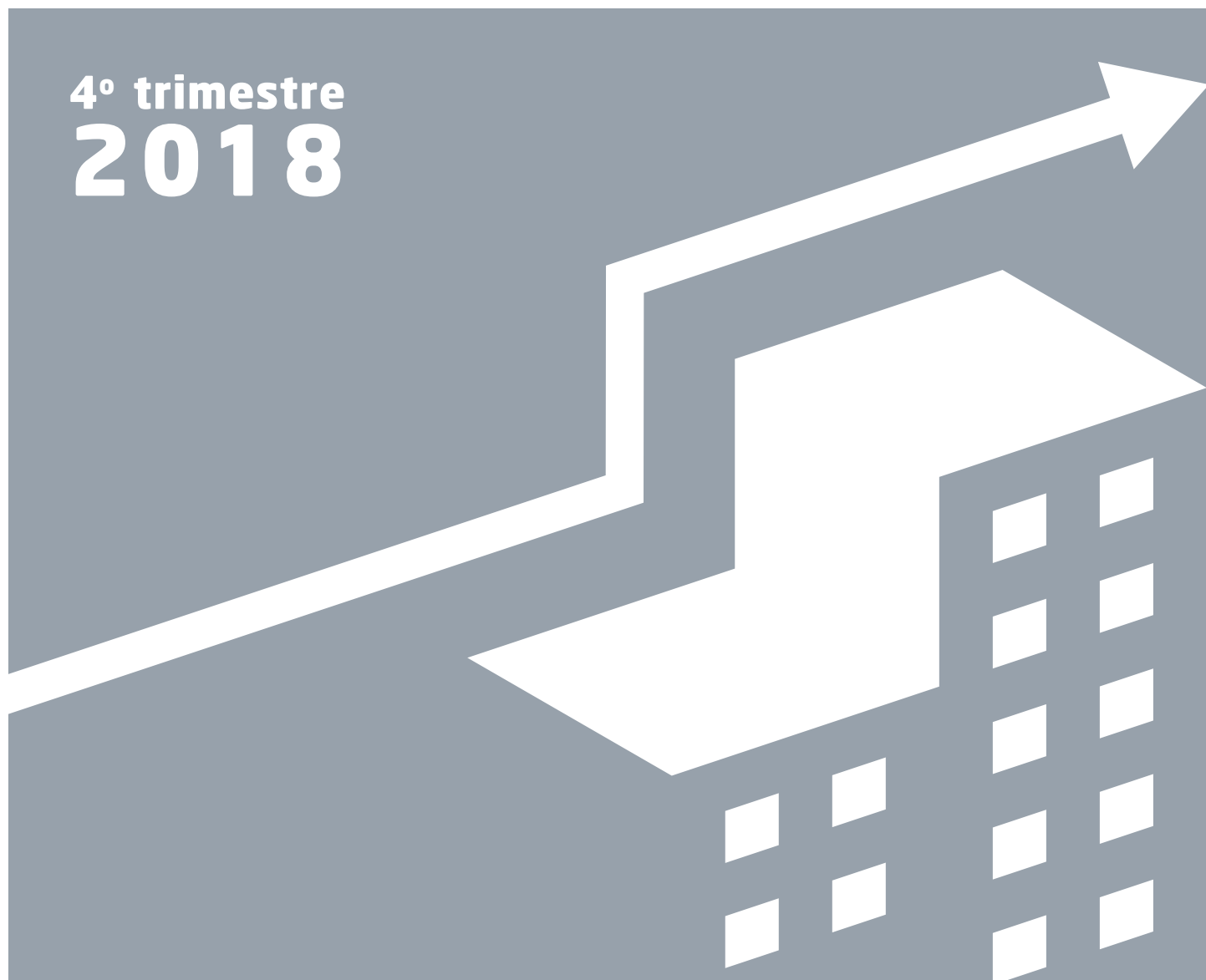


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

4º 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>

Febrero de 2019

Publicación trimestral nº 59

4º 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 | 66 |
| 3. Metodología | 78 |
| 3.1. Objetivos | 78 |
| 3.2. Informes | 82 |

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al cuarto trimestre del año 2018 (publicación trimestral número 59).

El precio de la vivienda intensifica su tendencia alcista, dando lugar a un incremento trimestral del IPVVR del 2,13%, situando el incremento interanual en el 8,22%. Con respecto a los niveles máximos del índice (2007) el precio de la vivienda acumula un descenso ligeramente superior al -16%, habiendo reducido prácticamente la mitad del ajuste máximo alcanzado en 2014 (-35%). Desde los citados mínimos de 2014 el incremento acumulado durante los cuatro últimos años en el precio de la vivienda ha sido del 29,78%.

Las compraventas de vivienda registradas han descendido un -9,82% con respecto al tercer trimestre, alcanzando las 120.199, la menor cuantía de los cuatro trimestres de 2018. A pesar de este descenso trimestral, 2018 ha cerrado con 516.680 compraventas de vivienda, la mayor cuantía de los últimos diez años. En vivienda nueva durante el cuarto trimestre se han registrado 21.760 compraventas, con un descenso intertrimestral del -7,09%, mientras que en vivienda usada se han alcanzado las 98.439 compraventas, dando lugar a un intenso descenso del -10,41% con respecto al trimestre precedente.

En quince comunidades autónomas se ha reducido el número de compraventas de vivienda, alcanzado el mayor número de compraventas en Andalucía (23.850), Cataluña (19.456), Comunidad Valenciana (17.643) y Comunidad de Madrid (17.605). Los mayores descensos se han registrado en Baleares (-17,47%), Navarra (-15,38%), Asturias (-14,67%) y Canarias (-13,82%).

La generalización de los descensos se constata con los resultados provinciales, en los que treinta y nueve provincias registran menos compraventas que en el trimestre precedente. Las mayores cuantías se han registrado en Madrid (17.605), Barcelona (13.192), Alicante (8.834), Málaga (7.501) y Valencia (6.862). Los mayores descensos intertrimestrales han correspondido a León (-18,29%), Baleares (-17,47%), Cuenca (-16,05%), Navarra (-15,38%) y Valencia (-15,00%). En vivienda nueva treinta y tres provincias han reducido el número de compraventas, mientras que en vivienda usada los ajustes se han producido en treinta y nueve.

La compra de vivienda por extranjeros se ha incrementado porcentualmente, alcanzando un 12,66% del total, por encima del 12,11% del tercer trimestre. Sin embargo, en términos absolutos se ha producido un ligero descenso, superando ligeramente las 15.000 compraventas. Británicos siguen encabezando la demanda extranjera, con un 16,60% de las compras por extranjeros, seguidos de alemanes (7,72%), franceses (7,43%), belgas (5,77%), italianos (5,07%) y suecos (5,02%). En 2018 el 12,64% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros, con cerca de 65.500 compraventas.

Las comunidades autónomas con mayor peso de compra extranjera de vivienda durante el último trimestre han sido Baleares (34,09%), Canarias (26,24%), Comunidad Valenciana (26,03%), Murcia (22,79%), Andalucía (13,37%) y Cataluña (12,05%). Mientras que el desglose de resultados por provincias ha estado encabezado por Alicante (41,28%), Tenerife (34,51%), Baleares (34,09%), Málaga (28,98%), Girona (24,96%), Murcia (22,79%), Almería (18,45%), Las Palmas (18,29%) y Tarragona (13,81%).

Las compraventas de vivienda nueva han mejorado en 0,53 pp su peso relativo, alcanzando el 18,10% del total, en un mercado con un evidente predominio de las compraventas de vivienda usada (81,90%). La vivienda nueva se ha desagregado en un 16,36% de vivienda nueva libre y un 1,74% de vivienda nueva protegida. Todas las comunidades autónomas superan el 70% de compraventas de vivienda usada, obteniendo los mayores pesos en vivienda nueva La Rioja (28,03%), Navarra (25,12%), Comunidad de Madrid (24,32%) y Canarias (23,08%). La vivienda nueva protegida ha alcanzado sus mayores cuantías en Navarra (9,65%), Asturias (3,73%), Comunidad de Madrid (3,44%) y País Vasco (3,14%).

La concesión de crédito hipotecario sigue claramente dominada por Bancos, con un 89,85% del total de los nuevos créditos, quedando Otras entidades financieras en el 10,15%, que sin embargo han presentado un incremento en cuota de mercado de 0,98 pp con respecto al trimestre precedente. En dieciséis comunidades autónomas los Bancos presentan la mayor cuota de mercado, siendo la excepción Asturias con una cuota del 58,33% por Otras entidades financieras. Presentan igualmente resultados destacados en Otras entidades financieras Navarra (40,78%), La Rioja (20,14%) y Castilla y León (17,49%). La mayor cuota de mercado en Bancos se ha alcanzado en Comunidad de Madrid (95,94%), Cantabria (94,69%), Galicia (94,30%) y Cataluña (93,58%).

El endeudamiento hipotecario ha intensificado su crecimiento durante el cuarto trimestre, tanto en términos de superficie (€/m²) como de vivienda (€/vivienda). El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha sido de 1.306 €/m², con un incremento intertrimestral del 1,95%. Las comunidades autónomas con mayores niveles han sido Comunidad de Madrid (1.959 €/m²), País Vasco (1.749 €/m²), Cataluña (1.661 €/m²) y Baleares (1.557 €/m²), alcanzando los menores importes Extremadura (689 €/m²), Castilla-La Mancha (719 €/m²) y Murcia (787 €/m²). Once comunidades autónomas han presentado incrementos intertrimestrales, destacando Comunidad de Madrid (4,37%), Asturias (4,18%), Murcia (3,55%) y Cataluña (3,10%). El incremento interanual ha sido del 5,37%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado más intensamente, con un crecimiento intertrimestral del 2,79%, alcanzando los 129.092 €, dando lugar al sexto trimestre consecutivo con incrementos. Las mayores cuantías han correspondido a Comunidad de Madrid (196.458 €), Baleares (171.977 €), Cataluña (149.786 €) y País Vasco (148.748 €), mientras que los menores importes se han alcanzado en Extremadura (80.597 €), Murcia (80.665 €) y La Rioja (86.853 €). El crecimiento en los últimos doce meses ha sido del 5,34%.

La cuantía de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios se ha incrementado ligeramente, alcanzando un resultado del 2,31%, por encima del 2,26% del tercer trimestre (mínimo de la serie histórica). Las mayores cuantías se han alcanzado en Cataluña (2,56%), Canarias (2,53%), Murcia (2,50%) y Comunidad Valenciana (2,42%), mientras que las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (1,77%), Navarra (1,98%) y La Rioja (2,05%). La cuantía media para 2018 ha sido del 2,28%.

La contratación a tipo de interés fijo se ha situado en el 40,30% de los nuevos créditos hipotecarios, con un descenso intertrimestral de -0,43 pp, quedando el peso de contratos a tipo de interés variable en el 59,70%, que en su práctica totalidad se ha formalizado a índice de referencia EURIBOR (58,84%). Dos comunidades autónomas han mantenido niveles de contratación a tipo de interés fijo superior que a tipo de interés variable: Murcia (54,41%) y Asturias (54,02%). Los mayores porcentajes de contratación a tipo de interés variable han sido en Extremadura (76,33%), País Vasco (76,22%) y Comunidad de Madrid (68,15%).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han seguido creciendo, alcanzando los 289 meses (24 años y 1 mes), con un incremento del 3,21% con respecto al trimestre precedente. Los mayores periodos medios se han alcanzado en Comunidad de Madrid (316 meses; 26 años y 4 meses), Cataluña (294 meses; 24 años y 6 meses) y Andalucía (294 meses; 24 años y 6 meses). En catorce comunidades autónomas se han alcanzado crecimientos intertrimestrales, dando lugar a los mayores incrementos en Comunidad de Madrid (5,33%), Baleares (5,24%) y Cataluña (4,63%). El incremento interanual ha sido del 1,07%.

Los indicadores de accesibilidad han seguido deteriorándose, acumulando tres trimestres consecutivos con incrementos. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 582,82 €, aumentando un 0,91% con respecto al tercer trimestre. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,44%, con un incremento intertrimestral de 0,14 pp. El aumento del precio de la vivienda (2,13%), ha producido un incremento sobre el endeudamiento hipotecario (2,79%) que, acompañado del aumento de los tipos de interés (0,01 pp), ha generado este efecto alcista, amortiguado parcialmente por el alargamiento de los plazos de contratación (3,21%) y el ligero aumento de los salarios (0,4%).

Los mayores importes de cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre se han alcanzado en Comunidad de Madrid (814,76 €), Baleares (801,47 €), Cataluña (686,37 €) y País Vasco (636,07 €). Doce comunidades autónomas presentan cuotas hipotecarias por debajo de los 500 €, dos de ellas por debajo de los 400 €: Extremadura (360,28 €) y Murcia (393,10 €). El porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha obtenido las mayores cuantías en Baleares (43,28%), Comunidad de Madrid (35,42%), Cataluña (33,63%) y Canarias (31,10%). Las mejores condiciones de accesibilidad se han alcanzado en Asturias (23,02%), Extremadura (23,36%) y Murcia (23,37%). Siete comunidades autónomas presentan niveles de accesibilidad por debajo del 25%.

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se han incrementado un 50,24% con respecto al trimestre precedente, registrando un total de 7.258, 2.417 más que en el tercer trimestre. En trece comunidades autónomas se ha incrementado, registrando el mayor número en Comunidad Valenciana (1.831), Cataluña (1.282) y Andalucía (1.226). El 29,62% han correspondido a personas físicas, frente al 70,38% de personas jurídicas, que alcanzan su mayor peso de la serie histórica. El 2,81% han correspondido a extranjeros, mínimo de la serie histórica. Británicos han alcanzado de forma destacada el mayor porcentaje (22,50%), seguidos de ecuatorianos (7%), marroquíes (6%) y rusos (6%).

Las daciones en pago han registrado un nuevo mínimo histórico con 1.314 en el cuarto trimestre, dando lugar a un descenso del -15,77% con respecto al trimestre precedente. Las mayores cuantías se han alcanzado en Andalucía (372), Cataluña (311) y Comunidad Valenciana (188). En cuatro comunidades autónomas se registran menos de diez daciones en pago trimestralmente y en nueve comunidades autónomas menos de treinta trimestralmente. El 13,02% han correspondido a personas jurídicas y el 86,98% a personas físicas. El 10,74% han sido extranjeros, obteniendo un nuevo mínimo histórico. Las nacionalidades con mayor peso han sido británicos (27,34%), ecuatorianos (10,79%) y rumanos (9,35%).

2. Resultados

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

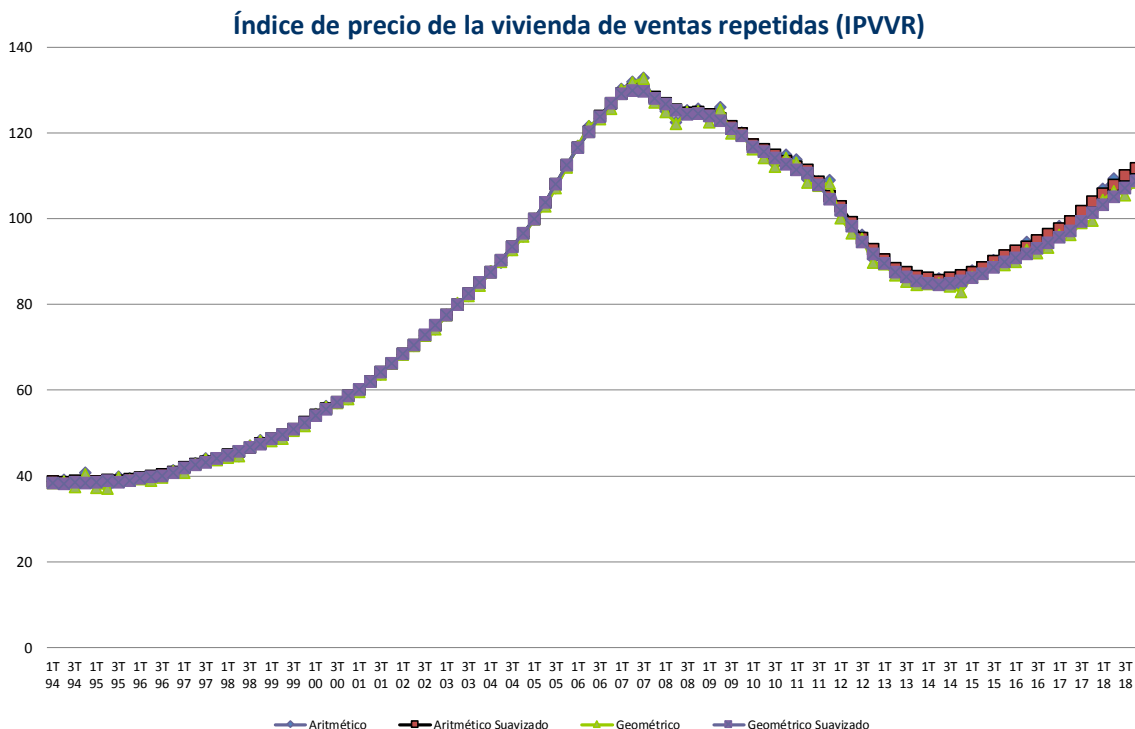
El precio de la vivienda ha seguido creciendo durante el cuarto trimestre de 2018, cerrando un año con una importante intensificación de la tendencia alcista iniciada en 2015. Concretamente, 2018 ha registrado un incremento interanual del 8,22%. Las tasas de crecimiento del precio de la vivienda alcanzadas en el último año han sido las más elevadas de los últimos diez años, debiendo retroceder hasta el anterior ciclo alcista para encontrar niveles de crecimiento de este calibre, aunque en dicho ciclo alcista estas cuantías se superaron sobradamente.

A pesar de ello, en la actual coyuntura económica, son tasas de crecimiento que muestran una notable intensidad, que el mercado ya empieza a sufrir, como de hecho se refleja ya en el descenso de compraventas del cuarto trimestre, que serán analizadas en el siguiente apartado.

Por lo que respecta a la tasa trimestral del IPVVR, el crecimiento ha sido del 2,13%, en línea con lo que permite llegar a alcanzar una tasa interanual por encima del 8%. En consecuencia, el cuarto trimestre supone una continuidad de lo que ha representado el comportamiento del precio de la vivienda durante los trimestres de 2018.

Los actuales niveles del IPVVR, que se sitúan ligeramente por encima de los 110 puntos, suponen alcanzar precios en cuantías similares a los alcanzados en 2011 y en 2005. De hecho, con respecto al máximo de precios alcanzado en 2007, supone acumular un descenso ligeramente superior al -16%, quedándose ya en menos de la mitad del ajuste máximo, obtenido en 2014, momento en el que el precio de la vivienda acumuló un descenso con respecto a máximos superior al -35%.

Resulta igualmente destacable el hecho de que, con respecto a dichos mínimos de 2014, actualmente el precio de la vivienda acumula un ascenso próximo al 30%, concretamente del 29,78%, constatando con claridad el proceso de recuperación del precio de la vivienda durante los cuatro últimos años.

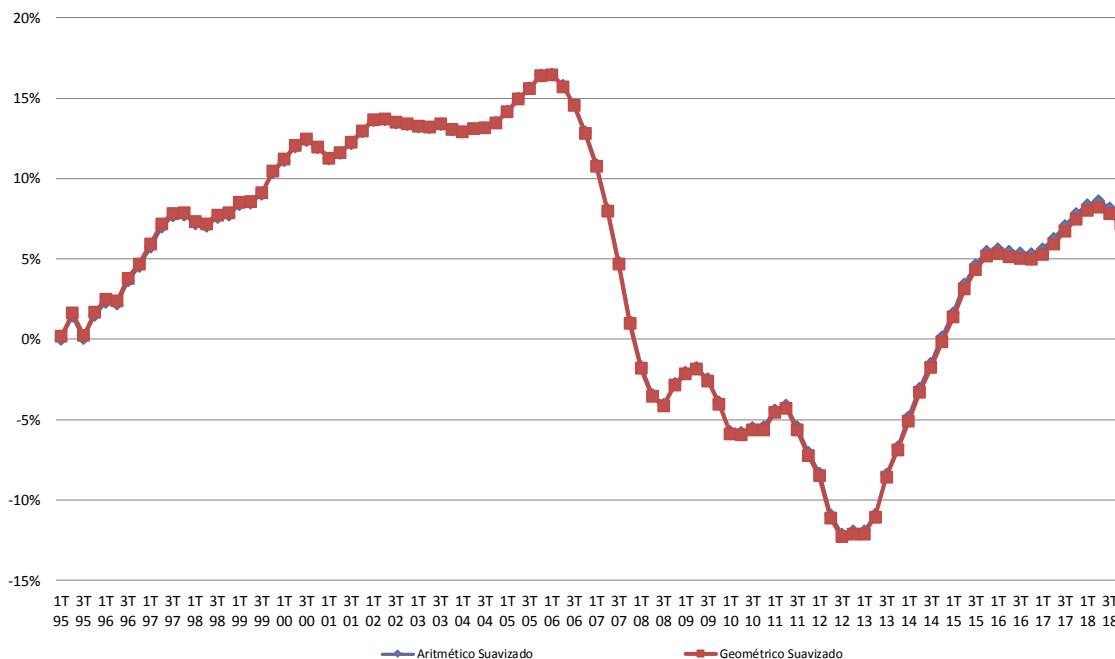


Los actuales niveles de crecimiento del PIB, junto a sus estimaciones de progresiva ralentización, los ritmos de creación de empleo y el comportamiento de los salarios, conlleva la estimación de que estos niveles de

crecimiento de precios de la vivienda pueden tender a ralentizarse a medio plazo si quiere mantenerse el número de compraventas de los últimos trimestres.

Previsiblemente, a lo largo de los próximos trimestres, mantendremos niveles positivos de crecimiento del precio de la vivienda, pero en tasas mucho más moderadas que las obtenidas a lo largo de los últimos trimestres. Los fundamentos del actual crecimiento del precio de la vivienda poco tienen que ver con los fundamentos de la burbuja inmobiliaria, a pesar de los intentos de paralelismo que en ocasiones se plantean.

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



En el siguiente apartado se detallan las compraventas de vivienda del cuarto trimestre, constatándose algo que ya se había previsto, como era el hecho de que la demanda no era insensible al precio en la actual coyuntura de mercado. El actual demandante de vivienda, en no pocos casos, no es capaz de asumir intensos crecimientos del precio de la vivienda, como se viene produciendo últimamente. El resultado directo del intenso crecimiento del precio de la vivienda es una reducción del número de compraventas, tal y como ha ocurrido en el cuarto trimestre del año.

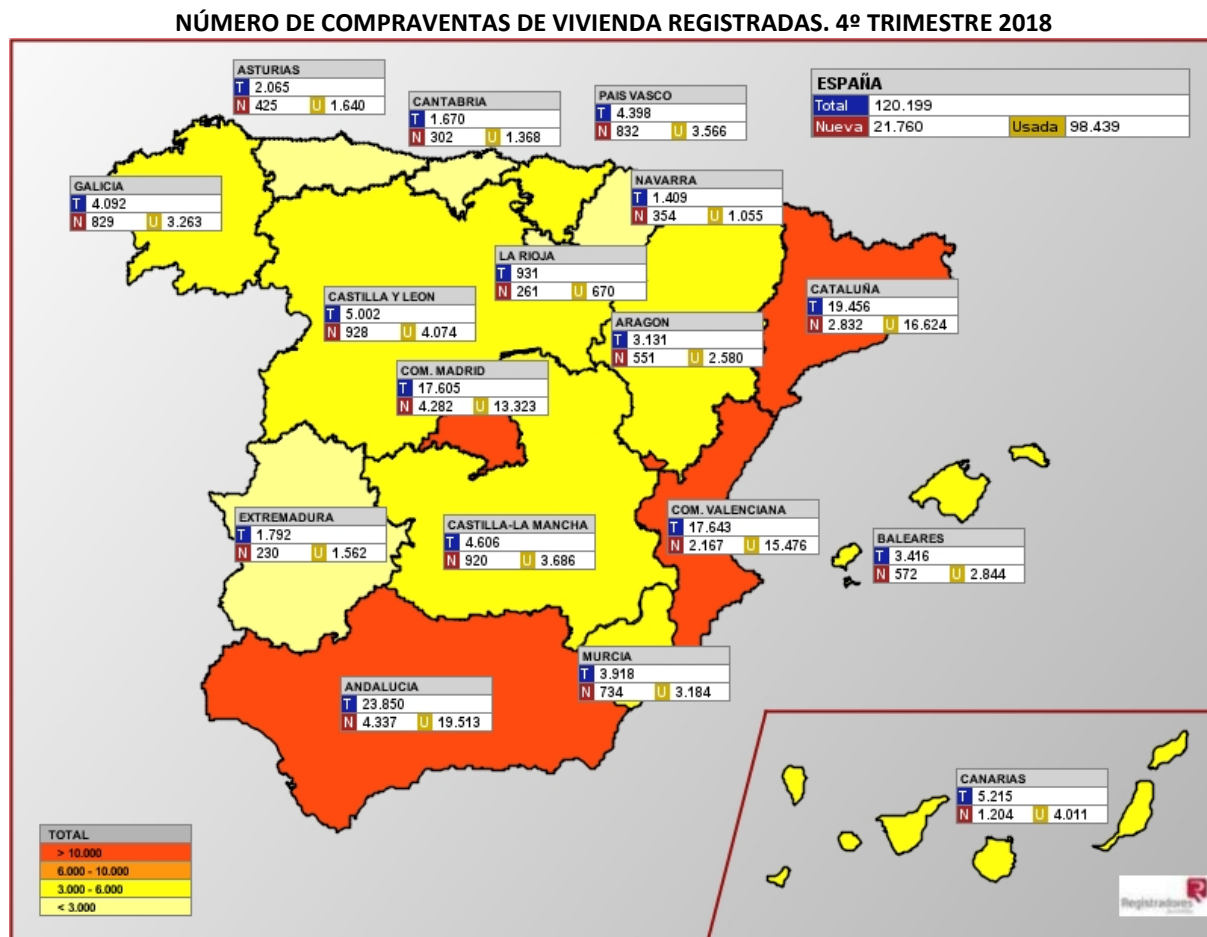
El propio mercado marcará el devenir natural del precio, de forma que, desde el lado de la oferta, deberá asumirse un comportamiento más racional si verdaderamente se desean cerrar los correspondientes procesos de ventas.

Nuevamente, los paralelismos con la burbuja inmobiliaria no sirven, las características de la demanda poco tienen que ver entre ambos periodos. A lo largo de la burbuja el perfil inversor con búsqueda de rentabilidades a corto plazo estaba muy presente en el mercado. Actualmente predominan los demandantes de vivienda que tienen como objetivo el uso de la misma, así como inversores que buscan la consecución de rentabilidad a largo plazo a través del alquiler. Los parámetros que fundamentan su toma de decisiones son claramente distintos y, por tanto, también sus actuaciones ante procesos de intensificación de los precios de la vivienda.

Sin duda, el actual mercado inmobiliario se mueve con unas reglas propias, mucho más racionales y, por tanto, más alerta de posibles escenarios actuales y futuros.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



El cuarto trimestre del año ha cerrado con el menor número de compraventas de todos los trimestres de 2018. Concretamente, se han registrado 120.199 compraventas de vivienda, muy por debajo de las más de 134.000 del segundo trimestre o de las cerca de 133.300 del tercer trimestre. Exactamente se han registrado 13.096 compraventas menos que en el trimestre precedente, dando lugar a un descenso intertrimestral del -9,82%.

Este descenso supone el segundo consecutivo, intensificándose notablemente el proceso de ajuste (-0,67% en el tercer trimestre), todo ello tras un notable y constante proceso alcista, que llevó a que en el segundo trimestre de 2018 se alcanzase el máximo de los diez años precedentes. Por tanto, el año 2018 ha tenido dos partes claramente diferenciadas, alcista durante la primera mitad, y bajista durante la segunda mitad.

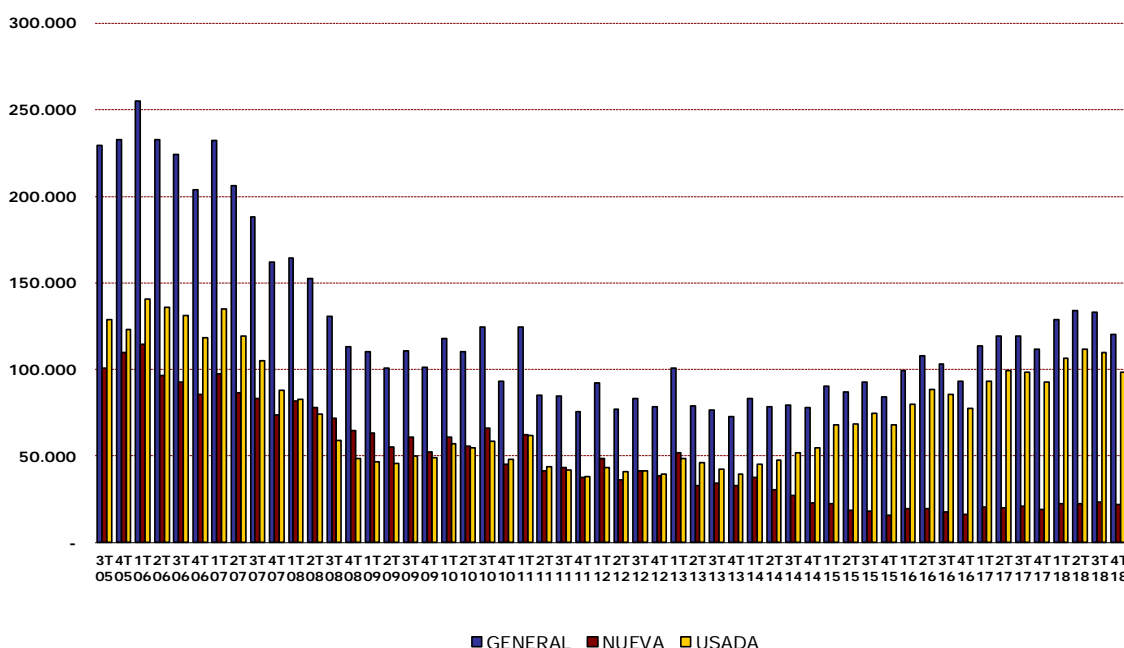
En todo caso, observando el siguiente gráfico de evolución histórica de los resultados trimestrales, supone un número de compraventas destacado, en la medida que es el cuarto mayor resultado de los últimos ocho años. Sin embargo, el hecho de que se haya producido este resultado tras los máximos de trimestres precedentes, genera las correspondientes incertidumbres acerca del devenir futuro del número de compraventas de vivienda.

Tal y como hemos indicado en el apartado anterior, el intenso proceso alcista del precio de la vivienda está presentando efectos negativos en el número de compraventas, lo que acompañado de una ralentización general a nivel económico, está dando lugar a que determinadas operaciones de compra, que en un escenario positivo se hubieran formalizado, en la actualidad tienden a paralizarse.

La distinción entre vivienda nueva y vivienda usada presenta ciertas connotaciones diferenciadas, a pesar de que en ambos casos se ha producido un descenso del número de compraventas. Por lo que respecta a la vivienda nueva, ha registrado 21.760 compraventas, con un descenso intertrimestral del -7,09%, 1.660 menos que en el tercer trimestre, momento en el que se obtuvo el máximo de compraventas de vivienda nueva de los últimos cuatro años. En este caso también se ha alcanzado en el cuarto trimestre el menor número de compraventas de vivienda nueva de todos los trimestres de 2018.

La vivienda usada es la que ha aportado la mayor parte del descenso del número de compraventas en términos absolutos ya que ha registrado 98.439 compraventas, 11.436 menos que en el tercer trimestre, alcanzando un descenso intertrimestral del -10,41%. Nuevamente, se trata del menor resultado trimestral de los obtenidos en los distintos trimestres de 2018.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Desde un punto de vista territorial también han predominado los descensos ya que quince de las diecisiete comunidades autónomas han alcanzado tasas intertrimestrales negativas. Los mayores descensos se han alcanzado en Baleares (-17,47%), Navarra (-15,38%), Asturias (-14,67%) y Canarias (-13,82%), mientras que los únicos incrementos han correspondido a La Rioja (7,63%) y Cantabria (2,33%).

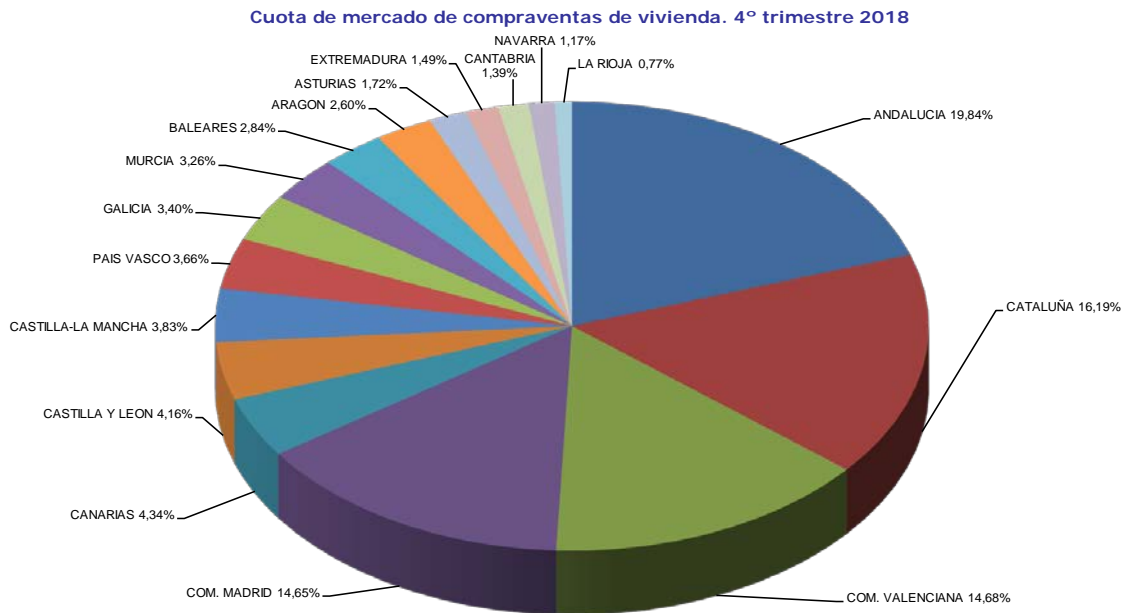
En términos absolutos las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas en el cuarto trimestre del año han sido Andalucía (23.850), Cataluña (19.456), Comunidad Valenciana (17.643) y Comunidad de Madrid (17.605).

En vivienda nueva también se producido un predominio territorial de los descensos, dando lugar a catorce comunidades autónomas con tasas intertrimestrales negativas, destacando Navarra (-27,46%), Asturias (-23,70%) y Comunidad Valenciana (-21,11%). Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda nueva han sido Andalucía (4.337), Comunidad de Madrid (4.282), Cataluña (2.832) y Comunidad Valenciana (2.167).

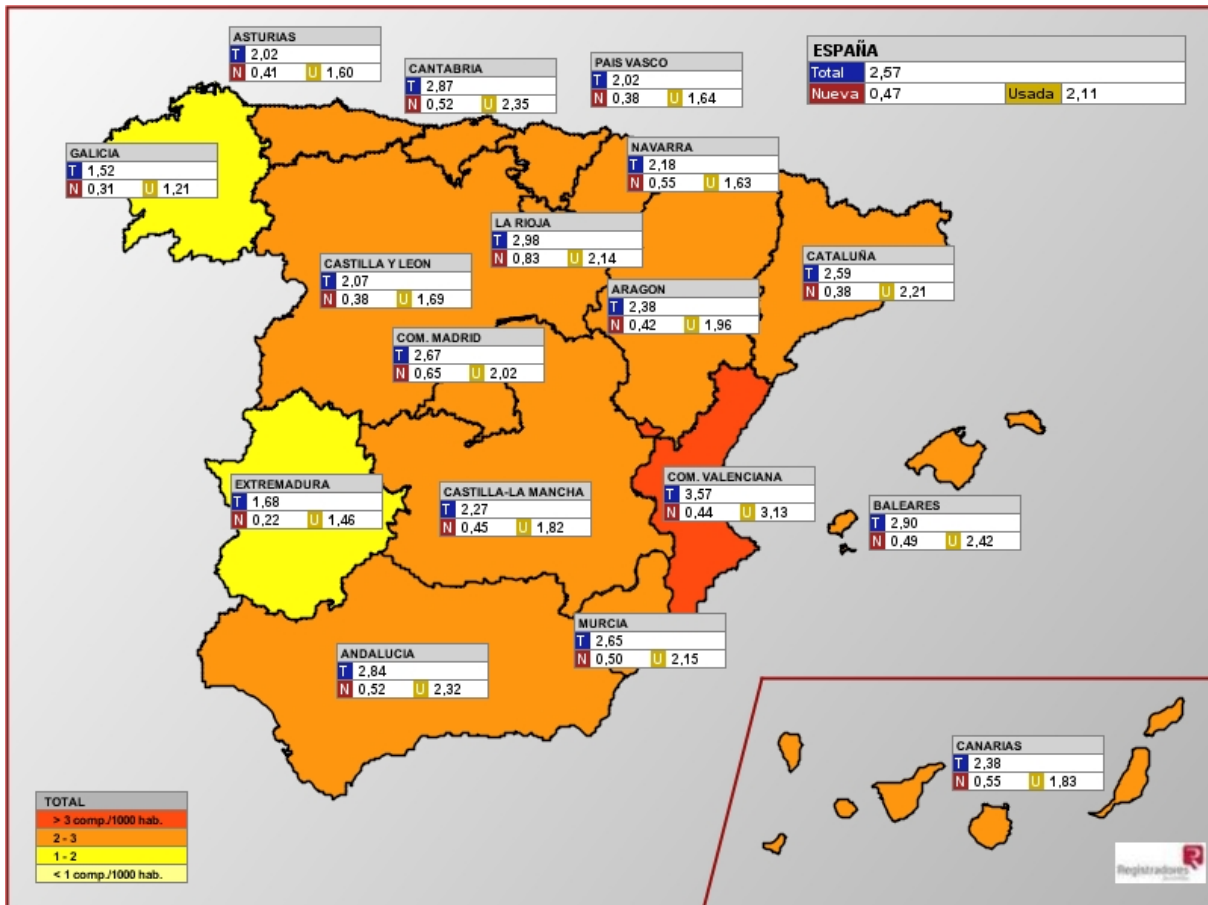
En vivienda usada prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) han presentado descensos intertrimestrales, encabezados por Baleares (-19,16%), País Vasco (-17,57%), Canarias (-16,85%) y Murcia (-15,16%). En términos absolutos las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda usada han sido Andalucía (19.513), Cataluña (16.624), Comunidad Valenciana (15.476) y Comunidad de Madrid (13.323).

Las compraventas de vivienda por cada mil habitantes también se han reducido, pasando de las 2,88 del tercer trimestre a las 2,57 del cuarto trimestre. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Comunidad Valenciana (3,57), La Rioja (2,98) y Baleares (2,90).

En el siguiente gráfico se muestra la cuota de mercado de compraventas de vivienda por comunidades autónomas, encabezada por Andalucía (19,84%), Cataluña (16,19%), Comunidad Valenciana (14,68%) y Comunidad de Madrid (14,65%).



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2018



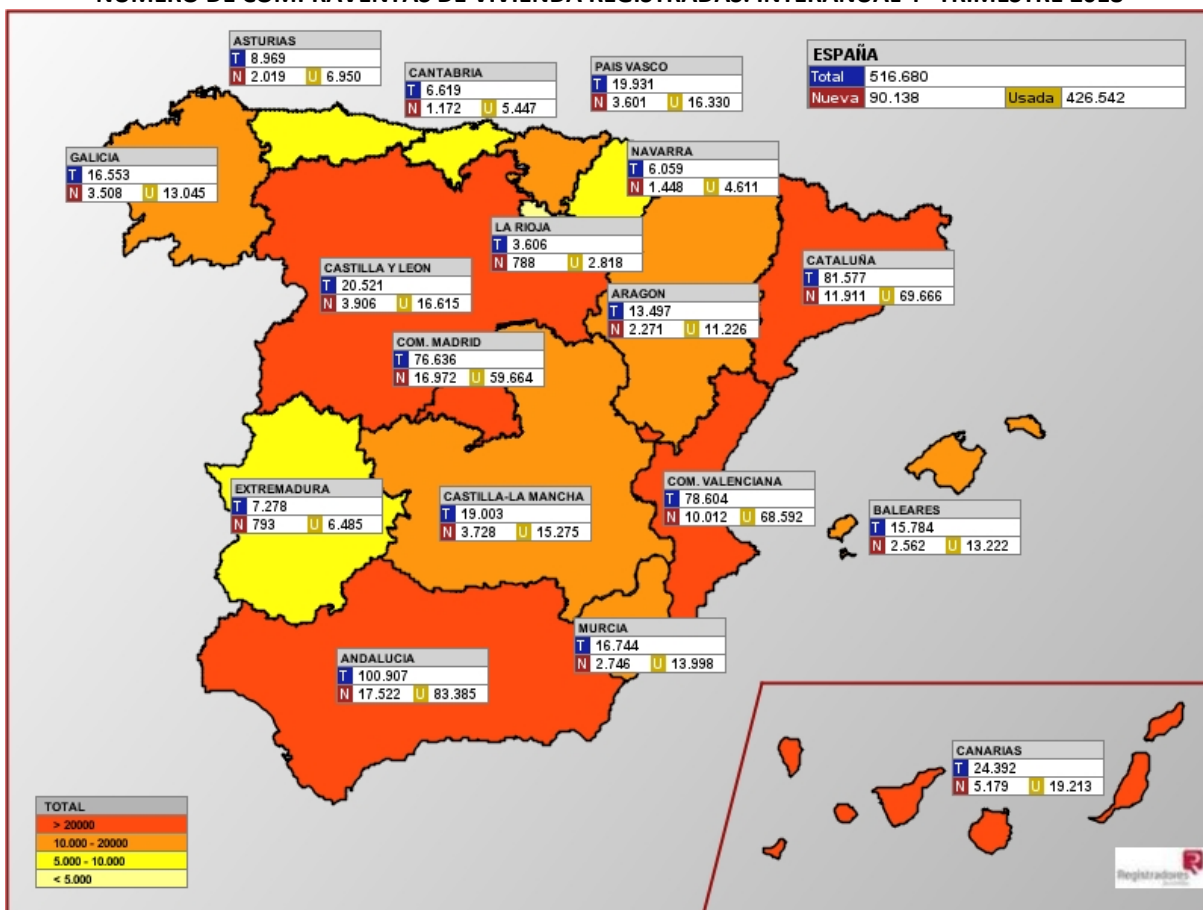
El descenso de las compraventas trimestrales contrasta con la continuidad alcista en las compraventas interanuales, que han registrado 516.680 compraventas de vivienda en 2018, el nivel máximo de los últimos diez años. Debe retrocederse hasta 2008 para registrar un número superior de compraventas anuales de vivienda.

En consecuencia, el año 2018 puede catalogarse como un excelente año desde el punto de vista del comportamiento del mercado inmobiliario. Sin embargo, dicho buen comportamiento presenta dos caras diferenciadas, la de la primera mitad y la de la segunda mitad.

Se trata del segundo trimestre consecutivo en el que se superan las 500.000 compraventas de vivienda interanuales. Por tanto, la tendencia puede considerarse todavía positiva, a pesar de los dos últimos descensos intertrimestrales, debiendo esperar a los resultados de próximos trimestres para constatar el nuevo escenario, que previsiblemente se destinara hacia una cierta estabilidad de resultados en cifras próximas a las 500.000 compraventas anuales.

Clara muestra de la tendencia positiva es el hecho de que las compraventas interanuales presentan incrementos con respecto al trimestre precedente por decimoctavo trimestre consecutivo.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2018



En vivienda nueva se han superado las 90.000 compraventas en 2018, habiendo registrado 90.138 compraventas, que supone el mayor resultado de los últimos catorce trimestres, debiendo retroceder hasta mediados de 2015 para alcanzar una cuantía superior. Con respecto al trimestre precedente supone un incremento trimestral del 2,78%, dando lugar al noveno trimestre consecutivo con incrementos de compraventas de vivienda nueva interanuales.

En vivienda usada se han registrado 426.542 compraventas, el mayor resultado de los últimos once años, debiendo retroceder hasta 2007 para alcanzar una cifra superior de compraventas interanuales de vivienda usada. Con respecto al resultado interanual del trimestre precedente ha supuesto un incremento del 1,39%,

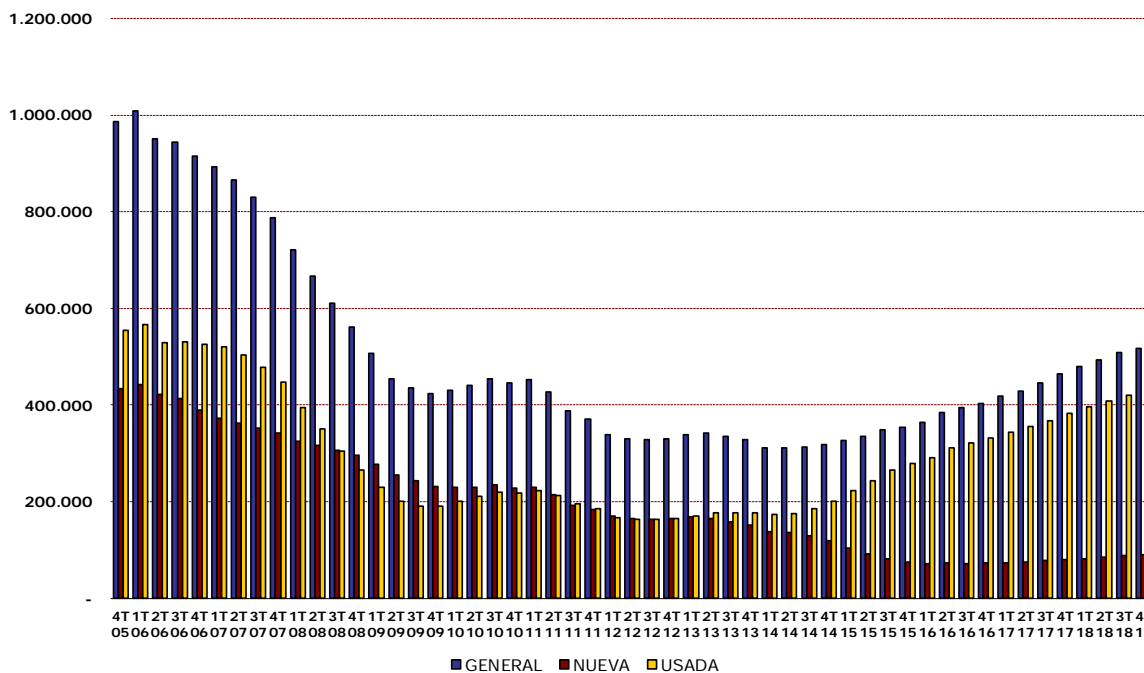
acumulando diecinueve trimestres consecutivos con incrementos en las compraventas interanuales de vivienda usada.

Desde un punto de vista territorial las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante 2018 han sido Andalucía (100.907), Cataluña (81.577), Comunidad Valenciana (78.604) y Comunidad de Madrid (76.636). Prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) han incrementado las compraventas interanuales con respecto al trimestre precedente, correspondiendo el único descenso a Baleares con una ligera tasa del -0,09%.

La cuantificación de la evolución interanual a través de la comparación directa de los resultados del cuarto trimestre de 2018 y el cuarto trimestre de 2017 muestra un buen comportamiento, a pesar de la negativa perspectiva a través de la comparación con el trimestre precedente. De este modo, para el total general las compraventas de vivienda se han incrementado un 7,40% con respecto al mismo trimestre del año precedente. En vivienda nueva el incremento ha sido del 12,60% y en vivienda usada del 6,31%. Territorialmente predominan también los incrementos, con catorce comunidades autónomas con tasas positivas, alcanzando los mayores crecimientos La Rioja (28,77%), Murcia (25,30%), Navarra (20,32%) y Castilla – La Mancha (14,32%).

La obtención de la evolución interanual a través de la comparación de resultados anuales, es decir, número de compraventas de 2018 frente a 2017, proporciona un comportamiento todavía más favorable, con un aumento del 11,30% en las compraventas de vivienda, alcanzando cuantías relativamente próximas en vivienda nueva (11,61%) y en vivienda usada (11,24%). Dieciséis comunidades autónomas alcanzan tasas interanuales positivas, con crecimientos de dos dígitos en doce de ellas. Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Murcia (25,09%), Cantabria (20,39%) y La Rioja (19,52%).

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional

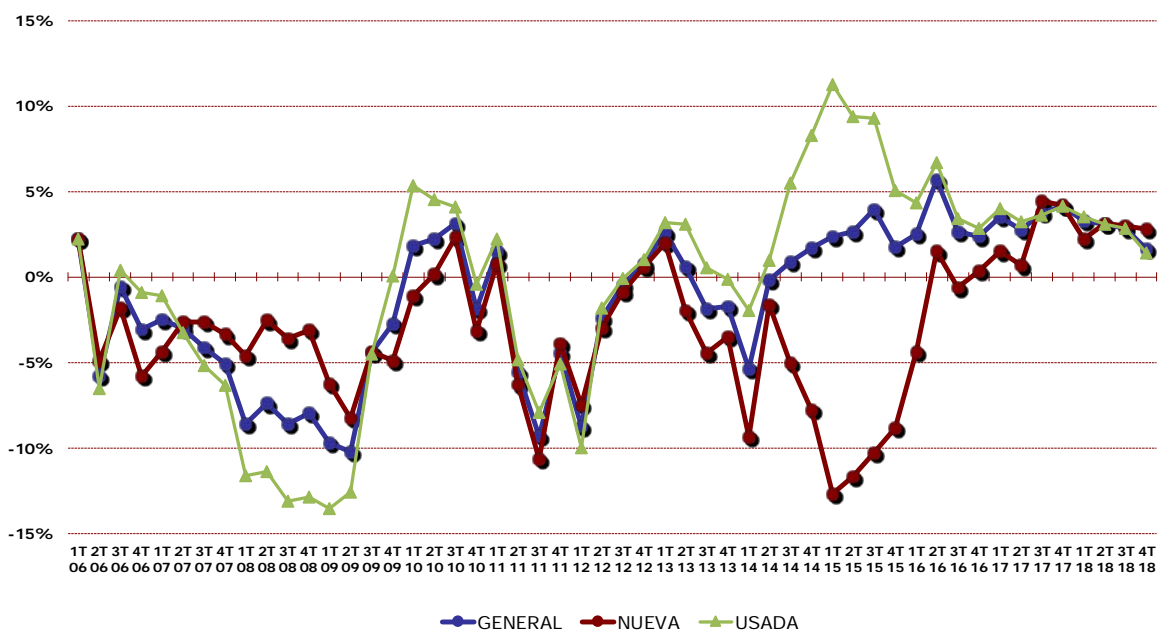


Por segundo trimestre consecutivo, como hemos indicado, se superan las 500.000 compraventas. Sin embargo, a pesar del buen comportamiento de los resultados interanuales, insistimos en la prudencia en la interpretación de los resultados en la medida que la comparación trimestral de resultados constata una reducción durante los dos últimos trimestres, especialmente el último trimestre.

Cierto es que existe algún grado de estacionalidad en los resultados trimestrales de los cuartos trimestres del año, que tienden a registrar un menor número de compraventas. En todo caso, al margen de este aspecto, a considerar, debe tenerse en cuenta que deben seguirse con atención los resultados de los próximos trimestres de cara a tener una visión más clara del actual ciclo inmobiliario y su evolución futura.

El comportamiento de los precios es uno de los aspectos que más importancia le concedemos de cara a la citada prudencia ya que una moderación de los mismos permitiría alargar el buen comportamiento de las compraventas, pero una intensificación produciría el efecto contrario.

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

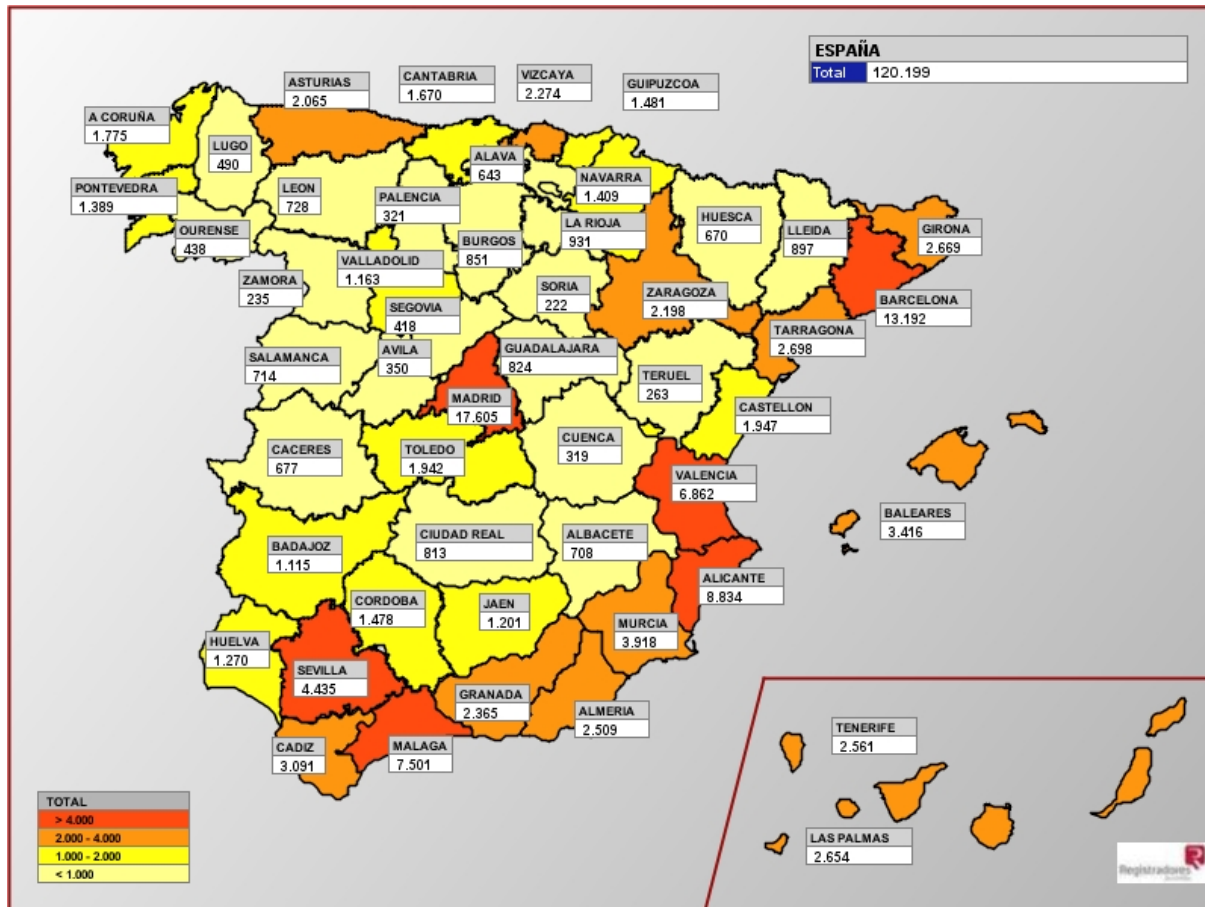


| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2018 | Nº compraventas registradas | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCÍA | 23.850 | 4.337 | 19.513 | 100.907 | 17.522 | 83.385 |
| ARAGÓN | 3.131 | 551 | 2.580 | 13.497 | 2.271 | 11.226 |
| ASTURIAS | 2.065 | 425 | 1.640 | 8.969 | 2.019 | 6.950 |
| BALEARES | 3.416 | 572 | 2.844 | 15.784 | 2.562 | 13.222 |
| CANARIAS | 5.215 | 1.204 | 4.011 | 24.392 | 5.179 | 19.213 |
| CANTABRIA | 1.670 | 302 | 1.368 | 6.619 | 1.172 | 5.447 |
| CASTILLA Y LEÓN | 5.002 | 928 | 4.074 | 20.521 | 3.906 | 16.615 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 4.606 | 920 | 3.686 | 19.003 | 3.728 | 15.275 |
| CATALUÑA | 19.456 | 2.832 | 16.624 | 81.577 | 11.911 | 69.666 |
| COM. MADRID | 17.605 | 4.282 | 13.323 | 76.636 | 16.972 | 59.664 |
| COM. VALENCIANA | 17.643 | 2.167 | 15.476 | 78.604 | 10.012 | 68.592 |
| EXTREMADURA | 1.792 | 230 | 1.562 | 7.278 | 793 | 6.485 |
| GALICIA | 4.092 | 829 | 3.263 | 16.553 | 3.508 | 13.045 |
| LA RIOJA | 931 | 261 | 670 | 3.606 | 788 | 2.818 |
| MURCIA | 3.918 | 734 | 3.184 | 16.744 | 2.746 | 13.998 |
| NAVARRA | 1.409 | 354 | 1.055 | 6.059 | 1.448 | 4.611 |
| PAÍS VASCO | 4.398 | 832 | 3.566 | 19.931 | 3.601 | 16.330 |
| NACIONAL | 120.199 | 21.760 | 98.439 | 516.680 | 90.138 | 426.542 |

| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2018 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCÍA | -9,53% | -6,27% | -10,22% | 13,82% | 7,60% | 15,22% |
| ARAGÓN | -8,26% | -10,26% | -7,82% | 11,05% | 9,50% | 11,37% |
| ASTURIAS | -14,67% | -23,70% | -11,97% | 15,51% | 16,03% | 15,35% |
| BALEARES | -17,47% | -7,89% | -19,16% | -0,09% | -5,98% | 1,13% |
| CANARIAS | -13,82% | -1,87% | -16,85% | 4,75% | 13,70% | 2,57% |
| CANTABRIA | 2,33% | -12,21% | 6,21% | 20,39% | 14,90% | 21,64% |
| CASTILLA Y LEÓN | -4,21% | -8,93% | -3,07% | 10,82% | 1,14% | 13,37% |
| CASTILLA-LA MANCHA | -5,75% | -15,44% | -2,97% | 15,34% | 30,30% | 12,20% |
| CATALUÑA | -6,33% | -4,81% | -6,59% | 4,81% | 16,85% | 3,00% |
| COM. MADRID | -12,19% | -3,71% | -14,60% | 9,53% | 13,40% | 8,48% |
| COM. VALENCIANA | -12,58% | -21,11% | -11,24% | 15,31% | 6,73% | 16,68% |
| EXTREMADURA | -6,52% | -12,21% | -5,62% | 7,98% | 25,87% | 6,14% |
| GALICIA | -3,60% | -5,37% | -3,15% | 13,76% | -0,11% | 18,17% |
| LA RIOJA | 7,63% | 99,24% | -8,72% | 19,52% | 35,40% | 15,73% |
| MURCIA | -11,20% | 11,38% | -15,16% | 25,09% | 33,24% | 23,60% |
| NAVARRA | -15,38% | -27,46% | -10,37% | 19,04% | 37,64% | 14,19% |
| PAÍS VASCO | -13,15% | 12,74% | -17,57% | 15,05% | 10,26% | 16,16% |
| NACIONAL | -9,82% | -7,09% | -10,41% | 11,30% | 11,61% | 11,24% |

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º TRIMESTRE 2018



Las provincias también han presentado un importante descenso trimestral de las compraventas de vivienda con respecto al tercer trimestre. De hecho, treinta y nueve de ellas presentan tasas intertrimestrales negativas, frente a los incrementos en únicamente once provincias.

El mayor número de compraventas de vivienda durante el cuarto trimestre se ha registrado en las provincias de Madrid (17.605), Barcelona (13.192), Alicante (8.834), Málaga (7.501) y Valencia (6.862). Resultan igualmente destacables, en este caso por contar con los mayores descensos intertrimestrales, los resultados de las provincias de León (-18,29%), Baleares (-17,47%), Cuenca (-16,05%), Navarra (-15,38%) y Valencia (-15,00%).

Atendiendo a las distintas tipologías de vivienda, en vivienda nueva también han predominado los descensos, con treinta y tres provincias con un retroceso en las compraventas con respecto al trimestre precedente. El mayor número de compraventas de vivienda nueva se ha registrado en las provincias de Madrid (4.282), Barcelona (1.914), Málaga (1.515) y Alicante (1.189). Por el contrario, los mayores descensos intertrimestrales en vivienda nueva se han registrado en las provincias de Cuenca (-60,00%), Segovia (-55,56%), Córdoba (-43,83%) y Cáceres (-38,10%).

En vivienda usada los descensos se han generalizado en mayor grado que en vivienda nueva, con treinta y nueve provincias con tasas intertrimestrales negativas. Los mayores descensos se han alcanzado en Vizcaya (-21,15%), Las Palmas (-19,42%), Baleares (-19,16%) y Castellón (-17,09%). En términos absolutos el mayor número de compraventas de vivienda usada se ha registrado en las provincias de Madrid (13.323), Barcelona (11.278), Alicante (7.645), Valencia (6.128) y Málaga (5.986).

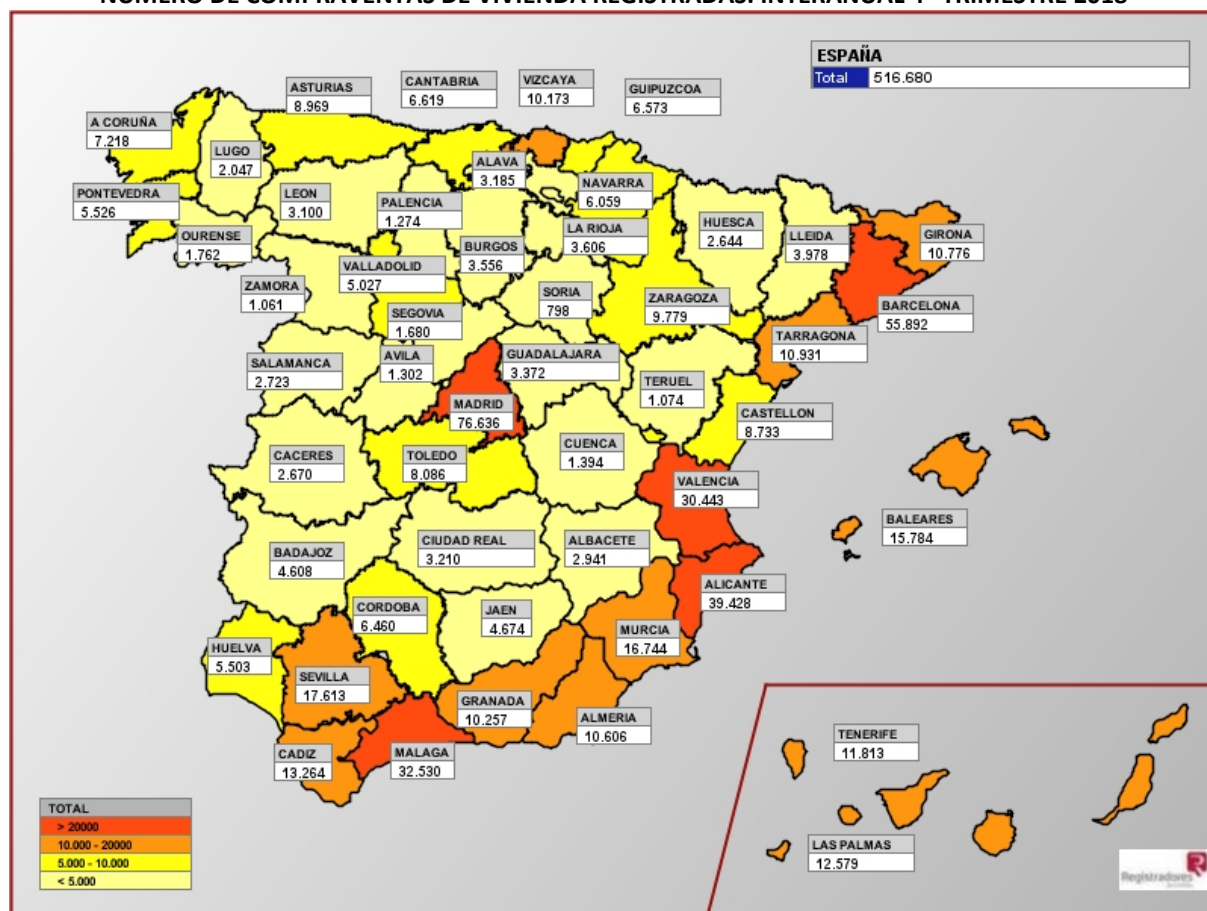
Por lo que respecta a la actividad inmobiliaria relativa, tomando las compraventas de vivienda por cada mil habitantes, las provincias con resultados más destacados en el último trimestre han sido Alicante (4,78), Málaga (4,55), Almería y Girona (3,59 ambas), Castellón (3,42) y Tarragona (3,41).

Para el conjunto del año 2018 las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (76.636), Barcelona (55.892), Alicante (39.428), Málaga (32.530), Valencia (30.443), Sevilla (17.613), Murcia (16.744), Baleares (15.784), Cádiz (13.264) y Las Palmas (12.579).

Los resultados interanuales, como se ha indicado en el desglose de resultados por comunidades autónomas, proporcionan un escenario mucho más favorable ya que recogen la buena evolución del resto de trimestres de 2018, en los que se alcanzaron máximos de los últimos diez años. De este modo, las consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación de resultados de 2018 y 2017 permiten constatar este hecho ya que cuarenta y ocho de las cincuenta provincias presenta tasas interanuales positivas. Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en las provincias de Murcia (25,09%), Toledo (24,96%), Teruel (24,88%), Cádiz (23,52%) y Castellón (23,02%).

En vivienda nueva treinta y ocho provincias han alcanzado tasas interanuales positivas, mientras que en vivienda usada han sido cuarenta y ocho provincias. Por tanto, un excelente año para ambas modalidades de vivienda en la práctica totalidad de la geografía española.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2018



| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2018 | Nº compraventas registradas | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| Provincias | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| A CORUÑA | 1.775 | 336 | 1.439 | 7.218 | 1.411 | 5.807 |
| ÁLAVA | 643 | 67 | 576 | 3.185 | 531 | 2.654 |
| ALBACETE | 708 | 155 | 553 | 2.941 | 706 | 2.235 |
| ALICANTE | 8.834 | 1.189 | 7.645 | 39.428 | 5.915 | 33.513 |
| ALMERÍA | 2.509 | 565 | 1.944 | 10.606 | 2.365 | 8.241 |
| ASTURIAS | 2.065 | 425 | 1.640 | 8.969 | 2.019 | 6.950 |
| ÁVILA | 350 | 60 | 290 | 1.302 | 296 | 1.006 |
| BADAJOS | 1.115 | 139 | 976 | 4.608 | 461 | 4.147 |
| BALEARES | 3.416 | 572 | 2.844 | 15.784 | 2.562 | 13.222 |
| BARCELONA | 13.192 | 1.914 | 11.278 | 55.892 | 7.896 | 47.996 |
| BURGOS | 851 | 223 | 628 | 3.556 | 823 | 2.733 |
| CÁCERES | 677 | 91 | 586 | 2.670 | 332 | 2.338 |
| CÁDIZ | 3.091 | 751 | 2.340 | 13.264 | 3.158 | 10.106 |
| CANTABRIA | 1.670 | 302 | 1.368 | 6.619 | 1.172 | 5.447 |
| CASTELLÓN | 1.947 | 244 | 1.703 | 8.733 | 1.047 | 7.686 |
| CIUDAD REAL | 813 | 147 | 666 | 3.210 | 531 | 2.679 |
| CÓRDOBA | 1.478 | 173 | 1.305 | 6.460 | 968 | 5.492 |
| CUENCA | 319 | 34 | 285 | 1.394 | 162 | 1.232 |
| GIRONA | 2.669 | 405 | 2.264 | 10.776 | 1.745 | 9.031 |
| GRANADA | 2.365 | 436 | 1.929 | 10.257 | 1.800 | 8.457 |
| GUADALAJARA | 824 | 238 | 586 | 3.372 | 843 | 2.529 |
| GUIPÚZCOA | 1.481 | 284 | 1.197 | 6.573 | 1.373 | 5.200 |
| HUELVA | 1.270 | 256 | 1.014 | 5.503 | 1.031 | 4.472 |
| HUESCA | 670 | 94 | 576 | 2.644 | 325 | 2.319 |
| JAÉN | 1.201 | 146 | 1.055 | 4.674 | 637 | 4.037 |
| LA RIOJA | 931 | 261 | 670 | 3.606 | 788 | 2.818 |
| LAS PALMAS | 2.654 | 612 | 2.042 | 12.579 | 2.487 | 10.092 |
| LEÓN | 728 | 182 | 546 | 3.100 | 857 | 2.243 |
| LLEIDA | 897 | 185 | 712 | 3.978 | 872 | 3.106 |
| LUGO | 490 | 122 | 368 | 2.047 | 502 | 1.545 |
| MADRID | 17.605 | 4.282 | 13.323 | 76.636 | 16.972 | 59.664 |
| MÁLAGA | 7.501 | 1.515 | 5.986 | 32.530 | 5.812 | 26.718 |
| MURCIA | 3.918 | 734 | 3.184 | 16.744 | 2.746 | 13.998 |
| NAVARRA | 1.409 | 354 | 1.055 | 6.059 | 1.448 | 4.611 |
| OURENSE | 438 | 94 | 344 | 1.762 | 426 | 1.336 |
| PALENCIA | 321 | 43 | 278 | 1.274 | 182 | 1.092 |
| PONTEVEDRA | 1.389 | 277 | 1.112 | 5.526 | 1.169 | 4.357 |
| SALAMANCA | 714 | 120 | 594 | 2.723 | 375 | 2.348 |
| SEGOVIA | 418 | 24 | 394 | 1.680 | 169 | 1.511 |
| SEVILLA | 4.435 | 495 | 3.940 | 17.613 | 1.751 | 15.862 |
| SORIA | 222 | 85 | 137 | 798 | 273 | 525 |
| TARRAGONA | 2.698 | 328 | 2.370 | 10.931 | 1.398 | 9.533 |
| TENERIFE | 2.561 | 592 | 1.969 | 11.813 | 2.692 | 9.121 |
| TERUEL | 263 | 61 | 202 | 1.074 | 249 | 825 |
| TOLEDO | 1.942 | 346 | 1.596 | 8.086 | 1.486 | 6.600 |
| VALENCIA | 6.862 | 734 | 6.128 | 30.443 | 3.050 | 27.393 |
| VALLADOLID | 1.163 | 176 | 987 | 5.027 | 869 | 4.158 |
| VIZCAYA | 2.274 | 481 | 1.793 | 10.173 | 1.697 | 8.476 |
| ZAMORA | 235 | 15 | 220 | 1.061 | 62 | 999 |
| ZARAGOZA | 2.198 | 396 | 1.802 | 9.779 | 1.697 | 8.082 |
| NACIONAL | 120.199 | 21.760 | 98.439 | 516.680 | 90.138 | 426.542 |

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

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La demanda extranjera de vivienda sigue mostrando su fortaleza. Mientras para el total general de compraventas de vivienda, tal y como se ha podido comprobar en apartados anteriores, se ha reducido el número de operaciones, la compra de vivienda por extranjeros ha seguido creciendo en términos porcentuales, descendiendo ligeramente en términos absolutos.

El 12,66% de las compras de vivienda del cuarto trimestre de 2018 han correspondido a extranjeros, incrementándose con respecto al 12,11% del tercer trimestre. El descenso del tercer trimestre presentaba una cuantía relativamente inquietante, en la medida que podía mostrar el comienzo de una cierta tendencia bajista. Sin embargo, esta recuperación del cuarto trimestre permite ratificar la fortaleza de la demanda extranjera, tan característica durante los últimos años en el mercado de vivienda español.

Para el conjunto del trimestre se han seguido superando las 15.000 compraventas, ligeramente por debajo de las cerca de 16.000 del tercer trimestre.

| Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 4T 2018 | | |
|---|----------------|-----------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Reino Unido | 2,10% | 16,60% |
| Alemania | 0,98% | 7,72% |
| Francia | 0,94% | 7,43% |
| Bélgica | 0,73% | 5,77% |
| Italia | 0,64% | 5,07% |
| Suecia | 0,64% | 5,02% |
| Rumanía | 0,63% | 5,00% |
| Marruecos | 0,59% | 4,67% |
| China | 0,53% | 4,19% |
| Holanda | 0,39% | 3,07% |
| Rusia | 0,36% | 2,86% |
| Noruega | 0,25% | 1,96% |
| Ucrania | 0,18% | 1,43% |
| Irlanda | 0,18% | 1,40% |
| Polonia | 0,17% | 1,30% |
| Argelia | 0,15% | 1,20% |
| Bulgaria | 0,13% | 1,00% |
| Suiza | 0,12% | 0,93% |
| Estados Unidos | 0,12% | 0,92% |
| Resto | 2,84% | 22,47% |
| Extranjeros | 12,66% | 100,00% |
| Nacionales | 87,34% | |
| TOTAL | 100,00% | |

El desglose de resultados por nacionalidades sigue marcando la pauta como aspecto más destacado la ligera recuperación de la demanda británica, con un 16,60% del total de compras de vivienda por extranjeros en el último trimestre. En términos absolutos ha supuesto un ligero descenso, algo inferior a las 100 compras menos, manteniendo resultados próximos a las 2.500 compras trimestrales.

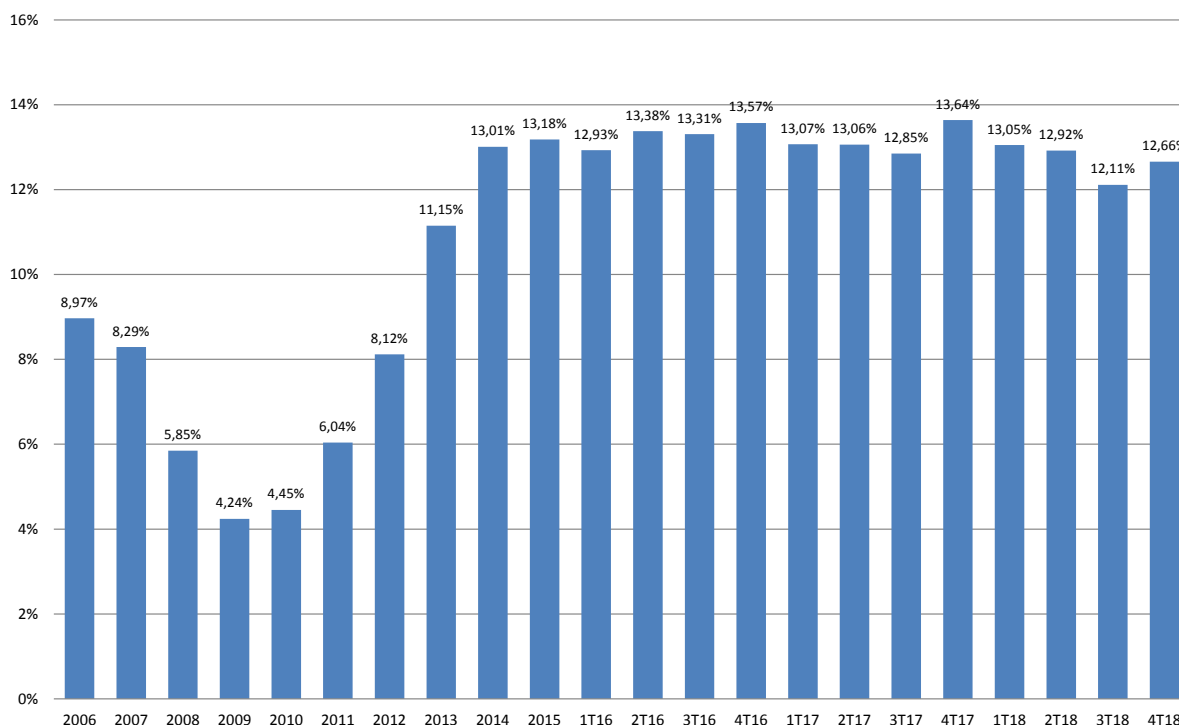
La segunda posición está ocupada por alemanes con un 7,72% de la compra de vivienda por extranjeros, aumentando significativamente con respecto al 6,81% del tercer trimestre. En términos absolutos han incrementado sus compras, superando las 1.160 compras trimestrales.

La tercera posición está ocupada por franceses con un 7,43% de las compras por extranjeros, descendiendo con respecto al 7,66% del tercer trimestre. En términos absolutos se ha descendido de las más de 1.220 compras a poco más de 1.110 compras trimestrales.

Tras estas tres primeras nacionalidades, que son las que tradicionalmente lideran la compra de vivienda por extranjeros en España, se sitúan belgas con un 5,77% (5,92% en el tercer trimestre), italianos con un 5,07% (5,19%), suecos con un 5,02% (5,22%), rumanos con un 5,00% (5,86%), marroquíes con un 4,67% (5,01%) y chinos con un 4,19% (3,87%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución anual de la demanda extranjera desde 2006 hasta 2015 y la evolución trimestral a partir de entonces. De este modo se puede constatar la citada fortaleza de la demanda extranjera durante los últimos años, situándose desde 2014 con pesos porcentuales muy próximos al 13%.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



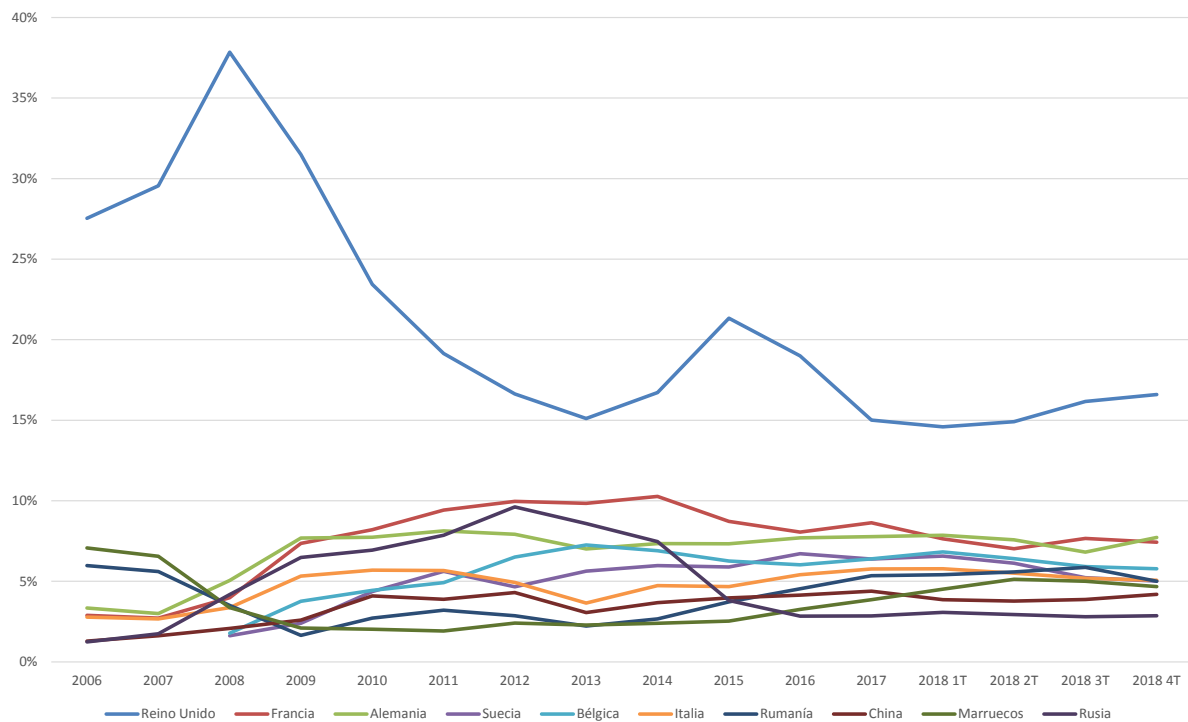
En el primer gráfico de la siguiente página se ha tomado la evolución de los pesos porcentuales de las compras de vivienda por extranjeros de las diez primeras nacionalidades. De este modo, puede observarse la evolución para cada caso particular.

Tal y como hemos señalado, el aspecto más reseñable es la progresiva recuperación de peso porcentual de la demanda británica, ya que se trata de la nacionalidad que desde que elaboramos resultados ha encabezado la demanda de vivienda por extranjeros, y por el hecho de que tras el anuncio del “Brexit” presentó una significativa caída en las compras. La incertidumbre se mantiene con respecto al resultado del “Brexit”, pero, sin embargo, la demanda va progresivamente recuperando cuota pasadas, aunque todavía muy débilmente.

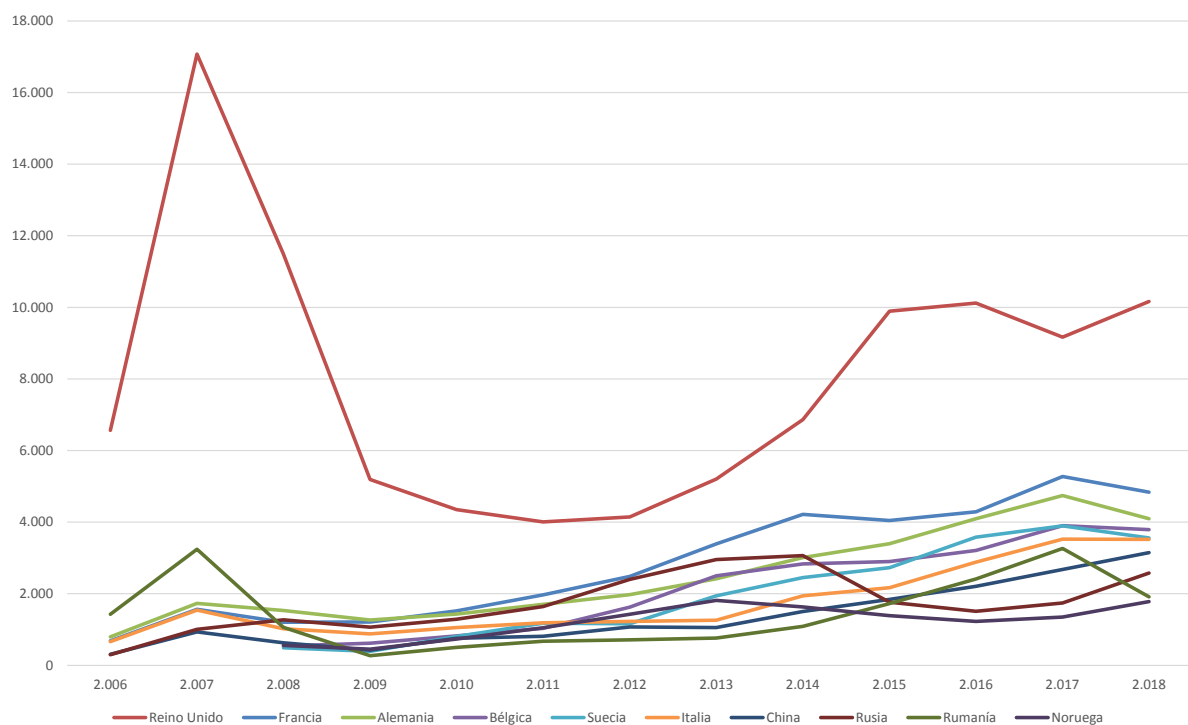
En el segundo gráfico se muestra la evolución anual de las compras de vivienda por extranjeros para las diez primeras nacionalidades, pero en términos absolutos. Para la práctica totalidad de nacionalidades la tendencia ha sido claramente alcista, desde los mínimos de 2011 en el caso británico o de 2009 en muchas nacionalidades. Asimismo, resulta destacable la intensidad del crecimiento durante los últimos años.

Por lo que respecta a 2018 destacar, por un lado, el aumento de la demanda británica, superando las cifras de 2017. Sin embargo, la mayor parte del resto de nacionalidades del grupo de cabeza han presentado menores cuantías de compras de vivienda en 2018 que en 2017.

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



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



Sin duda, la demanda extranjera de vivienda en España se configura como un factor determinante para entender nuestro mercado inmobiliario. Tras el importante descenso intertrimestral para el total de compraventas de vivienda en España con independencia de la nacionalidad del comprador, resulta

nuevamente determinante el mantenimiento de una activa demanda extranjera como vía de que el mercado consiga alcanzar niveles moderados de corrección.

En la siguiente tabla se muestran los resultados para el conjunto del año 2018. En este periodo las compras de vivienda por extranjeros han sido del 12,64%, superando las 65.400 compras. Con respecto al trimestre precedente ha descendido la tasa interanual, que era del 12,87%. Sin embargo, en términos absolutos las compras de vivienda por extranjeros han sido prácticamente coincidentes.

| Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 4T 2018 | | |
|--|----------------|------------------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Reino Unido | 1,96% | 15,54% |
| Alemania | 0,95% | 7,48% |
| Francia | 0,93% | 7,39% |
| Bélgica | 0,79% | 6,26% |
| Suecia | 0,73% | 5,80% |
| Rumanía | 0,69% | 5,44% |
| Italia | 0,68% | 5,38% |
| Marruecos | 0,61% | 4,81% |
| China | 0,50% | 3,94% |
| Rusia | 0,37% | 2,93% |
| Holanda | 0,34% | 2,72% |
| Noruega | 0,25% | 2,00% |
| Ucrania | 0,20% | 1,58% |
| Polonia | 0,19% | 1,51% |
| Argelia | 0,17% | 1,33% |
| Irlanda | 0,16% | 1,29% |
| Bulgaria | 0,14% | 1,14% |
| Suiza | 0,12% | 0,96% |
| Dinamarca | 0,12% | 0,94% |
| Resto | 2,73% | 21,56% |
| Extranjeros | 12,64% | 100,00% |
| Nacionales | 87,36% | |
| TOTAL | 100,00% | |

La desagregación de resultados por nacionalidad sigue mostrando una mejora en el peso de británicos con un 15,54% (15,31% el pasado trimestre), seguidos de alemanes (7,48%), franceses (7,39%), belgas (6,26%), suecos (5,80%), rumanos (5,44%), italianos (5,38%) y marroquíes (4,81%).

Por lo que respecta al perfil de nacionalidades, tanto los resultados trimestrales como interanuales consolidan la demanda extranjera con una notable similitud con respecto a años precedentes ya que, tal y como venimos indicando, predomina la demanda extranjera con fines turísticos, procedente básicamente de nacionalidades europeas con rentas per cápita elevadas.

Progresivamente, conforme avanza la recuperación económica, representada a través de un crecimiento del PIB y del empleo, las nacionalidades que se encuentran en España con fines fundamentalmente laborales, van incrementando peso en la demanda extranjera, pero siempre con un claro predominio de demanda de vivienda en España por extranjeros para fines turísticos, lo que determina una notable heterogeneidad territorial en los pesos de compra por extranjeros, como podrá comprobarse en los siguientes apartados, con la presentación de resultados por comunidades autónomas y provincias.

2.3.1. CCAA

Los resultados por comunidades autónomas constatan lo indicado al final del apartado anterior, y que venimos destacando en el actual ciclo inmobiliario por lo que respecta a la demanda extranjera. La dispersión de resultados desde un punto de vista territorial es notable, concentrándose la demanda extranjera fundamentalmente en los focos de mayor atractivo turístico denominado de “sol y playa”, con un claro predominio en las comunidades autónomas isleñas y las comunidades autónomas peninsulares de la vertiente mediterránea

En la siguiente tabla se detallan los resultados por comunidades autónomas. Los pesos de demanda extranjera, tal y como viene siendo tradicional, están encabezados por las comunidades autónomas isleñas, con un 34,09% de compra por extranjeros en Baleares y un 26,24% en Canarias. Baleares ha incrementado significativamente la demanda extranjera ya que en el tercer trimestre el peso fue del 27,94%. Por su parte, Canarias ha incrementado ligeramente su peso relativo ya que en el tercer trimestre la compra por extranjeros de viviendas fue del 25,31%.

A escasa distancia de Canarias se sitúa Comunidad Valenciana con un 26,03% de compra por extranjeros, aumentando su peso relativo con respecto al tercer trimestre (25,03%). Estas tres comunidades autónomas son las que vienen encabezando, de forma destacada, la compra de vivienda por extranjeros.

| Nacionalidad en las compras de vivienda. 4T 2018 | | |
|---|---------------------|----------------------|
| CC.AA. | % nacionales | % extranjeros |
| ANDALUCÍA | 86,63% | 13,37% |
| ARAGÓN | 94,34% | 5,66% |
| ASTURIAS | 97,00% | 3,00% |
| BALEARES | 65,91% | 34,09% |
| CANARIAS | 73,76% | 26,24% |
| CANTABRIA | 96,83% | 3,17% |
| CASTILLA Y LEÓN | 96,90% | 3,10% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 94,38% | 5,62% |
| CATALUÑA | 87,95% | 12,05% |
| COM. MADRID | 94,52% | 5,48% |
| COM. VALENCIANA | 73,97% | 26,03% |
| EXTREMADURA | 99,13% | 0,87% |
| GALICIA | 99,34% | 0,66% |
| LA RIOJA | 96,46% | 3,54% |
| MURCIA | 77,21% | 22,79% |
| NAVARRA | 95,17% | 4,83% |
| PAÍS VASCO | 97,43% | 2,57% |
| NACIONAL | 87,34% | 12,66% |

Tras estas tres nacionalidades se viene consolidando Murcia, que presenta una notable fortaleza por lo que respecta a los pesos de compra por extranjeros. De hecho, en el cuarto trimestre ha alcanzado su máximo desde que venimos presentando resultados, con un 22,79% de compras de vivienda por extranjeros. Con respecto al trimestre precedente el incremento ha sido significativo: 18,91% en el tercer trimestre.

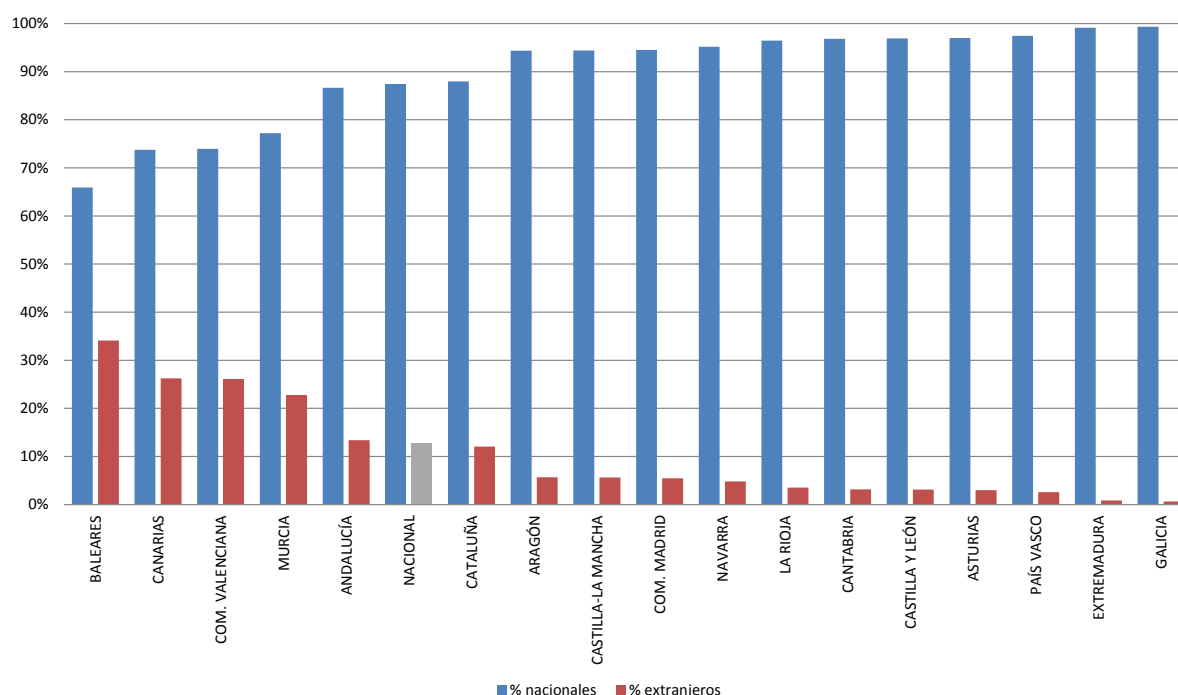
Las siguientes comunidades autónomas con mayores pesos en compra de vivienda por extranjeros en el cuarto trimestre han sido Andalucía con un 13,37% (12,42% en el tercer trimestre) y Cataluña con un 12,05% (11,73%).

El resto de comunidades autónomas presentan pesos por debajo del 6%, destacando Aragón (5,66%), Castilla-La Mancha (5,62%) y Comunidad de Madrid (5,48%).

Los resultados de las comunidades autónomas cabeceras permiten constatar la citada predilección de vivienda en España por extranjeros que esté situada en zonas de alto peso turístico, centrada en las islas y el arco mediterráneo.

Estos mismos resultados son representados en el siguiente gráfico, con una ordenación de mayor a menor peso de compra por extranjeros. La asimetría de resultados se constata observando cómo, mientras cuatro autónomas superan pesos por encima del 20%, en siete comunidades autónomas alcanzan pesos por debajo del 4%, de las que dos de ellas están por debajo del 1% de compra por extranjeros.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 4T 2018

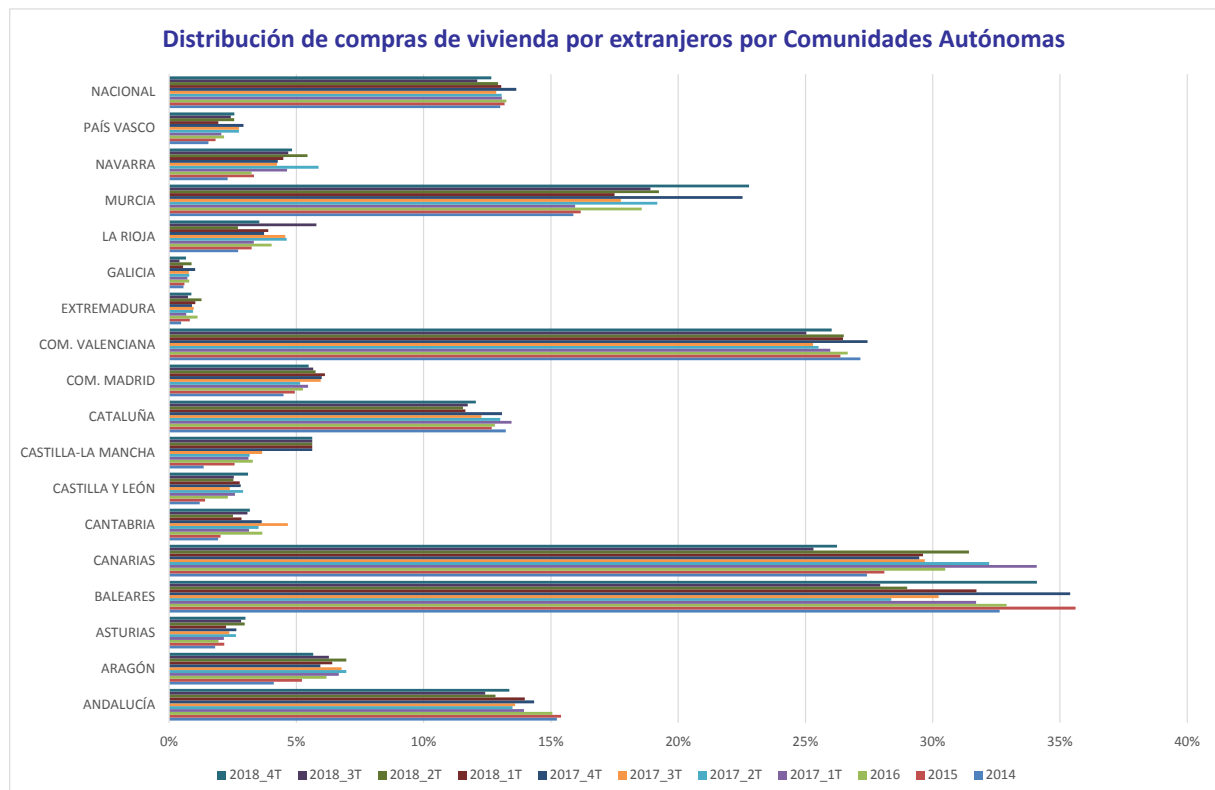


En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de peso de compra por extranjeros en cada comunidad autónoma con resultados anuales desde 2014 hasta 2016 y trimestrales a partir de entonces.

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

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

Claramente se constata el tradicional liderazgo de las dos comunidades autónomas isleñas (Baleares y Canarias), con un mayor peso de compra por extranjeros en Baleares, aunque en determinados periodos ha sido Canarias quien ha encabezado los resultados. Tras ellas se ha situado siempre Comunidad Valenciana, con una notable estabilidad de resultados, tal y como se puede constatar. La cuarta posición también ha estado ocupada en todo momento por una comunidad autónoma, como es Murcia, que presenta el mayor recorrido alcista de todas las comunidades autónomas, habiendo pasado de niveles próximos al 16% a superar con claridad el 22%. La quinta y sexta posición han estado tradicionalmente ocupadas por Andalucía y Cataluña.

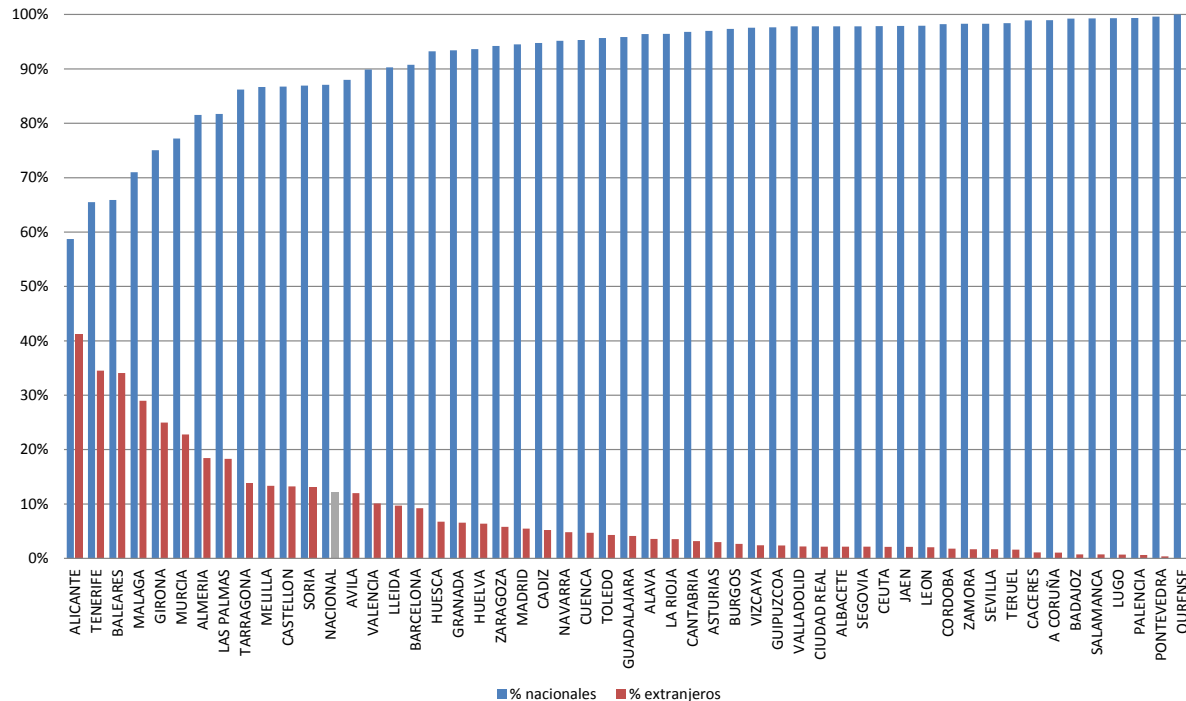


2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

| Nacionalidad en las compras de vivienda. 4T 2018 | | |
|---|-------------------|----------------------|
| Provincias y ciudades autónomas | % nacional | % extranjeros |
| A CORUÑA | 98,94% | 1,06% |
| ÁLAVA | 96,40% | 3,60% |
| ALBACETE | 97,84% | 2,16% |
| ALICANTE | 58,72% | 41,28% |
| ALMERÍA | 81,55% | 18,45% |
| ASTURIAS | 97,00% | 3,00% |
| ÁVILA | 88,00% | 12,00% |
| BADAJOS | 99,26% | 0,74% |
| BALEARES | 65,91% | 34,09% |
| BARCELONA | 90,77% | 9,23% |
| BURGOS | 97,34% | 2,66% |
| CÁCERES | 98,91% | 1,09% |
| CÁDIZ | 94,78% | 5,22% |
| CANTABRIA | 96,83% | 3,17% |
| CASTELLÓN | 86,76% | 13,24% |
| CEUTA | 97,87% | 2,13% |
| CIUDAD REAL | 97,84% | 2,16% |
| CÓRDOBA | 98,21% | 1,79% |
| CUENCA | 95,30% | 4,70% |
| GIRONA | 75,04% | 24,96% |
| GRANADA | 93,42% | 6,58% |
| GUADALAJARA | 95,87% | 4,13% |
| GUIPÚZCOA | 97,64% | 2,36% |
| HUELVA | 93,62% | 6,38% |
| HUESCA | 93,24% | 6,76% |
| JAÉN | 97,89% | 2,11% |
| LA RIOJA | 96,46% | 3,54% |
| LAS PALMAS | 81,71% | 18,29% |
| LEÓN | 97,94% | 2,06% |
| LLEIDA | 90,30% | 9,70% |
| LUGO | 99,32% | 0,68% |
| MADRID | 94,52% | 5,48% |
| MÁLAGA | 71,02% | 28,98% |
| MELILLA | 86,67% | 13,33% |
| MURCIA | 77,21% | 22,79% |
| NAVARRA | 95,17% | 4,83% |
| OURENSE | 100,00% | 0,00% |
| PALENCIA | 99,37% | 0,63% |
| PONTEVEDRA | 99,63% | 0,37% |
| SALAMANCA | 99,27% | 0,73% |
| SEGOVIA | 97,85% | 2,15% |
| SEVILLA | 98,32% | 1,68% |
| SORIA | 86,94% | 13,06% |
| TARRAGONA | 86,19% | 13,81% |
| TENERIFE | 65,49% | 34,51% |
| TERUEL | 98,41% | 1,59% |
| TOLEDO | 95,69% | 4,31% |
| VALENCIA | 89,88% | 10,12% |
| VALLADOLID | 97,81% | 2,19% |
| VIZCAYA | 97,57% | 2,43% |
| ZAMORA | 98,30% | 1,70% |
| ZARAGOZA | 94,21% | 5,79% |
| NACIONAL | 87,34% | 12,66% |

En este aparatado se realiza el desglose provincial de la demanda extranjera de vivienda, consiguiendo un mayor grado de detalle con respecto a los focos de mayor atractivo en la compra de vivienda por extranjeros, que como se ha adelantado corresponde fundamentalmente a zonas de atractivo turístico de costa y buena climatología (islas y provincias en contacto con el mediterráneo).

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 4T 2018



El desglose de resultados por provincias vuelve a constatar la enorme diferencia territorial existente en la demanda extranjera de vivienda. La provincia de Alicante se mantiene como la que mayor peso de compra de viviendas por extranjeros presenta, con niveles por encima del 40%, concretamente un 41,28% en el cuarto trimestre (39,29% el tercer trimestre). Tras ella se sitúan, con tasas de compra por extranjeros superiores al 30%, las provincias de Tenerife con un 34,51% (32,47%) y Baleares con un 34,09% (27,94%).

A continuación, con niveles superiores al 20%, se sitúan las provincias de Málaga (28,98%), Girona (24,96%) y Murcia (22,79%). Les siguen, con cuantías muy destacadas de demanda extranjera, las provincias de Almería (18,45%), Las Palmas (18,29%), Tarragona (13,81%), Melilla (13,33%) y Castellón (13,24%).

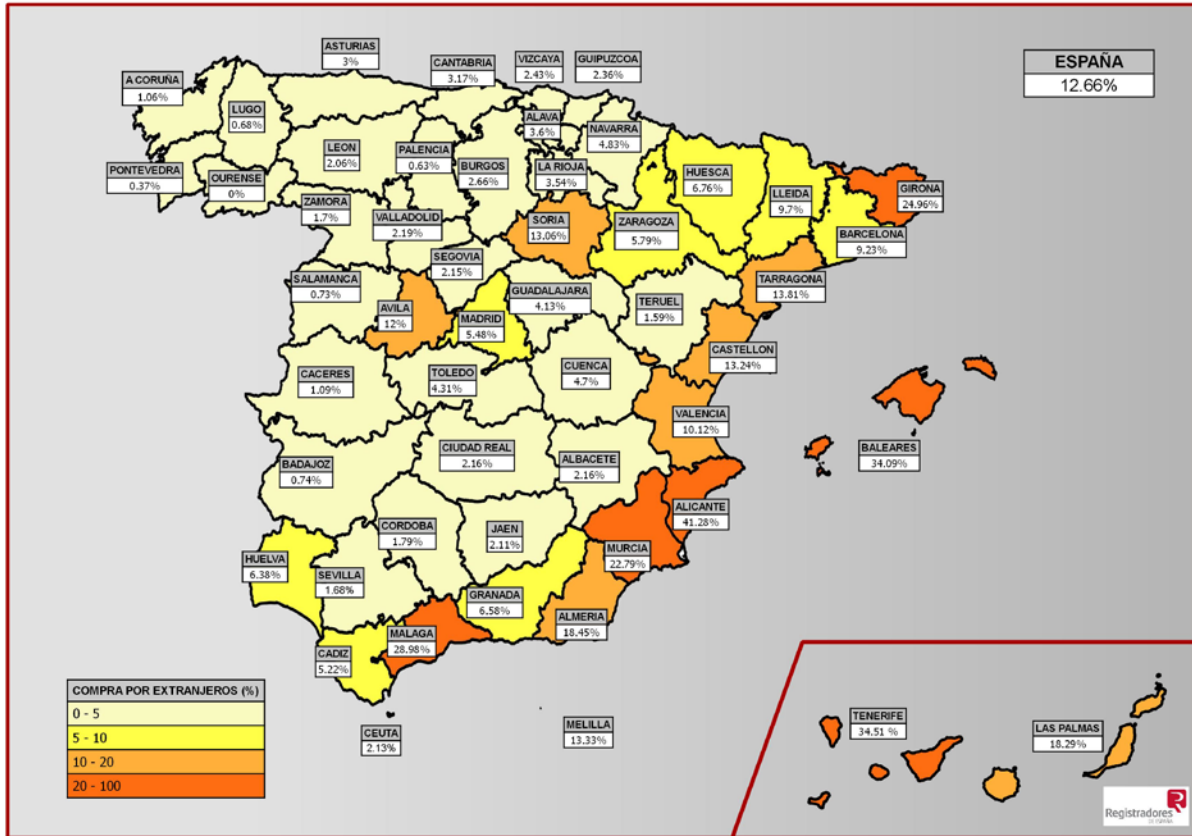
Tal y como puede constatar, todas las provincias identificadas como de mayor peso de demanda extranjera presentan las citadas características de localización turística, definiendo un perfil muy claro de demandante extranjero de vivienda en España.

Las diferencias territoriales se constatan, por ejemplo, comprobando cómo una docena de provincias presentan pesos de compra de vivienda por extranjeros por debajo del 2%, o cómo son veintiséis las que alcanzan cuantías por debajo del 4%.

Lógicamente, en aquellas provincias con mayores niveles de demanda extranjera, la actividad inmobiliaria es mucho más intensa y, a su vez, más equilibrada, en la medida que está menos expuesta al ciclo económico de España, estando condicionada por las circunstancias económicas asociadas a las nacionalidades demandantes en proporción a sus pesos de compra.

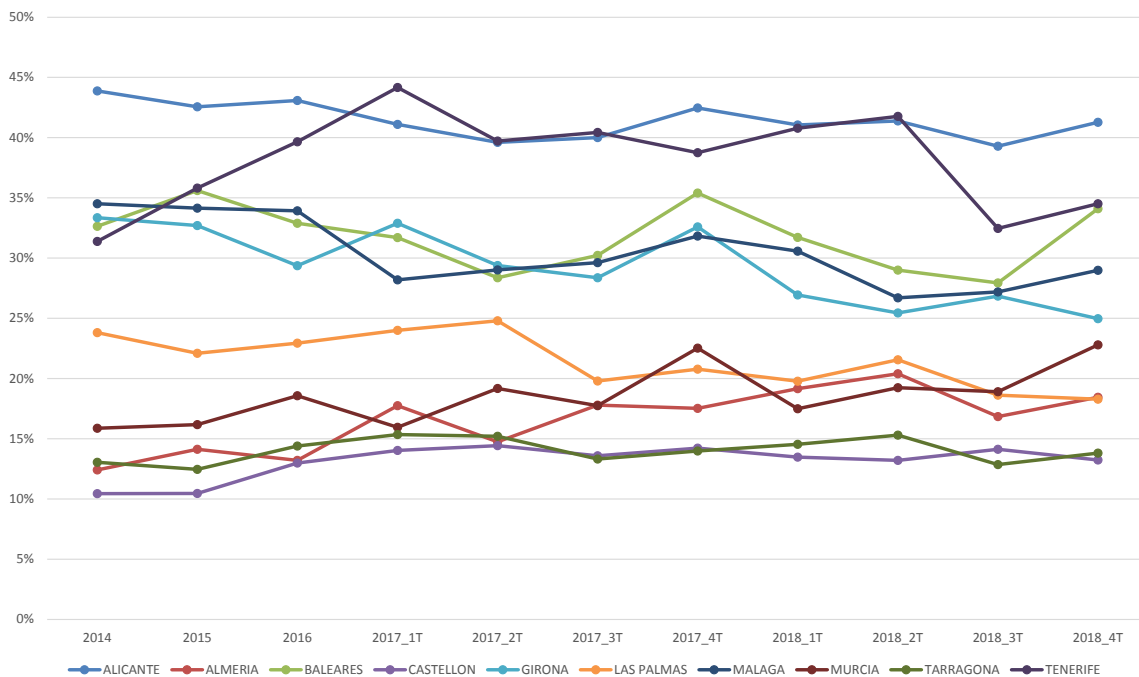
En el siguiente mapa se muestra la mayor o menor intensidad de colores en las provincias en función del peso de la compra de vivienda por parte de extranjeros, pudiendo constatar la realidad inmobiliaria descrita de mayor intensidad de pesos en las provincias isleñas y del mediterráneo.

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

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



El peso de compraventas de vivienda nueva ha seguido creciendo en el cuarto trimestre del año, mejorando en 0,53 pp con respecto al trimestre precedente hasta representar el 18,10% del total de compraventas de vivienda. La vivienda usada ha dado lugar al correspondiente retroceso, aunque todavía con un claro predominio del mercado de compraventas, alcanzando el 81,90% del total.

La desagregación de la vivienda nueva en libre y protegida ha quedado en un 16,36% de vivienda nueva libre y un 1,74% de vivienda nueva protegida, mejorando su cuota de mercado en ambos casos, con una ganancia intertrimestral de 0,18 pp en vivienda nueva libre y de 0,35 pp en vivienda nueva protegida.

En todas las comunidades autónomas las compraventas de vivienda usada alcanzan los mayores niveles de compraventas, situándose en todos los casos por encima del 70%. Los mayores porcentajes de compraventas de vivienda usada han correspondido a Comunidad Valenciana (87,72%), Extremadura (87,17%), Cataluña (85,44%) y Baleares (83,25%). En cuanto a los mayores porcentajes de compraventa de vivienda nueva, se han alcanzado en La Rioja (28,03%), Navarra (25,12%), Comunidad de Madrid (24,32%) y Canarias (23,08%).

Centrándose exclusivamente en la vivienda nueva protegida, las comunidades autónomas con mayores niveles porcentuales de compraventas de vivienda de esta naturaleza han sido Navarra (9,65%), Asturias (3,73%), Comunidad de Madrid (3,44%) y País Vasco (3,14%). En el extremo opuesto se sitúan cinco comunidades autónomas con pesos porcentuales por debajo del 1%.

El comportamiento durante el último trimestre desde un punto de vista territorial ha sido relativamente equilibrado ya que mientras en nueve comunidades autónomas los pesos de compraventas de vivienda usada han aumentado, en otras ocho ha sido la vivienda nueva la que ha presentado mejora en la distribución de compraventas. Las comunidades autónomas con mayores incrementos en vivienda usada han sido Navarra

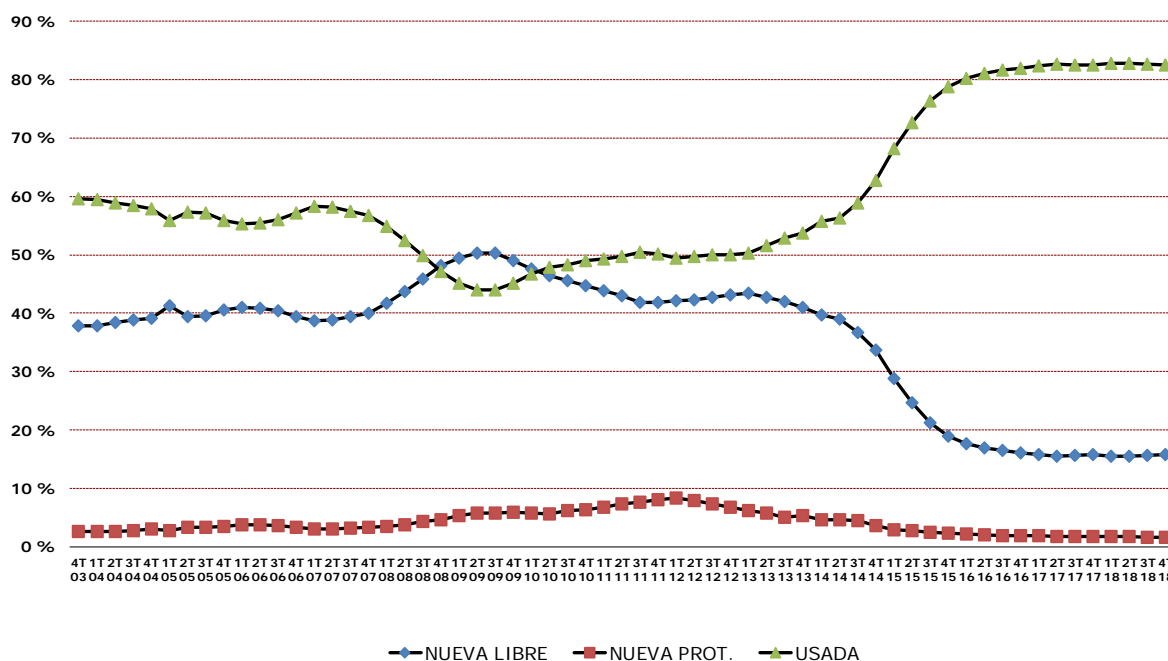
(4,19 pp), Cantabria (2,99 pp) y Asturias (2,44 pp), mientras que las mayores ganancias en peso de vivienda nueva ha correspondido a La Rioja (12,89 pp), País Vasco (4,35 pp) y Murcia (3,79 pp).

Por lo que respecta al conjunto del año 2018, la vivienda usada ha mantenido su notable presencia en el mercado de compraventas de vivienda, representando el 82,55% del total, resultado muy próximo al máximo histórico (82,78% 1T 2018), dando lugar a una notable estabilidad de resultados durante los tres últimos años, donde se ha tendido a consolidar esta estructura de resultados, con pequeñas oscilaciones intertrimestrales.

Por su parte, la vivienda nueva ha supuesto el 17,45% del total, con un 15,80% de peso en vivienda nueva libre y un 1,65% en vivienda nueva protegida.

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales, constatándose claramente la consolidación de resultados en las distintas modalidades de compraventas de vivienda analizadas, de modo que la vivienda usada durante los tres últimos años se ha situado próxima al 82% y la vivienda nueva se ha situado en cifras próximas al 18%. Las variaciones han sido mínimas durante los tres últimos años.

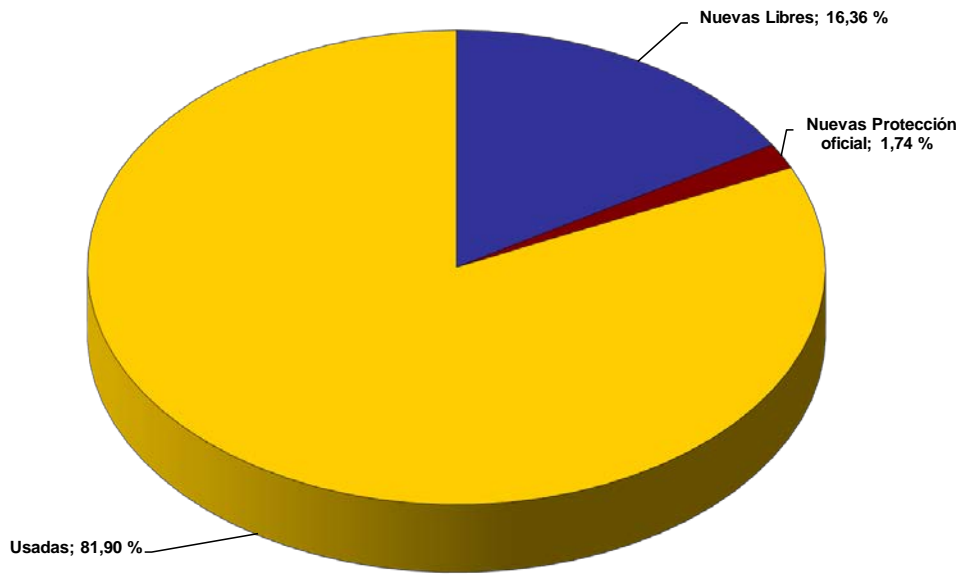
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda (resultados interanuales)



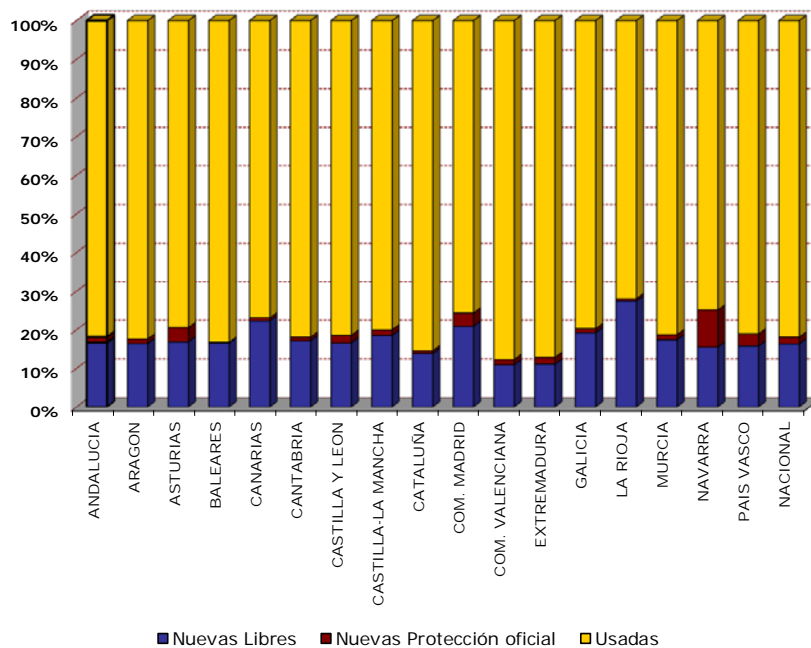
Tomando la evolución interanual a través de la comparación de resultados del cuarto trimestre de 2018 y el mismo trimestre de 2017, se observa una mejora algo más intensa en el peso de vivienda nueva (0,83 pp), con un incremento de 0,68 pp en vivienda nueva libre y de 0,15 pp en vivienda nueva protegida.

En base a todo este conjunto de resultados, lo más probable es que a lo largo de los próximos trimestres se mantenga la notable estabilidad de resultados, dando lugar, en todo caso, a ligeras mejoras en el peso de vivienda nueva libre como consecuencia de la favorable evolución de los visados e iniciaciones durante los últimos años, siendo absorbidas por el mercado con agilidad las nuevas promociones de vivienda promovidas durante los últimos años.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2018



Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2018

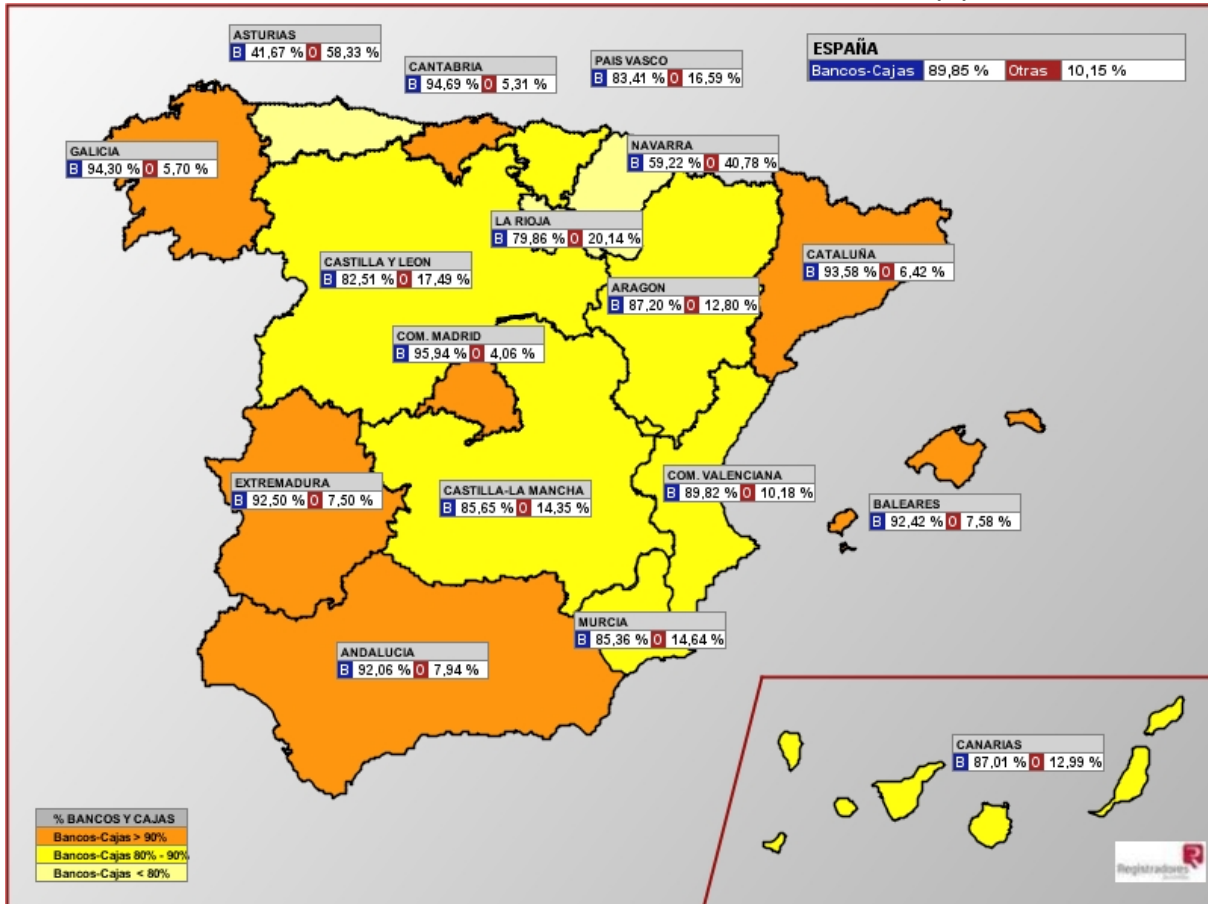


| Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2018 | Resultados absolutos (%) | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Nueva libre | Nueva protegida | Usada | Nueva libre | Nueva protegida | Usada |
| ANDALUCÍA | 16,69 % | 1,50 % | 81,81 % | 15,73 % | 1,63 % | 82,64 % |
| ARAGÓN | 16,42 % | 1,18 % | 82,40 % | 15,47 % | 1,36 % | 83,17 % |
| ASTURIAS | 16,85 % | 3,73 % | 79,42 % | 18,23 % | 4,28 % | 77,49 % |
| BALEARES | 16,57 % | 0,18 % | 83,25 % | 16,06 % | 0,17 % | 83,77 % |
| CANARIAS | 22,26 % | 0,82 % | 76,92 % | 20,44 % | 0,79 % | 78,77 % |
| CANTABRIA | 17,13 % | 0,96 % | 81,91 % | 16,97 % | 0,74 % | 82,29 % |
| CASTILLA Y LEÓN | 16,59 % | 1,96 % | 81,45 % | 16,49 % | 2,54 % | 80,97 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 18,52 % | 1,45 % | 80,03 % | 17,72 % | 1,90 % | 80,38 % |
| CATALUÑA | 13,85 % | 0,71 % | 85,44 % | 13,39 % | 1,21 % | 85,40 % |
| COM. MADRID | 20,88 % | 3,44 % | 75,68 % | 19,99 % | 2,16 % | 77,85 % |
| COM. VALENCIANA | 10,91 % | 1,37 % | 87,72 % | 11,61 % | 1,13 % | 87,26 % |
| EXTREMADURA | 11,10 % | 1,73 % | 87,17 % | 8,30 % | 2,60 % | 89,10 % |
| GALICIA | 19,23 % | 1,03 % | 79,74 % | 20,25 % | 0,94 % | 78,81 % |
| LA RIOJA | 27,39 % | 0,64 % | 71,97 % | 21,07 % | 0,78 % | 78,15 % |
| MURCIA | 17,38 % | 1,35 % | 81,27 % | 15,18 % | 1,22 % | 83,60 % |
| NAVARRA | 15,47 % | 9,65 % | 74,88 % | 17,13 % | 6,77 % | 76,10 % |
| PAÍS VASCO | 15,78 % | 3,14 % | 81,08 % | 14,80 % | 3,27 % | 81,93 % |
| NACIONAL | 16,36 % | 1,74 % | 81,90 % | 15,80 % | 1,65 % | 82,55 % |

| Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2018 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|------------------------|-----------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| | Nueva libre | Nueva protegida | Usada | Nueva libre | Nueva protegida | Usada |
| ANDALUCÍA | 0,72 % | -0,08 % | -0,64 % | -1,29 % | 0,28 % | 1,01 % |
| ARAGÓN | -0,16 % | -0,23 % | 0,39 % | 0,42 % | -0,65 % | 0,23 % |
| ASTURIAS | -2,53 % | 0,09 % | 2,44 % | 0,64 % | -0,54 % | -0,10 % |
| BALEARES | 1,71 % | 0,04 % | -1,75 % | -1,09 % | 0,07 % | 1,02 % |
| CANARIAS | 2,69 % | 0,11 % | -2,80 % | 1,70 % | -0,03 % | -1,67 % |
| CANTABRIA | -3,34 % | 0,35 % | 2,99 % | -0,87 % | 0,03 % | 0,84 % |
| CASTILLA Y LEÓN | -1,16 % | 0,20 % | 0,96 % | -1,04 % | -0,79 % | 1,83 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | -1,14 % | -1,15 % | 2,29 % | 2,27 % | -0,02 % | -2,25 % |
| CATALUÑA | 0,30 % | -0,07 % | -0,23 % | 1,43 % | 0,07 % | -1,50 % |
| COM. MADRID | -0,05 % | 2,19 % | -2,14 % | 1,06 % | -0,30 % | -0,76 % |
| COM. VALENCIANA | -1,61 % | 0,28 % | 1,33 % | -0,90 % | -0,12 % | 1,02 % |
| EXTREMADURA | 2,96 % | -3,80 % | 0,84 % | 1,74 % | -0,19 % | -1,55 % |
| GALICIA | -0,72 % | 0,35 % | 0,37 % | -2,67 % | -0,28 % | 2,95 % |
| LA RIOJA | 12,94 % | -0,05 % | -12,89 % | 3,40 % | -0,84 % | -2,56 % |
| MURCIA | 3,60 % | 0,19 % | -3,79 % | 0,85 % | 0,15 % | -1,00 % |
| NAVARRA | -6,81 % | 2,62 % | 4,19 % | 2,14 % | 1,09 % | -3,23 % |
| PAÍS VASCO | 2,73 % | 1,62 % | -4,35 % | -0,90 % | 0,12 % | 0,78 % |
| NACIONAL | 0,18 % | 0,35 % | -0,53 % | 0,09 % | -0,04 % | -0,05 % |

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 4º TRIMESTRE 2018



Otras entidades financieras han presentado una ligera mejora de cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario con respecto a Bancos en el cuarto trimestre del año. Concretamente han ganado 0,98 pp, dando lugar a la correspondiente reducción en Bancos. De este modo, en el cuarto trimestre, el 89,85% de los nuevos créditos hipotecarios han sido concedidos por Bancos y el 10,15% por Otras entidades financieras.

En dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas los Bancos han alcanzado una mayor cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario. La excepción ha sido Asturias con una cuota de mercado en Otras entidades financieras del 58,33%. Tras ella han destacado en concesión de nuevo crédito hipotecario por Otras entidades financieras Navarra (40,78%), La Rioja (20,14%) y Castilla y León (17,49%). Por el contrario, la mayor cuota de mercado en Bancos se ha alcanzado en Comunidad de Madrid (95,94%), Cantabria (94,69%), Galicia (94,30%) y Cataluña (93,58%).

Para el conjunto de 2018 la cuota de mercado de Bancos ha sido más elevada, concretamente del 90,75%, quedando Otras entidades financieras en el 9,25% de los nuevos créditos hipotecarios concedidos. Para este periodo anual en todas las comunidades autónomas los Bancos han alcanzado la mayor cuota de mercado, presentando los resultados más destacados en Comunidad de Madrid (96,51%), Galicia (94,61%) y Cantabria (94,41%). Por su parte, Otras entidades financieras han obtenido su mayor cuota de mercado en Navarra (40,98%), Asturias (36,87%), La Rioja (25,22%) y País Vasco (20,21%).

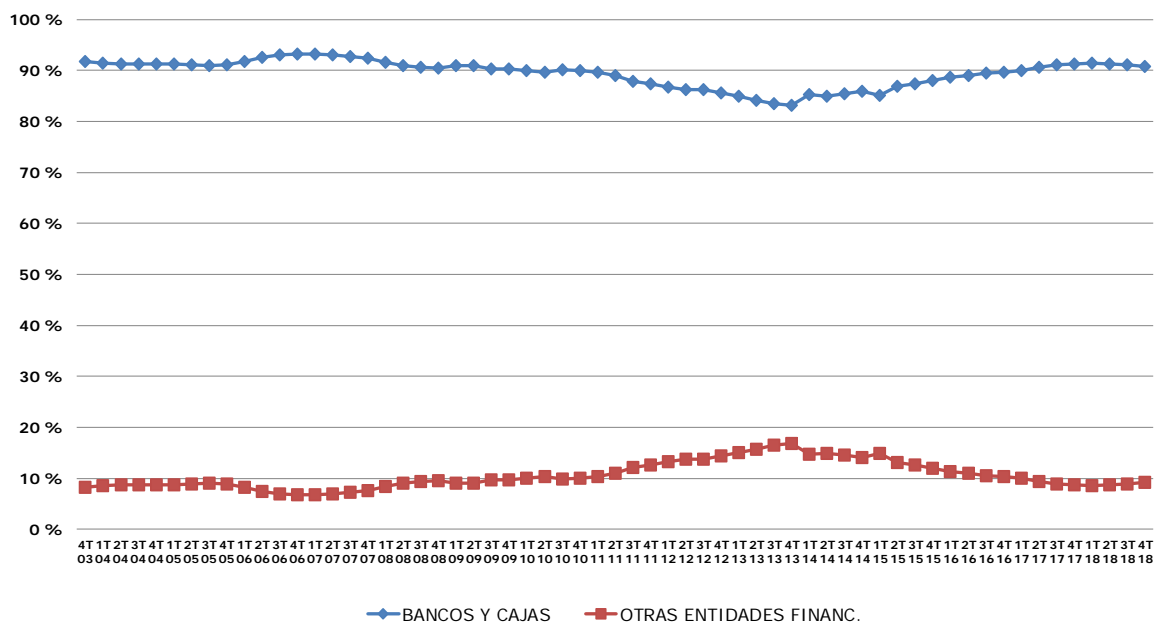
Durante el año 2018, con respecto a 2017, Otras entidades financieras han mejorado su cuota de mercado en 0,54 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Bancos. Ha existido un predominio de comunidades autónomas con mejoras de cuota de mercado en Otras entidades financieras (doce), mientras que únicamente en cinco han sido los Bancos los que han ganado cuota de mercado. Las comunidades autónomas con una

mejora más destacada por parte de Otras entidades financieras han sido Asturias (17,41 pp), Navarra (5,80 pp), Murcia (3,68 pp) y La Rioja (3,28 pp).

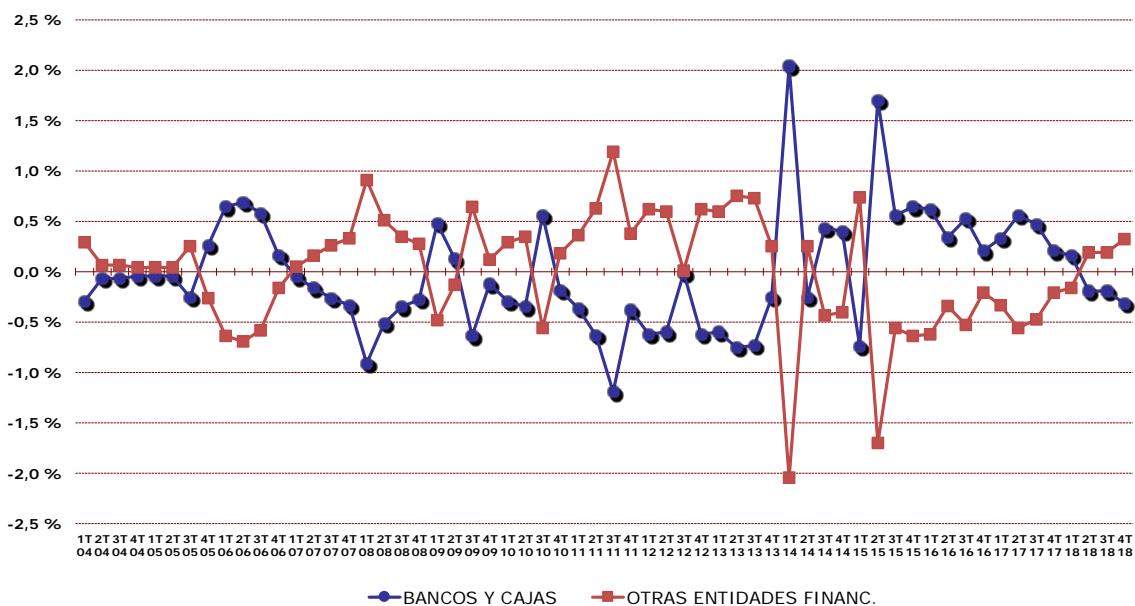
La comparación directa de los resultados del cuarto trimestre de 2018 con el mismo trimestre de 2017 proporcionan una mejora todavía más intensa por parte de Otras entidades financieras, concretamente de 1,38 pp.

La evolución de los resultados, mostrados en los dos siguientes gráficos, proporciona la existencia de una notable estabilidad durante los dos últimos años. Durante los últimos trimestres se aprecia una cierta tendencia a la mejora de la posición de Otras entidades financieras, pero dentro de cuantías muy próximas a un 90% de Bancos y 10% de Otras entidades financieras.

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



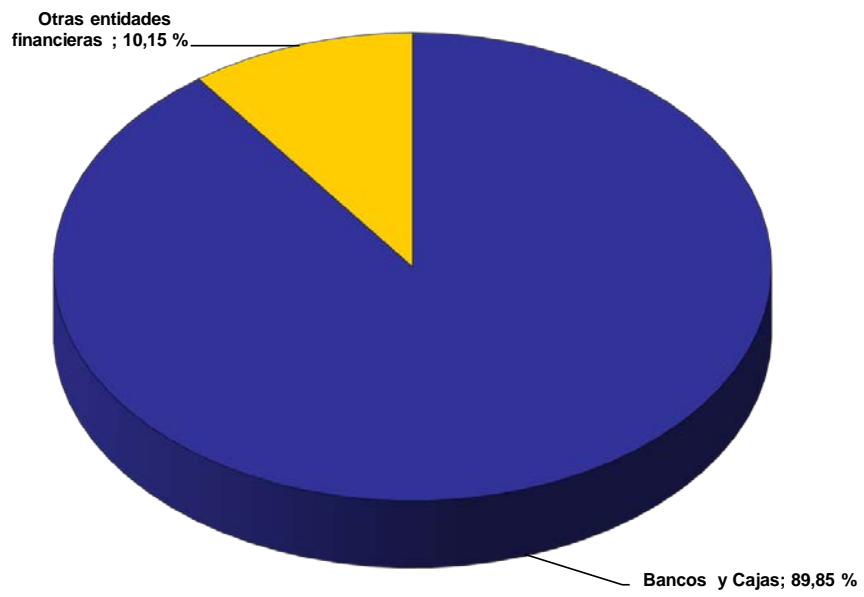
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2018 | Resultados absolutos (%) | | | |
|---|--------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | Interanuales | |
| | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | |
| ANDALUCÍA | 92,06 % | 7,94 % | 90,90 % | 9,10 % |
| ARAGÓN | 87,20 % | 12,80 % | 89,87 % | 10,13 % |
| ASTURIAS | 41,67 % | 58,33 % | 63,13 % | 36,87 % |
| BALEARES | 92,42 % | 7,58 % | 93,14 % | 6,86 % |
| CANARIAS | 87,01 % | 12,99 % | 89,96 % | 10,04 % |
| CANTABRIA | 94,69 % | 5,31 % | 94,41 % | 5,59 % |
| CASTILLA Y LEÓN | 82,51 % | 17,49 % | 85,46 % | 14,54 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 85,65 % | 14,35 % | 84,80 % | 15,20 % |
| CATALUÑA | 93,58 % | 6,42 % | 93,38 % | 6,62 % |
| COM. MADRID | 95,94 % | 4,06 % | 96,51 % | 3,49 % |
| COM. VALENCIANA | 89,82 % | 10,18 % | 89,96 % | 10,04 % |
| EXTREMADURA | 92,50 % | 7,50 % | 92,13 % | 7,87 % |
| GALICIA | 94,30 % | 5,70 % | 94,61 % | 5,39 % |
| LA RIOJA | 79,86 % | 20,14 % | 74,78 % | 25,22 % |
| MURCIA | 85,36 % | 14,64 % | 83,40 % | 16,60 % |
| NAVARRA | 59,22 % | 40,78 % | 59,02 % | 40,98 % |
| PAÍS VASCO | 83,41 % | 16,59 % | 79,79 % | 20,21 % |
| NACIONAL | 89,85 % | 10,15 % | 90,75 % | 9,25 % |

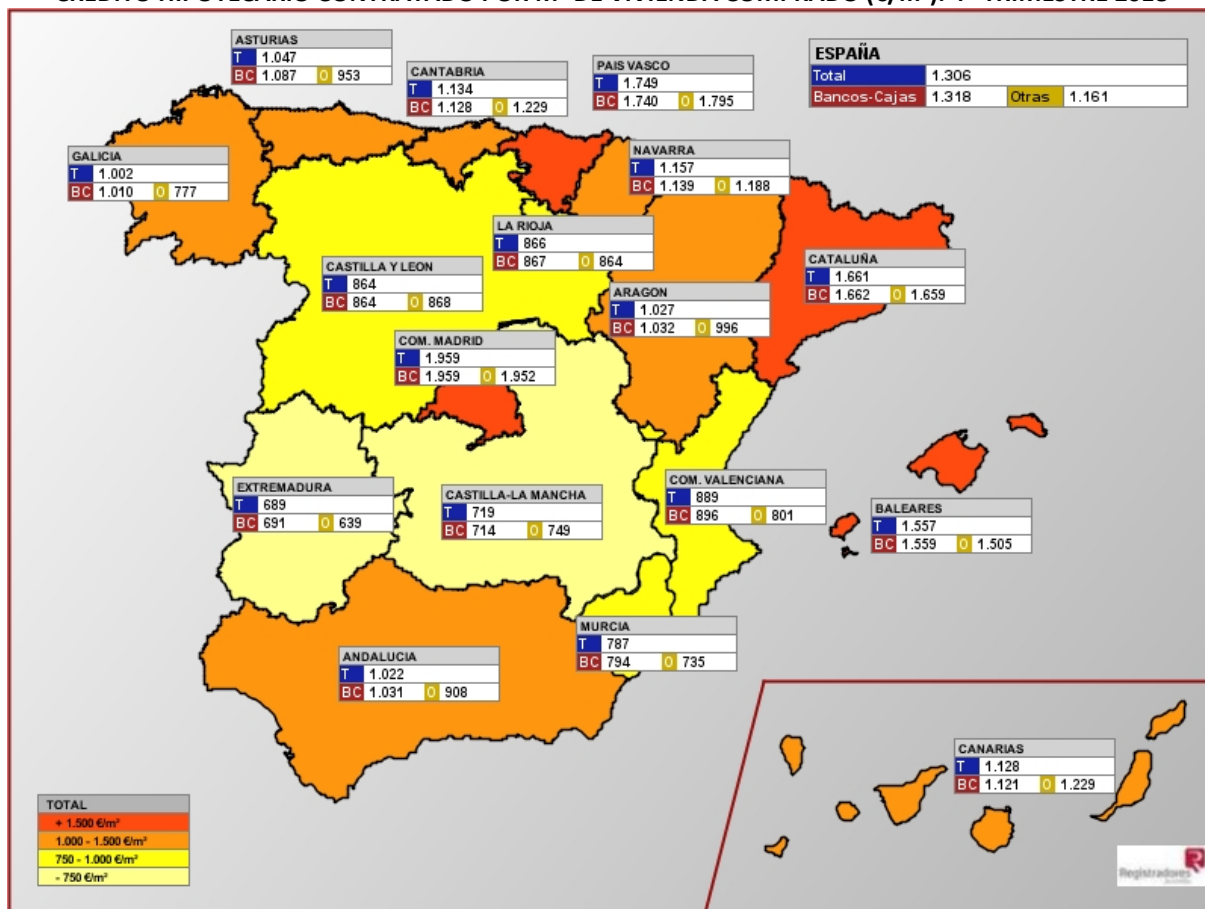
| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2018 | Tasas de variación (%) | | | |
|---|------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Intertrimestrales | | Interanuales | |
| | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | |
| ANDALUCÍA | 3,17 % | -3,17 % | -1,15 % | 1,15 % |
| ARAGÓN | -0,71 % | 0,71 % | 2,97 % | -2,97 % |
| ASTURIAS | -39,53 % | 39,53 % | -17,41 % | 17,41 % |
| BALEARES | -2,79 % | 2,79 % | -1,31 % | 1,31 % |
| CANARIAS | -4,20 % | 4,20 % | -0,55 % | 0,55 % |
| CANTABRIA | 0,34 % | -0,34 % | -0,39 % | 0,39 % |
| CASTILLA Y LEÓN | -4,72 % | 4,72 % | -0,71 % | 0,71 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 2,02 % | -2,02 % | 1,30 % | -1,30 % |
| CATALUÑA | -0,93 % | 0,93 % | 1,38 % | -1,38 % |
| COM. MADRID | -0,24 % | 0,24 % | -0,46 % | 0,46 % |
| COM. VALENCIANA | 0,91 % | -0,91 % | -1,27 % | 1,27 % |
| EXTREMADURA | 1,66 % | -1,66 % | 0,27 % | -0,27 % |
| GALICIA | 1,02 % | -1,02 % | -0,30 % | 0,30 % |
| LA RIOJA | 17,72 % | -17,72 % | -3,28 % | 3,28 % |
| MURCIA | 2,75 % | -2,75 % | -3,68 % | 3,68 % |
| NAVARRA | -3,25 % | 3,25 % | -5,80 % | 5,80 % |
| PAÍS VASCO | 3,34 % | -3,34 % | 0,74 % | -0,74 % |
| NACIONAL | -0,98 % | 0,98 % | -0,54 % | 0,54 % |

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º 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). 4º TRIMESTRE 2018



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado intensifica su crecimiento. Los 1.306 €/m² del cuarto trimestre han supuesto un crecimiento con respecto al trimestre precedente del 1,95%. El crecimiento del precio de la vivienda y la reactivación del mercado hipotecario siguen favoreciendo este aumento.

El resultado medio en Bancos ha sido de 1.318 €/m², manteniendo la tradicional distancia con Otras entidades financieras (1.161 €/m²). Ambas agrupaciones han presentado importantes incrementos intertrimestrales, destacando Otras entidades financieras con un aumento del 2,47%, por encima del 1,85% de Bancos.

Las diferencias territoriales son notables, alcanzando los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado Comunidad de Madrid (1.959 €/m²), País Vasco (1.749 €/m²), Cataluña (1.661 €/m²) y Baleares (1.557 €/m²). En el extremo opuesto, a una notable distancia, con las menores cuantías de endeudamiento, se sitúan Extremadura (689 €/m²), Castilla-La Mancha (719 €/m²) y Murcia (787 €/m²).

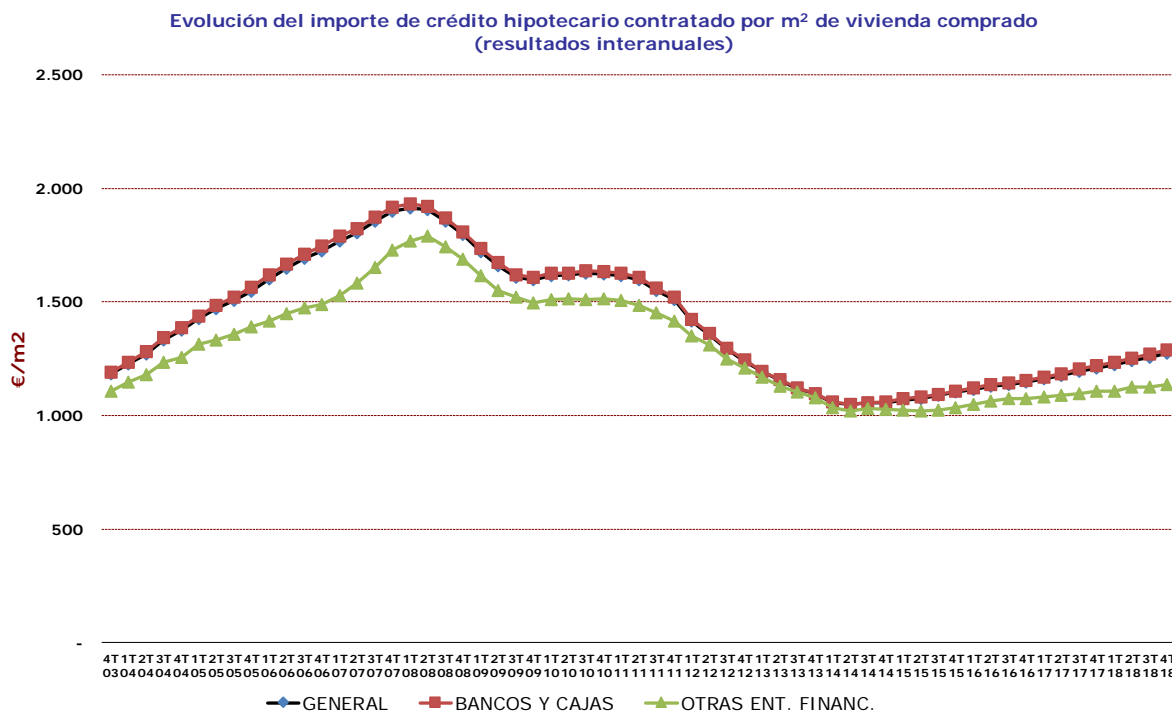
Los incrementos de endeudamiento también se han generalizado geográficamente, con once comunidades autónomas con aumentos con respecto al trimestre precedente, destacando Comunidad de Madrid (4,37%), Asturias (4,18%), Murcia (3,55%) y Cataluña (3,10%). Por el contrario, cinco comunidades autónomas han contado con descensos.

El año 2018 se ha completado con un endeudamiento hipotecario por metro cuadrado medio de 1.275 €/m², incrementándose un 5,37% con respecto a 2017, constatando la citada intensidad en el aumento del endeudamiento hipotecario, en línea con el precio de la vivienda.

En este caso Bancos han presentado un resultado de 1.288 €/m² y Otras entidades financieras 1.135 €/m², dando lugar a incrementos interanuales en ambos casos, siendo especialmente destacable el crecimiento del 5,66% en Bancos, muy por encima del 2.53% de Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado durante el último año han sido Comunidad de Madrid (1.870 €/m²), País Vasco (1.711 €/m²), Baleares (1.658 €/m²) y Cataluña (1.611 €/m²), quedando como comunidades autónomas con menores niveles de endeudamiento hipotecario Extremadura (672 €/m²), Castilla – La Mancha (711 €/m²) y Murcia (760 €/m²).

Los mayores incrementos anuales de endeudamiento hipotecario se han producido en Baleares (13,87%), Comunidad de Madrid (7,35%), Canarias (7,24%) y Cataluña (6,55%). La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) han presentado crecimientos del endeudamiento hipotecario con respecto al año precedente.



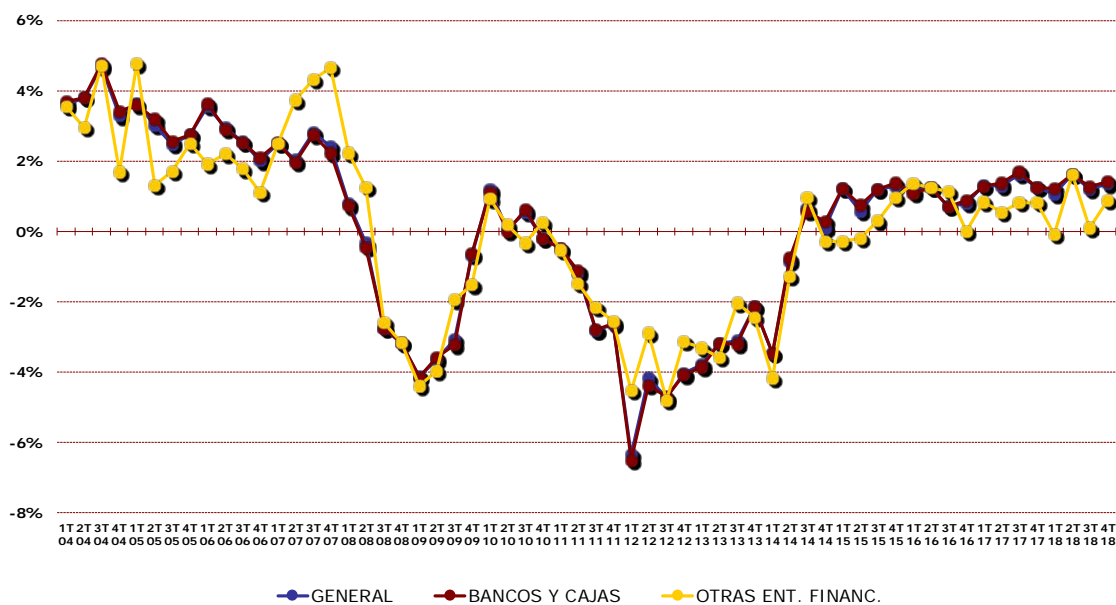
La comparación de resultados del cuarto trimestre de 2018 con el mismo trimestre de 2017 proporciona una intensidad del crecimiento del endeudamiento hipotecario todavía mayor, con una tasa de crecimiento del 6,35%, con un 6,38% en Bancos y un 4,50% en Otras entidades financieras.

Tal y como se muestra con claridad en los gráficos de evolución de resultados, la tendencia es evidentemente alcista. Mientras exista una continuidad en el alza de los precios de la vivienda, los niveles de endeudamiento hipotecario tendrán que incrementarse.

Esta situación, lógicamente no es sostenible en el tiempo, y las primeras muestras de reducción de la demanda que se vienen produciendo deberían llevar a un comportamiento de los precios de la vivienda mucho más acompasado con la realidad económica existente, dando lugar a una moderación de dichas tasas que, en consecuencia, producirían una moderación del endeudamiento hipotecario.

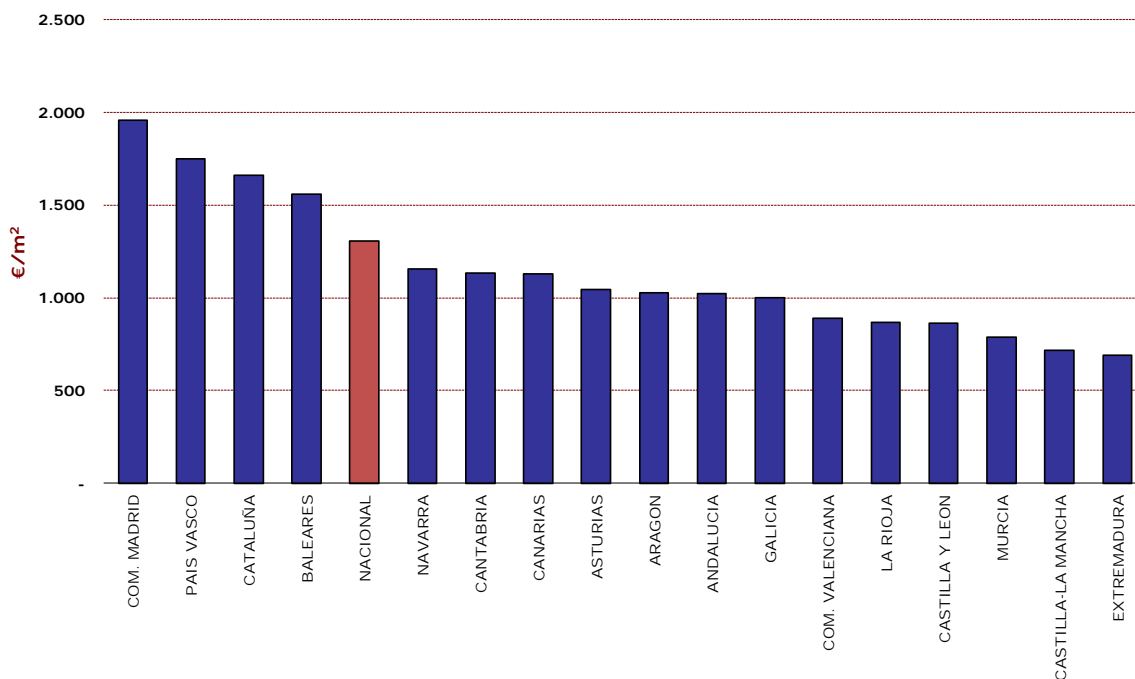
Los niveles de riesgo del crédito, asociados a la capacidad de pago del deudor y al valor del bien inmueble que constituye el subyacente, pueden verse afectados. Sin duda, una recuperación del precio de la vivienda fue más que necesario tras el intenso ajuste, en la medida que ayudó a que la demanda asumiese el mensaje de que el precio había dejado de bajar, facilitando la intensificación de las compraventas. Sin embargo, en la actual coyuntura, la demanda no es insensible a cualquier incremento del precio y el mercado hipotecario tampoco.

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

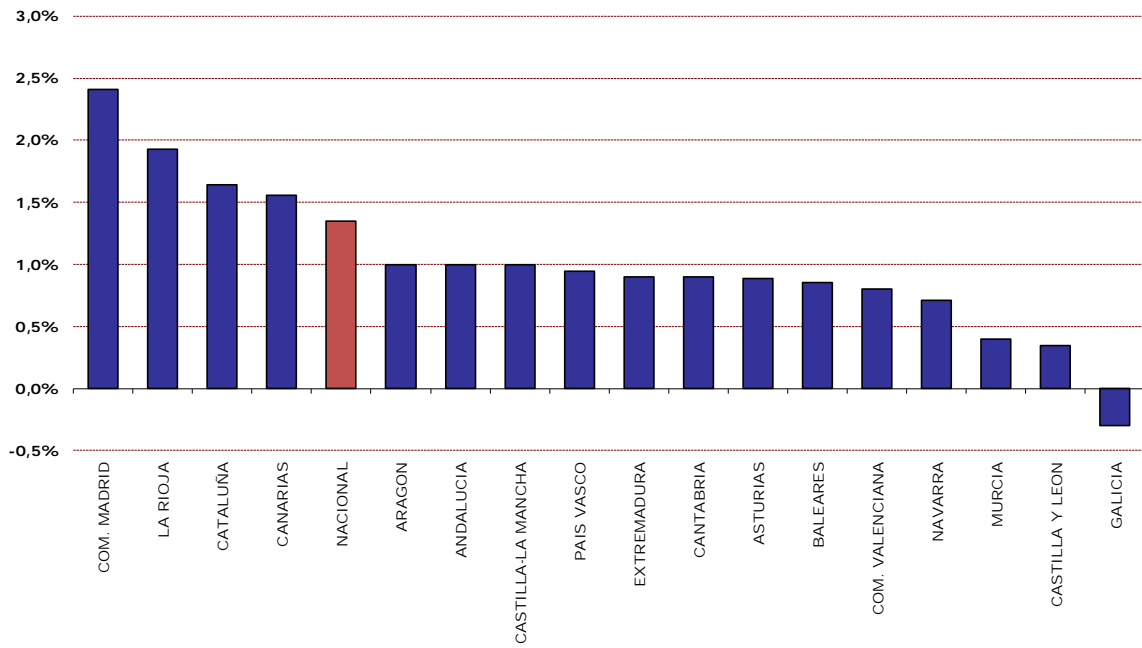


| Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2018 | Resultados absolutos (€/m ²) | | | | | |
|--|--|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCÍA | 1.022 | 1.031 | 908 | 1.013 | 1.021 | 911 |
| ARAGÓN | 1.027 | 1.032 | 996 | 1.011 | 1.019 | 956 |
| ASTURIAS | 1.047 | 1.087 | 953 | 1.025 | 1.052 | 956 |
| BALEARES | 1.557 | 1.559 | 1.505 | 1.658 | 1.659 | 1.630 |
| CANARIAS | 1.128 | 1.121 | 1.229 | 1.111 | 1.112 | 1.092 |
| CANTABRIA | 1.134 | 1.128 | 1.229 | 1.125 | 1.119 | 1.240 |
| CASTILLA Y LEÓN | 864 | 864 | 868 | 868 | 872 | 836 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 719 | 714 | 749 | 711 | 707 | 732 |
| CATALUÑA | 1.661 | 1.662 | 1.659 | 1.611 | 1.615 | 1.537 |
| COM. MADRID | 1.959 | 1.959 | 1.952 | 1.870 | 1.872 | 1.834 |
| COM. VALENCIANA | 889 | 896 | 801 | 879 | 885 | 809 |
| EXTREMADURA | 689 | 691 | 639 | 672 | 674 | 648 |
| GALICIA | 1.002 | 1.010 | 777 | 1.007 | 1.014 | 812 |
| LA RIOJA | 866 | 867 | 864 | 845 | 833 | 916 |
| MURCIA | 787 | 794 | 735 | 760 | 768 | 710 |
| NAVARRA | 1.157 | 1.139 | 1.188 | 1.130 | 1.114 | 1.159 |
| PAÍS VASCO | 1.749 | 1.740 | 1.795 | 1.711 | 1.711 | 1.712 |
| NACIONAL | 1.306 | 1.318 | 1.161 | 1.275 | 1.288 | 1.135 |

| Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º 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 | 78,25 | 79,45 | -1,16% | -1,25% | -0,33% | 4,97% | 5,04% | 3,52% |
| ARAGÓN | 78,64 | 79,29 | 0,79% | 0,88% | 1,22% | 1,40% | 1,19% | 4,25% |
| ASTURIAS | 80,17 | 80,39 | 4,18% | 4,02% | 7,32% | 1,49% | 2,53% | -1,44% |
| BALEARES | 119,22 | 130,04 | -8,95% | -8,83% | -13,36% | 13,87% | 13,94% | 12,80% |
| CANARIAS | 86,37 | 87,14 | 0,27% | -0,36% | 9,34% | 7,24% | 7,54% | 2,92% |
| CANTABRIA | 86,83 | 88,24 | 0,00% | -0,27% | 3,19% | 1,44% | 0,63% | 18,43% |
| CASTILLA Y LEÓN | 66,16 | 68,08 | -1,26% | -1,71% | 2,36% | 1,17% | 1,51% | -1,07% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 55,05 | 55,76 | -0,83% | -1,24% | 2,04% | 1,86% | 1,29% | 5,32% |
| CATALUÑA | 127,18 | 126,35 | 3,10% | 2,91% | 7,45% | 6,55% | 6,18% | 10,02% |
| COM. MADRID | 150,00 | 146,67 | 4,37% | 4,20% | 8,63% | 7,35% | 7,22% | 11,56% |
| COM. VALENCIANA | 68,07 | 68,94 | 0,23% | 0,34% | -1,35% | 4,52% | 4,73% | 1,89% |
| EXTREMADURA | 52,76 | 52,71 | 2,38% | 1,92% | 6,15% | 1,97% | 1,97% | 4,52% |
| GALICIA | 76,72 | 78,98 | -1,47% | -1,56% | -5,93% | -1,37% | -1,17% | -2,29% |
| LA RIOJA | 66,31 | 66,27 | 1,88% | 5,86% | -15,63% | 2,80% | 2,97% | 2,81% |
| MURCIA | 60,26 | 59,61 | 3,55% | 3,12% | 3,96% | 1,06% | 1,19% | 2,45% |
| NAVARRA | 88,59 | 88,63 | 2,21% | 1,97% | 2,24% | 3,76% | 4,40% | 2,11% |
| PAÍS VASCO | 133,92 | 134,20 | 2,10% | 1,16% | 6,47% | 4,08% | 4,14% | 4,07% |
| NACIONAL | 100,00 | 100,00 | 1,95% | 1,85% | 2,47% | 5,37% | 5,66% | 2,53% |

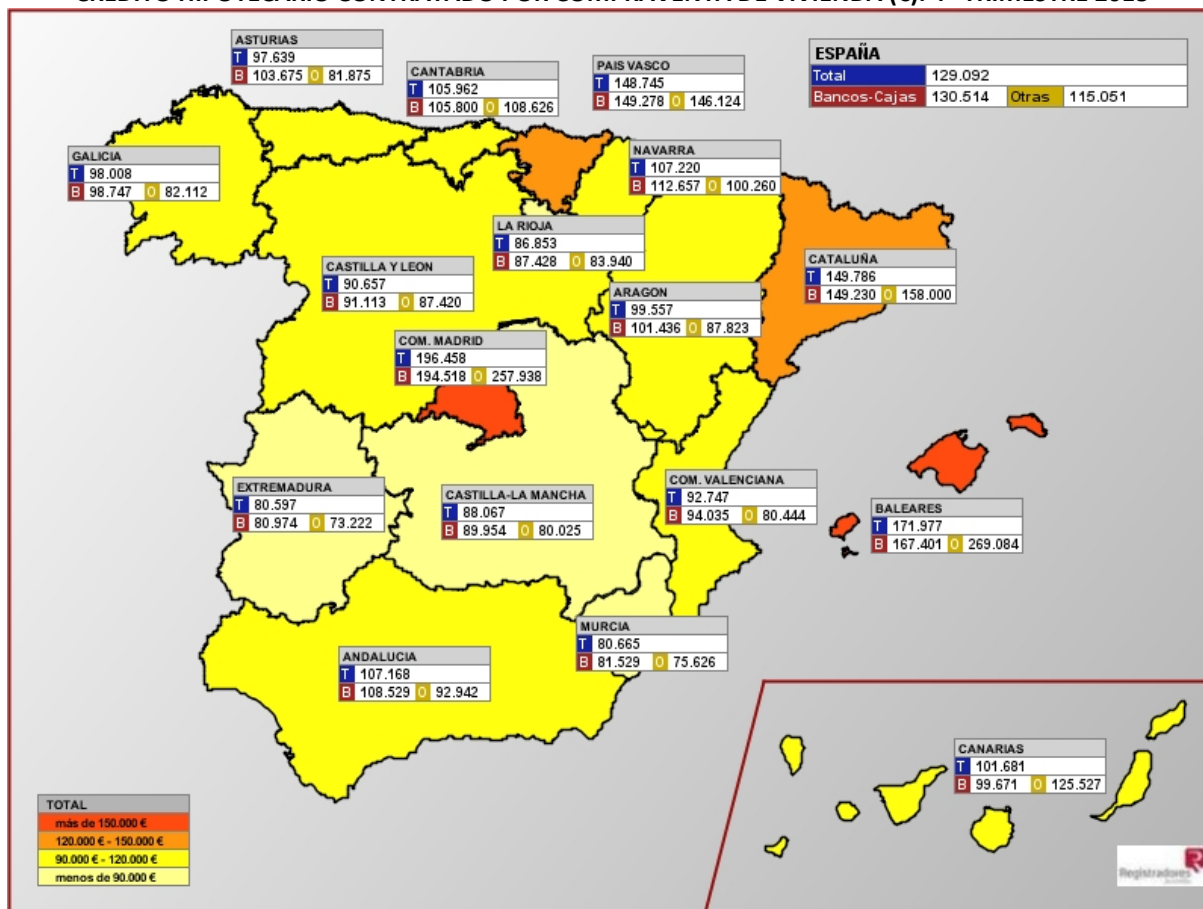
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2018

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2018



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2018



La tendencia alcista del endeudamiento hipotecario también se ha constatado en el endeudamiento hipotecario por vivienda, con un crecimiento del 2,79% con respecto al trimestre precedente. El resultado medio del cuarto trimestre ha sido de 129.092 €, claramente por encima de los 125.592 € del tercer trimestre, que también había presentado un fuerte crecimiento intertrimestral (3,01%). De hecho, supone el sexto trimestre consecutivo con crecimientos intertrimestrales del endeudamiento hipotecario por vivienda.

Los Bancos han presentado un endeudamiento hipotecario medio por vivienda de 130.514 €, manteniendo su tradicional diferencial con respecto a Otras entidades financieras, con niveles de endeudamiento más bajos (115.051 €). En ambos casos se ha producido un importante incremento intertrimestral, especialmente en Otras entidades financieras, con una tasa del 6,22%, frente al 2,34% de Bancos.

Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda se han alcanzado en Comunidad de Madrid (196.458 €), Baleares (171.977 €), Cataluña (149.786 €) y País Vasco (148.745 €), siendo las únicas que superan la media nacional, a una notable distancia del resto de comunidades autónomas. Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda se han alcanzado en Extremadura (80.597 €), Murcia (80.665 €) y La Rioja (86.853 €).

En once comunidades autónomas se han producido incrementos intertrimestrales del endeudamiento hipotecario por vivienda, alcanzando las mayores tasas de crecimiento en Asturias (7,90%), Cataluña (5,74%), Aragón (5,67%) y País Vasco (5,59%). En seis comunidades autónomas ha descendido el importe medio, obteniéndose los mayores descensos en La Rioja (-17,50%), Baleares (-8,85%) y Castilla-La Mancha (-4,91%).

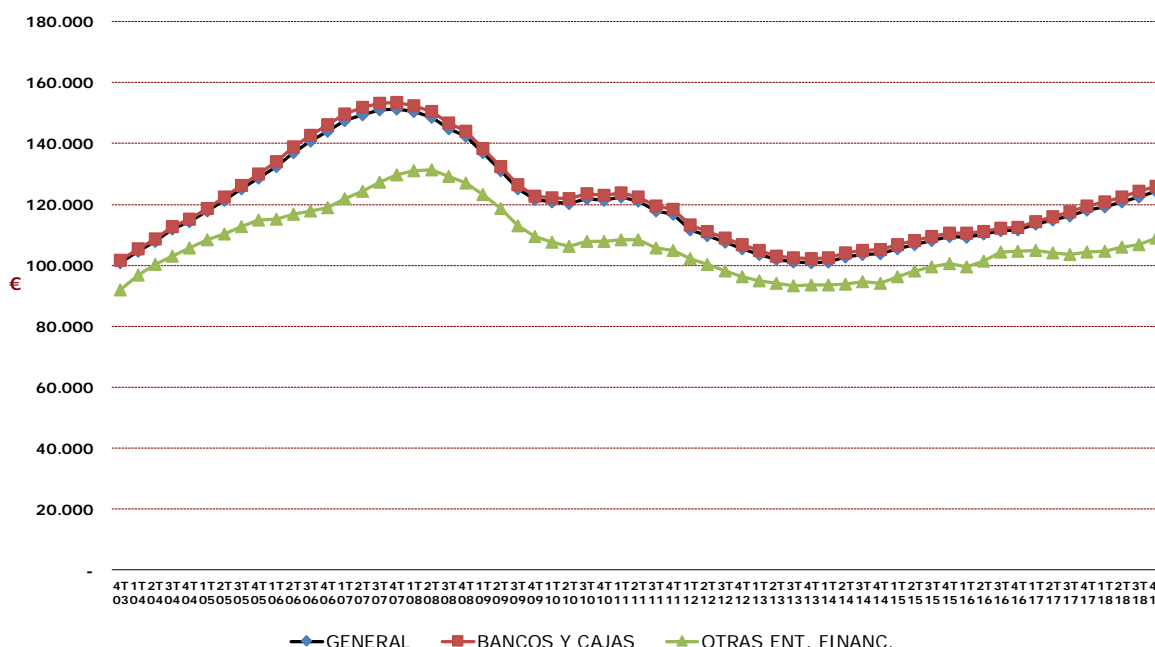
En 2018 el endeudamiento hipotecario medio por vivienda ha sido de 124.333 €, incrementándose un 5,34% con respecto a 2017, en línea con el ritmo de crecimiento del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado y el incremento del precio de la vivienda.

Los Bancos han presentado un resultado medio de 125.975 € y Otras entidades financieras de 108.899 €. En ambos casos se han producido importantes incrementos interanuales, con tasas relativamente próximas: 5,43% Bancos y 4,45% Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario durante el último año han sido Comunidad de Madrid (192.237 €), Baleares (173.937 €), Cataluña (143.759 €) y País Vasco (140.973 €), que vuelven a ser nuevamente las únicas que superan la media nacional, constatando la asimetría de resultados entre comunidades autónomas, con diez comunidades autónomas con niveles hipotecarios por debajo de 100.000 € por vivienda, encabezados por Extremadura (78.159 €) y Murcia (78.970 €).

Quince comunidades autónomas han presentado incrementos interanuales del endeudamiento hipotecario por vivienda, encabezadas por Baleares (14,11%), Comunidad Valenciana (7,18%), La Rioja (6,49%) y País Vasco (5,95%).

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

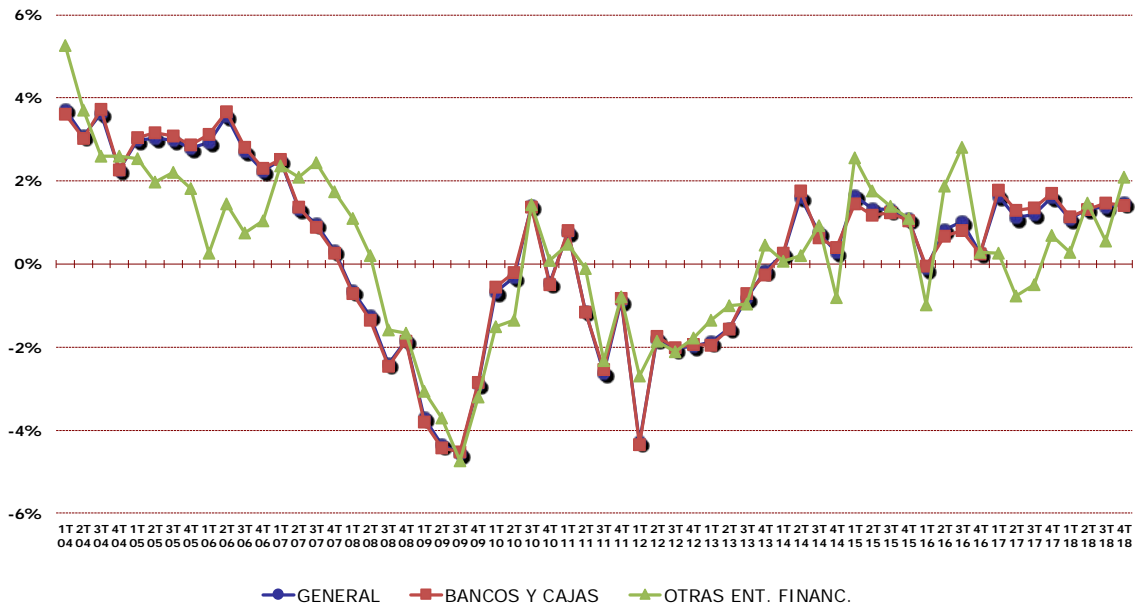


El endeudamiento hipotecario del cuarto trimestre de 2018, comparado con el resultado del mismo trimestre de 2017, proporciona un incremento del 6,74%, dando lugar a un incremento interanual algo más intenso que el mostrado a través de la obtención de esta tasa con resultados medios anuales. En Bancos el incremento ha sido del 6,41% y en Otras entidades financieras del 9,99%.

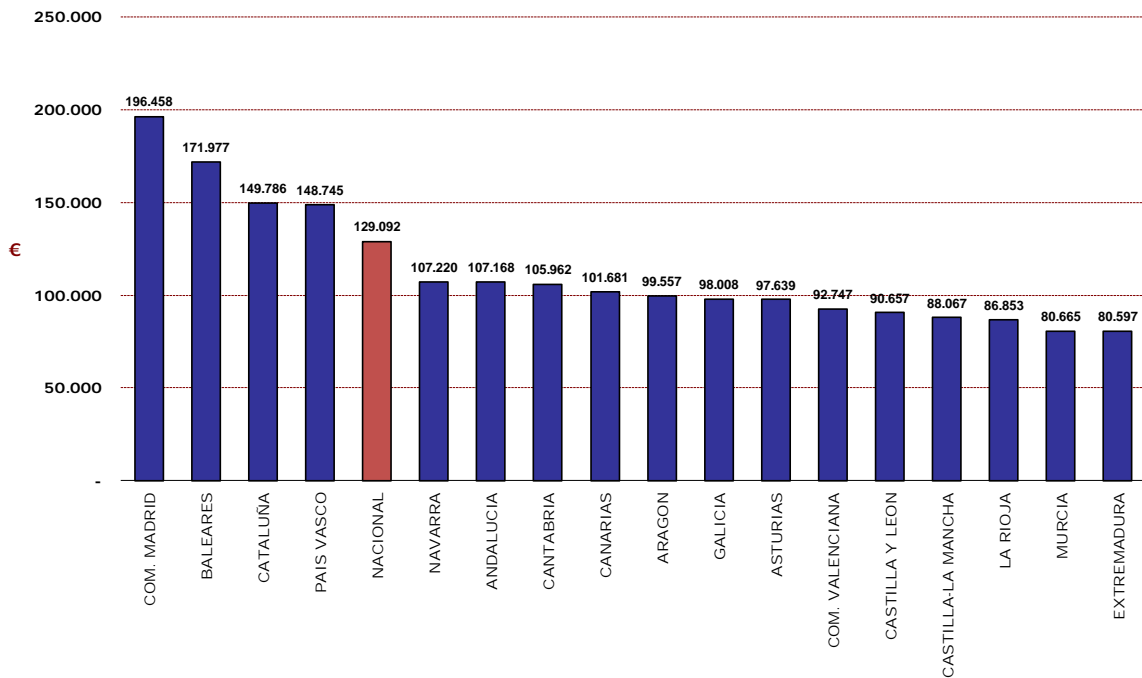
Los gráficos de evolución de resultados muestran una clara tendencia alcista, ratificada con los niveles de endeudamiento hipotecario del último trimestre. Tal y como hemos indicado en el apartado anterior, los motivos están en el crecimiento del precio de la vivienda y en la reactivación del mercado hipotecario.

Insistimos en el hecho de que los niveles de renta de los compradores no están obteniendo ganancias equivalentes al incremento del endeudamiento hipotecario. En consecuencia, de persistir esta intensidad en el crecimiento del endeudamiento hipotecario por vivienda el riesgo asumido por las entidades financieras se incrementará.

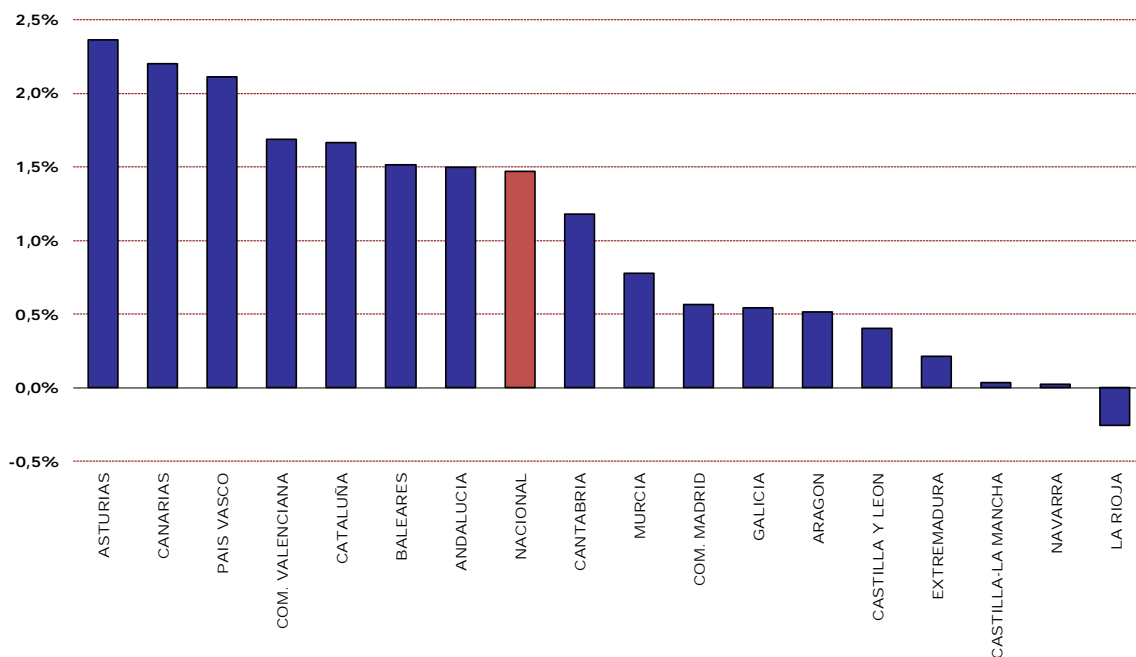
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2018



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2018



| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2018 | Resultados absolutos (€) | | | | | |
|--|--------------------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| ANDALUCÍA | 107.168 | 108.529 | 92.942 | 103.826 | 105.269 | 90.620 |
| ARAGÓN | 99.557 | 101.436 | 87.823 | 96.601 | 98.630 | 84.395 |
| ASTURIAS | 97.639 | 103.675 | 81.875 | 93.583 | 97.073 | 83.958 |
| BALEARES | 171.977 | 167.401 | 269.084 | 173.937 | 171.538 | 229.682 |
| CANARIAS | 101.681 | 99.671 | 125.527 | 91.511 | 90.290 | 107.104 |
| CANTABRIA | 105.962 | 105.800 | 108.626 | 103.593 | 103.709 | 101.728 |
| CASTILLA Y LEÓN | 90.657 | 91.113 | 87.420 | 91.476 | 92.041 | 87.308 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 88.067 | 89.954 | 80.025 | 88.646 | 89.089 | 86.341 |
| CATALUÑA | 149.786 | 149.230 | 158.000 | 143.759 | 144.286 | 136.410 |
| COM. MADRID | 196.458 | 194.518 | 257.938 | 192.237 | 191.931 | 201.142 |
| COM. VALENCIANA | 92.747 | 94.035 | 80.444 | 90.959 | 91.024 | 90.336 |
| EXTREMADURA | 80.597 | 80.974 | 73.222 | 78.159 | 78.795 | 69.363 |
| GALICIA | 98.008 | 98.747 | 82.112 | 95.823 | 96.506 | 79.748 |
| LA RIOJA | 86.853 | 87.428 | 83.940 | 91.931 | 86.148 | 114.310 |
| MURCIA | 80.665 | 81.529 | 75.626 | 78.970 | 80.406 | 71.552 |
| NAVARRA | 107.220 | 112.657 | 100.260 | 107.998 | 108.166 | 107.743 |
| PAÍS VASCO | 148.745 | 149.278 | 146.124 | 140.973 | 141.717 | 138.000 |
| NACIONAL | 129.092 | 130.514 | 115.051 | 124.333 | 125.975 | 108.899 |

| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º 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 | 83,02 | 83,51 | 2,25% | 1,18% | 7,25% | 5,62% | 6,35% | -0,23% |
| ARAGÓN | 77,12 | 77,70 | 5,67% | 5,99% | 4,86% | -2,70% | -2,01% | -5,38% |
| ASTURIAS | 75,64 | 75,27 | 7,90% | 9,65% | 5,29% | 5,01% | 6,79% | -0,44% |
| BALEARES | 133,22 | 139,90 | -8,85% | -10,00% | 2,18% | 14,11% | 12,96% | 41,58% |
| CANARIAS | 78,77 | 73,60 | 2,93% | 1,18% | 22,94% | 4,99% | 5,00% | 6,51% |
| CANTABRIA | 82,08 | 83,32 | 2,99% | 3,42% | -3,65% | -0,19% | -0,52% | 6,91% |
| CASTILLA Y LEÓN | 70,23 | 73,57 | -0,75% | -0,37% | -3,41% | 2,49% | 2,70% | 0,97% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 68,22 | 71,30 | -4,91% | -2,01% | -17,22% | 0,99% | 1,47% | -1,52% |
| CATALUÑA | 116,03 | 115,62 | 5,74% | 5,02% | 17,39% | 3,55% | 3,39% | 4,78% |
| COM. MADRID | 152,18 | 154,61 | 0,37% | -0,62% | 31,80% | 4,46% | 3,64% | 28,62% |
| COM. VALENCIANA | 71,85 | 73,16 | -0,15% | 0,60% | -7,48% | 7,18% | 6,28% | 16,69% |
| EXTREMADURA | 62,43 | 62,86 | 4,47% | 3,42% | 17,95% | 5,89% | 5,98% | 2,79% |
| GALICIA | 75,92 | 77,07 | 0,31% | 0,45% | -3,59% | 2,52% | 3,04% | -9,79% |
| LA RIOJA | 67,28 | 73,94 | -17,50% | 2,35% | -43,34% | 6,49% | 1,59% | 21,94% |
| MURCIA | 62,49 | 63,51 | 2,96% | 2,21% | 5,03% | 2,85% | 3,21% | 2,95% |
| NAVARRA | 83,06 | 86,86 | -2,67% | 3,27% | -10,50% | 2,49% | 2,89% | 1,81% |
| PAÍS VASCO | 115,22 | 113,38 | 5,59% | 5,19% | 6,55% | 5,95% | 6,06% | 5,47% |
| NACIONAL | 100,00 | 100,00 | 2,79% | 2,34% | 6,22% | 5,34% | 5,43% | 4,45% |

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

Los tipos de interés han presentado un ligero incremento en el cuarto trimestre del año, alcanzando un resultado medio de 2,31%, ligeramente por encima del 2,26% del pasado trimestre, que suponía el menor resultado trimestral de la serie histórica. En consecuencia, a pesar de este ligero incremento intertrimestral, se trata de cuantías históricamente bajas, que favorecen la actividad hipotecaria y el mayor dinamismo del mercado inmobiliario.

Las diferencias territoriales van siendo relativamente significativas de acuerdo a los importes medios. De este modo, las mayores cuantías de tipo de interés medio de contratación hipotecaria se alcanzan en Cataluña (2,56%), Canarias (2,53%), Murcia (2,50%) y Comunidad Valenciana (2,42%). Por el contrario, las condiciones más favorables por lo que respecta a tipos de interés, se han obtenido en País Vasco (1,77%), Navarra (1,98%) y La Rioja (2,05%).

| IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 4T 2018 | | |
|---|---------------|---------------|
| CCAA | Trimestrales | Interanuales |
| ANDALUCÍA | 2,32 % | 2,28 % |
| ARAGÓN | 2,20 % | 2,20 % |
| ASTURIAS | 2,23 % | 2,27 % |
| BALEARES | 2,41 % | 2,37 % |
| CANARIAS | 2,53 % | 2,48 % |
| CANTABRIA | 2,07 % | 2,01 % |
| CASTILLA Y LEÓN | 2,17 % | 2,14 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 2,33 % | 2,27 % |
| CATALUÑA | 2,56 % | 2,55 % |
| COM. MADRID | 2,15 % | 2,10 % |
| COM. VALENCIANA | 2,42 % | 2,38 % |
| EXTREMADURA | 2,29 % | 2,18 % |
| GALICIA | 2,40 % | 2,39 % |
| LA RIOJA | 2,05 % | 2,05 % |
| MURCIA | 2,50 % | 2,48 % |
| NAVARRA | 1,98 % | 1,96 % |
| PAÍS VASCO | 1,77 % | 1,80 % |
| NACIONAL | 2,31 % | 2,28 % |

Para el conjunto del año 2018 el tipo de interés medio ha sido del 2,28%, ligeramente por encima del interanual del tercer trimestre (2,27%), que fue el mínimo de la serie histórica. Por tanto, nuevamente, un ligero incremento, pero manteniendo niveles de tipos de interés próximos a los mínimos de los últimos quince años.

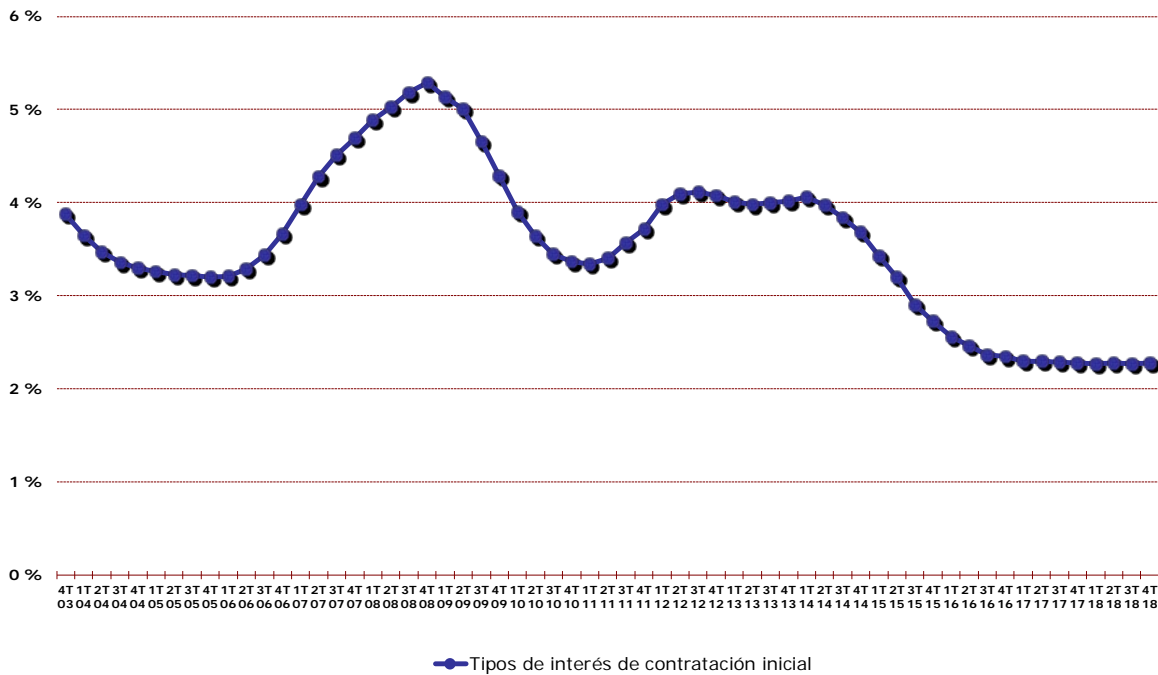
En este caso las diferencias territoriales siguen siendo significativas, alcanzando las mayores cuantías en Cataluña (2,55%), Canarias (2,48%) y Murcia (2,48%), mientras que los menores importes han correspondido a País Vasco (1,80%), Navarra (1,96%) y Cantabria (2,01%).

En el siguiente gráfico se observa la evolución de resultados para toda la serie histórica, constatándose cómo nos encontramos en niveles de tipos de interés históricamente bajos. Las perspectivas parecen indicar una progresiva tendencia alcista como consecuencia del cambio de política sobre tipos de interés del Banco Central Europeo. Sin embargo, este cambio de política, parece ser que va a llevar un ritmo mucho más pausado del que inicialmente estaba previsto.

En consecuencia, resulta previsible que los tipos de interés de contratación inicial recuperen una tendencia alcista, pero con cambios intertrimestrales de muy baja cuantía, pudiendo encontrarnos ante condiciones de financiación hipotecaria históricamente favorables a corto y medio plazo.

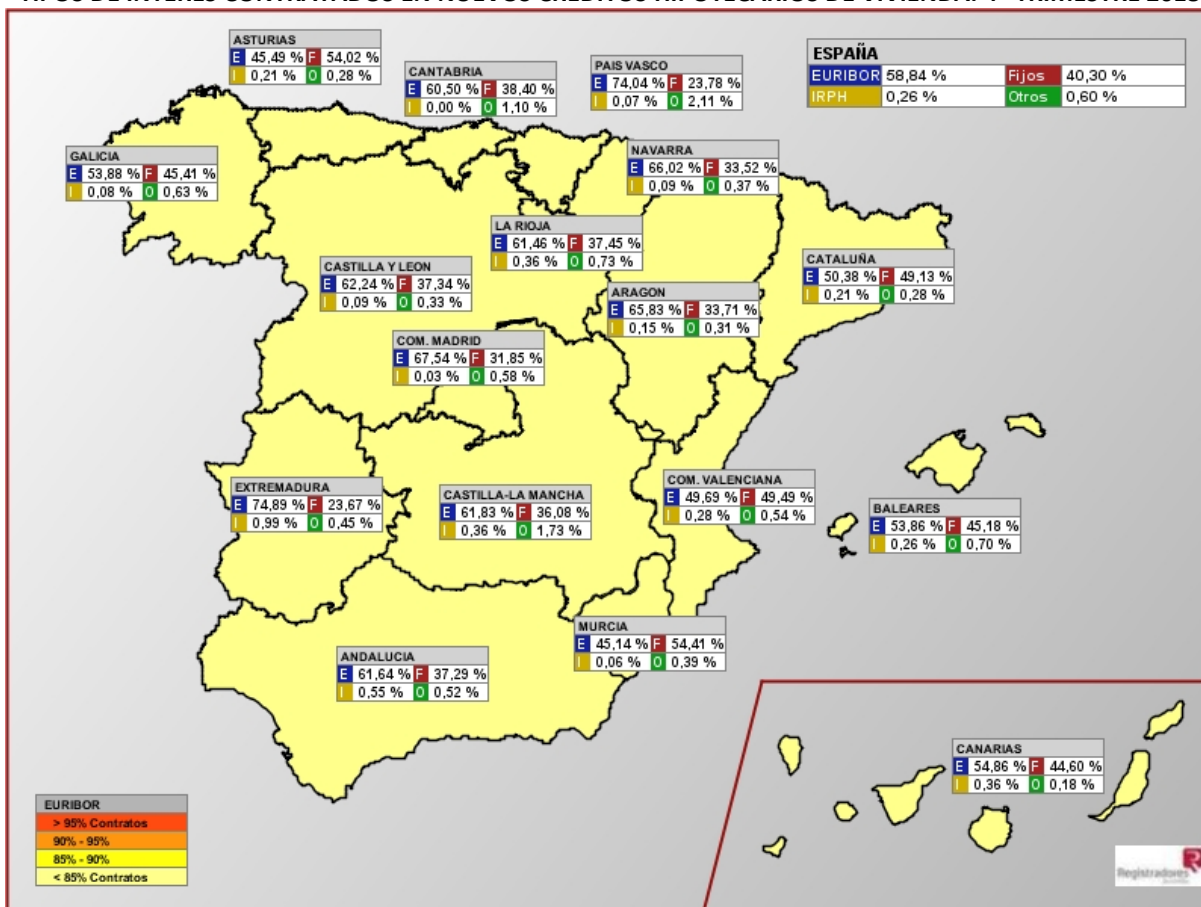
Este hecho seguirá delimitando una influencia positiva en el comportamiento del mercado inmobiliario, para el que resulta fundamental la existencia de un dinámico mercado hipotecario, que en la actual coyuntura está acompañado de unas condiciones favorables de financiación.

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



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2018



El peso de contratación a tipo de interés fijo ha presentado un ligero descenso en el cuarto trimestre (-0,43 pp), después de que en el tercer trimestre alcanzase su máximo histórico (40,73%), por lo que la nueva contratación hipotecaria a tipo de interés fijo en el último trimestre ha sido del 40,30%, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 59,70%, que en prácticamente su totalidad utiliza como índice de referencia el EURIBOR (58,84%).

Dos comunidades autónomas han mantenido niveles de contratación a tipo de interés fijo superior que a tipo de interés variable, son Murcia (54,41%) y Asturias (54,02%). Por el contrario, los mayores porcentajes de contratación a tipo de interés variable se mantienen en Extremadura (76,33%), País Vasco (76,22%) y Comunidad de Madrid (68,15%).

Este ligero retroceso en la contratación a tipo de interés fijo se produce tras tres trimestres consecutivos en los que la contratación a tipo de interés fijo venía ganando terreno con cierta intensidad. Las comunidades autónomas con mayores incrementos en contratación a tipo de interés fijo en el último trimestre han sido La Rioja (7,49 pp), Cantabria (2,44 pp) y Castilla-La Mancha (1,80 pp), mientras que los mayores incrementos en contratación a tipo de interés variable han correspondido a Cataluña (5,82 pp), Baleares (4,47 pp) y Navarra (2,39 pp).

Para el conjunto del año 2018 la contratación a tipo de interés fijo se ha situado en el 39,53%, dejando la contratación a tipo de interés variable en el 60,47%, que en su práctica totalidad utiliza como índice de referencia el EURIBOR (59,61%). Este resultado interanual al cierre de 2018 supone el máximo histórico en contratación a tipo de interés fijo.

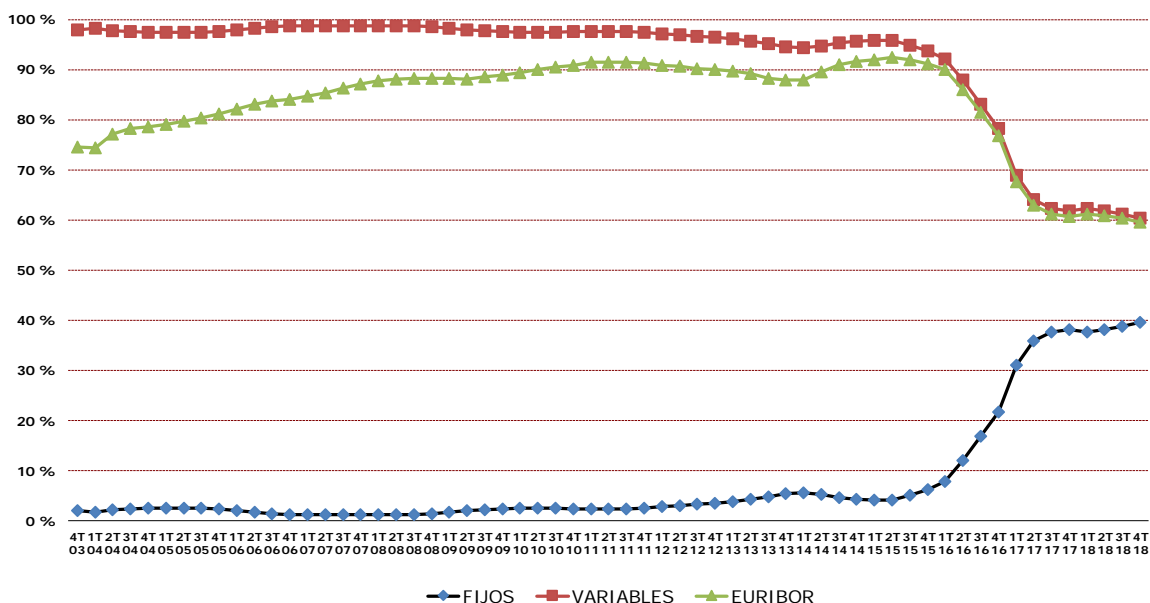
Las comunidades autónomas que han presentado mayores porcentajes de nueva contratación hipotecaria a tipo de interés fijo han sido Murcia (54,15%), Cataluña (50,49%), Asturias (49,74%) y Comunidad Valenciana (48,24%).

Con respecto a 2017 la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 1,41 pp, con catorce comunidades autónomas en las que los pesos de contratación a tipo de interés fijo han aumentado, presentando los mayores porcentajes de crecimiento interanual Castilla – La Mancha (4,77 pp), Castilla y León (4,33 pp), Aragón (4,22 pp) y Navarra (4,19 pp).

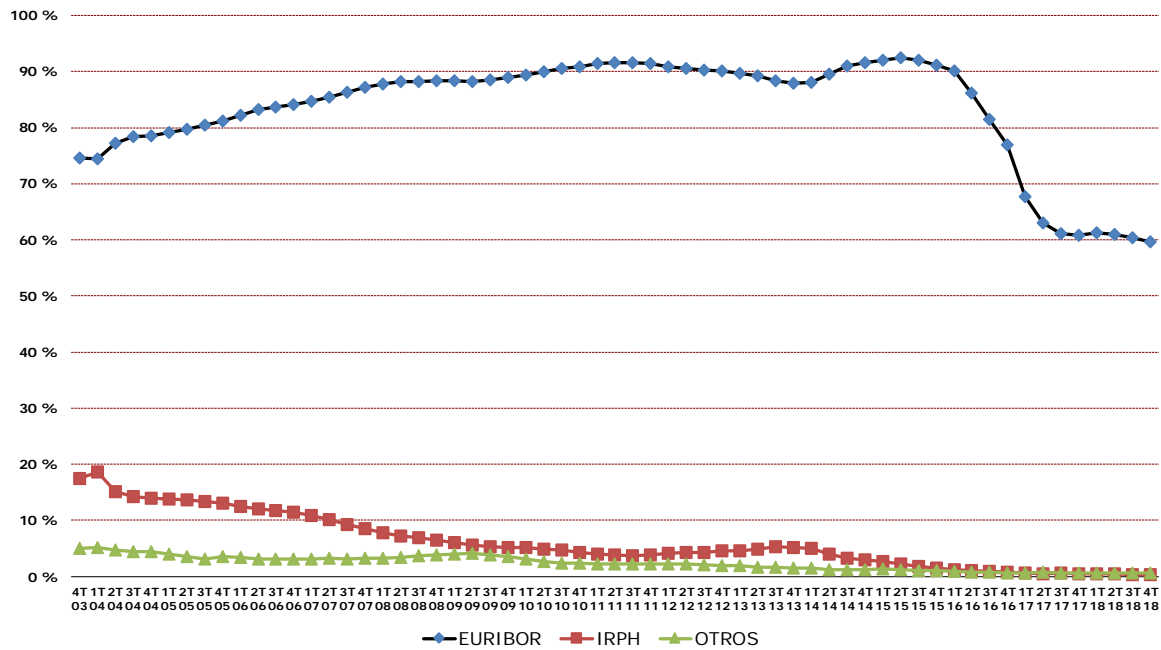
Los gráficos de evolución muestran claramente cierta consolidación de la estructura de contratación en niveles próximos al 60% a tipo de interés variable y 40% a tipo de interés fijo. La continuidad en el crecimiento de contratación a tipo de interés fijo puede seguir consolidándose a lo largo de los próximos trimestres, aunque no con la intensidad de 2016.

El hecho de que se ralentice el proceso de subidas de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo probablemente animará a seguir fortaleciendo un mayor posicionamiento en contratación a tipo de interés fijo por parte de las entidades financieras.

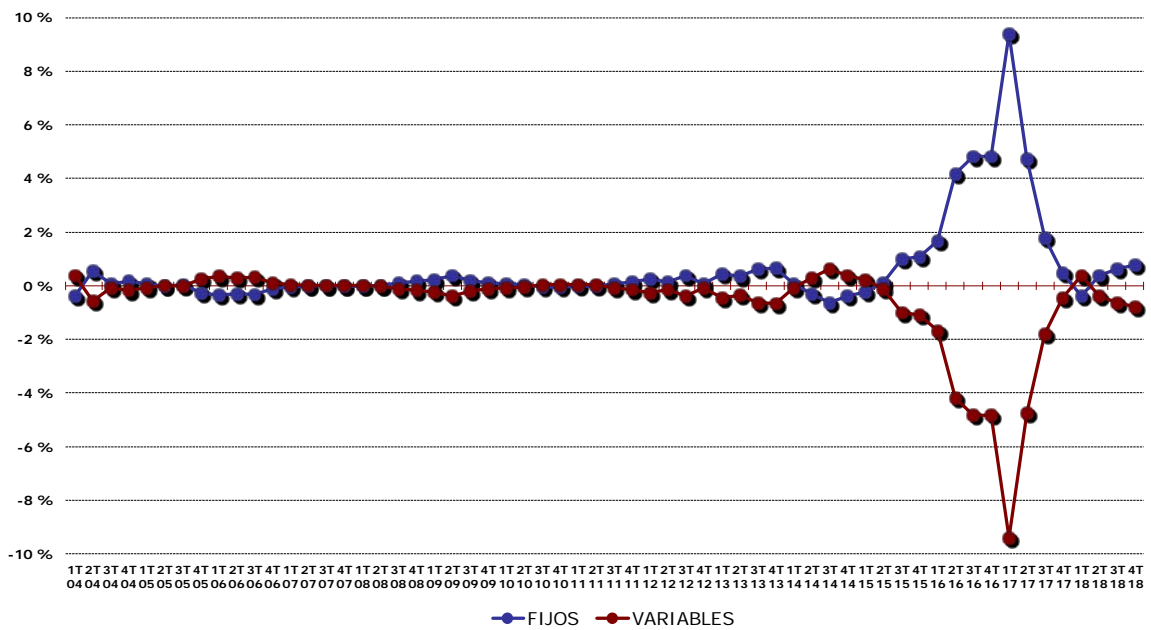
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)



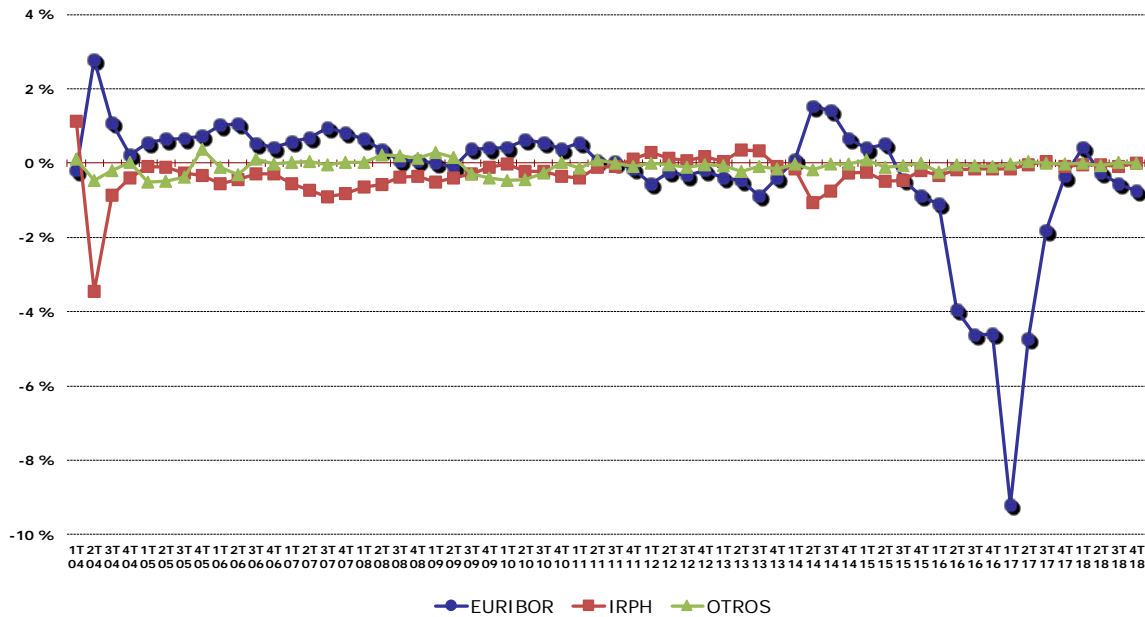
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



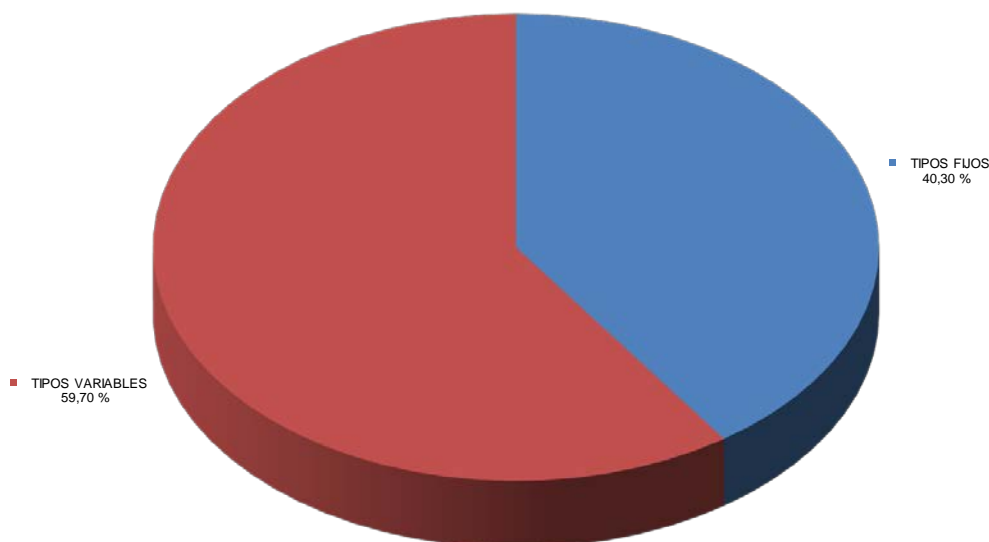
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



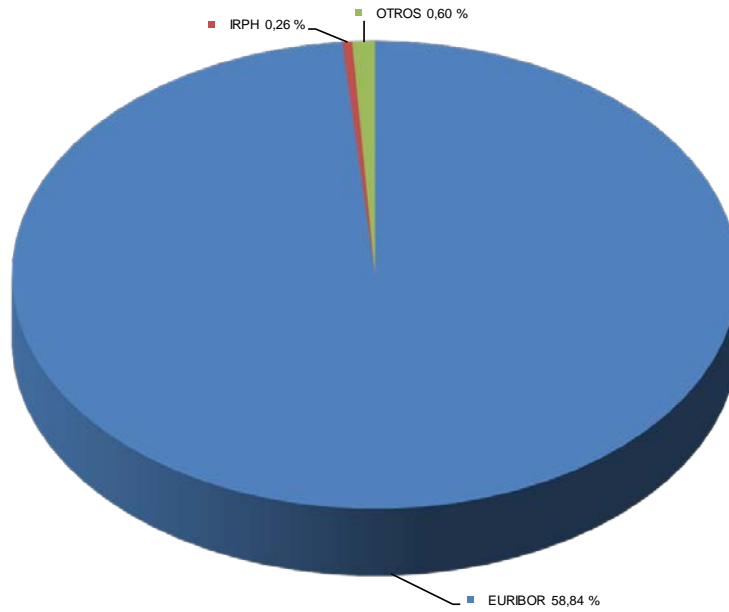
| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2018 | Resultados absolutos (% contratos) | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | Trimestrales | | | | | Interanuales | | | | |
| | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros |
| CC.AA. | | | | | | | | | | |
| ANDALUCÍA | 37,29 % | 62,71 % | 61,64 % | 0,55 % | 0,52 % | 36,95 % | 63,05 % | 61,98 % | 0,56 % | 0,51 % |
| ARAGÓN | 33,71 % | 66,29 % | 65,83 % | 0,15 % | 0,31 % | 31,73 % | 68,27 % | 67,79 % | 0,23 % | 0,25 % |
| ASTURIAS | 54,02 % | 45,98 % | 45,49 % | 0,21 % | 0,28 % | 49,74 % | 50,26 % | 49,83 % | 0,06 % | 0,37 % |
| BALEARES | 45,18 % | 54,82 % | 53,86 % | 0,26 % | 0,70 % | 47,63 % | 52,37 % | 51,67 % | 0,18 % | 0,52 % |
| CANARIAS | 44,60 % | 55,40 % | 54,86 % | 0,36 % | 0,18 % | 41,98 % | 58,02 % | 57,09 % | 0,38 % | 0,55 % |
| CANTABRIA | 38,40 % | 61,60 % | 60,50 % | 0,00 % | 1,10 % | 38,24 % | 61,76 % | 60,69 % | 0,14 % | 0,93 % |
| CASTILLA Y LEÓN | 37,34 % | 62,66 % | 62,24 % | 0,09 % | 0,33 % | 34,61 % | 65,39 % | 64,14 % | 0,14 % | 1,11 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 36,08 % | 63,92 % | 61,83 % | 0,36 % | 1,73 % | 33,26 % | 66,74 % | 65,30 % | 0,64 % | 0,80 % |
| CATALUÑA | 49,13 % | 50,87 % | 50,38 % | 0,21 % | 0,28 % | 50,49 % | 49,51 % | 48,78 % | 0,24 % | 0,49 % |
| COM. MADRID | 31,85 % | 68,15 % | 67,54 % | 0,03 % | 0,58 % | 30,52 % | 69,48 % | 68,68 % | 0,07 % | 0,73 % |
| COM. VALENCIANA | 49,49 % | 50,51 % | 49,69 % | 0,28 % | 0,54 % | 48,24 % | 51,76 % | 50,94 % | 0,25 % | 0,57 % |
| EXTREMADURA | 23,67 % | 76,33 % | 74,89 % | 0,99 % | 0,45 % | 24,00 % | 76,00 % | 74,47 % | 0,85 % | 0,68 % |
| GALICIA | 45,41 % | 54,59 % | 53,88 % | 0,08 % | 0,63 % | 42,87 % | 57,13 % | 56,58 % | 0,07 % | 0,48 % |
| LA RIOJA | 37,45 % | 62,55 % | 61,46 % | 0,36 % | 0,73 % | 33,58 % | 66,42 % | 66,00 % | 0,15 % | 0,27 % |
| MURCIA | 54,41 % | 45,59 % | 45,14 % | 0,06 % | 0,39 % | 54,15 % | 45,85 % | 45,36 % | 0,12 % | 0,37 % |
| NAVARRA | 33,52 % | 66,48 % | 66,02 % | 0,09 % | 0,37 % | 31,70 % | 68,30 % | 67,83 % | 0,08 % | 0,39 % |
| PAÍS VASCO | 23,78 % | 76,22 % | 74,04 % | 0,07 % | 2,11 % | 23,08 % | 76,92 % | 76,05 % | 0,20 % | 0,67 % |
| NACIONAL | 40,30 % | 59,70 % | 58,84 % | 0,26 % | 0,60 % | 39,53 % | 60,47 % | 59,61 % | 0,28 % | 0,58 % |

| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2018 | Tasas de variación (pp) | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Intertrimestrales | | | | | Interanuales | | | | |
| | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros |
| ANDALUCÍA | 0,78 | -0,78 | -0,96 | 0,10 | 0,08 | -0,90 | 0,90 | 1,19 | -0,06 | -0,23 |
| ARAGÓN | -0,72 | 0,72 | 0,74 | -0,11 | 0,09 | 4,22 | -4,22 | -4,40 | 0,05 | 0,13 |
| ASTURIAS | 1,00 | -1,00 | -0,97 | 0,21 | -0,24 | -1,87 | 1,87 | 2,11 | -0,09 | -0,15 |
| BALEARES | -4,47 | 4,47 | 4,37 | 0,03 | 0,07 | 1,32 | -1,32 | -0,69 | -0,75 | 0,12 |
| CANARIAS | 1,20 | -1,20 | -1,15 | 0,12 | -0,17 | 2,56 | -2,56 | -1,53 | -0,65 | -0,38 |
| CANTABRIA | 2,44 | -2,44 | -2,92 | -0,18 | 0,66 | 3,70 | -3,70 | -3,85 | 0,06 | 0,09 |
| CASTILLA Y LEÓN | 1,18 | -1,18 | 1,47 | -0,07 | -2,58 | 4,33 | -4,33 | -4,79 | -0,32 | 0,78 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 1,80 | -1,80 | -2,79 | -0,16 | 1,15 | 4,77 | -4,77 | -4,56 | -0,32 | 0,11 |
| CATALUÑA | -5,82 | 5,82 | 6,04 | -0,06 | -0,16 | 0,93 | -0,93 | -0,60 | -0,37 | 0,04 |
| COM. MADRID | 0,43 | -0,43 | 0,08 | -0,03 | -0,48 | 2,38 | -2,38 | -1,95 | 0,03 | -0,46 |
| COM. VALENCIANA | 1,48 | -1,48 | -1,49 | 0,00 | 0,01 | 2,27 | -2,27 | -1,94 | -0,26 | -0,07 |
| EXTREMADURA | -0,85 | 0,85 | 1,05 | 0,10 | -0,30 | 0,46 | -0,46 | -0,61 | 0,21 | -0,06 |
| GALICIA | 1,10 | -1,10 | -1,42 | 0,05 | 0,27 | 2,72 | -2,72 | -2,45 | -0,19 | -0,08 |
| LA RIOJA | 7,49 | -7,49 | -8,34 | 0,24 | 0,61 | 1,27 | -1,27 | -1,19 | -0,08 | 0,00 |
| MURCIA | 0,13 | -0,13 | -0,12 | 0,02 | -0,03 | 3,88 | -3,88 | -3,60 | -0,23 | -0,05 |
| NAVARRA | -2,39 | 2,39 | 2,54 | 0,01 | -0,16 | 4,19 | -4,19 | -3,79 | -0,19 | -0,21 |
| PAÍS VASCO | -1,24 | 1,24 | -0,23 | -0,44 | 1,91 | -2,19 | 2,19 | 1,78 | 0,05 | 0,36 |
| NACIONAL | -0,43 | 0,43 | 0,48 | -0,01 | -0,04 | 1,41 | -1,41 | -1,15 | -0,19 | -0,07 |

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2018

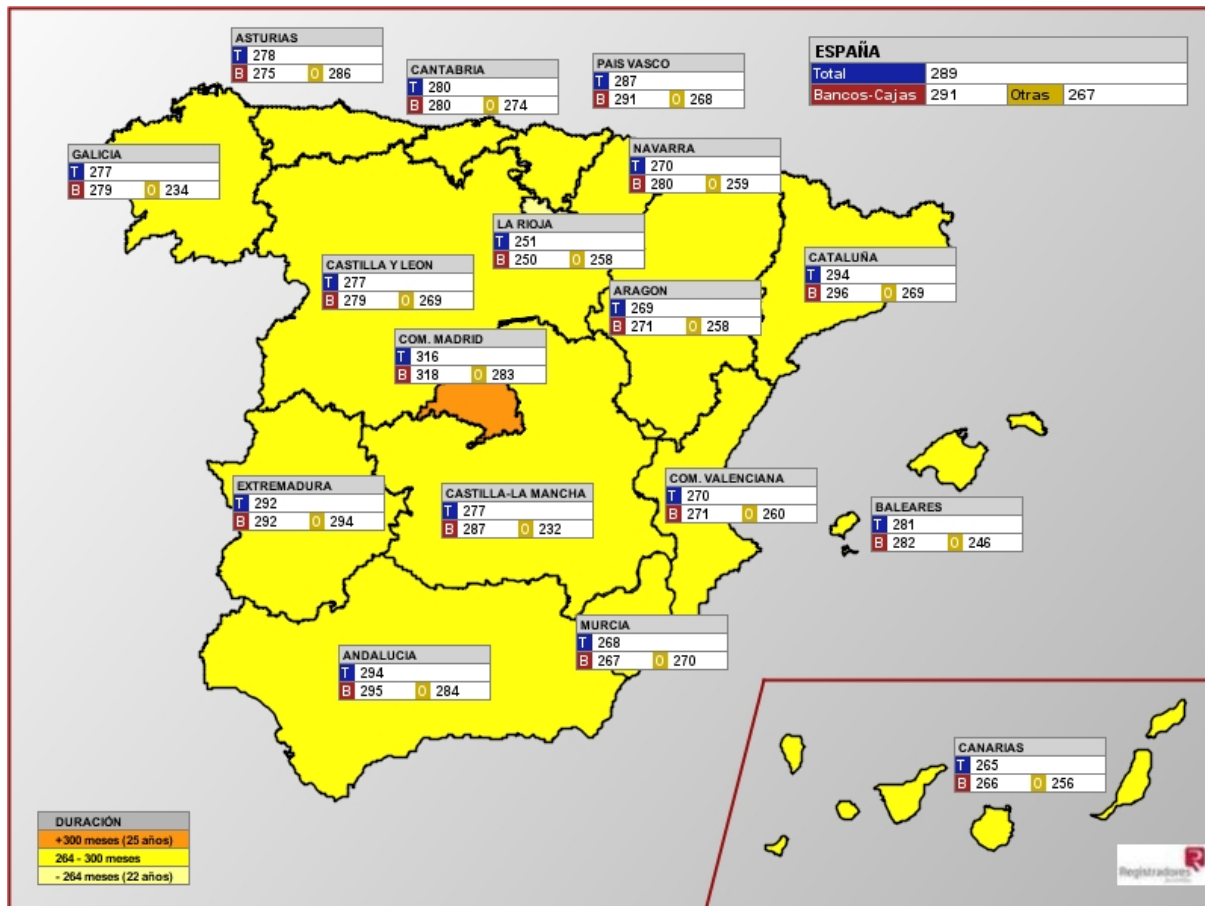


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
 Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2018



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
4º TRIMESTRE 2018



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han presentado un importante crecimiento en el cuarto trimestre del año, alcanzando un periodo medio de 289 meses (24 años y 1 mes), con un aumento del 3,21% con respecto al tercer trimestre (280 meses). El incremento del endeudamiento hipotecario supone la necesidad en muchos casos de alargar los plazos de contratación, tal y como muestran los resultados.

El periodo medio en Bancos ha sido de 291 meses (24 años y 3 meses), a una notable distancia de Otras entidades financieras con 267 meses (22 años y 3 meses). En ambos casos se han producido importantes incrementos intertrimestrales, dando lugar a una generalización de la tendencia alcista en los plazos de contratación. Concretamente, en Bancos el aumento ha sido del 2,83% y en Otras entidades financieras del 3,09%.

Los mayores plazos de contratación durante el último trimestre se han registrado en Comunidad de Madrid (316 meses; 26 años y 4 meses), Cataluña (294 meses; 24 años y 6 meses) y Andalucía (294 meses; 24 años y 6 meses), mientras que los menores periodos de contratación se han formalizado en La Rioja (251 meses; 20 años y 11 meses), Canarias (265 meses; 22 años y 1 mes) y Murcia (268 meses; 22 años y 4 meses).

Territorialmente también se ha producido una generalización del alargamiento de los plazos de contratación, ya que en el último trimestre catorce comunidades han presentado incrementos en los periodos de contratación con respecto al trimestre precedente, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Comunidad de Madrid (5,33%), Baleares (5,24%) y Cataluña (4,63%).

Durante 2018 el periodo medio de contratación ha sido de 283 meses (23 años y 7 meses), dando lugar a un incremento del 1,07% con respecto a 2017. Bancos han presentado un periodo medio de 286 meses (23 años y

10 meses) y Otras entidades financieras 264 meses (22 años). En ambos casos se ha producido un incremento interanual, con crecimientos del 1,42% en Bancos y del 0,76% en Otras entidades financieras.

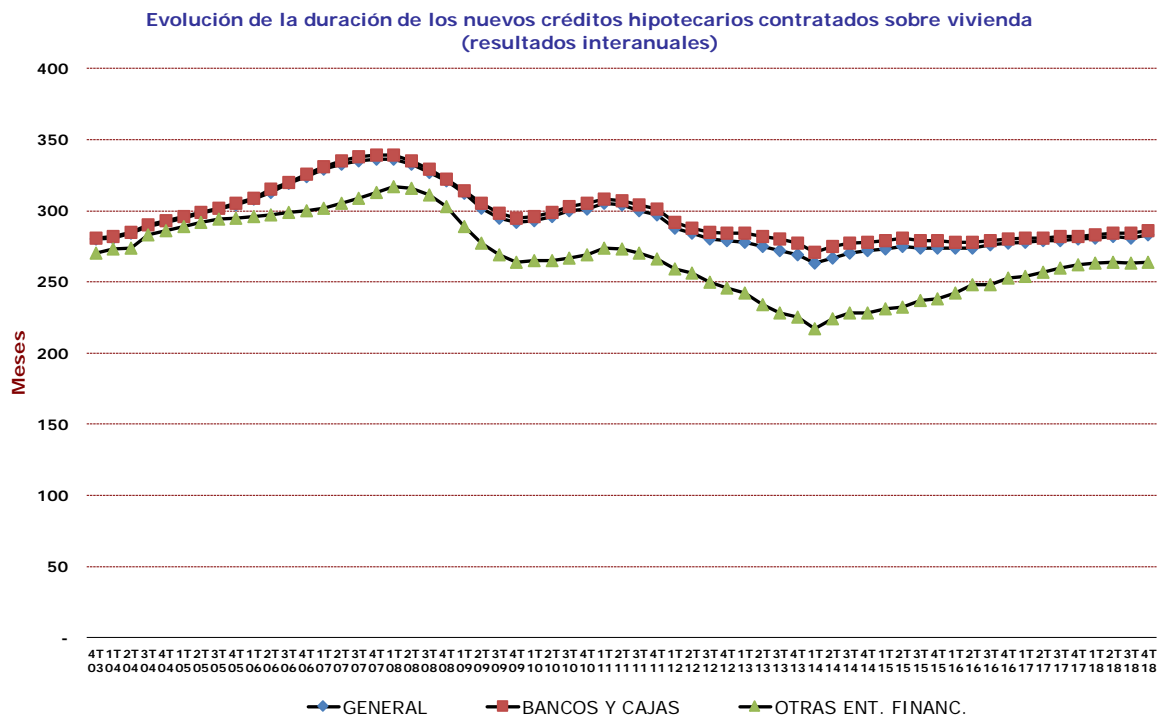
Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación en 2018 han sido Comunidad de Madrid (309 meses; 25 años y 9 meses), País Vasco (290 meses; 24 años y 2 meses) y Andalucía (288 meses; 24 años). En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de contratación, se han situado Canarias (243 meses; 20 años y 3 meses), La Rioja (256 meses; 21 años y 4 meses) y Murcia (266 meses; 22 años y 2 meses).

En nueve comunidades autónomas se han incrementado los periodos medios de contratación con respecto a 2017, dando lugar a los mayores incrementos en Asturias (3,38%), Baleares (3,07%) y Andalucía (2,13%).

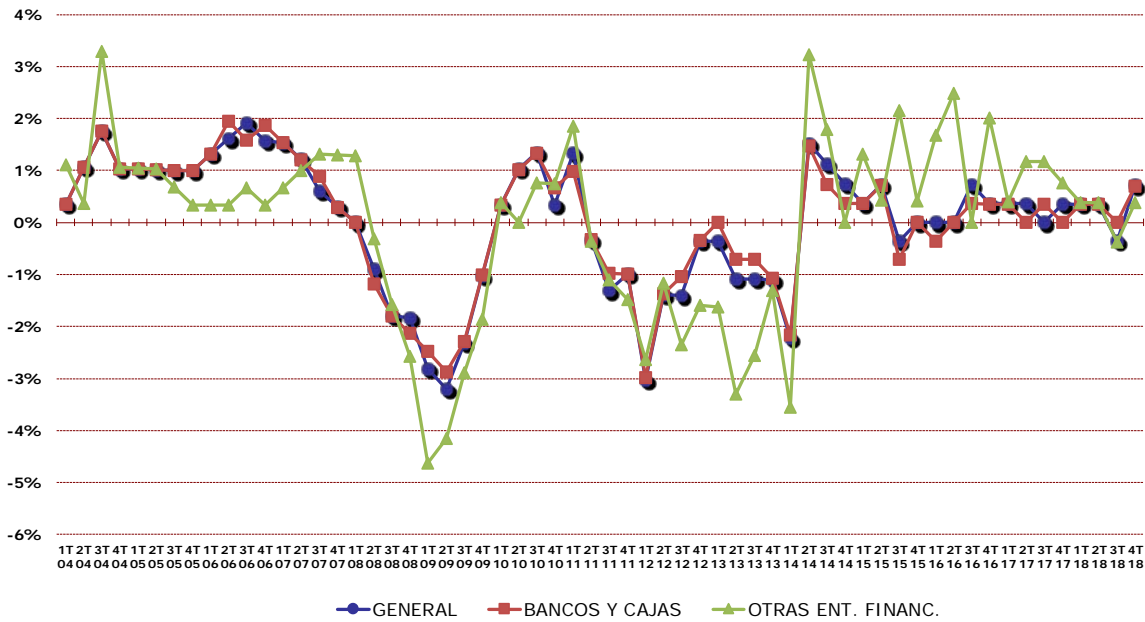
La comparación directa de los resultados del cuarto trimestre de 2018 con el mismo trimestre de 2017 muestra un incremento interanual del 2,48%, siendo más intenso que el recogido por la comparación directa de los resultados anuales.

Los siguientes gráficos muestran la evolución de los resultados interanuales. En los mismos se aprecia la progresiva tendencia ascendente que, a pesar de ser de escasa cuantía, muestra con claridad una evolución positiva. Este signo positivo del crecimiento se ve más claramente reflejado en el segundo gráfico, con tasas trimestrales desestacionalizadas positivas a lo largo de la mayor parte de los últimos trimestres, aunque de baja cuantía, como venimos indicando.

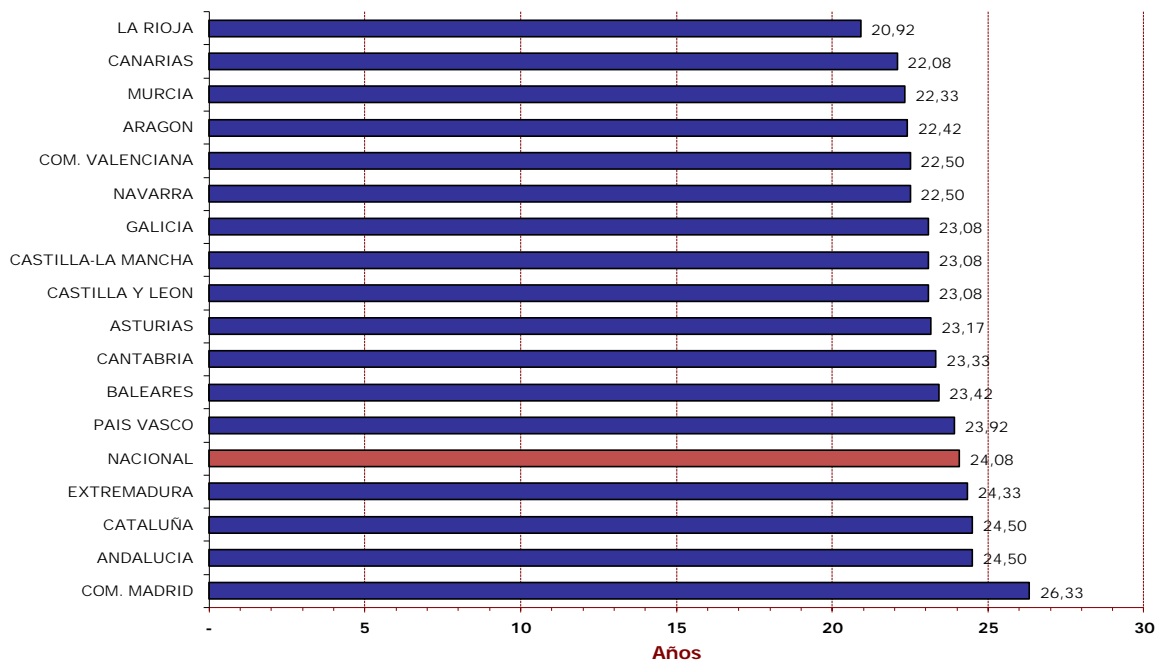
En la medida que, como hemos podido comprobar en los apartados de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado y por vivienda, la intensidad en el crecimiento del citado endeudamiento es muy superior al del crecimiento de los plazos de contratación, lo normal es que persista la presión alcista en los periodos medios de contratación como única vía de conseguir niveles de accesibilidad suficientes en un contexto de niveles salariales sostenidos.



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). 4º trimestre 2018

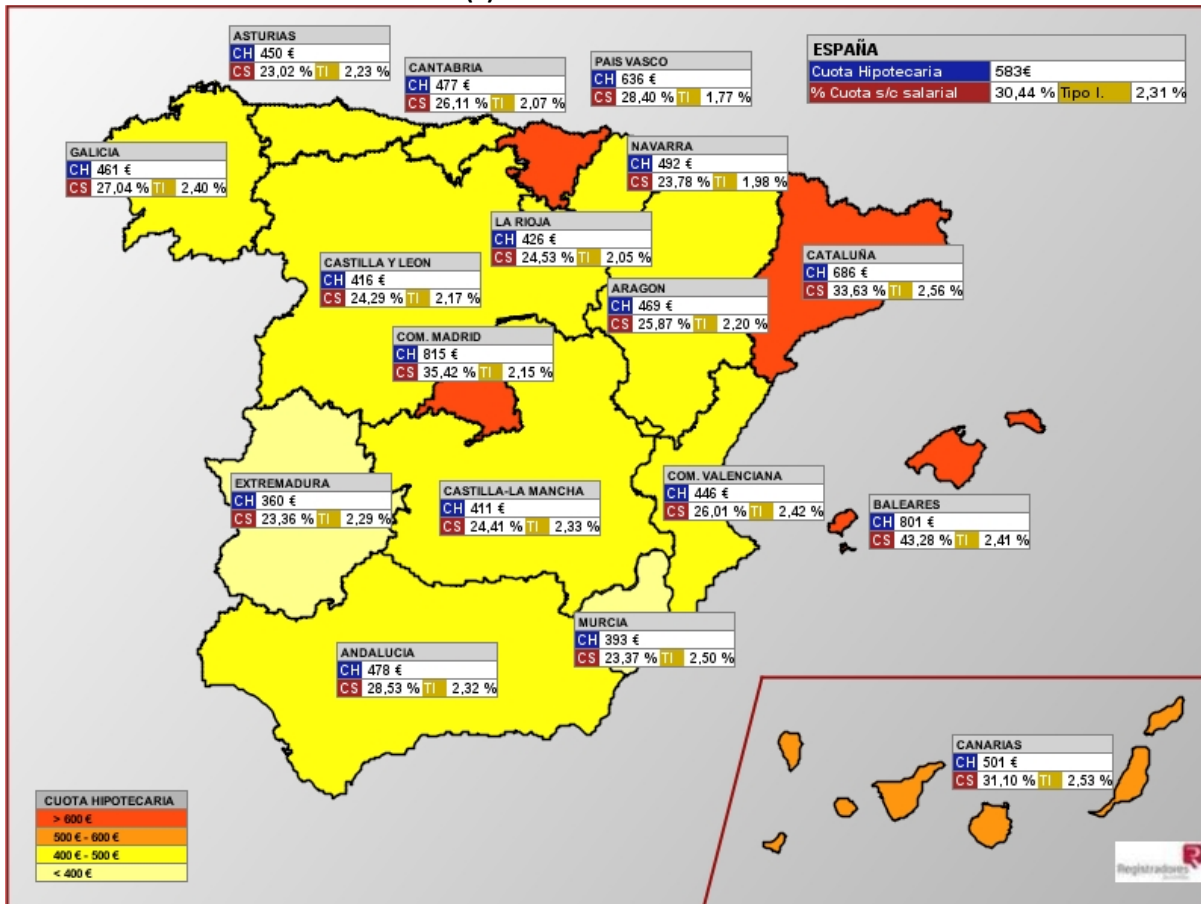


| Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2018 | Resultados absolutos (meses) | | | | | |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| CC.AA. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| ANDALUCÍA | 294 | 295 | 284 | 288 | 291 | 266 |
| ARAGÓN | 269 | 271 | 258 | 272 | 275 | 255 |
| ASTURIAS | 278 | 275 | 286 | 275 | 272 | 284 |
| BALEARES | 281 | 282 | 246 | 269 | 272 | 204 |
| CANARIAS | 265 | 266 | 256 | 243 | 244 | 231 |
| CANTABRIA | 280 | 280 | 274 | 277 | 278 | 257 |
| CASTILLA Y LEÓN | 277 | 279 | 269 | 275 | 276 | 267 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 277 | 287 | 232 | 284 | 286 | 273 |
| CATALUÑA | 294 | 296 | 269 | 285 | 287 | 254 |
| COM. MADRID | 316 | 318 | 283 | 309 | 310 | 288 |
| COM. VALENCIANA | 270 | 271 | 260 | 266 | 267 | 260 |
| EXTREMADURA | 292 | 292 | 294 | 286 | 285 | 293 |
| GALICIA | 277 | 279 | 234 | 276 | 278 | 236 |
| LA RIOJA | 251 | 250 | 258 | 256 | 258 | 247 |
| MURCIA | 268 | 267 | 270 | 266 | 267 | 262 |
| NAVARRA | 270 | 280 | 259 | 271 | 271 | 271 |
| PAÍS VASCO | 287 | 291 | 268 | 290 | 295 | 271 |
| NACIONAL | 289 | 291 | 267 | 283 | 286 | 264 |

| Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2018 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
| | Intertrimestrales | | | Interanuales | | |
| CC.AA. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| ANDALUCÍA | 3,89% | 2,08% | 20,34% | 2,13% | 2,83% | -2,56% |
| ARAGÓN | 1,13% | 1,12% | 3,61% | -1,09% | -1,08% | 1,59% |
| ASTURIAS | 2,58% | 3,00% | 1,42% | 3,38% | 4,62% | 0,00% |
| BALEARES | 5,24% | 5,22% | 11,82% | 3,07% | 1,49% | 41,67% |
| CANARIAS | 0,38% | 0,38% | 4,07% | 1,25% | 1,67% | -1,70% |
| CANTABRIA | 2,19% | 2,19% | 4,18% | -0,36% | -0,36% | 4,47% |
| CASTILLA Y LEÓN | 0,36% | 0,72% | -0,74% | 1,85% | 1,85% | 1,14% |
| CASTILLA-LA MANCHA | -3,82% | 0,35% | -21,36% | 0,00% | 0,35% | -3,87% |
| CATALUÑA | 4,63% | 4,96% | 6,75% | 1,06% | 1,06% | -1,17% |
| COM. MADRID | 5,33% | 5,65% | -4,07% | 0,65% | 0,32% | 1,77% |
| COM. VALENCIANA | 1,12% | 1,12% | 1,56% | 1,53% | 1,52% | 4,84% |
| EXTREMADURA | 3,55% | 3,91% | 0,00% | 0,35% | -0,35% | 2,81% |
| GALICIA | 1,09% | 1,45% | -13,65% | 0,00% | 0,00% | 3,06% |
| LA RIOJA | -1,95% | -6,02% | 10,73% | -2,66% | -4,09% | 3,78% |
| MURCIA | 1,90% | 1,52% | 3,45% | -0,75% | -1,48% | 2,75% |
| NAVARRA | 1,50% | 8,11% | -7,50% | -1,45% | -3,56% | 1,88% |
| PAÍS VASCO | 0,00% | -1,02% | 2,29% | -1,02% | -1,34% | 0,74% |
| NACIONAL | 3,21% | 2,83% | 3,09% | 1,07% | 1,42% | 0,76% |

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2018



Los indicadores de accesibilidad han seguido deteriorándose durante el cuarto trimestre del año, acumulando tres trimestres consecutivos con incrementos. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 582,82 €, aumentando un 0,91% con respecto al tercer trimestre. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,44%, con un incremento intertrimestral de 0,14 pp.

Se trata nuevamente de ligeros incrementos, pero que determinan una clara tendencia ascendente. El aumento del precio de la vivienda (2,13%), tal y como hemos podido constatar a lo largo de la presente publicación, ha producido un aumento del endeudamiento hipotecario (2,79%) que, acompañado del aumento de los tipos de interés (0,01 pp), genera este efecto alcista, amortiguado parcialmente por el alargamiento de los plazos de contratación (3,21%) y el ligero aumento de los salarios (0,4%).

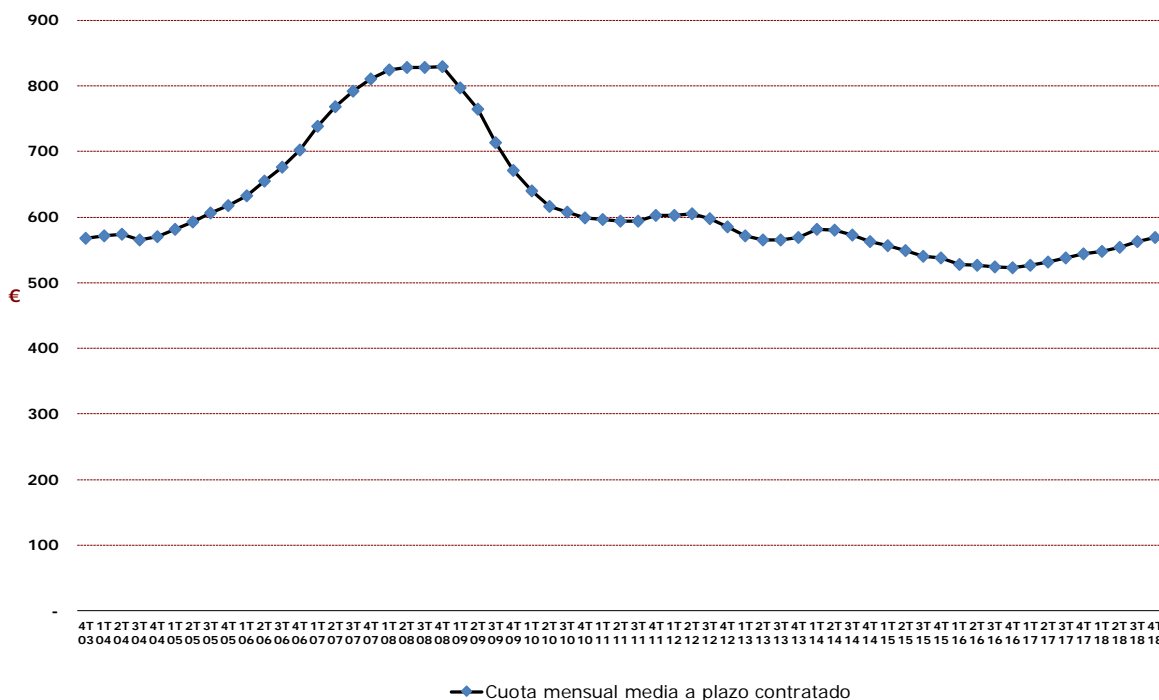
Sin duda, la intensificación del endeudamiento hipotecario, influenciado por el alza del precio de la vivienda, está siendo el factor determinante para el deterioro de la accesibilidad.

Los mayores importes de cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre se han alcanzado en Comunidad de Madrid (814,76 €), Baleares (801,47 €), Cataluña (686,37 €) y País Vasco (636,07 €), siendo las únicas que superan la media nacional, constatando las importantes diferencias territoriales existentes. De hecho, doce comunidades autónomas presentan cuotas hipotecarias medias por debajo de los 500 €, dos de ellas por debajo de los 400 €: Extremadura (360,28 €) y Murcia (393,10 €).

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las mayores cuantías se han alcanzado en Baleares (43,28%), Comunidad de Madrid (35,42%), Cataluña (33,63%) y Canarias (31,10%), superando la media nacional. Por el contrario, las mejores condiciones de accesibilidad se han alcanzado en Asturias (23,02%), Extremadura (23,36%) y Murcia (23,37%). Siete comunidades autónomas presentan niveles de accesibilidad por debajo del 25%.

En diez comunidades autónomas se han producido incrementos en la cuota hipotecaria con respecto al trimestre precedente, dando lugar a los mayores incrementos en País Vasco (5,47%), Aragón (4,97%) y Asturias (4,94%). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, han sido nueve las comunidades autónomas con deterioros en su accesibilidad, dando lugar a los mayores incrementos en País Vasco (1,23 pp), Asturias (1,15 pp) y Aragón (1,14 pp).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Para el conjunto de 2018 los indicadores de accesibilidad también han mostrado un deterioro, con un incremento anual de la cuota hipotecaria mensual media del 4,50%, dando lugar a un aumento de 1,03 pp en el peso de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. En este caso, el deterioro ha venido derivado exclusivamente por el ascenso del endeudamiento hipotecario mensual medio (5,32%), presionado por el alza del precio de la vivienda (8,22%), ya que los tipos de interés se han mantenido estables (variación nula).

Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media en 2018 ha sido de 568,40 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 29,69%.

Para este periodo las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias mensuales medias han sido Baleares (834,13 €), Comunidad de Madrid (805,95 €), Cataluña (673,00 €) y País Vasco (599,85 €), superando la media nacional. El resto de comunidades autónomas presentan cuantías medias anuales por debajo de los 500 €, ratificando las importantes diferencias territoriales, alcanzando los menores resultados en Extremadura (350,64 €), Murcia (386,22 €) y Castilla – La Mancha (403,74 €).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial, los mayores resultados en 2018 se han alcanzado en Baleares (45,04%), Comunidad de Madrid (35,04%), Cataluña (32,97%) y Canarias (29,75%), mientras que las condiciones más favorables de accesibilidad se han obtenido en Asturias (22,34%), Extremadura (22,73%) y Murcia (22,96%).

El deterioro de los indicadores de accesibilidad se ha generalizado territorialmente en 2018, periodo en el que en la práctica totalidad de comunidades autónomas se ha incrementado la cuota hipotecaria mensual media (dieciséis), dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (12,19%), La Rioja (8,03%) y Comunidad Valenciana (6,16%).

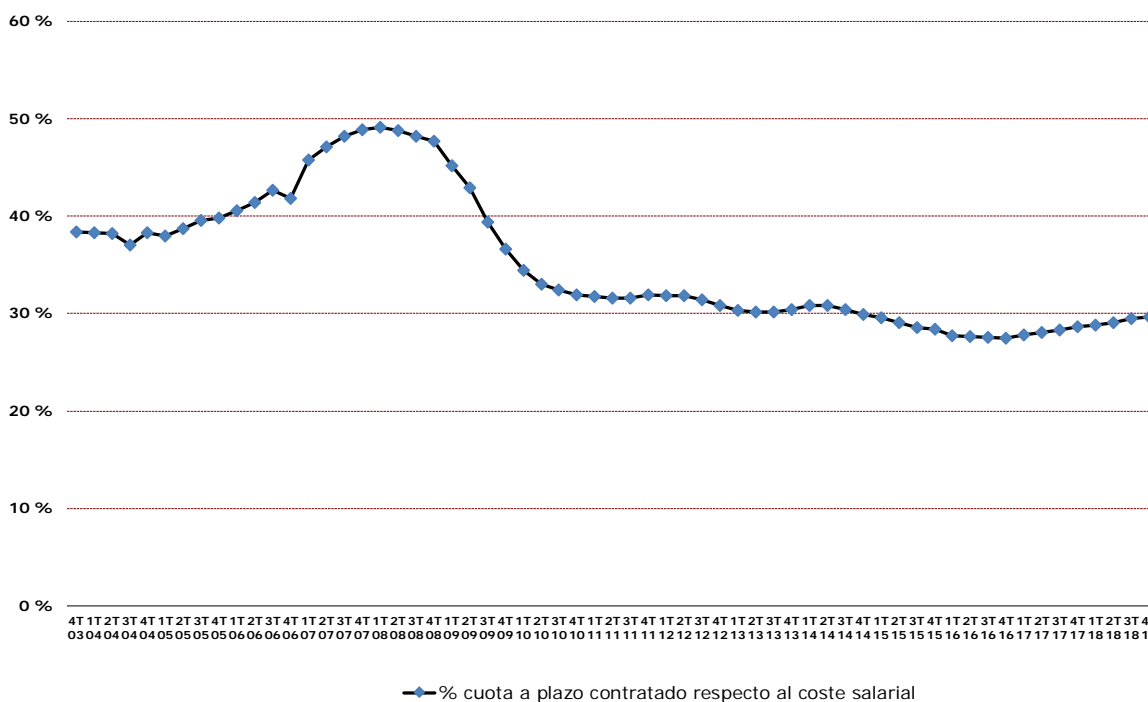
Algo similar ha ocurrido con respecto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ya que en quince comunidades se ha incrementado durante el último año, dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (3,55 pp), La Rioja (2,19 pp) y Comunidad Valenciana (1,25 pp).

Los gráficos de evolución de resultados interanuales de ambos indicadores de accesibilidad muestran con claridad cómo, desde finales de 2016, la tendencia ha sido alcista, con ligeros, pero constantes, incrementos. Tal y como hemos indicado, la recuperación del precio de la vivienda ha generado un intenso crecimiento del endeudamiento hipotecario, que no ha podido ser compensado por el incremento de los plazos de contratación y los ligeros incrementos salariales, todo ello dentro de un escenario de estabilidad en los tipos de interés.

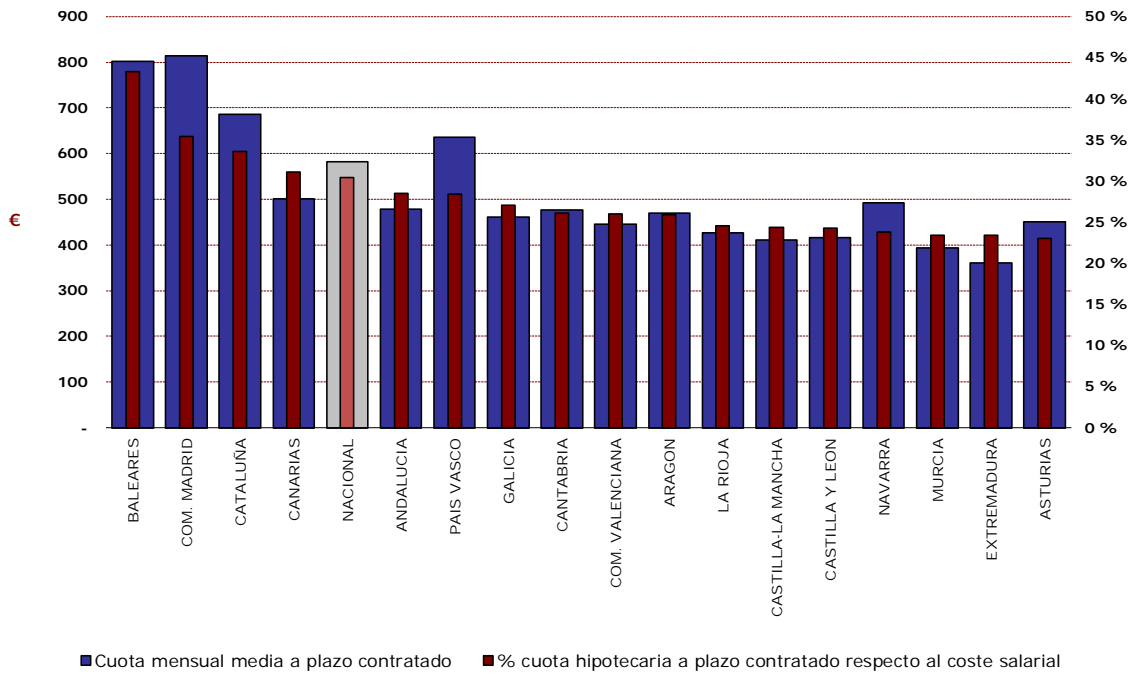
A corto plazo previsiblemente se mantendrá esta tendencia, no sostenible a medio y largo plazo. Entendemos, como hemos indicado al comienzo de la publicación, que el incremento del precio de la vivienda tenderá a moderarse y, con ello, el endeudamiento hipotecario, facilitando la consecución de niveles estables en los indicadores de accesibilidad.

En todo caso, a pesar de los incrementos de los dos últimos años, desde una perspectiva histórica los indicadores de accesibilidad, en términos absolutos, presentan niveles muy adecuados. Conociendo las consecuencias de lo ocurrido en escenarios de intensificación de los mismos, entendemos que lo adecuado es apostar por una mayor racionalidad del mercado, especialmente en un mercado con unos fundamentales muy diferentes a los existentes a lo largo del anterior ciclo alcista.

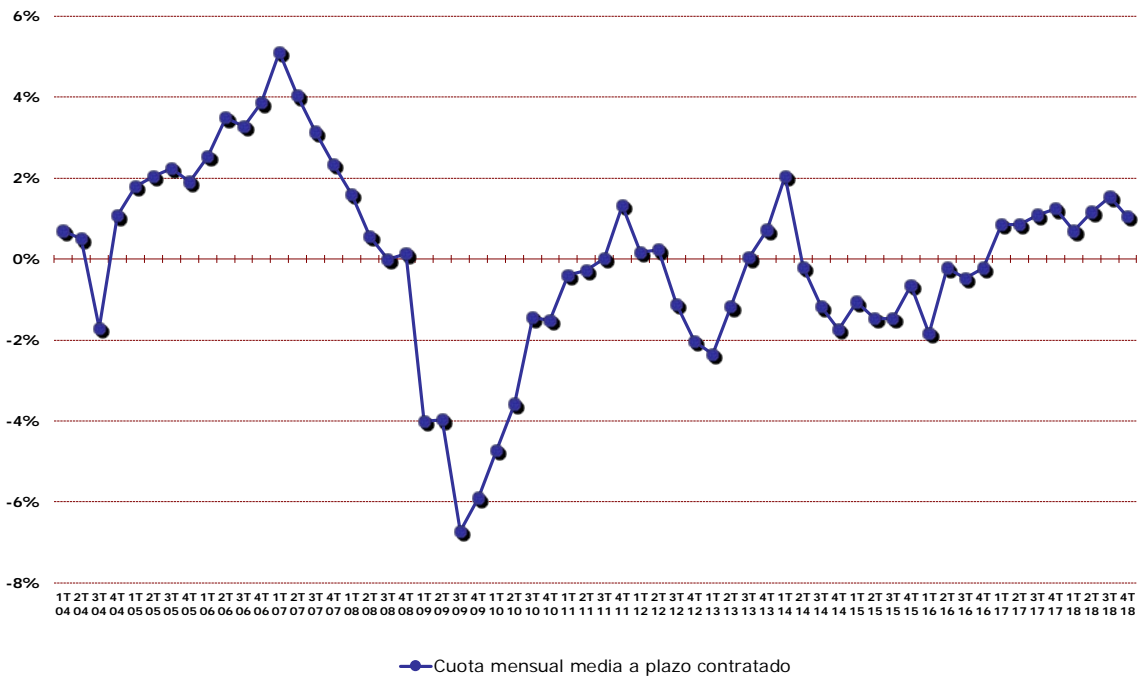
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



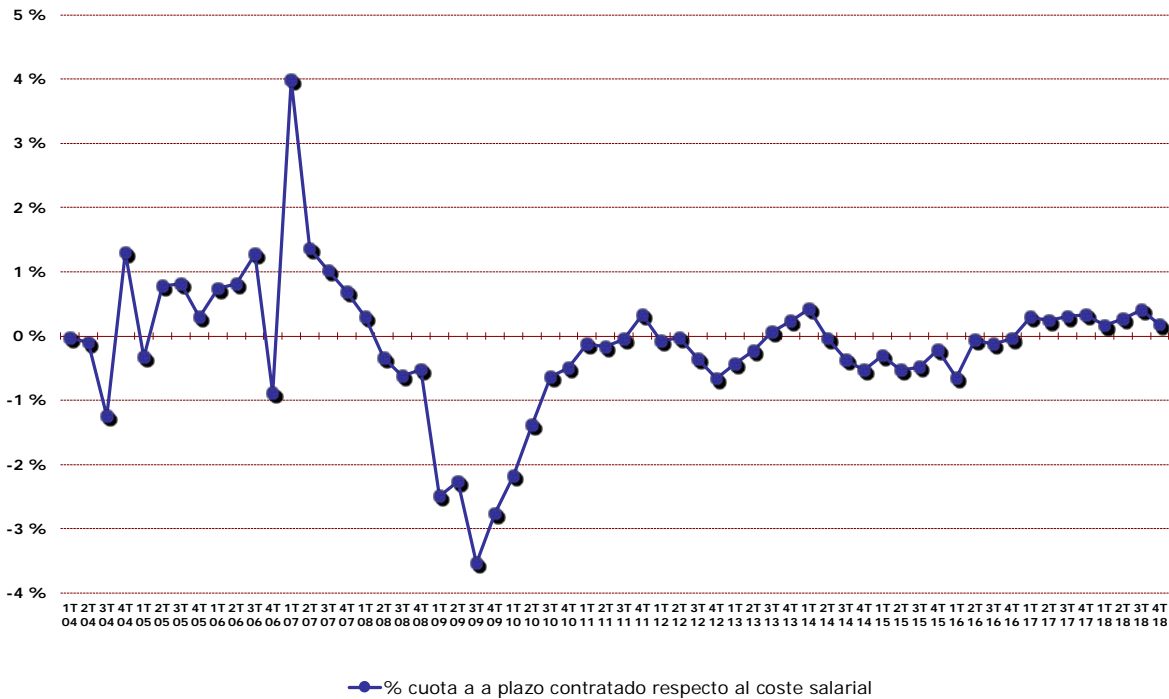
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2018



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. 4º trimestre 2018 | Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo) | | | | | |
|---|--|-----------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Tipo interés (%) | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Tipo interés (%) | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial |
| ANDALUCÍA | 2,32 % | 478,22 | 28,53 % | 2,28 % | 468,43 | 27,95 % |
| ARAGÓN | 2,20 % | 469,17 | 25,87 % | 2,20 % | 451,35 | 24,89 % |
| ASTURIAS | 2,23 % | 450,04 | 23,02 % | 2,27 % | 436,77 | 22,34 % |
| BALEARES | 2,41 % | 801,47 | 43,28 % | 2,37 % | 834,13 | 45,04 % |
| CANARIAS | 2,53 % | 501,21 | 31,10 % | 2,48 % | 479,41 | 29,75 % |
| CANTABRIA | 2,07 % | 477,47 | 26,11 % | 2,01 % | 467,73 | 25,58 % |
| CASTILLA Y LEÓN | 2,17 % | 416,35 | 24,29 % | 2,14 % | 421,14 | 24,57 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 2,33 % | 411,36 | 24,41 % | 2,27 % | 403,74 | 23,96 % |
| CATALUÑA | 2,56 % | 686,37 | 33,63 % | 2,55 % | 673,00 | 32,97 % |
| COM. MADRID | 2,15 % | 814,76 | 35,42 % | 2,10 % | 805,95 | 35,04 % |
| COM. VALENCIANA | 2,42 % | 445,81 | 26,01 % | 2,38 % | 440,38 | 25,69 % |
| EXTREMADURA | 2,29 % | 360,28 | 23,36 % | 2,18 % | 350,64 | 22,73 % |
| GALICIA | 2,40 % | 461,17 | 27,04 % | 2,39 % | 451,65 | 26,48 % |
| LA RIOJA | 2,05 % | 425,79 | 24,53 % | 2,05 % | 443,64 | 25,55 % |
| MURCIA | 2,50 % | 393,10 | 23,37 % | 2,48 % | 386,22 | 22,96 % |
| NAVARRA | 1,98 % | 492,44 | 23,78 % | 1,96 % | 493,52 | 23,83 % |
| PAÍS VASCO | 1,77 % | 636,07 | 28,40 % | 1,80 % | 599,85 | 26,79 % |
| NACIONAL | 2,31 % | 582,82 | 30,44 % | 2,28 % | 568,40 | 29,69 % |

| Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2018 | Tasas de variación (%) | | | |
|--|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| | Intertrimestrales | | Interanuales | |
| | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial |
| CC.AA. | | | | |
| ANDALUCÍA | 0,13% | -0,04 % | 3,62% | 1,22 % |
| ARAGÓN | 4,97% | 1,14 % | -2,39% | -0,89 % |
| ASTURIAS | 4,94% | 1,15 % | 2,37% | 0,54 % |
| BALEARES | -11,65% | -6,28 % | 12,19% | 3,55 % |
| CANARIAS | 3,05% | 0,75 % | 3,90% | 0,92 % |
| CANTABRIA | 2,66% | 0,58 % | 0,09% | -0,31 % |
| CASTILLA Y LEÓN | -0,71% | -0,25 % | 1,25% | 0,08 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | -1,12% | -0,27 % | 1,54% | 0,45 % |
| CATALUÑA | 2,55% | 0,68 % | 3,30% | 0,57 % |
| COM. MADRID | -2,24% | -1,00 % | 4,19% | 1,00 % |
| COM. VALENCIANA | -0,48% | -0,28 % | 6,16% | 1,25 % |
| EXTREMADURA | 2,65% | 0,58 % | 5,72% | 1,17 % |
| GALICIA | 0,43% | 0,06 % | 2,52% | 0,11 % |
| LA RIOJA | -16,19% | -4,78 % | 8,03% | 2,19 % |
| MURCIA | 1,62% | 0,38 % | 3,85% | 1,02 % |
| NAVARRA | -2,92% | -0,83 % | 2,38% | 0,02 % |
| PAÍS VASCO | 5,47% | 1,23 % | 4,44% | 0,69 % |
| NACIONAL | 0,91% | 0,14 % | 4,50% | 1,03 % |

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

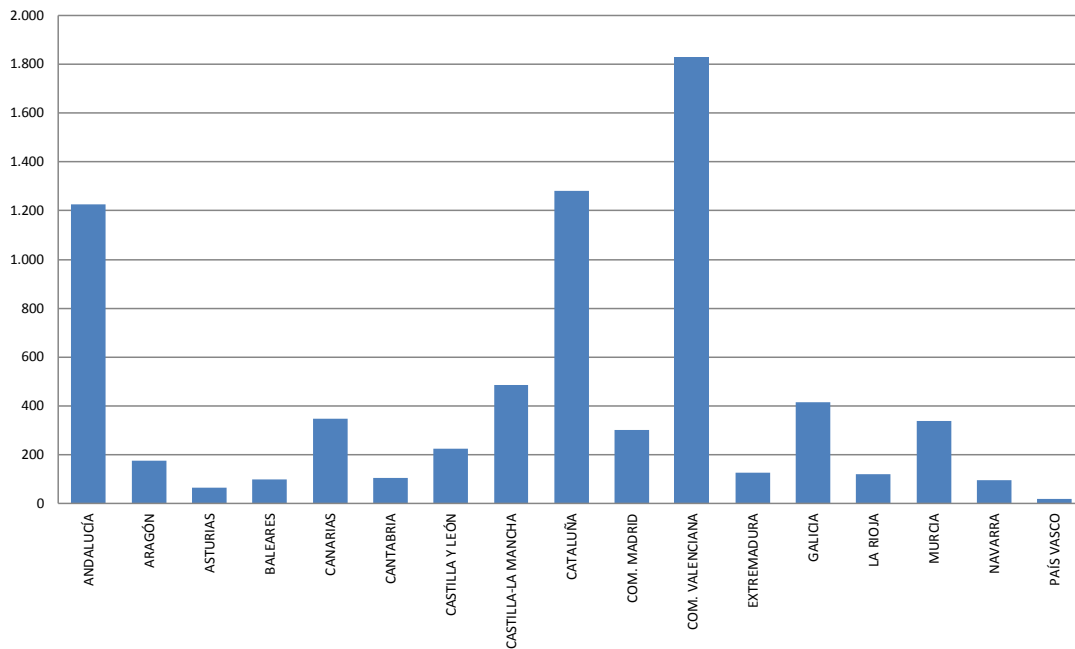
Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han presentado un importante incremento en el cuarto trimestre del año, alcanzando el mayor resultado de los últimos siete trimestres. Concretamente, se han registrado 7.258 certificaciones en el cuarto trimestre, 2.427 más que en el tercer trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 50,24%.

Este incremento se ha generalizado territorialmente ya que en trece de las diecisiete comunidades autónomas el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha incrementado con respecto al trimestre precedente. Las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el cuarto trimestre han sido Comunidad Valenciana (1.831), Cataluña (1.282) y Andalucía (1.226). Estas tres comunidades autónomas representan prácticamente el 60% del total (59,78%). En el extremo opuesto, con menos de cien certificaciones trimestrales, se encuentran País Vasco (19), Asturias (65) y Navarra (95).

| Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 4T 2018 | |
|--|---------------|
| CCAA | Número |
| COM. VALENCIANA | 1.831 |
| CATALUÑA | 1.282 |
| ANDALUCÍA | 1.226 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 485 |
| GALICIA | 415 |
| CANARIAS | 348 |
| MURCIA | 338 |
| COM. MADRID | 301 |
| CASTILLA Y LEÓN | 224 |
| ARAGÓN | 175 |
| EXTREMADURA | 128 |
| LA RIOJA | 121 |
| CANTABRIA | 105 |
| BALEARES | 100 |
| NAVARRA | 95 |
| ASTURIAS | 65 |
| PAÍS VASCO | 19 |
| NACIONAL | 7.258 |

La comparación directa del cuarto trimestre de 2018 y el mismo trimestre del año precedente proporciona igualmente un importante ascenso, concretamente del 17,01%. En este caso también se han generalizado los incrementos territorialmente, con catorce comunidades autónomas en las que el número de certificaciones del cuarto trimestre de 2018 ha sido superior a las del cuarto trimestre de 2017.

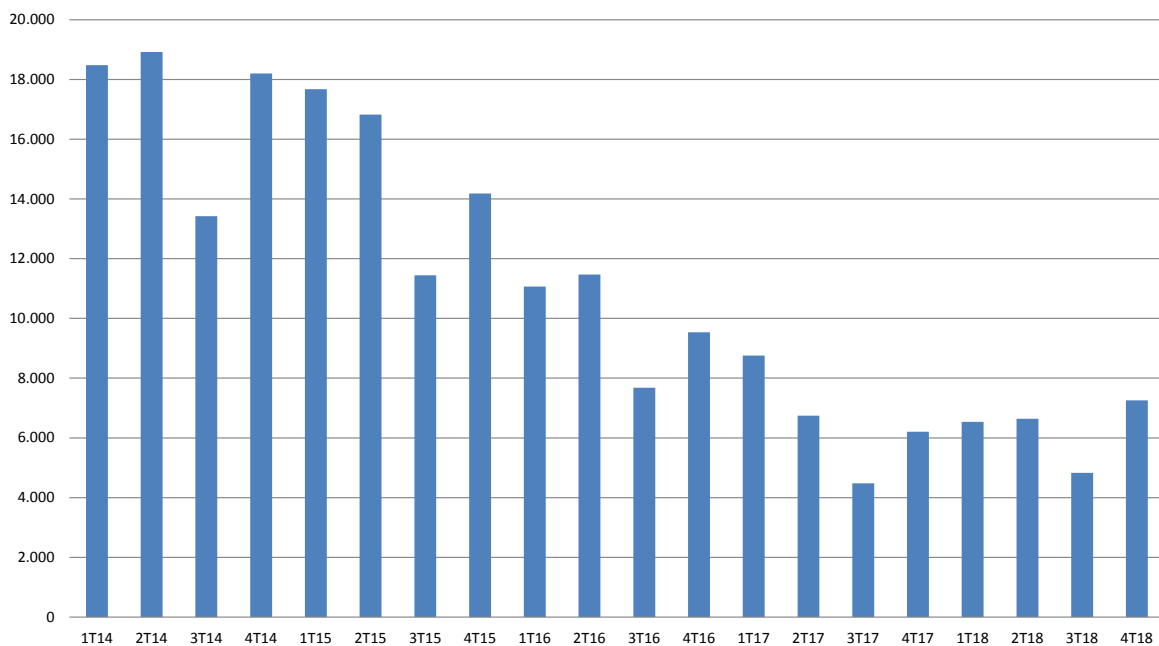
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 4º trimestre 2018



El año 2018 ha cerrado superando las 25.000 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, concretamente 25.269, ligeramente por debajo del alcanzado en 2017 (26.186), pero con el mayor resultado interanual de todos los trimestres de 2018. Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el último año han sido Andalucía (5.147), Comunidad Valenciana (5.067) y Cataluña (4.682).

El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados trimestrales, constatándose como la intensa tendencia descendente que se venía produciendo, ha presentado un punto de inflexión en los resultados del cuarto trimestre. Los cuartos trimestres tiende a presentarse un mayor resultado, por lo que a la espera de los resultados del próximo trimestre, previsiblemente nos encontramos ante una cierta consolidación de niveles.

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



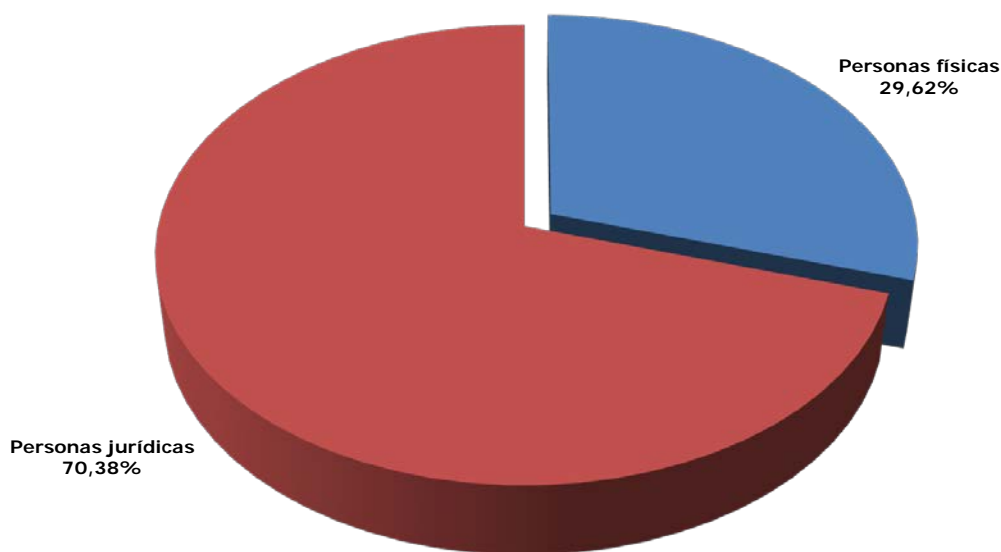
2.12.1.2. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ)

El porcentaje de personas jurídicas en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido creciendo a lo largo del cuarto trimestre, alcanzando un nuevo máximo histórico (70,38%), dando lugar, en consecuencia, a un nuevo mínimo histórico en el peso de personas físicas (29,62%).

| Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2018 | | |
|---|------------------|--------------------|
| | Personas físicas | Personas jurídicas |
| NACIONAL | 29,62% | 70,38% |

Con respecto al trimestre precedente el peso de personas jurídicas se ha incrementado en 4,18 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas. La favorable evolución del mercado inmobiliario está generando este descenso en el peso de personas físicas, que sin embargo mantiene cierto nivel de actividad, porcentualmente creciente, en la presencia de estas situaciones en personas jurídicas.

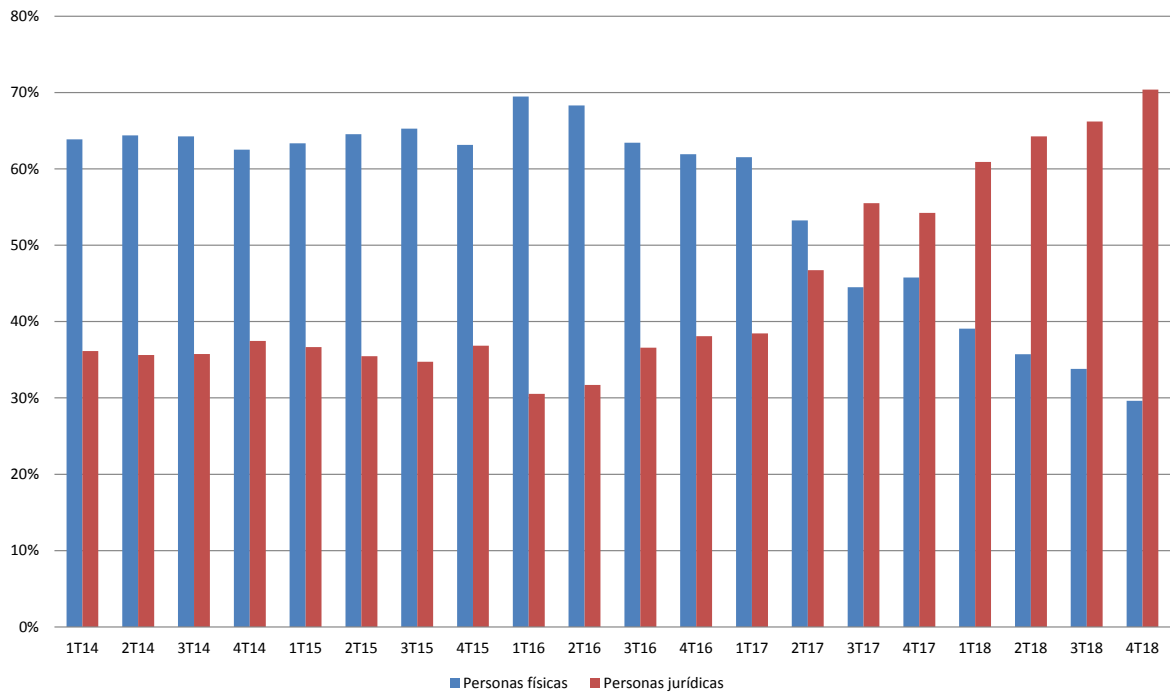
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 4º trimestre 2018



La consecución de la evolución anual a través de la comparación directa de los resultados del cuarto trimestre de 2018 con los del mismo trimestre del año precedente proporciona una perspectiva más clara del incremento de peso de personas jurídicas en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, en la medida que han alcanzado una mejora de peso relativo de 16,14 pp, dando lugar al correspondiente descenso en esta cuantía en el porcentaje de personas físicas.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados trimestrales a lo largo de toda la serie histórica, observándose con claridad la tendencia ascendente en el peso de personas jurídicas, en la medida que se ha pasado de alcanzar pesos porcentuales próximos al 35% durante 2014, 2015 y 2016, a superar el 70% en el último trimestre.

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



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

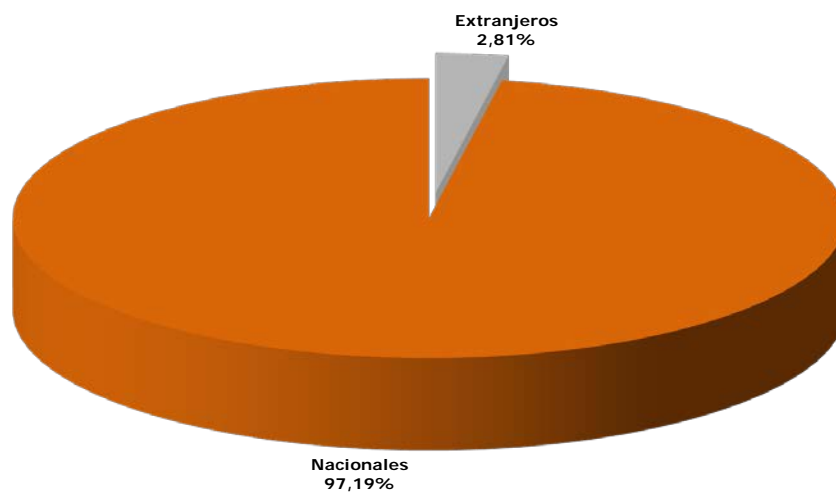
El porcentaje de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido descendiendo, alcanzando un nuevo mínimo histórico. Concretamente, en el cuarto trimestre del año el 2,81% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, frente al 97,19% de nacionales.

Con respecto al trimestre precedente, el peso de extranjeros se ha reducido en -0,21 pp, dando lugar al correspondiente incremento en el peso de nacionales. Con respecto al mismo trimestre del año precedente (4T 2017) la reducción en el peso de extranjeros ha sido de -1,34 pp.

Conforme nos vamos alejando del anterior ciclo alcista, con un perfil de extranjero comprador de vivienda con una renta per cápita mucho más baja que los compradores extranjeros de los últimos años, el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipotecas se va reduciendo.

No olvidemos que el peso de compra por extranjeros, tal y como hemos podido comprobar, se mantiene relativamente estable alrededor del 13% de las compraventas. Por tanto, a pesar de no disponer de datos de pesos de nacionalidad en financiación hipotecaria, se puede afirmar que, en principio, el comprador extranjero de los últimos años presenta una baja probabilidad de acabar en una certificación de vivienda por ejecución de hipoteca.

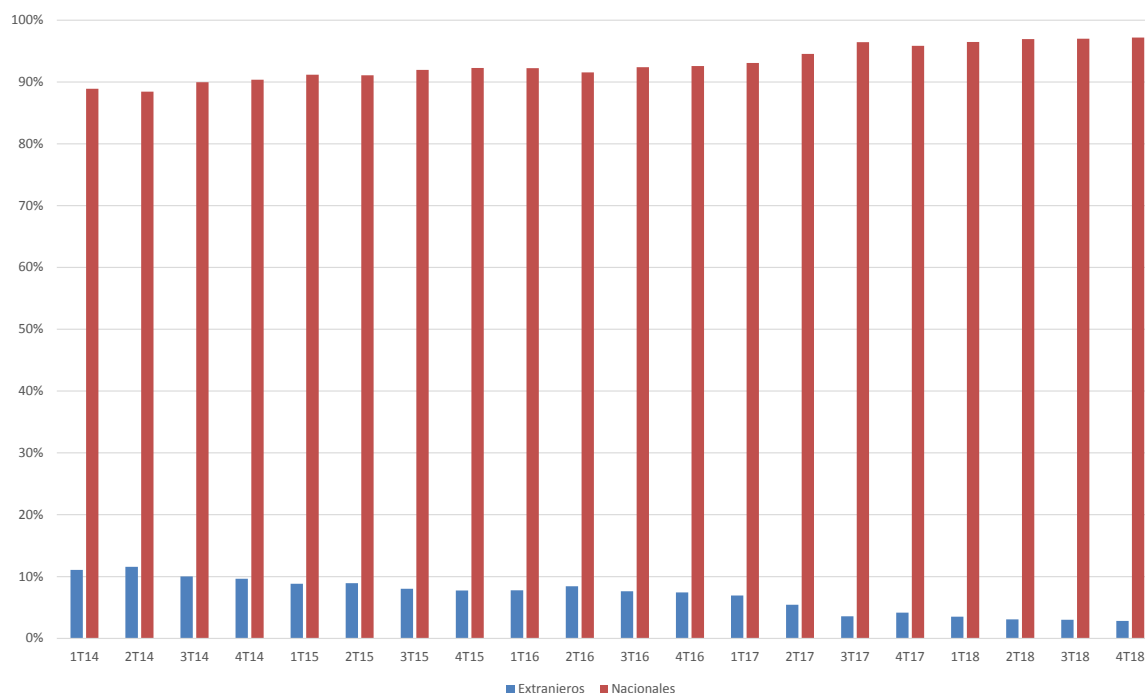
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
4º trimestre 2018



En el siguiente gráfico se presentan la evolución de resultados trimestrales con la distinción entre nacionales y extranjeros. En el mismo se observa con claridad la tendencia descendente en el peso de extranjeros, que ha pasado de suponer niveles incluso por encima del 10% (primera mitad de 2014) a situarse por debajo del 3% (último trimestre).

Finalmente, se incorpora una tabla con el desglose de resultados según nacionalidad de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en extranjeros. Encabezan claramente los resultados británicos con un 22,50%, dando lugar a un importante incremento intertrimestral en la medida que en el tercer trimestre también encabezaban los resultados, pero con un peso del 10,56%. Les siguen ecuatorianos (7%), marroquíes (6%) y rusos (6%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

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 4T 2018 | | |
|--|----------------|-----------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Reino Unido | 0,63% | 22,50% |
| Ecuador | 0,20% | 7,00% |
| Marruecos | 0,17% | 6,00% |
| Rusia | 0,17% | 6,00% |
| Rumanía | 0,13% | 4,50% |
| Francia | 0,11% | 4,00% |
| Italia | 0,08% | 3,00% |
| Ucrania | 0,07% | 2,50% |
| Colombia | 0,07% | 2,50% |
| República Checa | 0,06% | 2,00% |
| Portugal | 0,04% | 1,50% |
| Holanda | 0,04% | 1,50% |
| Irlanda | 0,04% | 1,50% |
| China | 0,04% | 1,50% |
| Bulgaria | 0,04% | 1,50% |
| Argentina | 0,04% | 1,50% |
| Sierra LEÓNa | 0,03% | 1,00% |
| Alemania | 0,03% | 1,00% |
| Estados Unidos | 0,03% | 1,00% |
| Resto | 0,79% | 28,00% |
| Extranjeros | 2,81% | 100,00% |
| Nacionales | 97,19% | |
| TOTAL | 100,00% | |

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

Las daciones en pago han continuado su clara tendencia descendente durante el cuarto trimestre del año, proporcionando un nuevo mínimo histórico, con 1.314 daciones en pago en el cuarto trimestre, 246 menos que en el tercer trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -15,77%. Con respecto al mismo trimestre de 2017 el descenso interanual ha sido del -3,10%, más moderado que el intertrimestral en la medida que existe cierto grado de estacionalidad, alcanzando normalmente los menores resultados en los cuartos trimestres del año.

| Número de daciones en pago. Trimestral 4T 2018 | |
|---|--------------|
| CCAA | Número |
| ANDALUCÍA | 372 |
| CATALUÑA | 311 |
| COM. VALENCIANA | 188 |
| COM. MADRID | 121 |
| CANARIAS | 64 |
| MURCIA | 52 |
| CASTILLA Y LEÓN | 44 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 42 |
| NAVARRA | 29 |
| GALICIA | 23 |
| ARAGÓN | 20 |
| BALEARES | 18 |
| EXTREMADURA | 12 |
| ASTURIAS | 6 |
| CANTABRIA | 6 |
| PAÍS VASCO | 3 |
| LA RIOJA | 3 |
| NACIONAL | 1.314 |

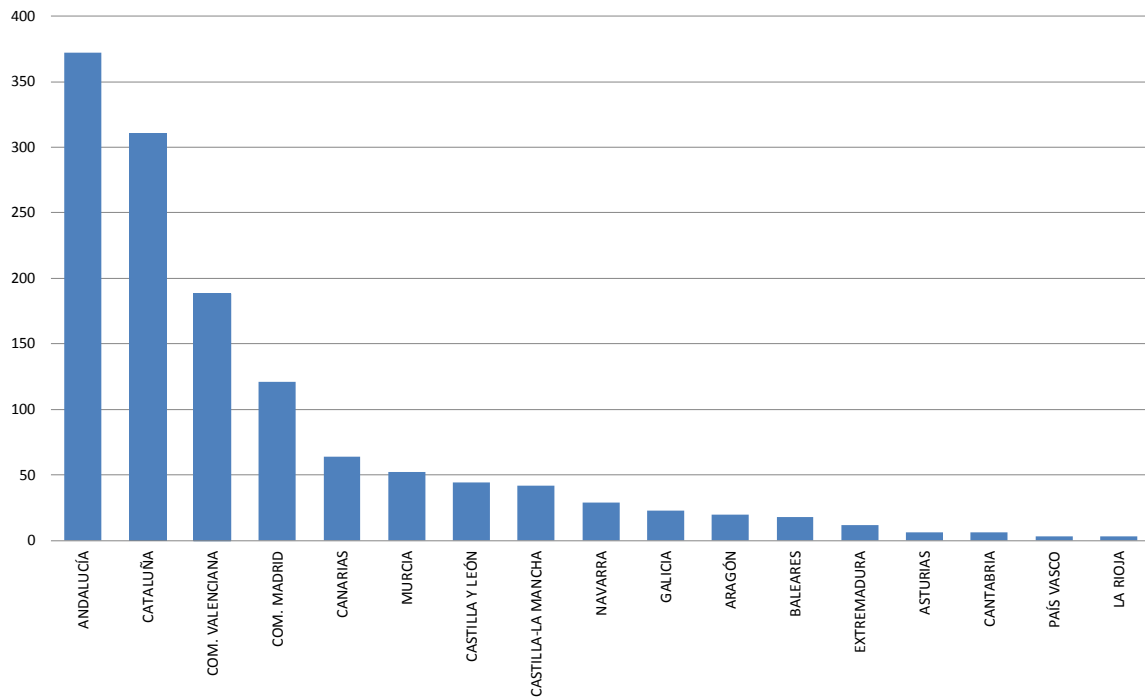
La tabla muestra la desagregación de resultados por comunidades autónomas con una ordenación de mayor a menor número de daciones en pago, al igual que el siguiente gráfico. En ambos casos se constata con claridad las enormes diferencias territoriales existentes.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago en el cuarto trimestre del año han sido Andalucía (372), Cataluña (311), Comunidad Valencia (188) y Comunidad de Madrid (121), quedando el resto por debajo de las cien daciones en pago trimestrales. De hecho, hay cuatro comunidades autónomas por debajo de las diez daciones en pago trimestralmente y nueve por debajo de las treinta trimestralmente. Por tanto, una vez más, se constatan las notables diferencias territoriales, de modo que en una buena parte de la geografía española las daciones en pago presentan una realidad testimonial.

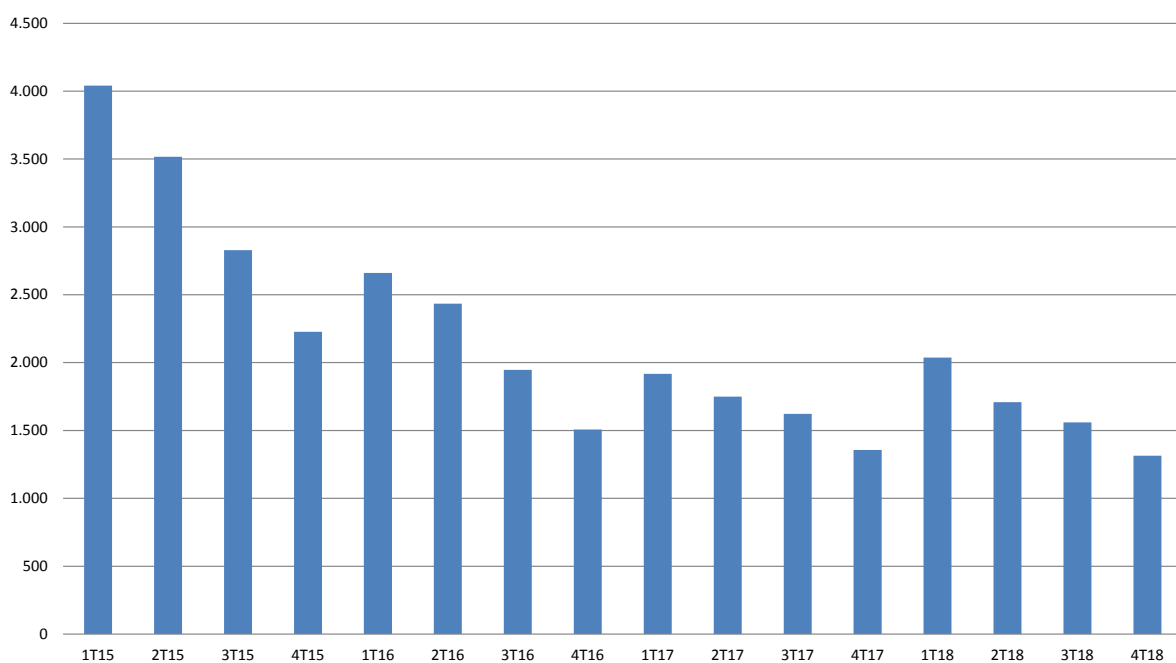
Para el conjunto del año 2018 el número de daciones en pago ha sido de 6.620, también la menor cuantía anual de toda la serie histórica. En apenas tres años el número de daciones en pago se ha quedado en prácticamente la mitad, pasando de las 12.614 de 2015 a 6.620 en 2018.

La recuperación económica y del propio mercado inmobiliario están siendo decisivas para que se estén presentando estos resultados, por lo que, en la medida que exista una continuidad en este escenario, el número de daciones en pago seguirá descendiendo.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 4º trimestre 2018



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional

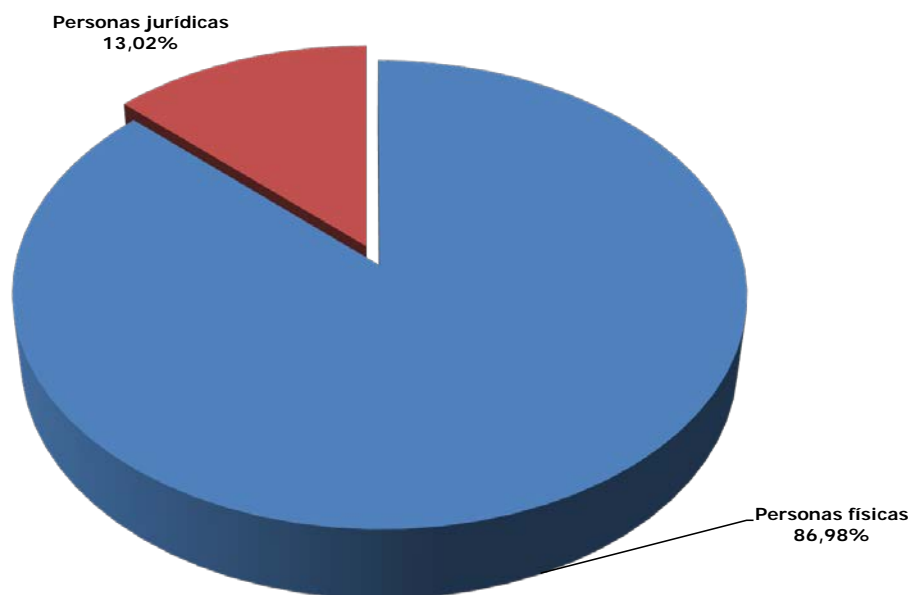


2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

La indefinición sigue marcando la distribución de pesos de daciones en pago entre personas físicas y personas jurídicas. El bajo número de operaciones es probable que esté detrás de la causa de esta situación. Concretamente, en el cuarto trimestre del año el 13,02% de las daciones en pago han correspondido a personas jurídicas y el 86,98% a personas físicas. Con respecto al trimestre precedente el peso de personas físicas se ha incrementado en 1,02 pp, mientras que con respecto al mismo trimestre de 2017 ha descendido en -3,56 pp.

| Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2018 | | |
|---|------------------|--------------------|
| | Personas físicas | Personas jurídicas |
| NACIONAL | 86,98% | 13,02% |

Distribución de daciones en pago según titularidad. 4º trimestre 2018

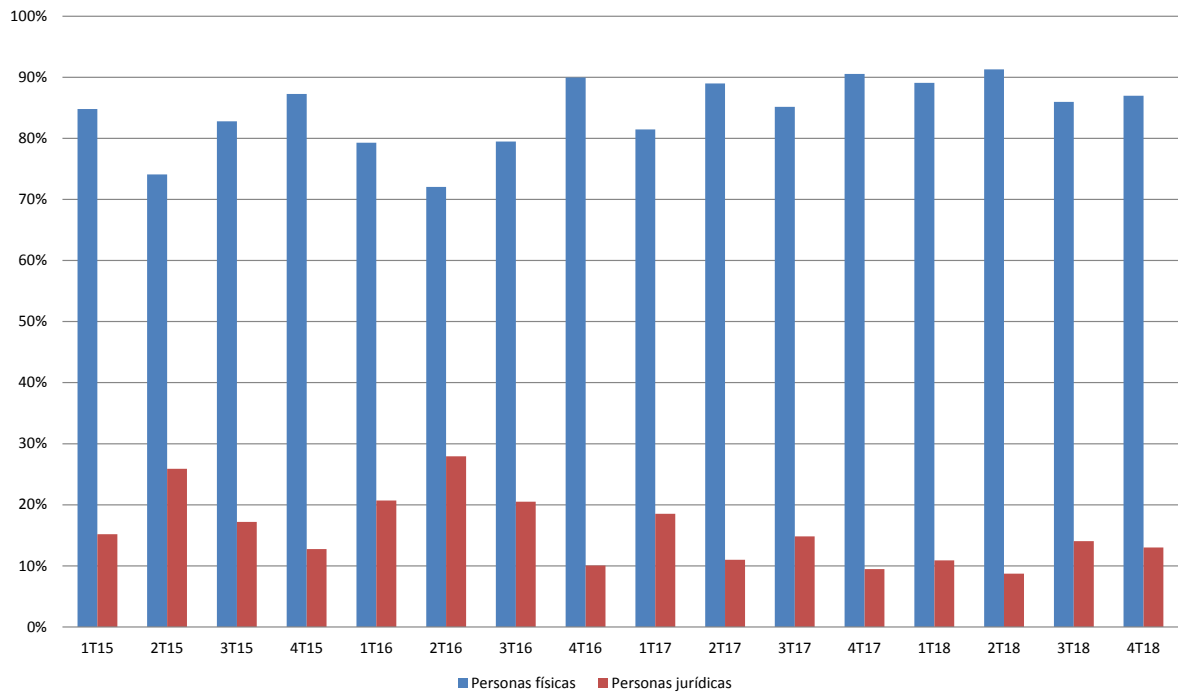


En el gráfico de la siguiente página se proporciona la evolución de los resultados trimestrales para la serie histórica disponible. En el mismo se observa con claridad la indefinición de una tendencia, con resultados que en determinados trimestres generan un incremento en personas físicas y en otras ocasiones ocurre precisamente lo contrario. Como hemos indicado, el bajo número de operaciones proporciona esta aleatoriedad de resultados.

Centrándonos en el peso de personas físicas, su nivel máximo ha llegado a superar ligeramente pesos del 90%, mientras que su nivel mínimo se ha situado ligeramente por encima del 70%. Los actuales niveles se sitúan más próximos al máximo de peso en personas físicas y, en consecuencia, cercano igualmente a los mínimos en peso de personas jurídicas.

Mientras persistan los bajos niveles de daciones en pago, previsiblemente se mantendrá la aleatoriedad de resultados en la distribución de pesos entre personas físicas y jurídicas.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El peso de extranjeros en el número de daciones en pago ha alcanzado un nuevo mínimo histórico, al presentar un resultado del 10,74% en el cuarto trimestre del año, con un descenso de -0,25 pp con respecto al trimestre precedente y de -2,16 pp con respecto al mismo trimestre de 2017.

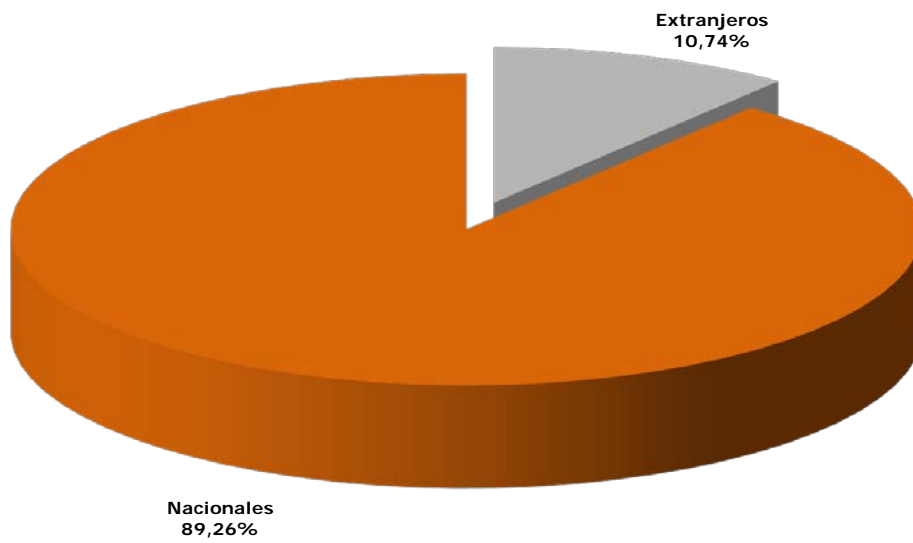
Tal y como hemos indicado en el apartado de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, conforme nos alejamos del anterior ciclo alcista, con un perfil de demandante extranjero con menor renta per cápita que el demandante extranjero de los últimos años, el peso de extranjeros en las daciones en pago se va reduciendo.

| Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 4T 2018 | | |
|--|----------------|------------------------|
| Nacionalidades | % | % s/extranjeros |
| Reino Unido | 2,94% | 27,34% |
| Ecuador | 1,16% | 10,79% |
| Rumania | 1,00% | 9,35% |
| Rusia | 0,39% | 3,60% |
| Marruecos | 0,39% | 3,60% |
| Irlanda | 0,31% | 2,88% |
| Colombia | 0,31% | 2,88% |
| Bosnia-Herzegovina | 0,23% | 2,16% |
| Alemania | 0,23% | 2,16% |
| Ucrania | 0,15% | 1,44% |
| Senegal | 0,15% | 1,44% |
| Portugal | 0,15% | 1,44% |
| Holanda | 0,15% | 1,44% |
| Nigeria | 0,15% | 1,44% |
| Gambia | 0,15% | 1,44% |
| Eslovaquia | 0,15% | 1,44% |
| China | 0,15% | 1,44% |
| Cuba | 0,15% | 1,44% |
| Argentina | 0,15% | 1,44% |
| Resto | 2,28% | 20,84% |
| Extranjeros | 10,74% | 100,00% |
| Nacionales | 89,26% | |
| TOTAL | 100,00% | |

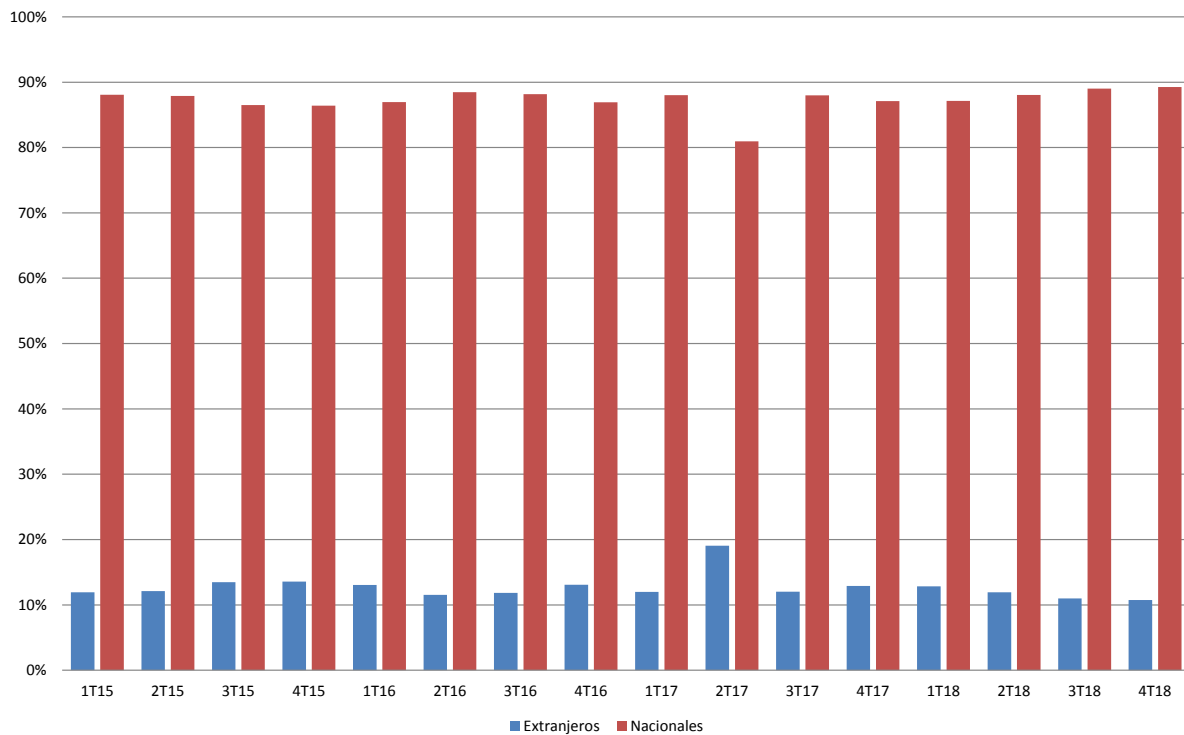
Las nacionalidades con mayores pesos relativos han sido británicos (27,34%), con un importante crecimiento con respecto al trimestre precedente (17,16%), al igual que ha ocurrido en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Tras británicos se han situado ecuatorianos (10,97%), rumanos (9,35%), rusos (3,60%) y marroquíes (3,60%).

La mayor parte de estas nacionalidades corresponden a aquellas que encabezaron las compras de vivienda por extranjeros en el anterior ciclo alcista, por lo que una buena parte de las actuales daciones en pago corresponden a compras del anterior ciclo alcista. En la medida que nos vamos alejando de dicho periodo, el peso de extranjeros en las daciones en pago se irá reduciendo, en la medida que las características económicas de los demandantes de vivienda extranjeros de los últimos diez años son distintas, fundamentalmente por el hecho de presentar una renta per cápita notablemente más elevada.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 4º 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 1.058 oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y

forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto, y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe.

Para el establecimiento de esos rangos, han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada uno de los ámbitos geográficos sobre los que se proporciona información, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros (“out-layers”) que quedarían fuera en cada informe.

Cada uno de estos informes se emite de forma provisional y se revisa por los expertos de la Universidad de Zaragoza, contrastándose datos y tasas de variación con varias fuentes externas habituales, oficiales y privadas, revisando en su caso, oficina por oficina, aquellos resultados que parezcan poco coherentes. Posteriormente se procede a la elaboración definitiva de los informes y la presentación de los resultados obtenidos.

Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación

Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.058 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de más de 1.037.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y cerca de 485.000 constituciones de hipoteca.

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

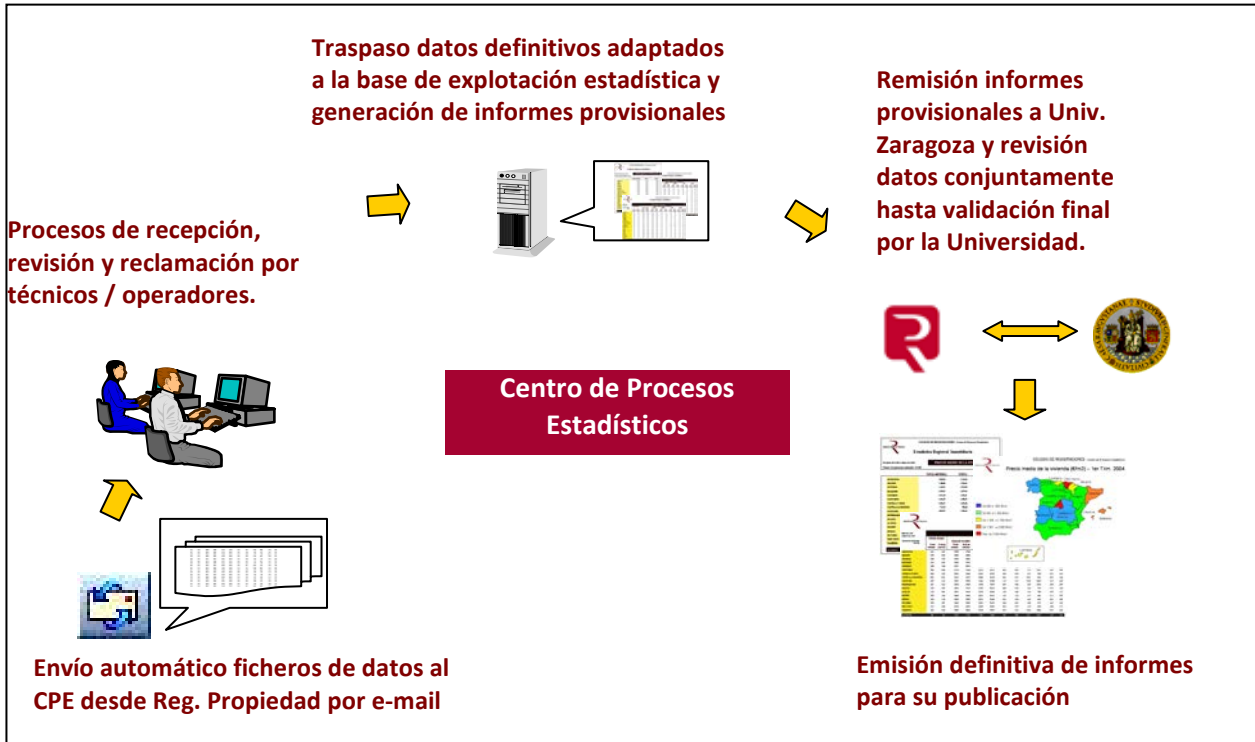
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

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

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

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.