



# **ESTADÍSTICA REGISTRAL**

## **INMOBILIARIA**

**- 4º TRIMESTRE 2013 -**

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

**Centro de Procesos Estadísticos**

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

Disponible en la web:

[www.registradores.org/estadisticas\\_registrales.jsp](http://www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp)

**4º TRIMESTRE 2013****ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Resumen ejecutivo</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Resultados</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)  | 6         |
| 2.2. Número de compraventas de vivienda registradas   | 8         |
| 2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas  | 18        |
| 2.4. Distribución de compraventas de vivienda   | 21        |
| 2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria | 25        |
| 2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado            | 29        |
| 2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda                        | 33        |
| 2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios       | 37        |
| 2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda                    | 39        |
| 2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda                           | 44        |
| 2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial                             | 48        |
| <b>3. Metodología</b>   | <b>53</b> |
| 3.1. Objetivos  | 53        |
| 3.2. Informes   | 57        |

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

<http://gamerin.unizar.es>

Febrero de 2014

## 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 2013.

El precio de la vivienda, calculado según el índice de precios de vivienda por ventas repetidas (IPVVR), basado en la metodología de Case y Shiller, aplicado a España, proporciona una significativa ralentización de proceso bajista, dando lugar a una tasa interanual del -1,25%, abandonando los ajustes de dos dígitos que caracterizaron al año 2012 y la primera mitad de 2013. En términos intertrimestrales presenta un crecimiento del 2,16%, constatando el hecho de que las compraventas de vivienda que en la actualidad se están produciendo constituyen una visión parcial de mercado, caracterizado por la existencia de oportunidades como consecuencia del intenso proceso de ajuste desde máximos (-31,12%), siendo aprovechadas por aquellos con capacidad de compra, lo que está generando una moderación en el ajuste de precios y, en algunos casos, incluso una ligera recuperación.

Sin embargo, el número de compraventas de vivienda sigue marcado nuevos mínimos históricos, con 72.560 durante el cuarto trimestre, 4.258 compraventas menos que en el tercer trimestre, el nivel más bajo de los últimos nueve años (serie disponible).

Una estabilización en precios con descenso de la demanda constata la segmentación del mercado, en la medida que muestra cómo la demanda se centra fundamentalmente en aquellas viviendas que considera que son una buena oportunidad en precio y, generalmente, con unas características de apreciación económica superiores, fundamentalmente desde el punto de vista de la localización, dando lugar a mayores precios medios en términos relativos.

Estos niveles de demanda de vivienda suponen un descenso intertrimestral del -5,54%, mientras que la tasa interanual apenas desciende un -0,48%, contando que el año 2013 ha cerrado con un volumen de compraventas similar al alcanzado en el año 2012.

Para el conjunto del año se han registrado 329.146 compraventas de vivienda, que supone asimismo el menor nivel interanual de compraventas de vivienda registrada en la serie histórica.

Los resultados por comunidades autónomas proporcionan el mayor número de compraventas de vivienda durante el cuarto trimestre en Andalucía (14.592), Comunidad de Madrid (11.388), Comunidad Valenciana (10.521) y Cataluña (10.217). Diez comunidades autónomas han contado con descensos intertrimestrales, frente a los incrementos en siete de ellas. Los mayores ajustes han correspondido a Murcia (-29,26%), Cataluña (-17,68%) y Castilla-La Mancha (-14,40%). Por el contrario, los mayores incrementos se han producido en Asturias (30,14%), Comunidad de Madrid (19,47%) y Baleares (10,37%).

La desagregación de resultados por provincias también proporciona un ligero predominio de los descensos, dando lugar a veintisiete provincias con tasas intertrimestrales negativas, encabezadas por las provincias de Huesca (-41,32%), Álava (-36,82%), Toledo (-35,00%) y Castellón (-33,76%). El mayor número de compraventas se ha producido en las provincias de Madrid (11.388), Barcelona (6.638), Alicante (5.680), Málaga (4.606) y Valencia (3.660). En términos relativos (número de compraventas por cada mil habitantes) los mayores resultados se han alcanzado en las provincias de Alicante (3,06), Málaga (2,88), Almería (2,77) y La Rioja (2,09).

Los extranjeros han seguido apostando por la compra de vivienda en España, alcanzando un nuevo máximo histórico en el cuarto trimestre, con un 12,85% del total de compras de vivienda. El año 2013 ha cerrado con un resultado del 11,15%, que también supone el máximo histórico, ya muy lejano del mínimo de 2009 con un 4,24%.

Sin duda la compra de vivienda en España por parte de numerosas nacionalidades se contempla como una oportunidad, especialmente por parte de aquellas con una tradición turística en España y que han sufrido con menor intensidad la crisis económica, contando con una posición relativa en términos de accesibilidad especialmente favorable. De este modo, las ocho primeras nacionalidades apenas ven modificadas sus posiciones en el ranking de compra de vivienda en España, constatando con ello su confianza en el mercado inmobiliario español. Británicos mantienen su tradicional liderazgo una vez más, alcanzando el 16,54% de las compras de vivienda de extranjeros durante el cuarto trimestre, seguidos de franceses (10,30%), rusos (8,09%), alemanes (7,67%), belgas (7,44%), suecos (5,89%), noruegos (5,19%) e italianos (3,47%).

La vivienda usada sigue liderando la demanda de vivienda con un 54,40% de las compraventas, frente al 45,60% de vivienda nueva. Sin embargo, estas cifras todavía quedan alejadas de lo que en condiciones normales podría alcanzarse por parte de cada una de ellas en la medida que se está atravesando un largo periodo sin apenas iniciación de viviendas. Buena parte de las compraventas de vivienda nueva corresponden a aquellas que fueron finalizadas durante parte del ciclo alcista y están siendo objeto de transmisión en la actualidad, con una importante reducción de precios. Conforme estas viviendas vayan siendo transmitidas, el peso relativo de compraventas de vivienda usada irá siendo muy superior.

El liderazgo de Bancos y Cajas en la concesión de nuevo crédito hipotecario (83,49%) está consolidando su posición, dejando de perder cuota de mercado tras dos trimestres consecutivos con incrementos, paralizando con ello la constante ganancia de Otras entidades financieras (16,51%). Esta agrupación alcanza sus mayores resultados en Navarra (40,38%), Asturias (38,18%), La Rioja (34,83%) y Castilla-La Mancha (30,69%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado parece detener su tendencia bajista, aunque manteniendo niveles próximos a los mínimos históricos. En el cuarto trimestre se han alcanzado los 1.053 €/m<sup>2</sup>, ligeramente por encima de los 1.043 €/m<sup>2</sup> del pasado trimestre. Las comunidades autónomas con mayores niveles han sido Comunidad de Madrid (1.614 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.565 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.268 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.249 €/m<sup>2</sup>), Navarra (1.196 €/m<sup>2</sup>) y Cantabria (1.106 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto se encuentran Extremadura (597 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (612 €/m<sup>2</sup>), Murcia (702 €/m<sup>2</sup>), Comunidad Valenciana (749 €/m<sup>2</sup>) y La Rioja (763 €/m<sup>2</sup>). Once comunidades autónomas se encuentran con niveles por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>.

El endeudamiento hipotecario por vivienda también paraliza su proceso de ajuste, generando un crecimiento intertrimestral (3,58%). El resultado del cuarto trimestre ha sido de 104.487 €, frente a los 100.877 € del tercer trimestre. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (187.828 €), Baleares (149.775 €), Navarra (126.749 €), País Vasco (117.987 €) y Cataluña (114.476 €). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (63.013 €), Murcia (69.486 €) y Castilla-La Mancha (71.592). Doce comunidades autónomas presentan niveles de deuda hipotecaria por vivienda inferiores a los 100.000 €.

Los tipos de interés de contratación inicial se mantienen relativamente estables, con cuantías próximas al 4% durante los últimos ocho trimestres. En el cuarto trimestre el resultado medio ha sido del 4,06% y en los últimos doce meses del 4,02%. Durante los próximos trimestres no parece probable un cambio de escenario dada la estabilidad de las variables con incidencia en su comportamiento.

Los tipos de interés fijos siguen fortaleciendo su posición, en esta ocasión con un peso relativo del 5,79% del total de nuevos créditos hipotecarios, por debajo del 6,78% del pasado trimestre, que suponía el máximo de la serie histórica, pero sin embargo muy por encima de lo que tradicionalmente venía a suponer su posición relativa. La contratación a tipo variable sigue predominando (94,21%), especialmente utilizando como índice de referencia el EURIBOR (89,06%). Algunas comunidades autónomas ya presentan cifras de contratación a tipo de interés fijo especialmente significativas: Canarias (17,99%), Cantabria (13,35%), Castilla-La Mancha (9,20%) y País Vasco (8,79%).

La duración de los nuevos créditos hipotecarios también parece estar frenando su tendencia descendente, dando lugar a crecimientos intertrimestrales (1,52%) y minorando su reducción interanual (-3,58%). Los resultados medios tienden a situarse ligeramente por encima de los 22 años, con un resultado trimestral de 267 meses (22 años y 3 meses) e interanual de 269 meses (22 años y 5 meses). Las comunidades autónomas con mayores plazos durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (300 meses; 25 años), País Vasco (282 meses; 23 años y 6 meses), Galicia (281 meses; 23 años y 5 meses) y Cantabria (273 meses; 22 años y 9 meses).

Los indicadores de accesibilidad también parecen poner fin a su proceso de mejora de los últimos años, añadiéndose al conjunto de variables con cambio de tendencia en el mercado hipotecario español. En el último trimestre se ha producido un ligero deterioro, pero dentro de niveles próximos a los mínimos de la serie histórica.

La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 594,97 €, con un incremento intertrimestral del 2,33%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha alcanzado el 31,79%, aumentando 0,74 puntos porcentuales con respecto al tercer trimestre.

Los mayores niveles de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (985,21 €), Baleares (903,31 €), Navarra (737,04 €), Cataluña (644,91 €) y País Vasco (639,00 €). Con las condiciones más favorables se sitúan Extremadura (369,24 €), Castilla-La Mancha (403,60 €) y Murcia (418,06 €).

€). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los mayores resultados se han alcanzado en Baleares (52,40%), Comunidad de Madrid (44,63%), Navarra (38,19%) y Cataluña (31,84%), dando lugar a los mejores niveles de accesibilidad en Castilla-La Mancha (23,77%), Extremadura (24,21%) y Murcia (25,11%).

En 2013 la cuota hipotecaria mensual media ha sido inferior a la del último trimestre, con un resultado de 569,40 €, dando lugar a niveles similares a 2003. El porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 30,42%, superando ligeramente el mínimo de la serie histórica alcanzado en el segundo trimestre (30,13%).

Las tasas de variación interanuales todavía muestran un signo favorable, con un descenso del -2,76% en la cuota hipotecaria mensual media. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha mejorado en -0,37 puntos porcentuales con respecto a 2012.

La evolución de resultados parece constatar estabilidad de los indicadores de accesibilidad, siendo previsible una continuidad de este escenario, con cuantías próximas a los mínimos de la serie histórica. El margen de mejora parece haber finalizado ya que la mayor parte de las variables con incidencia en el comportamiento de los indicadores de accesibilidad parecen decantarse por la estabilidad.

El endeudamiento hipotecario por vivienda acumula un descenso interanual del -4,34%, pero ya cuenta con mejoras trimestrales. En esta misma situación se encuentran los plazos de contratación, con descensos interanuales del -3,58% e incrementos trimestrales. Por su parte, los tipos de interés se mantienen estables, con cuantías ligeramente por encima del 4%. El único elemento con una clara tendencia desfavorable es el coste salarial, con un descenso interanual del -1,6% y con una clara tendencia a la continuidad en dicho proceso de ajuste.

El resultado de todo ello está siendo el mantenimiento de los indicadores de accesibilidad, generando en todo caso mínimos reajustes a la baja como fruto del saldo neto ligeramente negativo de las variables con incidencia en los indicadores de accesibilidad durante los últimos trimestres, pero dentro de niveles históricamente bajos.

## 2. Resultados

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

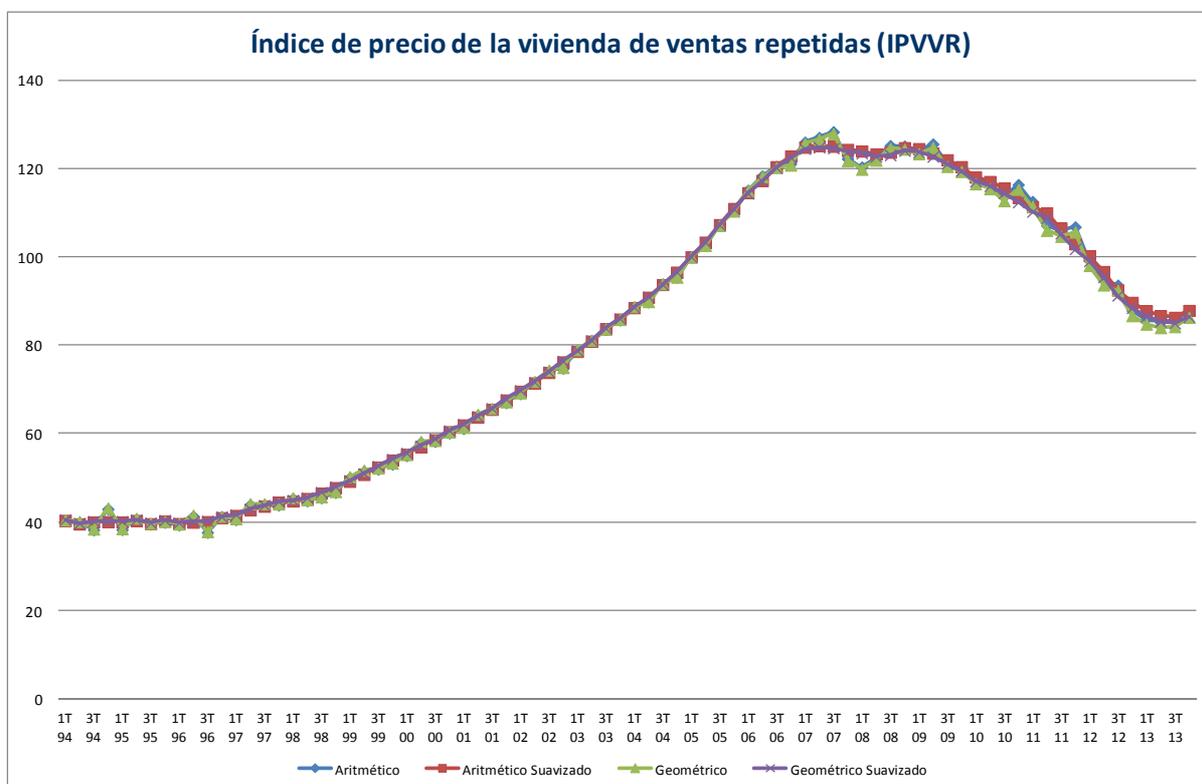
La evolución del precio de la vivienda de los últimos trimestres parece mostrar un cierto cambio de tendencia, dejando atrás un largo e intenso proceso de reducción de precios, para dar paso a una cierta estabilidad de resultados.

El gráfico de evolución de resultados del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR), en sus cuatro alternativas metodológicas, proporciona un cambio de tendencia en sus resultados de los últimos trimestres, después de cinco años de constantes e intensos descensos.

La tasa de variación trimestral, tomada como la media de las cuatro alternativas metodológicas, proporciona un incremento de precios del 2,16%, dejando atrás un largo periodo de ajustes. Por su parte, en términos interanuales todavía se acumula un descenso de precios, pero en cuantías mucho más moderadas a las presentadas en trimestres precedentes, con un descenso del -1,25%, siendo que hace muy pocos trimestres se acumulaban descensos de dos dígitos.

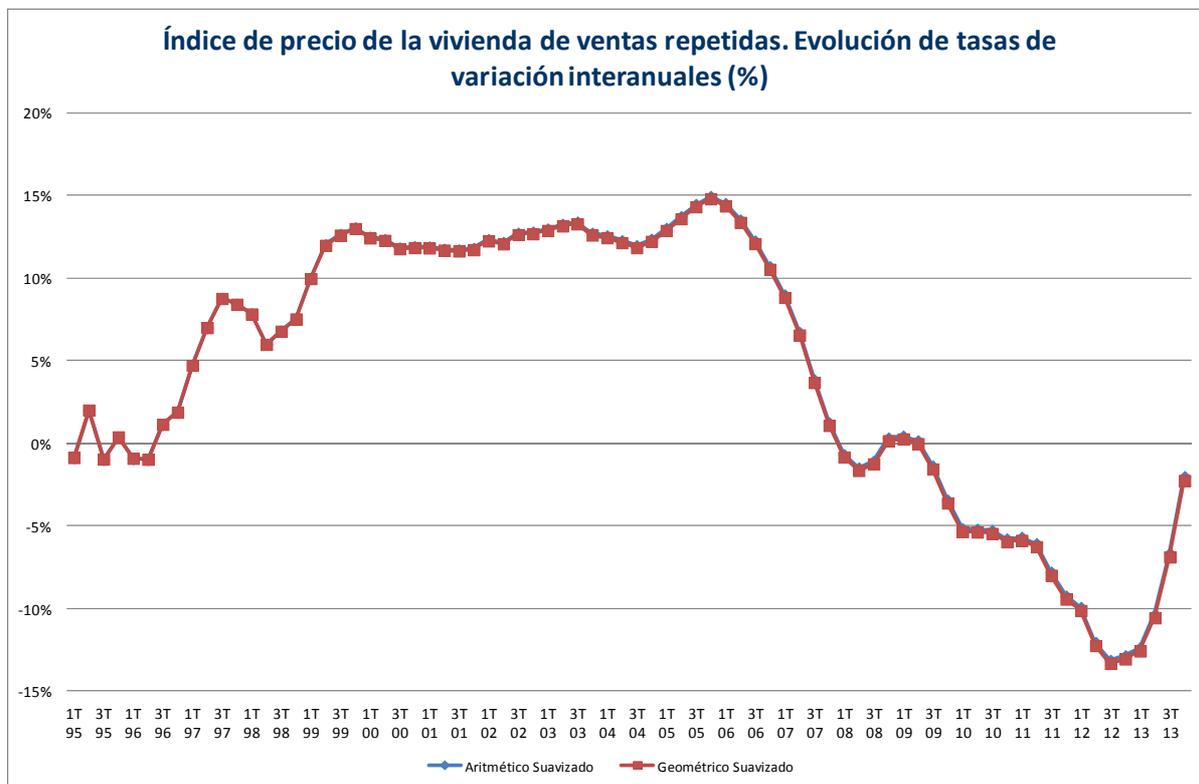
La metodología de ventas repetidas presenta el inconveniente de ser más sensible al margen de error en los trimestres más próximos al periodo informativo, al contar con un menor número de compraventas procesadas para explicar el comportamiento más reciente. Sin embargo, la consolidación de resultados de trimestres precedentes parece mostrar cómo efectivamente el precio de la vivienda se encuentra en un momento próximo al cambio de tendencia, dejando atrás el periodo de ajuste más intenso, que corresponde a 2012 y la primera mitad de 2013.

En todo caso habrá que esperar a la evolución de resultados de los próximos trimestres para constatar si efectivamente se está produciendo un cambio de tendencia estructural o es meramente coyuntural, así como para ver si el siguiente paso es un proceso de estabilización de precios o si, por el contrario, se retoma un nuevo ciclo alcista.



El análisis completo del ciclo bajista permite constatar cómo el ajuste desde los niveles máximos se sitúa actualmente en términos medios de las cuatro metodologías en el -31,12%.

La gráfica de evolución de las tasas de variación interanuales ratifica el cambio de tendencia. A pesar de mantener el signo negativo de las tasas interanuales, se acumulan cinco trimestres consecutivos en los que dichas tasas negativas se van minorando trimestre tras trimestre, dando lugar incluso, como se ha señalado, a crecimientos intertrimestrales.



La intensidad del proceso de ajuste, que ha llevado a que en la actualidad los niveles de precios sean similares a los del año 2003, está generando situaciones de mercado especialmente favorables, que están siendo aprovechadas por aquellos que cuentan con capacidad adquisitiva y/o capacidad de financiación.

Tal y como se podrá comprobar en el siguiente apartado, el mercado no termina de remontar por lo que respecta al volumen de compraventas. Tradicionalmente en un proceso de recuperación del ciclo, en primer lugar se recuperaban las compraventas y posteriormente los precios.

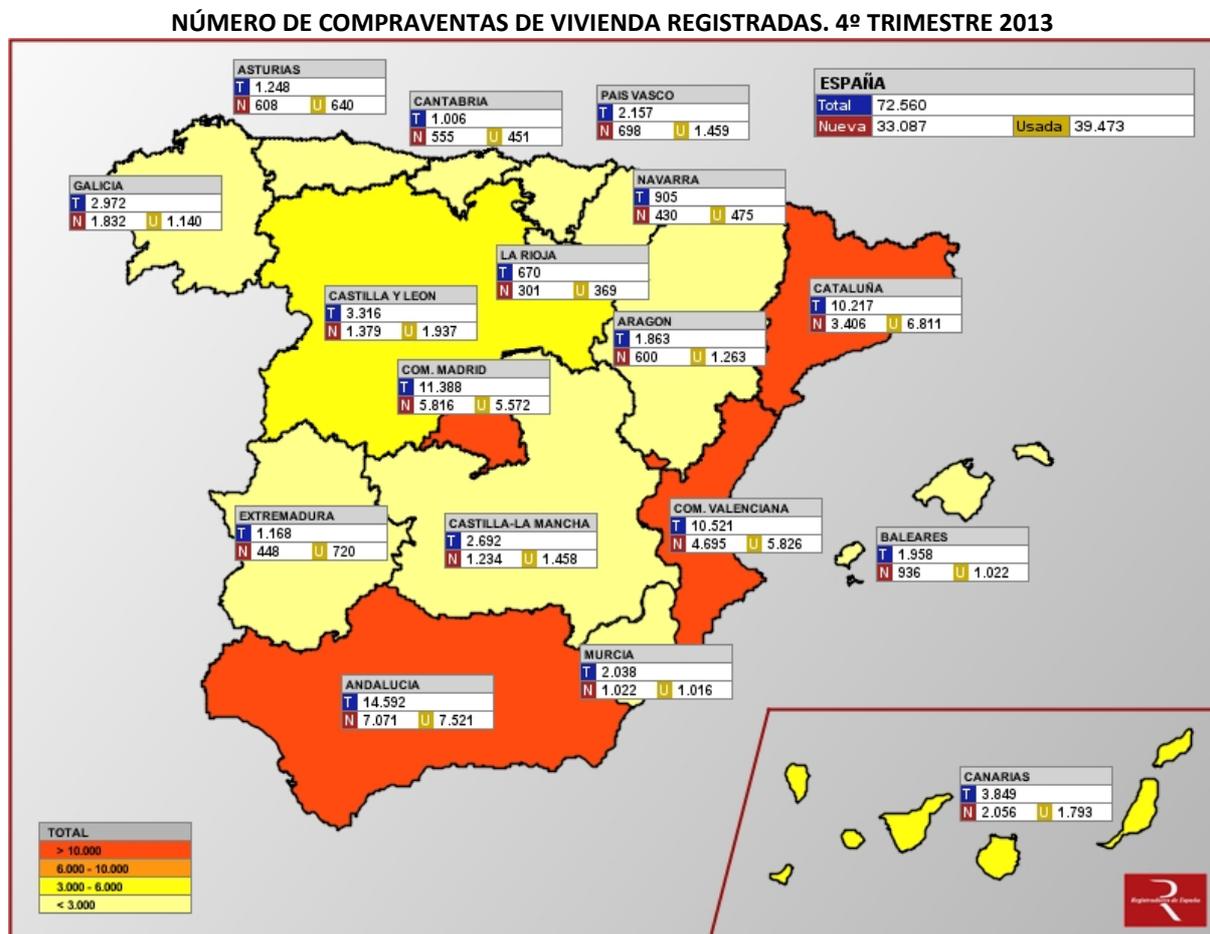
Sin embargo, este ciclo puede que venga caracterizado precisamente por lo contrario, en la medida que el mercado inmobiliario está desagregado en numerosos submercados, dentro de los cuales el que está presentando especial dinamismo es el correspondiente a bienes inmuebles especialmente atractivos para aquellos que cuentan con capacidad de compra. En estos casos se aprovechan los bajos precios, generando los resultados constatados en la gráfica de evolución de precios.

Junto a estos bienes inmuebles, con especial dinamismo y mercado, están otros muchos submercados, menos atractivos, en los que a pesar de la reducción de precios no hay demanda en la medida que la capacidad de compra de aquellos interesados en una hipotética compra no cuentan con capacidad de compra ni financiación.

Por tanto, el precio está reflejando una parte del mercado inmobiliario, correspondiente a aquellos bienes que actualmente sí están siendo transferidos. La otra parte del mercado será difícil que se vaya incorporando en la medida que no se produzca una recuperación económica que lleve aparejada una mejora del empleo y de la financiación hipotecaria.

## 2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

### 2.2.1. Comunidades Autónomas



En el cuarto trimestre del año se ha vuelto a alcanzar un mínimo de la serie histórica de compraventas de vivienda registradas, alcanzando un total de 72.560, 4.258 compraventas menos que en el tercer trimestre. Las compraventas de vivienda se sitúan en mínimos trimestrales de los últimos nueve años.

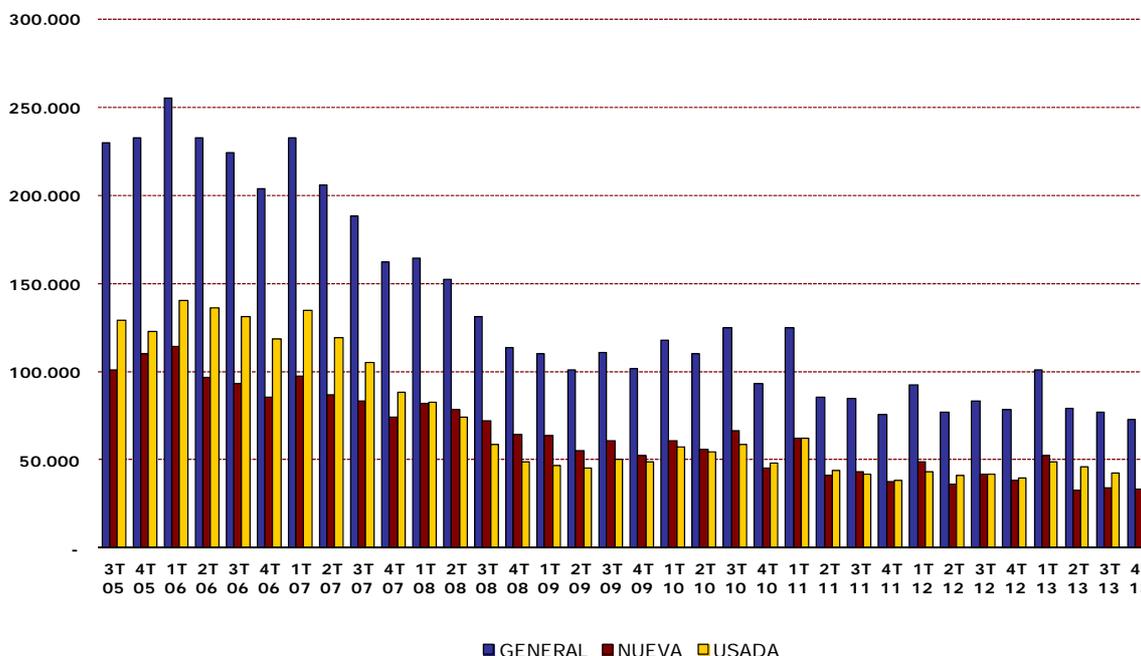
En todo caso, supone una cierta continuidad con respecto a trimestres precedentes, en la medida que se acumulan tres trimestres consecutivos con un volumen de compraventas de vivienda trimestrales por debajo de las 80.000. De hecho, tal y como se puede observar en los gráficos de evolución, el primer trimestre en el que se desciende de dicha cuantía es en el cuarto trimestre de 2011, por lo que en cierta medida, al margen de los distintos altibajos, se puede hablar de estancamiento en niveles especialmente bajos durante los tres últimos años.

La vivienda nueva ha registrado 33.087 compraventas, 1.201 compraventas menos que el tercer trimestre. Nuevamente, se ha situado claramente por debajo de la vivienda usada, con 39.473 compraventas, con un descenso intertrimestral todavía más intenso, al registrarse 3.057 compraventas menos que el trimestre precedente. En ambos casos supone el segundo menor resultado trimestral de la serie histórica, superando en vivienda nueva al segundo trimestre de 2013 (32.860) y en vivienda usada por encima del cuarto trimestre de 2011 (38.043).

El desglose de resultados por comunidades autónomas constata el predominio de los descensos, dando lugar a diez comunidades autónomas con tasas intertrimestrales negativas. El mayor número de compraventas se ha registrado en Andalucía (14.592), Comunidad de Madrid (11.388), Comunidad Valenciana (10.521) y Cataluña (10.217).

Las compraventas por cada mil habitantes mantienen igualmente su ritmo descendente, con un resultado trimestral de 1,56, alcanzando los mayores resultados en Comunidad Valenciana (2,10) La Rioja (2,09) y Canarias (1,85), situándose en el extremo opuesto País Vasco (0,99), Extremadura (1,06) y Galicia (1,07).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



En el conjunto del año 2013 se han registrado 329.146 compraventas, alcanzando igualmente el menor resultado interanual de la serie histórica, ligeramente por debajo de las alcanzadas en 2012 (330.750). Con ello se constata la tendencia relativamente estable en el ritmo de compraventas de vivienda de los últimos dos años y medio.

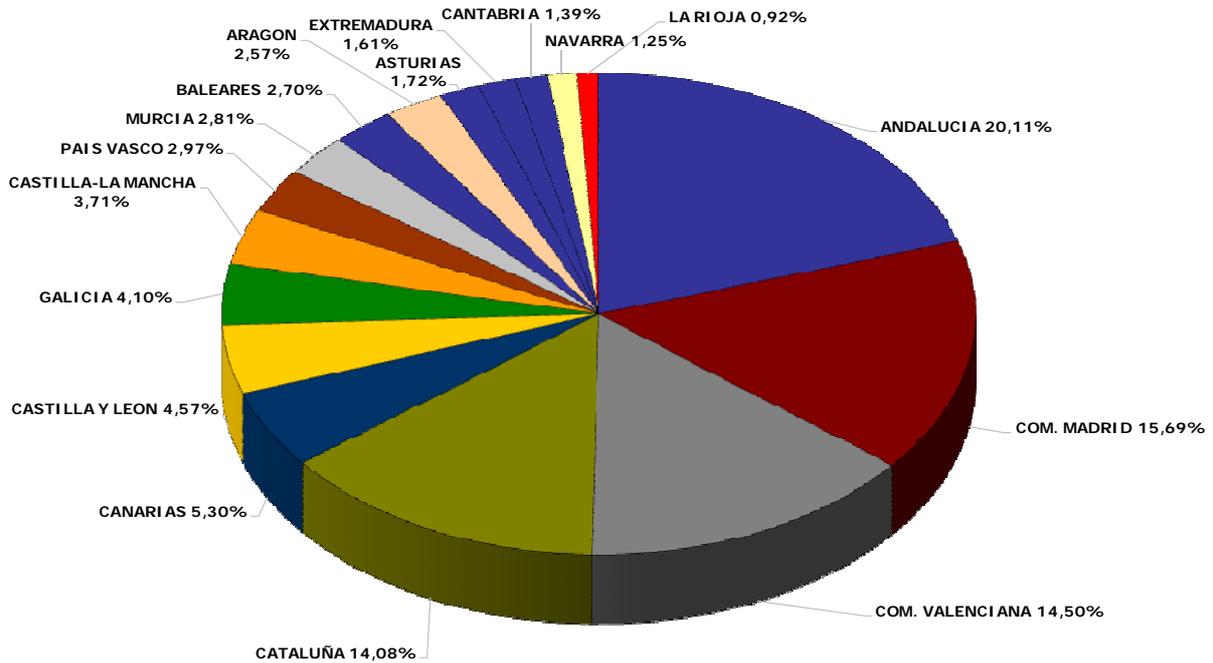
Nuevamente las compraventas de vivienda usada (176.921) han superado ampliamente a las correspondientes a vivienda nueva (152.225). Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas durante el último año han sido Andalucía (66.841), Cataluña (47.771), Comunidad Valenciana (47.649) y Comunidad de Madrid (46.188).

Las tasas de variación presentan signo negativo en todos los casos. Los descensos más significativos se alcanzan en términos intertrimestrales, con un ajuste del -5,54%, dando lugar a una intensificación de los descensos con respecto al trimestre precedente (-2,76%). Ambas modalidades de vivienda han contado con signo negativo, siendo de mayor intensidad en esta ocasión en vivienda usada (-7,19%), frente al -3,50% en vivienda nueva. Las comunidades autónomas con mayores descensos han sido Murcia (-29,26%), Cataluña (-17,68%) y Castilla-La Mancha (-14,40%).

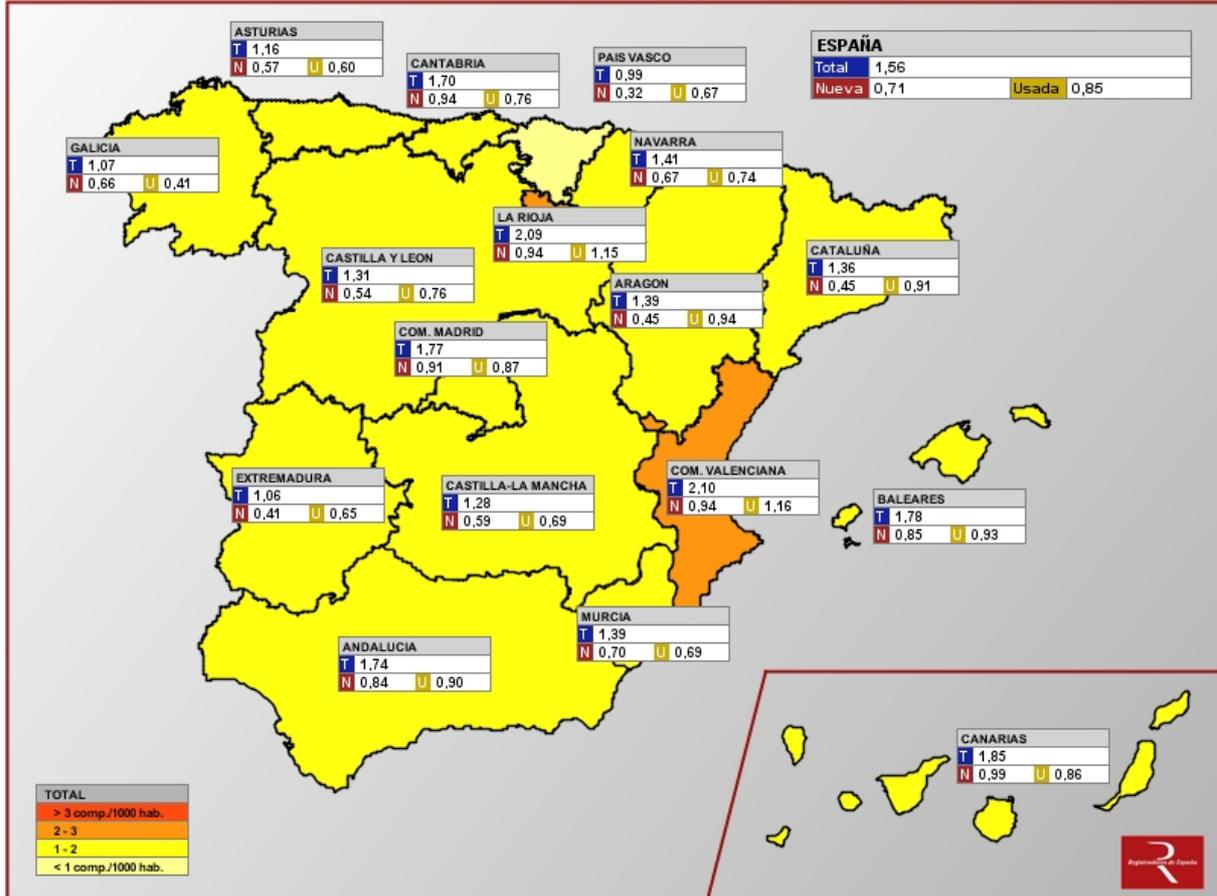
La desestacionalización de las tasas de variación trimestrales proporciona un ajuste más moderado, con una reducción de las compraventas de vivienda del -1,71%. Doce comunidades autónomas presentan tasas trimestrales negativas para el total general, quince en vivienda nueva y diez en vivienda usada. Para el total general los mayores descensos han correspondido a Extremadura (-9,14%), Castilla-La Mancha (-7,44%) y Galicia (-6,98%). En el extremo opuesto, con los mayores incrementos, se encuentran Navarra (4,06%), Comunidad de Madrid (1,52%) y Canarias (1,28%).

En términos interanuales el número de compraventas de vivienda de 2013 ha descendido un -0,48% con respecto a 2012, manteniéndose un cierto equilibrio. Sin embargo, la distinción entre vivienda nueva y usada proporciona conclusiones claramente diferenciadas, con un descenso interanual del -7,81% en vivienda nueva, mientras que la vivienda usada ha incrementado el número de compraventas durante el último año un 6,82%.

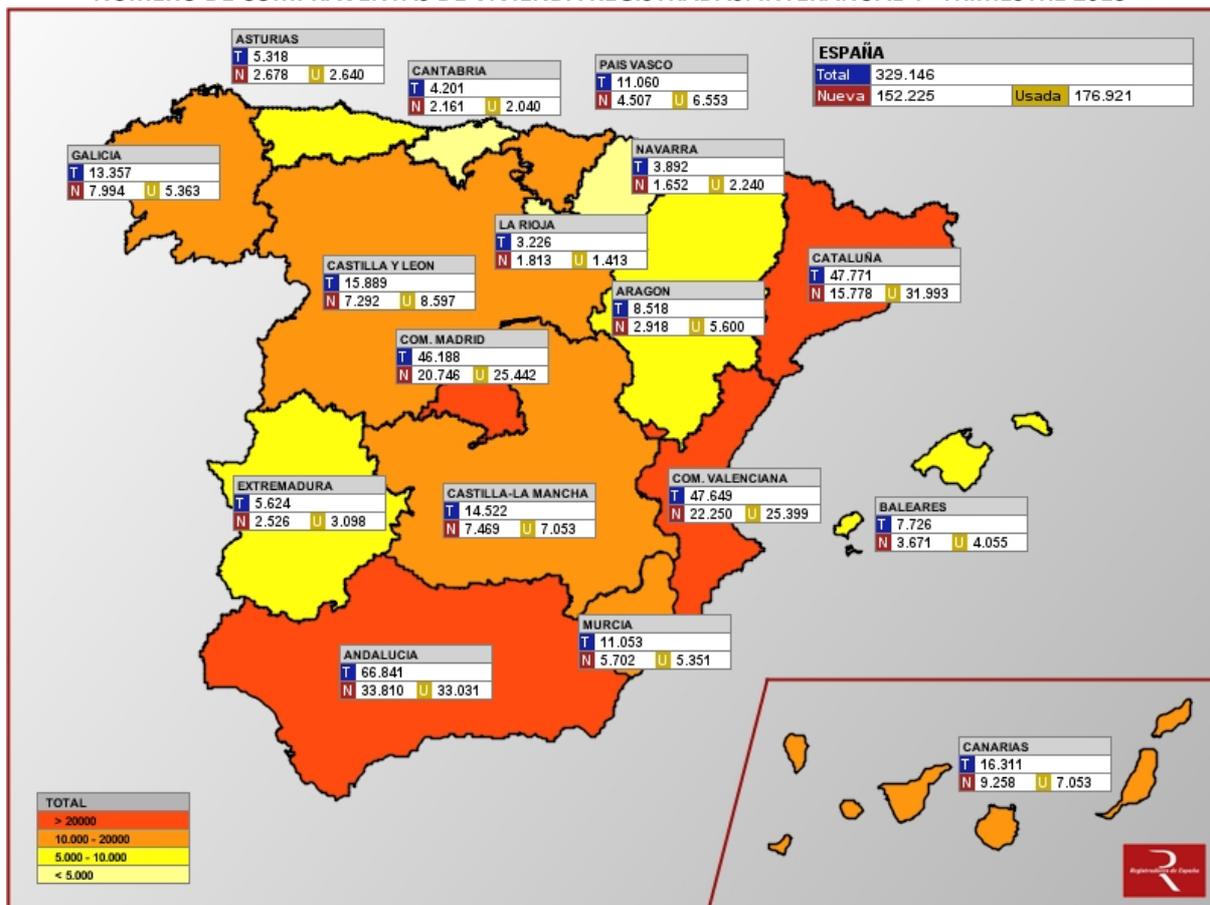
Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 4º trimestre 2013



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2013



NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2013

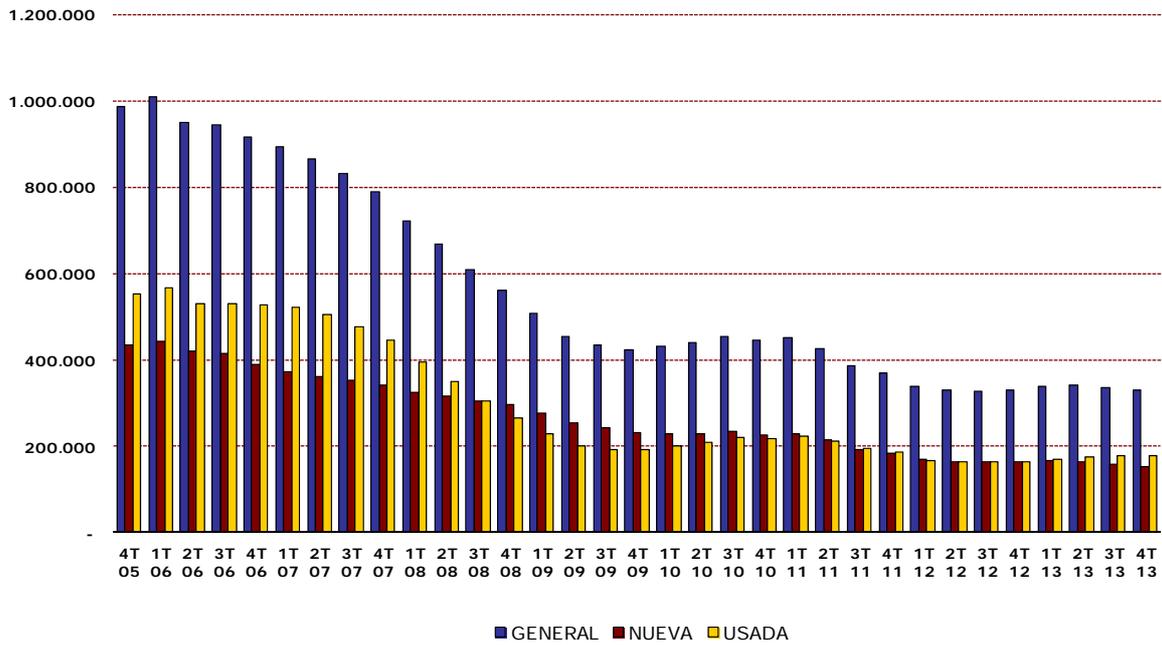


Diez comunidades autónomas presentan descensos interanuales, encabezadas por Asturias (-21,00%), Extremadura (-16,58%) y Castilla-La Mancha (-13,60%). Por el contrario, los mayores ascensos se han producido en Canarias (10,04%), La Rioja (7,00%) y Cataluña (6,86%).

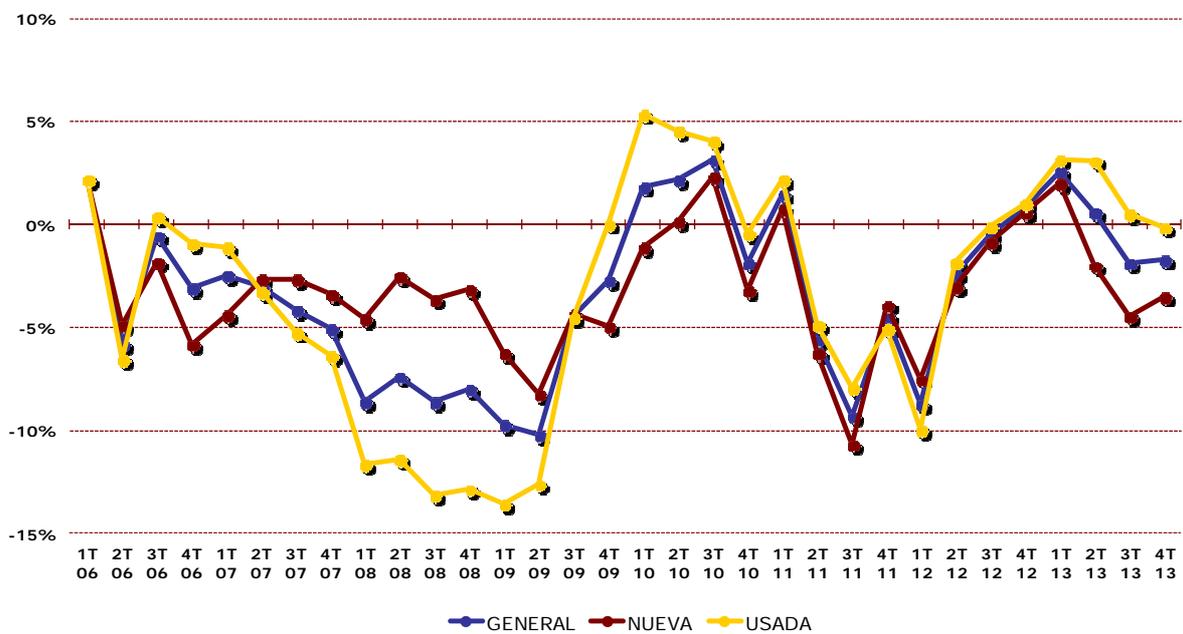
Los gráficos de evolución parecen debatirse entre una estabilización de resultados y nuevos descensos. El último trimestre ha supuesto la consecución de nuevos mínimos históricos, aunque no muy alejados de resultados de trimestres precedentes. El signo favorable de los tres últimos trimestres se ha quebrado. El mercado de compraventa de vivienda no parece terminar de querer recuperarse, acumulando tres años consecutivos de volúmenes de compraventas especialmente bajos.

El escenario económico general no parece mostrar un cambio de tendencia a corto y medio plazo. El alto nivel de desempleo y la escasez de crédito hipotecario hacen difícil una mejora en el ritmo de compraventas de vivienda. El atractivo vía precio del mercado inmobiliario español está siendo aprovechado por inversores. Este hecho está evitando caídas en volumen todavía más intensas, pero todavía insuficiente como para hablar de recuperación. Hasta que el mercado inmobiliario sea accesible a un abanico mayor de ciudadanos, vía renta y/o vía financiación, será difícil recuperar niveles de compraventas por encima de las 400.000 anuales.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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

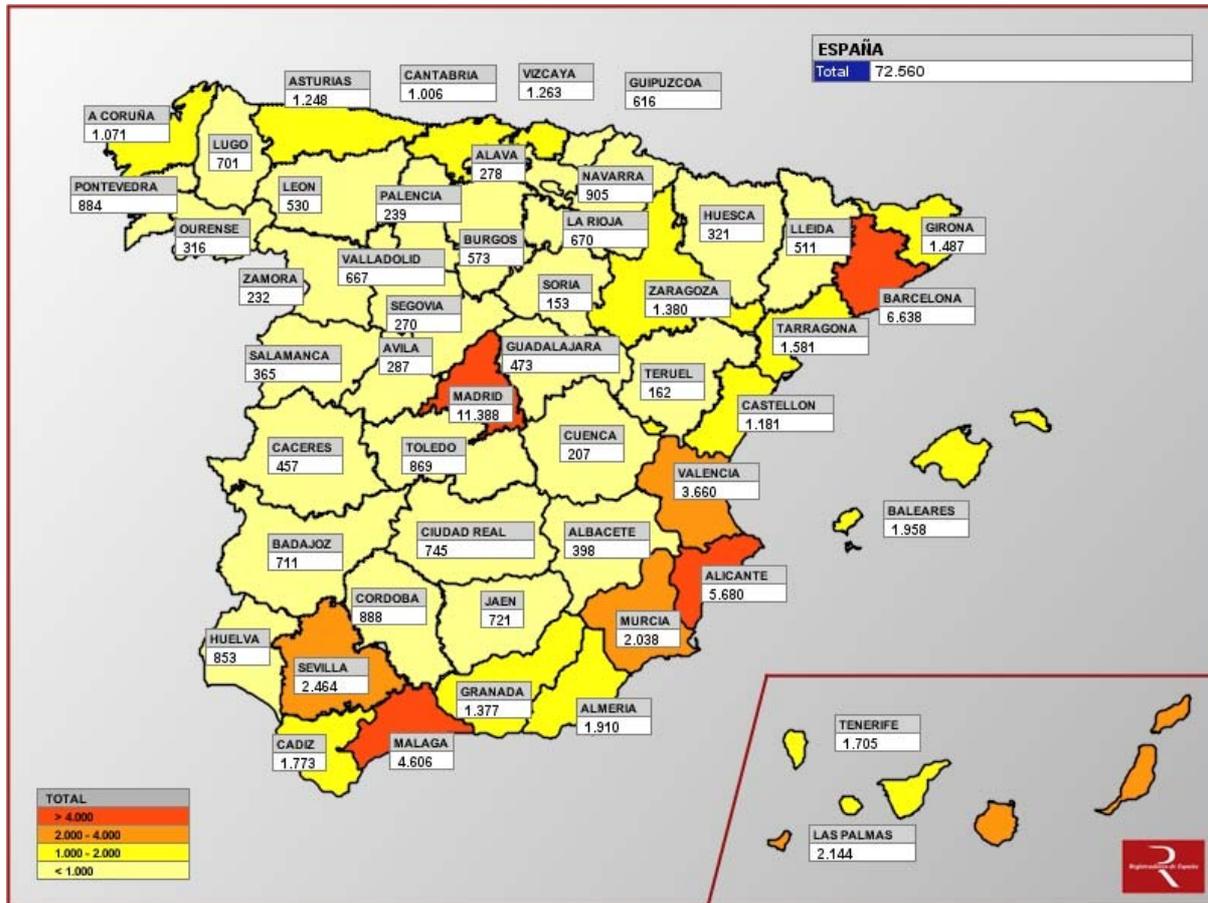


| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2013 | Nº compraventas registradas |               |               |                |                |                |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|   | Trimestrales                |               |               | Interanuales   |                |                |
|   | General                     | Nueva         | Usada         | General        | Nueva          | Usada          |
| CC.AA.                                      |                             |               |               |                |                |                |
| ANDALUCIA                                   | 14.592                      | 7.071         | 7.521         | 66.841         | 33.810         | 33.031         |
| ARAGON                                      | 1.863                       | 600           | 1.263         | 8.518          | 2.918          | 5.600          |
| ASTURIAS                                    | 1.248                       | 608           | 640           | 5.318          | 2.678          | 2.640          |
| BALEARES                                    | 1.958                       | 936           | 1.022         | 7.726          | 3.671          | 4.055          |
| CANARIAS                                    | 3.849                       | 2.056         | 1.793         | 16.311         | 9.258          | 7.053          |
| CANTABRIA                                   | 1.006                       | 555           | 451           | 4.201          | 2.161          | 2.040          |
| CASTILLA Y LEON                             | 3.316                       | 1.379         | 1.937         | 15.889         | 7.292          | 8.597          |
| CASTILLA-LA MANCHA                          | 2.692                       | 1.234         | 1.458         | 14.522         | 7.469          | 7.053          |
| CATALUÑA                                    | 10.217                      | 3.406         | 6.811         | 47.771         | 15.778         | 31.993         |
| COM. MADRID                                 | 11.388                      | 5.816         | 5.572         | 46.188         | 20.746         | 25.442         |
| COM. VALENCIANA                             | 10.521                      | 4.695         | 5.826         | 47.649         | 22.250         | 25.399         |
| EXTREMADURA                                 | 1.168                       | 448           | 720           | 5.624          | 2.526          | 3.098          |
| GALICIA                                     | 2.972                       | 1.832         | 1.140         | 13.357         | 7.994          | 5.363          |
| LA RIOJA                                    | 670                         | 301           | 369           | 3.226          | 1.813          | 1.413          |
| MURCIA                                      | 2.038                       | 1.022         | 1.016         | 11.053         | 5.702          | 5.351          |
| NAVARRA                                     | 905                         | 430           | 475           | 3.892          | 1.652          | 2.240          |
| PAIS VASCO                                  | 2.157                       | 698           | 1.459         | 11.060         | 4.507          | 6.553          |
| <b>NACIONAL</b>                             | <b>72.560</b>               | <b>33.087</b> | <b>39.473</b> | <b>329.146</b> | <b>152.225</b> | <b>176.921</b> |

| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2013 | Tasas de variación (%) |               |               |               |               |              |
|---|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|   | Intertrimestrales      |               |               | Interanuales  |               |              |
|   | General                | Nueva         | Usada         | General       | Nueva         | Usada        |
| CC.AA.                                      |                        |               |               |               |               |              |
| ANDALUCIA                                   | -7,54%                 | -12,64%       | -2,17%        | 3,28%         | -4,03%        | 12,01%       |
| ARAGON                                      | 0,70%                  | -5,06%        | 3,69%         | 0,67%         | -12,29%       | 9,08%        |
| ASTURIAS                                    | 30,14%                 | 44,42%        | 18,96%        | -21,00%       | -29,19%       | -10,51%      |
| BALEARES                                    | 10,37%                 | 18,03%        | 4,18%         | -2,77%        | -4,13%        | -1,51%       |
| CANARIAS                                    | -3,10%                 | -15,81%       | 17,19%        | 10,04%        | 6,32%         | 15,34%       |
| CANTABRIA                                   | 8,06%                  | 28,47%        | -9,62%        | -11,63%       | -20,78%       | 0,69%        |
| CASTILLA Y LEON                             | -3,30%                 | -10,34%       | 2,43%         | -4,59%        | -11,16%       | 1,80%        |
| CASTILLA-LA MANCHA                          | -14,40%                | -12,48%       | -15,97%       | -13,60%       | -17,59%       | -8,93%       |
| CATALUÑA                                    | -17,68%                | -14,21%       | -19,31%       | 6,86%         | -9,18%        | 17,05%       |
| COM. MADRID                                 | 19,47%                 | 65,23%        | -7,32%        | -0,08%        | -4,78%        | 4,10%        |
| COM. VALENCIANA                             | -13,80%                | -18,22%       | -9,87%        | 1,28%         | -6,90%        | 9,74%        |
| EXTREMADURA                                 | 4,85%                  | 15,17%        | -0,69%        | -16,58%       | 2,68%         | -27,65%      |
| GALICIA                                     | 10,36%                 | 17,21%        | 0,88%         | -11,85%       | -19,73%       | 3,25%        |
| LA RIOJA                                    | -12,65%                | -25,86%       | 2,22%         | 7,00%         | 10,08%        | 3,29%        |
| MURCIA                                      | -29,26%                | -34,45%       | -23,15%       | 6,49%         | 6,16%         | 6,85%        |
| NAVARRA                                     | 3,78%                  | 21,81%        | -8,48%        | -2,85%        | -22,19%       | 18,96%       |
| PAIS VASCO                                  | -13,75%                | -31,90%       | -1,15%        | -12,10%       | -19,89%       | -5,81%       |
| <b>NACIONAL</b>                             | <b>-5,54%</b>          | <b>-3,50%</b> | <b>-7,19%</b> | <b>-0,48%</b> | <b>-7,81%</b> | <b>6,82%</b> |

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º TRIMESTRE 2013



La desagregación de resultados por provincias también muestra un predominio de los descensos, dando lugar a que en el último trimestre veintisiete provincias hayan presentado un volumen de compraventas inferior al tercer trimestre. Los mayores descensos se han alcanzado en Huesca (-41,32%), Álava (-36,82%), Toledo (-35,00%) y Castellón (-33,76%).

La provincia con mayor número de compraventas de vivienda registradas en el cuarto trimestre ha sido Madrid con 11.388, seguida de Barcelona (6.638), Alicante (5.680), Málaga (4.606) y Valencia (3.660). En términos relativos los mayores resultados han correspondido a la provincia de Alicante con 3,06 compraventas por cada mil habitantes, seguida de Málaga (2,88), Almería (2,77) y La Rioja (2,09).

Para el conjunto del año 2013 las provincias con un mayor número de compraventas, superando las 10.000 anuales, han sido Madrid (46.188), Barcelona (30.497), Alicante (24.754), Málaga (20.085), Valencia (16.774), Sevilla (12.810) y Murcia (11.053).

En relación a su población, los mayores resultados se han alcanzado en provincias costeras, con mayor presencia de segunda vivienda, pero también mayor actividad inmobiliaria en los últimos años, fundamentalmente por la intensa reducción de precios. De este modo, el mayor número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes en 2013 ha correspondido a la provincia de Alicante (13,36), seguida de Málaga (12,57), Almería (11,93) y Castellón (10,31).

En términos interanuales las tasas muestran un equilibrio, con veinticinco provincias que alcanzan descensos y otras tantas con incrementos. Como se ha visto en el apartado anterior, 2013 ha presentado un volumen de compraventas muy próximo a 2012. El mejor comportamiento se ha alcanzado en las provincias de Soria (28,48%), Palencia (26,46%), Las Palmas (17,25%), Lugo (14,49%) y Alicante (11,67%). En la situación contraria, con los mayores descensos, están Toledo (-23,07%), Badajoz (-21,41%), Guipúzcoa (-21,37%) y Álava (-21,19%).

| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2013 | Nº compraventas registradas |               |               |                |                |                |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|   | Trimestrales                |               |               | Interanuales   |                |                |
|   | General                     | Nueva         | Usada         | General        | Nueva          | Usada          |
| A CORUÑA                                    | 1.071                       | 613           | 458           | 5.379          | 3.236          | 2.143          |
| ALAVA                                       | 278                         | 101           | 177           | 2.317          | 1.157          | 1.160          |
| ALBACETE                                    | 398                         | 183           | 215           | 1.957          | 1.021          | 936            |
| ALICANTE                                    | 5.680                       | 2.825         | 2.855         | 24.754         | 12.908         | 11.846         |
| ALMERIA                                     | 1.910                       | 1.137         | 773           | 8.221          | 5.814          | 2.407          |
| ASTURIAS                                    | 1.248                       | 608           | 640           | 5.318          | 2.678          | 2.640          |
| AVILA                                       | 287                         | 158           | 129           | 1.273          | 705            | 568            |
| BADAJOS                                     | 711                         | 245           | 466           | 3.160          | 1.240          | 1.920          |
| BALEARES                                    | 1.958                       | 936           | 1.022         | 7.726          | 3.671          | 4.055          |
| BARCELONA                                   | 6.638                       | 1.963         | 4.675         | 30.497         | 8.347          | 22.150         |
| BURGOS                                      | 573                         | 258           | 315           | 2.848          | 1.410          | 1.438          |
| CACERES                                     | 457                         | 203           | 254           | 2.464          | 1.286          | 1.178          |
| CADIZ                                       | 1.773                       | 982           | 791           | 7.948          | 4.138          | 3.810          |
| CANTABRIA                                   | 1.006                       | 555           | 451           | 4.201          | 2.161          | 2.040          |
| CASTELLON                                   | 1.181                       | 458           | 723           | 6.121          | 2.890          | 3.231          |
| CIUDAD REAL                                 | 745                         | 313           | 432           | 3.103          | 1.260          | 1.843          |
| CORDOBA                                     | 888                         | 371           | 517           | 4.210          | 1.872          | 2.338          |
| CUENCA                                      | 207                         | 63            | 144           | 1.391          | 728            | 663            |
| GIRONA                                      | 1.487                       | 500           | 987           | 7.116          | 2.684          | 4.432          |
| GRANADA                                     | 1.377                       | 783           | 594           | 6.664          | 4.052          | 2.612          |
| GUADALAJARA                                 | 473                         | 342           | 131           | 2.533          | 1.918          | 615            |
| GUIPUZCOA                                   | 616                         | 173           | 443           | 3.297          | 1.239          | 2.058          |
| HUELVA                                      | 853                         | 560           | 293           | 3.860          | 2.448          | 1.412          |
| HUESCA                                      | 321                         | 86            | 235           | 1.957          | 882            | 1.075          |
| JAEN  | 721                         | 275           | 446           | 3.043          | 1.083          | 1.960          |
| LA RIOJA                                    | 670                         | 301           | 369           | 3.226          | 1.813          | 1.413          |
| LAS PALMAS                                  | 2.144                       | 1.129         | 1.015         | 8.932          | 5.243          | 3.689          |
| LEON  | 530                         | 256           | 274           | 2.718          | 1.494          | 1.224          |
| LLEIDA                                      | 511                         | 259           | 252           | 2.720          | 1.344          | 1.376          |
| LUGO  | 701                         | 572           | 129           | 2.292          | 1.625          | 667            |
| MADRID                                      | 11.388                      | 5.816         | 5.572         | 46.188         | 20.746         | 25.442         |
| MALAGA                                      | 4.606                       | 2.098         | 2.508         | 20.085         | 9.741          | 10.344         |
| MURCIA                                      | 2.038                       | 1.022         | 1.016         | 11.053         | 5.702          | 5.351          |
| NAVARRA                                     | 905                         | 430           | 475           | 3.892          | 1.652          | 2.240          |
| OURENSE                                     | 316                         | 152           | 164           | 1.514          | 821            | 693            |
| PALENCIA                                    | 239                         | 102           | 137           | 1.104          | 490            | 614            |
| PONTEVEDRA                                  | 884                         | 495           | 389           | 4.172          | 2.312          | 1.860          |
| SALAMANCA                                   | 365                         | 137           | 228           | 1.853          | 710            | 1.143          |
| SEGOVIA                                     | 270                         | 61            | 209           | 1.063          | 301            | 762            |
| SEVILLA                                     | 2.464                       | 865           | 1.599         | 12.810         | 4.662          | 8.148          |
| SORIA                                       | 153                         | 31            | 122           | 952            | 522            | 430            |
| TARRAGONA                                   | 1.581                       | 684           | 897           | 7.438          | 3.403          | 4.035          |
| TENERIFE                                    | 1.705                       | 927           | 778           | 7.379          | 4.015          | 3.364          |
| TERUEL                                      | 162                         | 53            | 109           | 805            | 388            | 417            |
| TOLEDO                                      | 869                         | 333           | 536           | 5.538          | 2.542          | 2.996          |
| VALENCIA                                    | 3.660                       | 1.412         | 2.248         | 16.774         | 6.452          | 10.322         |
| VALLADOLID                                  | 667                         | 304           | 363           | 2.983          | 1.149          | 1.834          |
| VIZCAYA                                     | 1.263                       | 424           | 839           | 5.446          | 2.111          | 3.335          |
| ZAMORA                                      | 232                         | 72            | 160           | 1.095          | 511            | 584            |
| ZARAGOZA                                    | 1.380                       | 461           | 919           | 5.756          | 1.648          | 4.108          |
| <b>NACIONAL</b>                             | <b>72.560</b>               | <b>33.087</b> | <b>39.473</b> | <b>329.146</b> | <b>152.225</b> | <b>176.921</b> |

| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2013 | Tasas de variación (%) |               |               |               |               |              |
|---|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|   | Intertrimestrales      |               |               | Interanuales  |               |              |
| Provincias                                  | General                | Nueva         | Usada         | General       | Nueva         | Usada        |
| A CORUÑA                                    | -5,80%                 | -8,78%        | -1,51%        | -19,06%       | -26,39%       | -4,76%       |
| ALAVA                                       | -36,82%                | -50,25%       | -25,32%       | -21,19%       | -32,73%       | -4,92%       |
| ALBACETE                                    | 1,53%                  | -2,66%        | 5,39%         | -13,06%       | -24,76%       | 4,70%        |
| ALICANTE                                    | -7,99%                 | -12,27%       | -3,32%        | 11,67%        | 14,48%        | 8,76%        |
| ALMERIA                                     | 8,22%                  | -10,12%       | 54,60%        | 9,23%         | 10,83%        | 5,57%        |
| ASTURIAS                                    | 30,14%                 | 44,42%        | 18,96%        | -21,00%       | -29,19%       | -10,51%      |
| AVILA                                       | 11,24%                 | 25,40%        | -2,27%        | -6,19%        | -8,08%        | -3,73%       |
| BADAJOS                                     | 10,92%                 | 23,12%        | 5,43%         | -21,41%       | -13,59%       | -25,75%      |
| BALEARES                                    | 10,37%                 | 18,03%        | 4,18%         | -2,77%        | -4,13%        | -1,51%       |
| BARCELONA                                   | -15,80%                | -5,03%        | -19,63%       | 10,36%        | -9,87%        | 20,56%       |
| BURGOS                                      | -8,03%                 | -21,82%       | 7,51%         | -0,80%        | -0,70%        | -0,90%       |
| CACERES                                     | -3,38%                 | 6,84%         | -10,25%       | -9,45%        | 25,46%        | -30,54%      |
| CADIZ                                       | 3,14%                  | 11,34%        | -5,50%        | -4,77%        | -14,86%       | 9,29%        |
| CANTABRIA                                   | 8,06%                  | 28,47%        | -9,62%        | -11,63%       | -20,78%       | 0,69%        |
| CASTELLON                                   | -33,76%                | -53,07%       | -10,41%       | -6,00%        | -17,78%       | 7,81%        |
| CIUDAD REAL                                 | 13,39%                 | 54,95%        | -5,05%        | -9,80%        | -22,37%       | 1,43%        |
| CORDOBA                                     | -8,92%                 | -15,87%       | -3,18%        | -1,59%        | 1,19%         | -3,71%       |
| CUENCA                                      | -26,60%                | -61,11%       | 20,00%        | -14,14%       | -6,19%        | -21,45%      |
| GIRONA                                      | -25,91%                | -27,11%       | -25,28%       | 2,88%         | -14,06%       | 16,82%       |
| GRANADA                                     | -4,31%                 | -12,32%       | 8,79%         | 2,21%         | -0,73%        | 7,14%        |
| GUADALAJARA                                 | -0,84%                 | 5,88%         | -14,94%       | 10,23%        | 10,68%        | 8,85%        |
| GUIPUZCOA                                   | -23,10%                | -38,65%       | -14,64%       | -21,37%       | -25,99%       | -18,30%      |
| HUELVA                                      | -19,68%                | -19,66%       | -19,73%       | -5,97%        | -16,28%       | 19,56%       |
| HUESCA                                      | -41,32%                | -74,10%       | 9,30%         | 6,53%         | 20,82%        | -2,89%       |
| JAEN  | 12,83%                 | 23,87%        | 6,95%         | -10,26%       | -27,36%       | 3,16%        |
| LA RIOJA                                    | -12,65%                | -25,86%       | 2,22%         | 7,00%         | 10,08%        | 3,29%        |
| LAS PALMAS                                  | -5,72%                 | -24,33%       | 29,80%        | 17,25%        | 13,56%        | 22,93%       |
| LEON  | -32,05%                | -44,23%       | -14,64%       | 2,49%         | -4,17%        | 11,99%       |
| LLEIDA                                      | -22,93%                | -11,00%       | -32,26%       | -4,83%        | -4,82%        | -4,84%       |
| LUGO  | 109,25%                | 175,00%       | 1,57%         | 14,49%        | 14,60%        | 14,21%       |
| MADRID                                      | 19,47%                 | 65,23%        | -7,32%        | -0,08%        | -4,78%        | 4,10%        |
| MALAGA                                      | -17,29%                | -26,46%       | -7,66%        | 8,47%         | 2,45%         | 14,82%       |
| MURCIA                                      | -29,26%                | -34,45%       | -23,15%       | 6,49%         | 6,16%         | 6,85%        |
| NAVARRA                                     | 3,78%                  | 21,81%        | -8,48%        | -2,85%        | -22,19%       | 18,96%       |
| OURENSE                                     | 7,48%                  | -14,12%       | 40,17%        | -11,31%       | -23,77%       | 10,00%       |
| PALENCIA                                    | 18,32%                 | 41,67%        | 5,38%         | 26,46%        | 40,80%        | 16,95%       |
| PONTEVEDRA                                  | -4,64%                 | -2,17%        | -7,60%        | -13,05%       | -24,64%       | 7,51%        |
| SALAMANCA                                   | 5,19%                  | 15,13%        | 0,00%         | -19,82%       | -28,57%       | -13,21%      |
| SEGOVIA                                     | 3,05%                  | 7,02%         | 1,95%         | -10,75%       | -33,41%       | 3,11%        |
| SEVILLA                                     | -5,74%                 | 2,85%         | -9,81%        | 6,44%         | -11,49%       | 20,39%       |
| SORIA                                       | -17,30%                | -60,26%       | 14,02%        | 28,48%        | 18,37%        | 43,33%       |
| TARRAGONA                                   | -14,86%                | -26,13%       | -3,65%        | 1,93%         | -4,84%        | 8,44%        |
| TENERIFE                                    | 0,41%                  | -2,42%        | 4,01%         | 2,41%         | -1,86%        | 8,03%        |
| TERUEL                                      | 3,85%                  | -19,70%       | 21,11%        | -4,96%        | -4,67%        | -5,23%       |
| TOLEDO                                      | -35,00%                | -37,76%       | -33,17%       | -23,07%       | -28,88%       | -17,35%      |
| VALENCIA                                    | -13,86%                | -8,61%        | -16,86%       | -8,67%        | -29,18%       | 11,52%       |
| VALLADOLID                                  | 15,80%                 | 40,74%        | 0,83%         | -13,03%       | -32,33%       | 5,89%        |
| VIZCAYA                                     | 0,24%                  | -21,48%       | 16,53%        | -0,07%        | -5,42%        | 3,64%        |
| ZAMORA                                      | 18,37%                 | -11,11%       | 39,13%        | -10,76%       | -3,40%        | -16,33%      |
| ZARAGOZA                                    | 20,31%                 | 97,01%        | 0,66%         | -0,36%        | -24,75%       | 14,52%       |
| <b>NACIONAL</b>                             | <b>-5,54%</b>          | <b>-3,50%</b> | <b>-7,19%</b> | <b>-0,48%</b> | <b>-7,81%</b> | <b>6,82%</b> |



## 2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La demanda de vivienda por extranjeros sigue animando el mercado inmobiliario español. Tal y como puede comprobarse en el gráfico de evolución, trimestre tras trimestre se van alcanzando nuevos máximos, y todo ello ya fuera de lo que podría considerarse periodo estacional de demanda de vivienda por extranjeros, correspondiente al tercer trimestre, que es donde se sitúan la mayor parte del verano.

En el cuarto trimestre el 12,85% de las compras de vivienda registradas han sido realizadas por extranjeros, alcanzando un nuevo máximo de la serie histórica.

Tomando los datos anualizados, en 2013 el 11,15% de las compras de 2013 las realizaron extranjeros, frente al 8,12% de 2012. Este diferencial es un claro signo de la intensidad con la que está creciendo esta variable: más de 3 puntos porcentuales en un solo año.

Externamente se observa al mercado inmobiliario español como una oportunidad. La intensidad en la reducción de precios, para economías menos afectadas por la crisis que la española, lleva a que los precios a los que actualmente se puede comprar vivienda en España suponga una importante ocasión. En términos relativos, para las nacionalidades que encabezan la clasificación de demanda de vivienda en España, la compra de vivienda resulta especialmente accesible. Sólo hay que observar esta clasificación para constatar este hecho.

| <b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 4T 2013</b> |                |                       |
|--|----------------|-----------------------|
| <b>Nacionalidades</b>  | <b>%</b>       | <b>%s/extranjeros</b> |
| Reino Unido  | 2,13%          | 16,54%                |
| Francia  | 1,32%          | 10,30%                |
| Rusia  | 1,04%          | 8,09%                 |
| Alemania   | 0,99%          | 7,67%                 |
| Bélgica  | 0,96%          | 7,44%                 |
| Suecia   | 0,76%          | 5,89%                 |
| Noruega  | 0,67%          | 5,19%                 |
| Italia   | 0,45%          | 3,47%                 |
| China  | 0,35%          | 2,74%                 |
| Holanda  | 0,34%          | 2,62%                 |
| Argelia  | 0,33%          | 2,54%                 |
| Marruecos  | 0,27%          | 2,12%                 |
| Rumanía  | 0,26%          | 2,04%                 |
| Suiza  | 0,20%          | 1,52%                 |
| Dinamarca  | 0,19%          | 1,49%                 |
| Ucrania  | 0,17%          | 1,32%                 |
| Polonia  | 0,14%          | 1,11%                 |
| Finlandia  | 0,13%          | 1,02%                 |
| Irlanda  | 0,13%          | 1,01%                 |
| Resto  | 2,04%          | 15,88%                |
| <b>Extranjeros</b>   | <b>12,85%</b>  | <b>100,00%</b>        |
| <b>Nacionales</b>  | <b>87,15%</b>  |                       |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100,00%</b> |                       |

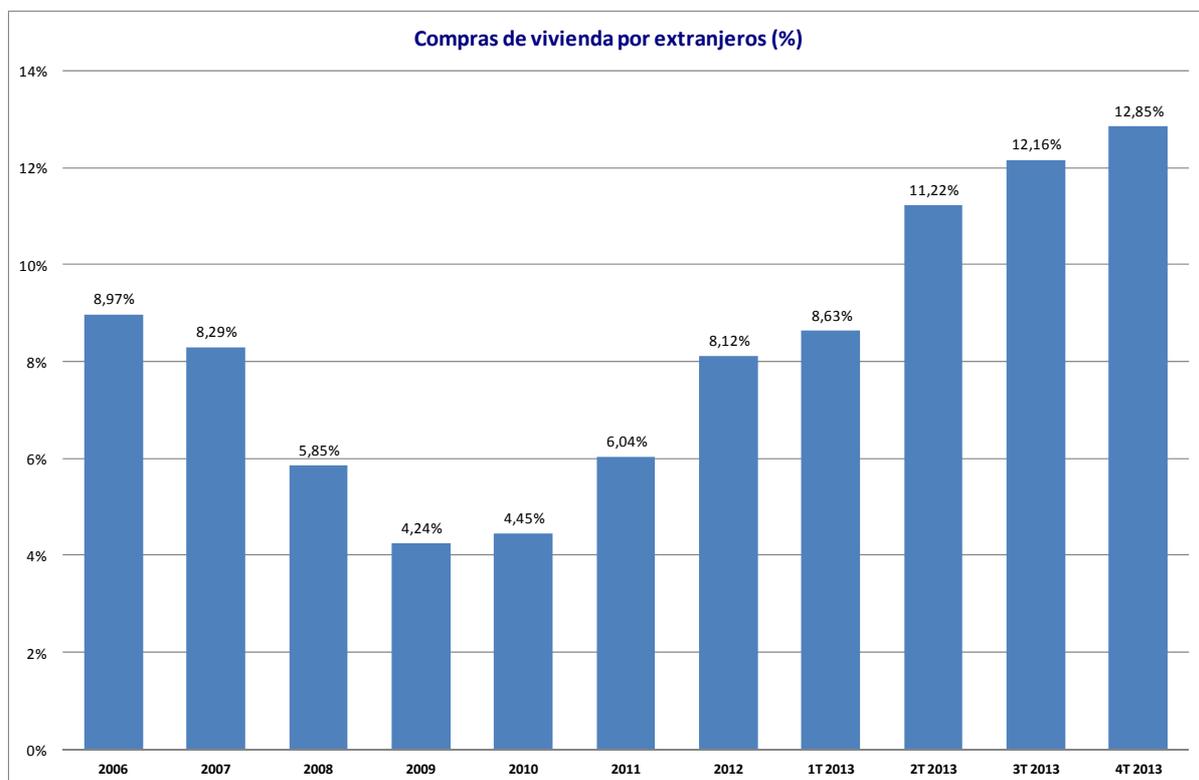
El perfil de demandante de vivienda extranjero suele corresponder a aquel que busca una segunda residencia de naturaleza turística y con un poder adquisitivo comparativamente superior. Durante determinados años del ciclo alcista (2003-2006) las primeras posiciones estaban ocupadas por nacionalidades con un perfil fundamentalmente laboral, es decir, nacionalidades que venían a España para trabajar y decidían comprar una vivienda. Dentro de los primeros puestos estaban ecuatorianos, rumanos, marroquíes. Actualmente algunas de estas nacionalidades han desaparecido de los veinte primeros puestos y otras han descendido notablemente en el ranking.

Los británicos mantienen su tradicional primer puesto con un 16,54% de las compras de vivienda de extranjeros durante el cuarto trimestre, mejorando incluso su posición relativa ya que el pasado trimestre se situaron en el 14,75%. En segunda posición están los franceses con un 10,30%, descendiendo con respecto al tercer trimestre (11,45%). La tercera posición corresponde a rusos con un 8,09%, minorando igualmente con respecto al tercer trimestre (9,35%). Estas nacionalidades son las que vienen manteniendo las tres primeras posiciones durante el los últimos trimestres.

En cuarto y quinto lugar suelen estar belgas y alemanes. En esta ocasión los alemanes han desbancado de la cuarta posición a belgas, con un 7,67% de las compras por extranjeros, dando lugar a un crecimiento con respecto al tercer trimestre (6,94%). Los belgas se encuentran en quinta posición con un 7,44%, ligeramente por encima del 7,25% del tercer trimestre.

Las tres siguientes posiciones corresponden a suecos (5,89%), noruegos (5,19%) e italianos (3,47%), que son exactamente los que ocupaban dichas posiciones en el tercer trimestre, por el mismo orden y con cuantías similares.

En consecuencia puede hablarse de resultados relativamente estructurales, donde apenas se producen cambios dentro de las ocho primeras nacionalidades demandantes de vivienda en España, lo que puede considerarse como un signo positivo en la medida que existe una continuidad en el perfil de demandante, signo de satisfacción.

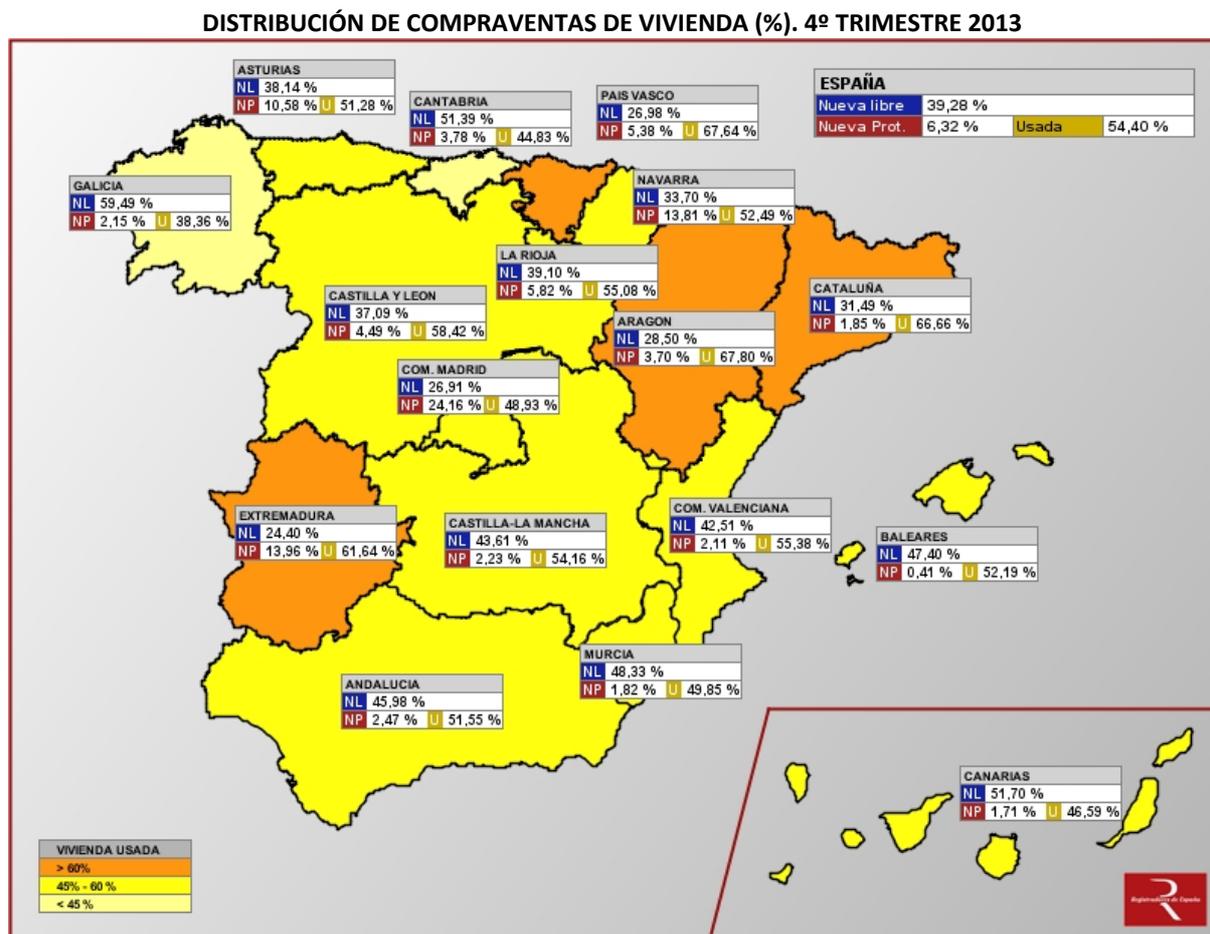


En el conjunto del año 2013 el 11,15% de las compras de vivienda las han realizado extranjeros, siendo que en 2009 se encontraba en el 4,24%. El ritmo de crecimiento está siendo especialmente intenso, estimándose incluso ritmos de crecimiento superiores durante los próximos trimestres en la medida que la accesibilidad mantiene el signo favorable para estas nacionalidades en términos de comparación de evolución de niveles de renta y precios.

La estructura de nacionalidades, por lo que respecta a las citadas ocho primeras nacionalidades, se mantiene, dando lugar a un cambio de posiciones entre belgas y alemanes. Británicos encabezan los resultados con un 15,10% de las compras por extranjeros, seguidos por franceses (9,84%), rusos (8,58%), belgas (7,26%), alemanes (7,01%), suecos (5,63%), noruegos (5,27%) e italianos (3,65%).

| <b>Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 4T 2013</b> |                |                      |
|--|----------------|----------------------|
| <b>Nacionalidades</b>  | <b>%</b>       | <b>s/extranjeros</b> |
| Reino Unido  | 1,68%          | 15,10%               |
| Francia  | 1,10%          | 9,84%                |
| Rusia  | 0,96%          | 8,58%                |
| Bélgica  | 0,81%          | 7,26%                |
| Alemania   | 0,78%          | 7,01%                |
| Suecia   | 0,63%          | 5,63%                |
| Noruega  | 0,59%          | 5,27%                |
| Italia   | 0,41%          | 3,65%                |
| Argelia  | 0,36%          | 3,23%                |
| China  | 0,34%          | 3,06%                |
| Holanda  | 0,29%          | 2,62%                |
| Marruecos  | 0,26%          | 2,29%                |
| Rumanía  | 0,25%          | 2,22%                |
| Luxemburgo   | 0,16%          | 1,46%                |
| Suiza  | 0,15%          | 1,32%                |
| Ucrania  | 0,15%          | 1,32%                |
| Dinamarca  | 0,14%          | 1,29%                |
| Finlandia  | 0,13%          | 1,21%                |
| Polonia  | 0,11%          | 0,94%                |
| Resto  | 1,86%          | 16,71%               |
| <b>Extranjeros</b>   | <b>11,15%</b>  | <b>100,00%</b>       |
| <b>Nacionales</b>  | <b>88,85%</b>  |                      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100,00%</b> |                      |

## 2.4. Distribución de compraventas de vivienda



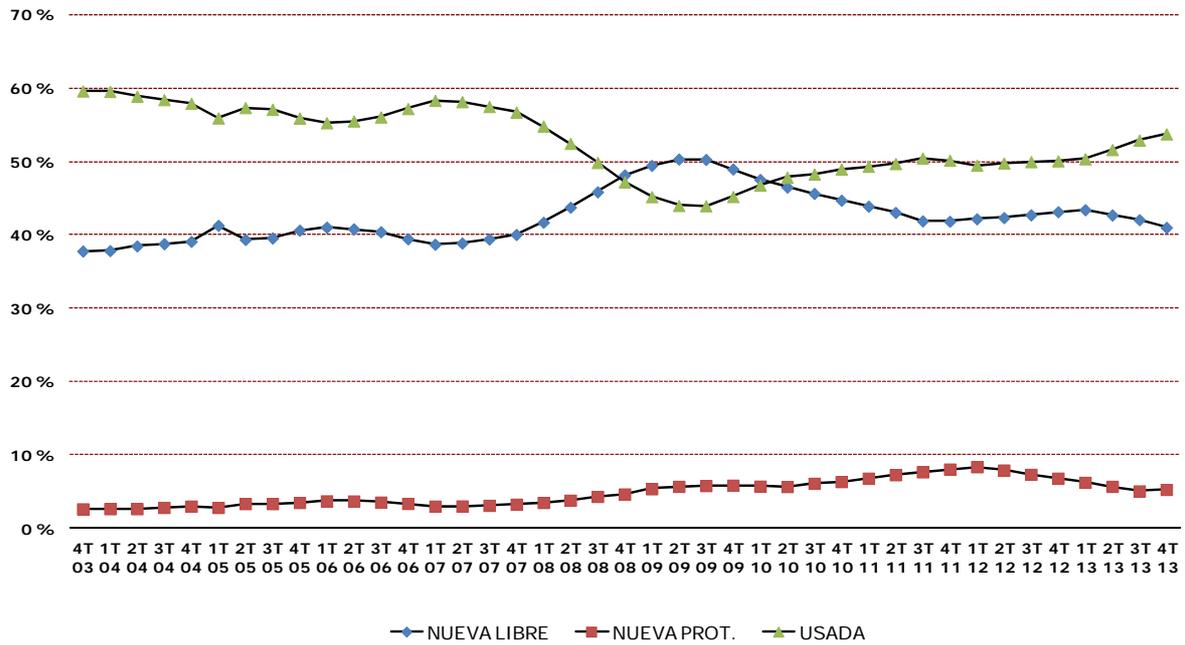
El mercado inmobiliario español prosigue su tendencia hacia un mercado predominantemente de vivienda usada, en la medida que la iniciación de vivienda nueva es prácticamente nula ante el stock de vivienda nueva pendiente de venta, en su mayor parte con precios por debajo de los costes de producción. En este escenario resulta muy difícil plantearse un crecimiento de la oferta inmobiliaria, que únicamente podría llegar a buen puerto en la medida que contase con importantes niveles de diferenciación, escenario al que todavía no ha llegado el sector inmobiliario, pero por el que necesariamente tendrá que atravesar.

De este modo, las cifras de distribución de compraventas de vivienda siguen mostrando el mayor peso relativo de vivienda usada (54,40%) frente a la vivienda nueva (45,60%), pero debiendo ser conscientes de que estos datos de vivienda nueva son relativamente "ficticios", en la medida que son vivienda nuevas terminadas en años precedentes y que no pudieron ser vendidas, dando lugar ahora a una salida de las mismas, pero a precios mucho más bajos.

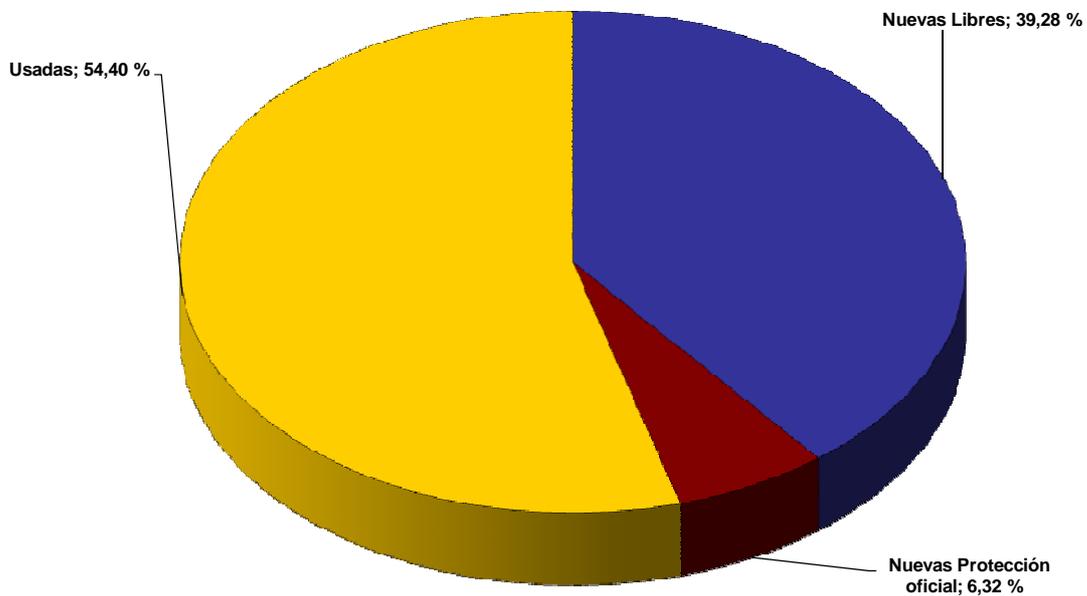
Dentro del total de vivienda nueva, el 39,28% ha correspondido a vivienda nueva libre y el 6,32% a vivienda nueva protegida. Ambas modalidades están en claro retroceso, especialmente la vivienda nueva libre. La vivienda nueva protegida ha presentado un resultado favorable durante el último trimestre, pero de naturaleza coyuntural, en la medida que se han producido importantes paquetes de venta institucional que han trastocado el normal desarrollo de esta variable.

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en vivienda nueva protegida durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (24,16%), Extremadura (13,96%), Navarra (13,81%) y Asturias (10,58%). En la medida que no se produzcan traspasos de carteras completas de vivienda protegida lo normal es que el peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida se sitúe por debajo del 4%, con una tendencia a la reducción de su peso relativo en la medida que va desapareciendo su tradicional ventaja competitiva en precio.

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



Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2013



Durante el año 2013 los resultados en vivienda usada han sido del 53,75%, frente al 46,25% de vivienda nueva. En este caso la vivienda nueva protegida ha cerrado el año con un total del 5,25%. Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda nueva protegida han sido Extremadura (20,66%), País Vasco (13,90%), Comunidad de Madrid (11,12%) y Navarra (10,79%).

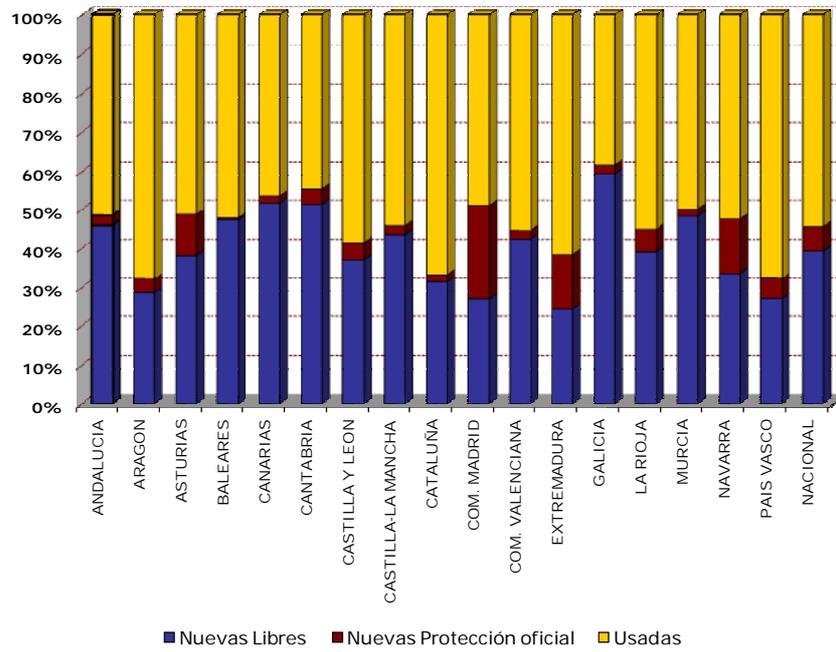
Por su parte, el claro liderazgo de las compraventas de vivienda usada ha destacado en las comunidades autónomas de Cataluña (66,97%), Aragón (65,74%), País Vasco (59,25%) y Navarra (57,55%).

Las perspectivas, al margen de factores coyunturales, resultan claras. La vivienda usada irá incrementando su peso relativo hasta alcanzar a corto plazo cuotas próximas al 70% del total de compraventas. En la medida que las entidades financieras vayan quitándose su stock de vivienda nueva pendiente de venta el mercado se irá aproximando a estas cifras, desapareciendo la opción residencial de obra nueva en la mayor parte de la geografía española.

| Distribución de compraventas de vivienda registradas.<br>4º trimestre 2013 | Resultados absolutos (%) |                 |                |                |                 |                |
|--|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  | Trimestrales             |                 |                | Interanuales   |                 |                |
|  | Nueva libre              | Nueva protegida | Usada          | Nueva libre    | Nueva protegida | Usada          |
| CC.AA.   |                          |                 |                |                |                 |                |
| ANDALUCIA  | 45,98 %                  | 2,47 %          | 51,55 %        | 46,53 %        | 4,05 %          | 49,42 %        |
| ARAGON   | 28,50 %                  | 3,70 %          | 67,80 %        | 26,65 %        | 7,61 %          | 65,74 %        |
| ASTURIAS   | 38,14 %                  | 10,58 %         | 51,28 %        | 42,63 %        | 7,73 %          | 49,64 %        |
| BALEARES   | 47,40 %                  | 0,41 %          | 52,19 %        | 47,08 %        | 0,43 %          | 52,49 %        |
| CANARIAS   | 51,70 %                  | 1,71 %          | 46,59 %        | 54,64 %        | 2,12 %          | 43,24 %        |
| CANTABRIA  | 51,39 %                  | 3,78 %          | 44,83 %        | 46,42 %        | 5,02 %          | 48,56 %        |
| CASTILLA Y LEON  | 37,09 %                  | 4,49 %          | 58,42 %        | 40,28 %        | 5,61 %          | 54,11 %        |
| CASTILLA-LA MANCHA   | 43,61 %                  | 2,23 %          | 54,16 %        | 45,78 %        | 5,65 %          | 48,57 %        |
| CATALUÑA   | 31,49 %                  | 1,85 %          | 66,66 %        | 30,79 %        | 2,24 %          | 66,97 %        |
| COM. MADRID  | 26,91 %                  | 24,16 %         | 48,93 %        | 33,80 %        | 11,12 %         | 55,08 %        |
| COM. VALENCIANA  | 42,51 %                  | 2,11 %          | 55,38 %        | 44,22 %        | 2,48 %          | 53,30 %        |
| EXTREMADURA  | 24,40 %                  | 13,96 %         | 61,64 %        | 24,25 %        | 20,66 %         | 55,09 %        |
| GALICIA  | 59,49 %                  | 2,15 %          | 38,36 %        | 57,64 %        | 2,21 %          | 40,15 %        |
| LA RIOJA   | 39,10 %                  | 5,82 %          | 55,08 %        | 51,52 %        | 4,68 %          | 43,80 %        |
| MURCIA   | 48,33 %                  | 1,82 %          | 49,85 %        | 49,14 %        | 2,45 %          | 48,41 %        |
| NAVARRA  | 33,70 %                  | 13,81 %         | 52,49 %        | 31,66 %        | 10,79 %         | 57,55 %        |
| PAIS VASCO   | 26,98 %                  | 5,38 %          | 67,64 %        | 26,85 %        | 13,90 %         | 59,25 %        |
| <b>NACIONAL</b>  | <b>39,28 %</b>           | <b>6,32 %</b>   | <b>54,40 %</b> | <b>41,00 %</b> | <b>5,25 %</b>   | <b>53,75 %</b> |

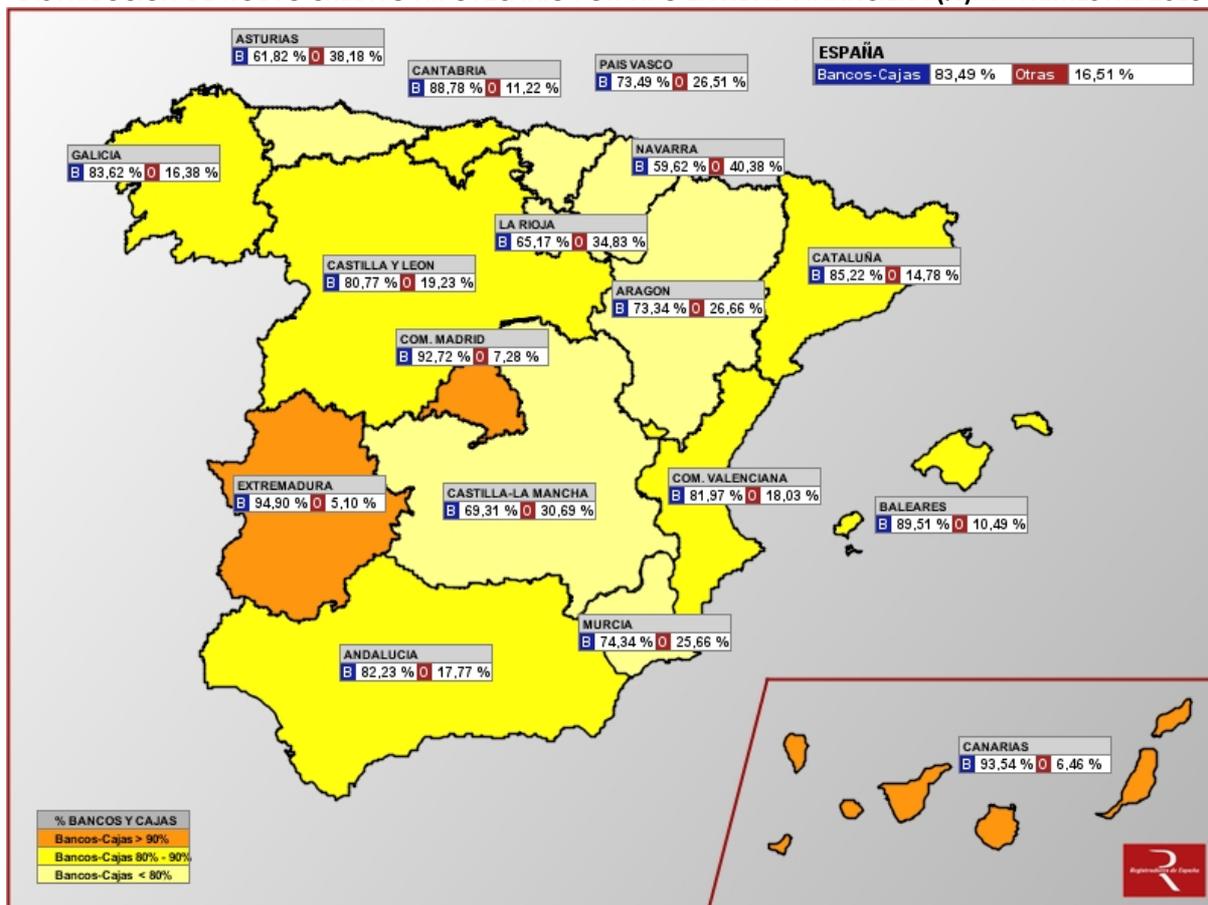
| Distribución de compraventas de vivienda registradas.<br>4º trimestre 2013 | Tasas de variación (%) |                 |                |                |                 |               |
|--|------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|
|  | Intertrimestrales      |                 |                | Interanuales   |                 |               |
|  | Nueva libre            | Nueva protegida | Usada          | Nueva libre    | Nueva protegida | Usada         |
| CC.AA.   |                        |                 |                |                |                 |               |
| ANDALUCIA  | -1,54 %                | -1,29 %         | 2,83 %         | -1,30 %        | -2,55 %         | 3,85 %        |
| ARAGON   | 10,82 %                | -12,79 %        | 1,97 %         | -2,20 %        | -2,86 %         | 5,06 %        |
| ASTURIAS   | -0,65 %                | 5,47 %          | -4,82 %        | 2,39 %         | -8,21 %         | 5,82 %        |
| BALEARES   | 2,98 %                 | 0,13 %          | -3,11 %        | -0,49 %        | -0,19 %         | 0,68 %        |
| CANARIAS   | -8,02 %                | -0,05 %         | 8,07 %         | 0,15 %         | -2,14 %         | 1,99 %        |
| CANTABRIA  | 9,71 %                 | -0,95 %         | -8,76 %        | 0,23 %         | -6,17 %         | 5,94 %        |
| CASTILLA Y LEON  | -2,92 %                | -0,35 %         | 3,27 %         | -0,24 %        | -3,16 %         | 3,40 %        |
| CASTILLA-LA MANCHA   | 2,27 %                 | -1,27 %         | -1,00 %        | 2,99 %         | -5,48 %         | 2,49 %        |
| CATALUÑA   | 0,99 %                 | 0,36 %          | -1,35 %        | -5,52 %        | -0,31 %         | 5,83 %        |
| COM. MADRID  | -6,88 %                | 21,02 %         | -14,14 %       | -4,29 %        | 2,08 %          | 2,21 %        |
| COM. VALENCIANA  | -2,05 %                | -0,37 %         | 2,42 %         | -2,94 %        | -1,16 %         | 4,10 %        |
| EXTREMADURA  | 4,02 %                 | -0,58 %         | -3,44 %        | -1,71 %        | 10,13 %         | -8,42 %       |
| GALICIA  | 3,57 %                 | 0,03 %          | -3,60 %        | -4,98 %        | -0,89 %         | 5,87 %        |
| LA RIOJA   | -9,01 %                | 1,00 %          | 8,01 %         | 5,91 %         | -4,34 %         | -1,57 %       |
| MURCIA   | -3,28 %                | -0,68 %         | 3,96 %         | 1,67 %         | -1,83 %         | 0,16 %        |
| NAVARRA  | 3,88 %                 | 3,14 %          | -7,02 %        | 0,15 %         | -10,70 %        | 10,55 %       |
| PAIS VASCO   | 0,91 %                 | -9,53 %         | 8,62 %         | -3,08 %        | -0,88 %         | 3,96 %        |
| <b>NACIONAL</b>  | <b>-1,55 %</b>         | <b>2,51 %</b>   | <b>-0,96 %</b> | <b>-2,14 %</b> | <b>-1,53 %</b>  | <b>3,67 %</b> |

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2013



## 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 2013



El tradicional crecimiento en la cuota de mercado de la agrupación Otras entidades financieras, dando lugar al correspondiente descenso en Bancos y Cajas, por segundo trimestre consecutivo se ha paralizado, dando lugar a ligeros crecimientos intertrimestrales en sentido contrario. Este hecho parece mostrar un cierto grado de estabilización de resultados, pudiendo haber finalizado a corto plazo el margen de recorrido en ambas agrupaciones.

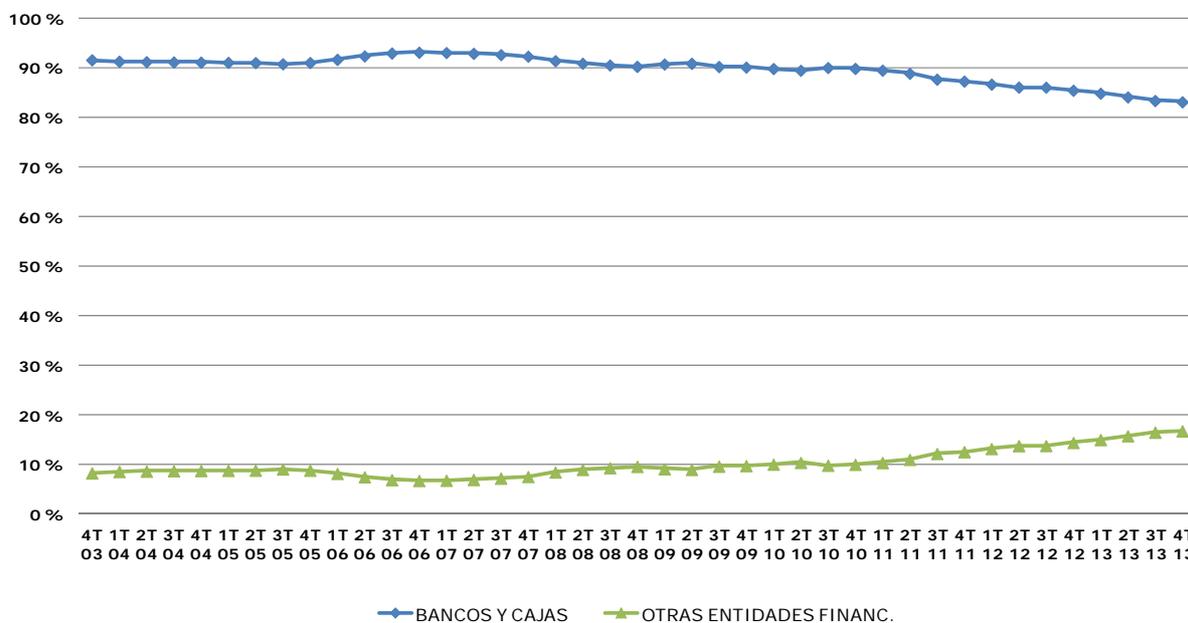
De este modo, durante el cuarto trimestre Bancos y Cajas han contado con una cuota de mercado en crédito hipotecario del 83,49%, quedando Otras entidades financieras en el 16,51% (16,75% el pasado trimestre). En todas las comunidades autónomas Bancos y Cajas encabezan la concesión de crédito hipotecario, dando lugar a los mayores resultados en Otras entidades financieras en Navarra (40,38%), Asturias (38,18%), La Rioja (34,83%) y Castilla-La Mancha (30,69%).

Durante el conjunto del año 2013, los resultados no han distado mucho de los presentados durante el último trimestre, con una cuota de mercado de Bancos y Cajas del 83,24%, frente al 16,76% de Otras entidades financieras. Nuevamente en todas las comunidades autónomas Bancos y Cajas encabezan la clasificación, dando lugar a las mayores cuotas de mercado de Otras entidades financieras en Navarra (42,97%), Asturias (29,14%), Aragón (29,02%), País Vasco (26,86%) y Murcia (23,76%).

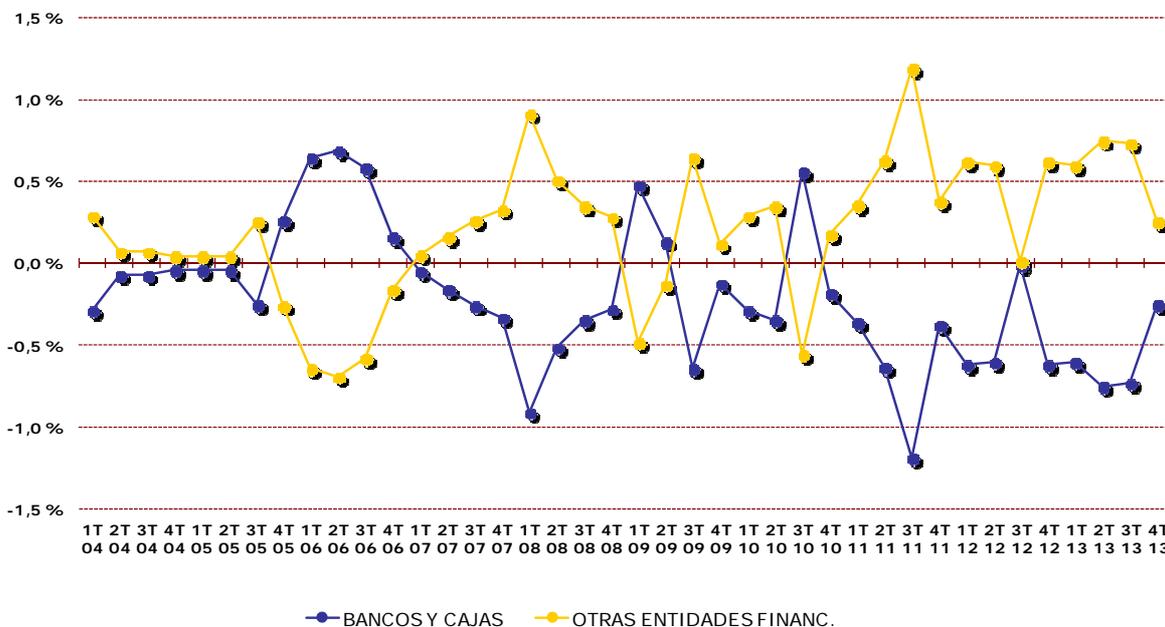
En comparación con el año 2012, durante el último año Otras entidades financieras han ganado 2,33 puntos porcentuales, correspondiendo a la pérdida de Bancos y Cajas. Este recorrido de mejora por parte de Otras entidades financieras parece haber finalizado durante la segunda mitad de 2013. A pesar de ello ha supuesto un importante crecimiento desde el 9,84% del tercer trimestre de 2010 hasta el 16,76% de 2013. Los descensos intertrimestrales de los dos últimos trimestres suponen los primeros signos de debilidad en el recorrido de

crecimiento en la cuota de mercado de Otras entidades financieras, por lo que todo parece indicar que los próximos trimestres se caracterizarán por una estabilidad de resultados, próximos a los alcanzados los últimos trimestres.

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



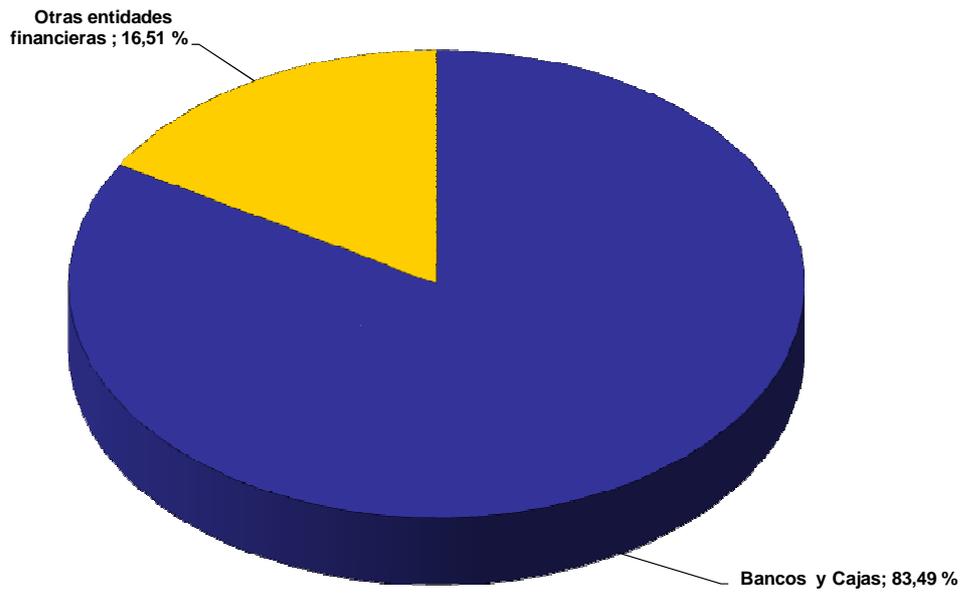
**Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria**



| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2013 | Resultados absolutos (%) |                    |                |                    |
|---|--------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
|   | Trimestrales             |                    | Interanuales   |                    |
|   | Bancos y Cajas           | Otras ent. financ. | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA.  |                          |                    |                |                    |
| ANDALUCIA   | 82,23 %                  | 17,77 %            | 81,69 %        | 18,31 %            |
| ARAGON  | 73,34 %                  | 26,66 %            | 70,98 %        | 29,02 %            |
| ASTURIAS  | 61,82 %                  | 38,18 %            | 70,86 %        | 29,14 %            |
| BALEARES  | 89,51 %                  | 10,49 %            | 86,67 %        | 13,33 %            |
| CANARIAS  | 93,54 %                  | 6,46 %             | 89,27 %        | 10,73 %            |
| CANTABRIA   | 88,78 %                  | 11,22 %            | 92,65 %        | 7,35 %             |
| CASTILLA Y LEON   | 80,77 %                  | 19,23 %            | 81,22 %        | 18,78 %            |
| CASTILLA-LA MANCHA  | 69,31 %                  | 30,69 %            | 76,68 %        | 23,32 %            |
| CATALUÑA  | 85,22 %                  | 14,78 %            | 85,45 %        | 14,55 %            |
| COM. MADRID   | 92,72 %                  | 7,28 %             | 91,88 %        | 8,12 %             |
| COM. VALENCIANA   | 81,97 %                  | 18,03 %            | 80,20 %        | 19,80 %            |
| EXTREMADURA   | 94,90 %                  | 5,10 %             | 88,42 %        | 11,58 %            |
| GALICIA   | 83,62 %                  | 16,38 %            | 89,46 %        | 10,54 %            |
| LA RIOJA  | 65,17 %                  | 34,83 %            | 78,76 %        | 21,24 %            |
| MURCIA  | 74,34 %                  | 25,66 %            | 76,24 %        | 23,76 %            |
| NAVARRA   | 59,62 %                  | 40,38 %            | 57,03 %        | 42,97 %            |
| PAIS VASCO  | 73,49 %                  | 26,51 %            | 73,14 %        | 26,86 %            |
| <b>NACIONAL</b>   | <b>83,49 %</b>           | <b>16,51 %</b>     | <b>83,24 %</b> | <b>16,76 %</b>     |

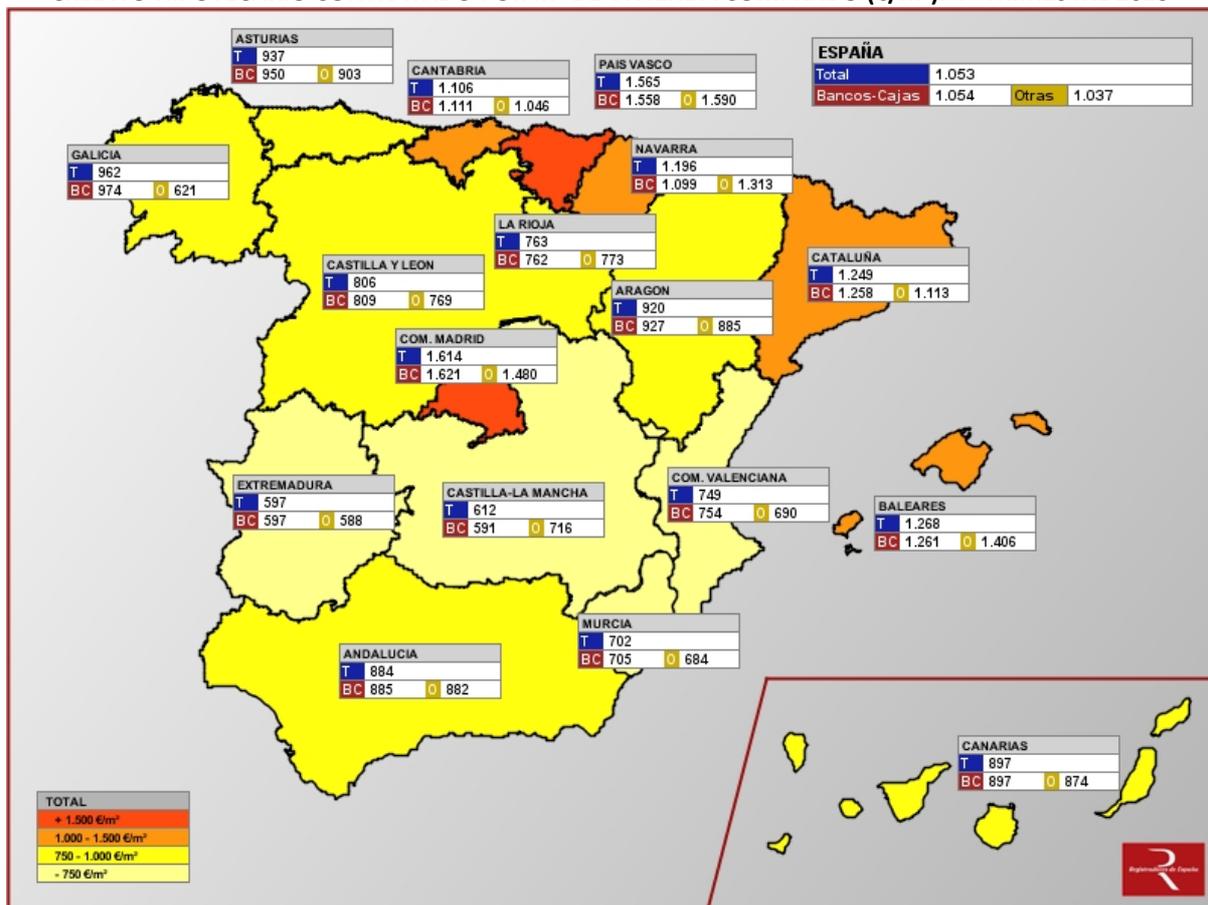
| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2013 | Tasas de variación (%) |                    |                |                    |
|---|------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
|   | Intertrimestrales      |                    | Interanuales   |                    |
|   | Bancos y Cajas         | Otras ent. financ. | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA.  |                        |                    |                |                    |
| ANDALUCIA   | -0,21 %                | 0,21 %             | -4,48 %        | 4,48 %             |
| ARAGON  | -3,15 %                | 3,15 %             | -7,35 %        | 7,35 %             |
| ASTURIAS  | -1,28 %                | 1,28 %             | -3,87 %        | 3,87 %             |
| BALEARES  | -0,82 %                | 0,82 %             | 0,25 %         | -0,25 %            |
| CANARIAS  | 8,76 %                 | -8,76 %            | 1,32 %         | -1,32 %            |
| CANTABRIA   | -7,82 %                | 7,82 %             | 0,82 %         | -0,82 %            |
| CASTILLA Y LEON   | 0,08 %                 | -0,08 %            | -1,05 %        | 1,05 %             |
| CASTILLA-LA MANCHA  | -9,83 %                | 9,83 %             | -5,16 %        | 5,16 %             |
| CATALUÑA  | 1,25 %                 | -1,25 %            | -1,56 %        | 1,56 %             |
| COM. MADRID   | 0,88 %                 | -0,88 %            | -0,75 %        | 0,75 %             |
| COM. VALENCIANA   | 6,61 %                 | -6,61 %            | -3,12 %        | 3,12 %             |
| EXTREMADURA   | 3,59 %                 | -3,59 %            | -3,52 %        | 3,52 %             |
| GALICIA   | -4,91 %                | 4,91 %             | -3,07 %        | 3,07 %             |
| LA RIOJA  | -20,77 %               | 20,77 %            | -8,49 %        | 8,49 %             |
| MURCIA  | 1,49 %                 | -1,49 %            | 0,46 %         | -0,46 %            |
| NAVARRA   | -14,19 %               | 14,19 %            | -6,29 %        | 6,29 %             |
| PAIS VASCO  | 1,36 %                 | -1,36 %            | -6,35 %        | 6,35 %             |
| <b>NACIONAL</b>   | <b>0,24 %</b>          | <b>-0,24 %</b>     | <b>-2,33 %</b> | <b>2,33 %</b>      |

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º trimestre 2013



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO (€/m<sup>2</sup>). 4º TRIMESTRE 2013



Los niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado siguen en niveles mínimos, con cuantías incluso por debajo de las alcanzadas en 2003. En el cuarto trimestre se han alcanzado los 1.053 €/m<sup>2</sup>, ligeramente por encima de los 1.043 €/m<sup>2</sup> del pasado trimestre. Los resultados por tipo de entidad financiera concesionaria se situaron muy próximos, con 1.054 €/m<sup>2</sup> en Bancos y Cajas, ligeramente por encima de los 1.037 €/m<sup>2</sup> de Otras entidades financieras.

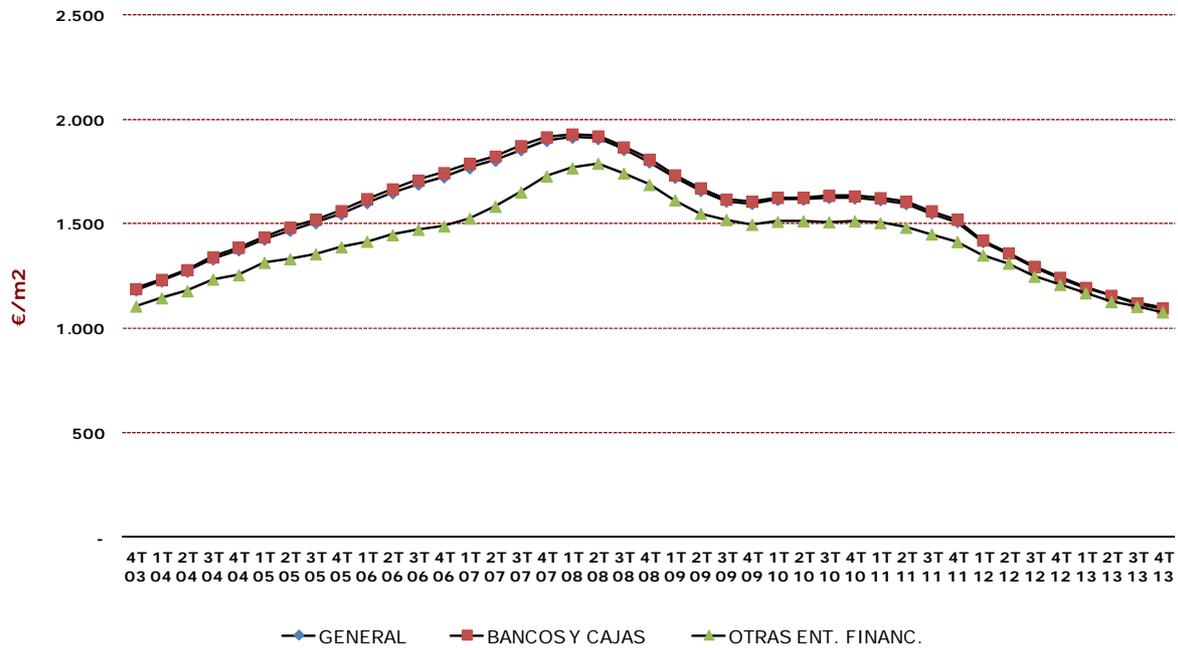
Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario, por encima de la media nacional (1.053 €/m<sup>2</sup>), han sido Comunidad de Madrid (1.614 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.565 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.268 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.249 €/m<sup>2</sup>), Navarra (1.196 €/m<sup>2</sup>) y Cantabria (1.106 €/m<sup>2</sup>). Por el contrario, la situación más holgada ha correspondido a Extremadura (597 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (612 €/m<sup>2</sup>), Murcia (702 €/m<sup>2</sup>), Comunidad Valenciana (749 €/m<sup>2</sup>) y La Rioja (763 €/m<sup>2</sup>), dando lugar a que ya once comunidades autónomas se encuentren con niveles por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>.

Para el conjunto del año 2013 el endeudamiento hipotecario medio ha sido de 1.095 €/m<sup>2</sup>, mínimo de la serie histórica, es decir, el nivel más bajo de los últimos once años, por debajo de los niveles de deuda de 2003. Detrás de estos resultados está el descenso del precio de la vivienda, la reducción en la concesión de crédito hipotecario por parte de las entidades financieras y sus mayores exigencias con respecto al porcentaje de renta con el que debe afrontarse la compra de una vivienda.

El resultado interanual de Bancos y Cajas ha sido de 1.097 €/m<sup>2</sup> y en Otras entidades financieras de 1.078 €/m<sup>2</sup>. Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en 2013 se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.611 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.537 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.266 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.196 €/m<sup>2</sup>),

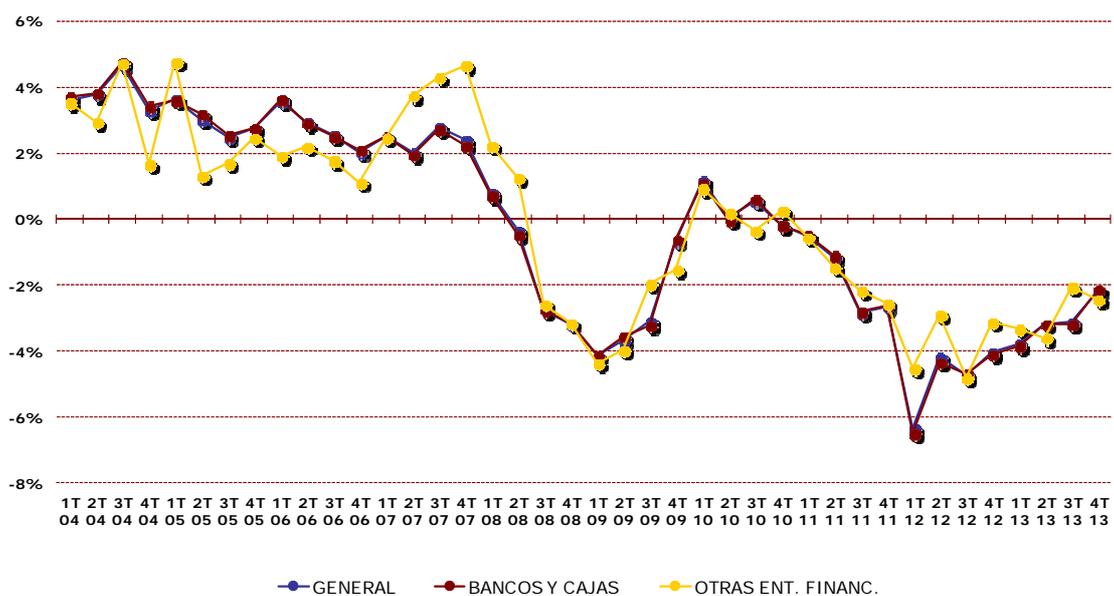
Navarra (1.153 €/m<sup>2</sup>) y Cantabria (1.101 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto están Extremadura (639 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (652 €/m<sup>2</sup>), Murcia (748 €/m<sup>2</sup>) y Comunidad Valenciana (775 €/m<sup>2</sup>).

**Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado (resultados interanuales)**



Las tasas intertrimestrales muestran un ligero incremento (0,96%), mientras que las interanuales constatan la intensa tendencia descendente que viene caracterizando a esta variable durante los últimos años, con un descenso del -11,69%. Todas las agrupaciones de entidades financieras acumulan importantes descensos interanuales: -11,82% Bancos y Cajas y -10,91% Otras entidades financieras. Once comunidades autónomas cuentan descensos de dos dígitos, destacando La Rioja (-20,56%), Castilla-La Mancha (-17,88%), Comunidad Valenciana (-16,03%) y Murcia (-15,48%).

**Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado**

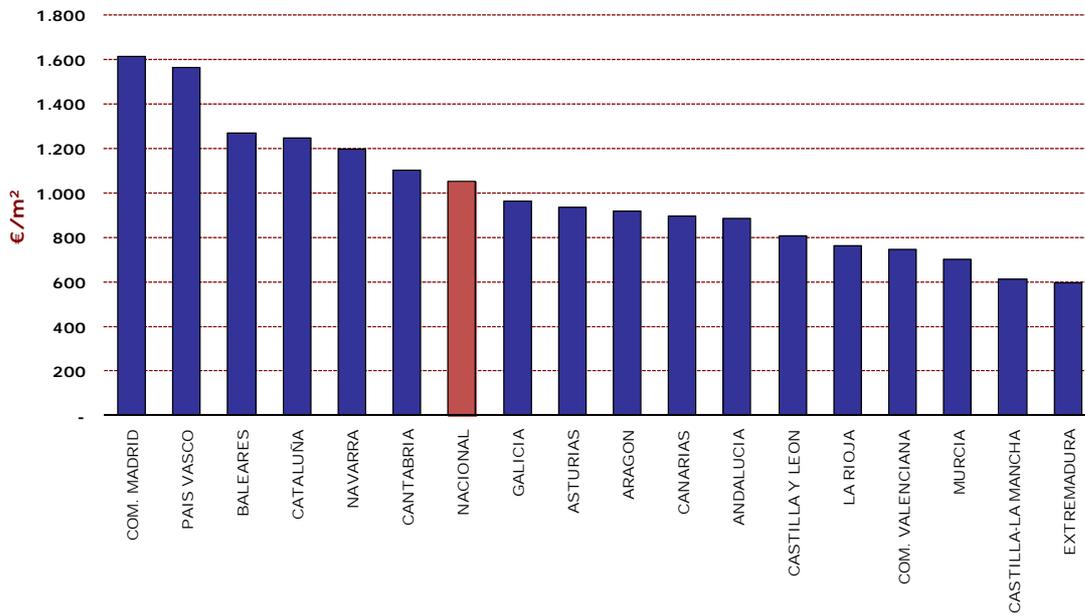


Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá una cierta tendencia descendente, aunque ya dentro de la búsqueda de un escenario de cierto equilibrio, en la medida que el precio de la vivienda vaya moderando su comportamiento y las entidades financieras opten por aportar un mayor grado de margen en la concesión de nuevo crédito hipotecario.

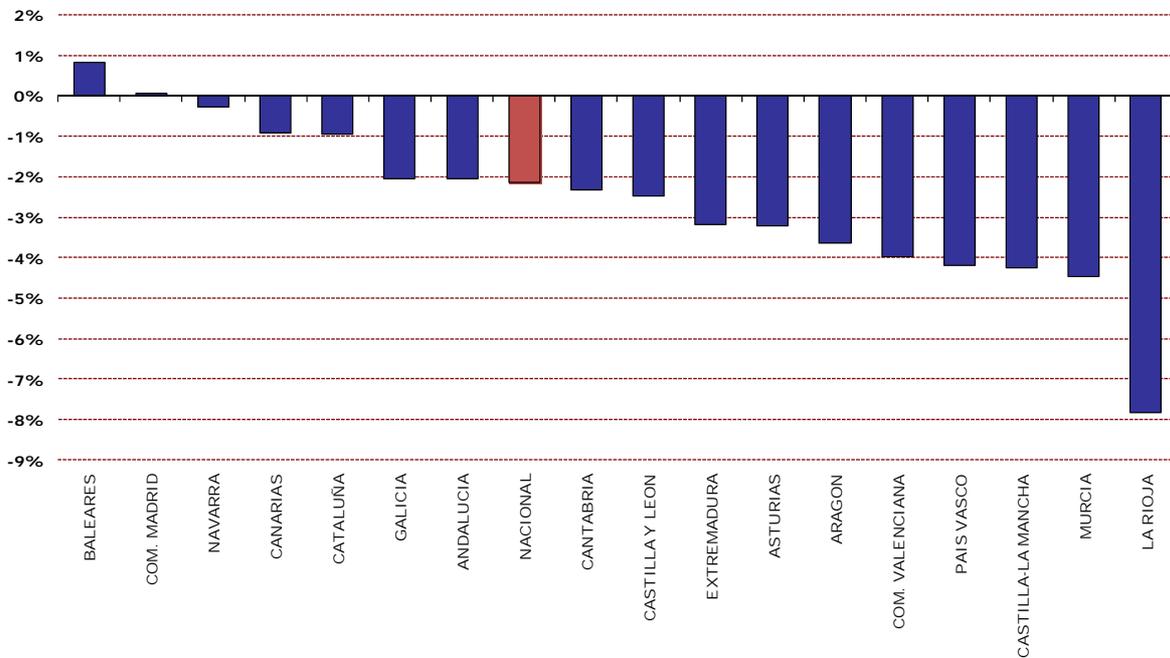
| Importe nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> vivienda. 4º trimestre 2013 | Resultados absolutos (€/m <sup>2</sup> ) |                |                    |              |                |                    |
|--|--|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
|  | Trimestrales                             |                |                    | Interanuales |                |                    |
|  | General                                  | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General      | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA.   |  |                |                    |              |                |                    |
| ANDALUCIA  | 884                                      | 885            | 882                | 908          | 914            | 856                |
| ARAGON   | 920                                      | 927            | 885                | 1.005        | 1.000          | 1.023              |
| ASTURIAS   | 937                                      | 950            | 903                | 997          | 995            | 1.004              |
| BALEARES   | 1.268                                    | 1.261          | 1.406              | 1.196        | 1.203          | 1.075              |
| CANARIAS   | 897                                      | 897            | 874                | 880          | 878            | 916                |
| CANTABRIA  | 1.106                                    | 1.111          | 1.046              | 1.101        | 1.107          | 1.023              |
| CASTILLA Y LEON  | 806                                      | 809            | 769                | 872          | 863            | 939                |
| CASTILLA-LA MANCHA   | 612                                      | 591            | 716                | 652          | 643            | 705                |
| CATALUÑA   | 1.249                                    | 1.258          | 1.113              | 1.266        | 1.276          | 1.157              |
| COM. MADRID  | 1.614                                    | 1.621          | 1.480              | 1.611        | 1.616          | 1.540              |
| COM. VALENCIANA  | 749                                      | 754            | 690                | 775          | 775            | 777                |
| EXTREMADURA  | 597                                      | 597            | 588                | 639          | 641            | 559                |
| GALICIA  | 962                                      | 974            | 621                | 1.006        | 1.017          | 653                |
| LA RIOJA   | 763                                      | 762            | 773                | 823          | 824            | 814                |
| MURCIA   | 702                                      | 705            | 684                | 748          | 751            | 732                |
| NAVARRA  | 1.196                                    | 1.099          | 1.313              | 1.153        | 1.140          | 1.173              |
| PAIS VASCO   | 1.565                                    | 1.558          | 1.590              | 1.537        | 1.544          | 1.514              |
| <b>NACIONAL</b>  | <b>1.053</b>                             | <b>1.054</b>   | <b>1.037</b>       | <b>1.095</b> | <b>1.097</b>   | <b>1.078</b>       |

| Importe nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> vivienda. 4º trimestre 2013 | Números índice |               | Tasas de variación (%) |                |                    |                |                |                    |
|--|----------------|---------------|------------------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|
|  | Trim.          | Inter.        | Intertrimestrales      |                |                    | Interanuales   |                |                    |
|  | General        | General       | General                | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General        | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA.   |                |               |                        |                |                    |                |                |                    |
| ANDALUCIA  | 83,95          | 82,92         | 1,61%                  | 1,37%          | 4,75%              | -12,52%        | -12,12%        | -15,67%            |
| ARAGON   | 87,37          | 91,78         | -5,45%                 | -5,60%         | -7,14%             | -11,38%        | -12,05%        | -8,82%             |
| ASTURIAS   | 88,98          | 91,05         | -0,11%                 | 4,86%          | -9,70%             | -13,75%        | -15,03%        | -10,83%            |
| BALEARES   | 120,42         | 109,22        | 19,06%                 | 18,07%         | 39,76%             | -5,15%         | -3,99%         | -24,61%            |
| CANARIAS   | 85,19          | 80,37         | 1,59%                  | 1,01%          | 6,33%              | -10,20%        | -14,17%        | 49,92%             |
| CANTABRIA  | 105,03         | 100,55        | -1,43%                 | -1,77%         | 7,50%              | -9,31%         | -8,66%         | -16,83%            |
| CASTILLA Y LEON  | 76,54          | 79,63         | -2,18%                 | -1,46%         | -10,16%            | -10,47%        | -11,85%        | -0,11%             |
| CASTILLA-LA MANCHA   | 58,12          | 59,54         | -3,16%                 | -6,34%         | 11,88%             | -17,88%        | -18,92%        | -11,32%            |
| CATALUÑA   | 118,61         | 115,62        | 7,03%                  | 7,43%          | -0,98%             | -13,35%        | -13,43%        | -13,66%            |
| COM. MADRID  | 153,28         | 147,12        | 0,00%                  | -0,06%         | -1,92%             | -7,20%         | -7,18%         | -7,45%             |
| COM. VALENCIANA  | 71,13          | 70,78         | 0,00%                  | 0,94%          | -9,69%             | -16,03%        | -16,22%        | -13,57%            |
| EXTREMADURA  | 56,70          | 58,36         | -6,13%                 | -6,13%         | -10,91%            | -8,71%         | -9,21%         | 0,36%              |
| GALICIA  | 91,36          | 91,87         | 7,85%                  | 8,71%          | -8,14%             | -1,95%         | -1,93%         | -17,13%            |
| LA RIOJA   | 72,46          | 75,16         | 0,66%                  | -2,81%         | 20,40%             | -20,56%        | -20,31%        | -22,25%            |
| MURCIA   | 66,67          | 68,31         | 2,18%                  | 1,88%          | 7,89%              | -15,48%        | -15,24%        | -17,38%            |
| NAVARRA  | 113,58         | 105,30        | 0,93%                  | -14,34%        | 33,16%             | -8,85%         | -8,73%         | -9,84%             |
| PAIS VASCO   | 148,62         | 140,37        | 5,89%                  | 4,77%          | 10,88%             | -10,48%        | -9,87%         | -12,69%            |
| <b>NACIONAL</b>  | <b>100,00</b>  | <b>100,00</b> | <b>0,96%</b>           | <b>0,67%</b>   | <b>2,17%</b>       | <b>-11,69%</b> | <b>-11,82%</b> | <b>-10,91%</b>     |

Importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 4º trimestre 2013

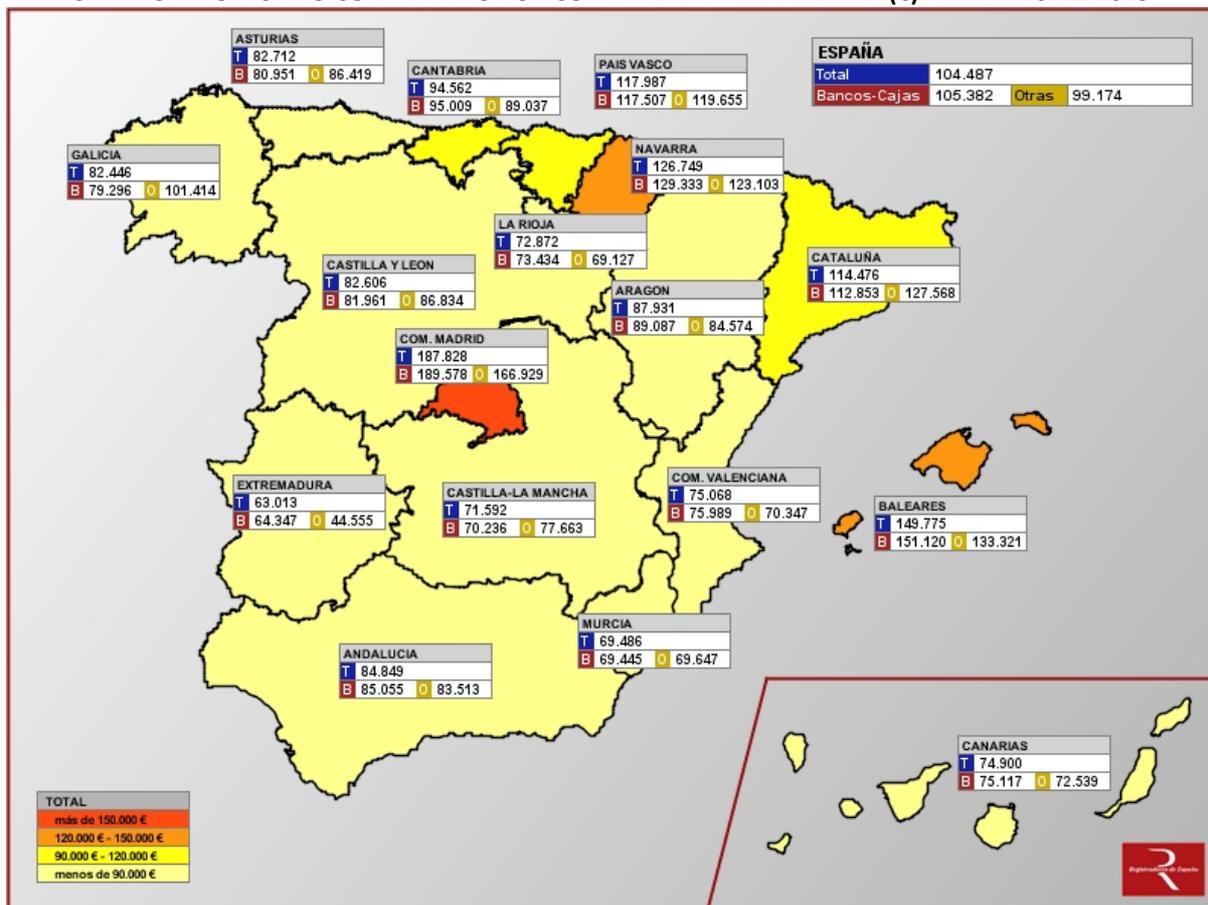


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 4º trimestre 2013



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2013



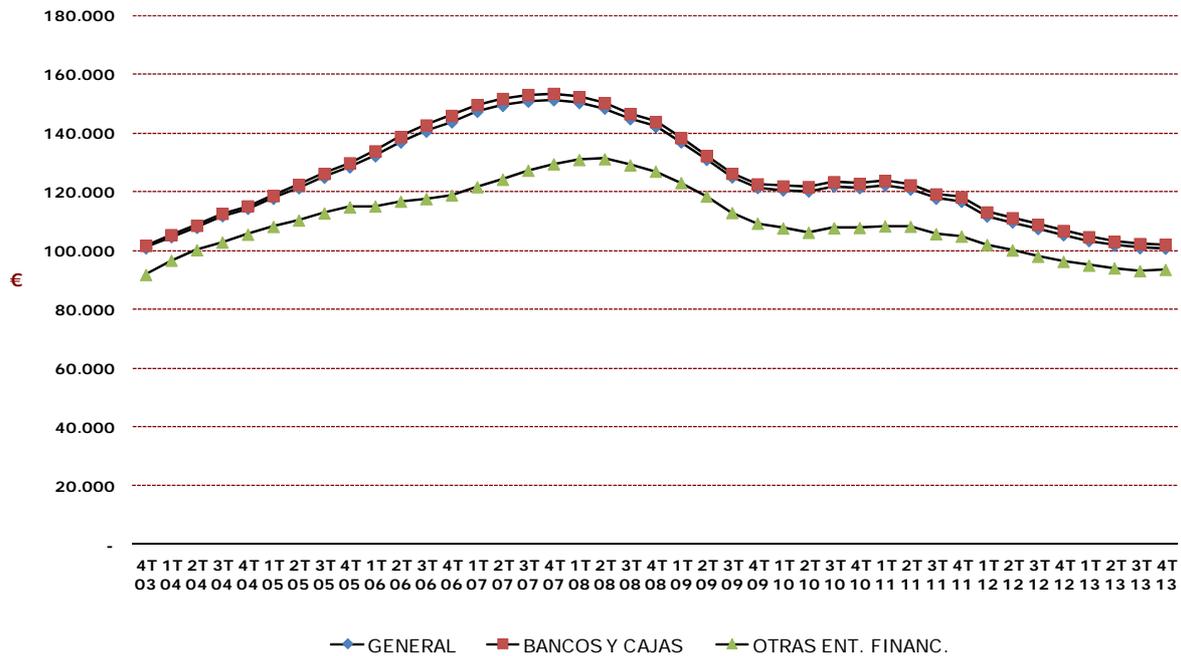
El endeudamiento hipotecario por vivienda también parece mostrar signos de estabilización, dando lugar incluso a crecimientos intertrimestrales frente a los descensos interanuales. En consecuencia, una muestra de estabilización de resultados o cuando menos finalización de la tendencia descendente.

El endeudamiento hipotecario por vivienda del cuarto trimestre ha sido de 104.487 €, frente a los 100.877 € del tercer trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 3,58%. Todas las agrupaciones de entidades financieras han incrementado su resultados, con 105.382 € en Bancos y Cajas, que supone un crecimiento del 2,03%, pero destacando el comportamiento de Otras entidades financieras, con 99.174 €, lo que supone un crecimiento intertrimestral del 12,36%.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento por vivienda han sido Comunidad de Madrid (187.828 €), Baleares (149.775 €), Navarra (126.749 €), País Vasco (117.987 €) y Cataluña (114.476 €), correspondiendo, lógicamente, a aquellas con mayores precios de la vivienda. Por el contrario, lo menores resultados se han alcanzado en Extremadura (63.013 €), Murcia (69.486 €) y Castilla-La Mancha (71.592), presentando en el cuarto trimestre doce comunidades autónomas niveles de deuda hipotecaria por vivienda por debajo de los 100.000 €.

Sin embargo, el año 2013, en términos interanuales, ha cerrado con el endeudamiento hipotecario por vivienda más bajo de la serie histórica: 100.841 €, por debajo de los niveles de 2003 (100.978 €). Bancos y Cajas se han situado en los 102.140 €, por encima de los 93.625 € de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad de Madrid (170.443 €), País Vasco (122.346 €), Baleares (114.023 €), Cataluña (112.117 €) y Navarra (108.532 €). En el extremo opuesto están Canarias (66.430 €), Extremadura (67.736 €), Murcia (68.323 €) y Comunidad Valenciana (74.669 €).

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



Las tasas de variación interanuales han moderado significativamente su intensidad bajista, cerrando 2013 con un -4,34%. Por comunidades autónomas el escenario de ajuste se generaliza, con dieciséis comunidades autónomas con tasas negativas, destacando Castilla-La Mancha (-16,61%), La Rioja (-10,88%), País Vasco (-10,70%) y Comunidad Valenciana (-9,61%).

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

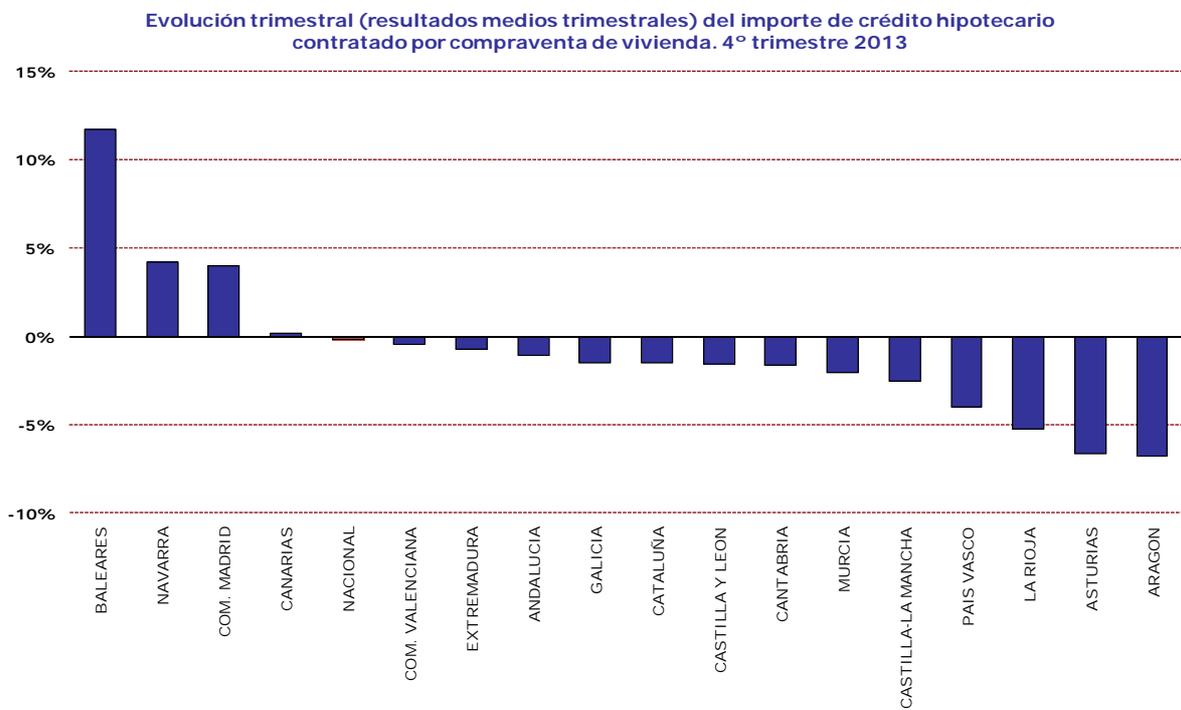
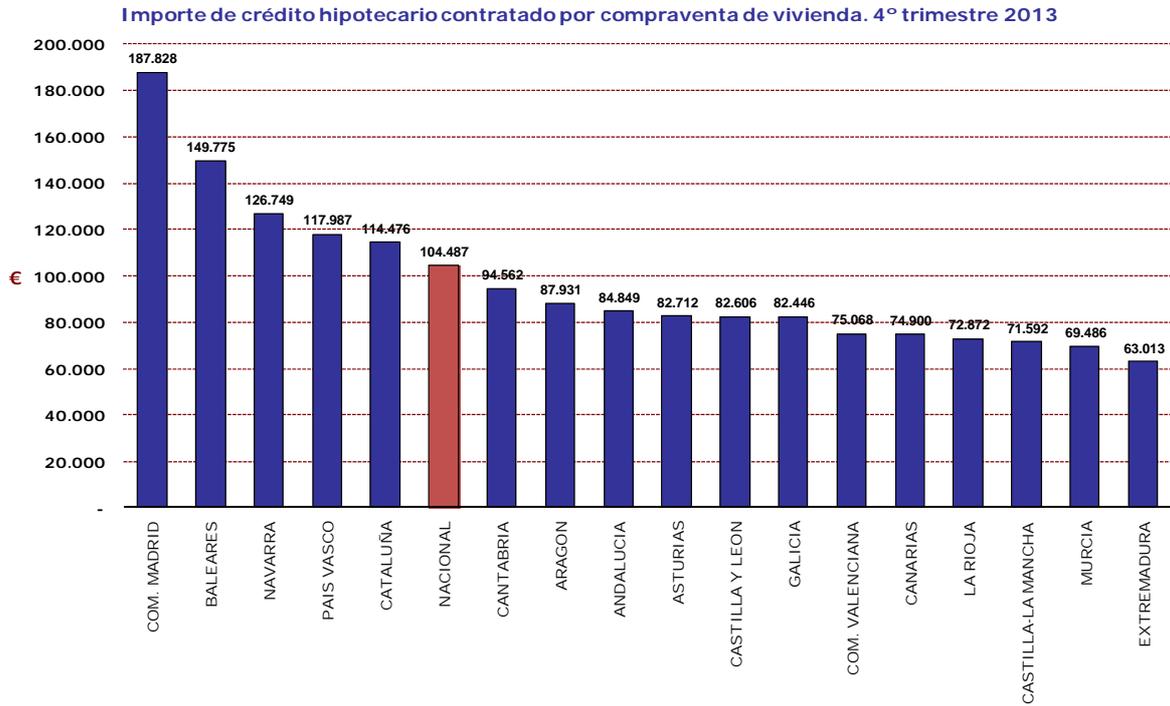


Con respecto a la evolución, tal y como se ha señalado, los incrementos intertrimestrales contrastan con la tendencia interanual, dando lugar a un previsible escenario de estabilización de resultados ligeramente por

encima de los 100.000 € de endeudamiento por vivienda, pero dentro de cuantías próximas a los mínimos de la serie histórica una vez atravesado buena parte del ajuste necesario.

| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2013 | Resultados absolutos (€) |                |                    |                |                |                    |
|--|--------------------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|
|  | Trimestrales             |                |                    | Interanuales   |                |                    |
|  | General                  | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General        | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA.   |                          |                |                    |                |                |                    |
| ANDALUCIA  | 84.849                   | 85.055         | 83.513             | 85.241         | 85.653         | 82.763             |
| ARAGON   | 87.931                   | 89.087         | 84.574             | 94.075         | 94.761         | 92.380             |
| ASTURIAS   | 82.712                   | 80.951         | 86.419             | 85.255         | 87.181         | 80.202             |
| BALEARES   | 149.775                  | 151.120        | 133.321            | 114.023        | 114.371        | 110.695            |
| CANARIAS   | 74.900                   | 75.117         | 72.539             | 66.430         | 68.203         | 55.297             |
| CANTABRIA  | 94.562                   | 95.009         | 89.037             | 94.477         | 95.985         | 82.785             |
| CASTILLA Y LEON  | 82.606                   | 81.961         | 86.834             | 88.863         | 88.569         | 90.431             |
| CASTILLA-LA MANCHA   | 71.592                   | 70.236         | 77.663             | 75.660         | 75.401         | 76.786             |
| CATALUÑA   | 114.476                  | 112.853        | 127.568            | 112.117        | 112.632        | 108.219            |
| COM. MADRID  | 187.828                  | 189.578        | 166.929            | 170.443        | 170.903        | 164.875            |
| COM. VALENCIANA  | 75.068                   | 75.989         | 70.347             | 74.669         | 75.394         | 71.073             |
| EXTREMADURA  | 63.013                   | 64.347         | 44.555             | 67.736         | 68.902         | 51.455             |
| GALICIA  | 82.446                   | 79.296         | 101.414            | 84.208         | 84.421         | 81.696             |
| LA RIOJA   | 72.872                   | 73.434         | 69.127             | 88.280         | 92.238         | 71.032             |
| MURCIA   | 69.486                   | 69.445         | 69.647             | 68.323         | 69.472         | 64.300             |
| NAVARRA  | 126.749                  | 129.333        | 123.103            | 108.532        | 110.502        | 105.887            |
| PAIS VASCO   | 117.987                  | 117.507        | 119.655            | 122.346        | 123.018        | 120.384            |
| <b>NACIONAL</b>  | <b>104.487</b>           | <b>105.382</b> | <b>99.174</b>      | <b>100.841</b> | <b>102.140</b> | <b>93.625</b>      |

| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2013 | Números índice |               | Tasas de variación (%) |                |                    |               |                |                    |
|--|----------------|---------------|------------------------|----------------|--------------------|---------------|----------------|--------------------|
|  | Trim.          | Inter.        | Intertrimestrales      |                |                    | Interanuales  |                |                    |
|  | General        | General       | General                | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General       | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| CC.AA.   |                |               |                        |                |                    |               |                |                    |
| ANDALUCIA  | 81,21          | 84,53         | -2,90%                 | -1,07%         | -12,49%            | -7,93%        | -8,37%         | -4,75%             |
| ARAGON   | 84,15          | 93,29         | -5,38%                 | -5,05%         | -7,07%             | -4,36%        | -5,20%         | 0,48%              |
| ASTURIAS   | 79,16          | 84,54         | 6,43%                  | 6,23%          | 7,61%              | -8,40%        | -5,78%         | -15,08%            |
| BALEARES   | 143,34         | 113,07        | 39,96%                 | 39,97%         | 36,92%             | 6,40%         | 7,21%          | -1,56%             |
| CANARIAS   | 71,68          | 65,88         | 19,01%                 | 3,52%          | 95,09%             | -8,49%        | -6,41%         | -21,65%            |
| CANTABRIA  | 90,50          | 93,69         | 1,12%                  | -0,11%         | 16,06%             | -3,04%        | -2,19%         | -8,16%             |
| CASTILLA Y LEON  | 79,06          | 88,12         | -10,74%                | -9,11%         | -16,41%            | -2,02%        | -1,81%         | -3,51%             |
| CASTILLA-LA MANCHA   | 68,52          | 75,03         | -6,99%                 | -10,86%        | 12,94%             | -16,61%       | -17,97%        | -9,62%             |
| CATALUÑA   | 109,56         | 111,18        | 1,19%                  | -1,15%         | 21,70%             | -2,44%        | -3,01%         | 2,27%              |
| COM. MADRID  | 179,76         | 169,02        | 10,44%                 | 11,09%         | 3,00%              | -0,33%        | -0,89%         | 6,68%              |
| COM. VALENCIANA  | 71,84          | 74,05         | 3,98%                  | 2,53%          | 8,07%              | -9,61%        | -9,77%         | -7,90%             |
| EXTREMADURA  | 60,31          | 67,17         | -1,63%                 | -0,37%         | -22,40%            | -0,17%        | 0,66%          | -14,69%            |
| GALICIA  | 78,91          | 83,51         | -8,07%                 | -12,37%        | 49,25%             | -6,53%        | -6,70%         | -0,94%             |
| LA RIOJA   | 69,74          | 87,54         | -10,13%                | -15,23%        | 22,09%             | -10,88%       | -9,44%         | -16,55%            |
| MURCIA   | 66,50          | 67,75         | -1,92%                 | -2,51%         | -0,06%             | -0,98%        | -3,91%         | 9,94%              |
| NAVARRA  | 121,31         | 107,63        | 14,08%                 | 4,64%          | 40,83%             | -2,10%        | -1,62%         | -2,05%             |
| PAIS VASCO   | 112,92         | 121,33        | -3,17%                 | -3,64%         | -1,50%             | -10,70%       | -12,00%        | -4,70%             |
| <b>NACIONAL</b>  | <b>100,00</b>  | <b>100,00</b> | <b>3,58%</b>           | <b>2,03%</b>   | <b>12,36%</b>      | <b>-4,34%</b> | <b>-4,43%</b>  | <b>-2,85%</b>      |



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

Los tipos de interés de contratación inicial apenas presentan modificaciones, manteniendo cuantías ligeramente por encima del 4%. Durante los últimos ocho trimestres, tal y como muestra el gráfico de evolución, los tipos de interés de contratación inicial apenas se han distanciado de dicha cuantía, caracterizándose por una notable estabilidad.

Concretamente, durante el cuarto trimestre el tipo de interés medio de contratación ha sido del 4,06%, dando lugar a un ligero descenso con respecto al tercer trimestre, en el que se alcanzó un resultado medio del 4,09%. Las cuantías interanuales apenas presentan diferencias con respecto a las trimestrales. De este modo, para el conjunto del año 2013 la cuantía media ha sido del 4,02%, ligeramente por encima del resultado interanual del trimestre precedente (4,00%).

Los factores más relevantes con incidencia en el comportamiento de esta variable apenas están sufriendo cambios. Concretamente el EURIBOR está atravesando un largo periodo de estabilidad, con cuantías entre el 0,5% y el 0,6%. Por su parte, los diferenciales aplicados por las entidades financieras parecen haber terminado su tendencia alcista una vez se constata un cierto grado de estabilidad económica y, por tanto, minorando los factores de riesgo que llevan al aumento de los diferenciales.

A pesar de ello se trata de diferenciales medios especialmente elevados, en la medida que se situarían próximos al 3,5%, que resulta asumible con un EURIBOR en niveles del 0,5%-0,6%, pero que ante una subida de su cotización, no pocos contratos de créditos hipotecarios formalizados durante los últimos años podrían situarse ante situaciones de dificultad para atender a sus compromisos.

| <b>IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 4T 2013</b> |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>CCAA</b>  | <b>Trimestrales</b> | <b>Interanuales</b> |
| ANDALUCIA  | 4,12 %              | 4,08 %              |
| ARAGON   | 4,21 %              | 4,02 %              |
| ASTURIAS   | 3,91 %              | 4,12 %              |
| BALEARES   | 4,43 %              | 4,37 %              |
| CANARIAS   | 4,21 %              | 4,06 %              |
| CANTABRIA  | 3,97 %              | 3,95 %              |
| CASTILLA Y LEON  | 4,04 %              | 3,93 %              |
| CASTILLA-LA MANCHA   | 3,88 %              | 3,94 %              |
| CATALUÑA   | 4,02 %              | 4,10 %              |
| COM. MADRID  | 3,94 %              | 3,63 %              |
| COM. VALENCIANA  | 4,16 %              | 4,14 %              |
| EXTREMADURA  | 4,06 %              | 4,17 %              |
| GALICIA  | 4,00 %              | 4,10 %              |
| LA RIOJA   | 4,05 %              | 3,83 %              |
| MURCIA   | 4,27 %              | 4,30 %              |
| NAVARRA  | 4,03 %              | 3,82 %              |
| PAIS VASCO   | 3,89 %              | 3,95 %              |
| <b>NACIONAL</b>  | <b>4,06 %</b>       | <b>4,02 %</b>       |

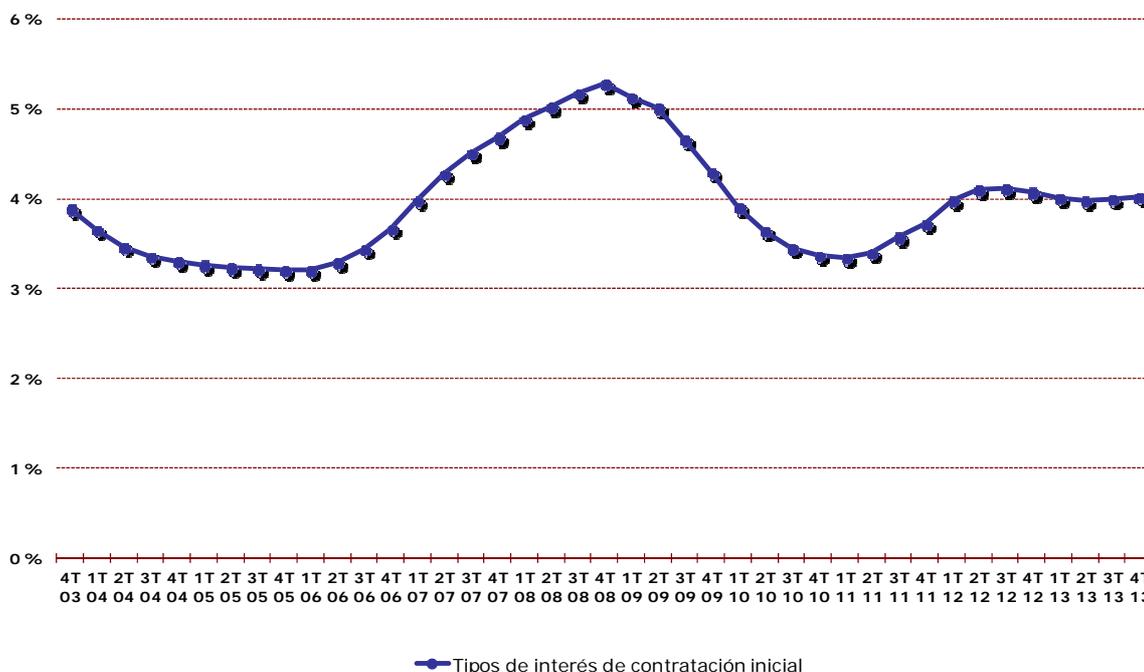
Tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado, la contratación a tipo de interés fijo se está incrementando. Estos tipos de interés presentan cuantías medias superiores a las formalizadas a tipo de interés variable, pero cubren el riesgo de posibles incrementos del índice de referencia (EURIBOR fundamentalmente). Este hecho también presenta sus repercusiones sobre el tipo de contratación inicial en la medida que presiona al alza a dicho resultado.

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas se comprueba cómo las diferencias no son especialmente significativas. La comunidad autónoma con menores tipos de interés medios de contratación durante el cuarto trimestre ha sido Castilla-La Mancha con un 3,88%, seguida de País Vasco (3,89%) y Asturias (3,91%). En el extremo opuesto, con los mayores tipos de interés medios, se encuentra Baleares con un 4,43%. En consecuencia, el diferencial entre la comunidad autónoma más cara y la más barata es de 0,55 puntos porcentuales.

Para el conjunto del año 2013 la Comunidad de Madrid ha sido la que ha contado con tipos de interés medios de contratación inicial más bajos con un 3,63%, manteniéndose Baleares como la que presenta mayores cuantías con un 4,37%, dando lugar a un diferencial entre los extremos de 0,74 puntos porcentuales.

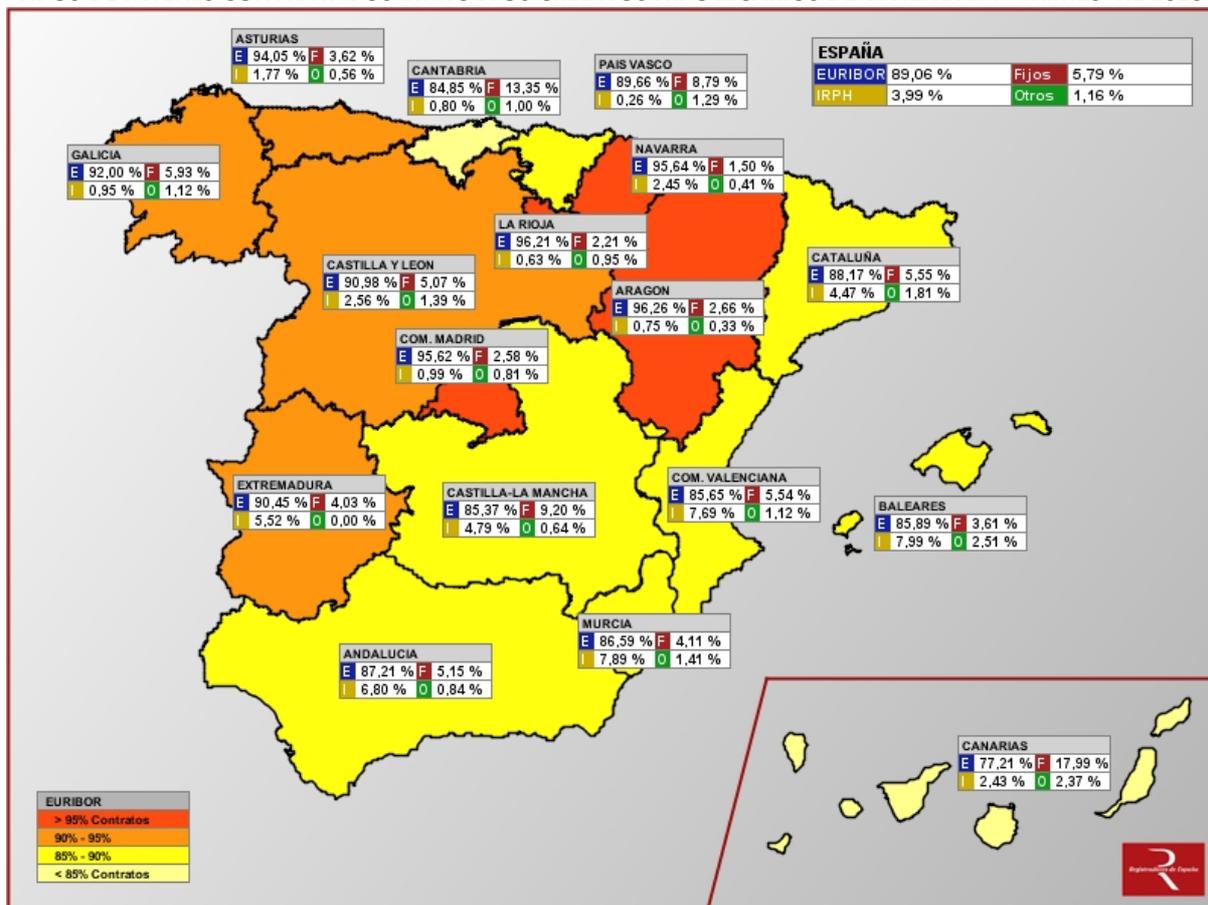
La evolución de resultados previsiblemente pasará por el mantenimiento de cuantías similares a las actuales y en línea con los resultados de los dos últimos años. Por parte del Banco Central Europeo no resultan previsibles cambios significativos en tipos de interés, dando lugar en todo caso a un efecto favorable como consecuencia de la mejora de la situación económica, en la media que suponga una reducción de los riesgos percibidos por las entidades financiera y, con ello, se genere una reducción de los diferenciales aplicados sobre los índices de referencia en los nuevos créditos hipotecarios.

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 2013



La contratación a tipo de interés fijo sigue siendo el aspecto más destacado, con un 5,79% en el cuarto trimestre, por debajo del máximo histórico del tercer trimestre (6,78%), pero dentro de niveles especialmente elevados en comparación al resto de años de la serie. La contratación a tipo de interés variable ha alcanzado en consecuencia el 94,21%, con un 89,06% de contratos referenciados a EURIBOR, 3,99% a IRPH y un 1,16% a Otros índices de referencia.

Este mayor peso de contratación a tipo de interés fijo resulta especialmente destacable en algunas comunidades autónomas, alcanzando los mayores resultados en Canarias (17,99%), Cantabria (13,35%), Castilla-La Mancha (9,20%) y País Vasco (8,79%).

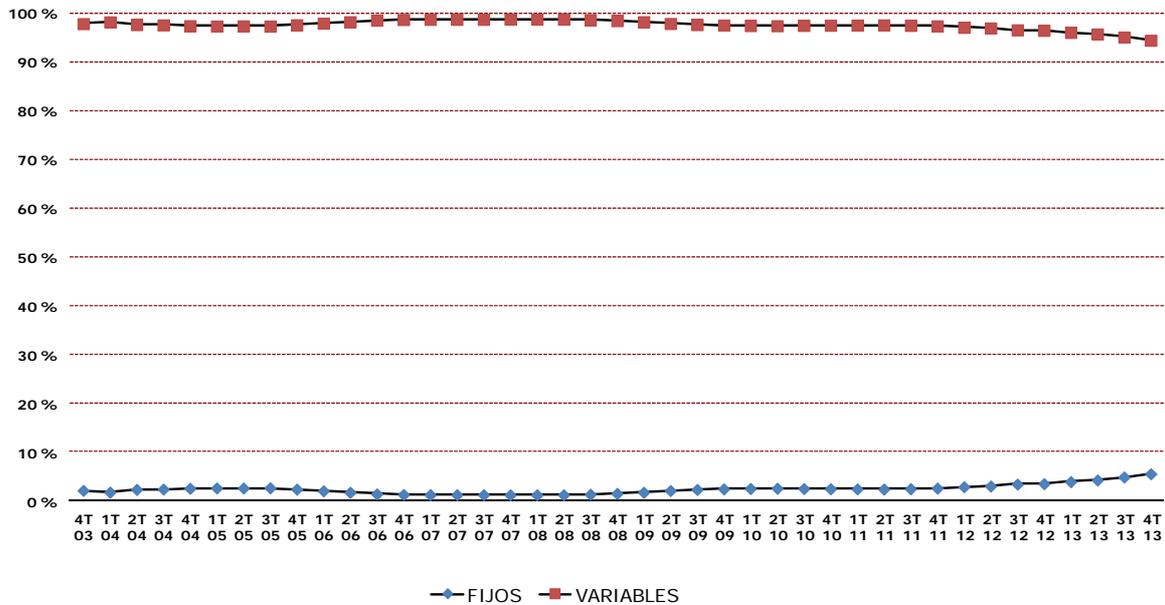
Para el conjunto del año 2013 las diferencias con mínimas con respecto a los resultados trimestrales, con una contratación a tipo de interés fijo en el 5,52% de los contratos, frente al 94,48% a tipo variable. La utilización como índice de referencia del EURIBOR se situó en el 87,91%, el IRPH en el 5,13% y Otros índices de referencia en el 1,44%. En este caso las mayores contrataciones a tipo de interés fijo se alcanzaron en Canarias (12,17%), Cantabria (8,48%), Comunidad Valenciana (6,72%), Cataluña (6,34%) y Andalucía (6,23%).

Las tasas de variación interanuales muestran un incremento de la contratación a tipo de interés fijo (2,05 pp) y a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (0,65 pp), reduciéndose la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-2,16 pp) y Otros índices de referencia (-0,54 pp). Las CCAA con mayor crecimiento en contratación a tipo de interés fijo han sido: Canarias (6,78 pp), Cantabria (5,94 pp), Castilla-La Mancha (3,32 pp) y Cataluña (3,31 pp).

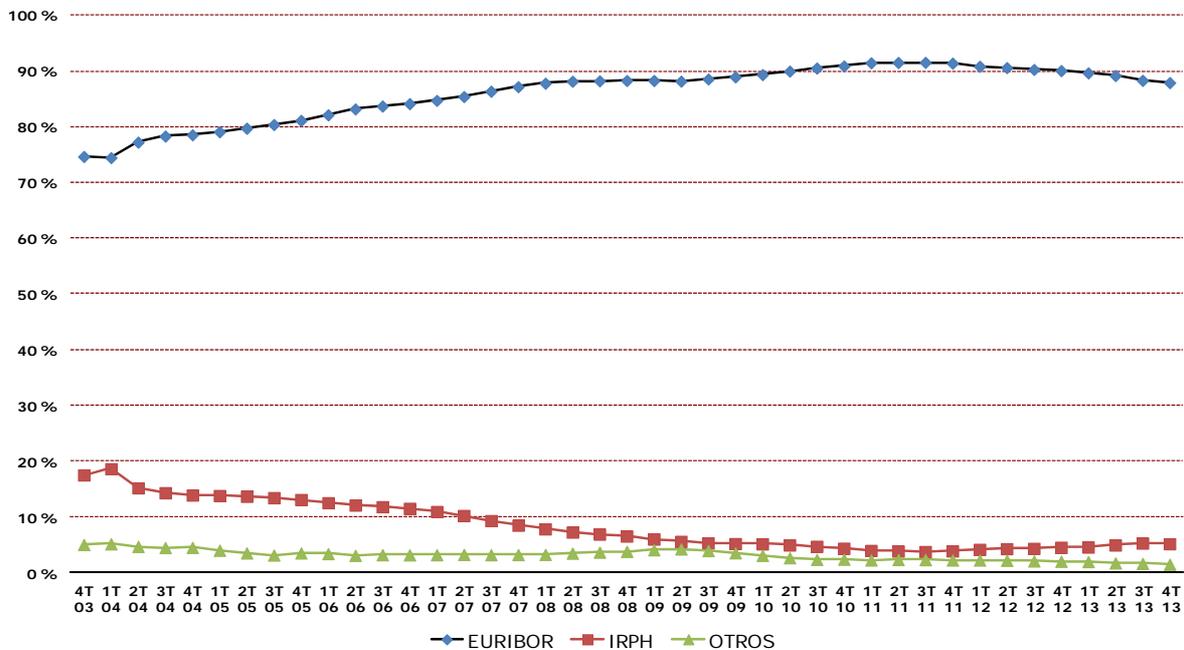
La evolución previsible en la contratación de tipos de interés e índices de referencia pasará por una continuidad en la línea de mejora de pesos relativos de contratación a tipo de interés fijo en la medida que supone una

mayor garantía para las partes contratantes. Tradicionalmente la contratación a tipo de interés fijo ha contado con escaso atractivo, sin embargo, ante los elevados índices de referencia aplicados por las entidades financieras, los tipos de interés fijos están ganando atractivo no sólo por su seguridad sino también por su posible rentabilidad ante una posible subida de los índices de referencia durante la duración del contrato hipotecario.

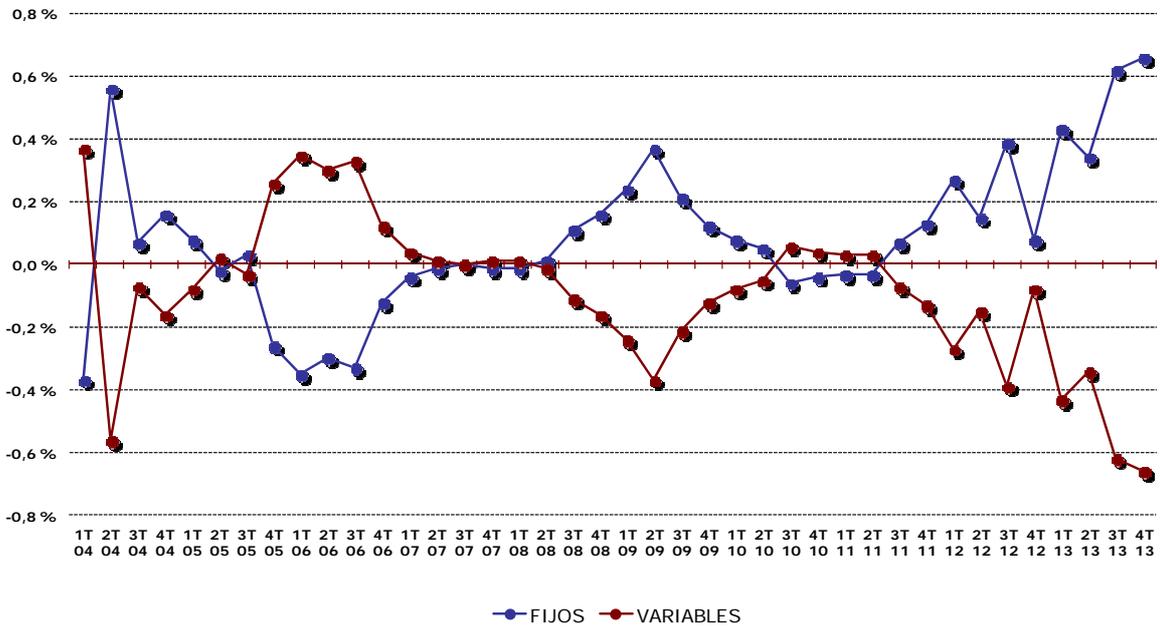
**Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)**



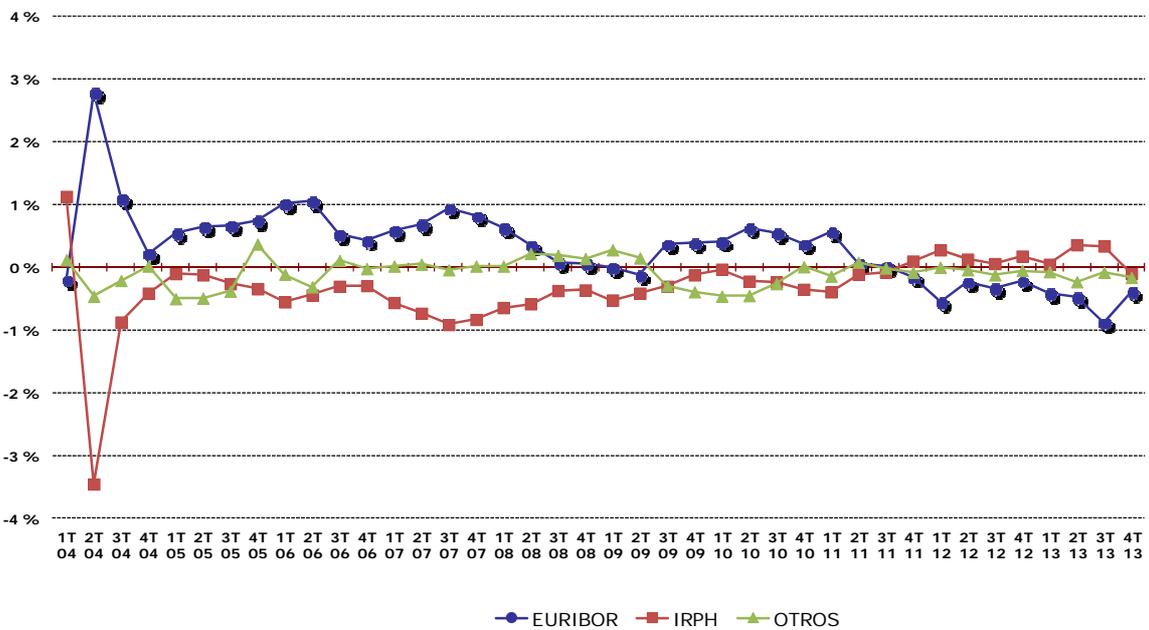
**Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)**



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



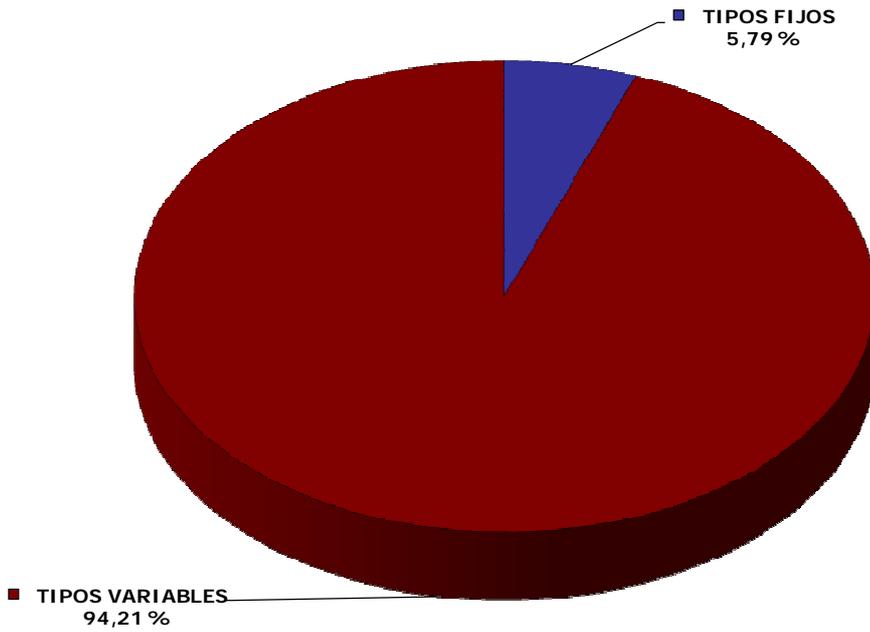
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



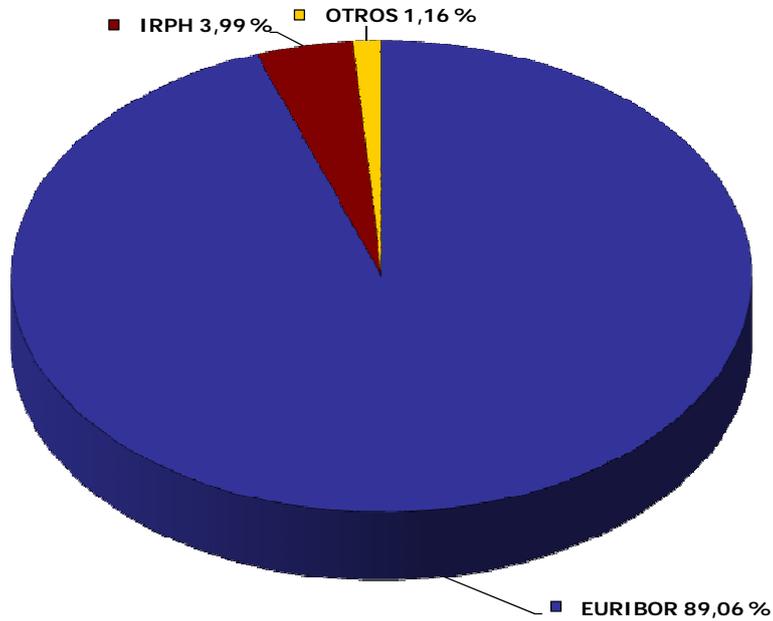
| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2013 | Resultados absolutos (% contratos) |                |                |               |               |               |                |                |               |               |
|---|------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|   | Trimestrales                       |                |                |               |               | Interanuales  |                |                |               |               |
|   | Fijos                              | Variables      | EURIBOR        | IRPH          | Otros         | Fijos         | Variables      | EURIBOR        | IRPH          | Otros         |
| ANDALUCIA   | 5,15 %                             | 94,85 %        | 87,21 %        | 6,80 %        | 0,84 %        | 6,23 %        | 93,77 %        | 83,71 %        | 8,72 %        | 1,34 %        |
| ARAGON  | 2,66 %                             | 97,34 %        | 96,26 %        | 0,75 %        | 0,33 %        | 4,43 %        | 95,57 %        | 94,00 %        | 1,18 %        | 0,39 %        |
| ASTURIAS  | 3,62 %                             | 96,38 %        | 94,05 %        | 1,77 %        | 0,56 %        | 4,32 %        | 95,68 %        | 92,90 %        | 2,09 %        | 0,69 %        |
| BALEARES  | 3,61 %                             | 96,39 %        | 85,89 %        | 7,99 %        | 2,51 %        | 5,35 %        | 94,65 %        | 85,74 %        | 7,27 %        | 1,64 %        |
| CANARIAS  | 17,99 %                            | 82,01 %        | 77,21 %        | 2,43 %        | 2,37 %        | 12,17 %       | 87,83 %        | 81,44 %        | 5,14 %        | 1,25 %        |
| CANTABRIA   | 13,35 %                            | 86,65 %        | 84,85 %        | 0,80 %        | 1,00 %        | 8,48 %        | 91,52 %        | 87,26 %        | 2,45 %        | 1,81 %        |
| CASTILLA Y LEON   | 5,07 %                             | 94,93 %        | 90,98 %        | 2,56 %        | 1,39 %        | 4,55 %        | 95,45 %        | 88,96 %        | 3,84 %        | 2,65 %        |
| CASTILLA-LA MANCHA  | 9,20 %                             | 90,80 %        | 85,37 %        | 4,79 %        | 0,64 %        | 5,26 %        | 94,74 %        | 88,26 %        | 5,23 %        | 1,25 %        |
| CATALUÑA  | 5,55 %                             | 94,45 %        | 88,17 %        | 4,47 %        | 1,81 %        | 6,34 %        | 93,66 %        | 86,93 %        | 5,13 %        | 1,60 %        |
| COM. MADRID   | 2,58 %                             | 97,42 %        | 95,62 %        | 0,99 %        | 0,81 %        | 2,06 %        | 97,94 %        | 94,56 %        | 1,86 %        | 1,52 %        |
| COM. VALENCIANA   | 5,54 %                             | 94,46 %        | 85,65 %        | 7,69 %        | 1,12 %        | 6,72 %        | 93,28 %        | 84,18 %        | 7,88 %        | 1,22 %        |
| EXTREMADURA   | 4,03 %                             | 95,97 %        | 90,45 %        | 5,52 %        | 0,00 %        | 4,38 %        | 95,62 %        | 87,13 %        | 6,96 %        | 1,53 %        |
| GALICIA   | 5,93 %                             | 94,07 %        | 92,00 %        | 0,95 %        | 1,12 %        | 4,72 %        | 95,28 %        | 91,75 %        | 2,28 %        | 1,25 %        |
| LA RIOJA  | 2,21 %                             | 97,79 %        | 96,21 %        | 0,63 %        | 0,95 %        | 3,25 %        | 96,75 %        | 94,24 %        | 1,59 %        | 0,92 %        |
| MURCIA  | 4,11 %                             | 95,89 %        | 86,59 %        | 7,89 %        | 1,41 %        | 4,82 %        | 95,18 %        | 87,10 %        | 7,12 %        | 0,96 %        |
| NAVARRA   | 1,50 %                             | 98,50 %        | 95,64 %        | 2,45 %        | 0,41 %        | 2,08 %        | 97,92 %        | 94,28 %        | 2,34 %        | 1,30 %        |
| PAIS VASCO  | 8,79 %                             | 91,21 %        | 89,66 %        | 0,26 %        | 1,29 %        | 3,36 %        | 96,64 %        | 91,68 %        | 3,03 %        | 1,93 %        |
| <b>NACIONAL</b>   | <b>5,79 %</b>                      | <b>94,21 %</b> | <b>89,06 %</b> | <b>3,99 %</b> | <b>1,16 %</b> | <b>5,52 %</b> | <b>94,48 %</b> | <b>87,91 %</b> | <b>5,13 %</b> | <b>1,44 %</b> |

| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2013 | Tasas de variación (%) |               |               |                |               |               |                |                |               |                |
|---|------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|   | Intertrimestrales      |               |               |                |               | Interanuales  |                |                |               |                |
|   | Fijos                  | Variables     | EURIBOR       | IRPH           | Otros         | Fijos         | Variables      | EURIBOR        | IRPH          | Otros          |
| ANDALUCIA   | -2,50 %                | 2,50 %        | 4,81 %        | -2,10 %        | -0,21 %       | 2,08 %        | -2,08 %        | -2,63 %        | 0,91 %        | -0,36 %        |
| ARAGON  | -2,64 %                | 2,64 %        | 2,90 %        | -0,21 %        | -0,05 %       | 1,46 %        | -1,46 %        | -0,93 %        | -0,29 %       | -0,24 %        |
| ASTURIAS  | -1,75 %                | 1,75 %        | 2,33 %        | -0,22 %        | -0,36 %       | 0,49 %        | -0,49 %        | 1,47 %         | 0,37 %        | -2,33 %        |
| BALEARES  | -4,76 %                | 4,76 %        | 1,12 %        | 2,02 %         | 1,62 %        | 0,01 %        | -0,01 %        | -1,53 %        | 1,70 %        | -0,18 %        |
| CANARIAS  | 4,26 %                 | -4,26 %       | 10,31 %       | -15,62 %       | 1,05 %        | 6,78 %        | -6,78 %        | -7,01 %        | 2,03 %        | -1,80 %        |
| CANTABRIA   | 9,75 %                 | -9,75 %       | -6,75 %       | -2,20 %        | -0,80 %       | 5,94 %        | -5,94 %        | -4,81 %        | -0,01 %       | -1,12 %        |
| CASTILLA Y LEON   | -1,53 %                | 1,53 %        | 2,86 %        | -1,21 %        | -0,12 %       | 1,45 %        | -1,45 %        | -1,72 %        | 0,08 %        | 0,19 %         |
| CASTILLA-LA MANCHA  | 3,03 %                 | -3,03 %       | -1,69 %       | 0,05 %         | -1,39 %       | 3,32 %        | -3,32 %        | -3,58 %        | 0,61 %        | -0,35 %        |
| CATALUÑA  | -2,22 %                | 2,22 %        | 1,68 %        | 0,48 %         | 0,06 %        | 3,31 %        | -3,31 %        | -3,08 %        | 0,85 %        | -1,08 %        |
| COM. MADRID   | -0,73 %                | 0,73 %        | 2,33 %        | -2,11 %        | 0,51 %        | -2,16 %       | 2,16 %         | 2,30 %         | 0,29 %        | -0,43 %        |
| COM. VALENCIANA   | -6,32 %                | 6,32 %        | 5,12 %        | 0,95 %         | 0,25 %        | 3,14 %        | -3,14 %        | -5,46 %        | 2,47 %        | -0,15 %        |
| EXTREMADURA   | -1,80 %                | 1,80 %        | 4,87 %        | -1,69 %        | -1,38 %       | 2,05 %        | -2,05 %        | -2,47 %        | 0,92 %        | -0,50 %        |
| GALICIA   | 2,71 %                 | -2,71 %       | -0,78 %       | -2,05 %        | 0,12 %        | 2,08 %        | -2,08 %        | -1,49 %        | -0,15 %       | -0,44 %        |
| LA RIOJA  | 0,78 %                 | -0,78 %       | 0,78 %        | -1,37 %        | -0,19 %       | 1,18 %        | -1,18 %        | 1,05 %         | -2,47 %       | 0,24 %         |
| MURCIA  | 0,05 %                 | -0,05 %       | 0,84 %        | -0,62 %        | -0,27 %       | -0,42 %       | 0,42 %         | 0,23 %         | 1,13 %        | -0,94 %        |
| NAVARRA   | -2,00 %                | 2,00 %        | 1,42 %        | 0,63 %         | -0,05 %       | 0,91 %        | -0,91 %        | 1,29 %         | -1,68 %       | -0,52 %        |
| PAIS VASCO  | 6,47 %                 | -6,47 %       | -5,12 %       | -1,54 %        | 0,19 %        | 1,61 %        | -1,61 %        | -1,37 %        | -0,36 %       | 0,12 %         |
| <b>NACIONAL</b>   | <b>-0,99 %</b>         | <b>0,99 %</b> | <b>2,52 %</b> | <b>-1,55 %</b> | <b>0,02 %</b> | <b>2,05 %</b> | <b>-2,05 %</b> | <b>-2,16 %</b> | <b>0,65 %</b> | <b>-0,54 %</b> |

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2013

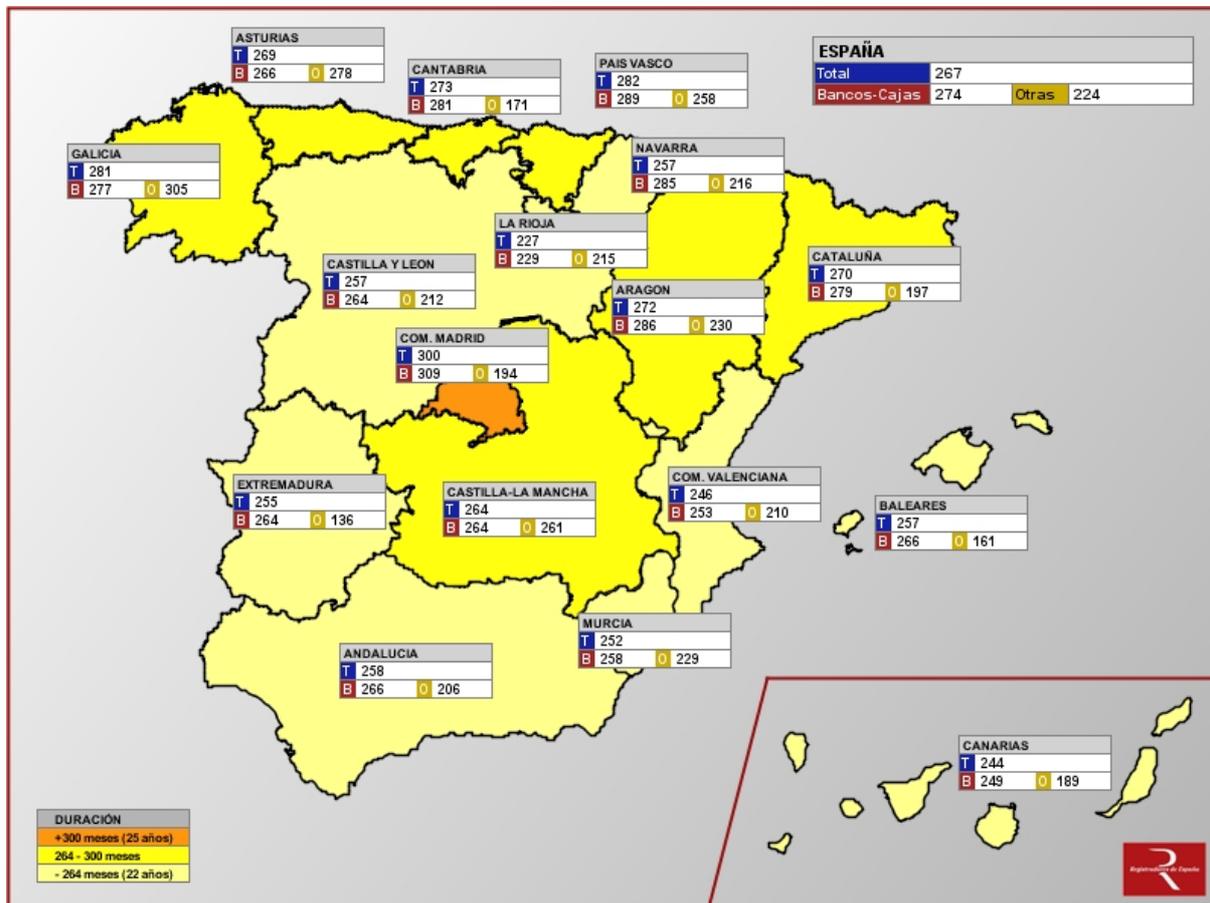


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2013



## 2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).  
4º TRIMESTRE 2013



La duración de los nuevos créditos hipotecarios es otra de las variables hipotecarias que parecen querer mostrar un cierto grado de estabilidad, contrastando nuevamente sus incrementos intertrimestrales con sus descensos interanuales, dando muestras de un cierto grado de agotamiento en el proceso de ajuste.

Durante el cuarto trimestre la duración media de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda ha sido de 267 meses (22 años y 3 meses), por encima de los 263 meses del pasado trimestre, pero por debajo de los resultados interanuales (269 meses; 22 años y 5 meses). De hecho, este resultado interanual es el nivel mínimo de la serie histórica, es decir, de los últimos once años.

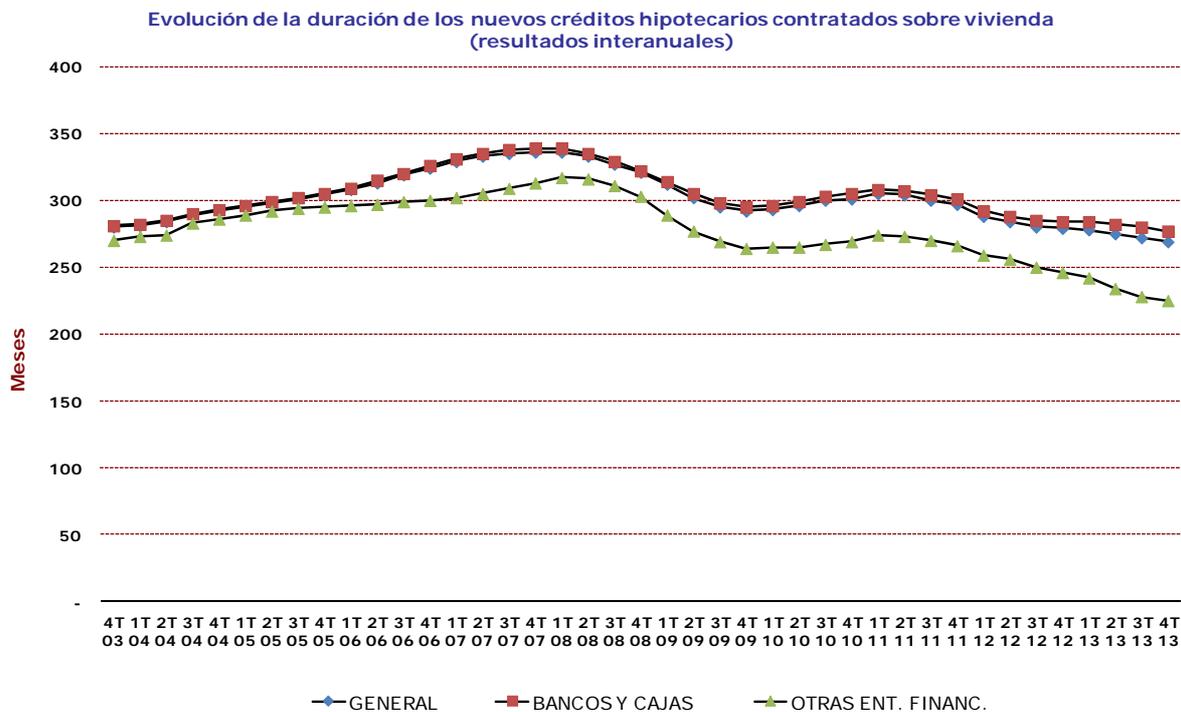
En este caso sí que se presentan importantes diferencias dependiendo de la agrupación de entidades financieras. Concretamente, durante el cuarto trimestre Bancos y Cajas presentaron un periodo medio de 274 meses (22 años y 10 meses), muy por encima de los 224 meses (18 años y 8 meses) de Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (300 meses; 25 años), País Vasco (282 meses; 23 años y 6 meses), Galicia (281 meses; 23 años y 5 meses) y Cantabria (273 meses; 22 años y 9 meses).

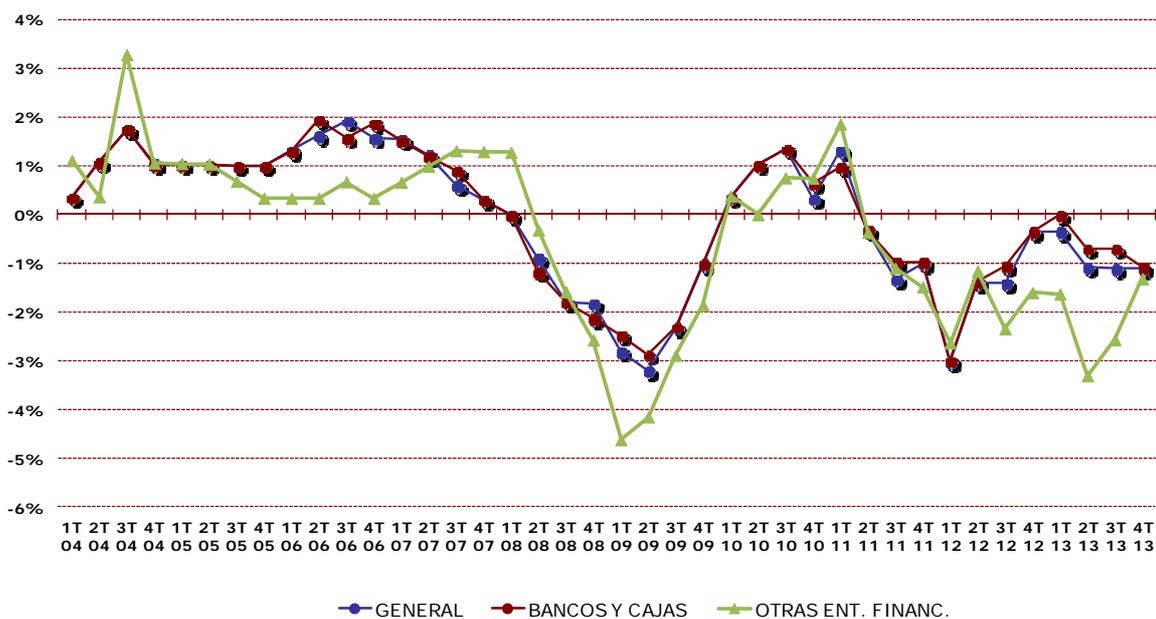
En términos intertrimestrales los plazos de contratación se han incrementado el 1,52%, dando lugar al segundo incremento consecutivo. Bancos y Cajas han aumentado sus plazos un 1,11% y Otras entidades financieras un 3,23%.

Sin embargo, en términos interanuales en 2013 los plazos de contratación descendieron con respecto a 2012 en un -3,58%. En Bancos y Cajas el descenso fue del -2,46%, mientras que Otras entidades financieras mostraron un ajuste mucho más intenso, con un -8,54%. La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) presentan tasas interanuales negativas, dando lugar a los mayores descensos en Canarias (-11,72%), La Rioja (-6,92%), Navarra (-6,60%) y Comunidad de Madrid (-5,47%).

Estos resultados parecen mostrar una cierta consolidación de resultados medios ligeramente por encima de los 22 años de plazo medio de contratación, siendo previsible que durante los próximos trimestres los resultados no disten significativamente de esta cuantía.

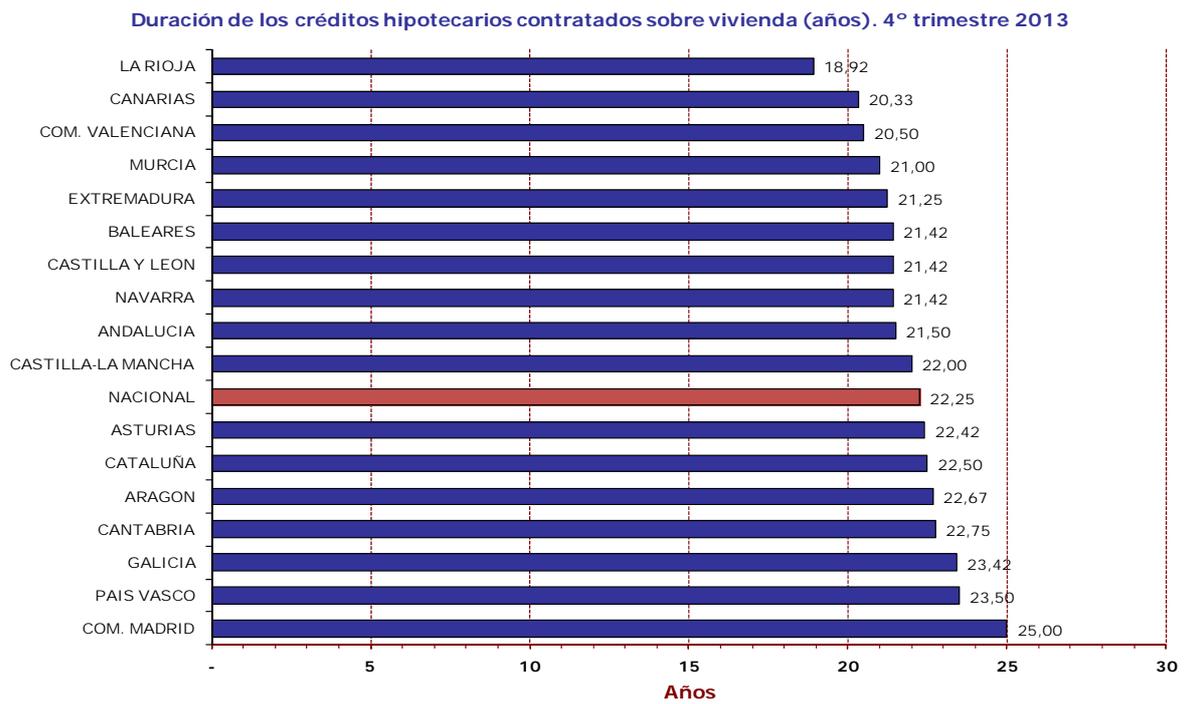


**Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda**



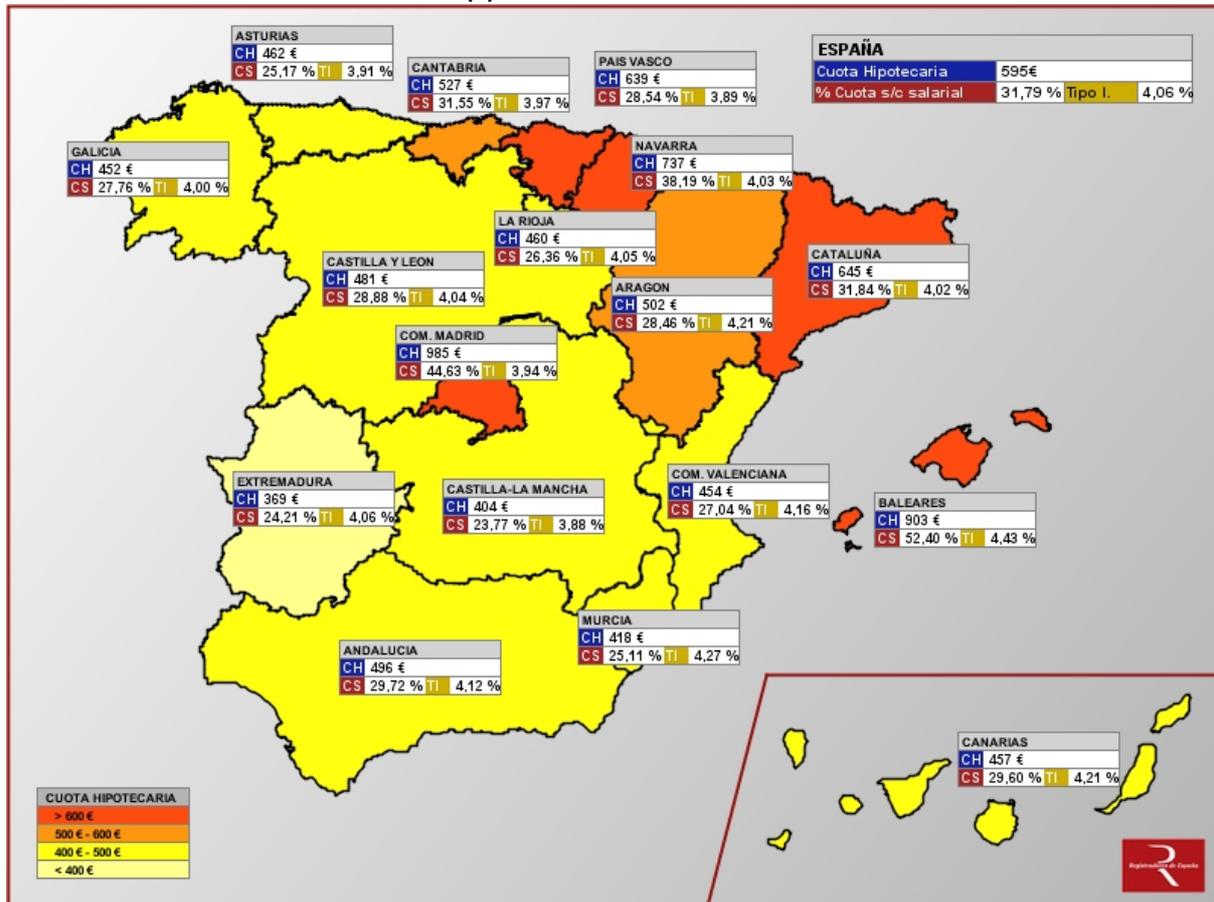
| Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2013 | Resultados absolutos (meses) |                |                    |              |                |                    |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|--------------------|
|  | Trimestrales                 |                |                    | Interanuales |                |                    |
| CC.AA.   | General                      | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General      | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| ANDALUCIA  | 258                          | 266            | 206                | 260          | 266            | 216                |
| ARAGON   | 272                          | 286            | 230                | 270          | 276            | 256                |
| ASTURIAS   | 269                          | 266            | 278                | 265          | 270            | 253                |
| BALEARES   | 257                          | 266            | 161                | 246          | 255            | 158                |
| CANARIAS   | 244                          | 249            | 189                | 226          | 234            | 160                |
| CANTABRIA  | 273                          | 281            | 171                | 276          | 283            | 227                |
| CASTILLA Y LEON  | 257                          | 264            | 212                | 261          | 272            | 204                |
| CASTILLA-LA MANCHA                                       | 264                          | 264            | 261                | 269          | 276            | 243                |
| CATALUÑA   | 270                          | 279            | 197                | 274          | 282            | 215                |
| COM. MADRID  | 300                          | 309            | 194                | 311          | 317            | 228                |
| COM. VALENCIANA  | 246                          | 253            | 210                | 251          | 262            | 196                |
| EXTREMADURA  | 255                          | 264            | 136                | 263          | 271            | 153                |
| GALICIA  | 281                          | 277            | 305                | 263          | 269            | 199                |
| LA RIOJA   | 227                          | 229            | 215                | 269          | 275            | 244                |
| MURCIA   | 252                          | 258            | 229                | 261          | 266            | 244                |
| NAVARRA  | 257                          | 285            | 216                | 283          | 284            | 283                |
| PAIS VASCO   | 282                          | 289            | 258                | 283          | 293            | 256                |
| <b>NACIONAL</b>  | <b>267</b>                   | <b>274</b>     | <b>224</b>         | <b>269</b>   | <b>277</b>     | <b>225</b>         |

| Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2013 | Tasas de variación (%) |                |                    |               |                |                    |
|--|------------------------|----------------|--------------------|---------------|----------------|--------------------|
|  | Intertrimestrales      |                |                    | Interanuales  |                |                    |
| CC.AA.   | General                | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. | General       | Bancos y Cajas | Otras ent. financ. |
| ANDALUCIA  | 0,39%                  | 0,38%          | -1,44%             | -4,06%        | -3,62%         | -10,00%            |
| ARAGON   | 0,00%                  | 6,72%          | -17,86%            | -2,53%        | -2,13%         | 0,00%              |
| ASTURIAS   | 11,16%                 | 12,24%         | 11,65%             | -1,49%        | 0,00%          | -4,89%             |
| BALEARES   | -0,39%                 | -1,12%         | 16,67%             | -1,20%        | -0,78%         | -3,07%             |
| CANARIAS   | 13,49%                 | 10,18%         | 26,00%             | -11,72%       | -11,03%        | -21,18%            |
| CANTABRIA  | 11,89%                 | 12,40%         | -10,94%            | -2,47%        | -2,75%         | 10,73%             |
| CASTILLA Y LEON  | 2,39%                  | -2,94%         | 39,47%             | -3,33%        | -0,73%         | -15,35%            |
| CASTILLA-LA MANCHA                                       | -2,58%                 | -6,38%         | 17,57%             | -4,27%        | -3,83%         | -3,19%             |
| CATALUÑA   | 0,00%                  | 0,72%          | -7,94%             | -2,49%        | -1,74%         | -7,33%             |
| COM. MADRID  | 2,04%                  | 4,04%          | -22,09%            | -5,47%        | -4,52%         | -23,75%            |
| COM. VALENCIANA  | 2,07%                  | -3,07%         | 28,05%             | -3,09%        | -1,87%         | -7,11%             |
| EXTREMADURA  | -0,39%                 | 0,76%          | -24,44%            | -3,31%        | -3,56%         | -3,77%             |
| GALICIA  | 7,25%                  | 3,75%          | 162,93%            | -1,50%        | -1,10%         | 21,34%             |
| LA RIOJA   | -9,92%                 | -10,20%        | -11,52%            | -6,92%        | -7,41%         | -2,40%             |
| MURCIA   | -4,91%                 | -1,53%         | -16,42%            | 4,40%         | 5,14%          | 1,67%              |
| NAVARRA  | -9,82%                 | -1,38%         | -22,58%            | -6,60%        | -7,49%         | -4,07%             |
| PAIS VASCO   | 0,36%                  | 3,96%          | -10,73%            | -5,03%        | -0,68%         | -17,42%            |
| <b>NACIONAL</b>  | <b>1,52%</b>           | <b>1,11%</b>   | <b>3,23%</b>       | <b>-3,58%</b> | <b>-2,46%</b>  | <b>-8,54%</b>      |



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2013



Los indicadores de accesibilidad mantienen la estabilidad de resultados que les viene caracterizando durante los últimos trimestres. En el último trimestre se ha producido un ligero deterioro, pero dentro de niveles mínimos, manteniendo cuantías próximas a los mínimos de la serie histórica, es decir, de los últimos once años.

La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en el cuarto trimestre en los 594,97 €, frente a los 581,43 € del tercer trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 2,33%. El porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha alcanzado el 31,79%, aumentando en 0,74 puntos porcentuales con respecto al tercer trimestre.

Por tercer trimestre consecutivo se produce un cierto deterioro intertrimestral, rompiendo con ello la evolución favorable de los últimos años.

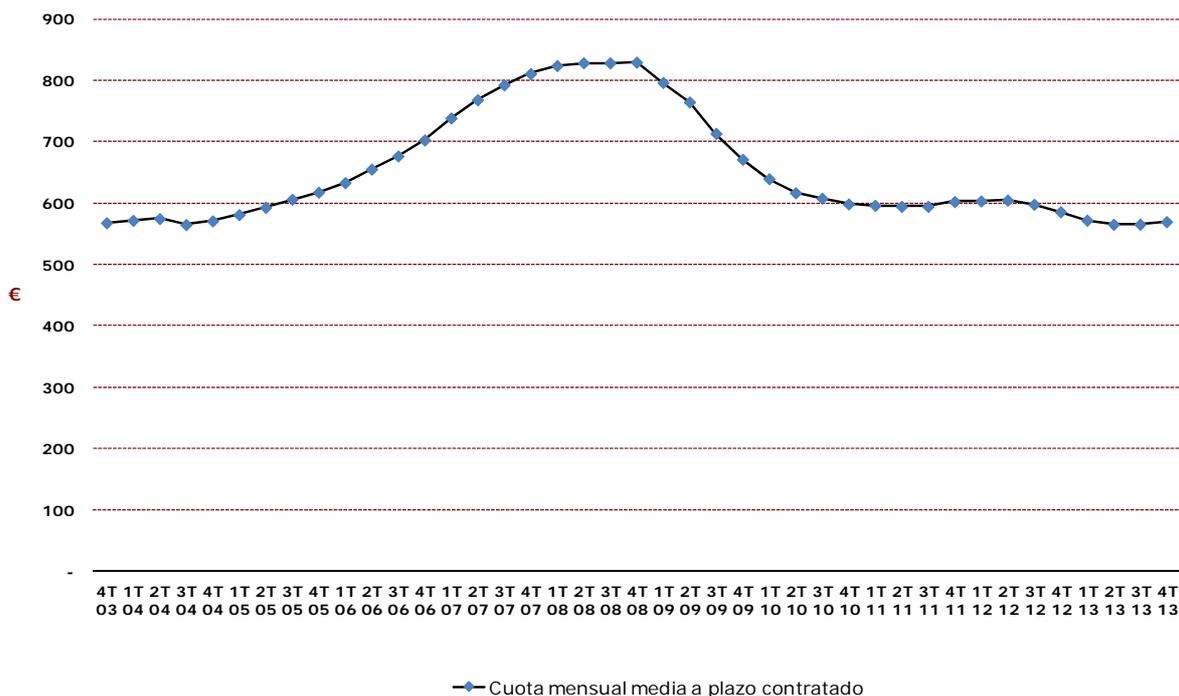
Los mayores niveles de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (985,21 €), Baleares (903,31 €), Navarra (737,04 €), Cataluña (644,91 €) y País Vasco (639,00 €). Con las condiciones más favorables se sitúan Extremadura (369,24 €), Castilla-La Mancha (403,60 €) y Murcia (418,06 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los mayores resultados se han alcanzado en Baleares (52,40%), Comunidad de Madrid (44,63%), Navarra (38,19%) y Cataluña (31,84%), dando lugar a los mejores niveles de accesibilidad en Castilla-La Mancha (23,77%), Extremadura (24,21%) y Murcia (25,11%).

Para el conjunto del año 2013 la cuota hipotecaria mensual media ha sido inferior a la del último trimestre, con un resultado de 569,40 €, dando lugar a niveles similares a 2003, próximos a los mínimos de la serie histórica. El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual se ha situado en el 30,42%, superando ligeramente el mínimo de la serie histórica alcanzado en el segundo trimestre (30,13%).

Las comunidades autónomas con peores indicadores de accesibilidad durante 2013 han sido, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media: Comunidad de Madrid (846,45 €), Baleares (702,51 €), País Vasco (665,16 €), Cataluña (630,83 €) y Navarra (582,41 €); y en cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial: Baleares (40,75%), Comunidad de Madrid (38,34%), Cantabria (31,25%), Cataluña (31,14%) y Castilla y León (30,46%). Por el contrario, las condiciones más favorables se han alcanzado, en cuota hipotecaria mensual media en Extremadura (393,34 €), Murcia (403,43) y Canarias (420,97 €); y en porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial en Murcia (24,23%), Castilla-La Mancha (24,97%) y Extremadura (25,79%).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Las tasas de variación interanuales todavía muestran un signo favorable. Concretamente, la cuota hipotecaria ha contado con un descenso interanual del -2,76%, dando lugar a una moderación del signo favorable con el paso de los trimestres (-5,43% el pasado trimestre). Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha mejorado en -0,37 puntos porcentuales con respecto a 2012, también con mejoras cada vez más moderadas con el paso de los trimestres.

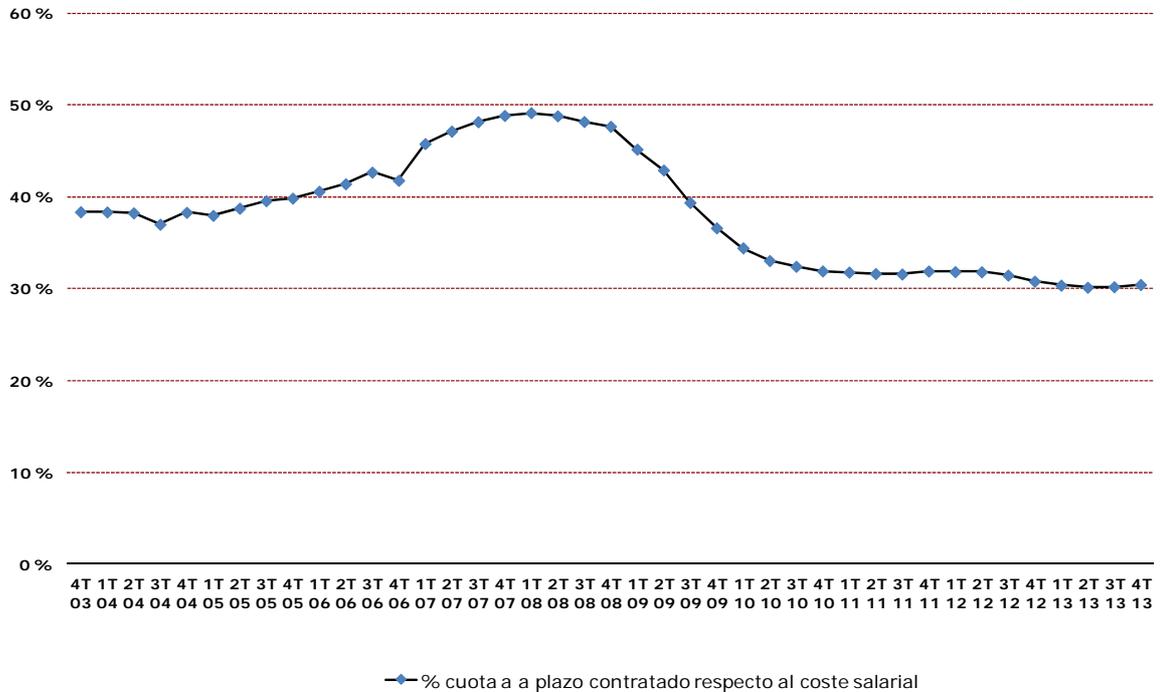
La evolución de resultados parece constatar la citada estabilidad, dando lugar en los próximos trimestres a una continuidad del escenario de los últimos años, caracterizado por situarse dentro de niveles próximos a los mínimos de la serie histórica.

El margen de mejora parece haber finalizado. Tal y como se ha ido describiendo en apartados anteriores la mayor parte de las variables con incidencia en el comportamiento de los indicadores de accesibilidad parecen ir caracterizándose por la estabilidad.

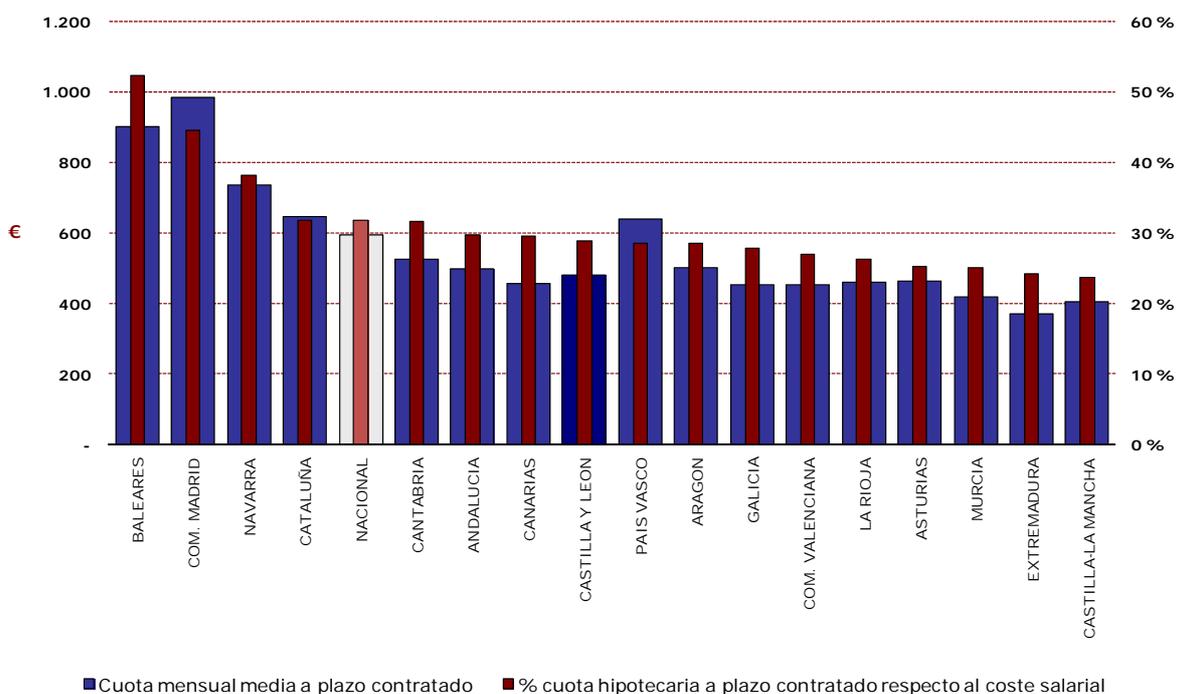
El endeudamiento hipotecario por vivienda acumula un descenso interanual del -4,34%, pero ya cuenta con mejoras trimestrales. En esta misma situación se encuentran los plazos de contratación, con descensos interanuales del -3,58% e incrementos trimestrales. Por su parte, los tipos de interés se mantienen estables, con cuantías ligeramente por encima del 4%. El único elemento con una clara tendencia desfavorable es el coste salarial, con un descenso interanual del -1,6% y con una clara tendencia a la continuidad en dicho proceso de ajuste.

El resultado de todo ello está siendo el mantenimiento de los indicadores de accesibilidad, generando en todo caso mínimos reajustes a la baja como fruto del saldo neto ligeramente negativo de las variables con incidencia en los indicadores de accesibilidad durante los últimos trimestres, pero dentro de niveles históricamente bajos.

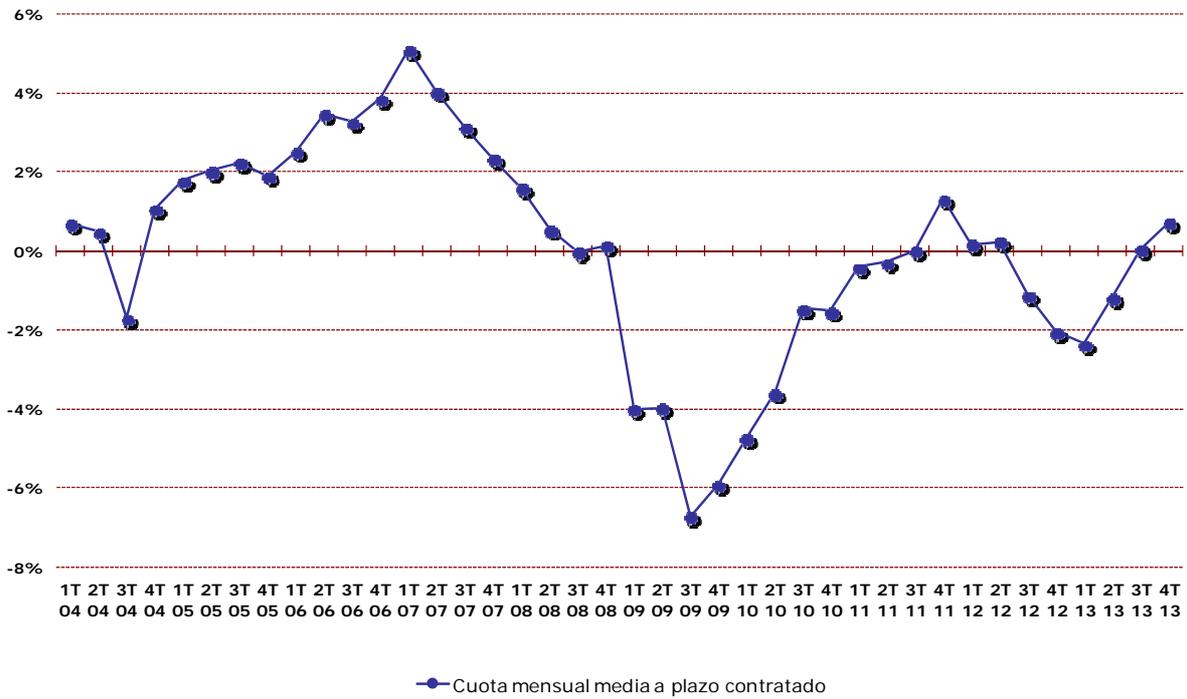
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



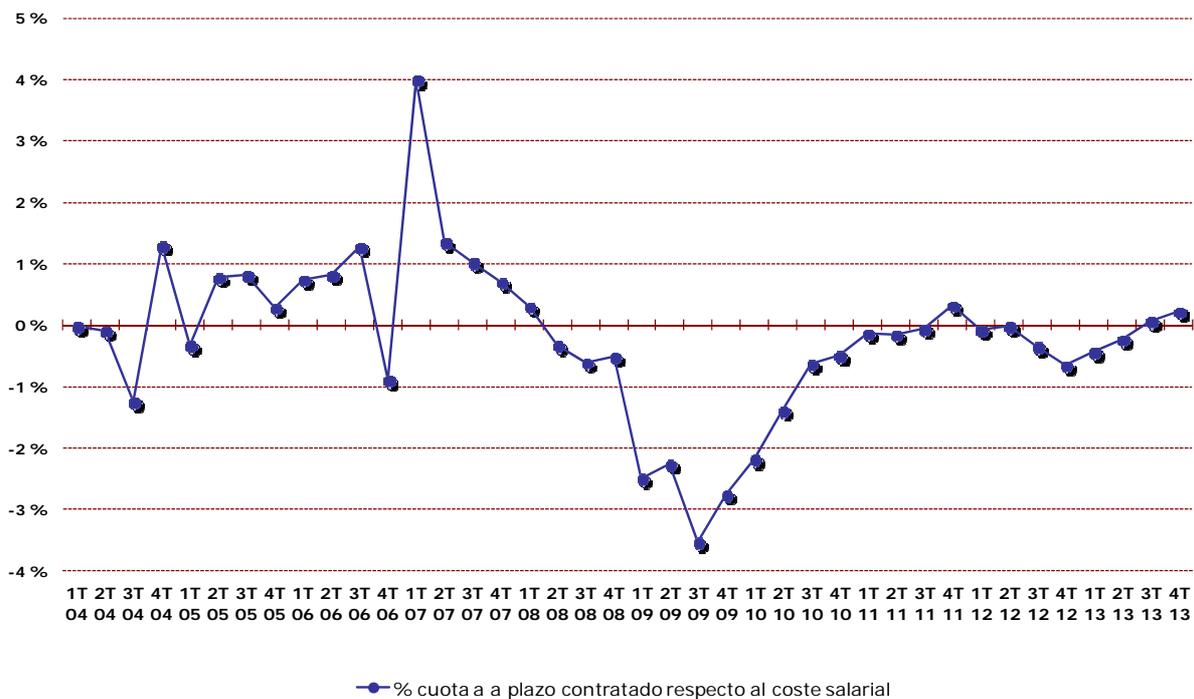
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2013



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 2013 | Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo) |                  |                       |                          |                  |                       |
|---|--|------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|
|   | Trimestrales   |                  |                       | Interanuales             |                  |                       |
|   | CC.AA.   | Tipo interés (%) | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Tipo interés (%) | Cuota hipotecaria (€) |
| ANDALUCIA   | 4,12 %   | 496,29           | 29,72 %               | 4,08 %                   | 494,36           | 29,61 %               |
| ARAGON  | 4,21 %   | 502,22           | 28,46 %               | 4,02 %                   | 529,98           | 30,03 %               |
| ASTURIAS  | 3,91 %   | 462,14           | 25,17 %               | 4,12 %                   | 490,48           | 26,72 %               |
| BALEARES  | 4,43 %   | 903,31           | 52,40 %               | 4,37 %                   | 702,51           | 40,75 %               |
| CANARIAS  | 4,21 %   | 457,38           | 29,60 %               | 4,06 %                   | 420,97           | 27,24 %               |
| CANTABRIA   | 3,97 %   | 526,57           | 31,55 %               | 3,95 %                   | 521,55           | 31,25 %               |
| CASTILLA Y LEON   | 4,04 %   | 480,79           | 28,88 %               | 3,93 %                   | 506,99           | 30,46 %               |
| CASTILLA-LA MANCHA  | 3,88 %   | 403,60           | 23,77 %               | 3,94 %                   | 423,96           | 24,97 %               |
| CATALUÑA  | 4,02 %   | 644,91           | 31,84 %               | 4,10 %                   | 630,83           | 31,14 %               |
| COM. MADRID   | 3,94 %   | 985,21           | 44,63 %               | 3,63 %                   | 846,45           | 38,34 %               |
| COM. VALENCIANA   | 4,16 %   | 454,05           | 27,04 %               | 4,14 %                   | 445,13           | 26,51 %               |
| EXTREMADURA   | 4,06 %   | 369,24           | 24,21 %               | 4,17 %                   | 393,34           | 25,79 %               |
| GALICIA   | 4,00 %   | 452,41           | 27,76 %               | 4,10 %                   | 485,81           | 29,81 %               |
| LA RIOJA  | 4,05 %   | 460,06           | 26,36 %               | 3,83 %                   | 489,47           | 28,04 %               |
| MURCIA  | 4,27 %   | 418,06           | 25,11 %               | 4,30 %                   | 403,43           | 24,23 %               |
| NAVARRA   | 4,03 %   | 737,04           | 38,19 %               | 3,82 %                   | 582,41           | 30,18 %               |
| PAIS VASCO  | 3,89 %   | 639,00           | 28,54 %               | 3,95 %                   | 665,16           | 29,71 %               |
| <b>NACIONAL</b>   | <b>4,06 %</b>  | <b>594,97</b>    | <b>31,79 %</b>        | <b>4,02 %</b>            | <b>569,40</b>    | <b>30,42 %</b>        |

| Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2013 | Tasas de variación (%) |                       |                          |                       |
|---|------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|   | Intertrimestrales      |                       | Interanuales             |                       |
|   | CC.AA.                 | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Cuota hipotecaria (€) |
| ANDALUCIA   | -2,87%                 | -0,83 %               | -5,55%                   | -0,54 %               |
| ARAGON  | -3,17%                 | -0,85 %               | -2,48%                   | -0,10 %               |
| ASTURIAS  | -2,87%                 | -0,86 %               | -8,43%                   | -1,93 %               |
| BALEARES  | 40,67%                 | 15,29 %               | 6,54%                    | 3,34 %                |
| CANARIAS  | 8,31%                  | 2,37 %                | -2,06%                   | -0,12 %               |
| CANTABRIA   | -7,15%                 | -2,29 %               | -1,35%                   | 0,49 %                |
| CASTILLA Y LEON   | -12,62%                | -3,94 %               | -1,06%                   | 0,89 %                |
| CASTILLA-LA MANCHA  | -6,17%                 | -1,58 %               | -15,19%                  | -4,07 %               |
| CATALUÑA  | -0,44%                 | -0,11 %               | -2,59%                   | -0,60 %               |
| COM. MADRID   | 11,30%                 | 4,48 %                | 1,65%                    | 0,93 %                |
| COM. VALENCIANA   | 1,92%                  | 0,51 %                | -8,25%                   | -2,07 %               |
| EXTREMADURA   | -3,69%                 | -0,65 %               | 1,59%                    | 2,00 %                |
| GALICIA   | -12,93%                | -4,18 %               | -6,90%                   | -1,75 %               |
| LA RIOJA  | -1,69%                 | -0,40 %               | -7,11%                   | -1,82 %               |
| MURCIA  | 1,05%                  | 0,43 %                | -6,49%                   | -0,78 %               |
| NAVARRA   | 24,54%                 | 7,53 %                | 3,80%                    | 1,79 %                |
| PAIS VASCO  | -4,53%                 | -1,45 %               | -5,65%                   | -1,80 %               |
| <b>NACIONAL</b>   | <b>2,33%</b>           | <b>0,74 %</b>         | <b>-2,76%</b>            | <b>-0,37 %</b>        |

## 3. Metodología

### 3.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos veinticinco 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 para la creación de 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 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 transmisiones (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 transmisiones (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 más de mil 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 práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.080 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de aproximadamente 2.000.000 de compraventas de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y una cifra similar de 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).

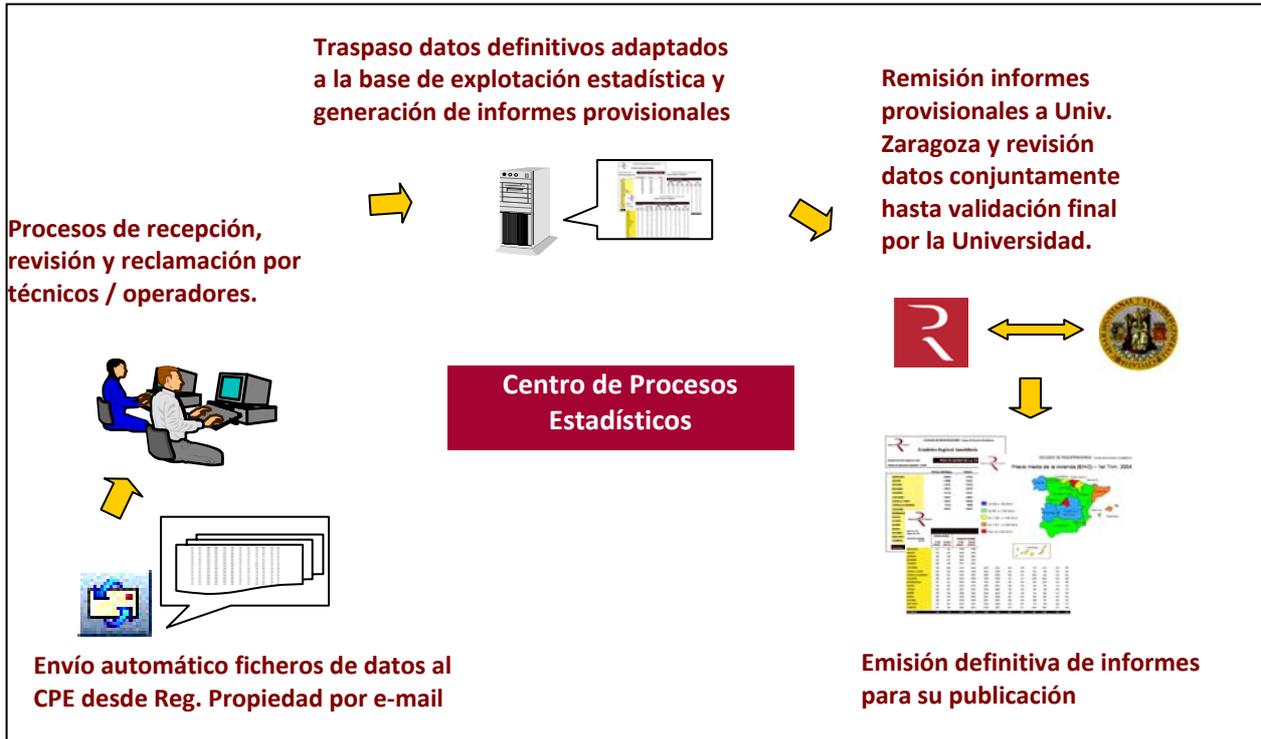
### **PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS**

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 (1987<sup>1</sup>, 1989<sup>2</sup>).

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 (2012, 2011 y 2010).

#### 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.

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

<sup>2</sup> 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 compraventa de vivienda por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa del incremento del precio de la vivienda en España durante el último ciclo alcista.

A diferencia de la mayoría de las variables que son procesadas para el conjunto de operaciones, en este caso se toma una muestra, aunque de un elevado tamaño, situándose alrededor del 90% del total de compraventas.

Las compraventas 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, con un gran impacto social, 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-Cajas 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 M<sup>2</sup> 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 (€/m<sup>2</sup>) 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-Cajas 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 resida.

#### **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-Cajas 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, Cajas de Ahorros 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 elevado número 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 Salariales<sup>3</sup> y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social<sup>4</sup>.

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.

---

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

### 3.2.2. Informes disponibles anualmente

#### **SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA REGISTRADA (m<sup>2</sup>)**

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 un importante aspecto relativo al estilo de vida, en este caso, de la sociedad española.

#### **DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (PISOS) SEGÚN SU 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 m<sup>2</sup>, entre 40 y 60 m<sup>2</sup>, entre 60 y 80 m<sup>2</sup>, y más de 80 m<sup>2</sup>, 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 alto componente inversor. El demandante de vivienda compra no con una finalidad de uso 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, al igual que en apartado de compraventas de vivienda según nacionalidad, y a diferencia del resto de variables, se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventa de vivienda.

#### **DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE**

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

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

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

#### **DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. GRADO DE PROTECCIÓN Y ENTIDADES FINANCIERAS**

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