

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

1^{er} trimestre
2018



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

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

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

<http://www.gamerin.es>

Mayo de 2018

Publicación trimestral nº 56

1er TRIMESTRE 2018**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	8
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	18
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	29
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	33
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	37
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	42
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	47
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	49
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	55
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	59
2.12. Impagos hipotecarios	65
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 primer trimestre del año 2018 (publicación trimestral número 56).

El precio de la vivienda ha presentado un importante incremento durante el primer trimestre, dando lugar a una tasa del 4,48% en el IPVVR. El incremento interanual se ha situado en el 9,39%, intensificando la tendencia ascendente que el precio de la vivienda viene mostrando durante los últimos años. Desde los mínimos de finales de 2014 el IPVVR se ha incrementado un 25,94%, lo que ha producido que el ajuste desde los máximos de 2007 se encuentre actualmente en el -18%, habiéndose suavizado significativamente como consecuencia de la recuperación de los últimos años.

El número de compraventas de vivienda registradas en el último trimestre ha sido de 128.990, 17.069 más que el trimestre precedente, dando lugar a un importante crecimiento intertrimestral (15,25%). Este volumen de compraventas trimestrales es el más elevado de los últimos treinta y ocho trimestres, debiendo retroceder hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior. En vivienda nueva se han registrado 22.299 compraventas, un 15,39% más que en el cuarto trimestre, alcanzando el mayor resultados de los últimos doce trimestres. En vivienda usada se han registrado 106.691 compraventas, con un incremento intertrimestral del 15,22%, siendo la cifra absoluta más elevada de los últimos cuarenta y tres trimestres, es decir, desde el segundo trimestre de 2007 no se alcanzaba una cuantía tan elevada. De hecho, desde hace cuarenta y dos trimestres no se superaban las 100.000 compraventas trimestrales en vivienda usada.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Andalucía (24.208), Cataluña (20.756), Comunidad Valenciana (19.876) y Comunidad de Madrid (18.855), mientras que los mayores incrementos intertrimestrales han correspondido a País Vasco (36,27%), Murcia (31,88%) y Navarra (21,43%).

En cuarenta y cinco provincias se ha incrementado el número de compraventas de vivienda con respecto al trimestre precedente, con incrementos de dos dígitos en treinta y tres de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (18.855), Barcelona (14.328), Alicante (10.232), Málaga (7.931) y Valencia (7.489). En vivienda nueva las mayores cuantías se han alcanzado en Madrid (3.895), Barcelona (2.247), Alicante (1.332) y Málaga (1.254). Mientras que en vivienda usada los resultados más destacados han correspondido a Madrid (14.960), Barcelona (12.081), Alicante (8.900), Valencia (6.794) y Málaga (6.677).

La compra de vivienda por extranjeros se ha situado en el 13,05% de las compraventas, ligeramente por debajo del 13,64% del pasado trimestre, pero con un importante incremento en términos absolutos como consecuencia del fuerte aumento del número de compraventas. Concretamente, se han registrado más de 16.500 compras de vivienda por extranjeros, frente a las poco más de 15.000 del cuarto trimestre. Las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda por extranjeros han sido británicos (14,59%), alemanes (7,85%), franceses (7,64%), belgas (6,83%), suecos (6,57%), italianos (5,77%) y rumanos (5,41%). En los últimos doce meses los extranjeros han registrado cerca de 63.000 compras de vivienda.

Las comunidades autónomas que durante el primer trimestre han registrado un mayor número de compras de vivienda por extranjeros han sido Baleares (31,72%), Canarias (29,62%), Comunidad Valenciana (26,47%), Murcia (17,50%), Andalucía (13,97%) y Cataluña (11,64%). A nivel provincial los mayores porcentajes de compra de vivienda por extranjeros han correspondido a Alicante (41,05%), Tenerife (40,78%), Baleares (31,72%), Málaga (30,57%), Girona (26,94%), Las Palmas (19,78%), Almería (19,16%), Melilla (17,65%) y Murcia (17,50%).

La estabilidad sigue caracterizando la distribución de pesos de compraventas de vivienda nueva (17,28%) y usada (82,72%), aunque con incrementos en ambos casos en términos absolutos (número de compraventas). La vivienda nueva se ha desagregado en un 15,39% de vivienda nueva libre y un 1,89% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas que han presentado mayores pesos de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (91,42%), Comunidad Valenciana (88,06%), Cataluña (84,65%) y Murcia (84,36%). En vivienda nueva libre los pesos más destacados han correspondido a Galicia (20,68%), Asturias (20,38%), Canarias (19,16%) y Comunidad de Madrid (18,51%). En vivienda nueva protegida las mayores cuantías se han alcanzado en País Vasco (5,43%), Asturias (5,39%), Navarra (3,59%) y Castilla y León (3,54%).

Los Bancos han seguido incrementando su posición de liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario, con una cuota de mercado en el primer trimestre del año del 91,46%, quedando Otras entidades financieras en el 8,54%. Este liderazgo se ha mantenido en todas las comunidades autónomas, alcanzando los resultados más destacados Otras entidades financieras en Navarra (34,33%), Asturias (24,72%), País Vasco (21,84%), Murcia (15,08%) y Castilla y León (13,96%). En el último trimestre Bancos han mejorado su cuota de mercado en 0,23 pp y en los últimos doce meses en 1,40 pp.

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha mantenido la tendencia ascendente de los últimos trimestres, con una tasa intertrimestral del 0,90%, alcanzando un resultado medio trimestral de 1.239 €/m². En Bancos el resultado medio ha sido de 1.252 €/m², frente a los 1.099 €/m² de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores niveles han sido Comunidad de Madrid (1.794 €/m²), País Vasco (1.695 €/m²), Cataluña (1.556 €/m²) y Baleares (1.548 €/m²). Nueve comunidades autónomas presentan resultados medios inferiores a los 1.000 €/m². Los menores importes se han alcanzado en Extremadura (675 €/m²), Castilla-La Mancha (695 €/m²) y Murcia (751 €/m²). Trece comunidades autónomas han presentado incrementos intertrimestrales. En el último año se ha producido un incremento del 5,34%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha visto incrementado un 0,15% durante el último trimestre, alcanzando un resultado medio de 121.123 €. En Bancos el resultado ha sido de 122.855 €, frente a los 104.746 € de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (187.248 €), Baleares (160.067 €), Cataluña (142.345 €) y País Vasco (137.205 €). Por el contrario, los menores importes se han alcanzado en Extremadura (74.495 €), Murcia (78.916 €) y La Rioja (86.008 €). Nueve comunidades autónomas presentan resultados inferiores a los 100.000 €. El incremento interanual ha sido del 5,11%.

Los tipos de interés de contratación inicial han retomado la senda descendente, con un resultado medio en el último trimestre del 2,26% (2,29% el trimestre precedente). Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación media más bajos han sido País Vasco (1,88%), Navarra (1,98%), Cantabria (2,01%) y La Rioja (2,06%). Por el contrario, las mayores cuantías medias han correspondido a Cataluña (2,51%), Murcia (2,45%), Galicia (2,44%) y Canarias (2,43%). El resultado interanual ha sido del 2,27%, el más bajo de la serie histórica.

La contratación a tipo de interés fijo se mantiene relativamente estable, alcanzando al 37,26% de los nuevos créditos hipotecarios, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 62,74%, que en prácticamente su totalidad (61,95% del total) utiliza como índice de referencia el EURIBOR. Con respecto al pasado trimestre apenas se producen modificaciones (36,63% fijo vs 63,37% variable), ratificando la estabilidad de la estructura de resultados después de un periodo de intenso crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo. Las comunidades autónomas con mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han sido Murcia (50,09%), Asturias (48,70%), Baleares (46,57%), Cataluña (45,97%) y Comunidad Valenciana (45,49%). El incremento interanual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de 6,61 pp.

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios continúa su lenta y progresiva tendencia ascendente, alcanzando los 284 meses (23 años y 8 meses), con un incremento intertrimestral del 0,71%. Bancos han presentado un periodo medio de 287 meses (23 años y 11 meses), por encima de los 261 meses (21 años y 9 meses) de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid (315 meses; 26 años y 3 meses), Andalucía (289 meses; 24 años y 1 meses), País Vasco (288 meses; 24 años) y Castilla – La Mancha (286 meses; 23 años y 10 meses). En los últimos doce meses el incremento interanual ha sido del 1,08%.

Después de varios trimestres con un ligero deterioro de los indicadores de accesibilidad, en el primer trimestre del año han mostrado una nueva mejoría, dando lugar a un descenso de la cuota hipotecaria mensual media del -0,71% y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial de -0,24pp. Esta mejoría se debe al alargamiento de los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios (0,71%), la ligera reducción de los tipos de interés de contratación inicial (-0,03 pp) y el leve aumento de los salarios (0,12%), que han podido contrarrestar el efecto negativo del incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (0,15%). La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 551,06 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 29,00%.

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media han sido Comunidad de Madrid (771,92 €), Baleares (764,68 €), Cataluña (666,97 €) y País Vasco (592,31 €), mientras que las menores cuantías han correspondido a Extremadura (21,78%), Asturias (21,91%), Murcia (22,60%) y Castilla – La Mancha (23,25%). En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las

condiciones medias más desfavorables se han alcanzado en Baleares (42,38%), Comunidad de Madrid (33,98%), Cataluña (33,16%) y Canarias (29,78%), mientras que las menores exigencias de accesibilidad se obtienen en Extremadura (21,78%), Asturias (21,91%), Murcia (22,60%) y Castilla – La Mancha (23,25%).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registrado ha sido de 6.537, con un incremento intertrimestral del 5,38% como consecuencia de factores estacionales. Cuatro comunidades autónomas alcanzan más del 60% de las certificaciones: Cataluña (1.429), Andalucía (1.375) y Comunidad Valenciana (1.172). Por el contrario cuatro comunidades autónomas no llegan a las cien certificaciones trimestrales y doce no alcanzan las trescientas trimestrales. Con respecto al mismo trimestre de 2017 se han registrado 2.221 certificaciones menos, con un descenso interanual del -25,36%. El 60,92% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a personas jurídicas, quedando el peso de personas físicas en el 39,08%, dando lugar a un máximo y mínimo histórico respectivamente. El 3,52% han correspondido a extranjeros, frente al 96,48% de nacionales, que suponen igualmente mínimos y máximos históricos. Las nacionalidades con mayor peso han sido marroquíes (11,66%), británicos (10,76%), ecuatorianos (5,83%) y rumanos (5,38%).

El número de daciones en pago registrado en el primer trimestre ha sido de 2.037, con un incremento intertrimestral del 50,22%, también condicionado por factores estacionales. Con respecto al primer trimestre de 2017 el incremento interanual ha sido del 6,20%. Entre tres comunidades autónomas aglutinan el 68,48% del total de daciones en pago: Cataluña (520), Andalucía (445) y Comunidad Valenciana (430). En nueve comunidades autónomas se alcanzan menos de cincuenta daciones de pago al trimestre. El 10,90% ha correspondido a personas jurídicas y el 89,10% a personas físicas. El 12,85% han sido extranjeros frente al 87,15% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido británicos (12,60%), ecuatorianos (12,60%), marroquíes (12,20%) y rumanos (7,87%).

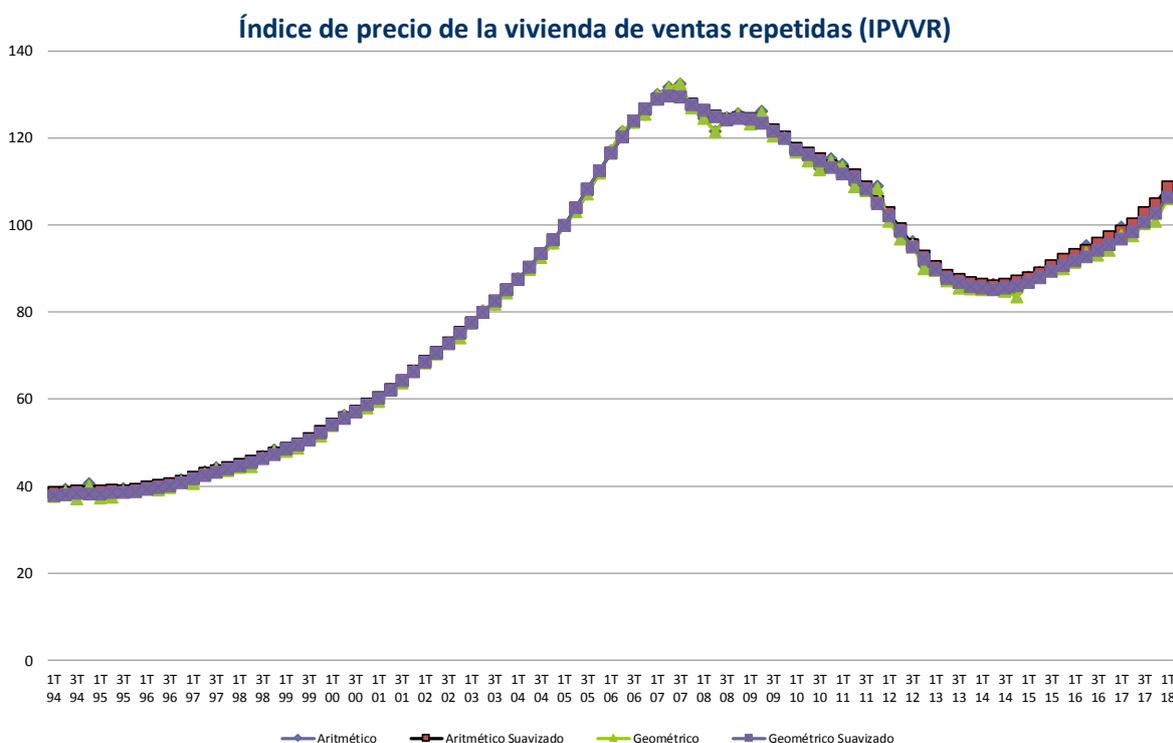
2. Resultados

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

El precio de la vivienda ha intensificado su crecimiento durante el primer trimestre de 2018. De este modo, se ha cerrado el trimestre con un incremento en el IPVVR del 4,48%, que supone el mayor crecimiento trimestral en el actual ciclo de recuperación del precio de la vivienda. Este ritmo de crecimiento supone pasar de constantes y moderados aumentos del precio de la vivienda a la consecución de crecimientos con una notable fortaleza, fruto de la intensa presión de la demanda, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado.

Este incremento trimestral supone llevar la tasa interanual del IPVVR a niveles próximos al 10%, concretamente del 9,39%, trasladando con ello una presión al mercado desde el punto de vista de las expectativas, que de ningún modo puede generalizarse en la consideración del comportamiento del mercado inmobiliario.

Sin duda, el precio de la vivienda atraviesa un proceso de clara recuperación que, en determinados ámbitos geográficos, está dando lugar a un intenso crecimiento, ya sea por el hecho de partir de unos niveles de precios excesivamente bajos o porque la demanda está presionando con intensidad al alza de los precios.



A lo largo de Informes precedentes se viene indicando la razonabilidad de consecución de tasas de crecimiento positivas, en la medida que forja unas expectativas favorables que dinamizan el mercado. Sin embargo, niveles de crecimiento como los que se están alcanzando pueden provocar precisamente lo contrario, dando lugar a un efecto expulsión del mercado a agentes demandantes que no pueden acceder a determinados niveles de precios.

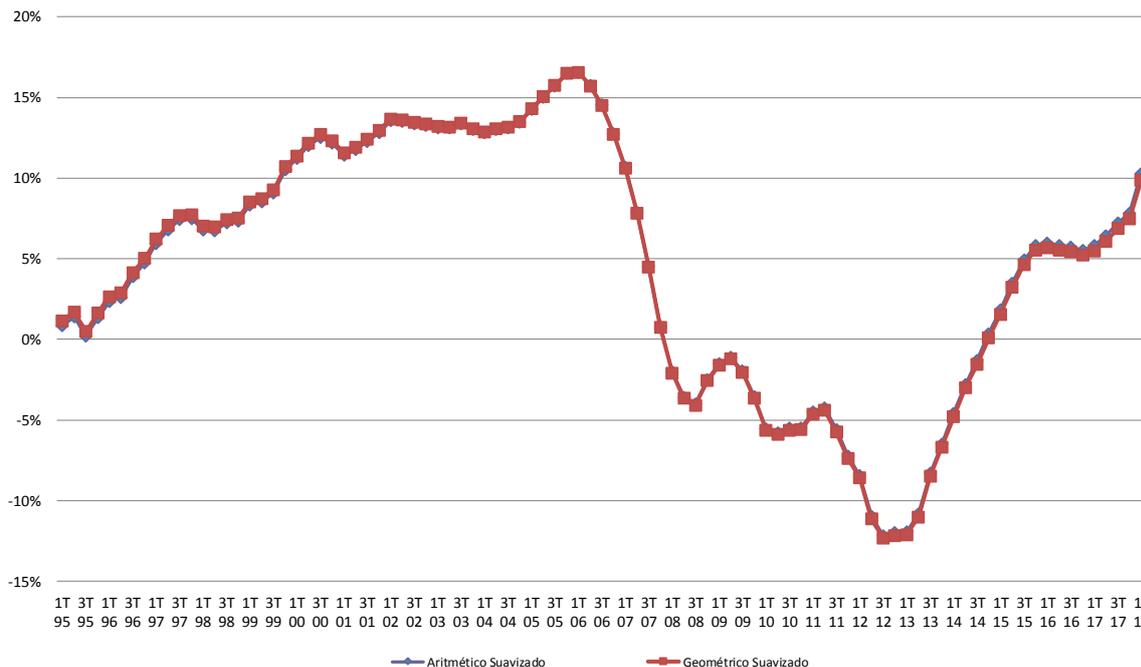
Los factores con incidencia en el comportamiento del mercado inmobiliario, tal y como podrá comprobarse en los siguientes apartados, justifican una recuperación del mercado, pero no resulta sostenible el mantenimiento de crecimientos de precios como los que se vienen alcanzando.

La media de las cuatro metodologías de cálculo del IPVVR sitúa en niveles de precios similares a los alcanzados a finales de 2011 y a mediados de 2005.

Con la recuperación de precios de los últimos años, el ajuste acumulado de precios desde los niveles máximos (2007) se ha situado en el -18%, moderándose progresivamente como consecuencia de la recuperación, ya que se partía de cuantías máximas próximas al -35%.

Por el contrario, durante el periodo de crecimiento acumulado, correspondiente a algo más de los tres últimos años (desde finales de 2014), el IPVVR se ha incrementado un 25,94%, constatando con ello no sólo la clara recuperación del precio de la vivienda, sino la intensidad que viene mostrando últimamente dicha recuperación.

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



El gráfico anterior muestra las tasas de variación interanuales del IPVVR con las metodologías suavizadas. En el mismo se constata con claridad que lo que parecía una consolidación de ritmos de crecimiento interanual próximos al 5%, durante el último año ha dado paso a un cambio de ritmo, presionando intensamente dicho ritmo de crecimiento, generando un comportamiento vertical, que ha derivado en el tránsito de crecimientos próximos al 5% hacia la consecución de tasas interanuales próximas al 10%.

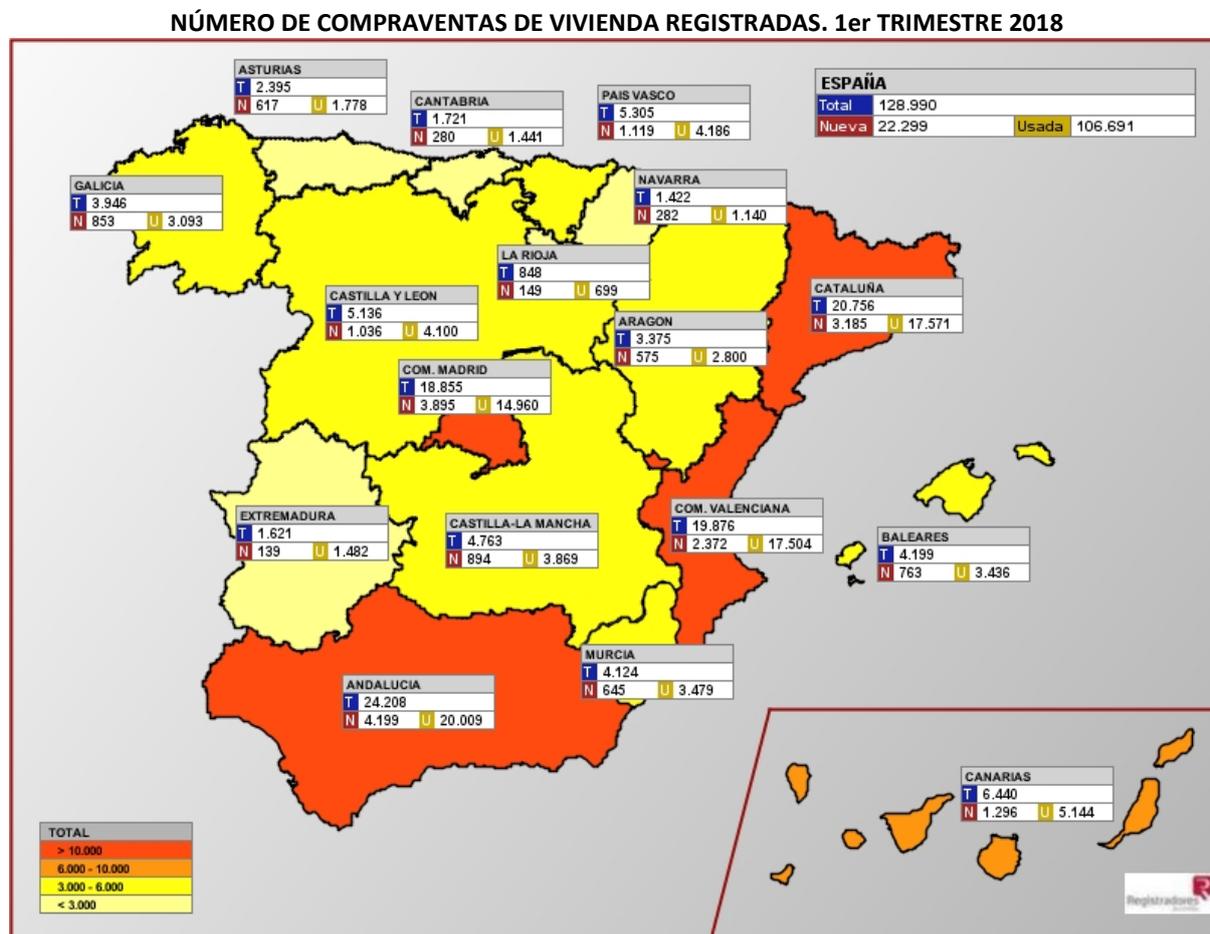
Entendemos que resulta razonable que dicho ritmo de crecimiento tienda a moderarse ya que, como hemos indicado, no existen factores que justifiquen una consolidación de dichas tasas. De hecho no sería positivo para el comportamiento futuro del mercado desde el punto de vista de la actividad de compraventas, salvo que fuese aprovechado nuevamente para la toma de decisiones especulativas, que derivasen en la repetición de errores cometidos en el pasado.

El mercado es de suponer que ha aprendido la lección. El precio de la vivienda puede subir y puede bajar. El entorno económico presenta una evolución favorable, pero no como para consolidar niveles de precios sobre activos de largo plazo con los actuales ritmos de crecimiento.

El empleo está en proceso de recuperación, pero todavía con tasas de desempleo comparativamente muy elevadas. Los salarios no acaban de crecer, dando lugar a niveles de accesibilidad que no pueden soportar importantes crecimientos de precios de la vivienda. La población ha vuelto a crecer, fundamentalmente por el incremento de la población extranjera, pero en niveles muy por debajo de los ritmos de crecimiento del anterior ciclo alcista. Podríamos seguir enumerando factores con influencia en la demanda, pero en síntesis, nos encontramos en un proceso de moderada recuperación, que debe suponer para el mercado inmobiliario una vuelta a la normalidad, tanto en actividad (compraventas) como en precios.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



Después de dos trimestres consecutivos de ligeros descensos en el número de compraventas de vivienda registradas, el año 2018 ha comenzado con una notable fortaleza, habiendo registrado 128.990 compraventas, 17.069 más que el trimestre precedente. Estos resultados suponen un incremento intertrimestral del 15,25%, de tal forma que las compraventas registradas en el primer trimestre de 2018 es la cuantía trimestral más elevada de los últimos treinta y ocho trimestres. Debemos retroceder, ni más ni menos, que hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar un número de compraventas trimestral de vivienda superior al del último trimestre.

En consecuencia, las pequeñas dudas aparecidas con los resultados de los dos últimos trimestres han quedado clarificadas tras este importante crecimiento, que supone una continuidad en la tendencia ascendente, tal y como puede apreciarse con claridad en el siguiente gráfico, correspondiente a la evolución histórica del número de compraventas de vivienda trimestrales.

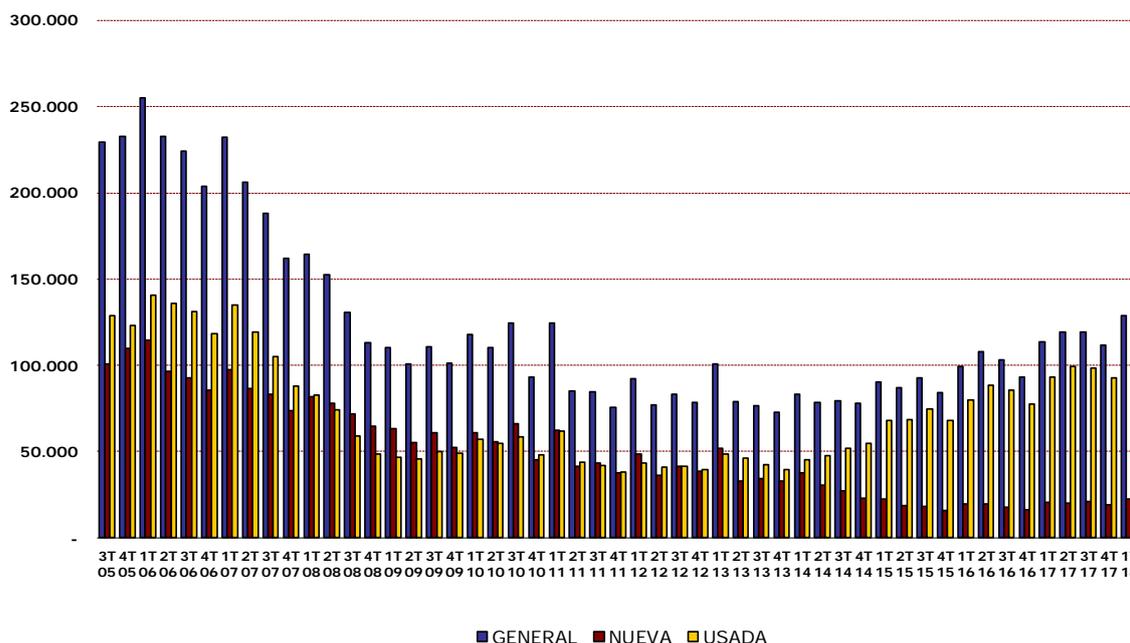
Por quinto trimestre consecutivo se han superado las 110.000 compraventas trimestrales, de forma muy destacada en el último trimestre. De los últimos ocho trimestres, en siete de ellos se han alcanzado más de 100.000 compraventas trimestrales de vivienda. Estos resultados consolidan claramente una notable fortaleza en la demanda de vivienda.

La desagregación en vivienda nueva y usada muestra en ambos casos una gran solidez, dando lugar a importantes incrementos intertrimestrales. Concretamente, la vivienda nueva ha aumentado un 15,39% el número de compraventas, habiendo registrado 22.299, con un incremento de 2.974 con respecto al trimestre precedente. Estos resultados, a pesar de ser comparativamente bajos con respecto a la vivienda usada, supone

el mayor número de compraventas trimestral de vivienda nueva de los últimos doce trimestres, es decir, de los últimos tres años.

La vivienda usada, por su parte, continúa su espectacular recorrido. El primer trimestre del año se ha cerrado con un incremento del 15,22% con respecto al cuarto trimestre de 2017. Concretamente, se han registrado 106.691 compraventas de vivienda usada, 14.095 más que en el cuarto trimestre. Este resultado en vivienda usada es el más elevado de los últimos cuarenta y tres trimestres, debiendo retroceder prácticamente once años para encontrar una cuantía superior (2T 2007). Llevábamos cuarenta y dos trimestres sin superar las 100.000 compraventas de vivienda usada. Pues bien, este trimestre no sólo se ha superado, sino que además ha sido con notable claridad, con más de 106.000 compraventas.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Desde un punto de vista territorial se han generalizado los incrementos, dando lugar a tasas intertrimestrales positivas en dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas. En trece comunidades autónomas los incrementos han sido de dos dígitos, constatándose la intensidad del incremento de la demanda. Las comunidades autónomas con mayores crecimientos han sido País Vasco (36,27%), Murcia (31,88%) y Navarra (21,43%).

En términos absolutos el mayor número de compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre del año han correspondido a Andalucía (24.208), Cataluña (20.756), Comunidad Valenciana (19.876) y Comunidad de Madrid (18.855).

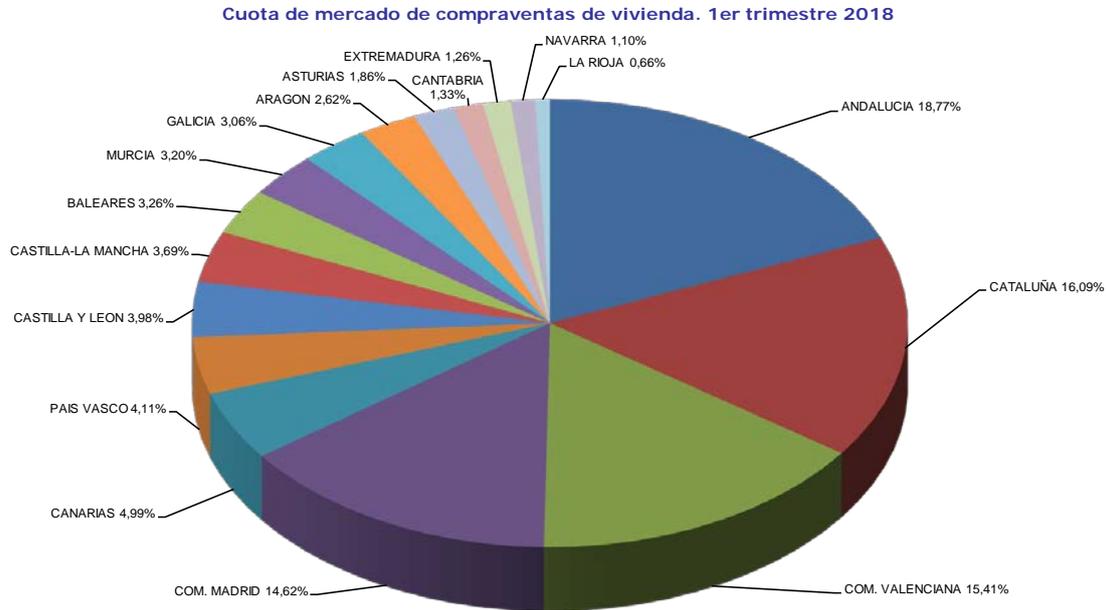
En vivienda nueva también se han generalizado los incrementos, dando lugar a dieciséis comunidades autónomas con tasas intertrimestrales positivas, habiendo alcanzado los mayores incrementos País Vasco (63,12%), Asturias (47,96%) y Murcia (40,83%). Once comunidades autónomas han alcanzado incrementos de dos dígitos.

Por su parte, en vivienda usada los incrementos también han correspondido a la práctica totalidad de la geografía nacional, con tasas positivas en dieciséis comunidades autónomas, siendo de dos dígitos en catorce de ellas. Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en País Vasco (30,53%), Murcia (30,35%) y Navarra (22,84%).

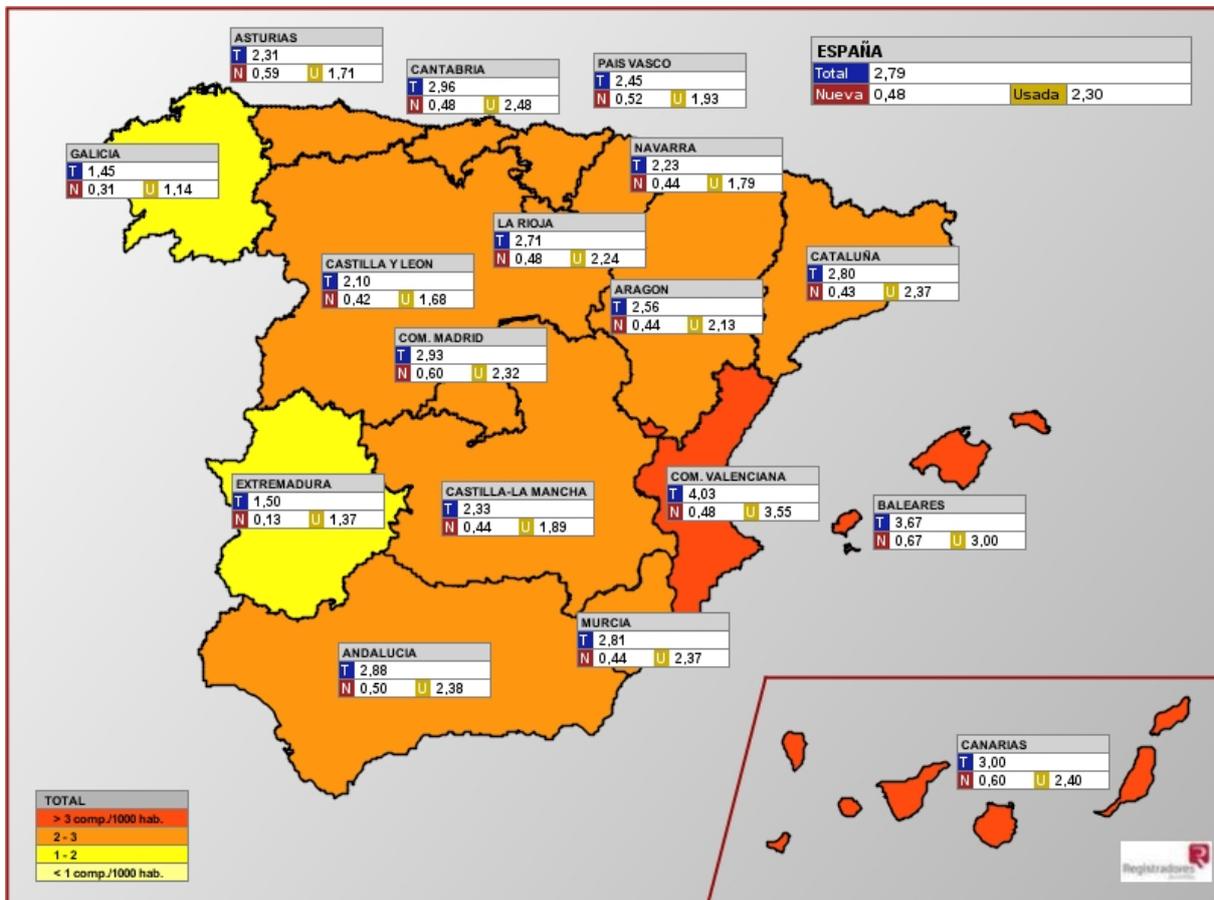
En términos relativos (con respecto al número de habitantes) el número de compraventas también se ha incrementado de forma significativa, habiendo registrado 2,79 compraventas por cada mil habitantes, frente a las 2,42 del pasado trimestre. En vivienda nueva se han alcanzado 0,48 compraventas por cada mil habitantes,

superando las 0,42 del cuarto trimestre de 2017. En vivienda usada ha sido de 2,30 compraventas por cada mil habitantes, frente a las 2 compraventas del trimestre precedente.

Las comunidades autónomas con mayor actividad de compraventas de vivienda con respecto al número de habitantes en el primer trimestre del año han sido Comunidad Valenciana (4,03), Baleares (3,67) y Cantabria (2,96).



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1er TRIMESTRE 2018



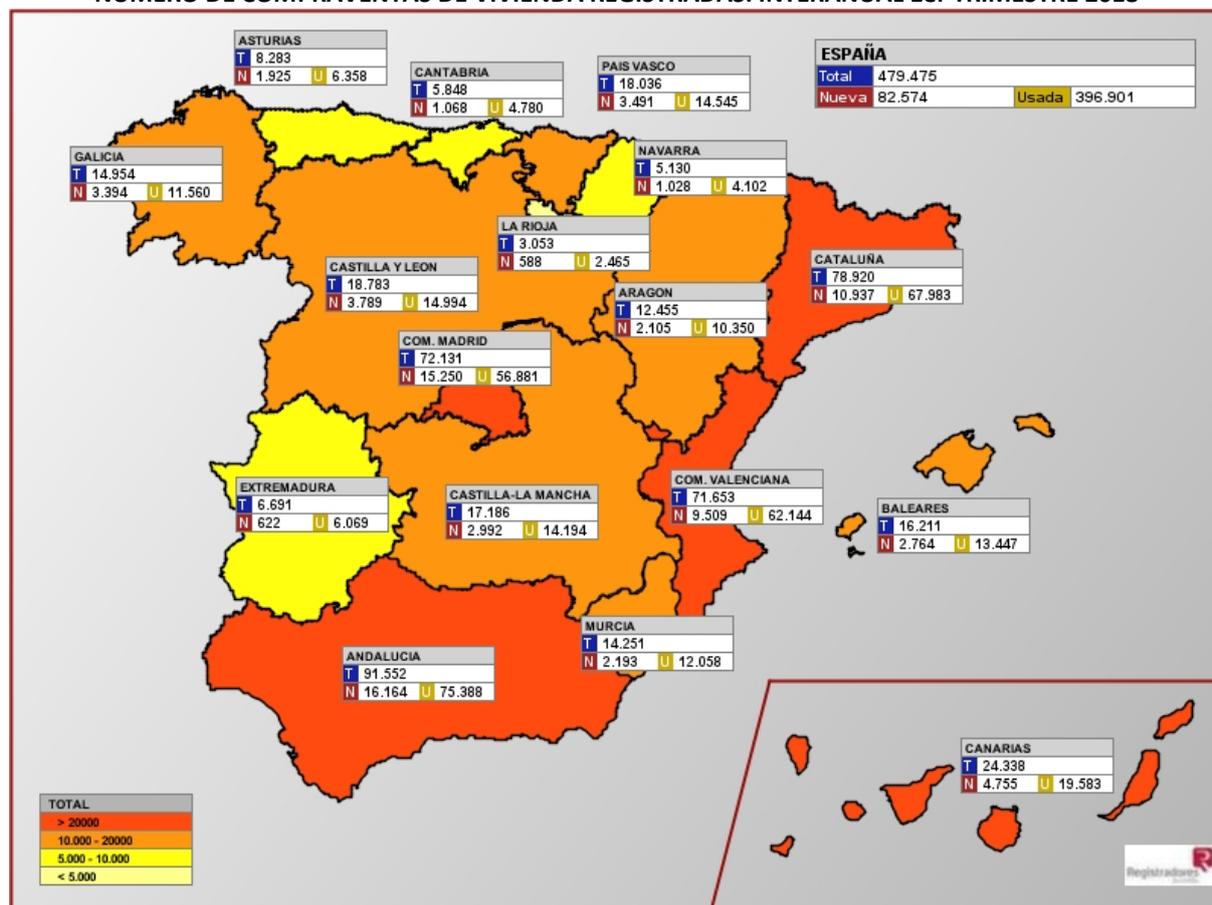
En los últimos doce meses se han registrado 479.475 compraventas de vivienda, 15.252 más que el resultado interanual de pasado trimestre, lo que supone un incremento trimestral desestacionalizado del 3,29%. Este resultado interanual es el más elevado de los últimos nueve años. Hay que retroceder hasta el primer trimestre de 2009 para encontrar un número superior de compraventas anuales. De hecho acumulamos quince trimestres consecutivos con incremento de resultados interanuales, lo que constata la sólida tendencia alcista, al margen de los aspectos coyunturales de determinados trimestres.

Por sexto trimestre consecutivo se superan las 400.000 compraventas anuales, pero cada vez con mayor claridad, de forma que ya resulta relativamente próxima la meta de las 500.000 compraventas.

En vivienda nueva se han registrado 82.574 compraventas durante los últimos doce meses, 1.809 más que el pasado trimestre, lo que supone un incremento del 2,24%. Este resultado es el más elevado de los once últimos trimestres, acumulando seis trimestres consecutivos con incrementos en el número de compraventas interanuales de vivienda nueva.

En vivienda usada se han registrado 396.901 compraventas en el último año, incrementándose en 13.443 con respecto al resultado interanual del pasado trimestre, dando lugar a un incremento del 3,51%. Este resultado interanual es el más elevado de los últimos cuarenta y un trimestres, acumulando dieciséis trimestres consecutivos de crecimiento en resultados interanuales de vivienda usada.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1er TRIMESTRE 2018



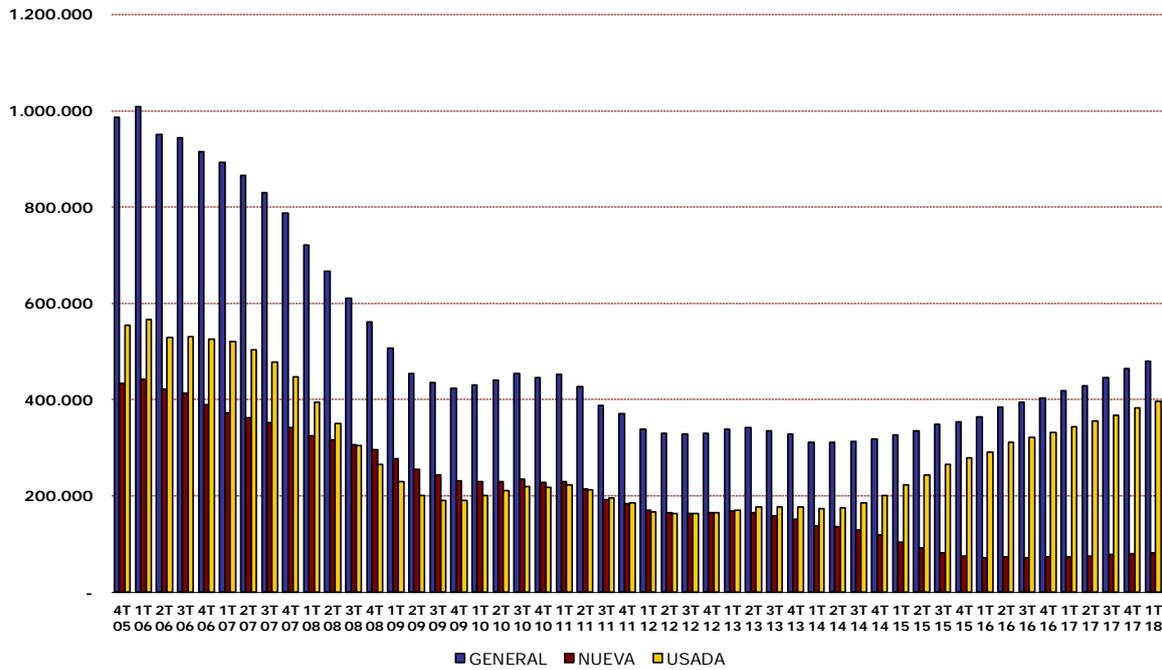
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Andalucía (91.552), Cataluña (78.920), Comunidad de Madrid (72.131) y Comunidad Valenciana (71.653).

La comparación de resultados interanuales del primer trimestre de 2018 con el interanual del primer trimestre de 2017 proporciona un incremento del 14,69%. La vivienda nueva ha crecido un 12,05% y la vivienda usada el 15,26%. En todas las comunidades autónomas se alcanzan incrementos interanuales, once de ellas de dos

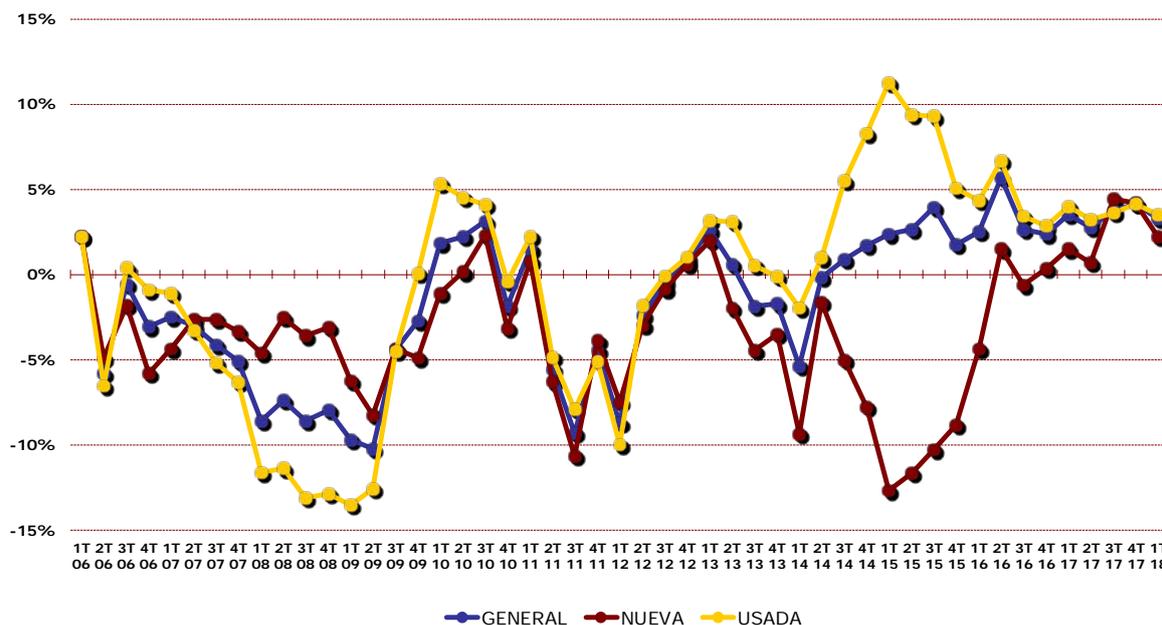
dígitos. Las comunidades autónomas con mayores incrementos han sido Asturias (23,81%), Castilla – La Mancha (23,06%) y Comunidad de Madrid (19,31%).

La consecución del incremento interanual a través de la comparación del número de compraventas del primer trimestre de 2018 y del mismo trimestre de 2017 proporciona una intensidad relativamente similar a la alcanzada con resultados anuales, dando lugar a un incremento del 13,41%. En vivienda nueva el incremento en este caso es más moderado, con una tasa del 8,83%, mientras que la vivienda usada proporciona un crecimiento del 14,42%. Las comunidades autónomas con mayores incrementos para el total general han sido Asturias (27,60%), Murcia (26,54%), Cantabria (25,53%) y Comunidad Valenciana (21,27%).

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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



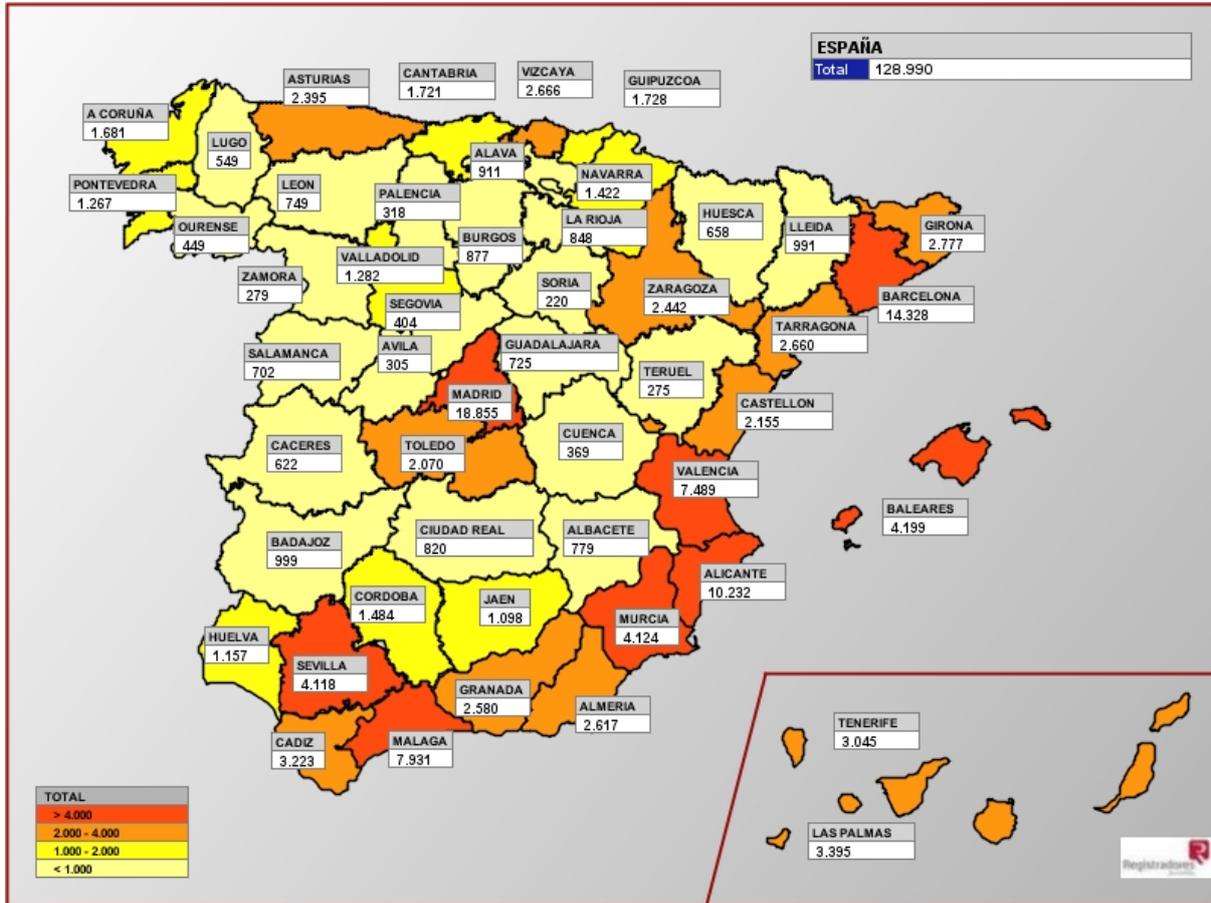
Tanto los resultados como los gráficos de evolución constatan una tendencia claramente ascendente, consolidando niveles de compraventas trimestrales por encima de las 110.000, aproximándonos progresivamente a las 500.000 compraventas anuales, que previsiblemente alcanzaremos a corto plazo.

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2018	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	24.208	4.199	20.009	91.552	16.164	75.388
ARAGON	3.375	575	2.800	12.455	2.105	10.350
ASTURIAS	2.395	617	1.778	8.283	1.925	6.358
BALEARES	4.199	763	3.436	16.211	2.764	13.447
CANARIAS	6.440	1.296	5.144	24.338	4.755	19.583
CANTABRIA	1.721	280	1.441	5.848	1.068	4.780
CASTILLA Y LEON	5.136	1.036	4.100	18.783	3.789	14.994
CASTILLA-LA MANCHA	4.763	894	3.869	17.186	2.992	14.194
CATALUÑA	20.756	3.185	17.571	78.920	10.937	67.983
COM. MADRID	18.855	3.895	14.960	72.131	15.250	56.881
COM. VALENCIANA	19.876	2.372	17.504	71.653	9.509	62.144
EXTREMADURA	1.621	139	1.482	6.691	622	6.069
GALICIA	3.946	853	3.093	14.954	3.394	11.560
LA RIOJA	848	149	699	3.053	588	2.465
MURCIA	4.124	645	3.479	14.251	2.193	12.058
NAVARRA	1.422	282	1.140	5.130	1.028	4.102
PAIS VASCO	5.305	1.119	4.186	18.036	3.491	14.545
NACIONAL	128.990	22.299	106.691	479.475	82.574	396.901

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2018	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	9,81%	6,95%	10,43%	13,16%	6,82%	14,62%
ARAGON	7,21%	-3,85%	9,80%	14,52%	6,15%	16,38%
ASTURIAS	19,51%	47,96%	12,04%	23,81%	22,69%	24,16%
BALEARES	14,17%	35,04%	10,38%	11,56%	-1,71%	14,75%
CANARIAS	17,39%	14,39%	18,17%	17,87%	15,55%	18,45%
CANTABRIA	16,84%	12,90%	17,63%	18,12%	13,98%	19,08%
CASTILLA Y LEON	12,48%	4,86%	14,59%	7,00%	2,63%	8,17%
CASTILLA-LA MANCHA	18,22%	21,63%	17,46%	23,06%	29,58%	21,77%
CATALUÑA	18,62%	26,29%	17,33%	11,29%	27,07%	9,11%
COM. MADRID	10,20%	7,60%	10,90%	19,31%	17,78%	19,73%
COM. VALENCIANA	19,30%	11,10%	20,50%	18,75%	12,43%	19,78%
EXTREMADURA	-1,16%	3,73%	-1,59%	6,31%	4,36%	6,51%
GALICIA	7,55%	6,09%	7,96%	9,11%	-8,62%	15,69%
LA RIOJA	17,29%	31,86%	14,59%	5,09%	-3,13%	7,27%
MURCIA	31,88%	40,83%	30,35%	14,84%	14,94%	14,83%
NAVARRA	21,43%	16,05%	22,84%	7,68%	0,88%	9,53%
PAIS VASCO	36,27%	63,12%	30,53%	11,66%	6,24%	13,05%
NACIONAL	15,25%	15,39%	15,22%	14,69%	12,05%	15,26%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1er TRIMESTRE 2018



El intenso crecimiento del número de compraventas, constatado en el apartado anterior para el conjunto de España y la práctica totalidad de comunidades autónomas, también se ha producido a nivel provincial ya que en cuarenta y cinco de ellas se ha incrementado el número de compraventas de vivienda con respecto al trimestre precedente. De hecho, en treinta y tres el incremento ha sido de dos dígitos, mostrando claramente la intensidad del crecimiento. Las mayores tasas de crecimiento intertrimestrales se han alcanzado en Guipúzcoa (38,80%), Vizcaya (36,65%), Murcia (31,88%) y Toledo (30,93%).

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el último trimestre han sido Madrid (18.855), Barcelona (14.328), Alicante (10.232), Málaga (7.931) y Valencia (7.489). En vivienda nueva las provincias con mayor número de compraventas registradas han sido Madrid (3.895), Barcelona (2.247), Alicante (1.332) y Málaga (1.254). Por su parte, en vivienda usada se han alcanzado los mayores resultados en Madrid (14.960), Barcelona (12.081), Alicante (8.900), Valencia (6.794) y Málaga (6.677).

En vivienda nueva treinta y siete provincias han incrementado el número de compraventas registradas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Castellón (180,49%), Álava (115,08%), Teruel (69,09%) y Vizcaya (64,31%). Veintiocho provincias han alcanzado incrementos intertrimestrales de dos dígitos o más.

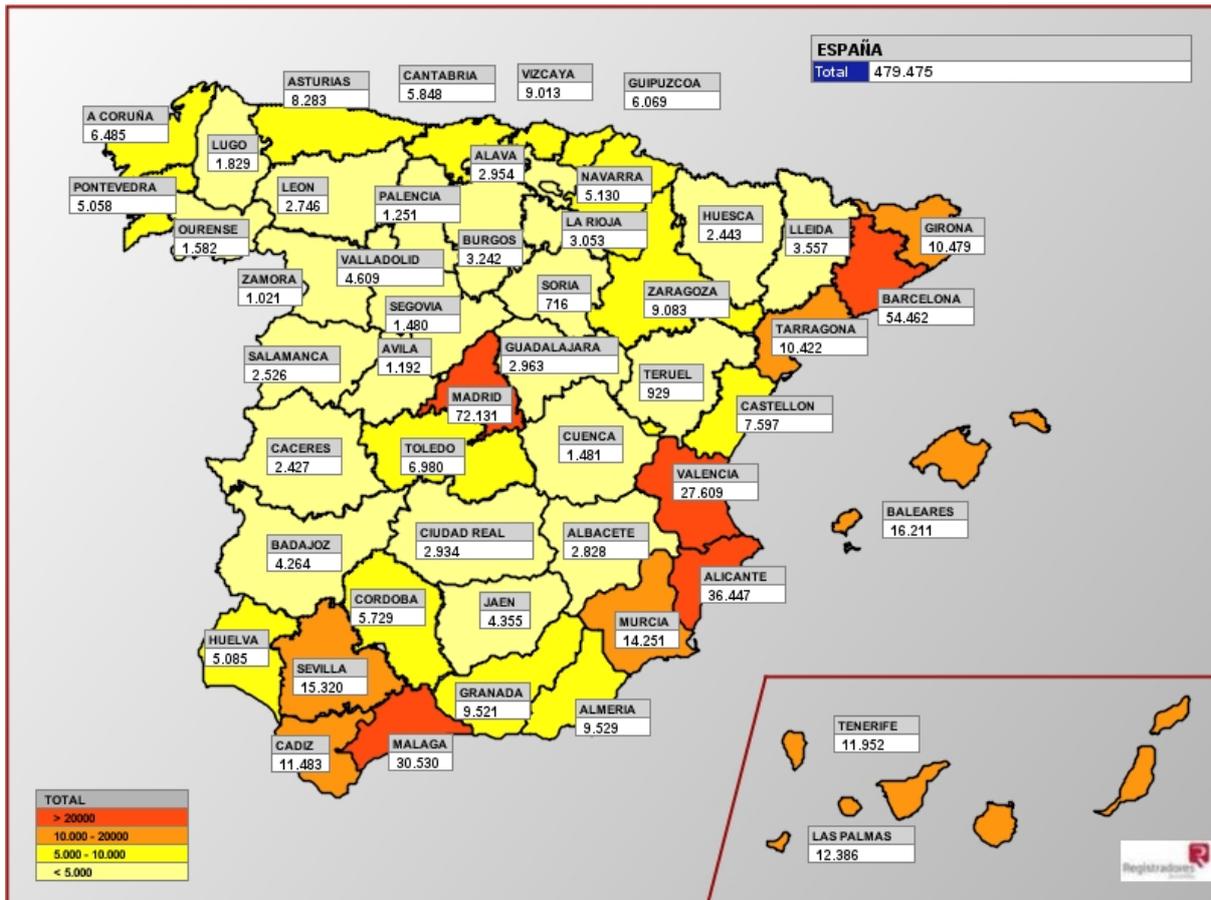
En vivienda usada han sido cuarenta y tres las provincias que han aumentado el número de compraventas registradas. En este caso las mayores tasas de crecimiento han correspondido a Guipúzcoa (38,95%), Vizcaya (31,95%) y Murcia (30,35%). En treinta y dos provincias se han alcanzado incrementos intertrimestrales de dos dígitos.

En términos relativos (con respecto al número de habitantes) las provincias con un mayor número de compraventas por cada mil habitantes durante el último trimestre han sido Alicante (5,54), Málaga (4,81), Castellón (3,78), Almería (3,75) y Girona (3,74).

En los últimos doce meses las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (72.131), Barcelona (54.462), Alicante (36.447), Málaga (30.530), Valencia (27.609), Baleares (16.211), Sevilla (15.320), Murcia (14.251), Las Palmas (12.386), Tenerife (11.952) y Cádiz (11.483).

Con respecto a los resultados interanuales del primer trimestre de 2017 se han generalizado los incrementos, dando lugar a tasas positivas en cuarenta y siete provincias. Los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en Cuenca (38,67%), Álava (30,65%), Toledo (27,47%), Huelva (26,74%) y Albacete (25,41%). En vivienda nueva treinta y siete provincias han alcanzado crecimientos interanuales positivos, siendo de dos dígitos en veintiséis de ellas. En vivienda usada todas las provincias han presentado incrementos interanuales, con tasas de dos dígitos en treinta y siete provincias.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1er TRIMESTRE 2018



Durante los últimos doce meses las provincias con un mayor número de compraventas por cada mil habitantes han sido Alicante (19,74), Málaga (18,53), Baleares (14,17) y Girona (14,10).

Con carácter general se constata el generalizado incremento del número de compraventas de vivienda, dando lugar a importantes e intensas tasas de crecimiento en la mayor parte de la geografía española.

Las perspectivas muestran una continuidad en este buen comportamiento, tal y como podrá constatarse a lo largo de los siguientes apartados. Los principales factores con incidencia en la demanda mantienen las perspectivas favorables, siendo previsible la consecución de un número de compraventas de vivienda próximo a las 500.000 anuales a corto plazo.

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2018	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.681	341	1.340	6.485	1.412	5.073
ALAVA	911	271	640	2.954	582	2.372
ALBACETE	779	221	558	2.828	695	2.133
ALICANTE	10.232	1.332	8.900	36.447	5.478	30.969
ALMERIA	2.617	600	2.017	9.529	2.316	7.213
ASTURIAS	2.395	617	1.778	8.283	1.925	6.358
AVILA	305	85	220	1.192	298	894
BADAJOS	999	84	915	4.264	414	3.850
BALEARES	4.199	763	3.436	16.211	2.764	13.447
BARCELONA	14.328	2.247	12.081	54.462	7.347	47.115
BURGOS	877	196	681	3.242	794	2.448
CACERES	622	55	567	2.427	208	2.219
CADIZ	3.223	841	2.382	11.483	2.890	8.593
CANTABRIA	1.721	280	1.441	5.848	1.068	4.780
CASTELLON	2.155	345	1.810	7.597	926	6.671
CIUDAD REAL	820	159	661	2.934	452	2.482
CORDOBA	1.484	192	1.292	5.729	779	4.950
CUENCA	369	21	348	1.481	110	1.371
GIRONA	2.777	452	2.325	10.479	1.630	8.849
GRANADA	2.580	558	2.022	9.521	1.823	7.698
GUADALAJARA	725	139	586	2.963	583	2.380
GUIPUZCOA	1.728	383	1.345	6.069	1.462	4.607
HUELVA	1.157	214	943	5.085	1.107	3.978
HUESCA	658	56	602	2.443	367	2.076
JAEN	1.098	143	955	4.355	565	3.790
LA RIOJA	848	149	699	3.053	588	2.465
LAS PALMAS	3.395	594	2.801	12.386	2.355	10.031
LEON	749	213	536	2.746	781	1.965
LLEIDA	991	162	829	3.557	555	3.002
LUGO	549	138	411	1.829	462	1.367
MADRID	18.855	3.895	14.960	72.131	15.250	56.881
MALAGA	7.931	1.254	6.677	30.530	4.995	25.535
MURCIA	4.124	645	3.479	14.251	2.193	12.058
NAVARRA	1.422	282	1.140	5.130	1.028	4.102
OURENSE	449	124	325	1.582	374	1.208
PALENCIA	318	64	254	1.251	179	1.072
PONTEVEDRA	1.267	250	1.017	5.058	1.146	3.912
SALAMANCA	702	94	608	2.526	365	2.161
SEGOVIA	404	49	355	1.480	203	1.277
SEVILLA	4.118	397	3.721	15.320	1.689	13.631
SORIA	220	57	163	716	222	494
TARRAGONA	2.660	324	2.336	10.422	1.405	9.017
TENERIFE	3.045	702	2.343	11.952	2.400	9.552
TERUEL	275	93	182	929	210	719
TOLEDO	2.070	354	1.716	6.980	1.152	5.828
VALENCIA	7.489	695	6.794	27.609	3.105	24.504
VALLADOLID	1.282	265	1.017	4.609	883	3.726
VIZCAYA	2.666	465	2.201	9.013	1.447	7.566
ZAMORA	279	13	266	1.021	64	957
ZARAGOZA	2.442	426	2.016	9.083	1.528	7.555
NACIONAL	128.990	22.299	106.691	479.475	82.574	396.901

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2018	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2,38%	-6,06%	4,77%	8,12%	-11,14%	15,06%
ALAVA	30,70%	115,08%	12,08%	30,65%	24,09%	32,37%
ALBACETE	25,24%	35,58%	21,57%	25,41%	49,46%	19,16%
ALICANTE	20,55%	-6,59%	26,03%	17,84%	12,62%	18,81%
ALMERIA	14,43%	3,99%	17,95%	4,19%	-2,57%	6,56%
ASTURIAS	19,51%	47,96%	12,04%	23,81%	22,69%	24,16%
AVILA	3,04%	11,84%	0,00%	22,76%	11,19%	27,17%
BADAJOS	-5,93%	-1,18%	-6,35%	2,75%	0,24%	3,02%
BALEARES	14,17%	35,04%	10,38%	11,56%	-1,71%	14,75%
BARCELONA	21,34%	36,43%	18,90%	10,85%	32,71%	8,07%
BURGOS	15,70%	-12,50%	27,53%	9,05%	32,11%	3,20%
CACERES	7,61%	12,24%	7,18%	13,20%	13,66%	13,16%
CADIZ	16,78%	27,62%	13,37%	13,65%	13,02%	13,86%
CANTABRIA	16,84%	12,90%	17,63%	18,12%	13,98%	19,08%
CASTELLON	7,16%	180,49%	-4,13%	17,69%	32,10%	15,94%
CIUDAD REAL	16,81%	63,92%	9,26%	6,54%	7,11%	6,43%
CORDOBA	5,77%	7,26%	5,56%	15,74%	16,27%	15,65%
CUENCA	8,53%	-53,33%	17,97%	38,67%	66,67%	36,83%
GIRONA	18,62%	32,16%	16,31%	12,15%	24,81%	10,09%
GRANADA	13,56%	29,47%	9,83%	23,70%	31,62%	21,96%
GUADALAJARA	-7,53%	-29,08%	-0,34%	22,84%	12,77%	25,59%
GUIPUZCOA	38,80%	38,27%	38,95%	16,18%	22,14%	14,40%
HUELVA	-25,06%	-50,23%	-15,35%	26,74%	31,94%	25,37%
HUESCA	-2,66%	-68,72%	21,13%	16,72%	3,97%	19,31%
JAEN	5,48%	6,72%	5,29%	9,92%	1,25%	11,34%
LA RIOJA	17,29%	31,86%	14,59%	5,09%	-3,13%	7,27%
LAS PALMAS	20,22%	2,24%	24,88%	14,28%	0,99%	17,93%
LEON	16,85%	28,31%	12,84%	-1,01%	-10,84%	3,53%
LLEIDA	17,14%	-4,71%	22,63%	13,97%	6,32%	15,51%
LUGO	27,38%	31,43%	26,07%	-0,60%	-25,60%	12,14%
MADRID	10,20%	7,60%	10,90%	19,31%	17,78%	19,73%
MALAGA	8,36%	6,36%	8,75%	9,38%	-6,46%	13,13%
MURCIA	31,88%	40,83%	30,35%	14,84%	14,94%	14,83%
NAVARRA	21,43%	16,05%	22,84%	7,68%	0,88%	9,53%
OURENSE	20,05%	39,33%	14,04%	6,53%	7,16%	6,34%
PALENCIA	-0,93%	60,00%	-9,61%	4,42%	-26,03%	12,13%
PONTEVEDRA	3,68%	1,21%	4,31%	15,40%	-0,78%	21,19%
SALAMANCA	10,90%	-5,05%	13,86%	9,68%	8,96%	9,81%
SEGOVIA	22,05%	2,08%	25,44%	11,11%	-14,35%	16,62%
SEVILLA	20,44%	17,80%	20,73%	16,78%	20,13%	16,37%
SORIA	12,82%	-9,52%	23,48%	-0,97%	-18,98%	10,02%
TARRAGONA	6,27%	-10,74%	9,16%	11,91%	13,03%	11,73%
TENERIFE	14,39%	27,17%	11,04%	21,83%	34,60%	19,00%
TERUEL	4,56%	69,09%	-12,50%	19,87%	59,09%	11,82%
TOLEDO	30,93%	51,28%	27,39%	27,47%	37,31%	25,68%
VALENCIA	21,54%	18,60%	21,84%	20,27%	7,33%	22,14%
VALLADOLID	14,26%	3,11%	17,57%	7,11%	15,42%	5,31%
VIZCAYA	36,65%	64,31%	31,95%	3,99%	-10,68%	7,36%
ZAMORA	3,72%	-13,33%	4,72%	4,50%	-31,91%	8,38%
ZARAGOZA	10,55%	17,03%	9,27%	13,42%	2,00%	16,05%
NACIONAL	15,25%	15,39%	15,22%	14,69%	12,05%	15,26%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La demanda de vivienda por extranjeros sigue creciendo en términos absolutos, consolidando niveles relativos por encima del 13%. Concretamente, en el primer trimestre del año el 13,05% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros, por debajo del 13,64% del cuarto trimestre de 2017.

Sin embargo, este descenso de peso porcentual no se corresponde con el comportamiento del número total de compra de vivienda por extranjeros en la medida que el número de operaciones ha crecido significativamente, tal y como se ha podido comprobar en apartados precedentes. Concretamente, en el primer trimestre las compras de vivienda por extranjeros superaron las 16.500, siendo que en el cuarto trimestre del año se situaron ligeramente por encima de las 15.000.

En siete de los ocho últimos trimestres el peso de compra por extranjeros se ha situado por encima del 13%, pudiendo catalogar a este parámetro como de notable estabilidad, tal y como puede constatarse a través del gráfico de evolución de resultados.

Sin embargo, en la medida que el mercado ha crecido significativamente en número de compraventas durante los últimos años, el comportamiento de la demanda extranjera puede catalogarse de intensamente creciente en términos absolutos, concretamente con un ritmo de crecimiento similar al del total del número de compraventas, en la medida que se mantienen pesos estables por encima del 13% con una tendencia creciente del número de compraventas.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 1T 2018		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,90%	14,59%
Alemania	1,02%	7,85%
Francia	1,00%	7,64%
Bélgica	0,89%	6,83%
Suecia	0,86%	6,57%
Italia	0,75%	5,77%
Rumania	0,71%	5,41%
Marruecos	0,59%	4,51%
China	0,50%	3,86%
Rusia	0,40%	3,07%
Holanda	0,32%	2,47%
Noruega	0,26%	2,00%
Ucrania	0,22%	1,67%
Polonia	0,18%	1,35%
Argelia	0,17%	1,31%
Bulgaria	0,17%	1,29%
Irlanda	0,14%	1,09%
Dinamarca	0,12%	0,96%
Suiza	0,12%	0,96%
Resto	2,71%	20,80%
Extranjeros	13,05%	100,00%
Nacionales	86,95%	
TOTAL	100,00%	

Las nacionalidades demandantes de vivienda en España han mantenido su tradicional estabilidad, constatando un trimestre más la confianza de dichas nacionalidades por el mercado inmobiliario de vivienda en España. Británicos han mantenido su tradicional liderazgo, en esta ocasión con el 14,59% de las compras de

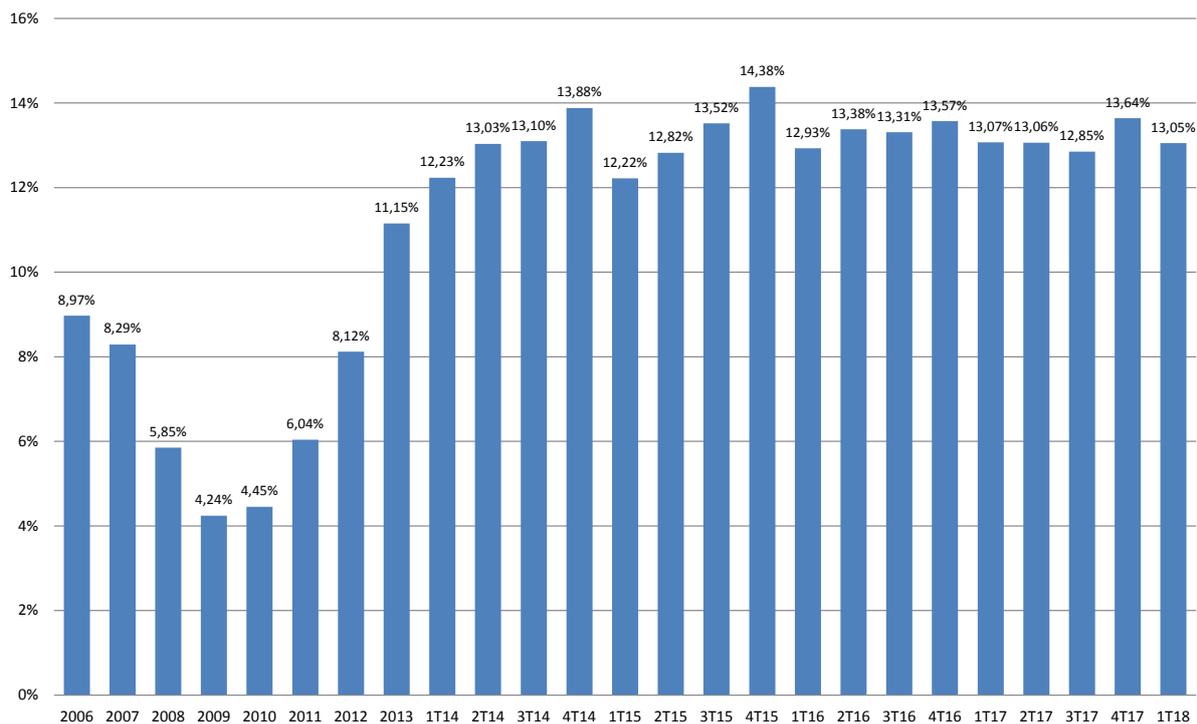
extranjeros, por debajo del 15,62% del cuarto trimestre, pero por encima en términos absolutos en la medida que han supuesto más de 2.400 compras de vivienda de británicos, por encima de las compras del cuarto trimestre.

A la segunda posición han ascendido alemanes, con un 7,85% de las compras de extranjeros, ligeramente por encima del 7,84% del trimestre precedente, pero con un importante incremento en términos absolutos, con resultados próximos a las 1.300 compras. Este ascenso de alemanes se produce a costa de un descenso de franceses a la tercera posición, con un 7,64% de las compras de extranjeros, claramente por debajo del 8,16% del trimestre anterior, comenzando el año con cerca de 1.300 compras de vivienda, superando los resultados absolutos del trimestre precedente, a pesar del descenso en términos porcentuales.

Las siguientes posiciones están ocupadas por belgas con el 6,83% (6,77%), suecos con el 6,57% (7,12%), italianos con el 5,77% (5,22%), rumanos con el 5,41% (5,11%) y marroquíes con el 4,51% (3,58%), quedando el resto de nacionalidades por debajo del 4%.

La estabilidad de pesos relativos que muestra el siguiente gráfico de evolución de resultados debe contextualizarse con el número de compraventas trimestrales mostradas en apartados precedentes, constatando que la demanda extranjera, que constituyó uno de los factores de demanda clave durante la crisis inmobiliaria en España para sujetar dicho mercado, sigue presente durante los actuales años de recuperación, con una presencia creciente por lo que respecta al número de compraventas y con una enorme fidelidad por lo que respecta a las nacionalidades demandantes, que apenas se han visto modificadas durante los últimos ocho años.

Compras de vivienda por extranjeros (%)

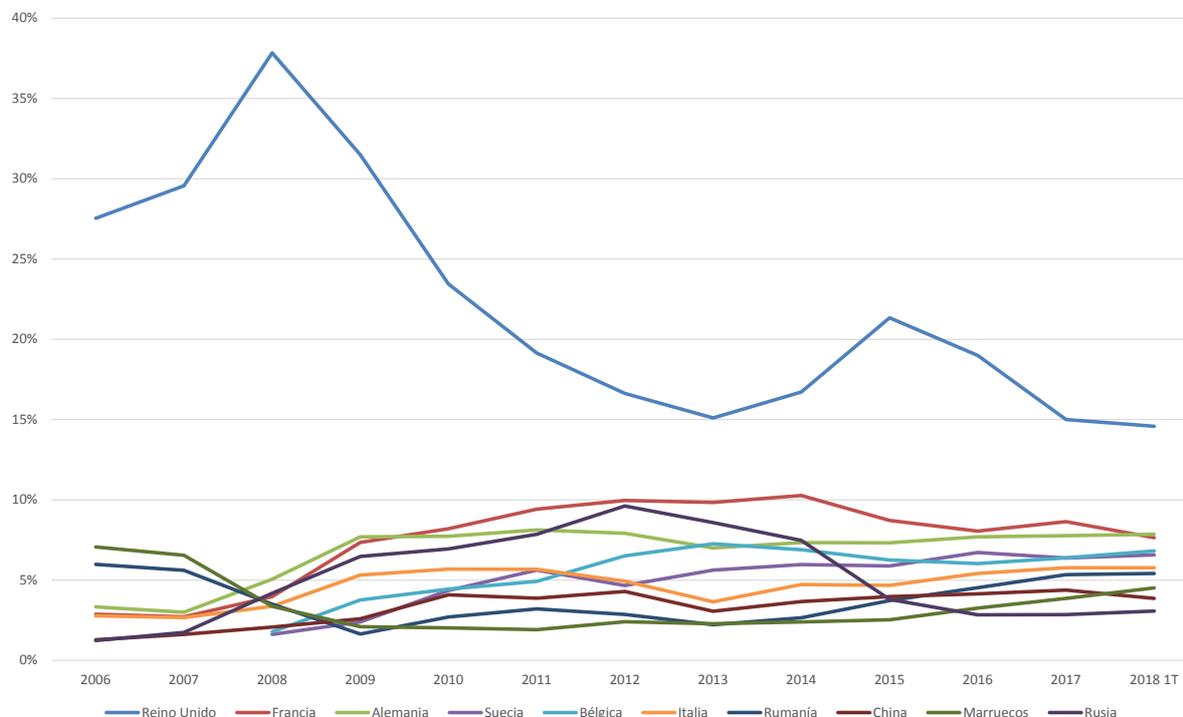


Precisamente en el siguiente gráfico se puede observar la evolución de los resultados de las diez nacionalidades con mayor peso porcentual en la demanda de vivienda en España durante los últimos años. Resulta destacable el descenso de británicos, especialmente como consecuencia del Brexit. Sin embargo, los últimos trimestres parecen mostrar un cambio de tendencia en términos absolutos, manteniendo una ligera tendencia descendente en términos relativos.

Las siguientes nacionalidades en el ranking muestran una tendencia ligeramente ascendente en peso relativo, que dentro de un mercado intensamente creciente en número de compraventas, supone que en términos absolutos la compra de vivienda por dichas nacionalidades venga mostrando importantes tasas de crecimiento,

siendo previsible una continuidad de dicho escenario durante próximos trimestres, especialmente por lo que respecta a trimestres vinculados al periodo veraniego.

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



Tomando los resultados de los últimos doce meses, tal y como se muestra en la siguiente tabla, el peso de compra de vivienda por extranjeros se mantiene por encima del 13%, alcanzando un resultado interanual del 13,11%, lo que supone un mantenimiento con respecto al resultado interanual del trimestre precedente. De este modo se acumulan once trimestres consecutivos con resultados interanuales por encima del 13%, todo ello dentro de, como hemos señalado, un mercado creciente en número de compraventas.

Estos resultados suponen que a lo largo de los últimos doce meses cerca de 63.000 compras de vivienda han correspondido a extranjeros, superando las más de 61.000 interanuales al cierre del trimestre precedente.

En este caso las nacionalidades cabeceras resultan igualmente coincidentes con las de trimestres precedentes. En primer lugar se encuentran británicos (15,00%), seguidos de franceses (8,15%), alemanes (7,83%), suecos (6,44%), belgas (6,40%), italianos (5,69%), rumanos (5,38%), chinos (4,27%) y marroquíes (4,09%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 3%.

Tanto las nacionalidades que encabezan los resultados trimestrales como los interanuales a lo largo de los últimos años, desde la crisis inmobiliaria y financiera, corresponden a nacionalidades europeas y con renta per cápita elevada.

El generalizado crecimiento de la demanda extranjera propio del anterior ciclo alcista, en el que tanto nacionalidades vinculadas al recurso de España como destino turístico, como nacionalidades que elegían nuestro país como destino laboral, daban lugar a los mayores pesos de compra de vivienda, dejó de convivir a partir de la citada crisis.

A partir de entonces las citadas nacionalidades europeas, de elevado poder adquisitivo medio, han sido las que han encabezado la compra de vivienda en España, acumulando prácticamente diez años con este perfil de demanda, existiendo pequeñas oscilaciones con el paso de los trimestres.

De este modo, la demanda extranjera supuso un importante factor anticíclico, alcanzando elevados pesos relativos cuando el mercado inmobiliario español atravesaba sus peores momentos. Con la recuperación de los últimos años se ha mantenido el peso relativo, pero con un importante incremento en términos absolutos,

configurándose como un nuevo factor explicativo de la recuperación del mercado inmobiliario español, acompañado en este caso por la reactivación de la demanda interna.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 1T 2018		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,97%	15,00%
Francia	1,07%	8,15%
Alemania	1,03%	7,83%
Suecia	0,84%	6,44%
Bélgica	0,84%	6,40%
Italia	0,75%	5,69%
Rumanía	0,71%	5,38%
China	0,56%	4,27%
Marruecos	0,54%	4,09%
Rusia	0,37%	2,86%
Holanda	0,34%	2,57%
Noruega	0,28%	2,15%
Ucrania	0,23%	1,72%
Polonia	0,19%	1,46%
Argelia	0,16%	1,23%
Bulgaria	0,15%	1,18%
Irlanda	0,15%	1,17%
Suiza	0,14%	1,08%
Dinamarca	0,14%	1,03%
Resto	2,66%	20,30%
Extranjeros	13,11%	100,00%
Nacionales	86,89%	
TOTAL	100,00%	

2.3.1. CCAA

La desagregación territorial de resultados, en este apartado a través de las comunidades autónomas, constata las importantes diferencias territoriales por lo que respecta a la demanda extranjera de vivienda.

Las características citadas al final del apartado anterior constatan un perfil de demandante extranjero caracterizado por la compra de vivienda en España fundamentalmente con fines turísticos, recurriendo a ubicaciones preferiblemente de costa, siendo fundamentalmente aquellos destinos preferidos por las nacionalidades europeas, principales demandantes de turismo y vivienda en España.

De este modo, tal y como se observa en la siguiente tabla de resultados, las comunidades autónomas con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido fundamentalmente las tres que vienen encabezando los resultados: Baleares (31,72%), Canarias (29,62%) y Comunidad Valenciana (26,47%).

En estas tres comunidades autónomas prácticamente una de cada tres compras de vivienda se han realizado por extranjeros desde hace bastantes trimestres, por lo que resulta difícil interpretar su mercado sin atender a un minucioso análisis de la demanda extranjera.

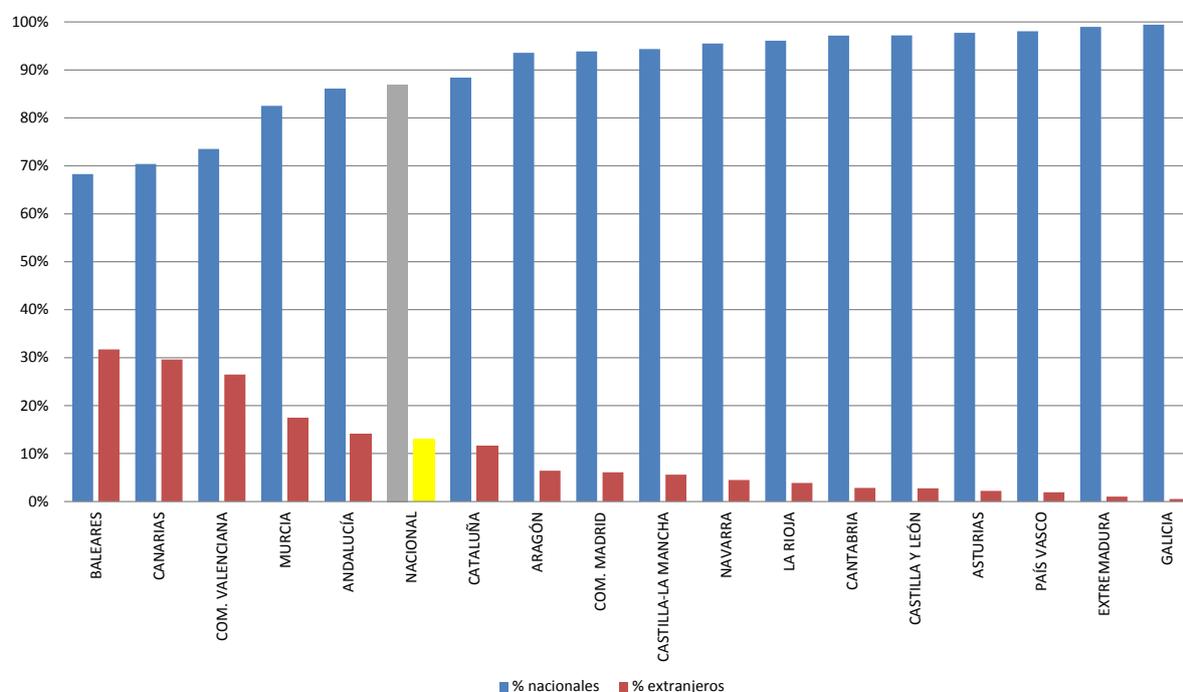
Nacionalidad en las compras de vivienda. 1T 2018		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	86,03%	13,97%
ARAGÓN	93,59%	6,41%
ASTURIAS	97,76%	2,24%
BALEARES	68,28%	31,72%
CANARIAS	70,38%	29,62%
CANTABRIA	97,15%	2,85%
CASTILLA Y LEÓN	97,22%	2,78%
CASTILLA-LA MANCHA	94,38%	5,62%
CATALUÑA	88,36%	11,64%
COM. MADRID	93,88%	6,12%
COM. VALENCIANA	73,53%	26,47%
EXTREMADURA	98,97%	1,03%
GALICIA	99,45%	0,55%
LA RIOJA	96,11%	3,89%
MURCIA	82,50%	17,50%
NAVARRA	95,51%	4,49%
PAÍS VASCO	98,07%	1,93%
NACIONAL	86,95%	13,05%

Junto a estas tres comunidades autónomas presentan resultados destacados otras tres comunidades autónomas con alto atractivo turístico de “sol y playa” y, en consecuencia, alta demanda extranjera de vivienda. Se trata de Murcia (17,50%), Andalucía (13,97%) y Cataluña (11,64%). Todas ellas vienen presentado resultados por encima del 10% a lo largo de los trimestres, presentando un elevado grado de demanda extranjera, especialmente desde el punto de vista de un mercado creciente en número de compraventas.

Tras estas seis comunidades autónomas, con alto grado de segunda vivienda y atractivo turístico de “sol y playa”, resultan destacables, con pesos por encima del 5%, las comunidades autónomas de Aragón (6,41%), Comunidad de Madrid (6,12%) y Castilla-La Mancha (5,62%).

En el siguiente gráfico se muestran los resultados de peso de compra de vivienda por extranjeros y nacionales en cada comunidad autónoma durante el primer trimestre del año, ordenadas de mayor a menor peso de extranjeros, constatándose las importantes diferencias territoriales como consecuencia del claro sesgo del perfil de demandante extranjero por lo que respecta a la tipología de vivienda demanda, fundamentalmente desde el punto de vista de la localización.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 1T 2018

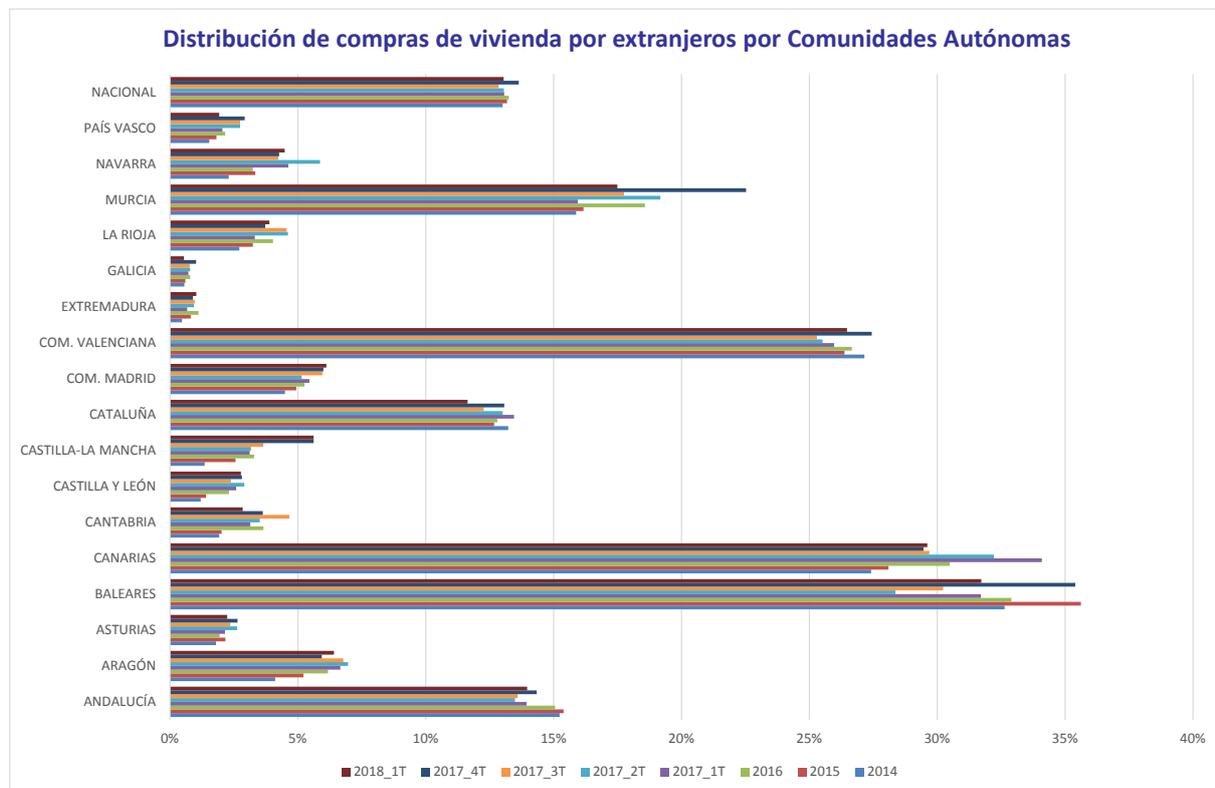


En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de peso de compra por extranjeros en cada comunidad autónoma con resultados anuales desde 2014 hasta 2016, dando lugar a resultados trimestrales para cada uno de los trimestres de 2017 y el primer trimestre de 2018.

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

De este modo puede observarse la evolución de la compra de vivienda por extranjeros en cada comunidad autónoma, constatándose la existencia de una notable estabilidad de resultados con el paso de los años y los trimestres.

En el siguiente gráfico se muestra la representación de los resultados de la tabla anterior, pudiendo observarse con mayor claridad el comportamiento en cada caso con el paso del tiempo.



Los liderazgos de Baleares y Canarias se han mantenido con el paso del tiempo, siendo las dos comunidades autónomas con mayor atractivo relativo de la demanda extranjera. Tras ellas se ha situado claramente Comunidad Valenciana, que a diferencia de Baleares y Canarias, con un comportamiento menos estable, en el caso de Comunidad Valenciana los pesos relativos apenas se han visto modificados, aunque sí el número absoluto, claramente creciente como consecuencia del incremento del número de compraventas totales.

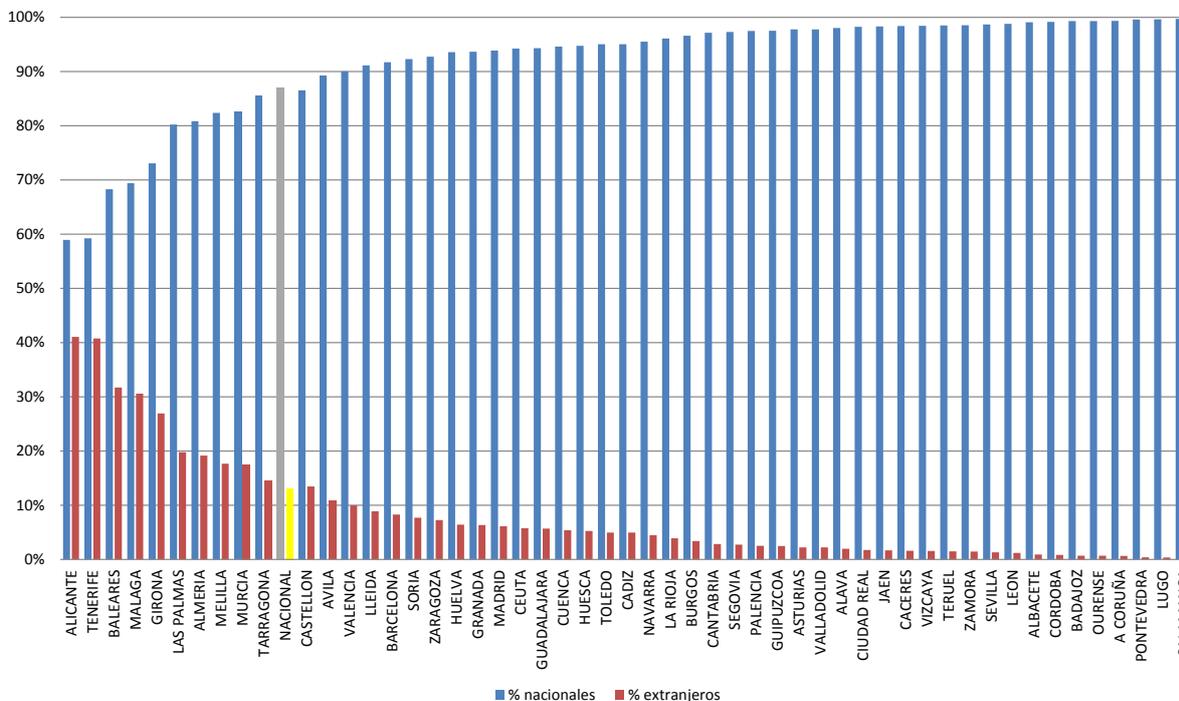
La comunidad autónoma de Murcia es la que ha ocupado en todo momento el cuarto lugar, seguida de Andalucía y Cataluña. Tras ellas Aragón y Comunidad de Madrid han sido las que han venido cerrando el grupo cabecero.

2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. 1T 2018		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
A CORUÑA	99,33%	0,67%
ALAVA	98,02%	1,98%
ALBACETE	99,09%	0,91%
ALICANTE	58,95%	41,05%
ALMERIA	80,84%	19,16%
ASTURIAS	97,76%	2,24%
AVILA	89,18%	10,82%
BADAJOS	99,29%	0,71%
BALEARES	68,28%	31,72%
BARCELONA	91,71%	8,29%
BURGOS	96,60%	3,40%
CACERES	98,39%	1,61%
CADIZ	95,05%	4,95%
CANTABRIA	97,15%	2,85%
CASTELLON	86,53%	13,47%
CEUTA	94,23%	5,77%
CIUDAD REAL	98,24%	1,76%
CORDOBA	99,16%	0,84%
CUENCA	94,58%	5,42%
GIRONA	73,06%	26,94%
GRANADA	93,65%	6,35%
GUADALAJARA	94,30%	5,70%
GUIPUZCOA	97,52%	2,48%
HUELVA	93,56%	6,44%
HUESCA	94,74%	5,26%
JAEN	98,32%	1,68%
LA RIOJA	96,11%	3,89%
LAS PALMAS	80,22%	19,78%
LEON	98,80%	1,20%
LLEIDA	91,11%	8,89%
LUGO	99,64%	0,36%
MADRID	93,88%	6,12%
MALAGA	69,43%	30,57%
MELILLA	82,35%	17,65%
MURCIA	82,50%	17,50%
NAVARRA	95,51%	4,49%
OURENSE	99,30%	0,70%
PALENCIA	97,49%	2,51%
PONTEVEDRA	99,59%	0,41%
SALAMANCA	99,71%	0,29%
SEGOVIA	97,28%	2,72%
SEVILLA	98,69%	1,31%
SORIA	92,31%	7,69%
TARRAGONA	85,46%	14,54%
TENERIFE	59,22%	40,78%
TERUEL	98,51%	1,49%
TOLEDO	95,02%	4,98%
VALENCIA	90,03%	9,97%
VALLADOLID	97,76%	2,24%
VIZCAYA	98,43%	1,57%
ZAMORA	98,55%	1,45%
ZARAGOZA	92,75%	7,25%
NACIONAL	86,95%	13,05%

La desagregación de resultados a nivel provincial permite captar con mayor precisión las zonas de mayor intensidad en la demanda de vivienda por extranjeros. Estos resultados provinciales son presentados en este apartado a nivel de tabla, gráfico y mapa, constatando nuevamente las importantes diferencias territoriales existentes, así como la centralización de la demanda extranjera mayoritariamente en las provincias costeras de alto atractivo turístico extranjero.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 1T 2018



De hecho se comprueba cómo mientras dos provincias presentan resultados de compra de vivienda por extranjeros superior al 40%, ocho provincias presentan resultados por debajo del 1% y veintitrés provincias por debajo del 3%.

Concretamente las provincias con mayor peso de compra por extranjeros durante el primer trimestre del año han sido Alicante con un 41,05% y Tenerife con un 40,78%. Tal y como puede constatarse en la última tabla del presente apartado, que muestra la evolución de resultados, estas dos provincias son las que vienen encabezando los resultados a lo largo de toda la serie histórica, con pesos destacadísimos de demanda extranjera.

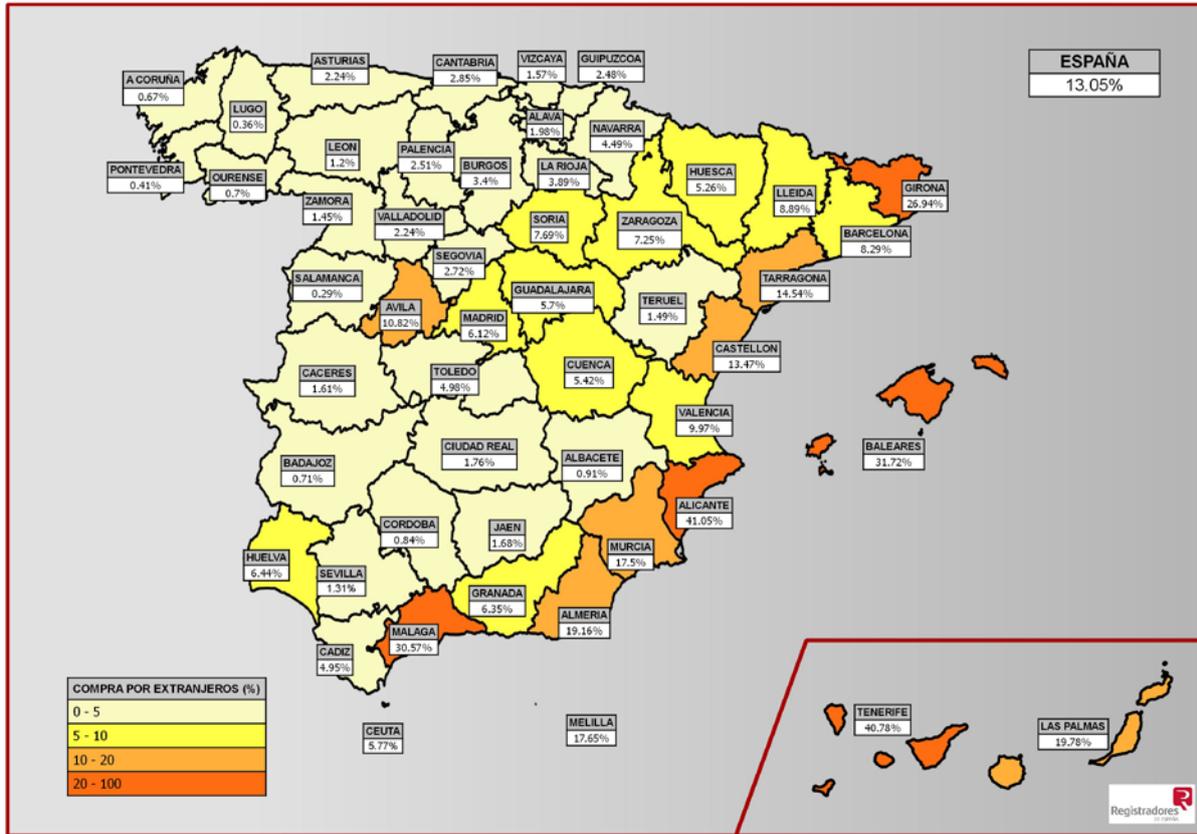
Tras estas dos provincias, con resultados próximos al 30%, se sitúan Baleares (31,72%), Málaga (30,57%) y Girona (26,94%). Junto a Alicante y Tenerife son las cinco provincias que presentan los mayores resultados de peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, con resultados destacadamente por encima del resto de provincias.

Tras ellas, con resultados por debajo del 20%, alcanzando igualmente un destacado peso de demanda extranjera, se encuentran Las Palmas (19,78%), Almería (19,16%), Melilla (17,65%) y Murcia (17,50%). Corresponde a un segundo grupo, especialmente activo en la medida que prácticamente una de cada cinco compras de vivienda corresponden a extranjeros.

En un tercer grupo, con pesos por encima del 10%, se encuentran Tarragona (14,54%), Castellón (13,47%) y Ávila (10,82%). El resto de comunidades autónomas se sitúan por debajo del 10%, existiendo una notable heterogeneidad de resultados, tal y como se ha indicado, ya que los actuales pesos más destacados contrastan con las veintitrés provincias con pesos de compra por extranjeros por debajo del 3%.

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 parte de extranjeros, observándose con claridad la mayor intensidad en las provincias isleñas y mediterráneas.

COMPRAS DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS Y PROVINCIAS (%). 1er TRIMESTRE 2018

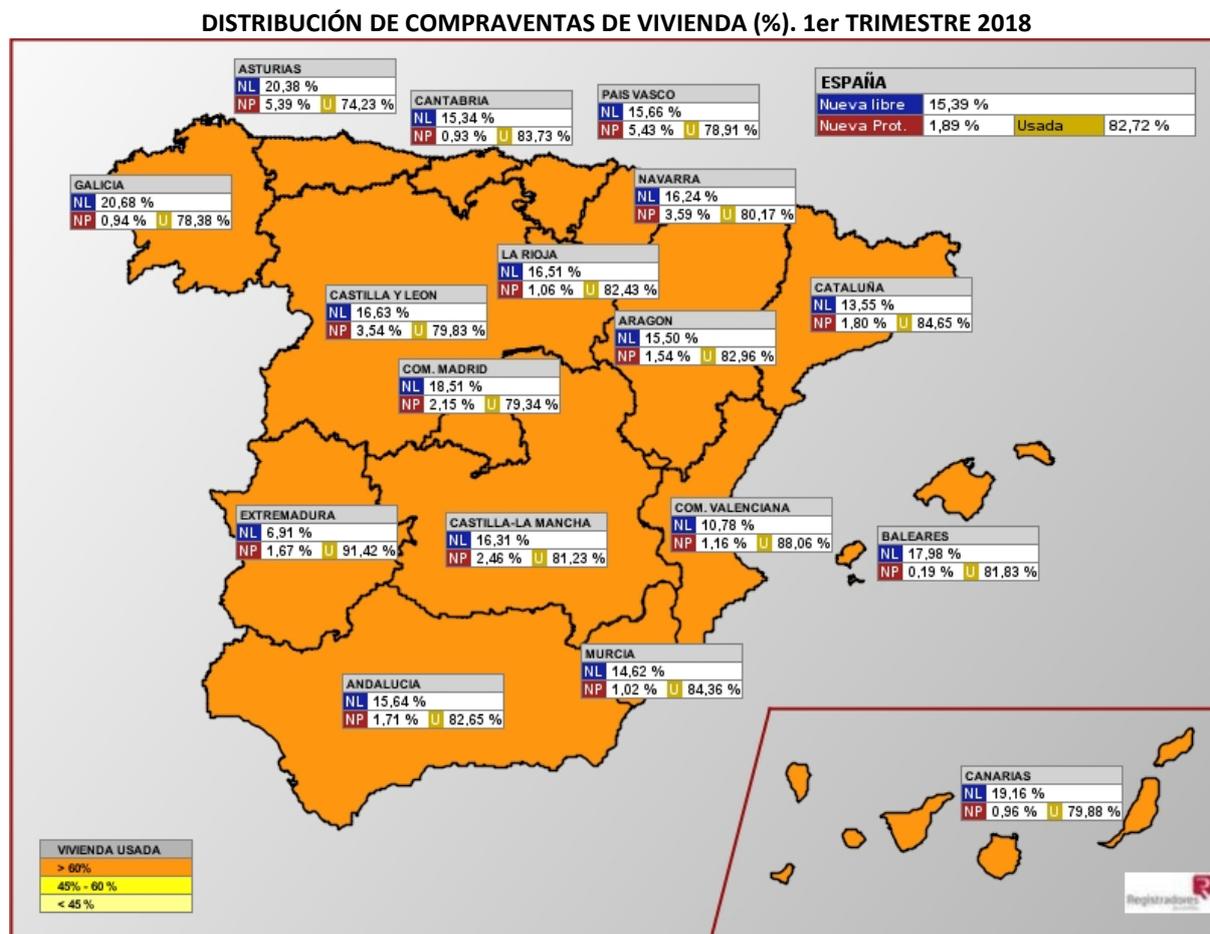


Finalizamos el presente apartado con la incorporación de una tabla de evolución de resultados en las provincias y ciudades autónomas, donde se muestran los resultados anuales de compra de vivienda por extranjeros desde el año 2014 al 2016 y los resultados trimestrales de cada uno de los trimestres del año 2017 y el primer trimestre de 2018.

De este modo se puede comprobar la evolución de resultados presentados en cada caso, apreciándose la tendencia en la demanda extranjera, que para ser adecuadamente contextualizada debe ser tenida en consideración junto a la evolución del número de compraventas de vivienda de cada ámbito geográfico.

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

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



La estabilidad sigue caracterizando la distribución de pesos de compraventas de vivienda nueva y usada. En el primer trimestre del año el 82,72% de las compraventas han correspondido a vivienda usada, mientras que el 17,28% han sido vivienda nueva. Estos resultados son prácticamente coincidentes con los del trimestre precedente (82,73% y 17,27%, respectivamente), y muy próximos a los de trimestres anteriores.

Ambas modalidades de vivienda están incrementando el número de compraventas, tal y como se ha constatado en apartados anteriores, pero los pesos relativos de distribución apenas presentan modificaciones con el paso de los trimestres, consolidándose un mercado inmobiliario claramente dominado por la vivienda usada.

La desagregación de la vivienda nueva en libre y protegida aporta unos resultados para el último trimestre del 15,39% de vivienda nueva libre y 1,89% de vivienda nueva protegida.

En consecuencia, mientras los pesos de vivienda usada y nueva apenas se han modificado, la vivienda nueva libre ha reducido su peso relativo en -0,29 pp, mientras que la vivienda nueva protegida lo ha incrementado en 0,30 pp.

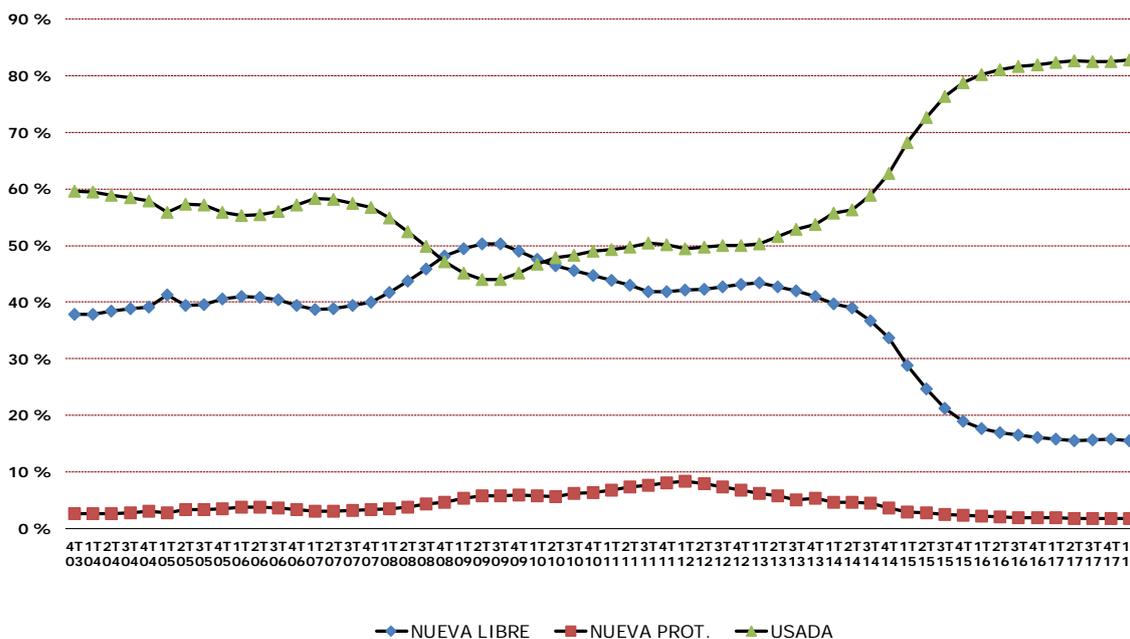
Las comunidades autónomas que durante el último trimestre han presentado mayores pesos de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (91,42%), Comunidad Valenciana (88,06%), Cataluña (84,65%) y Murcia (84,36%). Por el contrario, en vivienda nueva libre las comunidades autónomas con pesos más destacados han sido Galicia (20,68%), Asturias (20,38%), Canarias (19,16%) y Comunidad de Madrid (18,51%). En vivienda nueva protegida las mayores cuantías han correspondido a País Vasco (5,43%), Asturias (5,39%), Navarra (3,59%) y Castilla y León (3,54%).

En el último trimestre, con respecto al trimestre precedente, los mayores incrementos en peso de vivienda usada se han alcanzado en Aragón (1,96 pp), Castilla y León (1,47 pp), Navarra (0,93 pp) y Comunidad

Valenciana (0,87 pp). Por el contrario, los mayores incrementos en peso de compraventas de vivienda nueva han correspondido a Asturias (4,96 pp), País Vasco (3,47 pp) y Baleares (2,81 pp).

En los últimos doce meses el peso de compraventas de vivienda usada ha sido del 82,78%, alcanzando un nuevo máximo histórico. Por el contrario, el peso de compraventas de vivienda nueva ha dado lugar a un nuevo mínimo histórico, con un 17,22%. En el siguiente gráfico se observa la evolución de los resultados interanuales, constatándose la consecución de los respectivos máximo y mínimo histórico, aunque dentro de un contexto de clara estabilización de resultados en niveles próximos a los actuales durante los dos últimos años.

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



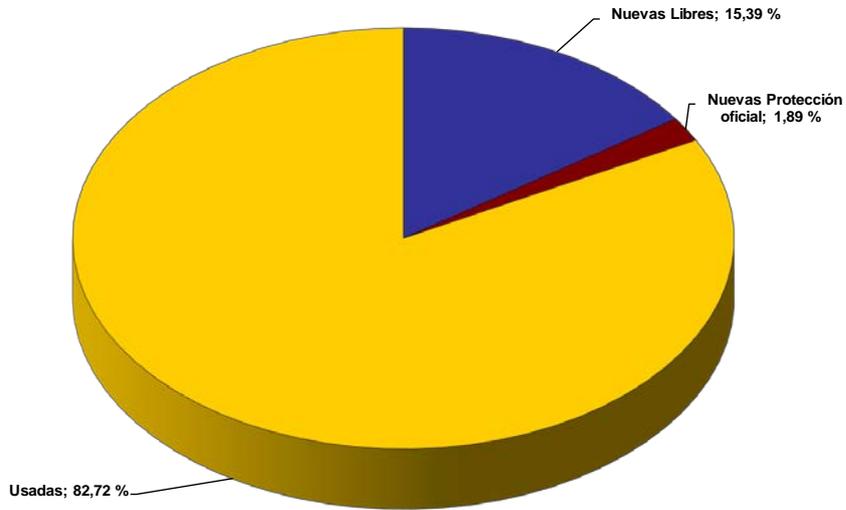
Las mayores cuantías en peso de compraventas de vivienda usada durante el último año se han alcanzado en Extremadura (90,70%), Comunidad Valenciana (86,73%), Cataluña (86,14%) y Murcia (84,61%). En vivienda nueva libre los mayores pesos relativos han correspondido a Galicia (21,67%), Comunidad de Madrid (18,93%), Canarias (18,68%) y Asturias (18,17%). Finalmente, en vivienda nueva protegida las mayores cuantías se han alcanzado en Asturias (5,07%), Navarra (3,78%), Castilla y León (3,53%), País Vasco (3,42%) y Extremadura (2,60%).

Las tasas de variación interanuales a través de la comparación de resultados de doce meses (interanual 1T 2018 con respecto al interanual 1T 2017) muestran un ligero incremento del peso de la vivienda usada en 0,41 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda nueva, con un desglose de -0,27 pp en vivienda nueva libre y -0,14 pp en vivienda nueva protegida.

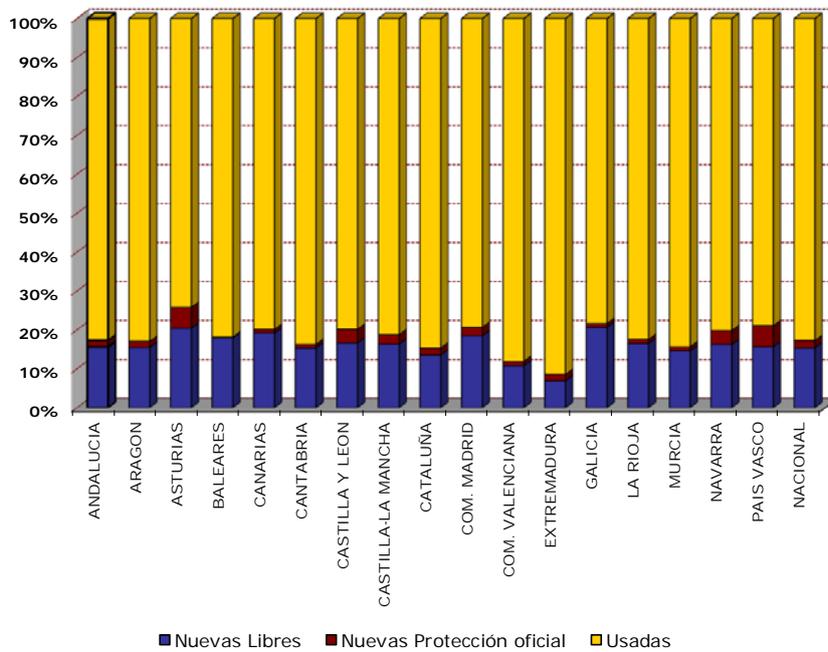
La consecución de dichas tasas interanuales a través de la comparación de resultados trimestrales (trimestral 1T 2018 con respecto al trimestral 1T 2017) proporciona un crecimiento algo más intenso en el peso de vivienda usada (0,74 pp), con un descenso de -0,64 pp en vivienda nueva libre y -0,10 pp en vivienda nueva protegida.

Las perspectivas para los próximos trimestres parecen mostrar una continuidad en pesos relativos en la medida que ambos mercados están creciendo significativamente en número de compraventas, pero con una notable estabilidad en pesos relativos. Nosotros apostábamos por una recuperación de la vivienda nueva en peso relativo, pero la fortaleza en el crecimiento del número de compraventas de vivienda usada está generando la citada estabilidad, aunque dentro de un contexto muy favorable derivado del incremento de la actividad.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2018



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2018

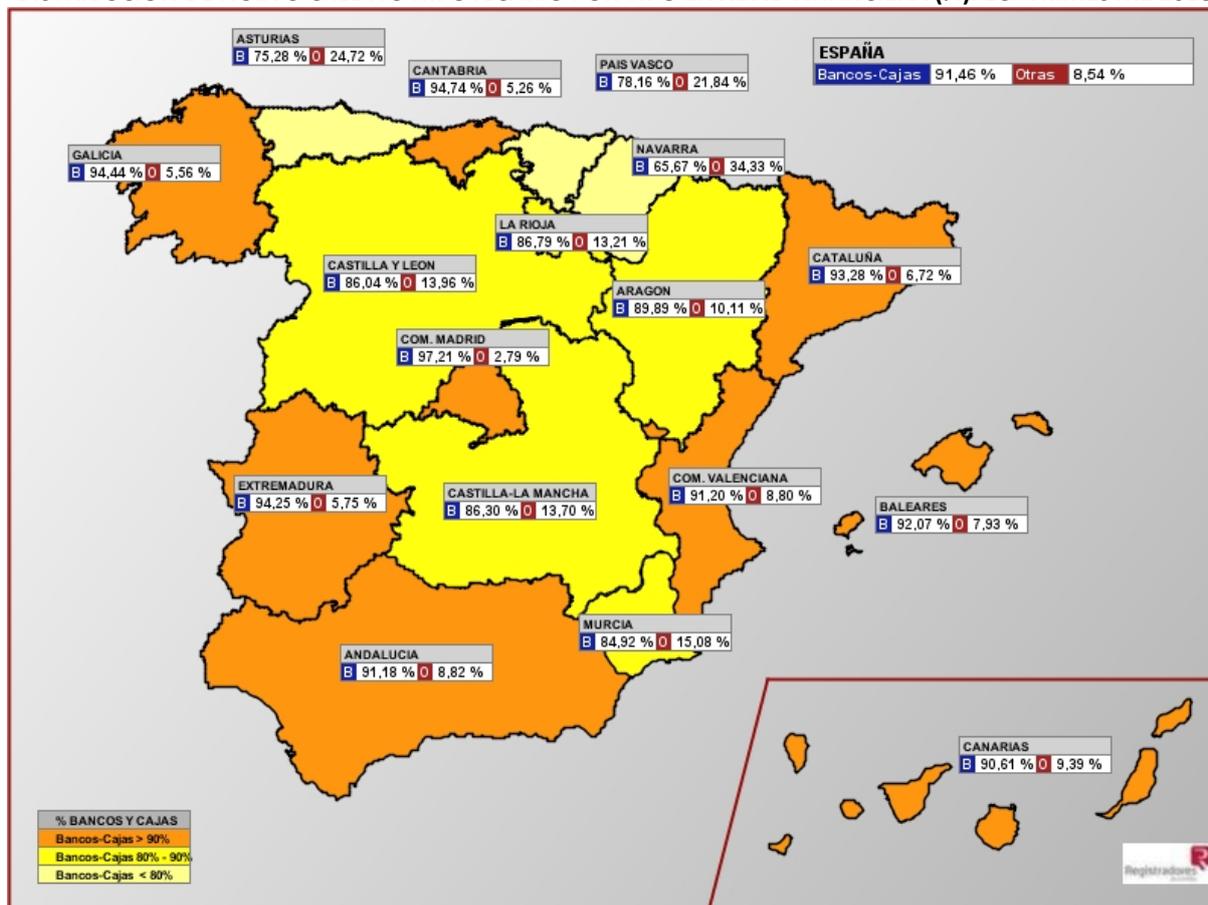


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2018	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	15,64 %	1,71 %	82,65 %	16,26 %	1,40 %	82,34 %
ARAGON	15,50 %	1,54 %	82,96 %	14,80 %	2,10 %	83,10 %
ASTURIAS	20,38 %	5,39 %	74,23 %	18,17 %	5,07 %	76,76 %
BALEARES	17,98 %	0,19 %	81,83 %	16,91 %	0,14 %	82,95 %
CANARIAS	19,16 %	0,96 %	79,88 %	18,68 %	0,86 %	80,46 %
CANTABRIA	15,34 %	0,93 %	83,73 %	17,51 %	0,75 %	81,74 %
CASTILLA Y LEON	16,63 %	3,54 %	79,83 %	16,64 %	3,53 %	79,83 %
CASTILLA-LA MANCHA	16,31 %	2,46 %	81,23 %	15,60 %	1,81 %	82,59 %
CATALUÑA	13,55 %	1,80 %	84,65 %	12,49 %	1,37 %	86,14 %
COM. MADRID	18,51 %	2,15 %	79,34 %	18,93 %	2,21 %	78,86 %
COM. VALENCIANA	10,78 %	1,16 %	88,06 %	12,17 %	1,10 %	86,73 %
EXTREMADURA	6,91 %	1,67 %	91,42 %	6,70 %	2,60 %	90,70 %
GALICIA	20,68 %	0,94 %	78,38 %	21,67 %	1,03 %	77,30 %
LA RIOJA	16,51 %	1,06 %	82,43 %	17,75 %	1,51 %	80,74 %
MURCIA	14,62 %	1,02 %	84,36 %	14,34 %	1,05 %	84,61 %
NAVARRA	16,24 %	3,59 %	80,17 %	16,26 %	3,78 %	79,96 %
PAIS VASCO	15,66 %	5,43 %	78,91 %	15,94 %	3,42 %	80,64 %
NACIONAL	15,39 %	1,89 %	82,72 %	15,55 %	1,67 %	82,78 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2018	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-1,01 %	0,55 %	0,46 %	-0,89 %	-0,15 %	1,04 %
ARAGON	-2,13 %	0,17 %	1,96 %	-1,40 %	0,07 %	1,33 %
ASTURIAS	4,16 %	0,80 %	-4,96 %	-0,93 %	0,72 %	0,21 %
BALEARES	2,67 %	0,14 %	-2,81 %	-2,27 %	-0,03 %	2,30 %
CANARIAS	-0,67 %	0,14 %	0,53 %	-0,48 %	0,09 %	0,39 %
CANTABRIA	-1,02 %	0,45 %	0,57 %	0,28 %	-0,95 %	0,67 %
CASTILLA Y LEON	-0,04 %	-1,43 %	1,47 %	-1,54 %	0,68 %	0,86 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,37 %	0,90 %	-0,53 %	0,81 %	0,07 %	-0,88 %
CATALUÑA	1,03 %	-0,10 %	-0,93 %	1,10 %	0,62 %	-1,72 %
COM. MADRID	-0,92 %	0,42 %	0,50 %	0,30 %	-0,58 %	0,28 %
COM. VALENCIANA	-1,19 %	0,32 %	0,87 %	-0,59 %	-0,16 %	0,75 %
EXTREMADURA	1,30 %	-0,89 %	-0,41 %	0,28 %	-0,45 %	0,17 %
GALICIA	-0,14 %	-0,15 %	0,29 %	-3,64 %	-0,76 %	4,40 %
LA RIOJA	2,26 %	-0,32 %	-1,94 %	-1,05 %	-0,59 %	1,64 %
MURCIA	1,12 %	-0,13 %	-0,99 %	0,10 %	-0,09 %	-0,01 %
NAVARRA	1,12 %	-2,05 %	0,93 %	0,79 %	-2,14 %	1,35 %
PAIS VASCO	0,09 %	3,38 %	-3,47 %	1,18 %	-2,16 %	0,98 %
NACIONAL	-0,29 %	0,30 %	-0,01 %	-0,27 %	-0,14 %	0,41 %

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 1er TRIMESTRE 2018



Los Bancos siguen incrementando poco a poco su intensa presencia en el mercado hipotecario español. En el primer trimestre del año el 91,46% de los nuevos créditos hipotecarios han sido concedidos por los Bancos, quedando Otras entidades financieras en el 8,54%. Con respecto al trimestre precedente ha supuesto un aumento de 0,23 pp en la cuota de mercado de Bancos, dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras.

El liderazgo de Bancos se mantiene en todas las comunidades autónomas. Las mayores cuotas de Otras entidades financieras se han alcanzado en Navarra (34,33%), Asturias (24,72%), País Vasco (21,84%), Murcia (15,08%) y Castilla y León (13,96%). Por el contrario, Bancos han conseguido su mayor peso de contratación en Comunidad de Madrid (97,11%), Cantabria (94,74%) y Galicia (94,44%).

En el último trimestre los mayores incrementos de Bancos en cuota de mercado se han alcanzado en Castilla-La Mancha (8,46 pp), Extremadura (5,58 pp) y La Rioja (3,06 pp). En diez comunidades autónomas los Bancos han incrementado su cuota de mercado, mientras que en siete lo han hecho Otras entidades financieras.

En los últimos doce meses los Bancos han alcanzado el 91,45% de cuota de mercado, quedando Otras entidades financieras en el 8,55%. Las mayores cuantías de Otras entidades financieras durante el último año han correspondido a Navarra (37,11%), Asturias (24,16%), País Vasco (21,61%) y La Rioja (21,12%). Por el contrario, los Bancos han conseguido su mayor cuota de mercado en Comunidad de Madrid (97,11%), Galicia (94,78%) y Cantabria (94,54%).

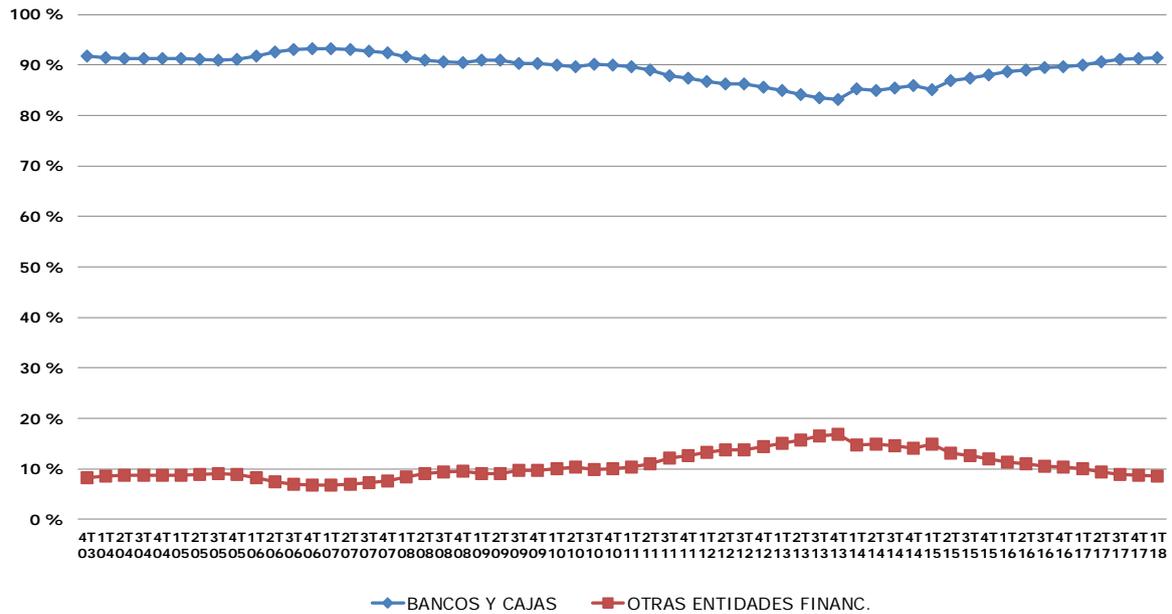
La comparación de los resultados interanuales con los del cierre del primer trimestre de 2017 muestra una ganancia de cuota de mercado en Bancos de 1,40 pp, correspondiendo a la pérdida de Otras entidades financieras. Las mayores ganancias durante el último año se han alcanzado en Aragón (5,76 pp), Canarias

(4,91 pp), Comunidad Valenciana (3,18 pp) y Navarra (1,66 pp). En once comunidades autónomas Bancos han incrementado su cuota de mercado, dando lugar a mejoras en Otras entidades financieras en seis de ellas.

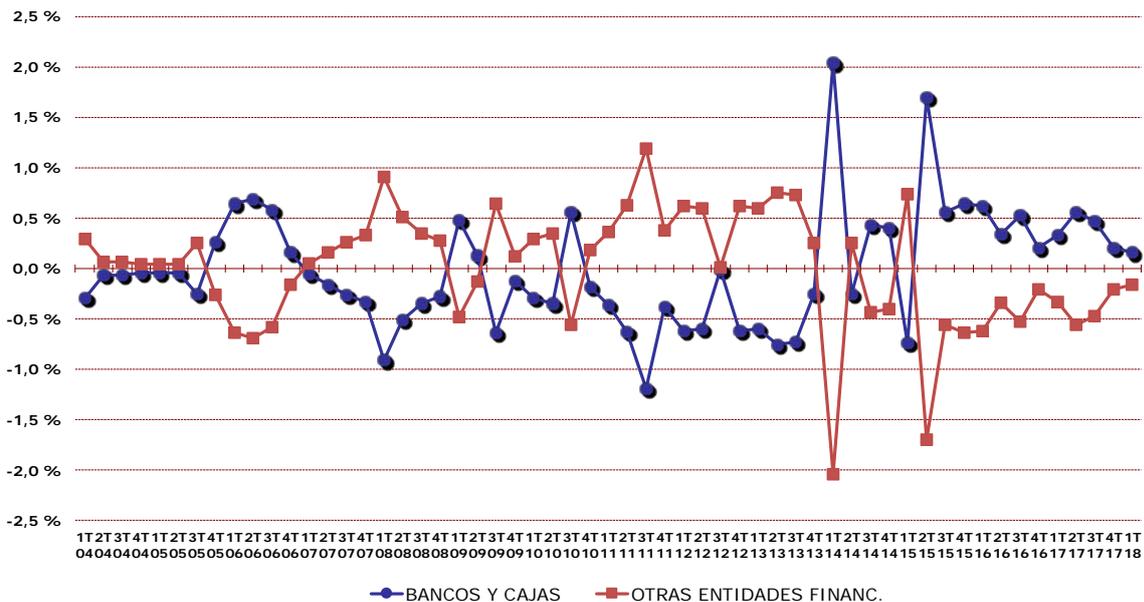
La consecución de la evolución anual a través de la comparación de los resultados del último trimestre con los del mismo trimestre del año precedente proporciona igualmente una mejora en la cuota de mercado de Bancos, aunque algo más moderado, concretamente de 0,67 pp.

La tendencia estimada para los próximos trimestres entendemos que pasa por una continuidad en el ligero incremento del peso de Bancos, pudiendo dar lugar incluso a la consecución de resultados próximos a máximos históricos.

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



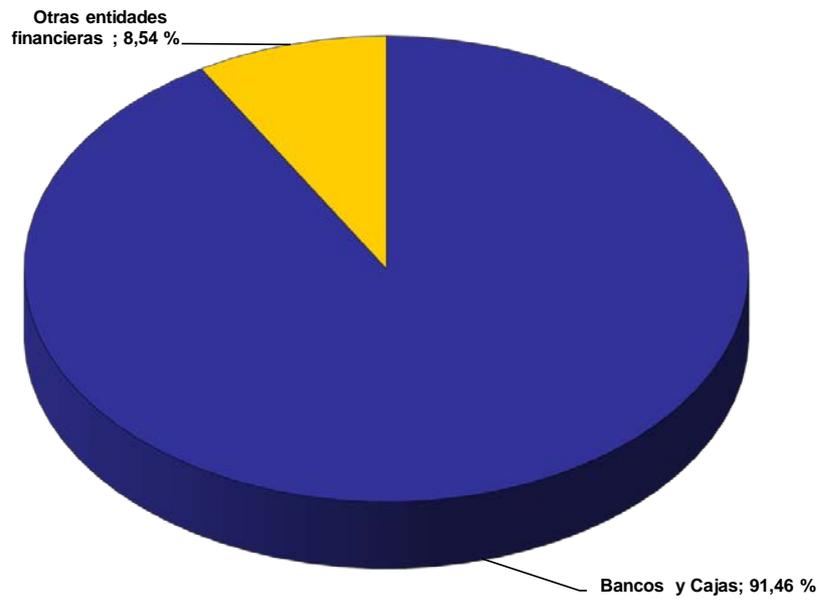
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2018	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	91,18 %	8,82 %	91,93 %	8,07 %
ARAGON	89,89 %	10,11 %	89,84 %	10,16 %
ASTURIAS	75,28 %	24,72 %	75,84 %	24,16 %
BALEARES	92,07 %	7,93 %	93,79 %	6,21 %
CANARIAS	90,61 %	9,39 %	90,90 %	9,10 %
CANTABRIA	94,74 %	5,26 %	94,54 %	5,46 %
CASTILLA Y LEON	86,04 %	13,96 %	86,32 %	13,68 %
CASTILLA-LA MANCHA	86,30 %	13,70 %	84,01 %	15,99 %
CATALUÑA	93,28 %	6,72 %	92,29 %	7,71 %
COM. MADRID	97,21 %	2,79 %	97,11 %	2,89 %
COM. VALENCIANA	91,20 %	8,80 %	91,88 %	8,12 %
EXTREMADURA	94,25 %	5,75 %	92,39 %	7,61 %
GALICIA	94,44 %	5,56 %	94,78 %	5,22 %
LA RIOJA	86,79 %	13,21 %	78,88 %	21,12 %
MURCIA	84,92 %	15,08 %	85,88 %	14,12 %
NAVARRA	65,67 %	34,33 %	62,89 %	37,11 %
PAIS VASCO	78,16 %	21,84 %	78,39 %	21,61 %
NACIONAL	91,46 %	8,54 %	91,45 %	8,55 %

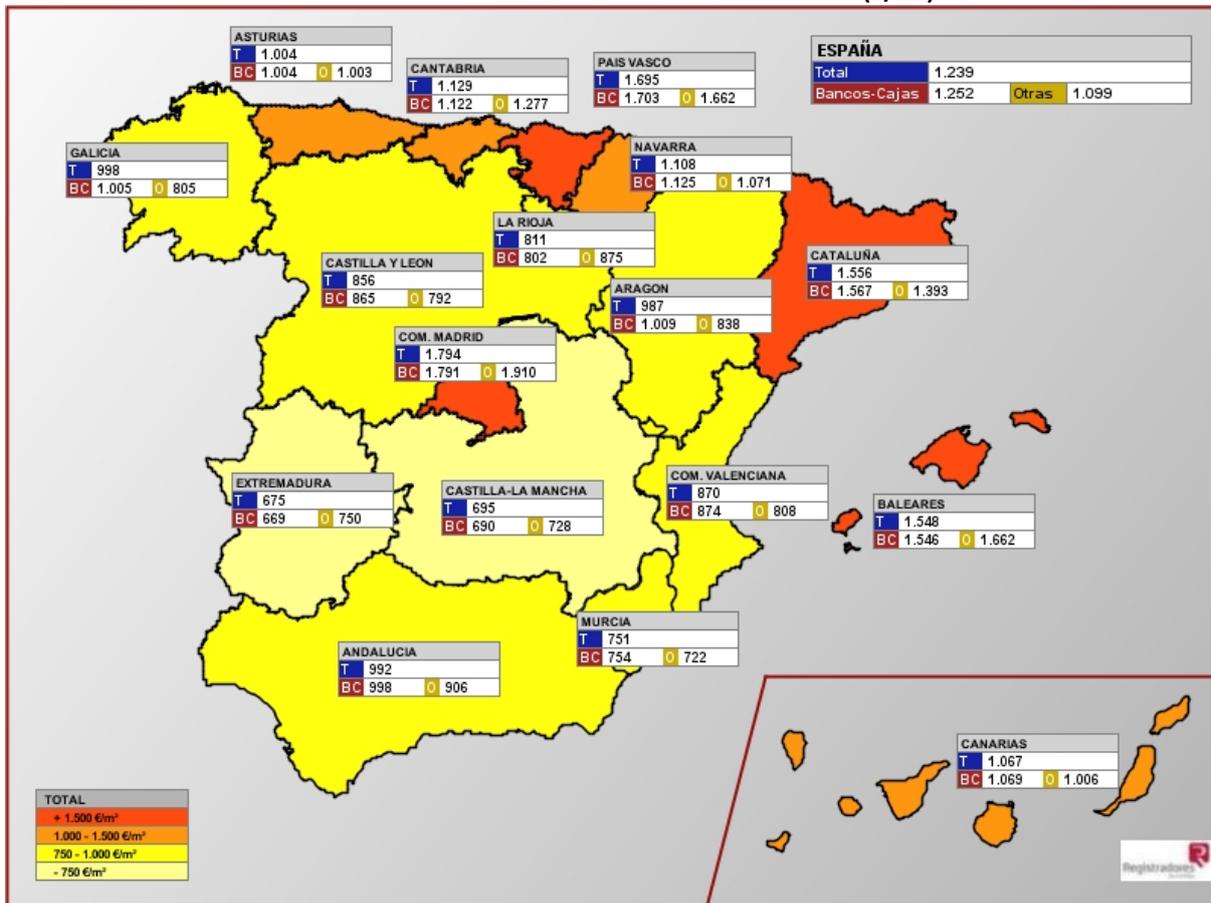
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2018	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	0,78 %	-0,78 %	0,89 %	-0,89 %
ARAGON	0,48 %	-0,48 %	5,76 %	-5,76 %
ASTURIAS	1,91 %	-1,91 %	-8,18 %	8,18 %
BALEARES	-1,73 %	1,73 %	0,52 %	-0,52 %
CANARIAS	-0,70 %	0,70 %	4,91 %	-4,91 %
CANTABRIA	-1,23 %	1,23 %	0,66 %	-0,66 %
CASTILLA Y LEON	-0,98 %	0,98 %	0,65 %	-0,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	8,46 %	-8,46 %	0,52 %	-0,52 %
CATALUÑA	0,53 %	-0,53 %	1,08 %	-1,08 %
COM. MADRID	-0,16 %	0,16 %	1,01 %	-1,01 %
COM. VALENCIANA	0,11 %	-0,11 %	3,18 %	-3,18 %
EXTREMADURA	5,58 %	-5,58 %	-1,32 %	1,32 %
GALICIA	0,57 %	-0,57 %	-0,73 %	0,73 %
LA RIOJA	3,06 %	-3,06 %	-4,28 %	4,28 %
MURCIA	-2,53 %	2,53 %	-1,53 %	1,53 %
NAVARRA	-1,48 %	1,48 %	1,66 %	-1,66 %
PAIS VASCO	1,20 %	-1,20 %	-0,77 %	0,77 %
NACIONAL	0,23 %	-0,23 %	1,40 %	-1,40 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2018



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 1er TRIMESTRE 2018



El crecimiento del endeudamiento hipotecario, resultado del aumento del precio de la vivienda y la dinamización del crédito hipotecario, sigue manifestándose en los resultados. Concretamente, el endeudamiento hipotecario medio del primer trimestre del año ha sido de 1.239 €/m², por encima de los 1.228 €/m² del trimestre precedente, dando lugar a un incremento intertrimestral del 0,90%.

Las diferencias entre agrupaciones de entidades financieras siguen siendo relativamente significativas, dando lugar a un resultado de 1.252 €/m² en Bancos y 1.099 €/m² en Otras entidades financieras. Mientras en Bancos el resultado medio se ha incrementado en un 1,05%, Otras entidades financieras lo han reducido un -1,08%, intensificando la distancia entre ambas agrupaciones.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario medio por superficie durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (1.794 €/m²), País Vasco (1.695 €/m²), Cataluña (1.556 €/m²) y Baleares (1.548 €/m²). En nueve comunidades los resultados se mantienen por debajo de los 1.000 €/m². Los menores niveles de endeudamiento se han alcanzado en Extremadura (675 €/m²), Castilla-La Mancha (695 €/m²) y Murcia (751 €/m²).

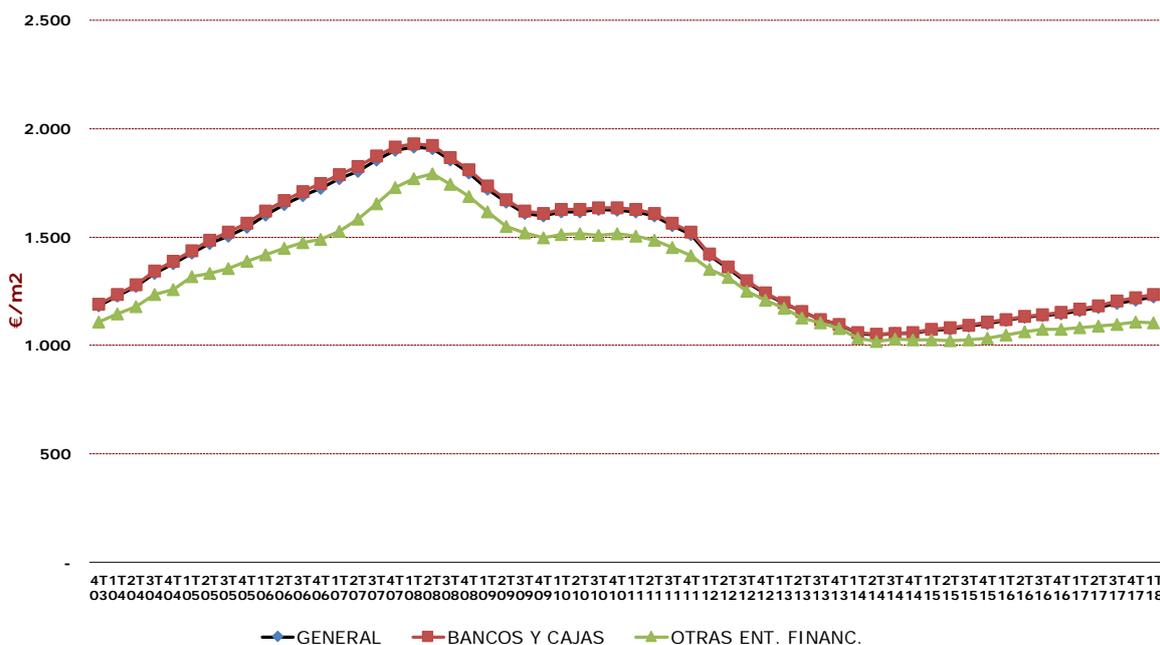
En trece comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario durante el último trimestre, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Baleares (3,82%), Cantabria (3,67%) y Extremadura (3,05%).

En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario medio ha sido de 1.223 €/m², por encima de los 1.210 €/m² del pasado trimestre, dando lugar al decimoquinto trimestre consecutivo con incremento de los resultados interanuales, lo que consolida una clara tendencia ascendente por lo que respecta al

comportamiento de esta variable. En este caso los Bancos han alcanzado un resultado medio de 1.234 €/m², mientras que Otras entidades financieras se han quedado en los 1.106 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario durante el último año han sido Comunidad de Madrid (1.768 €/m²), País Vasco (1.669 €/m²), Cataluña (1.536 €/m²) y Baleares (1.488 €/m²). En el extremo opuesto se han situado Extremadura (662 €/m²), Castilla-La Mancha (697 €/m²), Murcia (746 €/m²) y La Rioja (820 €/m²). Ocho comunidades autónomas mantuvieron niveles de endeudamiento por debajo de los 1.000 €/m².

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



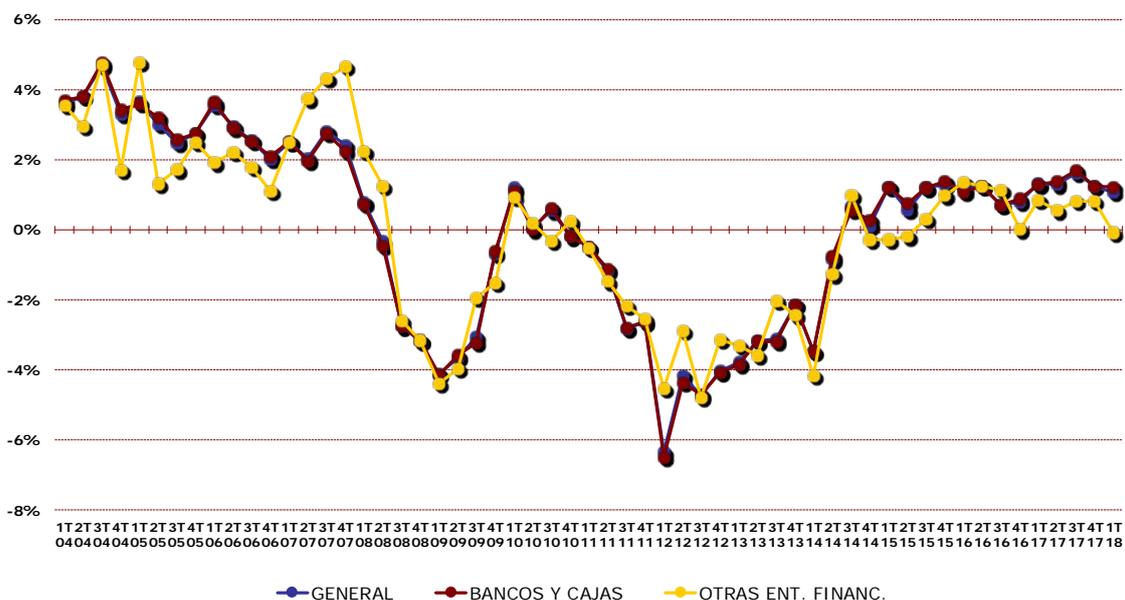
El incremento interanual, obtenido a través de la comparación de resultados medios anuales, muestra una tasa del 5,34%, acumulando doce trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas. Los Bancos han contado con un crecimiento del 5,65%, mientras que Otras entidades financieras se han quedado en el 2,12%. Catorce comunidades autónomas han presentado aumentos de su endeudamiento hipotecario en el último año, dando lugar a las mayores tasas en Cataluña (8,78%), Canarias (6,61%), Comunidad de Madrid (6,12%) y Baleares (5,61%).

La cuantificación de la evolución interanual a través de la comparación directa de los resultados trimestrales del primer trimestre de 2018 y el mismo trimestre de 2017 muestra un incremento ligeramente más moderado, concretamente del 4,29%, con una tasa del 4,68% en Bancos, frente al descenso del -0,36% en Otras entidades financieras.

Tal y como se ha señalado al comienzo del presente apartado, en la medida que el precio de la vivienda se siga incrementando, se producirá un efecto directo sobre el aumento del endeudamiento hipotecario. A este aspecto hay que añadirle el hecho de que el mercado hipotecario está presentando un notable grado de dinamización, siendo un producto especialmente atractivo en la actual estructura del balance de las entidades financieras, dando lugar a una mayor fluidez de recursos, que presenta como una de sus derivadas el incremento de los ratios de endeudamiento con respecto a la superficie de la vivienda objeto de financiación.

En todo caso, tal y como puede constatarse con la mera observación de los gráficos de evolución de resultados, se trata de niveles de endeudamiento hipotecario que, estando en un proceso alcista, todavía se mantienen muy por debajo de los alcanzados en épocas precedentes, pudiendo calificarse el riesgo asociado al crédito hipotecario concedido en los últimos años como moderado.

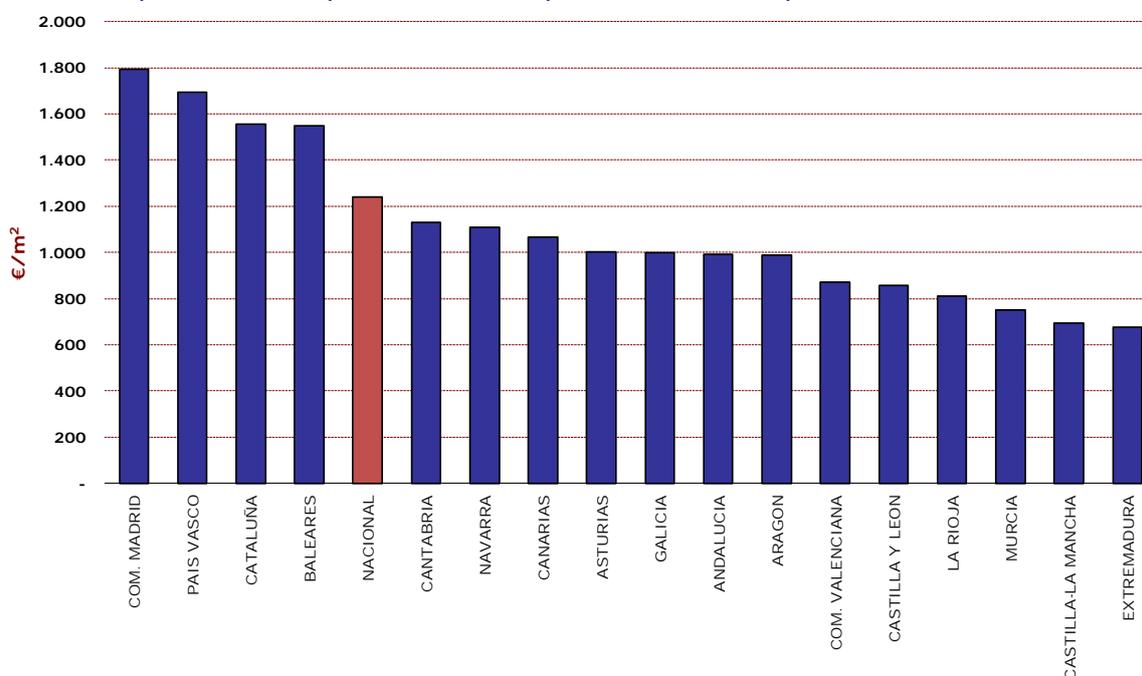
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



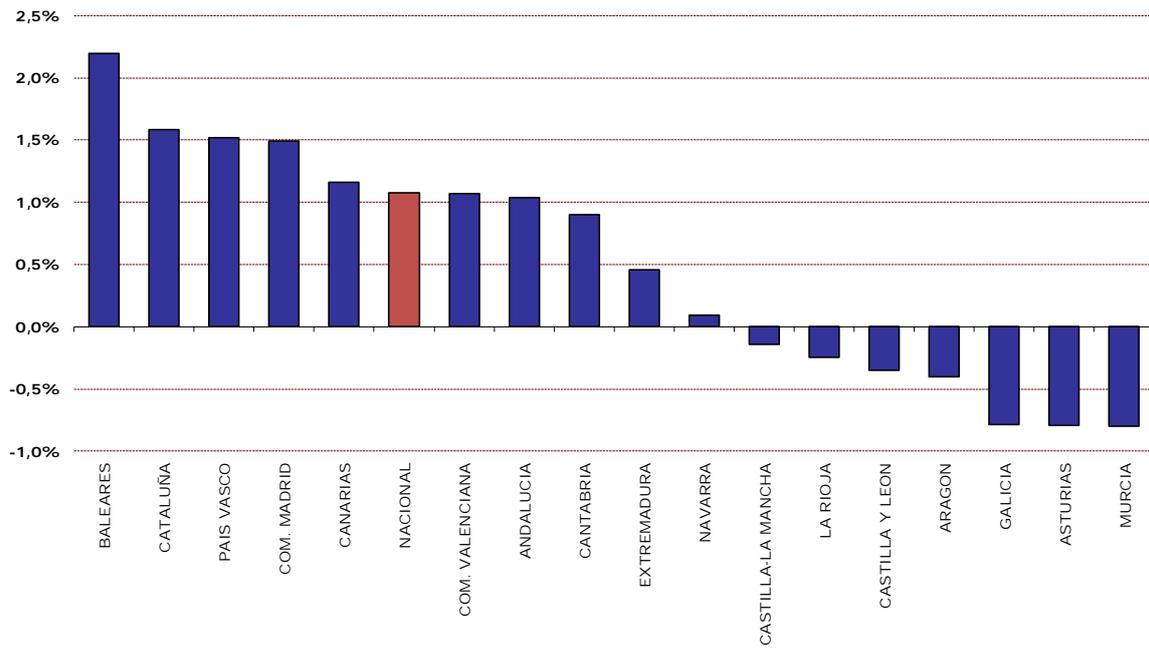
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2018	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	992	998	906	975	982	888
ARAGON	987	1.009	838	993	1.005	899
ASTURIAS	1.004	1.004	1.003	1.002	1.010	983
BALEARES	1.548	1.546	1.662	1.488	1.488	1.508
CANARIAS	1.067	1.069	1.006	1.048	1.047	1.060
CANTABRIA	1.129	1.122	1.277	1.119	1.118	1.130
CASTILLA Y LEON	856	865	792	855	859	824
CASTILLA-LA MANCHA	695	690	728	697	695	705
CATALUÑA	1.556	1.567	1.393	1.536	1.546	1.399
COM. MADRID	1.794	1.791	1.910	1.768	1.770	1.703
COM. VALENCIANA	870	874	808	850	854	803
EXTREMADURA	675	669	750	662	662	662
GALICIA	998	1.005	805	1.013	1.021	809
LA RIOJA	811	802	875	820	807	895
MURCIA	751	754	722	746	752	703
NAVARRA	1.108	1.125	1.071	1.090	1.075	1.124
PAIS VASCO	1.695	1.703	1.662	1.669	1.674	1.645
NACIONAL	1.239	1.252	1.099	1.223	1.234	1.106

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2018	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.								
ANDALUCIA	80,06	79,72	1,12%	0,91%	4,26%	2,85%	3,04%	0,00%
ARAGON	79,66	81,19	0,82%	1,82%	-5,95%	0,30%	0,60%	-1,64%
ASTURIAS	81,03	81,93	-0,59%	-0,89%	0,00%	-0,89%	-2,04%	3,36%
BALEARES	124,94	121,67	3,82%	3,41%	21,23%	5,61%	5,61%	9,51%
CANARIAS	86,12	85,69	0,95%	1,14%	-4,01%	6,61%	6,29%	11,46%
CANTABRIA	91,12	91,50	3,67%	2,00%	52,57%	1,54%	2,01%	-9,16%
CASTILLA Y LEON	69,09	69,91	0,35%	1,41%	-7,04%	1,54%	1,78%	-0,12%
CASTILLA-LA MANCHA	56,09	56,99	1,61%	1,47%	3,56%	-0,29%	-0,57%	0,86%
CATALUÑA	125,59	125,59	0,32%	0,64%	-3,80%	8,78%	8,72%	9,04%
COM. MADRID	144,79	144,56	1,93%	1,59%	14,92%	6,12%	5,99%	7,72%
COM. VALENCIANA	70,22	69,50	1,75%	1,75%	0,50%	1,67%	1,79%	1,90%
EXTREMADURA	54,48	54,13	3,05%	1,83%	19,62%	1,69%	0,76%	16,55%
GALICIA	80,55	82,83	-1,96%	-2,05%	-5,18%	2,01%	2,61%	-2,88%
LA RIOJA	65,46	67,05	2,40%	2,69%	1,04%	2,24%	0,37%	13,72%
MURCIA	60,61	61,00	-2,72%	-2,33%	-5,99%	-2,61%	-3,09%	3,99%
NAVARRA	89,43	89,13	-1,16%	3,21%	-9,70%	4,21%	2,67%	7,66%
PAIS VASCO	136,80	136,47	1,44%	2,65%	-4,04%	3,86%	4,10%	2,36%
NACIONAL	100,00	100,00	0,90%	1,05%	-1,08%	5,34%	5,65%	2,12%

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2018

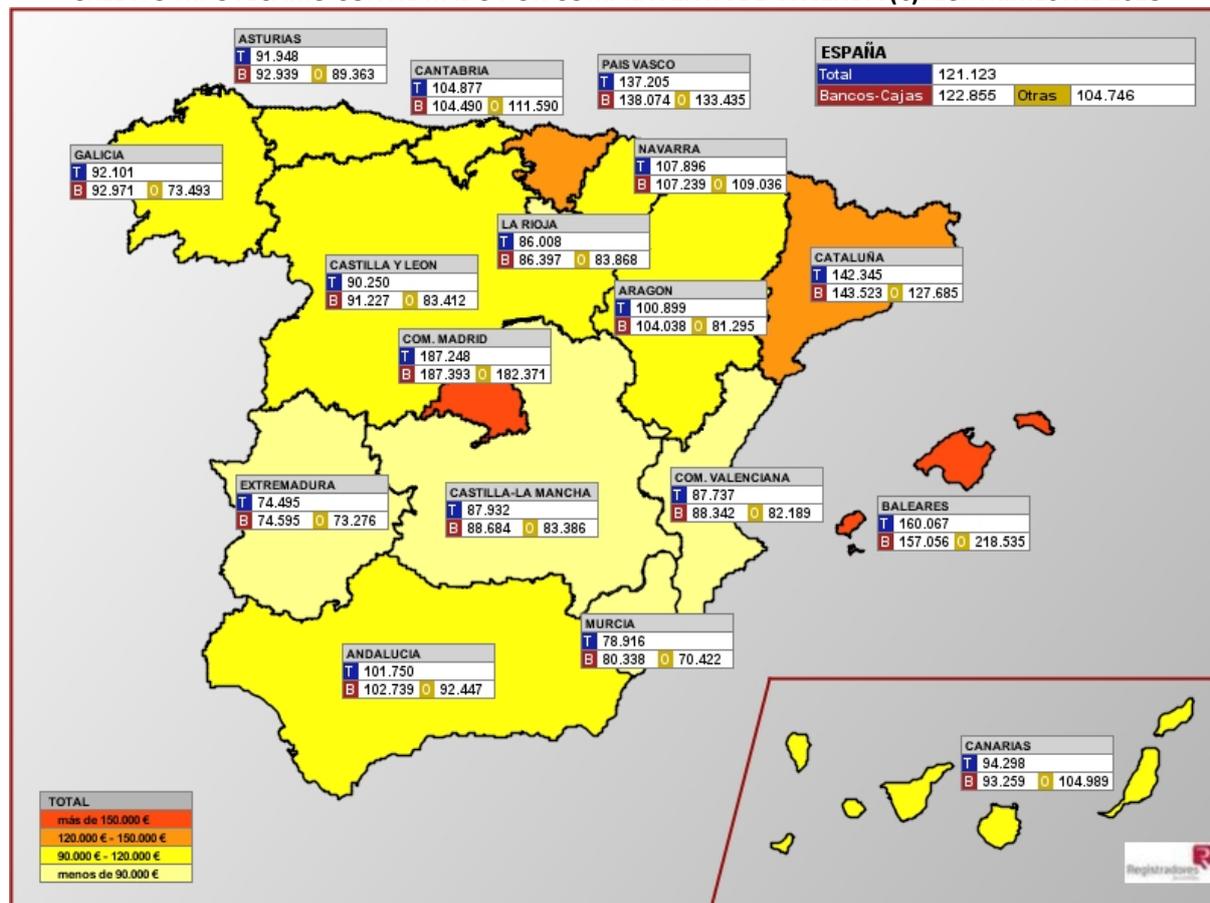


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2018



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1er TRIMESTRE 2018



El endeudamiento hipotecario por vivienda también se ha visto incrementado durante el último trimestre, aunque en menor medida que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. Concretamente, en el primer trimestre del año el endeudamiento hipotecario medio ha sido de 121.123 €, incrementándose un 0,15% con respecto al trimestre precedente (120.945 €).

En este caso la distancia entre agrupaciones de entidades financieras es todavía mayor, con un resultado de 122.855 € en Bancos, frente a los 104.746 € de Otras entidades financieras. Ambas modalidades han contado con un ligero incremento intertrimestral de sus importes medios: 0,16% y 0,14%, respectivamente.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (187.248 €), Baleares (160.067 €), Cataluña (142.345 €) y País Vasco (137.205 €). Por el contrario, los menores importes medios se han alcanzado en Extremadura (74.495 €), Murcia (78.916 €) y La Rioja (86.008 €). En nueve comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido inferior a los 100.000 €.

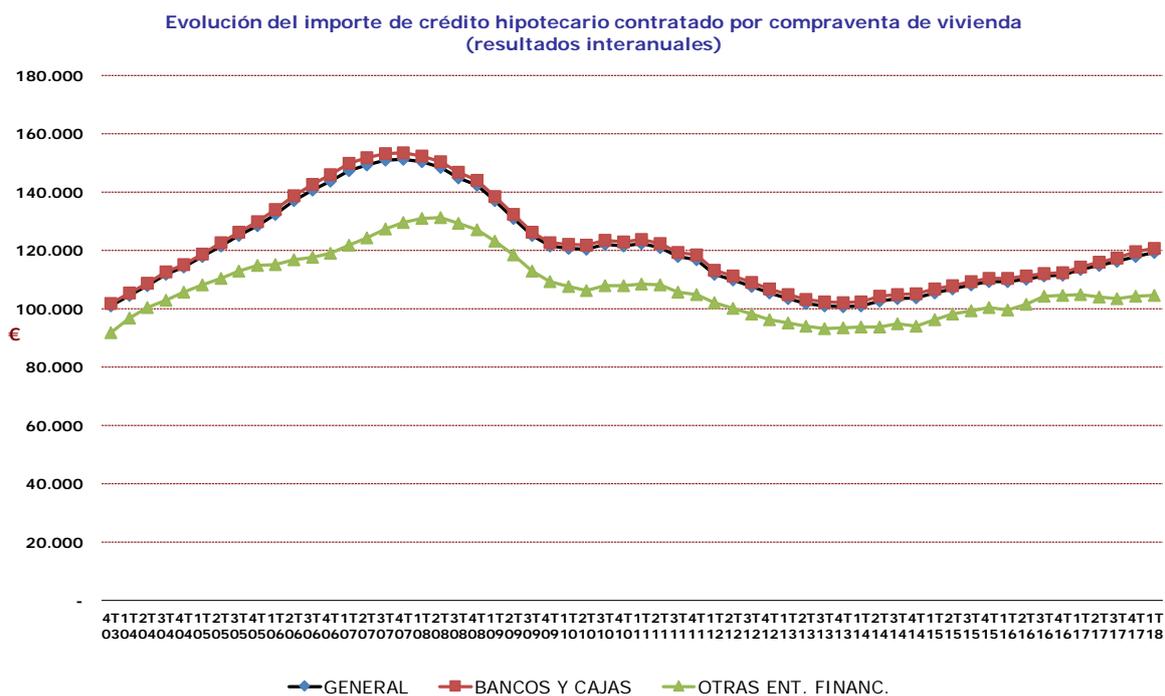
En doce comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario durante el último trimestre, dando lugar a los mayores incrementos en Asturias (5,30%), Cantabria (4,21%) y Aragón (3,77%).

En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario medio ha sido de 119.300 €, incrementándose un 1,08% con respecto al resultado interanual del pasado trimestre. El resultado medio de Bancos ha sido de 120.840 €, superando ampliamente a Otras entidades financieras (104.558 €).

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario durante el último año han sido Comunidad de Madrid (186.502 €), Baleares (154.975 €), Cataluña (140.702 €) y País Vasco (135.033 €),

siendo las únicas comunidades autónomas que han superado la media nacional (119.300 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (73.524 €), Murcia (77.157 €), La Rioja (85.009 €) y Comunidad Valenciana (85.298 €). En diez comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario medio del último año se ha situado por debajo de los 100.000 €.

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados medios interanuales, proporcionan un aumento del endeudamiento hipotecario del 5,11% para el total general, dando lugar a dieciséis trimestres consecutivos con tasas interanuales de signo positivo. El aumento en Bancos ha sido del 5,61%, mientras que Otras entidades financieras han presentado una reducción del -0,28%. La práctica totalidad de comunidades autónomas han presentado incrementos (dieciséis), dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Baleares (10,86%), Cataluña (7,64%) y Aragón (7,61%).



La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación directa de los resultados del primer trimestre de 2018 y el mismo trimestre de 2017 proporcionan un incremento algo más moderado, con una tasa de crecimiento del 4,25%, dando lugar a un incremento del 4,49% en Bancos y del 1,12% en Otras entidades financieras.

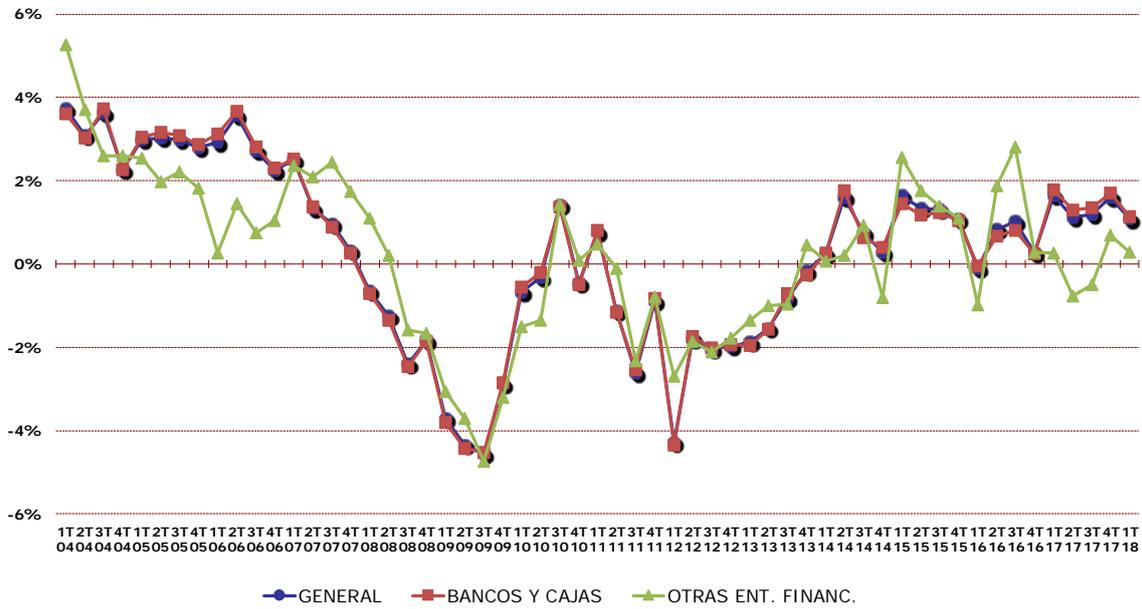
Los gráficos de evolución muestran una consolidada tendencia ascendente que, previsiblemente, se mantendrá a lo largo de los próximos trimestres.

Después de un largo periodo de mantenimiento de tasas de crecimiento trimestrales, nada hace indicar que dicho escenario vaya a ser modificado, más bien al contrario, en la medida que la presión al alza que produce el aumento de precio de la vivienda es cada vez mayor como consecuencia de la intensificación de la tendencia alcista, tal y como hemos podido constatar en el apartado del IPVVR.

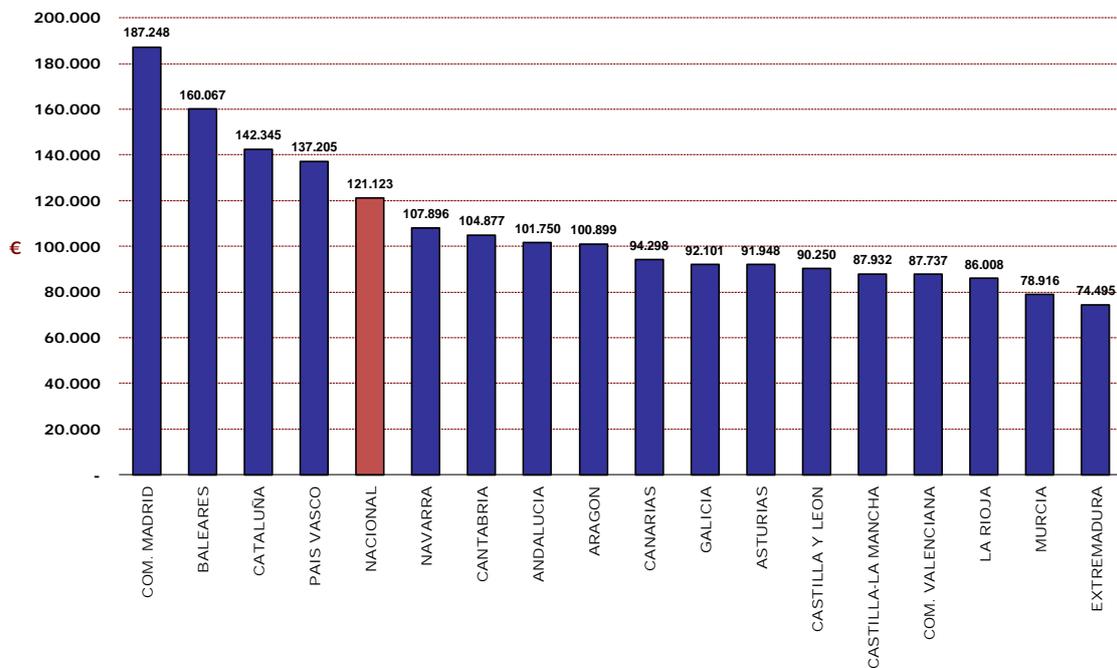
Asimismo, tal y como se ha señalado en el apartado anterior, la reactivación del mercado hipotecario está dando lugar a que las entidades financieras sean más flexibles a la hora de conceder niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda superiores, en la medida que el entorno económico y del propio mercado inmobiliario, proporciona mayores niveles de seguridad desde el punto de vista del acreedor.

En consecuencia, previsiblemente se mantendrá la tendencia alcista en el comportamiento de la variable, facilitando el dinamismo del mercado de compraventas de vivienda, pero generando un cierto deterioro en los indicadores de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse en apartados posteriores.

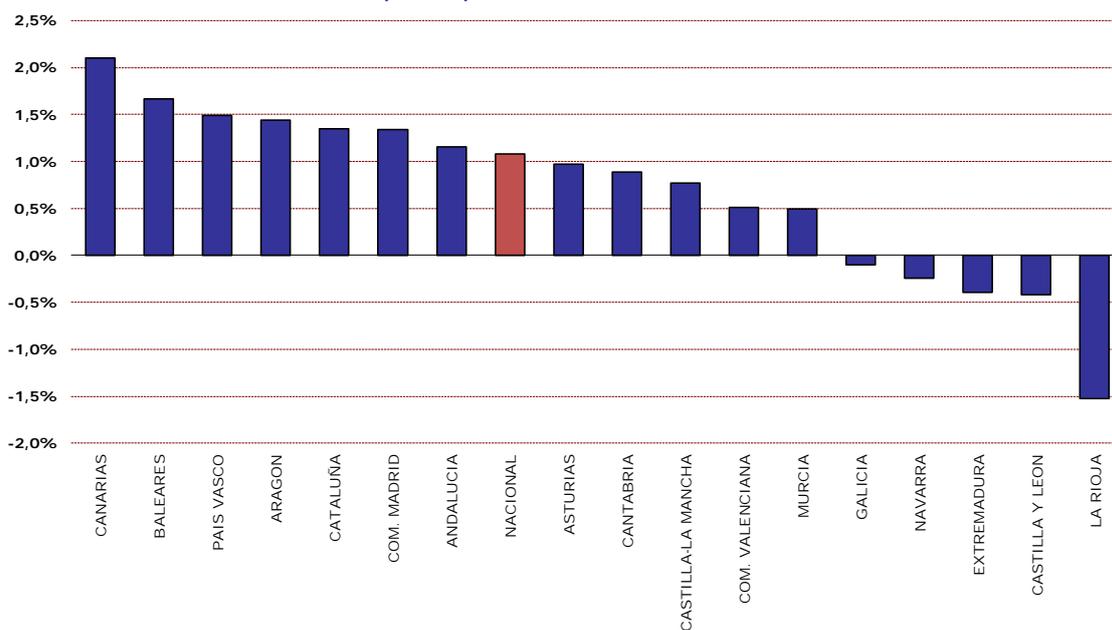
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2018



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2018



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2018	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	101.750	102.739	92.447	99.441	100.222	91.055
ARAGON	100.899	104.038	81.295	100.715	103.083	83.124
ASTURIAS	91.948	92.939	89.363	89.986	91.294	86.528
BALEARES	160.067	157.056	218.535	154.975	154.192	167.787
CANARIAS	94.298	93.259	104.989	88.989	87.832	102.584
CANTABRIA	104.877	104.490	111.590	104.716	105.159	97.275
CASTILLA Y LEON	90.250	91.227	83.412	88.880	89.256	85.990
CASTILLA-LA MANCHA	87.932	88.684	83.386	88.454	88.945	85.989
CATALUÑA	142.345	143.523	127.685	140.702	141.559	130.425
COM. MADRID	187.248	187.393	182.371	186.502	187.246	166.576
COM. VALENCIANA	87.737	88.342	82.189	85.298	86.027	78.241
EXTREMADURA	74.495	74.595	73.276	73.524	73.831	69.783
GALICIA	92.101	92.971	73.493	93.371	93.913	80.361
LA RIOJA	86.008	86.397	83.868	85.009	83.221	93.818
MURCIA	78.916	80.338	70.422	77.157	78.079	71.253
NAVARRA	107.896	107.239	109.036	105.119	104.590	106.094
PAIS VASCO	137.205	138.074	133.435	135.033	135.915	131.562
NACIONAL	121.123	122.855	104.746	119.300	120.840	104.558

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2018	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.								
ANDALUCIA	84,01	83,35	1,47%	1,47%	3,43%	1,51%	1,82%	-2,15%
ARAGON	83,30	84,42	3,77%	5,35%	-6,39%	7,61%	9,62%	-7,99%
ASTURIAS	75,91	75,43	5,30%	7,50%	-0,06%	2,42%	2,26%	3,88%
BALEARES	132,15	129,90	-0,04%	0,77%	-13,96%	10,86%	12,37%	-23,09%
CANARIAS	77,85	74,59	2,50%	0,52%	24,90%	6,19%	6,16%	6,99%
CANTABRIA	86,59	87,78	4,21%	3,26%	24,79%	0,20%	0,53%	-5,01%
CASTILLA Y LEON	74,51	74,50	1,50%	2,23%	-3,65%	1,17%	1,22%	0,45%
CASTILLA-LA MANCHA	72,60	74,14	0,13%	2,19%	-10,06%	5,06%	7,04%	-4,22%
CATALUÑA	117,52	117,94	1,85%	2,08%	-1,75%	7,64%	7,99%	2,98%
COM. MADRID	154,59	156,33	-2,48%	-2,68%	4,41%	6,07%	6,04%	4,28%
COM. VALENCIANA	72,44	71,50	3,03%	2,72%	6,26%	2,21%	2,30%	1,54%
EXTREMADURA	61,50	61,63	-6,40%	-7,10%	1,58%	1,13%	0,55%	12,01%
GALICIA	76,04	78,27	-3,55%	-3,14%	-13,19%	2,17%	2,54%	-5,94%
LA RIOJA	71,01	71,26	-1,99%	3,25%	-26,59%	1,68%	-1,78%	21,23%
MURCIA	65,15	64,67	1,58%	2,95%	-6,49%	-2,41%	-3,41%	7,15%
NAVARRA	89,08	88,11	0,98%	-0,86%	4,49%	2,31%	2,15%	2,65%
PAIS VASCO	113,28	113,19	1,12%	-0,37%	6,72%	2,89%	3,47%	0,61%
NACIONAL	100,00	100,00	0,15%	0,16%	0,14%	5,11%	5,61%	-0,28%

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

Los tipos de interés de contratación inicial han mostrado un nuevo, pero ligero, descenso durante el primer trimestre del año, alcanzando un resultado medio del 2,26%, por debajo del 2,29% del cuarto trimestre de 2017. De hecho, supone la cuantía más baja en los resultados trimestrales de la serie histórica, dando lugar a unas condiciones de tipos de interés especialmente favorables.

La contratación de hipotecas a tipo de interés fijo, tal y como podrá constatarse en el siguiente apartado, parece haberse estabilizado, lo que ha minorado la presión al alza en los tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Por otro lado, la contratación a tipo de interés variable, que en su práctica totalidad utiliza el EURIBOR como índice de referencia, mantiene su goteo a la baja. Este conjunto de factores son los que han producido este ligero descenso, proporcionando el mínimo histórico.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 1T 2018		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	2,27 %	2,29 %
ARAGON	2,16 %	2,22 %
ASTURIAS	2,18 %	2,24 %
BALEARES	2,36 %	2,33 %
CANARIAS	2,43 %	2,47 %
CANTABRIA	2,01 %	1,95 %
CASTILLA Y LEON	2,11 %	2,11 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,21 %	2,23 %
CATALUÑA	2,51 %	2,51 %
COM. MADRID	2,08 %	2,08 %
COM. VALENCIANA	2,37 %	2,36 %
EXTREMADURA	2,09 %	2,11 %
GALICIA	2,44 %	2,39 %
LA RIOJA	2,06 %	2,09 %
MURCIA	2,45 %	2,44 %
NAVARRA	1,98 %	2,07 %
PAIS VASCO	1,88 %	1,95 %
NACIONAL	2,26 %	2,27 %

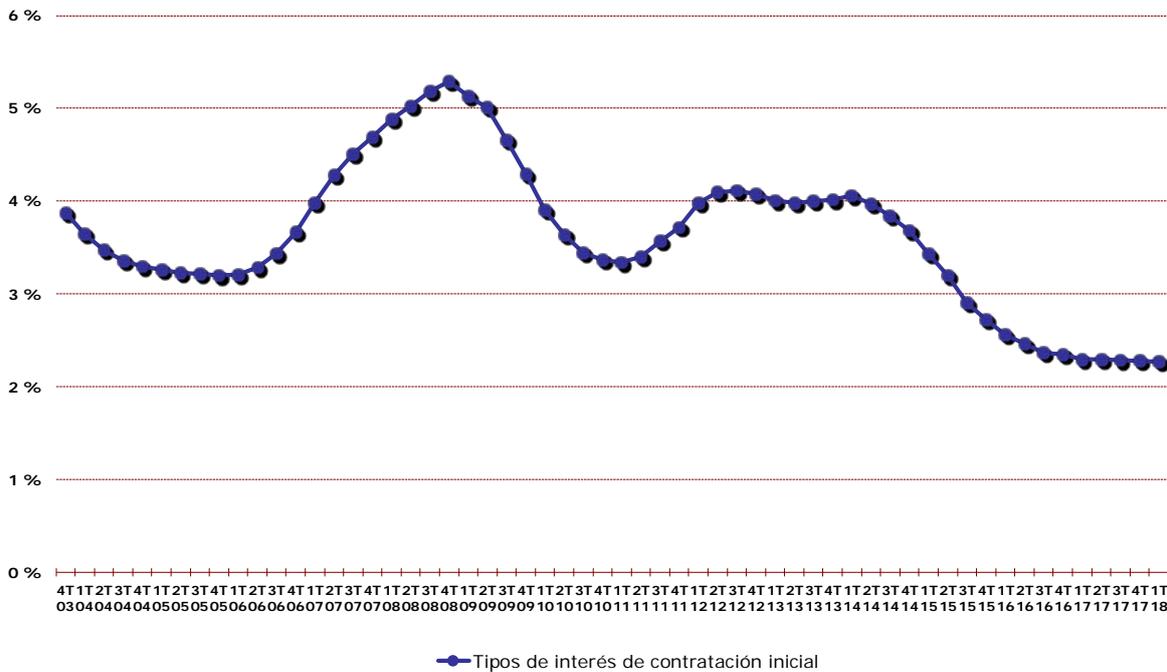
Las diferencias territoriales resultan relativamente apreciables. Concretamente, la diferencia entre el mayor y menor tipo de interés medio de contratación es de 0,63 pp en el primer trimestre del año. Concretamente, las comunidades autónomas con mayores tipos de interés de contratación media han sido Cataluña (2,51%), Murcia (2,45%), Galicia (2,44%) y Canarias (2,43%). En el extremo opuesto se sitúan País Vasco (1,88%), Navarra (1,98%), Cantabria (2,01%) y La Rioja (2,06%).

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales, donde se constata cómo en este caso en el primer trimestre del año también se alcanza un nuevo mínimo histórico, en esta ocasión con un resultado medio del 2,27%. En el mismo se aprecia una cierta tendencia a la estabilidad de los resultados durante los últimos trimestres, pero dentro de una ligera tendencia descendente, favoreciendo nuevamente la consecución de buenos ratios de accesibilidad.

Sin duda se trata de tipos de interés de contratación hipotecaria históricamente bajos, que se configuran como un factor dinamizador del propio mercado inmobiliario, en la medida que mejoran las condiciones de accesibilidad en los supuestos de compra de vivienda.

Tomando en consideración los resultados interanuales, las diferencias entre los extremos son más reducidas que en los resultados trimestrales, concretamente de 0,56 pp. En esta ocasión los mayores tipos de contratación medios han correspondido a Cataluña (2,51%), Canarias (2,47%) y Murcia (2,44%), mientras que los tipos de interés medios más bajos se han alcanzado en País Vasco (1,95%), Cantabria (1,95%) y Navarra (2,07%).

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

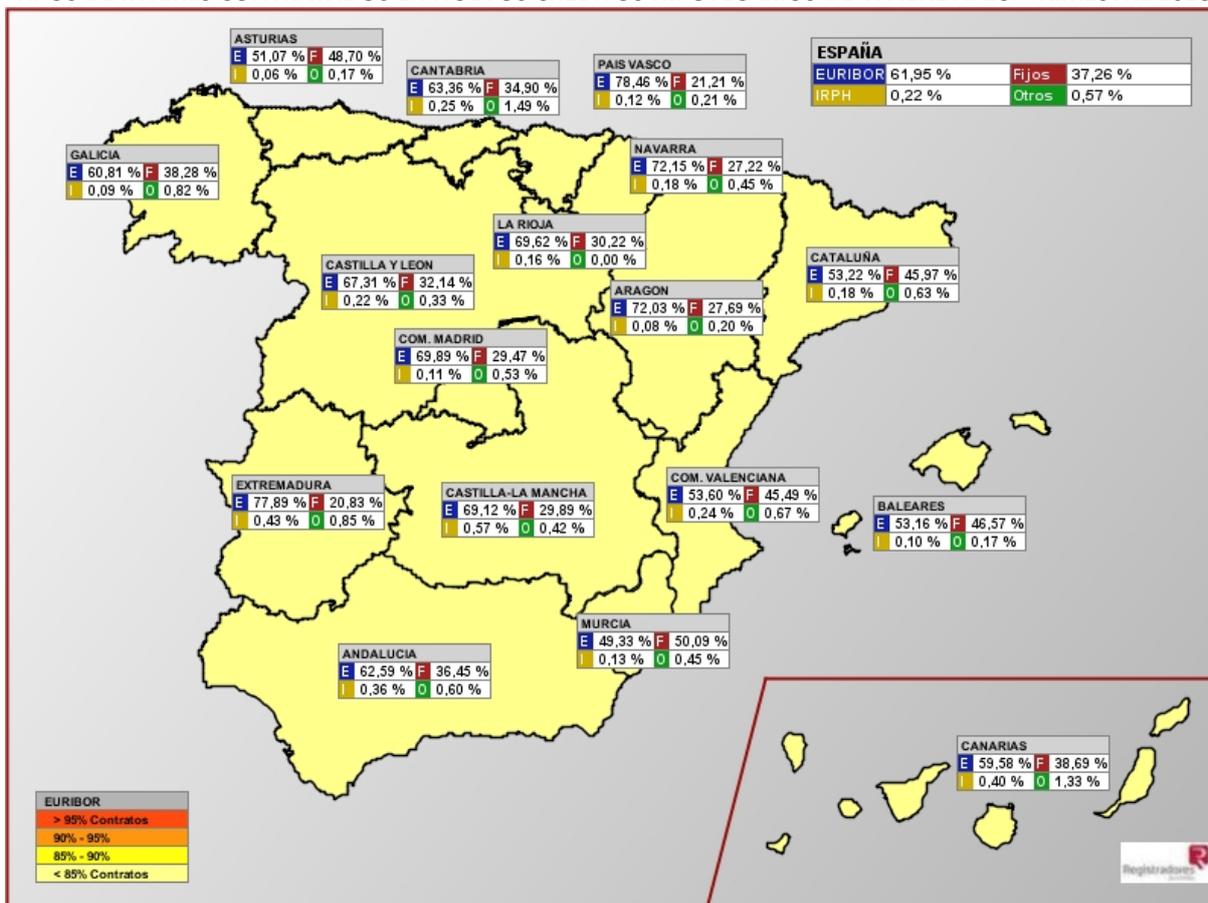


El margen de mejora de los tipos de interés de contratación inicial ya es muy reducida, decantándonos hacia una estabilidad de resultados a lo largo de los próximos trimestres, dando lugar a tipos de interés de contratación medios similares a los obtenidos a lo largo de los últimos trimestres.

A medio plazo la tendencia será claramente alcista, en la medida que la política de tipos de interés del Banco Central Europeo se vaya modificando hacia un incremento de los tipos de interés, aunque dentro de un proceso que se estima resultará progresivamente alcista, con ritmos de crecimiento necesariamente lentos.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2018



Después de dos trimestres consecutivos con ligeros descensos de peso en contratación a tipo de interés fijo, en el primer trimestre del año se ha producido un nuevo incremento, concretamente de 0,63 pp, situando la contratación a tipo de interés fijo en el 37,26% de los nuevos créditos hipotecarios del primer trimestre. La contratación a tipo de interés variable se ha situado por tanto en el 62,74%, correspondiendo la práctica totalidad (61,95%) a contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

El máximo histórico en contratación a tipo de interés fijo se alcanzó en el segundo trimestre de 2017 con un 38,51%, por lo que las cuantías alcanzadas se encuentran cerca de dicho máximo histórico.

Las comunidades autónomas que mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han alcanzado durante el último trimestre han sido Murcia (50,09%), Asturias (48,70%), Baleares (46,57%), Cataluña (45,97%) y Comunidad Valenciana (45,49%). En siete comunidades autónomas se han incrementado los pesos relativos con respecto al trimestre precedente, dando lugar a descensos en diez de ellas. Las comunidades autónomas con mayores tasas intertrimestrales de crecimiento han sido Comunidad de Madrid (3,88 pp), Castilla y León (3,79 pp), Navarra (2,69 pp) y Baleares y Aragón (ambas 2,46 pp).

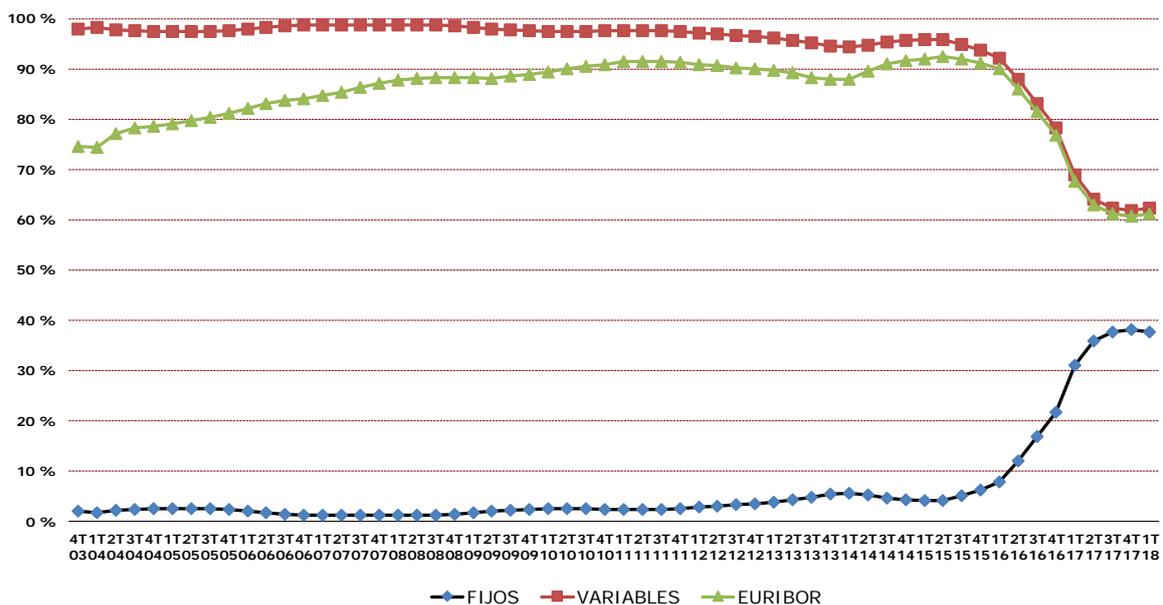
En los últimos doce meses la contratación a tipo fijo se ha situado en el 37,75%, dejando la contratación a tipo de interés variable en el 62,25%, con un 61,18% de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. Con respecto al trimestre precedente ha descendido ligeramente la contratación a tipo de interés fijo, que se situó con un resultado interanual del 38,12%, alcanzando el mayor peso de la serie histórica.

Las mayores cuotas de mercado de contratación a tipo de interés fijo durante el último año se han alcanzado en Murcia (50,28%), Asturias (50,24%), Cataluña (48,19%) y Baleares (46,81%).

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de los resultados anuales al cierre del primer trimestres de 2018 y de 2017, proporcionan un incremento de la contratación a tipo de interés fijo de 6,61 pp, dando lugar a la correspondiente reducción en contratación a tipo de interés variable. En todas las comunidades autónomas se ha incrementado la contratación a tipo de interés fijo durante el último año, dando lugar a la consecución de las mayores tasas de crecimiento en Canarias (14,28 pp), Asturias (11,38 pp), Castilla – La Mancha (9,32 pp) y Comunidad de Madrid (9,16 pp).

La consecución de la tasa de variación anual a través de la comparación directa de los resultados trimestrales del primer trimestres de 2018 con el mismo trimestre de 2017 muestra una realidad muy distinta, con una reducción de la contratación a tipo de interés fijo en -1,44 pp, dando lugar al correspondiente incremento en la contratación a tipo de interés variable.

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



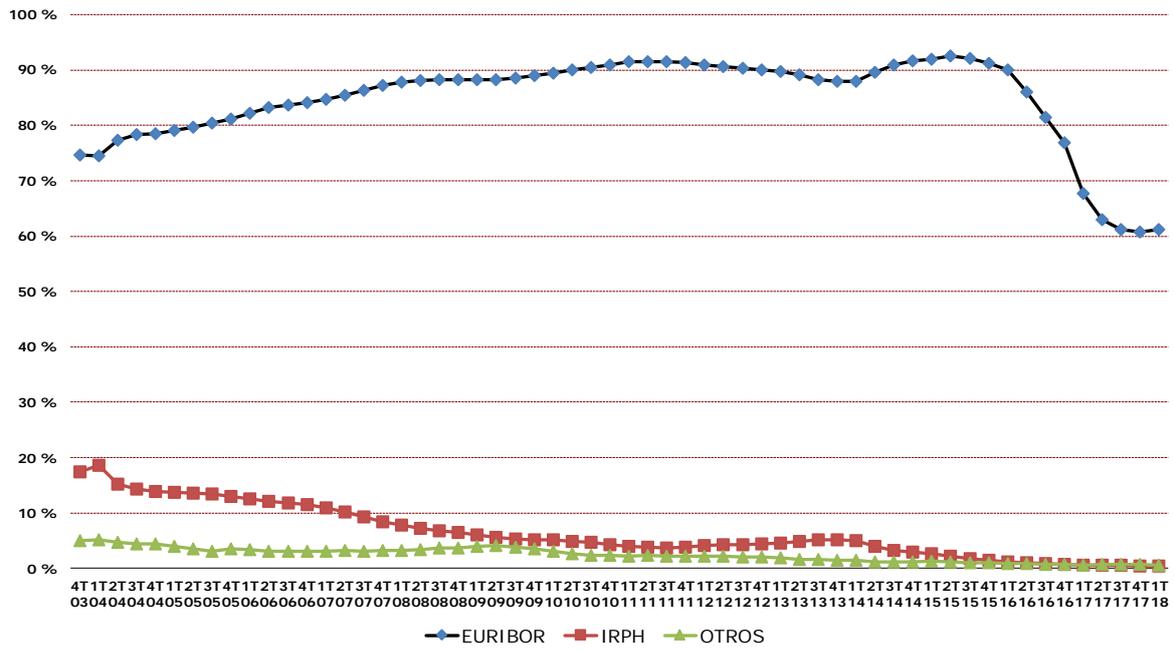
Los gráficos de evolución muestran claramente un cierto freno en la intensa tendencia alcista de la contratación a tipo de interés fijo. De hecho, los resultados interanuales de los últimos trimestres parecen dar paso a una cierta estabilidad de resultados, con pesos de contratación a tipo de interés variable ligeramente por encima del 60%, frente a la contratación a tipo de interés fijo, con niveles que encuentran su tope por debajo del 40%.

Las perspectivas de tipos de interés marcarán la consolidación o cambio de tendencia en el comportamiento de los tipos de interés de contratación inicial. En la medida que las perspectivas se mantengan como las existentes actualmente, la tendencia será a la consolidación de niveles similares a los actuales o incluso de crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo.

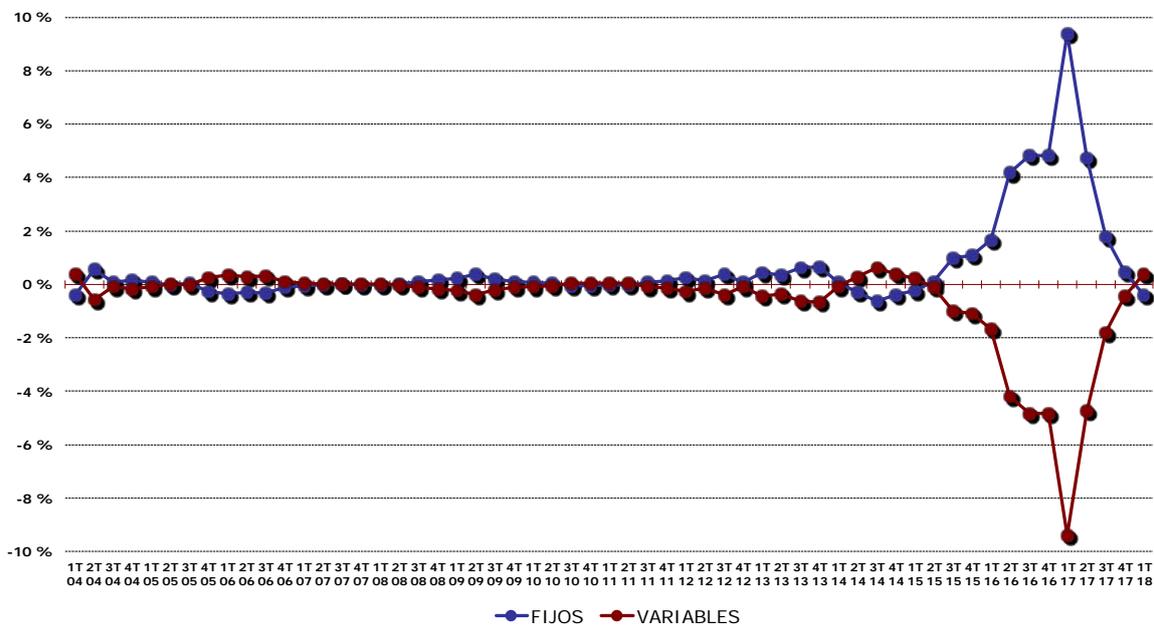
Sin embargo, en la medida que exista unas claras perspectivas de crecimiento de los tipos de interés, las entidades financieras intentarán reducir su exposición al riesgo fomentando la contratación a tipo de interés variable, haciendo menos interesantes las actuales ofertas de contratación a tipo de interés fijo.

Por tanto, será el propio mercado, la política de tipo de interés y los intereses de los agentes oferentes y demandantes de crédito los que determinarán el comportamiento futuro. En un horizonte de corto plazo, es decir, para los próximos trimestres, nosotros seguimos apostando por una estructura de resultados similar a la existente actualmente.

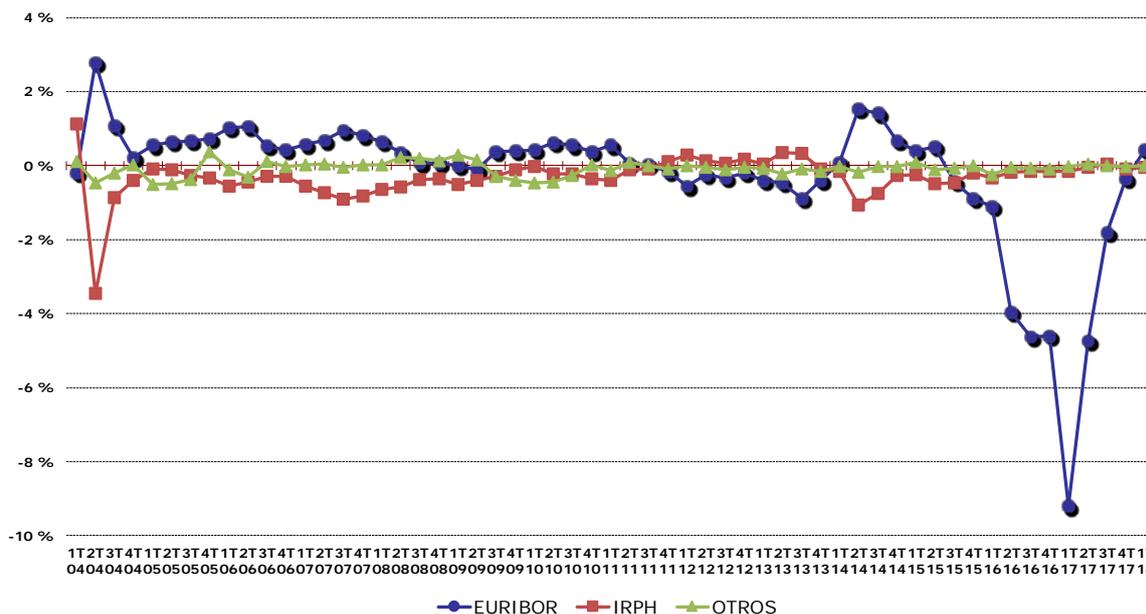
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



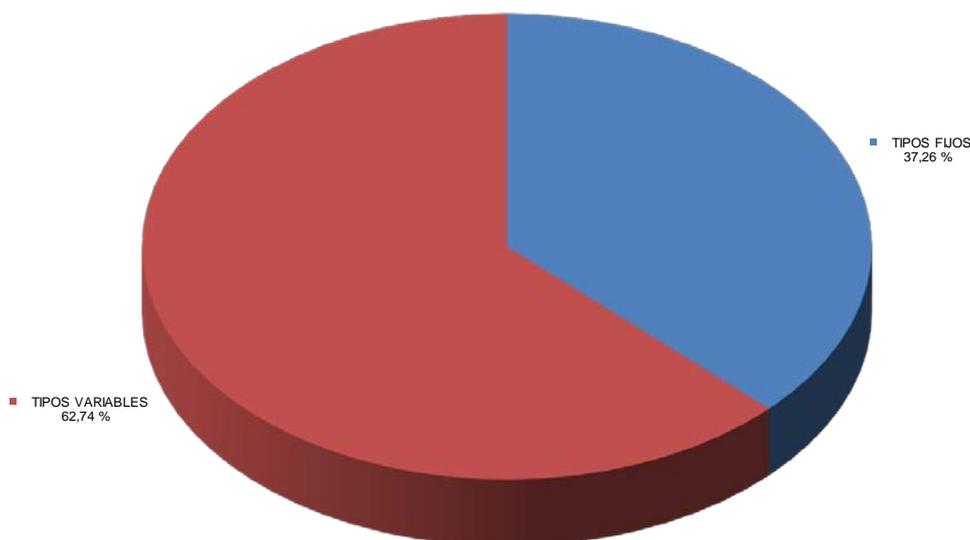
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



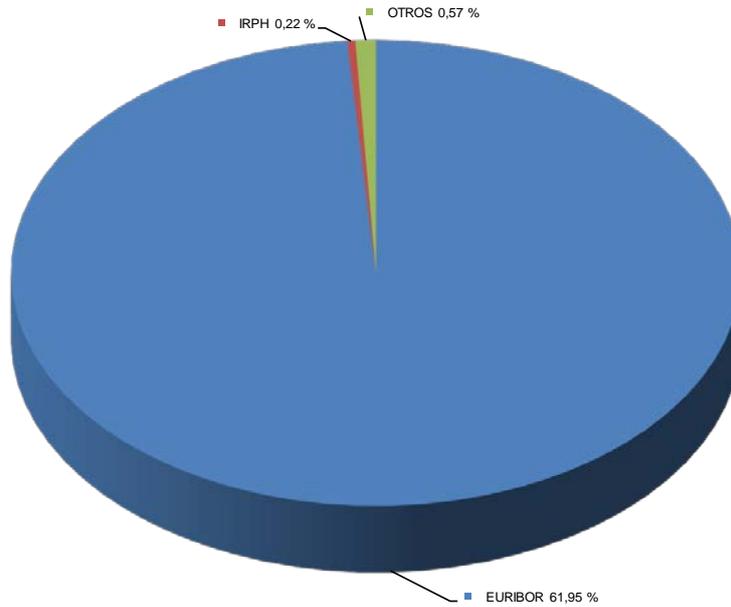
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2018	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.	36,45 %	63,55 %	62,59 %	0,36 %	0,60 %	37,23 %	62,77 %	61,56 %	0,54 %	0,67 %
ANDALUCIA	27,69 %	72,31 %	72,03 %	0,08 %	0,20 %	26,11 %	73,89 %	73,60 %	0,15 %	0,14 %
ARAGON	48,70 %	51,30 %	51,07 %	0,06 %	0,17 %	50,24 %	49,76 %	49,09 %	0,13 %	0,54 %
ASTURIAS	46,57 %	53,43 %	53,16 %	0,10 %	0,17 %	46,81 %	53,19 %	52,06 %	0,79 %	0,34 %
BALEARES	38,69 %	61,31 %	59,58 %	0,40 %	1,33 %	40,60 %	59,40 %	57,29 %	1,04 %	1,07 %
CANARIAS	34,90 %	65,10 %	63,36 %	0,25 %	1,49 %	35,43 %	64,57 %	63,24 %	0,13 %	1,20 %
CANTABRIA	32,14 %	67,86 %	67,31 %	0,22 %	0,33 %	30,23 %	69,77 %	68,99 %	0,44 %	0,34 %
CASTILLA Y LEON	29,89 %	70,11 %	69,12 %	0,57 %	0,42 %	29,24 %	70,76 %	69,31 %	0,80 %	0,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	45,97 %	54,03 %	53,22 %	0,18 %	0,63 %	48,19 %	51,81 %	50,78 %	0,53 %	0,50 %
CATALUÑA	29,47 %	70,53 %	69,89 %	0,11 %	0,53 %	28,71 %	71,29 %	70,13 %	0,05 %	1,11 %
COM. MADRID	45,49 %	54,51 %	53,60 %	0,24 %	0,67 %	45,82 %	54,18 %	53,11 %	0,46 %	0,61 %
COM. VALENCIANA	20,83 %	79,17 %	77,89 %	0,43 %	0,85 %	23,22 %	76,78 %	75,38 %	0,61 %	0,79 %
EXTREMADURA	38,28 %	61,72 %	60,81 %	0,09 %	0,82 %	40,56 %	59,44 %	58,62 %	0,21 %	0,61 %
GALICIA	30,22 %	69,78 %	69,62 %	0,16 %	0,00 %	30,92 %	69,08 %	68,63 %	0,27 %	0,18 %
LA RIOJA	50,09 %	49,91 %	49,33 %	0,13 %	0,45 %	50,28 %	49,72 %	48,94 %	0,32 %	0,46 %
MURCIA	27,22 %	72,78 %	72,15 %	0,18 %	0,45 %	25,89 %	74,11 %	73,27 %	0,27 %	0,57 %
NAVARRA	21,21 %	78,79 %	78,46 %	0,12 %	0,21 %	22,74 %	77,26 %	76,88 %	0,15 %	0,23 %
PAIS VASCO	37,26 %	62,74 %	61,95 %	0,22 %	0,57 %	37,75 %	62,25 %	61,18 %	0,43 %	0,64 %
NACIONAL										

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2018	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	1,88 %	-1,88 %	-1,59 %	-0,12 %	-0,17 %	6,93 %	-6,93 %	-6,38 %	-0,54 %	-0,01 %
ARAGON	2,46 %	-2,46 %	-2,59 %	-0,02 %	0,15 %	-1,52 %	1,52 %	2,36 %	-0,75 %	-0,09 %
ASTURIAS	-3,45 %	3,45 %	4,13 %	0,06 %	-0,74 %	11,38 %	-11,38 %	-11,59 %	-0,06 %	0,27 %
BALEARES	2,46 %	-2,46 %	-1,96 %	-0,16 %	-0,34 %	2,57 %	-2,57 %	-2,31 %	-0,02 %	-0,24 %
CANARIAS	-6,90 %	6,90 %	6,76 %	-0,03 %	0,17 %	14,28 %	-14,28 %	-15,17 %	0,56 %	0,33 %
CANTABRIA	-0,24 %	0,24 %	-0,97 %	0,25 %	0,96 %	7,76 %	-7,76 %	-8,15 %	-0,05 %	0,44 %
CASTILLA Y LEON	3,79 %	-3,79 %	-3,28 %	-0,23 %	-0,28 %	4,57 %	-4,57 %	-4,44 %	-0,09 %	-0,04 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,56 %	0,56 %	0,91 %	-0,18 %	-0,17 %	9,32 %	-9,32 %	-9,02 %	-0,37 %	0,07 %
CATALUÑA	-3,38 %	3,38 %	3,28 %	-0,04 %	0,14 %	6,67 %	-6,67 %	-6,65 %	0,11 %	-0,13 %
COM. MADRID	3,88 %	-3,88 %	-3,88 %	0,09 %	-0,09 %	9,16 %	-9,16 %	-9,63 %	-0,03 %	0,50 %
COM. VALENCIANA	-0,17 %	0,17 %	0,00 %	-0,06 %	0,23 %	7,82 %	-7,82 %	-7,52 %	-0,11 %	-0,19 %
EXTREMADURA	-1,01 %	1,01 %	0,91 %	-0,02 %	0,12 %	4,70 %	-4,70 %	-4,62 %	0,14 %	-0,22 %
GALICIA	-3,52 %	3,52 %	3,21 %	-0,21 %	0,52 %	8,22 %	-8,22 %	-7,97 %	-0,04 %	-0,21 %
LA RIOJA	-0,82 %	0,82 %	1,41 %	-0,03 %	-0,56 %	1,73 %	-1,73 %	-1,64 %	0,22 %	-0,31 %
MURCIA	-2,33 %	2,33 %	1,99 %	-0,05 %	0,39 %	5,01 %	-5,01 %	-4,65 %	-0,21 %	-0,15 %
NAVARRA	2,69 %	-2,69 %	-2,77 %	0,07 %	0,01 %	1,36 %	-1,36 %	-1,48 %	0,16 %	-0,04 %
PAIS VASCO	0,76 %	-0,76 %	-0,84 %	0,12 %	-0,04 %	0,00 %	0,00 %	0,32 %	0,02 %	-0,34 %
NACIONAL	0,63 %	-0,63 %	-0,57 %	-0,05 %	-0,01 %	6,61 %	-6,61 %	-6,49 %	-0,12 %	0,00 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2018

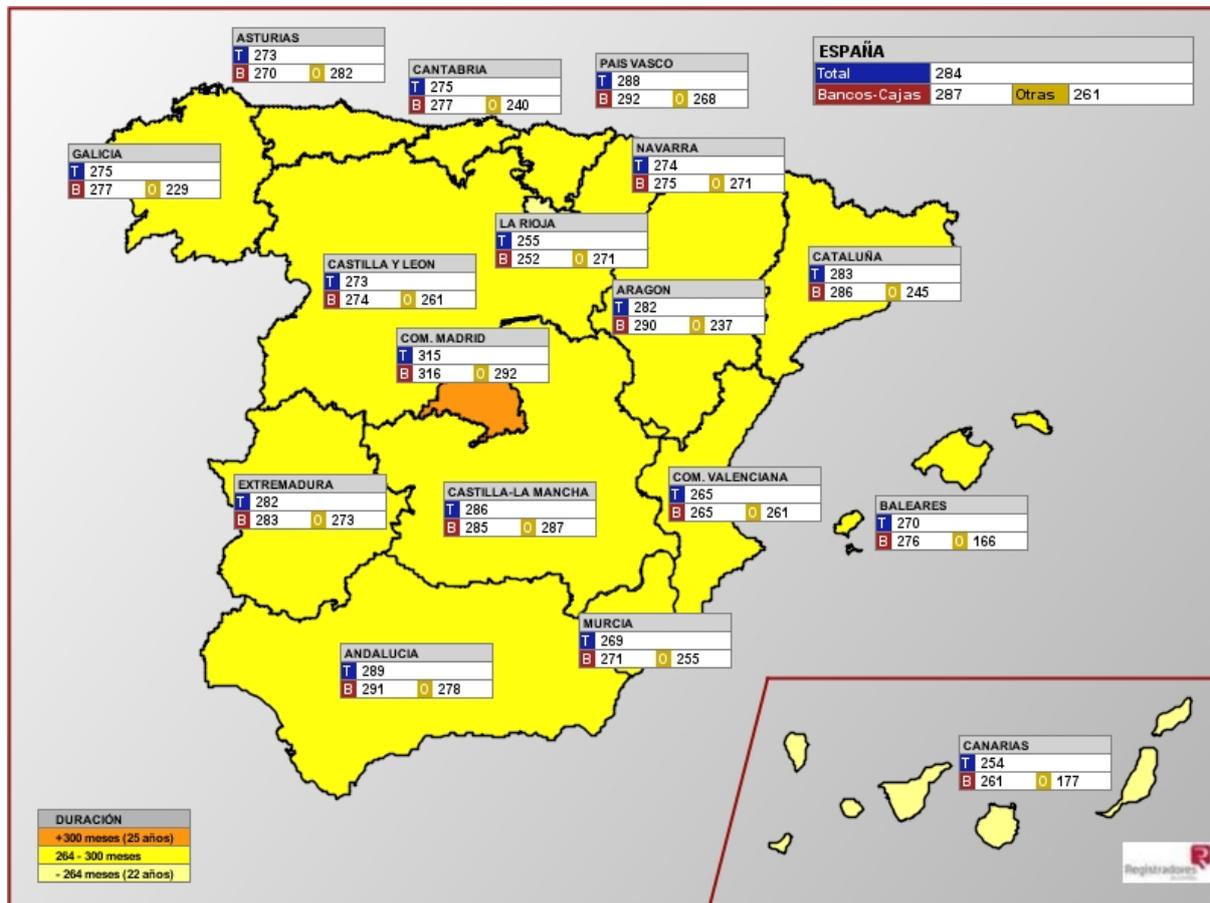


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2018



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
1er TRIMESTRE 2018



La duración media de los nuevos créditos hipotecarios continúa su lenta y progresiva tendencia ascendente, dando lugar a pequeños, pero constantes crecimientos trimestre tras trimestre. Concretamente, en el primer trimestre del año el periodo medio de contratación ha sido de 284 meses (23 años y 8 meses), dando lugar a un incremento intertrimestral del 0,71% (282 meses en el cuarto trimestre de 2017).

Se mantiene el tradicional distanciamiento entre el periodo medio de Bancos (287 meses; 23 años y 11 meses) y Otras entidades financieras (261 meses; 21 años y 9 meses). De hecho en el último trimestre se ha ampliado dicha distancia como consecuencia de que en Bancos el periodo medio se ha ampliado un 1,06%, mientras que en Otras entidades financieras se ha reducido un -0,38%.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (315 meses; 26 años y 3 meses), Andalucía (289 meses; 24 años y 1 meses), País Vasco (288 meses; 24 años) y Castilla – La Mancha (286 meses; 23 años y 10 meses). Por el contrario, los periodos más reducidos se han alcanzado en Canarias (254 meses; 21 años y 2 meses), La Rioja (255 meses; 21 años y 3 meses) y Comunidad Valenciana (265 meses; 22 años y 1 mes).

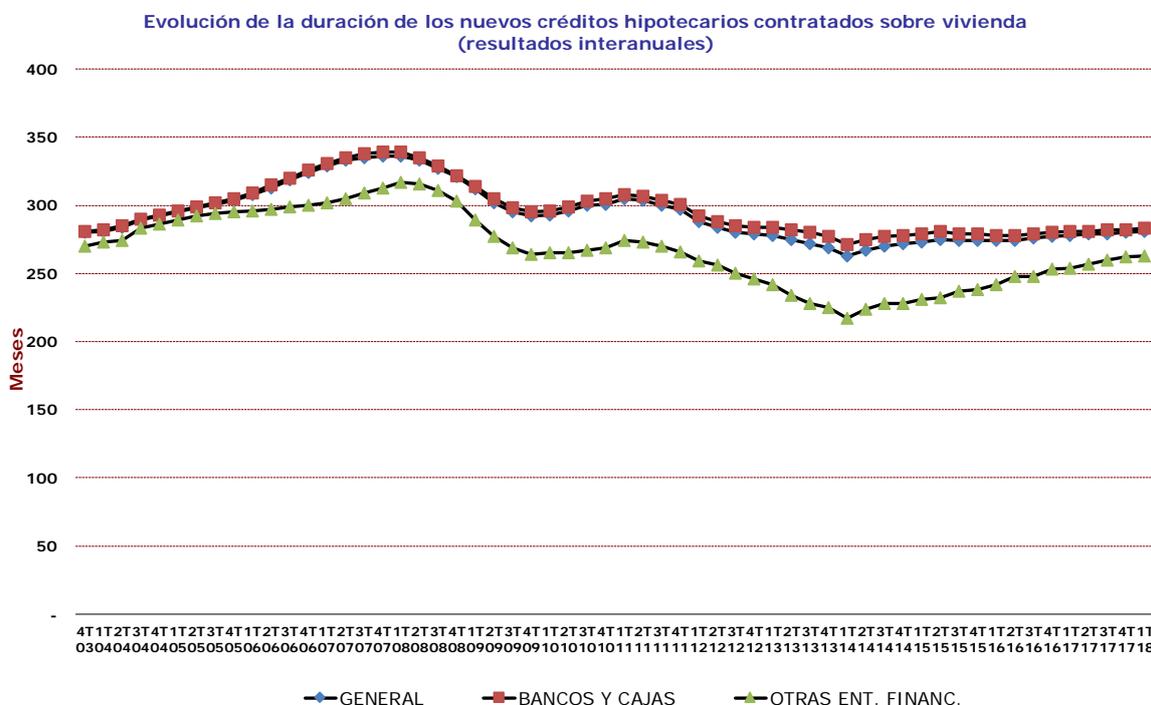
En once comunidades autónomas se ha incrementado el periodo medio de contratación, dando lugar a los mayores crecimientos intertrimestrales en Canarias (4,96%), Aragón (4,44%) y Castilla y León (3,41%). Por el contrario, cinco comunidades han presentado descensos, dando lugar a los mayores ajustes en La Rioja (-5,20%) y Extremadura (-3,75%).

En los últimos doce meses el periodo medio ha sido de 281 meses (23 años y 5 meses), con un ligero incremento con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (280 meses; 23 años y 4 meses). En

este caso los Bancos han presentado un periodo medio de 283 meses (23 años y 7 meses) y Otras entidades financieras de 263 meses (21 años y 11 meses).

Los mayores periodos medios de contratación durante los últimos doce meses se han alcanzado en Comunidad de Madrid con 310 meses (25 años y 10 meses), País Vasco con 291 meses (24 años y 3 meses), Extremadura y Castilla – La Mancha, ambas con 285 meses (23 años y 9 meses) y Andalucía con 284 meses (23 años y 8 meses), mientras que los menores plazos medios han correspondido a Canarias con 242 meses (20 años y 2 meses), La Rioja con 260 meses (21 años y 8 meses) y Comunidad Valenciana con 263 meses (21 años y 11 meses).

Las tasas de variación interanuales, obtenidas a través de la comparación de resultados interanuales del primer trimestres de 2018 y de 2017, muestran un incremento de los periodos medios del 1,08% durante el último año. Los Bancos han aumentado su periodo medio un 0,71%, mientras que en Otras entidades financieras dicho incremento ha sido del 3,54%. Trece comunidades autónomas presentan tasas interanuales positivas, dando lugar a los mayores incrementos en Aragón (3,72%), Baleares (2,71%) y Cataluña (2,17%). Por el contrario, únicamente cuatro comunidades autónomas han presentado descensos interanuales: Castilla y León (-1,47%), La Rioja (-1,14%), Galicia (-0,72%) y Asturias (-0,37%).



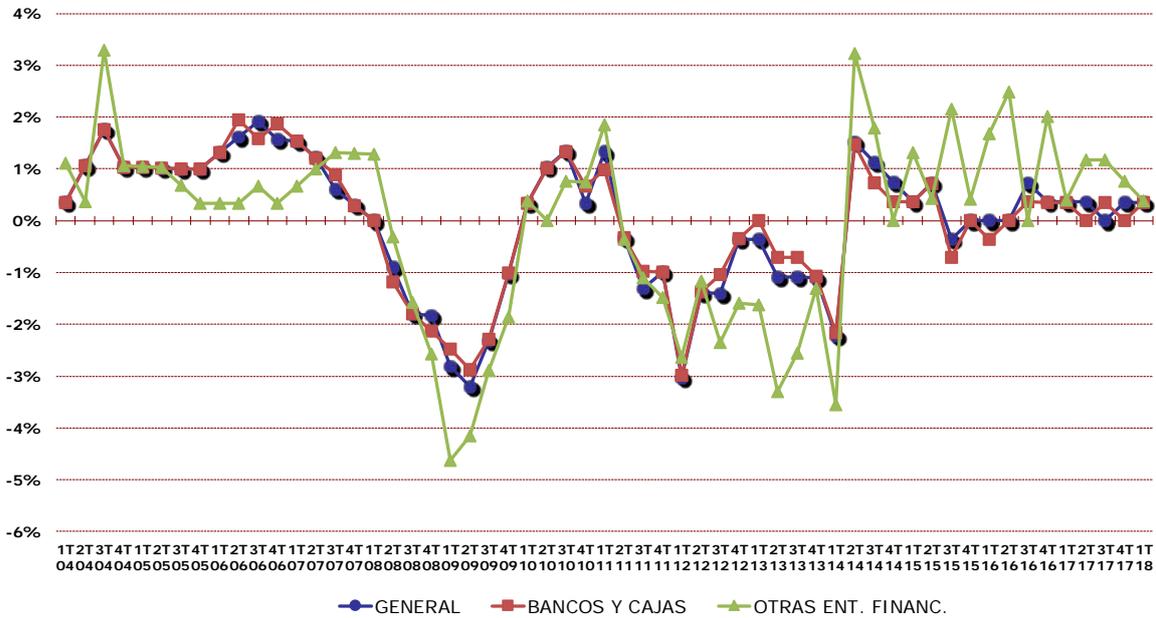
La consecución de la evolución anual a través de la comparación directa de los resultados trimestrales del primer trimestre de 2018 y el mismo trimestre de 2017 muestran un incremento algo más intenso, concretamente del 1,43%, con una tasa del 1,77% en Bancos y del 1,16% en Otras entidades financieras.

La tendencia previsible con respecto a la evolución de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios es de continuidad del escenario actual, es decir, ligeros y constantes crecimientos en la medida que, en un proceso de incremento del precio de la vivienda y del endeudamiento hipotecario por vivienda, permite contrarrestar el deterioro de la accesibilidad, proporcionando condiciones ligeramente más favorables.

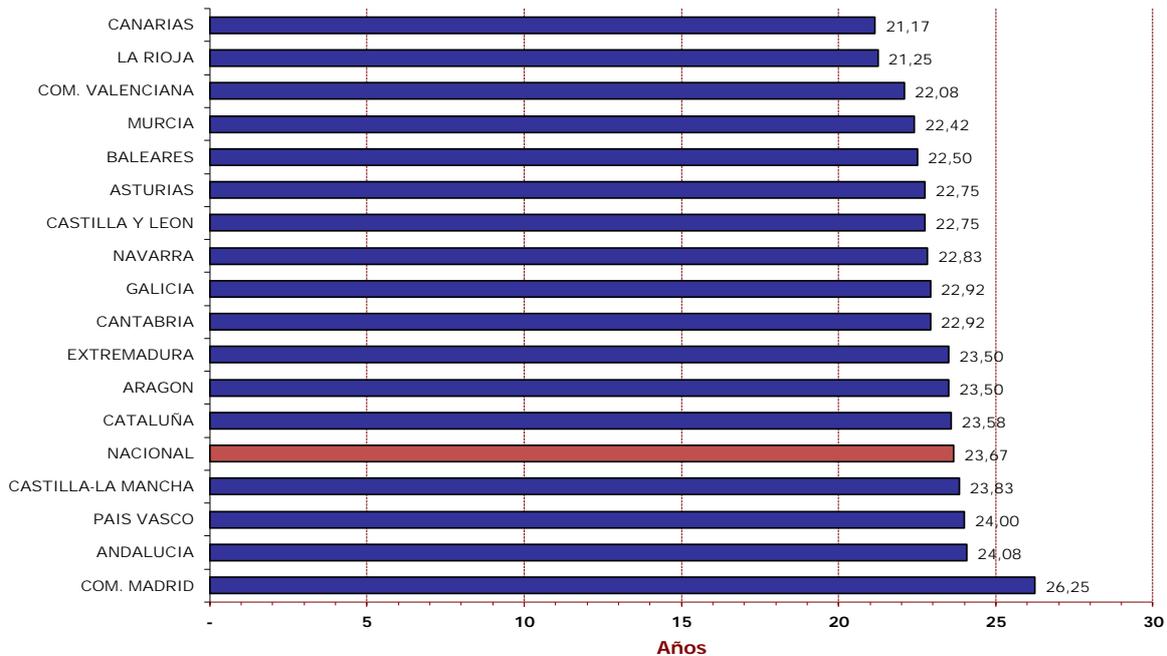
De hecho, observando las series históricas, se observa cómo existe una correlación clara entre el comportamiento del precio de la vivienda y el endeudamiento por un lado, y la duración media del crédito hipotecario por otro lado, de modo que cuando sube el precio de la vivienda y el endeudamiento también lo hace el periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, y viceversa.

En la medida que, como se ha señalado en los correspondientes apartados, se estima una continuidad en el incremento del precio de la vivienda y el endeudamiento hipotecario por vivienda, también estimamos una continuidad en el incremento de los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 1er trimestre 2018

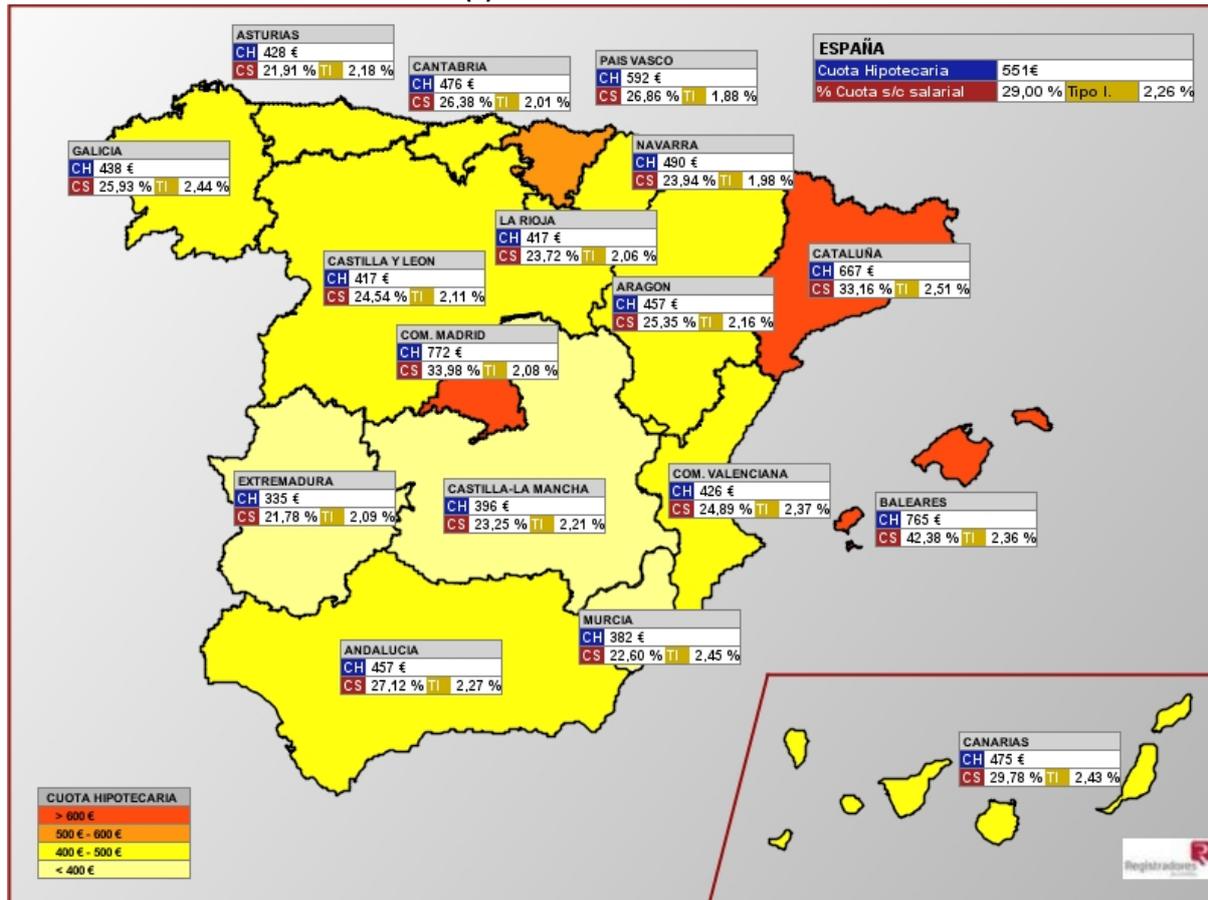


Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2018	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	289	291	278	284	285	277
ARAGON	282	290	237	279	283	246
ASTURIAS	273	270	282	267	260	285
BALEARES	270	276	166	265	272	147
CANARIAS	254	261	177	242	244	219
CANTABRIA	275	277	240	275	278	242
CASTILLA Y LEON	273	274	261	269	270	260
CASTILLA-LA MANCHA	286	285	287	285	284	286
CATALUÑA	283	286	245	283	286	257
COM. MADRID	315	316	292	310	310	290
COM. VALENCIANA	265	265	261	263	264	253
EXTREMADURA	282	283	273	285	285	287
GALICIA	275	277	229	275	277	231
LA RIOJA	255	252	271	260	263	242
MURCIA	269	271	255	269	271	258
NAVARRA	274	275	271	274	277	267
PAIS VASCO	288	292	268	291	298	268
NACIONAL	284	287	261	281	283	263

Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2018	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	1,40%	1,75%	0,36%	0,71%	0,35%	4,92%
ARAGON	4,44%	6,23%	-6,32%	3,72%	3,66%	1,65%
ASTURIAS	1,11%	2,27%	-0,35%	-0,37%	-2,62%	4,01%
BALEARES	2,66%	3,76%	-17,00%	2,71%	4,62%	-16,00%
CANARIAS	4,96%	6,10%	-10,61%	0,41%	0,00%	5,80%
CANTABRIA	1,48%	1,09%	8,60%	0,36%	1,09%	-3,20%
CASTILLA Y LEON	3,41%	4,18%	-1,88%	-1,47%	-1,82%	0,78%
CASTILLA-LA MANCHA	1,42%	0,71%	4,36%	0,35%	-1,05%	4,38%
CATALUÑA	0,00%	0,70%	-7,55%	2,17%	2,14%	4,90%
COM. MADRID	0,32%	0,32%	-2,01%	0,98%	0,32%	4,69%
COM. VALENCIANA	1,15%	0,38%	6,97%	0,38%	0,00%	4,55%
EXTREMADURA	-3,75%	-3,41%	-7,77%	1,42%	1,06%	9,13%
GALICIA	-1,08%	-0,72%	-10,20%	-0,72%	-0,72%	11,59%
LA RIOJA	-5,20%	-6,67%	5,04%	-1,14%	-1,50%	0,00%
MURCIA	0,75%	1,50%	-4,49%	0,75%	0,37%	1,98%
NAVARRA	-1,79%	-1,43%	-2,52%	0,37%	-0,72%	0,75%
PAIS VASCO	-0,35%	-2,67%	7,63%	1,39%	1,36%	3,88%
NACIONAL	0,71%	1,06%	-0,38%	1,08%	0,71%	3,54%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1er TRIMESTRE 2018



Después de varios trimestres con un ligero deterioro de los indicadores de accesibilidad, el primer trimestre del año ha mostrado una nueva mejoría, dando lugar a un descenso de la cuota hipotecaria mensual media del -0,71% y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial de -0,24 pp.

Este buen comportamiento ha sido como consecuencia del alargamiento de los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios (0,71%), la ligera reducción de los tipos de interés de contratación inicial (-0,03 pp) y el leve aumento de los salarios (0,12%), que han podido contrarrestar el efecto negativo derivado del incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda, que en el último trimestre ha sido únicamente del 0,15%. El resultado neto de todo ello, como hemos indicado, ha sido una leve mejoría de los indicadores de accesibilidad, rompiendo con la tendencia ascendente de trimestres precedentes.

Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 551,06 €, descendiendo con respecto a los 554,99 € del trimestre precedente. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 29,00%, frente al 29,24% del cuarto trimestre de 2017.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias mensuales medias han sido Comunidad de Madrid (771,92 €), Baleares (764,68 €), Cataluña (666,97 €) y País Vasco (592,31 €), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Extremadura (334,55 €), Murcia (381,56 €), Castilla – La Mancha (395,78 €) y Castilla y León (416,54 €).

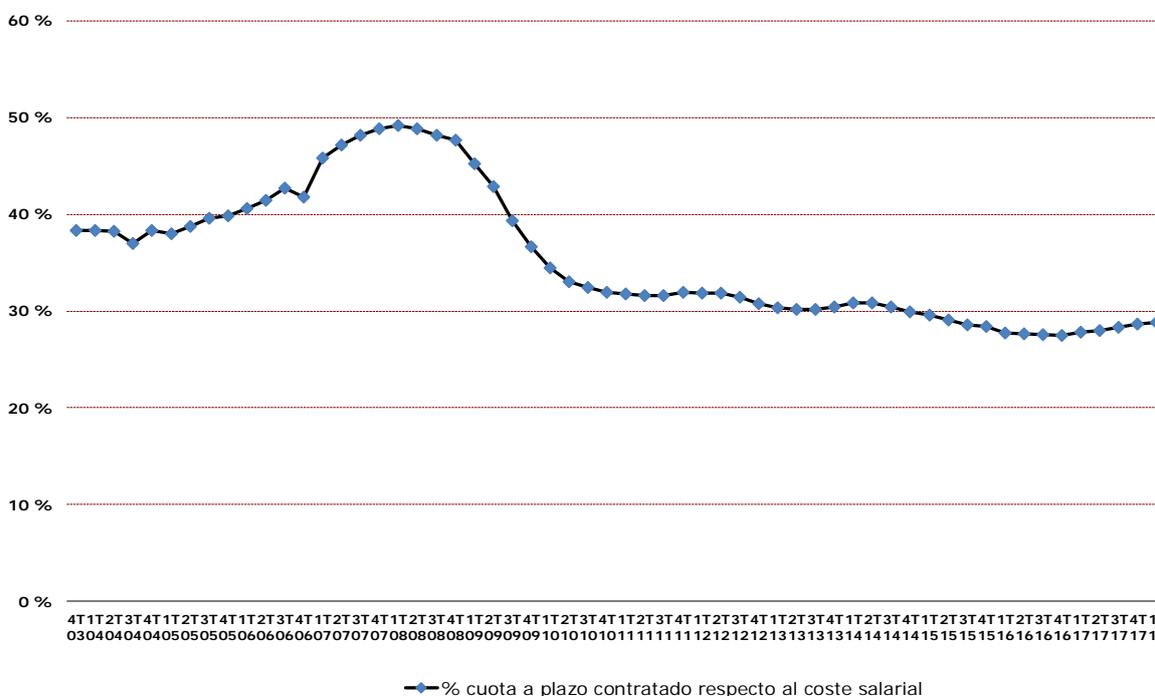
En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los mayores importes se han alcanzado en Baleares (42,38%), Comunidad de Madrid (33,98%), Cataluña (33,16%) y Canarias (29,78%), mientras que los menores importes han correspondido a Extremadura (21,78%), Asturias (21,91%), Murcia (22,60%) y Castilla – La Mancha (23,25%).

Este deterioro de los últimos doce meses ha sido como consecuencia del importante incremento interanual del endeudamiento hipotecario por vivienda (5,11%), que no ha podido ser contrarrestado por el comportamiento favorable del resto de variables: incremento interanual del 1,08% en la duración de los nuevos créditos hipotecarios, reducción interanual de -0,03 pp en los tipos de contratación inicial e incremento interanual de los salarios del 0,14%. La fuerte presión alcista del precio de la vivienda ha derivado en un intenso crecimiento del endeudamiento hipotecario, generando este deterioro de los indicadores de accesibilidad.

En doce comunidades autónomas se han incrementado la cuota hipotecaria mensual media en el último año, mientras que únicamente cuatro han mejorado sus condiciones de accesibilidad. Asimismo, en doce comunidades autónomas se ha incrementado el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Por tanto, desde un punto de vista territorial, ha predominado claramente un deterioro de los indicadores de accesibilidad.

La consecución de la evolución interanual a través de la comparación directa de los resultados trimestrales del primer trimestre de 2018 y 2017 muestra igualmente un deterioro de la accesibilidad, aunque en cuantías más moderadas. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado un 2,81% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha aumentado 0,75 pp.

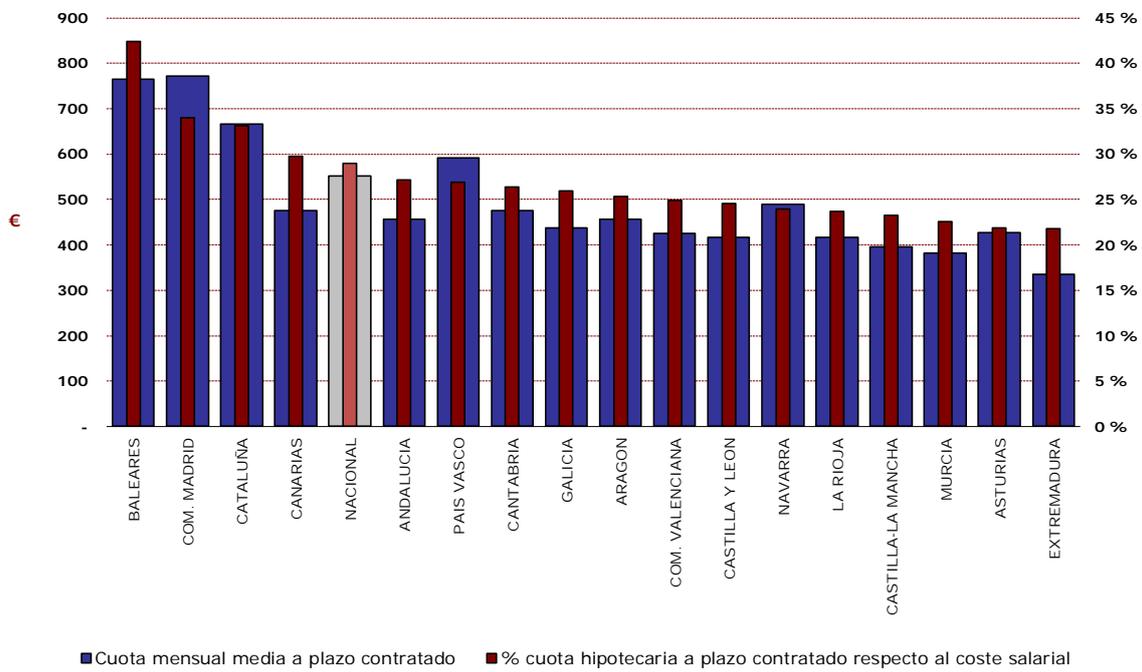
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



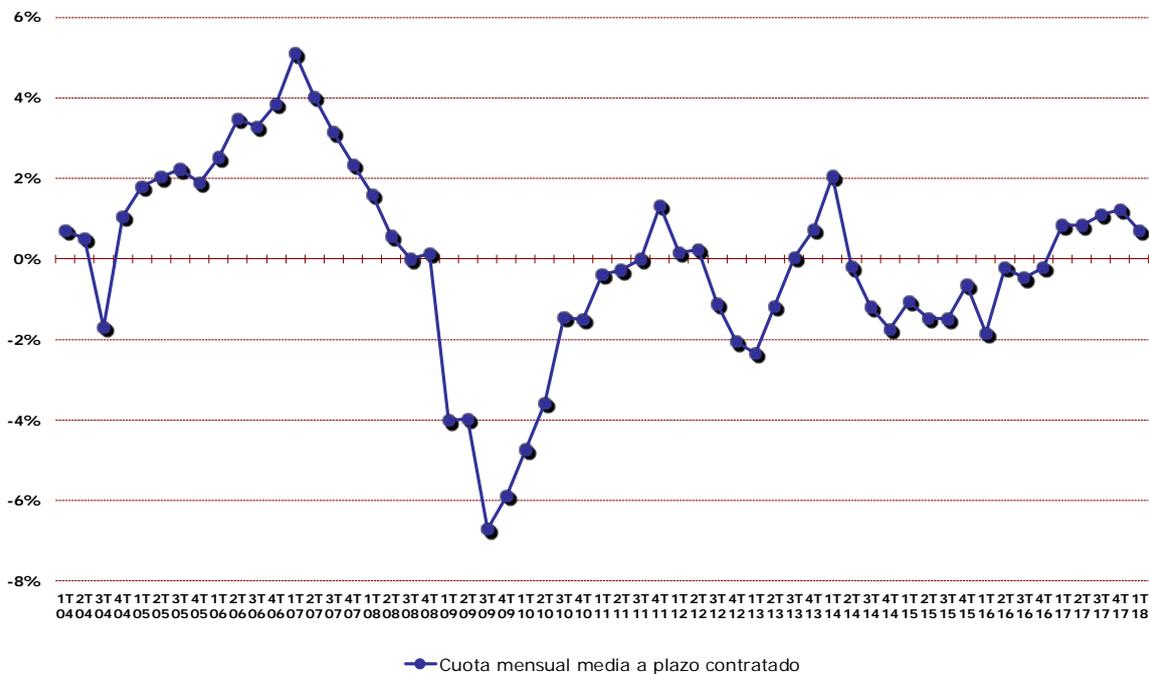
Observando los gráficos de evolución de resultados interanuales se observa un cierto grado de estabilidad durante los últimos años, dando lugar a ligeros cambios intertrimestrales, pero dentro de un marcado tono de estabilidad, que por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media le ha llevado a situarse próxima a los 550 euros durante la mayor parte de los trimestres de los últimos años, lo mismo que ha ocurrido con respecto al porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial, que mantiene niveles por debajo del 30% durante los últimos tres años y medio.

Los resultados de los últimos trimestres mostraban una ligera, pero constante, tendencia ascendente, que parecía mostrar un nuevo escenario de ligero deterioro de la accesibilidad. Los resultados del último trimestre han roto con dicha tendencia, dando lugar a un cierto alivio en el comportamiento de estas variables. Sin embargo, a lo largo de los próximos trimestres estimamos que dentro del marcado carácter de estabilidad de ambas variables, la influencia va a ser en ambos casos alcista, es decir, que va a existir un mayor grado de probabilidad de que los indicadores de accesibilidad deriven en nuevos incrementos, dando lugar a un deterioro de los mismos. Los factores más relevantes para dicho comportamiento siguen siendo el alza del precio de la vivienda y el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda.

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2018



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2018	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	0,08%	0,09 %	0,32%	0,25 %
ARAGON	-0,38%	-0,20 %	3,67%	0,80 %
ASTURIAS	3,75%	0,86 %	2,82%	0,38 %
BALEARES	-1,62%	-1,00 %	7,75%	2,00 %
CANARIAS	-3,50%	-0,99 %	6,25%	1,62 %
CANTABRIA	4,10%	1,04 %	-1,76%	-0,43 %
CASTILLA Y LEON	-1,33%	-0,31 %	2,02%	0,78 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,04%	-0,39 %	6,04%	0,92 %
CATALUÑA	1,63%	0,52 %	6,73%	2,15 %
COM. MADRID	-2,94%	-1,02 %	4,68%	1,63 %
COM. VALENCIANA	2,34%	0,39 %	1,91%	0,09 %
EXTREMADURA	-3,70%	-0,80 %	-1,46%	-0,02 %
GALICIA	-1,85%	-0,75 %	2,94%	0,25 %
LA RIOJA	1,93%	0,46 %	1,98%	0,39 %
MURCIA	0,51%	0,21 %	-3,15%	-0,25 %
NAVARRA	3,10%	0,48 %	1,38%	-0,64 %
PAIS VASCO	0,84%	0,17 %	-0,11%	-0,05 %
NACIONAL	-0,71%	-0,24 %	3,92%	1,05 %

2.12. Impagos hipotecarios

2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

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

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registrado en el primer trimestre del año ha sido de 6.537, 334 más que en el trimestre precedente, dando lugar a un incremento intertrimestral del 5,38%. Este resultado debe enmarcarse dentro de la estacionalidad propia de esta variable ya que, como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados históricos, los cuartos trimestres muestran una importante reducción de certificaciones registradas, mientras que los primeros trimestres proporcionan un incremento. Esta circunstancia supone que, a la hora de interpretar la evolución de los resultados, sea mucho más fiable el seguimiento de la evolución de los resultados interanuales.

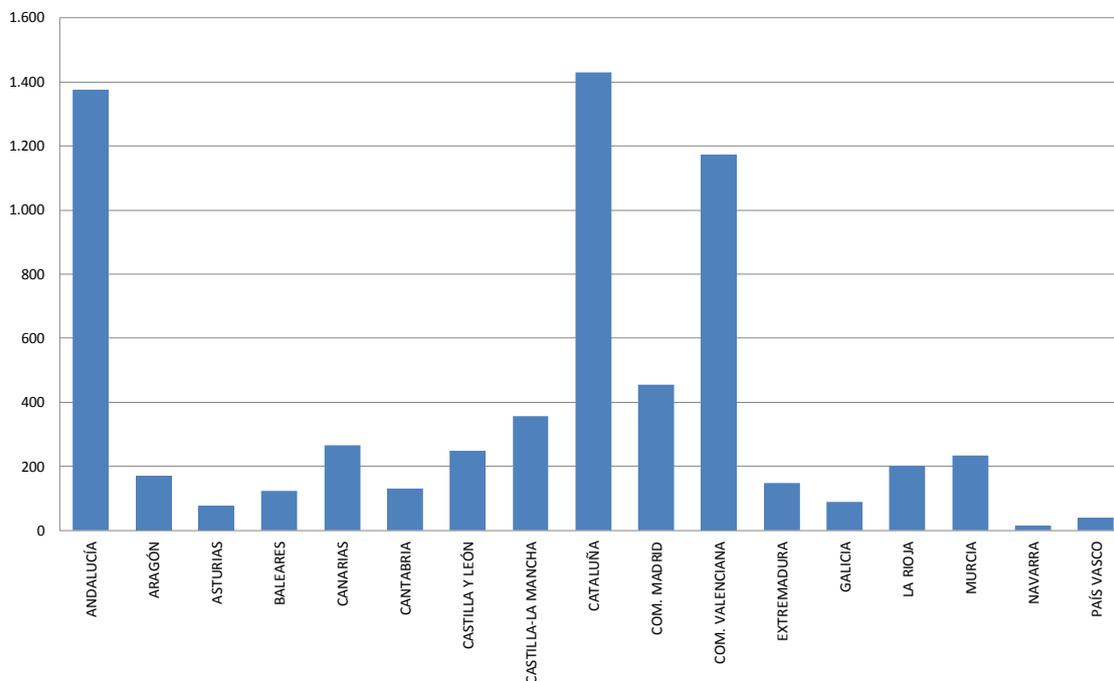
En la siguiente tabla se incorpora el desglose de resultados trimestrales por comunidades autónomas. Las tres primeras representan más del 60% del total de certificaciones: Cataluña (1.429), Andalucía (1.375) y Comunidad Valenciana (1.172). Por el contrario, cuatro comunidades autónomas no llegan a las cien certificaciones trimestrales y doce no alcanzan las trescientas trimestrales. Por tanto, se trata de una realidad claramente focalizada desde un punto de vista territorial.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 1T 2018	
CCAA	Número
CATALUÑA	1.429
ANDALUCÍA	1.375
COM. VALENCIANA	1.172
COM. MADRID	456
CASTILLA-LA MANCHA	357
CANARIAS	267
CASTILLA Y LEÓN	249
MURCIA	234
LA RIOJA	203
ARAGÓN	171
EXTREMADURA	148
CANTABRIA	131
BALEARES	123
GALICIA	90
ASTURIAS	76
PAÍS VASCO	41
NAVARRA	15
NACIONAL	6.537

La comparación directa de los resultados del primer trimestre del 2018 con el mismo trimestre de 2017 muestra cómo se han registrado 2.221 certificaciones menos ya que en el primer trimestre de 2017 se registraron 8.758 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. En consecuencia, el descenso

interanual ha sido del -25,36%, constatando claramente la tendencia descendente a pesar del incremento trimestral, derivado del comportamiento estacional de la variable.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 1er trimestre 2018



Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Interanual 1T 2018

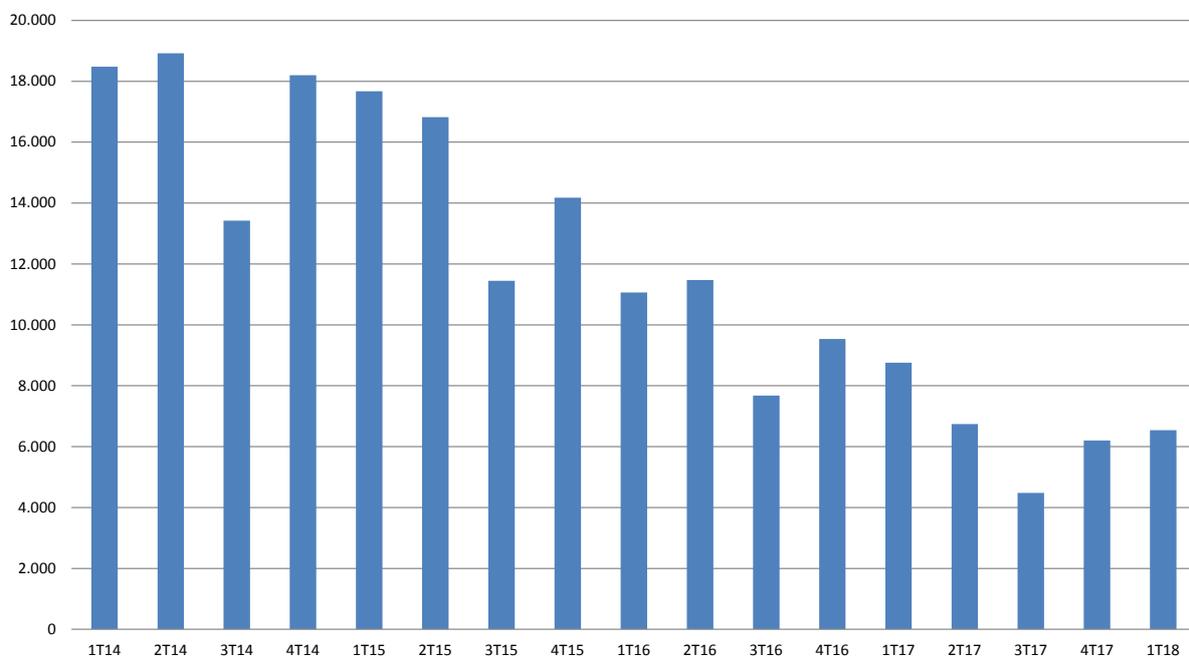
CCAA	Número
ANDALUCÍA	6.454
ARAGÓN	483
ASTURIAS	188
BALEARES	460
CANARIAS	1.203
CANTABRIA	252
CASTILLA Y LEÓN	753
CASTILLA-LA MANCHA	1.086
CATALUÑA	4.308
COM. MADRID	1.611
COM. VALENCIANA	4.641
EXTREMADURA	369
GALICIA	461
LA RIOJA	298
MURCIA	1.173
NAVARRA	77
PAÍS VASCO	148
NACIONAL	23.965

Los resultados interanuales, dada la citada estacionalidad, proporcionan una visión mucho más clara de la evolución de la variable. Durante los últimos doce meses, tal y como se muestra en la tabla anterior, se han registrado 23.965 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Con respecto al resultado interanual del primer trimestre de 2017 se han registrado 13.475 certificaciones menos, lo que supone un descenso interanual del -35,99%, ratificando nuevamente la intensa tendencia descendente.

El siguiente gráfico muestra la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca a lo largo de toda la serie histórica para el total nacional. En el mismo se constata con claridad la intensa tendencia descendente, habiendo pasado en apenas tres años de niveles trimestrales próximos a las 18.000 certificaciones, a cifras próximas o incluso por debajo de las 6.000 certificaciones trimestrales.

Este intenso descenso se deriva de la recuperación económica en general y del mercado inmobiliario en particular, en la medida que dicha recuperación facilita evitar llegar a situaciones de este tipo en un mayor número de ocasiones. En la medida que la situación económica general y del mercado inmobiliario siga los derroteros de los últimos años, el número de certificaciones seguirá descendiendo, dando lugar a que, ya en la actualidad, esta figura presente un peso puramente testimonial.

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



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

La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, presenta los siguientes resultados para el primer trimestre del año 2018.

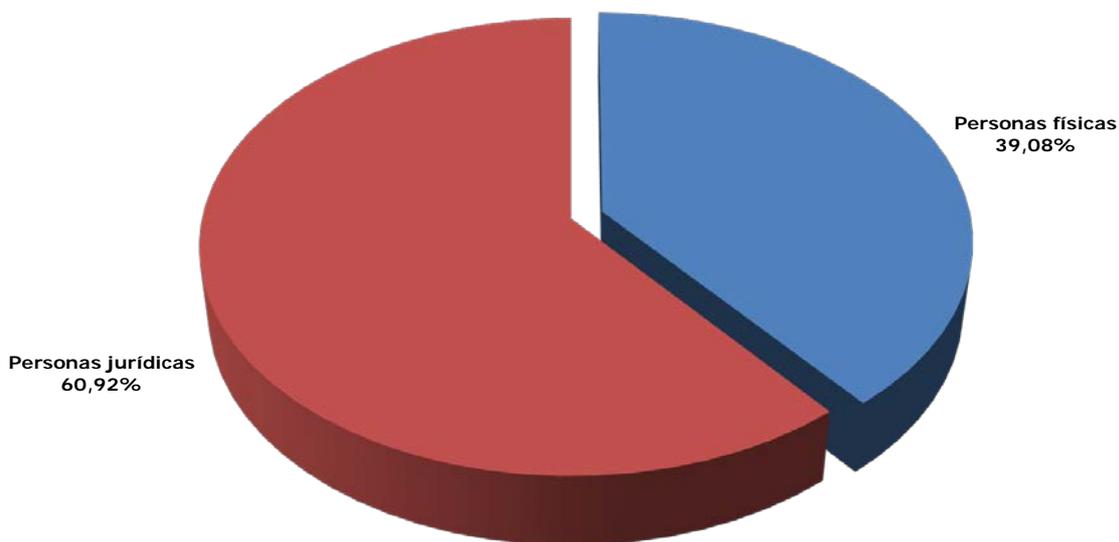
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2018		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	39,08%	60,92%

El peso de personas jurídicas en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido creciendo durante el primer trimestre del año, dando lugar a un nuevo máximo histórico, alcanzando en esta ocasión el 60,92% del total de certificaciones. En consecuencia, el peso de personas físicas se ha seguido minorando, situándose en el 39,08%, que representa un nuevo mínimo histórico.

Con respecto al trimestre precedente el peso de personas jurídicas se ha incrementado en 6,68 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas.

El buen comportamiento económico y del mercado inmobiliario está dando lugar a que, dentro de un escenario de reducción del número de certificaciones, tal y como se ha podido comprobar en el apartado anterior, este tipo de situaciones se presente en mayor grado en personas jurídicas que en personas físicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 1er trimestre 2018

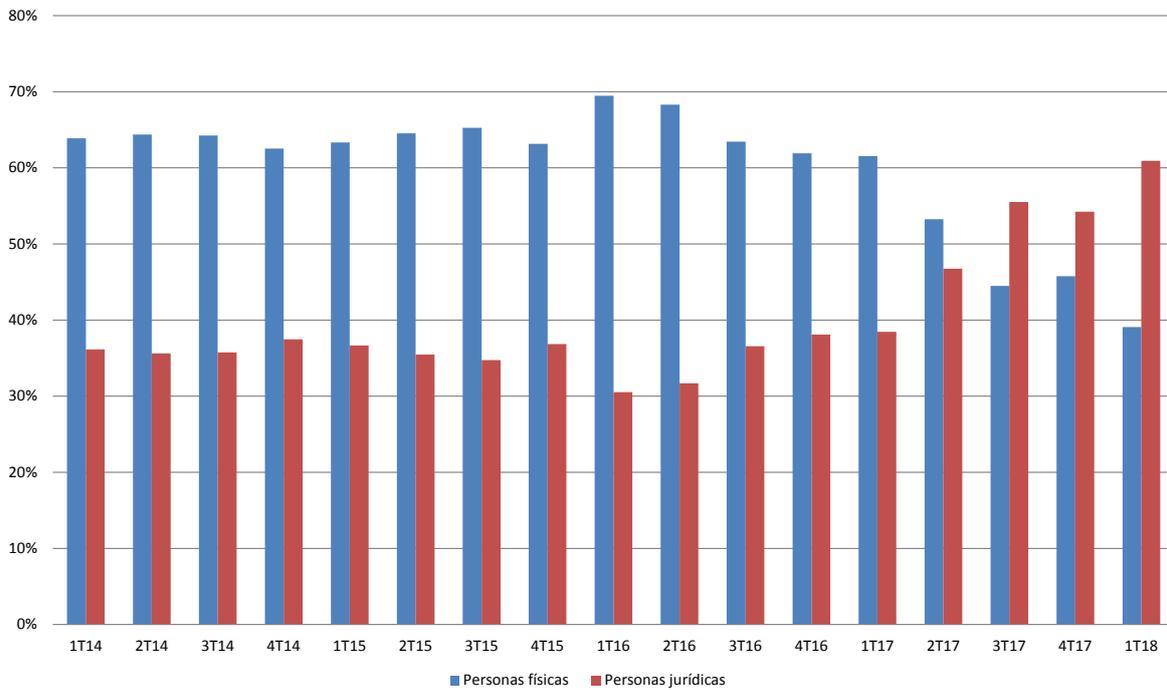


Esta evolución de resultados muestra un recorrido especialmente intenso en el comportamiento de ambas agrupaciones, tal y como se puede comprobar en el siguiente gráfico de evolución de resultados trimestrales. De hecho, tomando las tasas de variación interanual a través de la comparación de los resultados del primer

trimestre de 2018 con los del primer trimestre de 2017 se comprueba cómo el incremento del peso de personas jurídicas ha sido de 22,48 pp, con el correspondiente descenso en el peso de personas físicas.

En la medida que exista una continuidad en la favorable evolución económica y en el buen comportamiento del mercado inmobiliario resulta previsible que durante los próximos trimestres el peso de personas jurídicas siga siendo destacadamente más elevado que el de personas físicas, menos afectadas por este tipo de situaciones en un escenario de buen comportamiento del mercado inmobiliario.

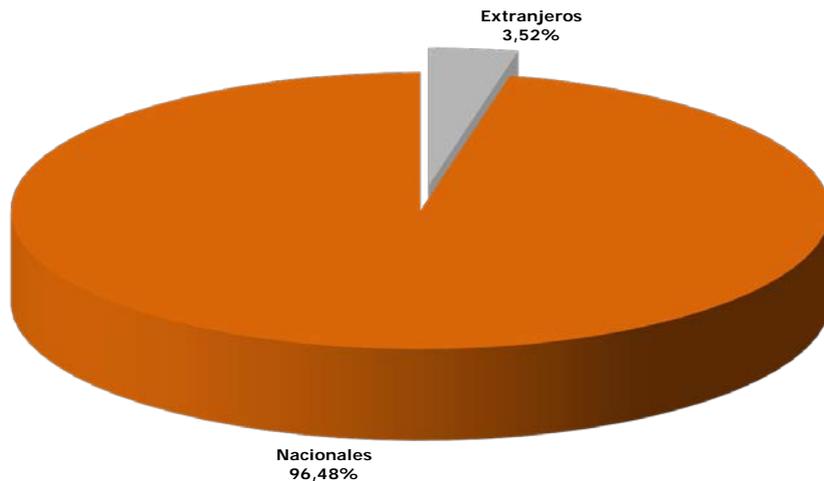
Evolución de la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad



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

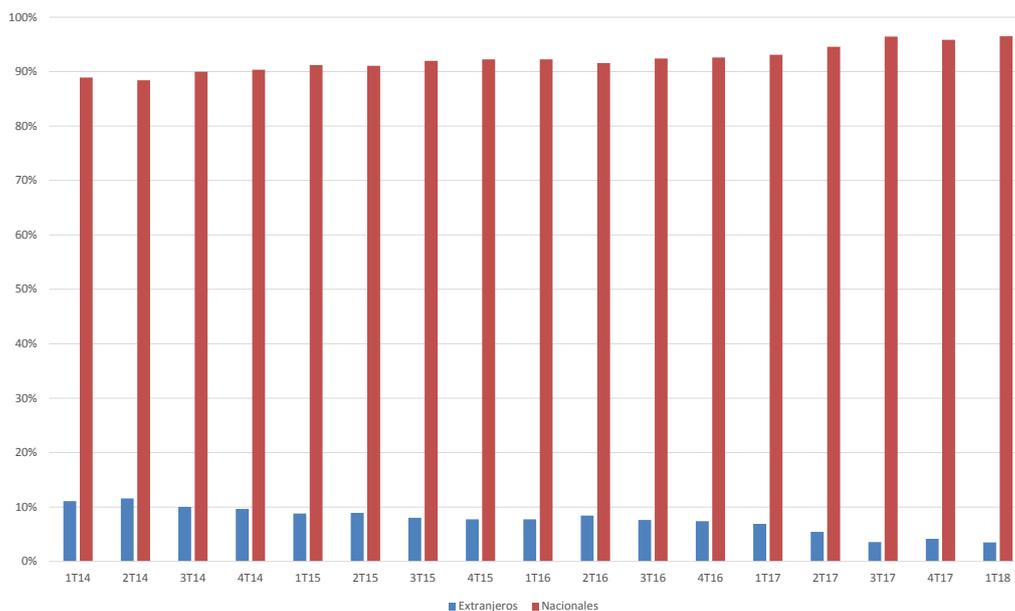
La distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad ha dado lugar a un nuevo descenso del peso de extranjeros, que se han situado en el 3,52%, que supone un nuevo mínimo histórico, por debajo del 4,15% del pasado trimestre. En consecuencia, el peso de nacionales se ha situado en máximos históricos, alcanzando el 96,48%.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
1er trimestre 2018



El siguiente gráfico, que muestra la evolución de resultados para toda la serie histórica, parece constatar que conforme nos alejamos de la crisis inmobiliaria el peso de extranjeros se reduce, especialmente por el hecho de que las nacionalidades afectadas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca corresponden, fundamentalmente, a las que contaron con mayor peso en la compra de vivienda durante el anterior ciclo alcista.

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



La evolución interanual, obtenida a través de la comparación de los resultados del primer trimestre de 2018 con respecto al mismo trimestre de 2017, permite constatar cómo en apenas un año el peso de extranjeros prácticamente se ha quedado en la mitad, pasando del 6,92% del primer trimestre de 2017 al 3,52% del último trimestre, con un descenso interanual de -3,40 pp.

El desglose de resultados según nacionalidad que se proporciona en la siguiente tabla permite constatar la citada referencia a que las nacionalidades que durante los últimos años vienen encabezando los resultados de certificaciones por ejecución de hipoteca corresponden a nacionalidades que encabezaron la compra de vivienda por extranjeros durante el anterior ciclo alcista.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 1T 2018		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Marruecos	0,41%	11,66%
Reino Unido	0,38%	10,76%
Ecuador	0,21%	5,83%
Rumanía	0,19%	5,38%
Estados Unidos	0,17%	4,93%
Italia	0,11%	3,14%
India	0,09%	2,69%
Francia	0,09%	2,69%
Colombia	0,09%	2,69%
Ucrania	0,09%	2,69%
Alemania	0,08%	2,24%
Nigeria	0,08%	2,24%
Pakistán	0,08%	2,24%
Portugal	0,06%	1,79%
Irlanda	0,06%	1,79%
Bulgaria	0,05%	1,35%
Rusia	0,05%	1,35%
Argelia	0,05%	1,35%
China	0,05%	1,35%
Resto	1,13%	31,84%
Extranjeros	3,52%	100,00%
Nacionales	96,48%	
TOTAL	100,00%	

La primera posición está ocupada por marroquíes con el 11,66% de las certificaciones de extranjeros (6,69% el pasado trimestre, cuarta posición), seguidos de británicos con un 10,76% (14,57%, primera posición), ecuatorianos con un 5,83% (7,09%, tercera posición) y rumanos con un 5,38% (9,06%, segunda posición). El resto de nacionalidades presentan pesos por debajo del 5%.

Estas cuatro nacionalidades fueron las que encabezaron la compra de vivienda por extranjeros durante el anterior ciclo alcista. Conforme nos vamos alejando de dicho ciclo el peso de extranjeros se reduce significativamente como consecuencia de que las nacionalidades que han venido comprando vivienda durante los últimos años han presentado un perfil de elevada renta per cápita.

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

El número de daciones en pago registrado en el primer trimestre del año ha sido de 2.037, dando lugar a un importante incremento intertrimestral, concretamente del 50,22% ya que el pasado trimestre se registraron 1.356 daciones en pago. Esta variable, al igual que el número de certificaciones por ejecución de hipoteca, presenta un importante componente estacional, tal y como puede constatarse en el gráfico de evolución de resultados, de forma que el cuarto trimestre de cada año presenta un importante descenso, que posteriormente genera intensos crecimientos en los primeros trimestres del año.

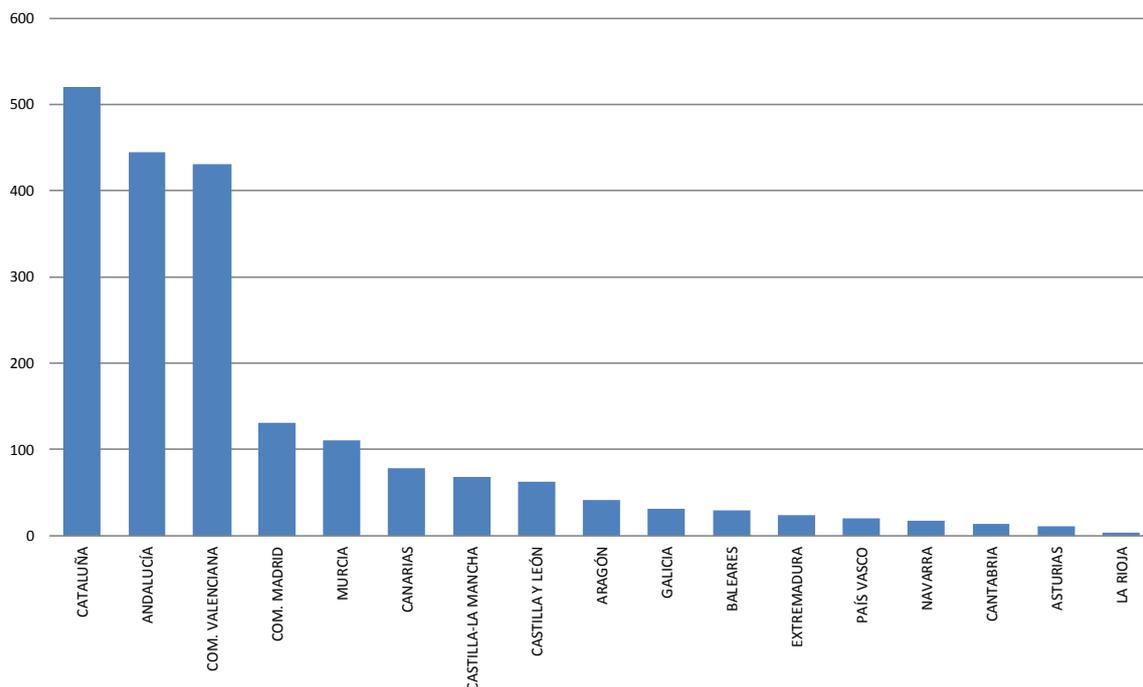
Número de daciones en pago. Trimestral 1T 2018	
CCAA	Número
CATALUÑA	520
ANDALUCÍA	445
COM. VALENCIANA	430
COM. MADRID	131
MURCIA	111
CANARIAS	78
CASTILLA-LA MANCHA	68
CASTILLA Y LEÓN	63
ARAGÓN	41
GALICIA	31
BALEARES	29
EXTREMADURA	24
PAÍS VASCO	20
NAVARRA	17
CANTABRIA	14
ASTURIAS	11
LA RIOJA	4
NACIONAL	2.037

La tabla de resultados trimestrales presenta una ordenación de comunidades autónomas de mayor a menor número de daciones en pago. Nuevamente tres comunidades autónomas acumulan la gran mayoría de las daciones en pago, concretamente el 68,48%: Cataluña (520), Andalucía (445) y Comunidad Valenciana (430). En nueve comunidades autónomas se alcanzan menos de cincuenta daciones de pago al trimestre. Este hecho permite constatar la asimetría existente desde un punto de vista territorial.

Con respecto al mismo trimestre de 2017 se ha producido un incremento interanual del 6,20%, mostrando una ligera tendencia ascendente.

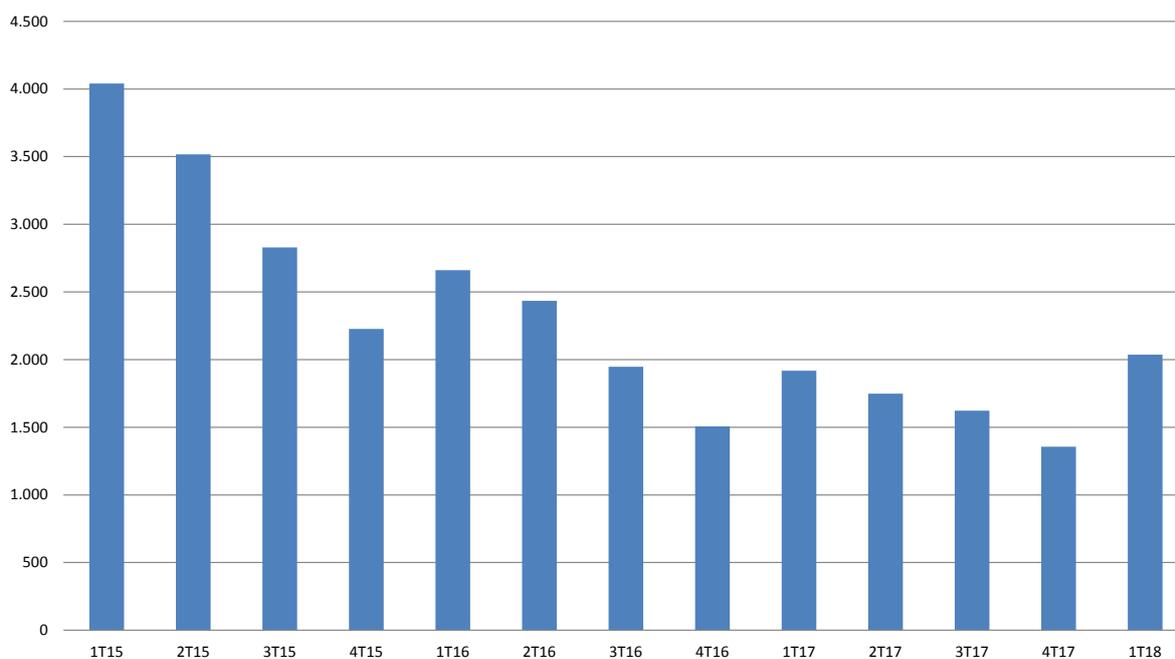
En los últimos doce meses el número de daciones en pago registradas ha sido de 6.765, dando lugar a un descenso de 1.041 daciones en pago con respecto al resultado interanual de primer trimestre de 2017. Las comunidades autónomas con mayor número de daciones en pago durante el último año han sido Cataluña (1.736), Andalucía (1.448) y Comunidad Valenciana (1.293). En seis comunidades autónomas se alcanzan menos de cien daciones en pago al año y en once menos de trescientas al año.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 1er trimestre 2018



El siguiente gráfico, que muestra la evolución histórica de resultados para el total nacional, constata un cierto cambio de tendencia en el último trimestre, que deberá ratificarse en próximos trimestres para verificar si se trata de un simple factor estacional o un verdadero cambio de tendencia. Dada la evolución de la serie histórica nos decantamos más hacia un factor estacional, considerando que en la actual coyuntura de mercado el número de daciones en pago muestra una clara tendencia descendente.

Evolución del número de daciones en pago. Total nacional

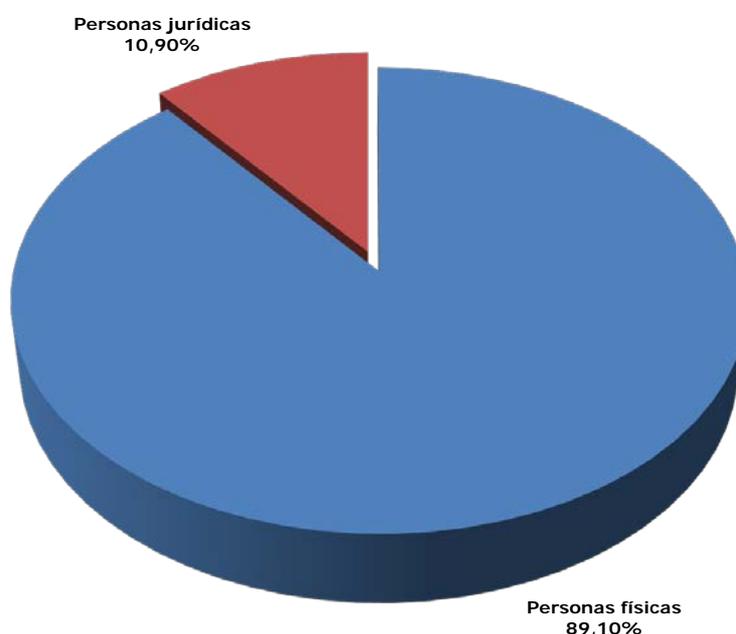


2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

El 89,10% de las daciones en pago del último trimestre han correspondido a personas físicas, mientras que el 10,90% han sido de personas jurídicas. Estos resultados se sitúan relativamente próximos a los del pasado trimestre: 90,54% personas físicas y 9,46% personas jurídicas. Los resultados del trimestre pasado constituían el máximo y mínimo histórico, respectivamente, por lo que se mantienen niveles próximos a dichas cifras.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2018		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	89,10%	10,90%

Distribución de daciones en pago según titularidad. 1er trimestre 2018

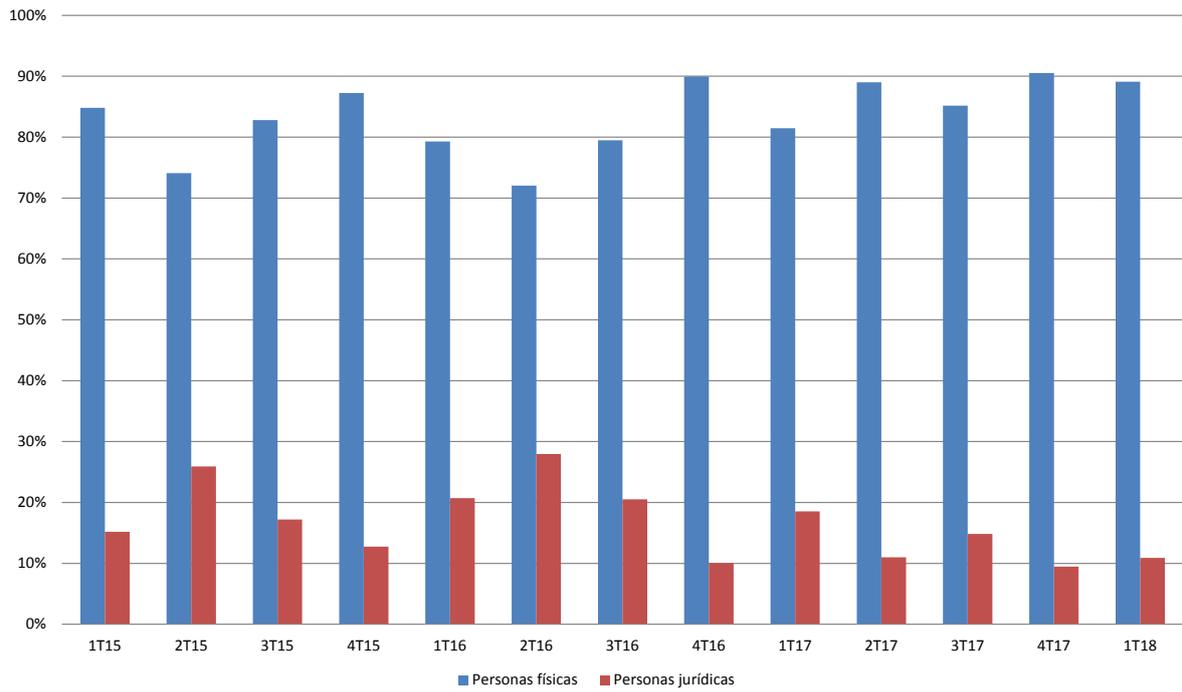


La evolución de resultados históricos, que queda representado en el siguiente gráfico, muestra un cierto grado de tendencia descendente en el peso de personas jurídicas y viceversa con respecto al peso de personas físicas.

Esta percepción se ve ratificada con el análisis de la evolución anual de pesos donde se constata que en el primer trimestre de 2018 el peso de personas jurídicas se ha reducido en -7,64 pp con respecto al mismo trimestre de 2017, dando lugar al comportamiento inverso en el peso de personas físicas.

En todo caso, el bajo número de daciones en pago puede dar lugar a comportamientos relativamente aleatorios, siendo previsible que a lo largo de próximos trimestres los resultados se sitúen relativamente próximos a los alcanzados durante los dos últimos trimestres.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El 87,15% de las daciones en pago del primer trimestre del año han correspondido a nacionales, quedando el 12,85% de daciones en pago de extranjeros. Estos pesos vienen manteniéndose relativamente estables con el paso de los trimestres. Concretamente, el trimestre precedente se presentó pesos del 87,10% y 12,90%, respectivamente.

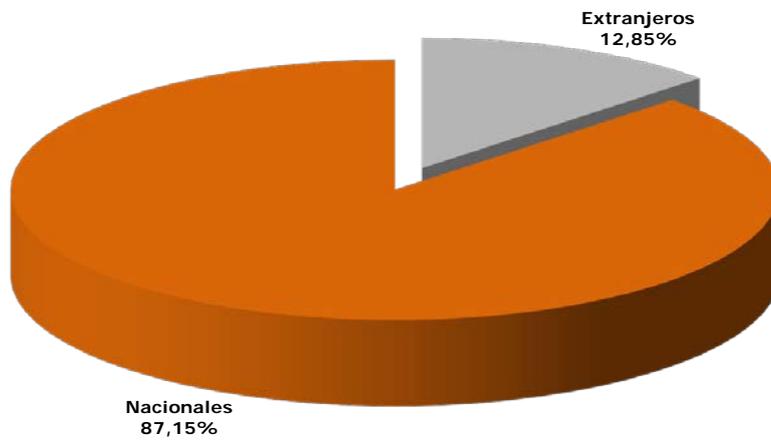
Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 1T 2018		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	1,62%	12,60%
Reino Unido	1,62%	12,60%
Marruecos	1,57%	12,20%
Rumanía	1,01%	7,87%
Perú	0,56%	4,33%
Colombia	0,51%	3,94%
Irlanda	0,30%	2,36%
Bolivia	0,30%	2,36%
Bulgaria	0,30%	2,36%
Italia	0,25%	1,97%
Argentina	0,25%	1,97%
India	0,25%	1,97%
Rusia	0,20%	1,57%
Pakistán	0,15%	1,18%
Francia	0,15%	1,18%
Ucrania	0,15%	1,18%
Gambia	0,10%	0,79%
Brasil	0,10%	0,79%
Ghana	0,10%	0,79%
Resto	3,36%	25,99%
Extranjeros	12,85%	100,00%
Nacionales	87,15%	
TOTAL	100,00%	

El desglose de nacionalidades, por lo que respecta a las primeras posiciones, resulta coincidente con la presentada en el apartado de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, así como las nacionalidades que encabezaron la compra de vivienda durante el anterior ciclo alcista del precio de la vivienda.

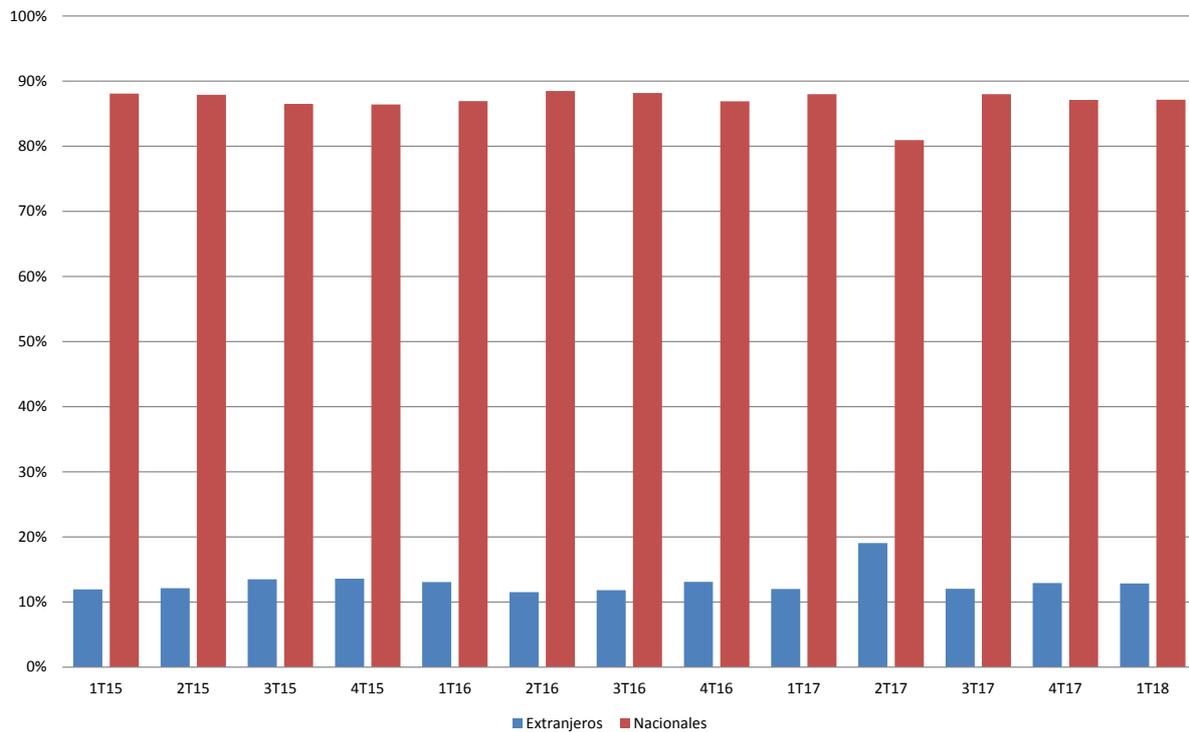
De este modo, las dos primeras nacionalidades han sido ecuatorianos y británicos, en ambos casos con un peso del 12,60% de las daciones en pago a extranjeros, seguidos de marroquíes con el 12,20% y rumanos con el 7,87%. El resto de nacionalidades presentan pesos por debajo del 5%.

Las previsiones, dada la estabilidad en el comportamiento de la variable por lo que respecta a la distribución de pesos entre nacionales y extranjeros, muestran un cierto grado de continuidad en esta estructura de resultados, que se sitúa muy próxima al peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, lo que resulta razonable.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 1er trimestre 2018



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 1.102 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, 1.102 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de cerca de 945.000 transmisiones de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 440.000 constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de “tamaño censal”, por incluir en la práctica todas las transacciones de compraventa y constitución de hipotecas inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Las salvedades técnicas y garantías de tratamiento de datos (motivadas por el alto número de oficinas que remiten información y de personal que introduce los datos), se encuentran en el punto anterior, definido como “Límites de la información disponible”.

Datos de referencia

Estos datos son la base de todos los informes de la Estadística Registral Inmobiliaria y por ello se mencionan a continuación junto a una breve descripción de su composición y detalles sobre su obtención.

Transmisiones

Selección de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

Fecha de inscripción en el registro

La fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de 45 días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

Naturaleza de la finca

Tipo de finca de la que se trata: vivienda (contempla a su vez los diferentes tipos existentes, tales como vivienda aislada, adosada, pisos, etc.), locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.

Superficie

Extensión en metros cuadrados de la finca cuya naturaleza se estudia según los datos que obran en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las diferentes extensiones posibles son tenidas en cuenta según la naturaleza de la vivienda: superficie construida, edificada, útil o total, mediante el tratamiento de superficies siguiente:

- Naturaleza – viviendas.

En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante un factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.

- Naturalezas – otras.

Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.

Importe del crédito hipotecario

Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).

Duración del crédito hipotecario

Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de hipoteca.

Entidad financiera

Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en dos tipos: bancos y cajas de ahorros, por un lado, y otras entidades financieras, por otro.

Tipos de interés

Datos de la escritura del crédito inscrita en el Registro de la Propiedad relativos a tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (EURIBOR, IRPH, Otro). El IRPH corresponde a la agrupación del IRPH de Bancos, Cajas y Conjunto de entidades.

Indicadores externos

Son datos externos al Registro de la Propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del Registro de la Propiedad en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica: coste salarial (INE).

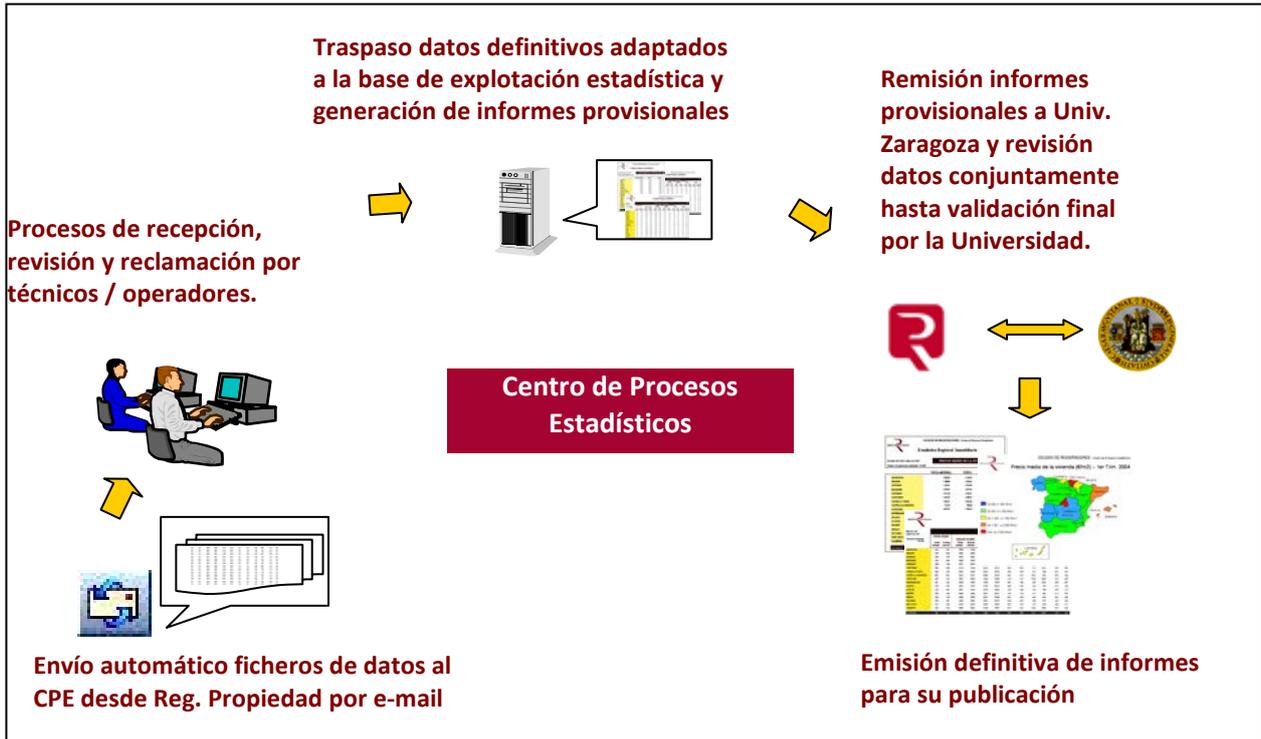
Proceso de obtención y agregación de datos

En el desarrollo del proceso de obtención y agregación de datos se producen tres niveles distintos de filtrado de la información que se obtiene.

Primeramente se chequean los ficheros recibidos de los Registros de la Propiedad para detectar un nivel máximo de ausencias de información básica sobre datos de referencia (precios, superficie, naturaleza de la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al Registro de la Propiedad indicando de forma automatizada sus errores para que lo remitan de nuevo una vez subsanados.

En segundo lugar, una vez superada la fase anterior de chequeo, se introducen los datos en las tablas correspondientes de la base de datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos. Es aquí donde se realizan los cálculos necesarios sobre los datos de cada transacción y se adaptan los mismos de tal manera que su estructura, una vez almacenados, puede ser ya utilizada de forma directa por la aplicación que genera los informes estadísticos para extraer la información resultante.

Por último, la aplicación que genera los informes, con todos los controles previos y específicos para cada uno de ellos, procede a su elaboración, siendo remitidos de forma provisional al equipo de la Universidad de Zaragoza, donde son revisadas las tasas de variación y los valores absolutos con datos del trimestre y de la media móvil anual intertrimestral, asegurando la coherencia de los resultados en cada informe o proponiendo la revisión de alguna comunidad autónoma o ámbito geográfico respectivo por parte del equipo del Centro de Procesos Estadísticos, que realiza dicha revisión oficina por oficina registral, para eliminar los “out-layers” que estén causando la distorsión en el informe correspondiente, reelaborando posteriormente el mismo y remitiéndolo de nuevo a la Universidad de Zaragoza para su validación definitiva antes de proceder a su publicación.



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2010 a 2016, ambos inclusive).

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

¹ Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. New England Economic Review, 45-56.

² Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. The American Economic Review, 79, 125-137.

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación ha sido utilizado por un porcentaje de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de

interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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.

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales

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

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

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

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.