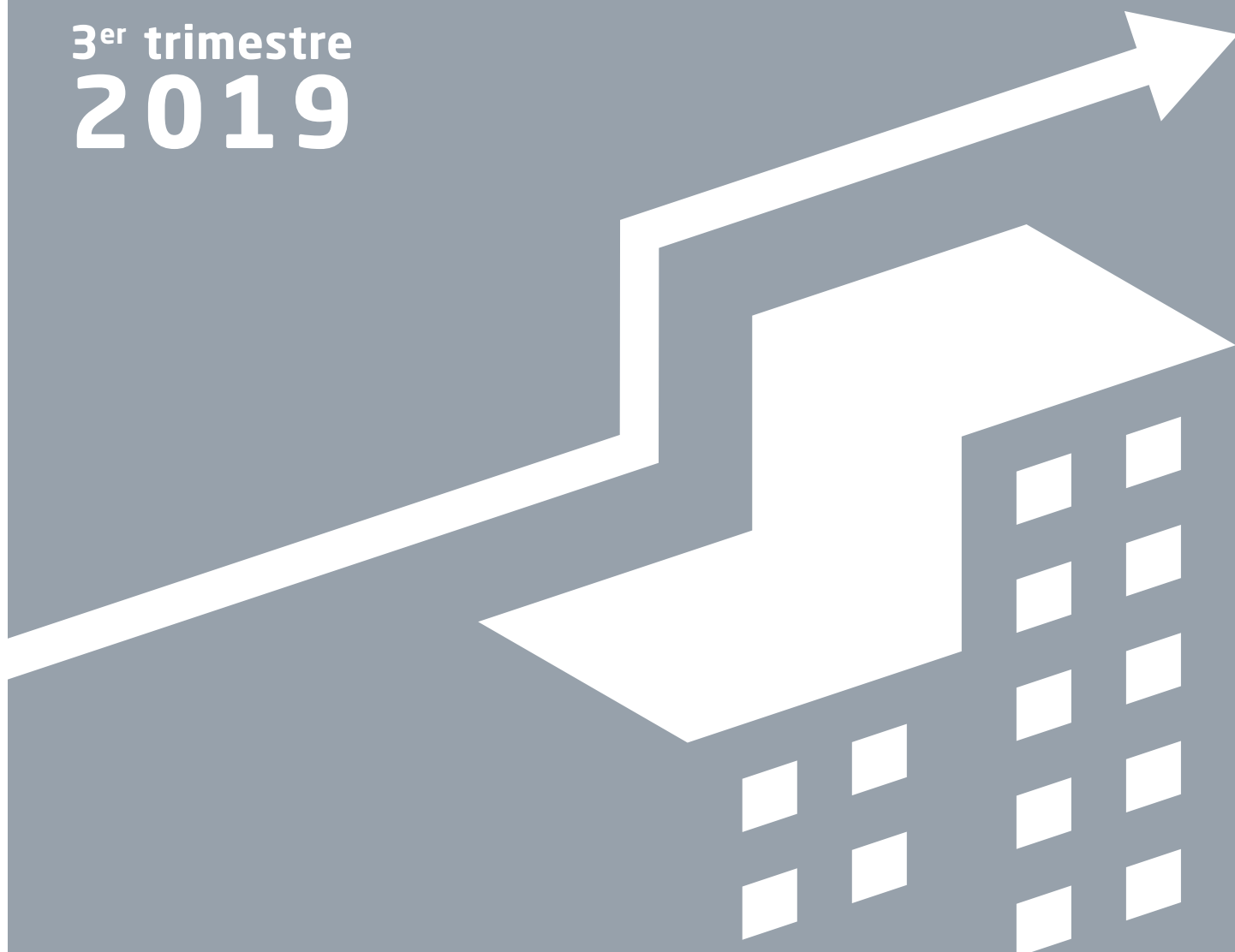


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

3^{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>

Noviembre de 2019

Publicación trimestral nº 62

3er 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	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	30
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	34
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	38
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	43
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	48
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	51
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	57
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	61
2.12. Impagos hipotecarios	66
3. Metodología	78
3.1. Objetivos	78
3.2. Informes	82

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 tercer trimestre del año 2019 (publicación trimestral número 62).

El precio de la vivienda ha seguido creciendo en el tercer trimestre del año, pero con una menor intensidad, dando lugar a un incremento trimestral del IPVVR del 0,84%, dejando la tasa interanual en el 7,70%. Con respecto a los mínimos del actual ciclo inmobiliario, registrados a finales de 2014, se acumula un crecimiento del 36,39%, todavía un -12,25% con respecto a los máximos del tercer trimestre de 2007.

Las compraventas de vivienda han registrado el segundo descenso trimestral consecutivo, con una reducción del -5,80%, alcanzando las 122.540 compraventas en el tercer trimestre. En vivienda nueva se han registrado 21.104 compraventas, con un descenso trimestral del -4,98%, y en vivienda usada 101.436 compraventas, con una corrección del -5,97%. Por tanto, ambas modalidades han contribuido al descenso trimestral de compraventas.

Territorialmente se han generalizado los descensos, con dieciséis comunidades autónomas con tasas trimestrales negativas. El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (23.960), Cataluña (20.114), Comunidad Valenciana (18.934) y Comunidad de Madrid (17.427).

En los últimos doce meses se han registrado 506.687 compraventas de vivienda, con un descenso del -2,08% con respecto al interanual del trimestre precedente, acumulando dos trimestres consecutivos de descensos en los resultados interanuales. Estos resultados interanuales, con respecto a los de los doce meses precedentes, proporcionan un descenso interanual del -0,34%.

El desglose de resultados por provincias ratifica el ajuste generalizado en compraventas de vivienda ya que cuarenta y dos provincias han registrado descensos trimestrales. En términos absolutos, las provincias que han registrado un mayor número de compraventas han sido Madrid (17.427), Barcelona (13.673), Alicante (9.247), Valencia (7.472) y Málaga (6.946). En vivienda nueva han sido treinta y una provincias las que han presentado reducciones trimestrales y en vivienda usada cuarenta y una provincias.

La compra de vivienda por extranjeros ha mantenido niveles relativamente próximos a los registrados en trimestres precedentes, con un porcentaje del 12,55% en el tercer trimestre, con un ligero incremento trimestral (12,46% segundo trimestre). A pesar de este crecimiento porcentual, en términos absolutos se ha producido un descenso, alcanzando poco más de 15.150 compras, por debajo de las más de 16.000 del trimestre precedente. Británicos han seguido encabezando la compra por extranjeros (14,27% del total), seguidos de franceses (8,38%), alemanes (6,63%), belgas (6,17%) y marroquíes (6,05%). El peso de compra de vivienda por extranjeros en los últimos doce meses ha sido del 12,46%, superando las 63.100 viviendas compradas.

Baleares ha seguido registrando el mayor porcentaje de compra de vivienda por extranjeros (28,17%), seguida de Comunidad Valenciana (25,86%), Canarias (23,72%), Región de Murcia (21,59%), Cataluña (12,79%) y Andalucía (12,01%). Las provincias con mayores porcentajes de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (40,77%), Santa Cruz de Tenerife (32,64%), Málaga (28,88%), Baleares (28,17%), Girona (27,59%) y Murcia (21,59%).

La distribución de compraventas de vivienda en nuevas y usadas ha mantenido la estructura de los últimos años. Concretamente, el 82,77% de las compraventas han sido vivienda usada y el 17,23% vivienda nueva, con una desagregación en 15,87% vivienda nueva libre y 1,36% vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayores porcentajes de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (91,23%), Cantabria (87,66%), Cataluña (86,16%) y Comunidad Valenciana (85,31%), mientras que en vivienda nueva libre han encabezado los resultados Comunidad Foral de Navarra (23,33%), Castilla-La Mancha (21,21%), Galicia (20,76%) y Canarias (20,42%).

Los Bancos han seguido aumentando su cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando el 91,17% del total, con una ganancia trimestral de 0,86 pp. Otras entidades financieras se han quedado en el 8,83%. En todas las comunidades autónomas los Bancos han registrado la mayor cuota de mercado, con los resultados más destacados en Comunidad de Madrid (96,47%), Cataluña (95,19%) y

Extremadura (94,46%), mientras que Otras entidades financieras han alcanzado su mayor cuota de mercado en Navarra (42,42%), Principado de Asturias (24,51%), La Rioja (20,31%) y País Vasco (20,01%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha incrementado un 1,87% en el tercer trimestre, con un resultado medio de 1.308 €/m². Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado han sido Comunidad de Madrid (1.985 €/m²), País Vasco (1.759 €/m²), Baleares (1.668 €/m²) y Cataluña (1.653 €/m²), situándose en el extremo opuesto, con los menores importes medios, Extremadura (667 €/m²), Castilla-La Mancha (723 €/m²) y Región de Murcia (781 €/m²). En diez comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales. El incremento interanual ha sido 3,02%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha crecido con mayor intensidad, concretamente un 3,43%, alcanzando un importe medio de 128.369 €. Las mayores cuantías se han registrado en Comunidad de Madrid (202.426 €), Baleares (180.503 €), Cataluña (149.185 €) y País Vasco (143.246 €), mientras que los menores niveles de deuda han correspondido a Extremadura (76.661 €), Región de Murcia (79.865 €) y La Rioja (87.549 €). En trece comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales.

La cuantía media de los tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios ha descendido al 2,44% desde el 2,50% del segundo trimestre. Los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo han presentado una cuantía media del 2,88% y los correspondientes a la modalidad de tipo de interés variable un 2,13%, con un diferencial de 0,75 pp entre ambas modalidades. Las comunidades autónomas con menores cuantías medias para el total general han sido País Vasco (1,85%), Comunidad Foral de Navarra (2,26%) y Comunidad de Madrid (2,31%), mientras que los mayores tipos de interés medios se han registrado en Cataluña (2,66%), Canarias (2,64%) y Galicia (2,54%).

La contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha seguido creciendo durante el tercer trimestre del año, alcanzando el 42,76% del total. La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 57,24%, correspondiendo en su práctica totalidad a contratación de hipotecas a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (56,48% del total de nuevas hipotecas). En cuatro comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha superado a la contratación a tipo de interés variable: Principado de Asturias (68,17%), Región de Murcia (55,44%), Cataluña (53,15%) y Comunidad Valenciana (50,09%). Los mayores porcentajes de contratación a tipo de interés variable se han registrado en Extremadura (71,45%), País Vasco (71,36%), Castilla - La Mancha (67,46%) y Comunidad de Madrid (67,14%).

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha mantenido su tradicional estabilidad, registrando un periodo medio de 285 meses (23 años y 9 meses), con un incremento trimestral del 0,35%. En Bancos el plazo medio ha sido de 286 meses (23 años y 10 meses) y en Otras entidades financieras de 268 meses (22 años y 4 meses). Los mayores periodos medios se han registrado en Comunidad de Madrid (307 meses; 25 años y 7 meses), Cataluña (293 meses; 24 años y 5 meses) y Castilla - La Mancha (291 meses; 24 años y 3 meses), mientras que los periodos más reducidos han correspondido a La Rioja (263 meses; 21 años y 11 meses), Comunidad Valenciana (266 meses; 22 años y 2 meses) y Galicia (266 meses; 22 años y 2 meses). En los últimos doce meses se ha incrementado un 1,42% el periodo medio de contratación.

Los indicadores de accesibilidad han presentado un ligero deterioro, con un incremento trimestral tanto en la cuota hipotecaria mensual media (2,51%), como en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial (0,59 pp). La cuota hipotecaria mensual media del tercer trimestre ha sido de 593,91 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 30,65%. Los motivos de este deterioro se encuentran exclusivamente en el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (3,43%). El resto de las variables con incidencia en la accesibilidad han presentado un comportamiento favorable: incremento de los plazos de contratación (0,35%), reducción de los tipos de interés de contratación (-0,06 pp) y aumento de los salarios (0,52%).

Las comunidades autónomas que han registrado mayores importes de cuota hipotecaria mensual media han sido Comunidad de Madrid (873,90 €), Baleares (863,13 €), Cataluña (692,83 €) y País Vasco (623,22 €). En el extremo opuesto se han situado Extremadura (350,55 €), Región de Murcia (385,07 €) y Castilla - La Mancha (417,50 €). Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los porcentajes más elevados se han registrado en Baleares (46,17%), Comunidad de Madrid (37,54%) y Cataluña (33,46%), mientras que las condiciones más favorables se han registrado en Extremadura (22,18%), Principado de Asturias (22,26%) y Región de Murcia (22,79%).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha presentado un intenso descenso trimestral (-28,90%), alcanzando las 5.696, con un incremento interanual del 18%. Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número son Cataluña (1.428), Comunidad Valenciana (1.341) y Andalucía (1.205),

con descensos trimestrales en quince de ellas. El 22,80% del total ha correspondido a personas físicas y el 77,20% a personas jurídicas, registrando los correspondientes mínimo y máximo de la serie respectivamente. El 1,79% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso británicos (13,13%), ecuatorianos (9,09%) y colombianos (5,05%).

El número de daciones en pago se ha incrementado un 6,77%, alcanzando las 1.566 en el tercer trimestre. Las mayores cuantías se han registrado en Andalucía (381), Comunidad Valenciana (281), Cataluña (278) y Región de Murcia (170). El 82,64% han correspondido a personas físicas y el 17,36% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 11,02%, encabezando el ranking por nacionalidades británicos (20,00%), ecuatorianos (11,76%), marroquíes (10,59%) y rumanos (8,82%).

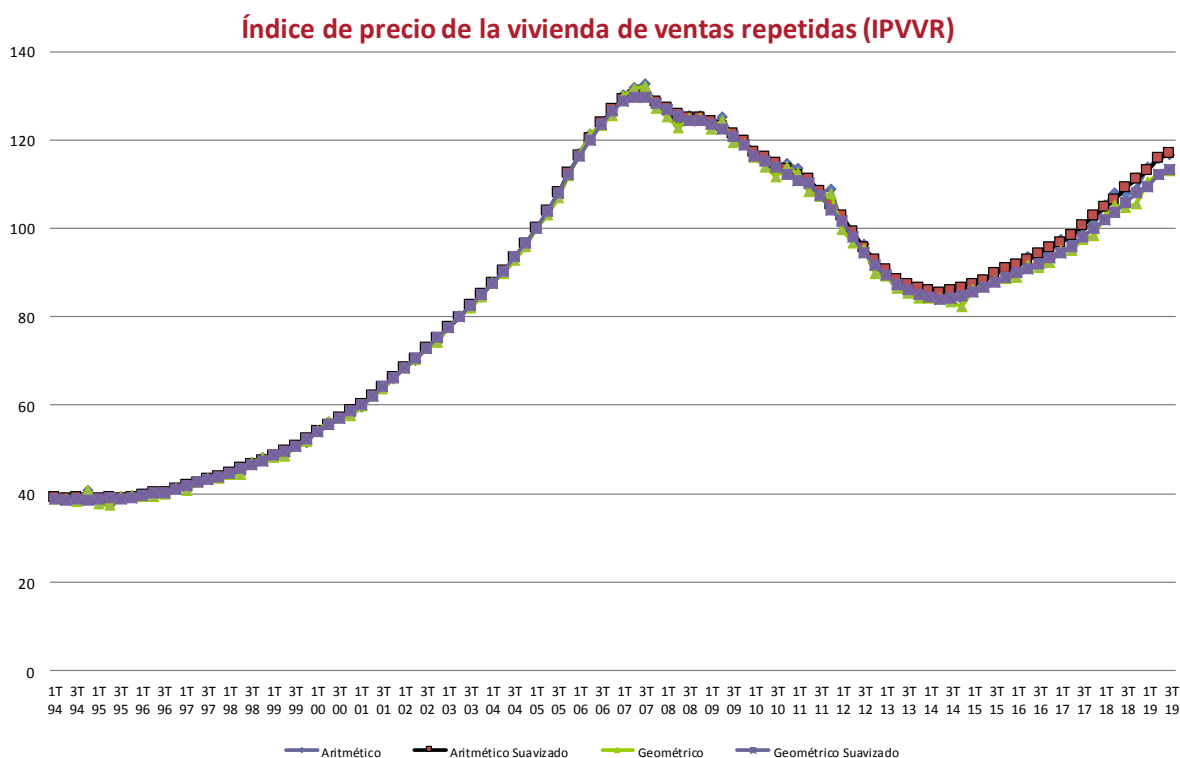
2. Resultados

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

El precio de la vivienda ha moderado el ritmo de crecimiento durante el tercer trimestre del año. El incremento trimestral del IPVVR ha sido del 0,84%, muy por debajo del ritmo de crecimiento trimestral de trimestres precedentes y más en línea con lo que previsiblemente supondrá la evolución del precio de la vivienda a lo largo de los próximos trimestres.

En consecuencia, la tasa interanual del IPVVR también ha visto reducida su intensidad, registrando una cuantía del 7,70%. A pesar de este ajuste, todavía supone una cuantía elevada desde el punto de vista de la evolución de la actividad económica en general y los salarios en particular, por lo que futuras correcciones en este ritmo de crecimiento podrán suponer un factor favorable para mantener niveles de actividad (compraventas) similares a los de la mayoría de los trimestres de los últimos dos años.

Desde los mínimos del actual ciclo inmobiliario, alcanzados a finales de 2014, el precio de la vivienda acumula un crecimiento del 36,39%, por lo que ha supuesto una recuperación importante del ajuste producido en la fase descendente. De hecho, con respecto a los máximos del tercer trimestre de 2007, los actuales niveles de precios suponen estar únicamente un 12,25% por debajo de dicho punto máximo, habiendo llegado a estar un 35,66% por debajo del máximo (finales de 2014 con respecto a mediados de 2007).



En la actualidad el IPVVR se sitúa en un índice 115,03, lo que supone un nivel de precios similar al registrado a mediados de 2010 y a comienzos de 2006. En principio todo parece indicar que la tendencia del precio de la vivienda va a mantener una línea ascendente, aunque con una moderación del ritmo de crecimiento, tal y como ha ocurrido en el tercer trimestre, por lo que previsiblemente seguiremos recortando la distancia con respecto a los máximos de 2007.

La evolución de la demanda condicionará el comportamiento del precio de la vivienda. Tal y como podrá constatare en el siguiente apartado, relativo al número de compraventas de vivienda, la demanda parece mostrar un cambio de tendencia, en la medida que se ha registrado un ligero descenso trimestral y la primera tasa interanual negativa en bastantes años, que supone un signo significativo con respecto a la tendencia de dicha variable.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice				
	Período	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado
1T 2005	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2T 2005	103,00	103,83	102,97	103,81	103,40
3T 2005	107,04	108,04	106,99	107,99	107,51
4T 2005	111,90	112,34	111,83	112,27	112,09
1T 2006	116,79	116,43	116,68	116,32	116,56
2T 2006	121,48	120,20	121,34	120,06	120,77
3T 2006	123,38	123,86	123,20	123,68	123,53
4T 2006	125,83	126,87	125,61	126,65	126,24
1T 2007	130,16	129,11	129,89	128,84	129,50
2T 2007	131,82	129,97	131,51	129,66	130,74
3T 2007	132,62	129,94	132,27	129,59	131,11
4T 2007	127,66	128,53	127,28	128,15	127,91
1T 2008	125,69	127,26	125,26	126,84	126,26
2T 2008	123,15	125,85	122,69	125,38	124,27
3T 2008	125,49	124,94	124,98	124,43	124,96
4T 2008	125,56	124,83	125,00	124,27	124,91
1T 2009	123,15	124,22	122,55	123,62	123,39
2T 2009	125,12	123,10	124,46	122,45	123,78
3T 2009	120,11	121,35	119,43	120,66	120,39
4T 2009	119,89	119,63	119,16	118,90	119,40
1T 2010	116,83	117,10	116,06	116,33	116,58
2T 2010	114,59	116,01	113,79	115,20	114,90
3T 2010	112,49	114,72	111,65	113,86	113,18
4T 2010	114,68	113,18	113,77	112,29	113,48
1T 2011	113,46	111,89	112,51	110,95	112,20
2T 2011	109,16	111,19	108,19	110,20	109,68
3T 2011	108,17	108,40	107,15	107,39	107,78
4T 2011	108,96	105,23	107,88	104,19	106,57
1T 2012	100,81	102,67	99,75	101,60	101,21
2T 2012	97,64	99,22	96,56	98,13	97,89
3T 2012	96,41	95,50	95,29	94,40	95,40
4T 2012	90,95	92,84	89,85	91,72	91,34
1T 2013	90,40	90,60	89,25	89,45	89,93
2T 2013	87,57	88,40	86,40	87,22	87,40
3T 2013	86,46	87,32	85,25	86,11	86,28
4T 2013	85,43	86,37	84,19	85,12	85,28
1T 2014	85,58	85,84	84,28	84,54	85,06
2T 2014	85,66	85,32	84,31	83,97	84,82
3T 2014	84,92	85,77	83,53	84,36	84,64
4T 2014	83,85	86,31	82,42	84,83	84,35
1T 2015	87,66	87,15	86,11	85,60	86,63
2T 2015	88,28	88,25	86,66	86,62	87,45
3T 2015	89,86	89,65	88,14	87,93	88,90
4T 2015	90,38	90,86	88,59	89,06	89,72
1T 2016	90,83	91,84	88,96	89,95	90,40
2T 2016	93,74	92,74	91,74	90,77	92,25
3T 2016	93,17	94,15	91,12	92,08	92,63
4T 2016	94,35	95,48	92,20	93,30	93,83
1T 2017	97,42	96,77	95,13	94,49	95,95
2T 2017	97,44	98,33	95,07	95,94	96,69
3T 2017	100,15	100,51	97,63	97,99	99,07
4T 2017	100,98	102,66	98,37	100,00	100,50
1T 2018	105,23	104,71	102,42	101,91	103,56
2T 2018	108,12	106,45	105,14	103,52	105,81
3T 2018	107,65	109,04	104,60	105,95	106,81
4T 2018	108,85	111,18	105,67	107,94	108,41
1T 2019	113,91	112,91	110,49	109,52	111,71
2T 2019	115,90	115,82	112,32	112,25	114,07
3T 2019	116,73	117,04	113,03	113,33	115,03

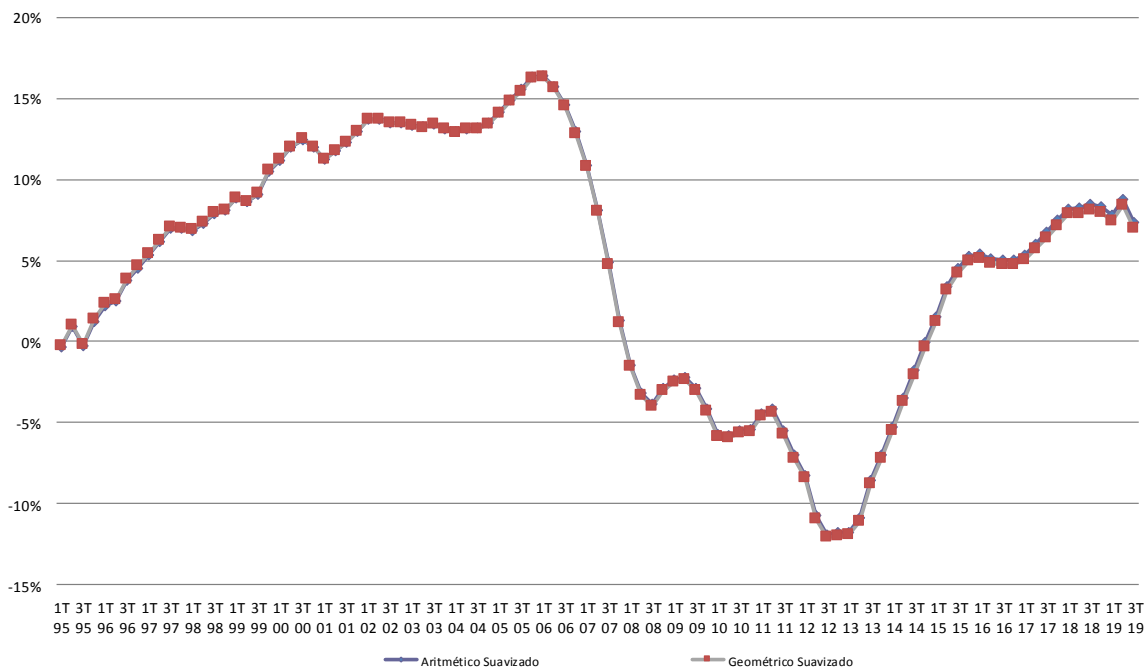
La duda que surge es hacia donde se dirige el mercado, si hacia el final de un ciclo alcista de notable intensidad que se ha vivido a lo largo de los últimos cinco años (desde 2014), con tasas de crecimiento anuales del número

de compraventas de dos dígitos año tras año, para dar paso a un periodo de cierta estabilidad en el sentido de seguir registrando niveles de compraventas anuales próximas a las 500.000, o si vamos a dar paso a un ajuste de cierta intensidad.

La evolución del precio de la vivienda estará condicionada, en la fase actual del mercado, por el comportamiento de dicha demanda. De momento, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado, se registran niveles destacados de actividad inmobiliaria, no muy distantes con respecto a los máximos de los últimos diez años, pero dejando de crecer.

En dicho escenario de mercado, el precio de la vivienda puede contar con un comportamiento similar al del último trimestre, es decir, con moderadas tasas de crecimiento en precios, que puede considerarse como una situación óptima, en la medida que niveles de crecimiento del precio de la vivienda que vayan aproximándose al nivel de crecimiento de los salarios posibilitará que se mantenga una cobertura más amplia de potenciales demandantes.

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

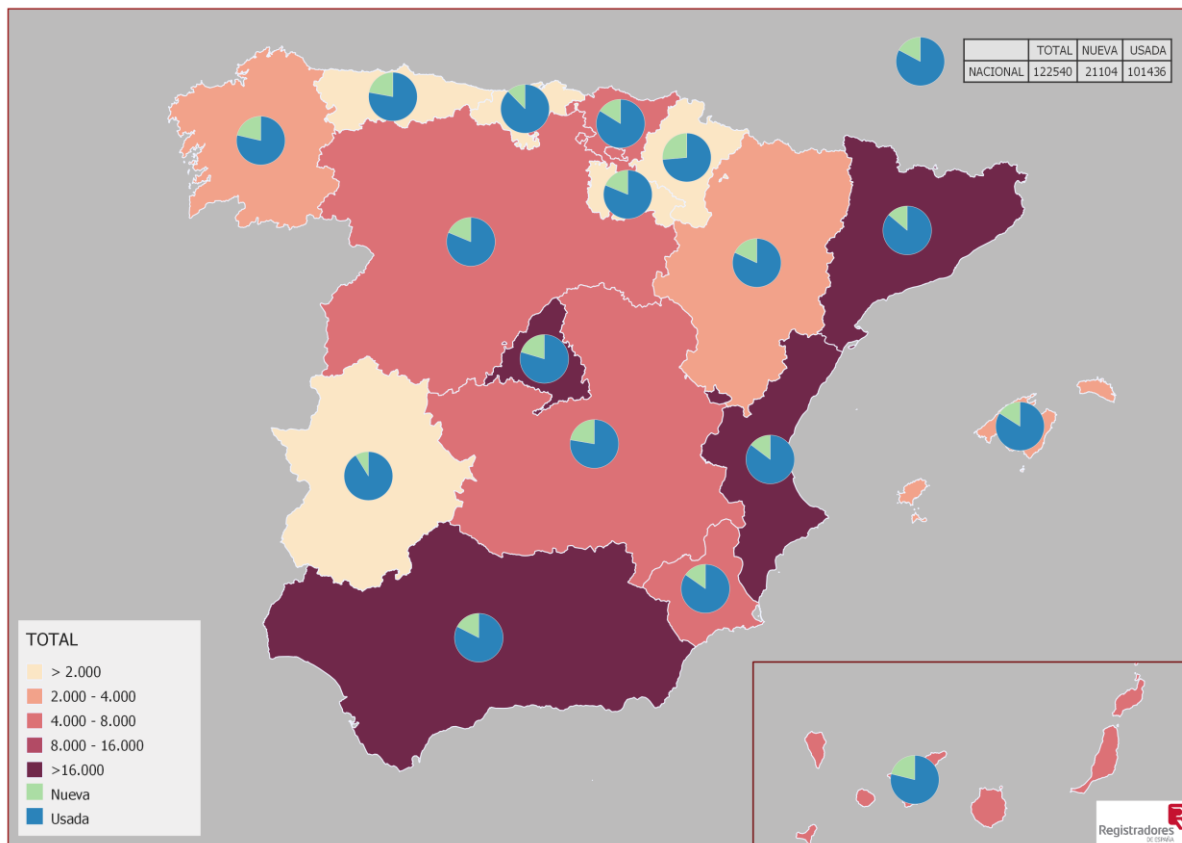


A lo largo de los últimos trimestres veníamos advirtiendo del riesgo de una intensificación del precio de la vivienda y sus consecuencias con respecto al comportamiento del número de compraventas. Afortunadamente, los resultados del último trimestre parecen mostrar un camino mucho más favorable para el desarrollo futuro del propio mercado inmobiliario.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3er TRIMESTRE 2019



El número de compraventas de vivienda ha presentado el segundo descenso intertrimestral consecutivo, dando lugar a una reducción del -5,80%, intensificándose con respecto al pasado trimestre (-2,82%). Concretamente, en el tercer trimestre del año se han registrado 122.540 compraventas, frente a las 130.088 del segundo trimestre y las 133.860 del primer trimestre.

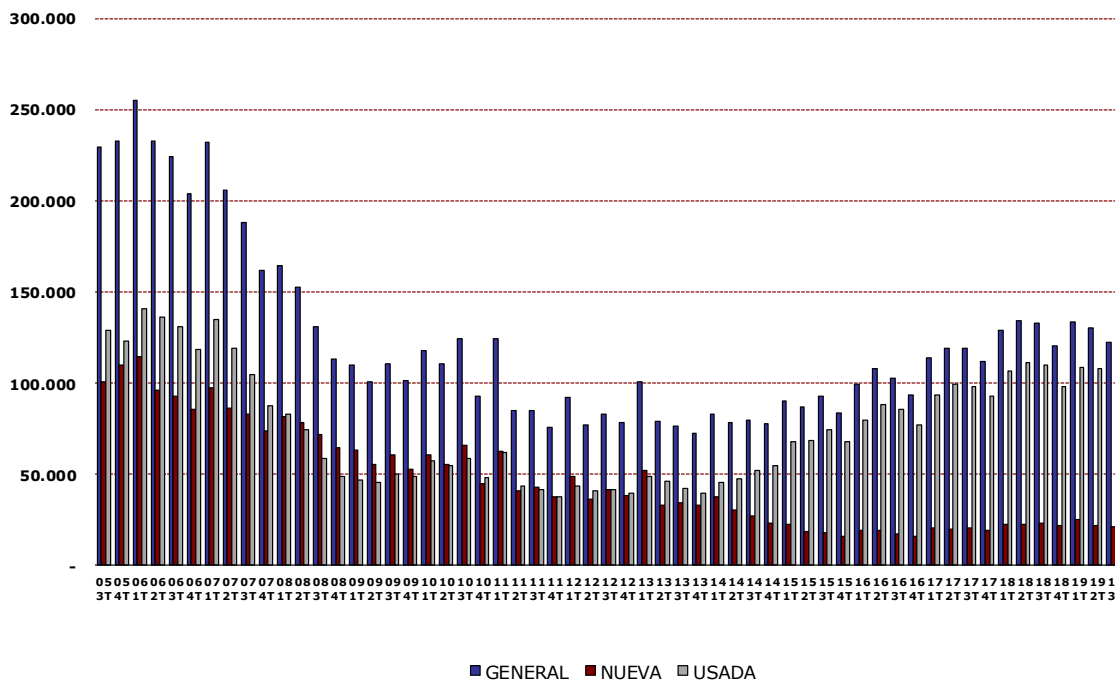
A pesar de esta tendencia descendente durante los seis últimos meses, desde una perspectiva retrospectiva, se mantienen niveles de actividad elevados, por debajo de las más de 130.000 compraventas que se registraron en algunos de los trimestres recientes, pero todavía muy por encima de los resultados de la mayoría de los trimestres de los últimos once años.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han acumulado descensos durante el último trimestre, además en cuantías relativamente próximas. Concretamente, en vivienda nueva se han registrado 21.104 compraventas de vivienda, con una corrección trimestral del -4,98%, mientras que en vivienda usada se han alcanzado las 101.436 compraventas registradas, dando lugar a un descenso del -5,97%. En consecuencia, la contribución al cambio de tendencia del mercado inmobiliario, por lo que respecta a las compraventas de vivienda, viene dado por ambas modalidades, que en ambos casos acumulan dos trimestres consecutivos con descensos.

En la práctica totalidad de la geografía nacional se han registrado descensos en las compraventas de vivienda ya que dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas han presentado caídas intertrimestrales. Las mayores correcciones se han registrado en Extremadura (-21,88%), Principado de Asturias (-20,39%) y Cantabria (-11,99%). El único incremento se ha producido en Región de Murcia (4,61%).

En términos absolutos el mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado durante el tercer trimestre en Andalucía (23.960), Cataluña (20.114), Comunidad Valenciana (18.934) y Comunidad de Madrid (17.427).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



La distinción por tipología de vivienda, por lo que respecta a la vivienda nueva, en trece comunidades autónomas se han registrado descensos intertrimestrales, dando lugar a las mayores correcciones en Extremadura (-45,61%), Cantabria (-34,83%), Principado de Asturias (-24,01%) y Baleares (-22,79%). Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda nueva durante el tercer trimestre han sido Andalucía (4.174), Comunidad de Madrid (3.557), Cataluña (2.784) y Comunidad Valenciana (2.781).

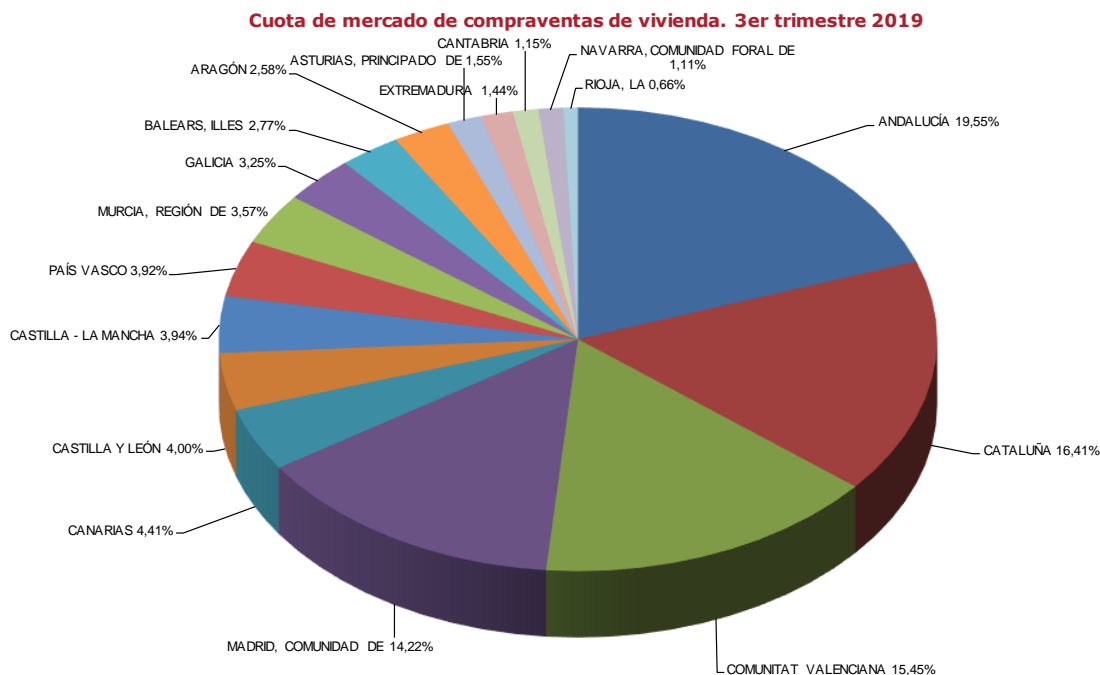
Por su parte, en vivienda usada los descensos se han generalizado ya que prácticamente todas las comunidades autónomas han contado con reducciones intertrimestrales (dieciséis), dando lugar al único incremento en Región de Murcia (6,42%). Los ajustes más intensos se han registrado en Principado de Asturias (-19,29%), Extremadura (-18,46%), Navarra (-16,61%) y Canarias (-13,14%). En términos absolutos el mayor número de compraventas de vivienda usada se ha registrado en Andalucía (19.786), Cataluña (17.330), Comunidad Valenciana (16.153) y Comunidad de Madrid (13.870).

La actividad inmobiliaria relativa, medida en número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, ha registrado un resultado de 2,62 en el tercer trimestre del año, descendiendo con respecto a los 2,78 del segundo trimestre y el 2,86 del primer trimestre. En vivienda nueva se han registrado 0,45 compraventas por cada mil habitantes y en vivienda usada 2,17 compraventas por cada mil habitantes. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Comunidad Valenciana (3,83), Región de Murcia (2,96), Baleares (2,88) y Andalucía (2,85).

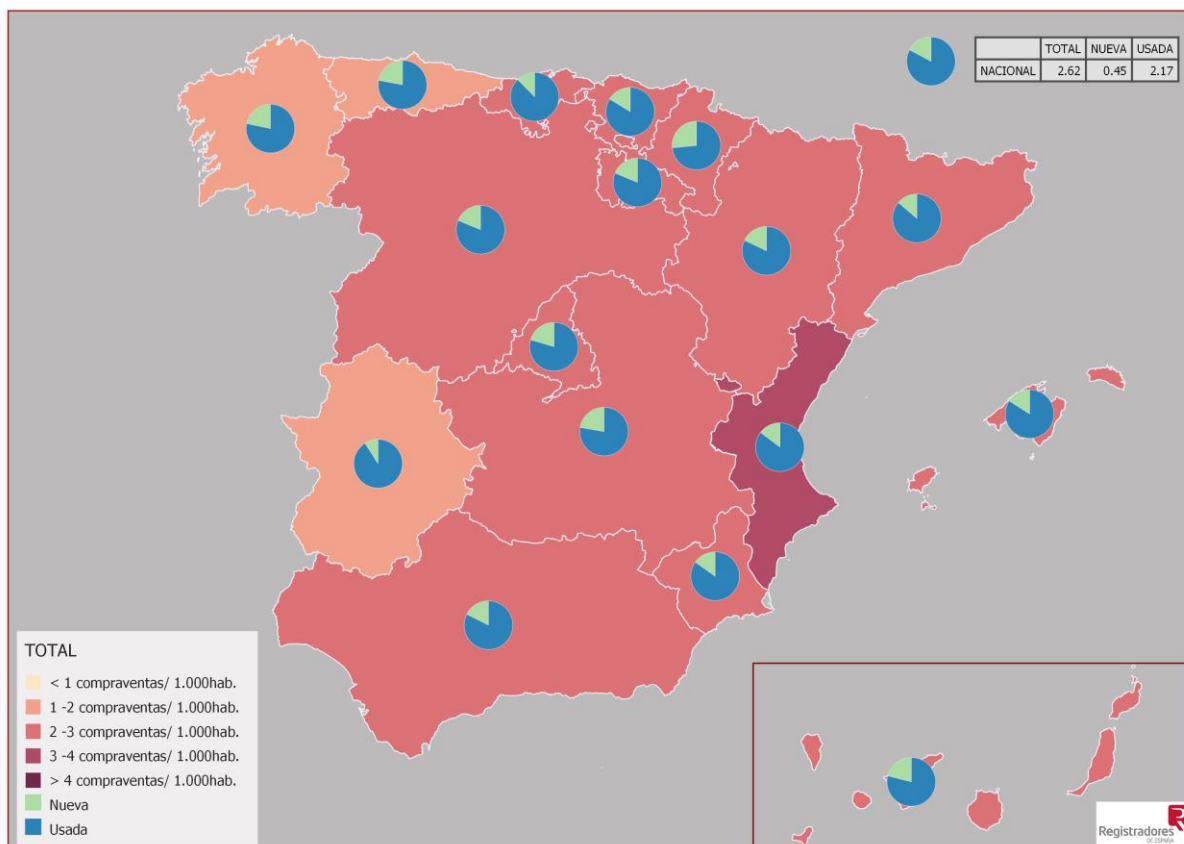
Por lo que respecta a la cuota de mercado en compraventas de vivienda por comunidades autónomas, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, durante el tercer trimestre ha estado encabezada por Andalucía, con un 19,55% del total, seguida de Cataluña (16,41%), Comunidad Valenciana (15,45%) y Comunidad de Madrid (14,22%), quedando el resto de las comunidades autónomas a una significativa distancia de estas cuatro. De hecho, entre estas cuatro comunidades autónomas registran el 65,63% del total de compraventas de vivienda de España.

En los últimos doce meses se han registrado 506.687 compraventas de vivienda, con un descenso del -2,08% con respecto al resultado interanual del trimestre precedente. En este caso también se acumulan dos

trimestres consecutivos con descensos en los resultados interanuales, constituyendo una clara prueba del cambio de tendencia en el comportamiento de las compraventas de vivienda.

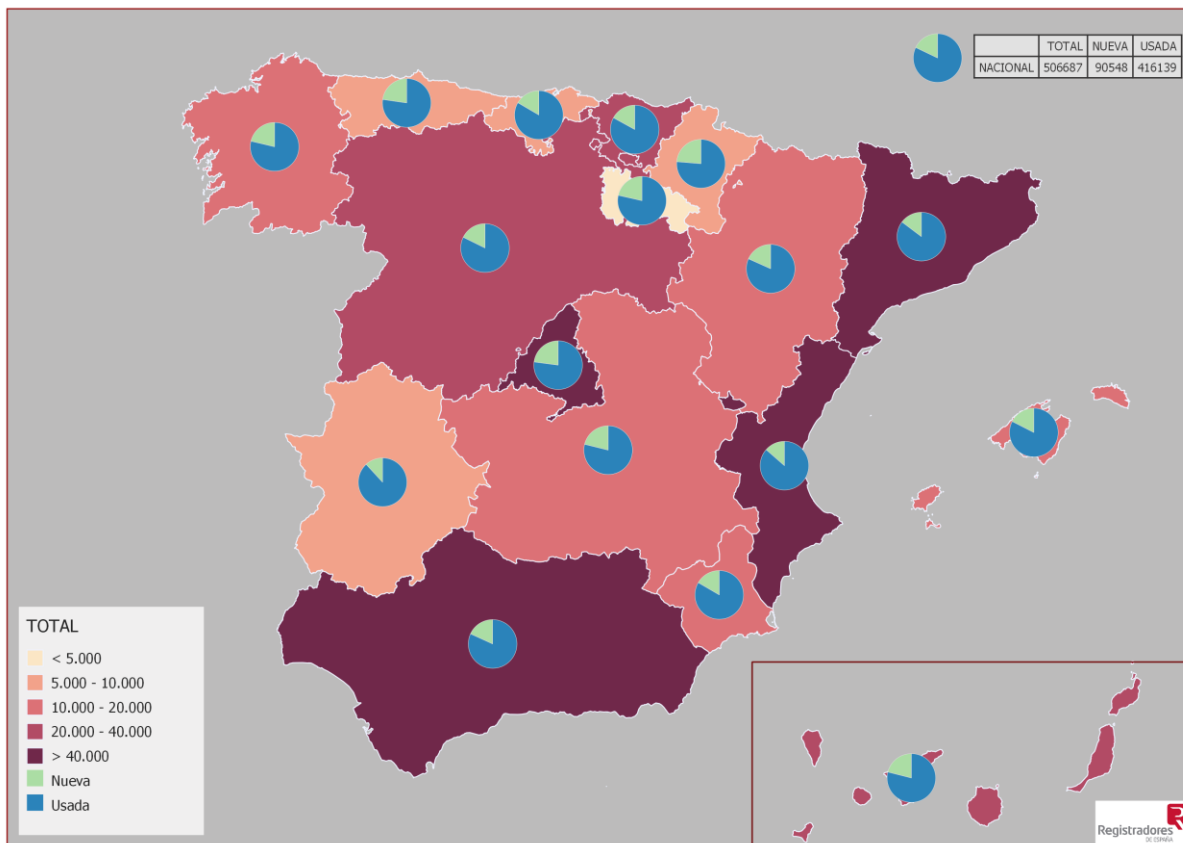


NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3er TRIMESTRE 2019



Este resultado interanual, a pesar de mantenerse por encima de las 500.000 compraventas, supone el más bajo de los últimos cinco trimestres. A pesar de ello, observando el gráfico de evolución de resultados interanuales, muestra niveles de actividad inmobiliaria destacados en comparación con los resultados de la mayoría de los resultados interanuales obtenidos a lo largo de los últimos diez años.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3er TRIMESTRE 2019



En vivienda nueva se han registrado 90.548 compraventas a lo largo de los últimos doce meses, con un descenso del -2,49% con respecto al resultado interanual del pasado trimestre (92.864 compraventas). Nuevamente supone el segundo trimestre consecutivo con descensos, pero manteniendo cuantías por encima de las registradas en la mayoría de los trimestres previos a los dos precedentes.

En vivienda usada se han registrado 416.139 compraventas de vivienda en los últimos doce meses, con un descenso del -1,99% con respecto al resultado interanual del trimestre anterior (424.578 compraventas). En este caso también supone el segundo trimestre consecutivo con descensos de compraventas interanuales, constatando igualmente el cambio de tendencia en esta modalidad de vivienda, que ha sido la que ha presentado un comportamiento más favorable a lo largo del último ciclo de recuperación del mercado inmobiliario.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Andalucía (99.624), Cataluña (82.014), Comunidad Valenciana (75.459) y Comunidad de Madrid (72.892). En todas las comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales en los resultados interanuales, constatando el cambio de tendencia generalizado desde un punto de vista territorial.

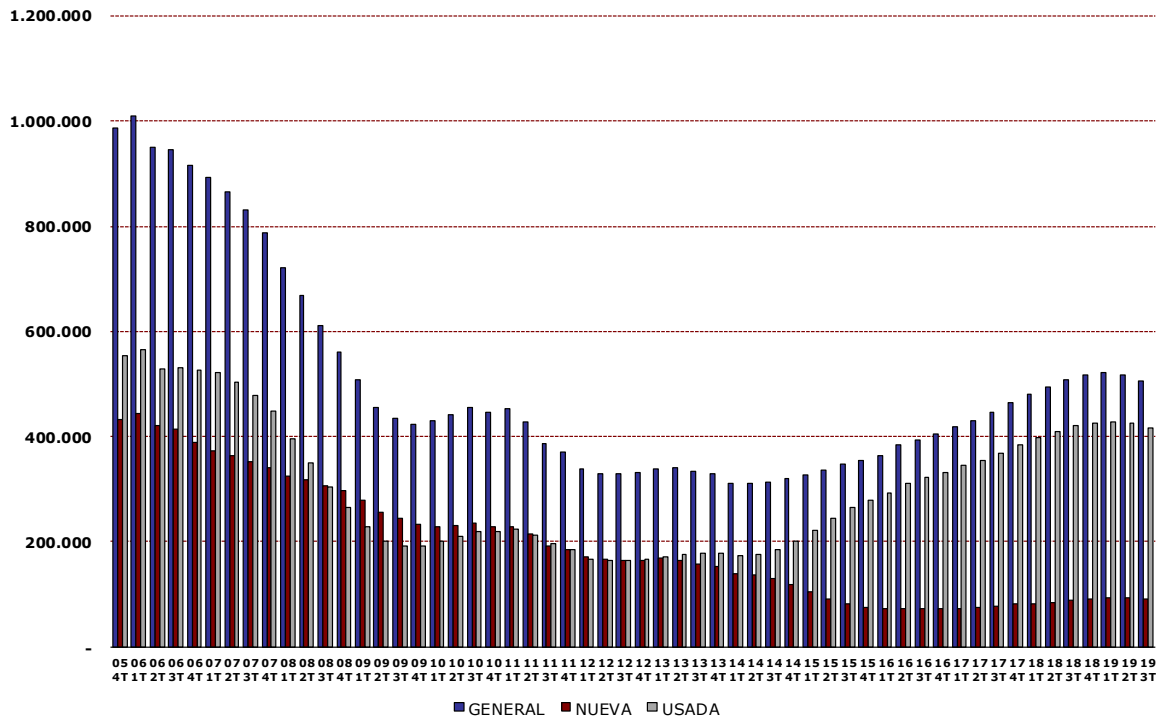
Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de los resultados del tercer trimestre con el mismo trimestre del año precedente, proporcionan una corrección interanual del -8,07%, intensificándose con respecto al trimestre precedente (-3,06%). En vivienda nueva el descenso interanual ha sido del -9,89% y en vivienda usada del -7,68%. Desde un punto de vista territorial se han generalizado los descensos, dando lugar a tasas negativas en todas las comunidades autónomas, con las mayores correcciones en Principado de Asturias (-21,40%), Navarra (-18,14%) y Baleares (-18,00%).

La consecución de las tasas interanuales, pero a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los de los doce meses precedentes, muestran igualmente una reducción, pero más moderada como consecuencia de la consideración de un periodo más largo, con un comportamiento histórico más favorable que el registrado durante los dos últimos trimestres. Concretamente, el descenso interanual es del -0,34%, con un aumento del 3,24% en vivienda nueva y un descenso del -1,08% en vivienda usada. En este

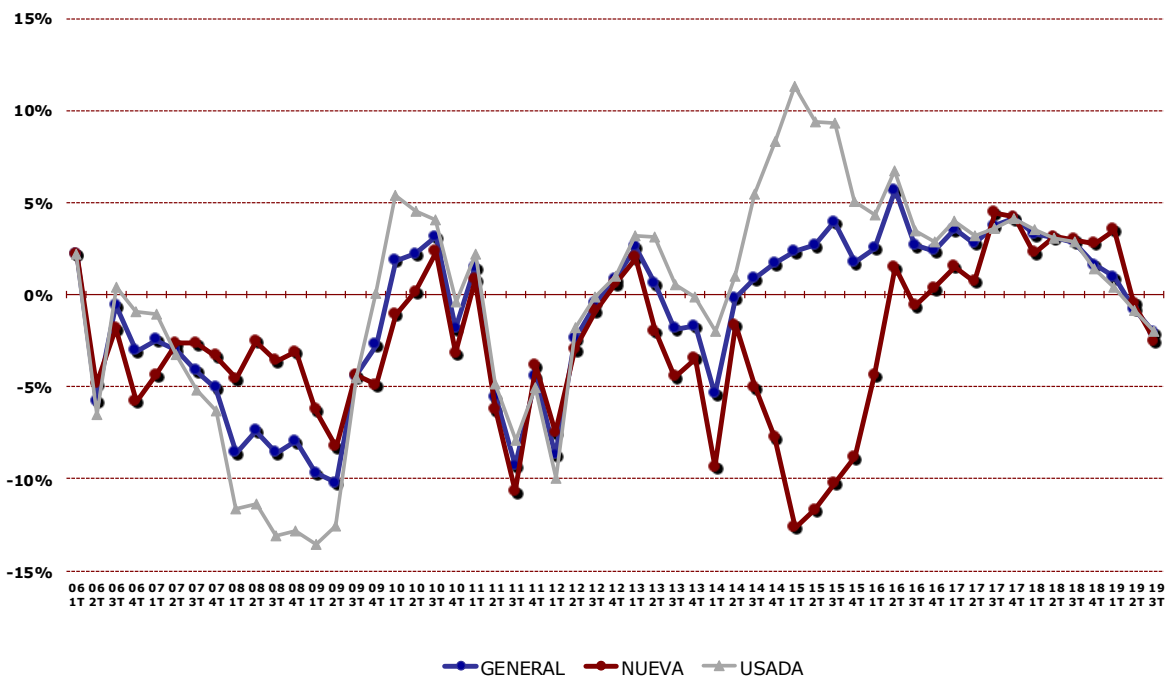
caso, siete comunidades autónomas muestran reducciones en sus resultados interanuales, frente a los aumentos en diez de ellas.

Todo parece indicar que nos encontramos ante un cambio de ciclo. La evolución de los resultados interanuales suele corroborar este tipo de situaciones. Factores externos al propio mercado inmobiliario, como la evolución económica, el empleo, los salarios.... condicionarán la intensidad del cambio de ciclo, que en sus fases iniciales parece mostrar una suave ralentización.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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

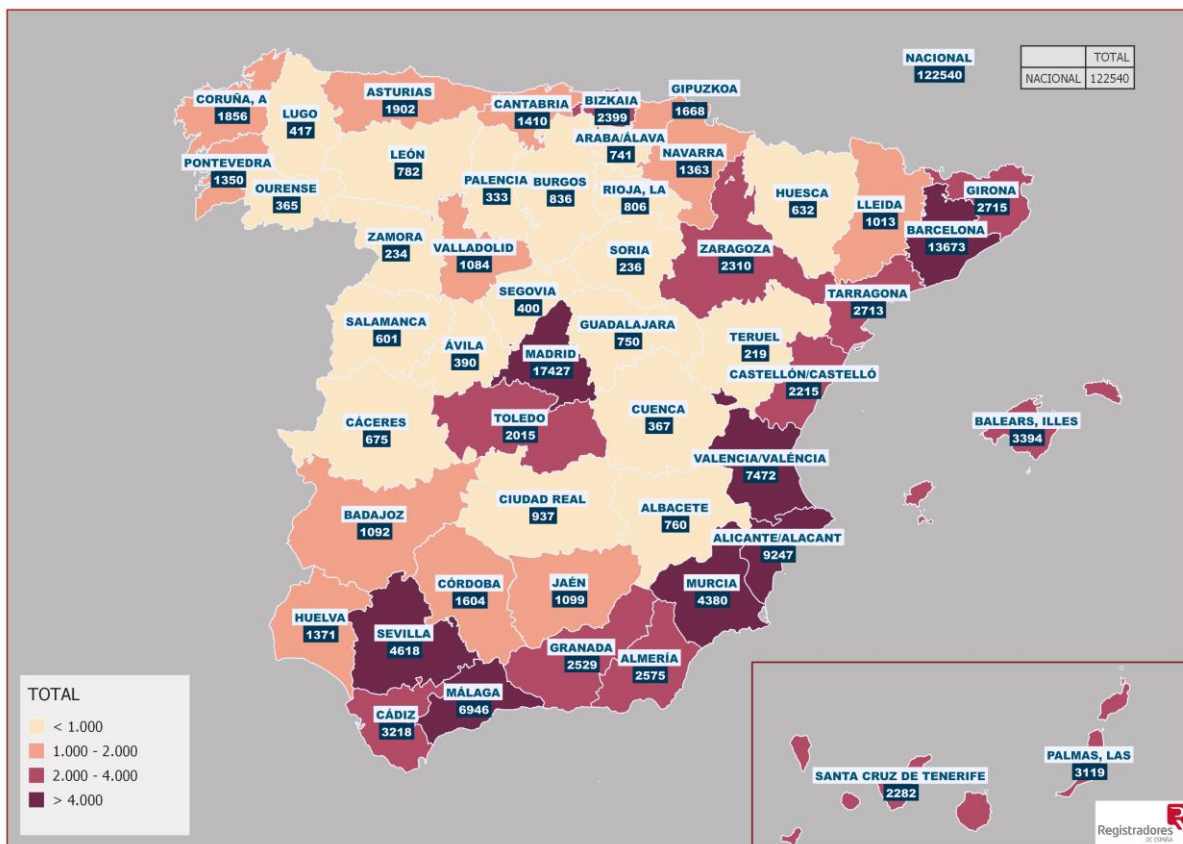


Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2019	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	23.960	4.174	19.786	99.624	18.112	81.512
ARAGÓN	3.161	569	2.592	13.145	2.407	10.738
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1.902	421	1.481	8.580	1.951	6.629
BALEARS, ILLES	3.394	542	2.852	14.171	2.476	11.695
CANARIAS	5.401	1.143	4.258	21.977	4.627	17.350
CANTABRIA	1.410	174	1.236	6.452	1.069	5.383
CASTILLA - LA MANCHA	4.829	1.078	3.751	19.952	4.219	15.733
CASTILLA Y LEÓN	4.896	917	3.979	20.885	3.697	17.188
CATALUÑA	20.114	2.784	17.330	82.014	12.084	69.930
COMUNITAT VALENCIANA	18.934	2.781	16.153	75.459	10.240	65.219
EXTREMADURA	1.767	155	1.612	7.888	933	6.955
GALICIA	3.988	853	3.135	17.003	3.617	13.386
MADRID, COMUNIDAD DE	17.427	3.557	13.870	72.892	16.701	56.191
MURCIA, REGIÓN DE	4.380	669	3.711	16.755	2.783	13.972
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.363	359	1.004	5.779	1.368	4.411
PAÍS VASCO	4.808	777	4.031	20.320	3.451	16.869
RIOJA, LA	806	151	655	3.791	813	2.978
NACIONAL	122.540	21.104	101.436	506.687	90.548	416.139

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2019	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	-7,43%	-7,63%	-7,39%	0,53%	5,85%	-0,58%
ARAGÓN	-6,97%	-1,90%	-8,02%	-2,73%	3,84%	-4,09%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-20,39%	-24,01%	-19,29%	-3,68%	-2,98%	-3,89%
BALEARS, ILLES	-6,50%	-22,79%	-2,60%	-11,69%	-3,09%	-13,31%
CANARIAS	-10,55%	0,62%	-13,14%	-10,89%	-9,42%	-11,28%
CANTABRIA	-11,99%	-34,83%	-7,42%	0,47%	-4,38%	1,49%
CASTILLA - LA MANCHA	-5,13%	-3,06%	-5,71%	8,28%	19,08%	5,71%
CASTILLA Y LEÓN	-8,78%	2,46%	-11,02%	3,98%	-6,78%	6,63%
CATALUÑA	-2,20%	-4,36%	-1,85%	3,01%	4,16%	2,81%
COMUNITAT VALENCIANA	-2,88%	6,80%	-4,37%	-2,79%	2,61%	-3,58%
EXTREMADURA	-21,88%	-45,61%	-18,46%	10,69%	33,86%	8,18%
GALICIA	-10,76%	-10,87%	-10,73%	5,41%	3,85%	5,84%
MADRID, COMUNIDAD DE	-3,57%	-3,99%	-3,46%	-4,27%	2,40%	-6,08%
MURCIA, REGIÓN DE	4,61%	-4,43%	6,42%	5,03%	12,67%	3,63%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-9,25%	20,47%	-16,61%	-0,72%	2,32%	-1,63%
PAÍS VASCO	-8,63%	-3,48%	-9,56%	4,60%	-0,12%	5,62%
RIOJA, LA	-7,89%	-15,64%	-5,89%	11,57%	27,03%	7,98%
NACIONAL	-5,80%	-4,98%	-5,97%	-0,34%	3,24%	-1,08%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3er TRIMESTRE 2019



El desglose territorial de resultados de compraventas de vivienda ratifica la visión del apartado anterior relativa a un predominio generalizado de las reducciones de compraventas de vivienda. Concretamente, en el tercer trimestre del año cuarenta y dos provincias han registrado descensos intertrimestrales, dando lugar a incrementos en únicamente ocho provincias. Recordemos que en el pasado trimestre fueron treinta y una provincias las que habían registrado descensos intertrimestrales, habiéndose no sólo consolidando la tendencia descendente en bastantes provincias, sino ampliándose geográficamente a bastantes más.

En dieciocho provincias los descensos han sido de dos dígitos, encabezados por las provincias de Santa Cruz de Tenerife (-28,64%), Teruel (-26,76%), Badajoz (-26,71%) y Asturias (-20,39%). En términos absolutos, las provincias que han registrado un mayor número de compraventas en el último trimestre han sido Madrid (17.427), Barcelona (13.673), Alicante (9.247), Valencia (7.472) y Málaga (6.946).

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva han sido treinta y una las provincias que han registrado descensos intertrimestrales, dando lugar a incrementos en dieciocho provincias (una provincia ha mantenido sus resultados). El pasado trimestre habían registrado descensos veintiocho provincias. Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda nueva han sido Madrid (3.557), Barcelona (1.831), Alicante (1.663) y Málaga (1.178).

En vivienda usada el número de provincias con descensos intertrimestrales ha sido mayor, concretamente cuarenta y una provincias, contando con incrementos únicamente nueve provincias. En el trimestre precedente veintisiete provincias habían registrado descensos, por tanto, también se ha producido una ampliación geográfica de la tendencia descendente. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda usada han sido Madrid (13.870), Barcelona (11.842), Alicante (7.584), Valencia (6.597) y Málaga (5.768).

Considerando el número de compraventas con respecto al número de habitantes, las mayores ratios de número de compraventas por cada mil habitantes se han registrado en el último trimestre en las provincias de Alicante (5,00), Málaga (4,21), Castellón (3,89), Almería (3,67), Girona (3,61), Tarragona (3,40), Murcia (2,96) y

Valencia (2,95), todas ellas provincias costeras, con un alto peso de segunda vivienda por motivos turísticos, dando lugar a esta mayor ratio de actividad inmobiliaria relativa en el mercado de vivienda.

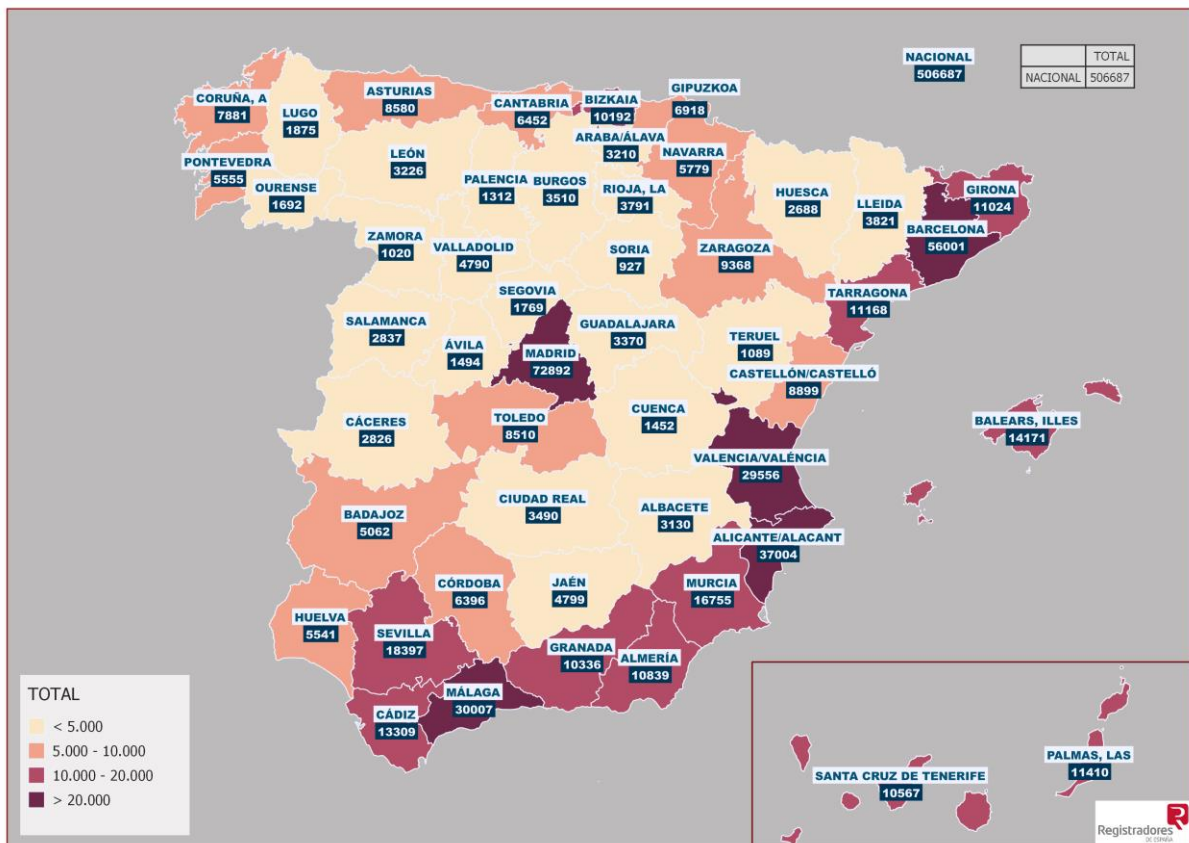
Los resultados de los últimos doce meses, tal y como se muestran en el siguiente mapa, han estado encabezados por las provincias de Madrid (72.892), Barcelona (56.001), Alicante (37.004), Málaga (30.007) y Valencia (29.556).

La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación directa de los resultados del último trimestre con respecto al mismo trimestre del año precedente muestra cómo en cuarenta y dos provincias se han registrado descensos interanuales, dando lugar a incrementos únicamente en ocho provincias. Los mayores descensos han correspondido a Santa Cruz de Tenerife (-22,35%), Asturias (-21,40%), Teruel (-20,07%) y Guadalajara (-18,92%). Treinta y cinco provincias han registrado descensos interanuales en vivienda nueva y treinta y siete en vivienda usada.

Sin embargo, si obtenemos la evolución interanual de las compraventas de vivienda a través de la comparación de resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, el número de provincias con descensos interanuales se modera, correspondiendo a diecisiete provincias. En vivienda nueva los descensos interanuales han correspondido a veintidós provincias y en vivienda usada a diecinueve provincias.

La mayor actividad inmobiliaria relativa (número de compraventas por cada mil habitantes) durante los últimos doce meses se ha registrado en las provincias de Alicante (20,02), Málaga (18,19), Castellón (15,63), Almería (15,44), Girona (14,65) y Tarragona (14,00), nuevamente provincias costeras con un alto peso de segunda vivienda.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3er TRIMESTRE 2019



Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2019	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ALBACETE	760	228	532	3.130	856	2.274
ALICANTE/ALACANT	9.247	1.663	7.584	37.004	5.684	31.320
ALMERÍA	2.575	571	2.004	10.839	2.701	8.138
ARABA/ÁLAVA	741	76	665	3.210	394	2.816
ASTURIAS	1.902	421	1.481	8.580	1.951	6.629
ÁVILA	390	57	333	1.494	253	1.241
BADAJOS	1.092	92	1.000	5.062	563	4.499
BALEARS, ILLES	3.394	542	2.852	14.171	2.476	11.695
BARCELONA	13.673	1.831	11.842	56.001	8.444	47.557
BIZKAIA	2.399	427	1.972	10.192	1.716	8.476
BURGOS	836	232	604	3.510	837	2.673
CÁCERES	675	63	612	2.826	370	2.456
CÁDIZ	3.218	679	2.539	13.309	3.098	10.211
CANTABRIA	1.410	174	1.236	6.452	1.069	5.383
CASTELLÓN/CASTELLÓ	2.215	243	1.972	8.899	1.171	7.728
CIUDAD REAL	937	218	719	3.490	613	2.877
CÓRDOBA	1.604	304	1.300	6.396	973	5.423
CORUÑA, A	1.856	389	1.467	7.881	1.614	6.267
CUENCA	367	19	348	1.452	96	1.356
GIPUZKOA	1.668	274	1.394	6.918	1.341	5.577
GIRONA	2.715	425	2.290	11.024	1.639	9.385
GRANADA	2.529	506	2.023	10.336	2.039	8.297
GUADALAJARA	750	196	554	3.370	1.013	2.357
HUELVA	1.371	271	1.100	5.541	1.070	4.471
HUESCA	632	83	549	2.688	389	2.299
JAÉN	1.099	114	985	4.799	547	4.252
LEÓN	782	191	591	3.226	795	2.431
LLEIDA	1.013	228	785	3.821	753	3.068
LUGO	417	72	345	1.875	446	1.429
MADRID	17.427	3.557	13.870	72.892	16.701	56.191
MÁLAGA	6.946	1.178	5.768	30.007	5.599	24.408
MURCIA	4.380	669	3.711	16.755	2.783	13.972
NAVARRA	1.363	359	1.004	5.779	1.368	4.411
OURENSE	365	128	237	1.692	433	1.259
PALENCIA	333	37	296	1.312	156	1.156
PALMAS, LAS	3.119	570	2.549	11.410	2.385	9.025
PONTEVEDRA	1.350	264	1.086	5.555	1.124	4.431
RIOJA, LA	806	151	655	3.791	813	2.978
SALAMANCA	601	75	526	2.837	418	2.419
SANTA CRUZ DE TENERIFE	2.282	573	1.709	10.567	2.242	8.325
SEGOVIA	400	48	352	1.769	201	1.568
SEVILLA	4.618	551	4.067	18.397	2.085	16.312
SORIA	236	100	136	927	299	628
TARRAGONA	2.713	300	2.413	11.168	1.248	9.920
TERUEL	219	39	180	1.089	279	810
TOLEDO	2.015	417	1.598	8.510	1.641	6.869
VALENCIA/VALÉNCIA	7.472	875	6.597	29.556	3.385	26.171
VALLADOLID	1.084	167	917	4.790	670	4.120
ZAMORA	234	10	224	1.020	68	952
ZARAGOZA	2.310	447	1.863	9.368	1.739	7.629
NACIONAL	122.540	21.104	101.436	506.687	90.548	416.139

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2019	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ALBACETE	-4,28%	-14,29%	0,76%	9,63%	19,89%	6,21%
ALICANTE/ALACANT	-2,39%	9,48%	-4,65%	-5,32%	-7,61%	-4,89%
ALMERÍA	-12,71%	-26,32%	-7,86%	4,38%	13,63%	1,64%
ARABA/ÁLAVA	-16,65%	-39,68%	-12,84%	-0,90%	-33,22%	6,30%
ASTURIAS	-20,39%	-24,01%	-19,29%	-3,68%	-2,98%	-3,89%
ÁVILA	2,36%	-17,39%	6,73%	19,71%	-18,91%	32,59%
BADAJOS	-26,71%	-42,86%	-24,76%	11,13%	38,33%	8,46%
BALEARS, ILLES	-6,50%	-22,79%	-2,60%	-11,69%	-3,09%	-13,31%
BARCELONA	-2,22%	-9,89%	-0,91%	2,74%	10,68%	1,45%
BIZKAIA	-9,54%	22,35%	-14,37%	3,47%	14,48%	1,50%
BURGOS	-7,01%	34,88%	-16,92%	1,36%	1,58%	1,29%
CÁCERES	-12,56%	-49,19%	-5,56%	9,92%	27,59%	7,67%
CÁDIZ	-8,14%	-11,13%	-7,30%	2,91%	1,04%	3,49%
CANTABRIA	-11,99%	-34,83%	-7,42%	0,47%	-4,38%	1,49%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	-4,57%	-6,18%	-4,36%	1,16%	26,46%	-1,82%
CIUDAD REAL	13,85%	115,84%	-0,42%	12,62%	27,44%	9,89%
CÓRDOBA	-7,92%	8,96%	-11,14%	0,17%	-0,10%	0,22%
CORUÑA, A	-14,47%	-12,58%	-14,96%	11,24%	12,24%	10,98%
CUENCA	6,38%	5,56%	6,42%	2,61%	-44,51%	9,18%
GIPUZKOA	-3,08%	-16,97%	0,22%	9,17%	-1,83%	12,19%
GIRONA	-2,41%	1,92%	-3,17%	5,51%	-2,56%	7,06%
GRANADA	-7,63%	-15,95%	-5,29%	1,69%	13,59%	-0,86%
GUADALAJARA	-13,09%	-12,11%	-13,44%	1,14%	26,47%	-6,87%
HUELVA	-3,72%	-6,87%	-2,91%	-4,09%	-11,20%	-2,21%
HUESCA	-2,92%	-5,68%	-2,49%	1,43%	-5,12%	2,63%
JAÉN	-14,94%	-10,24%	-15,45%	6,31%	-12,48%	9,33%
LEÓN	-12,43%	-10,33%	-13,09%	7,07%	-5,47%	11,92%
LLEIDA	12,81%	31,03%	8,43%	-2,70%	-12,14%	-0,07%
LUGO	-12,76%	-52,00%	5,18%	-5,68%	-8,04%	-4,92%
MADRID	-3,57%	-3,99%	-3,46%	-4,27%	2,40%	-6,08%
MÁLAGA	-7,45%	1,90%	-9,15%	-7,24%	2,25%	-9,17%
MURCIA	4,61%	-4,43%	6,42%	5,03%	12,67%	3,63%
NAVARRA	-9,25%	20,47%	-16,61%	-0,72%	2,32%	-1,63%
OURENSE	-15,90%	39,13%	-30,70%	-0,35%	2,85%	-1,41%
PALENCIA	7,07%	0,00%	8,03%	2,98%	-12,85%	5,57%
PALMAS, LAS	9,82%	3,83%	11,26%	-10,50%	-2,89%	-12,32%
PONTEVEDRA	-2,67%	-2,22%	-2,78%	3,66%	-1,32%	5,00%
RIOJA, LA	-7,89%	-15,64%	-5,89%	11,57%	27,03%	7,98%
SALAMANCA	-16,64%	-20,21%	-16,11%	7,38%	18,08%	5,73%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	-28,64%	-2,39%	-34,55%	-11,31%	-15,46%	-10,12%
SEGOVIA	-11,11%	-28,36%	-8,09%	11,05%	4,15%	12,00%
SEVILLA	-2,35%	4,95%	-3,26%	10,85%	30,89%	8,72%
SORIA	1,72%	78,57%	-22,73%	20,23%	19,12%	20,77%
TARRAGONA	-6,58%	4,17%	-7,76%	4,02%	-12,91%	6,63%
TERUEL	-26,76%	-61,00%	-9,55%	1,40%	14,81%	-2,53%
TOLEDO	-11,04%	-17,26%	-9,26%	10,16%	19,43%	8,16%
VALENCIA/VALÉNCIA	-2,97%	5,93%	-4,04%	-0,63%	16,64%	-2,50%
VALLADOLID	-9,89%	3,73%	-12,00%	-3,93%	-29,47%	2,08%
ZAMORA	-15,52%	-61,54%	-10,76%	-6,85%	9,68%	-7,84%
ZARAGOZA	-5,64%	14,03%	-9,39%	-4,31%	4,44%	-6,10%
NACIONAL	-5,80%	-4,98%	-5,97%	-0,34%	3,24%	-1,08%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La compra de vivienda por extranjeros, en términos porcentuales, ha seguido manteniendo su tradicional fortaleza a lo largo del tercer trimestre del año, registrando un peso del 12,55%, superando las cuantías de trimestres precedentes (12,46% en el segundo trimestre, 12,20% en el primer trimestre).

El número total de compras, a pesar del incremento porcentual, se ha reducido ya que en el tercer trimestre se han registrado poco más de 15.150 compras de vivienda por extranjeros, frente a las más de 16.000 del segundo trimestre. La reducción del número total de compraventas justifica este incremento porcentual con un descenso en términos absolutos.

A pesar de estos resultados, la demanda extranjera sigue representando un peso muy destacado en el mercado residencial español, gozando de una notable fortaleza, pudiendo volver a ser un factor de contrapeso ante un posible ajuste de la demanda interna, tal y como ya muestran los resultados porcentuales y ocurrió en el anterior ciclo de ajuste de la demanda de vivienda.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 3T 2019		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,79%	14,27%
FRANCIA	1,05%	8,38%
ALEMANIA	0,83%	6,63%
BÉLGICA	0,77%	6,17%
MARRUECOS	0,76%	6,05%
RUMANÍA	0,73%	5,83%
ITALIA	0,63%	5,03%
SUECIA	0,54%	4,28%
CHINA	0,45%	3,57%
RUSIA	0,41%	3,25%
HOLANDA	0,33%	2,64%
NORUEGA	0,27%	2,17%
POLONIA	0,19%	1,54%
ARGELIA	0,18%	1,46%
IRLANDA	0,17%	1,36%
UCRANIA	0,17%	1,38%
BULGARIA	0,13%	1,04%
SUIZA	0,12%	0,92%
DINAMARCA	0,11%	0,90%
RESTO	2,90%	23,12%
EXTRANJEROS	12,55%	100,00%
NACIONALES	87,45%	
TOTAL	100,00%	

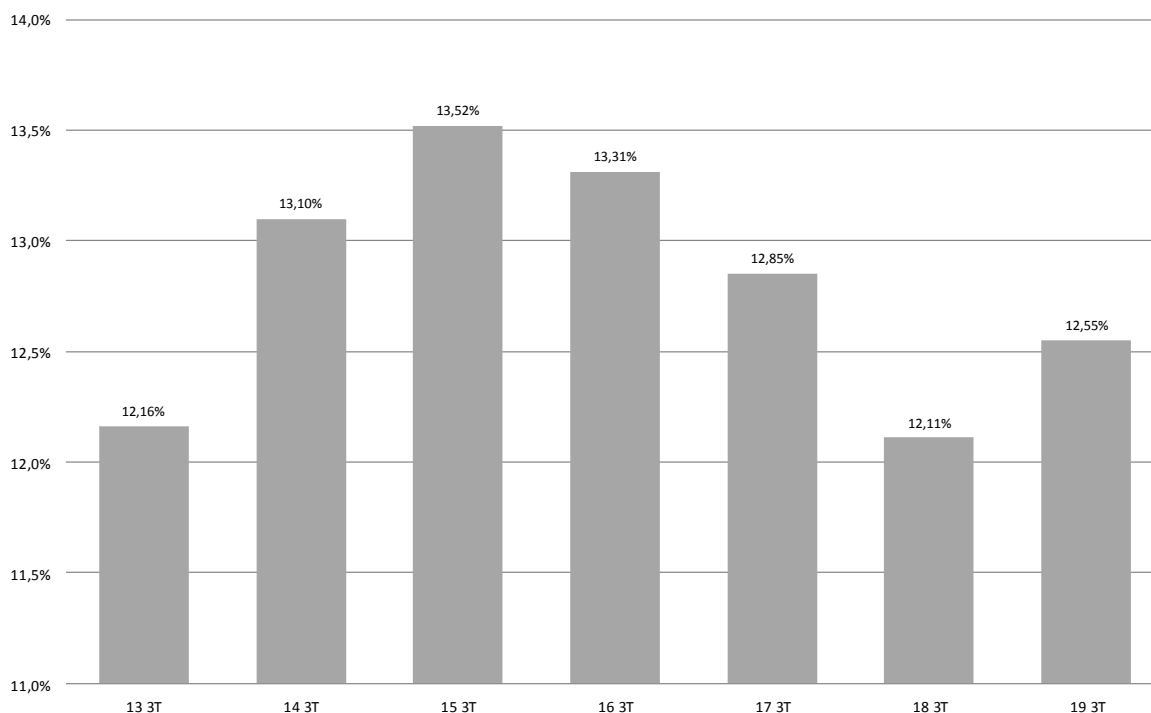
Atendiendo a la nacionalidad del comprador, británicos siguen manteniendo su tradicional liderazgo, en este caso con un 14,27% de la compra de vivienda por extranjeros, con un incremento porcentual con respecto al trimestre precedente (13,31%; mínimo de la serie histórica). En términos absolutos se han superado las 2.160 compras de vivienda, dando lugar a un ligero incremento con respecto al trimestre precedente.

En segundo lugar, se mantienen franceses, con un 8,38% de las compras por extranjeros, incrementándose igualmente con respecto al segundo trimestre (7,62%). En términos absolutos también han incrementado el número de compras, registrando 1.270 compras.

La tercera posición ha sido ocupada por alemanes con un 6,63% de compras de vivienda, con un ligero descenso intertrimestral (7,30%). Tras ellos, a una distancia relativamente próxima, se sitúan belgas con un 6,17% (5,89%), marroquíes con un 6,05% (6,48%) y rumanos con un 5,83% (6,09%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados a través de la representación de los resultados del tercer trimestre de los siete últimos años. Con respecto al año precedente se ha producido un incremento interanual (12,11% en 2018 3T). Sin embargo, con respecto a los cuatro años anteriores (2014-2017) se ha registrado un descenso del peso porcentual. Las distancias de resultados son relativamente próximas, dando lugar a la citada fortaleza y confianza de la demanda extranjera en el mercado residencial español.

Compras de viviendas por extranjeros (%). Trimestral



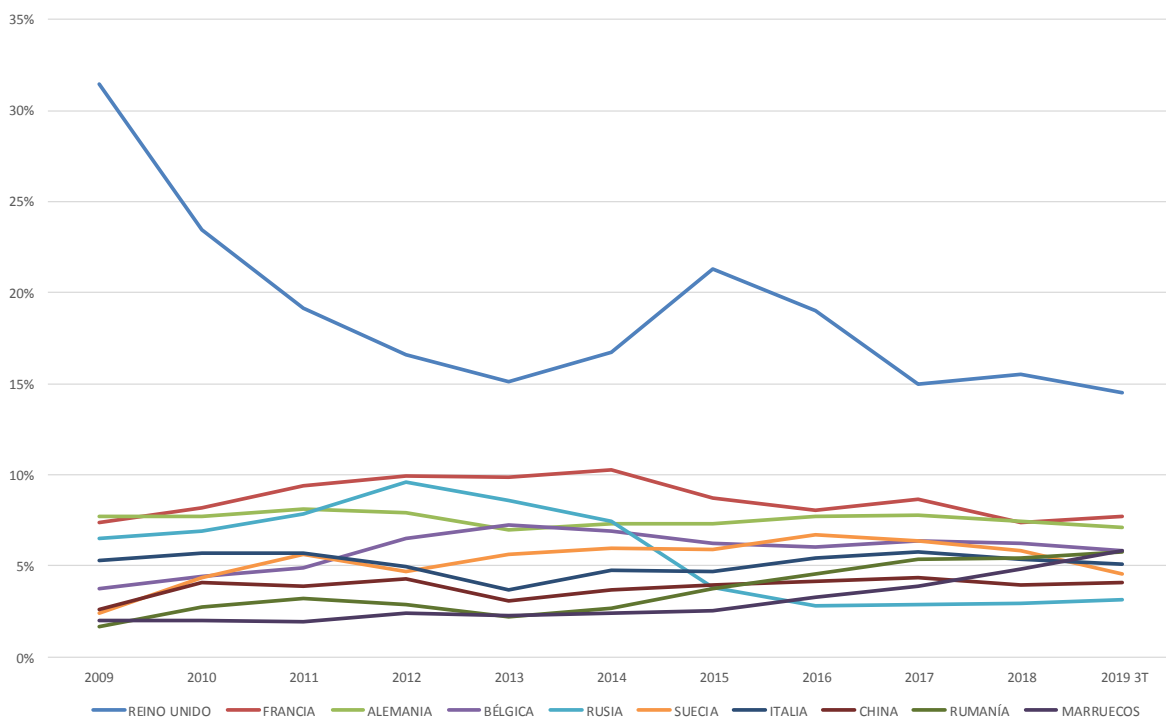
La evolución de resultados interanuales según nacionalidad está representada en el siguiente gráfico, recogiendo las diez primeras nacionalidades en compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años.

Resulta destacable la consecución de un nuevo mínimo en la nacionalidad cabecera (británicos), constatando la tendencia descendente, a pesar de que en el último trimestre hayan registrado una ligera mejoría.

Las demás nacionalidades cabeceras muestran una relativa estabilidad de pesos relativos a lo largo de los periodos, siendo destacable la mejoría registrada por rumanos y marroquíes, nacionalidades que tradicionalmente presentan una elevada correlación en la compra de vivienda con respecto a la evolución del empleo. En la medida que durante los últimos años se ha producido una mejoría en la actividad laboral, este hecho se ha materializado en una mejora de pesos de compra de vivienda por parte de nacionalidades que fijan su destino en España en función de sus objetivos laborales.

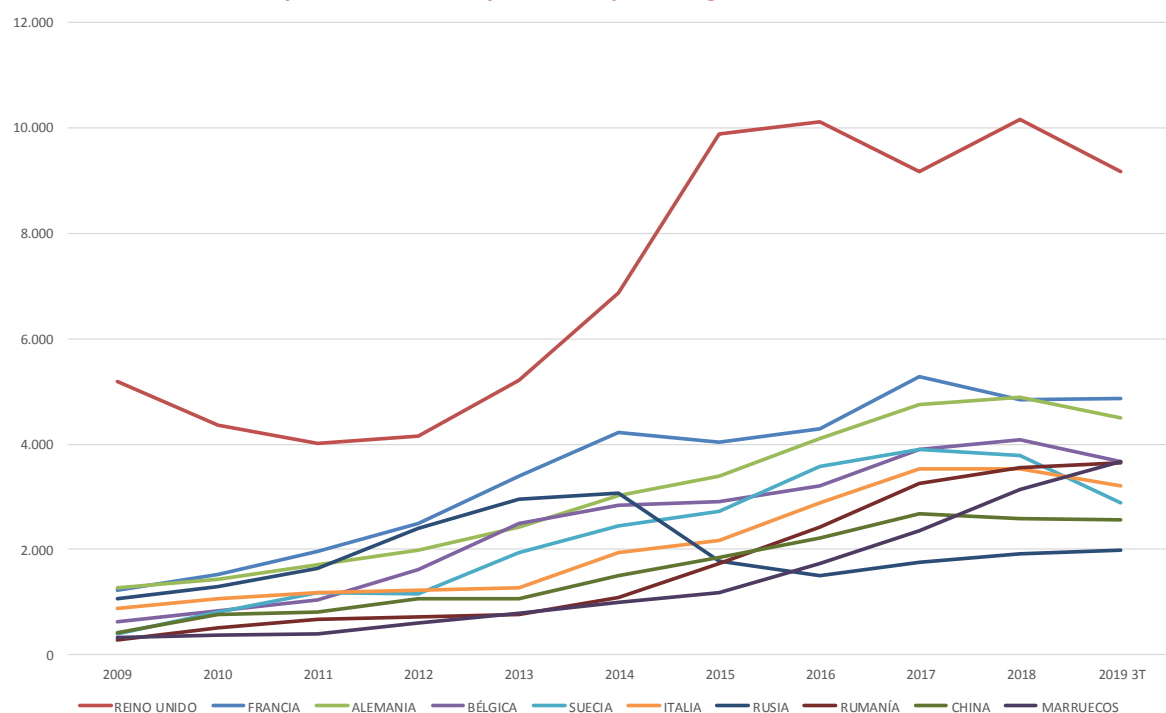
A pesar de este hecho, la compra de vivienda por extranjeros todavía está claramente liderada por nacionalidades que deciden dar el paso de comprar una vivienda en España fundamentalmente por fines residenciales de naturaleza turística, concentrándose los mayores niveles de actividad en delimitaciones territoriales con alto atractivo turístico de "sol y playa", tal y como se podrá constatar en siguientes apartados, con el desglose de resultados por comunidades autónomas y provincias.

Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%)



En el último gráfico se muestra la evolución anual de las compras de vivienda por extranjeros para las diez primeras nacionalidades, pero en términos absolutos. Se trata de resultados anualizados, dando lugar a un descenso interanual en la nacionalidad cabecera (británicos), pero con una tendencia claramente alcista en las demás nacionalidades a lo largo de los últimos años, habiendo aprovechado notablemente el sector exterior la corrección de precios del anterior ciclo bajista.

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 peso de compra por extranjeros prácticamente igual al del último trimestre, concretamente del 12,46%. Con respecto al

resultado interanual del trimestre precedente se ha producido un ligero crecimiento (12,35%). Sin embargo, en términos absolutos se ha producido un retroceso en número de compras ya que se han registrado poco más de 63.100 compras, mientras que el pasado trimestre se alcanzó un resultado interanual próximo a las 64.000 compras. En 2018 se registraron cerca de 65.500 compras, constatando la tendencia descendente en términos absolutos, pero dentro de un buen comportamiento en términos porcentuales.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 3T 2019		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,81%	14,54%
FRANCIA	0,96%	7,72%
ALEMANIA	0,89%	7,12%
BÉLGICA	0,73%	5,82%
MARRUECOS	0,73%	5,82%
RUMANÍA	0,72%	5,76%
ITALIA	0,63%	5,07%
SUECIA	0,57%	4,57%
CHINA	0,51%	4,06%
RUSIA	0,39%	3,14%
HOLANDA	0,35%	2,79%
NORUEGA	0,24%	1,91%
POLONIA	0,20%	1,58%
UCRANIA	0,19%	1,54%
IRLANDA	0,17%	1,33%
ARGELIA	0,17%	1,40%
BULGARIA	0,14%	1,10%
DINAMARCA	0,12%	0,93%
SUIZA	0,11%	0,87%
RESTO	2,86%	22,95%
EXTRANJEROS	12,46%	100,00%
NACIONALES	87,54%	
TOTAL	100,00%	

Atendiendo al desglose por nacionalidades, británicos han seguido encabezando los resultados con un 14,54% (15,04% el pasado trimestre), seguidos a gran distancia por franceses con un 7,72% (7,54%), alemanes con un 7,12% (7,14%), belgas con un 5,82% (5,77%), marroquíes con un 5,82% (5,56%) y rumanos con un 5,76% (5,76%).

Los resultados interanuales presentan cuantías próximas a los trimestrales, dando lugar a una notable estabilidad de resultados, tanto para el total general como en el desglose por nacionalidades, constatando la estabilidad y confianza de la demanda extranjera en la compra de vivienda en España.

A lo largo de los próximos trimestres, en la medida que se presente una continuidad en la tendencia descendente de compraventas de vivienda, será importante seguir presentando niveles de demanda extranjera próxima al 12-13%. La demanda de vivienda con fines turísticos seguramente seguirá manteniendo elevadas tasas de actividad. Sin embargo, la demanda de vivienda con fines laborales podrá estar condicionada por la evolución del empleo en España a lo largo de los próximos trimestres, pudiendo contar con unas expectativas menos favorables.

2.3.1. CCAA

La desagregación territorial del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros permite constatar cómo el foco principal de la demanda extranjera se ha centrado a lo largo de los últimos años principalmente en las zonas de elevado atractivo turístico, asociado fundamentalmente a zonas costeras con alta actividad turística.

Las comunidades autónomas cabeceras constatan esta circunstancia, con cuatro de ellas registrando pesos de compra de vivienda por extranjeros superior al 20%: Baleares (28,17%), Comunidad Valenciana (25,86%), Canarias (23,72%) y Región de Murcia (21,59%).

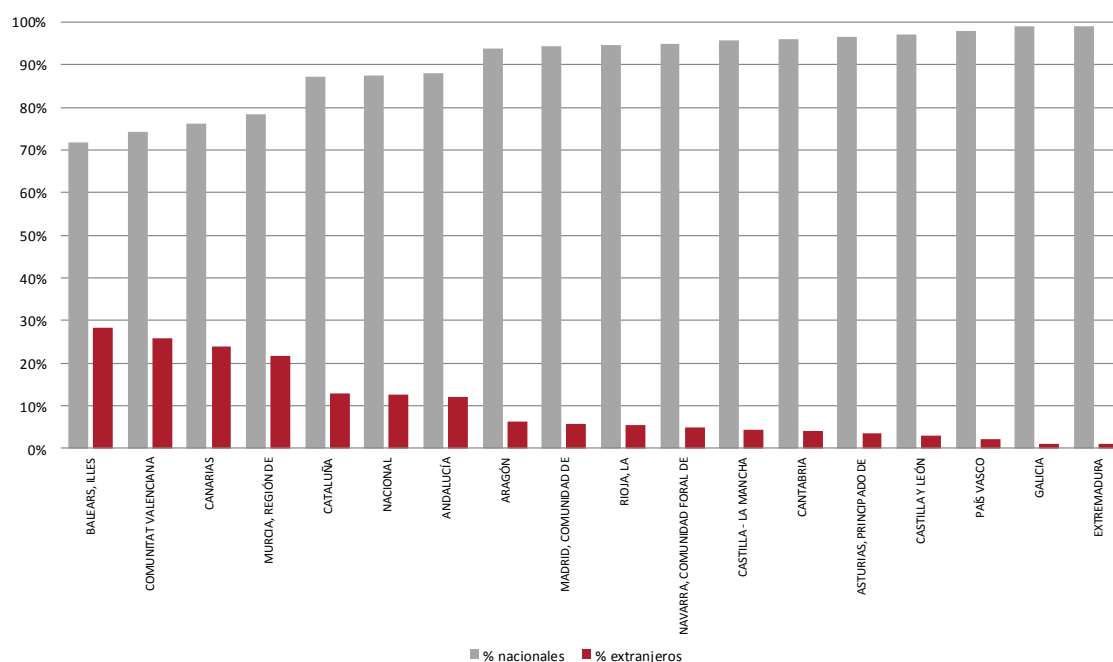
Junto a estas cuatro comunidades, con pesos destacados de compra por extranjeros, por encima del 10%, se sitúan Cataluña (12,79%) y Andalucía (12,01%). Todas ellas presentan las citadas características, correspondiendo a comunidades autónomas isleñas o de la costa mediterránea.

En consecuencia, las diferencias territoriales resultan especialmente acusadas, como lo demuestra el hecho de que, frente a comunidades autónomas con pesos de compra de vivienda por extranjeros superiores al 20%, nos encontramos con ocho comunidades autónomas con pesos inferiores al 5%, de entre las cuales se encuentran cuatro por debajo del 3% y una por debajo del 1%.

Nacionalidad en las compras de vivienda. 3er trimestre 2019		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	87,99%	12,01%
ARAGÓN	93,85%	6,15%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	96,49%	3,51%
BALEARS, ILLES	71,83%	28,17%
CANARIAS	76,28%	23,72%
CANTABRIA	96,03%	3,97%
CASTILLA - LA MANCHA	95,71%	4,29%
CASTILLA Y LEÓN	97,07%	2,93%
CATALUÑA	87,21%	12,79%
COMUNITAT VALENCIANA	74,14%	25,86%
EXTREMADURA	99,03%	0,97%
GALICIA	98,90%	1,10%
MADRID, COMUNIDAD DE	94,28%	5,72%
MURCIA, REGIÓN DE	78,41%	21,59%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	95,01%	4,99%
PAÍS VASCO	97,83%	2,17%
RIOJA, LA	94,55%	5,45%
NACIONAL	87,45%	12,55%

El siguiente gráfico muestra los resultados de compra de vivienda por extranjeros y nacionales, constando claramente las importantes diferencias territoriales existentes, derivadas fundamentalmente de la focalización de la demanda extranjera en localizaciones con alto atractivo turístico desde el punto de vista de las nacionalidades que visitan regularmente nuestro país.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 3er trimestre 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 2018 y trimestrales en el último trimestre.

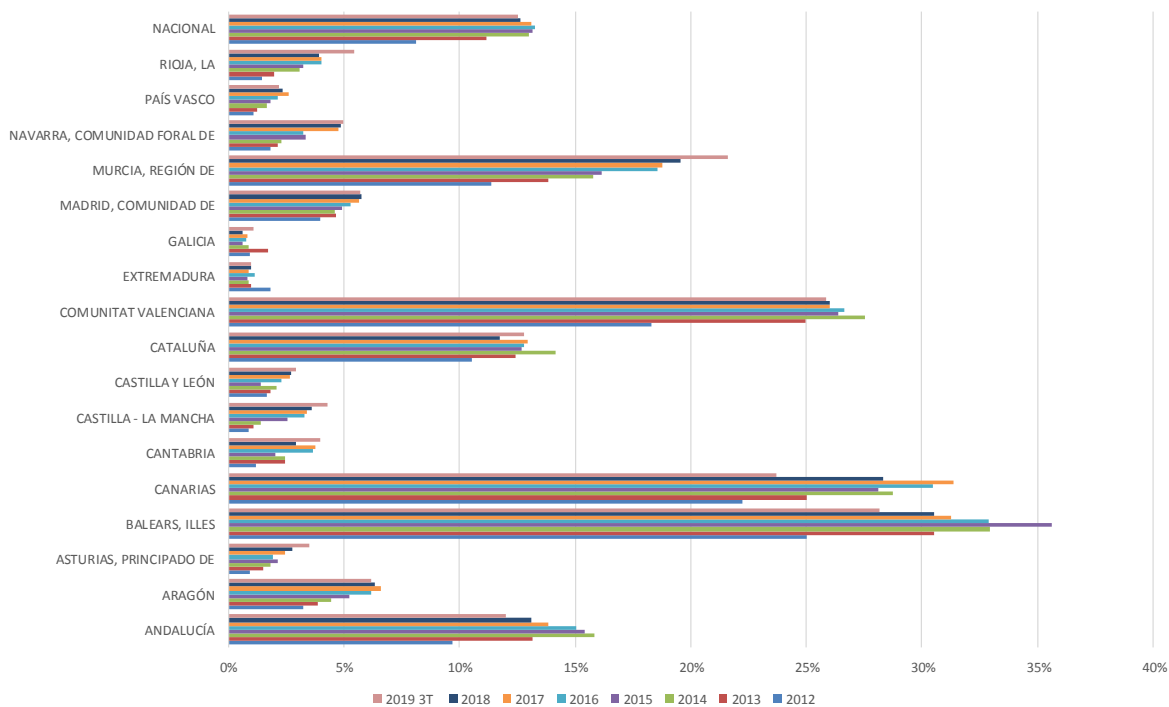
Compras de vivienda por extranjeros en CCAA (%)

CCAA	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 3T
ANDALUCÍA	9,69%	13,17%	15,84%	15,40%	15,06%	13,84%	13,12%	12,01%
ARAGÓN	3,26%	3,86%	4,44%	5,22%	6,18%	6,58%	6,35%	6,15%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,91%	1,51%	1,84%	2,16%	1,94%	2,45%	2,74%	3,51%
BALEARS, ILLES	25,03%	30,51%	32,97%	35,61%	32,90%	31,27%	30,54%	28,17%
CANARIAS	22,23%	25,01%	28,77%	28,10%	30,49%	31,35%	28,32%	23,72%
CANTABRIA	1,19%	2,46%	2,44%	2,02%	3,66%	3,76%	2,91%	3,97%
CASTILLA - LA MANCHA	0,88%	1,06%	1,40%	2,57%	3,29%	3,38%	3,58%	4,29%
CASTILLA Y LEÓN	1,68%	1,84%	2,10%	1,41%	2,31%	2,68%	2,73%	2,93%
CATALUÑA	10,52%	12,40%	14,17%	12,67%	12,80%	12,94%	11,74%	12,79%
COMUNITAT VALENCIANA	18,31%	24,97%	27,52%	26,37%	26,66%	26,04%	26,01%	25,86%
EXTREMADURA	1,80%	1,00%	0,87%	0,81%	1,12%	0,87%	0,98%	0,97%
GALICIA	0,95%	1,70%	0,86%	0,61%	0,79%	0,83%	0,63%	1,10%
MADRID, COMUNIDAD DE	3,99%	4,64%	4,59%	4,94%	5,26%	5,64%	5,76%	5,72%
MURCIA, REGIÓN DE	11,37%	13,82%	15,78%	16,17%	18,57%	18,77%	19,55%	21,59%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,83%	2,15%	2,30%	3,34%	3,24%	4,77%	4,87%	4,99%
PAÍS VASCO	1,06%	1,24%	1,66%	1,82%	2,16%	2,59%	2,36%	2,17%
RIOJA, LA	1,47%	1,98%	3,10%	3,24%	4,03%	4,04%	3,94%	5,45%
NACIONAL	8,12%	11,15%	13,01%	13,18%	13,25%	13,11%	12,64%	12,55%

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

Baleares y Canarias han sido las comunidades autónomas que tradicionalmente han venido encabezando los pesos de compra de vivienda por extranjeros. Sin embargo, en el último trimestre, Baleares ha mantenido la primera posición, pero Comunidad Valencia, con una evolución creciente en el peso de compra de vivienda por extranjeros, ha pasado a ocupar la segunda posición, superando a Canarias, con una tendencia relativamente descendente. Tras ellas se sitúa Región de Murcia, que por primera vez ha superado niveles del 20%, siendo la comunidad autónoma con una tendencia ascendente más intensa. Junto a estas cuatro comunidades autónomas, con pesos destacados, superiores al 10%, se vienen situando 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. 3er trimestre 2019		
Provincias y ciudades autóno	% nacionales	% extranjeros
ALBACETE	98,29%	1,71%
ALICANTE/ALACANT	59,23%	40,77%
ALMERÍA	84,25%	15,75%
ARABA/ÁLAVA	98,10%	1,90%
ASTURIAS	96,49%	3,51%
ÁVILA	91,54%	8,46%
BADAJOS	98,71%	1,29%
BALEARS, ILLES	71,83%	28,17%
BARCELONA	90,37%	9,63%
BIZKAIA	98,11%	1,89%
BURGOS	97,37%	2,63%
CÁCERES	99,53%	0,47%
CÁDIZ	95,20%	4,80%
CANTABRIA	96,03%	3,97%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	87,98%	12,02%
CEUTA	99,03%	0,97%
CIUDAD REAL	98,39%	1,61%
CÓRDOBA	99,30%	0,70%
CORUÑA, A	98,56%	1,44%
CUENCA	94,55%	5,45%
GIPUZKOA	97,36%	2,64%
GIRONA	72,41%	27,59%
GRANADA	94,16%	5,84%
GUADALAJARA	93,07%	6,93%
HUELVA	94,42%	5,58%
HUESCA	93,92%	6,08%
JAÉN	98,80%	1,20%
LEÓN	98,45%	1,55%
LLEIDA	89,44%	10,56%
LUGO	99,52%	0,48%
MADRID	94,28%	5,72%
MÁLAGA	71,12%	28,88%
MELILLA	95,89%	4,11%
MURCIA	78,41%	21,59%
NAVARRA	95,01%	4,99%
OURENSE	100,00%	0,00%
PALENCIA	97,60%	2,40%
PALMAS, LAS	82,90%	17,10%
PONTEVEDRA	98,87%	1,13%
RIOJA, LA	94,55%	5,45%
SALAMANCA	99,15%	0,85%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	67,36%	32,64%
SEGOVIA	99,25%	0,75%
SEVILLA	98,35%	1,65%
SORIA	91,06%	8,94%
TARRAGONA	85,52%	14,48%
TERUEL	98,61%	1,39%
TOLEDO	94,68%	5,32%
VALENCIA/VALÉNCIA	88,52%	11,48%
VALLADOLID	96,90%	3,10%
ZAMORA	97,84%	2,16%
ZARAGOZA	93,39%	6,61%
NACIONAL	87,45%	12,55%

Los resultados por provincias y ciudades autónomas permiten constatar todavía con mayor claridad la focalización territorial de la demanda extranjera de vivienda. Mientras doce provincias presentan pesos de compra de vivienda por extranjeros superiores al 10%, en siete provincias se registran pesos por debajo del 1%. De hecho, en una provincia se supera el 40%, en otra el 30% y en cuatro el 20%. Sin duda, la demanda extranjera es fundamentalmente una demanda vinculada al turismo, con un peso mucho más bajo de demanda extranjera vinculada a la actividad laboral.

En el siguiente gráfico se muestran los resultados de porcentajes de compras de vivienda por extranjeros y nacionales en las provincias y ciudades autónomas, observándose con claridad las intensas diferencias territoriales.



Centrándonos en los resultados registrados, la provincia de Alicante sigue encabezando con claridad los resultados, habiendo registrado en el tercer trimestre un peso de compra por extranjeros del 40,77%, ligeramente por debajo del 41,81% del trimestre precedente. En segunda posición se mantiene Santa Cruz de Tenerife con un 32,64%, incrementando con respecto al 28,91% del segundo trimestre. Tras estas dos provincias cabeceras, con pesos superiores al 20%, se encuentran Málaga con un 28,88% (27,90%), Baleares con un 28,17% (27,49%), Girona con un 27,59% (26,04%) y Murcia con un 21,59% (19,35%).

Junto a estas provincias, con pesos por encima del 10% se encuentran las provincias de Las Palmas (17,10%), Almería (15,75%), Tarragona (14,48%), Castellón (12,02%), Valencia (11,48%) y Lleida (10,56%).

La práctica totalidad de estas provincias cabeceras en porcentaje de compra de vivienda por extranjeros presentan las características citadas anteriormente, siendo unos mercados que pueden considerarse más diversificados y, por tanto, menos expuestos al comportamiento de la economía española, en la medida que actúan variables sociales y económicas de un mayor número de nacionalidades.

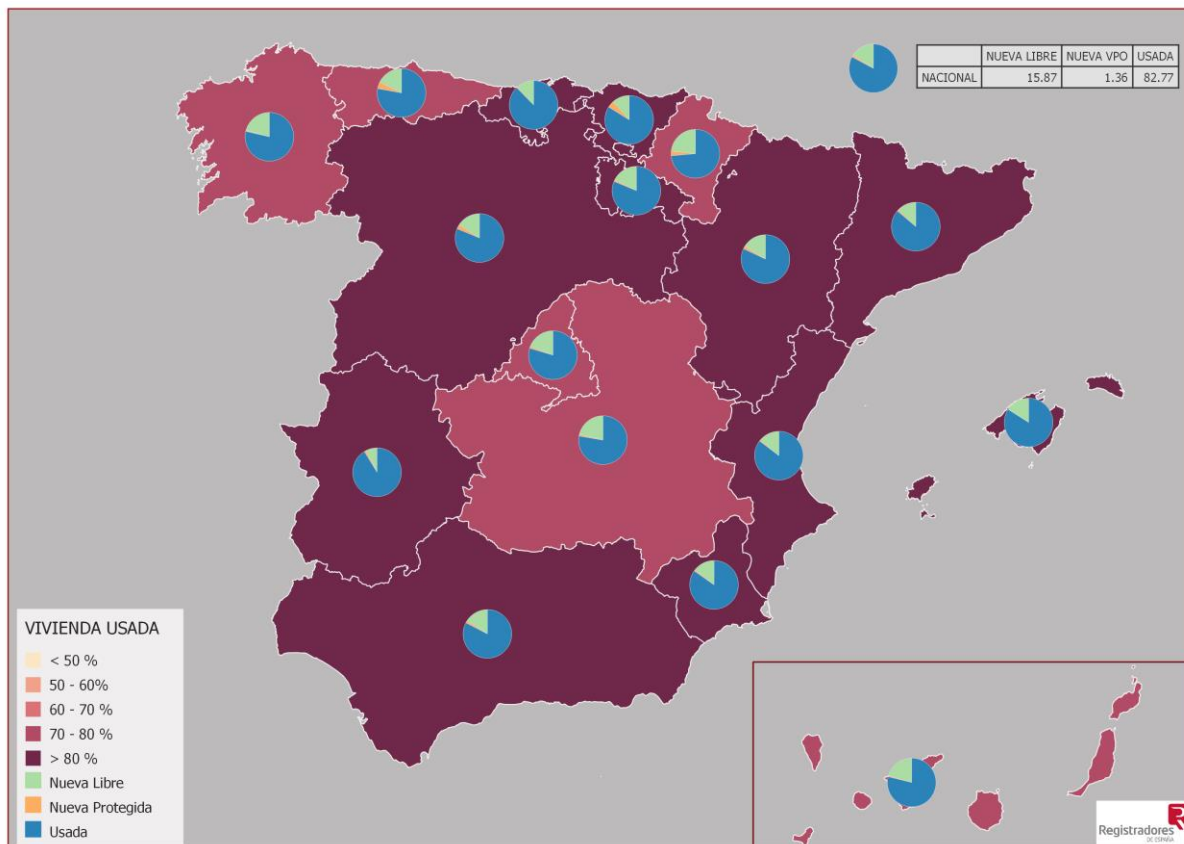
En el siguiente mapa se muestra la mayor o menor intensidad de colores en las provincias en función del peso de la compra de vivienda por extranjeros, pudiendo constatar la realidad inmobiliaria descrita de mayor peso de compra de vivienda por extranjeros en los destinos de mayor actividad turística, focalizados fundamentalmente en las provincias isleñas y mediterráneas.

En la siguiente tabla se muestran estos mismos resultados del gráfico, pero para todas las provincias y ciudades autónomas.

Compras de vivienda por extranjeros en Provincias y ciudades autónomas (%)								
Provincias y ciudades autónomas	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 3T
ALBACETE	0,40%	1,58%	0,74%	1,07%	0,99%	0,49%	1,47%	1,71%
ALICANTE/ALACANT	33,50%	40,36%	44,24%	42,57%	43,08%	40,76%	40,75%	40,77%
ALMERÍA	6,86%	9,31%	12,44%	14,13%	13,21%	16,87%	18,65%	15,75%
ARABA/ÁLAVA	0,52%	0,58%	0,86%	0,93%	1,76%	2,36%	2,41%	1,90%
ASTURIAS	0,91%	1,51%	1,84%	2,16%	1,94%	2,45%	2,74%	3,51%
ÁVILA	7,84%	7,81%	10,94%	2,05%	10,23%	11,28%	10,60%	8,46%
BADAJOS	2,61%	1,38%	0,95%	0,67%	1,35%	0,90%	0,62%	1,29%
BALEARS, ILLES	25,03%	30,51%	32,97%	35,61%	32,90%	31,27%	30,54%	28,17%
BARCELONA	7,70%	8,46%	9,75%	9,05%	9,50%	9,41%	8,70%	9,63%
BIZKAIA	1,25%	1,30%	1,41%	2,02%	2,03%	2,70%	2,20%	1,89%
BURGOS	0,95%	0,67%	1,12%	1,54%	2,51%	3,09%	2,76%	2,63%
CÁCERES	0,58%	0,54%	0,75%	1,07%	0,65%	0,81%	1,62%	0,47%
CÁDIZ	3,92%	4,86%	5,94%	6,02%	5,59%	4,58%	4,81%	4,80%
CANTABRIA	1,19%	2,46%	2,44%	2,02%	3,66%	3,76%	2,91%	3,97%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	7,27%	9,96%	12,37%	10,45%	12,98%	14,06%	13,51%	12,02%
CEUTA	1,09%	2,10%	1,99%	2,16%	3,30%	2,44%	3,54%	0,97%
CIUDAD REAL	0,37%	0,61%	0,74%	1,46%	1,32%	1,88%	1,97%	1,61%
CÓRDOBA	14,80%	12,75%	8,98%	0,54%	1,06%	1,29%	1,15%	0,70%
CORUÑA, A	0,91%	1,00%	0,71%	0,50%	0,67%	0,85%	0,73%	1,44%
CUENCA	0,76%	0,66%	1,46%	2,05%	2,96%	3,90%	4,16%	5,45%
GIPUZKOA	1,21%	1,60%	2,40%	1,84%	2,53%	2,54%	2,58%	2,64%
GIRONA	26,24%	31,99%	35,40%	32,71%	29,36%	30,74%	26,06%	27,59%
GRANADA	3,93%	4,74%	6,73%	6,58%	6,78%	6,83%	6,28%	5,84%
GUADALAJARA	1,44%	1,59%	2,01%	4,47%	4,40%	5,25%	4,17%	6,93%
HUELVA	3,56%	2,48%	3,59%	4,14%	4,76%	4,41%	5,90%	5,58%
HUESCA	4,11%	3,94%	3,98%	4,99%	6,29%	6,54%	6,86%	6,08%
JAÉN	1,10%	1,36%	1,86%	2,03%	2,64%	1,47%	1,96%	1,20%
LEÓN	1,30%	1,29%	1,35%	1,09%	1,18%	1,49%	1,52%	1,55%
LLEIDA	3,67%	4,45%	5,86%	7,57%	9,27%	9,48%	8,70%	10,56%
LUGO	1,29%	0,95%	0,83%	0,15%	0,45%	0,53%	0,37%	0,48%
MADRID	3,99%	4,64%	4,59%	4,94%	5,26%	5,64%	5,76%	5,72%
MÁLAGA	23,33%	31,93%	34,62%	34,14%	33,92%	29,64%	28,28%	28,88%
MELILLA	4,72%	5,34%	4,61%	4,88%	5,92%	10,26%	12,05%	4,11%
MURCIA	11,37%	13,82%	15,78%	16,17%	18,57%	18,77%	19,55%	21,59%
NAVARRA	1,83%	2,15%	2,30%	3,34%	3,24%	4,77%	4,87%	4,99%
OURENSE	0,43%	0,15%	0,61%	0,89%	0,79%	0,52%	0,64%	0,00%
PALENCIA	1,91%	0,80%	1,08%	0,81%	1,27%	0,79%	1,34%	2,40%
PALMAS, LAS	17,43%	18,71%	23,91%	22,09%	22,94%	22,33%	19,66%	17,10%
PONTEVEDRA	1,08%	3,60%	1,15%	0,88%	1,11%	1,00%	0,57%	1,13%
RIOJA, LA	1,47%	1,98%	3,10%	3,24%	4,03%	4,04%	3,94%	5,45%
SALAMANCA	0,54%	0,79%	0,46%	0,81%	0,89%	0,77%	0,71%	0,85%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	27,58%	32,26%	34,35%	35,82%	39,66%	40,72%	37,63%	32,64%
SEGOVIA	0,17%	0,79%	0,64%	0,97%	1,36%	1,81%	2,08%	0,75%
SEVILLA	0,93%	1,07%	1,36%	1,72%	1,64%	1,68%	1,60%	1,65%
SORIA	5,76%	6,16%	9,70%	5,44%	7,85%	10,43%	10,66%	8,94%
TARRAGONA	8,43%	11,41%	14,03%	12,45%	14,39%	14,45%	14,12%	14,48%
TERUEL	1,23%	0,69%	1,92%	0,68%	1,76%	1,81%	2,10%	1,39%
TOLEDO	1,11%	1,02%	1,76%	2,92%	4,64%	4,30%	4,61%	5,32%
VALENCIA/VALÈNCIA	3,92%	7,27%	8,10%	8,24%	8,59%	9,91%	10,27%	11,48%
VALLADOLID	0,80%	1,28%	1,35%	1,43%	1,51%	1,90%	2,12%	3,10%
ZAMORA	0,65%	0,41%	1,44%	0,97%	1,68%	1,47%	1,24%	2,16%
ZARAGOZA	3,28%	4,25%	4,86%	5,76%	6,58%	7,03%	6,67%	6,61%
NACIONAL	8,12%	11,15%	13,01%	13,18%	13,25%	13,11%	12,64%	12,55%

2.4. Distribución de compraventas de vivienda

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 3er TRIMESTRE 2019



La consolidación de la estructura de pesos en la distribución de compraventas de vivienda con distinción en nueva y usada es la característica que se viene manteniendo a lo largo de los últimos trimestres o incluso años. Concretamente, en el tercer trimestre del año el 82,77% de las compraventas han correspondido a vivienda usada, con un ligero descenso de -0,16 pp con respecto al trimestre precedente. De este modo, la vivienda usada sigue manteniendo su tradicional y destacado liderazgo en el mercado residencial, con cuatro años consecutivos registrando pesos superiores al 80%.

Por su parte, la vivienda nueva ha supuesto el 17,23% del total, con un ligero incremento con respecto al 17,07% del segundo trimestre. El 15,87% ha correspondido a vivienda nueva libre, que presenta un crecimiento intertrimestral de 0,19 pp, mientras que el 1,36% ha sido de vivienda nueva protegida, que sigue su lento proceso descendente (-0,03 pp), registrando una escasa representación dentro del mercado residencial español.

Atendiendo a la distinción por comunidades autónomas, todas ellas presentan pesos de compraventas de vivienda usada por encima del 73%, con once de ellas con niveles por encima del 80%. Las comunidades autónomas cabeceras en peso de compraventas de vivienda usada a lo largo del último trimestre han sido Extremadura (91,23%), Cantabria (87,66%), Cataluña (86,16%) y Comunidad Valenciana (85,31%).

En vivienda nueva, tomando la modalidad con mayor representación, como es la vivienda nueva libre, los mayores pesos porcentuales se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (23,33%), Castilla-La Mancha (21,21%), Galicia (20,76%) y Canarias (20,42%), siendo las únicas que registran niveles superiores al 20%.

En vivienda nueva protegida las comunidades autónomas con pesos relativos más elevados han sido País Vasco (4,60%), Principado de Asturias (4,47%), Comunidad Foral de Navarra (3,01%) y Castilla y León (2,82%). En el extremo opuesto se sitúan siete comunidades autónomas con pesos por debajo del 1%.

En cuanto a la evolución trimestral de resultados, en vivienda usada diez comunidades autónomas han presentado crecimientos en el peso de compraventas de vivienda usada, dando lugar a los mayores crecimientos en Cantabria (4,33 pp), Extremadura (3,83 pp) y Baleares (3,37 pp). Por su parte, en vivienda

nueva siete comunidades autónomas han mejorado su cuota de mercado, registrando las mayores ganancias Comunidad Foral de Navarra (6,50 pp), Canarias (2,34 pp) y Castilla y León (2,05 pp).

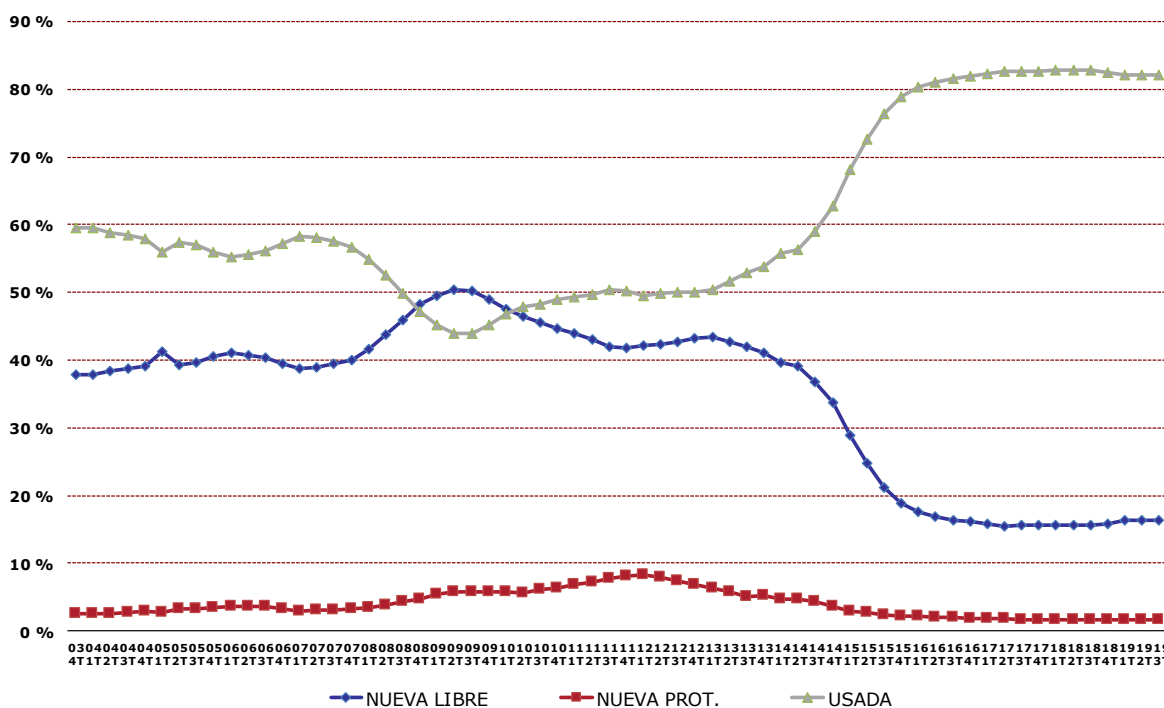
Los resultados interanuales presentan cuantías similares a las registradas en el último trimestre debido a la citada estabilidad de resultados en el comportamiento de esta variable. De este modo, la vivienda usada ha registrado un peso del 82,13%, quedando la vivienda nueva en el 17,87%, con un desglose del 16,29% en vivienda nueva libre y del 1,58% en vivienda nueva protegida.

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2019 con los del mismo trimestre del año 2018, muestran una ganancia de 0,34 pp en el peso de vivienda usada, con un descenso de -0,31 pp en vivienda nueva libre y de -0,03 pp en vivienda nueva protegida.

La consecución de la evolución interanual a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, proporcionan una ganancia en el peso de vivienda nueva libre, concretamente en 0,66 pp, mientras que la vivienda usada (-0,62 pp) y la vivienda nueva protegida (-0,04 pp) registran descensos interanuales.

En cualquier caso, todas estas tasas de variación, proporcionan variaciones de muy baja cuantía, ratificando la citada estabilidad de resultados, tal y como se constata en el siguiente gráfico de evolución de resultados interanuales, con pesos relativamente estables durante los últimos cuatro años, en los que la vivienda usada normalmente ha presentado niveles de peso relativo entre el 80% y el 82%, mientras que la vivienda nueva libre se ha mantenido normalmente en niveles próximos al 16% y la vivienda nueva protegida por debajo del 2%.

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



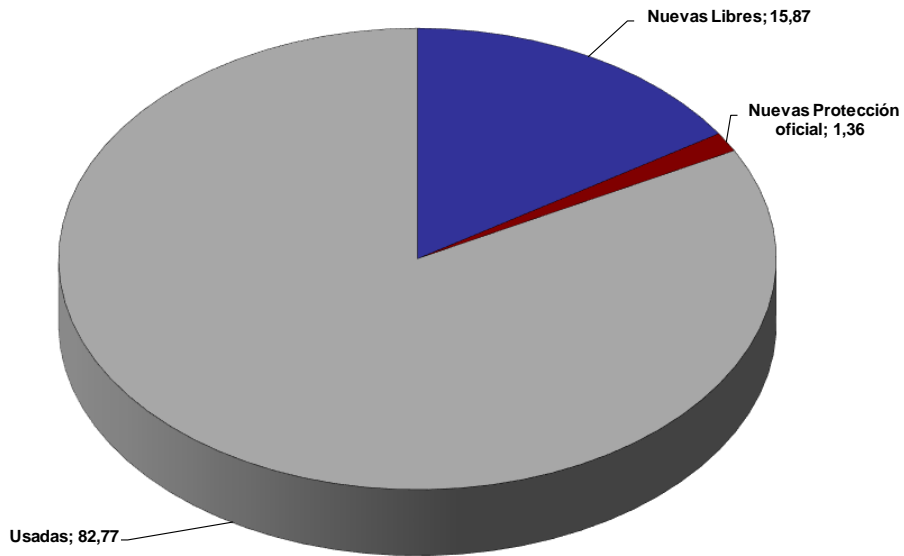
En los últimos doce meses todas las comunidades autónomas han presentado pesos de compraventas de vivienda usada por encima del 75%, con niveles superiores al 80% en diez de ellas, encabezando los resultados Extremadura (88,17%), Comunidad Valenciana (86,43%) y Cataluña (85,27%). En vivienda nueva, los mayores porcentajes de compraventas se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (23,67%), Comunidad de Madrid (22,91%) y Principado de Asturias (22,74%). En vivienda nueva protegida los mayores pesos se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (5,24%), Principado de Asturias (4,41%) y País Vasco (3,49%).

La evolución interanual, a través de la comparación de resultados de los últimos doce meses con respecto a los de los doce meses precedentes, muestra ganancias en peso de compraventas de vivienda nueva en trece comunidades autónomas, encabezadas por La Rioja (2,62 pp), Extremadura (2,05 pp) y Castilla – La Mancha

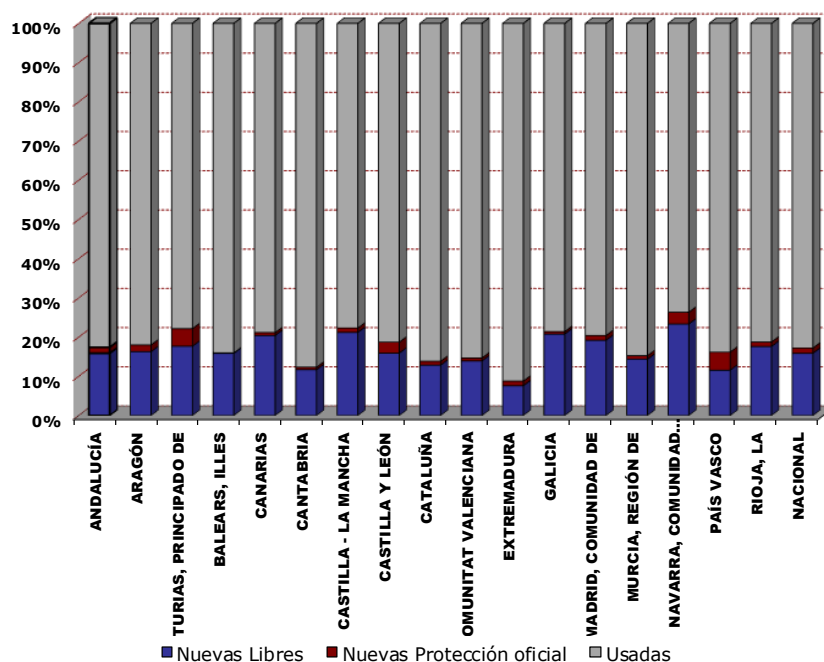
(1,92 pp). En vivienda usada únicamente cuatro comunidades autónomas han presentado mejoras interanuales: Castilla y León (2,05 pp), Cantabria (0,84 pp), País Vasco (0,81 pp) y Galicia (0,32 pp).

A lo largo de los próximos trimestres resulta previsible una continuidad de los pesos relativos de compraventas de vivienda nueva y usada. Nada parece indicar que existan cambios significativos, en la medida que la nueva oferta inmobiliaria ha ido muy pareja con el ritmo de absorción de dicha modalidad de vivienda por el mercado, manteniendo niveles estables de demanda en función de la propia evolución del mercado. Por su parte, la vivienda usada, gran protagonista de la recuperación del mercado durante los últimos años, es previsible que vea reducido su actividad en términos absolutos, pero manteniendo pesos por encima del 80% en términos porcentuales, tal y como viene ocurriendo a lo largo de los últimos cuatro años.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2019



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2019

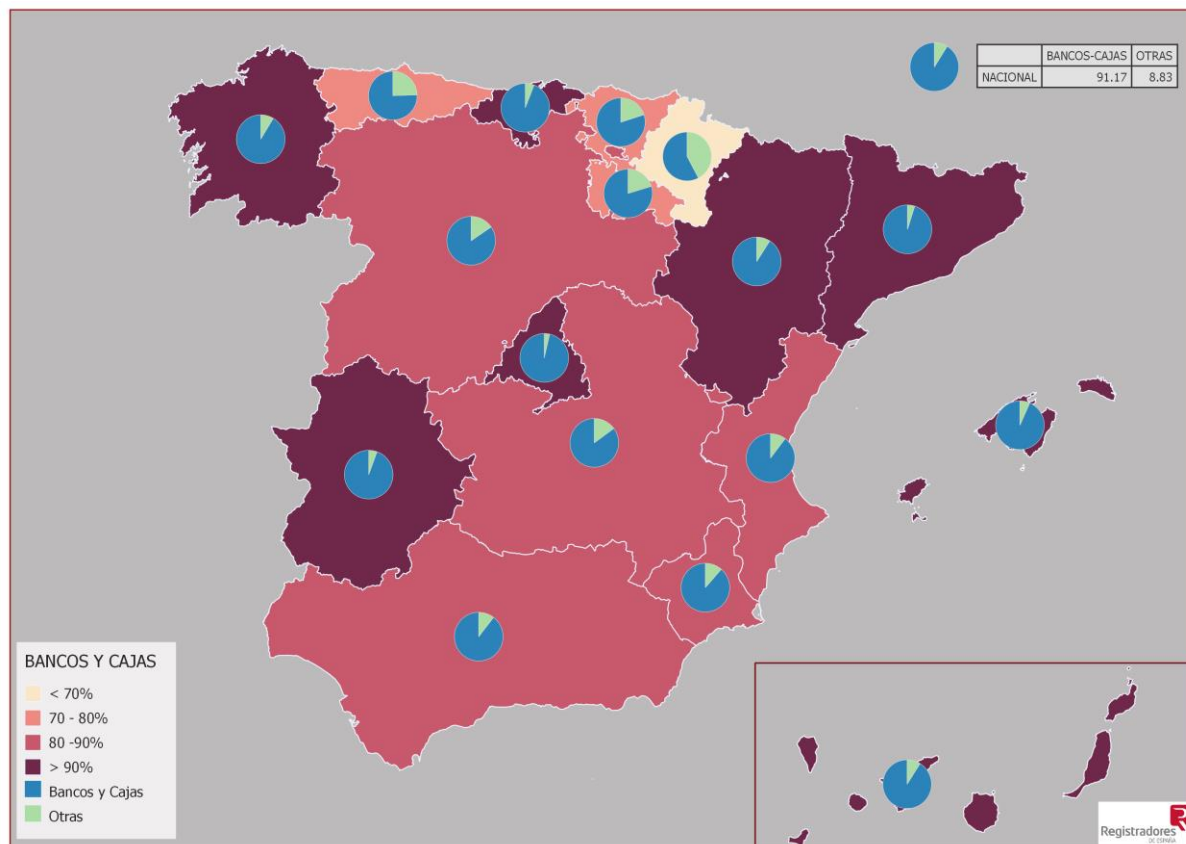


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2019	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	15,89 %	1,53 %	82,58 %	16,64 %	1,54 %	81,82 %
ARAGÓN	16,29 %	1,71 %	82,00 %	16,52 %	1,79 %	81,69 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	17,67 %	4,47 %	77,86 %	18,33 %	4,41 %	77,26 %
BALEARS, ILLES	15,85 %	0,12 %	84,03 %	17,23 %	0,24 %	82,53 %
CANARIAS	20,42 %	0,74 %	78,84 %	20,35 %	0,70 %	78,95 %
CANTABRIA	11,70 %	0,64 %	87,66 %	15,75 %	0,82 %	83,43 %
CASTILLA - LA MANCHA	21,21 %	1,12 %	77,67 %	19,40 %	1,75 %	78,85 %
CASTILLA Y LEÓN	15,91 %	2,82 %	81,27 %	15,69 %	2,01 %	82,30 %
CATALUÑA	12,85 %	0,99 %	86,16 %	13,97 %	0,76 %	85,27 %
COMUNITAT VALENCIANA	13,92 %	0,77 %	85,31 %	12,60 %	0,97 %	86,43 %
EXTREMADURA	7,58 %	1,19 %	91,23 %	10,18 %	1,65 %	88,17 %
GALICIA	20,76 %	0,63 %	78,61 %	20,48 %	0,79 %	78,73 %
MADRID, COMUNIDAD DE	19,20 %	1,21 %	79,59 %	20,23 %	2,68 %	77,09 %
MURCIA, REGIÓN DE	14,38 %	0,89 %	84,73 %	15,38 %	1,23 %	83,39 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	23,33 %	3,01 %	73,66 %	18,43 %	5,24 %	76,33 %
PAÍS VASCO	11,56 %	4,60 %	83,84 %	13,49 %	3,49 %	83,02 %
RIOJA, LA	17,62 %	1,12 %	81,26 %	20,42 %	1,03 %	78,55 %
NACIONAL	15,87 %	1,36 %	82,77 %	16,29 %	1,58 %	82,13 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2019	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	0,06 %	-0,10 %	0,04 %	0,92 %	-0,01 %	-0,91 %
ARAGÓN	0,34 %	0,59 %	-0,93 %	0,78 %	0,38 %	-1,16 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-1,12 %	0,07 %	1,05 %	0,23 %	-0,07 %	-0,16 %
BALEARS, ILLES	-3,27 %	-0,10 %	3,37 %	1,45 %	0,10 %	-1,55 %
CANARIAS	2,20 %	0,14 %	-2,34 %	0,43 %	-0,09 %	-0,34 %
CANTABRIA	-4,16 %	-0,17 %	4,33 %	-1,04 %	0,20 %	0,84 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,13 %	-1,65 %	-0,48 %	2,11 %	-0,19 %	-1,92 %
CASTILLA Y LEÓN	1,06 %	0,99 %	-2,05 %	-0,82 %	-1,23 %	2,05 %
CATALUÑA	-0,56 %	0,25 %	0,31 %	0,89 %	-0,73 %	-0,16 %
COMUNITAT VALENCIANA	1,26 %	0,07 %	-1,33 %	0,76 %	-0,05 %	-0,71 %
EXTREMADURA	-3,21 %	-0,62 %	3,83 %	3,21 %	-1,16 %	-2,05 %
GALICIA	0,11 %	-0,13 %	0,02 %	-0,16 %	-0,16 %	0,32 %
MADRID, COMUNIDAD DE	0,33 %	-0,42 %	0,09 %	0,58 %	0,91 %	-1,49 %
MURCIA, REGIÓN DE	-0,74 %	-0,71 %	1,45 %	1,07 %	0,06 %	-1,13 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	7,02 %	-0,52 %	-6,50 %	1,30 %	-0,60 %	-0,70 %
PAÍS VASCO	-0,83 %	1,69 %	-0,86 %	-1,24 %	0,43 %	0,81 %
RIOJA, LA	-1,12 %	-0,59 %	1,71 %	2,53 %	0,09 %	-2,62 %
NACIONAL	0,19 %	-0,03 %	-0,16 %	0,66 %	-0,04 %	-0,62 %

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 3er TRIMESTRE 2019



Los Bancos han intensificado su crecimiento en la concesión de nuevos créditos hipotecarios a lo largo del tercer trimestre del año, registrando una cuota de mercado del 91,17%, con un crecimiento intertrimestral de 0,86 pp. Este crecimiento de Bancos ha originado el correspondiente descenso en Otras entidades financieras, que han alcanzado una cuota de mercado del 8,83% (9,69% en el segundo trimestre).

En todas las comunidades autónomas Bancos han registrado la mayor cuota de mercado en concesión de nuevo crédito hipotecario, con pesos por encima del 90% en ocho comunidades autónomas y por encima del 80% en trece. Las mayores cuotas de mercado se han registrado en Comunidad de Madrid (96,47%), Cataluña (95,19%) y Extremadura (94,46%). Por su parte, Otras entidades financieras presentan un resultado muy destacado en Comunidad Foral de Navarra con un 42,24%, alcanzando cuota por encima del 20% en cuatro comunidades autónomas. Junto a Navarra destacan Principado de Asturias (24,51%), La Rioja (20,31%) y País Vasco (20,01%).

A lo largo del último trimestre ha predominado el crecimiento de la cuota de mercado en Bancos ya que han sido trece las comunidades autónomas que han presentado esta circunstancia, dando lugar a mejoras en Otras entidades financieras únicamente en cuatro comunidades autónomas.

Los resultados de los últimos doce meses ratifican el claro liderazgo de Bancos, aunque con niveles ligeramente inferiores a los registrados en el último trimestre, en la medida que han alcanzado un 90,05%, dejando a Otras entidades financieras en el 9,95%.

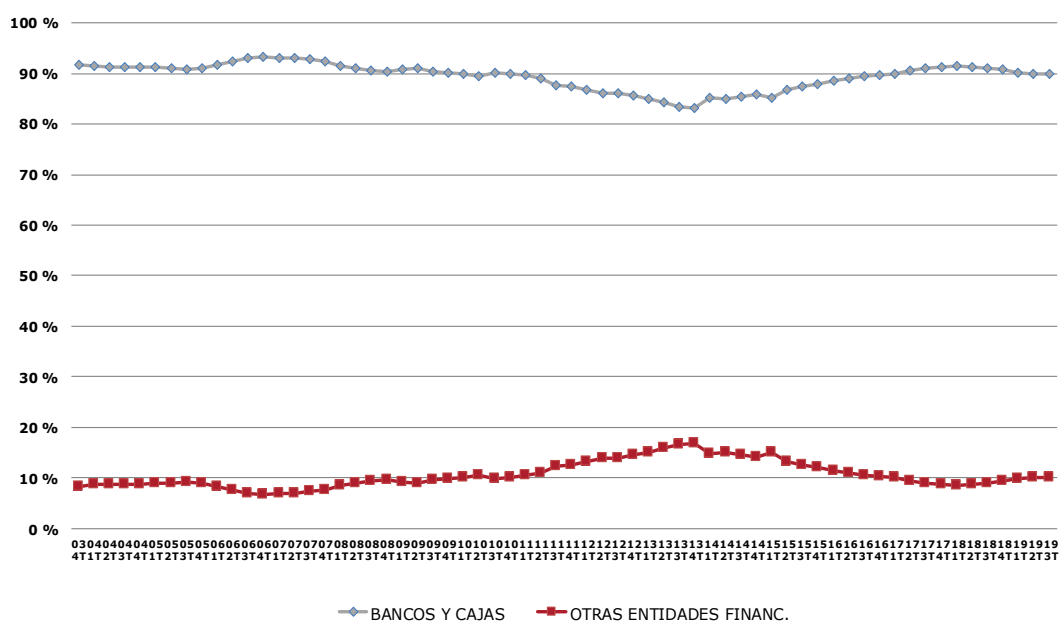
En todas las comunidades autónomas los Bancos han registrado la mayor cuota de mercado, obteniendo los resultados más destacados Otras entidades financieras en Principado de Asturias (43,66%), Comunidad Foral de Navarra (40,77%) y La Rioja (25,51%). En Bancos las mayores cuotas de mercado en los últimos doce meses se han registrado en Comunidad de Madrid (95,13%), Extremadura (93,52%) y Cantabria (93,43%).

La comparación de los resultados del último trimestre con respecto a los del mismo trimestre del año precedente proporciona una mejora de cuota de mercado en Bancos de 0,34 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras.

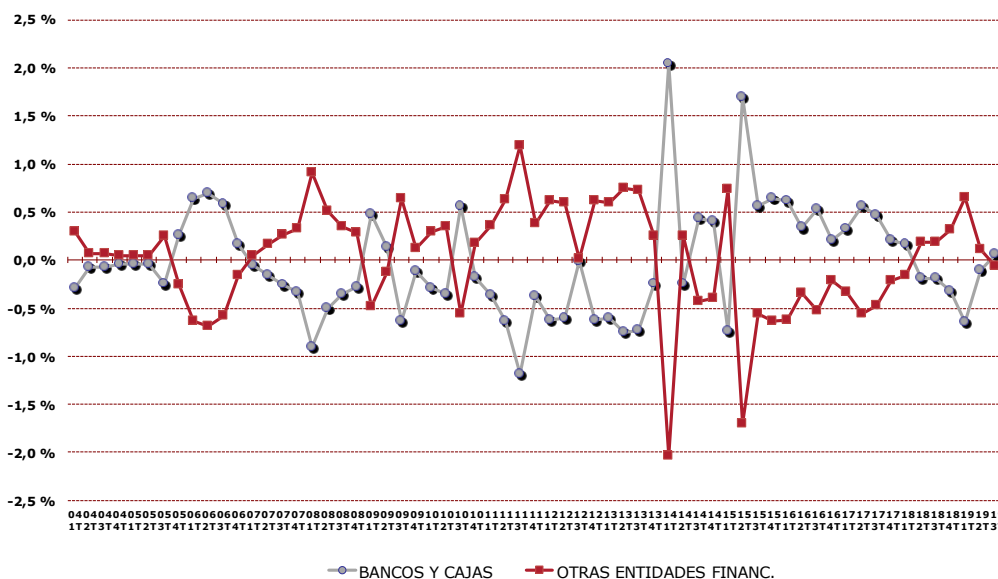
La consecución de la evolución interanual a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes muestra un comportamiento distinto al registrado con resultados trimestrales, dando lugar a una ganancia de cuota de mercado en Otras entidades financieras en 1,02 pp, con el correspondiente descenso en Bancos.

En todo caso, tal y como se observa con claridad en el siguiente gráfico de evolución de resultados interanuales, a lo largo de los tres últimos años se ha mantenido una estructura de resultados relativamente estable, dando lugar a que Bancos hayan registrado cuotas de mercado relativamente próximas al 90%, mientras que Otras entidades financieras se han situado normalmente alrededor del 10%. A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá una estructura de resultados similar al último trimestre.

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



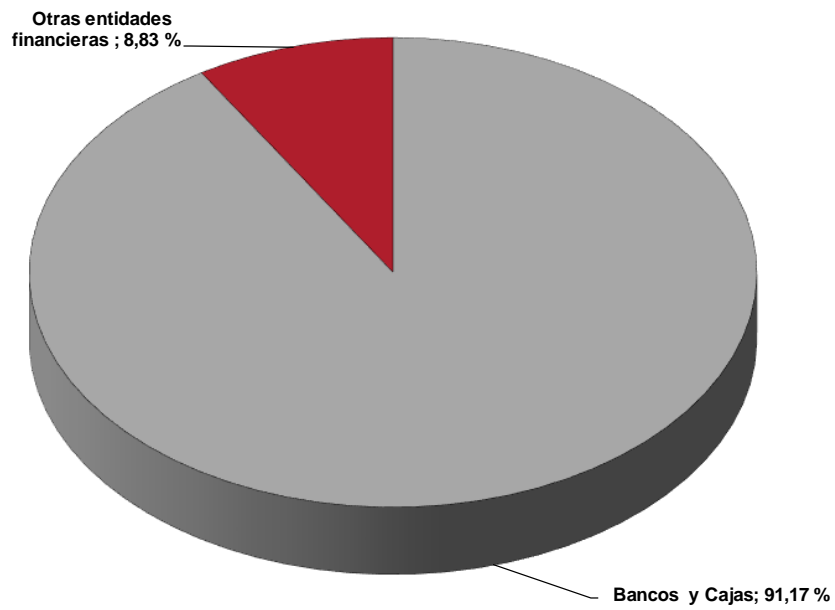
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2019	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	89,55 %	10,45 %	90,44 %	9,56 %
ARAGÓN	91,00 %	9,00 %	88,51 %	11,49 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	75,49 %	24,51 %	56,34 %	43,66 %
BALEARS, ILLES	93,40 %	6,60 %	93,26 %	6,74 %
CANARIAS	91,06 %	8,94 %	88,84 %	11,16 %
CANTABRIA	94,14 %	5,86 %	93,43 %	6,57 %
CASTILLA - LA MANCHA	85,12 %	14,88 %	82,31 %	17,69 %
CASTILLA Y LEÓN	84,57 %	15,43 %	83,80 %	16,20 %
CATALUÑA	95,19 %	4,81 %	93,34 %	6,66 %
COMUNITAT VALENCIANA	89,72 %	10,28 %	90,22 %	9,78 %
EXTREMADURA	94,46 %	5,54 %	93,52 %	6,48 %
GALICIA	91,36 %	8,64 %	92,55 %	7,45 %
MADRID, COMUNIDAD DE	96,47 %	3,53 %	95,13 %	4,87 %
MURCIA, REGIÓN DE	88,61 %	11,39 %	87,53 %	12,47 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	57,76 %	42,24 %	59,23 %	40,77 %
PAÍS VASCO	79,99 %	20,01 %	80,62 %	19,38 %
RIOJA, LA	79,69 %	20,31 %	74,49 %	25,51 %
NACIONAL	91,17 %	8,83 %	90,05 %	9,95 %

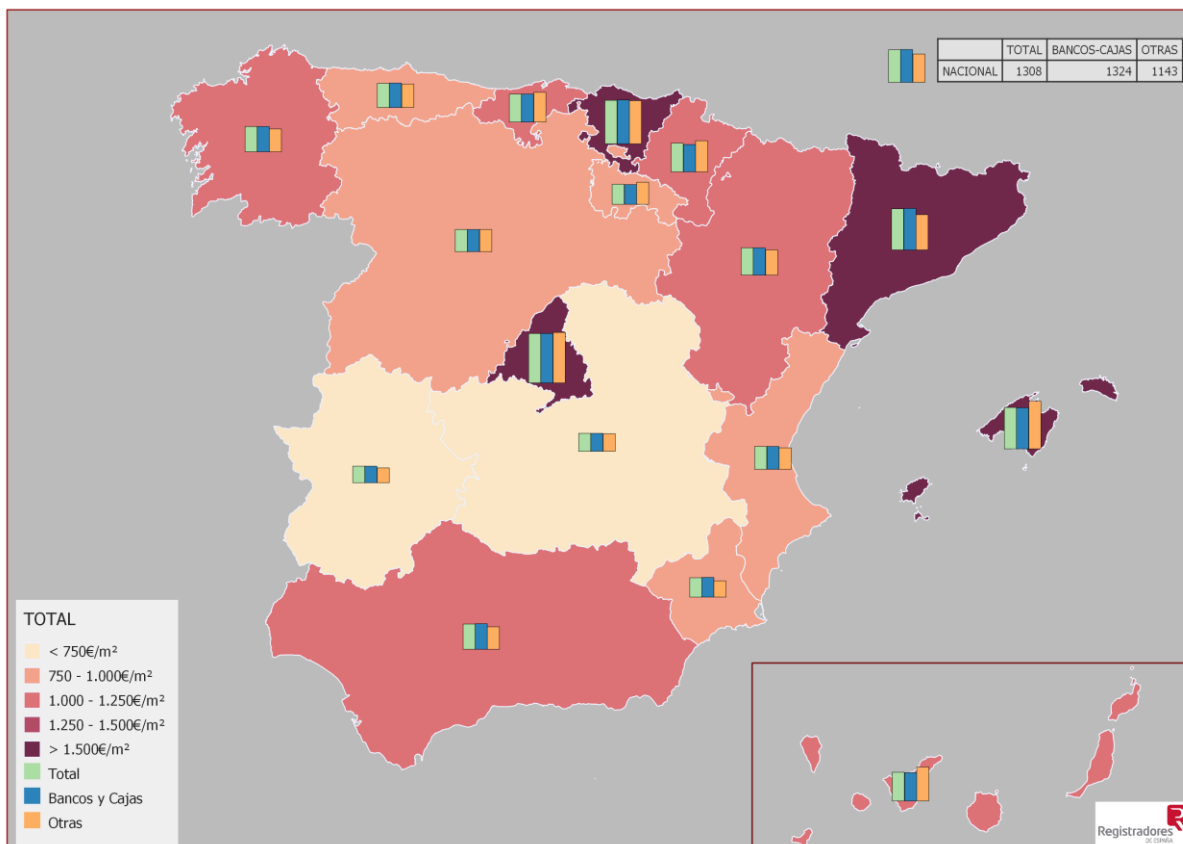
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2019	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	-0,80 %	0,80 %	-0,09 %	0,09 %
ARAGÓN	7,21 %	-7,21 %	-1,72 %	1,72 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1,20 %	-1,20 %	-20,51 %	20,51 %
BALEARS, ILLES	1,36 %	-1,36 %	-0,13 %	0,13 %
CANARIAS	-1,89 %	1,89 %	-2,20 %	2,20 %
CANTABRIA	3,80 %	-3,80 %	-1,22 %	1,22 %
CASTILLA - LA MANCHA	3,56 %	-3,56 %	-1,04 %	1,04 %
CASTILLA Y LEÓN	1,68 %	-1,68 %	-2,71 %	2,71 %
CATALUÑA	1,58 %	-1,58 %	0,13 %	-0,13 %
COMUNITAT VALENCIANA	-1,25 %	1,25 %	0,04 %	-0,04 %
EXTREMADURA	0,52 %	-0,52 %	2,18 %	-2,18 %
GALICIA	-1,12 %	1,12 %	-1,96 %	1,96 %
MADRID, COMUNIDAD DE	0,68 %	-0,68 %	-1,71 %	1,71 %
MURCIA, REGIÓN DE	1,30 %	-1,30 %	3,75 %	-3,75 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	4,77 %	-4,77 %	-1,22 %	1,22 %
PAÍS VASCO	0,83 %	-0,83 %	2,29 %	-2,29 %
RIOJA, LA	13,45 %	-13,45 %	-0,96 %	0,96 %
NACIONAL	0,86 %	-0,86 %	-1,02 %	1,02 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 3er 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). 3er TRIMESTRE 2019



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de compraventa de vivienda se ha incrementado en el tercer trimestre del año un 1,87%, después de dos trimestres consecutivos de ligeros descensos (-0,54% en el segundo trimestre; -1,15% en el primer trimestre), retomando con ello la tendencia ascendente que venía mostrando el endeudamiento hipotecario hasta finales de 2018.

En el tercer trimestre del año se ha registrado un endeudamiento hipotecario medio de 1.308 €/m² (1.284 €/m² segundo trimestre). Los Bancos han formalizado nuevos créditos hipotecarios por un importe medio de 1.324 €/m², por encima de los importes medios de Otras entidades financieras, con 1.143 €/m². Ambas agrupaciones de entidades financieras han incrementado sus importes medios durante el último trimestre, con un aumento del 1,69% en Bancos y del 3,07% en Otras entidades financieras.

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, tal y como viene siendo habitual, aquellas que presentan mayores precios por metro cuadrado son las que registran mayores niveles de endeudamiento según superficie y viceversa. De este modo, en el tercer trimestre del año las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario han sido Comunidad de Madrid (1.985 €/m²), País Vasco (1.759 €/m²), Baleares (1.668 €/m²) y Cataluña (1.653 €/m²), siendo las únicas que registran niveles medios superiores a la media nacional (1.308 €/m²). Por el contrario, los menores importe medios de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se han registrado en Extremadura (667 €/m²), Castilla-La Mancha (723 €/m²) y Región de Murcia (781 €/m²).

En diez comunidades autónomas se han registrado incrementos intertrimestrales de endeudamiento hipotecario por vivienda, mientras que en siete han descendido los importes medios. Los mayores ascensos se han registrado en Baleares (16,89%), Aragón (3,49%) y Comunidad Foral de Navarra (3,13%), mientras que los mayores descensos han correspondido a La Rioja (-5,50%), Principado de Asturias (-3,91%) y Extremadura (-3,75%).

Los importes medios de endeudamiento hipotecario registrados en los últimos doce meses presentan cuantías similares a las del último trimestre, con un importe para el total nacional de 1.296 €/m², con un resultado de 1.311 €/m² en Bancos y de 1.138 €/m² en Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario durante los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (1.955 €/m²), País Vasco (1.751 €/m²), Cataluña (1.659 €/m²) y Baleares (1.558 €/m²). En el extremo opuesto seis comunidades autónomas registran niveles de endeudamiento por debajo de los 1.000 €/m², encabezadas por Extremadura (679 €/m²), Castilla-La Mancha (728 €/m²) y Región de Murcia (780 €/m²).

La evolución interanual, obtenida a través de la comparación de los resultados del último trimestre con el mismo trimestre del año precedente, proporciona un aumento del endeudamiento hipotecario del 2,11%, con una tasa de crecimiento del 2,32% en Bancos y del 0,88% en Otras entidades financieras.

La consecución de dicha evolución interanual a través de la comparación directa de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes proporciona aumentos todavía más intensos en el endeudamiento hipotecario, concretamente del 3,02% para el total general, con un aumento del 3,23% en Bancos y del 1,16% en Otras entidades financieras.

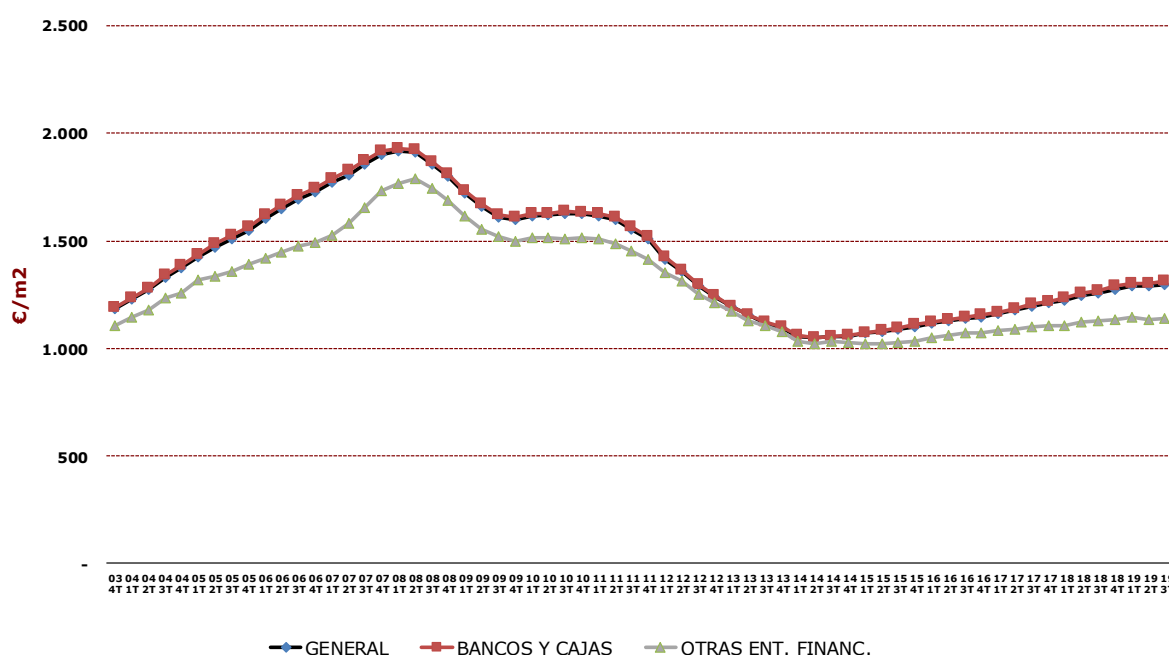
Estas tasas de crecimiento presentan cuantías más moderadas que las registradas por el precio de la vivienda, por lo que el crecimiento del mercado hipotecario, en términos de endeudamiento hipotecario, está siendo más moderado que el del precio de la vivienda.

En quince comunidades autónomas se han registrado incrementos del endeudamiento hipotecario bajo esta última modalidad, mientras que únicamente en dos de ellas ha descendido. Los mayores incrementos se han registrado en Comunidad de Madrid (7,06%), Aragón (5,29%) y Cataluña (4,67%).

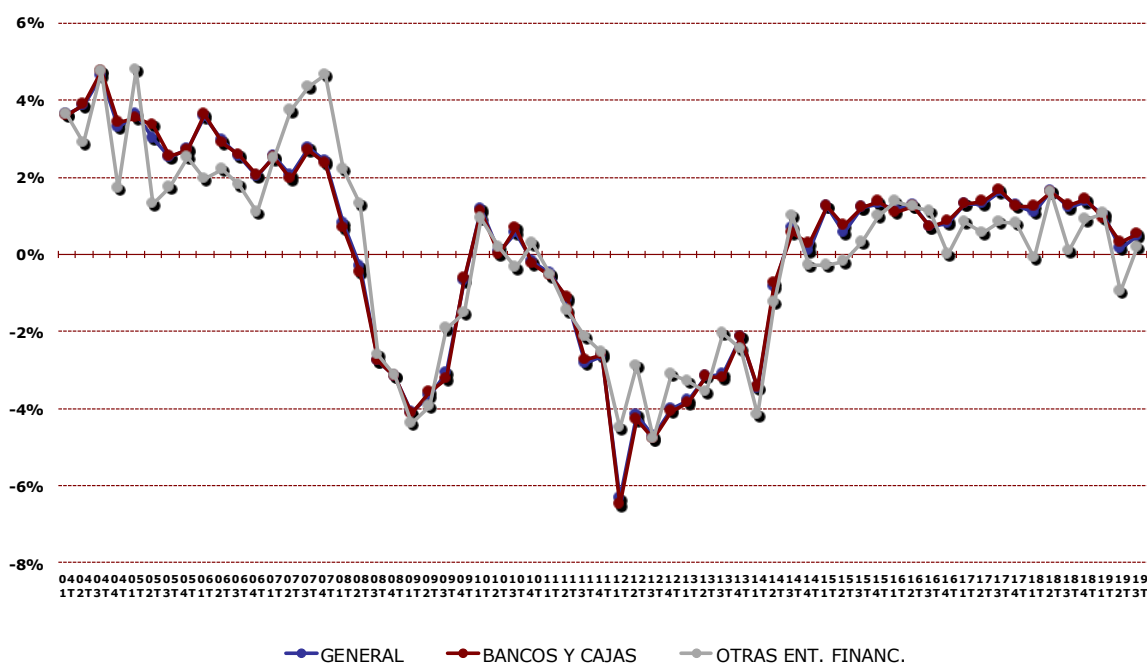
El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado a lo largo de cada uno de los trimestres, constatándose con claridad la tendencia creciente de esta variable desde 2014, acumulando seis años con una tendencia claramente ascendente, pero todavía en cuantías muy alejadas con respecto a las registradas en el anterior periodo alcista. Por tanto, a pesar de la recuperación del mercado inmobiliario, dicha recuperación en el ámbito hipotecario se ha producido de forma moderada, minimizando con ello los riesgos ante un posible cambio de ciclo.

Los próximos trimestres el comportamiento del endeudamiento hipotecario estará vinculado, nuevamente, con la evolución del precio de la vivienda, que previsiblemente tenderá a una progresiva moderación.

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

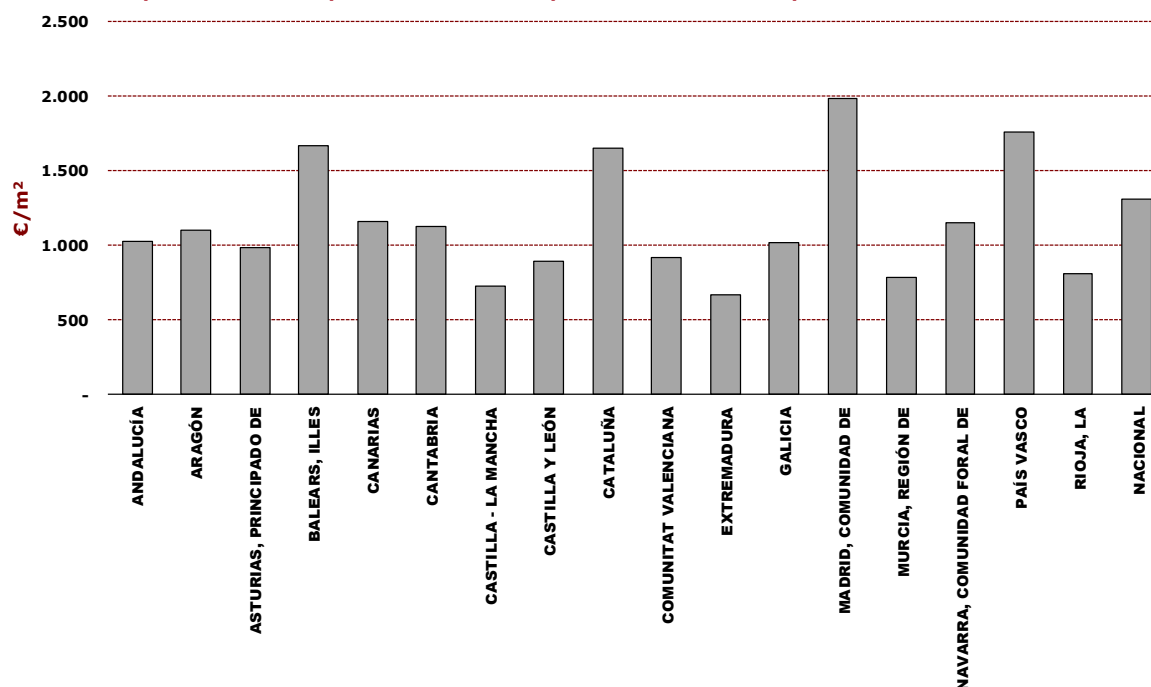


Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado

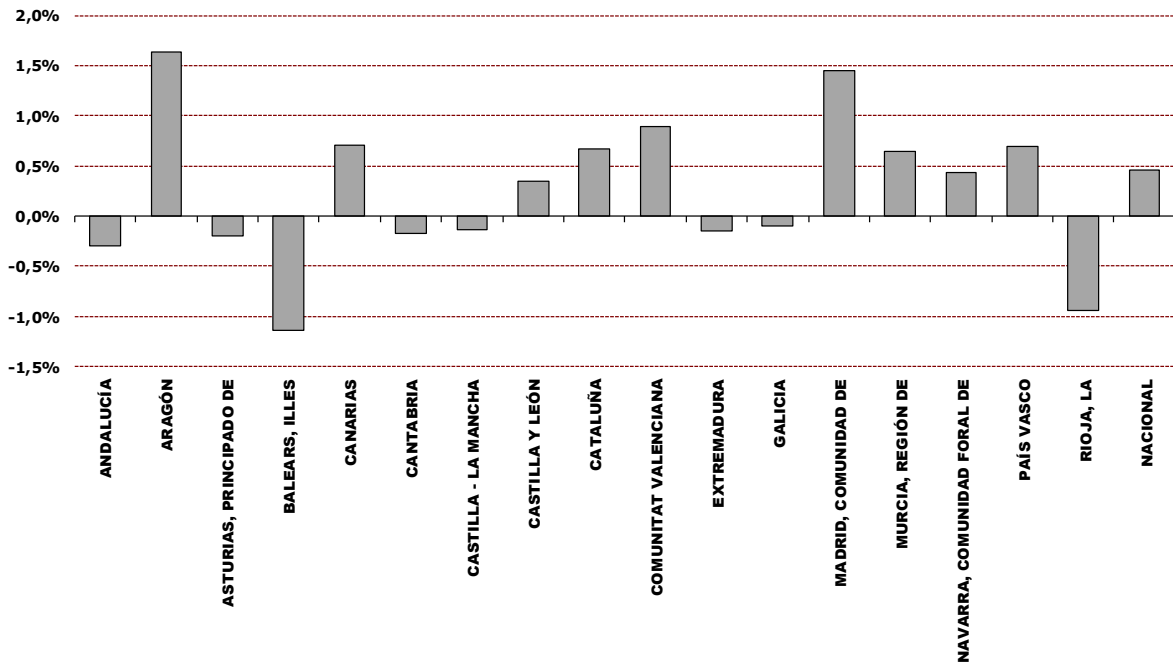


Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2019	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	1.022	1.034	910	1.026	1.037	909
ARAGÓN	1.098	1.107	1.015	1.054	1.059	1.019
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	982	995	953	1.024	1.055	955
BALEARS, ILLES	1.668	1.660	1.917	1.558	1.605	1.001
CANARIAS	1.162	1.140	1.360	1.139	1.132	1.233
CANTABRIA	1.127	1.125	1.192	1.121	1.118	1.184
CASTILLA - LA MANCHA	723	723	720	728	729	721
CASTILLA Y LEÓN	890	889	900	873	873	875
CATALUÑA	1.653	1.665	1.414	1.659	1.664	1.564
COMUNITAT VALENCIANA	919	924	861	904	910	826
EXTREMADURA	667	673	599	679	684	605
GALICIA	1.014	1.018	923	1.008	1.016	851
MADRID, COMUNIDAD DE	1.985	1.983	2.035	1.955	1.953	2.016
MURCIA, REGIÓN DE	781	795	663	780	793	686
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.153	1.100	1.256	1.142	1.111	1.196
PAÍS VASCO	1.759	1.762	1.745	1.751	1.751	1.751
RIOJA, LA	808	791	898	840	835	875
NACIONAL	1.308	1.324	1.143	1.296	1.311	1.138

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er 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	78,13	79,17	-0,58%	-0,58%	0,44%	2,29%	2,57%	0,55%
ARAGÓN	83,94	81,33	3,49%	4,73%	-7,22%	5,29%	4,85%	9,22%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	75,08	79,01	-3,91%	-4,51%	-2,66%	0,79%	1,83%	-1,34%
BALEARS, ILLES	127,52	120,22	16,89%	5,13%	159,40%	-5,23%	-2,49%	-37,04%
CANARIAS	88,84	87,89	1,31%	-0,35%	13,43%	4,11%	3,19%	17,77%
CANTABRIA	86,16	86,50	1,81%	1,81%	5,67%	0,54%	0,54%	1,02%
CASTILLA - LA MANCHA	55,28	56,17	-2,03%	-3,08%	4,96%	3,41%	3,99%	-0,28%
CASTILLA Y LEÓN	68,04	67,36	1,71%	1,48%	3,69%	0,92%	0,46%	5,17%
CATALUÑA	126,38	128,01	-0,12%	0,36%	-10,11%	4,67%	4,65%	5,04%
COMUNITAT VALENCIANA	70,26	69,75	1,77%	1,65%	3,73%	3,67%	3,76%	1,98%
EXTREMADURA	50,99	52,39	-3,75%	-3,99%	7,93%	1,95%	2,55%	-6,20%
GALICIA	77,52	77,78	0,90%	0,49%	11,07%	-0,20%	-0,10%	2,53%
MADRID, COMUNIDAD DE	151,76	150,85	1,07%	1,02%	2,16%	7,06%	6,84%	13,83%
MURCIA, REGIÓN DE	59,71	60,19	-2,01%	-1,73%	-3,63%	3,04%	3,93%	-4,06%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	88,15	88,12	3,13%	1,85%	6,71%	1,78%	0,63%	3,46%
PAÍS VASCO	134,48	135,11	0,40%	1,03%	-2,24%	3,30%	3,43%	2,94%
RIOJA, LA	61,77	64,81	-5,50%	-7,05%	2,28%	1,33%	2,33%	-4,68%
NACIONAL	100,00	100,00	1,87%	1,69%	3,07%	3,02%	3,23%	1,16%

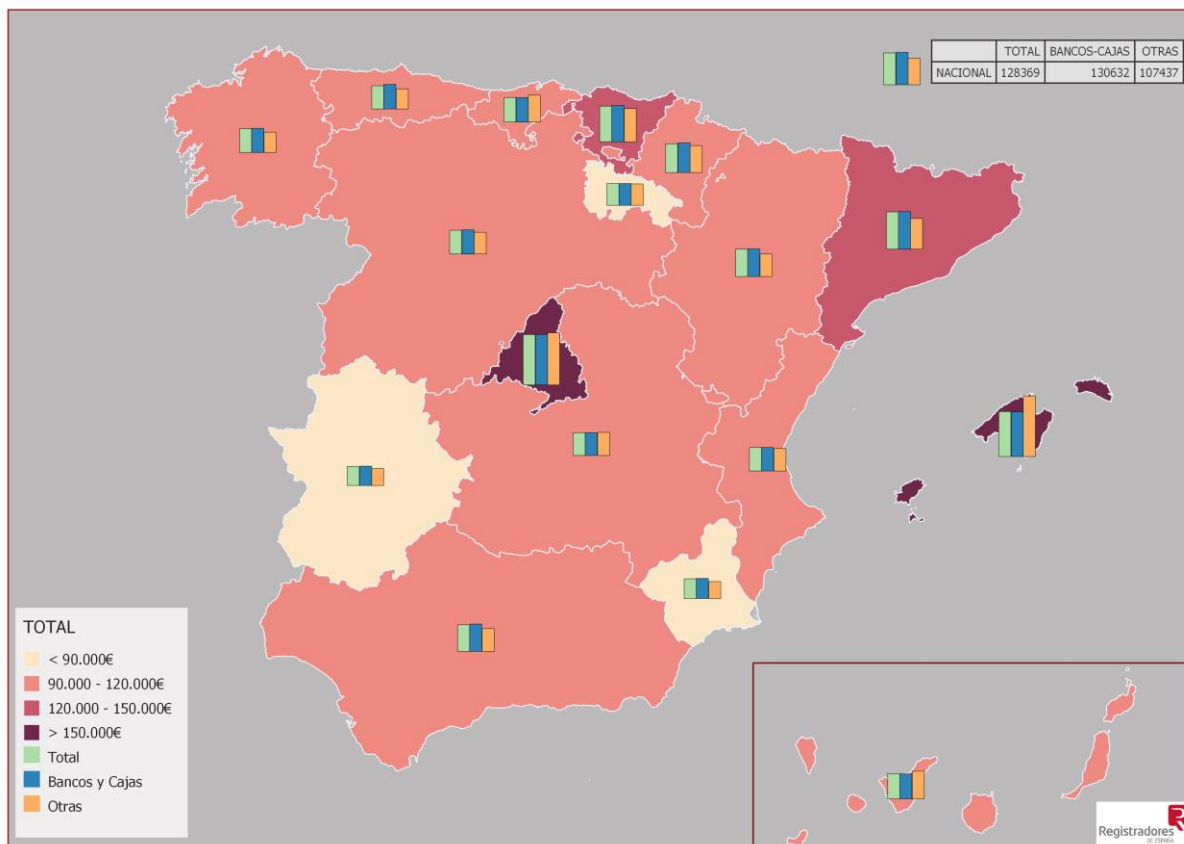
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2019

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2019



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3er TRIMESTRE 2019



El endeudamiento hipotecario por vivienda ha seguido la línea seguida por el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, dando lugar a un incremento del 3,43% en el tercer trimestre, registrando un importe medio de 128.369 € (124.106 € en el segundo trimestre). Este aumento supone un cambio de tendencia, en la medida que durante los dos últimos trimestres había presentado ligeros descensos (-1,70% en el segundo trimestre), retomando la tendencia registrada hasta finales de 2018, caracterizada por los constantes ascensos.

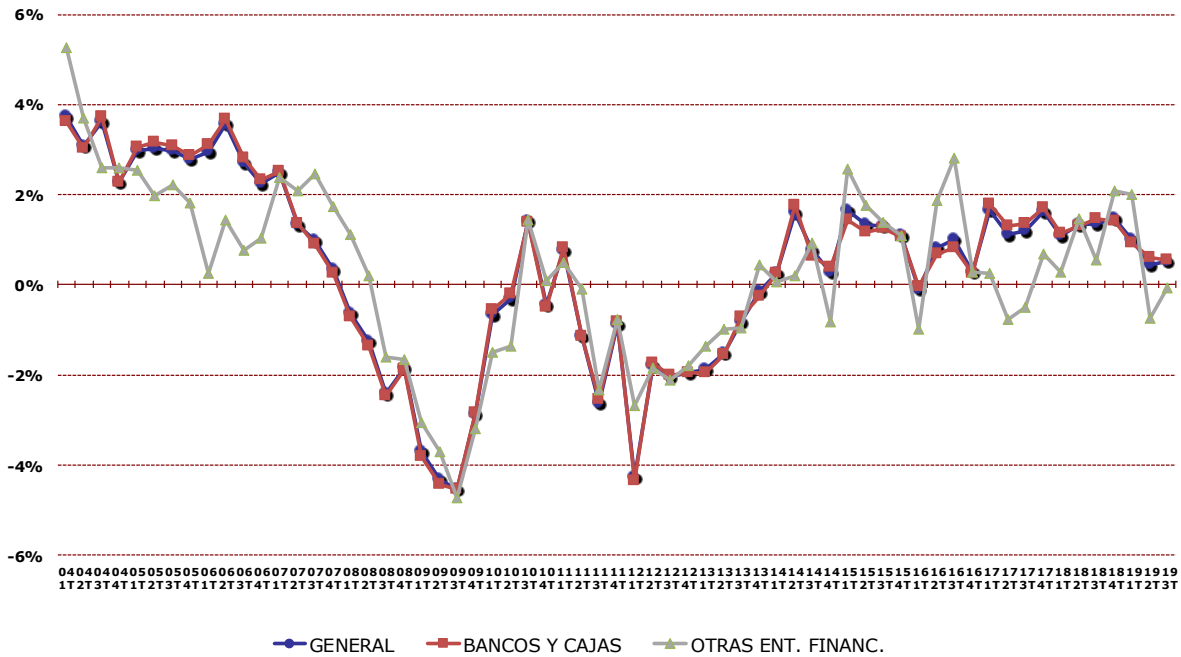
La desagregación por agrupación de entidad financiera registra las habituales diferencias, con un importe medio registrado en Bancos de 130.632 €, a una notable distancia de Otras entidades financieras, con 107.437 €. Ambas modalidades han registrado aumentos intertrimestrales, concretamente del 3,42% en Bancos y del 1,51% en Otras entidades financieras.

Las diferencias territoriales presentan una notable amplitud, tal y como viene siendo habitual. Comunidad de Madrid registra el mayor importe medio (202.426 €), seguida de Baleares (180.503 €), Cataluña (149.185 €) y País Vasco (143.246 €), siendo las únicas que superan la media nacional (128.369 €). Por el contrario, nueve comunidades autónomas registran importes medios por debajo de los 100.000 €, encabezando las menores cuantías Extremadura (76.661 €), Región de Murcia (79.865 €) y La Rioja (87.549 €).

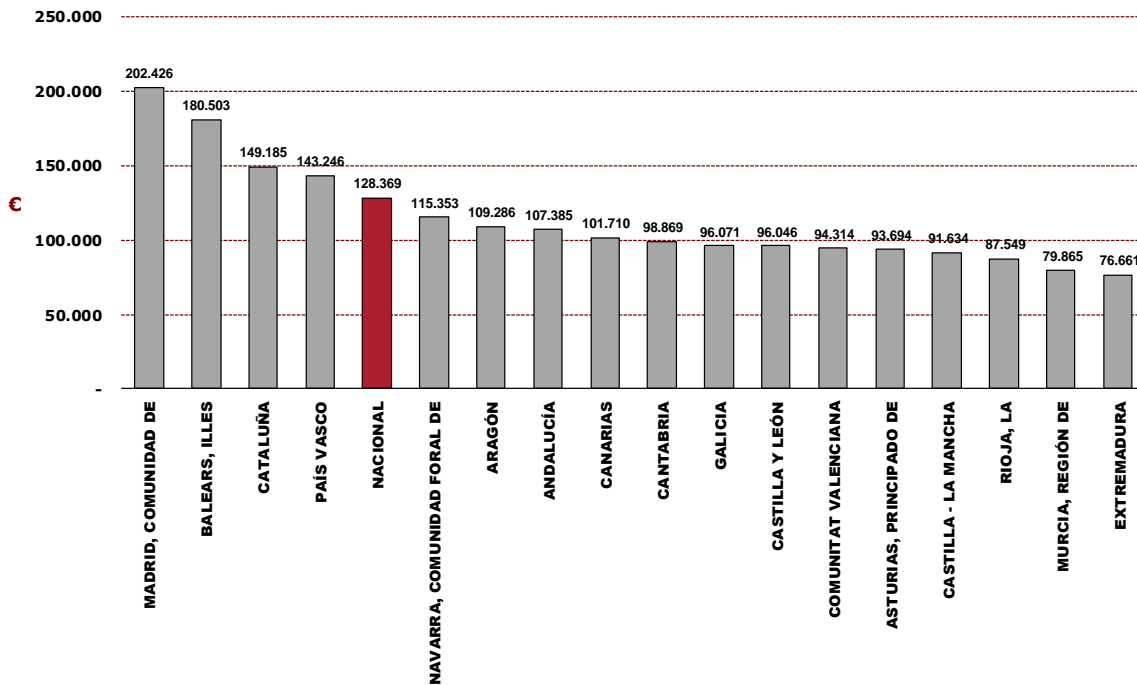
Durante el último trimestre ha existido un claro predominio de los ascensos en el endeudamiento hipotecario por vivienda, con trece comunidades autónomas con aumentos, frente a únicamente cuatro con descensos. Los mayores incrementos se han registrado en Baleares (22,65%), Aragón (11,38%) y Canarias (7,08%).

En los últimos doce meses el importe medio de endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido ligeramente inferior al trimestral, concretamente de 126.776 €, dando lugar nuevamente a diferencias entre Bancos y Otras entidades financieras, aunque más reducidas. Concretamente, en Bancos el importe medio interanual ha sido de 128.610 € y en Otras entidades financieras de 110.181 €.

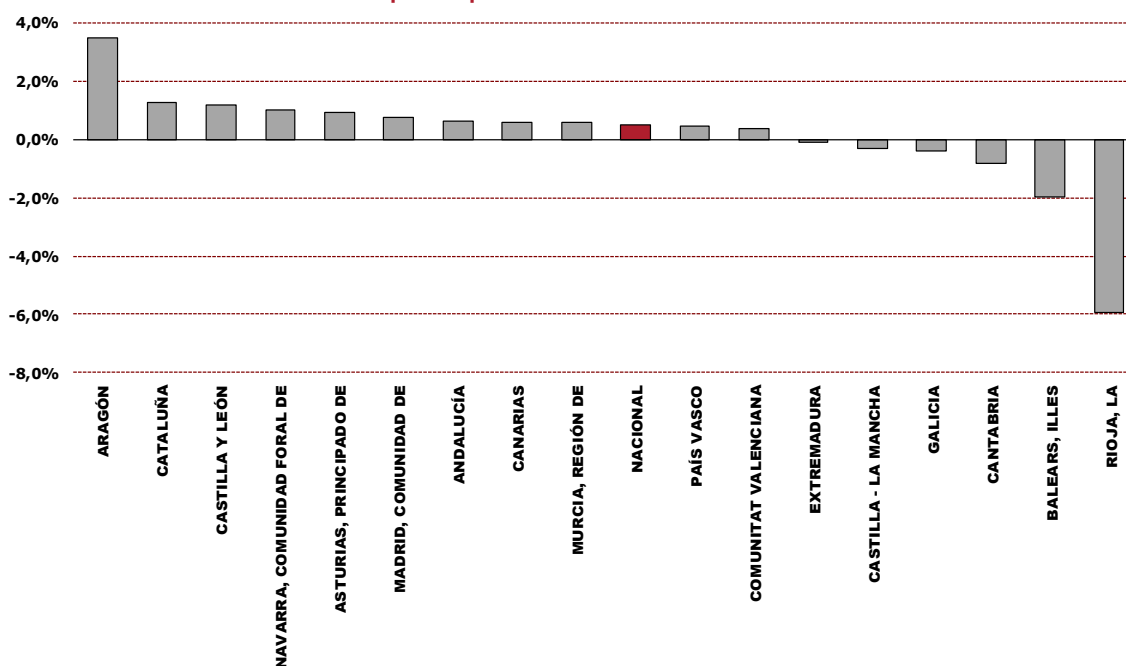
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2019



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2019



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2019	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	107.385	109.125	91.645	107.513	109.223	91.937
ARAGÓN	109.286	111.500	90.953	101.290	102.088	95.776
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	93.694	98.594	80.532	94.353	99.472	80.673
BALEARS, ILLES	180.503	178.305	242.935	159.715	161.333	140.960
CANARIAS	101.710	100.593	110.480	98.081	97.106	107.944
CANTABRIA	98.869	98.411	108.188	101.723	101.299	108.460
CASTILLA - LA MANCHA	91.634	91.316	93.018	88.809	88.580	89.872
CASTILLA Y LEÓN	96.046	97.105	88.135	92.616	92.566	92.941
CATALUÑA	149.185	150.747	123.326	149.056	149.817	137.989
COMUNITAT VALENCIANA	94.314	94.719	90.442	93.907	94.370	89.559
EXTREMADURA	76.661	77.461	68.250	77.349	78.060	68.479
GALICIA	96.071	96.950	82.512	97.329	97.995	86.520
MADRID, COMUNIDAD DE	202.426	202.180	209.604	197.062	196.098	225.859
MURCIA, REGIÓN DE	79.865	81.419	68.686	81.643	83.112	71.952
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	115.353	119.282	109.079	111.540	112.833	109.642
PAÍS VASCO	143.246	146.043	133.601	144.555	145.852	139.528
RIOJA, LA	87.549	87.908	85.717	85.936	84.562	91.995
NACIONAL	128.369	130.632	107.437	126.776	128.610	110.181

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2019	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.								
ANDALUCÍA	83,65	84,81	0,06%	-0,39%	2,43%	5,10%	5,39%	2,25%
ARAGÓN	85,13	79,90	11,38%	14,78%	-13,93%	5,40%	4,11%	13,83%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	72,99	74,42	1,57%	2,09%	-1,93%	3,20%	6,32%	-5,79%
BALEARS, ILLES	140,61	125,98	22,65%	11,32%	188,30%	-6,79%	-4,52%	-37,83%
CANARIAS	79,23	77,37	7,08%	6,47%	10,11%	9,54%	9,18%	11,38%
CANTABRIA	77,02	80,24	-0,56%	0,06%	-4,62%	-0,65%	-1,32%	10,87%
CASTILLA - LA MANCHA	71,38	70,05	6,15%	5,54%	9,00%	0,22%	0,12%	0,55%
CASTILLA Y LEÓN	74,82	73,05	3,47%	6,04%	-11,89%	1,65%	1,00%	6,68%
CATALUÑA	116,22	117,57	3,47%	3,72%	-3,34%	5,41%	5,30%	6,21%
COMUNITAT VALENCIANA	73,47	74,07	0,16%	1,14%	-8,42%	4,98%	5,57%	-0,54%
EXTREMADURA	59,72	61,01	-1,73%	-1,85%	2,99%	-0,82%	-0,79%	-1,58%
GALICIA	74,84	76,77	-2,34%	-1,94%	-9,54%	2,13%	2,15%	7,70%
MADRID, COMUNIDAD DE	157,69	155,44	3,43%	3,32%	6,61%	3,09%	2,44%	23,20%
MURCIA, REGIÓN DE	62,22	64,40	-1,80%	-1,50%	-4,44%	4,19%	4,30%	0,85%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	89,86	87,98	4,87%	10,56%	-3,32%	3,30%	5,32%	0,25%
PAÍS VASCO	111,59	114,02	0,94%	2,16%	-3,30%	4,71%	4,77%	4,35%
RIOJA, LA	68,20	67,79	6,37%	8,06%	-0,19%	-6,76%	-0,91%	-23,05%
NACIONAL	100,00	100,00	3,43%	3,42%	1,51%	3,47%	3,53%	3,29%

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

Las cuantías medias de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios han registrado un nuevo descenso, alcanzando un tipo medio para el tercer trimestre del año del 2,44%, ligeramente por debajo del 2,50% del segundo trimestre.

Este descenso supone un cierto cambio de tendencia en la medida que se acumulaban tres trimestres consecutivos con ligeros ascensos, favoreciendo las condiciones de acceso al crédito, aunque todavía con niveles de tipos de interés de contratación inicial superiores a los mínimos de la serie histórica (2,26% en 3T 2018 y 1T 2018).

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, se mantienen diferencias relativamente significativas. Las comunidades autónomas con menores cuantías medias en los nuevos créditos hipotecarios durante el tercer trimestre han sido País Vasco (1,85%), Comunidad Foral de Navarra (2,26%) y Comunidad de Madrid (2,31%). Por el contrario, los mayores importes medios se han registrado en Cataluña (2,66%), Canarias (2,64%) y Galicia (2,54%). El diferencial entre los dos extremos es de 0,81 pp, reduciéndose con respecto al trimestre precedente (0,92 pp).

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral 3er trimestre 2019			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,46 %	2,99 %	2,12 %
ARAGÓN	2,42 %	2,69 %	2,29 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,47 %	2,74 %	1,94 %
BALEARS, ILLES	2,45 %	2,85 %	2,05 %
CANARIAS	2,64 %	2,97 %	2,34 %
CANTABRÍA	2,39 %	2,80 %	2,07 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,44 %	2,83 %	2,22 %
CASTILLA Y LEÓN	2,35 %	2,71 %	2,14 %
CATALUÑA	2,66 %	2,99 %	2,27 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,53 %	2,91 %	2,14 %
EXTREMADURA	2,45 %	2,83 %	2,33 %
GALICIA	2,54 %	3,04 %	2,16 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,31 %	2,70 %	2,18 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,53 %	2,93 %	2,09 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,26 %	2,82 %	1,84 %
PAÍS VASCO	1,85 %	2,48 %	1,64 %
RIOJA, LA	2,41 %	2,83 %	2,04 %
NACIONAL	2,44 %	2,88 %	2,13 %

Atendiendo a la distinción entre hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo y tipo de interés variable, los mayores importes de tipo de interés, lógicamente, han correspondido a las hipotecas a tipo de interés fijo, fijando el precio medio de la financiación en el 2,88%, con un importante descenso con respecto al segundo trimestre (2,99%). Por su parte, las hipotecas a tipo de interés variable se han formalizado a un tipo de interés medio del 2,13%, descendiendo igualmente con respecto al trimestre precedente (2,15%), pero en menor medida.

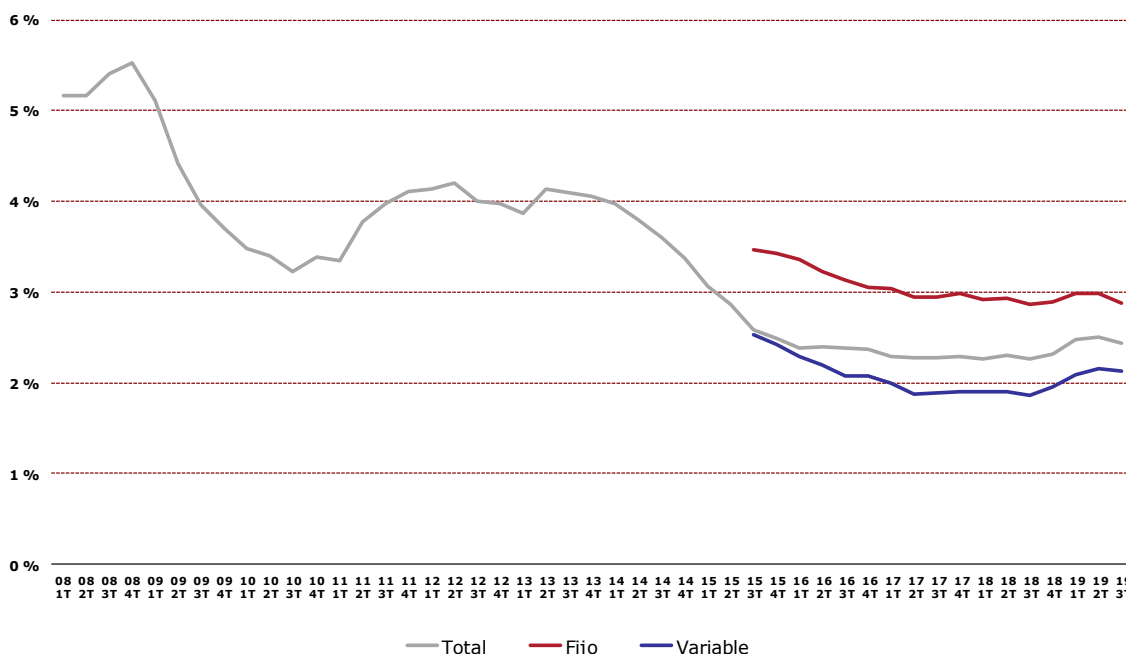
El diferencial entre la cuantía de tipo de interés medio en hipotecas a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable es de 0,75 pp, minorándose con respecto al diferencial del pasado trimestre (0,84 pp). En consecuencia, las hipotecas a tipo de interés fijo parecen mostrar una tendencia más favorable, en el sentido de que, asumiendo su mayor precio de financiación como consecuencia de garantizar su cuantía a lo largo de la vida del préstamo, vienen mostrando reducciones más intensas que las hipotecas a tipo de interés variable, reduciéndose el diferencial existente entre ellas.

Tomando exclusivamente los resultados de hipotecas a tipo de interés fijo, las comunidades autónomas que han registrado menores cuantías medias han sido País Vasco (2,48%), Aragón (2,69%) y Comunidad de Madrid (2,70%). Por el contrario, los mayores importes en hipotecas a tipo de interés fijo se han registrado en Galicia (3,04%), Cataluña (2,99%) y Andalucía (2,99%). El diferencial entre los extremos en este caso es más reducido, concretamente de 0,56 pp.

En cuanto a la contratación a tipo de interés variable, las menores cuantías de tipo de interés medio se han registrado en País Vasco (1,64%), Comunidad Foral de Navarra (1,84%) y Principado de Asturias (1,94%), mientras que los mayores importes medios han correspondido a Canarias (2,34%), Extremadura (2,33%) y Aragón (2,29%). El diferencial entre los extremos ha sido de 0,70 pp.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la serie histórica de resultados trimestrales en tipos de interés de contratación inicial, tomando el total general y la distinción entre fijos y variables. Para el total general se observa cómo el mínimo histórico se registró en el tercer trimestre de 2018, dando lugar posteriormente a un ascenso de los tipos de interés de contratación inicial, que parecían mostrar un cambio de tendencia, pero que, sin embargo, en el último trimestre, han dado paso a un descenso de estos, favoreciendo con ello las condiciones de acceso al crédito hipotecario.

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



En la siguiente tabla se proporcionan los resultados interanuales, observándose escasas diferencias. De hecho, el resultado medio para el total general es coincidente (2,44%). En este caso, con respecto al resultado interanual del pasado trimestre se ha producido un ligero incremento (2,39%).

Los menores importe medios a lo largo de los últimos doce meses se han registrado en País Vasco (1,81%), Comunidad Foral de Navarra (2,14%) y Comunidad de Madrid (2,25%), mientras que las mayores cuantías han correspondido a Cataluña (2,67%), Canarias (2,66%) y Región de Murcia (2,57%). El diferencial entre el mayor y menor importe medio es de 0,86 pp.

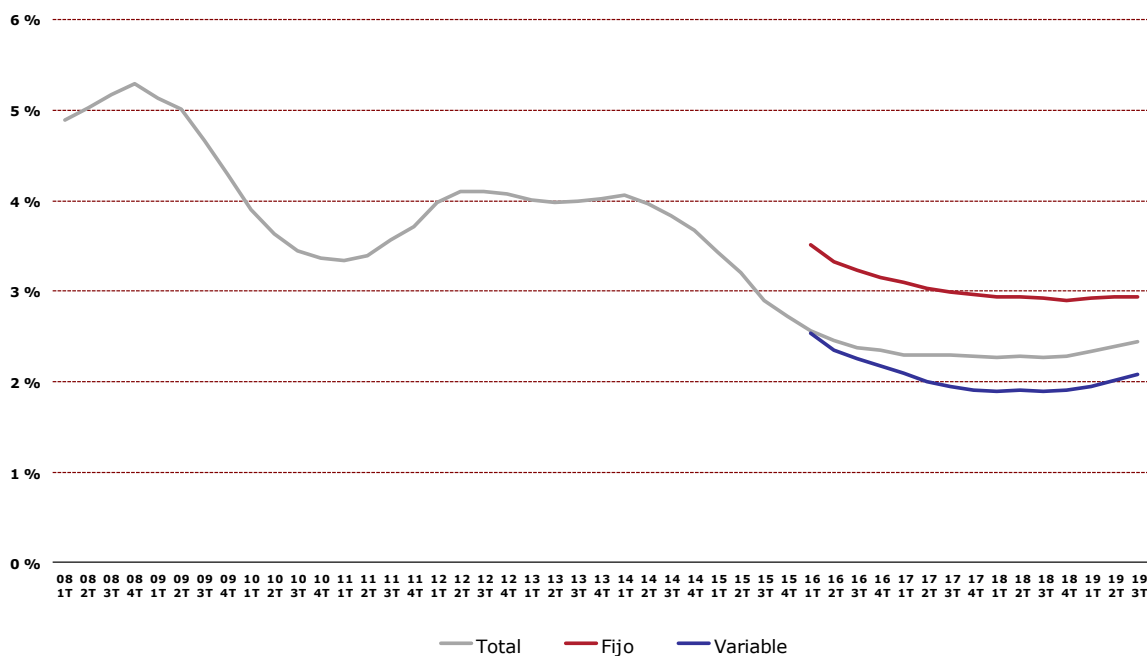
Los créditos hipotecarios a tipo de interés fijo han registrado una cuantía media en los últimos doce meses del 2,94%, mientras que los tipos de interés variables se han quedado en el 2,08%, con un diferencial entre ambas modalidades de 0,86 pp.

Tomando los resultados de contratación a tipo de interés fijo, las comunidades autónomas con menores cuantías han sido País Vasco (2,64%), Comunidad de Madrid (2,68%) y Cantabria (2,78%), mientras que las mayores cuantías se han registrado en Canarias (3,11%), Galicia (3,07%) y Cataluña (3,06%), contando con un diferencial muy reducido entre los extremos: 0,47 pp.

En las hipotecas a tipo de interés variable, los menores importe de tipo de interés medio se han registrado en País Vasco (1,55%), Comunidad Foral de Navarra (1,68%) y Principado de Asturias (1,85%). En el extremo opuesto, con las mayores cuantías se han situado Canarias (2,32%), Extremadura (2,31%) y Castilla-La Mancha (2,27%). En este caso el diferencial entre el mayor y menor importe es de 0,77 pp.

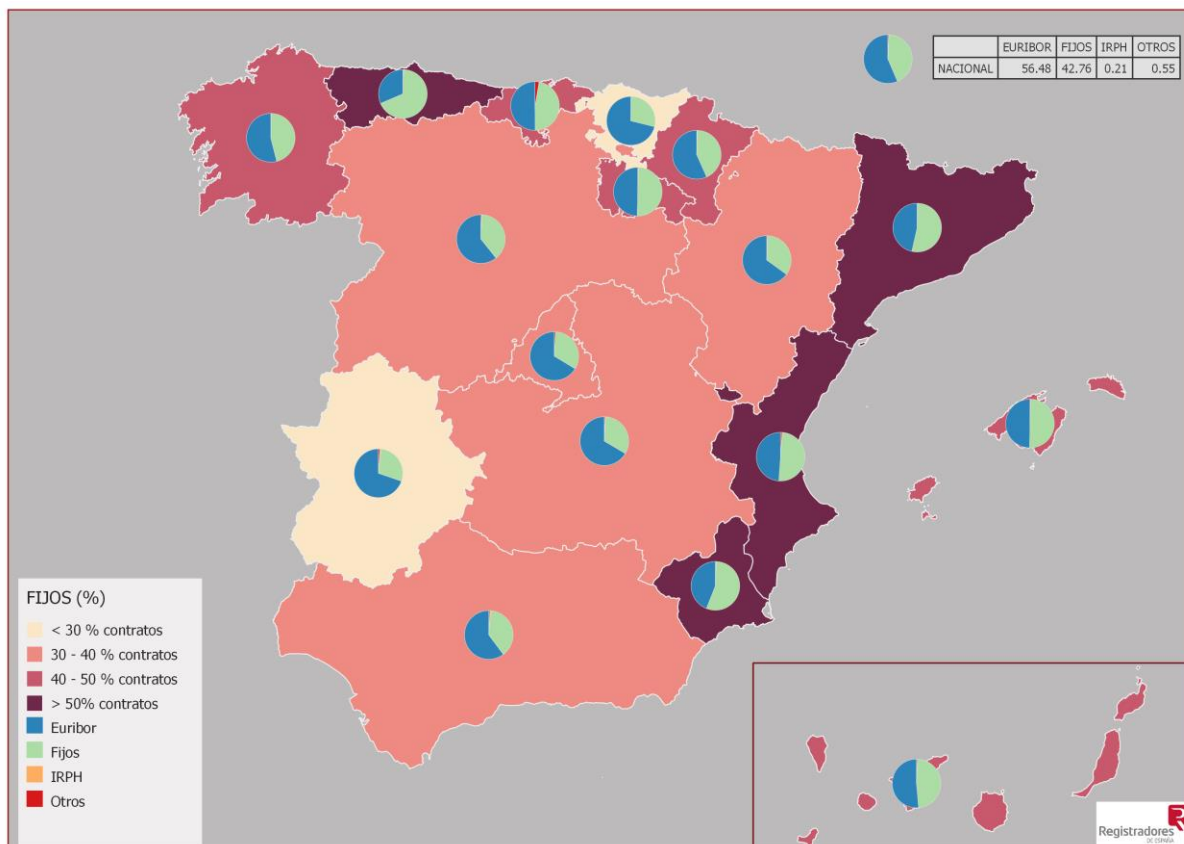
Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual 3er trimestre 2019			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,45 %	3,04 %	2,08 %
ARAGÓN	2,40 %	2,82 %	2,16 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,38 %	2,88 %	1,85 %
BALEARS, ILLES	2,51 %	2,95 %	2,04 %
CANARIAS	2,66 %	3,11 %	2,32 %
CANTABRIA	2,30 %	2,78 %	1,93 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,47 %	2,83 %	2,27 %
CASTILLA Y LEÓN	2,37 %	2,81 %	2,10 %
CATALUÑA	2,67 %	3,06 %	2,26 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,54 %	2,97 %	2,13 %
EXTREMADURA	2,44 %	2,83 %	2,31 %
GALICIA	2,55 %	3,07 %	2,11 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,25 %	2,68 %	2,07 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,57 %	3,02 %	2,06 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,14 %	2,88 %	1,68 %
PAÍS VASCO	1,81 %	2,64 %	1,55 %
RIOJA, LA	2,34 %	2,87 %	1,95 %
NACIONAL	2,44 %	2,94 %	2,08 %

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. 3er TRIMESTRE 2019



El aumento del peso en la contratación a tipo de interés fijo ha continuado a lo largo del tercer trimestre del año, aunque con menor intensidad que en trimestres precedentes. Concretamente, el aumento ha sido de 0,25 pp, registrando un peso total del 42,76% de los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo.

La contratación a tipo de interés variable ha reducido ligeramente, situándose en el 57,24%, dando continuidad a la tendencia de pérdida de peso relativo en la contratación de nuevos créditos hipotecarios. La práctica totalidad de estos créditos han utilizado como índice de referencia el EURIBOR (56,48% del total de nuevos créditos hipotecarios).

Siguen manteniéndose cuatro comunidades autónomas con más peso en contratación a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable: Principado de Asturias (68,17%), Región de Murcia (55,44%), Cataluña (53,15%) y Comunidad Valenciana (50,09%). Las comunidades autónomas que han registrado mayores pesos en contratación a tipo de interés variable han sido Extremadura (71,45%), País Vasco (71,36%), Castilla - La Mancha (67,46%) y Comunidad de Madrid (67,14%).

En once comunidades autónomas se ha registrado un crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo durante el tercer trimestre, mientras que únicamente en seis de ellas el crecimiento ha sido en la contratación a tipo de interés variable. El mayor crecimiento en contratación a tipo de interés fijo se ha registrado en Principado de Asturias (13,26 pp), La Rioja (9,70 pp) y Comunidad Foral de Navarra (7,28 pp). Por su parte, las mayores mejoras en contratación a tipo variable han correspondido a Aragón (6,33 pp), Castilla - La Mancha (5,77 pp) y Galicia (3,48 pp).

En los últimos doce meses la contratación a tipo de interés fijo ha sido del 41,56%, ligeramente por debajo de los resultados trimestrales (42,76%) como consecuencia de la tendencia ascendente en esta modalidad. La contratación a tipo de interés variable, en consecuencia, ha sido del 58,44%, con una utilización generalizada del EURIBOR como índice de referencia (57,36% del total de nuevos créditos hipotecarios).

La contratación a tipo de interés fijo, a pesar de situarse por debajo de los resultados trimestrales, supone el máximo de la serie histórica de resultados interanuales, delimitando claramente la tendencia con respecto a la contratación de nuevos créditos hipotecarios, en los que la modalidad de tipo de interés fijo está cogiendo una mayor fuerza en la dinámica del propio mercado. La consecuencia de todo ello es que la contratación a tipo de interés variable se sitúa en mínimos históricos.

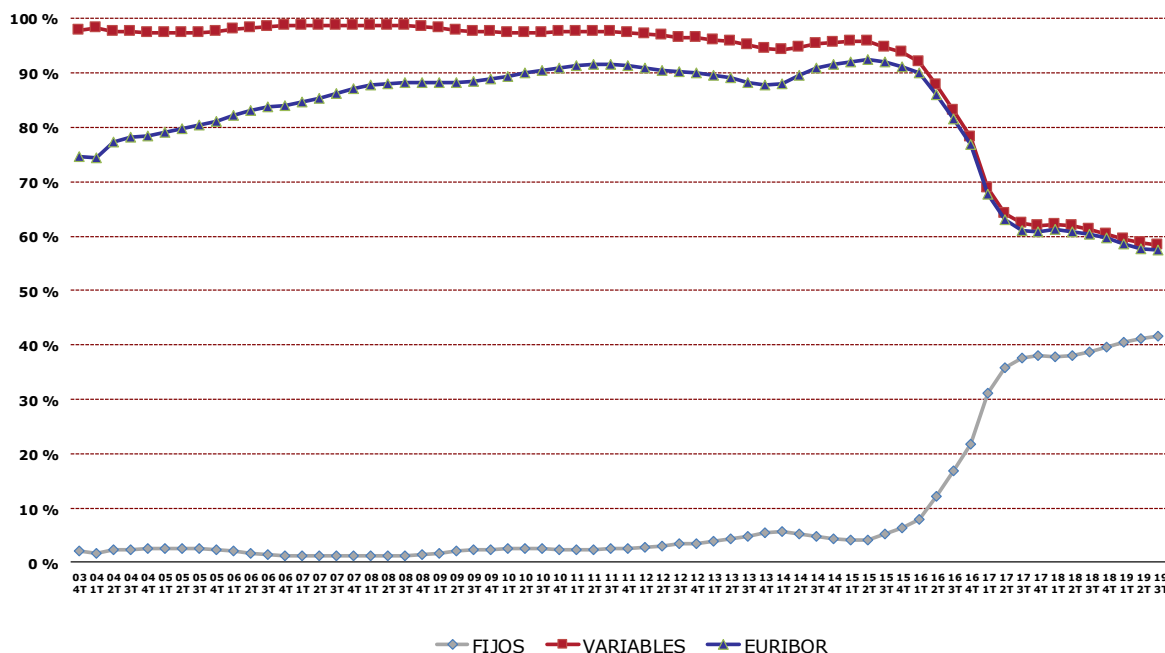
Estos resultados interanuales vuelven a mostrar a cuatro comunidades autónomas con mayores pesos en contratación a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable: Principado de Asturias (55,02%), Región de Murcia (53,76%), Cataluña (51,97%) y Baleares (51,12%). El mayor peso en contratación a tipo de interés variable a lo largo de los últimos doce meses se ha registrado en País Vasco (74,32%), Extremadura (73,87%) y Comunidad de Madrid (68,18%).

La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación de resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce precedentes, muestran con claridad la tendencia ascendente en la contratación a tipo de interés fijo, con una ganancia de 2,80 pp en cuota de mercado, dando lugar a la correspondiente pérdida en contratación a tipo de interés variable.

Esta mejora en contratación a tipo de interés variable es prácticamente generalizada desde un punto de vista territorial ya que dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas registran aumentos interanuales en la contratación a tipo de interés fijo. Los mayores incrementos en contratación a tipo de interés fijo se han registrado en La Rioja (8,68%), Cantabria (7,07%) y Comunidad Foral de Navarra (7,04%).

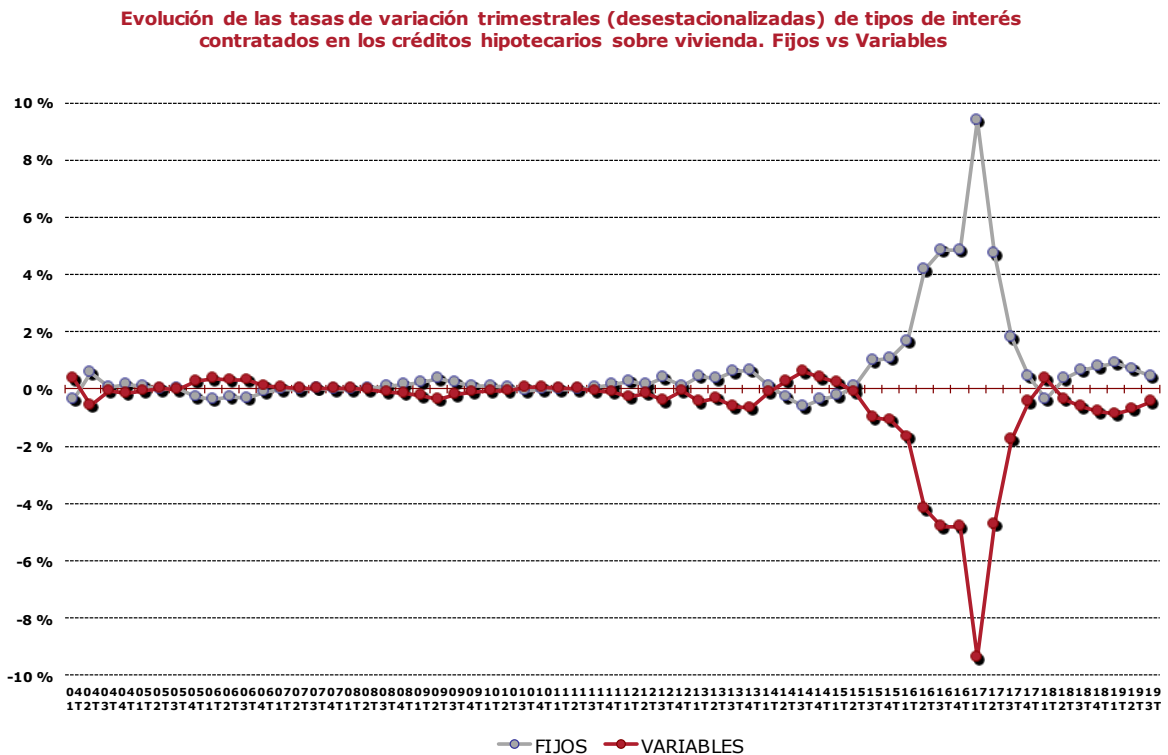
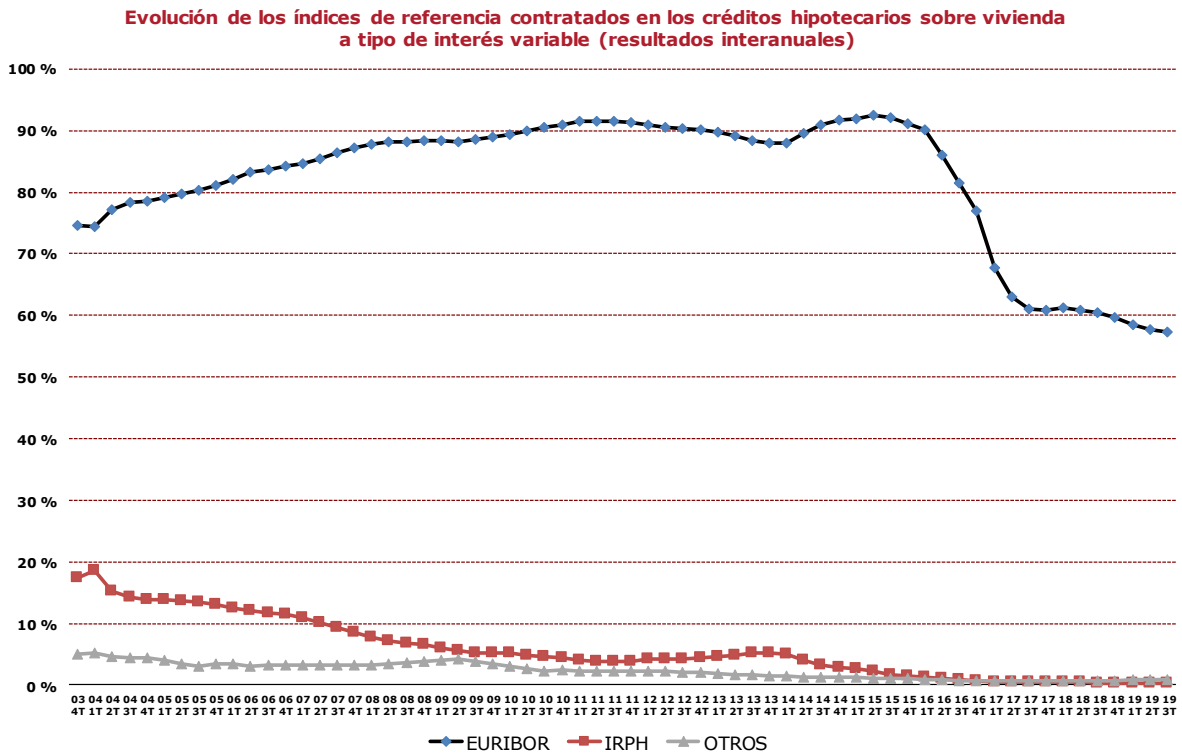
Los gráficos de evolución de resultados muestran claramente la tendencia con respecto a la evolución de resultados, con una tendencia ascendente en la contratación a tipo de interés fijo, más moderada que en 2016 y 2017, pero consolidada en su tendencia ascendente, ganando progresivamente cuota de mercado a la contratación a tipo de interés variable, para la que prácticamente su única modalidad de índice de referencia es el EURIBOR, existiendo en la práctica dos alternativas de contratación en tipos de interés: tipo fijo o tipo variable con índice de referencia EURIBOR.

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

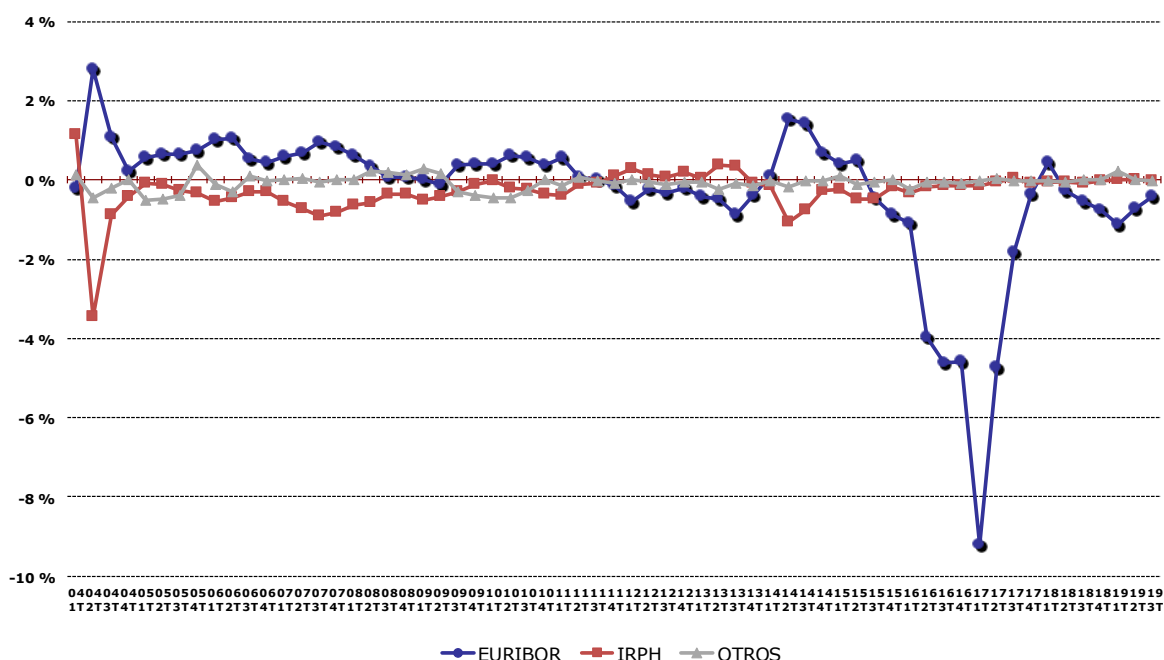


En el medio plazo resulta previsible una cierta convergencia en peso de contratación a tipo de interés fijo y tipo de interés variable, entendiéndose como tal alcanzar niveles próximos al 50% en cada caso. Desde el punto de vista de las entidades financieras, ante una previsible continuidad de los bajos tipos de interés, la contratación a tipo de interés fijo seguirá siendo una forma de mejorar su margen financiero. Por lo que respecta a los solicitantes del crédito, en no pocos casos la consecución de una estabilidad en su cuota hipotecaria a través de

esta modalidad de tipo de interés seguirá siendo un argumento de peso para su contratación. Por tanto, todo parece indicar una continuidad en la tendencia de los últimos cinco años.



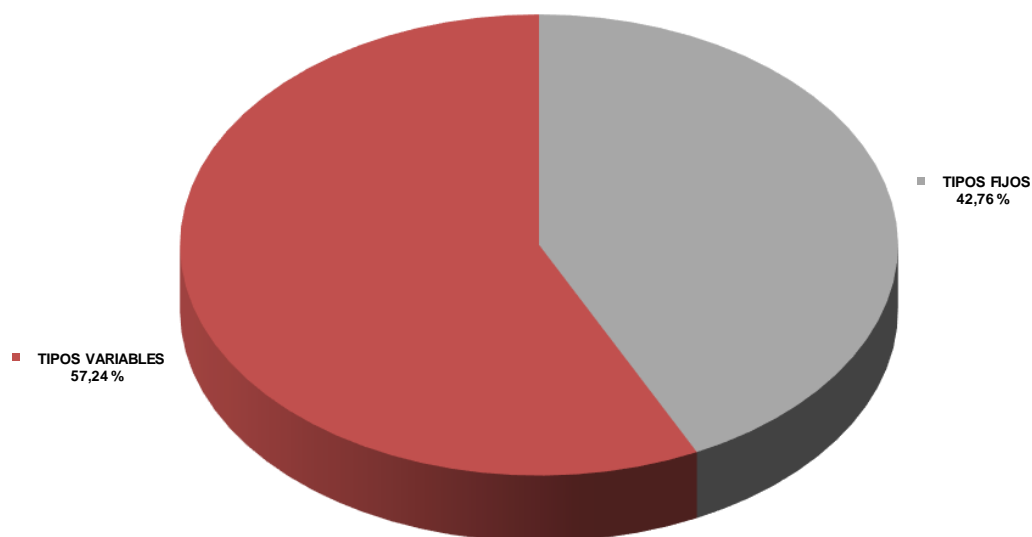
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



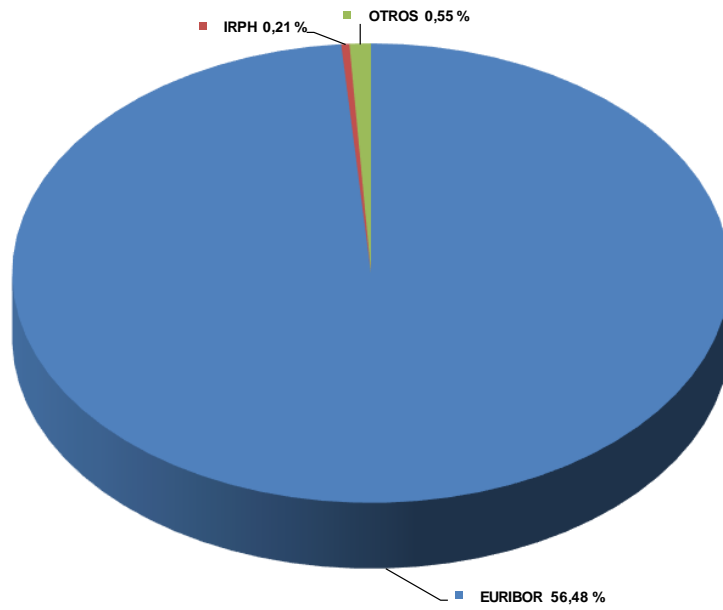
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2019	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	38,64 %	61,36 %	60,24 %	0,48 %	0,64 %	38,61 %	61,39 %	60,28 %	0,56 %	0,55 %
ARAGÓN	34,51 %	65,49 %	65,03 %	0,05 %	0,41 %	36,85 %	63,15 %	62,55 %	0,12 %	0,48 %
ASTURIAS, PRINC.	68,17 %	31,83 %	31,44 %	0,13 %	0,26 %	55,02 %	44,98 %	44,66 %	0,15 %	0,17 %
BALEARS, ILLES	49,88 %	50,12 %	49,75 %	0,00 %	0,37 %	51,12 %	48,88 %	48,34 %	0,08 %	0,46 %
CANARIAS	47,96 %	52,04 %	51,39 %	0,16 %	0,49 %	43,44 %	56,56 %	56,01 %	0,20 %	0,35 %
CANTABRIA	47,24 %	52,76 %	50,12 %	0,00 %	2,64 %	44,60 %	55,40 %	53,70 %	0,00 %	1,70 %
CASTILLA - LA MANCHA	32,54 %	67,46 %	66,54 %	0,42 %	0,50 %	34,00 %	66,00 %	64,41 %	0,70 %	0,89 %
CASTILLA Y LEÓN	38,62 %	61,38 %	60,73 %	0,15 %	0,50 %	38,92 %	61,08 %	60,50 %	0,12 %	0,46 %
CATALUÑA	53,15 %	46,85 %	46,48 %	0,11 %	0,26 %	51,97 %	48,03 %	47,57 %	0,17 %	0,29 %
COM. VALENCIANA	50,09 %	49,91 %	48,85 %	0,15 %	0,91 %	49,65 %	50,35 %	49,33 %	0,29 %	0,73 %
EXTREMADURA	28,55 %	71,45 %	69,77 %	0,80 %	0,88 %	26,13 %	73,87 %	71,86 %	1,00 %	1,01 %
GALICIA	45,75 %	54,25 %	53,95 %	0,07 %	0,23 %	47,69 %	52,31 %	51,99 %	0,05 %	0,27 %
MADRID, COM.	32,86 %	67,14 %	66,32 %	0,09 %	0,73 %	31,82 %	68,18 %	65,70 %	0,21 %	2,27 %
MURCIA, REGIÓN DE	55,44 %	44,56 %	44,00 %	0,19 %	0,37 %	53,76 %	46,24 %	45,75 %	0,12 %	0,37 %
NAVARRA, C. FORAL	42,84 %	57,16 %	56,65 %	0,20 %	0,31 %	36,95 %	63,05 %	62,59 %	0,11 %	0,35 %
PAÍS VASCO	28,64 %	71,36 %	71,17 %	0,05 %	0,14 %	25,68 %	74,32 %	73,54 %	0,04 %	0,74 %
RIOJA, LA	49,89 %	50,11 %	49,66 %	0,45 %	0,00 %	40,90 %	59,10 %	58,23 %	0,37 %	0,50 %
NACIONAL	42,76 %	57,24 %	56,48 %	0,21 %	0,55 %	41,56 %	58,44 %	57,36 %	0,28 %	0,80 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2019	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	0,26 %	-0,26 %	-0,32 %	-0,02 %	0,08 %	2,25 %	-2,25 %	-2,26 %	0,02 %	-0,01 %
ARAGÓN	-6,33 %	6,33 %	7,00 %	-0,03 %	-0,64 %	6,88 %	-6,88 %	-7,06 %	-0,10 %	0,28 %
ASTURIAS, PRINC.	13,26 %	-13,26 %	-13,34 %	-0,13 %	0,21 %	5,66 %	-5,66 %	-5,48 %	0,14 %	-0,32 %
BALEARS, ILLES	-2,20 %	2,20 %	2,47 %	-0,07 %	-0,20 %	3,72 %	-3,72 %	-3,60 %	-0,10 %	-0,02 %
CANARIAS	5,36 %	-5,36 %	-5,54 %	0,03 %	0,15 %	1,19 %	-1,19 %	-0,57 %	-0,19 %	-0,43 %
CANTABRIA	0,25 %	-0,25 %	-1,43 %	0,00 %	1,18 %	7,07 %	-7,07 %	-7,82 %	-0,14 %	0,89 %
CASTILLA - LA MANCHA	-5,77 %	5,77 %	6,29 %	-0,63 %	0,11 %	1,89 %	-1,89 %	-2,20 %	-0,02 %	0,33 %
CASTILLA Y LEÓN	0,40 %	-0,40 %	-0,44 %	0,02 %	0,02 %	6,29 %	-6,29 %	-5,46 %	-0,10 %	-0,73 %
CATALUÑA	-0,58 %	0,58 %	0,70 %	-0,06 %	-0,06 %	1,35 %	-1,35 %	-1,02 %	-0,08 %	-0,25 %
COM. VALENCIANA	0,54 %	-0,54 %	-0,51 %	-0,21 %	0,18 %	2,18 %	-2,18 %	-2,39 %	0,04 %	0,17 %
EXTREMADURA	1,83 %	-1,83 %	-0,78 %	-0,48 %	-0,57 %	2,51 %	-2,51 %	-3,04 %	0,26 %	0,27 %
GALICIA	-3,48 %	3,48 %	3,33 %	0,04 %	0,11 %	5,54 %	-5,54 %	-5,33 %	-0,07 %	-0,14 %
MADRID, COM.	-1,60 %	1,60 %	2,26 %	-0,63 %	-0,03 %	2,66 %	-2,66 %	-4,34 %	0,15 %	1,53 %
MURCIA, REGIÓN DE	0,38 %	-0,38 %	-0,43 %	0,06 %	-0,01 %	-0,01 %	0,01 %	-0,02 %	-0,03 %	0,06 %
NAVARRA, C. FORAL	7,28 %	-7,28 %	-7,38 %	0,20 %	-0,10 %	7,04 %	-7,04 %	-7,01 %	0,02 %	-0,05 %
PAÍS VASCO	4,42 %	-4,42 %	-3,87 %	0,03 %	-0,58 %	3,31 %	-3,31 %	-3,66 %	-0,15 %	0,50 %
RIOJA, LA	9,70 %	-9,70 %	-8,90 %	-0,33 %	-0,47 %	8,68 %	-8,68 %	-9,20 %	0,25 %	0,27 %
NACIONAL	0,25 %	-0,25 %	-0,07 %	-0,16 %	-0,02 %	2,80 %	-2,80 %	-3,01 %	-0,01 %	0,22 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2019

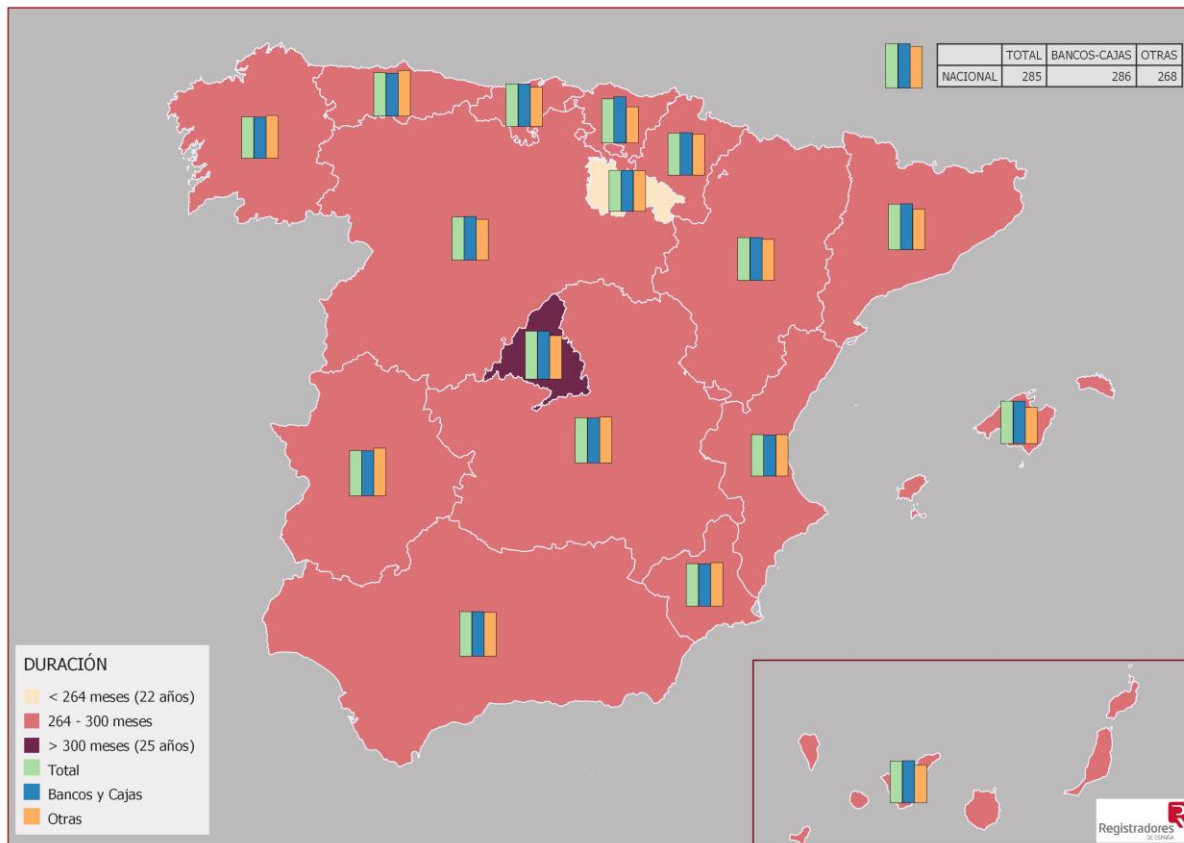


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2019



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

**DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
3er TRIMESTRE 2019**



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha mantenido su tradicional estabilidad durante el tercer trimestre del año, en el que se ha registrado un plazo de 285 meses (23 años y 9 meses), con un incremento del 0,35% con respecto al trimestre precedente (284 meses). En Bancos el periodo medio ha sido de 286 meses (23 años y 10 meses), con un ligero descenso del -0,35%, y en Otras entidades financieras de 268 meses (22 años y 4 meses), registrando un crecimiento intertrimestral mucho más intenso (4,28%).

Los mayores periodos medios de contratación se han registrado en Comunidad de Madrid (307 meses; 25 años y 7 meses), Cataluña (293 meses; 24 años y 5 meses) y Castilla - La Mancha (291 meses; 24 años y 3 meses). Por el contrario, los periodos más reducidos han correspondido a La Rioja (263 meses; 21 años y 11 meses), Comunidad Valenciana (266 meses; 22 años y 2 meses) y Galicia (266 meses; 22 años y 2 meses).

Desde un punto de vista territorial se ha producido un cierto equilibrio entre ascensos y descensos, dando lugar a ocho comunidades autónomas con incrementos de periodos medios a lo largo del último trimestre, y ocho con descensos. En una comunidad autónoma se han mantenido.

Los resultados de los últimos doce meses, para el total nacional, resultan coincidentes con los resultados trimestrales (285 meses; 23 años y 9 meses), ratificando la citada estabilidad en el comportamiento de esta variable. En Bancos el periodo medio interanual ha sido de 287 meses (23 años y 11 meses) y en Otras entidades financieras de 266 meses (22 años y 2 meses).

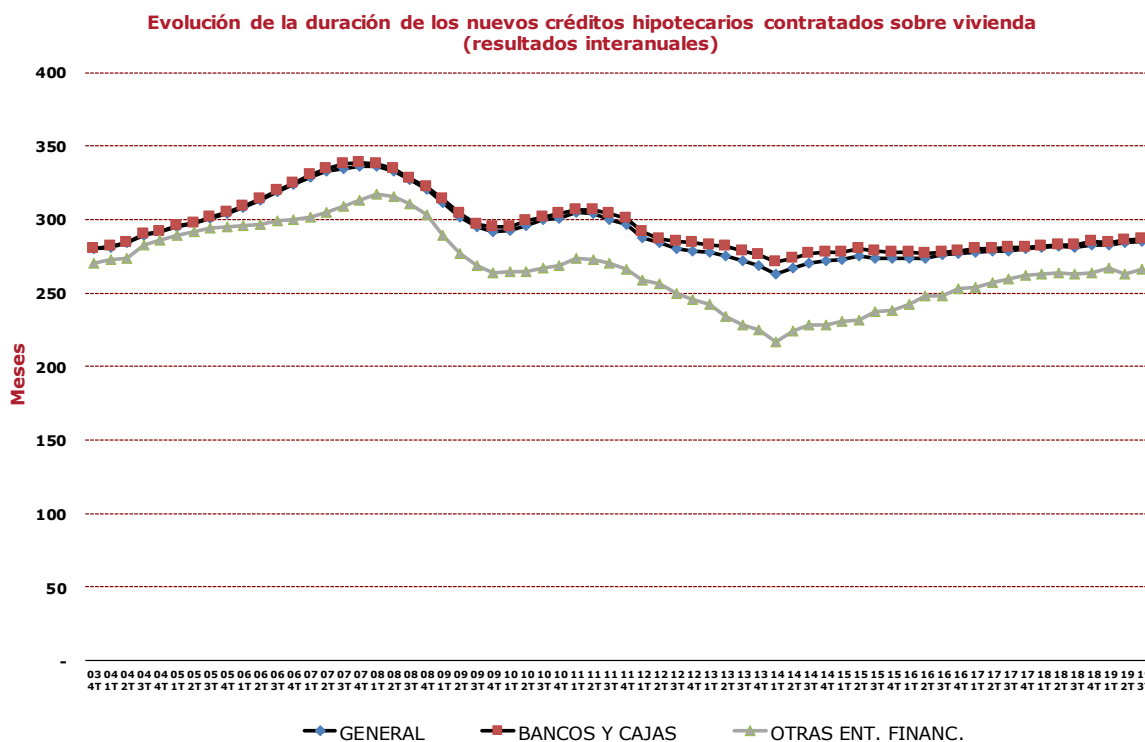
Las comunidades autónomas que han registrado unos periodos medios de contratación más largos en los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (311 meses; 25 años y 11 meses), Cataluña (291 meses; 24 años y 4 meses) y Andalucía (289 meses; 24 años y 1 mes). En este periodo, los menores plazos medios se han registrado en Baleares (258 meses; 21 años y 6 meses), La Rioja (260 meses; 21 años y 8 meses) y Canarias (262 meses; 21 años y 10 meses).

La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con los doce meses precedente, muestran un cierto predominio de la tendencia ascendente, dando lugar a un incremento interanual del 1,42% para el total general, con un ascenso del 1,41% en Bancos y del 1,14% en Otras entidades financieras.

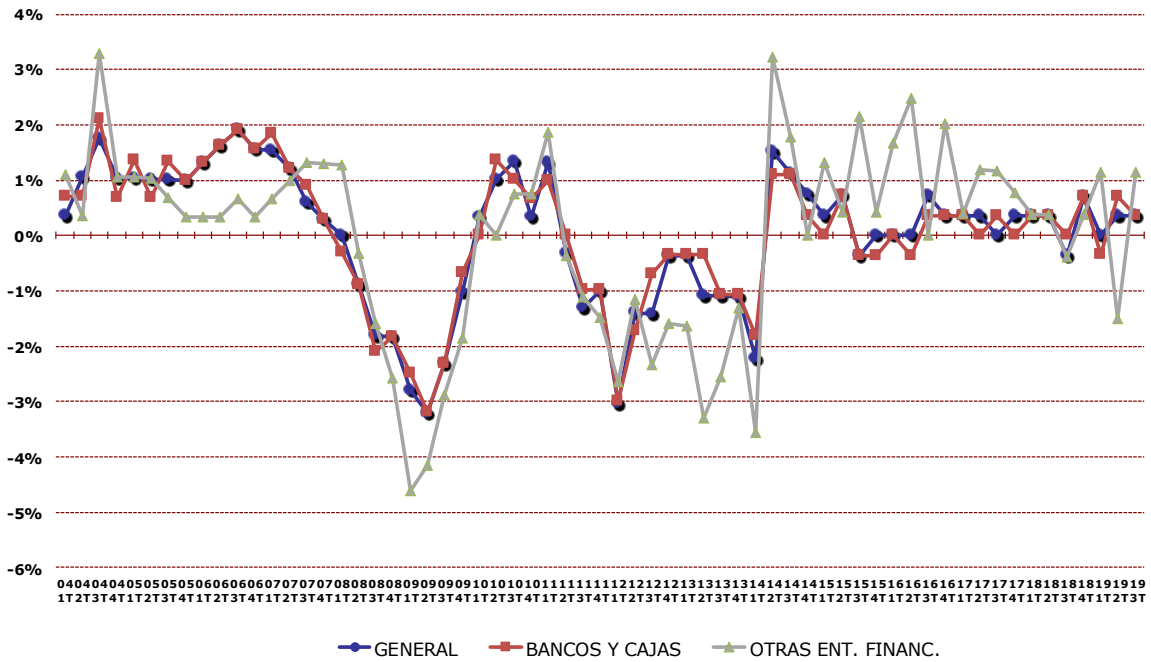
Desde un punto de vista territorial también han predominado los ascensos ya que en diez comunidades autónomas se han incrementado los plazos de contratación durante el último año, en seis se han reducido y una comunidad autónoma ha mantenido los mismos periodos medios. Los mayores incrementos se han registrado en Canarias (10,08%), Cataluña (3,19%) y Región de Murcia (2,26%), mientras que las reducciones más intensas se han producido en Baleares (-3,01%), Castilla – La Mancha (-1,40%) y Comunidad Foral de Navarra (-0,37%).

Los gráficos de evolución que se muestran a continuación reflejan con claridad la citada estabilidad de resultados, aunque con una ligera tendencia ascendente, dando lugar a resultados medios que progresivamente se van distanciando de los 23 años de media hacia los 24 años de plazo de contratación.

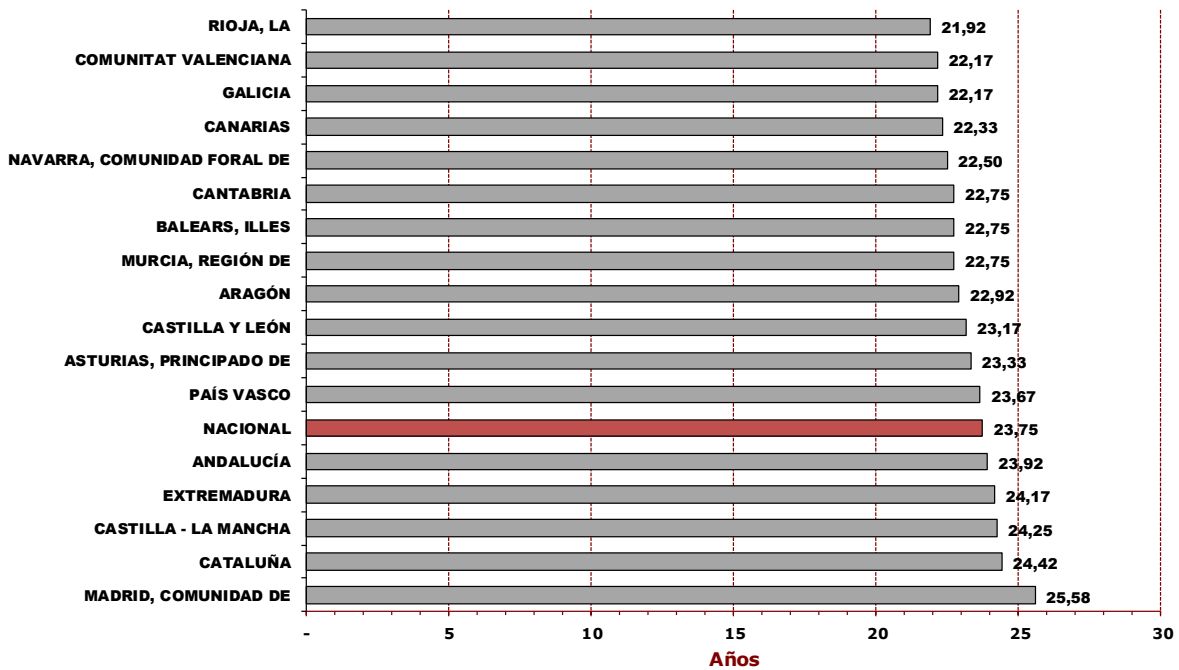
En principio, en un escenario de bajos tipos de interés e incremento del precio de la vivienda, todo parece indicar que existirán incentivos para seguir alargando los plazos de contratación a corto plazo. En un hipotético cambio de tendencia, con una moderación de las tasas de crecimiento del precio de la vivienda y del endeudamiento hipotecario, los plazos de contratación tendrán un comportamiento más estable, manteniendo niveles próximos a los actuales.



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). 3er trimestre 2019

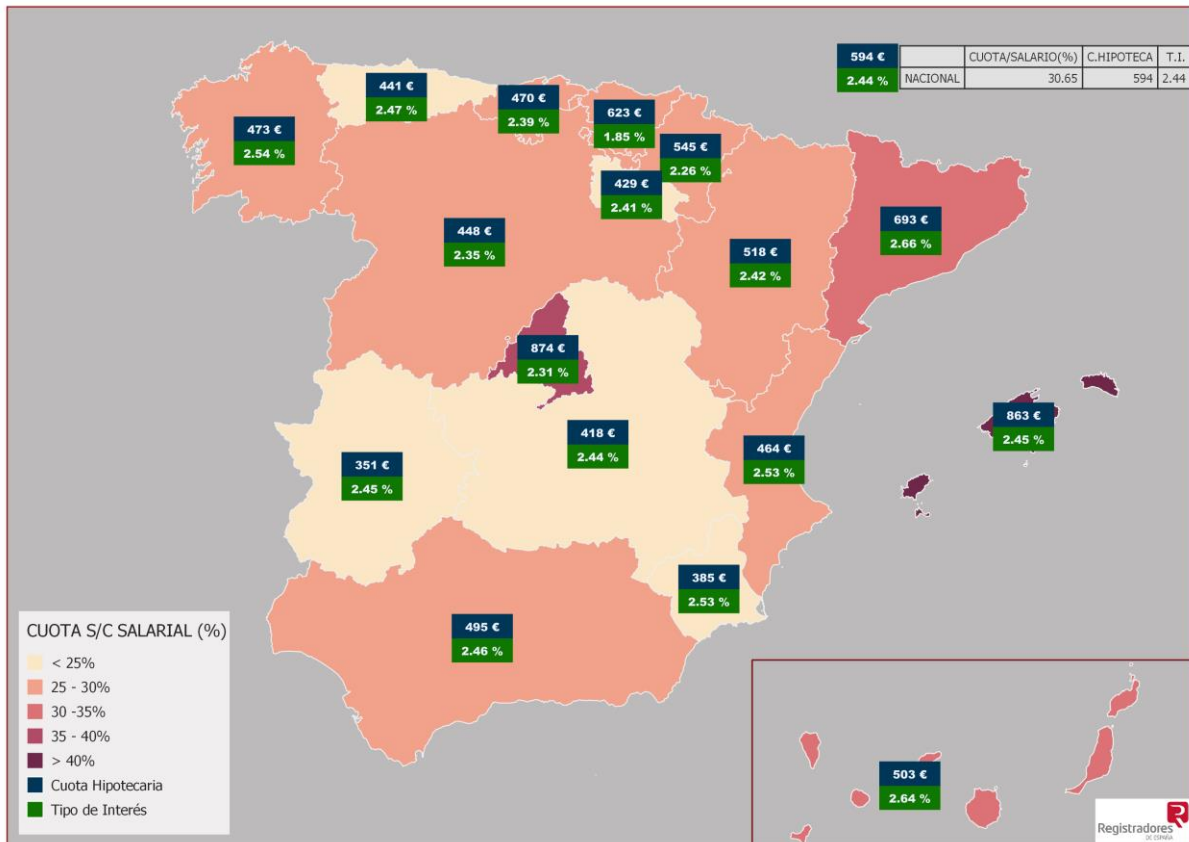


Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2019	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	287	287	281	289	289	278
ARAGÓN	275	276	263	271	272	258
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	280	275	292	277	272	286
BALEARIS, ILLES	273	273	232	258	269	121
CANARIAS	268	271	244	262	264	243
CANTABRIA	273	273	253	276	276	264
CASTILLA - LA MANCHA	291	289	294	281	281	281
CASTILLA Y LEÓN	278	280	261	274	275	263
CATALUÑA	293	294	262	291	293	262
COMUNITAT VALENCIANA	266	265	267	269	268	266
EXTREMADURA	290	288	306	286	285	298
GALICIA	266	265	274	275	276	265
MADRID, COMUNIDAD DE	307	307	280	311	312	286
MURCIA, REGIÓN DE	273	271	279	272	271	275
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	270	272	265	272	275	267
PAÍS VASCO	284	298	233	289	297	258
RIOJA, LA	263	263	261	260	264	240
NACIONAL	285	286	268	285	287	266

Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2019	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	-0,35%	-1,03%	4,07%	1,05%	0,70%	5,30%
ARAGÓN	1,48%	1,10%	3,95%	-0,37%	-1,09%	1,57%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	4,09%	4,56%	4,29%	1,47%	1,12%	1,06%
BALEARIS, ILLES	15,19%	0,00%	268,25%	-3,01%	0,37%	-37,63%
CANARIAS	2,29%	2,65%	3,39%	10,08%	10,00%	11,98%
CANTABRIA	-0,36%	-0,36%	-6,64%	0,36%	0,00%	6,88%
CASTILLA - LA MANCHA	3,19%	3,58%	0,34%	-1,40%	-1,06%	-1,40%
CASTILLA Y LEÓN	2,96%	2,56%	1,95%	0,74%	1,10%	-1,13%
CATALUÑA	1,74%	1,38%	3,97%	3,19%	3,17%	3,56%
COMUNITAT VALENCIANA	-1,12%	-1,12%	-2,20%	1,89%	1,52%	3,50%
EXTREMADURA	1,05%	0,35%	7,37%	0,00%	0,00%	1,36%
GALICIA	-3,97%	-3,99%	-4,20%	-0,36%	-0,72%	9,96%
MADRID, COMUNIDAD DE	-1,92%	-1,92%	-3,78%	0,65%	1,30%	-1,72%
MURCIA, REGIÓN DE	0,00%	-0,37%	1,45%	2,26%	1,50%	5,36%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-1,46%	-1,45%	-1,85%	-0,37%	1,85%	-3,26%
PAÍS VASCO	-2,74%	-1,65%	-7,54%	-0,34%	0,00%	-3,37%
RIOJA, LA	-1,13%	-1,87%	3,16%	0,39%	0,76%	-2,44%
NACIONAL	0,35%	-0,35%	4,28%	1,42%	1,41%	1,14%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3er TRIMESTRE 2019



En el tercer trimestre del año los indicadores de accesibilidad han vuelto a mostrar un ligero deterioro, dando lugar a un incremento trimestral tanto en la cuota hipotecaria mensual media (2,51%), como en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial (0,59 pp). El trimestre anterior se registró el movimiento contrario, es decir, ligeras mejoras en los indicadores de accesibilidad (-1,38% y -0,55 pp, respectivamente).

De este modo, la cuota hipotecaria mensual media del tercer trimestre ha sido de 593,91 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 30,65%.

Los motivos de este deterioro se encuentran exclusivamente en el aumento trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda (3,43%), como consecuencia, fundamentalmente, del incremento del precio de la vivienda. El resto de las variables con incidencia en la accesibilidad han presentado un buen comportamiento en el último trimestre: incremento de los plazos de contratación (0,35%), reducción de los tipos de interés de contratación (-0,06 pp) y aumento de los salarios (0,52%).

Por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, las comunidades autónomas que han registrado mayores importes medios en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (873,90 €), Baleares (863,13 €), Cataluña (692,83 €) y País Vasco (623,22 €), siendo las únicas que superan la media nacional (593,91 €). En el extremo opuesto, con los menores importes medios, se han situado Extremadura (350,55 €), Región de Murcia (385,07 €) y Castilla – La Mancha (417,50 €).

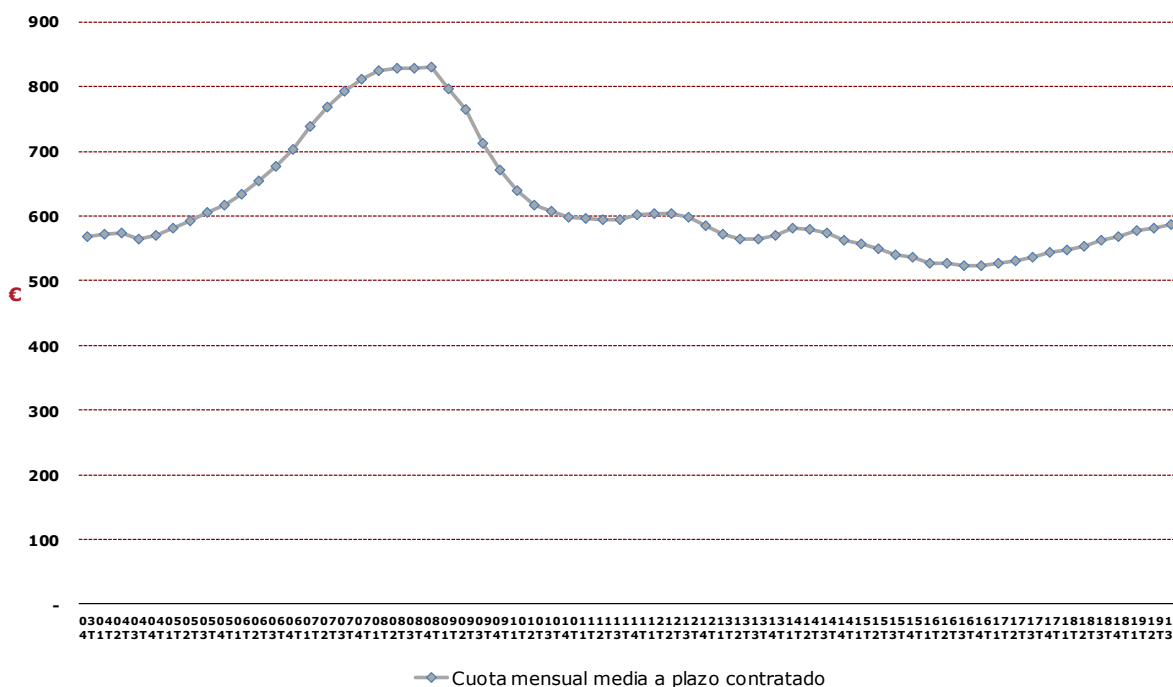
Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los porcentajes más elevados se han registrado en Baleares (46,17%), Comunidad de Madrid (37,54%) y Cataluña (33,46%), mientras que las condiciones más favorables se han registrado en Extremadura (22,18%), Principado de Asturias (22,26%) y Región de Murcia (22,79%).

Territorialmente se ha producido un predominio de incrementos de cuota hipotecaria mensual media, dando lugar a diez comunidades autónomas con incrementos intertrimestrales, encabezados por Aragón (9,37%), Baleares (8,32%) y Comunidad Foral de Navarra (7,07%). Por el contrario, en siete comunidades autónomas se

han registrado reducciones, con los mayores ajustes en Extremadura (-3,10%), Región de Murcia (-2,70%) y Principado de Asturias (-1,22%).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, el equilibrio ha sido mayor, dando lugar a aumentos en nueve comunidades autónomas, encabezado por Baleares (3,55 pp), Aragón (2,14 pp) y Comunidad Foral de Navarra (1,66 pp), mientras que en ocho comunidades autónomas se han registrado descensos, con las mayores reducciones en Extremadura (-0,94 pp), Región de Murcia (-0,68 pp) y Principado de Asturias (-0,47 pp).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



En los últimos doce meses los indicadores de accesibilidad han registrado niveles relativamente próximos a los alcanzados en el último trimestre, constatando la citada estabilidad de resultados, dentro de una tendencia ligeramente ascendente. De este modo, la cuota hipotecaria mensual media interanual ha sido de 586,53 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 30,27%. Con respecto a los resultados interanuales del trimestre precedente se ha producido un incremento del 0,79% y de 0,08 pp, respectivamente.

Las comunidades autónomas con mayor cuota hipotecaria mensual media en este periodo han sido Comunidad de Madrid (836,82 €), Baleares (801,67 €) y Cataluña (696,37 €), mientras que los menores importes medios se han registrado en Extremadura (356,94 €), Región de Murcia (396,34 €) y Castilla-La Mancha (416,52 €).

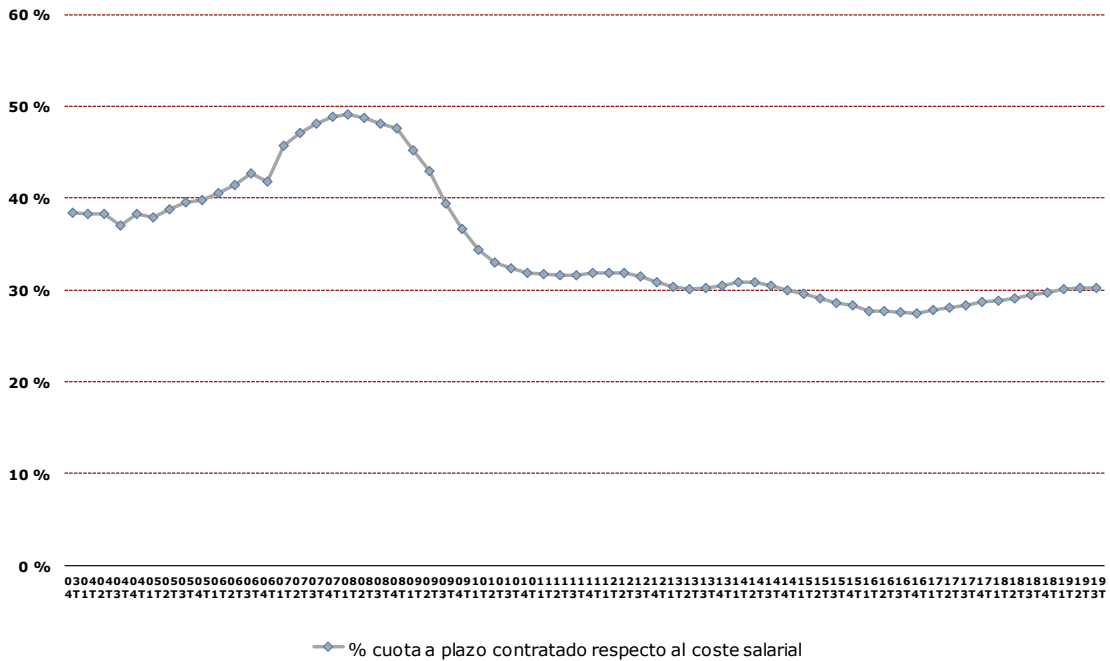
Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria mensual media, los mayores niveles se han alcanzado en Baleares (42,89%), Comunidad de Madrid (35,95%) y Cataluña (33,64%), mientras que las condiciones más favorables de accesibilidad se han registrado en Principado de Asturias (22,38%), Extremadura (22,58%) y Región de Murcia (23,46%).

La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes ratifica la ligera tendencia al deterioro de los indicadores de accesibilidad, con un incremento del 4,26% en la cuota hipotecaria mensual media y un aumento de 0,76 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

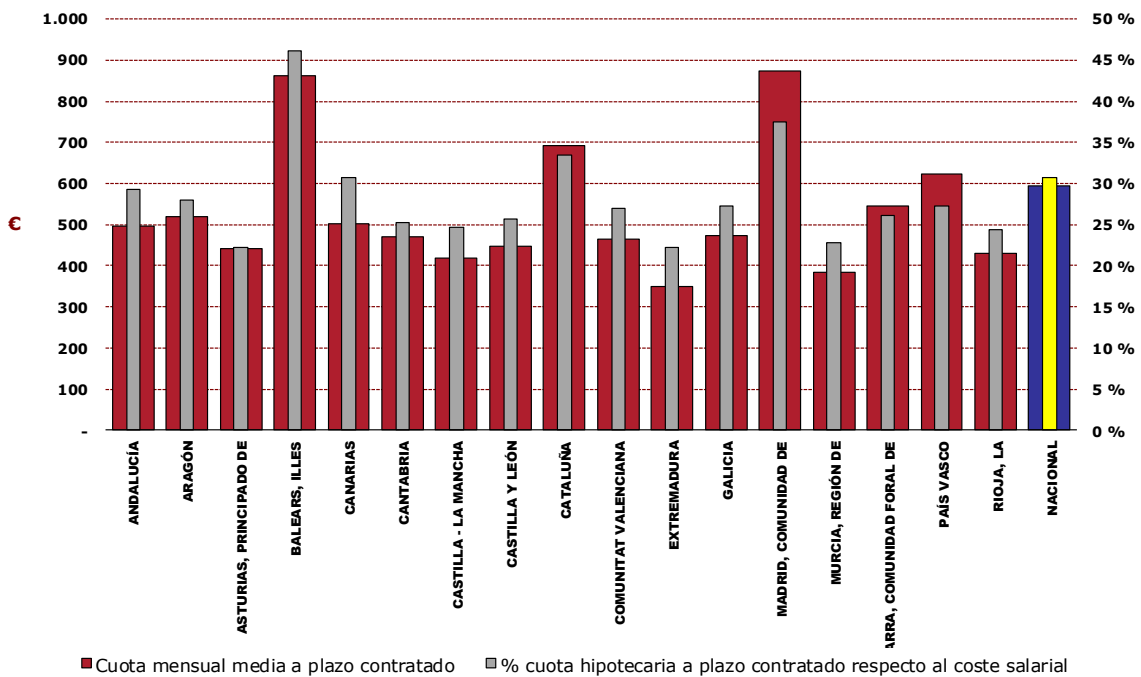
En la práctica totalidad de comunidades autónomas (quince) se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, registrando los mayores aumentos Aragón (7,79%), Andalucía (6,24%) y Comunidad Foral de Navarra (5,69%). Por su parte, en catorce comunidades autónomas se ha registrado un incremento del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial, encabezado por Andalucía (1,44 pp), Aragón (1,33 pp) y Comunidad Valenciana (1,15 pp).

Los siguientes gráficos muestran la evolución de los resultados interanuales de ambos indicadores de accesibilidad, observándose con claridad la ligera, pero constante, tendencia ascendente, dando lugar a un progresivo deterioro de los indicadores de accesibilidad a lo largo de los tres últimos años, manteniendo todavía niveles (cuota hipotecaria mensual media inferior a 600 € y % con respecto al coste salarial próximo al 30%) relativamente bajos en comparación con los mostrados a lo largo de la serie histórica.

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. 3er trimestre 2019



La evolución del endeudamiento hipotecario, condicionado por el comportamiento del precio de la vivienda, determinará el comportamiento futuro de ambas magnitudes, en la medida que el resto de las variables con

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2019	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCÍA	2,46 %	495,34	29,34 %	2,45 %	492,87	29,19 %
ARAGÓN	2,42 %	518,13	28,02 %	2,40 %	484,53	26,20 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,47 %	440,60	22,26 %	2,38 %	443,04	22,38 %
BALEARS, ILLES	2,45 %	863,13	46,17 %	2,51 %	801,67	42,89 %
CANARIAS	2,64 %	502,73	30,68 %	2,66 %	493,93	30,14 %
CANTABRIA	2,39 %	469,84	25,21 %	2,30 %	474,95	25,48 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,44 %	417,50	24,70 %	2,47 %	416,52	24,64 %
CASTILLA Y LEÓN	2,35 %	448,36	25,75 %	2,37 %	438,01	25,16 %
CATALUÑA	2,66 %	692,83	33,46 %	2,67 %	696,37	33,64 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,53 %	463,59	27,00 %	2,54 %	458,22	26,69 %
EXTREMADURA	2,45 %	350,55	22,18 %	2,44 %	356,94	22,58 %
GALICIA	2,54 %	472,71	27,32 %	2,55 %	467,72	27,03 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,31 %	873,90	37,54 %	2,25 %	836,82	35,95 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,53 %	385,07	22,79 %	2,57 %	396,34	23,46 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,26 %	545,42	26,05 %	2,14 %	517,90	24,74 %
PAÍS VASCO	1,85 %	623,22	27,29 %	1,81 %	617,48	27,04 %
RIOJA, LA	2,41 %	428,83	24,40 %	2,34 %	421,67	23,99 %
NACIONAL	2,44 %	593,91	30,65 %	2,44 %	586,53	30,27 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2019	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCÍA	-0,11%	-0,19 %	6,24%	1,44 %
ARAGÓN	9,37%	2,14 %	7,79%	1,33 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-1,22%	-0,47 %	3,26%	0,50 %
BALEARS, ILLES	8,32%	3,55 %	-3,17%	-2,34 %
CANARIAS	4,07%	1,11 %	3,24%	0,29 %
CANTABRIA	-0,50%	-0,41 %	2,59%	0,07 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,62%	0,55 %	3,70%	0,82 %
CASTILLA Y LEÓN	0,28%	-0,08 %	3,65%	0,43 %
CATALUÑA	1,22%	0,24 %	4,50%	0,83 %
COMUNITAT VALENCIANA	-0,02%	-0,04 %	5,31%	1,15 %
EXTREMADURA	-3,10%	-0,94 %	2,46%	-0,03 %
GALICIA	-0,20%	-0,36 %	4,23%	0,66 %
MADRID, COMUNIDAD DE	4,90%	1,56 %	4,66%	1,01 %
MURCIA, REGIÓN DE	-2,70%	-0,68 %	3,42%	0,68 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	7,07%	1,66 %	5,69%	0,97 %
PAÍS VASCO	3,30%	0,67 %	4,64%	0,45 %
RIOJA, LA	6,85%	1,35 %	-4,31%	-1,43 %
NACIONAL	2,51%	0,59 %	4,26%	0,76 %

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

En el tercer trimestre del año se han registrado 5.696 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, con una reducción del -28,90% con respecto al segundo trimestre. A pesar de esta importante reducción trimestral, tal y como se constata al observar el gráfico de evolución de resultados, hay que señalar que esta variable presenta un componente estacional, de forma que regularmente los terceros trimestres del año son los que registran un menor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. De hecho, con respecto al mismo trimestre del año precedente se ha registrado un incremento del 18%.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca son Cataluña (1.428), Comunidad Valenciana (1.341) y Andalucía (1.205), a una gran distancia del resto. De hecho, entre estas tres comunidades autónomas registran el 69,77% del total, contrastando, por ejemplo, con el hecho de que nueve comunidades autónomas no alcancen las 100 certificaciones trimestrales.

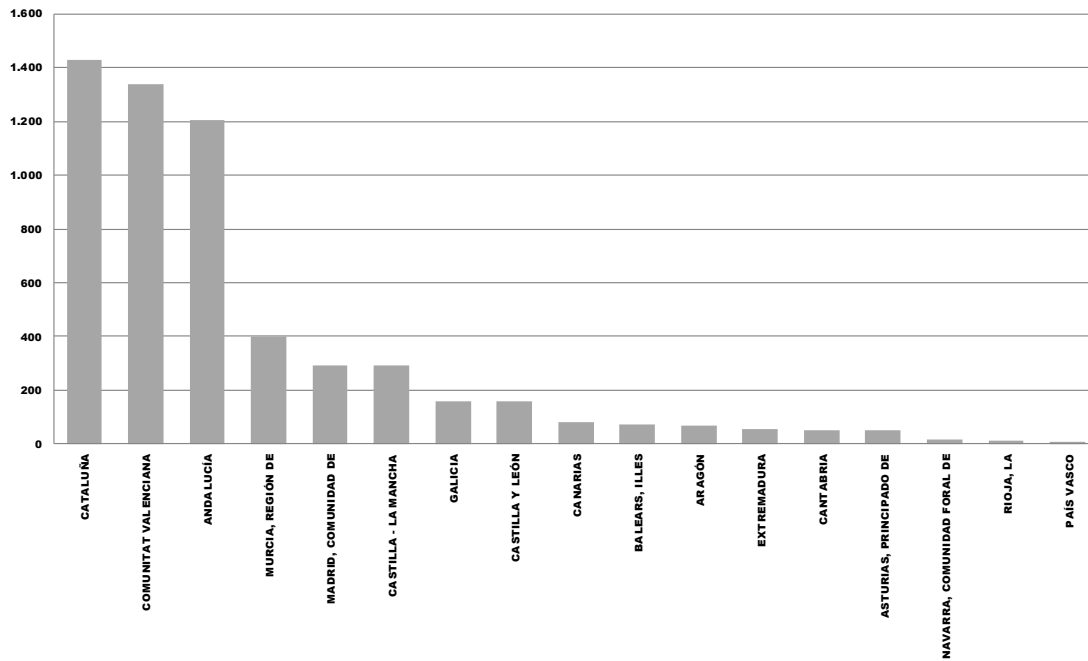
El desglose de los resultados por comunidades autónomas constata la generalización del descenso trimestral, dando lugar a quince comunidades autónomas con descensos trimestrales.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral. 3er trimestre 2019	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	1.205
ARAGÓN	68
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	49
BALEARS, ILLES	72
CANARIAS	83
CANTABRIA	53
CASTILLA - LA MANCHA	292
CASTILLA Y LEÓN	160
CATALUÑA	1.428
COMUNITAT VALENCIANA	1.341
EXTREMADURA	57
GALICIA	160
MADRID, COMUNIDAD DE	292
MURCIA, REGIÓN DE	398
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	18
PAÍS VASCO	8
RIOJA, LA	12
NACIONAL	5.696

Realizando la comparación directa con los resultados del tercer trimestre de 2018, evitando con ello el componente estacional, se constata cómo en únicamente siete comunidades autónomas se ha registrado un mayor número de certificaciones en el último trimestre, mientras que en otras diez se ha reducido.

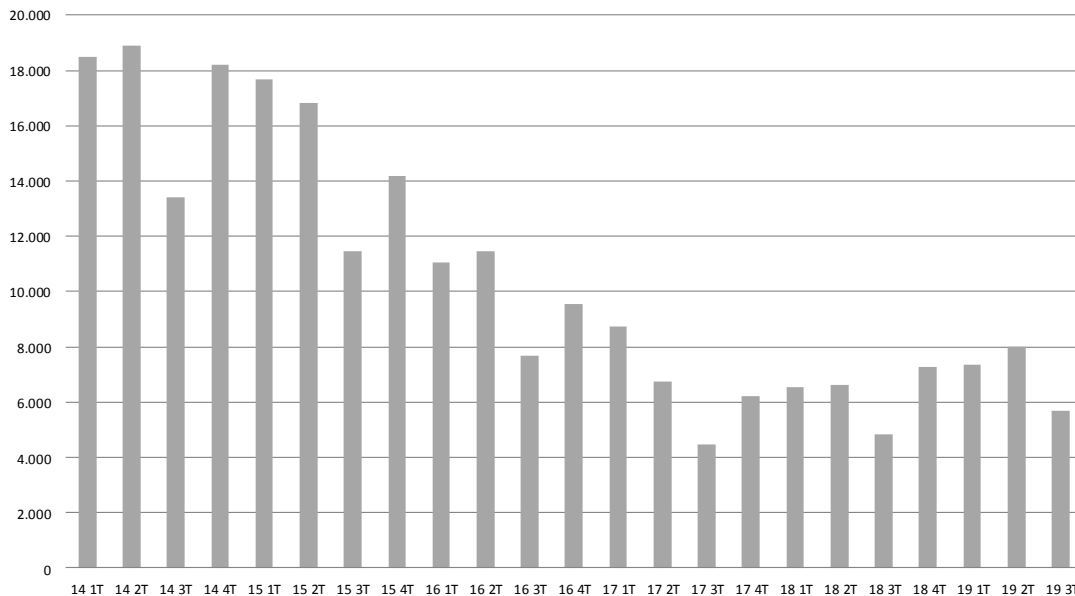
Los resultados interanuales registran 28.333 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, 865 más que el resultado interanual del trimestre anterior, constatando con ello que, a pesar del descenso intertrimestral, no se está produciendo un descenso en el comportamiento de esta variable. De hecho, la tasa de variación trimestral desestacionalizada registra un incremento del 3,15%.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 3er trimestre 2019



Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones a lo largo de los últimos doce meses han sido Cataluña (5.973), Comunidad Valenciana (5.919) y Andalucía (5.633), que alcanzan entre las tres el 61,85% del total.

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



El gráfico de evolución de resultados trimestrales muestra con claridad la tendencia descendente hasta la segunda mitad de 2017. A partir de entonces se ha producido un cierto grado de crecimiento en la evolución del número de certificaciones, al margen de los factores estacionales con efecto sobre los resultados de los terceros trimestres del año.

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

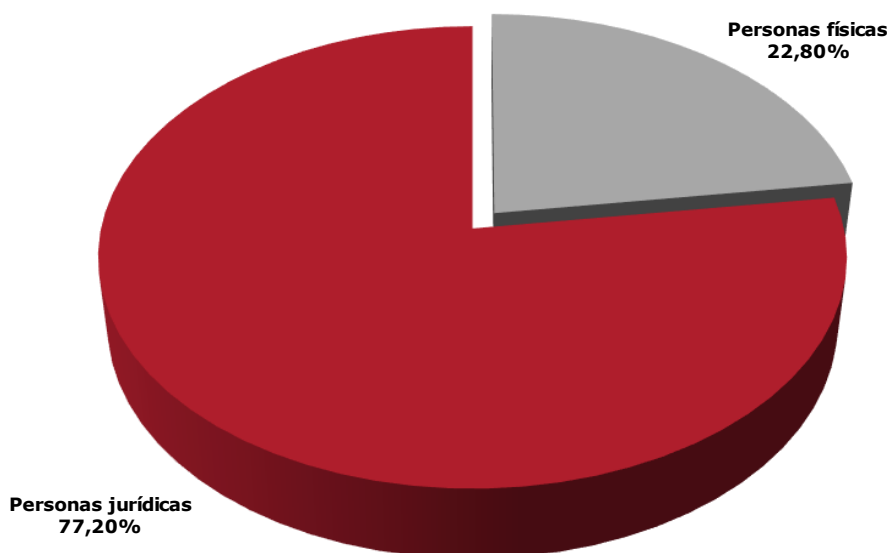
El porcentaje de personas jurídicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido creciendo, mostrando una continuidad en la clara tendencia ascendente, constatando con ello la recuperación del mercado por lo que respecta a las personas físicas, con una mayor capacidad porcentual de recuperación en el actual ciclo económico e inmobiliario que las personas jurídicas.

De este modo, en el tercer trimestre del año el 77,20% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a personas jurídicas, quedando el peso de personas físicas en el 22,80%. Estos resultados, con respecto al trimestre precedente, han supuesto un incremento de 1,72 pp en el peso de personas jurídicas, dando lugar a la correspondiente reducción en el peso de personas físicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2019		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	22,80%	77,20%

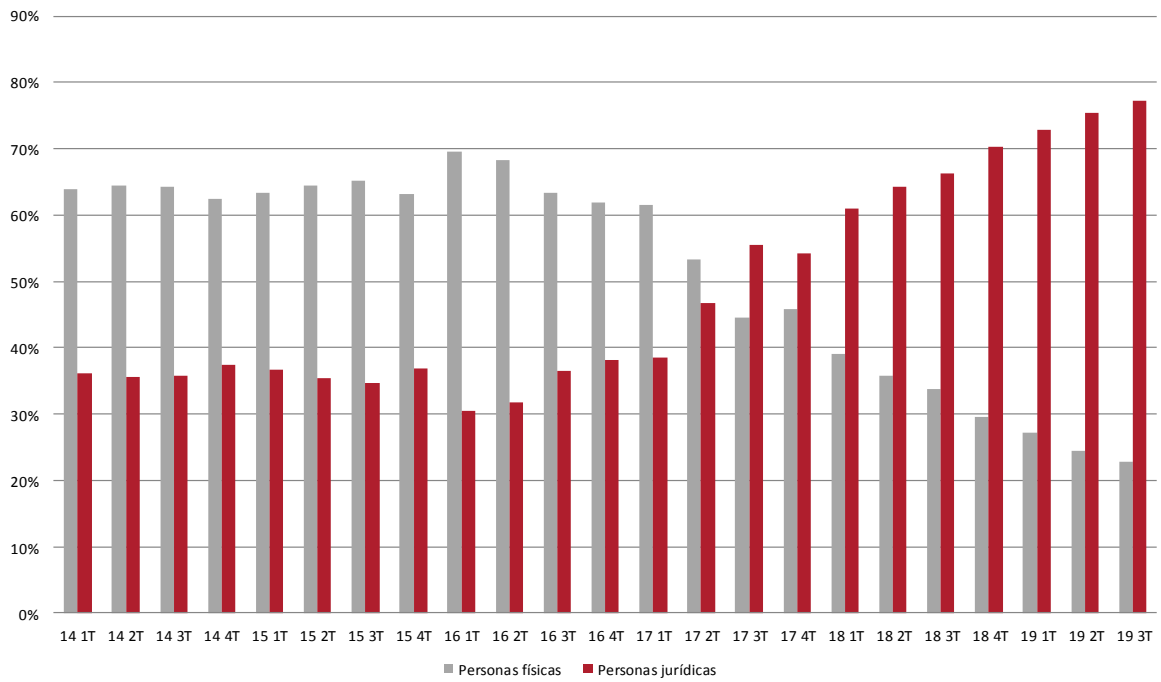
En los últimos doce meses el peso de personas jurídicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha incrementado en 11,00 pp, con el correspondiente descenso en personas físicas, constatando la citada referencia al mejor comportamiento en personas físicas como consecuencia de la reciente recuperación económica y del propio mercado inmobiliario.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 3er trimestre 2019



En el siguiente gráfico se muestra precisamente la evolución trimestral de los resultados desde comienzos de 2014, constatando la evolución de resultados en el sentido indicado, dando lugar a que desde el comienzo de la segunda mitad de 2016 el peso de personas físicas en el número de certificaciones por ejecución de hipoteca no hay dejado de descender, provocando el correspondiente incremento en el peso de personas jurídicas, partiendo de niveles en 2016 próximos al 35% a los actuales superiores al 75%.

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



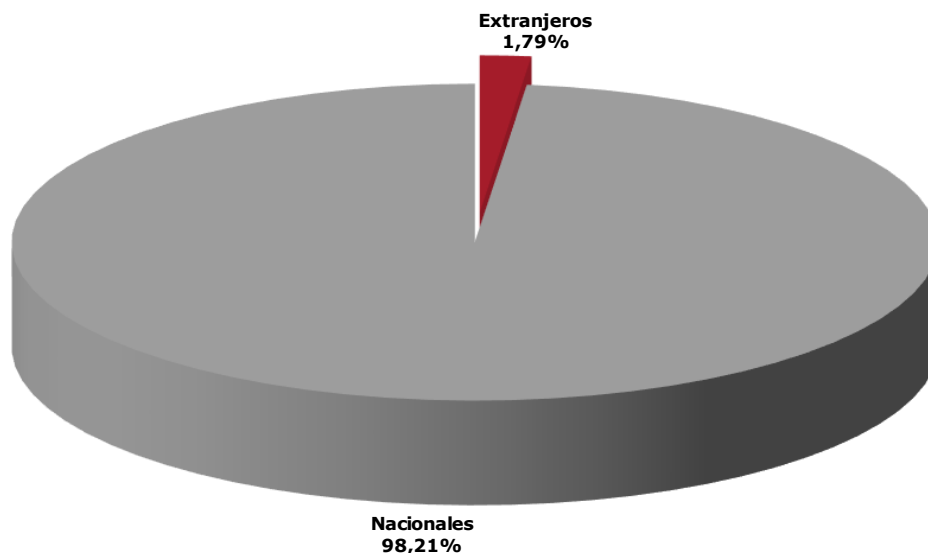
2.12.1.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

El 1,79% de las certificaciones de vivienda por ejecución de vivienda del tercer trimestre han correspondido a extranjeros, registrando un ligero incremento con respecto al trimestre precedente (1,56%). En consecuencia, el peso de nacionales ha sido del 98,21%, con un descenso trimestral del -0,23 pp.

El peso de extranjeros ha ido descendiendo progresivamente, tal y como se observa en el gráfico de evolución de resultados, habiendo registrado en el segundo trimestre el mínimo de la serie histórica (1,56%). En consecuencia, este ligero incremento trimestral simplemente ratifica el escaso peso de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca a lo largo de los últimos años.

El hecho de que a lo largo de la última década el perfil de comprador extranjero de vivienda en España haya sido procedente, fundamentalmente, de nacionalidades con una elevada renta per cápita ha tenido como una de sus consecuencias este descenso en el número de certificaciones por ejecución de hipoteca.

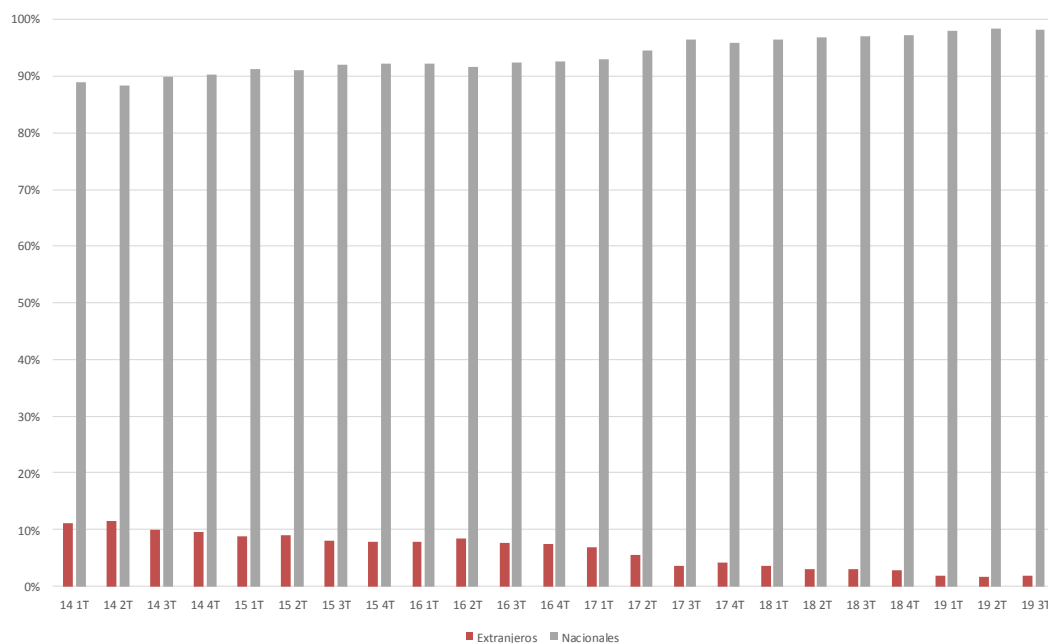
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad 3er trimestre 2019



En la siguiente tabla se muestra el desglose de resultados por nacionalidades, observándose cómo británicos han sido la nacionalidad con mayor peso en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el último trimestre, con el 13,13% del total de extranjeros, seguidos de ecuatorianos (9,09%) y colombianos (5,05%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

En el último gráfico de este apartado se muestra la evolución trimestral de resultados de pesos de nacionales y extranjeros, constatando la clara tendencia observada a lo largo de toda la serie histórica, que comenzó en 2014 con pesos superiores al 10% de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, a registrar en los tres últimos trimestres niveles por debajo del 2%.

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 3T 19

Nacionalidades	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	0,23%	13,13%
ECUADOR	0,16%	9,09%
COLOMBIA	0,09%	5,05%
BÉLGICA	0,07%	4,04%
RUMANÍA	0,07%	4,04%
BRASIL	0,07%	4,04%
PERÚ	0,05%	3,03%
ITALIA	0,05%	3,03%
MARRUECOS	0,05%	3,03%
NORUEGA	0,04%	2,02%
BULGARIA	0,04%	2,02%
ESTADOS UNIDOS	0,04%	2,02%
NIGERIA	0,02%	1,01%
LITUANIA	0,02%	1,01%
RUSIA	0,02%	1,01%
REPÚBLICA CENTROAFRICANA	0,02%	1,01%
HOLANDA	0,02%	1,01%
IRLANDA	0,02%	1,01%
PORTUGAL	0,02%	1,01%
Resto	0,69%	38,39%
EXTRANJEROS	1,79%	100,00%
NACIONALES	98,21%	
TOTAL	100,00%	

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago

Las daciones en pago han mantenido su relativa estabilidad de los últimos trimestres, habiendo registrado 1.566 en el tercer trimestre del año, con un incremento trimestral del 6,75%, pero manteniendo niveles muy próximos con respecto al resultado del tercer trimestre de 2018 ya que presenta un incremento interanual del 0,38%.

El bajo número de daciones en pago proporciona esta variabilidad trimestral, pero sin mostrar una tendencia clara, más allá de una relativa estabilidad de resultados.

Número de daciones en pago. Trimestral. 3er trimestre 2019	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	381
COMUNITAT VALENCIANA	281
CATALUÑA	278
MURCIA, REGIÓN DE	170
CASTILLA - LA MANCHA	90
MADRID, COMUNIDAD DE	85
CANARIAS	80
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	50
CASTILLA Y LEÓN	47
ARAGÓN	23
EXTREMADURA	21
GALICIA	20
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	14
BALEARS, ILLES	9
CANTABRIA	7
PAÍS VASCO	6
RIOJA, LA	4
NACIONAL	1.566

El desglose de resultados por comunidades autónomas muestra cómo el mayor número de daciones en pago durante el tercer trimestre se ha registrado en Andalucía (381), Comunidad Valenciana (281), Cataluña (278) y Región de Murcia (170). Entre estas cuatro comunidades autónomas registran más del 70% del total nacional, contrastando con el hecho de que ocho comunidades autónomas registren menos de 25 daciones en pago al trimestre.

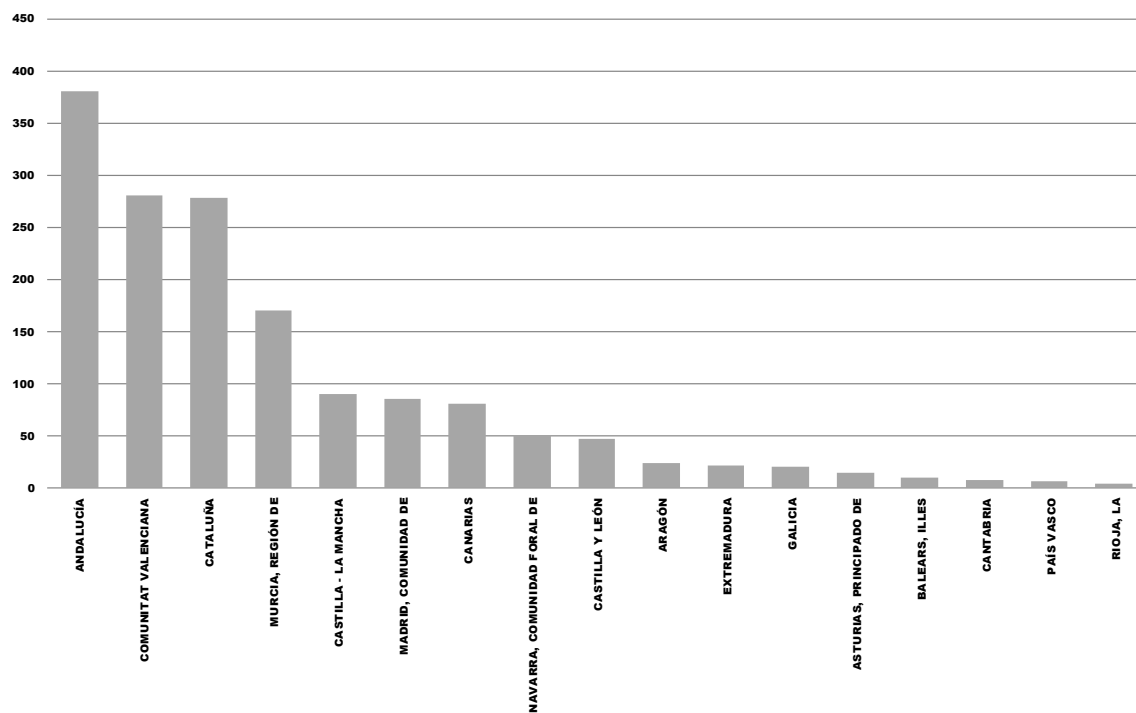
Los resultados interanuales registran 5.991 daciones en pago, dando lugar a un resultado muy próximo al interanual del trimestre precedente (5.985), constatando la citada estabilidad de resultados en el número de daciones en pago.

La observación del gráfico de evolución de resultados trimestrales constata esta situación de relativa estabilidad en el número de daciones en pago ya que durante los seis últimos trimestres se registran resultados muy próximos a las 1.500 daciones en pago trimestrales.

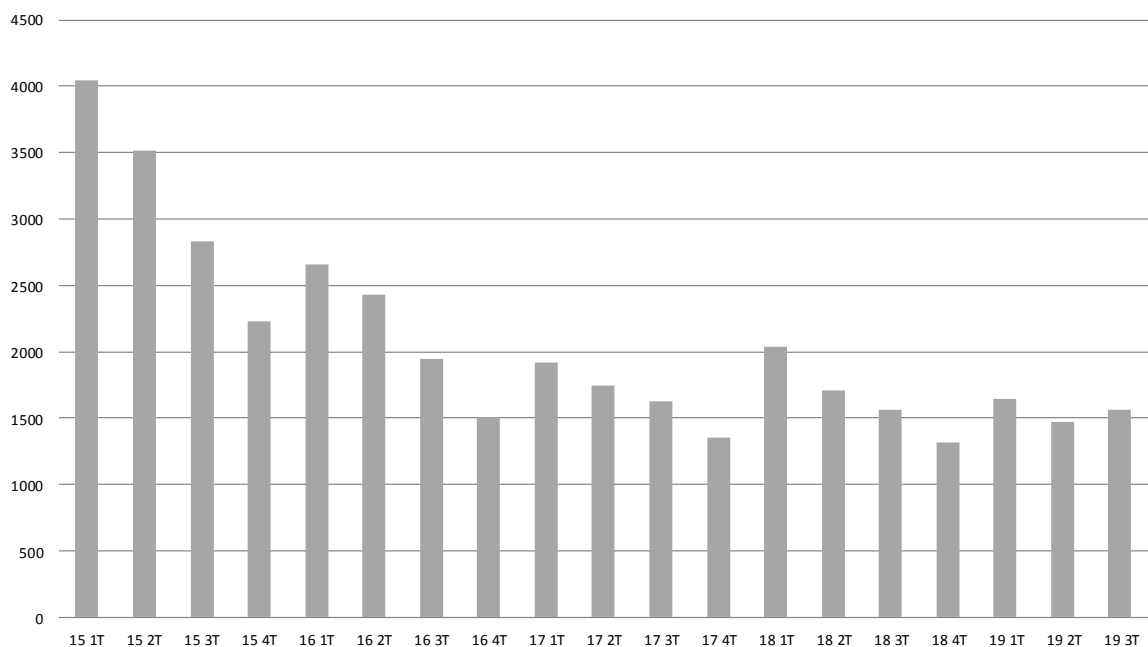
A esta situación de cierto equilibrio se llega después de un intenso proceso de reducción en el número de daciones en pago ya que el comienzo de la serie histórica, correspondiente al primer trimestre de 2015, se partía de cuantías superiores a las 5.000 daciones en pago trimestrales.

A lo largo de los próximos trimestres los resultados estarán condicionados por la evolución de la situación económica general y del propio mercado inmobiliario.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 3er trimestre 2019



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional

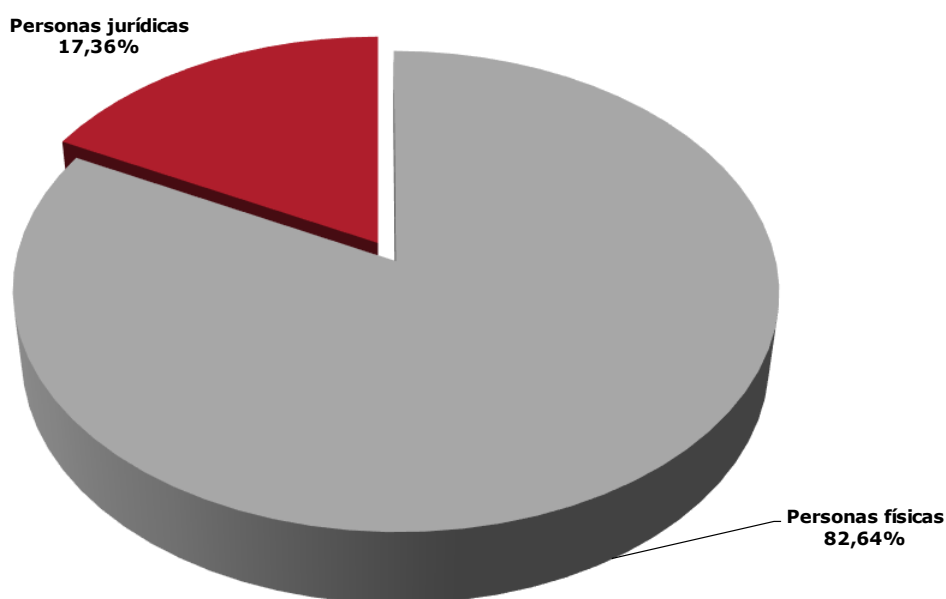


2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

La mayor parte de daciones en pago han seguido correspondiendo a personas físicas, concretamente el 82,64% en el tercer trimestre, quedando un 17,36% de daciones en pago a personas jurídicas. Con respecto al pasado trimestre se ha producido un incremento significativo en el peso de personas jurídicas, concretamente de 4,88 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas. En términos interanuales el incremento ha sido de 3,32 pp, mostrando una clara tendencia ascendente a través de los resultados del último trimestre, en el que se ha registrado el máximo de los últimos diez trimestres.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2019		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	82,64%	17,36%

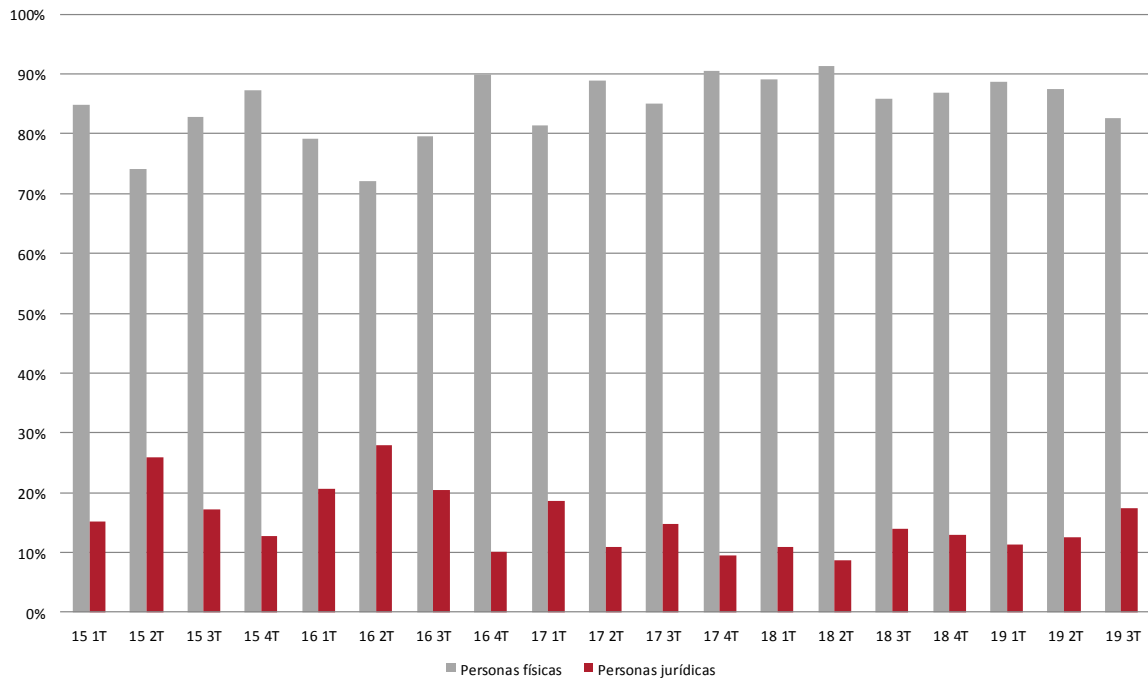
Distribución de daciones en pago según titularidad. 3er trimestre 2019



Hasta el segundo trimestre de 2019 se observaba una evolución de resultados relativamente estable. Sin embargo, en el tercer trimestre el incremento de peso en personas jurídicas ha sido significativo, aunque el bajo número de operaciones puede hacer más sensible esta evolución de resultados. Por este motivo, no tiene por qué corresponder con la evolución previsible a lo largo de los próximos trimestres.

En principio, la situación natural es que el mayor peso de daciones en pago corresponda a personas físicas en la medida que la finalidad última de la vivienda es fundamentalmente residencial, tal y como muestran los resultados, no siendo previsible un cambio significativo con respecto a la estructura de resultados de los últimos dos años.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El porcentaje de extranjeros en el número de daciones en pago consolida su estabilidad en la medida que durante el tercer trimestre se ha registrado un peso del 11,02%, ligeramente por encima del 10,77% del trimestre precedente, que correspondió al mínimo de la serie histórica. Con respecto al mismo trimestre del año precedente el incremento ha sido de 0,03 pp.

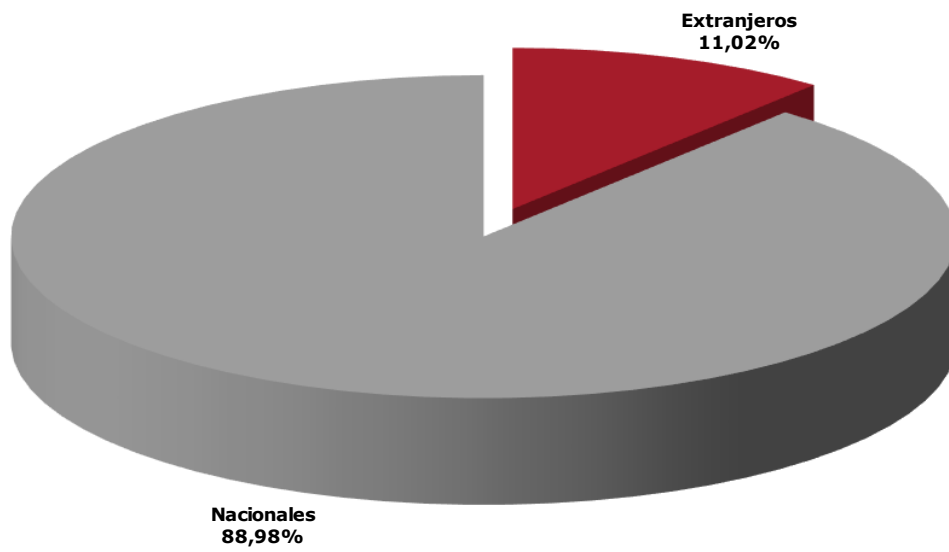
En consecuencia, las variaciones han sido mínimas, tal y como se observa en el gráfico de evolución de resultados, en el que se constata cómo durante los últimos nueve trimestres el peso de extranjeros y nacionales se han mantenido estables, con pesos relativos muy próximos al 11% y 89%, respectivamente.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 3T 19		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	2,20%	20,00%
ECUADOR	1,30%	11,76%
MARRUECOS	1,17%	10,59%
RUMANÍA	0,97%	8,82%
COLOMBIA	0,39%	3,53%
PERÚ	0,39%	3,53%
ARGENTINA	0,32%	2,94%
ALEMANIA	0,26%	2,35%
ITALIA	0,26%	2,35%
BULGARIA	0,19%	1,76%
MALÍ	0,19%	1,76%
SENEGAL	0,19%	1,76%
FRANCIA	0,13%	1,18%
CHILE	0,13%	1,18%
VENEZUELA	0,13%	1,18%
POLONIA	0,13%	1,18%
INDIA	0,06%	0,59%
CANADÁ	0,06%	0,59%
IRLANDA	0,06%	0,59%
Resto	2,49%	22,36%
EXTRANJEROS	11,02%	100,00%
NACIONALES	88,98%	
TOTAL	100,00%	

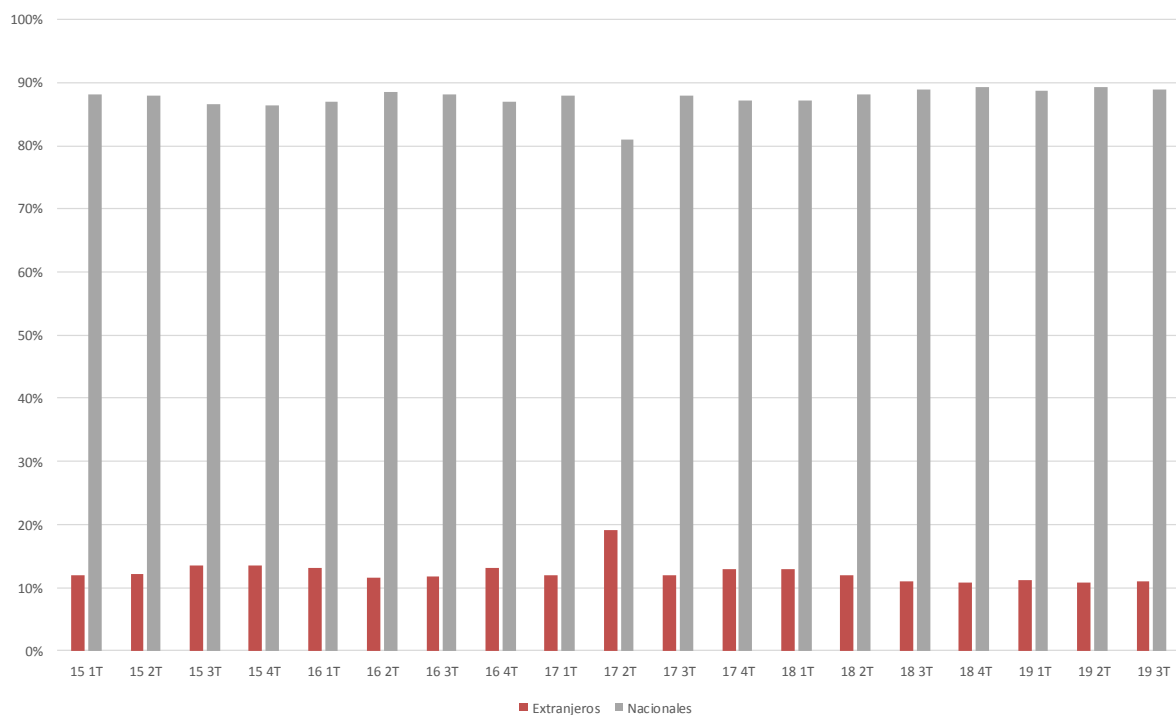
Por lo que respecta al desglose por nacionalidades, británicos siguen encabezando los resultados, con un peso del 20,00% de las daciones en pago a extranjeros, en línea con lo que ha sido el peso de compra de vivienda por británicos durante los últimos años con respecto al total por extranjeros. En segundo lugar, se mantienen ecuatorianos con un 11,76%, seguidos de marroquíes con un 10,59% y rumanos con un 8,82%, quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

Al igual que hemos indicado en el apartado de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, el bajo número de daciones en pago y su correspondiente peso de extranjeros, conlleva que, al realizar un desglose adicional por nacionalidades, proporcione resultados relativamente aleatorios, derivados del bajo número de operaciones.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 3er 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).

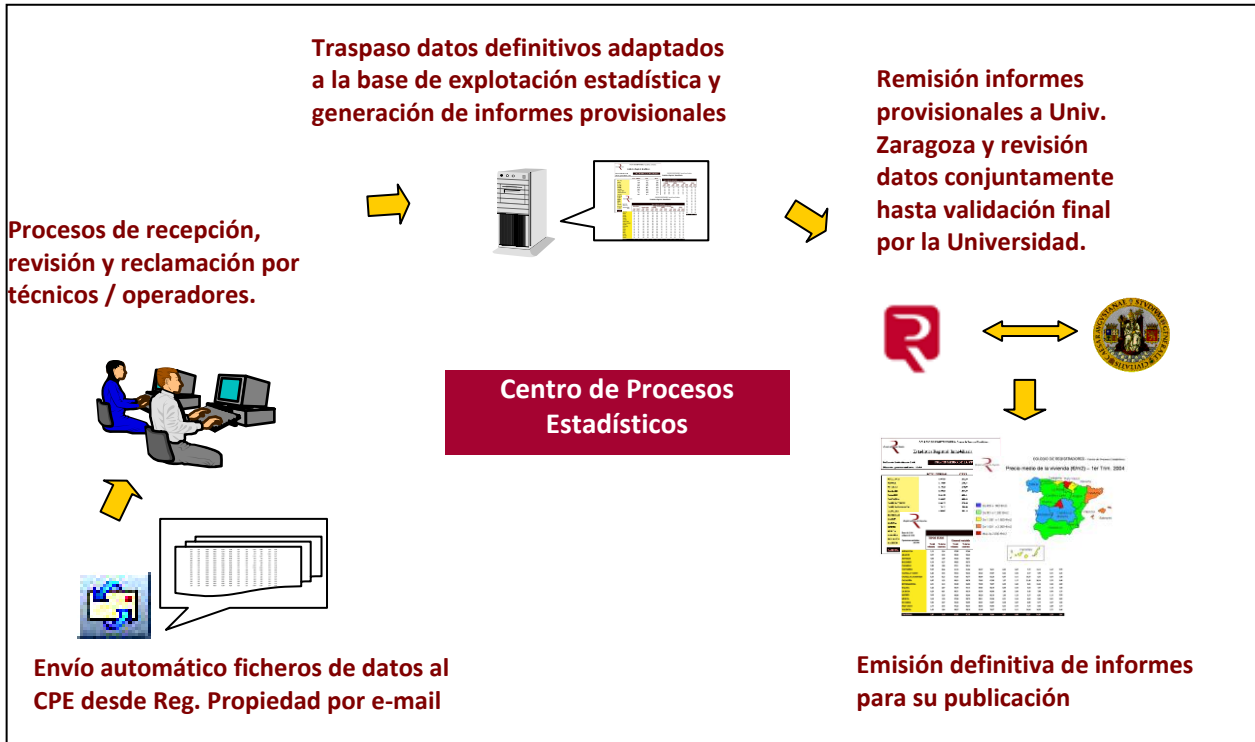
Proceso de obtención y agregación de datos

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 estos. 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 con su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo con distintas características de la vivienda adquirida, como son el grado de uso (nueva y usada) y su superficie media (menor a cuarenta metros cuadrados, entre cuarenta y sesenta, entre sesenta y ochenta, entre ochenta y cien, más de cien). 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 con la clasificación anterior.

En consecuencia, delimita claramente el comportamiento del mercado de vivienda español en relación con el tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada 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 esta, 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 con 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 con 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 con los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y, en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas.

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 con el coste salarial.

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