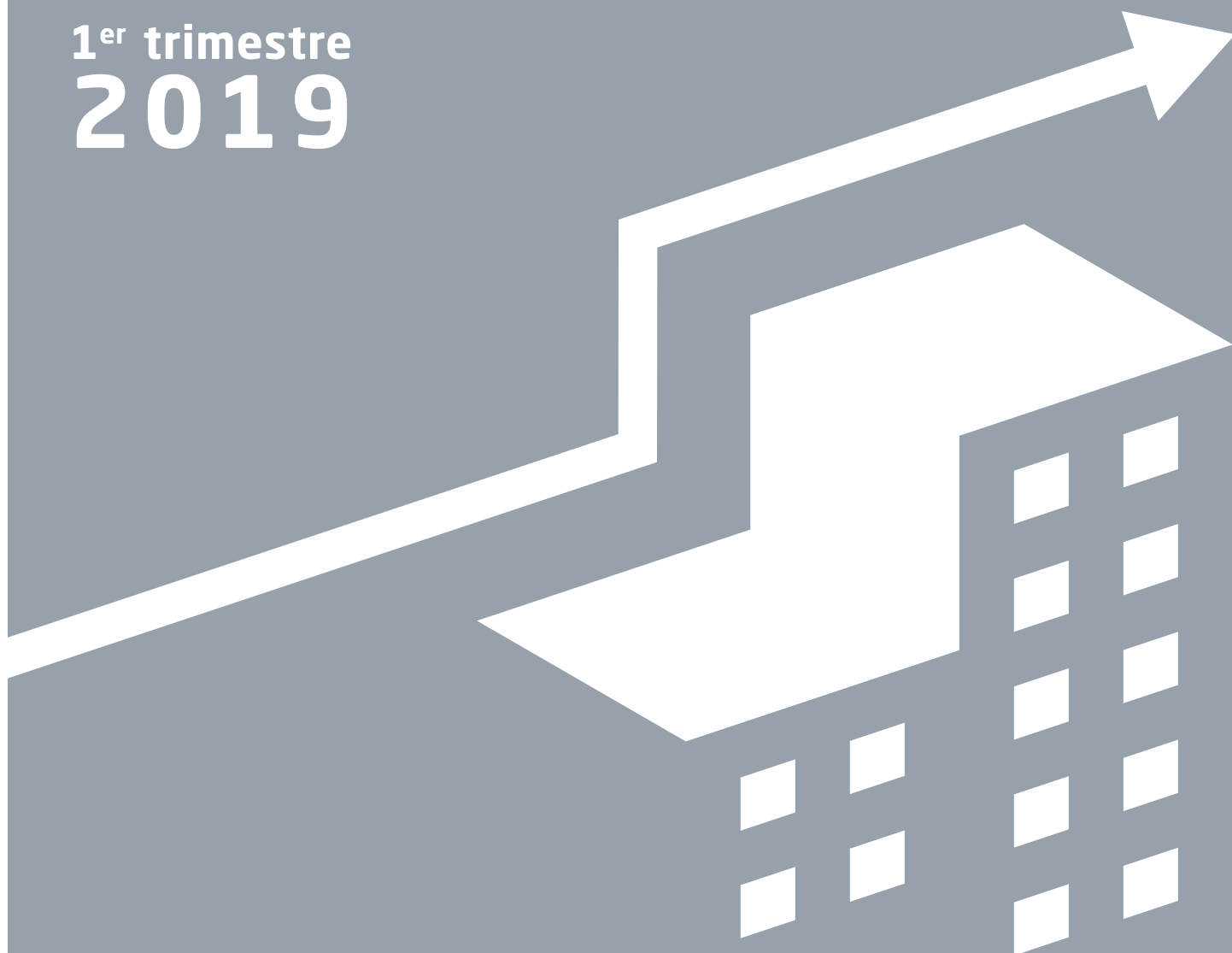


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

1^{er} trimestre
2019



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

Colegio de Registradores de la
Propiedad, Bienes Muebles y
Mercantiles de España

Disponible en la web:

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

Colaboración del Grupo de Análisis del
Mercado Inmobiliario de la Universidad
de Zaragoza (GAMERIN)

<http://www.gamerin.es>

Mayo de 2019

Publicación trimestral nº 60

1er TRIMESTRE 2019**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	6
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	6
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	9
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	20
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	31
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	35
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	39
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	44
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	49
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	52
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	58
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	62
2.12. Impagos hipotecarios	68
3. Metodología	80
3.1. Objetivos	80
3.2. Informes	84

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al primer trimestre del año 2019 (publicación trimestral número 60).

El precio de la vivienda ha continuado creciendo durante el primer trimestre del año, dando lugar a un incremento interanual del 8,65% en el IPVVR. Con respecto a los mínimos de finales de 2014 se acumula un ascenso del 34,28%, lo que supone que actualmente el precio de la vivienda cuente ya únicamente con un descenso del -13,44% con respecto a los máximos históricos de la segunda mitad de 2007.

El número de compraventas de vivienda ha seguido creciendo, con un incremento intertrimestral del 11,37%, alcanzando las 133.860 compraventas en el primer trimestre, segundo mayor resultado trimestral de los últimos cuarenta y tres trimestres (desde mediados de 2008). En vivienda nueva se han registrado 25.475 compraventas, mayor resultado desde mediados de 2014, con un incremento intertrimestral del 17,07%. La vivienda usada ha registrado 108.385 compraventas, un 10,10% más que el trimestre precedente, registrando el tercer mayor resultado de los últimos doce años.

En todas las comunidades autónomas se ha incrementado el número de compraventas, con tasas intertrimestrales de dos dígitos en ocho de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en Andalucía (25.931), Cataluña (21.877), Comunidad de Madrid (19.788), Comunidad Valenciana (19.387) y País Vasco (5.852), mientras que las mayores tasas de crecimiento se han registrado en País Vasco (33,06%), La Rioja (26,64%), Castilla-La Mancha (17,82%) y Extremadura (15,35%).

En los últimos doce meses se han registrado 521.550 compraventas de vivienda, 4.870 más que el trimestre anterior, acumulando tres trimestres consecutivos con más de 500.000 compraventas interanuales, situándose en máximos de los últimos diez años.

En cuarenta y ocho provincias se han incrementado el número de compraventas con respecto al trimestre precedente, constatando el generalizado buen comportamiento del mercado inmobiliario residencial desde un punto de vista territorial. Las provincias con un mayor número de compraventas han sido Madrid (19.788), Barcelona (15.153), Alicante (9.450), Málaga (8.055) y Valencia (7.521), mientras que los mayores incrementos intertrimestrales se han registrado en Álava (45,72%), Guipúzcoa (38,28%), Cuenca (31,97%) y La Rioja (26,64%). En vivienda nueva treinta y seis provincias han aumentado el número de compraventas y en vivienda usada cuarenta y siete.

El 12,20% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros, dando lugar a un descenso intertrimestral (12,66% en el cuarto trimestre). Sin embargo, en términos absolutos, la compra de vivienda por extranjeros se ha incrementado, registrando más de 16.000 compras en el primer trimestre, frente a las poco más de 15.000 del cuarto trimestre. El descenso del peso de británicos ha sido uno de los aspectos más destacados, encabezando los resultados, pero con un 13,79% del total, muy por debajo de los resultados de trimestres precedentes. En segundo lugar se han situado franceses (7,56%), seguidos de alemanes (6,89%) y marroquíes (6,14%), que han presentado un notable incremento con respecto trimestres precedentes (octava posición en 4T 2018). En los últimos doce meses el peso de compra de vivienda por extranjeros ha sido del 12,43%, con cerca de 64.800 compras.

Baleares (27,41%) y Canarias (27,39%) han seguido siendo las comunidades autónomas con un mayor peso de compra por extranjeros, seguidas muy de cerca por Comunidad Valenciana (25,57%). Tras ellas se consolida Murcia (20,15%), seguida a cierta distancia de Andalucía (13,12%) y Cataluña (12,05%).

Catorce provincias han presentado pesos de compra de vivienda por extranjeros por encima el 10%, encabezadas por Alicante (40,92%), Tenerife (34,21%), Málaga (28,17%), Baleares (27,41%), Girona (25,33%), Las Palmas (21,41%), Murcia (20,15%), Almería (17,34%), Tarragona (13,38%) y Castellón (12,54%). Por el contrario, en quince provincias se han registrado pesos de compra de vivienda por extranjeros por debajo del 2%.

La vivienda nueva ha seguido ganando peso relativo durante el primer trimestre del año, registrando el 19,03% de las compraventas, 0,93 pp más que el trimestre precedente, quedando la vivienda usada con un peso del 80,97%. La vivienda nueva libre ha presentado un peso del 17,22% y la vivienda nueva protegida del 1,81%, con incrementos intertrimestrales de 0,86 pp y 0,07 pp, respectivamente. Las comunidades autónomas con

mayores pesos en compraventas de vivienda nueva han sido Comunidad de Madrid (26,06%), Asturias (24,77%), Navarra (23,72%), Galicia (21,95%) y Canarias (21,49%). En vivienda nueva protegida los mayores pesos se han registrado en Asturias (4,99%), Navarra (4,85%), Comunidad de Madrid (4,27%), País Vasco (3,37%) y Aragón (3,07%).

Los Bancos han seguido liderando con claridad la concesión de nuevo crédito hipotecario, con una cuota de mercado del 89,07%, quedando Otras entidades financieras en el 10,93%, pero con una ganancia con respecto al trimestre precedente de 0,78 pp. En todas las comunidades autónomas los Bancos encabezan la concesión de nuevo crédito hipotecario, registrando los resultados más destacados en Otras entidades financieras Asturias (46,46%), Navarra (33,03%), La Rioja (25,09%) y Castilla-La Mancha (22,32%). Bancos han alcanzado su mayor cuota de mercado en Cantabria (95,13%), Baleares (94,71%) y Comunidad de Madrid (93,18%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha descendido un -1,15%, después de un largo periodo de crecimientos, situándose en los 1.291 €/m². Las mayores cuantías se han registrado en Comunidad de Madrid (1.915 €/m²), País Vasco (1.745 €/m²), Cataluña (1.664 €/m²) y Baleares (1.619 €/m²), mientras que los menores importes medios se han registrado en Extremadura (667 €/m²), Castilla-La Mancha (731 €/m²) y Murcia (756 €/m²). Siete comunidades autónomas han registrado incrementos, destacando Baleares (3,98%), Comunidad Valenciana (1,69%) y Castilla-La Mancha (1,67%), mientras que en diez ha descendido el importe medio, dando lugar a los mayores ajustes en La Rioja (-4,50%), Murcia (-3,94%) y Extremadura (-3,19%).

El endeudamiento hipotecario por vivienda también ha descendido, concretamente un -2,20%, proporcionando un importe medio de 126.250 €, después de seis trimestres consecutivos con ascensos. Las mayores cuantías se han registrado en Comunidad de Madrid (194.375 €), Cataluña (153.324 €), Baleares (148.771 €) y País Vasco (144.989 €), situándose en el extremo opuesto Extremadura (74.984 €), Murcia (84.411 €) y La Rioja (87.206 €).

El importe medio de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,47%, incrementándose en 0,16 pp con respecto al trimestre precedente. Los créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo han presentado una cuantía media del 2,98%, mientras que los contratados a tipo de interés variable el tipo de interés medio ha sido del 2,09%. Las diferencias territoriales siguen siendo importantes, registrando las menores cuantías medias en País Vasco (1,79%), Navarra (2,16%) y Comunidad de Madrid (2,25%), mientras que los mayores importes medios se han registrado en Cataluña (2,71%), Canarias (2,70%) y Galicia (2,61%).

La contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha seguido creciendo, alcanzando el 40,62% de los registrados en el primer trimestre, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 59,38%, correspondiendo prácticamente en su totalidad al uso del EURIBOR como índice de referencia (57,73%). Tres comunidades autónomas ya formalizan más contratos a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable: Baleares (55,30%), Cataluña (51,59%) y Murcia (50,37%). Los mayores pesos en contratación a tipo de interés variable se han registrado en Extremadura (74,66%), País Vasco (73,89%) y Comunidad de Madrid (70,93%).

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha descendido un -1,73%, quedando en 284 meses (23 años y 8 meses), cinco meses menos que el trimestre precedente. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid con 309 meses (25 años y 9 meses), País Vasco con 293 meses (24 años y 5 meses), Cataluña con 291 meses (24 años y 3 meses) y Andalucía con 288 meses (24 años). Diez comunidades autónomas han presentado descensos intertrimestrales, destacando Baleares (-10,32%), Extremadura (-4,79%) y Canarias (-3,77%). En siete comunidades autónomas se han incrementado, dando lugar a los mayores ascensos en La Rioja (3,59%), Murcia (2,24%) y País Vasco (2,09%).

El deterioro de los indicadores de accesibilidad ha continuado en el comienzo de 2019, dando lugar a cuarto trimestre consecutivo con ascensos, en este último trimestre del 0,80% en la cuota hipotecaria mensual media y de 0,17 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. La cuota hipotecaria mensual media del primer trimestre se ha situado en los 587,51 € y su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio en el 30,61%. El motivo de este ascenso, en este periodo, se ha debido al aumento de los tipos de interés (0,16 pp) y a la reducción de los plazos de contratación (-1,73%), actuando positivamente sobre la accesibilidad el endeudamiento hipotecario (-2,20%) y el ligero ascenso de los salarios (0,25%).

Las comunidades autónomas con mayores importes medios de cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (829,34 €), Baleares (760,89 €) y Cataluña (719,42 €). Por el contrario, los menores importes medios se han alcanzado en Extremadura (353,37 €), Murcia (408,41 €) y Castilla-La Mancha (425,88 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los importes más elevados de este indicador

se han registrado en Baleares (40,80%), Comunidad de Madrid (35,85%) y Cataluña (35,08%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Asturias (22,43%), Extremadura (22,74%) y Murcia (24,26%).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido creciendo durante el primer trimestre, alcanzando las 7.368, con un incremento trimestral del 1,52%. Comunidad Valenciana (1.629), Cataluña (1.588) y Andalucía (1.227) han registrado el mayor número de certificaciones. Nueve comunidades autónomas han presentado incrementos intertrimestrales. El peso de personas físicas ha registrado un nuevo mínimo histórico, correspondiendo al 27,18%, frente al 72,82% de personas jurídicas (máximo de la serie). El 1,90% ha correspondido a extranjeros, suponiendo igualmente un nuevo mínimo histórico. Las nacionalidades con mayores pesos en la distribución de extranjeros han sido británicos (17,65%), marroquíes (10,29%), ecuatorianos (5,15%), rumanos (5,15%) y chinos (3,68%).

Las daciones en pago registradas han sido de 1.644, 330 más que el trimestre precedente, pero con un descenso interanual del -19,29%. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago han sido Cataluña (424), Andalucía (403), Comunidad Valenciana (283) y Comunidad de Madrid (110). El 88,62% de las daciones en pago han correspondido a personas físicas, mientras que el 11,38% han sido de personas jurídicas. El peso de extranjeros ha sido del 11,26%, registrando los mayores pesos según nacionalidad británicos (16,02%), marroquíes (12,71%), ecuatorianos (11,60%) y rumanos (8,84%).

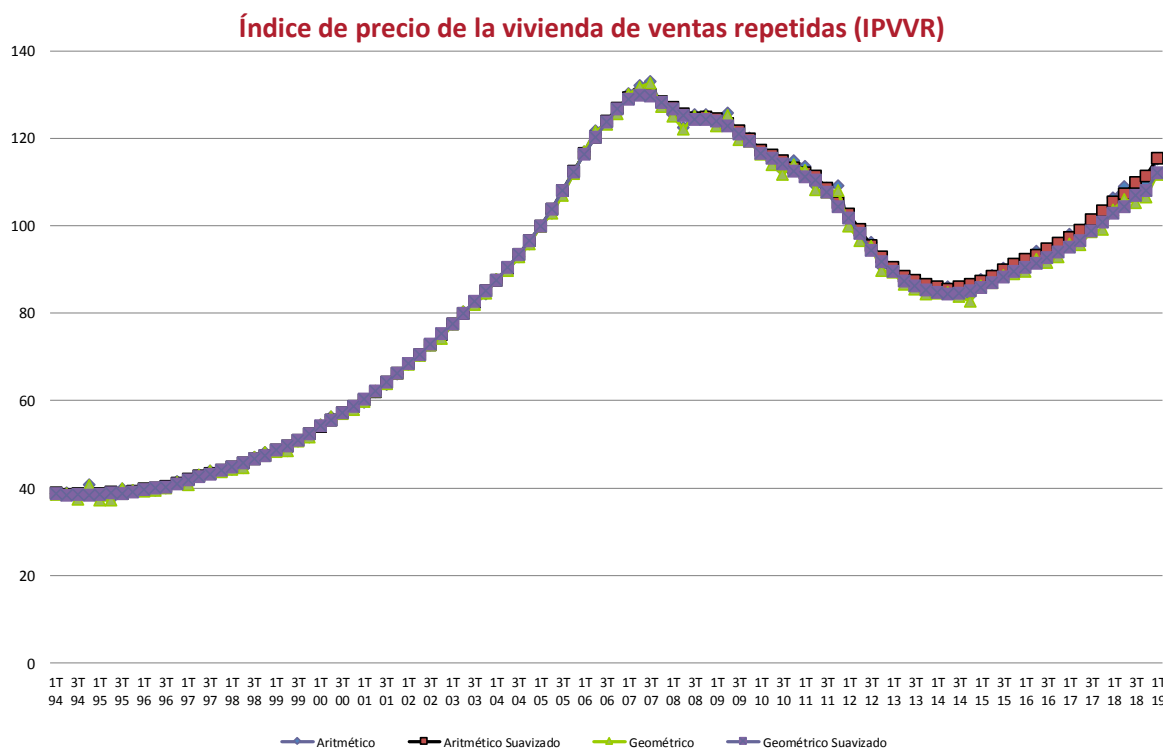
2. Resultados

2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)

2019 ha comenzado con un mantenimiento de la intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda, en línea con lo que viene ocurriendo desde 2015. De hecho la continuidad en el crecimiento del precio de la vivienda se ha producido incluso con una intensificación en la tasa trimestral, que ha sido del 4,35%. Este importante crecimiento trimestral ha llevado a que la tasa interanual se haya situado en el 8,65%, dando continuidad a la fortaleza del crecimiento del precio de la vivienda.

Desde los mínimos alcanzados a finales de 2014 el precio de la vivienda no ha dejado de crecer, mostrando una gran capacidad de recuperación durante estos más de cuatro años. De hecho, desde los citados mínimos, el precio de la vivienda acumula un crecimiento del 34,28%. Esta situación ha supuesto que el ajuste desde los máximos, obtenidos en la segunda mitad de 2007, se encuentre ya únicamente en el -13,44%.

Los niveles actuales del precio de la vivienda se sitúan en cuantías próximas a las alcanzadas en la segunda mitad de 2010 y a finales de 2005. Por tanto, por debajo de los niveles máximos históricos, pero ya a no mucha distancia.



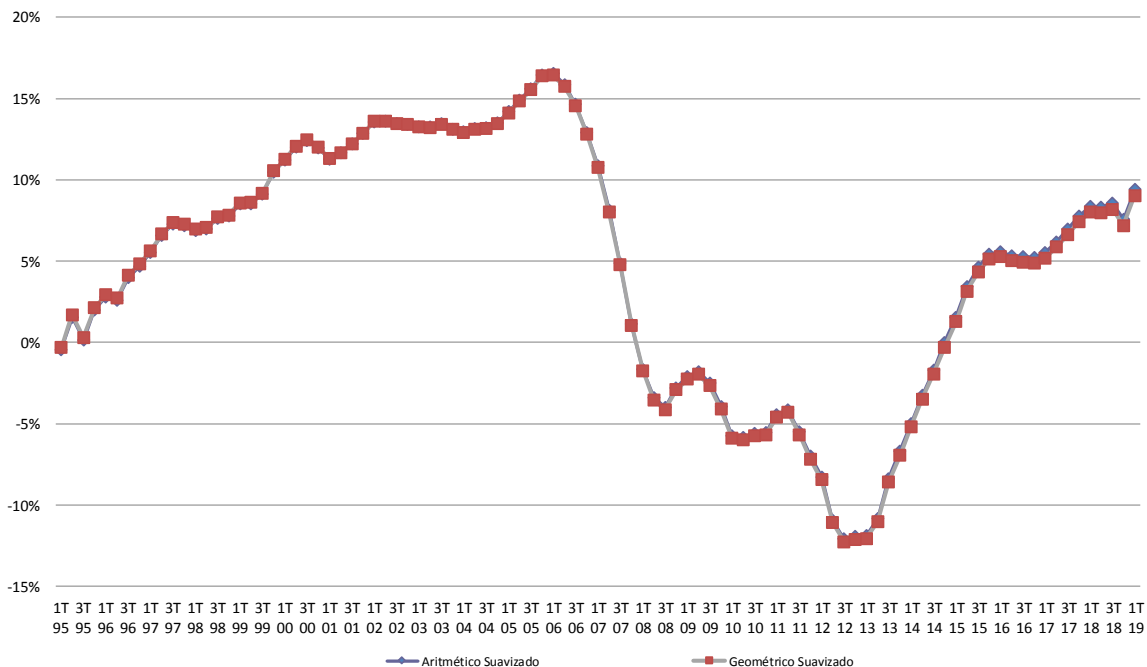
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia alcista, especialmente de seguir la fortaleza en la demanda, tal y como podremos comprobar en el siguiente apartado. A nivel macroeconómico existen incertidumbres que llevan a estimar una cierta ralentización del crecimiento que, en la medida que se materialice en una reducción de la demanda, lógicamente, se trasladará al precio.

La heterogeneidad existente en el actual ciclo inmobiliario lleva a que la evolución de precios mostrada en este apartado no pueda generalizarse territorialmente. Existen focos muy claros de alta actividad inmobiliaria, que se constatan en los diversos apartados de la presente publicación y hemos indicado en publicaciones anteriores, frente a zonas en las que la actividad inmobiliaria se ha recuperado con respecto a la crisis, pero de forma mucho más moderada.

En todo caso, los resultados muestran una continuidad en la evolución alcista de precios y, como veremos en el siguiente apartado, en número de compraventas. A lo largo de los próximos trimestres estimamos una moderación de los niveles de crecimiento en la medida que, a pesar del crecimiento económico, los salarios se vienen recuperando de forma muy moderada. En la medida que el crecimiento económico se estima que progresivamente se vaya ralentizando, los salarios tampoco darán de sí como para atender niveles de crecimiento de precios en vivienda tan intensos, por lo que la demanda tenderá a ralentizarse, afectando al comportamiento de los precios.

Existen factores, que son analizados a lo largo de los siguientes apartados, que siguen mostrando un comportamiento favorable para la evolución del mercado, como la demanda extranjera, los tipos de interés, la actividad hipotecaria, las rigideces del mercado de alquiler..., que son algunos de los que están ayudando a mantener una dinámica muy favorable en el mercado de compraventa. Estos factores resultan previsibles que mantengan su buen comportamiento, pero no con los efectos positivos necesarios como para poder hacer sostenibles niveles de crecimiento de precios tan intensos durante un largo periodo de tiempo.

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



Desde el punto de vista de la evolución del mercado inmobiliario resulta favorable la existencia de un crecimiento del precio de la vivienda en la medida que la situación contraria, reducciones del precio de la vivienda, generan contracciones en la demanda en la medida que el potencial demandante suele posponer su decisión de compra a la espera de un ajuste más intenso del precio para comprar a un precio bajo.

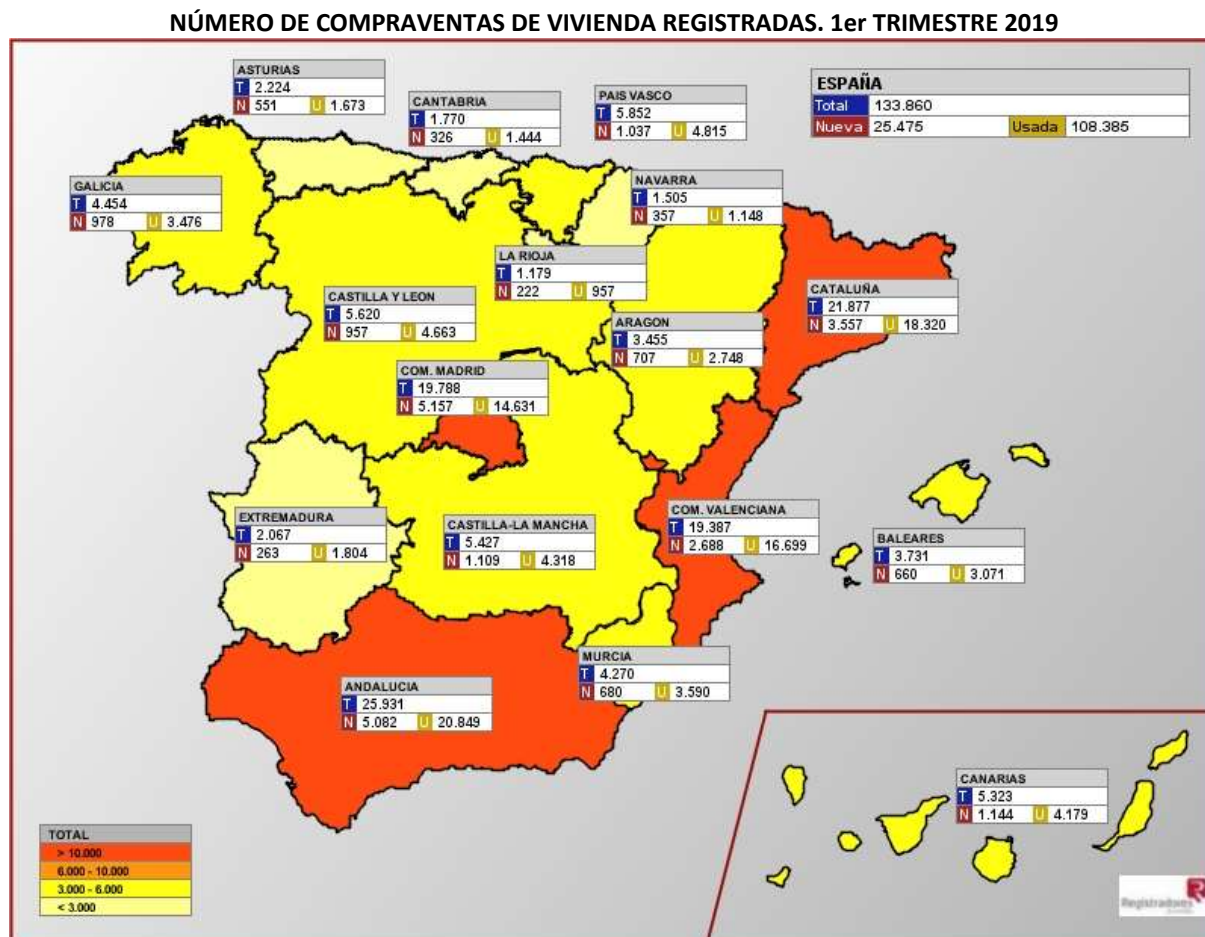
Sin embargo, siendo positivo la consecución de tasas de crecimiento, una intensificación de las mismas no resulta favorable para la dinámica del mercado inmobiliario en la medida que puede generar exclusiones por lo que respecta a la capacidad de acceso al mercado, materializándose, como hemos indicado, en una reducción de la demanda.

El óptimo del mercado se sitúa en la consecución de bajas tasas de crecimiento del precio de la vivienda, con elevados niveles de crecimiento de la demanda, tal y como se ha venido produciendo durante los primeros años de recuperación de la actual fase del ciclo inmobiliario. Sin embargo, esta situación tan favorable suele ser difícil que se mantenga durante un largo periodo de tiempo.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice				
	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Importe medio
1T 2005	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2T 2005	102,96	103,85	102,94	103,83	103,40
3T 2005	107,07	108,09	107,03	108,05	107,56
4T 2005	112,02	112,44	111,96	112,38	112,20
1T 2006	116,96	116,54	116,87	116,45	116,71
2T 2006	121,70	120,30	121,59	120,18	120,94
3T 2006	123,38	123,94	123,23	123,79	123,58
4T 2006	125,83	126,97	125,64	126,78	126,30
1T 2007	130,18	129,21	129,95	128,99	129,58
2T 2007	132,06	130,07	131,79	129,81	130,93
3T 2007	132,91	129,98	132,61	129,69	131,30
4T 2007	127,63	128,44	127,31	128,11	127,87
1T 2008	125,40	127,11	125,04	126,74	126,07
2T 2008	122,49	125,62	122,10	125,22	123,86
3T 2008	125,41	124,77	124,96	124,33	124,87
4T 2008	125,49	124,86	125,00	124,37	124,93
1T 2009	123,41	124,42	122,88	123,89	123,65
2T 2009	125,82	123,33	125,24	122,76	124,29
3T 2009	120,30	121,64	119,69	121,03	120,67
4T 2009	120,02	119,90	119,37	119,25	119,64
1T 2010	117,05	117,25	116,37	116,56	116,81
2T 2010	114,72	116,15	114,00	115,42	115,07
3T 2010	112,58	114,87	111,82	114,10	113,34
4T 2010	114,83	113,28	114,01	112,47	113,65
1T 2011	113,63	112,04	112,76	111,19	112,41
2T 2011	109,11	111,35	108,23	110,44	109,78
3T 2011	108,57	108,56	107,63	107,63	108,10
4T 2011	109,10	105,35	108,10	104,39	106,74
1T 2012	100,96	102,78	99,98	101,79	101,38
2T 2012	97,62	99,20	96,63	98,19	97,91
3T 2012	96,26	95,45	95,23	94,43	95,34
4T 2012	90,72	92,80	89,70	91,76	91,24
1T 2013	90,43	90,58	89,35	89,51	89,97
2T 2013	87,74	88,45	86,65	87,35	87,55
3T 2013	86,55	87,47	85,42	86,33	86,44
4T 2013	85,65	86,57	84,48	85,39	85,52
1T 2014	85,81	86,07	84,58	84,84	85,32
2T 2014	85,96	85,58	84,68	84,30	85,13
3T 2014	85,24	86,00	83,91	84,66	84,95
4T 2014	84,11	86,56	82,74	85,15	84,64
1T 2015	87,75	87,41	86,26	85,93	86,84
2T 2015	88,57	88,52	87,01	86,95	87,76
3T 2015	90,22	89,97	88,57	88,32	89,27
4T 2015	90,75	91,28	89,02	89,54	90,15
1T 2016	91,36	92,29	89,56	90,47	90,92
2T 2016	94,27	93,24	92,33	91,33	92,79
3T 2016	93,63	94,71	91,64	92,69	93,17
4T 2016	94,95	96,04	92,86	93,93	94,44
1T 2017	98,07	97,40	95,83	95,18	96,62
2T 2017	98,02	99,01	95,71	96,68	97,35
3T 2017	101,03	101,31	98,56	98,83	99,93
4T 2017	101,69	103,50	99,12	100,89	101,30
1T 2018	106,39	105,55	103,62	102,80	104,59
2T 2018	109,01	107,28	106,08	104,40	106,69
3T 2018	108,24	109,99	105,24	106,94	107,60
4T 2018	109,65	111,32	106,52	108,14	108,91
1T 2019	115,18	115,49	111,79	112,09	113,64

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



El año 2019 ha comenzado con una notable fortaleza por lo que respecta a la demanda de vivienda ya que se han registrado 133.860 compraventas en el primer trimestre, dando lugar a un incremento del 11,37% con respecto al trimestre precedente, es decir, 13.661 compraventas más que en el cuarto trimestre. De hecho, es el segundo mayor resultado trimestral de los últimos cuarenta y tres trimestres, desde mediados de 2008. Por tanto, se mantiene la elevada actividad del mercado residencial inmobiliario.

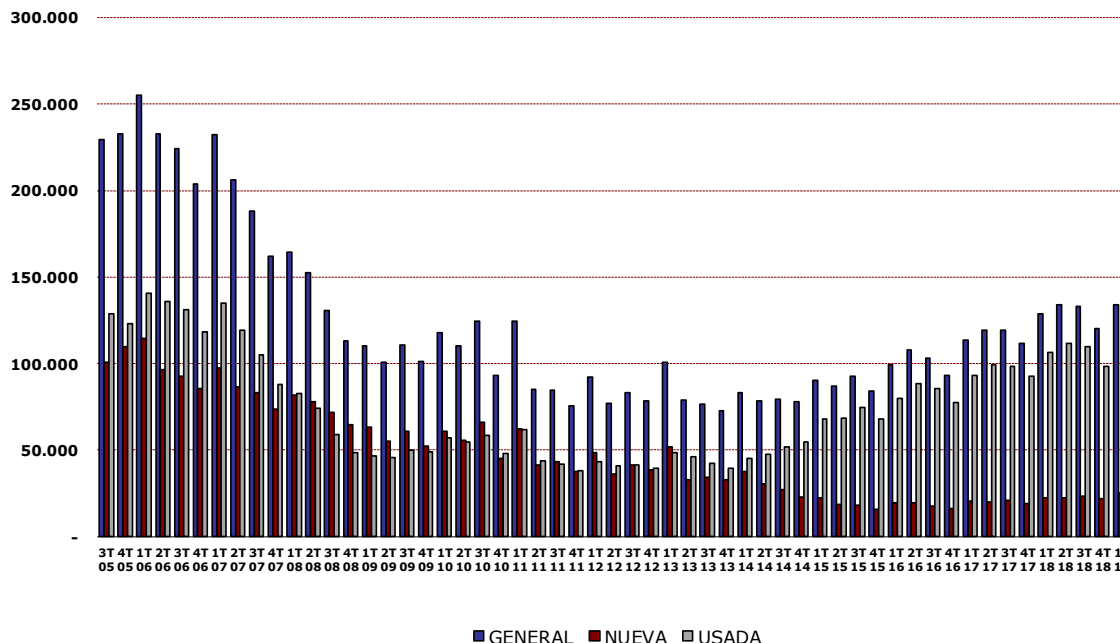
Después de que la segunda mitad de 2018 mostrase una ligera tendencia descendente con respecto a los máximos de la primera mitad del año, la recuperación de comienzos de 2019 consolida una realidad inmobiliaria todavía muy activa y, por tanto, alejada de las primeras impresiones de corrección de la demanda.

Este crecimiento ha venido derivado de un buen comportamiento tanto en vivienda nueva como en vivienda usada. Concretamente, en vivienda nueva se han registrado 25.475 compraventas, que supone el mayor resultado de los últimos cuatro años y medio (desde mediados de 2014). La vivienda nueva, tal y como estimábamos en trimestres anteriores, va ganando protagonismo, presentando un comportamiento muy favorable. De hecho, con respecto al trimestre precedente el número de compraventas de vivienda nueva se ha incrementado un 17,07%, habiendo registrado 3.715 compraventas más.

Por su parte, la vivienda usada ha retomado las más de 100.000 compraventas trimestrales, concretamente 108.385, con un aumento de 9.946 con respecto al trimestre precedente, dando lugar a un incremento intertrimestral del 10,10%. Esta cuantía supone el tercer mayor resultado de los últimos doce años y supone dar continuidad a niveles de compraventas trimestrales de vivienda usada muy elevados. De hecho, de los

cinco últimos trimestres, en cuatro de ellos la vivienda usada ha superado con claridad las 100.000 compraventas.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Todas las comunidades autónomas han presentado crecimientos intertrimestrales, dando lugar a tasas trimestrales de dos dígitos en ocho comunidades autónomas. Los mayores incrementos en compraventas de vivienda se han registrado en País Vasco (33,06%), La Rioja (26,64%), Castilla-La Mancha (17,82%) y Extremadura (15,35%). En términos absolutos, las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas en el primer trimestre han sido Andalucía (25.931), Cataluña (21.877), Comunidad de Madrid (19.788), Comunidad Valenciana (19.387) y País Vasco (5.852).

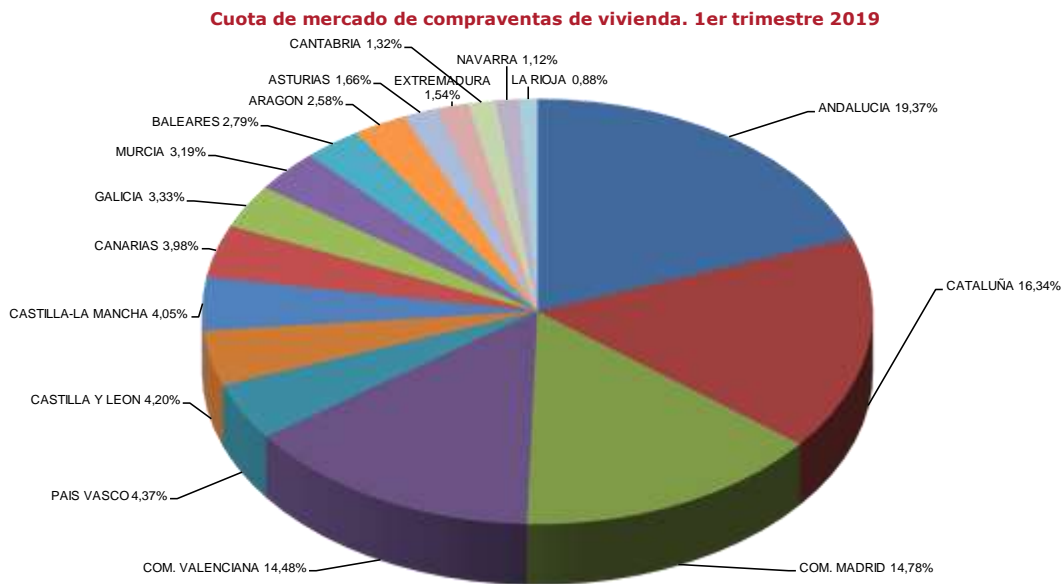
Por lo que respecta a la vivienda nueva, también se ha producido un claro predominio territorial de crecimientos en compraventas de vivienda, dando lugar a catorce comunidades autónoma con tasas positivas, siendo de dos dígitos en once de ellas. Los mayores incrementos se han registrado en Asturias (29,65%), Aragón (28,31%), Cataluña (25,60%), País Vasco (24,64%) y Comunidad Valenciana (24,04%). Las comunidades que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda nueva en el primer trimestre han sido Comunidad de Madrid (5.157), Andalucía (5.082), Cataluña (3.557), Comunidad Valenciana (2.688) y Canarias (1.144).

La vivienda usada ha presentado un crecimiento territorial generalizado, registrando tasas positivas en todas las comunidades autónomas, siendo de dos dígitos en siete de ellas. Los mayores crecimientos intertrimestrales se han registrado en La Rioja (42,84%), País Vasco (35,03%), Castilla-La Mancha (17,15%) y Extremadura (15,49%). El mayor número de compraventas de vivienda usada durante el primer trimestre se ha registrado en Andalucía (20.849), Cataluña (18.320), Comunidad Valenciana (16.699), Comunidad de Madrid (14.631) y País Vasco (4.815).

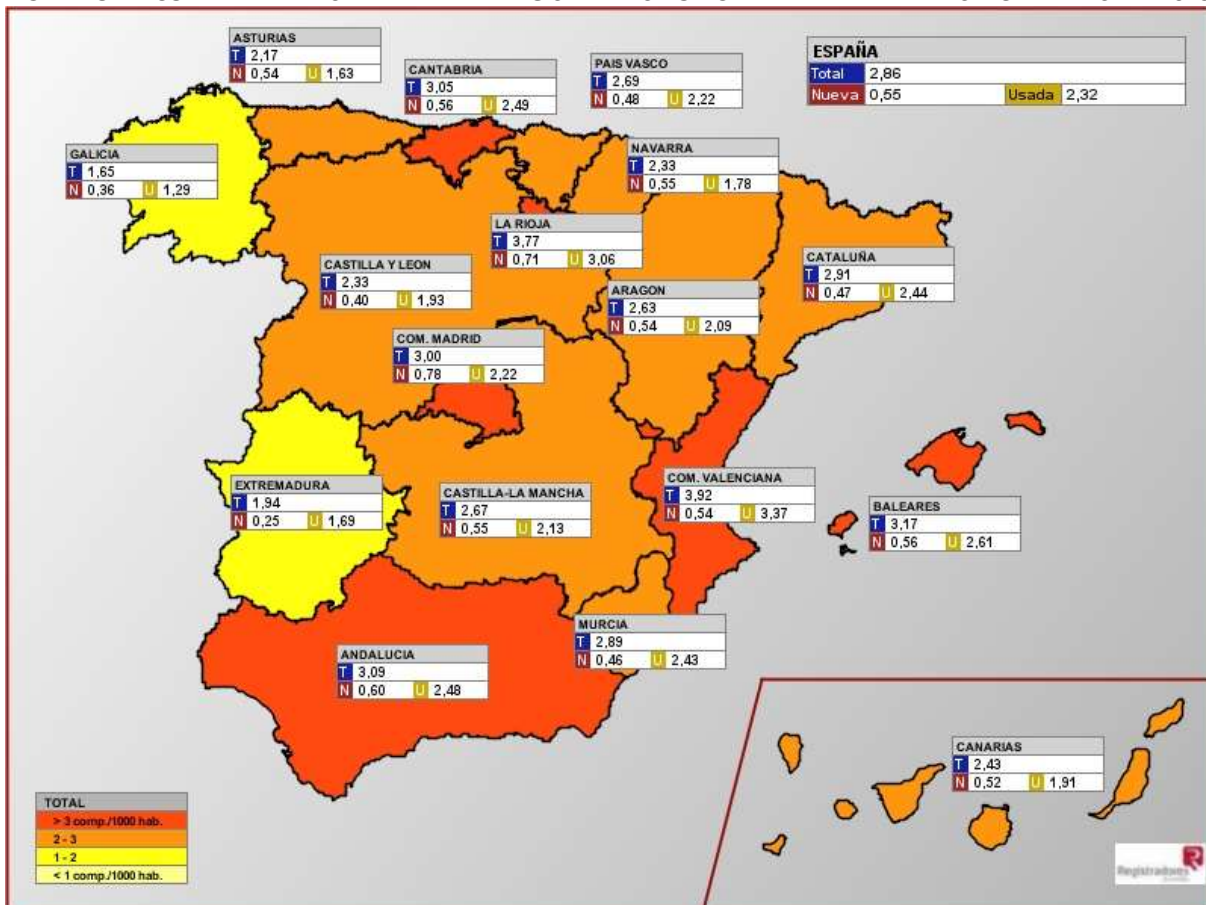
La actividad inmobiliaria, medida en compraventas de vivienda por cada mil habitantes, se ha incrementado igualmente, habiendo registrado 2,86 compraventas por cada mil habitantes en el primer trimestre (2,57 el pasado trimestre), 0,55 compraventas de vivienda nueva y 2,32 de vivienda usada. Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes han sido Comunidad Valenciana (3,92), La Rioja (3,77), Baleares (3,17) y Andalucía (3,09).

El siguiente gráfico muestra la cuota de mercado de compraventas de vivienda por comunidades autónomas, habiendo registrado las mayores cuotas de mercado Andalucía (19,37%), Cataluña (16,34%), Comunidad de

Madrid (14,78%) y Comunidad Valenciana (14,48%), a una significativa distancia del resto de comunidades autónomas, con cuotas de mercado mucho más bajas. De hecho, entre estas cuatro comunidades autónomas registran el 64,97% del total de compraventas de vivienda del primer trimestre en España.

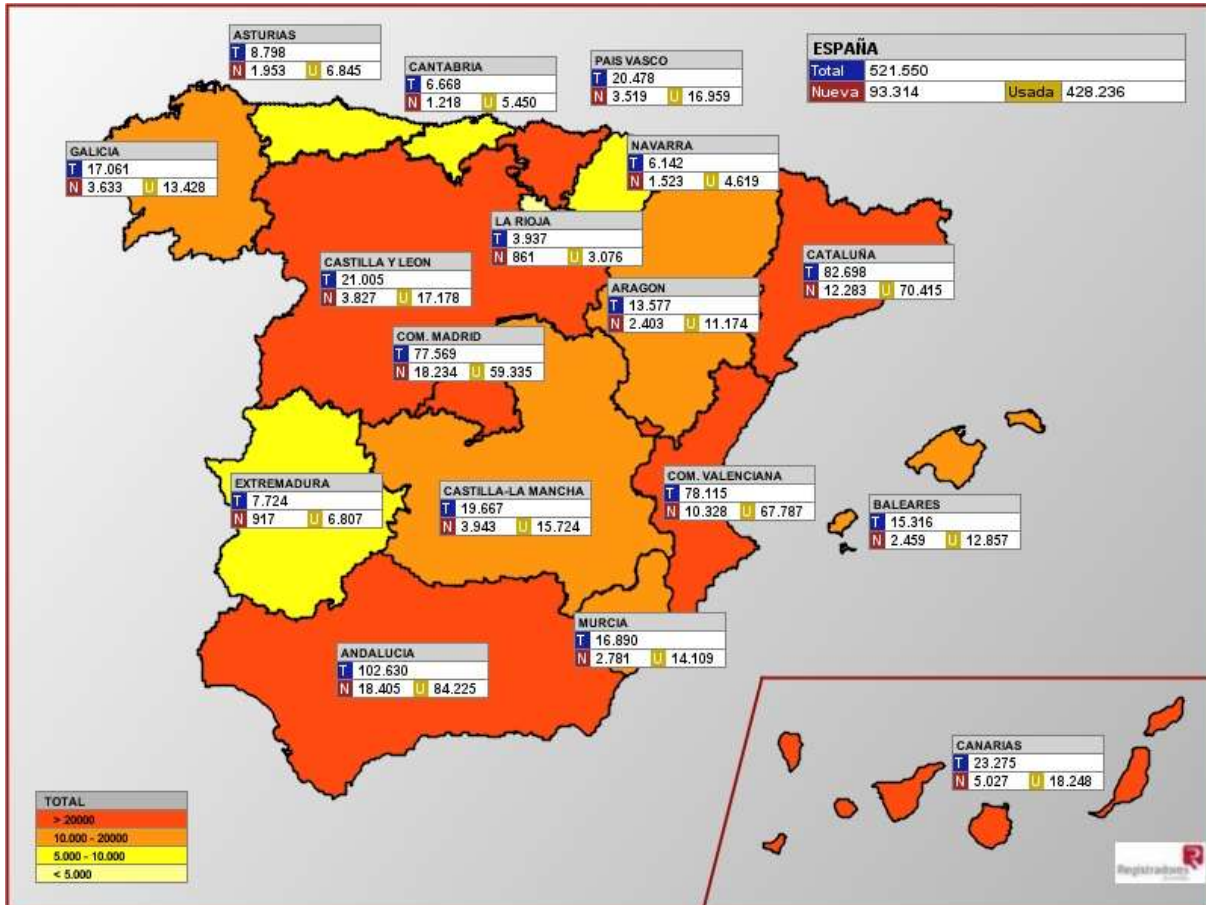


NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1er TRIMESTRE 2019



Los resultados de los últimos doce meses, recogidos en el siguiente mapa, muestran igualmente la favorable evolución del mercado de vivienda ya que en los últimos doce meses se han registrado 521.550 compraventas, 4.870 más que en el resultado interanual del trimestre anterior. Por tercer trimestre consecutivo se superan las 500.000 compraventas interanuales de vivienda, situándose en máximos de los últimos diez años ya que debemos retroceder hasta 2008 para registrar un número interanual de compraventas de vivienda superior al registrado en los últimos doce meses.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1er TRIMESTRE 2019



Tomando exclusivamente los resultados interanuales, es el decimonoveno trimestre consecutivo con incremento en los resultados interanuales, constatando de este modo la clara tendencia ascendente desde los mínimos registrados a mediados de 2014, con poco más de 310.000 compraventas anuales.

La vivienda nueva ha registrado 93.314 compraventas en el último año, 3.176 más que el resultado interanual del pasado trimestre, alcanzando el mayor resultado de los cuatro últimos años, dibujando igualmente una tendencia claramente ascendente que podría llevar a cerrar 2019 por encima de las 100.000 compraventas anuales en vivienda nueva. Con estos resultados supone el décimo trimestre consecutivo con incremento en compraventas interanuales de vivienda nueva, mostrando igualmente una clara tendencia ascendente desde los mínimos de comienzos de 2016, con 71.703 compraventas.

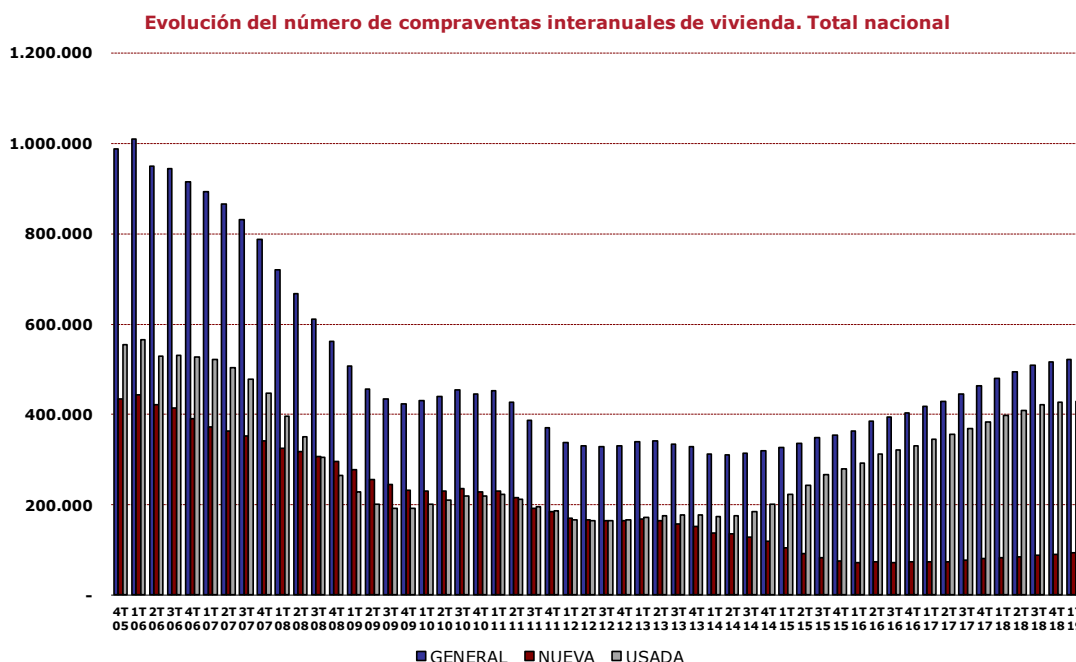
En vivienda usada se han registrado 428.236 compraventas, 1.694 más que en el resultado interanual del pasado trimestre. Esta cuantía supone, ni más ni menos, que el mayor resultado de los últimos cuarenta y cinco trimestres (11 años y 1 trimestre), debiendo retroceder hasta 2007, es decir, pleno periodo de máximos del anterior ciclo alcista, para encontrar una cifra superior en compraventas de vivienda usada. Desde los mínimos de mediados de 2013 (163.966 3T 2012) las compraventas de vivienda usada han venido mostrando una clara tendencia ascendente.

En los últimos doce meses las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Andalucía (102.630), Cataluña (82.698), Comunidad Valenciana (78.115) y Comunidad de

Madrid (77.569). La gran mayoría de las comunidades autónomas (trece) han incrementado las compraventas interanuales con respecto al trimestre precedente, constatando con ello el predominio territorial de crecimiento en las compraventas de vivienda.

La comparación directa de los resultados del primer trimestre del año con los del mismo trimestre del año precedente muestra una evolución anual favorable, con un incremento del 3,78%. La mayor contribución a esta mejora interanual viene del lado de la vivienda nueva, con un crecimiento del 14,24%, mientras que la vivienda usada ha mejorado un 1,59%. En trece comunidades autónomas se ha producido un incremento interanual de las compraventas, constatando el buen comportamiento territorial del mercado de vivienda, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento interanual en La Rioja (39,03%), Extremadura (27,51%), Castilla-La Mancha (13,94%), Galicia (12,87%) y País Vasco (10,31%).

La consecución de la evolución anual a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes proporciona una mejora más favorable, con una tasa para el total general del 8,78%, siendo del 13,01% en vivienda nueva y del 7,89% en vivienda usada. En este caso quince comunidades autónomas muestran un incremento de compraventas interanuales, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en La Rioja (28,96%), Navarra (19,73%) y Murcia (18,52%). Diez comunidades autónomas registran crecimientos interanuales de dos dígitos.



La evolución de resultados, a pesar de las incertidumbres existentes por la evolución menos favorable de la segunda mitad de 2018 con respecto a la primera mitad, resulta positiva a juzgar por los resultados del primer trimestre del año, con un crecimiento tanto en los resultados trimestrales como interanuales.

Los resultados trimestrales siguen por encima de las 130.000 compraventas, dando lugar a cinco trimestre consecutivos en los que se ha elevado el nivel de actividad del mercado inmobiliario residencial, todos ellos por encima de las 120.000 compraventas trimestrales.

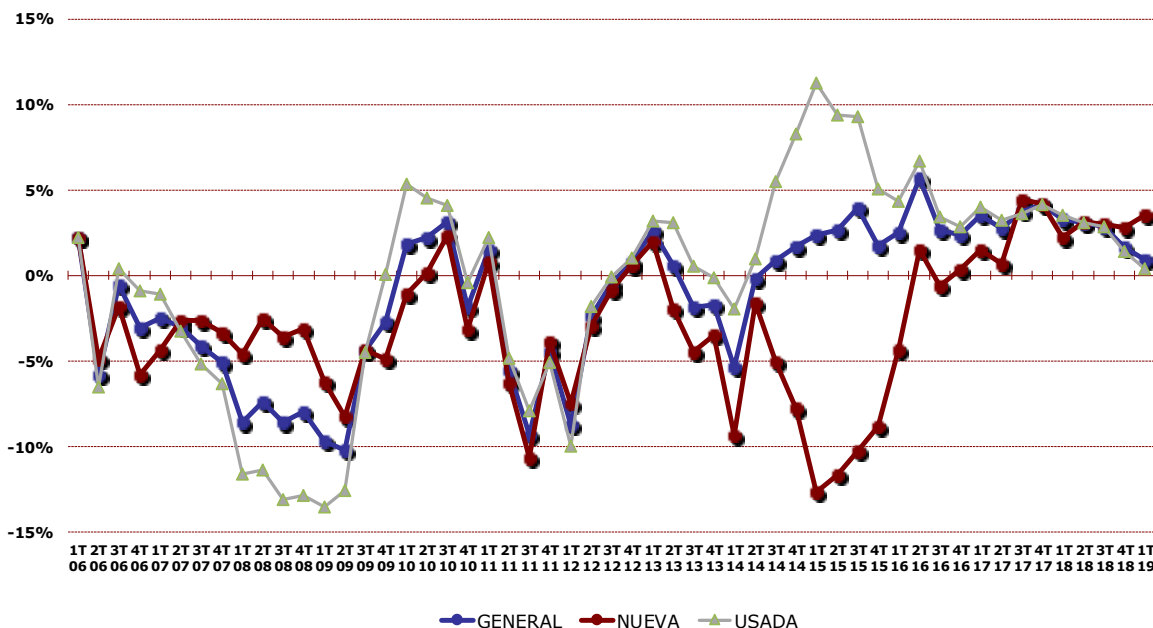
Por su parte, los resultados interanuales acumulan tres trimestres consecutivos con más de 500.000 compraventas anuales, dando lugar a un constante crecimiento de las mismas, variable que determina claramente la tendencia del mercado, que sin duda sigue siendo ascendente.

En todo caso, conviene mantener cierta prudencia con respecto al comportamiento futuro de las compraventas. A la previsible ralentización del crecimiento económico, con lo que todo ello conlleva, hay que

unir las alzas en precio de la vivienda, con tasas que vienen consolidando niveles elevados y, que sin duda, tendrá consecuencias sobre la demanda.

En la medida que la evolución económica consiga mantener niveles de crecimiento y el ritmo del precio de la vivienda mantenga el signo positivo, pero con tasas interanuales que tiendan a situarse por debajo del 5%, el mercado inmobiliario podrá alargar el buen comportamiento de los últimos años.

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

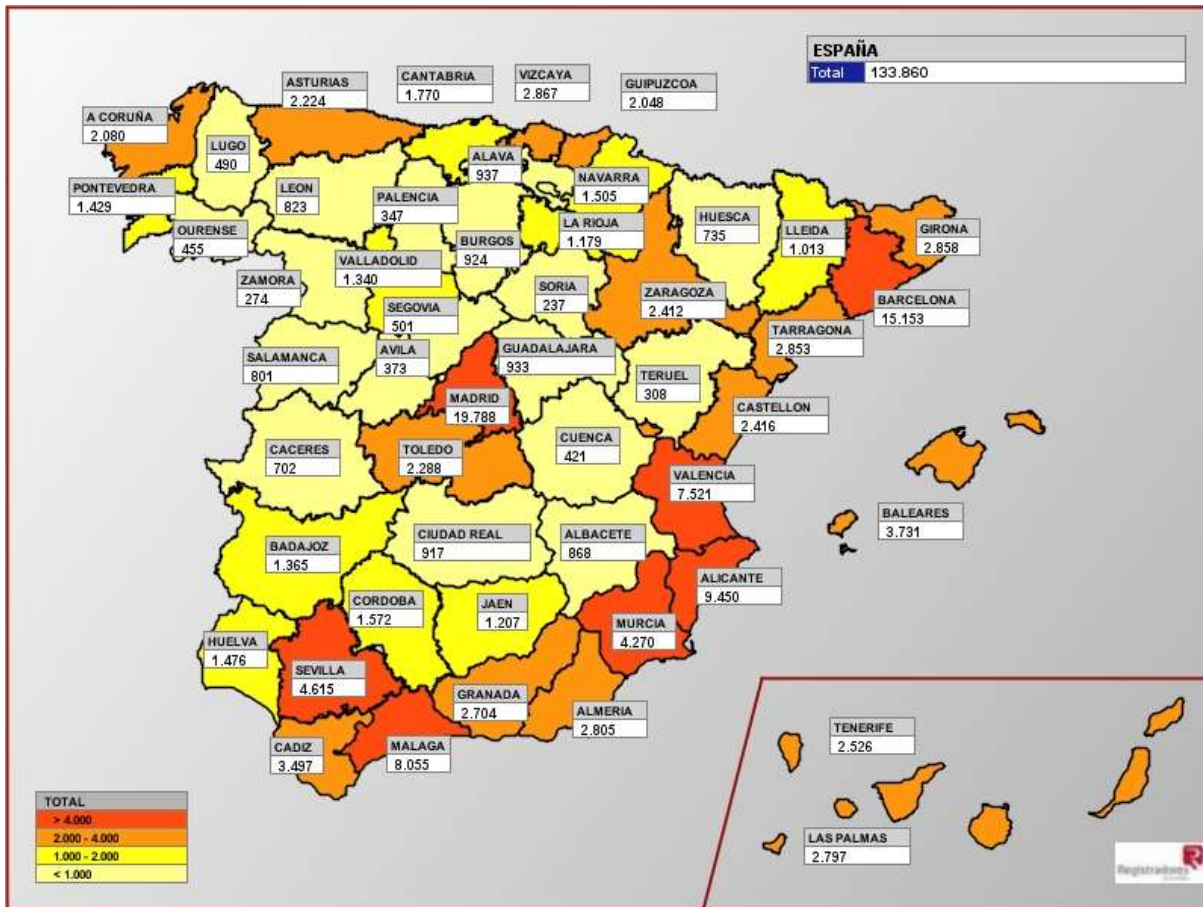


Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2019	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCÍA	25.931	5.082	20.849	102.630	18.405	84.225
ARAGÓN	3.455	707	2.748	13.577	2.403	11.174
ASTURIAS	2.224	551	1.673	8.798	1.953	6.845
BALEARES	3.731	660	3.071	15.316	2.459	12.857
CANARIAS	5.323	1.144	4.179	23.275	5.027	18.248
CANTABRIA	1.770	326	1.444	6.668	1.218	5.450
CASTILLA Y LEÓN	5.620	957	4.663	21.005	3.827	17.178
CASTILLA-LA MANCHA	5.427	1.109	4.318	19.667	3.943	15.724
CATALUÑA	21.877	3.557	18.320	82.698	12.283	70.415
COM. MADRID	19.788	5.157	14.631	77.569	18.234	59.335
COM. VALENCIANA	19.387	2.688	16.699	78.115	10.328	67.787
EXTREMADURA	2.067	263	1.804	7.724	917	6.807
GALICIA	4.454	978	3.476	17.061	3.633	13.428
LA RIOJA	1.179	222	957	3.937	861	3.076
MURCIA	4.270	680	3.590	16.890	2.781	14.109
NAVARRA	1.505	357	1.148	6.142	1.523	4.619
PAÍS VASCO	5.852	1.037	4.815	20.478	3.519	16.959
NACIONAL	133.860	25.475	108.385	521.550	93.314	428.236

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2019	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	8,73%	17,18%	6,85%	12,10%	13,86%	11,72%
ARAGÓN	10,35%	28,31%	6,51%	9,01%	14,16%	7,96%
ASTURIAS	7,70%	29,65%	2,01%	6,22%	1,45%	7,66%
BALEARES	9,22%	15,38%	7,98%	-5,52%	-11,03%	-4,39%
CANARIAS	2,07%	-4,98%	4,19%	-4,37%	5,72%	-6,82%
CANTABRIA	5,99%	7,95%	5,56%	14,02%	14,04%	14,02%
CASTILLA Y LEÓN	12,36%	3,13%	14,46%	11,83%	1,00%	14,57%
CASTILLA-LA MANCHA	17,82%	20,54%	17,15%	14,44%	31,78%	10,78%
CATALUÑA	12,44%	25,60%	10,20%	4,79%	12,31%	3,58%
COM. MADRID	12,40%	20,43%	9,82%	7,54%	19,57%	4,31%
COM. VALENCIANA	9,88%	24,04%	7,90%	9,02%	8,61%	9,08%
EXTREMADURA	15,35%	14,35%	15,49%	15,44%	47,43%	12,16%
GALICIA	8,85%	17,97%	6,53%	14,09%	7,04%	16,16%
LA RIOJA	26,64%	-14,94%	42,84%	28,96%	46,43%	24,79%
MURCIA	8,98%	-7,36%	12,75%	18,52%	26,81%	17,01%
NAVARRA	6,81%	0,85%	8,82%	19,73%	48,15%	12,60%
PAÍS VASCO	33,06%	24,64%	35,03%	13,54%	0,80%	16,60%
NACIONAL	11,37%	17,07%	10,10%	8,78%	13,01%	7,89%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1er TRIMESTRE 2019



La práctica totalidad de las provincias (cuarenta y ocho) han incrementado las compraventas de vivienda durante el primer trimestre del año con respecto al trimestre precedente, dando lugar, al igual que el total nacional y las comunidades autónomas, a una evolución muy favorable del mercado inmobiliario residencial.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el último trimestre han sido Madrid (19.788), Barcelona (15.153), Alicante (9.450), Málaga (8.055) y Valencia (7.521). Los mayores incrementos intertrimestrales se han alcanzado en las provincias de Álava (45,72%), Guipúzcoa (38,28%), Cuenca (31,97%) y La Rioja (26,64%).

En vivienda nueva treinta y seis provincias han aumentado las compraventas en el último trimestre, dando lugar a descensos en trece de ellas. Las provincias con mayores tasas de crecimiento han sido Segovia (158,33%), Álava (86,57%), Castellón (74,18%) y Guipúzcoa (59,51%). En términos absolutos las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda nueva han sido Madrid (5.157), Barcelona (2.667), Málaga (1.750) y Alicante (1.313).

La vivienda usada ha presentado crecimientos en cuarenta y siete provincias, frente a los descensos en tres provincias. Las mayores tasas de crecimiento se han registrado en La Rioja (42,84%), Álava (40,97%), Cuenca (38,95%) y Vizcaya (34,30%). En número de compraventas de vivienda usada las provincias que han registrado mayores cuantías han sido Madrid (14.631), Barcelona (12.486), Alicante (8.137) y Valencia (6.571).

En términos relativos, el mayor número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes durante el primer trimestre del año se ha registrado en las provincias de Alicante (5,12), Málaga (4,89), Castellón (4,24), Almería (4,02) y Girona (3,85), correspondiendo a provincias costeras de alta densidad turística, tal y como suele ser habitual, con un elevado peso de segunda vivienda.

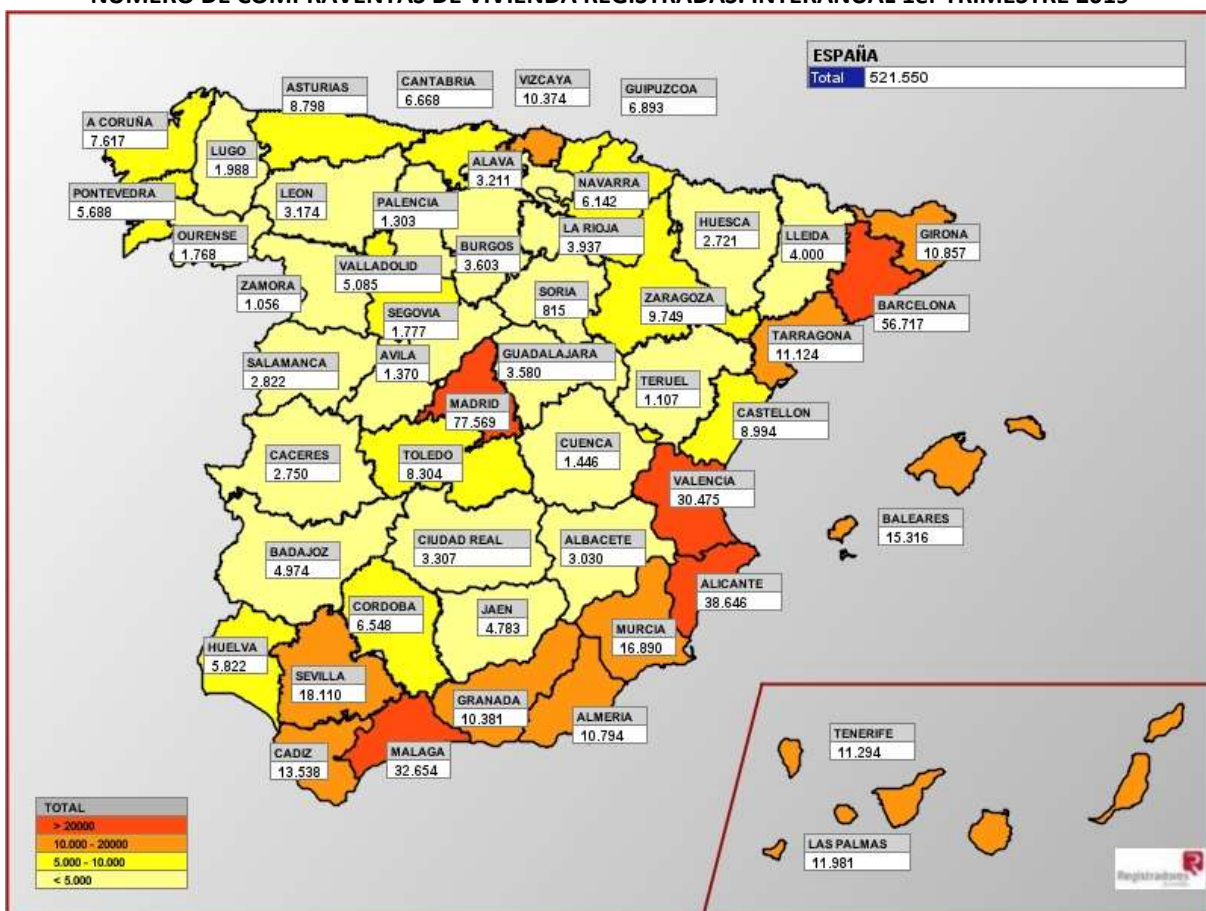
En los últimos doce meses las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (77.569), Barcelona (56.717), Alicante (38.646), Málaga (32.654) y Valencia (30.475).

Cuarenta y seis provincias han presentado incrementos en las compraventas trimestrales con respecto al mismo trimestre del año precedente, con tasas de dos dígitos en diecinueve de ellas, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en las provincias de La Rioja (39,03%), Badajoz (36,64%), Guadalajara (28,69%) y Huelva (27,57%).

La tasa interanual obtenida a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes proporciona un comportamiento todavía más favorable, dando lugar a incrementos en cuarenta y seis provincias, con tasas de dos dígitos en treinta y una de ellas.

En términos relativos, las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes durante el último año han sido Alicante (20,93), Málaga (19,82), Castellón (15,78), Almería (15,45) y Girona (14,61).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1er TRIMESTRE 2019



Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2019	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2.080	444	1.636	7.617	1.514	6.103
ÁLAVA	937	125	812	3.211	385	2.826
ALBACETE	868	207	661	3.030	692	2.338
ALICANTE	9.450	1.313	8.137	38.646	5.896	32.750
ALMERÍA	2.805	790	2.015	10.794	2.555	8.239
ASTURIAS	2.224	551	1.673	8.798	1.953	6.845
ÁVILA	373	67	306	1.370	278	1.092
BADAJOS	1.365	171	1.194	4.974	548	4.426
BALEARES	3.731	660	3.071	15.316	2.459	12.857
BARCELONA	15.153	2.667	12.486	56.717	8.316	48.401
BURGOS	924	210	714	3.603	837	2.766
CÁCERES	702	92	610	2.750	369	2.381
CÁDIZ	3.497	904	2.593	13.538	3.221	10.317
CANTABRIA	1.770	326	1.444	6.668	1.218	5.450
CASTELLÓN	2.416	425	1.991	8.994	1.127	7.867
CIUDAD REAL	917	147	770	3.307	519	2.788
CÓRDOBA	1.572	217	1.355	6.548	993	5.555
CUENCA	421	25	396	1.446	166	1.280
GIRONA	2.858	392	2.466	10.857	1.685	9.172
GRANADA	2.704	495	2.209	10.381	1.737	8.644
GUADALAJARA	933	356	577	3.580	1.060	2.520
GUIPÚZCOA	2.048	453	1.595	6.893	1.443	5.450
HUELVA	1.476	252	1.224	5.822	1.069	4.753
HUESCA	735	124	611	2.721	393	2.328
JAÉN	1.207	160	1.047	4.783	654	4.129
LA RIOJA	1.179	222	957	3.937	861	3.076
LAS PALMAS	2.797	654	2.143	11.981	2.547	9.434
LEÓN	823	209	614	3.174	853	2.321
LLEIDA	1.013	166	847	4.000	876	3.124
LUGO	490	102	388	1.988	466	1.522
MADRID	19.788	5.157	14.631	77.569	18.234	59.335
MÁLAGA	8.055	1.750	6.305	32.654	6.308	26.346
MURCIA	4.270	680	3.590	16.890	2.781	14.109
NAVARRA	1.505	357	1.148	6.142	1.523	4.619
OURENSE	455	119	336	1.768	421	1.347
PALENCIA	347	39	308	1.303	157	1.146
PONTEVEDRA	1.429	313	1.116	5.688	1.232	4.456
SALAMANCA	801	129	672	2.822	410	2.412
SEGOVIA	501	62	439	1.777	182	1.595
SEVILLA	4.615	514	4.101	18.110	1.868	16.242
SORIA	237	58	179	815	274	541
TARRAGONA	2.853	332	2.521	11.124	1.406	9.718
TENERIFE	2.526	490	2.036	11.294	2.480	8.814
TERUEL	308	79	229	1.107	235	872
TOLEDO	2.288	374	1.914	8.304	1.506	6.798
VALENCIA	7.521	950	6.571	30.475	3.305	27.170
VALLADOLID	1.340	166	1.174	5.085	770	4.315
VIZCAYA	2.867	459	2.408	10.374	1.691	8.683
ZAMORA	274	17	257	1.056	66	990
ZARAGOZA	2.412	504	1.908	9.749	1.775	7.974
NACIONAL	133.860	25.475	108.385	521.550	93.314	428.236

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2019	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	17,18%	32,14%	13,69%	17,46%	7,22%	20,30%
ÁLAVA	45,72%	86,57%	40,97%	8,70%	-33,85%	19,14%
ALBACETE	22,60%	33,55%	19,53%	7,14%	-0,43%	9,61%
ALICANTE	6,97%	10,43%	6,44%	6,03%	7,63%	5,75%
ALMERÍA	11,80%	39,82%	3,65%	13,28%	10,32%	14,22%
ASTURIAS	7,70%	29,65%	2,01%	6,22%	1,45%	7,66%
ÁVILA	6,57%	11,67%	5,52%	14,93%	-6,71%	22,15%
BADAJOS	22,42%	23,02%	22,34%	16,65%	32,37%	14,96%
BALEARES	9,22%	15,38%	7,98%	-5,52%	-11,03%	-4,39%
BARCELONA	14,87%	39,34%	10,71%	4,14%	13,19%	2,73%
BURGOS	8,58%	-5,83%	13,69%	11,14%	5,42%	12,99%
CÁCERES	3,69%	1,10%	4,10%	13,31%	77,40%	7,30%
CÁDIZ	13,13%	20,37%	10,81%	17,90%	11,45%	20,06%
CANTABRIA	5,99%	7,95%	5,56%	14,02%	14,04%	14,02%
CASTELLÓN	24,09%	74,18%	16,91%	18,39%	21,71%	17,93%
CIUDAD REAL	12,79%	0,00%	15,62%	12,71%	14,82%	12,33%
CÓRDOBA	6,36%	25,43%	3,83%	14,30%	27,47%	12,22%
CUENCA	31,97%	-26,47%	38,95%	-2,36%	50,91%	-6,64%
GIRONA	7,08%	-3,21%	8,92%	3,61%	3,37%	3,65%
GRANADA	14,33%	13,53%	14,52%	9,03%	-4,72%	12,29%
GUADALAJARA	13,23%	49,58%	-1,54%	20,82%	81,82%	5,88%
GUIPÚZCOA	38,28%	59,51%	33,25%	13,58%	-1,30%	18,30%
HUELVA	16,22%	-1,56%	20,71%	14,49%	-3,43%	19,48%
HUESCA	9,70%	31,91%	6,08%	11,38%	7,08%	12,14%
JAÉN	0,50%	9,59%	-0,76%	9,83%	15,75%	8,94%
LA RIOJA	26,64%	-14,94%	42,84%	28,96%	46,43%	24,79%
LAS PALMAS	5,39%	6,86%	4,95%	-3,27%	8,15%	-5,95%
LEÓN	13,05%	14,84%	12,45%	15,59%	9,22%	18,12%
LLEIDA	12,93%	-10,27%	18,96%	12,45%	57,84%	4,06%
LUGO	0,00%	-16,39%	5,43%	8,69%	0,87%	11,34%
MADRID	12,40%	20,43%	9,82%	7,54%	19,57%	4,31%
MÁLAGA	7,39%	15,51%	5,33%	6,96%	26,29%	3,18%
MURCIA	8,98%	-7,36%	12,75%	18,52%	26,81%	17,01%
NAVARRA	6,81%	0,85%	8,82%	19,73%	48,15%	12,60%
OURENSE	3,88%	26,60%	-2,33%	11,76%	12,57%	11,51%
PALENCIA	8,10%	-9,30%	10,79%	4,16%	-12,29%	6,90%
PONTEVEDRA	2,88%	13,00%	0,36%	12,46%	7,50%	13,91%
SALAMANCA	12,18%	7,50%	13,13%	11,72%	12,33%	11,61%
SEGOVIA	19,86%	158,33%	11,42%	20,07%	-10,34%	24,90%
SEVILLA	4,06%	3,84%	4,09%	18,21%	10,60%	19,15%
SORIA	6,76%	-31,76%	30,66%	13,83%	23,42%	9,51%
TARRAGONA	5,74%	1,22%	6,37%	6,74%	0,07%	7,77%
TENERIFE	-1,37%	-17,23%	3,40%	-5,51%	3,33%	-7,73%
TERUEL	17,11%	29,51%	13,37%	19,16%	11,90%	21,28%
TOLEDO	17,82%	8,09%	19,92%	18,97%	30,73%	16,64%
VALENCIA	9,60%	29,43%	7,23%	10,38%	6,44%	10,88%
VALLADOLID	15,22%	-5,68%	18,95%	10,33%	-12,80%	15,81%
VIZCAYA	26,08%	-4,57%	34,30%	15,10%	16,86%	14,76%
ZAMORA	16,60%	13,33%	16,82%	3,43%	3,13%	3,45%
ZARAGOZA	9,74%	27,27%	5,88%	7,33%	16,16%	5,55%
NACIONAL	11,37%	17,07%	10,10%	8,78%	13,01%	7,89%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La compra de vivienda por extranjeros ha mostrado un ligero descenso en términos porcentuales, alcanzando el 12,20% del total de compras, frente al 12,66% del cuarto trimestre. Sin embargo, en términos absolutos, el número de compras de vivienda por extranjeros se ha incrementado en el último trimestre, habiéndose registrado más de 16.000 compras, frente a las poco más de 15.000 del trimestre precedente.

Sin duda, se trata de uno de los factores más relevantes a la hora de explicar el buen comportamiento del mercado inmobiliario durante los últimos años. La demanda extranjera ha mantenido elevados niveles de interés por el mercado residencial español, configurándose como un elemento fundamental para la consecución de las actuales cifras de compraventas.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 1T 2019		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,68%	13,79%
Francia	0,92%	7,56%
Alemania	0,84%	6,89%
Marruecos	0,75%	6,14%
Rumanía	0,75%	6,12%
Bélgica	0,66%	5,41%
Italia	0,60%	4,91%
China	0,55%	4,49%
Suecia	0,54%	4,45%
Rusia	0,41%	3,32%
Holanda	0,32%	2,66%
Noruega	0,22%	1,84%
Ucrania	0,21%	1,71%
Polonia	0,19%	1,57%
Argelia	0,18%	1,45%
Irlanda	0,15%	1,24%
Bulgaria	0,13%	1,10%
Dinamarca	0,13%	1,07%
Suiza	0,11%	0,92%
Resto	2,85%	23,39%
Extranjeros	12,20%	100,00%
Nacionales	87,80%	
TOTAL	100,00%	

Atendiendo a la clasificación de nacionalidades con mayor demanda en el mercado de vivienda español, británicos siguen manteniendo el primer puesto, con un 13,79% del total de compras de vivienda por extranjeros, dando lugar a un intenso descenso con respecto al trimestre precedente (16,60%) e incluso con los resultados alcanzados históricamente ya que supone el menor peso de compra por británicos de toda la serie histórica. En términos absolutos también ha descendido el número de compras, pasando de las cerca de 2.500 del cuarto trimestre, a poco más de 2.200 en el primer trimestre del año.

En segundo lugar se vuelven a situar franceses, con el 7,56% de las compras por extranjeros, dando lugar a un ligero ascenso con respecto al 7,43% del cuarto trimestre. Estos resultados han supuesto registrar más de 1.200 compras, unas 100 más que en el trimestre precedente.

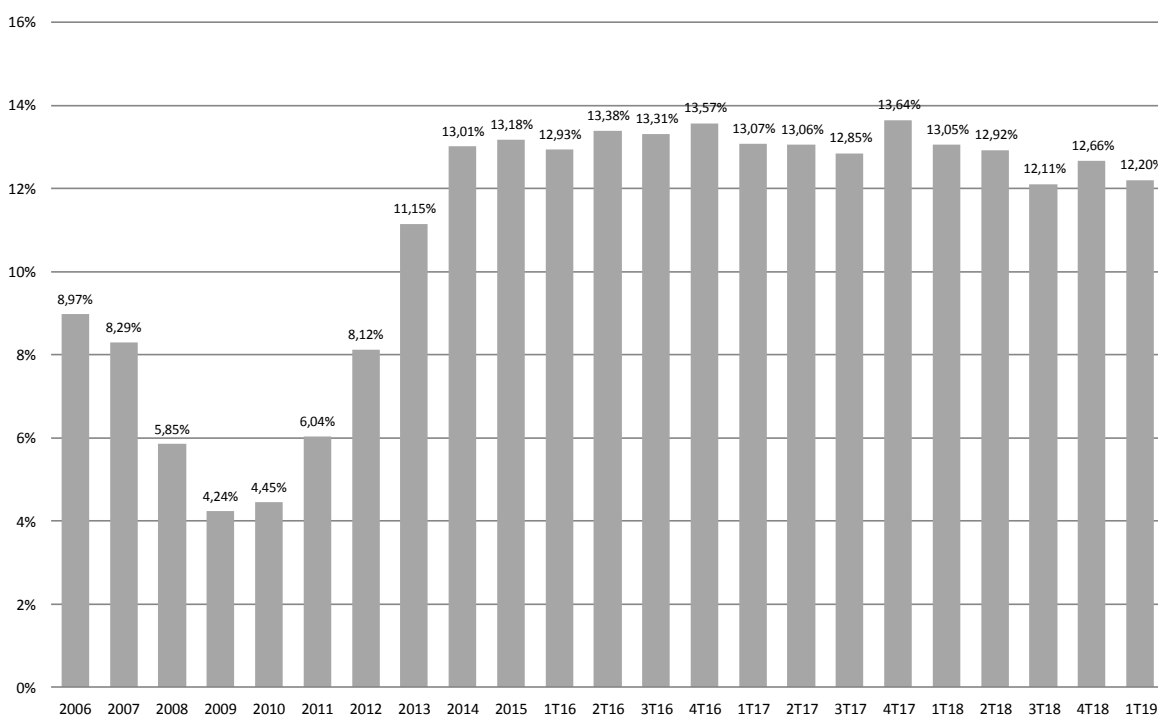
Descienden a la tercera posición alemanes, que se vienen repartiendo la segunda y tercera posición con franceses, en este caso con un 6,89% de las compras por extranjeros (poco más de 1.100 compras), descendiendo con respecto al 7,72% del cuarto trimestre, en el que se registró más de 1.160 compras.

Resulta destacable, igualmente, el importante ascenso de marroquíes, que pasan de la octava a la cuarta posición, con un 6,14% de las compras de vivienda (cerca de 1.000), frente al 4,67% del trimestre anterior, en el que registraron poco más de 750 compras de vivienda.

El resto de nacionalidades cabeceras han sido rumanos (6,12%; cerca de 990 compras), belgas (5,41%; más de 870 compras), italianos (4,91%; cerca de 800 compras) y chinos (4,49%; más de 720 compras).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución anual de la demanda extranjera desde 2006 hasta 2015 y la evolución trimestral a partir de entonces. De este modo se puede constatar la citada fortaleza de la demanda extranjera durante los últimos años, situándose desde 2014 con pesos porcentuales muy próximos al 12%-13%, pero en un mercado creciente en número de compraventas, por lo que, en términos absolutos, la tendencia está siendo mucho más favorable.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



En el primer gráfico de la siguiente página se ha tomado la evolución de los pesos porcentuales de las compras de vivienda por extranjeros de las diez primeras nacionalidades. De este modo, puede observarse la evolución para cada caso particular, observándose las tendencias en la evolución de la demanda de cada nacionalidad.

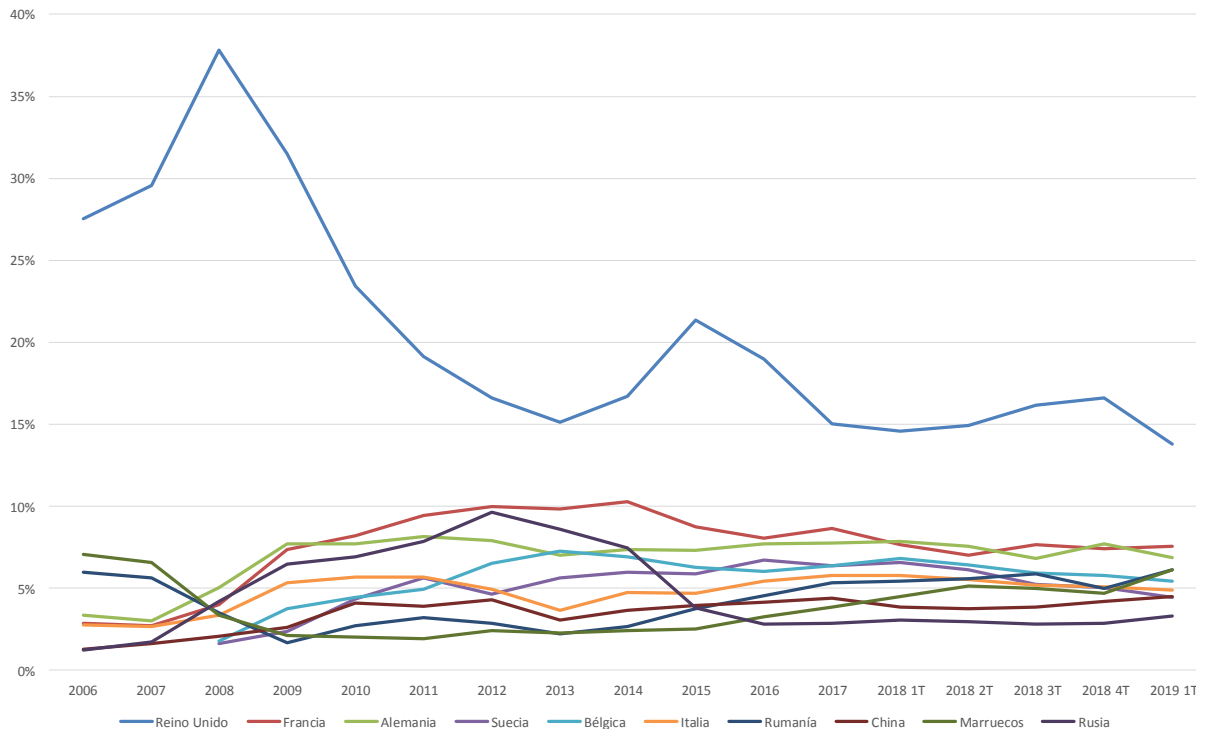
La consecución de un nuevo mínimo histórico en la demanda británica, que siempre se ha mantenido en cabeza de la demanda extranjera de vivienda en España, es el aspecto más reseñable. Los efectos derivados del “Brexit” están influyendo en la demanda británica, dando lugar a un importante descenso en términos porcentuales y un descenso algo más moderado en términos absolutos.

Resulta igualmente destacable el crecimiento de nacionalidades que vinculan la demanda de vivienda en España con las condiciones laborales, frente a aquellas más relacionadas con la demanda por fines turísticos. Estamos haciendo referencia a marroquíes, rumanos y chinos, que vienen mostrando en los tres casos crecimientos relativamente significativos, siendo previsible un mantenimiento en la pujanza de estas nacionalidades en la medida que las condiciones económicas y laborales sigan siendo positivas.

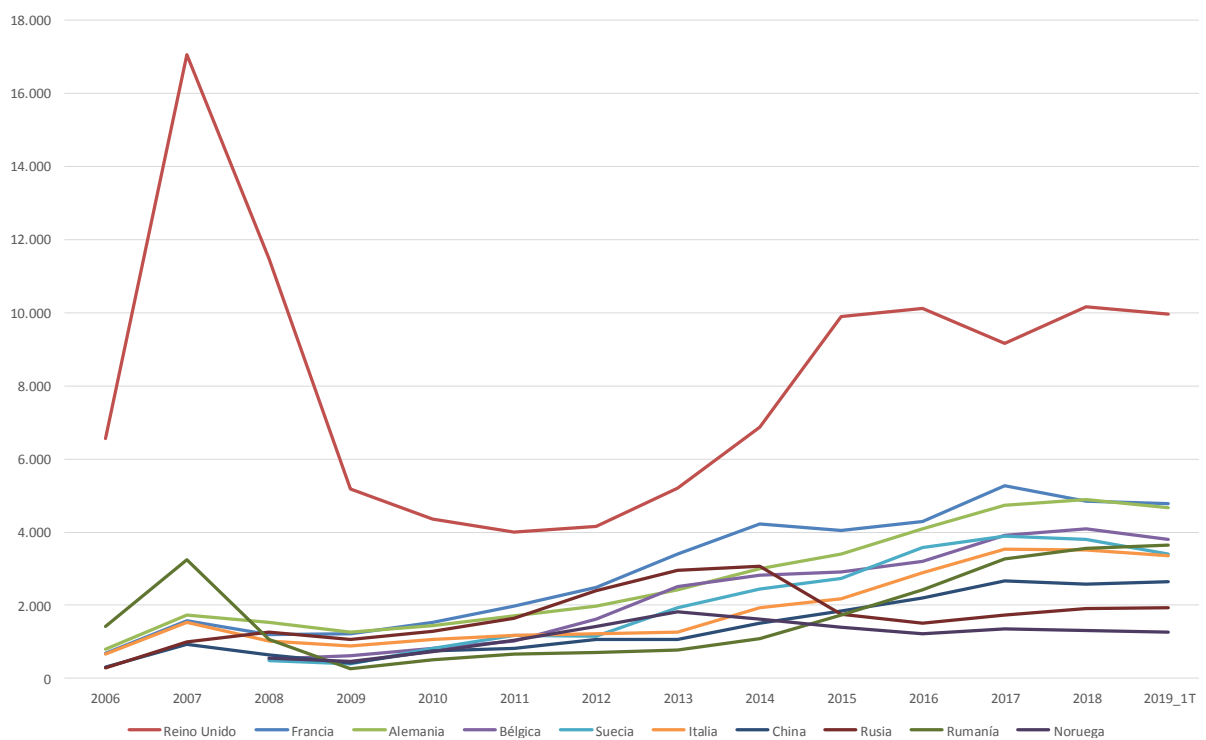
En el segundo gráfico se muestra la evolución anual de las compras de vivienda por extranjeros para las diez primeras nacionalidades, pero en términos absolutos. Para la práctica totalidad de nacionalidades la tendencia

ha sido claramente alcista durante los últimos años. Al ser resultados anuales todavía no se refleja con claridad el descenso británico, que previsiblemente quedará de manifiesto a lo largo de los próximos trimestres.

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



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



Los resultados de los últimos doce meses se muestran en la siguiente tabla, dando lugar a un 12,43% de compra de vivienda por extranjeros, frente al 12,64% de resultado interanual al final del trimestre precedente. En términos absolutos también se ha producido un descenso ya que en los últimos doce meses se han registrado cerca de 64.800 compras por extranjeros, frente a las cerca de 65.500 interanuales al final del trimestre anterior. Reducción, aunque relativamente moderada.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 1T 2019		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,91%	15,37%
Francia	0,92%	7,39%
Alemania	0,90%	7,22%
Bélgica	0,73%	5,88%
Rumanía	0,70%	5,64%
Suecia	0,65%	5,25%
Marruecos	0,65%	5,22%
Italia	0,64%	5,17%
China	0,51%	4,09%
Rusia	0,37%	2,99%
Holanda	0,34%	2,77%
Noruega	0,24%	1,96%
Ucrania	0,20%	1,58%
Polonia	0,19%	1,56%
Argelia	0,17%	1,37%
Irlanda	0,16%	1,32%
Bulgaria	0,14%	1,10%
Dinamarca	0,12%	0,97%
Suiza	0,12%	0,95%
Resto	2,76%	22,20%
Extranjeros	12,43%	100,00%
Nacionales	87,57%	
TOTAL	100,00%	

Las nacionalidades que han encabezado la compra de vivienda por extranjeros en términos porcentuales durante los últimos doce meses han sido británicos con un 15,37% (15,54% el pasado trimestre), franceses con un 7,39% (7,39%), alemanes con un 7,22% (7,48%), belgas con un 5,88% (6,26%), rumanos con un 5,64% (5,44%), suecos con un 5,25% (5,80%), marroquíes con un 5,22% (4,81%) e italianos con un 5,17% (5,38%).

La estabilidad es lo que caracteriza los perfiles de nacionalidades tanto en los resultados trimestrales como interanuales con respecto a periodos anteriores. Los aspectos más destacados, como hemos señalado, resultan el descenso de la demanda británica y el aumento de la demanda de nacionalidades que vinculan la demanda de vivienda con aspectos laborales, aunque dentro de un predominio de nacionalidades cabeceras en las que la demanda de vivienda en España está vinculada al turismo, tal y como se puede constatar en los siguientes apartados, con un desglose territorial de la demanda de vivienda en España, tanto a nivel de comunidades autónomas como de provincias.

2.3.1. CCAA

Las comunidades autónomas con alta densidad turística isleñas y mediterráneas han seguido encabezando claramente la demanda de vivienda por extranjeros, manteniendo elevadas diferencias territoriales con respecto al resto de comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas isleñas han encabezado con claridad la demanda extranjera, dando lugar en el primer trimestre a resultados del 27,41% de compra por extranjeros en Baleares (más de 1.000 compras) y del 27,39% en Canarias (más de 1.400 compras), lo que ha supuesto un importante descenso intertrimestral en Baleares (34,09% en el cuarto trimestre) y un ascenso en Canarias (26,24%). Tras estas dos comunidades autónomas cabeceras se mantiene relativamente próxima Comunidad Valenciana, con un 25,57% de compra por extranjeros en el primer trimestre del año (cerca de 4.900 compras), ligeramente por debajo del 26,03% en el trimestre precedente.

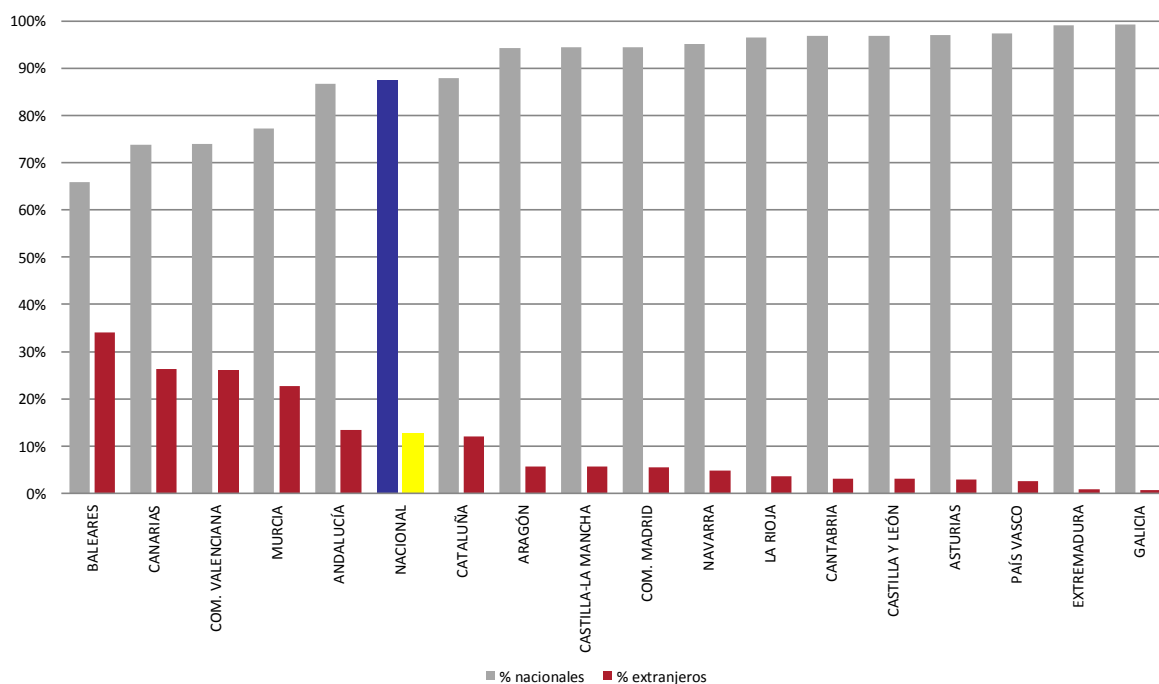
Nacionalidad en las compras de vivienda. 1T 2019		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	86,88%	13,12%
ARAGÓN	93,19%	6,81%
ASTURIAS	96,43%	3,57%
BALEARES	72,59%	27,41%
CANARIAS	72,61%	27,39%
CANTABRIA	96,05%	3,95%
CASTILLA Y LEÓN	97,19%	2,81%
CASTILLA-LA MANCHA	94,38%	5,62%
CATALUÑA	87,95%	12,05%
COM. MADRID	94,21%	5,79%
COM. VALENCIANA	74,43%	25,57%
EXTREMADURA	99,26%	0,74%
GALICIA	99,16%	0,84%
LA RIOJA	95,25%	4,75%
MURCIA	79,85%	20,15%
NAVARRA	95,03%	4,97%
PAÍS VASCO	97,47%	2,53%
NACIONAL	87,80%	12,20%

La cuarta posición está ocupada con Murcia, una comunidad autónoma que viene presentando resultados muy destacados en compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, situándose en el 20,15% en el primer trimestre (cerca de 850 compras), por debajo del 22,79% del cuarto trimestre, su máximo histórico.

El resto de comunidades autónomas con pesos de compra de vivienda por extranjeros superior al 10% han sido Andalucía (13,12%, cerca de 3.400), Cataluña (12,05%, cerca de 2.600). Tras ellas, con resultados destacados se encuentran Aragón (6,81%), Comunidad de Madrid (5,79%) y Castilla-La Mancha (5,62%).

Frente a estos resultados, en ocho comunidades autónomas se registran pesos de compra por extranjeros por debajo del 5%, de las que dos de ellas no alcanzan ni el 1% (Extremadura 0,74%) y Galicia (0,84%), constatando las importantes diferencias territoriales y el hecho de que la demanda extranjera en España sigue mostrando un peso claramente vinculado al turismo, condicionando los resultados territoriales de compras de vivienda por extranjeros. En el siguiente gráfico se muestra con claridad las diferencias territoriales existentes.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 1T 2019



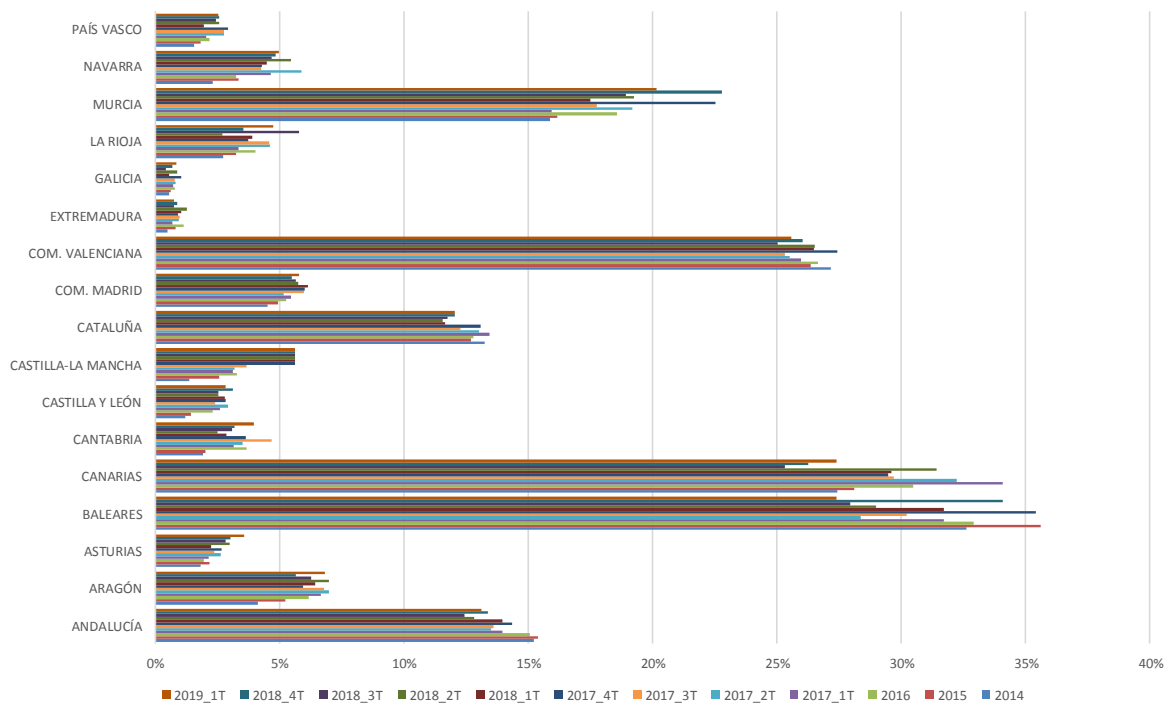
En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de peso de compra por extranjeros en cada comunidad autónoma, con resultados anuales desde 2014 hasta 2016 y trimestrales a partir de entonces.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA (%)												
CCAA	2014	2015	2016	2017_1T	2017_2T	2017_3T	2017_4T	2018_1T	2018_2T	2018_3T	2018_4T	2019_1T
ANDALUCÍA	15,24%	15,40%	15,06%	13,94%	13,50%	13,59%	14,34%	13,97%	12,82%	12,42%	13,37%	13,12%
ARAGÓN	4,12%	5,22%	6,18%	6,66%	6,96%	6,78%	5,94%	6,41%	6,96%	6,27%	5,66%	6,81%
ASTURIAS	1,81%	2,16%	1,94%	2,15%	2,63%	2,36%	2,64%	2,24%	2,97%	2,83%	3,00%	3,57%
BALEARÉS	32,63%	35,61%	32,90%	31,71%	28,37%	30,23%	35,40%	31,72%	29,00%	27,94%	34,09%	27,41%
CANARIAS	27,42%	28,10%	30,49%	34,09%	32,22%	29,69%	29,47%	29,62%	31,43%	25,31%	26,24%	27,39%
CANTABRIA	1,93%	2,02%	3,66%	3,14%	3,51%	4,67%	3,64%	2,85%	2,51%	3,08%	3,17%	3,95%
CASTILLA Y LEÓN	1,21%	1,41%	2,31%	2,59%	2,91%	2,39%	2,82%	2,78%	2,52%	2,54%	3,10%	2,81%
CASTILLA-LA MANCHA	1,36%	2,57%	3,29%	3,12%	3,17%	3,65%	5,62%	5,62%	5,62%	5,62%	5,62%	5,62%
CATALUÑA	13,23%	12,67%	12,80%	13,45%	13,01%	12,27%	13,08%	11,64%	11,54%	11,73%	12,05%	12,05%
COM. MADRID	4,50%	4,94%	5,26%	5,46%	5,15%	5,96%	6,00%	6,12%	5,75%	5,66%	5,48%	5,79%
COM. VALENCIANA	27,16%	26,37%	26,66%	25,97%	25,52%	25,30%	27,44%	26,47%	26,50%	25,03%	26,03%	25,57%
EXTREMADURA	0,47%	0,81%	1,12%	0,67%	0,94%	0,97%	0,90%	1,03%	1,28%	0,74%	0,87%	0,74%
GALICIA	0,56%	0,61%	0,79%	0,72%	0,79%	0,77%	1,02%	0,55%	0,88%	0,41%	0,66%	0,84%
LA RIOJA	2,71%	3,24%	4,03%	3,33%	4,62%	4,56%	3,73%	3,89%	2,71%	5,79%	3,54%	4,75%
MURCIA	15,88%	16,17%	18,57%	15,95%	19,18%	17,75%	22,52%	17,50%	19,24%	18,91%	22,79%	20,15%
NAVARRA	2,30%	3,34%	3,24%	4,63%	5,87%	4,24%	4,27%	4,49%	5,44%	4,68%	4,83%	4,97%
PAÍS VASCO	1,54%	1,82%	2,16%	2,05%	2,75%	2,75%	2,93%	1,93%	2,56%	2,43%	2,57%	2,53%
NACIONAL	13,01%	13,18%	13,25%	13,07%	13,06%	12,85%	13,64%	13,05%	12,92%	12,11%	12,66%	12,20%

Estos resultados permiten observar la evolución de la demanda extranjera en cada comunidad autónoma durante los últimos cinco años y un trimestre. El siguiente gráfico realiza la misma representación de resultados, mejorando la percepción visual de la evolución en cada caso.

Baleares y Canarias son las que de forma destacada han venido mostrando los mayores pesos porcentuales, seguidas muy de cerca por Comunidad Valenciana, con resultados normalmente por encima del 25% en los tres casos. Tras estas tres comunidades autónomas se ha consolidado Murcia, con una tendencia claramente alcista que le ha llevado a resultados por encima del 20% los dos últimos trimestres. Tras estas cuatro comunidades autónomas se encuentran Andalucía y Cataluña.

Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas

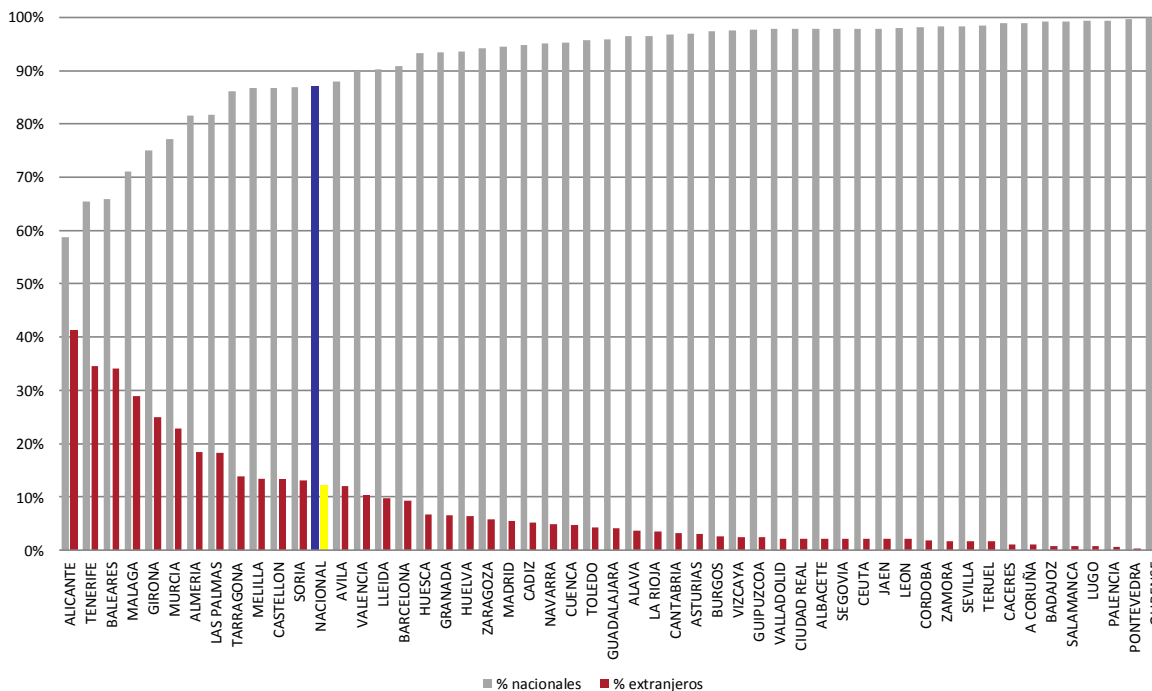


2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. 1T 2019		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
A CORUÑA	98,98%	1,02%
ÁLAVA	98,29%	1,71%
ALBACETE	98,50%	1,50%
ALICANTE	59,08%	40,92%
ALMERÍA	82,66%	17,34%
ASTURIAS	96,43%	3,57%
ÁVILA	88,74%	11,26%
BADAJOS	99,19%	0,81%
BALEARES	72,59%	27,41%
BARCELONA	90,70%	9,30%
BURGOS	97,89%	2,11%
CÁCERES	99,39%	0,61%
CADIZ	94,28%	5,72%
CANTABRIA	96,05%	3,95%
CASTELLÓN	87,46%	12,54%
CEUTA	99,61%	0,39%
CIUDAD REAL	97,41%	2,59%
CÓRDOBA	98,81%	1,19%
CUENCA	96,44%	3,56%
GIRONA	74,67%	25,33%
GRANADA	92,36%	7,64%
GUADALAJARA	94,77%	5,23%
GUIPÚZCOA	97,52%	2,48%
HUELVA	93,78%	6,22%
HUESCA	93,74%	6,26%
JAÉN	98,39%	1,61%
LA RIOJA	95,25%	4,75%
LAS PALMAS	78,59%	21,41%
LEÓN	98,78%	1,22%
LLEIDA	88,15%	11,85%
LUGO	99,39%	0,61%
MADRID	94,21%	5,79%
MÁLAGA	71,83%	28,17%
MELILLA	95,00%	5,00%
MURCIA	79,85%	20,15%
NAVARRA	95,03%	4,97%
OURENSE	98,66%	1,34%
PALENCIA	98,56%	1,44%
PONTEVEDRA	99,50%	0,50%
SALAMANCA	99,88%	0,13%
SEGOVIA	98,00%	2,00%
SEVILLA	98,09%	1,91%
SORIA	89,03%	10,97%
TARRAGONA	86,62%	13,38%
TENERIFE	65,79%	34,21%
TERUEL	97,06%	2,94%
TOLEDO	95,21%	4,79%
VALENCIA	89,26%	10,74%
VALLADOLID	97,15%	2,85%
VIZCAYA	97,17%	2,83%
ZAMORA	97,79%	2,21%
ZARAGOZA	92,53%	7,47%
NACIONAL	87,80%	12,20%

Los resultados provinciales constatan todavía con mayor claridad las diferencias territoriales existentes, tal y como se aprecia con claridad en el siguiente gráfico. Mientras catorce provincias presentan porcentajes de compra por extranjeros por encima del 10%, de las que siete superan el 20%, hay quince provincias con pesos de compra por extranjeros por debajo del 2%. Las zonas de alta densidad turística se configuran como los principales focos de atención de la demanda extranjera en la compra de vivienda.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 1T 2019



Tal y como viene siendo habitual la provincia de Alicante es la que presenta con claridad unos resultados más destacados, con más de un 40% de compra de vivienda por extranjeros, concretamente un 40,92% en el primer trimestre del año, ligeramente por debajo del 41,28% del cuarto trimestre. En segundo lugar se mantiene la provincia de Tenerife, con un 34,21%, muy próximo al 34,51% del trimestre precedente. A la tercera posición asciende la provincia de Málaga con un 28,17% (28,98%), descendiendo a la cuarta posición Baleares con un 27,41% (34,09%). Tras ellas se encuentra Girona con un 25,33% (24,96%). Estas cinco provincias son las que encabezan los resultados con pesos por encima del 25%.

Tras ellas se encuentran las provincias de Las Palmas (21,41%), Murcia (20,15%), Almería (17,34%), Tarragona (13,38%) y Castellón (12,54%), siendo el conjunto de diez provincias con resultados por encima de la media nacional. Todas ellas se configuran como provincias que cumplen con las características indicadas anteriormente, es decir, altos niveles de atracción turística vinculada al “sol y playa”, que presentan una vinculación temporal mucho más amplia con respecto al destino turístico, que en muchos casos, como vemos en los resultados, deriva en la adquisición de una vivienda por una parte significativa de los turistas.

Los altos niveles de compra de vivienda por extranjeros proporciona a los citados mercados locales un aspecto mucho más equilibrado, en la medida que no se ven condicionados tan intensamente por factores sociales y económicos locales sino que son muchos más aspectos los que entran en juego, siendo más difícil un efecto negativo generalizado. Desde este punto de vista, se trata de mercados con un funcionamiento mucho más dinámico.

En el siguiente mapa se muestra la mayor o menor intensidad de colores en las provincias en función del peso de la compra de vivienda por extranjeros, pudiendo constatar la realidad inmobiliaria descrita de mayor intensidad de pesos en las provincias isleñas y del mediterráneo.

En la siguiente tabla se muestran estos mismos resultados del gráfico pero para todas las provincias españolas.

Compras de vivienda por extranjeros en Provincias y ciudades autónomas (%)												
Provincias y ciudades autónomas	2014	2015	2016	2017_1T	2017_2T	2017_3T	2017_4T	2018_1T	2018_2T	2018_3T	2018_4T	2019_1T
A CORUÑA	0,39%	0,50%	0,67%	0,70%	0,73%	0,84%	1,10%	0,67%	0,69%	0,54%	1,06%	1,02%
ÁLAVA	0,82%	0,93%	1,76%	2,91%	2,64%	1,47%	2,44%	1,98%	2,70%	1,61%	3,60%	1,71%
ALBACETE	0,73%	1,07%	0,99%	0,32%	0,76%	0,54%	0,32%	0,91%	1,27%	1,60%	2,16%	1,50%
ALICANTE	43,88%	42,57%	43,08%	41,10%	39,60%	40,00%	42,47%	41,05%	41,39%	39,29%	41,28%	40,92%
ALMERÍA	12,41%	14,13%	13,21%	17,75%	14,74%	17,79%	17,53%	19,16%	20,40%	16,83%	18,45%	17,34%
ASTURIAS	1,81%	2,16%	1,94%	2,15%	2,63%	2,36%	2,64%	2,24%	2,97%	2,83%	3,00%	3,57%
ÁVILA	3,14%	2,05%	10,23%	11,65%	9,77%	9,88%	13,85%	10,82%	9,82%	9,65%	12,00%	11,26%
BADAJOS	0,30%	0,67%	1,35%	0,75%	0,84%	1,30%	0,72%	0,71%	0,42%	0,65%	0,74%	0,81%
BALEARES	32,63%	35,61%	32,90%	31,71%	28,37%	30,23%	35,40%	31,72%	29,00%	27,94%	34,09%	27,41%
BARCELONA	9,11%	9,05%	9,50%	9,37%	9,70%	9,24%	9,31%	8,29%	8,51%	8,83%	9,23%	9,30%
BURGOS	1,07%	1,54%	2,51%	2,57%	3,92%	3,35%	2,51%	3,40%	2,21%	2,80%	2,66%	2,11%
CÁCERES	0,74%	1,07%	0,65%	0,53%	1,11%	0,35%	1,22%	1,61%	2,77%	0,93%	1,09%	0,61%
CÁDIZ	5,89%	6,02%	5,59%	4,91%	4,94%	4,41%	4,09%	4,95%	4,73%	4,42%	5,22%	5,72%
CANTABRIA	1,93%	2,02%	3,66%	3,14%	3,51%	4,67%	3,64%	2,85%	2,51%	3,08%	3,17%	3,95%
CASTELLÓN	10,45%	10,45%	12,98%	14,02%	14,43%	13,58%	14,22%	13,47%	13,20%	14,12%	13,24%	12,54%
CEUTA	1,84%	2,16%	3,30%	2,68%	3,08%	1,82%	2,04%	5,77%	2,04%	5,06%	2,13%	0,39%
CIUDAD REAL	0,70%	1,46%	1,32%	1,37%	2,19%	2,39%	1,71%	1,76%	1,97%	2,00%	2,16%	2,59%
CÓRDOBA	0,78%	0,54%	1,06%	1,24%	1,37%	1,40%	1,14%	0,84%	1,13%	0,89%	1,79%	1,19%
CUENCA	1,45%	2,05%	2,96%	2,34%	2,81%	5,05%	5,00%	5,42%	3,99%	2,63%	4,70%	3,56%
GIRONA	33,36%	32,71%	29,36%	32,89%	29,39%	28,36%	32,59%	26,94%	25,44%	26,84%	24,96%	25,33%
GRANADA	6,43%	6,58%	6,78%	6,61%	6,69%	6,83%	7,17%	6,35%	6,66%	5,58%	6,58%	7,64%
GUADALAJARA	2,01%	4,47%	4,40%	4,87%	4,63%	6,20%	5,31%	5,70%	4,11%	3,06%	4,13%	5,23%
GUIPÚZCOA	2,03%	1,84%	2,53%	2,09%	2,69%	2,68%	2,65%	2,48%	3,13%	2,35%	2,36%	2,48%
HUELVA	3,49%	4,14%	4,76%	5,45%	4,64%	4,39%	3,63%	6,44%	5,26%	5,74%	6,38%	6,22%
HUESCA	3,61%	4,99%	6,29%	6,17%	7,92%	6,25%	5,92%	5,26%	8,38%	6,98%	6,76%	6,26%
JAÉN	1,83%	2,03%	2,64%	0,57%	1,48%	1,82%	2,03%	1,68%	2,00%	2,01%	2,11%	1,61%
LA RIOJA	2,71%	3,24%	4,03%	3,33%	4,62%	4,56%	3,73%	3,89%	2,71%	5,79%	3,54%	4,75%
LAS PALMAS	23,81%	22,09%	22,94%	24,01%	24,79%	19,80%	20,77%	19,78%	21,55%	18,62%	18,29%	21,41%
LEÓN	1,11%	1,09%	1,18%	1,34%	1,20%	1,17%	2,34%	1,20%	1,50%	1,35%	2,06%	1,22%
LLEIDA	5,62%	7,57%	9,27%	11,53%	9,41%	8,50%	8,51%	8,89%	7,89%	8,48%	9,70%	11,85%
LUGO	0,43%	0,15%	0,45%	0,42%	0,96%	0,47%	0,26%	0,36%	0,41%	0,00%	0,68%	0,61%
MADRID	4,50%	4,94%	5,26%	5,46%	5,15%	5,96%	6,00%	6,12%	5,75%	5,66%	5,48%	5,79%
MÁLAGA	34,50%	34,14%	33,92%	28,19%	29,02%	29,62%	31,83%	30,57%	26,71%	27,19%	28,98%	28,17%
MELILLA	4,61%	4,88%	5,92%	9,09%	11,27%	6,35%	14,29%	17,65%	7,69%	10,07%	13,33%	5,00%
MURCIA	15,88%	16,17%	18,57%	15,95%	19,18%	17,75%	22,52%	17,50%	19,24%	18,91%	22,79%	20,15%
NAVARRA	2,30%	3,34%	3,24%	4,63%	5,87%	4,24%	4,27%	4,49%	5,44%	4,68%	4,83%	4,97%
OURENSE	0,60%	0,89%	0,79%	0,26%	1,10%	0,25%	0,54%	0,70%	1,65%	0,23%	0,00%	1,34%
PALENCIA	0,86%	0,81%	1,27%	0,90%	0,63%	0,69%	0,94%	2,51%	1,21%	1,01%	0,63%	1,44%
PONTEVEDRA	0,85%	0,88%	1,11%	1,03%	0,72%	0,95%	1,31%	0,41%	1,07%	0,42%	0,37%	0,50%
SALAMANCA	0,45%	0,81%	0,89%	1,08%	0,96%	0,71%	0,32%	0,29%	1,21%	0,64%	0,73%	0,13%
SEGOVIA	0,64%	0,97%	1,36%	2,50%	1,92%	1,83%	0,91%	2,72%	1,89%	1,61%	2,15%	2,00%
SEVILLA	1,37%	1,72%	1,64%	1,71%	1,78%	1,69%	1,55%	1,31%	1,94%	1,47%	1,68%	1,91%
SORIA	3,45%	5,44%	7,85%	10,58%	12,00%	4,76%	12,57%	7,69%	9,34%	12,79%	13,06%	10,97%
TARRAGONA	13,05%	12,45%	14,39%	15,35%	15,21%	13,31%	13,99%	14,54%	15,30%	12,86%	13,81%	13,38%
TENERIFE	31,38%	35,82%	39,66%	44,16%	39,72%	40,43%	38,75%	40,78%	41,77%	32,47%	34,51%	34,21%
TERUEL	1,76%	0,68%	1,76%	2,09%	2,27%	2,54%	0,76%	1,49%	2,29%	3,03%	1,59%	2,94%
TOLEDO	1,70%	2,92%	4,64%	4,65%	3,95%	4,13%	4,49%	4,98%	4,86%	4,28%	4,31%	4,79%
VALENCIA	8,06%	8,24%	8,59%	9,21%	9,29%	10,24%	10,91%	9,97%	10,44%	10,50%	10,12%	10,74%
VALLADOLID	1,09%	1,43%	1,51%	1,59%	2,26%	1,81%	1,89%	2,24%	2,19%	1,87%	2,19%	2,85%
VIZCAYA	1,45%	2,02%	2,03%	1,81%	2,74%	3,17%	3,28%	1,57%	2,15%	2,70%	2,43%	2,83%
ZAMORA	1,44%	0,97%	1,68%	2,50%	2,86%	0,77%	0,00%	1,45%	0,33%	1,69%	1,70%	2,21%
ZARAGOZA	4,54%	5,76%	6,58%	7,19%	7,08%	7,28%	6,56%	7,25%	7,07%	6,43%	5,79%	7,47%
NACIONAL	13,01%	13,18%	13,25%	13,07%	13,06%	12,85%	13,64%	13,05%	12,92%	12,11%	12,66%	12,20%

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



La vivienda nueva ha seguido ganando protagonismo en el primer trimestre del año, dando continuidad al ascenso del trimestre precedente. Tal y como veníamos indicando, los resultados de iniciaciones y visados de vivienda nueva mostraban crecimientos que tarde o temprano se debían reflejar en los pesos de compraventa de vivienda. La intensidad en el crecimiento de las compraventas de vivienda usada ha llevado a retardar este buen comportamiento en vivienda nueva, que ya viene siendo constatado.

Concretamente, la vivienda nueva ha supuesto el 19,03% del total de compras de vivienda del primer trimestre, incrementándose en 0,93 pp con respecto al trimestre precedente. Por su parte, la vivienda usada ha supuesto el 80,97% del total de compraventas, descendiendo en la cuantía que ha crecido las compraventas de vivienda nueva.

La vivienda nueva se ha desagregado en un 17,22% de vivienda nueva libre y un 1,81% de vivienda nueva protegida. En ambos casos se ha producido un incremento intertrimestral, concretamente de 0,86 pp en vivienda nueva libre y de 0,07 pp en vivienda nueva protegida.

La vivienda usada sigue presentando el mayor peso de compraventas en todas las comunidades autónomas, con pesos por encima del 70% en todos los casos. Las cuantías más destacadas en vivienda nueva se han registrado en Comunidad de Madrid (26,06%), Asturias (24,77%), Navarra (23,72%), Galicia (21,95%) y Canarias (21,49%).

En vivienda nueva protegida los mayores pesos relativos se han registrado en Asturias (4,99%), Navarra (4,85%), Comunidad de Madrid (4,27%), País Vasco (3,37%) y Aragón (3,07%). En seis comunidades autónomas se han registrado niveles por debajo del 1%.

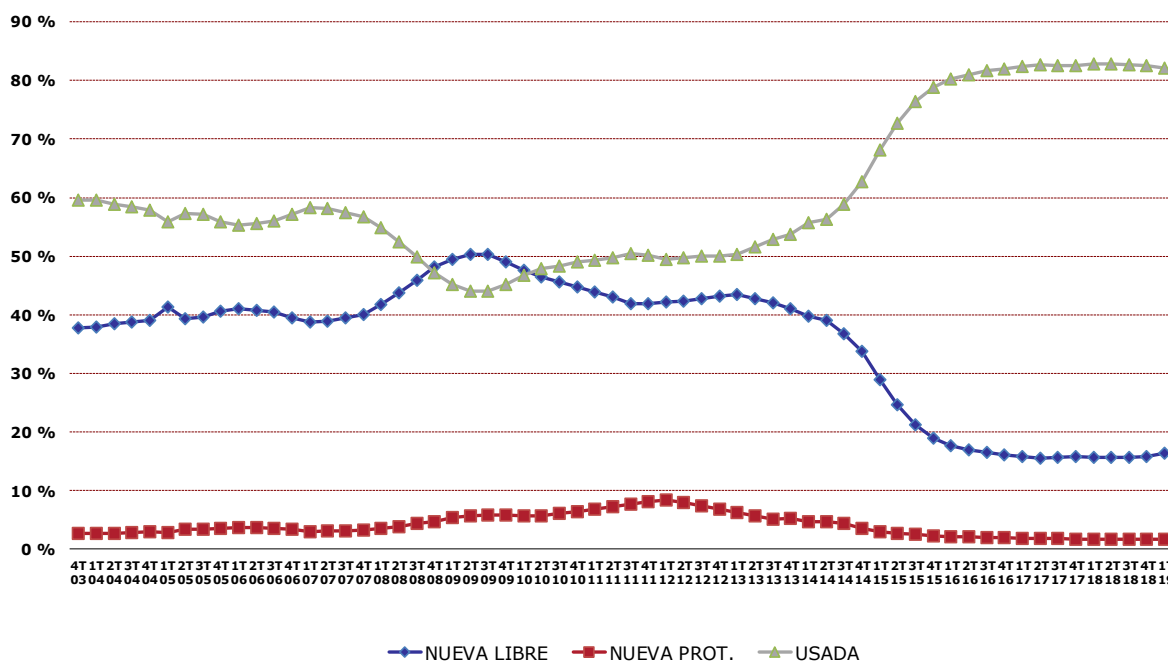
En diez comunidades se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda nueva, dando lugar a los incrementos más destacados en Asturias (4,19 pp), Aragón (2,87 pp), Comunidad de Madrid (1,74 pp) y Cataluña (1,70 pp). Por el contrario, en siete comunidades autónomas se ha incrementado el peso en vivienda usada, dando lugar a los mayores crecimientos en La Rioja (9,20 pp), Murcia (2,81 pp) y Canarias (1,59 pp).

Los resultados interanuales han registrado un peso del 82,11% en vivienda usada y un 17,89% en vivienda nueva, con una desagregación del 16,26% en vivienda nueva libre y del 1,63% en vivienda nueva protegida.

Con respecto a los resultados de los doce meses precedentes, la evolución interanual muestra una mejora de 0,67 pp en el peso de vivienda nueva, derivado de la mejora interanual en vivienda nueva libre (0,71 pp), dando lugar a descensos en vivienda usada (-0,67 pp) y en vivienda nueva protegida (-0,04 pp).

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales, constatándose la consolidación de resultados en las distintas modalidades de compraventas de vivienda analizadas, de modo que la vivienda usada durante los tres últimos años se ha situado próxima al 82% y la vivienda nueva se ha situado en cifras próximas al 18%. Las variaciones han sido mínimas durante los tres últimos años, aunque en la medida que se sigan registrando mejoras en los pesos de compraventas de vivienda nueva, esta estabilidad de resultados interanuales podrá dar lugar a un progresivo incremento del peso de vivienda nueva, especialmente vivienda nueva libre.

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



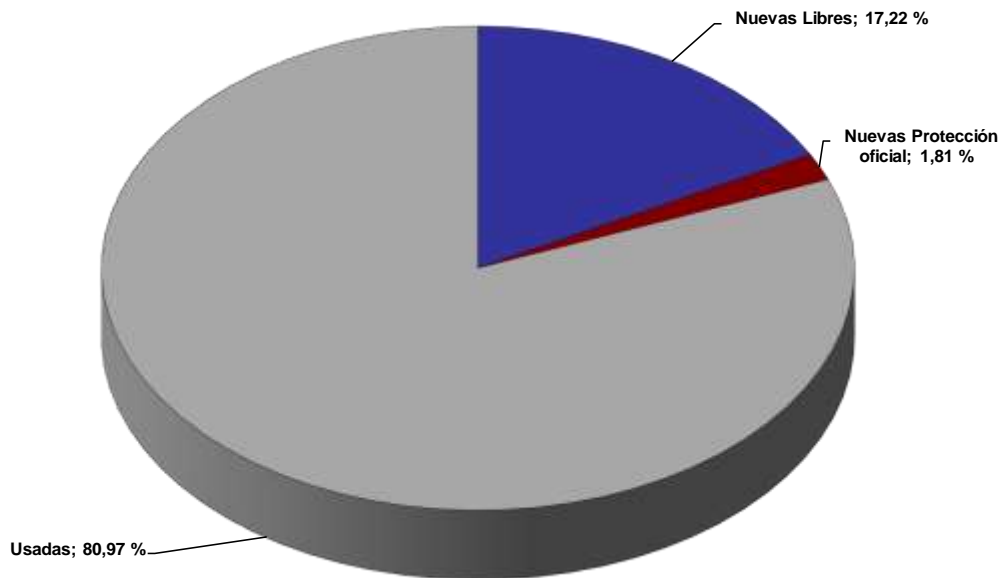
En los últimos doce meses las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso en compraventas de vivienda nueva han sido Navarra (24,80%), Comunidad de Madrid (23,51%) y Asturias (22,20%), mientras que los mayores pesos en vivienda usada se han registrado en Extremadura (88,13%), Comunidad Valenciana (86,78%) y Cataluña (85,15%). En vivienda nueva protegida los mayores pesos se han registrado en Navarra (7,03%), Asturias (4,16%), País Vasco (2,74%) y Comunidad de Madrid (2,71%).

Las comunidades autónomas con mayores incrementos en compraventas de vivienda nueva durante los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes han sido Navarra (4,76 pp), Castilla-La Mancha (2,64 pp), La Rioja (2,61 pp) y Extremadura (2,57 pp). En vivienda usada los mayores incrementos interanuales se han registrado en País Vasco (2,18 pp), Castilla y León (1,95 pp) y Galicia (1,41 pp). En vivienda nueva protegida los incrementos interanuales más destacado se han registrado en Navarra (3,25 pp) y Comunidad de Madrid (0,50 pp).

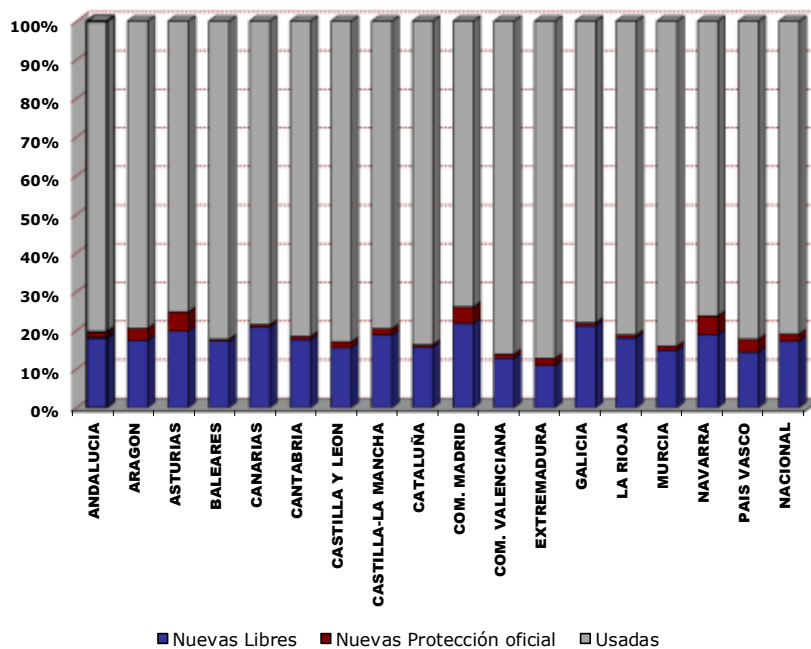
La evolución interanual a través de la comparación de resultados del primer trimestre de 2019 y el mismo trimestre de 2018 proporciona un aumento de 1,75 pp en el peso de compraventas de vivienda nueva, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de compraventas de vivienda usada.

A lo largo de los próximos trimestres estimamos que la vivienda nueva seguirá mejorando sus pesos relativos, aunque en cuantías muy reducidas, dando lugar a una estabilidad de resultados interanuales, pero con una progresiva ganancia en los pesos relativos de vivienda nueva, especialmente de vivienda nueva libre.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2019



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2019

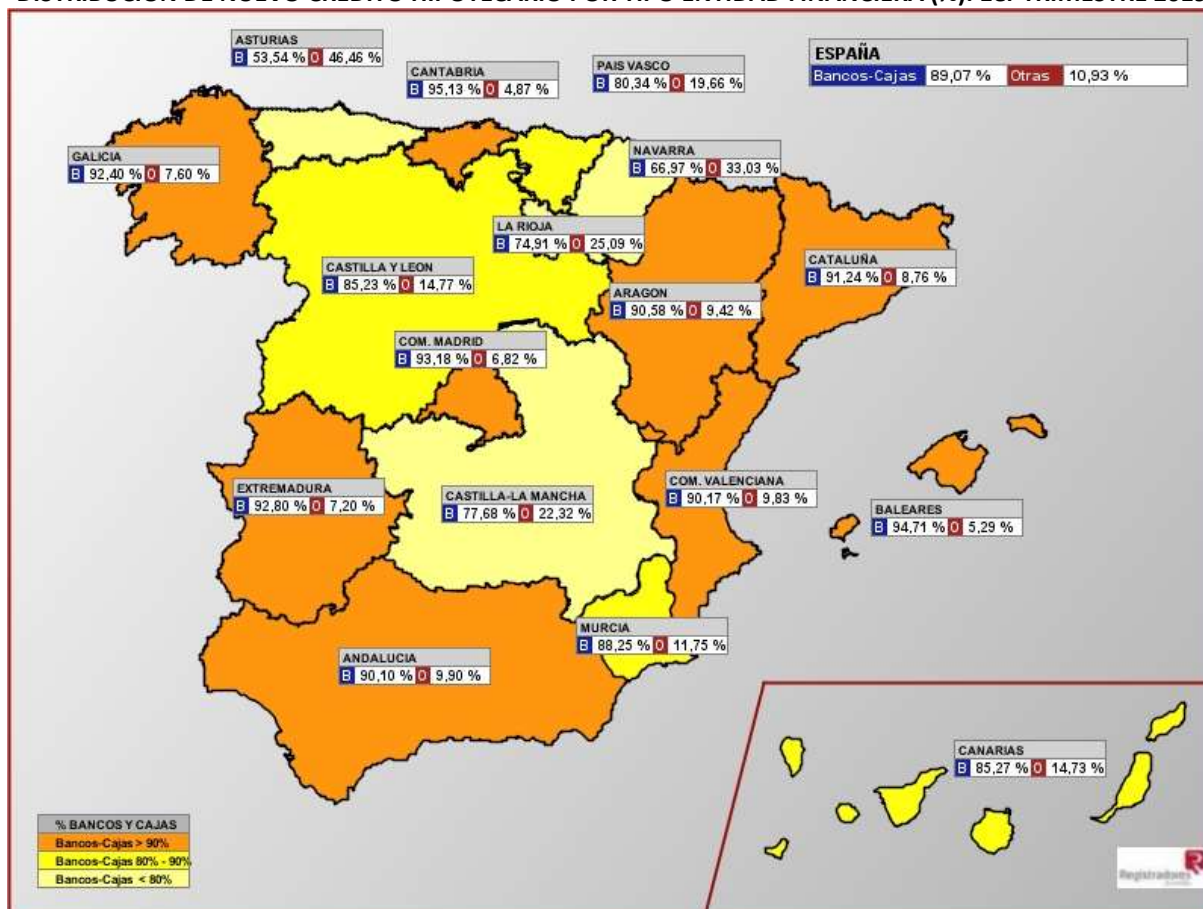


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2019	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	18,11 %	1,49 %	80,40 %	16,36 %	1,57 %	82,07 %
ARAGÓN	17,40 %	3,07 %	79,53 %	15,95 %	1,75 %	82,30 %
ASTURIAS	19,78 %	4,99 %	75,23 %	18,04 %	4,16 %	77,80 %
BALEARES	17,26 %	0,43 %	82,31 %	15,83 %	0,23 %	83,94 %
CANARIAS	20,83 %	0,66 %	78,51 %	20,89 %	0,71 %	78,40 %
CANTABRIA	17,57 %	0,85 %	81,58 %	17,55 %	0,72 %	81,73 %
CASTILLA Y LEÓN	15,52 %	1,51 %	82,97 %	16,20 %	2,02 %	81,78 %
CASTILLA-LA MANCHA	18,81 %	1,62 %	79,57 %	18,36 %	1,69 %	79,95 %
CATALUÑA	15,65 %	0,61 %	83,74 %	13,94 %	0,91 %	85,15 %
COM. MADRID	21,79 %	4,27 %	73,94 %	20,80 %	2,71 %	76,49 %
COM. VALENCIANA	12,79 %	1,08 %	86,13 %	12,11 %	1,11 %	86,78 %
EXTREMADURA	10,93 %	1,79 %	87,28 %	9,29 %	2,58 %	88,13 %
GALICIA	21,19 %	0,76 %	78,05 %	20,40 %	0,89 %	78,71 %
LA RIOJA	18,07 %	0,76 %	81,17 %	21,16 %	0,71 %	78,13 %
MURCIA	14,82 %	1,10 %	84,08 %	15,23 %	1,24 %	83,53 %
NAVARRA	18,87 %	4,85 %	76,28 %	17,77 %	7,03 %	75,20 %
PAÍS VASCO	14,35 %	3,37 %	82,28 %	14,44 %	2,74 %	82,82 %
NACIONAL	17,22 %	1,81 %	80,97 %	16,26 %	1,63 %	82,11 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2019	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	1,42 %	-0,01 %	-1,41 %	0,10 %	0,17 %	-0,27 %
ARAGÓN	0,98 %	1,89 %	-2,87 %	1,15 %	-0,35 %	-0,80 %
ASTURIAS	2,93 %	1,26 %	-4,19 %	-0,13 %	-0,91 %	1,04 %
BALEARES	0,69 %	0,25 %	-0,94 %	-1,08 %	0,09 %	0,99 %
CANARIAS	-1,43 %	-0,16 %	1,59 %	2,21 %	-0,15 %	-2,06 %
CANTABRIA	0,44 %	-0,11 %	-0,33 %	0,04 %	-0,03 %	-0,01 %
CASTILLA Y LEÓN	-1,07 %	-0,45 %	1,52 %	-0,44 %	-1,51 %	1,95 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,29 %	0,17 %	-0,46 %	2,76 %	-0,12 %	-2,64 %
CATALUÑA	1,80 %	-0,10 %	-1,70 %	1,45 %	-0,46 %	-0,99 %
COM. MADRID	0,91 %	0,83 %	-1,74 %	1,87 %	0,50 %	-2,37 %
COM. VALENCIANA	1,88 %	-0,29 %	-1,59 %	-0,06 %	0,01 %	0,05 %
EXTREMADURA	-0,17 %	0,06 %	0,11 %	2,59 %	-0,02 %	-2,57 %
GALICIA	1,96 %	-0,27 %	-1,69 %	-1,27 %	-0,14 %	1,41 %
LA RIOJA	-9,32 %	0,12 %	9,20 %	3,41 %	-0,80 %	-2,61 %
MURCIA	-2,56 %	-0,25 %	2,81 %	0,89 %	0,19 %	-1,08 %
NAVARRA	3,40 %	-4,80 %	1,40 %	1,51 %	3,25 %	-4,76 %
PAÍS VASCO	-1,43 %	0,23 %	1,20 %	-1,50 %	-0,68 %	2,18 %
NACIONAL	0,86 %	0,07 %	-0,93 %	0,71 %	-0,04 %	-0,67 %

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 1er TRIMESTRE 2019



El crecimiento en la concesión de nuevo crédito hipotecario de Otras entidades financieras se ha mantenido durante el primer trimestre de 2019, con una ganancia de 0,78 pp en la cuota de mercado, situándose en el 10,93%, frente al 89,07% de Bancos, que ha reducido su cuota de mercado en la citada cuantía.

En todas las comunidades autónomas los Bancos han registrado la mayor cuota de mercado, dando lugar a los mayores pesos de Otras entidades financieras en Asturias (46,46%), Navarra (33,03%), La Rioja (25,09%) y Castilla-La Mancha (22,32%). Por su parte, los Bancos han registrado su mayor cuota de mercado en concesión de nuevo crédito hipotecario en Cantabria (95,13%), Baleares (94,71%) y Comunidad de Madrid (93,18%).

En ocho comunidades autónomas Otras entidades financieras han mejorado su cuota de mercado con respecto al trimestre precedente, dando lugar a incrementos en Bancos en nueve comunidades autónomas. Las mayores ganancias en Otras entidades financieras se han producido en Castilla-La Mancha (7,97 pp), La Rioja (4,95 pp) y País Vasco (3,07 pp), mientras que en Bancos el mayor incremento intertrimestral se ha registrado en Asturias (11,87 pp), Navarra (7,75 pp) y Aragón (3,38 pp).

En los últimos doce meses la cuota de mercado de Bancos ha sido más elevada, superando el 90%, concretamente del 90,10%, quedando Otras entidades financieras en el 9,90%. Para este periodo también los Bancos han alcanzado la mayor cuota de mercado en todas las comunidades autónomas, registrando los mayores pesos Otras entidades financieras en Asturias (41,64%), Navarra (40,23%) y La Rioja (27,98%). La mayor cuota de mercado de Bancos en el último año se ha registrado en Comunidad de Madrid (95,36%), Cantabria (94,51%) y Galicia (94,03%).

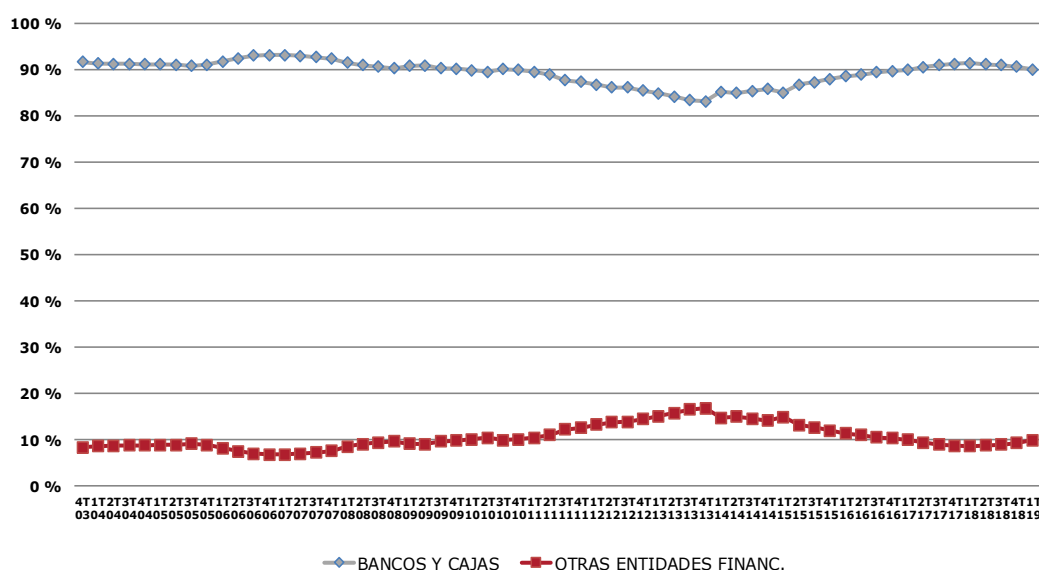
Los resultados de los últimos doce meses, comparados con los de los doce meses precedentes, muestran una ganancia de cuota de mercado en Otras entidades financieras de 1,35 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Bancos. En trece comunidades autónomas ha incrementado su cuota de mercado Otras entidades

financieras, mientras que únicamente en cuatro han sido Bancos los que han mejorado su posición de mercado. Las mayores ganancias en Otras entidades financieras han correspondido a Asturias (17,48 pp), La Rioja (6,86 pp) y Navarra (3,12 pp), mientras que en Bancos han mejorado País Vasco (1,90 pp), Cataluña (0,51 pp), Aragón (0,25 pp) y Baleares (0,06 pp).

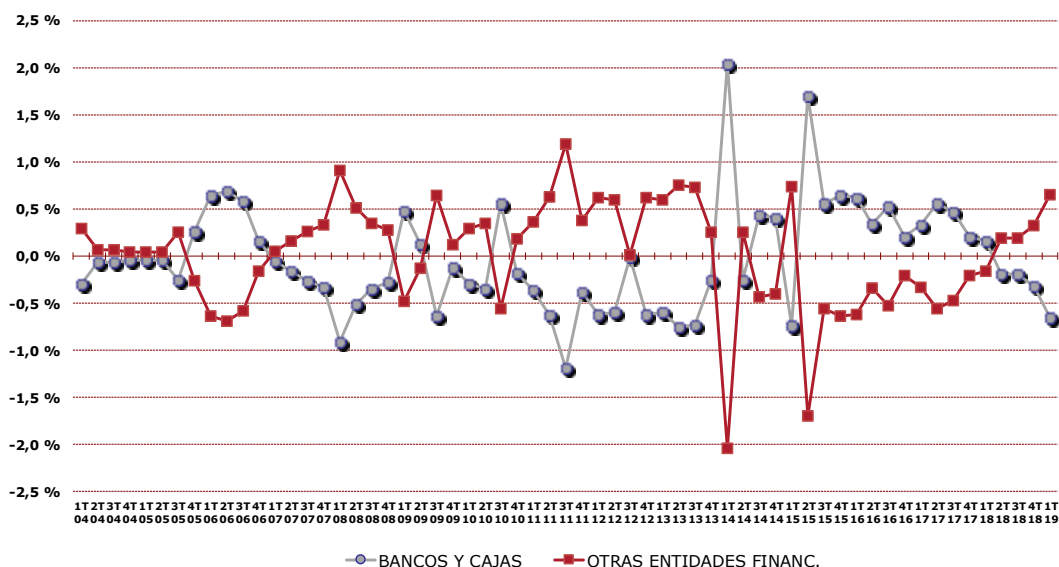
La comparación directa de los resultados del primer trimestre de 2019 con el mismo trimestre de 2018 proporciona una mejora todavía más intensa por parte de Otras entidades financieras, concretamente de 2,39 pp.

La evolución de los resultados, mostrados en los dos siguientes gráficos, proporciona la existencia de una notable estabilidad durante toda la serie histórica, con niveles próximos al 90% en Bancos y 10% en Otras entidades financieras. Los resultados de los últimos trimestres parecen mostrar un ligero grado de recuperación por parte de Otras entidades financieras, después de que el protagonista de la recuperación en el actual ciclo inmobiliario hayan sido los Bancos.

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



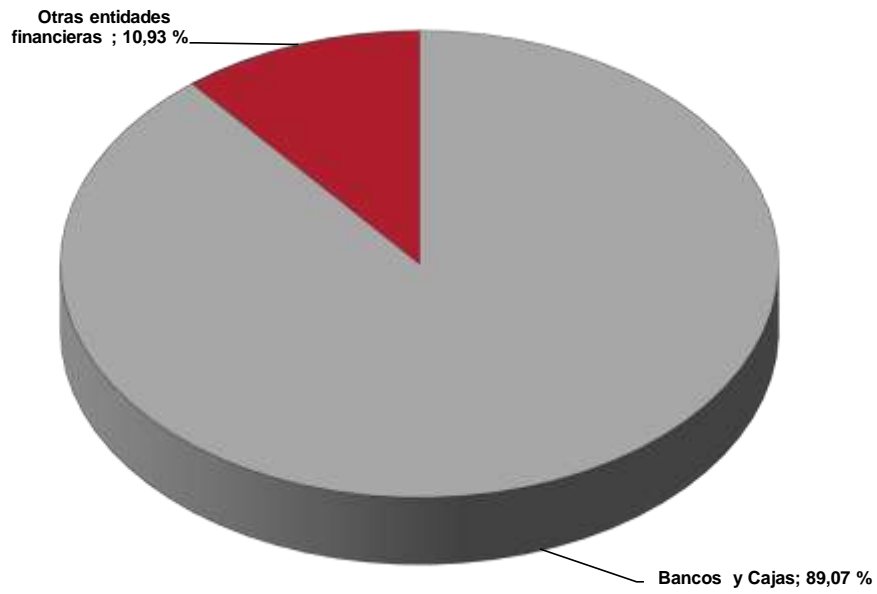
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2019	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos	Otras ent. financ.	Bancos	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	90,10 %	9,90 %	90,62 %	9,38 %
ARAGÓN	90,58 %	9,42 %	90,09 %	9,91 %
ASTURIAS	53,54 %	46,46 %	58,36 %	41,64 %
BALEARES	94,71 %	5,29 %	93,85 %	6,15 %
CANARIAS	85,27 %	14,73 %	88,07 %	11,93 %
CANTABRIA	95,13 %	4,87 %	94,51 %	5,49 %
CASTILLA Y LEÓN	85,23 %	14,77 %	85,26 %	14,74 %
CASTILLA-LA MANCHA	77,68 %	22,32 %	82,39 %	17,61 %
CATALUÑA	91,24 %	8,76 %	92,80 %	7,20 %
COM. MADRID	93,18 %	6,82 %	95,36 %	4,64 %
COM. VALENCIANA	90,17 %	9,83 %	89,71 %	10,29 %
EXTREMADURA	92,80 %	7,20 %	91,78 %	8,22 %
GALICIA	92,40 %	7,60 %	94,03 %	5,97 %
LA RIOJA	74,91 %	25,09 %	72,02 %	27,98 %
MURCIA	88,25 %	11,75 %	84,38 %	15,62 %
NAVARRA	66,97 %	33,03 %	59,77 %	40,23 %
PAÍS VASCO	80,34 %	19,66 %	80,29 %	19,71 %
NACIONAL	89,07 %	10,93 %	90,10 %	9,90 %

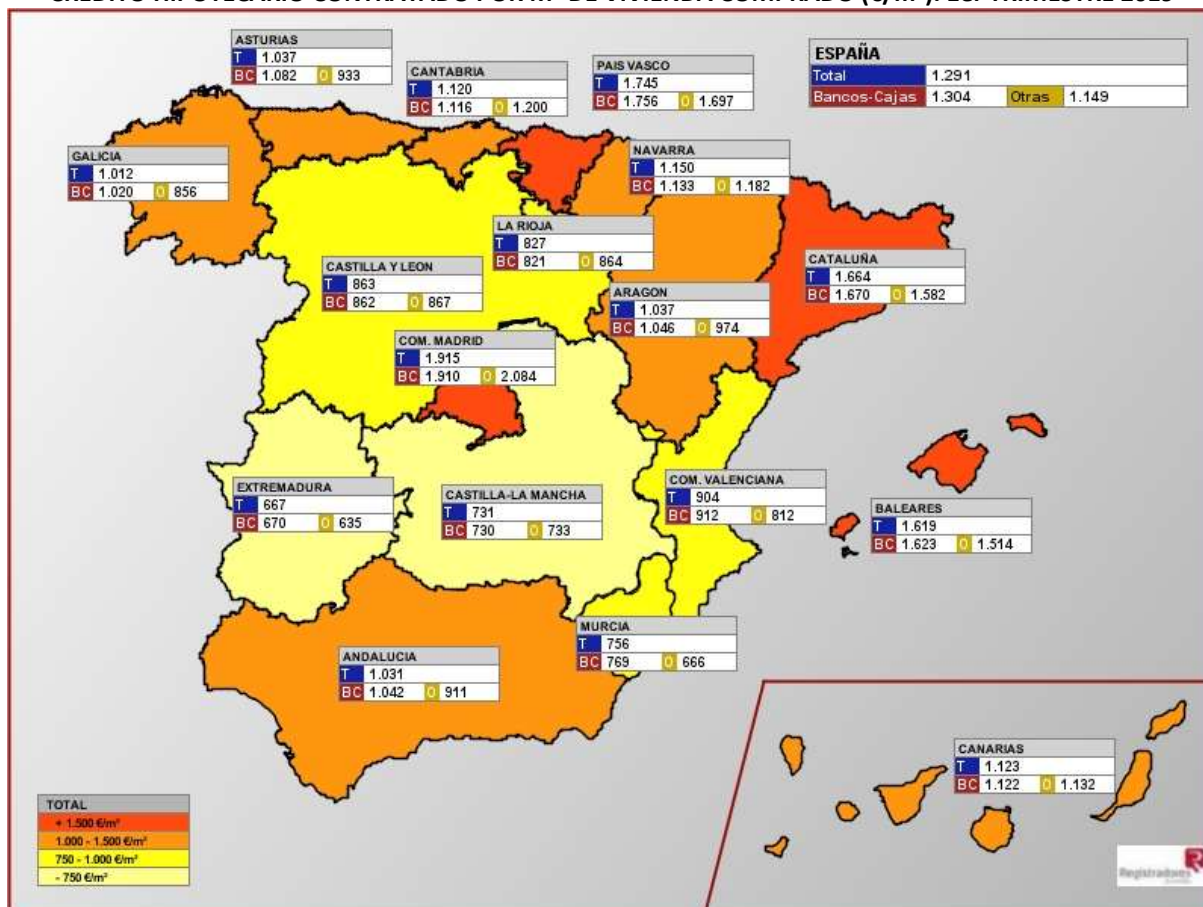
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2019	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos	Otras ent. financ.	Bancos	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	-1,96 %	1,96 %	-1,31 %	1,31 %
ARAGÓN	3,38 %	-3,38 %	0,25 %	-0,25 %
ASTURIAS	11,87 %	-11,87 %	-17,48 %	17,48 %
BALEARES	2,29 %	-2,29 %	0,06 %	-0,06 %
CANARIAS	-1,74 %	1,74 %	-2,83 %	2,83 %
CANTABRIA	0,44 %	-0,44 %	-0,03 %	0,03 %
CASTILLA Y LEÓN	2,72 %	-2,72 %	-1,06 %	1,06 %
CASTILLA-LA MANCHA	-7,97 %	7,97 %	-1,62 %	1,62 %
CATALUÑA	-2,34 %	2,34 %	0,51 %	-0,51 %
COM. MADRID	-2,76 %	2,76 %	-1,75 %	1,75 %
COM. VALENCIANA	0,35 %	-0,35 %	-2,17 %	2,17 %
EXTREMADURA	0,30 %	-0,30 %	-0,61 %	0,61 %
GALICIA	-1,90 %	1,90 %	-0,75 %	0,75 %
LA RIOJA	-4,95 %	4,95 %	-6,86 %	6,86 %
MURCIA	2,89 %	-2,89 %	-1,50 %	1,50 %
NAVARRA	7,75 %	-7,75 %	-3,12 %	3,12 %
PAÍS VASCO	-3,07 %	3,07 %	1,90 %	-1,90 %
NACIONAL	-0,78 %	0,78 %	-1,35 %	1,35 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2019



2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 1er TRIMESTRE 2019



Después de un largo periodo de crecimiento en el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, el año 2019 ha comenzado con un ligero descenso, concretamente del -1,15% con respecto al trimestre precedente, registrando un resultado medio de 1.291 €/m². En Bancos el resultado medio ha sido de 1.304 €/m² y en Otras entidades financieras de 1.149 €/m², dando lugar a descensos intertrimestrales en ambos casos, con tasas del -1,06% y -1,03%, respectivamente.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor nivel de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado han sido Comunidad de Madrid (1.915 €/m²), País Vasco (1.745 €/m²), Cataluña (1.664 €/m²) y Baleares (1.619 €/m²), mientras que los menores importes medios se han registrado en Extremadura (667 €/m²), Castilla-La Mancha (731 €/m²) y Murcia (756 €/m²).

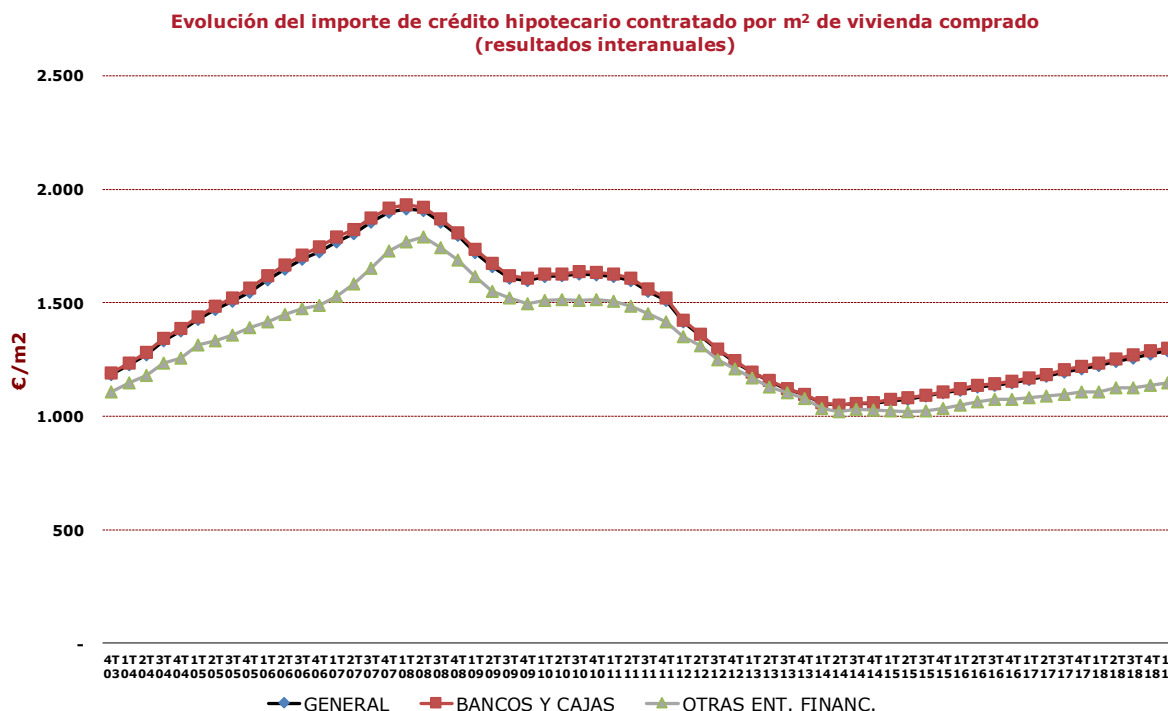
En siete comunidades autónomas se han registrado incrementos de endeudamiento hipotecario, alcanzando las tasas más destacadas en Baleares (3,98%), Comunidad Valenciana (1,69%) y Castilla-La Mancha (1,67%), mientras diez comunidades autónomas han presentado descensos, dando lugar a los ajustes más intensos en La Rioja (-4,50%), Murcia (-3,94%) y Extremadura (-3,19%).

En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha situado muy próximo al resultado del último trimestre, con una cuantía de 1.288 €/m², incrementándose un 1,02% con respecto al interanual del trimestre precedente. En Bancos el resultado medio de los últimos doce meses ha sido de 1.300 €/m² y en Otras entidades financieras de 1.147 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado durante el último año han sido Comunidad de Madrid (1.899 €/m²), País Vasco (1.725 €/m²), Baleares (1.678 €/m²) y

Cataluña (1.638 €/m²), quedando como comunidades autónomas con menores niveles de endeudamiento hipotecario Extremadura (671 €/m²), Castilla – La Mancha (720 €/m²) y Murcia (762 €/m²).

La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) presentan incrementos interanuales, alcanzando los crecimientos más intensos Baleares (12,77%), Comunidad de Madrid (7,41%), Canarias (7,25%) y Cataluña (6,64%). El único descenso se ha registrado en Galicia (-0,30%).



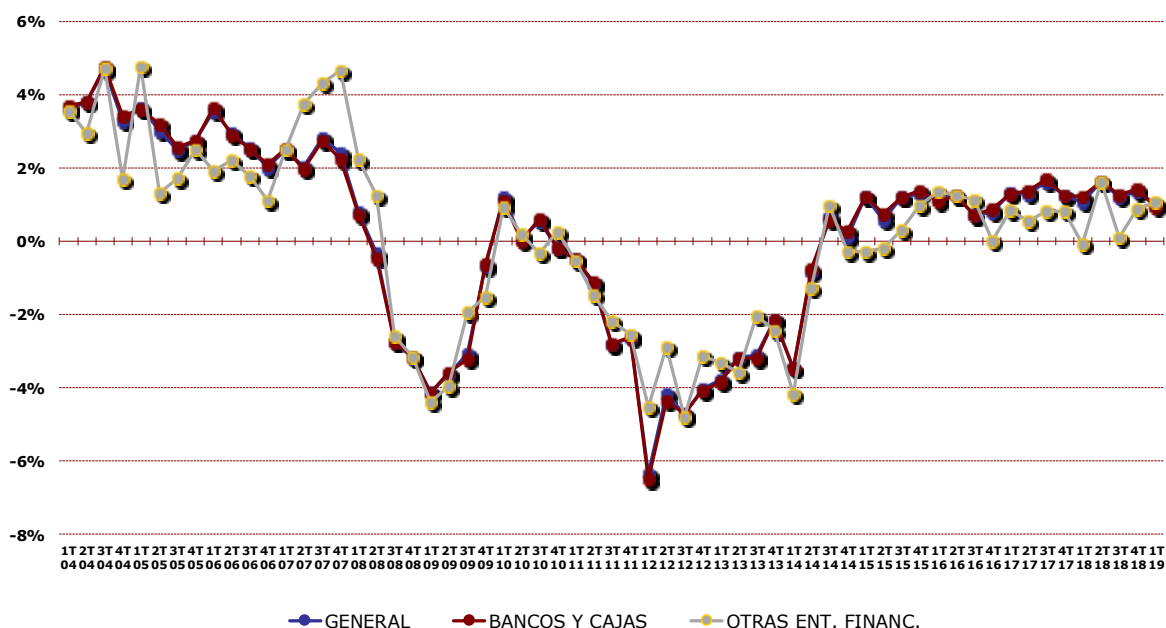
La tendencia en la evolución del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado venía siendo de claro crecimiento. Desde 2014, año de comienzo en la recuperación del mercado inmobiliario, el endeudamiento hipotecario no ha dejado de crecer. Los resultados del último trimestre muestran un ligero ajuste, que resulta razonable que se venga manteniendo de cara a no intensificar los niveles de riesgo del crédito hipotecario, evitando repetir errores del pasado.

El incremento del precio de la vivienda no está ayudando a moderar el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. En la medida que, tal y como hemos estimado, el precio de la vivienda reduzca sus tasas de crecimiento, resultará más sencillo contar con niveles de endeudamiento hipotecario más bajos.

En todo caso, tal y como claramente se observar en el gráfico de evolución, a pesar del crecimiento de los últimos cuatro años, dicho crecimiento se ha producido sobre niveles mínimos históricos, lo que lleva a que los actuales niveles de endeudamiento hipotecario todavía se puedan considerar relativamente moderados desde una consideración histórica, ya que en el pasado se alcanzaron niveles mucho más elevados, que llegaron incluso a cuantías medias próximas a los 2.000 €/m², muy por encima de los algo menos de 1.300 €/m² en los que nos encontramos en la actualidad.

En todo caso, desde una perspectiva prudente, especialmente por lo que respecta a la evolución de un ámbito tan relevante como el mercado hipotecario, resulta razonable que esta magnitud siga mostrando un nivel relativamente próximo a los actuales niveles, garantizando con ello que el crecimiento de la actividad hipotecaria, en línea con lo que se viene ocurriendo durante los últimos años, se esté produciendo con unos fundamentos muy saludables, presentando el mercado hipotecario una gran racionalidad en su comportamiento.

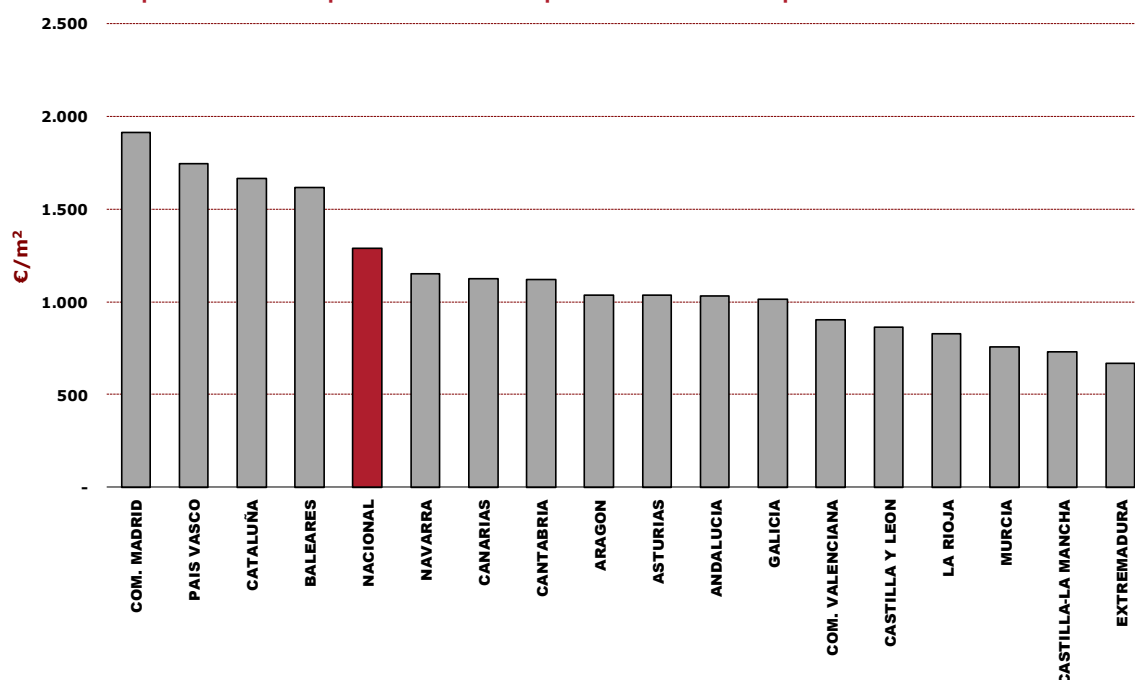
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



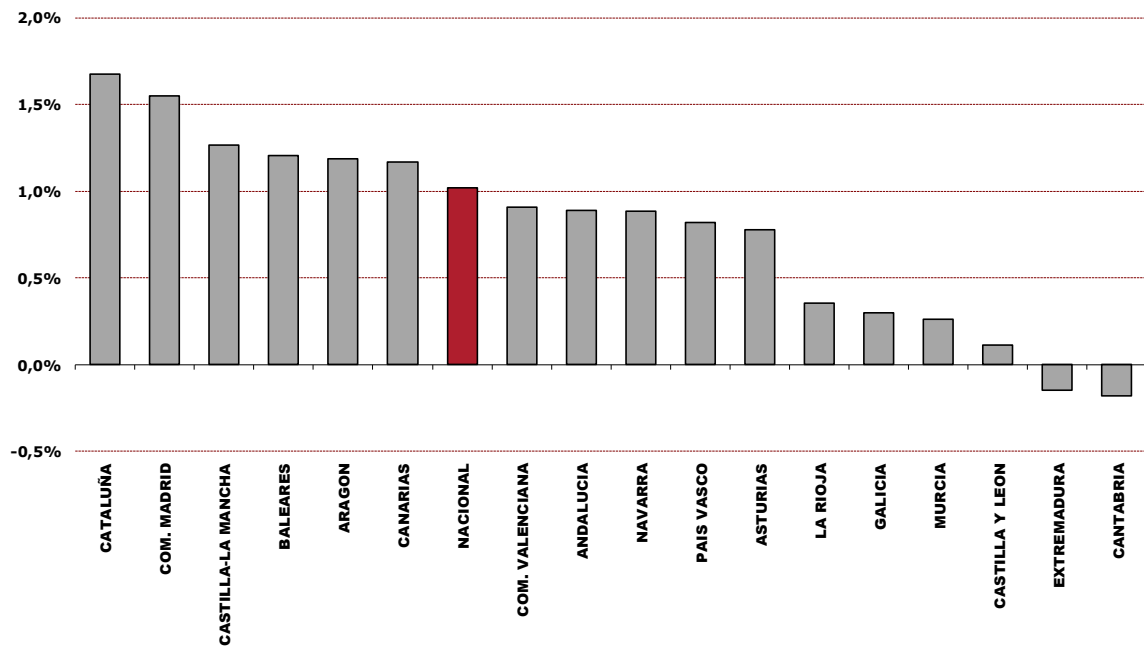
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2019	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	1.031	1.042	911	1.022	1.031	913
ARAGÓN	1.037	1.046	974	1.023	1.029	987
ASTURIAS	1.037	1.082	933	1.033	1.071	939
BALEARES	1.619	1.623	1.514	1.678	1.681	1.588
CANARIAS	1.123	1.122	1.132	1.124	1.124	1.118
CANTABRIA	1.120	1.116	1.200	1.123	1.117	1.221
CASTILLA Y LEÓN	863	862	867	869	871	858
CASTILLA-LA MANCHA	731	730	733	720	718	733
CATALUÑA	1.664	1.670	1.582	1.638	1.641	1.587
COM. MADRID	1.915	1.910	2.084	1.899	1.900	1.873
COM. VALENCIANA	904	912	812	887	894	809
EXTREMADURA	667	670	635	671	674	622
GALICIA	1.012	1.020	856	1.010	1.017	829
LA RIOJA	827	821	864	848	837	912
MURCIA	756	769	666	762	772	697
NAVARRA	1.150	1.133	1.182	1.140	1.115	1.182
PAÍS VASCO	1.745	1.756	1.697	1.725	1.726	1.719
NACIONAL	1.291	1.304	1.149	1.288	1.300	1.147

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2019	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCÍA	79,86	79,35	0,88%	1,07%	0,33%	4,82%	4,99%	2,82%
ARAGÓN	80,33	79,43	0,97%	1,36%	-2,21%	3,02%	2,39%	9,79%
ASTURIAS	80,33	80,20	-0,96%	-0,46%	-2,10%	3,09%	6,04%	-4,48%
BALEARES	125,41	130,28	3,98%	4,11%	0,60%	12,77%	12,97%	5,31%
CANARIAS	86,99	87,27	-0,44%	0,09%	-7,89%	7,25%	7,35%	5,47%
CANTABRIA	86,75	87,19	-1,23%	-1,06%	-2,36%	0,36%	-0,09%	8,05%
CASTILLA Y LEÓN	66,85	67,47	-0,12%	-0,23%	-0,12%	1,64%	1,40%	4,13%
CASTILLA-LA MANCHA	56,62	55,90	1,67%	2,24%	-2,14%	3,30%	3,31%	3,97%
CATALUÑA	128,89	127,17	0,18%	0,48%	-4,64%	6,64%	6,14%	13,44%
COM. MADRID	148,33	147,44	-2,25%	-2,50%	6,76%	7,41%	7,34%	9,98%
COM. VALENCIANA	70,02	68,87	1,69%	1,79%	1,37%	4,35%	4,68%	0,75%
EXTREMADURA	51,67	52,10	-3,19%	-3,04%	-0,63%	1,36%	1,81%	-6,04%
GALICIA	78,39	78,42	1,00%	0,99%	10,17%	-0,30%	-0,39%	2,47%
LA RIOJA	64,06	65,84	-4,50%	-5,31%	0,00%	3,41%	3,72%	1,90%
MURCIA	58,56	59,16	-3,94%	-3,15%	-9,39%	2,14%	2,66%	-0,85%
NAVARRA	89,08	88,51	-0,61%	-0,53%	-0,51%	4,59%	3,72%	5,16%
PAÍS VASCO	135,17	133,93	-0,23%	0,92%	-5,46%	3,36%	3,11%	4,50%
NACIONAL	100,00	100,00	-1,15%	-1,06%	-1,03%	5,31%	5,35%	3,71%

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2019

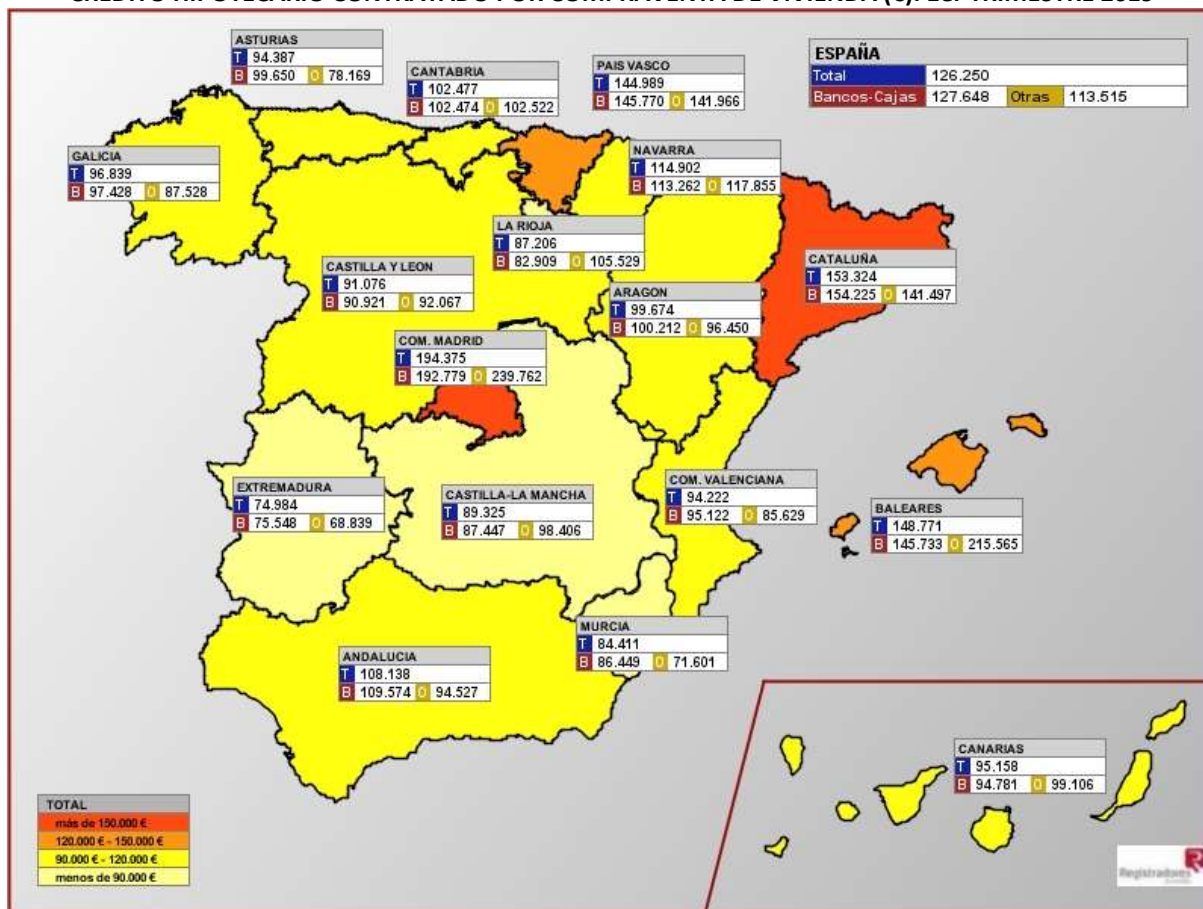


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2019



2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1er TRIMESTRE 2019



El endeudamiento hipotecario por vivienda, al igual que ha ocurrido con el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, ha presentado una reducción de sus cuantías durante el primer trimestre del año, dando lugar a un descenso intertrimestral del -2,20%, situándose en los 126.250 €. Después de seis trimestres consecutivos con crecimiento en los importes de endeudamiento hipotecario por vivienda, el primer trimestre del año ha supuesto un cambio de tendencia, que ha venido de la mano tanto de Bancos (-2,20%) como de Otras entidades financieras (-1,34%), con resultados de 127.648 € y 113.515 €, respectivamente.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda durante el primer trimestre del año han sido Comunidad de Madrid (194.375 €), Cataluña (153.324 €), Baleares (148.771 €) y País Vasco (144.989 €), siendo las únicas que superan la media nacional, a una notable distancia del resto de comunidades autónomas. Los menores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda se han registrado en Extremadura (74.984 €), Murcia (84.411 €) y La Rioja (87.206 €).

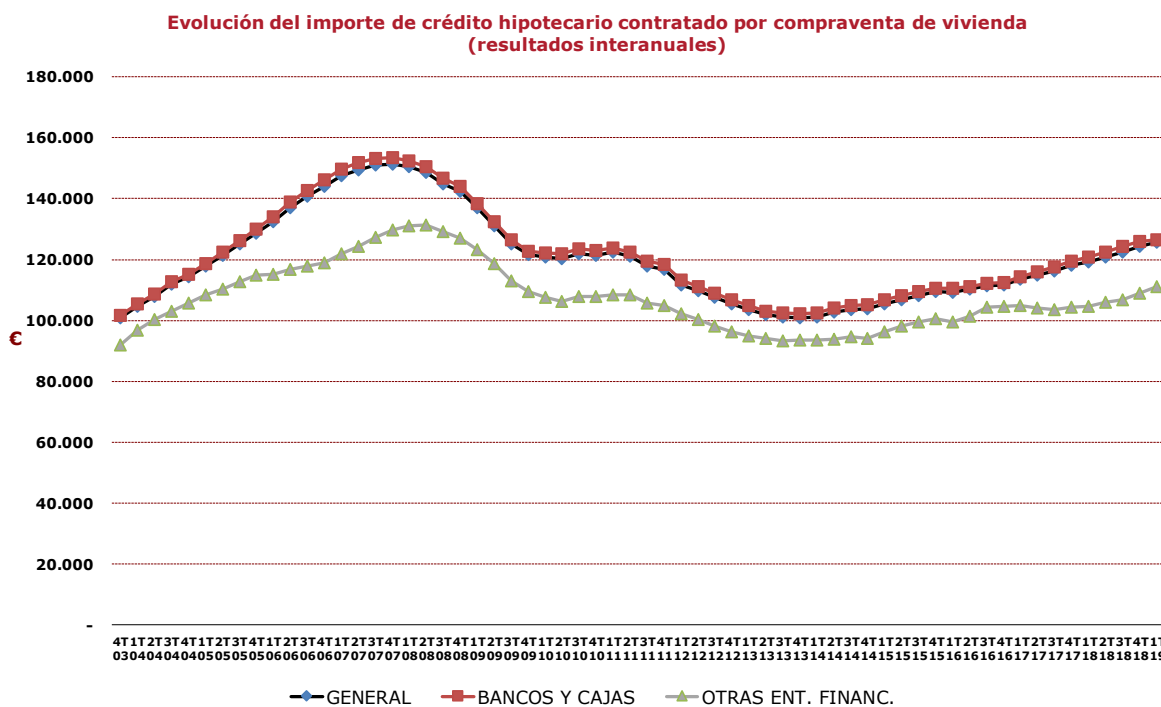
Nueve comunidades autónomas han incrementado su endeudamiento hipotecario por vivienda con respecto al trimestre precedente, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Navarra (7,16%), Murcia (4,64%) y Cataluña (2,36%). Por el contrario, en ocho ha descendido, alcanzando los mayores ajustes Baleares (-13,49%), Extremadura (-6,96%) y Canarias (-6,42%).

En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido de 125.586 €, con un incremento del 1,01% con respecto al interanual del trimestre precedente. En Bancos el resultado ha sido de 127.144 € y en Otras entidades financieras de 111.081 €, con incrementos del 0,93% y 2,00% respectivamente.

Los mayores resultados en los últimos doce meses se han registrado en Comunidad de Madrid (193.870 €), Baleares (170.632 €), Cataluña (146.595 €) y País Vasco (142.960 €), que vuelven a ser nuevamente las únicas

que superan la media nacional, constatando la asimetría de resultados entre comunidades autónomas, con diez comunidades autónomas con un endeudamiento hipotecario medio por debajo de 100.000 € por vivienda, encabezados por Extremadura (78.054 €) y Murcia (80.393 €).

Para el conjunto nacional, los resultados de los últimos doce meses muestran un incremento del 5,27% con respecto a los doce meses precedentes. En Bancos el incremento interanual es del 5,22% y en Otras entidades financieras del 6,24%. En quince comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales, alcanzando los mayores incrementos Baleares (10,10%), Comunidad Valenciana (8,55%) y La Rioja (8,20%).



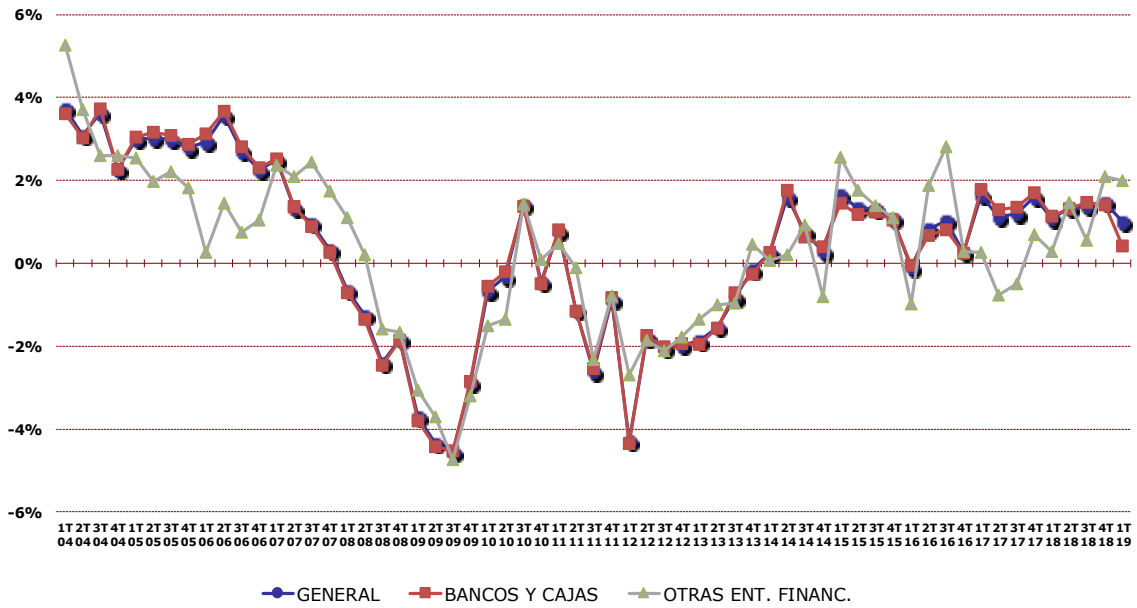
La evolución de resultados muestra un significativo paralelismo con el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, habiendo registrado una tendencia claramente alcista desde los mínimos de 2014, pero que se ven relativamente condicionados por el descenso intertrimestral del primer trimestre de 2019.

Sería deseable que este descenso fuese acompañado de una moderación a lo largo de los próximos trimestres, en la medida que intensos crecimientos del endeudamiento hipotecario pueden provocar tensiones futuras sobre la solvencia del mismo.

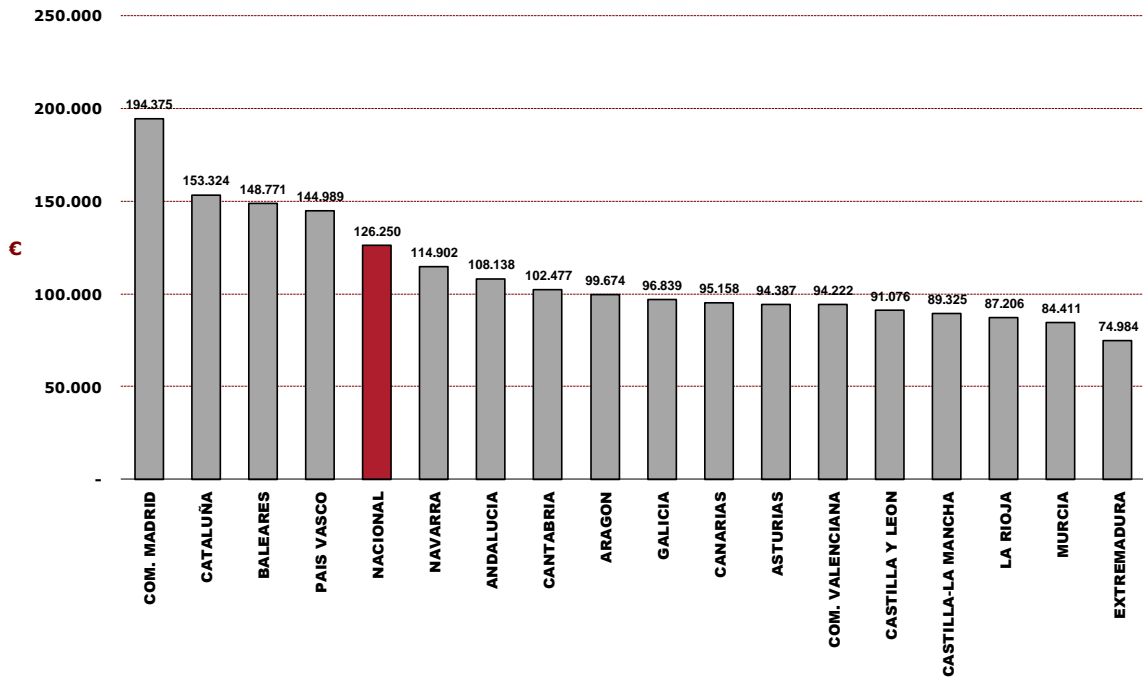
Los actuales niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda todavía se encuentran alejados con respecto a los máximos del anterior ciclo alcista. Sin embargo, desde los mínimos de poco más de 100.000 en 2014, se ha llegado a niveles por encima de los 125.000 €, que supone un incremento significativo durante estos últimos cuatro años.

Por tanto, una moderación en el ritmo de crecimiento sería recomendable, en línea con lo que ha ocurrido durante el primer trimestre del año. Tendremos que esperar a los resultados de próximos trimestres, pero resulta previsible que durante los próximos trimestres pasemos a una moderación del endeudamiento hipotecario por vivienda.

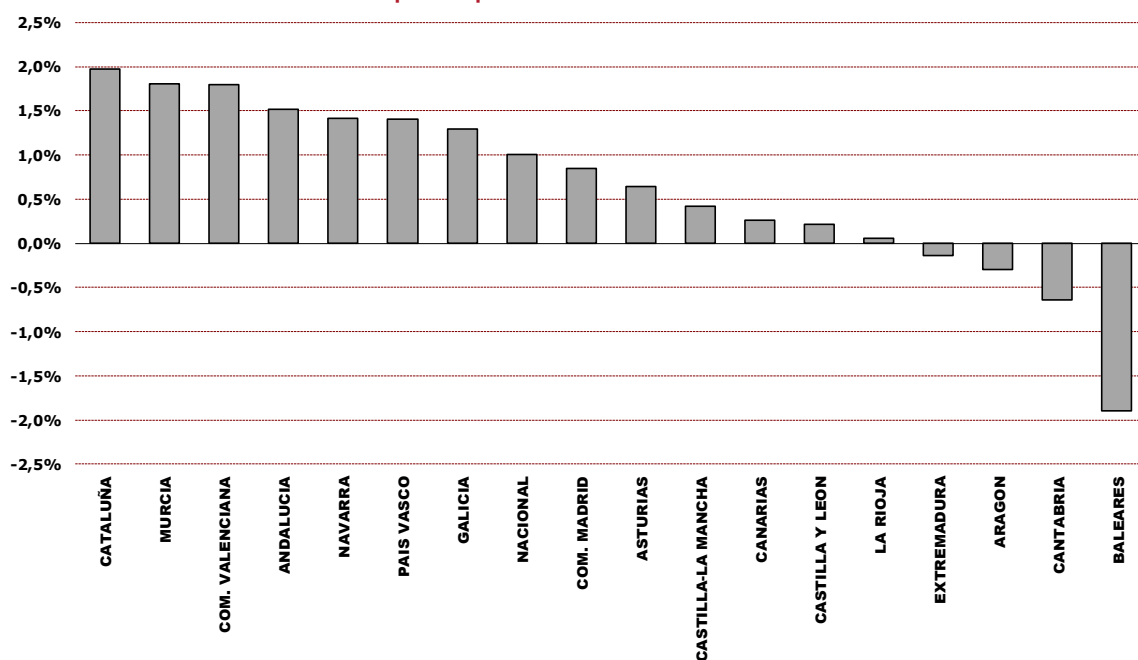
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2019



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2019



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2019	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	108.138	109.574	94.527	105.400	106.951	91.169
ARAGÓN	99.674	100.212	96.450	96.316	97.655	88.345
ASTURIAS	94.387	99.650	78.169	94.188	98.744	81.058
BALEARES	148.771	145.733	215.565	170.632	168.210	229.074
CANARIAS	95.158	94.781	99.106	91.751	90.685	105.398
CANTABRIA	102.477	102.474	102.522	102.930	103.153	99.414
CASTILLA Y LEÓN	91.076	90.921	92.067	91.672	91.949	89.683
CASTILLA-LA MANCHA	89.325	87.447	98.406	89.015	88.694	90.595
CATALUÑA	153.324	154.225	141.497	146.595	147.056	140.106
COM. MADRID	194.375	192.779	239.762	193.870	193.162	213.769
COM. VALENCIANA	94.222	95.122	85.629	92.592	92.736	91.198
EXTREMADURA	74.984	75.548	68.839	78.054	78.791	68.289
GALICIA	96.839	97.428	87.528	97.063	97.668	84.106
LA RIOJA	87.206	82.909	105.529	91.983	85.140	117.239
MURCIA	84.411	86.449	71.601	80.393	82.032	71.818
NAVARRA	114.902	113.262	117.855	109.530	109.567	109.474
PAÍS VASCO	144.989	145.770	141.966	142.960	143.701	140.076
NACIONAL	126.250	127.648	113.515	125.586	127.144	111.081

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2019	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCÍA	85,65	83,93	0,91%	0,96%	1,71%	5,99%	6,71%	0,13%
ARAGÓN	78,95	76,69	0,12%	-1,21%	9,82%	-4,37%	-5,27%	6,28%
ASTURIAS	74,76	75,00	-3,33%	-3,88%	-4,53%	4,67%	8,16%	-6,32%
BALEARES	117,84	135,87	-13,49%	-12,94%	-19,89%	10,10%	9,09%	36,53%
CANARIAS	75,37	73,06	-6,42%	-4,91%	-21,05%	3,10%	3,25%	2,74%
CANTABRIA	81,17	81,96	-3,29%	-3,14%	-5,62%	-1,71%	-1,91%	2,20%
CASTILLA Y LEÓN	72,14	73,00	0,46%	-0,21%	5,32%	3,14%	3,02%	4,29%
CASTILLA-LA MANCHA	70,75	70,88	1,43%	-2,79%	22,97%	0,63%	-0,28%	5,36%
CATALUÑA	121,44	116,73	2,36%	3,35%	-10,44%	4,19%	3,88%	7,42%
COM. MADRID	153,96	154,37	-1,06%	-0,89%	-7,05%	3,95%	3,16%	28,33%
COM. VALENCIANA	74,63	73,73	1,59%	1,16%	6,45%	8,55%	7,80%	16,56%
EXTREMADURA	59,39	62,15	-6,96%	-6,70%	-5,99%	6,16%	6,72%	-2,14%
GALICIA	76,70	77,29	-1,19%	-1,34%	6,60%	3,95%	4,00%	4,66%
LA RIOJA	69,07	73,24	0,41%	-5,17%	25,72%	8,20%	2,31%	24,96%
MURCIA	66,86	64,01	4,64%	6,03%	-5,32%	4,19%	5,06%	0,79%
NAVARRA	91,01	87,22	7,16%	0,54%	17,55%	4,20%	4,76%	3,19%
PAÍS VASCO	114,84	113,83	-2,53%	-2,35%	-2,85%	5,87%	5,73%	6,47%
NACIONAL	100,00	100,00	-2,20%	-2,20%	-1,34%	5,27%	5,22%	6,24%

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

A la presentación habitual de los importes de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios que realizamos en este apartado, como novedad, incorporamos a partir de este trimestre el desglose de importe medio distinguiendo entre nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo fijo y nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo variable.

La distinción entre ambas modalidades de formalización de nuevos créditos hipotecarios resulta de gran interés, especialmente desde el punto de vista de cuantificación del importe medio de contratación, en la medida que configuran dos perspectivas de riesgo totalmente diferentes, en la medida que en un caso se garantiza el tipo de interés (fijos) y por tanto es normal que supongan la consecución de mayores importes medios, y en el otro caso (variables) la cuantía vendrá determinada por la evolución del índice de referencia utilizado, generalmente el EURIBOR, lo que supone la existencia de un mayor riesgo, dando lugar normalmente a importes medios de tipos de interés más bajos.

Con este apartado conseguimos cuantificar con exactitud las cuantías medias contratadas en cada caso, con un desglose territorial de resultados a nivel autonómico.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral 1T 2019			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,51 %	3,08 %	2,13 %
ARAGÓN	2,44 %	2,86 %	2,18 %
ASTURIAS	2,36 %	3,08 %	1,89 %
BALEARES	2,52 %	2,89 %	2,03 %
CANARIAS	2,70 %	3,19 %	2,35 %
CANTABRIA	2,32 %	2,82 %	1,92 %
CASTILLA Y LEÓN	2,48 %	2,90 %	2,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,50 %	2,84 %	2,34 %
CATALUÑA	2,71 %	3,13 %	2,27 %
COM. MADRID	2,25 %	2,69 %	2,01 %
COM. VALENCIANA	2,56 %	2,97 %	2,15 %
EXTREMADURA	2,44 %	2,89 %	2,30 %
GALICIA	2,61 %	3,12 %	2,12 %
LA RIOJA	2,41 %	2,92 %	2,05 %
MURCIA	2,59 %	3,10 %	2,05 %
NAVARRA	2,16 %	2,91 %	1,67 %
PAÍS VASCO	1,79 %	2,73 %	1,48 %
NACIONAL	2,47 %	2,98 %	2,09 %

El año 2019 ha comenzado con un importante incremento de las cuantías medias de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, que han registrado una cuantía media del 2,47%, por encima de 2,31% del pasado trimestre, con un incremento trimestral de 0,16 pp, alejándose igualmente del 2,26% del tercer trimestre de 2018, que fue el mínimo de la serie histórica.

Las comunidades autónomas que han registrado mayores cuantías de tipo de interés medio han sido Cataluña (2,71%), Canarias (2,70%) y Galicia (2,61%), mientras que los menores importes medios se han registrado en País Vasco (1,79%), Navarra (2,16%) y Comunidad de Madrid (2,25%). El diferencial entre el mayor y menor importe medio es de 0,92 pp.

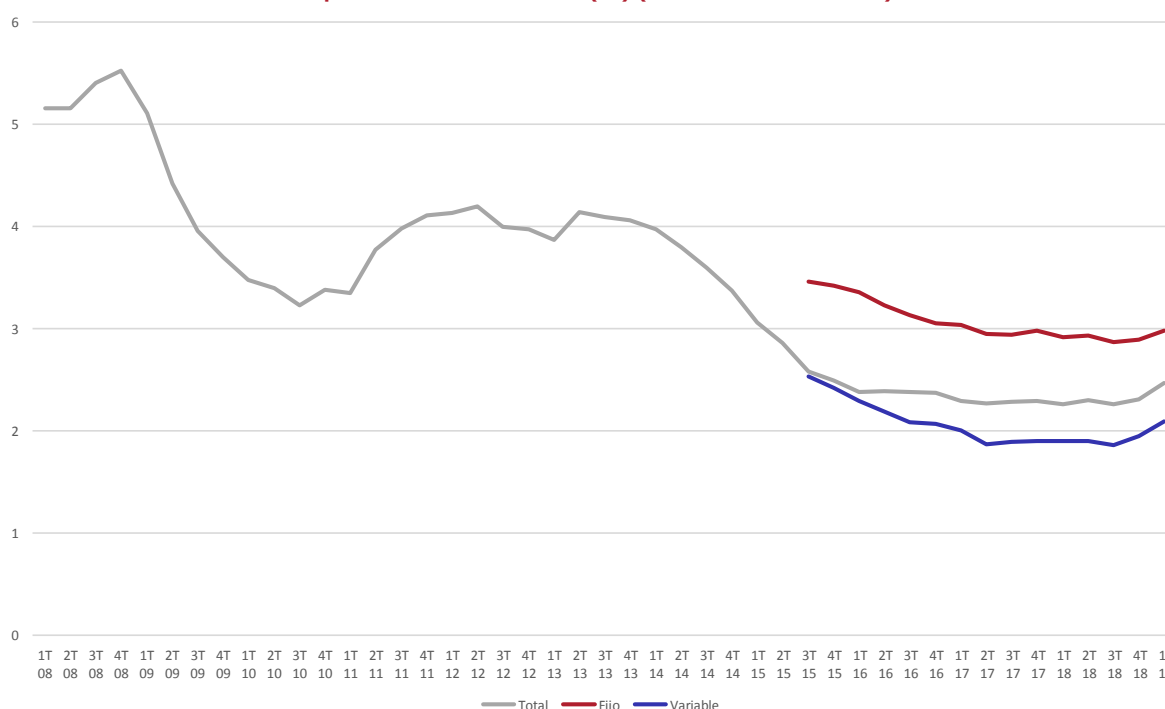
El importe medio en los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo ha sido del 2,98%, mientras que en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable el importe medio ha sido del 2,09%, dando lugar a un diferencial de 0,89 pp.

Las comunidades autónomas con tipos de interés más elevados en la contratación a tipo de interés fijo han sido Canarias (3,19%), Cataluña (3,13%) y Galicia (3,12%), mientras que las condiciones más favorables se han registrado en Comunidad de Madrid (2,69%), País Vasco (2,73%) y Cantabria (2,82%).

En la contratación a tipo de interés variable, las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más elevados han sido Canarias (2,35%), Castilla-La Mancha (2,34%) y Extremadura (2,30%), mientras que los menores importes medios corresponden a País Vasco (1,48%), Navarra (1,67%) y Asturias (1,89%).

El siguiente gráfico muestra la evolución histórica de los resultados trimestrales, constatándose cómo en el tercer trimestre de 2018 se registraron los mínimos históricos, dando lugar a un cambio de tendencia a partir de entonces, con incrementos a lo largo de los dos últimos trimestres. A pesar de este descenso, observando la serie histórica, se constata cómo nos encontramos en niveles de tipos de interés históricamente bajos.

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



Los resultados de los últimos doce meses resultan más bajos que los del último trimestre en la medida que venimos de un periodo en el que se han registrado las menores cuantías de toda la serie histórica. Concretamente, en los últimos doce meses el importe medio de contratación de tipo de interés en los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,33%, ligeramente por encima del 2,28% de resultado interanual al cierre del trimestre precedente.

Las comunidades autónomas que han registrado mayores cuantías en los últimos doce meses han sido Cataluña (2,60%), Canarias (2,55%) y Murcia (2,52%), mientras que las cuantías más bajas se han registrado en País Vasco (1,79%), Navarra (2,00%) y Cantabria (2,09%).

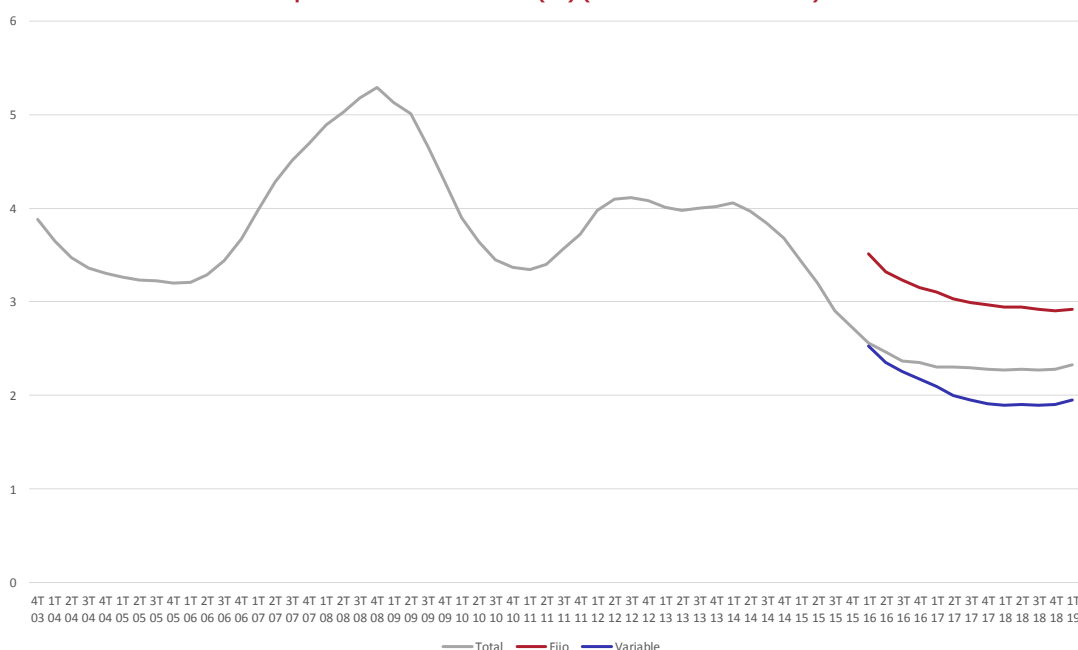
Por lo que respecta a la contratación a tipo de interés fijo, el importe de tipo de interés medio registrado en los últimos doce meses ha sido del 2,92%, mientras que en la contratación a tipo de interés variable ha sido del 1,95%, con un diferencial de 0,97 pp.

Las comunidades autónomas que han registrado mayores importes medios en contratación a tipo de interés fijo han sido Canarias (3,12%), Galicia (3,04%) y Cataluña (3,03%), quedando con los menores importes medios Comunidad de Madrid (2,65%), Cantabria (2,76%) y País Vasco (2,77%).

En la contratación a tipo de interés variable, durante el último año las cuantías medias más elevadas se han registrado en Canarias (2,19%), Cataluña (2,17%) y Castilla-La Mancha (2,12%), mientras que los menores importes se han registrado en País Vasco (1,49%), Navarra (1,55%) y Cantabria (1,67%).

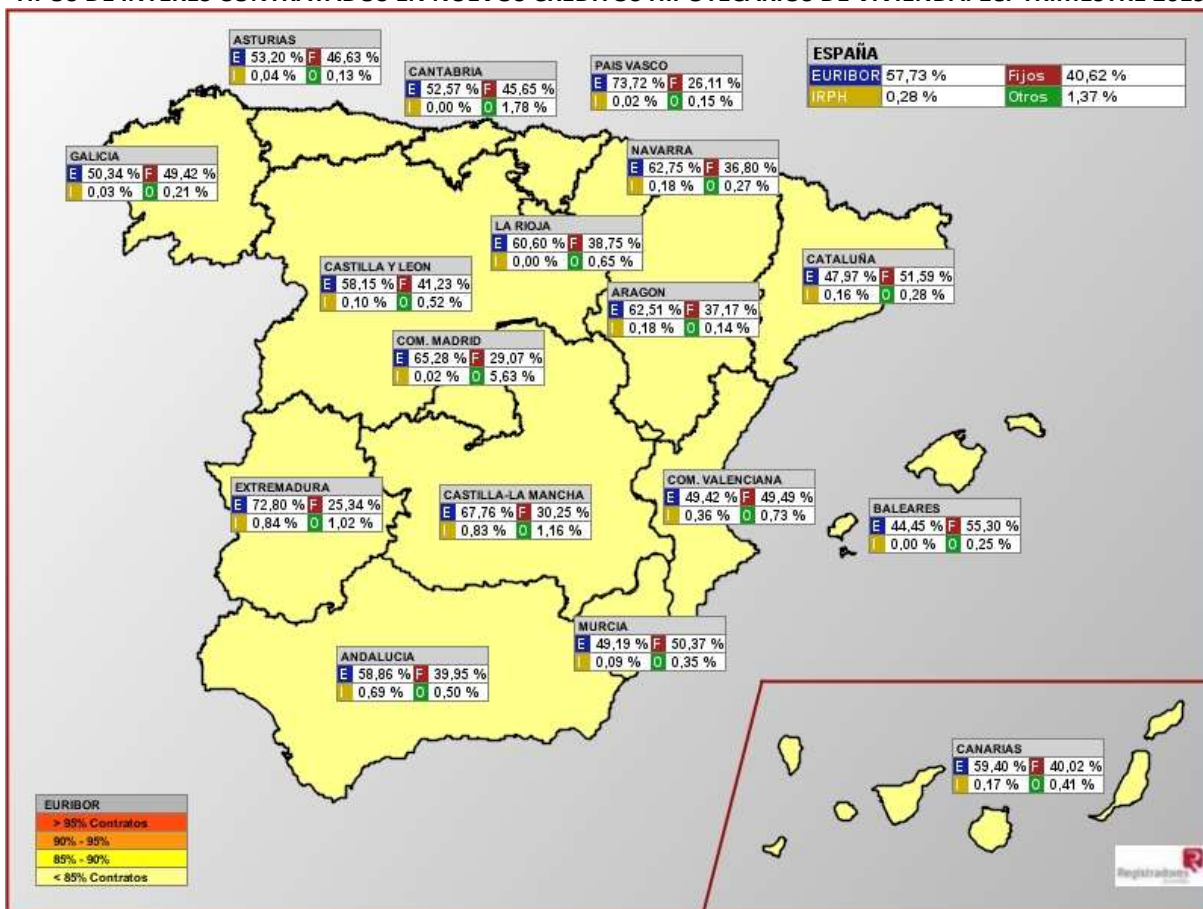
Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual 1T 2019			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,34 %	3,00 %	1,94 %
ARAGÓN	2,28 %	2,83 %	2,00 %
ASTURIAS	2,32 %	2,89 %	1,79 %
BALEARES	2,42 %	2,89 %	1,95 %
CANARIAS	2,55 %	3,12 %	2,19 %
CANTABRIA	2,09 %	2,76 %	1,67 %
CASTILLA Y LEÓN	2,24 %	2,80 %	1,92 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,35 %	2,81 %	2,12 %
CATALUÑA	2,60 %	3,03 %	2,17 %
COM. MADRID	2,14 %	2,65 %	1,92 %
COM. VALENCIANA	2,43 %	2,92 %	1,98 %
EXTREMADURA	2,27 %	2,82 %	2,11 %
GALICIA	2,44 %	3,04 %	1,96 %
LA RIOJA	2,15 %	2,83 %	1,76 %
MURCIA	2,52 %	3,02 %	1,95 %
NAVARRA	2,00 %	2,83 %	1,55 %
PAÍS VASCO	1,79 %	2,77 %	1,49 %
NACIONAL	2,33 %	2,92 %	1,95 %

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



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2019



La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo en la formalización de nuevos créditos hipotecarios durante el primer trimestre del año, aunque con un recorrido mucho más moderado que en trimestres precedentes. Concretamente, los contratos a tipo de interés fijo han ganado 0,32 pp en el último trimestre, situándose en el 40,62%. Por su parte, la contratación a tipo de interés variable se ha reducido en la citada cuantía, alcanzando el 59,38% del total de los nuevos créditos hipotecarios, que en prácticamente su totalidad han utilizado el EURIBOR como índice de referencia (57,73%).

En tres comunidades autónomas ya se formalizan más créditos hipotecarios a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable, concretamente han sido Baleares (55,30%), Cataluña (51,59%) y Murcia (50,37%). Por su parte, las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso en nuevos créditos a tipo de interés variable han sido Extremadura (74,66%), País Vasco (73,89%) y Comunidad de Madrid (70,93%).

Once comunidades autónomas han mejorado su peso en contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a los mayores incrementos intertrimestrales en Baleares (10,12 pp), Cantabria (7,25 pp) y Galicia (4,01 pp). Por el contrario, en cinco comunidades autónomas ha sido la contratación a tipo de interés variable la que ha mejorado, obteniendo los mayores incrementos Asturias (7,39 pp), Castilla-La Mancha (5,83 pp) y Canarias (4,58 pp).

En los últimos doce meses la contratación a tipo de interés fijo ha registrado el 40,42% de los nuevos créditos hipotecarios, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 59,58%, nuevamente casi en su totalidad referenciados a EURIBOR (58,49%). Estos resultados interanuales suponen un nuevo máximo histórico en contratación a tipo de interés fijo y mínimo histórico en contratación a tipo de interés variable.

En tres comunidades autónomas se registra un mayor peso de contratación a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable: Murcia (54,24%), Cataluña (51,89%) y Baleares (50,05%). Los mayores pesos en contratación a tipo de interés variable durante los últimos doce meses se han registrado en País Vasco (75,49%), Extremadura (74,94%) y Comunidad de Madrid (69,64%).

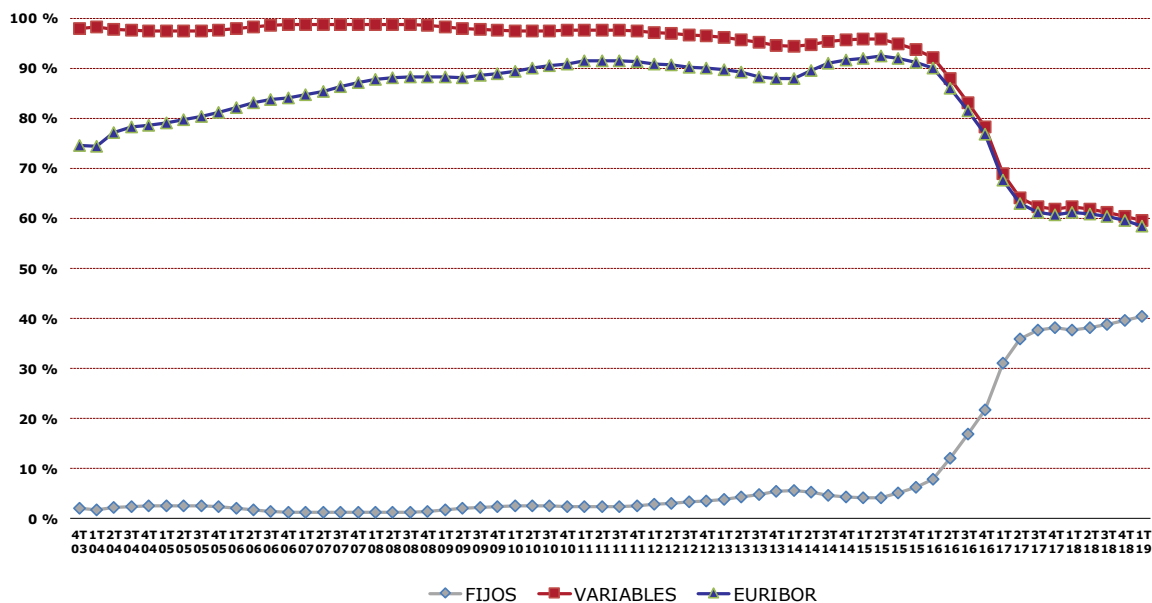
Tomando los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 2,67 pp, dando lugar al correspondiente descenso en contratación a tipo de interés variable.

Las comunidades autónomas con mayores incrementos en contratación a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses han sido Aragón (8,28 pp), Navarra (8,04 pp) y Castilla y León (6,77 pp). La práctica totalidad de las comunidades autónomas han presentado incrementos en contratación a tipo de interés fijo (dieciséis), quedando únicamente Asturias con una mejora en la contratación a tipo de interés variable (1,13 pp).

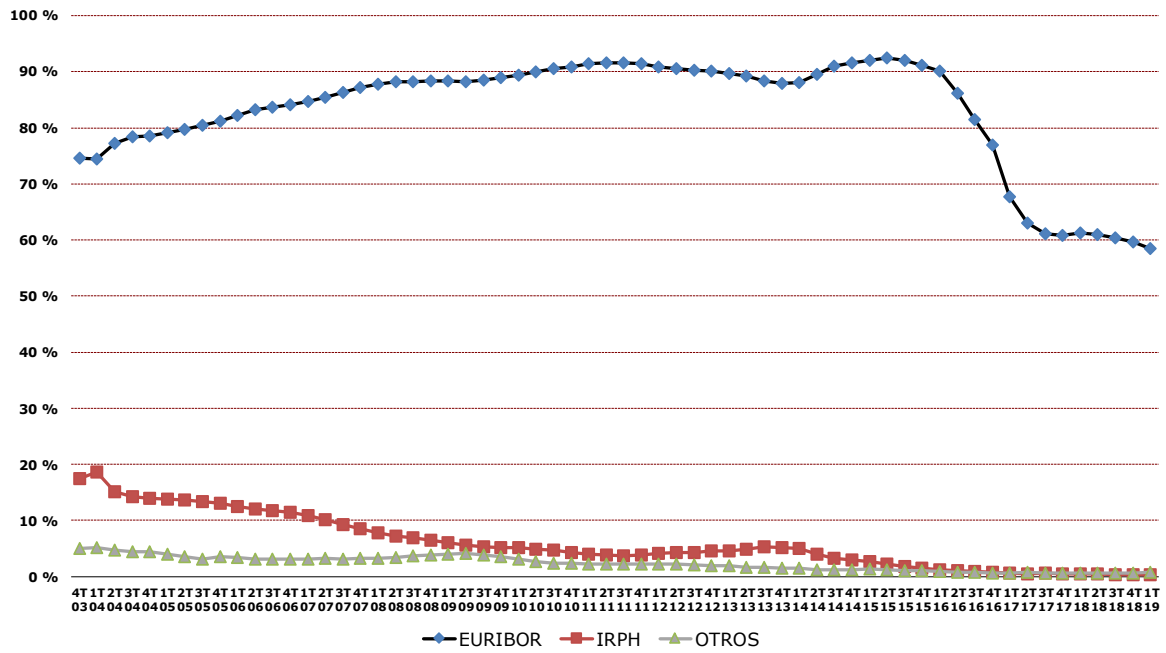
Los siguientes gráficos, que muestran la evolución de los resultados interanuales, constatan la tendencia claramente ascendente en la contratación a tipo de interés fijo, que presentó una intensa mejora en su peso de contratación desde finales de 2015 hasta comienzos de 2017, dando lugar posteriormente a una mejora de la contratación a tipo de interés fijo, pero mucho más suave, con una estructura de resultados actualmente próxima al 60% en contratación a tipo de interés variable y 40% de nuevos créditos a tipo de interés fijo.

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá una tendencia a la progresiva mejora en la contratación a tipo de interés fijo en la medida que el escenario de bajos tipos de interés se mantendrá a corto y medio plazo, resultando de mayor interés para las entidades financieras la contratación de tipos de interés fijo en la medida que les proporciona mayor margen financiero.

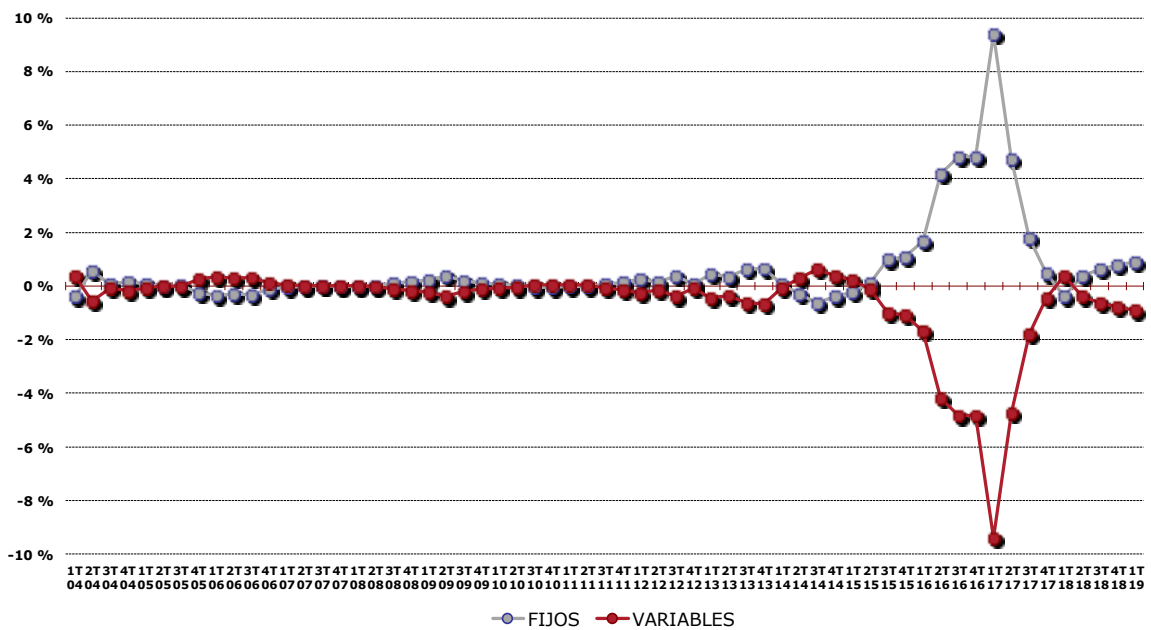
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)



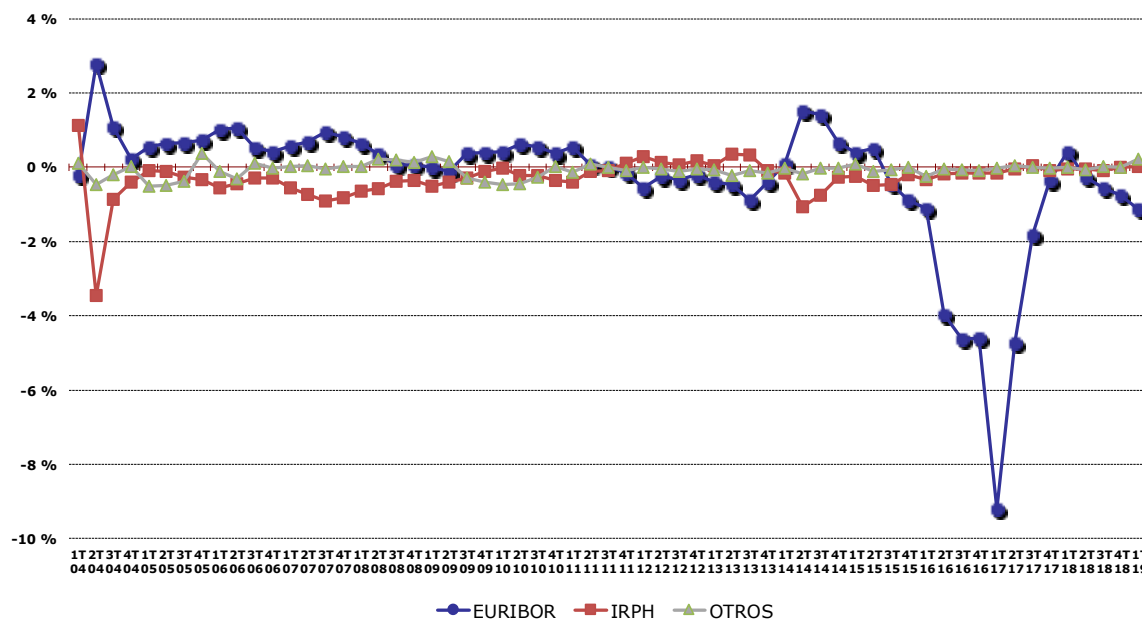
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



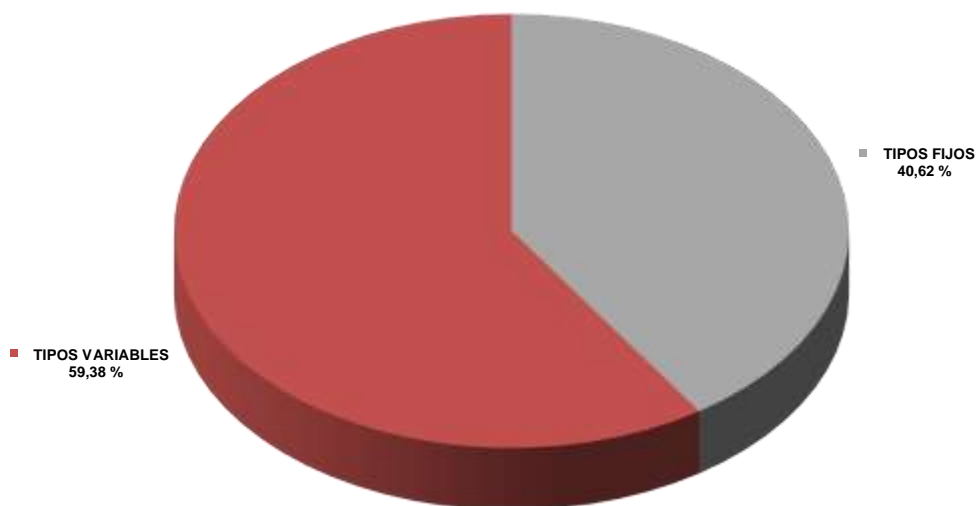
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



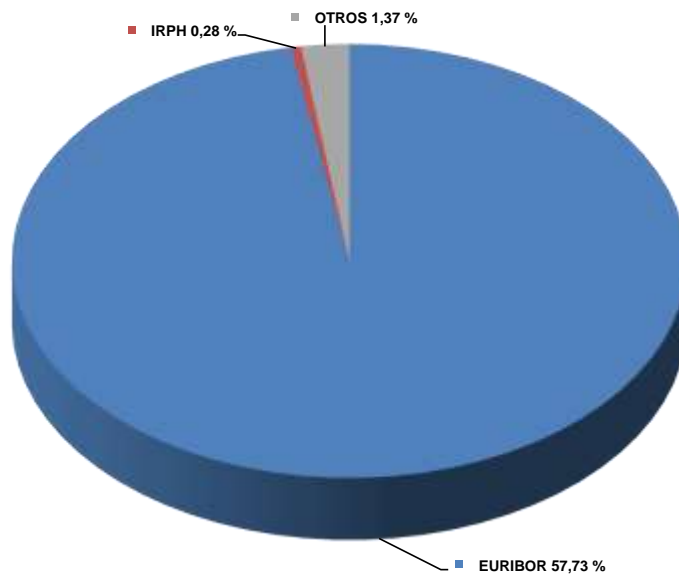
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2019	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	39,95 %	60,05 %	58,86 %	0,69 %	0,50 %	37,92 %	62,08 %	60,96 %	0,64 %	0,48 %
ARAGÓN	37,17 %	62,83 %	62,51 %	0,18 %	0,14 %	34,39 %	65,61 %	65,11 %	0,26 %	0,24 %
ASTURIAS	46,63 %	53,37 %	53,20 %	0,04 %	0,13 %	49,11 %	50,89 %	50,50 %	0,05 %	0,34 %
BALEARES	55,30 %	44,70 %	44,45 %	0,00 %	0,25 %	50,05 %	49,95 %	49,28 %	0,15 %	0,52 %
CANARIAS	40,02 %	59,98 %	59,40 %	0,17 %	0,41 %	42,19 %	57,81 %	57,18 %	0,31 %	0,32 %
CANTABRIA	45,65 %	54,35 %	52,57 %	0,00 %	1,78 %	41,20 %	58,80 %	57,72 %	0,07 %	1,01 %
CASTILLA Y LEÓN	41,23 %	58,77 %	58,15 %	0,10 %	0,52 %	37,00 %	63,00 %	61,75 %	0,11 %	1,14 %
CASTILLA-LA MANCHA	30,25 %	69,75 %	67,76 %	0,83 %	1,16 %	33,08 %	66,92 %	65,21 %	0,72 %	0,99 %
CATALUÑA	51,59 %	48,41 %	47,97 %	0,16 %	0,28 %	51,89 %	48,11 %	47,47 %	0,24 %	0,40 %
COM. MADRID	29,07 %	70,93 %	65,28 %	0,02 %	5,63 %	30,36 %	69,64 %	67,38 %	0,05 %	2,21 %
COM. VALENCIANA	49,49 %	50,51 %	49,42 %	0,36 %	0,73 %	49,27 %	50,73 %	49,86 %	0,28 %	0,59 %
EXTREMADURA	25,34 %	74,66 %	72,80 %	0,84 %	1,02 %	25,06 %	74,94 %	73,26 %	0,94 %	0,74 %
GALICIA	49,42 %	50,58 %	50,34 %	0,03 %	0,21 %	46,06 %	53,94 %	53,57 %	0,06 %	0,31 %
LA RIOJA	38,75 %	61,25 %	60,60 %	0,00 %	0,65 %	35,85 %	64,15 %	63,60 %	0,11 %	0,44 %
MURCIA	50,37 %	49,63 %	49,19 %	0,09 %	0,35 %	54,24 %	45,76 %	45,30 %	0,11 %	0,35 %
NAVARRA	36,80 %	63,20 %	62,75 %	0,18 %	0,27 %	33,93 %	66,07 %	65,64 %	0,08 %	0,35 %
PAÍS VASCO	26,11 %	73,89 %	73,72 %	0,02 %	0,15 %	24,51 %	75,49 %	74,70 %	0,17 %	0,62 %
NACIONAL	40,62 %	59,38 %	57,73 %	0,28 %	1,37 %	40,42 %	59,58 %	58,49 %	0,29 %	0,80 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2019	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH
ANDALUCÍA	2,66 %	-2,66 %	-2,78 %	0,14 %	-0,02 %	0,69 %	-0,69 %	-0,60 %	0,10 %	-0,19 %
ARAGÓN	3,46 %	-3,46 %	-3,32 %	0,03 %	-0,17 %	8,28 %	-8,28 %	-8,49 %	0,11 %	0,10 %
ASTURIAS	-7,39 %	7,39 %	7,71 %	-0,17 %	-0,15 %	-1,13 %	1,13 %	1,41 %	-0,08 %	-0,20 %
BALEARES	10,12 %	-10,12 %	-9,41 %	-0,26 %	-0,45 %	3,24 %	-3,24 %	-2,78 %	-0,64 %	0,18 %
CANARIAS	-4,58 %	4,58 %	4,54 %	-0,19 %	0,23 %	1,59 %	-1,59 %	-0,11 %	-0,73 %	-0,75 %
CANTABRIA	7,25 %	-7,25 %	-7,93 %	0,00 %	0,68 %	5,77 %	-5,77 %	-5,52 %	-0,06 %	-0,19 %
CASTILLA Y LEÓN	3,89 %	-3,89 %	-4,09 %	0,01 %	0,19 %	6,77 %	-6,77 %	-7,24 %	-0,33 %	0,80 %
CASTILLA-LA MANCHA	-5,83 %	5,83 %	5,93 %	0,47 %	-0,57 %	3,84 %	-3,84 %	-4,10 %	-0,08 %	0,34 %
CATALUÑA	2,46 %	-2,46 %	-2,41 %	-0,05 %	0,00 %	3,70 %	-3,70 %	-3,31 %	-0,29 %	-0,10 %
COM. MADRID	-2,78 %	2,78 %	-2,26 %	-0,01 %	5,05 %	1,65 %	-1,65 %	-2,75 %	0,00 %	1,10 %
COM. VALENCIANA	0,00 %	0,00 %	-0,27 %	0,08 %	0,19 %	3,45 %	-3,45 %	-3,25 %	-0,18 %	-0,02 %
EXTREMADURA	1,67 %	-1,67 %	-2,09 %	-0,15 %	0,57 %	1,84 %	-1,84 %	-2,12 %	0,33 %	-0,05 %
GALICIA	4,01 %	-4,01 %	-3,54 %	-0,05 %	-0,42 %	5,50 %	-5,50 %	-5,05 %	-0,15 %	-0,30 %
LA RIOJA	1,30 %	-1,30 %	-0,86 %	-0,36 %	-0,08 %	4,93 %	-4,93 %	-5,03 %	-0,16 %	0,26 %
MURCIA	-4,04 %	4,04 %	4,05 %	0,03 %	-0,04 %	3,96 %	-3,96 %	-3,64 %	-0,21 %	-0,11 %
NAVARRA	3,28 %	-3,28 %	-3,27 %	0,09 %	-0,10 %	8,04 %	-8,04 %	-7,63 %	-0,19 %	-0,22 %
PAÍS VASCO	2,33 %	-2,33 %	-0,32 %	-0,05 %	-1,96 %	1,77 %	-1,77 %	-2,18 %	0,02 %	0,39 %
NACIONAL	0,32 %	-0,32 %	-1,11 %	0,02 %	0,77 %	2,67 %	-2,67 %	-2,69 %	-0,14 %	0,16 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2019

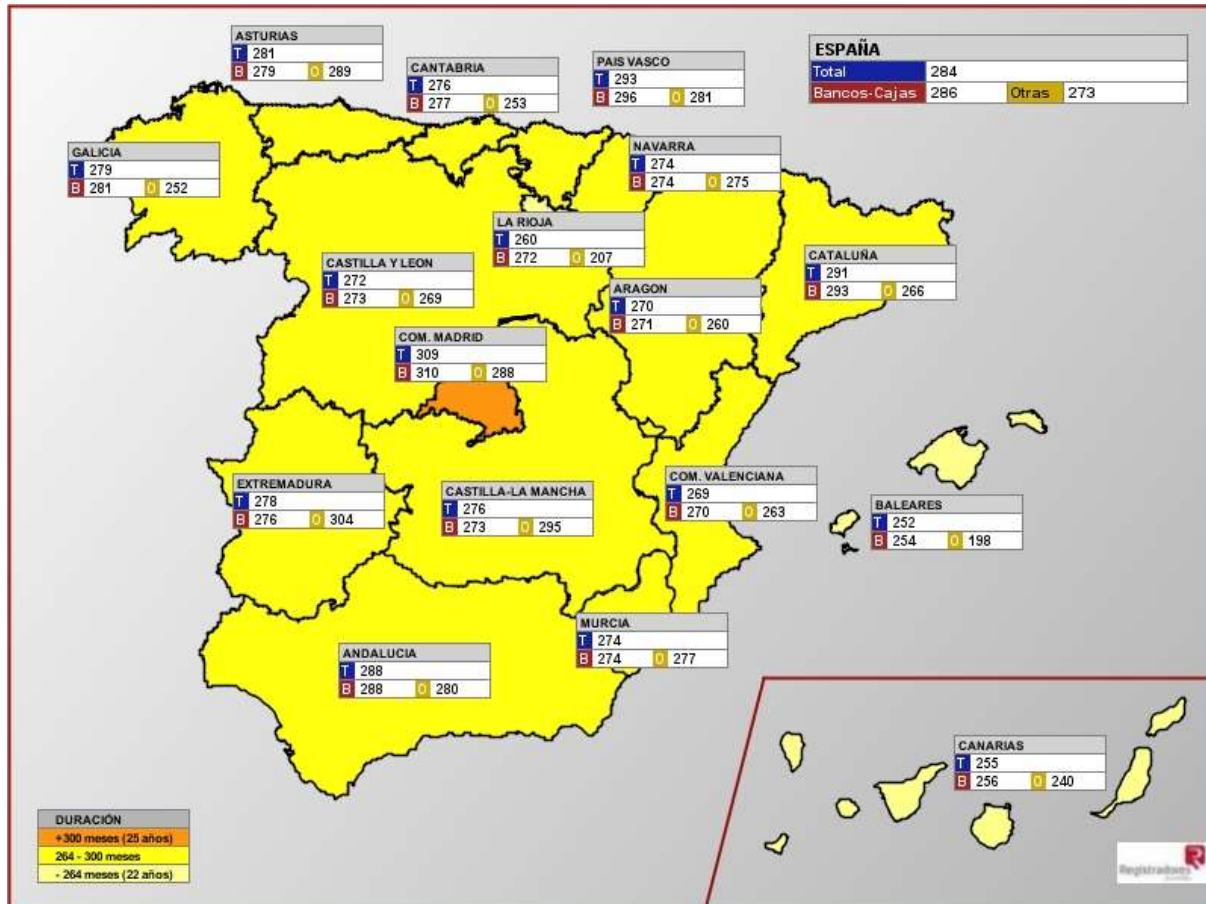


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2019



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). 1er TRIMESTRE 2019



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha descendido un -1,73% en el primer trimestre del año, quedando en 284 meses (23 años y 8 meses), cinco meses menos que el trimestre precedente. Los Bancos han presentado un periodo medio de 286 meses (23 años y 10 meses) con un descenso intertrimestral del -1,72%, mientras que Otras entidades financieras han alcanzado un periodo medio de 273 meses (22 años y 9 meses), incrementándose un 2,25% con respecto al cuarto trimestre.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid con 309 meses (25 años y 9 meses), País Vasco con 293 meses (24 años y 5 meses), Cataluña con 291 meses (24 años y 3 meses) y Andalucía con 288 meses (24 años), siendo las únicas comunidades autónomas con periodos medios por encima de la media nacional (284 meses). Los menores periodos medios se han registrado en Baleares con 252 meses (21 años), Canarias con 255 meses (21 años y 3 meses) y La Rioja con 260 meses (21 años y 8 meses).

En diez comunidades autónomas se ha reducido el periodo medio de contratación con respecto al trimestre precedente, dando lugar a los mayores descensos en Baleares (-10,32%), Extremadura (-4,79%) y Canarias (-3,77%). Por el contrario, en siete comunidades autónomas se han incrementado los plazos de contratación, contando con los mayores ascensos La Rioja (3,59%), Murcia (2,24%) y País Vasco (2,09%).

En los últimos doce meses el periodo medio ha sido similar al obtenido durante el último trimestre, concretamente de 283 meses (23 años y 7 meses). En este periodo Bancos ha presentado un periodo medio de 285 meses (23 años y 9 meses) y Otras entidades financieras de 267 meses (22 años y 3 meses).

Durante este periodo las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid (308 meses; 25 años y 8 meses), País Vasco (291 meses; 24 años y 3 meses) y Andalucía

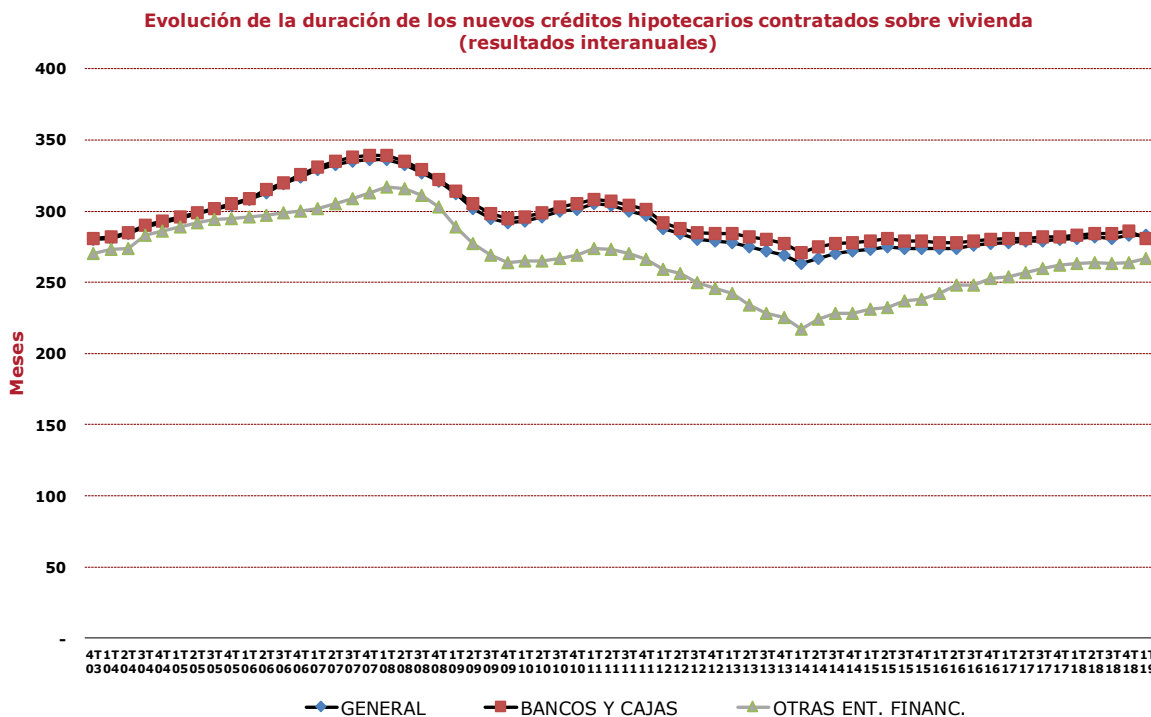
(288 meses; 24 años). Los menores periodos medios se han registrado en Canarias (244 meses; 20 años y 4 meses), La Rioja (257 meses; 21 años y 5 meses) y Baleares (264 meses; 22 años).

Los resultados interanuales, con respecto a los doce meses precedentes, para el total nacional han presentado un incremento de los plazos de contratación del 0,71%, dando lugar al mismo grado de crecimiento en Bancos (0,71%), mientras que Otras entidades financieras han presentado una mayor tasa de crecimiento interanual (1,52%).

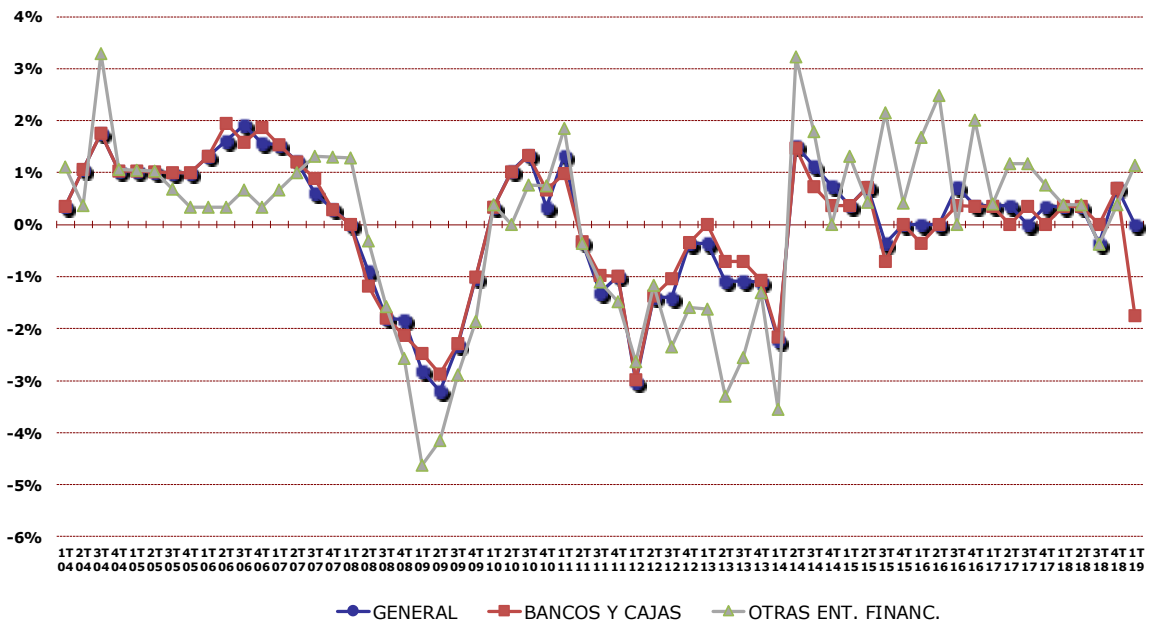
En ocho comunidades autónomas se han alargado los periodos medios de contratación durante el último año, mientras que en otras ocho han descendido, constatando la estabilidad media de los periodos de contratación, tal y como muestran los gráficos de evolución de resultados. Los mayores incrementos interanuales se han registrado en Asturias (3,75%), Castilla y León (2,23%) y Comunidad Valenciana (1,52%), mientras que las mayores reducciones han correspondido a Aragón (-3,58%), Castilla-La Mancha (-1,40%) y La Rioja (-1,15%).

Los siguientes gráficos, que muestran la evolución de los resultados interanuales (el primero de ellos) y las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas (el segundo de ellos), permiten constatar cómo, al margen de las oscilaciones existentes entre unos trimestres y otros, con carácter general los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han presentado una notable estabilidad, dando lugar, en todo caso, al predominio de una ligera tendencia ascendente.

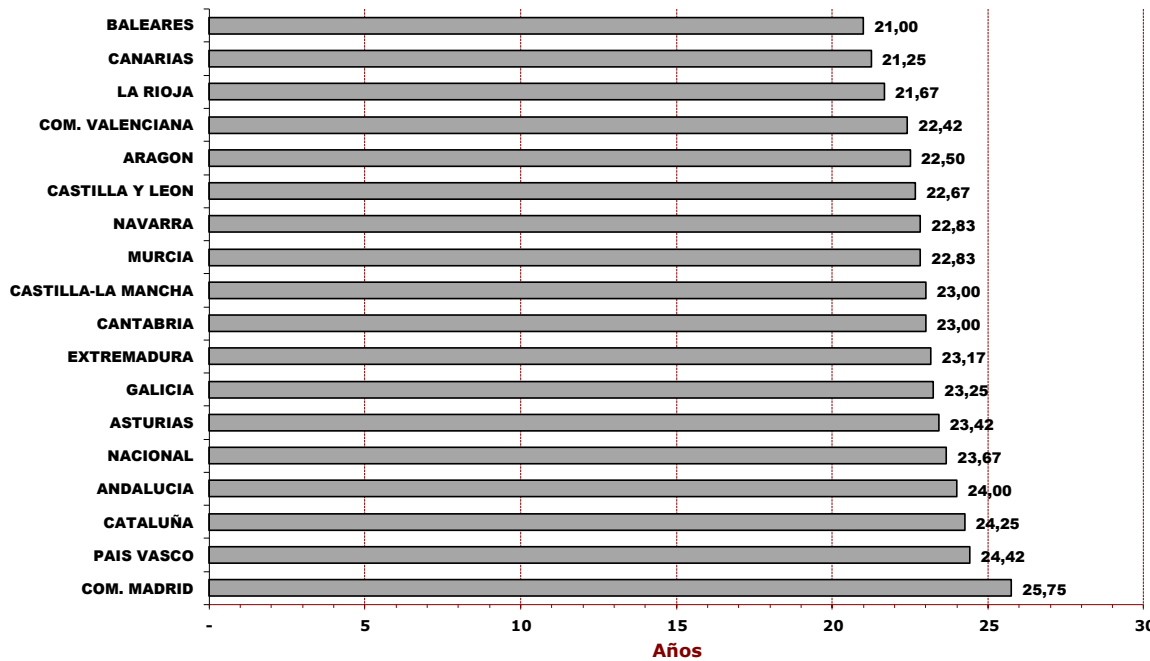
A lo largo de los próximos trimestres, previsiblemente, continuará existiendo una tendencia al equilibrio de los periodos medios de contratación, no existiendo grandes cambios. La posible subida de tipos de interés, aunque en muy bajas cuantías, podría dar lugar a que existiese un incentivo a un cierto alargamiento de los plazos de contratación, pero, como venimos indicando, en cuantías muy reducidas, de forma que se intente con ello mantener condiciones de accesibilidad especialmente favorables, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos años.



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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 1er trimestre 2019

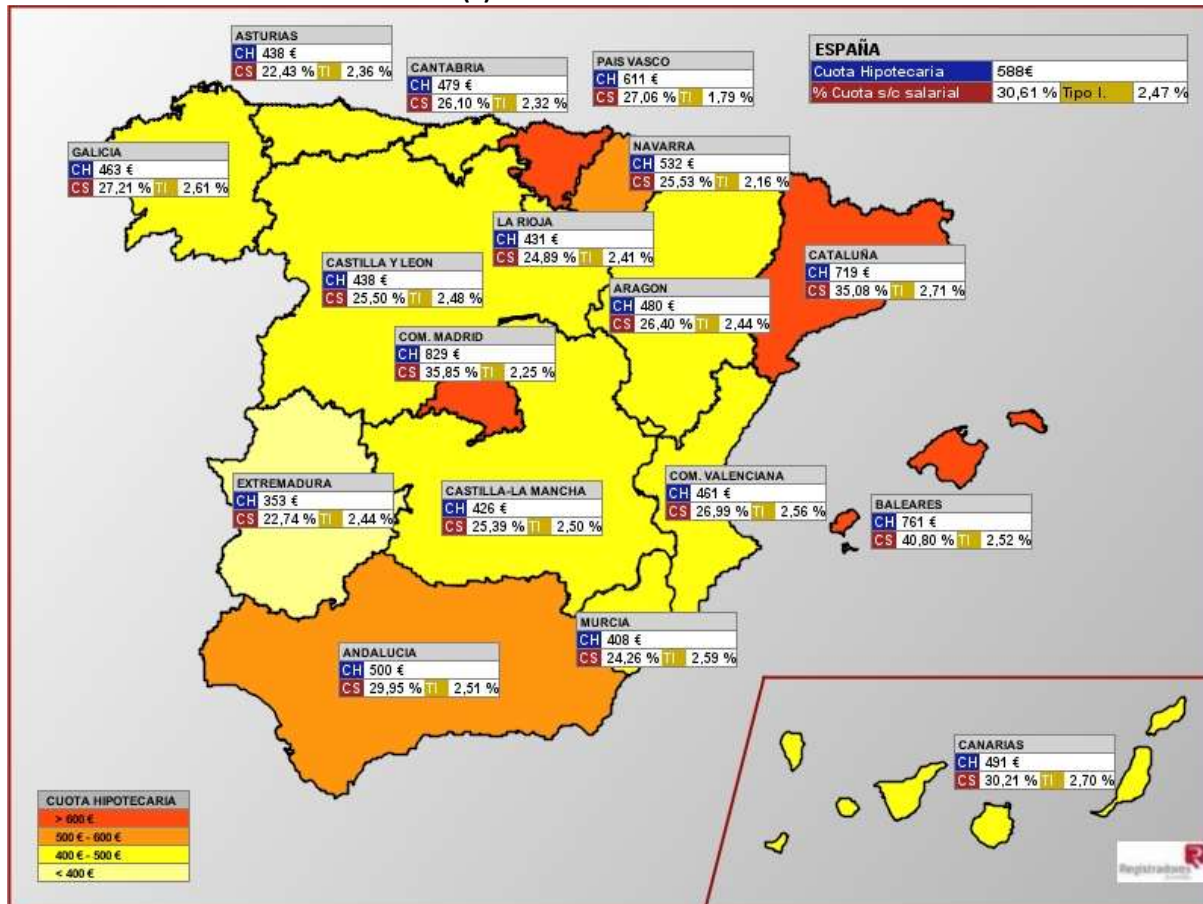


Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2019	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	288	288	280	288	290	266
ARAGÓN	270	271	260	269	270	261
ASTURIAS	281	279	289	277	274	286
BALEARES	252	254	198	264	267	215
CANARIAS	255	256	240	244	243	249
CANTABRIA	276	277	253	277	278	260
CASTILLA Y LEÓN	272	273	269	275	276	269
CASTILLA-LA MANCHA	276	273	295	281	282	277
CATALUÑA	291	293	266	287	289	260
COM. MADRID	309	310	288	308	309	288
COM. VALENCIANA	269	270	263	267	268	260
EXTREMADURA	278	276	304	284	283	301
GALICIA	279	281	252	277	279	244
LA RIOJA	260	272	207	257	264	232
MURCIA	274	274	277	268	268	267
NAVARRA	274	274	275	271	271	272
PAÍS VASCO	293	296	281	291	296	274
NACIONAL	284	286	273	283	285	267

Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2019	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	-2,04%	-2,37%	-1,41%	1,41%	1,75%	-3,97%
ARAGÓN	0,37%	0,00%	0,78%	-3,58%	-4,59%	6,10%
ASTURIAS	1,08%	1,45%	1,05%	3,75%	5,38%	0,35%
BALEARES	-10,32%	-9,93%	-19,51%	-0,38%	-1,84%	46,26%
CANARIAS	-3,77%	-3,76%	-6,25%	0,83%	-0,41%	13,70%
CANTABRIA	-1,43%	-1,07%	-7,66%	0,73%	0,00%	7,44%
CASTILLA Y LEÓN	-1,81%	-2,15%	0,00%	2,23%	2,22%	3,46%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,36%	-4,88%	27,16%	-1,40%	-0,70%	-3,15%
CATALUÑA	-1,02%	-1,01%	-1,12%	1,41%	1,05%	1,17%
COM. MADRID	-2,22%	-2,52%	1,77%	-0,65%	-0,32%	-0,69%
COM. VALENCIANA	-0,37%	-0,37%	1,15%	1,52%	1,52%	2,77%
EXTREMADURA	-4,79%	-5,48%	3,40%	-0,35%	-0,70%	4,88%
GALICIA	0,72%	0,72%	7,69%	0,73%	0,72%	5,63%
LA RIOJA	3,59%	8,80%	-19,77%	-1,15%	0,38%	-4,13%
MURCIA	2,24%	2,62%	2,59%	-0,37%	-1,11%	3,49%
NAVARRA	1,48%	-2,14%	6,18%	-1,09%	-2,17%	1,87%
PAÍS VASCO	2,09%	1,72%	4,85%	0,00%	-0,67%	2,24%
NACIONAL	-1,73%	-1,72%	2,25%	0,71%	0,71%	1,52%

2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1er TRIMESTRE 2019



El deterioro de los indicadores de accesibilidad ha continuado en el primer trimestre del año, dando lugar a un incremento intertrimestral de la cuota hipotecaria mensual media del 0,80% y de 0,17 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

De este modo, la cuota hipotecaria mensual media del primer trimestre se ha situado en los 587,51 € y su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio en el 30,61%.

Los niveles de deterioro han sido relativamente bajos, en línea con los de trimestres anteriores, pero suponen una continuidad en una evolución no favorable, en la media que se acumulan cuatro trimestres consecutivos de crecimiento en los indicadores de accesibilidad.

Los motivos de este ligero deterioro se encuentran en el incremento de los tipos de interés (0,16 pp) y la reducción de los plazos de contratación (-1,73%), actuando como efectos favorables sobre la accesibilidad la reducción del endeudamiento hipotecario (-2,20%) y el ligero ascenso de los salarios (0,25%).

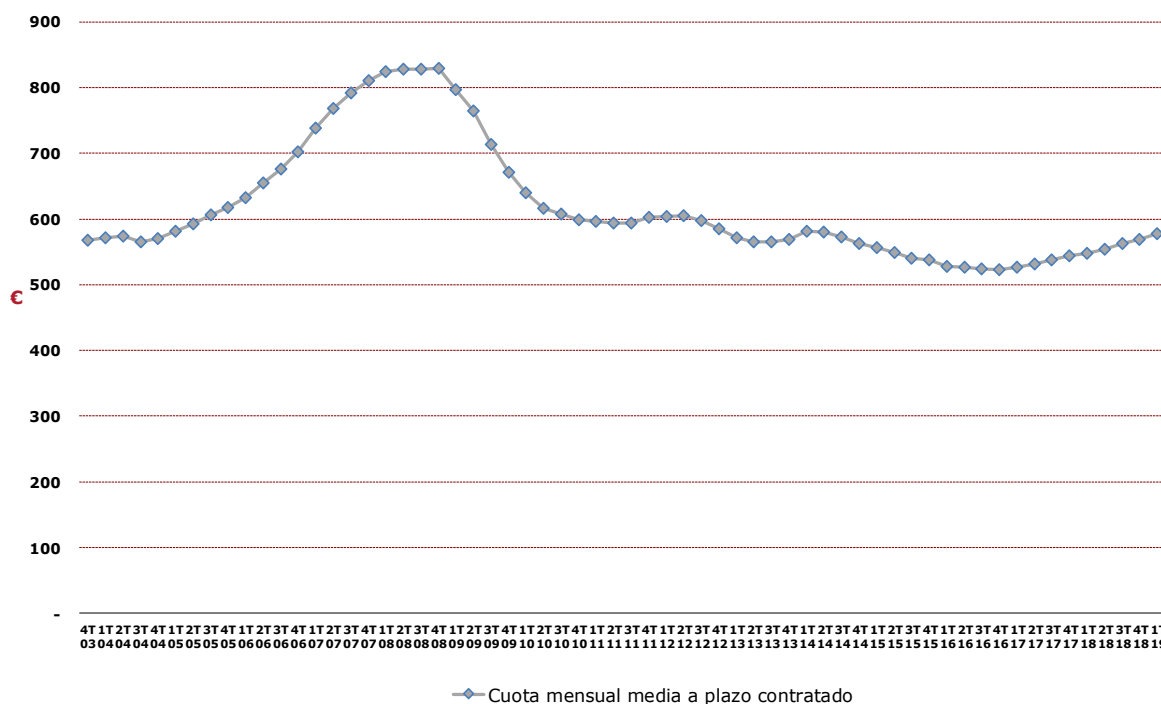
Las comunidades autónomas que han registrado mayores importes medios de cuota hipotecaria durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (829,34 €), Baleares (760,89 €) y Cataluña (719,42 €). Por el contrario, los menores importes medios se han alcanzado en Extremadura (353,37 €), Murcia (408,41 €) y Castilla-La Mancha (425,88 €).

En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los importes más elevados de este indicador de accesibilidad se han registrado en Baleares (40,80%), Comunidad de Madrid (35,85%) y Cataluña (35,08%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Asturias (22,43%), Extremadura (22,74%) y Murcia (24,26%).

En doce comunidades autónomas se ha incrementado la cuota hipotecaria mensual media, dando lugar a un predominio territorial de deterioro de la accesibilidad, obteniendo las mayores tasas de crecimiento en Navarra (7,95%), Castilla y León (5,21%) y Cataluña (4,82%), mientras que en cinco se han registrado reducciones, encabezadas por Baleares (-5,06%), País Vasco (-3,91%) y Asturias (-2,78%).

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, en nueve comunidades autónomas se han registrado incrementos, registrando los más intensos en Navarra (1,75 pp), Cataluña (1,45 pp) y Andalucía (1,42 pp), mientras que por el contrario en seis comunidades autónomas se han minorado las cuantías, obteniéndose los mayores ajustes en Baleares (-2,48 pp) y País Vasco (-1,34 pp).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Los resultados de los últimos doce meses registran una cuota hipotecaria mensual media de 577,22 €, que supone un peso con respecto al coste salarial del 30,07%. La comparación de estos resultados con los de doce meses precedentes proporciona un incremento interanual de la cuota hipotecaria mensual media del 5,38%, dando lugar a un aumento de 1,24 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

En estos últimos doce meses las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias mensuales medias han sido Baleares (834,22 €), Comunidad de Madrid (818,61 €), Cataluña (686,49 €) y País Vasco (605,95 €), superando la media nacional. Doce comunidades autónomas presentan cuantías medias anuales por debajo de los 500 €, ratificando las importantes diferencias territoriales, alcanzando los menores resultados en Extremadura (355,50 €), Murcia (392,57 €) y Castilla – La Mancha (412,20 €).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial, los mayores resultados en el último año se han alcanzado en Baleares (44,73%), Comunidad de Madrid (35,39%) y Cataluña (33,47%), mientras que las condiciones más favorables de accesibilidad se han obtenido en Asturias (22,53%), Extremadura (22,88%) y Murcia (23,32%).

La mayoría de comunidades autónomas (quince) han presentado un deterioro de los indicadores de accesibilidad durante el último año, dando lugar a los mayores incrementos en la cuota hipotecaria mensual media en Baleares (11,43%), La Rioja (9,86%) y Extremadura (8,31%).

Del mismo modo, en quince comunidades autónomas se ha incrementado el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (3,24 pp), La Rioja (2,66 pp) y

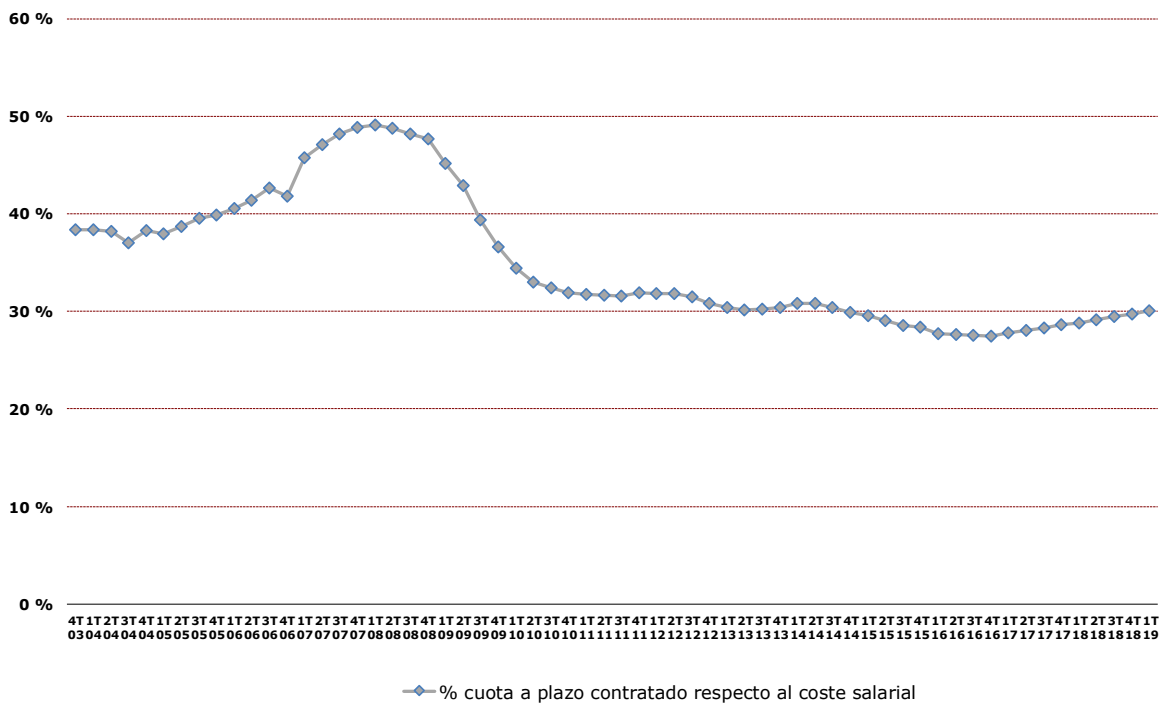
Comunidad Valenciana (2,02 pp). Las únicas mejoras se han registrado en Cantabria (-0,66 pp) y Aragón (-0,50 pp).

En los siguientes gráficos se muestra la evolución de los resultados interanuales, constatándose la tendencia al incremento de los indicadores de accesibilidad desde finales de 2016, dando lugar a un deterioro de los indicadores de accesibilidad.

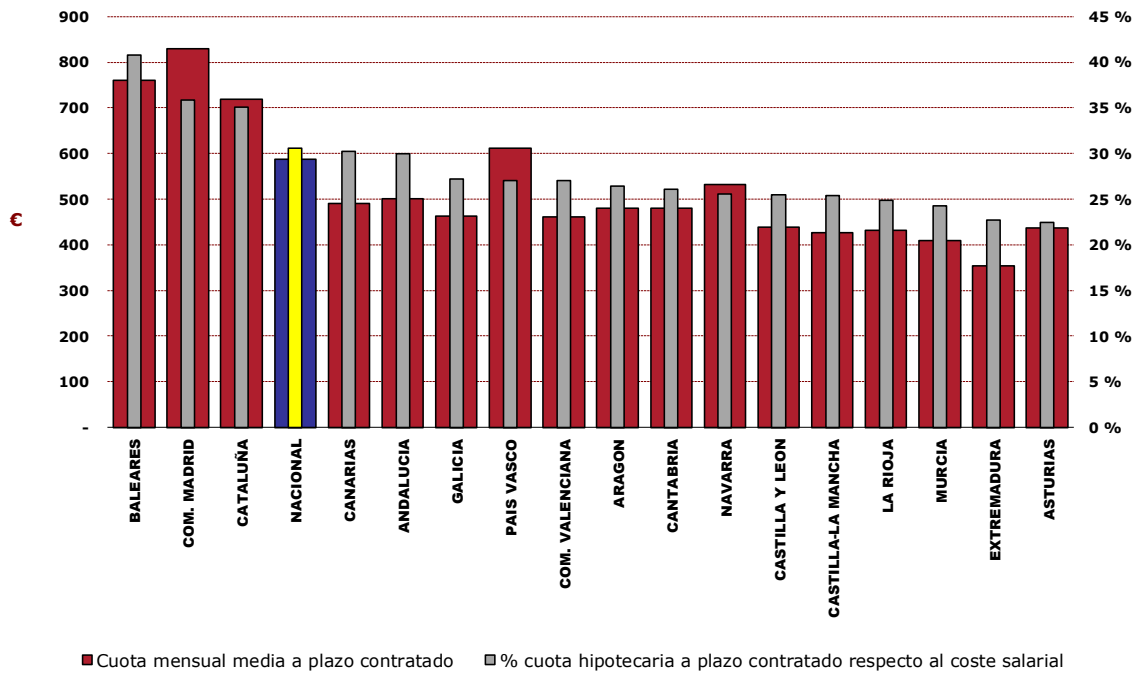
Las cuantías de crecimiento son relativamente reducidas, pudiendo indicar que todavía mantenemos niveles de indicadores de accesibilidad relativamente bajos, especialmente desde una comparación histórica de resultados ya que las actuales cuantías se encuentran relativamente próximas a los mínimos históricos y todavía muy alejados de los máximos históricos.

A lo largo de los próximos trimestres resulta previsible que se mantenga la tendencia mostrada durante los dos últimos años, es decir, una ligera pero constante tendencia ascendente, dando lugar a una continuidad en el deterioro de los indicadores de accesibilidad. Esta situación condicionará relativamente la dinámica del mercado inmobiliario en la medida que podrá dar lugar a cierto grado de limitación en el acceso al propio mercado.

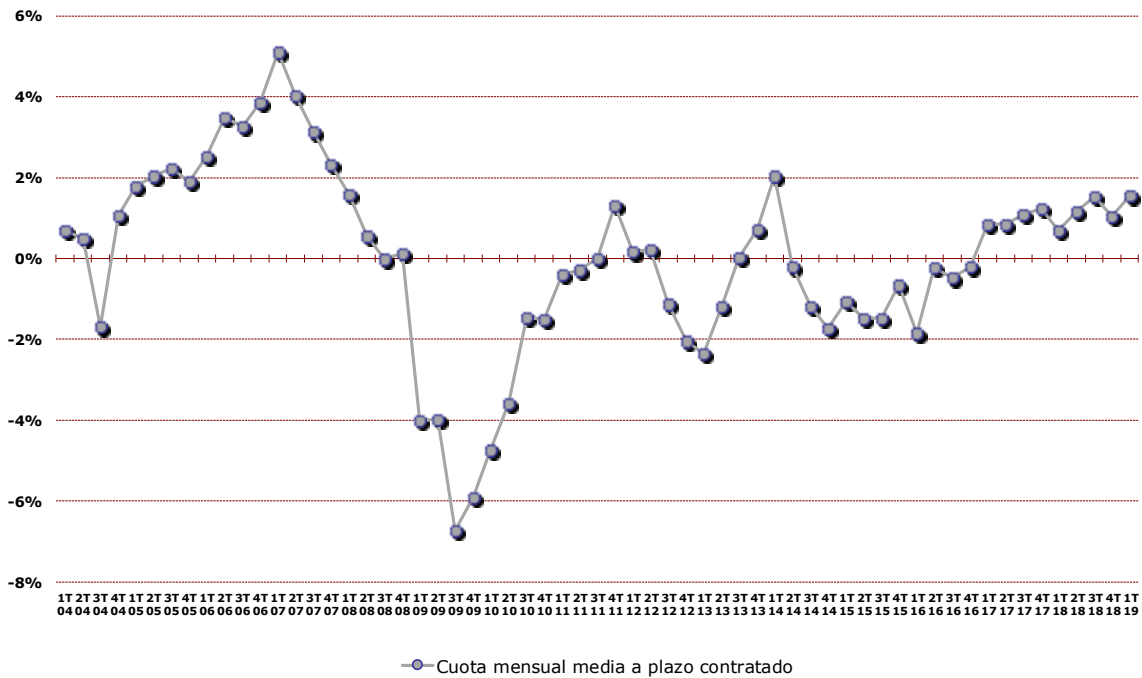
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



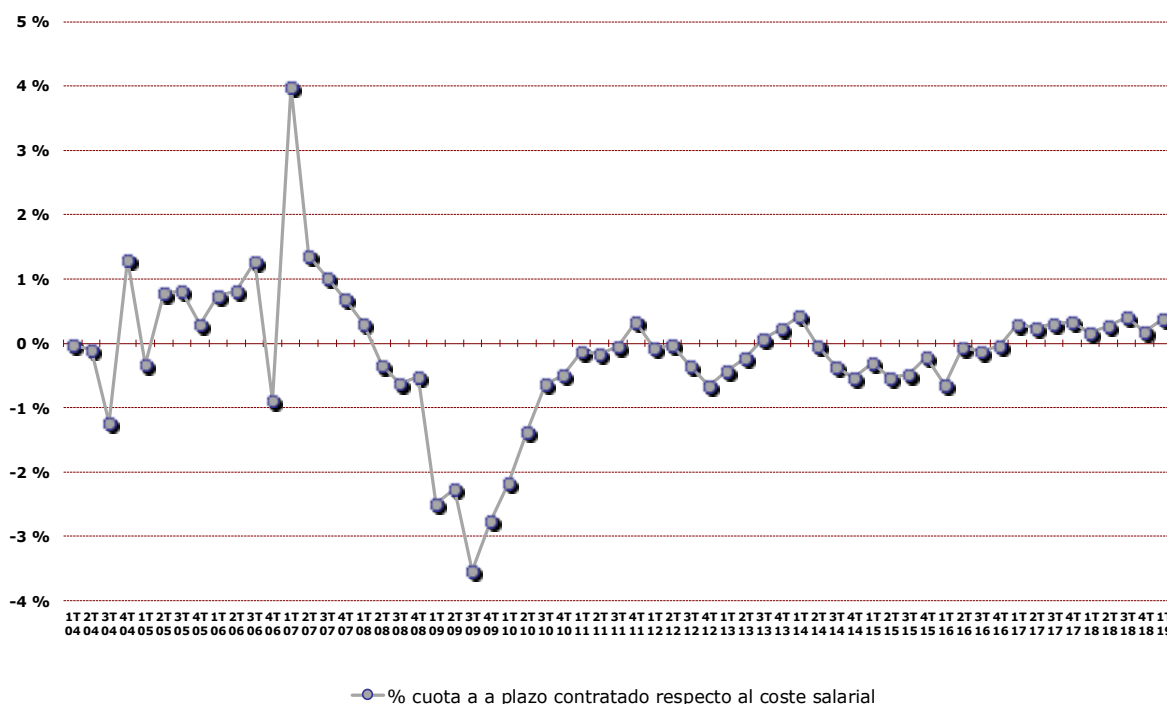
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2019



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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2019	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCÍA	2,51 %	500,24	29,95 %	2,34 %	478,65	28,65 %
ARAGÓN	2,44 %	480,09	26,40 %	2,28 %	457,64	25,17 %
ASTURIAS	2,36 %	437,54	22,43 %	2,32 %	439,49	22,53 %
BALEARES	2,52 %	760,89	40,80 %	2,42 %	834,22	44,73 %
CANARIAS	2,70 %	490,81	30,21 %	2,55 %	482,29	29,69 %
CANTABRIA	2,32 %	479,47	26,10 %	2,09 %	468,72	25,52 %
CASTILLA Y LEÓN	2,48 %	438,06	25,50 %	2,24 %	426,50	24,83 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,50 %	425,88	25,39 %	2,35 %	412,20	24,57 %
CATALUÑA	2,71 %	719,42	35,08 %	2,60 %	686,49	33,47 %
COM. MADRID	2,25 %	829,34	35,85 %	2,14 %	818,61	35,39 %
COM. VALENCIANA	2,56 %	460,69	26,99 %	2,43 %	449,28	26,33 %
EXTREMADURA	2,44 %	353,37	22,74 %	2,27 %	355,50	22,88 %
GALICIA	2,61 %	463,36	27,21 %	2,44 %	458,65	26,93 %
LA RIOJA	2,41 %	430,89	24,89 %	2,15 %	446,93	25,82 %
MURCIA	2,59 %	408,41	24,26 %	2,52 %	392,57	23,32 %
NAVARRA	2,16 %	531,60	25,53 %	2,00 %	502,62	24,14 %
PAÍS VASCO	1,79 %	611,20	27,06 %	1,79 %	605,95	26,83 %
NACIONAL	2,47 %	587,51	30,61 %	2,33 %	577,22	30,07 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2019	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCÍA	4,60%	1,42 %	5,46%	1,74 %
ARAGÓN	2,33%	0,53 %	-1,04%	-0,50 %
ASTURIAS	-2,78%	-0,59 %	2,62%	0,58 %
BALEARES	-5,06%	-2,48 %	11,43%	3,24 %
CANARIAS	-2,07%	-0,89 %	3,22%	0,41 %
CANTABRIA	0,42%	-0,01 %	-0,80%	-0,66 %
CASTILLA Y LEÓN	5,21%	1,21 %	2,78%	0,38 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,53%	0,98 %	3,03%	1,07 %
CATALUÑA	4,82%	1,45 %	4,13%	0,69 %
COM. MADRID	1,79%	0,43 %	5,20%	1,14 %
COM. VALENCIANA	3,34%	0,98 %	8,08%	2,02 %
EXTREMADURA	-1,92%	-0,62 %	8,31%	1,51 %
GALICIA	0,47%	0,17 %	3,93%	0,78 %
LA RIOJA	1,20%	0,36 %	9,86%	2,66 %
MURCIA	3,89%	0,89 %	5,34%	1,25 %
NAVARRA	7,95%	1,75 %	4,33%	0,60 %
PAÍS VASCO	-3,91%	-1,34 %	3,98%	0,41 %
NACIONAL	0,80%	0,17 %	5,38%	1,24 %

2.12. Impagos hipotecarios

2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

2.12.1.1. Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas

El número de certificaciones por ejecución de hipoteca ha seguido creciendo durante el primer trimestre del año, aunque con una intensidad mucho más reducida que el trimestre precedente. Concretamente, se han registrado 7.368 certificaciones, 110 más que en el cuarto trimestre de 2018, con un incremento intertrimestral del 1,52%.

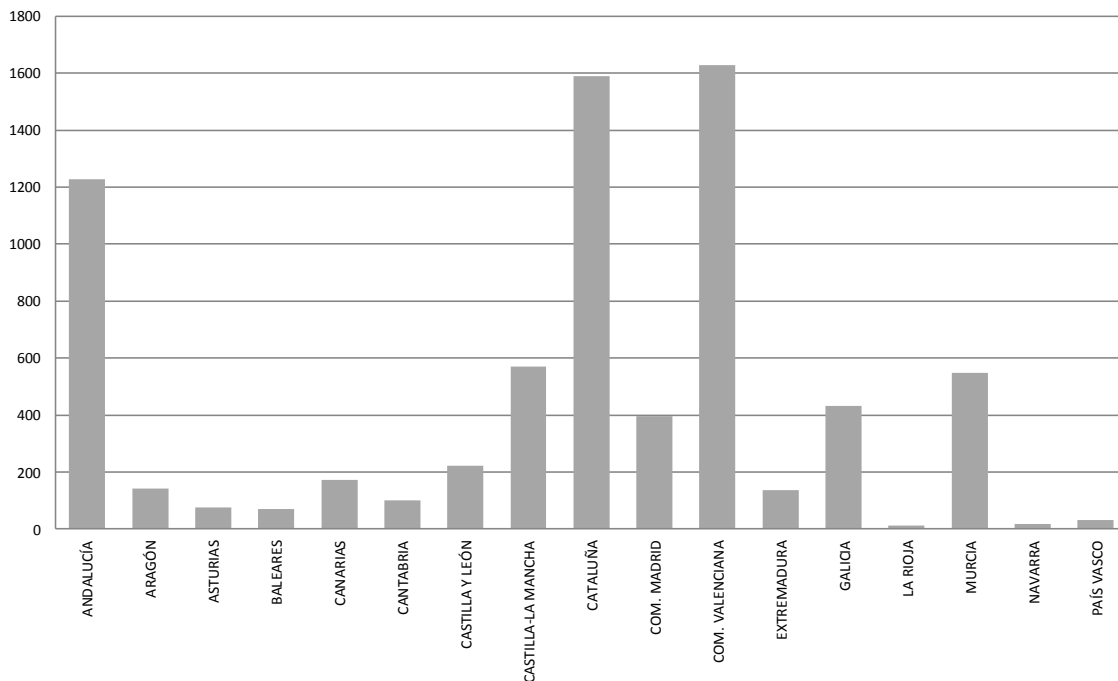
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones han sido Comunidad Valenciana (1.629), Cataluña (1.588) y Andalucía (1.227). Frente a estas tres comunidades autónomas, con más de 1.000 certificaciones trimestrales, hay cinco comunidades autónomas con menos de 100 certificaciones trimestrales.

En nueve comunidades autónomas se ha incrementado el número de certificaciones, dando lugar a los mayores crecimientos en País Vasco (68,42%), Murcia (61,83%) y Comunidad de Madrid (31,23%), mientras que en ocho de ellas ha descendido, dando lugar a los mayores ajustes en la Rioja (-90,91%), Navarra (-81,05%) y Canarias (-50,57%).

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 1T 2019	
CCAA	Número
COM. VALENCIANA	1.629
CATALUÑA	1.588
ANDALUCÍA	1.227
CASTILLA-LA MANCHA	571
MURCIA	547
GALICIA	433
COM. MADRID	395
CASTILLA Y LEÓN	223
CANARIAS	172
ARAGÓN	142
EXTREMADURA	135
CANTABRIA	100
ASTURIAS	76
BALEARES	69
PAÍS VASCO	32
NAVARRA	18
LA RIOJA	11
NACIONAL	7.368

Con respecto al mismo trimestre del año precedente, el número de certificaciones por ejecución de hipoteca ha presentado un incremento interanual del 12,71%. En siete comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales, frente a los descensos en nueve de ellas.

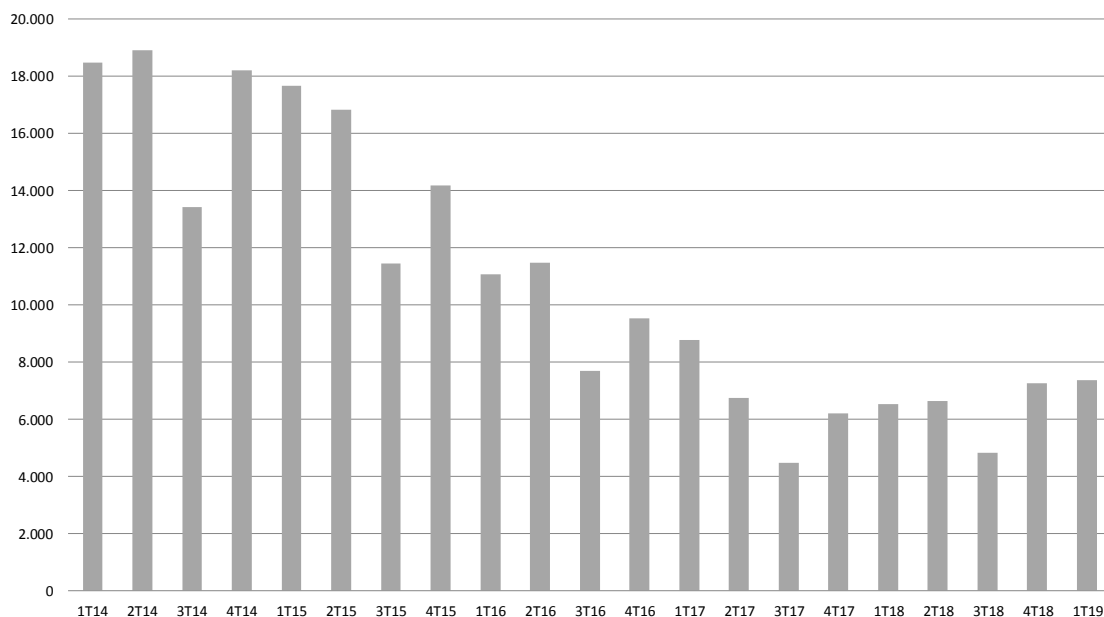
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 1er trimestre 2019



En los últimos doce meses se han registrado 26.100 certificaciones, también por encima del resultado interanual del trimestre precedente (25.269). El mayor número de certificaciones durante el último año se ha registrado en Comunidad Valenciana (5.524), Andalucía (4.999) y Cataluña (4.841), que son las que vienen presentando resultados muy por encima del resto de comunidades autónomas.

La evolución de resultados, tal y como se observa en el siguiente gráfico con resultados trimestrales, muestra cómo, después de un intenso descenso en el número de certificaciones, durante los dos últimos trimestres se ha registrado un repunte de las mismas, todavía muy lejos de las cuantías alcanzadas en trimestres anteriores, pero con un cambio de tendencia con respecto al constante ajuste que se venía produciendo.

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



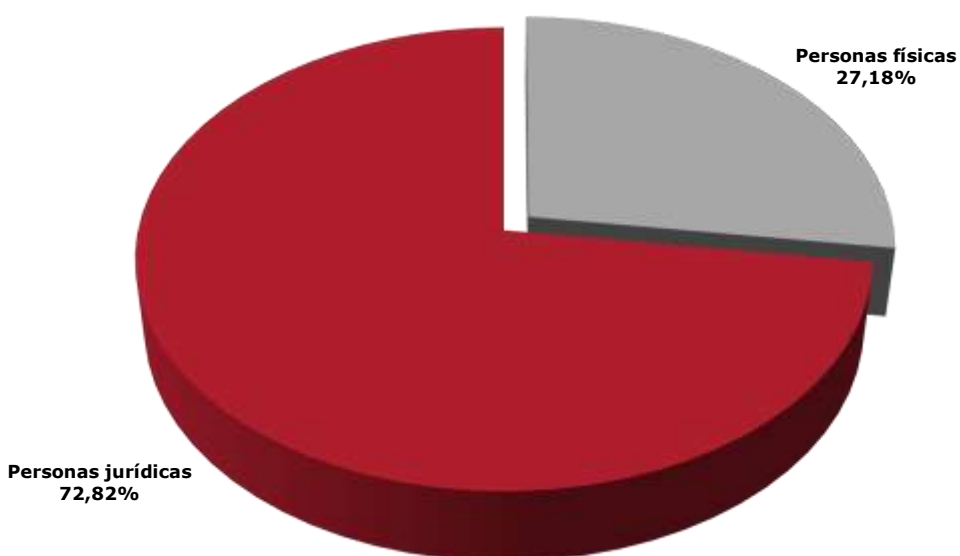
2.12.1.2. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ)

El peso de personas físicas en la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha seguido reduciendo, registrando un peso del 27,18% en el primer trimestre, el menor resultado de la serie histórica. Por el contrario, el peso de personas jurídicas se ha incrementado, registrando un 72,82%, el mayor peso de la serie histórica.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2019		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	27,18%	72,82%

El descenso intertrimestral en el peso de personas físicas ha sido de -2,44 pp, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de personas jurídicas. La recuperación económica y del mercado inmobiliario está llevando a que las personas físicas representen un peso cada vez más bajo, frente a las personas jurídicas, con una tendencia a incrementar su peso relativo.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 1er trimestre 2019

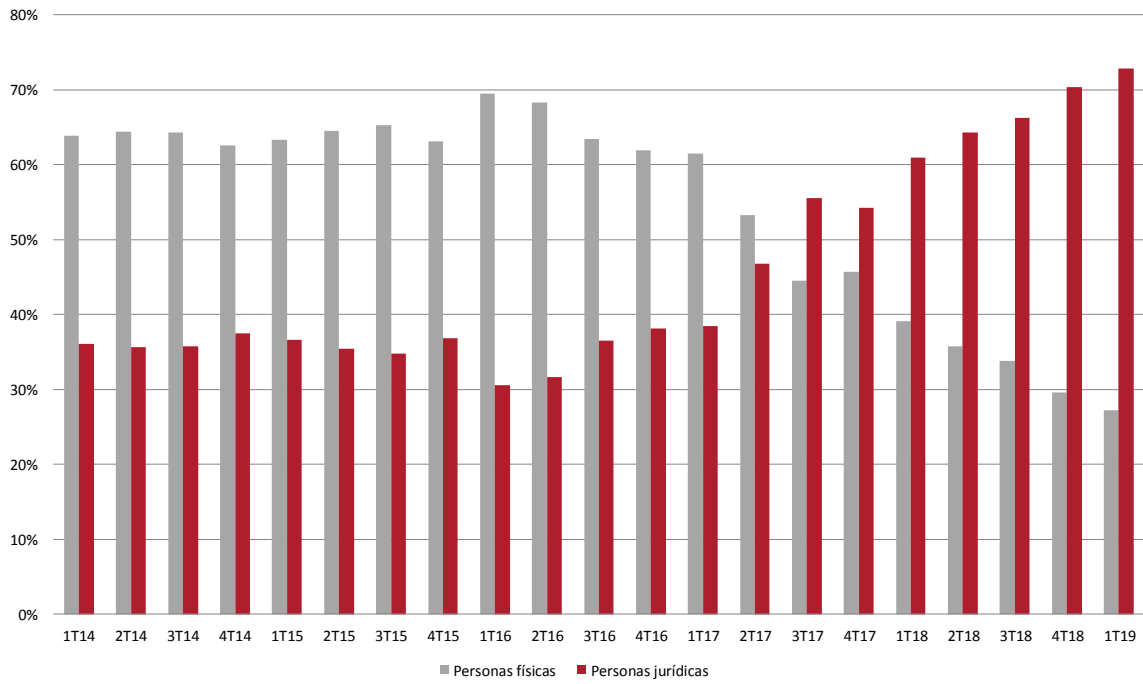


La evolución anual, obtenida a través de la comparación directa de los resultados del primer trimestre de 2019 y el mismo trimestre del año precedente, proporciona una reducción del peso de personas físicas de -11,90 pp, con el correspondiente incremento en el peso de personas jurídicas.

Esta tasa interanual, junto al gráfico de evolución de resultados del siguiente gráfico, permiten constatar la clara tendencia ascendente en el peso de personas jurídicas, dando lugar a un descenso intenso en el peso de personas físicas, fruto, como indicábamos, de las consecuencias favorables de la recuperación económica y del propio mercado inmobiliario.

En apenas dos años se ha pasado de tener un mayor peso personas físicas, que prácticamente llegaron a representar el 70% del total, a la situación contraria, en la que personas jurídicas superan dicho 70%.

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



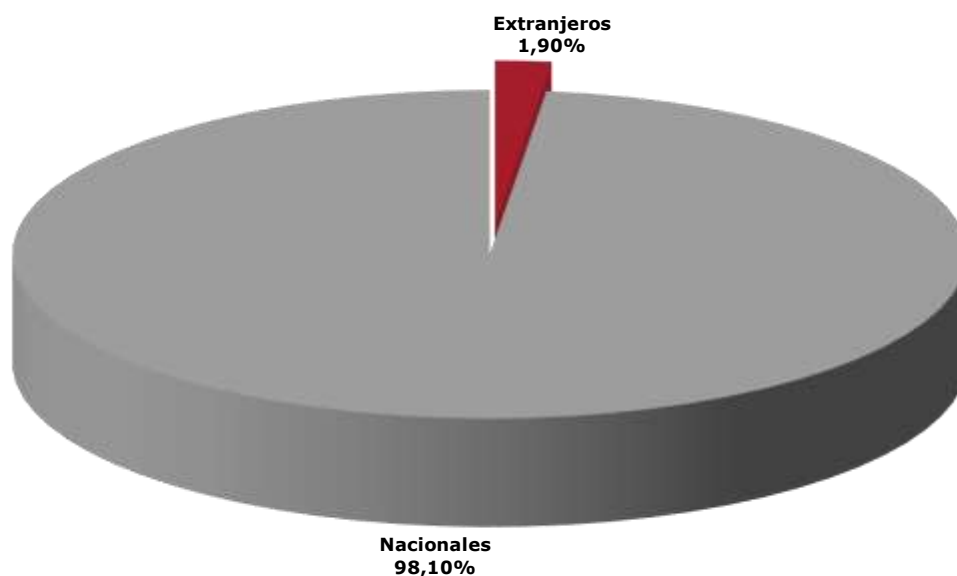
2.12.1.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

El peso de extranjeros, al igual que ha ocurrido con las personas físicas, ha ido descendiendo, situándose en el 1,90% del total de certificaciones del primer trimestre, mínimo de la serie histórica. Por el contrario, el peso de nacionales se ha incrementado hasta el 98,10%, lo que supone un nuevo máximo histórico.

La evolución intertrimestral ha sido de una reducción de -0,91 pp en el peso de extranjeros, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de nacionales. De este modo, el peso de extranjeros alcanza cifras escasamente significativas, con un peso prácticamente testimonial.

El hecho de que durante los últimos años las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda por extranjeros hayan sido nacionalidades con elevados niveles de renta per cápita, está provocando esta evolución de resultados.

**Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
1er trimestre 2019**



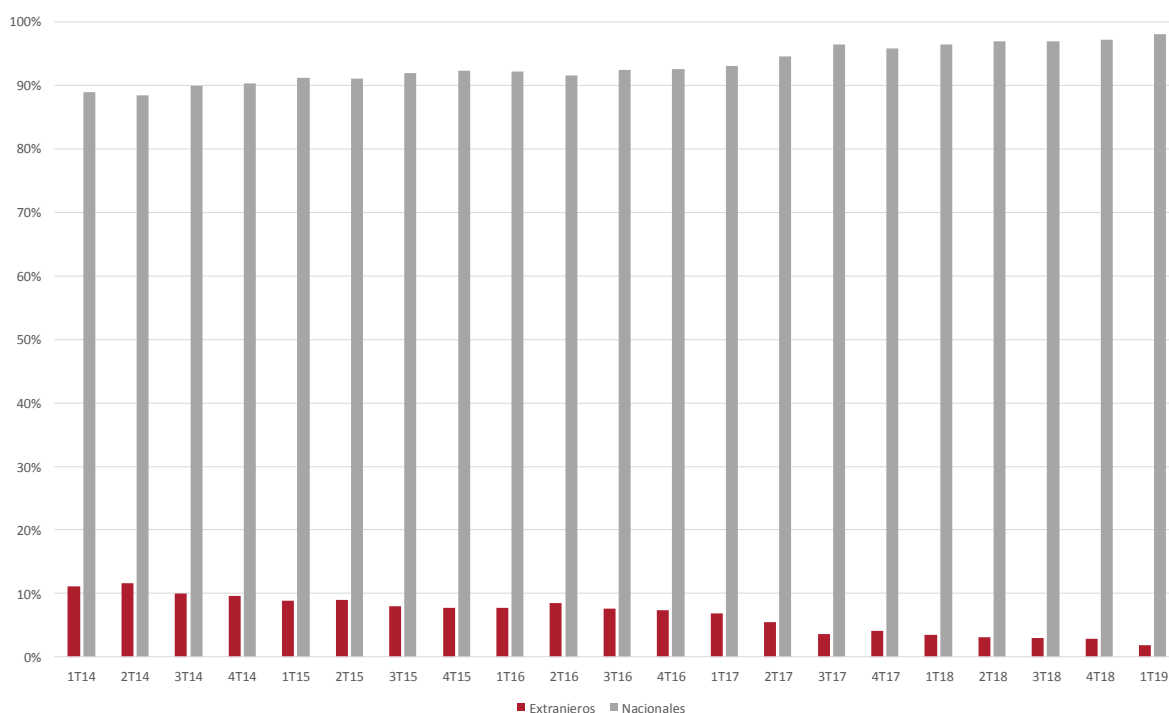
El gráfico de evolución de resultados que se muestra a continuación representa claramente la situación, con pesos de extranjeros en las certificaciones de más del 10% en la primera mitad de 2014, pasado en apenas cinco años a niveles por debajo del 2%.

Dentro de este bajo peso de certificaciones en extranjeros, el desglose de resultados según nacionalidad muestra cómo británicos encabezan los resultados con un 17,65%, en línea con su peso en la compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, seguidos de marroquíes con el 10,29%, ecuatorianos con un 5,15%, rumanos con un 5,15% y chinos con un 3,68%.

Estas nacionalidades, excepto británicos, son nacionalidades que en los últimos años no se han situado en el grupo de cabeza de nacionalidades que compran vivienda en España, estando en dicho grupo durante el anterior ciclo alcista, donde se originan algunas de las actuales certificaciones. Asimismo, se trata de nacionalidades que normalmente compran vivienda en base a sus objetivos laborales, estando condicionadas por el propio devenir de la situación económica y del mercado laboral.

En todo caso, se trata de pesos porcentuales que, tras de sí, recogen un número muy bajo de operaciones.

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



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 1T 2019		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	0,34%	17,65%
Marruecos	0,20%	10,29%
Ecuador	0,10%	5,15%
Rumanía	0,10%	5,15%
China	0,07%	3,68%
Perú	0,06%	2,94%
Alemania	0,06%	2,94%
Portugal	0,06%	2,94%
Colombia	0,04%	2,21%
Italia	0,04%	2,21%
Pakistán	0,04%	2,21%
Senegal	0,04%	2,21%
Nigeria	0,03%	1,47%
Moldavia	0,03%	1,47%
Luxemburgo	0,03%	1,47%
Irlanda	0,03%	1,47%
Guinea	0,03%	1,47%
Bolivia	0,03%	1,47%
Bélgica	0,03%	1,47%
Resto	0,54%	30,13%
Extranjeros	1,90%	100,00%
Nacionales	98,10%	
TOTAL	100,00%	

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

El número de daciones en pago ha presentado un incremento intertrimestral del 25,11%, habiendo registrado 1.644 en el primer trimestre del año, 330 más que el trimestre precedente.

Sin embargo, con respecto al mismo trimestre del año precedente se ha producido un descenso del -19,29%. Si se observa la gráfica de evolución de resultados podrá observarse cómo existe estacionalidad de resultados, dando lugar en los cuartos trimestres a una importante reducción de resultados.

Número de daciones en pago. Trimestral 1T 2019	
CCAA	Número
CATALUÑA	424
ANDALUCÍA	403
COM. VALENCIANA	283
COM. MADRID	110
MURCIA	96
CANARIAS	63
CASTILLA-LA MANCHA	58
CASTILLA Y LEÓN	42
ASTURIAS	29
EXTREMADURA	29
GALICIA	25
ARAGÓN	24
BALEARES	22
NAVARRA	13
CANTABRIA	11
PAÍS VASCO	10
LA RIOJA	2
NACIONAL	1.644

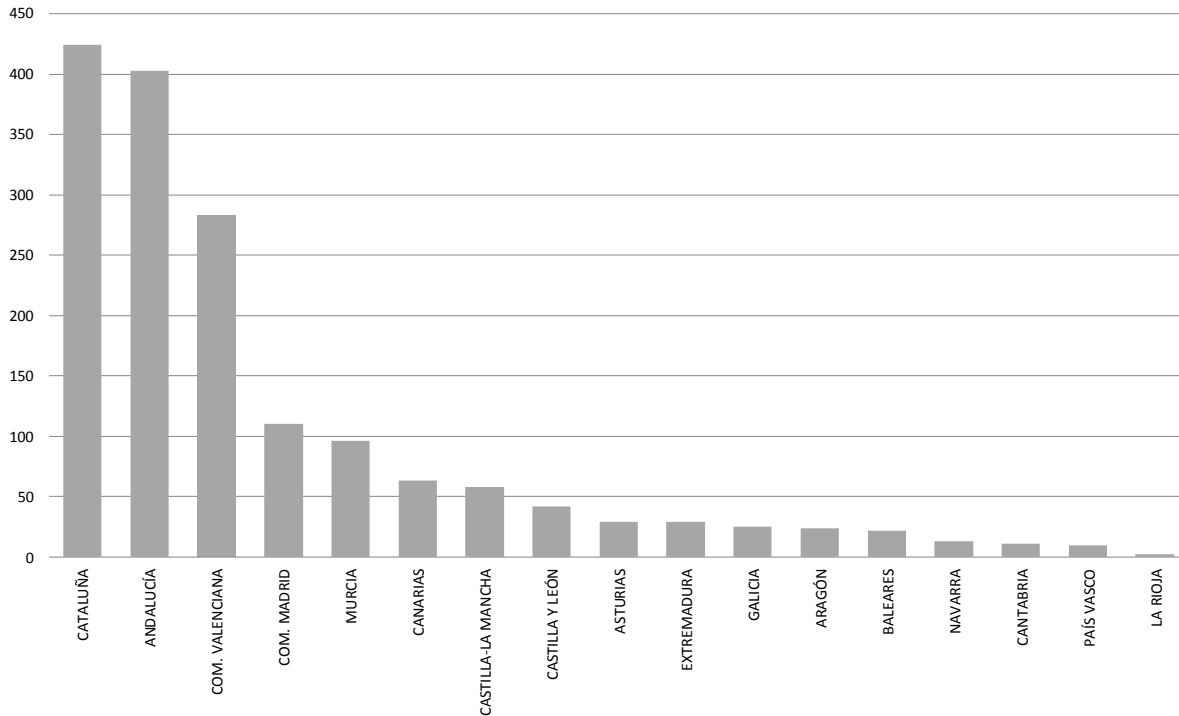
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago durante el último trimestre han sido Cataluña (424), Andalucía (403), Comunidad Valenciana (283) y Comunidad de Madrid (110). Frente a estos resultados hay nueve comunidades autónomas que registran menos de 30 daciones en pago trimestralmente, constatando las notables diferencias territoriales.

En los últimos doce meses se han registrado 6.227 daciones en pago, dando lugar a una reducción con respecto al resultado interanual de finales de pasado trimestre (6.620). Este resultado interanual, con respecto al interanual de los doce meses precedentes, supone un descenso del -7,95%.

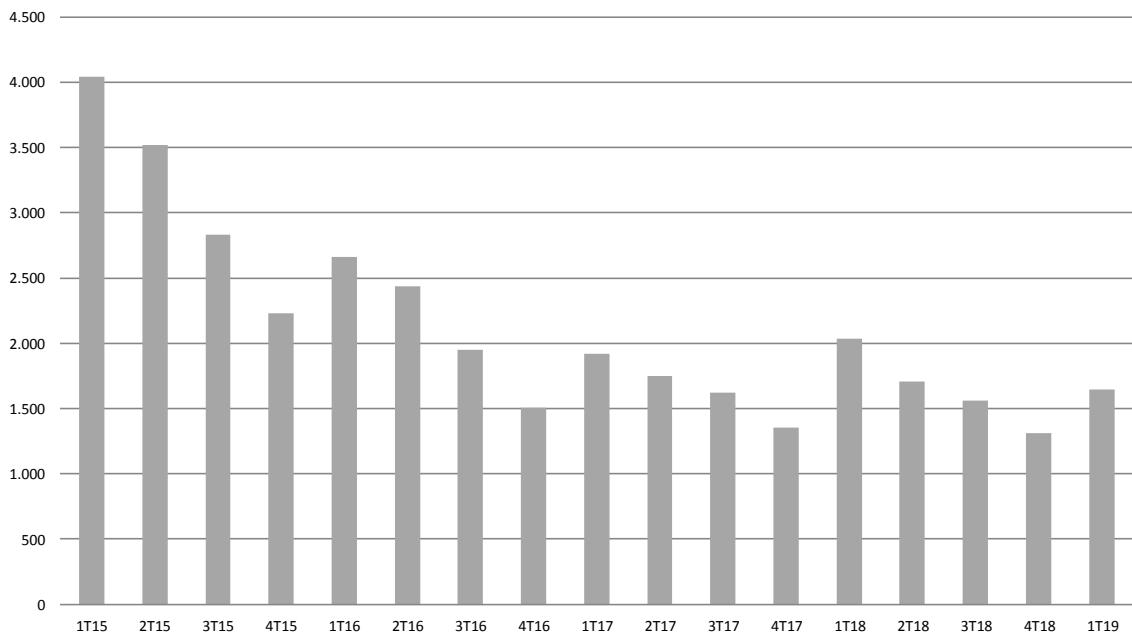
Este conjunto de resultados, junto al gráfico de evolución de resultados trimestrales, permite constatar cómo, al margen del incremento intertrimestral, la tendencia en la evolución del número de daciones en pago es ligeramente descendente. Se ha moderado la intensidad en la reducción, ya que durante 2015 y 2016 se produjo un ajuste importante, pero, en todo caso, sigue reduciéndose, en gran medida, tal y como hemos indicado en el apartado precedente, como consecuencia de la recuperación económica y del mercado inmobiliario.

En consecuencia, la evolución de resultados durante los próximos trimestres estará condicionada por estos aspectos, en la medida que si el precio de la vivienda sigue mostrando un comportamiento favorable y acompaña la evolución económica, fundamentalmente por lo que respecta a la creación de empleo, el número de daciones en pago seguirá viéndose reducido.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 1er trimestre 2019



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional

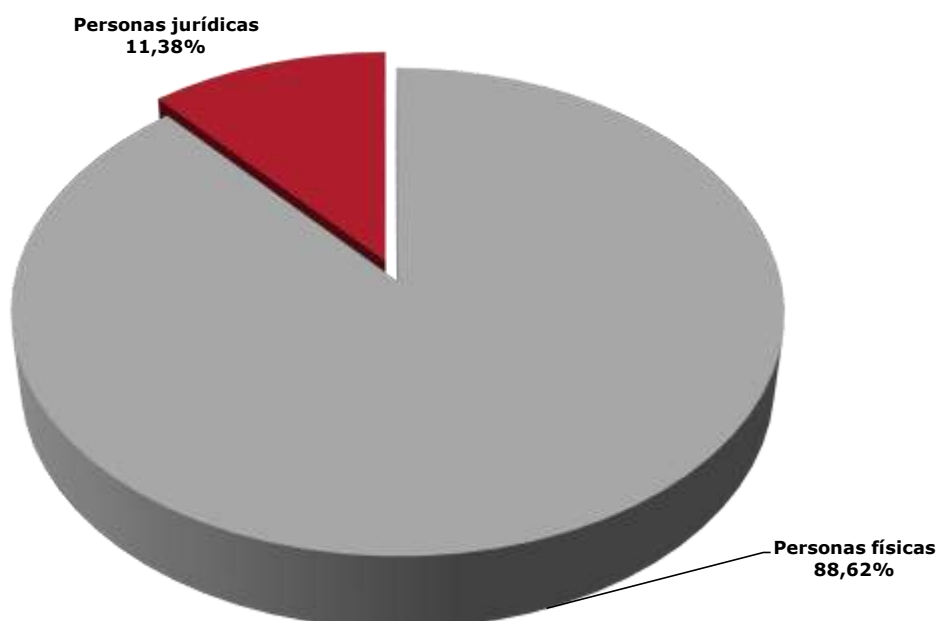


2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

El 88,62% de las daciones en pago del primer trimestre han correspondido a personas físicas y el 11,38% a personas jurídicas. Con respecto al trimestre precedente el peso de personas físicas se ha incrementado en 1,64 pp y con respecto al mismo trimestre del año anterior en 0,48 pp. Por tanto, se aprecia una ligera tendencia ascendente en el peso de personas físicas.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2019		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	88,62%	11,38%

Distribución de daciones en pago según titularidad. 1er trimestre 2019

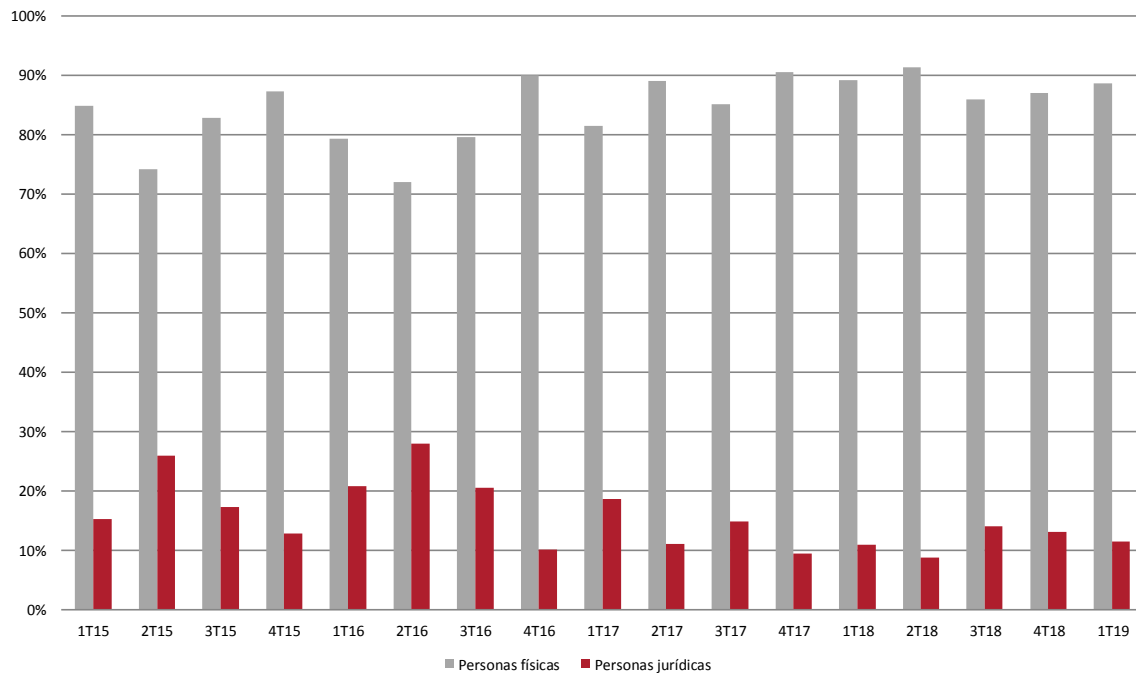


En el gráfico de la siguiente página se proporciona la evolución de los resultados trimestrales para la serie histórica disponible. Al margen del incremento de peso de personas físicas durante los dos últimos trimestres, con carácter general, durante los dos últimos años y medio, se aprecia un cierto equilibrio de resultados, dando lugar a pesos de personas físicas que normalmente se sitúan ligeramente por debajo del 90%, mientras que el peso de personas jurídicas suele estar ligeramente por encima del 10%.

El bajo número de operaciones provoca una mayor inestabilidad en la serie histórica. En todo caso, el patrón más claro es el de incremento de peso de personas físicas, con niveles próximos al 90%, habiendo llegado a presentar coyunturalmente niveles mínimos ligeramente por encima del 70%.

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá un cierto equilibrio de resultados, en la línea observada durante los últimos años.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El peso de extranjeros en el número de daciones en pago ha sido del 11,26% en el primer trimestre, incrementándose en 0,52 pp con respecto al trimestre precedente, que supuso el mínimo de la serie histórica. En consecuencia, el peso de nacionales ha sido del 88,74%, reduciéndose en la cuantía indicada.

Con respecto al mismo trimestre del año precedente el peso de extranjeros se ha reducido en -1,59 pp, dando lugar, en consecuencia, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados, a una cierta estabilidad de resultados, con niveles de peso de extranjeros en las daciones en pago normalmente ligeramente por encima del 10%, frente a algo menos del 90% en el peso de nacionales.

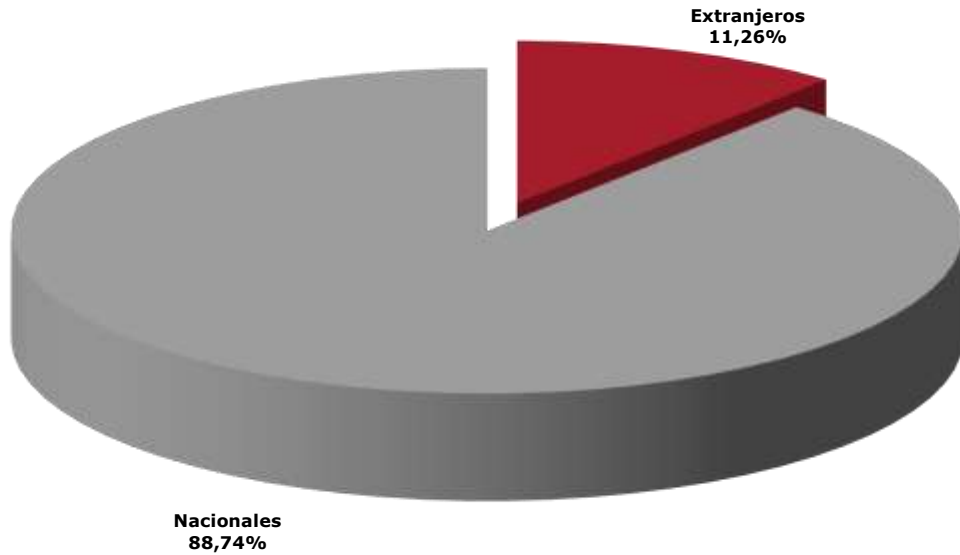
Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 1T 2019		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,80%	16,02%
Marruecos	1,43%	12,71%
Ecuador	1,31%	11,60%
Rumanía	1,00%	8,84%
Colombia	0,56%	4,97%
Italia	0,37%	3,31%
Bulgaria	0,31%	2,76%
Portugal	0,31%	2,76%
Rusia	0,25%	2,21%
Perú	0,19%	1,66%
Irlanda	0,19%	1,66%
Bolivia	0,19%	1,66%
China	0,12%	1,10%
Brasil	0,12%	1,10%
Argentina	0,12%	1,10%
Ucrania	0,12%	1,10%
Venezuela	0,12%	1,10%
Pakistán	0,12%	1,10%
Sudáfrica	0,06%	0,55%
Resto	2,57%	22,69%
Extranjeros	11,26%	100,00%
Nacionales	88,74%	
TOTAL	100,00%	

El desglose de resultados de daciones en pago según nacionalidad, proporciona, para el primer trimestre, un encabezamiento de resultados por británicos con un 16,02% de las daciones en pago a extranjeros, dando lugar a un peso relativamente próximo al de las compras por británicos durante los últimos años. Les siguen marroquíes con un 12,71%, ecuatorianos con un 11,60% y rumanos con un 8,84%.

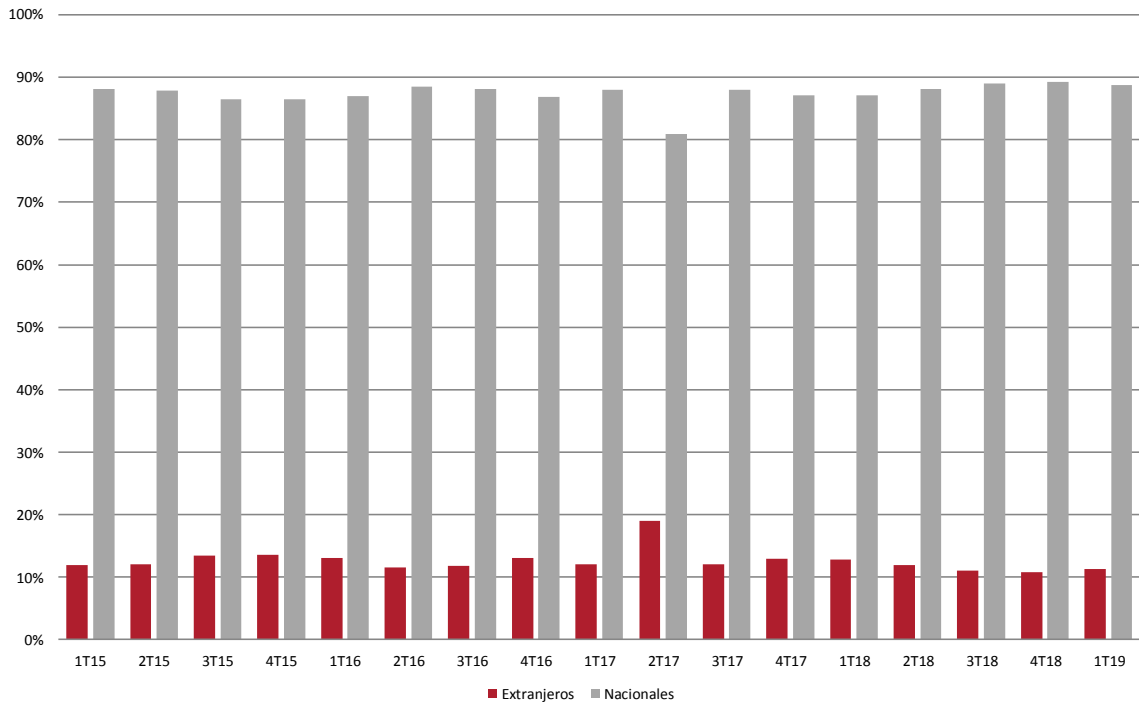
Al igual que hemos indicado en el apartado de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, estas nacionalidades, excepto en el caso de británicos, no han estado en el grupo de cabeza de las compras de vivienda por extranjeros durante los últimos años, pero sí en el anterior ciclo alcista, por lo que resulta probable que una buena parte de estas daciones en pago correspondan a compras formalizadas durante el anterior ciclo alcista.

Las nacionalidades que han encabezado la compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años han sido nacionalidades con una renta per cápita media elevada, siendo menos probable dar lugar a este tipo de situaciones.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 1er trimestre 2019



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos haya constituido 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, han considerado especialmente relevante la consecución de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada por la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, 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 de la Propiedad 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 1.058 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, 1.058 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de más de 1.037.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y cerca de 485.000 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 45 días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

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: coste salarial (INE).

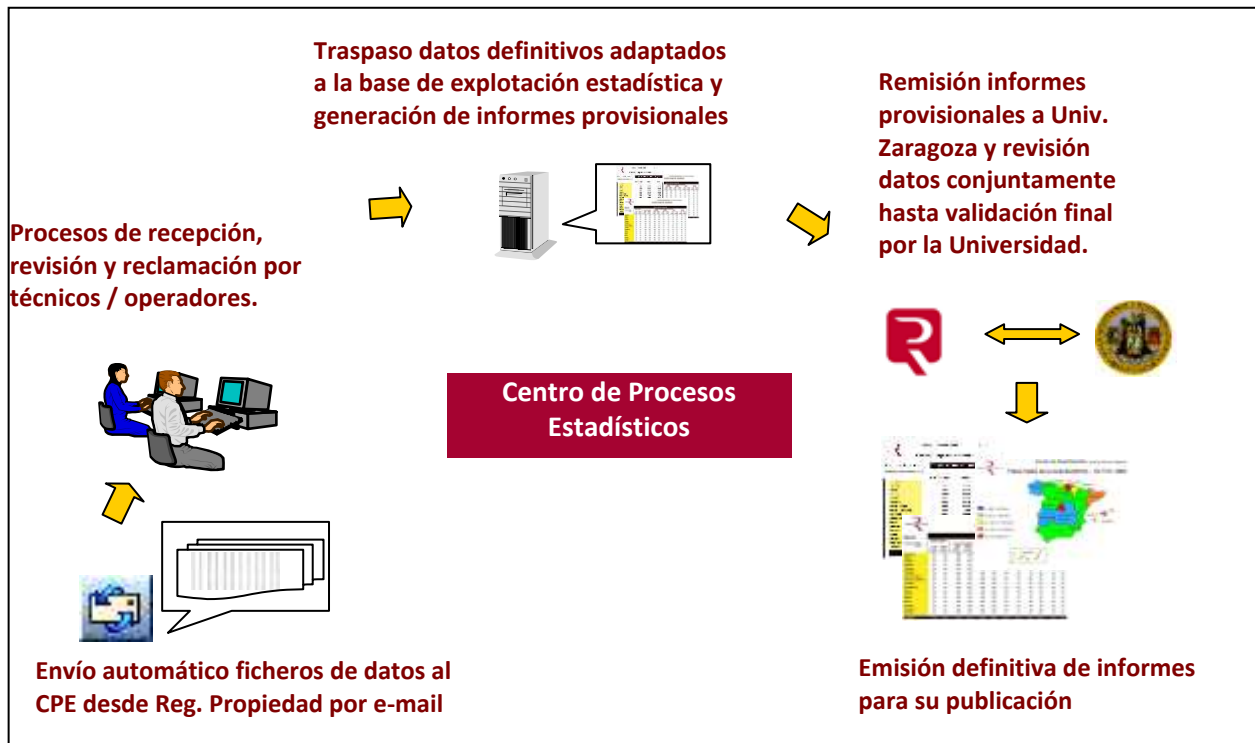
Proceso de obtención y agregación de datos

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.



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)

Muestra el comportamiento del precio de la vivienda con un procedimiento basado en la metodología de ventas repetidas propuesta por Case y Shiller (1987¹, 1989²).

El índice se construye tomando datos de aquellas viviendas que han sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio. La ventaja de este método radica en el hecho de que, al utilizar información de las mismas unidades en dos puntos del tiempo, se mantienen homogéneas las características físicas del bien (localización, superficie, tipología...) sobre el que se calcula la evolución del precio, con lo cual se elimina una de las principales limitaciones de las metodologías basadas en la utilización de precios medios, que no controlan la evolución de la calidad de las viviendas y no proporcionan, por tanto, índices de calidad constantes.

Por este motivo el índice de precios de vivienda de ventas repetidas supone no sólo una novedad sino un importante avance para el mejor conocimiento del comportamiento del precio de la vivienda.

El planteamiento propuesto en la publicación de resultados muestra las alternativas metodológicas sobre las que se ha trabajado, poniendo sobre la mesa los avances disponibles con el objetivo de marcar posibles desarrollos futuros que deriven en una publicación sistemática bajo una metodología específica.

El índice es nacional, todavía no se han desarrollado índices por comunidades autónomas. Los resultados se publican anualmente, pero muestran el comportamiento del precio de la vivienda trimestralmente. El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005, tomando como periodo de inicio el primer trimestre del año 1994.

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2010 a 2017, ambos inclusive).

Número de compraventas de vivienda registradas

Muestra el número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados atendiendo a un criterio geográfico y al distinto grado de uso. En el primero de los casos, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

Junto a esta dimensión global de actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se intenta proporcionar una dimensión relativa de actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se toma la última actualización de datos de población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística.

De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por mil, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada mil habitantes. Con todo ello, más allá de los resultados globales de compraventa, se obtiene un resultado relativo de actividad inmobiliaria, no condicionado por el número de habitantes.

El objetivo es la consecución del mayor caudal informativo acerca del volumen de actividad del mercado inmobiliario, representado a través de esta aproximación a las compraventas de vivienda realizadas en cada periodo. Los resultados se obtienen exclusivamente de las compraventas registradas en los Registros de la Propiedad, con transmisión del pleno dominio.

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.

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

Se adentra en el análisis del perfil del comprador de vivienda de acuerdo a su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo a distintas características de la vivienda adquirida, como son el grado de uso (nueva y usada) y su superficie media (menor a cuarenta metros cuadrados, entre cuarenta y sesenta, entre sesenta y ochenta, entre ochenta y cien, más de cien). Estos últimos desgloses son publicados en los correspondientes Anuarios.

Esta información resulta de gran interés como consecuencia del importante incremento vivido durante los últimos años en cuanto al número de residentes extranjeros. De hecho, en no pocas ocasiones la compra de viviendas por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa del mercado de la vivienda en España.

Las compras de vivienda son clasificadas según la nacionalidad del comprador. Los resultados no se adentran en el concepto de residencia, ya que no es un dato que quede recogido en la escritura de compraventa, por lo que no se puede desagregar entre residentes y no residentes.

Distribución de compraventas de vivienda

Con el presente Informe se obtiene información acerca de la distribución de las compraventas de vivienda, distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas (grado de uso), y para las viviendas nuevas, diferenciando entre viviendas libres y protegidas (grado de protección).

De este modo, para cada uno de los periodos temporales y zonas geográficas analizadas, se comprueba el peso relativo de cada tipología de vivienda, de acuerdo a la clasificación anterior.

En consecuencia, delimita claramente el comportamiento del mercado de vivienda español en relación al tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada Comunidad Autónoma, comprobando, por tanto, la renovación del parque de vivienda a nivel autonómico y, en consecuencia, nacional. De igual modo, puede observarse la política de expansión o no de la oferta inmobiliaria, la evolución de la vivienda protegida por Comunidades Autónomas o la evolución del peso de las compraventas de vivienda usada sobre el total.

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

Este Informe proporciona información de peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos y Otras entidades financieras.

Esta información, atendiendo a un criterio geográfico, se desagrega para el ámbito nacional y autonómico, permitiendo comprobar la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas.

Con todo ello puede conocerse la situación del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria, así como la evolución de la misma, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado

Permite obtener el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado.

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m²) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de Bancos y Otras entidades financieras.

Con todo ello se proporciona una nueva perspectiva acerca del endeudamiento contraído por cada agrupación de entidad financiera y, en consecuencia, la política de concesión de créditos hipotecarios, así como el riesgo asumido en dichas operaciones. Todo ello tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las distintas comunidades autónomas.

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud con

respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se reside.

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

Recoge, al igual que los informes precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario pero, en este caso, medido en relación a la deuda media contraída en cada compraventa de vivienda.

En cuanto a los ámbitos geográficos objeto de análisis, al igual que la mayoría de los informes, agrupa los resultados medios para los ámbitos geográficos nacional y autonómico. Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de informes relacionados con el endeudamiento hipotecario, se desagrega para el conjunto de agrupaciones de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario (Bancos y Otras entidades financieras).

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas Comunidades Autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda que debe asumir un ciudadano dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que reside.

La distinción dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria volverá a otorgar una nueva perspectiva de la política de financiación hipotecaria adoptada por cada tipo de entidad financiera y del riesgo asumido.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios

Constituyen la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios. Los resultados se presentan para el total nacional y desglosados por comunidades autónomas.

Asimismo, desde el primer trimestre de 2019, se realiza un desglose adicional, obteniendo la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable, mostrando igualmente los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

Presenta la situación y evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda.

Para ello se presentan resultados de número de contratos y volumen de crédito hipotecario contratado a tipo de interés fijo y tipo de interés variable. A su vez, para los contratos y volumen a tipo de interés variable, se vuelven a presentar resultados, pero atendiendo a distintas modalidades de índices de referencia utilizadas: EURIBOR, IRPH y Otros.

En consecuencia, para cada una de estas cinco variables (tipos fijos, tipos variables, EURIBOR, IRPH y Otros) se obtiene el peso relativo atendiendo tanto al número de contratos como al volumen de crédito hipotecario asociado a dicho tipo de interés o índice de referencia.

La importancia de este informe radica, principalmente, en el conocimiento periódico de las preferencias de los ciudadanos y entidades financieras en relación a los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y, en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas.

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

Suministra los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis teniendo presente que el bien objeto de garantía hipotecaria es siempre una vivienda.

Los resultados se presentan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre duración media para Bancos y Otras entidades financieras.

Con todo ello se obtiene el periodo medio de contratación dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria, así como la tendencia general a la reducción o ampliación de los periodos de contratación de los créditos hipotecarios sobre vivienda.

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación ha sido utilizado por un porcentaje de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

El informe *Cuota hipotecaria mensual y Porcentaje con respecto al coste salarial* proporciona información relativa, fundamentalmente, a dos importantes aspectos:

- La *Cuota hipotecaria mensual*, estimada en base a la hipoteca media por vivienda y el tipo de interés medio de contratación inicial, asumiendo como plazo el periodo de contratación del crédito hipotecario obtenido en el informe de *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios*.
- El Porcentaje que representa la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, contemplando el citado periodo de contratación.

La *Cuota hipotecaria mensual* presenta un gran significado económico, resultando de gran interés el conocimiento de su situación y evolución, ya que muestra el comportamiento de la financiación hipotecaria para la adquisición de vivienda, en términos medios y para cada una de las zonas geográficas analizadas.

El *Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual* supone una mejora informativa en tanto en cuanto se compara la variable de cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que, en términos medios, supone la cuota hipotecaria en relación al coste salarial.

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales³ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁴.

La evolución de los resultados de las citadas magnitudes, especialmente del Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial, proporcionará un mejor conocimiento acerca de la mejora o perjuicio del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

Impagos hipotecarios

El informe *Impagos hipotecarios* se aborda desde el punto de vista de las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y de las Daciones en pago.

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

³ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

⁴ Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca. Esto no significa que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

La Dación en pago es una transmisión pactada de la propiedad de un inmueble al acreedor con hipoteca sobre el mismo como forma de pago total del importe debido. Se trata de una operación de transmisión de titularidad de un bien, pactada entre deudor y acreedor, realizada mediante escritura pública inscrita posteriormente en el Registro de la Propiedad, por la que el titular de un bien inmueble que no ha cumplido con las condiciones de pago pactadas en un crédito hipotecario, cede la titularidad de su bien inmueble al acreedor, quedando liberado mediante dicho acto de la totalidad de la deuda existente.

En ambos casos los resultados presentados se circunscriben exclusivamente a vivienda.

Para cada una de las dos situaciones el desglose informativo se realiza en tres niveles:

- Número. En este caso detallan los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.
- Distribución según titularidad. Para ello se desagregan los resultados en porcentajes correspondientes a personas físicas y a personas jurídicas.
- Distribución según nacionalidad. El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se desagregan en función de la nacionalidad del titular de la vivienda. El desglose se realiza entre nacionales y extranjeros, y, para estos últimos, en función de su nacionalidad, detallando los resultados de las primeras diecinueve nacionalidades por tamaño y agrupando las demás en "Resto". Los resultados se proporcionan en porcentaje con respecto al total de número de certificaciones, así como, para cada nacionalidad, en función de su peso con respecto al total de extranjeros.

Con todo ello se alcanza una primera perspectiva acerca de la situación y evolución de una parte de lo que constituye los Impagos hipotecarios. En la medida que sea posible, en próximos trimestres, se irán incorporando desgloses adicionales, así como nuevas variables que completen el análisis de los Impagos hipotecarios.

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales

Presenta los precios medios de dichas naturalezas de bienes inmuebles (locales comerciales y naves industriales), destinados generalmente a un uso mercantil. Para cada una de estas naturalezas se desagrega atendiendo a un criterio geográfico, distinguiendo entre precios para el ámbito nacional y autonómico.

En este caso se trata de bienes inmuebles con un gran interés social, fundamentalmente por el peso que la actividad mercantil tiene en nuestro país, especialmente de comercio minorista y pequeña y mediana empresa.

Superficie media de vivienda registrada (m²)

Permite observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona información relativa al tamaño medio general de la vivienda transferida, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las viviendas transferidas nuevas, distinguiendo según grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las viviendas transferidas usadas.

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de las preferencias de los demandantes de vivienda.

Distribución de compraventas de vivienda (pisos) según superficie media (%)

Representa una desagregación del informe Distribución de compraventas de vivienda y del informe Superficie media de vivienda, de tal modo que considerando exclusivamente la tipología de vivienda "pisos", se desagrega en atención a distintas agrupaciones de superficie media, comprobando el peso relativo de compraventas de cada una de las tipologías.

Con ello se comprueba la situación y evolución del volumen de compraventas de la tipología de vivienda más demandada (pisos), atendiendo a su superficie media. Esta circunstancia permite comprobar un aspecto de gran interés social, como es el tipo de vivienda regularmente transferida y, en consecuencia, demandada.

Las agrupaciones de superficie media podrían ser ilimitadas. Actualmente se diferencia entre pisos de menos de 40 m², entre 40 y 60 m², entre 60 y 80 m², y más de 80 m², intentando con ello acercarse a la superficie media de los pisos según el número de habitaciones incluidas en el mismo.

Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente (personas físicas vs personas jurídicas)

El informe Distribución de compraventas de vivienda se desagregan en función del tipo de adquirente. De este modo se muestra el porcentaje de compraventas de vivienda realizadas por personas físicas y por personas jurídicas.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

Constituye un intento de representación de una importante variable para la comprensión de la realidad inmobiliaria española, como es el tiempo que en términos medios se mantiene la propiedad de una vivienda.

Los resultados ponen de manifiesto una característica que desde ya hace unos cuantos años se le viene asociando al mercado inmobiliario español: su componente inversor. Un determinado porcentaje de demandantes de vivienda compran no sólo con una finalidad de uso de dicha vivienda, sino como reserva de valor, pensando que, dentro de las distintas alternativas de inversión, encaja perfectamente dentro de los intereses de dicho agente.

Los primeros resultados de plazos en la transmisión de viviendas se presentaron para el año 2007. Asimismo, se desagregaron los resultados de acuerdo a la configuración de distintos tramos de periodos de tiempo en los que la vivienda era transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según tiempo de antigüedad en la posesión de la vivienda.

En este caso se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventas de vivienda.

Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

Incorpora los resultados de número de hipotecas sobre vivienda con una desagregación por comunidades autónomas y provincias. Asimismo, se cuantifica el número de hipotecas de extranjeros por comunidad autónomas, así como desagregados según nacionalidad. Finalmente, se detallan los resultados de importe medio de hipoteca en extranjeros por comunidades autónomas y se desglosan igualmente según nacionalidad.

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

Proporciona información acerca de la distribución del nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas, atendiendo a cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles consideradas: viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, naves industriales y bienes inmuebles rústicos.

Los resultados del presente Informe permitirán conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno de los objetivos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

La identificación del peso relativo de nuevo crédito hipotecario asociado a cada tipo de bien inmueble, cuyo valor representa la principal garantía real para la devolución del crédito hipotecario, constituye una aportación de gran interés, fundamentalmente desde el análisis del riesgo en la concesión del crédito hipotecario.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras

Muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtendrá el peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos y Otras entidades financieras).

De este modo, para cada uno de los periodos y zonas geográficas, puede observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida, así como el origen de la financiación.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

Este Informe indica la duración media de los nuevos créditos hipotecarios distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles utilizadas a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria (viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos no edificados y naves industriales).

Esta información permite conocer los plazos a los que habitualmente se suele contratar los créditos hipotecarios dependiendo del tipo de bien inmueble a financiar, así como la tendencia al incremento o reducción de los periodos de contratación para cada caso y ámbito geográfico.