

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

3^{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>

Noviembre de 2018

Publicación trimestral nº 58

3er 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	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	30
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	34
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	38
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	43
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	48
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	50
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	56
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	60
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 tercer trimestre del año 2018 (publicación trimestral número 58).

El precio de la vivienda ha presentado una ligera reducción intertrimestral (-0,30%), produciendo una moderación en la tasa interanual, que se ha situado en el 6,66%. El IPVVR muestra cómo, desde los precios mínimos registrados a finales de 2014, el precio de la vivienda se ha incrementado un 26,47%, por lo que el ajuste acumulado de precios desde los máximos de mediados de 2007 se encuentra en poco más del -18%, habiendo llegado a superar el -35%.

El número de compraventas de vivienda registrado en el tercer trimestre ha sido de 133.295, con un ligero descenso intertrimestral del -0,67%, habiendo registrado el segundo mayor número de compraventas trimestrales desde mediados de 2008. En vivienda nueva se han registrado 23.420 compraventas, la mayor cifra desde el tercer trimestre de 2014, manteniendo la progresiva tendencia alcista (cuatro trimestres consecutivos de ascensos), con una tasa intertrimestral del 3,36%. En vivienda usada se han registrado 109.875 compraventas, con una pequeña reducción con respecto al segundo trimestre (-1,49%), a pesar de lo cual supone la segunda mayor cuantía desde mediados de 2007.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas en el tercer trimestre han sido Andalucía (26.362), Cataluña (20.771), Comunidad Valenciana (20.182) y Comunidad de Madrid (20.048). En nueve han descendido con respecto al trimestre precedente, frente a los incrementos en ocho de ellas. Las mayores reducciones se han registrado en La Rioja (-10,08%), Canarias (-9,50%) y Aragón (-4,61%).

En términos interanuales se han superado las 500.000 compraventas de vivienda, registrando 508.402 en los últimos doce meses, cifra que no se alcanzaba desde 2008. 87.703 han correspondido a vivienda nueva, alcanzando el mayor resultado interanual de los últimos trece trimestres. En vivienda usada se han registrado 420.699 compraventas, la mayor cuantía desde 2007. El incremento interanual ha sido del 14,06%, con un 13,15% en vivienda nueva y 14,25% en vivienda usada.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda en el tercer trimestre del año han sido Madrid (20.048), Barcelona (14.217), Alicante (9.828), Málaga (8.368) y Valencia (8.073). Los mayores incrementos de compraventas con respecto al segundo trimestre del año se han alcanzado en León (21,72%), Cuenca (16,56%), Asturias (15,84%) y Almería (13,31%). Veintiocho provincias han presentado un aumento de las compraventas de vivienda con respecto al trimestre precedente, frente a los descensos en veintidós provincias. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva han sido Madrid (4.447), Barcelona (1.860), Alicante (1.612) y Málaga (1.596), dando lugar a veintiocho de ellas con incrementos intertrimestrales. Por el contrario, en vivienda usada treinta provincias han registrado descensos intertrimestrales, registrando el mayor número de compraventas en Madrid (15.601), Barcelona (12.357), Alicante (8.216), Málaga (6.772) y Valencia (7.165).

La demanda extranjera ha descendido en términos porcentuales y absolutos. El 12,11% de las compras del tercer trimestre han sido realizadas por extranjeros, frente al 12,92% del trimestre precedente, lo que ha supuesto haber registrado algo menos de 16.000 compras, mientras que en el segundo trimestre se registraron algo más de 17.100. Las nacionalidades con mayores pesos de compra por extranjeros han sido británicos con un 16,17%, que han aumentado con respecto al trimestre precedente (14,91%), mostrando un claro signo de recuperación, seguidos de franceses (7,66%), alemanes (6,81%), belgas (5,92%) y rumanos (5,86%). En los últimos doce meses la demanda extranjera ha sido del 12,87% de las compras, aproximándose a las 65.500 compraventas.

Territorialmente las tres comunidades autónomas que siguen manteniendo claramente la mayor atracción de la demanda extranjera han sido Baleares (27,94%), Canarias (25,31%) y Comunidad Valenciana (25,03%), tras ellas se sitúan Murcia (18,91%), Andalucía (12,42%) y Cataluña (11,73%).

A nivel provincial la demanda extranjera ha alcanzado sus mayores pesos relativos de compras en Alicante (39,29%), Tenerife (32,47%), Baleares (27,94%), Málaga (27,19%), Girona (26,84%), Murcia (18,91%), Las Palmas (18,62%), Almería (16,83%) y Castellón (14,12%).

La distribución de compraventa de vivienda según tipología ha sido del 82,43% de compraventas de vivienda usada y 17,57% de vivienda nueva, con un 16,18% de vivienda nueva libre y un 1,39% de vivienda nueva protegida. Con respecto al pasado trimestre se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda nueva libre en 0,90 pp, dando lugar a una reducción del peso en vivienda usada (-0,69 pp) y en vivienda nueva protegida (-0,21 pp). En todas las comunidades autónomas la vivienda usada ha alcanzado destacadamente el mayor peso, dando lugar a los mayores resultados en Comunidad Valenciana (86,39%), Extremadura (86,33%), Cataluña (85,67%) y País Vasco (85,43%). Por el contrario, en vivienda nueva libre han destacado Navarra (22,28%), Comunidad de Madrid (20,93%), Cantabria (20,47%) y Galicia (19,95%). En vivienda nueva protegida las mayores cuantías se han alcanzado en Navarra (7,03%), Extremadura (5,53%), Asturias (3,64%), Castilla – La Mancha (2,60%) y Castilla y León (1,76%).

La estabilidad de resultados sigue caracterizando la distribución del crédito hipotecario entre las agrupaciones de entidades financieras. El 90,83% de los nuevos créditos hipotecarios fueron concedidos por Bancos frente al 9,17% de Otras entidades financieras, resultados prácticamente idénticos a los del trimestre precedente (90,82% y 9,18%, respectivamente). Los Bancos siguen manteniendo el liderazgo de forma destacada en la totalidad de comunidades autónomas, obteniendo sus mayores cuotas de mercado en Comunidad de Madrid (96,18%), Baleares (95,21%) y Cataluña (94,51%). Por el contrario, Otras entidades financieras alcanzan su mayor peso en La Rioja (37,86%), Navarra (37,53%), País Vasco (19,93%), Asturias (18,80%) y Murcia (17,39%).

El endeudamiento hipotecario ha seguido creciendo durante el tercer trimestre, dando continuidad a la tendencia de los últimos trimestres. El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha situado en los 1.281 euros durante el tercer trimestre, con un incremento intertrimestral del 0,47%. En Bancos el resultado medio ha sido de 1.294 €/m², con un incremento intertrimestral del 0,54%, mientras en Otras entidades financieras el resultado ha sido de 1.133 €/m², con un descenso intertrimestral del -1,39%. Las comunidades autónomas con mayores importes han sido Comunidad de Madrid (1.877 €/m²), País Vasco (1.713 €/m²), Baleares (1.710 €/m²) y Cataluña (1.611 €/m²). En seis comunidades autónomas se mantienen niveles por debajo de los 1.000 €/m², dando lugar a los menores importes medios en Extremadura (673 €/m²), Castilla-La Mancha (725 €/m²) y Murcia (760 €/m²).

El endeudamiento hipotecario por vivienda también se ha incrementado, pero con mayor intensidad que por metro cuadrado. El incremento intertrimestral ha sido del 3,01%, alcanzando un resultado medio en el tercer trimestre de 125.592 €, dando lugar al quinto trimestre consecutivo con incrementos intertrimestrales. Las comunidades autónomas con mayores importes han sido Comunidad de Madrid (195.737 €), Baleares (188.680 €), Cataluña (141.652 €) y País Vasco (140.877 €). En nueve comunidades autónomas todavía se mantienen resultados medios por debajo de los 100.000 €, alcanzando los menores importes medios en Extremadura (77.146 €), Murcia (78.348 €) y Asturias (90.488 €). El incremento interanual acumulado es del 5,49%.

Los tipos de interés de contratación inicial han marcado un nuevo mínimo histórico al situarse en el 2,26%, igualando el resultado del primer trimestre de 2018. Con respecto al trimestre precedente ha descendido en -0,04 pp. Las comunidades autónomas con menores tipos de interés han sido País Vasco (1,78%), Navarra (1,89%) y Cantabria (1,94%), siendo las únicas con importes medios por debajo del 2%. En el extremo opuesto, con las mayores cuantías de tipos de interés medios en los nuevos créditos hipotecarios, están Cataluña (2,54%), Murcia (2,49%) y Canarias (2,49%). En los últimos doce meses el tipo de interés medio ha sido del 2,27%, mínimo de la serie histórica.

La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo durante el tercer trimestre del año, alcanzando un nuevo máximo histórico con el 40,73% de los nuevos créditos hipotecarios, dejando la contratación a tipo de interés variable en el 59,27%, que en prácticamente su totalidad ha utilizado como índice de referencia el EURIBOR (58,36%). En tres comunidades autónomas ya se formalizan más créditos hipotecarios a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable, alcanzando las mayores cuantías en Cataluña (54,95%), Murcia (54,28%), Asturias (53,02%), Baleares (49,65%) y Comunidad Valenciana (48,01%). Todas las comunidades autónomas se encuentran por encima del 24% en contratación a tipo de interés fijo, catorce superan el 30%.

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se mantiene en niveles ligeramente por encima de los 23 años. De hecho, el resultado del tercer trimestre, con 280 meses (23 años y 4 meses) ha sido el mismo que en el segundo trimestre. En Bancos el periodo medio ha sido de 283 meses (23 años y 7 meses), con un incremento intertrimestral del 0,71%. Otras entidades financieras se han situado en los 259 meses (21 años y 7 meses), con un descenso del -4,43%. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid (300 meses; 25 años), Castilla – La Mancha (288 meses; 24 años),

País Vasco (287 meses; 23 años y 11 meses) y Andalucía (283 meses; 23 años y 7 meses). En doce comunidades autónomas las tasas intertrimestrales han sido negativas, con los mayores ajustes en País Vasco (-3,37%) y Navarra (-3,27%). En los últimos doce meses el periodo medio de contratación ha aumentado un 0,72%.

Los indicadores de accesibilidad han mostrado un ligero deterioro por segundo trimestre consecutivo. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 577,57 €, por encima de los 563,07 del segundo trimestre, con un incremento intertrimestral del 2,58%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 30,30%, con un incremento de 0,73 pp con respecto al trimestre precedente (29,57%). La causa de este deterioro está en el fuerte aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda, con una tasa del 3,01%, que no ha podido ser compensado por la leve reducción de los tipos de interés (-0,04 pp) y el mínimo ascenso de los salarios (0,13%), permaneciendo sin modificación los plazos de contratación.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias mensuales medias han sido Baleares (907,20 €), Comunidad de Madrid (833,46 €), Cataluña (669,31 €) y País Vasco (603,09 €), mientras que los menores importes medios se han alcanzado en Extremadura (350,97 €), Murcia (386,85 €), Castilla – La Mancha (416,02 €) y Castilla y León (419,34 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los mayores importes han correspondido a Baleares (49,56%), Comunidad de Madrid (36,42%), Cataluña (32,95%) y Canarias (30,35%), mientras que las mejores condiciones de accesibilidad se han obtenido en Asturias (21,87%), Extremadura (22,78%), Murcia (22,99%) y Castilla y León (24,54%).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha presentado un importante descenso intertrimestral, al registrar una cuantía de 4.831, muy por debajo de las 6.643 del segundo trimestre. En consecuencia se han registrado 1.812 certificaciones menos, con un descenso intertrimestral del -17,28%, dando lugar al segundo menor resultado de la serie histórica. Las comunidades autónomas con un mayor número han sido Andalucía (1.038), Comunidad Valenciana (859) y Cataluña (766), que suponen más del 55% del total. El peso de personas físicas ha seguido descendiendo, alcanzando un nuevo mínimo histórico, con el 33,80%, con un nuevo máximo histórico en el peso de personas jurídicas con el 66,20%. El 3,02% ha sido de extranjeros (mínimo histórico), mientras que el 96,98% ha correspondido a nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido británicos (10,56%), ecuatorianos (9,15%), senegaleses (5,63%) y franceses (5,63%).

El número de daciones en pago registrado en el tercer trimestre ha sido de 1.560, con un descenso intertrimestral del -8,72%. Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (393), Comunidad Valenciana (358) y Cataluña (322), seguidas a cierta distancia por Comunidad de Madrid (108), quedando el resto por debajo de las 100 daciones en pago trimestrales. El 14,04% ha correspondido a personas jurídicas y el 85,96% a personas físicas. El 10,99% han sido extranjeros frente al 89,01% de nacionales. Las nacionalidades con mayor peso han sido ecuatorianos (17,16%), marroquíes (15,38%), británicos (14,20%) y rumanos (6,51%).

2. Resultados

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

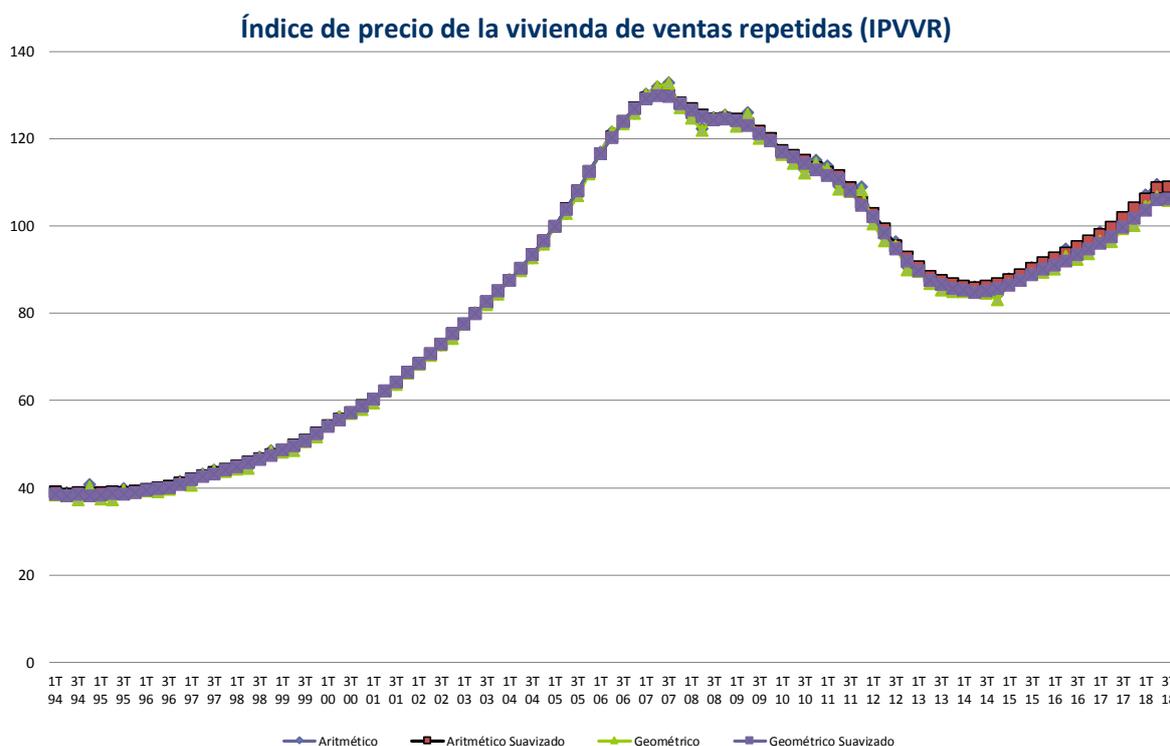
Tal y como anticipamos en las publicaciones de los últimos trimestres de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), el incremento de precios de la vivienda no resultaba sostenible ni deseable en la actual situación económica. Un intenso crecimiento de los precios no podía ser asumido por un mercado formado por potenciales demandantes cuyas rentas no pueden llegar a absorber intensos crecimientos de precios. Esa situación de mercado, tarde o temprano, produce el correspondiente ajuste.

El IPVVR del tercer trimestre muestra con claridad esta situación ya que, después de catorce trimestres consecutivos con incrementos intertrimestrales, se alcanza la primera tasa negativa, dando lugar a un descenso intertrimestral del -0,30%. Es una cuantía baja, pero que sin duda puede mostrar hasta dónde pueden llegar los precios en la actual coyuntura económica y que, por tanto, resulta difícil que se supere si no se modifican otros aspectos económicos importantes.

Con estos resultados la tasa interanual del IPVVR ha vuelto a niveles más razonables, proporcionando una tasa de crecimiento del 6,66%, que sin ser baja, resulta más asumible desde el punto de vista de la demanda, de modo que los niveles de actividad sigan siendo importantes, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado.

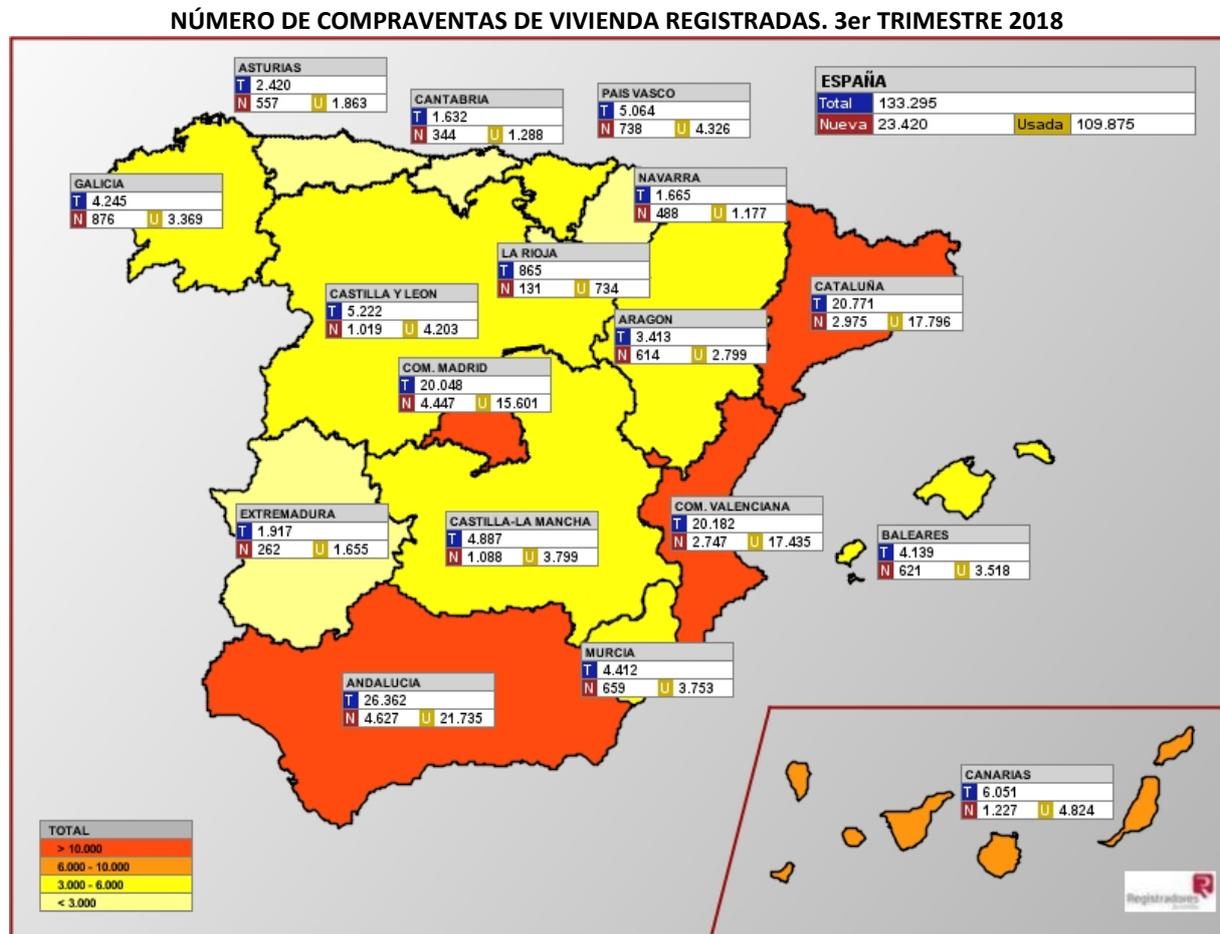
La tendencia mantiene el signo positivo, como lo constata el hecho de que, desde los mínimos de finales de 2014, el precio de la vivienda se ha incrementado, ni más ni menos, que un 26,47%. Este hecho ha supuesto que el ajuste máximo, que llegó a superar el -35%, actualmente se sitúe en poco más del -18%, por lo que, manteniéndonos lejos de los máximos históricos de precios de la vivienda, también nos hemos alejado durante los últimos cuatro años de los mínimos más recientes, pudiendo mostrar un escenario de una posición relativamente intermedia, pero con una tendencia a la progresiva recuperación de precios.

Sin embargo, esa recuperación de precios conviene que presente una notable moderación para que sea sostenible en el tiempo, generando una favorable dinámica del mercado, donde oferentes y demandantes puedan tomar sus decisiones de compra y venta ajenas a presiones derivadas de intensas oscilaciones en el precio de la vivienda.



2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



El número de compraventas de vivienda ha registrado un ligero descenso con respecto al trimestre precedente, concretamente del -0,67%. A pesar de este descenso intertrimestral, las 133.295 compraventas de vivienda suponen el segundo mayor resultado de los últimos cuarenta y un trimestres (desde mediados de 2008), siendo superado únicamente por las 134.196 compraventas del segundo trimestre de 2018 (901 compraventas más).

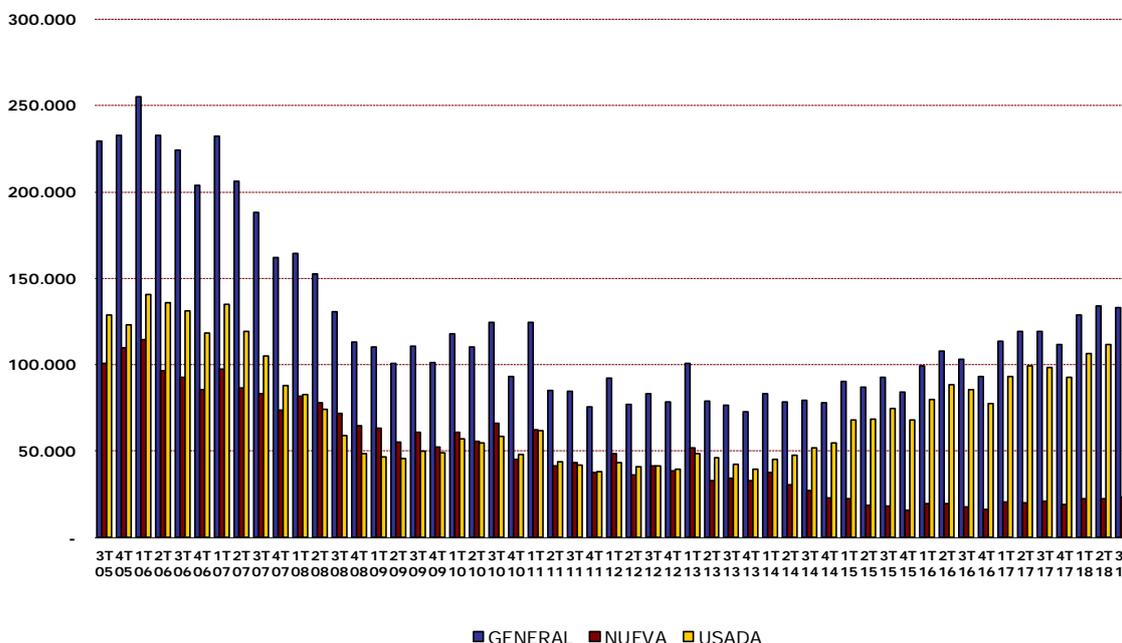
Estos resultados constatan la notable fortaleza del mercado de compraventas de vivienda, pero posiblemente en un escenario de cierto agotamiento del intenso recorrido alcista que venía presentando durante trimestres precedentes. Los resultados de los próximos trimestres podrán constatar esta circunstancia que, como veremos en próximos apartados, acompañan en la percepción de que posiblemente se haya alcanzado el nivel máximo del actual ciclo inmobiliario por lo que respecta al número de compraventas.

Las compraventas de vivienda nueva siguen situándose muy por debajo de las registradas en vivienda usada con 23.420 y 109.875, respectivamente. Sin embargo, mientras la vivienda usada ha sufrido, al igual que el total general, un ligero descenso con respecto al trimestre precedente (-1,49%), la vivienda nueva sigue su lenta, pero progresiva tendencia alcista, con un incremento intertrimestral del 3,36%.

Las compraventas de vivienda nueva acumulan cuatro trimestres consecutivos con incrementos trimestrales (761 compraventas más que el trimestre precedente), registrando en el tercer trimestre la mayor cuantía de los últimos dieciséis trimestres (cuatro años, desde 3T 2014).

En vivienda usada se han registrado 1.662 compraventas menos que en el segundo trimestre. En todo caso, las 109.875 compraventas de vivienda usada registradas en el segundo trimestre son el segundo mayor resultado de los últimos cuarenta y cinco trimestres (desde mediados de 2007).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



En esta ocasión, a diferencia de lo que venía ocurriendo en trimestres anteriores, ha existido un predominio de comunidades autónomas con descensos intertrimestrales en el número de compraventas de vivienda registradas, concretamente nueve, frente a las ocho con incrementos con respecto al trimestre precedente. Los mayores descensos se han registrado en La Rioja (-10,08%), Canarias (-9,50%), Aragón (-4,61%) y Comunidad Valenciana (-3,45%), mientras que las que mayores incrementos han presentado han sido Asturias (15,84%), Navarra (6,53%) y Castilla – La Mancha (2,95%).

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas en el tercer trimestre han sido Andalucía (26.362), Cataluña (20.771), Comunidad Valenciana (20.182) y Comunidad de Madrid (20.048).

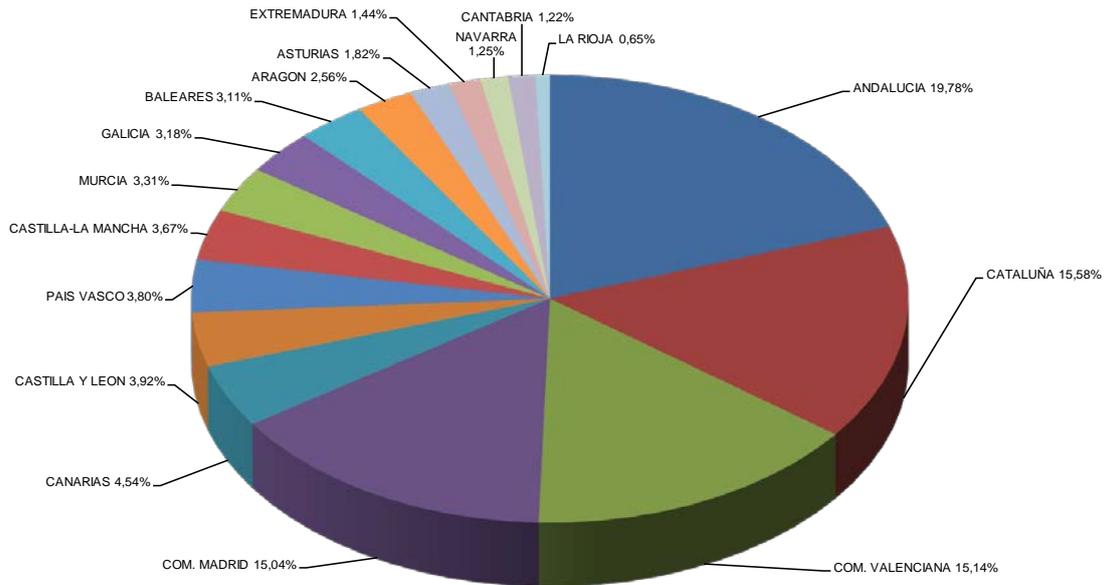
En vivienda nueva, tal y como se ha indicado, se ha presentado un mejor comportamiento, registrando doce comunidades con incrementos, frente a los descenso en únicamente cinco comunidades autónomas. Por el contrario, en vivienda usada diez comunidades autónomas han contado con descensos frente a los siete con incrementos, destacando como comunidades autónomas con mayor ajuste Aragón (-8,14%), Canarias (-7,83%), Extremadura (-7,33%) y Navarra (-5,00%).

En términos absolutos en vivienda nueva el mayor número de compraventas se ha registrado en Andalucía (4.627), Comunidad de Madrid (4.447), Cataluña (2.975), Comunidad Valenciana (2.747) y Canarias (1.227). Por su parte, en vivienda usada las mayores cuantías se han registrado en Andalucía (21.735), Cataluña (17.796), Comunidad Valenciana (17.435), Comunidad de Madrid (15.601), Canarias (4.824) y País Vasco (4.326).

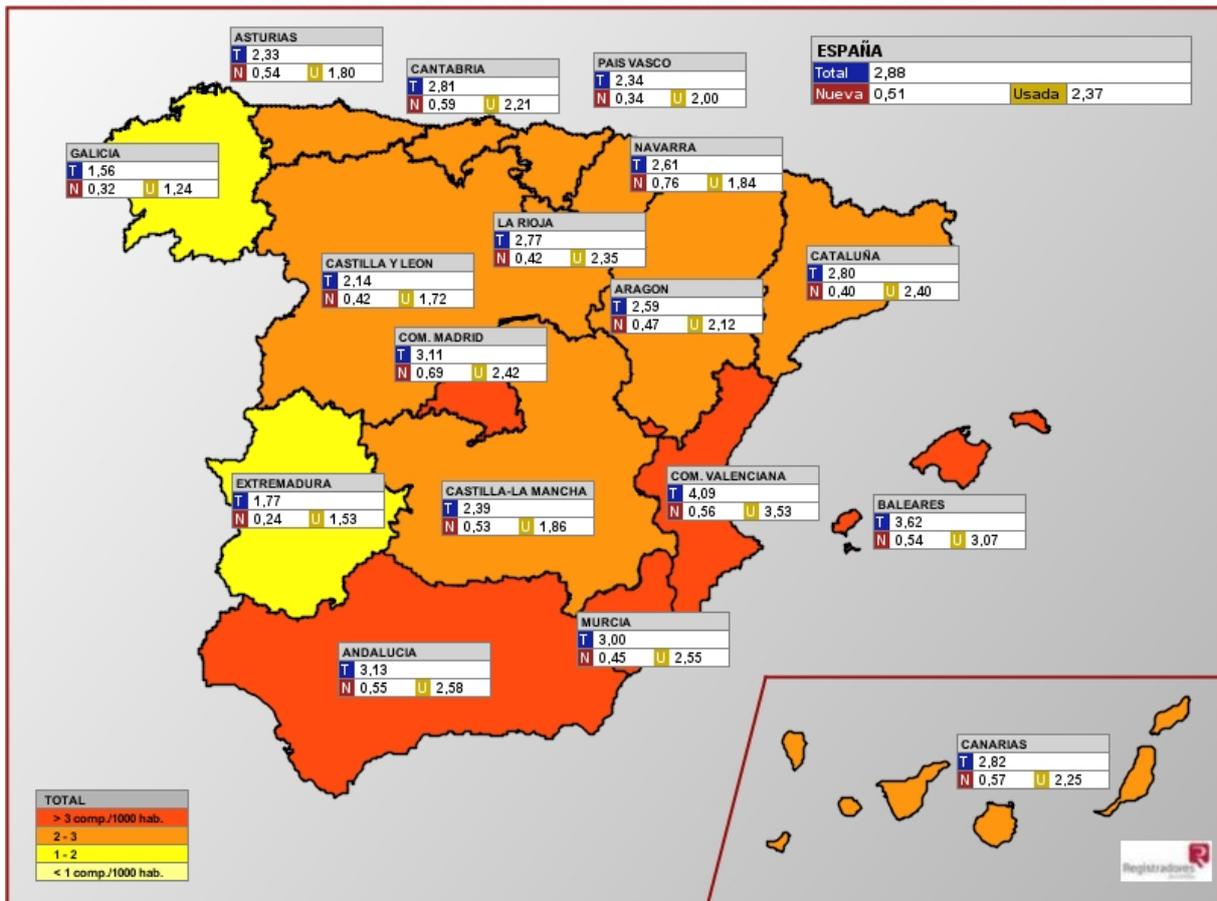
En términos relativos, tomando el número de compraventas de vivienda con respecto al número de habitantes, en el tercer trimestre se han registrado 2,88 compraventas por cada mil habitantes, ligeramente por debajo de las 2.90 del segundo trimestre. 0,51 compraventas han sido viviendas nuevas y 2,37 han sido viviendas usadas. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Comunidad Valenciana (4,09), Baleares (3,62) y Andalucía (3,13).

En el siguiente gráfico se muestra la cuota de mercado de compraventas de vivienda por comunidades autónomas, encabezada por Andalucía (19,78%), Cataluña (15,58%), Comunidad Valenciana (15,14%) y Comunidad de Madrid (15,04%).

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 3er trimestre 2018



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3er TRIMESTRE 2018



Frente al descenso de los resultados trimestrales, el número de compraventas interanual se ha visto incrementado, llegando a superar las 500.000 compraventas en los últimos doce meses, algo que no ocurría desde comienzos de 2009. Concretamente, en los últimos doce meses se han registrado 508.402 compraventas

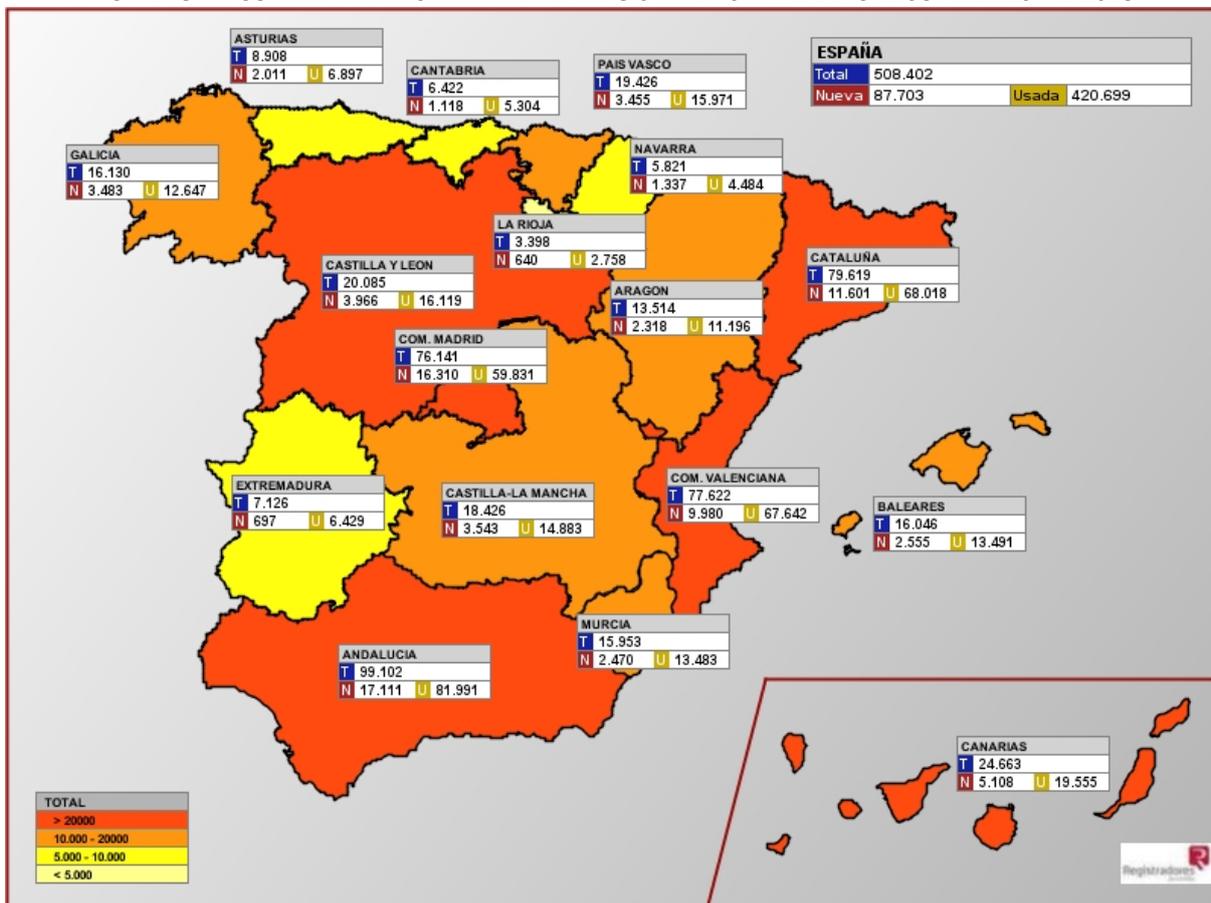
de vivienda, el mayor resultado de los últimos treinta y nueve trimestres, debiendo retroceder hasta 2008 para encontrar un número interanual de compraventas superior al registrado en el último año.

Este resultado interanual supone un incremento del 2,86% con respecto al resultado interanual del trimestre precedente. De este modo, se acumulan diecisiete trimestres consecutivos con incremento en los resultados interanuales, dando continuidad a la tendencia alcista.

Las compraventas de vivienda nueva registradas en los últimos doce meses han sido 87.703, con un incremento del 2,98% con respecto al interanual del trimestre precedente, dando lugar al mayor resultado interanual en vivienda nueva de los últimos trece trimestres. De este modo, se acumulan diez trimestres consecutivos con incrementos trimestre tras trimestre en las compraventas de vivienda nueva.

En vivienda usada las compraventas interanuales del último trimestre suponen un incremento del 2,84% con respecto al trimestre precedente, alcanzando el mayor resultado de los últimos cuarenta y tres trimestres, debiendo retroceder hasta 2007 para encontrar un número de compraventas interanual de vivienda usada superior al registrado en los últimos doce meses. Esta modalidad de vivienda acumula dieciocho trimestres consecutivos con incremento en el número interanual de compraventas.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3er TRIMESTRE 2018



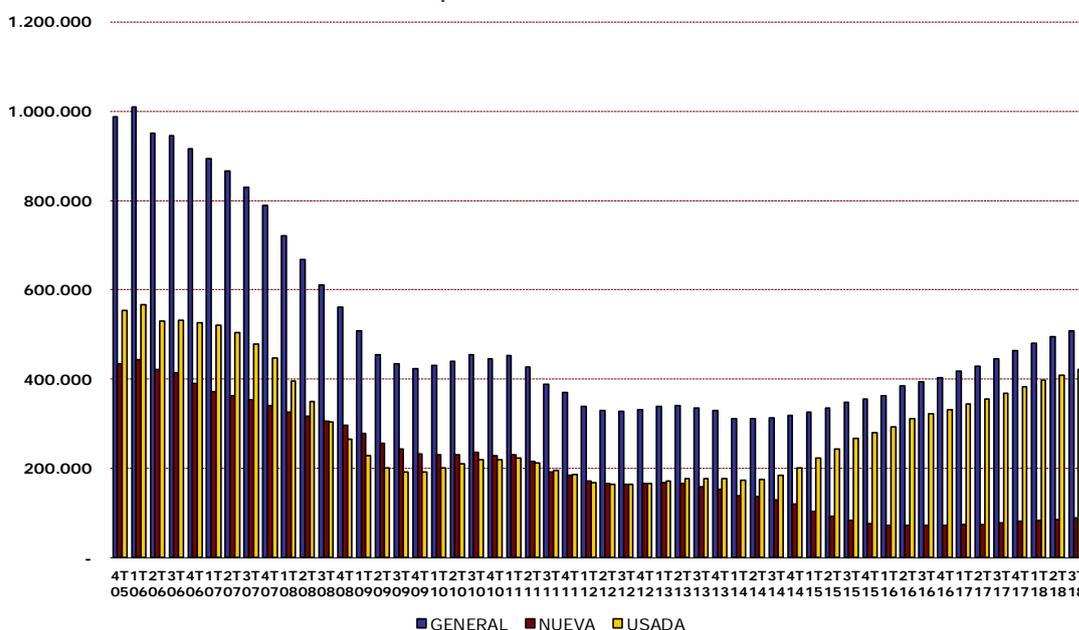
Los mayores cuantías de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses se han registrado en Andalucía (99.102), Cataluña (79.619), Comunidad Valenciana (77.622) y Comunidad de Madrid (76.141). Todas las comunidades autónomas han contado con incrementos en los resultados interanuales durante el último trimestre. Los mayores incrementos se han alcanzado en Navarra (7,68%), Asturias (5,71%) y Murcia (5,22%).

La evolución interanual del número de compraventas, obtenido a través de la comparación de los resultados interanuales del último trimestre y los interanuales del mismo trimestre del año precedente, muestran un incremento de las compraventas del 14,06%, moderándose ligeramente con respecto al 15,05% del trimestre precedente. Este incremento supone el decimoquinto trimestre consecutivo de ascensos interanuales. Tanto la

vivienda nueva (13,15%) como la vivienda usada (14,25%) han presentado incrementos de dos dígitos, con tasas de crecimiento relativamente próximas. En todas las comunidades autónomas las tasas interanuales han sido positivas, siendo de dos dígitos en trece de ellas. Los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en Cantabria (23,79%), Murcia (23,60%) y Asturias (20,80%), mientras que los menores incrementos se han producido en Baleares (3,56%), Cataluña (4,68%) y Extremadura (7,71%)

La consecución de la evolución anual a través de la comparación de las compraventas del tercer trimestre de 2018 con el mismo trimestre de 2017 proporcionan un incremento ligeramente más suave, con una tasa de crecimiento del 11,87%, igualmente ligeramente más suave a la del trimestre precedente (12,38%). Nuevamente vivienda nueva y vivienda usada han alcanzado incrementos interanuales de dos dígitos y con cuantías próximas, siendo del 12,14% y 11,81%, respectivamente. Las comunidades autónomas con mayores incrementos interanuales han sido Navarra (33,20%), Asturias (24,81%), Murcia (21,84%) y Castilla y León (17,22%), mientras que los menores crecimientos se han producido en Canarias (1,10%) y Cataluña (1,15%). Todas las comunidades autónomas han presentado tasas positivas, generalizando el crecimiento de las compraventas a lo largo del último año.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional

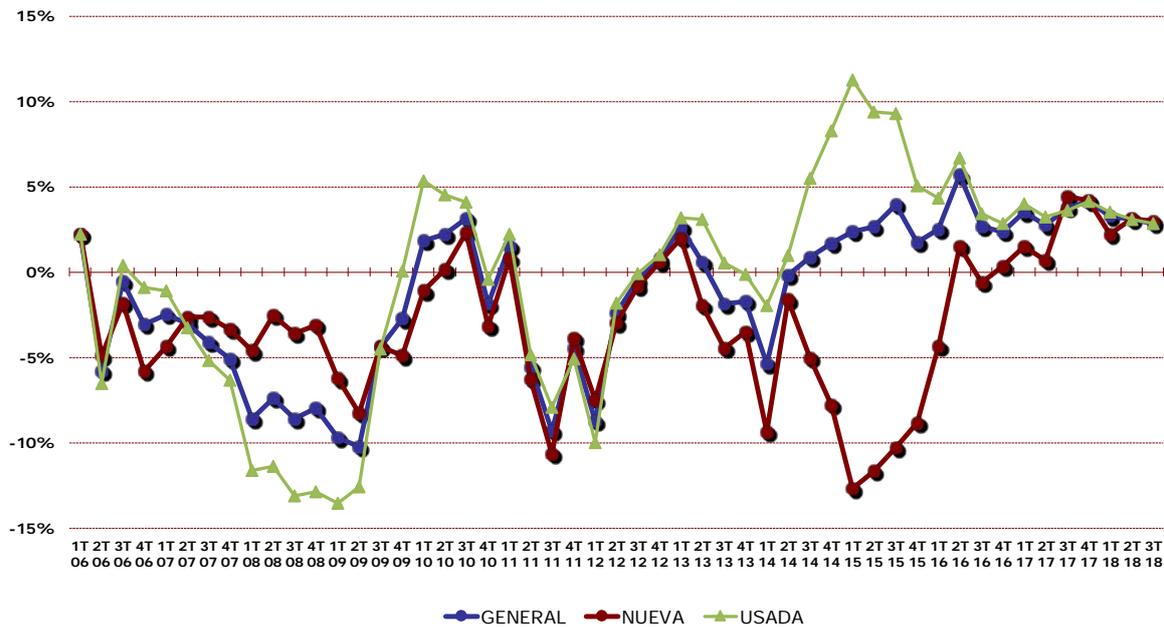


El incremento de los resultados interanuales proporciona una consolidación de los resultados interanuales, que por primera vez desde hace muchos años supera las 500.000 compraventas. Sin embargo, el ligero descenso intertrimestral en las compraventas trimestrales parece mostrar un cierto grado de saturación en el ritmo de crecimiento, pudiendo dar paso a lo largo de los próximos trimestres a una consolidación de resultados interanuales ligeramente por encima de las 500.000 compraventas, que corresponden a cifras que podemos calificar como relativamente normales.

Las compraventas trimestrales se han mantenido en los dos últimos trimestres por encima de las 130.000, cifra que ratifica una notable actividad del sector, pero que vemos difícil que pueda mantenerse en el tiempo en cuantías claramente por encima de dichas cifras, pudiendo incluso retomar a cuantías próximas a dicha cifra o incluso por debajo, que en todo caso supondrían igualmente una actividad muy destacada y, como hemos indicado, relativamente próximas a las calificadas como normales, que trimestralmente se situarían alrededor de 125.000 compraventas.

Los próximos trimestres pueden resultar decisivos en la definición de una tendencia más clara, en la medida que parece observarse un cierto grado de agotamiento en el recorrido del actual ciclo alcista por lo que respecta al volumen de compraventas, al igual que hemos observado con respecto a los precios en el apartado anterior.

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

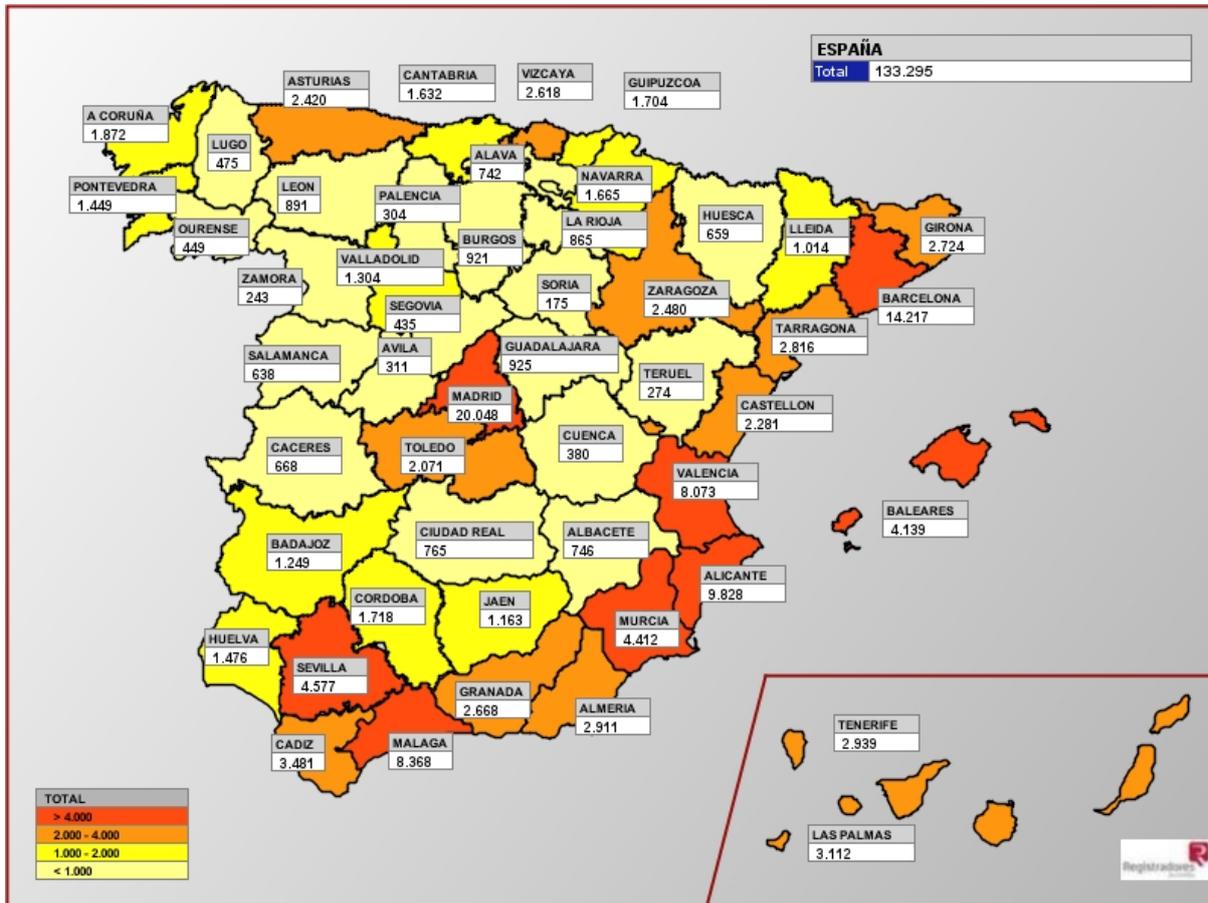


Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2018	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	26.362	4.627	21.735	99.102	17.111	81.991
ARAGÓN	3.413	614	2.799	13.514	2.318	11.196
ASTURIAS	2.420	557	1.863	8.908	2.011	6.897
BALEARES	4.139	621	3.518	16.046	2.555	13.491
CANARIAS	6.051	1.227	4.824	24.663	5.108	19.555
CANTABRIA	1.632	344	1.288	6.422	1.118	5.304
CASTILLA Y LEÓN	5.222	1.019	4.203	20.085	3.966	16.119
CASTILLA-LA MANCHA	4.887	1.088	3.799	18.426	3.543	14.883
CATALUÑA	20.771	2.975	17.796	79.619	11.601	68.018
COM. MADRID	20.048	4.447	15.601	76.141	16.310	59.831
COM. VALENCIANA	20.182	2.747	17.435	77.622	9.980	67.642
EXTREMADURA	1.917	262	1.655	7.126	697	6.429
GALICIA	4.245	876	3.369	16.130	3.483	12.647
LA RIOJA	865	131	734	3.398	640	2.758
MURCIA	4.412	659	3.753	15.953	2.470	13.483
NAVARRA	1.665	488	1.177	5.821	1.337	4.484
PAÍS VASCO	5.064	738	4.326	19.426	3.455	15.971
NACIONAL	133.295	23.420	109.875	508.402	87.703	420.699

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2018	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	-0,47%	6,15%	-1,78%	16,92%	10,44%	18,37%
ARAGÓN	-4,61%	15,63%	-8,14%	17,31%	18,27%	17,11%
ASTURIAS	15,84%	32,62%	11,62%	20,80%	18,02%	21,64%
BALEARES	2,70%	2,48%	2,75%	3,56%	-7,53%	5,96%
CANARIAS	-9,50%	-15,50%	-7,83%	9,11%	12,02%	8,38%
CANTABRIA	2,26%	39,84%	-4,59%	23,79%	11,69%	26,68%
CASTILLA Y LEÓN	1,18%	10,40%	-0,83%	12,45%	9,38%	13,23%
CASTILLA-LA MANCHA	2,95%	31,72%	-3,11%	18,81%	37,22%	15,13%
CATALUÑA	0,86%	1,92%	0,68%	4,68%	22,81%	2,11%
COM. MADRID	-0,40%	2,28%	-1,13%	15,43%	15,16%	15,51%
COM. VALENCIANA	-3,45%	0,77%	-4,08%	19,23%	10,06%	20,71%
EXTREMADURA	-1,59%	61,73%	-7,33%	7,71%	9,94%	7,47%
GALICIA	-0,59%	-7,79%	1,48%	14,86%	-3,30%	21,13%
LA RIOJA	-10,08%	-46,96%	2,66%	15,74%	8,47%	17,56%
MURCIA	2,84%	-6,92%	4,77%	23,60%	22,89%	23,73%
NAVARRA	6,53%	50,62%	-5,00%	18,70%	34,51%	14,68%
PAÍS VASCO	-1,94%	-19,08%	1,74%	15,08%	4,19%	17,74%
NACIONAL	-0,67%	3,36%	-1,49%	14,06%	13,15%	14,25%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3er TRIMESTRE 2018



A nivel provincial, a pesar del ligero descenso intertrimestral de las compraventas a nivel nacional, existe un cierto predominio de los incrementos ya que veintiocho provincias han presentado un aumento de las compraventas de vivienda con respecto al trimestre precedente, frente a los descensos en veintidós provincias.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda en el tercer trimestre del año han sido Madrid (20.048), Barcelona (14.217), Alicante (9.828), Málaga (8.368) y Valencia (8.073). Los mayores incrementos de compraventas con respecto al segundo trimestre del año se han alcanzado en León (21,72%), Cuenca (16,56%), Asturias (15,84%) y Almería (13,31%).

La vivienda nueva ha mantenido su recorrido alcista, dando lugar veintiocho provincias con incrementos intertrimestrales, frente a los descensos en veintiuna de ellas. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva han sido Madrid (4.447), Barcelona (1.860), Alicante (1.612) y Málaga (1.596).

Por el contrario, la vivienda usada ha sufrido una mayor reducción territorial de las compraventas de vivienda ya que treinta provincias han presentado descensos intertrimestrales, frente a dieciocho provincias con tasas positivas. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda usada durante el tercer trimestre han sido Madrid (15.601), Barcelona (12.357), Alicante (8.216), Málaga (6.772) y Valencia (7.165).

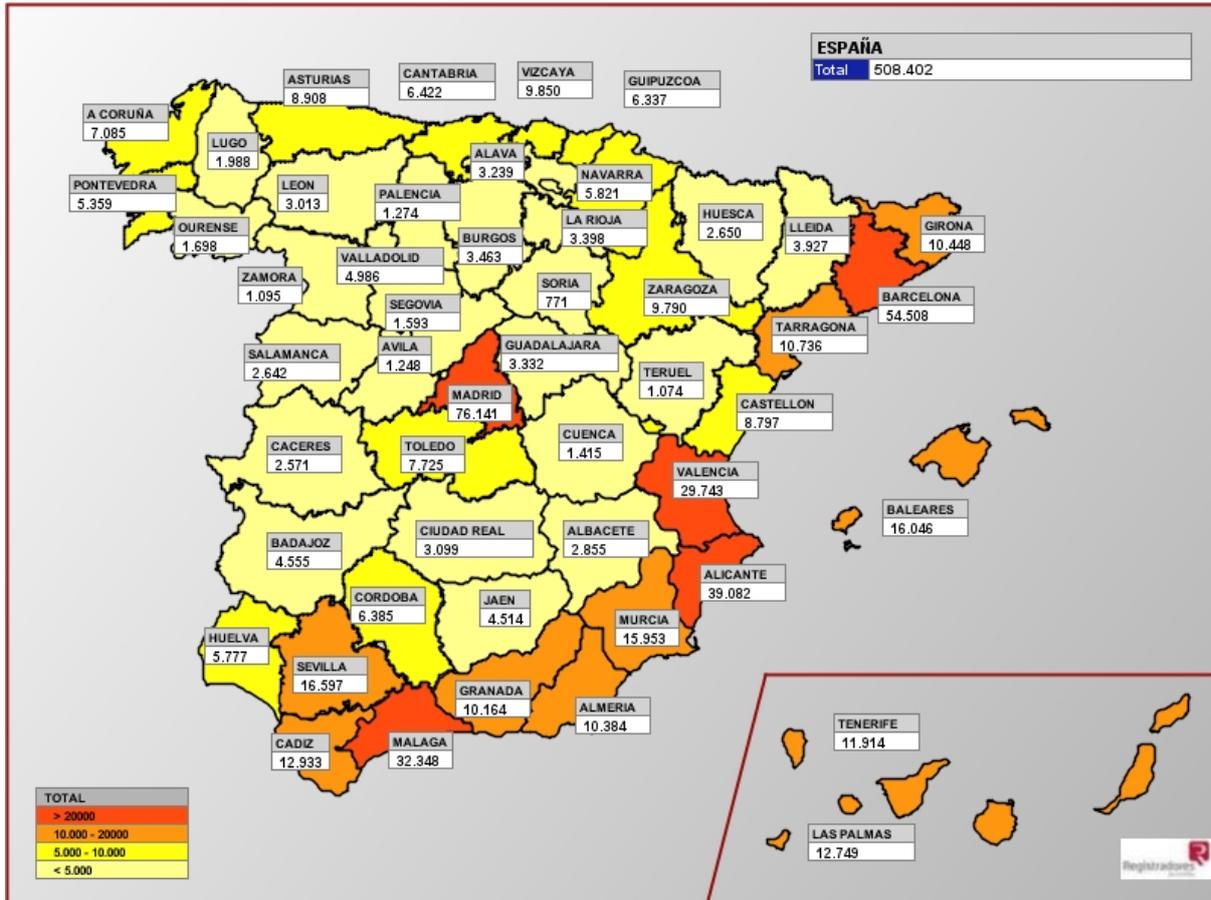
La actividad inmobiliaria relativa, medida en número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, ha alcanzado sus mayores cuantías en las provincias de Alicante (5,32), Málaga (5,08), Almería (4,17), Castellón (4,00) y Girona (3,67).

Los resultados interanuales, al igual que por comunidades autónomas, proporcionan un escenario más favorable en la medida que recogen el buen comportamiento de las compraventas de vivienda a lo largo de los cuatro últimos trimestres. De este modo, las provincias que mayor número de compraventas de vivienda han registrado en los últimos doce meses han sido Madrid (76.141), Barcelona (54.508), Alicante (39.082), Málaga

(32.348), Valencia (29.743), Sevilla (16.597), Baleares (16.046), Murcia (15.953), Cádiz (12.933) y Las Palmas (12.749).

La comparación de los resultados anuales del tercer trimestre del año con los interanuales del mismo trimestre del año precedente muestran cómo en todas las provincias se ha incrementado el número de compraventas durante los últimos doce meses. Las provincias con mayores incrementos han sido Teruel (36,99%), Huelva (34,76%), Castellón (33,84%) Álava (30,87%) y Toledo (25,92%), mientras que los menores ascensos se han alcanzado en Girona (3,39%), Baleares (3,56%) y Barcelona (3,61%). En vivienda nueva treinta y ocho provincias han presentado tasas interanuales positivas, mientras que en vivienda usada todas ellas se han situado con incrementos interanuales.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3er TRIMESTRE 2018



En los últimos doce meses la mayor actividad inmobiliaria (compraventas de vivienda por cada mil habitantes) se ha alcanzado en las provincias de Alicante (21,16), Málaga (19,63), Castellón (15,43) y Almería (14,86).

Las perspectivas, al igual que los resultados nacionales y por comunidades autónomas, proporcionan esa doble vertiente. Por un lado, el descenso de los resultados trimestrales parece mostrar un cierto agotamiento en el ritmo de crecimiento de las compraventas de vivienda. Por otro lado, los resultados interanuales mantienen una significativa fortaleza, por lo que proporcionan todavía una visión de mercado optimista.

En consecuencia, debemos esperar a los resultados de próximos trimestres para constatar la existencia de una perspectiva más clara con respecto a la evolución de las compraventas de vivienda que, como venimos indicando, muestran un cierto grado de saturación en su ritmo de crecimiento.

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2018	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.872	358	1.514	7.085	1.438	5.647
ÁLAVA	742	70	672	3.239	590	2.649
ALBACETE	746	164	582	2.855	714	2.141
ALICANTE	9.828	1.612	8.216	39.082	6.152	32.930
ALMERÍA	2.911	610	2.301	10.384	2.377	8.007
ASTURIAS	2.420	557	1.863	8.908	2.011	6.897
ÁVILA	311	68	243	1.248	312	936
BADAJOS	1.249	115	1.134	4.555	407	4.148
BALEARES	4.139	621	3.518	16.046	2.555	13.491
BARCELONA	14.217	1.860	12.357	54.508	7.629	46.879
BURGOS	921	206	715	3.463	824	2.639
CÁCERES	668	147	521	2.571	290	2.281
CÁDIZ	3.481	799	2.682	12.933	3.066	9.867
CANTABRIA	1.632	344	1.288	6.422	1.118	5.304
CASTELLÓN	2.281	227	2.054	8.797	926	7.871
CIUDAD REAL	765	109	656	3.099	481	2.618
CÓRDOBA	1.718	308	1.410	6.385	974	5.411
CUENCA	380	85	295	1.415	173	1.242
GIRONA	2.724	440	2.284	10.448	1.682	8.766
GRANADA	2.668	418	2.250	10.164	1.795	8.369
GUADALAJARA	925	263	662	3.332	801	2.531
GUIPÚZCOA	1.704	324	1.380	6.337	1.366	4.971
HUELVA	1.476	310	1.166	5.777	1.205	4.572
HUESCA	659	121	538	2.650	410	2.240
JAÉN	1.163	194	969	4.514	625	3.889
LA RIOJA	865	131	734	3.398	640	2.758
LAS PALMAS	3.112	578	2.534	12.749	2.456	10.293
LEÓN	891	264	627	3.013	841	2.172
LLEIDA	1.014	270	744	3.927	857	3.070
LUGO	475	95	380	1.988	485	1.503
MADRID	20.048	4.447	15.601	76.141	16.310	59.831
MÁLAGA	8.368	1.596	6.772	32.348	5.476	26.872
MURCIA	4.412	659	3.753	15.953	2.470	13.483
NAVARRA	1.665	488	1.177	5.821	1.337	4.484
OURENSE	449	113	336	1.698	421	1.277
PALENCIA	304	40	264	1.274	179	1.095
PONTEVEDRA	1.449	310	1.139	5.359	1.139	4.220
SALAMANCA	638	88	550	2.642	354	2.288
SEGOVIA	435	54	381	1.593	193	1.400
SEVILLA	4.577	392	4.185	16.597	1.593	15.004
SORIA	175	70	105	771	251	520
TARRAGONA	2.816	405	2.411	10.736	1.433	9.303
TENERIFE	2.939	649	2.290	11.914	2.652	9.262
TERUEL	274	46	228	1.074	243	831
TOLEDO	2.071	467	1.604	7.725	1.374	6.351
VALENCIA	8.073	908	7.165	29.743	2.902	26.841
VALLADOLID	1.304	214	1.090	4.986	950	4.036
VIZCAYA	2.618	344	2.274	9.850	1.499	8.351
ZAMORA	243	15	228	1.095	62	1.033
ZARAGOZA	2.480	447	2.033	9.790	1.665	8.125
NACIONAL	133.295	23.420	109.875	508.402	87.703	420.699

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2018	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-0,95%	-4,79%	0,00%	18,44%	-4,07%	25,96%
ÁLAVA	-16,54%	-43,09%	-12,27%	30,87%	32,58%	30,49%
ALBACETE	5,37%	-1,20%	7,38%	11,92%	29,58%	7,05%
ALICANTE	-6,70%	-9,54%	-6,12%	18,21%	22,02%	17,52%
ALMERÍA	13,31%	3,39%	16,27%	21,92%	6,69%	27,32%
ASTURIAS	15,84%	32,62%	11,62%	20,80%	18,02%	21,64%
ÁVILA	-7,44%	-18,07%	-3,95%	14,50%	11,03%	15,70%
BADAJOS	0,32%	-6,50%	1,07%	5,49%	-8,54%	7,10%
BALEARES	2,70%	2,48%	2,75%	3,56%	-7,53%	5,96%
BARCELONA	0,44%	-0,80%	0,63%	3,61%	25,37%	0,77%
BURGOS	1,54%	4,04%	0,85%	12,51%	24,10%	9,32%
CÁCERES	-4,98%	276,92%	-21,54%	11,88%	53,44%	8,16%
CÁDIZ	0,35%	4,17%	-0,74%	23,34%	17,61%	25,23%
CANTABRIA	2,26%	39,84%	-4,59%	23,79%	11,69%	26,68%
CASTELLÓN	-2,94%	-1,73%	-3,07%	33,84%	15,17%	36,44%
CIUDAD REAL	-5,79%	-6,03%	-5,75%	8,70%	4,79%	9,45%
CÓRDOBA	-3,48%	4,41%	-5,05%	20,22%	31,09%	18,45%
CUENCA	16,56%	286,36%	-2,96%	7,52%	118,99%	0,40%
GIRONA	4,53%	-1,79%	5,84%	3,39%	11,02%	2,05%
GRANADA	0,91%	7,73%	-0,27%	19,17%	19,11%	19,18%
GUADALAJARA	3,01%	29,56%	-4,75%	25,45%	66,18%	16,42%
GUIPÚZCOA	2,65%	-15,18%	7,98%	13,81%	4,83%	16,55%
HUELVA	-7,75%	23,51%	-13,57%	34,76%	40,12%	33,41%
HUESCA	0,30%	124,07%	-10,78%	16,64%	17,14%	16,55%
JAÉN	-4,04%	25,97%	-8,41%	7,02%	11,81%	6,29%
LA RIOJA	-10,08%	-46,96%	2,66%	15,74%	8,47%	17,56%
LAS PALMAS	-8,95%	-17,78%	-6,67%	10,83%	-0,81%	14,02%
LEÓN	21,72%	33,33%	17,42%	8,30%	2,31%	10,82%
LLEIDA	-5,76%	5,88%	-9,38%	20,98%	79,29%	10,91%
LUGO	-10,88%	-35,37%	-1,55%	13,21%	-4,15%	20,24%
MADRID	-0,40%	2,28%	-1,13%	15,43%	15,16%	15,51%
MÁLAGA	-4,15%	10,30%	-7,02%	10,27%	1,41%	12,27%
MURCIA	2,84%	-6,92%	4,77%	23,60%	22,89%	23,73%
NAVARRA	6,53%	50,62%	-5,00%	18,70%	34,51%	14,68%
OURENSE	5,40%	18,95%	1,51%	11,78%	22,74%	8,59%
PALENCIA	-8,16%	14,29%	-10,81%	4,60%	-13,53%	8,31%
PONTEVEDRA	1,97%	-6,63%	4,59%	11,97%	-9,17%	19,48%
SALAMANCA	-4,63%	20,55%	-7,72%	10,92%	4,42%	11,99%
SEGOVIA	2,84%	28,57%	0,00%	15,27%	-9,39%	19,76%
SEVILLA	2,10%	-16,06%	4,21%	17,90%	0,25%	20,15%
SORIA	-3,31%	14,75%	-12,50%	14,90%	-2,71%	25,91%
TARRAGONA	2,14%	18,77%	-0,21%	6,28%	4,75%	6,51%
TENERIFE	-10,07%	-13,35%	-9,09%	7,33%	27,26%	2,73%
TERUEL	4,58%	-6,12%	7,04%	36,99%	71,13%	29,44%
TOLEDO	3,39%	46,39%	-4,75%	25,92%	35,91%	23,95%
VALENCIA	0,67%	27,35%	-1,93%	16,78%	-9,93%	20,65%
VALLADOLID	2,03%	0,00%	2,44%	16,09%	23,22%	14,53%
VIZCAYA	0,11%	-15,48%	2,99%	11,45%	-4,40%	14,87%
ZAMORA	-20,07%	-21,05%	-20,00%	13,59%	-12,68%	15,68%
ZARAGOZA	-6,73%	4,44%	-8,87%	15,67%	13,42%	16,14%
NACIONAL	-0,67%	3,36%	-1,49%	14,06%	13,15%	14,25%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La compra de vivienda por extranjeros ha sufrido un ligero descenso con respecto al trimestre precedente tanto en términos absolutos como porcentuales. Este es uno de los factores que, como hemos indicado en el apartado anterior, se une al conjunto de elementos que permite argumentar un previsible agotamiento del ritmo de crecimiento de la demanda de vivienda.

Concretamente, en el tercer trimestre de 2018 el 12,11% de las compras de vivienda fueron realizadas por extranjeros, por debajo del 12,92% del segundo trimestre y, como puede observarse en el gráfico de evolución, por debajo de los porcentajes alcanzados durante todos los trimestres desde 2014.

En términos absolutos también ha descendido la demanda extranjera, habiendo registrado algo menos de 16.000 compras de vivienda por extranjeros en el tercer trimestre, frente a las más de 17.100 del trimestre precedente.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 3T 2018		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,96%	16,17%
Francia	0,93%	7,66%
Alemania	0,82%	6,81%
Bélgica	0,72%	5,92%
Rumanía	0,71%	5,86%
Suecia	0,63%	5,22%
Italia	0,63%	5,19%
Marruecos	0,61%	5,01%
China	0,47%	3,87%
Rusia	0,34%	2,81%
Holanda	0,32%	2,66%
Noruega	0,23%	1,87%
Ucrania	0,20%	1,65%
Polonia	0,19%	1,55%
Argelia	0,16%	1,35%
Irlanda	0,16%	1,32%
Bulgaria	0,14%	1,13%
Suiza	0,12%	0,96%
Dinamarca	0,11%	0,92%
Resto	2,67%	22,07%
Extranjeros	12,11%	100,00%
Nacionales	87,89%	
TOTAL	100,00%	

La desagregación de resultados por nacionalidades muestra como uno de los aspectos destacables ha sido el cambio de tendencia en la demanda británica, con una recuperación tras un largo periodo de intenso retroceso tras el efecto "Brexit". En el tercer trimestre, manteniendo el tradicional liderazgo de la demanda extranjera, han alcanzado un peso del 16,17% de las compras por extranjeros, superando el 14,91% del segundo trimestre. De hecho, es el mayor peso porcentual de los últimos siete trimestres, debiendo retroceder hasta 2016 para alcanzar un peso superior. En términos absolutos se han aproximado a las 2.600 compras en el tercer trimestre, superando las cerca de 2.560 del segundo trimestre.

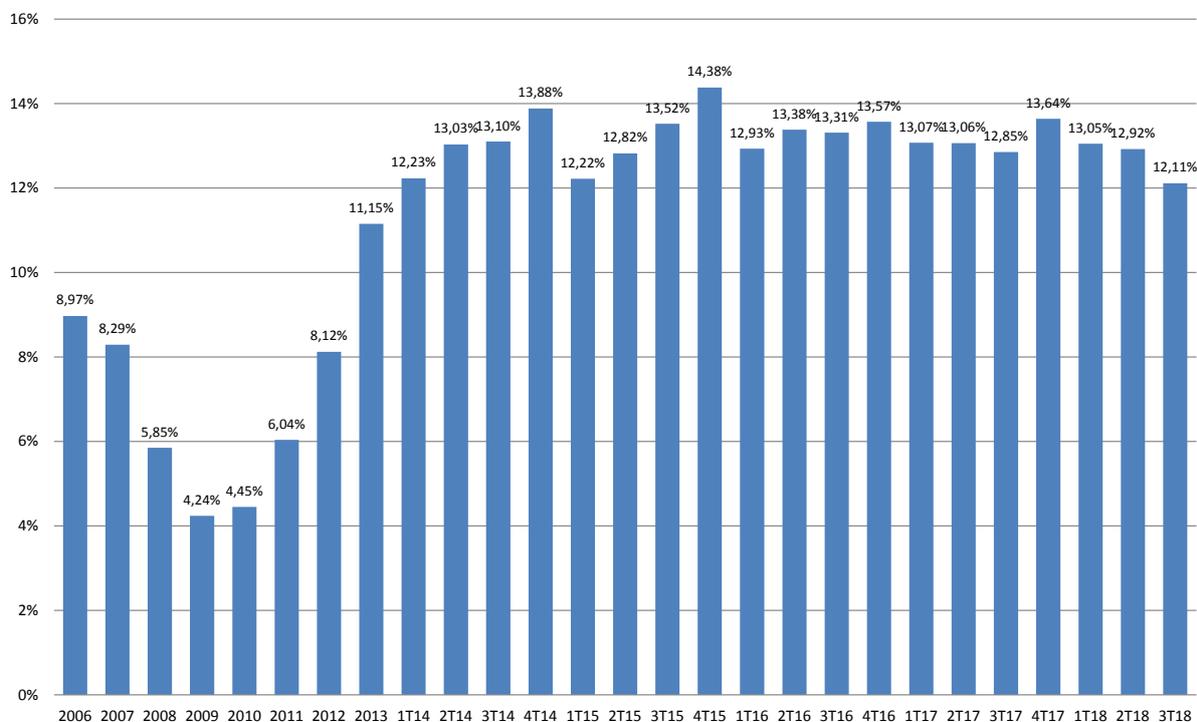
La segunda posición ha sido recuperada por franceses, desbancando a alemanes, con un peso del 7,66% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, superando el 7,02% del segundo trimestre. En términos

absolutos han supuesto más de 1.220 compras, frente a las poco más de 1.200 del trimestre precedente. Tras ellos se sitúan alemanes con un 6,81%, descendiendo significativamente con respecto al 7,58% del segundo trimestre, habiendo registrado cerca de 1.090 compras, frente a las 1.300 del segundo trimestre, por tanto, a diferencia de británicos y franceses, que han mostrado una recuperación en la demanda, en el caso de alemanes, la tendencia ha sido la contraria.

En cuarto lugar se encuentran belgas con un 5,92% de compras de vivienda por extranjeros (6,41% en el segundo trimestre), seguidos de rumanos con un 5,86% (5,58%), suecos con un 5,22% (6,12%), italianos con un 5,19% (5,51%) y marroquíes con un 5,01% (5,13%), quedando el resto de nacionalidades por debajo del 5% en peso de compra de vivienda por extranjeros.

La evolución del peso de compra de vivienda por extranjeros para el conjunto del territorio nacional queda representada en el siguiente gráfico, observándose claramente la tendencia descendente observada durante los últimos trimestres. En términos absolutos el ajuste es más moderado en la medida que nos hemos encontrado en la mayoría de trimestres en un escenario de incremento del número total de compraventas. Sin embargo, el tercer trimestre ya ha mostrado un descenso tanto en términos porcentuales como absolutos.

Compras de vivienda por extranjeros (%)

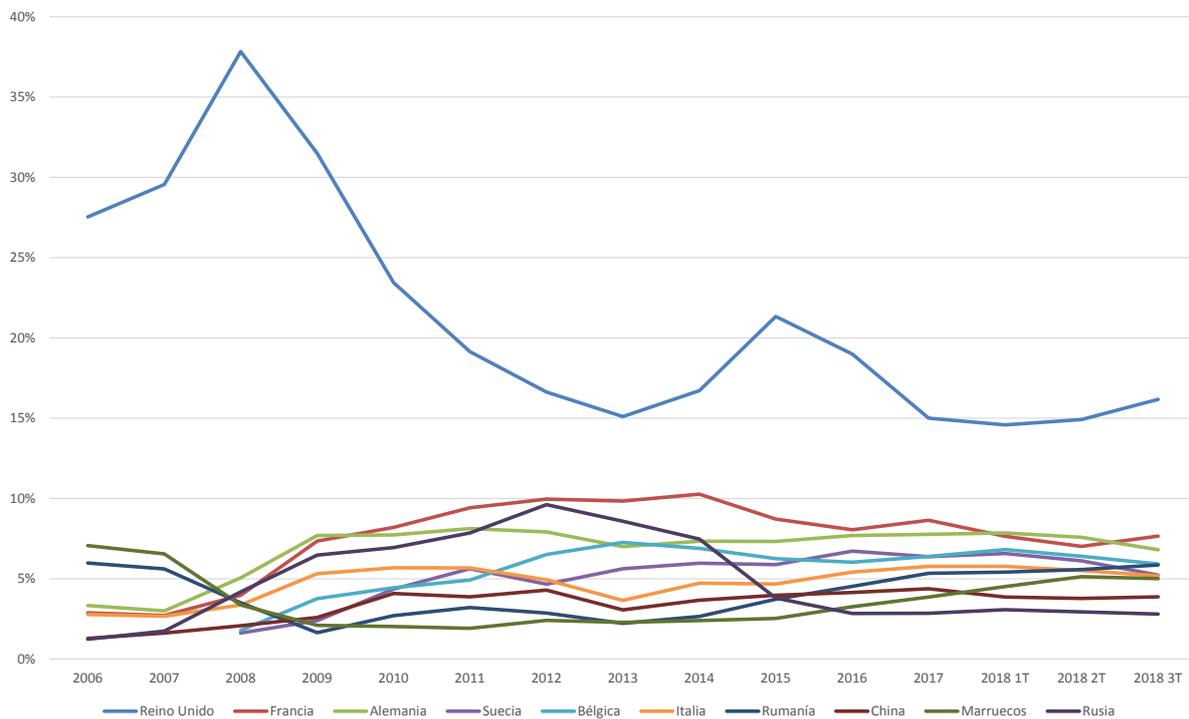


En el siguiente gráfico se muestra la evolución de pesos relativos de compra de vivienda por extranjeros para las diez primeras nacionalidades a lo largo de los últimos años. En el mismo resulta destacable, como hemos señalado, la recuperación de la principal nacionalidad demandante de vivienda en España, es decir, la demanda británica. Este aspecto resulta destacable en la medida que se trata de la nacionalidad que desde la creación de la serie estadística ha liderado la compra de vivienda en España por extranjeros.

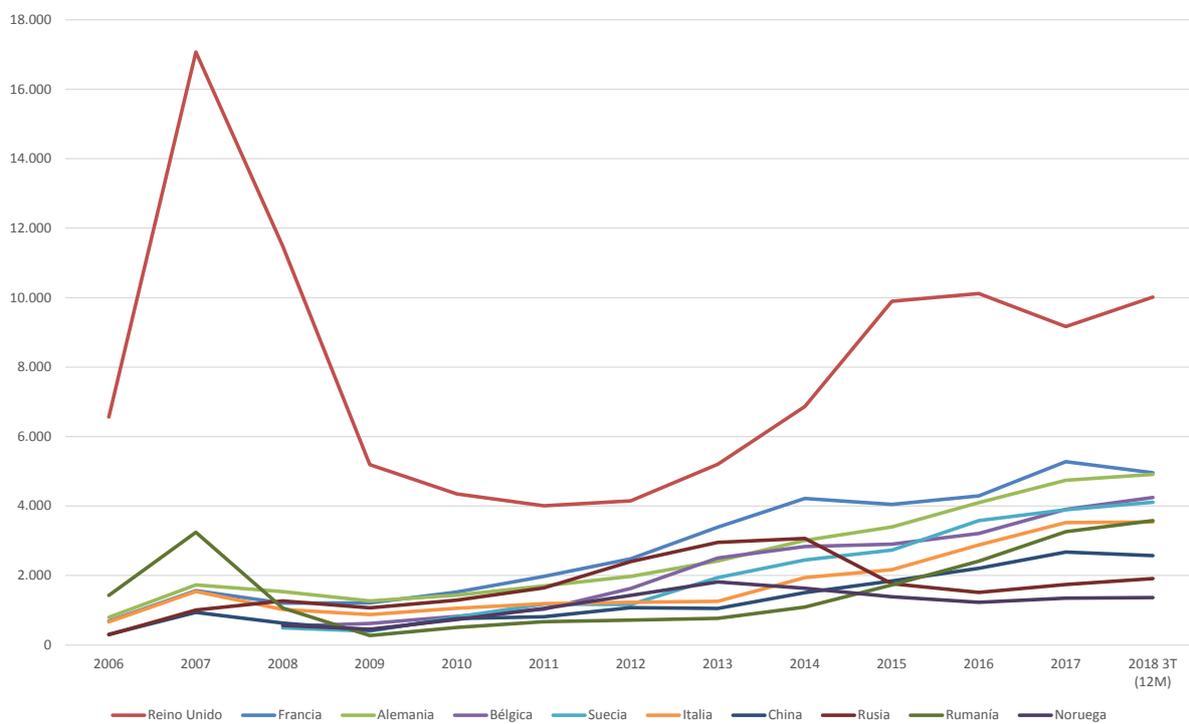
Resulta igualmente destacable la recuperación de la demanda francesa en el último trimestre, que ha sido la que mayoritariamente ha venido ocupando la segunda posición, arrebatada en determinados trimestres por alemanes.

En el segundo gráfico de la siguiente página se muestran los resultados en términos absolutos, es decir, la evolución del número de compras de vivienda por nacionalidad. Este gráfico, en el que proporciona el último resultado en términos anualizados para mantener la homogeneidad del significado de los resultados, permite observar la recuperación de la demanda británica, retomando la tendencia hacia las 10.000 compraventas anuales, niveles en los que se encontraba en la etapa previa al "Brexit".

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



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



Las demás nacionalidades venían de un periodo de intenso crecimiento, que en el caso alemán parece frenarse, pero que, sin embargo, el resto de nacionalidades mayoritariamente mantiene el ritmo alcista.

En general se aprecia una clara confianza de la demanda extranjera en el mercado inmobiliario de vivienda español, cuya tendencia tendrá que ser clarificada a través de los resultados de los próximos trimestres.

En términos interanuales también se ha producido una reducción en términos porcentuales, habiendo registrado un 12,87% de compra de vivienda por extranjeros, frente al 13,08% del interanual del trimestre precedente. Después de doce trimestres consecutivos con resultados interanuales por encima del 13%, se ha descendido de dicho nivel. Sin embargo, en términos absolutos el número de compras de viviendas por extranjeros ha aumentado al aproximarse a las 65.500 compras, frente a las poco más de 64.600 interanuales del trimestre precedente.

Al igual que en los resultados trimestrales los británicos han aumentado su peso interanual, con un 15,31% de compras de vivienda realizadas por extranjeros, frente al 14,99% del trimestre precedente. Tras ellos se han situado franceses (7,58%), alemanes (7,51%), belgas (6,49%), suecos (6,28%), rumanos (5,47%) e italianos (5,41%).

El perfil de nacionalidades sigue manteniendo el claro perfil de demanda extranjera con fines turísticos, correspondiendo en su mayor parte a nacionalidades que optan por España como destino turístico y que, en consecuencia, en determinados casos optan por la compra de vivienda. Este hecho supone que se mantenga el perfil de nacionalidades con altos niveles de renta per cápita, que permiten crear un cierto grado de estabilidad al mercado inmobiliario español en la medida que no está tan expuesto a la coyuntura económica local. Sin duda un factor especialmente relevante que, a pesar de este freno en el crecimiento, mantiene niveles de demanda significativa.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 3T 2018		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,97%	15,31%
Francia	0,98%	7,58%
Alemania	0,97%	7,51%
Bélgica	0,84%	6,49%
Suecia	0,81%	6,28%
Rumanía	0,70%	5,47%
Italia	0,70%	5,41%
Marruecos	0,59%	4,57%
China	0,51%	3,93%
Rusia	0,38%	2,92%
Holanda	0,34%	2,65%
Noruega	0,27%	2,08%
Ucrania	0,20%	1,59%
Polonia	0,20%	1,53%
Argelia	0,17%	1,31%
Irlanda	0,16%	1,26%
Bulgaria	0,15%	1,17%
Dinamarca	0,13%	1,04%
Suiza	0,13%	0,98%
Resto	2,69%	20,92%
Extranjeros	12,87%	100,00%
Nacionales	87,13%	
TOTAL	100,00%	

2.3.1. CCAA

La desagregación territorial de resultados permite constatar el perfil de demandante de vivienda extranjero en España y su opción por destinos fundamentalmente vinculados al denominado “sol y playa”. Este hecho se constata en la presentación de resultados por comunidades autónomas del presente apartado y, especialmente, en el siguiente apartado de resultados por provincias.

Los resultados por provincias mantienen la habitual heterogeneidad. Por un lado se sitúan las tres comunidades autónomas que destacadamente encabezan los resultados de compra de vivienda por extranjeros, como son Baleares, Canarias y Comunidad Valencia. En esta ocasión Baleares encabeza los resultados con un 27,94% de compra de vivienda por extranjeros, descendiendo con respecto al 29,00% del segundo trimestre. A la segunda posición desciende Canarias con un 25,31%, con un intenso ajuste con respecto al 31,43% del trimestre precedente. En la tercera posición se mantiene Comunidad Valenciana con un 25,03%, ligeramente por debajo del 26,50% del segundo trimestre. En consecuencia las tres comunidades autónomas cabeceras han reducido el peso porcentual de compra de vivienda por extranjeros.

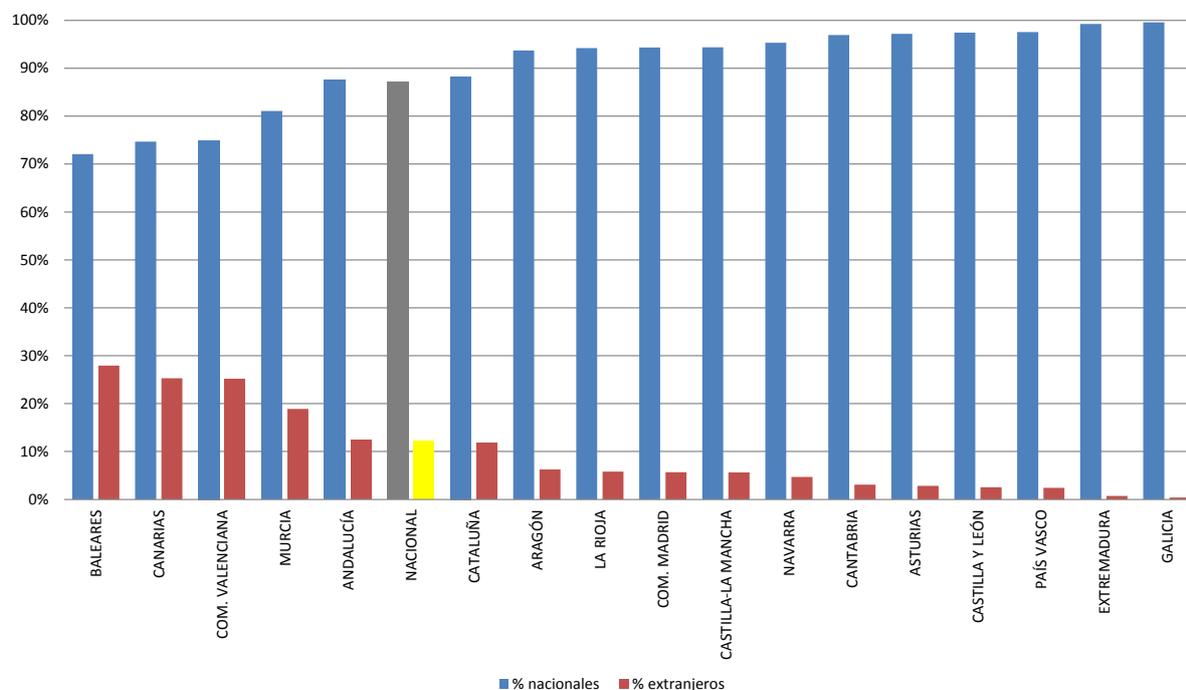
Nacionalidad en las compras de vivienda. 3T 2018		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	87,58%	12,42%
ARAGÓN	93,73%	6,27%
ASTURIAS	97,17%	2,83%
BALEARES	72,06%	27,94%
CANARIAS	74,69%	25,31%
CANTABRIA	96,92%	3,08%
CASTILLA Y LEÓN	97,46%	2,54%
CASTILLA-LA MANCHA	94,38%	5,62%
CATALUÑA	88,27%	11,73%
COM. MADRID	94,34%	5,66%
COM. VALENCIANA	74,97%	25,03%
EXTREMADURA	99,26%	0,74%
GALICIA	99,59%	0,41%
LA RIOJA	94,21%	5,79%
MURCIA	81,09%	18,91%
NAVARRA	95,32%	4,68%
PAÍS VASCO	97,57%	2,43%
NACIONAL	87,08%	12,11%

En un nivel intermedio entre las tres cabeceras y el resto de comunidades autónomas con un destacado peso de compra por extranjeros se encuentra Murcia con un 18,91%, igualmente descendiendo con respecto al segundo trimestre, en el que alcanzó un peso del 19,24%. Tras ella se sitúan Andalucía con un 12,42% (12,82% 2T 2018) y Cataluña con un 11,73% (11,54% 2T 2018), quedando el resto por debajo del 7%.

Tal y como puede comprobarse, estas comunidades autónomas cabeceras presentan todas ellas el hecho de contar con un alto atractivo de demanda turística del perfil identificado anteriormente, que corresponde perfectamente con los deseos de los demandantes extranjeros a la hora de tomar la decisión de compra de vivienda en España durante los últimos años, por tanto, seguirán siendo los focos de mayor atracción de dicha demanda extranjera a corto y medio plazo.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas se muestra igualmente en el siguiente gráfico, constatándose la citada heterogeneidad de resultados como consecuencia del sesgo de demanda extranjera con las citadas características de “sol y playa”. De este modo, únicamente cinco comunidades autónomas se encuentran por encima de la media nacional, dando lugar a que mientras tres comunidades autónomas presentan pesos de demanda extranjera por encima del 25%, dos no llegan siquiera al 1% y cinco se encuentran por debajo del 3%.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 3T 2018

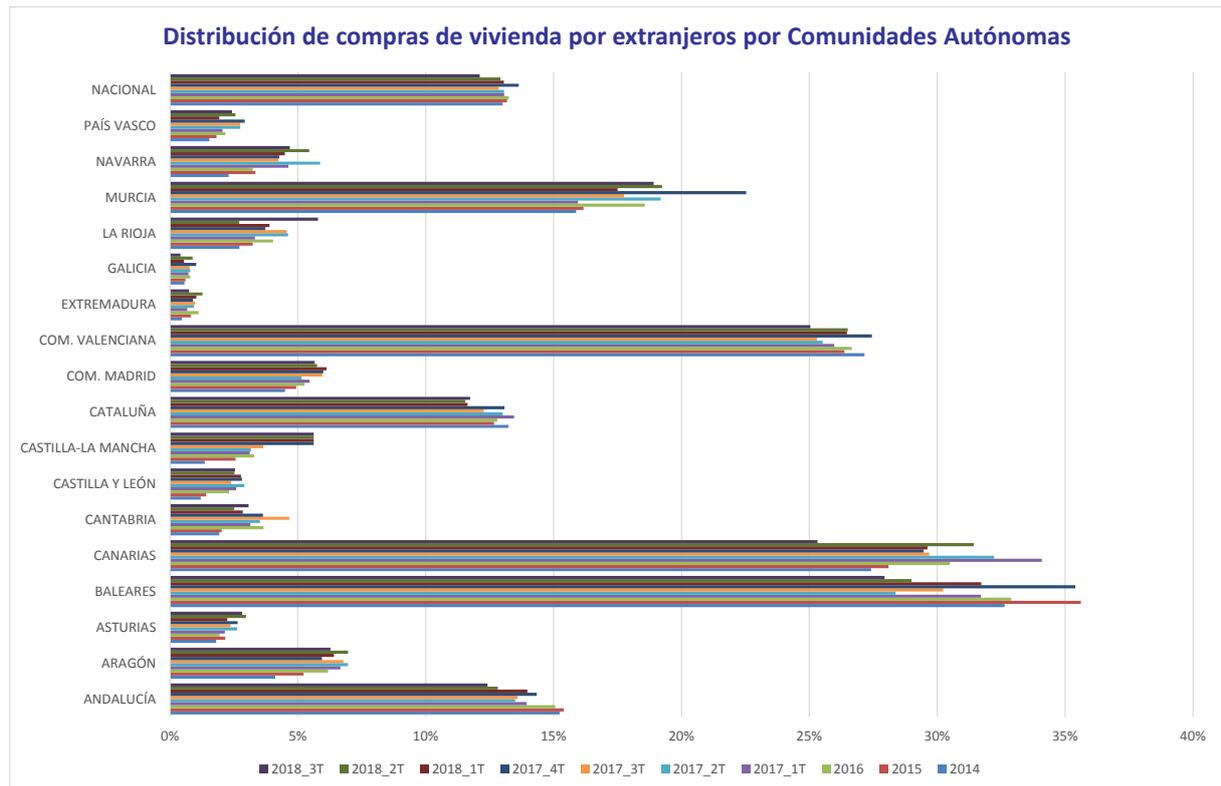


En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de peso de compra por extranjeros en cada comunidad autónoma con resultados anuales desde 2014 hasta 2016, dando lugar a resultados trimestrales para cada uno de los trimestres de 2017 y 2018.

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

De este modo podemos observar la evolución de resultados de pesos de demanda extranjera en cada comunidad autónoma, constatando la evolución existente en cada uno de los casos. El siguiente gráfico muestra la representación de dichos resultados, observando el claro liderazgo que desde siempre han ostentado las comunidades autónomas isleñas, es decir, Baleares y Canarias, con pesos habitualmente por encima del 30% de compra de vivienda por extranjeros.

La tercera posición ha estado siempre ocupada por Comunidad Valenciana, con pesos muy próximos al 25%. Tras ella se ha consolidado Murcia, marcando cierta distancia con respecto a Andalucía y Cataluña. Estas seis comunidades autónomas son las que claramente atraen mayoritariamente la demanda extranjera de vivienda en España.

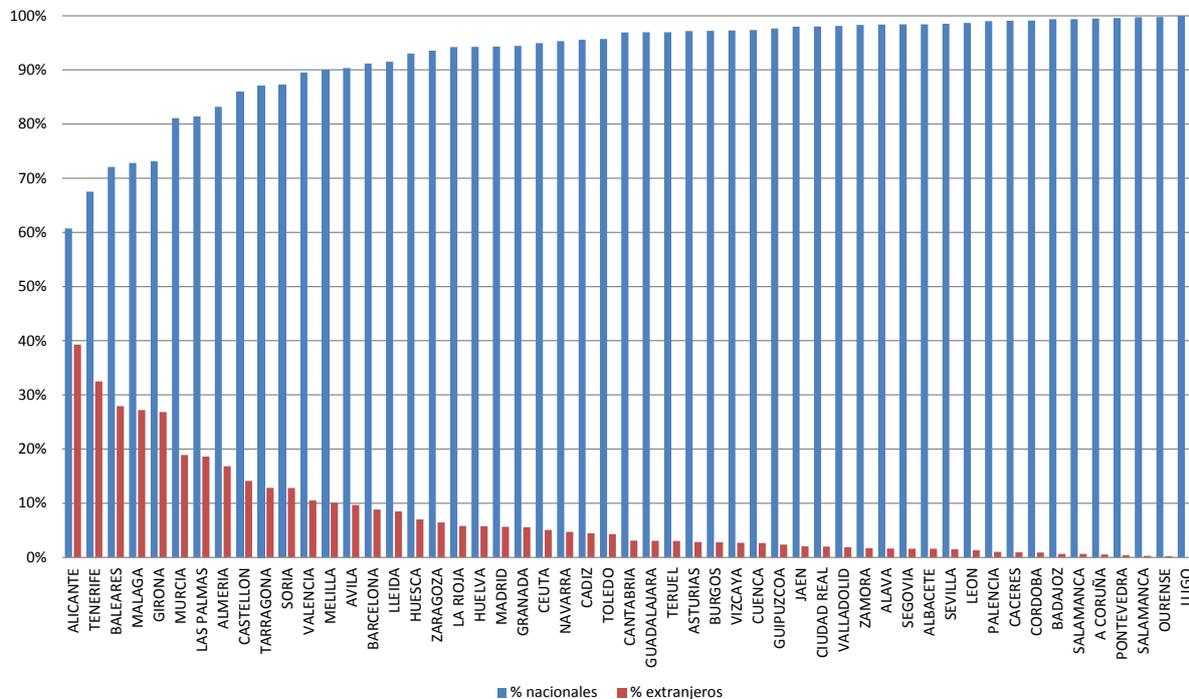


2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. 3T 2018		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
A CORUÑA	99,46%	0,54%
ALAVA	98,39%	1,61%
ALBACETE	98,40%	1,60%
ALICANTE	60,71%	39,29%
ALMERIA	83,17%	16,83%
ASTURIAS	97,17%	2,83%
AVILA	90,35%	9,65%
BADAJOS	99,35%	0,65%
BALEARES	72,06%	27,94%
BARCELONA	91,17%	8,83%
BURGOS	97,20%	2,80%
CACERES	99,07%	0,93%
CADIZ	95,58%	4,42%
CANTABRIA	96,92%	3,08%
CASTELLON	85,88%	14,12%
CEUTA	94,94%	5,06%
CIUDAD REAL	98,00%	2,00%
CORDOBA	99,11%	0,89%
CUENCA	97,37%	2,63%
GIRONA	73,16%	26,84%
GRANADA	94,42%	5,58%
GUADALAJARA	96,94%	3,06%
GUIPUZCOA	97,65%	2,35%
HUELVA	94,26%	5,74%
HUESCA	93,02%	6,98%
JAEN	97,99%	2,01%
LA RIOJA	94,21%	5,79%
LAS PALMAS	81,38%	18,62%
LEON	98,65%	1,35%
LLEIDA	91,52%	8,48%
LUGO	100,00%	0,00%
MADRID	94,34%	5,66%
MALAGA	72,81%	27,19%
MELILLA	89,93%	10,07%
MURCIA	81,09%	18,91%
NAVARRA	95,32%	4,68%
OURENSE	99,77%	0,23%
PALENCIA	98,99%	1,01%
PONTEVEDRA	99,58%	0,42%
SALAMANCA	99,36%	0,64%
SEGOVIA	98,39%	1,61%
SEVILLA	98,53%	1,47%
SORIA	87,21%	12,79%
TARRAGONA	87,14%	12,86%
TENERIFE	67,53%	32,47%
TERUEL	96,97%	3,03%
TOLEDO	95,72%	4,28%
VALENCIA	89,50%	10,50%
VALLADOLID	98,13%	1,87%
VIZCAYA	97,30%	2,70%
ZAMORA	98,31%	1,69%
ZARAGOZA	93,57%	6,43%
NACIONAL	87,08%	12,11%

Los resultados provinciales proporcionados en el presente apartado permiten mostrar con mayor claridad los focos de atracción de la demanda extranjera y su interés prioritario a lo largo de los últimos años por destinos de atractivo turístico de costa y buen clima. Este hecho da lugar a que las diferencias territoriales sean todavía más intensas que las obtenidas en los resultados por comunidades autónomas.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 3T 2018



En esta ocasión la provincia de Alicante es la que encabeza los resultados con un peso del 39,29% de compra por extranjeros, por debajo del 41,39% del trimestre precedente. A la segunda posición desciende la provincia de Tenerife con un 32,47%, que sufre un intenso ajuste con respecto al 41,77% del segundo trimestre. Estas dos provincias son las que vienen encabezando los resultados de forma muy destacada, tal y como puede constatare en el gráfico de evolución al final de este apartado.

En tercer lugar se mantiene Baleares con un 27,94%, que presenta igualmente un descenso con respecto al 29,00% del segundo trimestre. Ligeramente por debajo se encuentra Málaga con un 27,19%, que es la primera con aumento en sus resultados trimestrales (26,71%). En quinto lugar, manteniendo niveles por encima del 25%, se encuentra la provincia de Girona con un 26,84% (25,44%).

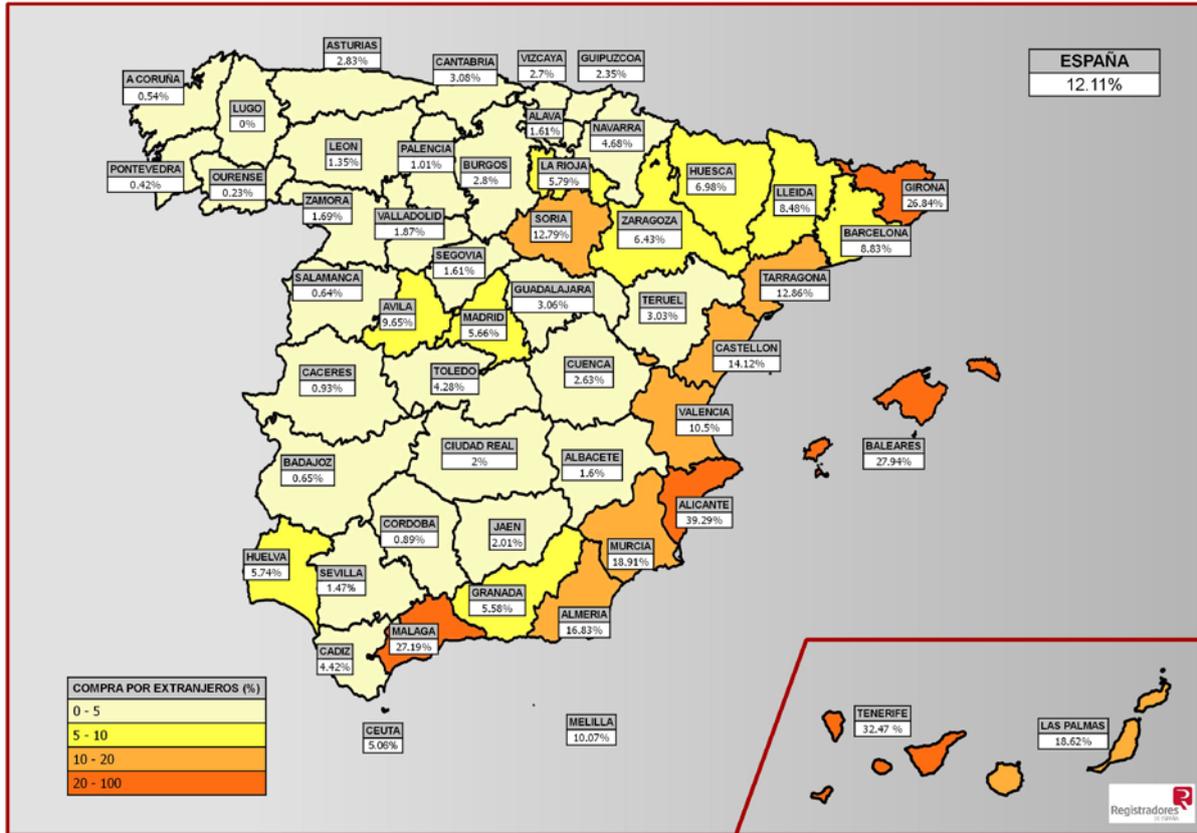
Tras estas cinco provincias, con pesos por encima del 10%, se encuentran las provincias de Murcia (18,91%), Las Palmas (18,62%), Almería (16,83%), Castellón (14,12%), Tarragona (12,86%), Soria (12,79%), Valencia (10,50%) y Melilla (10,07%).

La práctica totalidad de provincias corresponden a ámbitos geográficos de alto atractivo turístico con el perfil identificado de zonas costeras con buena climatología, de modo que tanto las provincias isleñas como las provincias mediterráneas se mantienen como el foco de atractivo de la demanda de vivienda por extranjeros más destacado, dando lugar a las intensas diferencias territoriales que pueden apreciarse.

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, pudiendo constatar la citada circunstancia de mayor intensidad de pesos en las provincias isleñas y del mediterráneo.

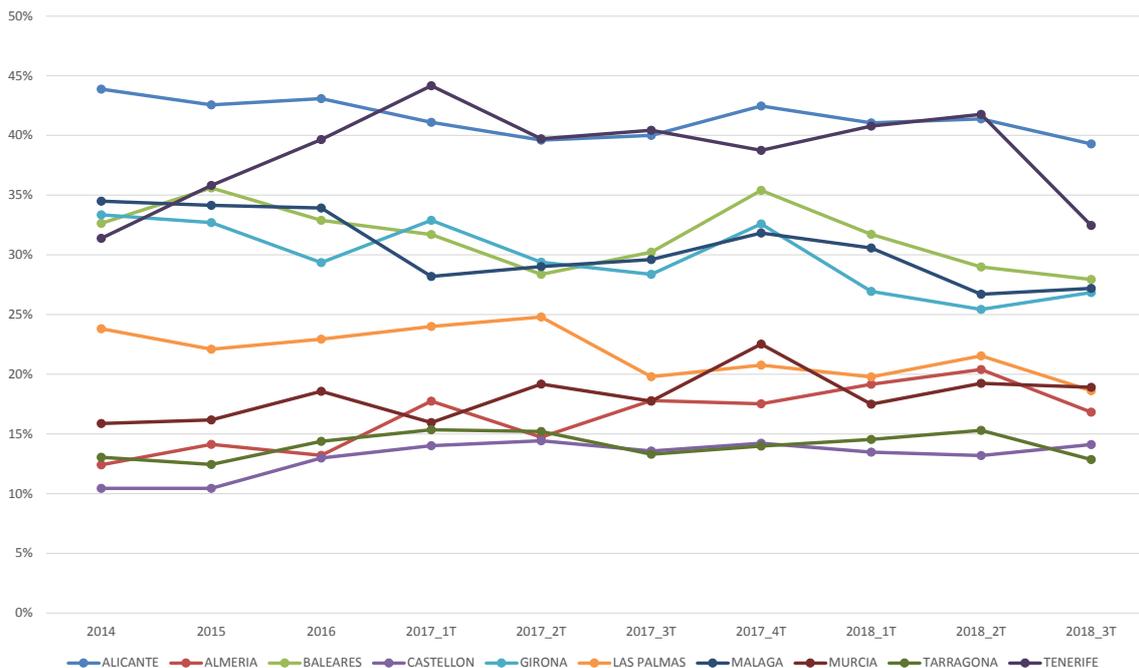
De este modo, mientras cinco provincias superan el 25% de compra de vivienda por extranjeros, en veinticuatro provincias los niveles se mantienen por debajo del 3%.

COMPRAS DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS Y PROVINCIAS (%). 3er TRIMESTRE 2018



En el siguiente gráfico se muestra la evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez provincias cabeceras en demanda de vivienda por extranjeros, proporcionando los resultados anuales desde 2014 hasta 2016 y los trimestrales a partir de entonces. De este modo se obtienen las correspondientes conclusiones acerca de la evolución en cada caso.

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

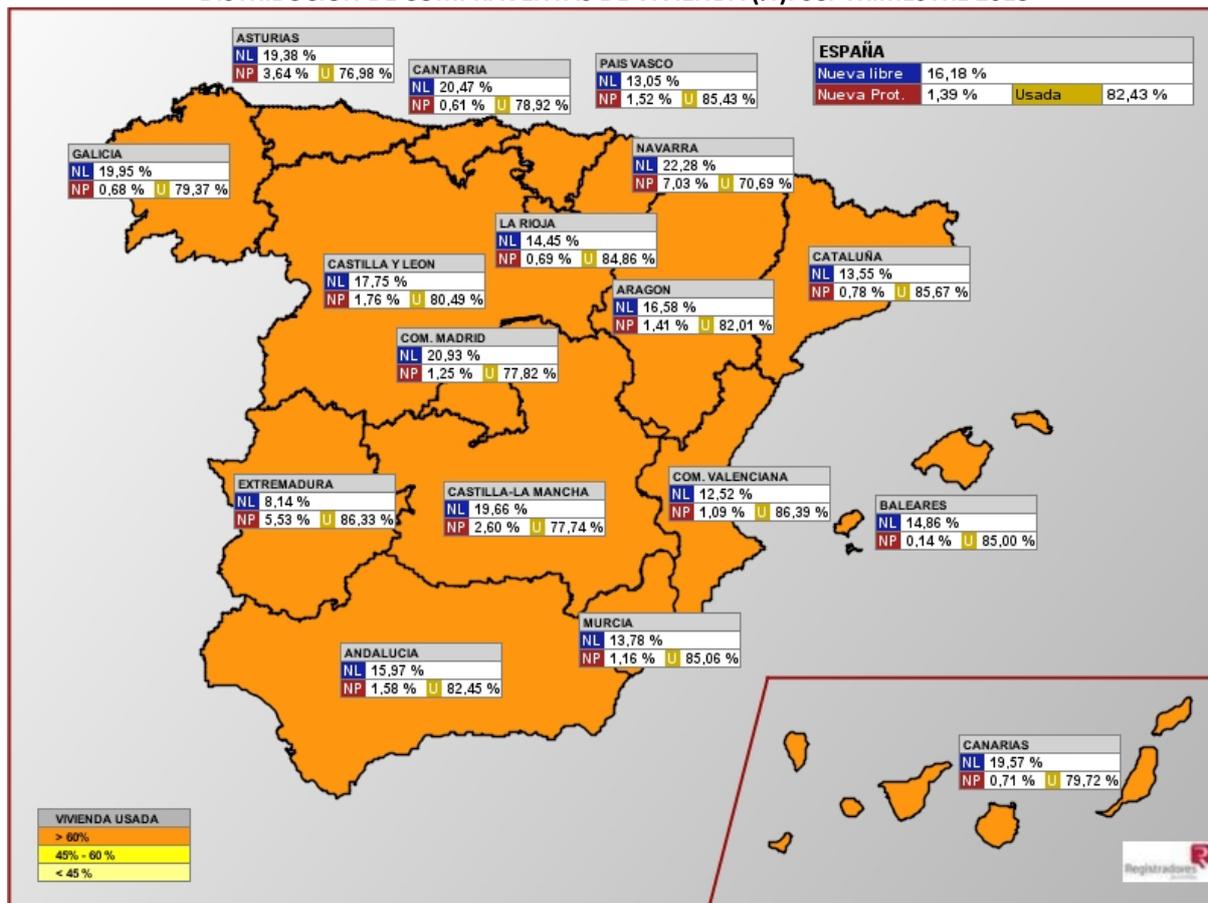


En la siguiente tabla se muestran estos mismos resultados del gráfico pero para todas las provincias españolas.

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

2.4. Distribución de compraventas de vivienda

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 3er TRIMESTRE 2018



El peso de compraventas de vivienda nueva ha sufrido un incremento en el tercer trimestre del año, mejorando en 0,69 pp con respecto al trimestre precedente, dando lugar, en consecuencia, al correspondiente descenso en el peso de compraventas de vivienda usada. De este modo, en el tercer trimestre del año el 82,43% de las compraventas han correspondido a vivienda usada, quedando en un 17,57% el peso de compraventas de vivienda nueva.

El 17,57% de peso de compraventas de vivienda nueva se ha desagregado en un 16,18% de vivienda nueva libre y un 1,39% de vivienda nueva protegida, lo que ha supuesto con respecto al trimestre precedente un incremento en 0,90 pp en vivienda nueva libre y un descenso de -0,21 pp en el peso de vivienda nueva protegida.

En consecuencia, la vivienda nueva libre ha sido la gran protagonista de la mejora relativa en el último trimestre, tal y como veníamos anticipando en trimestres precedentes, derivado de la observación de los resultados de visados e iniciaciones de vivienda durante los últimos años.

En todas las comunidades autónomas la vivienda usada ha alcanzado destacadamente el mayor peso porcentual de compraventas de vivienda, dando lugar a los mayores pesos relativos en Comunidad Valenciana (86,39%), Extremadura (86,33%), Cataluña (85,67%) y País Vasco (85,43%). Por el contrario, en vivienda nueva libre han destacado Navarra (22,28%), Comunidad de Madrid (20,93%), Cantabria (20,47%) y Galicia (19,95%). En vivienda nueva protegida las mayores cuantías se han alcanzado en Navarra (7,03%), Extremadura (5,53%), Asturias (3,64%), Castilla – La Mancha (2,60%) y Castilla y León (1,76%).

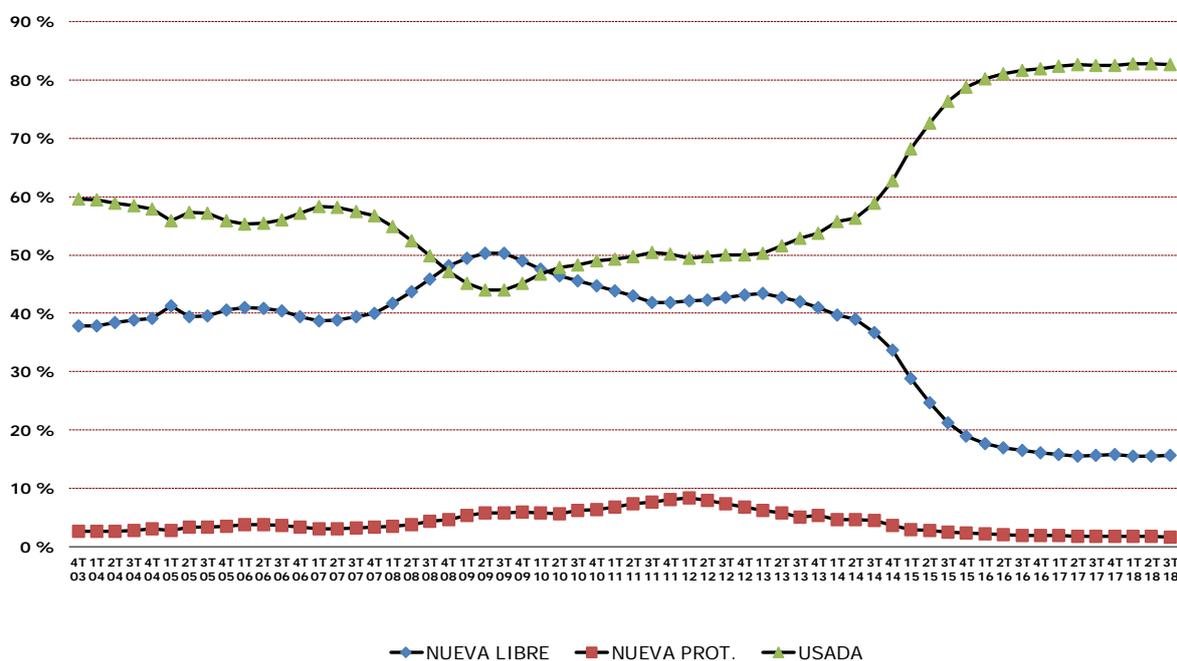
En once comunidades autónomas se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda nueva, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda usada. Los mayores incrementos en vivienda nueva se han producido en Navarra (8,58 pp), Cantabria (5,67 pp) y Extremadura (5,36 pp). En vivienda nueva libre, que ha sido la

modalidad con un mejor comportamiento, once comunidades autónomas han contado con incrementos intertrimestrales en sus pesos relativos de compraventas de vivienda.

Durante los últimos doce meses las compraventas de vivienda usada han supuesto el 82,75% del total, quedando la vivienda nueva en el 17,25%, con un 15,63% de compraventas de vivienda nueva libre y un 1,62% de compraventas de vivienda nueva protegida.

La evolución de resultados, tal y como se observa en el siguiente gráfico de evolución de resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres, parece mostrar un cierto grado de consolidación de resultados, con pesos que a lo largo de los tres últimos años se vienen manteniendo por encima del 80% en compraventas de vivienda usada, quedando la vivienda nueva por debajo del 18%, con un cierto grado de crecimiento en el peso de la vivienda nueva libre, frente a la tendencia descendente de la vivienda nueva protegida.

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



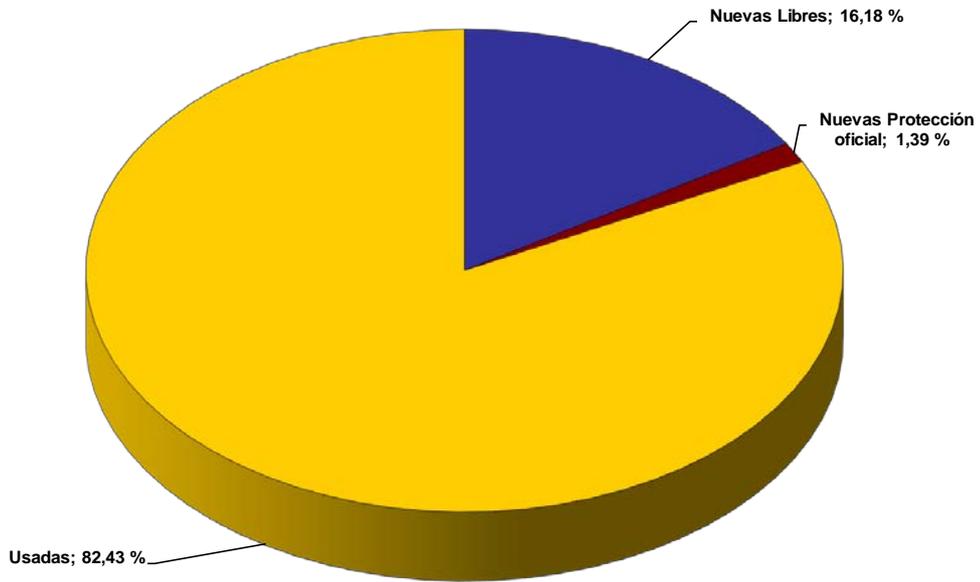
Las comunidades autónomas con un mayor peso en compraventas de vivienda usada durante los últimos doce meses han sido Extremadura (90,22%), Comunidad Valenciana (87,14%), Cataluña (85,43%) y Murcia (84,52%). En vivienda nueva libre han destacado Galicia (20,64%), Canarias (19,92%), Comunidad de Madrid (19,65%) y Asturias (18,10%), mientras que en vivienda nueva protegida han presentado sus mayores cuantías Navarra (5,84%), Asturias (4,48%), Castilla y León (3,24%), País Vasco (3,06%) y Extremadura (2,81%).

A lo largo de los últimos doce meses, con respecto a los doce meses precedentes, la vivienda usada ha alcanzado un incremento de 0,14 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda nueva. Estas cuantías constatan la enorme estabilidad de resultados por lo que respecta a su estructura, aunque tanto la vivienda nueva libre como la vivienda usada han incrementado en términos absolutos el número de compraventas, tal y como se ha constatado en apartados anteriores, a pesar de este equilibrio en términos porcentuales. Territorialmente en once comunidades las tasas interanuales muestran un incremento en el peso de compraventas de vivienda usada y seis en compraventas de vivienda nueva.

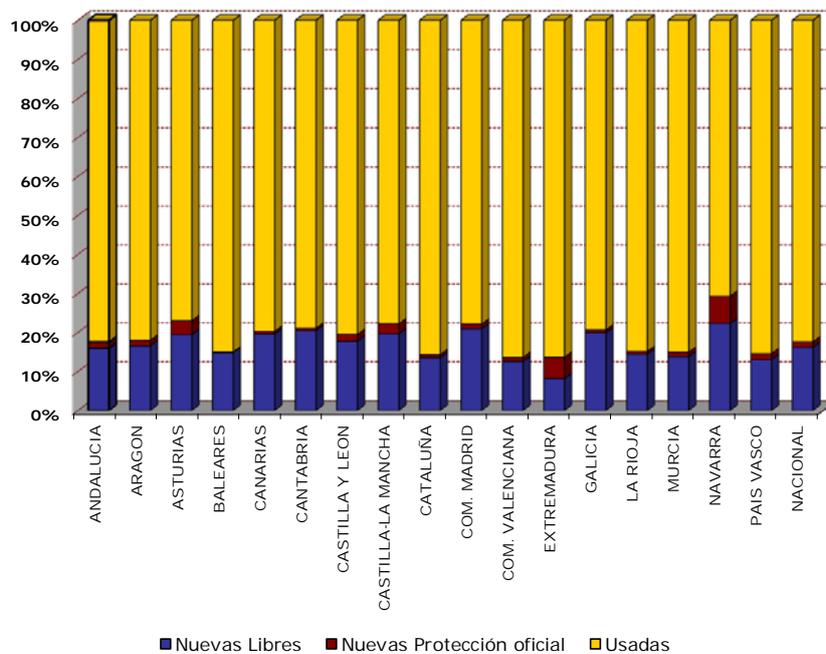
La comparación directa de los resultados trimestrales del tercer trimestre de 2018 y el mismo trimestre de 2017 proporciona igualmente un enorme equilibrio, aunque en este caso con una leve mejora del peso de vivienda nueva (0,04 pp), dando lugar a ese leve descenso en vivienda usada. La vivienda nueva libre es la que mejor comportamiento presenta, con un incremento de 0,26 pp. En todo caso, nuevamente, variaciones escasamente significativas.

A lo largo de los próximos trimestres estimamos una cierta tendencia alcista en el peso relativo de compraventas de vivienda nueva, dando continuidad a la recuperación en los últimos años de visados de obra nueva. En todo caso, en cuantías escasamente significativas, con niveles de compraventas de vivienda usada que se mantendrán por encima del 80%.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2018



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2018

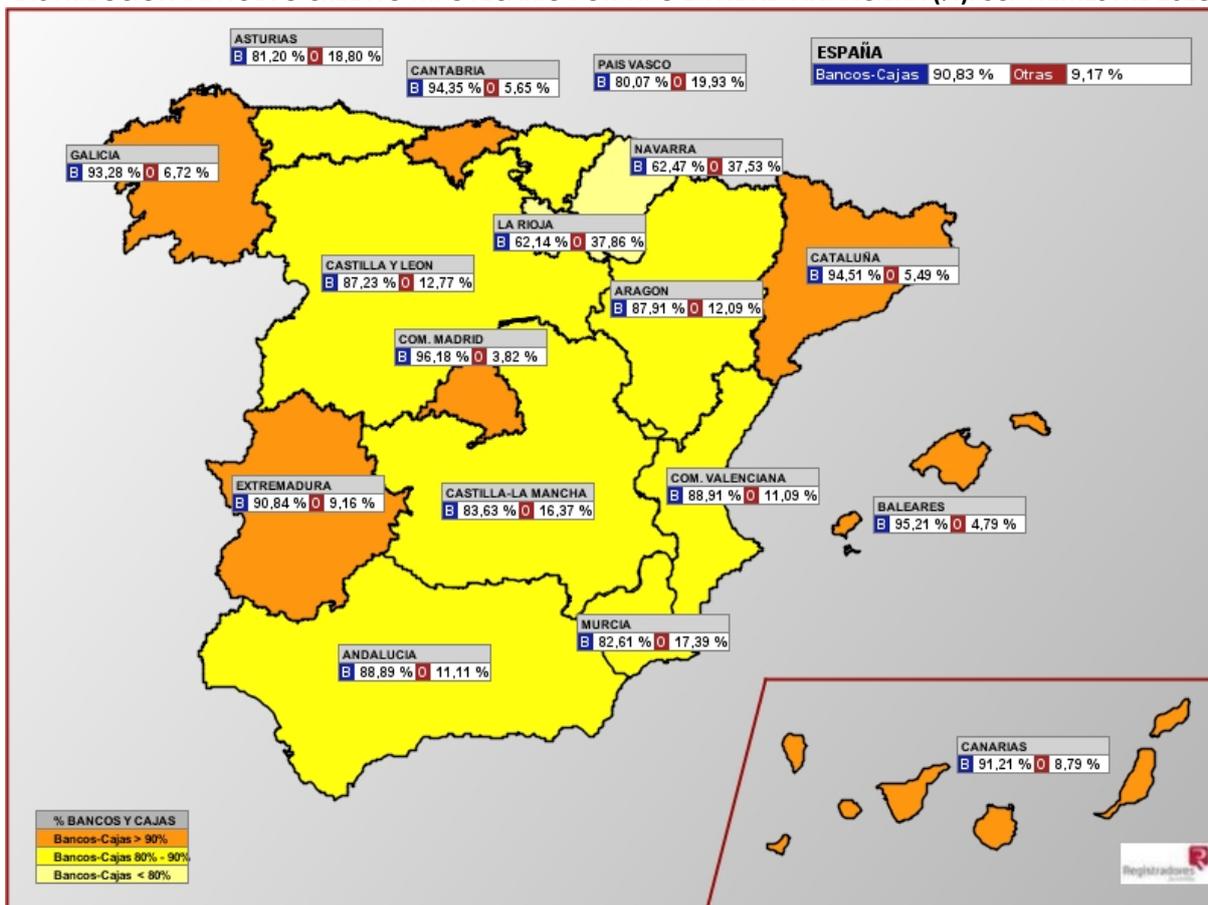


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2018	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	15,97 %	1,58 %	82,45 %	15,72 %	1,55 %	82,73 %
ARAGÓN	16,58 %	1,41 %	82,01 %	15,74 %	1,41 %	82,85 %
ASTURIAS	19,38 %	3,64 %	76,98 %	18,10 %	4,48 %	77,42 %
BALEARES	14,86 %	0,14 %	85,00 %	15,78 %	0,14 %	84,08 %
CANARIAS	19,57 %	0,71 %	79,72 %	19,92 %	0,79 %	79,29 %
CANTABRIA	20,47 %	0,61 %	78,92 %	16,79 %	0,62 %	82,59 %
CASTILLA Y LEÓN	17,75 %	1,76 %	80,49 %	16,51 %	3,24 %	80,25 %
CASTILLA-LA MANCHA	19,66 %	2,60 %	77,74 %	17,29 %	1,94 %	80,77 %
CATALUÑA	13,55 %	0,78 %	85,67 %	13,08 %	1,49 %	85,43 %
COM. MADRID	20,93 %	1,25 %	77,82 %	19,65 %	1,77 %	78,58 %
COM. VALENCIANA	12,52 %	1,09 %	86,39 %	11,84 %	1,02 %	87,14 %
EXTREMADURA	8,14 %	5,53 %	86,33 %	6,97 %	2,81 %	90,22 %
GALICIA	19,95 %	0,68 %	79,37 %	20,64 %	0,95 %	78,41 %
LA RIOJA	14,45 %	0,69 %	84,86 %	17,89 %	0,94 %	81,17 %
MURCIA	13,78 %	1,16 %	85,06 %	14,31 %	1,17 %	84,52 %
NAVARRA	22,28 %	7,03 %	70,69 %	17,13 %	5,84 %	77,03 %
PAÍS VASCO	13,05 %	1,52 %	85,43 %	14,73 %	3,06 %	82,21 %
NACIONAL	16,18 %	1,39 %	82,43 %	15,63 %	1,62 %	82,75 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2018	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	1,22 %	-0,13 %	-1,09 %	-1,13 %	0,12 %	1,01 %
ARAGÓN	3,05 %	0,10 %	-3,15 %	0,91 %	-0,77 %	-0,14 %
ASTURIAS	3,58 %	-0,67 %	-2,91 %	-0,28 %	-0,25 %	0,53 %
BALEARES	0,00 %	-0,03 %	0,03 %	-1,95 %	0,04 %	1,91 %
CANARIAS	-1,47 %	0,04 %	1,43 %	0,53 %	0,01 %	-0,54 %
CANTABRIA	5,50 %	0,17 %	-5,67 %	-1,56 %	-0,32 %	1,88 %
CASTILLA Y LEÓN	2,77 %	-1,15 %	-1,62 %	-0,96 %	0,41 %	0,55 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,31 %	1,55 %	-4,86 %	2,42 %	0,16 %	-2,58 %
CATALUÑA	0,92 %	-0,76 %	-0,16 %	1,52 %	0,63 %	-2,15 %
COM. MADRID	1,30 %	-0,72 %	-0,58 %	0,96 %	-1,01 %	0,05 %
COM. VALENCIANA	0,43 %	0,14 %	-0,57 %	-0,76 %	-0,31 %	1,07 %
EXTREMADURA	1,11 %	4,25 %	-5,36 %	0,37 %	-0,17 %	-0,20 %
GALICIA	-1,20 %	-0,42 %	1,62 %	-3,49 %	-0,57 %	4,06 %
LA RIOJA	-10,50 %	-0,04 %	10,54 %	-0,64 %	-0,63 %	1,27 %
MURCIA	-1,37 %	-0,19 %	1,56 %	-0,04 %	-0,05 %	0,09 %
NAVARRA	8,33 %	0,25 %	-8,58 %	1,82 %	0,88 %	-2,70 %
PAÍS VASCO	-1,73 %	-1,37 %	3,10 %	-0,97 %	-0,88 %	1,85 %
NACIONAL	0,90 %	-0,21 %	-0,69 %	-0,03 %	-0,11 %	0,14 %

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 3er TRIMESTRE 2018



La estabilidad de resultados sigue caracterizando la distribución del crédito hipotecario entre las agrupaciones de entidades financieras. El 90,83% de los nuevos créditos hipotecarios fueron concedidos por Bancos frente al 9,17% de Otras entidades financieras, resultados prácticamente idénticos a los del trimestre precedente (90,82% y 9,18%, respectivamente).

Los Bancos siguen manteniendo el liderazgo de forma destacada en la totalidad de comunidades autónomas, obteniendo sus mayores cuotas de mercado en Comunidad de Madrid (96,18%), Baleares (95,21%) y Cataluña (94,51%). Por el contrario, Otras entidades financieras alcanzan su mayor peso en La Rioja (37,86%), Navarra (37,53%), País Vasco (19,93%), Asturias (18,80%) y Murcia (17,39%).

Durante el último trimestre en nueve comunidades autónomas los Bancos han ganado cuota de mercado y en ocho Otras entidades financieras. Las mayores ganancias de Bancos se han producido en Navarra (11,33 pp), Asturias (4,55 pp) y Baleares (3,01 pp).

En los últimos doce meses los resultados se han mantenido próximos a los trimestrales, con un liderazgo todavía mayor en Bancos, con un 91,07% de cuota de mercado, frente al 8,93% de Otras entidades financieras. Nuevamente mantienen el liderazgo en todas las comunidades autónomas, alcanzado su mayor peso en Comunidad de Madrid (96,84%), Cantabria (94,65%) y Galicia (94,51%). En este periodo Otras entidades financieras han obtenido su mayor cuota de mercado en Navarra (39,55%), La Rioja (24,55%), Asturias (23,15%) y País Vasco (21,67%).

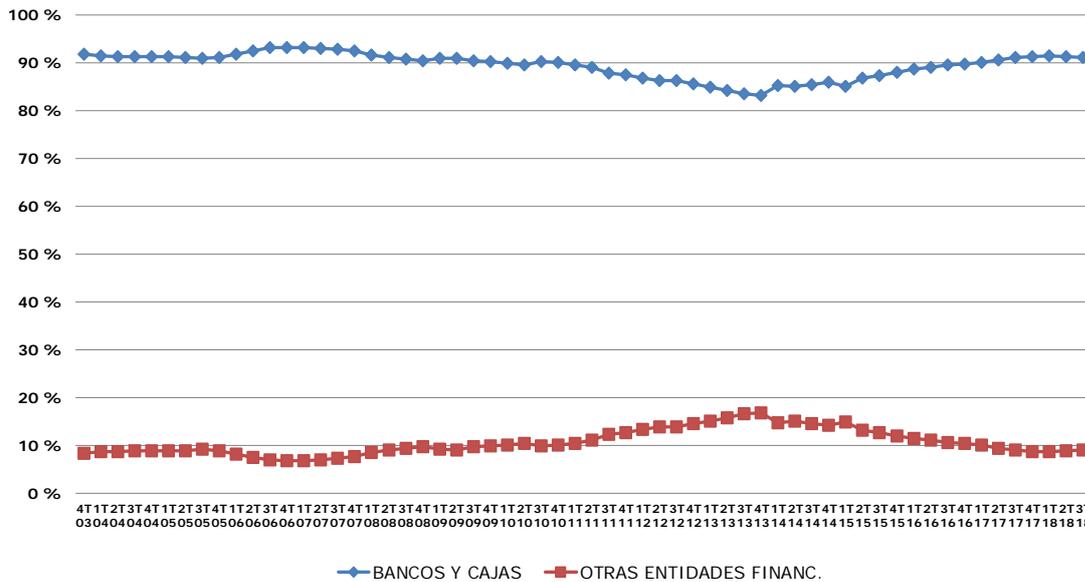
Las variaciones interanuales también ha sido prácticamente nulas, con una mejora de 0,01 pp en Otras entidades financieras, constatando la citada estabilidad de los resultados durante los últimos trimestres, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, que muestra la evolución trimestral de los resultados

interanuales. En seis comunidades autónomas Bancos han incrementado su cuota de mercado y en once Otras entidades financieras. Los mayores aumentos de cuota de mercado en Bancos se han producido en Aragón (3,85 pp), Cataluña (1,77 pp), Cantabria (1,35 pp), y Canarias (0,83 pp).

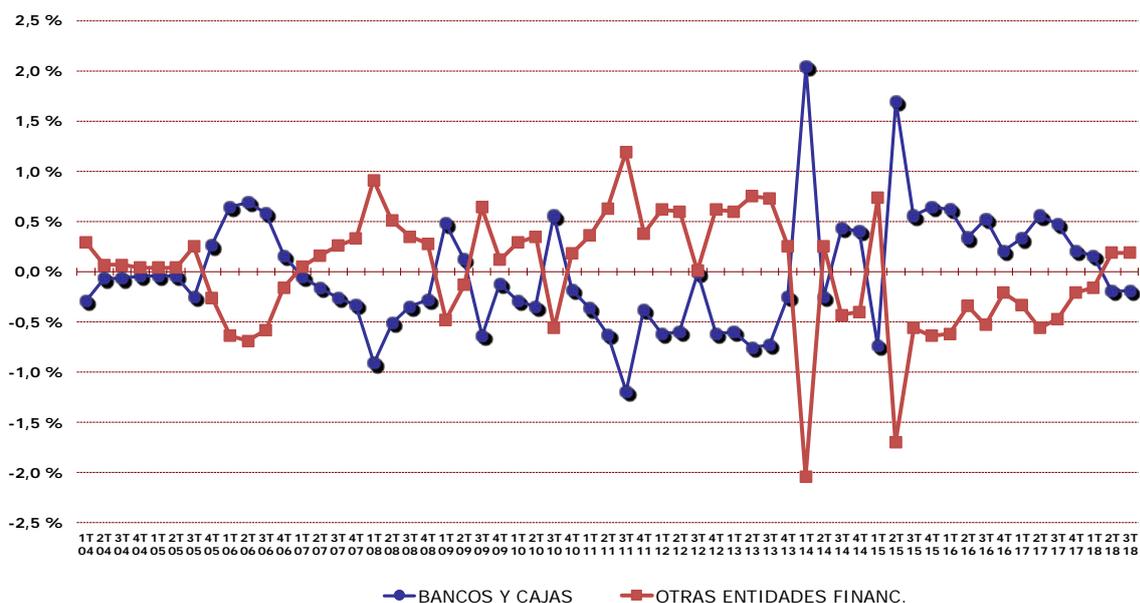
La consecución de la evolución interanual a través de la comparación de los resultados del tercer trimestre de 2018 con el mismo trimestre del año precedente muestra una pérdida más intensa de cuota de mercado en Bancos, concretamente de -0,73 pp.

Tal y como puede observarse en los siguientes gráficos, la estabilidad de resultados viene caracterizando la distribución de crédito hipotecario por tipo de agrupación de entidad financiera, con resultados próximos al 91% en Bancos y al 9% en Otras entidades financieras, siendo previsible una continuidad de este escenario a lo largo de los próximos trimestres.

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



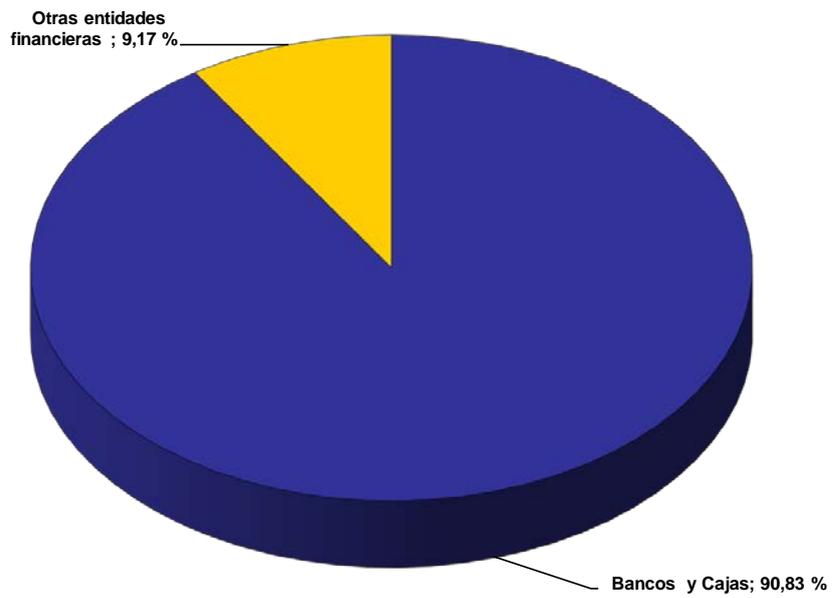
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2018	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	88,89 %	11,11 %	90,53 %	9,47 %
ARAGÓN	87,91 %	12,09 %	90,23 %	9,77 %
ASTURIAS	81,20 %	18,80 %	76,85 %	23,15 %
BALEARES	95,21 %	4,79 %	93,39 %	6,61 %
CANARIAS	91,21 %	8,79 %	91,04 %	8,96 %
CANTABRIA	94,35 %	5,65 %	94,65 %	5,35 %
CASTILLA Y LEÓN	87,23 %	12,77 %	86,51 %	13,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	83,63 %	16,37 %	83,35 %	16,65 %
CATALUÑA	94,51 %	5,49 %	93,21 %	6,79 %
COM. MADRID	96,18 %	3,82 %	96,84 %	3,16 %
COM. VALENCIANA	88,91 %	11,09 %	90,18 %	9,82 %
EXTREMADURA	90,84 %	9,16 %	91,34 %	8,66 %
GALICIA	93,28 %	6,72 %	94,51 %	5,49 %
LA RIOJA	62,14 %	37,86 %	75,45 %	24,55 %
MURCIA	82,61 %	17,39 %	83,78 %	16,22 %
NAVARRA	62,47 %	37,53 %	60,45 %	39,55 %
PAÍS VASCO	80,07 %	19,93 %	78,33 %	21,67 %
NACIONAL	90,83 %	9,17 %	91,07 %	8,93 %

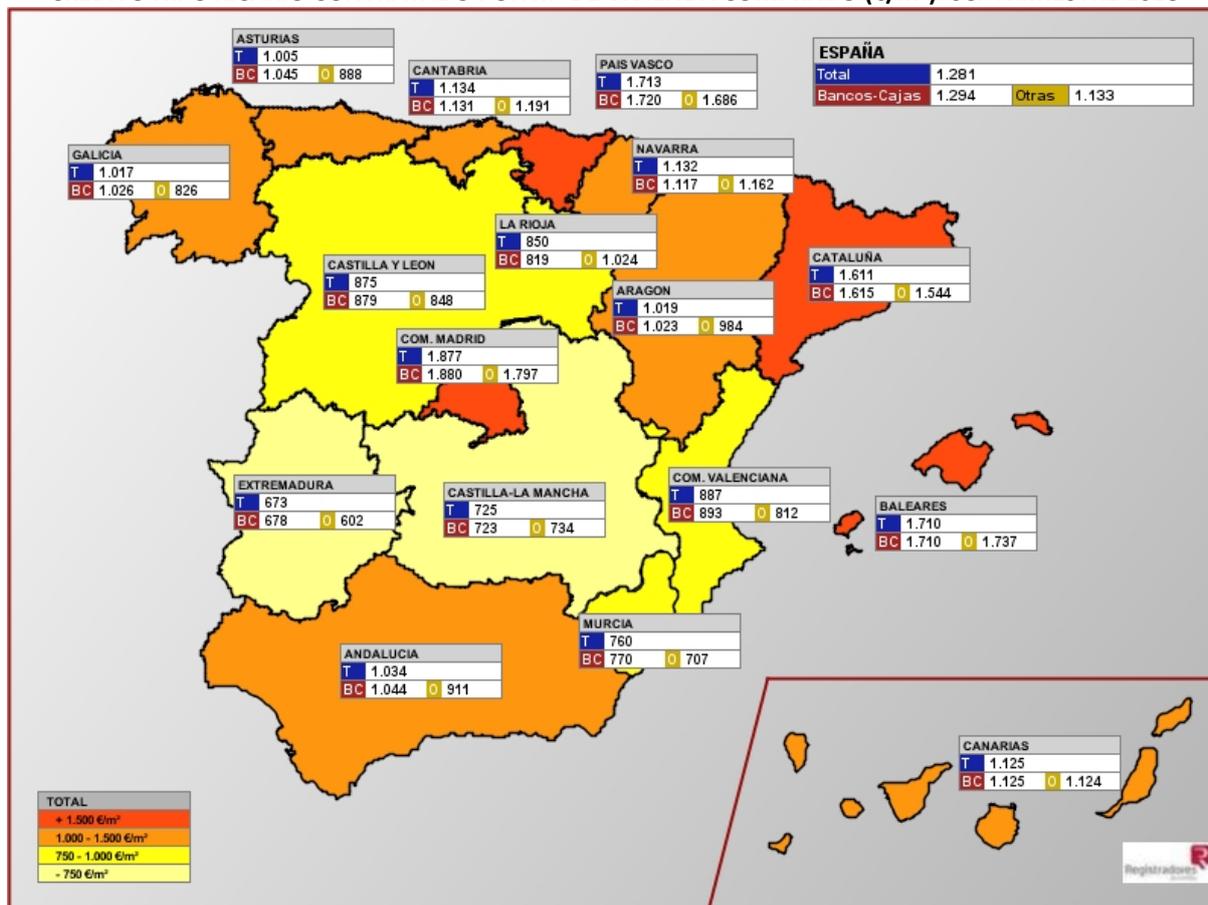
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2018	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	-2,90 %	2,90 %	-1,75 %	1,75 %
ARAGÓN	-4,16 %	4,16 %	3,85 %	-3,85 %
ASTURIAS	4,55 %	-4,55 %	-5,54 %	5,54 %
BALEARES	3,01 %	-3,01 %	-1,18 %	1,18 %
CANARIAS	0,21 %	-0,21 %	0,83 %	-0,83 %
CANTABRIA	0,65 %	-0,65 %	1,35 %	-1,35 %
CASTILLA Y LEÓN	1,49 %	-1,49 %	0,43 %	-0,43 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,20 %	0,20 %	-1,23 %	1,23 %
CATALUÑA	2,35 %	-2,35 %	1,77 %	-1,77 %
COM. MADRID	-0,64 %	0,64 %	-0,05 %	0,05 %
COM. VALENCIANA	-1,09 %	1,09 %	-1,08 %	1,08 %
EXTREMADURA	-0,27 %	0,27 %	-1,37 %	1,37 %
GALICIA	-3,14 %	3,14 %	-0,65 %	0,65 %
LA RIOJA	-20,62 %	20,62 %	0,42 %	-0,42 %
MURCIA	1,44 %	-1,44 %	-2,61 %	2,61 %
NAVARRA	11,33 %	-11,33 %	-0,78 %	0,78 %
PAÍS VASCO	2,54 %	-2,54 %	-0,64 %	0,64 %
NACIONAL	0,01 %	-0,01 %	-0,01 %	0,01 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 3er 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). 3er TRIMESTRE 2018



El crecimiento del endeudamiento hipotecario, en términos de euros por metro cuadrado, se ha mantenido durante el tercer trimestre del año, dando continuidad a la tendencia alcista iniciada en 2014. Concretamente, en el último trimestre el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha sido de 1.281 euros, con un incremento intertrimestral del 0,47%.

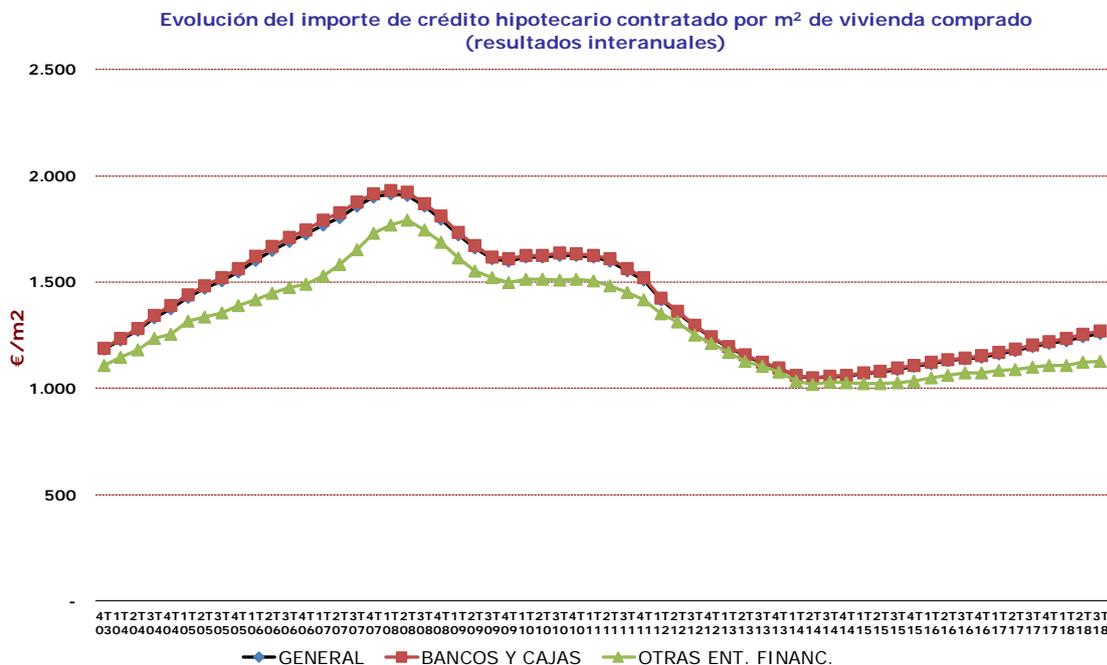
El mayor importe medio, como viene siendo habitual, ha correspondido a Bancos con 1.294 €/m², habiendo crecido un 0,54% con respecto al segundo trimestre. Otras entidades financieras se han situado en los 1.133 €/m², con un descenso intertrimestral del -1,39%.

Las comunidades autónomas con mayores importes de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado han sido Comunidad de Madrid (1.877 €/m²), País Vasco (1.713 €/m²), Baleares (1.710 €/m²) y Cataluña (1.611 €/m²). En seis comunidades autónomas se mantienen niveles de endeudamiento hipotecario por debajo de los 1.000 €/m², dando lugar a los menores importes medios en Extremadura (673 €/m²), Castilla-La Mancha (725 €/m²) y Murcia (760 €/m²).

Territorialmente se han generalizado los crecimientos, dando lugar a trece comunidades autónomas con incrementos intertrimestrales, frente a los descensos en cuatro de ellas. Los mayores incrementos se han producido en Andalucía (3,40%), Cantabria (2,90%) y Castilla – La Mancha (2,84%).

El endeudamiento hipotecario medio en los últimos doce meses ha sido de 1.258 €/m², con un incremento del 1,21% con respecto al resultados interanual del trimestre precedente, dando lugar a diecisiete trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, definiendo una evidente tendencia alcista. En Bancos el resultado medio ha sido de 1.270 €/m², quedando Otras entidades financieras en los 1.125 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores importes de endeudamiento hipotecario en los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (1.826 €/m²), País Vasco (1.695 €/m²), Baleares (1.644 €/m²) y Cataluña (1.585 €/m²), manteniéndose seis comunidades autónomas por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo los menores importes medios Extremadura (666 €/m²), Castilla-La Mancha (704 €/m²), Murcia (757 €/m²) y La Rioja (829 €/m²).



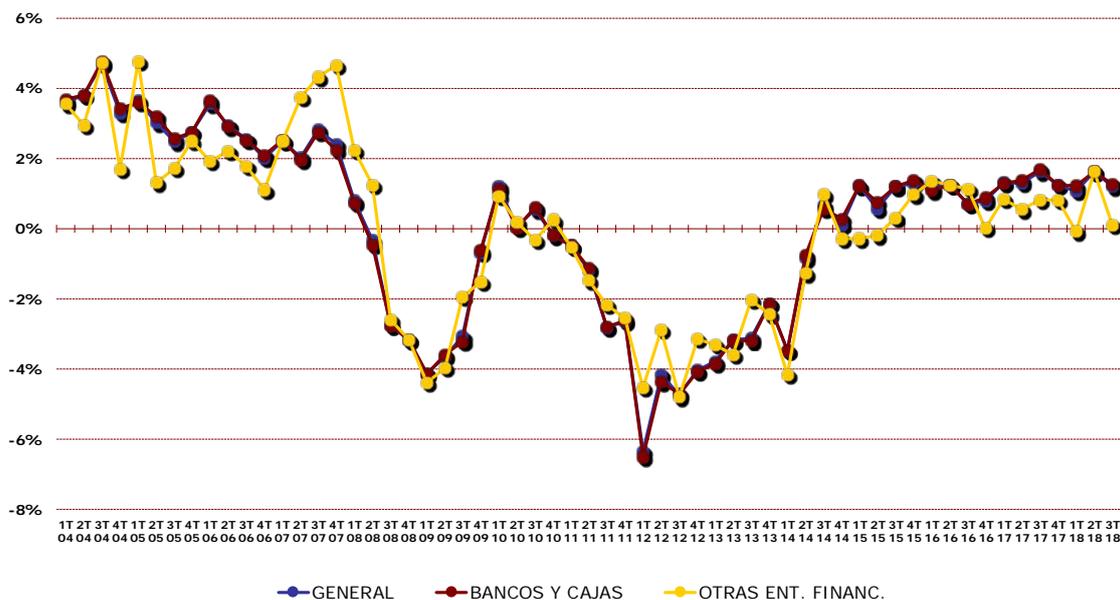
La tasa de variación interanual, obtenida a través de la comparación de los resultados interanuales del tercer trimestre de 2018 y los interanuales del mismo trimestre de 2017, muestra un incremento del 5,27%, moderándose ligeramente con respecto al crecimiento interanual del trimestre precedente (5,70%). Este incremento supone acumular catorce trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas. En Bancos se acumula un crecimiento más intenso, con una tasa interanual del 5,48%, quedando Otras entidades financieras en el 2,46%. Quince comunidades autónomas muestran incrementos interanuales, alcanzando la mayor intensidad Baleares (13,93%), Canarias (7,57%), Cataluña (7,02%) y Comunidad de Madrid (5,98%).

La consecución de la evolución interanual a través de la comparación directa de los resultados trimestrales del tercer trimestre de 2018 y el mismo trimestre de 2017 proporcionan un incremento ligeramente más moderado, con un crecimiento del 4,57%, dando lugar a una tasa interanual del 4,95% en Bancos y del 0,09% en Otras entidades financieras.

La tendencia en la evolución del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado resulta muy clara, siendo previsible una continuidad de la tendencia alcista, previsiblemente con una moderación de las tasas de crecimiento. El alza de los precios de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario ha generado esta tendencia alcista que, previsiblemente, tenderá a suavizarse como consecuencia de la propia ralentización en el crecimiento del mercado inmobiliario, tanto en volumen como en precios.

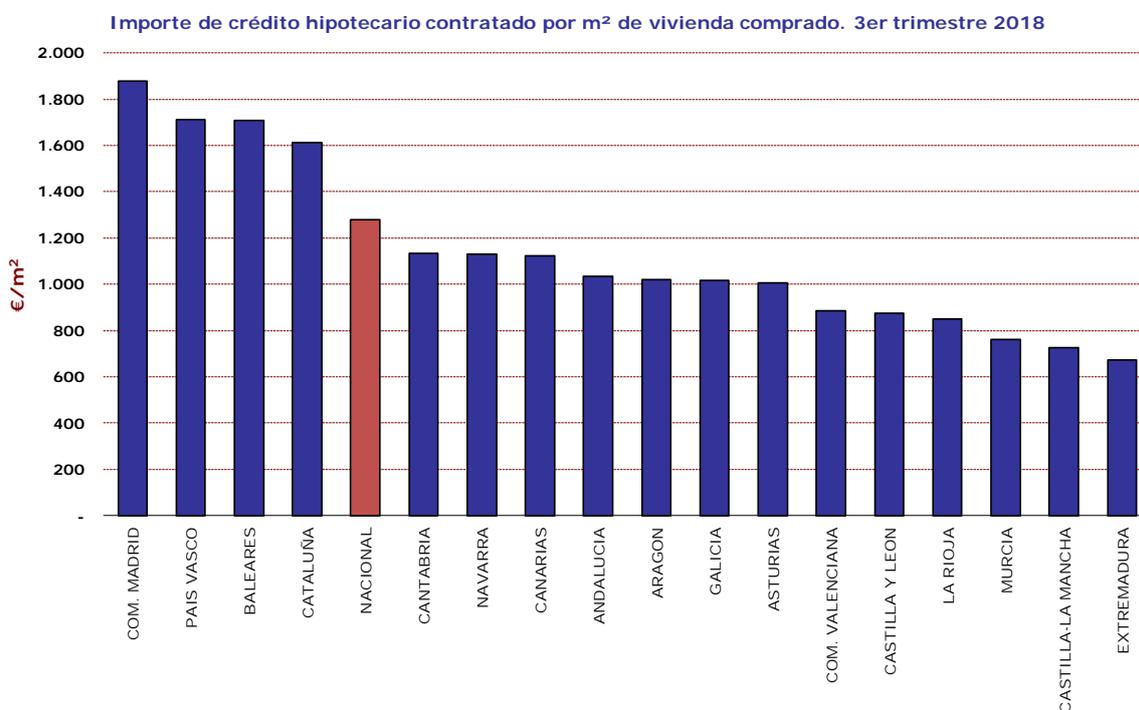
Los últimos acontecimientos vividos en el mundo hipotecario todavía no quedan reflejados en los resultados presentados, debiendo esperar al próximo trimestre para poder evaluar su impacto que, en principio, pasará por un cierto grado de influencia en la reducción de actividad hipotecaria, como resulta normal en escenarios de incertidumbre.

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

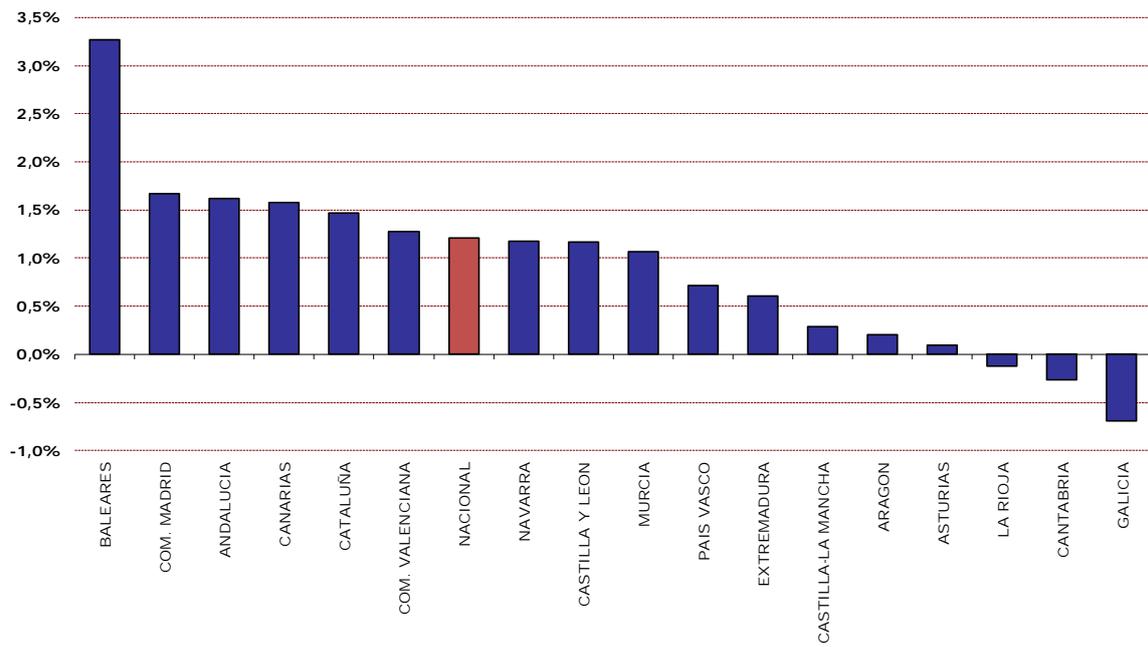


Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2018	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	1.034	1.044	911	1.003	1.011	904
ARAGÓN	1.019	1.023	984	1.001	1.010	933
ASTURIAS	1.005	1.045	888	1.016	1.036	968
BALEARES	1.710	1.710	1.737	1.644	1.646	1.590
CANARIAS	1.125	1.125	1.124	1.094	1.097	1.047
CANTABRIA	1.134	1.131	1.191	1.115	1.112	1.172
CASTILLA Y LEÓN	875	879	848	865	869	832
CASTILLA-LA MANCHA	725	723	734	704	701	723
CATALUÑA	1.611	1.615	1.544	1.585	1.590	1.489
COM. MADRID	1.877	1.880	1.797	1.826	1.828	1.771
COM. VALENCIANA	887	893	812	872	877	810
EXTREMADURA	673	678	602	666	667	645
GALICIA	1.017	1.026	826	1.010	1.017	830
LA RIOJA	850	819	1.024	829	816	918
MURCIA	760	770	707	757	763	715
NAVARRA	1.132	1.117	1.162	1.122	1.104	1.156
PAÍS VASCO	1.713	1.720	1.686	1.695	1.693	1.701
NACIONAL	1.281	1.294	1.133	1.258	1.270	1.125

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er 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.								
ANDALUCÍA	80,72	79,73	3,40%	3,78%	-0,98%	4,48%	4,66%	3,67%
ARAGÓN	79,55	79,57	0,69%	0,79%	-0,81%	-0,30%	-0,39%	0,65%
ASTURIAS	78,45	80,76	-4,10%	-2,61%	-10,03%	0,30%	0,10%	1,15%
BALEARES	133,49	130,68	-4,89%	-5,05%	4,26%	13,93%	14,07%	9,58%
CANARIAS	87,82	86,96	0,45%	-0,35%	12,63%	7,57%	8,08%	0,87%
CANTABRIA	88,52	88,63	2,90%	3,57%	-6,00%	0,27%	0,36%	-2,50%
CASTILLA Y LEÓN	68,31	68,76	0,11%	0,11%	0,00%	2,13%	2,48%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	56,60	55,96	2,84%	2,99%	1,66%	0,72%	-0,14%	5,24%
CATALUÑA	125,76	125,99	-0,06%	0,06%	-1,53%	7,02%	6,64%	10,21%
COM. MADRID	146,53	145,15	1,13%	1,02%	4,48%	5,98%	5,79%	9,05%
COM. VALENCIANA	69,24	69,32	1,95%	2,17%	-0,12%	3,20%	3,30%	1,89%
EXTREMADURA	52,54	52,94	2,28%	2,73%	-2,59%	2,15%	1,83%	6,97%
GALICIA	79,39	80,29	0,79%	1,48%	-3,84%	-0,59%	-0,29%	1,84%
LA RIOJA	66,35	65,90	-0,35%	-3,76%	19,21%	0,48%	0,12%	5,15%
MURCIA	59,33	60,17	1,74%	1,58%	2,76%	0,80%	0,39%	6,40%
NAVARRA	88,37	89,19	0,62%	3,33%	-2,84%	4,57%	4,05%	5,28%
PAÍS VASCO	133,72	134,74	1,12%	2,08%	-2,37%	3,80%	3,61%	4,42%
NACIONAL	100,00	100,00	0,47%	0,54%	-1,39%	5,27%	5,48%	2,46%

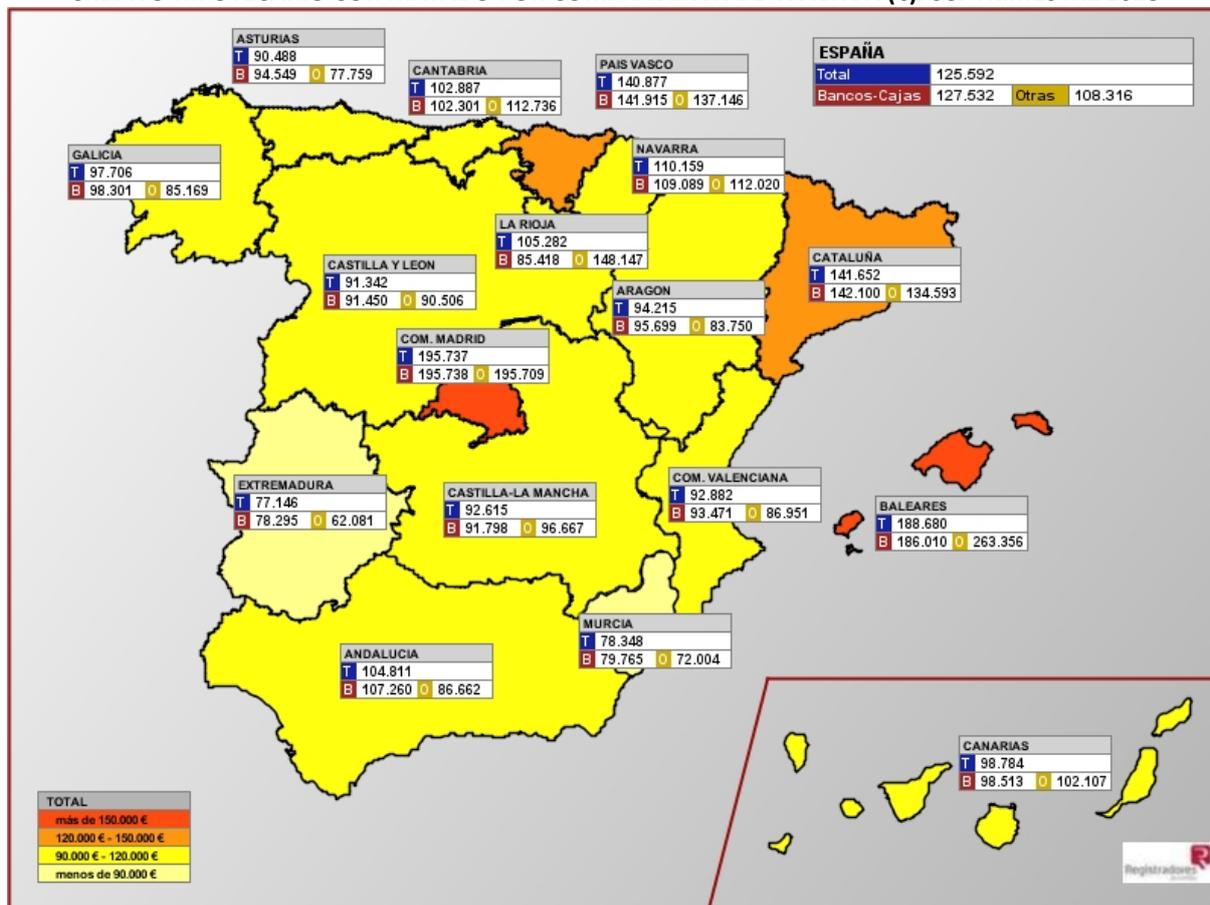


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2018



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3er TRIMESTRE 2018



El endeudamiento hipotecario por vivienda también se ha incrementado, pero con mayor intensidad que por metro cuadrado. Concretamente, el incremento intertrimestral ha sido del 3,01%, alcanzando un resultado medio en el tercer trimestre de 125.592 €, frente a los 121.918 € del segundo trimestre, lo que supone el quinto trimestre consecutivo con incrementos intertrimestrales.

Atendiendo a la distinción entre agrupaciones de entidades financieras, los Bancos siguen alcanzado importes medios muy superiores a Otras entidades financieras, dando lugar en el tercer trimestre a 127.532 € y 108.316 €, respectivamente. Ambas agrupaciones han presentado incrementos intertrimestrales, con tasas de crecimiento del 3,38% en Bancos y del 0,07% en Otras entidades financieras.

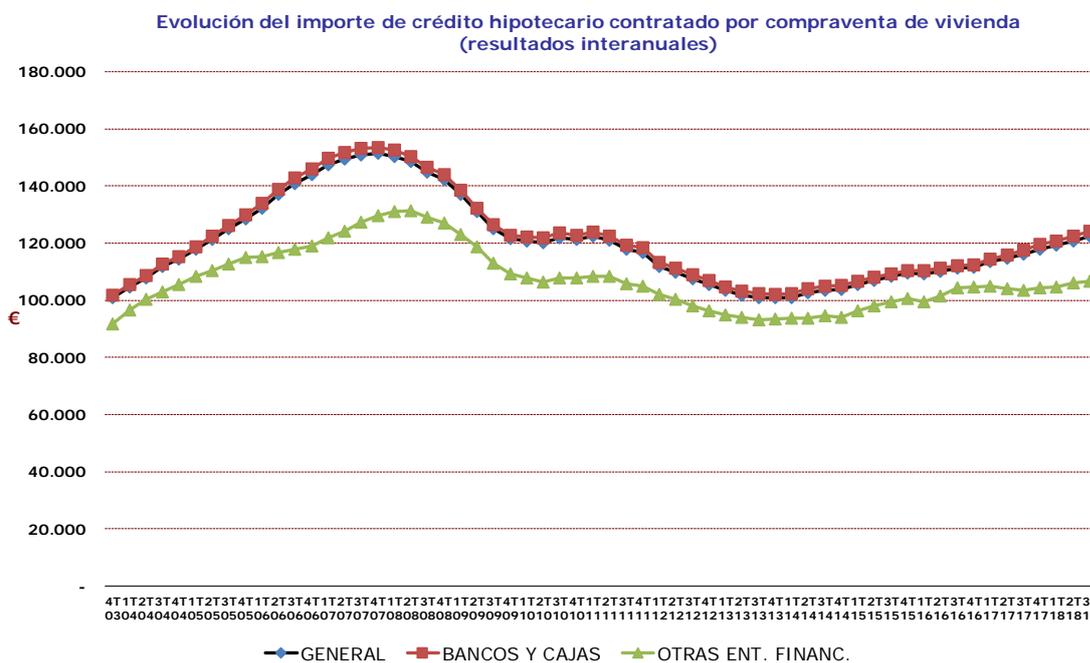
Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (195.737 €), Baleares (188.680 €), Cataluña (141.652 €) y País Vasco (140.877 €). En nueve comunidades autónomas todavía se mantienen resultados medios por debajo de los 100.000 €, alcanzando los menores importes medios en Extremadura (77.146 €), Murcia (78.348 €) y Asturias (90.488 €).

En este caso también se produce un crecimiento generalizado de endeudamiento desde un punto de vista territorial. Catorce comunidades autónomas han presentado crecimientos intertrimestrales, frente al descenso en únicamente tres de ellas.

En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario medio por vivienda ha sido de 122.529 €, incrementándose igualmente con respecto al interanual del trimestre precedente, concretamente un 1,36%. En este periodo los Bancos han presentado un resultado medio de 124.229 € y Otras entidades financieras de 106.674 €.

Los mayores importes medios interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (191.154 €), Baleares (171.344 €), Cataluña (141.406 €) y País Vasco (138.058 €), con diez comunidades autónomas por debajo de los 100.000 €, constatando las importantes diferencias territoriales. Las menores cuantías interanuales se alcanzan en Extremadura (77.992 €), Murcia (78.361 €), Castilla – La Mancha (88.615 €) y Comunidad Valenciana (89.451 €).

La comparación de los resultados interanuales del tercer trimestre de 2018 con los interanuales del tercer trimestre de 2017 muestra cómo el aumento interanual del endeudamiento hipotecario ha sido del 5,49%, acumulando dieciocho trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas, constatando la clara tendencia ascendente desde 2014. En incremento en Bancos, con una tasa del 5,75%, ha sido algo más intensa que en Otras entidades financieras (3,03%). Catorce comunidades autónomas presentan tasas interanuales positivas, frente a los descensos en únicamente tres. Los mayores crecimientos se han producido en Baleares (15,73%), Extremadura (8,74%) y La Rioja (7,90%).

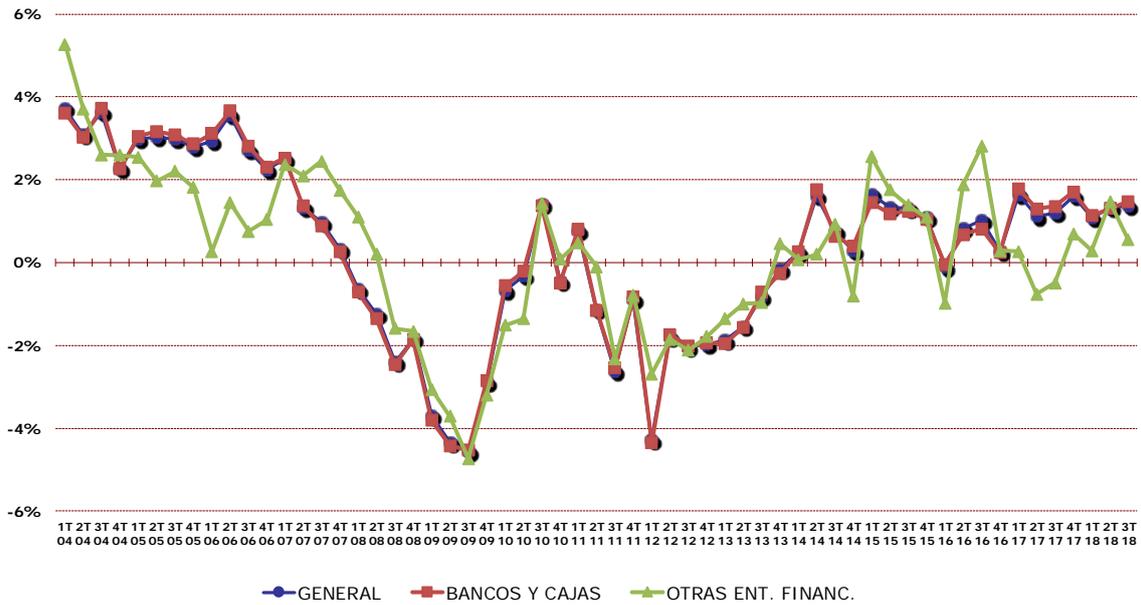


La consecución de la variación interanual a través de la comparación directa de los resultados trimestrales del tercer trimestre de 2018 y tercer trimestre de 2017 proporcionan un incremento interanual muy próximo al obtenido con resultados interanuales, concretamente del 5,16%, con un ascenso del 5,60% en Bancos y del 1,88% en Otras entidades financieras.

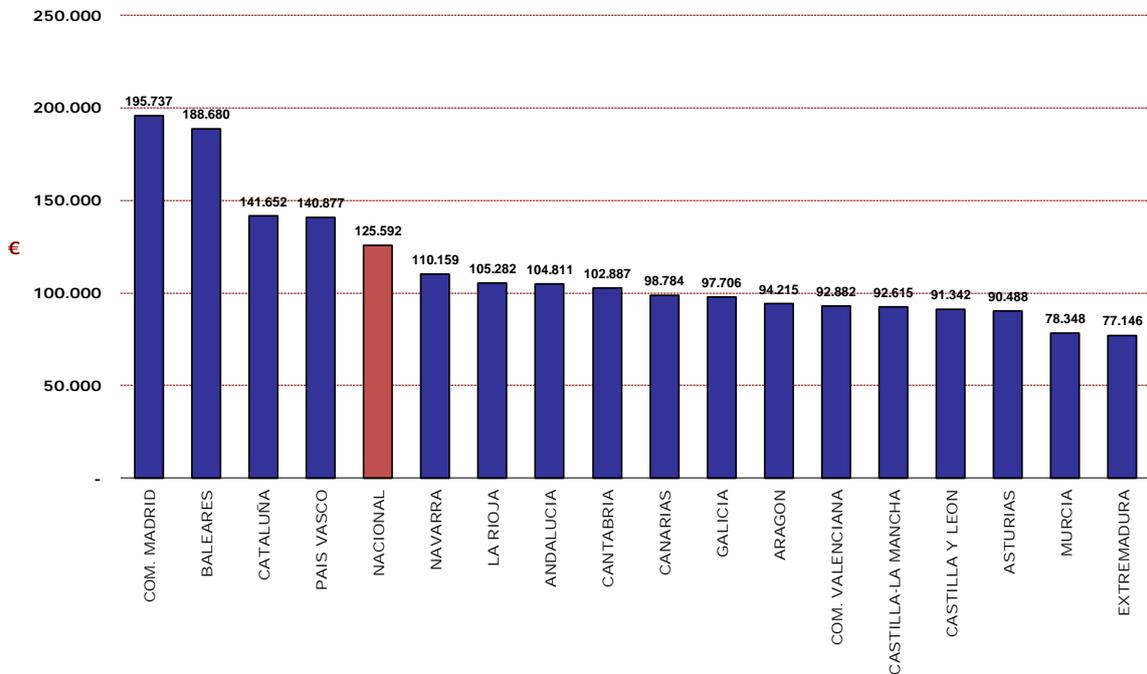
Las perspectivas, al igual que en el caso del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, son claramente alcistas, siendo previsible una continuidad en el ascenso del endeudamiento hipotecario por vivienda como consecuencia, tal y como hemos señalado en el apartado anterior, del alza del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario.

Nuevamente debemos señalar que los acontecimientos producidos con respecto al mercado hipotecario en los últimos días podrán verse reflejados en los resultados de próximos trimestres, siendo previsible un cierto grado de moderación en la intensificación del crecimiento como consecuencia de estos hechos y del propio ritmo de desaceleración del crecimiento en el mercado inmobiliario.

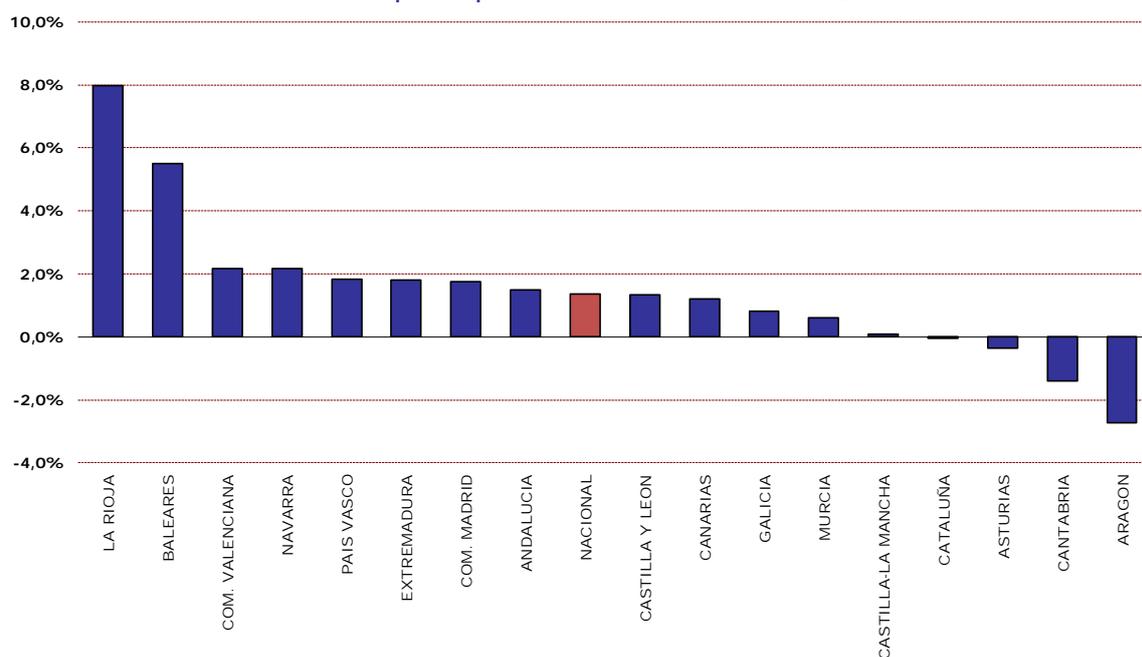
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2018



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2018



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2018	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	104.811	107.260	86.662	102.294	103.635	89.913
ARAGÓN	94.215	95.699	83.750	96.105	98.062	84.139
ASTURIAS	90.488	94.549	77.759	91.423	93.557	85.634
BALEARES	188.680	186.010	263.356	171.344	168.974	226.738
CANARIAS	98.784	98.513	102.107	89.541	88.939	96.914
CANTABRIA	102.887	102.301	112.736	102.386	102.658	97.829
CASTILLA Y LEÓN	91.342	91.450	90.506	91.109	91.649	87.118
CASTILLA-LA MANCHA	92.615	91.798	96.667	88.615	88.472	89.381
CATALUÑA	141.652	142.100	134.593	141.406	142.274	129.919
COM. MADRID	195.737	195.738	195.709	191.154	191.423	183.329
COM. VALENCIANA	92.882	93.471	86.951	89.451	89.388	90.046
EXTREMADURA	77.146	78.295	62.081	77.992	78.679	69.576
GALICIA	97.706	98.301	85.169	95.303	95.934	80.337
LA RIOJA	105.282	85.418	148.147	92.165	85.337	119.556
MURCIA	78.348	79.765	72.004	78.361	79.687	71.348
NAVARRA	110.159	109.089	112.020	107.972	107.136	109.365
PAÍS VASCO	140.877	141.915	137.146	138.058	139.216	133.706
NACIONAL	125.592	127.532	108.316	122.529	124.229	106.674

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er 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.								
ANDALUCÍA	83,45	83,49	3,05%	4,53%	-6,26%	4,89%	5,69%	-2,16%
ARAGÓN	75,02	78,43	1,75%	1,71%	-1,54%	-2,51%	-1,67%	-6,47%
ASTURIAS	72,05	74,61	-4,78%	-3,78%	-10,00%	2,16%	1,51%	4,82%
BALEARES	150,23	139,84	7,67%	6,19%	48,75%	15,73%	13,79%	62,33%
CANARIAS	78,65	73,08	28,53%	30,24%	4,59%	6,27%	7,74%	-8,11%
CANTABRIA	81,92	83,56	2,31%	0,03%	46,60%	-0,34%	-0,32%	-0,43%
CASTILLA Y LEÓN	72,73	74,36	-2,28%	-2,89%	2,72%	4,15%	4,36%	2,59%
CASTILLA-LA MANCHA	73,74	72,32	7,73%	6,39%	14,81%	1,21%	0,56%	4,64%
CATALUÑA	112,79	115,41	0,12%	-0,28%	5,08%	3,39%	3,40%	2,22%
COM. MADRID	155,85	156,01	3,38%	3,13%	10,86%	6,16%	5,61%	19,79%
COM. VALENCIANA	73,96	73,00	2,64%	5,72%	-20,74%	5,65%	4,51%	18,34%
EXTREMADURA	61,43	63,65	-4,03%	-3,41%	-13,16%	8,74%	8,93%	6,81%
GALICIA	77,80	77,78	1,88%	1,92%	9,21%	2,13%	2,75%	-12,51%
LA RIOJA	83,83	75,22	23,64%	-0,16%	78,76%	7,90%	0,66%	35,25%
MURCIA	62,38	63,95	0,02%	-0,56%	4,00%	-0,02%	-0,40%	5,37%
NAVARRA	87,71	88,12	3,30%	4,74%	1,68%	3,32%	3,08%	3,66%
PAÍS VASCO	112,17	112,67	2,21%	2,81%	0,04%	4,53%	5,75%	-0,08%
NACIONAL	100,00	100,00	3,01%	3,38%	0,07%	5,49%	5,75%	3,03%

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

Los tipos de interés siguen siendo una de las pocas variables que siguen proporcionando una influencia positiva en el comportamiento del mercado inmobiliario. De hecho, el 2,26% de resultado medio del tercer trimestre supone igualar el mínimo histórico, que se obtuvo en el primer trimestre del presente año. De hecho, se acumula un largo periodo con tipos de interés de contratación hipotecaria históricamente bajos, constituyendo uno de los factores más relevantes desde el punto de vista de apoyo para el crecimiento del nivel de actividad en el mercado inmobiliario.

El pasado trimestre el resultado medio fue del 2,30%, por lo que se ha producido un descenso intertrimestral de -0,04 pp. En todo caso, los dos últimos años han venido presentando escasas diferencias trimestrales, alcanzando resultados muy próximos a los mínimos históricos.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 3T 2018		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCÍA	2,25 %	2,28 %
ARAGÓN	2,18 %	2,21 %
ASTURIAS	2,31 %	2,27 %
BALEARES	2,34 %	2,36 %
CANARIAS	2,49 %	2,52 %
CANTABRIA	1,94 %	1,97 %
CASTILLA Y LEÓN	2,14 %	2,13 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,24 %	2,25 %
CATALUÑA	2,54 %	2,54 %
COM. MADRID	2,04 %	2,08 %
COM. VALENCIANA	2,37 %	2,37 %
EXTREMADURA	2,21 %	2,14 %
GALICIA	2,31 %	2,38 %
LA RIOJA	2,05 %	2,05 %
MURCIA	2,49 %	2,48 %
NAVARRA	1,89 %	1,95 %
PAÍS VASCO	1,78 %	1,84 %
NACIONAL	2,26 %	2,27 %

Las expectativas siguen marcando un alza en los tipos de interés como consecuencia del cambio de perspectivas del Banco Central Europeo. Sin embargo, este cambio viene retardándose, consolidando tipos de interés históricamente bajos.

Asimismo, el hecho de que el crecimiento en crédito hipotecario se haya convertido en un objetivo estratégico para las entidades financieras, ha supuesto que el nivel competitivo se haya incrementado, produciendo una reducción del precio, que en este caso es el importe de los tipos de interés.

Las diferencias territoriales se mantienen relativamente estables, con un recorrido de 0,76 pp entre el máximo (2,54% Cataluña) y el mínimo (1,78% País Vasco).

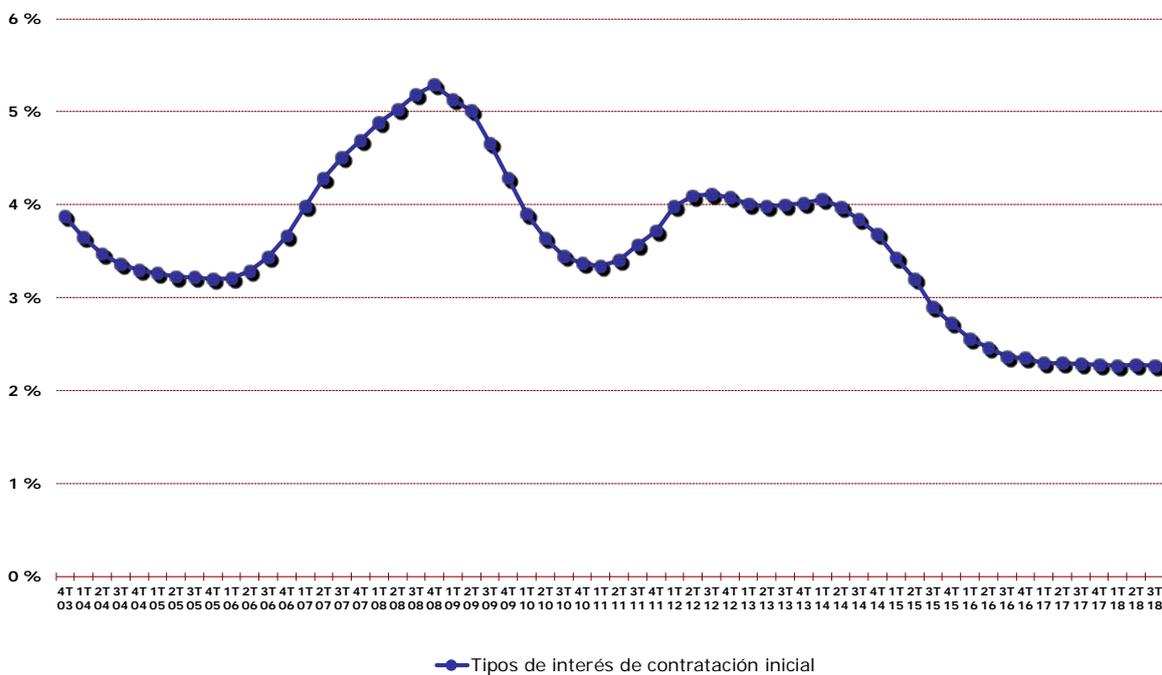
Los menores importe medios durante el tercer trimestre se han alcanzado en País Vasco (1,78%), Navarra (1,89%) y Cantabria (1,94%), siendo las únicas con importes medios por debajo del 2%. En el extremo opuesto, con las mayores cuantías de tipos de interés medios en los nuevos créditos hipotecarios, están Cataluña (2,54%), Murcia (2,49%) y Canarias (2,49%).

Los resultados interanuales también han igualado el mínimo histórico, con un importe medio de 2,27%, el mismo que el alcanzado en el primer trimestre del año, por tanto, los tipos de interés de contratación inicial se mantienen en mínimos históricos.

En este caso el recorrido entre el mayor y menor importe medio es algo inferior, concretamente de 0,70 pp. Las comunidades autónomas con mayores tipos de interés medios han sido Cataluña (2,54%), Canarias (2,52%) y Murcia (2,48%), mientras que los menores importes se han alcanzado en País Vasco (1,84%), Navarra (1,95%) y Cantabria (1,97%).

En el siguiente gráfico, que muestra la evolución trimestral de los resultados interanuales, se constata el hecho de que durante los dos últimos años los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios, se han situado en niveles mínimos históricos, generando una excelente dinámica desde el punto de vista de su influencia en el comportamiento del mercado inmobiliario.

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



Las perspectivas, a pesar de contemplar una próxima subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, nos llevan a decantarnos por movimientos muy próximos a los resultados actuales, es decir, a corto plazo vamos a seguir con tipos de interés de contratación históricamente bajos.

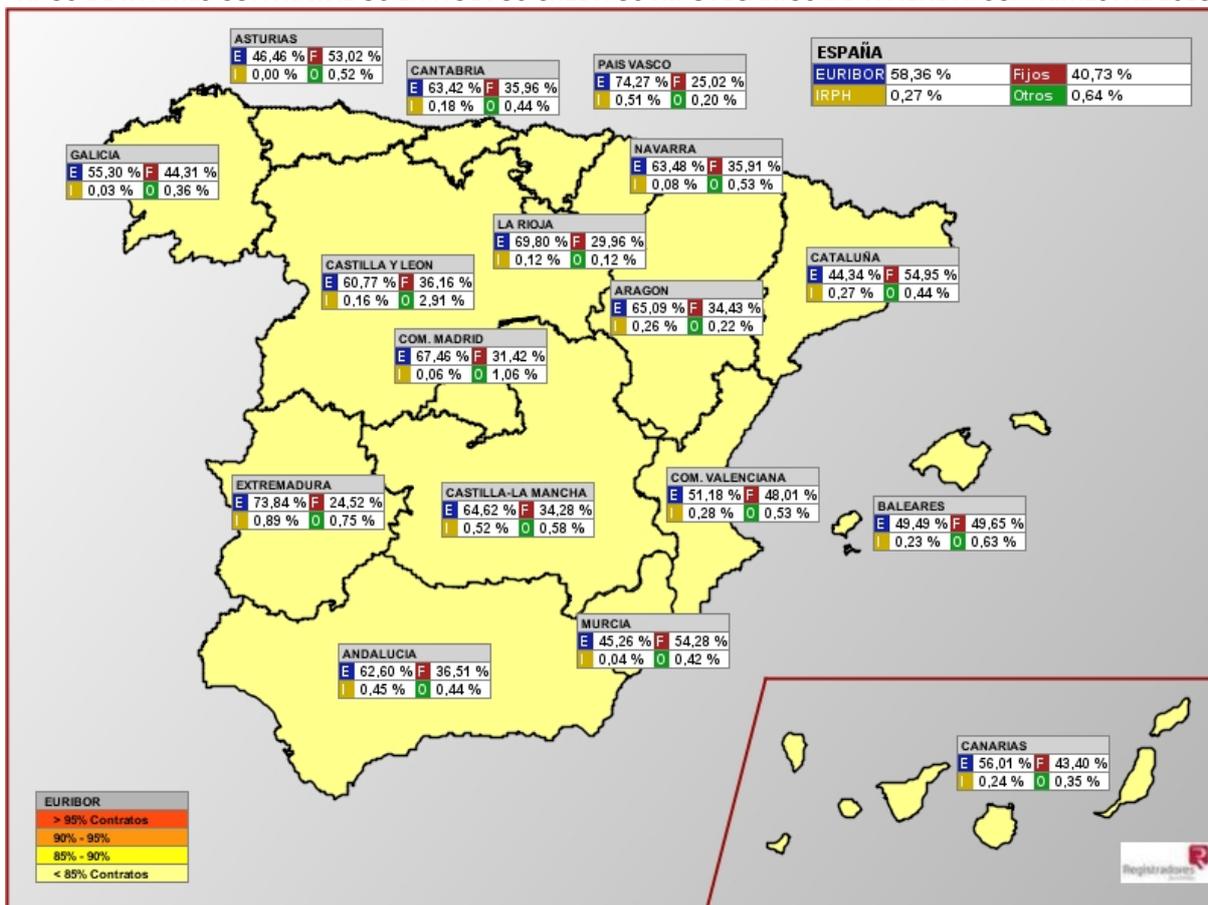
Podría producirse una cierta alza de las cuantías, pero ligeramente por encima de los niveles actuales, lo que nos permitiría seguir gozando de un dinero barato. Este hecho, acompañado de los resultados de contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipos de interés fijo, tal y como podrá observarse en el siguiente apartado, permiten la configuración de un mercado hipotecario especialmente sano, ajeno a los niveles de riesgo existentes en el anterior ciclo alcista.

Sin duda, se trata de un mercado hipotecario, desde un punto de vista económico, con unas bases notablemente sólidas.

Debe reseñarse que la reciente medida de repercusión del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados a las entidades financieras, presentará como una de sus consecuencias, un probable efecto de alza en los tipos de contratación. Este hecho se podrá constatar a través del seguimiento de los resultados de próximos trimestres.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 3er TRIMESTRE 2018



La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo durante el tercer trimestre del año, alcanzando un nuevo máximo histórico con el 40,73% de los nuevos créditos hipotecarios, dejando la contratación a tipo de interés variable en el 59,27%, que en prácticamente su totalidad ha utilizado como índice de referencia el EURIBOR (58,36%). En consecuencia, en la práctica se mantiene la doble opción de contratación: tipo de interés fijo o tipo de interés variable referenciado a EURIBOR.

Este máximo histórico en contratación a tipo de interés fijo supone una continuidad en la consecución de máximos históricos, que en el pasado trimestre se alcanzó con el 39,74%, por lo que supone haber retomado la tendencia alcista que con tanta intensidad comenzó en 2015.

Desde un punto de vista territorial, en tres comunidades autónomas ya se formalizan más créditos hipotecarios a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable, alcanzando las mayores cuantías en Cataluña (54,95%), Murcia (54,28%), Asturias (53,02%), Baleares (49,65%) y Comunidad Valenciana (48,01%). Todas las comunidades autónomas se encuentran por encima del 24% en contratación a tipo de interés fijo, catorce superan el 30%.

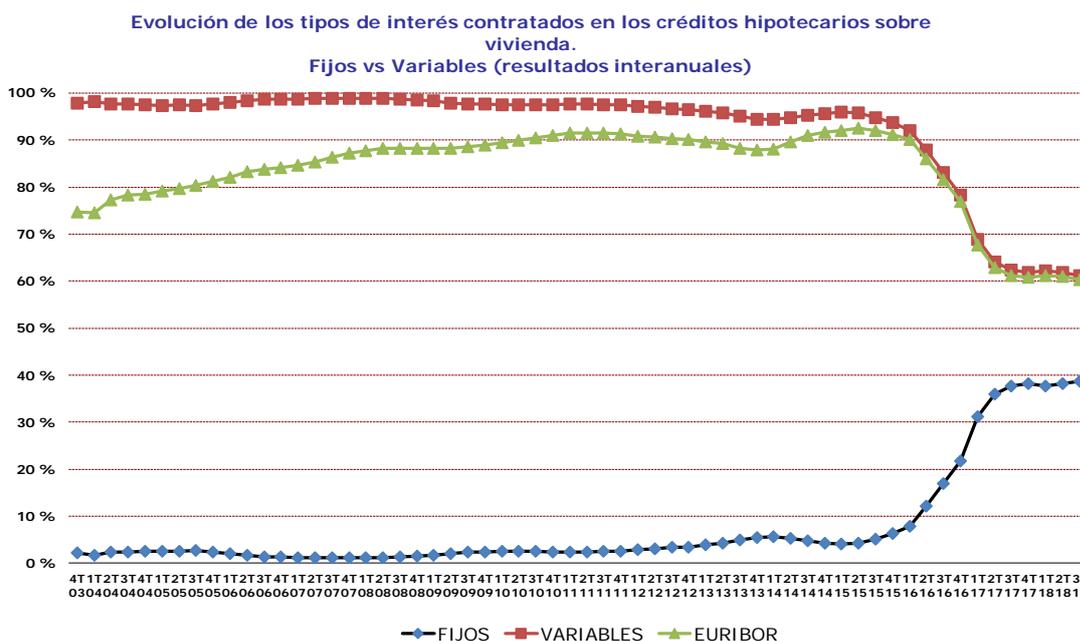
Se acumulan tres trimestres consecutivos de crecimiento en contratación a tipo de interés fijo, con un incremento intertrimestral en el último trimestre de 0,99 pp. Las mayores cuantías de crecimiento en contratación a tipo de interés fijo se han alcanzado en Asturias (8,60 pp), Navarra (6,04 pp), Cataluña (3,38 pp) y Castilla y León (3,10 pp).

Los resultados interanuales también han supuesto la consecución de un nuevo máximo histórico en contratación a tipo de interés fijo, con un 38,76% de los nuevos créditos, quedando la contratación a tipo de interés variables en el 61,24%, que en prácticamente su totalidad ha utilizado como índice de referencia el

EURIBOR (60,37%). Los mayores pesos de contratación a tipo de interés fijo se han alcanzado en Murcia (53,77%), Cataluña (50,62%), Asturias (49,36%) y Comunidad Valenciana (47,47%).

La evolución interanual, obtenida a través de la comparación de los resultados interanuales del tercer trimestre de 2018 y los interanuales del tercer trimestre de 2017, proporciona un incremento del peso en contratación a tipo de interés fijo en 1,10 pp. En once comunidades autónomas se ha producido un incremento interanual de contratación a tipo de interés fijo, dando lugar a los mayores crecimientos en Canarias (9,73 pp), Castilla – La Mancha (5,03 pp), Murcia (3,75 pp) y Galicia (3,18 pp).

El cálculo de la evolución anual a través de la comparación de los resultados trimestrales del tercer trimestre de 2018 y el mismo trimestre de 2016 proporciona un crecimiento en contratación a tipo de interés fijo más intenso, concretamente de 2,28 pp.



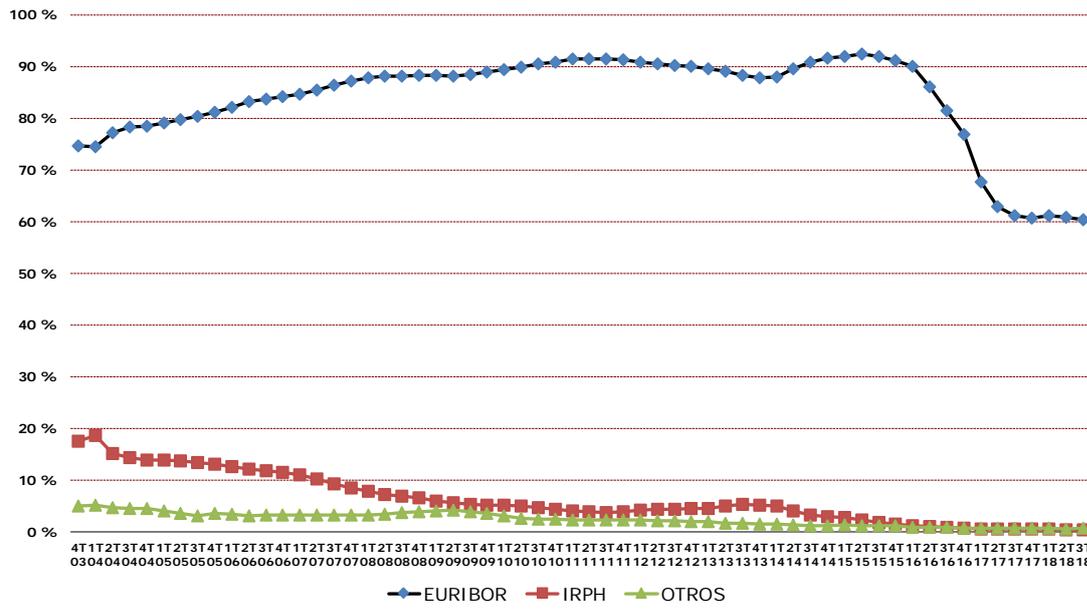
Las perspectivas, tal y como se observa con claridad en los gráficos de evolución de resultados interanuales, parecen muy claras. Tras una cierta estabilización de los peso de contratación de nuevos créditos hipotecarios en niveles próximos al 38%, parece haberse retomado la tendencia alcista, encaminando los resultados interanuales hacia niveles del 40%, peso ya superado en los resultados trimestrales.

En consecuencia, todo parece indicar que durante los próximos trimestres la contratación a tipo de interés fijo seguirá creciendo, superando niveles del 40%, pudiendo incluso dirigirse hacia la consecución de un cierto equilibrio entre peso de contratación a tipo de interés fijo y tipo de interés variable, tal y como ya viene ocurriendo en unas cuantas comunidades autónomas.

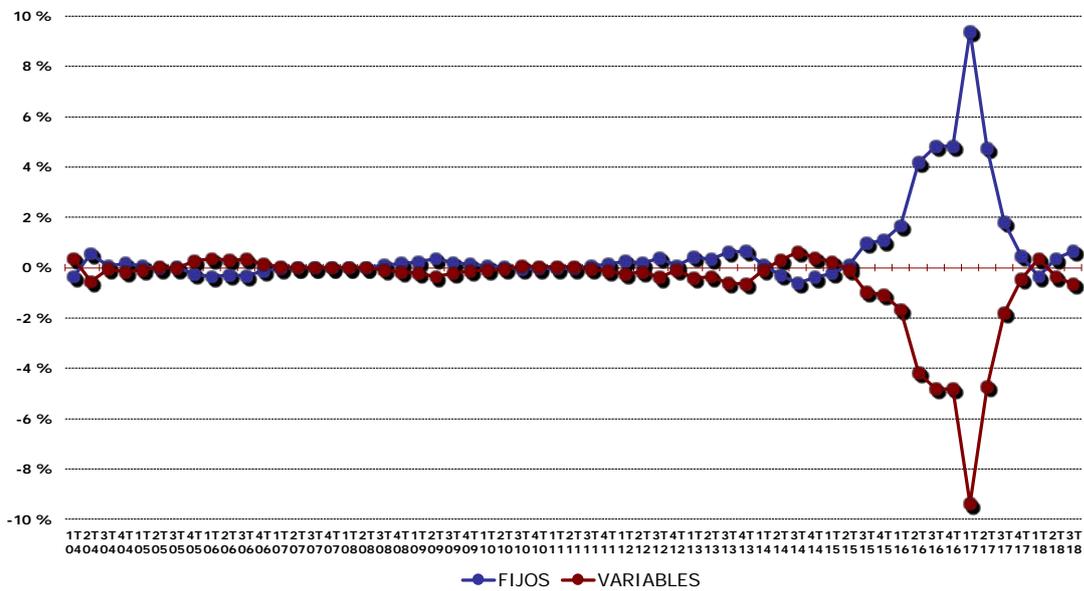
Este hecho supone que la influencia del EURIBOR, que se mantiene en niveles negativos, a pesar de ser en la práctica casi la única alternativa de índice de referencia en la contratación a tipo de interés variable, sea cada vez más baja por lo que respecta a su influencia en el comportamiento efectivo del precio de la financiación hipotecaria.

Los cambios legislativos en la fiscalidad hipotecaria entendemos que fortalecerá la mayor contratación a tipo de interés fijo, en la medida que se trata de un coste que pasa a asumir la entidad financiera y que tratará de recuperar a través del aumento de los diferenciales si se contrata a tipo de interés variable o a través del aumento de las cuantías de los tipos de interés de los contratos a tipo de interés fijo.

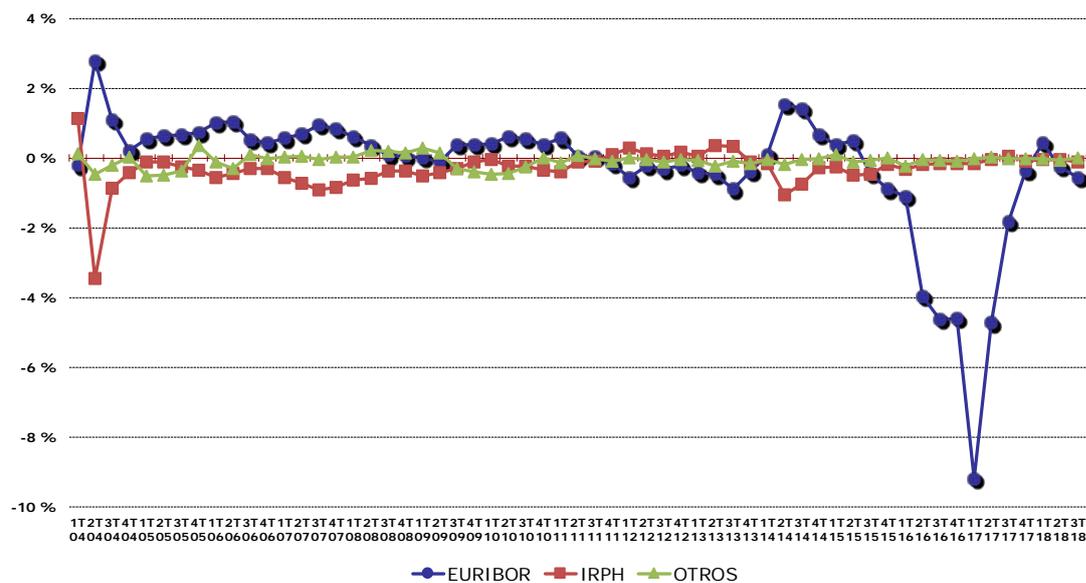
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



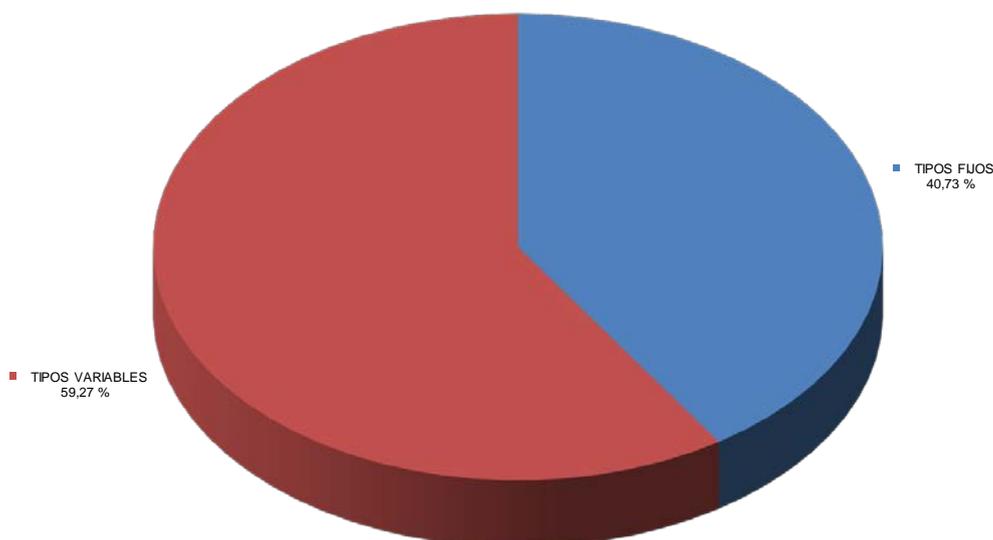
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



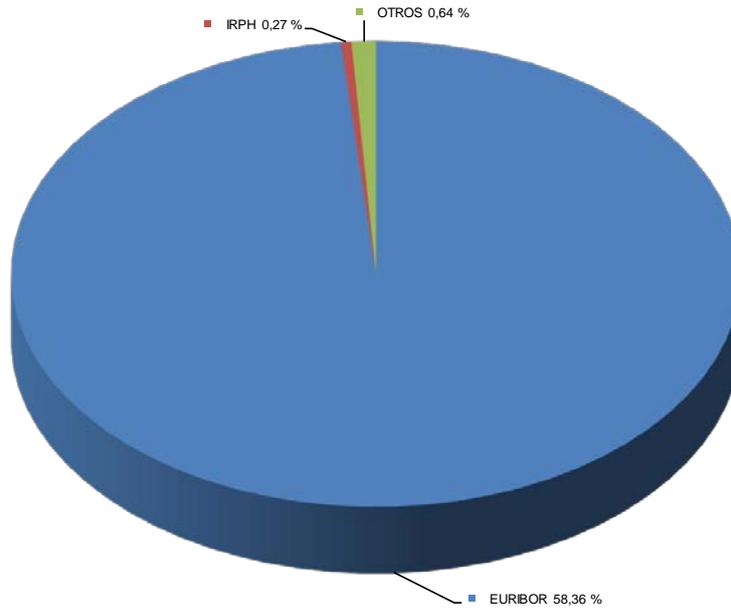
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2018	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	36,51 %	63,49 %	62,60 %	0,45 %	0,44 %	36,36 %	63,64 %	62,54 %	0,54 %	0,56 %
ARAGÓN	34,43 %	65,57 %	65,09 %	0,26 %	0,22 %	29,97 %	70,03 %	69,61 %	0,22 %	0,20 %
ASTURIAS	53,02 %	46,98 %	46,46 %	0,00 %	0,52 %	49,36 %	50,64 %	50,14 %	0,01 %	0,49 %
BALEARES	49,65 %	50,35 %	49,49 %	0,23 %	0,63 %	47,40 %	52,60 %	51,94 %	0,18 %	0,48 %
CANARIAS	43,40 %	56,60 %	56,01 %	0,24 %	0,35 %	42,25 %	57,75 %	56,58 %	0,39 %	0,78 %
CANTABRIA	35,96 %	64,04 %	63,42 %	0,18 %	0,44 %	37,53 %	62,47 %	61,52 %	0,14 %	0,81 %
CASTILLA Y LEÓN	36,16 %	63,84 %	60,77 %	0,16 %	2,91 %	32,63 %	67,37 %	65,96 %	0,22 %	1,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	34,28 %	65,72 %	64,62 %	0,52 %	0,58 %	32,11 %	67,89 %	66,61 %	0,72 %	0,56 %
CATALUÑA	54,95 %	45,05 %	44,34 %	0,27 %	0,44 %	50,62 %	49,38 %	48,59 %	0,25 %	0,54 %
COM. MADRID	31,42 %	68,58 %	67,46 %	0,06 %	1,06 %	29,16 %	70,84 %	70,04 %	0,06 %	0,74 %
COM. VALENCIANA	48,01 %	51,99 %	51,18 %	0,28 %	0,53 %	47,47 %	52,53 %	51,72 %	0,25 %	0,56 %
EXTREMADURA	24,52 %	75,48 %	73,84 %	0,89 %	0,75 %	23,62 %	76,38 %	74,90 %	0,74 %	0,74 %
GALICIA	44,31 %	55,69 %	55,30 %	0,03 %	0,36 %	42,15 %	57,85 %	57,32 %	0,12 %	0,41 %
LA RIOJA	29,96 %	70,04 %	69,80 %	0,12 %	0,12 %	32,22 %	67,78 %	67,43 %	0,12 %	0,23 %
MURCIA	54,28 %	45,72 %	45,26 %	0,04 %	0,42 %	53,77 %	46,23 %	45,77 %	0,15 %	0,31 %
NAVARRA	35,91 %	64,09 %	63,48 %	0,08 %	0,53 %	29,91 %	70,09 %	69,60 %	0,09 %	0,40 %
PAÍS VASCO	25,02 %	74,98 %	74,27 %	0,51 %	0,20 %	22,37 %	77,63 %	77,20 %	0,19 %	0,24 %
NACIONAL	40,73 %	59,27 %	58,36 %	0,27 %	0,64 %	38,76 %	61,24 %	60,37 %	0,29 %	0,58 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2018	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH
ANDALUCÍA	-1,03 %	1,03 %	1,49 %	-0,40 %	-0,06 %	-1,44 %	1,44 %	1,79 %	-0,22 %	-0,13 %
ARAGÓN	2,63 %	-2,63 %	-2,40 %	-0,15 %	-0,08 %	1,09 %	-1,09 %	-0,53 %	-0,60 %	0,04 %
ASTURIAS	8,60 %	-8,60 %	-8,67 %	0,00 %	0,07 %	-1,10 %	1,10 %	1,20 %	-0,18 %	0,08 %
BALEARES	1,14 %	-1,14 %	-1,27 %	0,10 %	0,03 %	-0,10 %	0,10 %	1,01 %	-0,90 %	-0,01 %
CANARIAS	2,19 %	-2,19 %	-1,93 %	-0,27 %	0,01 %	9,73 %	-9,73 %	-9,15 %	-0,62 %	0,04 %
CANTABRIA	-8,45 %	8,45 %	8,60 %	0,08 %	-0,23 %	2,23 %	-2,23 %	-2,29 %	0,04 %	0,02 %
CASTILLA Y LEÓN	3,10 %	-3,10 %	-5,30 %	0,06 %	2,14 %	2,04 %	-2,04 %	-2,62 %	-0,25 %	0,83 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,09 %	-1,09 %	-0,51 %	-0,51 %	-0,07 %	5,03 %	-5,03 %	-4,51 %	-0,33 %	-0,19 %
CATALUÑA	3,38 %	-3,38 %	-3,20 %	-0,04 %	-0,14 %	1,47 %	-1,47 %	-1,13 %	-0,39 %	0,05 %
COM. MADRID	2,01 %	-2,01 %	-2,38 %	0,00 %	0,37 %	1,91 %	-1,91 %	-1,43 %	0,01 %	-0,49 %
COM. VALENCIANA	-1,99 %	1,99 %	1,94 %	0,08 %	-0,03 %	1,85 %	-1,85 %	-1,44 %	-0,31 %	-0,10 %
EXTREMADURA	-1,83 %	1,83 %	1,87 %	-0,16 %	0,12 %	-0,10 %	0,10 %	0,12 %	0,12 %	-0,14 %
GALICIA	-0,02 %	0,02 %	-0,16 %	-0,06 %	0,24 %	3,18 %	-3,18 %	-2,90 %	-0,09 %	-0,19 %
LA RIOJA	-8,62 %	8,62 %	8,72 %	0,12 %	-0,22 %	-1,05 %	1,05 %	1,03 %	-0,07 %	0,09 %
MURCIA	-3,34 %	3,34 %	3,38 %	-0,21 %	0,17 %	3,75 %	-3,75 %	-3,30 %	-0,22 %	-0,23 %
NAVARRA	6,04 %	-6,04 %	-6,43 %	0,08 %	0,31 %	1,63 %	-1,63 %	-1,15 %	-0,18 %	-0,30 %
PAÍS VASCO	2,94 %	-2,94 %	-3,30 %	0,44 %	-0,08 %	-3,96 %	3,96 %	4,19 %	0,02 %	-0,25 %
NACIONAL	0,99 %	-0,99 %	-1,02 %	-0,09 %	0,12 %	1,10 %	-1,10 %	-0,75 %	-0,26 %	-0,09 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2018

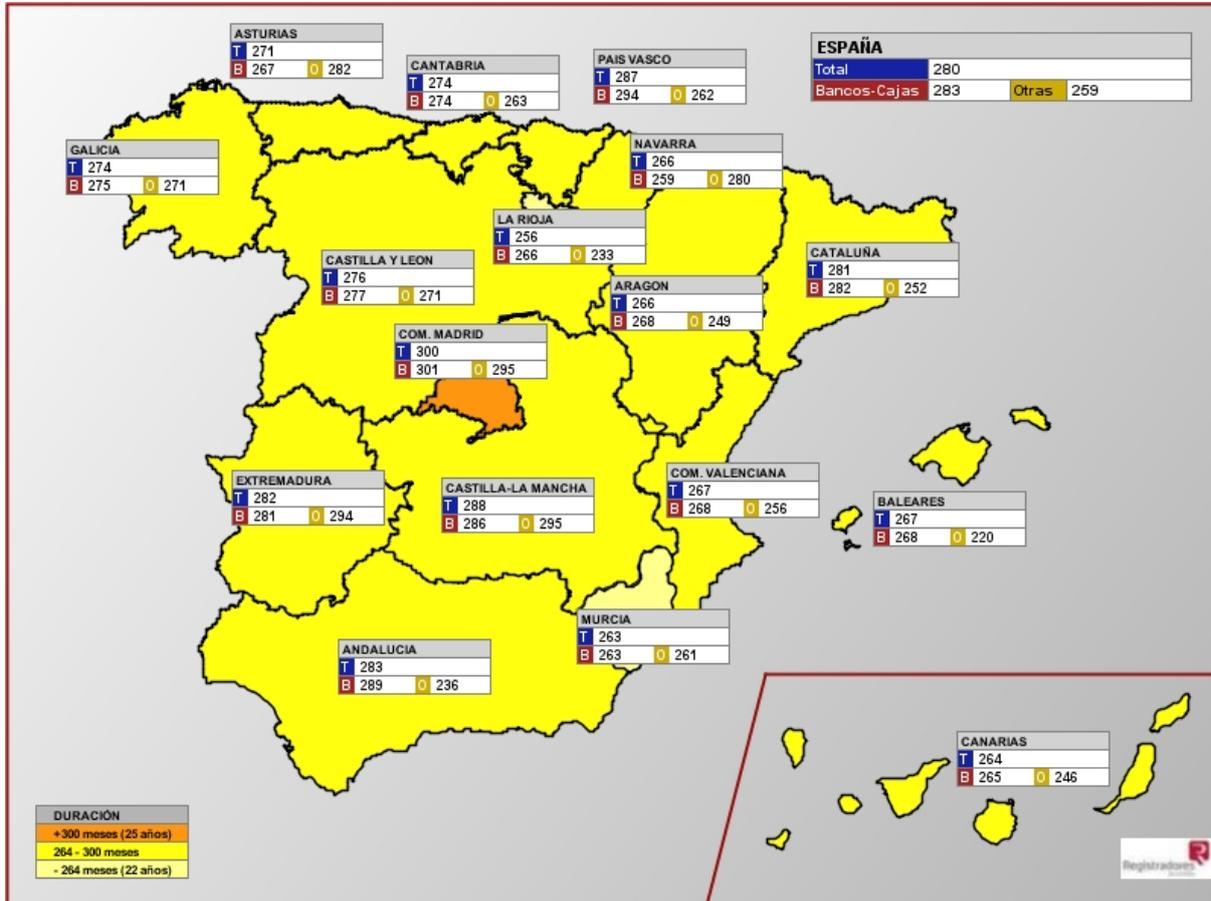


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
 Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2018



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
3er TRIMESTRE 2018



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se mantiene en niveles ligeramente por encima de los 23 años. De hecho, el resultado del tercer trimestre, con 280 meses (23 años y 4 meses) ha sido el mismo que en el segundo trimestre. En consecuencia, tras muy leves modificaciones en trimestres precedentes, todo parece indicar que dicho periodo medio se encuentra en la zona de preferencia de demandantes de crédito y entidades financieras.

En Bancos el periodo medio ha sido de 283 meses (23 años y 7 meses), con un incremento intertrimestral del 0,71%. Por su parte, Otras entidades financieras se han situado en los 259 meses (21 años y 7 meses), con un descenso del -4,43%.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid (300 meses; 25 años), Castilla – La Mancha (288 meses; 24 años), País Vasco (287 meses; 23 años y 11 meses) y Andalucía (283 meses; 23 años y 7 meses). Por el contrario, los menores plazos medios se han formalizado en La Rioja (256 meses; 21 años y 4 meses), Murcia (263 meses; 21 años y 11 meses), Canarias (264 meses; 22 años) y Aragón y Navarra (266 meses; 22 años y 2 meses). En doce comunidades autónomas las tasas intertrimestrales han sido negativas, con los mayores ajustes en País Vasco (-3,37%) y Navarra (-3,27%), mientras que los mayores incrementos se han producido en Canarias (29,41%), Baleares y Comunidad Valenciana (1,52%) y Castilla y León (1,10%).

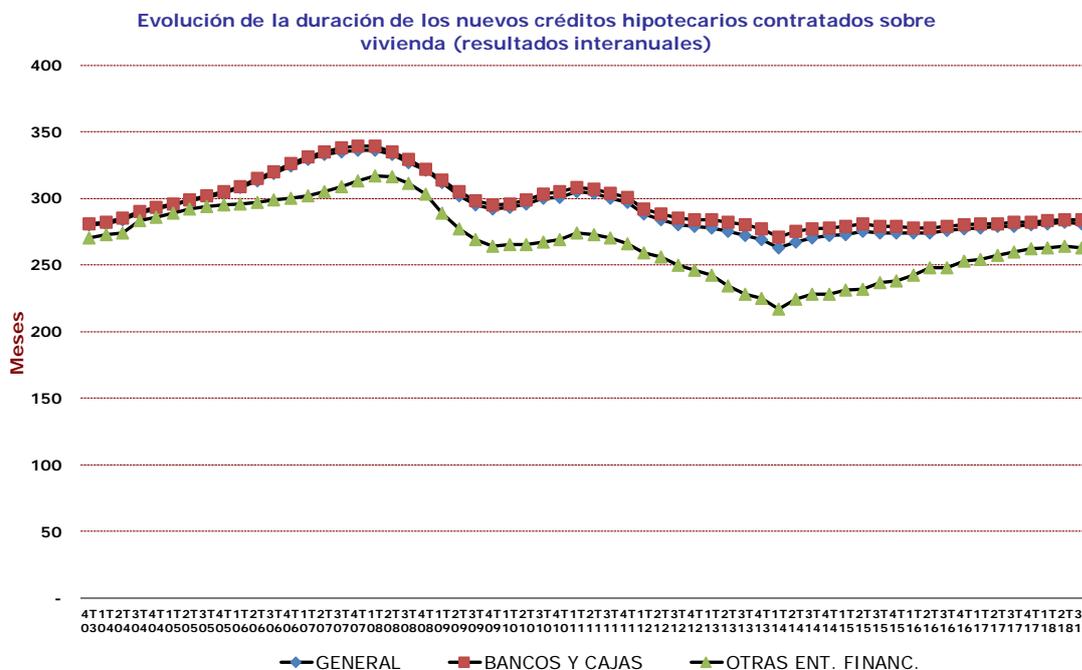
En los últimos doce meses el periodo medio de contratación se ha situado muy próximo al resultado trimestral, constatando la estabilidad de los periodos medios. Concretamente se ha registrado un resultado medio de 281 meses (23 años y 5 meses), dando lugar a un mínimo descenso con respecto al resultado interanual del

trimestre precedente (282 meses; 23 años y 6 meses). Los Bancos han alcanzado un periodo medio de 284 meses (23 años y 8 meses) y Otras entidades financieras de 263 meses (21 años y 11 meses).

En este periodo interanual las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid con 309 meses (25 años y 9 meses), País Vasco con 290 meses (24 años y 2 meses), Extremadura y Andalucía con 286 meses (23 años y 10 meses) y Castilla – La Mancha con 285 meses (23 años y 9 meses). En el extremo opuesto, con los menores periodos medios, se han situado Canarias con 238 meses (19 años y 10 meses), La Rioja con 259 meses (21 años y 7 meses) y Comunidad Valenciana con 264 meses (22 años).

El incremento interanual, medido a través de la comparación de resultados anualizados de tercer trimestre de 2018 y tercer trimestre de 2017, ha sido del 0,72%. En Bancos el incremento ha sido del 0,71% y en Otras entidades financieras del 1,15%. En diez comunidades autónomas se han alcanzado tasas positivas, dando lugar a los mayores incrementos en Asturias (3,02%), Baleares (2,31%) y Andalucía y Extremadura (1,42%).

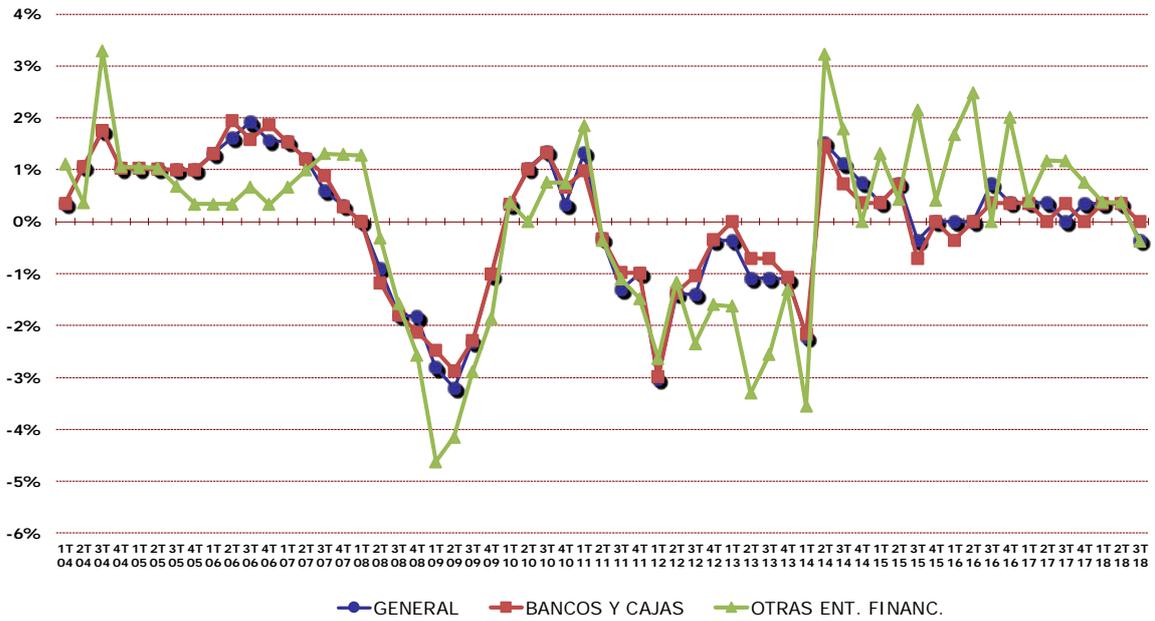
Por el contrario, la medición de la evolución interanual a través de la comparación de los resultados trimestrales de tercer trimestre de 2018 y mismo trimestre del año precedente, proporciona un descenso interanual, concretamente del -0,36%, con un mantenimiento de resultados en Bancos y una reducción en Otras entidades financieras del -1,15%.



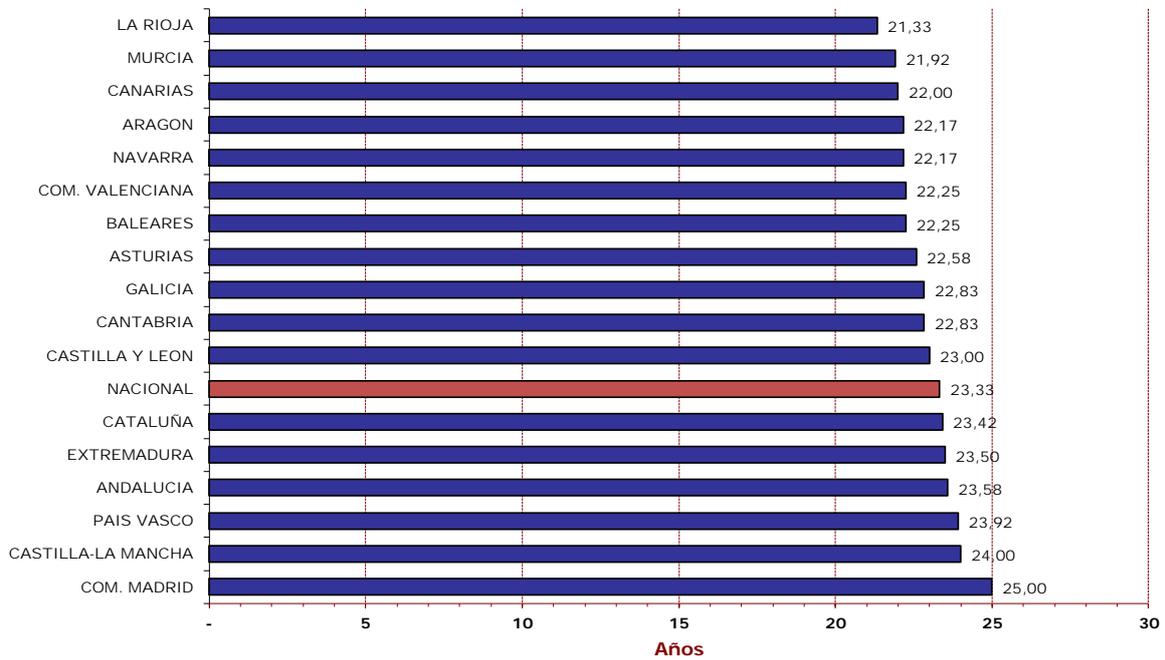
En consecuencia, como hemos indicado en el comienzo del apartado, la estabilidad es la característica principal en el comportamiento de esta variable, predominando la contratación de periodos medios ligeramente por encima de los 23 años, dando lugar a pequeñas modificaciones a lo largo de los últimos trimestres.

En consecuencia, las previsiones entendemos que pasan por una continuidad de este escenario dando lugar, en todo caso, a una leve tendencia ascendente, como vía de contrarrestar desde el punto de vista de la accesibilidad, el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda.

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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 3er trimestre 2018

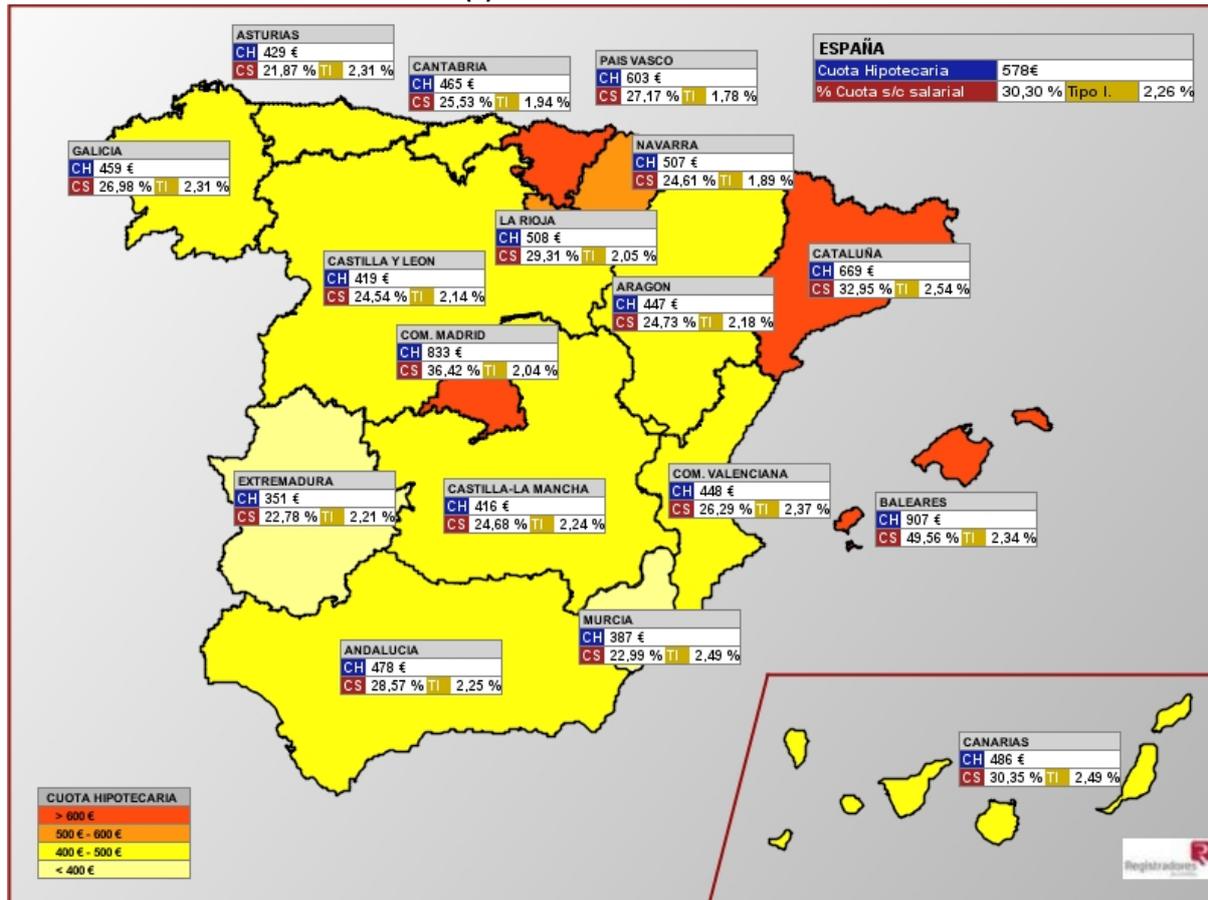


Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2018	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	283	289	236	286	288	264
ARAGÓN	266	268	249	272	276	254
ASTURIAS	271	267	282	273	270	283
BALEARES	267	268	220	266	269	194
CANARIAS	264	265	246	238	240	217
CANTABRIA	274	274	263	275	277	247
CASTILLA Y LEÓN	276	277	271	272	273	266
CASTILLA-LA MANCHA	288	286	295	285	285	285
CATALUÑA	281	282	252	282	284	253
COM. MADRID	300	301	295	309	309	291
COM. VALENCIANA	267	268	256	264	265	257
EXTREMADURA	282	281	294	286	286	294
GALICIA	274	275	271	276	278	241
LA RIOJA	256	266	233	259	263	246
MURCIA	263	263	261	266	267	261
NAVARRA	266	259	280	273	271	276
PAÍS VASCO	287	294	262	290	297	267
NACIONAL	280	283	259	281	284	263

Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2018	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	-1,05%	0,70%	-15,41%	1,42%	1,41%	-2,22%
ARAGÓN	-1,48%	-0,74%	-7,78%	-1,45%	-1,08%	2,42%
ASTURIAS	-2,87%	-3,61%	-1,05%	3,02%	3,85%	0,71%
BALEARES	1,52%	1,13%	8,37%	2,31%	0,75%	44,78%
CANARIAS	29,41%	31,84%	-3,91%	0,85%	1,27%	-5,24%
CANTABRIA	-1,79%	-2,49%	3,14%	-0,72%	-0,72%	-1,59%
CASTILLA Y LEÓN	1,10%	1,09%	1,50%	0,37%	0,00%	1,92%
CASTILLA-LA MANCHA	1,05%	0,00%	5,36%	0,00%	0,00%	0,71%
CATALUÑA	-0,35%	-1,05%	0,00%	0,36%	0,00%	1,61%
COM. MADRID	-2,28%	-2,27%	4,24%	0,65%	0,00%	3,93%
COM. VALENCIANA	1,52%	1,52%	-1,92%	0,76%	0,76%	4,90%
EXTREMADURA	-2,08%	-2,09%	-4,85%	1,42%	1,06%	6,52%
GALICIA	-1,44%	-2,14%	38,27%	0,36%	0,00%	15,87%
LA RIOJA	-2,29%	0,76%	-5,28%	-0,77%	-1,87%	6,49%
MURCIA	-1,50%	-1,87%	-0,38%	-0,75%	-1,48%	3,98%
NAVARRA	-3,27%	-5,13%	1,45%	-0,73%	-3,56%	4,15%
PAÍS VASCO	-3,37%	-2,33%	-7,75%	-0,34%	0,68%	-2,55%
NACIONAL	0,00%	0,71%	-4,43%	0,72%	0,71%	1,15%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3er TRIMESTRE 2018



Por segundo trimestre consecutivo los indicadores de accesibilidad han mostrado un ligero deterioro. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 577,57 €, por encima de los 563,07 € del segundo trimestre, con un incremento intertrimestral del 2,58%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 30,30%, con un incremento de 0,73 pp con respecto al trimestre precedente (29,57%).

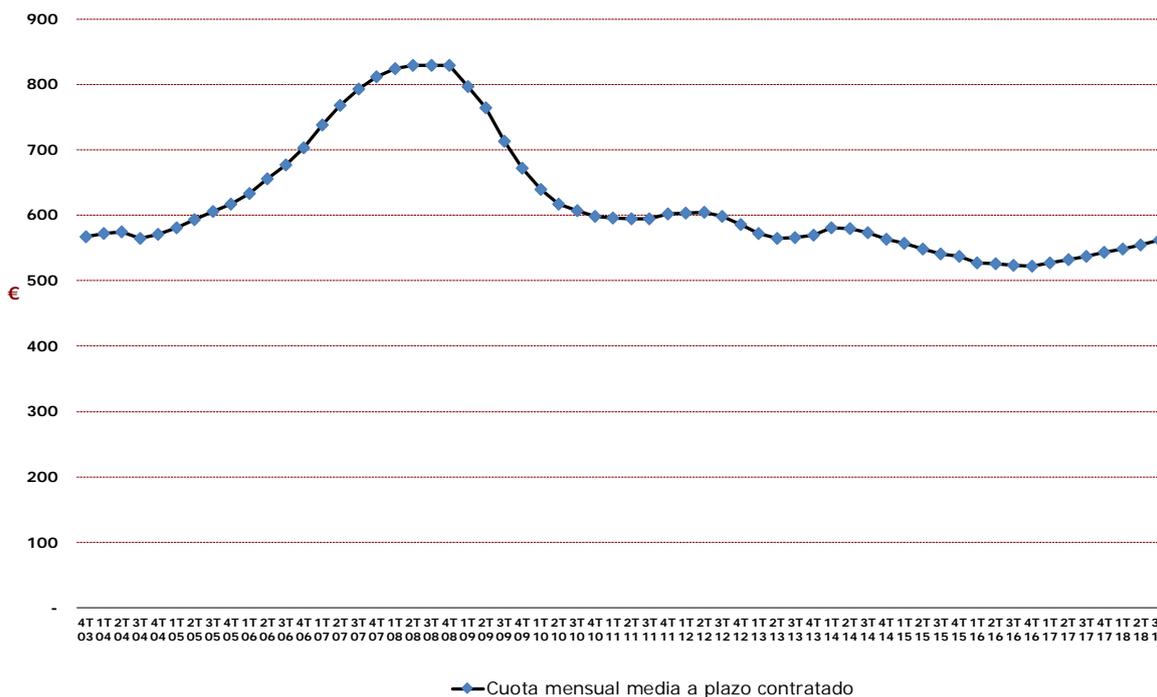
La causa de este deterioro está en el fuerte aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda, con una tasa del 3,01%, que no ha podido ser compensado por la leve reducción de los tipos de interés (-0,04 pp) y el mínimo ascenso de los salarios (0,13%), permaneciendo sin modificación los plazos de contratación.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias mensuales medias han sido Baleares (907,20 €), Comunidad de Madrid (833,46 €), Cataluña (669,31 €) y País Vasco (603,09 €), mientras que los menores importes medios se han alcanzado en Extremadura (350,97 €), Murcia (386,85 €), Castilla – La Mancha (416,02 €) y Castilla y León (419,34 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los mayores importes han correspondido a Baleares (49,56%), Comunidad de Madrid (36,42%), Cataluña (32,95%) y Canarias (30,35%), mientras que las mejores condiciones de accesibilidad se han obtenido en Asturias (21,87%), Extremadura (22,78%), Murcia (22,99%) y Castilla y León (24,54%).

Desde un punto de vista territorial ha predominado el deterioro de los indicadores de accesibilidad, con tasas de crecimiento en la evolución de la cuota hipotecaria mensual media en trece comunidades autónomas, que corresponde igualmente al mismo número con aumentos en el porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



La consecución de los resultados interanuales también proporciona un deterioro de la accesibilidad. De este modo, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 562,56 €, frente a los 554,09 € del segundo trimestre. En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, ha alcanzado un resultado interanual del 29,51%, también por encima del resultado interanual del trimestre precedente (29,10%).

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias mensuales medias durante los últimos doce meses han sido Baleares (827,88 €), Comunidad de Madrid (799,53 €), Cataluña (666,41 €) y País Vasco (590,08 €), mientras que los menores resultados se han producido en Extremadura (348,37 €), Murcia (383,24 €) y Castilla-La Mancha (401,66 €).

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial, los mayores resultados interanuales se han producido en Baleares (45,23%), Comunidad de Madrid (34,94%), Cataluña (32,81%) y Canarias (29,85%), mientras que las condiciones más favorables de accesibilidad se han obtenido en Asturias (21,88%), Extremadura (22,61%) y Murcia (22,78%).

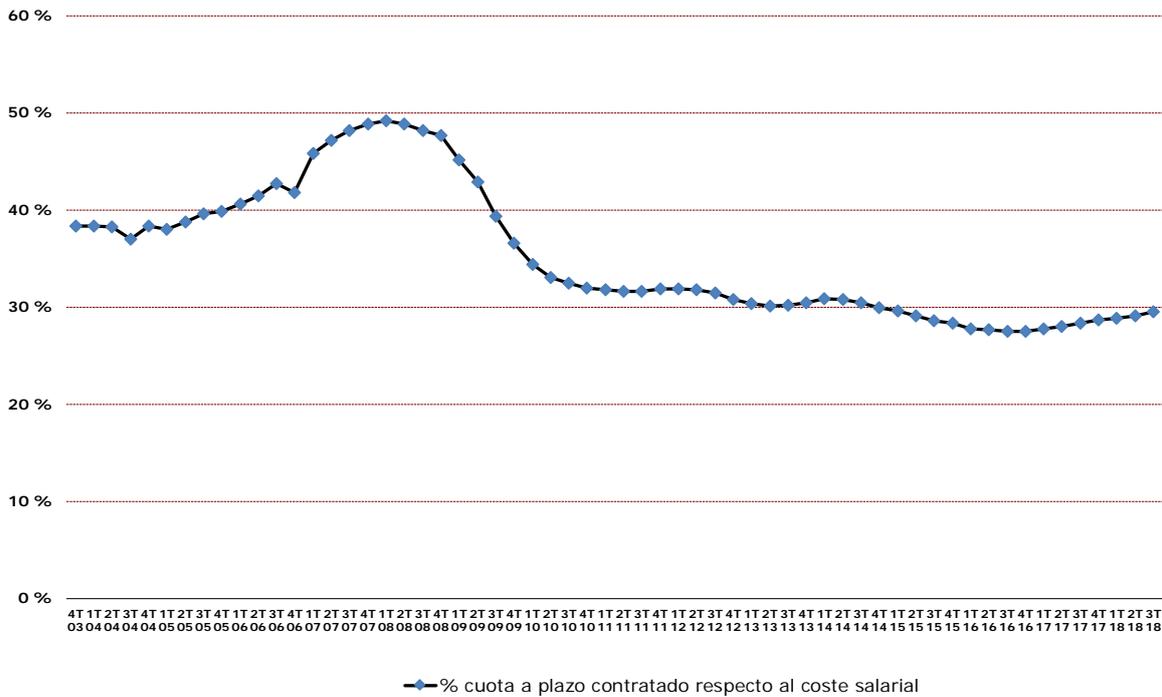
La evolución interanual de los indicadores de accesibilidad, obtenida a través de la comparación de resultados medios anuales, proporciona un incremento del 4,70% en la cuota hipotecaria mensual media y de 1,18 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Desde un punto de vista territorial se han generalizado los ascensos, con catorce comunidades autónomas con incrementos interanuales de la cuota hipotecaria mensual media y doce con ascensos en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mensual medio.

La medición de la evolución interanual a través de la comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2018 y el mismo trimestre de 2017 muestra un incremento de la cuota hipotecaria mensual media del 5,16% y del porcentaje de dicha cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial de 1,36 pp.

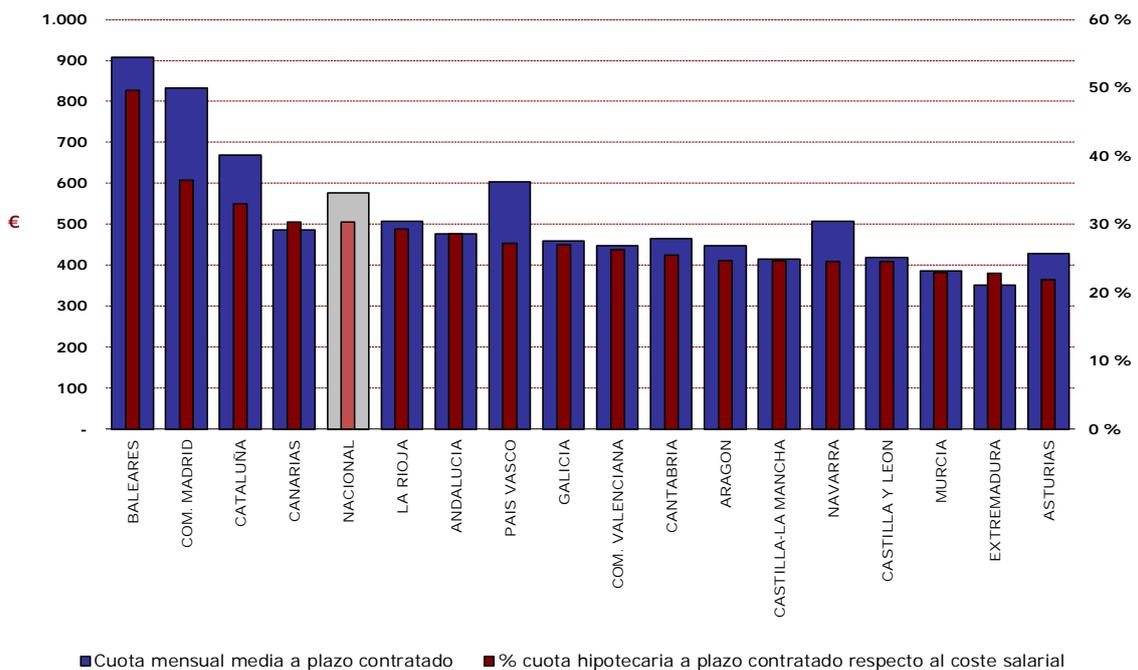
En consecuencia, todo parece indicar que estamos ante el inicio de un periodo de deterioro en los indicadores de accesibilidad, que todavía se encuentran no muy lejanos de los mínimos históricos, tal y como se constata observando los gráficos de evolución de resultados, pero con una evidente tendencia alcista que, sin duda, puede condicionar el ritmo de la recuperación del mercado inmobiliario, tal y como ya se empieza a notar, con una moderación de la intensificación desde el punto de vista de la demanda.

La demanda no es insensible al precio y, en consecuencia, ante la necesidad de aumentar el endeudamiento hipotecario, se ve debilitado el grado de accesibilidad, condicionando en determinados casos la posibilidad de afrontar la compra de una vivienda, por lo que, operaciones de compraventa que en trimestres anteriores podían llevarse a cabo con mayor seguridad, de acuerdo a la evolución de las variables, en los últimos y próximos trimestres puede ser más difícil que efectivamente se produzca, llevando, como hemos indicado, a un cierto debilitamiento del mercado inmobiliario.

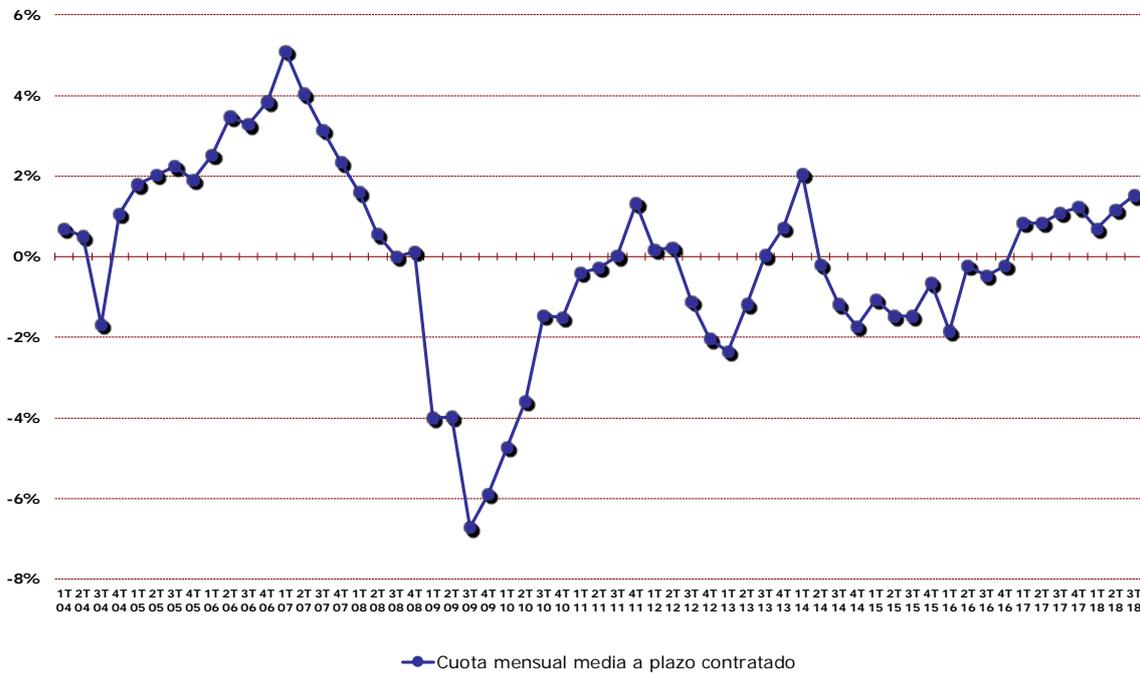
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



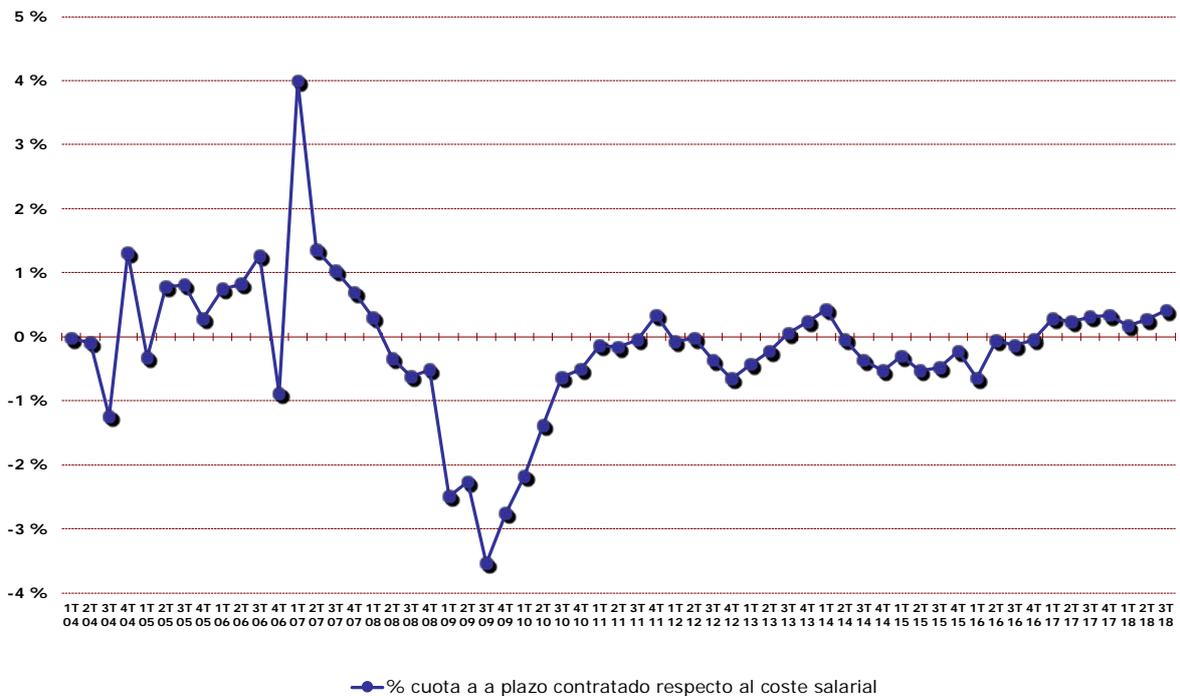
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 3er trimestre 2018



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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2018	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCÍA	2,25 %	477,61	28,57 %	2,28 %	463,94	27,75 %
ARAGÓN	2,18 %	446,95	24,73 %	2,21 %	449,50	24,87 %
ASTURIAS	2,31 %	428,85	21,87 %	2,27 %	429,07	21,88 %
BALEARES	2,34 %	907,20	49,56 %	2,36 %	827,88	45,23 %
CANARIAS	2,49 %	486,36	30,35 %	2,52 %	478,43	29,85 %
CANTABRIA	1,94 %	465,09	25,53 %	1,97 %	462,96	25,41 %
CASTILLA Y LEÓN	2,14 %	419,34	24,54 %	2,13 %	422,59	24,73 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,24 %	416,02	24,68 %	2,25 %	401,66	23,82 %
CATALUÑA	2,54 %	669,31	32,95 %	2,54 %	666,41	32,81 %
COM. MADRID	2,04 %	833,46	36,42 %	2,08 %	799,53	34,94 %
COM. VALENCIANA	2,37 %	447,96	26,29 %	2,37 %	435,13	25,54 %
EXTREMADURA	2,21 %	350,97	22,78 %	2,14 %	348,37	22,61 %
GALICIA	2,31 %	459,20	26,98 %	2,38 %	448,72	26,37 %
LA RIOJA	2,05 %	508,07	29,31 %	2,05 %	440,66	25,42 %
MURCIA	2,49 %	386,85	22,99 %	2,48 %	383,24	22,78 %
NAVARRA	1,89 %	507,24	24,61 %	1,95 %	490,01	23,77 %
PAÍS VASCO	1,78 %	603,09	27,17 %	1,84 %	590,08	26,59 %
NACIONAL	2,26 %	577,57	30,30 %	2,27 %	562,56	29,51 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2018	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCÍA	3,43%	1,08 %	3,34%	1,23 %
ARAGÓN	2,20%	0,54 %	-1,82%	-0,69 %
ASTURIAS	-2,96%	-0,69 %	-0,14%	-0,28 %
BALEARES	5,90%	2,41 %	14,18%	4,45 %
CANARIAS	5,33%	1,44 %	6,54%	1,73 %
CANTABRIA	3,12%	0,53 %	-0,52%	-0,41 %
CASTILLA Y LEÓN	-3,10%	-0,88 %	3,85%	0,75 %
CASTILLA-LA MANCHA	6,07%	1,49 %	1,66%	0,36 %
CATALUÑA	-0,14%	-0,13 %	3,78%	0,89 %
COM. MADRID	4,24%	1,37 %	5,40%	1,59 %
COM. VALENCIANA	1,36%	0,38 %	5,14%	1,22 %
EXTREMADURA	-1,73%	-0,52 %	6,76%	1,32 %
GALICIA	1,81%	0,33 %	1,64%	-0,16 %
LA RIOJA	26,32%	6,22 %	7,59%	2,03 %
MURCIA	1,16%	0,31 %	1,15%	0,45 %
NAVARRA	4,97%	1,00 %	2,06%	-0,17 %
PAÍS VASCO	4,81%	1,18 %	2,49%	0,36 %
NACIONAL	2,58%	0,73 %	4,70%	1,18 %

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 ha presentado un importante descenso intertrimestral, al registrar una cuantía de 4.831, muy por debajo de las 6.643 del segundo trimestre. En consecuencia se han registrado 1.812 certificaciones menos, con un descenso intertrimestral del -17,28%. De hecho, este resultado trimestral es el segundo más bajo de la serie histórica (desde 1T 2014), constatando la intensa tendencia descendente del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

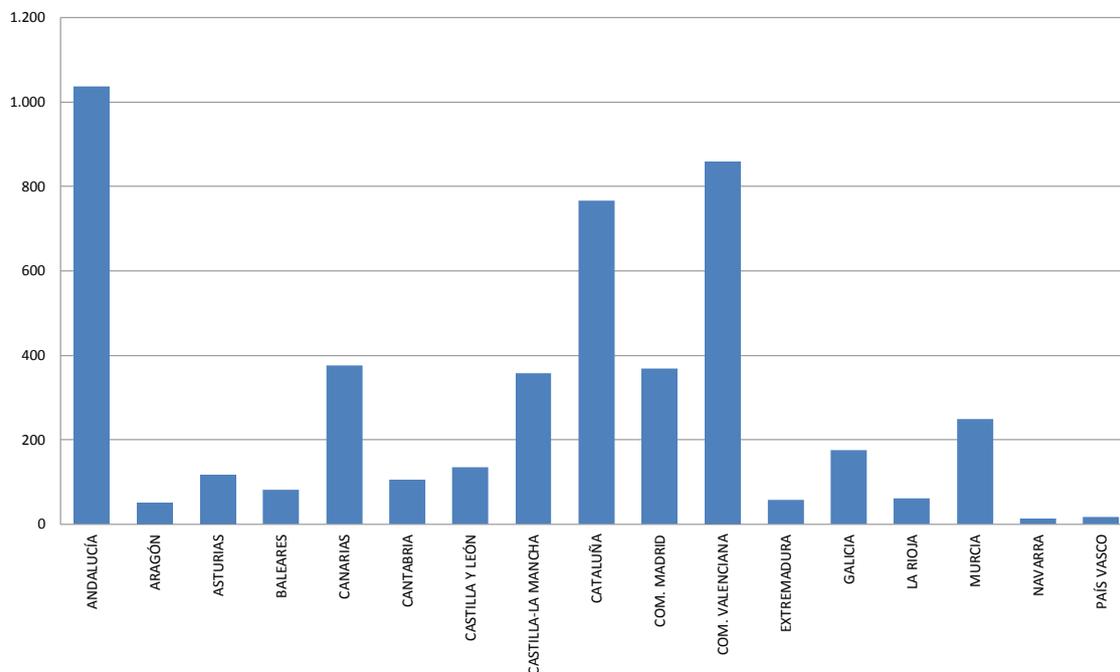
Territorialmente han predominado los descensos, con trece comunidades autónoma con descensos intertrimestrales y una manteniendo resultados, por lo que únicamente en tres comunidades autónomas se ha producido un incremento. Concretamente, las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el último trimestre han sido Andalucía (1.038), Comunidad Valenciana (859) y Cataluña (766), quedando el resto a una significativa distancia. Estas tres comunidades autónomas suponen más del 55% del total. Por el contrario hay seis comunidades con niveles inferiores a las 100 certificaciones de vivienda por ejecución de vivienda trimestrales, constatando el hecho de las enormes diferencias territoriales existentes.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 3T 2018	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	1.038
COM. VALENCIANA	859
CATALUÑA	766
CANARIAS	377
COM. MADRID	369
CASTILLA-LA MANCHA	358
MURCIA	249
GALICIA	175
CASTILLA Y LEÓN	135
ASTURIAS	117
CANTABRIA	106
BALEARES	81
LA RIOJA	62
EXTREMADURA	58
ARAGÓN	51
PAÍS VASCO	17
NAVARRA	13
NACIONAL	4.831

Sin embargo, si tomamos la evolución interanual, obtenida a través de la comparación directa de los resultados del tercer trimestre de 2018 y el mismo trimestre de 2017, se observa cómo se ha producido un incremento

interanual del 7,81%. Este hecho se debe a que el tercer trimestre de 2017 fue el menor resultado de la serie histórica, por lo que en este tercer trimestre de 2018 se ha obtenido el segundo menor resultado de la serie histórica. Territorialmente en doce comunidades autónomas se han alcanzado ascensos, frente a los descensos en cinco de ellas.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 3er trimestre 2018



Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Interanual 3T 2018

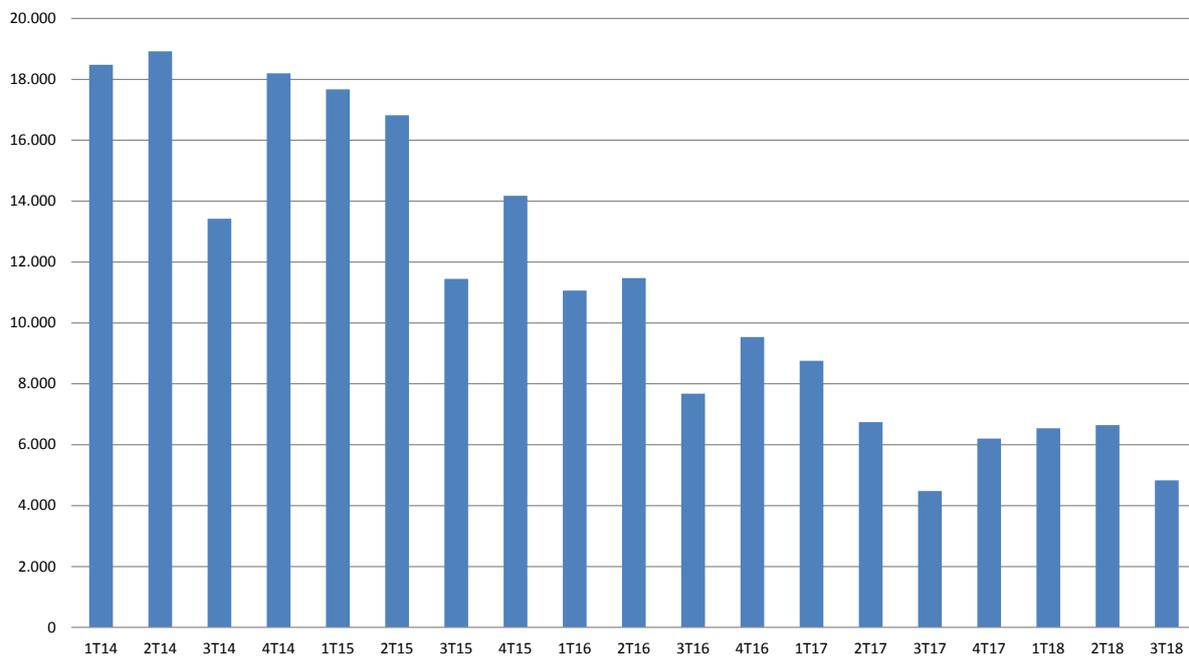
CCAA	Número
ANDALUCÍA	5.606
ARAGÓN	490
ASTURIAS	305
BALEARES	388
CANARIAS	1.371
CANTABRIA	330
CASTILLA Y LEÓN	757
CASTILLA-LA MANCHA	1.283
CATALUÑA	4.401
COM. MADRID	1.655
COM. VALENCIANA	4.562
EXTREMADURA	411
GALICIA	768
LA RIOJA	380
MURCIA	1.295
NAVARRA	91
PAÍS VASCO	121
NACIONAL	24.214

Los resultados interanuales registran 24.214 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, ligeramente por encima de las 23.864 interanuales del trimestre precedente. Las mayores cuantías interanuales se han registrado en Andalucía (5.606), Comunidad Valenciana (4.562) y Cataluña (4.401).

En el siguiente gráfico, que recoge la evolución de los resultados trimestrales para toda la serie histórica (desde el primer trimestre de 2014), se observa claramente la notable tendencia descendente de la variable, habiendo pasado de registrar más de 18.000 certificaciones trimestrales a las menos de 5.000 actuales.

Sin duda, la recuperación del mercado inmobiliario y de la situación económica general, ha presentado como una de sus consecuencias la reducción del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, siendo previsible una continuidad de este escenario en la medida que la situación económica y del propio mercado inmobiliario siga mejorando.

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



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

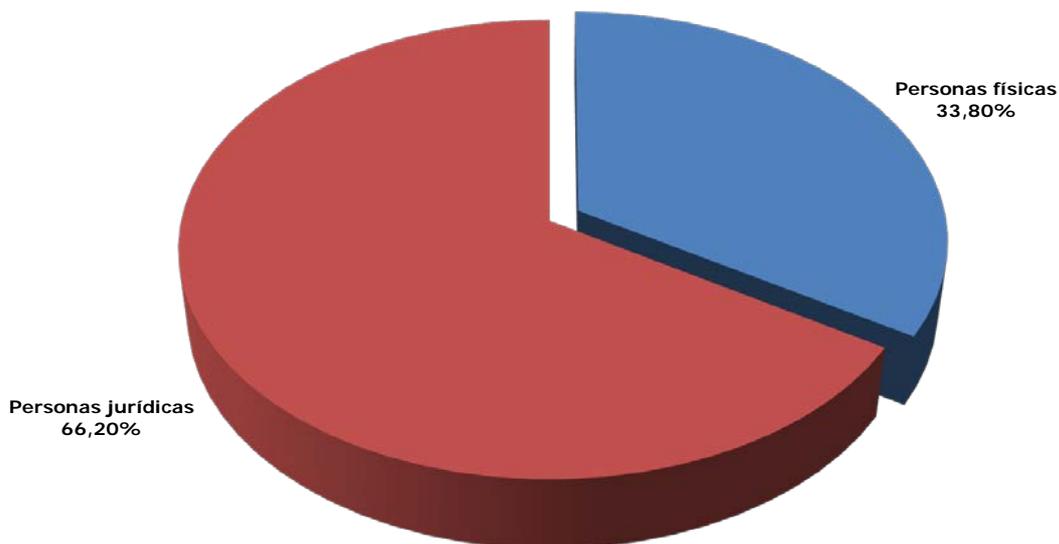
El peso de personas físicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca sigue descendiendo, alcanzando en el tercer trimestre un nuevo mínimo histórico, con el 33,80%, dando lugar a que el peso de personas jurídicas alcance un nuevo máximo histórico con el 66,20%, todo ello dentro de un escenario de clara tendencia bajista en el número total de certificaciones, tal y como se ha observado en el apartado anterior.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2018		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	33,80%	66,20%

Las tasas de variación intertrimestrales han proporcionado un descenso de -1,93 pp en el peso de personas físicas, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de personas jurídicas.

En consecuencia, dentro del generalizado proceso descendente, dicho descenso se está produciendo de forma más intensa en las personas físicas que en las personas jurídicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 3er trimestre 2018

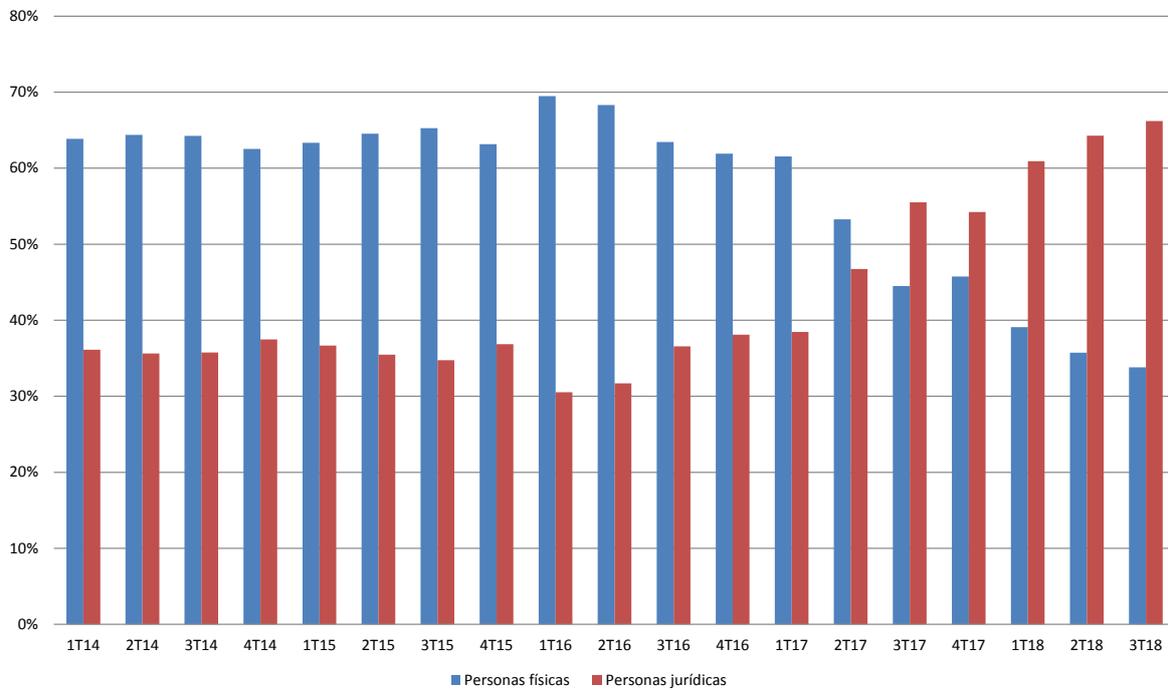


La comparación directa con los pesos alcanzados en el tercer trimestre de 2017 muestra la intensidad del descenso en personas físicas, con una reducción de -10,69 pp, con un incremento por tanto de 10,69 pp en el peso de personas jurídicas.

La evolución de los resultados durante toda la serie histórica (desde el primer trimestre de 2014) se muestra en el siguiente gráfico, constatándose la clara tendencia descendente en el peso de personas físicas y la tendencia ascendente en el peso de las personas jurídicas.

En consecuencia, a lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia, aunque, insistimos, dentro de un generalizado proceso de reducción del número total de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

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



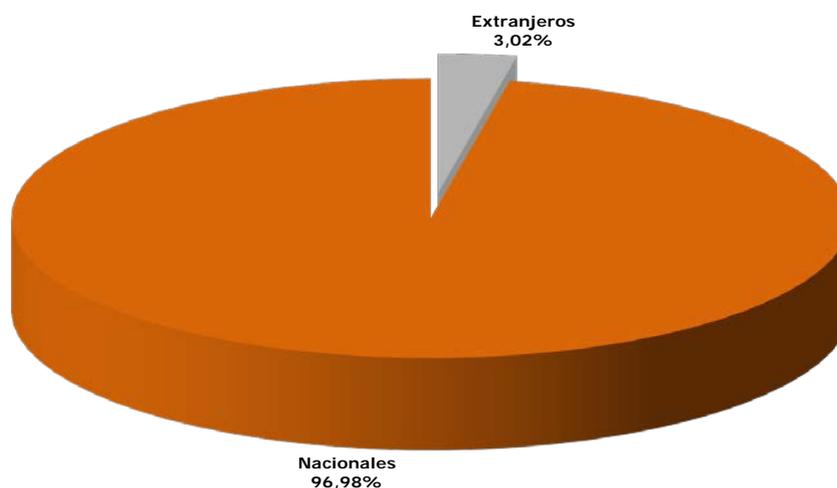
2.12.1.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

La distribución entre nacionales y extranjeros del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca proporciona igualmente nuevos máximos y mínimos históricos. En este caso, siguiendo la línea de los últimos trimestres, el peso de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha proporcionado un nuevo mínimo histórico, alcanzando un peso del 3,02% (3,07% el pasado trimestre), quedando el peso de nacionales en el 96,98%, que supone un nuevo máximo histórico.

Todo ello debe enmarcarse, como hemos indicado anteriormente, dentro de una generalizada reducción del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

Asimismo, un trimestre más, indicar que las nacionalidades que vienen presentando un mayor peso en la compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años se caracterizan por ser nacionalidades con un elevado nivel de renta per cápita, por lo que resulta menos habitual que dichas nacionalidades se vean afectadas por este tipo de situaciones.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
3er trimestre 2018

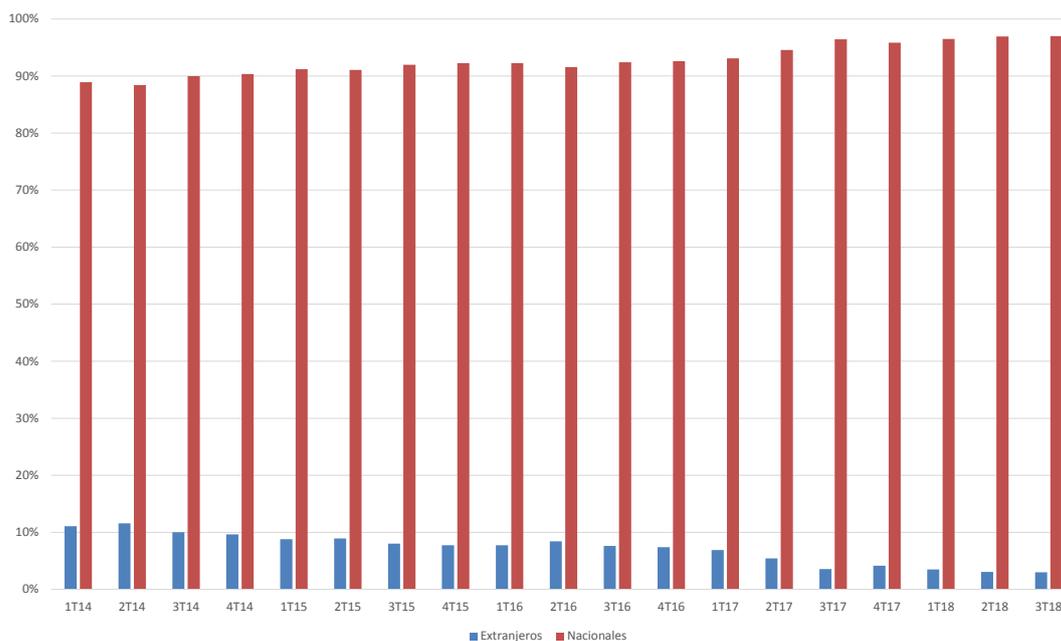


La evolución de resultados durante toda la serie histórica (desde 1T 2014) queda representada en el siguiente gráfico, observándose con claridad la tendencia descendente en el peso de extranjeros, que trimestre tras trimestre está llevando a la consecución de nuevos mínimos históricos en su peso relativo, habiendo pasado en apenas cuatro años de pesos superiores al 10% a niveles ya próximos al 3%.

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia descendente en la medida que, como hemos indicado, las nacionalidades compradoras de vivienda en España durante los últimos años corresponden a nacionalidades con un nivel de renta per cápita medio elevado.

En la última tabla de este apartado se muestra el desglose de resultados de pesos por nacionalidades. Encabezan los resultados británicos con un peso del 10,56% de las certificaciones de extranjeros, correspondiendo a un peso muy por debajo de lo que tradicionalmente viene siendo su peso en la compra de vivienda por extranjeros. Tras ellos se encuentran ecuatorianos con un 9,15%, correspondiendo a una nacionalidad que en el anterior ciclo alcista se encontraba en el grupo de cabeza de compradores de vivienda por extranjeros en España, pero que ya desde hace bastantes años se sitúa fuera de las diecinueve primeras nacionalidades, que corresponden a las que presentamos resultados. En tercer y cuarto lugar se encuentran senegaleses y franceses, en ambos casos con un peso del 5,63%, quedando el resto por debajo del 5%, lo que constata la existencia de una notable diversificación por nacionalidades, no existiendo apenas patrones claros según nacionalidad.

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



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 3T 2018		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	0,32%	10,56%
Ecuador	0,28%	9,15%
Senegal	0,17%	5,63%
Francia	0,17%	5,63%
Alemania	0,15%	4,93%
Marruecos	0,13%	4,23%
Lituania	0,11%	3,52%
Perú	0,09%	2,82%
Rumanía	0,09%	2,82%
Italia	0,09%	2,82%
Holanda	0,06%	2,11%
Colombia	0,06%	2,11%
Bolivia	0,06%	2,11%
Argelia	0,06%	2,11%
Ucrania	0,06%	2,11%
Rusia	0,06%	2,11%
China	0,04%	1,41%
Finlandia	0,04%	1,41%
Pakistán	0,04%	1,41%
Resto	0,94%	31,00%
Extranjeros	3,02%	100,00%
Nacionales	96,98%	
TOTAL	100,00%	

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

El número de daciones en pago se sigue estabilizando en cuantías ligeramente por encima de las 1.500 trimestrales. Concretamente, en el tercer trimestre del año se han registrado 1.560 daciones en pago, 149 daciones en pago menos que el trimestre precedente (1.709), lo que supone un descenso intertrimestral del -8,72%. La comparación directa con el mismo trimestre de 2017 muestra un descenso de 63 daciones en pago, con un descenso interanual del -3,88%.

Número de daciones en pago. Trimestral 3T 2018	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	393
COM. VALENCIANA	358
CATALUÑA	322
COM. MADRID	108
CANARIAS	87
MURCIA	61
CASTILLA-LA MANCHA	58
CASTILLA Y LEÓN	52
GALICIA	26
ARAGÓN	23
EXTREMADURA	20
PAÍS VASCO	12
BALEARES	11
NAVARRA	10
CANTABRIA	9
ASTURIAS	7
LA RIOJA	3
NACIONAL	1.560

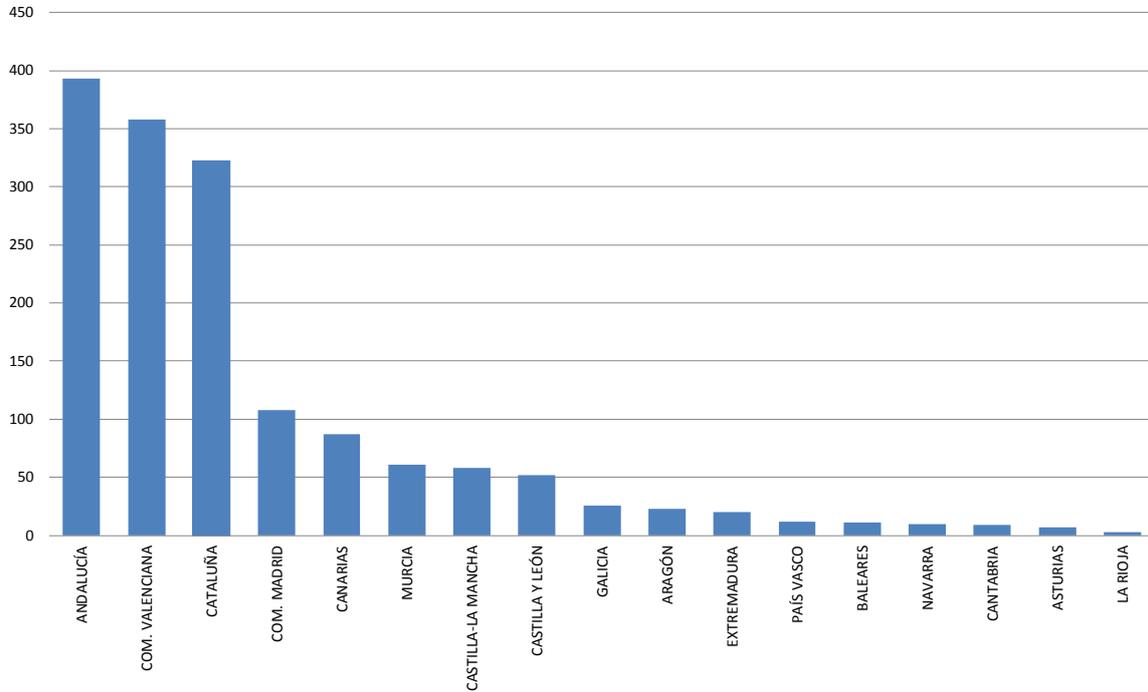
La desagregación de resultados por comunidades autónomas constata la existencia de notables diferencias territoriales, con resultados muy destacados en tres comunidades autónomas: Andalucía (393), Comunidad Valenciana (358) y Cataluña (322), seguidas a cierta distancia por Comunidad de Madrid (108), siendo las únicas que superan las 100 daciones en pago trimestrales. De hecho hay tres comunidades autónomas por debajo de las 10 trimestrales y nueve por debajo de las 30 trimestrales. Entre las cuatro primeras comunidades autónomas registran más del 75% de las daciones en pago.

Los resultados interanuales son de 6.662 daciones en pago, ligeramente por debajo de las 6.725 interanuales del trimestre precedente, constatando la tendencia descendente. El mayor número de daciones en pago en los últimos doce meses se ha registrado en Cataluña (1.626), Andalucía (1.571), Comunidad Valenciana (1.320) y Comunidad de Madrid (418).

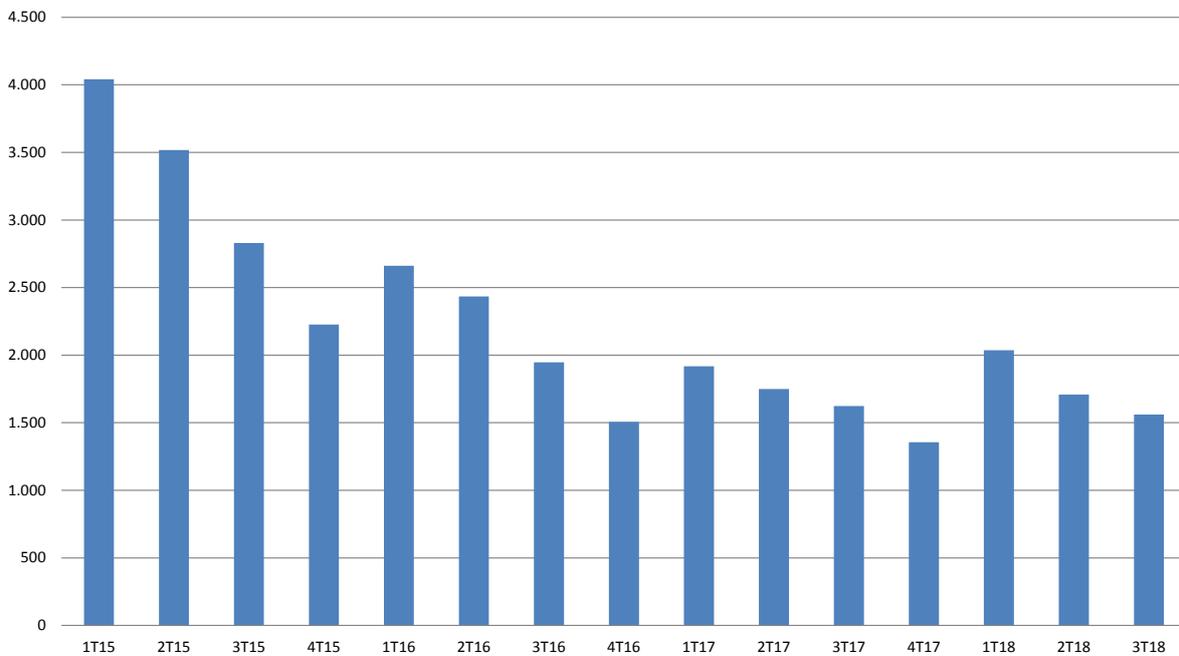
La observación de la evolución de resultados parece indicar una continuidad en la ligera tendencia descendente, pudiendo registrar niveles de daciones en pago que claramente ya se consoliden por debajo de las 1.500 trimestrales. En la medida que la situación económica general y el propio mercado inmobiliario, vayan

presentando una continuidad en su buen comportamiento, sin duda estas cifras de daciones en pago seguirán minorándose.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 3er trimestre 2018



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional

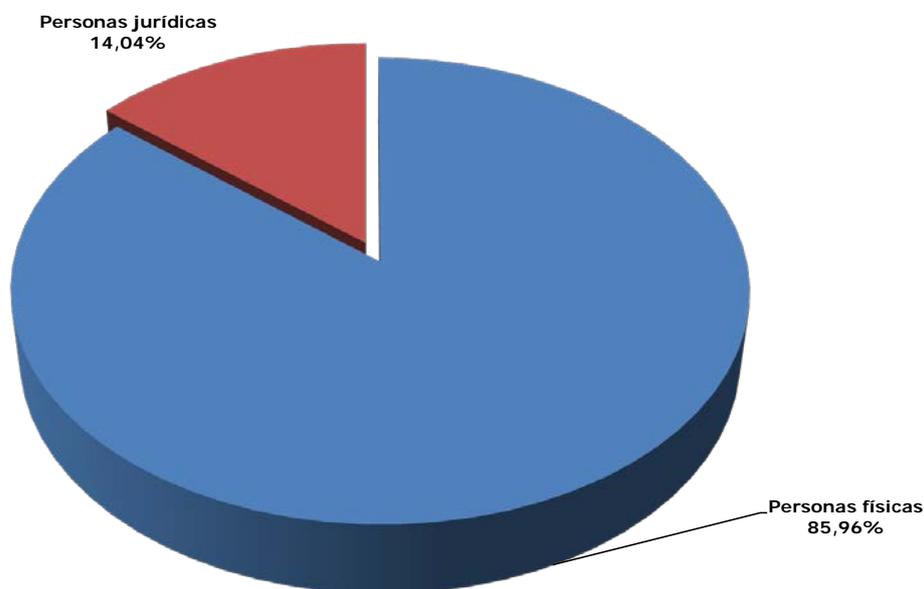


2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

La distinción de pesos de daciones en pago entre personas físicas y jurídicas sigue sin mostrar una clara tendencia, más allá del claro predominio del peso de personas físicas. El intenso descenso del número de daciones en pago en términos absolutos lleva a que los resultados de distribución sigan mostrando cierta aleatoriedad. De este modo, en el tercer trimestre el 85,96% han correspondido a personas físicas, frente al 14,04% de personas jurídicas. Estos resultados han supuesto un incremento en el peso de personas jurídicas de 5,32 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2018		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	85,96%	14,04%

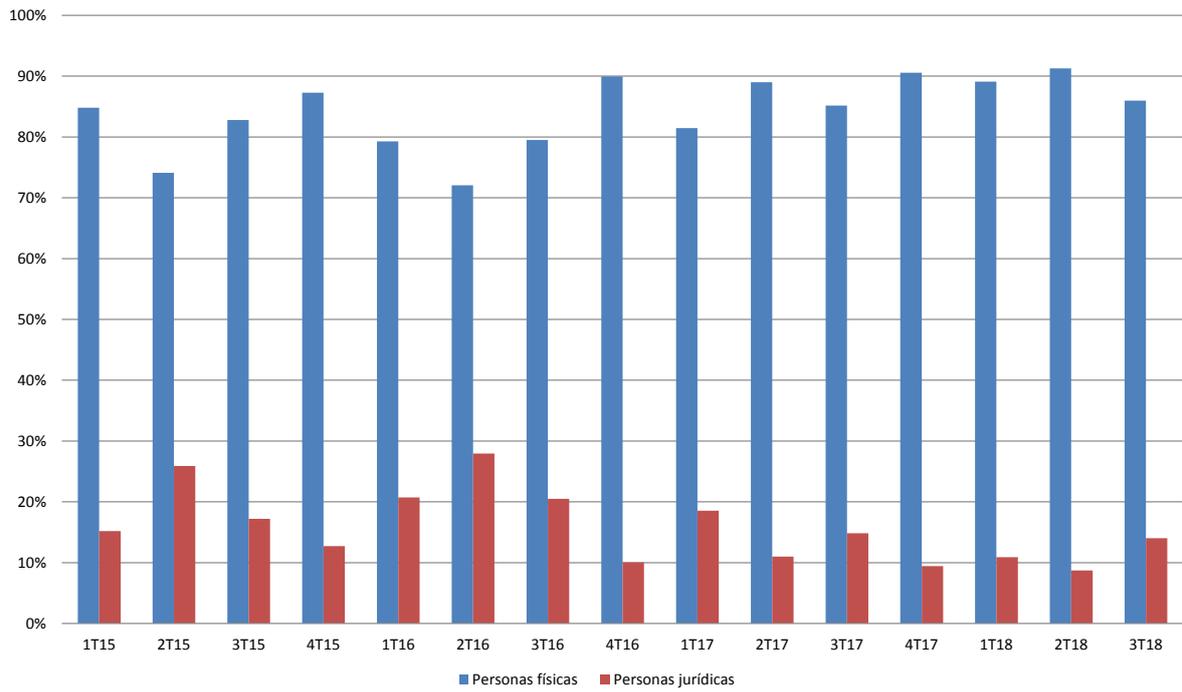
Distribución de daciones en pago según titularidad. 3er trimestre 2018



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados para toda la serie histórica (desde 1T 2015), no definiéndose una clara tendencia. Inicialmente parecía observarse una evolución hacia la reducción del peso de personas jurídicas, pero que en determinados trimestres se rompe, dando lugar a incrementos, tal y como ha ocurrido en el último trimestre. Sin duda, como hemos señalado, la intensa reducción del número de daciones en pago, provoca esta falta de estabilidad en la distribución de pesos según personas físicas o jurídicas.

En consecuencia, para próximos trimestres no resulta previsible establecer un patrón de comportamiento, más allá de la continuidad en el descenso del número de operaciones, como se ha indicado en el apartado anterior.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

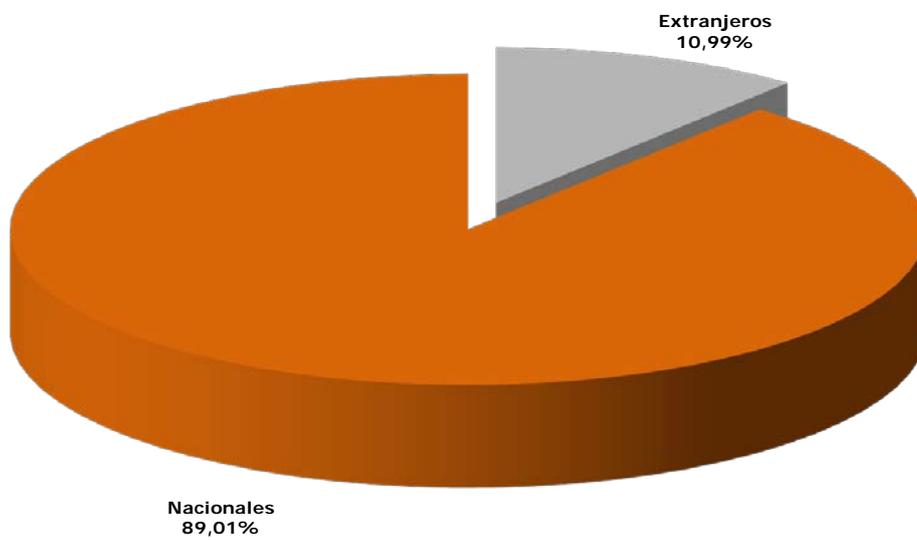
En el caso de la distribución del número de daciones en pago según nacionalidad sí que se observa cierto grado de estabilidad en los resultados, consolidando niveles de peso de extranjeros ligeramente por encima del 10%, frente al peso de nacionales normalmente por debajo del 90%. Concretamente, en el tercer trimestre del año el peso de extranjeros en el número de daciones en pago ha sido del 10,99%, descendiendo ligeramente con respecto al 11,94% del trimestre precedente. En consecuencia, el peso de nacionales se ha situado en el 89,01%, por encima del 88,06% del segundo trimestre.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 3T 2018		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	1,89%	17,16%
Marruecos	1,69%	15,38%
Reino Unido	1,56%	14,20%
Rumania	0,72%	6,51%
Colombia	0,46%	4,14%
Perú	0,39%	3,55%
Holanda	0,33%	2,96%
India	0,26%	2,37%
Argentina	0,26%	2,37%
Polonia	0,20%	1,78%
Venezuela	0,13%	1,18%
Uruguay	0,13%	1,18%
Rusia	0,13%	1,18%
Moldavia	0,13%	1,18%
Irlanda	0,13%	1,18%
Gambia	0,13%	1,18%
República Dominicana	0,13%	1,18%
Chile	0,13%	1,18%
Australia	0,13%	1,18%
Resto	2,06%	18,96%
Extranjeros	10,99%	100,00%
Nacionales	89,01%	
TOTAL	100,00%	

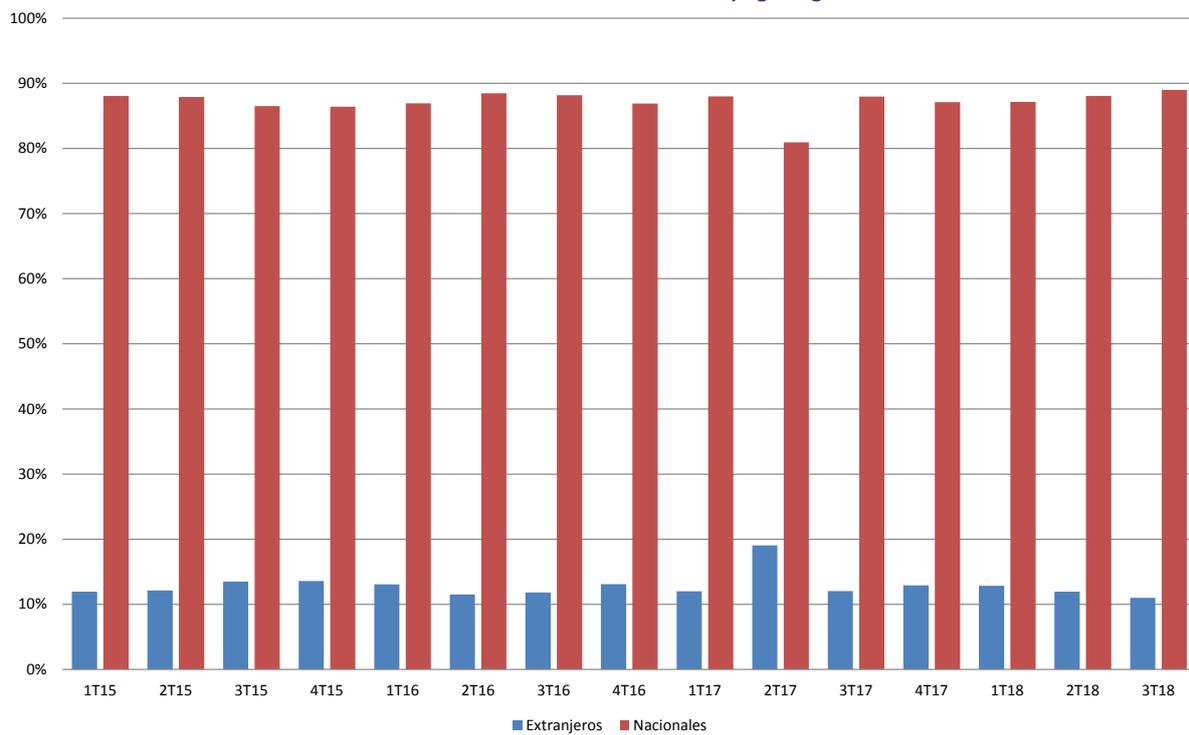
La desagregación de resultados por nacionalidades está encabezada por ecuatorianos (17,16%), marroquíes (15,38%), británicos (14,20%) y rumanos (6,51%), que corresponden a las nacionalidades que encabezaron las compras de vivienda por extranjeros en el anterior ciclo alcista, por lo que probablemente las actuales daciones en pago proceden de dicho escenario de mercado ya que las nacionalidades que encabezan durante los últimos años la compra de vivienda en España en su gran mayoría no se corresponden con la actual clasificación de daciones en pago según nacionalidad.

La conclusión que de todo ello se obtiene es que conforme nos vamos alejando temporalmente de dicho ciclo alcista el número de daciones en pago va descendiendo, encontrándonos ante una realidad de mercado durante los últimos diez años muy distinta a la vivienda durante el periodo precedente.

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

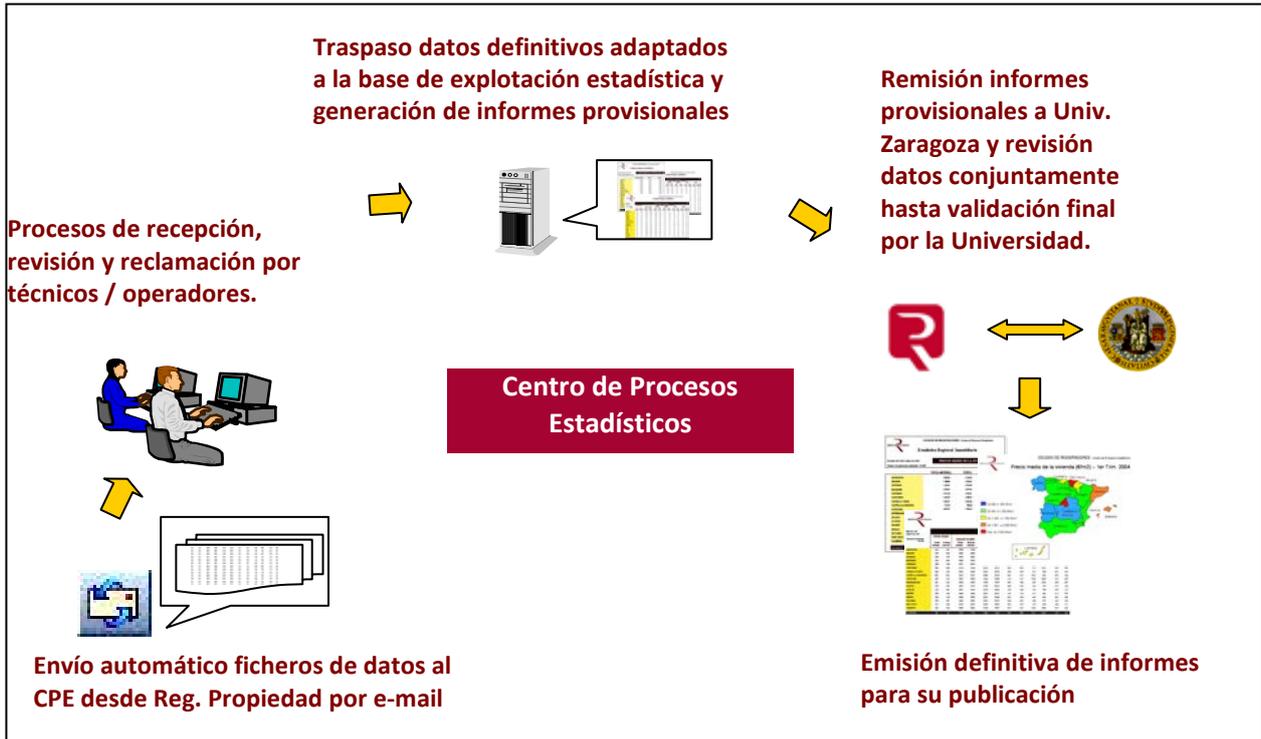
Proceso de obtención y agregación de datos

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 2017, ambos inclusive).

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

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.

Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

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

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

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

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

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

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

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

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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