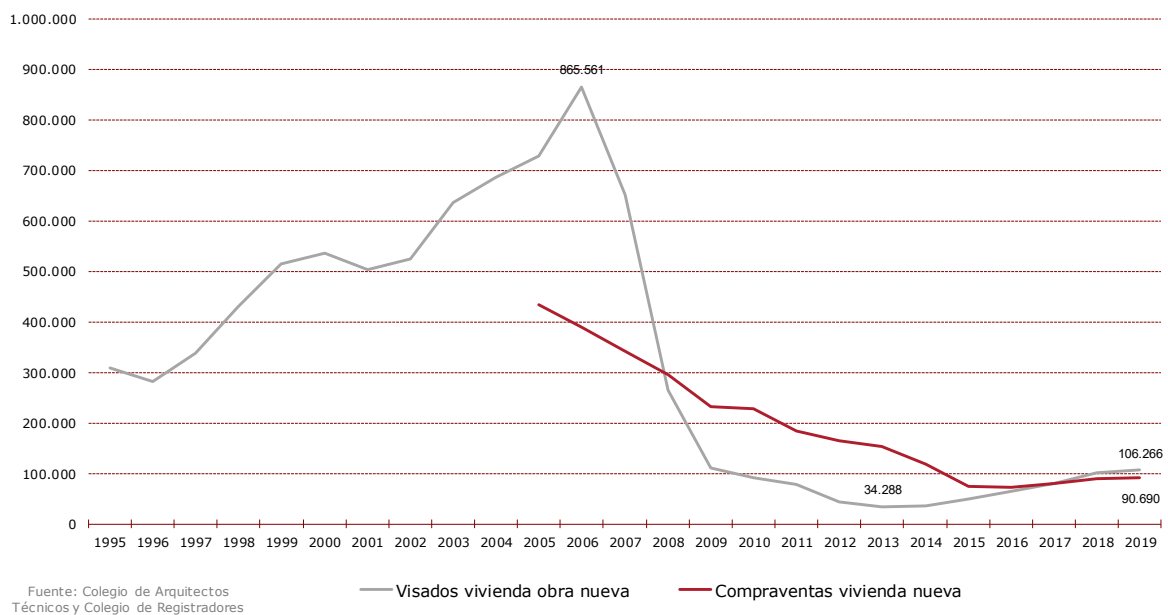


Fuente: Colegio de Arquitectos Técnicos

La intensidad del crecimiento se ha minorado, tal y como ya hemos constatado con otras variables, pero la realidad es que sigue creciendo, es decir, el promotor inmobiliario sigue percibiendo una evolución favorable del mercado de obra nueva, con una notable racionalidad, en la medida que el volumen de obra nueva está muy acorde con la capacidad actual de absorción del mercado, registrando ritmos de crecimiento muy razonables.

De hecho, en el siguiente gráfico, se muestra la evolución de esta variable (visados de obra nueva de vivienda) y el número de compraventas de obra nueva, como un intento de medición diferido de la generación o absorción de *stock de vivienda nueva*, permitiendo constatar cómo, observando los resultados de los últimos años, el número de visados de obra nueva de vivienda está muy próximo a las compraventas de obra nueva que en la actualidad el mercado está registrando.

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



Por tanto, el promotor inmobiliario está produciendo nueva vivienda en niveles muy similares a la capacidad de absorción del mercado, intentando mantenerse alejado de cualquier expectativa injustificada, a diferencia de lo ocurrido en el anterior ciclo alcista que, registrando máximos históricos de compraventa de vivienda nueva, la generación de nuevo producto se situaba claramente por encima.

Retomando la naturaleza de la construcción de esta gráfica, que fue la medición de la generación o absorción de stock de vivienda nueva pendiente de venta, se constata cómo hemos atravesado un periodo de absorción de vivienda nueva pendiente de venta. Un largo periodo en el que la producción de obra nueva carecía de sentido en la medida que el ajuste de precios derivado del stock existente llevaba a que la vivienda nueva disponible para la venta presentase niveles de precios por debajo del coste de construcción. En este contexto, la producción de nueva vivienda carecía de sentido económico.

Hasta que el mercado no fue absorbiendo dicho producto, el mercado de vivienda de obra nueva no comenzó a recuperarse, situación que podemos datar en 2014, que es el primer año con un ligero repunte de los visados, tras un intenso ajuste de esta variable, dando paso a que en años siguientes el crecimiento gozase de una notable fortaleza.

Después de estos grandes ciclos de generación y absorción de stock creemos que estamos atravesando un periodo de cierto equilibrio, en el sentido de que el mercado de obra nueva se dirige hacia unas cifras relativamente naturales de compra por el mercado, gozando de un notable equilibrio oferta y demanda.

Sin embargo, esta situación natural del mercado puede ser parcialmente distorsionada por parte del promotor inmobiliario a través de un factor por el que guardo especial predilección y hace unos cuantos años que incorporo en este análisis de contexto económico desde el lado de la oferta. Estoy haciendo referencia a la *innovación inmobiliaria*.

Cuando el número de visados de obra nueva registraba sus mínimos históricos ya hacía referencia a una posible solución para el sector: convertir en parcialmente obsoletas el stock de vivienda existente. Estoy haciendo referencia al hecho de que, al margen de que el mercado tenga un devenir natural por lo que respecta a la obra nueva, en la medida que siempre existirá un porcentaje de demandantes que optarán preferentemente por una vivienda nueva en el proceso de compra, existe la posibilidad por parte del promotor inmobiliario de incorporar al producto vivienda una progresiva carga de innovación.

El sector inmobiliario históricamente ha ido incorporando factores de innovación, desde la incorporación de las plazas de garaje, ascensor..., que convertían en parcialmente obsoletas a las viviendas que no contaban con dichos componentes (viviendas sin garajes, preferencia en plantas elevadas con la incorporación del ascensor...), hasta las actuales características de eficiencia energética, innovación en diseño interior, tecnología "smart home"... y un largo etcétera que progresivamente iremos constatando.

La innovación ha existido en el sector inmobiliario, pero se ha ido incorporando con una dinámica muy lenta. Sin embargo, bajo mi punto de vista, esto va a ir cambiando progresivamente y de forma relevante para el mercado inmobiliario, pero no sólo para la vivienda nueva sino también para la vivienda existente, aunque con menor intensidad.

El modelo residencial de los próximos veinte años poco tendrá que ver con el de los últimos veinte años. La habitabilidad de los núcleos urbanos se afronta de forma cada vez más compleja. Las dificultades de movilidad están acompañadas de un crecimiento de la deslocalización del factor trabajo. El tamaño medio de las familias, la relevancia del coste residencial a lo largo de la vida útil de la vivienda, la movilidad compartida, la gestión inteligente de las viviendas... Son muchos los factores que van a presentar una influencia significativa sobre el mercado inmobiliario y el sector deberá estar preparado para asumir dichos cambios.

A lo largo de los últimos años se constata cómo, en no pocos casos, promotores inmobiliarios van incorporando progresivamente en su modelo de negocio la consideración de los factores de innovación más relevantes. Resulta ya un hecho la consideración de la eficiencia energética, flexibilidad en el diseño interior (hemos pasado de entregar las viviendas sin cocina a desarrollar una app para la elección de las distintas opciones de producto final)... y progresivamente se irá observando con un mayor grado de generalización la construcción modular (incorporación de módulos completos en obra, fundamentalmente cocinas y baños), la gestión inteligente de una gran parte de los componentes de la vivienda (smart home), carga eléctrica de vehículos... y otros que iremos descubriendo progresivamente.

Todo este conjunto de factores que resumimos bajo la denominación de innovación inmobiliaria irán siendo progresivamente incorporados, especialmente en vivienda nueva y, en menor grado, en vivienda usada a través de las correspondientes reformas parciales o integrales. En todo caso, supondrá un factor decisivo para que el mercado presente un notable dinamismo desde el punto de vista de que nos encontramos en un país con una elevada ratio de viviendas por habitante o familia y con unos ritmos de crecimiento de población relativamente bajos. Por tanto, o se consigue innovar, dando lugar a un producto residencial que merezca la pena optar por esta vía, o difícilmente el mercado de obra nueva presentará un protagonismo similar al que actualmente está registrando.

A estas variables especialmente relevantes hay que añadir otras con una influencia menor, pero no irrelevante, como es la política de vivienda adoptada desde las administraciones públicas, la fiscalidad, con una carga notable sobre los bienes inmuebles...

Por ejemplo, se está planteando una posible intervención sobre el precio del alquiler de las viviendas, que influirá sobre la demanda actual de vivienda para alquiler, especialmente activa durante los últimos años gracias a las elevadas tasas de rentabilidad, aunque con un riesgo no desdeñable.

La fiscalidad inmobiliaria es elevada y previsiblemente puede ser incrementada. Cada vez que esta situación se ha producido el mercado inmobiliario ha presentado las correspondientes consecuencias en actividad.

En consecuencia, debemos contextualizar adecuadamente el mercado inmobiliario, identificando todas aquellas variables con influencia en su evolución y sabiendo interpretar las posibles consecuencias. A lo largo de este apartado hemos intentado aportar unas pinceladas de lo ocurrido a lo largo del último año, permitiendo con ello entender más adecuadamente los resultados presentados en los siguientes apartados.

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.
- Precio medio registrado de garajes y trasteros.
- 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.
- **Precio medio registrado de garajes y trasteros:**
 - Garajes.
 - Trasteros.
- **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 veintiséis años, siendo una de las series de precios de la vivienda más larga de las publicadas en España.

El Anuario 2019 constituye la publicación número dieciséis 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 décimo 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 diez años de publicación anual y veintiocho 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 esta 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,

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.

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.

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 (veintiséis 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 2019), utilizando como periodo base el primer trimestre de 2005.

En los gráficos se muestra la evolución de, por un lado, resultados de las cuatro alternativas metodológicas (suavizados y sin suavizar, aritmético y geométrico) y, por otro lado, 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, cuanta 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 1.156.603 pares de ventas procesadas al cierre de 2019.

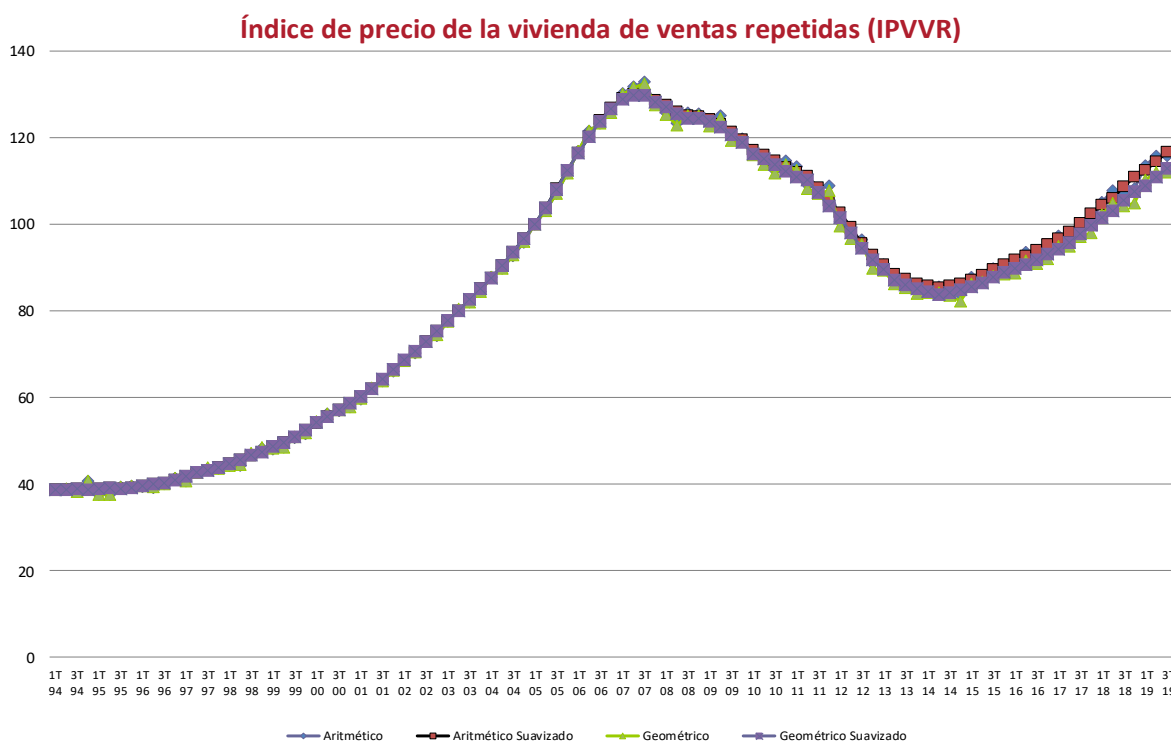
El cierre metodológico, decantándose por alguna de las cuatro alternativas, así como la delimitación de criterios de validación definitiva de índices históricos, permitirá evitar esta circunstancia. Sin embargo, hasta que no sean necesarias estas actuaciones, resulta preferible consolidar los índices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

1.1. Resultados

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) ha registrado un incremento del 7,22% en 2019, acumulando con ello el quinto año consecutivo de crecimiento, dando continuidad a la tendencia alcista iniciada a partir de 2014.

Con respecto a 2018 la intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda se ha moderado, habiendo registrado una tasa interanual positiva, pero más baja que en el año precedente, dibujando un comportamiento que entendemos que va a continuar a lo largo de 2020 atendiendo al comportamiento del número de compraventas, tal y como podrá comprobarse en apartados posteriores.

Con respecto a los mínimos registrados a finales de 2014 se acumula un destacado crecimiento del 37,20%, habiendo recuperado el mercado una buena parte de la corrección en precios que se registró con respecto a máximos del anterior ciclo alcista (2007). De hecho, con respecto a dicho máximo (3T 2007) todavía los niveles del IPVVR se sitúan con un ajuste del -11,88%.



El IPVVR ha registrado una cuantía media a finales de 2019 de 115,59 puntos, en niveles similares a los alcanzados a comienzos de 2010 y a comienzos de 2006, dibujando la serie de precios a lo largo de los últimos veintiséis años una notable intensidad en sus fases alcistas y bajistas.

La moderación en el ritmo de crecimiento del último año y la estimación de una continuidad de esta tendencia a lo largo de 2020 puede considerarse como una buena noticia desde el punto de vista de las perspectivas de la dinámica del mercado inmobiliario en la medida que la intensidad en la tendencia alcista del precio de la vivienda a lo largo de los últimos años no resulta compatible con un mercado de compraventas activo en términos similares a los registrados en los últimos años, en la medida que la evolución económica y, en particular, de los salarios, no permiten asumir desde el punto de vista de la demanda esas elevadas cuantías.

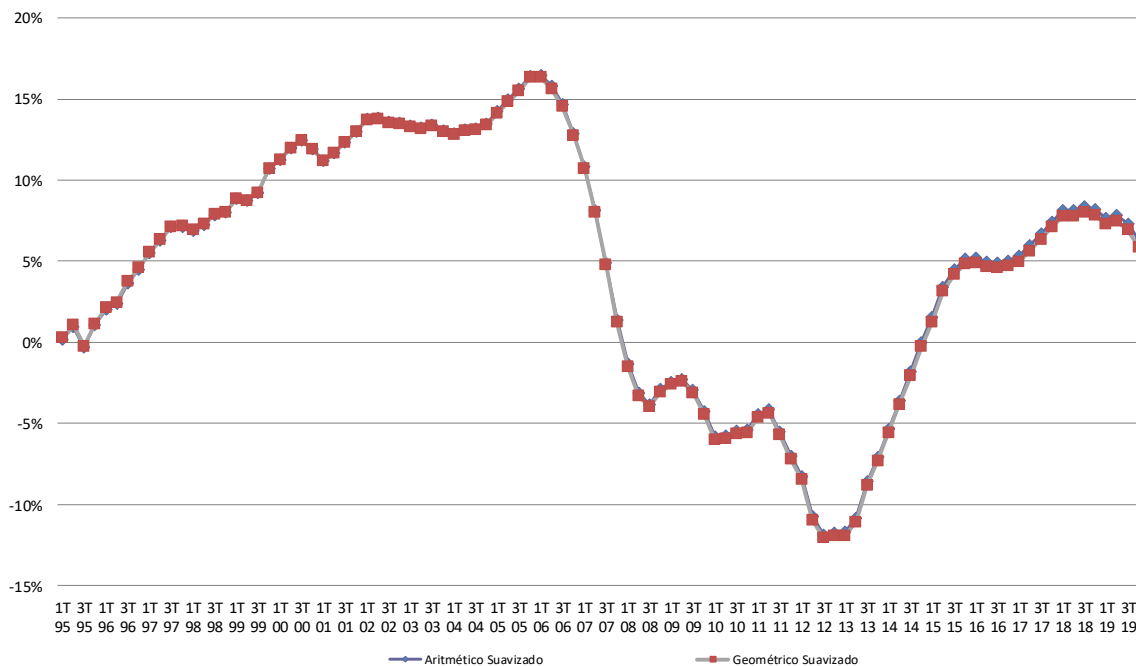
El contexto económico, tal y como hemos visto con anterioridad, las perspectivas, las características sociales, salariales han ido cambiando y poco tienen que ver con el anterior ciclo alcista. La racionalidad en la toma de decisiones por parte de los agentes del mercado ha estado presente y sigue estando, por lo que el mercado ya no se guía únicamente por expectativas, como si de cualquier activo de inversión se tratase.

Un aumento en la intensidad del precio de la vivienda ha provocado una corrección en el número de compraventas y, una moderación en el incremento del precio de la vivienda provocará un mercado de compraventas activo, todo ello dentro de un contexto económico con reducción del crecimiento, con una mejora de la actividad laboral, pero con expectativas no favorables, con un mercado hipotecario activo y bajos

precios de financiación..., es decir, con una evolución favorable durante los últimos años, pero una incertidumbre con respecto al futuro.

El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación interanuales al final de cada uno de los trimestres. Los niveles máximos de crecimiento se alcanzaron a mediados de 2018. A partir de entonces, tal y como hemos indicado anteriormente, el ritmo de crecimiento se ha moderado y previsiblemente continuará moderándose a lo largo de los próximos trimestres, debiendo ser considerado como un buen escenario de mercado ya que la situación contraria no resultaba sostenible.

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



La visualización retrospectiva de esta tasa de variación interanual nos permite constatar con claridad el ciclo que hemos atravesado, habiendo llegado a registrar incrementos interanuales superiores al 15% y descensos interanuales superiores al -10%. En definitiva, hemos atravesado la mayor “montaña rusa” en precios de la vivienda durante nuestra reciente historia económica.

Esta situación que viendo el gráfico podríamos considerar como habitual, no ha sido la que ha caracterizado al mercado inmobiliario con carácter previo a dicha serie estadística ya que el mercado inmobiliario se caracterizaba por un comportamiento en precios relativamente plano, propio de un bien de uso, especialmente en un contexto de comportamiento relativamente plano en el número de habitantes.

Resulta complejo adentrarse en estimaciones de medio y largo plazo con respecto al comportamiento del precio de la vivienda después de lo ocurrido durante los últimos veinticinco años, aunque resulta evidente que el sector inmobiliario agradecería una etapa de cierta estabilidad, con un mercado en el que oferentes y demandantes pudiesen atender a sus decisiones residenciales en función de sus necesidades vitales y condiciones económicas, al margen de expectativas con respecto a la evolución de los precios.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,83	103,80
3T 2005	108,05	108,00
4T 2005	112,38	112,29
1T 2006	116,46	116,34
2T 2006	120,21	120,06
3T 2006	123,89	123,69
4T 2006	126,87	126,63
1T 2007	129,11	128,82
2T 2007	130,00	129,67
3T 2007	129,98	129,61
4T 2007	128,60	128,18
1T 2008	127,38	126,92
2T 2008	125,93	125,43
3T 2008	125,02	124,47
4T 2008	124,89	124,29
1T 2009	124,25	123,61
2T 2009	123,06	122,38
3T 2009	121,31	120,59
4T 2009	119,56	118,79
1T 2010	117,03	116,23
2T 2010	115,96	115,11
3T 2010	114,67	113,78
4T 2010	113,13	112,19
1T 2011	111,84	110,86
2T 2011	111,13	110,10
3T 2011	108,33	107,27
4T 2011	105,18	104,09
1T 2012	102,61	101,50
2T 2012	99,18	98,05
3T 2012	95,50	94,36
4T 2012	92,85	91,68
1T 2013	90,60	89,41
2T 2013	88,40	87,18
3T 2013	87,29	86,04
4T 2013	86,27	84,98
1T 2014	85,78	84,44
2T 2014	85,23	83,85
3T 2014	85,71	84,26
4T 2014	86,27	84,75
1T 2015	87,11	85,52
2T 2015	88,16	86,49
3T 2015	89,54	87,79
4T 2015	90,70	88,86
1T 2016	91,65	89,72
2T 2016	92,54	90,53
3T 2016	93,94	91,82
4T 2016	95,27	93,06
1T 2017	96,51	94,19
2T 2017	98,06	95,63
3T 2017	100,24	97,68
4T 2017	102,36	99,66
1T 2018	104,35	101,52
2T 2018	106,04	103,08
3T 2018	108,61	105,49
4T 2018	110,75	107,47
1T 2019	112,33	108,91
2T 2019	114,36	110,79
3T 2019	116,53	112,79
4T 2019	117,68	113,80

1.2. Metodología

1.2.1. Marco básico

Los datos procesados corresponden a 1.156.603 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 desarrollo 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 2019.

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 $\{0, \dots, T\}$ de forma que cada vivienda se ha transferido dos veces en dicho periodo.

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

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

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

donde:

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

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

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

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

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

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

Definiendo los vectores y matrices siguientes:

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

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

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

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

entonces (1) se puede escribir como

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

1.2.2.2 Estimación de los parámetros

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

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

fijar el nivel de tolerancia máxima $\text{ToI}_{\max} > 0^4$ 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 $\text{ToI}_{\max} = 0,0001$

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

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 los 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 2019, 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)	
	2019	
CC.AA.	Locales comerciales	Naves industriales
ANDALUCÍA	1.074	383
ARAGÓN	989	265
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	865	352
BALEARS, ILLES	1.514	831
CANARIAS	1.599	686
CANTABRIA	1.347	546
CASTILLA - LA MANCHA	857	242
CASTILLA Y LEÓN	939	245
CATALUÑA	1.403	540
COMUNITAT VALENCIANA	981	341
EXTREMADURA	805	263
GALICIA	1.055	343
MADRID, COMUNIDAD DE	2.055	790
MURCIA, REGIÓN DE	767	277
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.187	439
PAÍS VASCO	1.502	659
RIOJA, LA	848	266
NACIONAL	1.305	443

El precio de locales comerciales ha vuelto a descender durante el año 2019, por lo que sigue marcando mínimos de la serie histórica (desde 2003, últimos diecisiete años).

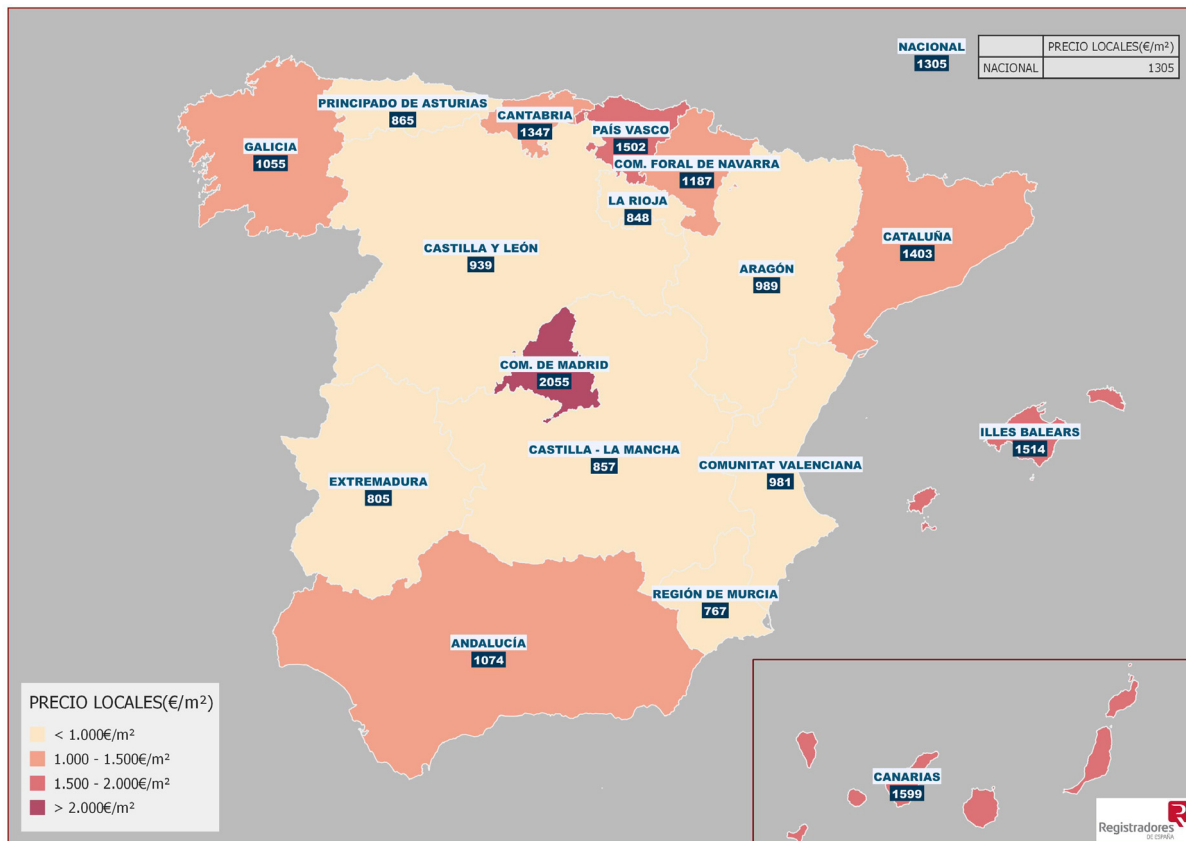
Esta evolución del nivel de precios refleja la ganancia de cuota de mercado del comercio electrónico en numerosos sectores y el proceso de salida de los negocios tradicionales de los barrios. A todo esto, se une la campaña de advertencias sobre la ralentización económica que se aprecia en los medios durante el último año, que ha terminado por modificar la expectativa de negocio.

Con respecto a 2018 el precio medio ha disminuido un -0,12% en contraste con el -6,90% del pasado año, lo que indica que el recorrido de abaratamiento está llegando a su fin, quedando el ajuste acumulado con respecto a máximos, de 2008, en casi el -40% (-39,71%).

Las diferencias territoriales son notables, con seis comunidades que se encuentran por encima de la media nacional (1.305 €/m²), siendo estas Comunidad de Madrid (2.055 €/m²), Canarias (1.599 €/m²), Baleares (1.514 €/m²), País Vasco (1.502 €/m²), Cataluña (1.403 €/m²) y Cantabria (1.347 €/m²).

Por el contrario, de entre las comunidades autónomas que no superan la media nacional destacan las tres más económicas, que son Murcia (767 €/m²), Extremadura (805 €/m²) y La Rioja (848 €/m²).

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES (€/m²). 2019



El precio de naves industriales ha superado por segundo año consecutivo los 400 €/m², después de un largo periodo situándose por debajo de dicho precio medio. Concretamente, en 2019 ha registrado un precio medio de 442,79 €/m², con un crecimiento del 10,08% con respecto a 2018, confirmando el cambio de tendencia.

A pesar de estos dos años de recuperación, el ajuste acumulado con respecto a los máximos alcanzados en 2008 es del -38,21%, por lo que queda un largo recorrido para alcanzar niveles de precios relativamente próximos a los de años precedentes.

Ya son cuatro años consecutivos de alza en los precios en naves industriales (0,32% en 2017, 7,39% en 2018), desde el mínimo de la serie histórica de 2015 con 358,81 €/m².

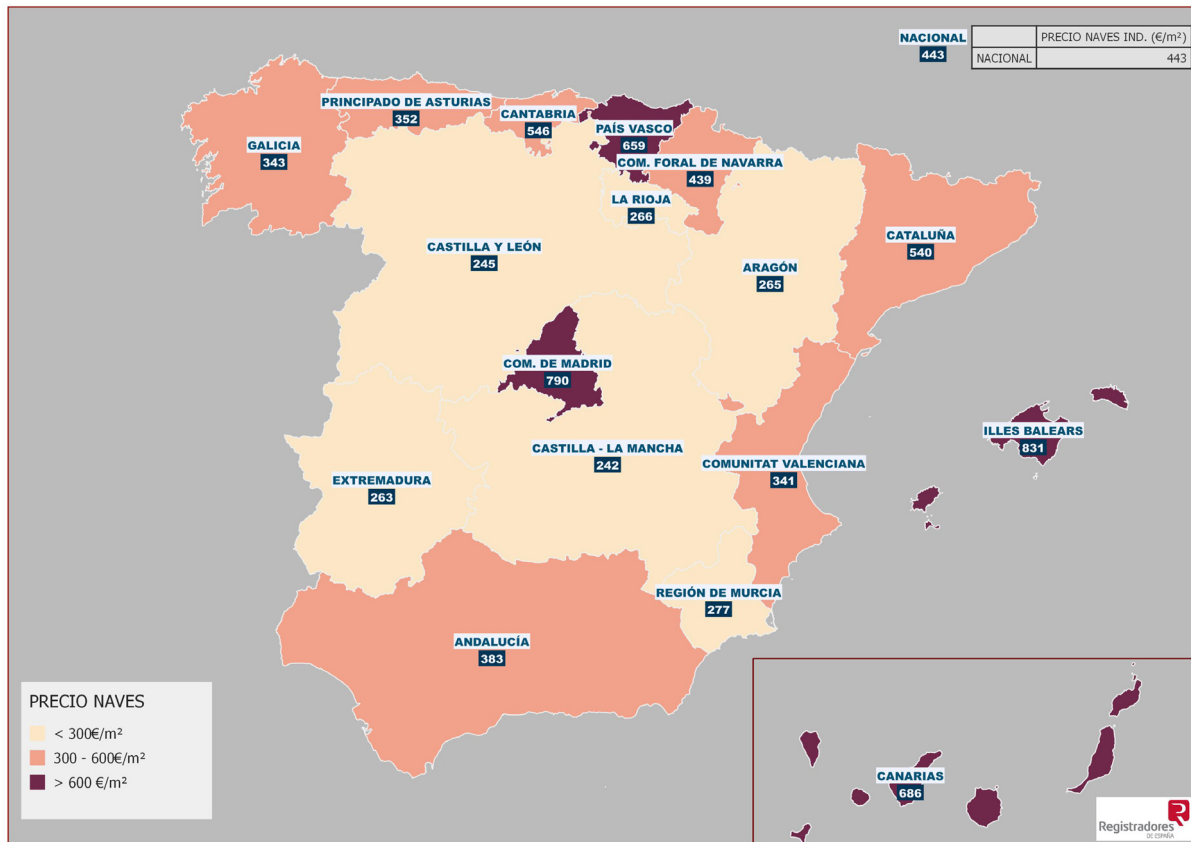
Los precios medios del año 2019 suponen el máximo de los seis últimos años, pero además se observa que los crecimientos anuales se han ido acelerando y están en porcentajes que no ofrecen dudas sobre el cambio de tendencia.

El exceso de oferta generado a lo largo del anterior ciclo alcista ha sido un importante problema que ha llegado hasta prácticamente la actualidad. La recuperación de los precios no sólo es indicativa de la mejora en las expectativas económicas sino de que las naves de mejor calidad son las que se están negociando, a precios que han venido suponiendo una oportunidad de compra durante los últimos años.

Las diferencias territoriales son significativas, como ocurre en el mercado inmobiliario en general. Baleares es la comunidad autónoma con mayores precios medios (831 €/m²), seguida de Comunidad de Madrid (790 €/m²), Canarias (686 €/m²), País Vasco (659 €/m²), Cantabria (546 €/m²) y Cataluña (540 €/m²), siendo estas seis comunidades autónomas las que superan la media nacional (443 €/m²).

Los menores precios medios durante 2019 se han alcanzado en Castilla – La Mancha (242 €/m²), Castilla y León (245 €/m²) y Extremadura (263 €/m²).

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE NAVES INDUSTRIALES (€/m²). 2019

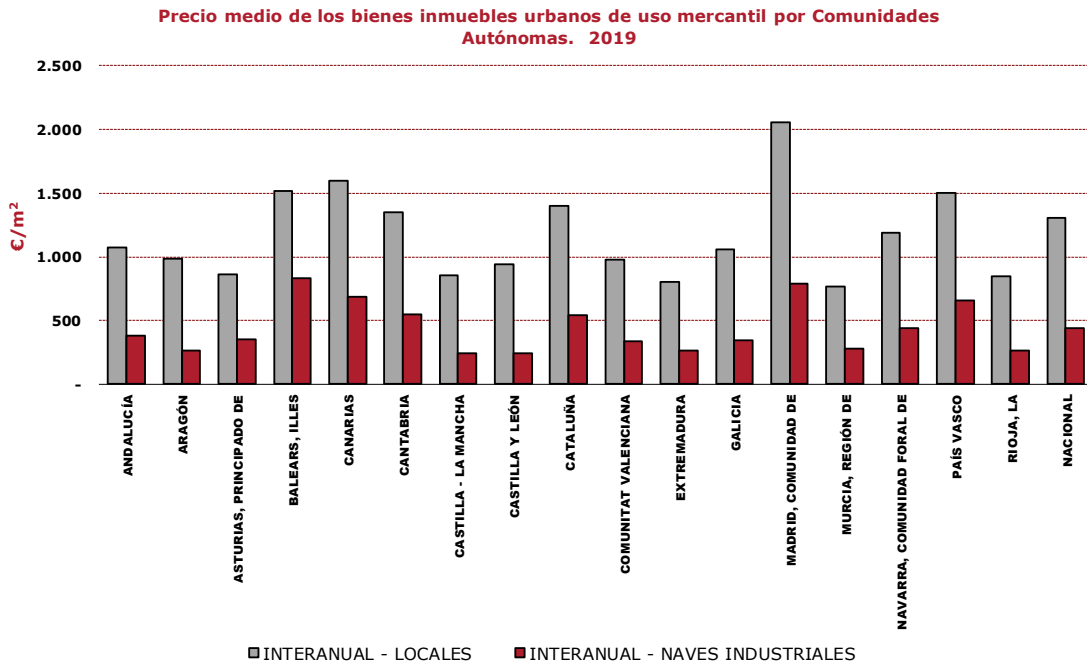


En la siguiente tabla se proporcionan los números índices de los precios en locales comerciales y naves industriales, mostrando la posición relativa de precios de ambas tipologías de bienes inmuebles en cada comunidad autónoma con respecto al precio medio nacional (índice 100).

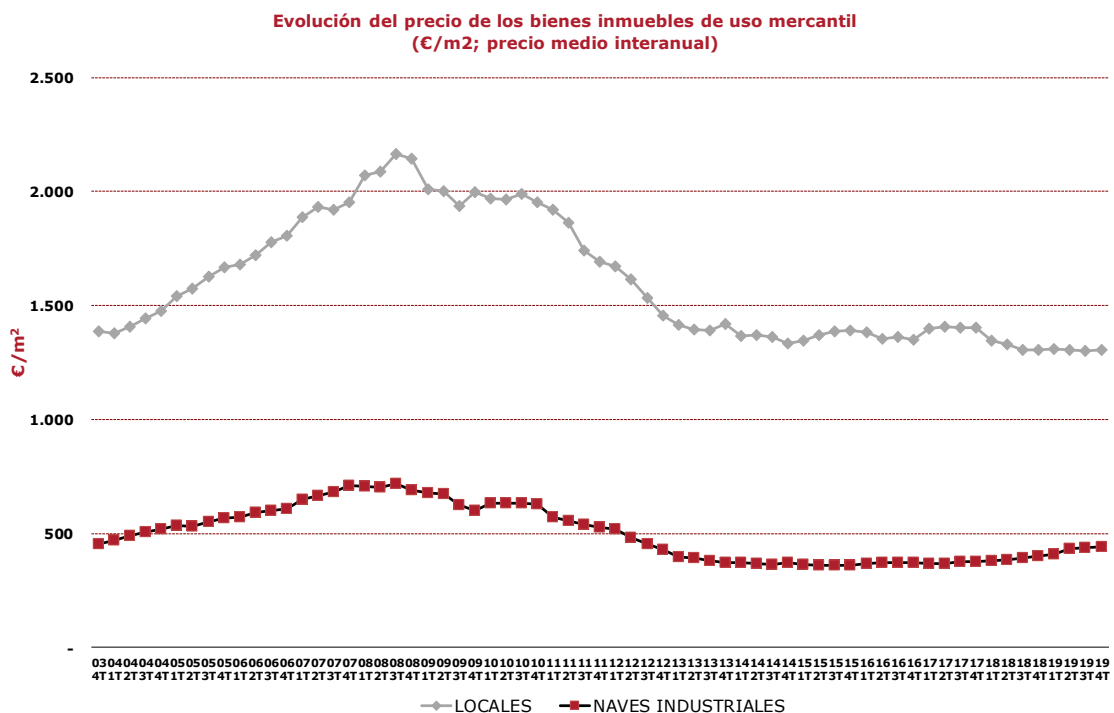
Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales. Números índice. 2019		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCÍA	82,27	86,40
ARAGÓN	75,76	59,94
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	66,30	79,38
BALEARS, ILLES	115,97	187,66
CANARIAS	122,46	154,92
CANTABRIA	103,21	123,37
CASTILLA - LA MANCHA	65,64	54,75
CASTILLA Y LEÓN	71,93	55,29
CATALUÑA	107,45	122,04
COMUNITAT VALENCIANA	75,11	76,92
EXTREMADURA	61,65	59,45
GALICIA	80,80	77,57
MADRID, COMUNIDAD DE	157,42	178,36
MURCIA, REGIÓN DE	58,75	62,59
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	90,89	99,08
PAÍS VASCO	115,07	148,94
RIOJA, LA	64,98	60,05
NACIONAL	100,00	100,00

Las importantes diferencias territoriales observadas en la tabla de números índices constatan el hecho de que se trata de bienes inmuebles con un elevado grado de influencia del factor localización, que en este caso se manifiesta a nivel de comunidad autónoma, pero que está igualmente presente a nivel provincial y municipal. Así pues, resulta de mayor interés el análisis de la evolución de precios en cada ámbito geográfico que los propios resultados absolutos.

En el siguiente gráfico se representa el precio medio de locales comerciales y naves industriales durante el año 2019 para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, donde se aprecian igualmente, pero en otro formato, las 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 2019, es decir, los últimos diecisiete años, para el conjunto de España.



En el mismo se observa una cierta estabilidad en los precios desde 2018 en locales comerciales en torno a los 1.300 €/m², mientras que los precios de las naves se van aproximando, al alza, a los 500 €/m². Diferentes comportamientos que reflejan cómo los factores relativos al uso que se le da a cada tipo de inmueble han cobrado mayor influencia en el precio en los últimos años.

A pesar de su tendencia a largo plazo, en locales comerciales, ya hemos indicado que se han alcanzado en 2019 los menores precios medios de toda la serie histórica, no existiendo un previsible cambio de tendencia dado que los procesos que han afectado a la demanda de estos inmuebles van a continuar. Así, sólo aparecerán en el mercado los locales que estén ubicados en zonas de interés para los negocios que necesitan superficies relativamente pequeñas.

Por el contrario, en naves industriales se han alcanzado los mayores precios medios de los últimos siete años, todo ello tras atravesar un largo e intenso periodo de ajuste, que ha conducido a que los precios actuales estén un -40% por debajo de los máximos de 2008. En las naves industriales es donde con más claridad se refleja la necesidad de un crecimiento de la actividad económica para que continúe la recuperación de precios.

Así pues, el próximo año habrá que prestar atención al peso sobre las medias de precios de las compraventas de locales en zonas *prime*, así como a la evolución en la disparidad entre comunidades autónomas. En el caso de las naves industriales, los precios se van a ver afectados tanto por la incierta evolución de los mercados exteriores que afectará tanto a las necesidades de producción como logísticas, como por la evolución del mercado interior.

3. Precio medio registrado de Garajes y Trasteros

Los precios en Garajes y Trasteros, que por primera vez se publicaron en el Anuario 2018, se elaboran también bajo la metodología de precios medios al no haberse aplicado hasta la fecha la metodología de ventas repetidas. Los resultados son presentados a nivel de desagregación nacional y autonómico.

Los resultados de precios medios de garajes y trasteros correspondientes al año 2019, desglosados para el total nacional y cada comunidad autónoma, se muestran a través de las siguientes tablas, así como en el mapa siguiente.

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Garajes. 2019	
CCAA	Garajes
ANDALUCÍA	840,19
ARAGÓN	1.019,44
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	915,23
BALEARS, ILLES	1.241,57
CANARIAS	855,51
CANTABRIA	874,30
CASTILLA - LA MANCHA	706,77
CASTILLA Y LEÓN	843,05
CATALUÑA	1.104,32
COMUNITAT VALENCIANA	855,74
EXTREMADURA	786,25
GALICIA	995,64
MADRID, COMUNIDAD DE	1.169,54
MURCIA, REGIÓN DE	618,15
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	823,11
PAÍS VASCO	1.293,58
RIOJA, LA	780,75
NACIONAL	989,23

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Trasteros. 2019	
CCAA	Trasteros
ANDALUCÍA	905,87
ARAGÓN	893,53
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	775,29
BALEARS, ILLES	998,57
CANARIAS	931,84
CANTABRIA	814,31
CASTILLA - LA MANCHA	651,01
CASTILLA Y LEÓN	726,90
CATALUÑA	1.017,01
COMUNITAT VALENCIANA	751,74
EXTREMADURA	838,22
GALICIA	785,08
MADRID, COMUNIDAD DE	1.211,58
MURCIA, REGIÓN DE	661,46
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	787,71
PAÍS VASCO	1.128,92
RIOJA, LA	681,93
NACIONAL	910,84

El precio medio de garajes ha sido de 989,23 €/m² en 2019, con un incremento anual del 2,37%, continuando la tendencia alcista de los últimos años.

Los mayores precios medios se han alcanzado en País Vasco (1.294 €/m²), Baleares (1.242 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.170 €/m²), mientras que los menores importes han correspondido a Murcia (618 €/m²), Castilla-La Mancha (707 €/m²) y Extremadura (786 €/m²).

Los trasteros han presentado un precio medio de 910,84 €/m² en el último año, con un pequeño descenso anual del -0,99%, el primero en cinco años.

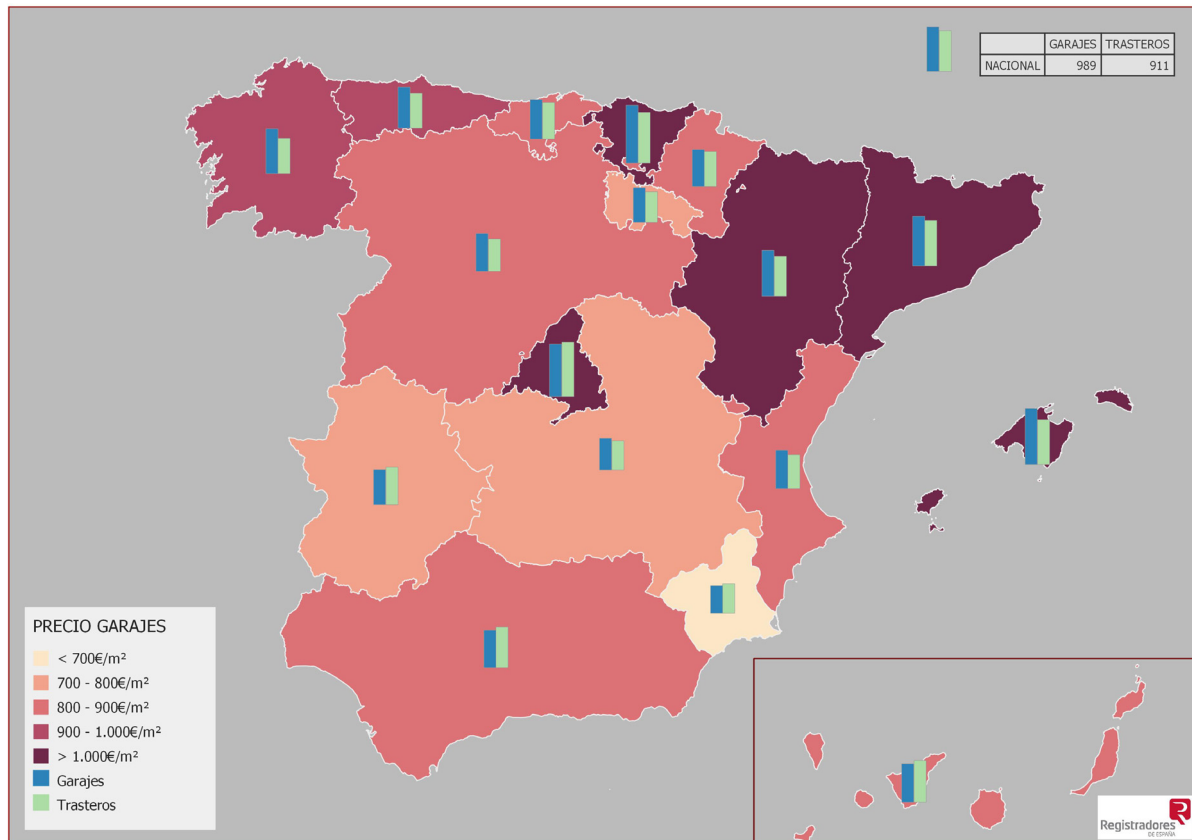
Las diferencias territoriales en trasteros también han sido importantes, encabezando los resultados Comunidad de Madrid (1.212 €/m²), País Vasco (1.129 €/m²) y Cataluña (1.017 €/m²), mientras que las menores cuantías se han obtenido en Castilla-La Mancha (651 €/m²), Murcia (661 €/m²) y La Rioja (682 €/m²),

En las siguientes tablas se proporcionan los números índices de los precios en garajes y trasteros, mostrando la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto al precio medio nacional (índice 100) de ambas tipologías de bienes inmuebles. Estos resultados permiten constatar nuevamente las importantes diferencias territoriales existentes entre las distintas comunidades autónomas.

En garajes hay comunidades autónomas con precios que superan en más de un 20% la media nacional, País Vasco y Baleares, mientras que otras presentan precios que se sitúan un 30% por debajo de la media nacional, Murcia y Castilla – La Mancha.

Por su parte, en trasteros, el recorrido en precios es similar, con alguna comunidad autónoma que supera en más de un 20% el precio medio nacional, mientras que otras comunidades presentan niveles de precios significativamente bajos, al menos un 25% por debajo de la media nacional.

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE GARAJES Y TRASTEROS (€/m²). 2019



Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Garajes. Números índice. 2019

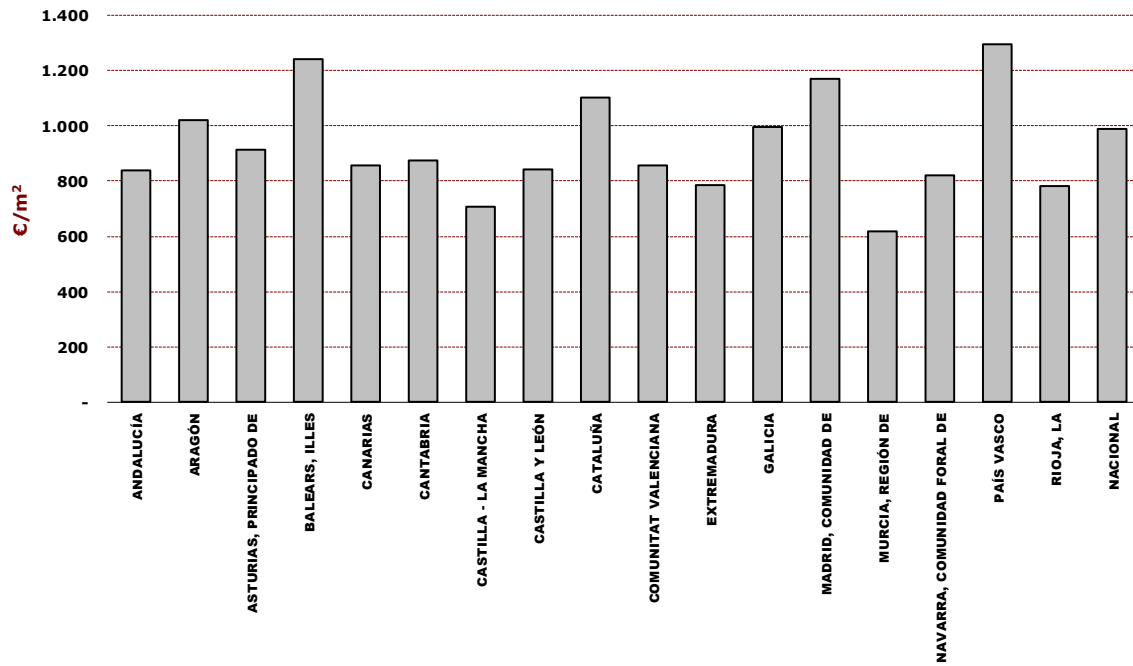
CCAA	Garajes
ANDALUCÍA	84,93
ARAGÓN	103,05
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	92,52
BALEARS, ILLES	125,51
CANARIAS	86,48
CANTABRIA	88,38
CASTILLA - LA MANCHA	71,45
CASTILLA Y LEÓN	85,22
CATALUÑA	111,63
COMUNITAT VALENCIANA	86,51
EXTREMADURA	79,48
GALICIA	100,65
MADRID, COMUNIDAD DE	118,23
MURCIA, REGIÓN DE	62,49
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	83,21
PAÍS VASCO	130,77
RIOJA, LA	78,93
NACIONAL	100,00

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Trasteros. Números índice. 2019

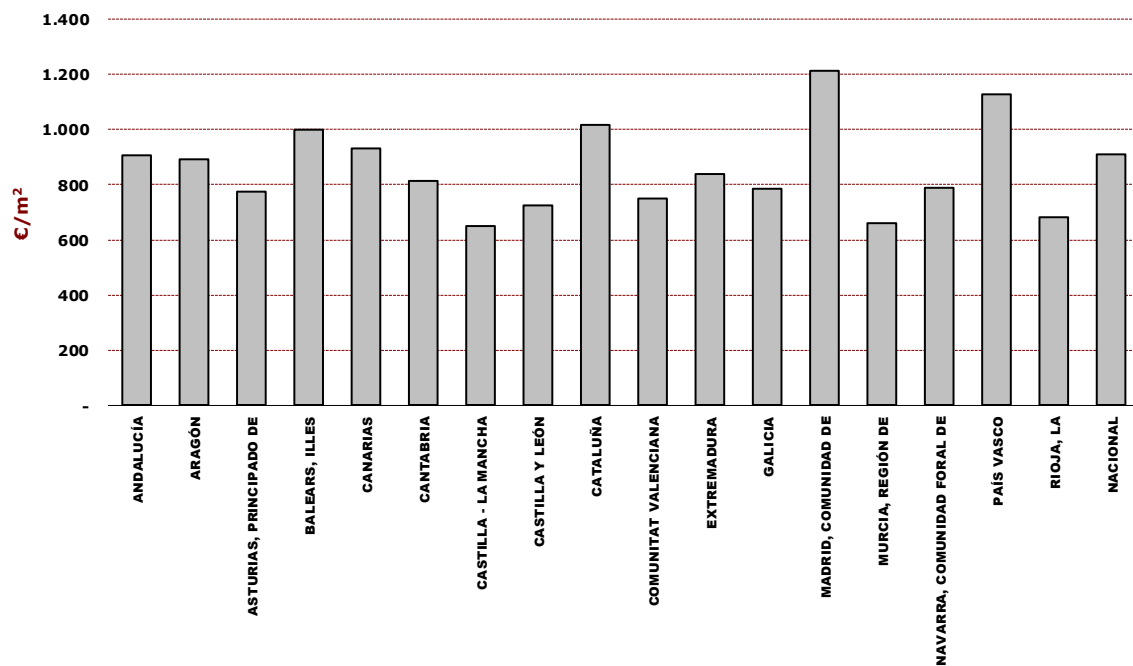
CCAA	Trasteros
ANDALUCÍA	99,45
ARAGÓN	98,10
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	85,12
BALEARS, ILLES	109,63
CANARIAS	102,31
CANTABRIA	89,40
CASTILLA - LA MANCHA	71,47
CASTILLA Y LEÓN	79,81
CATALUÑA	111,66
COMUNITAT VALENCIANA	82,53
EXTREMADURA	92,03
GALICIA	86,19
MADRID, COMUNIDAD DE	133,02
MURCIA, REGIÓN DE	72,62
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	86,48
PAÍS VASCO	123,94
RIOJA, LA	74,87
NACIONAL	100,00

En los siguientes gráficos se representan el precio medio de garajes y trasteros durante el año 2019 para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, observando igualmente las importantes diferencias entre ámbitos geográficos.

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Garajes. 2019



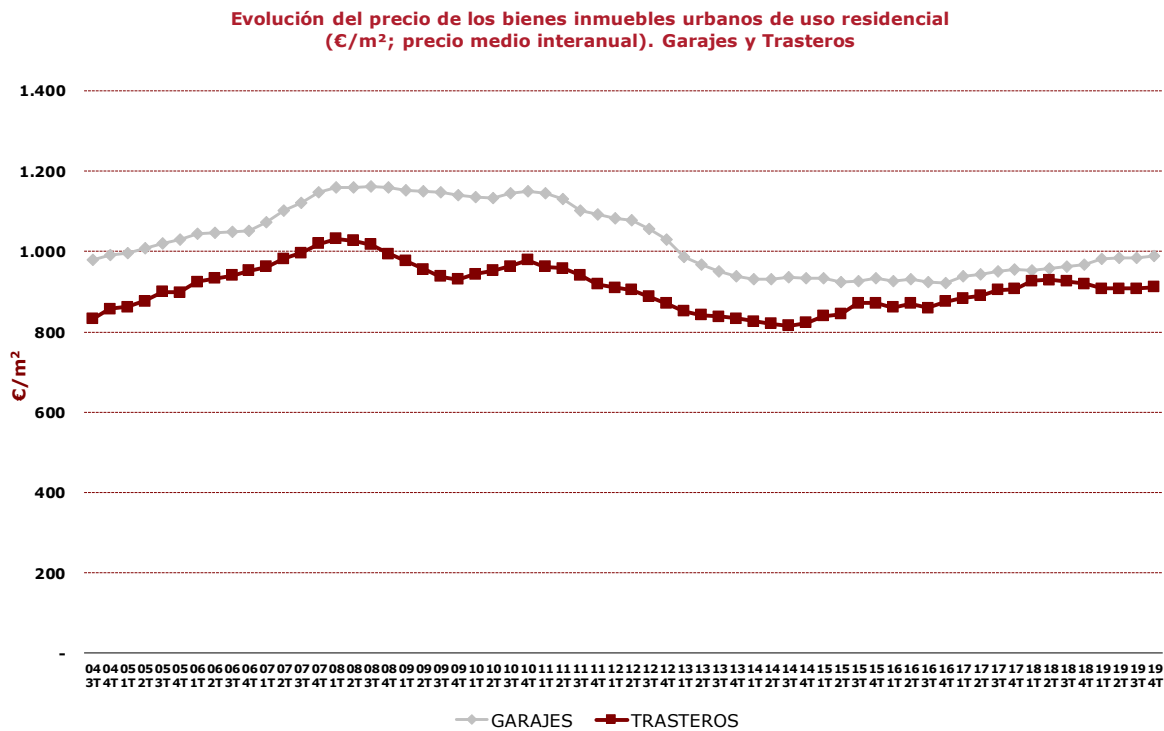
Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Trasteros. 2019



El último gráfico muestra la evolución de resultados de precios medios interanuales de garajes y trasteros al final de cada trimestre desde 2003 hasta 2019, es decir, los últimos diecisiete años, para el conjunto de España.

Los garajes desde hace tres años marcan una tendencia ascendente, después de tasas negativas año tras año desde 2008; mientras que la tendencia de los trasteros los dos últimos años es más plana, después de haber iniciado su recuperación en 2015.

La similitud con el comportamiento del precio de la vivienda es muy elevada, pero con algunos trimestres de retraso, con una recuperación de los precios desde 2015, que sólo en los últimos dos años ha comenzado a divergir.



La divergencia observada se debe a la distinta consideración que tienen los dos tipos de inmueble. Los garajes sirven como vehículo de inversión, en un momento en el que se agotan las posibilidades de colocación en el mercado financiero, pero no necesariamente debería impulsar los precios a niveles muy por encima de los 1.000 €/m², dado que, para considerarlo una inversión aislada, debe estar desvinculado de la vivienda y eso limita su oferta.

4. 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.

4.1. Nacional y comunidades autónomas

El número de compraventas de vivienda del año 2019 ha supuesto la interrupción de la tendencia alcista, aunque se mantienen por encima de las 500.000 anuales por segundo año, un nivel que no se daba desde 2008.

Concretamente, 2019 ha registrado 503.875 compraventas de vivienda. Con respecto a 2018 se han registrado 12.805 compraventas de vivienda menos, con un decremento anual del -2,48%, quebrando el ritmo de crecimiento de dos dígitos de los últimos años.

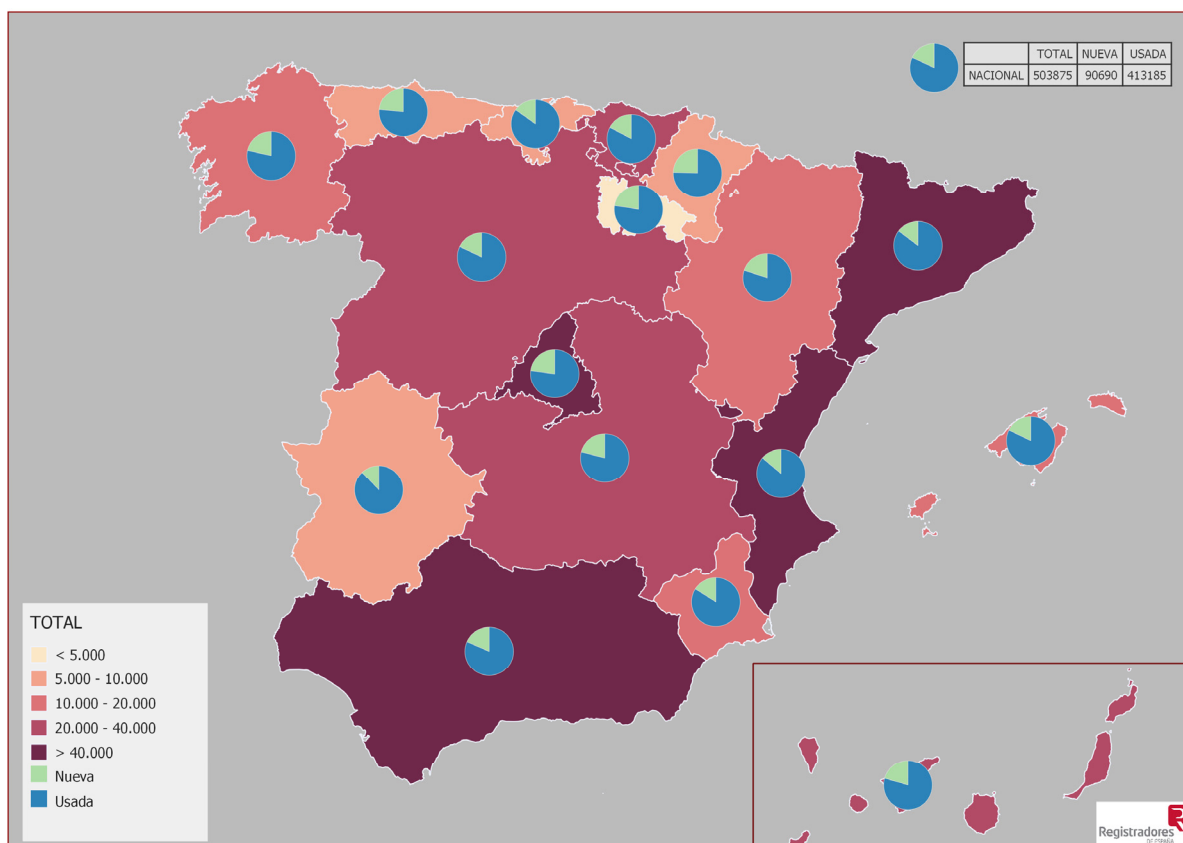
Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2019		
CC.AA.	General	Nueva	Usada
ANDALUCÍA	99.804	18.407	81.397
ARAGÓN	13.380	2.660	10.720
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	8.409	1.969	6.440
BALEARS, ILLES	13.981	2.486	11.495
CANARIAS	21.568	4.445	17.123
CANTABRIA	6.328	961	5.367
CASTILLA - LA MANCHA	20.188	4.230	15.958
CASTILLA Y LEÓN	20.733	3.725	17.008
CATALUÑA	80.904	11.861	69.043
COMUNITAT VALENCIANA	75.151	10.432	64.719
EXTREMADURA	7.841	948	6.893
GALICIA	17.020	3.649	13.371
MADRID, COMUNIDAD DE	71.889	16.451	55.438
MURCIA, REGIÓN DE	16.734	2.682	14.052
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	5.698	1.399	4.299
PAÍS VASCO	20.530	3.546	16.984
RIOJA, LA	3.717	839	2.878
NACIONAL	503.875	90.690	413.185

En vivienda nueva se han registrado 90.690 compraventas, 552 más que en 2018, con un incremento anual del 0,61%. Este resultado anual es el más elevado de los últimos cinco años, manteniendo esta modalidad de vivienda la tendencia creciente de los últimos años, pero la debilidad del crecimiento plantea dudas sobre la continuidad.

En vivienda usada se han registrado 413.185 compraventas, 13.357 menos que en 2018, con una disminución interanual del -3,13%, interrumpiendo bruscamente la serie de crecimientos de dos dígitos de los últimos años. La cifra registrada en 2019 es, exceptuando 2018, la más elevada de los últimos doce años, debiendo retroceder hasta 2007, año de máximos junto a 2006, para encontrar una cifra de compraventas de vivienda usada superior a la registrada en 2019.

En conclusión, se aprecia un cambio de tendencia en compraventas de vivienda, especialmente en vivienda usada, pero se mantienen todavía unos niveles de actividad destacables.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2019



El desglose de resultados por comunidades autónomas constata el buen comportamiento de las compraventas de vivienda con carácter general. Tomando el total de compraventas, las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante 2019 han sido Andalucía (99.804), Cataluña (80.904), Comunidad Valenciana (75.151) y Comunidad de Madrid (71.889).

En el caso de la vivienda nueva, las comunidades que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Andalucía (18.407), Comunidad de Madrid (16.451), Cataluña (11.861) y Comunidad Valenciana (10.432). En vivienda usada se han registrado el mayor número de compraventas de vivienda en Andalucía (81.397), Cataluña (69.043), Comunidad Valenciana (64.719) y Comunidad de Madrid (55.438).

En la siguiente tabla se muestran las cuotas de participación de cada comunidad autónoma en el total nacional de compraventas de vivienda, en tanto por ciento.

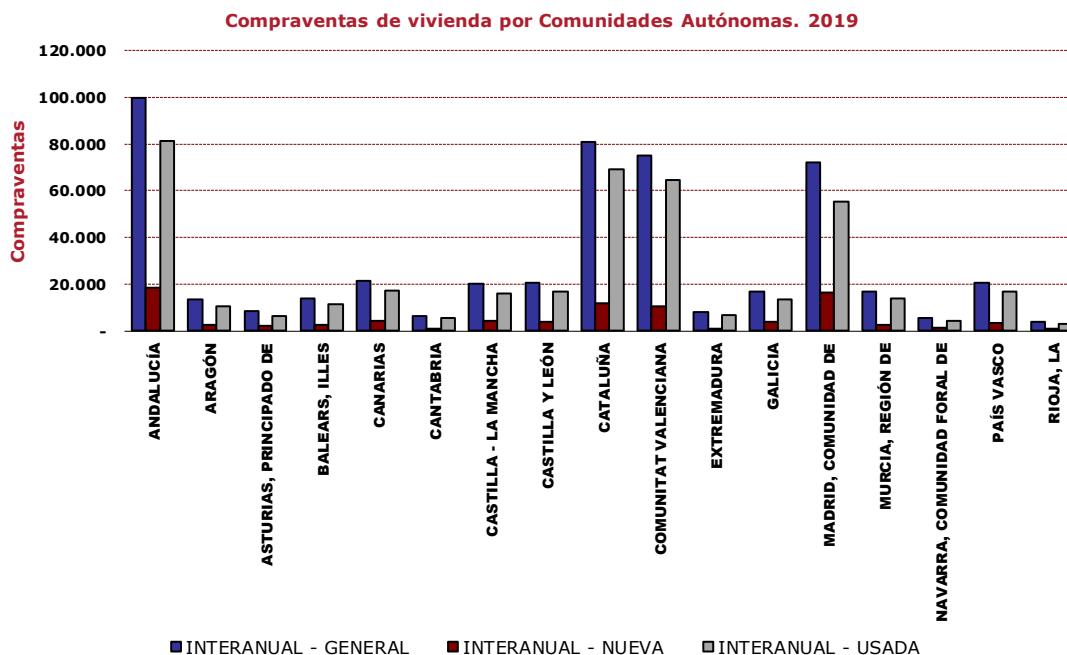
Las comunidades autónomas que de forma destacada presentan una mayor cuota de mercado en el mercado inmobiliario español son Andalucía (19,81%), Cataluña (16,06%), Comunidad Valenciana (14,91%) y Comunidad de Madrid (14,27%). Estas cuatro comunidades autónomas superan el 65% del total de compraventas de vivienda, como en años anteriores y mantienen el orden con respecto al año anterior.

Número de compraventa de vivienda registrada. Números índice. 2019			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCÍA	19,81	20,30	19,70
ARAGÓN	2,66	2,93	2,59
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1,67	2,17	1,56
BALEARIS, ILLES	2,77	2,74	2,78
CANARIAS	4,28	4,90	4,14
CANTABRIA	1,26	1,06	1,30
CASTILLA - LA MANCHA	4,01	4,66	3,86
CASTILLA Y LEÓN	4,11	4,11	4,12
CATALUÑA	16,06	13,08	16,71
COMUNITAT VALENCIANA	14,91	11,50	15,66
EXTREMADURA	1,56	1,05	1,67
GALICIA	3,38	4,02	3,24
MADRID, COMUNIDAD DE	14,27	18,14	13,42
MURCIA, REGIÓN DE	3,32	2,96	3,40
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,13	1,54	1,04
PAÍS VASCO	4,07	3,91	4,11
RIOJA, LA	0,74	0,93	0,70
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En vivienda nueva Andalucía encabeza igualmente los resultados con un 20,30%, mejorando la última cuota, seguida de la Comunidad de Madrid con un 18,14%, donde pierde un poco de peso con respecto al año anterior. En tercer lugar, se encuentra Cataluña (13,08%), seguida de la Comunidad Valenciana (11,50%). Estas cuatro comunidades autónomas en vivienda nueva alcanzan el 63,02% del total nacional.

En vivienda usada alcanzan las mayores cuotas de mercado Andalucía (19,70%), Cataluña (16,71%), Comunidad Valenciana (15,66%) y Comunidad de Madrid (13,42%). En esta ocasión, entre las cuatro comunidades autónomas suman el 65,49%, reduciendo su peso con respecto al año anterior (65,95%).

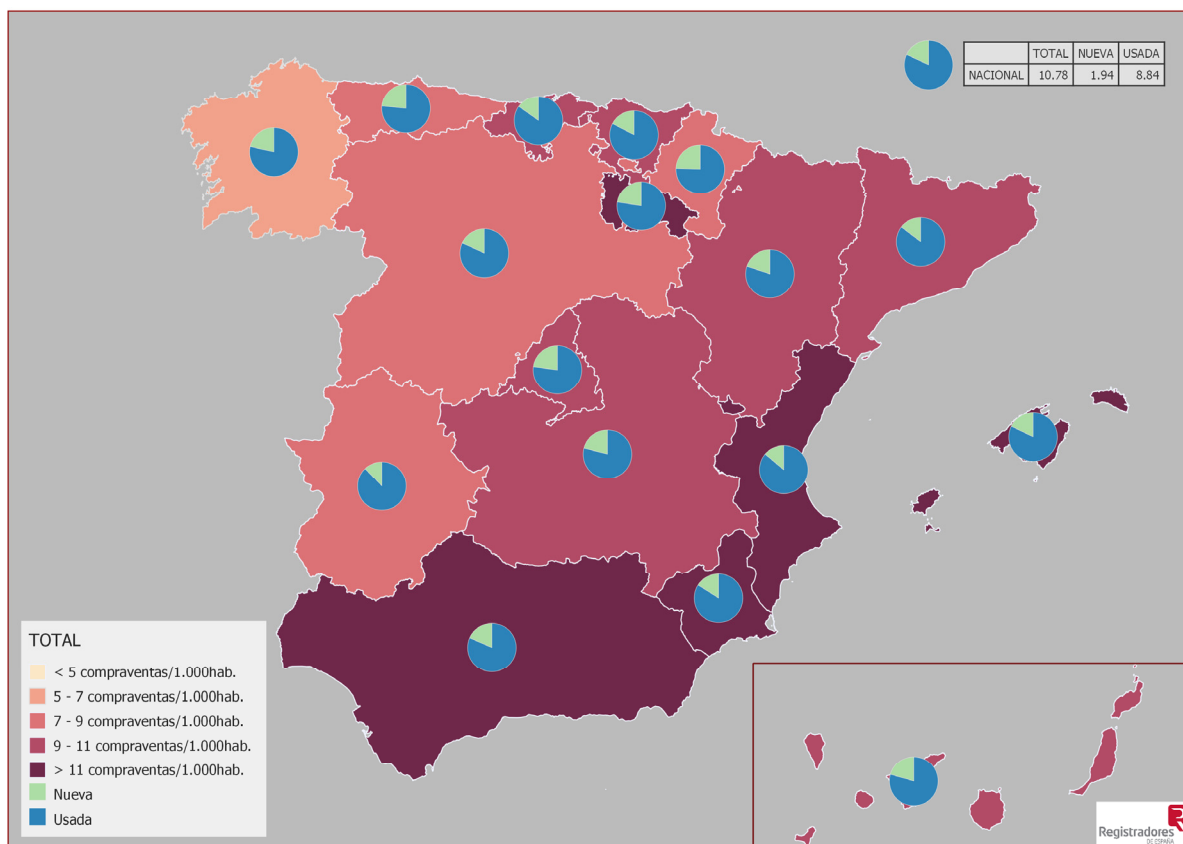
El siguiente gráfico muestra los resultados de número de compraventas de vivienda para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, desagregado entre el total de vivienda, vivienda nueva y vivienda usada, pudiendo comprobar las diferencias existentes entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las cohortes.



El gráfico pone de manifiesto la diferencia existente entre las citadas cuatro comunidades autónomas que encabezan la clasificación y el resto.

En el siguiente mapa se proporcionan los resultados de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, correspondientes al año 2019. A través de esta magnitud se muestra la actividad inmobiliaria relativa, en relación con el número de habitantes.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2019



Durante 2019 el número de compraventas de vivienda se ha reducido en mayor porcentaje que el número de habitantes, en consecuencia, el número de compraventas por cada mil habitantes ha disminuido, registrando 10,78 desde las 11,06 del año anterior. De las de este año, 1,94 han correspondido a vivienda nueva y 8,84 a vivienda usada.

Las comunidades autónomas que han registrado una mayor actividad inmobiliaria relativa durante el último año han sido Comunidad Valenciana (15,19), La Rioja (11,89), Baleares (11,88) y Andalucía (11,87). La Comunidad de Madrid (10,91) queda en sexto puesto.

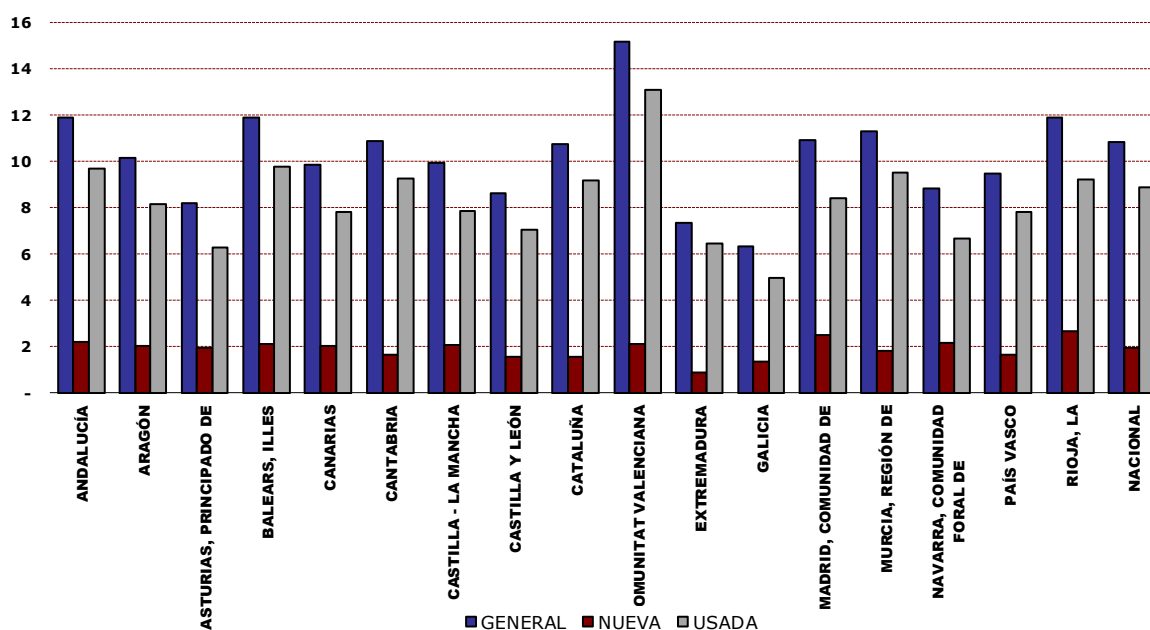
Por el contrario, la menor actividad inmobiliaria relativa se ha registrado en Galicia (6,31), Extremadura (7,35), y Asturias (8,21).

El siguiente gráfico muestra los resultados del número de compraventas por cada mil habitantes, en el que se observan las diferencias entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las cohortes de vivienda (general, nueva y usada).

De igual modo, en la siguiente tabla se proporcionan 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, Comunidad Valenciana supera en un 40,34% la actividad inmobiliaria media nacional, seguida de La Rioja (9,84% superior) y Andalucía (9,73% superior). En vivienda nueva los resultados más destacados corresponden a La Rioja (37,75% superior), la Comunidad de Madrid (28,22% superior) y Andalucía (12,44% superior). En vivienda usada la mayor actividad inmobiliaria se ha alcanzado en Comunidad Valenciana (47,39% superior) y Baleares (10,10% superior).

Compraventas de vivienda por cada mil habitantes. CC.AA. y nacional. 2019



Número de compraventa de vivienda registrada por cada mil habitantes. Números índice. 2019			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCÍA	109,73	112,44	109,13
ARAGÓN	93,95	103,77	91,79
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	75,86	98,69	70,85
BALEARS, ILLES	109,80	108,48	110,10
CANARIAS	91,07	104,28	88,17
CANTABRIA	100,65	84,92	104,10
CASTILLA - LA MANCHA	91,86	106,94	88,55
CASTILLA Y LEÓN	79,47	79,33	79,50
CATALUÑA	99,47	81,02	103,51
COMUNITAT VALENCIANA	140,34	108,24	147,39
EXTREMADURA	67,89	45,61	72,78
GALICIA	58,27	69,41	55,82
MADRID, COMUNIDAD DE	100,84	128,22	94,84
MURCIA, REGIÓN DE	104,55	93,10	107,06
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	81,49	111,16	74,97
PAÍS VASCO	87,32	83,80	88,10
RIOJA, LA	109,84	137,75	103,71
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

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 usada.

Las compraventas de vivienda han disminuido en 2019, tanto para el total general (-2,48%) como en vivienda usada (-3,13%), la vivienda nueva ha crecido un poco (0,61%). Estos datos presentan un comportamiento desfavorable, especialmente teniendo en cuenta que los descensos han sido mayoritarios en cualquiera de las cohortes.

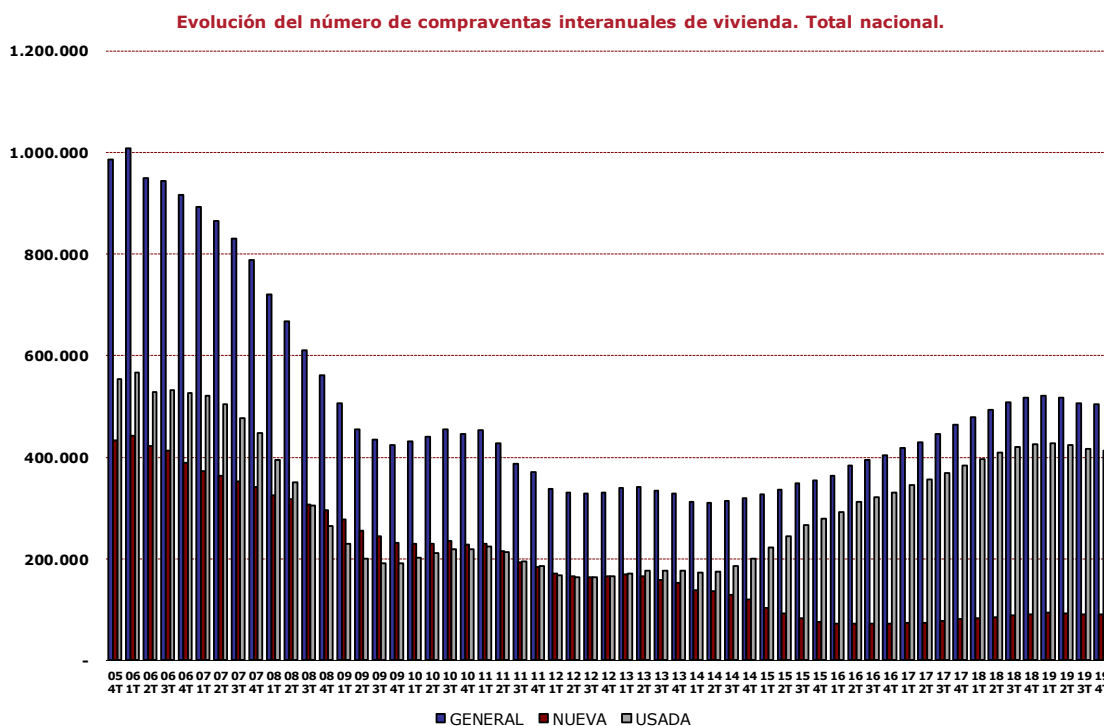
En sólo seis comunidades han aumentado las compraventas de vivienda. Los mayores crecimientos se han alcanzado en Extremadura (7,74%) y Castilla – La Mancha (6,24%). Las islas presentan disminuciones de dos dígitos, Canarias del -11,58% y Baleares del -11,42%. Las comunidades de mayor peso Andalucía, Cataluña y las comunidades Valenciana y de Madrid disminuyen todas, respectivamente un -1,09%, un -0,82%, un -4,39% y un -6,19%.

Número de compraventa de vivienda registrada. Evolución anual. 2019			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCÍA	-1,09%	5,05%	-2,38%
ARAGÓN	-0,87%	17,13%	-4,51%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-6,24%	-2,48%	-7,34%
BALEARIS, ILLES	-11,42%	-2,97%	-13,06%
CANARIAS	-11,58%	-14,17%	-10,88%
CANTABRIA	-4,40%	-18,00%	-1,47%
CASTILLA - LA MANCHA	6,24%	13,47%	4,47%
CASTILLA Y LEÓN	1,03%	-4,63%	2,37%
CATALUÑA	-0,82%	-0,42%	-0,89%
COMUNITAT VALENCIANA	-4,39%	4,19%	-5,65%
EXTREMADURA	7,74%	19,55%	6,29%
GALICIA	2,82%	4,02%	2,50%
MADRID, COMUNIDAD DE	-6,19%	-3,07%	-7,08%
MURCIA, REGIÓN DE	-0,06%	-2,33%	0,39%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-5,96%	-3,38%	-6,77%
PAÍS VASCO	3,01%	-1,53%	4,00%
RIOJA, LA	3,08%	6,47%	2,13%
NACIONAL	-2,48%	0,61%	-3,13%

En vivienda nueva hay siete comunidades donde crecen las compraventas, en el resto las variaciones son negativas. Las tasas interanuales más elevadas se han producido en Extremadura (19,55%), Aragón (17,13%), Castilla-La Mancha (13,47%) y La Rioja (6,47%). Por el contrario, los descensos más destacados se han producido en Cantabria (-18,00%) y Canarias (-14,17%).

En vivienda usada también siete comunidades autónomas han presentado incrementos interanuales. Las mayores tasas se han producido en Extremadura (6,29%) y Castilla – La Mancha (4,47%), mientras que donde más se ha contraído el mercado ha sido en Baleares (-13,06%), Canarias (-10,88%) y Asturias (-7,34%).

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 quince 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.



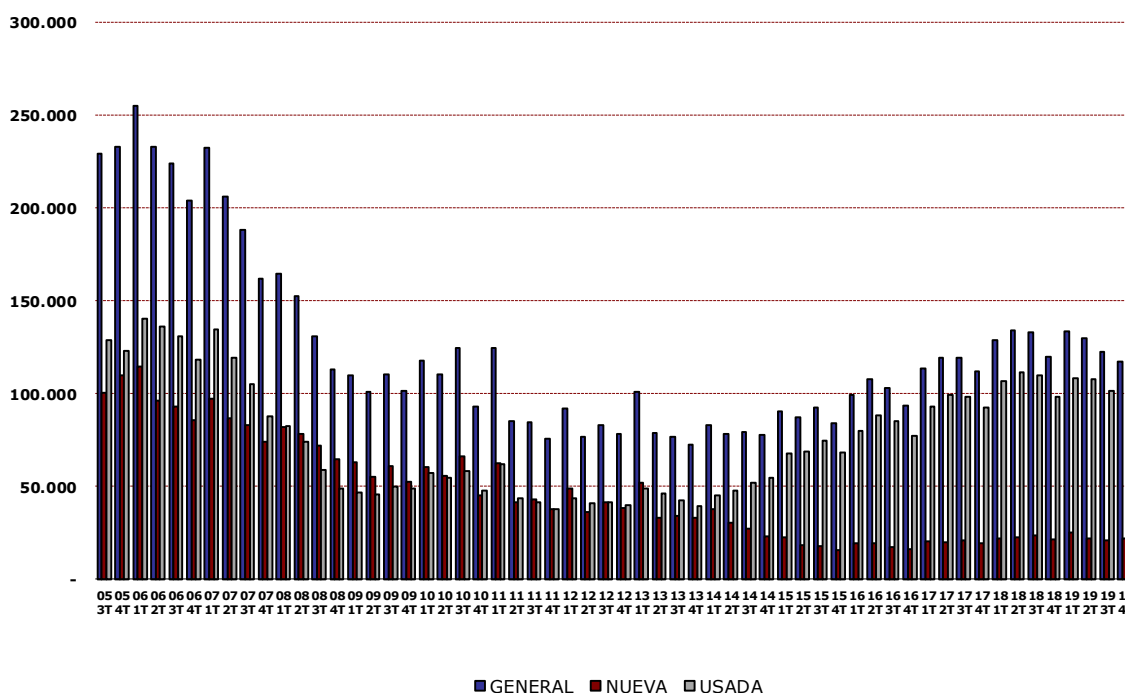
Desde los mínimos de mediados de 2014, con poco más de 310.000 compraventas de vivienda anuales, el ritmo de compraventas de vivienda no ha dejado de crecer hasta 2018, cuando se superaron las 500.000 compraventas, quedando el máximo en 516.680 para los últimos once años, que no se ha alcanzado este año por 12.805 compraventas.

En vivienda nueva, las 90.690 compraventas han supuesto la cuantía más elevada de los cinco últimos años, definiendo una tendencia alcista, que en 2019 ha perdido fuerza.

En vivienda usada los resultados de 2019 han quedado a 13.357 compraventas del máximo del año anterior, 426.542 compraventas registradas, que fue la cifra más elevada desde 2007. Los cuatro años de un crecimiento importante que culminaron en 2018 se han visto detenidos, aunque las cifras de compraventas siguen indicando un mercado saludable, con cifras no superadas desde 2007.

Sin embargo, el excelente comportamiento durante el año 2018, observando los resultados por trimestres, tal y como se realiza en el siguiente gráfico, se puede apreciar como en la segunda mitad del año se va reduciendo la actividad, que se recupera al inicio de 2019 para luego continuar con las caídas consecutivas trimestre tras trimestre, lo que, salvo un cambio de escenario, hace prever un cambio de tendencia en el que la incertidumbre es la profundidad de las caídas.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional

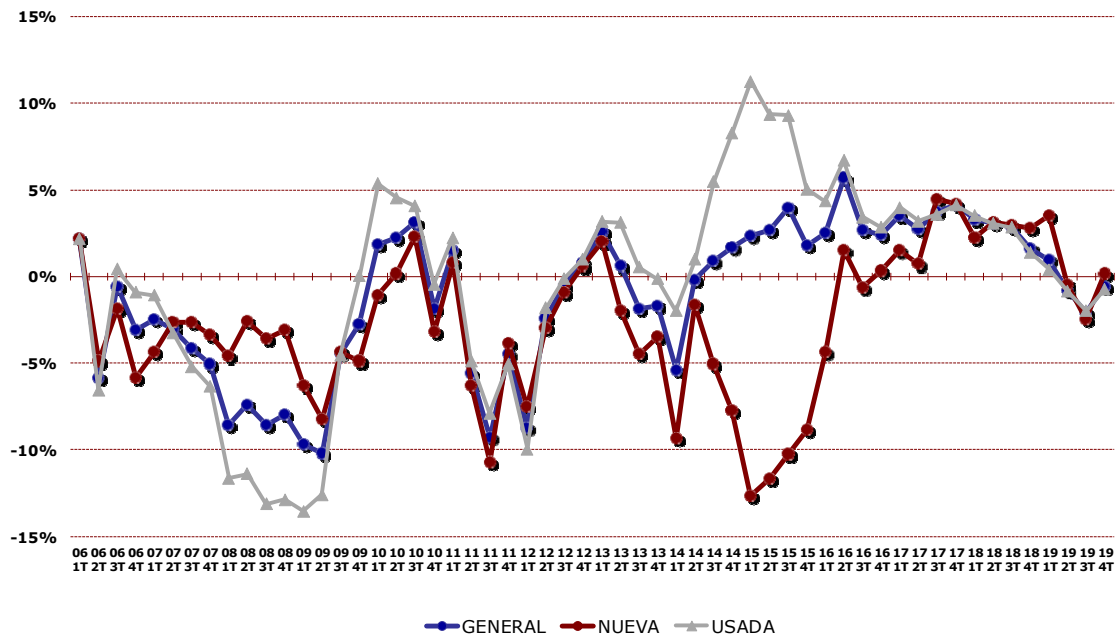


Tal y como indicábamos en apartados anteriores, la intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda es un factor que no contribuye positivamente a la evolución de las compraventas de vivienda. El mercado se ha recuperado, pero la prudencia en la concesión de crédito y las inciertas expectativas económicas han puesto freno a la tendencia ascendente en las compraventas.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, es decir, calculadas con resultados medios interanuales. Las mismas mantienen el signo positivo hasta el primer trimestre de 2019, momento a partir del cual se hacen negativas (salvo el último trimestre en vivienda nueva).

Las tasas trimestrales desestacionalizadas se han movido con rapidez a terreno negativo, aunque el último trimestre de 2019 ha ralentizado esa evolución desfavorable. Dados los factores actuales de inestabilidad que afectan al mercado no es posible hacer una previsión del comportamiento de esta variable el próximo año.

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



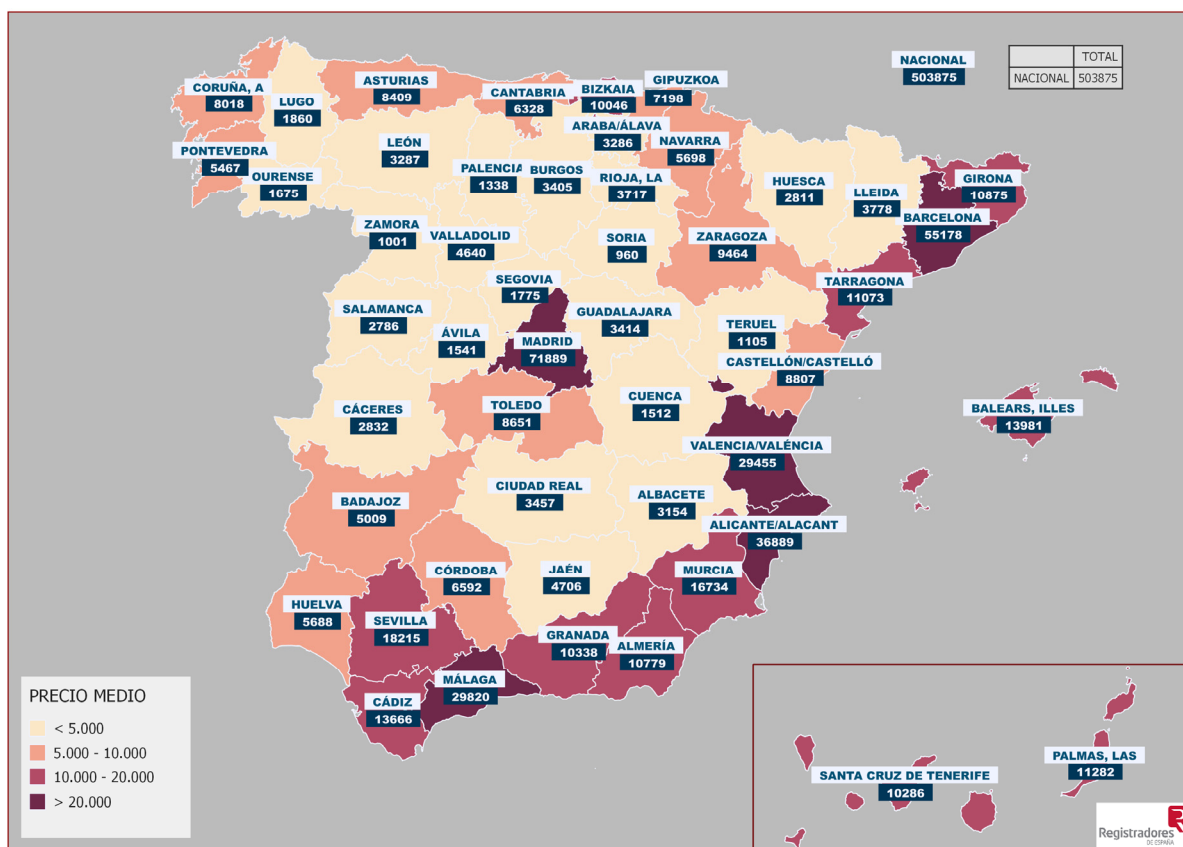
4.2. Provincias

El desglose provincial de las compraventas de vivienda refleja el buen comportamiento de un buen número de provincias. En concreto, veintinueve provincias han aumentado sus compraventas de vivienda con respecto al año precedente, con crecimiento de dos dígitos en tres de ellas.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido Madrid (71.889), Barcelona (55.178), Alicante (36.889), Málaga (29.820), Valencia (29.455) y Sevilla (18.215).

En el siguiente mapa se representa el número de compraventas de vivienda por provincias, donde la intensidad de colores depende del número de compraventas (a mayor número, más oscuro), constatándose con claridad el mayor grado de actividad inmobiliaria en las provincias isleñas y mediterráneas, junto con Madrid.

NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. PROVINCIAS. 2019



En vivienda nueva se ha producido un crecimiento de las compraventas en algo más de la mitad de las provincias (veintiséis). Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva registradas en 2019 han sido Madrid (16.451), a una significativa distancia de la siguiente, Barcelona (8.312), a la que siguen Alicante (5.941) y Málaga (5.350).

En vivienda usada veinticinco provincias han presentado crecimientos en compraventas de vivienda durante el último año, registrando el mayor número de compraventas en las provincias de Madrid (55.438), Barcelona (46.866), Alicante (30.948), Valencia (26.123) y Málaga (24.470).

Así pues, aparecen comportamientos dispares dependiendo de la provincia, pero en su mayoría consistentes, es decir, las disminuciones en vivienda usada en una provincia van acompañadas de disminuciones en nueva y viceversa.

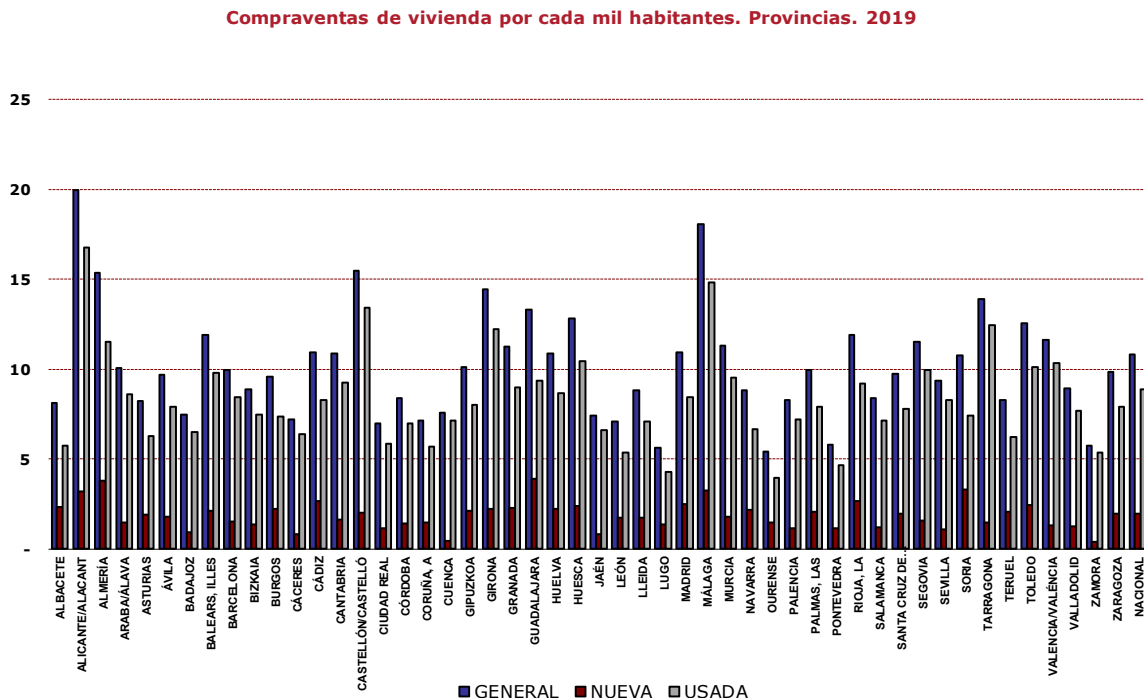
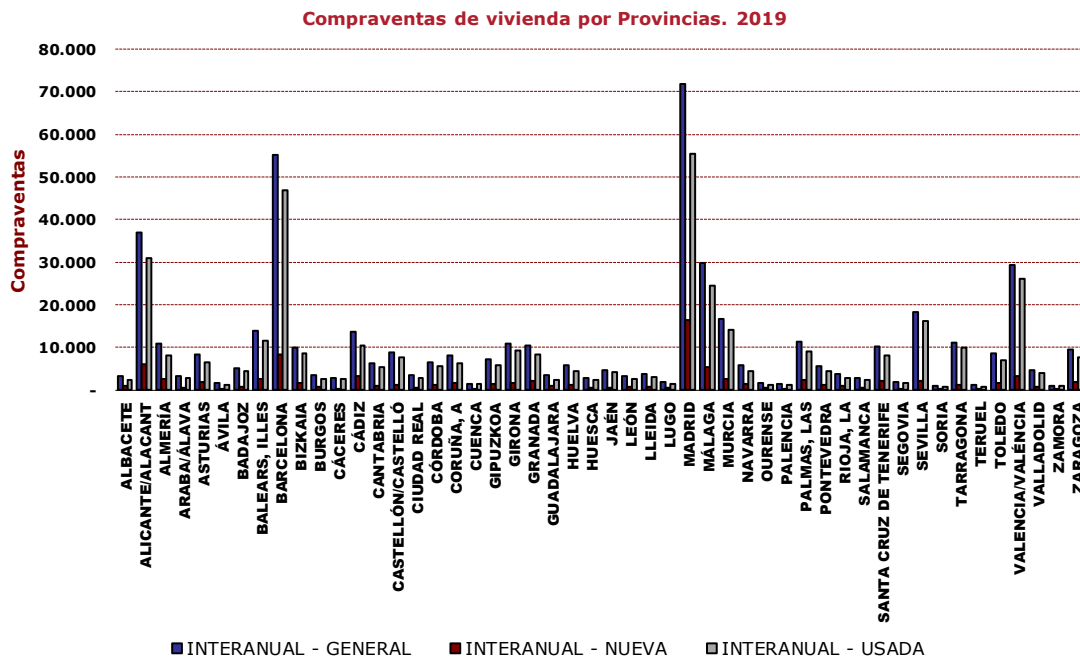
Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2019		
Provincias	General	Nueva	Usada
ALBACETE	3.154	913	2.241
ALICANTE/ALACANT	36.889	5.941	30.948
ALMERÍA	10.779	2.679	8.100
ARABA/ÁLAVA	3.286	475	2.811
ASTURIAS	8.409	1.969	6.440
ÁVILA	1.541	285	1.256
BADAJOS	5.009	623	4.386
BALEARS, ILLES	13.981	2.486	11.495
BARCELONA	55.178	8.312	46.866
BIZKAIA	10.046	1.572	8.474
BURGOS	3.405	783	2.622
CÁCERES	2.832	325	2.507
CÁDIZ	13.666	3.331	10.335
CANTABRIA	6.328	961	5.367
CASTELLÓN/CASTELLÓ	8.807	1.159	7.648
CIUDAD REAL	3.457	555	2.902
CÓRDOBA	6.592	1.128	5.464
CORUÑA, A	8.018	1.663	6.355
CUENCA	1.512	86	1.426
GIPUZKOA	7.198	1.499	5.699
GIRONA	10.875	1.656	9.219
GRANADA	10.338	2.104	8.234
GUADALAJARA	3.414	1.006	2.408
HUELVA	5.688	1.165	4.523
HUESCA	2.811	519	2.292
JAÉN	4.706	513	4.193
LEÓN	3.287	814	2.473
LLEIDA	3.778	741	3.037
LUGO	1.860	446	1.414
MADRID	71.889	16.451	55.438
MÁLAGA	29.820	5.350	24.470
MURCIA	16.734	2.682	14.052
NAVARRA	5.698	1.399	4.299
OURENSE	1.675	449	1.226
PALENCIA	1.338	181	1.157
PALMAS, LAS	11.282	2.366	8.916
PONTEVEDRA	5.467	1.091	4.376
RIOJA, LA	3.717	839	2.878
SALAMANCA	2.786	406	2.380
SANTA CRUZ DE TENERIFE	10.286	2.079	8.207
SEGOVIA	1.775	240	1.535
SEVILLA	18.215	2.137	16.078
SORIA	960	296	664
TARRAGONA	11.073	1.152	9.921
TERUEL	1.105	277	828
TOLEDO	8.651	1.670	6.981
VALENCIA/VALÉNCIA	29.455	3.332	26.123
VALLADOLID	4.640	654	3.986
ZAMORA	1.001	66	935
ZARAGOZA	9.464	1.864	7.600
NACIONAL	503.875	90.690	413.185

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 2019 han sido Alicante (19,96), Málaga (18,08), Castellón (15,47), Almería (15,36), Girona (14,45) y Tarragona (13,88) todas ellas provincias costeras con alto volumen de actividad turística y presencia de segundas viviendas.

Número de compraventa de vivienda registrada por cada mil habitantes. 2019			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
ALBACETE	8,10	2,34	5,76
ALICANTE/ALACANT	19,96	3,21	16,75
ALMERÍA	15,36	3,82	11,54
ARABA/ÁLAVA	10,07	1,45	8,61
ASTURIAS	8,21	1,92	6,29
ÁVILA	9,67	1,79	7,89
BADAJOS	7,44	0,93	6,51
BALEARS, ILLES	11,88	2,11	9,77
BARCELONA	9,97	1,50	8,46
BIZKAIA	8,85	1,38	7,46
BURGOS	9,58	2,20	7,38
CÁCERES	7,19	0,82	6,36
CÁDIZ	10,95	2,67	8,28
CANTABRIA	10,89	1,65	9,24
CASTELLÓN/CASTELLÓ	15,47	2,04	13,44
CIUDAD REAL	6,97	1,12	5,85
CÓRDOBA	8,40	1,44	6,96
CORUÑA, A	7,16	1,48	5,67
CUENCA	7,56	0,43	7,13
GIPUZKOA	10,12	2,11	8,02
GIRONA	14,45	2,20	12,25
GRANADA	11,26	2,29	8,97
GUADALAJARA	13,28	3,91	9,37
HUELVA	10,87	2,23	8,64
HUESCA	12,83	2,37	10,46
JAÉN	7,42	0,81	6,61
LEÓN	7,09	1,76	5,33
LLEIDA	8,80	1,73	7,07
LUGO	5,64	1,35	4,29
MADRID	10,91	2,50	8,42
MÁLAGA	18,08	3,24	14,83
MURCIA	11,31	1,81	9,50
NAVARRA	8,82	2,16	6,65
OURENSE	5,44	1,46	3,98
PALENCIA	8,30	1,12	7,18
PALMAS, LAS	9,97	2,09	7,88
PONTEVEDRA	5,81	1,16	4,65
RIOJA, LA	11,89	2,68	9,20
SALAMANCA	8,37	1,22	7,15
SANTA CRUZ DE TENERIFE	9,73	1,97	7,77
SEGOVIA	11,53	1,56	9,97
SEVILLA	9,36	1,10	8,26
SORIA	10,74	3,31	7,43
TARRAGONA	13,88	1,44	12,44
TERUEL	8,28	2,08	6,21
TOLEDO	12,57	2,43	10,14
VALENCIA/VALÉNCIA	11,64	1,32	10,32
VALLADOLID	8,92	1,26	7,66
ZAMORA	5,73	0,38	5,36
ZARAGOZA	9,82	1,93	7,89
NACIONAL	10,82	1,95	8,87

En vivienda nueva la mayor actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en Guadalajara (3,91), Almería (3,82), Soria (3,31) y Málaga (3,24). Por su parte, en vivienda usada el mayor número de compraventas por cada mil habitantes se ha alcanzado en las provincias de Alicante (16,75), Málaga (14,83) y Castellón (13,44).

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



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 se usa como base, obteniendo los resultados de cada provincia con respecto a dicha media.

Esta primera tabla presenta la cuota de mercado de cada provincia con respecto al mercado de vivienda del conjunto de España. Las mayores cuotas son las de las provincias de Madrid (14,27%), Barcelona (10,95%),

Alicante (7,32%), Málaga (5,92%) y Valencia (5,85%). Entre estas cinco provincias alcanzan el 44,31% del total de compraventas de vivienda.

Número de compraventa de vivienda registrada. Números índice. 2019			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
ALBACETE	0,63	1,01	0,54
ALICANTE/ALACANT	7,32	6,55	7,49
ALMERÍA	2,14	2,95	1,96
ARABA/ÁLAVA	0,65	0,52	0,68
ASTURIAS	1,67	2,17	1,56
ÁVILA	0,31	0,31	0,30
BADAJOS	0,99	0,69	1,06
BALEARS, ILLES	2,77	2,74	2,78
BARCELONA	10,95	9,17	11,34
BIZKAIA	1,99	1,73	2,05
BURGOS	0,68	0,86	0,63
CÁCERES	0,56	0,36	0,61
CÁDIZ	2,71	3,67	2,50
CANTABRIA	1,26	1,06	1,30
CASTELLÓN/CASTELLÓ	1,75	1,28	1,85
CIUDAD REAL	0,69	0,61	0,70
CÓRDOBA	1,31	1,24	1,32
CORUÑA, A	1,59	1,83	1,54
CUENCA	0,30	0,09	0,35
GIPUZKOA	1,43	1,65	1,38
GIRONA	2,16	1,83	2,23
GRANADA	2,05	2,32	1,99
GUADALAJARA	0,68	1,11	0,58
HUELVA	1,13	1,28	1,09
HUESCA	0,56	0,57	0,55
JAÉN	0,93	0,57	1,01
LEÓN	0,65	0,90	0,60
LLEIDA	0,75	0,82	0,74
LUGO	0,37	0,49	0,34
MADRID	14,27	18,14	13,42
MÁLAGA	5,92	5,90	5,92
MURCIA	3,32	2,96	3,40
NAVARRA	1,13	1,54	1,04
OURENSE	0,33	0,50	0,30
PALENCIA	0,27	0,20	0,28
PALMAS, LAS	2,24	2,61	2,16
PONTEVEDRA	1,08	1,20	1,06
RIOJA, LA	0,74	0,93	0,70
SALAMANCA	0,55	0,45	0,58
SANTA CRUZ DE TENERIFE	2,04	2,29	1,99
SEGOVIA	0,35	0,26	0,37
SEVILLA	3,61	2,36	3,89
SORIA	0,19	0,33	0,16
TARRAGONA	2,20	1,27	2,40
TERUEL	0,22	0,31	0,20
TOLEDO	1,72	1,84	1,69
VALENCIA/VALÉNCIA	5,85	3,67	6,32
VALLADOLID	0,92	0,72	0,96
ZAMORA	0,20	0,07	0,23
ZARAGOZA	1,88	2,06	1,84
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

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.

Las provincias con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Alicante (184,46), Málaga (167,05), Castellón (142,98), Almería (141,92) y Girona (133,51).

Número de compraventa de vivienda registrada por cada mil habitantes. Números índice. 2019			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
ALBACETE	74,86	120,40	64,87
ALICANTE/ALACANT	184,46	165,05	188,72
ALMERÍA	141,92	195,97	130,05
ARABA/ÁLAVA	93,02	74,70	97,03
ASTURIAS	75,86	98,69	70,85
ÁVILA	89,40	91,87	88,86
BADAJOS	68,75	47,51	73,41
BALEARS, ILLES	109,80	108,48	110,10
BARCELONA	92,09	77,08	95,39
BIZKAIA	81,78	71,10	84,13
BURGOS	88,53	113,11	83,14
CÁCERES	66,42	42,35	71,71
CÁDIZ	101,16	136,99	93,29
CANTABRIA	100,65	84,92	104,10
CASTELLÓN/CASTELLÓ	142,98	104,54	151,41
CIUDAD REAL	64,42	57,46	65,95
CÓRDOBA	77,65	73,82	78,49
CORUÑA, A	66,14	76,21	63,93
CUENCA	69,84	22,07	80,32
GIPUZKOA	93,56	108,25	90,34
GIRONA	133,51	112,96	138,03
GRANADA	104,09	117,71	101,11
GUADALAJARA	122,74	200,94	105,57
HUELVA	100,46	114,33	97,42
HUESCA	118,60	121,66	117,93
JAÉN	68,61	41,55	74,55
LEÓN	65,50	90,12	60,09
LLEIDA	81,30	88,59	79,70
LUGO	52,09	69,40	48,29
MADRID	100,84	128,22	94,84
MÁLAGA	167,05	166,51	167,16
MURCIA	104,55	93,10	107,06
NAVARRA	81,49	111,16	74,97
OURENSE	50,24	74,82	44,84
PALENCIA	76,72	57,66	80,90
PALMAS, LAS	92,10	107,31	88,76
PONTEVEDRA	53,69	59,53	52,41
RIOJA, LA	109,84	137,75	103,71
SALAMANCA	77,37	62,64	80,60
SANTA CRUZ DE TENERIFE	89,96	101,02	87,53
SEGOVIA	106,54	80,04	112,36
SEVILLA	86,50	56,39	93,11
SORIA	99,21	169,96	83,69
TARRAGONA	128,29	74,16	140,17
TERUEL	76,56	106,63	69,96
TOLEDO	116,13	124,55	114,28
VALENCIA/VALÉNCIA	107,54	67,59	116,31
VALLADOLID	82,39	64,52	86,31
ZAMORA	52,98	19,41	60,35
ZARAGOZA	90,76	99,31	88,88
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

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.

Los crecimientos son mayoría, veintinueve provincias con tasas anuales positivas, eso sí, con tres presentando crecimientos de dos dígitos. Los mayores incrementos se han producido en las provincias de Soria (20,30%), Ávila (18,36%), Gipuzkoa (9,51%) y Badajoz (8,70%). Las provincias que más han contraído su actividad son Tenerife (-12,93%), Baleares (-11,42%), Las Palmas (-10,31%) y Lugo (-9,14%).

Número de compraventa de vivienda registrada. Evolución anual. 2019			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
ALBACETE	7,24%	29,32%	0,27%
ALICANTE/ALACANT	-6,44%	0,44%	-7,65%
ALMERÍA	1,63%	13,28%	-1,71%
ARABA/ÁLAVA	3,17%	-10,55%	5,92%
ASTURIAS	-6,24%	-2,48%	-7,34%
ÁVILA	18,36%	-3,72%	24,85%
BADAJOS	8,70%	35,14%	5,76%
BALEARS, ILLES	-11,42%	-2,97%	-13,06%
BARCELONA	-1,28%	5,27%	-2,35%
BIZKAIA	-1,25%	-7,37%	-0,02%
BURGOS	-4,25%	-4,86%	-4,06%
CÁCERES	6,07%	-2,11%	7,23%
CÁDIZ	3,03%	5,48%	2,27%
CANTABRIA	-4,40%	-18,00%	-1,47%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	0,85%	10,70%	-0,49%
CIUDAD REAL	7,69%	4,52%	8,32%
CÓRDOBA	2,04%	16,53%	-0,51%
CORUÑA, A	11,08%	17,86%	9,44%
CUENCA	8,46%	-46,91%	15,75%
GIPUZKOA	9,51%	9,18%	9,60%
GIRONA	0,92%	-5,10%	2,08%
GRANADA	0,79%	16,89%	-2,64%
GUADALAJARA	1,25%	19,34%	-4,78%
HUELVA	3,36%	13,00%	1,14%
HUESCA	6,32%	59,69%	-1,16%
JAÉN	0,68%	-19,47%	3,86%
LEÓN	6,03%	-5,02%	10,25%
LLEIDA	-5,03%	-15,02%	-2,22%
LUGO	-9,14%	-11,16%	-8,48%
MADRID	-6,19%	-3,07%	-7,08%
MÁLAGA	-8,33%	-7,95%	-8,41%
MURCIA	-0,06%	-2,33%	0,39%
NAVARRA	-5,96%	-3,38%	-6,77%
OURENSE	-4,94%	5,40%	-8,23%
PALENCIA	5,02%	-0,55%	5,95%
PALMAS, LAS	-10,31%	-4,87%	-11,65%
PONTEVEDRA	-1,07%	-6,67%	0,44%
RIOJA, LA	3,08%	6,47%	2,13%
SALAMANCA	2,31%	8,27%	1,36%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	-12,93%	-22,77%	-10,02%
SEGOVIA	5,65%	42,01%	1,59%
SEVILLA	3,42%	22,04%	1,36%
SORIA	20,30%	8,42%	26,48%
TARRAGONA	1,30%	-17,60%	4,07%
TERUEL	2,89%	11,24%	0,36%
TOLEDO	6,99%	12,38%	5,77%
VALENCIA/VALÉNCIA	-3,25%	9,25%	-4,64%
VALLADOLID	-7,70%	-24,74%	-4,14%
ZAMORA	-5,66%	6,45%	-6,41%
ZARAGOZA	-3,22%	9,84%	-5,96%
NACIONAL	-2,48%	0,61%	-3,13%

En vivienda nueva han sido veintiséis las provincias con incrementos de compraventas con respecto al año precedente, de las que catorce han supuesto crecimientos de dos dígitos, alcanzando las mayores tasas de crecimiento en las provincias de Huesca (59,69%), Segovia (42,01%) y Badajoz (35,14%). De las provincias en negativo, nueve han tenido variaciones de dos dígitos, destacando Cuenca (-46,91%) y Valladolid (-24,74%).

En vivienda usada veinticinco provincias han obtenido crecimientos en las compraventas de vivienda con respecto a 2018, obteniendo los mayores incrementos interanuales en las provincias de Soria (26,48%), Ávila (24,85%), León (10,25%) y Gipuzkoa (9,60%).

La disparidad en el signo de las tasas de variación de las compraventas de vivienda por provincia destaca aún más la existencia de un notable grado de heterogeneidad en el comportamiento de cada mercado inmobiliario territorial, igual que viene ocurriendo con el precio de la vivienda.

5. 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 con la clasificación anterior.

Esta variable delimita el comportamiento del mercado de la vivienda en relación con el 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.

5.1. Vivienda: nueva libre, nueva protegida y usada

La estructura de compraventas de vivienda, con desagregación en usada y nueva, apenas ha sufrido modificaciones durante el último año. El 82,0% de las compraventas han correspondido a vivienda usada, que mantiene el claro predominio en el mercado inmobiliario español, quedando la vivienda nueva en el 18,0%, con un 16,48% de compraventas de vivienda nueva libre y un 1,52% de vivienda nueva protegida.

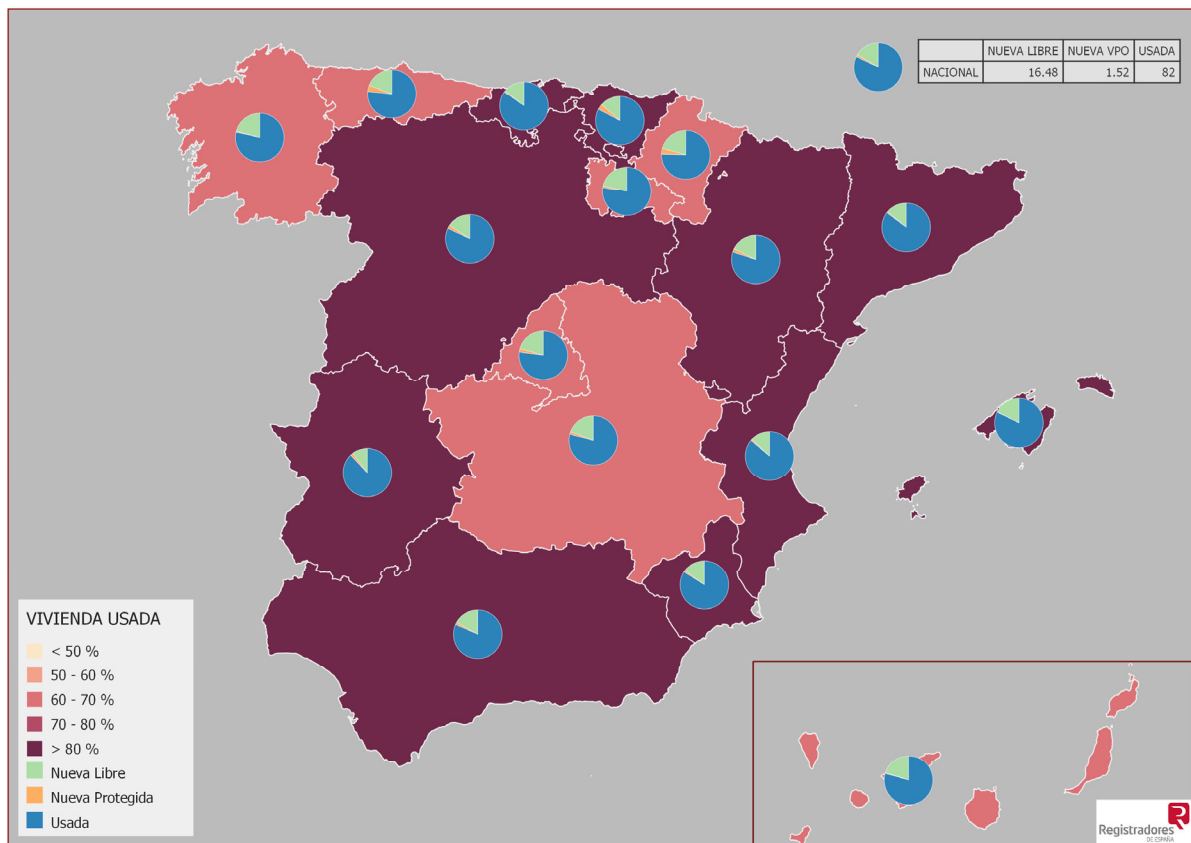
En 2019 se produce lo que se venía esperando durante los últimos años, que, ante los incrementos en las compraventas tanto de vivienda nueva como usada, la vivienda nueva comenzase a ganar peso en el conjunto del mercado.

Los mayores porcentajes de compraventas de vivienda usada se han alcanzado en Extremadura (87,91%), Comunidad Valenciana (86,12%) y Cataluña (85,34%), mientras que en vivienda nueva las mayores cuantías se han obtenido en Navarra (24,55%), Asturias (23,42%) y la Comunidad de Madrid (22,88%).

En vivienda nueva libre los mayores porcentajes de compraventas del último año se han alcanzado en La Rioja (21,36%), Galicia (20,72%), Navarra (20,67%) y la Comunidad de Madrid (20,54%), mientras que en vivienda nueva protegida las mayores cuantías han correspondido a Asturias (4,34%), Navarra (3,88%) y País Vasco (3,77%).

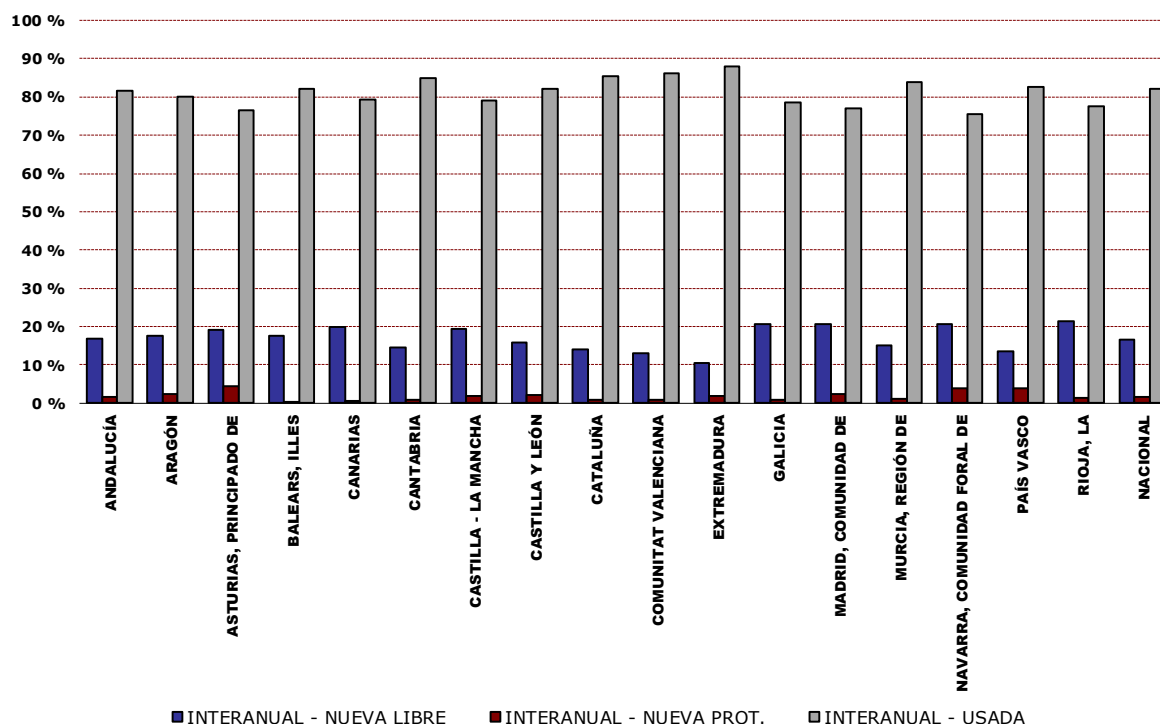
Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)		
	2019		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	16,91 %	1,53 %	81,56 %
ARAGÓN	17,65 %	2,23 %	80,12 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	19,08 %	4,34 %	76,58 %
BALEARIS, ILLES	17,54 %	0,24 %	82,22 %
CANARIAS	19,97 %	0,64 %	79,39 %
CANTABRIA	14,45 %	0,74 %	84,81 %
CASTILLA - LA MANCHA	19,25 %	1,70 %	79,05 %
CASTILLA Y LEÓN	15,83 %	2,14 %	82,03 %
CATALUÑA	13,89 %	0,77 %	85,34 %
COMUNITAT VALENCIANA	13,00 %	0,88 %	86,12 %
EXTREMADURA	10,34 %	1,75 %	87,91 %
GALICIA	20,72 %	0,72 %	78,56 %
MADRID, COMUNIDAD DE	20,54 %	2,34 %	77,12 %
MURCIA, REGIÓN DE	14,91 %	1,12 %	83,97 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	20,67 %	3,88 %	75,45 %
PAÍS VASCO	13,50 %	3,77 %	82,73 %
RIOJA, LA	21,36 %	1,21 %	77,43 %
NACIONAL	16,48 %	1,52 %	82,00 %

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2019



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.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2019



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 con la media nacional (100).

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Números índice. 2019			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	101,71	98,10	99,70
ARAGÓN	101,34	108,23	99,57
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	114,54	265,19	93,92
BALEARS, ILLES	103,18	15,19	101,00
CANARIAS	122,97	43,67	96,50
CANTABRIA	108,43	51,27	99,26
CASTILLA - LA MANCHA	116,19	133,54	96,12
CASTILLA Y LEÓN	98,66	111,39	100,05
CATALUÑA	86,38	44,94	103,78
COMUNITAT VALENCIANA	74,89	66,46	105,66
EXTREMADURA	62,74	168,99	106,11
GALICIA	123,89	51,27	96,17
MADRID, COMUNIDAD DE	126,21	167,09	93,48
MURCIA, REGIÓN DE	92,97	82,28	101,74
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	112,34	394,30	91,87
PAÍS VASCO	84,48	174,05	101,67
RIOJA, LA	120,10	59,49	96,77
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 (106,11), Comunidad Valenciana (105,66) y Cataluña (103,78). En vivienda nueva libre se alcanzan los resultados más destacados en la Comunidad de Madrid (126,21), Galicia (123,89) y Canarias (122,97). Finalmente, en vivienda nueva protegida resulta destacable la posición relativa de Navarra (394,30), Asturias (265,19) y País Vasco (174,05).

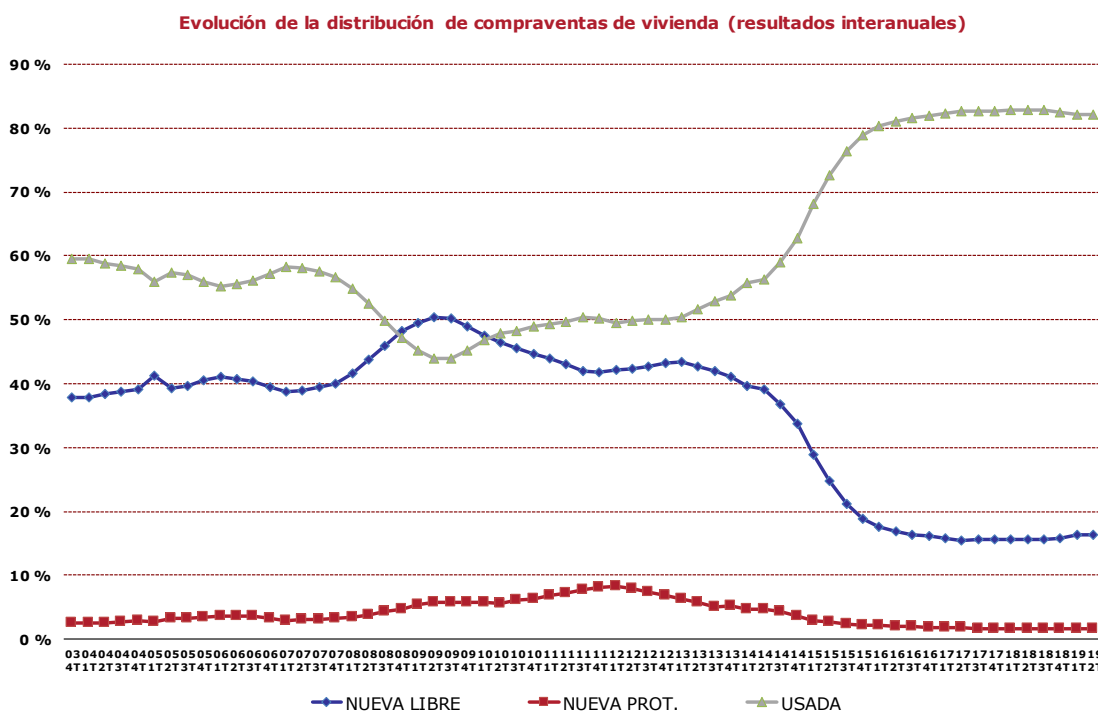
La siguiente tabla proporciona las tasas de variación interanuales para cada una de las agrupaciones y ámbitos geográficos, obtenidas como diferencia entre los porcentajes alcanzados en el año 2019 y el año 2018.

La novedad este año es la magnitud de la tasa de variación de la vivienda nueva libre, que ha crecido a costa, fundamentalmente, de la vivienda usada. Concretamente, en 2019 la vivienda nueva libre ha incrementado su peso en 0,82 pp, dando lugar a una reducción en el peso de vivienda usada (-0,72 pp) y de la vivienda nueva protegida (-0,10 pp).

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Evolución anual (%). 2019			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	0,76 %	0,04 %	-0,80 %
ARAGÓN	1,10 %	-0,06 %	-1,04 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,59 %	-0,65 %	0,06 %
BALEARS, ILLES	0,13 %	0,09 %	-0,22 %
CANARIAS	0,14 %	-0,16 %	0,02 %
CANTABRIA	1,09 %	0,17 %	-1,26 %
CASTILLA - LA MANCHA	3,31 %	0,35 %	-3,66 %
CASTILLA Y LEÓN	0,27 %	-1,80 %	1,53 %
CATALUÑA	1,41 %	-0,79 %	-0,62 %
COMUNITAT VALENCIANA	0,25 %	-0,05 %	-0,20 %
EXTREMADURA	3,36 %	0,28 %	-3,64 %
GALICIA	-1,31 %	-0,18 %	1,49 %
MADRID, COMUNIDAD DE	1,66 %	0,57 %	-2,23 %
MURCIA, REGIÓN DE	0,28 %	0,17 %	-0,45 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	3,54 %	1,31 %	-4,85 %
PAÍS VASCO	-1,88 %	-0,42 %	2,30 %
RIOJA, LA	0,09 %	-0,11 %	0,02 %
NACIONAL	0,82 %	-0,10 %	-0,72 %

Las comunidades autónomas con un mayor incremento de peso relativo en vivienda nueva durante el último año han sido Navarra (4,85 pp), Castilla-La Mancha (3,66 pp), Extremadura (3,64 pp) y Comunidad de Madrid (2,23 pp), mientras que en vivienda usada los mayores incrementos se han producido en País Vasco (2,30 pp), Castilla y León (1,53 pp) y Galicia (1,49 pp).

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



Después del intenso incremento del peso de compraventas de vivienda usada a partir de 2013 y hasta comienzos de 2016, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de vivienda nueva, los resultados de los tres últimos años se vienen caracterizando por la estabilidad de resultados, consolidando niveles de compraventa de vivienda usada por encima del 82%, quedando la vivienda nueva por debajo del 18%. Este año, con el crecimiento relativo de la vivienda nueva, la usada ha quedado en el 82%.

Por su parte, la vivienda nueva protegida ha continuado en mínimos históricos, reflejando la pérdida de interés por parte de la mayoría de las administraciones de las comunidades por promover este tipo de política de acceso a la vivienda.

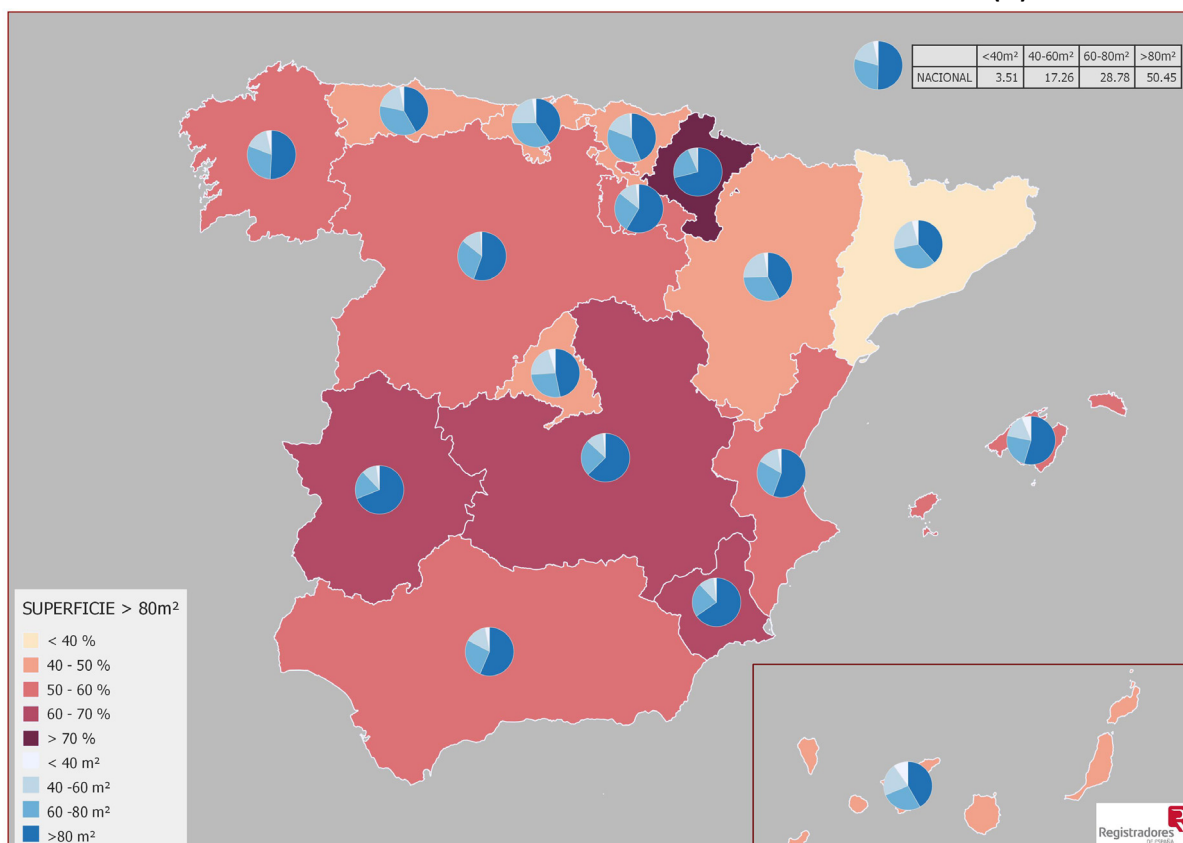
A lo largo de 2020 es previsible que se mantenga la tendencia ascendente en el peso de vivienda nueva en la medida que las iniciaciones de esta modalidad de vivienda durante los últimos años se han ido intensificando y que el mercado de vivienda usada va perdiendo vigor.

5.2. 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 predominante, los pisos. Con ello se generan resultados de peso relativo de compraventas de pisos según intervalos de superficie.

El año 2019 ha supuesto una continuidad en la línea seguida durante los últimos años, caracterizada por la estabilidad de resultados, consolidando pesos de compraventas similares con el paso del tiempo, con un mayor peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2019



Algo más del 50% de las compraventas han correspondido a pisos con superficie superior a los 80 m2, concretamente el 50,45%, lo que supone un incremento con respecto a 2018 (49,83%). Tras ellos se han situado los pisos con superficie entre 60 y 80 m2, que suponen cerca del 30% del total (28,78%), disminuyendo un poco con respecto al año precedente (28,99%). Los pisos con superficie entre 40 y 60 m2 han supuesto el 17,26% de las compraventas, con un ligero descenso interanual (17,56%), quedando los pisos con superficie inferior a 40 m2 en el 3,51% (3,62% en 2018).

Por tanto, mínimas variaciones, pero caracterizadas por un ligero incremento en el grupo con mayor superficie media, dando lugar a ligeras reducciones en el resto.

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.

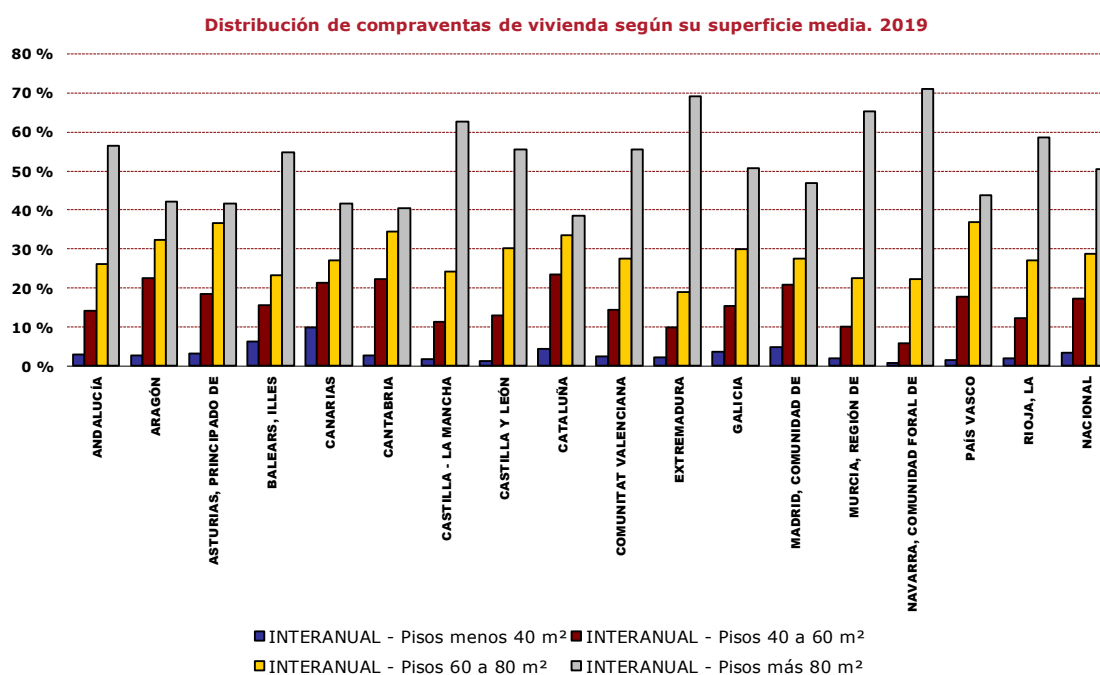
Las comunidades autónomas con mayores pesos relativos en cada una de las agrupaciones durante el último año han sido las siguientes:

- Menos de 40 m²: Canarias (9,78%), Baleares (6,29%), Comunidad de Madrid (4,86%) y Cataluña (4,36%).

- Entre 40 y 60 m²: Cataluña (23,62%), Aragón (22,49%), Cantabria (22,33%), y Canarias (21,45%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,94%), Asturias (36,60%), Cantabria (34,45%) y Cataluña (33,55%).
- Más de 80 m²: Navarra (71,13%), Extremadura (69,04%), Murcia (65,41%) y Castilla-La Mancha (62,71%).

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)			
	2019			
	CC.AA.	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²
ANDALUCÍA	3,07 %	14,28 %	26,22 %	56,43 %
ARAGÓN	2,80 %	22,49 %	32,47 %	42,24 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	3,14 %	18,58 %	36,60 %	41,68 %
BALEARS, ILLES	6,29 %	15,64 %	23,34 %	54,73 %
CANARIAS	9,78 %	21,45 %	27,06 %	41,71 %
CANTABRIA	2,69 %	22,33 %	34,45 %	40,53 %
CASTILLA - LA MANCHA	1,75 %	11,42 %	24,12 %	62,71 %
CASTILLA Y LEÓN	1,22 %	13,10 %	30,19 %	55,49 %
CATALUÑA	4,36 %	23,62 %	33,55 %	38,47 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,42 %	14,31 %	27,62 %	55,65 %
EXTREMADURA	2,24 %	9,82 %	18,90 %	69,04 %
GALICIA	3,65 %	15,50 %	29,99 %	50,86 %
MADRID, COMUNIDAD DE	4,86 %	20,86 %	27,46 %	46,82 %
MURCIA, REGIÓN DE	1,95 %	10,18 %	22,46 %	65,41 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	0,88 %	5,73 %	22,26 %	71,13 %
PAÍS VASCO	1,42 %	17,70 %	36,94 %	43,94 %
RIOJA, LA	2,06 %	12,27 %	27,08 %	58,59 %
NACIONAL	3,51 %	17,26 %	28,78 %	50,45 %

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



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

Distribución de compraventas de vivienda según su superficie media. Números índice. 2019				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCÍA	87,46	82,73	91,10	111,85
ARAGÓN	79,77	130,30	112,82	83,73
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	89,46	107,65	127,17	82,62
BALEARS, ILLES	179,20	90,61	81,10	108,48
CANARIAS	278,63	124,28	94,02	82,68
CANTABRIA	76,64	129,37	119,70	80,34
CASTILLA - LA MANCHA	49,86	66,16	83,81	124,30
CASTILLA Y LEÓN	34,76	75,90	104,90	109,99
CATALUÑA	124,22	136,85	116,57	76,25
COMUNITAT VALENCIANA	68,95	82,91	95,97	110,31
EXTREMADURA	63,82	56,89	65,67	136,85
GALICIA	103,99	89,80	104,20	100,81
MADRID, COMUNIDAD DE	138,46	120,86	95,41	92,80
MURCIA, REGIÓN DE	55,56	58,98	78,04	129,65
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	25,07	33,20	77,35	140,99
PAÍS VASCO	40,46	102,55	128,35	87,10
RIOJA, LA	58,69	71,09	94,09	116,13
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.

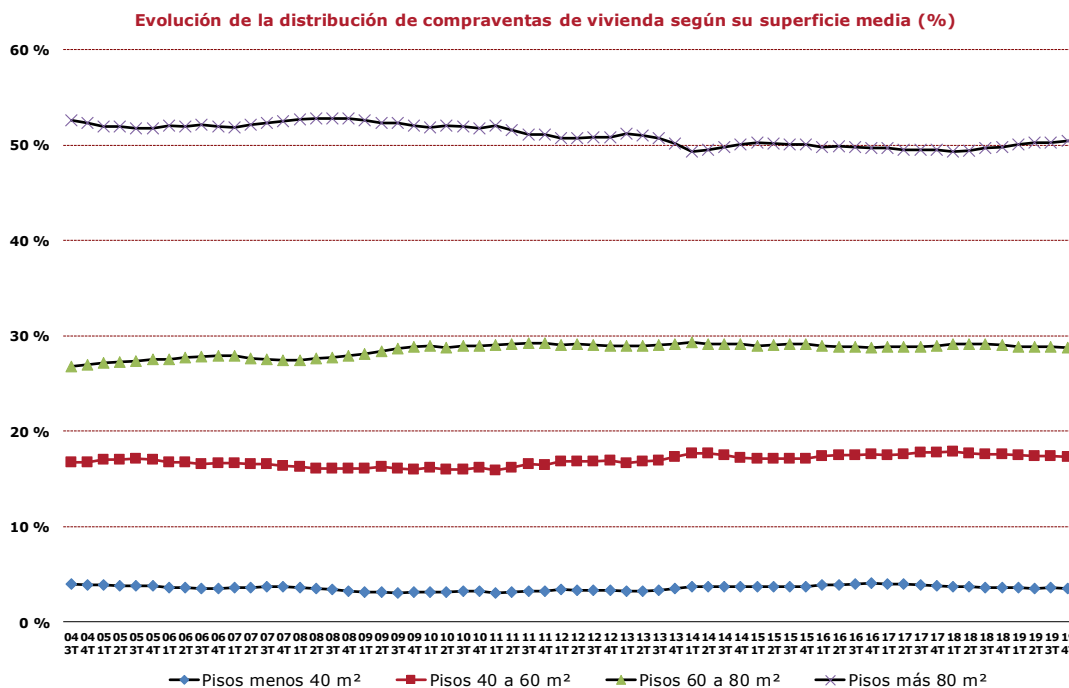
La siguiente tabla proporciona la evolución anual de resultados a través de la comparación de los pesos relativos de 2019 y 2018.

Distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%). Evolución anual. 2019				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCÍA	-0,42 %	0,08 %	-0,58 %	0,92 %
ARAGÓN	-0,19 %	-1,52 %	-0,04 %	1,75 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-0,08 %	0,20 %	0,54 %	-0,66 %
BALEARS, ILLES	0,16 %	-0,01 %	0,16 %	-0,31 %
CANARIAS	-0,36 %	-3,90 %	0,30 %	3,96 %
CANTABRIA	0,30 %	0,70 %	-0,58 %	-0,42 %
CASTILLA - LA MANCHA	0,34 %	1,30 %	1,59 %	-3,23 %
CASTILLA Y LEÓN	-0,20 %	-0,39 %	-0,08 %	0,67 %
CATALUÑA	0,30 %	-0,08 %	-0,04 %	-0,18 %
COMUNITAT VALENCIANA	-0,17 %	-0,10 %	-0,47 %	0,74 %
EXTREMADURA	-0,42 %	0,20 %	-0,16 %	0,38 %
GALICIA	0,02 %	0,62 %	-0,45 %	-0,19 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-0,05 %	-0,69 %	-0,62 %	1,36 %
MURCIA, REGIÓN DE	0,13 %	-0,63 %	-0,54 %	1,04 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-0,04 %	0,31 %	-0,22 %	-0,05 %
PAÍS VASCO	0,11 %	0,09 %	0,25 %	-0,45 %
RIOJA, LA	0,50 %	2,42 %	0,28 %	-3,20 %
NACIONAL	-0,11 %	-0,30 %	-0,21 %	0,62 %

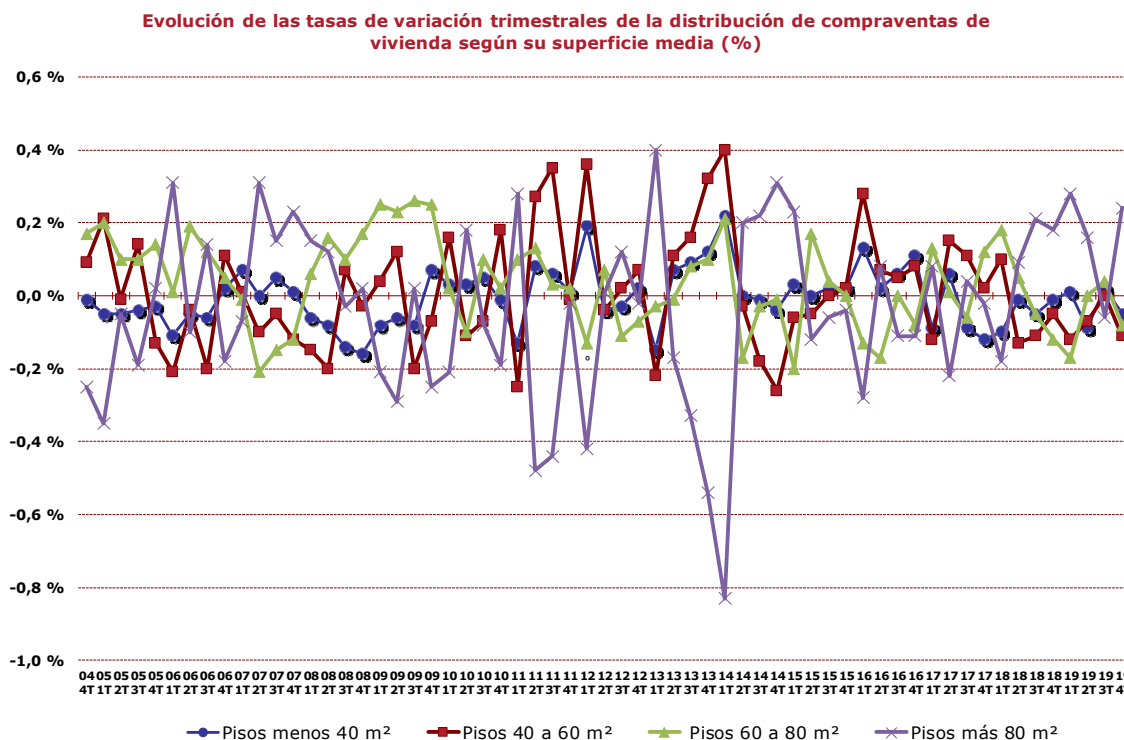
Las variaciones, tal y como hemos indicado, han sido muy reducidas dada la estabilidad habitual en los pesos de compraventas de pisos según superficie. Para el total nacional, el grupo con mayor superficie media ha incrementado ligeramente su peso relativo, dando lugar a descensos moderados en el resto de los grupos.

Concretamente, los pisos con más de 80 m² han incrementado su peso en 0,62 pp, lo que ha producido descensos de -0,21 pp en las compraventas de pisos con superficie entre 60 y 80 m², de -0,30 pp en el peso de pisos con superficie entre 40 y 60 m² y de -0,11 pp en los pisos con superficie inferior a 40 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 2019 para el total nacional.



Tal y como puede observarse con claridad, la estabilidad de resultados es la característica más relevante, dando lugar a ligeras oscilaciones con el paso del tiempo, pero muy moderadas, tal y como constata el siguiente gráfico, que recoge las tasas de variación trimestral desestacionalizadas.



5.3. 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.

La estabilidad de resultados ha caracterizado los porcentajes obtenidos en el último año. El 87,97% de las compraventas del último año han presentado como adquirente a una persona física, y el 12,03% a una persona jurídica.

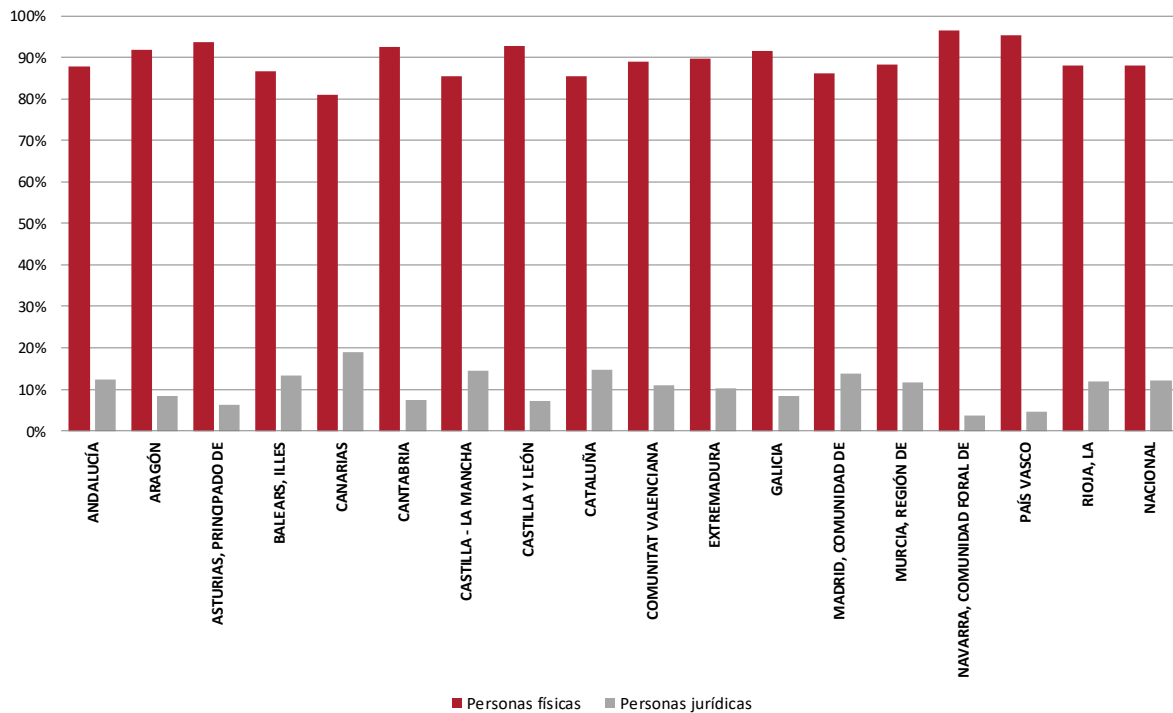
Estos resultados se encuentran muy próximos a los de 2018, con pesos del 87,82% de personas físicas y 12,18% de personas jurídicas. De hecho, como podrá observarse en el gráfico de evolución de resultados, los cinco últimos años se han caracterizado por la citada estabilidad de resultados.

Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2019		
CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCÍA	87,69%	12,31%
ARAGÓN	91,68%	8,32%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	93,64%	6,36%
BALEARS, ILLES	86,68%	13,32%
CANARIAS	81,06%	18,94%
CANTABRIA	92,48%	7,52%
CASTILLA - LA MANCHA	85,40%	14,60%
CASTILLA Y LEÓN	92,77%	7,23%
CATALUÑA	85,39%	14,61%
COMUNITAT VALENCIANA	88,96%	11,04%
EXTREMADURA	89,72%	10,28%
GALICIA	91,64%	8,36%
MADRID, COMUNIDAD DE	86,20%	13,80%
MURCIA, REGIÓN DE	88,37%	11,63%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	96,39%	3,61%
PAÍS VASCO	95,37%	4,63%
RIOJA, LA	88,08%	11,92%
NACIONAL	87,97%	12,03%

Las comunidades autónomas con mayores porcentajes en compra de personas físicas han sido Navarra (96,39%), País Vasco (95,37%) y Asturias (93,64%). Todas se encuentran por encima del 81%, alcanzando el menor resultado Canarias con un 81,06%. En consecuencia, Canarias es la que presenta un mayor porcentaje de compras de vivienda por personas jurídicas, con un 18,94%, seguida de Cataluña (14,61%), Castilla – La Mancha (14,60%) y la Comunidad de Madrid (13,80%).

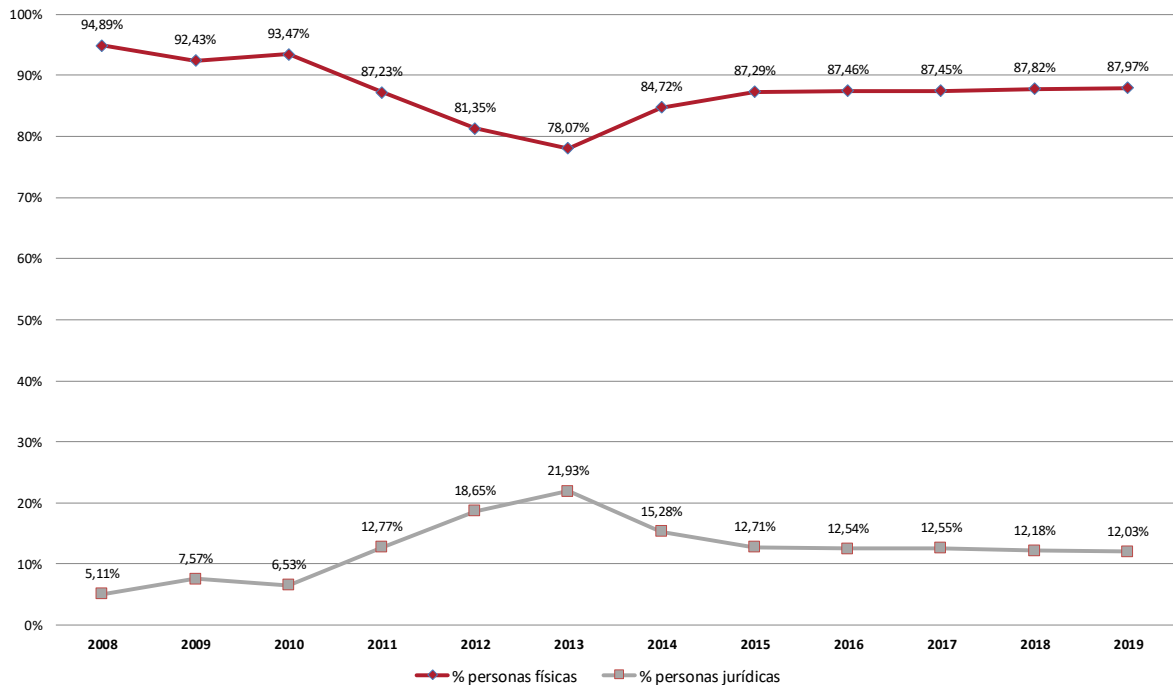
El siguiente gráfico muestra esta desagregación de resultados por comunidades autónomas, observándose las diferencias territoriales existentes.

Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente. 2019



A través del siguiente gráfico se observa la evolución de resultados durante los últimos doce años, contando por tanto con una extensa 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



Tal y como puede observarse con claridad, la estabilidad ha caracterizado el comportamiento de los resultados durante los cinco últimos años, con pesos por encima del 87% en compra de vivienda por personas físicas, quedando los pesos de compra por personas jurídicas por debajo del 13%.

Dentro de la citada estabilidad, existe una ligera tendencia ascendente en el peso de personas físicas, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas jurídicas. Esta ausencia de cambios notables se puede interpretar como una normalidad del mercado, después de unos años en los que factores externos al mercado inmobiliario han producido variaciones abruptas en el porcentaje de participación de los particulares en el mercado.

El atractivo de la rentabilidad procedente del alquiler de vivienda podría incentivar en el futuro próximo la entrada de inversores bajo el paraguas de la persona jurídica, pero aún así, no cambiarían significativamente la participación en el mercado de las familias buscando primera o segunda vivienda o rentabilizar unos ahorros comprando para alquilar. En cualquier caso, la falta de estabilidad en la legislación y la expectativa de la intervención pública en el alquiler de vivienda no favorecen la entrada de empresas que se dediquen al alquiler. Por ahora estamos lejos de los países del norte de Europa, con mayor experiencia y variedad en la intervención sobre el mercado de alquiler.

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)								
2019	PERSONAS FÍSICAS				PERSONAS JURÍDICAS			
CCAA	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO
ANDALUCÍA	13,56%	1,51%	64,75%	7,88%	3,35%	0,28%	8,21%	0,47%
ARAGÓN	15,26%	2,05%	63,74%	10,62%	2,02%	0,15%	5,61%	0,54%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	17,92%	4,38%	59,13%	12,21%	0,86%	0,17%	4,89%	0,44%
BALEARS, ILLES	14,42%	0,21%	70,07%	1,98%	3,61%	0,02%	9,46%	0,23%
CANARIAS	16,53%	0,74%	60,41%	3,37%	3,69%	0,04%	13,30%	1,92%
CANTABRIA	13,67%	0,79%	69,33%	8,70%	0,93%	0,03%	5,60%	0,96%
CASTILLA - LA MANCHA	15,51%	1,68%	63,52%	4,68%	3,72%	0,10%	10,64%	0,15%
CASTILLA Y LEÓN	13,52%	2,28%	67,82%	9,16%	1,57%	0,03%	5,41%	0,21%
CATALUÑA	11,90%	0,80%	65,21%	7,47%	2,07%	0,05%	11,36%	1,13%
COMUNITAT VALENCIANA	10,70%	0,85%	68,78%	8,63%	2,79%	0,09%	7,42%	0,74%
EXTREMADURA	8,39%	1,90%	61,72%	17,71%	4,46%	0,08%	5,27%	0,48%
GALICIA	18,05%	0,70%	69,23%	3,67%	2,94%	0,01%	5,33%	0,07%
MADRID, COMUNIDAD DE	18,26%	2,32%	60,92%	4,70%	2,44%	0,11%	10,57%	0,69%
MURCIA, REGIÓN DE	12,00%	1,41%	65,98%	8,98%	3,42%	0,03%	7,50%	0,67%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	20,30%	4,38%	63,28%	8,43%	0,54%	0,07%	2,91%	0,09%
PAÍS VASCO	13,19%	3,42%	73,89%	4,86%	0,57%	0,65%	3,27%	0,14%
RIOJA, LA	17,00%	1,10%	60,17%	9,82%	3,07%	0,00%	6,35%	2,50%
NACIONAL	13,99%	1,52%	65,33%	7,14%	2,64%	0,13%	8,57%	0,68%

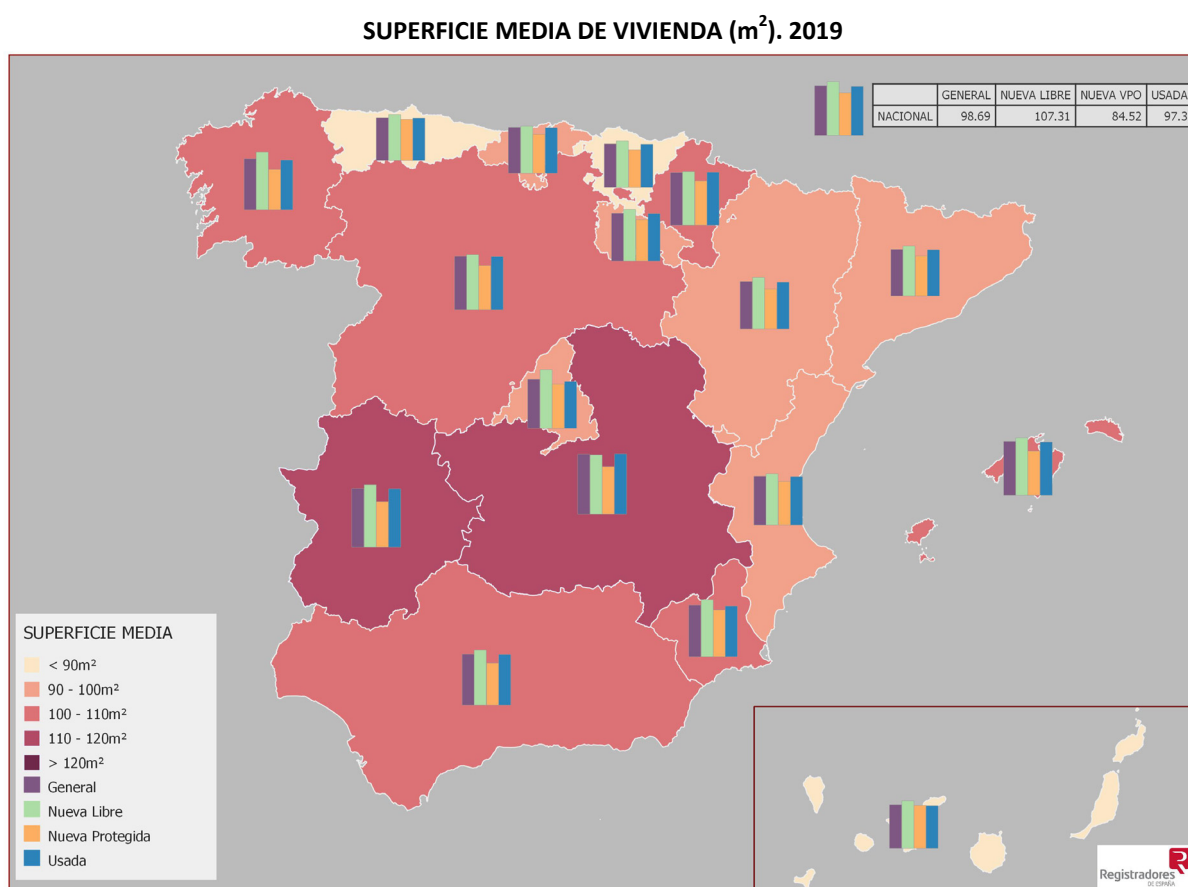
Las personas físicas alcanzan el mayor peso en todas las agrupaciones de vivienda. Asimismo, los mayores pesos corresponden igualmente a vivienda libre. Concretamente, los mayores pesos se alcanzan en compra de vivienda usada libre por personas físicas (65,33%), vivienda nueva libre por personas físicas (13,99%), vivienda usada libre por personas jurídicas (8,57%) y vivienda usada protegida por personas físicas (7,14%).

6. Superficie media de vivienda registrada (m²)

El apartado *Superficie media de vivienda registrada (m²)* proporciona los resultados correspondientes a la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se suministra información relativa al tamaño medio general de la vivienda objeto de compraventa, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las compraventas de viviendas nuevas, distinguiendo según el grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las compraventas de viviendas usadas.

La superficie media es una variable cuyas variaciones interanuales no pueden ser grandes, pero sí apuntan a tendencias en la oferta y en la demanda. En 2019 ha aumentado con respecto a 2018. Concretamente, la superficie media de la vivienda transmitida en 2019 ha sido de 98,69 m², ligeramente superior a la de 2018 (98,01 m²).

La vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media, alcanzando los 107,31 m² en el último año, aumentando también con respecto a 2018 (105,49 m²).



La vivienda usada se ha situado en los 97,30 m², aumentando nuevamente con respecto al resultado del año precedente (96,95 m²). La vivienda nueva protegida presenta un resultado medio de 84,52 m², igualmente por encima del resultado de 2018 (83,09 m²).

Por tanto, todos los tipos de vivienda han aumentado con respecto a 2018, todo ello dentro de la relativa estabilidad propia del comportamiento de esta variable.

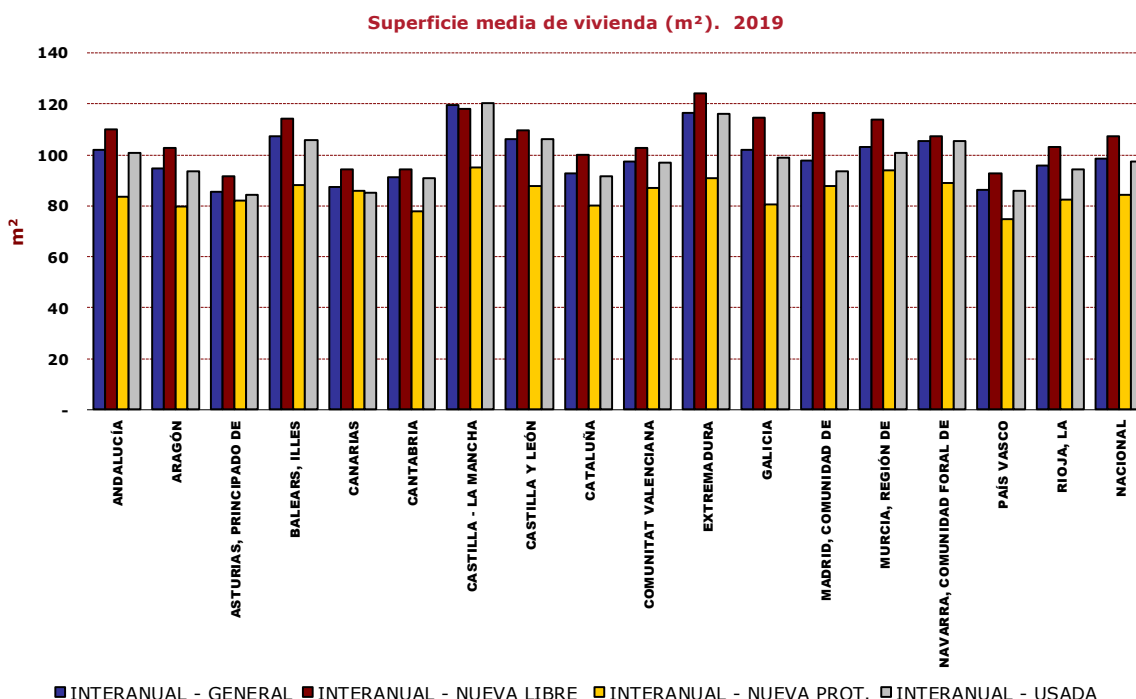
Las comunidades autónomas han mantenido igualmente el habitual criterio de mayor superficie media en aquellas con menores precios medios y menor densidad poblacional, y menor superficie media en aquellas con mayores precios medios, mayor densidad de población y mayores restricciones geográficas.

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida en 2019 han sido Castilla-La Mancha (119,70 m²), Extremadura (116,64 m²), Baleares (107,20 m²) y Castilla y León (106,23 m²).

Superficie media de vivienda (m ²)	Resultados absolutos (m ²)			
	2019			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	101,92	109,98	83,68	100,71
ARAGÓN	94,63	102,81	79,84	93,53
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	85,40	91,49	82,06	84,29
BALEARS, ILLES	107,20	114,12	88,20	105,64
CANARIAS	87,53	94,49	85,97	85,31
CANTABRIA	91,38	94,24	77,80	91,03
CASTILLA - LA MANCHA	119,70	118,07	94,97	120,48
CASTILLA Y LEÓN	106,23	109,62	87,93	106,06
CATALUÑA	92,87	99,88	80,01	91,81
COMUNITAT VALENCIANA	97,54	102,63	87,02	96,96
EXTREMADURA	116,64	124,33	90,93	116,28
GALICIA	101,83	114,52	80,64	98,75
MADRID, COMUNIDAD DE	97,70	116,44	87,95	93,51
MURCIA, REGIÓN DE	102,96	114,00	93,78	100,98
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	105,36	107,17	88,86	105,53
PAÍS VASCO	86,32	92,62	74,96	85,88
RIOJA, LA	95,76	103,24	82,44	94,49
NACIONAL	98,69	107,31	84,52	97,30

Por el contrario, las comunidades autónomas con menor superficie media de vivienda transmitida han sido Asturias (85,40 m²), País Vasco (86,32 m²), Canarias (87,53 m²) y Cantabria (91,38 m²).

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



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

Superficie media de vivienda (m ²). Números Índice. 2019				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	103,27	102,49	99,01	103,50
ARAGÓN	95,89	95,81	94,46	96,13
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	86,53	85,26	97,09	86,63
BALEARS, ILLES	108,62	106,35	104,35	108,57
CANARIAS	88,69	88,05	101,72	87,68
CANTABRIA	92,59	87,82	92,05	93,56
CASTILLA - LA MANCHA	121,29	110,03	112,36	123,82
CASTILLA Y LEÓN	107,64	102,15	104,03	109,00
CATALUÑA	94,10	93,08	94,66	94,36
COMUNITAT VALENCIANA	98,83	95,64	102,96	99,65
EXTREMADURA	118,19	115,86	107,58	119,51
GALICIA	103,18	106,72	95,41	101,49
MADRID, COMUNIDAD DE	99,00	108,51	104,06	96,10
MURCIA, REGIÓN DE	104,33	106,23	110,96	103,78
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	106,76	99,87	105,13	108,46
PAÍS VASCO	87,47	86,31	88,69	88,26
RIOJA, LA	97,03	96,21	97,54	97,11
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 21,29% superior a la media nacional y Extremadura con un 18,19% por encima de dicho nivel. Por el contrario, Canarias, Asturias y País Vasco, presentan superficies medias alrededor de un 12% inferior a la media nacional.

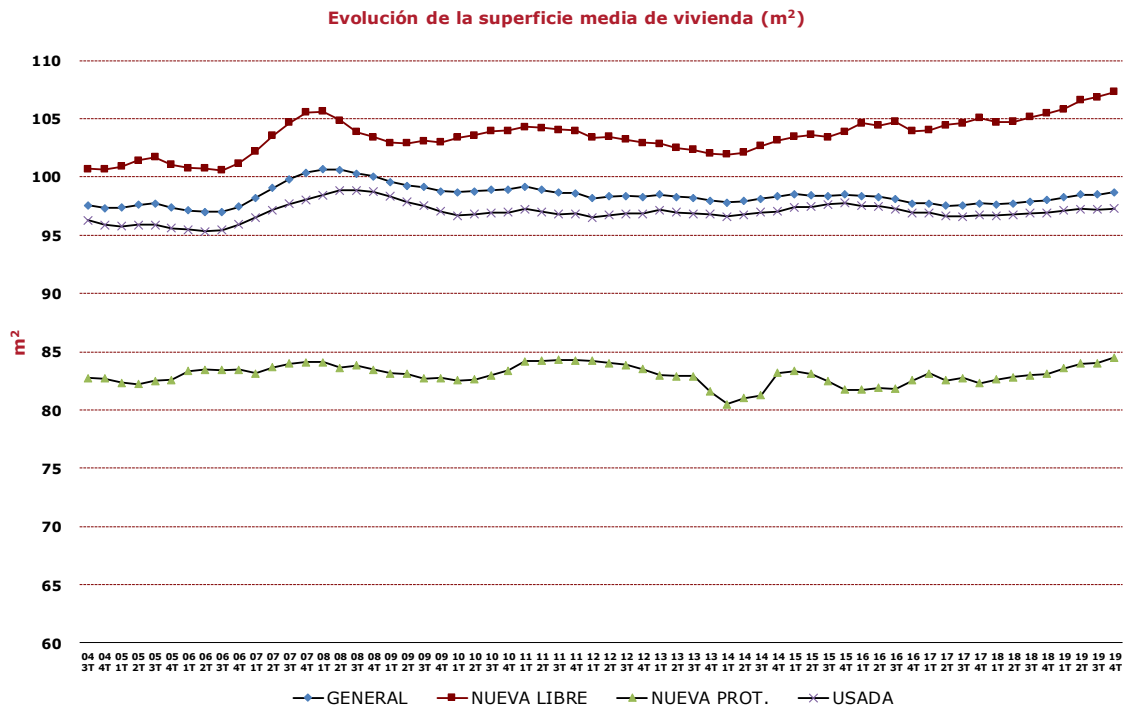
En la siguiente tabla de resultados se recoge la evolución anual de la superficie media de vivienda transmitida para el total general y cada una de las desagregaciones de vivienda.

Superficie media de vivienda (m ²). Evolución anual. 2019				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	1,25%	2,64%	-0,19%	0,89%
ARAGÓN	1,88%	0,57%	2,70%	2,01%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-0,93%	1,69%	-1,35%	-1,51%
BALEARS, ILLES	-0,41%	-1,01%	1,82%	-0,30%
CANARIAS	1,87%	-0,44%	10,53%	2,01%
CANTABRIA	-0,92%	-2,30%	8,18%	-0,67%
CASTILLA - LA MANCHA	-1,31%	-2,73%	-2,23%	-0,96%
CASTILLA Y LEÓN	0,52%	0,52%	1,59%	0,43%
CATALUÑA	0,52%	-0,39%	1,79%	0,53%
COMUNITAT VALENCIANA	0,13%	1,47%	3,88%	-0,19%
EXTREMADURA	1,59%	1,04%	-7,96%	1,52%
GALICIA	-0,44%	-2,56%	-4,11%	0,13%
MADRID, COMUNIDAD DE	1,81%	5,70%	6,71%	0,58%
MURCIA, REGIÓN DE	-0,42%	7,84%	0,02%	-2,08%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,90%	-1,27%	3,49%	2,15%
PAÍS VASCO	-0,43%	5,19%	-4,01%	-1,03%
RIOJA, LA	-3,49%	-0,19%	-3,30%	-4,03%
NACIONAL	0,69%	1,73%	1,72%	0,36%

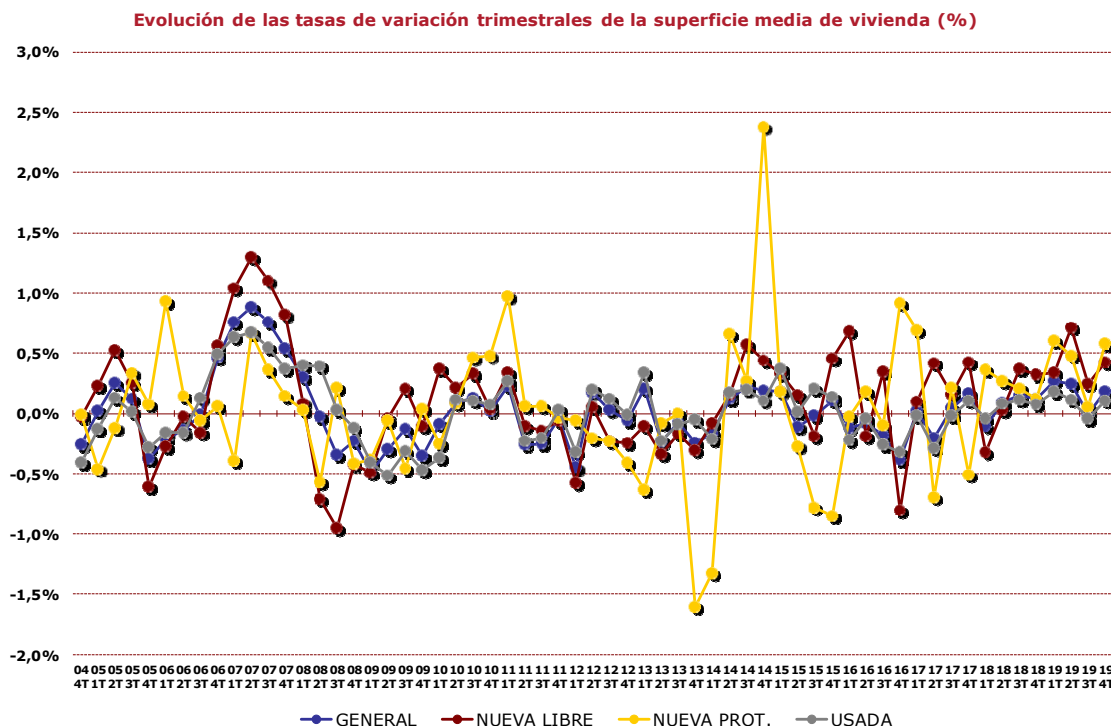
Como puede observarse, en el último año la superficie media de vivienda transmitida se ha incrementado un 0,69%. Todas las modalidades han incrementado su superficie media, dando lugar a incrementos del 1,73% en vivienda nueva libre, 1,72% en vivienda nueva protegida y un 0,36% en vivienda usada.

Once comunidades autónomas han incrementado la superficie media de vivienda transferida durante el último año. Los mayores incrementos se han dado en Navarra (1,90%), Aragón (1,88%) y Canarias (1,87%). Por el contrario, los mayores descensos se han producido en La Rioja (-3,49%) y Castilla – La Mancha (-1,31%).

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



A pesar de la estabilidad de resultados propia de esta variable, se aprecia una clara tendencia ascendente de la superficie en la vivienda nueva libre y un crecimiento más atenuado en la nueva protegida. Las variaciones son pequeñas pero sostenidas, en especial desde 2017, tal y como se observa en el siguiente gráfico, que muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas.



7. 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 con su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo con 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 del elevado porcentaje de compra de vivienda por extranjeros, manteniendo este escenario de alta demanda de forma sostenida durante los últimos años.

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.

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 la nacionalidad del comprador de vivienda, ya disponible desde hace unos años 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 viene individualizado los resultados para aquellas diecinueve nacionalidades con mayor peso relativo, dejando el vigésimo lugar para el resto de las nacionalidades.

Por séptimo 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.

7.1. Nacional y comunidades autónomas

La alta demanda extranjera se ha mantenido durante 2019. En términos porcentuales el 12,61% del total de compras de vivienda han correspondido a extranjeros, con respecto a 2018 (12,64%) se ha producido un pequeño descenso en el peso porcentual. La disminución porcentual en el número de compraventas también se ha trasladado a las compras de vivienda por extranjeros, que en 2019 han alcanzado la cuantía de cerca de 63.000, por debajo de las 65.400 de 2018.

En consecuencia, como se ha indicado, aunque el descenso interanual del peso porcentual ha sido pequeño, el número total de compras de vivienda por extranjeros ha sufrido una reducción cercana al 4%, por lo que el comprador extranjero se ha retirado del mercado más deprisa de lo que éste se ha contraído.

El desglose de resultados por nacionalidades permite constatar, un año más, el liderazgo de británicos, con el 13,94% del total de compras de vivienda por extranjeros, reduciéndose su número hasta cerca de 8.800. Estos resultados han supuesto una notable contracción con respecto a 2018, tanto en términos porcentuales (15,54% en 2018) como en términos absolutos (cerca de 10.200 en 2018). La incertidumbre en la relación futura con la Unión Europea pesa sobre las decisiones de los británicos que, tradicionalmente, han sido los mayores compradores extranjeros de vivienda desde el inicio de la serie de datos de esta variable.

A la segunda posición han ascendido los franceses con un 7,85% (cerca de 5.000 compras), subiendo su participación desde el 7,39% del pasado año, con más de 4.800 operaciones, después de un fuerte descenso en 2018.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2019		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,74%	13,94%
FRANCIA	0,98%	7,85%
ALEMANIA	0,89%	7,12%
MARRUECOS	0,77%	6,17%
BÉLGICA	0,73%	5,83%
RUMANÍA	0,73%	5,87%
ITALIA	0,64%	5,13%
SUECIA	0,56%	4,48%
CHINA	0,49%	3,97%
RUSIA	0,40%	3,20%
HOLANDA	0,34%	2,74%
NORUEGA	0,23%	1,87%
POLONIA	0,20%	1,63%
UCRANIA	0,19%	1,56%
ARGELIA	0,18%	1,43%
IRLANDA	0,16%	1,30%
BULGARIA	0,14%	1,12%
DINAMARCA	0,12%	0,96%
SUIZA	0,11%	0,87%
RESTO	2,86%	22,96%
EXTRANJEROS	12,61%	100,00%
NACIONALES	87,39%	
TOTAL	100,00%	

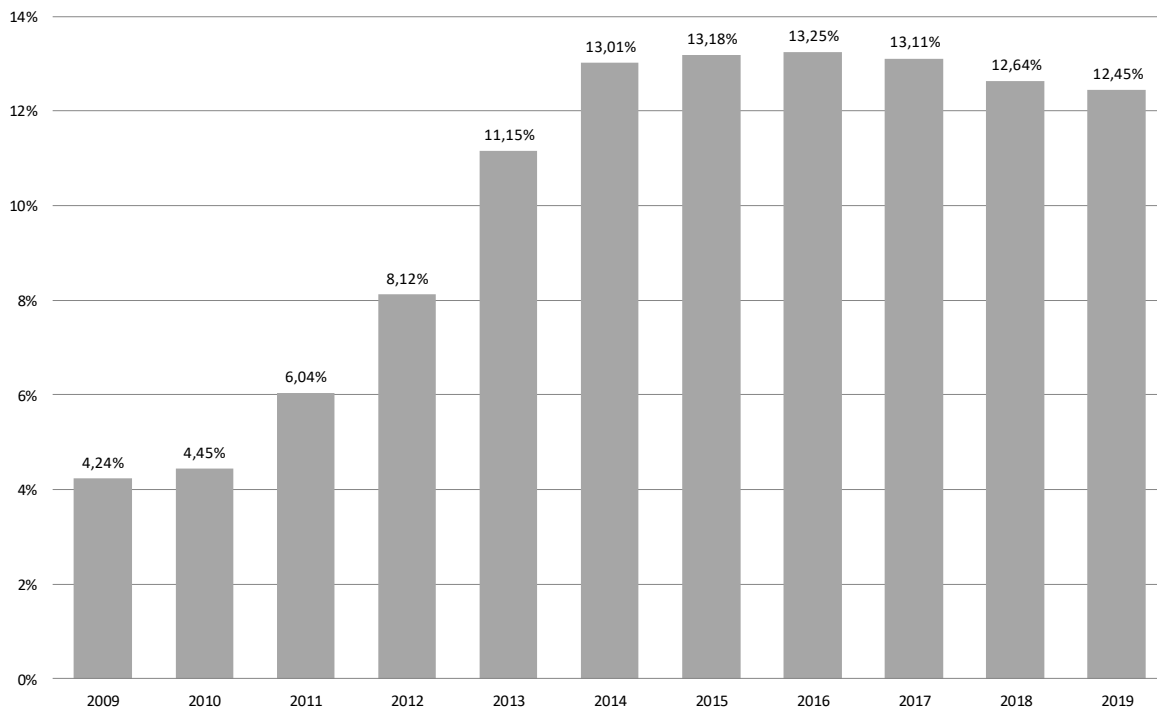
Los alemanes pierden su segunda posición y quedan en tercer lugar este año con 7,12% en contraste con su 7,48% de 2018; a ello se une la reducción en el número de operaciones, con cerca de 4.500 compras, frente a casi 4.900 en 2018. En cuarto lugar, se encuentran los marroquíes, que desplazan a los belgas, en esta posición en 2018. Suponen un 6,17% de las compras de extranjeros, con cerca de 3.900.

Tras estas cuatro primeras nacionalidades, con pesos de compra por extranjeros por encima del 5%, se sitúan belgas (5,83%), rumanos (5,87%) e italianos (5,13%).

Desde el fin de la última crisis las nacionalidades cabeceras se caracterizaban por ser nacionalidades con un elevado nivel de renta per cápita, que compran vivienda en España fundamentalmente por motivos turísticos, condicionando decisivamente la localización de la demanda extranjera, tal y como podremos observar en el desglose de resultados por provincias y comunidades autónomas. La entrada del país norteafricano en el cuarto lugar es fruto de la debilidad de la demanda del grupo de países antes descrito, más que del impulso de los ciudadanos de este país.

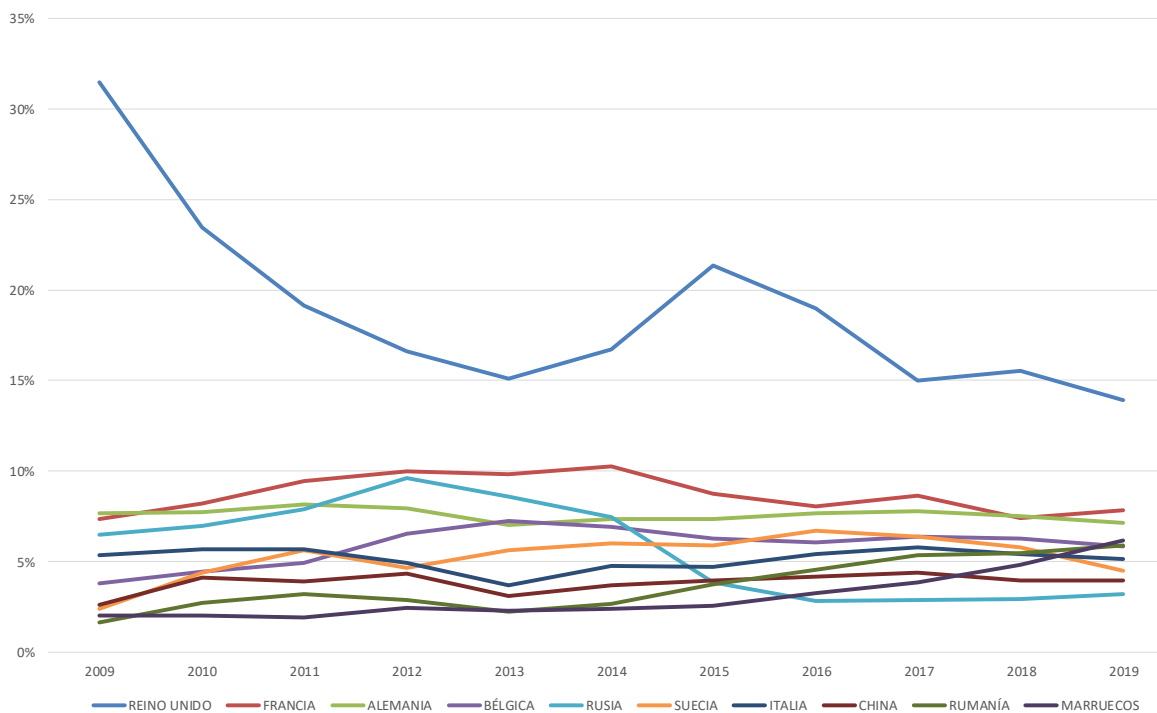
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los pesos de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos once años. En el mismo se constata cómo durante los últimos seis años los pesos, que se habían mantenido relativamente estables, próximos al 13%, los dos últimos años han comenzado a reducirse. El número de compraventas ha disminuido, pero el número de compras por extranjeros se ha reducido más deprisa.

Compras de viviendas por extranjeros(%). Anual



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

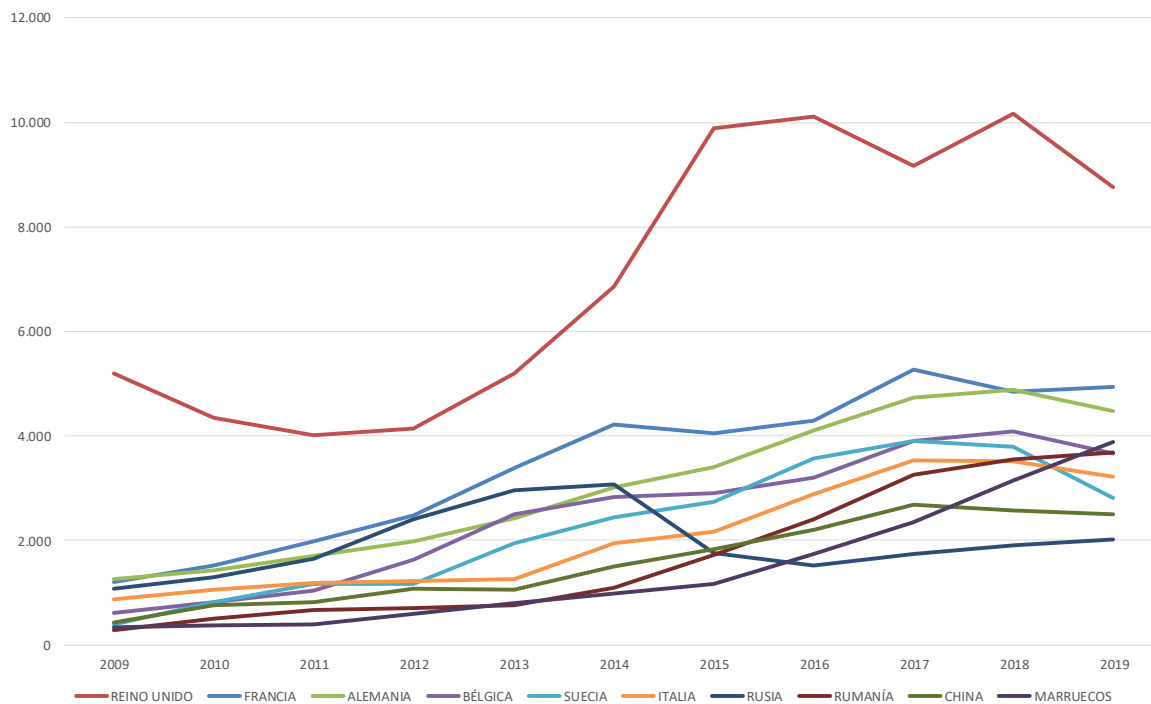
Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%)



La tendencia reciente que apuntan no sólo los británicos, sino también franceses y alemanes, es descendente, y dado su peso es difícil que se vea compensado por el resto de las nacionalidades, lo que conducirá a una recomposición de la lista de países ordenada por su peso en el mercado extranjero.

En el siguiente gráfico se muestra igualmente la evolución de la demanda extranjera correspondiente a las nacionalidades cabeceras durante los últimos años, pero en lugar de tomar la evolución del peso porcentual, se proporciona la evolución de los resultados del número total de compras por extranjeros. De este modo se puede observar más adecuadamente la evolución de la demanda de vivienda para cada una de las nacionalidades.

Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (nº)



Los británicos han sido quienes más se han interesado en el mercado español desde que se dispone de datos, sin embargo, la intensidad a partir de la recuperación del mercado inmobiliario creció notablemente hasta alcanzar las 10.000 compras en los años 2015 y 2016. El año 2019 parece marcar un cambio en su posición, con una reducción hacia los niveles de 8.000.

Franceses y alemanes no parecen haber cambiado de actitud en 2019 y, a pesar del descenso alemán en este año, mantienen una tendencia ascendente. Lo mismo puede decirse de los marroquíes, que ahora ocupan el cuarto lugar por volumen de compras.

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.

Las diferencias son escasamente significativas, alcanzando resultados próximos nacionales y extranjeros en este desglose de resultados. Tanto nacionales como extranjeros se decantan mayoritariamente por la compra de vivienda usada, con pesos del 81,40% y 83,84%, respectivamente. Por tanto, el peso de compra de vivienda nueva en nacionales ha sido durante 2019 del 18,60% y en extranjeros del 16,16%.

Las nacionalidades con mayor peso en compra de vivienda usada han sido argelinos (94,65%), búlgaros (89,33%), irlandeses (89,23%) y marroquíes (88,86%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (28,84%), noruegos (27,89%), suecos (24,72%), holandeses (21,60%) y daneses (20,63%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2019		
Nacionalidades	Nueva	Usada
REINO UNIDO	13,52%	86,48%
FRANCIA	11,22%	88,78%
ALEMANIA	14,95%	85,05%
MARRUECOS	11,14%	88,86%
RUMANÍA	13,76%	86,24%
BÉLGICA	28,84%	71,16%
ITALIA	14,69%	85,31%
SUECIA	24,72%	75,28%
CHINA	16,51%	83,49%
RUSIA	17,40%	82,60%
HOLANDA	21,60%	78,40%
NORUEGA	27,89%	72,11%
POLONIA	19,29%	80,71%
UCRANIA	16,75%	83,25%
ARGELIA	5,35%	94,65%
IRLANDA	10,77%	89,23%
BULGARIA	10,67%	89,33%
DINAMARCA	20,63%	79,37%
SUIZA	17,12%	82,88%
RESTO	16,14%	83,86%
EXTRANJEROS	16,16%	83,84%
NACIONALES	18,60%	81,40%
TOTAL	18,30%	81,70%

En la siguiente tabla se muestran los resultados de peso de compra de vivienda según tramos de superficie, distinguiendo entre nacionales y extranjeros, agrupando estos últimos por 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.

Los extranjeros, tal y como viene ocurriendo año tras año, presentan un ligero mayor peso de compra en las agrupaciones con menor superficie media, mientras que nacionales alcanzan mayor peso de compra en agrupaciones con mayor superficie media.

El hecho de que los extranjeros estén adquiriendo una segunda residencia en no pocos casos, normalmente de vacaciones, frente a lo que hacen los nacionales, con un mayor peso de compra con fines residenciales o con un uso mucho más intenso de la vivienda, conlleva que la superficie de la vivienda comprada por extranjeros requiera de una menor superficie media, tal y como vienen mostrando los resultados.

Con respecto a los resultados en extranjeros, que son sobre los que nos centramos en este apartado, el mayor peso se presenta en los pisos con mayor superficie media (más de 100 m²) con el 32,32%, seguidos de los de superficie intermedia (60-80 m²) con un 26,78%, quedando en tercer lugar los de superficie entre 80 y 100 m² con un 19,63%, y los de superficie entre 40 y 60 m² con un 16,71%. La agrupación con menor superficie media (menos de 40 m²) presenta un peso del 4,56%.

Atendiendo a la desagregación de resultados por nacionalidades y superficie, las nacionalidades con mayor peso de compras en cada agrupación de vivienda según superficie han sido las siguientes:

- Superior a los 100 m²: daneses (48,98%), suizos (48,62%), holandeses (46,19%), alemanes (38,77%) y británicos (38,00%).
- Entre 80 y 100 m²: búlgaros (27,47%), rumanos (27,13%), marroquíes (27,01%) y argelinos (24,58%).

- Entre 60 y 80 m²: argelinos (38,66%), búlgaros (32,62%), ucranianos (32,54%) y marroquíes (32,15%).
- Entre 40 y 60 m²: polacos (26,63%), italianos (26,40%), rusos (21,36%) y franceses (21,17%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (11,97%), franceses (7,89%), polacos (6,93%) e irlandeses (6,56%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie. 2019					
Nacionalidades	< 40 m²	40-60 m²	60-80 m²	80-100 m²	> 100 m²
REINO UNIDO	3,53%	14,98%	25,39%	18,10%	38,00%
FRANCIA	7,89%	21,17%	23,37%	15,54%	32,04%
ALEMANIA	6,31%	18,48%	21,04%	15,40%	38,77%
MARRUECOS	1,79%	12,83%	32,15%	27,01%	26,23%
RUMANÍA	1,72%	12,28%	31,24%	27,13%	27,63%
BÉLGICA	3,38%	16,15%	27,90%	18,87%	33,69%
ITALIA	11,97%	26,40%	24,29%	16,31%	21,02%
SUECIA	4,98%	18,19%	30,27%	17,59%	28,98%
CHINA	1,09%	14,32%	29,49%	23,42%	31,67%
RUSIA	6,25%	21,36%	26,65%	17,23%	28,51%
HOLANDA	3,72%	11,22%	19,85%	19,02%	46,19%
NORUEGA	2,84%	11,60%	29,04%	21,74%	34,79%
POLONIA	6,93%	26,63%	28,22%	16,93%	21,29%
UCRANIA	4,84%	17,20%	32,54%	20,80%	24,61%
ARGELIA	2,91%	15,64%	38,66%	24,58%	18,21%
IRLANDA	6,56%	19,68%	31,19%	16,46%	26,11%
BULGARIA	3,86%	12,30%	32,62%	27,47%	23,75%
DINAMARCA	3,22%	7,97%	20,17%	19,66%	48,98%
SUIZA	5,52%	13,44%	16,76%	15,65%	48,62%
RESTO	4,00%	16,27%	26,61%	20,01%	33,12%
EXTRANJEROS	4,56%	16,71%	26,78%	19,63%	32,32%
NACIONALES	3,04%	14,96%	25,14%	22,40%	34,46%
TOTAL	3,23%	15,18%	25,34%	22,06%	34,19%

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.

El hecho de que la demanda extranjera durante los últimos años sea fundamentalmente una demanda con finalidad turística, condiciona decisivamente la existencia de importantes diferencias territoriales, tal y como podremos constatar en el desglose de resultados por comunidades autónomas y por provincias. De este modo, tal y como se observa en la siguiente tabla, hay tres comunidades autónomas con resultados de compra por extranjeros de vivienda superior al 25%, mientras que en otras cinco comunidades autónomas los pesos se encuentran por debajo del 4%.

Las comunidades autónomas con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante 2019 han sido Baleares con un 29,41% (30,54% en 2018), Comunidad Valenciana con un 26,19% (26,01%) y Canarias con un 25,77% (28,32%). Estas tres comunidades autónomas son las que vienen encabezando los resultados, a cierta distancia del resto.

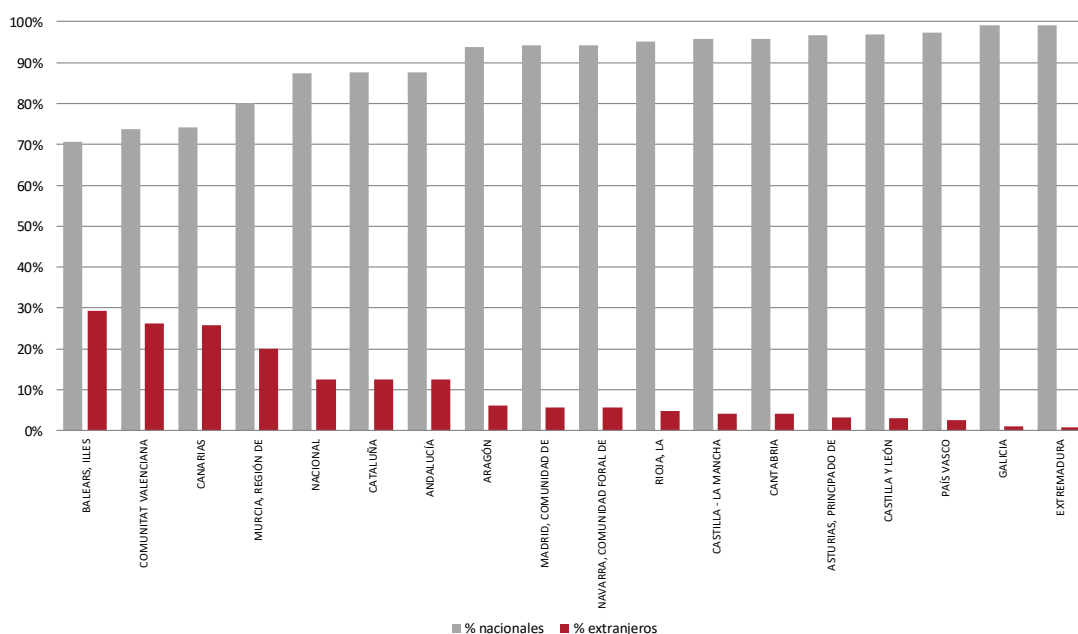
Tras ellas, con un peso creciente con el paso de los años, se sitúa Murcia, con un 19,97% en el último año, aumentando con respecto al 19,55% de 2018. Les siguen, con más del 10% de compras por extranjeros, Cataluña con un 12,46% (11,74%) y Andalucía con un 12,43% (13,12% en 2018).

Frente a estas comunidades autónomas cabeceras, los menores pesos porcentuales han correspondido a Extremadura (0,90%), Galicia (0,94%) y País Vasco (2,65%).

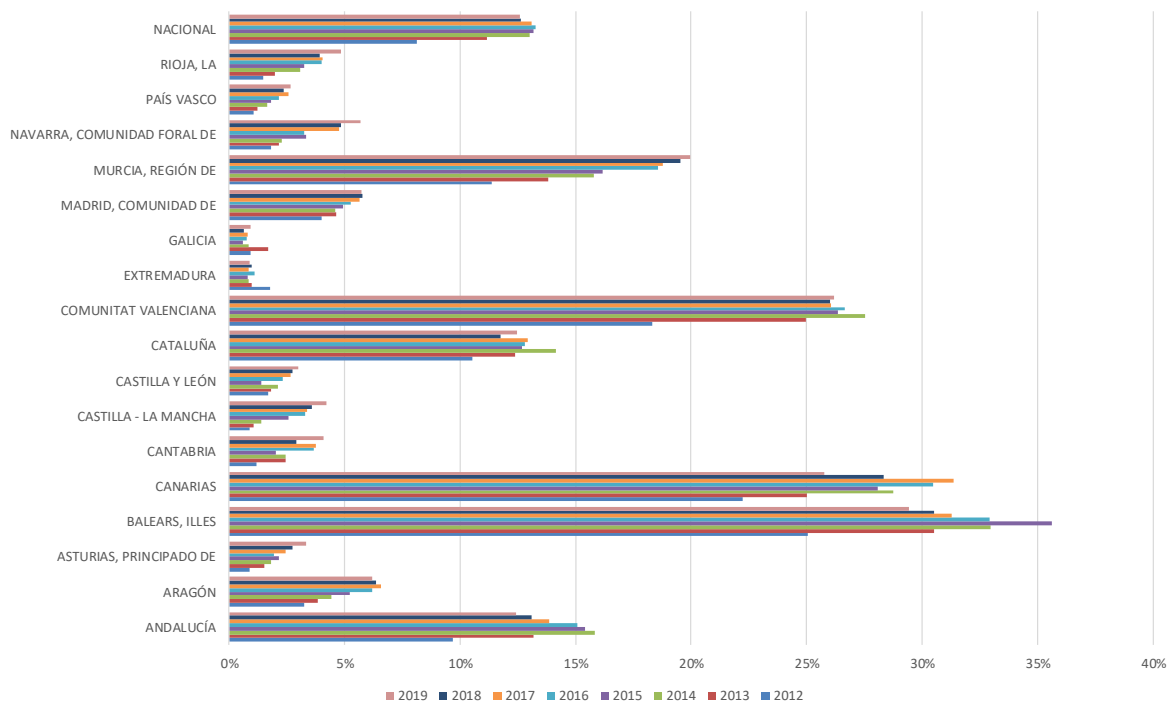
Nacionalidad en las compras de vivienda. Anual 2019		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	87,57%	12,43%
ARAGÓN	93,82%	6,18%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	96,65%	3,35%
BALEARS, ILLES	70,59%	29,41%
CANARIAS	74,23%	25,77%
CANTABRIA	95,89%	4,11%
CASTILLA - LA MANCHA	95,79%	4,21%
CASTILLA Y LEÓN	96,99%	3,01%
CATALUÑA	87,54%	12,46%
COMUNITAT VALENCIANA	73,81%	26,19%
EXTREMADURA	99,10%	0,90%
GALICIA	99,06%	0,94%
MADRID, COMUNIDAD DE	94,25%	5,75%
MURCIA, REGIÓN DE	80,03%	19,97%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	94,30%	5,70%
PAÍS VASCO	97,35%	2,65%
RIOJA, LA	95,13%	4,87%
NACIONAL	87,39%	12,61%

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 2019 y en el segundo de los gráficos, mostrando la evolución de resultados en cada comunidad autónoma durante los ocho últimos años.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. Año 2019



Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas



El gráfico permite constatar la consolidación de resultados por comunidades autónomas durante los últimos años. Lógicamente, existen diferencias de unos años a otros, pero estructuralmente suelen mantenerse las posiciones de las diferentes comunidades autónomas.

En las siguientes tablas se muestra el desglose de resultados de cada comunidad autónoma en función de las nacionalidades con mayor peso de compra de vivienda en cada una. Estos resultados permiten obtener 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. Se exige un mínimo de compraventas de diez para explicitar una nacionalidad, si no es superado este mínimo, se acumula en "Otro".

Las diferencias entre unas comunidades autónomas y otras se pueden observar con simplemente comparar los resultados. Por lo general, las comunidades autónomas con mayor atractivo turístico de "sol y playa" presentan mayores pesos en nacionalidades que utilizan España como principal destino turístico, normalmente nacionalidades europeas con elevado nivel de renta per cápita, mientras que en el resto de los casos las nacionalidades con fines residenciales por motivos laborales suelen ocupar mayores pesos porcentuales en la compra de vivienda.

Las diferencias de perfiles de nacionalidades, dentro de este marco general de distinción, son muy claras, dando lugar igualmente a nacionalidades que, dentro de la búsqueda de un destino turístico, optan mayormente por unas zonas u otras. Por ejemplo, los alemanes suelen tener alta presencia en Baleares, los italianos en Canarias, los franceses en Cataluña, los portugueses y alemanes en Galicia...

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Andalucía. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	20,78%
Marruecos	8,31%
Suecia	7,95%
Bélgica	6,54%
Francia	5,65%
Alemania	5,02%
Holanda	4,20%
Italia	3,11%
Dinamarca	2,71%
Rumanía	2,67%
Otro	33,06%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Principado de Asturias. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	21,79%
Italia	7,14%
China	5,36%
Ucrania	4,29%
Argentina	3,21%
Alemania	2,86%
Reino Unido	2,50%
Francia	2,14%
Bulgaria	2,14%
Portugal	2,14%
Otro	46,43%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Canarias. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Italia	19,97%
Reino Unido	16,93%
Alemania	14,47%
Bélgica	8,42%
Francia	3,39%
Polonia	2,70%
Irlanda	2,29%
Suecia	2,07%
China	1,95%
Rumanía	1,55%
Otro	26,26%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Aragón. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	37,38%
Marruecos	13,94%
China	7,09%
Bulgaria	2,76%
Francia	2,28%
Ecuador	2,16%
Italia	1,68%
Argelia	1,68%
Ucrania	1,44%
Argentina	1,20%
Otro	28,39%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Illes Balears. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Alemania	38,18%
Reino Unido	13,66%
Italia	6,09%
Francia	5,44%
Suecia	4,35%
Suiza	2,37%
Holanda	1,93%
Dinamarca	1,62%
Marruecos	1,62%
Bélgica	1,55%
Otro	23,19%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cantabria. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	14,98%
Moldavia	10,86%
Italia	6,37%
Francia	5,24%
China	4,87%
Alemania	2,62%
Mexico	2,62%
Reino Unido	2,62%
Portugal	2,62%
Marruecos	2,25%
Otro	44,95%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla y León. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Marruecos	12,88%
Rumanía	12,08%
Bulgaria	8,70%
China	3,38%
Ecuador	3,22%
Portugal	2,42%
Bolivia	1,93%
Francia	1,45%
Italia	1,45%
Perú	1,29%
Otro	51,20%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cataluña. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Francia	20,91%
China	7,89%
Marruecos	7,48%
Italia	5,67%
Rumanía	5,27%
Rusia	4,05%
Alemania	3,70%
Reino Unido	2,95%
Bélgica	2,74%
Holanda	1,68%
Otro	37,66%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Galicia. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Alemania	11,66%
Portugal	11,66%
Italia	7,36%
China	7,36%
Francia	6,75%
Reino Unido	5,52%
Rumanía	3,68%
Marruecos	2,45%
Bélgica	2,45%
Brasil	2,45%
Otro	38,66%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla-La Mancha. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	37,68%
Marruecos	13,63%
China	4,27%
Ecuador	2,61%
Ucrania	2,37%
Colombia	2,13%
Bulgaria	2,13%
Italia	1,78%
Perú	1,66%
Venezuela	1,18%
Otro	30,56%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Extremadura. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Marruecos	30,88%
Rumanía	17,65%
Portugal	4,41%
Otro	47,06%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. de Madrid. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	19,12%
China	17,53%
Italia	6,36%
Marruecos	3,70%
Francia	3,48%
Venezuela	2,88%
Reino Unido	2,27%
Ucrania	2,10%
Portugal	2,08%
Ecuador	1,69%
Otro	38,79%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Región de Murcia. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	35,26%
Marruecos	19,57%
Bélgica	7,36%
Francia	3,35%
Irlanda	2,42%
Alemania	2,24%
Ecuador	1,92%
Suecia	1,89%
Holanda	1,83%
Noruega	1,62%
Otro	22,54%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. Foral de Navarra. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Marruecos	27,74%
Rumanía	14,02%
Bulgaria	12,50%
China	6,71%
Ecuador	6,71%
Ucrania	4,57%
Portugal	3,05%
Francia	2,74%
Bolivia	2,44%
Italia	2,44%
Otro	17,08%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. País Vasco. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	17,70%
China	12,04%
Italia	4,93%
Francia	4,01%
Bolivia	3,47%
Marruecos	3,47%
Portugal	3,28%
Pakistán	2,92%
Reino Unido	2,74%
Estados Unidos	2,74%
Otro	42,70%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. La Rioja. 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	35,91%
Marruecos	26,52%
Georgia	4,42%
Pakistán	4,42%
China	3,31%
Francia	3,31%
Portugal	2,21%
Armenia	2,21%
Argelia	1,66%
Italia	1,66%
Otro	14,37%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. Valenciana 2019	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	15,40%
Bélgica	8,81%
Suecia	7,12%
Francia	6,83%
Rusia	5,78%
Alemania	4,59%
Rumanía	4,07%
Holanda	3,91%
Argelia	3,90%
Noruega	3,88%
Otro	35,71%
Total	100,00%

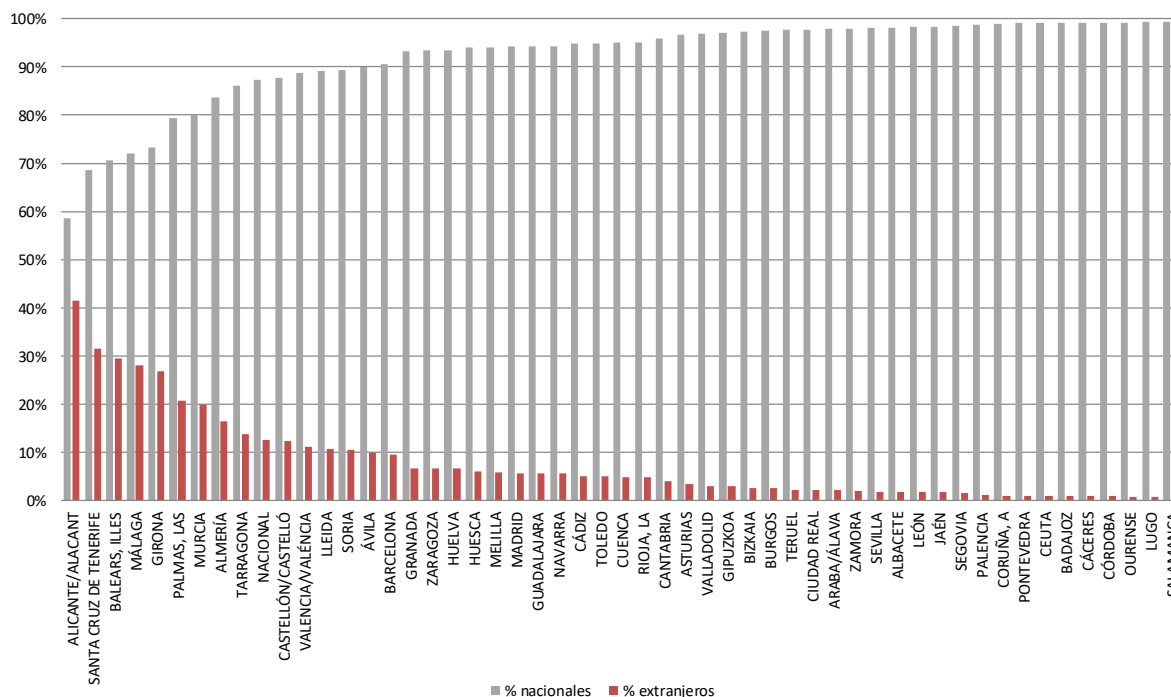
7.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. Anual 2019		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
ALBACETE	98,15%	1,85%
ALICANTE/ALACANT	58,57%	41,43%
ALMERÍA	83,55%	16,45%
ARABA/ÁLAVA	97,86%	2,14%
ASTURIAS	96,65%	3,35%
ÁVILA	90,00%	10,00%
BADAJOS	99,10%	0,90%
BALEARS, ILLES	70,59%	29,41%
BARCELONA	90,55%	9,45%
BIZKAIA	97,38%	2,62%
BURGOS	97,42%	2,58%
CÁCERES	99,11%	0,89%
CÁDIZ	94,87%	5,13%
CANTABRIA	95,89%	4,11%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	87,65%	12,35%
CEUTA	99,08%	0,92%
CIUDAD REAL	97,73%	2,27%
CÓRDOBA	99,12%	0,88%
CORUÑA, A	98,99%	1,01%
CUENCA	95,10%	4,90%
GIPUZKOA	97,08%	2,92%
GIRONA	73,24%	26,76%
GRANADA	93,28%	6,72%
GUADALAJARA	94,26%	5,74%
HUELVA	93,39%	6,61%
HUESCA	93,99%	6,01%
JAÉN	98,31%	1,69%
LEÓN	98,29%	1,71%
LLEIDA	89,22%	10,78%
LUGO	99,30%	0,70%
MADRID	94,25%	5,75%
MÁLAGA	71,98%	28,02%
MELILLA	94,13%	5,87%
MURCIA	80,03%	19,97%
NAVARRA	94,30%	5,70%
OURENSE	99,21%	0,79%
PALENCIA	98,73%	1,27%
PALMAS, LAS	79,34%	20,66%
PONTEVEDRA	99,05%	0,95%
RIOJA, LA	95,13%	4,87%
SALAMANCA	99,38%	0,62%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	68,58%	31,42%
SEGOVIA	98,48%	1,52%
SEVILLA	98,13%	1,87%
SORIA	89,38%	10,63%
TARRAGONA	86,11%	13,89%
TERUEL	97,72%	2,28%
TOLEDO	94,89%	5,11%
VALENCIA/VALÉNCIA	88,79%	11,21%
VALLADOLID	96,94%	3,06%
ZAMORA	97,98%	2,02%
ZARAGOZA	93,32%	6,68%
NACIONAL	87,39%	12,61%

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 obtención 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 2019.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. Año 2019



Tal y como habíamos anticipado, las diferencias territoriales de la demanda extranjera de vivienda son notables. Mientras cinco provincias superan porcentajes del 25% de compra por extranjeros, diecinueve provincias presentan pesos por debajo del 3%.

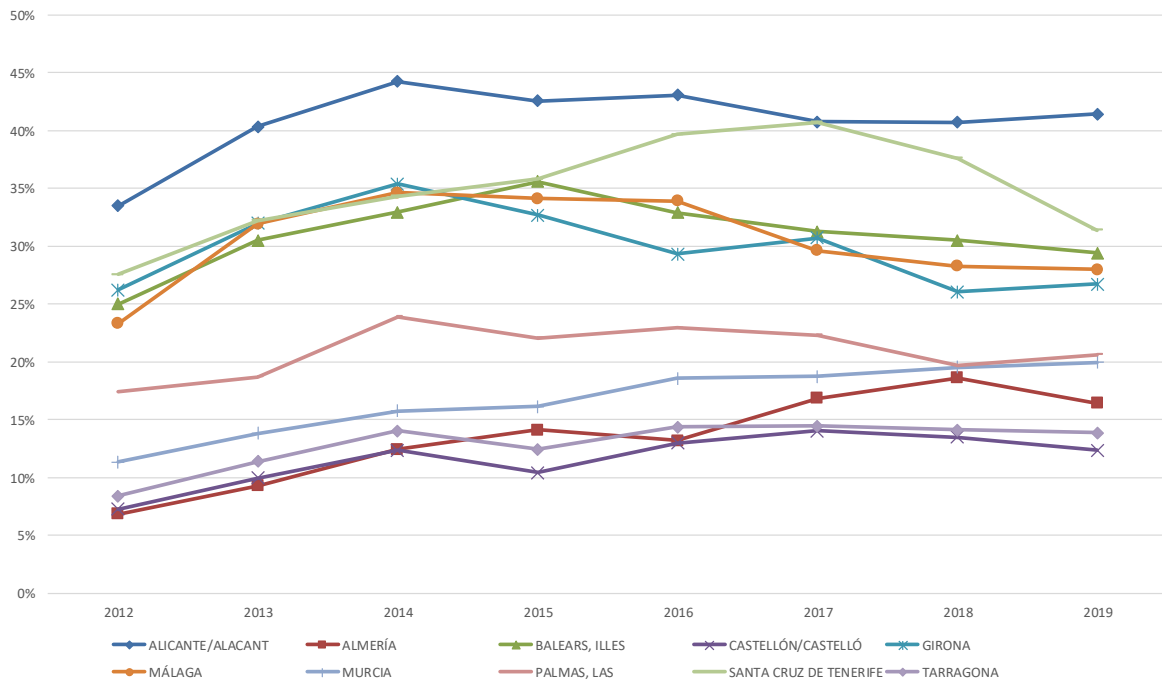
Las provincias que han alcanzado mayor peso de compra de vivienda por extranjeros en el último año han sido Alicante (41,43%), Tenerife (31,42%), Baleares (29,41%), Málaga (28,02%) y Girona (26,76%). Junto a ellas, superando la media nacional (12,61%), están Las Palmas (20,66%), Murcia (19,97%), Almería (16,45%) y Tarragona (13,89%).

Tal y como puede observarse corresponden todas ellas a provincias isleñas o del mediterráneo, con un alto atractivo para el turismo de “sol y playa”, que es el que viene caracterizando con mayor intensidad la compra de vivienda extranjera durante los últimos años.

En el siguiente gráfico se recoge la evolución de pesos durante los ocho últimos años en las provincias con resultados más destacados, apareciendo en los últimos años una tendencia descendente en las islas, muy marcada en Tenerife y una cierta estabilidad en el resto.

Alicante mantiene su tradicional liderazgo, con pesos de compra por extranjeros que en todo momento superan el 40%. Tenerife viene ocupando todavía la segunda posición, seguida de Baleares, ambas con descensos y Málaga y Girona, que una cierta estabilidad en pesos porcentuales que, dentro de un contexto de disminución del número de compraventas, en términos absolutos mantienen un elevado grado de actividad por lo que respecta a la demanda extranjera. Es posible también destacar la tendencia ascendente de provincias como Almería y Murcia.

Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias



7.3. 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. 2019		
	% compras extranjeros $\geq 500.000\text{€}$	% comunitarios	% no comunitarios
CC.AA.			
ANDALUCÍA	9,06%	71,20%	28,80%
ARAGÓN	0,36%	0,00%	100,00%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,00%	0,00%	0,00%
BALEARS, ILLES	21,57%	85,43%	14,57%
CANARIAS	3,30%	74,32%	25,68%
CANTABRIA	2,25%	16,67%	83,33%
CASTILLA - LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,00%
CASTILLA Y LEÓN	0,24%	0,00%	100,00%
CATALUÑA	8,28%	42,81%	57,19%
COMUNITAT VALENCIANA	2,08%	66,18%	33,82%
EXTREMADURA	0,00%	0,00%	0,00%
GALICIA	5,52%	55,56%	44,44%
MADRID, COMUNIDAD DE	8,80%	31,04%	68,96%
MURCIA, REGIÓN DE	0,45%	86,67%	13,33%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	0,30%	100,00%	0,00%
PAÍS VASCO	3,83%	42,86%	57,14%
RIOJA, LA	0,00%	0,00%	0,00%
NACIONAL	6,07%	63,88%	36,12%

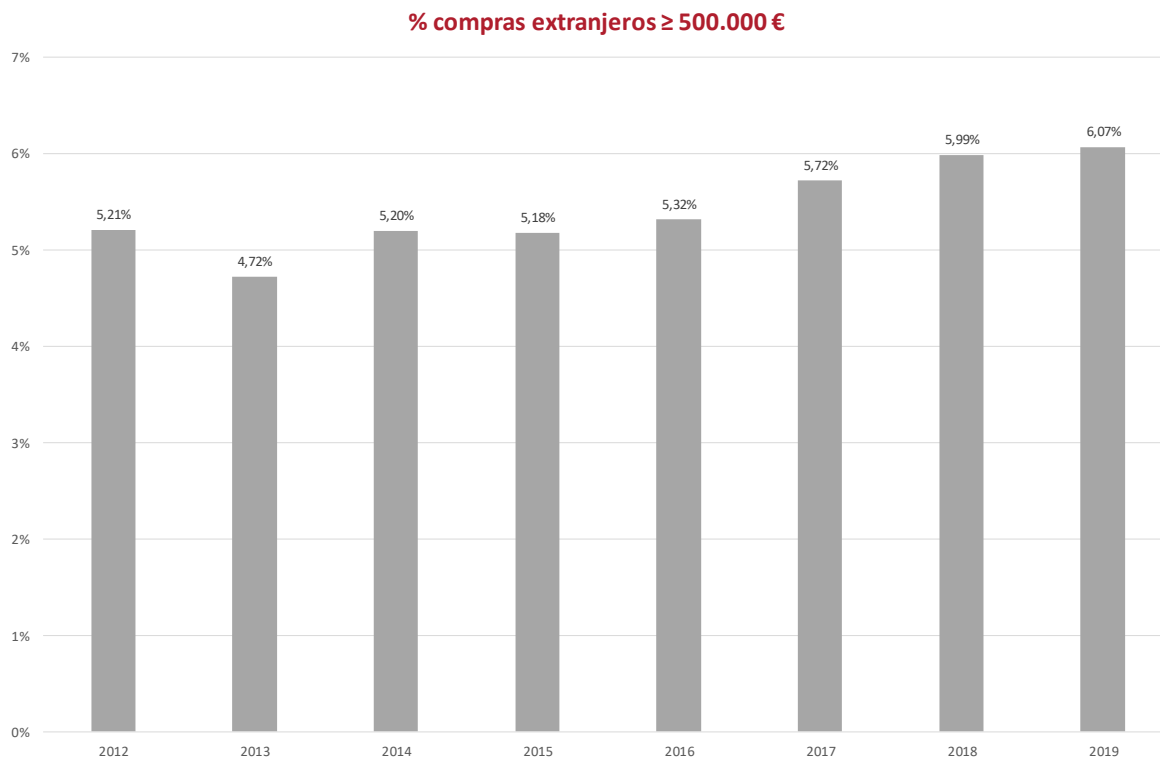
El peso de compra por extranjeros de vivienda con un importe superior a los 500.000 euros ha sido del 6,07% en 2019. Este resultado ha supuesto un nuevo incremento, dando lugar al cuarto año consecutivo de crecimiento, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, correspondiente a la evolución de resultados anuales de esta variable.

Los últimos datos de la serie son: en 2018 el porcentaje fue del 5,99%, en 2017 del 5,72%, en 2016 del 5,32% y en 2015 del 5,18%. Por tanto, tal y como hemos indicado, se aprecia una clara tendencia ascendente que, aun siendo de escasa cuantía, define un claro comportamiento de la variable.

En cierta medida, el crecimiento del precio medio de la vivienda en España puede estar ayudando a que se produzca este incremento, al margen del interés por acogerse a la medida de consecución de permisos de residencia.

Del total de compradores extranjeros de vivienda con importe superior a los 500.000 euros, el 63,88% ha correspondido a comunitarios y el 36,12% a no comunitarios. Estos últimos son precisamente los que pueden acogerse a la medida ya que los ciudadanos comunitarios por el hecho de serlo ya cuentan con el permiso de residencia.

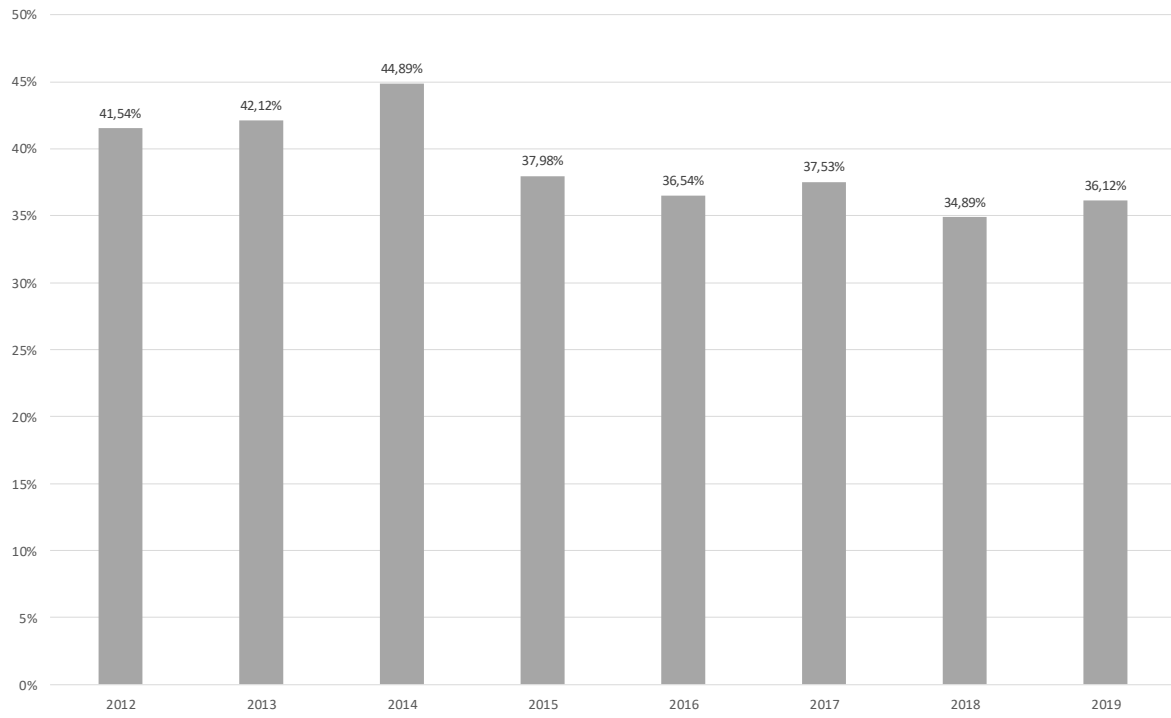
Los que pueden acogerse (no comunitarios) han aumentado su peso dentro del total ya que en 2018 representaban el 34,89% (en 2017 eran el 37,53%) de las compras de extranjeros de viviendas con importe superior a 500.000 euros.



A pesar de este crecimiento durante el último año, podemos concluir que dicha medida sigue sin ser un factor incentivador de la demanda de vivienda por parte de extranjeros que cumplan dichos requisitos. Los pesos de compra por extranjeros, tal y como se observa en el gráfico, han aumentado, pero, sin embargo, en el segundo gráfico, se observa claramente como el peso de extranjeros no comunitarios que compran viviendas con importe superior a 500.000 euros ha ido descendiendo año tras año, alcanzando en 2018 el mínimo de la serie histórica (últimos siete años), mientras que 2019 parece indicar que la variable se ha estabilizado por encima del 36%, habiendo registrado un ligero incremento, pero más bien fruto de la evolución del precio de la vivienda que del factor incentivador.

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, por lo que respecta a la compra de vivienda con importe superior a 500.000 euros, las comunidades autónomas que han alcanzado mayor peso durante el último año han sido Baleares (21,57%), Andalucía (9,06%), Comunidad de Madrid (8,80%) y Cataluña (8,28%). Lógicamente, se trata de comunidades autónomas con precio por metro cuadrado y por vivienda elevados, aunque quedaría por determinar los municipios exactos en los que se han producido las compras, que deberían tener un elevado precio de la vivienda.

% no comunitarios



8. 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 2019 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 2019, tal y como se muestra en la siguiente tabla, es de 288.233 compraventas de vivienda (294.518 en 2018). En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2019, según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

Número absoluto de compraventas de vivienda registradas y utilizadas en la muestra. 2019					
	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Total 2019
0 - 2 años	7.052	6.978	6.851	6.770	27.651
2 - 5 años	6.834	7.142	6.976	7.141	28.093
5 - 10 años	10.049	9.833	9.203	8.385	37.470
más 10 años	49.925	51.197	48.142	45.755	195.019
Total	73.860	75.150	71.172	68.051	288.233

Los resultados de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión durante el año 2019 y cada uno de los trimestres se muestran en la siguiente tabla.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2019					
	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Total 2019
Días	5.503	5.598	5.598	5.606	5.576

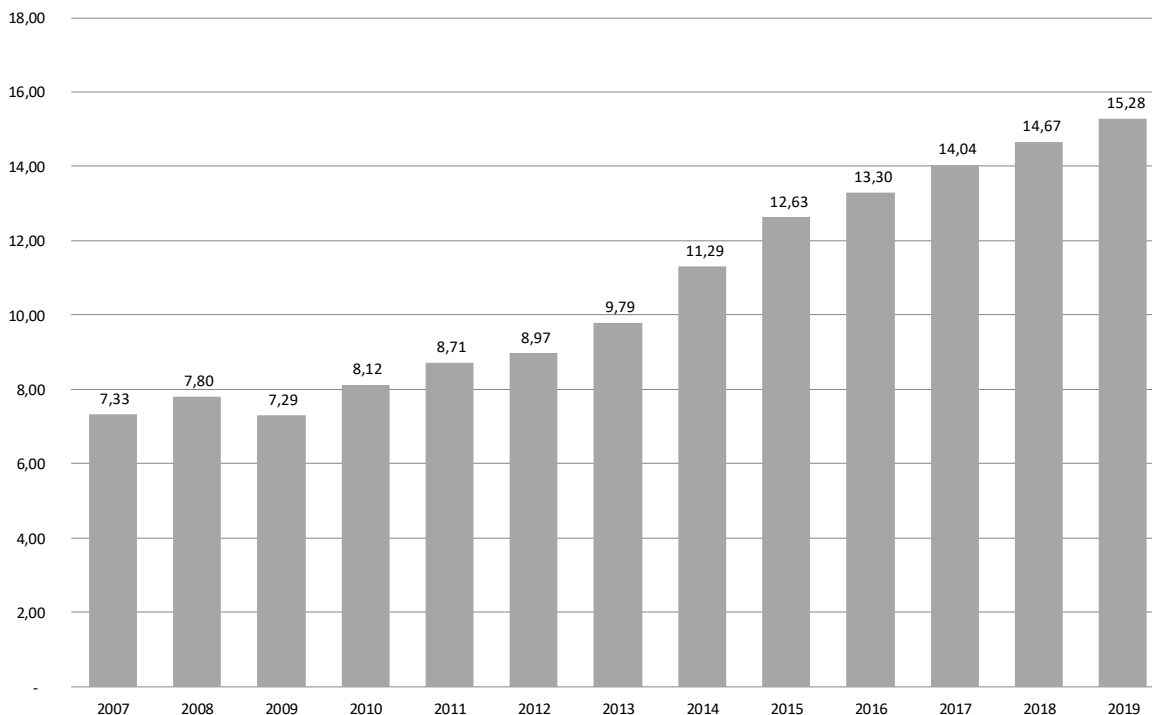
El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2019 ha sido de 5.576 días (15 años y 101 días), dando lugar a un nuevo máximo histórico que supone una continuidad en la tendencia ascendente de los últimos años.

En 2018 el periodo medio de posesión fue de 5.353 días (14 años y 243 días), dando lugar a un incremento del 4,16% en la posesión media, con un aumento de 223 días durante el último año. En 2017 el incremento fue del 4,49%, con un aumento de 230 días.

Este resultado supone, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico de evolución de resultados anuales, el décimo año consecutivo de crecimientos, desde el mínimo de la serie histórica, obtenido en 2009, con 2.661 días (7 años y 106 días).

En consecuencia, en los últimos diez años se ha duplicado el periodo medio de posesión de la vivienda transmitida. Conforme nos alejamos del anterior ciclo alcista, con un alto componente especulativo en la transmisión de vivienda, el periodo medio de posesión se alarga, dando lugar a un mercado más caracterizado por usuarios e inversores de largo plazo.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión (nº de años)



A pesar de la mejora del mercado inmobiliario, en el sentido de que se trata de un mercado más líquido, con una mayor facilidad para vender una vivienda como consecuencia del aumento del número de compraventas y la recuperación del precio, el periodo medio de posesión se sigue alargando, lo que supone que el crecimiento del mercado se fundamenta en unas bases mucho más racionales, con un enfoque de más largo plazo.

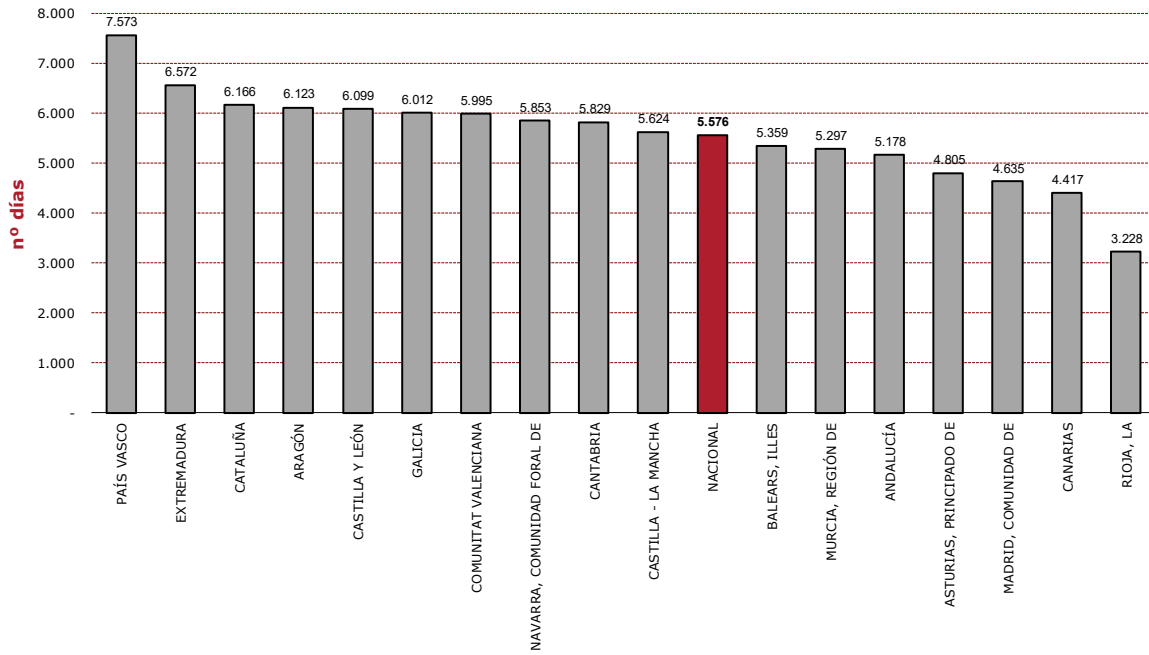
Lógicamente, este crecimiento que ha llevado a duplicar el periodo medio de posesión en nueve años tiene sus límites y se constata en que los ritmos de crecimiento durante los últimos años vienen siendo cada vez más reducidos. En todo caso, seguimos creciendo en periodo medio de posesión, que constituye un parámetro con un enfoque favorable desde lo que representa el análisis del mercado inmobiliario en un contexto de recuperación de precios y alta actividad en el número de compraventas.

En el siguiente gráfico se muestra un desglose de los resultados del año 2019 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.

País Vasco sigue siendo la comunidad autónoma con un mayor periodo medio de posesión, tal y como viene ocurriendo desde la publicación de resultados, con un periodo medio en 2019 de 7.573 días (20 años y 273 días), seguida de Extremadura con 6.572 días (18 años y 2 días) y Cataluña con 6.166 días (16 años y 326 días). Todas ellas han incrementado su periodo medio de posesión con respecto al año precedente, siendo igualmente las tres comunidades autónomas que vienen encabezando los periodos medios de posesión de la vivienda durante los últimos años.

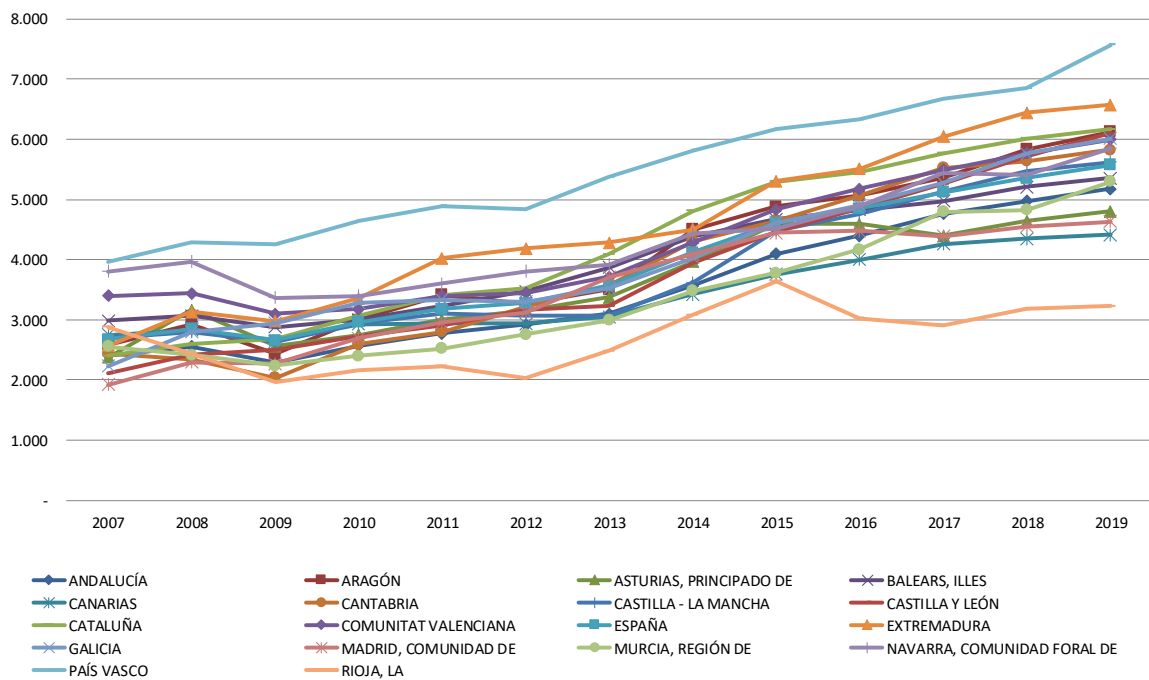
En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de posesión de la vivienda en el último año, están La Rioja con 3.228 días (8 años y 308 días), siendo la comunidad autónoma que tradicionalmente viene presentando el menor periodo medio de posesión. Le siguen Canarias con 4.417 días (12 años y 37 días) y Comunidad de Madrid con 4.635 días (12 años y 255 días). También en ese caso las tres comunidades autónomas han aumentado sus periodos medios con respecto a 2018, siendo igualmente las tres comunidades autónomas que vienen presentando menores periodos medios de posesión durante los últimos años.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. Comunidades Autónomas y media nacional. 2019



En el siguiente gráfico se incorpora la evolución de los resultados durante los últimos trece años para cada una de las comunidades autónomas. Dentro de la dificultad propia de mostrar la evolución de resultados en todas las comunidades autónomas, se observa una generalizada tendencia ascendente, con un crecimiento del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión.

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



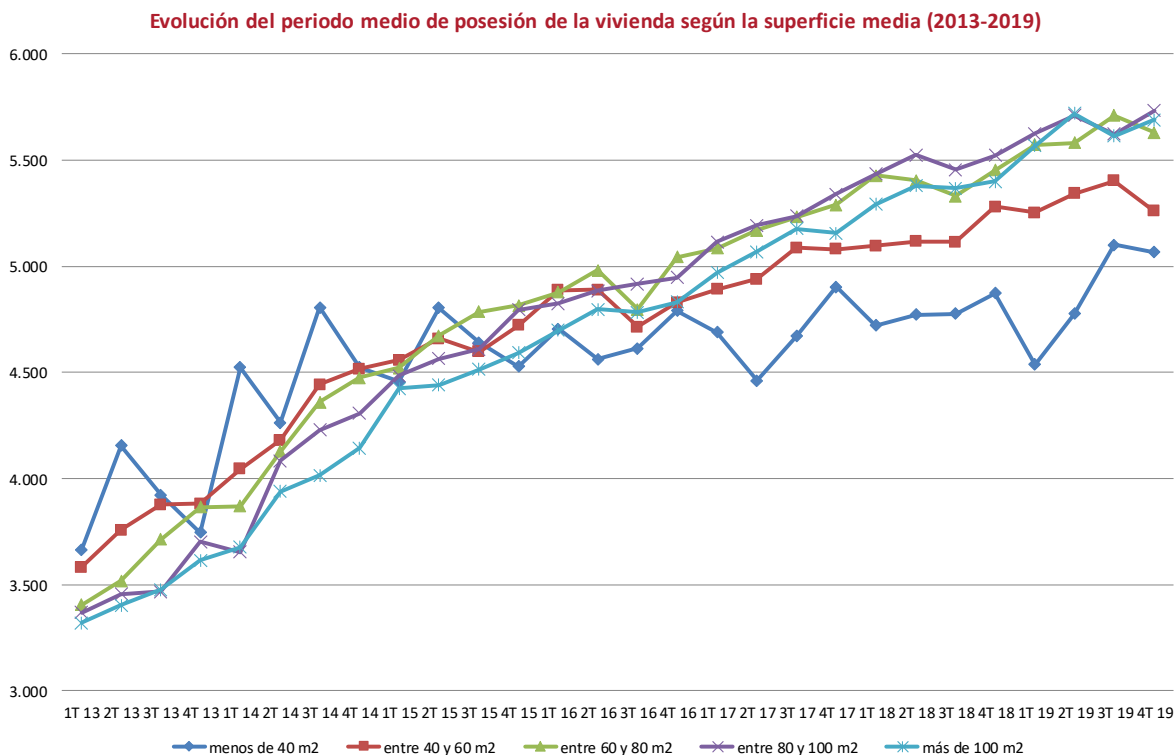
A continuación, se desglosan los resultados en función de la superficie media de la vivienda para el año 2019 y cada uno de sus trimestres, relacionando el periodo medio de posesión y el tamaño de la vivienda transmitida con el fin de detectar una posible correlación.

Un año más, las diferencias son escasamente relevantes, apreciándose en todo caso un ligero mayor periodo medio de posesión en viviendas con superficie a partir de 80 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 son las que presentan una mayor rotación, seguidas de las de entre 40 y 60 metros, quedando las viviendas 60 y 80 metros en una posición intermedia.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie. 2019					
	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	2019
menos de 40 m ²	4.537	4.777	5.103	5.067	4.857
entre 40 y 60 m ²	5.253	5.342	5.402	5.259	5.314
entre 60 y 80 m ²	5.572	5.581	5.711	5.631	5.622
entre 80 y 100 m ²	5.627	5.712	5.625	5.733	5.674
más de 100 m ²	5.569	5.720	5.616	5.691	5.648

Concretamente, el mayor periodo de posesión media corresponde a las viviendas con superficie entre 80 y 100 m² con 5.674 días (15 años y 199 días), seguidas de las viviendas con más de 100 m² con 5.648 días (15 años y 173 días), las de superficie entre 60 y 80 m² con 5.622 días (15 años y 147 días), las de superficie entre 40 y 60 m² con 5.314 días (14 años y 204 días) y las de superficie por debajo de los 40 m² con 4.857 días (13 años y 112 días).

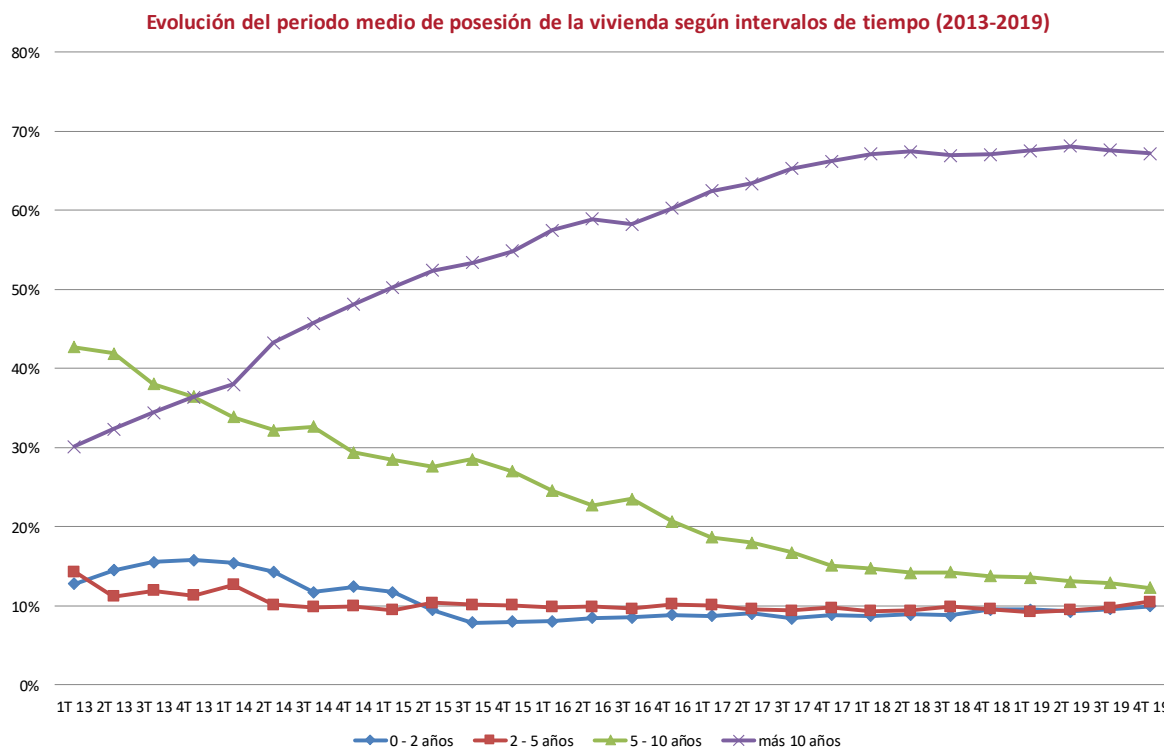
El siguiente gráfico muestra esta evolución de resultados según superficie para cada uno de los trimestres de los últimos siete años. En el mismo se observa claramente la tendencia ascendente en todas las agrupaciones de vivienda según superficie. La agrupación con mayor grado de aleatoriedad es la de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



En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de periodo medio de posesión de la vivienda del año 2019 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. 2019					
	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Total 2019
0 - 2 años	9,55%	9,29%	9,63%	9,95%	9,59%
2 - 5 años	9,25%	9,50%	9,80%	10,49%	9,75%
5 - 10 años	13,61%	13,08%	12,93%	12,32%	13,00%
más 10 años	67,59%	68,13%	67,64%	67,24%	67,66%
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 siete últimos años, muestran cómo mayoritariamente la posesión es mayor de diez años, y que los porcentajes actuales describen la situación del mercado que podríamos considerar como normal.



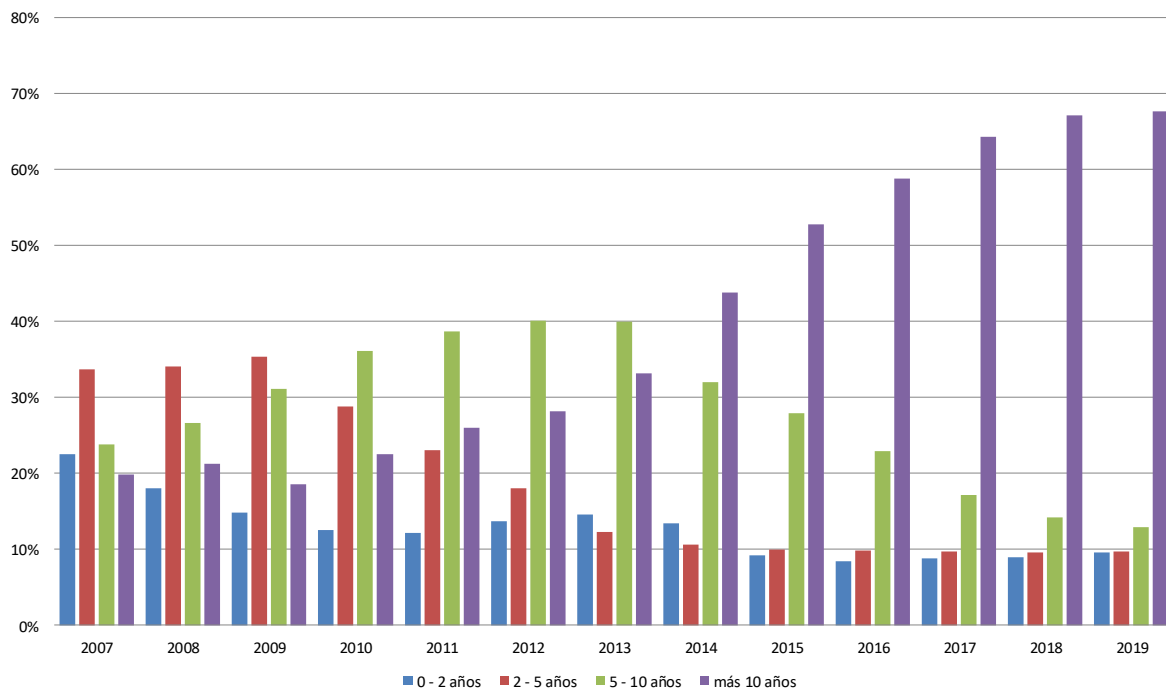
La agrupación con mayor periodo medio de posesión (más de 10 años) es la que viene ostentando desde 2014 el mayor peso de compraventas, con una intensa tendencia creciente, que le ha llevado a alcanzar en 2019 sus máximos históricos con más del 67%, cerrando el año en el 67,66%, contrastando con el hecho de que a comienzos de 2013 apenas superaba el 30%.

Por el contrario, la reducción más intensa se ha producido en la agrupación con un periodo medio de posesión entre 5 y 10 años, que ha cerrado 2019 en su mínimo histórico, con un 13,00%, mientras que en la primera mitad de 2013 llegó a superar 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 ligeramente por debajo del 10% de las compraventas. Concretamente, 2019 ha cerrado con un peso del 9,75% 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 9,59%.

El siguiente gráfico muestra igualmente la evolución de resultados, pero para un periodo más largo, concretamente los trece 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



La interpretación de resultados resulta similar a la del gráfico anterior, con un progresivo incremento del periodo medio de posesión de las viviendas con más de 10 años en manos de sus propietarios, que ha alcanzado en 2019 un peso del 67,66%, dando lugar a una intensa reducción de la agrupación de viviendas con periodo medio de posesión entre 5 y 10 años, que ha alcanzado el 13,00%, quedando las viviendas con periodo de posesión entre 2 y 5 años en el 9,75%, y las de menos de dos años de posesión en el 9,59%.

Las viviendas con periodos de posesión mayor a 10 años han alcanzado su máximo histórico, quedando las de entre 5 y 10 años en su mínimo histórico. Las dos agrupaciones con menores periodos medios de posesión han mostrado una cierta estabilidad, con ligeros crecimientos, pero cerrando ambas por debajo del 10%.

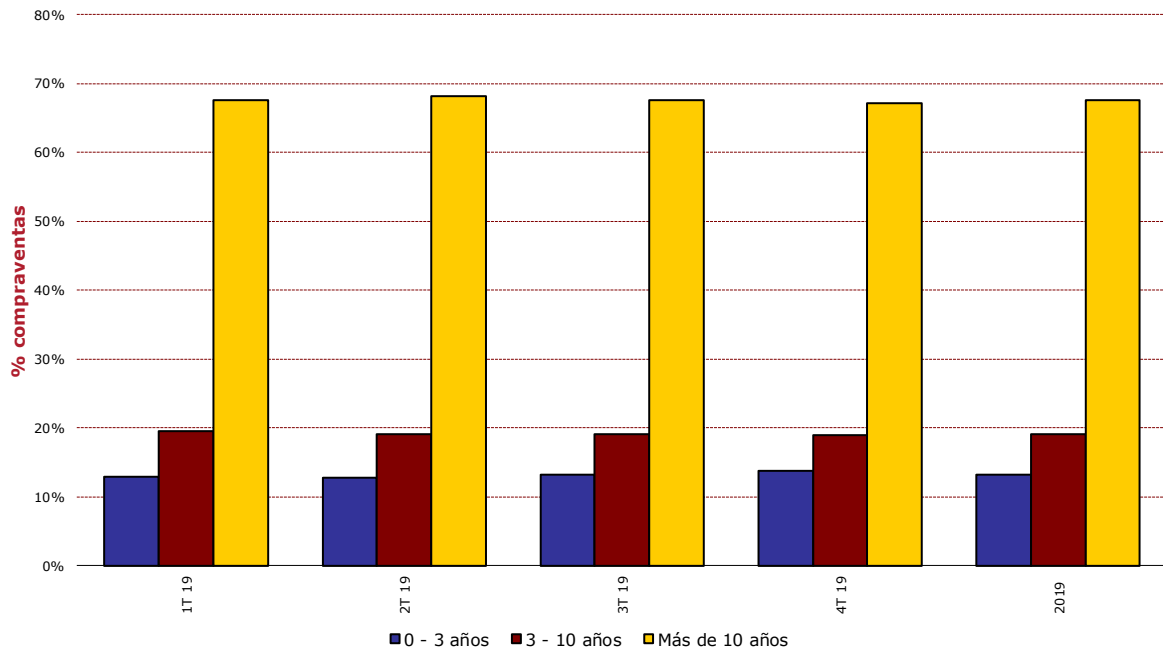
En consecuencia, se consolida la tendencia ascendente en el periodo medio de posesión, materializada en el ascenso de la posesión media de las viviendas transmitidas, especialmente las que se mantienen en manos de sus propietarios más de diez años.

Tal y como hemos señalado, el hecho de que nos encontremos ante un mercado con un mayor peso de propietarios que destinan su vivienda para residir, es decir, usuarios de la vivienda, así como inversores que optan por alquilar sus viviendas, pero manteniendo un largo periodo medio de posesión, supone que los propietarios actúen en el mercado con un mayor grado de seguridad, buscando mantener las propiedades durante un mayor número de años, a pesar de la tendencia ascendente del precio y la notable liquidez como consecuencia de la elevada actividad en el número de compraventas.

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 2019 y cada uno de sus trimestres.

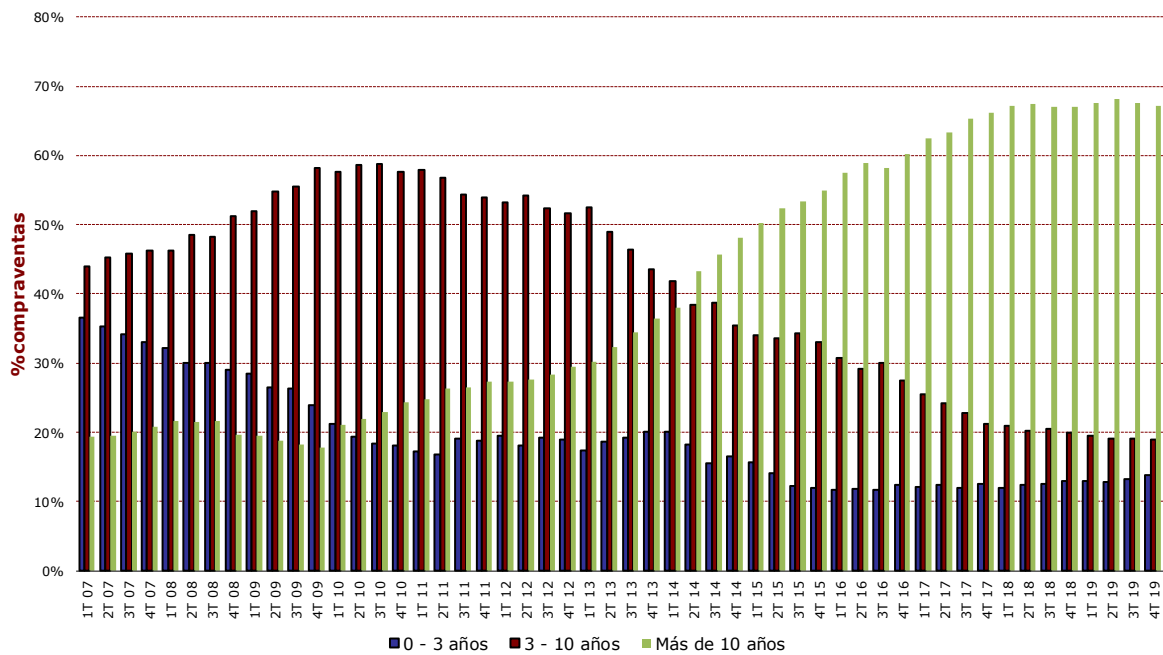
Las conclusiones vienen a ser similares al resto de agrupaciones, con más de un 67% de compraventas a lo largo de los cuatro trimestres en los que el periodo medio de posesión de los vendedores era superior a los 10 años, mientras que algo menos del 20% correspondía a periodos de posesión de entre 3 y 10 años, quedando el periodo medio de posesión inferior a 3 años por encima del 12%.

Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2019



El último gráfico muestra la evolución temporal de esta desagregación para cada uno de los trimestres de los últimos trece años, desde el primer trimestre de 2007 hasta el cuarto trimestre de 2019. Nuevamente se constata el claro cambio de tendencia a partir del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, llegando a pasar de un peso del 36,60% de compraventas de vivienda que habían estado en manos de su propietario menos de 3 años, a que en la actualidad apenas superen el 12%. El cambio de estructura ha sido radical, pasando de un mercado absolutamente desnaturalizado de acuerdo con lo que representa el bien objeto de transmisión y posesión, es decir, una vivienda, a un mercado mucho más racional, con periodos medios de posesión acordes con lo que puede esperarse en un bien de esta naturaleza.

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 constituciones de hipotecas sobre vivienda mediante la inscripción registral 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 constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral 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 edificados.
 - Naves industriales.
 - Bienes inmuebles rústicos.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%):**
 - Vivienda libre.
 - Vivienda protegida.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado (€/m²):**
 - Total general.
 - Bancos.
 - Otras entidades financieras.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€):**
 - Total general.

- Bancos.
- Otras entidades financieras.
- **Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda:**
 - Fijos y variables.
 - Volumen de crédito hipotecario.
 - Número de contratos.
 - EURIBOR, IRPH, Otros índices de referencia.
 - Volumen de crédito hipotecario.
 - Número de contratos.
- **Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios.**
- **Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera (meses):**
 - Total general.
 - Bancos.
 - Otras entidades financieras.
- **Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble (meses):**
 - Total de bienes inmuebles.
 - Vivienda.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificados.
 - Naves industriales.
- **Cuota hipotecaria mensual (€) y porcentaje con respecto al coste salarial:**
 - Hipoteca media.
 - Tipo de interés de contratación inicial.
 - Cuota hipotecaria mensual (importe de crédito hipotecario, plazo de contratación y tipo de interés del periodo).
 - Coste salarial mensual medio.
 - Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial.
- **Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca:**
 - Número.
 - % según titularidad (personas físicas vs jurídicas).
 - % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros).
- **Daciones en pago:**
 - Número.
 - % según titularidad (personas físicas vs jurídicas).
 - % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros).

9. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral e hipoteca media de extranjeros

El apartado *Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral e hipoteca media de extranjeros* se incorporó como novedad en el Anuario 2017 ya que era la primera vez que incorporaba estos resultados. En este apartado se 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 2019 se han registrado 360.382 hipotecas sobre vivienda, 14.016 más que en 2018 (346.366), dando lugar a un incremento anual del 4,05%, más moderado que los anteriores (11,50% en 2018). En once comunidades autónomas se ha incrementado el número de hipotecas concedidas durante el último año, con incremento de dos dígitos en una de ellas, mientras que en las otras seis se ha reducido su número.

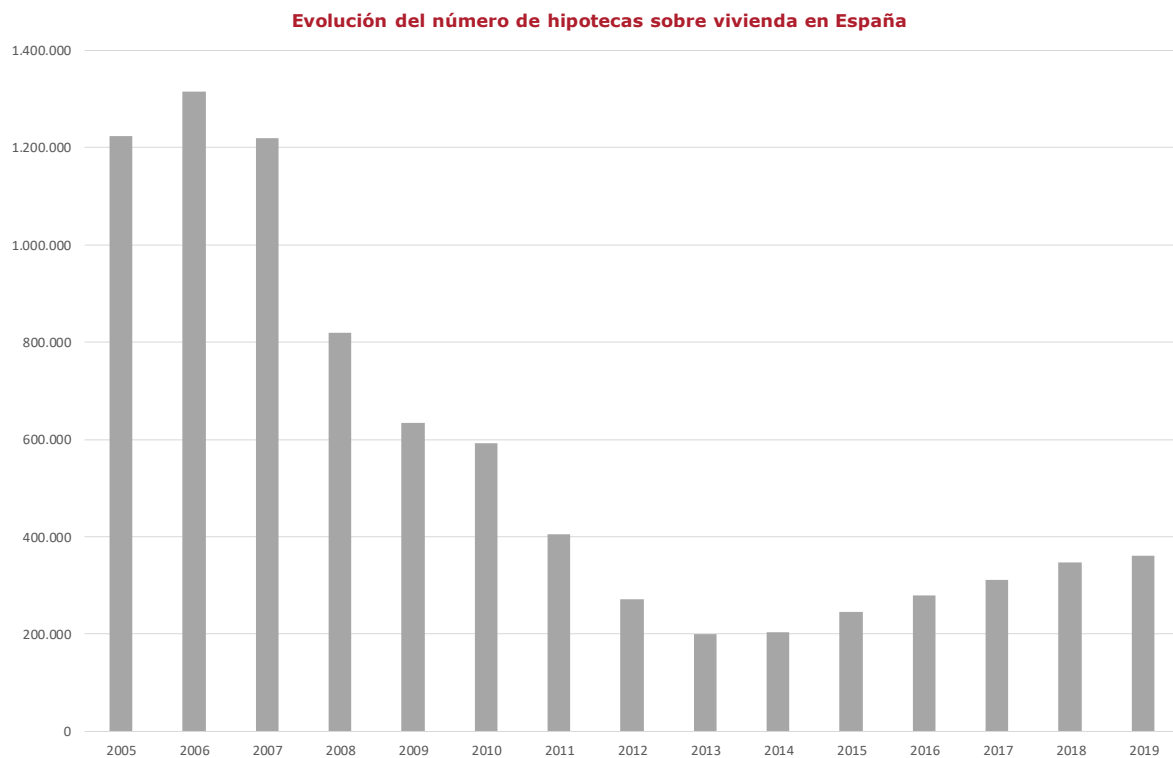
Número de hipotecas sobre vivienda		
CC.AA.	2019	Variación anual (%)
ANDALUCÍA	67.954	3,36%
ARAGÓN	9.051	0,33%
ASTURIAS, PASTURIAS, PRINCIPADO DE	6.170	-0,03%
BALEARS, ILLES	10.056	-3,76%
CANARIAS	13.860	-0,68%
CANTABRIA	4.000	3,28%
CASTILLA - LA MANCHA	14.465	17,28%
CASTILLA Y LEÓN	13.120	2,85%
CATALUÑA	58.503	0,87%
COMUNITAT VALENCIANA	40.249	7,40%
EXTREMADURA	5.474	4,05%
GALICIA	11.303	-1,05%
MADRID, COMUNIDAD DE	71.695	8,58%
MURCIA, REGIÓN DE	8.808	5,09%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	4.471	-4,89%
PAÍS VASCO	19.043	3,05%
RIOJA, LA	2.160	-6,66%
NACIONAL	360.382	4,05%

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de hipotecas sobre vivienda durante el último año han sido Comunidad de Madrid (71.695), Andalucía (67.954), Cataluña (58.503) y Comunidad Valenciana (40.249). Entre estas cuatro comunidades autónomas representan el 66,15% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas en España.

Los mayores crecimientos en número de hipotecas sobre vivienda registradas en el último año se han alcanzado en Castilla-La Mancha (17,28%), que este año le quita el primer puesto a Madrid, dando lugar a una notable intensidad en dicho crecimiento (14,62% en 2018), Comunidad de Madrid (8,58%), Comunidad Valenciana (7,40%), Murcia (5,09%) y Extremadura (4,05%).

En el siguiente gráfico se observa la evolución del número de hipotecas sobre vivienda para el total nacional desde el año 2005 hasta 2019, es decir, durante los últimos quince años.

En el mismo se observa con claridad la tendencia ascendente desde el mínimo de 2013 con 199.098 hipotecas registradas sobre vivienda. Desde dicho mínimo, año tras año se viene incrementando el número de hipotecas registradas, alcanzado en 2019 un incremento acumulado con respecto a dicho mínimo de 2013 del 81%.



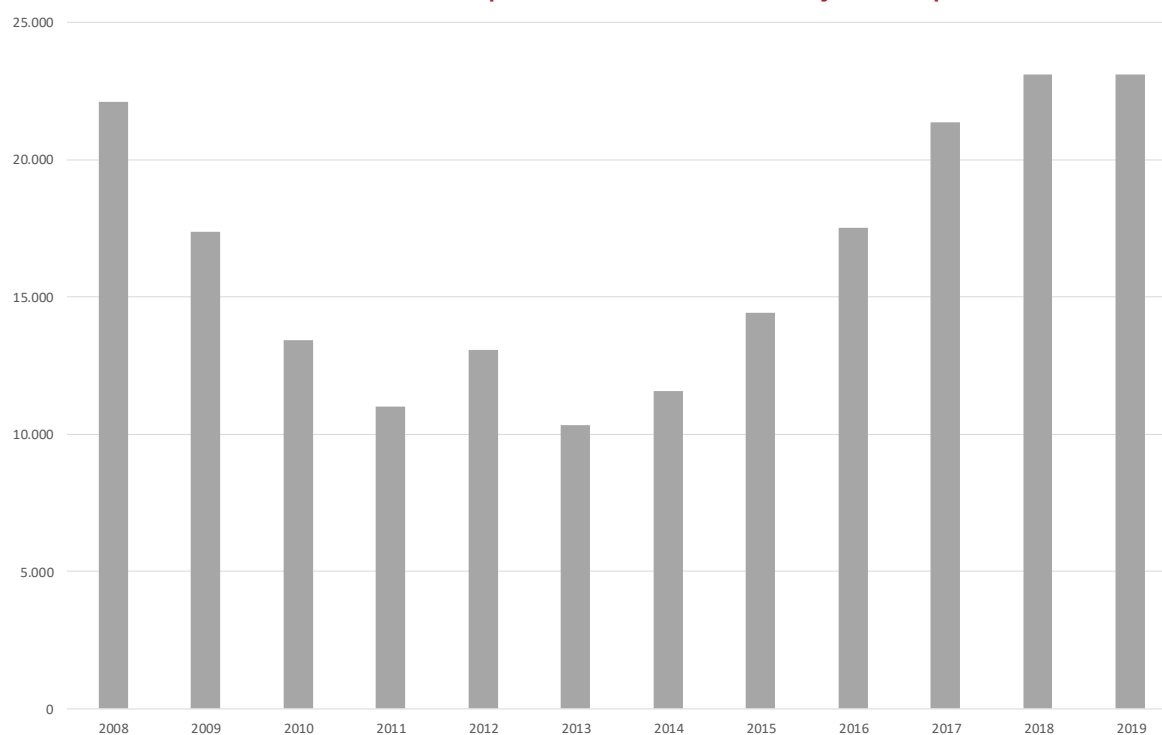
En la siguiente tabla se proporcionan igualmente los resultados, pero desglosados por provincias, incorporando igualmente las tasas de variación anuales. Precisamente, este último dato es el que permite verificar que el generalizado incremento del número de hipotecas sobre vivienda también se observa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

Las provincias que han registrado un mayor número de hipotecas durante el último año han sido Madrid (71.695), Barcelona (43.983), Valencia (19.788), Málaga (18.203), Alicante (16.291), Sevilla (14.334) y Baleares (10.056).

Por su parte, los mayores incrementos interanuales han correspondido a las provincias de Toledo (28,04%), Albacete (24,01%), Huelva (16,63%), Ciudad Real (15,46%) y Palencia (13,24%).

Número de hipotecas de vivienda		
Provincias	2019	Variación anual (%)
ALBACETE	2.686	24,01%
ALICANTE/ALACANT	16.291	9,01%
ALMERÍA	6.023	13,02%
ARABA/ÁLAVA	3.010	0,64%
ASTURIAS	6.170	-0,03%
ÁVILA	675	9,40%
BADAJOS	3.763	7,33%
BALEARS, ILLES	10.056	-3,76%
BARCELONA	43.983	-0,87%
BIZKAIA	9.555	0,29%
BURGOS	2.595	8,49%
CÁCERES	1.711	-2,51%
CÁDIZ	9.706	6,04%
CANTABRIA	4.000	3,28%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	4.170	5,70%
CIUDAD REAL	2.225	15,46%
CÓRDOBA	5.272	5,21%
CORUÑA, A	5.389	2,05%
CUENCA	849	2,29%
GIPUZKOA	6.478	8,67%
GIRONA	6.222	7,39%
GRANADA	6.782	-0,78%
GUADALAJARA	2.769	-0,22%
HUELVA	4.263	16,63%
HUESCA	1.504	2,24%
JAÉN	3.371	-1,92%
LEÓN	2.029	0,84%
LLEIDA	2.117	5,06%
LUGO	1.040	-1,42%
MADRID	71.695	8,58%
MÁLAGA	18.203	-2,66%
MURCIA	8.808	5,09%
NAVARRA	4.471	-4,89%
OURENSE	893	-0,67%
PALENCIA	821	13,24%
PALMAS, LAS	7.937	12,49%
PONTEVEDRA	3.981	-4,94%
RIOJA, LA	2.160	-6,66%
SALAMANCA	1.670	2,71%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	5.923	-14,15%
SEGOVIA	937	0,86%
SEVILLA	14.334	5,21%
SORIA	559	5,87%
TARRAGONA	6.181	6,20%
TERUEL	651	10,53%
TOLEDO	5.936	28,04%
VALENCIA/VALÉNCIA	19.788	6,46%
VALLADOLID	3.268	-0,94%
ZAMORA	566	-9,87%
ZARAGOZA	6.896	-0,93%
MEDIA NACIONAL	360.382	4,05%

Evolución del número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros en España



Al igual que en el caso del total nacional, desde los mínimos de 2013, el número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros en España ha venido creciendo de forma significativa, llegando a incrementarse en más del doble en los últimos hasta 2018, llegando a 23.090 desde las 10.315 de 2013. En 2019 el número de hipotecas ha sido el mismo que el año anterior, 23.090, continuando por tanto el resultado en el máximo de la serie histórica (últimos doce años).

En la siguiente tabla se muestra la evolución de la cuota de mercado de cada comunidad autónoma con respecto al total de hipotecas sobre vivienda de extranjeros.

Cuota de mercado de cada comunidad autónoma sobre el total de hipotecas sobre vivienda de extranjeros												
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ANDALUCÍA	8,68%	14,28%	14,06%	14,13%	20,32%	19,78%	21,54%	19,38%	17,69%	17,36%	17,17%	16,76%
ARAGÓN	1,33%	2,05%	1,29%	1,29%	2,71%	2,04%	1,85%	2,29%	2,68%	2,56%	2,28%	2,23%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,66%	0,51%	0,62%	0,48%	0,45%	0,45%	0,48%	0,39%	0,37%	0,52%	0,54%	0,64%
BALEARS, ILLES	7,01%	6,31%	6,85%	6,65%	5,07%	5,70%	6,83%	8,23%	8,16%	7,84%	7,26%	6,19%
CANARIAS	8,63%	3,85%	3,96%	5,08%	6,16%	7,06%	7,01%	7,25%	7,28%	7,04%	6,03%	5,73%
CANTABRIA	0,97%	0,43%	0,29%	0,46%	0,41%	0,40%	0,42%	0,44%	0,67%	0,56%	0,53%	0,81%
CASTILLA - LA MANCHA	0,28%	0,43%	0,29%	0,41%	0,95%	0,80%	0,87%	1,57%	2,05%	1,87%	2,20%	2,67%
CASTILLA Y LEÓN	1,62%	2,57%	4,05%	4,90%	1,26%	0,62%	1,01%	1,08%	0,98%	1,28%	1,36%	1,42%
CATALUÑA	34,33%	35,92%	28,66%	26,12%	22,15%	19,08%	19,28%	20,25%	21,17%	20,18%	20,97%	21,78%
COMUNITAT VALENCIANA	8,38%	7,79%	6,72%	8,64%	14,79%	20,12%	20,29%	18,37%	18,96%	19,21%	19,69%	20,53%
EXTREMADURA	2,97%	1,96%	1,52%	0,40%	0,31%	0,27%	0,14%	0,20%	0,09%	0,10%	0,11%	0,13%
GALICIA	1,64%	0,83%	1,15%	0,90%	1,01%	0,79%	0,42%	0,45%	0,36%	0,36%	0,25%	0,34%
MADRID, COMUNIDAD DE	16,59%	17,18%	24,76%	25,03%	18,35%	17,53%	14,34%	14,26%	12,76%	14,35%	14,59%	13,10%
MURCIA, REGIÓN DE	2,61%	1,55%	1,08%	1,10%	2,76%	2,59%	2,64%	2,60%	3,58%	3,33%	3,72%	3,78%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	0,77%	0,50%	0,66%	0,47%	0,47%	0,54%	0,64%	0,74%	0,73%	0,90%	0,91%	1,01%
PAÍS VASCO	1,89%	1,80%	2,23%	2,42%	1,84%	1,39%	1,60%	1,71%	1,79%	1,94%	1,81%	2,26%
RIOJA, LA	1,63%	2,04%	1,82%	1,51%	0,99%	0,86%	0,64%	0,78%	0,69%	0,59%	0,59%	0,63%
NACIONAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

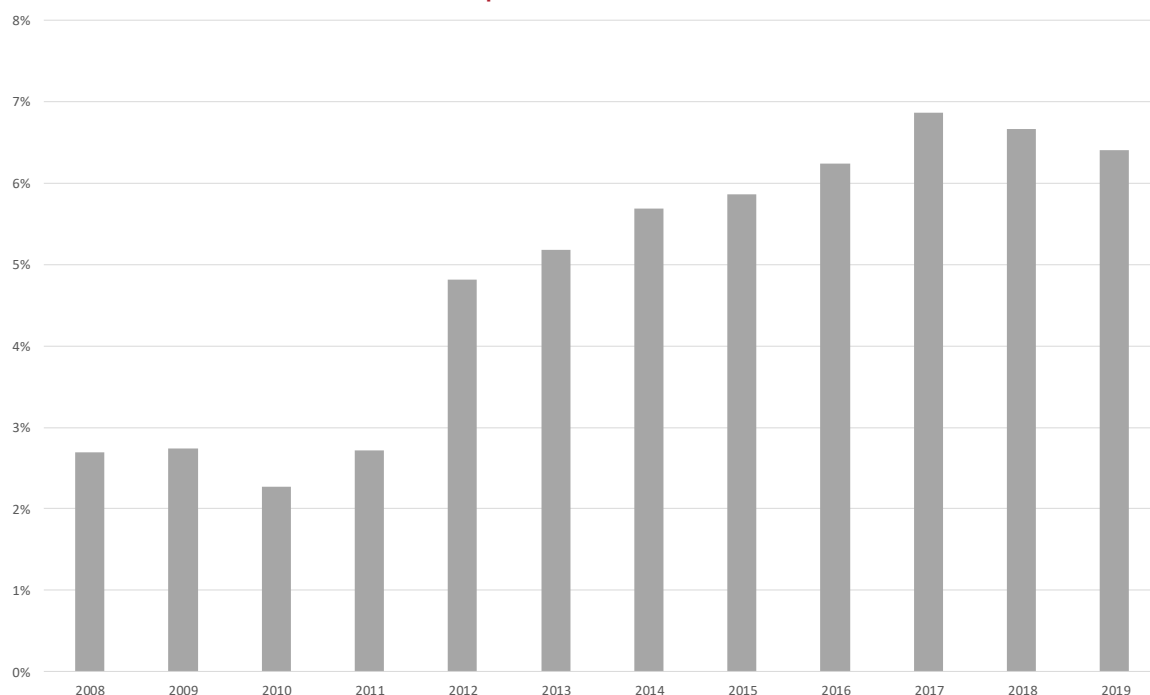
Las comunidades autónomas con mayor cuota sobre el total nacional de hipotecas de vivienda de extranjeros durante el último año han sido Cataluña (21,78%), Comunidad Valenciana (20,53%), Andalucía (16,76%) y Comunidad de Madrid (13,10%). El resto de las comunidades autónomas presentan resultados por debajo del 10%, siendo las mayores cuantías las de Baleares (6,19%) y Canarias (5,73%).

En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de pesos de hipotecas sobre vivienda concedidas a extranjeros con respecto al total de hipotecas concedidas sobre vivienda, con un desglose por comunidades autónomas.

% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por comunidades autónomas												
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ANDALUCÍA	1,25%	2,17%	1,78%	1,99%	5,12%	5,37%	6,55%	6,05%	5,76%	6,17%	6,03%	5,70%
ARAGÓN	1,21%	1,73%	1,03%	1,23%	4,19%	3,00%	3,63%	4,67%	5,70%	6,46%	5,83%	5,69%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,89%	0,66%	0,64%	0,68%	1,16%	1,26%	1,49%	1,32%	1,31%	1,93%	2,01%	2,38%
BALEARIS, ILLES	7,41%	6,31%	5,52%	5,87%	7,25%	9,42%	13,50%	14,11%	14,86%	16,36%	16,04%	14,22%
CANARIAS	4,66%	2,11%	2,06%	3,61%	7,02%	8,15%	8,75%	9,51%	9,92%	11,09%	9,97%	9,54%
CANTABRIA	1,62%	0,64%	0,43%	0,93%	1,54%	1,67%	2,21%	2,25%	3,80%	3,46%	3,15%	4,68%
CASTILLA - LA MANCHA	0,14%	0,29%	0,17%	0,31%	1,18%	1,21%	1,40%	2,83%	3,62%	3,72%	4,11%	4,27%
CASTILLA Y LEÓN	0,79%	1,25%	1,72%	2,44%	1,14%	0,67%	1,30%	1,57%	1,54%	2,30%	2,46%	2,49%
CATALUÑA	6,40%	6,76%	4,18%	4,54%	6,77%	6,57%	7,26%	7,56%	8,06%	8,47%	8,35%	8,59%
COMUNITAT VALENCIANA	1,81%	1,70%	1,33%	2,21%	7,00%	10,55%	10,86%	10,59%	11,39%	12,65%	12,13%	11,78%
EXTREMADURA	3,73%	2,51%	1,61%	0,54%	0,86%	0,87%	0,44%	0,71%	0,34%	0,43%	0,49%	0,53%
GALICIA	0,99%	0,45%	0,50%	0,47%	1,11%	0,89%	0,56%	0,67%	0,63%	0,70%	0,51%	0,70%
MADRID, COMUNIDAD DE	3,66%	3,69%	3,91%	4,87%	6,17%	5,63%	4,67%	4,67%	4,63%	5,39%	5,10%	4,22%
MURCIA, REGIÓN DE	1,55%	1,13%	0,74%	0,93%	4,38%	4,97%	5,53%	5,44%	8,48%	9,18%	10,26%	9,90%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,01%	1,20%	1,27%	0,95%	1,49%	1,78%	1,99%	2,73%	3,20%	4,74%	4,49%	5,23%
PAÍS VASCO	1,33%	1,17%	1,01%	1,17%	1,42%	1,18%	1,61%	1,71%	2,02%	2,48%	2,26%	2,74%
RIOJA, LA	4,88%	5,62%	4,15%	4,76%	7,28%	5,44%	4,81%	6,69%	7,06%	6,29%	5,92%	6,76%
NACIONAL	2,70%	2,74%	2,27%	2,72%	4,82%	5,18%	5,68%	5,86%	6,25%	6,87%	6,67%	6,41%

El 6,41% del total de constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral han sido para extranjeros, alcanzando pesos porcentuales algo por encima de la mitad del porcentaje de compras de vivienda por extranjeros (12,45%). En consecuencia, se trata de un colectivo que compra su vivienda en España con recursos propios en un porcentaje significativo.

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



Por otro lado, la tendencia ascendente que venía mostrándose desde el mínimo de 2010 (2,27%) hasta el máximo de 2017 (6,87%) da muestras de haberse agotado, reduciéndose el porcentaje por segundo año consecutivo hasta alcanzar el citado peso del 6,41% en la contratación de créditos hipotecarios sobre vivienda de extranjeros. Este descenso porcentual, contrasta con el mantenimiento en resultados absolutos al que ha dado lugar el crecimiento anual del número de hipotecas en paralelo con el descenso del número de compraventas.

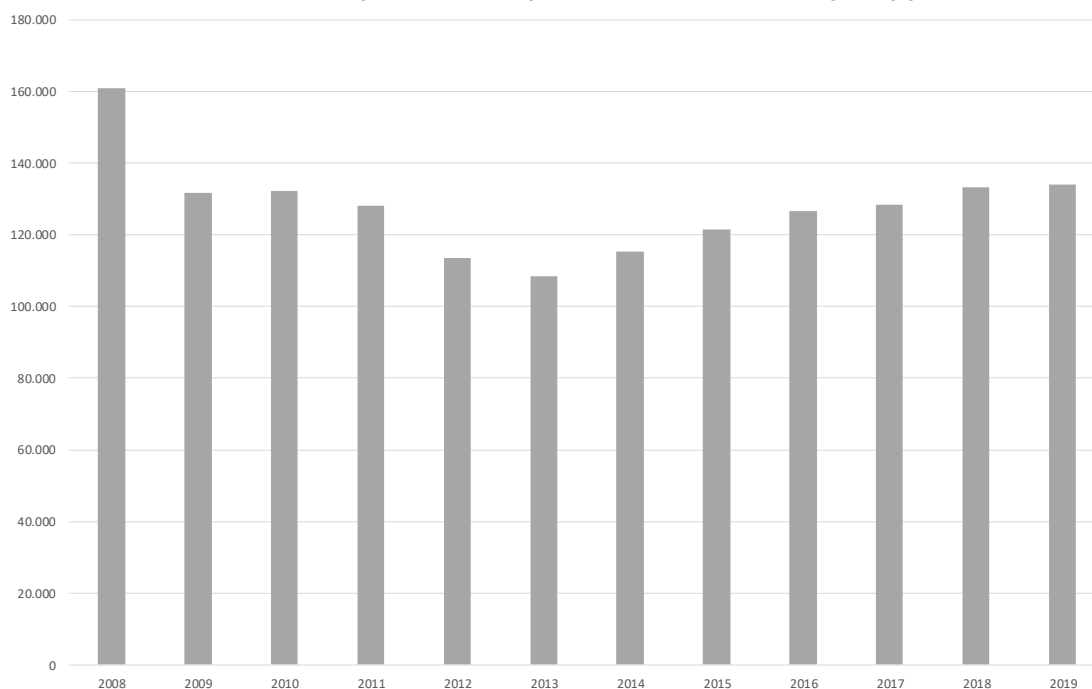
Las comunidades autónomas con mayor presencia de contratación hipotecaria sobre vivienda de extranjeros durante 2019 han sido Baleares (14,22%), Comunidad Valenciana (11,78%), Murcia (9,90%) y Canarias (9,54%).

En la siguiente tabla se muestran los resultados de importe medio de hipoteca sobre vivienda en extranjeros, tanto para el total nacional como atendiendo a la desagregación por comunidades autónomas.

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros												
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ANDALUCÍA	208.633	155.065	150.386	169.113	148.012	148.112	138.622	142.621	151.742	141.699	146.660	157.573
ARAGÓN	121.419	113.640	71.251	85.621	96.958	58.679	65.405	60.423	58.207	61.147	65.593	72.551
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	96.741	88.971	85.923	72.209	59.889	64.080	60.940	64.120	85.287	93.406	80.568	85.044
BALEARS, ILLES	205.272	166.945	181.309	173.551	152.716	155.636	188.779	207.428	233.145	244.148	278.895	254.265
CANARIAS	115.951	97.656	81.635	98.182	84.441	81.548	87.295	93.719	93.446	96.665	106.183	110.272
CANTABRIA	128.128	324.822	111.392	98.617	100.297	86.740	145.526	104.626	86.708	101.641	109.473	96.977
CASTILLA - LA MANCHA	97.380	72.494	83.426	87.546	81.346	61.090	69.690	73.161	90.963	86.757	79.074	84.182
CASTILLA Y LEÓN	113.363	170.639	170.936	111.086	90.859	68.152	68.439	60.885	72.749	61.497	68.115	72.312
CATALUÑA	163.330	119.959	118.733	115.279	105.081	109.632	116.277	121.261	131.623	143.143	146.184	150.584
COMUNITAT VALENCIANA	141.496	105.797	107.628	103.772	90.813	81.106	84.056	88.126	88.130	85.589	86.067	90.714
EXTREMADURA	106.391	100.773	109.732	86.700	44.293	55.294	83.293	87.949	64.831	67.161	63.154	49.907
GALICIA	115.220	96.333	114.044	88.438	75.652	86.623	75.701	106.429	93.904	119.490	94.444	119.692
MADRID, COMUNIDAD DE	189.790	158.757	147.691	137.888	125.343	111.310	132.875	138.160	146.357	155.070	161.488	167.352
MURCIA, REGIÓN DE	139.429	79.493	88.564	75.264	68.343	73.804	75.475	83.274	76.977	66.533	64.705	59.796
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	112.036	95.281	83.817	97.339	91.304	83.796	96.547	84.325	85.103	88.173	78.552	91.180
PAÍS VASCO	163.628	154.915	154.523	144.696	127.801	119.123	109.821	117.512	122.880	124.932	129.356	126.646
RIOJA, LA	100.437	85.601	84.937	78.154	71.701	69.497	65.187	71.546	67.529	67.303	58.250	62.776
NACIONAL	161.064	131.733	132.214	128.078	113.576	108.495	115.241	121.381	126.509	128.453	133.368	134.158

Tal y como se observa con claridad en el siguiente gráfico, el importe medio de hipoteca por vivienda de extranjeros viene aumentando durante los últimos seis años.

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



El importe medio no ha dejado de crecer año tras año, desde el mínimo de 2013 con 108.495 € hasta los 134.158 € de 2019. Concretamente, en 2019 el importe medio se ha incrementado levemente un 0,59% con respecto al año precedente (133.368 €). Con respecto al mínimo de 2013 el incremento acumulado es del 23,65%. Sin embargo, con respecto al máximo de 2008 (161.064 €), el importe medio de 2018 todavía se encuentra un 16,70% por debajo.

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, las que han presentado mayores importes medios durante el último año han sido Baleares (254.265 €), Comunidad de Madrid (167.352 €), Andalucía (157.573 €) y Cataluña (150.584 €). En doce de las diecisiete comunidades autónomas se han producido incrementos anuales, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Galicia (26,73%), Navarra (16,08%) y Aragón (10,61%).

En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de endeudamiento desglosados por nacionalidad, pudiendo constatar el mayor o menor peso de cada nacionalidad en el mercado hipotecario sobre vivienda.

% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad. 2019		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Rumanía	0,77%	12,01%
China	0,47%	7,26%
Reino Unido	0,46%	7,12%
Marruecos	0,42%	6,60%
Italia	0,36%	5,54%
Francia	0,26%	4,08%
Alemania	0,22%	3,44%
Rusia	0,20%	3,11%
Suecia	0,15%	2,39%
Ucrania	0,14%	2,14%
Holanda	0,13%	2,09%
Bulgaria	0,12%	1,91%
Bélgica	0,10%	1,53%
Polonia	0,09%	1,43%
Ecuador	0,08%	1,28%
Bolivia	0,08%	1,18%
Portugal	0,07%	1,15%
Noruega	0,07%	1,07%
Argentina	0,06%	0,98%
Resto	2,16%	33,66%
Extranjeros	6,41%	100,00%
Nacionales	93,59%	
TOTAL	100,00%	

Rumanos son la nacionalidad con mayor peso, con un 12,01% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas a extranjeros. Se trata de una nacionalidad que, sin embargo, en el peso de compra de vivienda por extranjeros en 2019 ocupa la sexta posición. Por tanto, es una nacionalidad que recurre a la financiación hipotecaria con mucha mayor frecuencia que el resto.

La segunda posición está ocupada por los chinos con un 7,26% (3,97% en compra de vivienda), seguidos de los británicos con un 7,12% (13,94% en compra de vivienda), los marroquíes con un 6,60% (6,17% en compra), italianos con un 5,54% (5,13% en compra), franceses con un 4,08% (7,85% en compra de vivienda) y alemanes (3,44%).

A la vista de estos datos sobre hipotecas, los compradores de vivienda de las nacionalidades con mayor volumen son de alto poder adquisitivo, y recurren poco a la financiación hipotecaria. Los británicos en esto son excepción, bien porque su perfil económico es distinto o bien porque se amparan en una tradición hipotecaria distinta de la continental. Por su parte, chinos, rumanos y marroquíes tienen una situación económica lo bastante estable como para que las instituciones financieras les concedan hipotecas y además, como se muestra en la siguiente tabla, en promedio necesitan importes muy inferiores a los de, por ejemplo, franceses o alemanes.

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. 2019	
Nacionalidades	Importe medio hipoteca
Rumanía	85.624
China	122.372
Reino Unido	189.961
Marruecos	54.879
Italia	133.118
Francia	167.764
Alemania	226.388
Rusia	141.175
Suecia	178.216
Ucrania	82.557
Holanda	170.983
Bulgaria	84.445
Bélgica	148.278
Polonia	135.447
Ecuador	85.264
Bolivia	87.169
Portugal	129.103
Noruega	277.205
Argentina	146.456
Resto	143.446
Extranjeros	134.174
Nacionales	126.590

El endeudamiento hipotecario medio de los extranjeros (134.174 €) supera un año más al de los nacionales (126.590 €), habiéndose incrementado ambos con respecto al año precedente (extranjeros 133.366 €, nacionales 123.671 €).

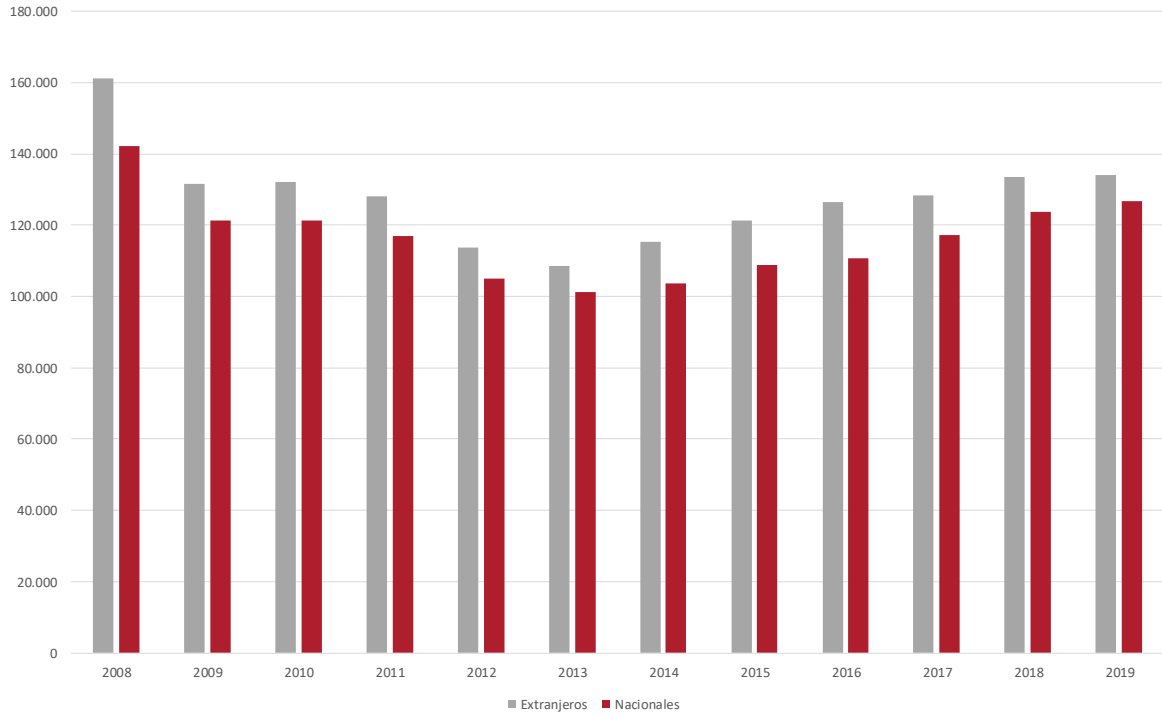
Tomando en consideración los resultados de extranjeros desglosados por nacionalidades, los mayores importes medios durante 2019 han correspondido a noruegos (277.205 €), alemanes (226.388 €), británicos (189.961 €), suecos (178.216 €), holandeses (170.983 €) y franceses (167.764 €).

De los datos se deduce que las seis nacionalidades mencionadas optan por viviendas de mayor calidad media, con importes totales más elevados y tienen capacidad para recurrir a mayores importes medios de financiación en aquellas ocasiones en las que solicitan un crédito hipotecario, contando con las garantías económicas suficientes como para que dicho crédito sea previsiblemente devuelto.

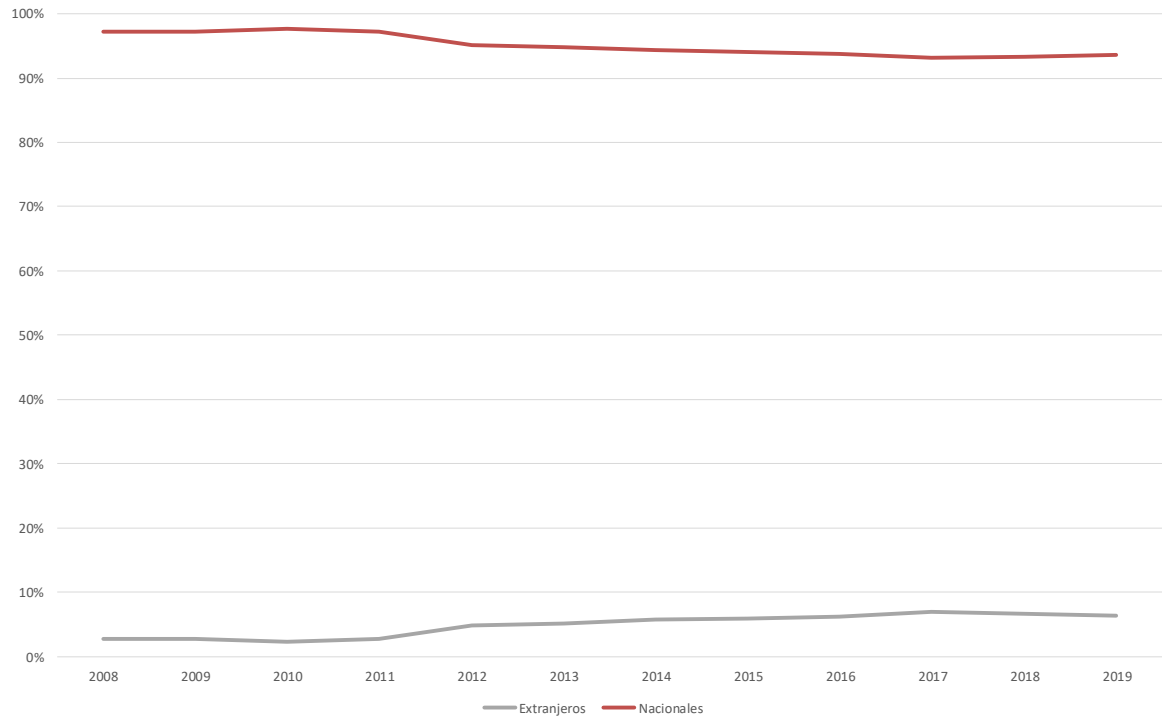
En el siguiente gráfico se muestra la evolución del importe medio de hipoteca sobre vivienda en nacionales y extranjeros, constatando el tradicional importe medio superior en extranjeros frente a nacionales, cuyo diferencial se ha mantenido relativamente estable con el paso del tiempo.

Del mismo modo, la evolución del endeudamiento hipotecario por vivienda de extranjeros y nacionales ha presentado una evolución similar, existiendo un notable paralelismo, con una tendencia descendente en ambos casos desde 2008 hasta 2013, dando lugar posteriormente a un proceso alcista hasta el momento actual.

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



Evolución del porcentaje de hipotecas sobre vivienda de nacionales y extranjeros



10. 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.

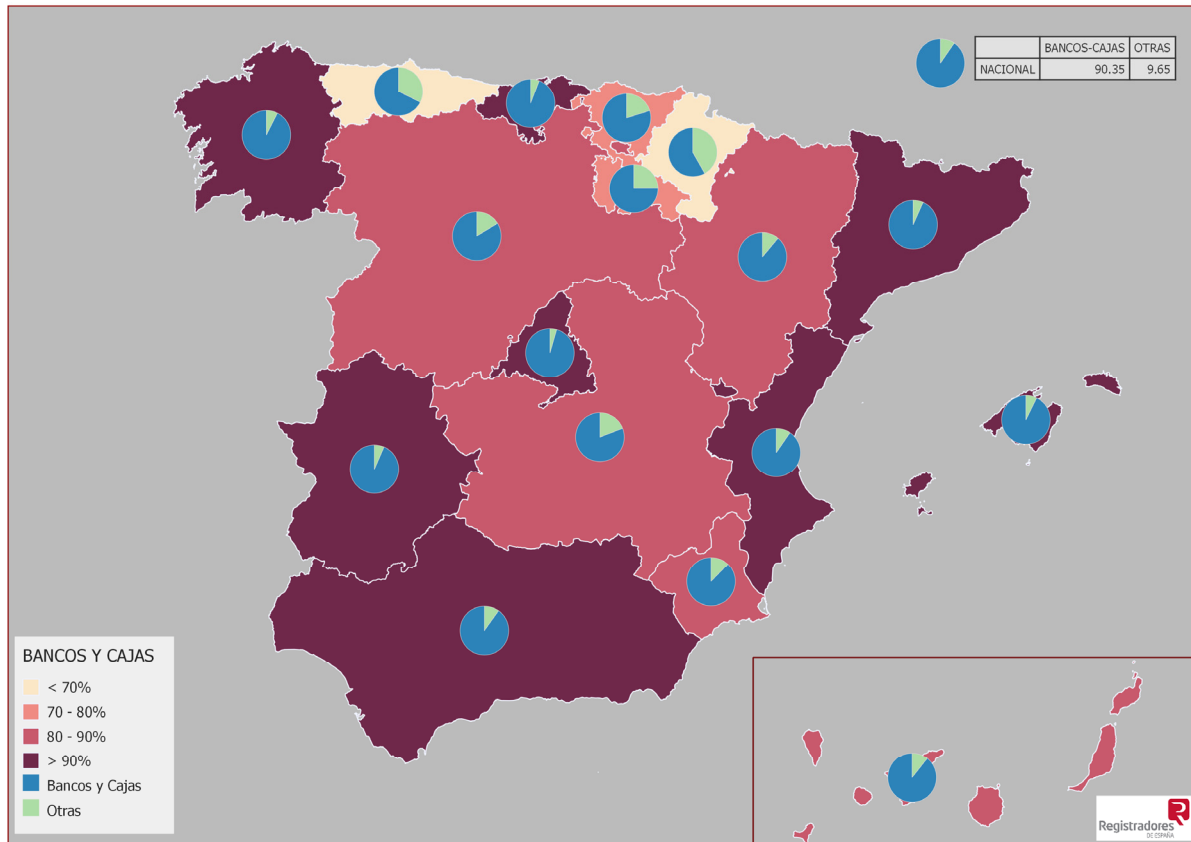
En el último año Bancos han presentado por segundo año consecutivo un ligero retroceso en su cuota de mercado de concesión de nuevos créditos hipotecarios, registrando el 90,35% del total, frente al 9,65% de Otras entidades financieras. En 2018 Bancos alcanzaron el 90,75% y Otras entidades financieras el 9,25%. A pesar del descenso de Bancos en -0,40 pp, se mantiene el claro liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)	
	2019	
CC.AA.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	90,10 %	9,90 %
ARAGÓN	88,88 %	11,12 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	67,59 %	32,41 %
BALEARS, ILLES	92,73 %	7,27 %
CANARIAS	89,25 %	10,75 %
CANTABRIA	94,26 %	5,74 %
CASTILLA - LA MANCHA	80,88 %	19,12 %
CASTILLA Y LEÓN	83,76 %	16,24 %
CATALUÑA	93,29 %	6,71 %
COMUNITAT VALENCIANA	90,39 %	9,61 %
EXTREMADURA	93,49 %	6,51 %
GALICIA	92,53 %	7,47 %
MADRID, COMUNIDAD DE	95,53 %	4,47 %
MURCIA, REGIÓN DE	87,70 %	12,30 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	58,23 %	41,77 %
PAÍS VASCO	79,86 %	20,14 %
RIOJA, LA	75,02 %	24,98 %
NACIONAL	90,35 %	9,65 %

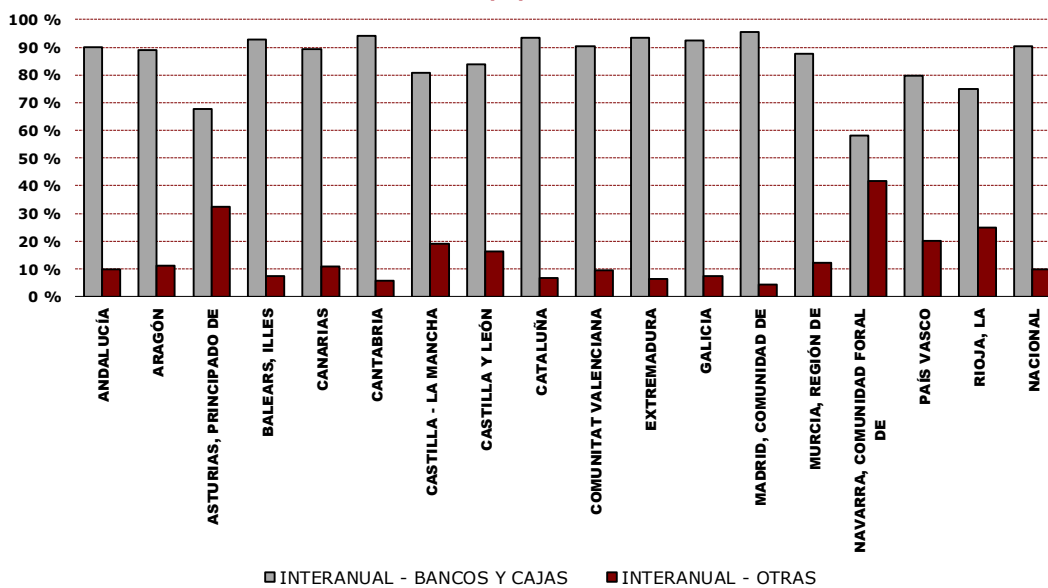
Bancos ha liderado en todas las comunidades autónomas la mayor concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último año, alcanzando las mayores cuotas de mercado en Comunidad de Madrid (95,53%), Cantabria (94,26%), Extremadura (93,49%) y Cataluña (93,29%). Por su parte, Otras entidades financieras alcanzan su mayor cuota de mercado en Navarra (41,77%), Asturias (32,41%), La Rioja (24,98%) y País Vasco (20,14%).

En el siguiente mapa se presentan los resultados del año 2019 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. 2019



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%). 2019



El gráfico anterior muestra los resultados del año 2019 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 2019, 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. 2019		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	99,72	102,59
ARAGÓN	98,37	115,23
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	74,81	335,85
BALEARS, ILLES	102,63	75,34
CANARIAS	98,78	111,40
CANTABRIA	104,33	59,48
CASTILLA - LA MANCHA	89,52	198,13
CASTILLA Y LEÓN	92,71	168,29
CATALUÑA	103,25	69,53
COMUNITAT VALENCIANA	100,04	99,59
EXTREMADURA	103,48	67,46
GALICIA	102,41	77,41
MADRID, COMUNIDAD DE	105,73	46,32
MURCIA, REGIÓN DE	97,07	127,46
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	64,45	432,85
PAÍS VASCO	88,39	208,70
RIOJA, LA	83,03	258,86
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 (105,73), Cantabria (104,33) y Extremadura (103,48). Las menores cuantías se han alcanzado en Navarra (64,45), Asturias (74,81) y La Rioja (83,03).

Los resultados en Otras entidades financieras resultan precisamente la ordenación contraria, encabezando la mayor cuota de mercado Navarra (432,85), Asturias (335,85) y La Rioja (258,86), mientras que la menor cuantía se alcanza en Comunidad de Madrid (46,32), Cantabria (59,48) y Extremadura (67,46).

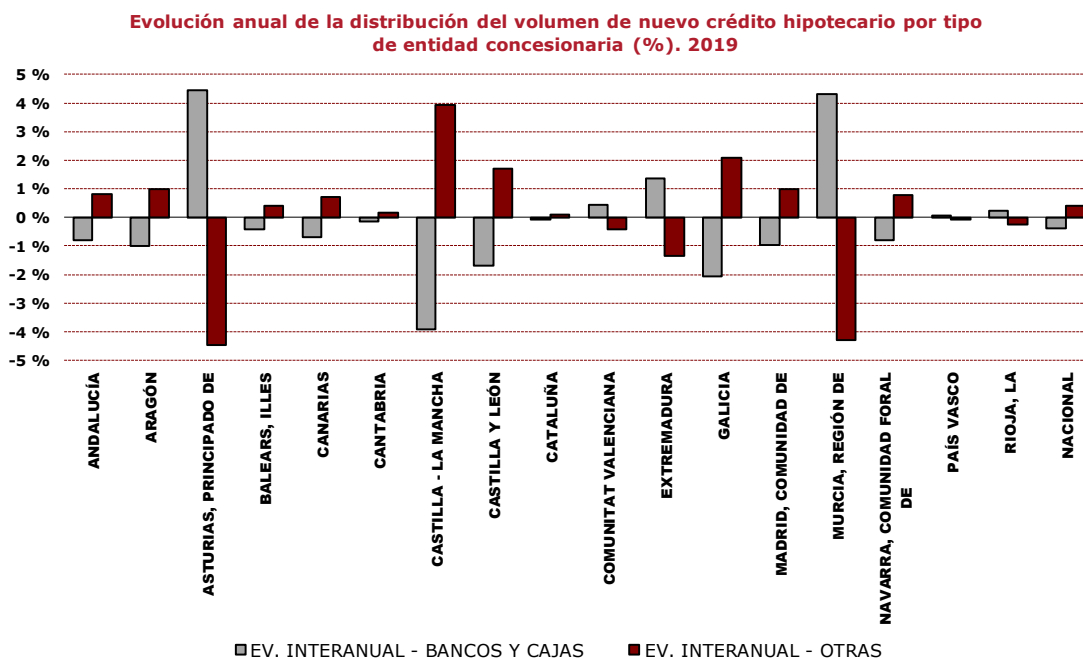
En la siguiente tabla se muestran los resultados relativos a la evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2019 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas.

Bancos han presentado un ligero retroceso de -0,40 pp, dando lugar al correspondiente incremento en Otras entidades financieras durante el año 2019. Este resultado supone el segundo año de disminución, si bien por su cuantía, parece que lo único que se puede afirmar es que se ha estabilizado el reparto, después de varios años con incrementos en el peso de Bancos.

Las comunidades autónomas con un crecimiento más intenso en la cuota de mercado de Bancos durante el último año han sido Asturias (4,46 pp), Murcia (4,30 pp), Extremadura (1,36 pp) y la Comunidad Valenciana (0,43 pp), mientras que los mayores incrementos de cuota de mercado en Otras entidades financieras se han alcanzado en Castilla – La Mancha (3,92 pp), Galicia (2,08 pp), Castilla y León (1,70 pp) y Aragón (0,99 pp). En once comunidades autónomas han presentado descensos anuales los Bancos, mientras que únicamente en seis comunidades Otras entidades financieras han perdido cuota de mercado durante el último año.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Evolución anual (%). 2019		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	-0,80 %	0,80 %
ARAGÓN	-0,99 %	0,99 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	4,46 %	-4,46 %
BALEARS, ILLES	-0,41 %	0,41 %
CANARIAS	-0,71 %	0,71 %
CANTABRIA	-0,15 %	0,15 %
CASTILLA - LA MANCHA	-3,92 %	3,92 %
CASTILLA Y LEÓN	-1,70 %	1,70 %
CATALUÑA	-0,09 %	0,09 %
COMUNITAT VALENCIANA	0,43 %	-0,43 %
EXTREMADURA	1,36 %	-1,36 %
GALICIA	-2,08 %	2,08 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-0,98 %	0,98 %
MURCIA, REGIÓN DE	4,30 %	-4,30 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-0,79 %	0,79 %
PAÍS VASCO	0,07 %	-0,07 %
RIOJA, LA	0,24 %	-0,24 %
NACIONAL	-0,40 %	0,40 %

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 Otras entidades financieras (once), frente a las menores mejoras en Bancos (seis comunidades autónomas).

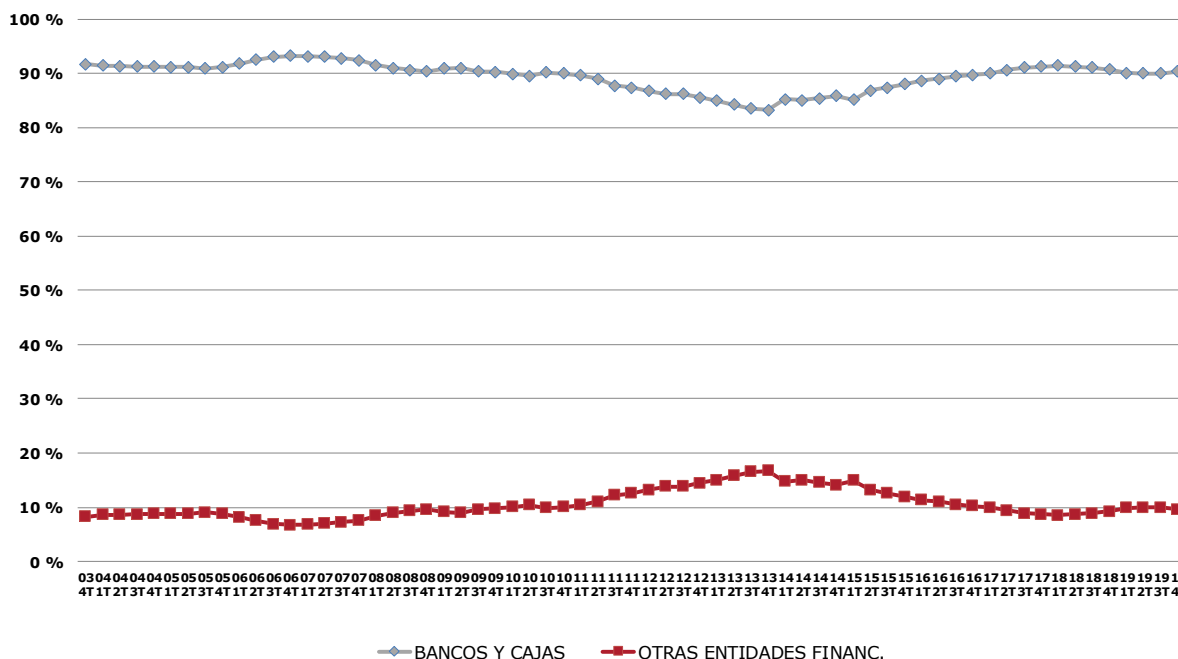


Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, donde se muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante los últimos diecisiete años, tomando para ello los resultados interanuales al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

Después de cuatro años consecutivos en los que Bancos han ido mejorando su cuota de mercado, en 2018 se produjo un ligero cambio de tendencia que se ha prolongado durante 2019, dando lugar a una pequeña mejora en la cuota de mercado de Otras entidades financieras. La situación parece haber llegado a un equilibrio en torno al 90% de cuota para los bancos. Dado el actual modelo de competencia en banca no es de esperar que

vayan a producirse grandes cambios, a pesar de que las entidades financieras sí están cambiando su modelo de negocio de forma decidida.

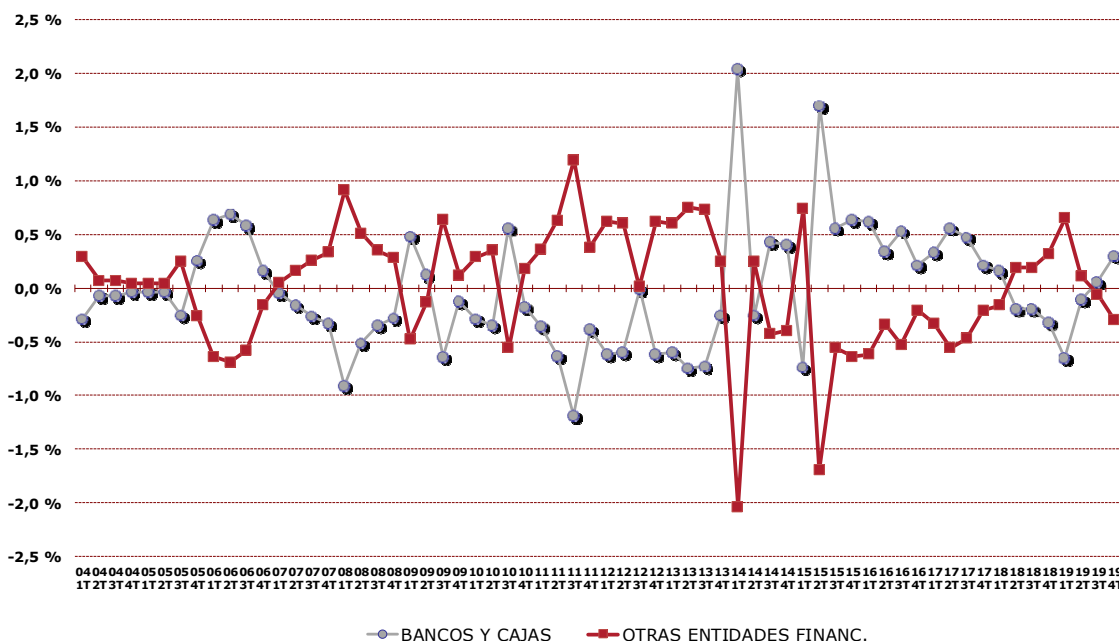
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (resultados interanuales)



El proceso de mejora del mercado inmobiliario, acompañado por una recuperación activa del mercado hipotecario, ha presentado como principal protagonista a los Bancos, que han llegado a recuperar durante los últimos cinco años cerca de diez puntos porcentuales de cuota de mercado.

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 dieciséis 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



En los últimos dos años encontramos cinco trimestres en los que se ha venido presentando una ligera ganancia de cuota de mercado por parte de Otras entidades financieras, que ha dado lugar a una ganancia de esta agrupación para el conjunto de 2018 y 2019. En los doce trimestres precedentes había ocurrido precisamente lo contrario, una progresiva ganancia de cuota de mercado por parte de Bancos.

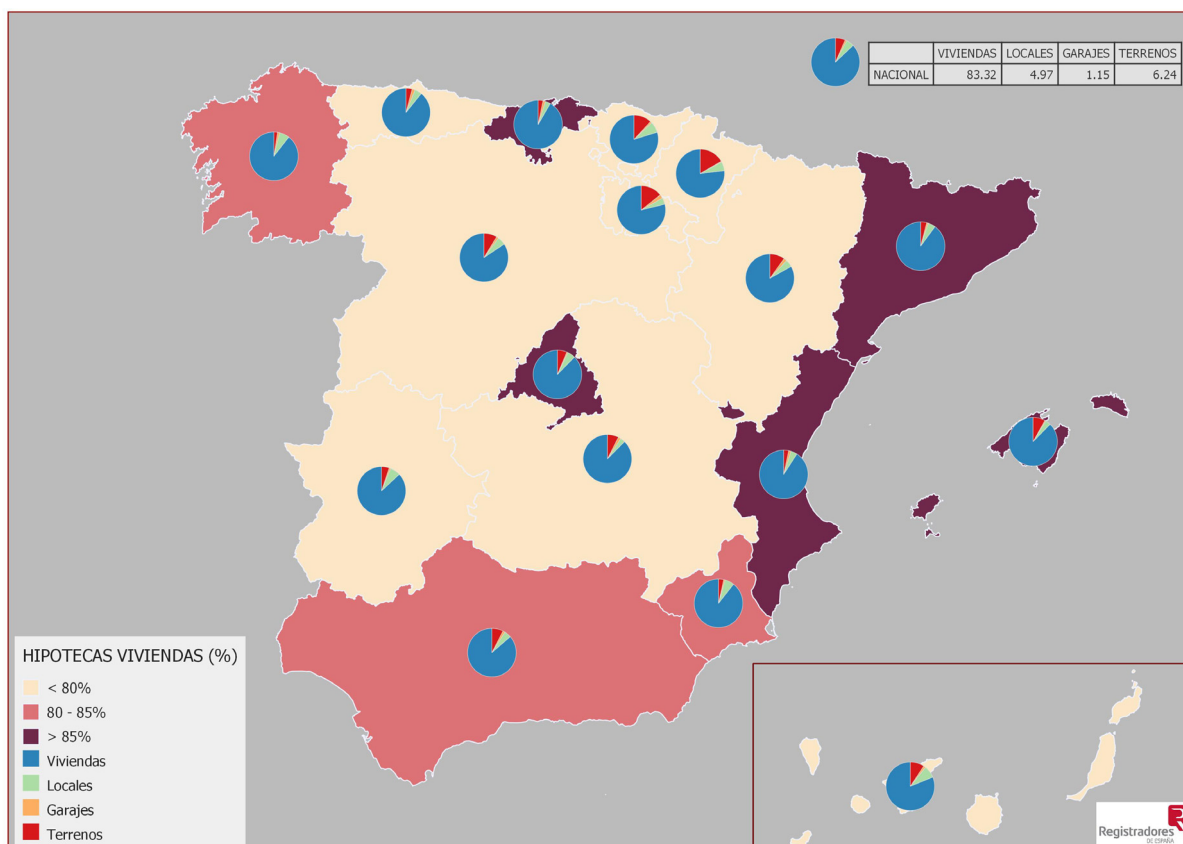
En todo caso, se trata de variaciones muy pequeñas, que nos llevan a estimar que a corto y medio plazo los Bancos van a seguir presentando cuotas de mercado por encima del 90% y Otras entidades financieras porcentajes inferiores al 10% del nuevo crédito hipotecario.

11. 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 amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario y el mercado hipotecario.

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2019



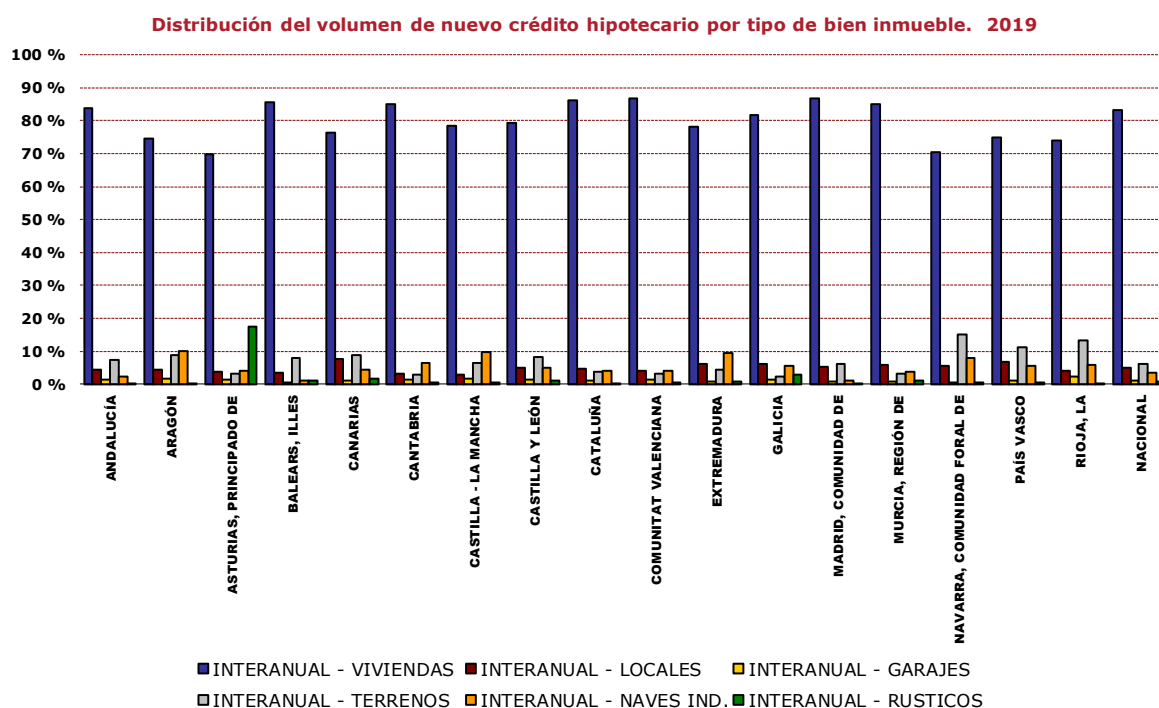
En la siguiente tabla se muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2019, desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

En 2019 se ha mantenido el intenso liderazgo de Vivienda en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando el 83,32% del total, frente al 83,35% del año precedente. Este resultado en vivienda supone un mínimo retroceso con respecto a 2018, cuando se registró un máximo histórico, dando continuidad a la tendencia ascendente, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados.

En segundo lugar, a una notable distancia, se encuentran Terrenos no edificados, con un 6,24% del nuevo crédito hipotecario, seguidos de Locales comerciales con un 4,97%, Naves industriales con el 3,61%, Garajes y Trasteros con el 1,15% y bienes inmuebles rústicos con el 0,71%.

Distribución el volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%). 2019						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCÍA	83,93 %	4,46 %	1,46 %	7,33 %	2,46 %	0,36 %
ARAGÓN	74,63 %	4,40 %	1,88 %	8,90 %	10,10 %	0,09 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	69,95 %	3,74 %	1,55 %	3,18 %	4,15 %	17,43 %
BALEARS, ILLES	85,62 %	3,49 %	0,69 %	7,86 %	1,28 %	1,06 %
CANARIAS	76,25 %	7,63 %	1,28 %	8,75 %	4,42 %	1,67 %
CANTABRIA	85,14 %	3,26 %	1,52 %	2,97 %	6,44 %	0,67 %
CASTILLA - LA MANCHA	78,52 %	2,82 %	1,64 %	6,64 %	9,84 %	0,54 %
CASTILLA Y LEÓN	79,22 %	5,14 %	1,38 %	8,18 %	5,06 %	1,02 %
CATALUÑA	86,22 %	4,79 %	1,01 %	3,81 %	4,07 %	0,10 %
COMUNITAT VALENCIANA	86,68 %	4,02 %	1,53 %	3,12 %	4,17 %	0,48 %
EXTREMADURA	78,04 %	6,24 %	0,90 %	4,55 %	9,43 %	0,84 %
GALICIA	81,86 %	6,10 %	1,31 %	2,20 %	5,70 %	2,83 %
MADRID, COMUNIDAD DE	86,71 %	5,17 %	0,82 %	6,22 %	1,01 %	0,07 %
MURCIA, REGIÓN DE	84,96 %	5,91 %	0,92 %	3,25 %	3,90 %	1,06 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	70,32 %	5,52 %	0,54 %	15,18 %	8,03 %	0,41 %
PAÍS VASCO	74,97 %	6,77 %	1,08 %	11,13 %	5,55 %	0,50 %
RIOJA, LA	74,08 %	4,07 %	2,41 %	13,37 %	5,84 %	0,23 %
NACIONAL	83,32 %	4,97 %	1,15 %	6,24 %	3,61 %	0,71 %

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 2019.



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

Las tipologías de bienes inmuebles con mayor peso, como es el caso de vivienda, presentan un menor grado de dispersión porcentual de resultados entre comunidades autónomas, mientras que las tipologías de bienes inmuebles con un menor peso pueden presentar mayores diferencias de resultados entre comunidades autónomas.

Distribución el volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble. Números índice. 2019						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCÍA	100,73	89,74	126,96	117,47	68,14	50,70
ARAGÓN	89,57	88,53	163,48	142,63	279,78	12,68
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	83,95	75,25	134,78	50,96	114,96	2454,93
BALEARS, ILLES	102,76	70,22	60,00	125,96	35,46	149,30
CANARIAS	91,51	153,52	111,30	140,22	122,44	235,21
CANTABRIA	102,18	65,59	132,17	47,60	178,39	94,37
CASTILLA - LA MANCHA	94,24	56,74	142,61	106,41	272,58	76,06
CASTILLA Y LEÓN	95,08	103,42	120,00	131,09	140,17	143,66
CATALUÑA	103,48	96,38	87,83	61,06	112,74	14,08
COMUNITAT VALENCIANA	104,03	80,89	133,04	50,00	115,51	67,61
EXTREMADURA	93,66	125,55	78,26	72,92	261,22	118,31
GALICIA	98,25	122,74	113,91	35,26	157,89	398,59
MADRID, COMUNIDAD DE	104,07	104,02	71,30	99,68	27,98	9,86
MURCIA, REGIÓN DE	101,97	118,91	80,00	52,08	108,03	149,30
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	84,40	111,07	46,96	243,27	222,44	57,75
PAÍS VASCO	89,98	136,22	93,91	178,37	153,74	70,42
RIOJA, LA	88,91	81,89	209,57	214,26	161,77	32,39
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.

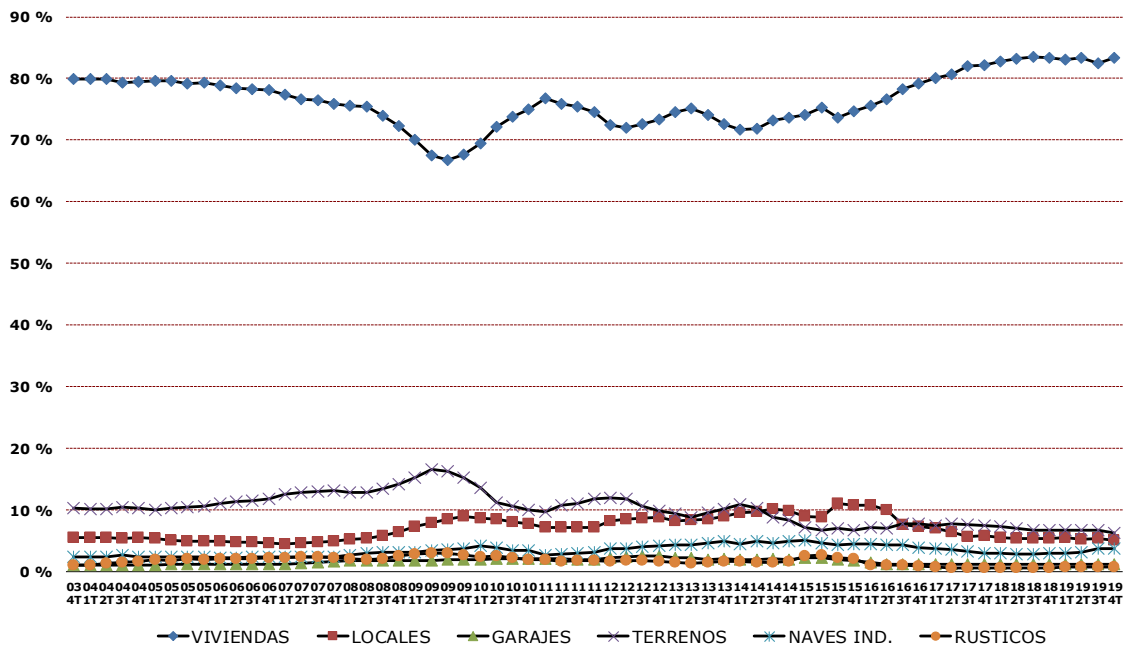
Distribución el volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%). Evolución anual. 2019						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCÍA	-0,81 %	-0,42 %	-0,08 %	0,87 %	0,40 %	0,04 %
ARAGÓN	-10,85 %	0,83 %	0,27 %	4,06 %	5,88 %	-0,19 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-6,77 %	-2,39 %	0,22 %	0,12 %	-6,31 %	15,13 %
BALEARS, ILLES	-1,43 %	-0,52 %	-0,13 %	3,32 %	-0,57 %	-0,67 %
CANARIAS	-3,87 %	-2,25 %	-0,03 %	5,90 %	-0,11 %	0,36 %
CANTABRIA	2,20 %	-0,58 %	-0,23 %	-5,38 %	3,68 %	0,31 %
CASTILLA - LA MANCHA	0,07 %	-0,38 %	0,83 %	2,42 %	-2,94 %	0,00 %
CASTILLA Y LEÓN	-0,94 %	-0,23 %	0,03 %	0,69 %	0,06 %	0,39 %
CATALUÑA	-1,35 %	0,00 %	0,04 %	0,08 %	1,22 %	0,01 %
COMUNITAT VALENCIANA	3,40 %	-3,37 %	0,17 %	-1,82 %	1,56 %	0,06 %
EXTREMADURA	1,60 %	-0,68 %	0,22 %	-2,20 %	2,04 %	-0,98 %
GALICIA	-0,13 %	-0,42 %	-0,60 %	0,35 %	0,16 %	0,64 %
MADRID, COMUNIDAD DE	3,43 %	0,00 %	-0,18 %	-3,27 %	0,06 %	-0,04 %
MURCIA, REGIÓN DE	0,93 %	1,35 %	-0,06 %	-0,41 %	-1,15 %	-0,66 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-3,15 %	0,09 %	0,08 %	0,27 %	3,15 %	-0,44 %
PAÍS VASCO	-1,34 %	1,08 %	-0,06 %	-1,24 %	1,58 %	-0,02 %
RIOJA, LA	-5,86 %	0,28 %	-0,73 %	3,25 %	2,97 %	0,09 %
NACIONAL	-0,03 %	-0,36 %	-0,03 %	-0,44 %	0,63 %	0,23 %

Durante 2019, se detiene el aumento en la participación de la vivienda en el nuevo crédito hipotecario, perdiendo -0,03 pp, frente al crecimiento de 1,18 pp del año pasado. Sólo ganan participación las naves, 0,63 pp y los inmuebles rústicos 0,23 pp.

Los locales vuelven a perder participación, -0,36 pp y lo mismo ocurre a los terrenos, -0,44 pp. Los garajes, que el pasado año aumentaron su participación, en éste la pierden, -0,03 pp, eso sí, en pequeña cuantía, en línea con la reducción de la participación de la vivienda.

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

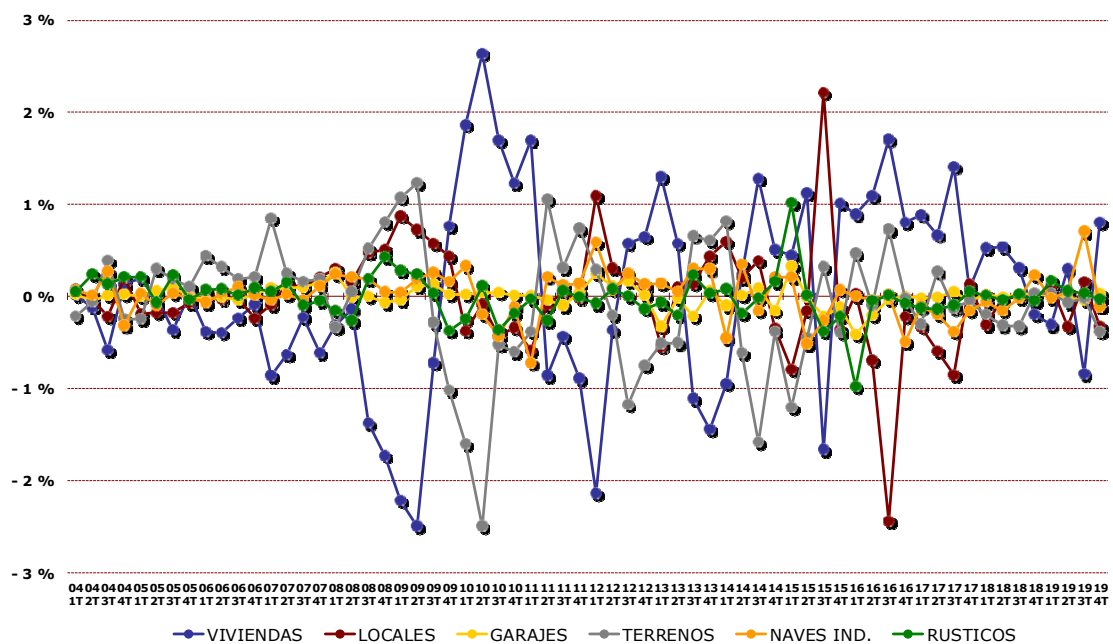
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble



En el mismo se observa con claridad la ganancia de peso de vivienda, que alcanzó a lo largo de 2018 sus máximos históricos, con más del 83% del nuevo crédito hipotecario concedido sobre bienes inmuebles, niveles que ha mantenido durante 2019. Incluyendo este último año, se puede afirmar que se acumulan cinco años consecutivos con un intenso crecimiento, partiendo de niveles próximos al 70%, lo que supone una ganancia prácticamente de 13 pp en apenas cuatro años (el máximo se alcanza en 2018).

Este recorrido alcista de la participación del crédito a la vivienda se explica por el interés de las entidades financieras en el negocio hipotecario ante las medidas de expansión cuantitativa del BCE, inauguradas hace cinco años, unido a la mejora de la situación económica de las familias. Además, la disponibilidad de crédito ha animado el número de compraventas de vivienda, que a su vez a retroalimentado el mercado hipotecario. Por el contrario, el resto de las tipologías de bienes inmuebles han ido reduciendo su peso relativo, especialmente en la tipología de bien inmueble locales comerciales y bienes inmuebles rústicos.

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



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.

Con carácter general las variaciones trimestrales presentan un recorrido muy reducido, destacando del año 2019 la volatilidad en la variación. En el resto de los casos y trimestres, las variaciones son muy reducidas, destacando durante el último año los descensos en terrenos urbanos no edificados y en locales.

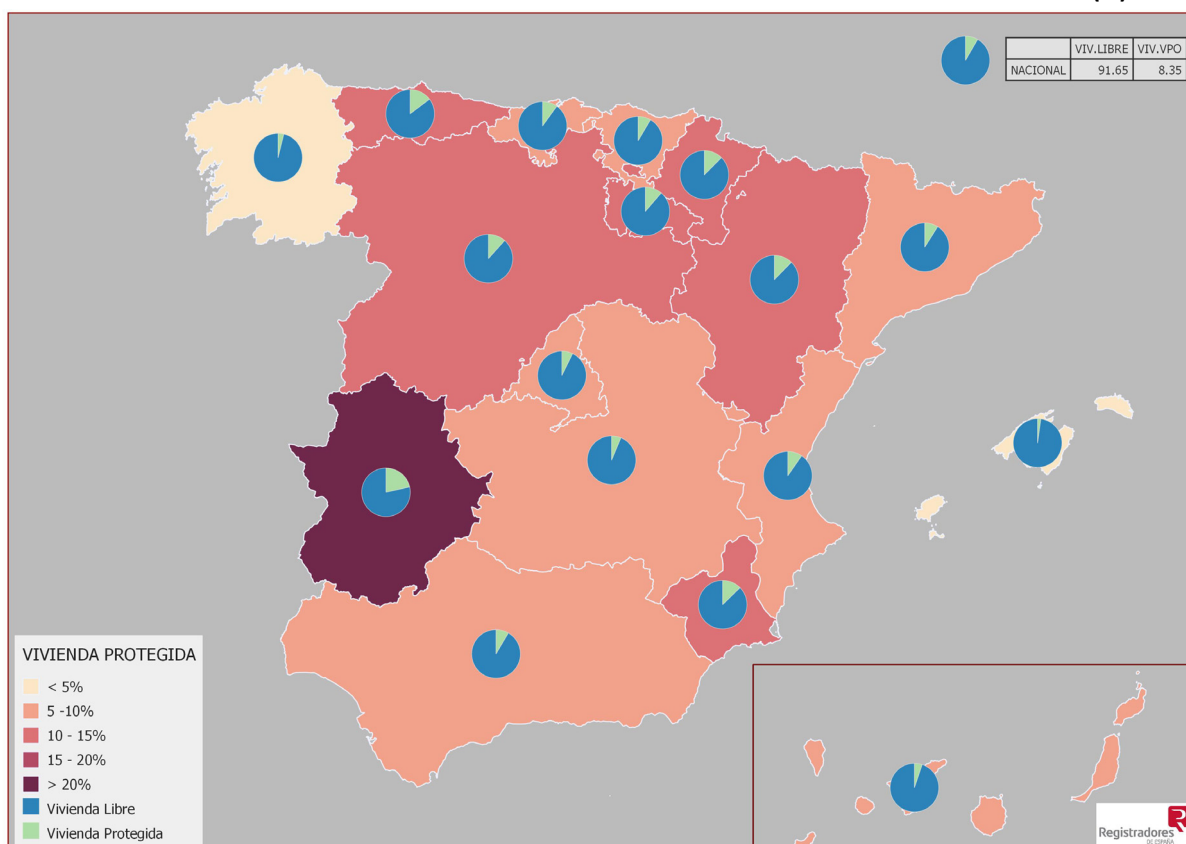
12. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)

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 2019, 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 (%). 2019



La vivienda libre ha sido el destino principal de la nueva financiación hipotecaria sobre vivienda durante el último año, alcanzando el 91,65% del total, quedando la financiación de vivienda protegida en el 8,35%. Con respecto a 2018 se ha producido un ligero descenso en el peso de vivienda libre ya que en dicho periodo alcanzó el 91, 84%, quedando la vivienda protegida en el 8,16%.

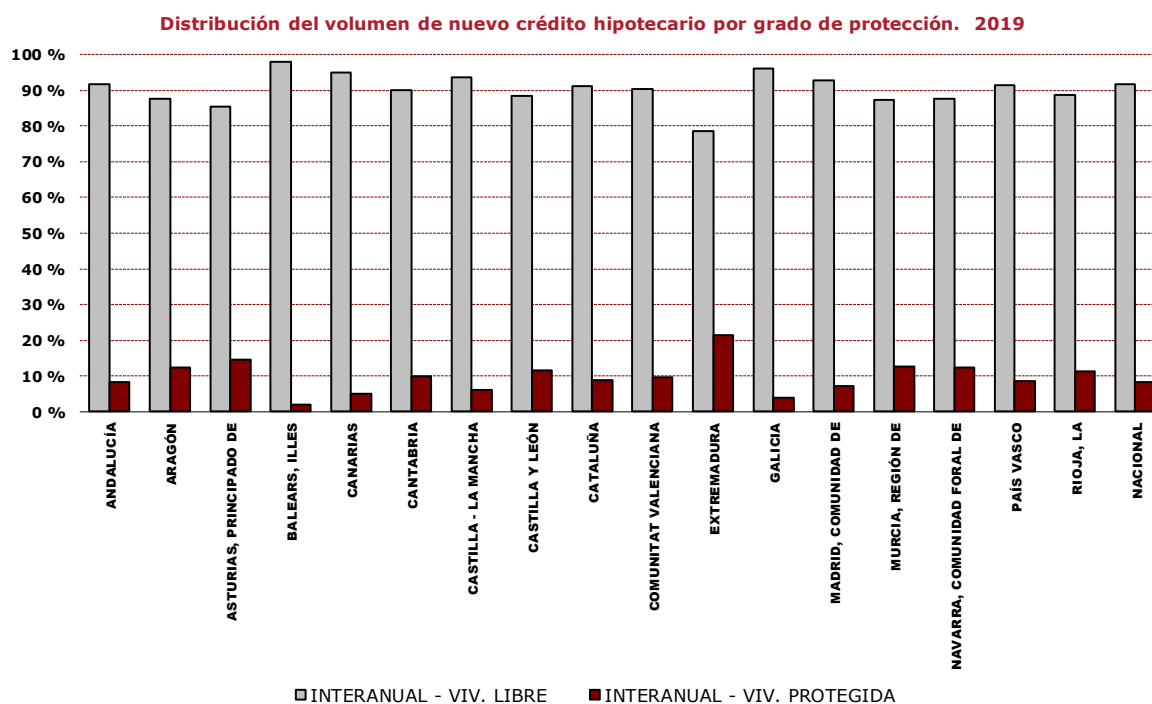
Este resultado supone una continuidad en la tendencia de los últimos años, tal y como puede constatarse observando los gráficos de evolución de resultados. El peso de la vivienda protegida, tal y como se ha podido comprobar en los resultados de distribución de compraventas de vivienda, vienen presentando importantes reducciones de peso relativo, tanto porcentualmente como en términos absolutos, lo que se ve reflejado en la financiación hipotecaria de esta tipología de vivienda, aunque el último año ha registrado un ligero incremento.

Las comunidades autónomas con resultados más destacados en pesos de nueva financiación hipotecaria para vivienda protegida han sido Extremadura (21,48%), Asturias (14,71%), Murcia (12,68%) y Navarra (12,44%).

Por el contrario, en vivienda libre los mayores pesos relativos en el último año se han alcanzado en Baleares (97,85%), Galicia (96,16%), Canarias (94,86%) y Castilla – La Mancha (93,74%).

Distribución nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)	Resultados absolutos (%)	
	2019	
CC.AA.	Vivienda Libre	Vivienda Protegida
ANDALUCÍA	91,56 %	8,44 %
ARAGÓN	87,68 %	12,32 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	85,29 %	14,71 %
BALEARS, ILLES	97,85 %	2,15 %
CANARIAS	94,86 %	5,14 %
CANTABRIA	90,04 %	9,96 %
CASTILLA - LA MANCHA	93,74 %	6,26 %
CASTILLA Y LEÓN	88,34 %	11,66 %
CATALUÑA	91,10 %	8,90 %
COMUNITAT VALENCIANA	90,38 %	9,62 %
EXTREMADURA	78,52 %	21,48 %
GALICIA	96,16 %	3,84 %
MADRID, COMUNIDAD DE	92,75 %	7,25 %
MURCIA, REGIÓN DE	87,32 %	12,68 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	87,56 %	12,44 %
PAÍS VASCO	91,53 %	8,47 %
RIOJA, LA	88,69 %	11,31 %
NACIONAL	91,65 %	8,35 %

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 2019.



A continuación, se presenta la tabla de números índice, donde tomando la media nacional como base, 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. 2019		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCÍA	99,90	101,08
ARAGÓN	95,67	147,54
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	93,06	176,17
BALEARS, ILLES	106,76	25,75
CANARIAS	103,50	61,56
CANTABRIA	98,24	119,28
CASTILLA - LA MANCHA	102,28	74,97
CASTILLA Y LEÓN	96,39	139,64
CATALUÑA	99,40	106,59
COMUNITAT VALENCIANA	98,61	115,21
EXTREMADURA	85,67	257,25
GALICIA	104,92	45,99
MADRID, COMUNIDAD DE	101,20	86,83
MURCIA, REGIÓN DE	95,28	151,86
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	95,54	148,98
PAÍS VASCO	99,87	101,44
RIOJA, LA	96,77	135,45
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 (106,76), Galicia (104,92) y Canarias (103,50). En cuanto a la vivienda protegida, las mayores cuantías han correspondido a Extremadura (257,25), Asturias (176,17) y Murcia (151,86).

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. 2019		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCÍA	0,40 %	-0,40 %
ARAGÓN	3,09 %	-3,09 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,61 %	-2,61 %
BALEARS, ILLES	-0,23 %	0,23 %
CANARIAS	-0,09 %	0,09 %
CANTABRIA	-1,53 %	1,53 %
CASTILLA - LA MANCHA	0,28 %	-0,28 %
CASTILLA Y LEÓN	-0,12 %	0,12 %
CATALUÑA	0,28 %	-0,28 %
COMUNITAT VALENCIANA	0,14 %	-0,14 %
EXTREMADURA	2,13 %	-2,13 %
GALICIA	0,46 %	-0,46 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-1,49 %	1,49 %
MURCIA, REGIÓN DE	-0,69 %	0,69 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,97 %	-2,97 %
PAÍS VASCO	-0,53 %	0,53 %
RIOJA, LA	-1,89 %	1,89 %
NACIONAL	-0,19 %	0,19 %

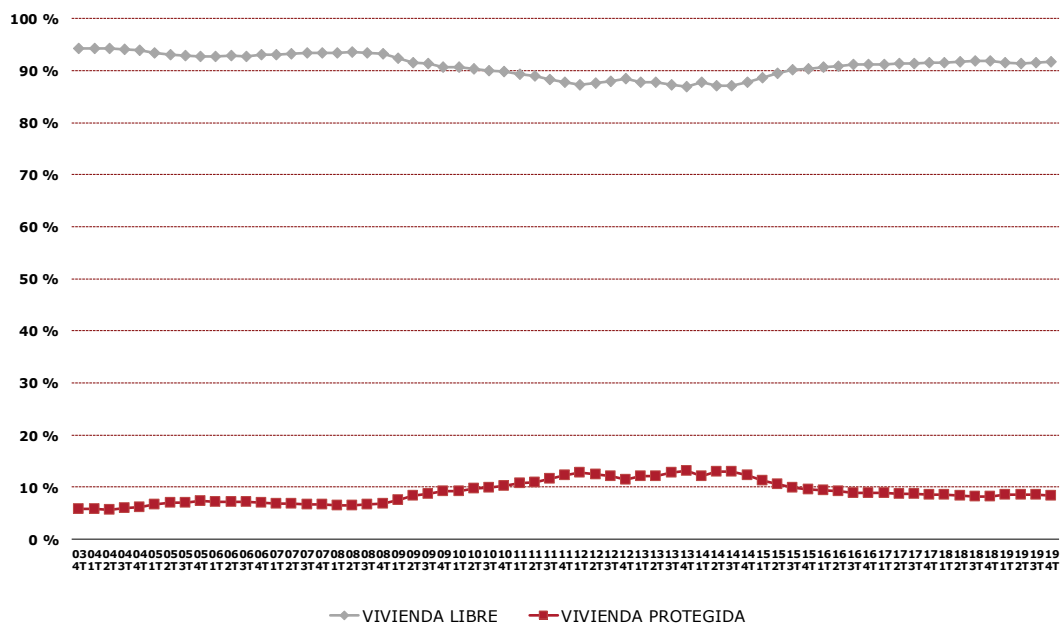
Tal y como hemos indicado, durante 2019 la vivienda libre ha perdido peso relativo, concretamente -0,19 pp, dando lugar a la correspondiente ganancia en vivienda protegida (0,19 pp). Con respecto a años precedentes, se ha detenido el ritmo creciente, en la medida que en 2018 la ganancia en vivienda libre fue de 0,31 pp y en 2017 de 0,40 pp. Lógicamente, conforme se reduce el peso porcentual que representa la financiación de vivienda protegida, el recorrido de la variación es menor.

Las comunidades autónomas con mayores incrementos en vivienda libre durante el último año han sido Aragón (3,09 pp), Navarra (2,97 pp), Asturias (2,61 pp) y Extremadura (2,13 pp), mientras que las mayores ganancias en

peso de vivienda protegida se han producido en La Rioja (1,89 pp), Cantabria (1,53 pp) y la Comunidad de Madrid (1,49 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 dieciséis años para el total nacional.

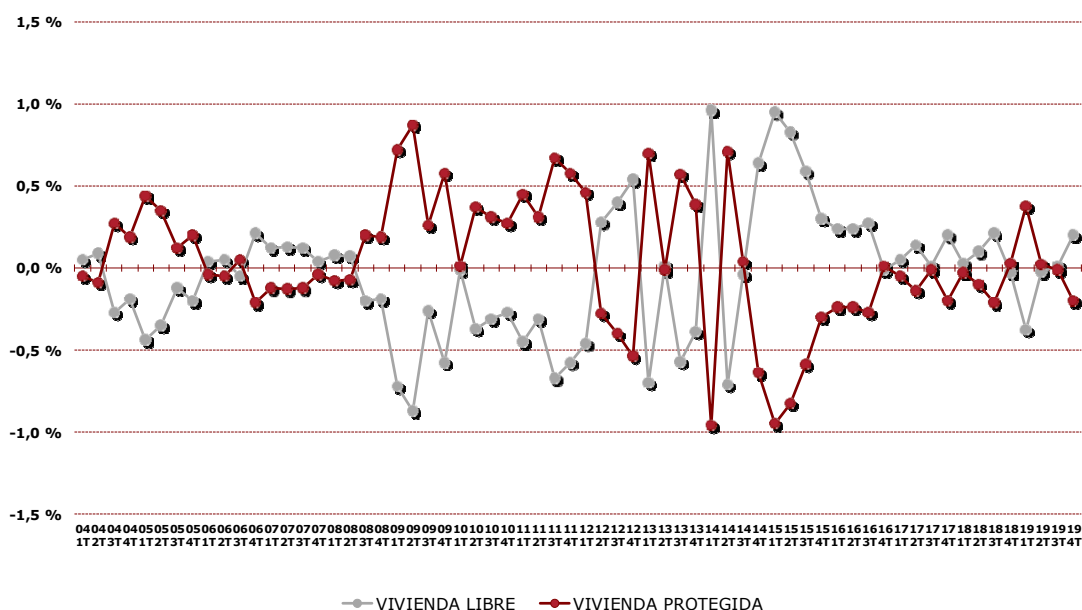
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)



En el mismo se observa con claridad la ganancia de cuota de mercado en financiación de vivienda libre durante los cinco últimos años, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de financiación destinada a vivienda protegida. La vivienda libre viene consolidando con claridad niveles por encima del 90%, dejando a la vivienda protegida por debajo del 10% de la nueva financiación hipotecaria.

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

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



Durante los cuatro últimos años se observa con claridad el predominio de ganancias trimestrales en el peso de financiación destinada a vivienda libre, con la correspondiente reducción en el peso de vivienda protegida.

13. 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.

Para ello 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 2019 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)		
	2019		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCÍA	1.026	1.038	903
ARAGÓN	1.073	1.076	1.040
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1.023	1.051	959
BALEARS, ILLES	1.596	1.646	980
CANARIAS	1.148	1.142	1.214
CANTABRIA	1.113	1.109	1.186
CASTILLA - LA MANCHA	728	730	713
CASTILLA Y LEÓN	875	875	880
CATALUÑA	1.662	1.669	1.535
COMUNITAT VALENCIANA	913	919	841
EXTREMADURA	682	687	599
GALICIA	1.015	1.022	869
MADRID, COMUNIDAD DE	1.952	1.951	1.986
MURCIA, REGIÓN DE	774	788	661
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.157	1.116	1.228
PAÍS VASCO	1.768	1.775	1.740
RIOJA, LA	854	849	884
NACIONAL	1.297	1.312	1.134

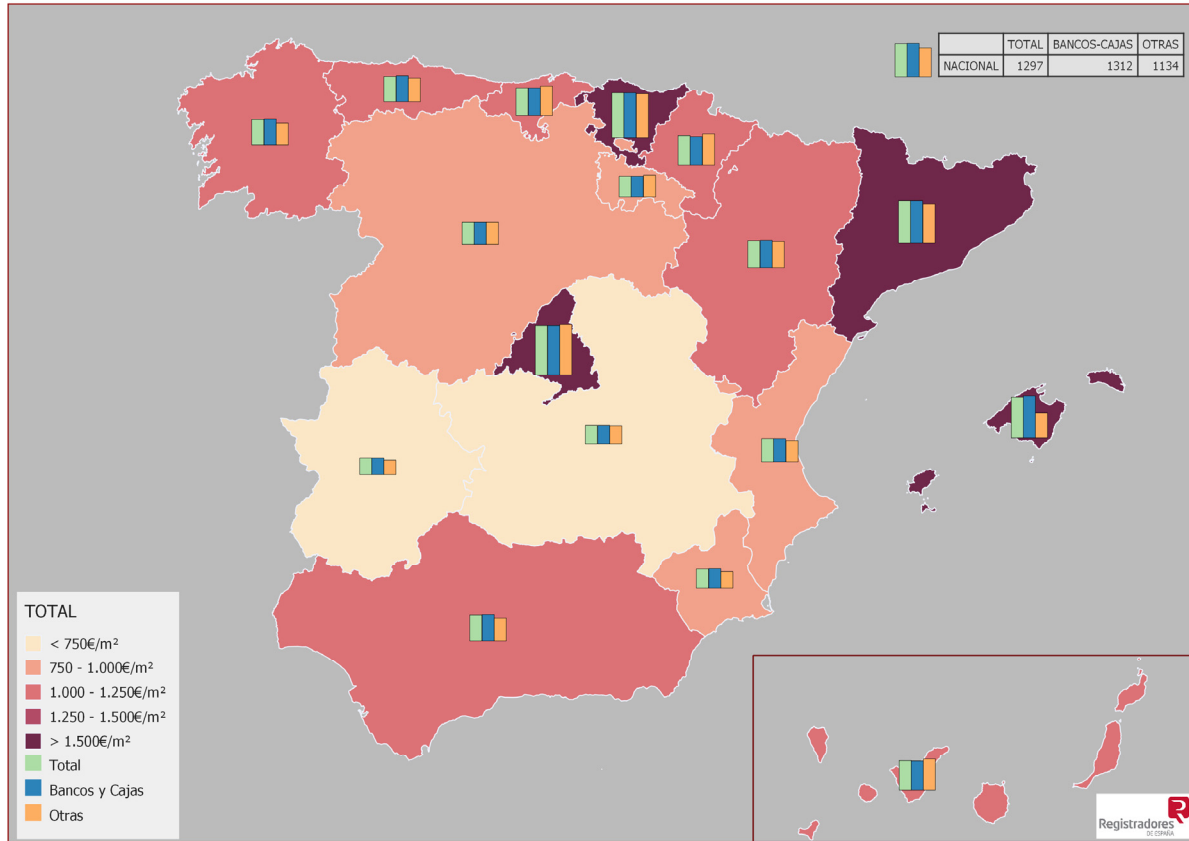
El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha seguido creciendo durante 2019, registrando un importe medio de 1.297 €/m², por encima de los 1.275 €/m² de 2018. En consecuencia, se ha producido un incremento anual del 1,72%, constatando la influencia en la variación del precio de la vivienda.

El endeudamiento hipotecario en Bancos ha sido de 1.312 €/m², incrementándose igualmente con respecto a 2018 (1.288 €/m²). En Otras entidades financieras, se puede decir que no ha habido variación, con un resultado de 1.134 €/m², frente a los 1.135 €/m² del año precedente.

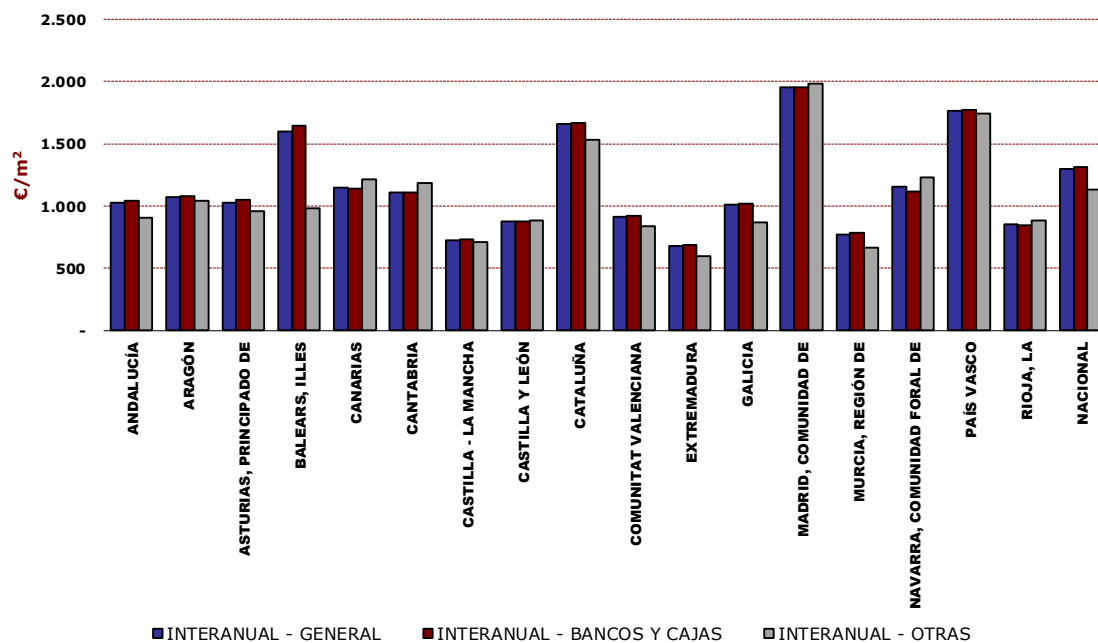
A nivel de comunidad autónoma también han predominado los incrementos ya que la práctica totalidad ha presentado aumentos anuales. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el último año han sido Comunidad de Madrid (1.952 €/m²), País Vasco

(1.768 €/m²), Cataluña (1.662 €/m²) y Baleares (1.596 €/m²), siendo las únicas que han superado la media nacional (1.297 €/m²), lo que pone de manifiesto las importantes diferencias territoriales. De hecho, en seis comunidades autónomas se mantienen niveles de endeudamiento hipotecario inferiores a los 1.000 €/m², que suponen al menos la mitad de los de la comunidad más cara, la madrileña. Las comunidades autónomas que en 2019 han presentado los menores niveles de endeudamiento por metro cuadrado han sido Extremadura (682 €/m²), Castilla-La Mancha (728 €/m²), Murcia (774 €/m²) y La Rioja (854 €/m²).

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2019



Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2019



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 2019, donde tomando la media nacional como base, 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 nuevo crédito hipotecario por m² de vivienda comprado. Números índice. 2019			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	79,11	79,12	79,63
ARAGÓN	82,73	82,01	91,71
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	78,87	80,11	84,57
BALEARS, ILLES	123,05	125,46	86,42
CANARIAS	88,51	87,04	107,05
CANTABRIA	85,81	84,53	104,59
CASTILLA - LA MANCHA	56,13	55,64	62,87
CASTILLA Y LEÓN	67,46	66,69	77,60
CATALUÑA	128,14	127,21	135,36
COMUNITAT VALENCIANA	70,39	70,05	74,16
EXTREMADURA	52,58	52,36	52,82
GALICIA	78,26	77,90	76,63
MADRID, COMUNIDAD DE	150,50	148,70	175,13
MURCIA, REGIÓN DE	59,68	60,06	58,29
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	89,21	85,06	108,29
PAÍS VASCO	136,31	135,29	153,44
RIOJA, LA	65,84	64,71	77,95
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

La asimetría territorial de resultados se constata al comprobar cómo únicamente cuatro comunidades autónomas se encuentran con índices por encima de la media nacional: Comunidad de Madrid (150,50), País Vasco (136,31), Cataluña (128,14) y Baleares (123,05). Por el contrario, hay comunidades autónomas con resultados ligeramente por encima de la mitad de la media nacional: Extremadura (52,58), Castilla-La Mancha (56,13) y Murcia (59,68).

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 al tipo de entidad financiera.

El intenso crecimiento del endeudamiento hipotecario que se ha dado los últimos años (por encima del 5% en 2017 y 2018) se desacelera este año, con un incremento anual del 1,73%. Con este resultado se acumulan seis años consecutivos con incrementos anuales del endeudamiento hipotecario, presentando un notable paralelismo con respecto al comportamiento del precio de la vivienda.

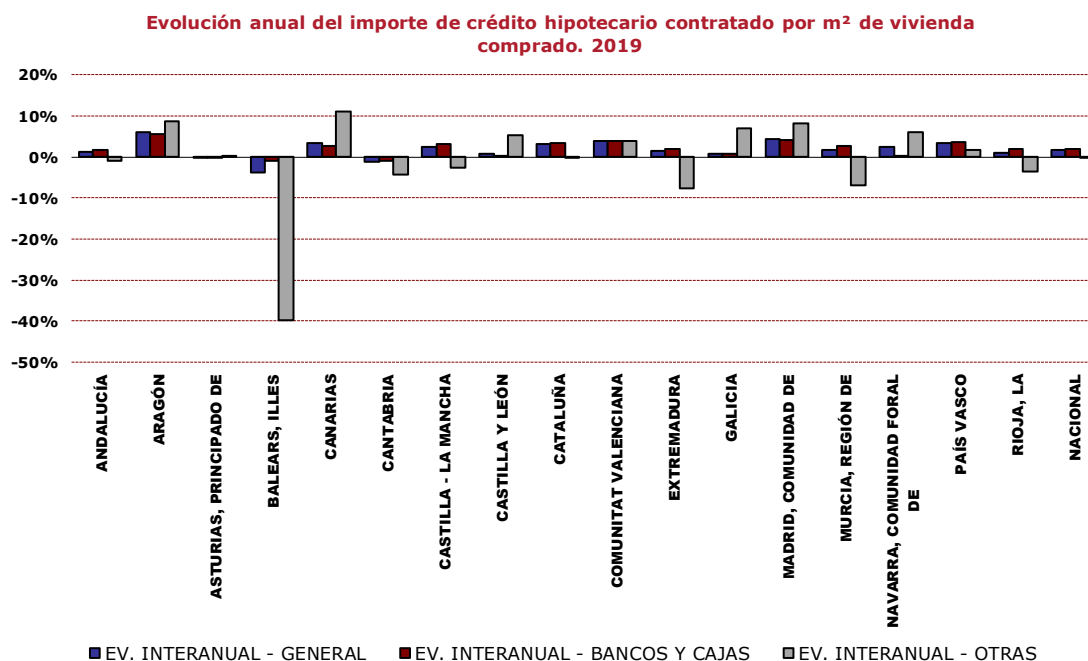
En Bancos el aumento anual ha sido del 1,86%, menor que en 2018 (5,66%), mientras que en Otras entidades financieras se observa una disminución del -0,09%, lejos del 2,53% del pasado año. La disminución en el crecimiento de la variable ha hecho que Otras entidades financieras cambie de signo, muy afectada por el comportamiento en determinadas comunidades autónomas, como veremos.

Una mayoría de las comunidades autónomas (catorce) han presentado aumentos del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado durante el último año, dándose los mayores incrementos en Aragón (6,13%), la Comunidad de Madrid (4,39%), la Comunidad Valenciana (3,87%) y Canarias y País Vasco, ambas 3,33%.

En consecuencia, la solvencia de los demandantes de crédito ha hecho que los aumentos en los precios de la vivienda puedan tener su reflejo en el aumento del crédito, al menos por metro cuadrado. Esto ha sido posible por la mejora en el empleo y la disponibilidad de crédito de las entidades financieras.

Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda comprado. Evolución anual (%). 2019			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	1,28%	1,67%	-0,88%
ARAGÓN	6,13%	5,59%	8,79%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-0,20%	-0,10%	0,31%
BALEARS, ILLES	-3,74%	-0,78%	-39,88%
CANARIAS	3,33%	2,70%	11,17%
CANTABRIA	-1,07%	-0,89%	-4,35%
CASTILLA - LA MANCHA	2,39%	3,25%	-2,60%
CASTILLA Y LEÓN	0,81%	0,34%	5,26%
CATALUÑA	3,17%	3,34%	-0,13%
COMUNITAT VALENCIANA	3,87%	3,84%	3,96%
EXTREMADURA	1,49%	1,93%	-7,56%
GALICIA	0,79%	0,79%	7,02%
MADRID, COMUNIDAD DE	4,39%	4,22%	8,29%
MURCIA, REGIÓN DE	1,84%	2,60%	-6,90%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,39%	0,18%	5,95%
PAÍS VASCO	3,33%	3,74%	1,64%
RIOJA, LA	1,07%	1,92%	-3,49%
NACIONAL	1,73%	1,86%	-0,09%

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.

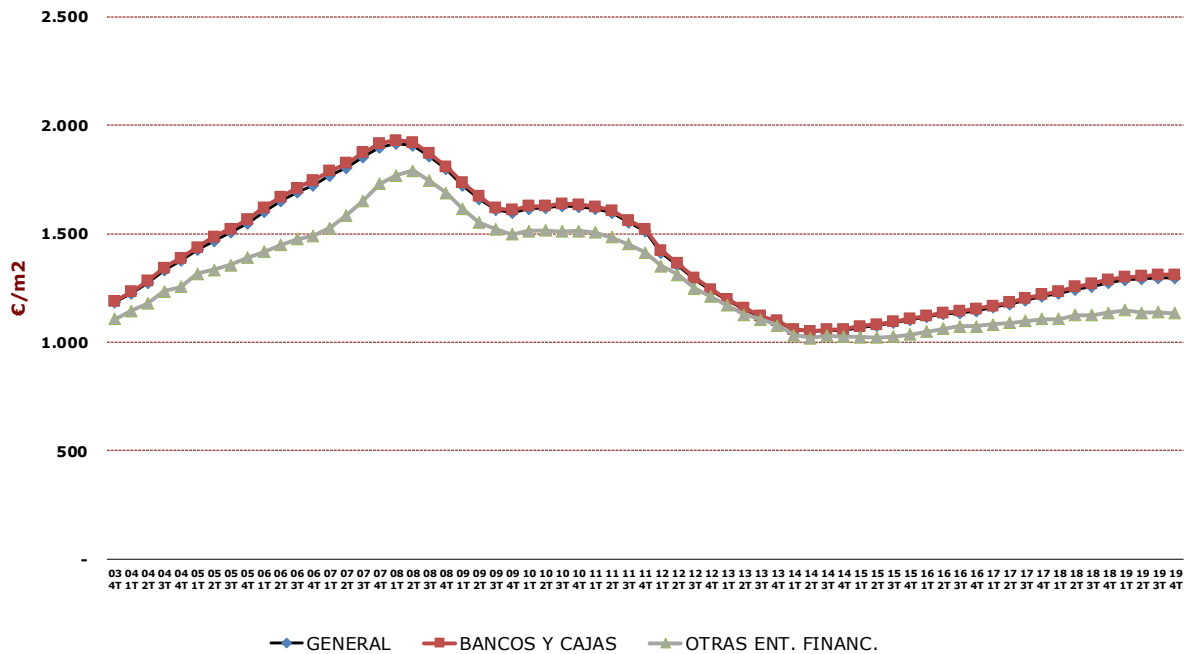


Una perspectiva más amplia de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2019. En él se observan claramente las tendencias de los últimos diecisiete años.

Los cuatro últimos años se han caracterizado por una constante tendencia alcista del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución, siendo especialmente intensa en el caso de Bancos, que progresivamente se ha ido distanciando de Otras entidades financieras, siendo que partieron al comienzo del proceso de crecimiento (comienzos de 2014) de cuantías próximas.

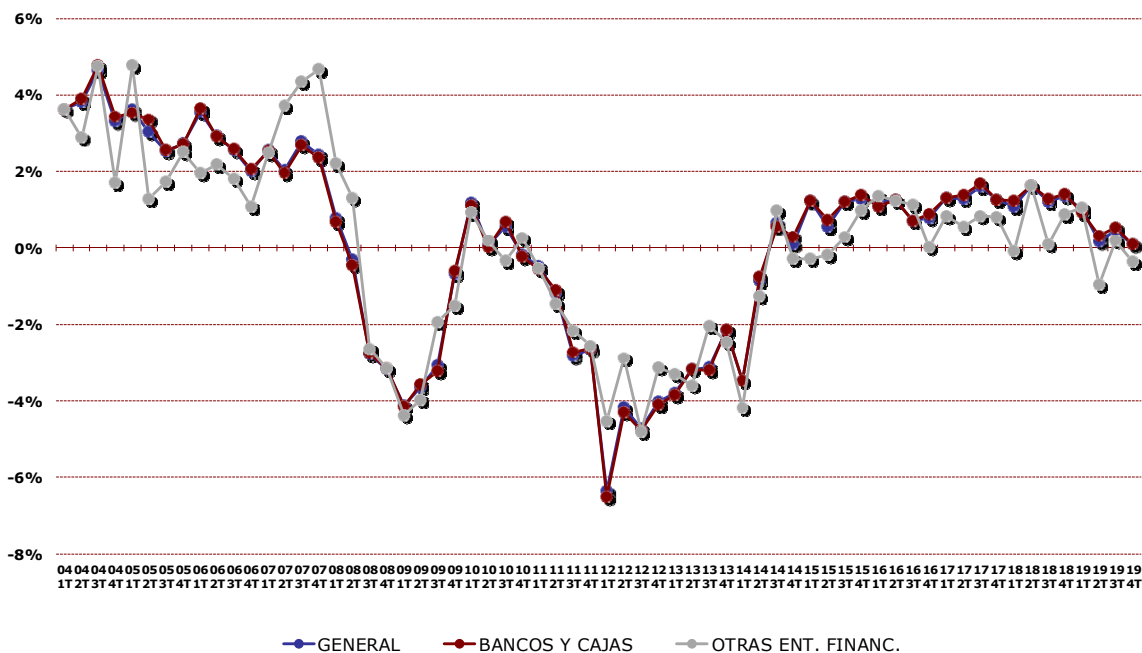
Desde el mínimo de la serie histórica (1.048 €/m² 2T 2014) el endeudamiento hipotecario no ha dejado de crecer, acumulando un incremento desde dicho mínimo del 23,76%. De hecho, los actuales niveles de endeudamiento hipotecario se encuentran próximos a los alcanzados en 2012 y en 2004, por tanto, alejados de los máximos históricos (1.915,07 €/m² 1T 2008), concretamente un 32,27% por debajo.

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



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 2019.

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



Desde la segunda mitad de 2014 el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado no ha dejado de crecer, pero en 2019 se observa una ralentización que puede ser debida a que se alcanzan los límites en el porcentaje del valor del inmueble que se conceden en préstamo o a una actitud más prudente de los compradores.

14. 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 2019 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		
	2019		
	General	Bancos y Cajas	Otras
CC.AA.			
ANDALUCÍA	108.211	110.061	91.415
ARAGÓN	102.060	102.271	100.517
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	93.737	98.395	80.364
BALEARS, ILLES	165.789	167.113	149.959
CANARIAS	97.867	98.016	96.491
CANTABRIA	101.825	101.562	106.667
CASTILLA - LA MANCHA	88.343	87.271	93.587
CASTILLA Y LEÓN	93.513	93.482	93.715
CATALUÑA	149.160	150.087	134.995
COMUNITAT VALENCIANA	94.618	94.980	91.076
EXTREMADURA	77.993	78.753	69.021
GALICIA	96.656	97.313	86.346
MADRID, COMUNIDAD DE	196.504	196.171	206.617
MURCIA, REGIÓN DE	81.736	83.438	70.140
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	115.464	114.336	117.114
PAÍS VASCO	145.131	146.165	141.226
RIOJA, LA	86.582	84.872	93.894
NACIONAL	127.107	129.003	109.711

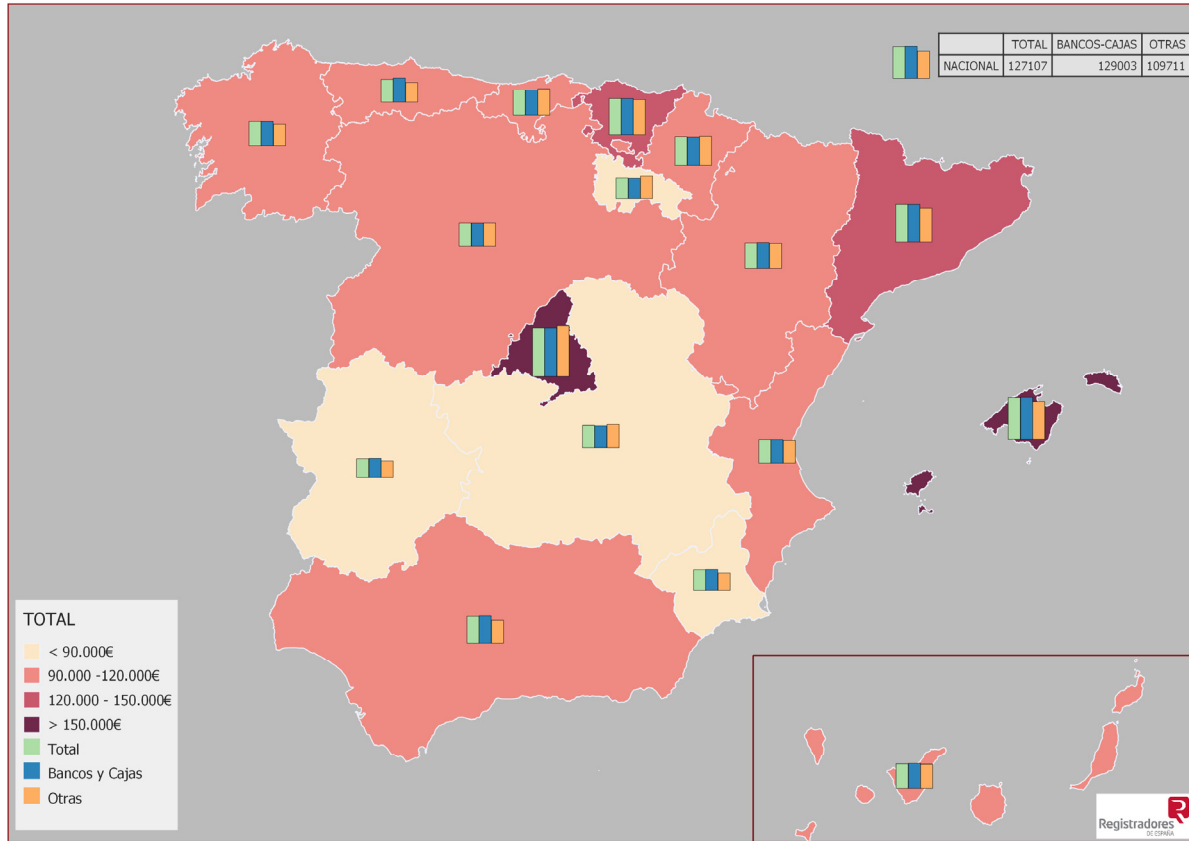
El comportamiento del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido similar al del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado que hemos analizado en el apartado anterior. Concretamente, ha registrado un importe medio de 127.107 € en 2019, con un incremento superior al 2% con respecto a 2018, periodo en el que se registró un importe medio de 124.333 €. De este modo se acumula el sexto año consecutivo con incrementos anuales del endeudamiento hipotecario por vivienda, definiendo igualmente una clara tendencia ascendente desde el mínimo histórico de 2013 con 100.841 €.

Las dos agrupaciones de entidades financieras han incrementado su importe medio durante el último año, dando lugar a un importe medio de 129.003 € en Bancos y 109.711 € en Otras entidades financieras, siendo que en 2018 los importes medios fueron de 125.975 € y 108.899 €, respectivamente.

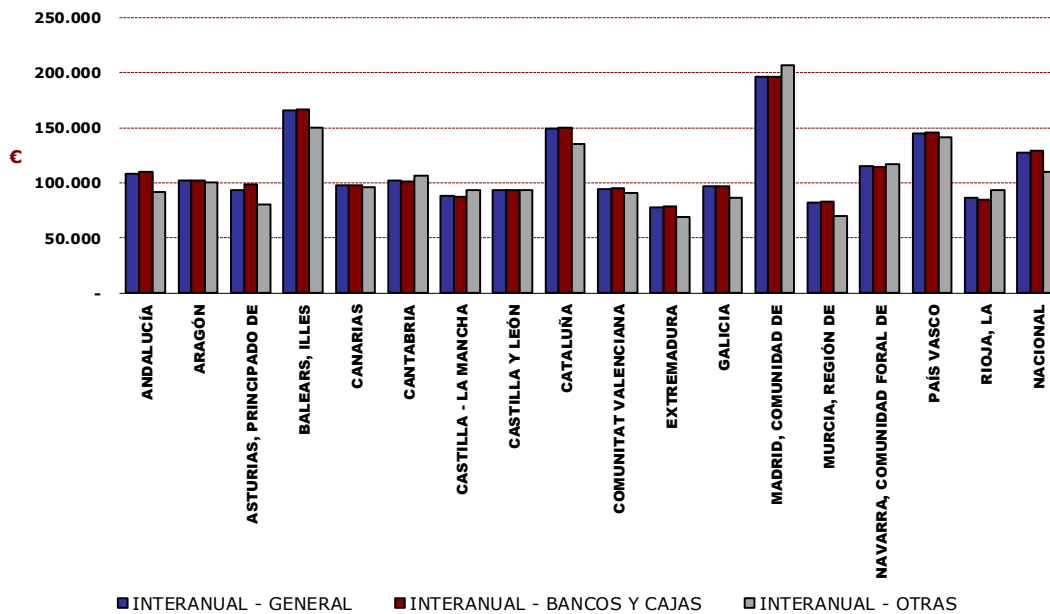
Desde un punto de vista territorial, nuevamente se alcanzan importantes diferencias, dando lugar a que únicamente cuatro comunidades autónomas presenten resultados por encima de la media nacional: la

Comunidad de Madrid (196.504 €), Baleares (165.789 €), Cataluña (149.160 €) y País Vasco (145.131 €). Frente a estos elevados importes medios, contrasta el hecho de que, por el contrario, nueve comunidades autónomas presentan importes medios por debajo de los 100.000 €, dando lugar a las menores cuantías en Extremadura (77.993 €), Murcia (81.736 €), La Rioja (86.582 €) y Castilla – La Mancha (88.343 €). En once comunidades autónomas los Bancos presentan importes medios superiores a Otras entidades financieras. Las excepciones son Cantabria, las dos Castillas, la Comunidad de Madrid, Navarra y La Rioja.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2019



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2019



En el gráfico anterior se muestran los resultados desglosados por comunidades autónomas, pudiendo observar las importantes diferencias territoriales 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 nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Números índice. 2019			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	85,13	85,32	83,32
ARAGÓN	80,29	79,28	91,62
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	73,75	76,27	73,25
BALEARS, ILLES	130,43	129,54	136,69
CANARIAS	77,00	75,98	87,95
CANTABRIA	80,11	78,73	97,23
CASTILLA - LA MANCHA	69,50	67,65	85,30
CASTILLA Y LEÓN	73,57	72,46	85,42
CATALUÑA	117,35	116,34	123,05
COMUNITAT VALENCIANA	74,44	73,63	83,01
EXTREMADURA	61,36	61,05	62,91
GALICIA	76,04	75,43	78,70
MADRID, COMUNIDAD DE	154,60	152,07	188,33
MURCIA, REGIÓN DE	64,30	64,68	63,93
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	90,84	88,63	106,75
PAÍS VASCO	114,18	113,30	128,73
RIOJA, LA	68,12	65,79	85,58
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

De este modo se pueden constatar nuevamente las importantes diferencias territoriales, con cuatro comunidades autónomas con resultados claramente por encima de la media nacional, la Comunidad de Madrid 154,60, las Baleares 130,43, Cataluña 117,35 y País Vasco 114,18. Frente a éstas encontramos otras comunidades muy por debajo de la media nacional, Extremadura 61,36, Murcia 64,30 y Castilla-La Mancha 69,50.

En la siguiente tabla se muestran las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2019 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

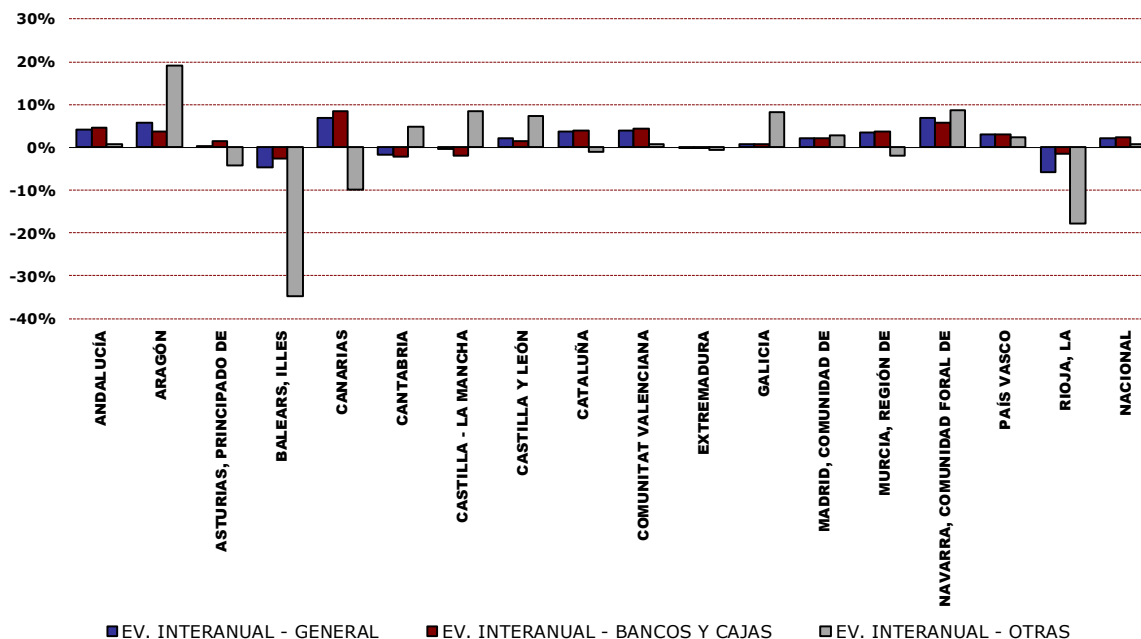
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Evolución anual (%). 2019			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	4,22%	4,55%	0,88%
ARAGÓN	5,65%	3,69%	19,10%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,16%	1,36%	-4,28%
BALEARS, ILLES	-4,68%	-2,58%	-34,71%
CANARIAS	6,95%	8,56%	-9,91%
CANTABRIA	-1,71%	-2,07%	4,86%
CASTILLA - LA MANCHA	-0,34%	-2,04%	8,39%
CASTILLA Y LEÓN	2,23%	1,57%	7,34%
CATALUÑA	3,76%	4,02%	-1,04%
COMUNITAT VALENCIANA	4,02%	4,35%	0,82%
EXTREMADURA	-0,21%	-0,05%	-0,49%
GALICIA	0,87%	0,84%	8,27%
MADRID, COMUNIDAD DE	2,22%	2,21%	2,72%
MURCIA, REGIÓN DE	3,50%	3,77%	-1,97%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	6,91%	5,70%	8,70%
PAÍS VASCO	2,95%	3,14%	2,34%
RIOJA, LA	-5,82%	-1,48%	-17,86%
NACIONAL	2,23%	2,40%	0,75%

La tendencia de crecimiento anual se mantiene, pero esta vez con una tasa inferior, del 2,23%, claramente inferior al 5,34% de 2018, acumulando seis años consecutivos de incrementos interanuales. En consecuencia, se trata de una variable con tendencia ascendente durante el actual ciclo de recuperación del mercado inmobiliario.

En este último año las agrupaciones de entidades financieras han presentado tasas de crecimiento divergentes, con un ascenso del 2,40% en Bancos y del 0,75% en Otras entidades financieras.

Una mayoría de comunidades autónomas ha presentado crecimientos interanuales, doce, cuyas mayores tasas de crecimiento anual se han dado en las Canarias (6,95%), Navarra (6,91%), Aragón (5,65%) y Andalucía (4,22%). Por el contrario, los mayores descensos se han registrado en La Rioja (-5,82%) y las Baleares (-4,68%).

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2019



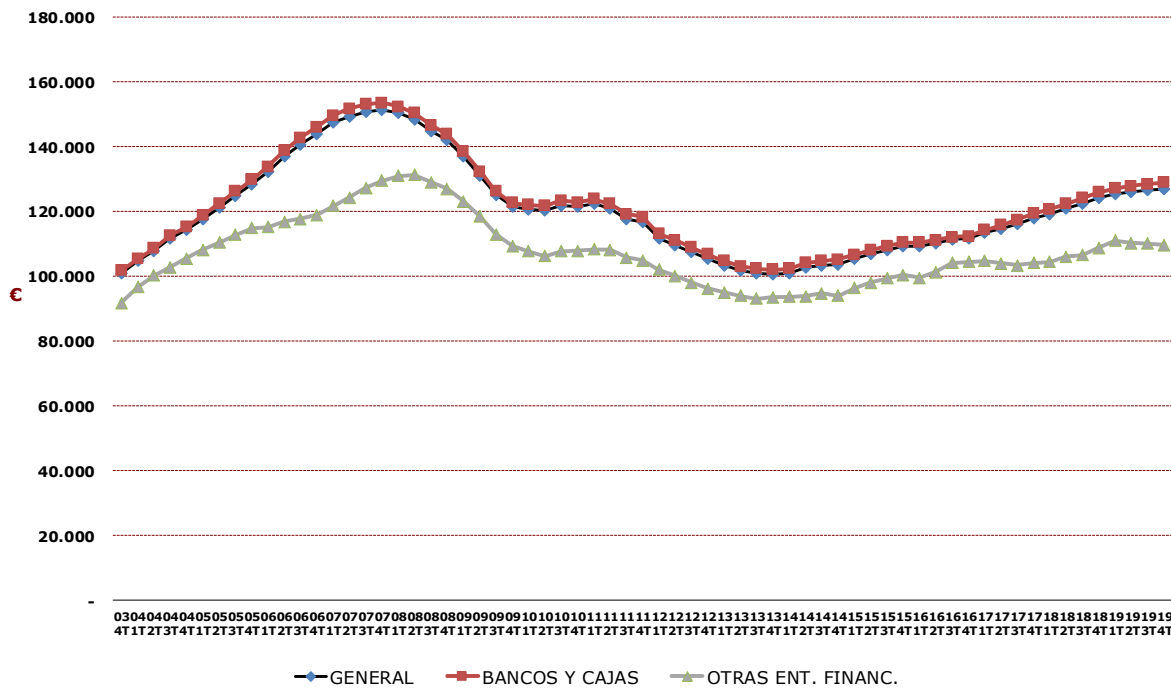
Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2019.

El constante proceso alcista del endeudamiento hipotecario por vivienda de los últimos cinco años se observa con claridad en el citado gráfico de evolución de resultados. Desde los mínimos de 2013 (100.841 € 4T 2013) el importe medio no ha dejado de subir hasta los 127.107 € de 2019, lo que supone un incremento acumulado desde mínimos algo superior al 26%. A pesar de este incremento, todavía se mantienen niveles de endeudamiento hipotecario moderados, en la medida que se trata de importes medios similares a los alcanzados a finales de 2009 o en 2015, situándose un 16% por debajo del máximo alcanzado a finales de 2007.

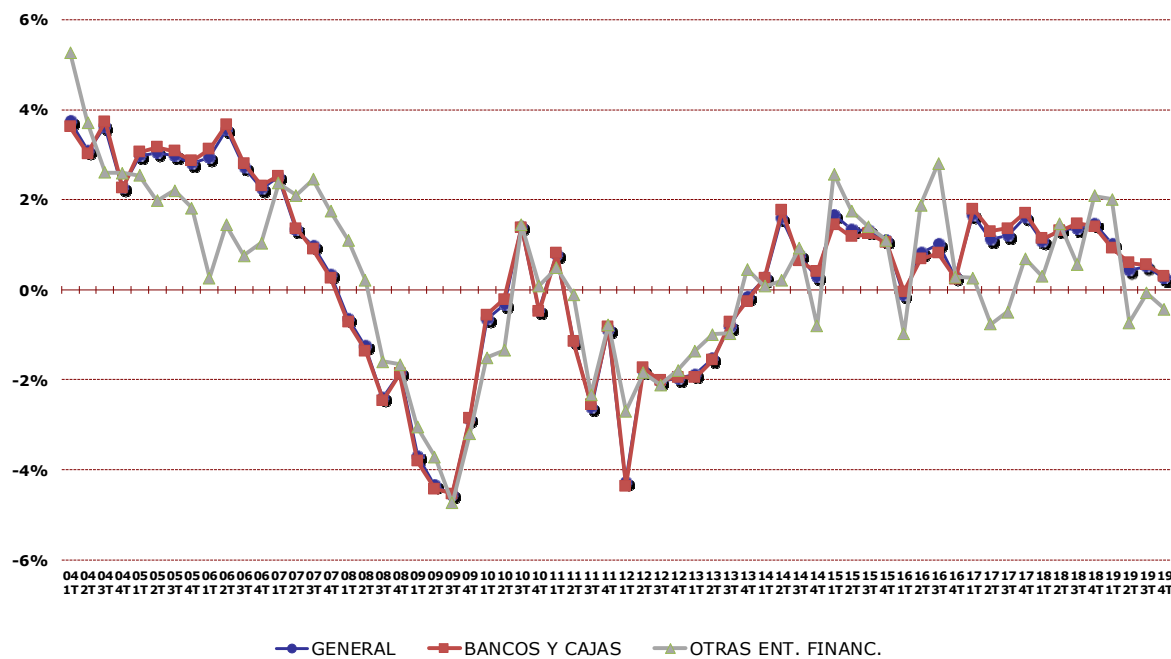
La distinción por tipo de entidad financiera muestra como ambas modalidades han presentado una tendencia alcista durante el proceso de recuperación del mercado inmobiliario, dando lugar a cierto paralelismo, aunque en los dos últimos años el ritmo de crecimiento ha sido más intenso en Bancos que en Otras entidades financieras, ampliándose el tradicional diferencial existente entre ambas agrupaciones de entidades financieras.

En el último gráfico de este apartado se muestran 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 dieciséis años. Estas tasas trimestrales se obtienen de forma desestacionalizada, es decir, se calculan con resultados medio interanuales. En el mismo se constata la clara tendencia ascendente durante los seis últimos años.

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



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



15. 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.

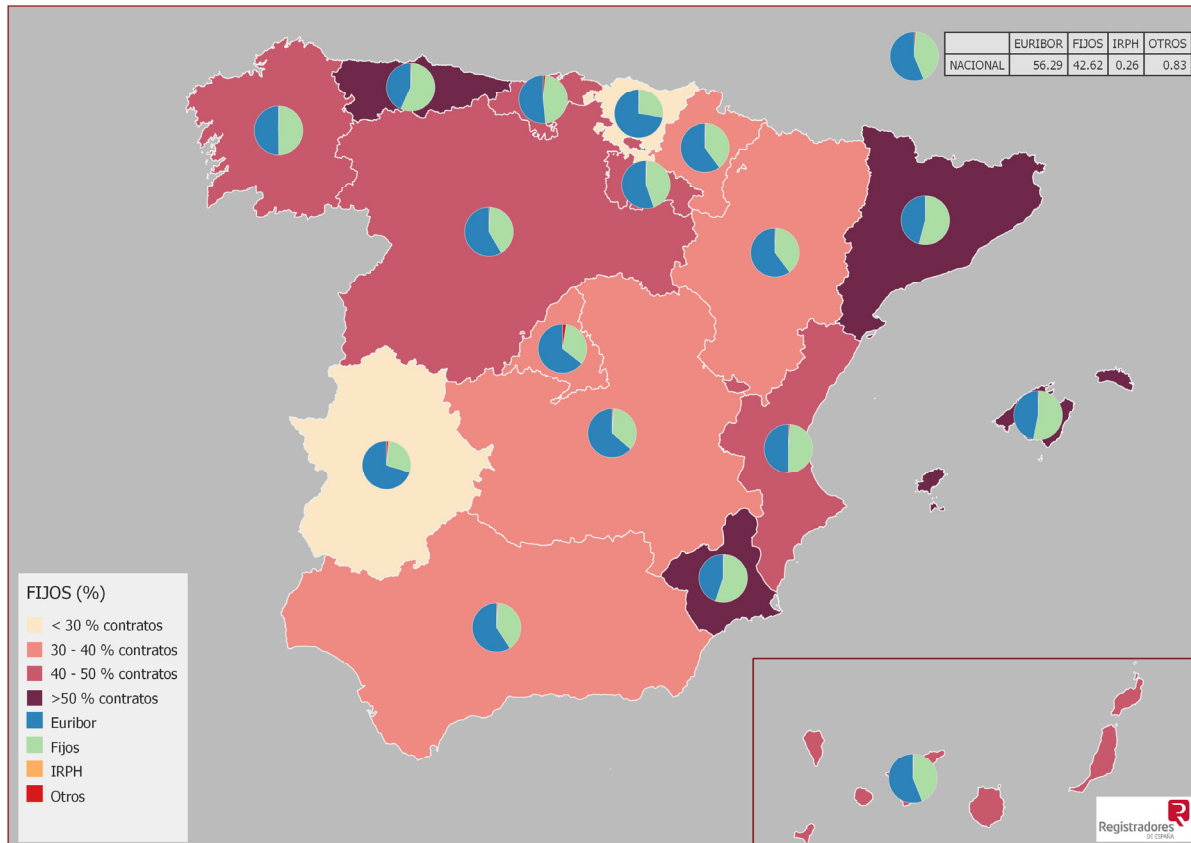
En la siguiente tabla se muestran los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el año 2019 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre tipos de interés fijos y variables, obteniendo estos últimos como agregación 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)				
	2019				
CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCÍA	39,64 %	60,36 %	59,23 %	0,52 %	0,61 %
ARAGÓN	39,13 %	60,87 %	60,27 %	0,08 %	0,52 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	56,03 %	43,97 %	43,32 %	0,11 %	0,54 %
BALEARS, ILLES	52,68 %	47,32 %	46,86 %	0,03 %	0,43 %
CANARIAS	43,26 %	56,74 %	56,23 %	0,12 %	0,39 %
CANTABRIA	46,91 %	53,09 %	51,64 %	0,00 %	1,45 %
CASTILLA - LA MANCHA	34,97 %	65,03 %	63,71 %	0,68 %	0,64 %
CASTILLA Y LEÓN	40,89 %	59,11 %	58,41 %	0,12 %	0,58 %
CATALUÑA	53,81 %	46,19 %	45,76 %	0,14 %	0,29 %
COMUNITAT VALENCIANA	48,94 %	51,06 %	49,99 %	0,24 %	0,83 %
EXTREMADURA	27,61 %	72,39 %	70,21 %	1,04 %	1,14 %
GALICIA	49,66 %	50,34 %	50,08 %	0,04 %	0,22 %
MADRID, COMUNIDAD DE	32,85 %	67,15 %	64,48 %	0,20 %	2,47 %
MURCIA, REGIÓN DE	54,59 %	45,41 %	44,85 %	0,17 %	0,39 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	39,28 %	60,72 %	60,18 %	0,09 %	0,45 %
PAÍS VASCO	27,21 %	72,79 %	72,44 %	0,03 %	0,32 %
RIOJA, LA	44,00 %	56,00 %	55,20 %	0,34 %	0,46 %
NACIONAL	42,62 %	57,38 %	56,29 %	0,26 %	0,83 %

La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo durante 2019, formalizándose en el 42,62% de los nuevos créditos hipotecarios, creciendo con respecto al 39,53% de 2018. Este resultado de cierre de 2019 vuelve a modificar el máximo de la serie histórica, que viene superándose trimestre tras trimestre.

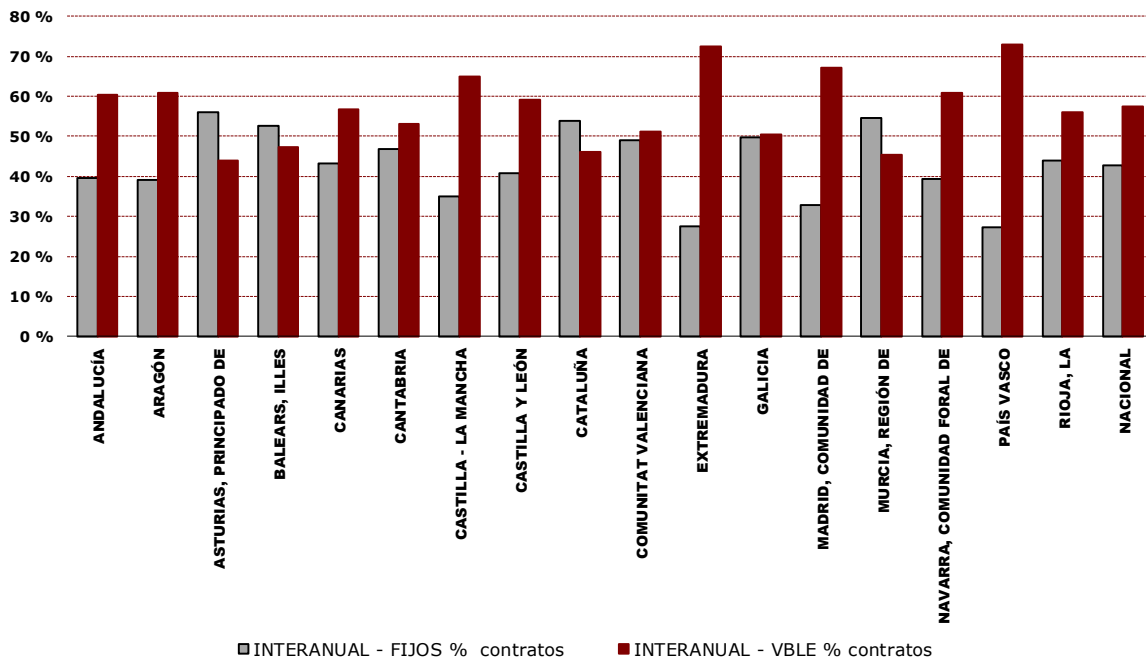
La contratación a tipo de interés variable, por tanto, se ha quedado en el 57,38% (60,47% en 2017), nuevo mínimo de la serie histórica. En su práctica totalidad ha utilizado como índice de referencia EURIBOR (56,29% del total de nuevos créditos hipotecarios), quedando los otros índices de referencia como anecdóticos.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2019

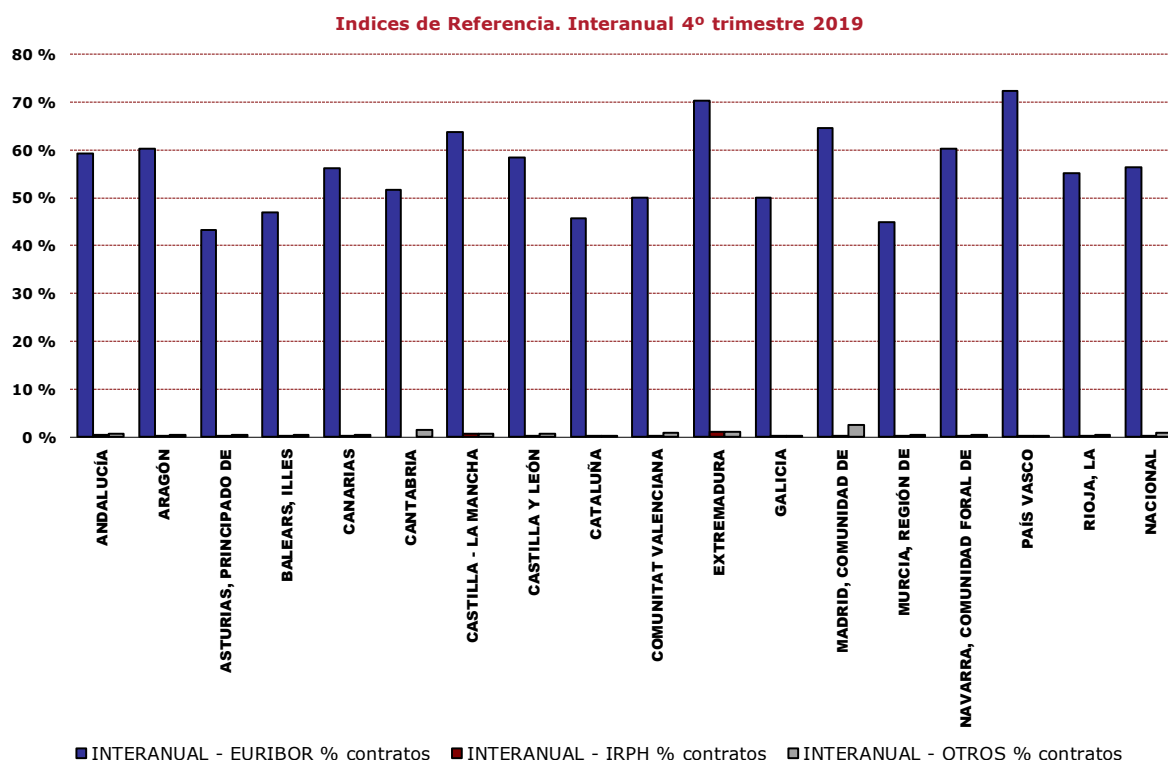


Ya son cuatro las comunidades autónomas donde la contratación a tipo de interés fijo supera a la contratación a tipo de interés variable: Asturias (56,03%), Murcia (54,59%), Cataluña (53,81%) y las Baleares (52,68%). Los resultados más destacados en esta modalidad se presentan, además de en estas cuatro comunidades autónomas, en Galicia (49,66%) y en la Comunidad Valenciana (48,94%). Por otra parte, los mayores pesos en la contratación a tipo de interés variable se han alcanzado en País Vasco (72,79%), Extremadura (72,39%) y la Comunidad de Madrid (67,15%).

Tipos Fijos y Variables. Interanual 4º trimestre 2019



Los gráficos anterior y posterior 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 cada vez menos destacado y una utilización mayoritaria del índice de referencia EURIBOR en la modalidad de contratación a tipo de interés variable.



Las dos tablas siguientes de números índice muestran la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional (índice 100) para el año 2019. En la primera tabla se proporciona la información distinguiendo entre contratos a tipo de interés fijo y variables y en la segunda se agrupan según el índice de referencia utilizado.

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Números índice. 2019				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCÍA	87,02	93,01	106,77	105,19
ARAGÓN	90,75	91,81	104,82	106,08
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	144,95	131,46	76,55	76,63
BALEARS, ILLES	121,03	123,60	89,03	82,47
CANARIAS	92,01	101,50	104,17	98,88
CANTABRIA	112,98	110,07	93,23	92,52
CASTILLA - LA MANCHA	94,28	82,05	102,98	113,33
CASTILLA Y LEÓN	98,72	95,94	100,67	103,01
CATALUÑA	128,35	126,26	85,21	80,50
COMUNITAT VALENCIANA	119,49	114,83	89,84	88,99
EXTREMADURA	66,13	64,78	117,67	126,16
GALICIA	121,85	116,52	88,60	87,73
MADRID, COMUNIDAD DE	82,50	77,08	109,13	117,03
MURCIA, REGIÓN DE	143,12	128,09	77,51	79,14
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	95,39	92,16	102,40	105,82
PAÍS VASCO	65,20	63,84	118,15	126,86
RIOJA, LA	109,51	103,24	95,04	97,59
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Índices de referencia contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Números índice. 2019

CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCÍA	106,54	105,22	231,82	200,00	88,73	73,49
ARAGÓN	105,73	107,07	18,18	30,77	49,30	62,65
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	76,94	76,96	54,55	42,31	47,89	65,06
BALEARS, ILLES	89,71	83,25	9,09	11,54	52,11	51,81
CANARIAS	104,92	99,89	45,45	46,15	53,52	46,99
CANTABRIA	93,01	91,74	0,00	0,00	142,25	174,70
CASTILLA - LA MANCHA	102,61	113,18	295,45	261,54	77,46	77,11
CASTILLA Y LEÓN	101,00	103,77	45,45	46,15	87,32	69,88
CATALUÑA	85,82	81,29	45,45	53,85	42,25	34,94
COMUNITAT VALENCIANA	89,26	88,81	150,00	92,31	123,94	100,00
EXTREMADURA	116,85	124,73	350,00	400,00	119,72	137,35
GALICIA	89,52	88,97	18,18	15,38	26,76	26,51
MADRID, COMUNIDAD DE	108,26	114,55	81,82	76,92	197,18	297,59
MURCIA, REGIÓN DE	77,85	79,68	72,73	65,38	47,89	46,99
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	103,23	106,91	22,73	34,62	52,11	54,22
PAÍS VASCO	119,40	128,69	9,09	11,54	38,03	38,55
RIOJA, LA	95,69	98,06	77,27	130,77	40,85	55,42
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 2019, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, queda recogida en la siguiente tabla.

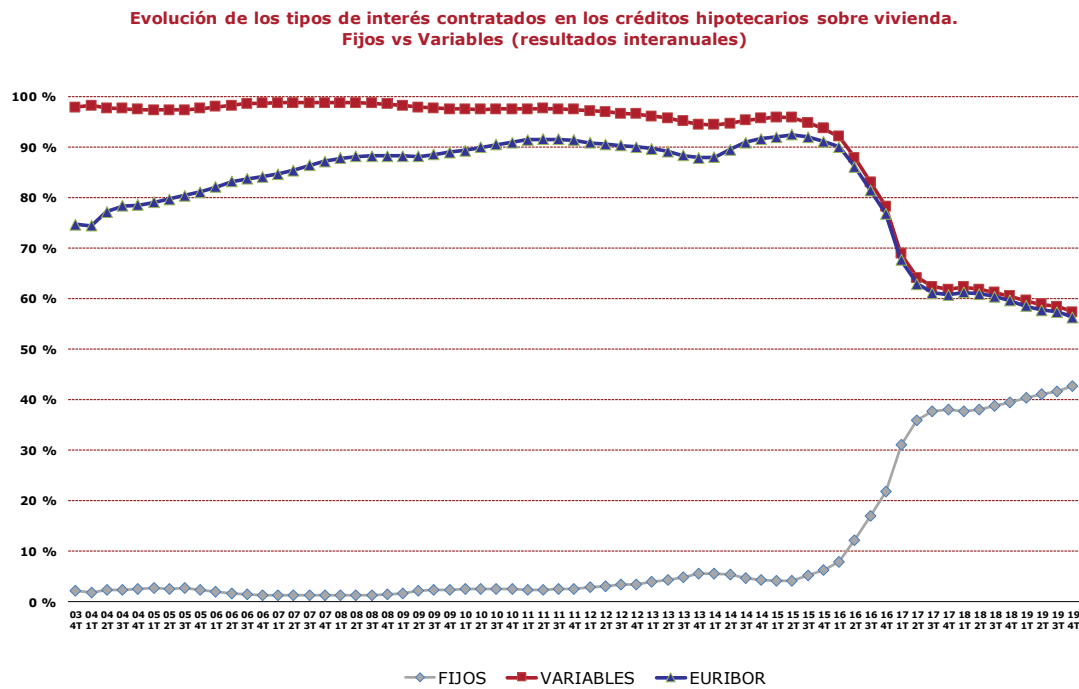
Tipos de interés e índices de referencia. Evolución anual (%). 2019

CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCÍA	2,69 %	-2,69 %	-2,75 %	-0,04 %	0,10 %
ARAGÓN	7,40 %	-7,40 %	-7,52 %	-0,15 %	0,27 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	6,29 %	-6,29 %	-6,51 %	0,05 %	0,17 %
BALEARS, ILLES	5,05 %	-5,05 %	-4,81 %	-0,15 %	-0,09 %
CANARIAS	1,28 %	-1,28 %	-0,86 %	-0,26 %	-0,16 %
CANTABRIA	8,67 %	-8,67 %	-9,05 %	-0,14 %	0,52 %
CASTILLA - LA MANCHA	1,71 %	-1,71 %	-1,59 %	0,04 %	-0,16 %
CASTILLA Y LEÓN	6,28 %	-6,28 %	-5,73 %	-0,02 %	-0,53 %
CATALUÑA	3,32 %	-3,32 %	-3,02 %	-0,10 %	-0,20 %
COMUNITAT VALENCIANA	0,70 %	-0,70 %	-0,95 %	-0,01 %	0,26 %
EXTREMADURA	3,61 %	-3,61 %	-4,26 %	0,19 %	0,46 %
GALICIA	6,79 %	-6,79 %	-6,50 %	-0,03 %	-0,26 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,33 %	-2,33 %	-4,20 %	0,13 %	1,74 %
MURCIA, REGIÓN DE	0,44 %	-0,44 %	-0,51 %	0,05 %	0,02 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	7,58 %	-7,58 %	-7,65 %	0,01 %	0,06 %
PAÍS VASCO	4,13 %	-4,13 %	-3,61 %	-0,17 %	-0,35 %
RIOJA, LA	10,42 %	-10,42 %	-10,80 %	0,19 %	0,19 %
NACIONAL	3,09 %	-3,09 %	-3,32 %	-0,02 %	0,25 %

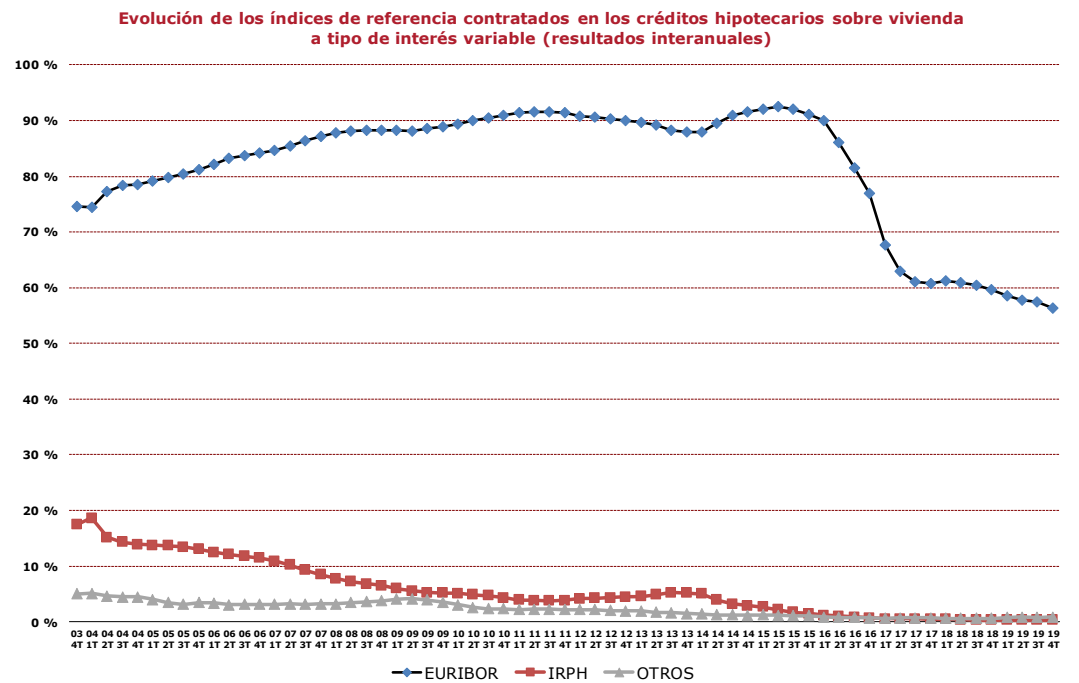
La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo en 2019 como hemos indicado, con una mejora de 3,09 pp, aumentando a mayor ritmo que en 2018, cuando presentó un incremento de 1,41 pp. Lo que el año pasado parecía una ralentización del aumento de contratación a tipo de interés fijo, este año ha cobrado nuevo vigor, que con el mantenimiento de la política monetaria anunciado por el BCE hace pensar que todavía queda recorrido para ganar cuota en el conjunto de la contratación de hipotecas.

En todas las comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha ganado peso, dando lugar a las mayores ganancias en La Rioja (10,42 pp), Cantabria (8,67 pp) y Navarra (7,58 pp). Lógicamente no hay ninguna comunidad que aumente su peso en contratación a interés variable, las que menos han reducido han sido Murcia (-0,44 pp) y la Comunidad Valenciana (-0,70 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, durante los últimos diecisiete años.



Tal y como puede observarse con claridad en el gráfico, después del intenso incremento del peso de la contratación a tipo de interés fijo, durante el último año ha continuado aumentando, sin dar muestras de debilidad en el crecimiento en ninguna comunidad, encaminándose a un reparto al 50% del mercado.



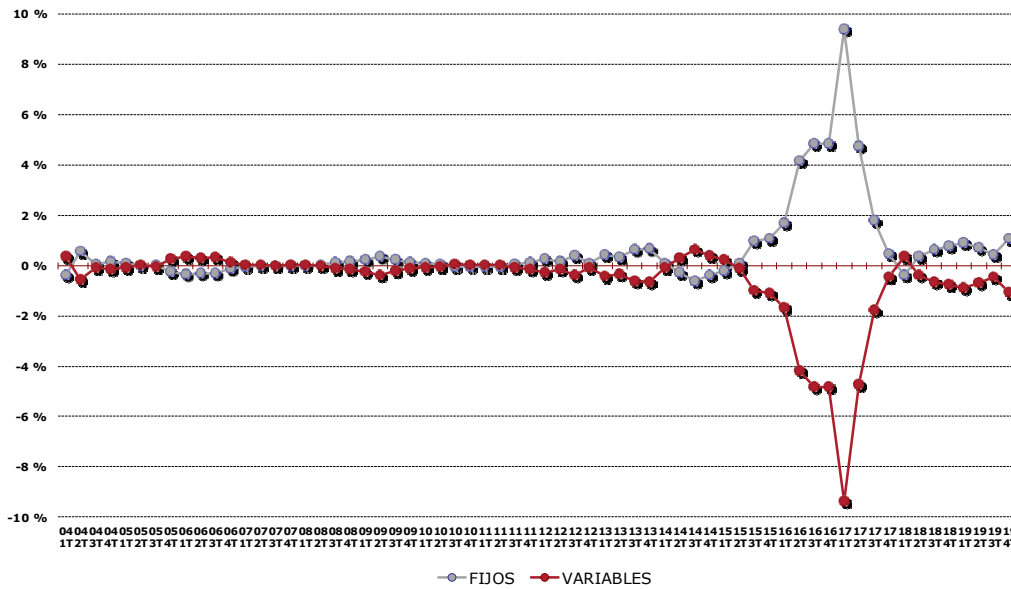
En gráfico anterior se muestran los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, Otros). Estos resultados se presentan a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional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

Los índices de referencia alternativos al EURIBOR sólo tienen ya una presencia testimonial desde hace dos años, quedando éste prácticamente como la única referencia.

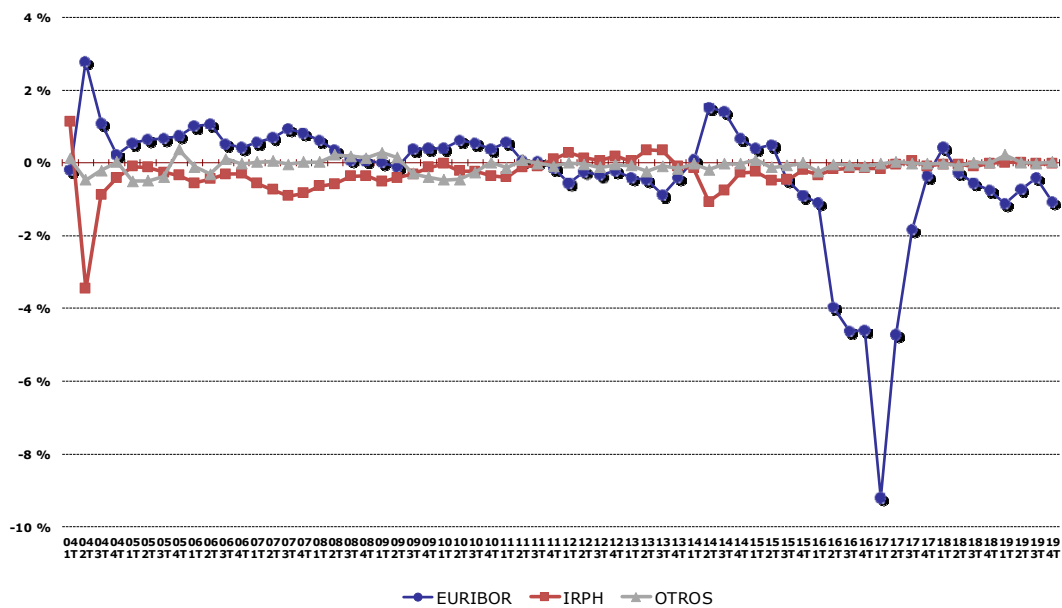
Los dos siguientes gráficos recogen las tasas de variación trimestrales de la contratación a tipo de interés fijo y variable, el primero de ellos, y de los índices de referencia en el segundo de los gráficos.

El primero de ellos muestra la moderación en el ritmo de crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo durante los dos últimos años, pero en definitiva creciendo y el segundo el constante descenso en el peso de los índices de referencia como consecuencia del incremento en la contratación a tipo de interés fijo.

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



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



16. 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 2019 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. 2019			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,46 %	3,00 %	2,11 %
ARAGÓN	2,42 %	2,79 %	2,20 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,42 %	2,87 %	1,93 %
BALEARS, ILLES	2,50 %	2,89 %	2,05 %
CANARIAS	2,64 %	3,07 %	2,32 %
CANTABRIA	2,34 %	2,78 %	1,97 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,49 %	2,83 %	2,29 %
CASTILLA Y LEÓN	2,39 %	2,78 %	2,14 %
CATALUÑA	2,65 %	3,02 %	2,25 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,53 %	2,94 %	2,15 %
EXTREMADURA	2,46 %	2,82 %	2,33 %
GALICIA	2,55 %	3,02 %	2,13 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,25 %	2,61 %	2,09 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,56 %	2,95 %	2,09 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,16 %	2,79 %	1,74 %
PAÍS VASCO	1,81 %	2,54 %	1,56 %
RIOJA, LA	2,40 %	2,84 %	2,04 %
NACIONAL	2,44 %	2,90 %	2,10 %

En 2019 el tipo de interés medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios fue de 2,44%, aumentando con respecto al resultado de 2018 y 2017 (2,28% ambos), que era el mínimo de la serie histórica. Aumentan, pues, los tipos de interés de contratación, como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados, a continuación. Esto implica un cierto empeoramiento desde el punto de vista del precio de la financiación hipotecaria, que desde el punto de vista de la accesibilidad no es muy significativo, pero ante la estabilidad de la política monetaria, indica una posible mejora de los márgenes en este tipo de negocio.

Las diferencias entre comunidades autónomas se han seguido ampliando, como en 2018, pasando de los 0,75 pp de 2018 a los 0,84 pp de 2019. Concretamente, las mayores cuantías de tipos de interés de contratación inicial en el último año se han alcanzado en Cataluña (2,65%), Canarias (2,64%) y Murcia (2,56%), mientras que las menores cuantías han correspondido a País Vasco (1,81%), Navarra (2,16%) y la Comunidad de Madrid (2,25%).

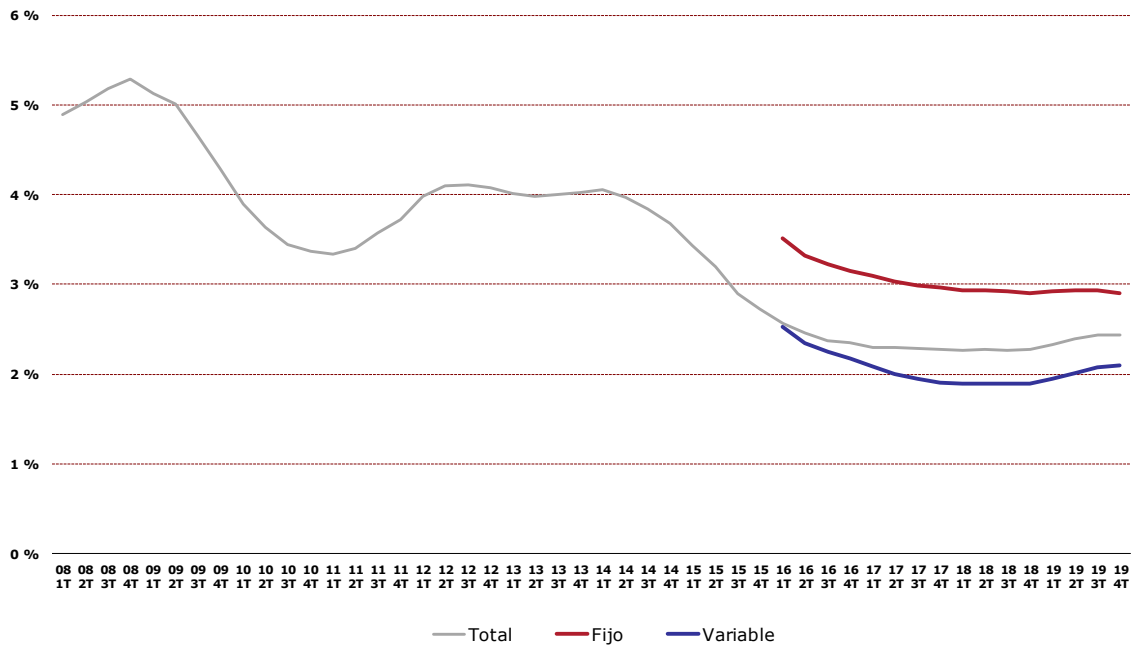
El siguiente gráfico muestra una amplia perspectiva temporal en el comportamiento de esta variable, con los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres de los últimos doce años.

En 2018 alcanzaron los tipos de interés más bajos de la serie histórica, constanding las favorables condiciones de financiación desde una perspectiva temporal comparada, el resultado de 2019 implica un ligero encarecimiento del crédito, pero sin alejarse mucho del mínimo. Esta situación resulta fundamental como factor de apoyo para la adecuada evolución del mercado inmobiliario.

El BCE sigue sin modificar su política económica y no hay señales de que vaya a hacerlo en el corto plazo, por lo que podemos esperar que el tipo de interés del crédito siga en esta zona histórica de mínimos. No obstante, la situación de las instituciones financieras y de competencia entre ellas no parece dejar recorrido a la reducción

de los diferenciales aplicados sobre el EURIBOR. En cuanto a los tipos fijos, tampoco se aprecian cambios en las expectativas a largo plazo que motiven una modificación de estos.

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



Por tanto, desde nuestro punto de vista, el recorrido a la baja de los tipos de interés de contratación inicial ha llegado a su fin, siendo previsible una continuidad de bajos tipos de interés, pero en niveles próximos a los actuales, con un cierto recorrido al alza, pero en mínimas cuantías, por lo que seguiremos disfrutando de un precio de la financiación próximo a los mínimos históricos.

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

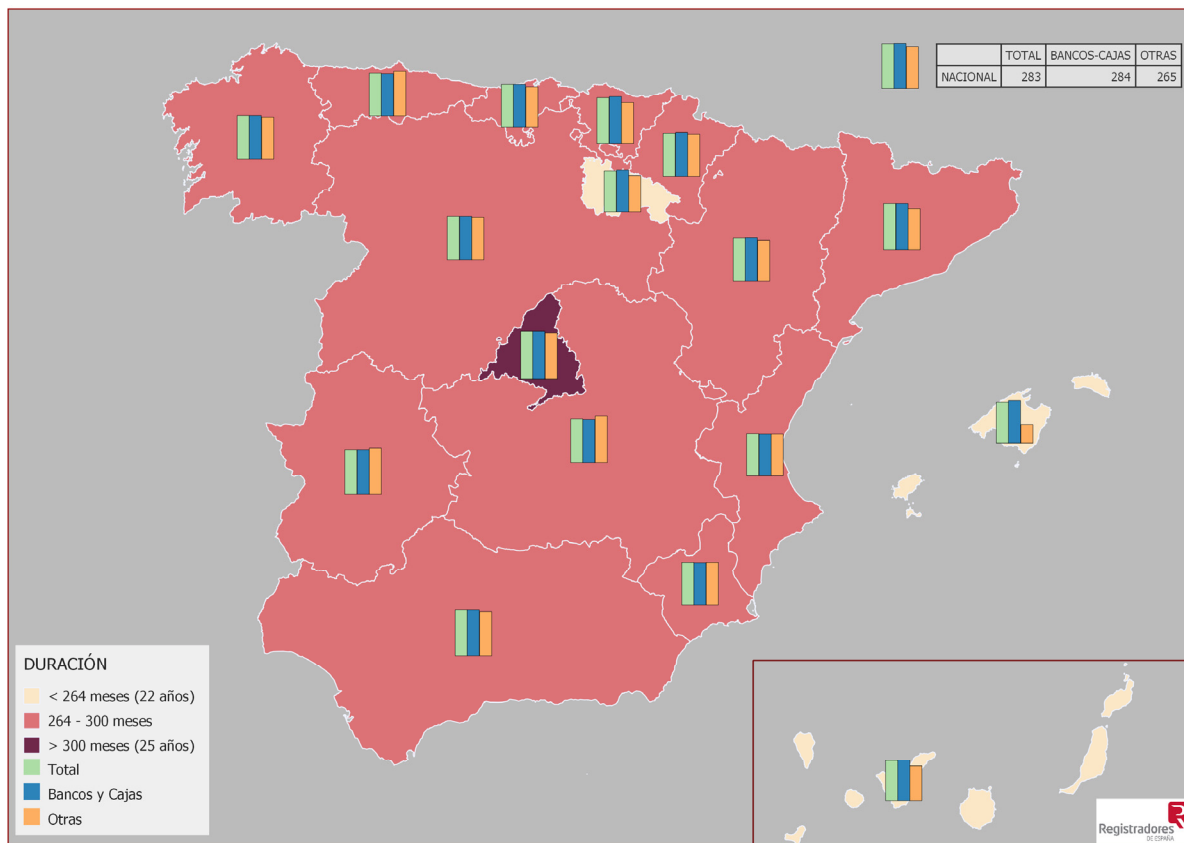
El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera* presenta los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis, teniendo presente que el bien objeto de garantía 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 2019 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. 2019



Los plazos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han detenido su ligera tendencia ascendente durante 2019. El periodo medio ha sido nuevamente de 283 meses (23 años y 7 meses), la misma duración que en 2018, manteniendo todavía una continuidad en el proceso alcista de los últimos años.

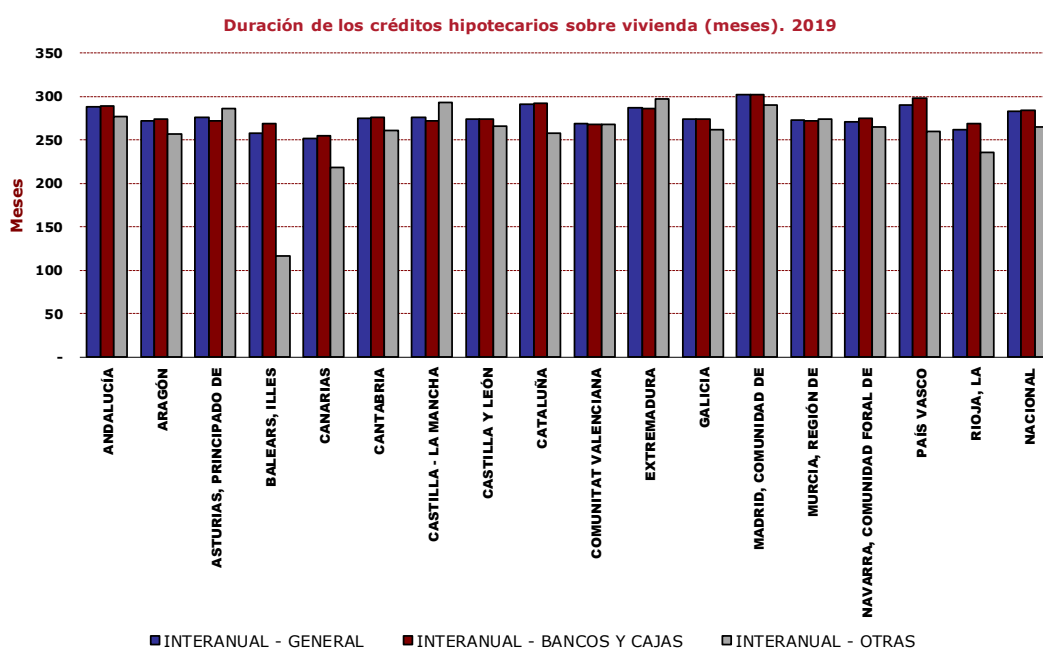
Ante un incremento del precio de la vivienda y, en consecuencia, del endeudamiento hipotecario, el alza de los plazos de contratación se configura como una de las vías de mantenimiento de adecuados niveles de

accesibilidad, no obstante, que no disminuyan tampoco se puede decir que sea una evolución desfavorable de este factor.

Prestando atención a las agrupaciones de entidades financieras, aparece un ligero acortamiento de plazos en Bancos, mientras que Otras entidades financieras aumentan un solo mes el plazo. Concretamente, Bancos ha presentado un resultado de 284 meses (23 años y 8 meses) y Otras entidades financieras 265 meses (22 años y 1 mes). En 2018 Bancos contaron con un periodo medio de 286 meses y Otras entidades financieras de 264 meses.

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)		
	2019		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCÍA	288	289	277
ARAGÓN	272	274	257
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	276	272	286
BALEARS, ILLES	258	269	116
CANARIAS	252	255	218
CANTABRIA	275	276	261
CASTILLA - LA MANCHA	276	272	293
CASTILLA Y LEÓN	274	274	266
CATALUÑA	291	292	258
COMUNITAT VALENCIANA	269	268	268
EXTREMADURA	287	286	297
GALICIA	274	274	262
MADRID, COMUNIDAD DE	302	302	290
MURCIA, REGIÓN DE	273	272	274
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	271	275	265
PAÍS VASCO	290	298	260
RIOJA, LA	262	269	235
NACIONAL	283	284	265

El desglose de resultados por comunidades autónomas proporciona los mayores resultados de 2019 en la Comunidad de Madrid con 302 meses (25 años y 2 meses), Cataluña con 291 meses (24 años y 3 meses), País Vasco con 290 meses (24 años y 2 meses) y Andalucía con 288 meses (24 años). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias con 252 meses (21 años), Baleares con 258 meses (21 años y 6 meses) y La Rioja con 262 meses (21 años y 10 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 2019. 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 2019. 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 comunidad autónoma, 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. 2019			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	101,77	101,76	104,53
ARAGÓN	96,11	96,48	96,98
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	97,53	95,77	107,92
BALEARS, ILLES	91,17	94,72	43,77
CANARIAS	89,05	89,79	82,26
CANTABRIA	97,17	97,18	98,49
CASTILLA - LA MANCHA	97,53	95,77	110,57
CASTILLA Y LEÓN	96,82	96,48	100,38
CATALUÑA	102,83	102,82	97,36
COMUNITAT VALENCIANA	95,05	94,37	101,13
EXTREMADURA	101,41	100,70	112,08
GALICIA	96,82	96,48	98,87
MADRID, COMUNIDAD DE	106,71	106,34	109,43
MURCIA, REGIÓN DE	96,47	95,77	103,40
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	95,76	96,83	100,00
PAÍS VASCO	102,47	104,93	98,11
RIOJA, LA	92,58	94,72	88,68
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las variaciones con respecto a la media nacional resultan relativamente pequeñas, alcanzando la mayor desviación al alza Comunidad de Madrid (106,71), siendo la única con una diferencia significativa, seguida por Cataluña con un índice 102,83 y País Vasco con un índice 102,47. En el extremo opuesto están Canarias (89,05), Baleares (91,17) y La Rioja (92,58).

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 2019, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

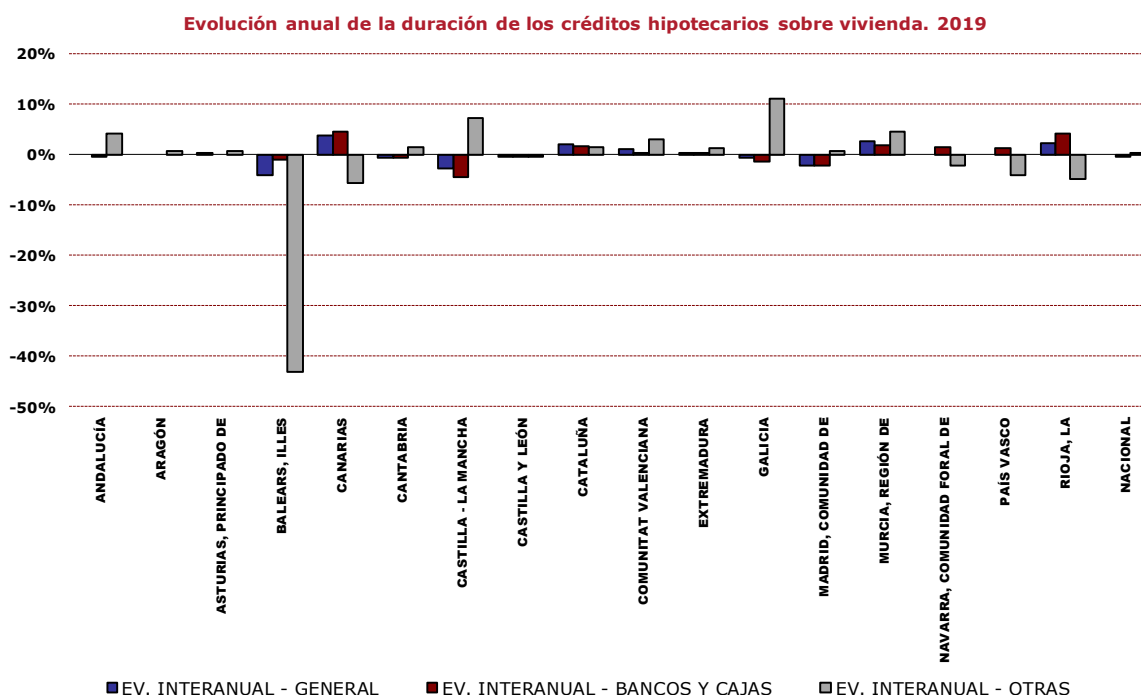
El periodo medio de contratación no se ha incrementado durante en el último año, después de cuatro años en los anteriores cinco superando el 1% de crecimiento. Los Bancos han presentado un acortamiento del plazo de -0,35%, en contraste con el año 2018 cuando se alargó un 1,42%, mientras que Otras entidades financieras han incrementado el periodo medio un 0,38% (0,76% en 2018 y 3,56% en 2017).

En siete comunidades autónomas se ha incrementado el periodo medio de contratación en 2019, manteniendo resultado cuatro y dando lugar a reducciones en seis comunidades autónomas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Canarias (3,70%), Murcia (2,63%) y La Rioja (2,34%). Por el contrario, las mayores reducciones se han producido en Baleares (-4,09%), Castilla – La Mancha (-2,82%) y la Comunidad de Madrid (-2,27%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2019 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos.

Las oscilaciones anuales han sido relativamente reducidas, con la excepción de Otras entidades financieras en Baleares, que ha presentado un importante acortamiento de los plazos, pero que se explica por el bajo número de operaciones que suele presentar esta agrupación en dicha comunidad autónoma, y que puede dar lugar a cierta aleatoriedad de los resultados.

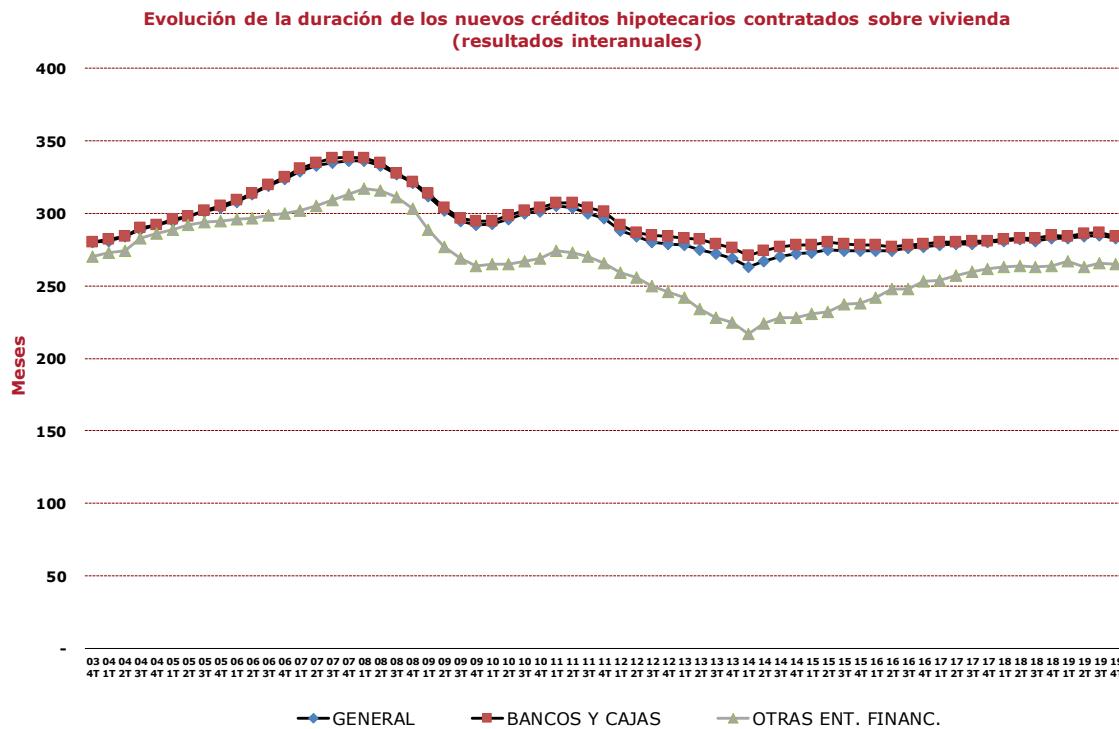
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera. Evolución anual. 2019			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	0,00%	-0,34%	4,14%
ARAGÓN	0,00%	0,00%	0,78%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,36%	0,00%	0,70%
BALEARS, ILLES	-4,09%	-1,10%	-43,14%
CANARIAS	3,70%	4,51%	-5,63%
CANTABRIA	-0,72%	-0,72%	1,56%
CASTILLA - LA MANCHA	-2,82%	-4,56%	7,33%
CASTILLA Y LEÓN	-0,36%	-0,36%	-0,37%
CATALUÑA	2,11%	1,74%	1,57%
COMUNITAT VALENCIANA	1,13%	0,37%	3,08%
EXTREMADURA	0,35%	0,35%	1,37%
GALICIA	-0,72%	-1,44%	11,02%
MADRID, COMUNIDAD DE	-2,27%	-2,27%	0,69%
MURCIA, REGIÓN DE	2,63%	1,87%	4,58%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	0,00%	1,48%	-2,21%
PAÍS VASCO	0,00%	1,36%	-4,06%
RIOJA, LA	2,34%	4,26%	-4,86%
NACIONAL	0,00%	-0,35%	0,38%



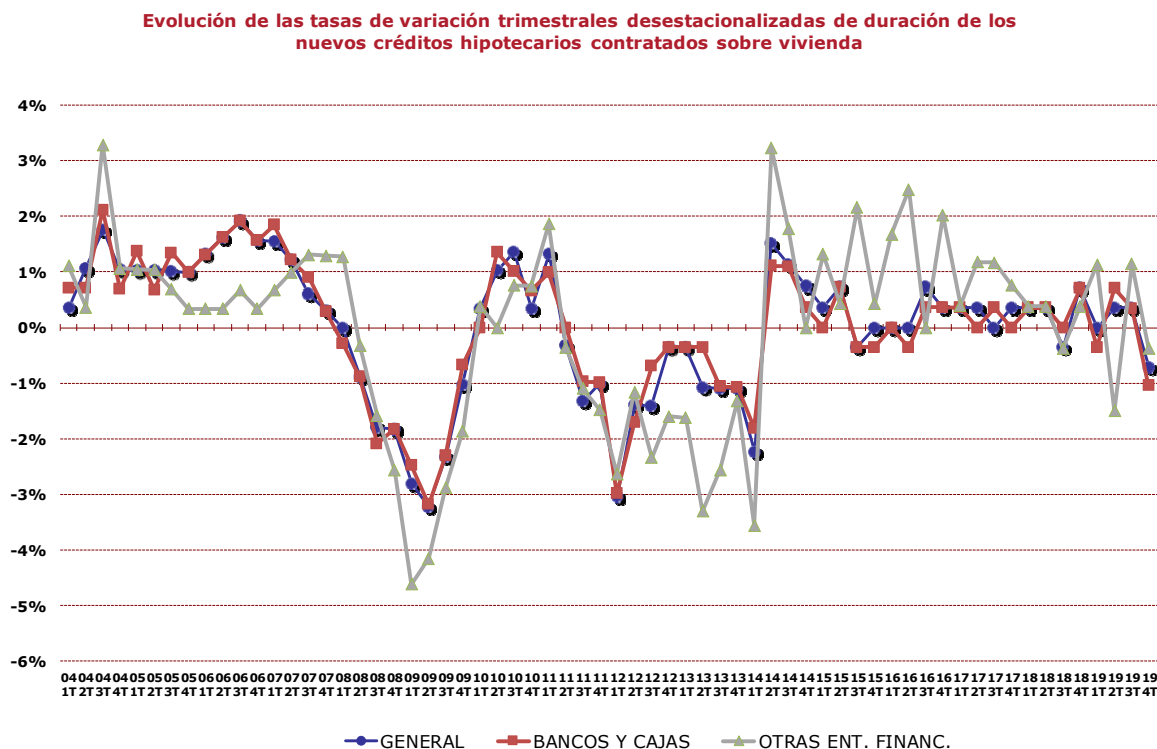
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003, es decir, de los últimos diecisiete años.

Con la recuperación del mercado inmobiliario los plazos de contratación cambiaron de tendencia, dando lugar a un proceso claramente alcista desde comienzos de 2014 hasta la actualidad. Las variaciones entre periodos no son muy intensas, pero constantes, lo que unido a que el precio de la vivienda sigue creciendo hacía prever que en 2019 continuarían alargándose los plazos. Sin embargo, lo que ha ocurrido es que se han mantenido, pero en el futuro próximo tampoco parece posible que los plazos se acorten, ya que ello restaría accesibilidad a la vivienda.

El diferencial entre Bancos y Otras entidades financieras se ha ido aproximando durante este periodo alcista, aunque manteniendo todavía un sensible diferencial.



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 dieciséis años.



Tal y como hemos indicado, a partir de comienzos de 2014 se han generalizado las tasas positivas, es decir, el crecimiento de los periodos medios de contratación. Las cuantías han sido reducidas, pero con un claro predominio de la tendencia ascendente. El año 2019 muestra una acusada variabilidad en las tasas.

Las diferencias ente Bancos y Otras entidades financieras viene determinadas por la intensidad del crecimiento ya que ambas agrupaciones han ido alargando los plazos de contratación, con mayor variabilidad en Otras

entidades financieras, consecuencia del menor número de operaciones, pero con una tendencia alcista que claramente se ha constatado más intensa, especialmente al comienzo del proceso de recuperación del mercado inmobiliario. En 2018 y 2019 las tasas han resultado mucho más próximas.

18. 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 2019 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presenta en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

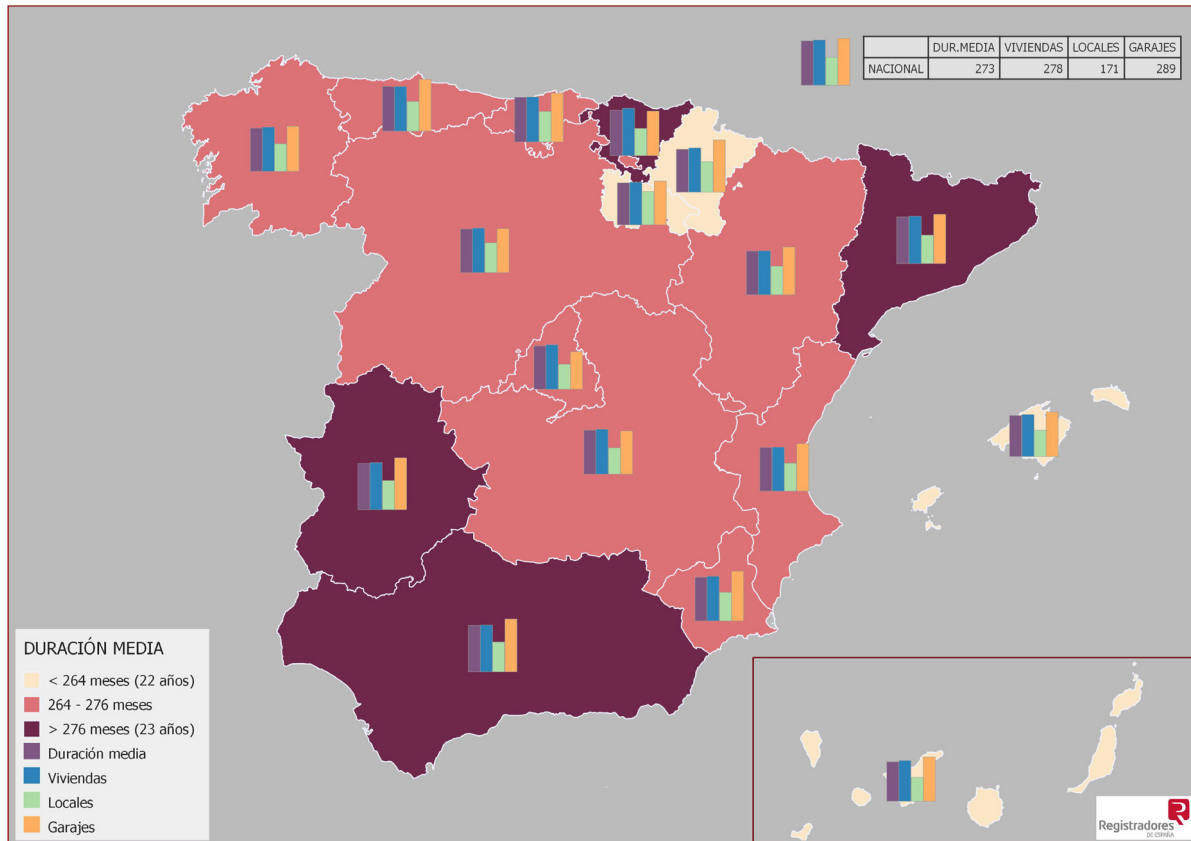
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2019						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	286	289	185	326	250	187
ARAGÓN	268	272	176	294	236	162
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	276	276	182	318	198	159
BALEARS, ILLES	253	258	161	273	213	154
CANARIAS	241	251	147	272	218	141
CANTABRIA	274	275	187	298	259	157
CASTILLA - LA MANCHA	268	276	162	264	258	157
CASTILLA Y LEÓN	266	274	182	270	229	164
CATALUÑA	285	291	173	303	232	136
COMUNITAT VALENCIANA	266	268	171	290	215	158
EXTREMADURA	283	287	179	318	289	173
GALICIA	266	274	170	277	179	149
MADRID, COMUNIDAD DE	267	273	155	232	272	144
MURCIA, REGIÓN DE	270	273	176	304	275	157
NAVARRA, COM FORAL DE	263	272	187	320	124	152
PAÍS VASCO	279	290	168	273	193	150
RIOJA, LA	258	262	206	269	222	178
NACIONAL	273	278	171	289	234	162

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles también ha detenido su crecimiento, con un resultado de 273 meses (22 años y 9 meses) frente a los 276 meses (23 años) de 2018. De hecho, se acumulaban cinco años consecutivos con incremento de los plazos de contratación, pero 2019 parece haber truncado la tendencia alcista.

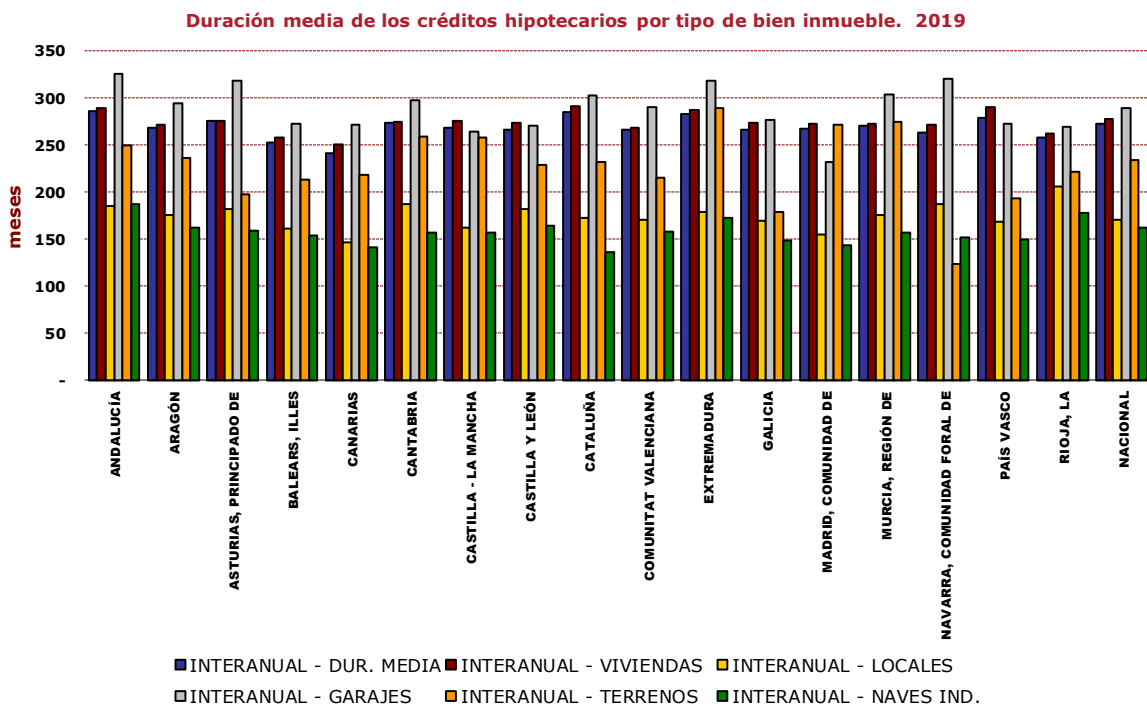
Desagregando por tipo de bien inmueble, los mayores plazos de contratación en 2019 han correspondido a Garajes y Trasteros con 289 meses (24 años y 1 mes) y Vivienda con 278 meses (23 años y 2 meses). Los bienes inmuebles vinculados a aspectos residenciales son los que tradicionalmente presentan mayores periodos medios de contratación. A plazo más corto se sitúa Terrenos urbanos no edificados con 234 meses (19 años y 6 meses) y tras ellos se encuentran Locales comerciales con 171 meses (14 años y 3 meses) y Naves industriales con 162 meses (13 años y 6 meses).

Tomando el total general, la ordenación de periodos medios de contratación por comunidades autónomas, las que presentan mayores periodos medios para 2019 han sido Andalucía con 286 meses (23 años y 10 meses), Cataluña con 285 meses (23 años y 9 meses) y Extremadura con 283 meses (23 años y 7 meses). En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de contratación, se han situado Canarias con 241 meses (20 años y 1 mes), Baleares con 253 meses (21 años y 1 mes) y La Rioja con 258 meses (21 años y 6 meses).

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2019



En el siguiente gráfico se muestran los resultados para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondientes al año 2019, observándose las diferencias territoriales existentes, así como entre las distintas tipologías de bienes inmuebles.



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. 2019						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	104,76	103,96	108,19	112,80	106,84	115,43
ARAGÓN	98,17	97,84	102,92	101,73	100,85	100,00
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	101,10	99,28	106,43	110,03	84,62	98,15
BALEARS, ILLES	92,67	92,81	94,15	94,46	91,03	95,06
CANARIAS	88,28	90,29	85,96	94,12	93,16	87,04
CANTABRIA	100,37	98,92	109,36	103,11	110,68	96,91
CASTILLA - LA MANCHA	98,17	99,28	94,74	91,35	110,26	96,91
CASTILLA Y LEÓN	97,44	98,56	106,43	93,43	97,86	101,23
CATALUÑA	104,40	104,68	101,17	104,84	99,15	83,95
COMUNITAT VALENCIANA	97,44	96,40	100,00	100,35	91,88	97,53
EXTREMADURA	103,66	103,24	104,68	110,03	123,50	106,79
GALICIA	97,44	98,56	99,42	95,85	76,50	91,98
MADRID, COMUNIDAD DE	97,80	98,20	90,64	80,28	116,24	88,89
MURCIA, REGIÓN DE	98,90	98,20	102,92	105,19	117,52	96,91
NAVARRA, COM FORAL DE	96,34	97,84	109,36	110,73	52,99	93,83
PAÍS VASCO	102,20	104,32	98,25	94,46	82,48	92,59
RIOJA, LA	94,51	94,24	120,47	93,08	94,87	109,88
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La siguiente tabla presenta los resultados de evolución anual del año 2019 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. 2019						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	1,06%	0,35%	0,54%	7,24%	0,81%	14,72%
ARAGÓN	-0,37%	0,00%	-4,86%	1,38%	-5,22%	3,18%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,22%	0,36%	7,69%	6,00%	-7,48%	-6,47%
BALEARS, ILLES	-2,32%	-4,09%	-3,01%	12,35%	3,40%	0,65%
CANARIAS	0,42%	2,87%	-6,37%	-1,45%	12,37%	-2,08%
CANTABRIA	0,37%	-0,72%	6,25%	0,68%	30,81%	13,77%
CASTILLA - LA MANCHA	-2,55%	-2,82%	-6,90%	-8,01%	10,26%	3,29%
CASTILLA Y LEÓN	-1,48%	-0,36%	-4,21%	-8,78%	-4,98%	-0,61%
CATALUÑA	1,79%	2,11%	0,58%	1,34%	-4,53%	-8,72%
COMUNITAT VALENCIANA	1,53%	0,75%	4,27%	1,40%	-3,15%	-4,24%
EXTREMADURA	1,80%	0,35%	0,00%	0,63%	9,06%	2,98%
GALICIA	-1,85%	-0,72%	-1,16%	-7,05%	34,59%	-5,10%
MADRID, COMUNIDAD DE	-10,70%	-11,65%	-5,49%	-13,43%	-8,11%	9,92%
MURCIA, REGIÓN DE	3,05%	2,63%	4,76%	2,01%	4,56%	0,00%
NAVARRA, COM FORAL DE	0,00%	0,37%	2,75%	11,89%	-24,85%	-1,94%
PAÍS VASCO	-0,71%	0,00%	-5,08%	-7,14%	-10,23%	-1,32%
RIOJA, LA	4,88%	2,34%	19,77%	17,47%	-3,06%	14,84%
NACIONAL	-1,09%	-1,77%	-0,58%	-0,34%	-2,09%	3,18%

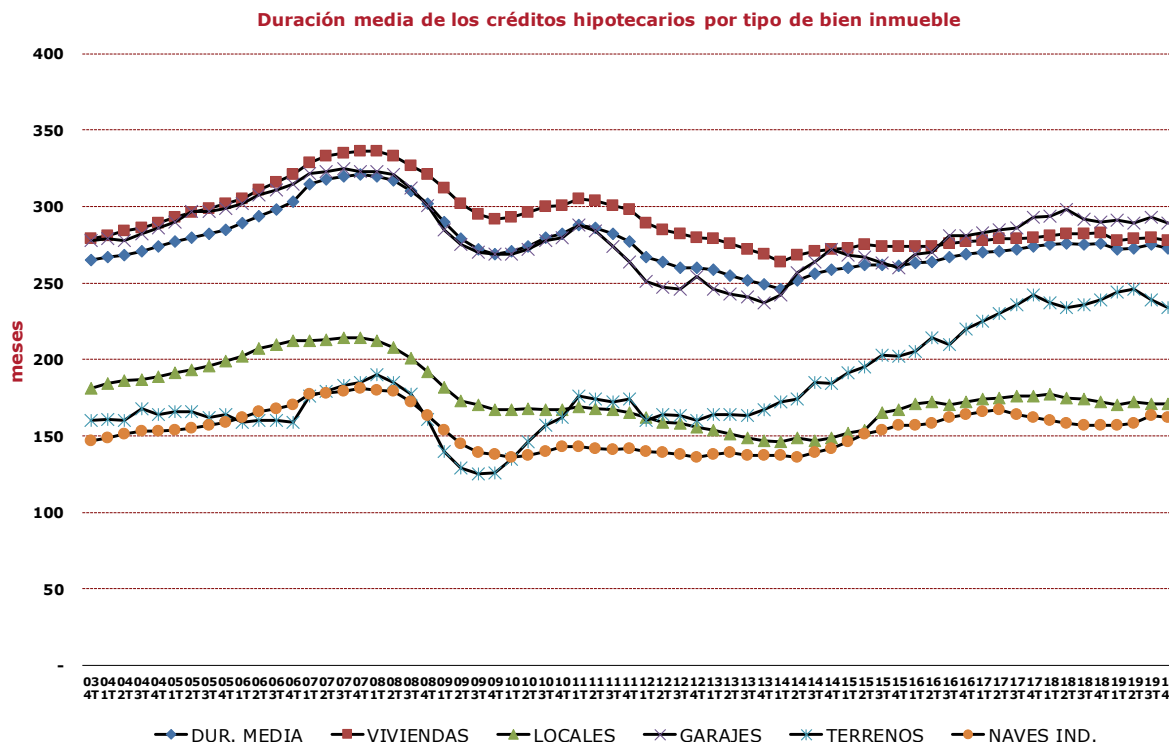
La variación del periodo medio para el conjunto de bienes inmuebles durante el último año ha sido del -1,09% contrastando con los aumentos de los últimos cinco años (0,73% en 2018).

Esta evolución del total general es consecuencia del acortamiento en los plazos medios de contratación en todos los tipos de inmueble menos en Naves (3,18%). Terrenos urbanos no edificados ha sufrido la mayor disminución (-2,09%), seguido de la Vivienda (-1,77%), los Locales comerciales (-0,58%) y cerrando la lista los Garajes y Trasteros (-0,34%).

Desde un punto de vista territorial, para el conjunto de bienes inmuebles, los mayores incrementos de los plazos de contratación durante el último año se han alcanzado en La Rioja (4,88%), Murcia (3,05%) y Asturias

(2,22%). Nueve comunidades autónomas han incrementado sus resultados anuales, una los ha mantenido y siete los han reducido. Las mayores reducciones se han alcanzado en la Comunidad de Madrid (-10,70%), Castilla – La Mancha (-2,55%) y las Baleares (-2,32%).

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.



Desde 2013 existe una generalizada tendencia ascendente, siendo especialmente intensa en Terrenos urbanos no edificados. Vivienda, Garajes y Trasteros también han alcanzado un recorrido muy favorable durante los últimos años que parece haberse estabilizado. Por su parte, Locales comerciales y Naves industriales, sin una recuperación tan activa en precios y número de compraventas, vienen presentando una mejora mucho más moderada y su tendencia también aparece plana. Durante 2019, como hemos podido comprobar, únicamente Naves industriales ha presentado un alargamiento de los plazos de contratación.

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.

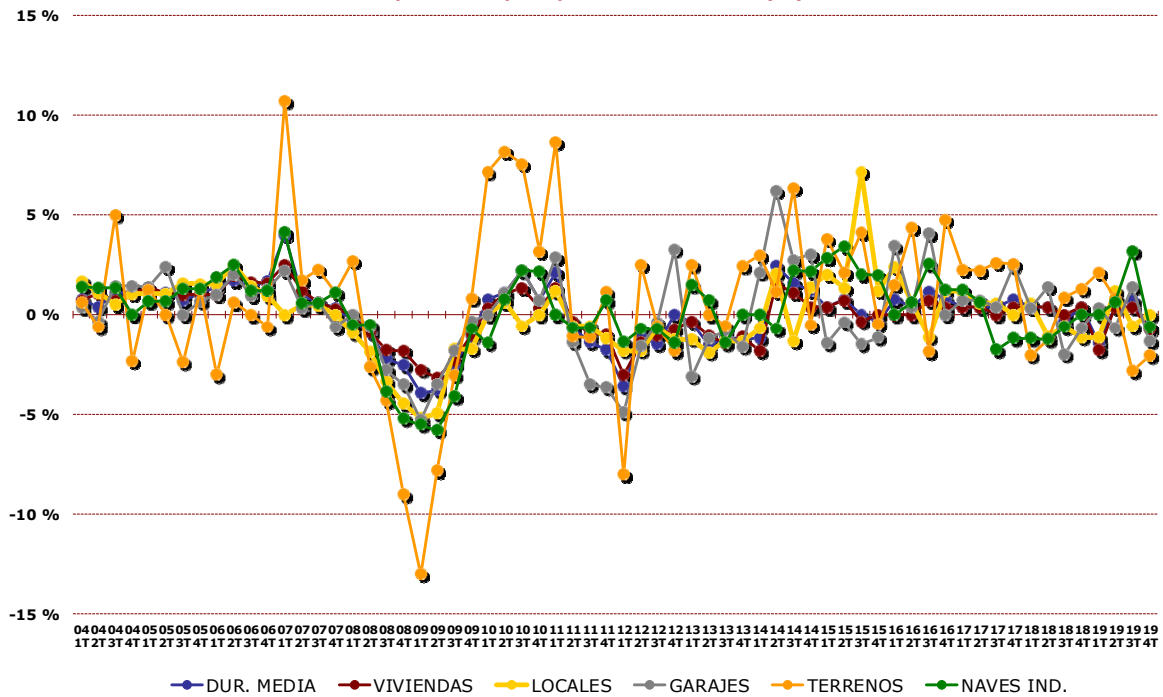
El hecho de contar con un desglose de resultados para seis variables conlleva que la apreciación de la evolución para cada caso resulte más difícil. En todo caso, se aprecia una moderación de las tasas de mejora que, de hecho, en 2019 han llevado a que únicamente las Naves industriales presenten un alza en sus cuantías.

En todo caso, desde 2013, con carácter general se ha producido una tendencia alcista, mucho más intensa durante los primeros años de recuperación del mercado inmobiliario, dando lugar a una progresiva moderación de los ritmos de crecimiento.

En 2020 se presenta un escenario con muchas incertidumbres. Mientras se esperaba que en Vivienda se alargasen los plazos de contratación debido a la continuidad de su encarecimiento, los plazos se han acortado, junto con los de Garajes y Trasteros. En Locales comerciales y Naves industriales, directamente vinculados a la evolución de la actividad económica, el comportamiento ha sido dispar, poco incentivador para Locales pero alargando los plazos en Naves. La ralentización de la actividad económica que prevén las principales instituciones económicas debería conducir en 2020 a un alargamiento de los plazos en estos cuatro tipos de bienes inmuebles, dado que hay crédito disponible en la economía.

En cuanto a la evolución para Terrenos urbanos no edificados, puesto que están vinculados a las expectativas de explotación de estos, debería reflejar las importantes diferencias territoriales existentes, lo que influirá en el resultado final para el conjunto del territorio nacional, haciéndolo imprevisible.

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



19. 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 14), el tipo de interés de contratación inicial (apartado 16) y el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (apartado 17).
- 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 2019 y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2019 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

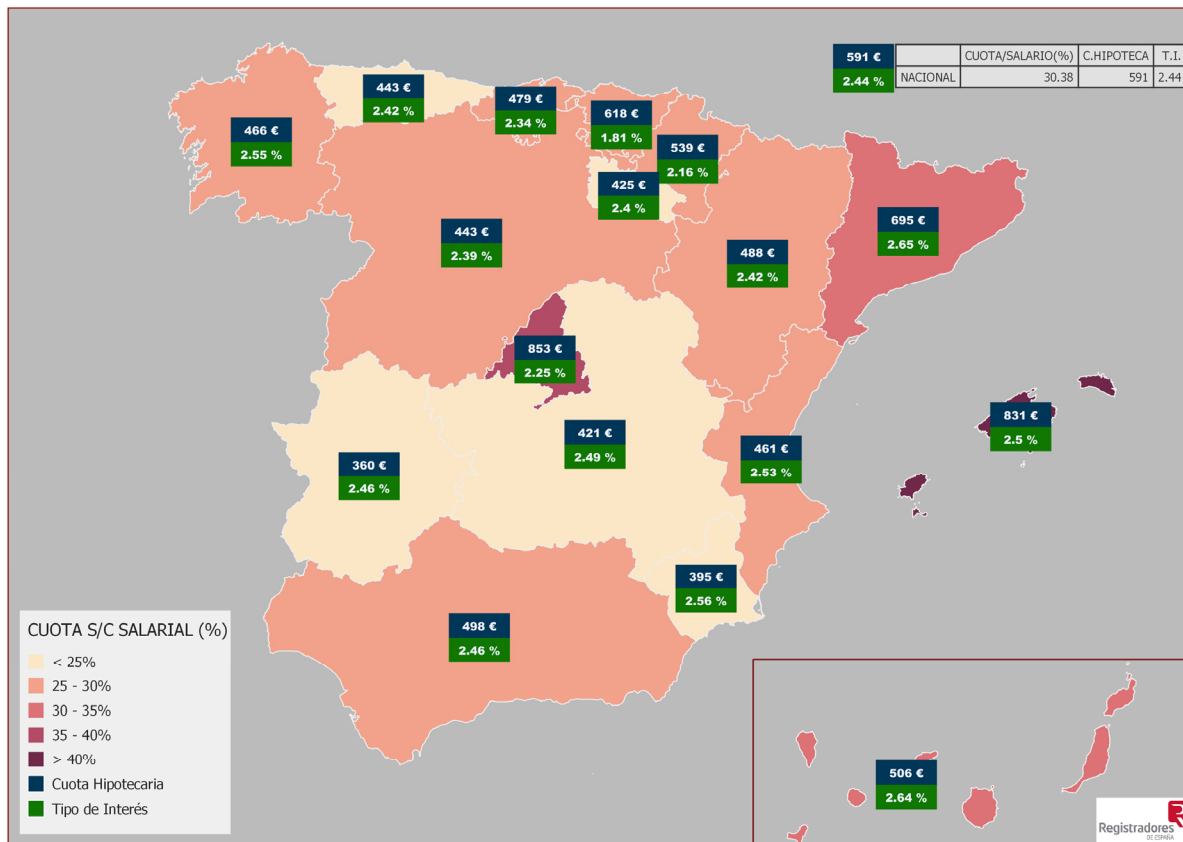
Después de un largo periodo de mejora en los indicadores de accesibilidad (descensos) durante los tres últimos años dichos indicadores de accesibilidad han presentado un deterioro, aumentando desde el mínimo de la serie histórica alcanzado en 2016 de 522,64 €. La cuota hipotecaria mensual media en 2019 ha alcanzado los 591,14 € frente a 568,40 € en 2018 y 543,94 € en 2017.

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.

Ocurre lo mismo con el porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, que alcanzó el mínimo de la serie histórica en 2016 con 27,49%, y ahora, en 2019, se sitúa en el 30,38% aumentando con respecto al año anterior (29,69%), que ya había supuesto un aumento con respecto a 2017 (28,66%).

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL (€) Y % CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2019



Este incremento de los indicadores de accesibilidad del último año se ha debido fundamentalmente al incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2,23%), a un ligero aumento de los tipos de interés, y la congelación de los plazos de contratación en 23 años y 7 meses. El incremento de los salarios (0,44%) no ha podido compensar los aumentos en tipos y en el endeudamiento por vivienda que va en correlación con el encarecimiento de la vivienda.

Los indicadores de accesibilidad difícilmente pueden mejorar, ya que el precio de la vivienda parece que seguirá creciendo, aunque razonablemente debería moderar su ritmo de crecimiento, por lo que el endeudamiento hipotecario deberá crecer también, puesto que ahora el peso de los inversores en el mercado es pequeño. No hay datos que indiquen que los tipos de interés puedan descender de forma significativa en el futuro próximo y habrá que ver qué evolución tienen los plazos de contratación, que parece que han llegado a su límite, salvo que cambie el entorno del negocio bancario. Los salarios, a pesar de su buen comportamiento, presentan ritmos de crecimiento muy bajo, incapaz de contrarrestar suficientemente la presión del alza del endeudamiento hipotecario.

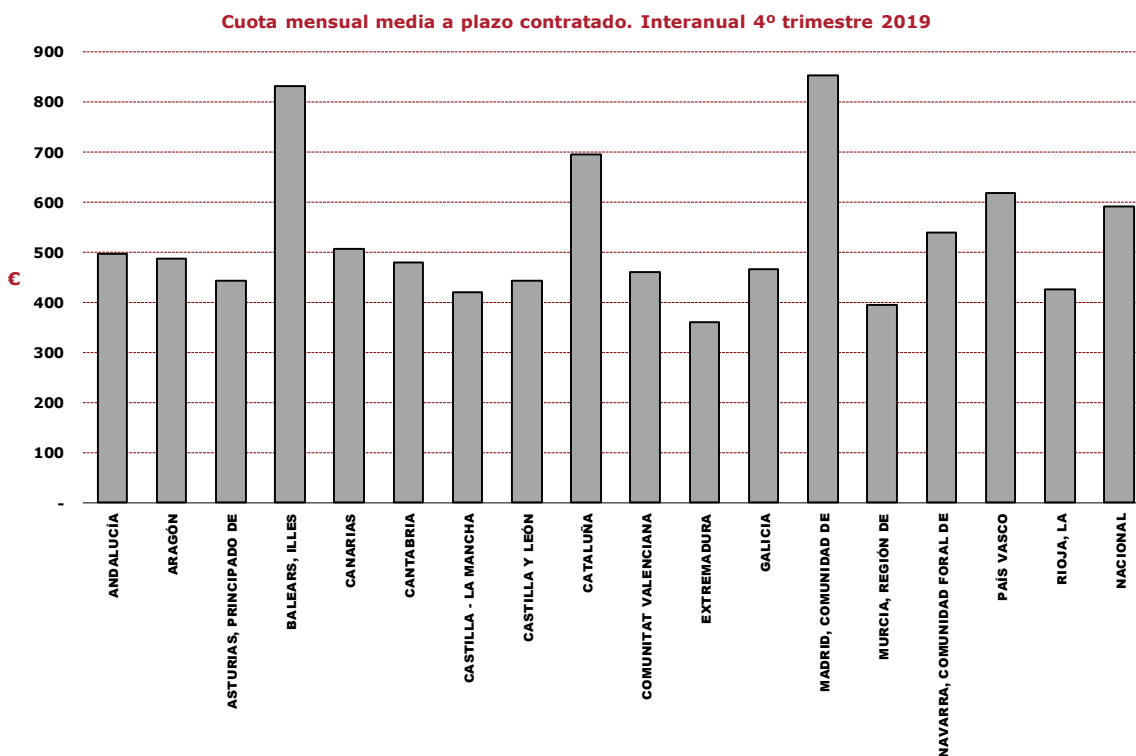
Desde un punto de vista territorial, las diferencias siguen siendo notables, alcanzando las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media en 2019 las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (852,78 €), las Baleares (831,34 €), Cataluña (695,34 €) y el País Vasco (618,23 €), siendo las únicas que superan la media nacional. En el extremo opuesto, con las menores cuotas hipotecarias mensuales medias, se encuentran Extremadura (395,76 €), Murcia (395,31 €) y Castilla-La Mancha (420,76 €).

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las diferencias territoriales también son elevadas, alcanzando los mayores porcentajes en 2019 las Baleares (44,47%), la Comunidad de Madrid (36,43%), Cataluña (33,38%) y las Canarias (30,72%), superando la media nacional. El resto (trece comunidades autónomas) se encuentran por debajo de la media nacional, constatando la asimetría de resultados. Las condiciones más favorables de accesibilidad se han alcanzado en Asturias (22,28%), Extremadura (22,70%) y Murcia (23,33%).

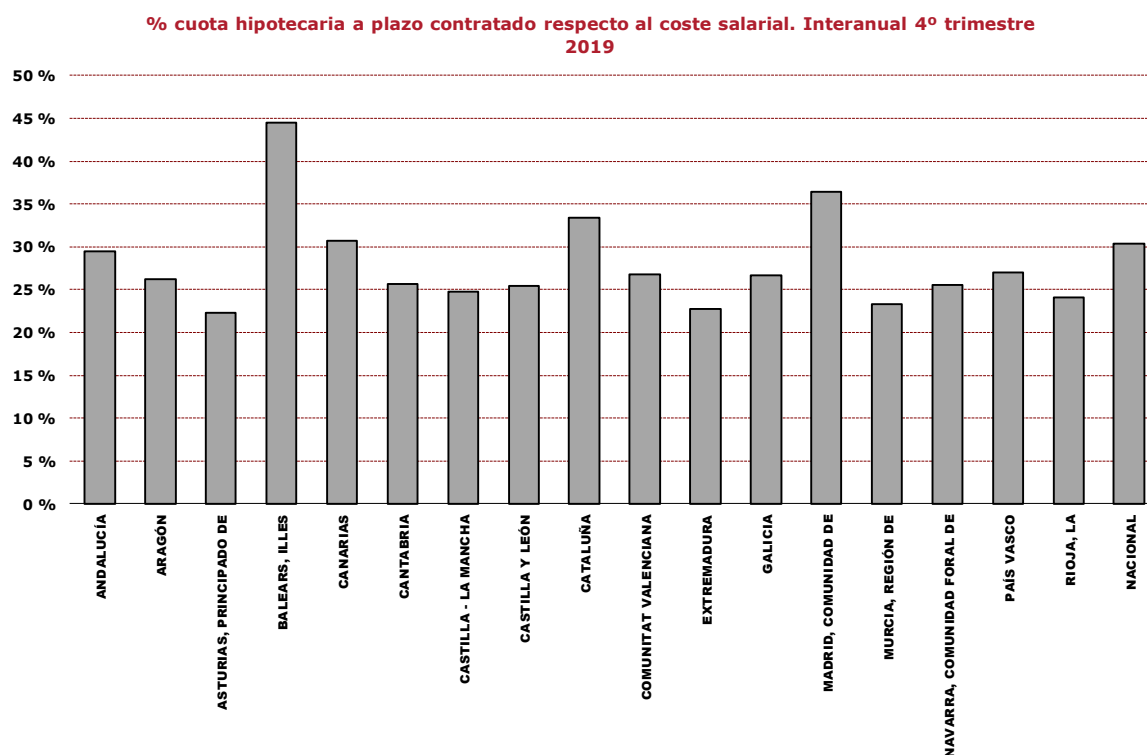
En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de ambos indicadores de accesibilidad, así como el tipo de interés de contratación inicial, para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondientes a 2019.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)		
	2019		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCÍA	2,46 %	497,87	29,43 %
ARAGÓN	2,42 %	487,86	26,19 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,42 %	443,20	22,28 %
BALEARS, ILLES	2,50 %	831,34	44,47 %
CANARIAS	2,64 %	506,33	30,72 %
CANTABRIA	2,34 %	478,73	25,61 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,49 %	420,76	24,75 %
CASTILLA Y LEÓN	2,39 %	443,17	25,39 %
CATALUÑA	2,65 %	695,34	33,38 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,53 %	461,22	26,78 %
EXTREMADURA	2,46 %	359,76	22,70 %
GALICIA	2,55 %	465,73	26,73 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,25 %	852,78	36,43 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,56 %	395,31	23,33 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,16 %	538,77	25,60 %
PAÍS VASCO	1,81 %	618,23	27,01 %
RIOJA, LA	2,40 %	424,90	24,07 %
NACIONAL	2,44 %	591,14	30,38 %

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 2019 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 % respecto al coste salarial mensual medio. Números índice. 2019					
CCAA	Hipoteca media (€)	Tipo interés medio (%)	Cuota mensual media a plazo contratado (€)	Coste salarial mensual medio	% cuota a plazo contratado respecto al coste salarial
ANDALUCÍA	85,13	100,82	84,22	86,92	96,87
ARAGÓN	80,29	99,18	82,53	95,73	86,21
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	73,75	99,18	74,97	102,23	73,34
BALEARS, ILLES	130,43	102,46	140,63	96,07	146,38
CANARIAS	77,00	108,20	85,65	84,70	101,12
CANTABRIA	80,11	95,90	80,98	96,07	84,30
CASTILLA - LA MANCHA	69,50	102,05	71,18	87,37	81,47
CASTILLA Y LEÓN	73,57	97,95	74,97	89,70	83,57
CATALUÑA	117,35	108,61	117,63	107,04	109,87
COMUNITAT VALENCIANA	74,44	103,69	78,02	88,49	88,15
EXTREMADURA	61,36	100,82	60,86	81,45	74,72
GALICIA	76,04	104,51	78,79	89,52	87,99
MADRID, COMUNIDAD DE	154,60	92,21	144,26	120,28	119,91
MURCIA, REGIÓN DE	64,31	104,92	66,87	87,07	76,79
NAVARRA, COM FORAL DE	90,84	88,52	91,14	108,13	84,27
PAÍS VASCO	114,18	74,18	104,58	117,60	88,91
RIOJA, LA	68,12	98,36	71,88	90,70	79,23
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

(144,26), Baleares (140,63), Cataluña (117,63) y País Vasco (104,58). En el otro extremo, con resultados muy debajo de la media nacional, se sitúan Extremadura (60,86), Murcia (66,87) y Castilla-La Mancha (71,18).

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 (146,38), Comunidad de Madrid (119,91), Cataluña (109,87) y Canarias (101,12). Las cuantías más bajas han correspondido a Asturias (73,34), Extremadura (74,72) y Murcia (76,79).

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media, así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2019 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico queda representada en la siguiente tabla.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial mensual medio. Evolución anual (%). 2019		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCÍA	6,28%	1,48 %
ARAGÓN	8,09%	1,30 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1,47%	-0,06 %
BALEARS, ILLES	-0,33%	-0,57 %
CANARIAS	5,62%	0,97 %
CANTABRIA	2,35%	0,03 %
CASTILLA - LA MANCHA	4,22%	0,79 %
CASTILLA Y LEÓN	5,23%	0,82 %
CATALUÑA	3,32%	0,41 %
COMUNITAT VALENCIANA	4,73%	1,09 %
EXTREMADURA	2,60%	-0,03 %
GALICIA	3,12%	0,25 %
MADRID, COMUNIDAD DE	5,81%	1,39 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,35%	0,37 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	9,17%	1,77 %
PAÍS VASCO	3,06%	0,22 %
RIOJA, LA	-4,22%	-1,48 %
NACIONAL	4,00%	0,69 %

La accesibilidad se ha deteriorado durante el último año, dando lugar a un incremento anual del 4,00% en la cuota hipotecaria mensual media y de 0,69 pp en el porcentaje de cuota con respecto al coste salarial. Estas cuantías de deterioro están en línea con las obtenidas en 2018, cuando se produjeron incrementos del 4,50% y 1,03 pp, respectivamente.

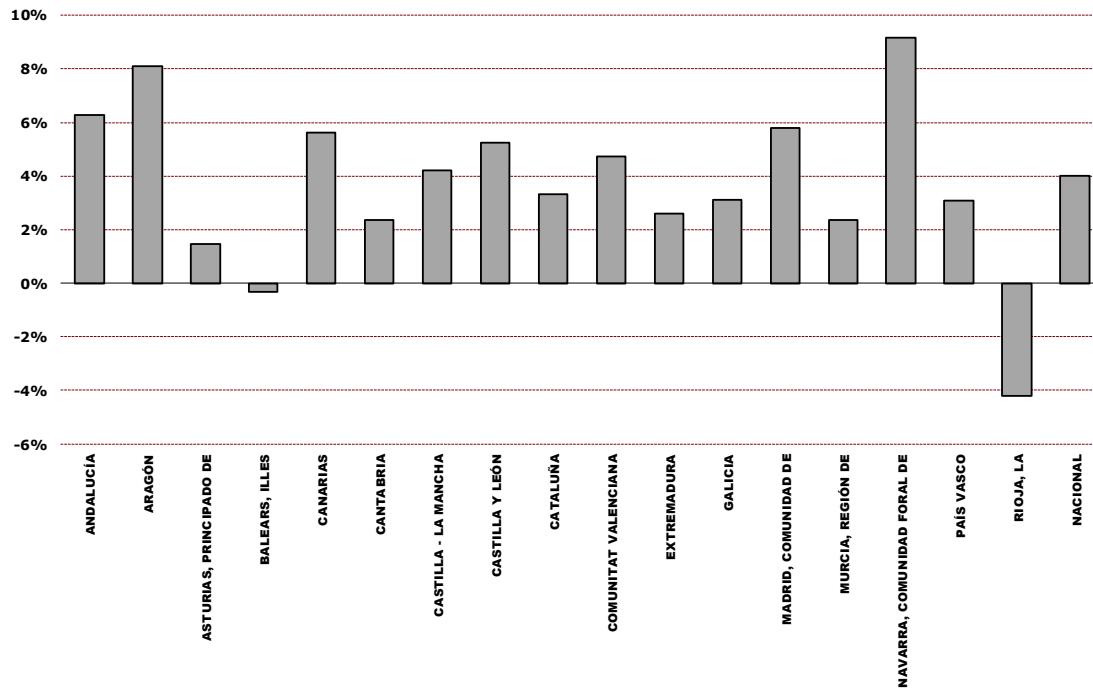
El hecho de ser el tercer año consecutivo de deterioro, así como las perspectivas indicadas con respecto a las variables que llevan a la obtención de ambos parámetros, puede indicar un nuevo ciclo por lo que respecta al comportamiento de esta variable, que lleva a un escenario no deseable en la medida que un deterioro de los indicadores de accesibilidad condiciona la dinámica del mercado inmobiliario.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas se ha incrementado la cuota hipotecaria mensual media (quince), dando lugar a los mayores incrementos en Navarra (9,17%), Aragón (8,09%) y Andalucía (6,28%). Los únicos descensos se han producido en La Rioja (-4,22%) y las Baleares (-0,33%).

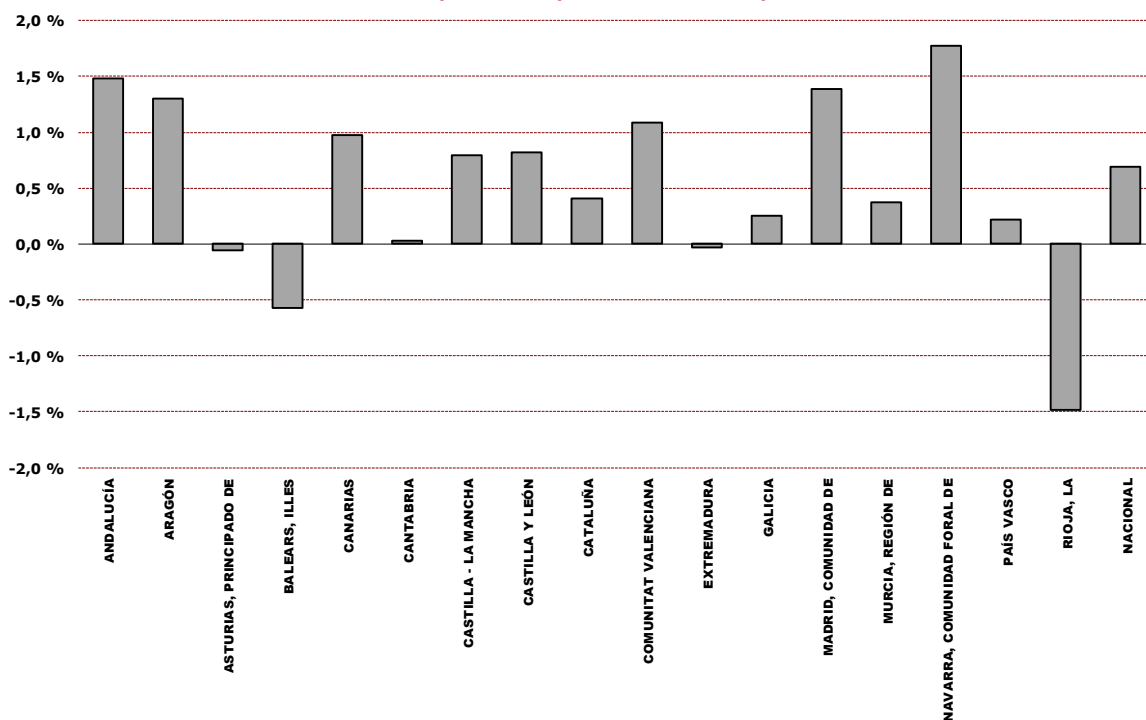
En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, en trece comunidades autónomas se ha incrementado, alcanzando los mayores incrementos en Navarra (1,77 pp), Andalucía (1,48 pp) y la Comunidad de Madrid (1,39 pp). Los descensos más significativos se han producido en La Rioja (-1,48 pp) y las Baleares (-0,57 pp).

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

Evolución anual de la cuota mensual media a plazo contratado. 2019



Evolución anual del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2019



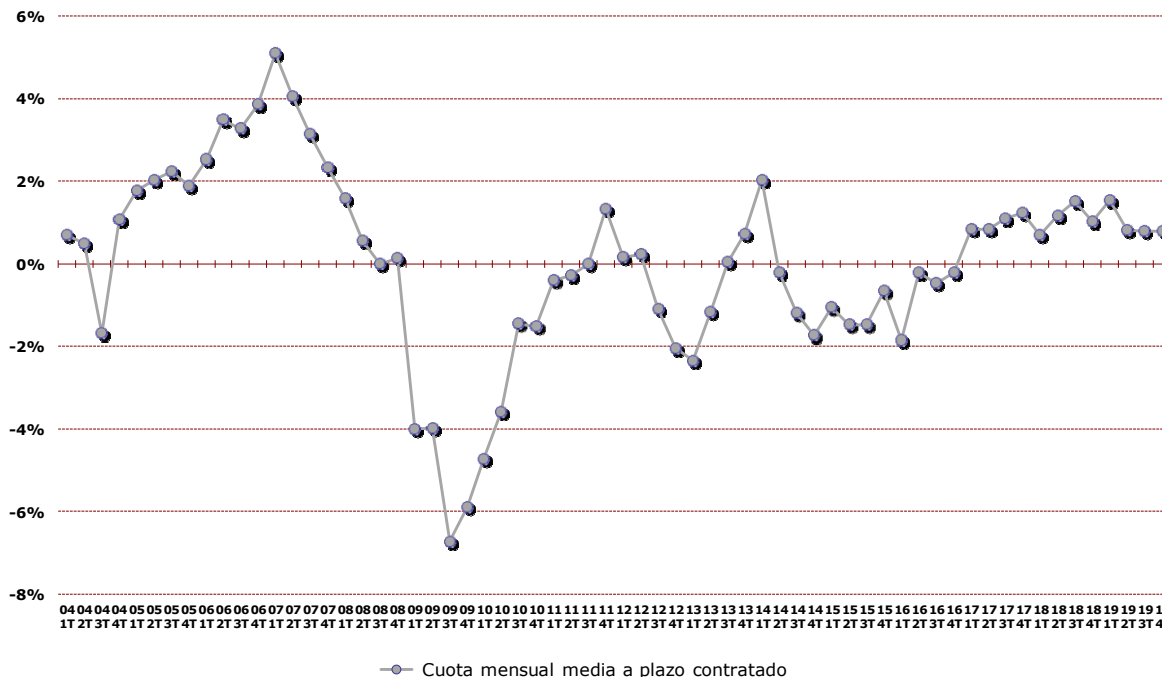
Una perspectiva más amplia de la evolución de los indicadores de accesibilidad puede obtenerse a través del análisis de los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2019, es decir, de los últimos diecisiete 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.

A finales de 2016 se alcanzó el mínimo de la serie histórica (27,49%), al igual que en la cuota hipotecaria mensual media. Desde entonces también se ha ido incrementando trimestre tras trimestre, cerrando 2019 en el 30,38%, lo que supone un incremento acumulado en los dos últimos años de 2,89 pp. Nuevamente, nos encontramos en unos niveles de accesibilidad históricamente bajos pero que, en la medida que presentan una tendencia alcista, introducen cierto grado de incertidumbre en la evolución del crecimiento del sector inmobiliario, especialmente en un contexto de bajos salarios y tasas de paro no contenidas.

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



Después de un largo periodo con importantes mejoras en la accesibilidad (2009-2016), durante los tres últimos años, trimestre tras trimestre (doce trimestres) la cuota hipotecaria mensual media se ha ido incrementando, en especial hasta 2019, año este que parecen haberse moderado las tasas de crecimiento. En consecuencia, el cambio de tendencia es muy claro.

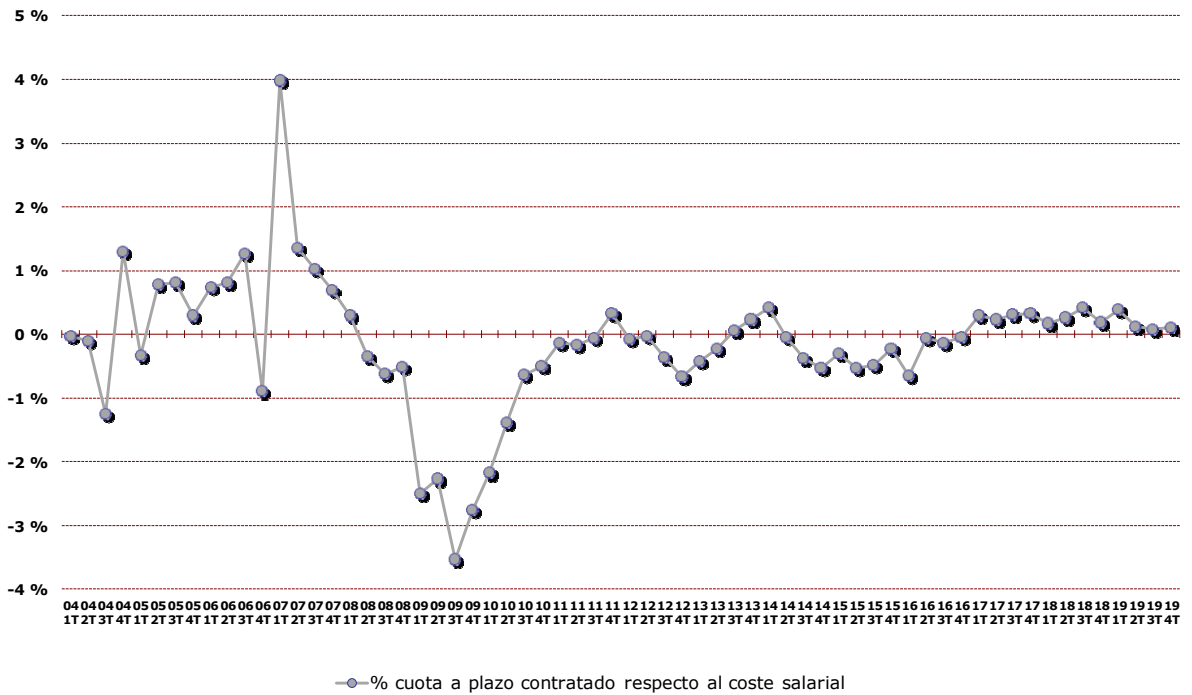
El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial desde el primer trimestre del año 2004, es decir, durante los últimos dieciséis años.

La interpretación de los resultados resulta paralela a la de la cuota hipotecaria mensual media. Después de un largo e intenso periodo de mejora en este indicador de accesibilidad, que va desde mediados de 2008 hasta finales de 2016, los tres últimos años se han caracterizado por incrementos, que han llevado a un claro y constante deterioro de la accesibilidad.

A pesar de la escasa cuantía de este deterioro, la tendencia es muy clara, situándose de forma recurrente en terreno positivo, es decir, en una constante pérdida de accesibilidad, debiendo destinar más renta salarial para el pago de la financiación de una hipoteca media.

Tal y como venimos indicando, en la medida que se mantenga la tendencia alcista en el precio de la vivienda, el endeudamiento hipotecario por vivienda se incrementará dando lugar a que, en un escenario de estabilidad de tipos de interés (no es previsible que vayan a crecer de forma significativa, pero tampoco a bajar) y con ligero margen de crecimiento en salarios y plazos de contratación, los niveles de accesibilidad se irán deteriorando, poniendo en riesgo el propio crecimiento del mercado inmobiliario.

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



20. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

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

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

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas en 2019 ha sido de 27.065, un aumento de 1.796 con respecto a 2018 (25.269), dando lugar a un cambio de tendencia con respecto a la tendencia descendente de trimestres precedentes.

Conforme el mercado inmobiliario se fue recuperando, el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha ido reduciendo, con la excepción del año 2019. En 2014 se registraron 69.023 certificaciones, por lo que, a pesar del aumento de este año, todavía suponen un 39,21% con respecto a aquella fecha.

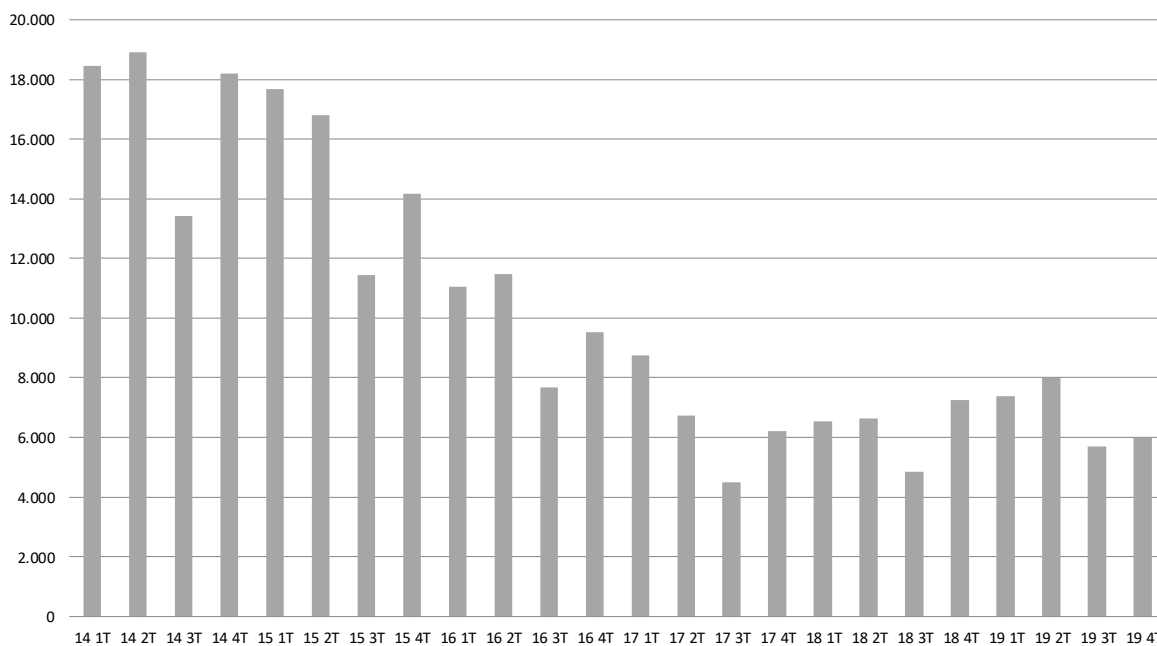
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. 2019	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	5.765
ARAGÓN	467
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	295
BALEARS, ILLES	406
CANARIAS	636
CANTABRIA	359
CASTILLA - LA MANCHA	1.722
CASTILLA Y LEÓN	784
CATALUÑA	5.848
COMUNITAT VALENCIANA	5.338
EXTREMADURA	407
GALICIA	1.340
MADRID, COMUNIDAD DE	1.376
MURCIA, REGIÓN DE	2.053
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	51
PAÍS VASCO	76
RIOJA, LA	142
NACIONAL	27.065

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca durante el último año han sido Cataluña (5.848), Andalucía (5.765) y la Comunidad Valenciana (5.338). Entre estas tres comunidades autónomas alcanzan el 62,63% del total. Por el contrario, ocho comunidades autónomas registran menos de 500 certificaciones anuales, dando lugar a notables diferencias territoriales.

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

La evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca resulta muy clara, mostrando una intensa y constante tendencia descendente, habiendo pasado de registrar más de 18.000 certificaciones trimestrales en determinados trimestres de 2014 a haber registrado poco más de 4.000 certificaciones en determinados trimestres de 2017 y 2018.

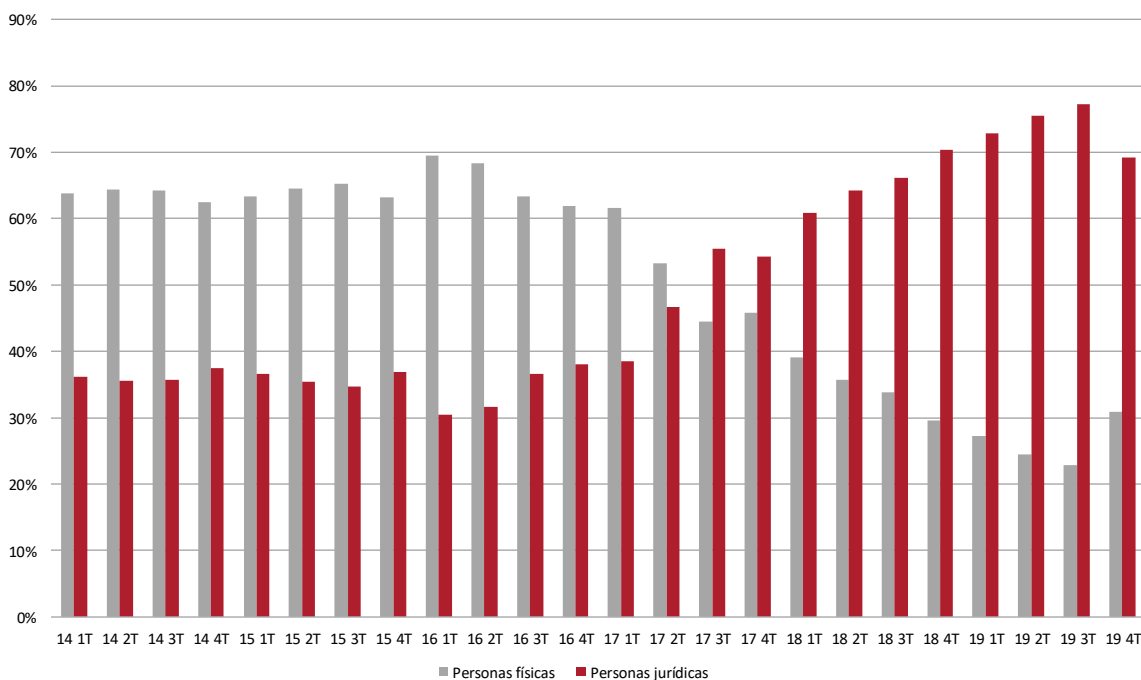
Evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Total nacional



Los resultados de 2019 muestran un primer semestre que continúa con el último de 2018 hasta llegar a las 8.000, para después situarse en el segundo semestre por debajo de 6.000. En definitiva, parece que se marca una tendencia estable de 6.000 al trimestre.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la desagregación de resultados según titularidad, entendiendo como tal la distinción entre personas físicas y jurídicas. El peso de personas físicas ha detenido su descenso, reduciéndose este año el peso de personas jurídicas. Concretamente, el peso de personas físicas ha cerrado 2019 en el 30,86%, es decir, por encima del mínimo de la serie histórica que se registró el pasado año (29,62%) y el peso de personas jurídicas en el 69,14% (por debajo del 70,38%, máximo de la serie histórica).

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



La recuperación del mercado inmobiliario ha permitido que las familias que afrontan dificultades financieras encuentren un mercado en el que hay liquidez y precios al alza, por lo que el peso de las personas físicas se ha ido reduciendo. Sin embargo, en el ámbito mercantil (personas jurídicas), reduciéndose igualmente en términos absolutos, en términos relativos se incrementan debido a que las situaciones de dificultad financiera en empresas van más allá de la evolución del precio de sus activos inmobiliarios.

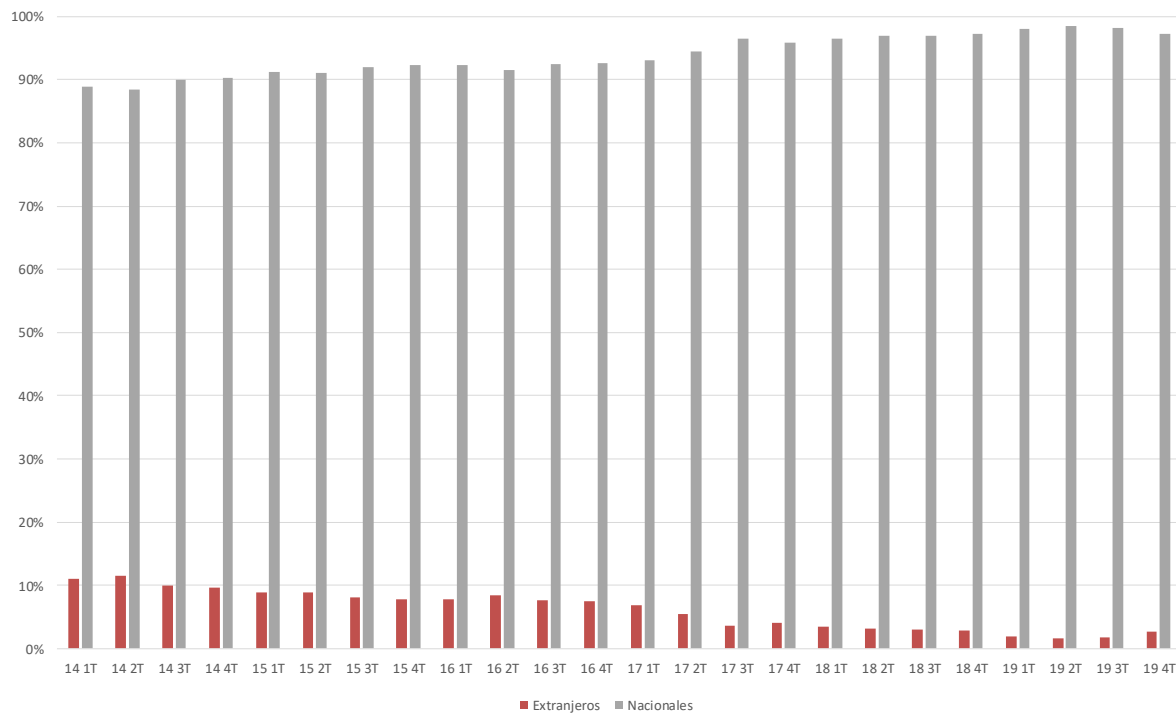
El siguiente gráfico muestra la desagregación de resultados de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, distinguiendo entre nacionales y extranjeros.

El peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido reduciéndose en 2019, cerrando el año con 2,73%, un nuevo mínimo histórico (2,81% en 2018), dando lugar a un intenso descenso durante el periodo de recuperación del mercado inmobiliario ya que en la primera mitad de 2014 se alcanzaban porcentajes de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca superiores al 11%.

Durante los últimos diez años se ha producido un cambio de perfil de comprador extranjero de vivienda, predominando mayoritariamente nacionalidades con un elevado nivel de renta per cápita, a diferencia del anterior ciclo alcista, con un alto componente de compradores de vivienda que fijaban en España su destino laboral.

Este cambio en el perfil de demandante extranjero de vivienda en España supone que la probabilidad de incurrir en situaciones de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca venga siendo mucho más baja.

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



21. 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 se refieren exclusivamente a vivienda, al igual que en las certificaciones por ejecución de hipoteca, 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. 2019	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	1.443
ARAGÓN	97
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	60
BALEARS, ILLES	57
CANARIAS	273
CANTABRIA	32
CASTILLA - LA MANCHA	283
CASTILLA Y LEÓN	184
CATALUÑA	1.240
COMUNITAT VALENCIANA	1.030
EXTREMADURA	76
GALICIA	105
MADRID, COMUNIDAD DE	376
MURCIA, REGIÓN DE	479
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	82
PAÍS VASCO	36
RIOJA, LA	10
NACIONAL	5.863

El número de daciones en pago ha continuado reduciéndose durante 2019 hasta las 5.863 daciones en pago registradas, 757 menos que en 2018 (6.620), dando lugar a una reducción del -11,44%.

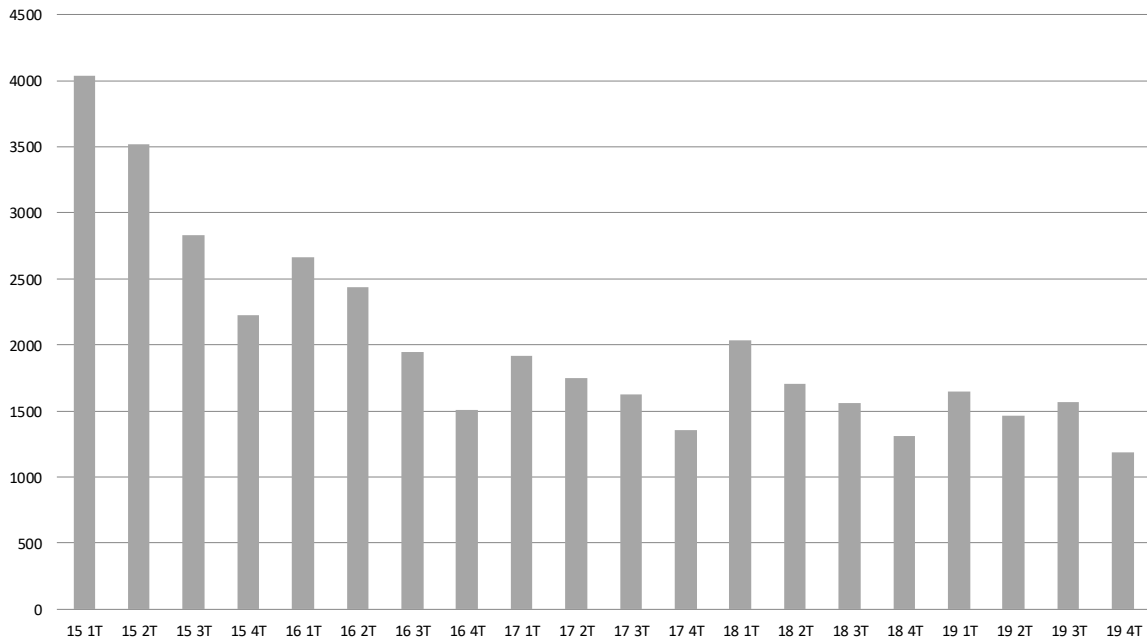
Durante los años precedentes el número de daciones en pago se ha reducido significativamente, ya que en 2015 se registraron 12.614 daciones en pago, registrando en 2019 el 46,48% de las registradas en 2015, constatando el constante e intenso proceso de reducción.

La favorable evolución de la economía ha reducido las situaciones de dificultad financiera asociadas a la financiación de vivienda y por tanto la necesidad de acudir a esta figura jurídica, la dación en pago, para saldar la deuda.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (1.443), Cataluña (1.240), Comunidad Valenciana (1.030), Murcia (479) y la Comunidad de Madrid (376), acumulando entre estas cuatro comunidades autónomas prácticamente el 78% del total, quedando el resto de las comunidades autónomas por debajo de las 300 daciones en pago anuales. De hecho, ocho comunidades autónomas han registrado menos de 100 daciones en pago en 2019.

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

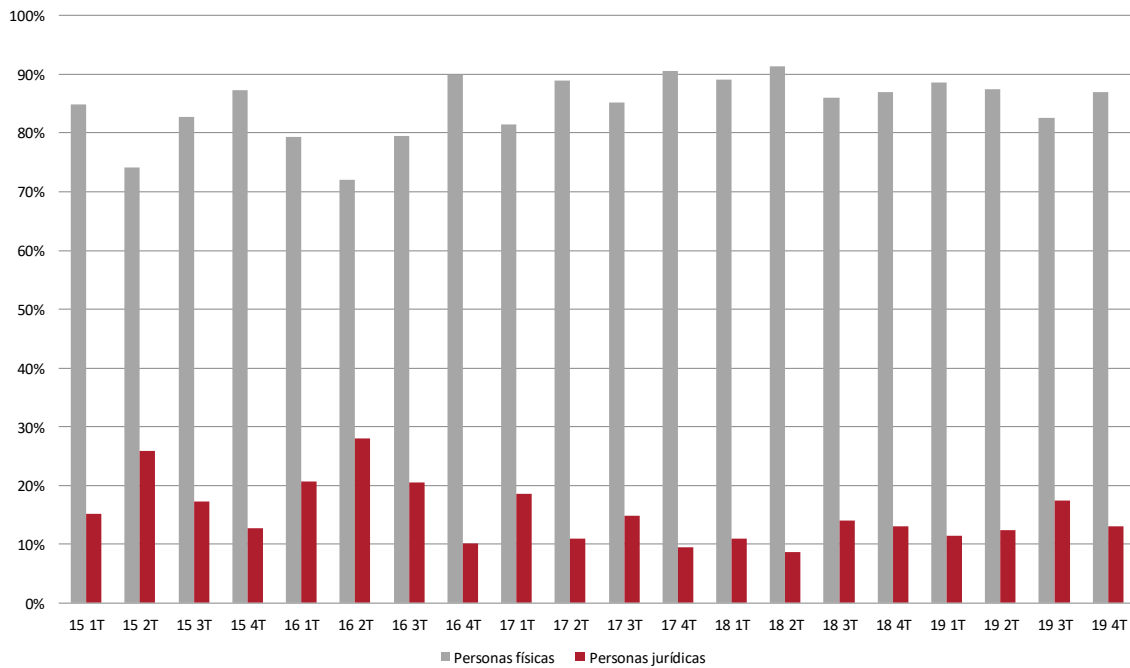
Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



En el mismo se observa claramente la tendencia descendente, especialmente intensa durante los primeros años de recuperación del mercado inmobiliario, habiéndose moderado el grado de mejora durante el último año.

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

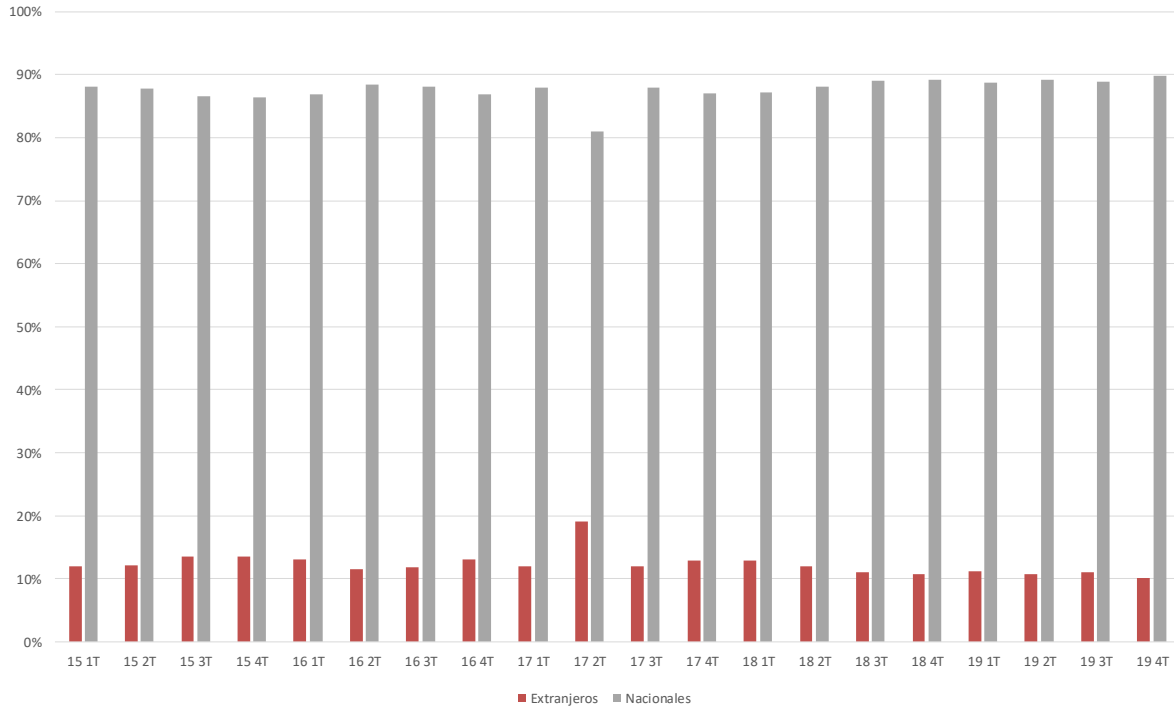


Dentro de la aleatoriedad de resultados, propia de la intensa reducción del número de daciones en pago, durante los dos últimos años parece mostrarse un cierto equilibrio de resultados, dando lugar a un peso

normalmente algo inferior al 90% de peso en personas físicas y ligeramente por encima del 10% en personas jurídicas.

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 cinco últimos años.

Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



El peso de extranjeros también ha mostrado una ligera reducción, situándose ligeramente por encima del 10%, frente a algo menos del 90% en el peso de nacionales. Se trata de cuantías no muy alejadas del peso de compra de vivienda por extranjeros, que durante los últimos años se ha situado próximo al 13%.

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 quinto año consecutivo de crecimiento, dando lugar a un incremento anual del 7,22%, moderando la intensidad del crecimiento con respecto al año precedente. En estos cinco años se acumula un incremento del 37,20%, reduciendo la corrección de precios con respecto a máximos de 2007 al -11,88%.
- El precio medio de locales comerciales ha contado con una pequeña reducción en 2019, con un descenso anual de -0,12%, dando lugar a un resultado medio de 1.305 €/m², situándose en mínimos de la serie histórica. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula una reducción de casi -40%. Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido la Comunidad de Madrid (2.055 €/m²), las Canarias (1.599 €/m²), las Baleares (1.514 €/m²), el País Vasco (1.502 €/m²), Cataluña (1.403 €/m²) y Cantabria (1.347 €/m²).
- El precio de naves industriales ha presentado un incremento anual del 10,08%, con un resultado medio de 443 €/m². Con respecto a los precios máximos alcanzados en 2008 se acumula un ajuste del -38%. Los mayores importes medios se han alcanzado en las Baleares (831 €/m²), la Comunidad de Madrid (790 €/m²), las Canarias (686 €/m²), el País Vasco (659 €/m²), Cantabria (546 €/m²) y Cataluña (540 €/m²).
- El precio medio de garajes ha sido de 989 €/m² en 2019, con un incremento anual del 2,37%, dando continuidad a la tendencia alcista iniciada en 2016. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula un descenso del -15%. Los mayores precios medios se han alcanzado en el País Vasco (1.294 €/m²), las Baleares (1.242 €/m²) y la Comunidad de Madrid (1.170 €/m²), mientras que los menores han correspondido a Murcia (618 €/m²), Castilla-La Mancha (707 €/m²) y Extremadura (786 €/m²).
- Los trasteros han presentado un precio medio de 911 €/m² en el último año, con una pequeña disminución interanual del -0,99%. Con respecto a los mínimos de 2014 se han incrementado los precios un 12%, mientras que con respecto a los máximos de 2008 se acumula un descenso del -12%. Las diferencias territoriales han sido importantes, encabezando los resultados la Comunidad de Madrid (1.212 €/m²), el País Vasco (1.129 €/m²) y Cataluña (1.017 €/m²), mientras que las menores cuantías se han obtenido en Castilla-La Mancha (651 €/m²), Murcia (661 €/m²) y La Rioja (682 €/m²).
- El número de compraventas de vivienda registradas ha detenido su crecimiento este año, disminuyendo un -2,48% con respecto a 2018, habiendo registrado 503.875 compraventas, 12.805 menos que el año anterior, lo que supone el segundo mejor resultado de los últimos diez años, después del de 2018. La vivienda usada ha seguido siendo la gran protagonista, registrando 413.185 compraventas, 13.357 menos que en 2018, con una disminución interanual del -3,13%, segundo mayor resultado de los últimos once años. En vivienda nueva se han registrado 90.690 compraventas, 552 más que en 2018, con un incremento anual del 0,61%, obteniendo el mayor resultado de los cinco últimos años.

El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (99.804), Cataluña (80.904), la Comunidad Valenciana (75.151) y la Comunidad de Madrid (71.889). En sólo seis comunidades han aumentado las compraventas de vivienda. Los mayores crecimientos se han alcanzado en Extremadura (7,74%) y Castilla – La Mancha (6,24%), mientras que las islas son las únicas en presentar disminuciones de dos dígitos, Canarias (-11,58%) y Baleares (-11,42%).

En vivienda nueva las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas han sido Andalucía (18.407), la Comunidad de Madrid (16.451), Cataluña (11.861) y la Comunidad Valenciana (10.432). Siete de ellas han alcanzado incrementos anuales, con tasas de dos dígitos en tres de ellas, Extremadura (19,55%), Aragón (17,13%) y Castilla-La Mancha (13,47%), mientras que donde más se ha contraído el mercado ha sido en Cantabria (-18,00%) y Canarias (-14,17%).

En vivienda usada, las mayores cifras de compraventas registradas se encuentran en Andalucía (81.397), Cataluña (69.043), la Comunidad Valenciana (64.719) y la Comunidad de Madrid (55.438). También siete comunidades autónomas han presentado incrementos interanuales, los mayores en Extremadura (6,29%) y Castilla – La Mancha (4,47%), mientras que donde más se ha contraído el mercado ha sido en Baleares (-13,06%), Canarias (-10,88%) y Asturias (-7,34%).

En veintinueve provincias han aumentado sus compraventas de vivienda con respecto al año precedente, con crecimiento de dos dígitos en tres de ellas. Así pues, ya no se generaliza el crecimiento a todas, como el año anterior y además se reduce la intensidad. El mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (71.889), Barcelona (55.178), Alicante (36.889), Málaga (29.820), Valencia (29.455) y Sevilla (18.215). Los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en las provincias de Soria (20,30%), Ávila (18,36%), Gipuzkoa (9,51%) y Badajoz (8,70%). Las que más han contraído su actividad son Tenerife (-12,93%), Baleares (-11,42%), Las Palmas (-10,31%) y Lugo (-9,14%).

En vivienda usada veinticinco provincias han contado con incrementos interanuales, las mayores tasas se han alcanzado en Soria (26,48%), Ávila (24,85%), León (10,25%) y Gipuzkoa (9,60%). Las provincias con un mayor número de compraventas durante el último año han sido Madrid (55.438), Barcelona (46.866), Alicante (30.948), Valencia (26.123) y Málaga (24.470). En vivienda nueva veintiséis provincias han presentado incrementos interanuales, las que presentan mayores incrementos han sido Huesca (59,69%), Segovia (42,01%) y Badajoz (35,14%), mientras que, de las provincias en negativo, nueve han tenido variaciones de dos dígitos, destacando Cuenca (-46,91%) y Valladolid (-24,74%). Las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (16.451), Barcelona (8.312), Alicante (5.941) y Málaga (5.350).

- La distribución de compraventas de vivienda entre vivienda nueva y usada se ha mantenido bastante estable durante el último año, con un peso del 82,00% en vivienda usada y un 18,00% en vivienda nueva. Esta última se ha desagregado en un 16,48% de vivienda nueva libre y un 1,52% de vivienda nueva protegida. Los mayores pesos en vivienda nueva se han alcanzado en Navarra (24,55%), Asturias (23,42%) y la Comunidad de Madrid (22,88%), mientras que en vivienda usada han destacado Extremadura (87,91%), Comunidad Valenciana (86,12%) y Cataluña (85,34%). En vivienda nueva protegida han registrado los mayores pesos Asturias (4,34%), Navarra (3,88%) y País Vasco (3,77%).

Las variaciones interanuales han sido un incremento de 0,82 pp en el peso de vivienda nueva libre, una reducción en vivienda nueva protegida de -0,10 pp y en vivienda usada de -0,72 pp.

- El 50,45% 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 28,78%, los pisos con superficie entre 40 y 60 m² un 17,26% y los de superficie inferior a 40 m² un 3,51%.

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 (9,78%), Baleares (6,29%), Comunidad de Madrid (4,86%) y Cataluña (4,36%).
 - Entre 40 y 60 m²: Cataluña (23,62%), Aragón (22,49%), Cantabria (22,33%), y Canarias (21,45%).
 - Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,94%), Asturias (36,60%), Cantabria (34,45%) y Cataluña (33,55%).
 - Más de 80 m²: Navarra (71,13%), Extremadura (69,04%), Murcia (65,41%) y Castilla-La Mancha (62,71%).
- El 87,97% de las compraventas de 2019 han presentado como adquirente a una persona física, quedando el peso de personas jurídicas en el 12,03%. En todas las comunidades autónomas las personas físicas alcanzan el mayor peso, encabezando los resultados Navarra (96,39%), el País Vasco (95,37%) y Asturias (93,64%). Los mayores pesos de personas jurídicas han correspondido a Canarias (18,94%), Cataluña (14,61%), Castilla – La Mancha (14,60%) y la Comunidad de Madrid (13,80%).

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 y libre por personas físicas ha supuesto el 65,33% del total de compraventas de vivienda, la vivienda nueva y libre por personas físicas el 13,99%. En personas jurídicas la vivienda nueva y libre ha supuesto el 2,64% y la vivienda usada y libre el 8,57%.

- La superficie media de la vivienda transmitida en 2019 ha sido de 98,69 m², nuevamente, algo superior a la registrada en 2018 (98,69 m²). La vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media (107,69 m²), seguida de la vivienda usada (97,30 m²) y la vivienda nueva protegida (84,52 m²). Las comunidades autónomas con mayores superficies medias han sido Castilla-La Mancha (119,70 m²), Extremadura (116,64 m²), Baleares (107,20 m²) y Castilla y León (106,23 m²). Por el contrario, las menores superficies medias se han alcanzado en Asturias (85,40 m²), el País Vasco (86,32 m²), Canarias (87,53 m²), y Cantabria (91,38 m²).
- El 12,61% de las compras de vivienda de 2019 han sido formalizadas por extranjeros. En términos porcentuales supone un ligero descenso con respecto al 12,64% de 2018. En términos absolutos supone haber alcanzado cerca de 63.000 compras de vivienda por extranjeros en el último año, por debajo de las 65.400 de 2018.

Las nacionalidades con mayor peso relativo sobre el total de compra por extranjeros han sido británicos (13,94%), franceses (7,85%), alemanes (7,12%), marroquíes (6,17%), belgas (5,83%), rumanos (5,87%), italianos (5,13%), suecos (4,48%), chinos (3,97%) y rusos (3,20%).

La compra de vivienda nueva por extranjeros ha contado con un menor peso relativo (16,16%) que en nacionales (18,60%), dando lugar al proceso contrario en vivienda usada, con un peso del 83,84% en extranjeros y del 81,40% en nacionales. Las nacionalidades con mayor peso en vivienda usada han sido argelinos (94,65%), búlgaros (89,33%), irlandeses (89,23%) y marroquíes (88,86%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (28,84%), noruegos (27,89%), suecos (24,72%), holandeses (21,60%) y daneses (20,63%).

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

- Superior a los 100 m²: daneses (48,98%), suizos (48,62%), holandeses (46,19%), alemanes (38,77%) y británicos (38,00%).
- Entre 80 y 100 m²: búlgaros (27,47%), rumanos (27,13%), marroquíes (27,01%) y argelinos (24,58%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (38,66%), búlgaros (32,62%), ucranianos (32,54%) y marroquíes (32,15%).
- Entre 40 y 60 m²: polacos (26,63%), italianos (26,40%), rusos (21,36%) y franceses (21,17%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (11,97%), franceses (7,89%), polacos (6,93%) e irlandeses (6,56%).

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros han sido Baleares (29,41%), la Comunidad Valenciana (26,19%), Canarias (25,77%), Murcia (19,77%), Cataluña (12,46%) y Andalucía (12,43%).

Las provincias con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (41,43%), Tenerife (31,42%), Baleares (29,41%), Málaga (28,02%) y Girona (26,76%). Junto a ellas, superando la media nacional (12,61%), están Las Palmas (20,66%), Murcia (19,97%), Almería (16,45%) y Tarragona (13,89%).

El 6,07% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o superior a los 500.000 euros (5,99% en 2018). El 36,12% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 34,89% de 2018.

- El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas ha sido de 5.576 días (15 años y 101 días), nuevo máximo de la serie de resultados, con un incremento del 4,16% 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 se ha duplicado. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido País Vasco (20 años y 273 días), Extremadura (18 años y 2 días) y Cataluña (16 años y 326 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 5.674 días (15 años y 199 días), seguidas de las viviendas con más de 100 m² con 5.648 días (15 años y 173 días), las de superficie entre 60 y 80 m² con 5.622 días (15 años y 147 días), las de superficie entre 40 y 60 m² con 5.314 días (14 años y 204 días) y las de superficie por debajo de los 40 m² con 4.857 días (13 años y 112 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 67,66% de las compraventas de 2019, contrastando con los resultados a comienzos de 2013, 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 13,00% para viviendas con posesión media de 5 a 10 años (su mínimo histórico), el 9,75% para las de 2 a 5 años y el 9,59% para las de menos de 2 años.

- El número de constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral en 2019 ha sido de 360.382, incrementándose un 4,05% con respecto a 2018. Con respecto al mínimo de 2013, el incremento acumulado ha sido del 81%. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido la Comunidad de Madrid (71.695), Andalucía (67.954), Cataluña (58.503) y la Comunidad Valenciana (40.249). En once comunidades autónomas se ha incrementado el número de hipotecas sobre vivienda en el último año, con tasa de dos dígitos en una de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Castilla-La Mancha (17,28%), que este año le quita el primer puesto a la siguiente, la Comunidad de Madrid (8,58%), seguidas de la Comunidad Valenciana (7,40%), Murcia (5,09%) y Extremadura (4,05%).

Las provincias con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en 2019 han sido Madrid (71.695), Barcelona (43.983), Valencia (19.788), Málaga (18.203), Alicante (16.291), Sevilla (14.334) y Baleares (10.056). Los mayores incrementos anuales han correspondido a las provincias de Toledo (28,04%), Albacete (24,01%), Huelva (16,63%), Ciudad Real (15,46%) y Palencia (13,24%).

El 6,41% de las constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral han sido formalizadas por extranjeros, superando las 23.000 hipotecas. Igual que el pasado año. Las comunidades autónomas en las que el peso de extranjeros sobre el total de hipotecas ha sido mayor han sido Cataluña (21,78%), la Comunidad Valenciana (20,53%), Andalucía (16,76%) y la Comunidad de Madrid (13,10%).

El importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros ha sido de 134.158 €, incrementándose un 0,59% con respecto al resultado de 2018. Con respecto al mínimo de 2013 el incremento acumulado ha sido del 23,65%. Las comunidades autónomas con mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros han sido las Baleares (254.265 €), la Comunidad de Madrid (167.352 €), Andalucía (157.573 €) y Cataluña (150.584 €).

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 (12,01%), chinos (7,26%), británicos (7,12%), marroquíes (6,60%) italianos (5,54%), franceses (4,08%) y alemanes (3,44%). Por lo que respecta a los importes medios, las mayores cuantías las han alcanzado noruegos (277.205 €), alemanes (226.388 €), británicos (189.961 €), suecos (178.216 €), holandeses (170.983 €) y franceses (167.764 €). La hipoteca media en extranjeros ha sido de 134.174 €, por encima de los 126.590 € de nacionales.

- Los Bancos han presentado un ligero retroceso por segundo año en su cuota de mercado de concesión de nuevos créditos hipotecarios, registrando el 90,35% del total, frente al 9,65% de Otras entidades financieras. Con respecto a 2018 los Bancos han perdido -0,40 pp de cuota de mercado, dando lugar a la correspondiente ganancia 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 (41,77%), Asturias (32,41%), La Rioja (24,98%) y País Vasco (20,14%). En Bancos las mayores cuotas de mercado han correspondido a la Comunidad de Madrid (95,53%), Cantabria (94,26%), Extremadura (93,49%) y Cataluña (93,29%).
- La vivienda ha seguido incrementando su destacado peso en el destino de la nueva financiación hipotecaria, alcanzando el 83,32% de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario en el último año, después de alcanzar el máximo de la serie histórica en 2018. Los terrenos urbanos no edificados han alcanzado el 6,24%, locales comerciales el 4,97%, naves industriales el 3,61%, garajes y trasteros el 1,15% y bienes inmuebles rústicos el 0,71%. Las naves y los inmuebles rústicos han sido la única tipología de bienes inmuebles que han ganado cuota de mercado en el último año (0,63 pp y 0,23 pp, respectivamente), dando lugar a descensos en el resto de los bienes inmuebles, terrenos urbanos no edificados -0,44 pp, locales comerciales -0,36 pp, viviendas -0,03 pp y garajes y trasteros -0,03 pp.
- La vivienda libre ha recibido el 91,65% de la financiación hipotecaria destinada a vivienda en el último año, alcanzado la vivienda protegida un 8,35%. La variación anual del peso en vivienda libre ha sido

negativa, de -0,19 pp, dando lugar al correspondiente aumento 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 (21,48%), Asturias (14,71%), Murcia (12,68%) y Navarra (12,44%). En vivienda libre los mayores pesos se han alcanzado en las Baleares (97,85%), Galicia (96,16%), Canarias (94,86%) y Castilla – La Mancha (93,74%).

- El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado medio ha seguido creciendo durante 2019, con un resultado de 1.297 €/m², incrementándose un 1,72% con respecto a 2018. Catorce comunidades autónomas han incrementado sus resultados en el último año, dando lugar a los mayores resultados en la Comunidad de Madrid (1.952 €/m²), el País Vasco (1.768 €/m²), Cataluña (1.662 €/m²) y las Baleares (1.596 €/m²). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (682 €/m²), Castilla-La Mancha (728 €/m²), Murcia (774 €/m²) y La Rioja (854 €/m²). Las comunidades autónomas con mayores incrementos durante el último año han sido Aragón (6,13%), la Comunidad de Madrid (4,39%), la Comunidad Valenciana (3,87%) y Canarias y el País Vasco (ambas 3,33%).
- El endeudamiento hipotecario por vivienda también se ha incrementado notablemente en 2019, alcanzando un resultado medio de 127.107 €, con un incremento interanual del 2,23%. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en 2019 han sido la Comunidad de Madrid (196.504 €), las Baleares (165.789 €), Cataluña (149.160 €) y el País Vasco (145.131 €), siendo las únicas que superan la media nacional. Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Extremadura (77.993 €), Murcia (81.736 €), La Rioja (86.582 €) y Castilla – La Mancha (88.343 €). En doce comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario en el último año. De las cinco en negativo, los mayores descensos se han registrado en La Rioja (-5,82%) y las Baleares (-4,68%). Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Canarias (6,95%), Navarra (6,91%), Aragón (5,65%) y Andalucía (4,22%).
- La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo durante el último año, siendo la alternativa utilizada en el 42,62% de los nuevos créditos hipotecarios, fijando un nuevo máximo en la serie histórica de resultados. La contratación a tipo de interés variable se ha reducido hasta el 57,38%, correspondiendo en su práctica totalidad a contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (56,29%). El aumento interanual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de 3,09 pp, correspondiendo en gran parte a la reducción en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-3,32 pp).

Ya son cuatro las comunidades autónomas donde la contratación a tipo de interés fijo supera a la contratación a tipo de interés variable, Asturias (56,03%), Murcia (54,59%), Cataluña (53,81%) y las Baleares (52,68%). Junto a ellas, los mayores resultados se han alcanzado en Galicia (49,66%) y en la Comunidad Valenciana (48,94%). Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido el País Vasco (72,79%), Extremadura (72,39%) y la Comunidad de Madrid (67,15%).

- El tipo de interés medio de contratación en 2019 ha sido del 2,44%, aumentando con respecto al resultado de 2018 y 2017 (2,28% ambos), nivel de tipos de interés de contratación que, por ahora, es el más bajo de toda la serie histórica. Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más bajos han sido País Vasco (1,81%), Navarra (2,16%) y la Comunidad de Madrid (2,25%). Por el contrario, las mayores cuantías de tipos de interés medios han correspondido a Cataluña (2,65%), las Canarias (2,64%) y Murcia (2,56%).
- El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha detenido su suave tendencia ascendente durante 2019, manteniendo el resultado de 283 meses (23 años y 7 meses), el mismo que en 2018. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid con 302 meses (25 años y 2 meses), Cataluña con 291 meses (24 años y 3 meses), País Vasco con 290 meses (24 años y 2 meses), Andalucía con 288 meses (24 años) y Extremadura con 287 meses (23 años y 11 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias con 252 meses (21 años), las Baleares con 258 meses (21 años y 6 meses) y La Rioja con 262 meses (21 años y 10 meses).

Siete comunidades autónomas han incrementado el periodo medio de contratación durante el último año, frente a los descensos en seis de ellas, quedando cuatro que mantienen resultados. Los mayores incrementos han correspondido a Canarias (3,70%), Murcia (2,63%) y La Rioja (2,34%).

- La duración media de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles se ha situado en los 273 meses (22 años y 9 meses), con una disminución del -1,09% con respecto al año precedente. El mayor periodo medio ha correspondido a los bienes inmuebles de naturaleza residencial, como Garajes y Trasteros con 289 meses (24 años y 1 mes) y Vivienda con 278 meses (23 años y 2 meses). Tras ellos se sitúan los Terrenos urbanos no edificados con 234 meses (19 años y 6 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 con 171 meses (14 años y 3 meses) y Naves industriales con 162 meses (13 años y 6 meses).

Únicamente Naves industriales ha presentado un incremento de la duración media (3,18%). El resto de bienes inmuebles ha experimentado reducciones: Terrenos urbanos no edificados (-2,09%), Vivienda (-1,77%), Locales comerciales (-0,58%) y Garajes y Trasteros (-0,34%).

- Los indicadores de accesibilidad continúan confirmando el cambio de tendencia iniciado en 2017, dando lugar a un nuevo deterioro de la accesibilidad. La cuota hipotecaria mensual media de 2019 ha sido de 591,14 €, incrementándose con respecto a los 568,40 € de 2018. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,38%, igualmente por encima del 29,69% de 2018. En ambos casos los resultados de 2016 fueron los mínimos de la serie histórica.

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido la Comunidad de Madrid (852,78 €), las Baleares (831,34 €), Cataluña (695,34 €) y el País Vasco (618,23 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (359,76 €), Murcia (395,31 €) y Castilla-La Mancha (420,76 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más exigentes han correspondido a las Baleares (44,47%), la Comunidad de Madrid (36,43%), Cataluña (33,38%) y las Canarias (30,72%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Asturias (22,28%), Extremadura (22,70%) y Murcia (23,33%).

La cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado durante 2019 un 4,00% y su porcentaje con respecto al coste salarial en 0,69 pp. La práctica totalidad de las comunidades autónomas han empeorado sus indicadores de accesibilidad (quince).

- Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas en el último año han presentado un aumento, habiendo alcanzado las 27.065, esto implica 1.796 más que en 2018, a pesar de lo cual todavía representan un 39,21% de las registradas en 2014 (69.023), constatando la notable reducción con la recuperación del mercado inmobiliario y de la economía en su conjunto. El mayor número de certificaciones se ha registrado en Cataluña (5.848), Andalucía (5.765) y la Comunidad Valenciana (5.338). En ocho comunidades autónomas se registran niveles por debajo de las 500 certificaciones anuales.

La distribución atendiendo a la distinción en personas físicas y jurídicas muestra que el peso de las personas físicas ha detenido su descenso, reduciéndose este año el peso de personas jurídicas. El peso de las personas físicas ha cerrado 2019 en el 30,86%, es decir, por encima del mínimo de la serie histórica que se registró el pasado año (29,62%) y el peso de personas jurídicas en el 69,14% (por debajo del 70,38%, máximo de la serie histórica).

El peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido reduciéndose en 2019, cerrando el año con 2,73% un nuevo mínimo histórico (2,81% en 2018), frente a niveles superiores al 11% en determinados trimestres de 2014.

- El número de daciones en pago registradas en 2019 ha sido 5.863, 757 menos que en 2018 y el 46,48% de las registradas en 2015 (12.614). Únicamente tres comunidades autónomas han superado las mil daciones en pago anuales, Andalucía (1.443), Cataluña (1.240) y la Comunidad Valenciana (1.030). Doce comunidades autónomas no llegan a las trescientas daciones en pago anuales y ocho se quedan por debajo de las cien anuales. El 87,03% ha correspondido a personas físicas, frente al 12,97% de personas jurídicas. El peso de extranjeros se ha mantenido ligeramente por encima del 10% (10,15%).

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 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 mediante la inscripción registral.

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 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, 1.059 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de más de 1.032.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 506.000 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”.

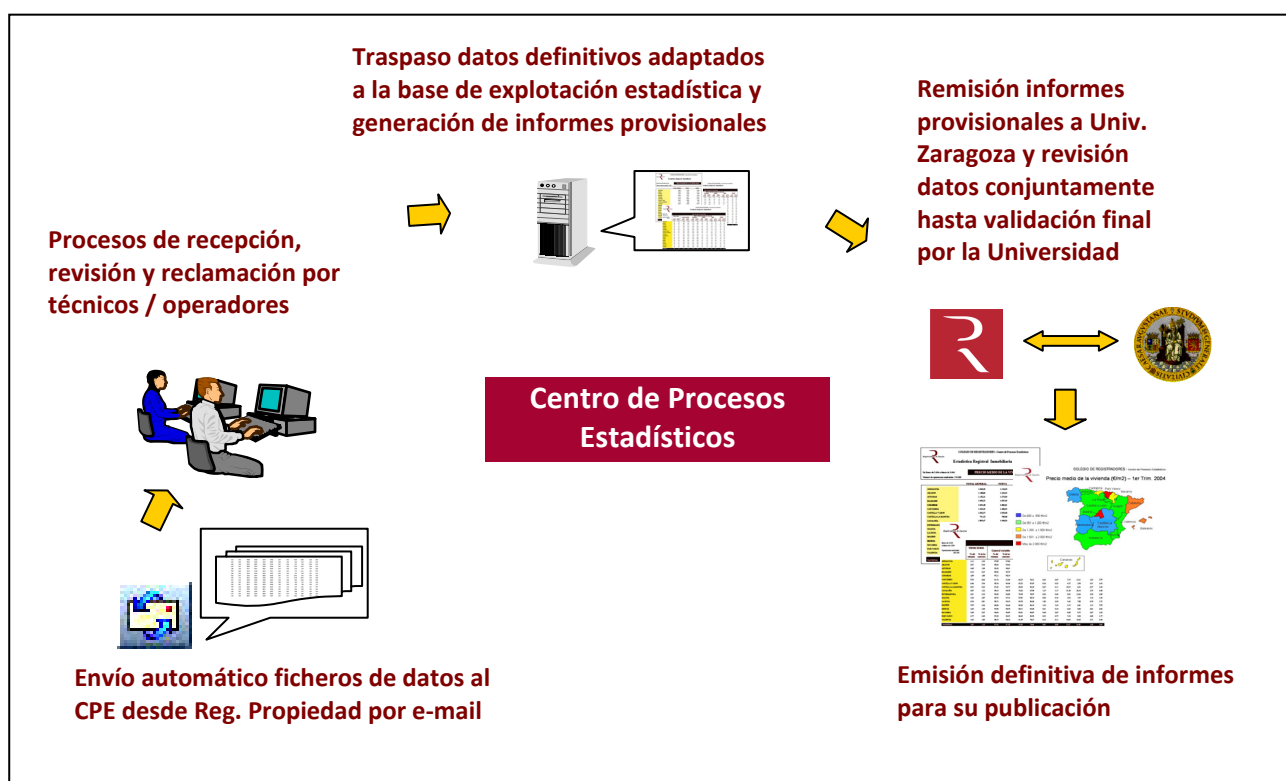
3.2. Datos de referencia

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 estas.
- **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.