

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO
2023



Registradores DE ESPAÑA

EDITA:

Colegio de Registradores de la Propiedad,
Bienes Muebles y Mercantiles de España
Príncipe de Vergara nº 70. 28006. Madrid

<https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad>

COORDINA:

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

AUTOR:

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

COAUTORES IPVVR:

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

DEPÓSITO LEGAL:

M. 42.318.2005

ISSN:

1888-8739

Publicación anual N.º 20

AÑO 2023**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

I	RESUMEN EJECUTIVO	4
II	CONTEXTO SOCIOECONÓMICO	11
III	MERCADO INMOBILIARIO	19
1	Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)	20
2	Precio medio de la vivienda (€/m ²)	23
3	Número de compraventas de vivienda	34
4	Peso de compraventa de vivienda en capital vs provincia	44
5	Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada	47
6	Distribución de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar	51
7	Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente	54
8	Superficie media de vivienda (m ²)	57
9	Distribución de compraventas de pisos según superficie	61
10	Precio medio por vivienda	65
11	Nacionalidad en las compras de vivienda	71
12	Periodo medio de posesión de viviendas transmitidas	87
13	Compraventas de nuda propiedad de vivienda	93
14	Precio medio de garajes y trasteros (€/m ²)	97
15	Precio medio de locales y naves (€/m ²)	101
16	Superficie transferida de locales y naves	106

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 del Copyright.

IV	MERCADO HIPOTECARIO	111
17	Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda	112
18	Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda por extranjeros	115
19	Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera	120
20	Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	124
21	Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida	128
22	Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda	132
23	Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda	136
24	Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros	140
25	Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda	144
26	Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	147
27	Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	152
28	Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	157
29	Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial	162
30	Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca	168
31	Daciones en pago	172
V	METODOLOGÍA	176

I. RESUMEN EJECUTIVO

- El **precio de la vivienda**, medido a través del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (**IPVVR**), ha registrado el noveno año consecutivo de crecimiento, con un incremento anual del 5,9%, alcanzando niveles máximos de la serie histórica en términos absolutos. En estos nueve años se acumula un incremento del 65,59%, situándose un 3,16% por encima de los anteriores niveles máximos de 2007.

- El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha registrado un incremento anual del 1%, alcanzando un importe medio de 1.963 €/m², nivel máximo desde 2008. En vivienda nueva el crecimiento ha sido del 3,5%, con 2.161 €/m², y en vivienda usada del 0,2%, situándose con un precio medio de 1.917 €/m².

Las **comunidades autónomas** con mayores precios han sido Illes Balears (3.267 €/m²), Comunidad de Madrid (3.267 €/m²), País Vasco (2.960 €/m²) y Cataluña (2.446 €/m²). Las **provincias** con mayores precios han sido Gipuzkoa (3.429 €/m²), Illes Balears (3.267 €/m²), Madrid (3.267 €/m²), Bizkaia (2.811 €/m²), Barcelona (2.804 €/m²) y Málaga (2.483 €/m²), mientras que las **capitales de provincia** han estado encabezadas por San Sebastián (5.378 €/m²), Barcelona (4.374 €/m²), Madrid (4.060 €/m²), Palma (3.319 €/m²) y Bilbao (2.909 €/m²).

Las **modalidades de vivienda** han registrado un comportamiento en precios relativamente diferenciado durante 2023: **vivienda aislada** -3,7%, **vivienda adosada** 2,5% y **pisos (vivienda colectiva)** 1,2%. En términos absolutos las viviendas con mayor superficie han sido las que han registrado menores precios medios y viceversa: vivienda aislada 1.433 €/m², vivienda adosada 1.621 €/m² y pisos 2.022 €/m².

La desagregación de precios en **pisos según superficie** consolida los mayores importes cuanto menor es la superficie media y viceversa. En 2023 los importes medios han sido: pisos de más de 80 m² 1.905 €/m², pisos entre 60 y 80 m² 1.950 €/m², pisos entre 40 y 60 m² 2.242 €/m² y pisos de menos de 40 m² 3.031 €/m².

- El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un cambio de tendencia, dando lugar a un descenso del -9,8% con respecto al año precedente, alcanzando las 583.042 compraventas en 2023. Este resultado supone alcanzar 12,03 compraventas por cada mil habitantes y año en 2023.

La **vivienda usada** ha seguido siendo la gran protagonista, registrando 474.658 compraventas, pero con un descenso anual más intenso (-10,7%). En **vivienda nueva** se han registrado 108.384 compraventas, con un descenso anual del -5,5%.

El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (117.460), Comunitat Valenciana (95.652), Cataluña (91.763) y Comunidad de Madrid (70.235). En prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) se han reducido las compraventas de vivienda durante el último año, con tasas anuales de dos dígitos en ocho de ellas.

En vivienda nueva las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas han sido Andalucía (23.533), Cataluña (15.242), Comunidad de Madrid (15.165) y Comunidad Valenciana (14.141). Once de ellas han registrado descensos anuales.

En vivienda usada, las mayores cifras de compraventas se han registrado en Andalucía (93.927), Comunidad Valenciana (81.511), Cataluña (76.521) y Comunidad de Madrid (55.070). Prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) han presentado descensos anuales.

En la práctica totalidad de las **provincias** (cuarenta y tres) han descendido las compraventas de vivienda con respecto al año precedente, con ajustes de dos dígitos en diecisiete de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (70.235), Barcelona (58.410), Alicante (48.243), Valencia (36.679), Málaga (34.012), Murcia (21.563) y Sevilla (20.931).

En **vivienda usada** cuarenta y dos provincias han registrado descensos anuales, con tasas de dos dígitos en veintiuna. Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda usada durante el último año han sido Madrid (55.070), Barcelona (48.493), Alicante (41.335), Valencia (31.356), Málaga (27.410), Murcia (17.658) y Sevilla (17.174). En **vivienda nueva** veintinueve provincias han presentado descensos anuales. Las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (15.165), Barcelona (9.917), Alicante (6.908), Málaga (6.602) y Valencia (5.323).

Las **capitales de provincia** han registrado igualmente un predominio de descensos, con ajustes anuales en treinta y nueve de ellas.

- Las **capitales de provincia** ha registrado un cierto equilibrio en peso relativo de **número de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias** por segundo año consecutivo, rompiendo con la tendencia de pérdida de peso relativo de los dos años precedentes. Veintisiete capitales de provincia han registrado una pérdida de peso relativo con respecto a la provincia en el último año. Los municipios con mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el último año han sido Vitoria (78,1%), Zaragoza (69,45%), Valladolid (63,98%), Córdoba (55,16%), Zamora (52,76%), Madrid (51,65%) y Albacete (51,13%).

- La **distribución de compraventas de vivienda entre vivienda nueva y usada** ha registrado una mejora de peso relativo en vivienda nueva durante 2023 de 0,85 pp. La vivienda usada ha minorado su tradicional liderazgo, con un 81,41% de las compraventas, quedando la vivienda nueva en el 18,59%, con una desagregación del 17,27% en vivienda nueva libre y un 1,32% en vivienda nueva protegida.

Los mayores pesos en vivienda nueva se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (36,91%), Canarias (22,61%), Galicia (22,24%) y Comunidad de Madrid (21,59%), mientras que en vivienda usada han destacado Extremadura (88,39%), Cantabria (85,41%), Comunitat Valenciana (85,22%) y La Rioja (84,93%). En vivienda nueva protegida han registrado los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (3,27%), Extremadura (3,14%), País Vasco (3,12%) y Principado de Asturias (2,84%). Las variaciones anuales han dado lugar a un descenso de -0,85 pp en el peso de vivienda usada, con un incremento en vivienda nueva libre de 0,8 pp y en vivienda nueva protegida de 0,05 pp.

- La **distribución de compraventas de vivienda colectiva (pisos) y unifamiliar** ha seguido proporcionando unos destacados pesos en vivienda unifamiliar, aunque inferiores a años precedentes. Concretamente, el 19,33% de las compraventas de vivienda del último año han sido unifamiliares, quedando el peso de compraventas de vivienda colectiva en el 80,67%. En el último año el peso de compraventas de vivienda unifamiliar se ha reducido en -0,19 pp. Los efectos derivados tras el confinamiento domiciliario están dando paso a una relativa vuelta a la normalidad, pero manteniendo resultados en el tramo alto de la serie histórica de peso de vivienda unifamiliar.

En once comunidades autónomas se ha reducido el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto a 2022, alcanzando los mayores pesos en Castilla – La Mancha (35,92%), Extremadura (29,84%), Castilla y León (24,38%) e Illes Balears (23,12%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,56%), Comunidad de Madrid (88,62%), La Rioja (87,56%) y Principado de Asturias (87,1%).

- La **distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente** ha mantenido, por segundo año consecutivo, el ligero incremento del peso de personas jurídicas (0,46 pp en 2023), situándose el peso de **personas físicas** en el 89,17%, incrementándose el peso en **personas jurídicas** hasta el 10,83%.

En nueve comunidades autónomas el peso de personas jurídicas se ha incrementado con respecto al año precedente. Las comunidades autónomas con un mayor peso de adquirentes personas físicas han sido País Vasco (95,74%), Comunidad Foral de Navarra (94,87%), Extremadura (94,78%) y Principado de Asturias (94,56%). Por el contrario, las comunidades autónomas con un mayor peso de personas jurídicas como adquirentes han sido Comunidad de Madrid (14,28%), Cataluña (13,82%), Canarias (13,03%) e Illes Balears (12,46%).

- La **superficie media de la vivienda** transmitida en 2023 se ha seguido reduciendo por segundo año consecutivo, rompiendo la tendencia ascendente de años precedentes. Concretamente, se ha situado en los 99,1 m², alejándose del máximo de 2021 (102 m²), moderándose la preferencia de viviendas con superficie elevada. Todas las agrupaciones de vivienda han registrado descensos anuales. La vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media (108,1 m²), seguida de la vivienda usada (97,5 m²) y la vivienda nueva protegida (84,7 m²).

Las comunidades autónomas con mayores superficies medias han sido Castilla – La Mancha (120,8 m²), Extremadura (114,1 m²), Castilla y León (108,4 m²) e Illes Balears (107,6 m²). Por el contrario, las menores superficies medias se han alcanzado en País Vasco (85,3 m²), Principado de Asturias (86,3 m²) y Canarias (89,5 m²). El descenso anual de la superficie media transmitida ha sido del -1,4%, con ajustes en todas las agrupaciones: nueva libre -0,9%, nueva protegida -1,9% y usada -1,5%.

- Los pisos de mayor **superficie** han vuelto a reducir su demanda, alcanzando los de más de 80 m² el 50,4% de las compraventas, reduciéndose -1,2 pp con respecto a 2022. Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han alcanzado un peso del 28,75% de las compraventas, con una mejora de 0,65 pp, los de superficie entre 40 y 60 m² el 17,31%, con un aumento de 0,53 pp, y los de menos de 40 m² el 3,54%, con un crecimiento de 0,02 pp.

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

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (70,83%), Extremadura (66,72%), Castilla-La Mancha (65,29%) y Región de Murcia (61,6%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,59%), Cantabria (35,08%) y Principado de Asturias (34,69%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (25%), Cataluña (24,33%) y Cantabria (22,09%).
- Menos de 40 m²: Canarias (8,93%), Illes Balears (6,52%) y Comunidad de Madrid (4,86%).

- El **precio medio por vivienda** ha sido de 185.980 €, con un descenso durante el último año del -1,1% con respecto a 2022 (nivel máximo de la serie histórica).

Las **comunidades autónomas** con mayores precios medios por vivienda han sido Illes Balears (342.849 €), Comunidad de Madrid (313.772 €), País Vasco (246.990 €), Cataluña (218.362 €) y Comunidad Foral de Navarra (196.219 €), dando lugar a descensos anuales en diez de ellas.

A nivel **provincial** las mayores cuantías se han registrado en Illes Balears (342.849 €), Madrid (313.772 €), Gipuzkoa (277.075 €), Málaga (270.782 €), Barcelona (247.243 €) y Bizkaia (234.793 €), con descensos durante el último año en veintitrés provincias.

- El 14,98% de las **compras de vivienda** de 2023 han sido formalizadas por **extranjeros**, nivel máximo de la serie histórica, con un incremento anual de 1,23 pp. En términos absolutos la demanda extranjera se ha reducido ligeramente al alcanzar cerca de 87.400 compras, frente a las más de 88.000 de 2022.

Las nacionalidades con mayor peso relativo sobre el total de compra por extranjeros han sido británicos (9,53%), alemanes (7,27%), franceses (6,66%), marroquíes (5,39%), belgas (5,32%), italianos (5,23%) y rumanos (5,03%).

La compra de **vivienda nueva por extranjeros** ha contado con un menor peso relativo (15,8%) que en españoles (19,3%), dando lugar al proceso contrario en vivienda usada. Las nacionalidades con mayor peso en vivienda usada han sido franceses (90,32%), argentinos (89,02%) e irlandeses (88,81%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (24,31%), neerlandeses (24,21%) y polacos (23,88%).

Atendiendo a la **superficie de la vivienda** los españoles presentan un mayor peso en las agrupaciones de vivienda con mayor superficie, 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: estadounidenses (52,73%), neerlandeses (44,71%) y británicos (41,92%).
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (27,47%), rumanos (24,26%) y búlgaros (23,92%).
- Entre 60 y 80 m²: búlgaros (28,92%), polacos (28,55%) y marroquíes (28,53%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (25,65%), checos (24,1%) y polacos (21,34%).
- Inferior a los 40 m²: argentinos (10,88%), italianos (9,59%) y franceses (8,37%).

Las **comunidades autónomas** con mayores pesos de compra por extranjeros han sido Illes Balears (31,5%), Comunitat Valenciana (29,26%), Canarias (28,54%), Región de Murcia (23,84%), Cataluña (15,79%) y Andalucía (14,95%).

Las **provincias** con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (43,95%), Santa Cruz de Tenerife (35,73%), Málaga (33,71%), Illes Balears (31,5%), Girona (29,86%), Murcia (23,84%), Las Palmas (22,06%), Almería (19,9%), Tarragona (16,04%) y Castellón (14,52%).

El 9,71% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros alcanzaron un importe igual o **superior a los 500.000 euros** (10,13% en 2022, nivel máximo de la serie histórica). El 50,41% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 42,28% de 2022.

- El **periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas** ha sido de 17,3 años, nuevo máximo histórico, con un incremento del 2,4% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009 con 7,3 años, el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha incrementado notablemente. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido País Vasco (25,4 años), Comunidad Foral de Navarra (21,6 años), Extremadura (20,7 años) y Cataluña (20,4 años).

Atendiendo al periodo medio de posesión según tramos de superficie de vivienda, el mayor periodo de posesión media ha correspondido a las viviendas con mayor superficie. En las viviendas con más de 100 m² el periodo medio ha sido de 17,5 años, las de entre 80 y 100 m² 17,5 años, las de entre 60 y 80 m² 17,4 años, las de entre 40 y 60 m² 16,7 años y las de menos de 40 m² 15,5 años.

La desagregación por tramos de años de periodo medio de posesión muestra cómo el 67,69% de las compraventas han estado en manos de su propietario más de 10 años, no muy alejado del máximo de la serie histórica (68,48% en 2021). Las compraventas de viviendas transmitidas que han estado en manos de su propietario entre 5 y 10 años han sido el 12,22%. Entre 2 y 5 años han estado en manos de sus propietarios el 10,79% de las compraventas. El 9,3% de las compraventas han estado menos de 2 años en manos de sus propietarios.

- El **número de compraventas de nuda propiedad de vivienda** ha sido de 1.845 en 2023, con un incremento anual del 11,3%. Esta cuantía supone alcanzar el nivel máximo de los últimos nueve años y medio. En trece comunidades autónomas se han registrado incrementos, alcanzándose las mayores cuantías en Comunitat Valenciana (461), Andalucía (321), Comunidad de Madrid (263), Cataluña (212) y Canarias (138).

- El **precio medio de garajes** ha sido de 1.031 €/m² en 2023, con un descenso anual del -1,2%, frenando la senda ascendente de años precedentes. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula un descenso del -11,2%, con un incremento del 11,7% con respecto a los mínimos recientes de 2016.

Los mayores precios se han registrado en País Vasco (1.430 €/m²), Illes Balears (1.426 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.212 €/m²), mientras que los precios más económicos han correspondido a Castilla – La Mancha (720 €/m²), Región de Murcia (733 €/m²) y Extremadura (833 €/m²)

- Los **trasteros** han registrado un **precio medio** de 1.004 €/m² en 2023, con una mejora anual del 1,7%, alcanzando máximos desde 2008. Con respecto a dichos máximos el descenso acumulado es del -2,6%, mientras que con respecto a los mínimos de 2014 se han incrementado los precios un 23%.

Las diferencias territoriales son importantes, encabezando los resultados Comunidad de Madrid (1.508 €/m²), País Vasco (1.315 €/m²), Illes Balears (1.299 €/m²) y Cataluña (1.087 €/m²), mientras que las menores cuantías se han obtenido en La Rioja (637 €/m²), Región de Murcia (723 €/m²) y Castilla – La Mancha (740 €/m²).

- El **precio medio de locales** ha retomado la tendencia descendente en 2023, con un ajuste anual del -3,9%, dando lugar a un resultado de 1.180 €/m², no muy lejos del mínimo histórico de 2021 (1.111 €/m²). Con respecto a los máximos de 2008 se acumula una reducción del -45,5%. Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (2.173 €/m²), Illes Balears (1.626 €/m²), Canarias (1.420 €/m²) y País Vasco (1.343 €/m²).

- El **precio medio de naves** ha presentado un crecimiento anual del 0,5%, con un resultado de 459 €/m². Con respecto a los precios máximos alcanzados en 2008 se acumula un ajuste del -36%. Los mayores importes medios se han alcanzado en Illes Balears (1.083 €/m²), Comunidad de Madrid (762 €/m²), Canarias (688 €/m²) y País Vasco (662 €/m²).

- La **superficie transmitida de locales** ha sido de 6.200.630 m² durante 2023, con un crecimiento anual del 5,2%, acumulando tres años consecutivos con crecimientos y alcanzando el nivel máximo desde 2009. Las comunidades autónomas con mayor superficie de locales transmitida han sido Cataluña (1.143.323 m²), Comunitat Valenciana (992.727 m²), Andalucía (987.356 m²) y Comunidad de Madrid (679.084 m²).

- La **superficie transmitida de naves** ha sido de 9.632.674 m² en el último año, dando lugar a un descenso del -8,5% con respecto a 2022, por debajo de las cifras de 2019 (10,1 millones de m²). En diez comunidades autónomas se han registrado descensos anuales, encabezando los mayores resultados Cataluña (1.896.783 m²), Comunitat Valenciana (1.548.437 m²), Andalucía (1.109.199 m²) y Comunidad de Madrid (959.173 m²).

- El **número de constituciones de hipoteca sobre vivienda** mediante la inscripción registral en 2023 ha sido de 383.738, reduciéndose un -17,2% con respecto a 2022, es decir, 79.725 hipotecas menos que el año precedente.

Las **comunidades autónomas** con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Andalucía (77.674), Cataluña (65.962), Comunidad de Madrid (64.359) y Comunidad Valenciana (43.230). Todas las comunidades autónomas han reducido el número de hipotecas sobre vivienda en el último año, con tasas de dos dígitos en dieciséis de ellas.

Las **provincias** con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en 2023 han sido Madrid (64.359), Barcelona (47.957), Valencia (21.333), Málaga (19.674), Sevilla (18.080), Alicante (16.626), Cádiz (11.307) y Murcia (11.270). En cuarenta y ocho provincias se han registrado descensos en el último año, con tasas de dos dígitos en cuarenta y seis.

- El 7,54% de las **constituciones de hipoteca sobre vivienda** mediante la inscripción registral han sido formalizadas por **extranjeros**, correspondiendo a 28.919 hipotecas. El peso de extranjeros se ha incrementado en 0,96 pp. El número de hipotecas de extranjeros se ha reducido un -5,2%. Las comunidades autónomas en las que el peso de extranjeros sobre el total de hipotecas en su respectiva comunidad autónoma ha sido mayor han sido Illes Balears (15,9%), Comunitat Valenciana (12,39%), Región de Murcia (12,02%) y Cataluña (11,04%).

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 (9,62%), italianos (6,3%), chinos (5,63%), marroquíes (5,6%), británicos (5,29%), franceses (3,89%) y alemanes (3,25%).

- Los **Bancos** han registrado una nueva reducción en su **cuota de mercado** de concesión de nuevos créditos hipotecarios durante 2023, alcanzando el 87,47% del total, frente al 12,53% de **Otras entidades financieras**. Con respecto a 2022 los Bancos han perdido -2,16 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. La mayor cuota de mercado de Bancos se ha registrado en Galicia (94,6%), Comunidad de Madrid (93,42%), Cantabria (92,32%) y Cataluña (91,49%), mientras que los mayores pesos de Otras entidades financieras han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (34,46%), Principado de Asturias (28,23%), La Rioja (25,77%) y País Vasco (23,49%).

- La vivienda ha minorado su destacado peso en el **destino de la nueva financiación hipotecaria**, alcanzando el 86,65% de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario en el último año. Los terrenos urbanos no edificados han alcanzado el 4,68%, naves el 4,27%, locales el 2,88%, garajes y trasteros el 1,05% y bienes inmuebles rústicos el 0,47%. Vivienda, garajes y trasteros, y terrenos han perdido cuota de mercado en el último año (-1,78 pp, -0,08 pp y -0,12 pp, respectivamente), dando lugar a mejoras en locales (0,22 pp), naves (1,72 pp) y rústicos (0,04 pp).

- La **vivienda libre** ha recibido el 93,05% de la **financiación hipotecaria** destinada a vivienda en 2023, alcanzado la **vivienda protegida** un 6,95%. El incremento anual en peso de vivienda protegida ha sido 0,17 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda libre.

Todas las comunidades autónomas han presentado un destacado mayor peso de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda libre. Los mayores pesos en financiación hipotecaria para vivienda protegida han correspondido a Extremadura (20,88%), Principado de Asturias (11,49%), Aragón (11,03%) y Castilla y León (10,04%). En vivienda libre los mayores pesos se han alcanzado en Illes Balears (98,63%), Galicia (97,8%), Castilla - La Mancha (95,8%) y Canarias (95,8%).

- El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** se ha reducido en 2023, después de ocho años consecutivos de ascensos, con un resultado de 1.390 €/m², minorándose un -1,3% anual. Ocho comunidades autónomas han reducido sus resultados en el último año, dando lugar a las mayores cuantías en Comunidad de Madrid (2.189 €/m²), Illes Balears (1.959 €/m²), País Vasco (1.866 €/m²) y Cataluña (1.735 €/m²). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (726 €/m²), Castilla - La Mancha (788 €/m²) y Región de Murcia (813 €/m²).

- El **endeudamiento hipotecario por vivienda** se ha reducido en 2023 un -2,3%, tras nueve años consecutivos con incrementos, alcanzando un resultado medio de 141.819 €. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en 2023 han sido Illes Balears (217.660 €), Comunidad de Madrid (216.097 €), Cataluña (158.329 €) y País Vasco (157.270 €). Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Extremadura (87.173 €), Región de Murcia (88.452 €) y La Rioja (97.781 €). En once comunidades autónomas se ha reducido el endeudamiento hipotecario en 2023.

- El **importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros** ha sido de 157.637 €, con un descenso anual del -7,8%, después de nueve años consecutivos de ascensos. Las comunidades autónomas con mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros han sido Illes Balears (336.514 €), Comunidad de Madrid (212.164 €), Andalucía (185.800 €), Cataluña (166.827 €) y País Vasco (139.410 €).

Las **nacionalidades** con mayor importe medio de hipoteca sobre vivienda durante el último año han sido a alemanes (308.636 €), estadounidenses (300.440), suecos (271.916 €), británicos (208.639 €), neerlandeses (196.696 €) y franceses (193.510 €).

- El **tipo de interés medio de contratación** en 2023 ha sido del 3,33%, incrementándose en 1,05 pp con respecto a 2022. Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más bajos han sido País Vasco (2,71%), Comunidad de Madrid (3,1%) y Comunidad Foral de Navarra (3,11%). Por el contrario, las mayores cuantías han correspondido a Canarias (3,69%), Región de Murcia (3,61%) y Comunitat Valenciana (3,5%).

Las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo han presentado un importe medio del 3,49%, mientras que las correspondientes a tipo de interés variable el tipo medio ha sido del 3,07%. El diferencial entre ambas se ha situado en los 0,42 pp.

- La **contratación a tipo de interés fijo** se ha reducido durante el último año, siendo la alternativa utilizada en el 61,16% de los nuevos créditos hipotecarios. La **contratación a tipo de interés variable** se ha incrementado hasta el 38,84%, correspondiendo en su práctica totalidad a contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (38,28%).

El descenso anual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de -5,76 pp, correspondiendo en gran parte a la mejora en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (6,08 pp). Otros índices de referencia se han reducido en -0,32 pp.

En la práctica totalidad de las comunidades autónomas (dieciséis) la contratación a tipo de interés fijo supera a la contratación a tipo de interés variable, encabezadas por Galicia (75,52%), Región de Murcia (74,36%) y Cataluña (69,58%). Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido Castilla - La Mancha (50,73%), País Vasco (49,1%) y Comunidad Foral de Navarra (47,16%).

- El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** se ha incrementado ligeramente durante 2023 (0,3%), con un resultado de 24,5 años. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Extremadura (25,4 años), Comunidad de Madrid (25,1 años) y Cataluña (25 años). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias (22 años), Illes Balears (22,8 años) y La Rioja (23,4 años). En doce comunidades autónomas se ha incrementado el periodo medio.

- La **duración media de los nuevos créditos hipotecarios** para el conjunto de **bienes inmuebles** se ha situado en los 24,2 años, con una variación anual nula. El mayor periodo medio ha correspondido a los bienes inmuebles de naturaleza residencial, como Vivienda (24,5 años) y Garajes y Trasteros (25,6 años). Tras ellos se sitúan los Terrenos urbanos no edificados (19,7 años). Los bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles, tal y como suele ser habitual, presentan menores periodos medios de contratación: Locales 15,3 años y Naves 13,6 años. Han registrado incrementos anuales Vivienda (0,3%) y Garajes y Trasteros (1%), frente a los descensos en Locales (-1,6%), Terrenos (-5,2%) y Naves (-0,6%).

- Los **indicadores de accesibilidad** han registrado un nuevo deterioro, intensificándose con respecto al año precedente. La **cuota hipotecaria mensual media** de 2023 ha sido de 706,3 €, con un incremento del 9,2% con respecto a 2022. Por su parte, el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 32,19%, dando lugar a un aumento anual de 1,24 pp, lejos de mínimos de la serie histórica (27,5% en 2016).

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Illes Balears (1.144,5 €), Comunidad de Madrid (1.033,8 €), Cataluña (789,2 €) y País Vasco (729,1 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (424 €), Región de Murcia (457,6 €) y La Rioja (498 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más exigentes han correspondido a Illes Balears (54,04%), Comunidad de Madrid (39,04%), Canarias (34,05%) y Cataluña (33,26%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Región de Murcia (23,94%), Extremadura (24,47%), La Rioja (25,21%) y Principado de Asturias (25,43%).

- Las **certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas** en el último año han presentado un descenso del -18%, alcanzando las 13.768 en 2023, nivel mínimo de la serie histórica. El mayor número de certificaciones se ha registrado en Andalucía (4.266), Cataluña (2.719) y Comunitat Valenciana (2.473). Por el contrario, en diez comunidades autónomas se registran niveles por debajo de las 300 certificaciones anuales.

La distribución atendiendo a la distinción en **personas físicas y jurídicas** muestra cómo el peso de las personas físicas se ha reducido en -3,62 pp, con un peso del 80,26%. El peso de las personas jurídicas en 2023 ha sido el 19,74%.

El **peso de extranjeros** en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha reducido, alcanzando un peso del 8,59%, con un descenso anual de -1,22 pp.

- El **número de daciones en pago** registradas en 2023 ha sido 2.641, mínimo histórico, con una reducción anual del -0,7%. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (942), Canarias (377), Comunitat Valenciana (339) y Cataluña (201). Siete comunidades autónomas no llegan a las 40 daciones en pago anuales.

El 43,36% ha correspondido a **personas físicas**, frente al 56,64% de **personas jurídicas**, con un descenso de -18,04 pp en el peso de personas físicas durante el último año.

El peso de **extranjeros** se ha situado en el 7,54% al cierre del año, con un descenso anual de -5,25 pp.

II. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

El contexto socioeconómico ha contado durante el año 2023 con factores que han impactado positivamente sobre el mercado inmobiliario y factores con impactos negativos, dando lugar a una configuración global relativamente neutral, siendo previsible una relativa continuidad de este escenario a lo largo de 2024.

El número de habitantes se ha incrementado en 533.404 durante el último año, intensificando la tendencia ascendente de los últimos años, con un impacto favorable sobre la creación de hogares y el potencial de demanda en el mercado inmobiliario.

El hecho de que buena parte de ese crecimiento sea derivado del aumento de población extranjera (497.960) supone un impacto más intenso sobre el mercado inmobiliario, en la medida que no corresponde a recién nacidos que se insertan en el núcleo familiar, sino a personas que buscan un destino laboral o de descanso.

La serie estadística de número de hogares muestra una favorable evolución durante los últimos años, siendo el resultado del buen comportamiento en el número de habitantes de estos años. En el año 2023 el incremento del número de hogares ha sido de 257.040.

Los resultados del año 2023 correspondientes a población y número de hogares proporcionan una ratio de 2,51 habitantes por hogar.

El mayor problema puede venir dado por el desajuste entre el crecimiento poblacional y el flujo de nueva vivienda, tal y como podremos constatar con los datos de obra nueva. El crecimiento poblacional presiona, fundamentalmente, sobre el mercado de alquiler, que a su vez genera unas rentas, que pueden alimentar positivamente el flujo de compraventas. Sin embargo, si dicho proceso no está equilibrado, como es el caso, es cuando se produce el desajuste, especialmente en un contexto de escasez en la oferta de vivienda en alquiler.

La actividad económica, en términos de PIB, ha registrado en el año 2023 un crecimiento del 2,5%, manifestando un claro proceso de desaceleración del crecimiento con respecto a años precedentes (5,8% 2022, 6,4% 2021).

Para el año 2024 las estimaciones mantienen la senda de crecimiento, por encima de la media europea, pero con una progresiva moderación, estimándose inferior al crecimiento de 2023.

La principal incertidumbre que genera esta desaceleración económica es su impacto sobre el empleo, en la medida que ha venido siendo una variable con un comportamiento favorable los últimos años, resultando determinante para la evolución del mercado inmobiliario.

El año 2023 ha cerrado con cerca de 21,25 millones de ocupados, próximo a máximos históricos, alcanzados el tercer trimestre de 2023. Estos resultados han situado a la tasa de paro en el 11,76%, muy cerca de los niveles mínimos de los últimos quince años (11,6% 2T23).

En este mismo sentido se han comportado los resultados de afiliación a la Seguridad Social, habiendo cerrado 2023 en más de 20,7 millones, con un incremento del 2,85% con respecto a 2022, alcanzando el nivel más elevado de la serie de afiliados.

Estos favorables resultados del empleo resulta difícil que se mantengan si el crecimiento económico se va debilitando. Por el momento, en los últimos años, con un bajo crecimiento económico se ha llegado a crear empleo. Por tanto, habrá que esperar a que esta circunstancia se siga produciendo para que realmente no impacte negativamente en el mercado inmobiliario, o su impacto sea lo más leve posible.

Los salarios también han venido mostrando un impacto favorable, en la medida que durante los últimos años se han registrado niveles de crecimiento especialmente elevados, habiendo alcanzado el tercer trimestre de 2023 (último dato disponible) un crecimiento interanual del 4,99%.

Este crecimiento salarial se ve parcialmente minorado, desde un punto de vista de renta disponible, por la inflación, que ha cerrado el año con un crecimiento anual del 3,1%.

En consecuencia, la renta neta disponible ha mejorado, aunque no suficientemente como para impactar positivamente sobre el mercado inmobiliario. En todo caso supone un factor positivo, que permite amortiguar los impactos negativos de otras variables.

Por otro lado, todo parece indicar que esta línea de crecimiento de los salarios se va a mantener durante buena parte del año 2024, ayudando a contrarrestar otros factores, especialmente si se consigue controlar la inflación.

Precisamente, la inflación parece mostrar un cierto grado de estabilidad, todavía por encima del 3% (3,1% al cierre de 2023), pero con pequeñas oscilaciones mensuales, alejadas de las tensiones inflacionistas de 2022.

Este hecho, en un contexto europeo, ha llevado a consolidar la idea del fin del ciclo alcista en tipos de interés, situados en el 4,5% a finales de 2023 por parte del Banco Central Europeo. La resistencia de la inflación parece enfriar la expectativa de próximas bajadas a corto plazo, pudiendo esperar, al menos en la primera mitad del año, una estabilidad de tipos de interés.

Este hecho supondrá que, junto a la necesaria remuneración de los depósitos, las entidades financieras tengan dificultades para mejorar la propensión a la reducción de los tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios. La estabilidad de esta magnitud es previsiblemente el escenario más realista, debiendo no olvidar que los tipos de contratación han venido estando por debajo del EURIBOR, siendo cuantías competitivas en un contexto de ascensos por parte de la autoridad monetaria.

En consecuencia, no es de esperar un impacto favorable por parte de los tipos de interés, pero tampoco un impacto desfavorable, suponiendo una gran ayuda, en la medida que los tipos de interés han sido la magnitud que mayor impacto negativo ha provocado durante el año 2023 sobre el mercado inmobiliario.

Este conjunto de factores hace presagiar un contexto socioeconómico relativamente equilibrado para 2024, siendo previsible una continuidad de la senda descendente en compraventas de vivienda, al igual que ha ocurrido durante buena parte del año 2023.

En este ámbito conviene distinguir entre el mercado de vivienda usada y vivienda nueva. El mercado de vivienda usada es el que más claramente puede ajustarse al comportamiento indicado, a diferencia del mercado de vivienda nueva, con unas expectativas más favorables.

Los mercados de vivienda nueva y usada son mercados cada vez más diferenciales. El hecho de que la innovación esté cada vez más presente en el sector de obra nueva está llevando a que las características diferenciales del producto vivienda nueva versus vivienda usada se intensifiquen.

El promotor inmobiliario debe crear un producto con el máximo valor añadido con respecto al existente,

convirtiendo en diferencial al mercado de obra nueva.

Desde el punto de vista de la obra nueva, la nueva oferta lanzada al mercado en vivienda nueva se ha mantenido relativamente estable con respecto a los dos años precedentes, alcanzando cuantías próximas a las 110.000 viviendas.

Este volumen de próxima iniciación de viviendas es prácticamente igual al número de compraventas de vivienda nueva durante el año 2023, dotando al sector de obra nueva de un notable equilibrio, existiendo una alineación perfecta entre oferta y demanda, de ahí el hecho de que en este ámbito de actividad las expectativas para el año 2024 sean más favorables, tanto en actividad como en precios.

Por otro lado, los costes de construcción parecen haberse estabilizado, aunque todavía próximos a niveles máximos de los últimos años, no siendo previsible una intensificación de sus cuantías, excepto la mano de obra, especialmente afectada por la escasez de profesionales cualificados que permitan atender los actuales requerimientos para el nivel de actividad existente. La industrialización es la principal esperanza en este ámbito.

En todo caso, con un crecimiento de más de 500.000 habitantes anuales y una producción de nueva vivienda de alrededor de 110.000, es difícil que se consiga el equilibrio necesario para atender las necesidades residenciales

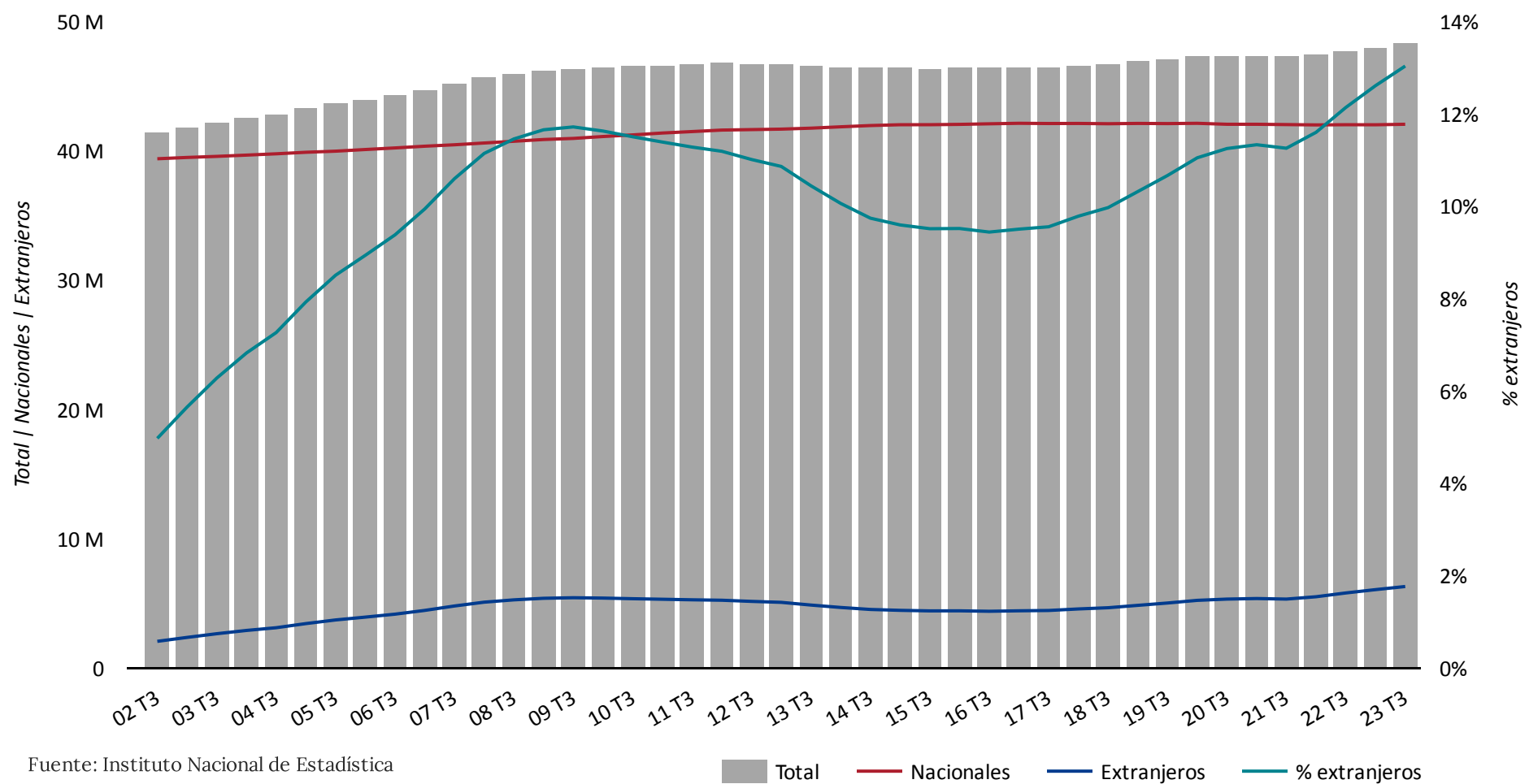
A lo largo del Anuario 2023 se describen los resultados de un amplio número de variables, permitiendo con ello contar con una adecuada visibilidad del comportamiento del mercado inmobiliario durante los últimos años, así como las perspectivas existentes con respecto al año que hemos comenzado.

Todo parece indicar que el mercado se dirige hacia lo que podría catalogarse como un "aterrizaje suave" por lo que respecta a la actividad, pudiendo afectar, con el correspondiente diferencial temporal, a los precios.

Después de haber cerrado un periodo extraordinario, como han sido los años 2021 y 2022, con unas condiciones especiales (bajos tipos de interés, altos niveles de ahorro...), nos adentramos en lo que podría catalogarse como un periodo de normalización, en el que se alcanzarán niveles inferiores a los registrados en periodos anteriores, pero por encima de los alcanzados durante buena parte de los últimos quince años.

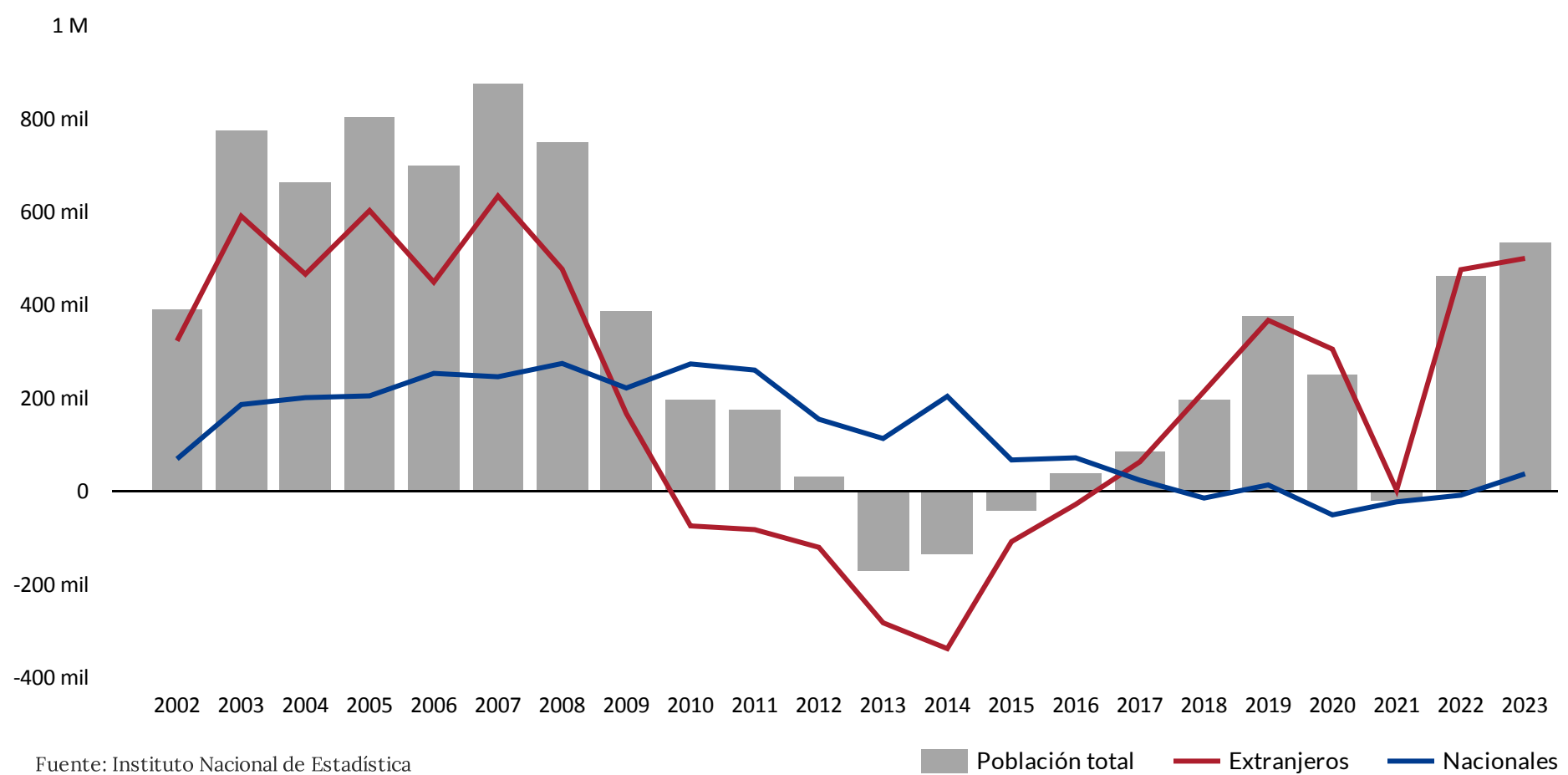
Evolución de la población en España

Población total ▾	Españoles	Extranjeros	% extranjeros
48.327.927	42.031.480	6.296.447	13,03 %



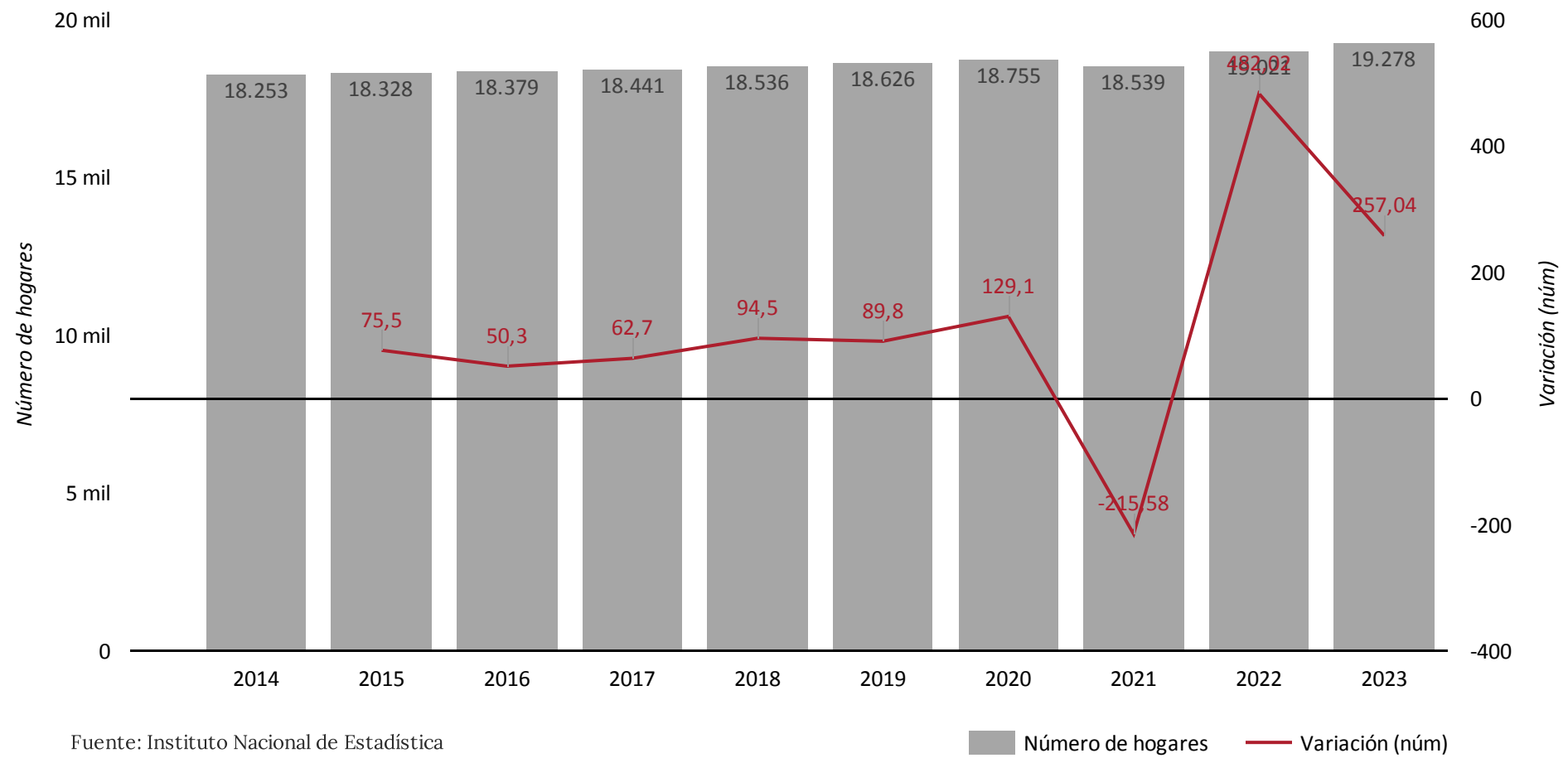
Evolución de la variación anual de la población total, población extranjera y nacional

Var. Población	Var. nacionales	Var. extranjeros
533.404	35.444	497.960

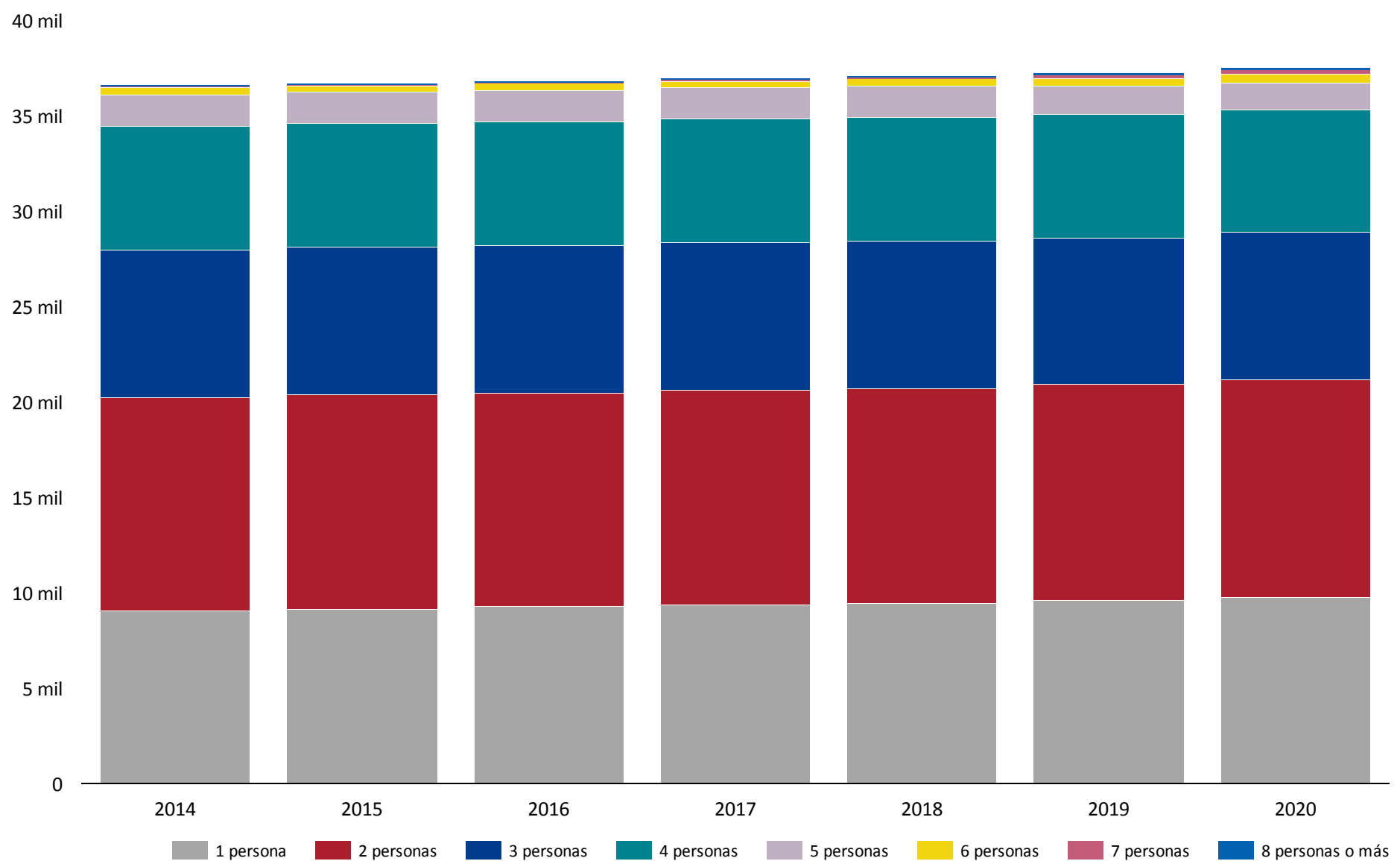


Evolución interanual del número de hogares (miles de hogares)

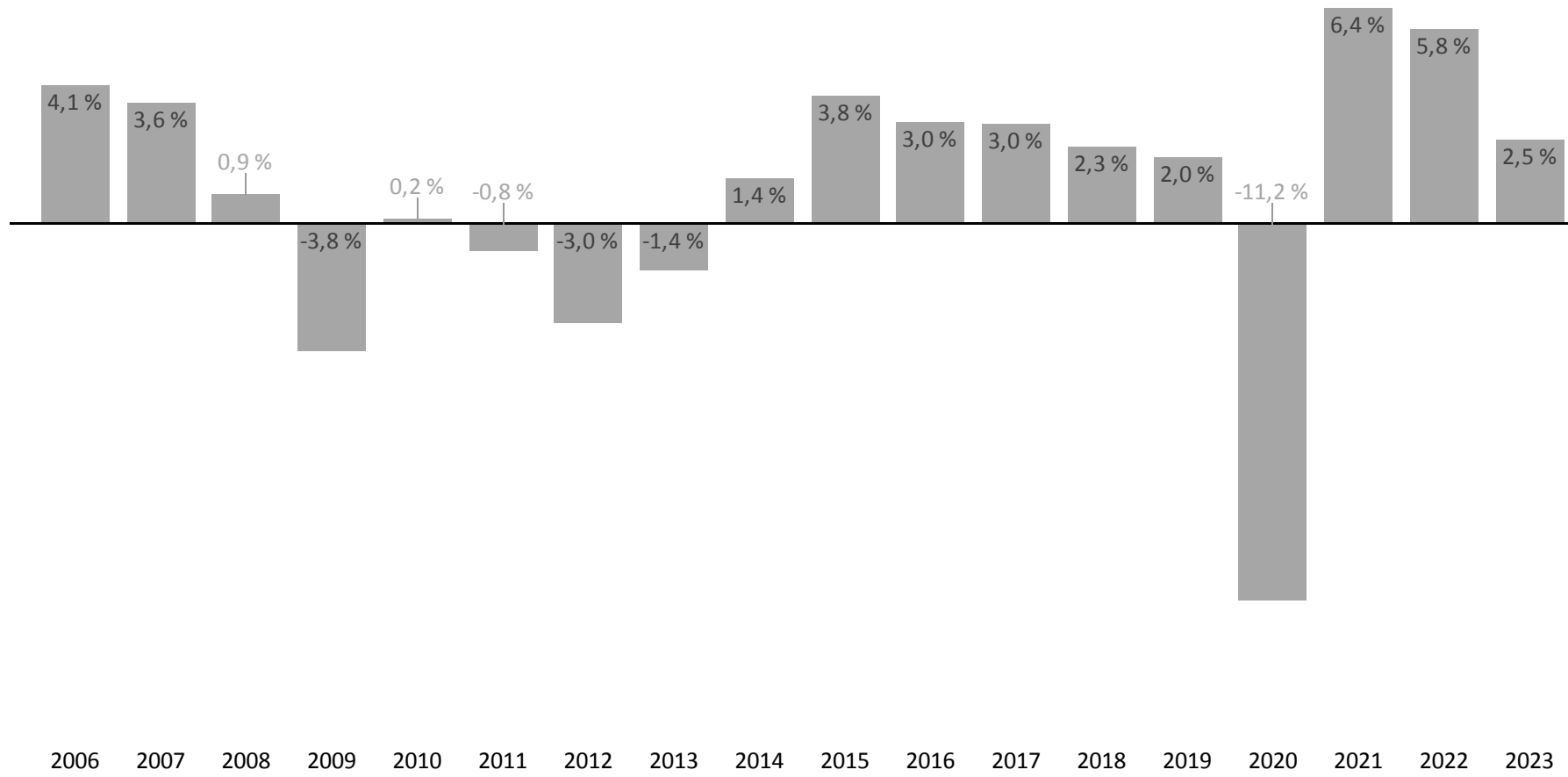
Periodo	Nº hogares (miles)	Var. anual	Var. nº hogares
2023	19.278	1,4 %	257,0



Evolución interanual del número de hogares (miles de hogares) según número de personas por hogar



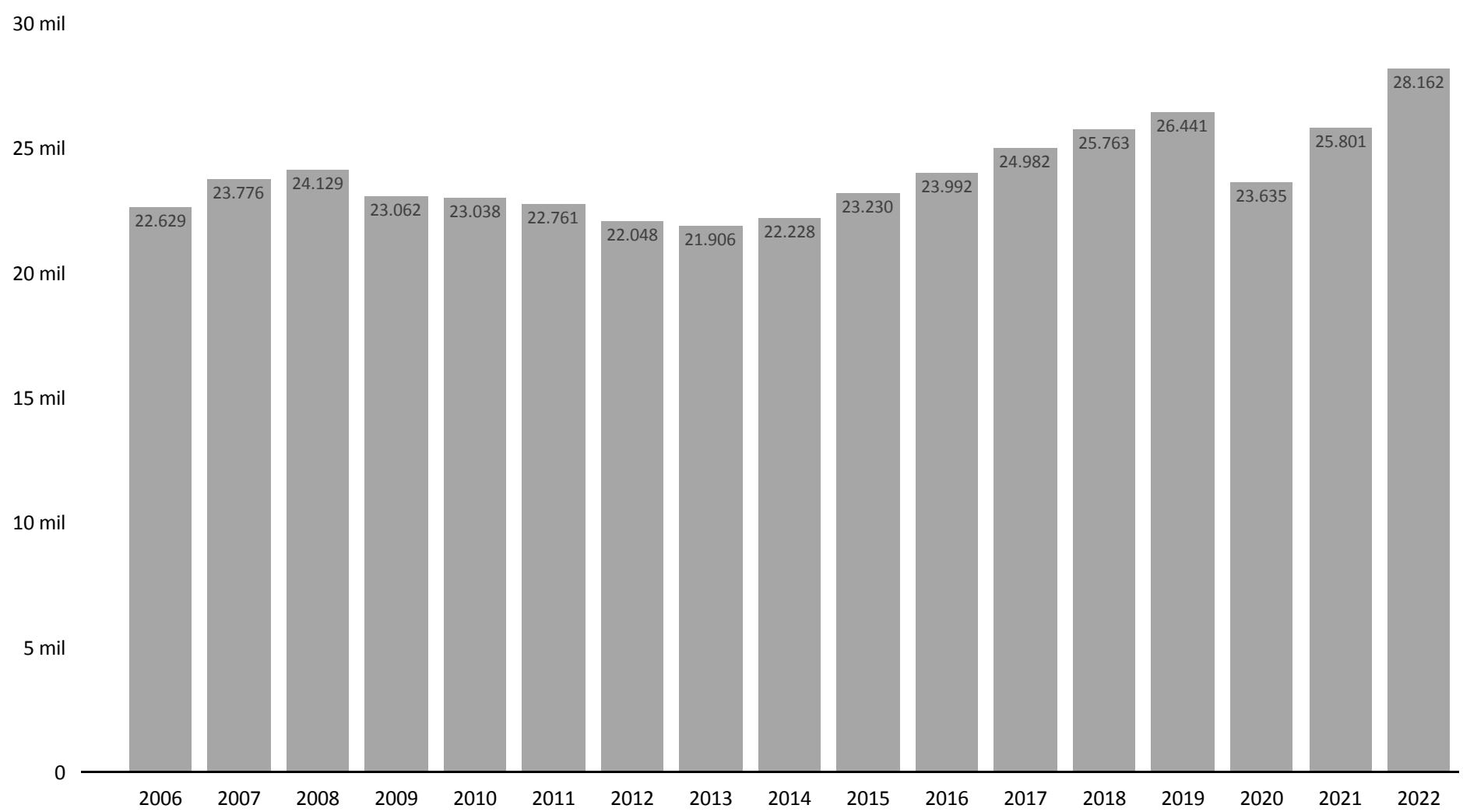
Evolución del Producto Interior Bruto. Variación anual (%)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

■ Var. anual PIB

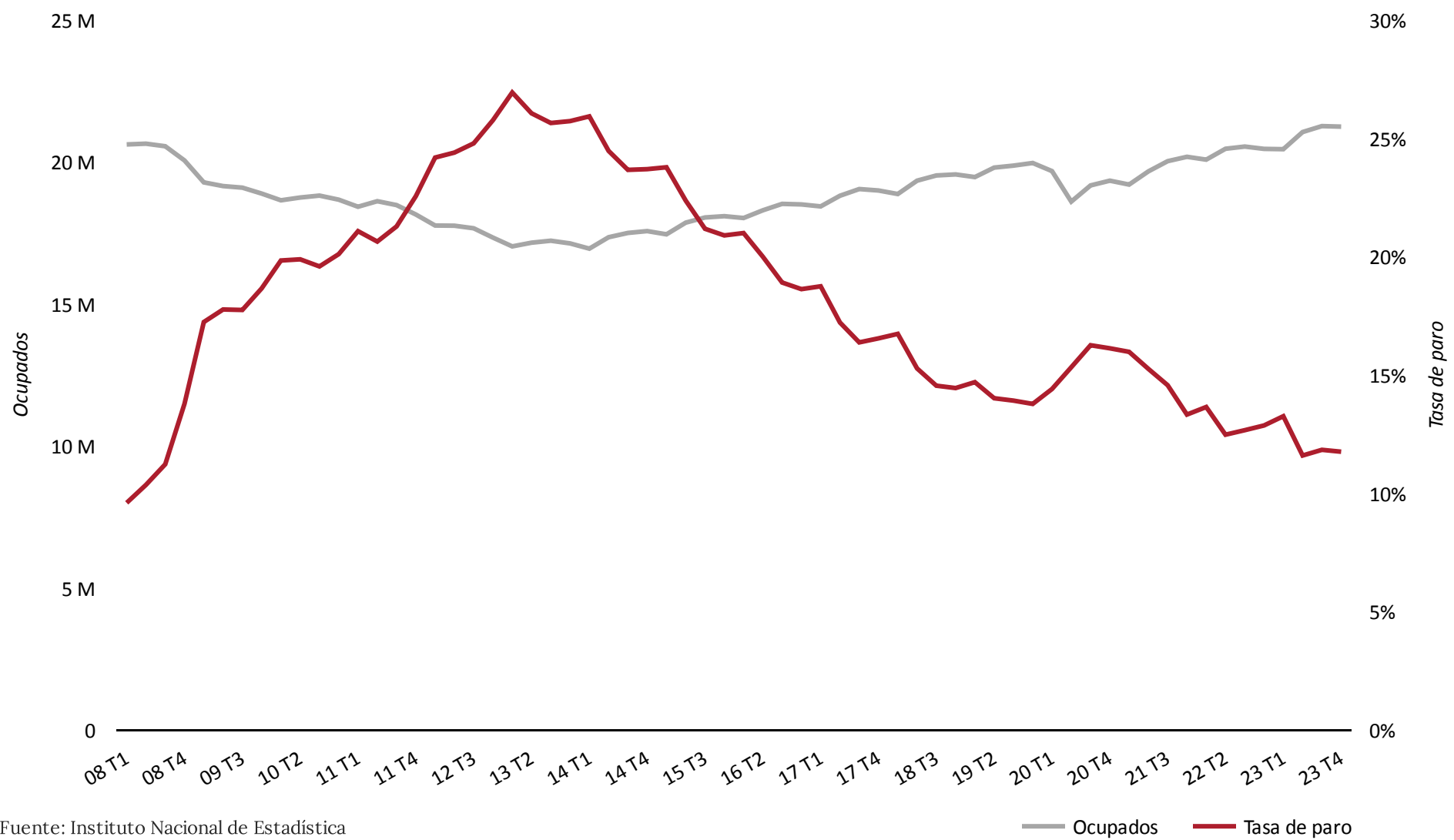
Evolución del PIB per cápita (millones de euros)



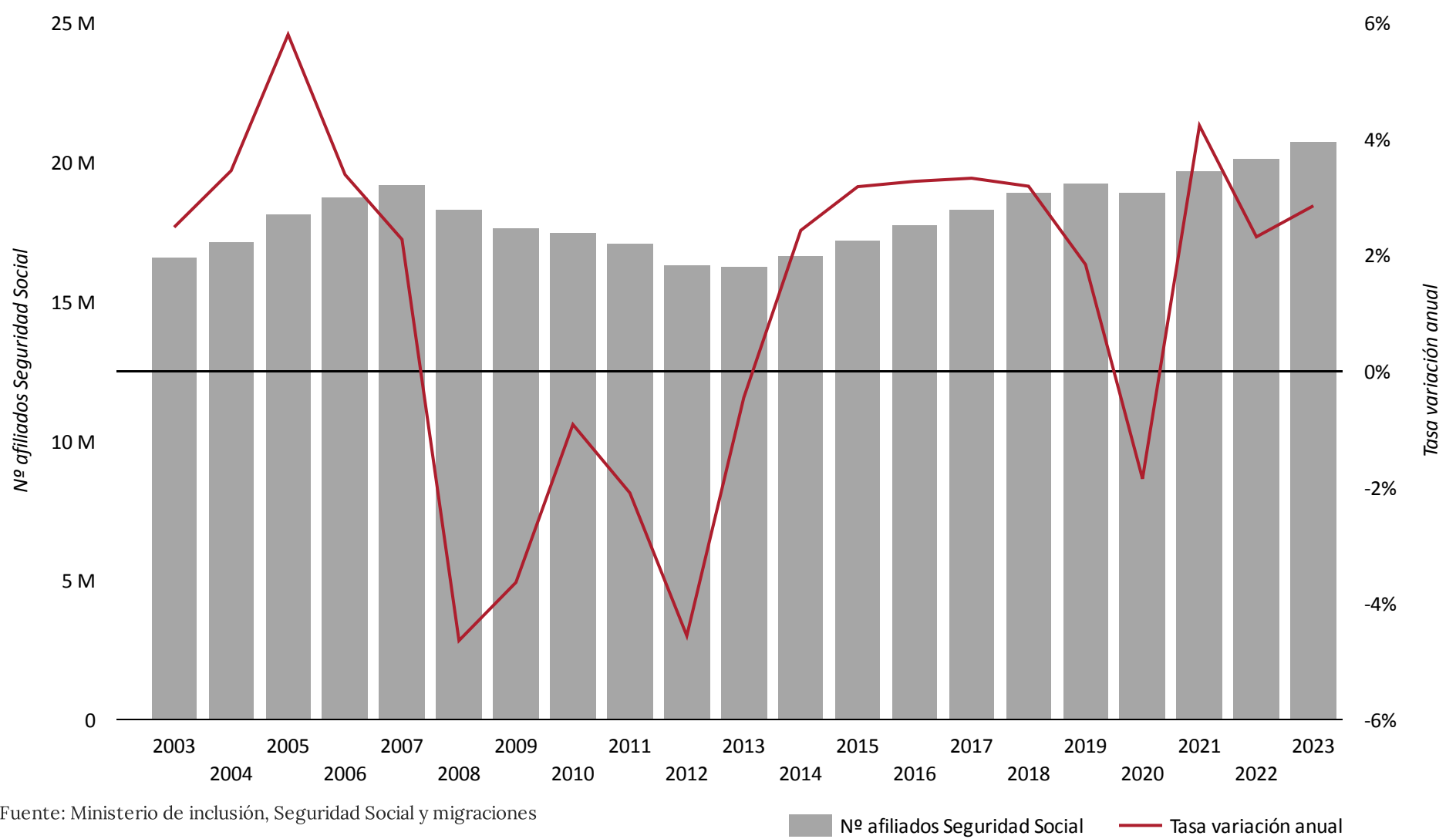
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

■ PIB per cápita

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

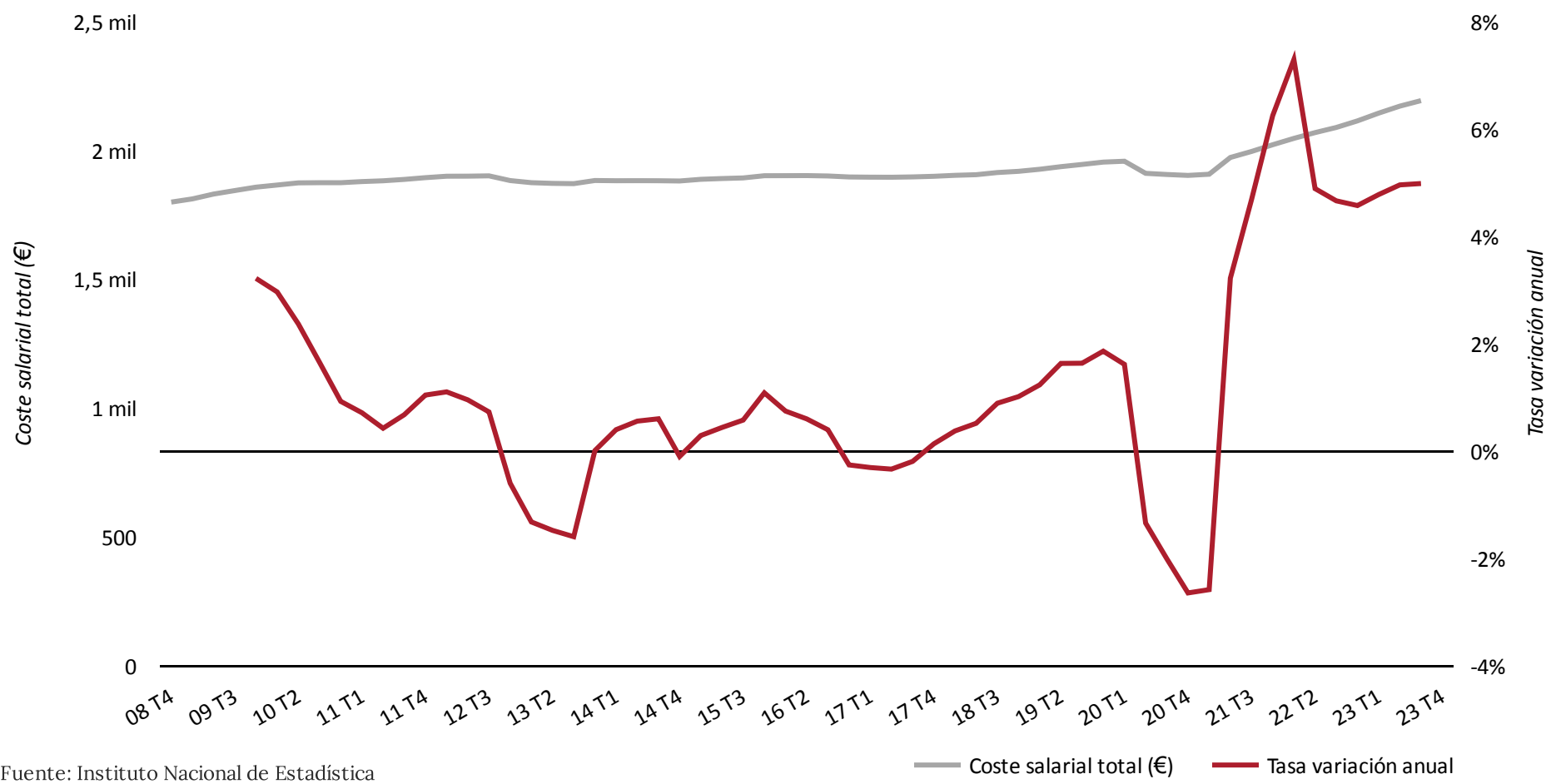


Afiliados a la Seguridad Social en España (última día del periodo)



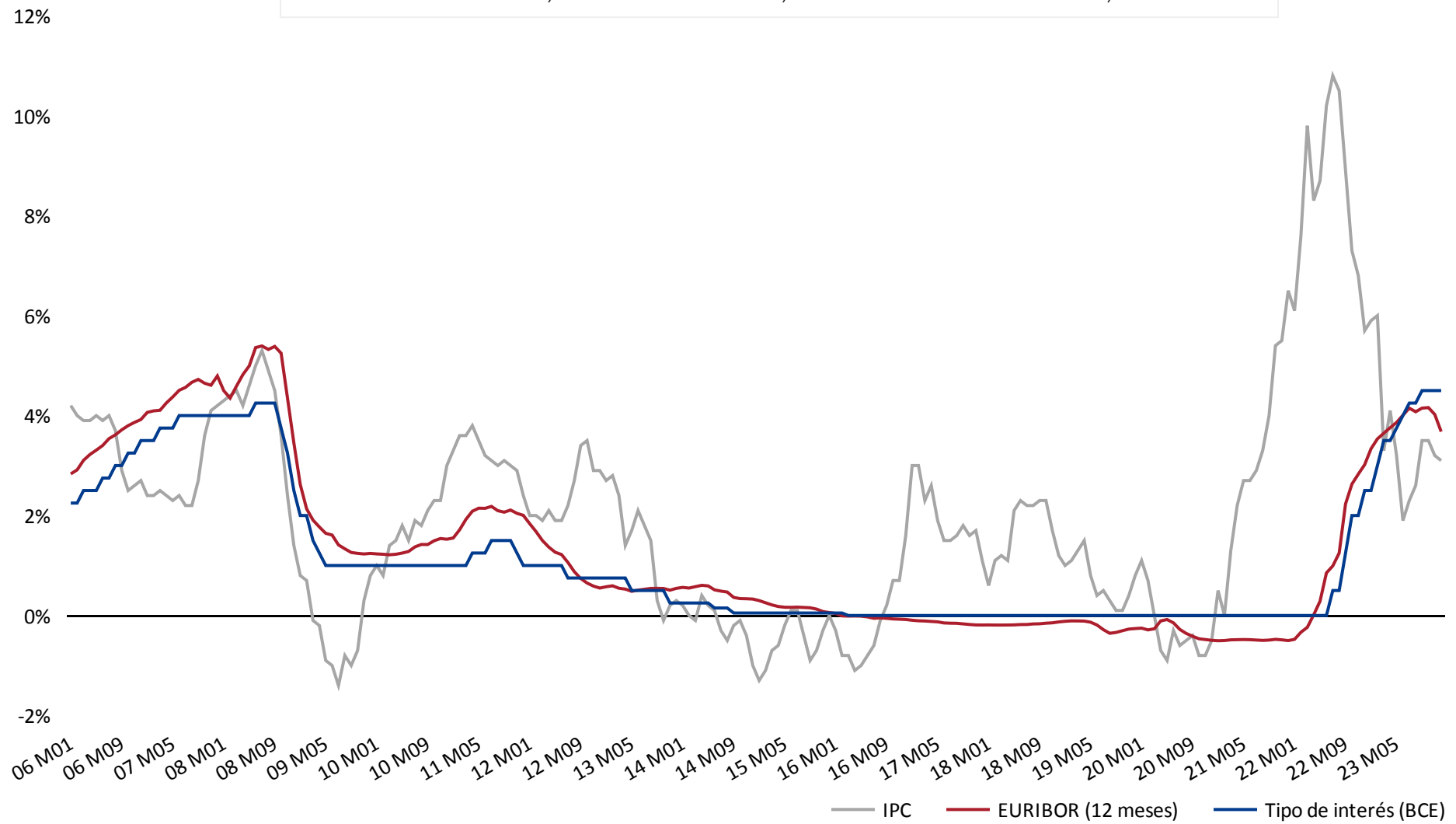
Evolución del coste salarial total en España (desestacionalizado)

Periodo	Coste salarial	Var. anual
23 T3	2.194 €	4,99 %

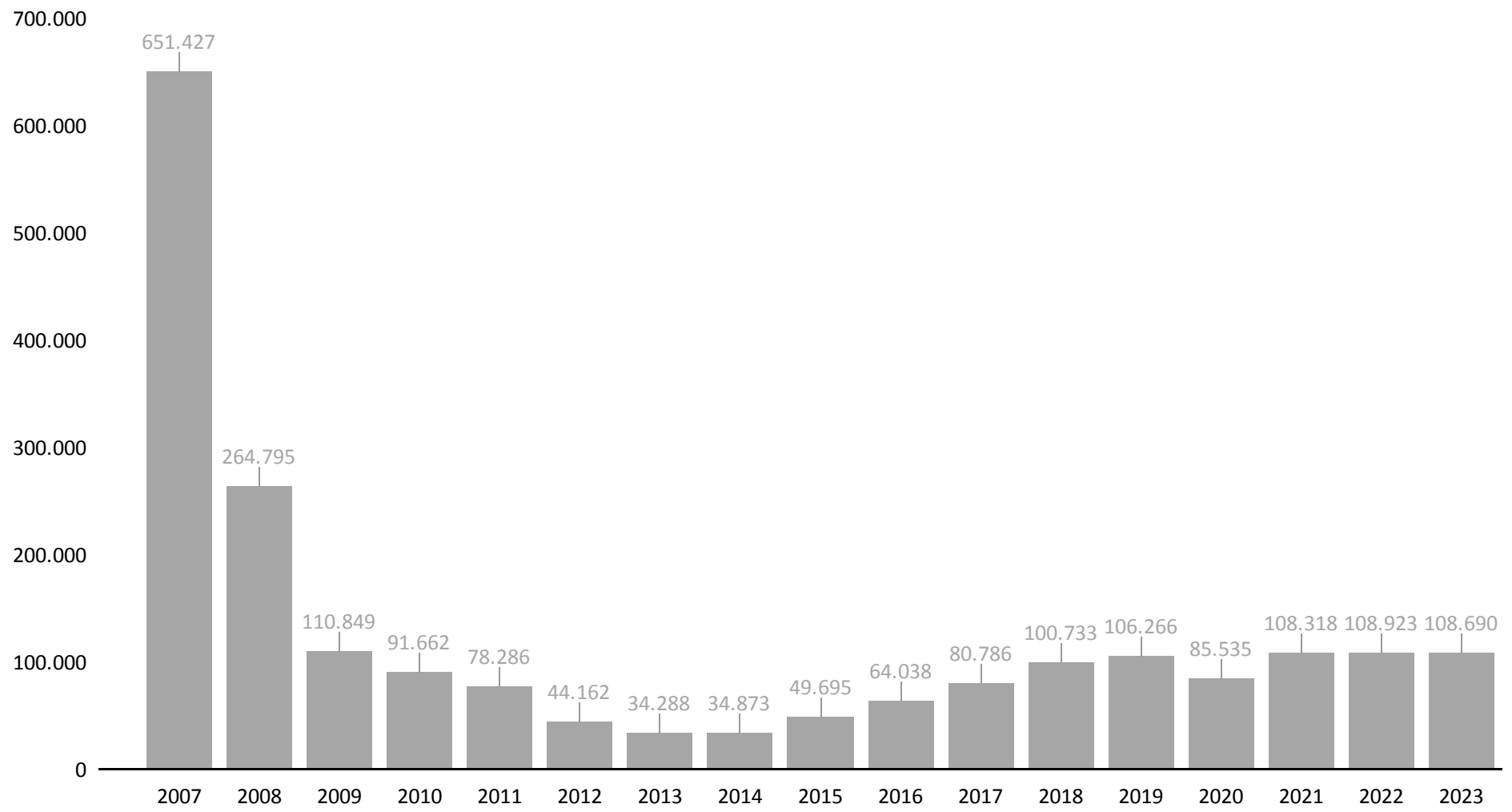


Evolución de la variación anual de la inflación, el EURIBOR a 12 meses y el tipo de interés oficial del dinero (%)

Periodo	IPC	EURIBOR (12 meses)	Tipo interés (BCE)
23 M12	3,1 %	3,68 %	4,50 %



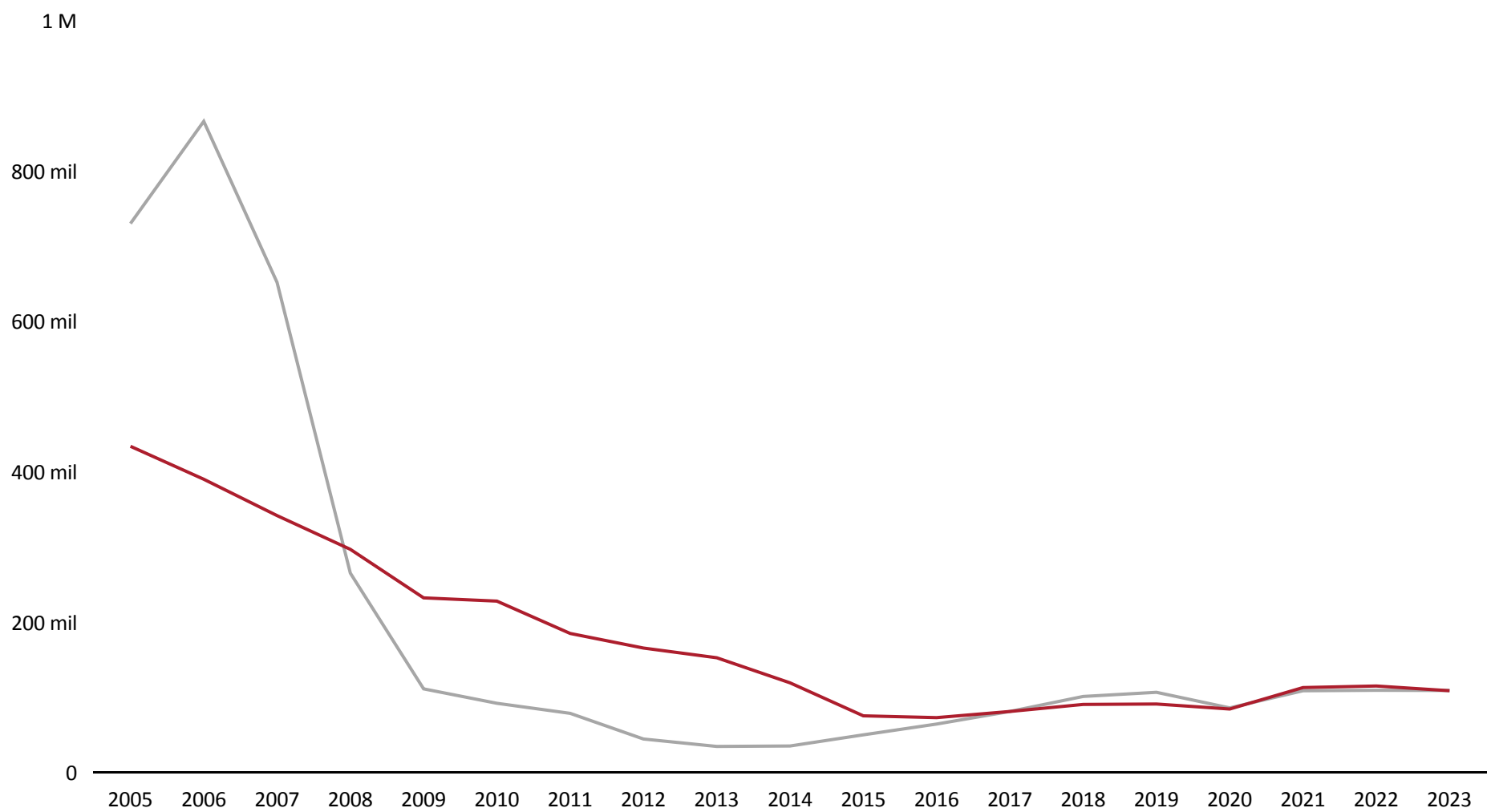
Evolución del número de visados de dirección de obra. Número de viviendas. Total obra nueva



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

■ Nº visados vivienda (obra nueva)

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Colegio de Registradores

— Nº visados vivienda (obra nueva) — Compraventas vivienda nueva

III. MERCADO INMOBILIARIO

Las variables del Mercado Inmobiliario sobre las que se presenta resultados son las siguientes, con sus correspondientes desgloses:

1. Índice de precio vivienda de ventas repetidas (IPVVR)
 - Vivienda general
2. Precio medio de la vivienda (€/m²)
 - Vivienda general, nueva y usada
 - Pisos por tramos de superficie
 - Vivienda adosada y aislada
3. Número de compraventas de vivienda registradas
 - Número de compraventas de vivienda
 - Vivienda general, nueva y usada
 - Nº de compraventas de vivienda por cada mil habit.
 - Vivienda general, nueva y usada
4. Peso de compraventas de vivienda en capitales vs provincias
 - Vivienda general
5. Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada
 - Vivienda nueva libre (%)
 - Vivienda nueva protegida (%)
 - Vivienda usada (%)
6. Distribución de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
 - Vivienda colectiva (pisos) (%)
 - Vivienda unifamiliar (%)
7. Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente
 - Personas físicas (%)
 - Personas jurídicas (%)
8. Superficie media de vivienda registrada (m²)
 - Total de vivienda
 - Vivienda nueva libre
 - Vivienda nueva protegida
 - Vivienda usada
9. Distribución de compraventas de pisos según superficie
 - 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 (%)
10. Precio medio por vivienda (€)
11. Nacionalidad en las compras de vivienda
 - % 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
12. Periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas
 - 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
13. Compraventas de nuda propiedad de vivienda
14. Precio medio de garajes y trasteros
 - Garajes
 - Trasteros
15. Precio medio de locales y naves
 - Locales
 - Naves
16. Superficie transferida de locales y naves
 - Locales
 - Naves

El desglose geográfico de la mayoría de las variables es por comunidades autónomas, excepto el IPVVR, cuyos resultados corresponden al total nacional, el Precio medio de la vivienda (€/m²) y el Número de compraventas de vivienda con resultados provinciales y capitales de provincia, el Precio medio por vivienda con desglose por provincias, y la Nacionalidad en las compras de vivienda con resultados provinciales y ciudades autónomas.

1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

Año 2023

IPVVR aritmético suavizado

139,00

5,9%

IPVVR geométrico suavizado

133,70

5,7%

El precio de la vivienda, representado a través del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha seguido creciendo durante el año 2023, manteniendo su fortaleza, aunque con menor vigor que en 2022, dando paso a una progresiva ralentización del crecimiento durante buena parte de los trimestres del último año.

El crecimiento anual medio en las cuatro metodologías del IPVVR en 2023 ha sido del 5,9%, inferior al 7,8% del cierre de 2022 con los datos actualizados.

El gráfico de evolución de las tasas de variación interanuales muestra cómo el nivel máximo de crecimiento más reciente fue el primer trimestre de 2022.

A partir de ahí el ritmo de crecimiento interanual se ha ido moderando hasta el tercer trimestre de 2023. Sin embargo, el último trimestre del año ha registrado un ligero repunte, rompiendo la tendencia descendente de los seis trimestres precedentes.

En todo caso, han quedado ya lejos los niveles de crecimiento interanual próximos a los dos dígitos, siendo previsible una continuidad del ritmo de moderación del crecimiento, tal y como ya muestran otras fuentes del precio de la vivienda, entre las que se encuentra la de precios medios registrados, desarrollada en el siguiente apartado.

Normalmente el mercado corrige inicialmente en actividad y, posteriormente, con un retardo de entre tres y cuatro trimestres, suelen corregir los precios.

El número de compraventas de vivienda, tal y como se podrá comprobar en el apartado 3, acumula varios trimestres con descensos, siendo cuestión de tiempo que los crecimientos interanuales de los precios corrijan con mayor intensidad.

Desde los mínimos más recientes de finales de 2014 se acumulan nueve años consecutivos de crecimiento, que han llevado al IPVVR a cerrar 2023 en niveles máximos históricos.

De hecho, con respecto a los máximos del anterior ciclo alcista (2007) el IPVVR se sitúa actualmente un 3,16% por encima, habiendo superado, en consecuencia, dicho máximo.

Las cuantías de crecimiento del último ciclo poco han tenido que ver con la intensidad del ciclo alcista anterior, aspecto que lleva a que una posible corrección de precios pueda estimarse con un comportamiento muy distinto al que se tuvo en el pasado.

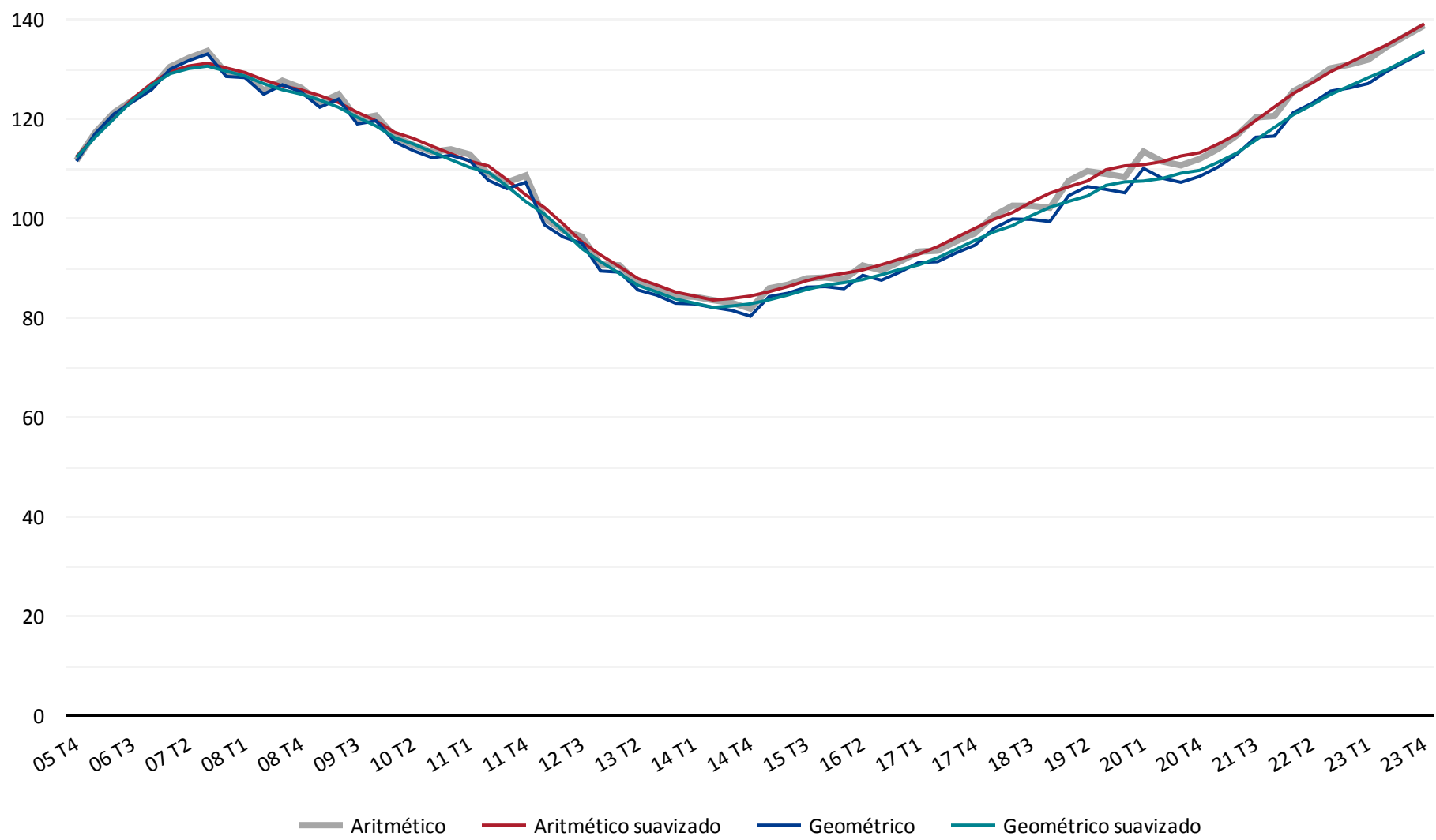
El crecimiento acumulado con respecto a los mínimos recientes de finales de 2014 es del 65,59%, habiendo recuperado la totalidad del descenso que se produjo a partir de la crisis inmobiliaria y financiera, y superados los máximos indicados de 2007.

El IPVVR se elabora para el conjunto de España, sin desglose territorial. Este aspecto lleva a que, dado el carácter territorial del mercado inmobiliario, este comportamiento no se pueda considerar con carácter general desde un punto de vista territorial, sino que deben considerarse los factores diferenciales de cada territorio.

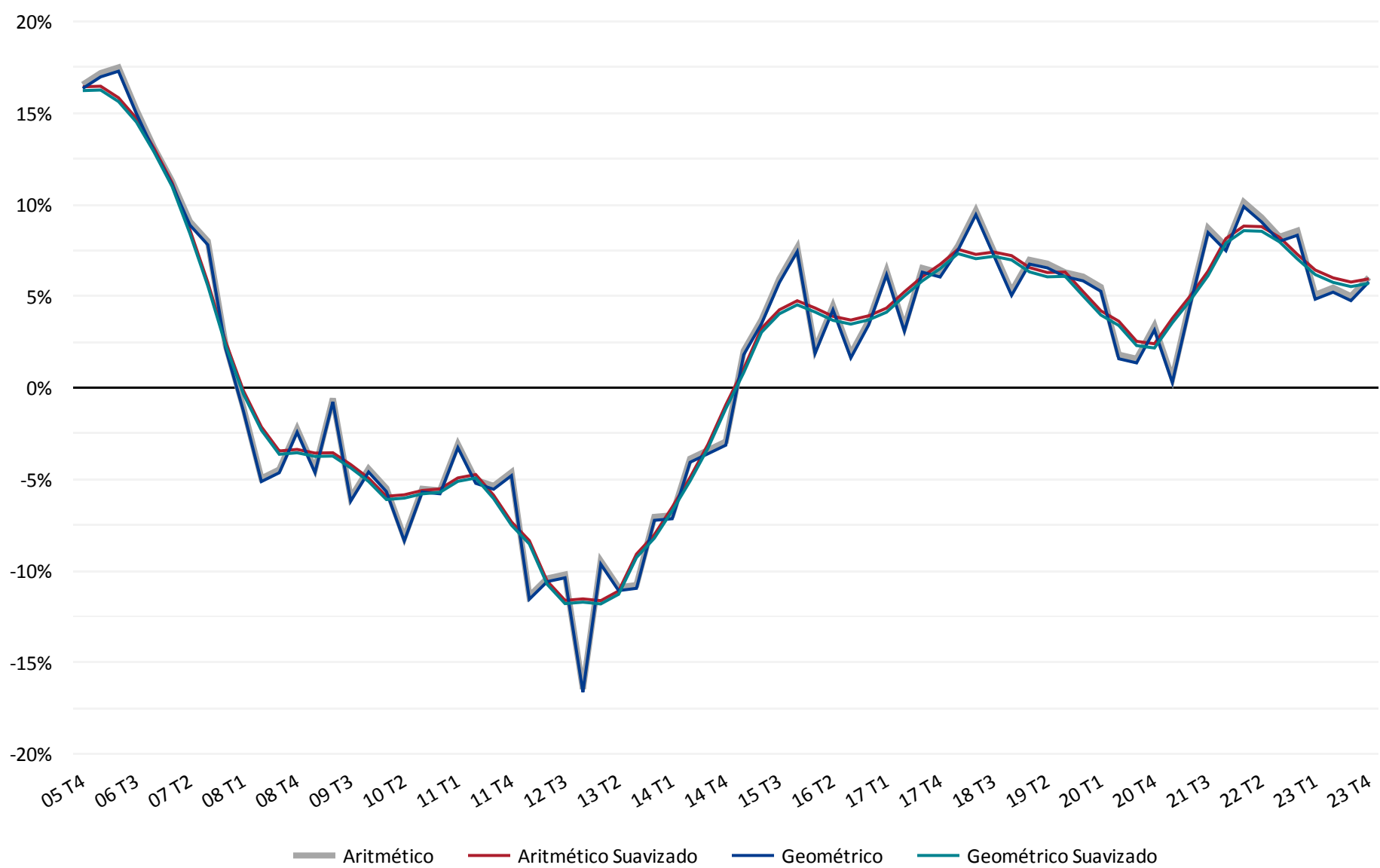
En el siguiente apartado, con la metodología de precios medios de la vivienda, se proporciona un desglose territorial autonómico, provincial y de capitales de provincia.

En la primera mitad de 2024 previsiblemente el IPVVR mantendrá niveles de crecimientos interanuales positivos, pero inferiores a los del cierre de 2023, condicionando la dinámica del mercado de compraventas el nivel de precios de la segunda mitad.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)



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



Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
23 T4	138,70	139,00	133,41	133,70	136,20
23 T3	136,59	136,87	131,46	131,73	134,16
23 T2	134,43	134,77	129,46	129,78	132,11
23 T1	131,82	133,04	127,01	128,20	130,02
22 T4	130,83	131,22	126,14	126,51	128,67
22 T3	130,10	129,42	125,51	124,85	127,47
22 T2	127,48	127,15	123,05	122,73	125,10
22 T1	125,46	125,02	121,17	120,75	123,10
21 T4	120,51	122,32	116,46	118,21	119,37
21 T3	120,21	119,61	116,23	115,65	117,92
21 T2	116,64	116,88	112,85	113,08	114,87
21 T1	113,92	114,89	110,28	111,22	112,58
20 T4	111,88	113,12	108,36	109,57	110,73
20 T3	110,58	112,46	107,17	108,99	109,80
20 T2	111,37	111,32	107,99	107,95	109,66
20 T1	113,35	110,72	109,97	107,42	110,36
19 T4	108,23	110,48	105,07	107,25	107,76
19 T3	108,87	109,69	105,74	106,55	107,71
19 T2	109,40	107,43	106,32	104,41	106,89
19 T1	107,45	106,27	104,48	103,34	105,38
18 T4	102,04	104,98	99,28	102,14	102,11
18 T3	102,42	103,19	99,71	100,45	101,44
18 T2	102,46	101,08	99,80	98,46	100,45
18 T1	100,44	99,73	97,89	97,20	98,81
17 T4	96,94	97,93	94,53	95,49	96,22
17 T3	95,32	96,08	92,99	93,74	94,53
17 T2	93,43	94,23	91,20	91,99	92,71
17 T1	93,23	92,74	91,05	90,57	91,90
16 T4	91,23	91,76	89,15	89,67	90,45
16 T3	89,47	90,60	87,48	88,58	89,03
16 T2	90,44	89,55	88,47	87,61	89,02
16 T1	87,64	88,88	85,77	87,00	87,32
15 T4	88,02	88,30	86,20	86,47	87,25
15 T3	87,86	87,38	86,09	85,62	86,74
15 T2	86,58	86,20	84,87	84,51	85,54
15 T1	85,85	85,18	84,20	83,55	84,70
14 T4	81,77	84,31	80,25	82,74	82,27
14 T3	82,93	83,82	81,42	82,30	82,62
14 T2	83,49	83,50	82,02	82,03	82,76
14 T1	84,17	84,32	82,72	82,88	83,52
13 T4	84,26	85,11	82,86	83,70	83,98
13 T3	85,86	86,51	84,48	85,12	85,50
13 T2	86,86	87,82	85,51	86,45	86,66
13 T1	90,48	90,22	89,11	88,86	89,67

2. Precio medio de vivienda (€/m²)

Año 2023

General
1.963
1,0%

Nueva
2.161
3,5%

Usada
1.917
0,2%

El precio medio de la vivienda también ha registrado un crecimiento para el año 2023, aunque más moderado que la metodología de ventas repetidas. El incremento anual ha sido del 1%, alcanzando un importe medio de 1.963 €/m².

En 2022 el incremento anual fue del 6,7%, dando lugar a una evidente desaceleración del crecimiento, tal y como resulta razonable de acuerdo al comportamiento del número de compraventas de vivienda (apartado 3).

El gráfico de evolución de las tasas de variación interanuales muestra cómo el máximo reciente de crecimiento interanual se alcanzó a mediados de 2022 (7,5%), dando paso posteriormente a un progresivo descenso del importe de crecimiento, trimestre tras trimestre, pero manteniendo el signo positivo, constatando un claro proceso de "enfriamiento" de los precios medios en las compraventas de vivienda.

La distinción entre vivienda nueva y usada muestra un crecimiento más intenso en vivienda nueva, con una tasa anual del 3,5%, justificado por el mayor equilibrio existente entre oferta y demanda, siendo previsible una mayor resistencia a la corrección de precios. El precio medio en 2023 ha sido de 2.161 €/m², máximo histórico.

Por el contrario, la vivienda usada ha registrado una mayor debilidad, con un crecimiento anual del 0,2%, que le lleva a una práctica estabilidad de precios, con un resultado medio de 1.917 €/m², situándose en la antesala de los ligeros descensos.

Desde un punto de vista territorial han predominado los crecimientos, con trece comunidades autónomas con incrementos anuales, frente a los descensos en únicamente cuatro. La vivienda usada ha registrado descensos siete comunidades autónomas.

Los descensos de precios de la vivienda durante 2023 se han registrado en Extremadura (-4,3%), Castilla y León (-1,9%), Galicia (-1,7%) y Aragón (-0,4%).

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el último año han sido Illes Balears (3.267 €/m²), Comunidad de Madrid (3.267 €/m²), País Vasco (2.960 €/m²) y Cataluña (2.446 €/m²). Los precios más económicos se han registrado en Extremadura (763 €/m²), Castilla – La Mancha (858 €/m²) y Castilla y León (1.121 €/m²).

El desglose de resultados por provincias mantiene el predominio de los ascensos del precio de la vivienda, con incrementos en treinta y seis provincias, con descensos en doce, manteniendo resultados en dos.

En términos absolutos los mayores precios medios se han registrado en Gipuzkoa (3.429 €/m²), Illes Balears (3.267 €/m²), Madrid (3.267 €/m²), Bizkaia (2.811 €/m²), Barcelona (2.804 €/m²) y Málaga (2.483 €/m²), mientras que los menores precios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (654 €/m²), Cuenca (707 €/m²), Jaén (728 €/m²) y Badajoz (753 €/m²).

En vivienda, nueva treinta y cinco provincias han registrado incrementos anuales en precios, frente a los descensos en trece, manteniendo precios dos provincias. En vivienda usada los aumentos de precios se han producido en treinta provincias, frente a los descensos en veinte.

Las capitales de provincia también han registrado un predominio de los incrementos en el precio de la vivienda, dando lugar a tasas positivas en treinta y cuatro de ellas, frente a trece con descensos y tres sin cambios.

Los mayores importes medios en 2023 se han registrado en San Sebastián (5.378 €/m²), Barcelona (4.374 €/m²), Madrid (4.060 €/m²), Palma (3.319 €/m²) y Bilbao (2.909 €/m²), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Zamora (1.038 €/m²), Jaén (1.097 €/m²), Ciudad Real (1.099 €/m²) y Ávila (1.123 €/m²).

En las veinte capitales con mayores precios se han registrado ascensos en catorce, frente a los descensos en cinco, manteniendo resultados una.

Año 2023

Adosada
1.621
2,5%

Aislada
1.433
-3,7%

Pisos
2.022
1,2%

Atendiendo a la distinción por tipología de vivienda, con desagregación entre vivienda colectiva (pisos) y vivienda unifamiliar, diferenciada en vivienda adosada y aislada, han predominado los incrementos de precios en 2023, con la excepción de la vivienda aislada.

La vivienda unifamiliar venía registrando una notable fortaleza, desde el punto de vista de la demanda, a partir del confinamiento domiciliario, dando paso posteriormente a una progresiva normalización de su mercado. Este hecho había afectado a sus precios, sin embargo, en 2023, este hecho no ha sido así.

La vivienda adosada ha registrado el mayor incremento con una tasa del 2,5%, contrastando en el descenso del -3,7% en vivienda aislada, dando lugar a precios medios de 1.621 €/m² y 1.433 €/m², respectivamente.

La vivienda colectiva, que es la que presenta un mayor peso relativo, ha registrado un crecimiento del 1,2%, con un precio medio de 2.022 €/m².

La vivienda aislada suele ser la modalidad más económica, siendo una modalidad de vivienda con una notable heterogeneidad, que puede aglutinar en dicha categoría las viviendas con mayor y menor importe por vivienda, provocando resultados relativamente aleatorios. Por el contrario, la modalidad de pisos mantiene sus mayores precios medios.

En vivienda adosada las comunidades autónomas con precios medios más elevados durante 2023 han sido País Vasco (3.503 €/m²), Illes Balears (2.684 €/m²), Canarias (2.486 €/m²) y Comunidad de Madrid (2.302 €/m²).

En vivienda aislada los mayores importes medios se han registrado en Illes Balears (3.625 €/m²), País Vasco (3.046 €/m²), Comunidad de Madrid (2.895 €/m²), Cataluña (2.001 €/m²) y Canarias (1.832 €/m²).

En vivienda adosada dos comunidades autónomas han registrado descensos anuales, frente a las trece en vivienda aislada. En pisos han sido tres.

Año 2023

Pisos <40 m²
3.031
3,2%

Pisos 40-60 m²
2.242
1,9%

Pisos 60-80 m²
1.950
0,6%

Pisos >80m²
1.905
0,8%

Tomando exclusivamente la modalidad de vivienda pisos, pero desagregando en función de la superficie media de dicha modalidad de vivienda, se constata cómo, durante el último año, todas las modalidades de pisos según superficie han incrementado sus precios, aunque moderando sus tasas de crecimiento.

Conforme mayor ha sido la superficie media normalmente menor ha sido el crecimiento de los precios: pisos con superficie media superior a 80 m² incremento interanual del 0,8%, pisos con superficie entre 60 y 80 m² 0,6%, pisos de superficie entre 40 y 60 m² 1,9% y pisos de superficie inferior a los 40 m² 3,2%.

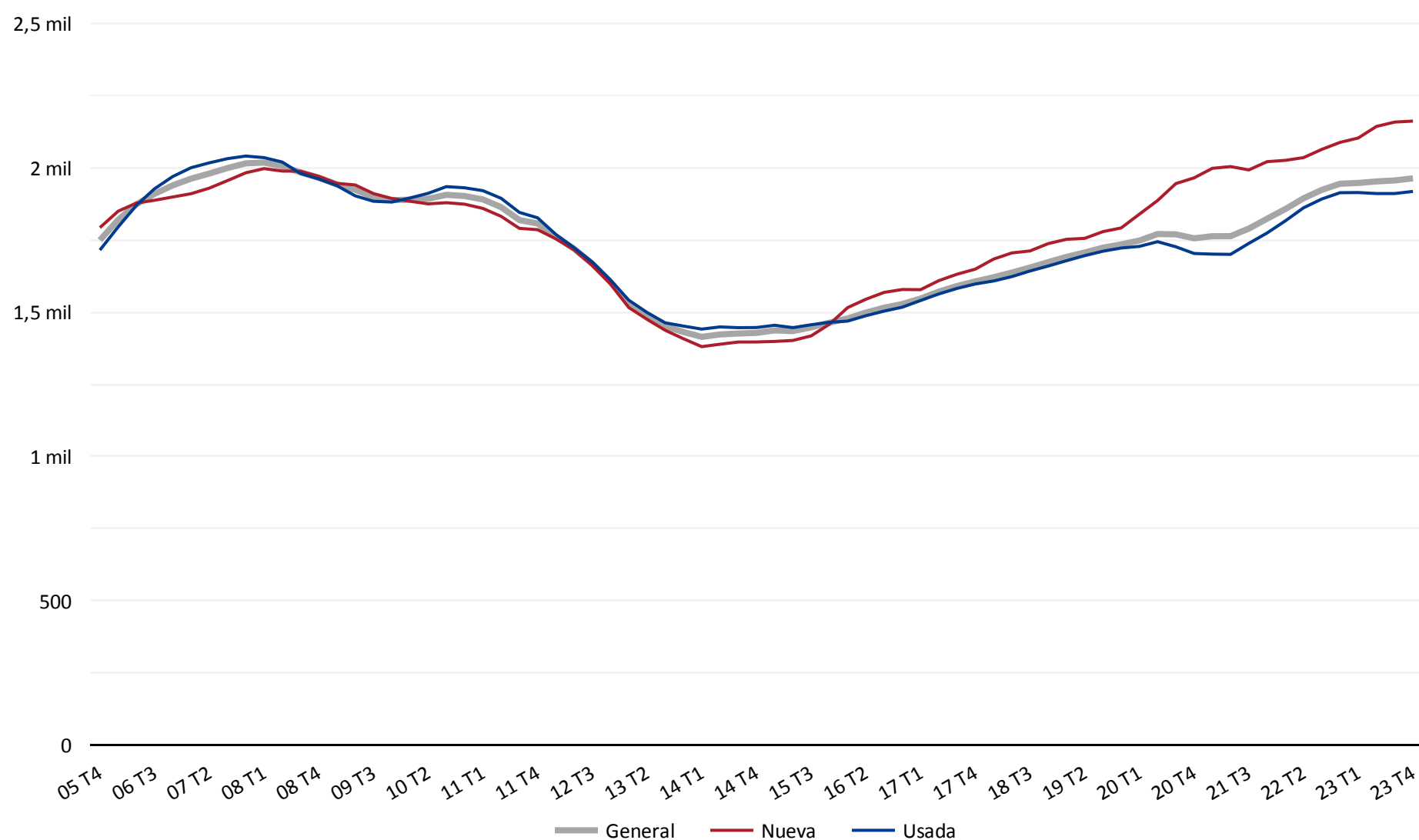
En términos absolutos, los pisos con mayor superficie media son los que registran precios por metro cuadrado más bajos y viceversa.

Concretamente, los pisos con superficie superior a 80 m² han registrado un precio medio de 1.905 €/m² durante el último año, los de superficie entre 60 y 80 m² el precio medio ha sido de 1.950 €/m², los de superficie entre 40 y 60 m² 2.242 €/m² y los de superficie inferior a los 40 m² 3.031 €/m².

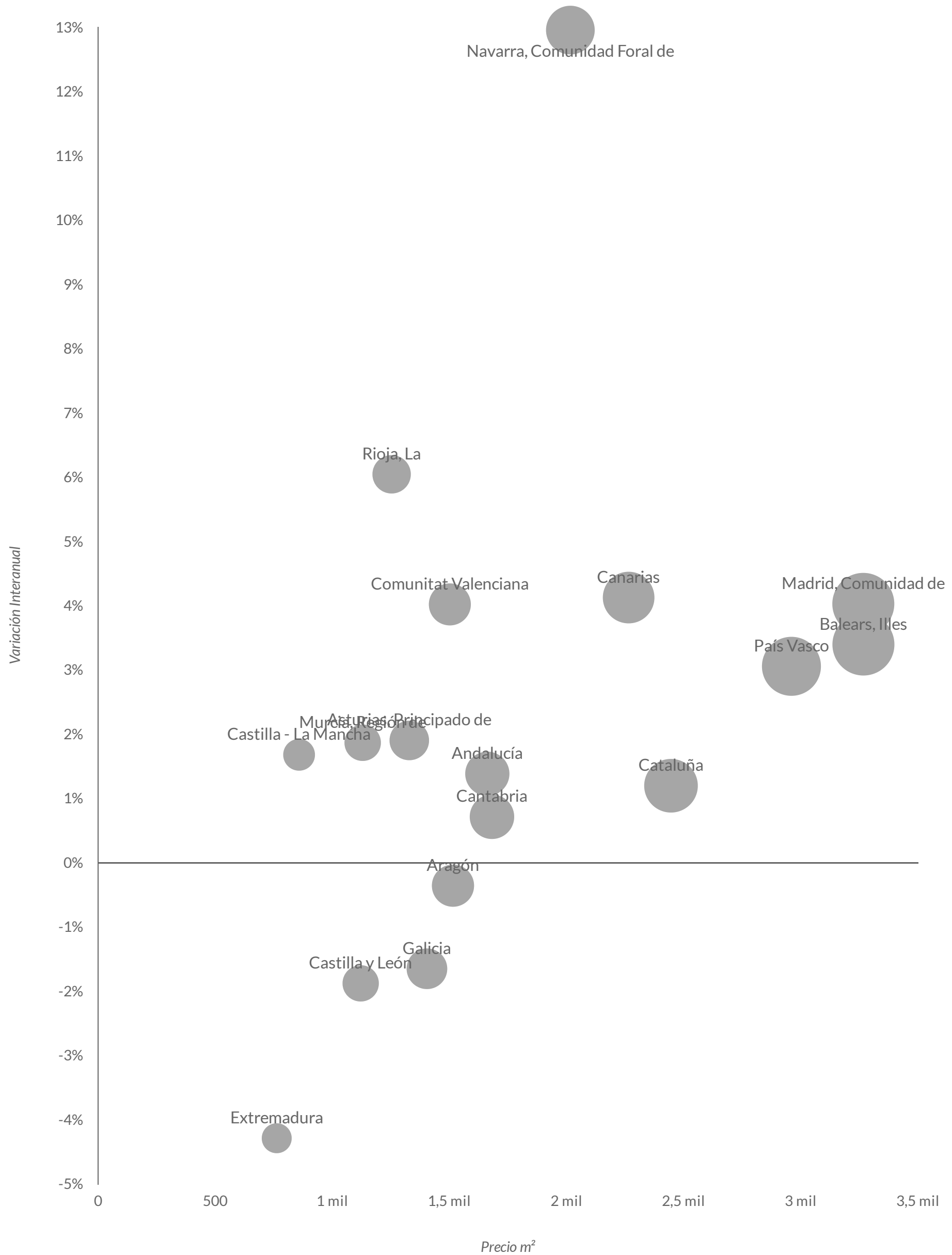
Desde un punto de vista territorial doce comunidades autónomas han registrado incrementos de precios durante el último año en la modalidad de pisos con más de 80 m², trece en los de superficie entre 60 y 80 m², dieciséis en los pisos con superficie entre 40 y 60 m², y doce comunidades autónomas en los pisos con superficie inferior a 40 m².

Precio medio de Vivienda (€/m ²). Resultados anuales y variación anual Año 2023						
CC.AA. ▲	General	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	1.662	1,4 %	1.839	2,2 %	1.616	1,1 %
Aragón	1.515	-0,4 %	2.110	5,4 %	1.377	-2,8 %
Asturias, Principado de	1.329	1,9 %	1.714	13,6 %	1.243	-1,4 %
Balears, Illes	3.267	3,4 %	3.288	0,9 %	3.262	3,9 %
Canarias	2.265	4,1 %	1.990	6,6 %	2.344	4,4 %
Cantabria	1.682	0,7 %	1.759	3,9 %	1.668	0,1 %
Castilla - La Mancha	858	1,7 %	1.041	8,5 %	817	-0,4 %
Castilla y León	1.121	-1,9 %	1.440	3,1 %	1.044	-3,1 %
Cataluña	2.446	1,2 %	2.643	1,0 %	2.406	1,2 %
Comunitat Valenciana	1.502	4,0 %	1.934	5,0 %	1.425	2,8 %
Extremadura	763	-4,3 %	1.102	-8,6 %	723	-2,4 %
Galicia	1.404	-1,7 %	1.427	3,5 %	1.397	-3,1 %
Madrid, Comunidad de	3.267	4,0 %	3.173	9,1 %	3.292	2,8 %
Murcia, Región de	1.130	1,9 %	1.294	13,4 %	1.093	-0,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.016	13,0 %	2.361	19,6 %	1.808	6,5 %
País Vasco	2.960	3,1 %	3.295	4,8 %	2.905	2,7 %
Rioja, La	1.253	6,0 %	1.391	6,6 %	1.228	6,0 %
España	1.963	1,0 %	2.161	3,5 %	1.917	0,2 %

Evolución del precio medio de Vivienda (€/m²; resultados interanuales). España

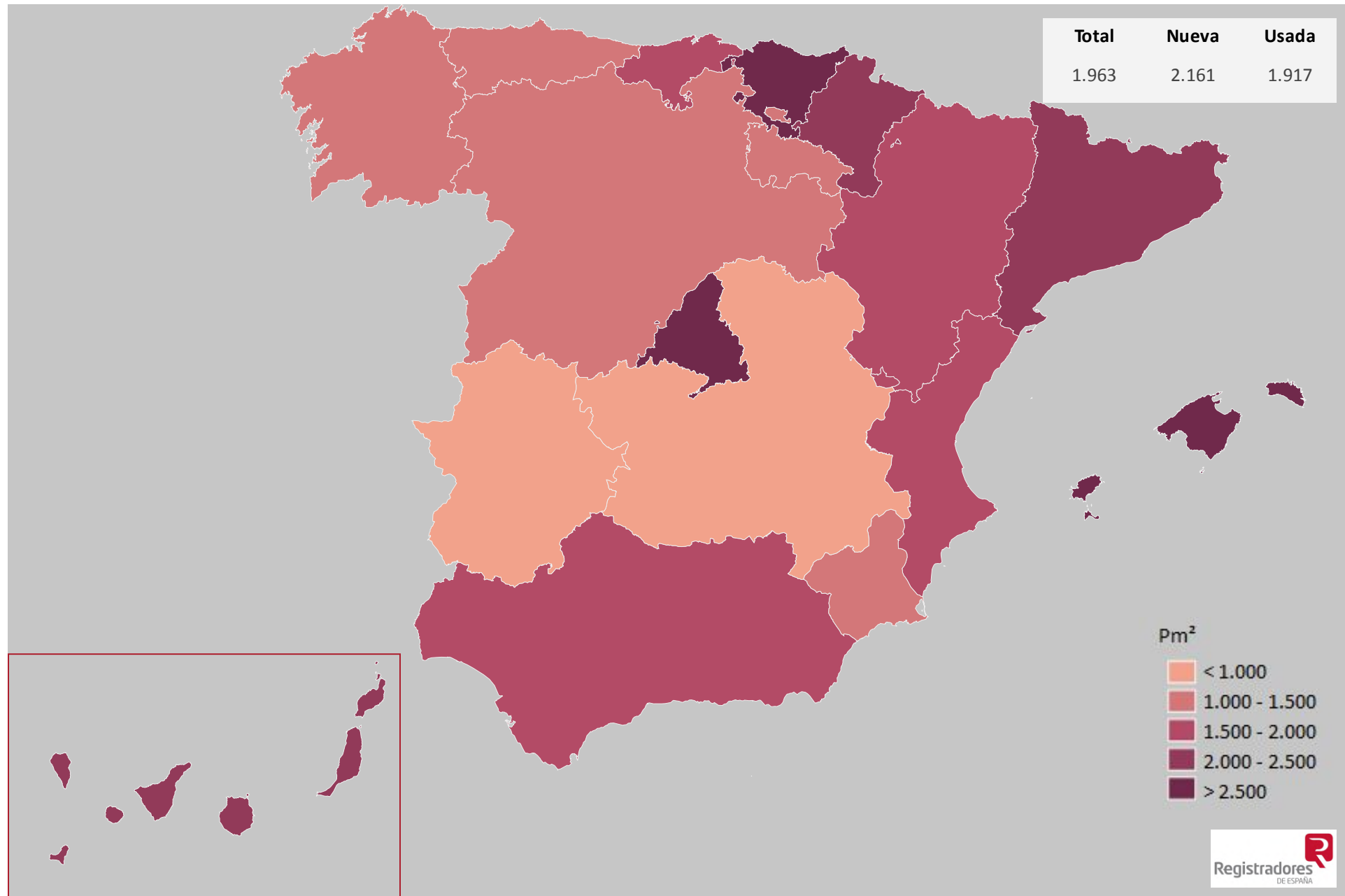


Precio medio de vivienda (€/m²) y tasa de variación interanual. Comunidades Autónomas
Año 2023

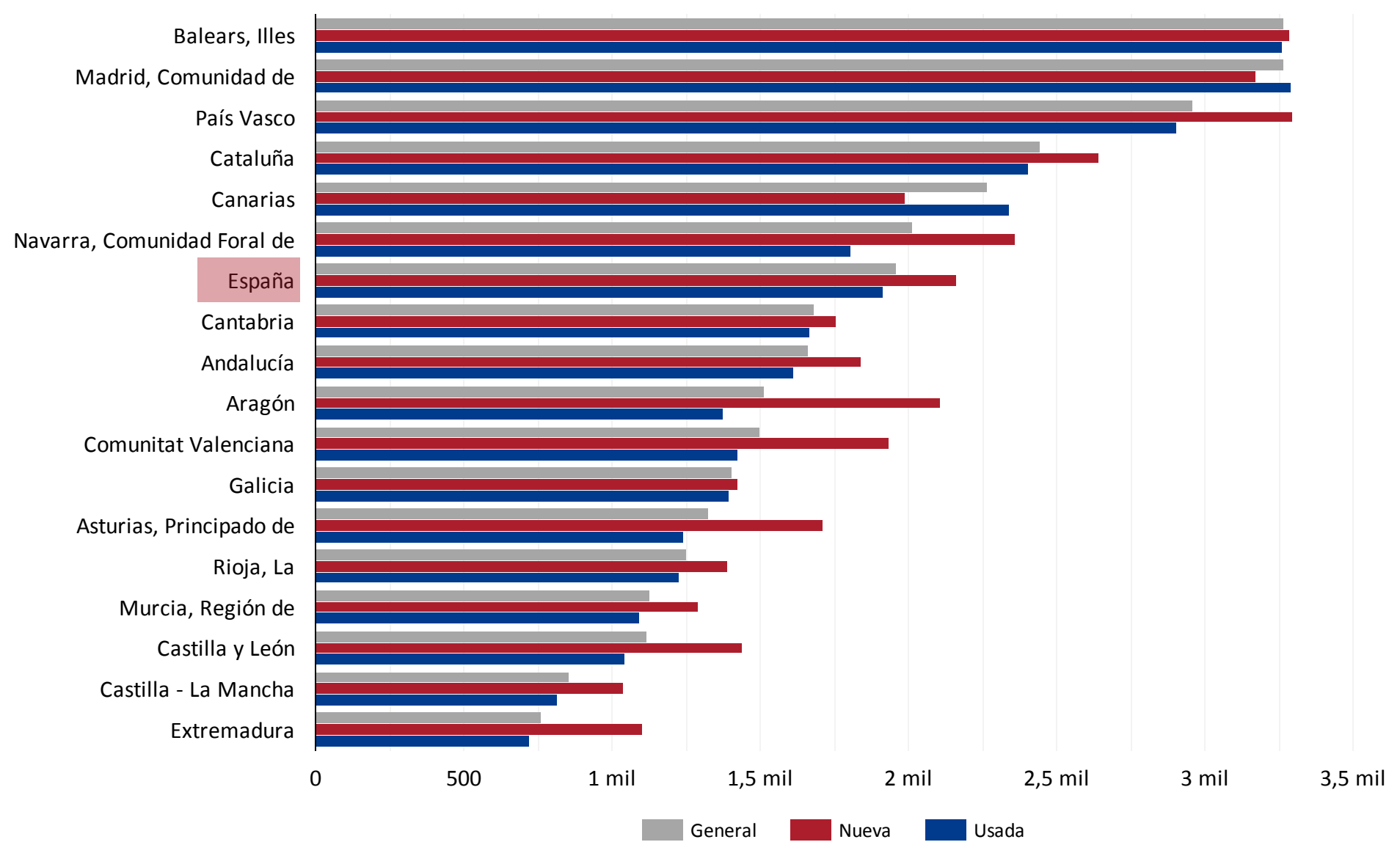


El gráfico muestra el precio por m² de compra de vivienda interanual (eje x) del año, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

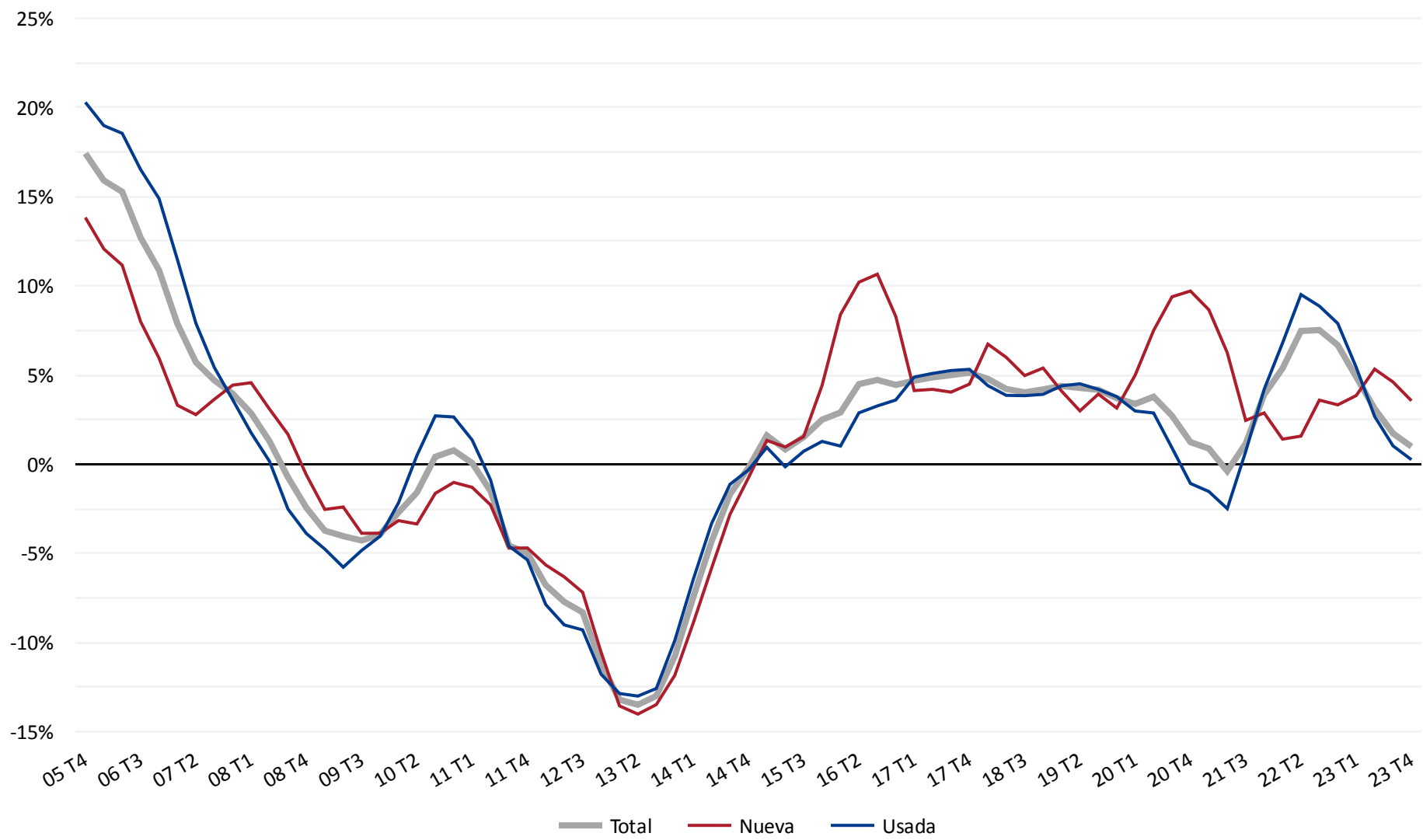
Precio medio de Vivienda (€/m²)
Año 2023



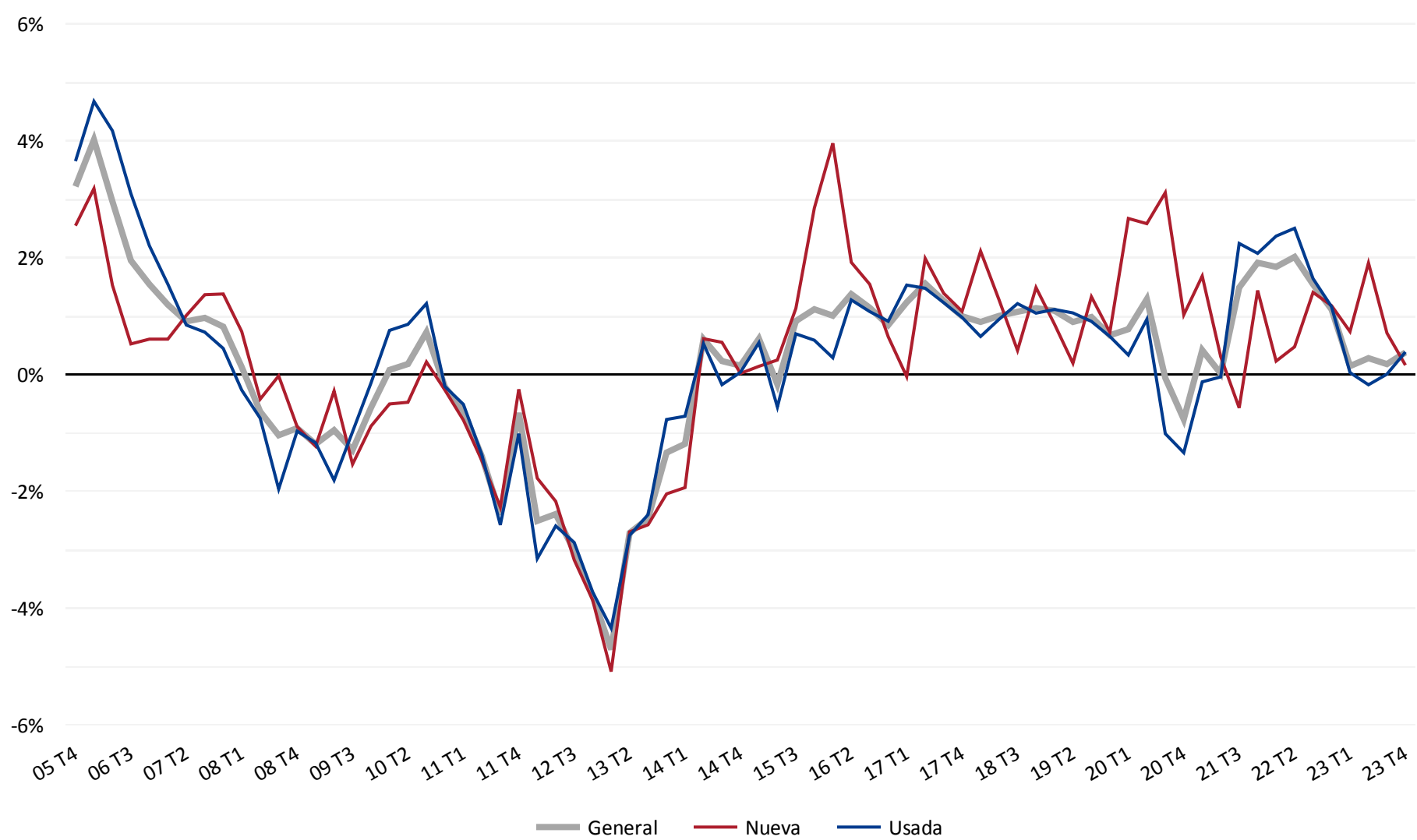
Precio medio de Vivienda (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2023



Evolución de las tasas de variación interanuales del precio medio de Vivienda (€/m²)



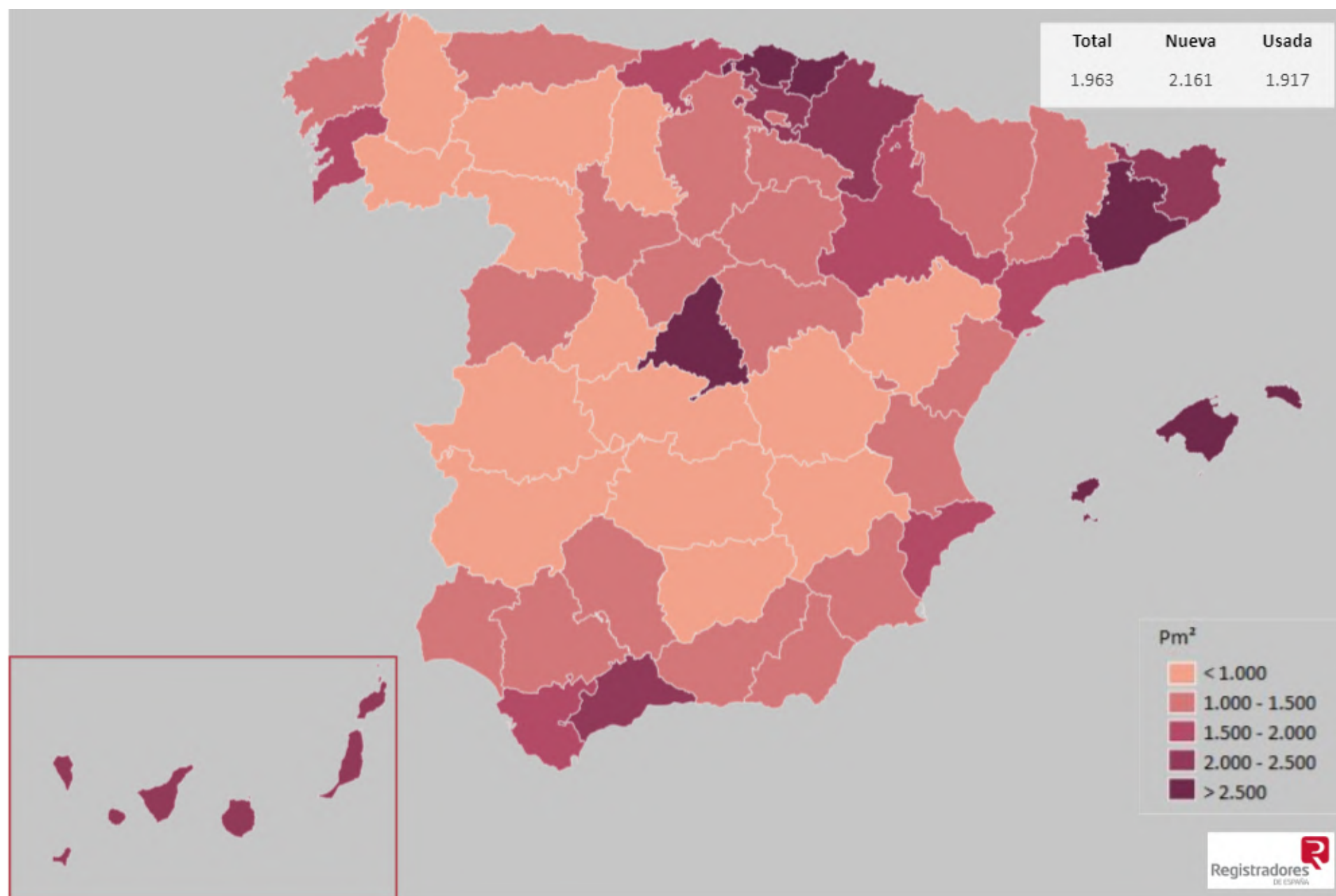
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del precio medio de Vivienda



Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual
Año 2023

PROVINCIAS	General ▾	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Gipuzkoa	3.429	3,7 %	3.378	6,8 %	3.437	3,3 %
Illes Balears	3.267	3,4 %	3.288	0,9 %	3.262	3,9 %
Madrid	3.267	4,0 %	3.173	9,1 %	3.292	2,8 %
Bizkaia	2.811	1,2 %	3.408	3,4 %	2.717	0,6 %
Barcelona	2.804	1,6 %	3.010	1,0 %	2.760	1,8 %
Málaga	2.483	5,8 %	2.810	8,4 %	2.403	5,4 %
Araba/Álava	2.364	4,1 %	2.734	0,5 %	2.294	5,7 %
Santa Cruz de Tenerife	2.288	6,9 %	1.975	0,0 %	2.370	9,0 %
Palmas, Las	2.244	1,7 %	2.003	12,5 %	2.319	0,4 %
Girona	2.240	2,9 %	2.234	5,3 %	2.241	2,5 %
Navarra	2.016	13,0 %	2.361	19,6 %	1.808	6,5 %
Pontevedra	1.694	4,2 %	1.760	13,3 %	1.674	1,7 %
Alicante/Alacant	1.690	5,1 %	2.309	10,5 %	1.583	2,9 %
Cantabria	1.682	0,7 %	1.759	3,9 %	1.668	0,1 %
Zaragoza	1.615	-0,7 %	2.228	5,0 %	1.454	-3,6 %
Tarragona	1.596	0,5 %	1.854	0,8 %	1.555	0,6 %
Cádiz	1.569	4,0 %	1.660	3,5 %	1.541	4,1 %
Huesca	1.451	2,3 %	1.819	13,8 %	1.395	0,1 %
Valladolid	1.435	5,6 %	1.822	15,6 %	1.274	-1,5 %
Sevilla	1.432	-1,7 %	1.535	4,2 %	1.407	-3,2 %
Coruña, A	1.402	-4,1 %	1.361	-0,3 %	1.414	-5,0 %
Valencia/València	1.350	2,1 %	1.628	-3,9 %	1.303	2,8 %
Lleida	1.340	-0,0 %	1.397	4,9 %	1.324	-1,4 %
Asturias	1.329	1,9 %	1.714	13,6 %	1.243	-1,4 %
Huelva	1.265	0,6 %	1.251	-3,3 %	1.268	1,5 %
Granada	1.254	0,7 %	1.441	8,4 %	1.204	-1,4 %
Rioja, La	1.253	6,0 %	1.391	6,6 %	1.228	6,0 %
Guadalajara	1.221	7,7 %	1.384	8,4 %	1.171	6,8 %
Salamanca	1.210	-7,4 %	1.278	-16,4 %	1.200	-5,8 %
Burgos	1.181	-6,4 %	1.542	-1,2 %	1.101	-5,2 %
Almería	1.166	0,0 %	1.205	-2,6 %	1.152	0,7 %
Castellón/Castelló	1.130	3,3 %	1.339	10,4 %	1.083	0,6 %
Murcia	1.130	1,9 %	1.294	13,4 %	1.093	-0,9 %
Córdoba	1.112	3,4 %	1.508	17,2 %	1.027	-0,8 %
Soria	1.044	-0,2 %	1.437	-0,1 %	888	-0,4 %
Segovia	1.032	1,1 %	1.230	-3,8 %	1.000	1,9 %
Ourense	994	6,6 %	1.137	19,8 %	955	2,8 %
León	960	-1,6 %	1.147	-8,7 %	913	3,8 %
Albacete	957	1,2 %	1.359	13,7 %	836	-6,7 %
Lugo	950	-9,2 %	978	-19,7 %	943	-4,6 %
Palencia	880	-6,3 %	1.117	-11,0 %	842	-5,1 %
Ávila	847	3,2 %	878	10,2 %	840	1,8 %
Zamora	833	-5,4 %	1.164	24,3 %	788	-9,2 %
Teruel	814	0,1 %	1.367	-6,5 %	715	3,6 %
Toledo	798	-1,7 %	845	0,0 %	788	-2,0 %
Cáceres	780	-11,3 %	1.191	-21,4 %	738	-3,4 %
Badajoz	753	0,1 %	1.060	11,3 %	714	-2,0 %
Jaén	728	0,7 %	883	18,5 %	710	-1,4 %
Cuenca	707	3,3 %	702	19,0 %	707	2,4 %
Ciudad Real	654	3,2 %	769	7,4 %	636	2,3 %
España	1.963	1,0 %	2.161	3,5 %	1.917	0,2 %

Precio medio de Vivienda (€/m²) por provincias
Año 2023

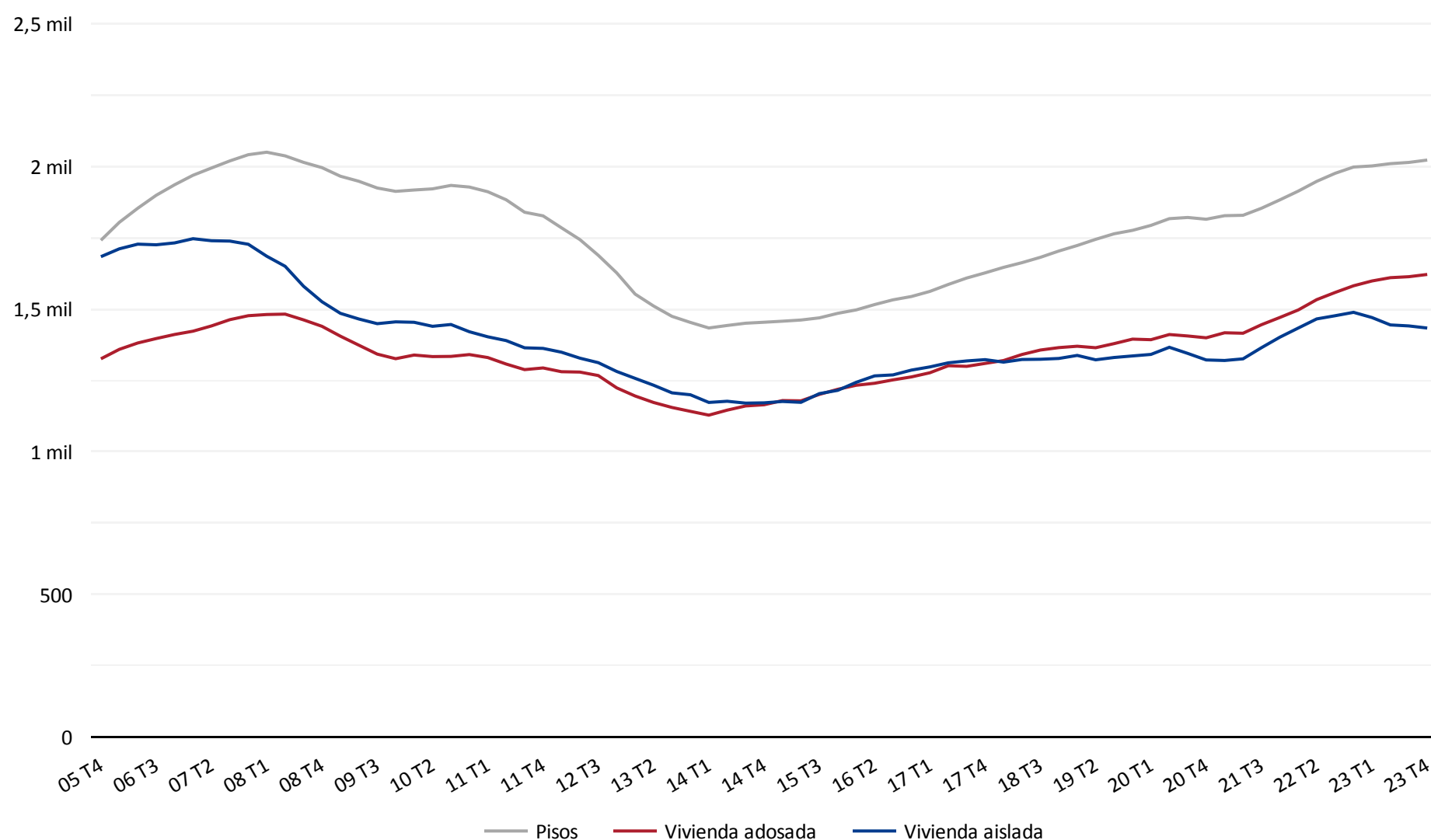


Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual. Capitales de provincia

Capitales de provincia	General ▾	Var. anual	General
Donostia/San Sebastián	5.378	4,4 %	
Barcelona	4.374	-0,3 %	
Madrid	4.060	4,1 %	
Palma	3.319	4,0 %	
Bilbao	2.909	-1,0 %	
Pamplona/Iruña	2.638	14,2 %	
Vitoria-Gasteiz	2.556	4,9 %	
Cádiz	2.522	8,3 %	
Málaga	2.393	3,4 %	
Girona	2.287	1,8 %	
Coruña, A	2.232	0,2 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.201	7,1 %	
València	2.072	8,3 %	
Santander	2.000	-0,0 %	
Sevilla	1.979	-1,6 %	
Santa Cruz de Tenerife	1.902	4,8 %	
Zaragoza	1.887	-0,2 %	
Granada	1.769	0,6 %	
Pontevedra	1.717	-0,3 %	
Valladolid	1.690	8,6 %	
Salamanca	1.688	0,3 %	
Alacant/Alicante	1.653	3,1 %	
Logroño	1.611	7,4 %	
Burgos	1.589	-0,0 %	
Segovia	1.568	-0,8 %	
Tarragona	1.528	-0,2 %	
Córdoba	1.511	5,5 %	
Guadalajara	1.503	7,1 %	
Oviedo	1.472	5,8 %	
Huesca	1.464	6,1 %	
Toledo	1.404	-0,0 %	
Teruel	1.398	-5,2 %	
Soria	1.375	2,4 %	
Cáceres	1.363	-5,0 %	
León	1.340	1,3 %	
Albacete	1.323	7,1 %	
Lugo	1.270	0,5 %	
Ourense	1.265	5,9 %	
Badajoz	1.263	3,9 %	
Almería	1.263	-0,6 %	
Murcia	1.240	1,9 %	
Lleida	1.216	-5,0 %	
Cuenca	1.169	2,2 %	
Huelva	1.150	3,1 %	
Castelló de la Plana	1.133	3,7 %	
Palencia	1.125	-7,0 %	
Ávila	1.123	4,9 %	
Ciudad Real	1.099	3,6 %	
Jaén	1.097	1,6 %	
Zamora	1.038	-0,1 %	

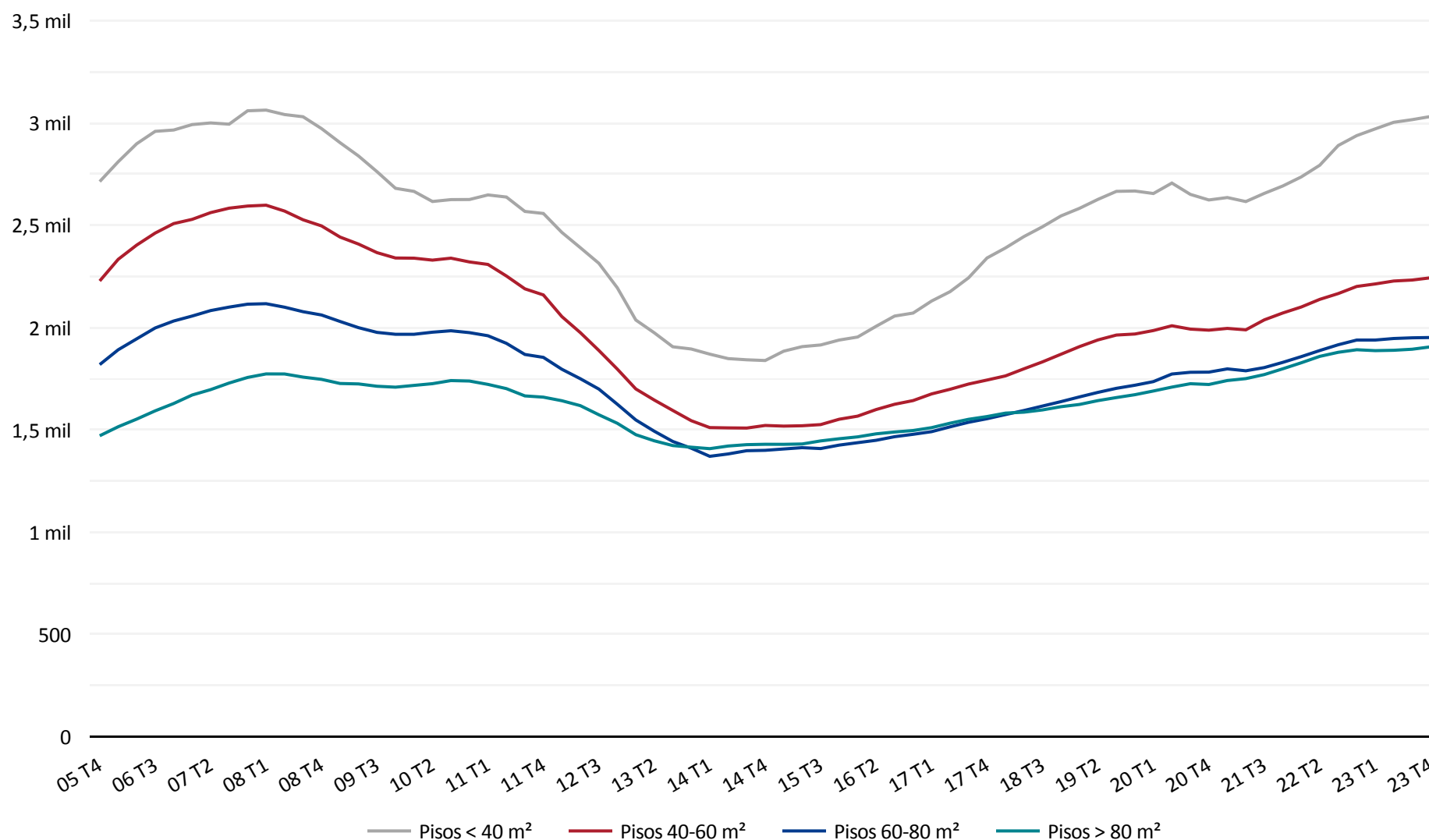
Precio medio de pisos y viviendas adosadas y aisladas (€/m²). Resultados anuales y variación anual Año 2023						
CC.AA. ^	Pm² pisos	Var. anual	Pm² adosadas	Var. anual	Pm² aisladas	Var. anual
Andalucía	1.700	1,8 %	1.400	3,4 %	1.260	-4,3 %
Aragón	1.613	-0,0 %	1.379	5,0 %	705	-7,1 %
Asturias, Principado de	1.350	3,5 %	1.361	-7,3 %	1.041	-5,1 %
Balears, Illes	3.268	4,4 %	2.684	1,2 %	3.625	2,7 %
Canarias	2.252	4,3 %	2.486	5,7 %	1.832	-1,0 %
Cantabria	1.711	0,8 %	1.631	10,1 %	1.321	-6,5 %
Castilla - La Mancha	930	0,7 %	868	2,4 %	623	-1,5 %
Castilla y León	1.210	-0,1 %	1.025	0,1 %	653	-6,0 %
Cataluña	2.534	0,2 %	1.993	3,1 %	2.001	1,2 %
Comunitat Valenciana	1.461	4,8 %	1.584	3,2 %	1.415	1,3 %
Extremadura	893	-2,2 %	731	8,7 %	477	-1,5 %
Galicia	1.481	-1,4 %	1.146	-0,7 %	950	1,1 %
Madrid, Comunidad de	3.303	4,1 %	2.302	3,9 %	2.895	-0,5 %
Murcia, Región de	1.114	1,5 %	1.295	9,5 %	791	-6,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.110	13,5 %	1.403	0,5 %	1.213	-1,4 %
País Vasco	2.881	3,4 %	3.503	3,1 %	3.046	-14,3 %
Rioja, La	1.266	5,7 %	1.249	1,1 %	699	-6,7 %
España	2.022	1,2 %	1.621	2,5 %	1.433	-3,7 %

Evolución del precio medio de pisos y viviendas adosadas y aisladas (€/m²; resultados interanuales). España



Precio medio de pisos (€/m ²) según superficie. Resultados anuales y variación anual Año 2023								
CC.AA. ▲	Pisos <40m ²	Var. anual	Pisos 40-60 m ²	Var. anual	Pisos 60-80m ²	Var. anual	Pisos >80m ²	Var. anual
Andalucía	2.423	9,1 %	1.744	-1,8 %	1.599	2,7 %	1.693	1,8 %
Aragón	1.834	-5,4 %	1.567	0,7 %	1.572	-0,5 %	1.652	0,8 %
Asturias, Principado de	1.474	2,1 %	1.347	4,1 %	1.245	0,7 %	1.421	5,2 %
Balears, Illes	3.934	0,5 %	3.610	6,6 %	3.184	2,0 %	3.137	5,0 %
Canarias	3.274	-7,6 %	2.740	12,1 %	2.070	7,4 %	1.779	3,7 %
Cantabria	2.080	0,5 %	1.886	3,2 %	1.683	0,7 %	1.608	-1,3 %
Castilla - La Mancha	1.026	0,4 %	969	2,0 %	905	1,4 %	929	0,3 %
Castilla y León	1.403	-8,6 %	1.195	0,4 %	1.200	0,6 %	1.214	-0,2 %
Cataluña	3.053	5,1 %	2.578	0,2 %	2.441	0,0 %	2.517	-0,4 %
Comunitat Valenciana	2.203	10,7 %	1.634	7,7 %	1.491	5,1 %	1.357	2,9 %
Extremadura	989	-0,9 %	908	5,6 %	899	-1,0 %	885	-3,6 %
Galicia	2.213	0,8 %	1.610	0,4 %	1.440	-1,7 %	1.400	-2,4 %
Madrid, Comunidad de	4.758	7,2 %	3.279	4,6 %	2.926	1,6 %	3.366	4,7 %
Murcia, Región de	1.546	-5,9 %	1.305	1,8 %	1.148	0,7 %	1.045	1,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.664	23,3 %	2.446	1,9 %	2.221	15,5 %	2.031	13,3 %
País Vasco	3.888	2,8 %	2.941	3,7 %	2.807	3,3 %	2.876	3,4 %
Rioja, La	1.603	18,2 %	1.289	11,6 %	1.219	6,3 %	1.273	3,9 %
España	3.031	3,2 %	2.242	1,9 %	1.950	0,6 %	1.905	0,8 %

Evolución del precio medio de pisos (€/m²; resultados interanuales) según superficie. España



3. Número de compraventas de vivienda

Año 2023

General
583.042
 -9,8%

Nueva
108.384
 -5,5%

Usada
474.658
 -10,7%

La actividad de compraventas de vivienda ha registrado un cambio de tendencia con respecto a 2022, dando lugar a un progresivo descenso durante buena parte de los trimestres de 2023. Concretamente, a partir del primer trimestre del año, trimestre tras trimestres se han ido reduciendo las compraventas de vivienda.

El año ha cerrado con 583.042 compraventas, frente a las 646.241 de 2022, con un descenso anual del -9,8%. Es decir, 63.199 compraventas de vivienda menos durante el último año.

El año 2022 cerró con el nivel máximo de compraventas desde 2008, dando paso a un progresivo descenso de las cuantías, aunque con un crecimiento intertrimestral en el primer trimestre, que muy pronto dio paso a nuevos descensos.

La comparación de los fundamentales de ambos años aportan factores claramente diferenciales, entre los que destaca el distinto comportamiento de los tipos de interés, con una incidencia muy destacada sobre la evolución de la actividad de compraventas de vivienda.

Este descenso ha venido derivado del comportamiento en vivienda nueva y, especialmente, en vivienda usada. Concretamente, en vivienda nueva se han registrado 108.384 compraventas de vivienda, con una reducción anual del -5,5%, siendo un ámbito de actividad con un mayor equilibrio entre la oferta y la demanda.

Sin embargo, en vivienda usada el descenso anual ha sido más acusado, concretamente del -10,7%, alcanzando las 474.658 compraventas. En este segmento de mercado las expectativas son menos favorables, siendo previsible una continuidad del ajuste a lo largo de los próximos trimestres.

A pesar de estos descensos, las cuantías alcanzadas se sitúan por encima de las cifras alcanzadas con anterioridad a la crisis sanitaria, superando las 12 compraventas por cada mil habitantes y año en 2023.

En prácticamente todas las comunidades autónomas se han registrado descensos anuales del número de compraventas (dieciséis), siendo de dos dígitos en ocho de ellas. En vivienda usada dieciséis comunidades autónomas han registrado descensos y once en vivienda nueva.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante 2023 han sido Andalucía (117.460), Comunitat Valenciana (95.652), Cataluña (91.763) y Comunidad de Madrid (70.235), alcanzando cuotas de mercado del 20,15%, 16,41%, 15,74% y 12,05%, respectivamente.

Los resultados provinciales ratifican la tendencia descendente en las compraventas de vivienda, en la medida que cuarenta y tres provincias han registrado descensos anuales, diecisiete de ellas de dos dígitos.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda en 2023 han sido Madrid (70.235), Barcelona (58.410), Alicante (48.243), Valencia (36.679), Málaga (34.012), Murcia (21.563) y Sevilla (20.931).

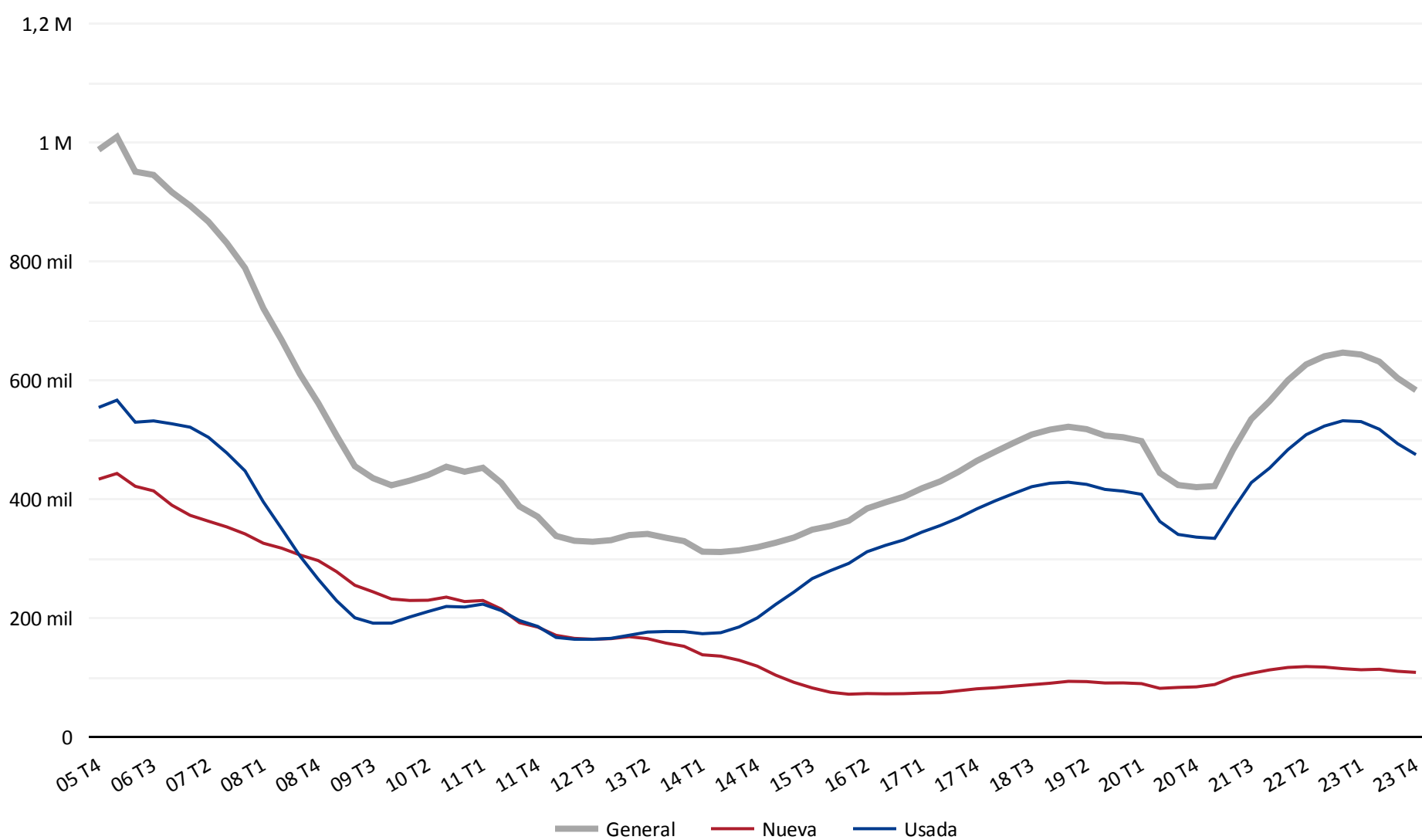
En vivienda usada cuarenta y dos provincias han registrado descensos anuales, con tasas de dos dígitos en veintiuna de ellas. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda usada durante el último año han sido Madrid (55.070), Barcelona (48.493), Alicante (41.335), Valencia (31.356), Málaga (27.410), Murcia (17.658) y Sevilla (17.174).

En vivienda nueva, veintinueve provincias han registrado descensos en 2023, frente a los ascensos en veintiuna de ellas. El mayor número de compraventas de vivienda nueva se ha registrado en las provincias de Madrid (15.165), Barcelona (9.917), Alicante (6.908), Málaga (6.602) y Valencia (5.323).

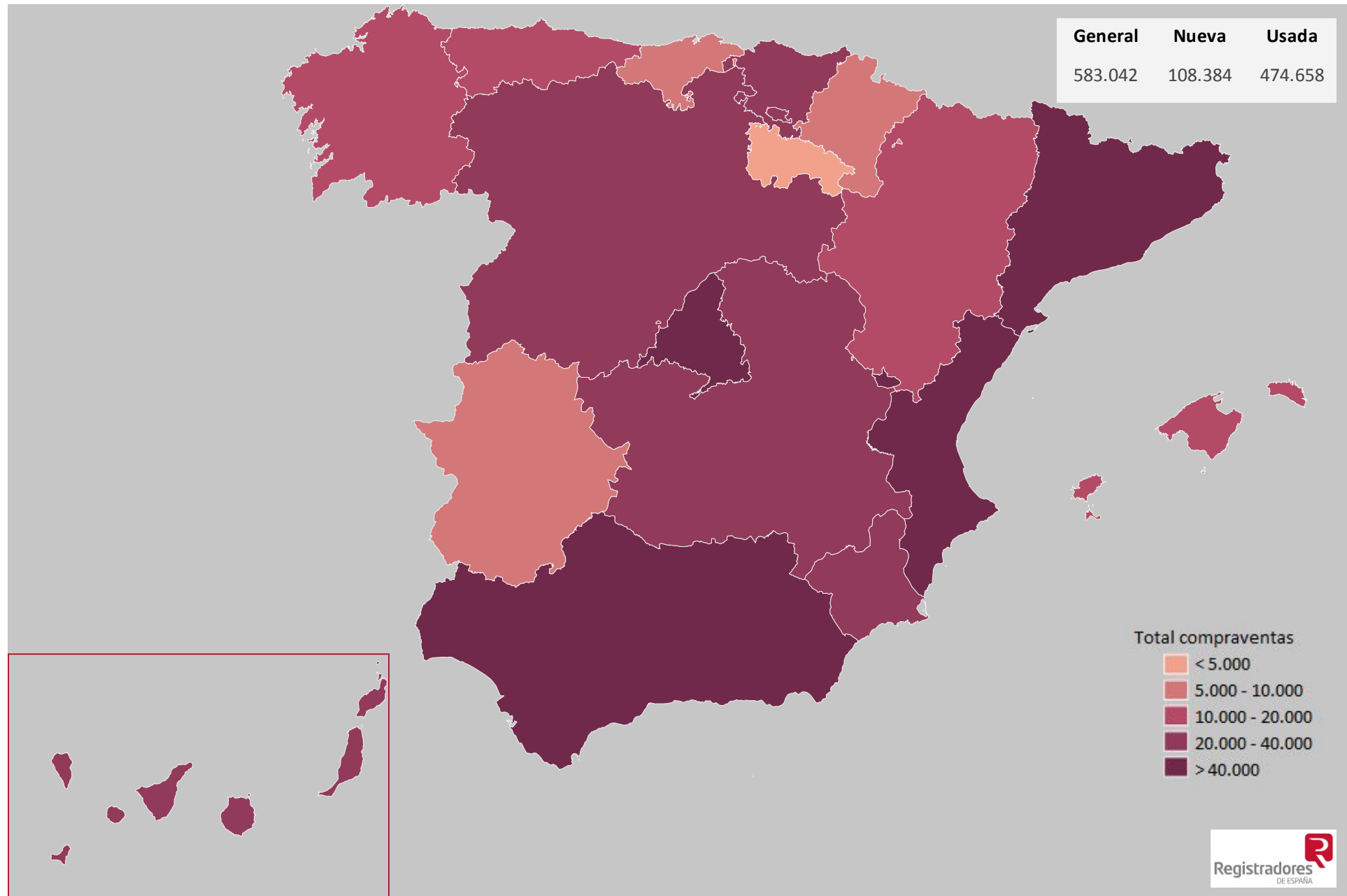
Los resultados de capitales de provincia ratifican la tendencia descendente, dando lugar a descensos durante el último año en treinta y nueve de ellas, siendo previsible una continuidad en la tendencia descendente.

Número de compraventas de vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2023						
CC.AA. ^	General	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	117.460	-12,0 %	23.533	-10,6 %	93.927	-12,3 %
Aragón	15.098	-9,4 %	2.808	-7,7 %	12.290	-9,8 %
Asturias, Principado de	12.076	6,0 %	2.271	10,9 %	9.805	4,9 %
Balears, Illes	14.202	-20,3 %	2.940	-5,1 %	11.262	-23,5 %
Canarias	25.258	-10,3 %	5.710	10,9 %	19.548	-15,1 %
Cantabria	8.021	-6,7 %	1.170	-0,7 %	6.851	-7,6 %
Castilla - La Mancha	25.317	-5,2 %	4.567	0,7 %	20.750	-6,4 %
Castilla y León	26.769	-4,4 %	5.337	-5,2 %	21.432	-4,2 %
Cataluña	91.763	-10,2 %	15.242	-8,5 %	76.521	-10,6 %
Comunitat Valenciana	95.652	-4,2 %	14.141	12,8 %	81.511	-6,7 %
Extremadura	9.652	-6,7 %	1.121	-15,1 %	8.531	-5,4 %
Galicia	19.185	-11,6 %	4.266	-10,6 %	14.919	-11,9 %
Madrid, Comunidad de	70.235	-15,8 %	15.165	-16,8 %	55.070	-15,5 %
Murcia, Región de	21.563	-3,8 %	3.905	10,8 %	17.658	-6,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	6.332	-7,4 %	2.337	6,2 %	3.995	-13,9 %
País Vasco	20.431	-13,5 %	3.264	-10,2 %	17.167	-14,1 %
Rioja, La	4.028	-18,9 %	607	-20,3 %	3.421	-18,6 %
España	583.042	-9,8 %	108.384	-5,5 %	474.658	-10,7 %

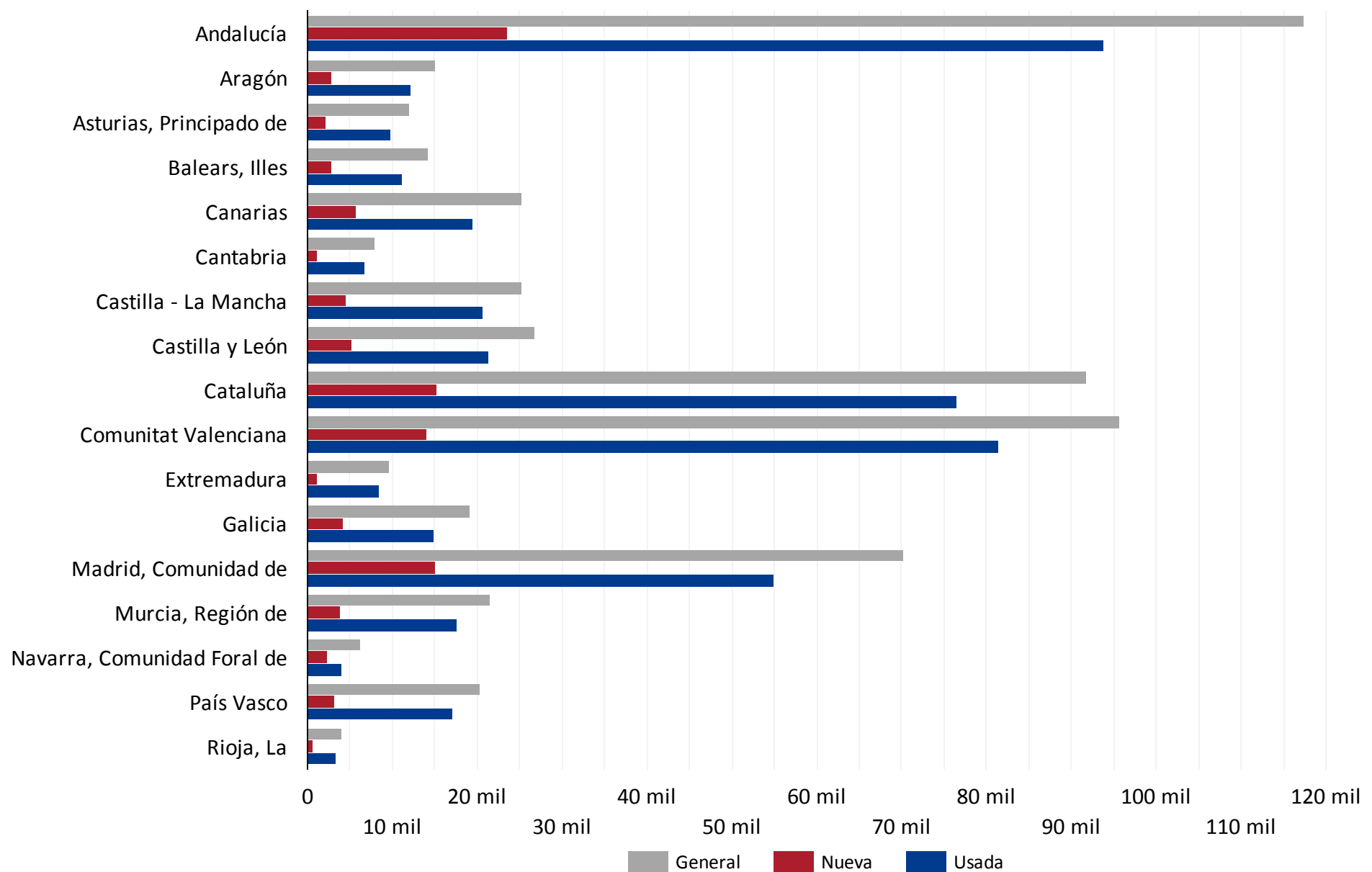
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. España



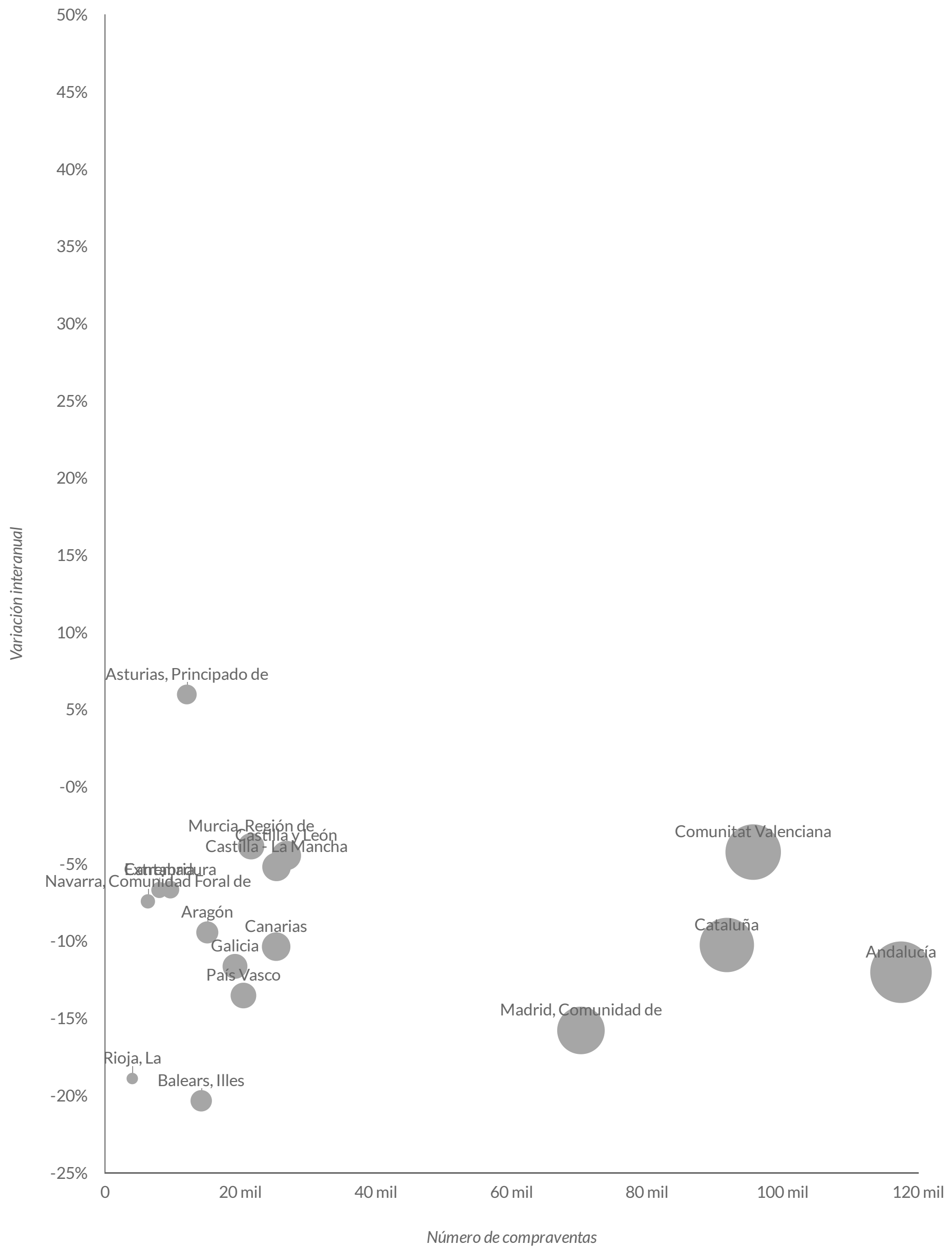
Número de compraventas de vivienda
Año 2023



Compraventas de vivienda por Comunidades Autónomas
Año 2023

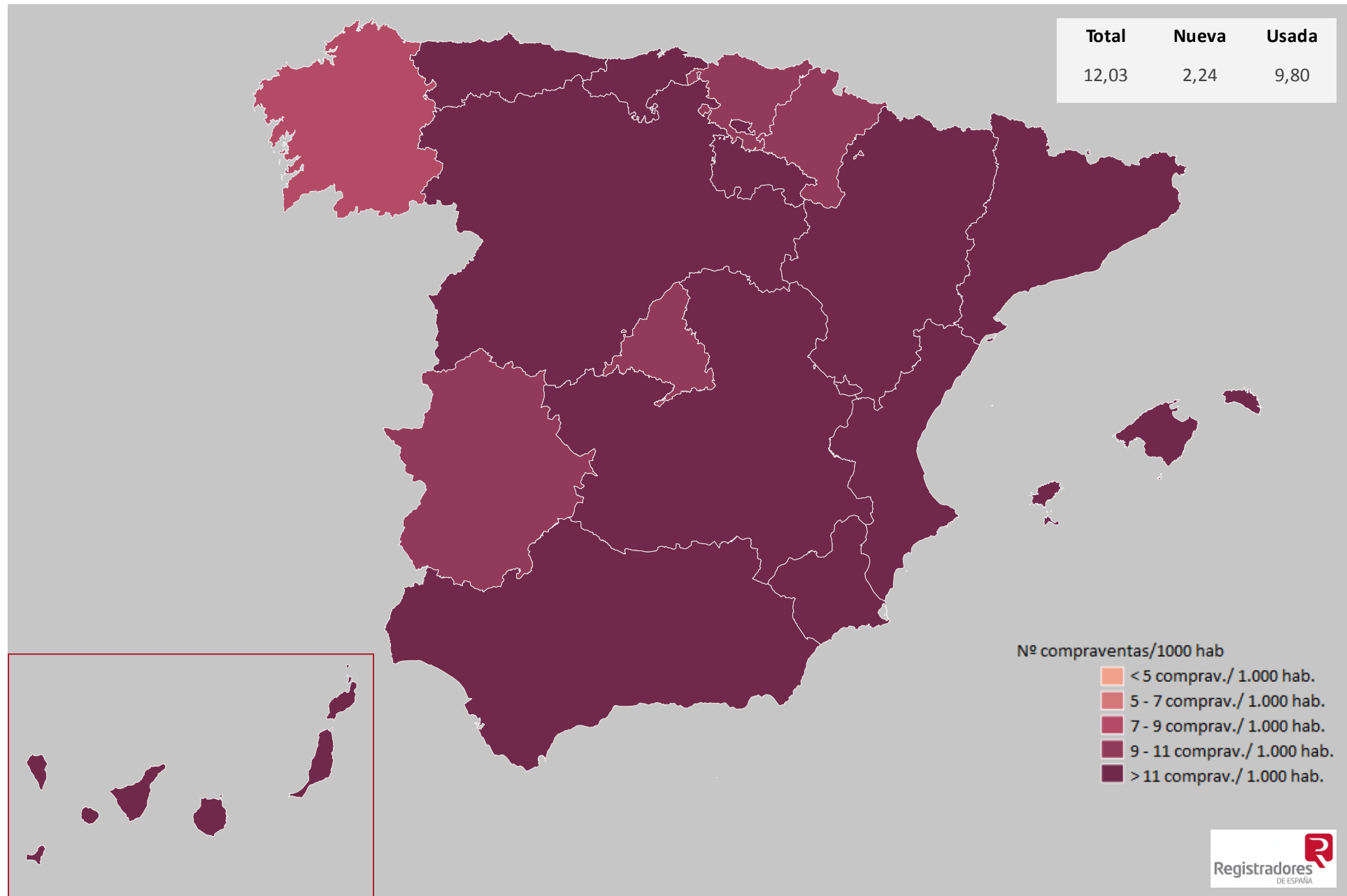


Número de compraventas de vivienda y tasa de variación anual por Comunidades Autónomas
Año 2023

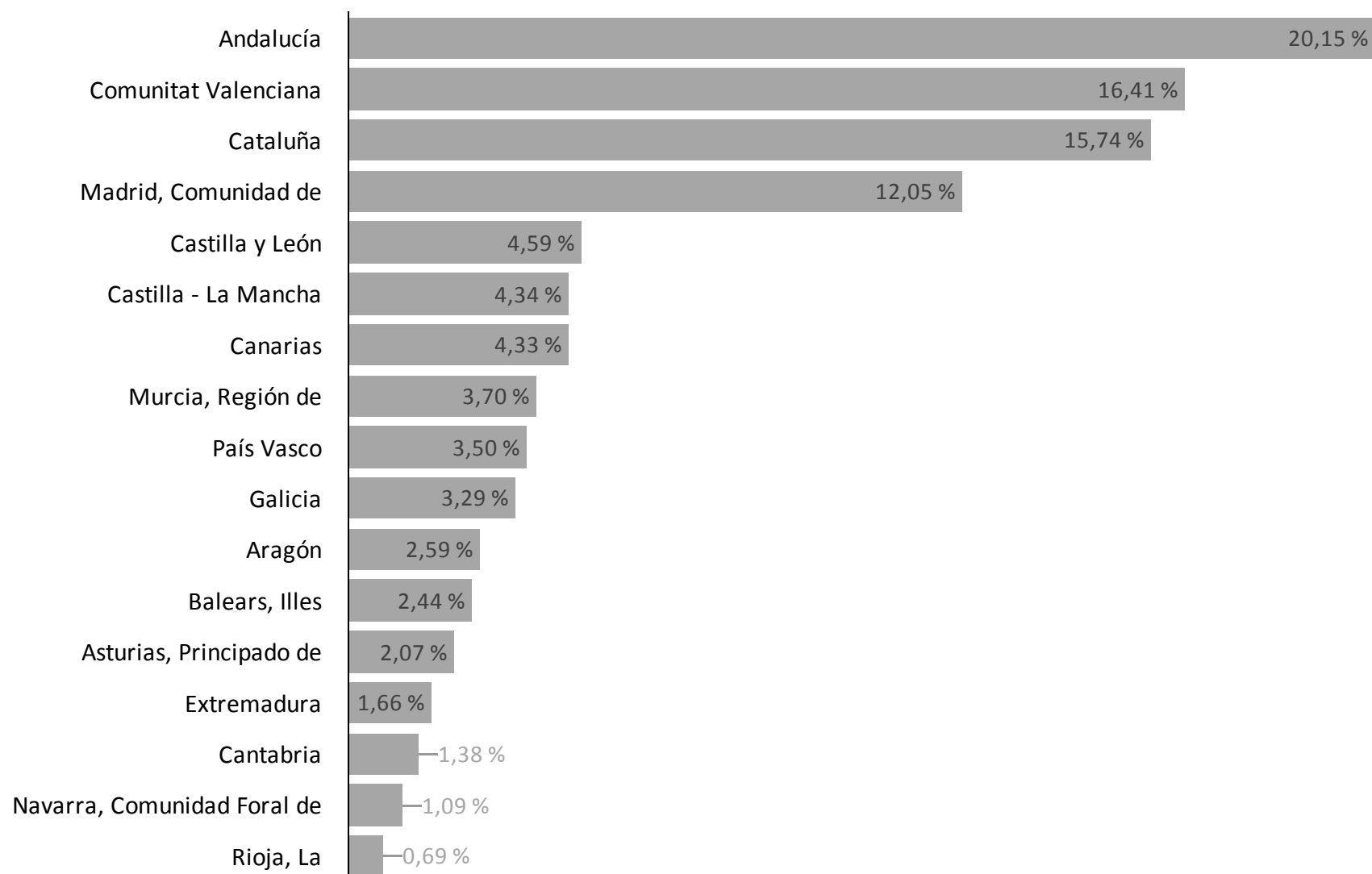


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) en el año 2023, y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número de compraventas de vivienda.

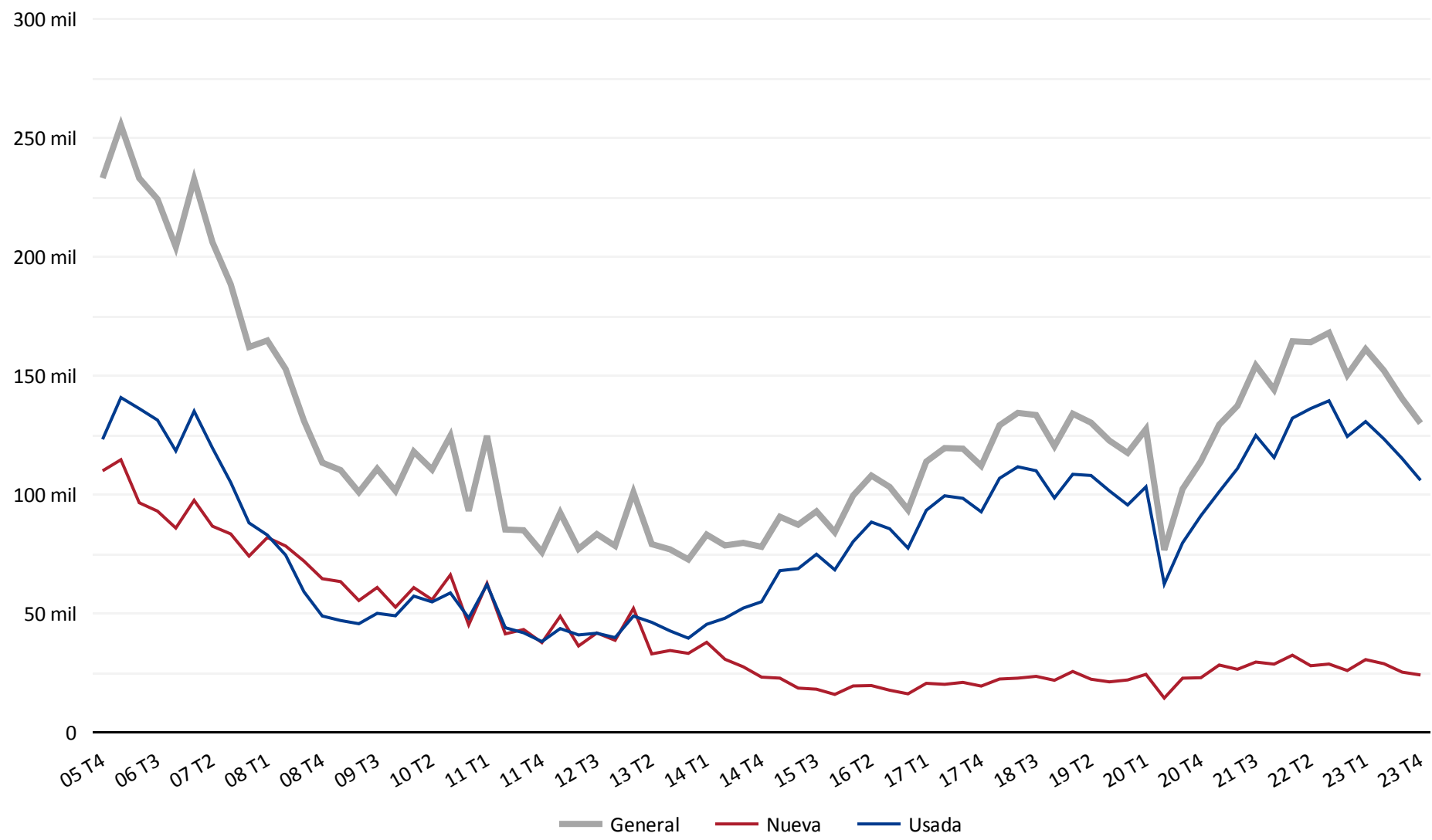
Número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes
Año 2023



Cuota de mercado de compraventas de vivienda
Año 2023



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda



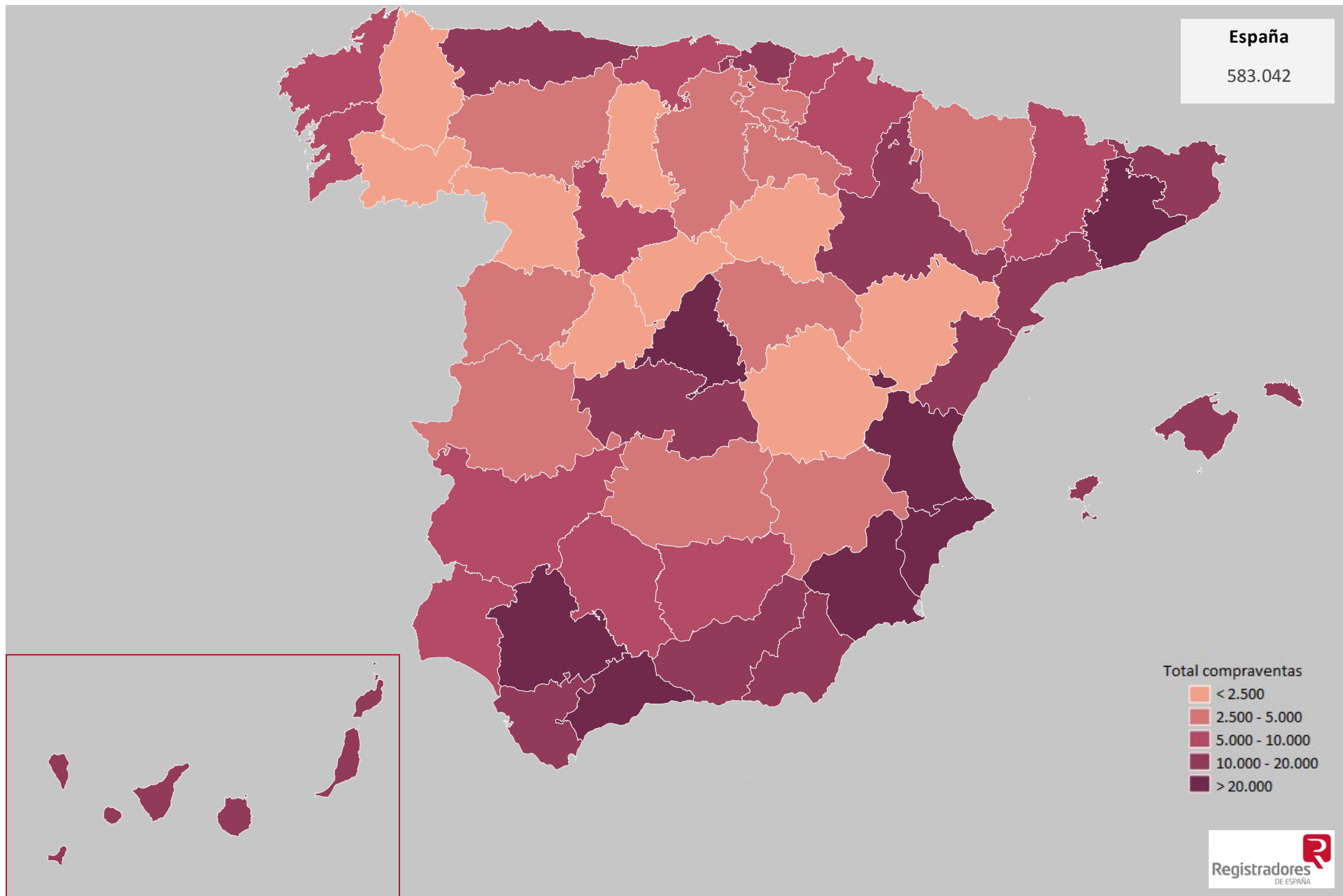
Evolución de las tasas de variación interanual del número de compraventas de vivienda



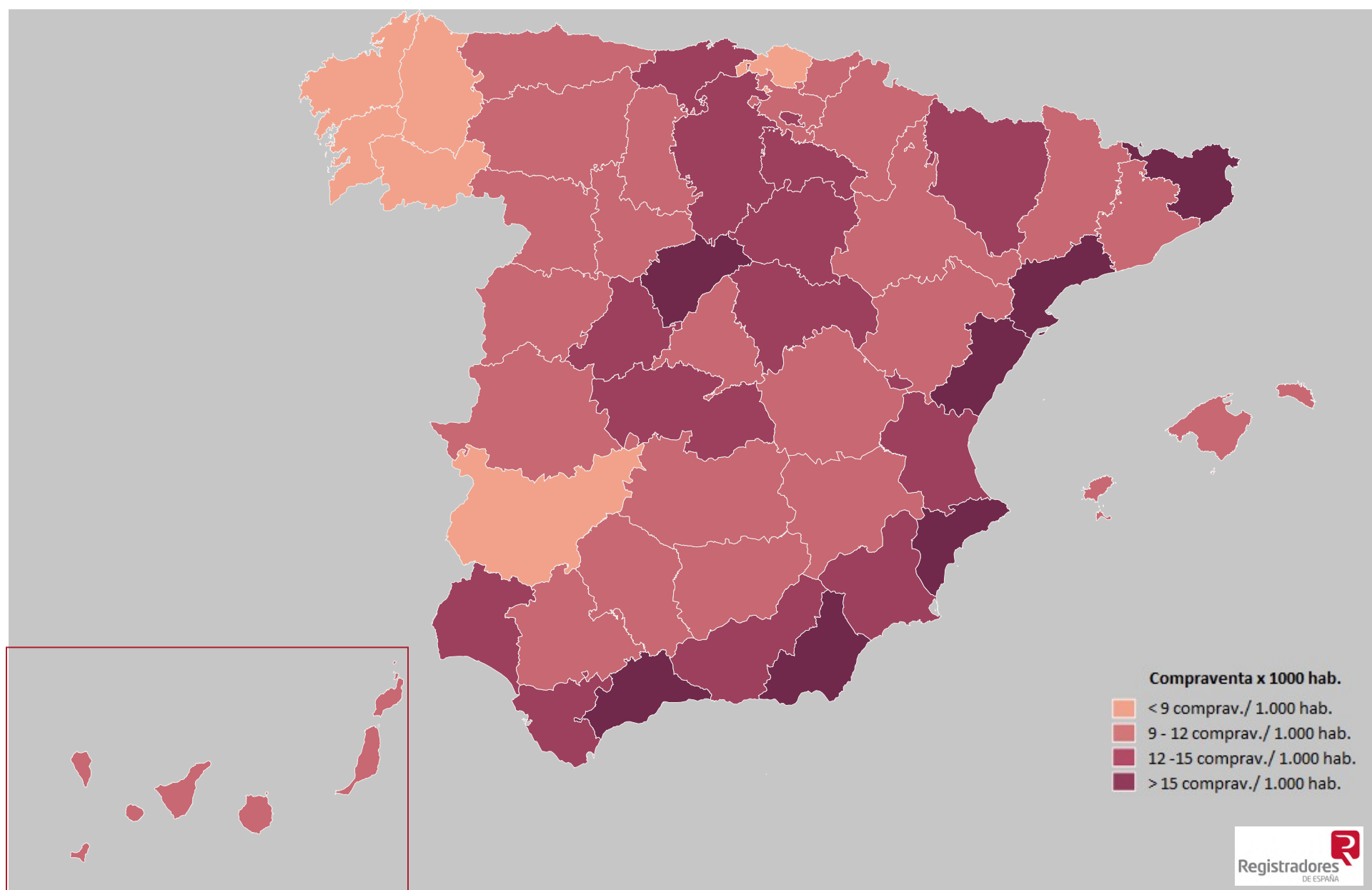
Número de compraventas de vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2023

PROVINCIAS	General ▼	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Madrid	70.235	-15,8 %	15.165	-16,8 %	55.070	-15,5 %
Barcelona	58.410	-12,2 %	9.917	-9,9 %	48.493	-12,7 %
Alicante/Alacant	48.243	-3,5 %	6.908	12,7 %	41.335	-5,7 %
Valencia/València	36.679	-4,7 %	5.323	7,0 %	31.356	-6,5 %
Málaga	34.012	-18,1 %	6.602	-24,0 %	27.410	-16,6 %
Murcia	21.563	-3,8 %	3.905	10,8 %	17.658	-6,6 %
Sevilla	20.931	-11,2 %	3.757	-3,0 %	17.174	-12,8 %
Cádiz	15.394	-12,3 %	3.523	-7,0 %	11.871	-13,7 %
Tarragona	14.642	-7,7 %	2.101	-8,6 %	12.541	-7,5 %
Illes Balears	14.202	-20,3 %	2.940	-5,1 %	11.262	-23,5 %
Almería	13.896	-8,2 %	3.703	3,4 %	10.193	-11,8 %
Girona	13.703	-7,8 %	2.158	-8,2 %	11.545	-7,7 %
Palmas, Las	12.640	-12,5 %	3.004	7,0 %	9.636	-17,2 %
Santa Cruz de Tenerife	12.618	-8,1 %	2.706	15,6 %	9.912	-13,0 %
Granada	12.326	-10,8 %	2.558	-16,0 %	9.768	-9,3 %
Asturias	12.076	6,0 %	2.271	10,9 %	9.805	4,9 %
Toledo	10.919	-3,1 %	1.971	-8,1 %	8.948	-1,9 %
Castellón/Castelló	10.730	-5,8 %	1.910	33,3 %	8.820	-11,4 %
Zaragoza	10.556	-10,8 %	2.212	-8,9 %	8.344	-11,3 %
Bizkaia	10.315	-17,5 %	1.610	-21,2 %	8.705	-16,7 %
Coruña, A	9.055	-11,2 %	2.056	-5,6 %	6.999	-12,7 %
Cantabria	8.021	-6,7 %	1.170	-0,7 %	6.851	-7,6 %
Córdoba	7.963	-4,1 %	1.490	13,8 %	6.473	-7,4 %
Gipuzkoa	7.034	-3,6 %	1.186	28,4 %	5.848	-8,3 %
Huelva	6.674	-11,0 %	1.283	-7,4 %	5.391	-11,9 %
Navarra	6.332	-7,4 %	2.337	6,2 %	3.995	-13,9 %
Jaén	6.264	2,9 %	617	-6,1 %	5.647	4,0 %
Badajoz	5.900	-8,3 %	650	-4,3 %	5.250	-8,8 %
Pontevedra	5.860	-16,5 %	1.335	-15,2 %	4.525	-16,9 %
Valladolid	5.633	-3,0 %	1.730	34,1 %	3.903	-13,6 %
Lleida	5.008	0,5 %	1.066	5,3 %	3.942	-0,7 %
Ciudad Real	4.825	-4,3 %	658	6,0 %	4.167	-5,8 %
Burgos	4.478	-11,7 %	823	-33,9 %	3.655	-4,5 %
León	4.223	-6,8 %	880	-25,7 %	3.343	-0,1 %
Rioja, La	4.028	-18,9 %	607	-20,3 %	3.421	-18,6 %
Guadalajara	3.997	-8,6 %	992	6,0 %	3.005	-12,6 %
Cáceres	3.752	-3,9 %	471	-26,6 %	3.281	0,6 %
Albacete	3.671	-8,1 %	837	18,4 %	2.834	-13,8 %
Salamanca	3.378	-7,3 %	398	-7,0 %	2.980	-7,4 %
Huesca	3.107	-6,2 %	386	2,1 %	2.721	-7,3 %
Araba/Álava	3.082	-19,4 %	468	-29,8 %	2.614	-17,2 %
Segovia	2.470	4,3 %	309	6,6 %	2.161	4,0 %
Lugo	2.286	-12,0 %	450	-28,9 %	1.836	-6,6 %
Ávila	2.216	5,7 %	400	18,7 %	1.816	3,2 %
Ourense	1.984	4,7 %	425	9,8 %	1.559	3,4 %
Cuenca	1.905	-5,9 %	109	-14,8 %	1.796	-5,3 %
Palencia	1.697	-6,3 %	286	-2,1 %	1.411	-7,1 %
Zamora	1.501	-0,6 %	191	-23,0 %	1.310	3,8 %
Teruel	1.435	-5,6 %	210	-11,0 %	1.225	-4,6 %
Soria	1.173	0,3 %	320	1,3 %	853	0,0 %
España	583.042	-9,8 %	108.384	-5,5 %	474.658	-10,7 %

Número de compraventas de vivienda
Año 2023



Número de compraventas de vivienda por cada 1000 habitantes
Año 2023



Número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes. Resultados anuales y variación anual Año 2023						
PROVINCIAS	General ▾	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Alicante/Alacant	24,35	-6,3 %	3,49	9,4 %	20,86	-8,5 %
Málaga	19,29	-20,0 %	3,74	-25,8 %	15,55	-18,5 %
Almería	18,38	-11,4 %	4,90	-0,3 %	13,48	-14,9 %
Castellón/Castelló	17,51	-10,4 %	3,12	26,7 %	14,40	-15,8 %
Tarragona	17,09	-10,6 %	2,45	-11,6 %	14,64	-10,5 %
Girona	16,73	-11,8 %	2,63	-12,3 %	14,09	-11,7 %
Segovia	15,85	3,1 %	1,98	5,3 %	13,87	2,8 %
Toledo	14,83	-6,2 %	2,68	-11,0 %	12,16	-5,0 %
Guadalajara	14,36	-11,7 %	3,57	2,4 %	10,80	-15,5 %
Ávila	13,97	6,1 %	2,52	19,2 %	11,45	3,6 %
Murcia	13,78	-5,9 %	2,50	8,4 %	11,28	-8,6 %
Huesca	13,63	-8,4 %	1,69	-0,2 %	11,94	-9,4 %
Valencia/València	13,60	-8,2 %	1,97	3,2 %	11,62	-9,8 %
Cantabria	13,59	-7,5 %	1,98	-1,5 %	11,60	-8,4 %
Granada	13,15	-11,2 %	2,73	-16,4 %	10,42	-9,8 %
Soria	13,00	-0,5 %	3,55	0,5 %	9,45	-0,8 %
Huelva	12,52	-10,9 %	2,41	-7,2 %	10,11	-11,7 %
Burgos	12,48	-13,3 %	2,29	-35,1 %	10,19	-6,3 %
Rioja, La	12,43	-20,7 %	1,87	-22,1 %	10,56	-20,5 %
Cádiz	12,24	-12,1 %	2,80	-6,8 %	9,44	-13,5 %
Asturias	11,98	5,7 %	2,25	10,6 %	9,73	4,6 %
Santa Cruz de Tenerife	11,74	-5,8 %	2,52	18,6 %	9,22	-10,8 %
Illes Balears	11,58	-19,9 %	2,40	-4,6 %	9,18	-23,2 %
Lleida	11,14	-1,7 %	2,37	3,0 %	8,77	-2,9 %
Palmas, Las	10,96	-12,0 %	2,61	7,6 %	8,36	-16,7 %
Palencia	10,76	-6,6 %	1,81	-2,4 %	8,94	-7,4 %
Valladolid	10,75	-3,9 %	3,30	32,9 %	7,45	-14,4 %
Sevilla	10,65	-11,3 %	1,91	-3,1 %	8,74	-12,9 %
Zaragoza	10,63	-13,8 %	2,23	-12,0 %	8,40	-14,3 %
Teruel	10,61	-6,9 %	1,55	-12,3 %	9,06	-5,9 %
Salamanca	10,32	-7,7 %	1,22	-7,4 %	9,11	-7,7 %
Córdoba	10,32	-3,5 %	1,93	14,6 %	8,39	-6,8 %
Jaén	10,11	3,1 %	1,00	-5,9 %	9,12	4,2 %
Madrid	10,11	-17,2 %	2,18	-18,3 %	7,93	-17,0 %
Barcelona	9,94	-15,4 %	1,69	-13,2 %	8,26	-15,9 %
Ciudad Real	9,81	-4,7 %	1,34	5,5 %	8,47	-6,1 %
Cáceres	9,69	-4,3 %	1,22	-27,0 %	8,47	0,1 %
Gipuzkoa	9,64	-5,6 %	1,62	25,7 %	8,01	-10,2 %
Cuenca	9,58	-5,8 %	0,55	-14,8 %	9,03	-5,2 %
Albacete	9,46	-8,2 %	2,16	18,3 %	7,30	-13,9 %
León	9,44	-6,0 %	1,97	-25,1 %	7,48	0,7 %
Navarra	9,36	-9,4 %	3,45	3,9 %	5,90	-15,8 %
Araba/Álava	9,11	-21,1 %	1,38	-31,3 %	7,73	-19,0 %
Zamora	9,03	0,1 %	1,15	-22,5 %	7,88	4,5 %
Bizkaia	8,90	-19,2 %	1,39	-22,8 %	7,51	-18,5 %
Badajoz	8,85	-8,3 %	0,98	-4,3 %	7,88	-8,8 %
Coruña, A	8,04	-11,5 %	1,83	-6,0 %	6,21	-13,0 %
Lugo	7,05	-12,0 %	1,39	-28,9 %	5,66	-6,6 %
Ourense	6,51	4,5 %	1,40	9,6 %	5,12	3,1 %
Pontevedra	6,18	-17,0 %	1,41	-15,6 %	4,77	-17,4 %
España	12,03	-11,3 %	2,24	-7,1 %	9,80	-12,2 %

Número de compraventas de vivienda en las capitales de provincia. Resultados anuales y variación anual
Año 2023

CAPITALES	General ▼	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Madrid	36.275	-14,3 %	6.541	-5,7 %	29.734	-15,9 %
Barcelona	15.192	-9,6 %	1.365	-16,9 %	13.827	-8,8 %
València	9.961	-9,2 %	1.855	-4,7 %	8.106	-10,2 %
Sevilla	8.034	-15,7 %	682	-7,1 %	7.352	-16,4 %
Zaragoza	7.331	-12,4 %	1.548	-12,8 %	5.783	-12,2 %
Alacant/Alicante	6.578	-8,4 %	268	95,6 %	6.310	-10,5 %
Málaga	6.451	-19,2 %	1.352	-25,9 %	5.099	-17,2 %
Murcia	5.279	-8,3 %	1.136	5,5 %	4.143	-11,5 %
Palma	4.413	-19,1 %	695	-4,0 %	3.718	-21,4 %
Córdoba	4.392	1,8 %	1.034	38,1 %	3.358	-5,8 %
Valladolid	3.604	-1,3 %	1.159	34,0 %	2.445	-12,3 %
Almería	3.448	7,3 %	1.114	45,8 %	2.334	-4,7 %
Palmas de Gran Canaria, ...	3.436	-8,9 %	1.212	26,8 %	2.224	-21,0 %
Bilbao	3.279	-20,4 %	294	-19,9 %	2.985	-20,4 %
Granada	3.063	-11,6 %	497	-16,9 %	2.566	-10,5 %
Oviedo	3.036	4,4 %	809	34,6 %	2.227	-3,5 %
Santander	2.550	-3,1 %	342	20,4 %	2.208	-5,9 %
Pamplona/Iruña	2.414	2,2 %	981	7,2 %	1.433	-1,0 %
Vitoria-Gasteiz	2.407	-17,1 %	371	-27,1 %	2.036	-15,0 %
Castelló de la Plana	2.308	-7,1 %	394	19,8 %	1.914	-11,2 %
Burgos	2.144	-18,4 %	565	-38,0 %	1.579	-8,1 %
Coruña, A	2.007	-23,5 %	326	62,2 %	1.681	-30,6 %
Albacete	1.877	-10,1 %	638	30,7 %	1.239	-22,5 %
Huelva	1.872	-9,3 %	423	-12,1 %	1.449	-8,5 %
Tarragona	1.856	-12,2 %	374	-3,9 %	1.482	-14,0 %
Badajoz	1.756	-11,3 %	325	20,4 %	1.431	-16,3 %
Logroño	1.747	-12,7 %	238	-0,8 %	1.509	-14,4 %
Lleida	1.709	10,8 %	480	4,6 %	1.229	13,4 %
Salamanca	1.639	-19,3 %	186	-29,8 %	1.453	-17,7 %
León	1.620	-2,4 %	543	-13,3 %	1.077	4,3 %
Donostia/San Sebastián	1.553	-14,5 %	229	-13,6 %	1.324	-14,6 %
Jaén	1.394	23,3 %	163	101,2 %	1.231	17,2 %
Guadalajara	1.203	-0,2 %	441	-10,0 %	762	6,4 %
Cáceres	1.202	-21,3 %	236	-47,8 %	966	-10,2 %
Girona	1.141	-6,5 %	283	-20,3 %	858	-0,8 %
Santa Cruz de Tenerife	1.133	-9,0 %	415	-14,3 %	718	-5,7 %
Cádiz	1.111	-17,0 %	202	-9,8 %	909	-18,4 %
Ourense	1.012	6,8 %	173	11,6 %	839	5,8 %
Toledo	893	-14,9 %	190	-22,1 %	703	-12,7 %
Ciudad Real	859	9,8 %	151	-9,6 %	708	15,1 %
Palencia	835	-9,2 %	142	-14,5 %	693	-8,1 %
Zamora	792	-9,6 %	149	-28,0 %	643	-3,9 %
Ávila	754	-0,5 %	239	25,8 %	515	-9,3 %
Segovia	662	11,1 %	133	41,5 %	529	5,4 %
Lugo	604	-41,6 %	64	-67,8 %	540	-35,3 %
Soria	594	1,9 %	238	7,7 %	356	-1,7 %
Cuenca	580	-7,5 %	16	23,1 %	564	-8,1 %
Huesca	565	2,0 %	30	328,6 %	535	-2,2 %
Pontevedra	552	-32,9 %	155	-25,5 %	397	-35,4 %
Teruel	381	-2,8 %	93	-15,5 %	288	2,1 %
España	583.042	-9,8%	108.384	-5,5%	474.658	-10,7 %

4. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia



En el año 2023, tal y como ya ocurrió en 2022, se ha mantenido el equilibrio entre capitales de provincia que han ganado y perdido peso relativo de compraventas de vivienda con respecto a su provincia.

Durante los dos años precedentes (2020 y 2021) las capitales de provincia venían perdiendo peso relativo, mucho más intensamente en 2020.

Una vez superados los efectos derivados del confinamiento domiciliario, que supuso una flexibilización del factor localización en la búsqueda de vivienda, se está dando paso a una cierta vuelta a la normalidad.

Concretamente, en 2023 veintisiete capitales de provincia han visto reducido su peso de compraventas de vivienda con respecto a la provincia, mientras que, por el contrario, veintitrés capitales de provincia han ganado peso en compraventas de vivienda con respecto a su provincia.

Tomando las ocho capitales de provincia con mayor número de habitantes, cinco de ellas han registrado un menor peso de compraventas de vivienda con respecto a su provincia, mientras que, por el contrario, tres han mejorado su peso relativo.

El mercado inmobiliario, en condiciones normales, cuando se producen reducciones en precios de compraventa, se convierten en más accesible las zonas más demandadas, entre las que se suelen encontrar las capitales de provincia, registrando, en consecuencia, un mejor comportamiento.

Por el contrario, en épocas de auge de precios se suele producir el efecto inverso, en la medida que las capitales de provincia suelen ser más difícilmente adquiribles. Sin embargo, los últimos años no se está cumpliendo con esta regla de comportamiento habitual en los ciclos inmobiliarios.

En la cabecera de resultados de esta página se observa cómo, tomando las cuatro grandes capitales por número de habitantes, dos han mejorado y otras dos han empeorado.

Las capitales de provincia con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante 2023 han sido Vitoria (78,1%), Zaragoza (69,45%), Valladolid (63,98%), Córdoba (55,16%), Zamora (52,76%), Madrid (51,65%) y Albacete (51,13%).

En el extremo opuesto, las capitales de provincia con un menor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de su provincia han sido Cádiz (7,22%), Toledo (8,18%), Girona (8,33%) y Santa Cruz de Tenerife (8,98%).

La visualización de los resultados en el mapa permite constatar los efectos territoriales, observando cómo las provincias costeras mediterráneas registran, con carácter general, un mejor reparto proporcional entre los municipios, dando lugar a una menor concentración en sus respectivas capitales de provincia.

Sin embargo, por el contrario, en las provincias de interior existe un mayor grado de concentración en las respectivas capitales de provincia.

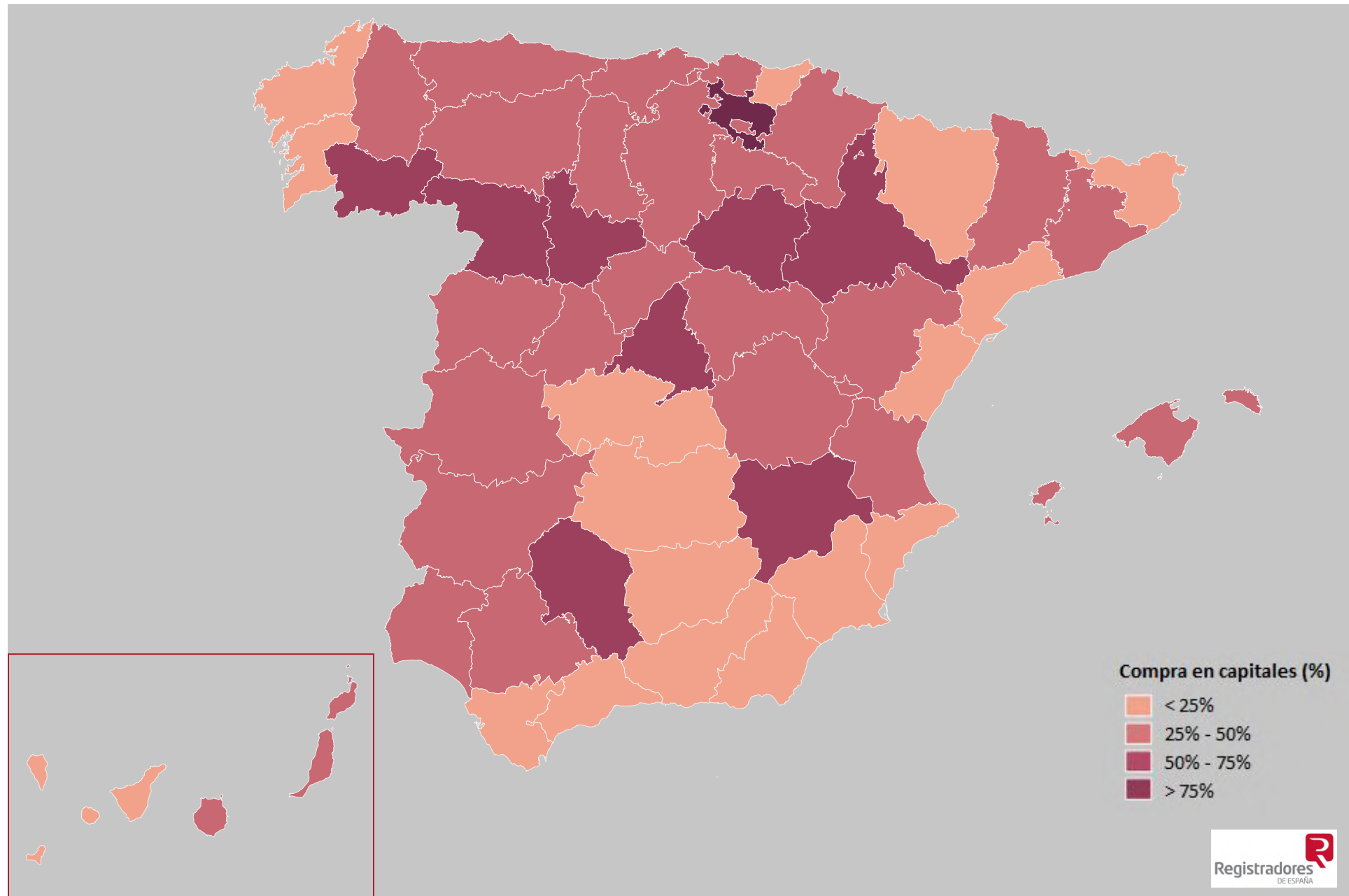
Las comunidades autónomas de Andalucía, Región de Murcia, Comunidad Valenciana y Cataluña son las que cuentan con provincias con mayor distribución poblacional entre sus respectivos municipios.

A lo largo del año 2024 no es previsible que el comportamiento de esta variable proporcione cambios especialmente significativos, manteniendo la relativa estabilidad de los dos últimos años.

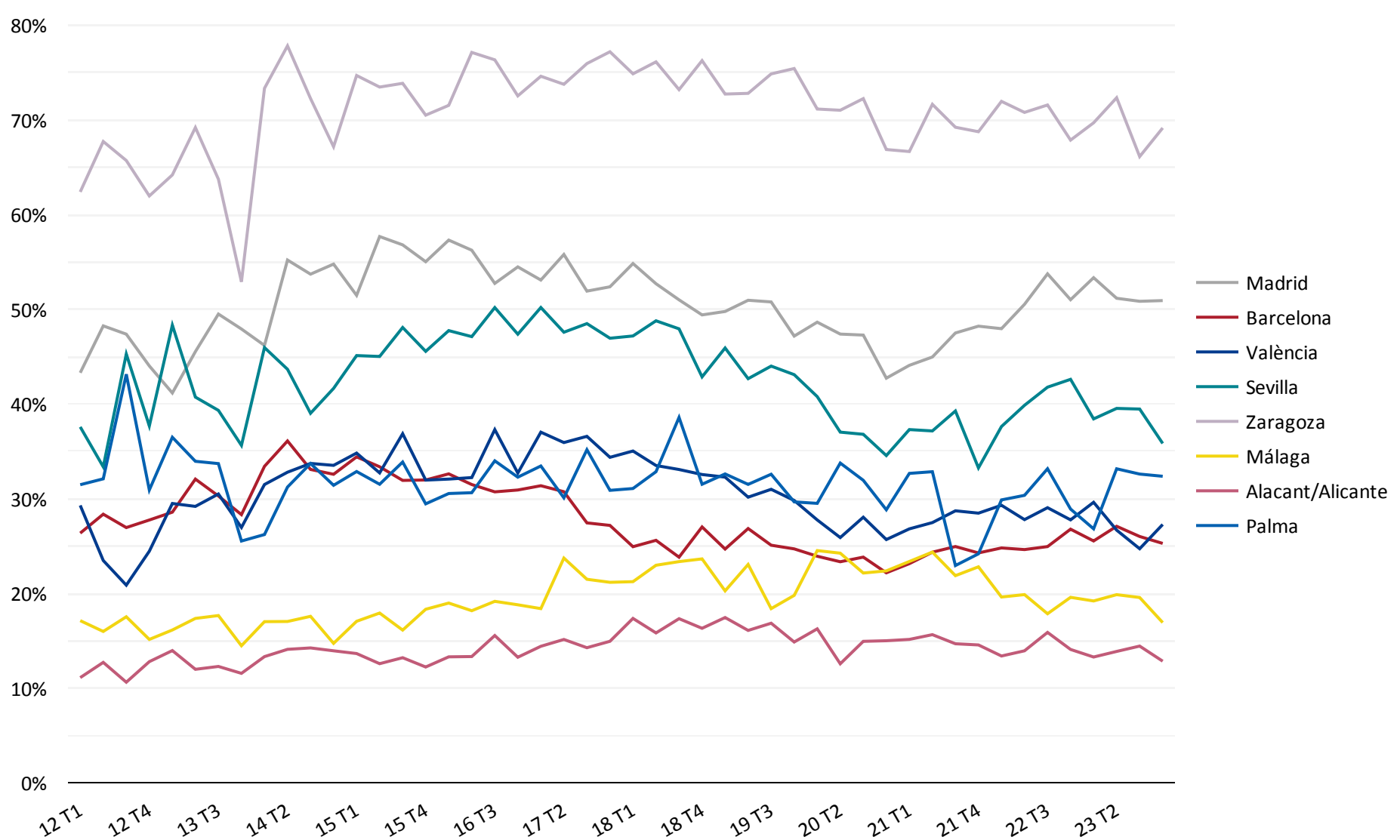
Compraventas de vivienda en las capitales de provincia con respecto a la provincia
Resultados y variación anual

Capitales de provincia	% s/provincia ▾	% s/provincia	Var. anual (pp)
Vitoria-Gasteiz	78,10 %		2,20
Zaragoza	69,45 %		-1,23
Valladolid	63,98 %		1,08
Córdoba	55,16 %		3,19
Zamora	52,76 %		-5,25
Madrid	51,65 %		0,91
Albacete	51,13 %		-1,10
Ourense	51,01 %		0,98
Soria	50,64 %		0,77
Palencia	49,20 %		-1,60
Salamanca	48,52 %		-7,20
Burgos	47,88 %		-3,94
Logroño	43,37 %		3,06
Sevilla	38,38 %		-2,06
León	38,36 %		1,76
Pamplona/Iruña	38,12 %		3,57
Lleida	34,13 %		3,15
Ávila	34,03 %		-2,12
Cáceres	32,04 %		-7,11
Santander	31,79 %		1,18
Bilbao	31,79 %		-1,15
Palma	31,07 %		0,49
Cuenca	30,45 %		-0,53
Guadalajara	30,10 %		2,52
Badajoz	29,76 %		-1,00
Huelva	28,05 %		0,52
Palmas de Gran Canaria, Las	27,18 %		1,06
València	27,16 %		-1,33
Segovia	26,80 %		1,63
Teruel	26,55 %		0,76
Lugo	26,42 %		-13,38
Barcelona	26,01 %		0,75
Oviedo	25,14 %		-0,39
Granada	24,85 %		-0,24
Almería	24,81 %		3,57
Murcia	24,48 %		-1,19
Jaén	22,25 %		3,68
Coruña, A	22,16 %		-3,58
Donostia/San Sebastián	22,08 %		-2,80
Castelló de la Plana	21,51 %		-0,31
Málaga	18,97 %		-0,25
Huesca	18,18 %		1,46
Ciudad Real	17,80 %		2,30
Alacant/Alicante	13,64 %		-0,74
Tarragona	12,68 %		-0,65
Pontevedra	9,42 %		-2,30
Santa Cruz de Tenerife	8,98 %		-0,09
Girona	8,33 %		0,11
Toledo	8,18 %		-1,13
Cádiz	7,22 %		-0,41

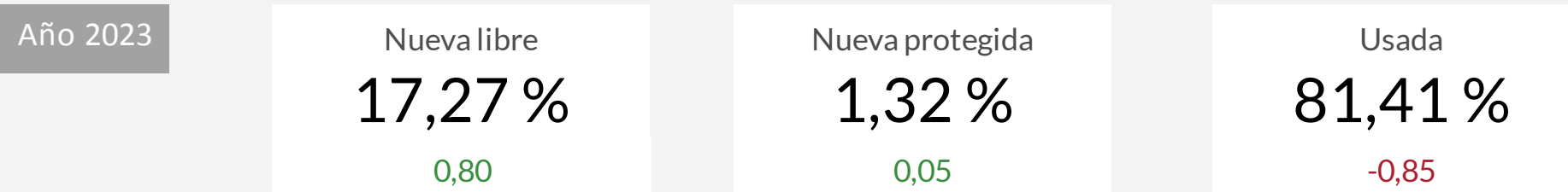
Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Año 2023



Evolución del porcentaje de compraventas trimestral de vivienda en las principales capitales de provincia con respecto a la provincia



5. Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada



La vivienda nueva ha registrado un mejor comportamiento que la vivienda usada durante el año 2023, tal y como se ha podido comprobar en el apartado de número de compraventas de vivienda.

El peso de compraventas de vivienda nueva se ha incrementado durante el último año, situándose en el 18,59% del total.

Durante el año 2023 el peso de compraventas de vivienda usada se ha reducido en -0,85 pp con respecto a 2022 (+2,2 pp en 2022), dando lugar a la correspondiente mejora en el peso de compraventas de vivienda nueva, con un ascenso de 0,8 pp en vivienda nueva libre y de 0,05 pp en vivienda nueva protegida.

La vivienda usada se ha quedado en el 81,41% del total de compraventas, distribuyéndose el 18,59% de vivienda nueva en un 17,27% de vivienda nueva libre y un 1,32% de vivienda nueva protegida.

El gráfico de evolución de resultados interanuales muestra cómo desde comienzos de 2016 la vivienda usada ha venido consolidando niveles por encima del 80% del total de compraventas de vivienda, dando lugar a cuantías normalmente por debajo del 20% en vivienda nueva.

Sin embargo, dentro de esta estructura de resultados, la vivienda nueva ha venido ganando peso durante la mayor parte del año 2023 (los tres últimos trimestres), especialmente como consecuencia de las mejoras en compraventas de vivienda nueva libre.

El equilibrio entre oferta y demanda en el mercado de obra nueva lleva a que se estime un mejor comportamiento relativo en el ámbito de la vivienda nueva, pudiendo generar nuevas mejoras en peso relativo de vivienda nueva a lo largo de 2024.

En trece comunidades autónomas se han registrado mejoras del peso relativo de compraventas en vivienda nueva durante el año 2023, mientras que únicamente cuatro han registrado mejoras de peso relativo en vivienda usada.

Las mayores cuantías en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (88,39%), Cantabria (85,41%), Comunitat Valenciana (85,22%) y La Rioja (84,93%).

En vivienda nueva han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (36,91%), Canarias (22,61%), Galicia (22,24%) y Comunidad de Madrid (21,59%).

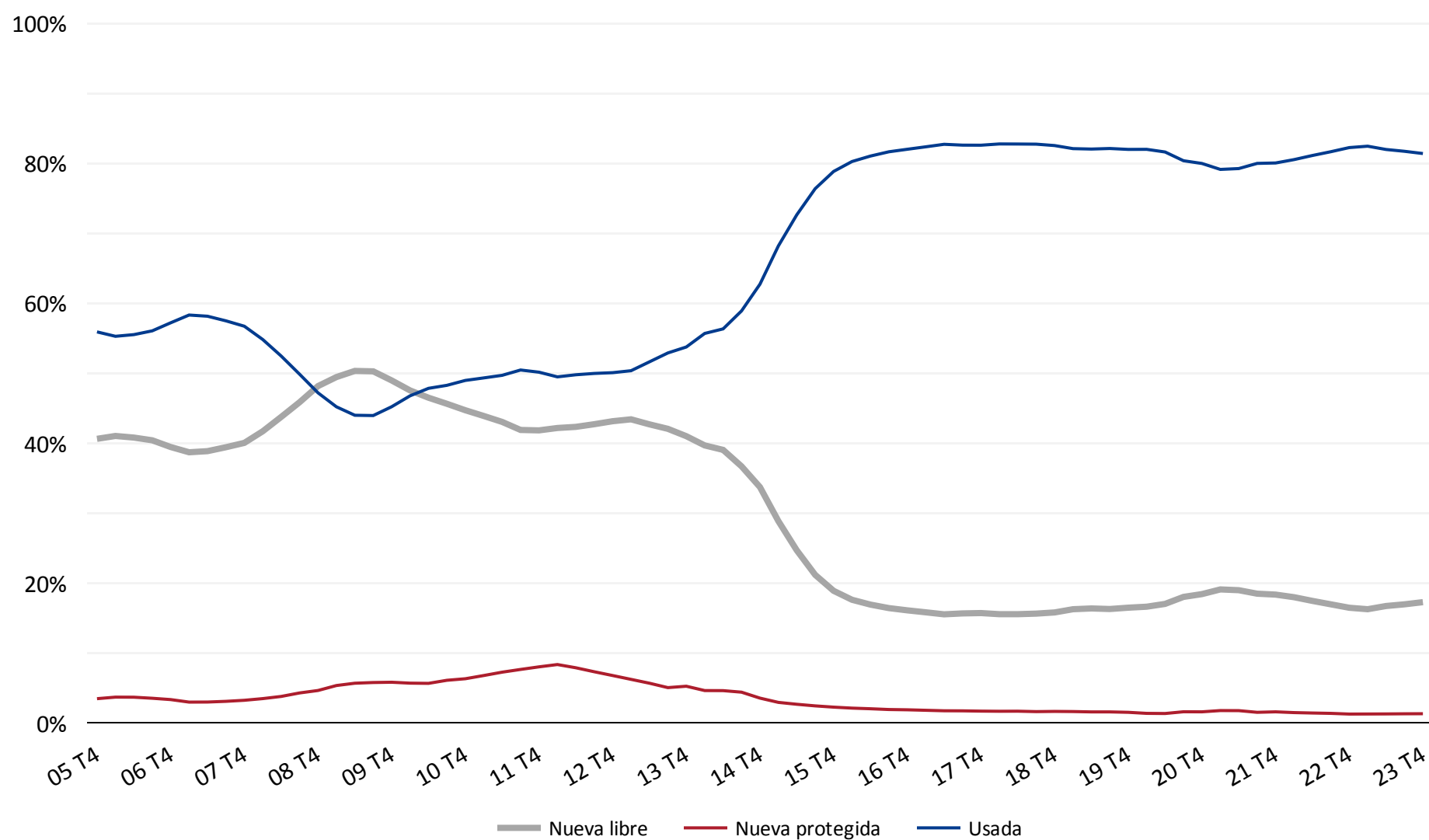
En vivienda nueva protegida los mayores resultados en 2023 se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (3,27%), Extremadura (3,14%), País Vasco (3,12%) y Principado de Asturias (2,84%).

A pesar del impacto negativo sobre la obra nueva de variables como los costes de construcción o el ascenso de los tipos de interés, la potencia de la demanda y su equilibrio con respecto a la oferta existente, en parte como consecuencia del importante esfuerzo de innovación por parte del sector, el ámbito de vivienda nueva muestra un mejor comportamiento comparativo y presenta igualmente unas mejores expectativas para el año 2024.

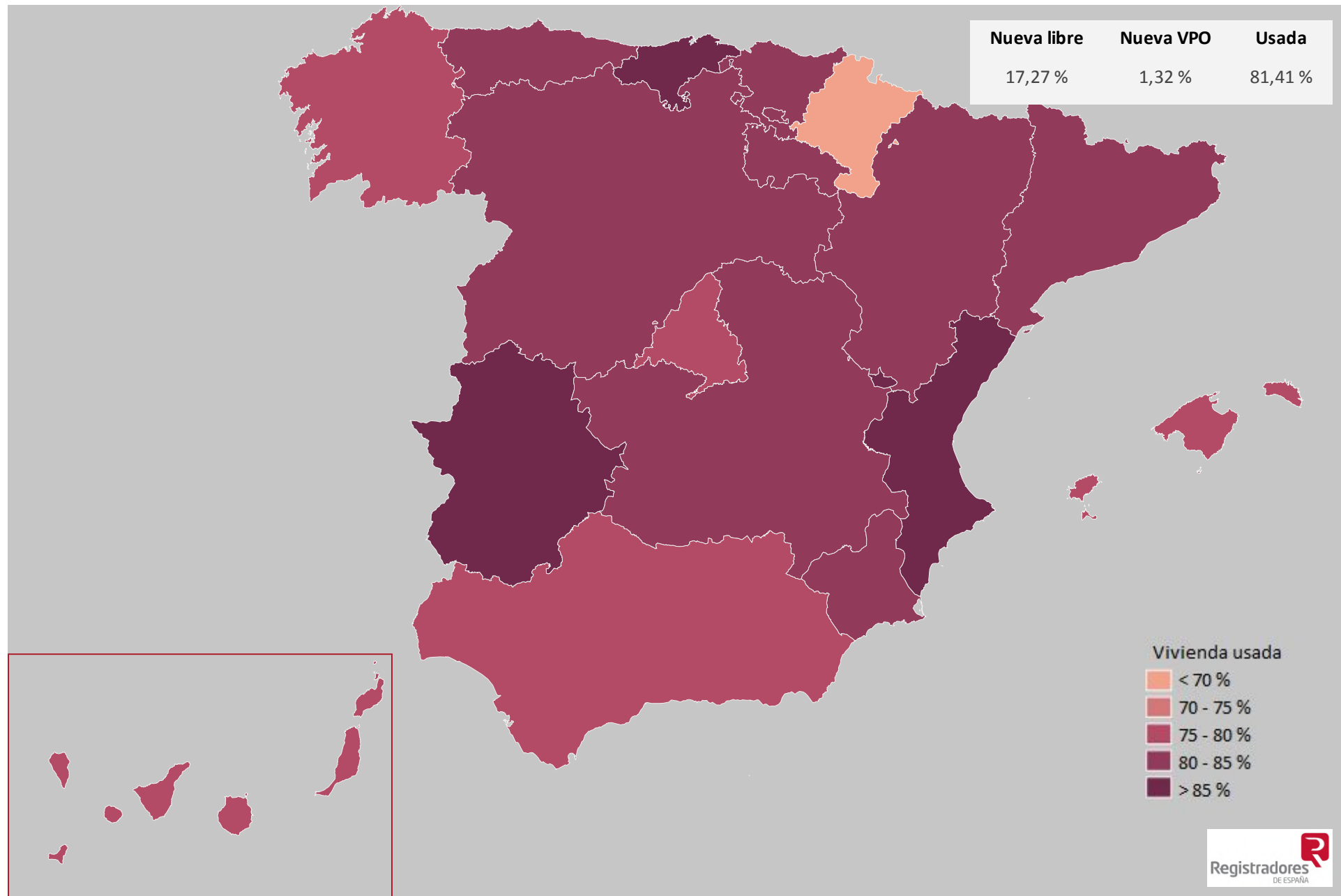
Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada pueden sufrir ajustes adicionales con respecto a cuantías previas, pero con mejores perspectivas en el ámbito de la vivienda nueva, especialmente en vivienda nueva libre, ya que la política de vivienda está optando en mayor medida por el destino de recursos a vivienda en alquiler, tal y como resulta razonable cuando el objetivo es tener un alcance mayor con un limitado volumen de recursos.

Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada. Resultados anuales y variación anual						
Año 2023						
CC.AA. ^	Nueva libre	Var. anual (pp)	Nueva protegida	Var. anual (pp)	Usada	Var. anual (pp)
Andalucía	18,70 %	0,12	1,33 %	0,18	79,97 %	-0,30
Aragón	17,12 %	1,26	1,48 %	-0,90	81,40 %	-0,36
Asturias, Principado de	15,97 %	1,00	2,84 %	-0,16	81,19 %	-0,84
Balears, Illes	20,07 %	2,78	0,63 %	0,54	79,30 %	-3,32
Canarias	21,24 %	3,58	1,37 %	0,76	77,39 %	-4,34
Cantabria	13,83 %	0,69	0,76 %	0,19	85,41 %	-0,88
Castilla - La Mancha	17,19 %	1,33	0,85 %	-0,28	81,96 %	-1,05
Castilla y León	17,61 %	-1,18	2,33 %	1,02	80,06 %	0,16
Cataluña	15,69 %	0,06	0,92 %	0,25	83,39 %	-0,31
Comunitat Valenciana	14,06 %	2,36	0,72 %	-0,13	85,22 %	-2,23
Extremadura	8,47 %	-1,24	3,14 %	0,07	88,39 %	1,17
Galicia	21,78 %	0,52	0,46 %	-0,26	77,76 %	-0,26
Madrid, Comunidad de	19,86 %	0,03	1,73 %	-0,31	78,41 %	0,28
Murcia, Región de	16,99 %	2,43	1,12 %	-0,03	81,89 %	-2,40
Navarra, Comunidad Foral de	33,64 %	6,15	3,27 %	-1,41	63,09 %	-4,74
País Vasco	12,86 %	0,44	3,12 %	0,16	84,02 %	-0,60
Rioja, La	14,28 %	-0,66	0,79 %	0,39	84,93 %	0,27
España	17,27 %	0,80	1,32 %	0,05	81,41 %	-0,85

Evolución interanual de la distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada



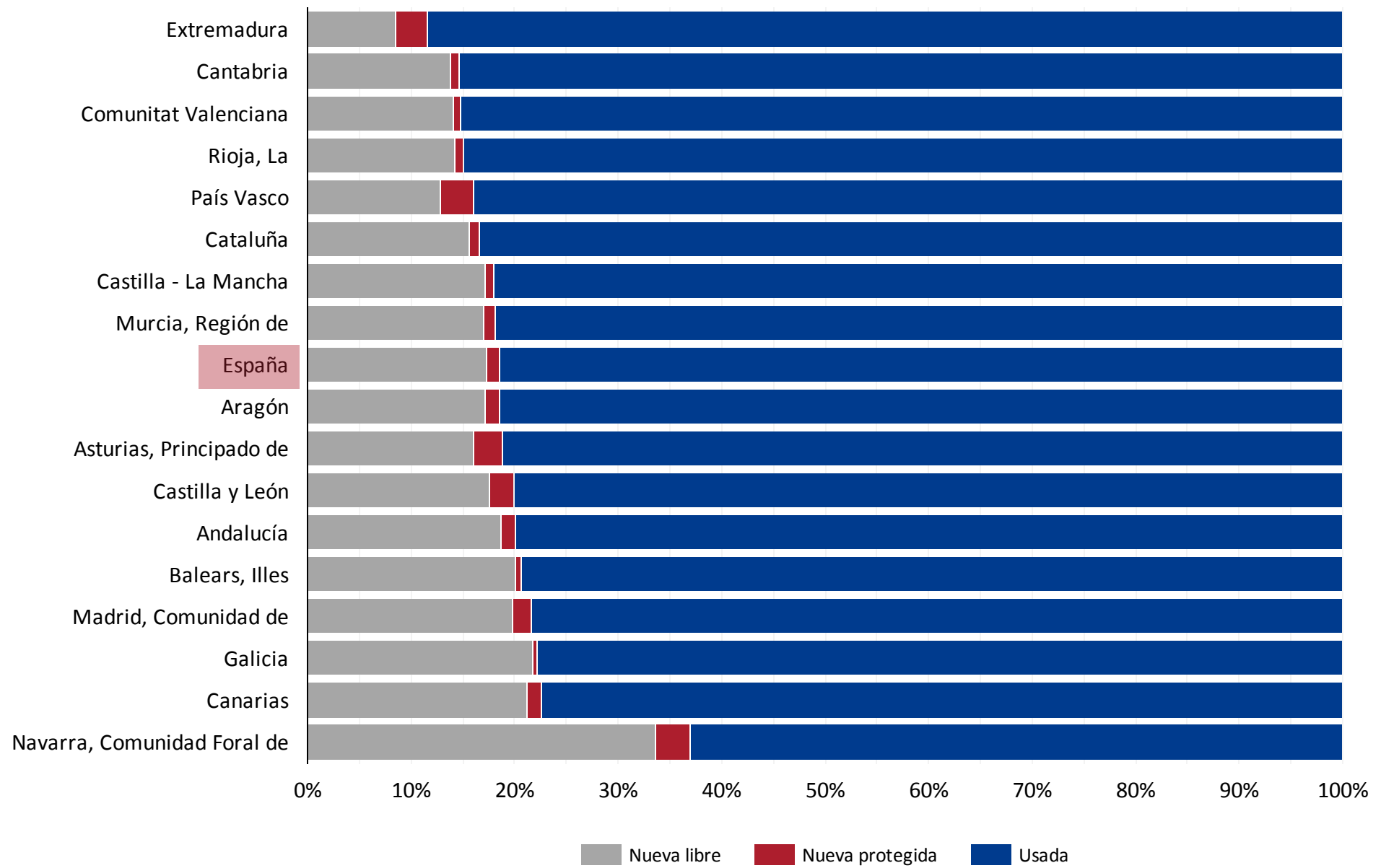
Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2023



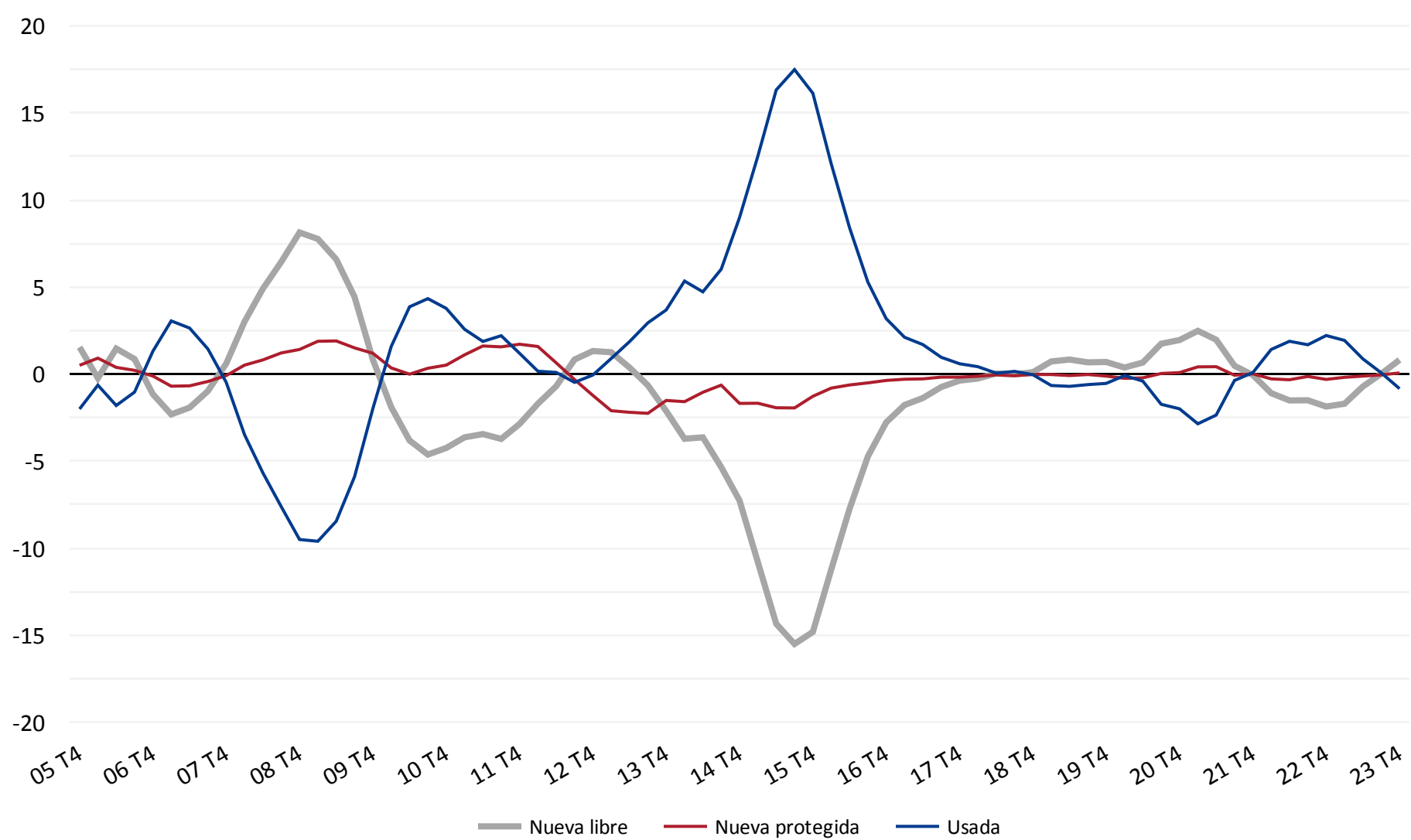
Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2023



Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2023

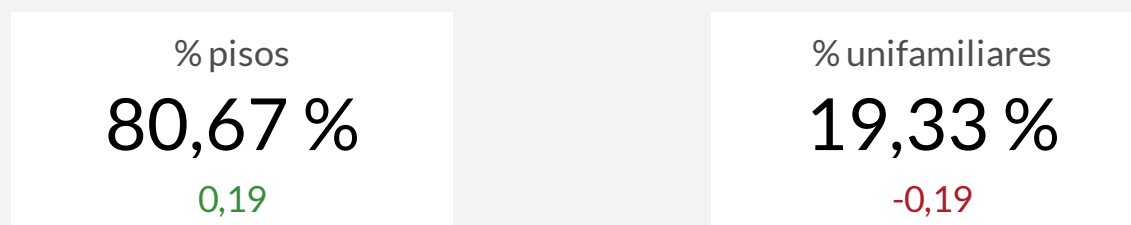


Evolución de las tasas de variación interanuales de la distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada



6. Distribución de compraventas de vivienda colectiva (pisos) vs unifamiliar

Año 2023



El peso de compraventas de vivienda unifamiliar ha descendido por segundo año consecutivo, después del intenso crecimiento en años precedentes, desde el confinamiento domiciliario, habiéndose alcanzado máximos históricos.

El 19,33% de las compraventas de vivienda del último año han correspondido a vivienda unifamiliar, con un descenso anual de -0,19 pp (-0,85 pp en 2022). En 2022 la vivienda unifamiliar supuso el 19,52% de las compraventas, alcanzando el máximo histórico interanual a mediados de 2021, con un peso del 20,95%.

En consecuencia, la vivienda colectiva ha recuperado parte del peso relativo perdido, alcanzando una cuota de mercado del 80,67% de las compraventas de 2023.

A pesar del descenso de los dos últimos años la vivienda unifamiliar mantiene pesos relativos relativamente significativos tal y como se puede constatar observando el gráfico de evolución de los resultados de la serie histórica.

Poco a poco se va volviendo a una cierta "normalidad", aunque con grado de propensión a la vivienda unifamiliar mayor que la que existía antes de la crisis sanitaria.

Desde el máximo histórico de mediados de 2021 el peso de compraventas de vivienda unifamiliar no dejó de descender a lo largo de buena parte de 2022. Desde finales de 2022 hasta la actualidad se viene consolidando un cierto "suelo" en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar, manteniendo niveles muy próximos al 19,5%.

Desde un punto de vista territorial, hay una mayoría de comunidades autónomas que han registrado incrementos de compraventas de vivienda colectiva durante el último año, concretamente once, dando lugar a descensos en cinco comunidades autónomas, manteniendo resultados en un caso.

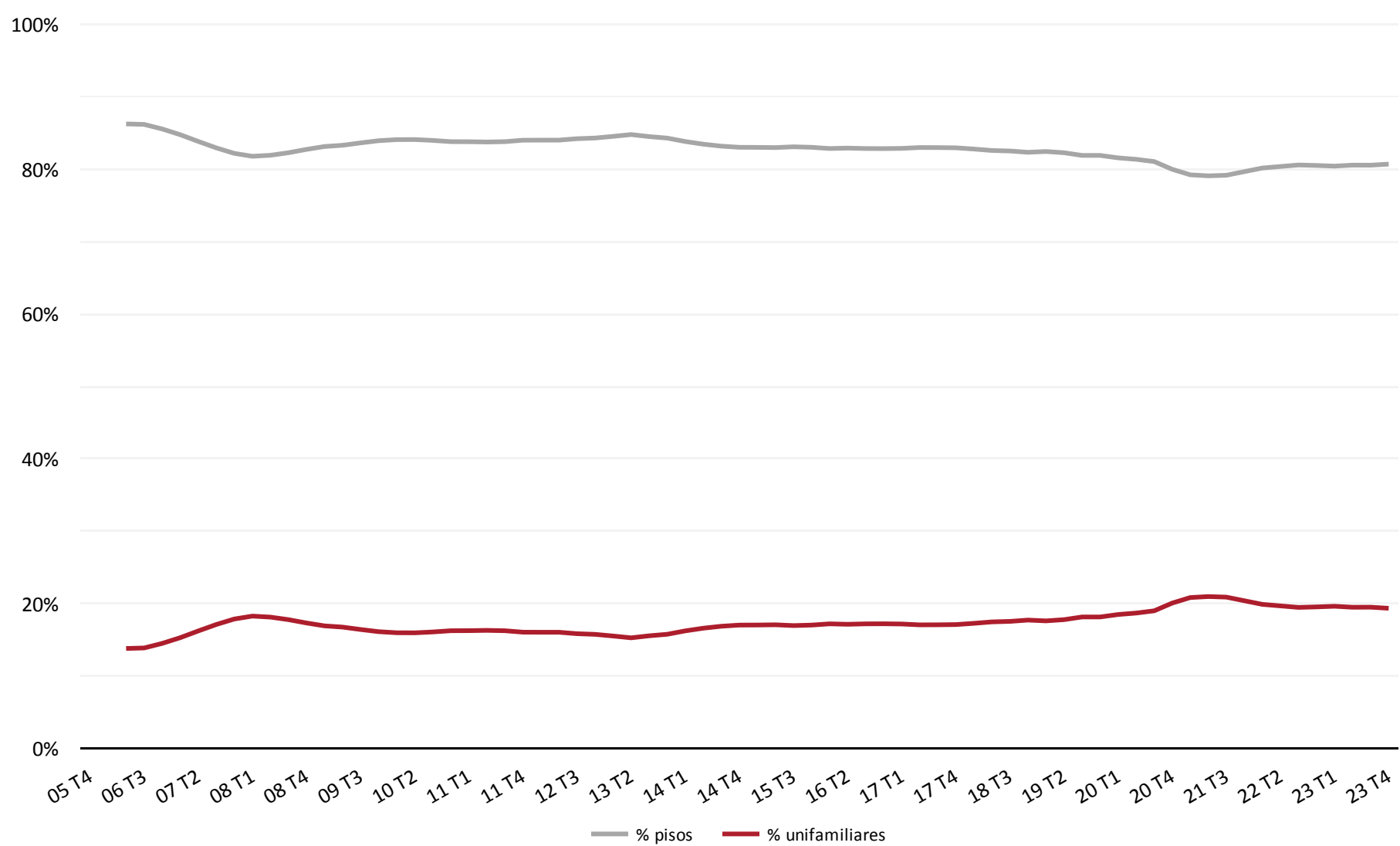
Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante el año 2023 han sido Castilla – La Mancha (35,92%), Extremadura (29,84%), Castilla y León (24,38%) e Illes Balears (23,12%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,56%), Comunidad de Madrid (88,62%), La Rioja (87,56%) y Principado de Asturias (87,1%).

Las estimaciones para el año 2024 son ser de relativa estabilidad en el comportamiento de los pesos de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar, tal y como ha ocurrido durante el año 2023 y se había previsto en esta publicación.

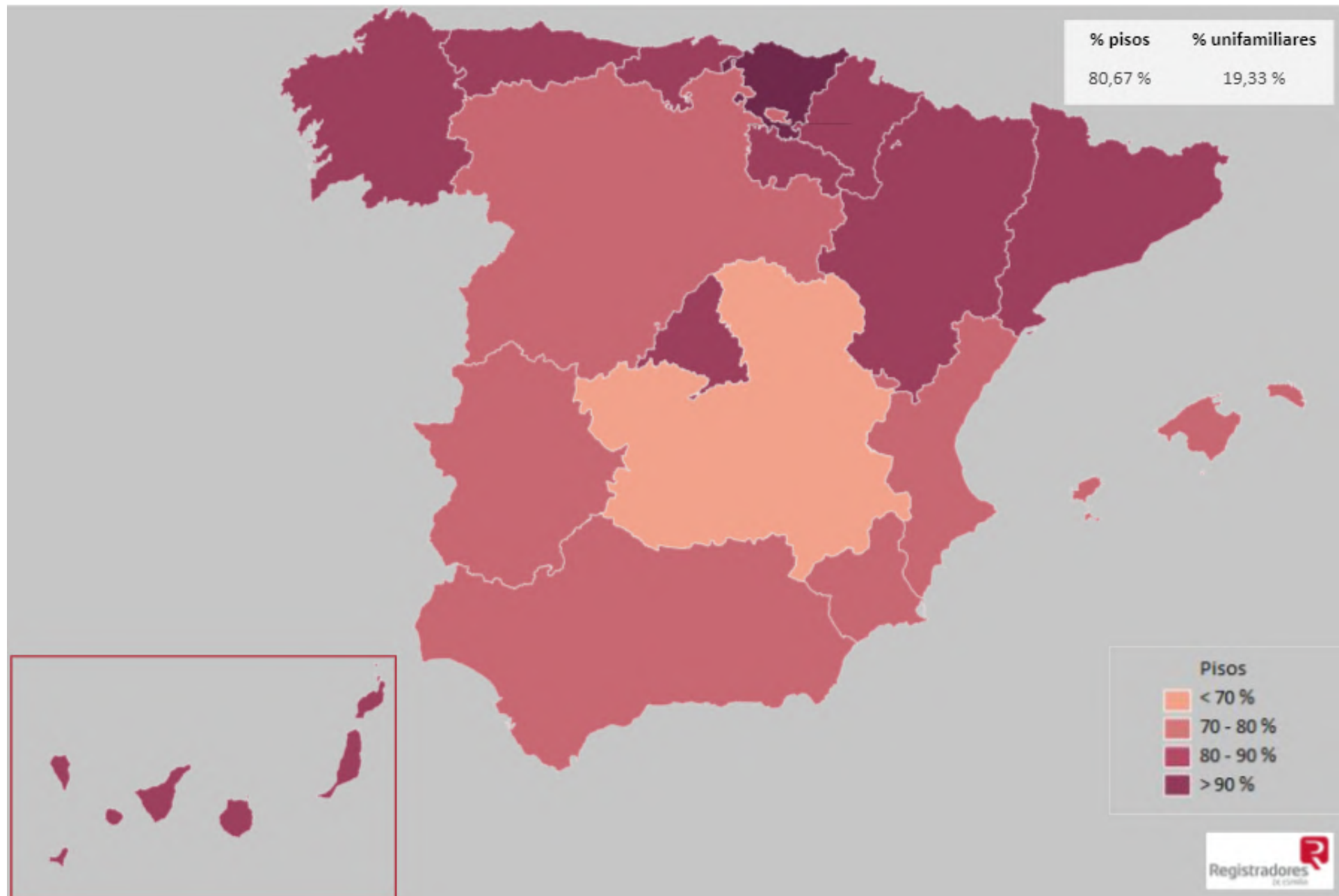
La previsión de una relativa estabilidad en las condiciones financieras, especialmente por lo que respecta a los tipos de interés, podrá ayudar al cumplimiento de este objetivo, no condicionando la decisión de compra en función de su importe medio, con un impacto más desfavorable en la vivienda unifamiliar, que normalmente registra un mayor importe medio de compraventa.

Compraventas de pisos vs unifamiliares. Resultados anuales y variación anual				
Año 2023				
CC.AA. ^	Pisos	Var. anual	Unifamiliares	Var. anual
Andalucía	79,14 %	-0,56	20,86 %	0,56
Aragón	81,30 %	0,13	18,70 %	-0,13
Asturias, Principado de	87,10 %	0,18	12,90 %	-0,18
Balears, Illes	76,88 %	-0,15	23,12 %	0,15
Canarias	82,52 %	0,00	17,48 %	0,00
Cantabria	83,63 %	0,66	16,37 %	-0,66
Castilla - La Mancha	64,08 %	1,29	35,92 %	-1,29
Castilla y León	75,62 %	-1,15	24,38 %	1,15
Cataluña	81,61 %	0,89	18,39 %	-0,89
Comunitat Valenciana	78,79 %	0,90	21,21 %	-0,90
Extremadura	70,16 %	-2,20	29,84 %	2,20
Galicia	80,21 %	-0,79	19,79 %	0,79
Madrid, Comunidad de	88,62 %	1,12	11,38 %	-1,12
Murcia, Región de	77,61 %	0,08	22,39 %	-0,08
Navarra, Comunidad Foral de	82,30 %	2,43	17,70 %	-2,43
País Vasco	95,56 %	0,21	4,44 %	-0,21
Rioja, La	87,56 %	2,82	12,44 %	-2,82
España	80,67 %	0,19	19,33 %	-0,19

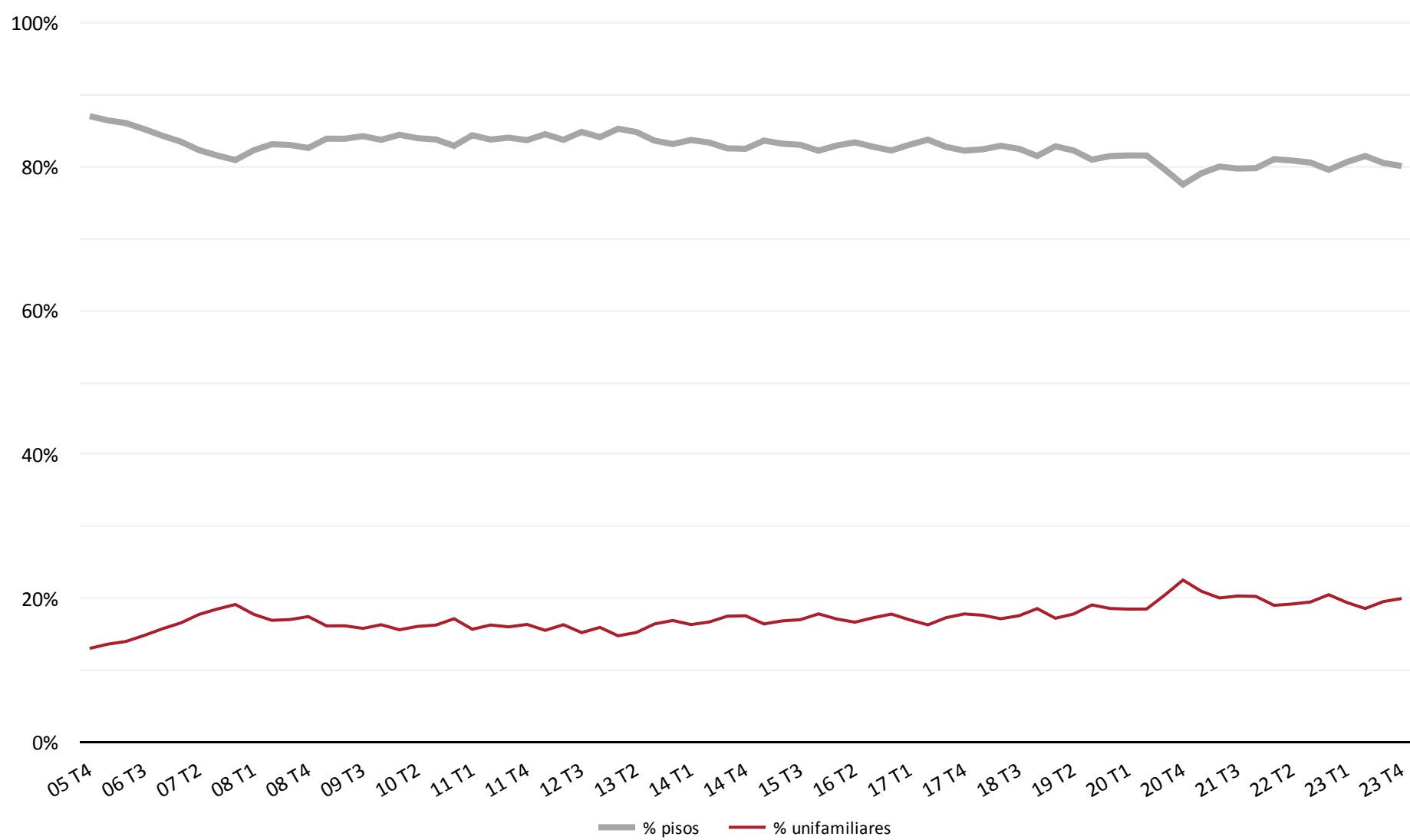
Evolución interanual del porcentaje de compraventas de Pisos vs Unifamiliares. España



Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Año 2023



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos vs Unifamiliares. España
Resultados trimestrales



7. Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente

Año 2023

Personas Físicas

89,17 %

-0,46

Personas Jurídicas

10,83 %

0,46

El peso de adquirentes personas físicas y jurídicas, dentro de la relativa estabilidad que les viene caracterizando, ha consolidado durante el año 2023 el cambio de tendencia iniciado en 2022 con respecto a años precedentes.

A lo largo de los años precedentes a los dos últimos años se venía registrando un progresivo incremento del peso de personas físicas como adquirentes de vivienda, habiendo llegado a alcanzar el máximo histórico interanual al cierre del tercer trimestre de 2021 en el 90,62%. Dicho año se cerró con un peso del 90,56% de adquirentes personas físicas.

A lo largo del año 2022 se inició el proceso contrario, dando lugar a una reducción en el peso de personas físicas, que se situó al final de dicho año en el 89,63%, con una reducción de -0,93 pp.

En el año 2023 el peso de personas físicas ha seguido reduciéndose, concretamente en -0,46 pp, dando lugar a un peso del 89,17% durante el último año.

En consecuencia, el peso de personas jurídicas se ha incrementado el último año, situándose en el 10,83% de las compras.

A pesar de los descensos de los dos últimos años en el peso de personas físicas, los resultados se mantienen en el tramo alto de la serie histórica, tal y como se puede observar en el gráfico de evolución de resultados.

La existencia de personas jurídicas como adquirentes de viviendas puede considerarse, obviamente, como una situación normal, aunque lo habitual o más frecuente suele ser que, dado el destino como vivienda, el mayor peso de adquirentes, de forma mayoritaria, sea personas físicas.

En aquellos periodos en los que las entidades financieras y sociedades vinculadas tuvieron mayor presencia en el mercado inmobiliario es cuando se incrementó el peso de personas jurídicas.

Concretamente, teniendo en cuenta la serie histórica de resultados desde 2012, el mayor peso de personas jurídicas en el mercado se produjo a comienzos de 2014, con un peso interanual del 22,11%.

Posteriormente, con la recuperación del mercado inmobiliario, el peso de personas físicas fue recuperando peso relativo, hasta el citado máximo del tercer trimestre de 2021, habiendo dado paso a un cambio de tendencia durante los dos últimos años.

Este cambio de tendencia puede mostrar un ligero incremento del componente inversor en el mercado inmobiliario de vivienda, especialmente relevante si dicha inversión se destina al alquiler de vivienda, dada la escasez de oferta en dicho ámbito.

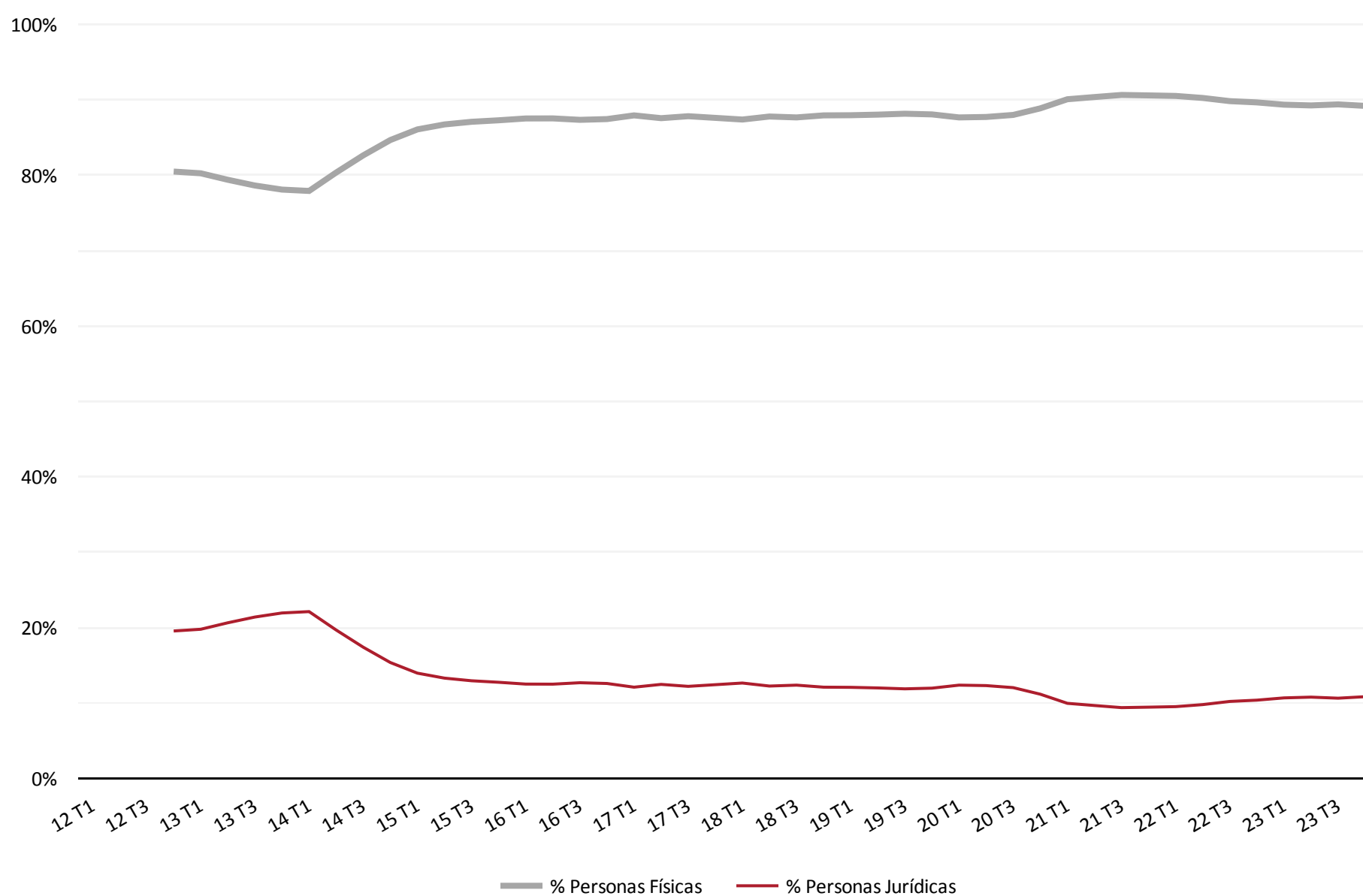
Desde un punto de vista territorial, durante el año 2023 se ha producido un cierto equilibrio entre incrementos y descensos en el peso de personas jurídicas y físicas. En personas físicas nueve comunidades autónomas han incrementado su peso relativo, frente a siete comunidades autónomas con incrementos de peso relativo en personas jurídicas. En un caso se han mantenido resultados.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de adquirentes personas físicas han sido País Vasco (95,74%), Comunidad Foral de Navarra (94,87%), Extremadura (94,78%) y Principado de Asturias (94,56%).

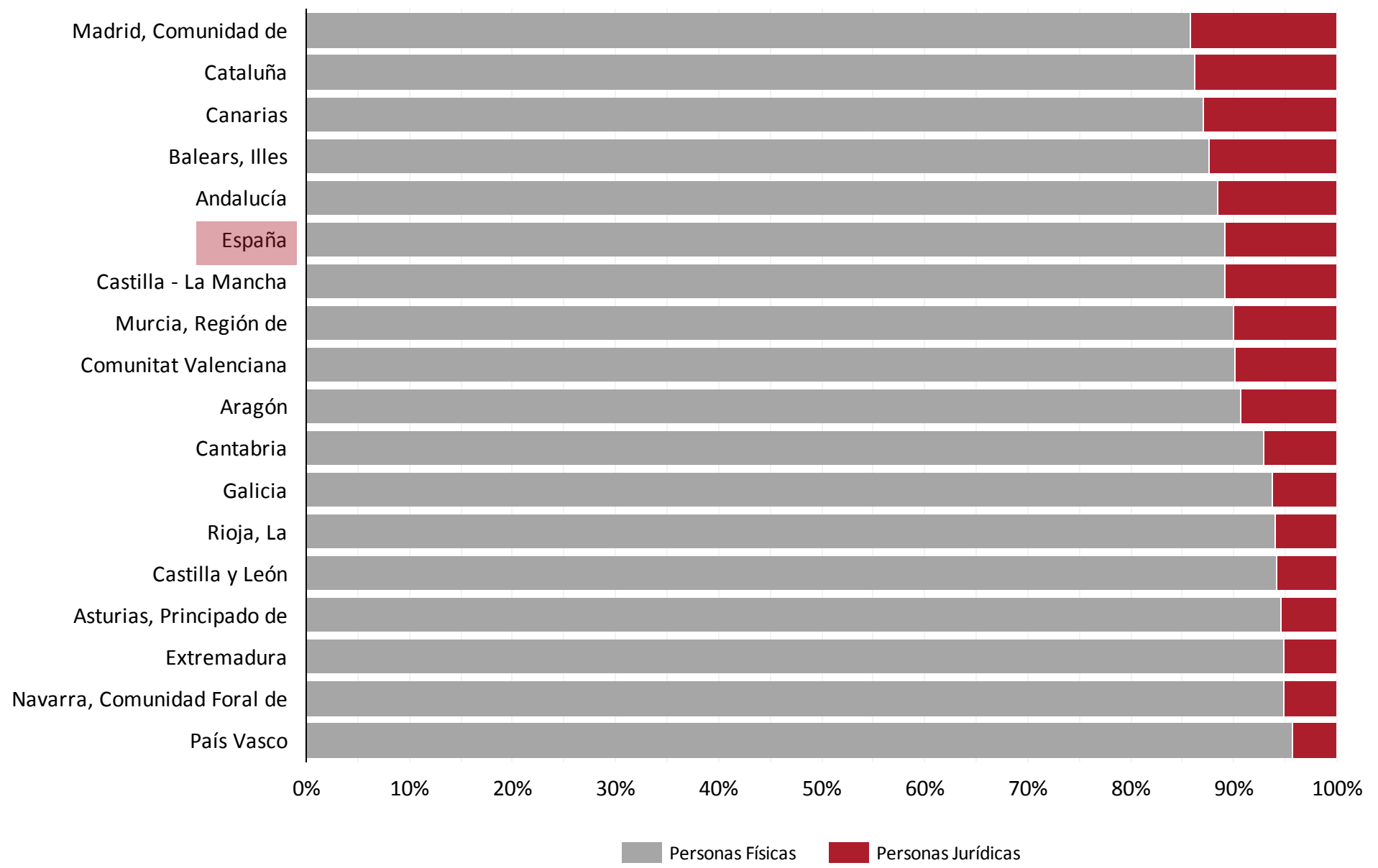
Por el contrario, las comunidades autónomas con un mayor peso de personas jurídicas como adquirentes durante el año 2023 han sido Comunidad de Madrid (14,28%), Cataluña (13,82%), Canarias (13,03%) e Illes Balears (12,46%).

Distribución de compraventas de viviendas por tipo de adquirente (%)				
Año 2023				
CC.AA. ^	Persona Físicas	Var. anual (pp)	Personas Jurídicas	Var. anual (pp)
Andalucía	88,39 %	-0,37	11,61 %	0,37
Aragón	90,64 %	-1,95	9,36 %	1,95
Asturias, Principado de	94,56 %	0,64	5,44 %	-0,64
Baleares, Illes	87,54 %	0,19	12,46 %	-0,19
Canarias	86,97 %	2,67	13,03 %	-2,67
Cantabria	92,94 %	0,03	7,06 %	-0,03
Castilla - La Mancha	89,19 %	2,12	10,81 %	-2,12
Castilla y León	94,16 %	-0,77	5,84 %	0,77
Cataluña	86,18 %	-2,08	13,82 %	2,08
Comunitat Valenciana	90,13 %	-0,96	9,87 %	0,96
Extremadura	94,78 %	0,00	5,22 %	0,00
Galicia	93,68 %	0,23	6,32 %	-0,23
Madrid, Comunidad de	85,72 %	-1,10	14,28 %	1,10
Murcia, Región de	89,91 %	0,31	10,09 %	-0,31
Navarra, Comunidad Foral de	94,87 %	-1,18	5,13 %	1,18
País Vasco	95,74 %	0,14	4,26 %	-0,14
Rioja, La	93,97 %	2,43	6,03 %	-2,43
España	89,17 %	-0,46	10,83 %	0,46

Evolución interanual de la distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente (%)



Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente (%)
Año 2023



8. Superficie media de vivienda (m²)

Año 2023	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
	99,1	108,1	84,7	97,5
	-1,4%	-0,9%	-1,9%	-1,5%

La superficie media de vivienda comprada ha consolidado el cambio de tendencia iniciado en 2022, dando lugar a nuevos descensos, tras un periodo de crecimientos en los años previos a 2022 y 2023, en los que se llegaron a alcanzar lo niveles máximos históricos.

En el año 2023 la reducción de la superficie media transferida ha sido del -1,4%, próxima al descenso del año 2022 (-1,5%), contrastando con los incrementos del 1,2% en 2021 o del 2,9% en 2020.

Con este resultado la superficie media de vivienda transferida se ha situado en los 99,1 m², descendiendo con respecto a los 100,5 m² de 2022, así como de los 102 m² de 2021, que supuso el nivel máximo de la serie histórica.

Teniendo en cuenta las distintas modalidades de vivienda, la mayor superficie media se ha alcanzado en la vivienda nueva libre con un resultado de 108,1 m², habiéndose reducido en el último año el -0,9% (109,2 m² en 2022). En el año 2021 se alcanzó el máximo de la serie histórica de resultados anuales con 110,8 m².

En vivienda usada la superficie media transferida del último año ha sido de 97,5 m², con un descenso anual del -1,5% (99 m² en 2022), habiendo alcanzado igualmente en el año 2021 el máximo histórico de resultados anuales con 100,5 m².

Por su parte, la vivienda nueva protegida, ha alcanzado una superficie media de 84,7 m², con una reducción anual del -1,9% (86,4 m² en 2022), obteniendo también en el año 2021 la mayor cuantía de la serie histórica con 86,6 m².

En consecuencia, las tres modalidades de vivienda han registrado descensos anuales por segundo año consecutivo, manteniéndose niveles de superficie media relativamente próximos a la media de la serie histórica.

Atendiendo al desglose de resultados por comunidades autónomas los descensos han sido prácticamente generalizados. Quince comunidades autónomas han registrado descensos de superficie media de vivienda transferida durante el último año. Únicamente dos comunidades autónomas han registrado incrementos.

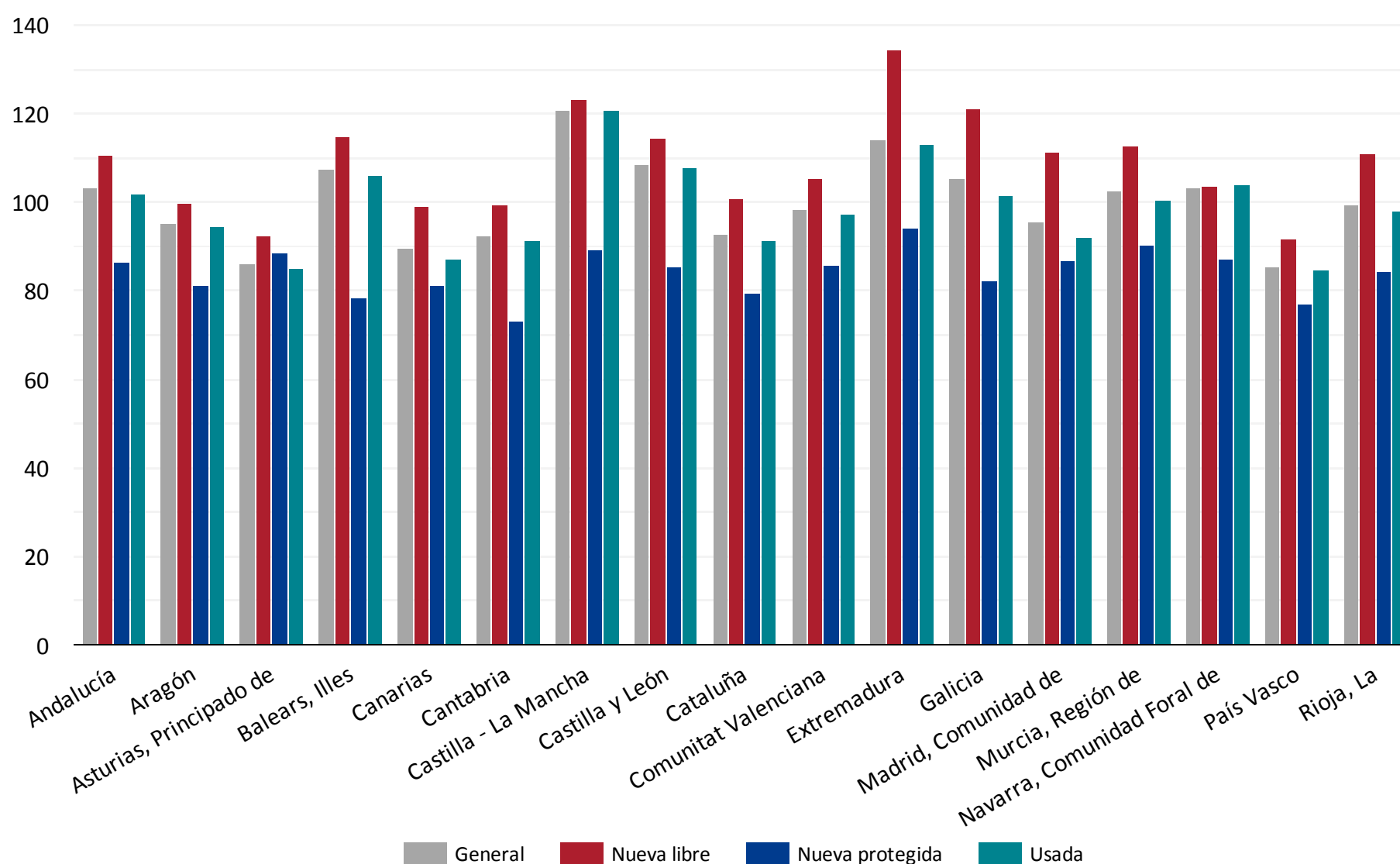
Los mayores resultados en el año 2023 para el total general se han registrado en Castilla – La Mancha (120,8 m²), Extremadura (114,1 m²), Castilla y León (108,4 m²) e Illes Balears (107,6 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (85,3 m²), Principado de Asturias (86,3 m²) y Canarias (89,5 m²). El mayor o menor precio por metro cuadrado condiciona la superficie media comprada.

En vivienda nueva libre han encabezado la mayor superficie media transferida Extremadura (134,6 m²), Castilla – La Mancha (123,3 m²), Galicia (121 m²) e Illes Balears (114,7 m²). En vivienda usada la mayor superficie media ha correspondido a Castilla – La Mancha (120,6 m²), Extremadura (112,9 m²), Castilla y León (107,8 m²) e Illes Balears (105,9 m²).

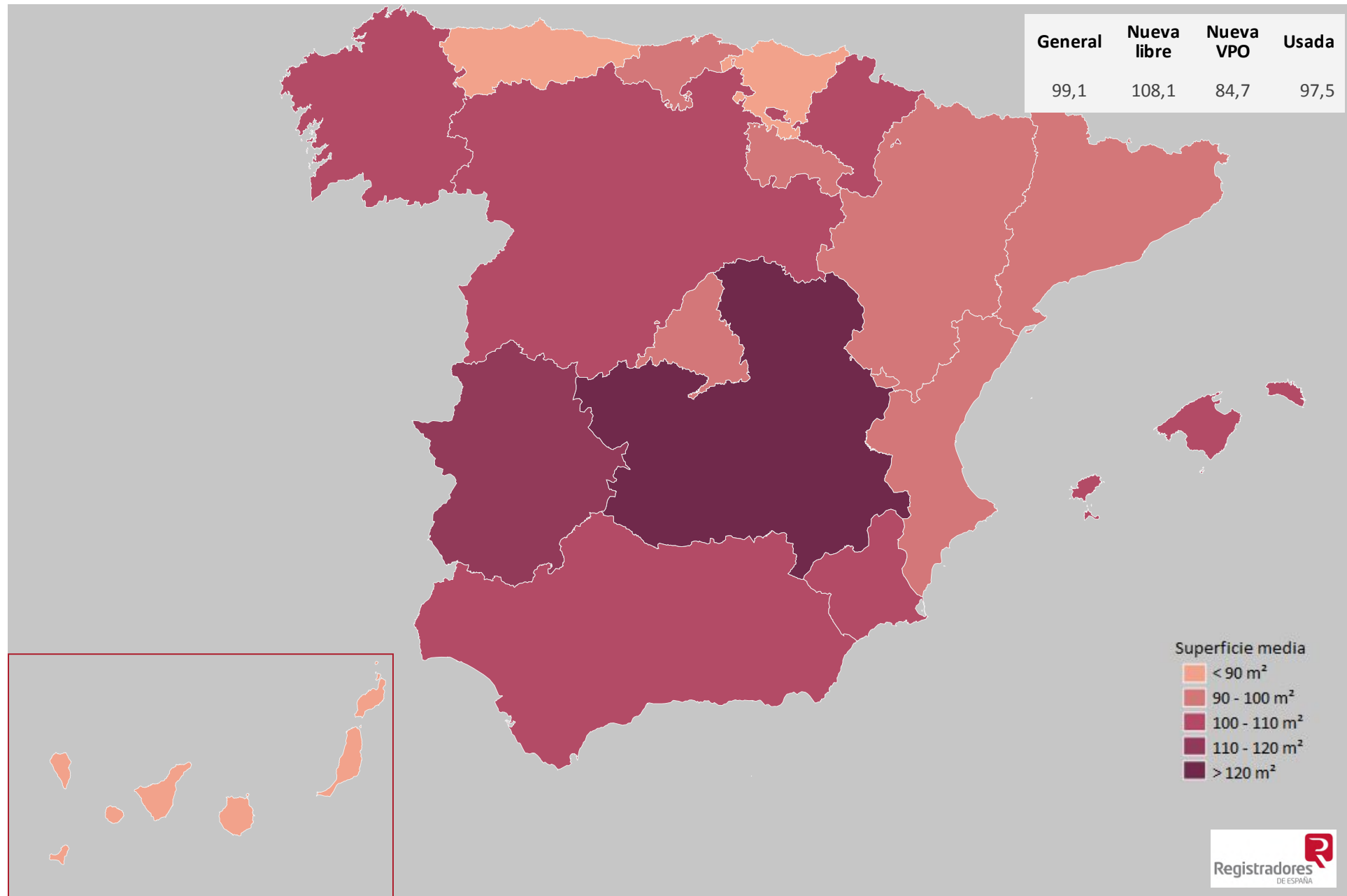
La tendencia descendente de los últimos dos años puede dar paso a una cierta estabilidad, especialmente como consecuencia de la estabilidad en los tipos de interés, dejando de penalizar la compra de mayor superficie y, por tanto, mayor importe de compraventa y financiación.

Superficie media de vivienda (m ²). Resultados anuales y variación anual								
Año 2023								
CC.AA. ^	General	Var. anual	N. libre	Var. anual	N. protegida	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	103,3	-1,5 %	110,6	-1,9 %	86,4	1,6 %	102,0	-1,4 %
Aragón	95,1	-1,2 %	99,9	-3,2 %	81,1	-5,3 %	94,6	-0,9 %
Asturias, Principado de	86,3	-1,0 %	92,5	-1,0 %	88,5	4,4 %	85,1	-1,2 %
Balears, Illes	107,6	-3,4 %	114,7	-3,0 %	78,3	-13,0 %	105,9	-3,5 %
Canarias	89,5	2,0 %	98,9	2,9 %	81,1	-2,5 %	87,0	1,5 %
Cantabria	92,4	-2,5 %	99,5	-7,3 %	73,1	-7,2 %	91,4	-1,6 %
Castilla - La Mancha	120,8	-2,3 %	123,3	-2,0 %	89,4	-7,6 %	120,6	-2,4 %
Castilla y León	108,4	-0,2 %	114,4	-1,2 %	85,5	-1,7 %	107,8	0,2 %
Cataluña	92,7	-1,8 %	100,8	-0,4 %	79,3	-0,7 %	91,4	-2,0 %
Comunitat Valenciana	98,2	-0,9 %	105,4	0,5 %	85,7	-2,7 %	97,3	-1,2 %
Extremadura	114,1	-1,7 %	134,6	-3,2 %	94,3	-1,9 %	112,9	-1,3 %
Galicia	105,3	0,2 %	121,0	0,0 %	82,4	-3,1 %	101,4	0,2 %
Madrid, Comunidad de	95,5	-2,3 %	111,1	-0,6 %	86,9	-2,3 %	92,0	-2,8 %
Murcia, Región de	102,4	-1,2 %	112,7	3,2 %	90,4	-3,0 %	100,5	-2,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	103,4	-3,1 %	103,4	-3,4 %	87,3	-4,7 %	103,9	-3,2 %
País Vasco	85,3	-1,0 %	91,7	-0,6 %	77,0	-1,7 %	84,7	-1,0 %
Rioja, La	99,3	-0,6 %	110,8	6,8 %	84,4	-12,9 %	98,1	-1,3 %
España	99,1	-1,4 %	108,1	-0,9 %	84,7	-1,9 %	97,5	-1,5 %

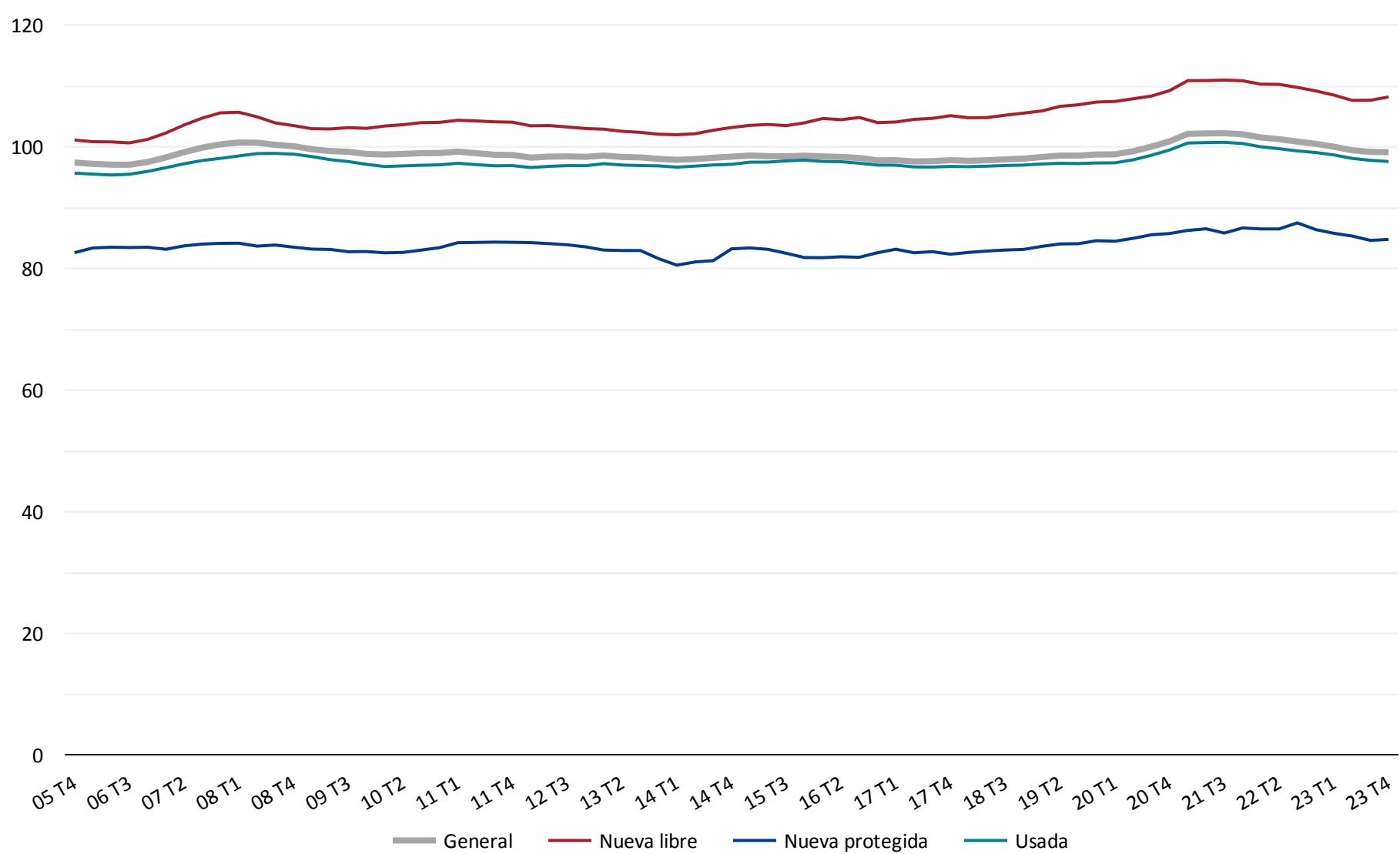
Superficie media de vivienda (m²)
Año 2023



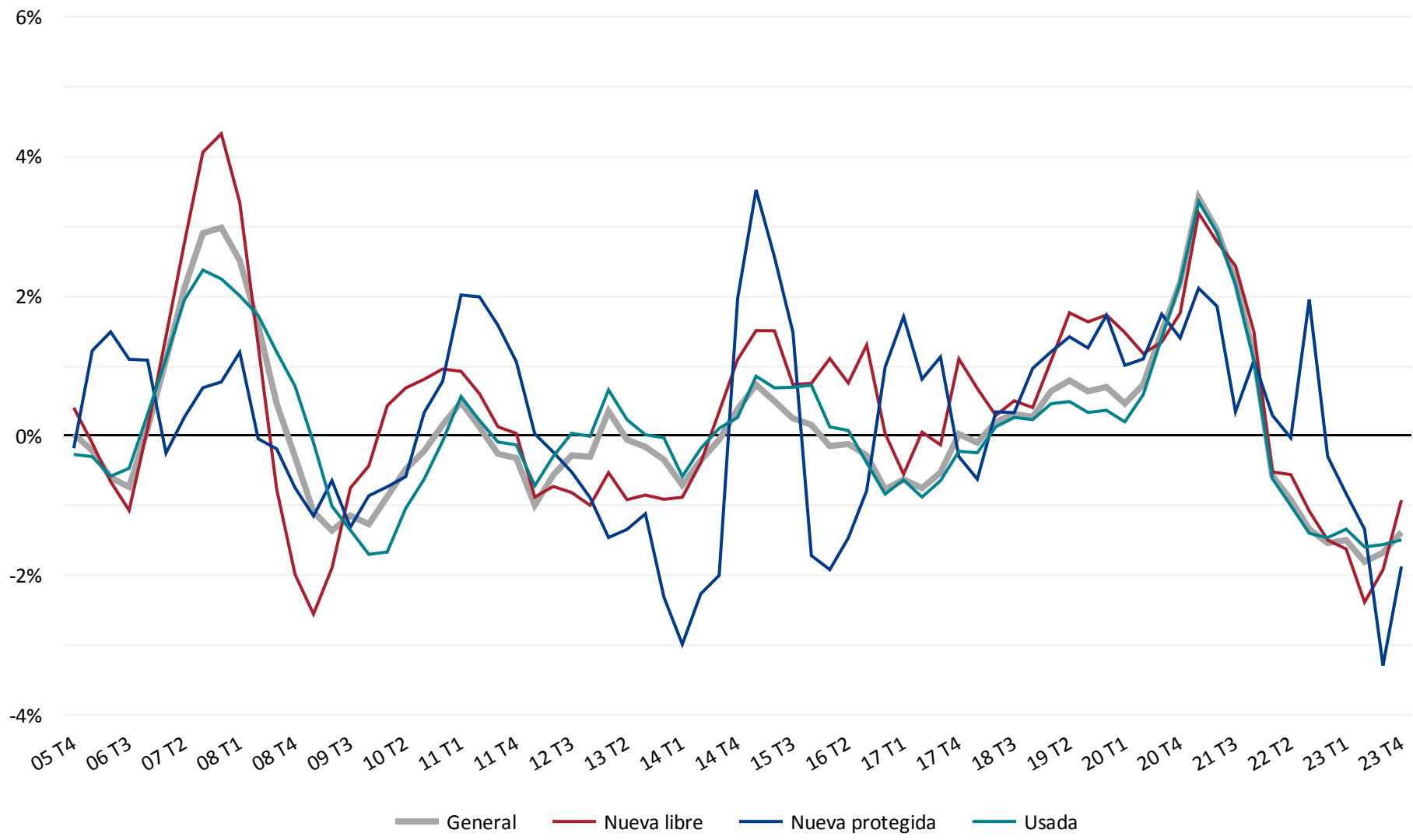
Superficie media de vivienda (m²)
Año 2023



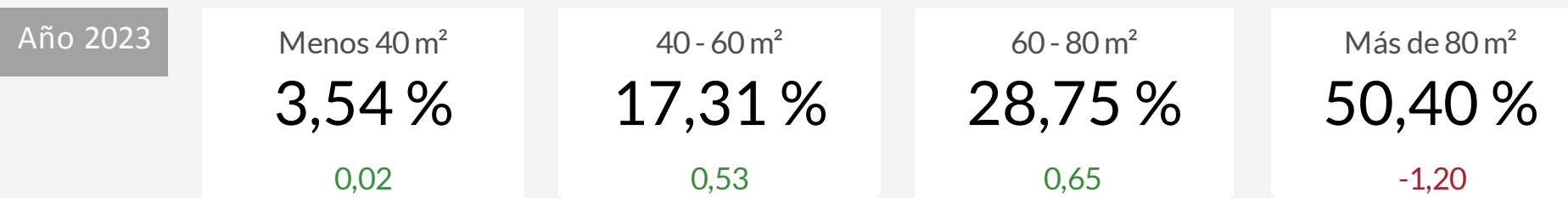
Evolución interanual de la superficie media de vivienda (m²)



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



9. Distribución de compraventas de pisos según superficie



Los pisos con mayor superficie media (más de 80 m²) han vuelto a reducir su peso relativo en el peso de compraventas por segundo año consecutivo.

En el año 2023 esta agrupación ha registrado un peso del 50,4% de las compraventas de pisos, descendiendo con respecto al 51,6% del año 2022. El máximo histórico se registró en el año 2021 con un peso del 52,51%.

A partir del confinamiento domiciliario la demanda de vivienda con mayor superficie supuso una intensificación del peso de compraventas de esta modalidad de pisos.

Sin embargo, con la citada "vuelta a la normalidad" durante los dos últimos años, e incluso parte del año 2021, se ha ido moderando el peso de compraventas hasta las cuantías indicadas.

El resto de modalidades de pisos según superficie han mejorado su peso relativo en compraventas durante los dos últimos años.

Concretamente, las compraventas de pisos de entre 60 y 80 m² ha sido del 28,75%, con un incremento anual de 0,65 pp, siendo la modalidad con mayor incremento.

Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² ha supuesto el 17,31% de las compraventas durante el último año, con un incremento anual de peso de 0,53 pp.

Los pisos con menor superficie (menos de 40 m²) han representado el 3,54% de las compraventas de pisos, con un aumento anual de 0,02 pp.

Los pisos con mayor superficie (más de 80 m²) han seguido alcanzando el mayor peso de compraventas de pisos en todas las comunidades autónomas, aunque con reducciones anuales de peso relativo durante el año 2023 en la gran mayoría de comunidades autónomas (catorce).

Las comunidades autónomas con mayor peso en cada una de las agrupaciones durante el año 2023 han sido:

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (70,83%), Extremadura (66,72%), Castilla-La Mancha (65,29%) y Región de Murcia (61,6%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,59%), Cantabria (35,08%) y Principado de Asturias (34,69%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (25%), Cataluña (24,33%) y Cantabria (22,09%).
- Menos de 40 m²: Canarias (8,93%), Illes Balears (6,52%) y Comunidad de Madrid (4,86%).

Las diferencias territoriales están condicionadas, parcialmente, por el mayor o menor precio de la vivienda, existiendo un cierto grado de correlación entre el mayor precio por metro cuadrado y la menor superficie de vivienda transmitida y viceversa.

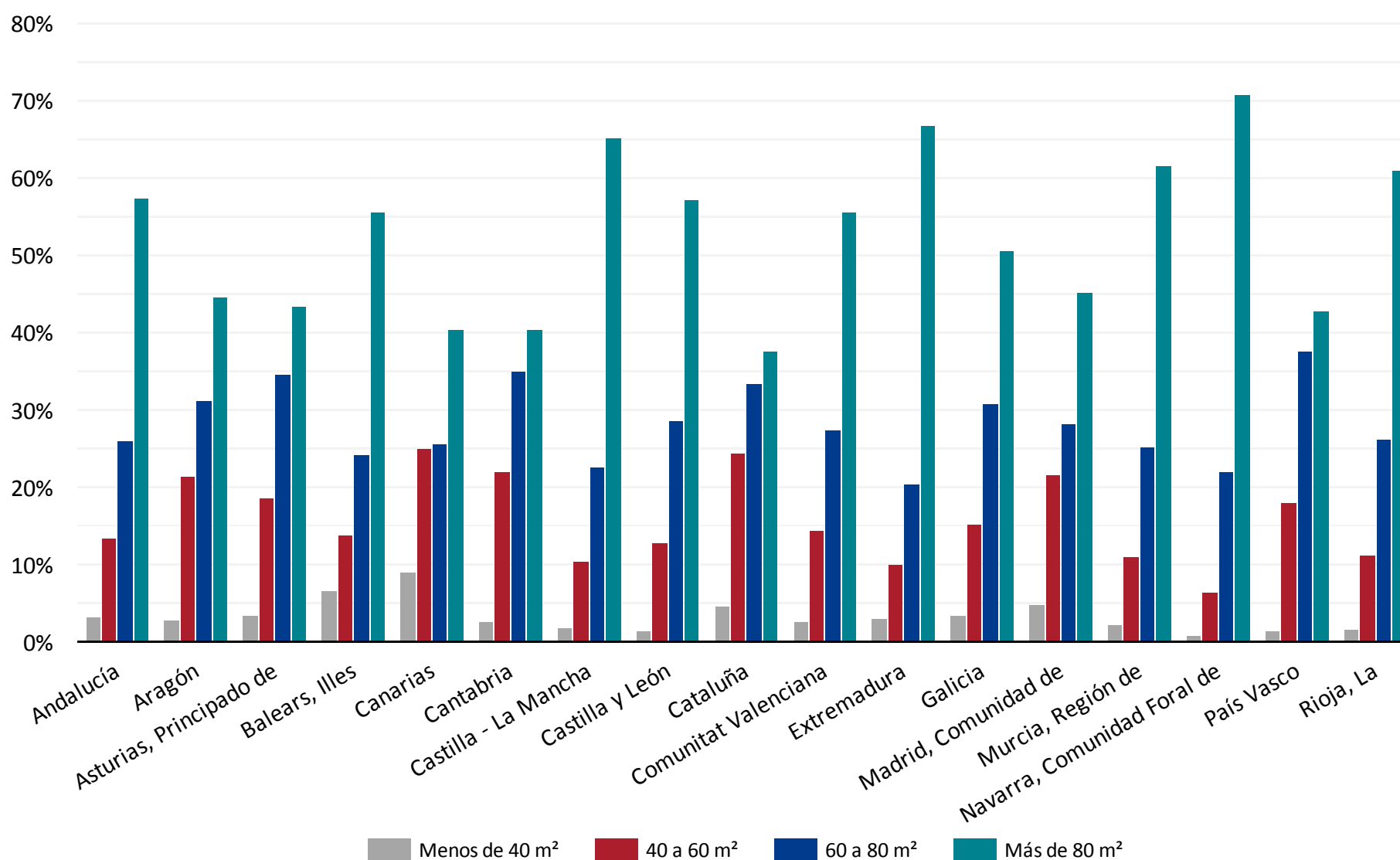
Los gráficos de evolución de los resultados absolutos interanuales y las tasas de variación interanuales muestran una clara tendencia descendente en la agrupación de pisos con mayor superficie (más de 80 m²), dando lugar, por el contrario, a un incremento del peso de las compraventas de pisos con superficie intermedia.

La evolución de la superficie media, con una tendencia descendente igualmente, tal y como se ha constatado en el apartado anterior, permite estimar una continuidad en la tendencia descendente de esta agrupación de pisos con mayor superficie medida, pudiendo verse moderada la intensidad del ajuste como consecuencia de la previsible paralización en la tendencia alcista de los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

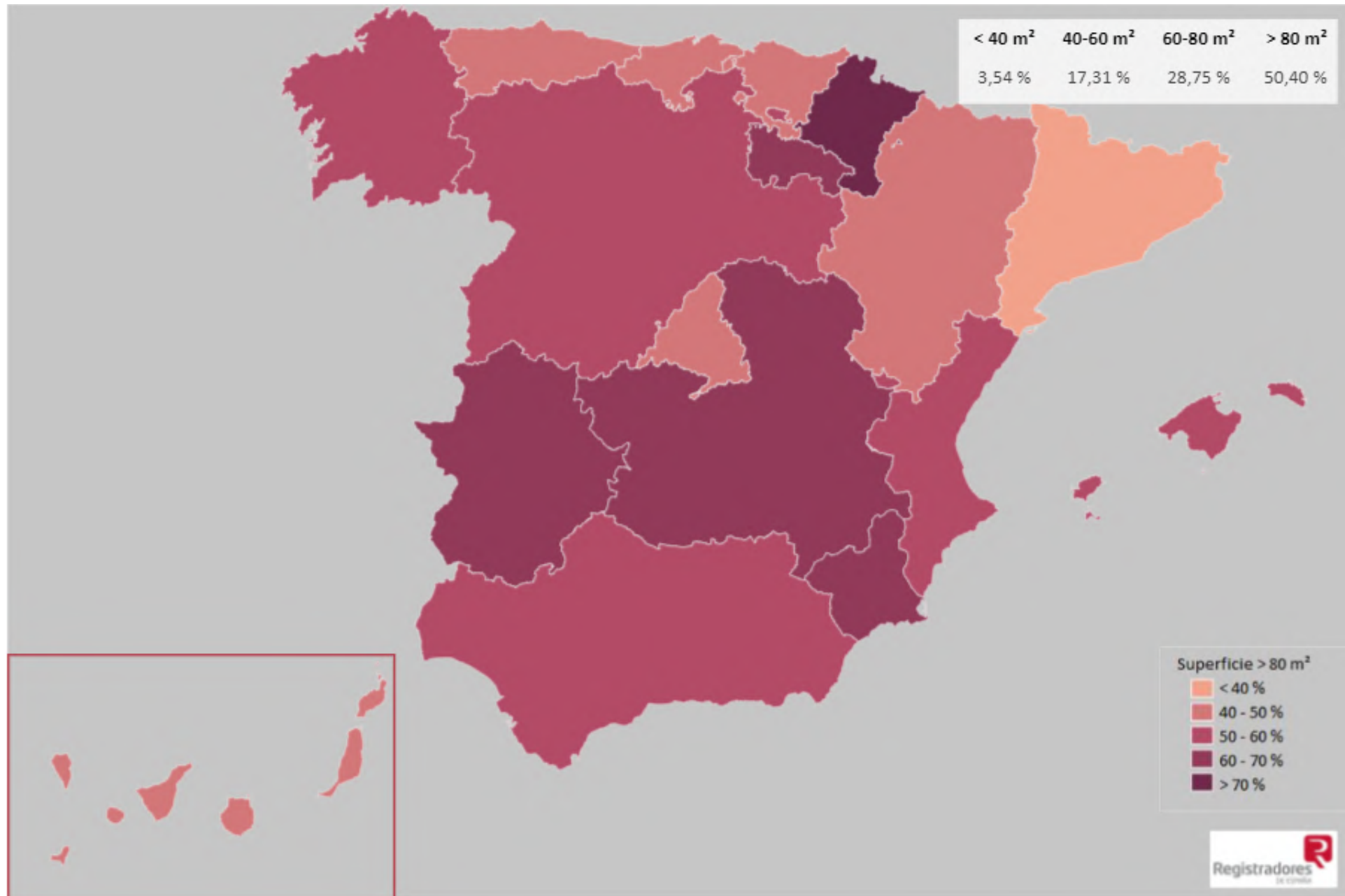
Distribución de compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados anuales y variación anual
Año 2023

CC.AA. ^	Menos 40 m²	Var. anual (pp)	40-60 m²	Var. anual (pp)	60-80 m²	Var. anual (pp)	Más 80 m²	Var. anual (pp)
Andalucía	3,15 %	-0,06	13,43 %	0,34	25,99 %	1,02	57,43 %	-1,30
Aragón	2,90 %	-0,53	21,32 %	0,38	31,26 %	1,03	44,52 %	-0,88
Asturias, Principado de	3,35 %	0,14	18,59 %	0,33	34,69 %	-0,47	43,37 %	0,00
Balears, Illes	6,52 %	1,67	13,73 %	-0,80	24,12 %	0,65	55,63 %	-1,52
Canarias	8,93 %	-1,11	25,00 %	-1,33	25,69 %	0,61	40,38 %	1,83
Cantabria	2,51 %	0,10	22,09 %	0,75	35,08 %	0,23	40,32 %	-1,08
Castilla - La Mancha	1,73 %	0,15	10,41 %	-0,21	22,57 %	1,09	65,29 %	-1,03
Castilla y León	1,31 %	-0,08	12,75 %	0,49	28,64 %	0,81	57,30 %	-1,22
Cataluña	4,57 %	0,28	24,33 %	1,24	33,45 %	0,15	37,65 %	-1,67
Comunitat Valenciana	2,58 %	0,11	14,35 %	0,44	27,44 %	0,41	55,63 %	-0,96
Extremadura	2,94 %	0,24	9,98 %	0,93	20,36 %	1,25	66,72 %	-2,42
Galicia	3,45 %	-0,03	15,22 %	0,13	30,81 %	0,67	50,52 %	-0,77
Madrid, Comunidad de	4,86 %	0,06	21,64 %	1,30	28,27 %	0,82	45,23 %	-2,18
Murcia, Región de	2,13 %	0,28	10,97 %	0,29	25,30 %	0,58	61,60 %	-1,15
Navarra, Comunidad Foral de	0,84 %	0,11	6,34 %	0,75	21,99 %	2,71	70,83 %	-3,57
País Vasco	1,50 %	-0,11	18,06 %	0,44	37,59 %	-0,40	42,85 %	0,07
Rioja, La	1,60 %	0,11	11,26 %	-0,12	26,11 %	0,11	61,03 %	-0,10
España	3,54 %	0,02	17,31 %	0,53	28,75 %	0,65	50,40 %	-1,20

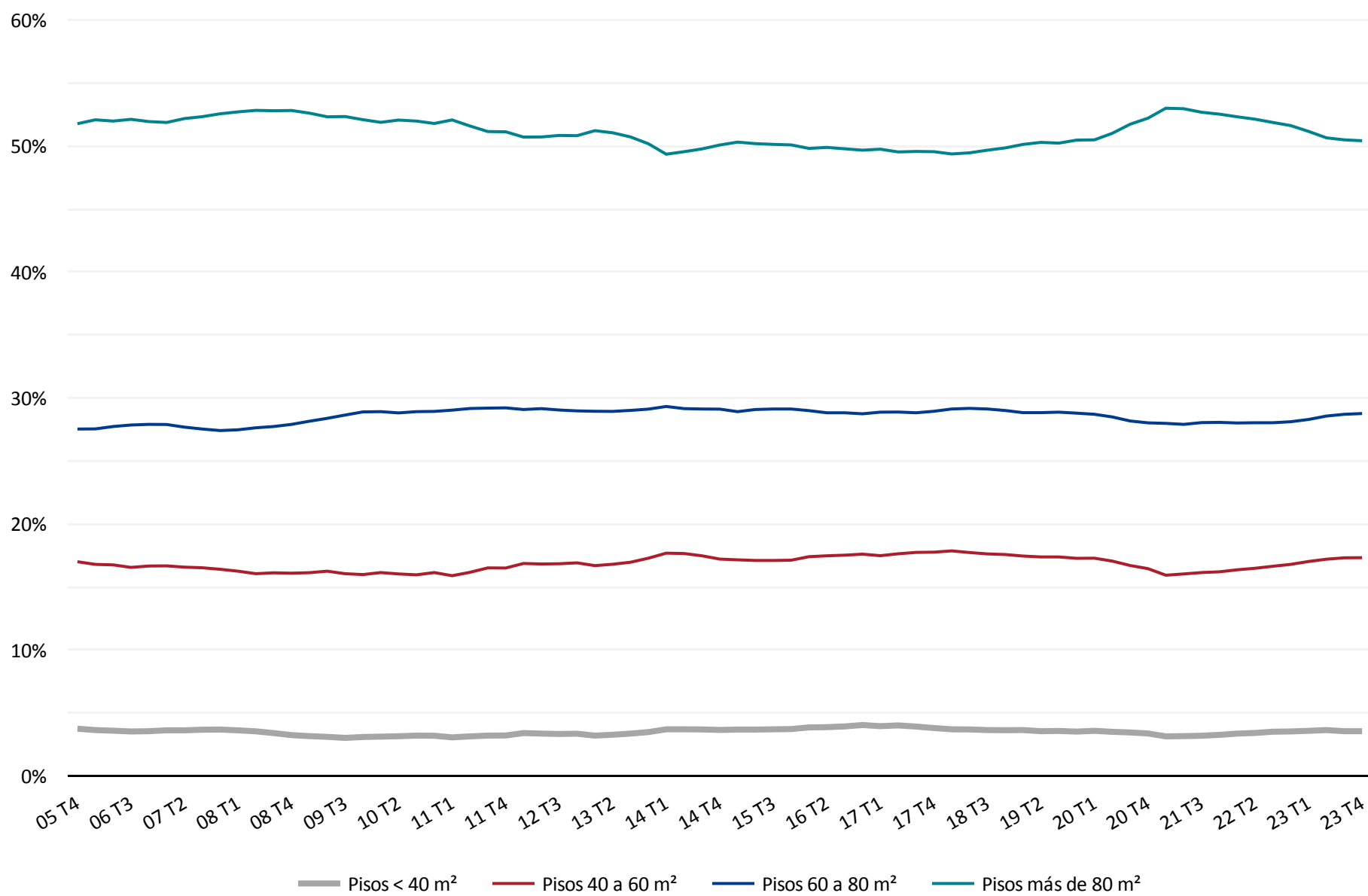
Distribución de compraventas de pisos según superficie media
Año 2023



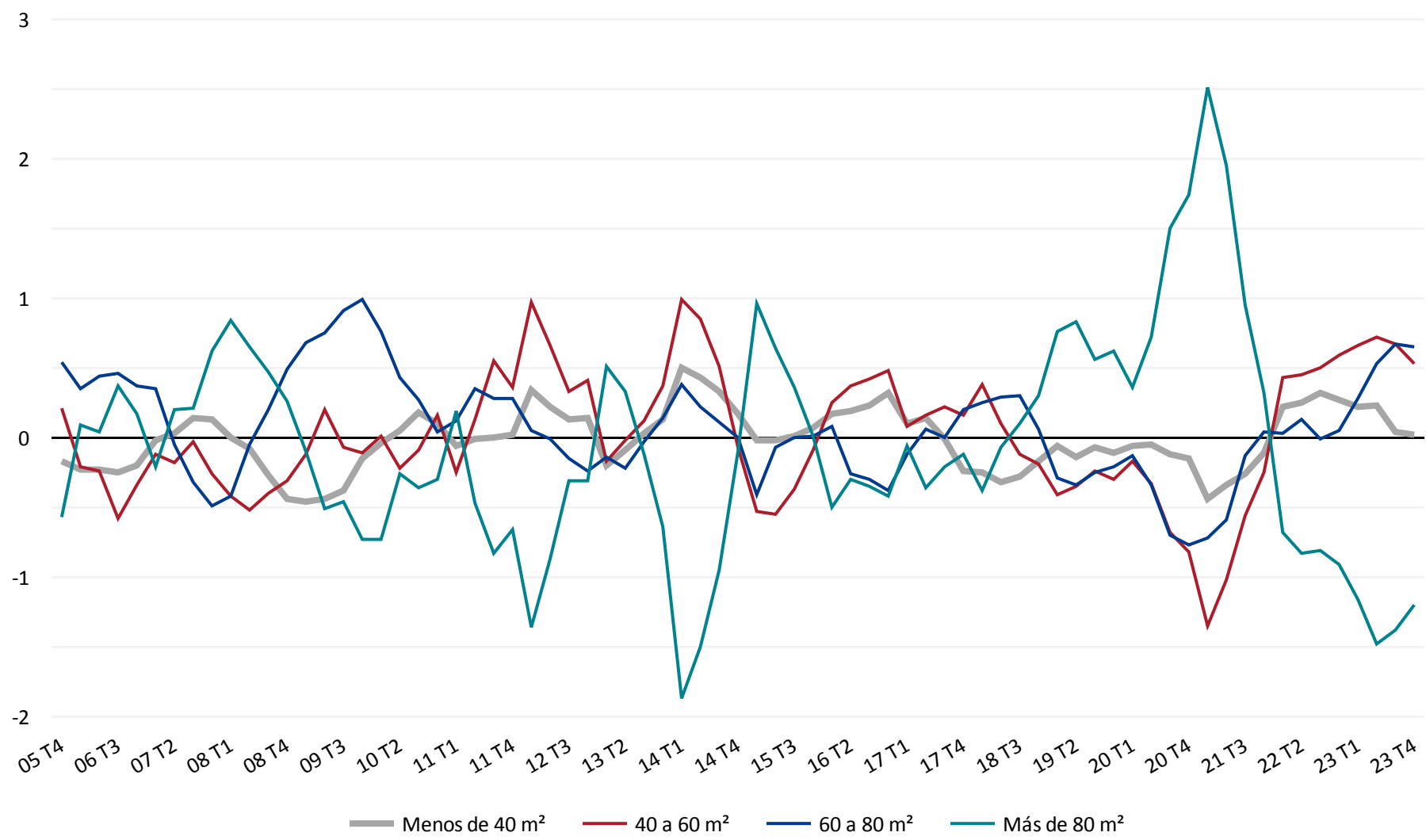
Distribución de compraventas de pisos según superficie media (%)
Año 2023



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



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



10. Precio medio por vivienda

Año 2023

Precio medio vivienda

185.980 €

-1,1%

El precio medio por vivienda ha descendido en el año 2023, rompiendo con la tendencia ascendente iniciada en 2014, y que había llegado hasta finales de 2022.

El precio medio por vivienda en el año 2023 ha sido de 185.980 €, con un descenso anual del -1,1%, que no es especialmente importante en su cuantía, pero supone un cambio de tendencia en una variable con una clara consolidación alcista.

El año 2022 había alcanzado un resultado medio de 188.036 €, nivel máximo de la serie histórica, superando al hasta entonces máximo, alcanzado a comienzos de 2008 con 183.160 €.

El gráfico de evolución muestra un descenso con respecto al año 2022, pero dando lugar a una cierta estabilización de cuantías a lo largo de los resultados alcanzados en cada uno de los trimestres del año 2023.

La moderación en el crecimiento del precio medio por metro cuadrado de compraventa de vivienda, así como, especialmente, el descenso de la superficie media transmitida, han dado lugar a la consecución de este cambio de tendencia.

Los resultados del año 2023 suponen, ni más ni menos, que romper con la tendencia de nueve años consecutivos de crecimiento, desde los mínimos de comienzos de 2014 (135.391 €), dando lugar al citado máximo histórico de 2022.

Las diferencias territoriales son notables como consecuencia de las diferencias en precios por metro cuadrado y la superficie media transmitida.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios por vivienda durante el año 2023 han sido Illes Balears (342.849 €), Comunidad de Madrid (313.772 €), País Vasco (246.990 €), Cataluña (218.362 €) y Comunidad Foral de Navarra (196.219 €), siendo las únicas que se sitúan por encima de la media nacional.

Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Extremadura (80.898 €), Castilla – La Mancha (95.806 €) y Región de Murcia (109.160 €).

Hay una mayoría de comunidades autónomas que han registrado descensos en el precio medio por vivienda durante el año 2023. Concretamente, diez comunidades autónomas han registrado descensos, frente a los incrementos en siete comunidades autónomas.

Los mayores ajustes durante el último año se han registrado en Extremadura (-6,7%), Cantabria (-3,8%) y Castilla y León (-3,5%).

A nivel provincial se ha registrado un cierto equilibrio entre incrementos y descensos, dando lugar a veintisiete provincias en las que se han registrado crecimientos durante el último año, frente a los descensos en veintitrés.

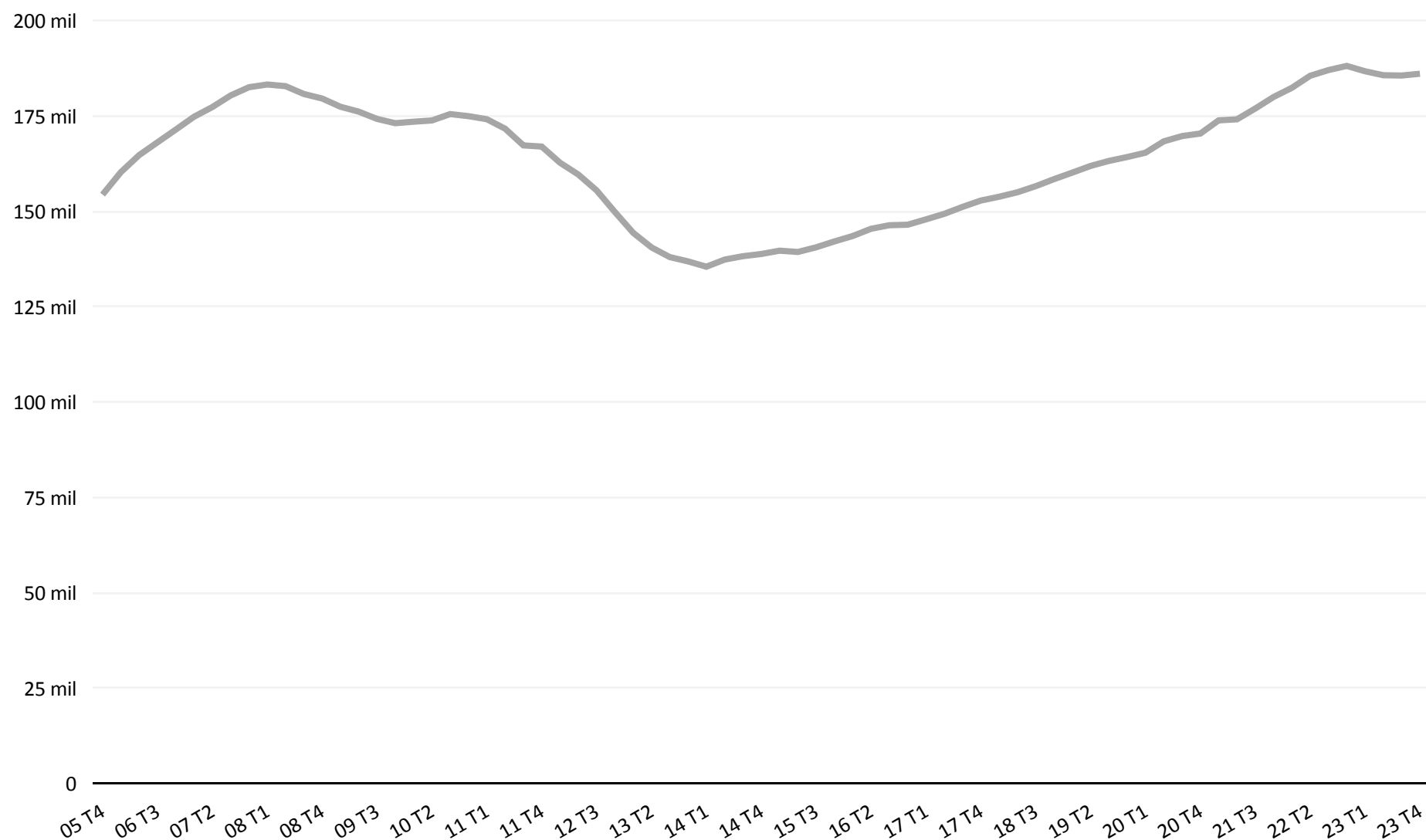
Las provincias con mayores importes medios por compraventa de vivienda en el año 2023 han sido Illes Balears (342.849 €), Madrid (313.772 €), Gipuzkoa (277.075 €), Málaga (270.782 €), Barcelona (247.243 €) y Bizkaia (234.793 €).

Por el contrario, en once provincias se han registrado importes medios por debajo de los 100.000 €, alcanzando las menores cuantías Ciudad Real (71.958 €), Cuenca (74.169 €), Jaén (77.977 €) y Badajoz (80.510 €).

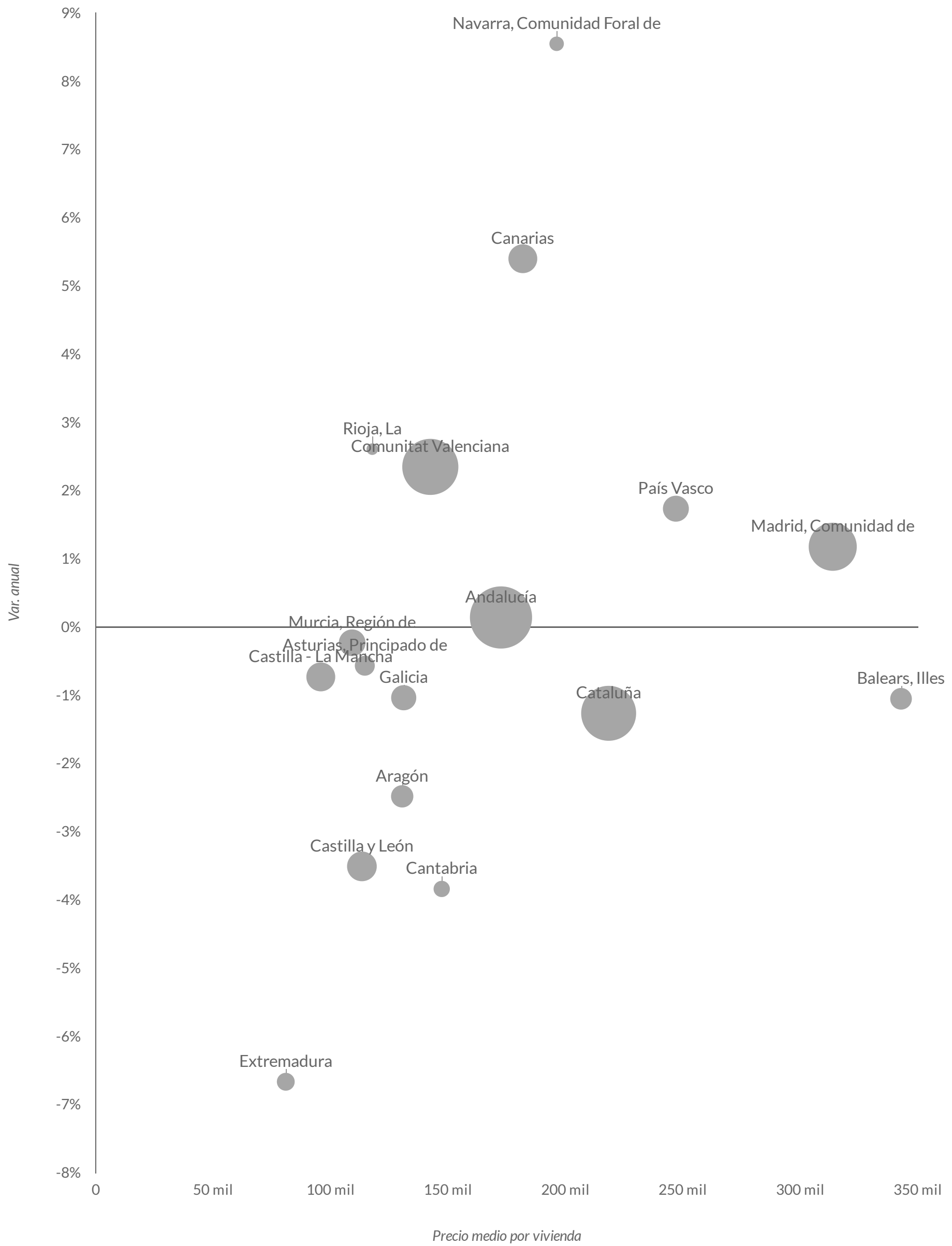
Los mayores descensos anuales se han registrado en Cáceres (-14,4%), Salamanca (-10,4%), Burgos (-8,7%), Lugo (-5,9%) y León (-4,5%).

Precio medio por vivienda (€). Resultados anuales y variación anual Año 2023		
CC.AA. ▲	Precio por vivienda	Var. anual
Andalucía	172.529 €	0,1 %
Aragón	130.462 €	-2,5 %
Asturias, Principado de	114.549 €	-0,6 %
Balears, Illes	342.849 €	-1,1 %
Canarias	181.828 €	5,4 %
Cantabria	147.291 €	-3,8 %
Castilla - La Mancha	95.806 €	-0,7 %
Castilla y León	113.312 €	-3,5 %
Cataluña	218.362 €	-1,3 %
Comunitat Valenciana	142.434 €	2,3 %
Extremadura	80.898 €	-6,7 %
Galicia	131.109 €	-1,0 %
Madrid, Comunidad de	313.772 €	1,2 %
Murcia, Región de	109.160 €	-0,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	196.219 €	8,5 %
País Vasco	246.990 €	1,7 %
Rioja, La	117.721 €	2,6 %
España	185.980 €	-1,1 %

Evolución del precio medio por vivienda (€; resultados interanuales). España

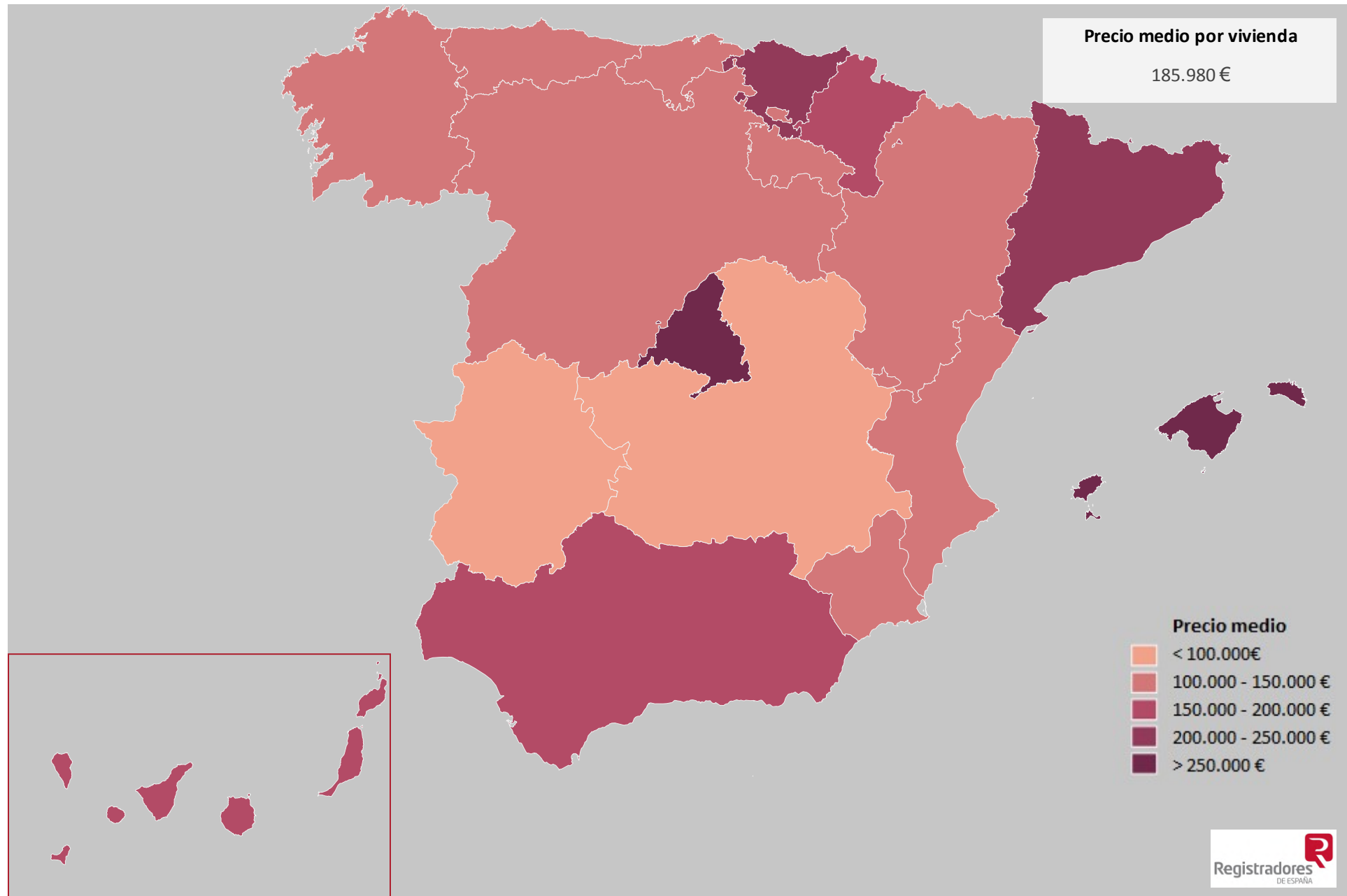


Precio medio por vivienda (€) y tasa de variación interanual. Comunidades Autónomas
Año 2023

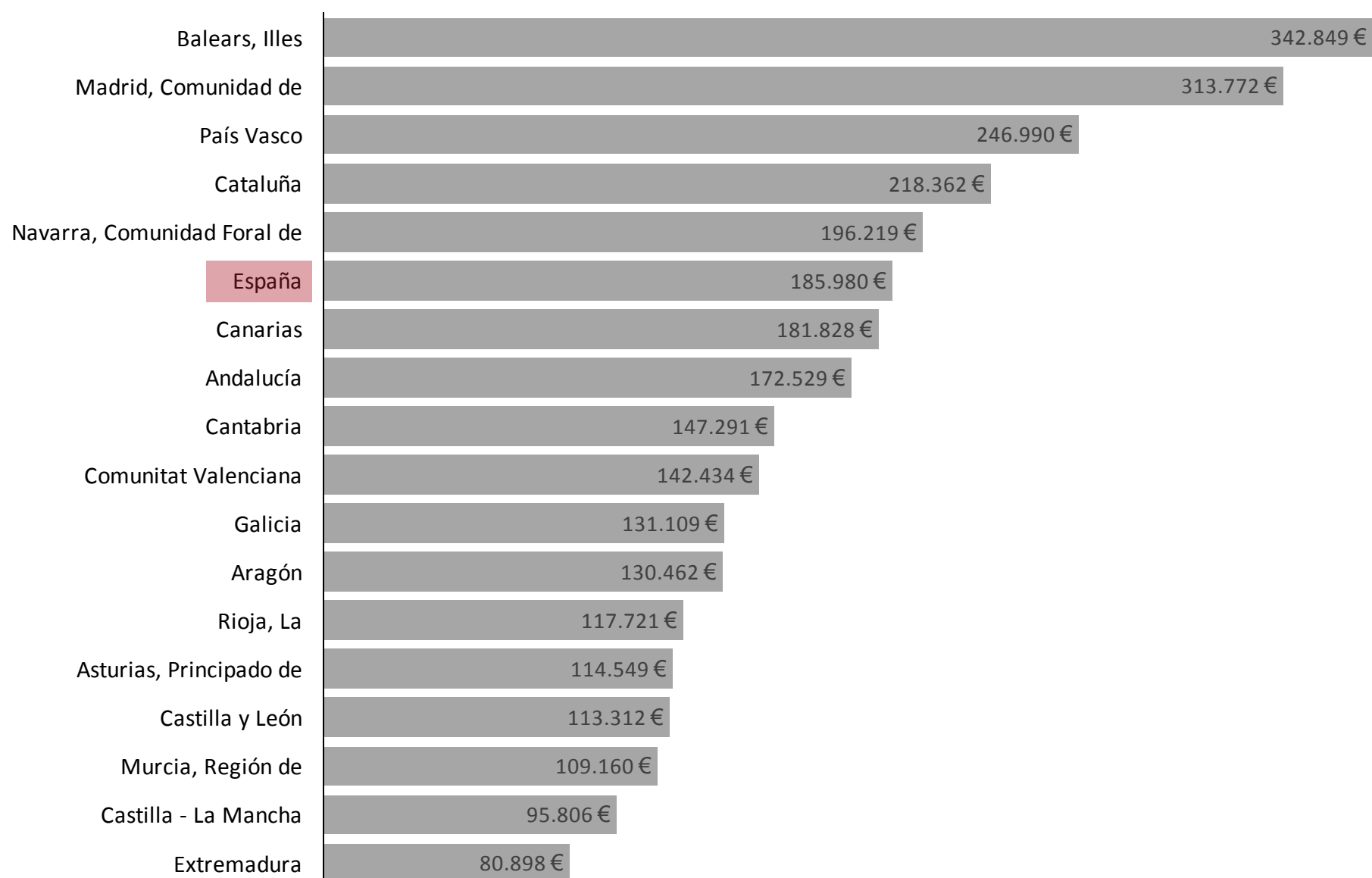


El gráfico muestra el precio medio de compra de vivienda interanual (eje x) del año, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el número de compraventas.

Precio medio de Vivienda (€)
Año 2023



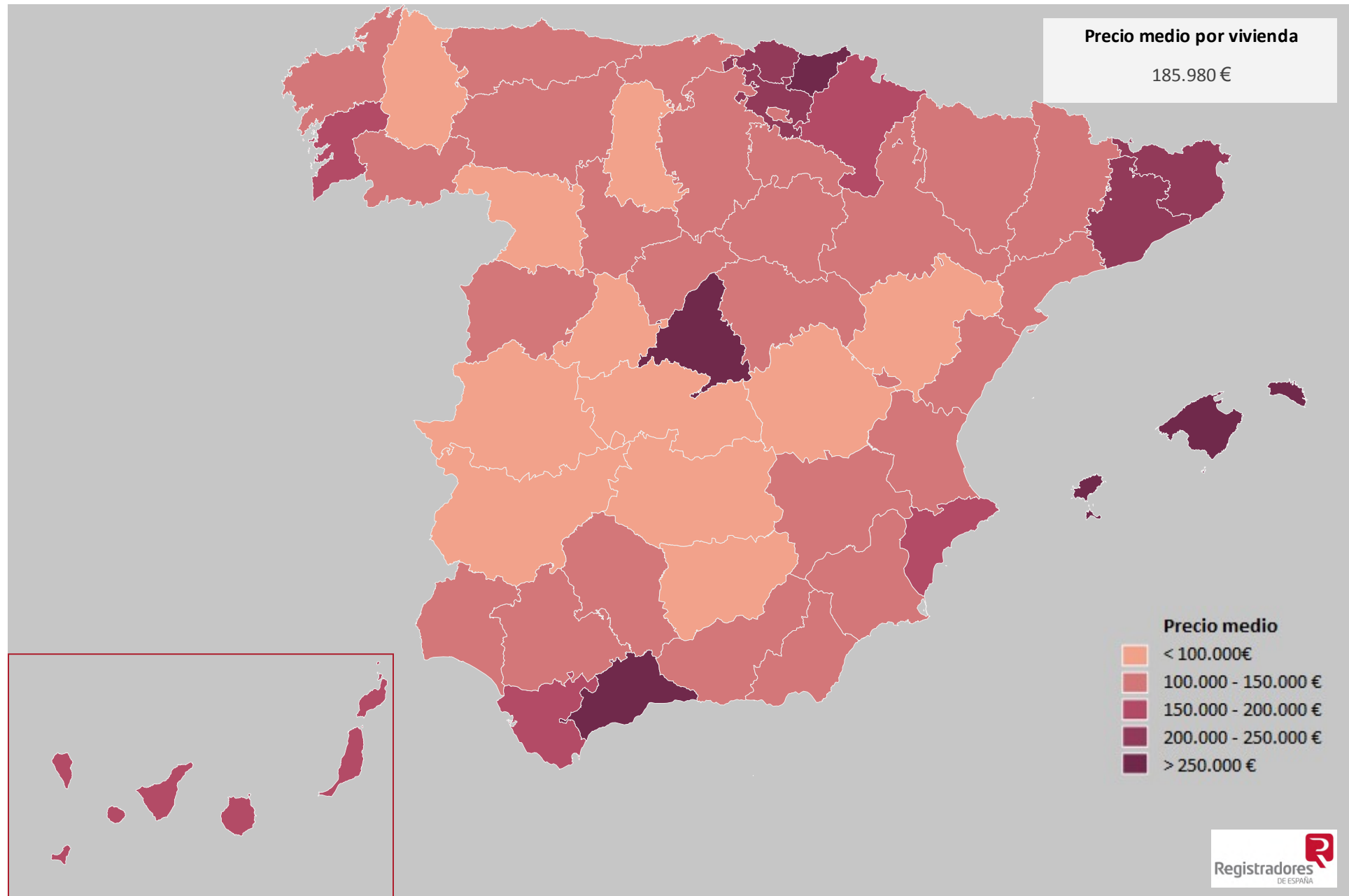
Precio medio por vivienda (€) por Comunidades Autónomas
Año 2023



Precio medio de Vivienda (€). Resultados anuales por provincias y variación anual
Año 2023

PROVINCIAS	Precio medio ▼	Comparativa	Var. anual
Illes Balears	342.849 €		-1,1 %
Madrid	313.772 €		1,2 %
Gipuzkoa	277.075 €		2,0 %
Málaga	270.782 €		3,5 %
Barcelona	247.243 €		-1,2 %
Bizkaia	234.793 €		-0,6 %
Araba/Álava	218.808 €		7,3 %
Girona	213.720 €		0,8 %
Navarra	196.219 €		8,5 %
Santa Cruz de Tenerife	189.650 €		4,9 %
Palmas, Las	174.752 €		6,0 %
Cádiz	157.943 €		4,1 %
Pontevedra	156.810 €		2,5 %
Alicante/Alacant	155.613 €		2,9 %
Cantabria	147.291 €		-3,8 %
Valladolid	143.853 €		2,4 %
Sevilla	143.834 €		-0,8 %
Zaragoza	139.605 €		-3,4 %
Guadalajara	137.702 €		4,0 %
Tarragona	137.203 €		-1,8 %
Valencia/València	137.089 €		0,8 %
Lleida	133.789 €		1,4 %
Coruña, A	130.663 €		-2,4 %
Granada	127.251 €		-0,9 %
Huelva	118.273 €		0,6 %
Rioja, La	117.721 €		2,6 %
Salamanca	117.176 €		-10,4 %
Huesca	117.124 €		2,6 %
Burgos	114.588 €		-8,7 %
Asturias	114.549 €		-0,6 %
Segovia	114.468 €		-0,5 %
Córdoba	113.173 €		2,1 %
Soria	109.644 €		4,3 %
Murcia	109.160 €		-0,2 %
Almería	108.643 €		0,6 %
Albacete	105.247 €		-0,7 %
Ourense	104.098 €		3,8 %
León	100.715 €		-4,5 %
Castellón/Castelló	100.226 €		4,6 %
Toledo	90.294 €		-3,9 %
Palencia	89.410 €		-4,4 %
Zamora	86.353 €		-1,3 %
Teruel	85.975 €		0,3 %
Ávila	85.235 €		3,8 %
Lugo	84.601 €		-5,9 %
Cáceres	81.572 €		-14,4 %
Badajoz	80.510 €		-1,7 %
Jaén	77.977 €		-2,8 %
Cuenca	74.169 €		2,0 %
Ciudad Real	71.958 €		1,5 %

Precio medio de Vivienda (€)
Año 2023



11. Nacionalidad en las compras de vivienda

Año 2023

% compras extranjeros

14,98 %

1,23

% compras nacionales

85,02 %

-1,23

La demanda extranjera ha seguido registrando un excelente comportamiento durante el año 2023. En términos porcentuales ha supuesto el 14,98% de las compras de vivienda (13,75% 2022), nivel máximo de la serie histórica.

Este excelente resultado supone acumular dos años con buenos resultados e intensos crecimientos, después de cinco años consecutivos de descensos, registrados con carácter previo a los dos últimos años, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados.

Este hecho consolida a la demanda extranjera como un factor especialmente relevante desde el punto de la fortaleza del mercado de compraventas de vivienda en España.

Con respecto al año 2022 se ha registrado un incremento de 1,23 pp, moderando la intensidad alcista con respecto al año 2022, año en el que el incremento anual fue de 2,95 pp.

El año 2023, tal y como se ha constatado en el apartado 3. Número de compraventas de vivienda, ha registrado un descenso anual próximo al 10% en compraventas de vivienda. Por tanto, en términos absolutos los descensos se han registrado en nacionales y extranjeros. Sin embargo, el crecimiento interanual del peso de extranjeros constata cómo el comportamiento en extranjeros ha sido, en términos relativos, más favorable que el de nacionales, es decir, han registrado menores descensos en compraventas de vivienda.

El desglose de resultados por nacionalidades muestra cómo británicos mantienen su tradicional liderazgo, con un 9,53% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, con un descenso anual de -1,54 pp. Les siguen alemanes con un peso del 7,27% (descenso anual de -2,2 pp), franceses con un 6,66% (-0,31 pp), marroquíes con un 5,39% (+0,24 pp), belgas con un 5,32% (+0,11 pp), italianos con un 5,23% (+0,61 pp) y rumanos con un 5,03% (-0,04 pp).

En términos absolutos el número de compras de vivienda registradas por las seis primeras nacionalidades han sido: británicos 8.173, alemanes 6.233, franceses 5.713, marroquíes 4.624, belgas 4.566 e italianos 4.484. Las tres primeras han registrado descensos y las tres siguientes ascensos con respecto al año 2022.

Por lo que respecta a la tipología de vivienda demandada por extranjeros con distinción entre nueva y usada, durante el último año, extranjeros han optado en menor proporción por la compra de vivienda nueva (15,8%) que españoles (19,3%).

Tomando las nacionalidades cabeceras en número de compraventas, las que han registrado un mayor peso en compra de vivienda usada han sido franceses (90,32%), argentinos (89,02%) e irlandeses (88,81%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (24,31%), neerlandeses (24,21%) y polacos (23,88%).

En cuanto a la desagregación de resultados de peso de compraventas de vivienda según tramos de superficie, españoles han registrado un mayor peso en las agrupaciones con mayor superficie, mientras que extranjeros registran mayor peso en las agrupaciones de vivienda con menor superficie.

El hecho de que los nacionales opten en mayor medida por una vivienda principal supone una mayor presión hacia una superficie superior, frente a extranjeros, con un uso mayor como segunda vivienda, delimitando una exigencia de superficie menor. En todo caso, las diferencias no son especialmente significativas.

Con respecto a los resultados en extranjeros, el mayor peso se presenta en los pisos con mayor superficie media (más de 100 m²) con el 34,52%, seguidos de los de superficie intermedia (60-80 m²) con un 25,25%, los de superficie entre 80 y 100 m² con un 19,97%, los de superficie entre 40 y 60 m² con un 15,67% y la agrupación con menor superficie media (menos de 40 m²) con un 4,16%.

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: estadounidenses (52,73%), neerlandeses (44,71%) y británicos (41,92%).
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (27,47%), rumanos (24,26%) y búlgaros (23,92%).
- Entre 60 y 80 m²: búlgaros (28,92%), polacos (28,55%) y marroquíes (28,53%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (25,65%), checos (24,1%) y polacos (21,34%).
- Inferior a los 40 m²: argentinos (10,88%), italianos (9,59%) y franceses (8,37%).

A nivel autonómico han predominado las mejoras de la demanda extranjera, dando lugar a un incremento anual del peso relativo de compra de vivienda por extranjeros en trece comunidades autónomas. Los mayores pesos de compras de vivienda por extranjeros se han registrado en Illes Balears (31,5%), Comunitat Valenciana (29,26%), Canarias (28,54%), Región de Murcia (23,84%), Cataluña (15,79%) y Andalucía (14,95%).

Los mayores porcentajes y los incrementos más intensos se han registrado en zonas costeras con alta intensidad turística: Región de Murcia 4,75 pp, Comunitat Valenciana 2,44 pp y Cataluña 2,23 pp.

Esta realidad autonómica se replica a nivel provincial, dando lugar a cuarenta y cuatro provincias con mejoras anuales en el peso de compra de vivienda por extranjeros, frente a los descensos en únicamente seis.

Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el año 2023 han sido Alicante (43,95%), Santa Cruz de Tenerife (35,73%), Málaga (33,71%), Illes Balears (31,5%), Girona (29,86%), Murcia (23,84%), Las Palmas (22,06%), Almería (19,9%), Tarragona (16,04%) y Castellón (14,52%).

El desglose de resultados por nacionalidades y ámbitos territoriales permite constatar las preferencias geográficas de cada nacionalidad a la hora de determinar la compra de una vivienda en España. De este modo se constata cómo británicos registran el mayor número de compras de vivienda en Andalucía y Comunitat Valenciana, alemanes en Illes Balears, Comunitat Valenciana y Canarias, y franceses en Cataluña y Comunitat Valenciana.

El buen comportamiento en la evolución de las compras de vivienda por extranjeros, durante los dos últimos años, se ha debido, en parte, por la incorporación de nuevas nacionalidades a la compra de vivienda en España, encabezando los resultados las que tradicionalmente lo venían haciendo, pero con un reparto de pesos más amplio y heterogéneo.

El peso de compra por extranjeros de vivienda con un importe superior a los 500.000 euros ha sido del 9,71% de las compras realizadas por extranjeros en el año 2023 (10,13% en 2022, nivel máximo de la serie histórica), con un descenso anual de -0,42 pp.

Con este resultado se rompe la tendencia alcista que se venía registrando, con siete años consecutivos de ascensos. El crecimiento del precio medio de la vivienda ha venido ayudando a que se produzca este incremento. Sin embargo, con el paso a la relativa estabilidad, esta circunstancia ha dejado de producirse.

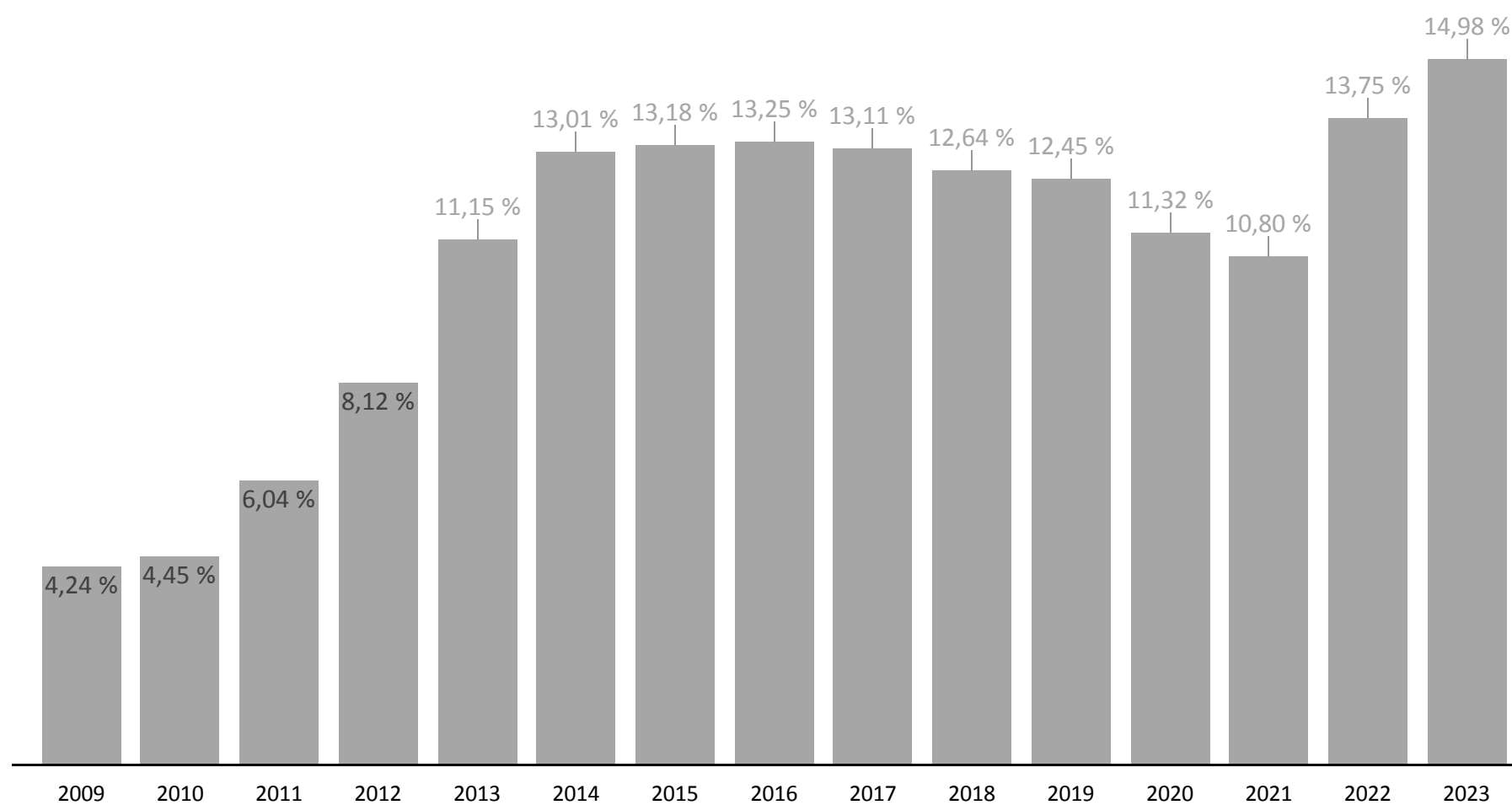
Del total de compradores extranjeros de vivienda con importe superior a los 500.000 euros, el 49,59% ha correspondido a comunitarios y el 50,41% a no comunitarios. Estos últimos son los que pueden acogerse a la medida de consecución de permiso de residencia, incrementando su peso en 8,13 pp durante el último año.

Los resultados por comunidades autónomas, por lo que respecta a la compra de vivienda con importe superior a 500.000 euros, muestran cómo las que han alcanzado mayor peso durante el último año han sido Illes Balears (31,74%), Comunidad de Madrid (19,56%), Andalucía (15%) y Cataluña (12,63%), correspondiendo a comunidades autónomas con precio por metro cuadrado y por vivienda normalmente elevados.

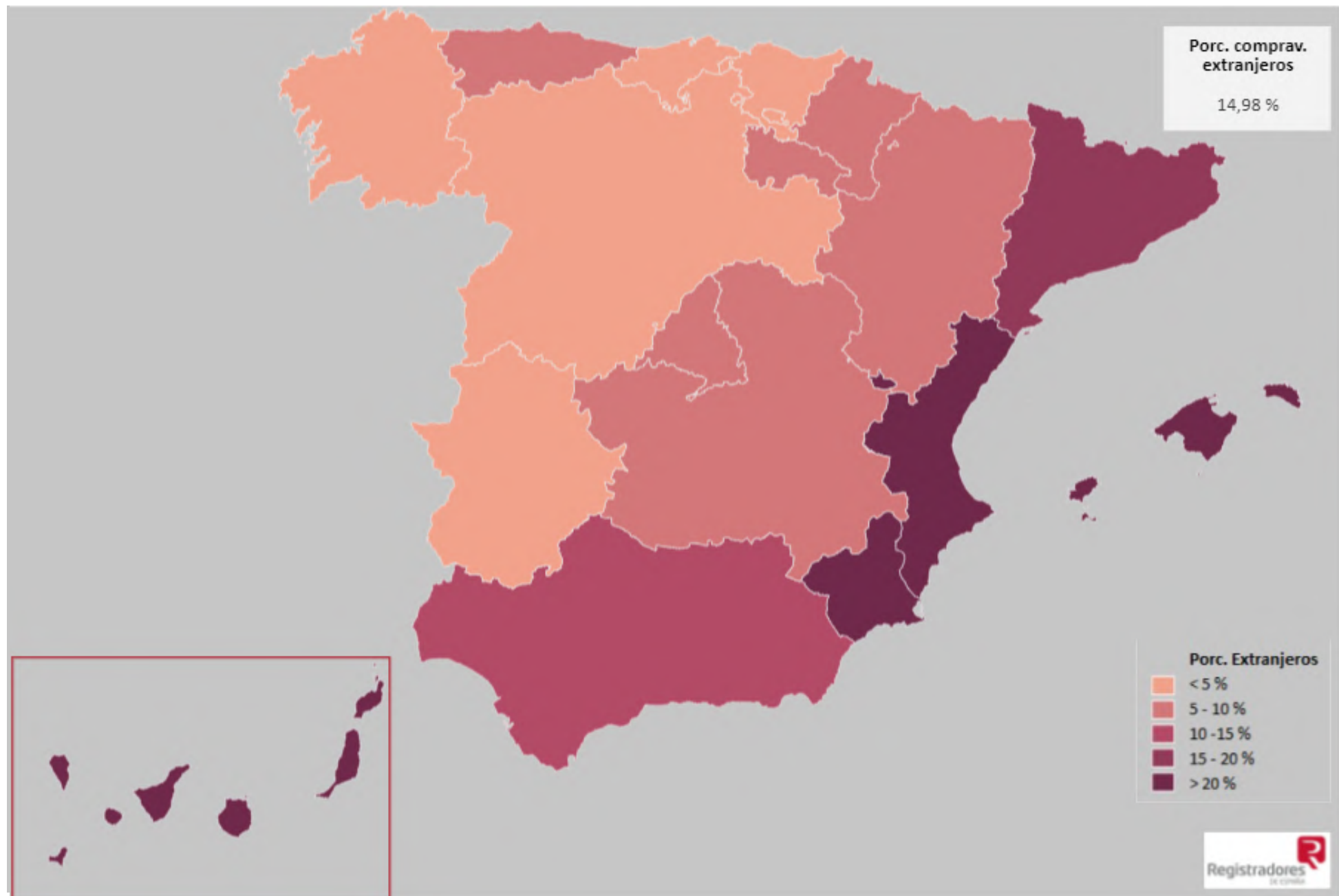
A lo largo del desarrollo de los resultados se aportan desgloses territoriales autonómicos y provinciales, desagregando las nacionalidades cabeceras en cada caso, alcanzando un elevado nivel de conocimiento acerca del comportamiento de la demanda extranjera desde un punto de vista territorial y atendiendo a su nacionalidad.

Compras de vivienda por extranjeros en CC.AA.				
Año 2023				
CC.AA.	Nacionales	Extranjeros	Var. anual extr. (pp)	Var. anual (pp)
Balears, Illes	68,50 %	31,50 %	-2,88	
Comunitat Valenciana	70,74 %	29,26 %	2,44	
Canarias	71,46 %	28,54 %	-0,06	
Murcia, Región de	76,16 %	23,84 %	4,75	
Cataluña	84,21 %	15,79 %	2,23	
Andalucía	85,05 %	14,95 %	-0,08	
Rioja, La	92,21 %	7,79 %	0,88	
Aragón	92,68 %	7,32 %	0,90	
Madrid, Comunidad de	93,66 %	6,34 %	1,31	
Navarra, Comunidad Foral de	94,09 %	5,91 %	-0,64	
Castilla - La Mancha	94,67 %	5,33 %	1,06	
Asturias, Principado de	94,88 %	5,12 %	1,56	
Cantabria	96,14 %	3,86 %	0,64	
País Vasco	96,28 %	3,72 %	0,49	
Castilla y León	97,00 %	3,00 %	0,59	
Extremadura	98,18 %	1,82 %	0,59	
Galicia	98,19 %	1,81 %	0,63	
España	85,02 %	14,98 %	1,23	

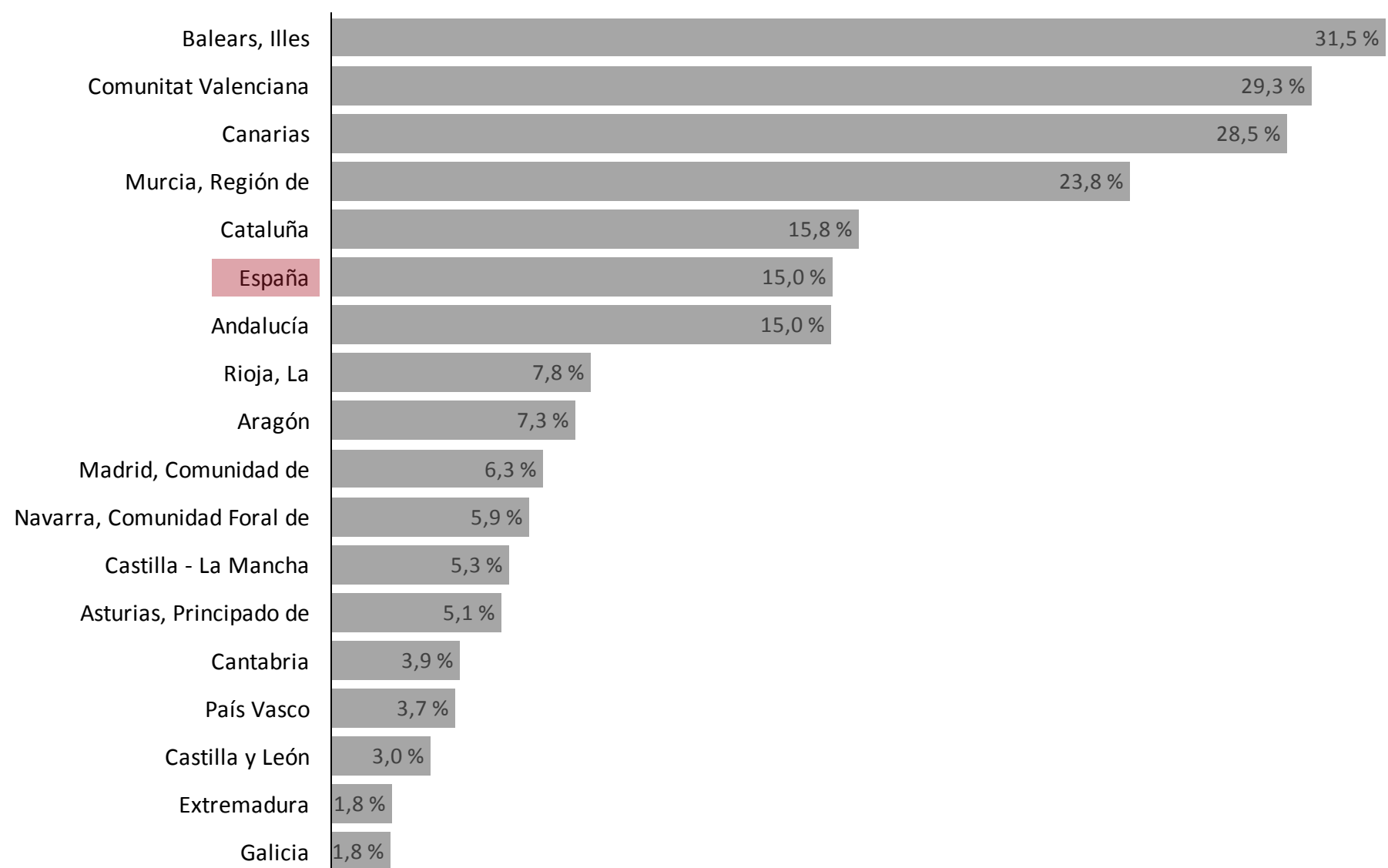
Compras de vivienda por extranjeros (%). Anual



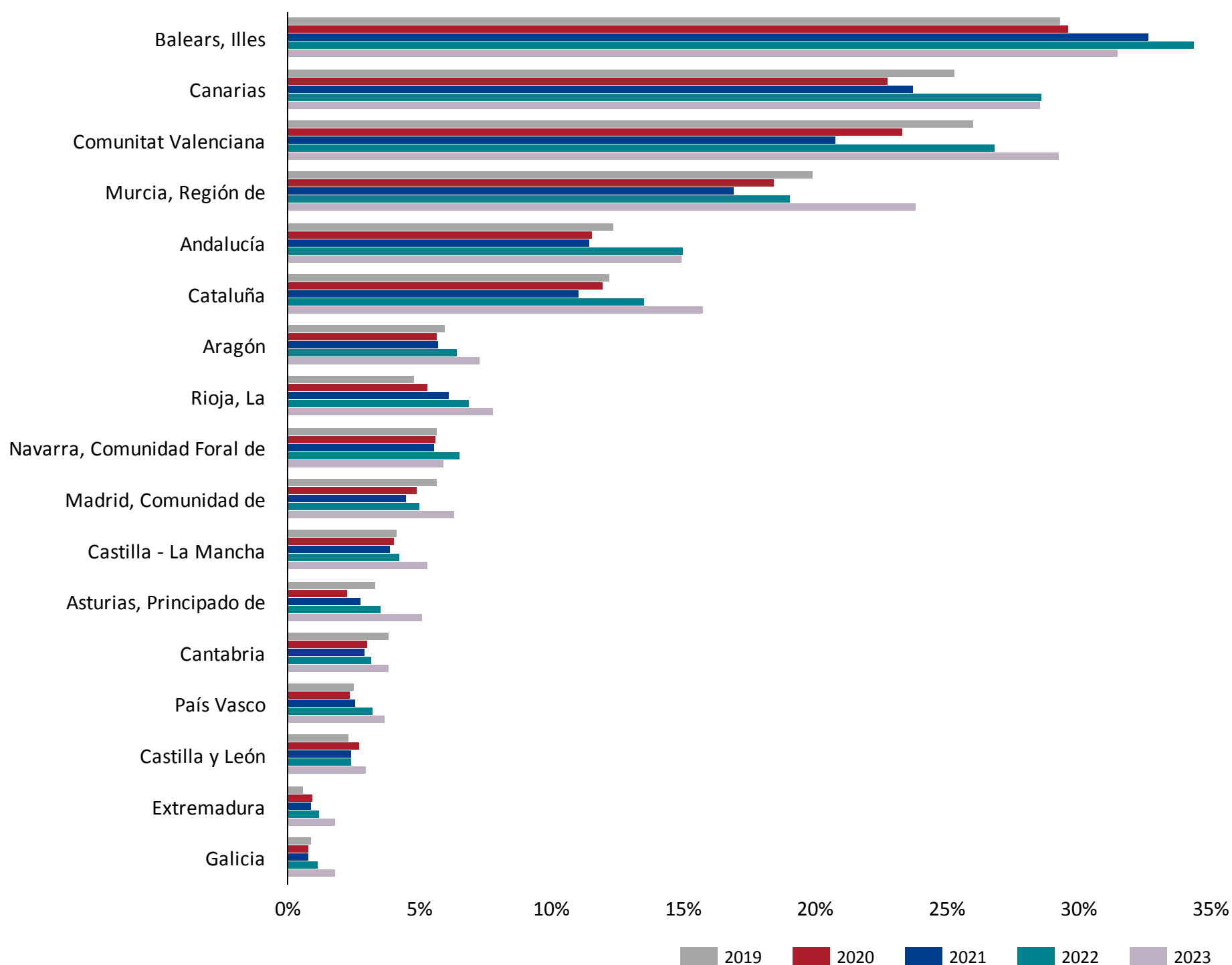
Porcentaje de compraventas de vivienda por extranjeros sobre el total
Año 2023



Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Año 2023



Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas

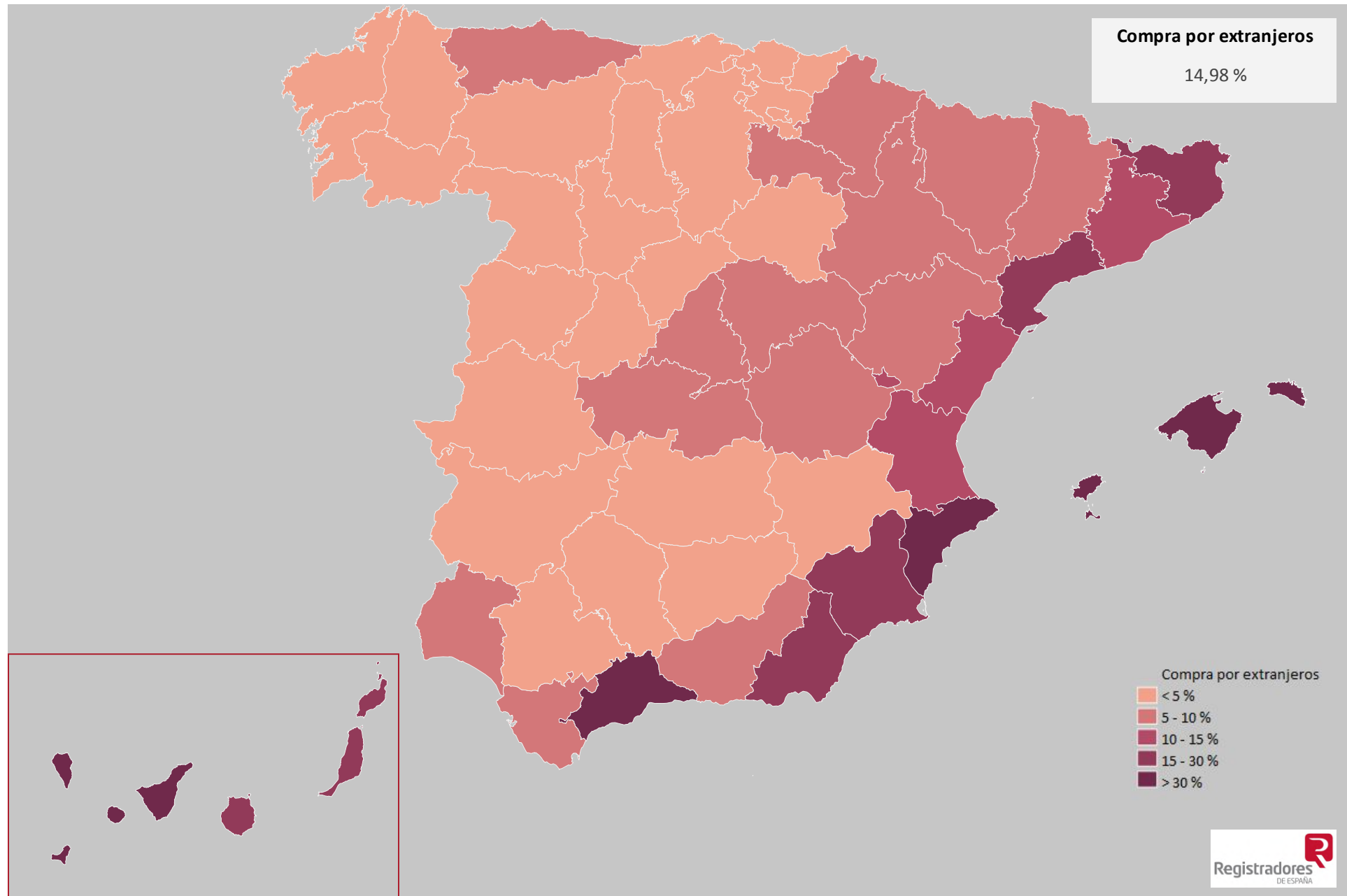


Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Anual								
Comunidad Autónoma	16 T4	17 T4	18 T4	19 T4	20 T4	21 T4	22 T4	23 T4
Balears, Illes	32,82 %	31,20 %	30,46 %	29,34 %	29,64 %	32,67 %	34,38 %	31,50 %
Canarias	30,26 %	30,67 %	27,64 %	25,31 %	22,80 %	23,73 %	28,60 %	28,54 %
Comunitat Valenciana	26,40 %	25,86 %	25,82 %	26,02 %	23,34 %	20,81 %	26,82 %	29,26 %
Murcia, Región de	18,56 %	18,76 %	19,53 %	19,94 %	18,48 %	16,92 %	19,09 %	23,84 %
Andalucía	15,01 %	13,80 %	13,07 %	12,40 %	11,58 %	11,48 %	15,03 %	14,95 %
Cataluña	12,26 %	12,47 %	11,44 %	12,24 %	11,98 %	11,05 %	13,56 %	15,79 %
Aragón	5,97 %	6,34 %	6,22 %	6,01 %	5,68 %	5,74 %	6,42 %	7,32 %
Madrid, Comunidad de	5,19 %	5,57 %	5,66 %	5,69 %	4,94 %	4,53 %	5,03 %	6,34 %
Rioja, La	3,82 %	3,95 %	3,94 %	4,84 %	5,34 %	6,14 %	6,91 %	7,79 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,24 %	4,77 %	4,87 %	5,70 %	5,63 %	5,59 %	6,55 %	5,91 %
Castilla - La Mancha	3,24 %	3,37 %	3,53 %	4,16 %	4,08 %	3,93 %	4,27 %	5,33 %
Cantabria	2,90 %	3,25 %	2,72 %	3,85 %	3,03 %	2,92 %	3,22 %	3,86 %
Asturias, Principado de	1,94 %	2,45 %	2,72 %	3,33 %	2,26 %	2,81 %	3,56 %	5,12 %
País Vasco	2,03 %	2,49 %	2,26 %	2,56 %	2,36 %	2,61 %	3,23 %	3,72 %
Castilla y León	1,59 %	1,98 %	2,04 %	2,32 %	2,75 %	2,44 %	2,41 %	3,00 %
Galicia	0,69 %	0,80 %	0,61 %	0,91 %	0,82 %	0,83 %	1,18 %	1,81 %
Extremadura	0,48 %	0,55 %	0,70 %	0,63 %	0,98 %	0,90 %	1,23 %	1,82 %

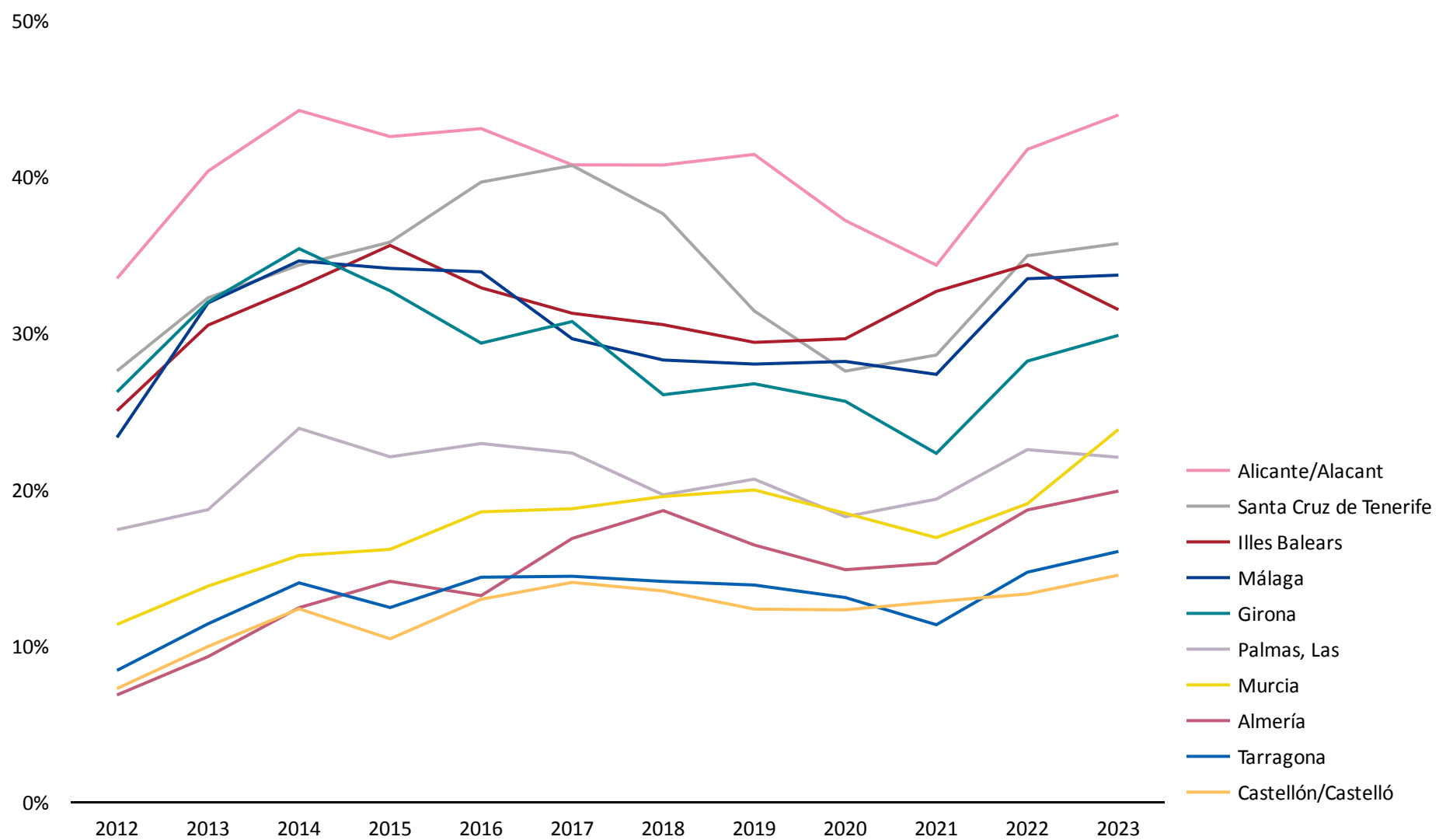
Nacionalidad en las compras de vivienda. Interanual

Provincias	% extranjeros ▼	Var. anual (pp)	Var. anual (pp)
Alicante/Alacant	43,95 %	2,20	
Santa Cruz de Tenerife	35,73 %	0,78	
Málaga	33,71 %	0,23	
Illes Balears	31,50 %	-2,88	
Girona	29,86 %	1,65	
Murcia	23,84 %	4,75	
Palmas, Las	22,06 %	-0,49	
Almería	19,90 %	1,21	
Tarragona	16,04 %	1,33	
Castellón/Castelló	14,52 %	1,20	
Valencia/València	14,29 %	2,98	
Barcelona	13,01 %	2,75	
Cuenca	9,63 %	3,50	
Lleida	8,93 %	-1,12	
Huesca	8,69 %	2,54	
Huelva	8,54 %	0,36	
Granada	8,12 %	1,05	
Rioja, La	7,79 %	0,88	
Zaragoza	7,19 %	0,18	
Guadalajara	7,01 %	1,12	
Madrid	6,34 %	1,31	
Navarra	5,91 %	-0,64	
Toledo	5,30 %	0,72	
Teruel	5,28 %	2,87	
Cádiz	5,16 %	-0,05	
Asturias	5,12 %	1,56	
Ciudad Real	4,84 %	1,60	
Soria	4,35 %	-0,36	
Valladolid	4,03 %	0,25	
Gipuzkoa	4,02 %	0,06	
Cantabria	3,86 %	0,64	
Burgos	3,83 %	1,00	
Bizkaia	3,64 %	0,42	
Ávila	3,55 %	1,17	
Araba/Álava	3,33 %	1,46	
Zamora	2,69 %	0,23	
Sevilla	2,65 %	0,49	
Lugo	2,46 %	1,42	
Jaén	2,37 %	0,45	
León	2,31 %	0,78	
Palencia	2,12 %	0,63	
Pontevedra	2,07 %	0,87	
Segovia	1,98 %	0,95	
Cáceres	1,98 %	0,33	
Albacete	1,97 %	0,02	
Badajoz	1,72 %	0,75	
Salamanca	1,60 %	0,24	
Córdoba	1,56 %	0,57	
Coruña, A	1,54 %	0,30	
Ourense	1,49 %	0,48	

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%)
Año 2023

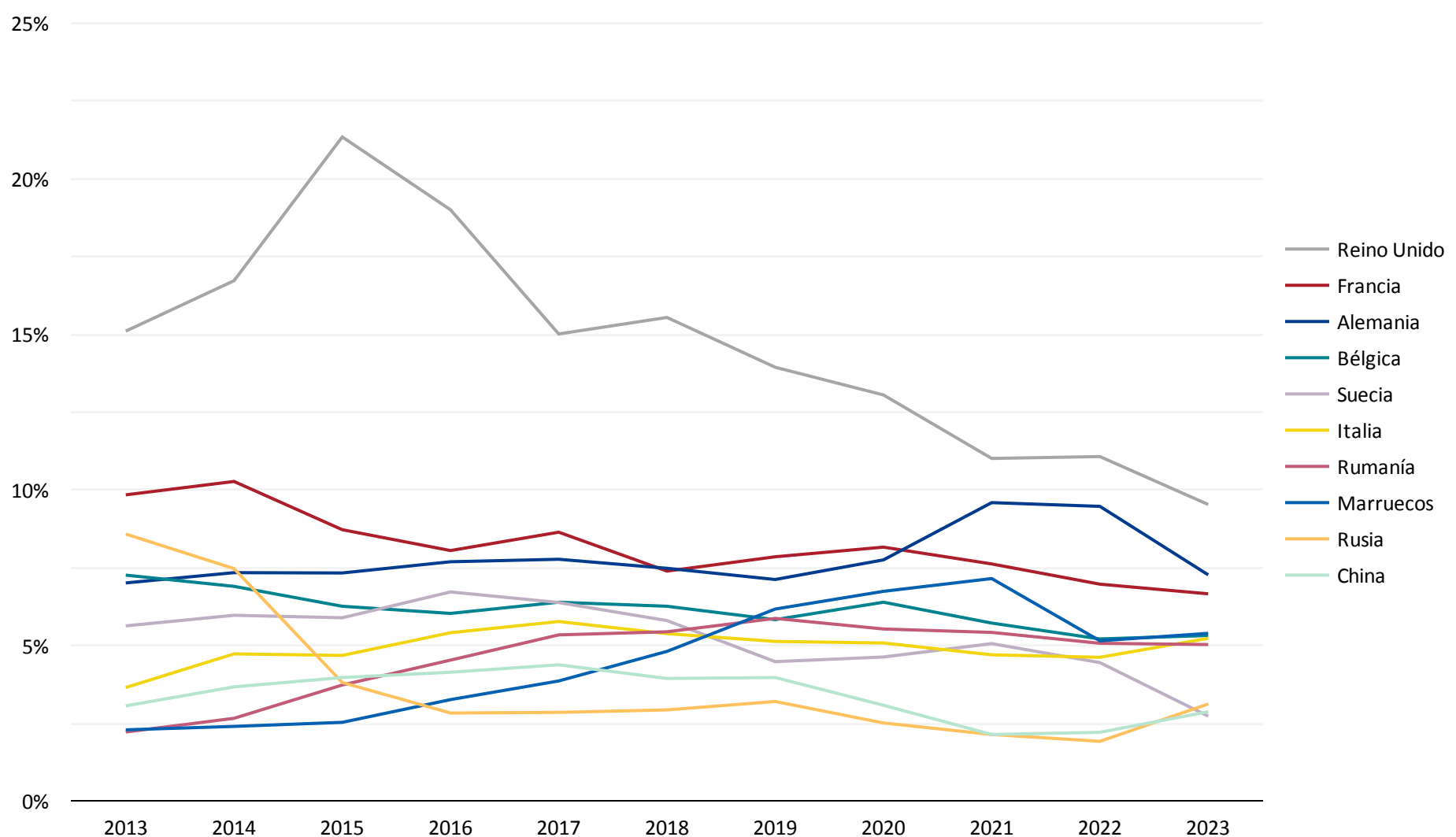


Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias. Interanuales

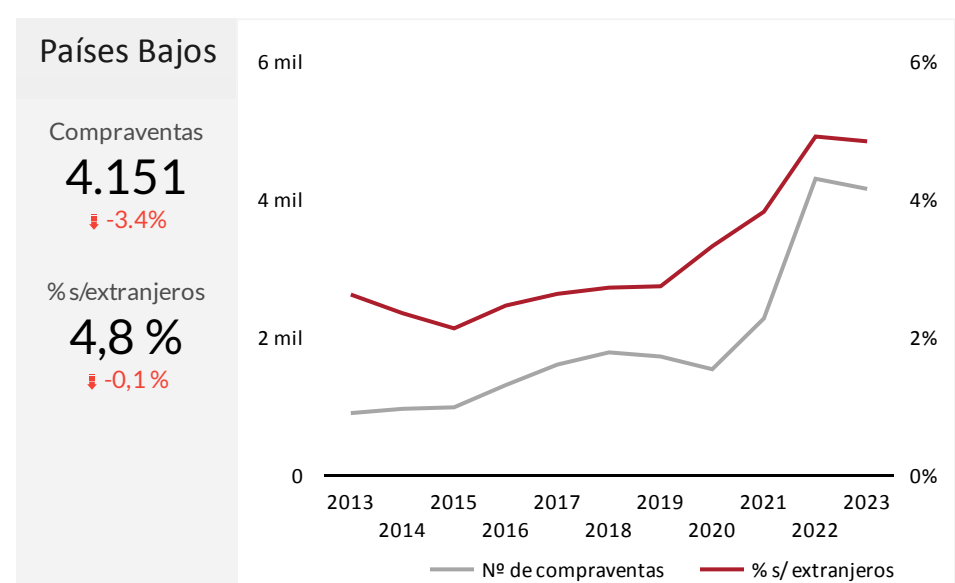
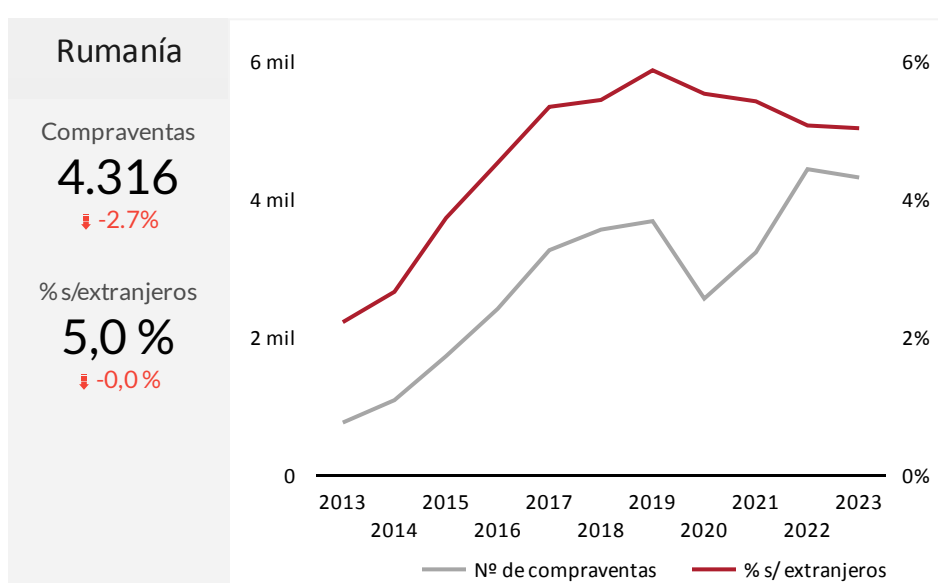
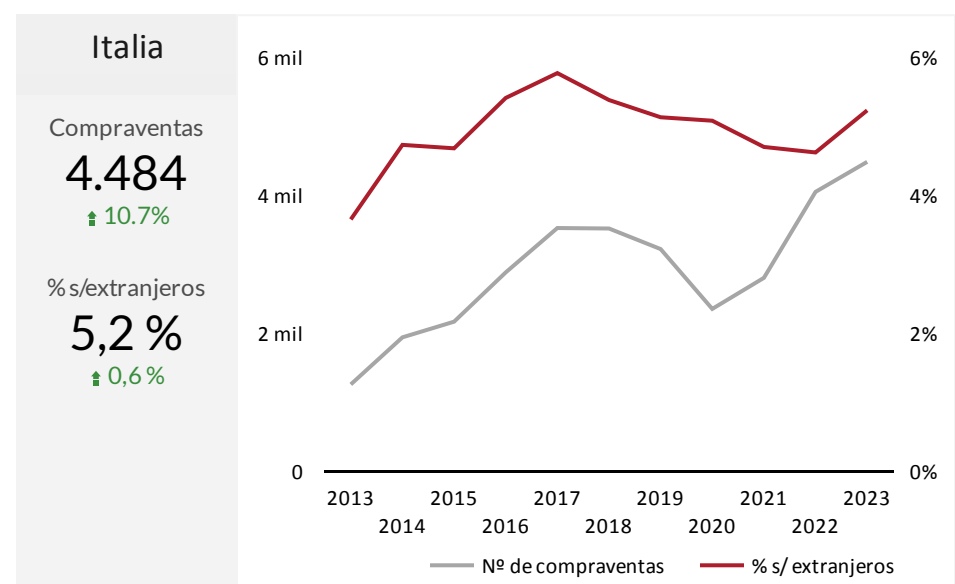
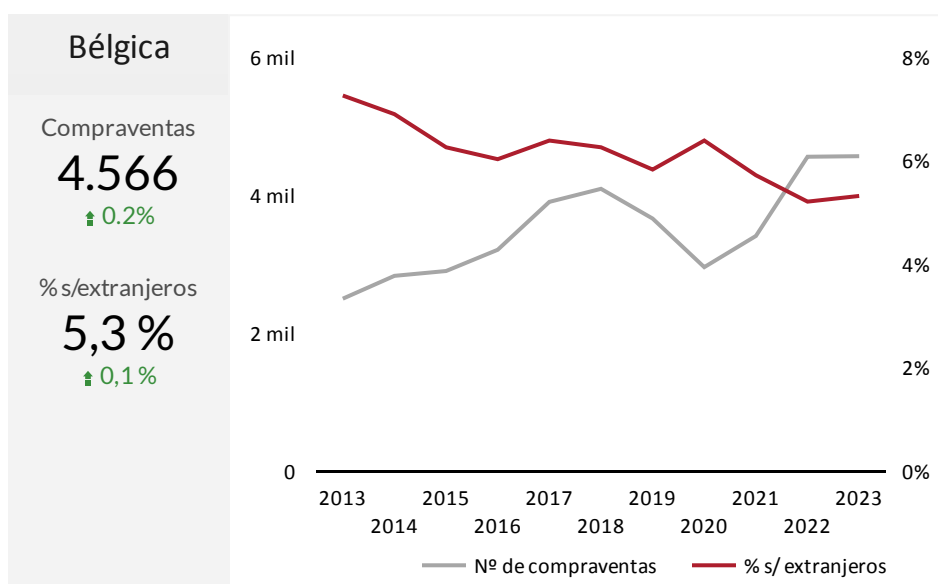
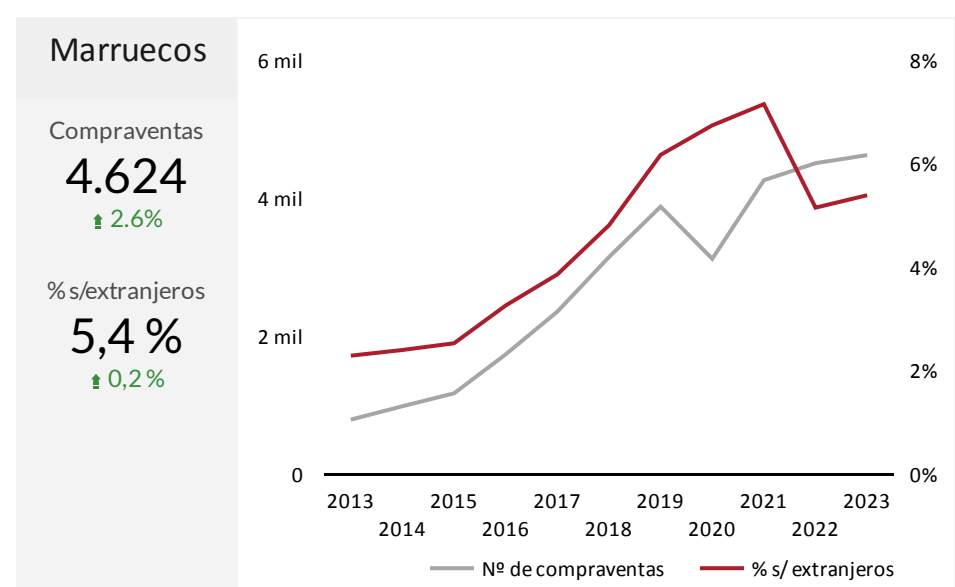
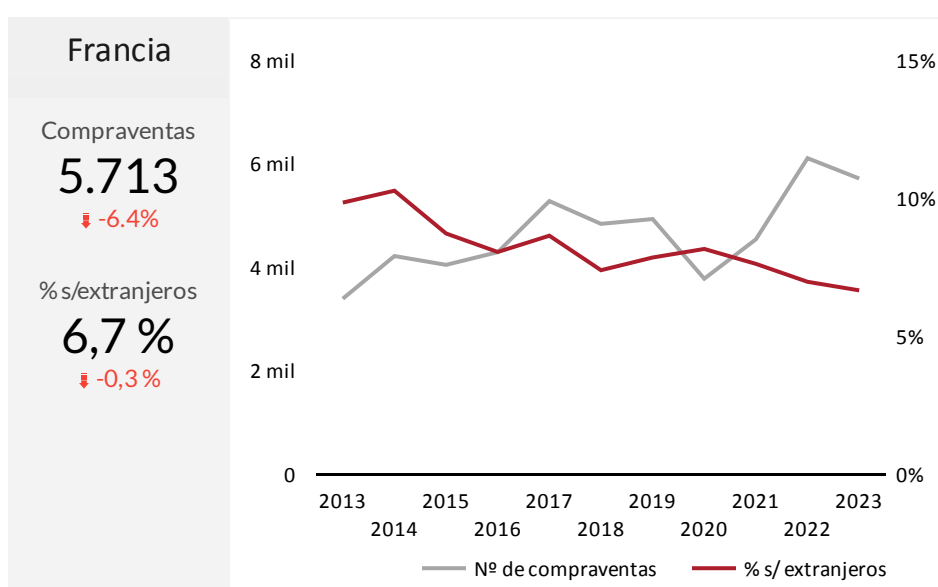
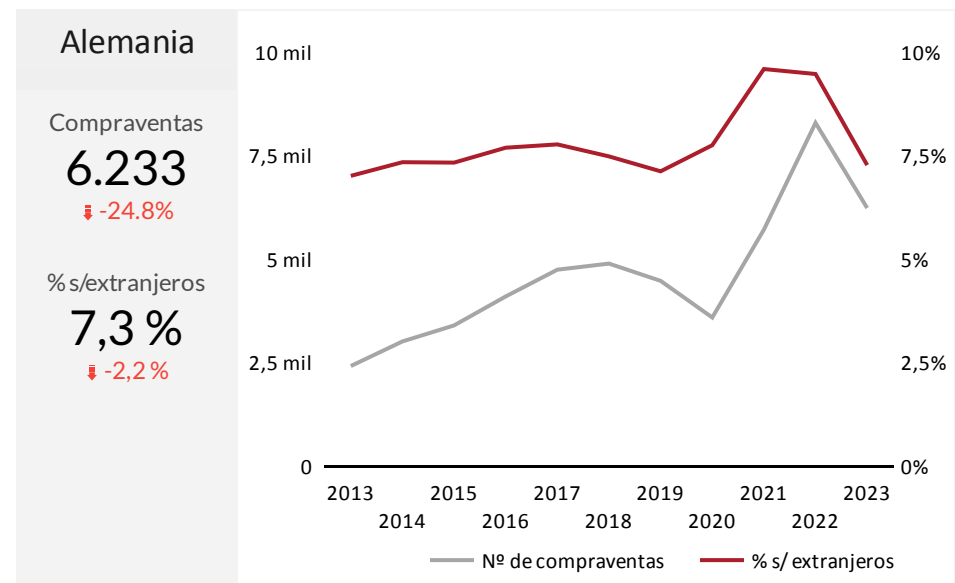
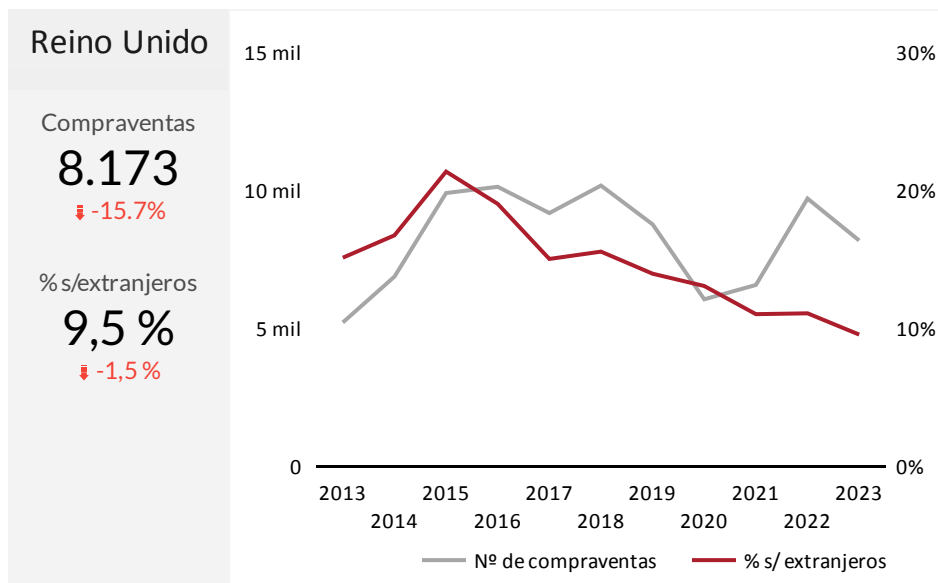


Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador Año 2023				
Nacionalidad	% s/ total ▼	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. anual (pp)
Reino Unido	1,43 %	9,53 %		-1,54
Alemania	1,09 %	7,27 %		-2,20
Francia	1,00 %	6,66 %		-0,31
Marruecos	0,81 %	5,39 %		0,24
Bélgica	0,80 %	5,32 %		0,11
Italia	0,78 %	5,23 %		0,61
Rumanía	0,75 %	5,03 %		-0,04
Países Bajos	0,73 %	4,84 %		-0,07
Polonia	0,54 %	3,57 %		0,22
Rusia	0,47 %	3,12 %		1,20
China	0,43 %	2,87 %		0,66
Suecia	0,41 %	2,73 %		-1,72
Ucrania	0,40 %	2,64 %		0,89
Irlanda	0,25 %	1,68 %		0,11
Estados Unidos	0,24 %	1,58 %		0,39
Bulgaria	0,18 %	1,19 %		0,09
Argentina	0,17 %	1,13 %		
Resto	4,23 %	28,21 %		1,48
Extranjeros	14,98 %	100,00 %		
Nacionales	85,02 %			
España	100,00 %			

Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Interanual



Evolución de las compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (número y porcentaje)

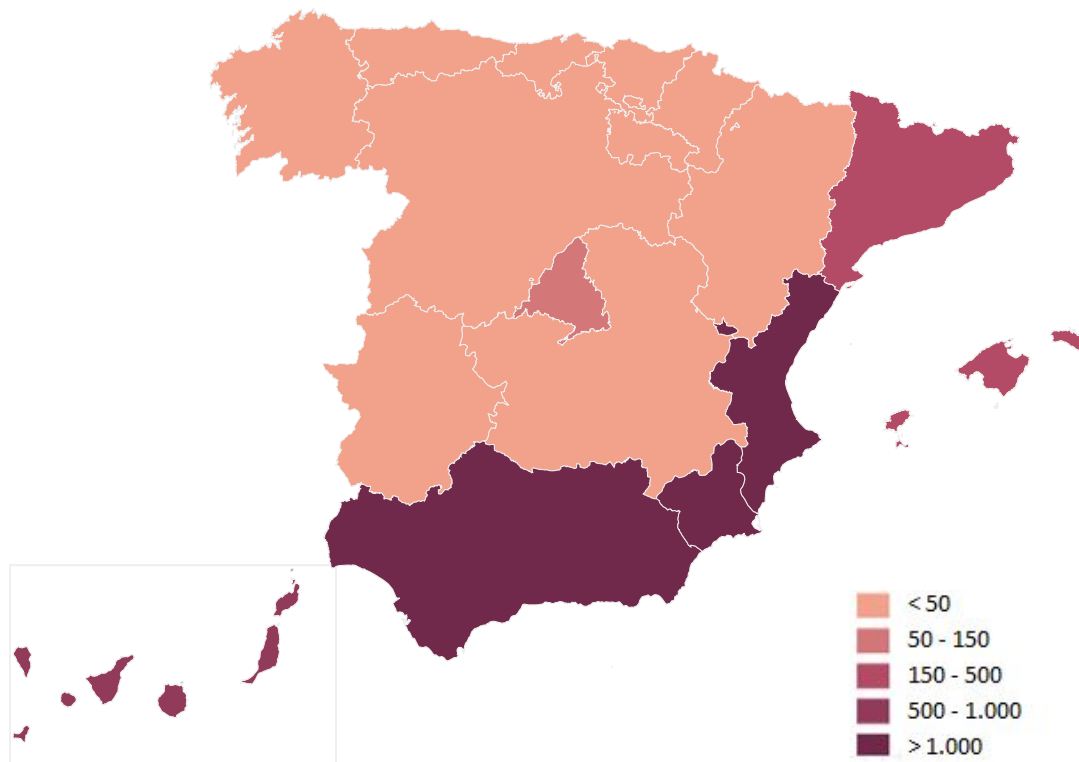


Explicación sobre el contenido:

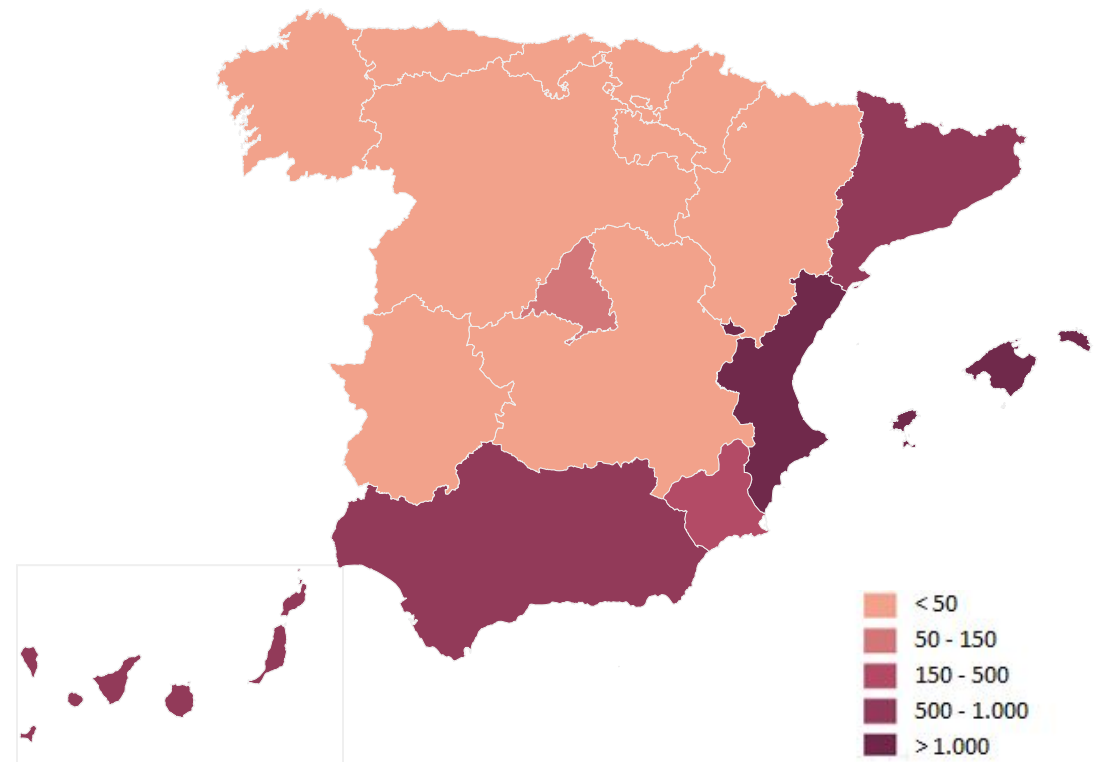
- Cajas: Resultado y variación interanuales año actual.
- Gráficos: Resultados interanuales

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Año 2023

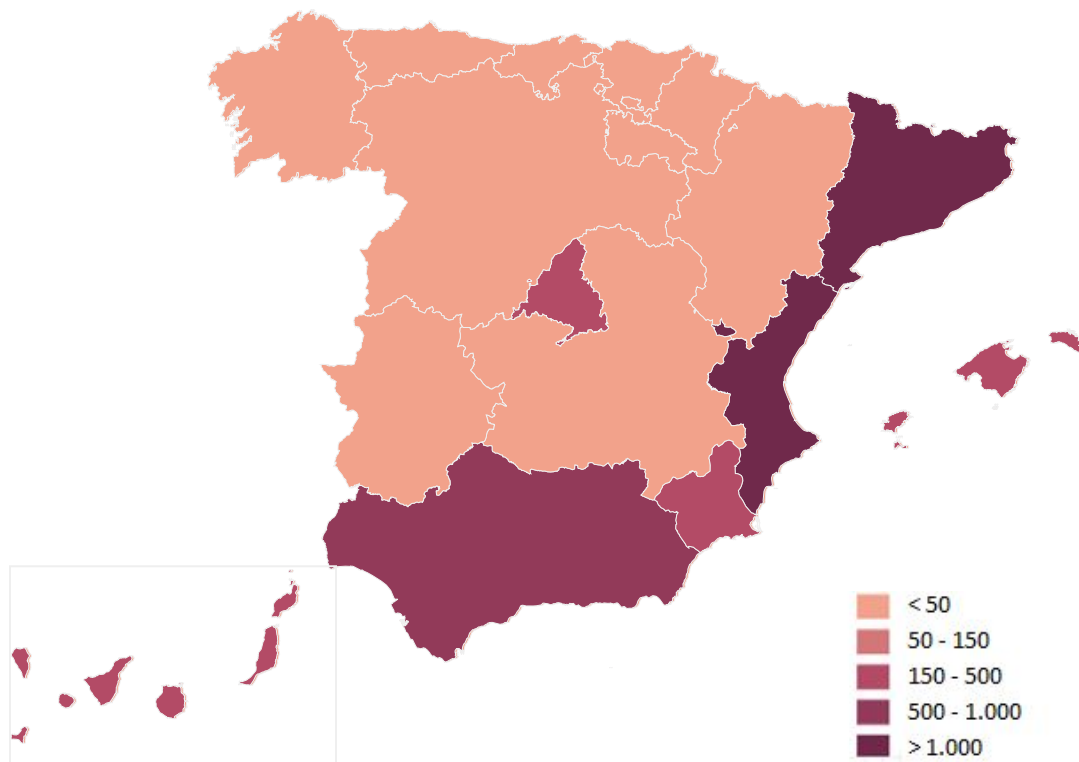
Reino Unido



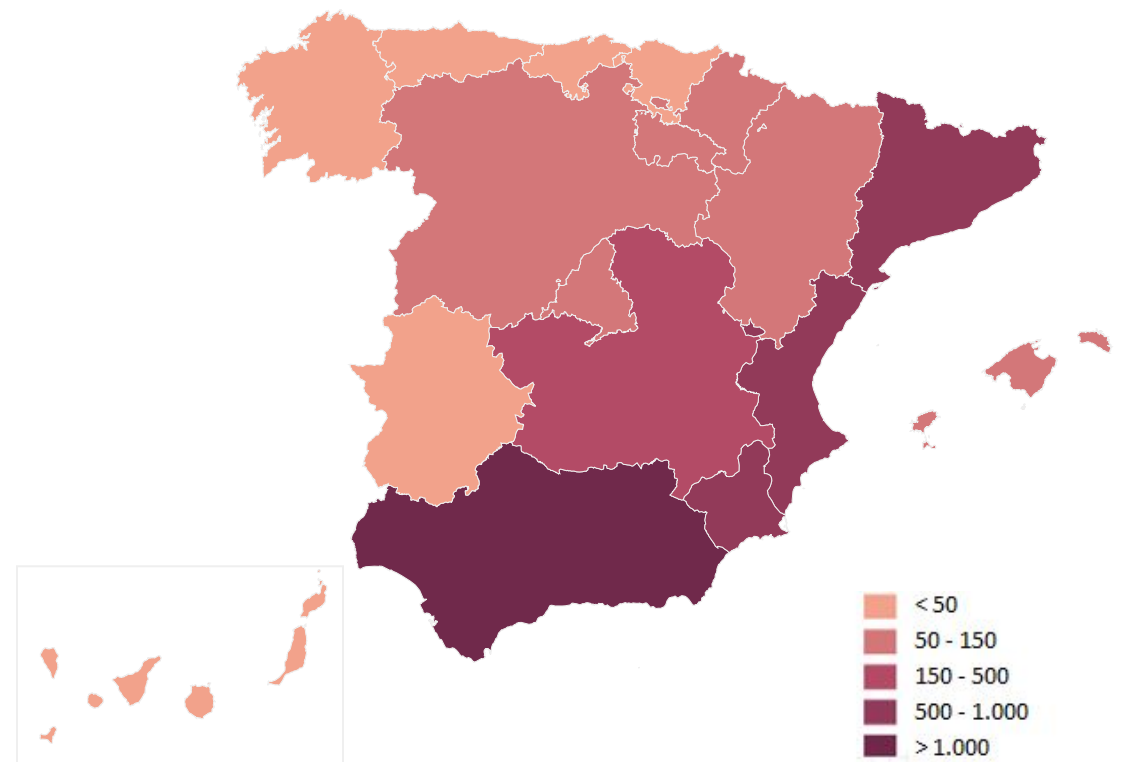
Alemania



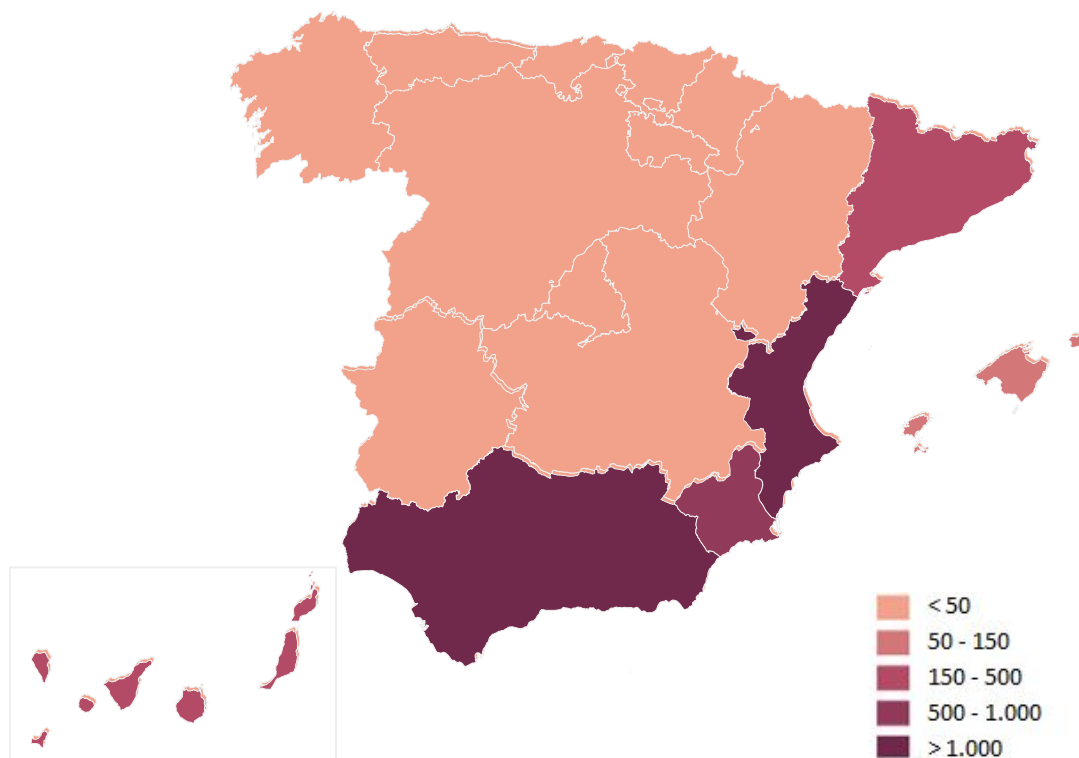
Francia



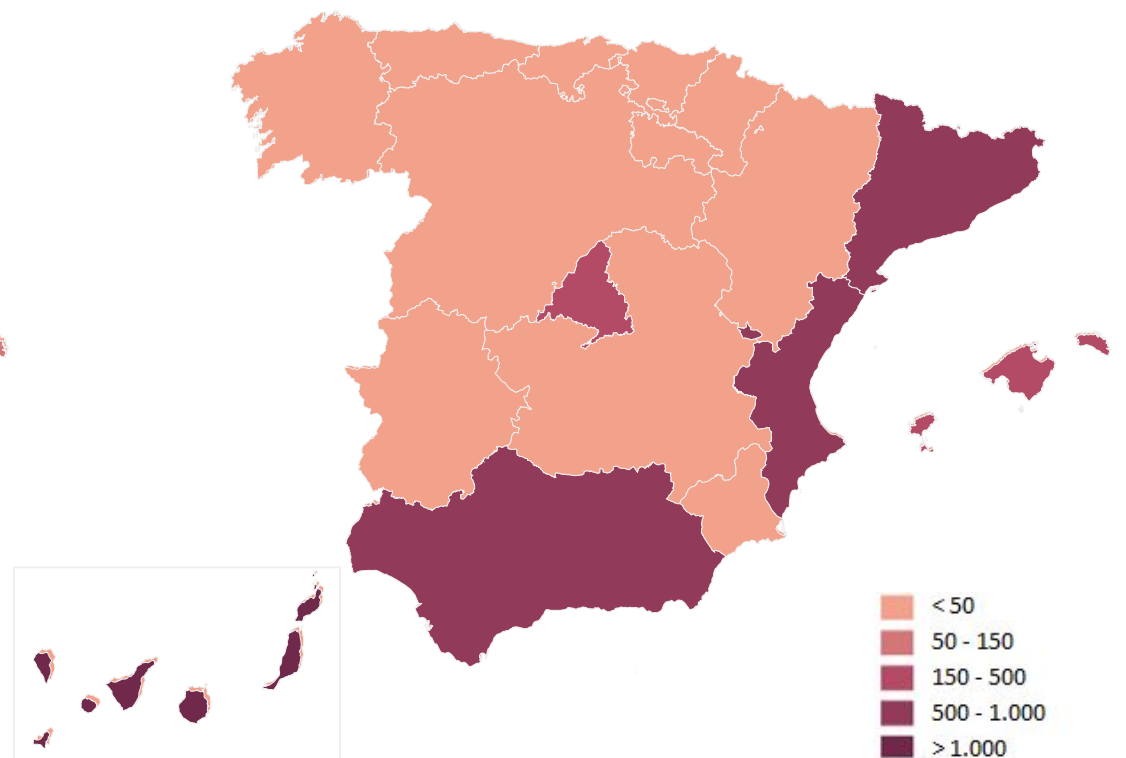
Marruecos



Bélgica



Italia



Compraventas de vivienda registradas según las principales nacionalidades del comprador
Año 2023

Andalucía

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	15,30 %
Marruecos	7,84 %
Países Bajos	6,69 %
Bélgica	6,15 %
Suecia	5,43 %
Alemania	5,01 %
Francia	4,15 %
Rumanía	3,23 %
Polonia	3,15 %
Italia	3,06 %

Aragón

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	29,20 %
Marruecos	13,59 %
China	6,93 %
Bulgaria	3,65 %
Francia	2,92 %
Italia	2,74 %
Venezuela	1,73 %
Ecuador	1,82 %
Colombia	1,82 %
Pakistán	1,46 %

Asturias, Principado de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	9,82 %
Rusia	7,86 %
Argentina	7,36 %
Italia	6,55 %
Ucrania	5,07 %
Marruecos	3,76 %
Reino Unido	3,44 %
Venezuela	2,78 %
Colombia	2,62 %
Francia	2,62 %

Balears, Illes

Nacionalidad	% s/extranjeros
Alemania	38,21 %
Reino Unido	10,09 %
Italia	5,91 %
Francia	5,35 %
Suecia	3,53 %
Países Bajos	3,17 %
Suiza	2,47 %
Austria	1,66 %
Bélgica	1,44 %
Marruecos	1,37 %

Canarias

Nacionalidad	% s/extranjeros
Italia	19,66 %
Alemania	14,44 %
Reino Unido	9,81 %
Bélgica	5,53 %
Polonia	5,17 %
Francia	3,48 %
República Checa	3,25 %
Rusia	2,61 %
Irlanda	2,56 %
Hungría	2,22 %

Cantabria

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	13,67 %
Moldavia	8,33 %
Francia	5,67 %
Italia	5,67 %
Marruecos	4,67 %
Alemania	3,67 %
Colombia	2,67 %
Reino Unido	2,67 %
China	2,33 %
Portugal	2,33 %

Castilla - La Mancha

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	30,37 %
Marruecos	15,00 %
Venezuela	3,51 %
China	3,13 %
Italia	2,91 %
Ucrania	2,84 %
Bulgaria	2,24 %
Colombia	2,31 %
Ecuador	2,16 %
Perú	2,09 %

Castilla y León

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	16,31 %
Marruecos	11,63 %
Bulgaria	10,49 %
Colombia	3,54 %
Portugal	3,29 %
Italia	2,91 %
Turquía	2,53 %
Venezuela	2,40 %
China	2,15 %
Perú	1,90 %

Cataluña

Nacionalidad	% s/extranjeros
Francia	17,12 %
Italia	6,65 %
China	6,02 %
Marruecos	5,96 %
Rusia	4,62 %
Rumanía	4,41 %
Alemania	4,23 %
Países Bajos	2,47 %
Ucrania	2,34 %
Bélgica	2,32 %

Compraventas de vivienda registradas según las principales nacionalidades del comprador
Año 2023

Extremadura

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	15,38 %
Rumanía	7,10 %
Francia	5,33 %
China	4,14 %
Italia	2,96 %
Portugal	2,96 %
Colombia	1,78 %
Perú	1,78 %
Venezuela	1,18 %
Estados Unidos	1,18 %

Galicia

Nacionalidad	% s/extranjeros
Portugal	13,06 %
Rumanía	5,93 %
Francia	5,04 %
Alemania	4,15 %
Italia	4,45 %
Venezuela	4,45 %
Marruecos	2,67 %
Reino Unido	2,97 %
Estados Unidos	2,67 %
China	2,67 %

Madrid, Comunidad de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	12,34 %
China	11,92 %
Italia	9,10 %
Francia	4,56 %
Venezuela	3,77 %
México	3,15 %
Portugal	2,59 %
Argentina	2,38 %
Estados Unidos	2,34 %
Marruecos	2,15 %

Murcia, Región de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	24,55 %
Marruecos	14,37 %
Bélgica	10,74 %
Países Bajos	6,04 %
Alemania	4,24 %
Irlanda	3,67 %
Polonia	3,27 %
Francia	3,09 %
Suecia	2,22 %
Ecuador	1,98 %

Navarra, Comunidad Foral de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	20,05 %
Rumanía	11,11 %
Bulgaria	8,13 %
Ecuador	5,42 %
China	4,07 %
Portugal	3,25 %
Ucrania	2,71 %
Colombia	2,44 %
Venezuela	2,17 %
Italia	2,17 %

País Vasco

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	12,35 %
China	6,11 %
Marruecos	5,70 %
Francia	4,48 %
Pakistán	3,93 %
Portugal	3,80 %
Italia	3,26 %
Bolivia	3,12 %
Estados Unidos	2,71 %
Ucrania	2,31 %

Rioja, La

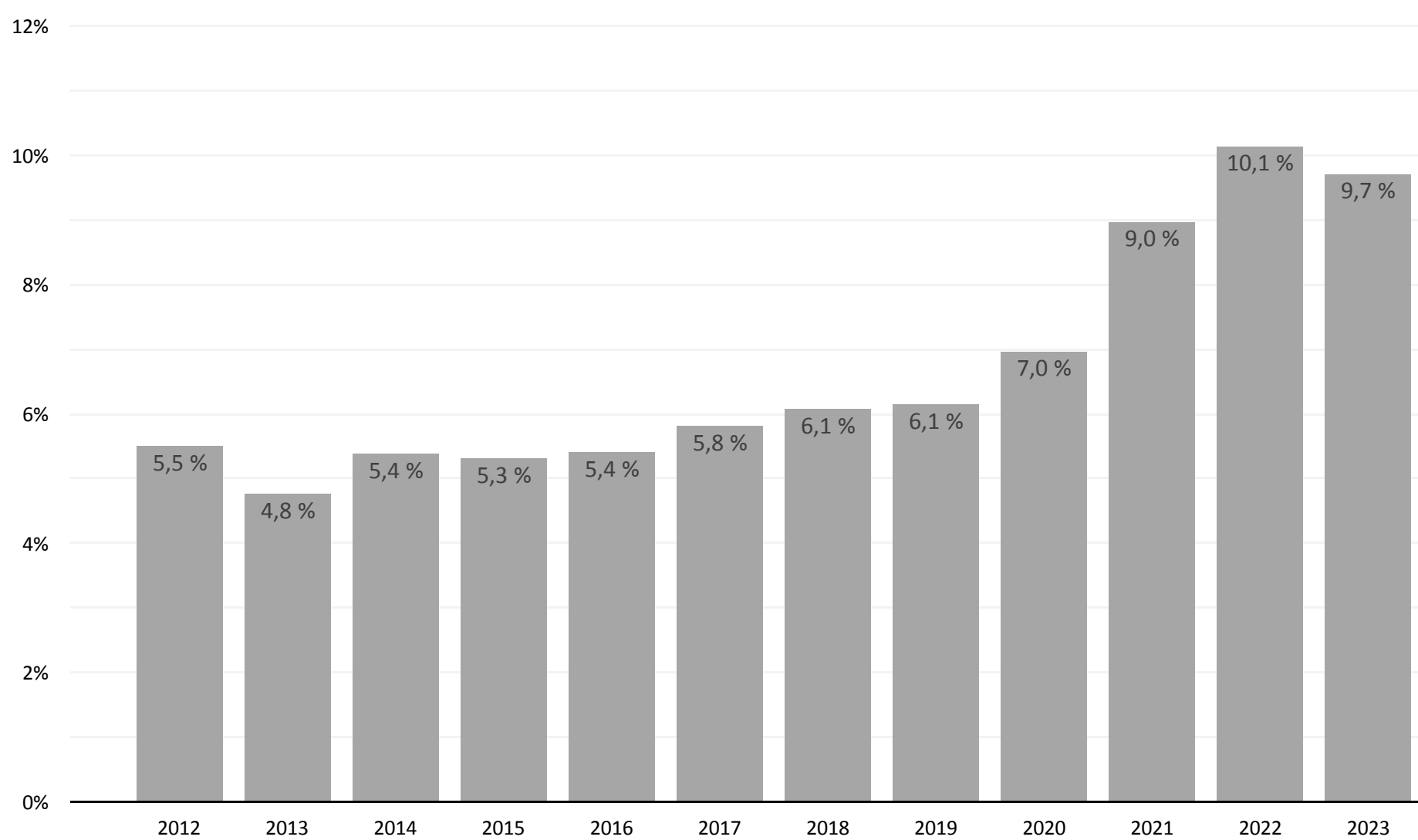
Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	25,24 %
Marruecos	24,28 %
Pakistán	5,75 %
Italia	3,51 %
Georgia	3,19 %
Venezuela	2,56 %
Estados Unidos	2,24 %
Ecuador	2,24 %
Ucrania	2,24 %
Francia	2,24 %

Comunitat Valenciana

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	9,84 %
Bélgica	7,80 %
Países Bajos	7,33 %
Alemania	6,31 %
Polonia	6,22 %
Francia	5,65 %
Rusia	4,84 %
Ucrania	4,83 %
Rumanía	4,09 %
Suecia	3,62 %

Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 € Año 2023			
CC.AA. ▲	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	15,00 %	51,89 %	48,11 %
Aragón	0,09 %	0,00 %	100,00 %
Asturias, Principado de	0,98 %	33,33 %	66,67 %
Balears, Illes	31,74 %	68,29 %	31,71 %
Canarias	6,12 %	62,71 %	37,29 %
Cantabria	0,67 %	100,00 %	0,00 %
Castilla - La Mancha	0,07 %	0,00 %	100,00 %
Castilla y León	0,51 %	25,00 %	75,00 %
Cataluña	12,63 %	37,27 %	62,73 %
Comunitat Valenciana	4,07 %	55,11 %	44,89 %
Extremadura	0,59 %	0,00 %	100,00 %
Galicia	4,75 %	37,50 %	62,50 %
Madrid, Comunidad de	19,56 %	26,75 %	73,25 %
Murcia, Región de	0,75 %	26,32 %	73,68 %
Navarra, Comunidad Foral de	0,00 %	0,00 %	0,00 %
País Vasco	8,41 %	33,87 %	66,13 %
Rioja, La	0,32 %	0,00 %	100,00 %
España	9,71 %	49,59 %	50,41 %

% Compras por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 €

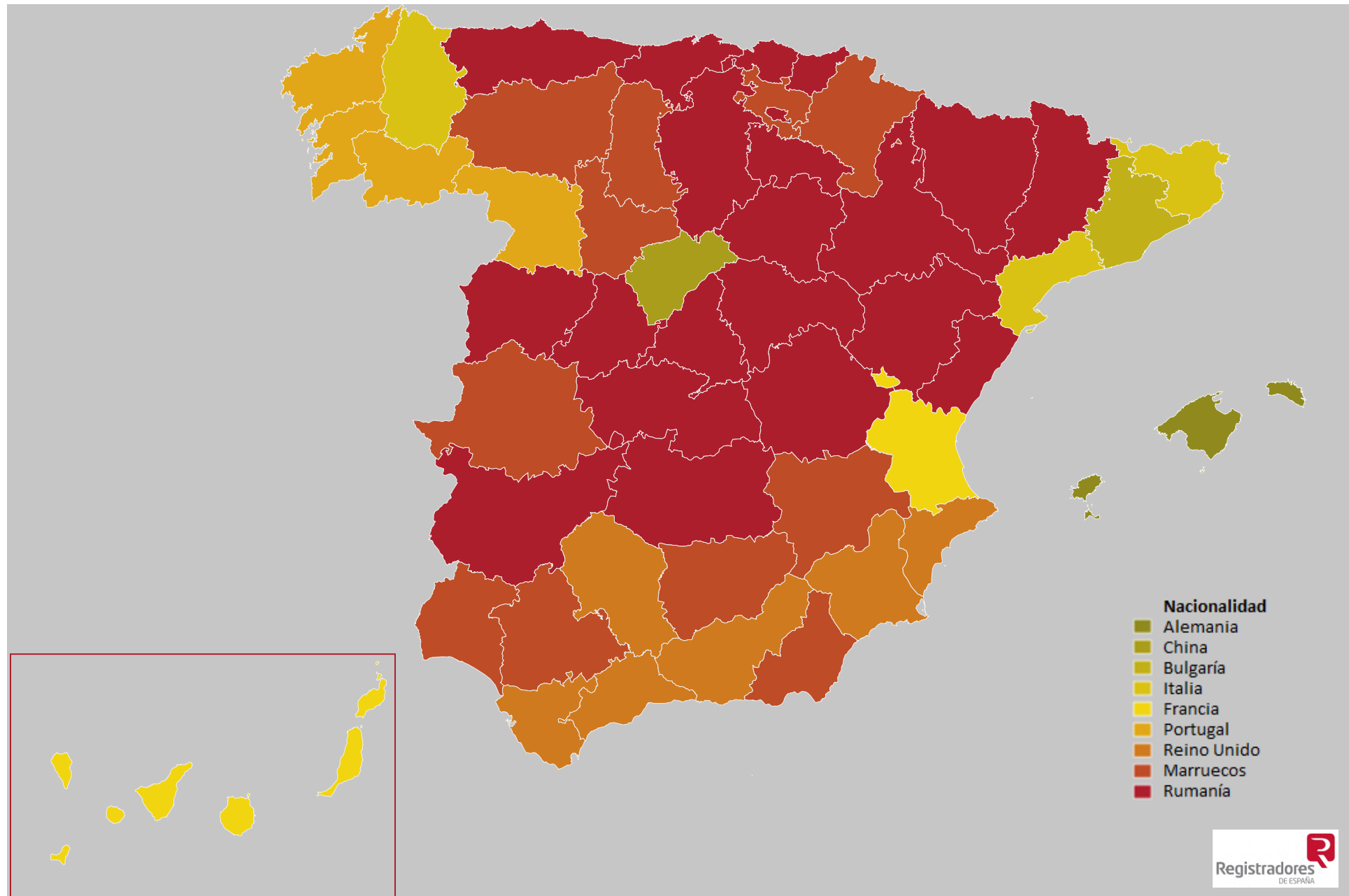


Nacionalidad cabecera en la compra de viviendas por extranjeros. Provincias
Año 2023

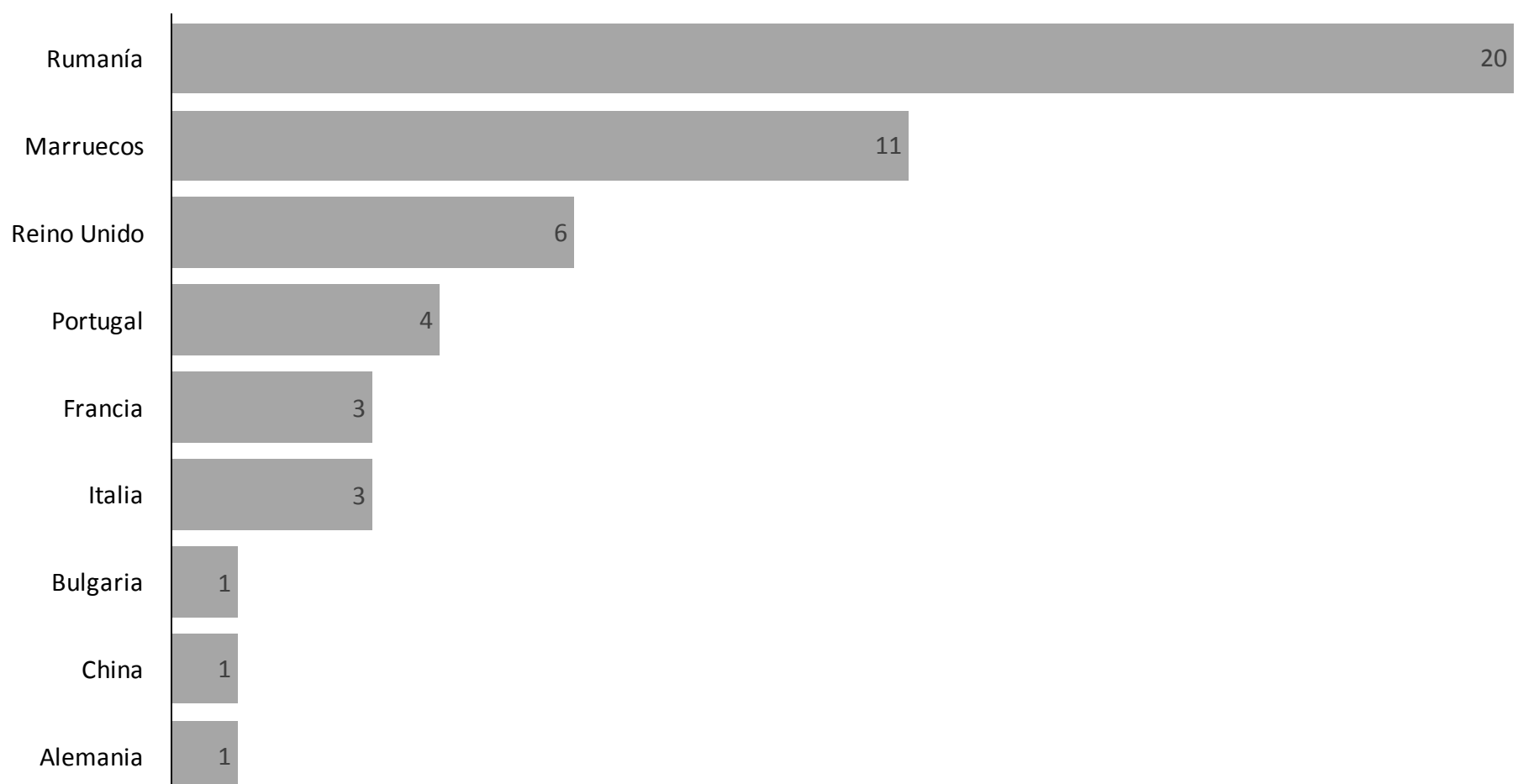
Comunidad	Provincia	Nacionalidad	%	Nacionalidad2	%	Nacionalidad3	%
Andalucía	Almería	Marruecos	26%	Reino Unido	22%	Bélgica	7%
Andalucía	Cádiz	Reino Unido	17%	Marruecos	14%	Alemania	8%
Andalucía	Córdoba	Reino Unido	17%	Marruecos	8%	Rumanía	8%
Andalucía	Granada	Reino Unido	15%	Marruecos	12%	Países Bajos	6%
Andalucía	Huelva	Marruecos	26%	Rumanía	15%	Portugal	13%
Andalucía	Jaén	Marruecos	19%	Reino Unido	14%	Pakistán	5%
Andalucía	Málaga	Reino Unido	15%	Países Bajos	8%	Suecia	8%
Andalucía	Sevilla	Marruecos	10%	China	8%	Italia	8%
Aragón	Huesca	Rumanía	29%	Marruecos	13%	Bulgaria	7%
Aragón	Teruel	Rumanía	27%	Marruecos	25%	Francia	4%
Aragón	Zaragoza	Rumanía	29%	Marruecos	13%	China	10%
Asturias, Principado de	Asturias	Rumanía	10%	Rusia	8%	Argentina	7%
Balears, Illes	Balears, Illes	Alemania	38%	Reino Unido	10%	Italia	6%
Canarias	Palmas, Las	Italia	24%	Alemania	17%	Reino Unido	13%
Canarias	Santa Cruz de Tenerife	Italia	17%	Alemania	13%	Bélgica	8%
Cantabria	Cantabria	Rumanía	14%	Moldavia	8%	Italia	6%
Castilla - La Mancha	Albacete	Marruecos	19%	Rumanía	13%	Reino Unido	4%
Castilla - La Mancha	Ciudad Real	Rumanía	30%	Marruecos	15%	Colombia	3%
Castilla - La Mancha	Cuenca	Rumanía	37%	Marruecos	17%	Ecuador	4%
Castilla - La Mancha	Guadalajara	Rumanía	35%	Marruecos	8%	Venezuela	4%
Castilla - La Mancha	Toledo	Rumanía	28%	Marruecos	17%	Ucrania	5%
Castilla Y León	Ávila	Rumanía	24%	Marruecos	5%	Venezuela	5%
Castilla Y León	Burgos	Rumanía	28%	Bulgaria	9%	Italia	6%
Castilla Y León	León	Marruecos	23%	Rumanía	9%	Bulgaria	7%
Castilla Y León	Palencia	Marruecos	22%	Rumanía	17%	Bulgaria	8%
Castilla Y León	Salamanca	Rumanía	15%	Francia	11%	Marruecos	11%
Castilla Y León	Segovia	Bulgaria	31%	Marruecos	10%	Rumanía	8%
Castilla Y León	Soria	Rumanía	14%	Bulgaria	12%	Ecuador	10%
Castilla Y León	Valladolid	Marruecos	14%	Bulgaria	13%	Rumanía	13%
Castilla Y León	Zamora	Portugal	15%	Bulgaria	15%	Marruecos	10%
Cataluña	Barcelona	China	10%	Italia	10%	Francia	6%
Cataluña	Girona	Francia	42%	Alemania	5%	Marruecos	5%
Cataluña	Lleida	Rumanía	26%	Marruecos	22%	Bulgaria	5%
Cataluña	Tarragona	Francia	11%	Marruecos	9%	Rumanía	9%
Comunitat Valenciana	Alicante/Alacant	Reino Unido	12%	Bélgica	10%	Países Bajos	8%
Comunitat Valenciana	Castellón/Castelló	Rumanía	21%	Francia	17%	Marruecos	9%
Comunitat Valenciana	Valencia/València	Italia	7%	Rumanía	7%	Rusia	7%
Extremadura	Badajoz	Rumanía	8%	Marruecos	6%	Francia	5%
Extremadura	Cáceres	Marruecos	29%	Rumanía	6%	Francia	6%
Galicia	Coruña, A	Portugal	7%	Rumanía	5%	Alemania	5%
Galicia	Lugo	Francia	11%	Rumanía	11%	Marruecos	9%
Galicia	Ourense	Portugal	28%	Francia	14%	Venezuela	14%
Galicia	Pontevedra	Portugal	21%	Italia	6%	Argentina	4%
Madrid, Comunidad de	Madrid	Rumanía	12%	China	12%	Italia	9%
Murcia, Región de	Murcia	Reino Unido	25%	Marruecos	14%	Bélgica	11%
Navarra, Comunidad Foral de	Navarra	Marruecos	20%	Rumanía	11%	Bulgaria	8%
País Vasco	Araba/Álava	Marruecos	12%	Pakistán	10%	China	9%
País Vasco	Gipuzkoa	Rumanía	15%	Francia	9%	Marruecos	8%
País Vasco	Bizkaia	Rumanía	12%	China	7%	Bolivia	6%
Rioja, La	Rioja, La	Rumanía	25%	Marruecos	24%	Pakistán	6%

Nacionalidad cabecera en la compra de viviendas por extranjeros. Provincias

Año 2023



Número de provincias en las que la nacionalidad es cabecera en la compra de viviendas por extranjeros



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador

Año 2023

Nacionalidad	Nueva	Usada	% nueva
Reino Unido	13,09%	86,91%	
Alemania	16,65%	83,35%	
Francia	9,68%	90,32%	
Marruecos	12,72%	87,28%	
Bélgica	24,31%	75,69%	
Italia	13,20%	86,80%	
Rumanía	12,07%	87,93%	
Países Bajos	24,21%	75,79%	
Polonia	23,88%	76,12%	
Rusia	17,69%	82,31%	
China	15,17%	84,83%	
Suecia	19,95%	80,05%	
Ucrania	14,80%	85,20%	
Irlanda	11,19%	88,81%	
Estados Unidos	20,83%	79,17%	
Bulgaria	12,45%	87,55%	
Extranjeros	15,80 %	84,20 %	
Nacionales	19,30%	80,70%	

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie

Año 2023

Nacionalidad	< 40 m ²	40 - 60 m ²	60 - 80 m ²	80 - 100 m ²	> 100 m ²
Reino Unido	2,95%	11,93%	23,98%	18,73%	41,92%
Alemania	5,63%	16,57%	22,88%	16,48%	38,15%
Francia	8,37%	20,65%	21,55%	16,17%	32,89%
Marruecos	1,79%	11,38%	28,53%	27,47%	30,06%
Bélgica	2,58%	13,14%	28,47%	21,22%	34,14%
Italia	9,59%	25,65%	25,02%	16,88%	22,46%
Rumanía	2,06%	13,02%	27,34%	24,26%	32,83%
Países Bajos	2,55%	10,36%	22,57%	19,25%	44,71%
Polonia	5,87%	21,34%	28,55%	17,68%	26,13%
Rusia	5,78%	18,73%	27,69%	17,87%	29,44%
China	1,58%	10,67%	26,09%	23,85%	37,48%
Suecia	3,97%	16,57%	25,07%	18,50%	35,45%
Ucrania	5,12%	18,24%	28,14%	22,53%	25,71%
Irlanda	3,68%	18,35%	27,38%	18,49%	31,76%
Estados Unidos	2,95%	9,75%	17,58%	16,47%	52,73%
Bulgaria	3,04%	16,18%	28,92%	23,92%	27,75%
Extranjeros	4,16 %	15,67 %	25,25 %	19,97 %	34,52 %
Nacionales	2,89 %	14,26 %	24,63 %	22,46 %	35,06 %

12. Periodo medio de posesión de viviendas transmitidas

Año 2023

Periodo medio de posesión (años)

17,3

2,4%

El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas ha continuado incrementándose a lo largo del año 2023, registrando un nuevo máximo histórico al alcanzar un periodo medio de posesión de 17,3 años (16,9 años en 2022).

Con respecto al año 2022 el incremento ha sido del 2,4%, moderándose ligeramente la intensidad del crecimiento ya que en el año 2022 el incremento anual fue del 2,7%.

Desde el año 2009 el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas no ha dejado de crecer, acumulando catorce años consecutivos de crecimiento.

De los 7,3 años de periodo medio de posesión en el año 2009, mínimo de la serie, se ha pasado a los 17,3 años del año 2023.

En dicho periodo se ha superado en más del doble el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas.

El ciclo alcista de 1997-2007 fue el que registró un mayor componente especulativo en la transmisión de vivienda, dando lugar a los menores periodos medios de posesión. Posteriormente, con la caída del mercado y posterior recuperación, pero con unos fundamentales muy distintos, el periodo medio de posesión se ha ido alargando, dando lugar a un mercado caracterizado por usuarios e inversores de largo plazo.

El crecimiento de precios del periodo 2015-2023 no ha justificado la presencia de una actividad especulativa de compraventa de vivienda a corto plazo, tal y como constata la continuidad en la senda alcista del periodo medio de posesión.

La mayoría de comunidades autónomas (quince) han registrado incrementos del periodo medio de posesión en el año 2023. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de posesión han sido País Vasco (25,4 años), Comunidad Foral de Navarra (21,6

años), Extremadura (20,7 años) y Cataluña (20,4 años).

Atendiendo a la superficie media de la vivienda, se aprecia un cierto grado de mayor periodo de posesión en las viviendas con mayor superficie, reduciéndose el periodo medio en las de menor superficie. A partir de los 100 m² el periodo medio de posesión es de 17,5 años, las de entre 80 y 100 m² 17,5 años, las de entre 60 y 80 m² 17,4 años, las de entre 40 y 60 m² 16,7 años y las de menos de 40 m² 15,5 años.

La desagregación por tramos de periodo medio de posesión muestra cómo durante el año 2023 el 67,69% de las compraventas han estado en manos de su propietario más de 10 años. Las compraventas de viviendas transmitidas que han estado en manos de su propietario entre 5 y 10 años han sido el 12,22%. Entre 2 y 5 años han estado en manos de sus propietarios el 10,79% de las compraventas. El 9,3% de las compraventas han estado menos de 2 años en manos de sus propietarios.

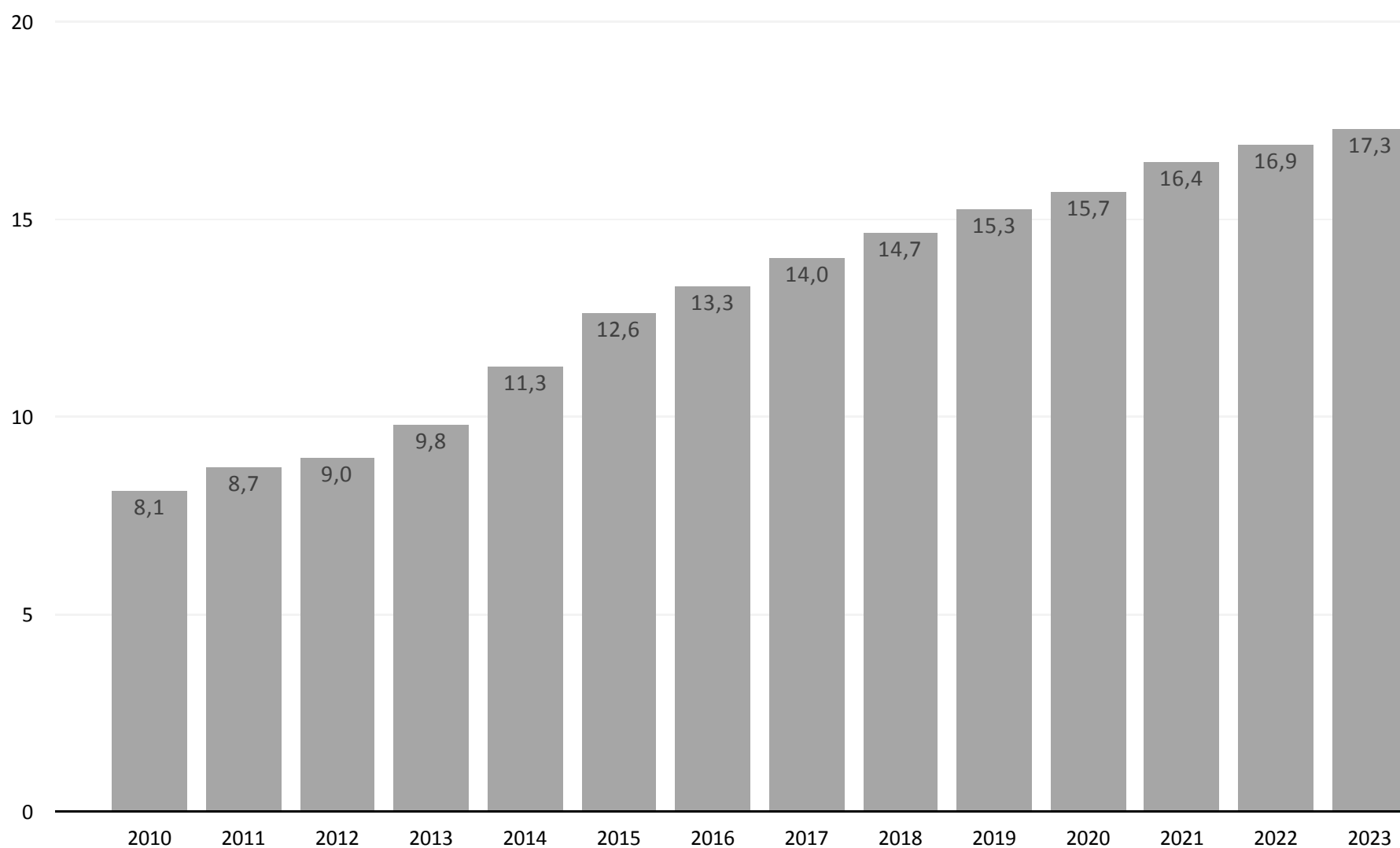
La agrupación con mayor periodo medio de posesión (más de 10 años) es la que viene ostentando desde 2014 el mayor peso de compraventas, con una cierta consolidación en niveles próximos a máximos históricos durante los seis últimos años, contrastando con el hecho de que en el año 2009 llegó a representar menos del 20%.

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 el año 2023 en el 12,22%, cerca del mínimo histórico (11,86% en 2021), mientras que en el año 2012 llegó a superar el 40%.

Por lo general se aprecia una cierta consolidación de niveles en todas las agrupaciones por periodo medio de posesión, delimitando un mercado de compraventa de vivienda predominantemente de compradores con fines de uso de dichas de vivienda o inversores para arrendamiento con un largo periodo de posesión, alejado de componentes especulativos de compraventa a corto plazo.

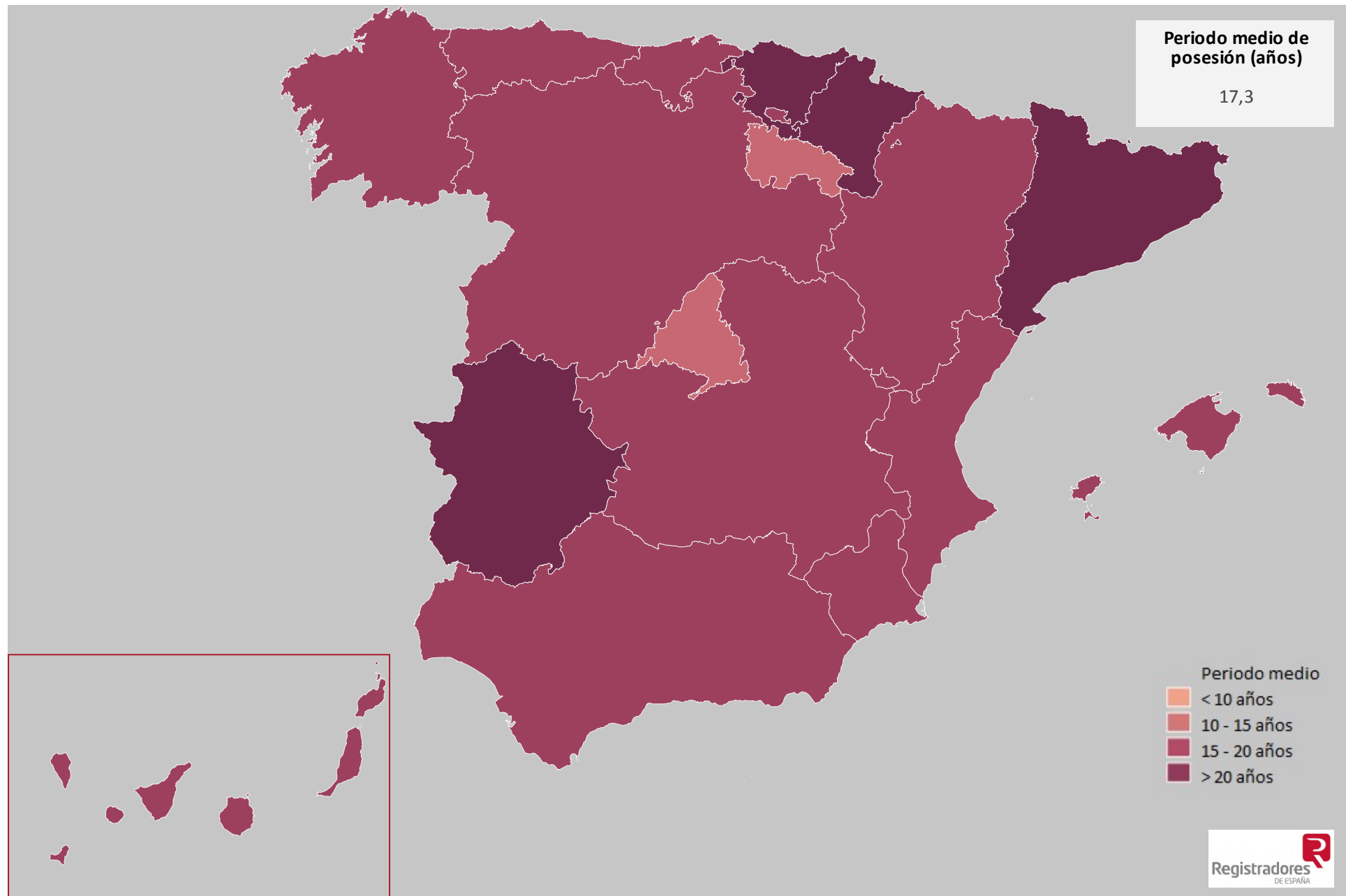
Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión (años) Resultados anuales y variación anual		
CC.AA.	Periodo medio posesión ▾	Var. anual
País Vasco	25,4	2,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	21,6	5,0 %
Extremadura	20,7	3,2 %
Cataluña	20,4	1,9 %
Aragón	18,7	-0,6 %
Castilla y León	18,6	2,4 %
Balears, Illes	18,0	7,6 %
Cantabria	17,6	5,8 %
Galicia	17,6	1,1 %
Castilla - La Mancha	17,5	2,2 %
Comunitat Valenciana	17,1	0,6 %
Canarias	15,7	15,6 %
Murcia, Región de	15,5	5,3 %
Asturias, Principado de	15,2	10,2 %
Andalucía	15,2	1,2 %
Madrid, Comunidad de	14,7	0,6 %
Rioja, La	10,5	-0,4 %
España	17,3	2,4 %

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



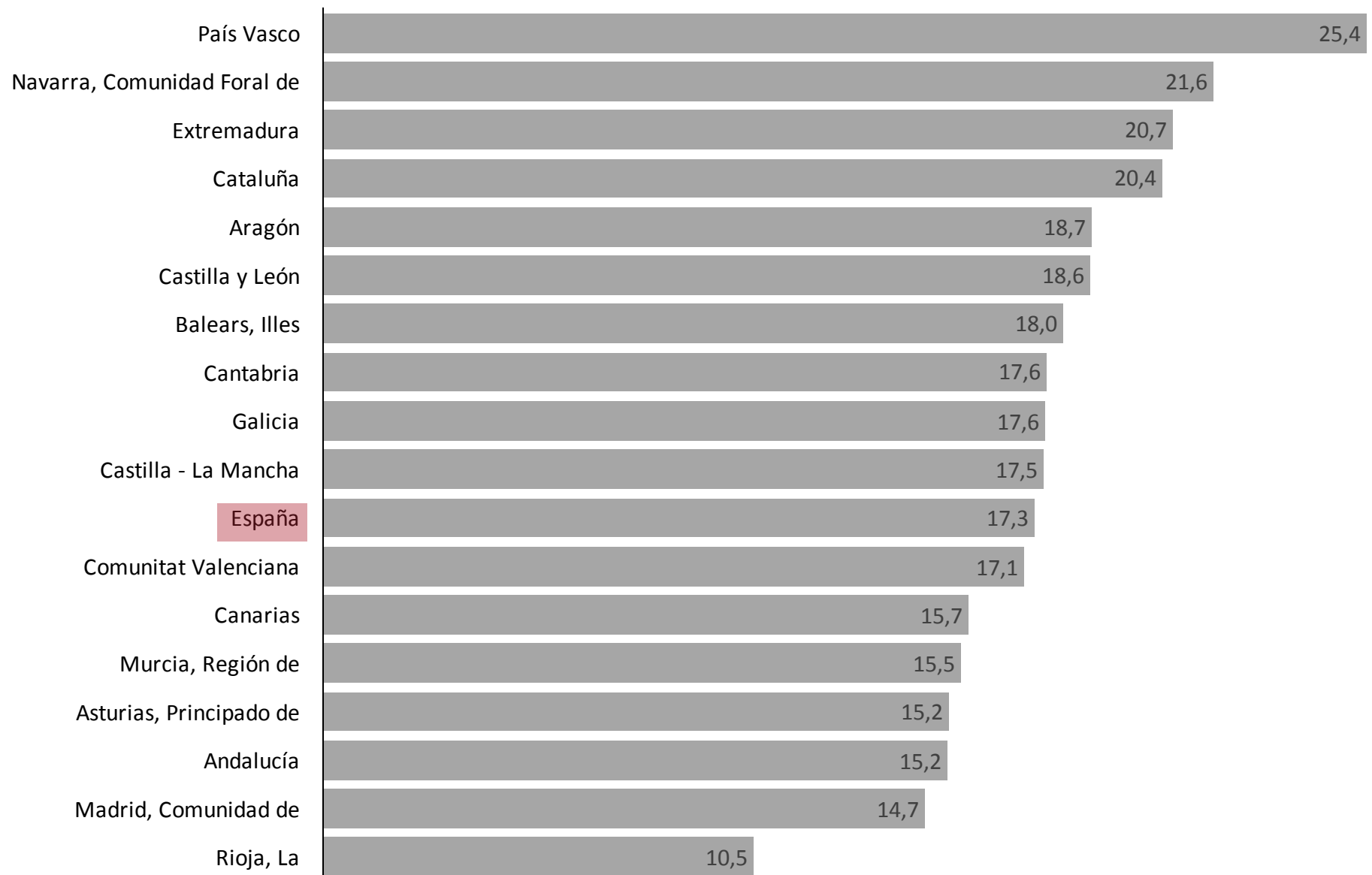
Periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión (nº de años). Comunidades Autónomas

Año 2023

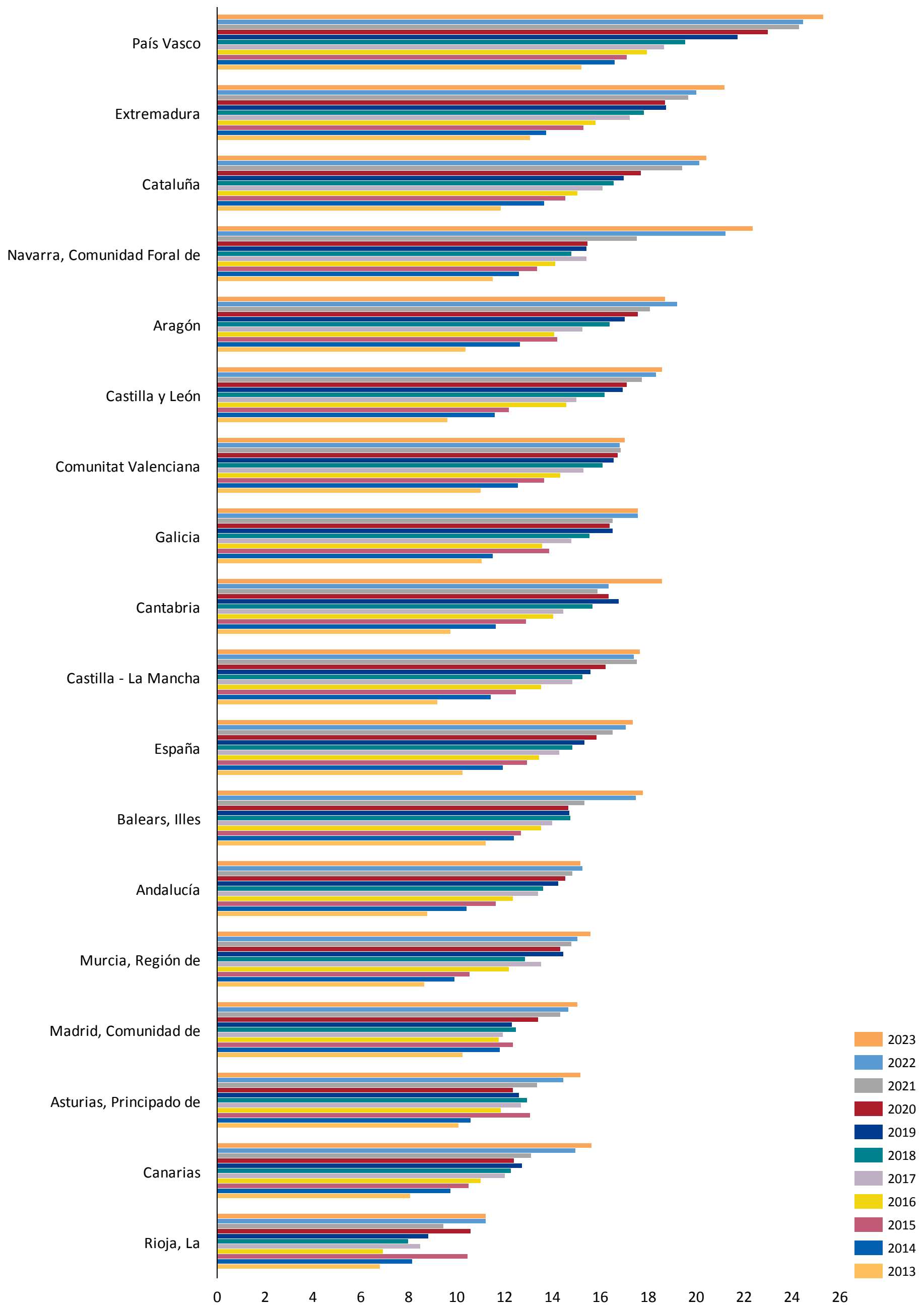


Periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión (nº de años). Comunidades Autónomas

Año 2023



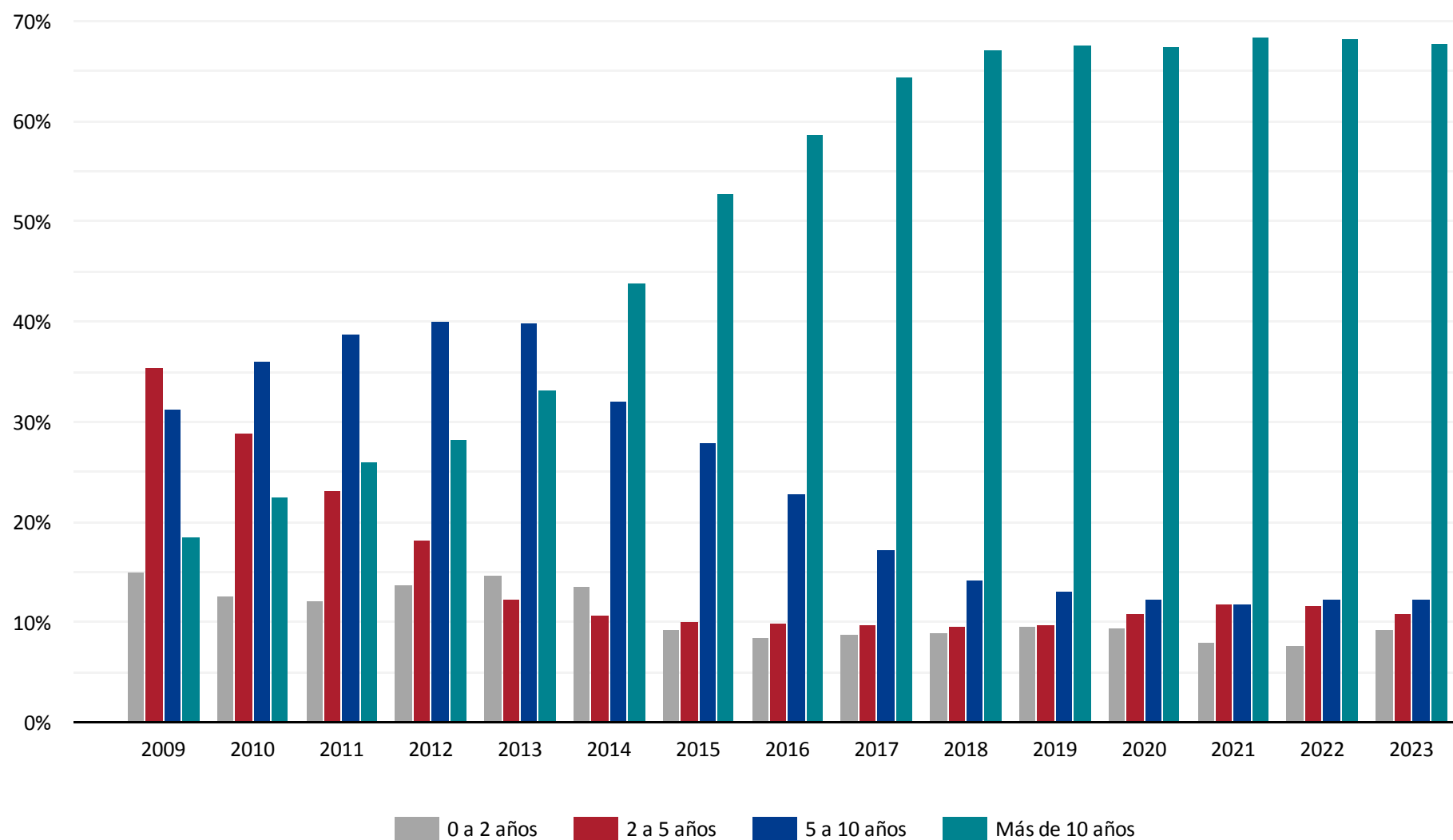
Evolución del periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión por Comunidades Autónomas (años)



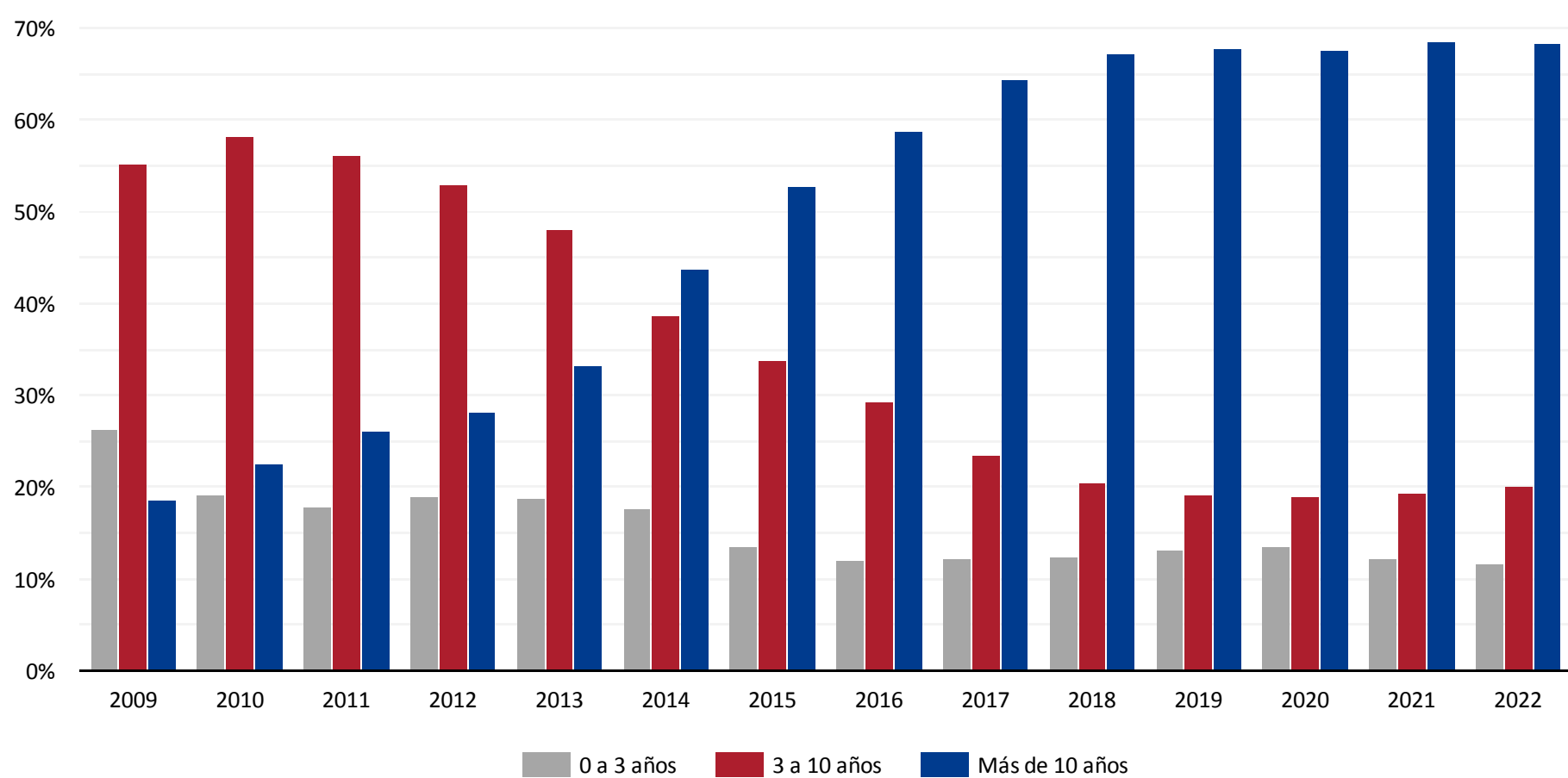
Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos

Fecha (Año) ▾	0 a 2 años	2 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años
2023	9,30 %	10,79 %	12,22 %	67,69 %
2022	7,70 %	11,66 %	12,33 %	68,31 %
2021	7,93 %	11,74 %	11,86 %	68,48 %
2020	9,36 %	10,86 %	12,31 %	67,47 %

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



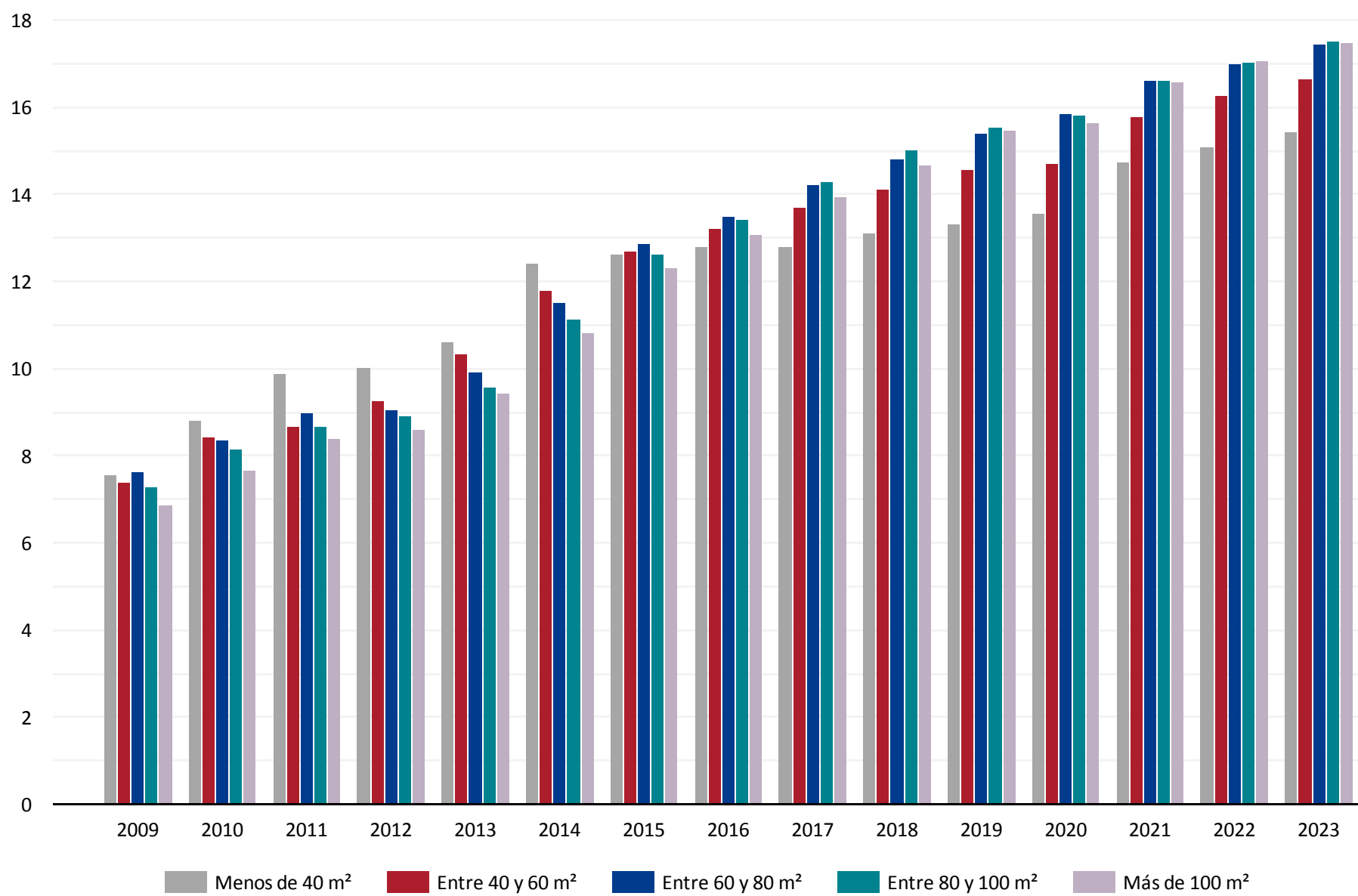
Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo



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

Fecha (Año) ▾	Menos de 40 m ²	Entre 40 y 60 m ²	Entre 60 y 80 m ²	Entre 80 y 100 m ²	Más de 100 m ²
2023	15,5	16,7	17,4	17,5	17,5
2022	15,1	16,3	17,0	17,0	17,1
2021	14,8	15,8	16,6	16,6	16,6
2020	13,6	14,7	15,8	15,8	15,6

Evolución del periodo medio de posesión de la vivienda según la superficie media (nº de años)



13. Compraventas de nuda propiedad de vivienda

Año 2023

Comprav. nuda propiedad

1.845

11,3%

El Anuario 2022 incorporó como una de sus novedades este apartado de número de compraventas de nuda propiedad de vivienda. En la publicación del año 2023 hemos decidido dar continuidad a la publicación de resultados de esta importante variable.

La nuda propiedad es el derecho de una persona sobre una cosa de la que es propietaria, con la limitación de no tener derecho a su uso y disfrute, que corresponde a aquel que disponga del usufructo.

En el ámbito inmobiliario, particularmente en vivienda, la compraventa de este derecho está siendo cada vez más común, tal y como muestran los gráficos de evolución de resultados, siendo previsible una intensificación con el paso del tiempo, tal y como estimábamos el año pasado y se ha producido.

El alargamiento de la esperanza de vida, con el correspondiente incremento de las necesidades de recursos económicos a partir de la finalización de la vida laboral activa, así como la probable reducción de la percepción económica a partir del fin de la vida laboral, pueden exigir recurrir al activo que normalmente mayor valor tiene en el patrimonio familiar, como suele ser la vivienda.

Una vía para la consecución de los recursos necesarios, manteniendo el uso de la vivienda, es la venta de la nuda propiedad.

La cuantificación de esta realidad, con la incorporación de este apartado en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria, está permitiendo medir adecuadamente esta realidad, así como su evolución.

Con respecto a los resultados del año 2023, el número de compraventas de nuda propiedad de vivienda ha sido de 1.845, incrementándose en 188 con respecto al año 2022 (1.657).

Este resultado supone un nuevo crecimiento con respecto al año precedente, alcanzando un tasa anual del 11,3%, moderándose con respecto al incremento anual del año 2022 (23,7%).

De este modo, se acumulan tres años de constantes crecimientos desde los mínimos anuales de la serie de resultados, alcanzados en el año 2020 (1.093).

De hecho, el resultado del año 2023 supone la cuantía más elevada desde mediados del año 2014, alcanzando en el último año, por tanto, el nivel máximo de los últimos nueve años y medio.

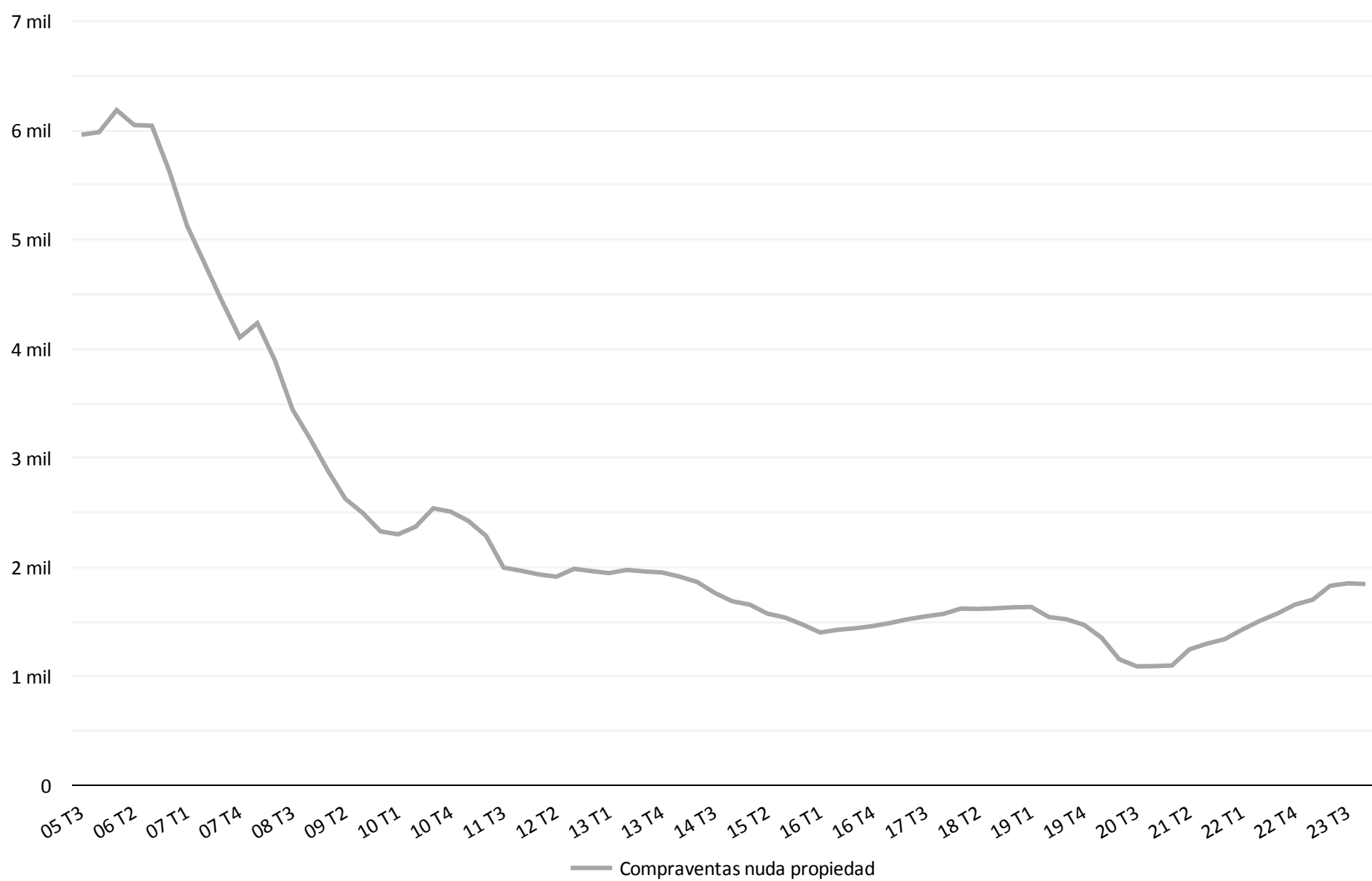
Desde un punto de vista territorial se ha registrado un claro predominio de los incrementos, dando lugar a incrementos anuales en trece comunidades autónomas, frente a los descensos en únicamente cuatro comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de nuda propiedad de vivienda durante el último año han sido Comunitat Valenciana (461), Andalucía (321), Comunidad de Madrid (263), Cataluña (212) y Canarias (138).

La tendencia es claramente ascendente, siendo previsible una continuidad de este comportamiento a lo largo de los próximos años por las circunstancias indicadas, resultando especialmente interesante, por tanto, la cuantificación y seguimiento del comportamiento de esta variable, tal y como se está realizando en los dos últimos Anuarios.

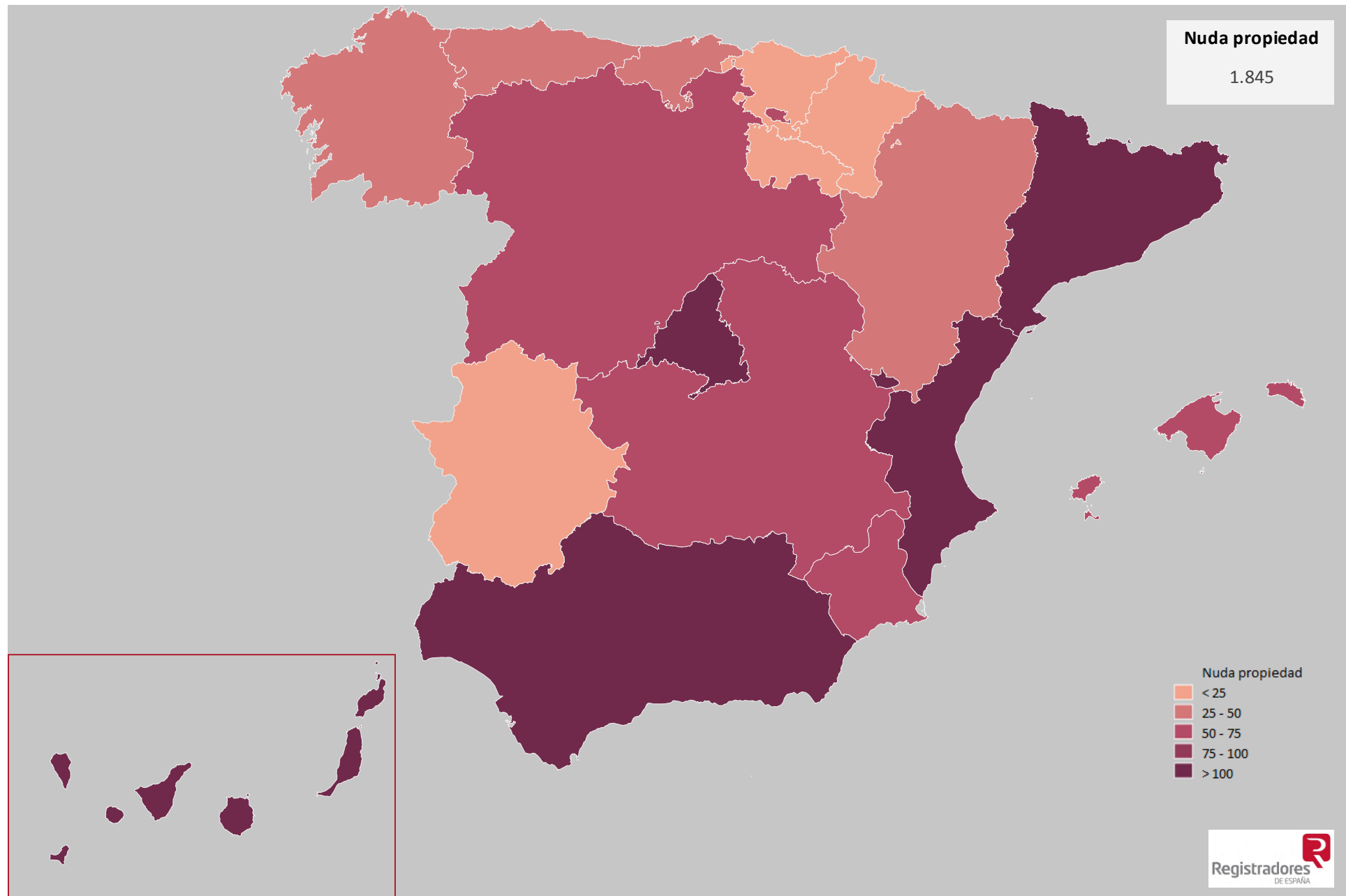
Compraventas de nuda propiedad de vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2023		
CC.AA. ^	Compraventas nuda propiedad	Var. anual
Andalucía	321	11,8 %
Aragón	26	4,0 %
Asturias, Principado de	48	17,1 %
Balears, Illes	66	-12,0 %
Canarias	138	4,5 %
Cantabria	25	31,6 %
Castilla - La Mancha	55	10,0 %
Castilla y León	57	72,7 %
Cataluña	212	35,0 %
Comunitat Valenciana	461	21,6 %
Extremadura	22	-18,5 %
Galicia	46	27,8 %
Madrid, Comunidad de	263	-10,2 %
Murcia, Región de	62	5,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	10	25,0 %
País Vasco	19	18,8 %
Rioja, La	14	-30,0 %
España	1.845	11,3 %

Evolución de las compraventas de nuda propiedad de vivienda



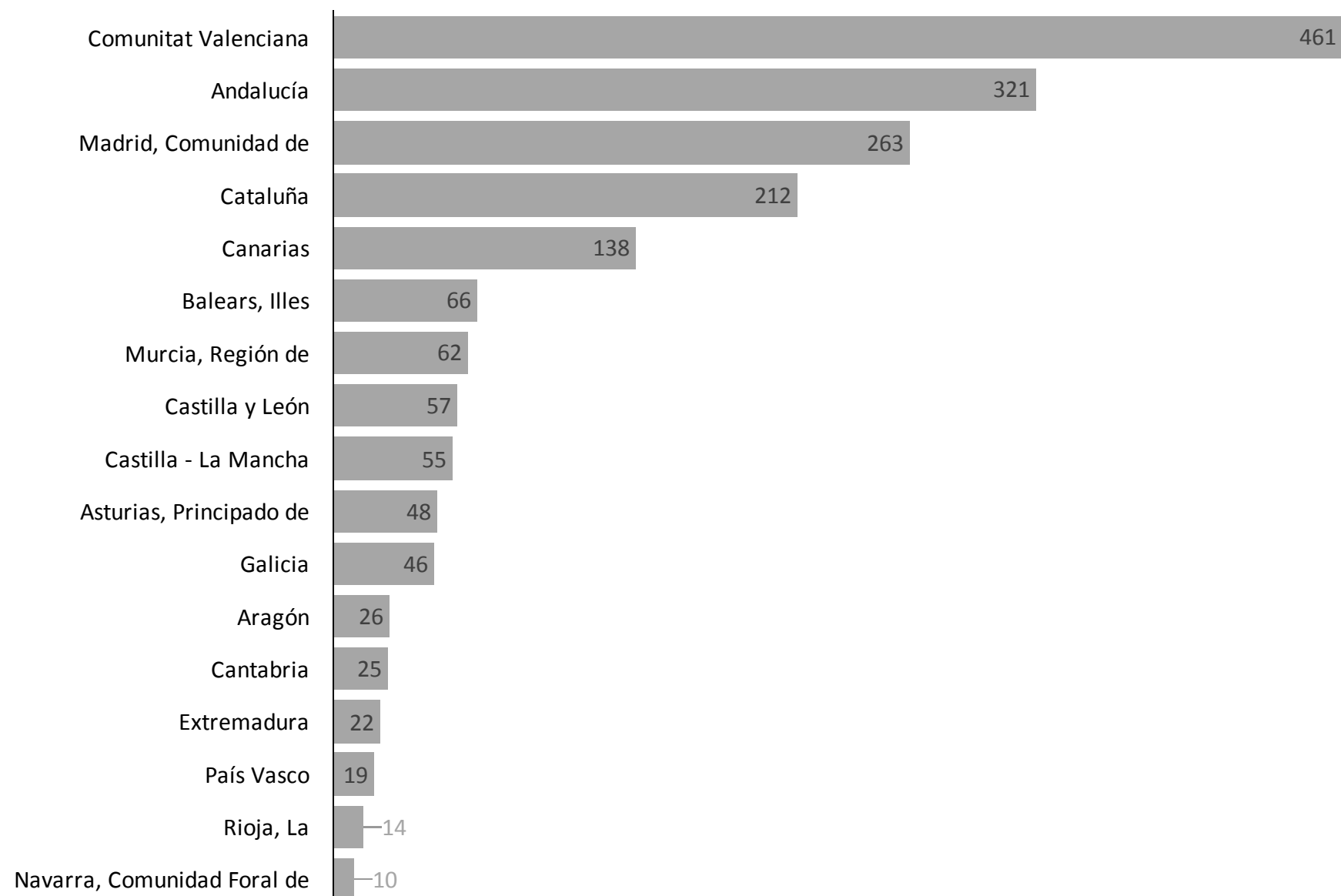
Compraventas de nuda propiedad de vivienda

Año 2023

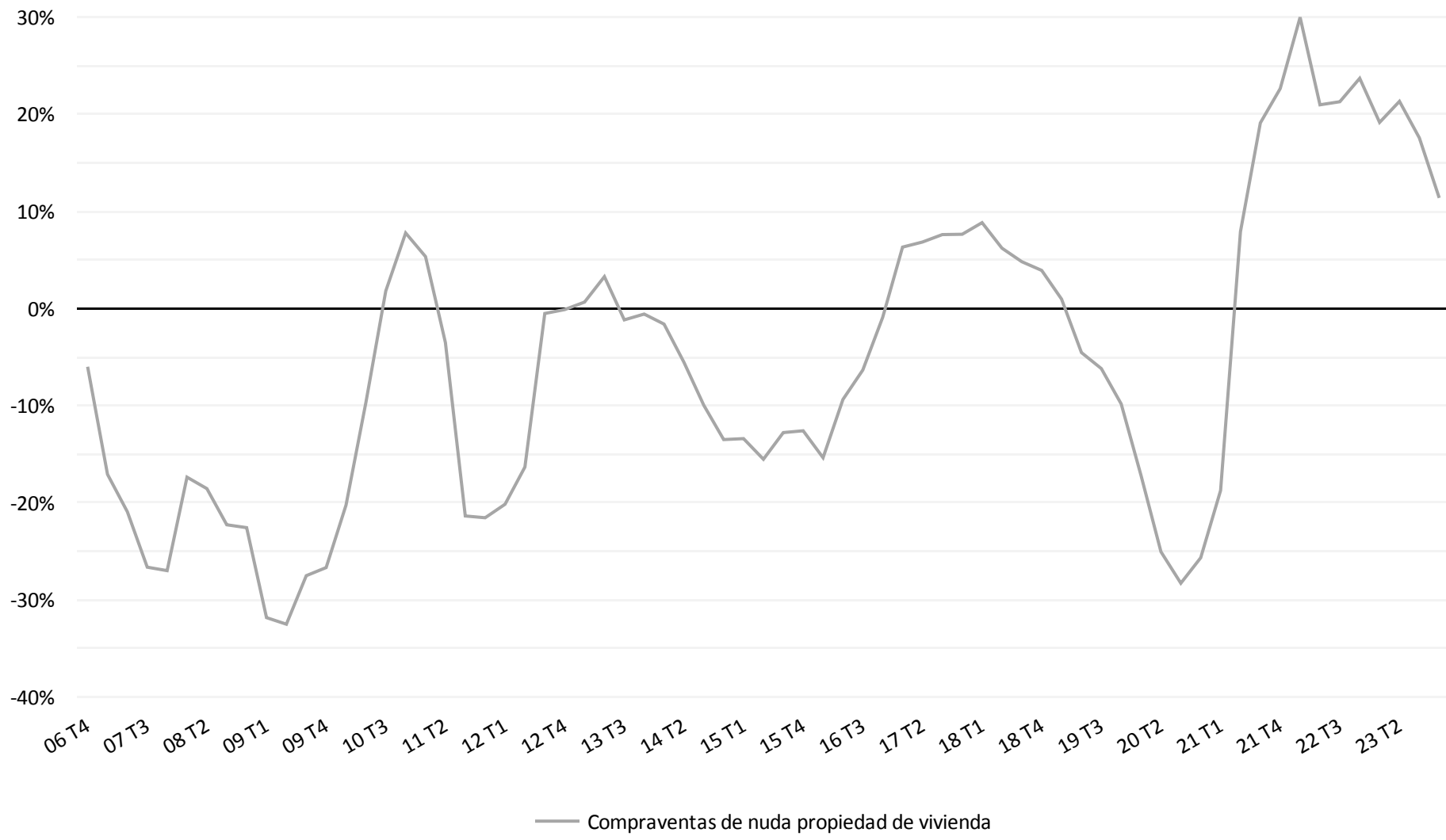


Compraventas de nuda propiedad de vivienda por Comunidades Autónomas

Año 2023



Evolución de la tasa de variación interanual de las compraventas de nuda propiedad de vivienda



14. Precio medio de Garajes y Trasteros (€/m²)

Año 2023

Garajes
1.031 €
 -1,2%

Trasteros
1.004 €
 1,7%

El precio medio de garajes en el año 2023 ha sido de 1.031 €/m², con un descenso anual del -1,2%, frenando la tendencia ascendente de los dos años precedentes (5,8% en 2022).

Este descenso, de baja cuantía, supone mantenerse relativamente próximo a la cifra alcanzada en el año 2022 (1.044 €/m²), que supuso el nivel máximo desde el resultado interanual del tercer trimestre de 2012.

A nivel territorial hay un cierto equilibrio entre ascensos y descensos en la medida que en nueve comunidades autónomas se han registrado descensos, frente a los ascensos en ocho comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido País Vasco (1.430 €/m²), Illes Balears (1.426 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.212 €/m²), mientras que los precios más económicos han correspondido a Castilla – La Mancha (720 €/m²), Región de Murcia (733 €/m²) y Extremadura (833 €/m²).

El nivel máximo de precios se registró a mediados de 2008 con 1.161 €/m², por lo que, en la actualidad, a pesar del proceso predominantemente alcista de los últimos años, se acumula un ajuste del -11,2%.

Por el contrario, el mínimo de la serie histórica se registró a finales de 2016 con 923 €/m², por lo que se acumula un ascenso con respecto a dicho mínimo del 11,7%.

Este recorrido con respecto a mínimos y máximos de la serie histórica ratifica el hecho de que los garajes registran un menor recorrido en precios que la mayor parte de los bienes inmuebles, en la medida que su comportamiento está vinculado con factores más estructurales, menos dinámicos y, por tanto, constituye una tipología de bien inmueble con un comportamiento en precios más estable. Cuando el mercado inmobiliario sube, tienden a subir proporcionalmente menos, y cuando el mercado

inmobiliario baja, tienden a bajar proporcionalmente menos.

En trasteros el precio medio durante el último año ha sido de 1.004 €/m², con un incremento anual del 1,7%, moderándose con respecto al incremento anual registrado en 2022 (3,5%).

El importe medio registrado en el año 2023 supone el nivel máximo desde 2008, es decir, los mayores precios medios de los últimos quince años.

Desde la segunda mitad de 2014 la tendencia de los precios de trasteros ha sido claramente ascendente, con la excepción de 2019 y 2020, años en los que predominaron los ligeros descensos.

Desde un punto de vista territorial existe un predominio de los incrementos en el comportamiento durante el último año, en la medida que doce comunidades autónomas han registrado ascensos de precios, mientras que cuatro han registrado descensos y una ha mantenido resultados.

En términos absolutos, los mayores precios medios se han registrado en Comunidad de Madrid (1.508 €/m²), País Vasco (1.315 €/m²), Illes Balears (1.299 €/m²) y Cataluña (1.087 €/m²), mientras que los menores precios medios han correspondido a La Rioja (637 €/m²), Región de Murcia (723 €/m²) y Castilla – La Mancha (740 €/m²).

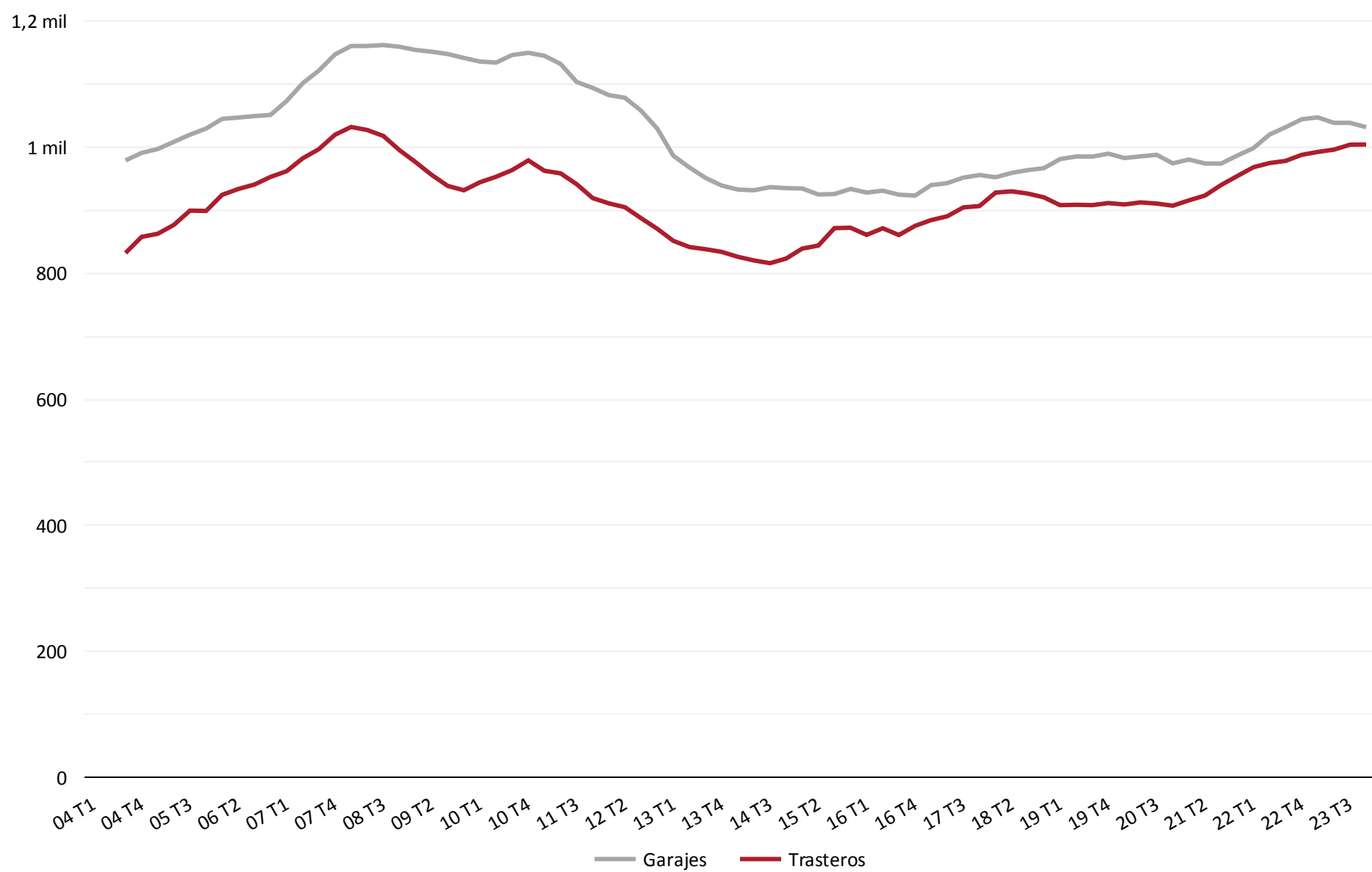
El precio medio alcanzado en trasteros el año 2023, con respecto al máximo de la serie histórica, que fue de 1.031 €/m², alcanzado a comienzos de 2008, acumula un ajuste del -2,6%.

Por el contrario, con respecto al mínimo de la serie histórica, registrado en la segunda mitad del año 2014 con 816 €/m², se acumula un ascenso del 23%.

Con estos resultados se constata que, al igual que en el caso de garajes, los trasteros tienen un recorrido en precios menor a la mayoría de bienes inmuebles, especialmente con respecto a la vivienda.

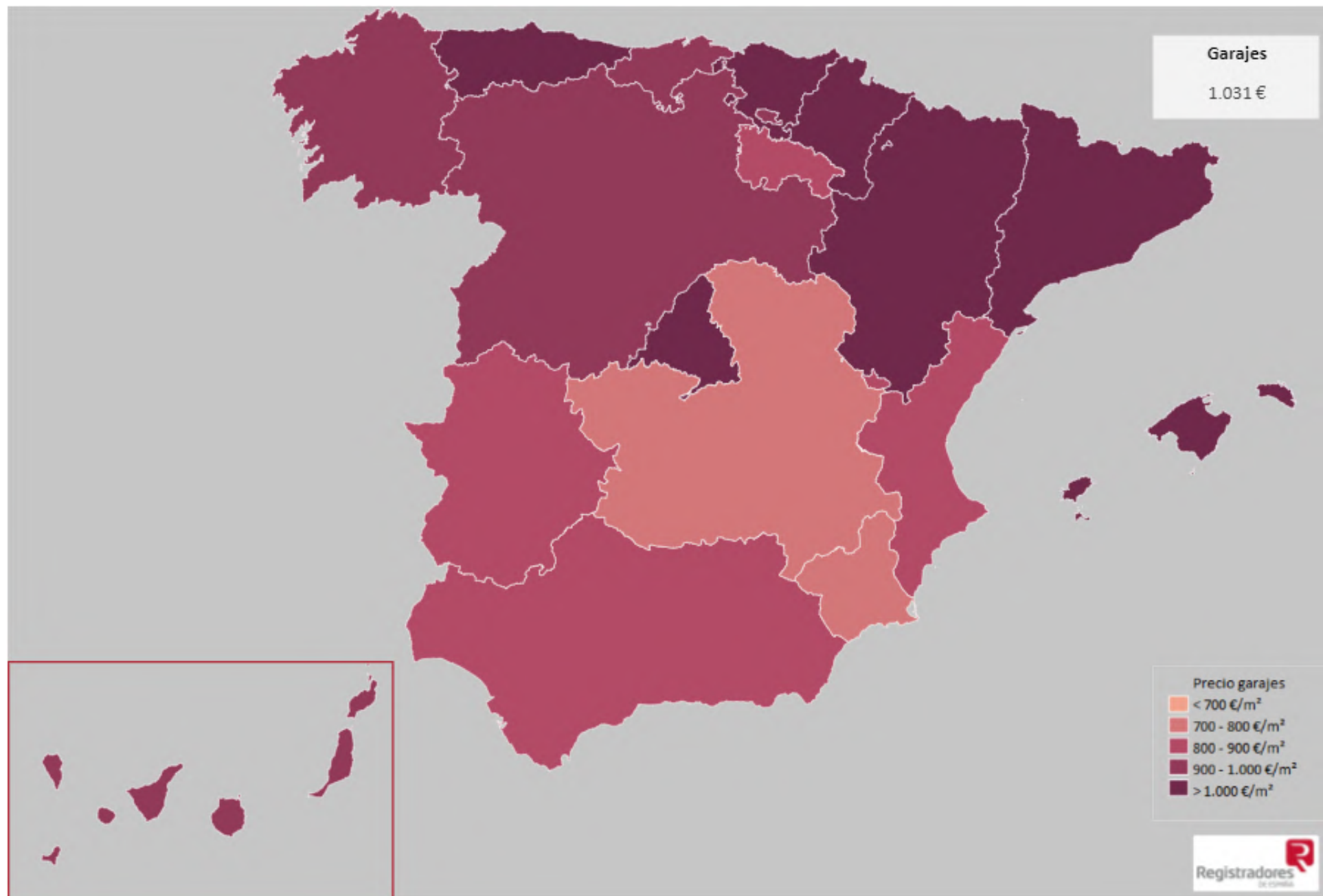
Precio medio de Garajes y Trasteros (€/m ²). Resultados anuales y variación anual Año 2023				
CC.AA. ▲	Garajes	Var. anual	Trasteros	Var. anual
Andalucía	873 €	-1,6 %	971 €	-3,3 %
Aragón	1.188 €	10,2 %	982 €	7,7 %
Asturias, Principado de	1.039 €	8,6 %	864 €	-0,7 %
Balears, Illes	1.426 €	4,2 %	1.299 €	0,1 %
Canarias	963 €	2,3 %	1.051 €	9,3 %
Cantabria	991 €	-1,2 %	856 €	1,4 %
Castilla - La Mancha	720 €	-3,1 %	740 €	10,0 %
Castilla y León	922 €	-4,5 %	809 €	-5,7 %
Cataluña	1.115 €	-0,3 %	1.087 €	3,2 %
Comunitat Valenciana	866 €	-0,2 %	829 €	2,6 %
Extremadura	833 €	6,1 %	773 €	3,5 %
Galicia	986 €	-1,3 %	837 €	2,2 %
Madrid, Comunidad de	1.212 €	-4,8 %	1.508 €	9,4 %
Murcia, Región de	733 €	-1,6 %	723 €	0,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.017 €	4,0 %	808 €	-2,4 %
País Vasco	1.430 €	0,9 %	1.315 €	9,2 %
Rioja, La	848 €	1,7 %	637 €	6,2 %
España	1.031 €	-1,2 %	1.004 €	1,7 %

Evolución del precio medio de Garajes y Trasteros (€/m²; precio medio interanual)



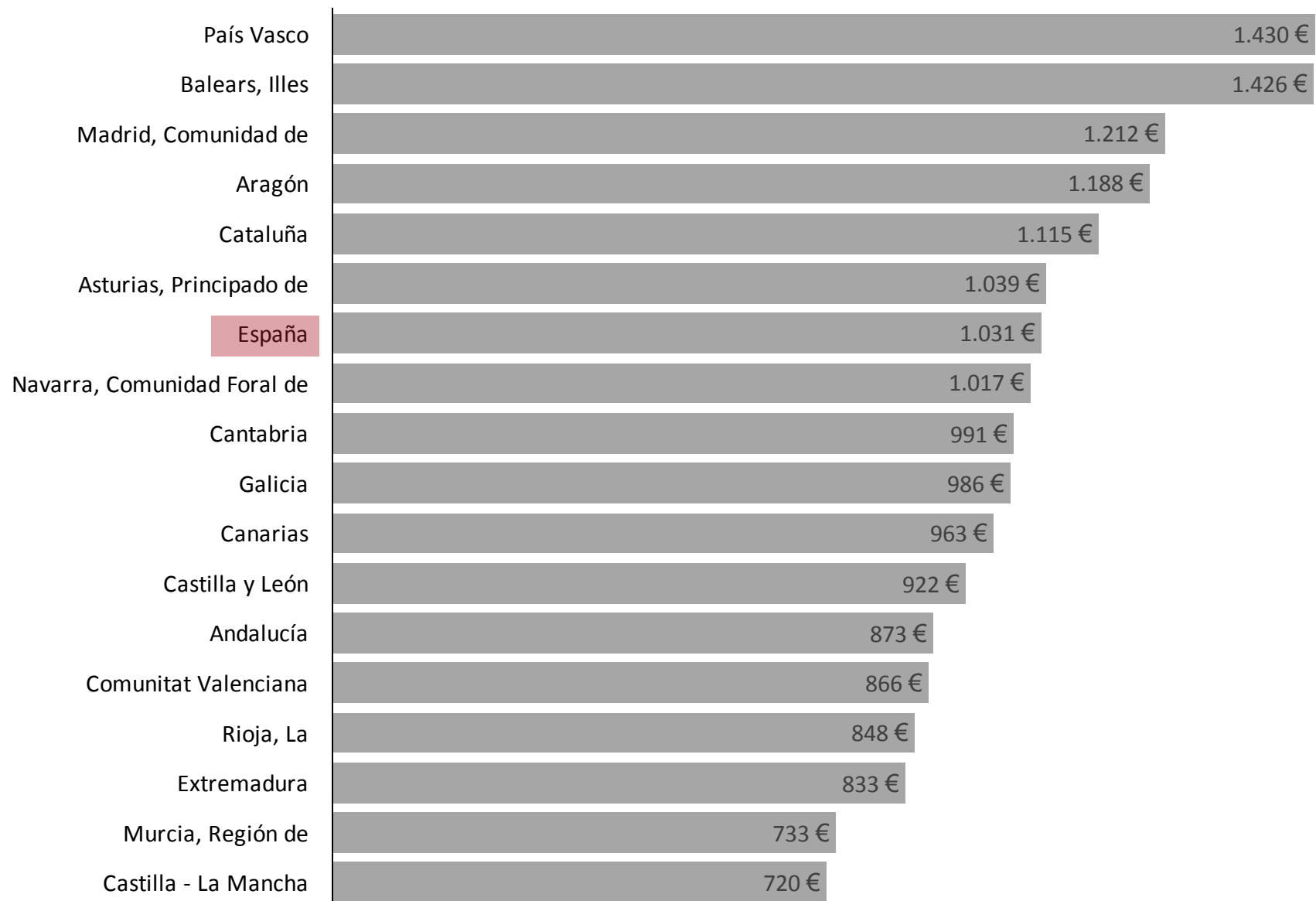
Precio medio registrado de Garajes (€/m²)

Año 2023

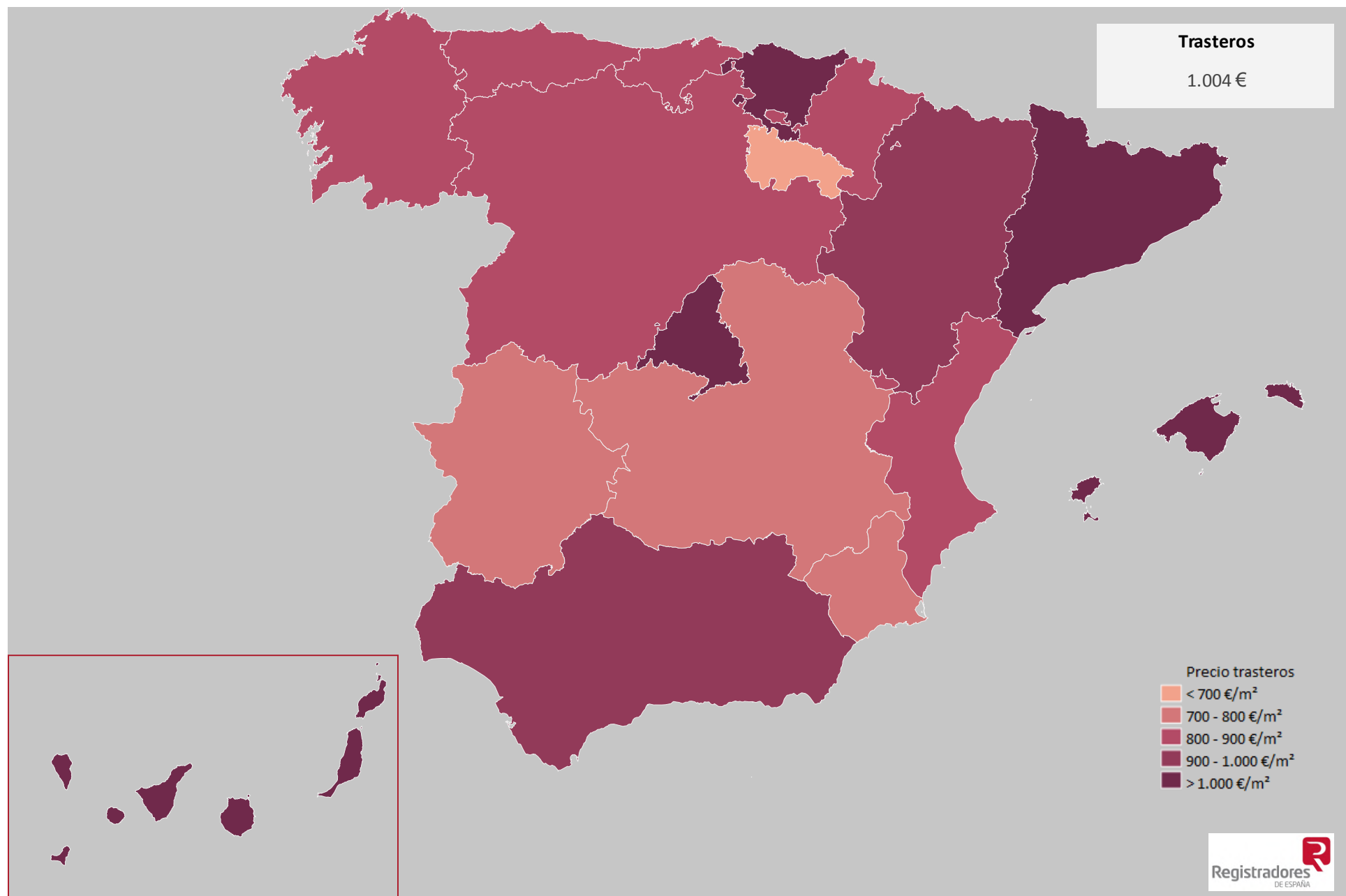


Precio medio de Garajes (€/m²) por Comunidades Autónomas

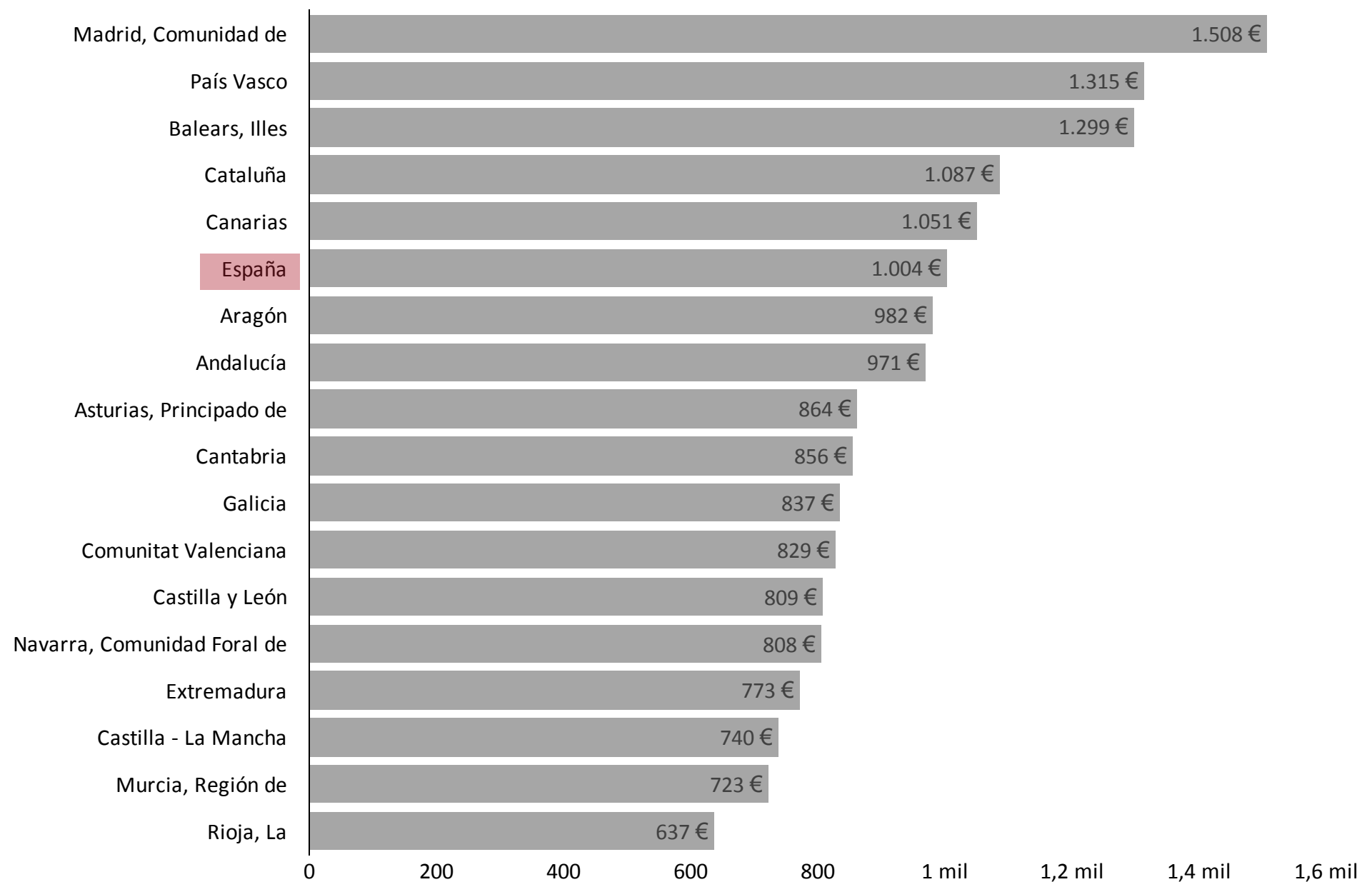
Año 2023



Precio medio registrado de Trasteros (€/m²)
Año 2023



Precio medio de Trasteros (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2023



15. Precio medio de Locales y Naves (€/m²)

Año 2023

Precio m² locales

1.180 €

-3,9%

Precio m² naves

459 €

0,5%

El precio medio de locales ha retomado la tendencia descendente durante el año 2023, registrando un descenso anual del -3,9%, contrastando con el crecimiento del 7,1% en 2022, pero alineado con la tendencia de años precedentes a los dos últimos.

El precio medio de locales en el año 2023 ha sido de 1.180 €/m² (1.229 €/m² en 2022). Este resultado supone volver a acercarse al mínimo histórico, alcanzado a mediados del año 2021 con un precio medio de 1.111 €/m².

Todos los trimestres del año 2023 han registrado descensos en los resultados interanuales, definiendo una clara tendencia descendente.

La ralentización del crecimiento económico puede estar provocando este comportamiento, en la medida que los locales presentan un alto componente de actividad mercantil, muy alineados con la evolución económica.

Por otro lado, persisten factores estructurales con un impacto desfavorable sobre esta tipología de bien inmueble, como son el crecimiento del comercio electrónico y la intensificación de los centros comerciales, aunque conviviendo con factores positivos, como la incorporación de actividades de servicios en locales, que antiguamente eran de naturaleza comercial, como consecuencia del descenso de los niveles de renta exigidos, pero que a su vez generan un menor valor de dichos locales.

Con respecto al citado mínimo de la serie (1.111 €/m² 2T 2021), actualmente se sitúan un 6,2% por encima.

Por el contrario, el descenso acumulado desde los niveles máximos del año 2008 (2.165 €/m²) es del -45,5%.

A lo largo del año 2024 es probable que se puedan registrar ligeros descensos en precios o, en el mejor de los casos, una relativa estabilidad, condicionándose por la evolución de la actividad económica.

En nueve comunidades autónomas se han registrado descensos de precios durante el año 2023, dando lugar a incrementos en ocho comunidades autónomas.

Las diferencias territoriales son importantes, registrando los mayores precios medios Comunidad de Madrid (2.173 €/m²), Illes Balears (1.626 €/m²), Canarias (1.420 €/m²) y País Vasco (1.343 €/m²), mientras que los menores precios medios han correspondido a Castilla – La Mancha (637 €/m²), Región de Murcia (643 €/m²) y Extremadura (650 €/m²).

En naves el precio medio se ha situado en los 459 €/m², con un incremento anual del 0,5%, acumulando dos años consecutivos de crecimientos, pero con una intensidad muy distinta (9,7% en 2022).

El gráfico de evolución de resultados muestra una cierta consolidación de precios, en línea con lo que, en términos absolutos, ha venido caracterizando a este mercado durante los últimos años.

Con respecto a los máximos históricos alcanzados en 2008 con 717 €/m², se registran niveles de precios medios durante el último año inferiores en un -36%.

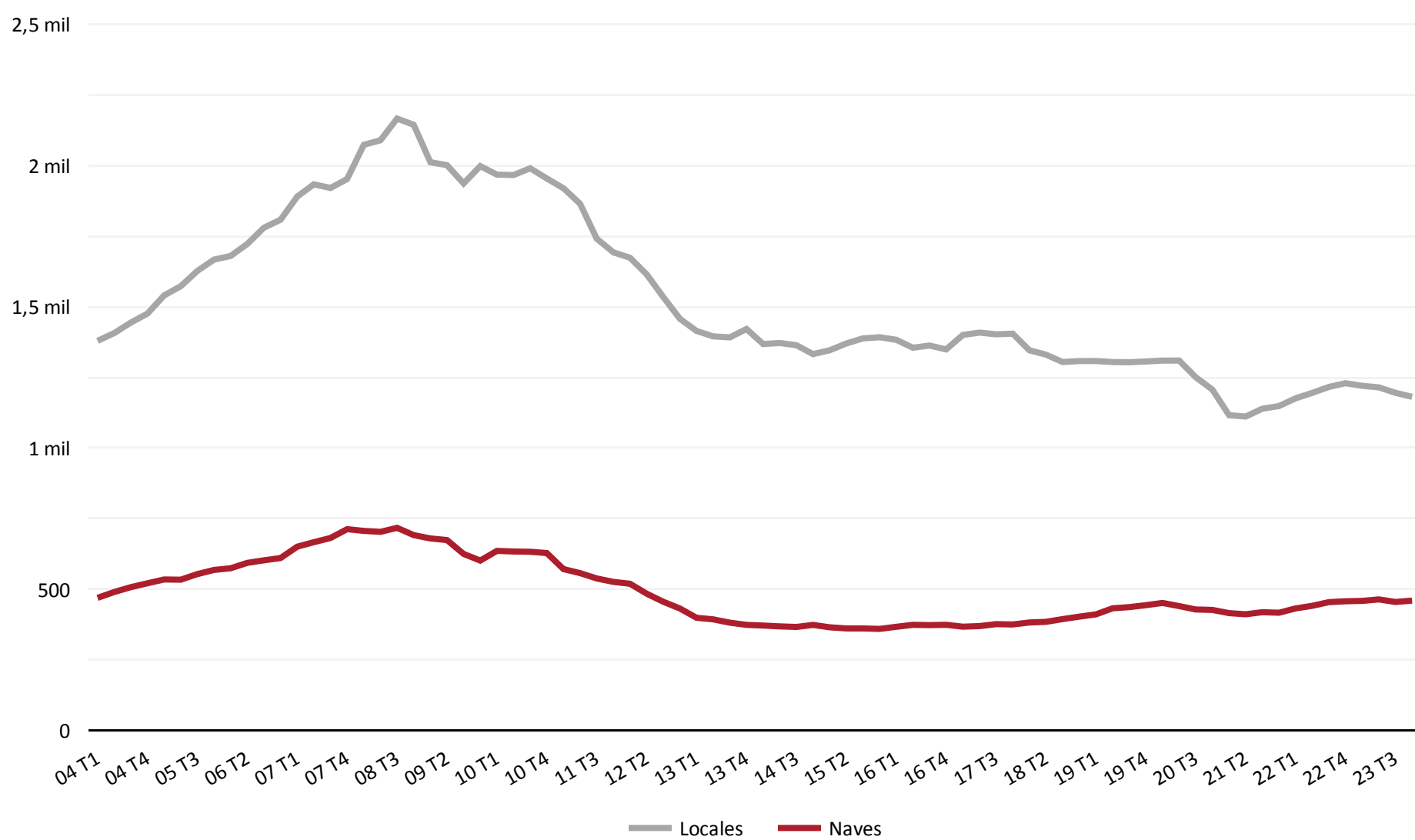
Por el contrario, con respecto a los mínimos del año 2015, en el que se registró un precio medio de 359 €/m², las actuales cuantías de precios acumulan un incremento del 27,9%.

Las diferencias territoriales siguen siendo notables, dando lugar a los mayores precios medios en Illes Balears (1.083 €/m²), Comunidad de Madrid (762 €/m²), Canarias (688 €/m²) y País Vasco (662 €/m²), mientras que los importes más bajos se han alcanzado en Castilla - La Mancha (248 €/m²), Extremadura (254 €/m²) y La Rioja (269 €/m²).

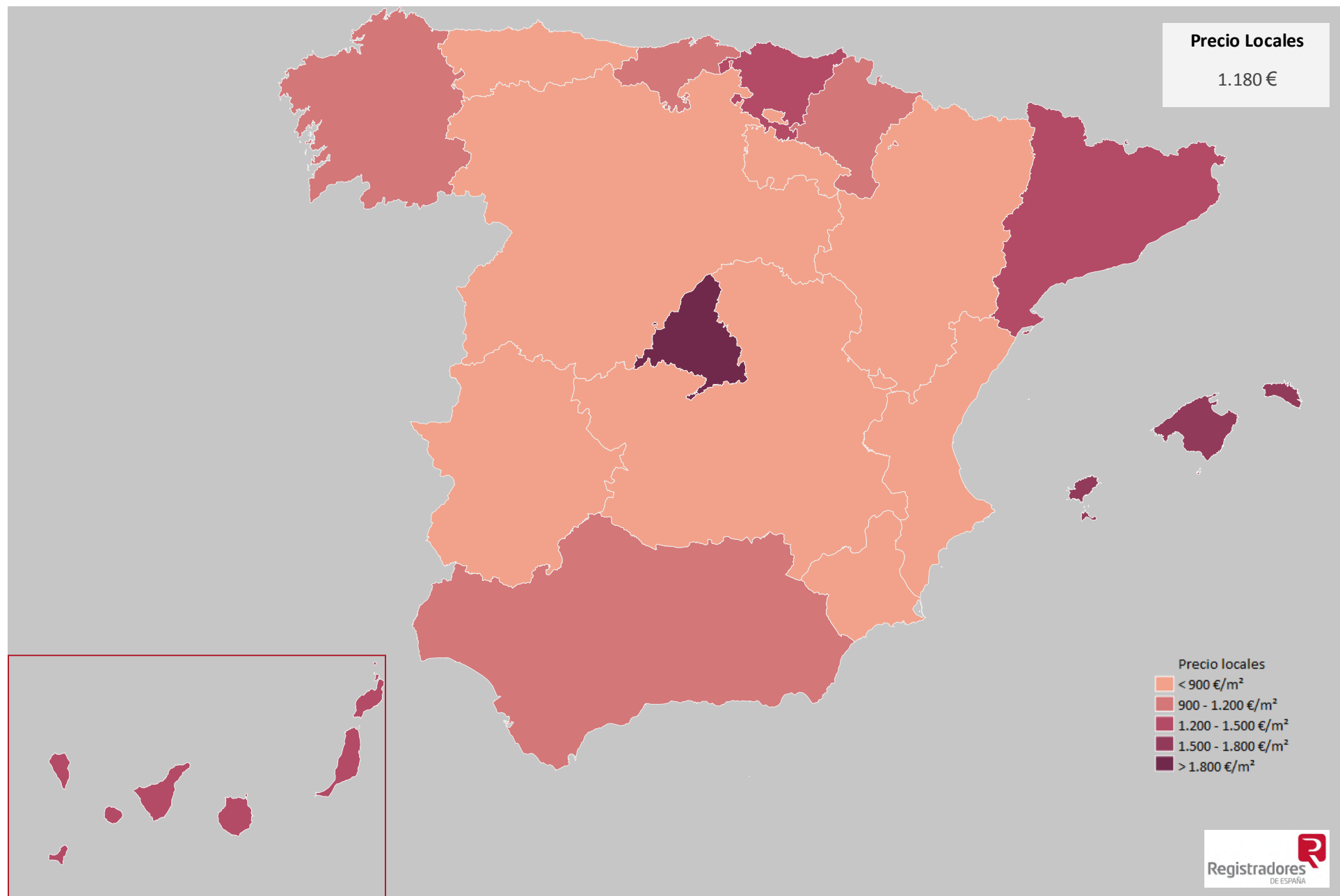
En diez comunidades autónomas se han registrado incrementos de precios en naves durante el último año, dando lugar a descensos en siete.

Precio medio de Locales y Naves (€/m ²). Resultados anuales y variación anual Año 2023				
CC.AA. ▲	Locales	Var. anual	Naves	Var. anual
Andalucía	964 €	-8,7 %	395 €	2,4 %
Aragón	844 €	-5,9 %	305 €	16,4 %
Asturias, Principado de	883 €	-16,7 %	368 €	8,0 %
Balears, Illes	1.626 €	1,8 %	1.083 €	3,2 %
Canarias	1.420 €	9,0 %	688 €	11,1 %
Cantabria	1.075 €	0,4 %	432 €	-25,9 %
Castilla - La Mancha	637 €	-11,6 %	248 €	-4,3 %
Castilla y León	754 €	-2,2 %	282 €	8,4 %
Cataluña	1.273 €	1,6 %	554 €	-2,6 %
Comunitat Valenciana	814 €	-5,4 %	367 €	2,0 %
Extremadura	650 €	0,6 %	254 €	-7,2 %
Galicia	902 €	0,9 %	344 €	-9,3 %
Madrid, Comunidad de	2.173 €	0,2 %	762 €	2,6 %
Murcia, Región de	643 €	-11,2 %	304 €	6,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.009 €	0,2 %	512 €	23,8 %
País Vasco	1.343 €	-3,0 %	662 €	-7,0 %
Rioja, La	803 €	-4,5 %	269 €	-6,8 %
España	1.180 €	-3,9 %	459 €	0,5 %

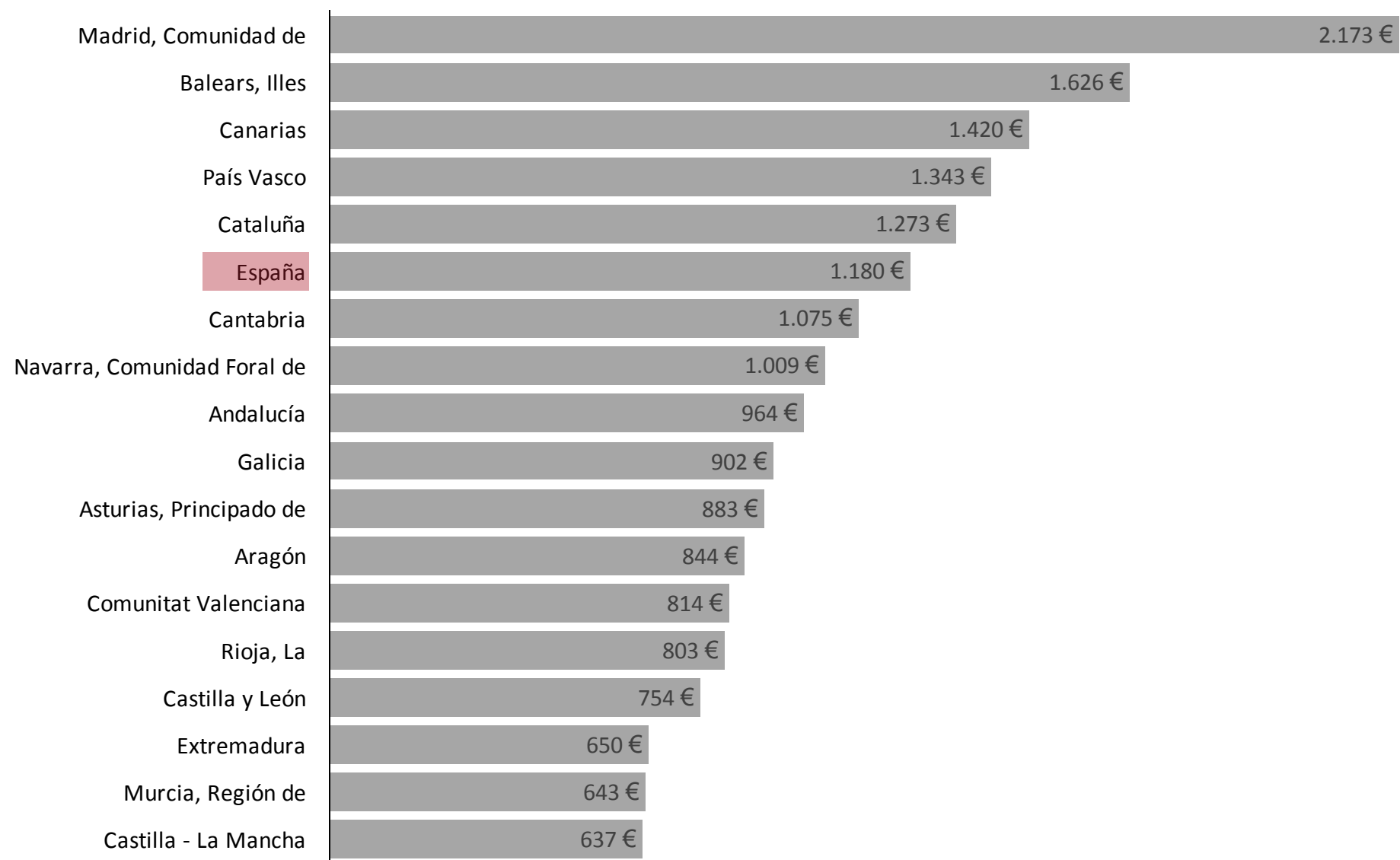
Evolución del precio de Locales y Naves (€/m²; precio medio interanual)



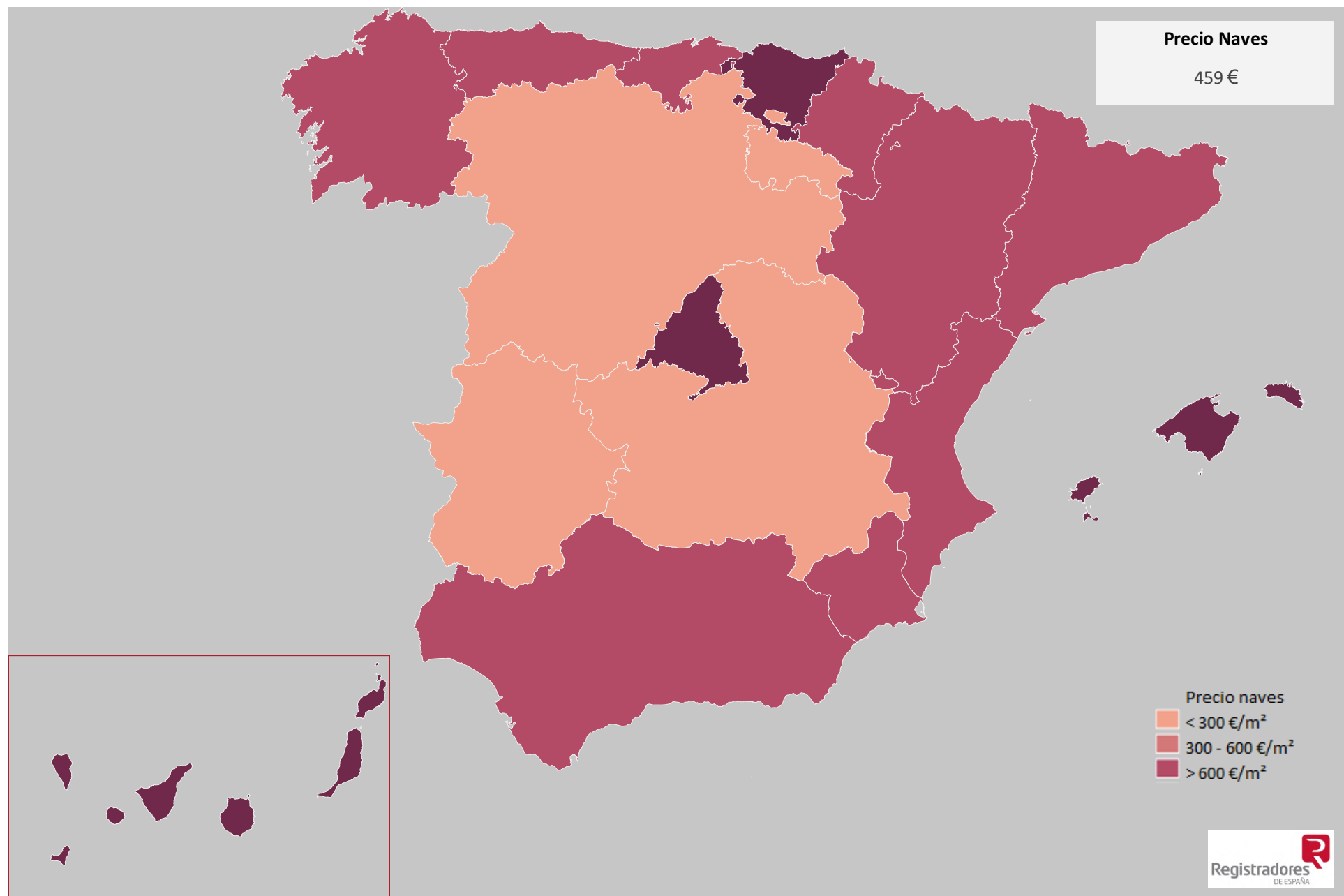
Precio medio registrado de Locales (€/m²)
Año 2023



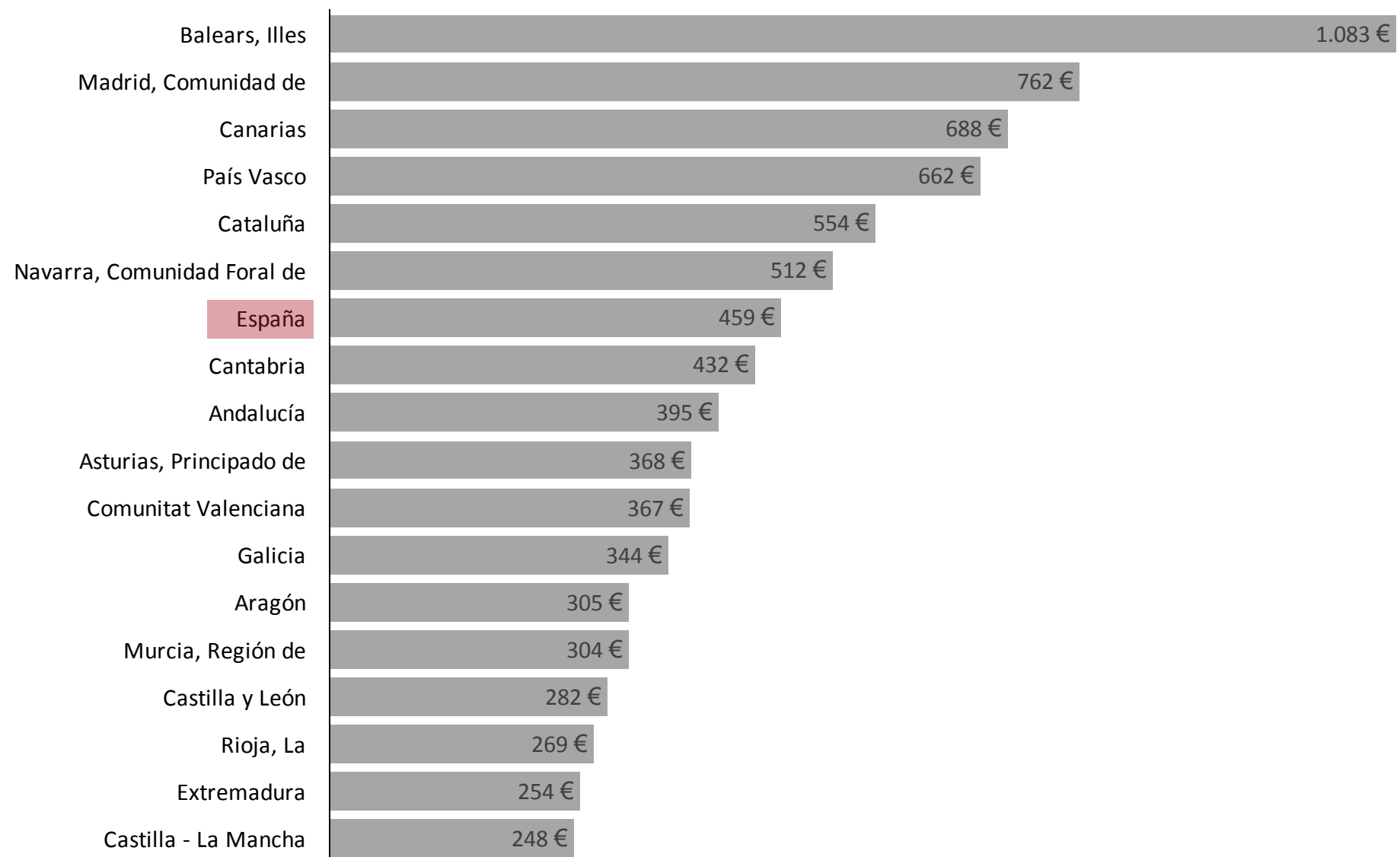
Precio medio de Locales (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2023



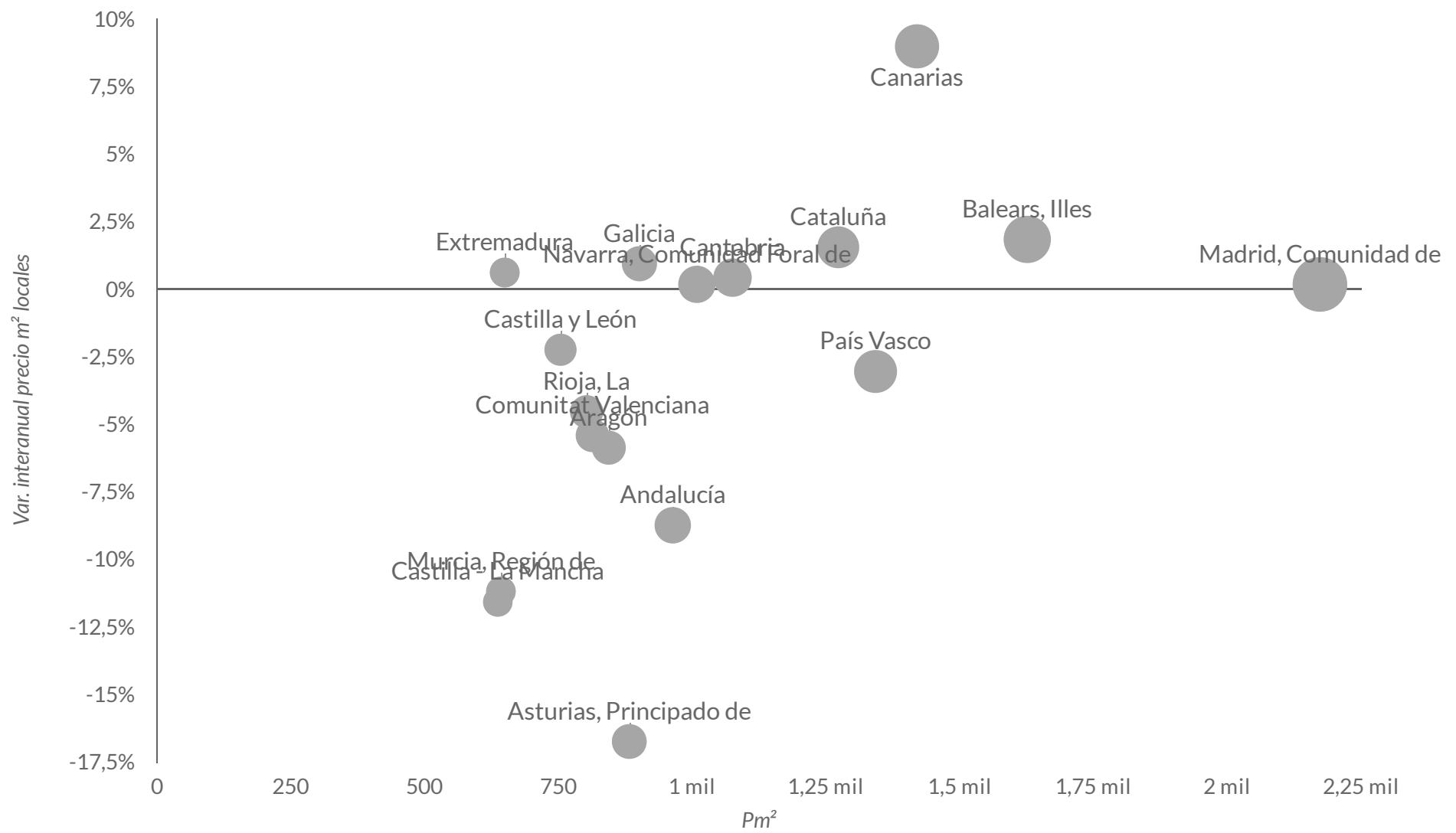
Precio medio registrado de Naves (€/m²)
Año 2023



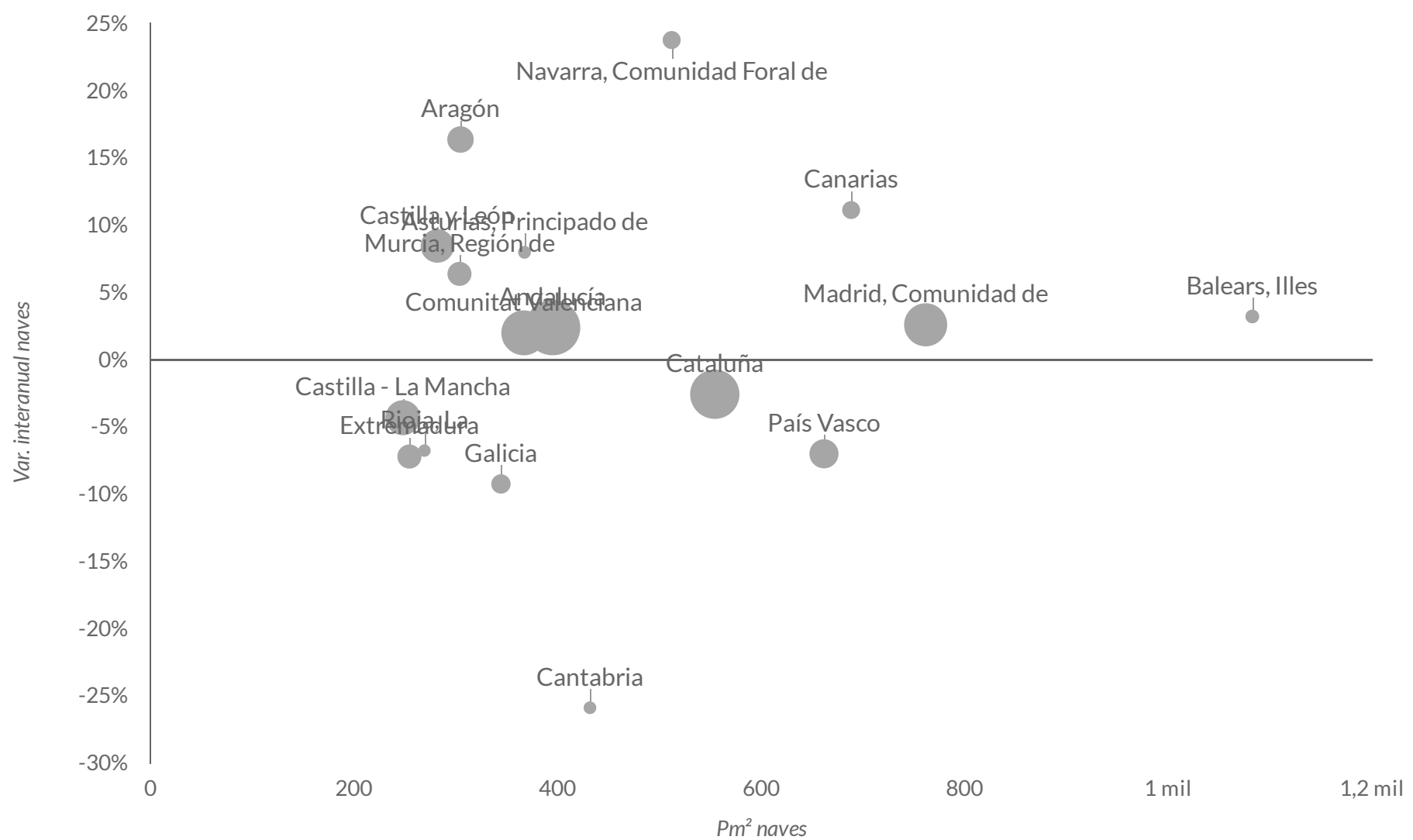
Precio medio de Naves (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2023



Precio medio y tasa de variación interanual de locales registradas. Comunidades Autónomas



Precio medio y tasa de variación interanual de naves registradas. Comunidades Autónomas



Los gráficos muestran el precio por m² de compraventa de locales y naves interanual (eje x) de 2023, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el número de compraventas.

16. Superficie transmitida de locales y naves

Año 2023

Superficie transmitida locales

6.200.630

5,2%

Superficie transmitida naves

9.632.674

-8,5%

El nivel de actividad en los mercados de locales y naves se cuantifica más adecuadamente a través de la superficie transmitida, en la medida que el número de compraventas no refleja adecuadamente dicha actividad como consecuencia de la enorme asimetría que puede existir en la superficie de distintos locales o naves.

Por este motivo, desde el Anuario 2021 venimos incorporando esta variable.

Con respecto a los resultados, en locales la superficie total transmitida en el año 2023 ha sido superior a los 6,2 millones de metros cuadrados (6.200.630 m²).

Esta cuantía supone un incremento del 5,2% con respecto al año 2022 (5.892.003 m²), dando lugar a un buen año por lo que respecta a la actividad de superficie transmitida en este ámbito de actividad inmobiliaria.

De hecho, se acumulan tres años consecutivos con incrementos, en la medida que en el año 2022 el incremento anual fue del 16,2% y en el año 2021 del 34,9%. Este crecimiento se viene ralentizando, pero manteniendo una tendencia positiva.

Las comunidades autónomas con mayor superficie de locales transmitida han sido Cataluña (1.143.323 m²), Comunitat Valenciana (992.727 m²), Andalucía (987.356 m²) y Comunidad de Madrid (679.084 m²).

En la mayoría de las comunidades autónomas se han registrado incrementos durante el último año (doce), con crecimientos de dos dígitos en cinco comunidades autónomas. Por el contrario, cinco comunidades autónomas han registrado descensos.

Los mayores incrementos han correspondido a Castilla - La Mancha (88,6%), Principado de Asturias (22,7%) y Comunitat Valenciana (22,3%).

Las cifras alcanzadas en 2023 suponen el nivel máximo desde comienzos de 2009, es decir, el nivel máximo de

prácticamente los últimos quince años, aunque todavía por debajo de los máximos de 2006 y 2007, años en los que se superaron los 10 millones de metros cuadrados transmitidos.

En cuanto a los resultados de superficie transmitida en naves, que constituye una variable de actividad especialmente relevante en esta tipología de bien inmueble dada la notable disparidad de superficies transmitidas, se ha registrado un descenso de actividad durante el último año.

Concretamente, se han superado los 9,6 millones de metros cuadrados transmitidos (9.632.674 m²), frente a los más de 10,5 millones de metros cuadrados transmitidos en el año 2022 (10.529.254 m²), situándose en cuantías muy próximas a las registradas en el año 2021 (9.620.148 m²).

El descenso anual ha sido del -8,5%, contrastando con el incremento del 9,5% que se registró en el año 2022.

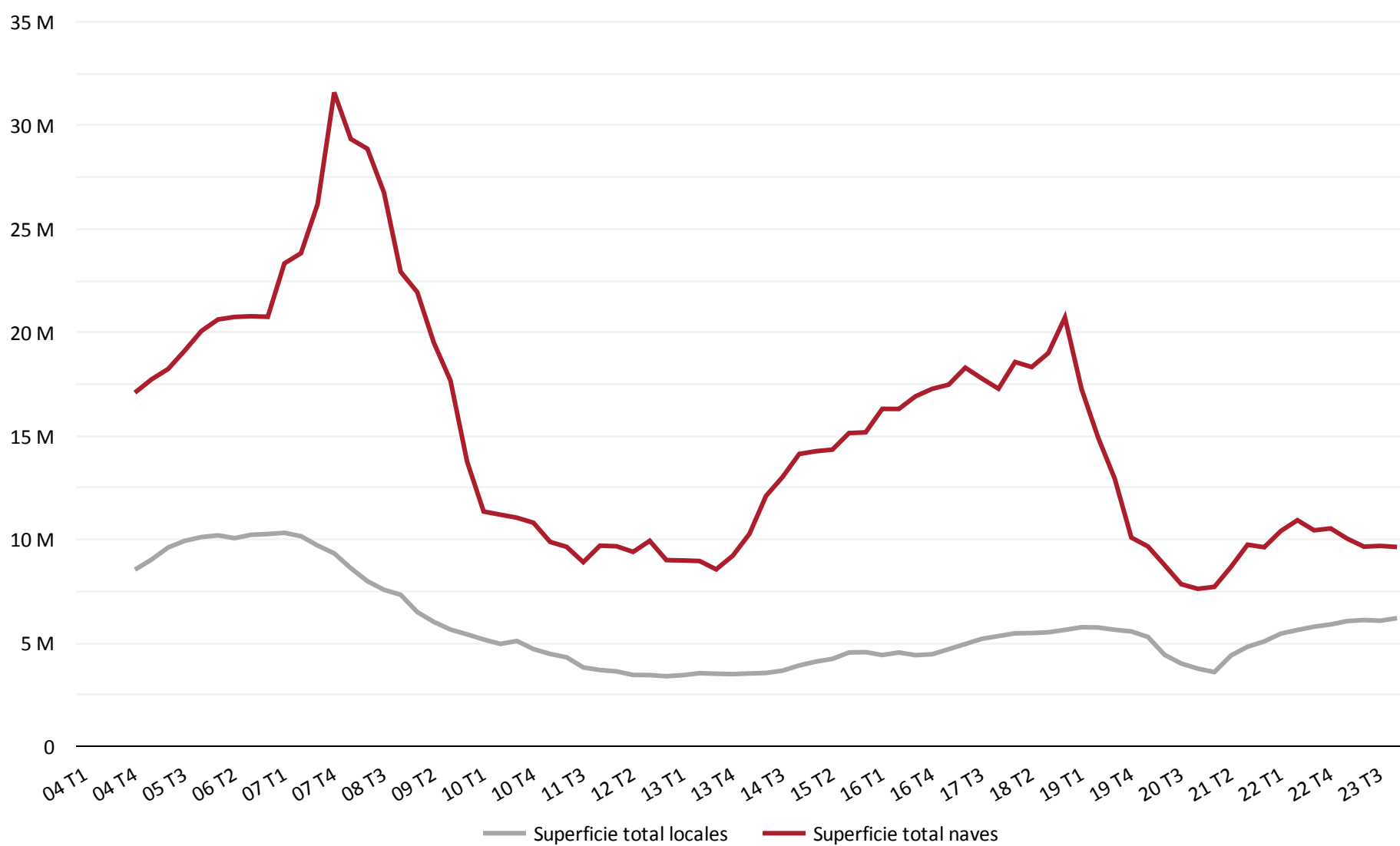
El gráfico de evolución muestra cómo, dentro de la notable dispersión que se han ido registrando durante los años de la serie histórica, los dos últimos años y medio se vienen alcanzando resultados interanuales próximos a los 10 millones de metros cuadrados transmitidos.

Las comunidades autónomas que han registrado las mayores cuantías de superficie de naves transmitida en el año 2023 han sido Cataluña (1.896.783 m²), Comunitat Valenciana (1.548.437 m²), Andalucía (1.109.199 m²) y Comunidad de Madrid (959.173 m²).

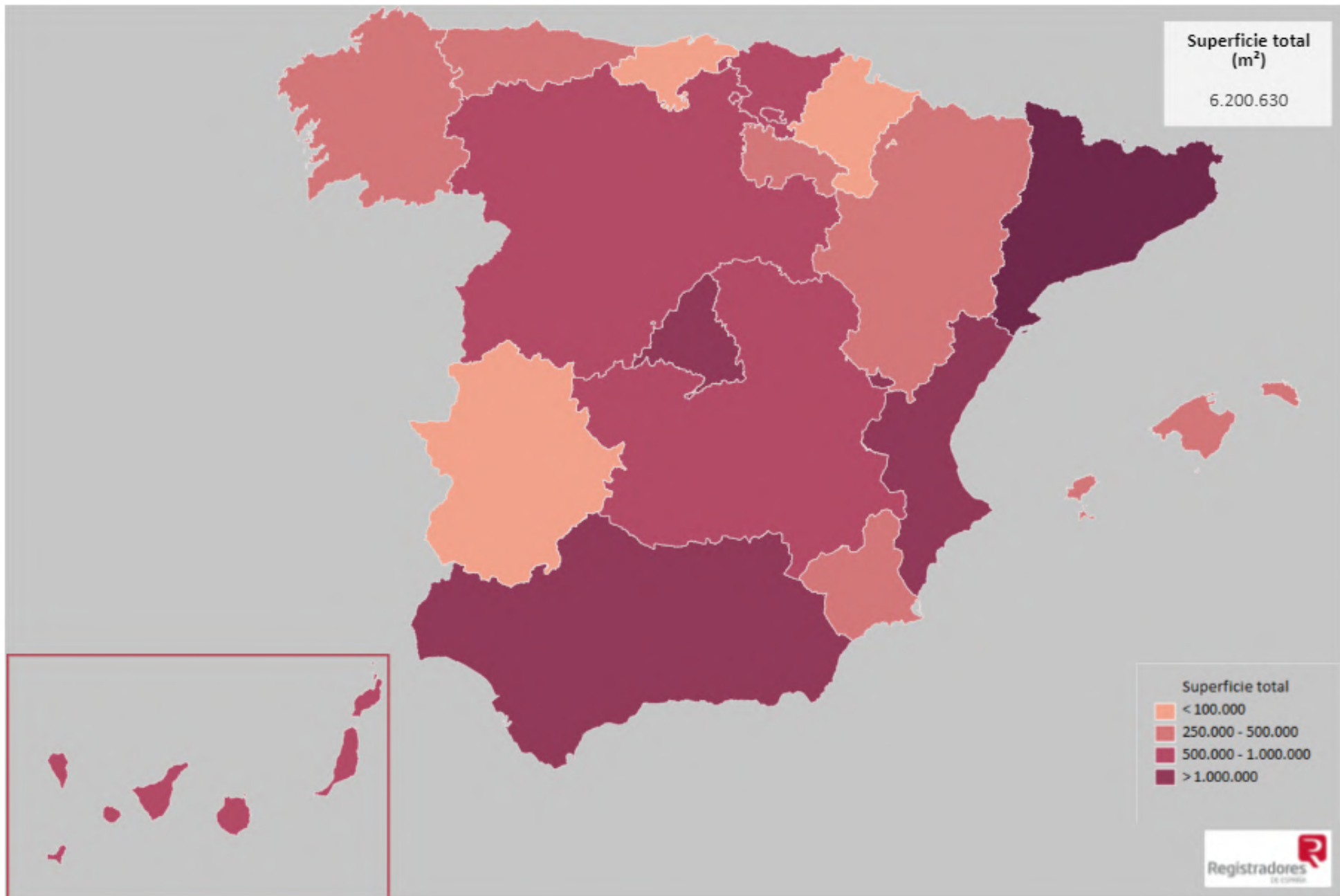
En siete comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales de superficie de naves transmitidas, dando lugar a descensos en diez de ellas. Los mayores incrementos los han registrado La Rioja (66,8%), Cantabria (58,4%) y Castilla y León (50,5%).

Superficie transmitida de locales y naves (m ²). Resultados anuales y variación anual Año 2023				
CC.AA.	Superficie total locales ▾	Var. anual	Superficie total naves	Var. anual
Cataluña	1.143.323	3,2 %	1.896.783	-9,0 %
Comunitat Valenciana	992.727	22,3 %	1.548.437	13,2 %
Andalucía	987.356	4,4 %	1.109.199	-19,5 %
Madrid, Comunidad de	679.084	-12,5 %	959.173	-20,2 %
País Vasco	343.834	1,1 %	862.672	16,5 %
Castilla - La Mancha	330.570	88,6 %	529.708	-36,1 %
Castilla y León	276.985	-3,8 %	636.245	50,5 %
Canarias	275.758	6,1 %	132.986	-39,5 %
Galicia	222.771	-13,3 %	280.574	-23,1 %
Murcia, Región de	199.558	16,1 %	357.140	17,3 %
Baleares, Illes	160.545	12,4 %	88.328	-11,4 %
Aragón	149.229	0,9 %	426.600	-47,8 %
Asturias, Principado de	118.282	22,7 %	124.441	-2,1 %
Rioja, La	109.105	-30,5 %	125.032	66,8 %
Extremadura	87.197	4,2 %	189.950	32,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	65.703	-11,5 %	248.131	-10,8 %
Cantabria	54.040	3,4 %	115.267	58,4 %
España	6.200.630	5,2 %	9.632.674	-8,5 %

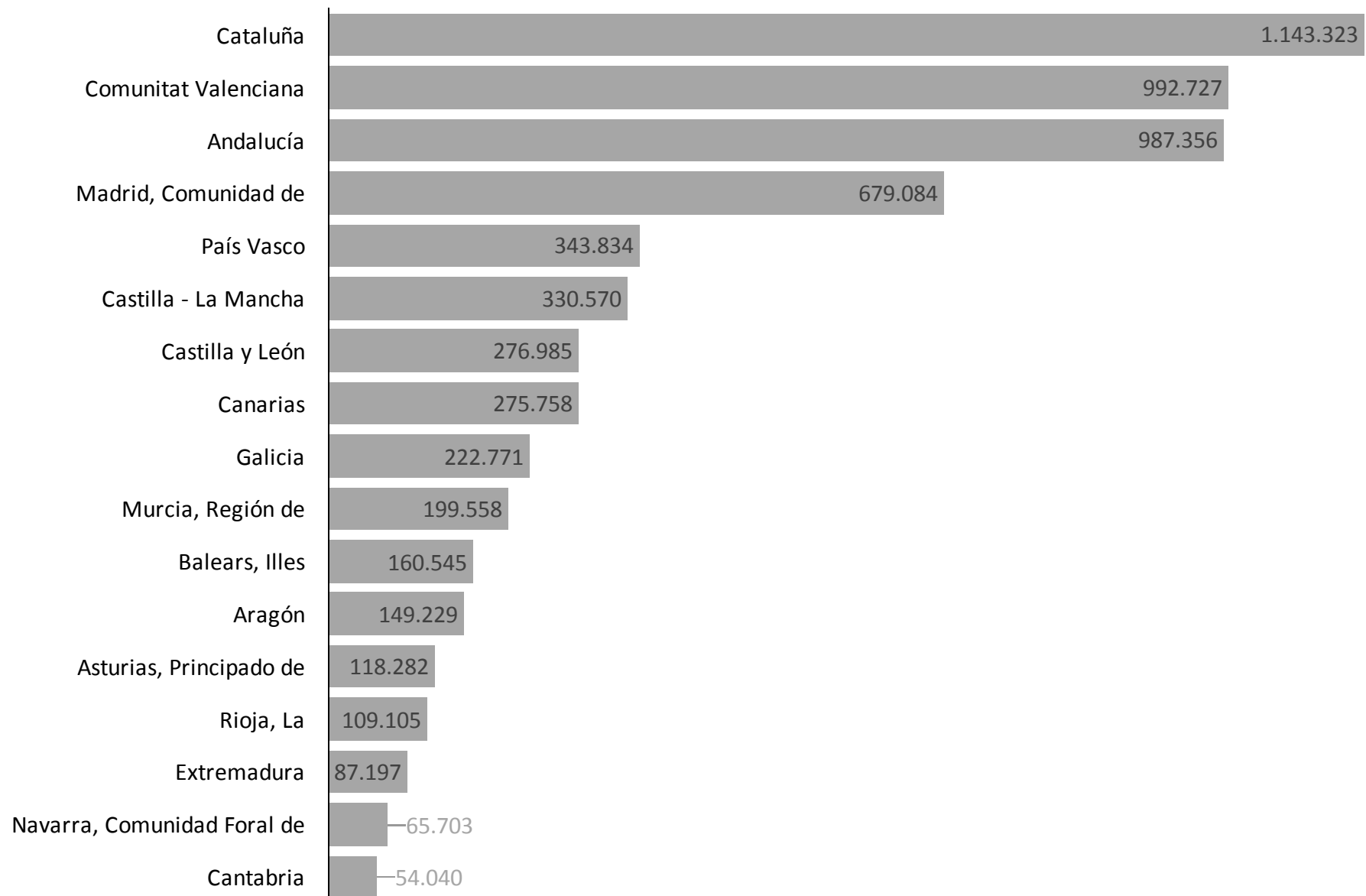
Evolución de la superficie total transmitida en compraventa de locales (m²)



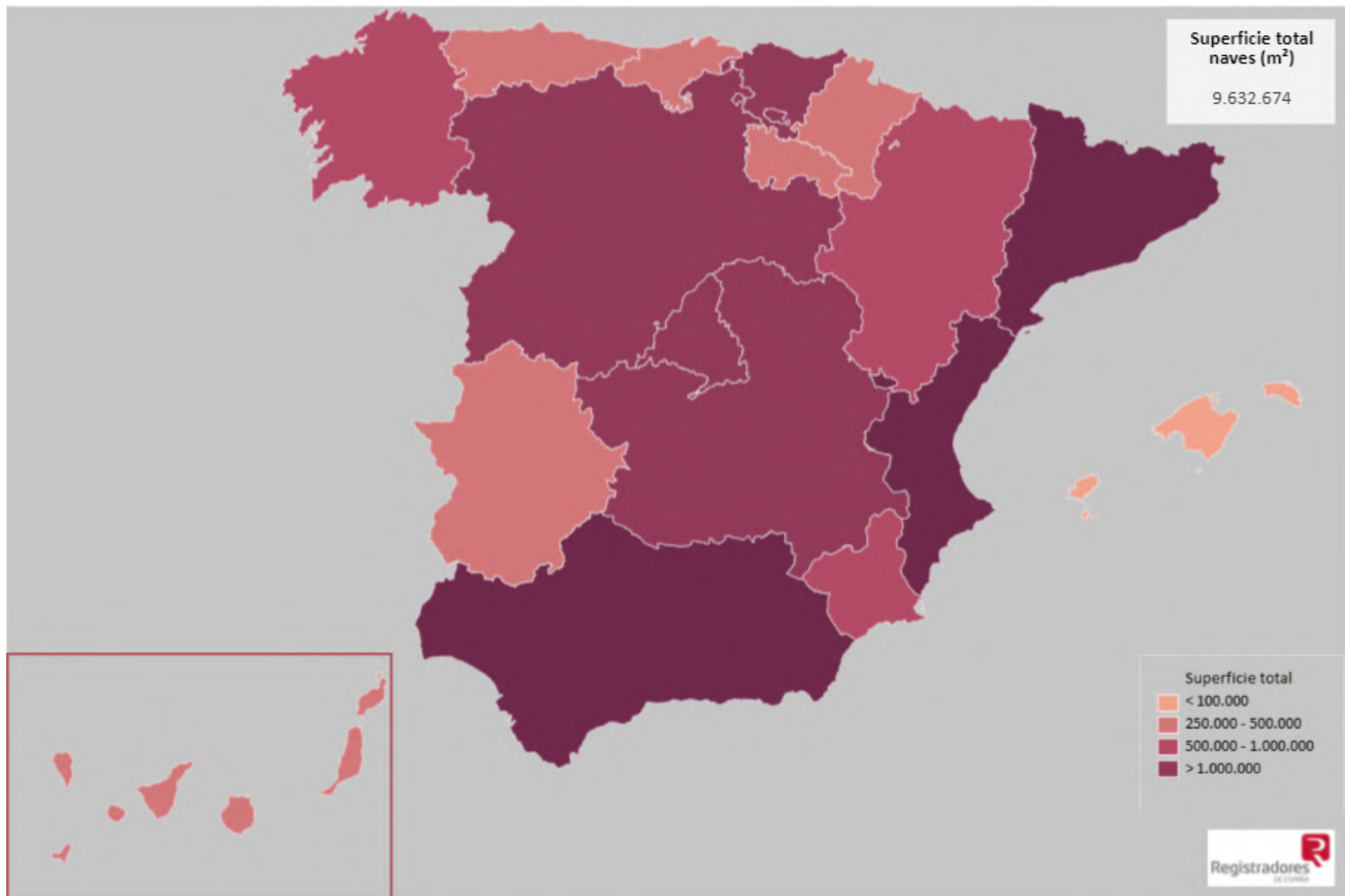
Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²)
Año 2023



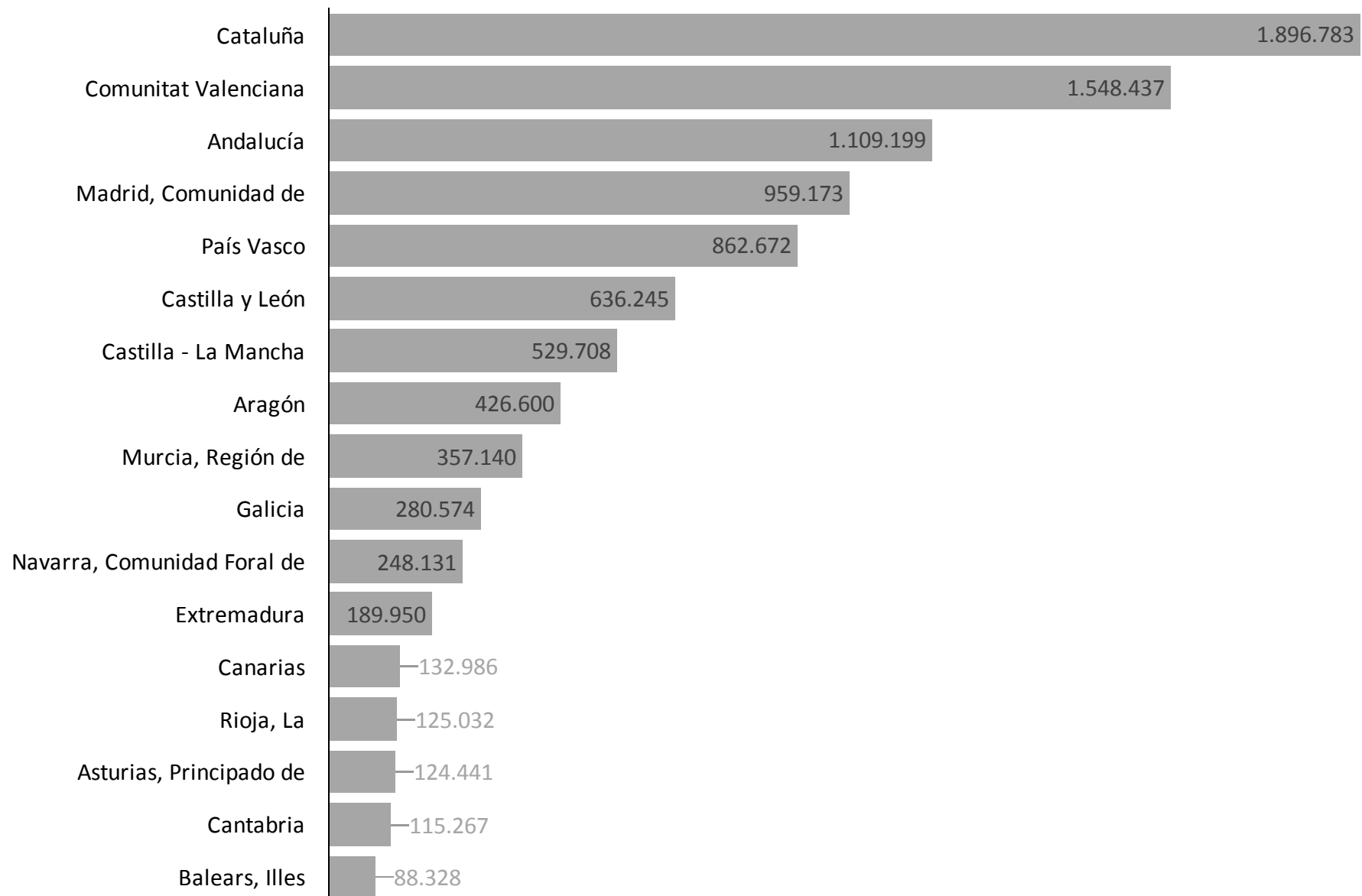
Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²) por Comunidades Autónomas
Año 2023



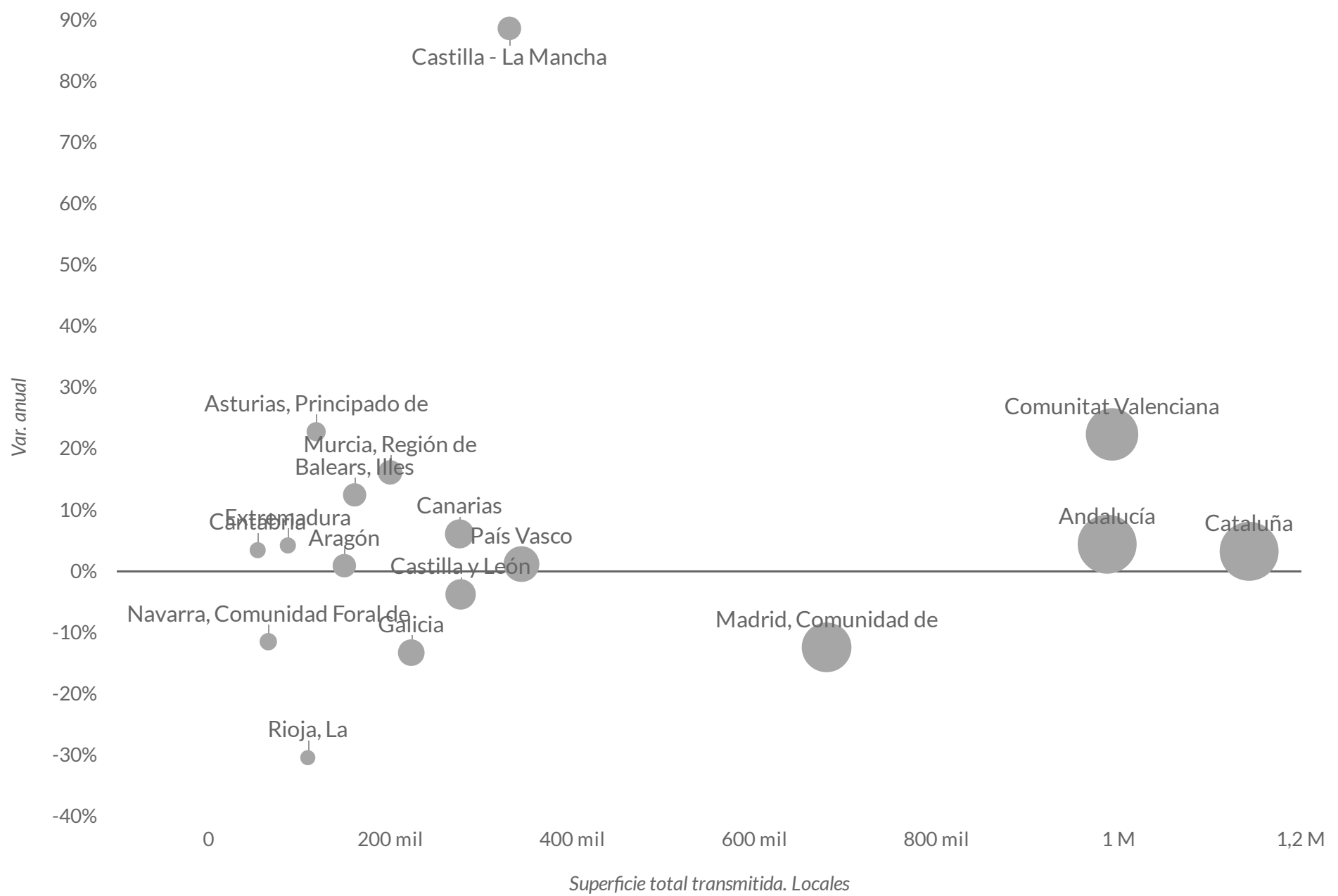
Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²)
Año 2023



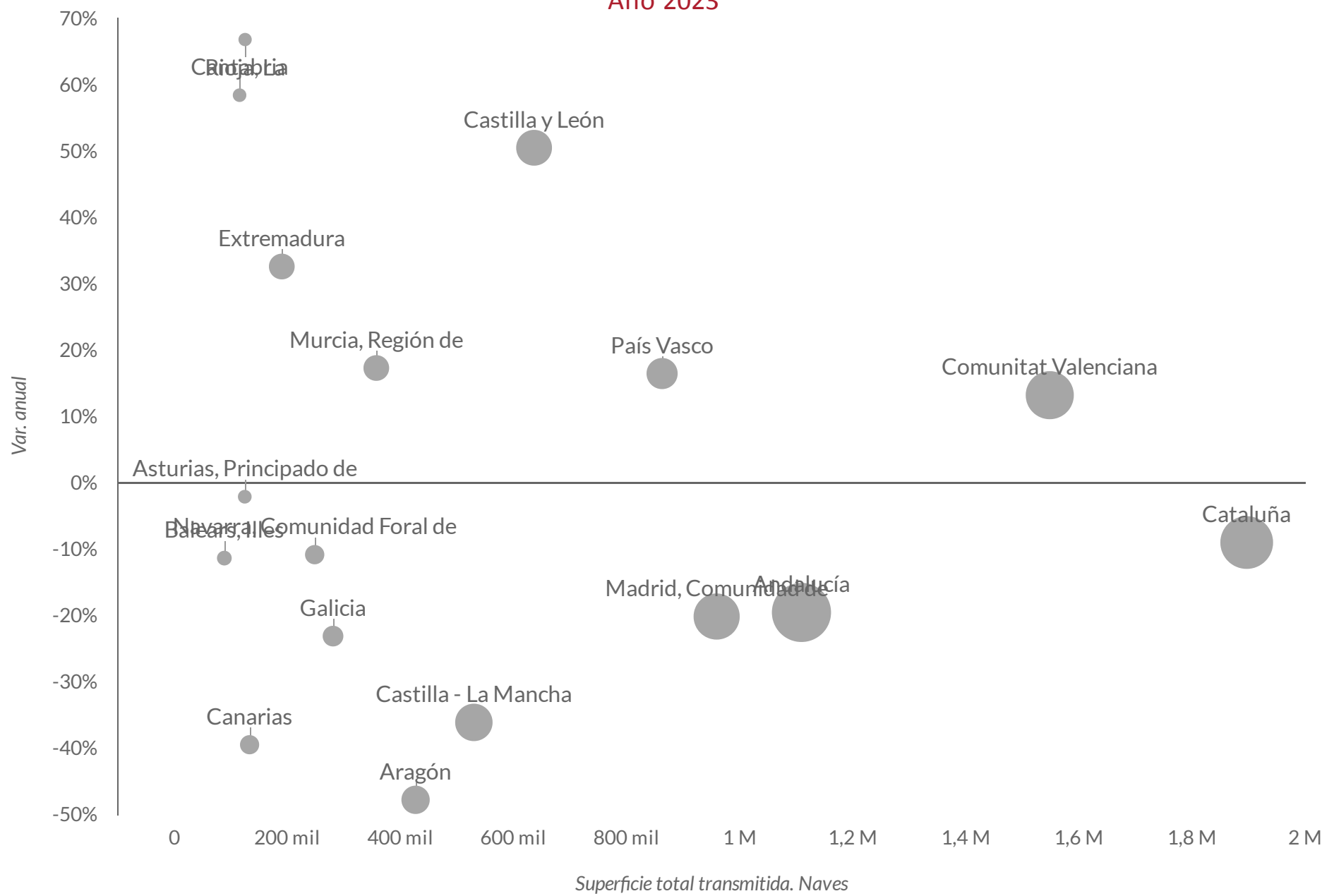
Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²) por Comunidades Autónomas
Año 2023



Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²). Comunidades Autónomas
Año 2023



Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²). Comunidades Autónomas
Año 2023



IV. MERCADO HIPOTECARIO

Las variables del Mercado Hipotecario sobre las que se presenta resultados son las siguientes, con los correspondientes desgloses:

17. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda

18. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda en extranjeros:

- Número y peso en extranjeros
- Número y peso por nacionalidad

19. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera:

- Bancos
- Otras entidades financieras

20. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble:

- Viviendas
- Locales
- Garajes y trasteros
- Terrenos no edificados
- Naves
- Bienes inmuebles rústicos

21. Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida:

- Vivienda libre
- Vivienda protegida

22. Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda:

- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

23. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda:

- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

24. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros:

- Importe medio en extranjeros
- Importe medio según nacionalidad

25. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda

26. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda:

- Fijos y variables
- Variables: EURIBOR y Otros índices de referencia

27. Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda:

- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

28. Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble:

- General
- Vivienda
- Locales
- Garajes y trasteros
- Terrenos no edificados
- Naves

29. Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial:

- Cuota hipotecaria mensual
- Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial

30. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca:

- Número
- % según titularidad (personas físicas vs jurídicas)
- % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros)

31. Daciones en pago:

- Número
- % según titularidad (personas físicas vs jurídicas)
- % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros)

En la mayoría de las variables la desagregación geográfica se ha realizado por comunidades autónomas, mostrando igualmente los resultados medios nacionales. La excepción se produce en el Número de hipotecas sobre vivienda, que se presentan igualmente resultados por provincias.

17. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda

Año 2023

Nº hipotecas

383.738

-17,2%

El mercado hipotecario ha registrado un importante descenso durante el año 2023, después de acumular dos años consecutivos con notables niveles de crecimiento (2021 y 2022).

El descenso anual del número de constituciones de hipotecas sobre vivienda ha sido del -17,2%, contrastando con el incremento del 14,5% que se registró en el año 2022.

En el año 2023 se han constituido 383.738 hipotecas sobre vivienda, frente a las 463.463 de 2022, con una reducción de 79.725 hipotecas. En el año 2022 el incremento anual fue de 46.505 hipotecas y en el año 2021 de 77.164 hipotecas.

En consecuencia, resulta evidente el cambio de tendencia como consecuencia de la reducción en el número de compraventas de vivienda y los efectos derivados del incremento de los tipos de interés.

Estos niveles de constituciones de hipoteca del último año se sitúan por encima de los registrados en el año 2019 (361.414 hipotecas), que acumulaba cinco años de ascensos, siendo unas cuantías destacadas, pero inferiores a las registradas durante los dos años precedentes a 2023.

La totalidad de comunidades autónomas han registrado descensos anuales en constituciones de hipoteca sobre vivienda, con tasas de dos dígitos en la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis).

Los mayores descensos anuales han correspondido a La Rioja (-36,5%), Cantabria (-21,4%), Galicia (-20,9%) y Aragón (-20,8%).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de hipotecas sobre vivienda durante el año 2023 han sido Andalucía (77.674), Cataluña (65.962), Comunidad de Madrid (64.359) y Comunidad Valenciana (43.230). Entre estas cuatro comunidades autónomas

representan el 65,5% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas en España.

Los resultados provinciales ratifican el descenso generalizado de la actividad hipotecaria sobre vivienda desde un punto de vista territorial.

En cuarenta y ocho provincias se ha reducido el número de hipotecas sobre vivienda durante el último año, con cuarenta y seis de ellas con tasas de dos dígitos, dando lugar a ascensos en únicamente dos provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de constituciones de hipoteca sobre vivienda durante el año 2023 han sido Madrid (64.359), Barcelona (47.957), Valencia (21.333), Málaga (19.674), Sevilla (18.080), Alicante (16.626), Cádiz (11.307) y Murcia (11.270).

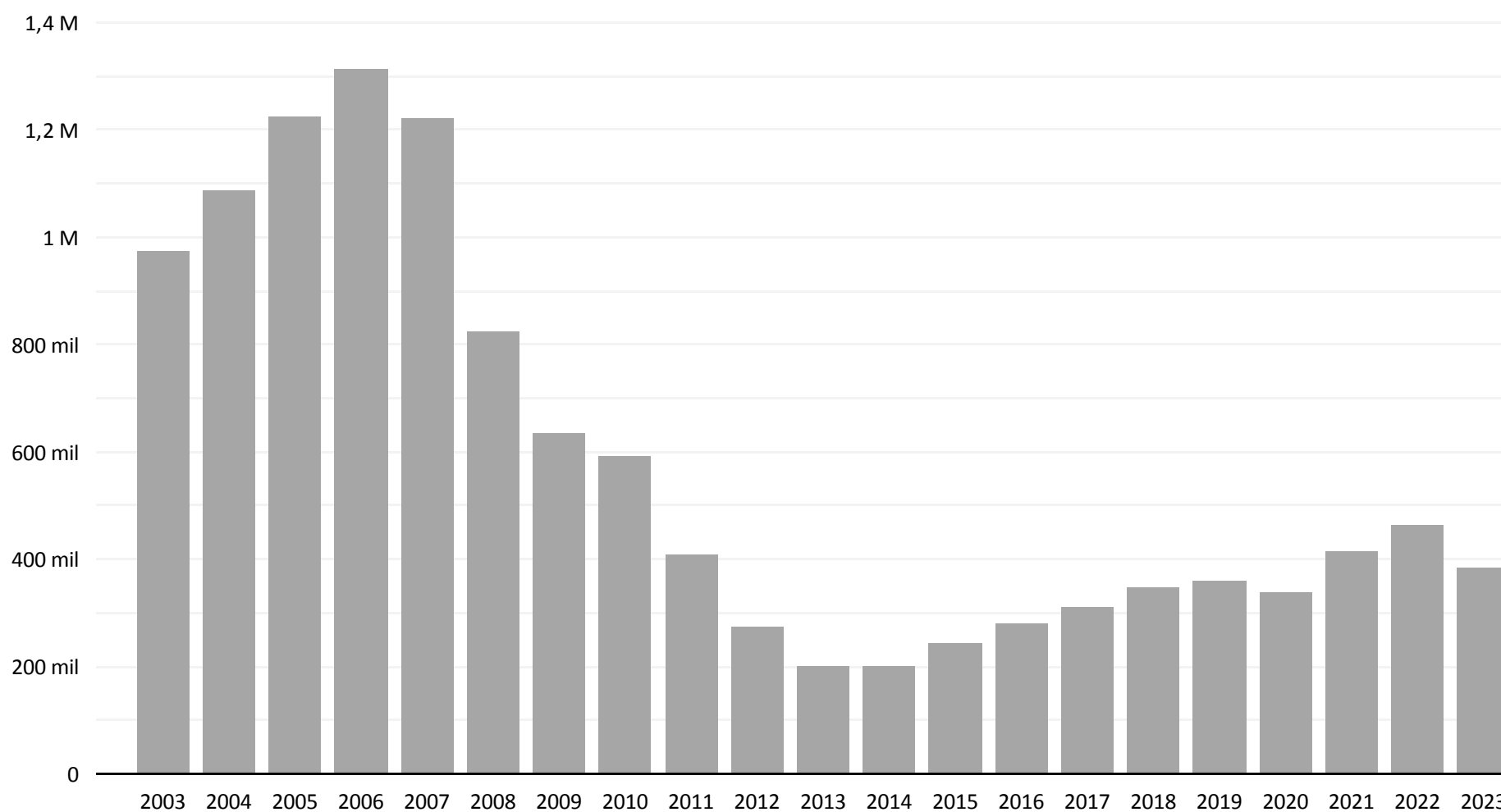
Por su parte, los mayores descensos anuales se han registrado en las provincias de La Rioja (-36,5%), Lugo (-26,1%), Álava (-25,6%) y A Coruña (-24,6%).

A pesar del crecimiento registrado el año 2002, en el Anuario 2022 ya advertíamos de la tendencia descendente que se estimaba como consecuencia de la reducción en el número de compraventas del último trimestre de dicho año. Dichas estimaciones se han cumplido.

En este Anuario 2023 hemos estimado una reducción en el número de compraventas de vivienda, aunque en un contexto de cierta estabilidad en los tipos de interés, por lo que previsiblemente se pueda registrar en 2024 una reducción en el número de hipotecas sobre vivienda, aunque con menor intensidad que en el año 2023.

Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2023			
CC.AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. anual
Andalucía	77.674		-14,5 %
Cataluña	65.962		-18,6 %
Madrid, Comunidad de	64.359		-20,3 %
Comunitat Valenciana	43.230		-18,7 %
País Vasco	19.317		-16,6 %
Castilla y León	15.371		-15,1 %
Canarias	15.268		-3,8 %
Castilla - La Mancha	14.976		-11,0 %
Galicia	12.508		-20,9 %
Murcia, Región de	11.270		-18,1 %
Balears, Illes	9.508		-16,6 %
Aragón	9.497		-20,8 %
Asturias, Principado de	6.735		-16,7 %
Extremadura	6.278		-17,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	4.572		-13,5 %
Cantabria	4.327		-21,4 %
Rioja, La	2.048		-36,5 %
España	383.738		-17,2 %

Evolución del número de hipotecas sobre vivienda en España



Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual

Provincias	Nº de hipotecas	%	Variación anual
Madrid	64.359		-20,3 %
Barcelona	47.957		-19,0 %
Valencia/València	21.333		-23,1 %
Málaga	19.674		-14,7 %
Sevilla	18.080		-11,4 %
Alicante/Alacant	16.626		-14,2 %
Cádiz	11.307		-16,1 %
Murcia	11.270		-18,1 %
Bizkaia	9.924		-16,8 %
Illes Balears	9.508		-16,6 %
Palmas, Las	9.233		9,2 %
Tarragona	7.913		-19,2 %
Zaragoza	7.363		-20,8 %
Girona	7.256		-18,7 %
Granada	7.227		-17,0 %
Almería	7.184		-18,1 %
Asturias	6.735		-16,7 %
Gipuzkoa	6.458		-11,3 %
Santa Cruz de Tenerife	6.035		-18,7 %
Toledo	5.828		-14,0 %
Córdoba	5.786		-12,9 %
Coruña, A	5.577		-24,6 %
Castellón/Castelló	5.271		-13,2 %
Pontevedra	4.627		-18,7 %
Navarra	4.572		-13,5 %
Huelva	4.532		-18,9 %
Valladolid	4.463		-10,3 %
Cantabria	4.327		-21,4 %
Badajoz	4.286		-15,8 %
Jaén	3.884		-7,0 %
Guadalajara	3.482		7,3 %
Araba/Álava	2.935		-25,6 %
Lleida	2.836		-10,5 %
Burgos	2.819		-15,2 %
Ciudad Real	2.387		-14,8 %
Albacete	2.339		-19,0 %
León	2.304		-17,0 %
Rioja, La	2.048		-36,5 %
Cáceres	1.992		-19,6 %
Salamanca	1.780		-21,6 %
Huesca	1.452		-23,4 %
Segovia	1.249		-12,0 %
Lugo	1.159		-26,1 %
Ourense	1.145		-1,1 %
Cuenca	940		-15,9 %
Palencia	822		-20,7 %
Ávila	750		-16,5 %
Teruel	682		-15,4 %
Zamora	611		-16,1 %
Soria	573		-16,2 %

18. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda por extranjeros

Año 2023

Núm. hipotecas extranjeros

28.919

-5,2%

Porc. hipotecas extranjeros

7,54%

0,96

El número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros en España ha descendido en el año 2023, aunque con mucha menor intensidad que el total general analizado en el apartado anterior.

Concretamente, se han registrado 28.919 hipotecas, reduciéndose en 1.584 con respecto al año 2022, lo que supone un descenso anual del -5,2%. En 2022 se registraron 30.503, que supuso el máximo de la serie histórica, con un incremento anual del 3,2%.

Después de dos años consecutivos de intensos crecimientos (2021 y 2022), el año 2023 ha supuesto un pequeño punto de inflexión, pero con resultados absolutos muy destacados, como lo demuestra el hecho de ser el segundo mayor resultado de la serie histórica.

Desde los mínimos de 2013 (10.554 hipotecas) se venían registrando incrementos año tras año hasta 2019. El año 2020, con el confinamiento domiciliario y las restricciones de movilidad, se redujo el número de hipotecas, incrementándose en 2021, pero por debajo de los niveles de 2019, para dar paso al espectacular resultado de 2022, que prácticamente suponía triplicar el mínimo de la serie, finalizando en 2023 con un ligero descenso con respecto a ese máximo.

En ocho comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales, frente a los descensos en nueve comunidades autónomas. El mayor número de hipotecas a extranjeros se ha registrado en Cataluña (7.282), Comunitat Valenciana (5.356) y Andalucía (5.136).

En términos relativos, el 7,54% del total de constituciones de hipoteca sobre vivienda han correspondido a extranjeros, con un incremento anual de 0,96 pp (1,09 pp en 2022), pero alcanzando pesos porcentuales inferiores al porcentaje de compras de vivienda por extranjeros (14,98%). En consecuencia, se trata de un colectivo que compra su vivienda en España en mayor proporción con recursos propios, recurriendo a financiación hipotecaria en menor medida.

El peso de hipotecas de extranjeros a nivel autonómico está correlacionado, lógicamente, con el peso de compras de vivienda por extranjeros.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de contratación hipotecaria sobre vivienda de extranjeros con respecto al total de hipotecas en su comunidad autónoma durante el año 2023 han sido Illes Balears (15,9%), Comunitat Valenciana (12,39%), Región de Murcia (12,02%) y Cataluña (11,04%).

Sin embargo, en términos absolutos, considerando el total de hipotecas de extranjeros en España, las comunidades autónomas que registran la mayor cuota de mercado han sido Cataluña (25,2%), Comunitat Valenciana (18,5%), Andalucía (17,8%) y Comunidad de Madrid (11,4%). El resto de comunidades autónomas se han situado por debajo del 6%, dando lugar seis de ellas con un peso por debajo del 1% del conjunto de España. Esta circunstancia constata las importantes diferencias territoriales.

Observando el mapa de resultados se constata la mayor presencia de extranjeros en el mercado hipotecario en las zonas costeras y en Comunidad de Madrid.

El desglose de resultados por nacionalidades permite comprobar cómo rumanos son la nacionalidad con mayor peso, con un 9,62% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas a extranjeros. En peso de compra de vivienda por extranjeros en 2023 ocupa la séptima posición (5,03%), siendo la nacionalidad que recurre a la financiación hipotecaria con mayor frecuencia.

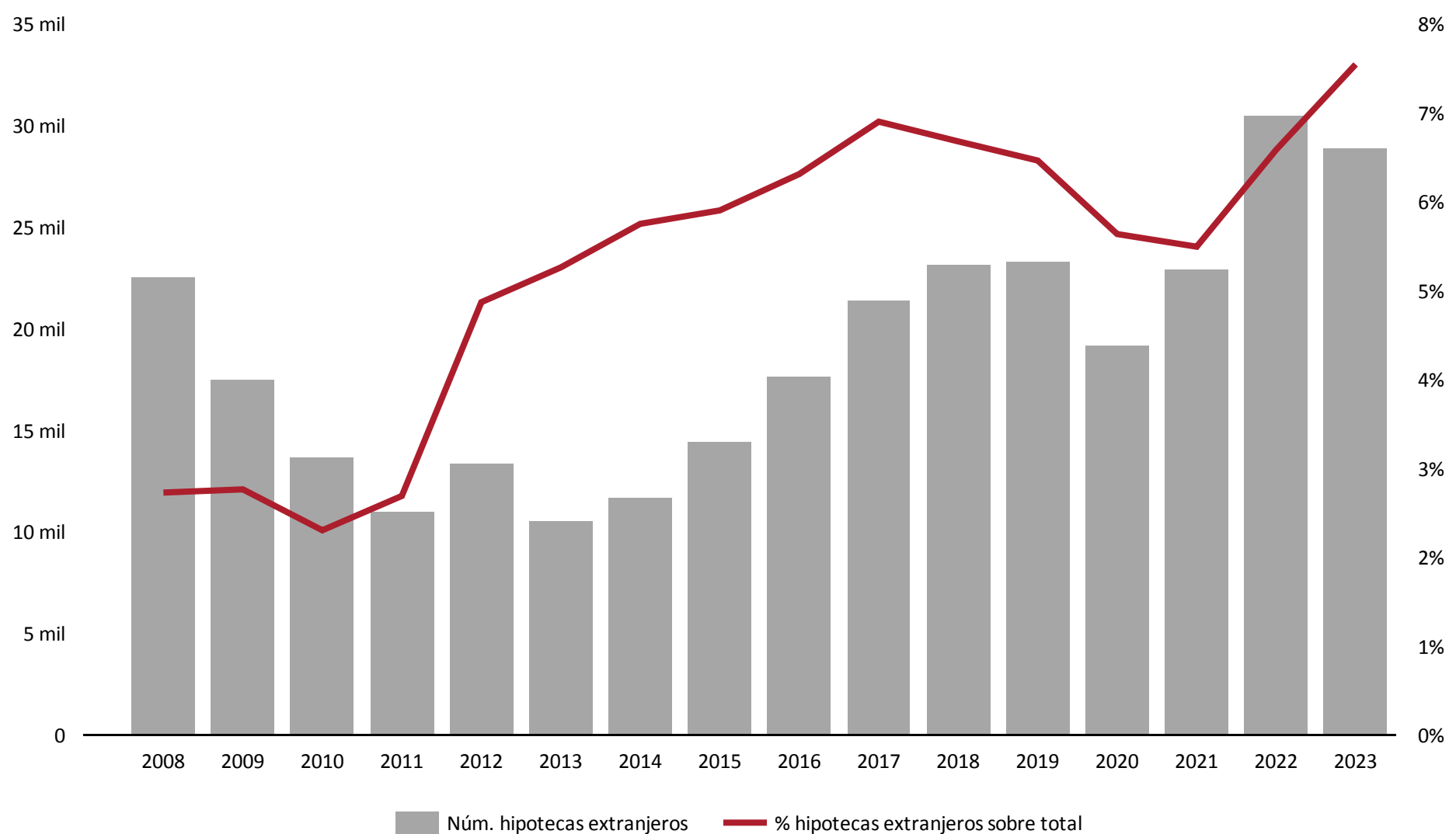
La segunda posición está ocupada por italianos con un 6,3% (5,23% en compra de vivienda), seguidos de chinos con un 5,63% (2,87% en compra), marroquíes con un 5,6% (5,39% en compra), británicos con un 5,29% (9,53% en compra), franceses con un 3,89% (6,66% en compra) y alemanes con un 3,25% (7,27% en compra).

Los compradores de vivienda de las nacionalidades con mayor renta per capita recurren en menor medida a la financiación hipotecaria y viceversa.

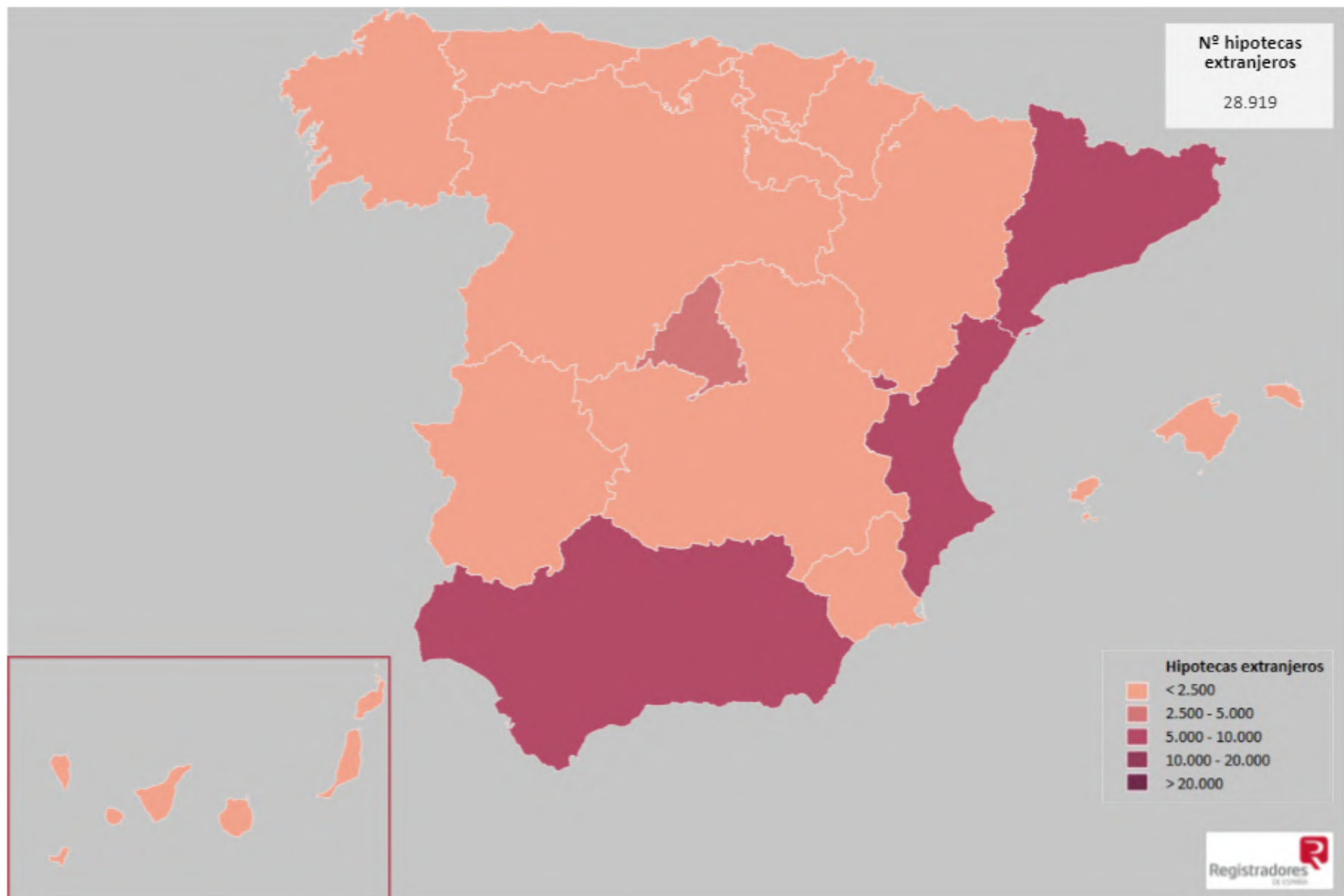
Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros y porc. sobre el total de hipotecas. Resultados anuales y variación anual
Año 2023

CC.AA.	Nº hipotecas extr. ▼	Var. anual	% hipotecas extranjeros	Var. anual (pp)	Cuota s/ nacional
Cataluña	7.282	-3,3 %	11,04 %	1,75	25,2 %
Comunitat Valenciana	5.356	0,4 %	12,39 %	2,36	18,5 %
Andalucía	5.136	-12,8 %	6,61 %	0,12	17,8 %
Madrid, Comunidad de	3.300	-5,7 %	5,13 %	0,80	11,4 %
Balears, Illes	1.512	-21,7 %	15,90 %	-1,02	5,2 %
Canarias	1.402	2,4 %	9,18 %	0,56	4,9 %
Murcia, Región de	1.355	6,9 %	12,02 %	2,80	4,7 %
Castilla - La Mancha	820	6,9 %	5,48 %	0,92	2,8 %
País Vasco	625	-8,5 %	3,24 %	0,29	2,2 %
Aragón	589	-10,2 %	6,20 %	0,73	2,0 %
Castilla y León	439	9,2 %	2,86 %	0,64	1,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	233	-24,1 %	5,10 %	-0,71	0,8 %
Asturias, Principado de	233	14,8 %	3,46 %	0,95	0,8 %
Rioja, La	192	-12,7 %	9,38 %	2,56	0,7 %
Galicia	170	15,6 %	1,36 %	0,43	0,6 %
Cantabria	166	-17,0 %	3,84 %	0,21	0,6 %
Extremadura	95	20,3 %	1,51 %	0,47	0,3 %
España	28.919	-5,2 %	7,54 %	0,96	100 %

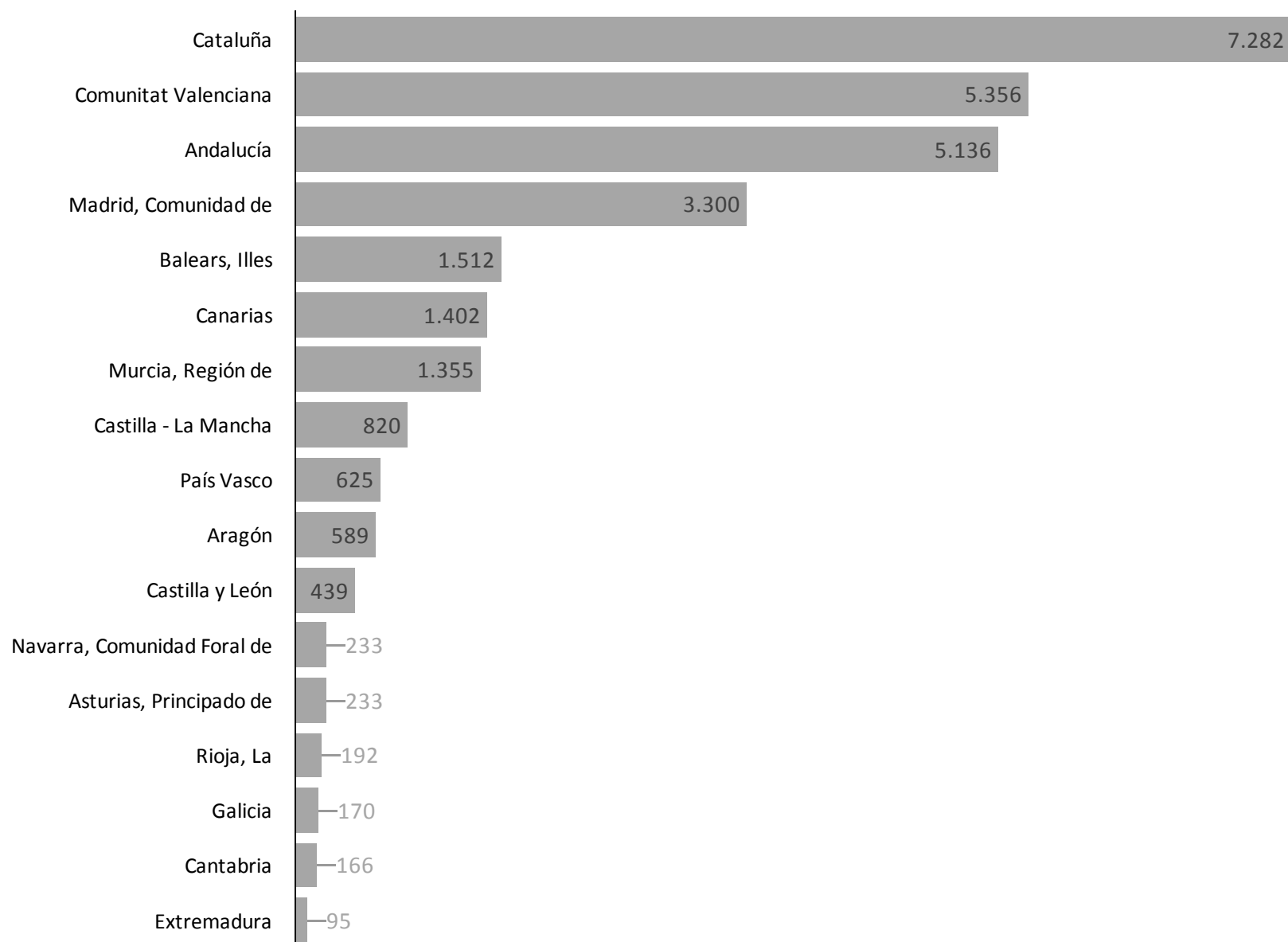
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros y porcentaje sobre el total de hipotecas



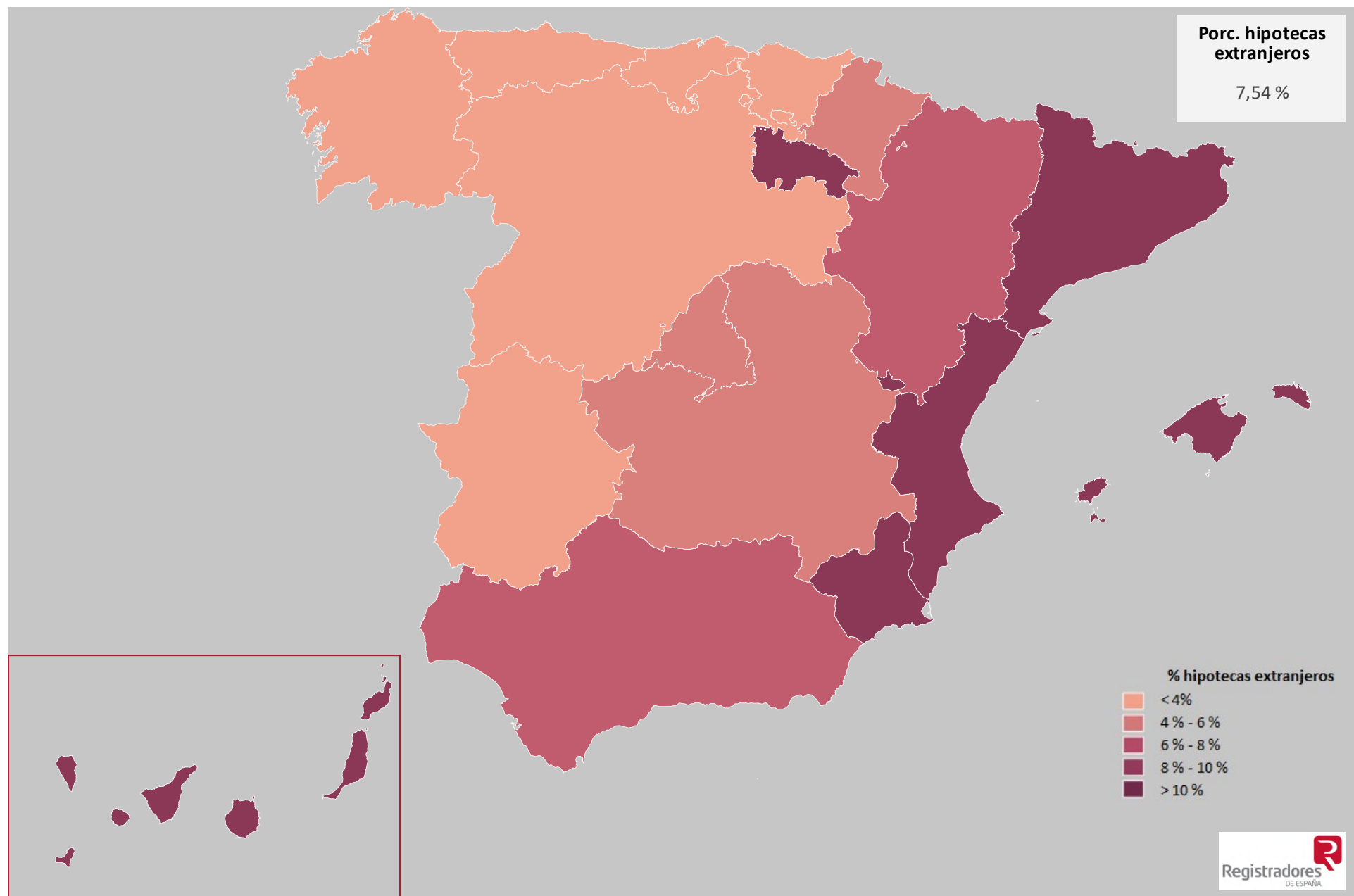
Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros
Año 2023



Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros por Comunidades Autónomas



Porcentaje de hipotecas sobre vivienda de extranjeros sobre el total
Año 2023



% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por comunidades autónomas									
CC.AA.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Baleares, Illes	14,16 %	15,16 %	16,43 %	16,07 %	14,25 %	12,38 %	13,71 %	16,92 %	15,90 %
Comunitat Valenciana	10,62 %	11,48 %	12,69 %	12,15 %	11,90 %	9,77 %	8,40 %	10,03 %	12,39 %
Murcia, Región de	5,63 %	8,61 %	9,20 %	10,27 %	9,92 %	9,87 %	9,28 %	9,22 %	12,02 %
Canarias	9,84 %	10,07 %	11,38 %	9,94 %	9,62 %	7,15 %	7,55 %	8,62 %	9,18 %
Cataluña	7,55 %	8,07 %	8,53 %	8,38 %	8,64 %	8,05 %	7,76 %	9,29 %	11,04 %
Rioja, La	7,28 %	7,06 %	6,31 %	5,92 %	6,76 %	6,03 %	6,35 %	6,82 %	9,38 %
Andalucía	6,07 %	5,89 %	6,22 %	6,03 %	5,78 %	5,14 %	5,11 %	6,49 %	6,61 %
Aragón	4,66 %	5,78 %	6,49 %	5,81 %	5,73 %	4,83 %	4,84 %	5,47 %	6,20 %
Madrid, Comunidad de	4,77 %	4,69 %	5,37 %	5,14 %	4,30 %	3,92 %	4,03 %	4,33 %	5,13 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,78 %	3,20 %	4,75 %	4,46 %	5,20 %	3,98 %	4,89 %	5,81 %	5,10 %
Castilla - La Mancha	2,85 %	3,60 %	3,75 %	4,14 %	4,28 %	4,38 %	4,12 %	4,56 %	5,48 %
Cantabria	2,25 %	3,82 %	3,48 %	3,17 %	4,54 %	3,13 %	3,01 %	3,63 %	3,84 %
País Vasco	1,69 %	2,04 %	2,43 %	2,26 %	2,81 %	2,16 %	2,26 %	2,95 %	3,24 %
Castilla y León	1,60 %	1,54 %	2,33 %	2,50 %	2,53 %	2,12 %	1,87 %	2,22 %	2,86 %
Asturias, Principado de	1,34 %	1,31 %	1,95 %	2,03 %	2,40 %	1,88 %	2,20 %	2,51 %	3,46 %
Galicia	0,67 %	0,63 %	0,66 %	0,50 %	0,68 %	0,67 %	0,68 %	0,93 %	1,36 %
Extremadura	0,69 %	0,35 %	0,43 %	0,46 %	0,53 %	0,45 %	0,30 %	1,04 %	1,51 %
España	5,90 %	6,31 %	6,90 %	6,67 %	6,46 %	5,63 %	5,49 %	6,58 %	7,54 %

% de hipotecas sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad Año 2023			
Nacionalidad	Nº hipotecas extranjeros ▼	Distribución	Porc. s/extranjeros
Rumanía	2.781		9,62 %
Italia	1.821		6,30 %
China	1.628		5,63 %
Marruecos	1.620		5,60 %
Reino Unido	1.530		5,29 %
Francia	1.125		3,89 %
Alemania	939		3,25 %
Países Bajos	864		2,99 %
Polonia	685		2,37 %
Ucrania	603		2,09 %
Venezuela	558		1,93 %
Bulgaria	511		1,77 %
Suecia	474		1,64 %
Portugal	431		1,49 %
Estados Unidos	426		1,47 %
Bélgica	424		1,47 %
Argentina	407		1,41 %
Colombia	373		1,29 %
Resto	11.357		39,27 %
Extranjeros	28.919		100,00 %

19. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera

Año 2023

Bancos
87,47 %
 -2,16

Otras entidades financieras
12,53 %
 2,16

Los Bancos han registrado un nuevo retroceso durante el año 2023 en su claro liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario.

El 87,47% de los nuevos créditos hipotecarios del último año han sido concedidos por Bancos, quedando Otras entidades financieras en el 12,53%.

Con estos resultados Bancos han reducido en el año 2023 -2,16 pp su cuota de mercado con respecto al año 2022 (-1,58 en 2022), dando lugar al correspondiente ascenso en Otras entidades financieras.

Este resultado supone consolidar el cambio de tendencia con respecto a los resultados de años precedentes, en los que se venía observando un lento, pero progresivo, incremento en el peso de Bancos, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados interanuales.

Desde el año 2007 la estructura de mercado de nuevo crédito hipotecario viene permaneciendo relativamente estable, con una cuota de mercado en Bancos próxima al 90% y con niveles cercanos al 10% en Otras entidades financieras.

Desde un punto de vista territorial, durante el año 2023 Otras entidades financieras ha mejorado su cuota de mercado en catorce comunidades autónomas, mientras que Bancos únicamente han mejorado en tres comunidades autónomas.

En todo caso, en todas las comunidades autónomas los Bancos han seguido alcanzando la mayor cuota de mercado en concesión de nuevo crédito hipotecario.

Las comunidades autónomas en las que Bancos han registrado sus mayores resultados durante el año 2023 han sido Galicia (94,6%), Comunidad de Madrid (93,42%), Cantabria (92,32%) y Cataluña (91,49%).

Por el contrario, las que han registrado un mayor peso en Otras entidades financieras han sido Comunidad Foral de Navarra (34,46%), Principado de Asturias (28,23%), La Rioja (25,77%) y País Vasco (23,49%).

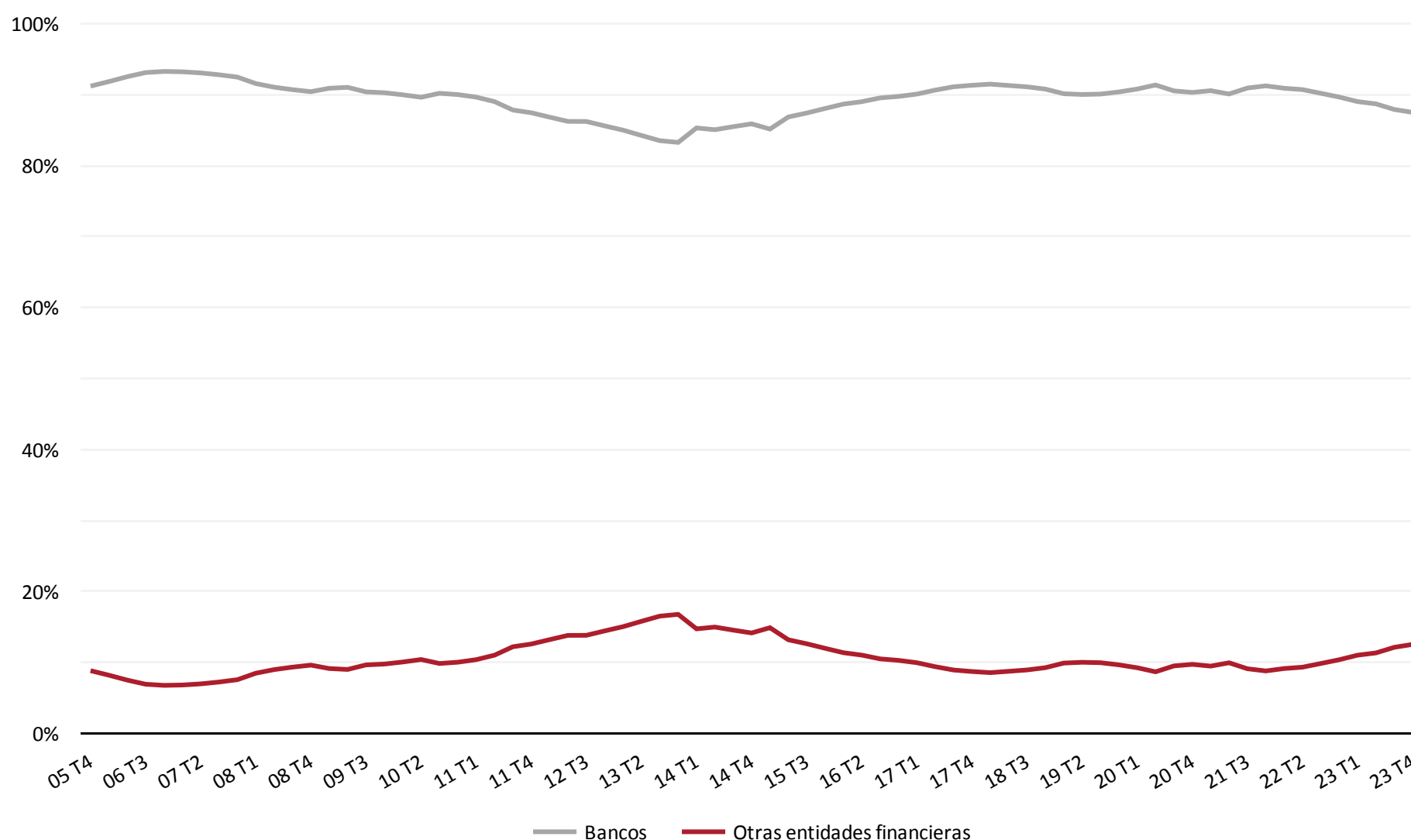
Los únicos incrementos de cuota de mercado en Bancos durante el último año se han registrado en Principado de Asturias (3,87 pp), Comunidad Foral de Navarra (2,88 pp) y Región de Murcia (0,89 pp).

Por el contrario, los mayores incrementos en Otras entidades financieras han correspondido a Canarias (11,96 pp), Castilla y León (7,41 pp) e Illes Balears (6,09 pp).

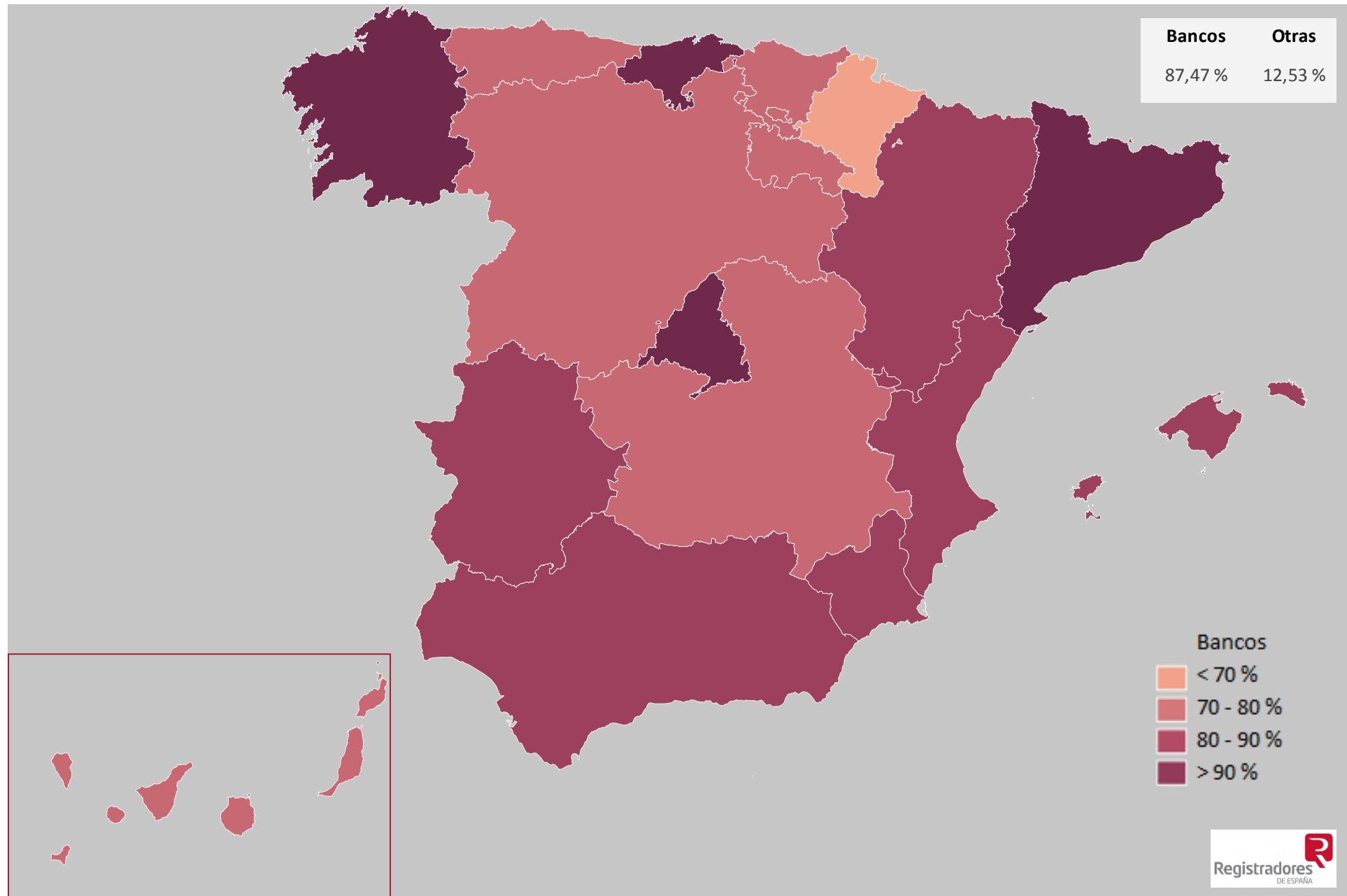
A lo largo del año 2024 previsiblemente se mantendrá una estructura de resultados similar a la del año 2023, no estimándose cambios significativos en el comportamiento de esta variable una vez que los tipos de interés parecen haberse estabilizado.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados anuales y variación anual				
Año 2023				
CC.AA. ^	Bancos	Var. anual (pp)	Otras ent. financ.	Var. anual (pp)
Andalucía	88,77 %	-0,63	11,23 %	0,63
Aragón	84,21 %	-3,56	15,79 %	3,56
Asturias, Principado de	71,77 %	3,87	28,23 %	-3,87
Balears, Illes	87,98 %	-6,09	12,02 %	6,09
Canarias	76,56 %	-11,96	23,44 %	11,96
Cantabria	92,32 %	-2,55	7,68 %	2,55
Castilla - La Mancha	76,64 %	-0,80	23,36 %	0,80
Castilla y León	77,32 %	-7,41	22,68 %	7,41
Cataluña	91,49 %	-1,65	8,51 %	1,65
Comunitat Valenciana	86,98 %	-1,86	13,02 %	1,86
Extremadura	85,20 %	-4,41	14,80 %	4,41
Galicia	94,60 %	-0,49	5,40 %	0,49
Madrid, Comunidad de	93,42 %	-0,21	6,58 %	0,21
Murcia, Región de	85,03 %	0,89	14,97 %	-0,89
Navarra, Comunidad Foral de	65,54 %	2,88	34,46 %	-2,88
País Vasco	76,51 %	-4,38	23,49 %	4,38
Rioja, La	74,23 %	-1,66	25,77 %	1,66
España	87,47 %	-2,16	12,53 %	2,16

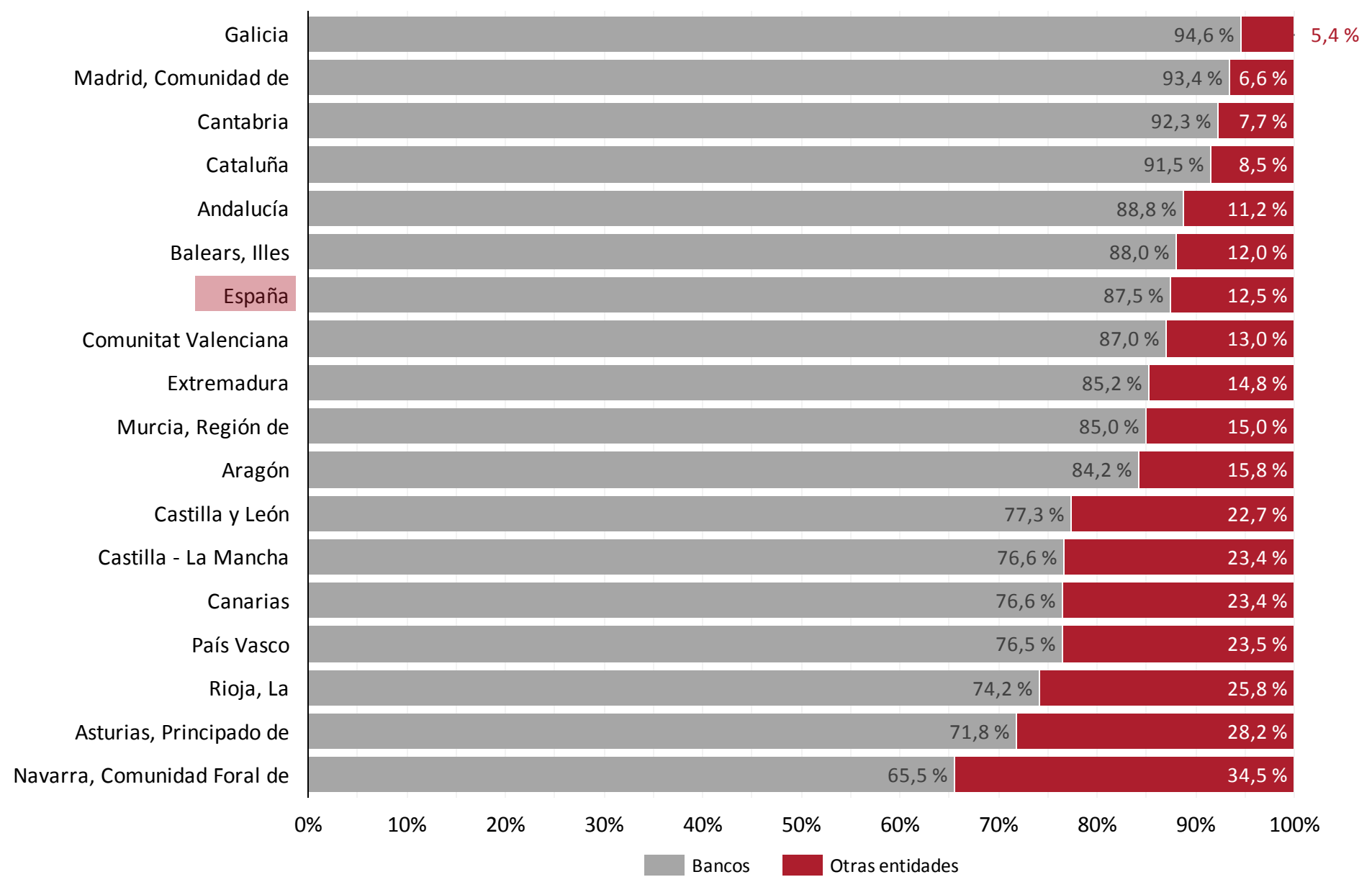
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Resultados interanuales



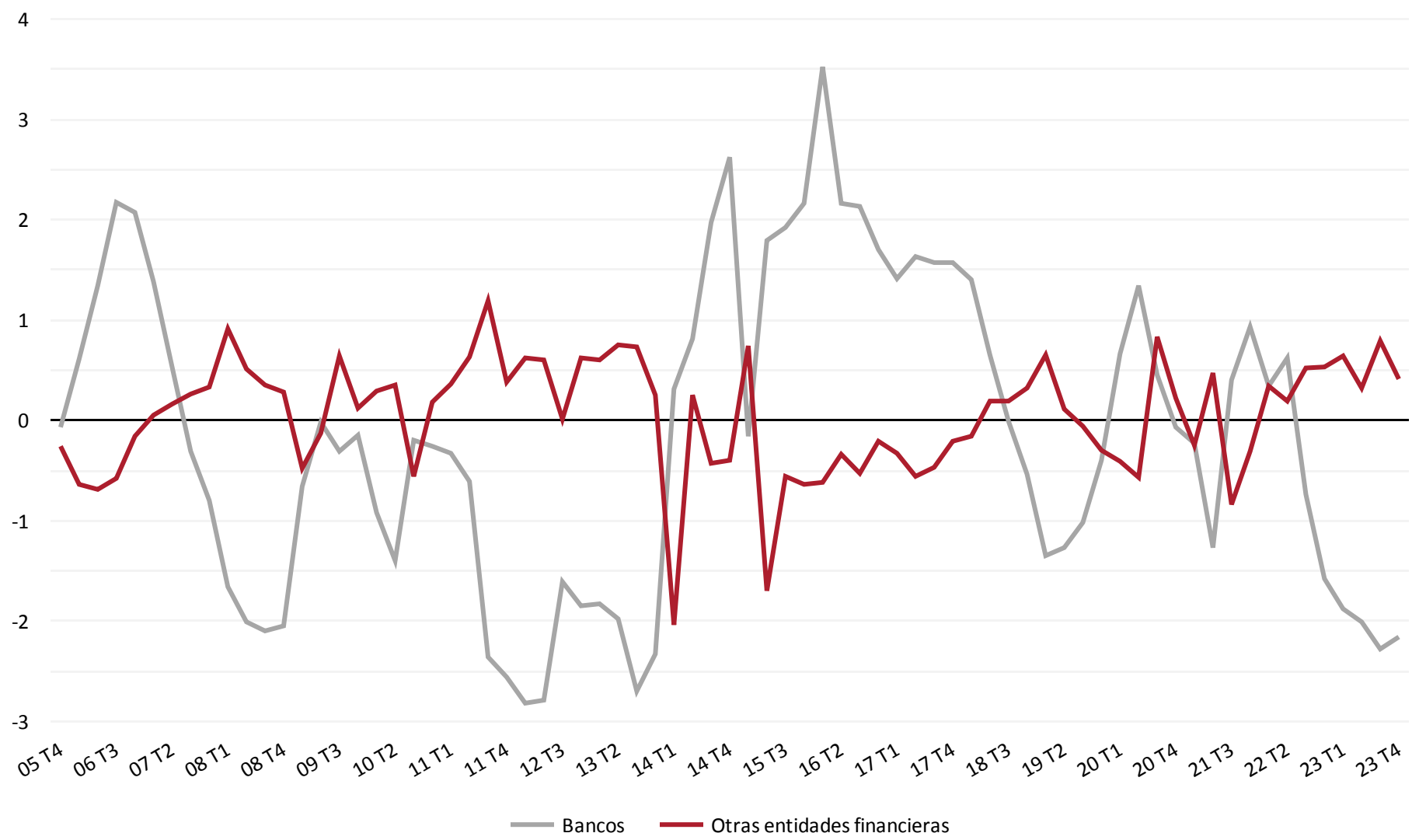
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Año 2023



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%)
Año 2023



Evolución de las tasas de variación interanuales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (pp)



20. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble

Año 2023

Viviendas
86,65 %
 -1,78

Locales
2,88 %
 0,22

Naves
4,27 %
 1,72

El peso de la vivienda ha registrado un retroceso en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando un peso del 86,65% del total en el año 2023, con un descenso de -1,78 pp con respecto al año 2022, que supuso el nivel máximo de la serie histórica.

A una significativa distancia se han situado el resto de bienes inmuebles, encabezados por terrenos, con un peso del 4,68%, seguidos de naves (4,27%), locales (2,88%), garajes y trasteros (1,05%) y rústicos (0,47%).

La reducción de actividad inmobiliaria en el ámbito de la vivienda se ha trasladado a la actividad hipotecaria, proporcionando estos resultados.

La pérdida de peso en vivienda (-1,78 pp), de garajes y trasteros (-0,08 pp) y terrenos (-0,12 pp), todos ellos vinculados al ámbito residencial, ha supuesto una mejora anual en locales (0,22 pp), rústicos (0,04 pp) y, especialmente, naves (1,72 pp).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso en viviendas durante el año 2023 han sido Comunidad de Madrid (91,92%), Illes Balears (90,93%) y Principado de Asturias (89,64%).

En trece comunidades autónomas se han registrado descensos en el peso de vivienda, dando lugar a ascensos en únicamente cuatro comunidades autónomas.

Con respecto a los bienes inmuebles vinculados con actividades mercantiles (locales y naves) los mayores pesos relativos, por lo que respecta a locales, se han registrado en Canarias (6,96%), País Vasco (4,03%) y Galicia (3,57%), dando lugar a mejoras en siete comunidades autónomas durante el último año, frente a los descensos en diez comunidades autónomas.

En naves industriales los resultados más destacados se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (23,07%), Castilla - La Mancha (19,86%) y Extremadura (11,34%), con mejoras anuales en quince comunidades autónomas, frente a los descensos en únicamente una comunidad autónoma, manteniendo resultados en otro caso.

El gráfico de evolución de resultados muestra con claridad la constante ganancia de peso relativo en vivienda durante los últimos años hasta finales del año 2022, momento en el que se registró el máximo histórico, dando paso a un ligero retroceso durante el último año.

En vivienda, desde los mínimos del año 2009 con menos del 70%, llegó a niveles próximos al 90% en el año 2022, situándose en el año 2023 en el 86,65%.

Los bienes inmuebles vinculados a actividades económicas (locales, naves, terrenos) han sido los que se han visto más afectados, minorando progresivamente su peso relativo con carácter general, pero con una mejora durante el último año en locales y, especialmente, naves.

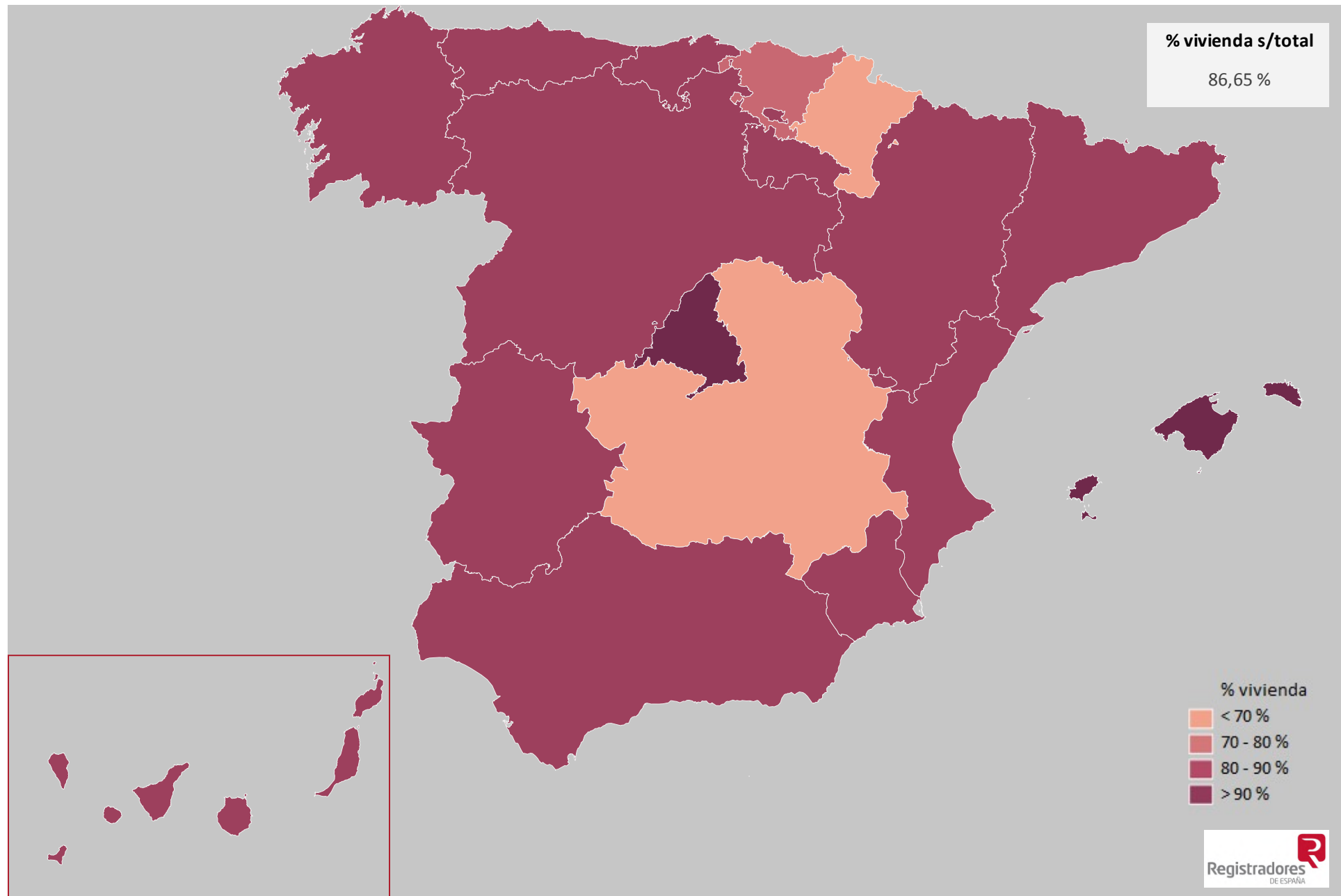
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%)
Año 2023

CC.AA. ▲	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves	Rústicos
Andalucía	88,63 %	2,29 %	1,22 %	4,75 %	2,65 %	0,46 %
Aragón	88,42 %	2,43 %	1,46 %	3,16 %	4,27 %	0,26 %
Asturias, Principado de	89,64 %	2,10 %	2,07 %	1,12 %	1,90 %	3,17 %
Balears, Illes	90,93 %	2,86 %	0,64 %	3,08 %	1,34 %	1,15 %
Canarias	85,46 %	6,96 %	1,02 %	1,08 %	3,55 %	1,93 %
Cantabria	86,87 %	1,24 %	1,41 %	3,72 %	5,31 %	1,45 %
Castilla - La Mancha	68,41 %	1,68 %	0,78 %	8,91 %	19,86 %	0,36 %
Castilla y León	80,47 %	2,71 %	1,50 %	10,99 %	3,45 %	0,88 %
Cataluña	88,12 %	2,88 %	0,86 %	3,88 %	4,22 %	0,04 %
Comunitat Valenciana	88,28 %	2,22 %	1,34 %	2,65 %	4,83 %	0,68 %
Extremadura	82,15 %	2,31 %	0,95 %	2,04 %	11,34 %	1,21 %
Galicia	86,73 %	3,57 %	1,30 %	1,54 %	5,39 %	1,47 %
Madrid, Comunidad de	91,92 %	3,14 %	0,99 %	2,56 %	1,39 %	0,00 %
Murcia, Región de	85,28 %	1,98 %	0,99 %	5,40 %	5,47 %	0,88 %
Navarra, Comunidad Foral de	57,94 %	2,26 %	0,40 %	16,22 %	23,07 %	0,11 %
País Vasco	76,58 %	4,03 %	0,81 %	13,36 %	4,58 %	0,64 %
Rioja, La	82,80 %	2,00 %	1,12 %	5,16 %	8,62 %	0,30 %
España	86,65 %	2,88 %	1,05 %	4,68 %	4,27 %	0,47 %

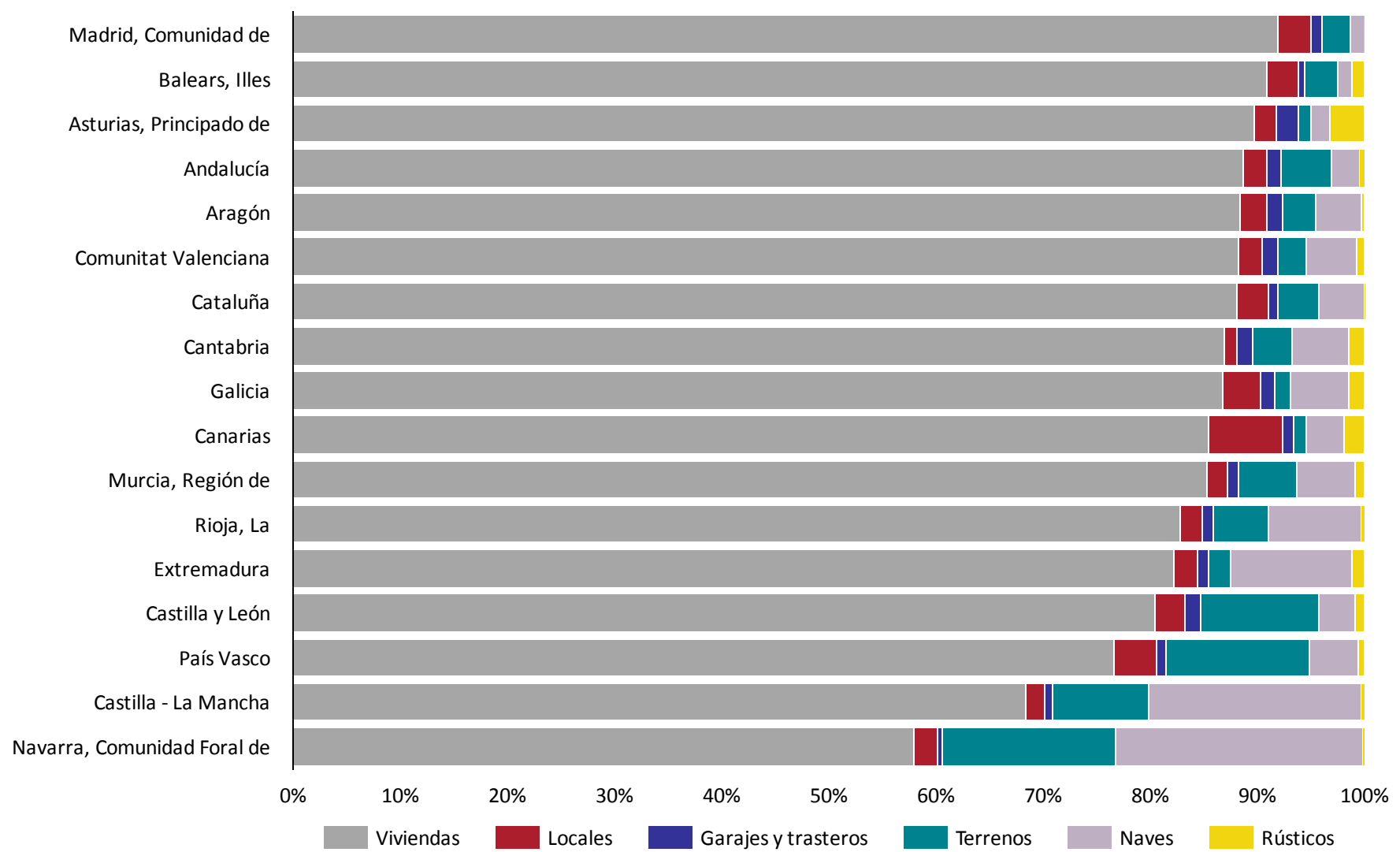
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%). Evolución anual (pp)
Año 2023

CC.AA. ▲	Vivienda	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves	Rústicos
Andalucía	-1,85	0,15	0,15	0,05	1,23	0,27
Aragón	3,16	-0,07	-0,29	-2,99	0,05	0,14
Asturias, Principado de	8,19	-0,58	0,10	-6,35	-1,01	-0,35
Balears, Illes	-0,28	0,70	0,01	0,55	0,22	-1,20
Canarias	1,52	1,61	-0,19	-3,79	0,06	0,79
Cantabria	-3,80	-1,77	-0,10	1,60	4,02	0,05
Castilla - La Mancha	-14,10	0,51	-0,21	3,52	11,53	-1,25
Castilla y León	-3,17	-0,29	-0,29	3,42	0,00	0,33
Cataluña	-1,74	-0,05	-0,19	1,25	0,73	0,00
Comunitat Valenciana	-0,33	-0,59	0,02	-0,83	1,43	0,30
Extremadura	-2,35	-0,16	-0,08	-4,85	6,82	0,62
Galicia	-1,52	0,60	-0,23	0,13	1,26	-0,24
Madrid, Comunidad de	0,94	0,88	0,07	-2,27	0,38	0,00
Murcia, Región de	-3,30	-1,10	-1,23	2,21	3,16	0,26
Navarra, Comunidad Foral de	-17,44	-1,37	-0,12	-0,50	19,58	-0,15
País Vasco	-3,71	0,41	-0,24	2,11	1,41	0,02
Rioja, La	-3,46	-0,45	-1,08	-1,81	6,58	0,22
España	-1,78	0,22	-0,08	-0,12	1,72	0,04

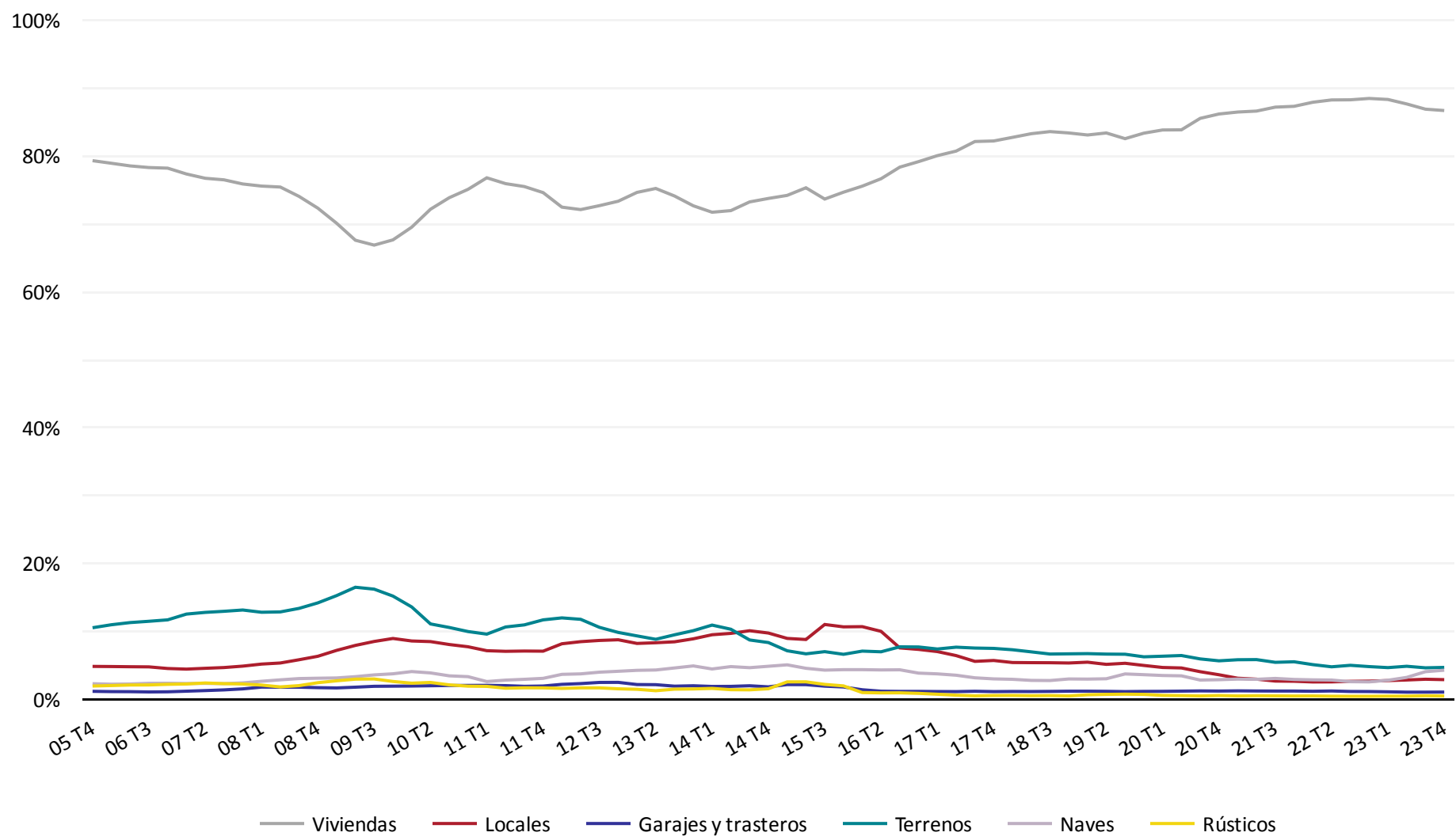
Distribución de nuevo crédito hipotecario. Viviendas
Año 2023



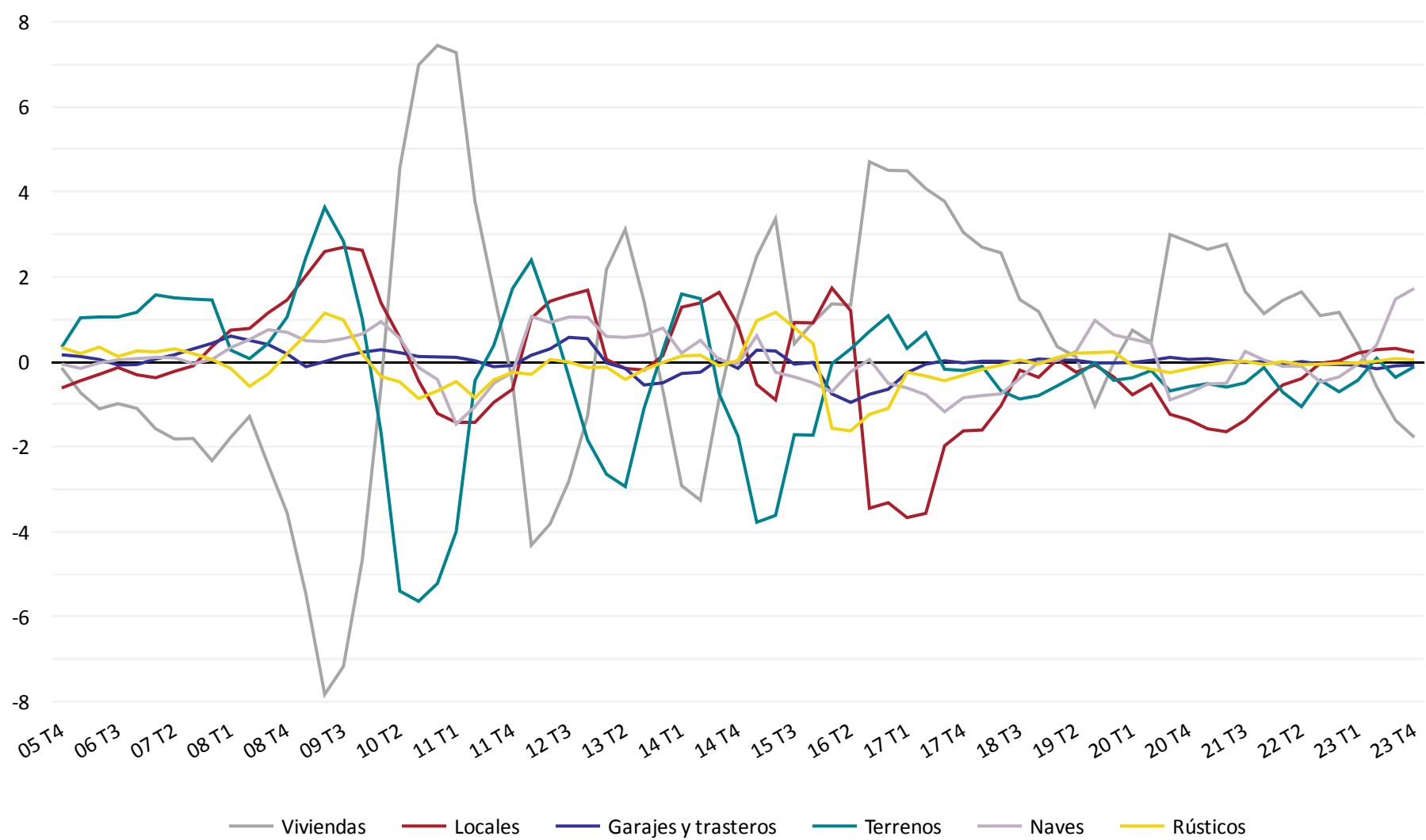
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble
Año 2023



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



Evolución de las tasas de variación interanuales de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (pp)



21. Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida

Año 2023

Libre
93,05 %
 -0,17

Protegida
6,95 %
 0,17

La vivienda libre ha registrado un ligero descenso de peso relativo en la composición del nuevo crédito hipotecario durante el último año, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de la vivienda protegida.

Concretamente, el 93,05% de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han correspondido a vivienda libre, quedando la vivienda protegida en el 6,95%.

Estos resultados suponen un incremento de 0,17 pp en el peso de vivienda protegida con respecto a los resultados del año 2022, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de vivienda libre.

La evolución de resultados muestra una consolidación de resultados, con cuantías relativamente próximas durante los últimos años, no apreciándose cambios significativos en la estructura de pesos de financiación hipotecaria sobre vivienda libre y vivienda protegida.

Dentro de ese escaso margen de los últimos años, los resultados de vivienda libre son los que han registrado, en términos generales, un mejor comportamiento, manteniéndose relativamente próximos a los niveles máximos de la serie histórica.

Desde un punto de vista territorial, durante el año 2023 en cinco comunidades autónomas se han registrado incrementos en el peso de nuevo crédito hipotecario en vivienda libre, dando lugar a mejoras en vivienda protegida en doce comunidades autónomas.

Los mayores incrementos anuales de peso en vivienda libre se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (3,66 pp), Castilla - La Mancha (1,63 pp) y Galicia (1,03), mientras que las mayores mejoras en vivienda protegida han correspondido a Castilla y León (2,53 pp), Aragón (2,05 pp) y Cantabria (1,67 pp).

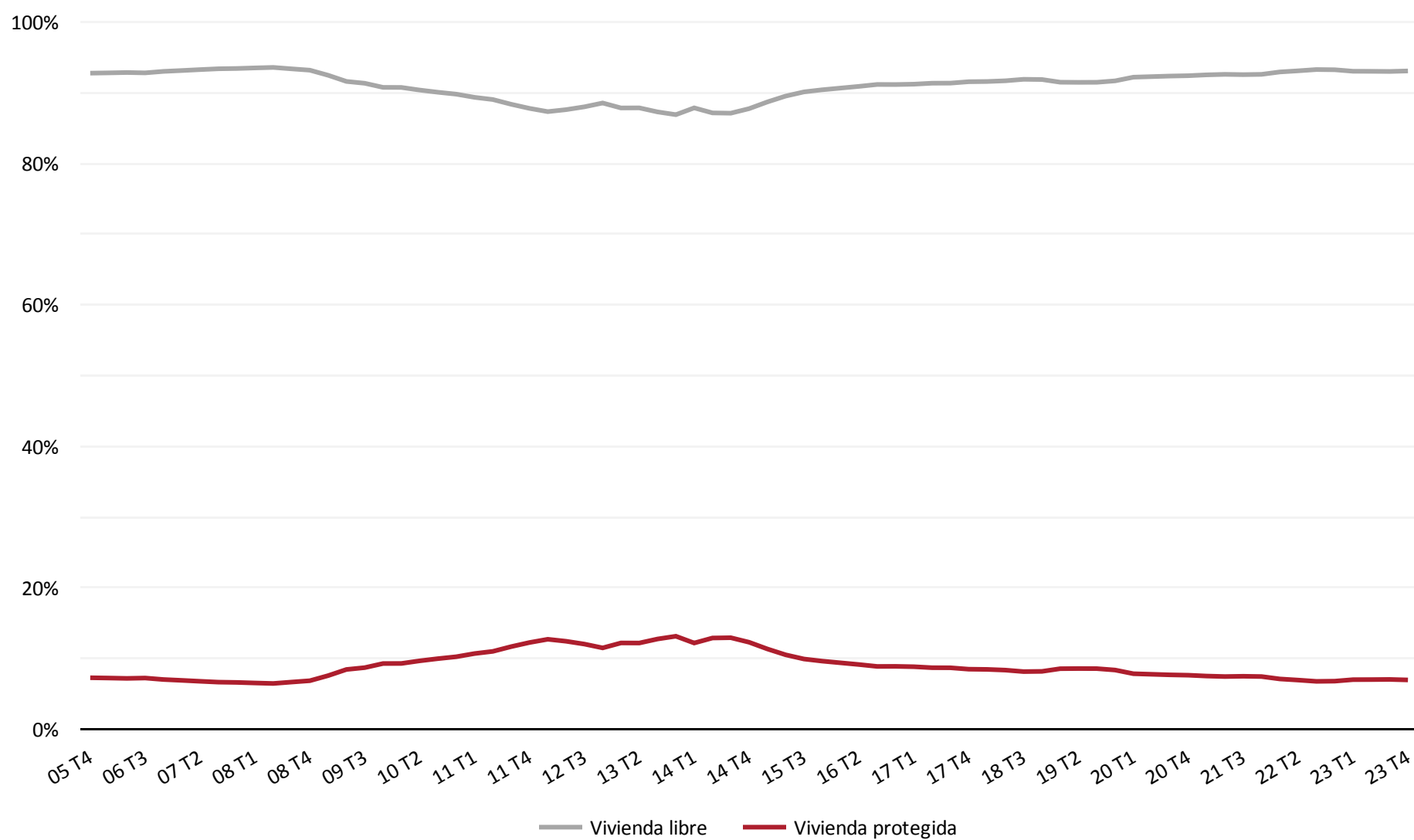
Las comunidades autónomas con resultados más destacados en pesos de nueva financiación hipotecaria para vivienda libre han sido Illes Balears (98,63%), Galicia (97,8%), Castilla - La Mancha (95,8%) y Canarias (95,8%).

En cuanto a la vivienda protegida, los mayores pesos de nueva financiación hipotecaria durante el año 2023 se han alcanzado en Extremadura (20,88%), Principado de Asturias (11,49%), Aragón (11,03%) y Castilla y León (10,04%).

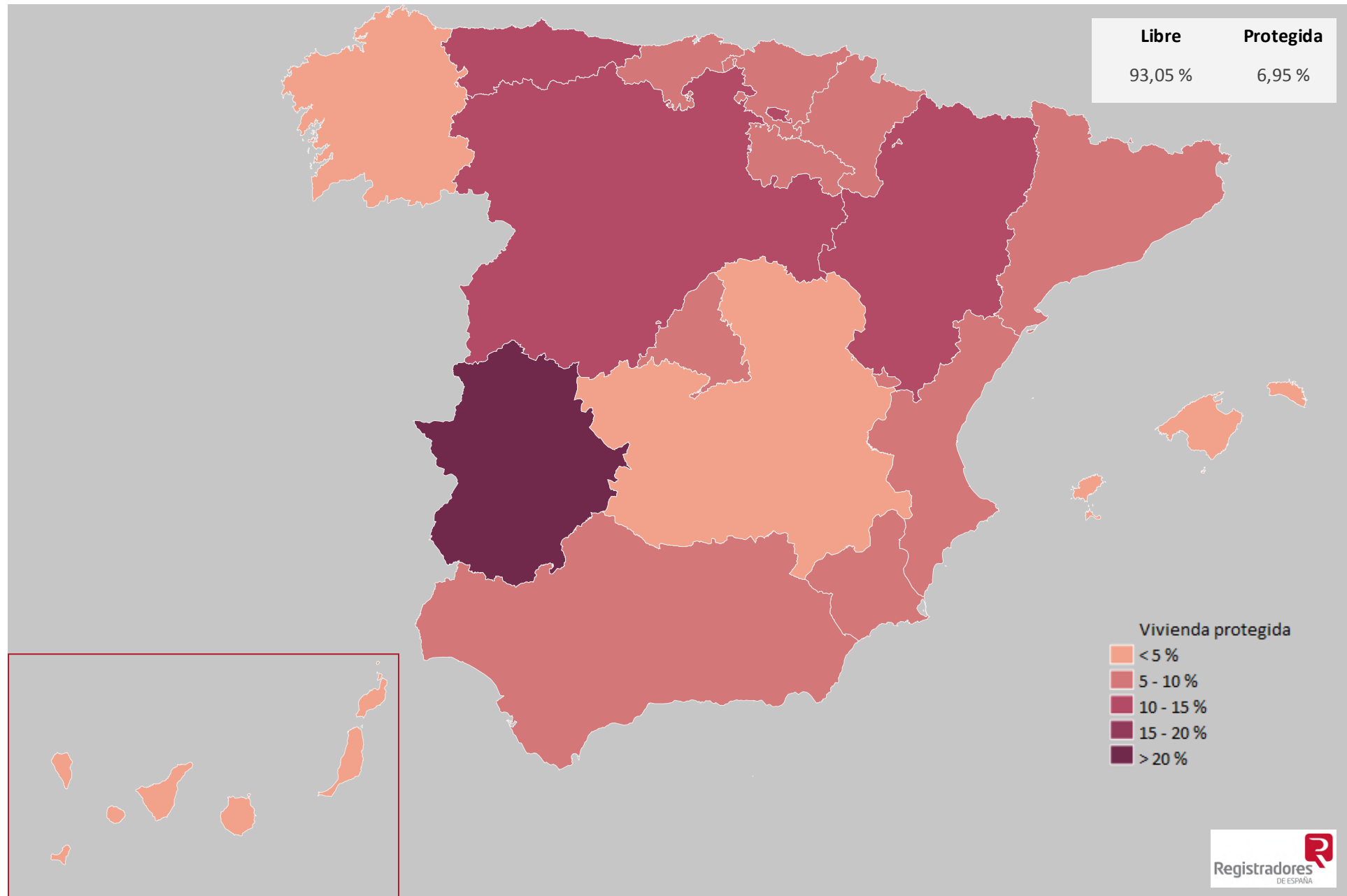
El volumen de recursos destinado a política de vivienda en propiedad es muy reducido, reflejándose en estas cifras, no siendo previsible un cambio de escenario a lo largo del año 2024.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados anuales y variación anual				
Año 2023				
CC.AA. ^	Viv. Libre	Var. anual (pp)	Viv. Protegida	Var. anual (pp)
Andalucía	92,48 %	-0,22	7,52 %	0,22
Aragón	88,97 %	-2,05	11,03 %	2,05
Asturias, Principado de	88,51 %	-0,48	11,49 %	0,48
Baleares, Illes	98,63 %	0,13	1,37 %	-0,13
Canarias	95,80 %	-0,35	4,20 %	0,35
Cantabria	90,70 %	-1,67	9,30 %	1,67
Castilla - La Mancha	95,80 %	1,63	4,20 %	-1,63
Castilla y León	89,96 %	-2,53	10,04 %	2,53
Cataluña	93,06 %	-0,18	6,94 %	0,18
Comunitat Valenciana	93,24 %	1,01	6,76 %	-1,01
Extremadura	79,12 %	-1,03	20,88 %	1,03
Galicia	97,80 %	1,03	2,20 %	-1,03
Madrid, Comunidad de	94,03 %	-0,34	5,97 %	0,34
Murcia, Región de	90,92 %	-0,16	9,08 %	0,16
Navarra, Comunidad Foral de	90,67 %	3,66	9,33 %	-3,66
País Vasco	90,36 %	-0,36	9,64 %	0,36
Rioja, La	91,88 %	-0,87	8,12 %	0,87
España	93,05 %	-0,17	6,95 %	0,17

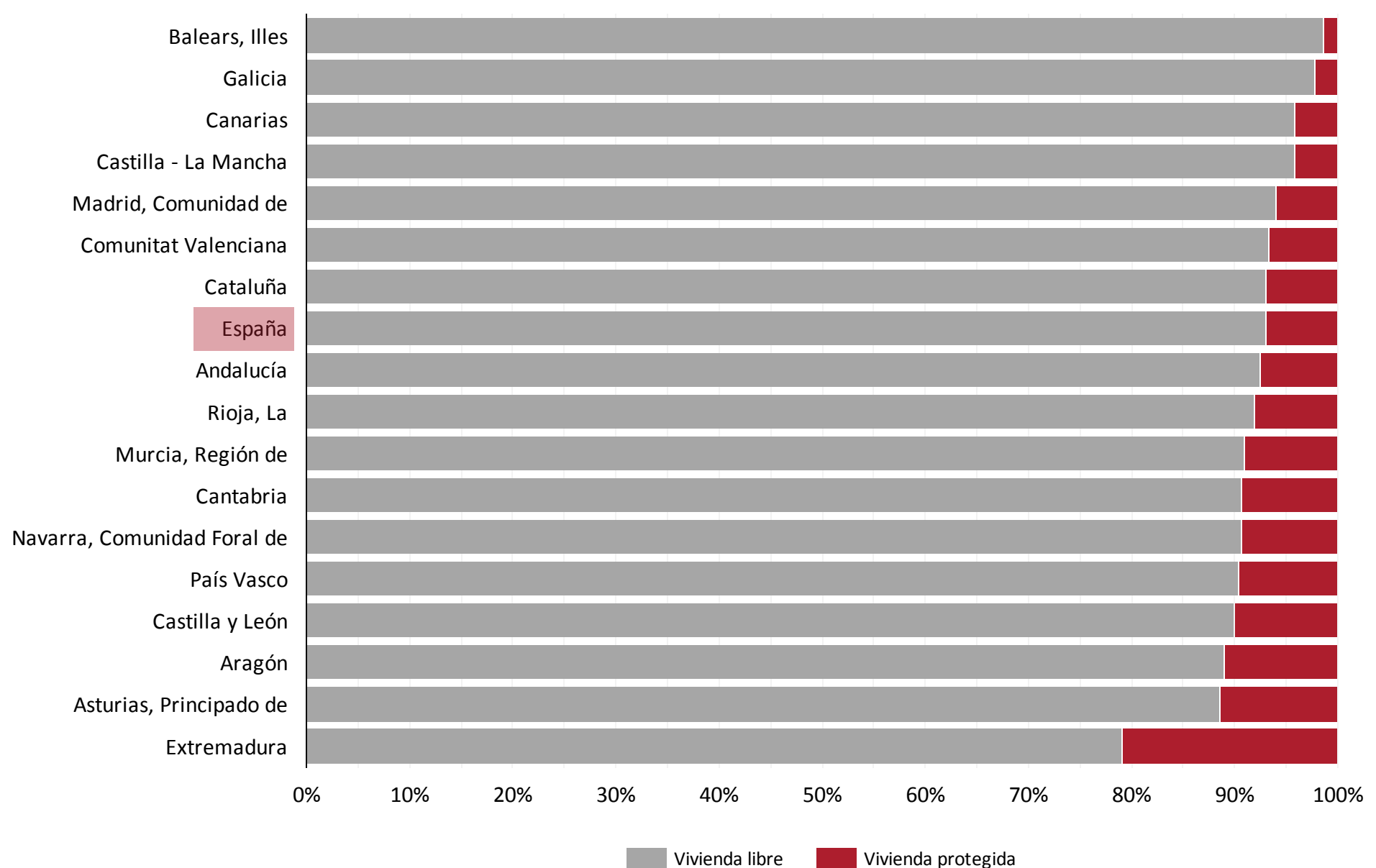
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)



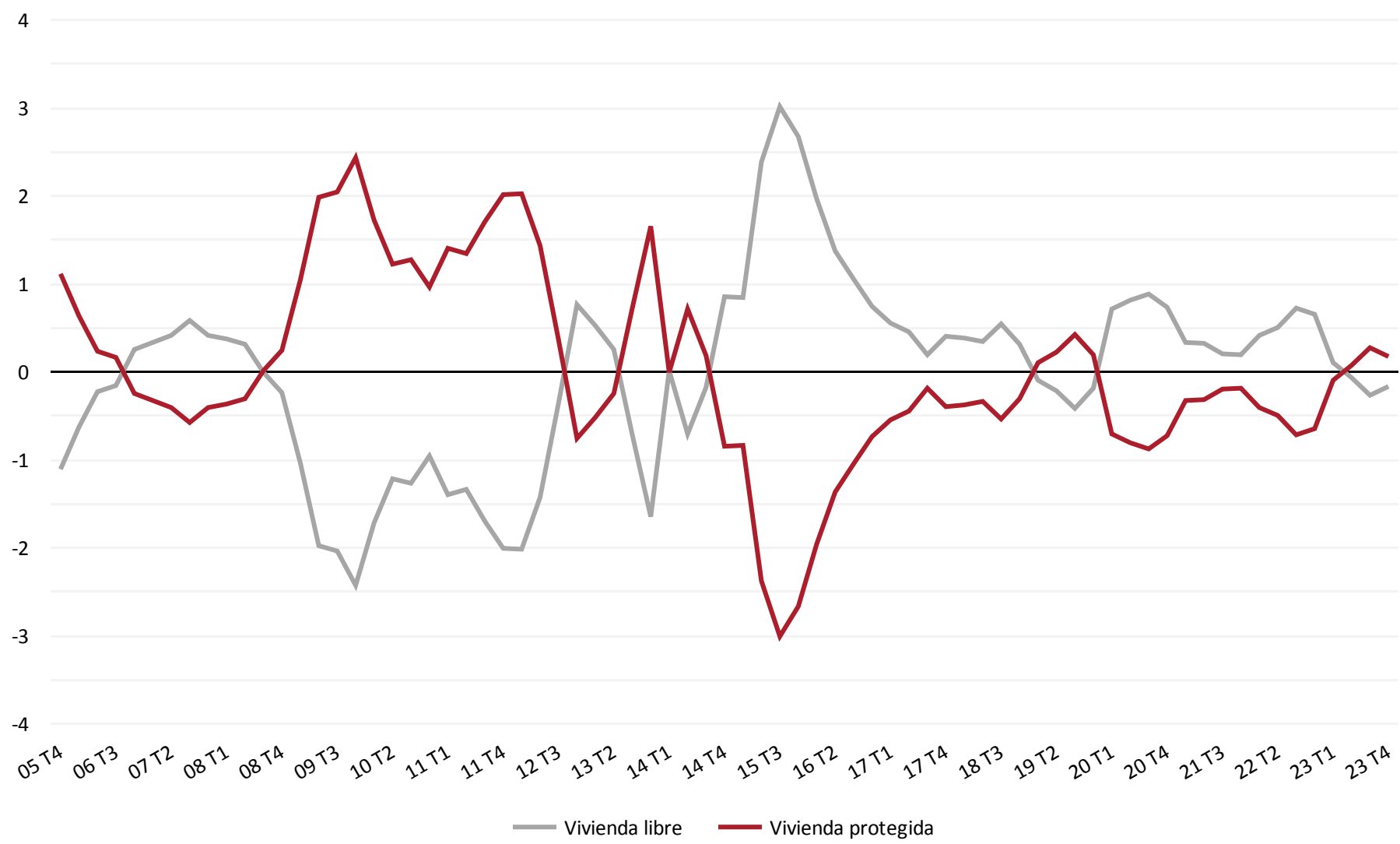
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)
Año 2023



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por grado de protección
Año 2023



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



22. Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda

Año 2023

General
1.390
 -1,3%

Bancos
1.413
 -1,0%

Otras entidades financ.
1.202
 -0,3%

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha reducido ligeramente durante el año 2023, alcanzando un importe medio de 1.390 €/m². En el año 2022 el resultado fue de 1.408 €/m², nivel máximo desde comienzos de 2012.

Desde los mínimos de mediados de 2014 (1.048 €/m²), el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado comprado venía creciendo, pero con tasas relativamente moderadas, manteniendo niveles razonables, a pesar de los ocho años y medio de crecimiento continuados hasta finales de 2022, pero muy alejados de los máximos del anterior ciclo alcista (1.915 €/m² 1T 2008).

El resultado del año 2023 viene a suponer un cierto grado de estabilización de los resultados como consecuencia del progresivo enfriamiento de los precios medios en la compraventa de vivienda.

El descenso anual ha sido del -1,3% para el total general, contrastando con el crecimiento del 4,8% en el año 2022 y del 2,5% en el año 2021.

El descenso en Bancos ha sido algo más intenso que en Otras entidades financieras, con tasas del -1% y -0,3%, respectivamente. El importe medio en Bancos ha sido de 1.413 €/m² y en Otras entidades financieras de 1.202 €/m², manteniendo el tradicional diferencial entre ambas agrupaciones de entidades financieras.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra un equilibrio entre incrementos y descensos del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, alcanzando incrementos anuales en ocho comunidades autónomas, frente a los descensos en otras ocho, manteniendo resultados en un caso.

Las mayores tasas de crecimiento durante el año 2023 se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (5,5%), La Rioja (4,7%) y Canarias (2,9%).

Los importes medios más elevados durante el último año han correspondido a Comunidad de Madrid (2.189 €/m²), Illes Balears (1.959 €/m²), País Vasco (1.866 €/m²) y Cataluña (1.735 €/m²).

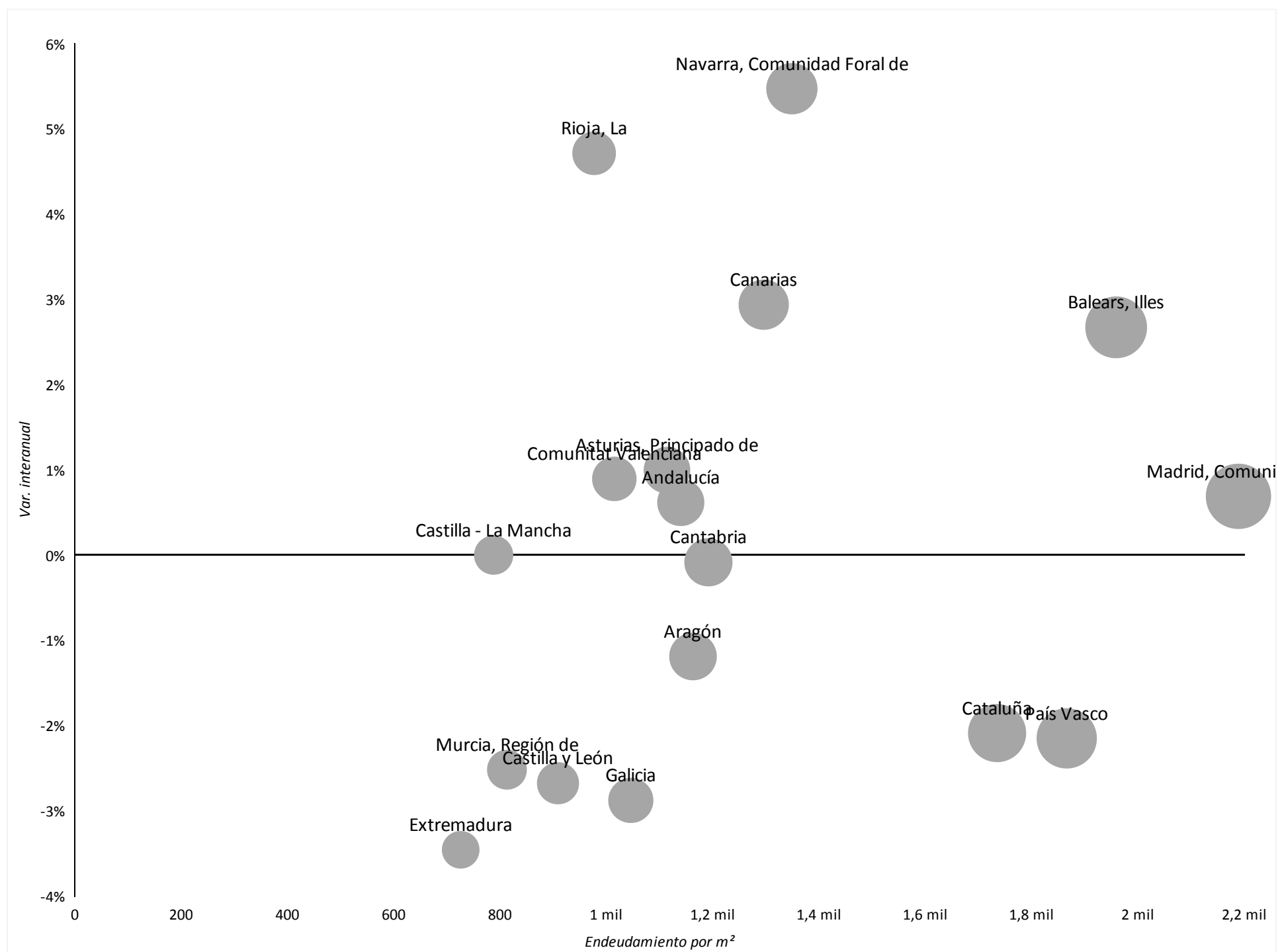
Por el contrario, en cinco comunidades autónomas no se han alcanzado importes medios superiores a 1.000 €/m², registrando las menores cuantías Extremadura (726 €/m²), Castilla – La Mancha (788 €/m²) y Región de Murcia (813 €/m²).

La progresiva ralentización del precio de compraventa de la vivienda y el mantenimiento de tipos de interés en niveles máximos de los últimos años llevará a una continuidad de la ligera tendencia descendente del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado a lo largo del año 2024.

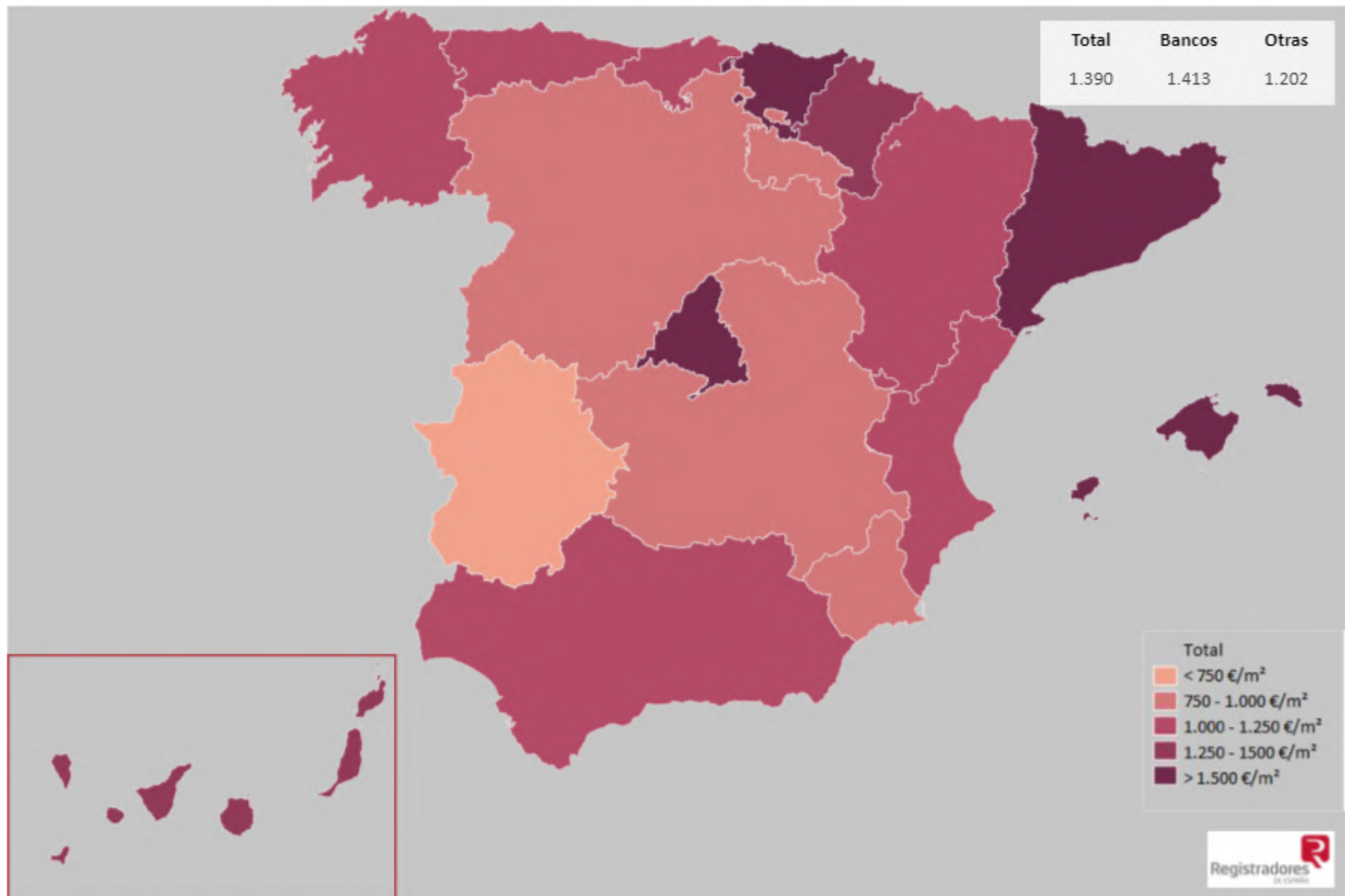
Los niveles actuales se mantienen relativamente próximos a los máximos de la última década, pero muy alejados de máximos históricos, habiendo configurado una cartera hipotecaria segura durante los últimos años, no siendo previsible que se produzcan cambios relevantes en la estructura de resultados.

Importe nuevo crédito hipotecario por m² vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2023

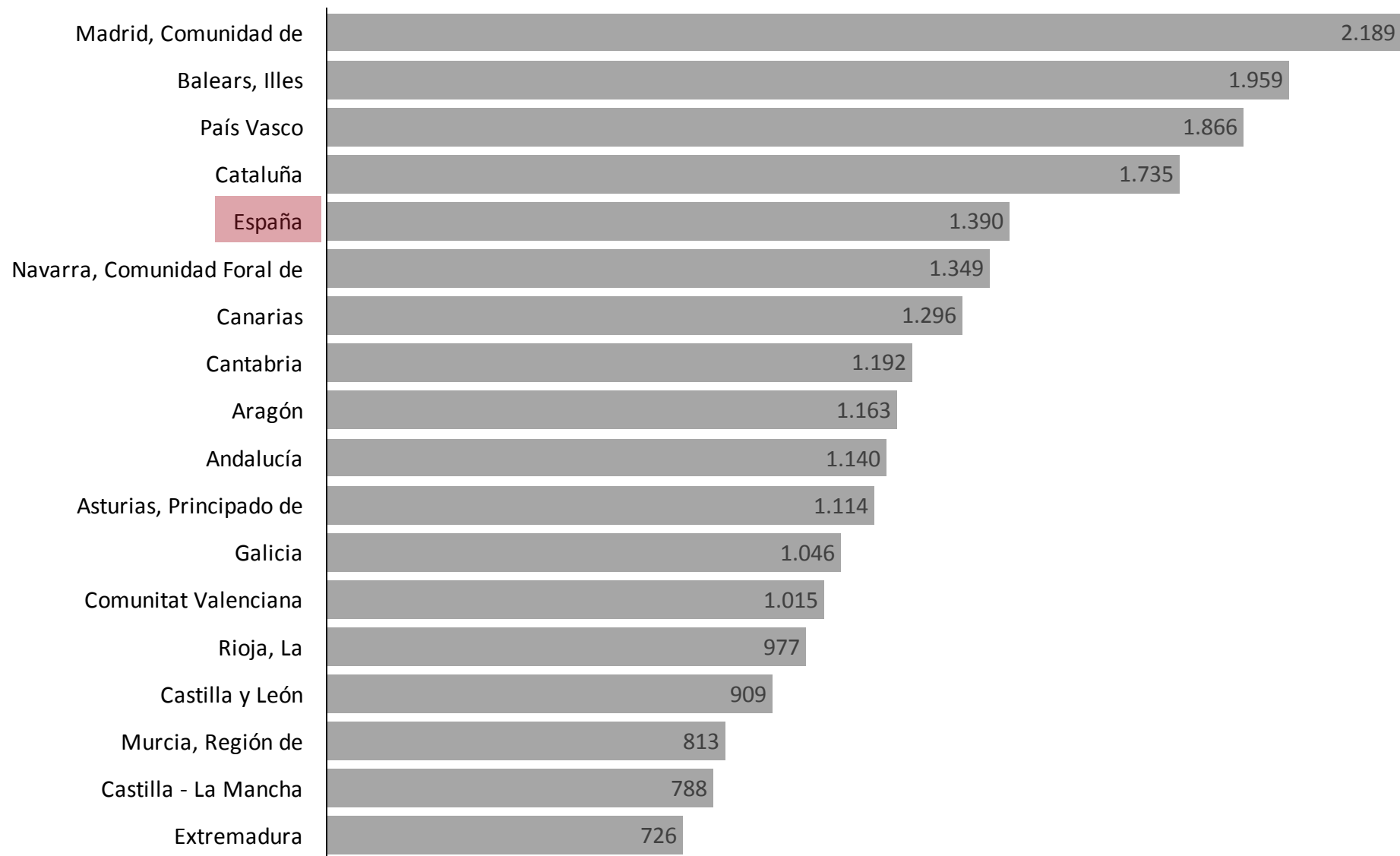
CC.AA. ^	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. financ.	Var. anual
Andalucía	1.140	0,6 %	1.160	1,0 %	960	-1,1 %
Aragón	1.163	-1,2 %	1.167	-1,3 %	1.143	0,7 %
Asturias, Principado de	1.114	1,0 %	1.144	2,1 %	1.057	-0,9 %
Balears, Illes	1.959	2,7 %	1.966	3,0 %	1.780	-4,4 %
Canarias	1.296	2,9 %	1.298	2,5 %	1.267	6,7 %
Cantabria	1.192	-0,1 %	1.178	-0,7 %	1.360	-1,9 %
Castilla - La Mancha	788	0,0 %	798	0,5 %	748	-1,6 %
Castilla y León	909	-2,7 %	903	-3,1 %	941	-0,1 %
Cataluña	1.735	-2,1 %	1.744	-2,0 %	1.592	-2,6 %
Comunitat Valenciana	1.015	0,9 %	1.028	1,2 %	913	-0,5 %
Extremadura	726	-3,5 %	734	-3,0 %	689	-4,4 %
Galicia	1.046	-2,9 %	1.052	-2,8 %	781	-11,3 %
Madrid, Comunidad de	2.189	0,7 %	2.184	0,7 %	2.284	-0,6 %
Murcia, Región de	813	-2,5 %	828	-2,9 %	713	-3,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.349	5,5 %	1.288	4,2 %	1.481	6,4 %
País Vasco	1.866	-2,1 %	1.879	-2,1 %	1.824	-1,4 %
Rioja, La	977	4,7 %	973	5,4 %	996	-0,4 %
España	1.390	-1,3 %	1.413	-1,0 %	1.202	-0,3 %



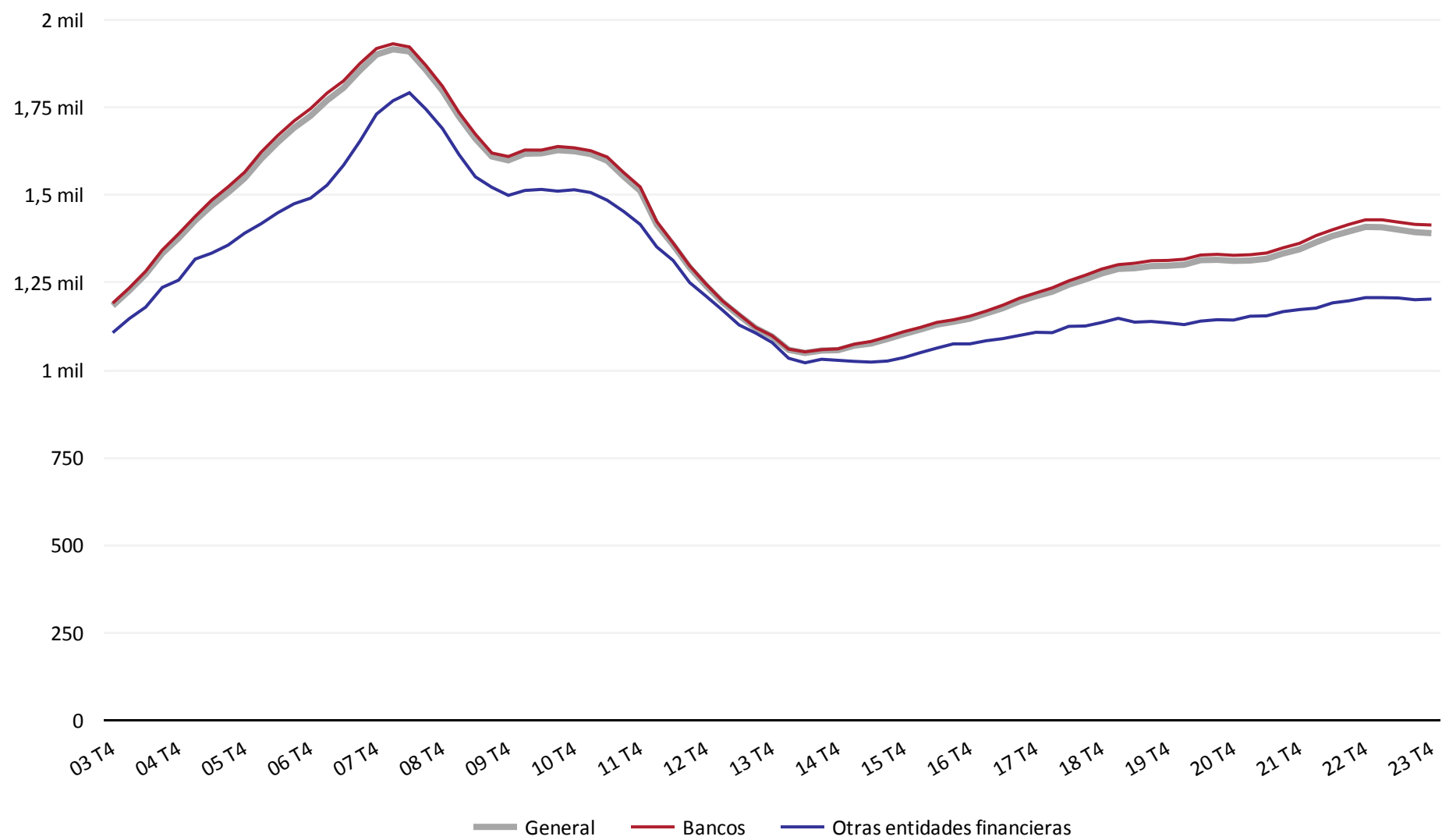
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Año 2023



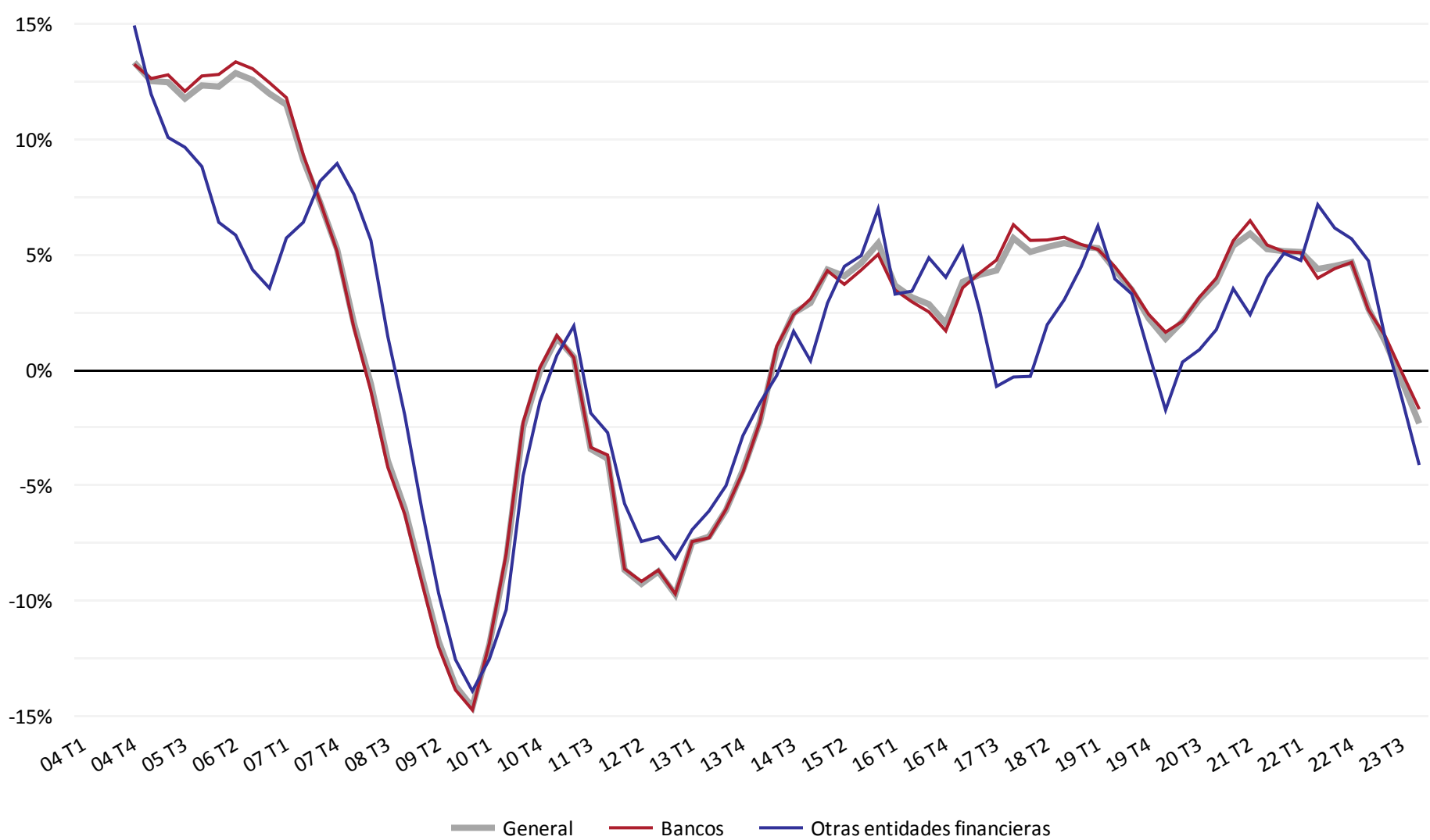
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Año 2023



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Resultados interanuales



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



23. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda

Año 2023

General
141.819 €
 -2,3%

Bancos
145.049 €
 -1,7%

Otras entidades financ.
118.800 €
 -4,1%

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha registrado un descenso durante el último año, rompiendo con la tendencia ascendente de los nueve años precedentes.

El importe medio del último año ha sido de 141.819 €, por debajo de los 145.190 € del año 2022, el mayor resultado desde mediados del año 2008, es decir, máximos de los últimos quince años y medio.

Desde los mínimos del año 2013 (100.841 €) el endeudamiento hipotecario no había dejado de crecer hasta las cifras alcanzadas en el año 2022, aunque por debajo de los máximos del año 2007 (151.432 €).

El resultado del año 2023 ha supuesto un punto de inflexión relativamente necesario, en la medida que se estaban alcanzando unas cuantías medias elevadas.

En el último año el descenso anual ha sido del -2,3%, rompiendo con respecto al crecimiento del año 2022 (4,7%) y del año 2021 (5,1%). Este hecho se ha debido a la moderación del precio de compraventa de la vivienda, con el correspondiente impacto sobre el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, y el descenso de la superficie media transferida.

Atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras, Bancos ha mantenido el tradicional mayor importe medio, con un resultado de 145.049 € en el año 2023, con un descenso anual del -1,7%.

Otras entidades financieras han registrado un descenso más intenso, con una tasa del -4,1%, manteniendo el tradicional menor importe medio: 118.800 €.

Seis comunidades autónomas han registrado incrementos del endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año, dando lugar a descensos en once comunidades autónomas. Los mayores incrementos se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (3,3%) y Comunitat Valenciana (2,1%).

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en el año 2023 se han registrado en Illes Balears (217.660 €), Comunidad de Madrid (216.097 €), Cataluña (158.329 €) y País Vasco (157.270 €).

Únicamente tres comunidades autónomas se sitúan en niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (87.173 €), Región de Murcia (88.452 €) y La Rioja (97.781 €).

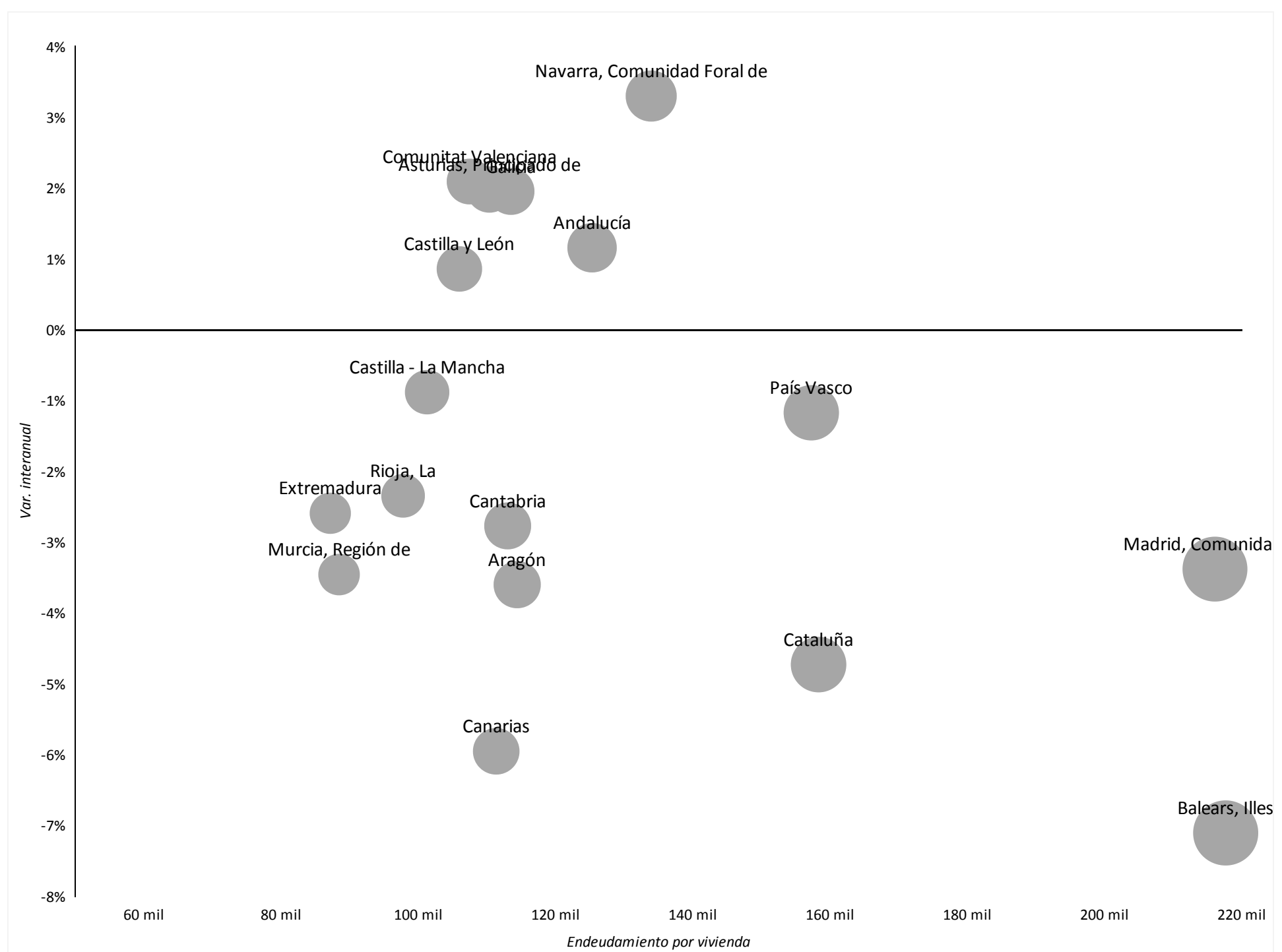
La moderación del ritmo de crecimiento del precio de la vivienda, así como la corrección en la superficie de vivienda transmitida, están dando paso a una reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, tal y como ya se estimó en el Anuario 2022.

Esta tendencia previsiblemente tendrá continuidad a lo largo del año 2024, siendo un factor favorable para la adecuada configuración de la cartera hipotecaria, siendo especialmente relevante en determinadas áreas geográficas, en las que se han registrado cuantías medias elevadas.

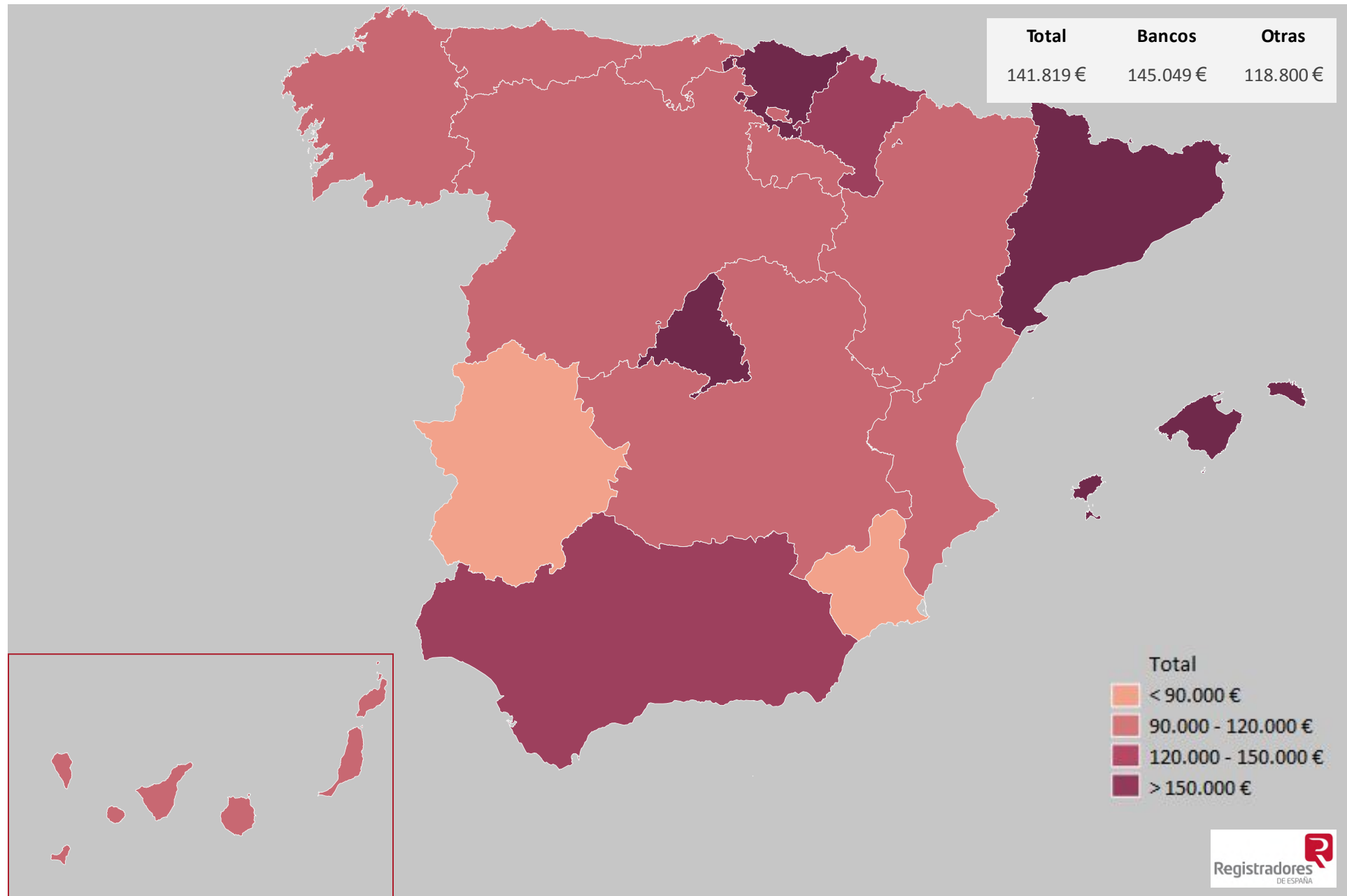
En la medida que, tal y como viene ocurriendo, se vaya generalizando territorialmente este escenario de corrección, estos importes medios se irán normalizando.

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2023

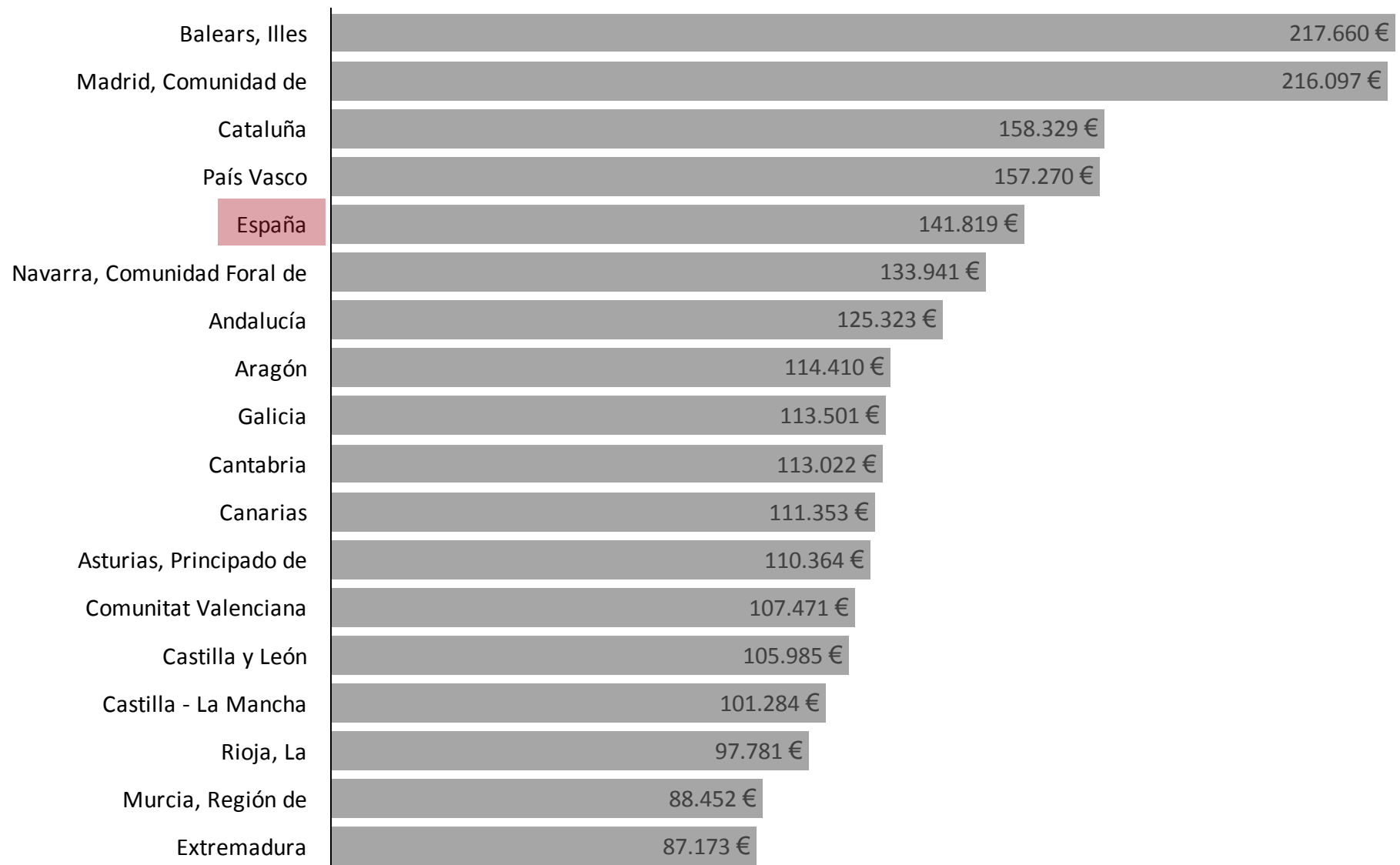
CC.AA. ^	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. fin.	Var. anual
Andalucía	125.323 €	1,2 %	127.731 €	1,9 %	106.282 €	-4,0 %
Aragón	114.410 €	-3,6 %	116.555 €	-3,1 %	104.427 €	-1,6 %
Asturias, Principado de	110.364 €	2,0 %	115.077 €	2,1 %	99.763 €	1,2 %
Balears, Illes	217.660 €	-7,1 %	225.256 €	-2,6 %	158.898 €	-47,6 %
Canarias	111.353 €	-6,0 %	114.083 €	-3,5 %	94.820 €	-21,4 %
Cantabria	113.022 €	-2,8 %	112.249 €	-3,2 %	122.872 €	-2,3 %
Castilla - La Mancha	101.284 €	-0,9 %	103.454 €	0,6 %	93.176 €	-6,5 %
Castilla y León	105.985 €	0,9 %	105.949 €	0,8 %	106.157 €	1,0 %
Cataluña	158.329 €	-4,7 %	159.200 €	-4,9 %	146.846 €	-1,4 %
Comunitat Valenciana	107.471 €	2,1 %	109.722 €	2,6 %	91.923 €	-0,2 %
Extremadura	87.173 €	-2,6 %	89.452 €	-1,6 %	76.492 €	-3,4 %
Galicia	113.501 €	2,0 %	114.317 €	2,1 %	88.162 €	-7,2 %
Madrid, Comunidad de	216.097 €	-3,4 %	218.979 €	-1,9 %	179.329 €	-23,0 %
Murcia, Región de	88.452 €	-3,5 %	90.422 €	-3,2 %	77.373 €	-6,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	133.941 €	3,3 %	132.495 €	3,9 %	136.943 €	1,8 %
País Vasco	157.270 €	-1,2 %	158.758 €	-2,1 %	152.712 €	5,1 %
Rioja, La	97.781 €	-2,3 %	96.262 €	-3,7 %	104.583 €	3,6 %
España	141.819 €	-2,3 %	145.049 €	-1,7 %	118.800 €	-4,1 %



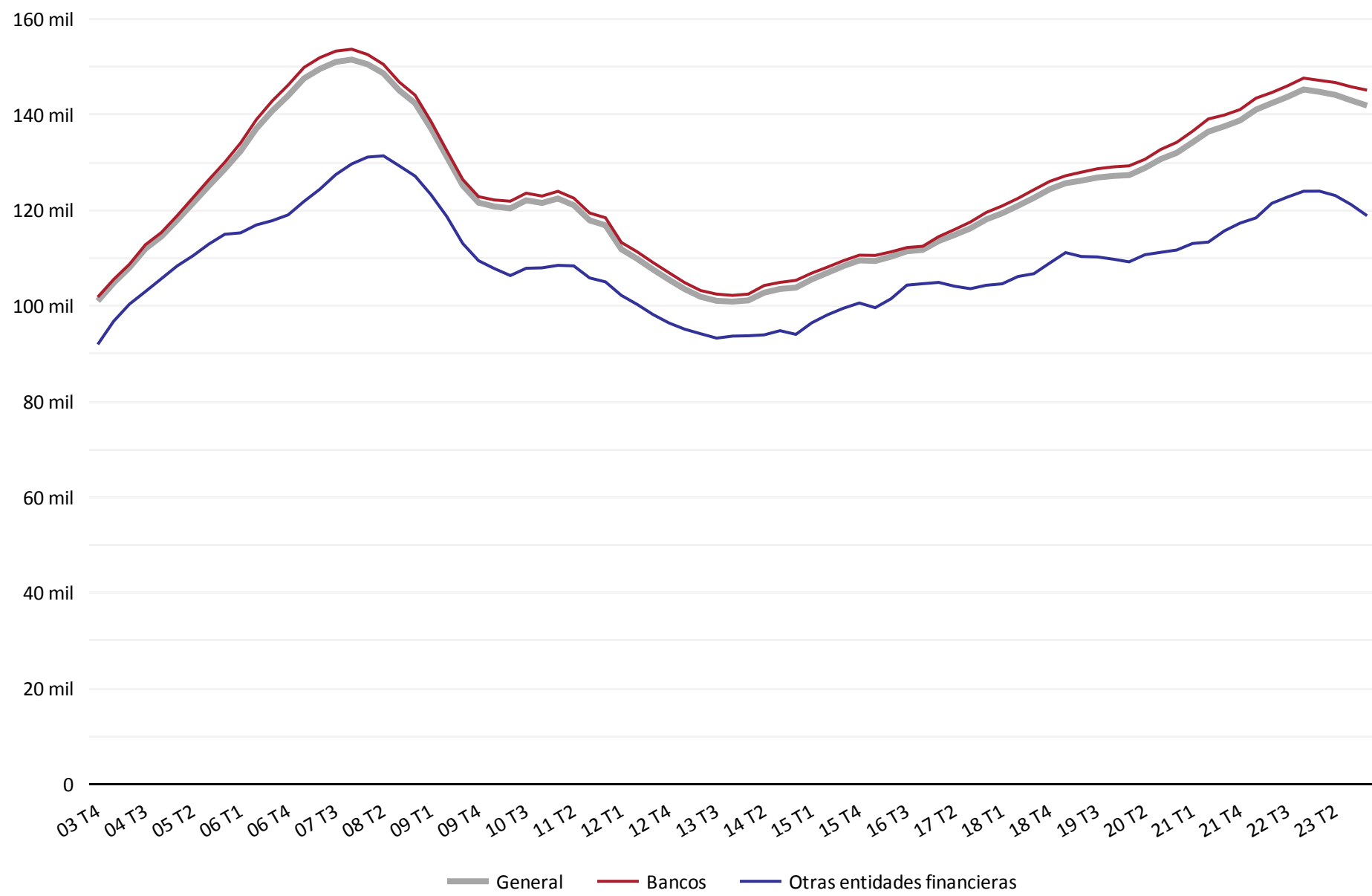
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€)
Año 2023



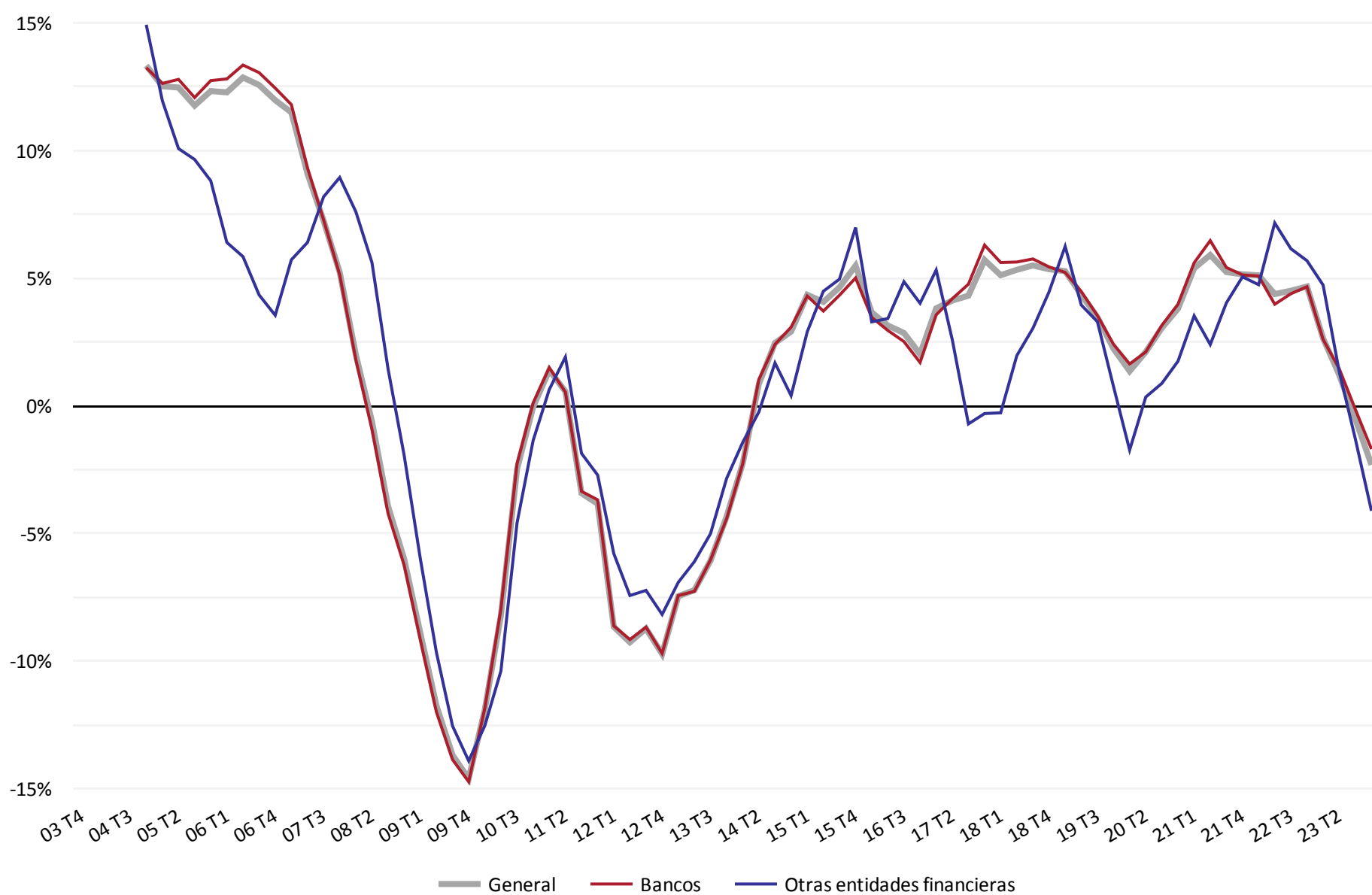
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda
Año 2023



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



Evolución de las tasas de variación interanuales del importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda



24. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros

Año 2023

Importe medio extranjeros

157.637 €

-7,8%

Importe medio nacionales

140.509 €

-2,0%

El importe medio de hipoteca sobre vivienda en extranjeros ha registrado un descenso en el año 2023 después de nueve años consecutivos de ascensos.

El resultado alcanzado en el año 2023 para extranjeros ha sido 157.637 €, con un descenso anual del -7,8%, contrastando con el ascenso del año 2022 (7%) y del año 2021 (12,1%).

El importe medio en nacionales ha sido de 140.509 euros, con un descenso anual del -2%, también rompiendo la tendencia con respecto a la senda alcista de años precedente (4,3% en 2022).

Con estos resultados se reduce ligeramente el diferencial entre nacionales y extranjeros por lo que respecta al importe medio de endeudamiento hipotecario sobre vivienda, siendo claramente superior en extranjeros durante todos los años de publicación de resultados, que había alcanzando el mayor diferencial en el año 2022.

Este comportamiento descendente supone seguir la línea general de otras variables que vienen mostrando un cambio de ciclo inmobiliario, dejando atrás el largo periodo de crecimientos.

En la mayoría de las comunidades autónomas se han registrado descensos durante el último año. Concretamente, en doce comunidades autónomas han registrado ajustes, dando lugar a incrementos en cinco comunidades autónomas.

Los mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros se han registrado en Illes Balears (336.514 €), Comunidad de Madrid (212.164 €), Andalucía (185.800 €), Cataluña (166.827 €) y País Vasco (139.410 €).

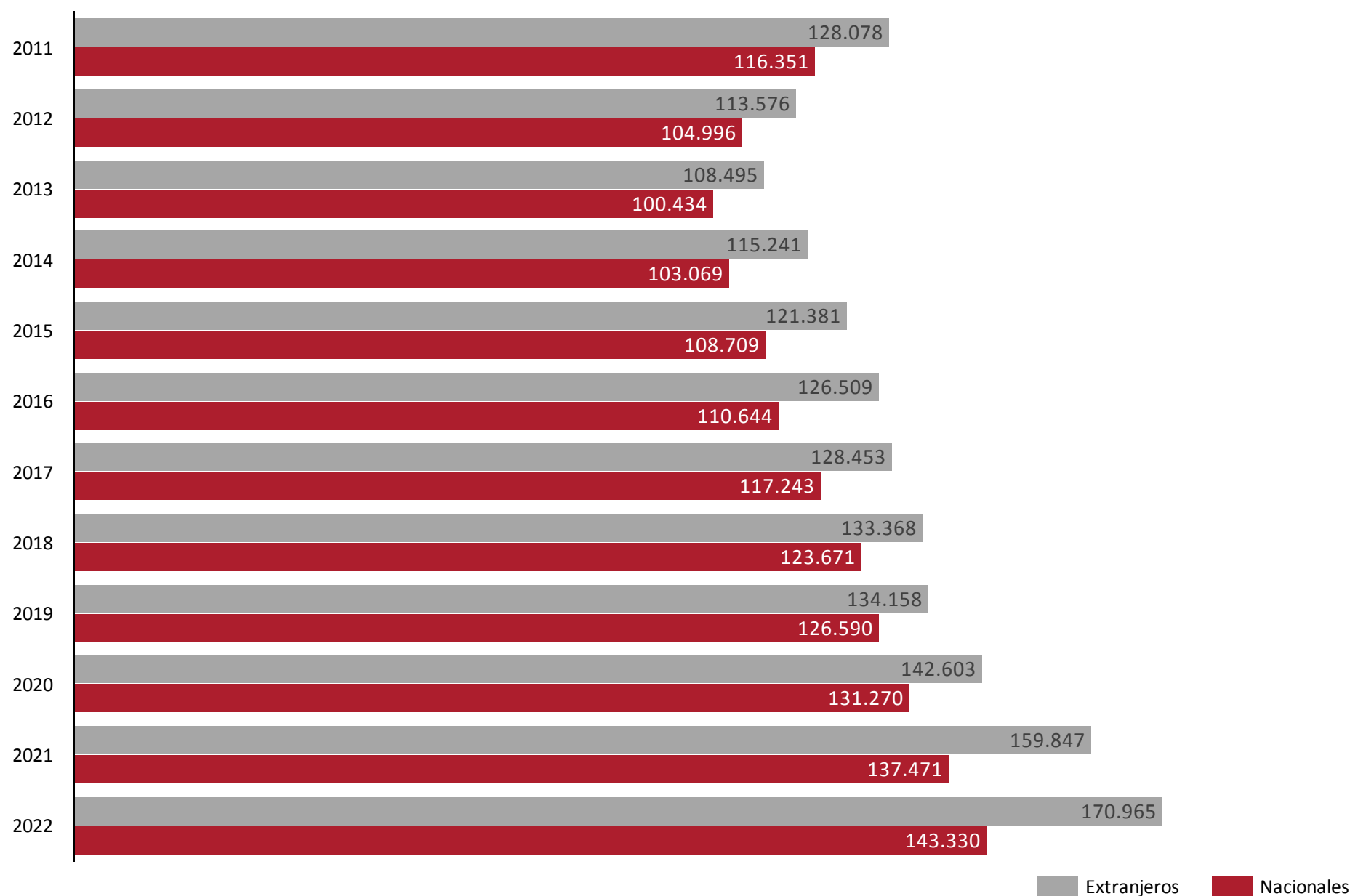
Las diferencias territoriales son importantes en la medida que, frente a estos elevados importes de las comunidades autónomas cabeceras, en otras ocho comunidades autónomas no se han llegado a alcanzar los 100.000 € de importe medio.

Normalmente, aquellas comunidades autónomas con mayores precios medios y con un alto componente de comprador extranjero vinculado al ámbito turístico, en el que son nacionalidades con un alto nivel de renta per cápita las que suelen encabezar el ranking por nacionalidades, suelen ser las que registran mayores importes medios, frente a aquellas otras con nacionalidades cabeceras normalmente vinculadas al destino residencial por motivos laborales, que suelen corresponder con compradores con menor renta per cápita y, en consecuencia, menores importes medios por vivienda y, por tanto, menores niveles de endeudamiento medio.

Por lo que respecta al desglose de importes medios de endeudamiento hipotecario por nacionalidades, los mayores importes medios durante el año 2023 han correspondido a alemanes (308.636 €), estadounidenses (300.440), suecos (271.916 €), británicos (208.639 €), neerlandeses (196.696 €) y franceses (193.510 €).

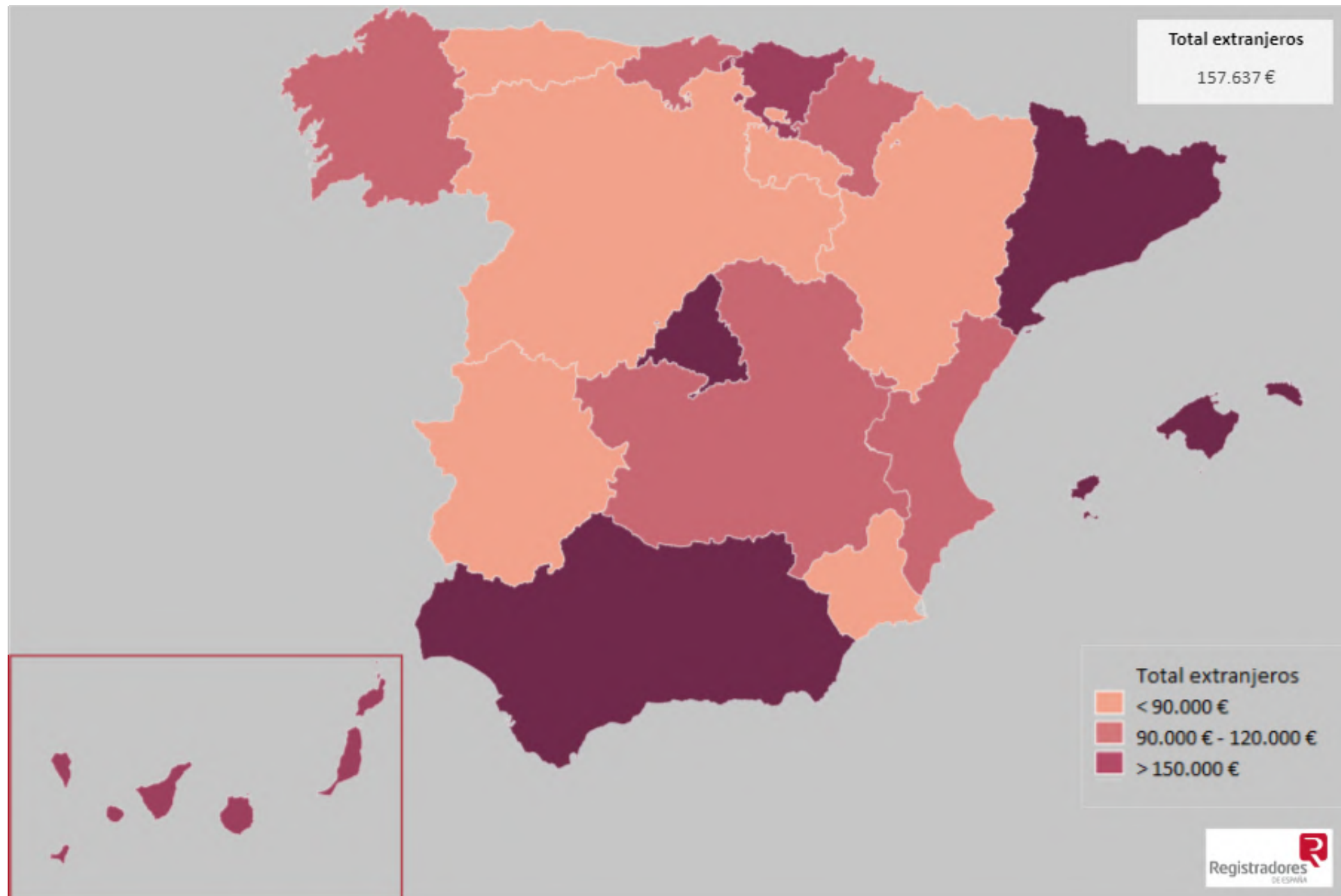
Estas nacionalidades corresponden a países con elevados niveles de renta per cápita, que son las que, en términos medios, adquieren viviendas con mayores precios y superficie, dando lugar, en consecuencia, a mayores importes medios de endeudamiento hipotecario.

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

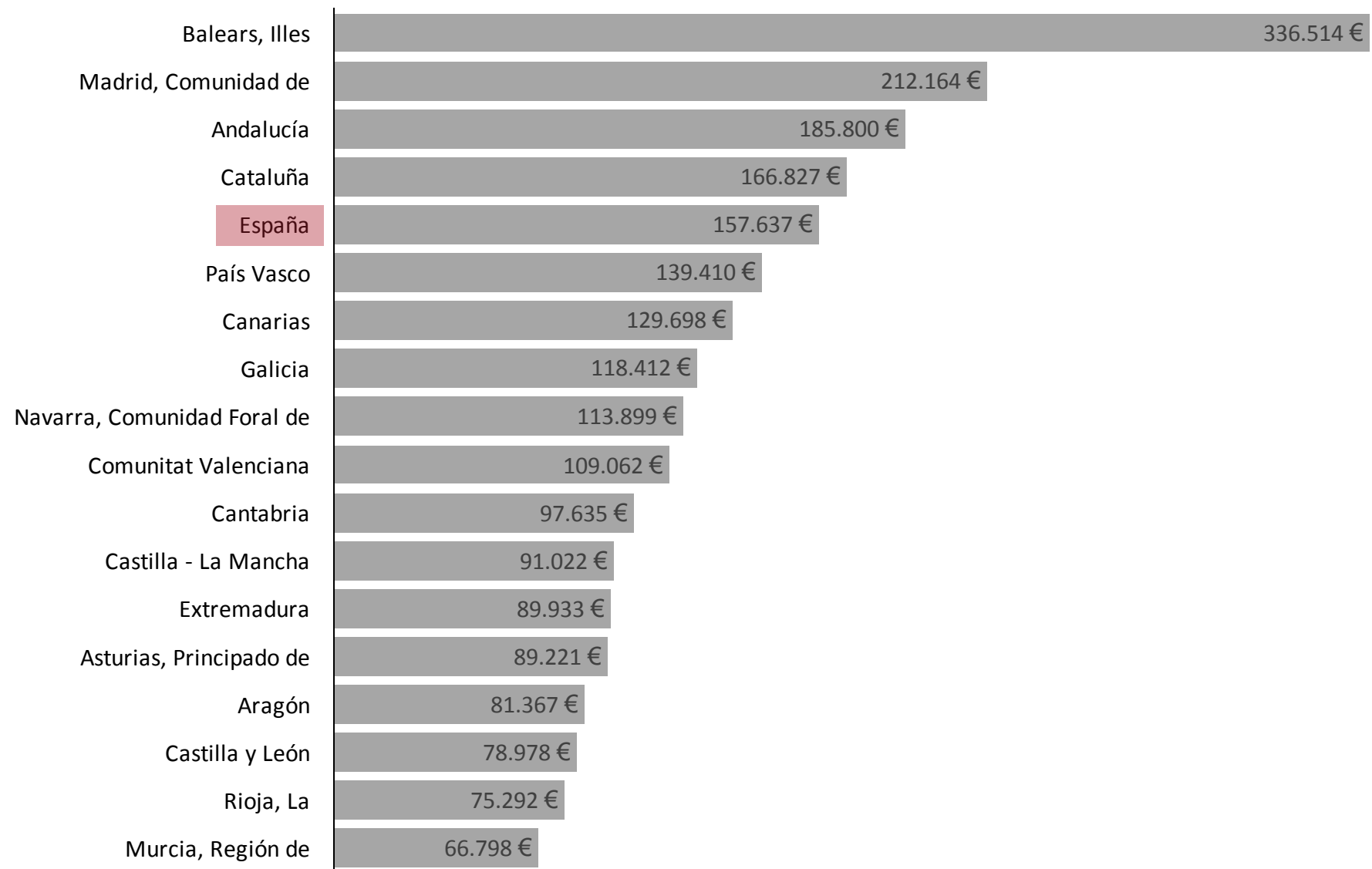


Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros (€)								
CC.AA.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Andalucía	151.742	141.699	146.660	157.573	152.621	184.436	197.135	185.800
Aragón	58.207	61.147	65.593	72.551	76.991	78.692	90.448	81.367
Asturias, Principado de	85.287	93.406	80.568	85.044	76.150	96.773	99.472	89.221
Balears, Illes	233.145	244.148	278.895	254.265	286.205	366.598	367.494	336.514
Canarias	93.446	96.665	106.183	110.272	119.397	132.316	123.465	129.698
Cantabria	86.708	101.641	109.473	96.977	106.228	104.152	112.352	97.635
Castilla - La Mancha	90.963	86.757	79.074	84.182	86.666	91.225	96.544	91.022
Castilla y León	72.749	61.497	68.115	72.312	75.484	76.118	83.084	78.978
Cataluña	131.623	143.143	146.184	150.584	155.942	169.497	178.444	166.827
Comunitat Valenciana	88.130	85.589	86.067	90.714	91.325	102.080	108.191	109.062
Extremadura	64.831	67.161	63.154	49.907	62.381	56.057	85.559	89.933
Galicia	93.904	119.490	94.444	119.692	113.291	106.346	120.049	118.412
Madrid, Comunidad de	146.357	155.070	161.488	167.352	203.758	208.621	229.075	212.164
Murcia, Región de	76.977	66.533	64.705	59.796	61.390	61.378	70.080	66.798
Navarra, Comunidad Foral de	85.103	88.173	78.552	91.180	86.225	97.113	111.829	113.899
País Vasco	122.880	124.932	129.356	126.646	131.702	138.545	145.074	139.410
Rioja, La	67.529	67.303	58.250	62.776	74.361	63.969	72.651	75.292

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros
Año 2023



Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros
Año 2023



Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad

Nacionalidad	Importe medio hipoteca ▾
Alemania	308.636
Estados Unidos	300.440
Suecia	271.916
Reino Unido	208.639
Países Bajos	196.696
Francia	193.510
Argentina	187.577
Polonia	170.415
Italia	159.739
Portugal	154.001
Bélgica	150.402
China	140.733
India	138.989
Venezuela	114.994
Colombia	103.450
Bulgaria	103.282
Ucrania	101.244
Rumanía	93.222

25. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda

Año 2023

General
3,33 %
 1,05

Fijos
3,49 %
 1,09

Variables
3,07 %
 1,04

Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se han incrementado durante el año 2023 con cierta fortaleza, dando continuidad a la senda alcista iniciada a mediados del año 2022.

A pesar de este incremento, fruto de la intensidad alcista de los tipos de interés por parte de los bancos centrales, los tipos de cierre de los nuevos créditos hipotecarios se han mantenido en todo momento por debajo del EURIBOR.

Esta situación se ha debido al menor coste financiero de las entidades financieras como consecuencia de la baja remuneración de los depósitos, permitiendo ser competitivos con tipos de interés hipotecarios por debajo del EURIBOR.

Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han registrado una cuantía media en el año 2023 del 3,33%, frente al 2,28% del año 2022, dando lugar a un incremento anual de 1,05 pp.

A este resultados se ha llegado tras seis trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, tal y como puede observarse en los gráficos de evolución de resultados, desde los mínimos históricos del segundo trimestre del año 2022 (2,15%).

La desagregación entre tipo fijo y variable ha registrado un comportamiento similar. En el año 2023 el tipo fijo medio ha sido del 3,49% (2,40% en 2022), con un incremento anual de 1,09 pp, y el tipo variable medio del 3,07% (2,03% en 2022), con un aumento anual de 1,04 pp.

Con estos resultados, el diferencial entre ambas modalidades se ha situado en 0,42 pp, manteniéndose relativamente próximo al diferencial de 2022 (0,37 pp).

La desagregación territorial de resultados muestra cómo en todas las comunidades autónomas se han incrementado los tipos de interés durante el último año, en el total general y en la distinción entre fijo y variable.

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último año han sido País Vasco (2,71%), Comunidad de Madrid (3,1%) y Comunidad Foral de Navarra (3,11%), mientras que los mayores importes se han registrado en Canarias (3,69%), Región de Murcia (3,61%) y Comunitat Valenciana (3,5%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 0,98 pp.

Tomando exclusivamente los tipos de interés fijos, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (2,97%), Comunidad de Madrid (3,2%), Castilla y León (3,39%) y Aragón (3,39%), obteniendo las cuantías más elevadas en Canarias (3,74%), Región de Murcia (3,71%) y Castilla - La Mancha (3,68%).

Por lo que respecta a los tipos de interés variables, las cuantías más reducidas han correspondido a País Vasco (2,42%), La Rioja (2,73%) y Comunidad Foral de Navarra (2,76%), obteniendo las cuantías más elevadas en Canarias (3,62%), Cataluña (3,32%) y Región de Murcia (3,28%).

Todo parece indicar que la política de subidas de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) ha finalizado, pudiendo considerarse como terminado el ciclo alcista de tipos de interés.

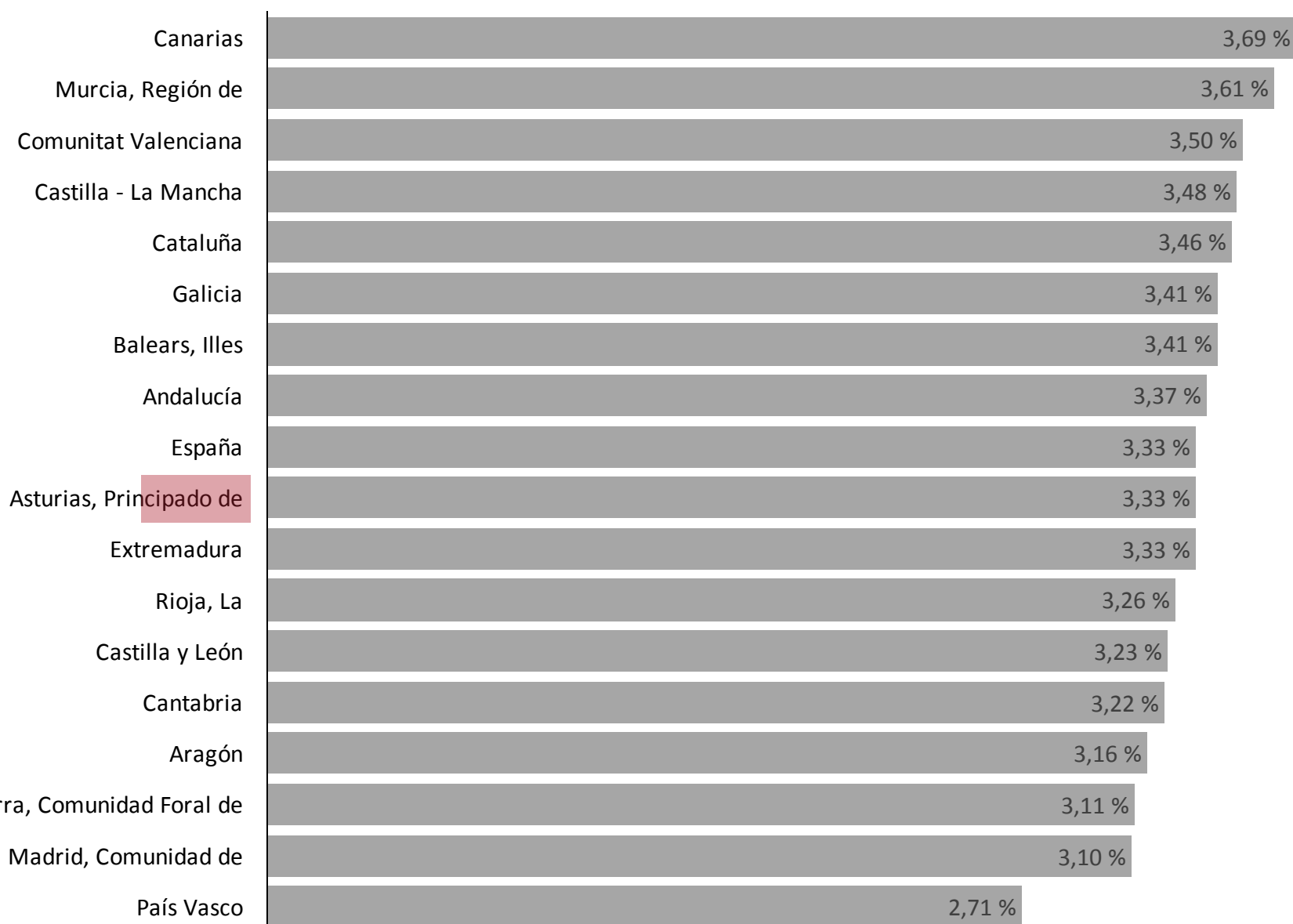
Frente a determinadas expectativas de previsibles descensos, estimamos que lo más probable es que, durante el año 2024, buena parte del mismo transcurra con una cierta estabilidad en los tipos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

El control de la inflación está en proceso, pero no se ha culminado, debiendo ser prudentes por lo que respecta a la evolución de los tipos de interés, con un gran impacto sobre la dinámica del mercado inmobiliario.

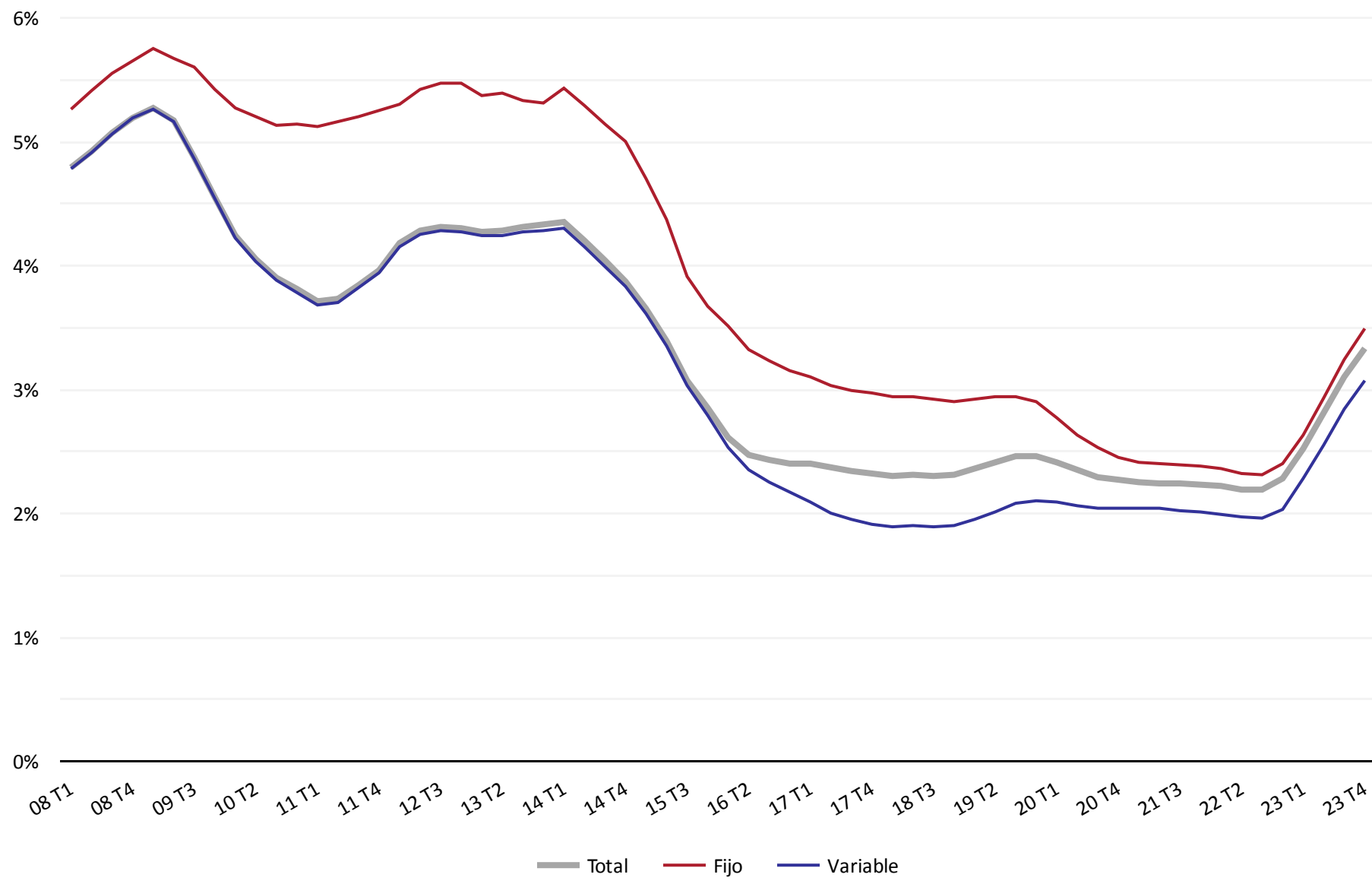
En todo caso, observando el gráfico de evolución, los actuales tipos de interés, siendo superiores a los de años precedentes, pueden considerarse como unas cuantías normales, muy próximos a la media de los últimos quince años.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda. Interanual Año 2023						
CC.AA. ^	General	Var. anual (pp)	Fijos	Var. anual (pp)	Variables	Var. anual (pp)
Andalucía	3,37 %	1,07	3,58 %	1,16	3,07 %	1,03
Aragón	3,16 %	0,87	3,39 %	1,00	2,79 %	0,72
Asturias, Principado de	3,33 %	0,96	3,62 %	1,04	2,84 %	1,06
Balears, Illes	3,41 %	1,05	3,51 %	1,02	3,24 %	1,19
Canarias	3,69 %	1,23	3,74 %	1,13	3,62 %	1,50
Cantabria	3,22 %	1,05	3,43 %	1,15	2,94 %	1,10
Castilla - La Mancha	3,48 %	1,13	3,68 %	1,20	3,27 %	1,15
Castilla y León	3,23 %	1,01	3,39 %	1,06	2,94 %	0,92
Cataluña	3,46 %	1,13	3,52 %	1,12	3,32 %	1,20
Comunitat Valenciana	3,50 %	1,15	3,66 %	1,21	3,22 %	1,10
Extremadura	3,33 %	0,90	3,44 %	0,97	3,15 %	0,78
Galicia	3,41 %	1,06	3,59 %	1,11	2,84 %	0,89
Madrid, Comunidad de	3,10 %	0,89	3,20 %	0,89	2,97 %	0,93
Murcia, Región de	3,61 %	1,25	3,71 %	1,28	3,28 %	1,26
Navarra, Comunidad Foral de	3,11 %	1,08	3,42 %	1,28	2,76 %	1,01
País Vasco	2,71 %	0,81	2,97 %	0,80	2,42 %	0,82
Rioja, La	3,26 %	1,02	3,62 %	1,28	2,73 %	0,72
España	3,33 %	1,05	3,49 %	1,09	3,07 %	1,04

Importe del tipo de interés general por Comunidades Autónomas
Año 2023



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



26. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda

Año 2023

Tipo fijo
61,16 %
-5,76

Euribor
38,28 %
6,08

Otros
0,56 %
-0,32

La contratación de nuevos créditos bajo la modalidad de tipo de interés fijo ha registrado un importante descenso durante el último año como consecuencia del incremento de los tipos de interés.

El porcentaje de contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo fijo durante el año 2023 ha sido del 61,16%, habiendo registrado el máximo interanual al cierre del primer trimestre de 2023 con un peso del 67,76%.

En consecuencia, la contratación a tipo variable ha sido del 38,84%, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (38,28%) ya que la contratación a tipo variable con otros índices de referencia ha sido del 0,56%.

Con respecto al año 2022 la contratación a tipo de interés fijo se ha reducido en -5,76 pp, dando lugar al correspondiente crecimiento en contratación a tipo variable, destacando la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR, que ha registrado un incremento anual de 6,08 pp, habiendo descendido en -0,32 pp la contratación a tipo variable con otros índices de referencia.

Estos resultados suponen un claro cambio de tendencia, habiendo acumulado siete años de constantes incrementos en el peso de contratación a tipo fijo, dando lugar al correspondiente descenso en contratación a tipo variable.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) se ha reducido la contratación a tipo de interés fijo durante el último año, dando lugar a los descensos más intensos en Comunidad Foral de Navarra (-20,72 pp), Cantabria (-16,34 pp) y Principado de Asturias (-14,56 pp). El único ascenso se ha registrado en Galicia (0,3 pp).

En la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) la contratación a tipo de interés fijo ha sido la modalidad más utilizada en el año 2023.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante el año 2023 han sido Galicia (75,52%), Región de Murcia (74,36%) y Cataluña (69,58%), mientras que las que han formalizado un mayor peso de nuevos créditos hipotecarios a tipo variable han sido Castilla - La Mancha (50,73%), País Vasco (49,1%) y Comunidad Foral de Navarra (47,16%).

Durante el ciclo inmobiliario 2014-2022 el incremento en el peso de contratación a tipo de interés fijo ha estado presente durante todos los años, habiendo pasado del 4,31% de peso en 2014 al 66,92% de 2022.

Sin embargo, el año 2023 ha supuesto un punto de inflexión, dando lugar a un incremento en la contratación a tipo de interés variable y, en consecuencia, una reducción en la contratación a tipo de interés fijo. El incremento de los tipos de interés ha sido el factor determinante para este cambio de tendencia, tal y como ya indicamos en las previsiones del Anuario 2022.

A lo largo del año 2024 previsiblemente se mantendrá esta tendencia iniciada en el año 2023, pero con una menor intensidad como consecuencia de la expectativa de cierta estabilidad en el comportamiento de los tipos de interés durante buena parte del año que hemos comenzado.

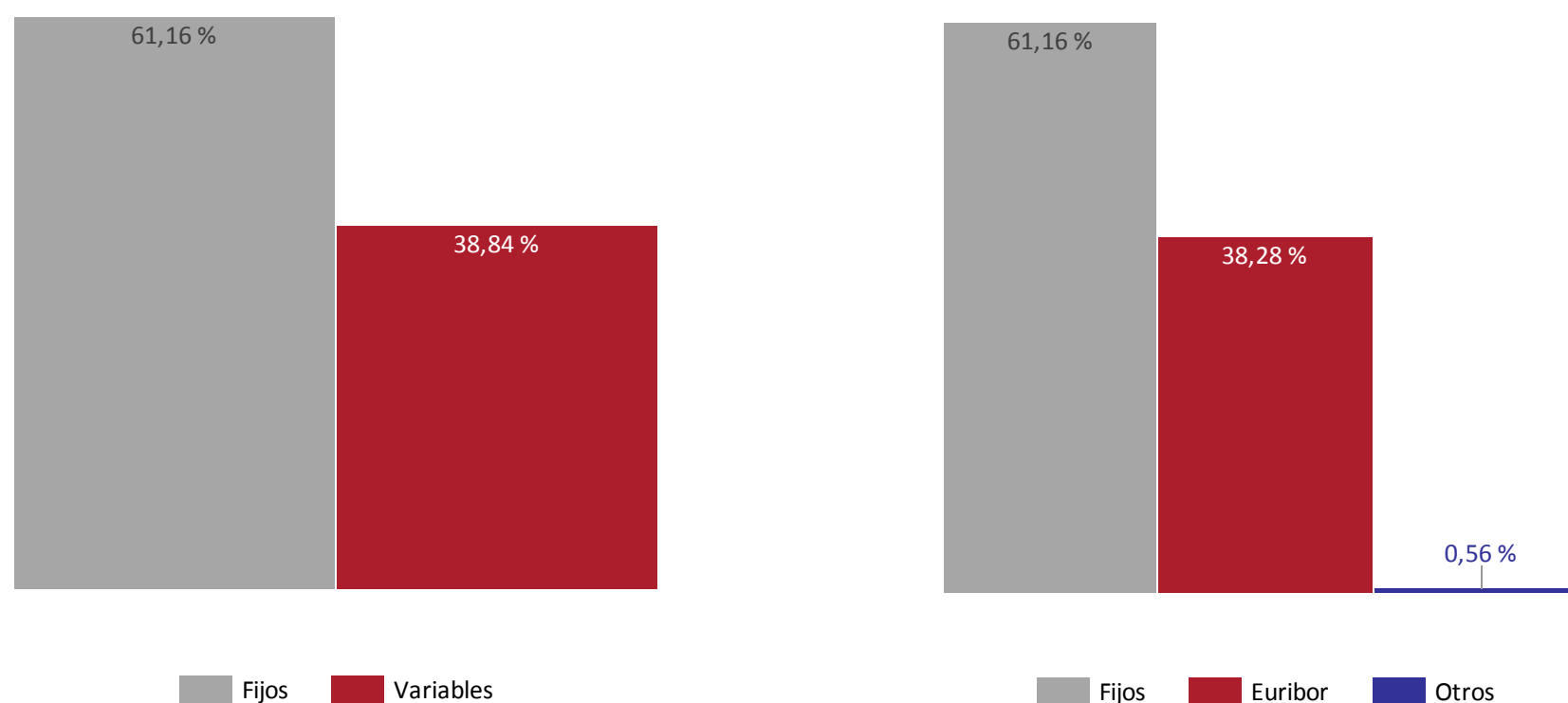
En todo caso, el peso de la contratación a tipo de interés fijo mantiene cuantías destacadas, siendo la modalidad más utilizada en la práctica totalidad de comunidades autónomas, siendo previsible una continuidad de este liderazgo en buena parte de la geografía española.

Este hecho, por otro lado, es una garantía desde lo que supone la seguridad de la cartera hipotecaria, habiendo acumulado un elevado porcentaje de saldo vivo de crédito hipotecario con cobertura a tipo fijo, dando con ello una notable consistencia a dicha cartera desde el punto de vista de la reducción del riesgo.

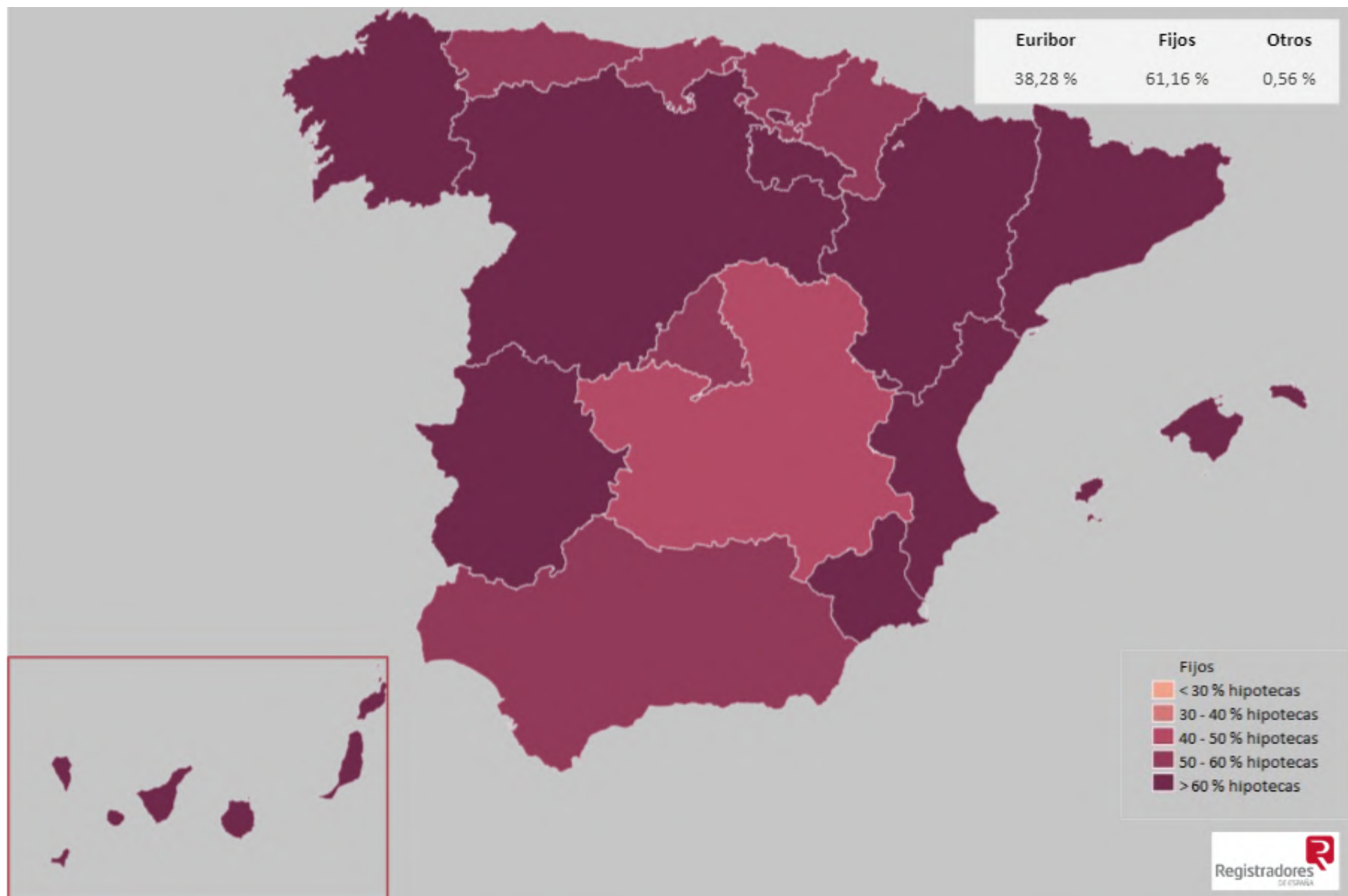
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2023

CC.AA. ^	Fijos	Var. anual (pp)	Variables	Var. anual (pp)	EURIBOR	Var. anual (pp)	Otros	Var. anual (pp)
Andalucía	57,96 %	-8,98	42,04 %	8,98	41,48 %	8,99	0,56 %	-0,01
Aragón	60,94 %	-6,98	39,06 %	6,98	38,75 %	6,86	0,31 %	0,12
Asturias, Principado de	58,13 %	-14,56	41,87 %	14,56	41,62 %	14,51	0,25 %	0,05
Balears, Illes	61,11 %	-7,36	38,89 %	7,36	38,00 %	7,59	0,89 %	-0,23
Canarias	61,08 %	-6,58	38,92 %	6,58	38,59 %	7,45	0,33 %	-0,87
Cantabria	58,11 %	-16,34	41,89 %	16,34	40,84 %	15,57	1,05 %	0,77
Castilla - La Mancha	49,27 %	-10,79	50,73 %	10,79	50,39 %	10,93	0,34 %	-0,14
Castilla y León	61,42 %	-2,95	38,58 %	2,95	38,40 %	3,98	0,18 %	-1,03
Cataluña	69,58 %	-3,96	30,42 %	3,96	30,05 %	4,01	0,37 %	-0,05
Comunitat Valenciana	61,86 %	-4,89	38,14 %	4,89	37,57 %	4,87	0,57 %	0,02
Extremadura	61,53 %	-1,71	38,47 %	1,71	37,50 %	2,02	0,97 %	-0,31
Galicia	75,52 %	0,30	24,48 %	-0,30	24,13 %	0,87	0,35 %	-1,17
Madrid, Comunidad de	57,71 %	-1,95	42,29 %	1,95	41,18 %	3,28	1,11 %	-1,33
Murcia, Región de	74,36 %	-6,07	25,64 %	6,07	25,30 %	6,15	0,34 %	-0,08
Navarra, Comunidad Foral de	52,84 %	-20,72	47,16 %	20,72	45,95 %	21,38	1,21 %	-0,66
País Vasco	50,90 %	-2,71	49,10 %	2,71	48,86 %	2,67	0,24 %	0,04
Rioja, La	60,31 %	-3,55	39,69 %	3,55	39,56 %	3,54	0,13 %	0,01
España	61,16 %	-5,76	38,84 %	5,76	38,28 %	6,08	0,56 %	-0,32

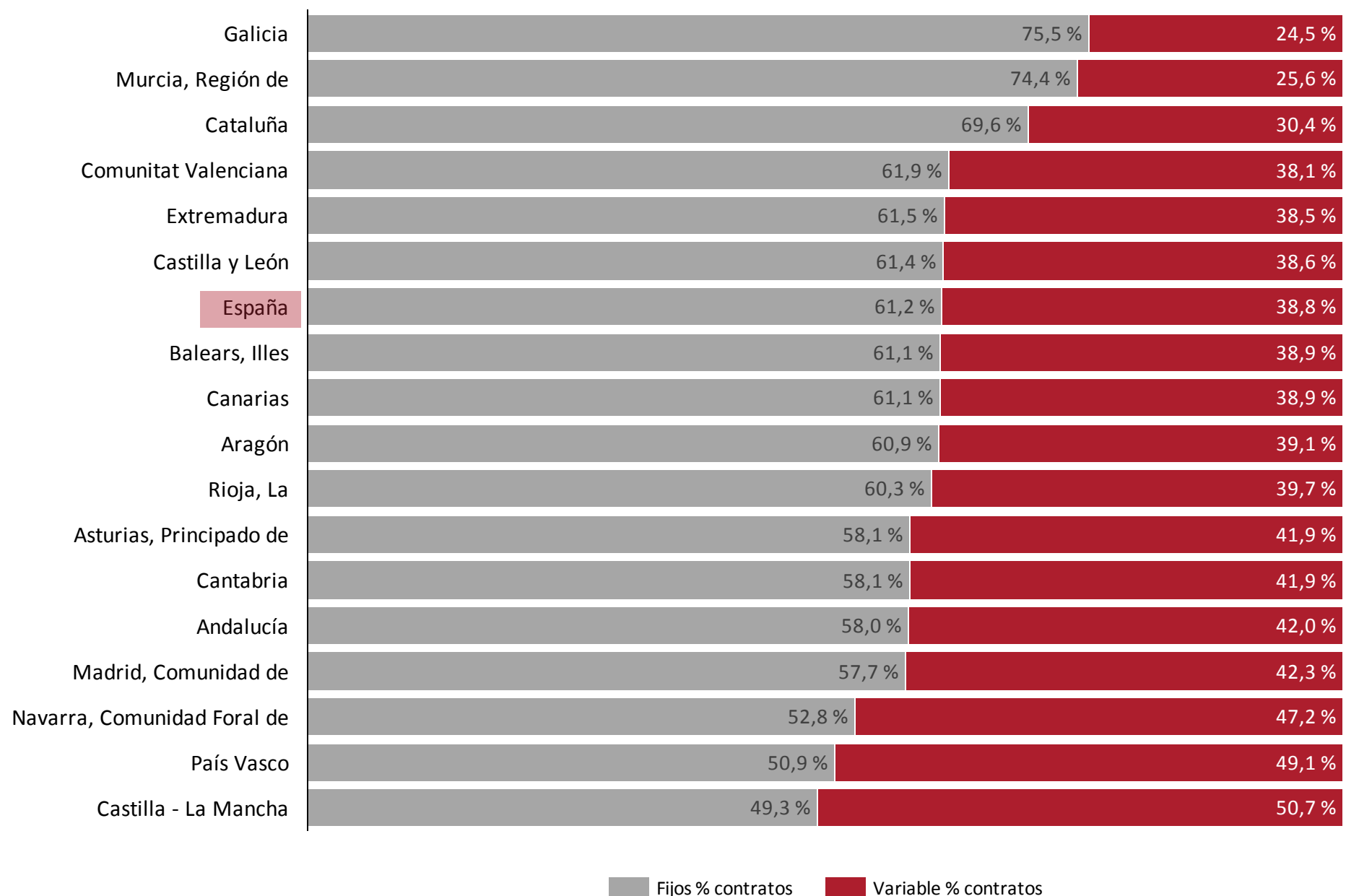
Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos
Año 2023



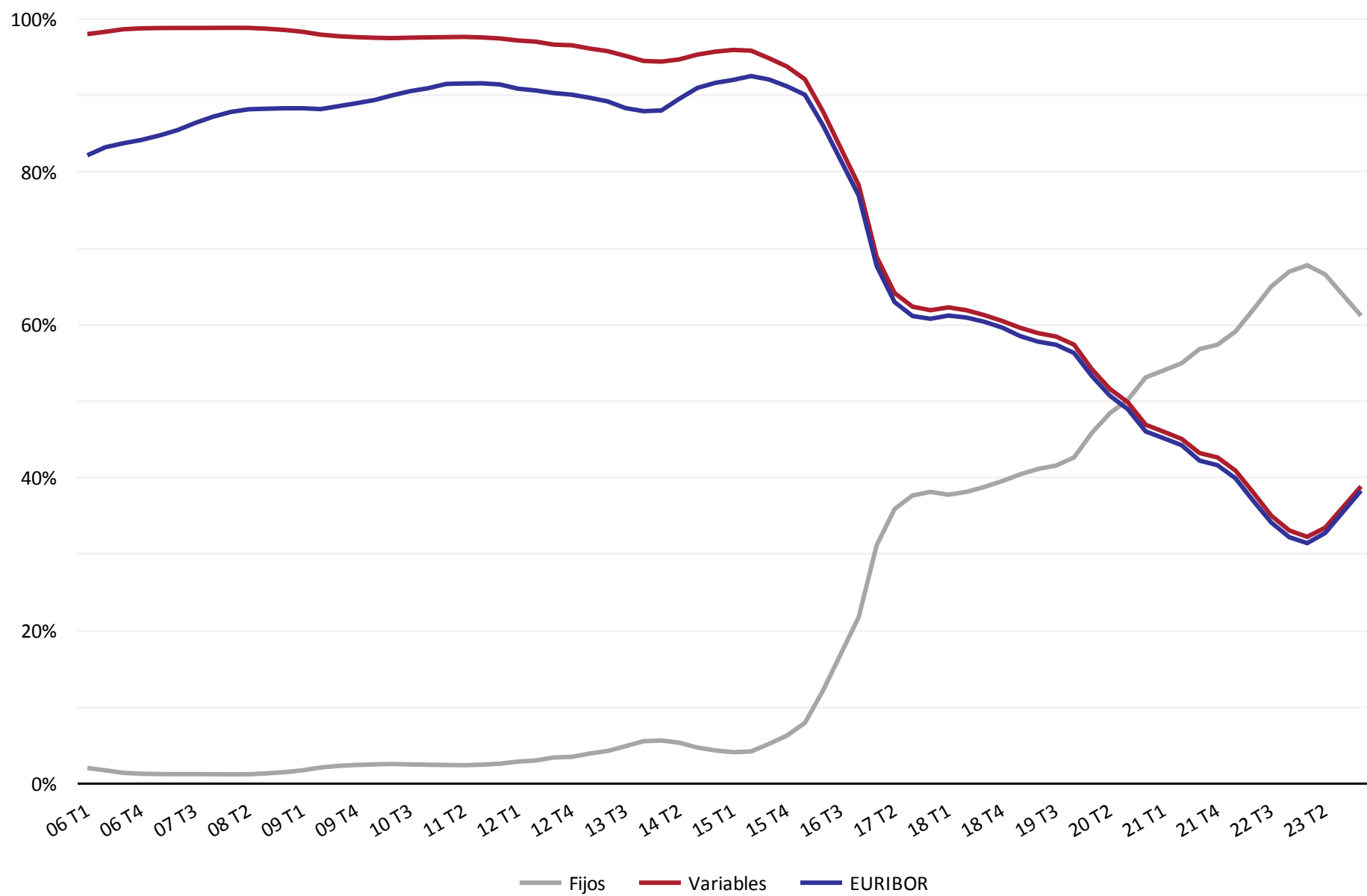
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Año 2023



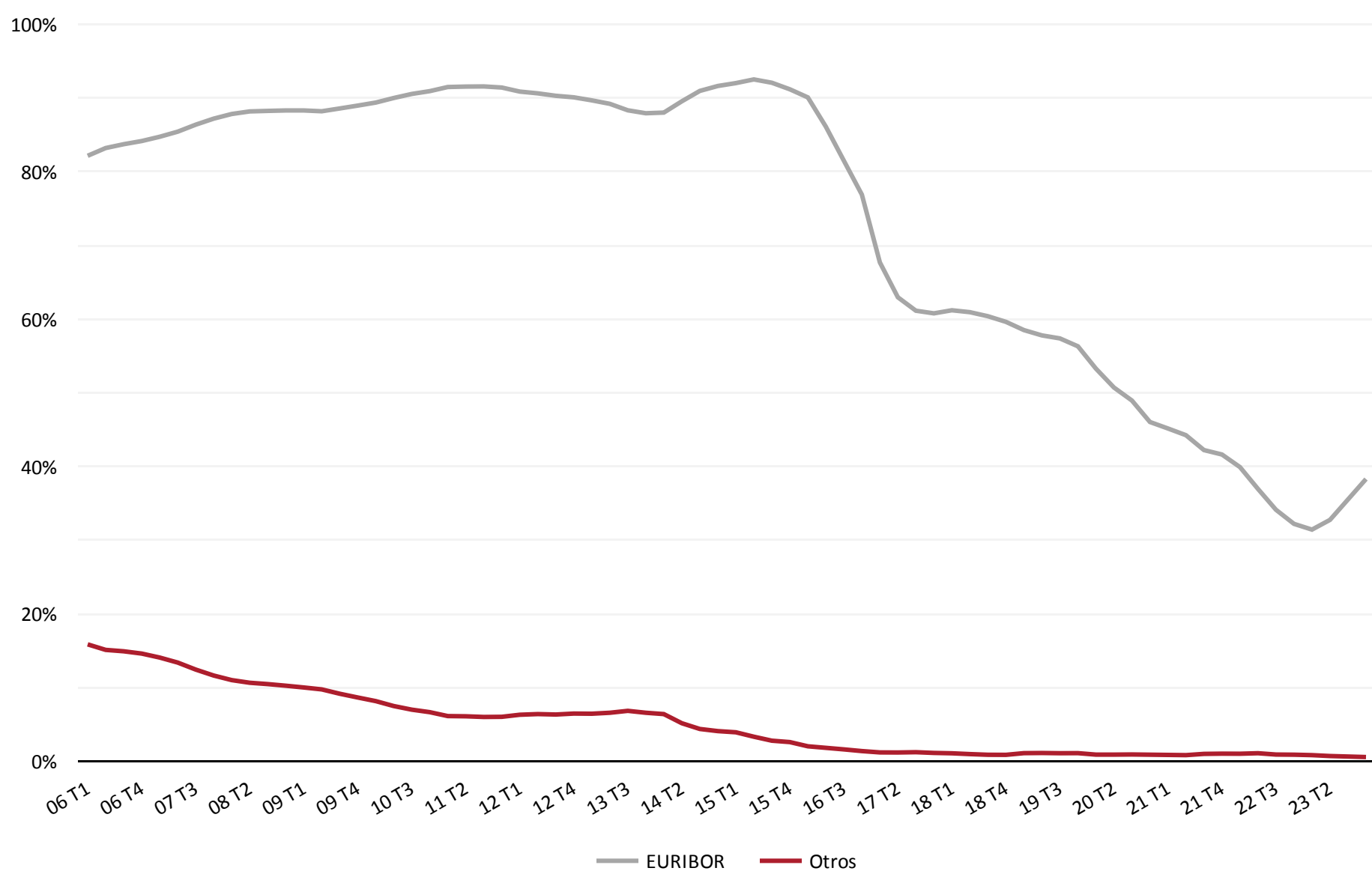
Tipos Fijos y Variables por Comunidades Autónomas. Porcentaje de contratos
Año 2023



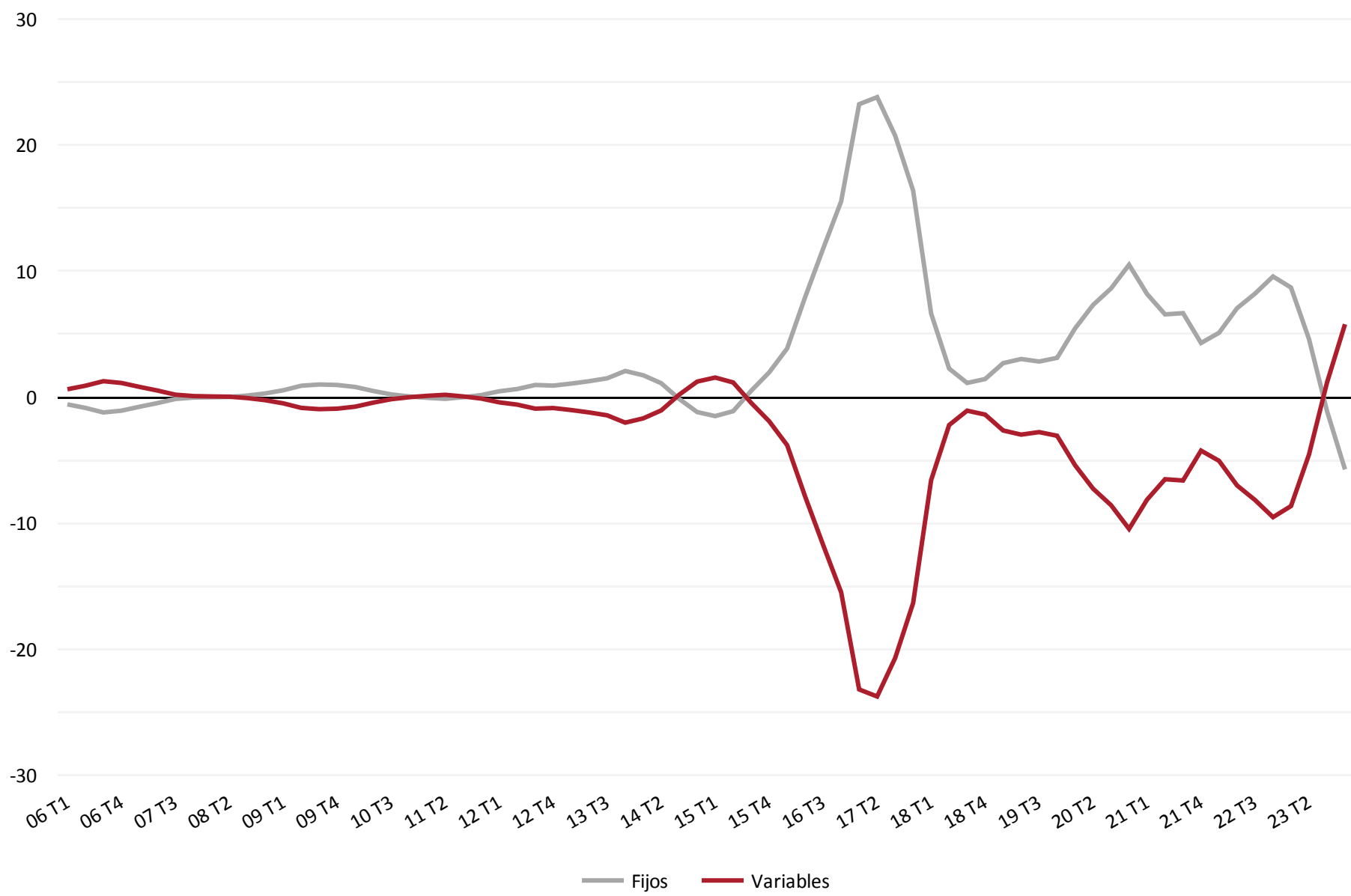
Evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda Fijos vs Variables (resultados interanuales)



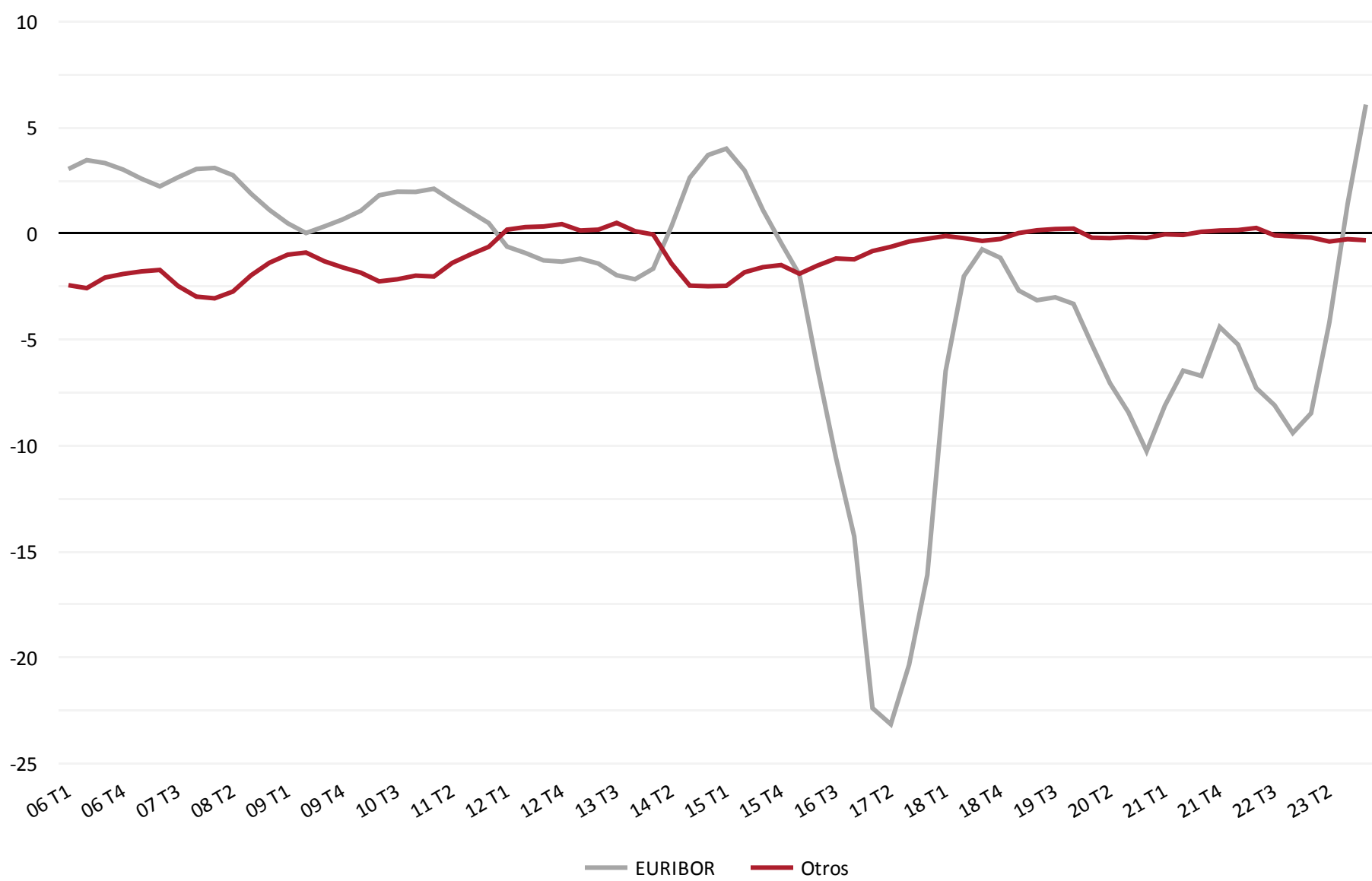
Evolución de los índices de referencia contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



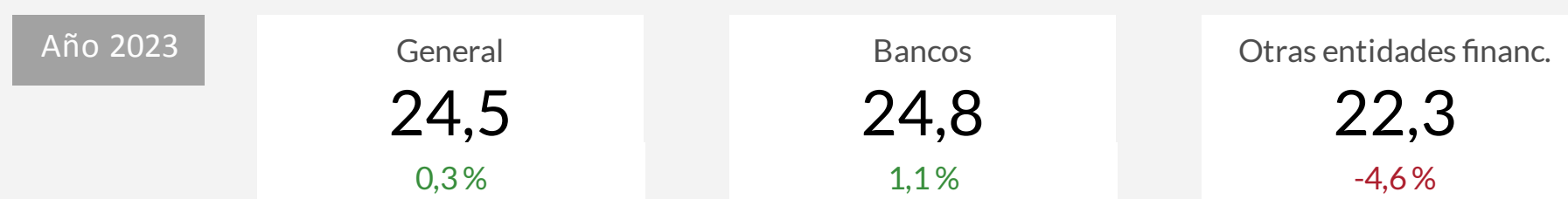
Evolución de las tasas de variación interanuales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



Evolución de las tasas de variación interanuales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



27. Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda ha registrado un ligero incremento durante el último año, concretamente del 0,3%, situándose en los 24,5 años.

El periodo medio de contratación en el año 2022 fue de 24,4 años, por lo que, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados, la tendencia durante los últimos años es de práctica estabilidad, predominando ligeros incrementos, pero manteniendo niveles entre los 24 y 25 años los tres últimos años.

En el año 2022 se registró un descenso del -0,7% y en 2021 un incremento del 2,8%, sin definir una clara tendencia, más allá de la citada estabilidad, con pequeñas oscilaciones entre años.

Este incremento del periodo medio de contratación se ha debido al comportamiento en la agrupación de Bancos, con un crecimiento anual del 1,1%, ya que la agrupación Otras entidades financieras ha registrado un descenso anual del -4,6%.

El periodo medio en Bancos ha sido de 24,8 años, ampliando el tradicional diferencial con respecto a Otras entidades financieras, con un resultado de 22,3 años. A lo largo de toda la serie histórica la agrupación de Bancos ha registrado periodos medios superiores a Otras entidades financieras.

En doce comunidades autónomas se ha registrado alargamientos de los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, dando lugar a tasas negativas en cinco comunidades autónomas.

Los mayores incrementos durante el último año han correspondido a La Rioja (11,5%), Castilla - La Mancha (3,1%) y Comunitat Valenciana (2,5%), mientras que los mayores descensos se han alcanzado en Canarias (-7,4%), Cantabria (-2,1%) y Comunidad de Madrid (-1,3%).

En Bancos trece comunidades autónomas han registrado incrementos anuales, mientras que en Otras entidades financieras han sido ocho las comunidades autónomas con incrementos.

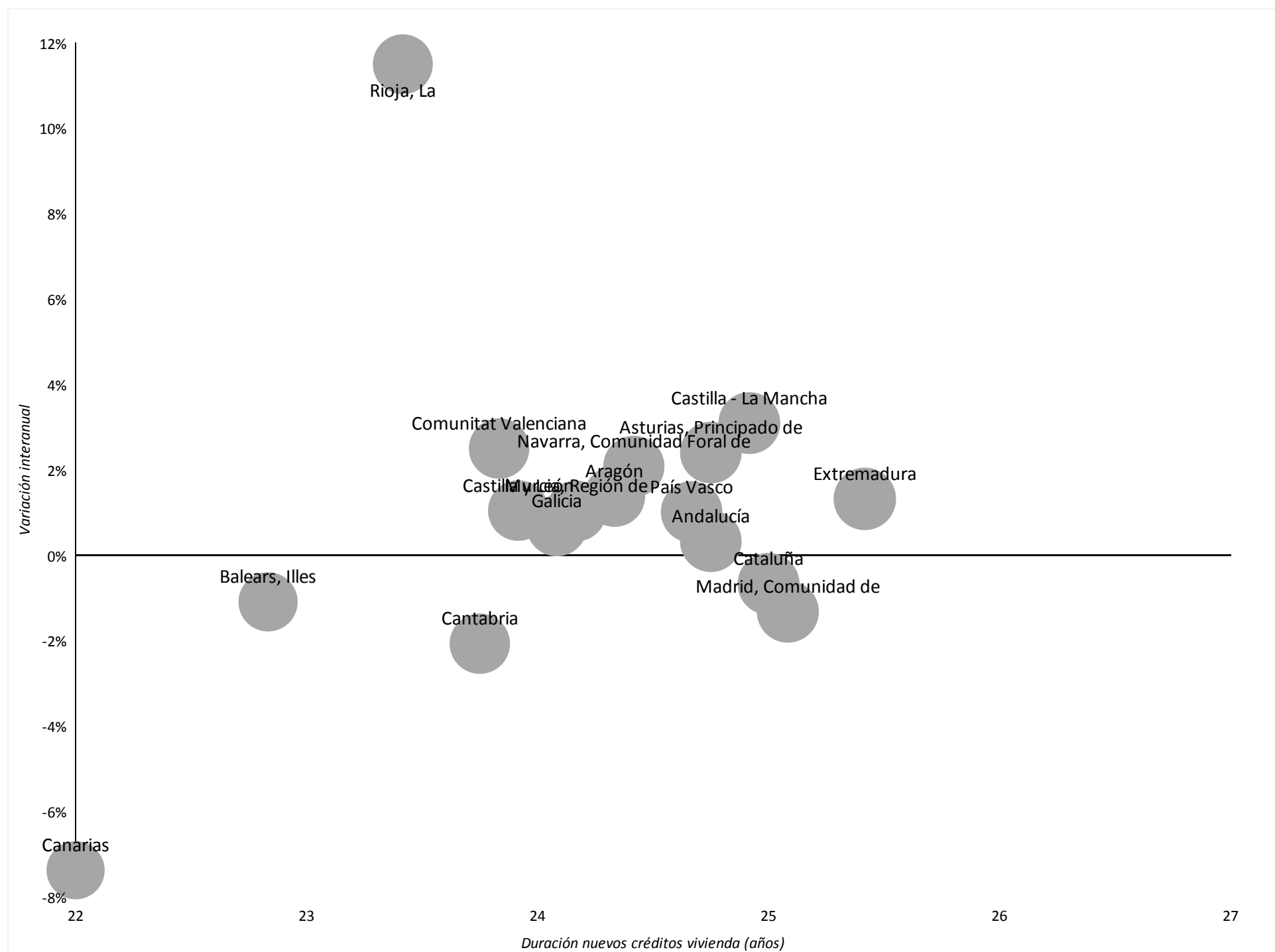
Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Extremadura (25,4 años), Comunidad de Madrid (25,1 años) y Cataluña (25 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en Canarias (22 años), Illes Balears (22,8 años) y La Rioja (23,4 años).

El año pasado estimamos el ligero incremento que finalmente se ha registrado, a pesar de que en ese momento se había registrado un descenso anual. El motivo era el impacto del incremento de los tipos de interés, y la utilización parcial de los plazos de contratación para contrarrestar ese efecto sobre la accesibilidad.

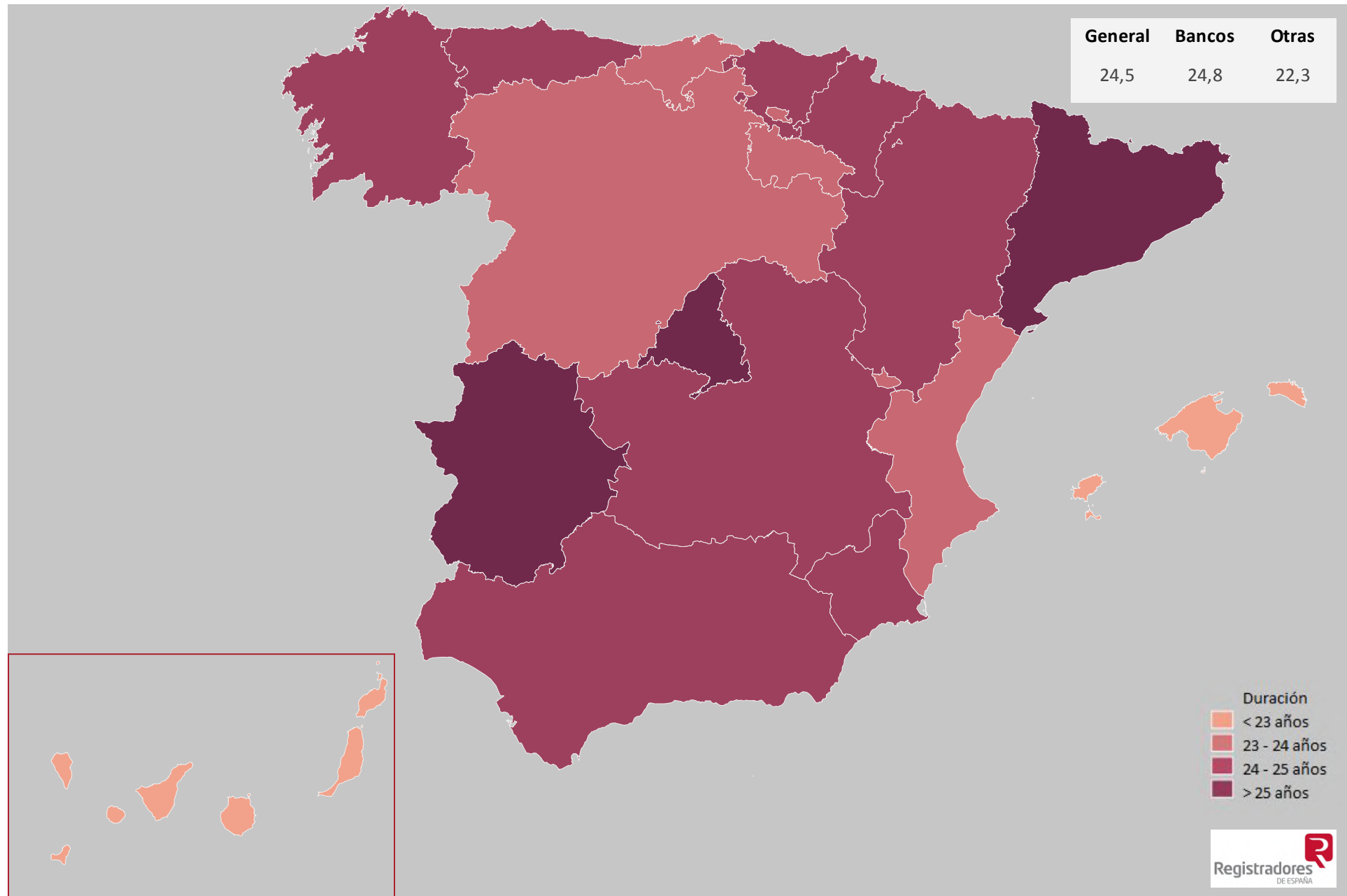
En la medida que en el año 2024 se alcance una relativa estabilidad en el comportamiento de los tipos de interés de contratación inicial, los plazos tenderán, de igual modo, a esa relativa estabilidad, no siendo de esperar cambios significativos en su comportamiento durante este año.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2023

CC.AA. ^	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. finan.	Var. anual
Andalucía	24,8	0,3 %	24,9	0,4 %	23,3	-0,7 %
Aragón	24,3	1,4 %	24,4	1,3 %	23,8	3,6 %
Asturias, Principado de	24,8	2,4 %	24,4	3,3 %	25,6	0,7 %
Balears, Illes	22,8	-1,1 %	24,3	4,4 %	11,0	-42,1 %
Canarias	22,0	-7,4 %	23,1	-3,4 %	15,1	-30,7 %
Cantabria	23,8	-2,1 %	23,7	-2,2 %	23,8	-2,4 %
Castilla - La Mancha	24,9	3,1 %	25,0	4,0 %	24,5	0,0 %
Castilla y León	23,9	1,1 %	24,0	1,2 %	23,8	0,7 %
Cataluña	25,0	-0,7 %	25,2	-0,3 %	22,1	-3,6 %
Comunitat Valenciana	23,8	2,5 %	24,1	2,7 %	22,3	0,4 %
Extremadura	25,4	1,3 %	24,9	-0,2 %	27,8	4,4 %
Galicia	24,1	0,7 %	24,3	1,4 %	19,8	-14,7 %
Madrid, Comunidad de	25,1	-1,3 %	25,6	0,4 %	18,8	-23,2 %
Murcia, Región de	24,2	1,0 %	24,2	1,5 %	23,6	-4,1 %
Navarra, Comunidad Foral ...	24,4	2,1 %	24,4	2,5 %	24,7	2,1 %
País Vasco	24,7	1,0 %	25,2	0,9 %	23,2	6,1 %
Rioja, La	23,4	11,5 %	23,2	11,2 %	24,4	11,0 %
España	24,5	0,3 %	24,8	1,1 %	22,3	-4,6 %



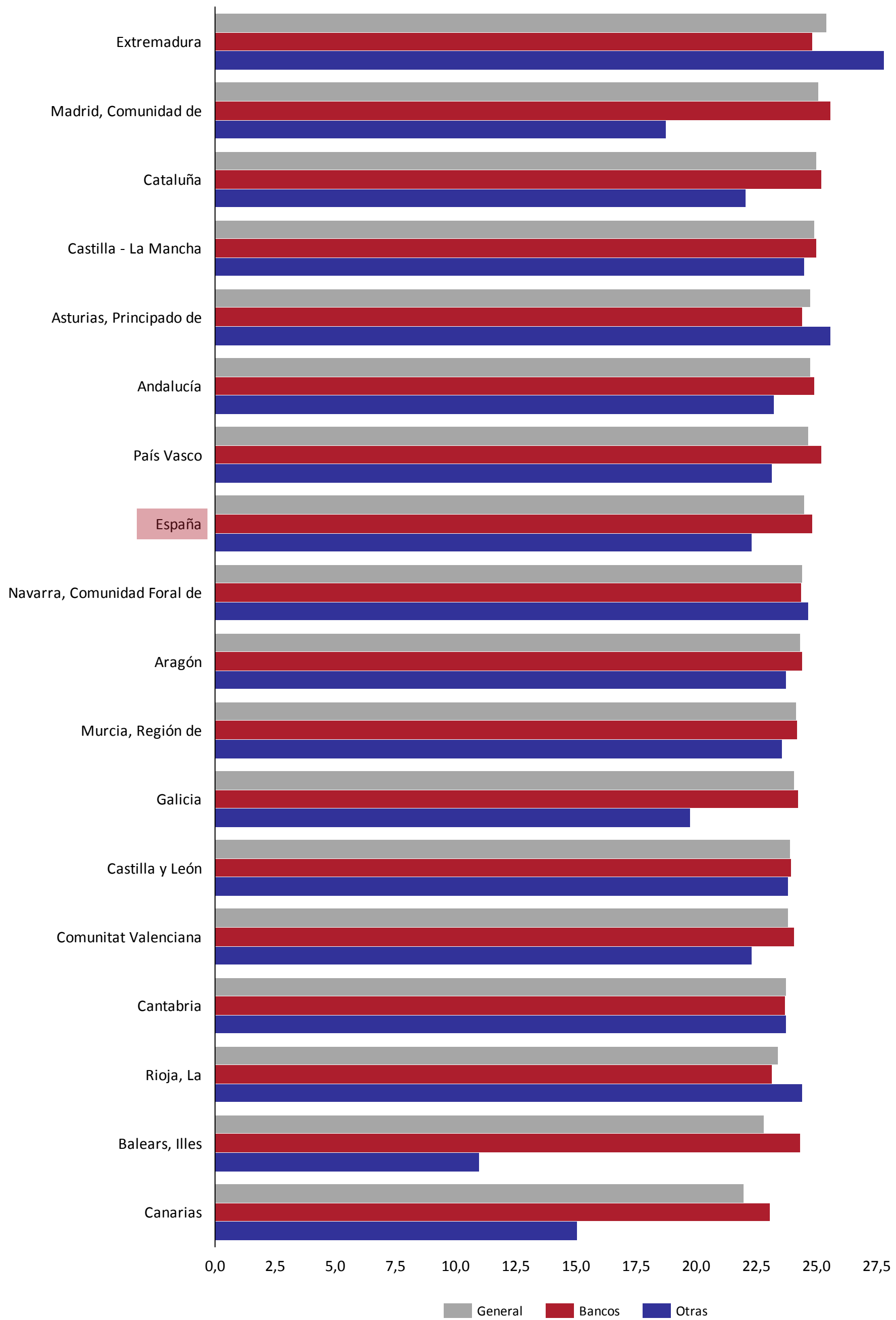
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Año 2023



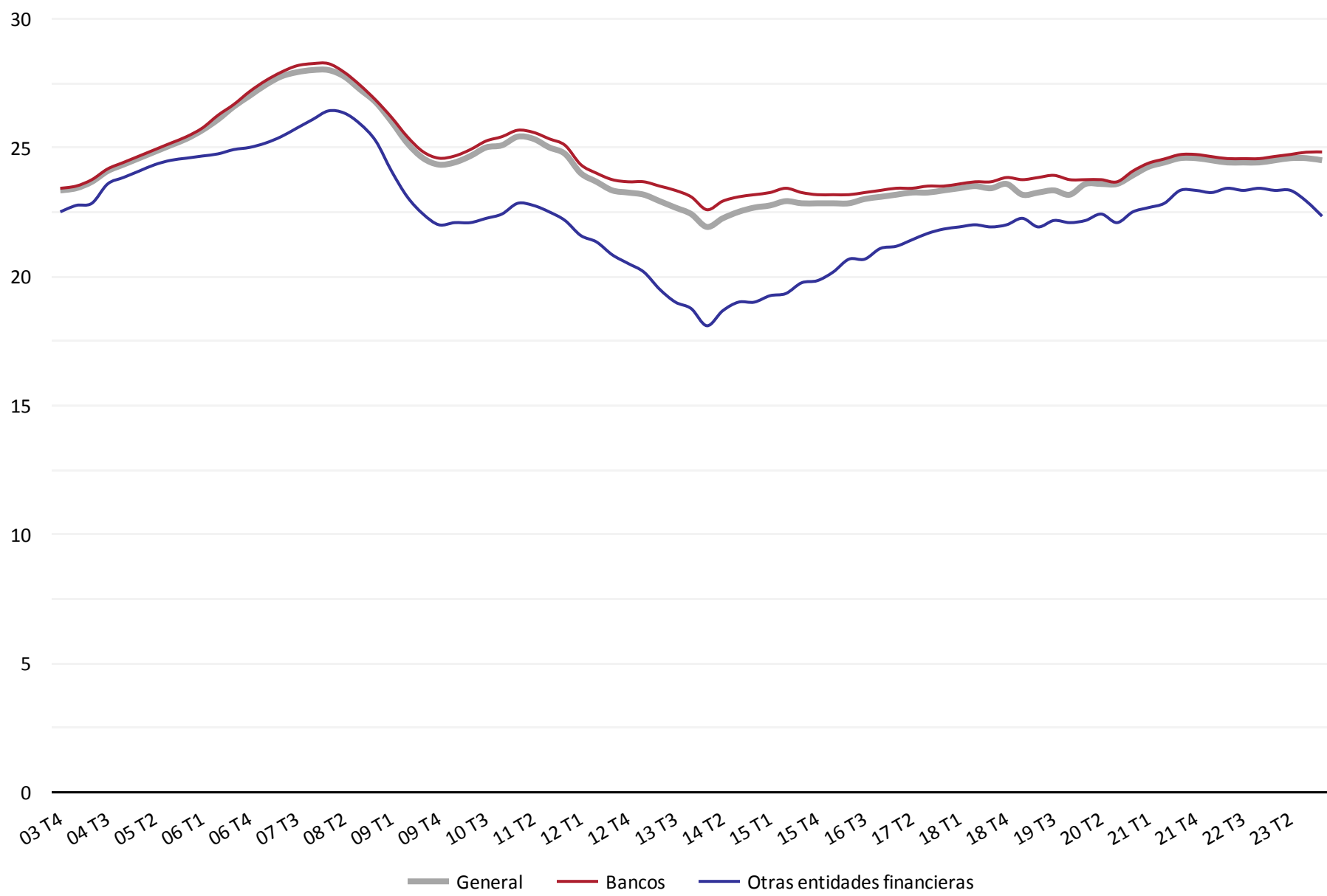
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años) por Comunidades Autónomas
Año 2023



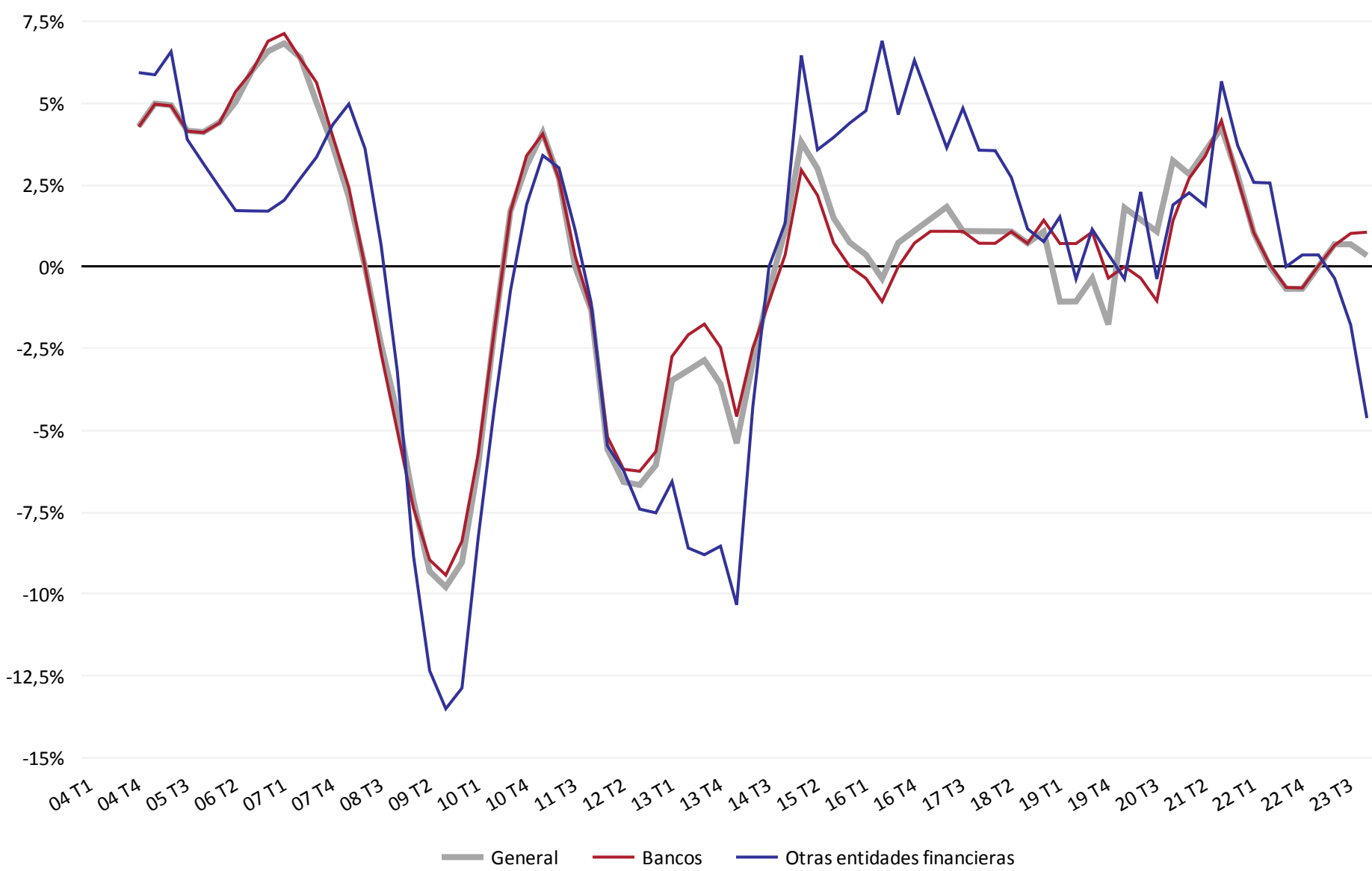
Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda (años)
Año 2023



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



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



28. Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble

Año 2023	General	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros
	24,2	24,5	15,3	25,6
	0,0%	0,3%	-1,6%	1,0%

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles ha permanecido estable durante el último año, dando lugar a una variación anual nula.

En el año 2022 el periodo medio registró un ligero descenso del -0,7%, siendo precedido de unos años con tendencia ascendente, que ha sido la línea predominante durante el último ciclo inmobiliario.

Desagregando por tipo de bien inmueble, los mayores plazos de contratación en el año 2023 han correspondido a Garajes y Trasteros con 25,6 años y Vivienda con 24,5 años. Los bienes inmuebles vinculados al ámbito residencial son los que tradicionalmente presentan mayores periodos medios de contratación.

Con periodos medios de contratación más cortos se han situado Terrenos urbanos no edificados con 19,7 años, Locales con 15,3 años y Naves 13,6 años. Estas tipologías de bienes inmuebles suelen estar vinculadas a actividades mercantiles, provocando un acortamiento de los plazos de contratación dada la mayor incertidumbre que en el caso de las personas físicas.

Tomando el total general, las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Extremadura (25,1 años), Comunidad de Madrid (24,9 años), Cataluña (24,8 años) y Principado de Asturias (24,8 años).

En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de contratación, se han situado Canarias (21,4 años), Illes Balears (22,3 años) y Cantabria (23,3 años).

En tres de las modalidades de bienes inmuebles se han registrado descensos en los plazos de contratación durante el último año: Locales (-1,6%), Terrenos (-5,2%) y Naves (-0,6%). Por el contrario, han registrado incrementos Viviendas (0,3%) y Garajes y Trasteros (1%).

En diez comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales en los periodos medios de contratación para el total general, dando lugar a descensos en seis, manteniendo resultados una comunidad autónoma.

Con estos resultados se genera una relativa estabilidad en los periodos medios de contratación para el conjunto de bienes inmuebles, dando lugar a comportamientos relativamente diferenciales dependiendo de la tipología de bien inmueble.

Con carácter general, la práctica totalidad de los bienes inmuebles se han caracterizado por la relativa estabilidad de periodos medios durante los últimos años, siendo previsible una continuidad de este comportamiento a lo largo del año 2024, en la medida que no existen factores que lleven a estimar un comportamiento diferencial.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble (Años)

Año 2023

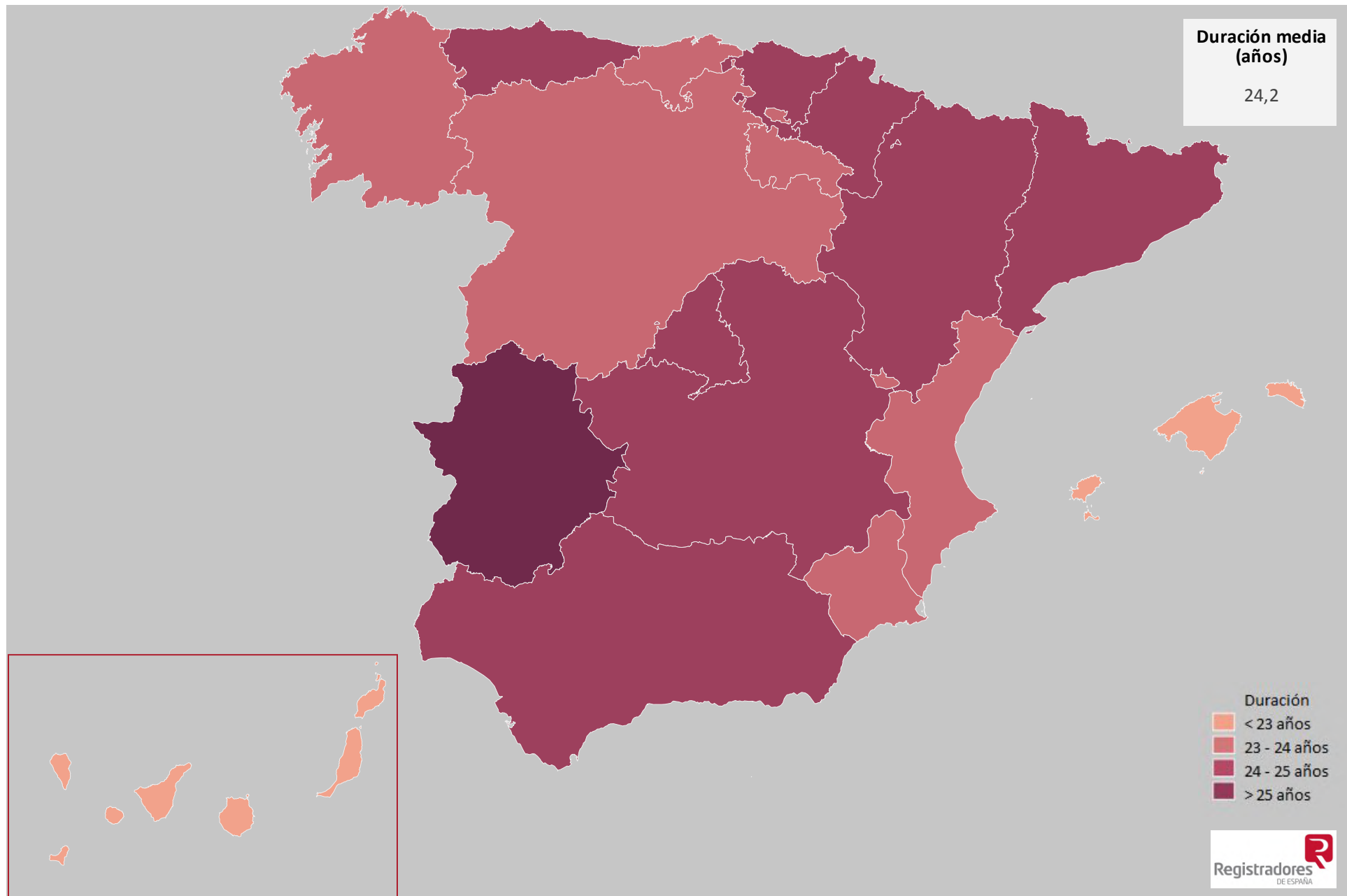
CC.AA. ▲	Dur. Media	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves
Andalucía	24,3	24,8	16,0	25,1	21,8	14,8
Aragón	24,1	24,3	17,4	25,1	17,7	14,5
Asturias, Principado de	24,8	24,8	16,9	27,0	20,6	15,3
Balears, Illes	22,3	22,8	14,0	23,3	16,1	14,2
Canarias	21,4	22,0	13,3	23,7	20,3	13,1
Cantabria	23,3	23,8	14,5	22,7	18,9	13,3
Castilla - La Mancha	24,5	24,9	15,5	25,9	14,9	12,8
Castilla y León	23,9	23,9	17,3	25,9	23,1	14,2
Cataluña	24,8	25,0	14,8	26,7	19,3	12,8
Comunitat Valenciana	23,8	23,8	15,3	25,2	18,6	12,9
Extremadura	25,1	25,4	17,8	26,9	24,5	14,8
Galicia	23,8	24,1	15,3	25,1	17,7	12,9
Madrid, Comunidad de	24,9	25,1	15,3	27,4	21,8	11,1
Murcia, Región de	23,8	24,2	15,1	24,0	21,0	13,3
Navarra, Comunidad Foral de	24,0	24,4	15,5	25,9	17,1	14,3
País Vasco	24,2	24,7	14,8	25,6	16,0	12,5
Rioja, La	23,4	23,4	15,5	25,3	22,3	11,7
España	24,2	24,5	15,3	25,6	19,7	13,6

Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble. Evolución anual

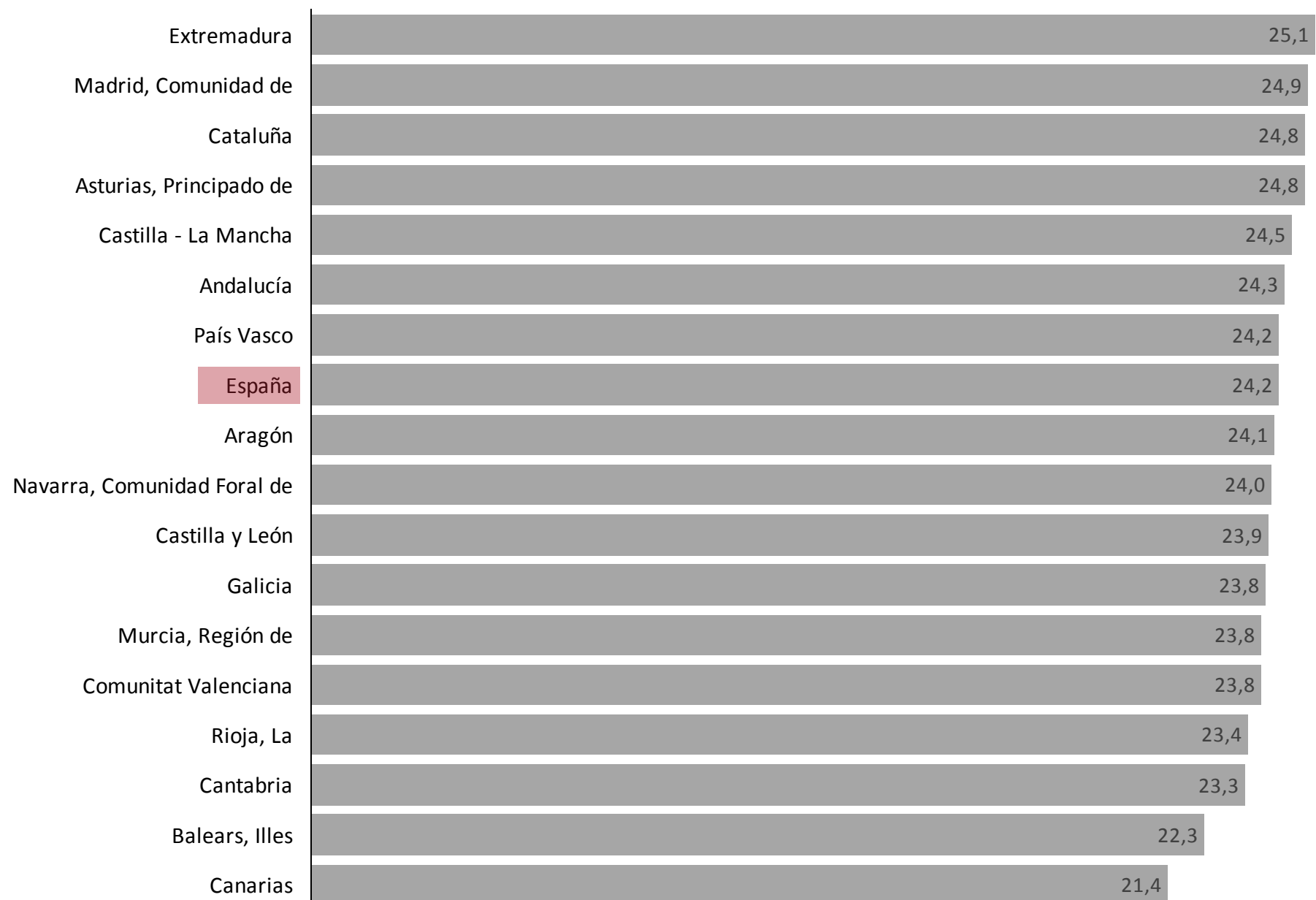
Año 2023

CC.AA. ▲	Dur. Media	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves
Andalucía	-0,7 %	0,3 %	-3,0 %	-4,1 %	3,6 %	1,7 %
Aragón	0,7 %	1,4 %	6,6 %	-1,3 %	-21,5 %	4,2 %
Asturias, Principado de	2,8 %	2,4 %	6,8 %	2,5 %	-3,9 %	20,4 %
Balears, Illes	-2,5 %	-1,1 %	-4,0 %	-9,4 %	-2,5 %	4,9 %
Canarias	-7,9 %	-7,4 %	-4,2 %	-4,4 %	-4,3 %	12,1 %
Cantabria	-3,4 %	-2,1 %	-10,8 %	-11,7 %	-23,8 %	4,6 %
Castilla - La Mancha	2,4 %	3,1 %	-4,6 %	3,0 %	-31,9 %	-5,5 %
Castilla y León	1,4 %	1,1 %	6,7 %	2,3 %	-2,1 %	-7,1 %
Cataluña	-0,3 %	-0,7 %	-2,7 %	1,9 %	-9,0 %	2,7 %
Comunitat Valenciana	2,5 %	2,5 %	5,1 %	4,1 %	-10,4 %	-8,3 %
Extremadura	1,3 %	1,3 %	7,0 %	4,2 %	1,0 %	-3,3 %
Galicia	0,4 %	0,7 %	-5,6 %	1,3 %	-19,7 %	-7,2 %
Madrid, Comunidad de	-1,0 %	-1,3 %	-2,1 %	6,8 %	19,7 %	-16,4 %
Murcia, Región de	0,0 %	1,0 %	-10,0 %	-3,0 %	-2,7 %	-0,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,9 %	2,1 %	-1,1 %	5,1 %	20,6 %	-0,6 %
País Vasco	0,7 %	1,0 %	-3,8 %	0,3 %	7,3 %	0,7 %
Rioja, La	20,1 %	11,5 %	-11,8 %	65,2 %	18,6 %	-14,6 %
España	0,0 %	0,3 %	-1,6 %	1,0 %	-5,2 %	-0,6 %

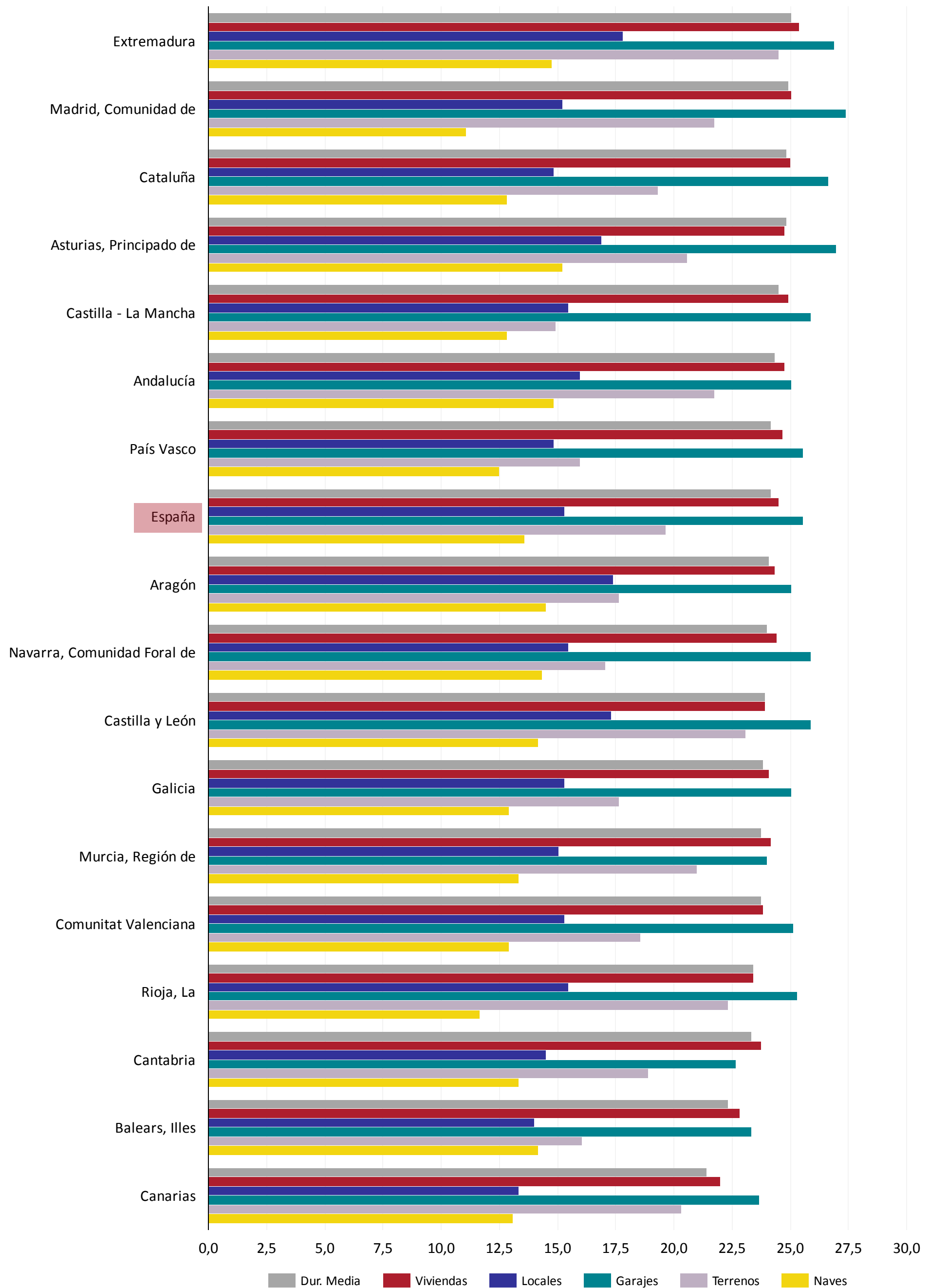
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble (años)
Año 2023



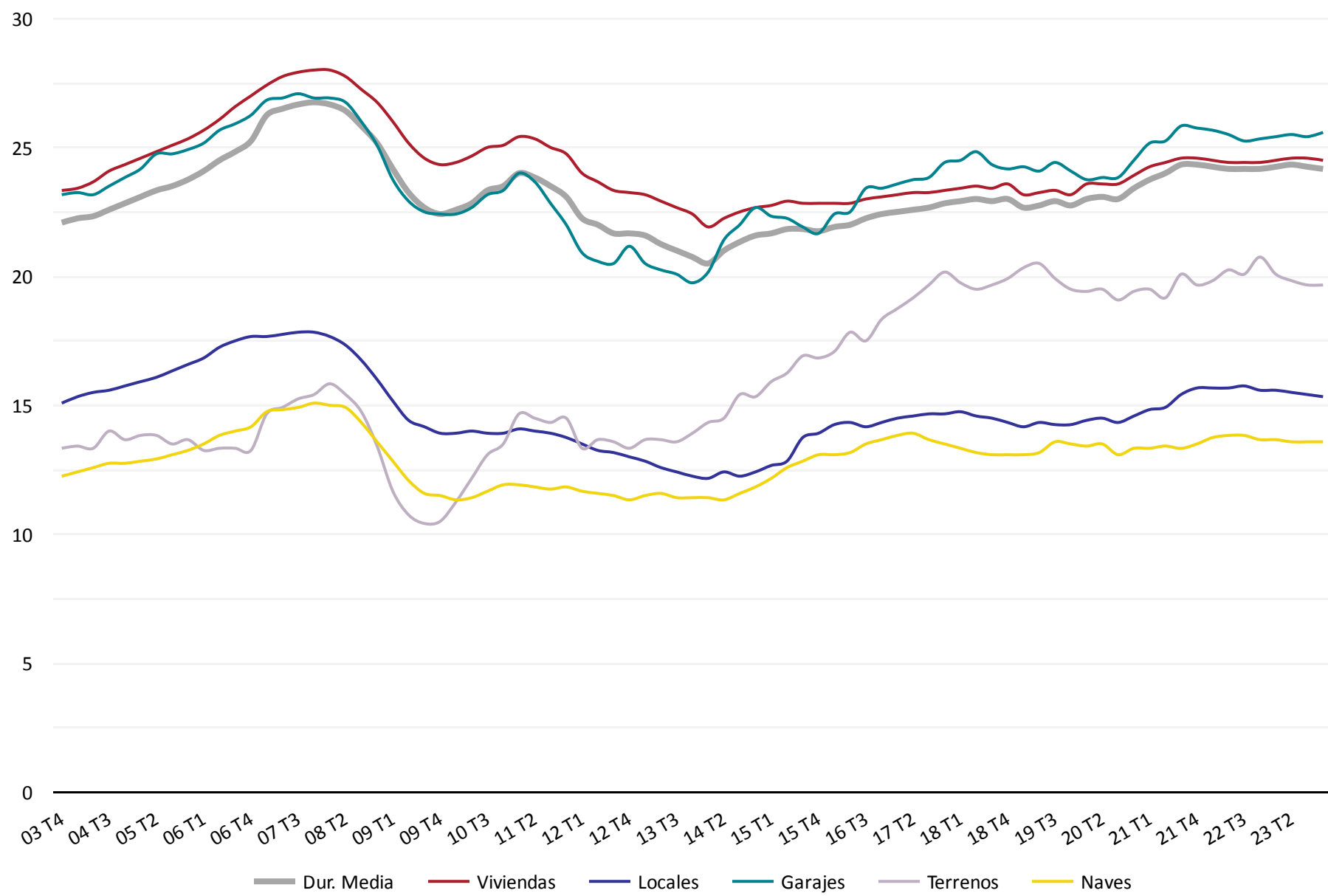
Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados (años) por Comunidades Autónomas
Año 2023



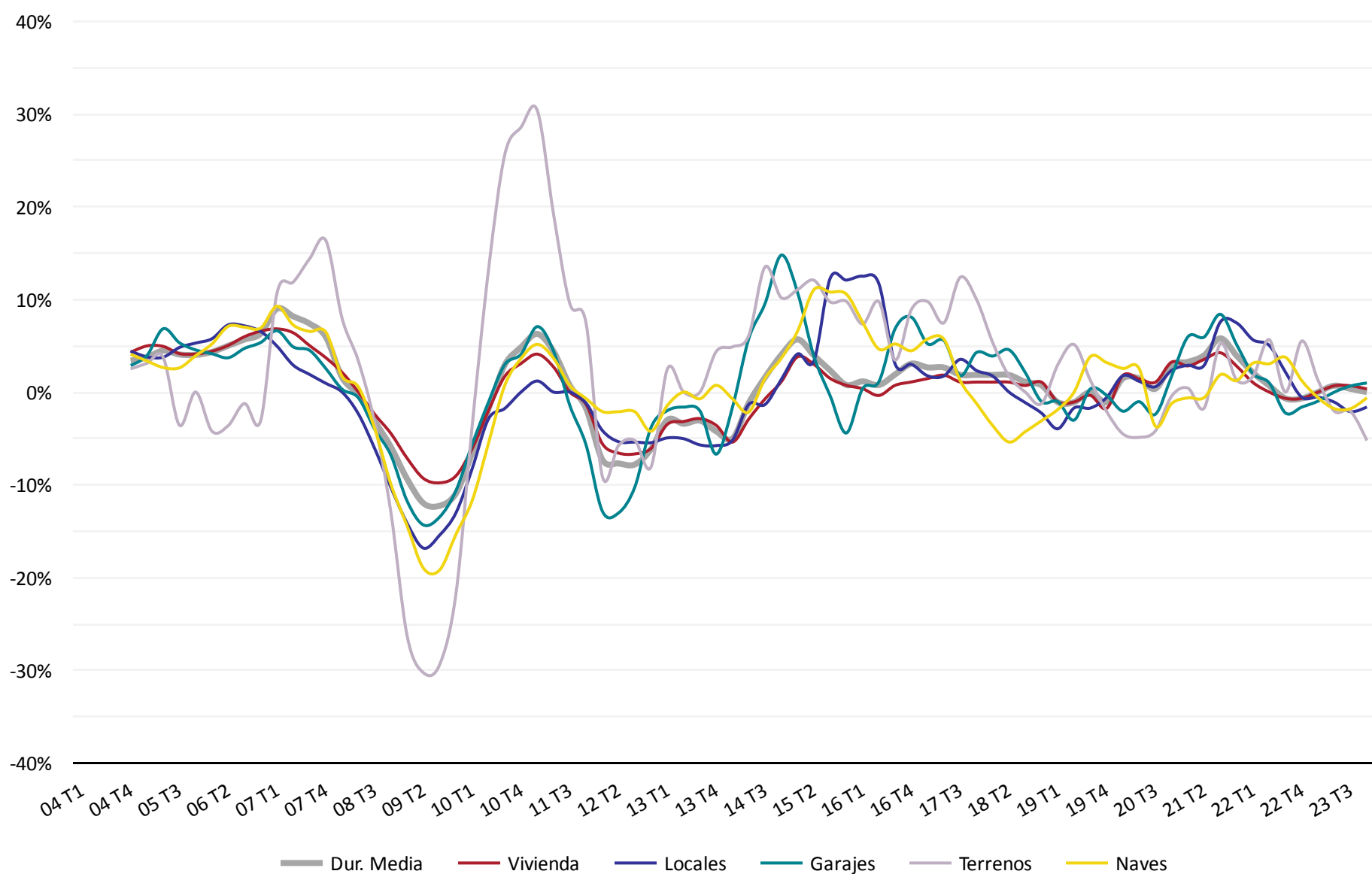
Duración media de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble (años)
Año 2023



Duración media de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble (años)
(resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación interanuales de la duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble



29. Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial

Año 2023

Cuota hipotecaria mensual

706,3 €

9,2%

% Cuota s/coste salarial

32,19 %

1,24

Los indicadores de accesibilidad han registrado un nuevo deterioro durante el año 2023, dando lugar a un incremento de la cuota hipotecaria mensual media del 9,2% (5,8% en 2022) y un ascenso del peso de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial de 1,24 pp (0,33 pp en 2022).

Durante el último año la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 706,3 €, con un peso con respecto al coste salarial del 32,19%.

La cuota hipotecaria mensual media se sitúa en niveles máximos desde mediados de 2009, muy por encima de los mínimos de 2016 (525 €), pero también muy alejado de los máximos de 2008 (821 €).

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mantiene todavía cuantías razonables, por encima de los mínimos de 2016 (27,6%) y también muy alejado de los máximos de 2008 (48,6%).

Este deterioro de la accesibilidad en el año 2023 se ha debido exclusivamente al incremento de los tipos de interés (1,05 pp), en la medida que el resto de variables que determinan los indicadores de accesibilidad han registrado un comportamiento favorable: reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda (-2,3%), alargamiento de los plazos de contratación (0,3%) e incremento de los salarios.

En consecuencia, en la medida que se consiga estabilizar el comportamiento de los tipos de interés, los indicadores de accesibilidad conseguirán estabilizarse igualmente, dejando de provocar un deterioro sobre la capacidad de acceso a la compra de vivienda.

En prácticamente todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos de la cuota hipotecaria mensual media en el año 2023 (dieciséis), dando lugar a descensos en únicamente una comunidad autónoma.

Por otro lado, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha registrado incrementos en quince comunidades autónomas, dando lugar a descensos en únicamente dos comunidades autónomas.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.144,5 €), Comunidad de Madrid (1.033,8 €), Cataluña (789,2 €) y País Vasco (729,1 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (424 €), Región de Murcia (457,6 €) y La Rioja (498 €).

El porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha alcanzado las mayores cuantías en Illes Balears (54,04%), Comunidad de Madrid (39,04%), Canarias (34,05%) y Cataluña (33,26%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (23,94%), Extremadura (24,47%), La Rioja (25,21%) y Principado de Asturias (25,43%).

La práctica totalidad de comunidades autónomas se sitúan en niveles de accesibilidad razonables, dando lugar a las mayores asimetrías en los niveles superiores como consecuencia del efecto sobre la media de las transmisiones de elevado importe y endeudamiento hipotecario, especialmente en Illes Balears.

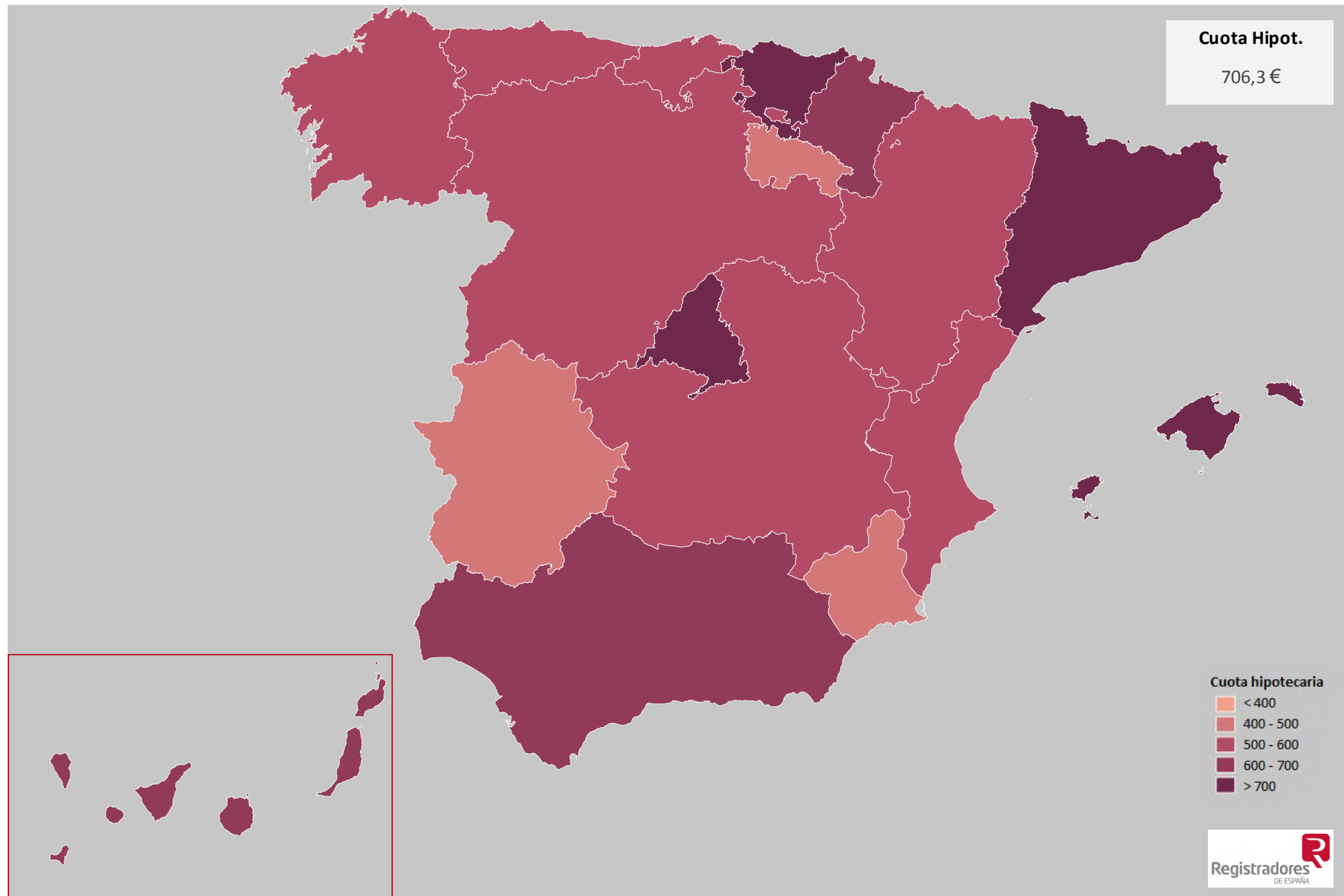
A pesar del incremento de los tipos de interés los niveles de accesibilidad, con carácter general, se mantienen en niveles razonables con carácter prácticamente general.

El año 2023 ha sido un año de notable deterioro, tal y como estimamos en el Anuario 2022, como consecuencia del incremento de los tipos de interés. En la medida que se cumplan las estimaciones de estabilidad de tipos de interés durante el año 2024, los indicadores de accesibilidad se estabilizarán, aunque tardaremos en ver nuevas mejoras relativamente significativas. En todo caso, supone un cambio de tendencia con respecto a una variable muy relevante.

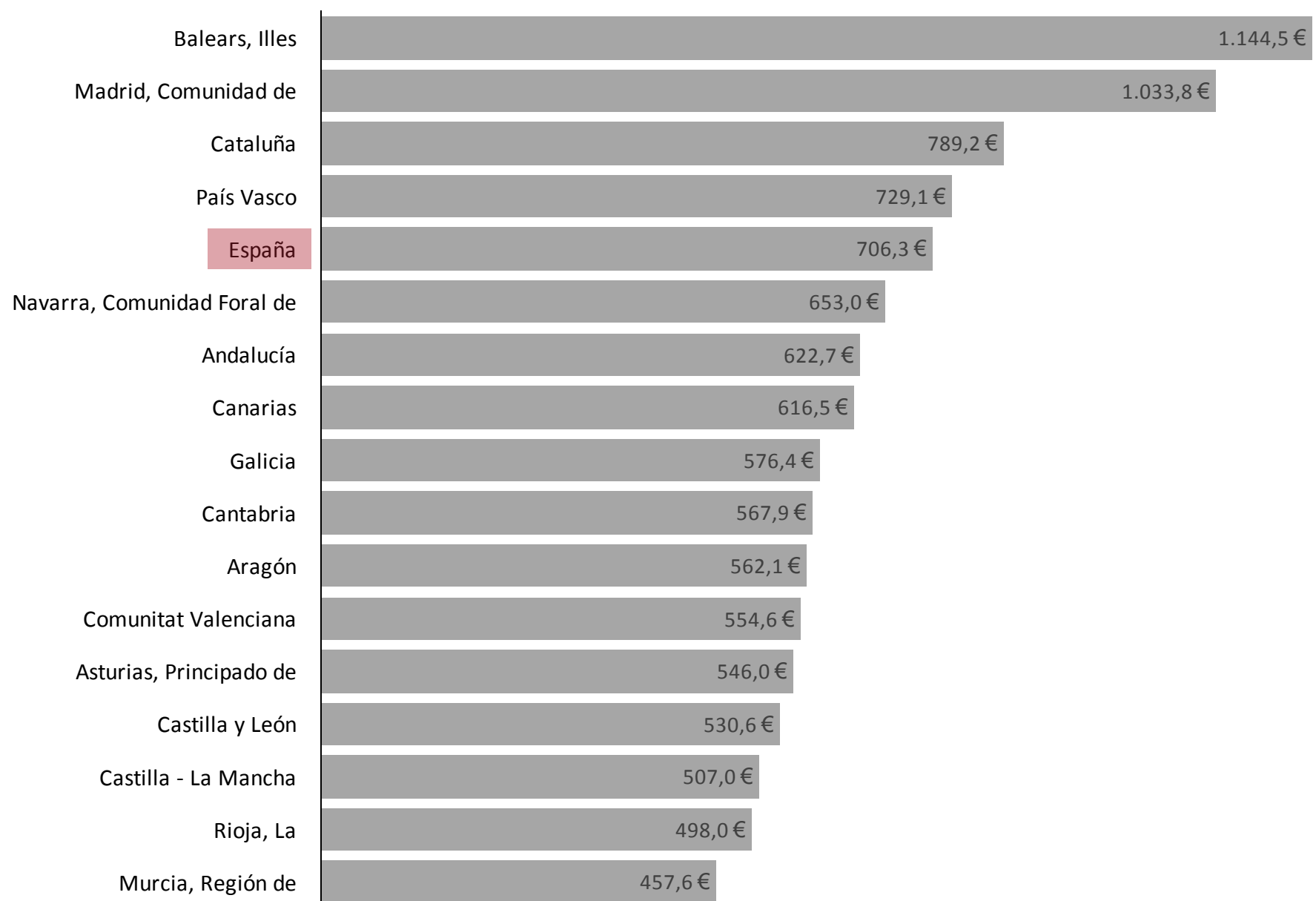
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación anual
Año 2023

CC.AA. ^	Cuota hipotecaria	Var. anual	% Cuota s/coste salarial	Var. anual (pp)
Andalucía	622,7 €	13,5 %	32,30 %	2,40
Aragón	562,1 €	4,9 %	27,00 %	0,07
Asturias, Principado de	546,0 €	11,3 %	25,43 %	1,72
Balears, Illes	1.144,5 €	4,2 %	54,04 %	-2,45
Canarias	616,5 €	12,3 %	34,05 %	2,48
Cantabria	567,9 €	10,5 %	28,20 %	1,42
Castilla - La Mancha	507,0 €	9,7 %	26,13 %	1,13
Castilla y León	530,6 €	11,5 %	26,87 %	1,38
Cataluña	789,2 €	8,4 %	33,26 %	1,04
Comunitat Valenciana	554,6 €	13,2 %	28,48 %	2,35
Extremadura	424,0 €	6,7 %	24,47 %	0,60
Galicia	576,4 €	13,6 %	29,75 %	2,70
Madrid, Comunidad de	1.033,8 €	7,8 %	39,04 %	0,85
Murcia, Región de	457,6 €	9,5 %	23,94 %	1,25
Navarra, Comunidad Foral de	653,0 €	14,4 %	27,58 %	1,77
País Vasco	729,1 €	7,3 %	29,06 %	0,59
Rioja, La	498,0 €	-0,1 %	25,21 %	-1,53
España	706,3 €	9,2 %	32,19 %	1,24

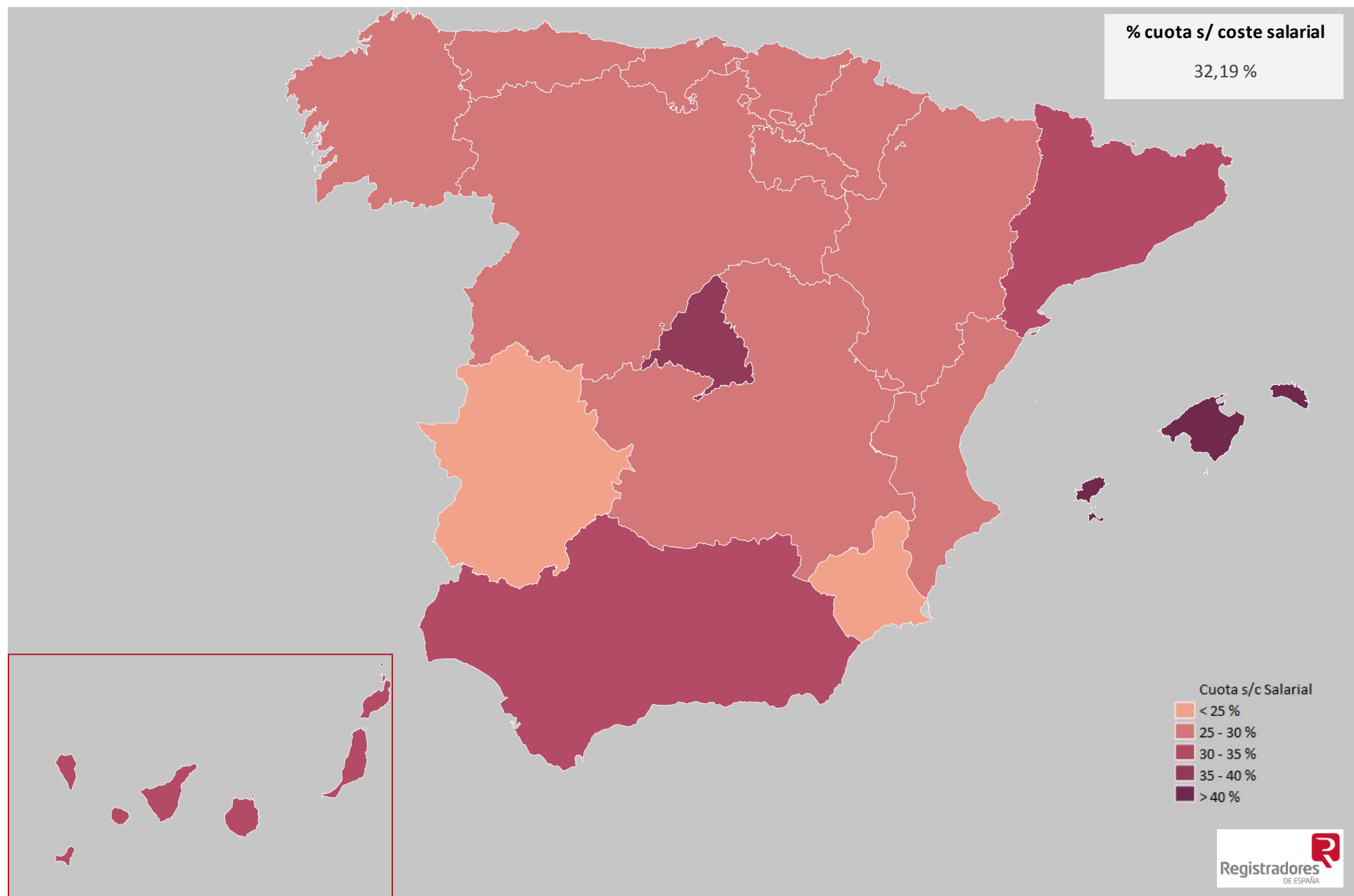
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Año 2023



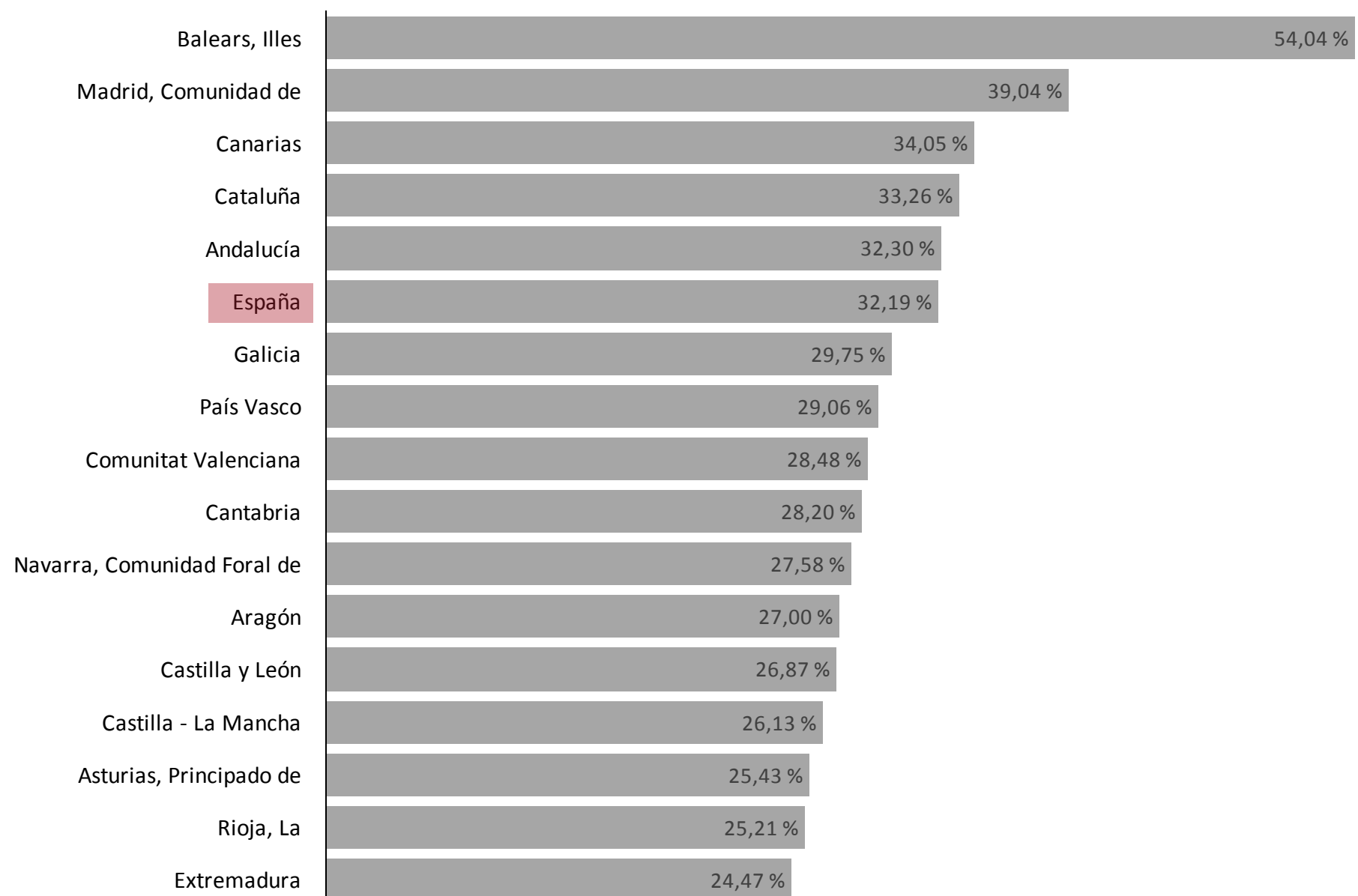
Cuota hipotecaria mensual media
Año 2023



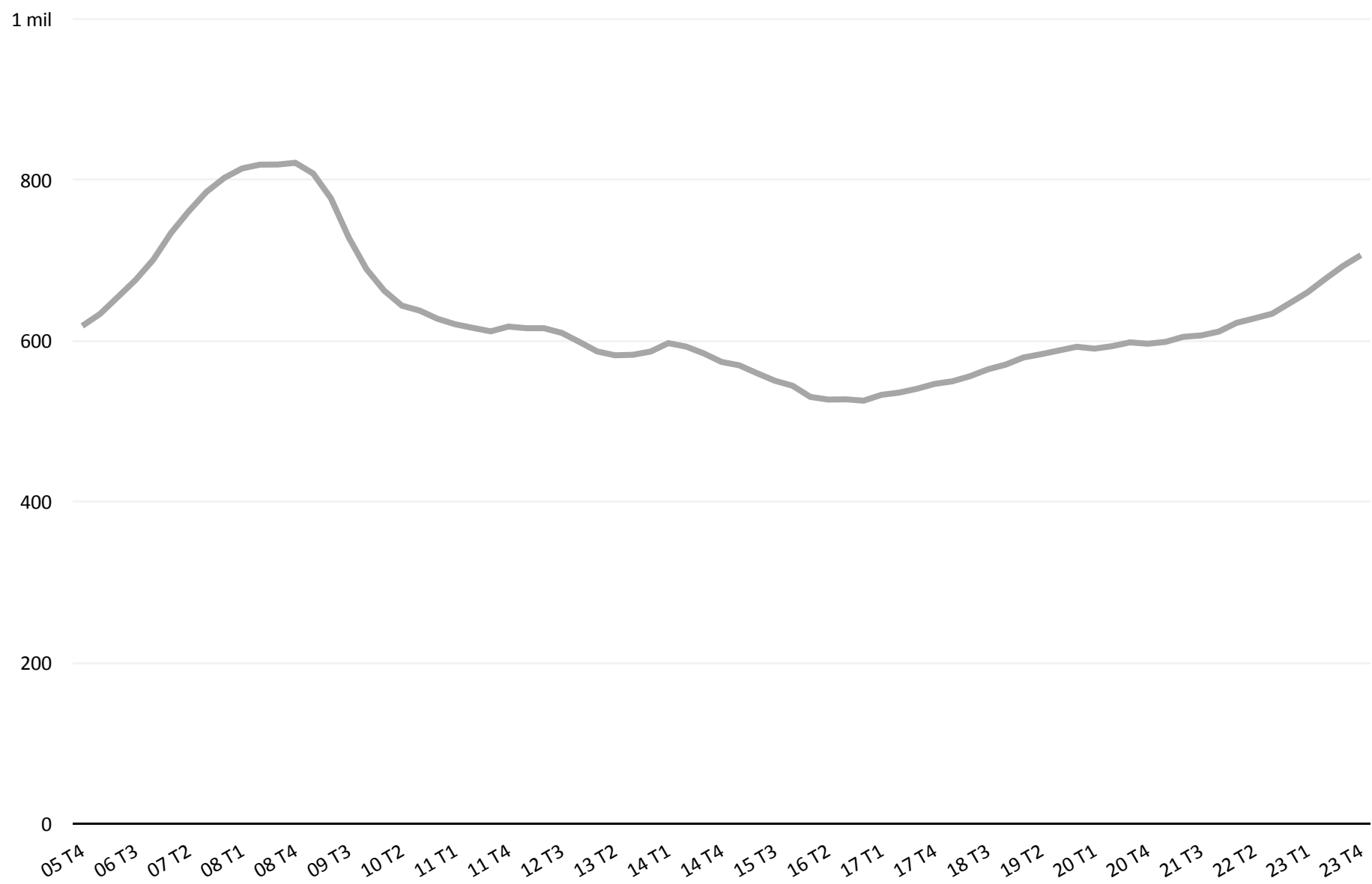
Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio
Año 2023



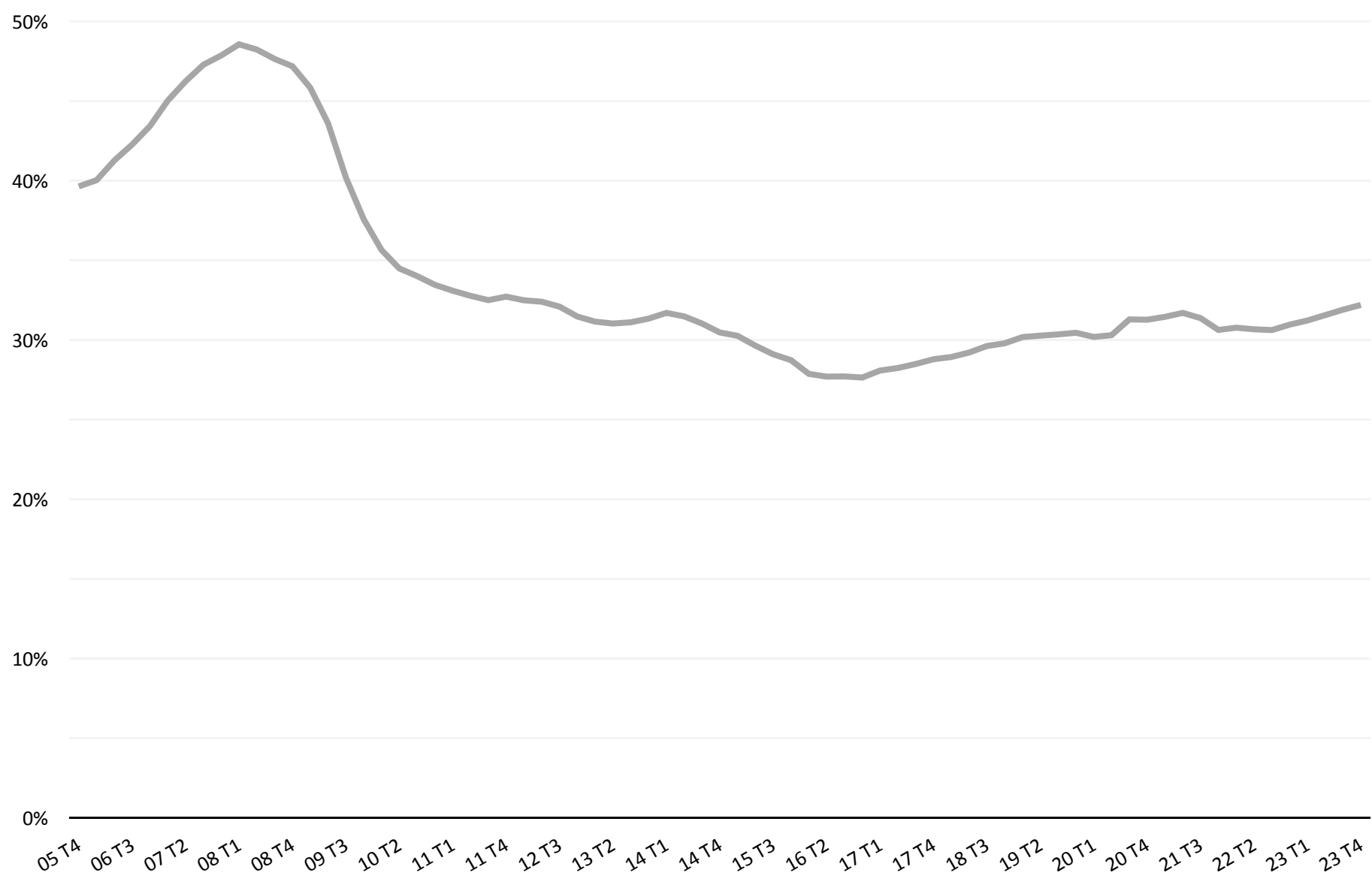
% cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio
Año 2023



Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



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



Evolución de las tasa de variación interanual de la cuota hipotecaria mensual media



Evolución de la tasa de variación interanual (pp) de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



30. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria

Año 2023

Nº certif. hipotecarias

13.768

-18,0%

% certif. hipot. persona física

80,26 %

-3,62

% certif. hipot. extranjeros

8,59 %

-1,22

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un nuevo e importante descenso durante el año 2023.

Concretamente, las 13.768 certificaciones registradas en el año 2023 suponen un descenso del -18% con respecto al año 2022 (-16,2% en 2022), año en el que se registraron 16.791 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

Este número de certificaciones del año 2023 supone alcanzar los niveles mínimos de la serie histórica de resultados, con una tendencia predominantemente descendente a lo largo de los trimestres del año 2023, con la excepción del cuarto trimestre, que ha registrado un incremento, tal y como suele ocurrir en los cuartos trimestres como consecuencia del componente estacional.

Desde un punto de vista territorial se mantiene la notable asimetría de resultados. Las comunidades autónomas que de forma destacada han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca durante el año 2023 han sido Andalucía (4.266), Cataluña (2.719) y Comunitat Valenciana (2.473).

Entre las tres representan el 69% del total. Por el contrario, en diez comunidades autónomas no se han alcanzado las 300 certificaciones anuales.

Atendiendo a la distinción entre personas físicas y personas jurídicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, se ha mantenido un destacado peso de personas físicas, alcanzando niveles máximos de la serie histórica en determinados trimestres de 2023.

En el año 2023 se ha registrado un peso del 80,26% en personas físicas, quedando personas jurídicas en el 19,74%. Con respecto a 2022 el peso de personas físicas se ha reducido en -3,62 pp, dando lugar al correspondiente ascenso en peso de personas jurídicas.

En el gráfico de evolución de resultados puede observarse la tendencia ascendente en el peso de personas físicas, habiendo alcanzado el máximo de la serie histórica en el tercer trimestre de 2023 (90,52%), dando lugar al mínimo histórico en peso de personas jurídicas (9,48%).

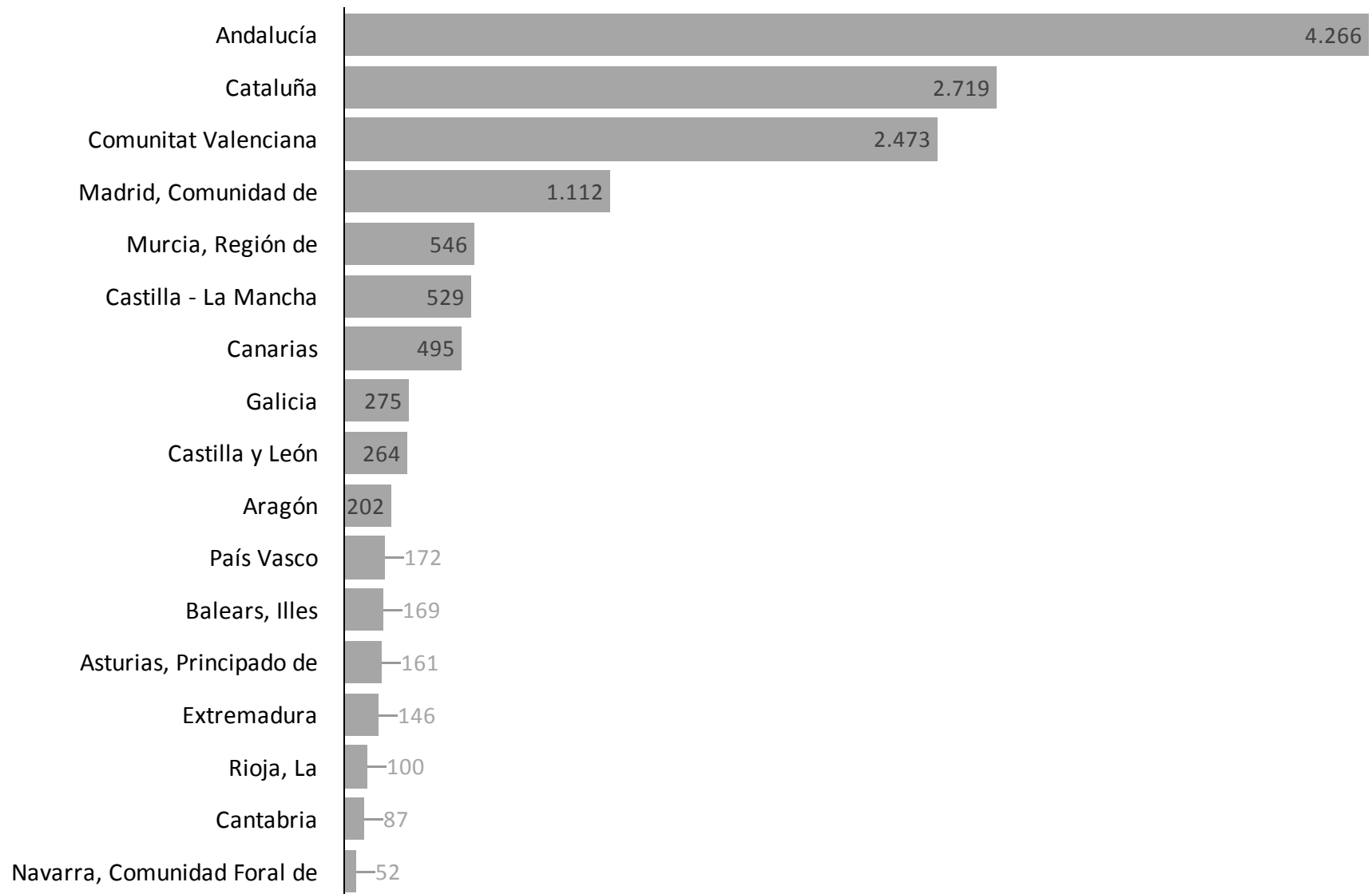
Teniendo en cuenta la nacionalidad en las certificaciones de vivienda por ejecución de vivienda, a lo largo de los trimestres del año 2023 el peso de extranjeros se ha situado en cuantías próximas al 9%, alcanzando en el último trimestre del año un peso del 8,59%, con un descenso de -1,22 pp con respecto al mismo trimestre del año 2022, dando lugar a una relativa estabilidad durante el último año.

En todo caso, se trata de pesos de extranjeros por debajo del que alcanzan en las compras de vivienda, que durante los últimos años se han situado normalmente por encima del 13%, habiendo alcanzado en el año 2023 el 14,98%.

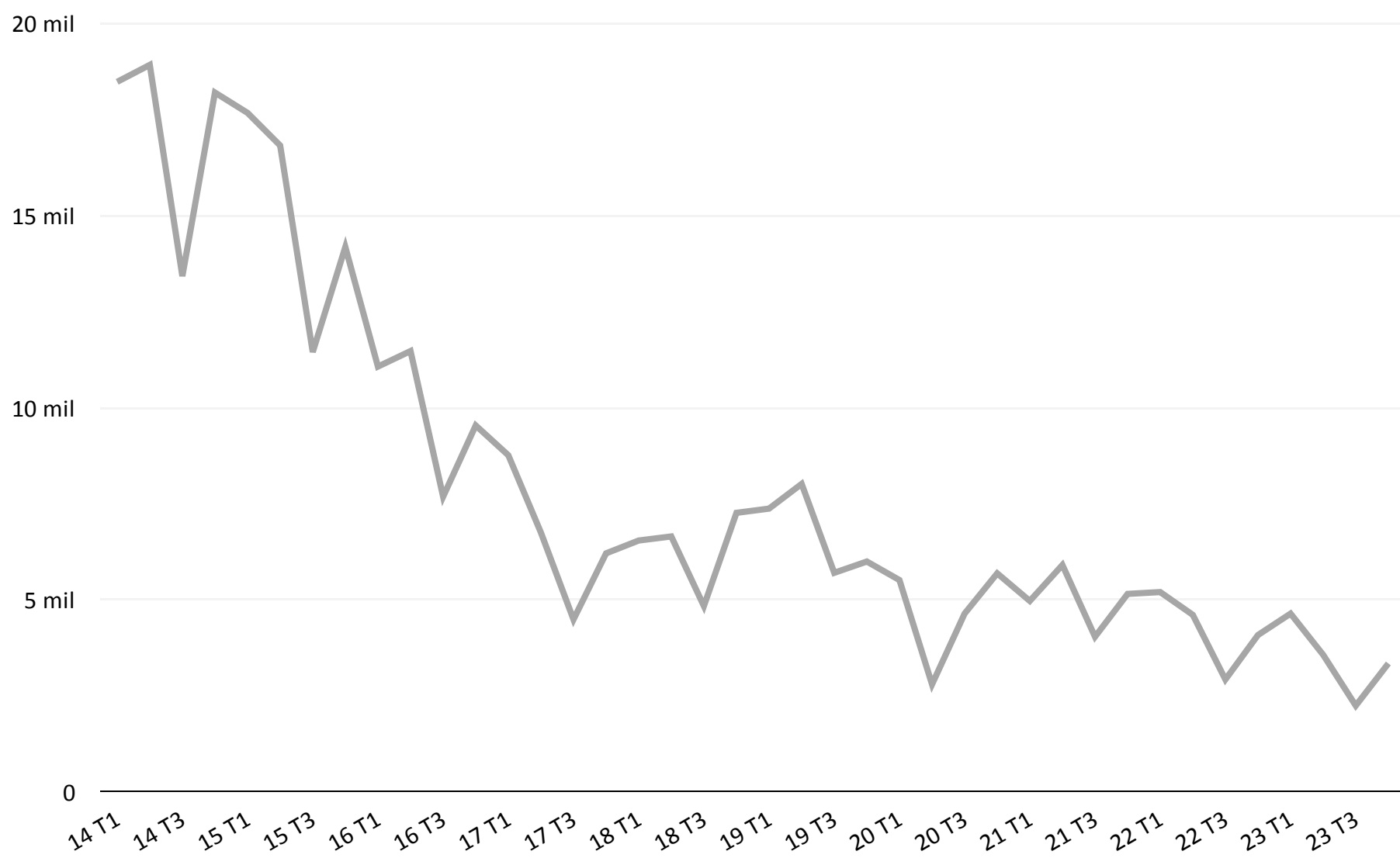
En consecuencia, se constata que la probabilidad de finalizar en una situación de dificultad financiera es algo menor en extranjeros, apoyándose especialmente en el hecho de que, durante los últimos años, las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda en España han correspondido a nacionalidades con un elevado nivel de renta per cápita.

Atendiendo al total de número de certificaciones de vivienda de extranjeros, en el último trimestre de 2023 las nacionalidades con mayor peso han sido británicas (15,25%), marroquíes (12,41%), ecuatorianos (7,8%) y rumanos (7,8%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

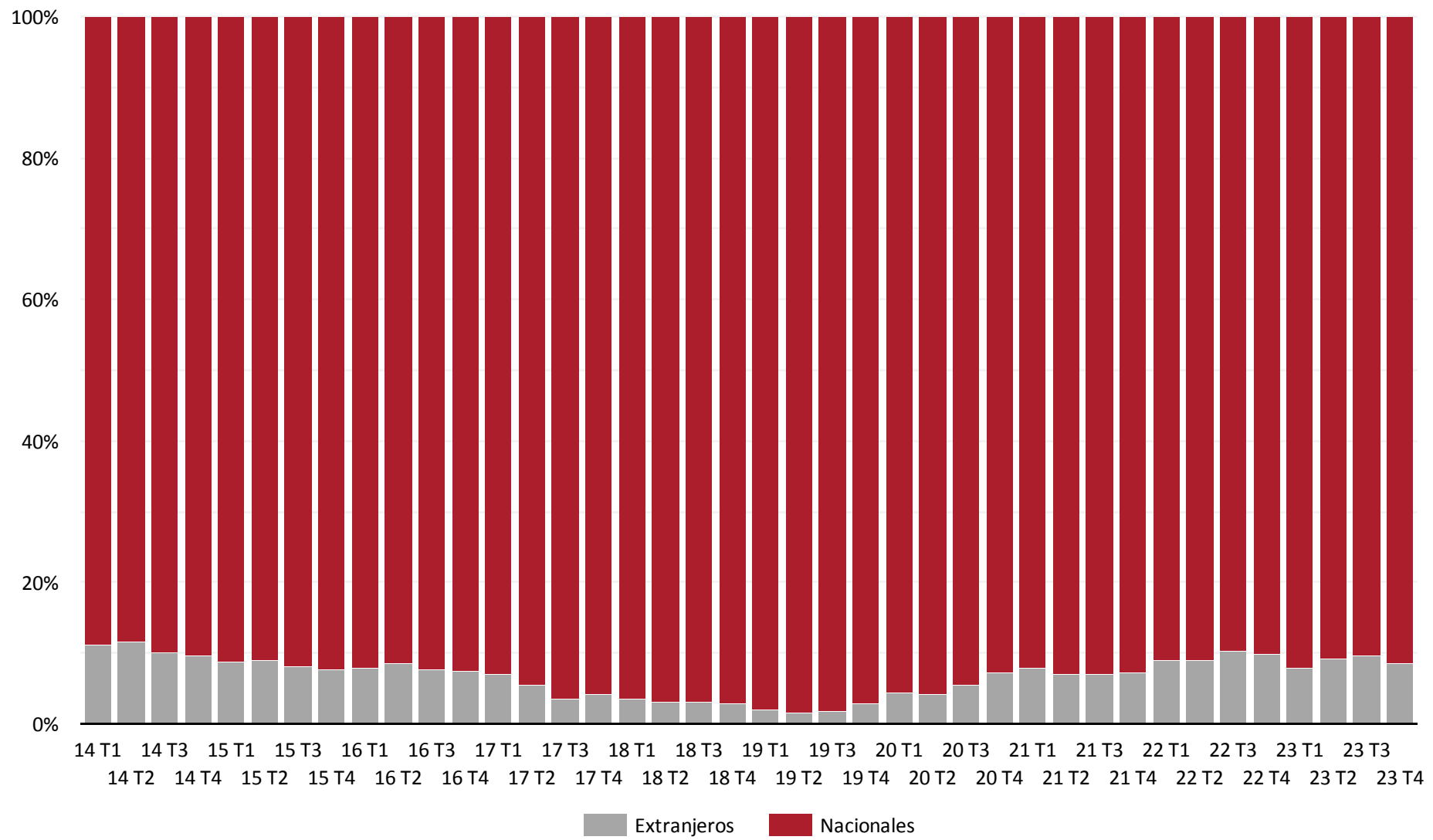
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por Comunidades Autónomas
Año 2023



Evolución del número de certificaciones trimestrales de vivienda por ejecución de hipoteca. España

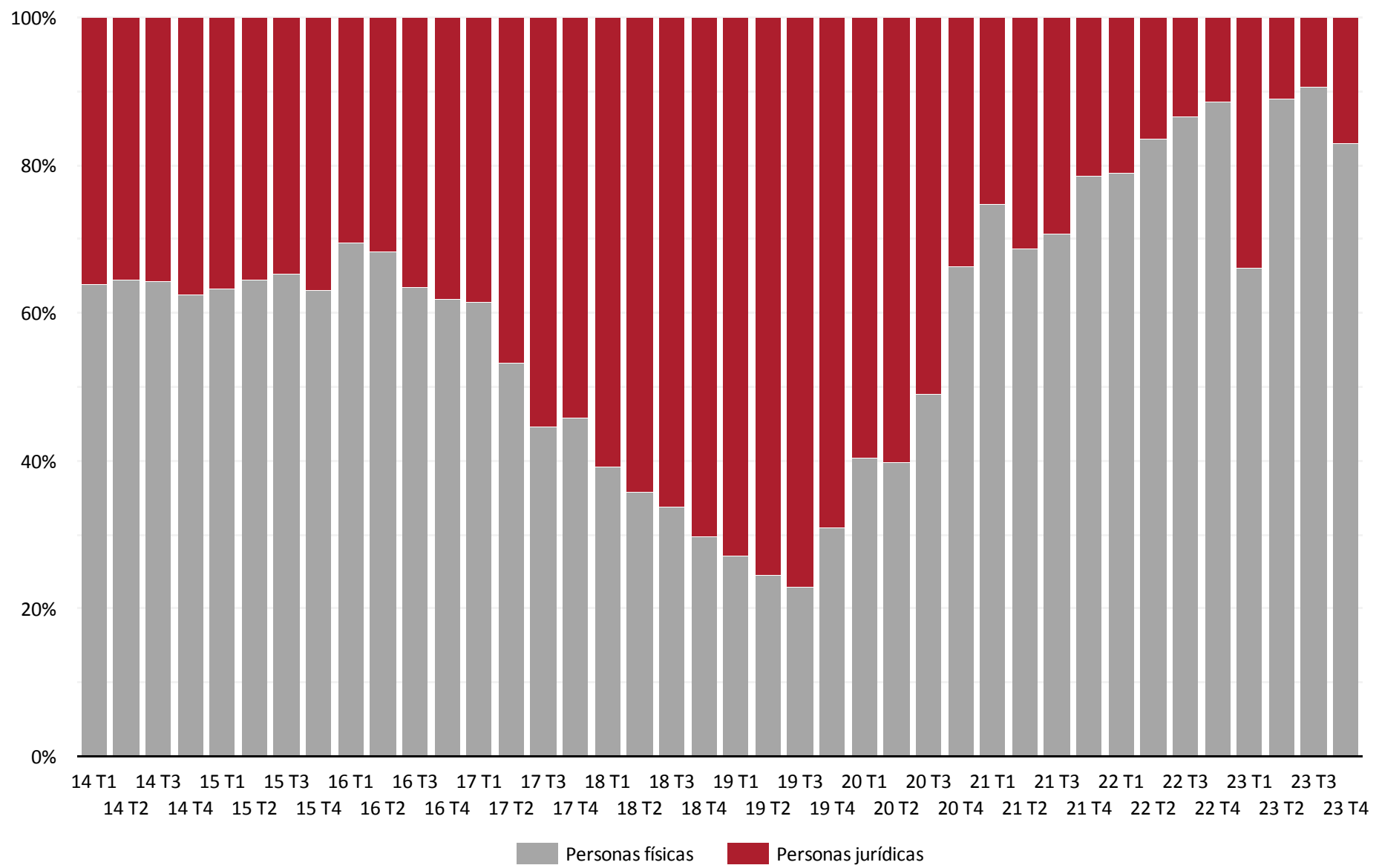


Evolución de la distribución trimestral de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral		
Cuarto trimestre 2023		
País	% ▾	% s/extranjeros
Reino Unido	1,31 %	15,25 %
Marruecos	1,07 %	12,41 %
Ecuador	0,67 %	7,80 %
Rumanía	0,67 %	7,80 %
Colombia	0,37 %	4,26 %
Rusia	0,30 %	3,55 %
Francia	0,21 %	2,48 %
Italia	0,18 %	2,13 %
Bulgaria	0,12 %	1,42 %
Alemania	0,12 %	1,42 %
China	0,12 %	1,42 %
Ucrania	0,12 %	1,42 %
Argelia	0,12 %	1,42 %
Nigeria	0,12 %	1,42 %
Irlanda	0,12 %	1,42 %
Chile	0,12 %	1,42 %
Pakistán	0,12 %	1,42 %
Senegal	0,09 %	1,06 %
Total extranjeros	8,59 %	100,00 %

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



31. Daciones en pago

Año 2023

Nº daciones

2.641

-0,7%

% daciones persona física

43,36 %

-18,04

% daciones extranjeros

7,54 %

-5,25

El número de daciones en pago durante el año 2023 ha sido de 2.641, lo que supone 18 menos que en el año 2022, es decir, un descenso anual del -0,7%, moderándose significativamente con respecto al descenso anual registrado en el año 2022 (-20,9%).

Con este resultado se obtiene un nuevo mínimo histórico interanual, dando continuidad a la tendencia descendente que se viene registrando desde la publicación de resultados.

La favorable evolución del mercado inmobiliario durante los últimos años, dando lugar a un predominio en el crecimiento del número de compraventas y en los precios, ha provocado esta tendencia descendente en el número de daciones en pago.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas permite constatar nuevamente la existencia de importantes diferencias territoriales.

Las comunidades autónomas que en el año 2023 han registrado un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (942), Canarias (377), Comunitat Valenciana (339) y Cataluña (201). Por el contrario, en siete comunidades autónomas se han registrado cuantías anuales por debajo de las 40 daciones en pago.

Las personas físicas han dejado de representar el mayor porcentaje, situándose en el 43,36% del total, frente al 61,40% en el año 2022. El año 2023 se ha caracterizado por registrar las mayores cuantías de peso de personas jurídicas, con importantes incrementos con respecto a años precedentes, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados trimestrales.

En consecuencia, el peso de personas jurídicas se ha situado en el 56,64%, nivel máximo de la serie de resultados anuales.

Durante el último año el peso de personas físicas se ha reducido en -18,04 pp (-15,41 pp en 2022), dando lugar al correspondiente ascenso en el peso de personas jurídicas.

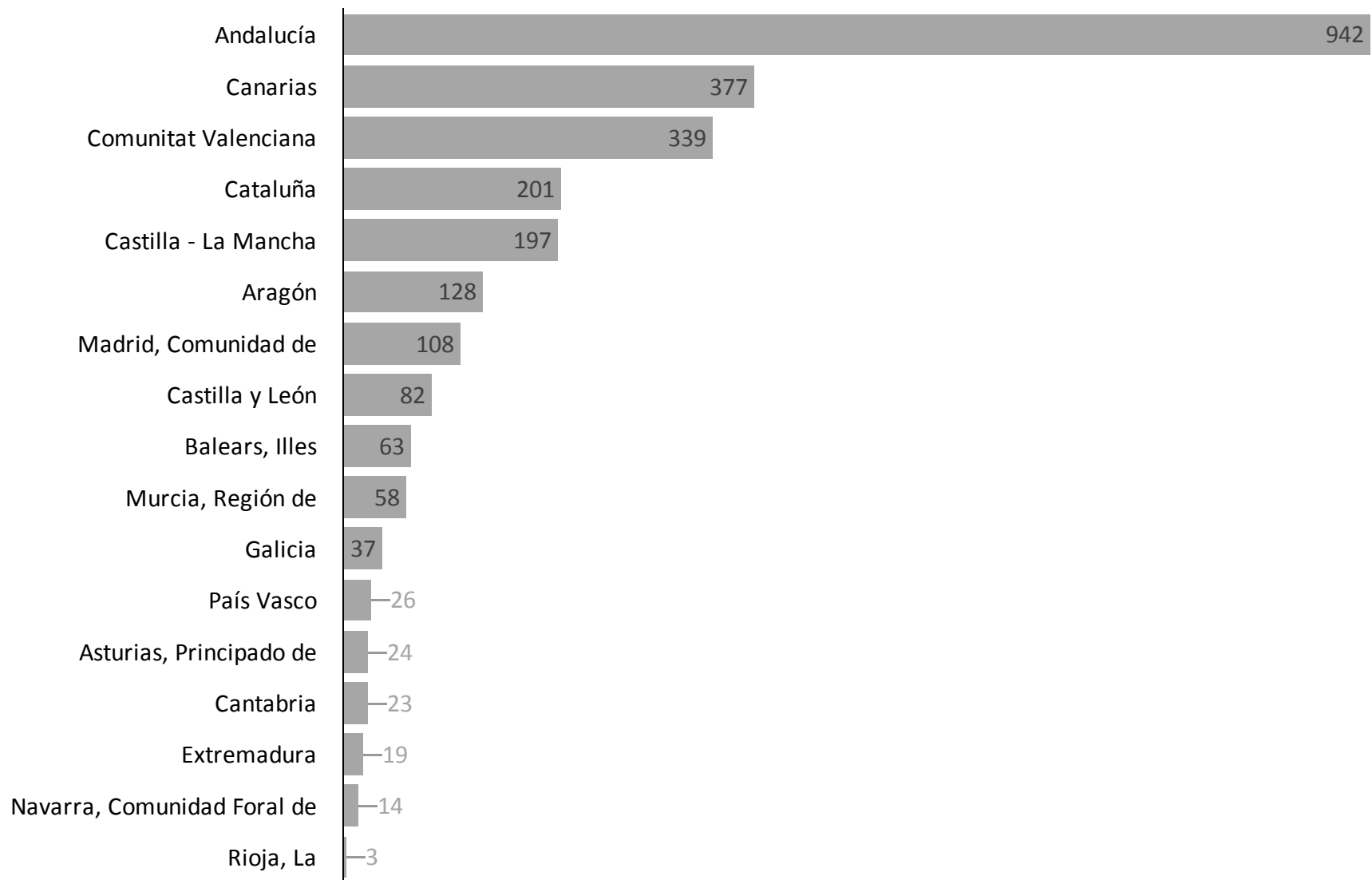
Atendiendo a la nacionalidad en las daciones en pago, la primera mitad del año ha registrado una clara tendencia descendente en el peso de extranjeros, alcanzando el mínimo de la serie histórica en el primer trimestre del año 2023 con un peso del 2,14%.

Sin embargo, la segunda mitad del año ha registrado una tendencia claramente ascendente, cerrando el último trimestre del año con un peso de extranjeros del 7,54%, con un descenso de -5,25 pp con respecto al mismo trimestre del año precedente.

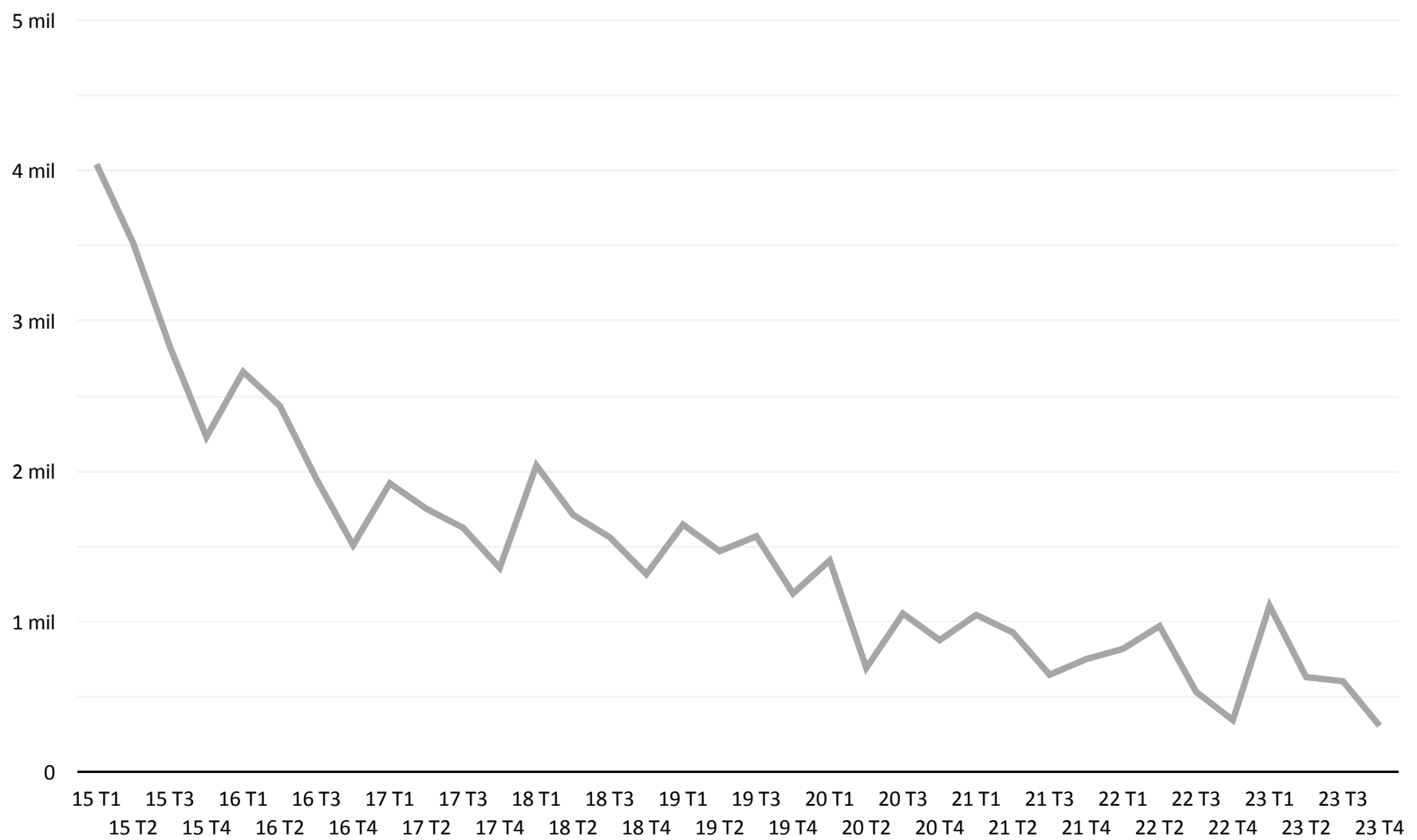
Nuevamente un peso de extranjeros muy por debajo del alcanzado en el porcentaje de compras de vivienda por extranjeros, constatando el impacto de las nacionalidades cabeceras en la compra de vivienda durante los últimos años, así como el predominio de altos niveles de renta per cápita.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre del año 2023 han sido rumanos (13,04%), colombianos (8,7%), argentinos (8,7%), bolivianos (8,7%) y británicos (8,7%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

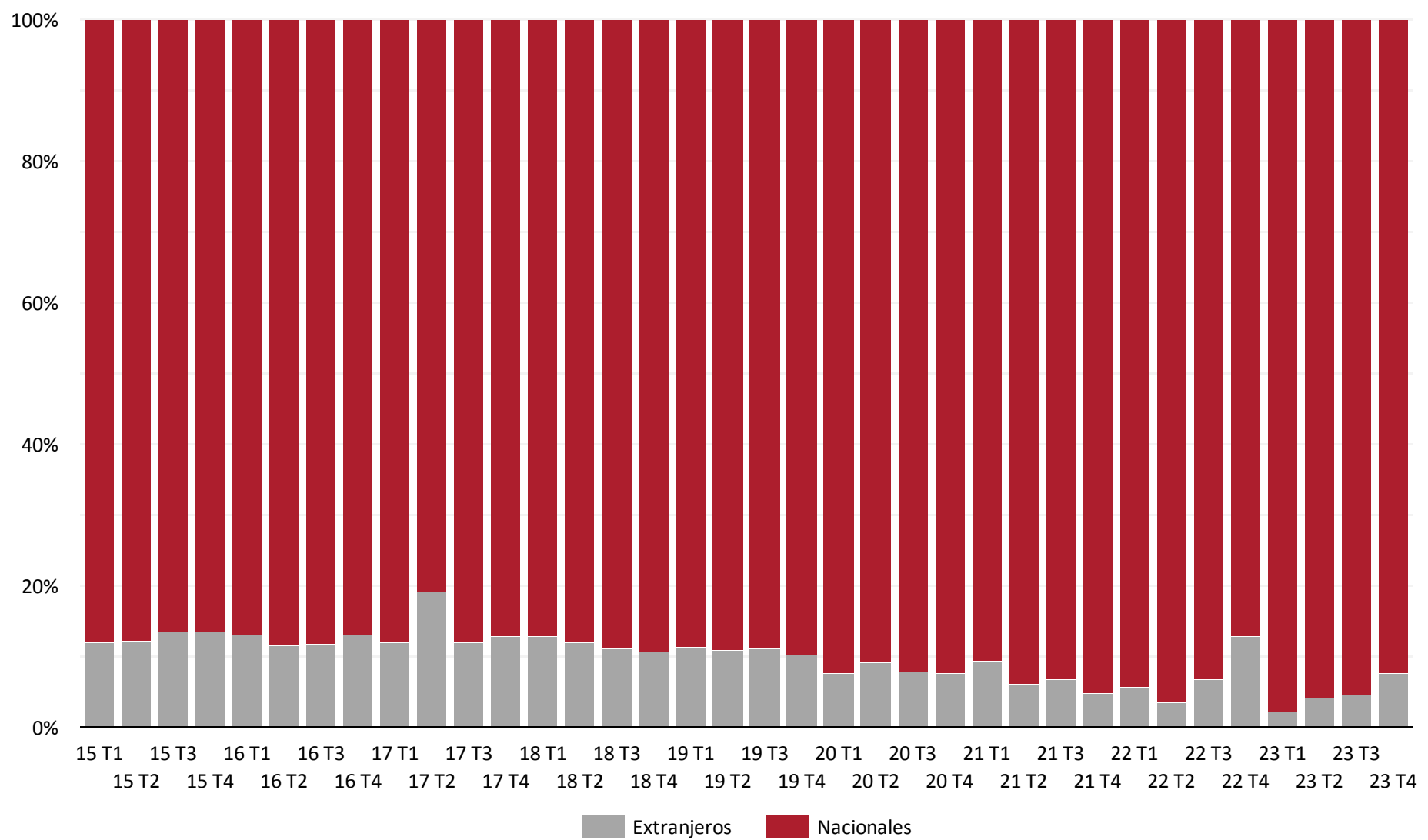
Número de daciones en pago por Comunidades Autónomas
Año 2023



Evolución trimestral del número de daciones en pago. España

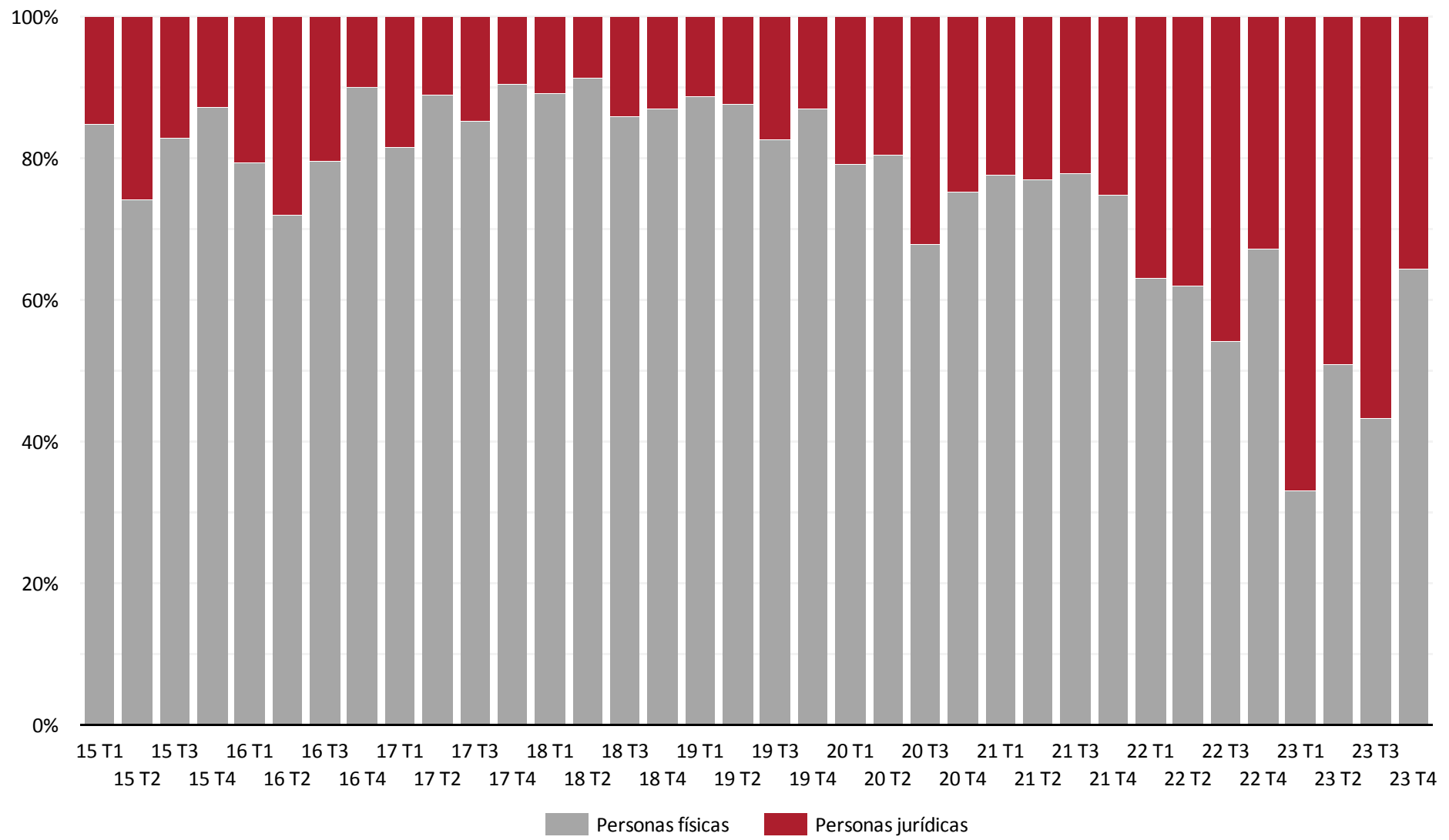


Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral		
Cuarto trimestre 2023		
País	% s/total	% s/extranjeros ▾
Rumanía	0,98 %	13,04 %
Colombia	0,66 %	8,7 %
Argentina	0,66 %	8,7 %
Bolivia	0,66 %	8,7 %
Reino Unido	0,66 %	8,7 %
Irlanda	0,33 %	4,35 %
Suecia	0,33 %	4,35 %
Dinamarca	0,33 %	4,35 %
Gambia	0,33 %	4,35 %
Liechtenstein	0,33 %	4,35 %
Marruecos	0,33 %	4,35 %
Países Bajos	-	-
Alemania	-	-
Estados Unidos	-	-
Portugal	-	-
Total extranjeros	7,54 %	100,00 %

Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad



V. Metodología

Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta y cinco 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 más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

En este contexto, el Colegio de Registradores, y el colectivo registral en su totalidad, vienen considerando 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 por la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones, constituye una importante recopilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios.

Esta iniciativa informativa supone una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores una destacada referencia 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 más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se extrae 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 presta 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 confecciona una serie de informes que analizan, desde diferentes perspectivas, dos aspectos básicos del sector, como son las compraventas inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

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 es 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 compraventas y constituciones de hipoteca que obran en poder de los Registros de la Propiedad.

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de más de mil 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 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.

Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación

Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.059 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de cerca de 1.150.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales, naves...) y más de 500.000 constituciones de hipoteca.

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

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

La fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de cuarenta y cinco 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.

Naturaleza de la finca

Tipo de finca de la que se trata: vivienda (contempla a su vez los diferentes tipos existentes, tales como vivienda aislada, adosada, pisos, etc.), 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 hipoteca.

Entidad financiera

Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en dos tipos: bancos y cajas de ahorros, 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, Otro). El IRPH corresponde a la agrupación del IRPH de Bancos, Cajas y Conjunto de entidades.

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.



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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de Estudios del sector financiero..., 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

Metodología IPVVR

Marco básico

Los datos procesados corresponden a 1.818.304 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 2023.

Se ha utilizado como base la propuesta metodológica de Case y Shiller (1987-nota1-, 1989-nota2-), que es la utilizada en Estados Unidos para la elaboración del S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

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.

Metodología estadística

Con carácter general se han analizado cuatro metodologías:

- Dos propuestas por Calhoun (1996-nota3-).
- Dos suavizaciones de las anteriores, calculadas mediante técnicas de regresión localmente ponderadas (loess).

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

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

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.

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

Planteamiento y modelo

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

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

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

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

donde:

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

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

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

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

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

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

Definiendo los vectores y matrices siguientes:

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

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

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

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

entonces (1) se puede escribir como

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

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 $\text{Tol}_{\max} > 0^1$ que determina la convergencia del proceso de estimación.

¹ En nuestro caso hemos tomado $\text{Tol}_{\max} = 0,0001$

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

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

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

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

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

Paso 3: Si $\max\{|A^{(s)} - A^{(s-1)}|, |B^{(s)} - B^{(s-1)}|, |C^{(s)} - C^{(s-1)}|\} \leq \text{Tol}_{\max}$, 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 .

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

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).