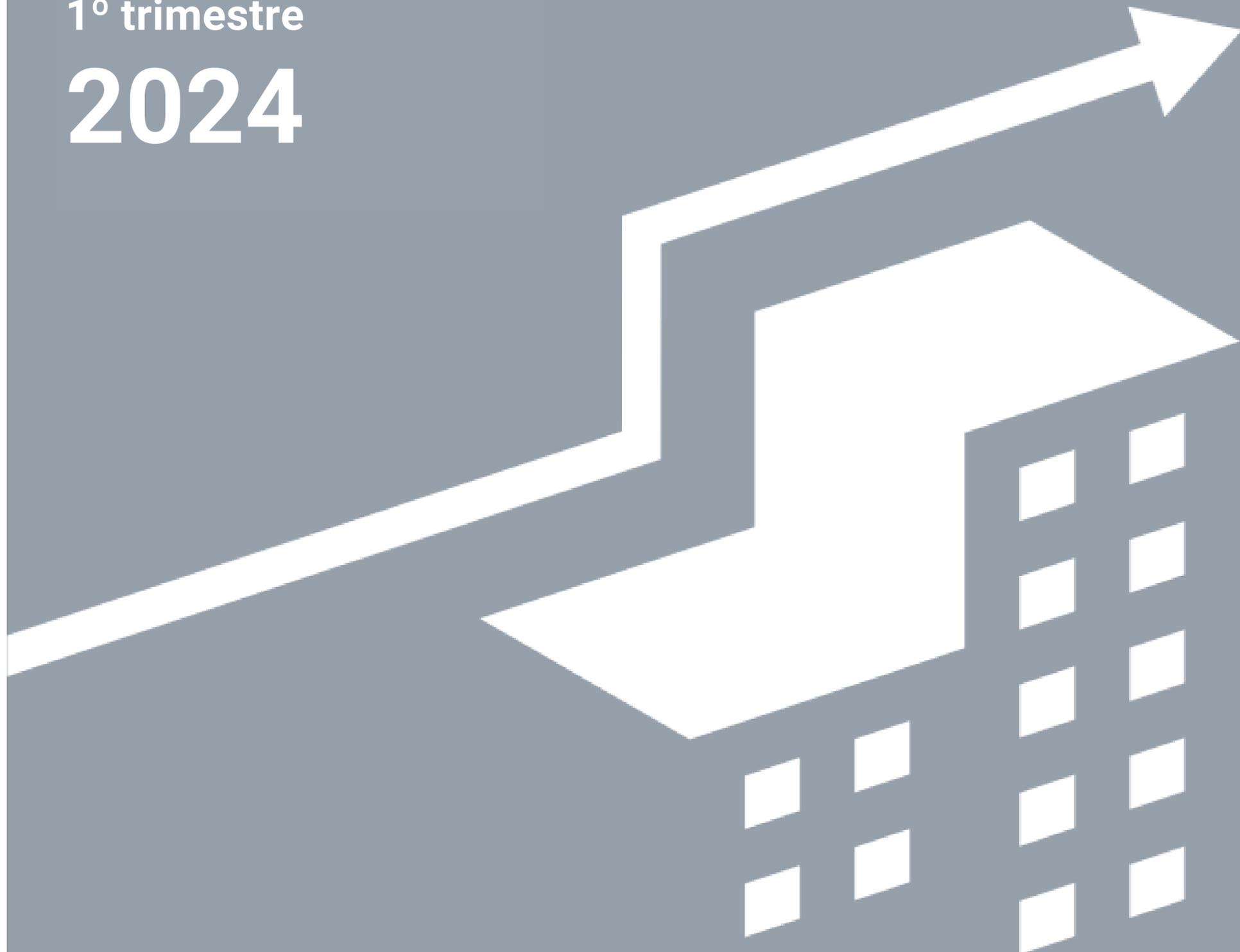


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

1º trimestre
2024



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:
<https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad>

Publicación trimestral nº 80
Mayo 2024

Colaboración del Grupo de Análisis del
Mercado Inmobiliario (GAMERIN)
<https://www.gamerin.es>

1º TRIMESTRE 2024**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1	Resumen Ejecutivo	3
2	Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas	6
3	Precio medio por m ² de la vivienda	9
4	Número de compraventas de vivienda registradas	19
5	Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia	30
6	Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	34
7	Distribución de compraventas de vivienda	44
8	Vivienda colectiva vs unifamiliar	48
9	Superficie de compraventas de vivienda	51
10	Distribución de compraventas de pisos según superficie	55
11	Número de hipotecas sobre vivienda	59
12	Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	65
13	Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	69
14	Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	74
15	Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	79
16	Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	82
17	Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	88
18	Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	93
19	Certificaciones hipotecarias	99
20	Daciones en pago	104
21	Metodología	109

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) relativos al primer trimestre del año 2024 (publicación trimestral número 80), cumpliendo 20 años de publicaciones trimestrales.

El **precio de la vivienda**, representado a través de la metodología de ventas repetidas (**Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas -IPVVR-**), ha registrado un crecimiento trimestral del 3,33%, intensificándose con respecto a trimestres precedentes, alcanzando el IPVVR un nuevo máximo histórico, un 4,3% por encima de los niveles máximos de 2007. La tasa interanual se ha situado en el 6,61%. Con respecto a los mínimos de 2014 se acumula un crecimiento del 67,65%.

El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha mantenido las ligeras variaciones de los últimos trimestres, con un ascenso trimestral del 0,8% (0,5% 4T23), intensificando ligeramente el crecimiento interanual, que ha sido del 1,9% (1% 4T23). El precio medio ha sido de 1.998 €/m². En vivienda usada (1.940 €/m²) se ha registrado un leve descenso trimestral del -0,2% (0,4% 4T23), mientras que en vivienda nueva ha ascendido un 3% (0,5% 4T23), situándose en los 2.223 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (3.344 €/m²), Illes Balears (3.325 €/m²), País Vasco (3.031 €/m²), Cataluña (2.463 €/m²) y Canarias (2.212 €/m²). Las provincias han estado encabezadas por Gipuzkoa (3.532 €/m²), Madrid (3.344 €/m²), Illes Balears (3.325 €/m²), Bizkaia (2.912 €/m²) y Barcelona (2.822 €/m²), mientras que las capitales de provincia alcanzan los mayores precios en San Sebastián (5.496 €/m²), Barcelona (4.422 €/m²), Madrid (4.146 €/m²), Palma (3.379 €/m²) y Bilbao (2.966 €/m²). Nueve comunidades autónomas y veintidós provincias han registrado incrementos trimestrales.

El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un importante incremento trimestral (16,6%; -7,3% 4T23), alcanzando las 151.476. Con respecto al primer trimestre de 2023 el descenso interanual ha sido del -5,9%, moderando la senda descendente. Tanto la vivienda nueva (31.226 compraventas) como la vivienda usada (120.250 compraventas) han contribuido a este comportamiento, con incrementos trimestrales del 30,1% y 13,6%, respectivamente. Con respecto al mismo trimestre de 2023 la vivienda nueva se ha incrementado un 2,5% y la vivienda usada se ha reducido un -7,9%.

En todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (28.390), Comunitat Valenciana (25.094), Cataluña (24.238) y Comunidad de Madrid (18.465), con cuotas de mercado del 19,80%, 16,53%, 15,79% y 12,01%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 573.494 compraventas, descendiendo con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (583.042), dando lugar a un ajuste interanual del -10,8% (-9,8% 4T23). En vivienda usada se han registrado 464.350 compraventas, con un descenso interanual del -12,4%. En vivienda nueva se han alcanzado 109.144 compraventas, con una reducción del -3,2% con respecto a los doce meses precedentes. Quince comunidades autónomas han registrado descensos interanuales (dieciséis el trimestre precedente).

Cuarenta y siete provincias han registrado incrementos trimestrales en el número de compraventas, alcanzando descensos en tres provincias. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (18.465), Barcelona (15.741), Alicante (12.807), Valencia (9.300), Málaga (8.052), Murcia (5.902) y Sevilla (4.923).

Las **capitales** han mejorado su **peso de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias** en el primer trimestre. Veintinueve capitales de provincia han ganado cuota de mercado durante el último trimestre, mientras que veintiuna han retrocedido. Tomando las ocho capitales con mayor número de habitantes, cinco han mejorado su posición relativa.

La **demanda extranjera de vivienda** ha descendido en términos porcentuales, pero con un incremento en términos absolutos. El porcentaje de compras de vivienda por extranjeros ha sido del 14,21%, con un descenso trimestral de -0,91 pp, manteniéndose todavía en el rango alto de la serie histórica.

Las nacionalidades cabeceras han sido británicos (9,13%), alemanes (6,77%), marroquíes (6,06%), franceses (5,94%), belgas (5,52%), neerlandeses (5,3%), italianos (5,26%) y rumanos (4,87%). En catorce comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales en peso de compras de vivienda por extranjeros. Los mayores pesos se han alcanzado en Illes Balears (31,72%), Comunitat Valenciana (28,79%), Canarias (26,01%), Región de Murcia (23,36%), Cataluña (15,61%) y Andalucía (13,83%).

Los mayores resultados provinciales se han registrado en Alicante (43,03%), Illes Balears (31,72%), Santa Cruz de Tenerife (31,58%), Málaga (31,58%), Girona (25,96%), Murcia (23,36%), Las Palmas (21,50%) y Almería (21,08%).

La **vivienda usada** continúa moderando su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda, alcanzando el 79,39% del total de compraventas del trimestre, con un descenso trimestral de -2,13 pp. El 20,61% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 19,29% de **vivienda nueva libre** y un 1,32% de **vivienda nueva protegida**.

En diez comunidades autónomas la vivienda usada ha registrado descensos trimestrales de peso relativo, alcanzando las mayores cuantías Extremadura (89,62%), La Rioja (88,66%), Comunitat Valenciana (83,16%) y Cantabria (82,48%). En vivienda nueva han destacado Comunidad Foral de Navarra (30,13%), Andalucía (25,02%), Canarias (23,32%) y Castilla - La Mancha (22,89%). En vivienda nueva protegida han registrado las mayores cuantías Comunidad Foral de Navarra (6,08%), País Vasco (3,31%), Comunidad de Madrid (1,94%) y Extremadura (1,68%).

La **vivienda colectiva (pisos)** ha retomado las mejoras de peso relativo de compraventas de vivienda, con un incremento trimestral de 1,09 pp (-0,42 pp 4T23), alcanzando una cuota de mercado del 81,14%. La **vivienda unifamiliar** ha supuesto el 18,86% de las compraventas, distanciándose progresivamente de máximos históricos (22,52% en 4T20). En once comunidades autónomas se ha reducido el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto al trimestre precedente, alcanzando los mayores pesos en Extremadura (34,4%), Castilla – La Mancha (33,59%), Castilla y León (22,14%), Región de Murcia (21,7%) y Comunidad Valenciana (21,51%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,1%), Comunidad de Madrid (89,33%), Principado de Asturias (85,46%) y Comunidad Foral de Navarra (84,7%).

La **superficie media de vivienda transmitida** ha retomado la senda descendente, después de dos trimestres consecutivos de ascensos, con un ajuste del -0,6% (0,3% 4T23), situándose en los 99,1 m². La mayor superficie media se ha registrado en vivienda nueva libre con 107,5 m², con un descenso trimestral del -2,6%. La vivienda usada ha registrado una superficie media de 97,5 m², con un ajuste trimestral del -0,4%. En vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 84,1 m², con un descenso trimestral del -1%.

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida han sido Castilla – La Mancha (119,6 m²), Extremadura (115,1 m²), Castilla y León (107,7 m²) e Illes Balears (106,7 m²), mientras que la menor superficie media ha correspondido a Canarias (86,2 m²), País Vasco (86,2 m²) y Principado de Asturias (86,6 m²). En diez comunidades autónomas se han registrado ascensos trimestrales de superficie media.

Los **pisos** con mayor **superficie media** han mejorado ligeramente su **peso relativo en compraventas**, con un ascenso trimestral de 0,02 pp. En el primer trimestre el 50,47% de las compraventas de pisos han sido de superficie superior a 80 m², los pisos entre 60-80 m² han supuesto el 28,71%, los de superficie entre 40-60 m² el 17,41% y los de menos de 40 m² el 3,41%.

El **número de hipotecas sobre vivienda** registradas en el primer trimestre han sido de 108.910 (89.917 el trimestre precedente), con un ascenso trimestral del 21,1% (-1% 4T23), rompiendo la tendencia de seis trimestres consecutivos con reducciones. Con respecto al total de compraventas de vivienda del trimestre, alcanza un peso del 71,9%, con un incremento trimestral de 2,7 pp. Dieciséis comunidades autónomas han registrado ascensos trimestrales, alcanzando las mayores cuantías Comunidad de Madrid (25.723), Cataluña (17.720), Andalucía (17.414) y Comunitat Valenciana (11.279).

Los **bancos** han minorado ligeramente su **cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario** durante el primer trimestre, situándose en el 87,74% de los créditos concedidos, con un ajuste trimestral de -0,01 pp. **Otras entidades financieras** han mejorado su cuota de mercado hasta el 12,26%. En once comunidades autónomas se ha incrementado el peso de Bancos, alcanzando su mayor cuota en Galicia (95,49%), Cantabria (92,64%) y Canarias (91,51%), mientras que Otras entidades financieras han obtenido su mayor peso en Comunidad Foral de Navarra (46%), País Vasco (24,93%) e Illes Balears (20,88%).

El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** ha registrado el cuarto incremento consecutivo (1,1%), alcanzando un importe medio de 1.423 €/m². En once comunidades autónomas se han registrado crecimientos trimestrales. Las comunidades autónomas con mayores importes han sido Comunidad de Madrid (2.225 €/m²), Illes Balears (1.999 €/m²), País Vasco (1.894 €/m²) y Cataluña (1.787 €/m²). Por el contrario, cinco comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (744 €/m²), Castilla - La Mancha (814 €/m²) y Región de Murcia (842 €/m²).

El **endeudamiento hipotecario por vivienda** ha registrado un leve descenso trimestral del -0,1% (1,8% 4T23). El importe medio ha sido de 143.498 €. En diez comunidades autónomas se han registrado ascensos. Los mayores importes se han registrado en Illes Balears (232.299 €), Comunidad de Madrid (221.748 €), Cataluña (161.129 €) y País Vasco (159.143 €). Por el contrario, en cuatro comunidades autónomas no se alcanzan los 100.000 €, correspondiendo a Región de Murcia (92.760 €), La Rioja (94.479 €), Castilla - La Mancha (96.182 €) y Extremadura (98.088 €).

Los **tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** acumulan su séptimo ascenso consecutivo, con un incremento trimestral de 0,01 pp (0,06 pp 4T23), situándose en el 3,49%. El importe medio en créditos a tipo fijo ha sido del 3,66%, con un descenso trimestral de -0,02 pp., situándose el tipo variable en el 3,28%, con un aumento de 0,06 pp. El diferencial entre ambas modalidades ha sido de 0,38 pp. Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último trimestre han sido País Vasco (2,90%), Comunidad de Madrid (3,25%) y Castilla y León (3,36%), mientras que los mayores importes se han registrado en Región de Murcia (3,75%), Comunitat Valenciana (3,67%) y Extremadura (3,66%).

La **contratación a tipo de interés fijo** se ha incrementado ligeramente en el primer trimestre (0,25 pp), formalizándose en el 56,27% de los nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 43,73%, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (42,55% del total). En once comunidades autónomas se han formalizado más hipotecas a tipo fijo que a tipo variable, encabezando la contratación a tipo fijo Canarias (75,38%), Galicia (72,05%), Región de Murcia (68,07%) y Cataluña (65,45%), mientras que los pesos más destacados en contratación a tipo variable se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (61,41%), Castilla - La Mancha (57,34%), Illes Balears (54,61%) y Aragón (53,37%).

El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha sido de 24,08 años, con un descenso trimestral del -0,3%. En Bancos el plazo medio ha sido de 24,26 años y en Otras entidades financieras de 22,58 años. Los mayores periodos medios se han registrado en Extremadura (25,83 años), Comunidad de Madrid (25 años) y Cataluña (25 años), mientras que los más cortos han correspondido a Illes Balears (19,83 años), Canarias (22 años) y Castilla - La Mancha (22,17 años).

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado una relativa estabilidad durante el primer trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** ha sido de 734,8 €, con un incremento trimestral del 0,2%, y el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** del 33,2%, con un descenso trimestral de -0,28 pp. En sentido desfavorable sobre la accesibilidad han actuado el ligero incremento trimestral de los tipos de interés (0,01 pp) y el mínimo descenso en los plazos de contratación (-0,3%), actuando en sentido favorable el leve ajuste del endeudamiento hipotecario (-0,1%) y la mejora de los salarios.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.347,9 €), Comunidad de Madrid (1.080,6 €), Cataluña (817,1 €) y País Vasco (769,5 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Región de Murcia (483,8 €), La Rioja (488,6 €) y Extremadura (489,7 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (62,6%), Comunidad de Madrid (40,3%), Cataluña (34%) y Andalucía (33,9%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (24,4%), La Rioja (24,5%) y Región de Murcia (25,2%).

El número de **certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria** ha registrado un descenso trimestral del -2,3%, alcanzando las 3.258, a cierta distancia del mínimo histórico del tercer trimestre de 2023 (2.237). Las comunidades autónomas con un mayor número han sido Andalucía (662), Cataluña (618) y Comunitat Valenciana (593). Entre las tres representan el 57,5% del total. El 84,76% ha correspondido a personas físicas y el 15,24% a personas jurídicas. El 8,71% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso británicos (9,68%), ecuatorianos (8,6%), marroquíes (7,53%), rumanos (4,66%), rusos (3,94%) y franceses (3,94%).

El número de **daciones en pago** en el primer trimestre del año ha sido de 411, con un incremento trimestral del 34,3% con respecto al mínimo histórico del cuarto trimestre de 2023 (306). Las mayores cuantías se han registrado en Andalucía (91), Comunitat Valenciana (56), Canarias (51) y Cataluña (48). Entre las cuatro representan el 59,85% del total. El 69,93% han correspondido a personas físicas y el 30,07% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 6,6%, encabezando el ranking por nacionalidades británicos (18,52%), búlgaros (14,81%), neerlandeses (14,81%), ecuatorianos (11,11%) y pakistaníes (7,41%).

2. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

1T 2024

IPVVR aritmético suavizado

140,6

2,4%

IPVVR geométrico suavizado

135,2

2,3%

El precio de la vivienda, representado a través del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha intensificado la senda alcista que venía mostrando, rompiendo con la relativa moderación del ritmo de crecimiento que parecía apreciarse.

La fortaleza de la demanda, materializada en el ritmo de compraventas de vivienda, tal y como podrá comprobarse en el correspondiente apartado de número de compraventas, proporciona el empuje necesario hacia esta evolución de los precios.

Los descensos de actividad en buena parte del año 2023 estaban llevando a la citada ralentización, sin embargo, el año 2024 ha comenzado con una mayor fortaleza.

El incremento medio trimestral del IPVVR de las cuatro metodologías utilizadas ha sido del 3,33%, superando con cierta holgura el crecimiento alcanzado en el trimestre precedente.

Este incremento trimestral ha llevado al IPVVR a alcanzar un nuevo máximo de la serie histórica de resultados, situándose un 4,3% por encima del máximo alcanzado en el anterior ciclo alcista (3T 2007).

La intensidad del crecimiento del precio de la vivienda durante el último ciclo alcista ha sido menor que la alcanzada en el anterior ciclo alcista. Sin embargo, el hecho de acumular nueve años consecutivos de crecimientos (desde 2015) supone haber llegado a estos niveles de máximos históricos, superando los máximos del ciclo precedente.

La tasa interanual, que venía mostrando una progresiva moderación durante los últimos trimestres, se ha visto reactivada como consecuencia de la fortaleza del crecimiento registrado en el primer trimestre de 2024.

El incremento interanual medio de las cuatro metodologías utilizadas del IPVVR ha sido del 6,61%, superando al registrado el trimestre precedente.

La evolución del número de compraventas de vivienda durante los próximos trimestres condicionará la evolución del precio de la vivienda.

Todo parecía mostrar una continuidad en la senda descendente, que desde el punto de vista de la tendencia se mantiene, pero con un empuje coyuntural importante en el primer trimestre, generando la correspondiente incertidumbre con respecto a la evolución futura de la demanda y los precios.

Todo parece indicar que, manteniendo una previsible senda descendente en el ritmo de la demanda, ésta será más suave de lo inicialmente esperado, permitiendo a los precios registrar un comportamiento algo más favorable de lo estimado.

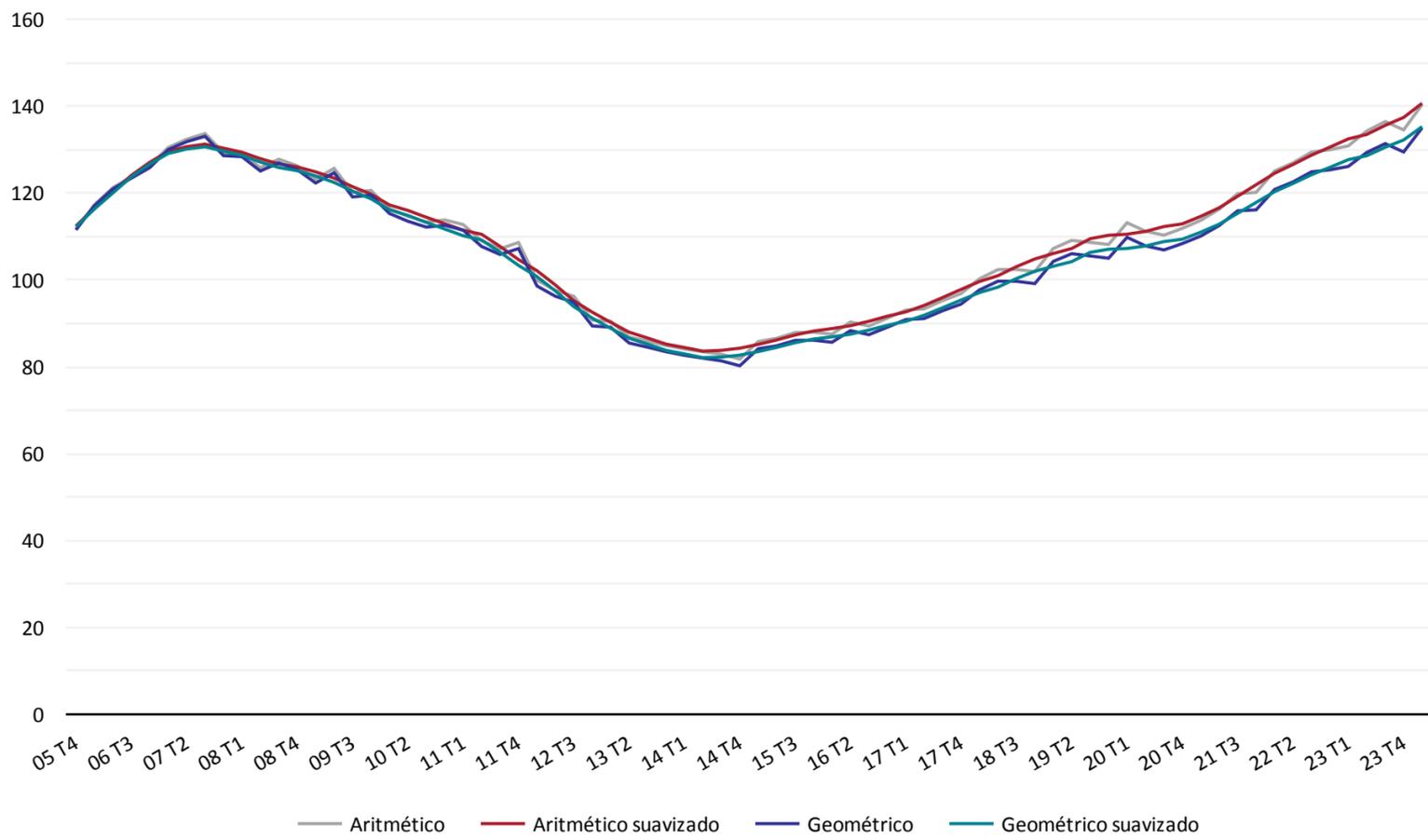
El crecimiento en el número de habitantes, el buen comportamiento del empleo y el crecimiento de la actividad económica están siendo factores que están empujando hacia este escenario más favorable.

Si a ello añadimos la estabilización de los tipos de interés, que se había configurado como el principal factor con impacto negativo en el mercado de vivienda durante los últimos trimestres, nos encontramos ante una situación distinta a la esperada, que sin ser favorable, supone un horizonte con un menor grado de incertidumbre.

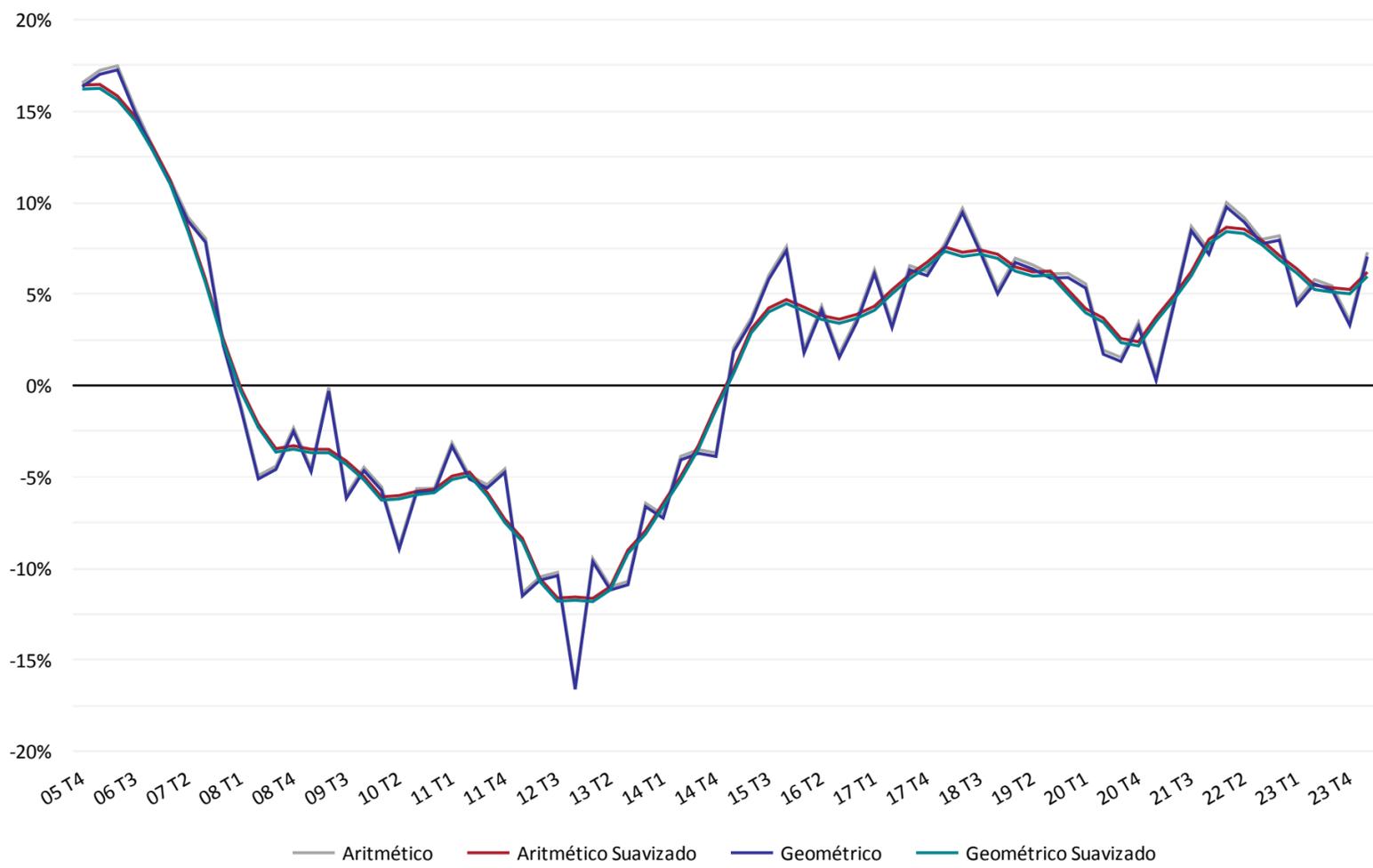
El crecimiento acumulado en el IPVVR desde los mínimos de finales de 2014 hasta el primer trimestre de 2024 ha sido del 67,65%. Por tanto, se acumula un largo periodo de crecimiento que ha llevado a los citados máximos históricos.

Un relativo grado de estabilidad o incluso ligeros descensos, desde el punto de vista de la evolución de la actividad, no debería considerarse negativo. Sin embargo, el empuje de la demanda hace difícil llegar a dicho escenario a corto plazo.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)



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



Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
24 T1	140,3	140,6	134,9	135,2	137,7
23 T4	134,4	137,3	129,4	132,1	133,3
23 T3	136,4	135,5	131,3	130,5	133,4
23 T2	134,2	133,4	129,3	128,5	131,4
23 T1	130,8	132,4	126,0	127,6	129,2
22 T4	129,9	130,5	125,3	125,8	127,9
22 T3	129,3	128,6	124,8	124,1	126,7
22 T2	126,9	126,5	122,5	122,1	124,5
22 T1	125,0	124,5	120,7	120,2	122,6
21 T4	120,1	121,8	116,1	117,8	118,9
21 T3	119,8	119,2	115,8	115,3	117,5
21 T2	116,2	116,5	112,4	112,8	114,5
21 T1	113,6	114,6	110,0	110,9	112,3
20 T4	111,8	112,8	108,3	109,3	110,6
20 T3	110,2	112,2	106,8	108,8	109,5
20 T2	111,1	111,1	107,8	107,7	109,4
20 T1	113,1	110,4	109,7	107,2	110,1
19 T4	108,1	110,2	104,9	107,0	107,5
19 T3	108,6	109,4	105,4	106,3	107,4
19 T2	109,0	107,2	106,0	104,1	106,6
19 T1	107,2	106,0	104,2	103,1	105,1
18 T4	101,8	104,7	99,1	101,9	101,9
18 T3	102,3	103,0	99,6	100,2	101,3
18 T2	102,3	100,9	99,6	98,3	100,3
18 T1	100,2	99,6	97,6	97,0	98,6
17 T4	96,8	97,7	94,4	95,3	96,0
17 T3	95,2	95,9	92,8	93,5	94,3
17 T2	93,3	94,1	91,0	91,8	92,5
17 T1	93,0	92,6	90,8	90,4	91,7
16 T4	91,1	91,6	89,0	89,5	90,3
16 T3	89,3	90,4	87,3	88,4	88,9
16 T2	90,2	89,4	88,3	87,4	88,8
16 T1	87,5	88,7	85,6	86,8	87,1
15 T4	87,9	88,2	86,1	86,3	87,1
15 T3	87,8	87,3	86,0	85,5	86,6
15 T2	86,5	86,1	84,8	84,4	85,4
15 T1	85,8	85,1	84,1	83,4	84,6
14 T4	81,7	84,2	80,2	82,6	82,2
14 T3	82,8	83,7	81,3	82,2	82,5
14 T2	83,4	83,5	81,9	82,0	82,7
14 T1	84,0	84,4	82,6	82,9	83,5
13 T4	84,8	85,2	83,4	83,7	84,3
13 T3	85,8	86,6	84,4	85,1	85,5
13 T2	86,8	87,9	85,4	86,5	86,6
13 T1	90,4	90,2	89,0	88,8	89,6

3. Precio por m² de compraventas registradas en vivienda

1T 2024

General
1.998
0,8%

Nueva
2.223
3,0%

Usada
1.940
-0,2%

El precio medio de la vivienda se ha mantenido con ligeros incrementos durante el primer trimestre del año (0,8%), en línea con los resultados de trimestres precedentes (0,5% 4T23), dando lugar a un cierta estabilidad.

Este incremento trimestral se ha derivado del comportamiento en vivienda nueva, con una mejora trimestral del 3% (0,5% 4T23), en la medida que la vivienda usada ha registrado un ligero descenso del -0,2% (0,4% 4T23).

El precio medio se ha situado en los 1.998 €/m², frente a los 1.983 €/m² del trimestre precedente. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.223 €/m² (2.158 €/m² 4T23) y en vivienda usada de 1.940 €/m² (1.943 €/m² 4T23).

Desde un punto de vista territorial se ha registrado un cierto equilibrio, donde nueve comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales, descendiendo en ocho comunidades autónomas.

En vivienda nueva ocho comunidades autónomas han registrado incrementos de precios. En vivienda usada han sido nueve comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el primer trimestre han sido Comunidad de Madrid (3.344 €/m²), Illes Balears (3.325 €/m²), País Vasco (3.031 €/m²), Cataluña (2.463 €/m²) y Canarias (2.212 €/m²). Los precios más bajos se han registrado en Extremadura (804 €/m²), Castilla – La Mancha (893 €/m²) y Región de Murcia (1.094 €/m²).

La tasa interanual se ha intensificado ligeramente, dando lugar a un incremento del 1,9%, frente al 1% del trimestre precedente, relativamente próximo al 1,7% del tercer trimestre de 2023, pero por debajo del 3,1% del segundo trimestre de 2023.

Quince comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas, dando lugar a una relativa estabilización de las tasas de crecimiento, tras la ralentización de trimestres precedentes.

En vivienda nueva el crecimiento interanual ha sido del 4,1% (3,5% 4T23) y en vivienda usada del 1,1% (0,2% 4T23).

El precio medio interanual alcanzado al cierre del primer trimestre ha sido de 1.984 €/m², nivel máximo desde mediados de 2008. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.189 €/m², máximo de la serie histórica. En vivienda usada, los 1.935 €/m² suponen un ligero incremento con respecto al trimestre precedente (1.917 €/m²).

En vivienda usada doce comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales, frente a las quince en vivienda nueva. Los mayores crecimientos para el total general se han producido en Comunidad Foral de Navarra (14,4%), Illes Balears (6,8%) y Comunitat Valenciana (5,4%).

Los resultados provinciales mantienen un ligero predominio de descensos trimestrales en el precio medio de la vivienda, con tasas trimestrales negativas en veintiocho provincias, frente a los ascensos en veintidós. En vivienda nueva veinticuatro provincias han registrado incrementos trimestrales, frente a las veintinueve en vivienda usada.

Las provincias con mayores precios de la vivienda durante el primer trimestre han sido Gipuzkoa (3.532 €/m²), Madrid (3.344 €/m²), Illes Balears (3.325 €/m²), Bizkaia (2.912 €/m²) y Barcelona (2.822 €/m²), mientras que los menores precios medios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (597 €/m²), Cuenca (735 €/m²), Badajoz (738 €/m²) y Jaén (747 €/m²).

En las capitales de provincia se han registrado tasas interanuales positivas en treinta y nueve de ellas. Los mayores precios medios en los últimos doce meses han correspondido a San Sebastián (5.496 €/m²), Barcelona (4.422 €/m²), Madrid (4.146 €/m²), Palma (3.379 €/m²) y Bilbao (2.966 €/m²), mientras que los menores precios medios se han alcanzado en Zamora (1.038 €/m²), Ciudad Real (1.052 €/m²) y Palencia (1.108 €/m²).

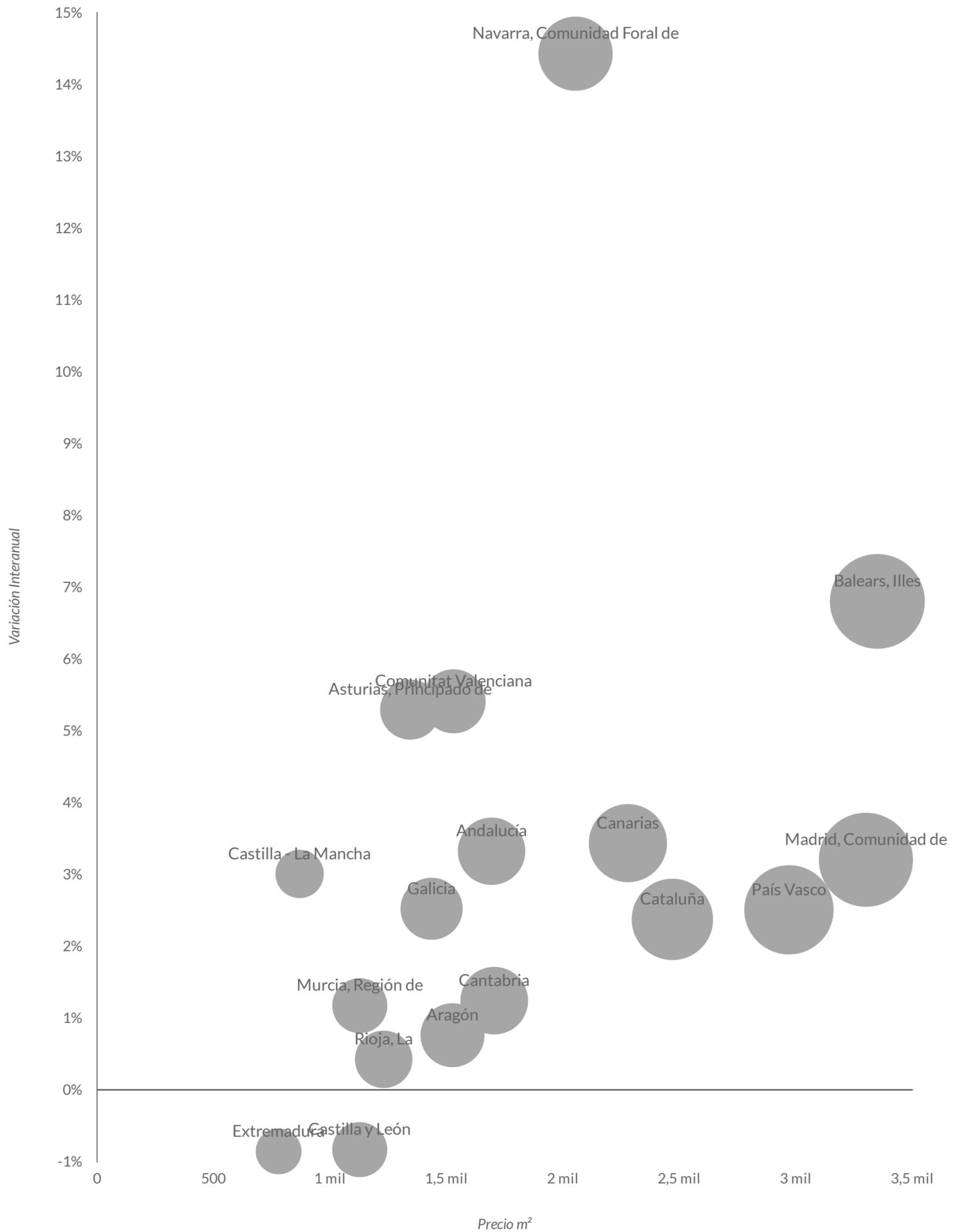
Precio declarado por m² de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	1.714	1,0 %	1.979	5,0 %	1.623	-1,7 %
Aragón	1.529	-2,5 %	1.740	-21,3 %	1.474	5,8 %
Asturias, Principado de	1.311	0,7 %	1.612	-2,2 %	1.238	0,5 %
Balears, Illes	3.325	-4,9 %	3.411	-7,5 %	3.306	-4,2 %
Canarias	2.212	-2,4 %	2.110	7,7 %	2.243	-4,9 %
Cantabria	1.753	-2,4 %	1.861	-14,4 %	1.730	0,1 %
Castilla - La Mancha	893	3,1 %	1.129	1,5 %	821	1,8 %
Castilla y León	1.135	1,2 %	1.511	1,5 %	1.026	-0,6 %
Cataluña	2.463	-0,9 %	2.628	-2,6 %	2.427	-0,6 %
Comunitat Valenciana	1.553	-0,2 %	1.894	-4,9 %	1.484	0,5 %
Extremadura	804	9,3 %	1.283	32,4 %	749	5,0 %
Galicia	1.444	0,3 %	1.419	-7,0 %	1.451	2,7 %
Madrid, Comunidad de	3.344	1,9 %	3.471	14,5 %	3.308	-0,8 %
Murcia, Región de	1.094	-4,7 %	1.179	-10,6 %	1.073	-3,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.021	4,1 %	2.539	14,2 %	1.820	4,1 %
País Vasco	3.031	4,1 %	3.668	13,0 %	2.891	0,9 %
Rioja, La	1.203	-6,7 %	1.431	-7,9 %	1.173	-5,8 %
España	1.998	0,8 %	2.223	3,0 %	1.940	-0,2 %

Precio declarado por m² de viviendas registradas. Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2024

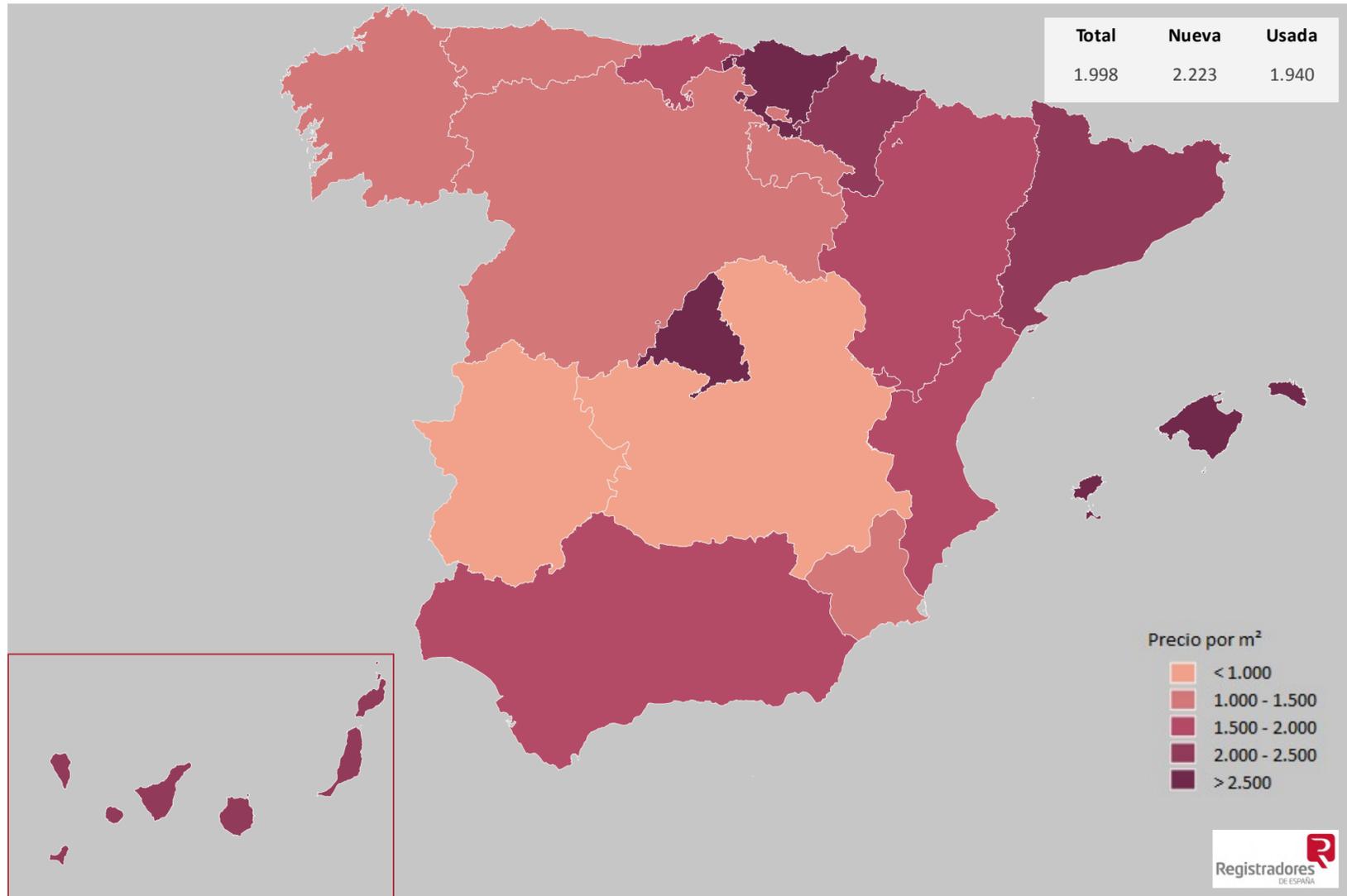
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	1.694	3,3 %	1.915	5,9 %	1.633	2,3 %
Aragón	1.526	0,8 %	2.045	2,6 %	1.398	-1,3 %
Asturias, Principado de	1.344	5,3 %	1.727	15,5 %	1.255	1,7 %
Balears, Illes	3.350	6,8 %	3.548	12,4 %	3.303	5,4 %
Canarias	2.279	3,4 %	2.044	7,6 %	2.348	3,2 %
Cantabria	1.705	1,2 %	1.774	-1,0 %	1.692	1,5 %
Castilla - La Mancha	870	3,0 %	1.072	10,6 %	820	0,1 %
Castilla y León	1.128	-0,8 %	1.471	4,9 %	1.040	-2,9 %
Cataluña	2.470	2,4 %	2.676	4,1 %	2.427	1,9 %
Comunitat Valenciana	1.531	5,4 %	1.947	5,9 %	1.452	4,2 %
Extremadura	779	-0,9 %	1.160	-0,5 %	737	-0,0 %
Galicia	1.436	2,5 %	1.484	10,7 %	1.423	0,3 %
Madrid, Comunidad de	3.301	3,2 %	3.224	6,2 %	3.321	2,5 %
Murcia, Región de	1.128	1,2 %	1.277	9,6 %	1.092	-1,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.054	14,4 %	2.455	23,2 %	1.825	6,6 %
País Vasco	2.971	2,5 %	3.338	2,0 %	2.913	2,8 %
Rioja, La	1.230	0,4 %	1.428	6,9 %	1.196	-0,8 %
España	1.984	1,9 %	2.189	4,1 %	1.935	1,1 %

Precio medio y tasa de variación interanual de viviendas registradas. CC. AA.
Primer trimestre 2024

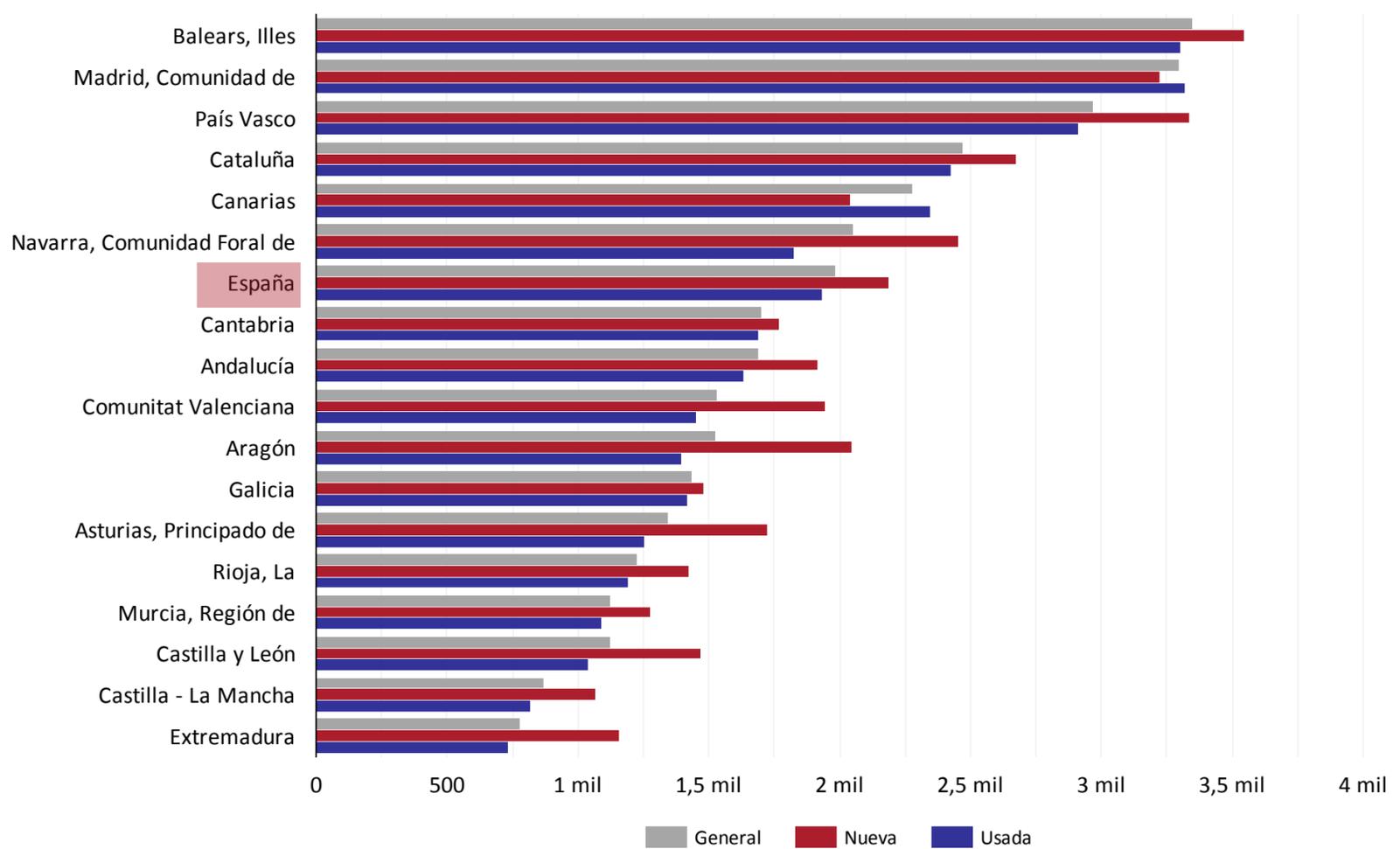


El gráfico muestra el precio por m² de compraventa de vivienda interanual (eje x) del primer trimestre de 2024, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

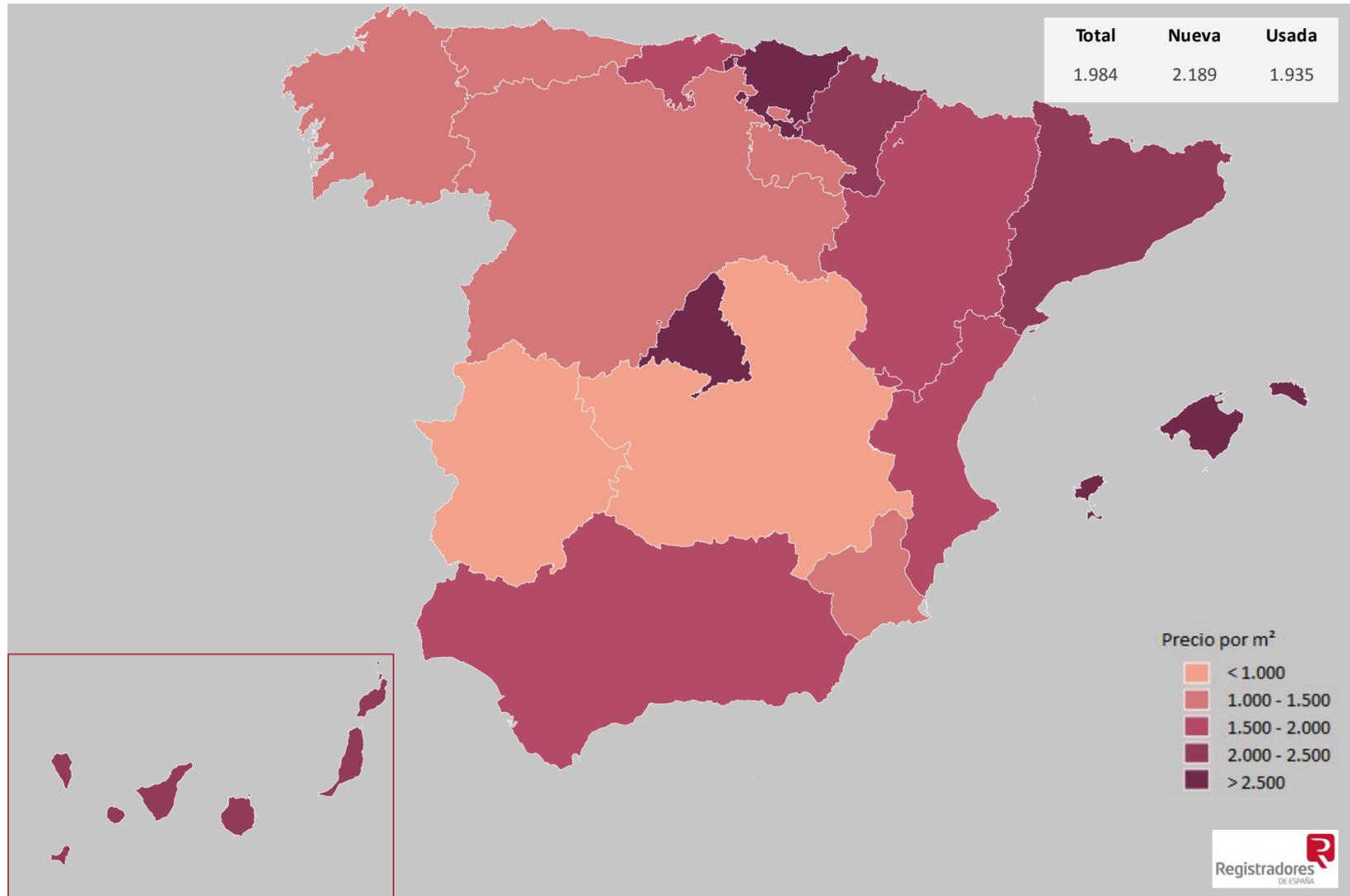
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Trimestral
Primer trimestre 2024



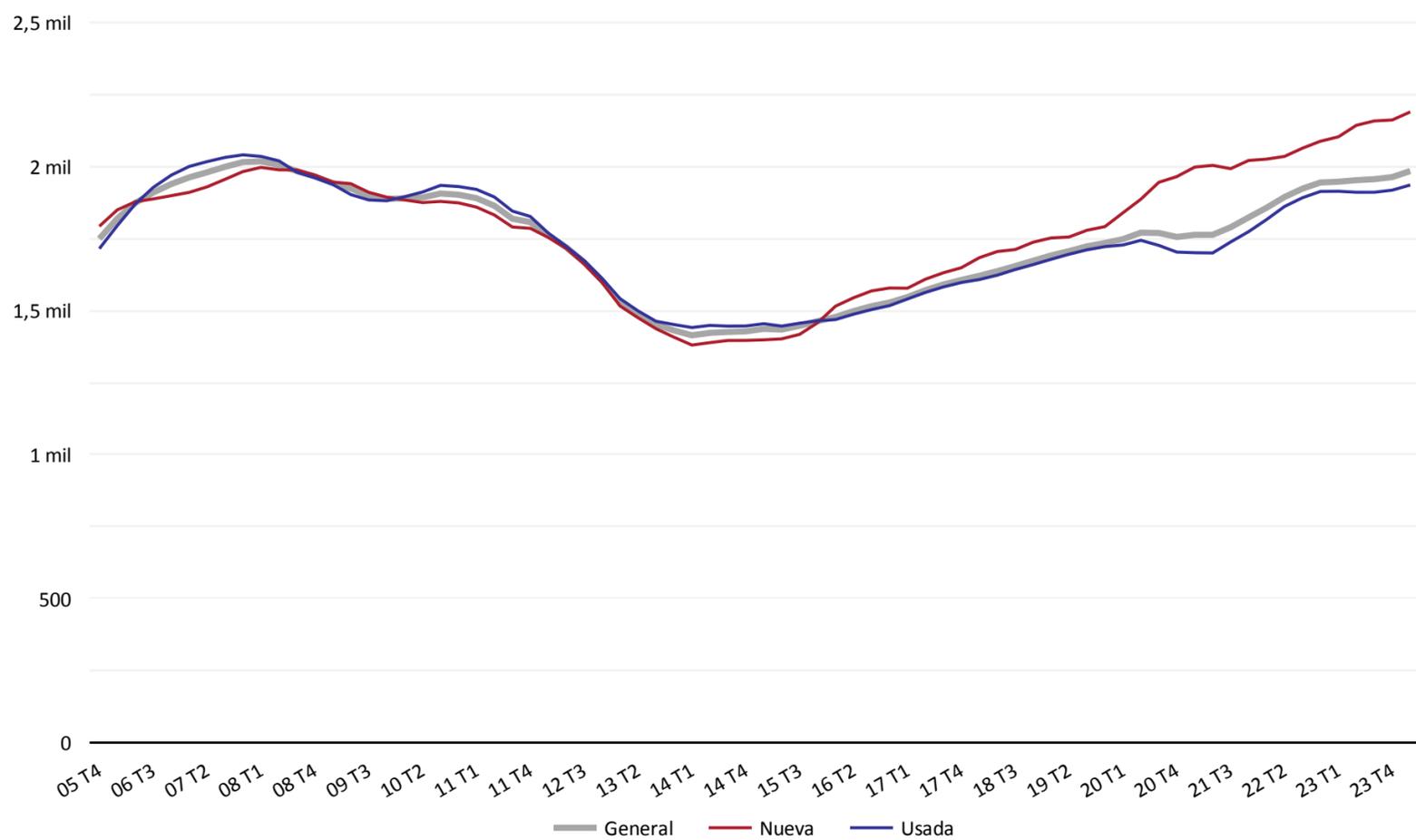
Precio medio declarado de la vivienda por Comunidades Autónomas (€/m²)
Primer trimestre 2024



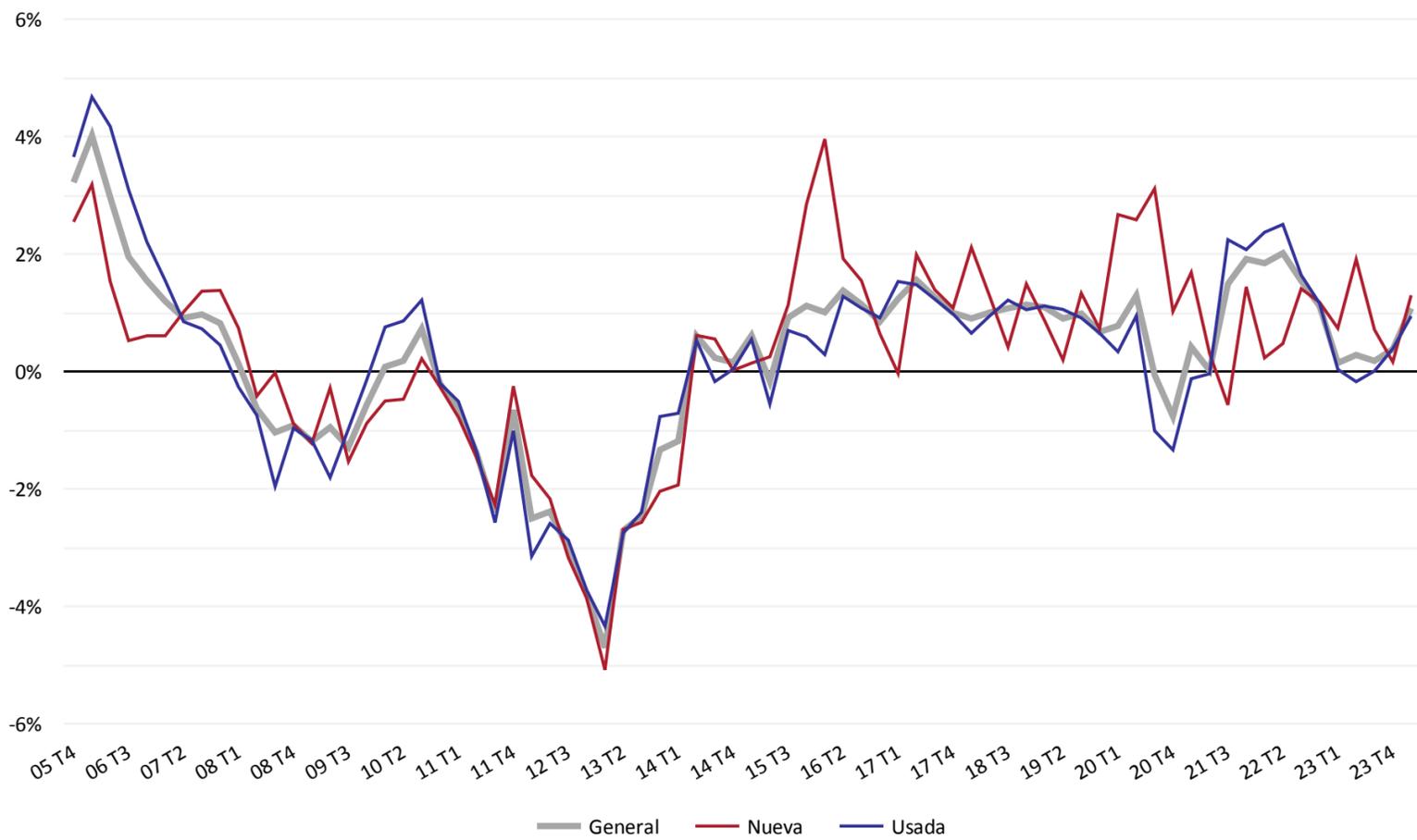
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual
Primer trimestre 2024



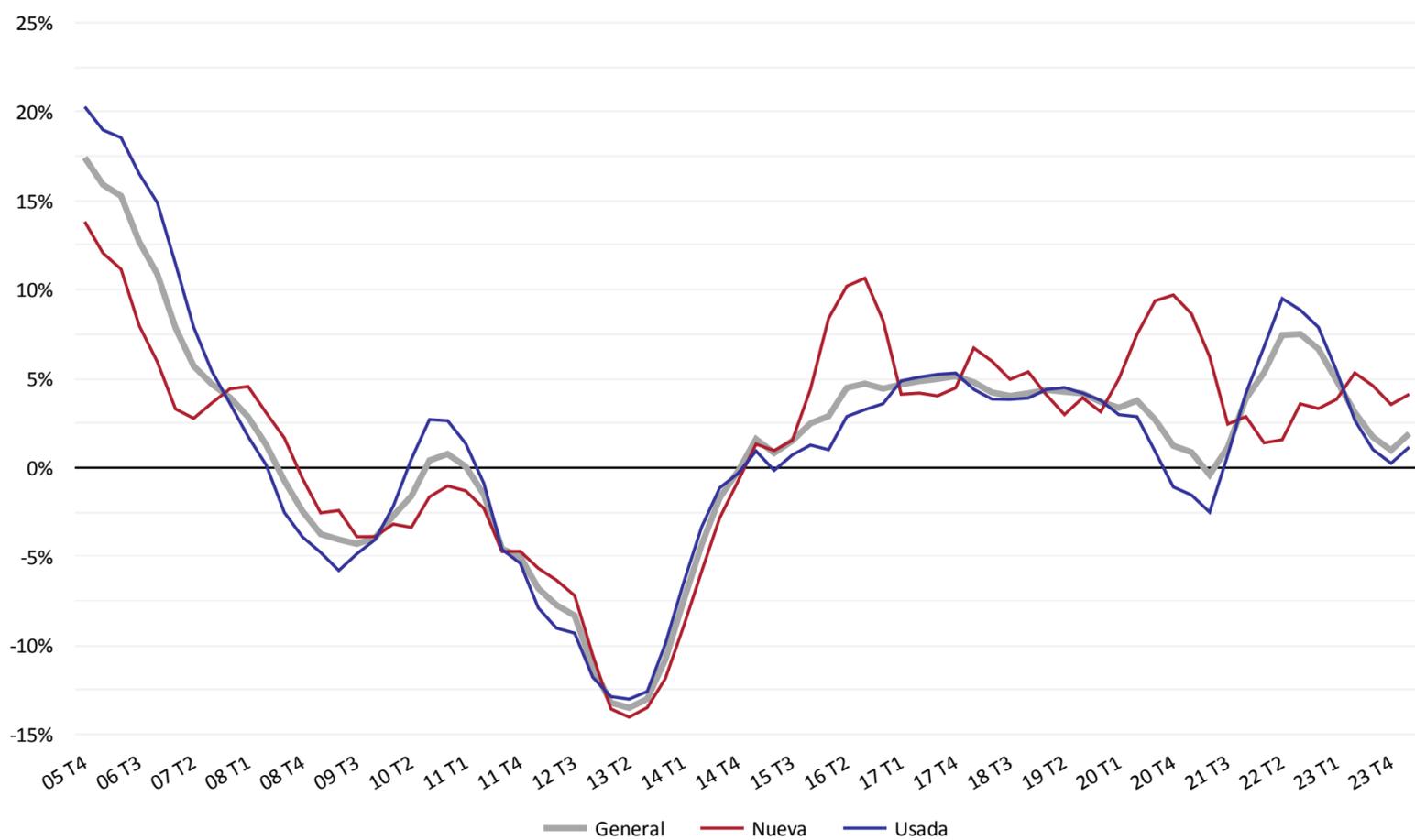
Evolución del precio de compraventas interanuales de vivienda (€/m²). España



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del precio de la vivienda



Evolución de las tasas de variación interanuales del precio de la vivienda

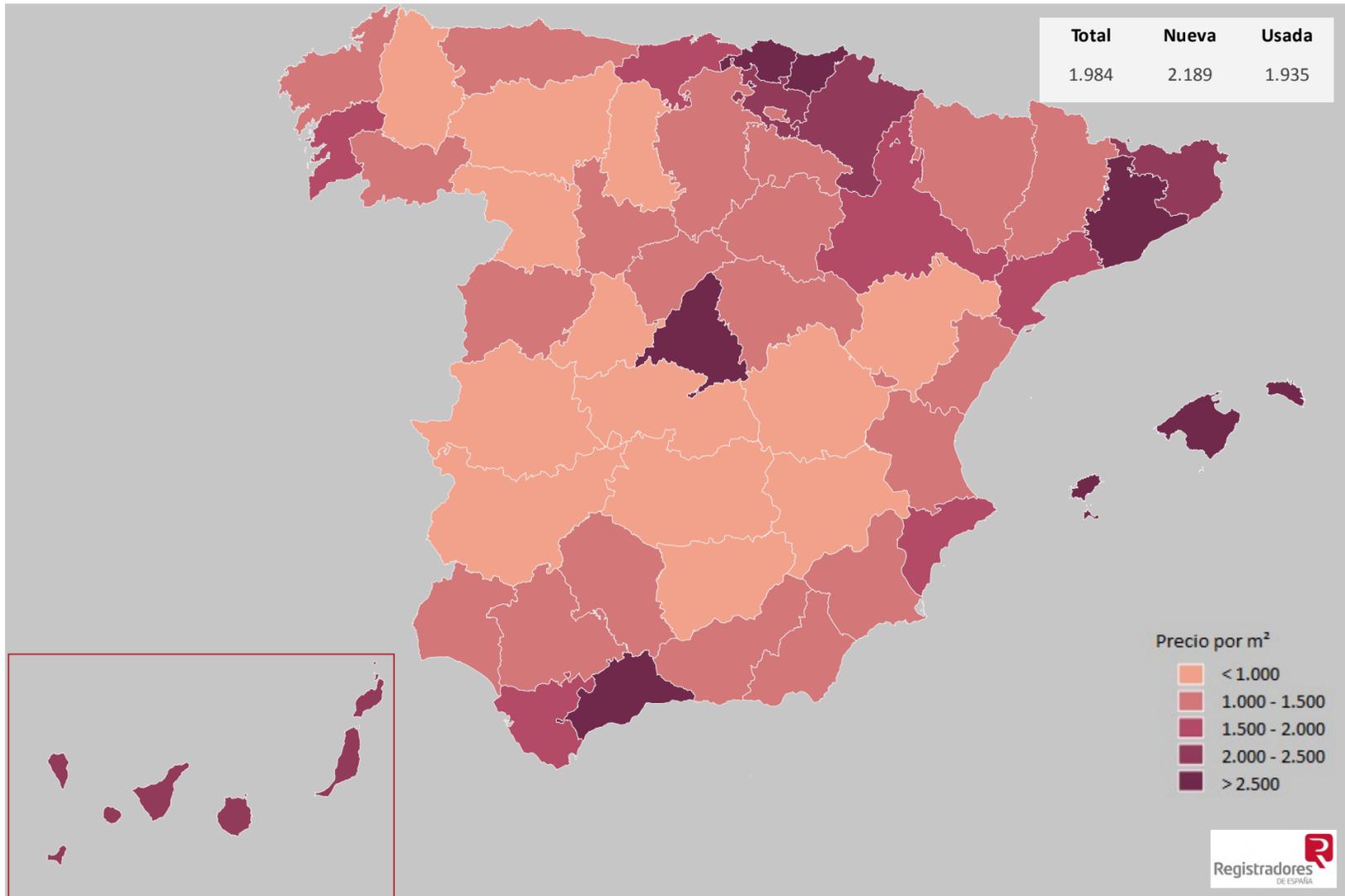


Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2024

Provincias	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Gipuzkoa	3.532	4,1 %	3.953	20,9 %	3.419	0,3 %
Madrid	3.344	1,9 %	3.471	14,5 %	3.308	-0,8 %
Illes Balears	3.325	-4,9 %	3.411	-7,5 %	3.306	-4,2 %
Bizkaia	2.912	4,1 %	3.902	11,2 %	2.736	1,0 %
Barcelona	2.822	-1,3 %	3.004	-4,3 %	2.781	-0,5 %
Málaga	2.570	-1,0 %	2.897	0,3 %	2.439	-3,2 %
Santa Cruz de Tenerife	2.333	0,6 %	2.303	10,2 %	2.343	-1,7 %
Araba/Álava	2.276	-2,8 %	2.425	-9,2 %	2.236	-1,1 %
Girona	2.211	-2,1 %	2.277	6,0 %	2.195	-3,7 %
Palmas, Las	2.117	-4,6 %	1.943	4,4 %	2.167	-7,2 %
Navarra	2.021	4,1 %	2.539	14,2 %	1.820	4,1 %
Pontevedra	1.787	-0,1 %	1.943	-1,4 %	1.749	1,7 %
Cantabria	1.753	-2,4 %	1.861	-14,4 %	1.730	0,1 %
Alicante/Alacant	1.746	-1,6 %	2.220	-13,9 %	1.647	0,5 %
Zaragoza	1.618	-1,4 %	2.019	-11,2 %	1.509	5,4 %
Cádiz	1.599	-0,7 %	1.638	-2,3 %	1.586	-0,5 %
Tarragona	1.592	-0,7 %	1.701	1,6 %	1.575	-1,1 %
Huesca	1.488	-9,2 %	1.181	-45,1 %	1.576	0,9 %
Valladolid	1.460	-3,4 %	1.752	-16,2 %	1.290	1,8 %
Coruña, A	1.423	0,2 %	1.291	-5,5 %	1.459	1,4 %
Valencia/València	1.398	1,5 %	1.585	8,5 %	1.366	0,3 %
Córdoba	1.396	32,7 %	2.127	58,8 %	1.051	3,5 %
Sevilla	1.394	-1,6 %	1.248	-8,7 %	1.442	0,9 %
Guadalajara	1.367	9,2 %	1.639	15,8 %	1.164	-0,8 %
Lleida	1.356	-4,8 %	1.513	0,1 %	1.292	-7,4 %
Huelva	1.331	7,6 %	1.481	17,3 %	1.277	3,7 %
Granada	1.313	7,1 %	1.499	6,4 %	1.259	6,7 %
Asturias	1.311	0,7 %	1.612	-2,2 %	1.238	0,5 %
Burgos	1.283	11,8 %	1.805	29,8 %	1.129	2,0 %
Rioja, La	1.203	-6,7 %	1.431	-7,9 %	1.173	-5,8 %
Almería	1.193	-4,1 %	1.307	-1,7 %	1.159	-4,9 %
Castellón/Castelló	1.159	4,5 %	1.337	0,8 %	1.111	4,8 %
Soria	1.148	14,5 %	1.781	30,0 %	862	2,1 %
Salamanca	1.126	-6,6 %	1.363	-3,9 %	1.100	-6,8 %
Murcia	1.094	-4,7 %	1.179	-10,6 %	1.073	-3,1 %
Ourense	986	0,2 %	1.016	-17,9 %	980	6,9 %
Segovia	978	-8,8 %	856	-26,9 %	1.006	-5,1 %
Albacete	963	-3,1 %	1.363	-3,6 %	856	4,3 %
Lugo	941	-4,3 %	962	-6,1 %	934	-4,1 %
León	920	-3,4 %	1.187	1,8 %	853	-2,7 %
Ávila	911	8,6 %	1.016	11,0 %	889	7,8 %
Cáceres	904	24,8 %	1.602	100,4 %	765	6,3 %
Palencia	883	-1,3 %	1.167	-11,2 %	844	3,2 %
Teruel	821	7,1 %	733	-42,6 %	830	19,4 %
Toledo	818	1,9 %	856	-4,1 %	809	3,1 %
Zamora	792	-6,7 %	1.113	3,6 %	732	-10,2 %
Jaén	747	6,6 %	769	7,1 %	745	6,5 %
Badajoz	738	-0,4 %	725	-28,9 %	739	4,2 %
Cuenca	735	4,2 %	956	37,1 %	731	3,6 %
Ciudad Real	597	-7,1 %	482	-28,1 %	626	-1,9 %
España	1.998	0,8 %	2.223	3,0 %	1.940	-0,2 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m ²). Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2024						
Provincias ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Albacete	953	1,0 %	1.344	3,7 %	846	-1,5 %
Alicante/Alacant	1.727	6,5 %	2.343	12,3 %	1.613	3,9 %
Almería	1.201	3,8 %	1.315	9,8 %	1.165	2,0 %
Araba/Álava	2.312	-1,1 %	2.467	-13,8 %	2.284	4,2 %
Asturias	1.344	5,3 %	1.727	15,5 %	1.255	1,7 %
Badajoz	764	4,3 %	1.091	28,3 %	728	1,1 %
Barcelona	2.836	3,2 %	3.069	5,9 %	2.785	2,5 %
Bizkaia	2.823	1,3 %	3.471	1,3 %	2.731	1,5 %
Burgos	1.210	-3,4 %	1.634	3,0 %	1.110	-4,2 %
Cantabria	1.705	1,2 %	1.774	-1,0 %	1.692	1,5 %
Castellón/Castelló	1.140	2,7 %	1.328	5,1 %	1.095	1,1 %
Ciudad Real	630	-1,7 %	635	-14,1 %	629	0,2 %
Coruña, A	1.416	-1,2 %	1.381	2,8 %	1.427	-2,1 %
Cuenca	709	3,0 %	709	15,2 %	709	2,3 %
Cáceres	805	-8,8 %	1.276	-16,8 %	753	-2,3 %
Cádiz	1.598	6,5 %	1.690	5,4 %	1.570	6,8 %
Córdoba	1.210	14,1 %	1.808	46,6 %	1.038	1,0 %
Gipuzkoa	3.477	4,6 %	3.557	7,2 %	3.463	4,1 %
Girona	2.246	2,8 %	2.269	6,7 %	2.241	2,1 %
Granada	1.260	-0,8 %	1.410	-1,2 %	1.221	-0,6 %
Guadalajara	1.283	12,2 %	1.512	18,1 %	1.182	6,5 %
Huelva	1.297	4,2 %	1.330	1,0 %	1.288	4,8 %
Huesca	1.466	4,7 %	1.576	2,3 %	1.444	4,5 %
Illes Balears	3.350	6,8 %	3.548	12,4 %	3.303	5,4 %
Jaén	734	0,9 %	875	14,1 %	717	-0,7 %
León	963	-1,0 %	1.190	-5,0 %	902	2,2 %
Lleida	1.353	0,7 %	1.446	8,3 %	1.323	-1,7 %
Lugo	956	-5,0 %	966	-13,3 %	953	-2,0 %
Madrid	3.301	3,2 %	3.224	6,2 %	3.321	2,5 %
Murcia	1.128	1,2 %	1.277	9,6 %	1.092	-1,2 %
Málaga	2.536	6,7 %	2.873	7,2 %	2.441	6,1 %
Navarra	2.054	14,4 %	2.455	23,2 %	1.825	6,6 %
Ourense	1.003	6,9 %	1.118	14,3 %	973	4,9 %
Palencia	875	-7,2 %	1.078	-16,1 %	843	-4,9 %
Palmas, Las	2.240	0,9 %	2.023	11,8 %	2.305	-0,8 %
Pontevedra	1.769	10,3 %	1.927	28,6 %	1.724	5,4 %
Rioja, La	1.230	0,4 %	1.428	6,9 %	1.196	-0,8 %
Salamanca	1.190	-6,0 %	1.311	-4,5 %	1.175	-6,1 %
Santa Cruz de Tenerife	2.323	6,4 %	2.070	3,1 %	2.395	7,8 %
Segovia	1.008	-5,4 %	1.085	-19,8 %	995	-1,5 %
Sevilla	1.426	-2,8 %	1.420	-6,9 %	1.427	-1,9 %
Soria	1.095	7,4 %	1.550	9,8 %	899	1,3 %
Tarragona	1.603	0,7 %	1.794	-6,2 %	1.573	2,1 %
Teruel	805	-2,4 %	1.295	-7,4 %	730	1,4 %
Toledo	802	-1,4 %	850	4,9 %	791	-2,8 %
Valencia/València	1.371	3,7 %	1.605	-5,5 %	1.330	4,8 %
Valladolid	1.449	5,7 %	1.808	10,8 %	1.281	-0,5 %
Zamora	826	-3,4 %	1.145	17,4 %	780	-5,5 %
Zaragoza	1.626	0,1 %	2.214	4,2 %	1.463	-3,1 %
Ávila	858	2,7 %	911	7,8 %	846	1,6 %
España	1.984	1,9 %	2.189	4,1 %	1.935	1,1 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual. Provincias
Primer trimestre 2024



Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados anuales y variación interanual. Capitales de provincia

Capitales de provincia	General ▼	Var. interanual	General
Donostia/San Sebastián	5.496	7,2 %	
Barcelona	4.422	1,5 %	
Madrid	4.146	4,7 %	
Palma	3.379	5,1 %	
Bilbao	2.966	2,7 %	
Pamplona/Iruña	2.754	17,0 %	
Málaga	2.553	9,4 %	
Vitoria-Gasteiz	2.486	-1,3 %	
Cádiz	2.477	3,3 %	
Girona	2.327	4,9 %	
Coruña, A	2.271	3,5 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.187	4,8 %	
València	2.130	10,6 %	
Santander	2.027	-0,1 %	
Sevilla	1.978	-2,6 %	
Zaragoza	1.918	2,0 %	
Santa Cruz de Tenerife	1.906	3,0 %	
Granada	1.787	-0,5 %	
Pontevedra	1.758	1,6 %	
Alacant/Alicante	1.718	7,6 %	
Valladolid	1.691	6,3 %	
Salamanca	1.667	0,0 %	
Burgos	1.634	1,1 %	
Córdoba	1.625	13,4 %	
Logroño	1.589	1,8 %	
Huesca	1.571	11,1 %	
Segovia	1.556	-2,7 %	
Tarragona	1.555	3,2 %	
Guadalajara	1.552	9,5 %	
Oviedo	1.496	7,3 %	
Toledo	1.450	5,5 %	
Soria	1.429	6,4 %	
Cáceres	1.381	-7,7 %	
Teruel	1.356	-4,4 %	
León	1.348	1,6 %	
Lugo	1.346	7,7 %	
Albacete	1.335	6,5 %	
Almería	1.318	7,9 %	
Ourense	1.282	6,4 %	
Badajoz	1.278	6,2 %	
Murcia	1.239	0,2 %	
Lleida	1.232	-3,1 %	
Huelva	1.223	7,7 %	
Cuenca	1.173	3,3 %	
Castelló de la Plana	1.156	6,0 %	
Ávila	1.142	6,3 %	
Jaén	1.110	3,2 %	
Palencia	1.108	-8,8 %	
Ciudad Real	1.052	-3,7 %	
Zamora	1.038	0,6 %	

4. Número de compraventas registradas en vivienda

1T 2024

General
151.476
 16,6%

Nueva
31.226
 30,1%

Usada
120.250
 13,6%

El número de compraventas de vivienda ha registrado un incremento del 16,6% durante el primer trimestre del año, rompiendo la tendencia descendente de los tres trimestres precedentes.

Este crecimiento recoge el componente estacional de los primeros trimestres del año, pero también la fortaleza del mercado residencial, en la medida que con respecto al mismo trimestre del año precedente (1T23) el descenso interanual ha sido únicamente del -5,9%, frente al -13,5% del trimestre precedente.

En términos absolutos se han registrado 151.476 compraventas, 21.601 más que en el cuarto trimestre de 2023. Con respecto al mismo trimestre de 2023 el descenso ha sido de 9.548 compraventas (20.266 el trimestre precedente).

Estos resultados se mantienen próximos a los registrados el segundo trimestre de 2023 (151.983) y el cuarto trimestre de 2022 (150.141), siendo relevantes desde el punto de vista de la ruptura de la tendencia descendente de los últimos trimestres.

Tanto la vivienda nueva como la usada han registrado un buen comportamiento trimestral, con incrementos del 30,1% y 13,6%, respectivamente.

En vivienda usada se han registrado 120.250 compraventas (105.878 4T23) y en vivienda nueva 31.226 compraventas (23.997 4T23).

En vivienda nueva supone el mayor resultado desde el primer trimestre de 2022, mientras que en vivienda usada se alcanzan niveles relativamente medios de los últimos diez trimestres.

Desde un punto de vista territorial el buen comportamiento del primer trimestre ha sido generalizado, dando lugar a incrementos trimestrales en todas las comunidades autónomas.

En vivienda nueva quince comunidades autónomas han registrado tasas positivas y dieciséis en usada.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el primer trimestre han sido Andalucía (28.390), Comunitat Valenciana (25.094), Cataluña (24.238) y Comunidad de Madrid (18.465).

Las cuotas de mercado de cada una de ellas con respecto al total de España han sido del 19,80%, 16,53%, 15,79% y 12,01%, respectivamente, acumulando entre las cuatro el 64,13% del mercado de compraventas de España.

Los resultados interanuales se han situado en las 573.494 compraventas de vivienda, descendiendo nuevamente con respecto al interanual del trimestre precedente (583.042), constatando la tendencia descendente a pesar del buen comportamiento trimestral.

Con respecto a los doce meses precedentes el descenso del número de compraventas de vivienda ha sido del -10,8%, intensificándose ligeramente la tendencia descendente en tasas interanuales (-9,8% 4T23). Este descenso es consecuencia del comportamiento tanto en vivienda nueva, con un ajuste interanual del -3,2%, como, especialmente, en vivienda usada, con una reducción del -12,4%.

En vivienda usada se han registrado 464.350 compraventas en los últimos doce meses, reduciéndose con respecto al interanual del trimestre precedente (474.658 compraventas), aunque todavía con resultados absolutos destacados con un enfoque temporal más amplio.

En vivienda nueva se han registrado 109.144 compraventas, mostrando la evolución de resultados anuales un cierto grado de estabilidad.

En quince comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales frente a los ascensos en dos de ellas. En vivienda nueva los ajustes interanuales se han registrado en diez comunidades autónomas, mientras que en vivienda usada dieciséis comunidades autónomas registran descensos interanuales.

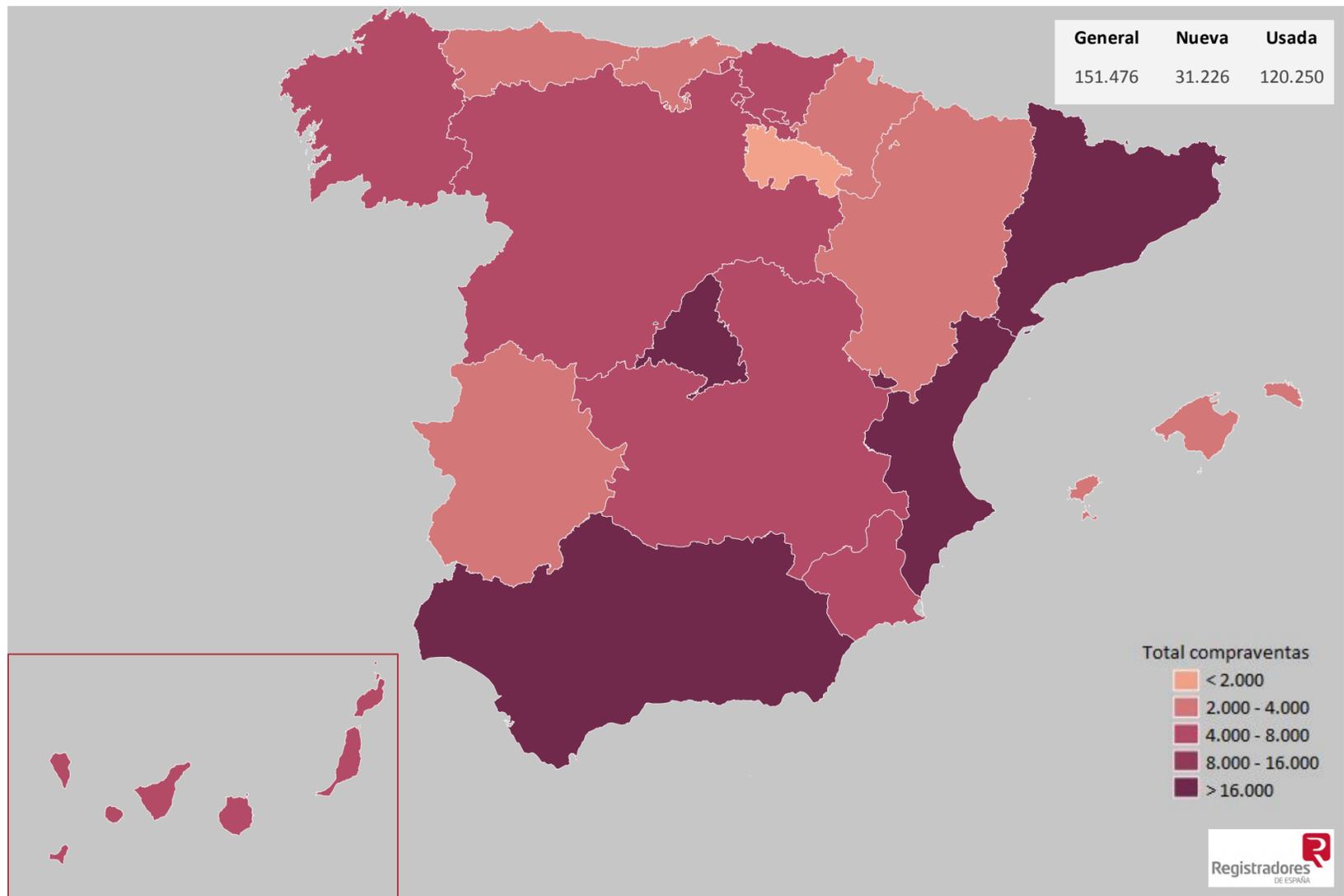
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	28.390	8,0 %	7.104	42,3 %	21.286	-0,1 %
Aragón	3.944	12,8 %	801	10,8 %	3.143	13,4 %
Asturias, Principado de	3.109	5,0 %	586	15,6 %	2.523	2,8 %
Balears, Illes	3.229	1,3 %	583	-4,4 %	2.646	2,6 %
Canarias	6.163	21,3 %	1.437	21,1 %	4.726	21,4 %
Cantabria	2.248	27,7 %	394	49,2 %	1.854	23,9 %
Castilla - La Mancha	6.880	14,3 %	1.575	37,3 %	5.305	8,9 %
Castilla y León	6.993	14,7 %	1.504	25,2 %	5.489	12,2 %
Cataluña	24.238	18,2 %	4.369	22,8 %	19.869	17,3 %
Comunitat Valenciana	25.094	19,7 %	4.224	30,0 %	20.870	17,8 %
Extremadura	2.436	5,0 %	253	-14,5 %	2.183	7,9 %
Galicia	5.791	25,3 %	1.189	6,6 %	4.602	31,3 %
Madrid, Comunidad de	18.465	22,4 %	4.223	49,3 %	14.242	16,2 %
Murcia, Región de	5.902	20,8 %	1.153	21,5 %	4.749	20,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.104	41,7 %	634	7,5 %	1.470	64,2 %
País Vasco	5.370	25,5 %	1.070	61,1 %	4.300	19,0 %
Rioja, La	1.120	31,8 %	127	7,6 %	993	35,7 %
España	151.476	16,6 %	31.226	30,1 %	120.250	13,6 %

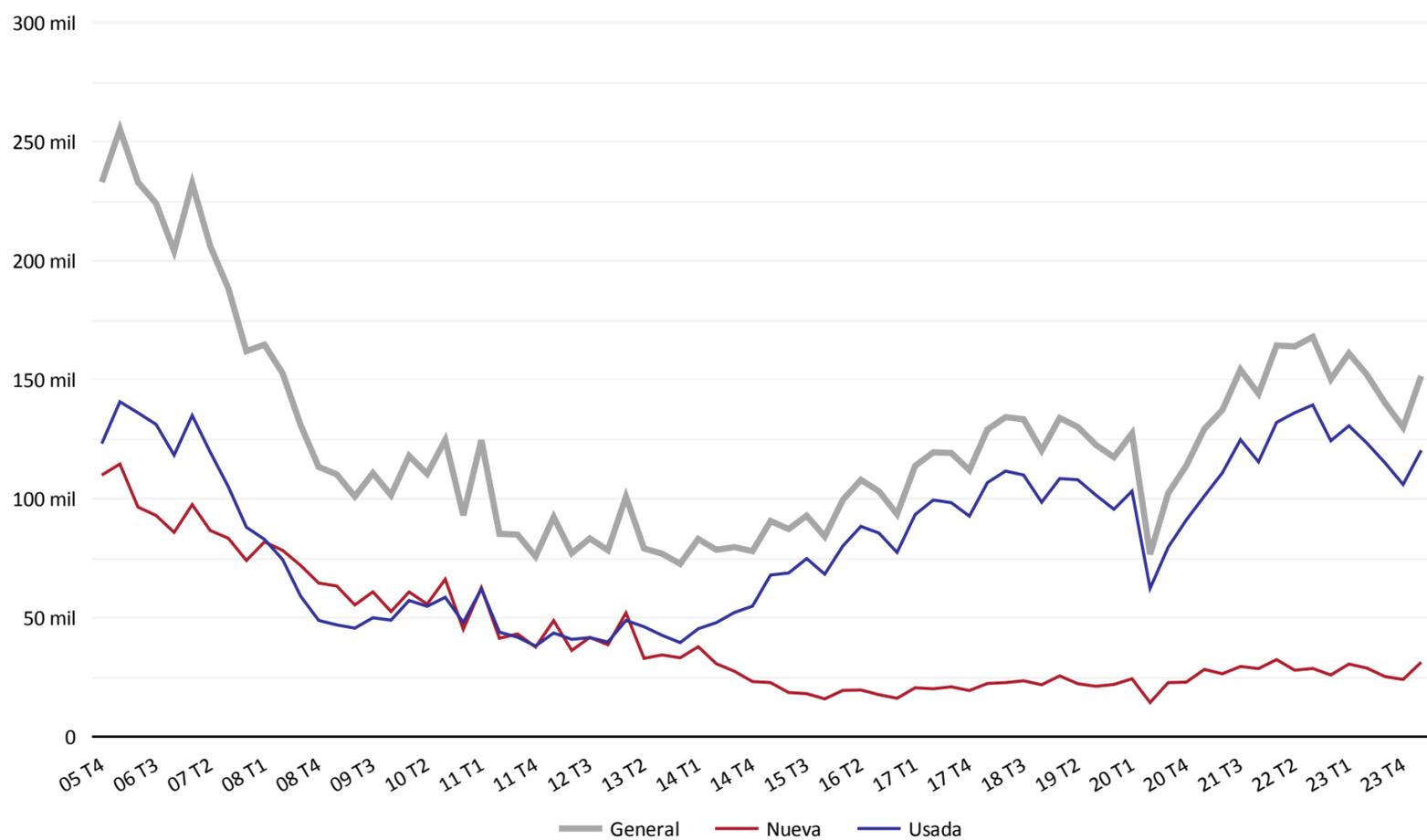
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	113.541	-13,7 %	23.849	-6,9 %	89.692	-15,3 %
Aragón	15.090	-8,5 %	2.951	1,5 %	12.139	-10,6 %
Asturias, Principado de	12.044	3,1 %	2.345	16,6 %	9.699	0,3 %
Balears, Illes	13.442	-21,1 %	2.567	-19,5 %	10.875	-21,5 %
Canarias	23.424	-20,5 %	5.299	-7,2 %	18.125	-23,7 %
Cantabria	8.102	-6,0 %	1.288	14,9 %	6.814	-9,1 %
Castilla - La Mancha	25.809	-1,6 %	5.005	15,1 %	20.804	-4,9 %
Castilla y León	26.629	-5,0 %	5.471	-0,2 %	21.158	-6,2 %
Cataluña	90.563	-11,6 %	15.325	-7,4 %	75.238	-12,5 %
Comunitat Valenciana	94.816	-6,6 %	14.732	12,6 %	80.084	-9,4 %
Extremadura	9.431	-8,4 %	1.084	-9,3 %	8.347	-8,3 %
Galicia	19.888	-6,9 %	4.362	-5,7 %	15.526	-7,3 %
Madrid, Comunidad de	68.886	-14,8 %	14.629	-14,4 %	54.257	-14,9 %
Murcia, Región de	21.397	-5,4 %	4.054	16,2 %	17.343	-9,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	6.811	3,0 %	2.494	24,6 %	4.317	-6,4 %
País Vasco	19.691	-15,7 %	3.122	-16,0 %	16.569	-15,7 %
Rioja, La	3.930	-17,7 %	567	-16,1 %	3.363	-18,0 %
España	573.494	-10,8 %	109.144	-3,2 %	464.350	-12,4 %

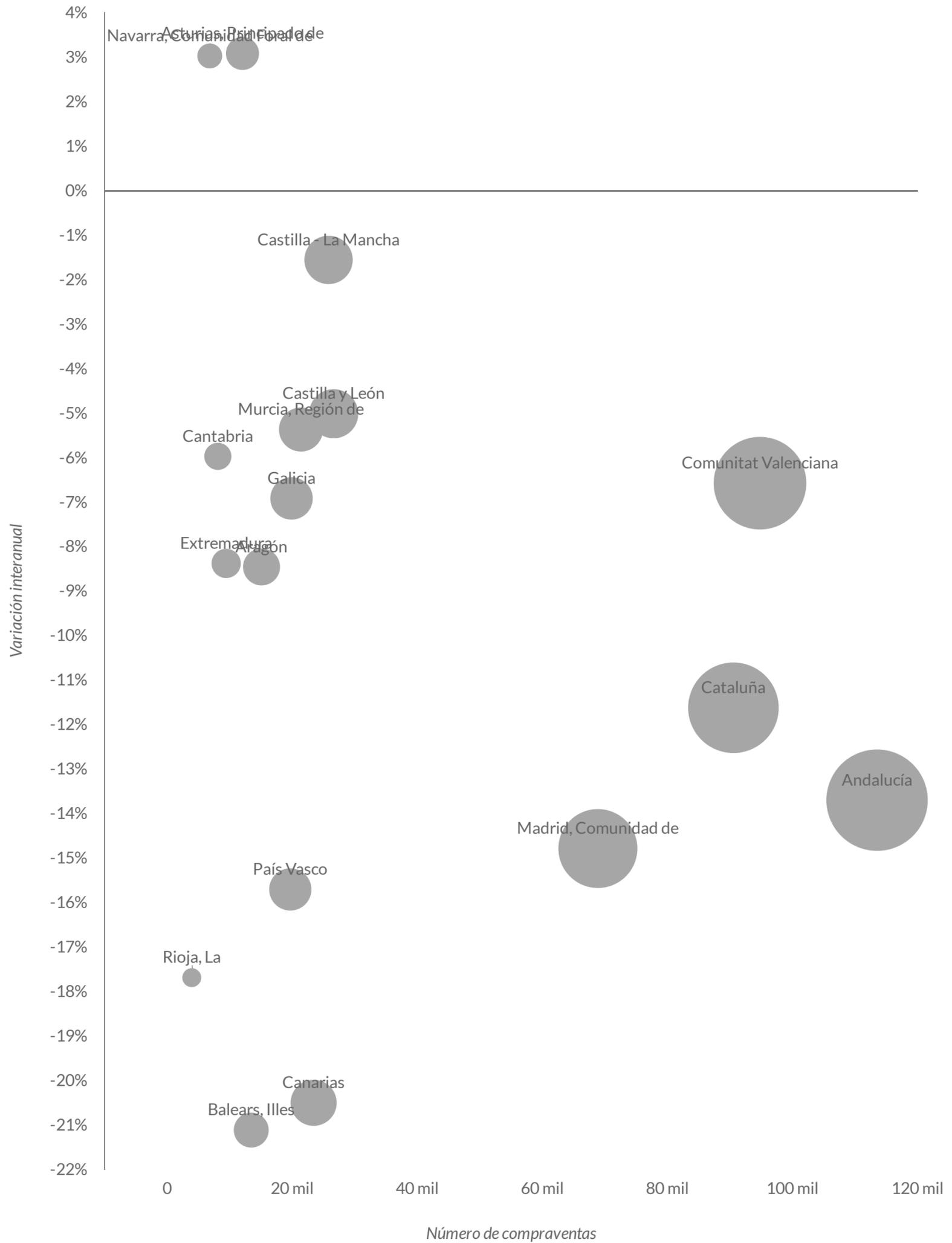
Número de compraventas de vivienda registradas
Primer trimestre 2024



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional

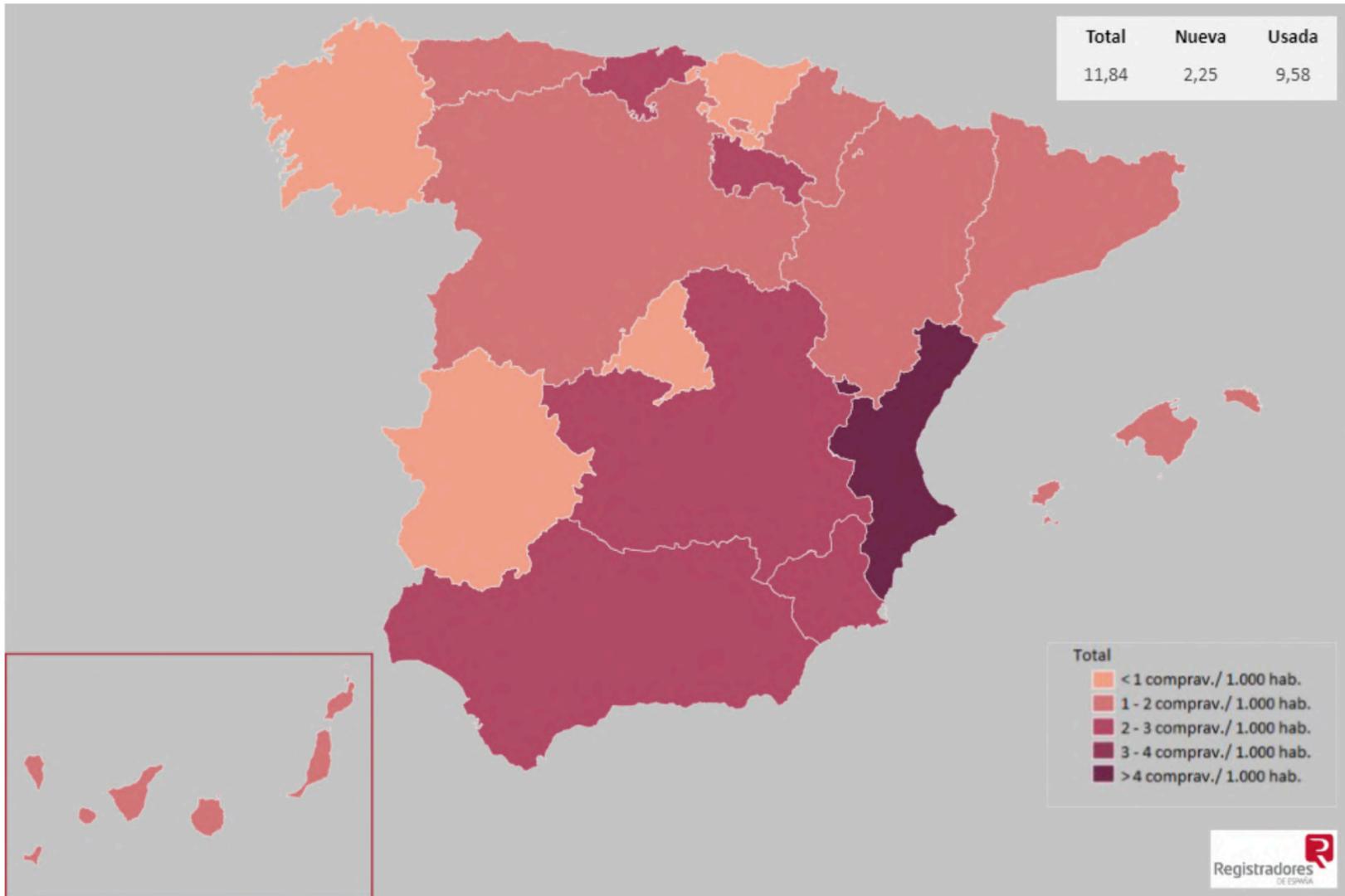


Número de compraventas y tasa de variación interanual de vivienda registradas. CC. AA.
Primer trimestre 2024

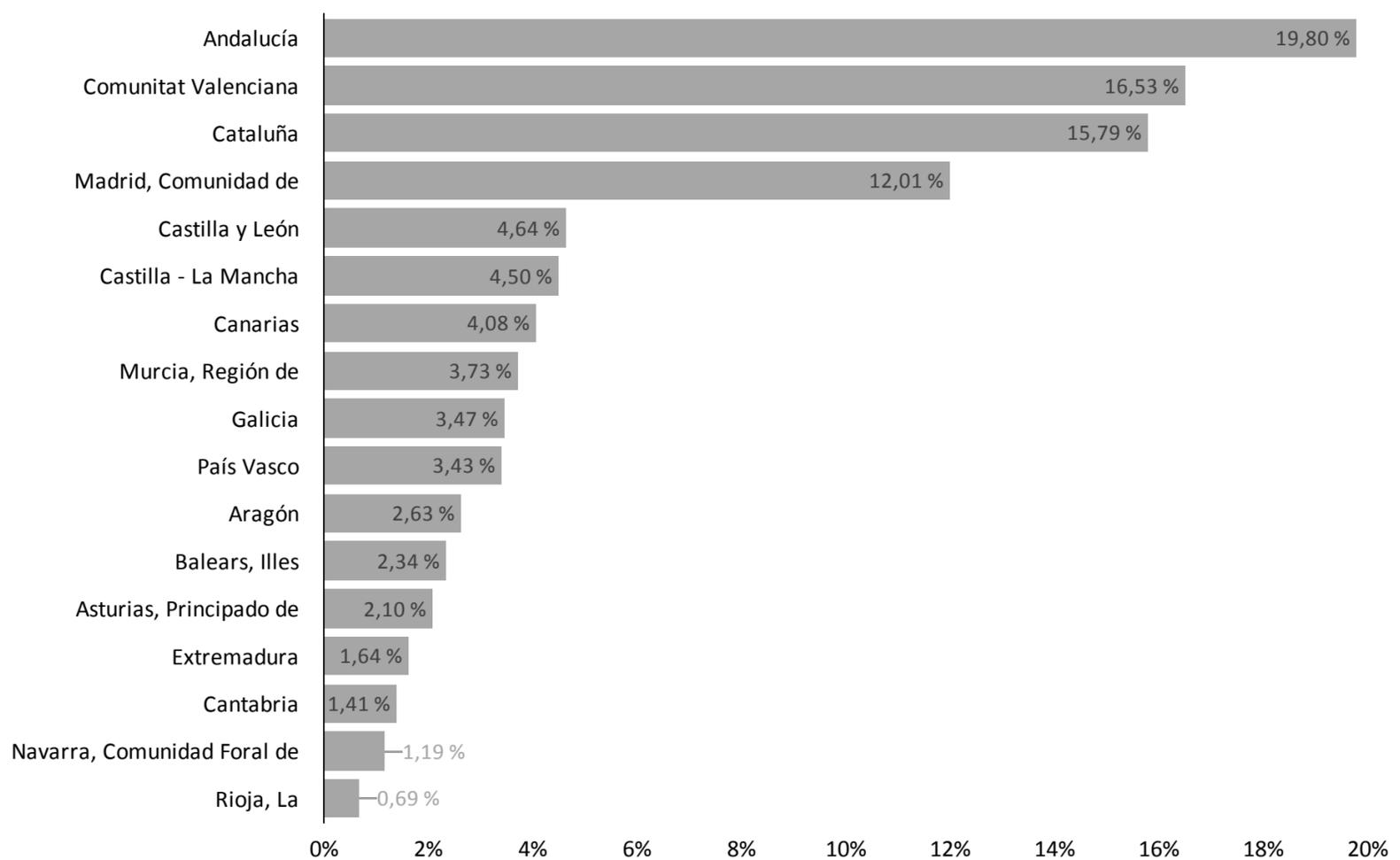


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número compraventas de vivienda.

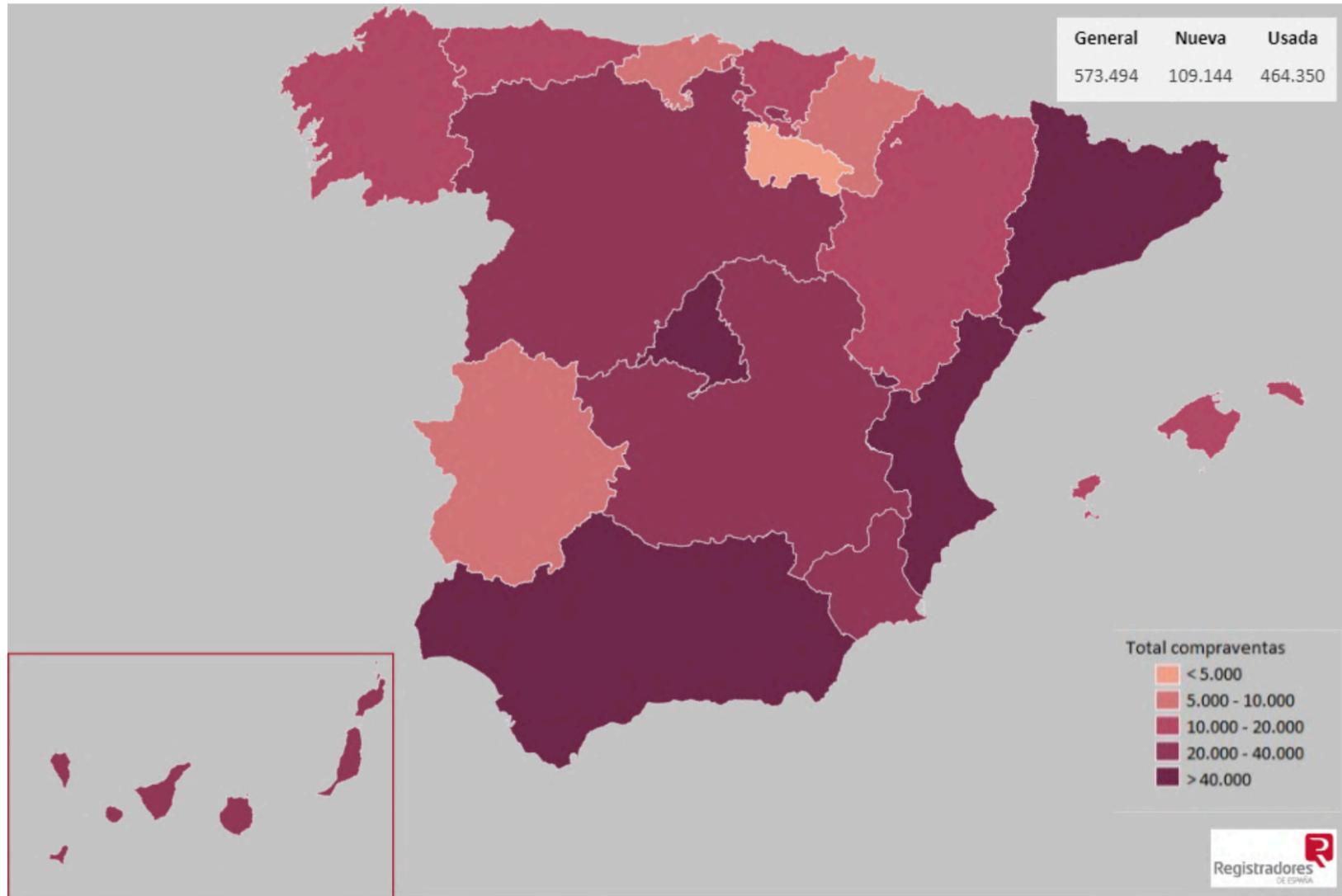
Número de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Interanual
Primer trimestre 2024



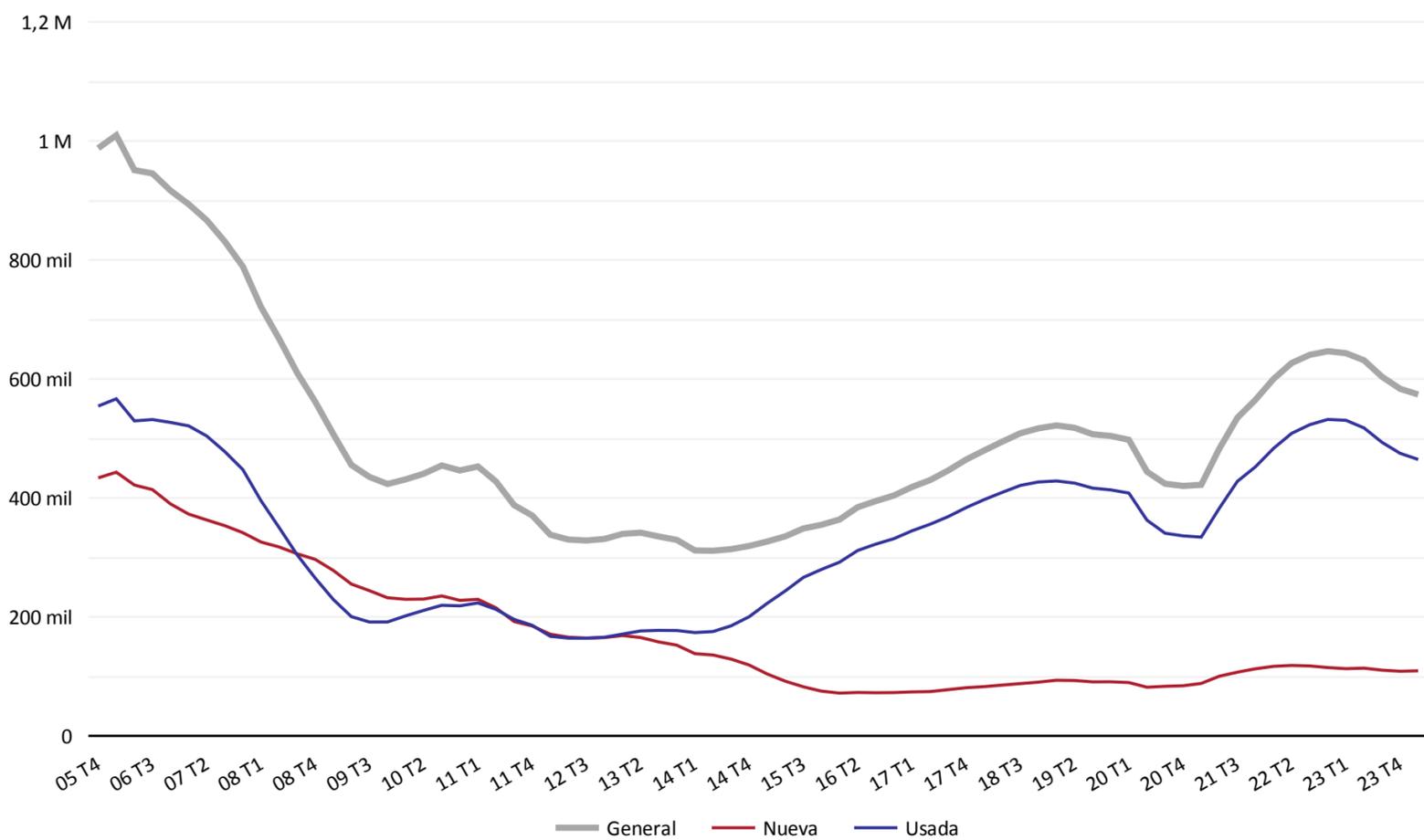
Cuota de mercado de compraventas de vivienda. Interanual
Primer trimestre 2024



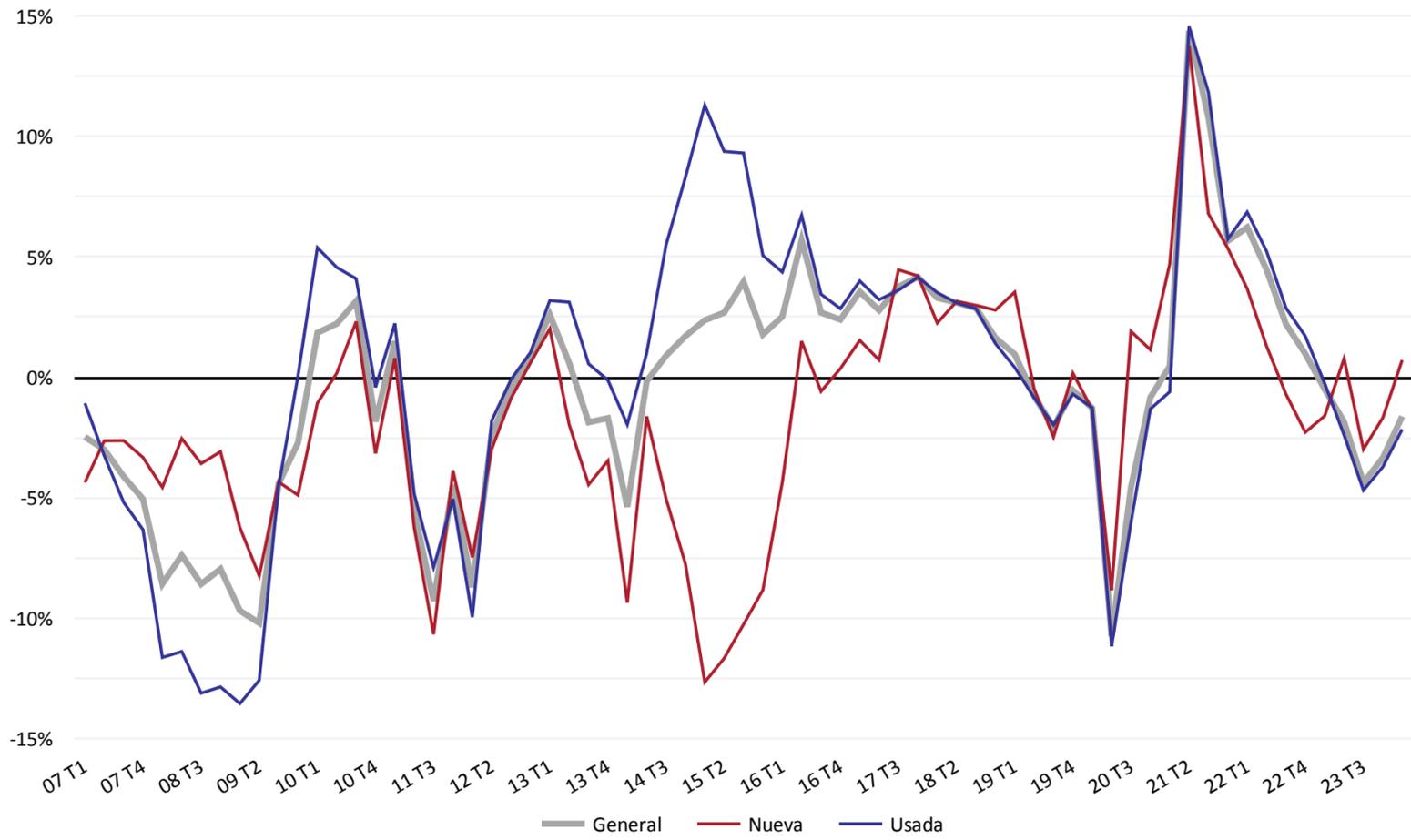
Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Primer trimestre 2024



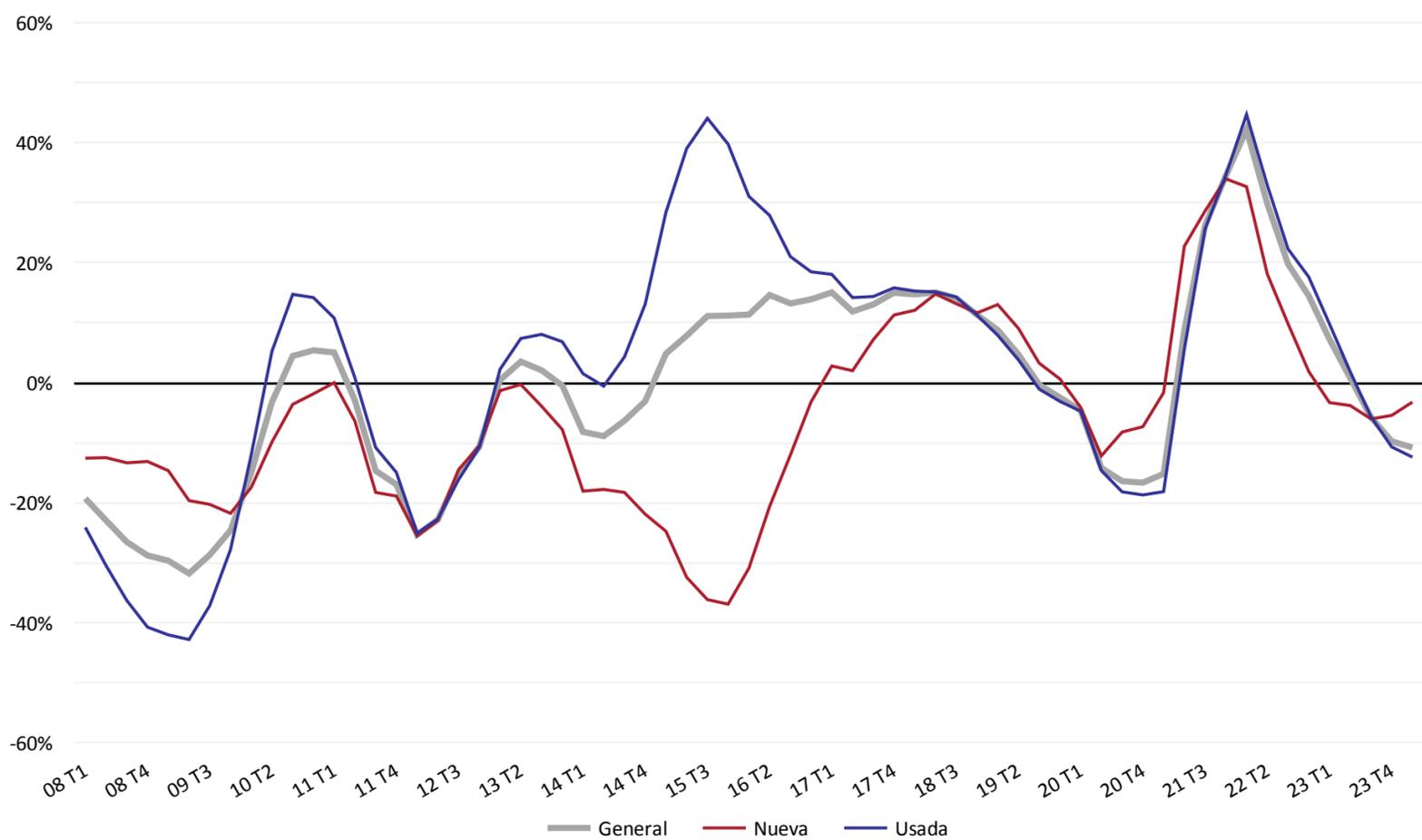
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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



Evolución de las tasas de variación interanuales del número de compraventas de viviendas



Provincias

Los resultados provinciales constatan el buen comportamiento trimestral del número de compraventas de vivienda, dando lugar a tasas trimestrales positivas en la mayoría de ellas. Concretamente, cuarenta y siete de las cincuenta provincias han registrado incrementos trimestrales.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el primer trimestre han sido Madrid (18.465), Barcelona (15.741), Alicante (12.807), Valencia (9.300), Málaga (8.052), Murcia (5.902) y Sevilla (4.923).

En vivienda nueva treinta y ocho provincias han registrado ascensos trimestrales (quince el trimestre precedente), frente a los descensos en doce provincias.

En vivienda usada cuarenta y cuatro provincias han incrementado su número de compraventas de vivienda (once el trimestre precedente), dando lugar a descensos en seis provincias únicamente.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva durante el primer trimestre han sido Madrid (4.223), Barcelona (2.852), Málaga (2.262), Alicante (2.161) y Valencia (1.461).

En vivienda usada el mayor número de compraventas trimestrales se ha alcanzado en las provincias de Madrid (14.242), Barcelona (12.889), Alicante (10.646), Valencia (7.839) y Málaga (5.790).

Los resultados interanuales, por el contrario, ratifican la senda descendente al eliminar el componente estacional. Concretamente, el último trimestre ha cerrado con cuarenta y dos provincias con tasas interanuales negativas (cuarenta y tres el trimestre precedente), frente a los incrementos en ocho.

En vivienda nueva veintiocho provincias han registrado descensos interanuales (veintinueve el trimestre precedente), dando lugar a veintidós provincias con tasas positivas.

En vivienda usada cuarenta y tres provincias alcanzan tasas interanuales negativas (cuarenta y dos el trimestre precedente), registrando incrementos siete provincias.

La tendencia sigue siendo descendente, pero con un cierto grado de moderación como consecuencia del buen comportamiento trimestral, pudiendo contemplar un horizonte de descensos, pero con menor intensidad que en trimestres precedentes.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Madrid (68.886), Barcelona (57.837), Alicante (48.071), Valencia (35.849), Málaga (32.730), Murcia (21.397) y Sevilla (20.142).

En vivienda nueva las mayores cuantías de número de compraventas de vivienda durante el último año se han registrado en las provincias de Madrid (14.629), Barcelona (9.930), Alicante (7.266), Málaga (7.063), Valencia (5.438), Murcia (4.054), Sevilla (3.975) y Cádiz (3.392).

En vivienda usada el mayor número de compraventas interanual se ha registrado en las provincias de Madrid (54.257), Barcelona (47.907), Alicante (40.805), Valencia (30.411), Málaga (25.667), Murcia (17.343) y Sevilla (16.167).

Todos los resultados mantienen la tendencia descendente iniciada a comienzos de 2023, pero con unas perspectivas más moderadas, en la medida que los resultados del primer trimestre han sido muy positivos, contrarrestando la intensidad de los ajustes de trimestres precedentes.

Desde un punto de vista territorial, se ha moderado el número de provincias con tasas negativas, así como su intensidad en el descenso.

Los resultados interanuales con los que se comparan los últimos doce meses al obtener las tasas interanuales recogen buena parte del periodo con mayor número de compraventas de los últimos quince años.

En consecuencia, registrar unas moderadas tasas descendentes con respecto a dichos niveles suponen descender, pero con unos resultados absolutos que se mantienen en el rango alto de número de compraventas de los últimos quince años.

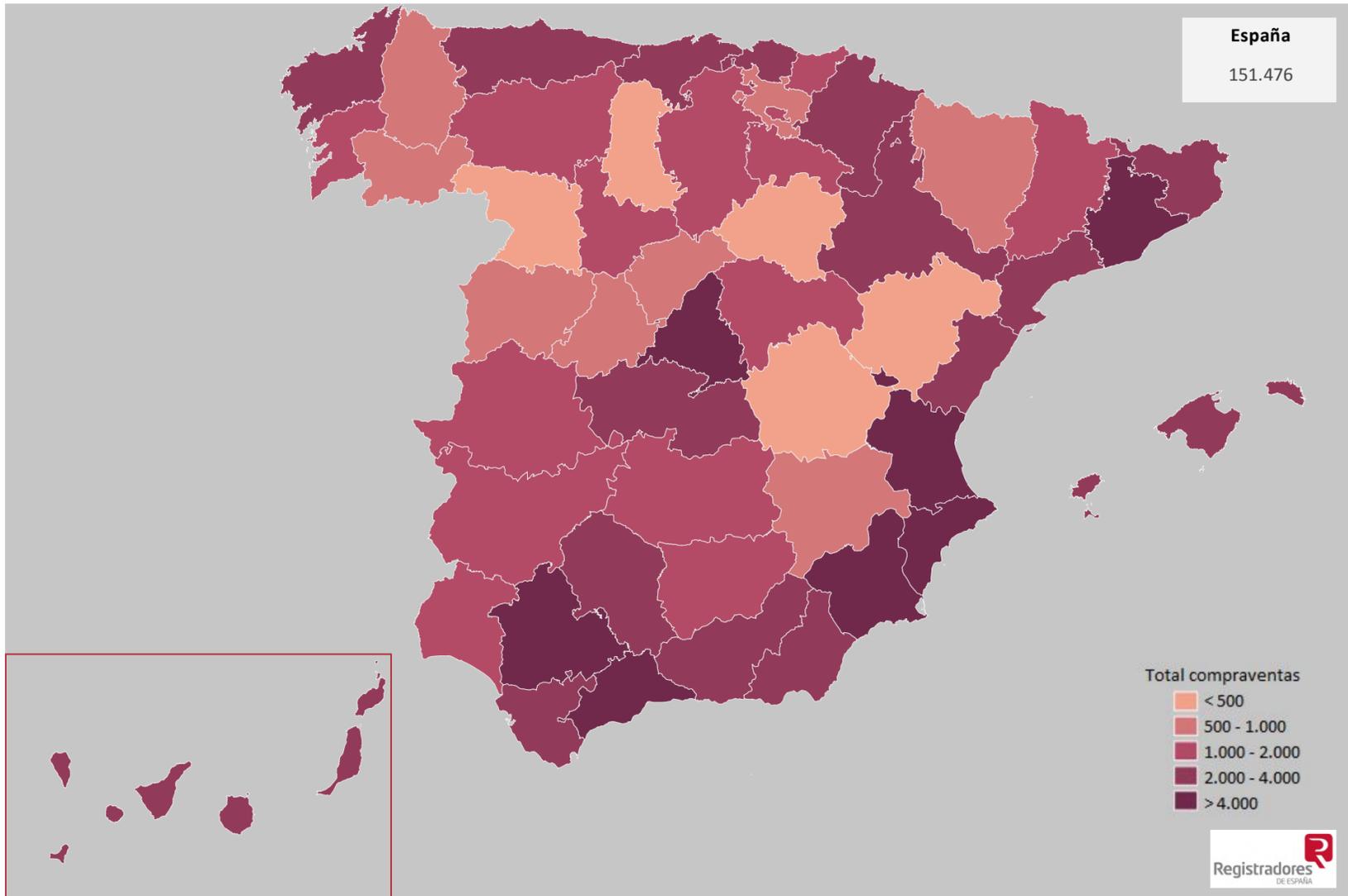
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia descendente, pero con menor intensidad que en los tres últimos trimestres del año 2023, dando lugar a una cierta consolidación de niveles que lleve progresivamente hacia cuantías entre las 500.000 y 540.000 compraventas anuales.

De hecho, en la actualidad el número de compraventas interanual por cada mil habitantes y año se sitúa en las 11,84, claramente por encima de las 10 que supondrían niveles de relativa normalidad en actividad.

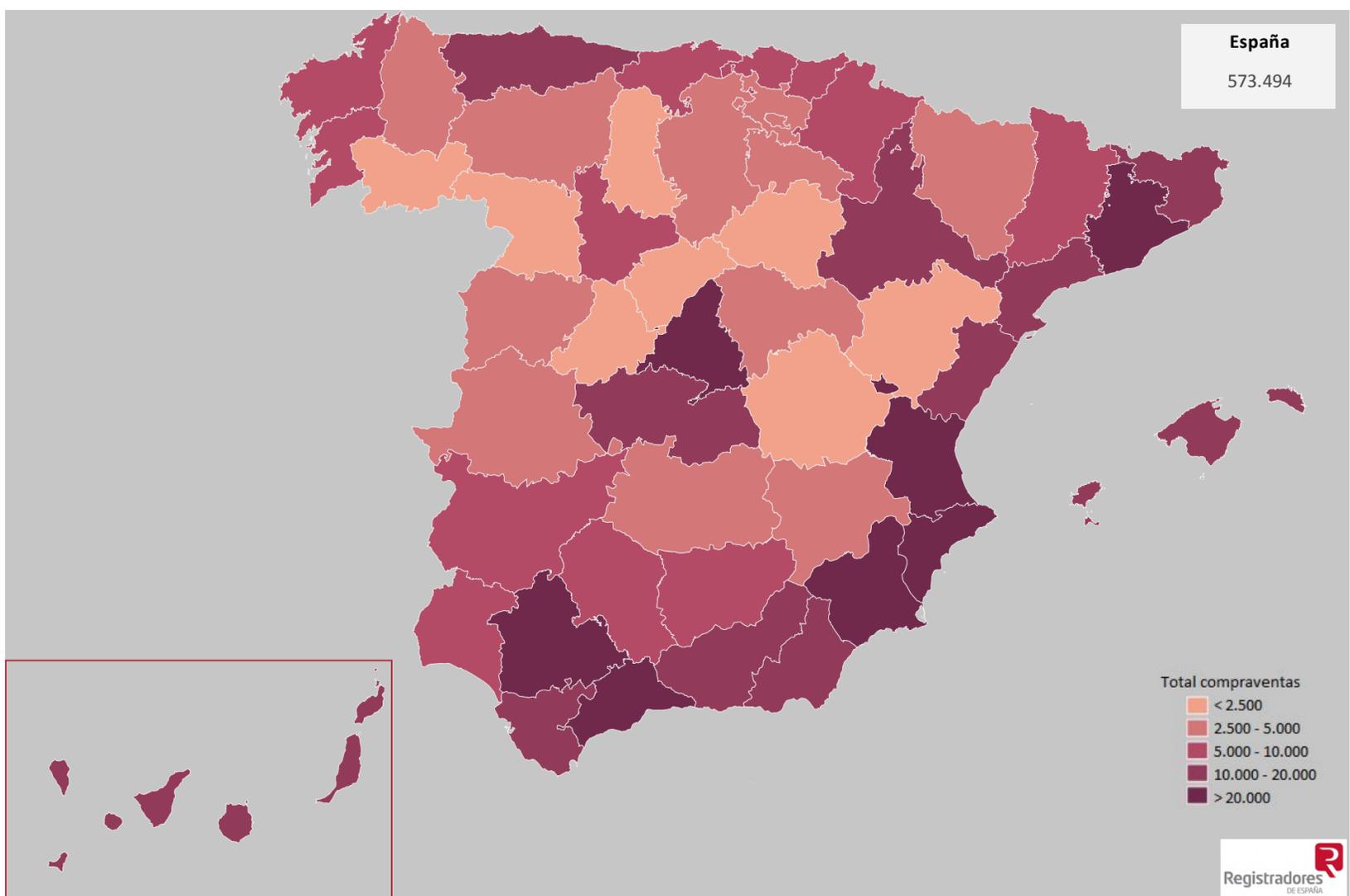
Número de compraventas de vivienda registradas Resultados trimestrales y variación trimestral						
PROVINCIAS	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	18.465	22,4 %	4.223	49,3 %	14.242	16,2 %
Barcelona	15.741	21,6 %	2.852	24,2 %	12.889	21,0 %
Alicante/Alacant	12.807	20,2 %	2.161	45,2 %	10.646	16,2 %
Valencia/València	9.300	17,0 %	1.461	8,7 %	7.839	18,7 %
Málaga	8.052	6,8 %	2.262	49,5 %	5.790	-3,9 %
Murcia	5.902	20,8 %	1.153	21,5 %	4.749	20,6 %
Sevilla	4.923	4,2 %	1.203	31,5 %	3.720	-2,3 %
Cádiz	3.876	10,4 %	963	34,1 %	2.913	4,3 %
Tarragona	3.629	7,5 %	476	4,6 %	3.153	7,9 %
Girona	3.446	12,7 %	637	21,3 %	2.809	10,9 %
Palmas, Las	3.398	23,7 %	759	14,1 %	2.639	26,8 %
Illes Balears	3.229	1,3 %	583	-4,4 %	2.646	2,6 %
Almería	3.119	1,2 %	703	1,4 %	2.416	1,1 %
Asturias	3.109	5,0 %	586	15,6 %	2.523	2,8 %
Granada	3.032	12,9 %	668	28,0 %	2.364	9,2 %
Castellón/Castelló	2.987	26,8 %	602	44,7 %	2.385	22,9 %
Toledo	2.782	7,7 %	526	19,3 %	2.256	5,3 %
Santa Cruz de Tenerife	2.765	18,4 %	678	29,9 %	2.087	15,1 %
Bizkaia	2.708	20,6 %	471	56,5 %	2.237	15,0 %
Zaragoza	2.621	5,7 %	552	-8,0 %	2.069	10,1 %
Coruña, A	2.562	17,1 %	536	-1,5 %	2.026	23,2 %
Córdoba	2.266	37,1 %	711	253,7 %	1.555	7,1 %
Cantabria	2.248	27,7 %	394	49,2 %	1.854	23,9 %
Navarra	2.104	41,7 %	634	7,5 %	1.470	64,2 %
Gipuzkoa	1.815	30,0 %	429	78,8 %	1.386	19,9 %
Pontevedra	1.804	33,3 %	351	-4,4 %	1.453	47,4 %
Huelva	1.671	5,4 %	446	47,7 %	1.225	-4,6 %
Valladolid	1.497	23,8 %	518	43,9 %	979	15,3 %
Ciudad Real	1.455	23,1 %	285	103,6 %	1.170	12,3 %
Jaén	1.451	-4,0 %	148	16,5 %	1.303	-5,9 %
Badajoz	1.430	-1,1 %	97	-39,0 %	1.333	3,6 %
Lleida	1.422	27,2 %	404	42,8 %	1.018	21,9 %
Guadalajara	1.302	36,5 %	567	85,9 %	735	13,3 %
León	1.193	16,8 %	248	-10,5 %	945	27,0 %
Burgos	1.123	17,8 %	254	74,0 %	869	7,7 %
Rioja, La	1.120	31,8 %	127	7,6 %	993	35,7 %
Cáceres	1.006	15,2 %	156	13,9 %	850	15,5 %
Huesca	985	45,1 %	213	156,6 %	772	29,5 %
Salamanca	929	15,4 %	88	-1,1 %	841	17,5 %
Albacete	911	10,3 %	188	-21,0 %	723	23,0 %
Lugo	891	51,5 %	213	113,0 %	678	38,9 %
Araba/Álava	847	33,2 %	170	38,2 %	677	32,0 %
Segovia	577	2,7 %	100	78,6 %	477	-5,7 %
Ávila	562	10,6 %	95	20,3 %	467	8,9 %
Ourense	534	8,8 %	89	-14,4 %	445	15,0 %
Cuenca	430	-8,9 %	9	-60,9 %	421	-6,2 %
Palencia	426	1,4 %	47	-33,8 %	379	8,6 %
Zamora	358	3,5 %	55	17,0 %	303	1,3 %
Teruel	338	0,3 %	36	-10,0 %	302	1,7 %
Soria	328	21,0 %	99	30,3 %	229	17,4 %
España	151.476	16,6 %	31.226	30,1 %	120.250	13,6 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2024						
PROVINCIAS	General ▾	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Madrid	68.886	-14,8 %	14.629	-14,4 %	54.257	-14,9 %
Barcelona	57.837	-12,9 %	9.930	-8,7 %	47.907	-13,8 %
Alicante/Alacant	48.071	-5,6 %	7.266	13,8 %	40.805	-8,4 %
Valencia/València	35.849	-8,5 %	5.438	7,6 %	30.411	-10,9 %
Málaga	32.730	-18,2 %	7.063	-10,5 %	25.667	-20,0 %
Murcia	21.397	-5,4 %	4.054	16,2 %	17.343	-9,3 %
Sevilla	20.142	-12,9 %	3.975	8,6 %	16.167	-17,0 %
Cádiz	14.946	-14,9 %	3.392	-14,8 %	11.554	-14,9 %
Tarragona	14.393	-8,9 %	2.024	-10,0 %	12.369	-8,7 %
Illes Balears	13.442	-21,1 %	2.567	-19,5 %	10.875	-21,5 %
Girona	13.306	-12,1 %	2.182	-7,9 %	11.124	-12,9 %
Almería	13.008	-14,7 %	3.111	-19,7 %	9.897	-13,0 %
Palmas, Las	12.434	-14,4 %	2.869	-1,2 %	9.565	-17,7 %
Asturias	12.044	3,1 %	2.345	16,6 %	9.699	0,3 %
Granada	11.983	-12,9 %	2.430	-18,0 %	9.553	-11,4 %
Toledo	11.088	1,2 %	2.015	0,9 %	9.073	1,2 %
Santa Cruz de Tenerife	10.990	-26,4 %	2.430	-13,3 %	8.560	-29,5 %
Castellón/Castelló	10.896	-4,4 %	2.028	23,6 %	8.868	-9,1 %
Zaragoza	10.383	-11,4 %	2.259	-2,8 %	8.124	-13,5 %
Bizkaia	9.968	-17,3 %	1.464	-21,8 %	8.504	-16,5 %
Coruña, A	9.238	-7,9 %	2.089	0,4 %	7.149	-10,1 %
Córdoba	8.205	0,4 %	1.868	46,1 %	6.337	-8,1 %
Cantabria	8.102	-6,0 %	1.288	14,9 %	6.814	-9,1 %
Navarra	6.811	3,0 %	2.494	24,6 %	4.317	-6,4 %
Gipuzkoa	6.723	-9,9 %	1.204	10,5 %	5.519	-13,4 %
Huelva	6.608	-9,4 %	1.417	8,3 %	5.191	-13,2 %
Pontevedra	6.098	-10,4 %	1.344	-13,2 %	4.754	-9,5 %
Jaén	5.919	-8,0 %	593	-11,6 %	5.326	-7,6 %
Badajoz	5.691	-11,7 %	582	-9,9 %	5.109	-11,9 %
Valladolid	5.627	-1,4 %	1.835	34,8 %	3.792	-12,7 %
Lleida	5.027	-1,5 %	1.189	13,2 %	3.838	-5,4 %
Ciudad Real	4.984	-3,7 %	777	26,1 %	4.207	-7,8 %
Burgos	4.427	-10,0 %	857	-17,9 %	3.570	-7,9 %
Guadalajara	4.380	8,7 %	1.386	74,8 %	2.994	-7,5 %
León	4.372	-2,4 %	946	-13,7 %	3.426	1,2 %
Rioja, La	3.930	-17,7 %	567	-16,1 %	3.363	-18,0 %
Cáceres	3.740	-2,9 %	502	-8,6 %	3.238	-2,0 %
Albacete	3.530	-13,8 %	749	-9,5 %	2.781	-14,9 %
Salamanca	3.396	-7,5 %	366	-14,5 %	3.030	-6,5 %
Huesca	3.362	5,6 %	517	50,3 %	2.845	0,2 %
Araba/Álava	3.000	-21,9 %	454	-39,9 %	2.546	-17,5 %
Lugo	2.556	-0,4 %	524	-12,5 %	2.032	3,3 %
Segovia	2.290	-9,0 %	277	-23,9 %	2.013	-6,5 %
Ávila	2.180	-4,2 %	385	6,1 %	1.795	-6,2 %
Ourense	1.996	1,5 %	405	2,0 %	1.591	1,3 %
Cuenca	1.827	-6,6 %	78	-31,6 %	1.749	-5,0 %
Palencia	1.688	-5,5 %	272	1,1 %	1.416	-6,7 %
Zamora	1.461	-5,1 %	189	-32,7 %	1.272	1,1 %
Teruel	1.345	-15,3 %	175	-26,2 %	1.170	-13,4 %
Soria	1.188	4,1 %	344	24,2 %	844	-2,3 %
España	573.494	-10,8 %	109.144	-3,2 %	464.350	-12,4 %

Número de compraventas de vivienda registradas
Primer trimestre 2024



Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Primer trimestre 2024



5. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

1T 2024

Madrid	Barcelona	Valencia/València	Sevilla
50,15 %	25,24 %	27,37 %	36,14 %
-0,76	-0,04	0,08	0,30

El peso de compraventas de vivienda en las capitales con respecto a sus respectivas provincias ha mejorado durante el último trimestre en la medida que veintinueve capitales han mejorado su cuota de mercado con respecto a su provincia durante el último trimestre.

Este resultado supone un cierto cambio de tendencia con respecto a trimestres precedentes, en los que eran más las capitales que perdían cuota de mercado que las que ganaban.

El pasado trimestre fueron treinta y tres capitales las que vieron reducido su peso de compraventas de vivienda con respecto a su provincia (treinta y una en 3T23), consolidando una senda de deterioro en peso relativo hasta el último trimestre, en el que se ha registrado un cierto cambio de tendencia.

Con carácter previo al segundo semestre de 2023 el proceso venía siendo de ganancia de peso de cuota de mercado en las capitales, sin embargo, con la intensificación del descenso de las compraventas de vivienda, el impacto había sido mayor en los municipios más poblados.

En esta ocasión, con un incremento de las compraventas, se ha vuelto a producir una mayor recuperación en las capitales. En consecuencia, parece que en épocas de crecimiento es cuando las capitales presentan un mejor comportamiento relativo.

Tomando las ocho capitales de provincia españolas con un mayor número de habitantes, en el primer trimestre del año, cinco de ellas han ganado cuota de mercado, mientras que tres han registrado descensos. El pasado trimestre seis de ellas vieron reducido su peso relativo.

Las capitales de provincia con mayor ganancia de cuota de mercado durante el último trimestre han sido Córdoba (13,26 pp), Ávila (12,82 pp), Valladolid (10,50 pp) y Teruel (8,81 pp), mientras que las mayores

pérdidas de cuota de mercado se han registrado en Zamora (-13,44 pp), Guadalajara (-6,73 pp), Las Palmas de Gran Canaria (-5,91 pp) y Salamanca (-5,66 pp).

Los municipios con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el primer trimestre han sido Vitoria-Gasteiz (79,69%), Zaragoza (69,63%), Valladolid (68,07%), Córdoba (60,5%), Ourense (53%) y Albacete (52,25%).

En el extremo opuesto, las capitales de provincia con un menor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia han sido Toledo (7,48%), Girona (7,63%), Cádiz (7,92%) y Santa Cruz de Tenerife (8,07%).

Los resultados interanuales muestran un mayor equilibrio entre el número de capitales de provincia que recuperan y pierden cuota de mercado como consecuencia de las mejoras en pesos en capitales del último trimestre y el segundo de 2023 y las pérdidas de peso en el segundo semestre de 2023. Concretamente, en el último año veinticinco capitales de provincia han mejorado su cuota de mercado, dando lugar a descensos en otras veinticinco provincias.

Las capitales de provincia con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto a su provincia durante los últimos doce meses han sido Vitoria-Gasteiz (79,57%), Zaragoza (69,43%), Valladolid (64,24%), Córdoba (57,18%) y Zamora (54,07%), mientras que los menores pesos relativos se han alcanzado en Cádiz (7,53%), Toledo (7,64%), Girona (8,54%) y Pontevedra (9,36%).

A lo largo de los próximos trimestres deberá observarse la evolución de los resultados, en la medida que reducciones del número de compraventas de vivienda puede provocar un peor comportamiento relativo en las capitales de provincia y viceversa.

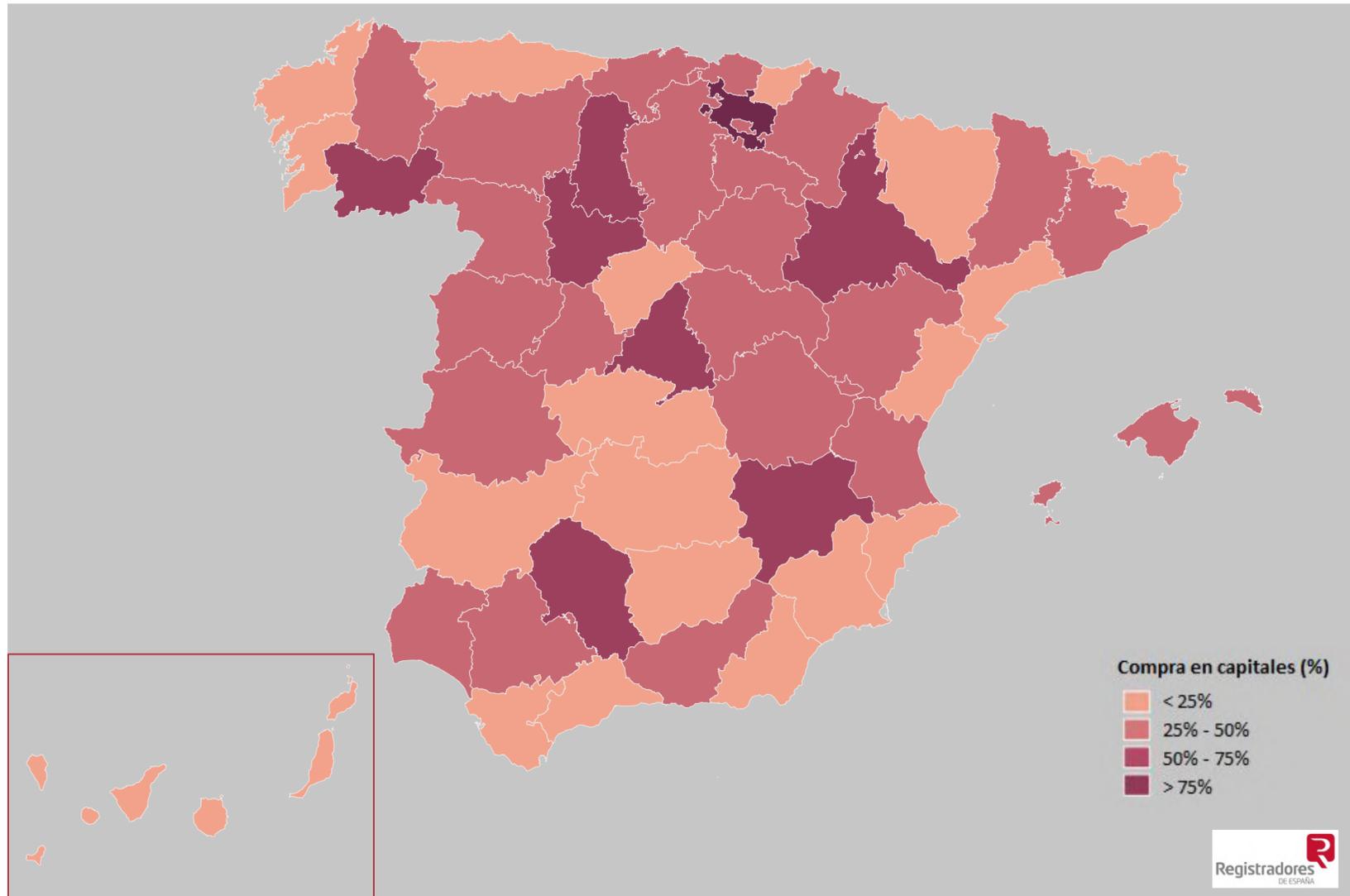
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia
Resultados y variación trimestral

Capitales de provincia	% s/provincia ▼	Var. trimestral (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	79,69 %	1,71	
Zaragoza	69,63 %	0,49	
Valladolid	68,07 %	10,50	
Córdoba	60,50 %	13,26	
Ourense	53,00 %	1,67	
Albacete	52,25 %	2,25	
Palencia	50,23 %	6,90	
Madrid	50,15 %	-0,76	
Soria	49,39 %	-1,90	
Burgos	48,17 %	4,00	
Zamora	45,81 %	-13,44	
Salamanca	44,78 %	-5,66	
Ávila	38,61 %	12,82	
Logroño	37,77 %	-4,00	
Cáceres	36,38 %	5,34	
Sevilla	36,14 %	0,30	
Lugo	35,69 %	7,12	
León	35,12 %	-4,15	
Lleida	34,60 %	1,06	
Cuenca	32,33 %	5,42	
Huelva	31,30 %	4,82	
Bilbao	30,43 %	0,02	
Palma	30,38 %	-1,99	
Teruel	29,88 %	8,81	
Guadalajara	29,65 %	-6,73	
Pamplona/Iruña	28,56 %	-5,51	
Santander	27,85 %	-2,21	
València	27,37 %	0,08	
Granada	27,08 %	5,26	
Barcelona	25,24 %	-0,04	
Badajoz	24,48 %	-3,46	
Donostia/San Sebastián	23,69 %	-0,31	
Murcia	23,42 %	1,03	
Jaén	23,16 %	5,82	
Segovia	22,36 %	-1,49	
Palmas de Gran Canaria, Las	21,69 %	-5,91	
Coruña, A	21,58 %	1,84	
Oviedo	21,58 %	-0,33	
Huesca	21,22 %	2,66	
Almería	20,46 %	-2,45	
Ciudad Real	19,24 %	-0,72	
Castelló de la Plana	19,18 %	1,14	
Málaga	18,21 %	1,28	
Alacant/Alicante	13,07 %	0,22	
Tarragona	12,59 %	0,57	
Pontevedra	9,53 %	0,89	
Santa Cruz de Tenerife	8,07 %	-2,17	
Cádiz	7,92 %	0,68	
Girona	7,63 %	-1,56	
Toledo	7,48 %	-0,92	

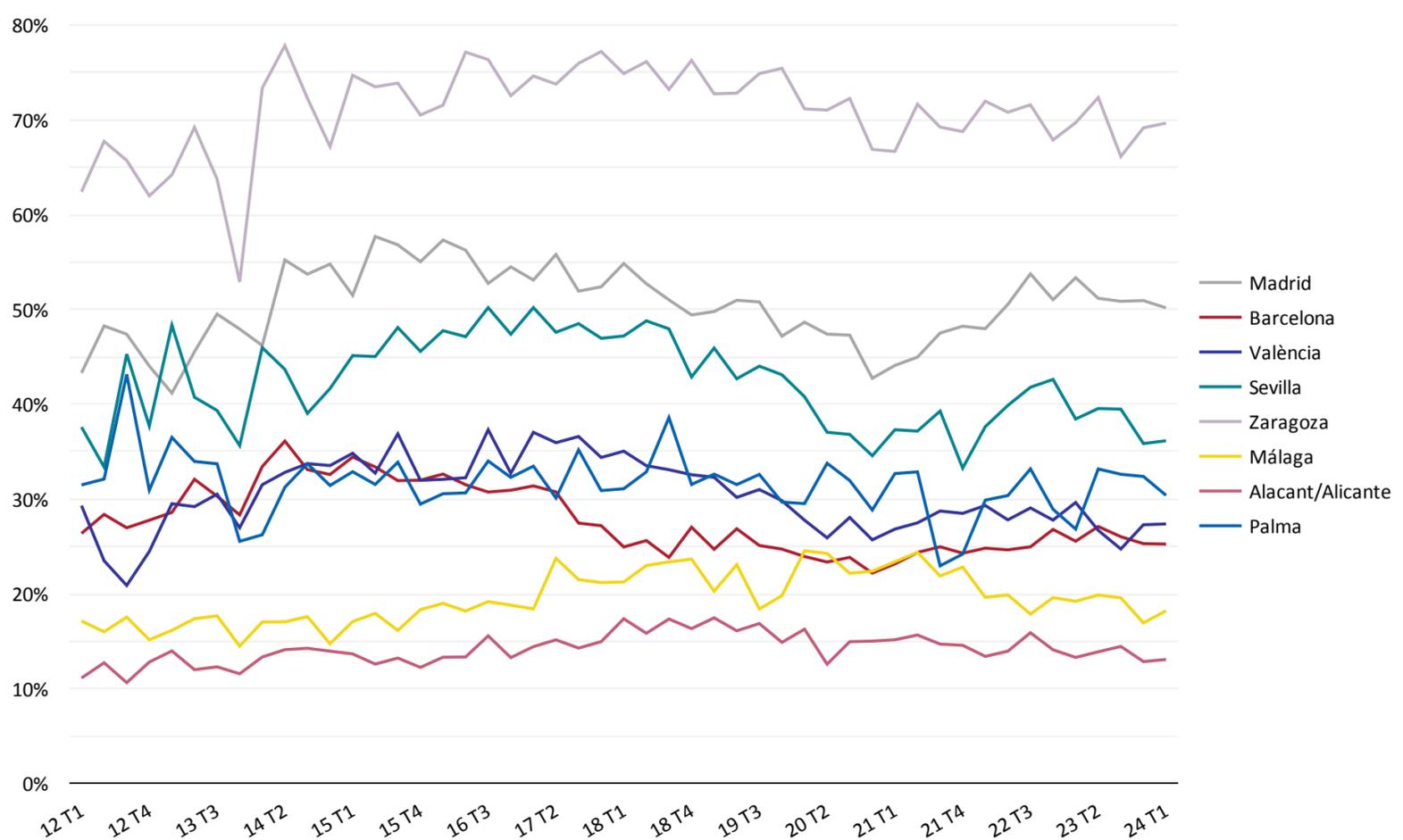
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia
Resultados y variación interanual

Capitales de provincia	% s/provincia...	Var. interanual (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	79,57 %	4,22	
Zaragoza	69,43 %	-0,69	
Valladolid	64,24 %	-0,01	
Córdoba	57,18 %	5,29	
Zamora	54,07 %	0,92	
Ourense	52,45 %	2,79	
Soria	51,60 %	4,71	
Madrid	50,76 %	-1,39	
Albacete	50,62 %	-0,63	
Palencia	49,41 %	-0,42	
Burgos	47,62 %	-3,57	
Salamanca	47,14 %	-7,08	
Logroño	41,04 %	-1,20	
León	38,75 %	2,70	
Sevilla	37,82 %	-2,87	
Pamplona/Iruña	35,94 %	2,16	
Ávila	34,17 %	-1,11	
Lleida	33,94 %	2,46	
Cáceres	33,07 %	-4,26	
Bilbao	32,34 %	0,61	
Palma	32,17 %	2,27	
Guadalajara	31,55 %	6,56	
Santander	31,18 %	1,47	
Cuenca	30,76 %	-0,83	
Huelva	28,69 %	1,07	
Badajoz	28,52 %	-1,78	
Lugo	27,74 %	-10,75	
Teruel	26,84 %	0,45	
València	26,51 %	-2,07	
Palmas de Gran Canaria, Las	26,45 %	1,25	
Segovia	26,07 %	-0,48	
Barcelona	25,93 %	0,49	
Granada	25,41 %	0,07	
Oviedo	24,69 %	0,35	
Murcia	23,67 %	-2,02	
Almería	23,18 %	0,56	
Donostia/San Sebastián	23,04 %	-0,97	
Jaén	22,22 %	1,62	
Coruña, A	22,09 %	-2,22	
Castelló de la Plana	20,16 %	-2,15	
Huesca	18,86 %	1,83	
Málaga	18,71 %	-0,40	
Ciudad Real	17,88 %	2,21	
Alacant/Alicante	13,58 %	-0,75	
Tarragona	12,47 %	-0,91	
Santa Cruz de Tenerife	9,41 %	0,78	
Pontevedra	9,36 %	-2,01	
Girona	8,54 %	0,68	
Toledo	7,64 %	-1,24	
Cádiz	7,53 %	0,16	

Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Primer trimestre 2024



Evolución del porcentaje de compraventas de viviendas en las principales capitales de provincia por número de habitantes con respecto a su provincia. Trimestral



6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

1T 2024

% compras extranjeros

14,21 %

-0,91

% compras nacionales

85,79 %

0,91

La demanda extranjera de vivienda ha registrado un nuevo descenso en peso relativo durante el último trimestre, con un ajuste de -0,91 pp, intensificándose con respecto al descenso de -0,32 pp del cuarto trimestre de 2023.

Estos resultados suponen un progresivo alejamiento del nivel máximo de la serie histórica, alcanzado en el tercer trimestre de 2023 (15,44%).

Concretamente, el peso de compras de vivienda por extranjeros durante el primer trimestre de 2024 ha sido del 14,21% (15,12% 4T23), el menor peso trimestral de los ocho últimos trimestres.

Sin embargo, en términos absolutos se ha registrado un incremento del número de compras por extranjeros, superando las 21.500, frente a las menos de 20.000 del trimestre precedente.

Este descenso porcentual, con incremento en términos absolutos, se debe al aumento en el número de compraventas del último trimestre, que supone que con un menor porcentaje se alcance un mayor número de compras por extranjeros en términos absolutos.

La desagregación de resultados por nacionalidades permite observar cómo las nacionalidades cabeceras han retomado la reducción de pesos relativos, dando lugar a un reparto más equilibrado entre nacionalidades como consecuencia de la mejora en nacionalidades con posiciones menos destacadas.

Tomando las seis primeras nacionalidades por peso relativo, únicamente una de ellas ha incrementado su peso, dando lugar a descensos en cuatro y mantenimiento de resultados en un caso. Sin embargo, tomando las doce siguientes nacionalidades del ranking, ocho de ellas mejoran su peso relativo.

Los mayores pesos durante el primer trimestre se han registrado por parte de británicos (9,13%), alemanes (6,77%), marroquíes (6,06%), franceses (5,94%), belgas (5,52%), neerlandeses (5,30%), italianos (5,26%) y rumanos (4,87%).

En términos absolutos los mayores resultados trimestrales los han alcanzado británicos (1.950), alemanes (1.446), marroquíes (1.294), franceses (1.268), belgas (1.178), neerlandeses (1.131), italianos (1.124) y rumanos (1.041).

Los gráficos de evolución de los resultados interanuales en número de compras para estas nacionalidades muestran un cierto predominio de los descensos.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra un predominio de los descensos en peso relativo. En catorce comunidades autónomas ha descendido el peso de compras por extranjeros (once el pasado trimestre), dando lugar a mejoras en tres comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso de compra por extranjeros durante el primer trimestre han sido Illes Balears (31,72%), Comunitat Valenciana (28,79%), Canarias (26,01%), Región de Murcia (23,36%), Cataluña (15,61%) y Andalucía (13,83%).

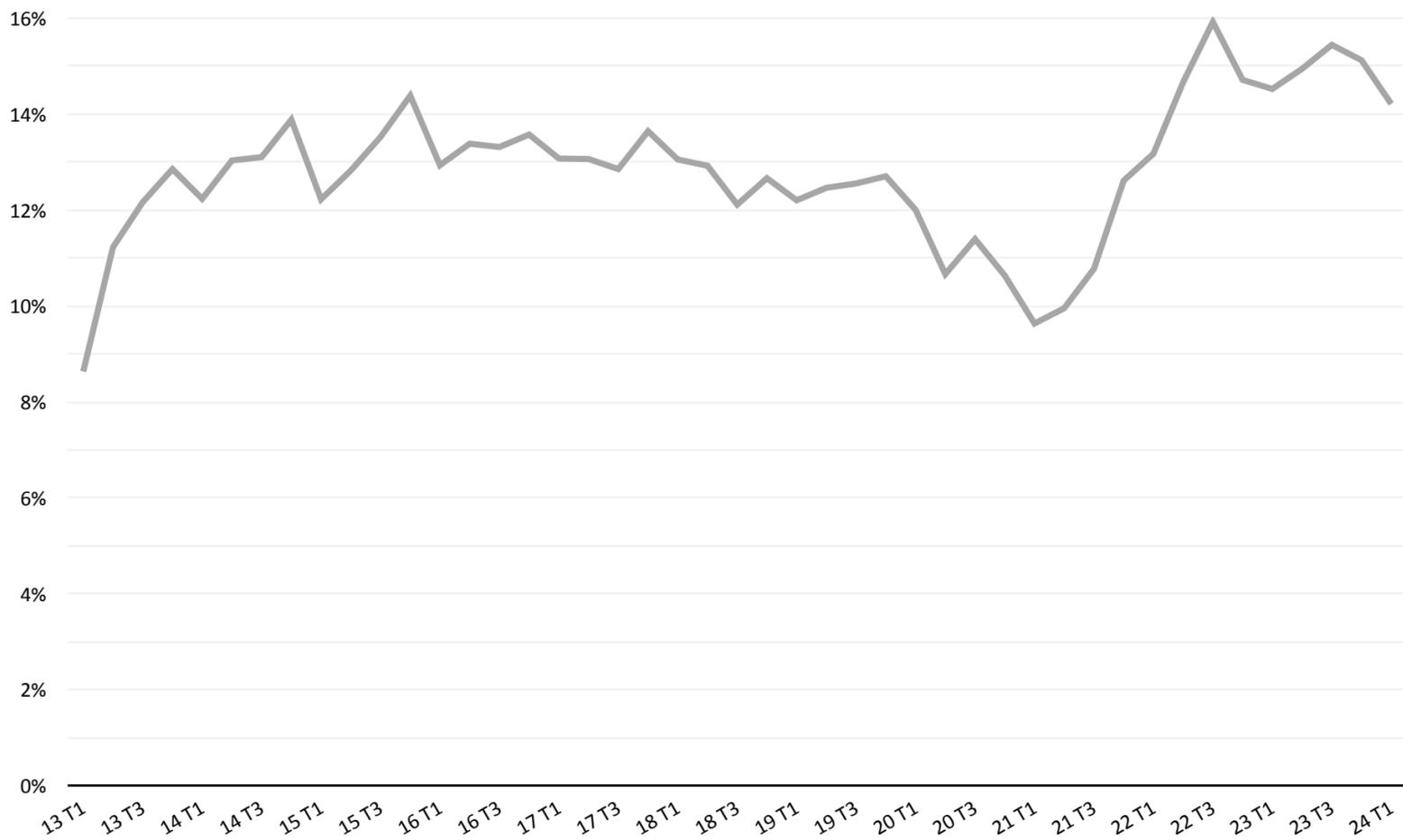
En el ámbito provincial se ha registrado igualmente un predominio de los descensos en peso de compra por extranjeros, dando lugar a treinta y dos provincias con descensos, frente a los incrementos en diecisiete, manteniendo cuantías una provincia.

Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el primer trimestre han sido Alicante (43,03%), Illes Balears (31,72%), Santa Cruz de Tenerife (31,58%), Málaga (31,58%), Girona (25,96%), Murcia (23,36%), Las Palmas (21,50%) y Almería (21,08%).

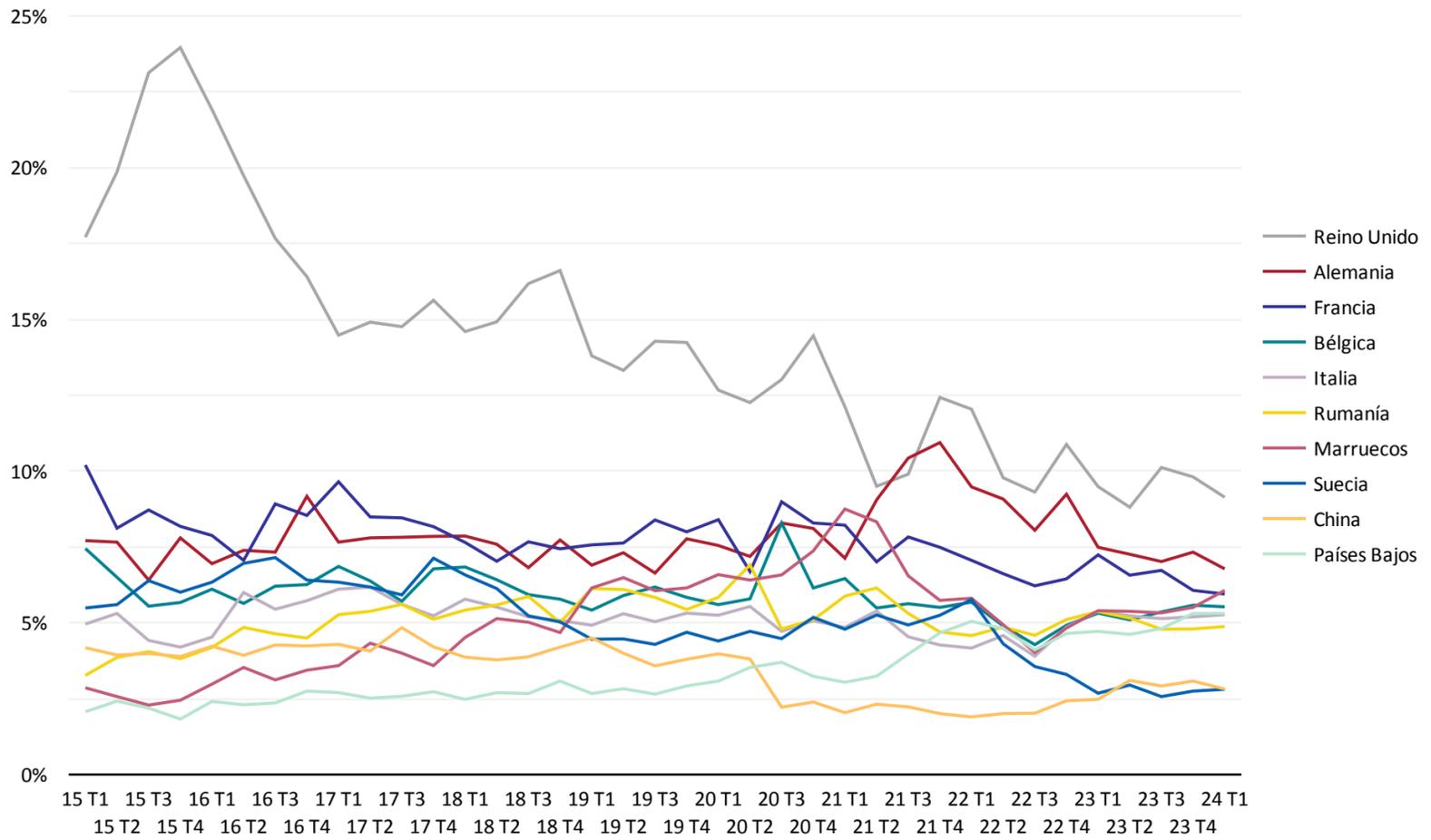
El predominio de la mayor intensidad de compra por extranjeros en las provincias mediterráneas y Canarias resulta evidente, con un factor diferencial como consecuencia de contar con una mayor intensidad turística.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador			
Primer trimestre 2024			
Nacionalidad	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Reino Unido	9,13 %		-0,67
Alemania	6,77 %		-0,55
Marruecos	6,06 %		0,56
Francia	5,94 %		-0,12
Bélgica	5,52 %		-0,05
Países Bajos	5,30 %		0,00
Italia	5,26 %		0,07
Rumanía	4,87 %		0,08
Polonia	3,72 %		0,37
Ucrania	3,06 %		0,34
China	2,81 %		-0,26
Suecia	2,80 %		0,06
Rusia	2,67 %		-0,11
Irlanda	1,78 %		-0,04
Estados Unidos	1,54 %		-0,24
Argentina	1,19 %		0,05
Bulgaria	1,13 %		0,03
República Checa	1,01 %		0,06

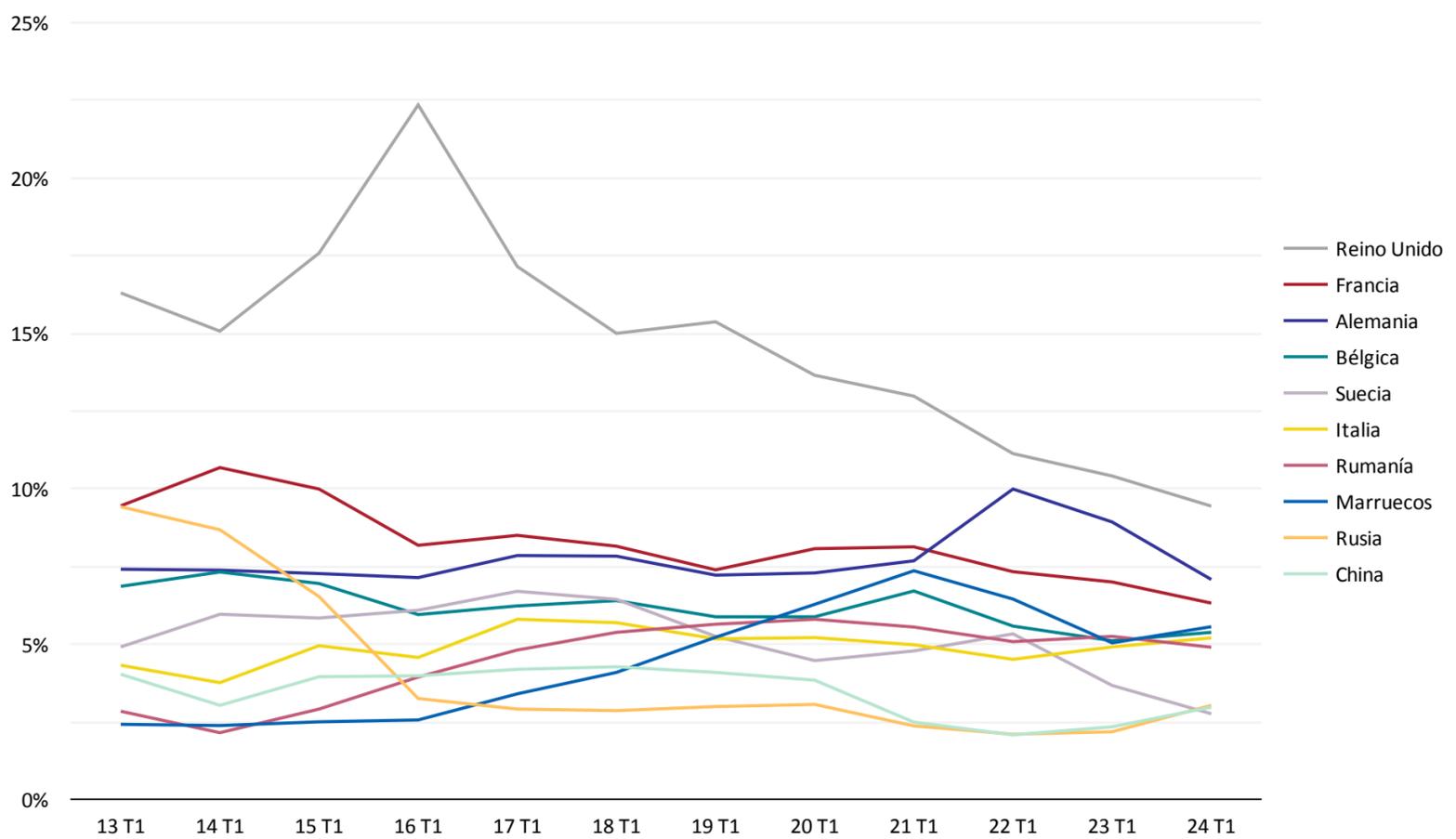
Compras de vivienda por extranjeros (%). Trimestral



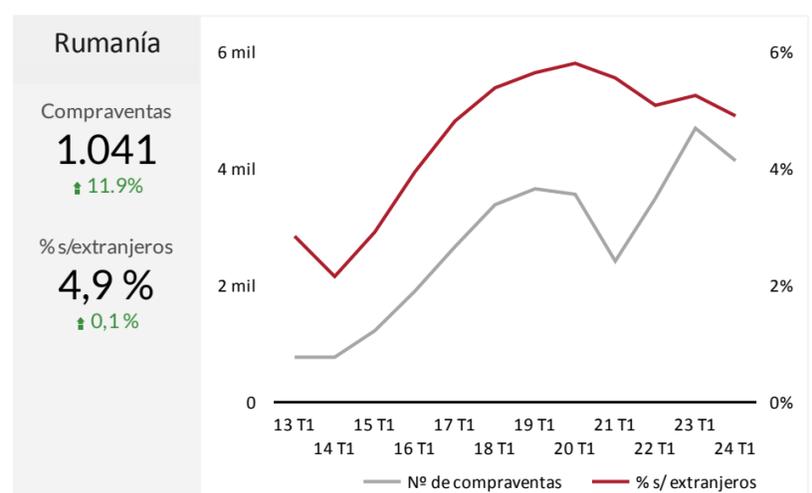
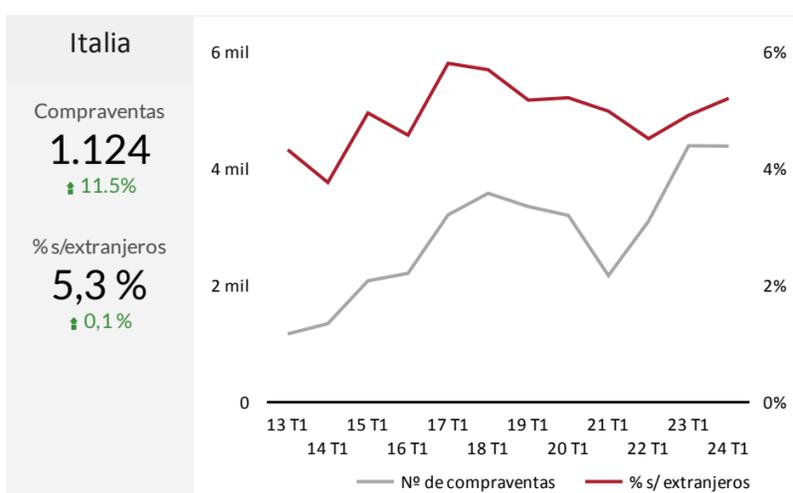
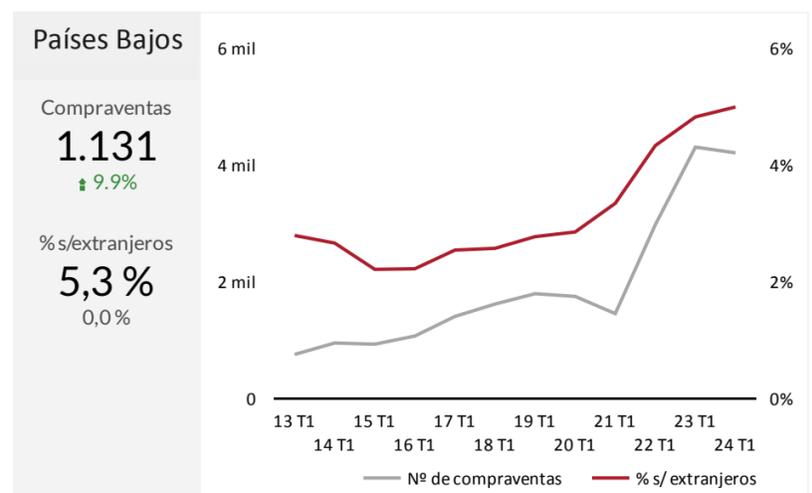
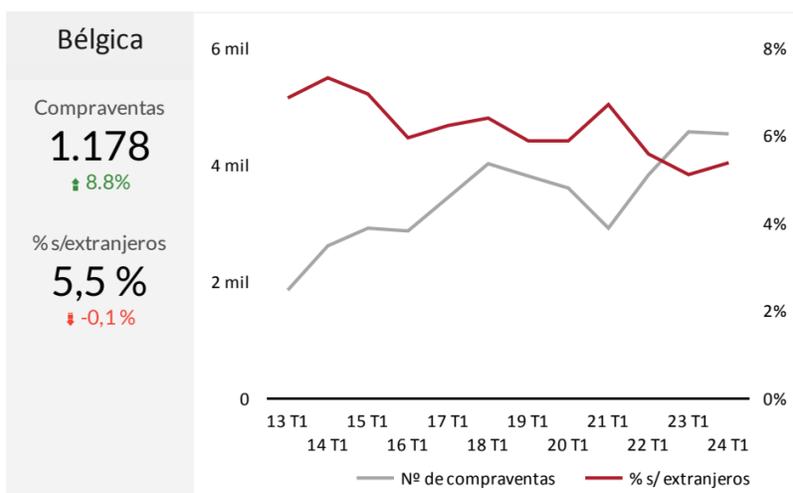
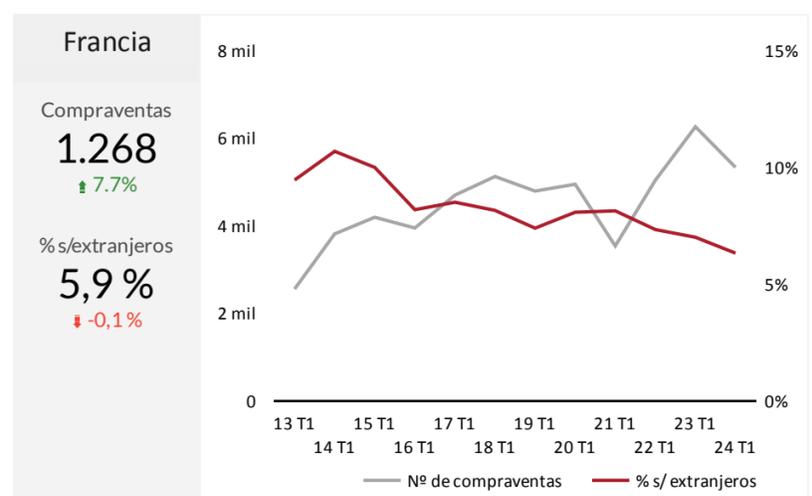
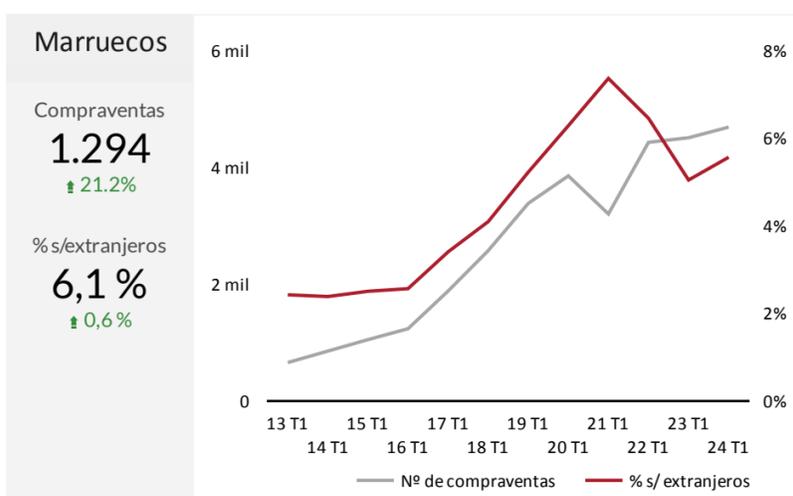
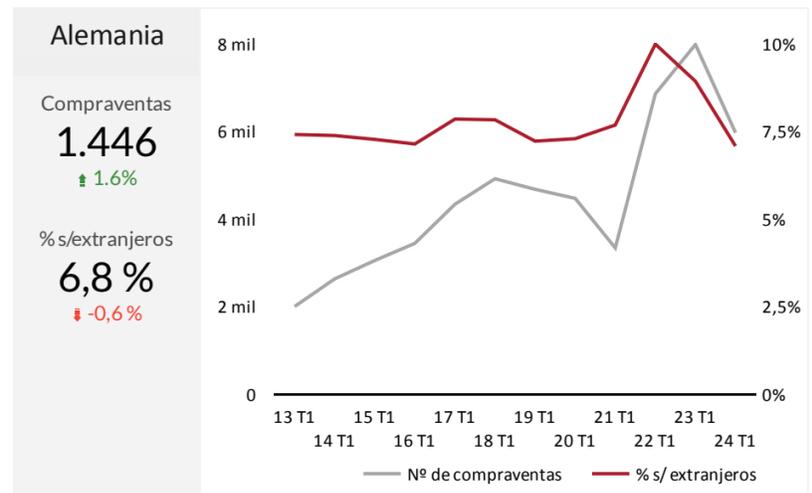
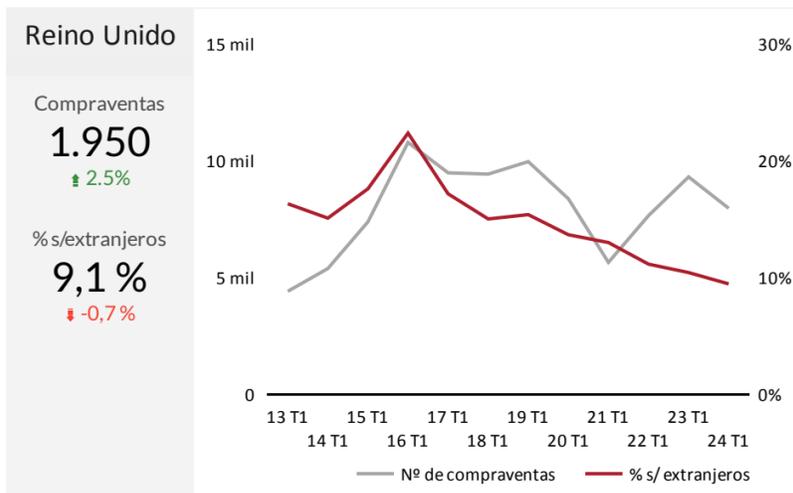
Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Trimestral



Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Interanual



Evolución de las compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (número y porcentaje)



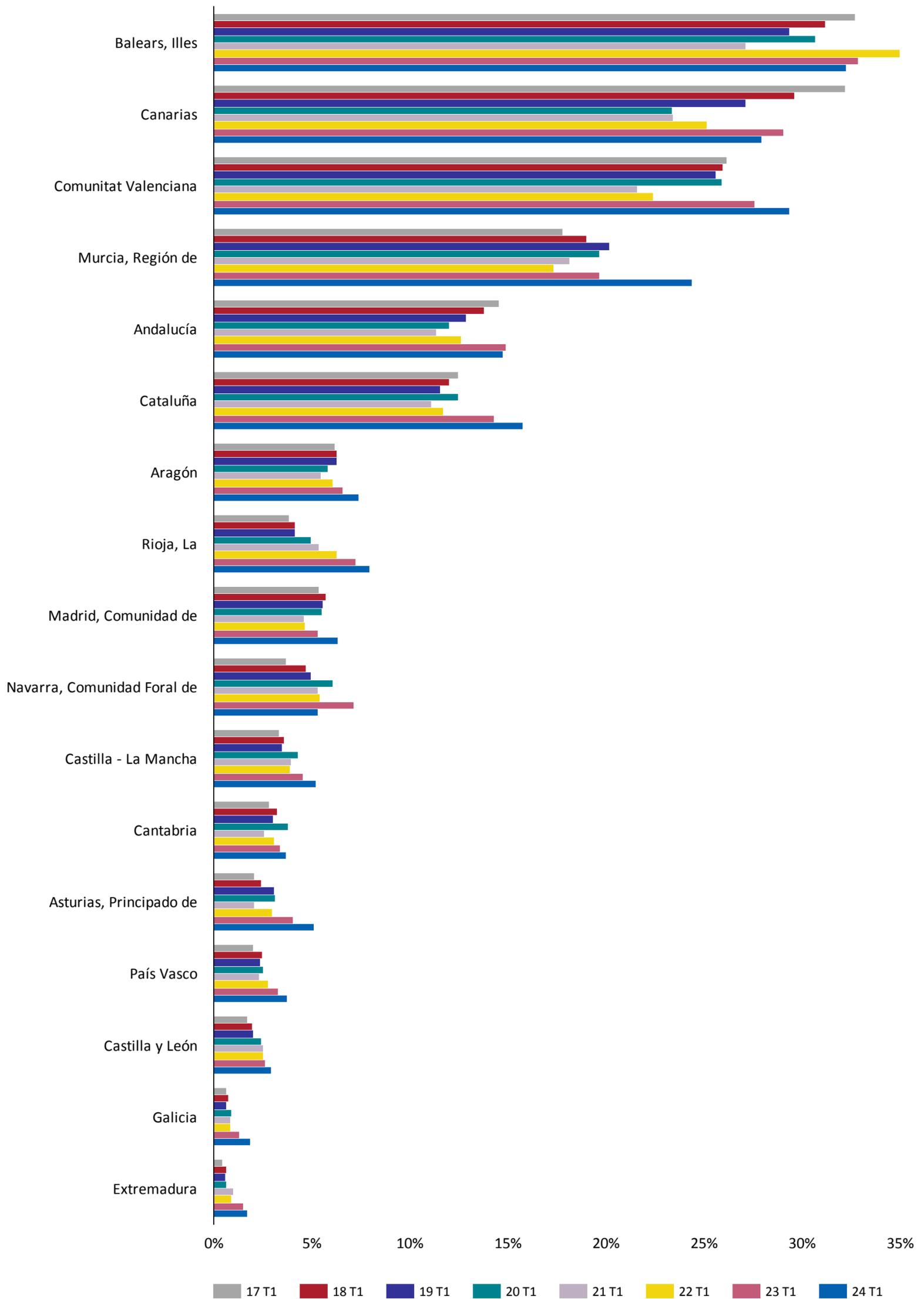
Explicación sobre el contenido:

- Cajas: Resultados trimestrales y variación trimestral.
- Gráficos: Resultados interanuales.

Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas. Trimestral			
CC. AA. ▲	% compras extranjeros	% compras extranjeros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	13,83 %		-1,29
Aragón	7,56 %		-0,61
Asturias, Principado de	4,86 %		-0,14
Balears, Illes	31,72 %		-3,91
Canarias	26,01 %		-0,52
Cantabria	3,11 %		-0,96
Castilla - La Mancha	4,84 %		-0,48
Castilla y León	3,07 %		0,30
Cataluña	15,61 %		-0,33
Comunitat Valenciana	28,79 %		-0,60
Extremadura	1,56 %		-0,08
Galicia	1,96 %		0,26
Madrid, Comunidad de	5,61 %		-1,42
Murcia, Región de	23,36 %		-3,27
Navarra, Comunidad Foral de	5,05 %		-1,55
País Vasco	3,20 %		-0,80
Rioja, La	8,04 %		0,86
España	14,21 %		-0,91

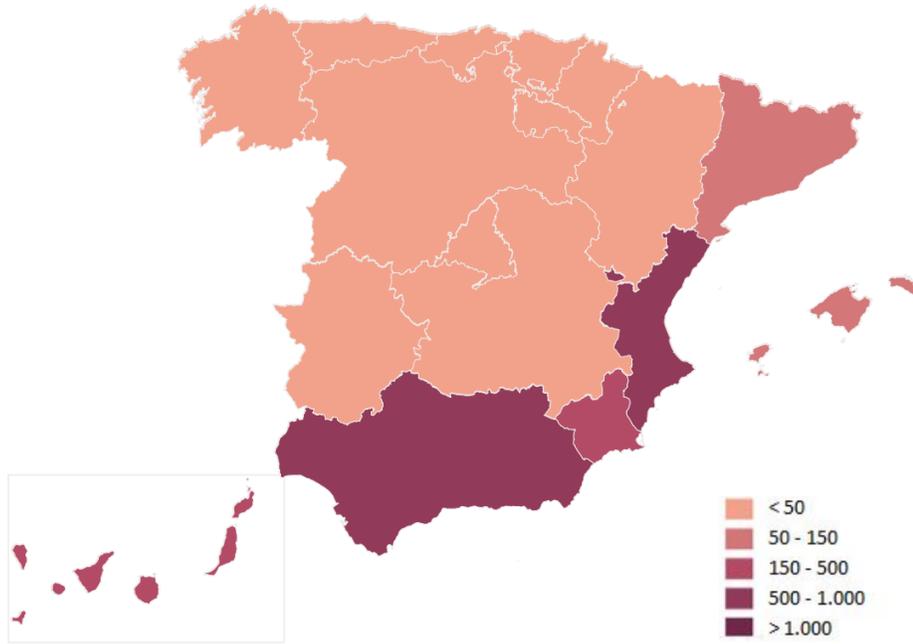
Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Interanual									
CC. AA.	16 T1	17 T1	18 T1	19 T1	20 T1	21 T1	22 T1	23 T1	24 T1
Andalucía	15,72 %	14,56 %	13,81 %	12,88 %	12,00 %	11,36 %	12,61 %	14,91 %	14,75 %
Aragón	5,69 %	6,21 %	6,31 %	6,29 %	5,81 %	5,48 %	6,11 %	6,61 %	7,43 %
Asturias, Principado de	1,92 %	2,07 %	2,46 %	3,07 %	3,12 %	2,10 %	3,00 %	4,08 %	5,11 %
Balears, Illes	35,47 %	32,70 %	31,20 %	29,38 %	30,67 %	27,16 %	34,98 %	32,87 %	32,26 %
Canarias	28,36 %	32,20 %	29,62 %	27,13 %	23,36 %	23,45 %	25,17 %	29,08 %	27,93 %
Cantabria	2,30 %	2,83 %	3,26 %	3,02 %	3,78 %	2,59 %	3,11 %	3,38 %	3,68 %
Castilla - La Mancha	2,60 %	3,35 %	3,58 %	3,51 %	4,33 %	3,97 %	3,90 %	4,57 %	5,24 %
Castilla y León	1,54 %	1,70 %	2,00 %	2,05 %	2,42 %	2,53 %	2,54 %	2,63 %	2,95 %
Cataluña	12,61 %	12,48 %	12,01 %	11,59 %	12,50 %	11,11 %	11,71 %	14,29 %	15,79 %
Comunitat Valenciana	26,64 %	26,16 %	25,97 %	25,60 %	25,91 %	21,59 %	22,41 %	27,59 %	29,38 %
Extremadura	0,79 %	0,44 %	0,67 %	0,62 %	0,66 %	1,01 %	0,90 %	1,53 %	1,72 %
Galicia	0,64 %	0,68 %	0,76 %	0,68 %	0,91 %	0,85 %	0,86 %	1,33 %	1,89 %
Madrid, Comunidad de	5,10 %	5,37 %	5,73 %	5,58 %	5,53 %	4,60 %	4,66 %	5,31 %	6,35 %
Murcia, Región de	17,26 %	17,78 %	19,03 %	20,17 %	19,69 %	18,16 %	17,37 %	19,66 %	24,38 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,29 %	3,69 %	4,74 %	4,98 %	6,09 %	5,35 %	5,43 %	7,17 %	5,33 %
País Vasco	1,81 %	2,05 %	2,47 %	2,40 %	2,52 %	2,34 %	2,81 %	3,28 %	3,74 %
Rioja, La	3,30 %	3,87 %	4,16 %	4,17 %	4,99 %	5,39 %	6,31 %	7,27 %	7,96 %
España	13,36 %	13,28 %	13,11 %	12,43 %	12,39 %	10,59 %	11,68 %	14,13 %	14,90 %

Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas. Interanuales

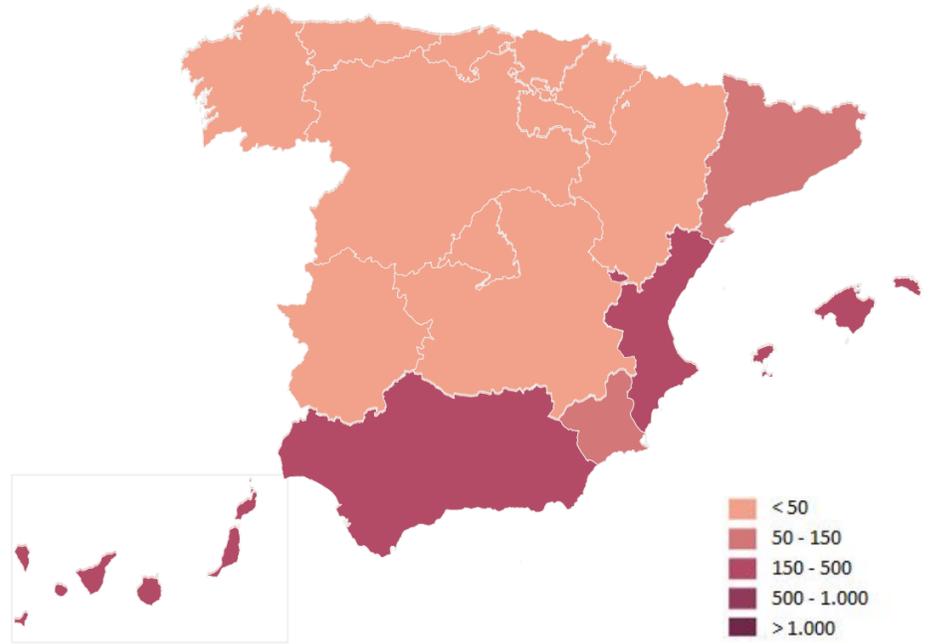


Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Primer trimestre 2024

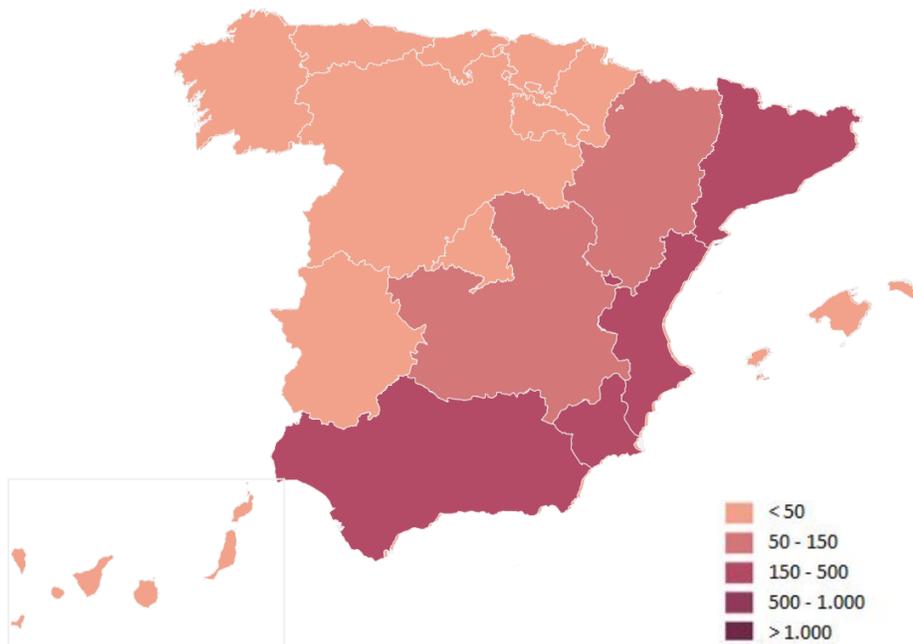
Reino Unido



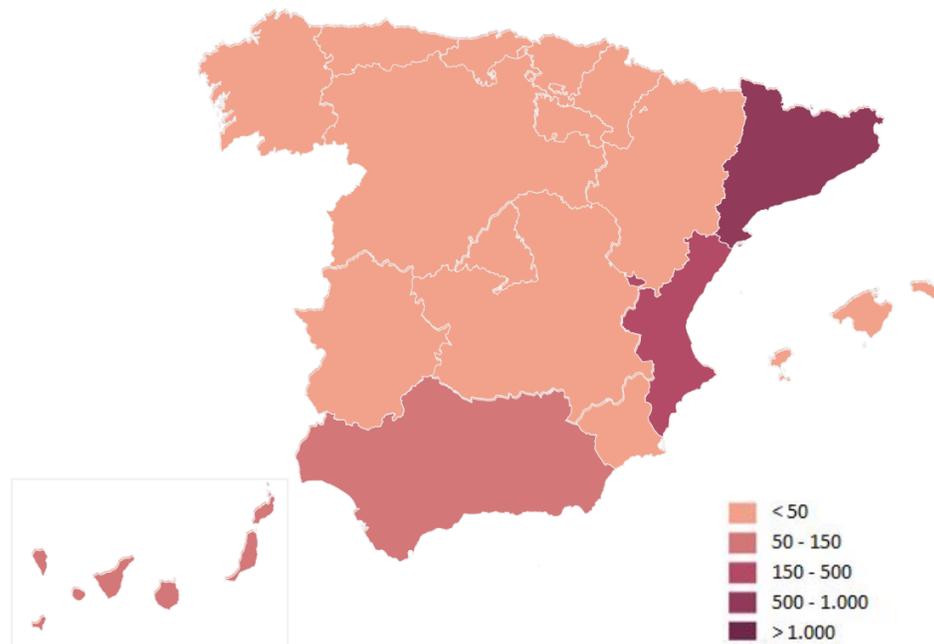
Alemania



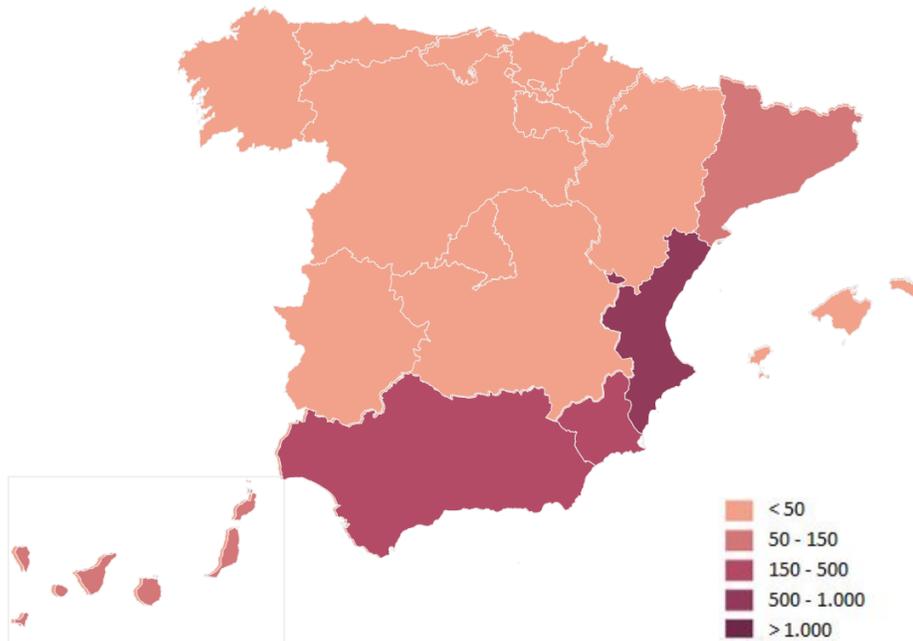
Marruecos



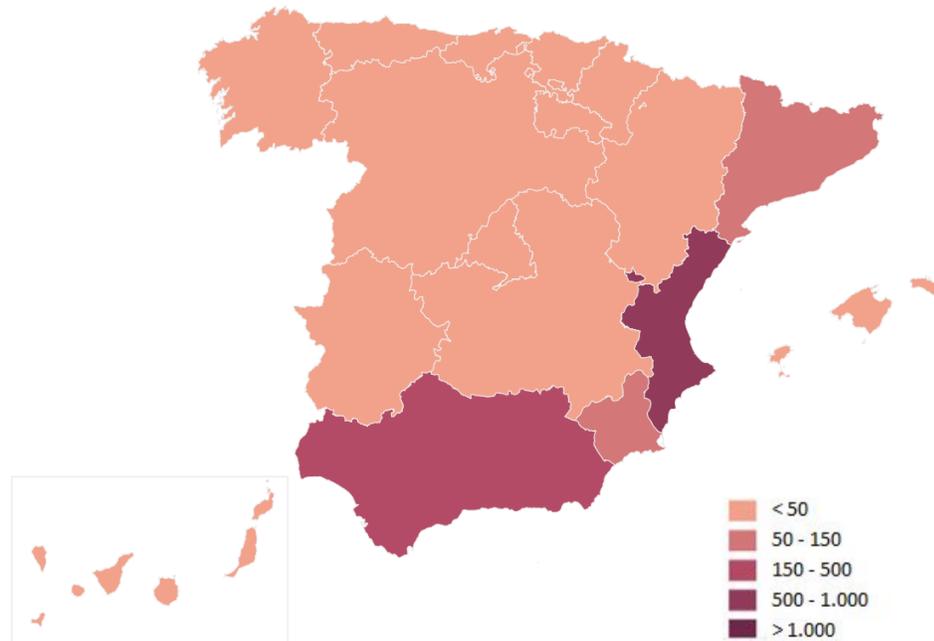
Francia



Bélgica

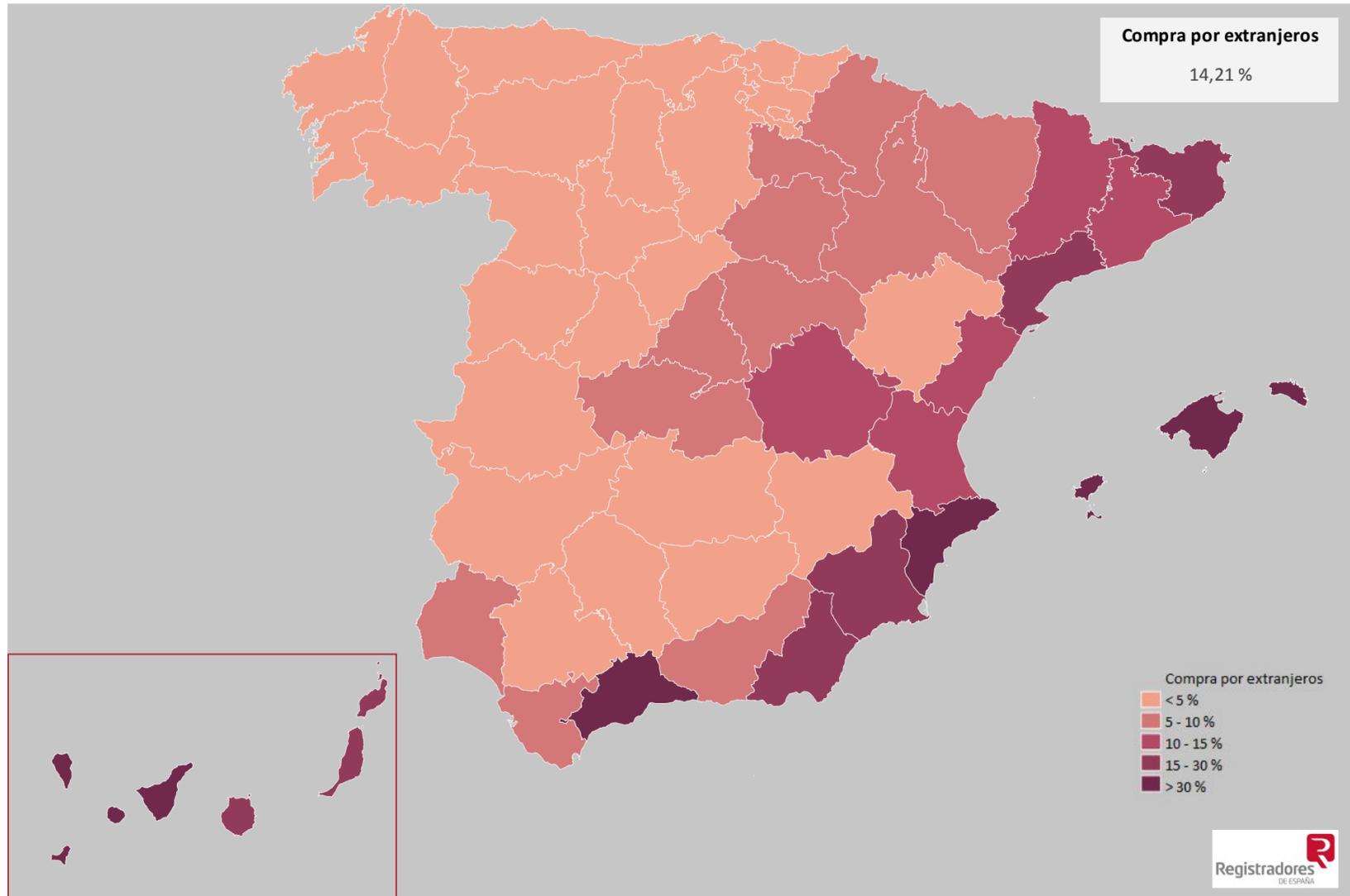


Países Bajos

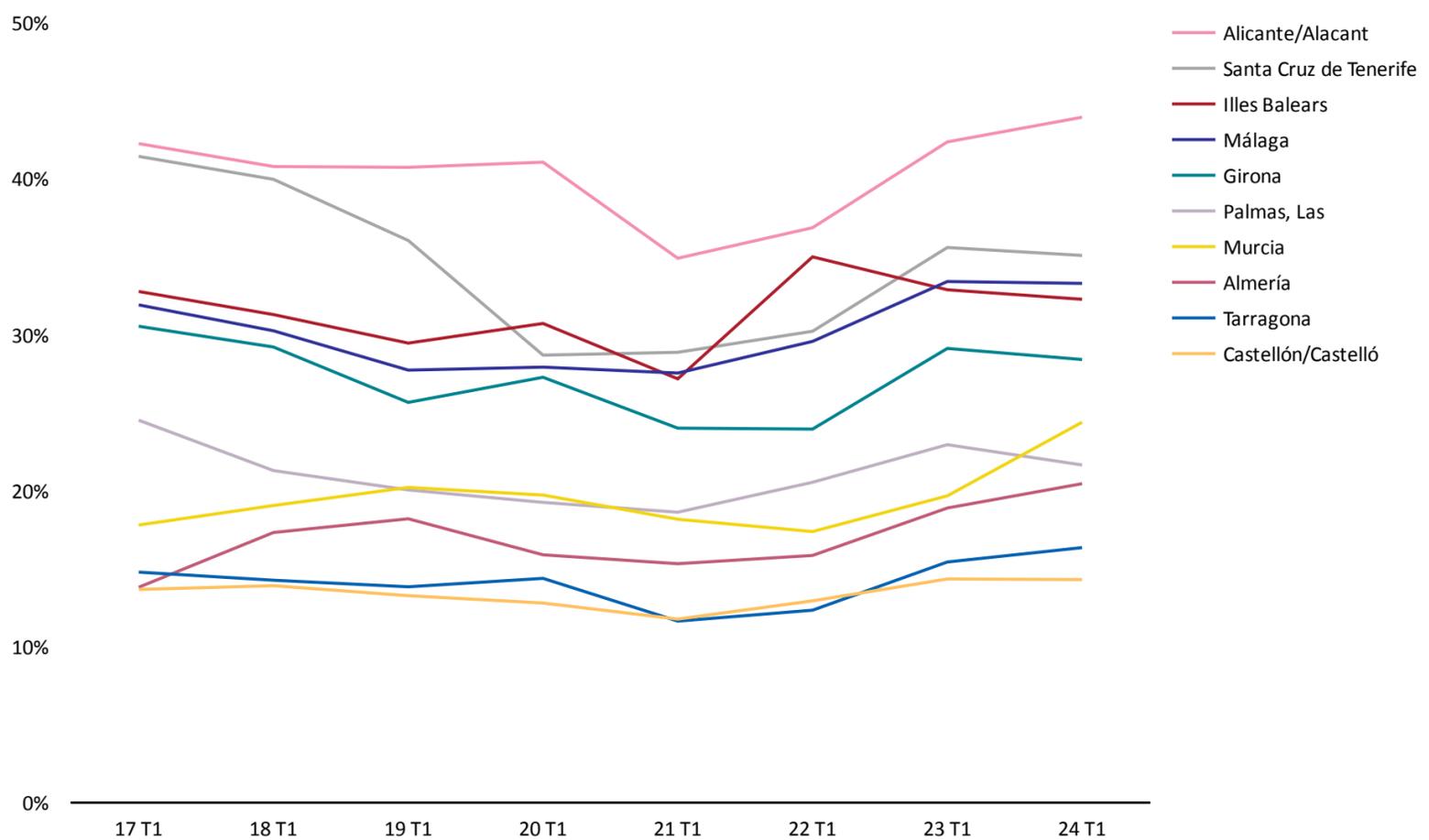


Nacionalidad en las compras de vivienda. Trimestrales			
Provincias	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Alicante/Alacant	43,03 %		-1,31
Illes Balears	31,72 %		-3,91
Santa Cruz de Tenerife	31,58 %		-1,91
Málaga	31,58 %		-2,76
Girona	25,96 %		-1,74
Murcia	23,36 %		-3,27
Palmas, Las	21,50 %		1,02
Almería	21,08 %		0,22
Tarragona	18,41 %		4,08
Castellón/Castelló	14,88 %		0,83
Valencia/València	13,35 %		-0,69
Barcelona	13,15 %		-1,02
Lleida	10,41 %		1,02
Cuenca	10,00 %		1,31
Huesca	8,32 %		-0,66
Rioja, La	8,04 %		0,86
Zaragoza	7,66 %		-0,52
Soria	7,62 %		3,19
Granada	6,98 %		-1,99
Huelva	6,85 %		-1,16
Madrid	5,61 %		-1,42
Guadalajara	5,43 %		-0,75
Cádiz	5,38 %		0,00
Toledo	5,11 %		-0,27
Navarra	5,05 %		-1,55
Asturias	4,86 %		-0,14
Teruel	4,37 %		-2,16
Segovia	4,33 %		2,37
Ciudad Real	3,99 %		-1,68
Valladolid	3,87 %		-0,39
Araba/Álava	3,49 %		-1,72
Ávila	3,44 %		0,68
Bizkaia	3,32 %		-0,15
Burgos	3,24 %		-0,12
Cantabria	3,11 %		-0,96
Lugo	2,88 %		1,35
Gipuzkoa	2,87 %		-1,43
Sevilla	2,26 %		-0,20
Zamora	2,25 %		-0,09
Albacete	2,11 %		0,50
Salamanca	1,94 %		0,43
Coruña, A	1,89 %		0,75
Córdoba	1,87 %		0,18
Jaén	1,79 %		-0,13
Pontevedra	1,70 %		-0,88
Ourense	1,69 %		-0,38
Badajoz	1,68 %		0,15
León	1,59 %		-0,66
Palencia	1,41 %		0,22
Cáceres	1,39 %		-0,46

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%)
Primer trimestre 2024



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



Compras de vivienda por extranjeros en Provincias (%). Resultados interanuales

Provincias	20 T1	21 T1	22 T1	23 T1	24 T1
Albacete	2,03 %	1,80 %	1,82 %	1,79 %	2,14 %
Alicante/Alacant	41,05 %	34,89 %	36,85 %	42,35 %	43,93 %
Almería	15,88 %	15,31 %	15,84 %	18,88 %	20,44 %
Araba/Álava	2,13 %	1,46 %	1,91 %	1,82 %	3,62 %
Asturias	3,13 %	2,10 %	3,00 %	4,08 %	5,11 %
Badajoz	0,86 %	0,71 %	0,81 %	1,25 %	1,81 %
Barcelona	9,57 %	8,34 %	9,07 %	10,95 %	13,32 %
Bizkaia	2,46 %	2,58 %	2,86 %	3,42 %	3,67 %
Burgos	2,78 %	2,48 %	2,97 %	2,86 %	3,50 %
Cantabria	4,13 %	2,59 %	3,11 %	3,38 %	3,68 %
Castellón/Castelló	12,79 %	11,76 %	12,93 %	14,33 %	14,29 %
Ciudad Real	2,27 %	2,39 %	2,25 %	3,80 %	4,63 %
Coruña, A	1,00 %	1,06 %	1,00 %	1,26 %	1,66 %
Cuenca	5,55 %	4,05 %	5,29 %	6,91 %	9,70 %
Cáceres	0,91 %	1,54 %	1,08 %	2,01 %	1,58 %
Cádiz	4,77 %	3,99 %	4,64 %	4,75 %	5,55 %
Córdoba	0,90 %	1,11 %	1,01 %	1,15 %	1,71 %
Gipuzkoa	3,09 %	2,47 %	3,13 %	3,79 %	3,91 %
Girona	27,26 %	24,00 %	23,94 %	29,11 %	28,40 %
Granada	6,28 %	5,68 %	5,98 %	7,28 %	7,91 %
Guadalajara	5,77 %	5,26 %	5,15 %	6,81 %	6,26 %
Huelva	6,59 %	5,77 %	6,20 %	8,34 %	8,20 %
Huesca	5,85 %	5,51 %	6,27 %	7,13 %	8,39 %
Illes Balears	30,71 %	27,16 %	34,98 %	32,87 %	32,26 %
Jaén	1,60 %	1,42 %	1,42 %	1,95 %	2,40 %
León	1,78 %	1,61 %	1,57 %	1,60 %	2,15 %
Lleida	10,24 %	9,47 %	9,97 %	10,06 %	9,26 %
Lugo	0,77 %	0,62 %	0,45 %	1,43 %	2,64 %
Madrid	5,59 %	4,60 %	4,66 %	5,31 %	6,35 %
Murcia	19,71 %	18,16 %	17,37 %	19,66 %	24,38 %
Málaga	27,91 %	27,53 %	29,56 %	33,40 %	33,28 %
Navarra	6,09 %	5,35 %	5,43 %	7,17 %	5,33 %
Ourense	0,60 %	0,41 %	0,73 %	1,08 %	1,68 %
Palencia	1,48 %	1,74 %	1,38 %	1,80 %	1,78 %
Palmas, Las	19,24 %	18,61 %	20,53 %	22,94 %	21,64 %
Pontevedra	1,03 %	0,75 %	0,84 %	1,46 %	1,99 %
Rioja, La	4,99 %	5,39 %	6,31 %	7,27 %	7,96 %
Salamanca	0,92 %	0,63 %	0,59 %	1,52 %	1,68 %
Santa Cruz de Tenerife	28,68 %	28,86 %	30,21 %	35,58 %	35,07 %
Segovia	1,70 %	1,24 %	0,75 %	1,33 %	2,62 %
Sevilla	1,86 %	1,48 %	1,48 %	2,53 %	2,48 %
Soria	10,70 %	7,94 %	7,60 %	4,82 %	5,22 %
Tarragona	14,37 %	11,63 %	12,33 %	15,42 %	16,34 %
Teruel	2,22 %	1,50 %	2,43 %	2,70 %	5,30 %
Toledo	5,29 %	4,91 %	4,50 %	4,74 %	5,34 %
Valencia/València	11,17 %	8,98 %	8,86 %	12,25 %	14,37 %
Valladolid	2,88 %	2,74 %	2,41 %	4,05 %	3,98 %
Zamora	1,83 %	1,32 %	2,48 %	3,26 %	1,93 %
Zaragoza	6,40 %	5,93 %	6,49 %	6,99 %	7,39 %
Ávila	10,46 %	8,64 %	8,55 %	2,92 %	3,45 %

7. Distribución de compraventas de vivienda

1T 2024

Nueva libre
19,29 %
 2,13

Nueva protegida
1,32 %
 0,00

Usada
79,39 %
 -2,13

La distinción entre vivienda nueva y usada ha registrado un nuevo crecimiento en el peso de compraventas de vivienda nueva durante el último trimestre con respecto al peso de las compraventas de vivienda usada.

El 79,39% de las compraventas del último trimestre han sido vivienda usada (81,52 4T23), correspondiendo a vivienda nueva un 20,61% (18,48% 4T23), desagregándose estas últimas en un 19,29% de vivienda nueva libre (17,16% 4T23) y un 1,32% de vivienda nueva protegida (1,32% 4T23).

La evolución de resultados mostraba una cierta estabilidad durante los últimos años, con las lógicas oscilaciones entre trimestres. Sin embargo, el mejor comportamiento relativo en vivienda nueva de los últimos trimestres está dando lugar a una progresiva mejora en el peso de compraventas de vivienda nueva.

Estos resultados trimestrales han supuesto una mejora de peso relativo en vivienda nueva de 2,13 pp (2,13 pp en vivienda nueva libre y 0,00 pp en vivienda nueva protegida), dando lugar a una pérdida de peso relativo en vivienda usada de -2,13 pp.

El trimestre precedente la vivienda nueva había mejorado su peso relativo en 0,51 pp, dando lugar, en consecuencia, a una intensificación de la mejora en vivienda nueva.

Desde un punto de vista territorial ha predominado igualmente el descenso de peso relativo en vivienda usada en la medida que diez comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales en peso de esta modalidad de vivienda. Por el contrario, doce comunidades autónomas han registrado mejoras en peso de vivienda nueva libre y siete en vivienda nueva protegida.

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compraventa de vivienda nueva durante el primer trimestre han sido Comunidad Foral de Navarra (30,13%), Andalucía (25,02%), Canarias (23,32%) y Castilla - La Mancha (22,89%).

Por el contrario, las comunidades autónomas con mayor peso de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (89,62%), La Rioja (88,66%), Comunitat Valenciana (83,16%) y Cantabria (82,48%).

La vivienda nueva protegida, con un peso relativamente residual, ha registrado sus mayores pesos relativos en Comunidad Foral de Navarra (6,08%), País Vasco (3,31%), Comunidad de Madrid (1,94%) y Extremadura (1,68%).

En los últimos doce meses la vivienda usada ha perdido peso relativo (-1,49 pp), situándose en el 80,97% del total de compraventas. La vivienda nueva, en consecuencia, ha supuesto el 19,03% del total de compraventas, desagregándose en 17,74% de vivienda nueva libre, que ha mejorado en 1,48 pp, y el 1,29% de vivienda nueva protegida, que ha aumentado 0,01 pp en los últimos doce meses.

En quince comunidades autónomas se han registrado mejoras del peso relativo de compraventas en vivienda nueva durante los últimos doce meses (trece el trimestre precedente), mientras que dos han mejorado en vivienda usada (cuatro el pasado trimestre).

Los mayores pesos interanuales en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (88,51%), La Rioja (85,57%), Comunitat Valenciana (84,46%) y País Vasco (84,15%).

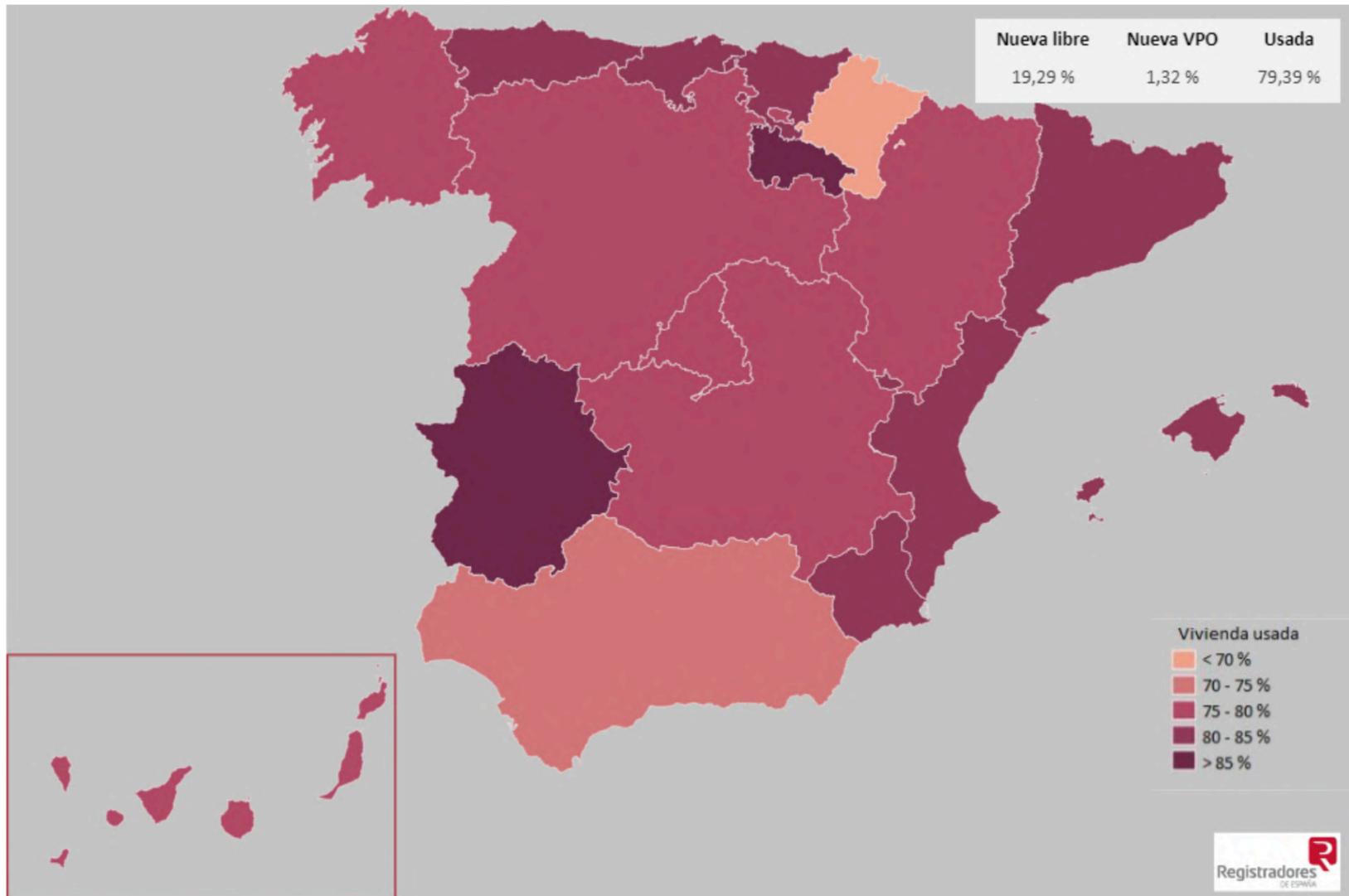
En vivienda nueva libre han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (32,44%), Canarias (21,74%) Galicia (21,47%) y Comunidad de Madrid (19,69%). En vivienda nueva protegida los mayores resultados interanuales se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (4,18%), País Vasco (3,39%) y Extremadura (3,35%).

Las previsiones son de continuidad en el progresivo incremento de peso relativo en vivienda nueva con respecto a vivienda usada, en la medida que la evolución en el número de compraventas proporciona una mejor perspectiva en el comportamiento de esta modalidad de vivienda.

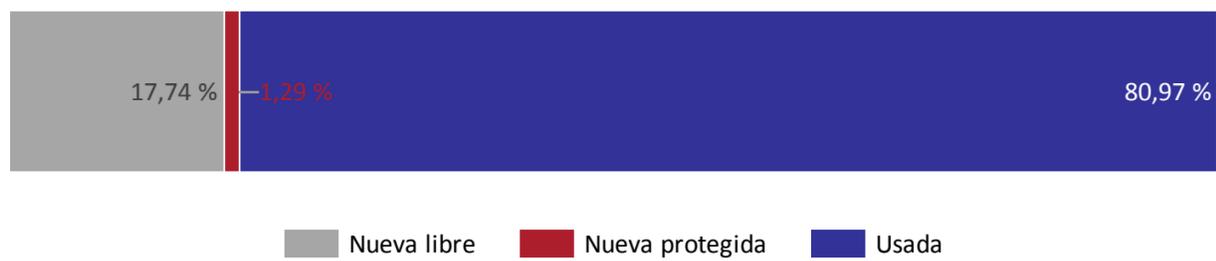
Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2024						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. trimestral (pp)	Nueva protegida	Var. trimestral (pp)	Usada	Var. trimestral (pp)
Andalucía	23,57 %	5,71	1,45 %	0,32	74,98 %	-6,03
Aragón	19,12 %	-0,48	1,19 %	0,10	79,69 %	0,38
Asturias, Principado de	17,21 %	2,49	1,64 %	-0,76	81,15 %	-1,73
Balears, Illes	17,93 %	-1,08	0,12 %	-0,01	81,95 %	1,09
Canarias	22,64 %	0,34	0,68 %	-0,38	76,68 %	0,04
Cantabria	16,19 %	2,44	1,33 %	0,08	82,48 %	-2,52
Castilla - La Mancha	21,86 %	3,45	1,03 %	0,38	77,11 %	-3,83
Castilla y León	20,53 %	2,47	0,97 %	-0,67	78,50 %	-1,80
Cataluña	17,18 %	0,91	0,85 %	-0,24	81,97 %	-0,67
Comunitat Valenciana	15,70 %	1,19	1,14 %	0,16	83,16 %	-1,35
Extremadura	8,70 %	1,63	1,68 %	-4,01	89,62 %	2,38
Galicia	20,07 %	-3,48	0,47 %	-0,11	79,46 %	3,59
Madrid, Comunidad de	20,93 %	3,52	1,94 %	0,61	77,13 %	-4,13
Murcia, Región de	18,77 %	0,53	0,76 %	-0,43	80,47 %	-0,10
Navarra, Comunidad Foral de	24,05 %	-12,92	6,08 %	3,32	69,87 %	9,60
País Vasco	16,61 %	5,58	3,31 %	-1,18	80,08 %	-4,40
Rioja, La	10,71 %	-2,47	0,63 %	-0,08	88,66 %	2,55
España	19,29 %	2,13	1,32 %	0,00	79,39 %	-2,13

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2024						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. interanual (pp)	Nueva protegida	Var. interanual (pp)	Usada	Var. interanual (pp)
Andalucía	19,69 %	1,41	1,31 %	0,11	79,00 %	-1,52
Aragón	18,03 %	2,69	1,53 %	-0,76	80,44 %	-1,93
Asturias, Principado de	16,75 %	2,49	2,72 %	-0,24	80,53 %	-2,25
Balears, Illes	18,97 %	0,80	0,13 %	-0,40	80,90 %	-0,40
Canarias	21,74 %	3,46	0,88 %	-0,21	77,38 %	-3,25
Cantabria	14,94 %	2,56	0,96 %	0,33	84,10 %	-2,89
Castilla - La Mancha	18,48 %	2,94	0,91 %	-0,14	80,61 %	-2,80
Castilla y León	18,38 %	0,11	2,17 %	0,88	79,45 %	-0,99
Cataluña	16,01 %	0,63	0,91 %	0,15	83,08 %	-0,78
Comunitat Valenciana	14,78 %	2,79	0,76 %	-0,14	84,46 %	-2,65
Extremadura	8,14 %	-1,10	3,35 %	0,98	88,51 %	0,12
Galicia	21,47 %	0,48	0,46 %	-0,20	78,07 %	-0,28
Madrid, Comunidad de	19,69 %	0,51	1,55 %	-0,40	78,76 %	-0,11
Murcia, Región de	17,98 %	3,67	0,97 %	-0,15	81,05 %	-3,52
Navarra, Comunidad Foral ...	32,44 %	6,34	4,18 %	0,01	63,38 %	-6,35
País Vasco	12,46 %	-0,84	3,39 %	0,78	84,15 %	0,06
Rioja, La	13,69 %	0,03	0,74 %	0,24	85,57 %	-0,27
España	17,74 %	1,48	1,29 %	0,01	80,97 %	-1,49

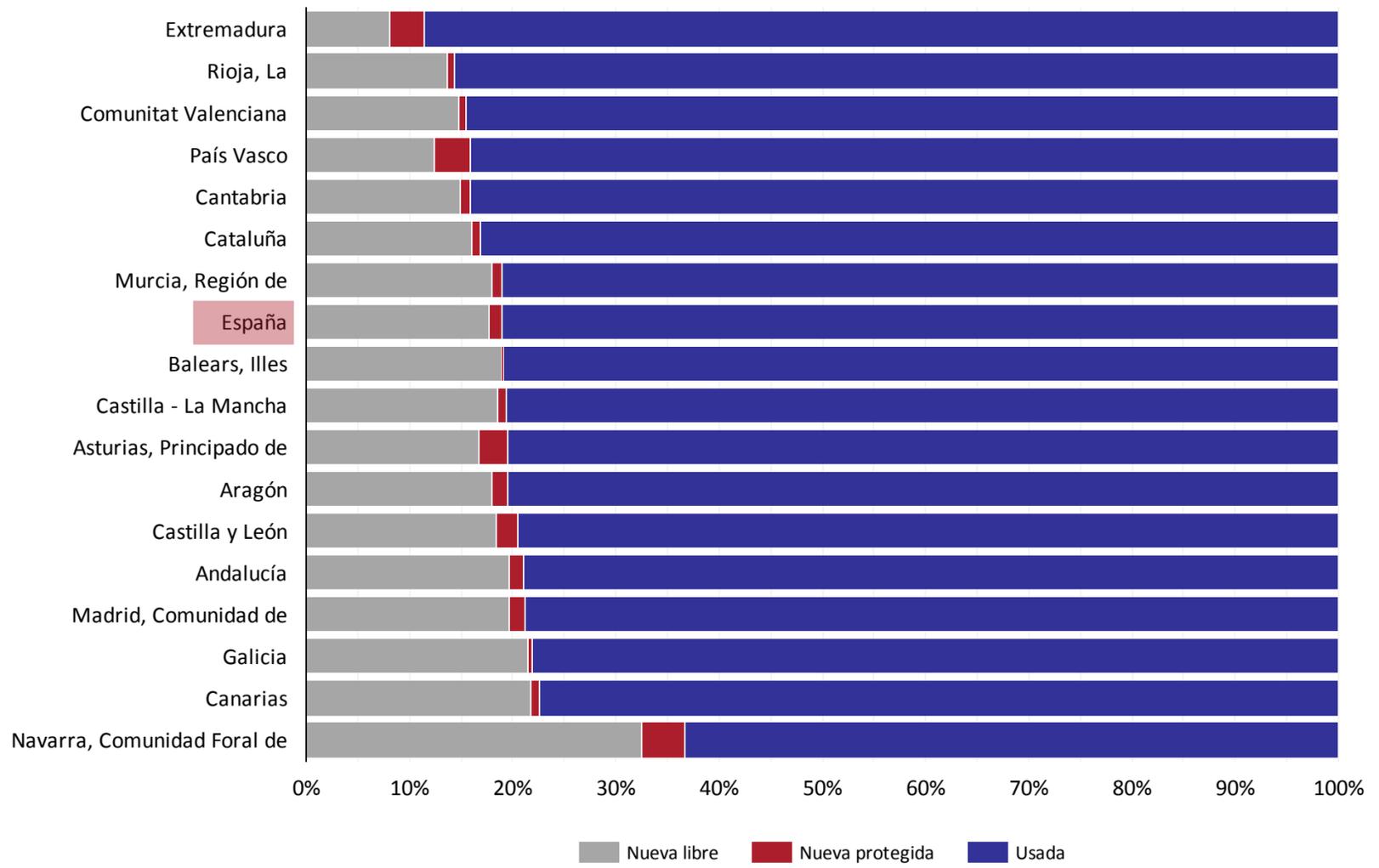
Distribución de compraventas de vivienda (%)
Primer trimestre 2024



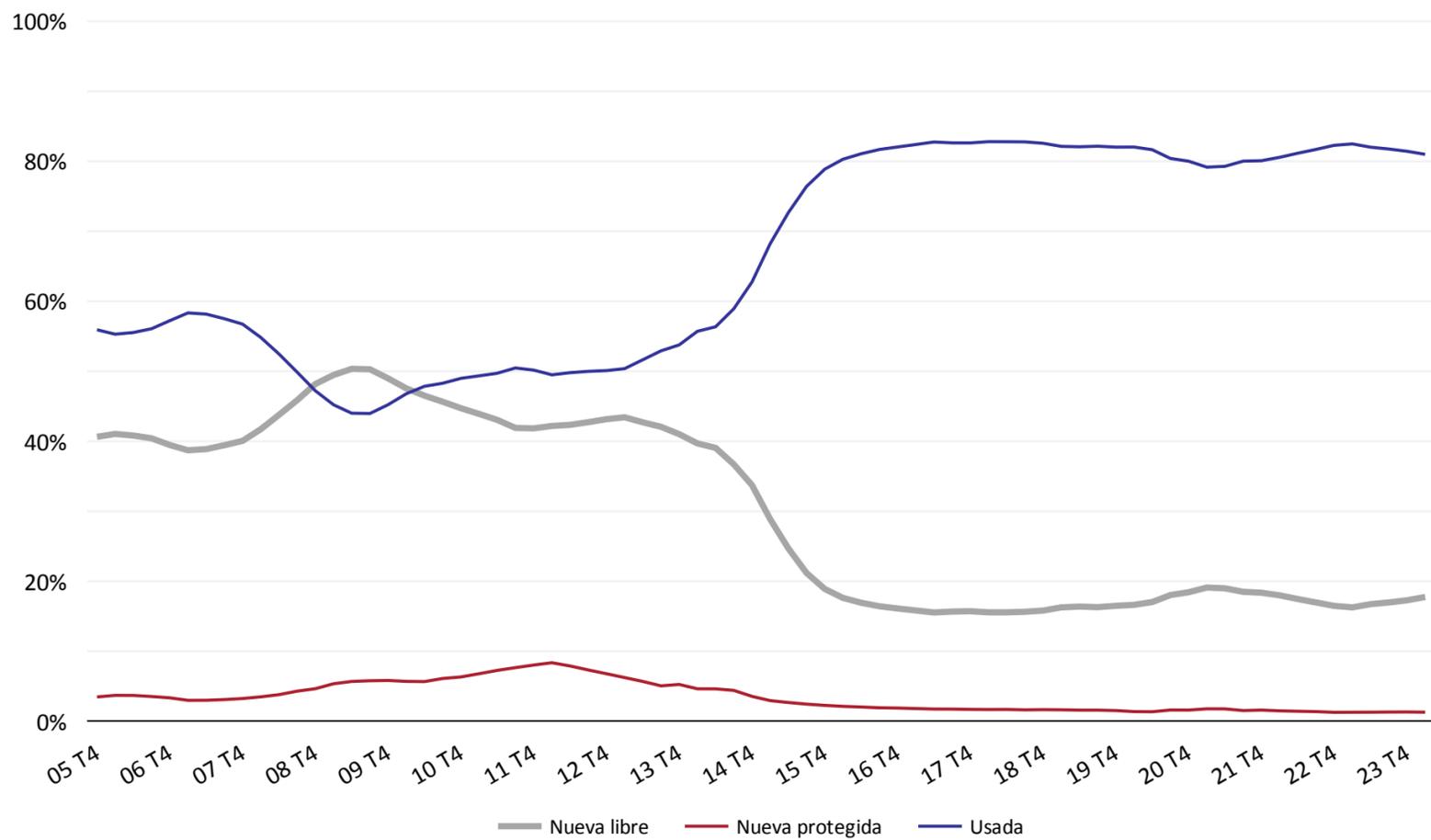
Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Primer trimestre 2024



Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Primer trimestre 2024



Evolución de la distribución de compraventas de vivienda. Resultados interanuales



8. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar

1T 2024



El peso de vivienda unifamiliar en las compraventas de vivienda ha registrado un cambio de tendencia, dando lugar a un descenso trimestral, después de dos trimestres consecutivos de mejoras, retomando la senda descendente de la primera mitad del año 2023.

El 18,86% de las compraventas de vivienda del primer trimestre han sido viviendas unifamiliares, con un descenso de -1,09 pp con respecto al trimestre precedente (0,42 pp en 4T23). Por quinto trimestre consecutivo la vivienda unifamiliar se mantiene en niveles por debajo del 20%.

En consecuencia, la vivienda colectiva ha ganado peso relativo (1,09 pp), consolidando niveles claramente por encima del 80%, con un peso en el último trimestre del 81,14%.

Los máximos históricos en peso de vivienda unifamiliar se registraron a finales de 2020 con el 22,52%. La evolución de resultados del último trimestre y de la primera mitad del año 2023 ha supuesto un alejamiento de dichos niveles.

Al margen de las oscilaciones proporcionadas por los resultados trimestrales, el gráfico de evolución de los resultados interanuales proporciona una cierta consolidación de niveles claramente por debajo del 20%.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo, durante el primer trimestre del año, en once comunidades autónomas se ha registrado un descenso en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar, dando lugar a crecimientos en vivienda colectiva en once comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda unifamiliar en el primer trimestre del año han sido Extremadura (34,4%), Castilla – La Mancha (33,59%), Castilla y León (22,14%), Región de Murcia (21,7%) y Comunidad Valenciana (21,51%).

Los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,1%), Comunidad de Madrid (89,33%), Principado de Asturias (85,46%) y Comunidad Foral de Navarra (84,7%).

Los resultados interanuales proporcionan una mejora en el peso de compraventas de vivienda colectiva (0,42 pp) como consecuencia del aumento del último trimestre y la primera mitad del año 2023. La vivienda unifamiliar ha alcanzado en los últimos doce meses un peso del 19,19%, con un descenso interanual de -0,42 pp, quedando la vivienda colectiva con un peso del 80,81%.

Catorce comunidades autónomas han mejorado su peso relativo en vivienda colectiva durante los últimos doce meses, dando lugar a mejoras en vivienda unifamiliar en tres comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses han sido Castilla – La Mancha (35,22%), Extremadura (30,76%), Castilla y León (23,55%) y Región de Murcia (21,66%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,40%), Comunidad de Madrid (88,8%), Principado de Asturias (86,86%) y La Rioja (86,18%).

Todo parece indicar que en periodos de crecimiento en el número de compraventas la vivienda colectiva registra un mejor comportamiento relativo, mientras que en periodos de reducción en el número de compraventas, es la vivienda unifamiliar la que alcanza una mejora en su posición relativa.

Por tanto, la evolución del número de compraventas de los próximos trimestres condicionará el comportamiento de esta desagregación de modalidades de vivienda, siendo previsible una continuidad en la senda descendente, pero con una menor intensidad que durante buena parte del año 2023.

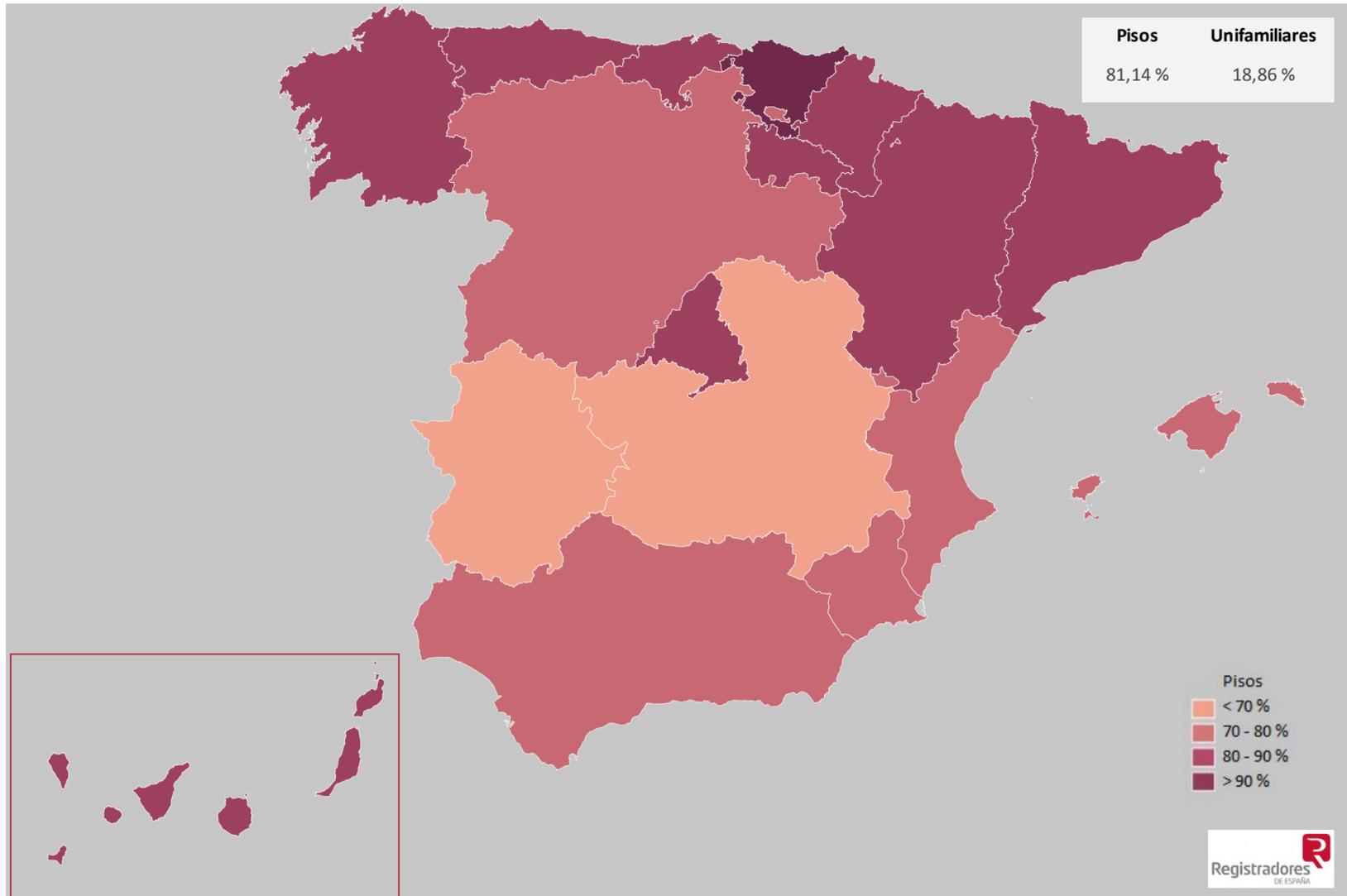
Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	Pisos	Var. trimestral (pp)	Unifamiliares	Var. trimestral (pp)
Andalucía	79,43 %	0,95	20,57 %	-0,95
Aragón	82,45 %	1,96	17,55 %	-1,96
Asturias, Principado de	85,46 %	-0,50	14,54 %	0,50
Balears, Illes	78,79 %	1,72	21,21 %	-1,72
Canarias	84,13 %	3,95	15,87 %	-3,95
Cantabria	82,43 %	-0,01	17,57 %	0,01
Castilla - La Mancha	66,41 %	2,78	33,59 %	-2,78
Castilla y León	77,86 %	2,68	22,14 %	-2,68
Cataluña	81,93 %	0,30	18,07 %	-0,30
Comunitat Valenciana	78,49 %	0,41	21,51 %	-0,41
Extremadura	65,60 %	-2,75	34,40 %	2,75
Galicia	81,97 %	1,39	18,03 %	-1,39
Madrid, Comunidad de	89,33 %	1,46	10,67 %	-1,46
Murcia, Región de	78,30 %	-0,19	21,70 %	0,19
Navarra, Comunidad Foral de	84,70 %	2,34	15,30 %	-2,34
País Vasco	95,10 %	-1,23	4,90 %	1,23
Rioja, La	84,29 %	-2,65	15,71 %	2,65
España	81,14 %	1,09	18,86 %	-1,09

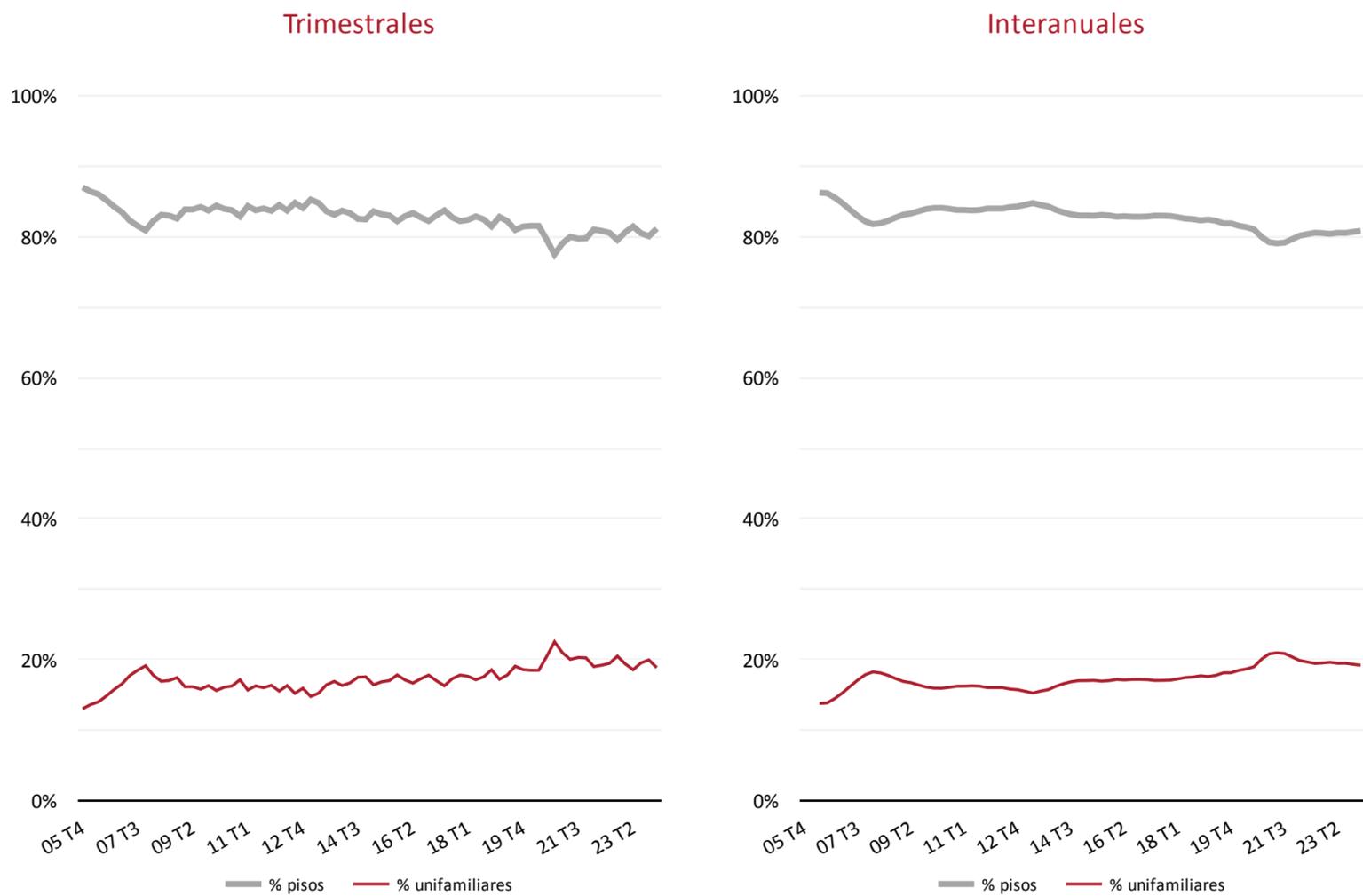
Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	Pisos	Var. interanual (pp)	Unifamiliares	Var interanual (pp)
Andalucía	79,19 %	-0,27	20,81 %	0,27
Aragón	81,61 %	0,40	18,39 %	-0,40
Asturias, Principado de	86,86 %	0,37	13,14 %	-0,37
Balears, Illes	78,35 %	2,71	21,65 %	-2,71
Canarias	82,76 %	0,45	17,24 %	-0,45
Cantabria	83,84 %	1,31	16,16 %	-1,31
Castilla - La Mancha	64,78 %	2,16	35,22 %	-2,16
Castilla y León	76,45 %	0,16	23,55 %	-0,16
Cataluña	81,80 %	0,84	18,20 %	-0,84
Comunitat Valenciana	78,52 %	0,38	21,48 %	-0,38
Extremadura	69,24 %	-2,06	30,76 %	2,06
Galicia	81,02 %	0,92	18,98 %	-0,92
Madrid, Comunidad de	88,80 %	1,12	11,20 %	-1,12
Murcia, Región de	78,34 %	1,22	21,66 %	-1,22
Navarra, Comunidad Foral de	83,28 %	3,23	16,72 %	-3,23
País Vasco	95,40 %	-0,01	4,60 %	0,01
Rioja, La	86,18 %	0,17	13,82 %	-0,17
España	80,81 %	0,42	19,19 %	-0,42

Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Primer trimestre 2024



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos / Unifamiliares. España



9. Superficie de compraventas de vivienda

1T 2024

General

99,1

-0,6%

Nueva libre

107,5

-2,6%

Nueva protegida

84,1

-1,0%

Usada

97,5

-0,4%

La superficie media de la vivienda transmitida ha retomado la senda descendente durante el primer trimestre del año, después de dos trimestres consecutivos de ascensos. Los nueve trimestres precedentes se habían registrado descensos.

En el primer trimestre del año el descenso trimestral ha sido del -0,6%, frente al incremento del 0,3% del trimestre precedente o el 1,1% del tercer trimestre de 2023.

La superficie media transmitida ha sido de 99,1 m², frente a los 99,7 m² del cuarto trimestre (99,4 m² 3T23).

Los resultados de los últimos años van dirigiéndose hacia el tramo bajo de la serie histórica, alejándose de las cuantías máximas alcanzadas tras el confinamiento domiciliario (2020, 2021).

El máximo histórico se alcanzó en el primer trimestre de 2021 con 102,9 m², situándose en la actualidad a 3,8 m² de dicho máximo.

La tendencia venía siendo claramente descendente, rompiendo dicha tendencia los resultados de la segunda mitad de 2023, pero se ha retomado la senda descendente en el primer trimestre de 2024.

La vivienda usada, con 97,5 m², ha registrado un descenso del -0,4%. La vivienda nueva libre, que corresponde a la modalidad con mayor superficie media, se ha situado en los 107,5 m², con un descenso del -2,6%, mientras que en vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 84,1 m², con un descenso trimestral del -1%.

En diez comunidades autónomas se han registrado ascensos de superficie media durante el primer trimestre del año para el total de vivienda (nueve el trimestre precedente). En vivienda nueva libre siete comunidades autónomas han registrado incrementos y en vivienda usada los aumentos de superficie se han registrado en diez comunidades autónomas.

La mayor superficie media de vivienda durante el primer trimestre se ha registrado en Castilla – La Mancha (119,6 m²), Extremadura (115,1 m²), Castilla y León (107,7 m²) e Illes Balears (106,7 m²), mientras que, por el contrario, en nueve comunidades autónomas se han registrado superficies medias inferiores a 100 m², alcanzando la menor superficie media en Canarias (86,2 m²), País Vasco (86,2 m²) y Principado de Asturias (86,6 m²).

En vivienda nueva libre las mayores superficies medias se han alcanzado en Extremadura (134,4 m²), La Rioja (116,6 m²), Castilla – La Mancha (116,1 m²) e Illes Balears (115,8 m²), mientras que en vivienda usada la mayor superficie media transmitida ha correspondido a Castilla – La Mancha (120,7 m²), Extremadura (114,1 m²), Castilla y León (107,2 m²) e Illes Balears (104,3 m²).

Los resultados interanuales mantienen el signo descendente como consecuencia de los ajustes del primer trimestre de 2024 y la primera mitad de 2023. Para el total general la superficie media ha sido de 99,1 m² (máximo histórico 102,2 m² 3T21), con un descenso interanual del -0,9%. En vivienda nueva libre se ha registrado 108,4 m², alejándose del máximo histórico (110,9 m² 3T21), con un descenso interanual del -0,1%. En vivienda usada se han registrado 97,5 m², manteniendo la distancia con respecto al máximo histórico (100,7 m² 3T 21), con un descenso interanual del -1,2%.

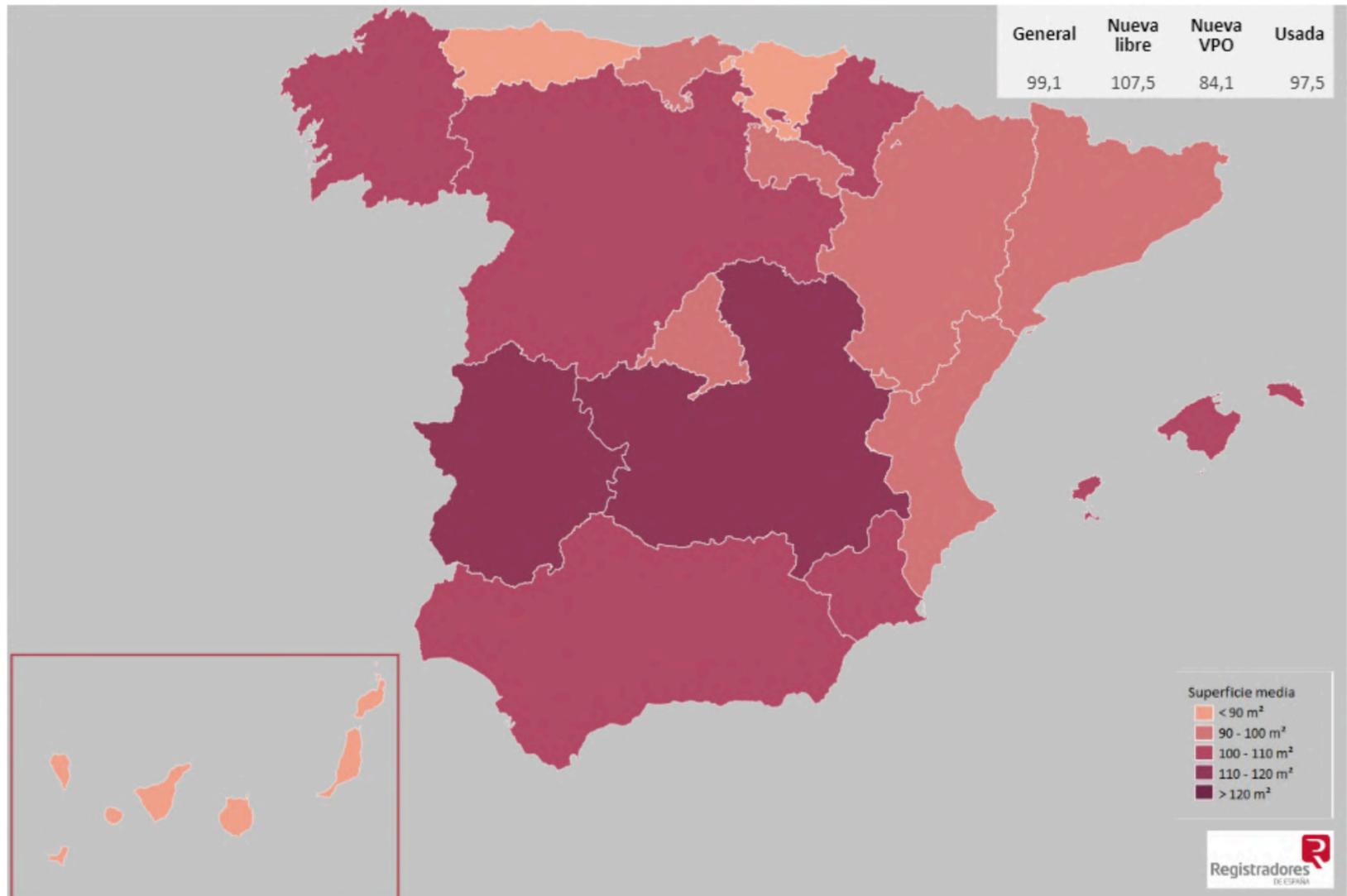
En trece comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales para el total de vivienda, alcanzando ajustes interanuales diez comunidades en vivienda nueva libre y catorce en vivienda usada.

Los mayores resultados para el total general durante los últimos doce meses se han registrado en Castilla – La Mancha (120,4 m²), Extremadura (114,1 m²) y Castilla y León (108,3 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (85,7 m²), Principado de Asturias (86,3 m²) y Canarias (89,1 m²).

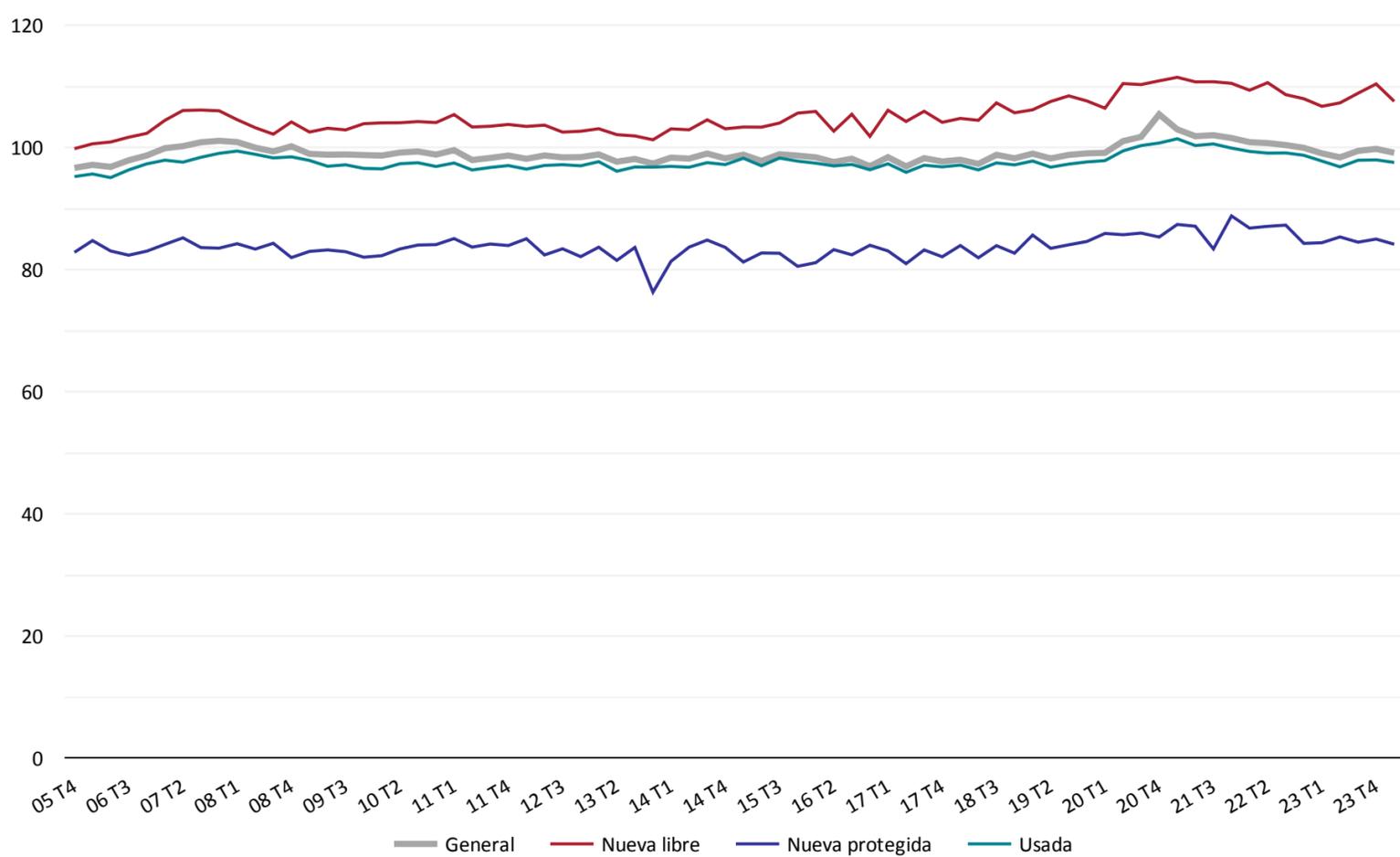
Superficie media de vivienda registrada (m ²). Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2024								
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva libre	Var. trimestral	Nueva protegida	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	104,1	-0,5 %	110,4	-4,0 %	84,0	-4,3 %	102,8	-0,1 %
Aragón	95,8	-0,8 %	105,8	6,1 %	82,1	5,8 %	94,1	-2,3 %
Asturias, Principado de	86,6	0,4 %	89,6	-5,9 %	83,5	-3,7 %	86,1	1,6 %
Balears, Illes	106,7	1,9 %	115,8	0,7 %	86,7	11,1 %	104,3	2,0 %
Canarias	86,2	-5,7 %	91,1	-9,2 %	81,7	-3,0 %	84,8	-4,7 %
Cantabria	94,4	1,1 %	103,5	2,5 %	66,2	-5,8 %	93,3	0,7 %
Castilla - La Mancha	119,6	-1,0 %	116,1	-6,8 %	95,1	8,9 %	120,7	0,5 %
Castilla y León	107,7	-1,8 %	110,8	-4,5 %	87,9	3,2 %	107,2	-1,5 %
Cataluña	92,6	-0,5 %	101,5	-1,6 %	74,6	-4,7 %	91,2	-0,4 %
Comunitat Valenciana	97,8	-0,6 %	102,9	-2,5 %	86,8	0,9 %	97,1	-0,4 %
Extremadura	115,1	0,4 %	134,4	-9,0 %	81,9	-15,9 %	114,1	1,0 %
Galicia	103,3	0,1 %	113,7	-0,6 %	84,5	4,3 %	100,7	0,4 %
Madrid, Comunidad de	96,8	0,3 %	115,7	-1,9 %	87,4	-2,7 %	92,5	0,3 %
Murcia, Región de	102,0	1,3 %	109,8	2,7 %	86,4	-6,0 %	100,6	1,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	102,7	0,3 %	108,0	5,2 %	87,5	9,9 %	102,1	-1,0 %
País Vasco	86,2	1,9 %	94,1	0,4 %	77,8	-0,1 %	85,2	1,7 %
Rioja, La	99,4	1,9 %	116,6	6,3 %	87,0	14,6 %	98,0	1,6 %
España	99,1	-0,6 %	107,5	-2,6 %	84,1	-1,0 %	97,5	-0,4 %

Superficie media de vivienda registrada (m ²). Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2024								
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva libre	Var. interanual	Nueva protegida	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	103,8	-0,3 %	111,7	0,6 %	86,3	1,6 %	102,3	-0,6 %
Aragón	95,4	-0,9 %	100,5	-2,4 %	81,2	-5,5 %	94,7	-0,7 %
Asturias, Principado de	86,3	-0,2 %	91,9	0,3 %	87,8	2,9 %	85,2	-0,6 %
Balears, Illes	107,2	-3,3 %	116,5	1,0 %	88,0	8,8 %	104,8	-4,6 %
Canarias	89,1	1,3 %	96,8	0,0 %	82,4	0,3 %	86,9	1,2 %
Cantabria	92,7	-1,2 %	98,8	-6,0 %	70,1	-10,1 %	91,9	-0,6 %
Castilla - La Mancha	120,4	-2,0 %	121,6	-2,9 %	90,3	-6,3 %	120,5	-1,8 %
Castilla y León	108,3	-0,0 %	113,8	-1,3 %	85,4	-2,0 %	107,7	0,3 %
Cataluña	92,5	-1,7 %	101,0	-0,2 %	78,1	-2,4 %	91,1	-1,9 %
Comunitat Valenciana	98,2	-0,7 %	104,7	-0,3 %	85,8	-2,4 %	97,3	-0,9 %
Extremadura	114,1	-1,4 %	133,6	-3,3 %	93,0	2,0 %	113,1	-1,0 %
Galicia	104,2	-1,2 %	117,7	-3,4 %	83,1	-1,0 %	100,8	-0,7 %
Madrid, Comunidad de	95,7	-1,5 %	113,5	2,5 %	87,1	-1,0 %	91,9	-2,5 %
Murcia, Región de	101,9	-1,8 %	110,8	-0,9 %	89,3	-3,1 %	100,2	-2,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	103,2	-2,8 %	104,3	-3,4 %	86,7	-5,6 %	103,6	-2,6 %
País Vasco	85,7	-0,0 %	94,1	4,5 %	77,3	-1,5 %	84,9	-0,6 %
Rioja, La	99,5	0,6 %	113,3	5,5 %	82,7	-14,1 %	98,1	0,1 %
España	99,1	-0,9 %	108,4	-0,1 %	84,7	-1,2 %	97,5	-1,2 %

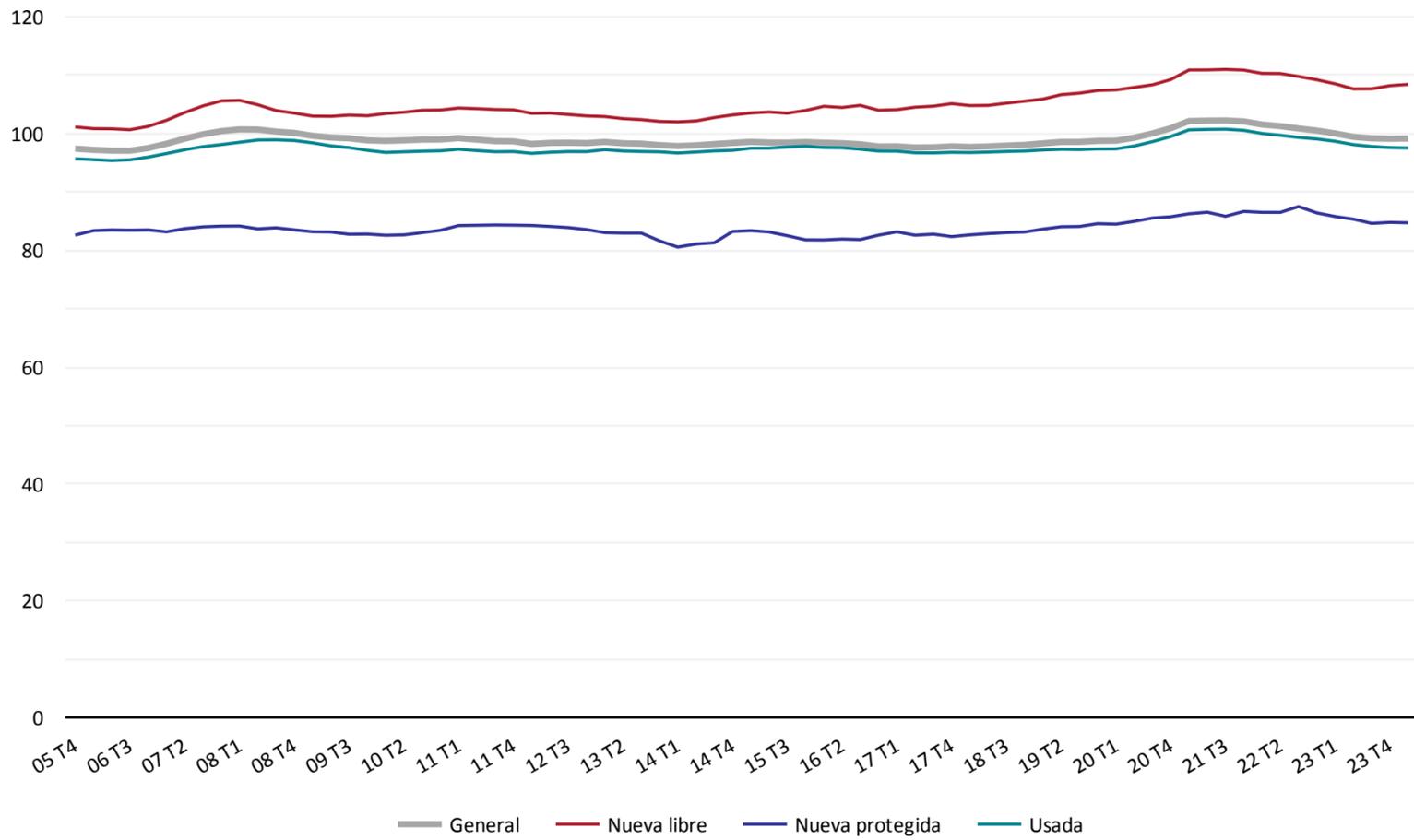
Superficie de compraventas de vivienda (m²)
Primer trimestre 2024



Evolución de la superficie media de vivienda (m²). Resultados trimestrales



Evolución de la superficie media de vivienda (m²). Resultados interanuales



10. Distribución de compraventas de pisos según superficie

1T 2024

Menos 40m²

3,41 %

-0,10

40 - 60m²

17,41 %

0,13

60 - 80m²

28,71 %

-0,05

Más de 80m²

50,47 %

0,02

Los pesos de compraventas de pisos según superficie media apenas se han visto modificados durante el primer trimestre, en línea con los resultados de trimestres precedentes, alcanzando tasas de variación de baja cuantía en todas las agrupaciones.

El peso de compraventas de pisos con una superficie superior a los 80 m² se ha incrementado en 0,02 pp, frente al descenso de -0,09 pp del trimestre precedente.

Las compraventas de pisos con mayor superficie mantienen su claro liderazgo, tal y como viene siendo tradicional, consolidando cuantías por encima del 50% del total de compraventas (50,47%).

Los pisos con superficie media intermedia son los que han registrado un mayor grado de variación trimestral, dentro de las mínimas variaciones trimestrales que se han producido.

Los pisos de entre 60 y 80 m² han descendido -0,05 pp (ascenso del 0,01 pp el trimestre precedente), situándose con un peso del 28,71%.

Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² se han situado en el 17,41%, con un incremento de 0,13 pp (variación nula el trimestre precedente).

Los pisos con superficie inferior a los 40 m² se han situado con un peso del 3,41%, dando lugar a un descenso de -0,1 pp (0,08 pp el trimestre precedente).

Las comunidades autónomas con mayor peso en cada una de las agrupaciones durante el primer trimestre han sido:

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (70,02%), Extremadura (67,85%) y Castilla-La Mancha (65,81%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,66%), Principado de Asturias (36,31%) y Cantabria (33,38%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (25,09%), Cataluña (24,62%) y Cantabria (21,69%).
- Menos de 40 m²: Canarias (7,88%), Illes Balears (5,35%) y Comunidad de Madrid (4,7%).

A lo largo de los últimos trimestres los resultados de las distintas agrupaciones de pisos por tramos de superficie se vienen caracterizado por la relativa estabilidad, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución.

La agrupación de pisos con mayor superficie (más de 80 m²), que tras los máximos alcanzados en el periodo posterior al confinamiento domiciliario, venía mostrando un claro retroceso, ha conseguido estabilizar sus resultados los últimos trimestres.

Este hecho ha dado lugar a que el resto de agrupaciones registre variaciones reducidas durante los últimos trimestres, caracterizándose el comportamiento de esta variable, tal y como se ha indicado, por la estabilidad.

En los últimos doce meses el 50,38% de las compraventas de pisos han correspondido a la modalidad con mayor superficie (más de 80 m²), con un descenso interanual de -0,76 pp. Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han alcanzado el 28,79%, con un ascenso de 0,51 pp. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² han representado el 17,35%, con un incremento de 0,34 pp, y los pisos con superficie inferior a 40 m² han representado el 3,48%, con un descenso de -0,09 pp.

A lo largo de los próximos trimestres lo más previsible es que se sigan alcanzando cuantías similares a las registradas durante los últimos trimestres, no existiendo factores que hagan estimar cambios significativos en el comportamiento de esta variable.

Tal y como se ha podido comprobar en el apartado anterior, las variaciones de superficie media vienen siendo escasamente significativas, no existiendo impactos significativos sobre el comportamiento de las distintas agrupaciones de compraventas de pisos según superficie, más allá de la ligera mejora en los pesos de pisos de superficie intermedia y ligero descenso en los de mayor y menor superficie media.

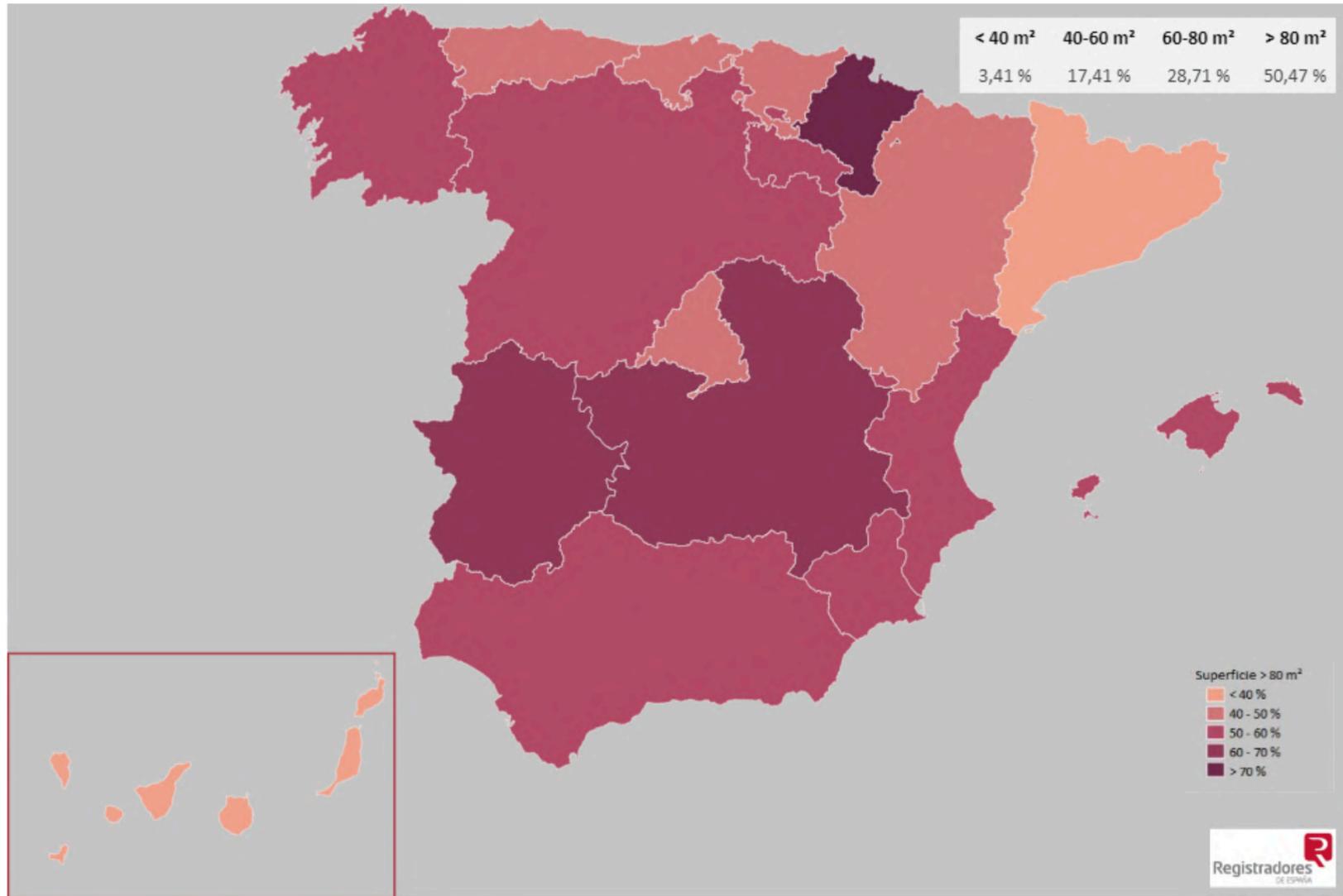
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2024

CC. AA. ^	Menos 40 m ²	Var. trimestral (pp)	40-60 m ²	Var. trimestral (pp)	60-80 m ²	Var. trimestral (pp)	Más 80 m ²	Var. trimestral (pp)
Andalucía	2,84 %	-0,22	14,01 %	0,94	24,89 %	-0,70	58,26 %	-0,02
Aragón	4,16 %	1,54	21,00 %	-0,78	32,55 %	1,38	42,29 %	-2,14
Asturias, Principado de	3,14 %	-0,53	18,21 %	-0,46	36,31 %	1,41	42,34 %	-0,42
Balears, Illes	5,35 %	-3,35	15,32 %	0,32	25,65 %	1,89	53,68 %	1,14
Canarias	7,88 %	-0,46	25,09 %	2,28	29,05 %	1,57	37,98 %	-3,39
Cantabria	2,54 %	-0,40	21,69 %	0,12	33,38 %	-0,77	42,39 %	1,05
Castilla - La Mancha	1,80 %	0,20	11,23 %	1,21	21,16 %	-2,14	65,81 %	0,73
Castilla y León	1,22 %	-0,37	12,62 %	0,08	28,52 %	-0,81	57,64 %	1,10
Cataluña	4,59 %	0,20	24,62 %	0,21	33,10 %	-0,15	37,69 %	-0,26
Comunitat Valenciana	2,67 %	0,12	14,69 %	-0,05	26,81 %	-0,98	55,83 %	0,91
Extremadura	2,95 %	0,34	10,03 %	0,42	19,17 %	-1,07	67,85 %	0,31
Galicia	3,42 %	0,27	14,63 %	-0,76	30,27 %	-0,02	51,68 %	0,51
Madrid, Comunidad de	4,70 %	-0,21	20,92 %	-1,33	28,70 %	0,42	45,68 %	1,12
Murcia, Región de	1,99 %	-0,10	11,26 %	-0,63	26,76 %	0,46	59,99 %	0,27
Navarra, Comunidad Foral ...	0,66 %	-0,41	6,73 %	0,01	22,59 %	2,26	70,02 %	-1,86
País Vasco	1,24 %	-0,41	17,47 %	-0,94	37,66 %	0,15	43,63 %	1,20
Rioja, La	1,84 %	0,49	9,86 %	-1,40	29,67 %	3,01	58,63 %	-2,10
España	3,41 %	-0,10	17,41 %	0,13	28,71 %	-0,05	50,47 %	0,02

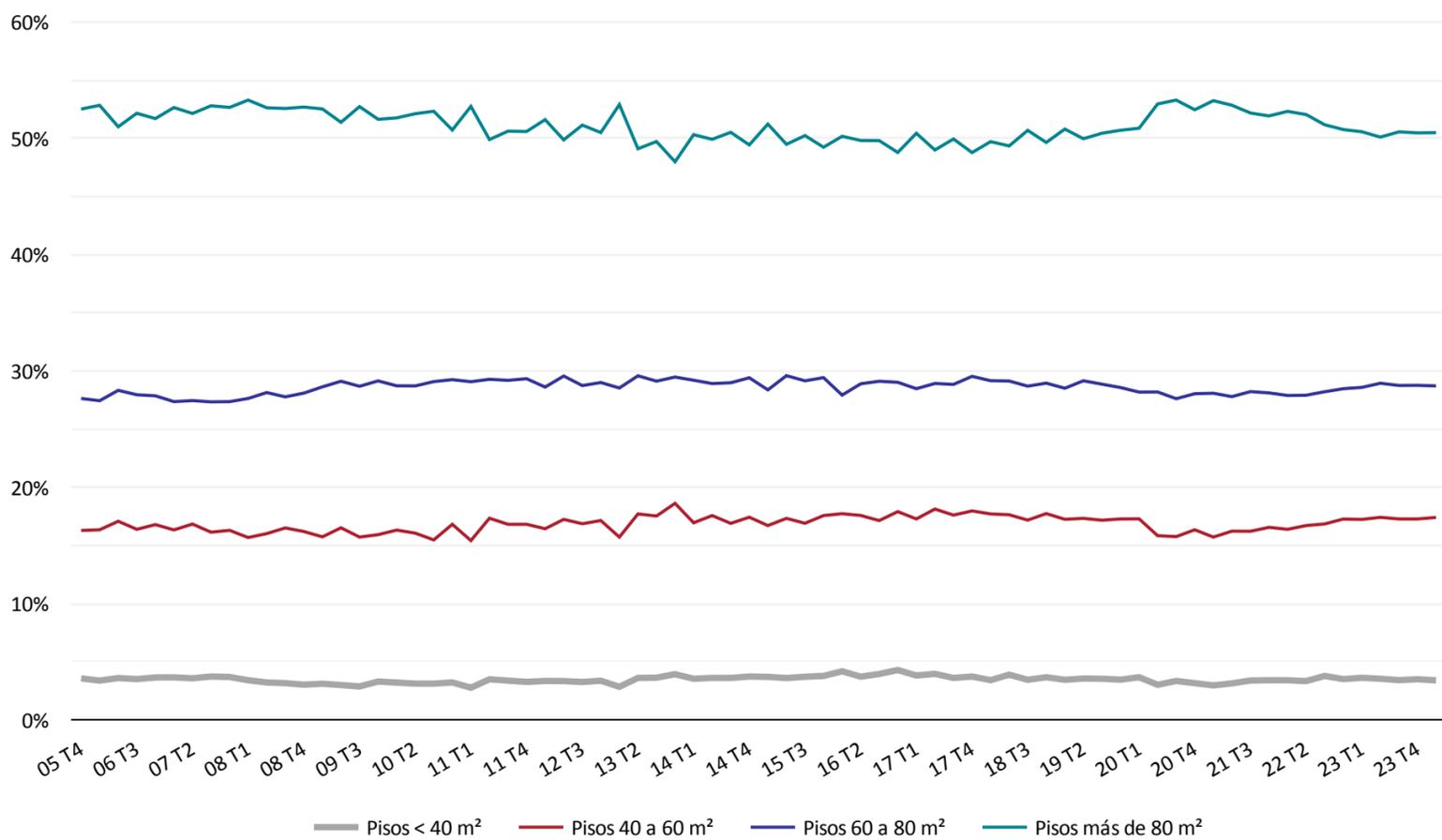
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2024

CC. AA. ^	Menos 40 m ²	Var. interanual (pp)	40-60 m ²	Var. interanual (pp)	60-80 m ²	Var. interanual (pp)	Más 80 m ²	Var. interanual (pp)
Andalucía	3,03 %	-0,31	13,41 %	-0,04	25,72 %	0,56	57,84 %	-0,21
Aragón	3,23 %	0,12	21,08 %	-0,03	31,67 %	1,44	44,02 %	-1,53
Asturias, Principado de	3,33 %	0,09	18,43 %	-0,34	34,91 %	-0,54	43,33 %	0,79
Balears, Illes	6,34 %	1,32	14,02 %	-0,31	24,82 %	1,34	54,82 %	-2,35
Canarias	8,32 %	-1,66	25,05 %	-0,88	26,71 %	1,33	39,92 %	1,21
Cantabria	2,53 %	-0,02	22,25 %	0,39	34,33 %	-0,70	40,89 %	0,33
Castilla - La Mancha	1,77 %	0,21	10,83 %	0,49	22,23 %	0,23	65,17 %	-0,93
Castilla y León	1,23 %	-0,25	12,59 %	0,02	28,56 %	0,53	57,62 %	-0,30
Cataluña	4,59 %	0,18	24,52 %	1,16	33,35 %	0,04	37,54 %	-1,38
Comunitat Valenciana	2,61 %	0,12	14,59 %	0,59	27,42 %	0,44	55,38 %	-1,15
Extremadura	2,86 %	-0,06	10,07 %	0,82	20,01 %	1,00	67,06 %	-1,76
Galicia	3,51 %	0,01	15,02 %	-0,18	30,68 %	0,36	50,79 %	-0,19
Madrid, Comunidad de	4,80 %	0,00	21,55 %	0,80	28,50 %	0,60	45,15 %	-1,40
Murcia, Región de	2,05 %	0,11	11,18 %	0,63	26,08 %	1,39	60,69 %	-2,13
Navarra, Comunidad Foral de	0,81 %	0,07	6,46 %	0,39	21,78 %	1,18	70,95 %	-1,64
País Vasco	1,36 %	-0,41	17,97 %	0,15	37,64 %	-0,01	43,03 %	0,27
Rioja, La	1,47 %	-0,25	11,03 %	-0,67	27,55 %	1,71	59,95 %	-0,79
España	3,48 %	-0,09	17,35 %	0,34	28,79 %	0,51	50,38 %	-0,76

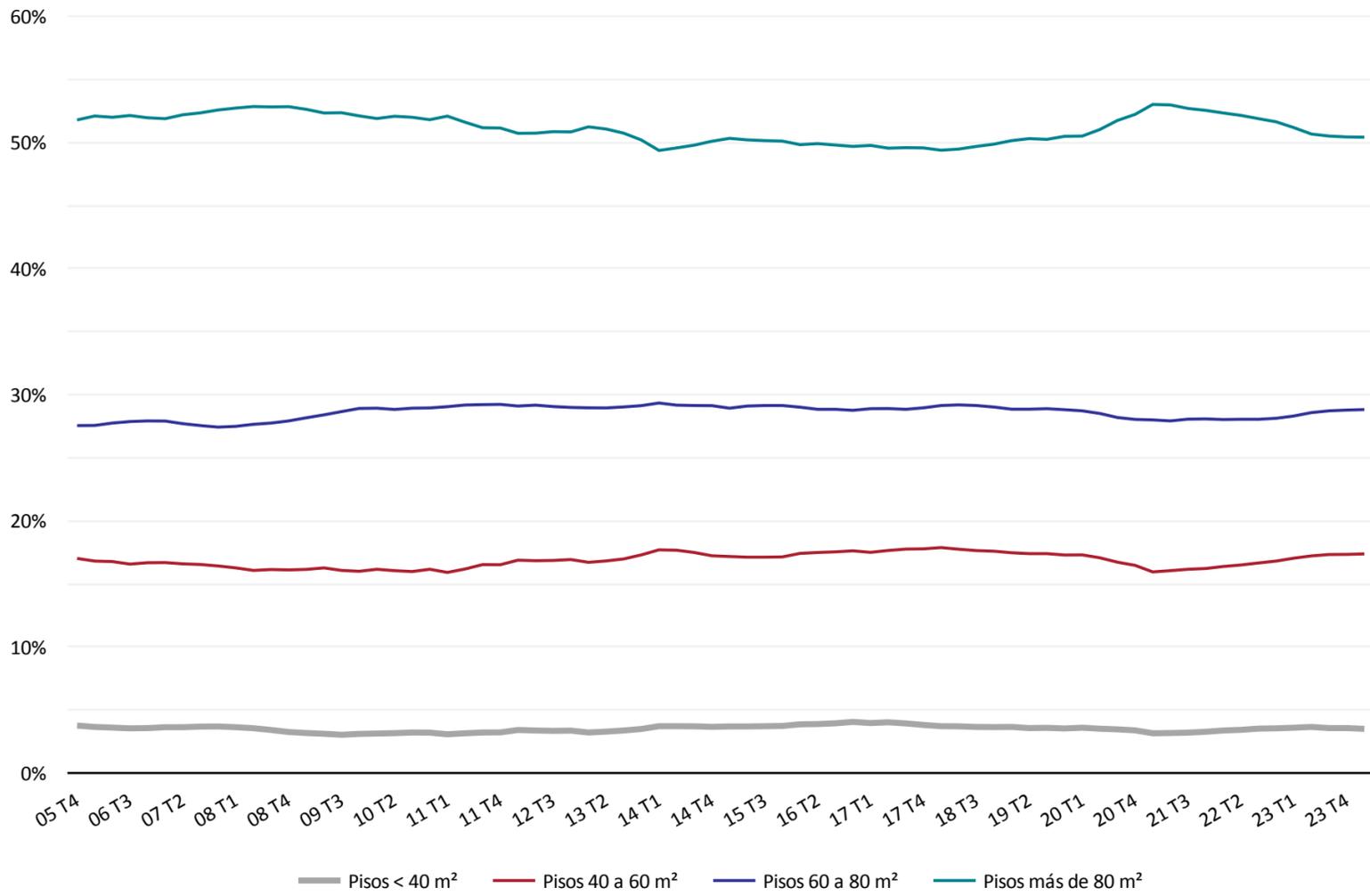
Distribución de compraventas de pisos según superficie
Primer trimestre 2024



Evolución trimestral de la distribución de compraventas de pisos según su superficie media (%)



Evolución interanual de la distribución de compraventas de pisos según su superficie media (%)



11. Número de hipotecas sobre vivienda

1T 2024

Nº de hipotecas

108.910

21,1%

% Nº hipotecas/ nº comprav

71,9 %

2,7

El número de hipotecas sobre vivienda registradas ha alcanzado un importante incremento trimestral, después de seis trimestres consecutivos de descensos.

En el primer trimestre del año se han registrado 108.910 hipotecas sobre vivienda, con un incremento del 21,1% con respecto al trimestre anterior (89.917).

El incremento de la actividad hipotecaria (21,1%) ha sido más intenso que el del número de compraventas de vivienda (16,6%), cambiando de tendencia con respecto a trimestres precedentes, en los que el número de hipotecas descendía con mayor intensidad que el número de compraventas.

El porcentaje de compraventas con financiación hipotecaria se ha incrementado por tercer trimestre consecutivo, rompiendo con la tendencia descendente de trimestres precedentes. Concretamente, el incremento ha sido de 2,7 pp durante el último trimestre, alcanzando una cobertura de compraventas con financiación hipotecaria del 71,9%.

En consecuencia, el porcentaje de compraventas sin financiación hipotecaria durante el último trimestre ha sido del 28,1%, inferior al 30,8% del trimestre precedente (35,2% 3T23).

Las diferencias territoriales son significativas, registrando los mayores porcentajes de cobertura hipotecaria durante el último trimestre Comunidad de Madrid (139,3%), País Vasco (88,2%) e Illes Balears (77,9%). Por el contrario en cinco comunidades autónomas se alcanzan cuantías por debajo del 60%.

Las zonas en las que el precio de la vivienda es superior normalmente recurren en mayor proporción a la financiación hipotecaria y viceversa.

El incremento en el número de compraventas de vivienda constituye el factor determinante para el aumento en el número de hipotecas, en la medida que se constata que el peso relativo de compraventas con financiación hipotecaria es mayor.

La estabilización de los tipos de interés parece ir asumiéndose por el mercado en sentido favorable, después de atravesar un periodo de intensidad alcista en tipos de interés, con un impacto desfavorable sobre la evolución en la contratación de hipotecas.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un generalizado predominio de los ascensos de actividad hipotecaria, dando lugar a tasas positivas en dieciséis comunidades autónomas en el último trimestre.

Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (25.723), Cataluña (17.720), Andalucía (17.414) y Comunitat Valenciana (11.279).

Los resultados de los últimos doce meses muestran el impacto de la tendencia descendente durante los trimestres precedentes al último trimestre, registrando 383.242 hipotecas sobre vivienda en los últimos doce meses, frente a las 383.738 interanuales del trimestre precedente.

Este resultado interanual, con respecto a los doce meses precedentes, acumula un descenso del -16,2%, moderándose con respecto al ajuste interanual del trimestre precedente (-17,2%).

Estos resultados interanuales suponen un peso con respecto al total de compraventas de los últimos doce meses del 66,83% (65,82% el trimestre precedente). En consecuencia, a lo largo del último año el 33,17% de las compraventas de vivienda se han realizado sin financiación hipotecaria.

Todas las comunidades autónomas han registrado descensos interanuales en actividad hipotecaria. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda formalizadas a lo largo de los últimos doce meses han sido Andalucía (72.976), Comunidad de Madrid (72.567), Cataluña (63.798) y Comunitat Valenciana (42.116).

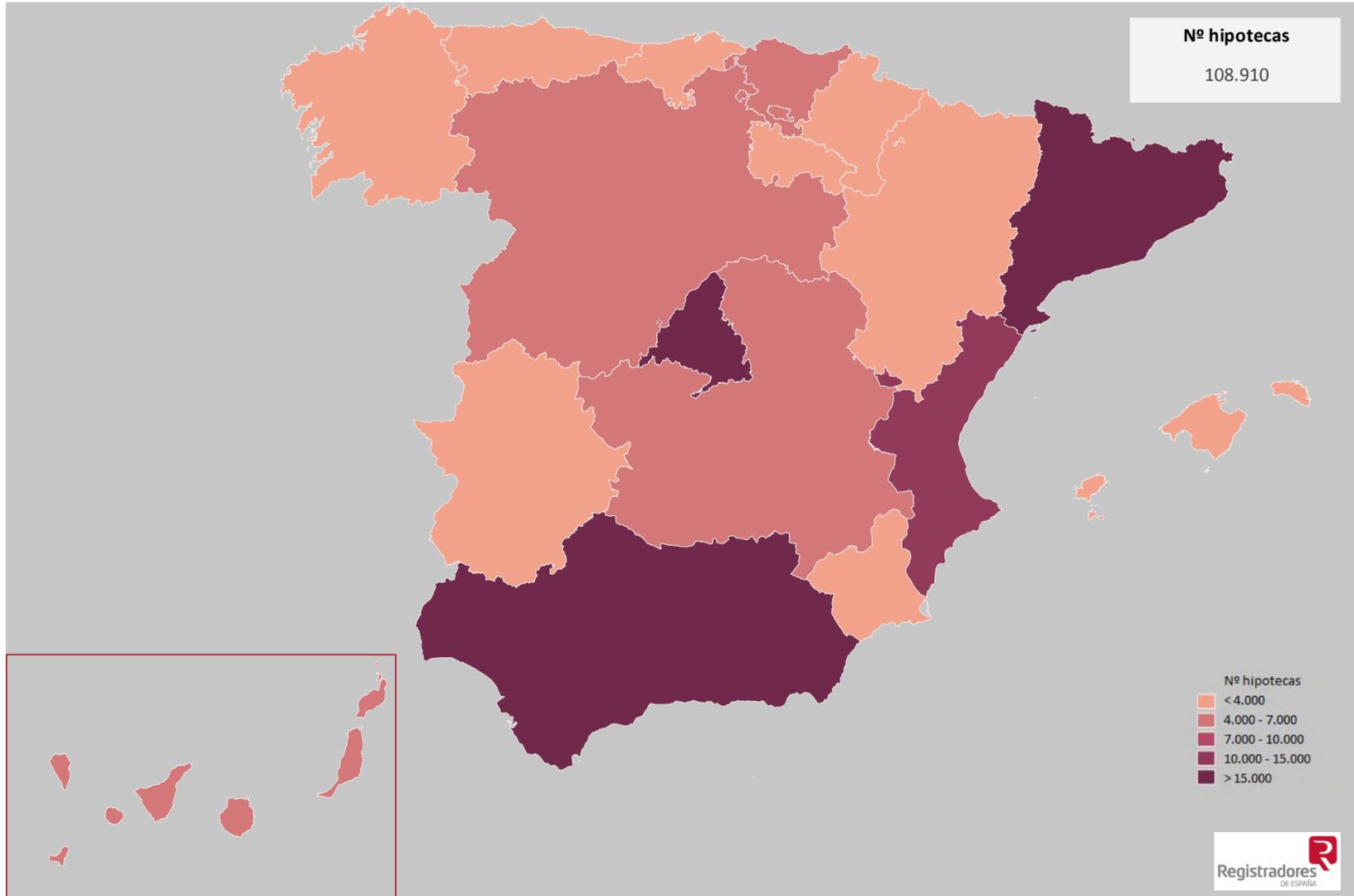
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2024

CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. trimestral
Madrid, Comunidad de	25.723		51,0 %
Cataluña	17.720		17,0 %
Andalucía	17.414		-5,0 %
Comunitat Valenciana	11.279		16,4 %
País Vasco	4.734		13,2 %
Castilla - La Mancha	4.520		21,2 %
Canarias	4.512		29,4 %
Castilla y León	4.237		15,6 %
Galicia	3.842		29,8 %
Aragón	2.776		48,2 %
Murcia, Región de	2.736		15,5 %
Balears, Illes	2.514		35,2 %
Asturias, Principado de	1.738		13,4 %
Extremadura	1.729		25,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.611		53,1 %
Cantabria	1.067		7,0 %
Rioja, La	551		27,8 %
España	108.910		21,1 %

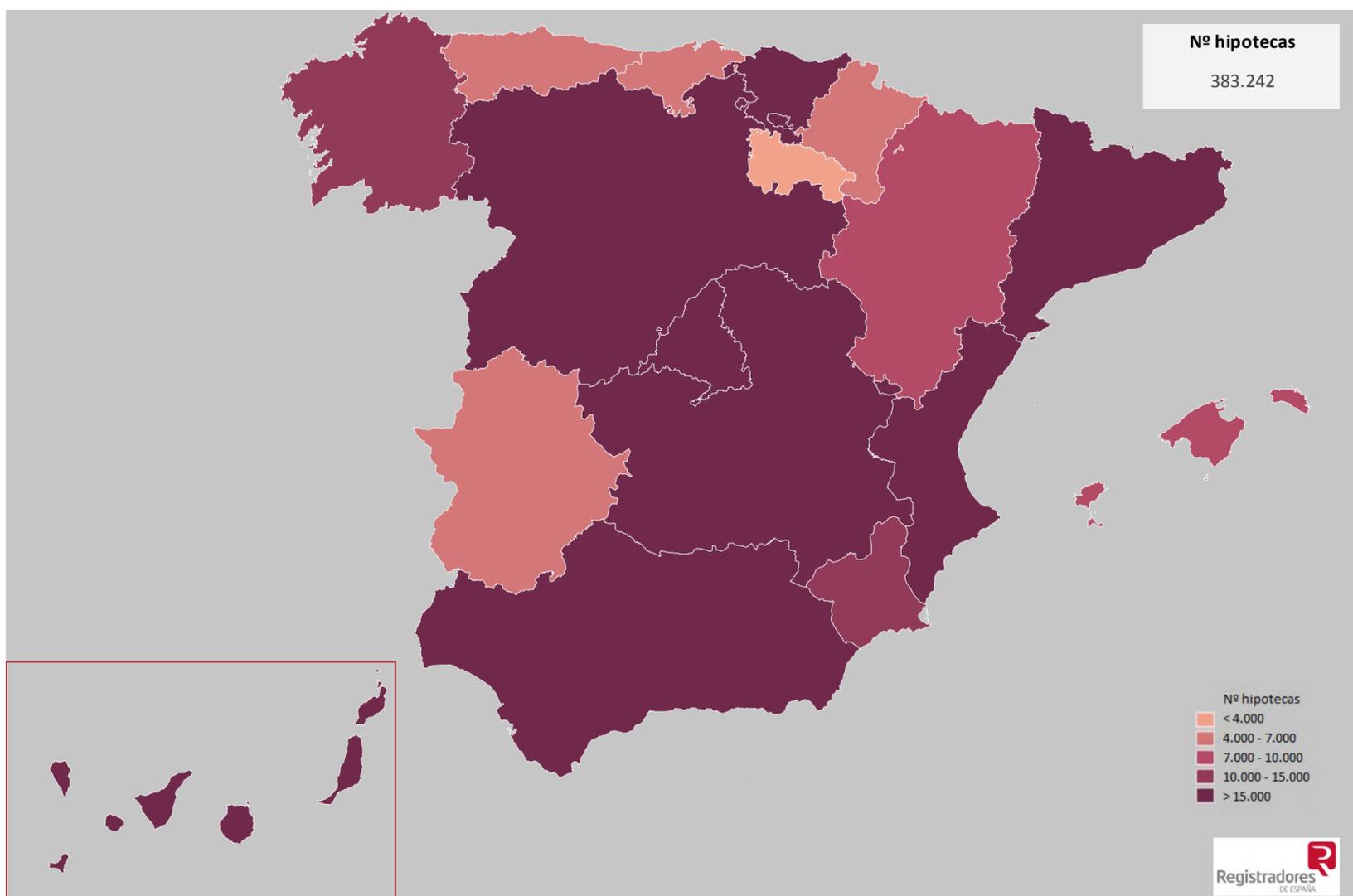
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2024

CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. interanual
Andalucía	72.976		-18,6 %
Madrid, Comunidad de	72.567		-7,1 %
Cataluña	63.798		-21,7 %
Comunitat Valenciana	42.116		-20,5 %
País Vasco	18.435		-19,5 %
Canarias	15.755		-2,7 %
Castilla - La Mancha	15.404		-5,5 %
Castilla y León	15.300		-14,2 %
Galicia	12.833		-16,8 %
Murcia, Región de	10.585		-22,1 %
Aragón	9.686		-16,3 %
Balears, Illes	9.534		-14,6 %
Asturias, Principado de	6.480		-19,0 %
Extremadura	6.215		-17,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	4.778		-9,6 %
Cantabria	4.009		-25,1 %
Rioja, La	1.963		-34,6 %
España	383.242		-16,2 %

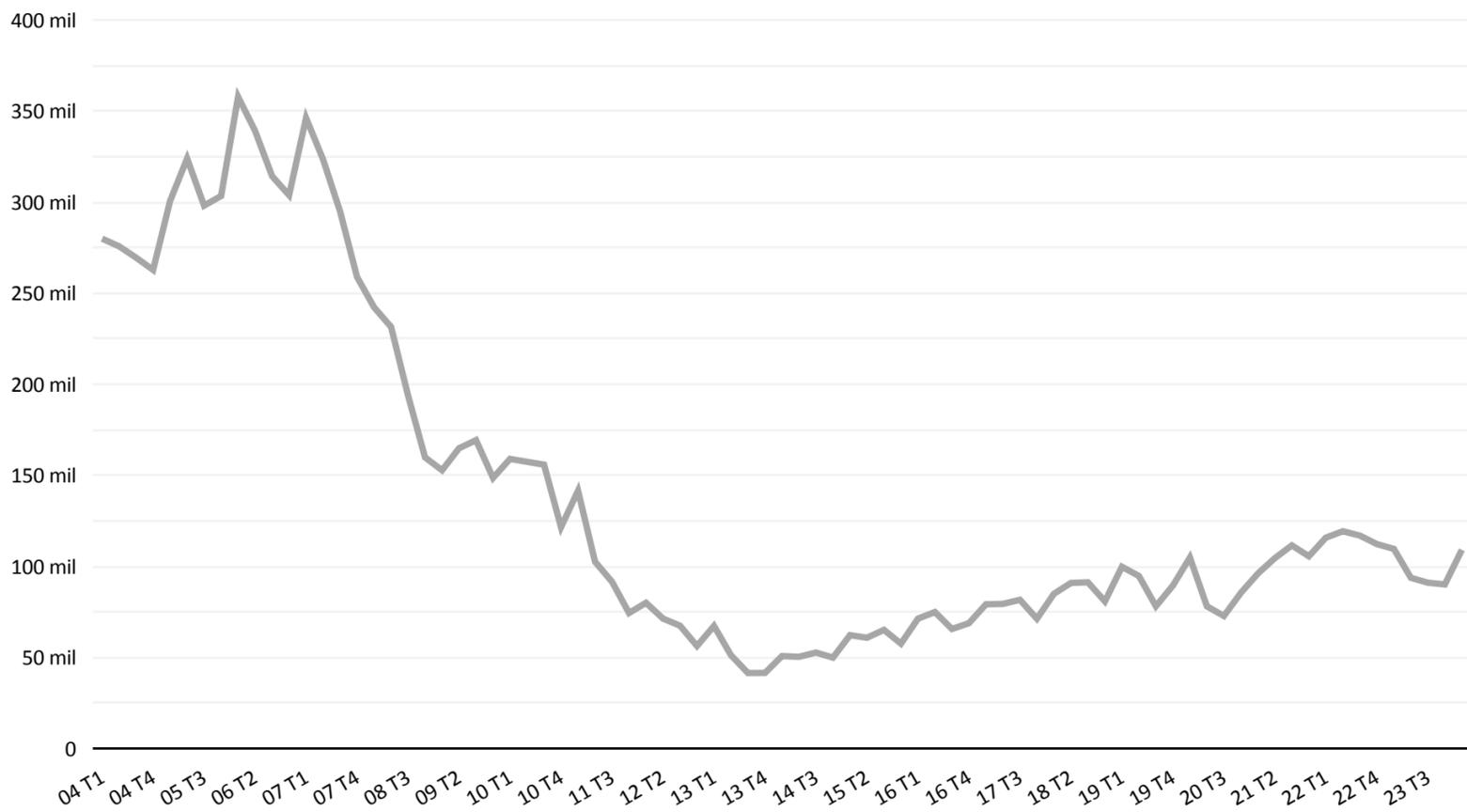
Número de hipotecas sobre vivienda
Primer trimestre 2024



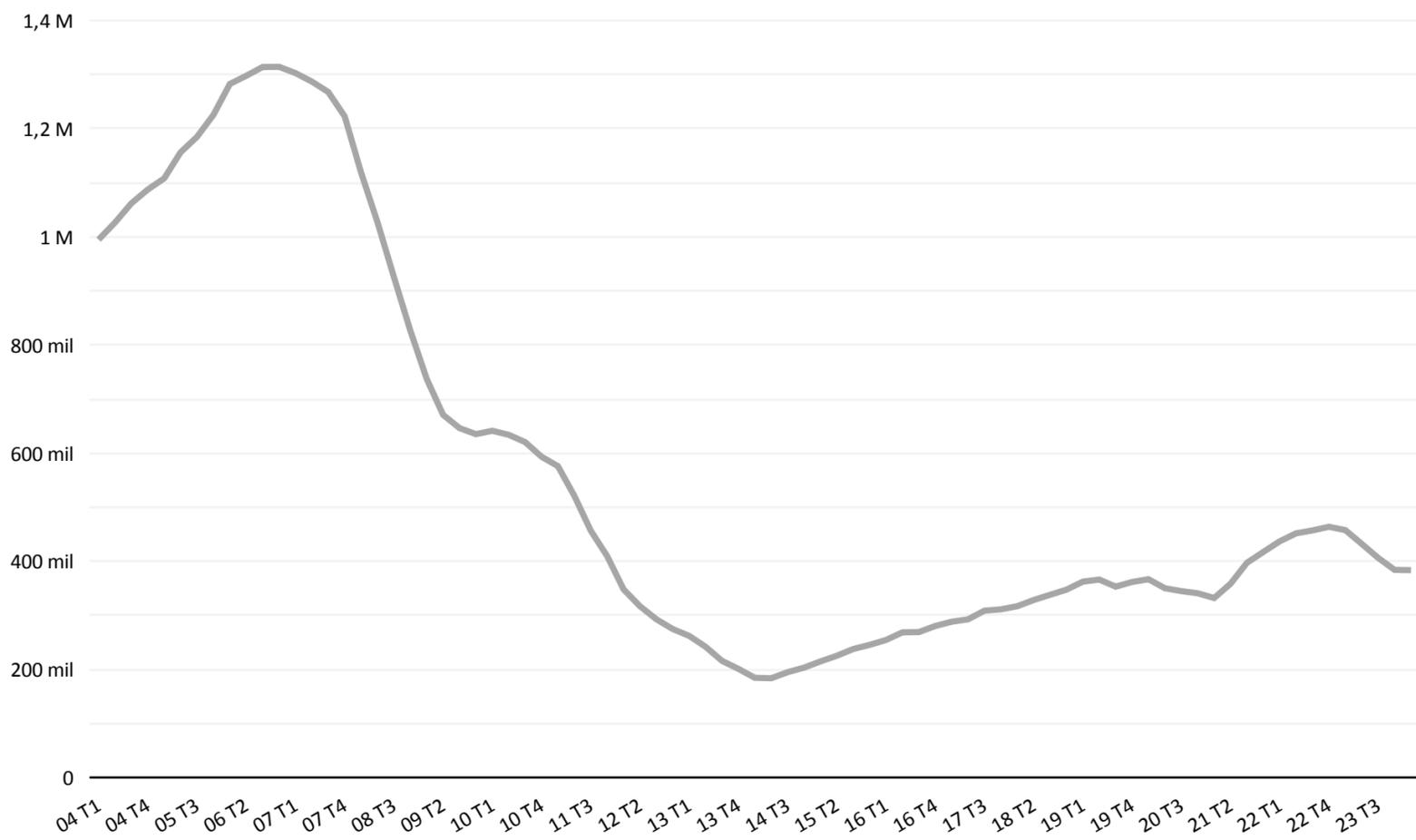
Número de hipotecas sobre vivienda. Interanual
Primer trimestre 2024



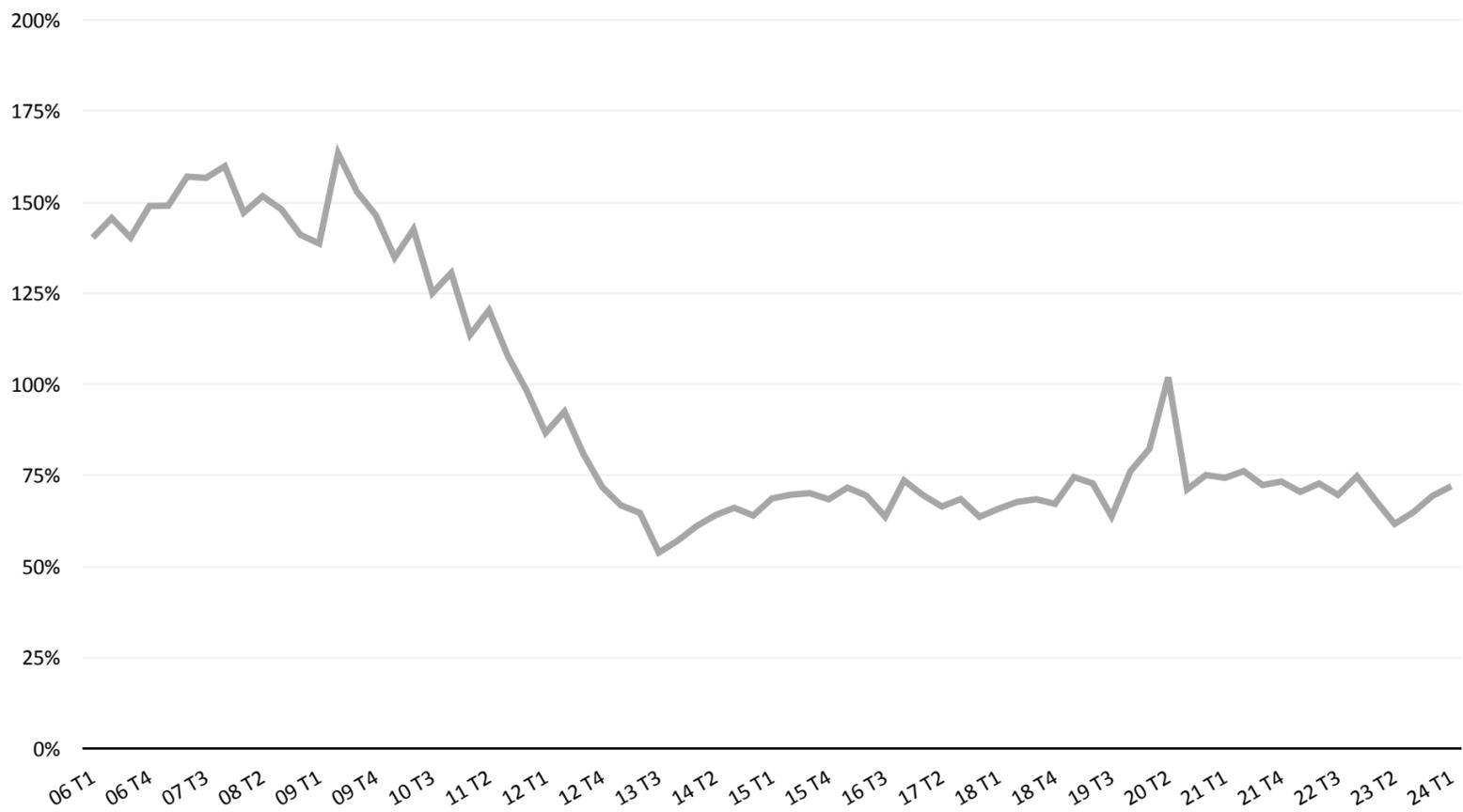
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales



Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados interanuales



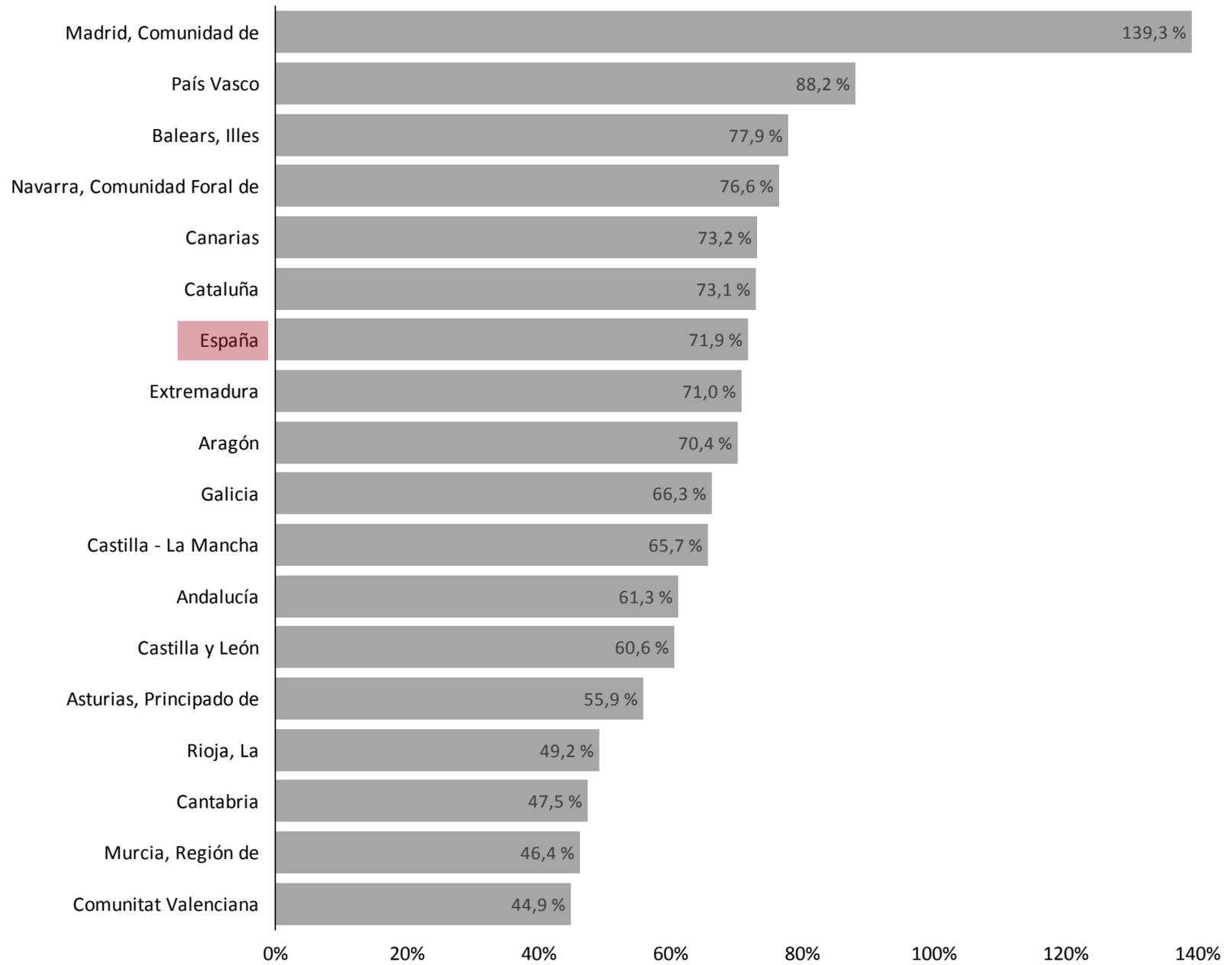
Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados trimestrales



Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados interanuales



Porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas por CC. AA.
Primer trimestre 2024



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

1T 2024

Bancos
87,74 %
 -0,01

Otras entidades financieras
12,26 %
 0,01

Los Bancos han registrado un ligero descenso en la cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último trimestre, dando lugar a un ajuste de -0,01 pp, lo que ha provocado el correspondiente ascenso en la cuota de mercado de Otras entidades financieras.

Concretamente, Bancos han alcanzado una cuota de mercado del 87,74% durante el primer trimestre, quedándose Otras entidades financieras en el 12,26%.

El trimestre precedente se produjo el movimiento contrario, con un ascenso en el peso de Bancos de 1,77 pp.

Desde un punto de vista territorial se ha registrado un mejor comportamiento en Bancos, dando lugar a mejoras de su cuota de mercado en once comunidades autónomas, mientras que en seis han mejorado su cuota de mercado Otras entidades financieras.

El liderazgo de Bancos se mantiene destacadamente en todas las comunidades autónomas, registrando sus mayores cuantías en Galicia (95,49%), Cantabria (92,64%) y Canarias (91,51%).

Otras entidades financieras alcanzan sus mayores cuotas de mercado en Comunidad Foral de Navarra (46%), País Vasco (24,93%) e Illes Balears (20,88%).

Los resultados interanuales muestran una mejora en la cuota de mercado de Otras entidades financieras como consecuencia de su buen comportamiento en los primeros trimestres de 2023.

Concretamente, en los últimos doce meses Bancos han mermado su cuota de mercado en -1,45 pp (-2,16 pp el trimestre precedente), alcanzando una cuota media interanual del 87,54%, situándose Otras entidades financieras con un peso del 12,46%.

En trece comunidades autónomas Otras entidades financieras han registrado mejoras de cuota de mercado durante los últimos doce meses, mientras que Bancos han mejorado en cuatro comunidades autónomas.

Los mayores porcentajes interanuales en Bancos se han registrado en Galicia (94,46%), Comunidad de Madrid (92,25%), Cantabria (91,93%) y Cataluña (91,03%), mientras que en Otras entidades financieras han destacado Comunidad Foral de Navarra (38,17%), Principado de Asturias (25,4%), La Rioja (24,11%) y Castilla y León (24,08%).

Bancos han venido siendo los grandes protagonistas a lo largo del último ciclo inmobiliario, dando lugar a un predominio de la senda alcista desde 2014, que llevó a mantenerse con carácter general con una cuota de mercado por encima del 90% desde 2017 hasta finales de 2022.

A partir de ahí venía registrando un proceso de pérdida de cuota de mercado, habiendo logrado una cierta estabilidad durante los últimos trimestres.

Habrà que esperar a los resultados de próximos trimestres para constatar una determinada tendencia, aunque puede ocurrir que la tendencia precisamente sea la estabilidad, dando lugar a las lógicas oscilaciones trimestrales, pero dentro de una consolidación de resultados interanuales relativamente estructurales.

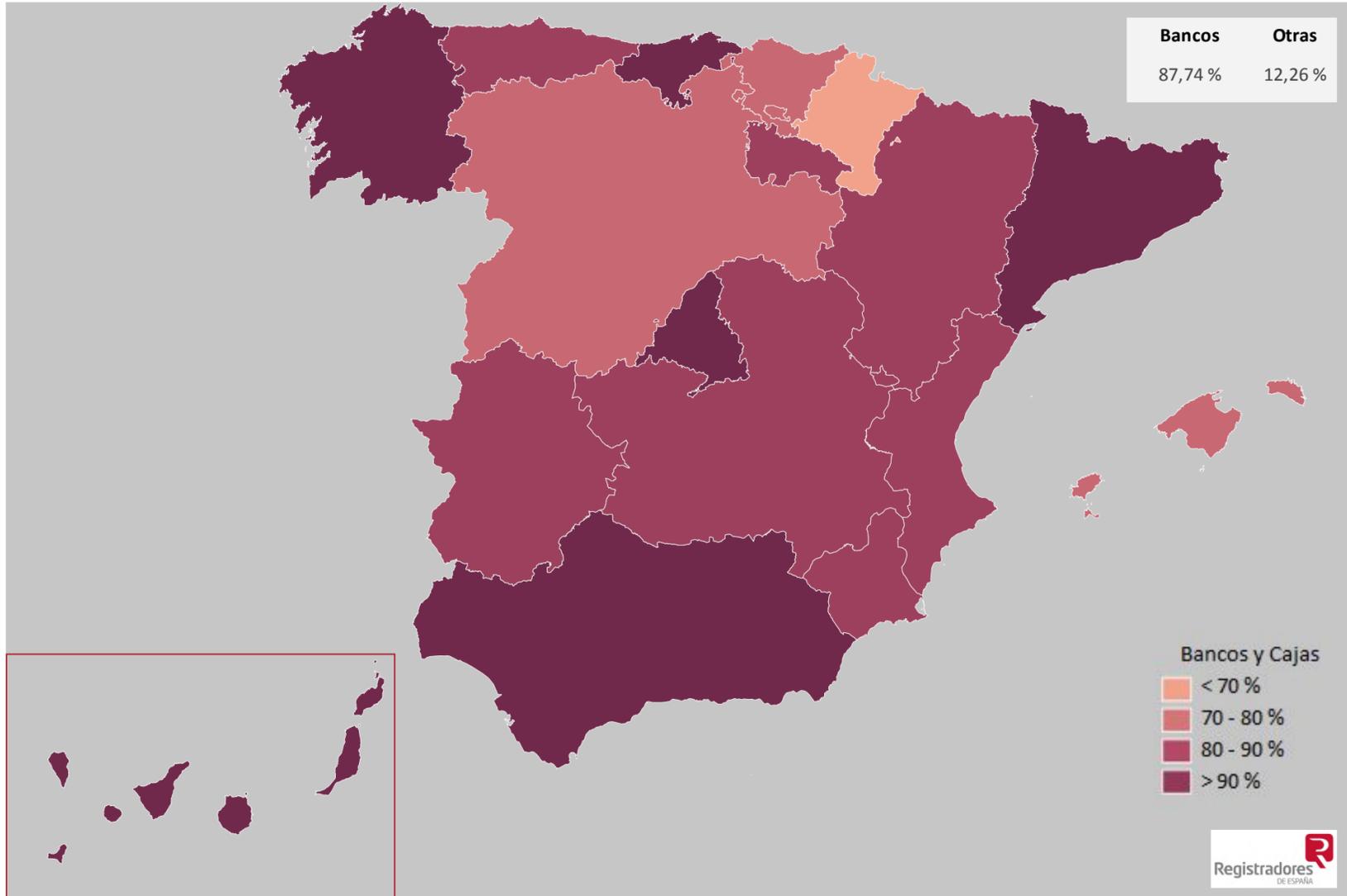
Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	Bancos	Var. trimestral (pp)	Otras ent. financ.	Var. trimestral (pp)
Andalucía	91,40 %	1,54	8,60 %	-1,54
Aragón	89,93 %	10,06	10,07 %	-10,06
Asturias, Principado de	81,29 %	8,08	18,71 %	-8,08
Balears, Illes	79,12 %	-15,85	20,88 %	15,85
Canarias	91,51 %	0,43	8,49 %	-0,43
Cantabria	92,64 %	1,74	7,36 %	-1,74
Castilla - La Mancha	86,08 %	15,58	13,92 %	-15,58
Castilla y León	79,75 %	1,97	20,25 %	-1,97
Cataluña	90,24 %	-0,89	9,76 %	0,89
Comunitat Valenciana	87,29 %	0,02	12,71 %	-0,02
Extremadura	82,93 %	-1,67	17,07 %	1,67
Galicia	95,49 %	-0,38	4,51 %	0,38
Madrid, Comunidad de	90,83 %	0,48	9,17 %	-0,48
Murcia, Región de	85,88 %	4,67	14,12 %	-4,67
Navarra, Comunidad Foral de	54,00 %	-13,60	46,00 %	13,60
País Vasco	75,07 %	-2,01	24,93 %	2,01
Rioja, La	82,34 %	0,36	17,66 %	-0,36
España	87,74 %	-0,01	12,26 %	0,01

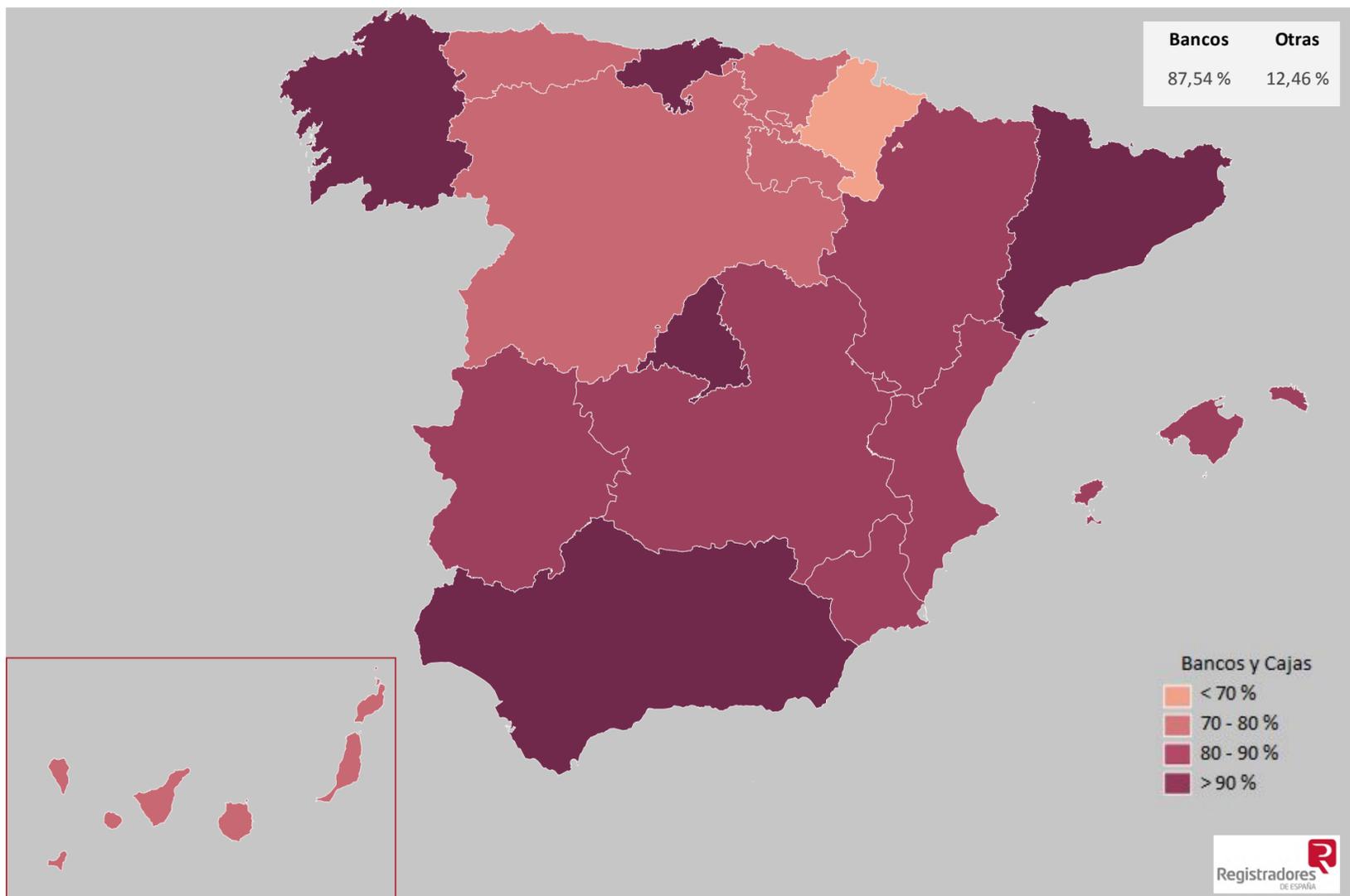
Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	Bancos	Var. interanual (pp)	Otras ent. financ.	Var. interanual (pp)
Andalucía	90,05 %	1,89	9,95 %	-1,89
Aragón	85,44 %	-1,20	14,56 %	1,20
Asturias, Principado de	74,60 %	2,32	25,40 %	-2,32
Balears, Illes	86,74 %	-4,40	13,26 %	4,40
Canarias	77,11 %	-11,76	22,89 %	11,76
Cantabria	91,93 %	-2,62	8,07 %	2,62
Castilla - La Mancha	81,01 %	7,30	18,99 %	-7,30
Castilla y León	75,92 %	-8,21	24,08 %	8,21
Cataluña	91,03 %	-1,35	8,97 %	1,35
Comunitat Valenciana	87,49 %	-0,85	12,51 %	0,85
Extremadura	84,23 %	-3,98	15,77 %	3,98
Galicia	94,46 %	-0,63	5,54 %	0,63
Madrid, Comunidad de	92,25 %	-1,50	7,75 %	1,50
Murcia, Región de	83,86 %	-1,67	16,14 %	1,67
Navarra, Comunidad Foral de	61,83 %	-5,64	38,17 %	5,64
País Vasco	77,38 %	-1,78	22,62 %	1,78
Rioja, La	75,89 %	1,83	24,11 %	-1,83
España	87,54 %	-1,45	12,46 %	1,45

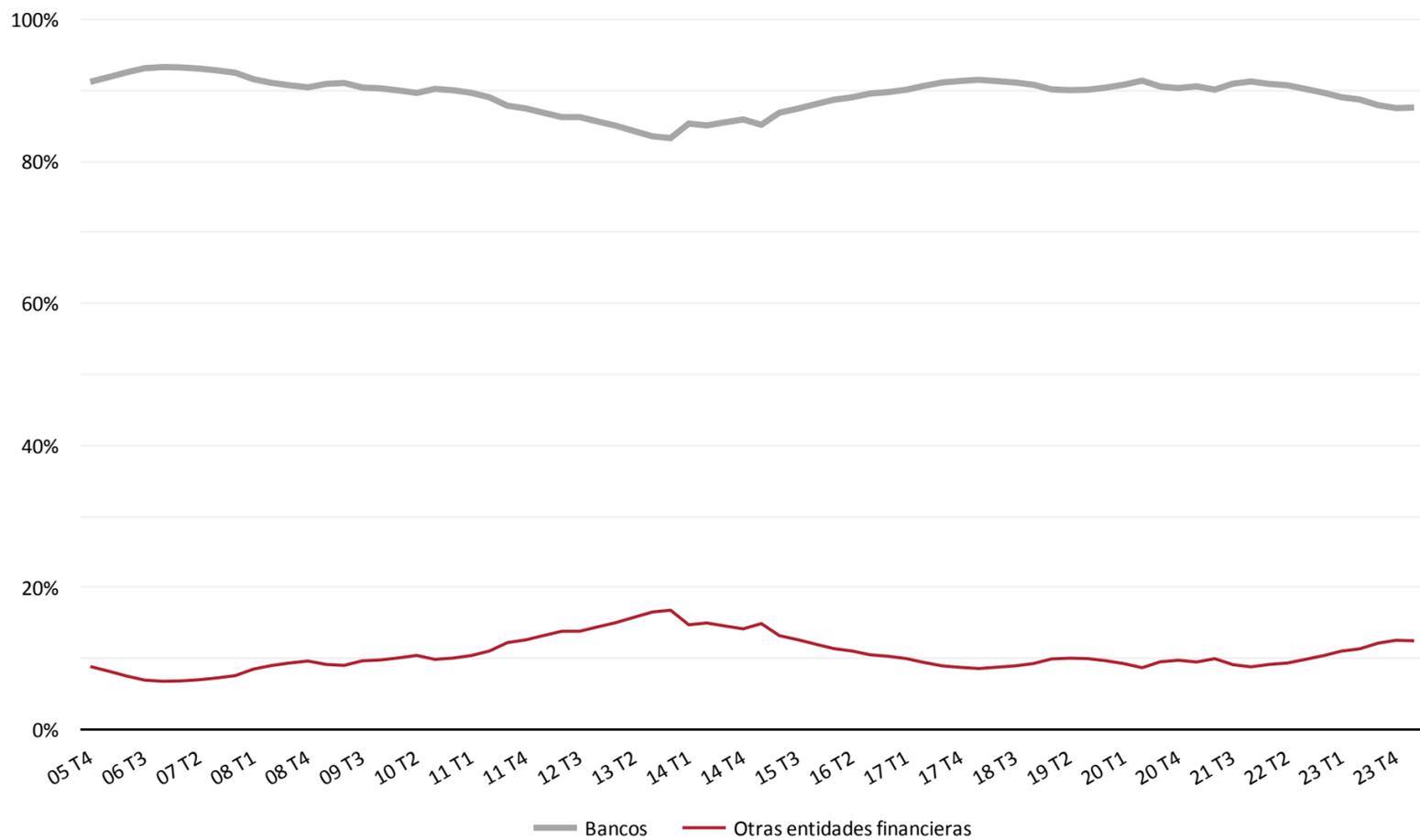
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%)
Primer trimestre 2024



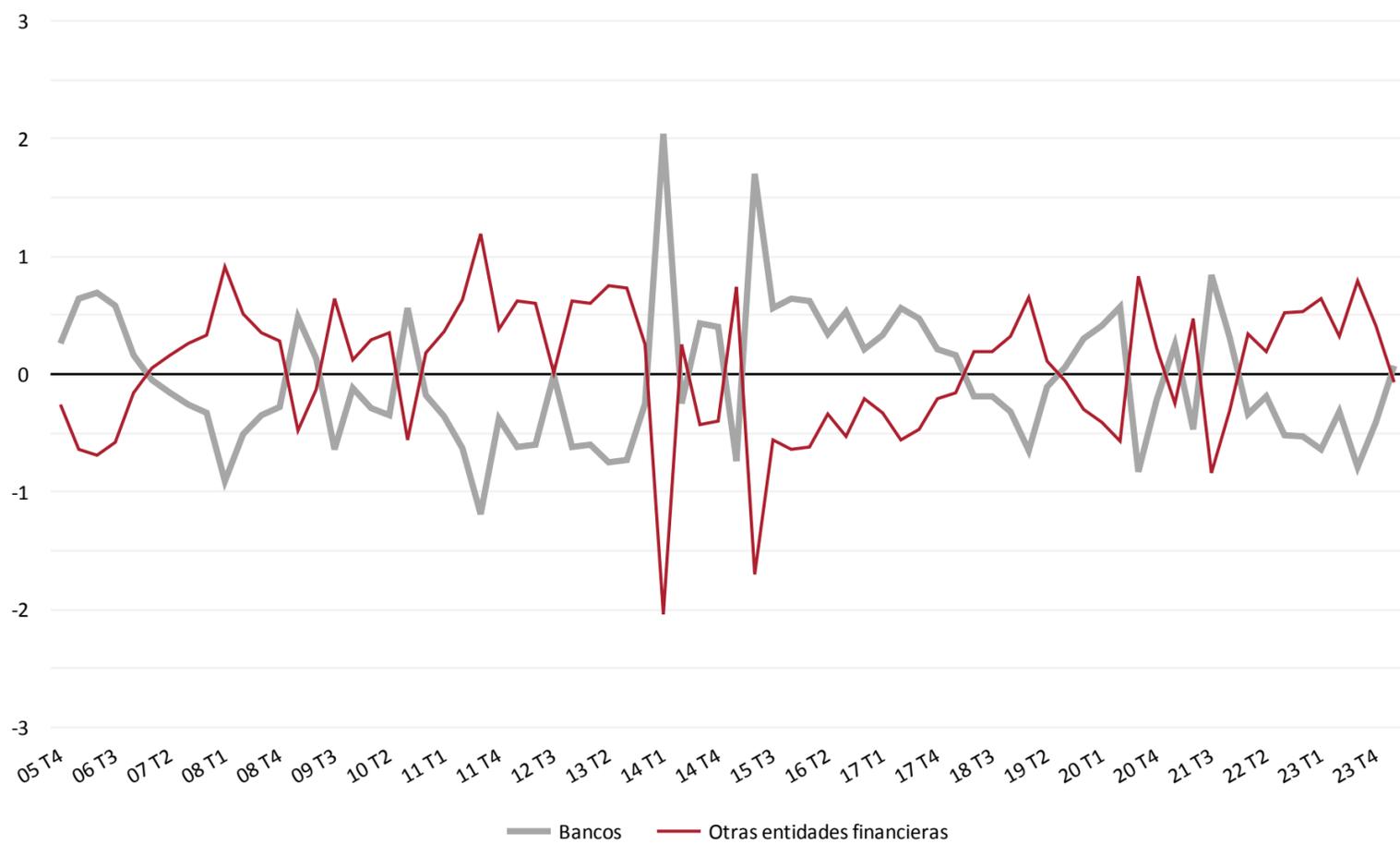
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Primer trimestre 2024



Evolución de la distribución del 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 (pp)



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

1T 2024

General
1.423
 1,1%

Bancos
1.445
 1,1%

Otras entidades financ.
1.230
 0,8%

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha registrado un nuevo incremento, acumulando cuatro trimestres consecutivos de ascensos.

En el primer trimestre del año se ha registrado un endeudamiento hipotecario medio de 1.423 €/m², con un incremento trimestral del 1,1% (0,9% en 4T23).

Las distintas agrupaciones de entidades financieras también han registrado crecimientos trimestrales. Concretamente, Bancos han alcanzado un endeudamiento medio de 1.445 €/m², con un incremento trimestral del 1,1%, y Otras entidades financieras de 1.230 €/m², con un ascenso del 0,8%

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo once comunidades autónomas han registrado ascensos trimestrales, mientras que en seis comunidades autónomas se ha reducido el endeudamiento trimestral por metro cuadrado.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (2.225 €/m²), Illes Balears (1.999 €/m²), País Vasco (1.894 €/m²) y Cataluña (1.787 €/m²).

En cinco comunidades autónomas se han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (744 €/m²), Castilla - La Mancha (814 €/m²) y Región de Murcia (842 €/m²).

Los resultados interanuales, por el contrario, acumulan ligeros descensos como consecuencia del impacto de los descensos de algunos de los trimestres anteriores. Concretamente, la tasa interanual se ha situado en el -0,4%, moderándose con respecto al trimestre precedente (-1,3% en 4T23).

El resultado medio interanual ha sido de 1.402 €/m², con un importe de 1.424 €/m² en Bancos, con un descenso interanual del -0,3%, quedando Otras entidades financieras en los 1.215 €/m² y un incremento interanual del 0,7%.

En nueve comunidades autónomas se registran incrementos interanuales, frente a los descensos en otras ocho. En Bancos nueve comunidades autónomas han incrementado su endeudamiento, mientras que en Otras entidades financieras han registrado ascensos siete.

Los mayores importes medios interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (2.208 €/m²), Illes Balears (1.986 €/m²), País Vasco (1.866 €/m²) y Cataluña (1.754 €/m²). En cinco comunidades autónomas el importe medio ha sido inferior a 1.000 €/m², alcanzando las menores cuantías Extremadura (737 €/m²), Castilla – La Mancha (799 €/m²) y Región de Murcia (819 €/m²).

En el actual ciclo inmobiliario, en términos interanuales, se ha pasado del mínimo de 2014, con 1.048 €/m², hasta los 1.408 €/m² de 2022, situándose en la actualidad en los 1.402 €/m², cerca de máximos de los últimos años.

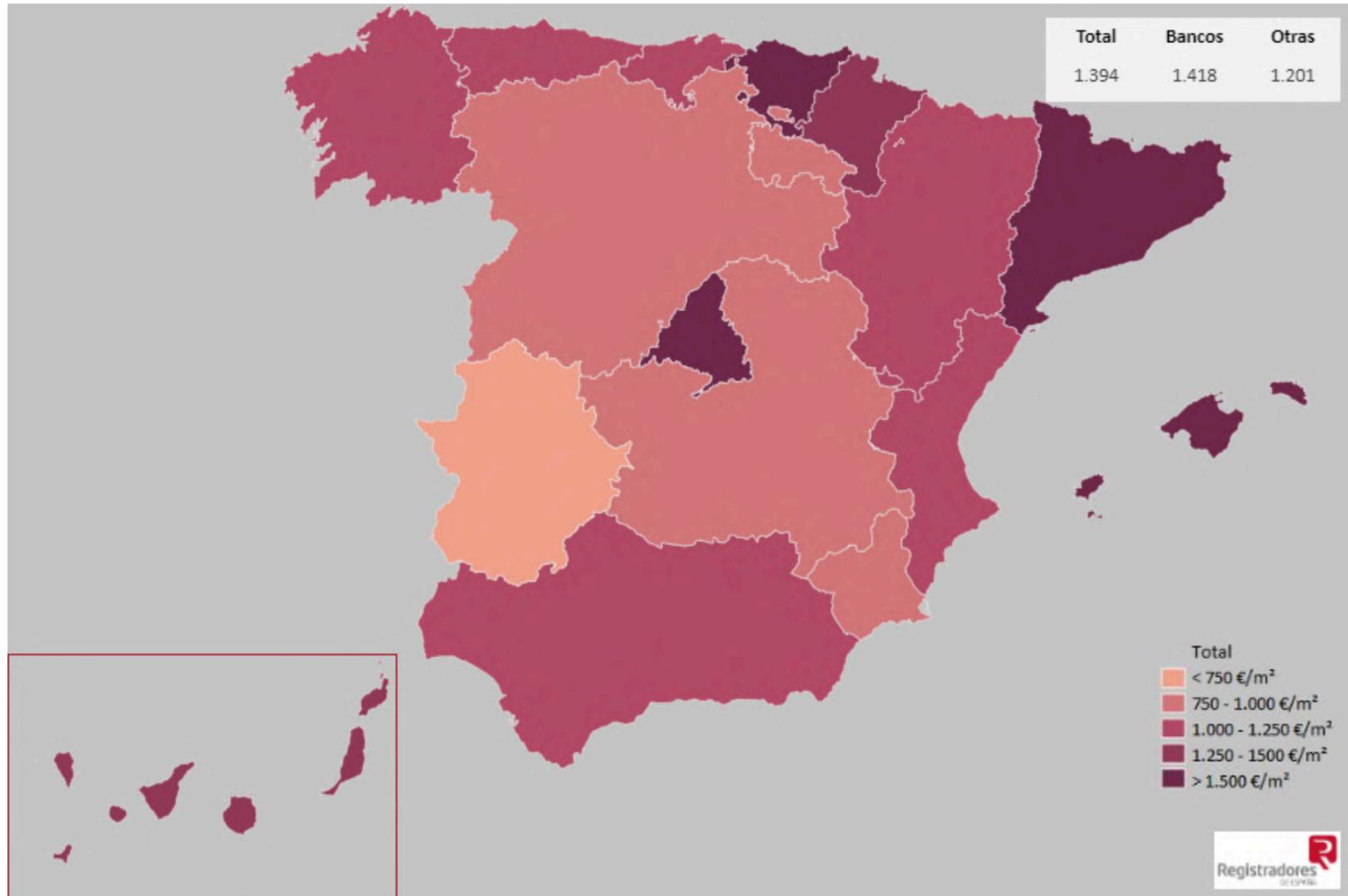
A pesar del crecimiento de los últimos años el endeudamiento hipotecario todavía se encuentra alejado de las cifras alcanzadas en el anterior ciclo alcista, en el que se llegó al nivel máximo de 1.915 €/m² (1T 2008).

Los gráficos de evolución de resultados muestran una tendencia a la estabilización de niveles durante los últimos trimestres, no siendo previsible la existencia de cambios significativos en el comportamiento de esta variable a lo largo de los próximos trimestres.

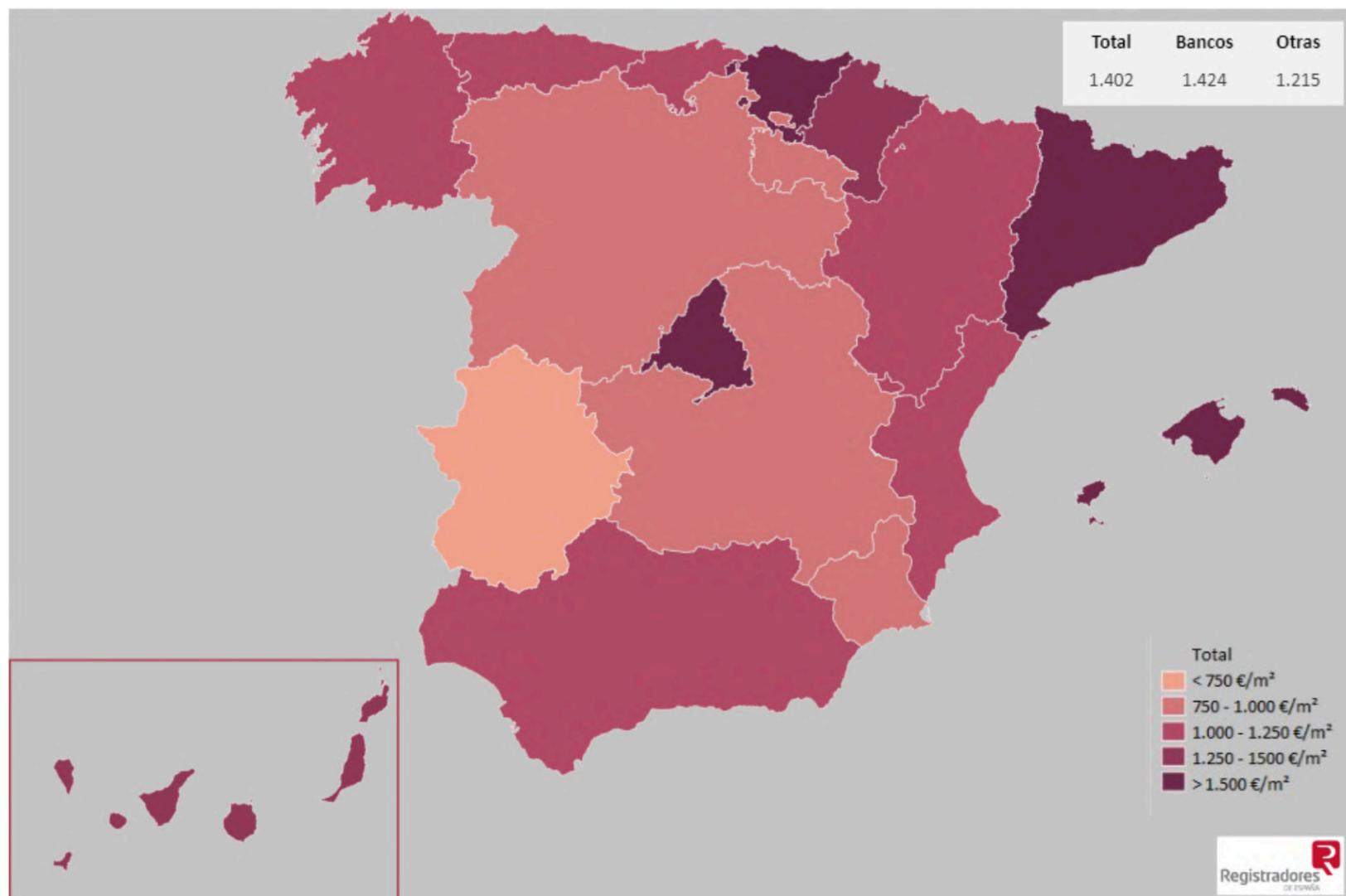
Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2024						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. financ.	Var. trimestral
Andalucía	1.182	2,1 %	1.194	1,7 %	1.032	2,3 %
Aragón	1.225	4,1 %	1.231	2,5 %	1.194	13,3 %
Asturias, Principado de	1.081	-1,2 %	1.079	-3,4 %	1.087	3,4 %
Balears, Illes	1.999	-4,6 %	2.004	-4,7 %	1.798	-2,9 %
Canarias	1.321	1,1 %	1.325	1,3 %	1.261	-2,9 %
Cantabria	1.235	2,5 %	1.238	3,1 %	1.164	-8,4 %
Castilla - La Mancha	814	-0,4 %	839	1,9 %	698	-11,4 %
Castilla y León	943	2,4 %	936	2,5 %	989	2,7 %
Cataluña	1.787	2,1 %	1.796	2,0 %	1.643	1,7 %
Comunitat Valenciana	1.065	0,9 %	1.080	0,8 %	956	2,0 %
Extremadura	744	1,5 %	756	1,1 %	697	4,7 %
Galicia	1.038	-1,3 %	1.046	-1,2 %	785	1,4 %
Madrid, Comunidad de	2.225	0,6 %	2.221	1,0 %	2.297	-5,5 %
Murcia, Región de	842	4,1 %	853	3,5 %	765	5,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.070	-18,9 %	925	-27,9 %	1.438	1,7 %
País Vasco	1.894	2,6 %	1.918	2,5 %	1.806	1,7 %
Rioja, La	967	-6,3 %	949	-8,7 %	1.022	2,8 %
España	1.423	1,1 %	1.445	1,1 %	1.230	0,8 %

Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda. Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2024						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. financ.	Var. interanual
Andalucía	1.157	2,2 %	1.175	2,3 %	980	0,5 %
Aragón	1.176	-0,6 %	1.180	-0,6 %	1.158	0,7 %
Asturias, Principado de	1.112	1,2 %	1.135	1,5 %	1.065	0,6 %
Balears, Illes	1.986	2,8 %	1.992	2,8 %	1.819	4,8 %
Canarias	1.318	4,9 %	1.318	4,1 %	1.315	11,9 %
Cantabria	1.201	0,6 %	1.194	0,7 %	1.299	-7,2 %
Castilla - La Mancha	799	1,7 %	811	2,1 %	745	-1,1 %
Castilla y León	920	-1,2 %	911	-2,2 %	966	3,6 %
Cataluña	1.754	-0,8 %	1.764	-0,5 %	1.597	-4,5 %
Comunitat Valenciana	1.030	2,2 %	1.044	2,4 %	924	-0,2 %
Extremadura	737	-1,1 %	747	-0,4 %	695	-3,2 %
Galicia	1.045	-2,5 %	1.052	-2,3 %	764	-11,9 %
Madrid, Comunidad de	2.208	1,0 %	2.204	1,0 %	2.278	-0,2 %
Murcia, Región de	819	-2,2 %	831	-2,8 %	735	-0,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.260	-2,6 %	1.158	-7,5 %	1.476	4,0 %
País Vasco	1.866	-2,1 %	1.884	-1,8 %	1.804	-2,4 %
Rioja, La	962	0,3 %	956	0,4 %	989	-2,1 %
España	1.402	-0,4 %	1.424	-0,3 %	1.215	0,7 %

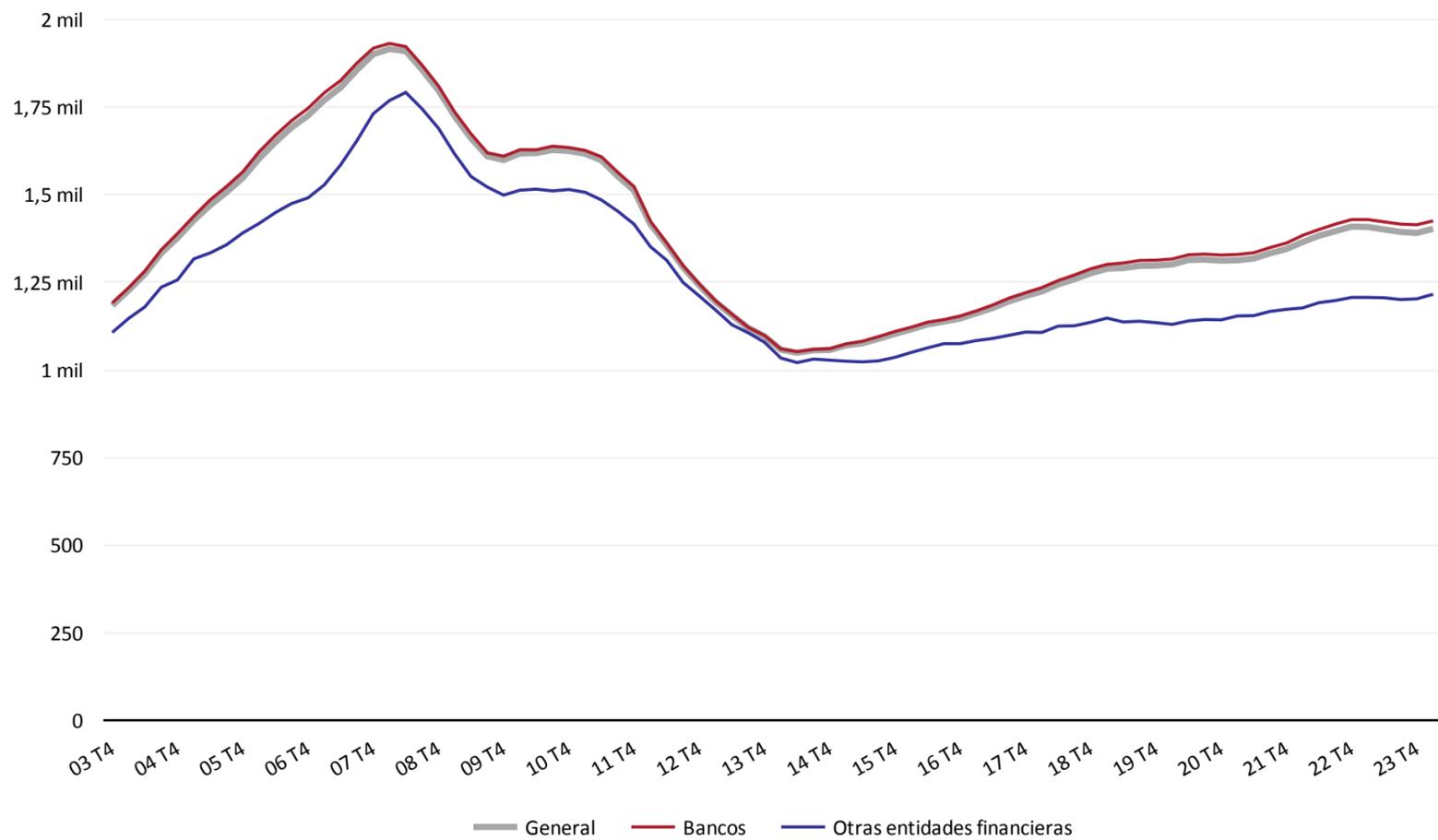
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Primer trimestre 2024



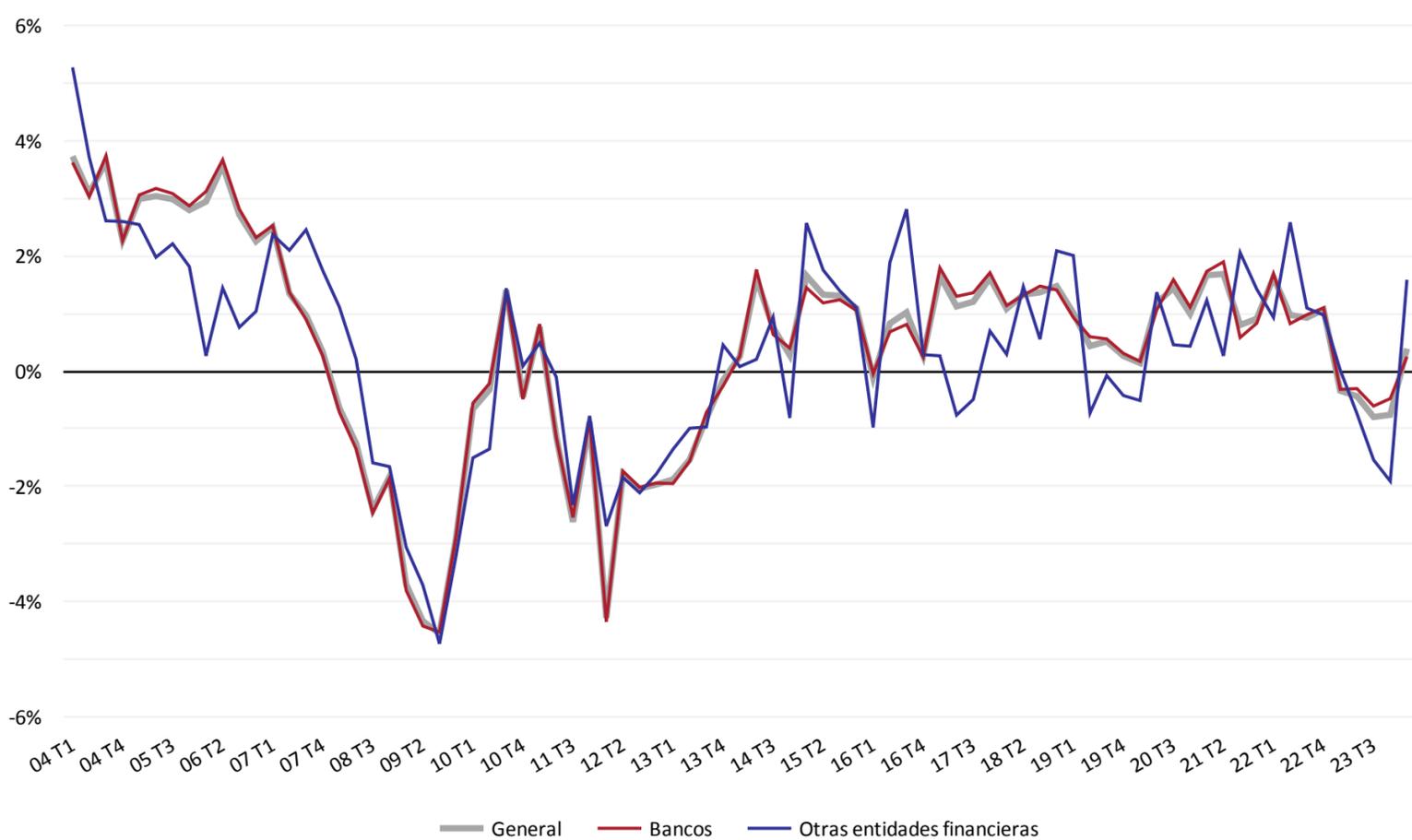
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²). Interanual
Primer trimestre 2024



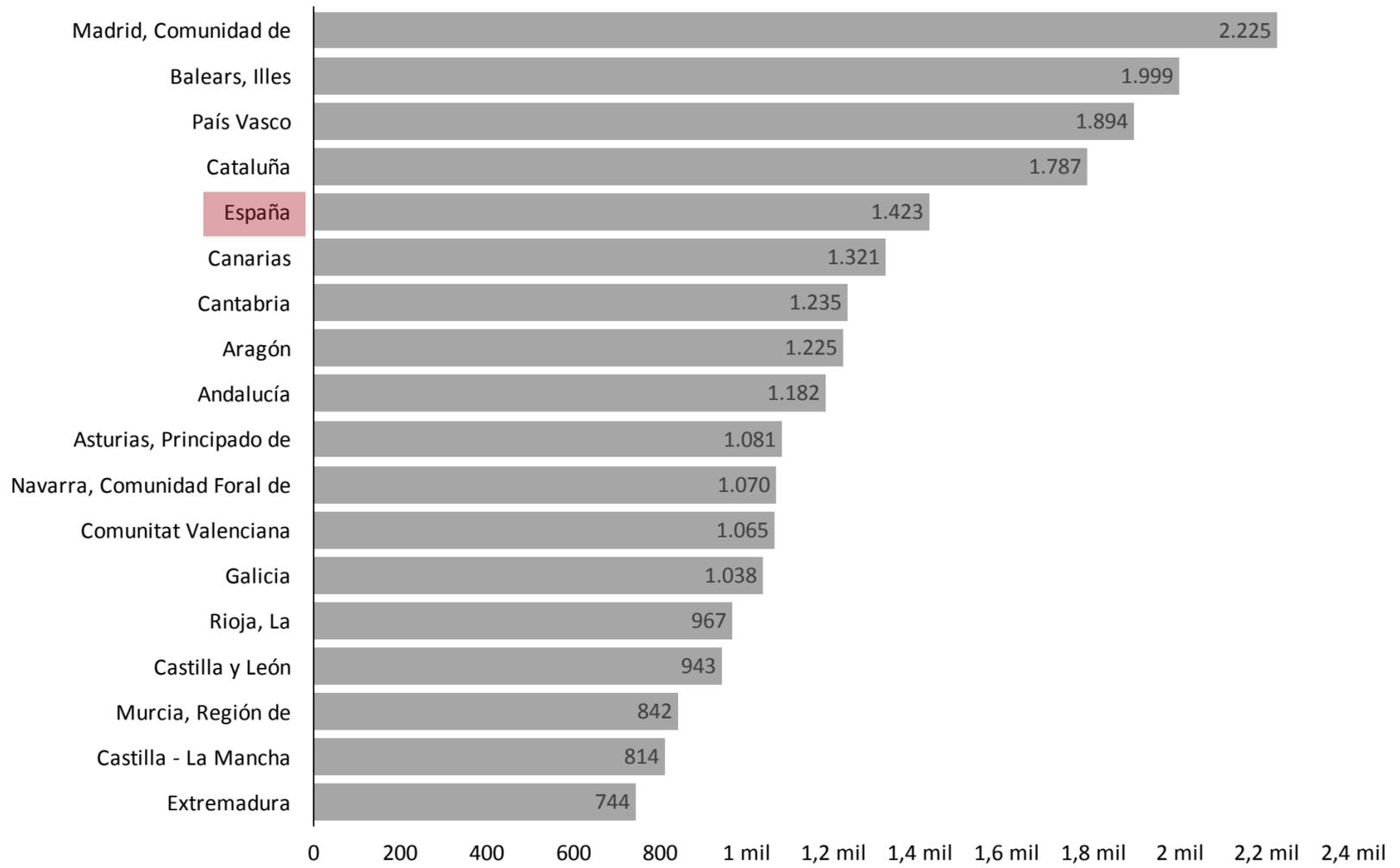
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Resultados interanuales



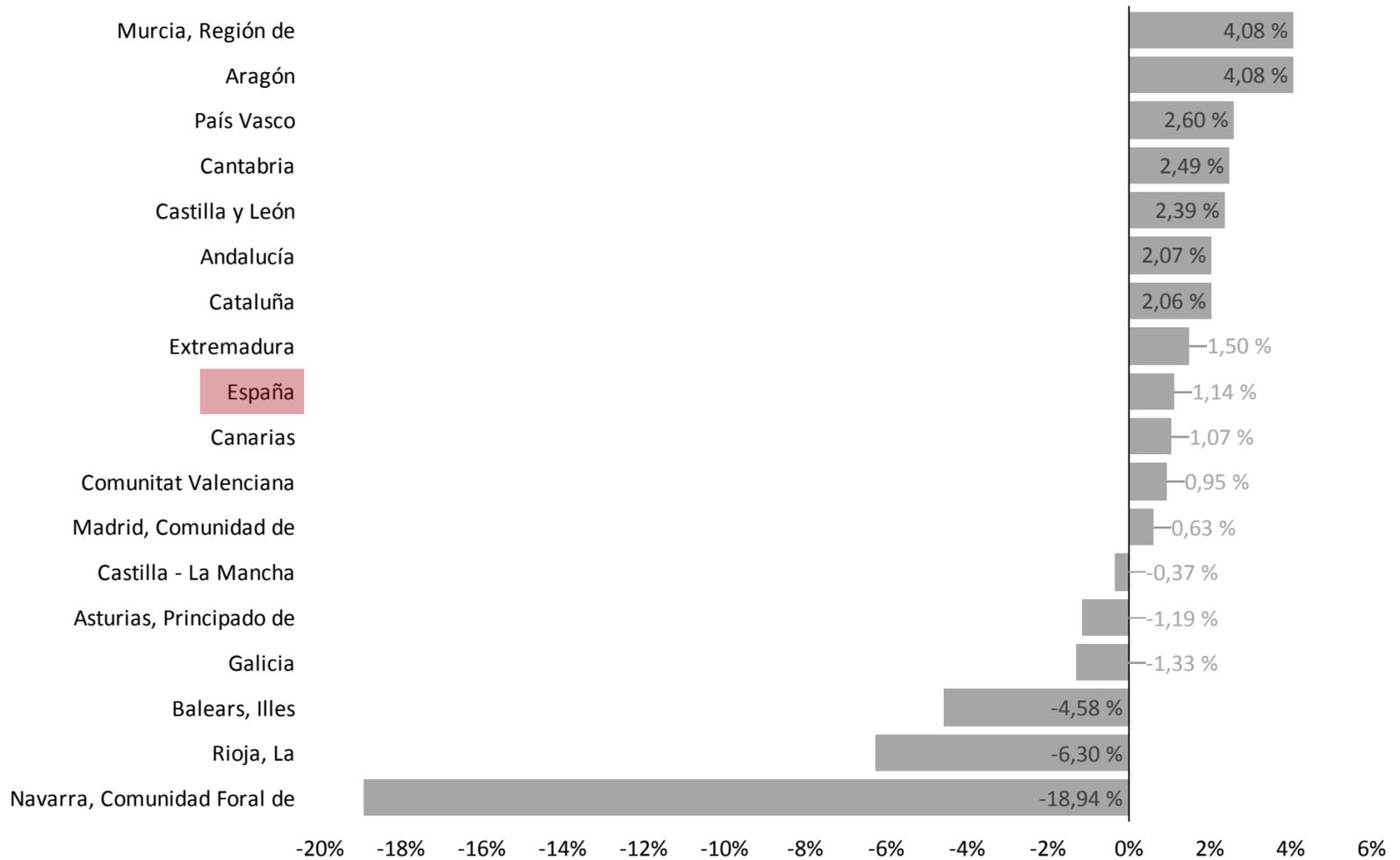
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Primer trimestre 2024



Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Primer trimestre 2024



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

1T 2024

General
143.498 €
 -0,1%

Bancos
145.270 €
 -1,6%

Otras entidades financ.
129.021 €
 10,4%

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha retomado la relativa estabilidad, dejando atrás el incremento del trimestre precedente, que supuso la excepción a la senda descendente de trimestres precedentes.

El descenso trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido del -0,1%, frente al incremento del 1,8% registrado el trimestre precedente, rompiendo la tendencia descendente de trimestres precedentes.

El importe medio de crédito hipotecario por compraventa ha sido de 143.498 € en el primer trimestre (143.706 € en 4T 2023). En Bancos el importe medio ha sido de 145.270 €, con un descenso del -1,6%, mientras que, por el contrario, Otras entidades financieras han registrado un importe medio de 129.021 €, con un crecimiento trimestral del 10,4%.

Desde un punto de vista territorial ha existido un ligero predominio de los incrementos sobre los descensos, dando lugar a diez comunidades autónomas con incrementos trimestrales y siete con descensos.

Los mayores importes medios en el primer trimestre del año se han registrado en Illes Balears (232.299 €), Comunidad de Madrid (221.748 €), Cataluña (161.129 €) y País Vasco (159.143 €). Por el contrario, en cuatro comunidades autónomas los importes medios no alcanzan los 100.000 €, correspondiendo a Región de Murcia (92.760 €), La Rioja (94.479 €) y Castilla - La Mancha (96.182 €) y Extremadura (98.088 €).

Los resultados interanuales mantienen el signo negativo como consecuencia de la evolución en trimestres precedentes. El resultado medio de los últimos doce meses ha sido de 142.370 €, con un ajuste del -1,6% con respecto al resultado medio de los doce meses precedentes (-2,3% el trimestre precedente).

En Bancos el importe medio interanual ha sido de 145.405 €, con un descenso interanual del -1,1%, y en Otras entidades financieras de 120.680 €, con un ajuste del -2,6%.

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en los últimos doce meses se han registrado en Illes Balears (218.336 €), Comunidad de Madrid (215.709 €), Cataluña (158.965 €) y País Vasco (157.440 €). Tres comunidades autónomas se mantienen con niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, correspondiendo a Región de Murcia (88.911 €), Extremadura (90.643 €) y La Rioja (95.532 €).

Durante el ciclo inmobiliario 2014-2022 el endeudamiento hipotecario por vivienda sufrió un crecimiento intenso como consecuencia del aumento del precio de la vivienda y de la superficie media transmitida, con resultados interanuales que pasaron de los 100.841 € de finales de 2013 a los 145.190 € al cierre de 2022.

A lo largo de 2023 se registraron los primeros descensos en la primera mitad del año, dando lugar a un cambio de tendencia a lo largo del segundo semestre, con incrementos progresivamente más intensos, retomando la estabilidad en el comienzo de 2024.

Globalmente se aprecia una cierta tendencia a la estabilidad de niveles, no siendo previsible cambios significativos en la medida que el mercado de compraventas de vivienda no está llevando a un cambio en la toma de decisiones por lo que respecta a los importes medios de compraventa.

Por otro lado, la relativa estabilidad en los tipos de interés tampoco hace previsible que se produzcan cambios relevantes con impacto en el comportamiento de esta variable.

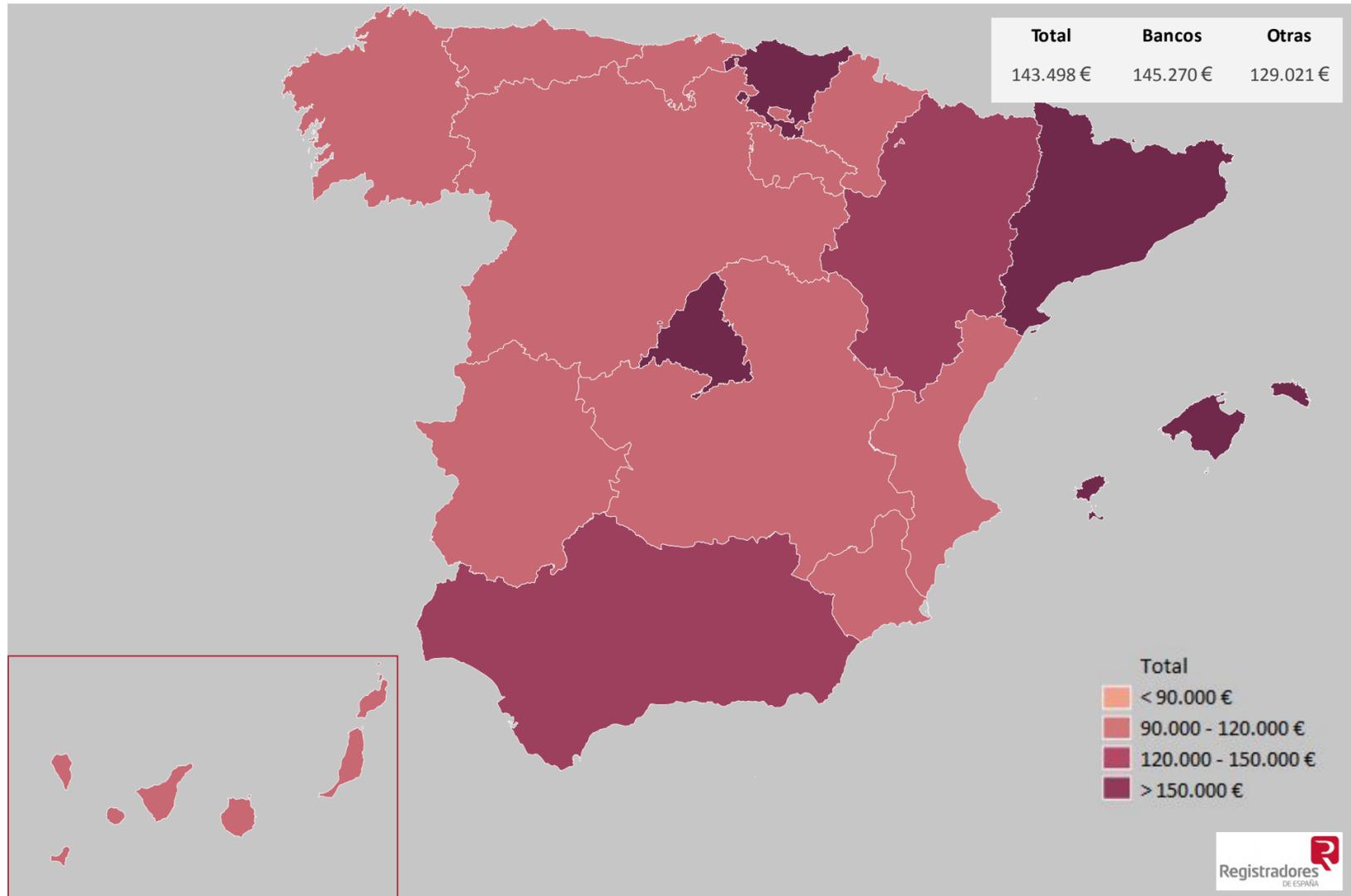
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. fin.	Var. trimestral
Andalucía	129.654 €	-2,4 %	130.058 €	-4,1 %	124.999 €	14,2 %
Aragón	121.810 €	8,9 %	123.951 €	8,7 %	107.600 €	5,6 %
Asturias, Principado de	113.707 €	4,5 %	119.517 €	7,4 %	96.070 €	-7,1 %
Balears, Illes	232.299 €	6,5 %	257.658 €	16,4 %	146.171 €	-15,7 %
Canarias	109.244 €	2,6 %	108.522 €	-2,4 %	119.261 €	53,4 %
Cantabria	117.992 €	2,3 %	117.752 €	5,1 %	122.122 €	-29,4 %
Castilla - La Mancha	96.182 €	-8,9 %	98.379 €	-8,7 %	84.453 €	-11,0 %
Castilla y León	104.471 €	-3,0 %	103.162 €	-3,1 %	112.542 €	-0,9 %
Cataluña	161.129 €	1,1 %	161.939 €	0,9 %	151.239 €	4,0 %
Comunitat Valenciana	108.068 €	-2,8 %	109.844 €	-4,0 %	95.962 €	4,9 %
Extremadura	98.088 €	13,6 %	100.148 €	13,0 %	89.058 €	17,4 %
Galicia	110.102 €	-0,8 %	110.339 €	-0,8 %	101.024 €	-1,8 %
Madrid, Comunidad de	221.748 €	6,9 %	220.447 €	1,8 %	249.107 €	84,2 %
Murcia, Región de	92.760 €	5,6 %	93.978 €	8,7 %	85.284 €	-8,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	108.335 €	-18,5 %	93.849 €	-29,2 %	138.118 €	2,9 %
País Vasco	159.143 €	3,4 %	159.415 €	2,6 %	158.307 €	5,9 %
Rioja, La	94.479 €	-3,6 %	94.432 €	-3,0 %	94.610 €	-6,3 %
España	143.498 €	-0,1 %	145.270 €	-1,6 %	129.021 €	10,4 %

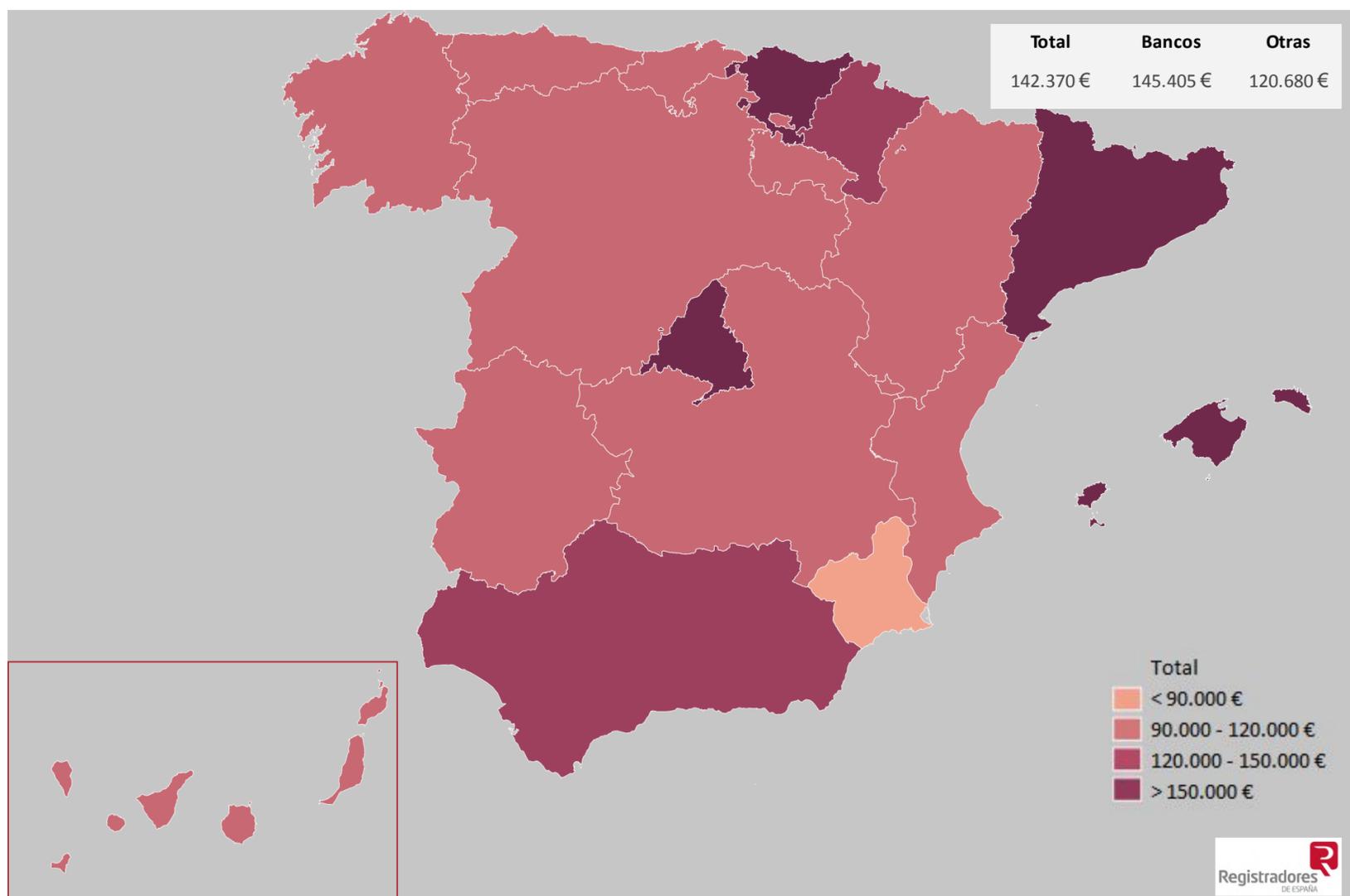
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. fin.	Var. interanual
Andalucía	128.018 €	4,2 %	129.916 €	4,9 %	111.160 €	-2,1 %
Aragón	116.103 €	-3,0 %	118.442 €	-2,7 %	104.792 €	-1,1 %
Asturias, Principado de	110.652 €	1,2 %	115.895 €	1,4 %	98.397 €	0,2 %
Balears, Illes	218.336 €	-7,3 %	233.749 €	0,3 %	137.145 €	-52,3 %
Canarias	111.417 €	-4,4 %	113.791 €	-2,2 %	96.311 €	-18,2 %
Cantabria	113.799 €	-1,9 %	113.066 €	-2,3 %	123.037 €	-0,2 %
Castilla - La Mancha	100.286 €	-1,3 %	102.236 €	-0,4 %	92.374 €	-5,3 %
Castilla y León	105.329 €	-0,1 %	104.561 €	-1,2 %	109.052 €	6,1 %
Cataluña	158.965 €	-3,6 %	159.799 €	-3,8 %	148.375 €	-0,3 %
Comunitat Valenciana	107.985 €	2,2 %	110.166 €	2,5 %	93.169 €	1,0 %
Extremadura	90.643 €	0,6 %	93.015 €	1,3 %	80.183 €	1,4 %
Galicia	112.788 €	0,9 %	113.417 €	0,8 %	92.410 €	-0,9 %
Madrid, Comunidad de	215.709 €	-3,4 %	218.308 €	-2,2 %	181.979 €	-19,6 %
Murcia, Región de	88.911 €	-3,2 %	90.388 €	-3,8 %	80.766 €	-0,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	124.625 €	-5,9 %	117.136 €	-10,9 %	138.789 €	2,9 %
País Vasco	157.440 €	-1,3 %	159.226 €	-1,8 %	152.283 €	3,2 %
Rioja, La	95.532 €	-5,4 %	94.367 €	-5,9 %	99.606 €	-5,9 %
España	142.370 €	-1,6 %	145.405 €	-1,1 %	120.680 €	-2,6 %

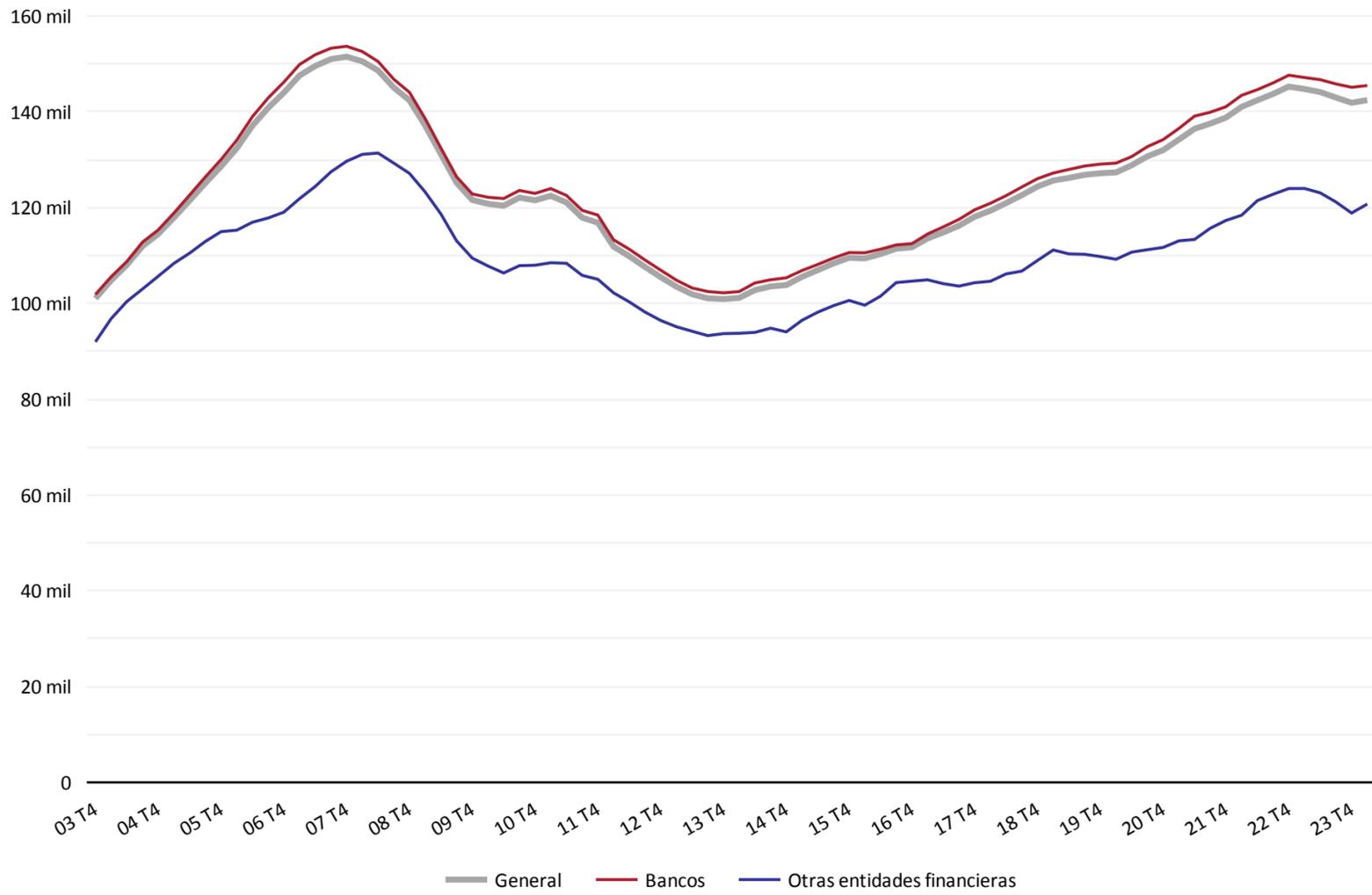
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€)
Primer trimestre 2024



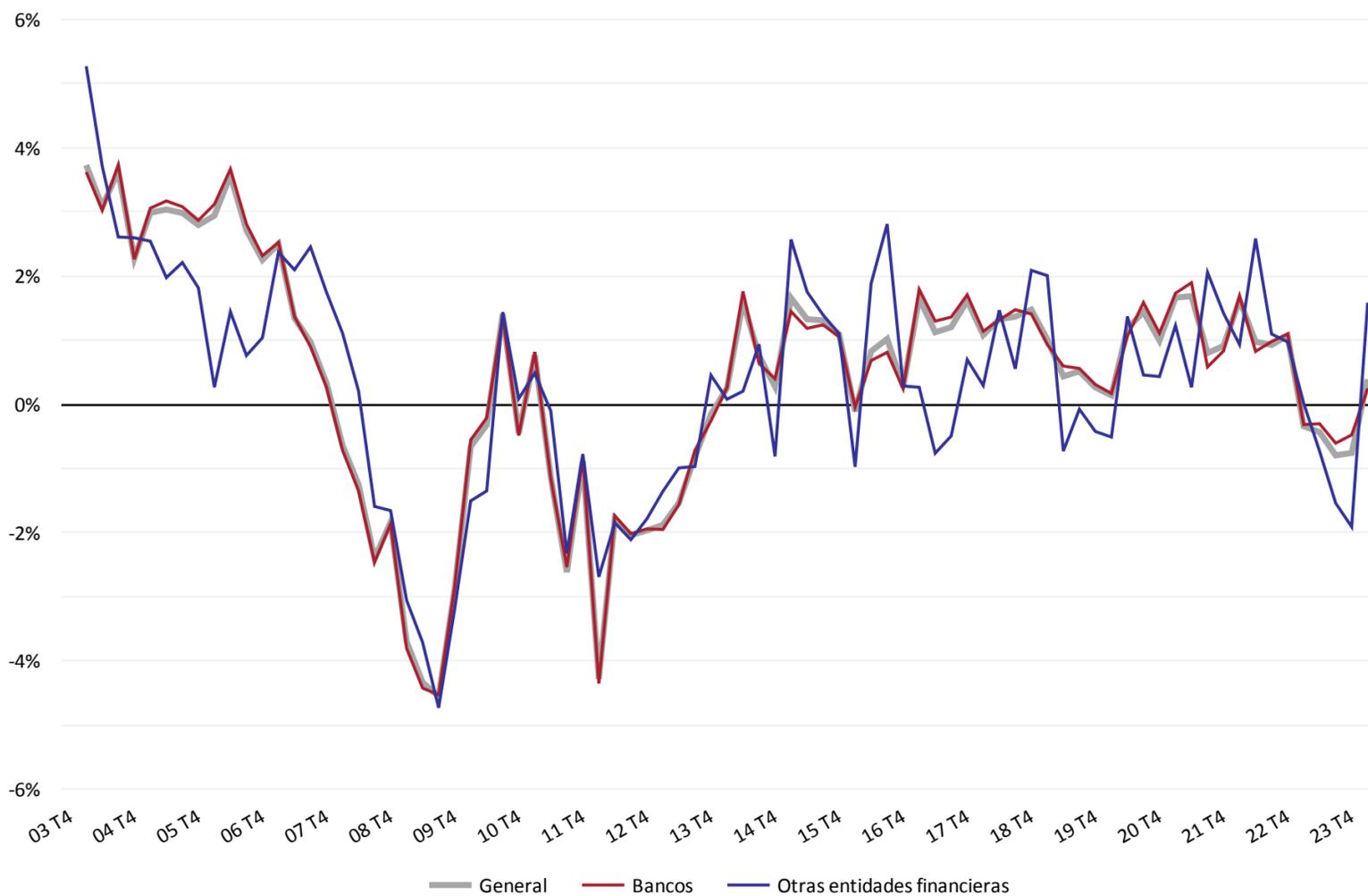
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€). Interanual
Primer trimestre 2024



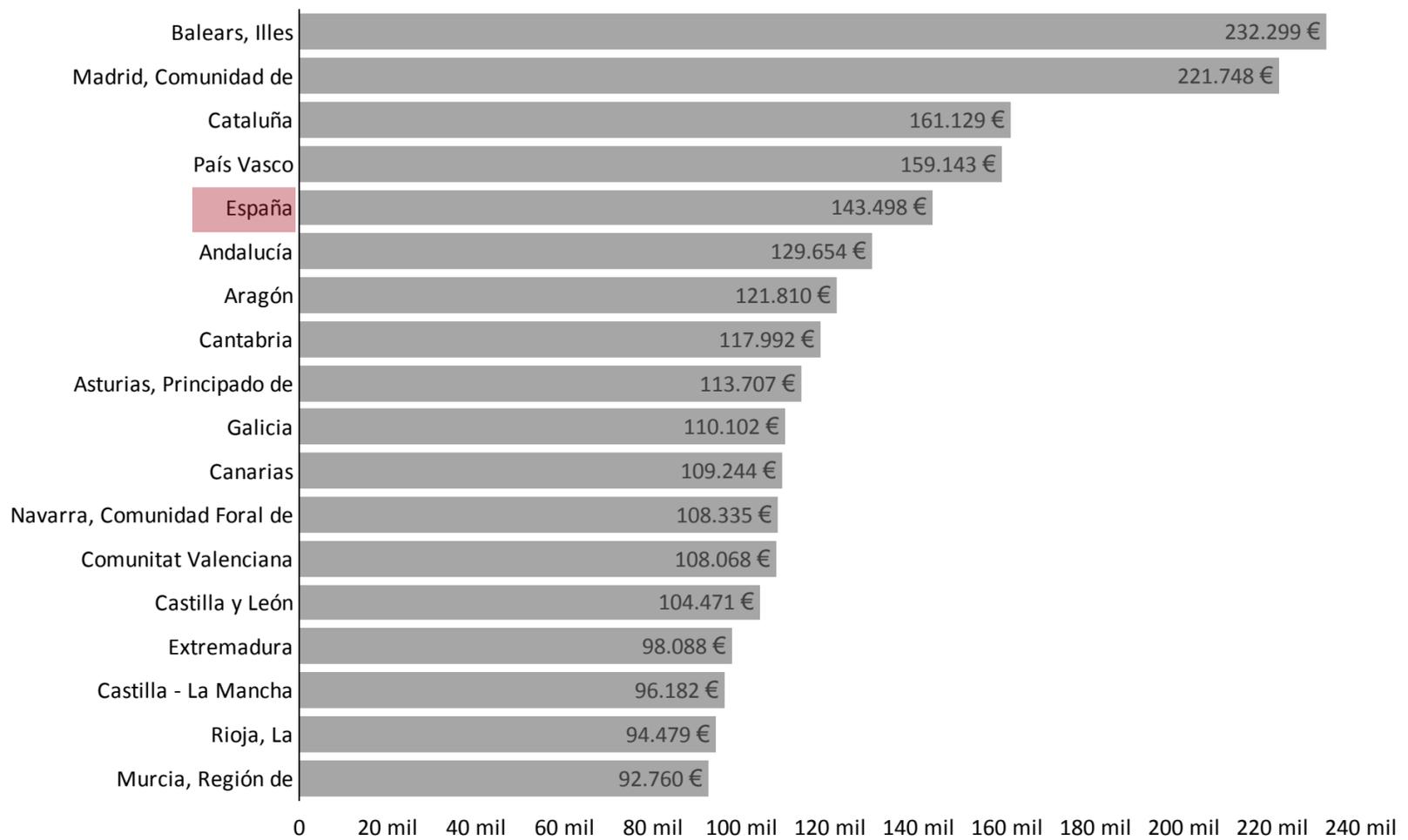
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (resultados interanuales)



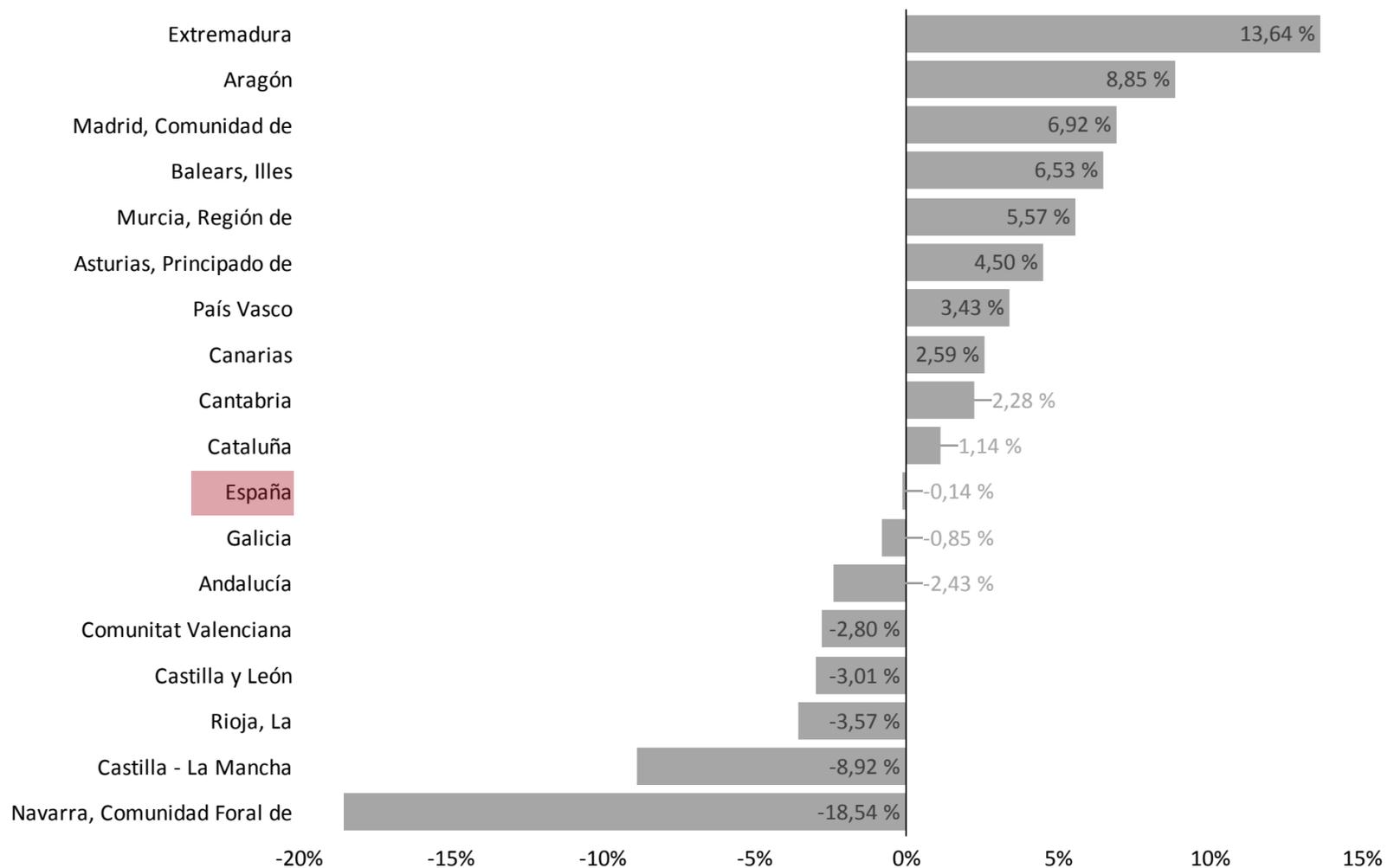
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda
Primer trimestre 2024



Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda
Primer trimestre 2024



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

1T 2024

General
3,49 %
0,01

Fijos
3,66 %
-0,02

Variables
3,28 %
0,06

Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han moderado la tendencia ascendente, pero dando lugar al séptimo trimestre consecutivo con incremento de sus cuantías.

El tipo de interés medio del primer trimestre ha sido del 3,49%, con un incremento trimestral de 0,01 pp, algo más suave que el trimestre precedente (0,06 pp).

El mínimo histórico se registró en el segundo trimestre de 2022 (2,15%). A partir de ahí, con el incremento de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) y su correspondiente efecto sobre el comportamiento del EURIBOR, los tipos de interés no dejaron de crecer, provocando el correspondiente impacto sobre el coste de la financiación hipotecaria y, en consecuencia, sobre la dinámica del mercado inmobiliario.

El final del ciclo alcista de los tipos de interés provocó que, durante la segunda mitad del año 2023, se siguiesen registrando incrementos en los tipos medios de contratación, pero con un recorrido alcista mucho más moderado.

En este comienzo de año los resultados ya muestran una cierta estabilización, moderándose el incremento con respecto al segundo semestre de 2023, con incrementos algo más intensos, pero también de baja cuantías. Todo ello supone un menor impacto desfavorable sobre la dinámica del mercado inmobiliario.

La contratación a tipo de interés fijo ha presentado una cuantía media del 3,66%, con un descenso trimestral de -0,02 pp. El mínimo histórico se alcanzó en el segundo trimestre de 2022 con una cuantía del 2,24%.

Por su parte, la contratación a tipo de interés variable ha registrado un tipo medio del 3,28%, con un incremento trimestral de 0,06 pp, moderando la senda alcista (0,09 4T23).

El diferencial entre las modalidades fijo y variable se

ha situado en 0,38 pp, moderándose con respecto al trimestre precedente (0,46 pp).

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el primer trimestre han sido País Vasco (2,90%), Comunidad de Madrid (3,25%) y Castilla y León (3,36%).

Los mayores importes se han registrado en Región de Murcia (3,75%), Comunitat Valenciana (3,67%) y Extremadura (3,66%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 0,85 pp (0,97 pp en 4T23).

Teniendo en cuenta la contratación a tipo de interés fijo, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (3,22%), Comunidad de Madrid (3,32%) y Canarias (3,50%), obteniendo las cuantías más elevadas en Región de Murcia (3,95%), Comunitat Valenciana (3,89%) y Principado de Asturias (3,88%).

En la contratación a tipo de interés variable las cuantías más bajas han correspondido a País Vasco (2,61%), La Rioja (2,98%) y Galicia (3,01%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Canarias (3,55%), Extremadura (3,52%) y Cataluña (3,47%).

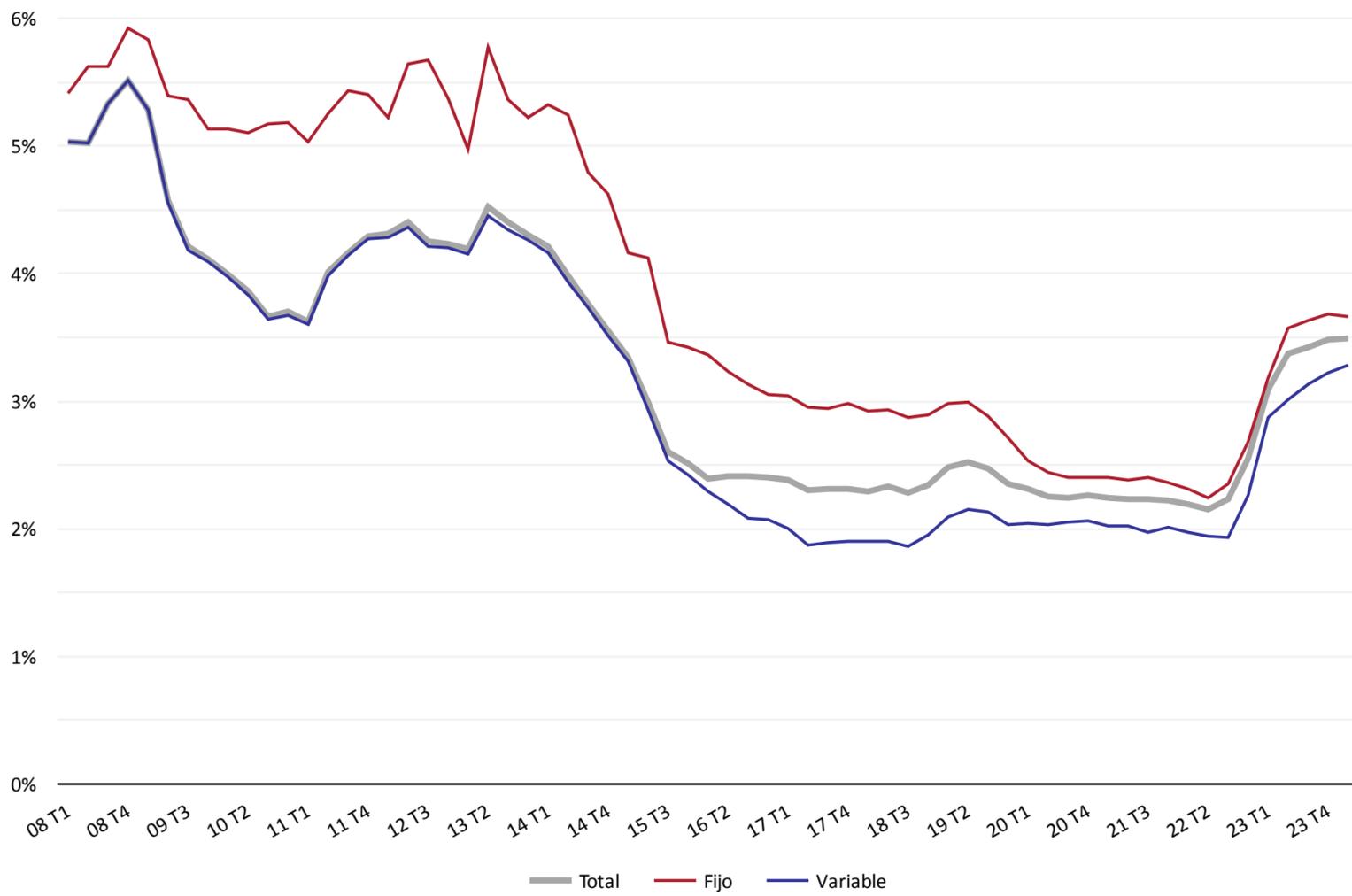
Los resultados interanuales se han incrementado como consecuencia de la senda alcista de los últimos trimestres. En los últimos doce meses el importe medio ha sido del 3,44% (3,33% en 4T23), alejándose progresivamente del mínimo histórico del 2,19%. Las hipotecas a tipo de interés fijo han alcanzado una cuantía media del 3,64% (3,49% 4T23), mientras que las hipotecas a tipo de interés variable se han formalizado a un tipo medio del 3,17% (3,07% 4T23).

Con estos resultados se alcanzan siete trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, consolidando una tendencia ascendente que se irá moderando a lo largo de los próximos trimestres como consecuencia del cambio de tendencia en el comportamiento de los tipos de interés, tal y como ya ha registrado el primer trimestre del año 2024, con un impacto menos desfavorable sobre el mercado de compraventas de vivienda.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral Primer trimestre 2024			
CC. AA. ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,57 %	3,75 %	3,38 %
Aragón	3,44 %	3,67 %	3,25 %
Asturias, Principado de	3,62 %	3,88 %	3,20 %
Balears, Illes	3,44 %	3,76 %	3,15 %
Canarias	3,51 %	3,50 %	3,55 %
Cantabria	3,37 %	3,63 %	3,05 %
Castilla - La Mancha	3,51 %	3,74 %	3,33 %
Castilla y León	3,36 %	3,51 %	3,15 %
Cataluña	3,62 %	3,70 %	3,47 %
Comunitat Valenciana	3,67 %	3,89 %	3,37 %
Extremadura	3,66 %	3,76 %	3,52 %
Galicia	3,54 %	3,74 %	3,01 %
Madrid, Comunidad de	3,25 %	3,32 %	3,18 %
Murcia, Región de	3,75 %	3,95 %	3,28 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,59 %	3,85 %	3,45 %
País Vasco	2,90 %	3,22 %	2,61 %
Rioja, La	3,41 %	3,82 %	2,98 %
España	3,49 %	3,66 %	3,28 %

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual Primer trimestre 2024			
CC. AA. ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,49 %	3,74 %	3,18 %
Aragón	3,30 %	3,54 %	2,98 %
Asturias, Principado de	3,47 %	3,79 %	2,97 %
Balears, Illes	3,48 %	3,67 %	3,23 %
Canarias	3,74 %	3,74 %	3,73 %
Cantabria	3,33 %	3,61 %	2,98 %
Castilla - La Mancha	3,55 %	3,79 %	3,33 %
Castilla y León	3,33 %	3,52 %	3,04 %
Cataluña	3,58 %	3,67 %	3,40 %
Comunitat Valenciana	3,63 %	3,82 %	3,33 %
Extremadura	3,52 %	3,62 %	3,35 %
Galicia	3,50 %	3,72 %	2,90 %
Madrid, Comunidad de	3,19 %	3,31 %	3,05 %
Murcia, Región de	3,75 %	3,90 %	3,35 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,33 %	3,66 %	3,06 %
País Vasco	2,81 %	3,11 %	2,53 %
Rioja, La	3,38 %	3,79 %	2,86 %
España	3,44 %	3,64 %	3,17 %

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



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



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

1T 2024

Tipo fijo
56,27 %
0,25

Euribor
42,55 %
-0,88

Otros
1,18 %
0,63

La contratación a tipo de interés fijo ha vuelto a recuperar cuota de mercado después de tres trimestres consecutivos con descensos en peso relativo.

El 56,27% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, con una mejora de 0,25 pp con respecto al trimestre precedente (-1,75 pp en 4T23). El máximo histórico alcanzó una cuota de contratación del 69,20%.

La contratación a tipo de interés variable, en consecuencia, se ha reducido en -0,25 pp, situándose en el 43,73% de los nuevos contratos.

El descenso en el peso de contratación a tipo de interés variable (-0,25 pp) ha correspondido en su totalidad al ajuste en la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-0,88 pp), ya que la contratación a tipo variable con otros índices de referencia se ha incrementado en 0,63 pp.

Desde un punto de vista territorial el comportamiento ha sido relativamente equilibrado en la medida que en nueve comunidades autónomas se ha incrementado la contratación a tipo de interés variable (once el trimestre precedente), dando lugar a ocho comunidades autónomas con mejoras en contratación a tipo fijo.

En once comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha sido la modalidad más utilizada, alcanzando el mayor peso la contratación a tipo variable en Comunidad Foral de Navarra (61,41%), Castilla - La Mancha (57,34%), Illes Balears (54,61%) y Aragón (53,37%).

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante el primer trimestre han sido Canarias (75,38%), Galicia (72,05%), Región de Murcia (68,07%) y Cataluña (65,45%).

En los últimos doce meses la contratación a tipo de interés fijo se ha reducido en -9,61 pp (-5,76 pp en 4T23), después de un largo periodo con tasas interanuales positivas.

El peso de contratación interanual a tipo fijo ha sido del 58,15%, alejándose progresivamente del máximo interanual de la serie histórica (67,76% en 1T23).

La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 41,85% durante los últimos doce meses, con un 41,15% referenciado a EURIBOR y un 0,70% a otros índices de referencia.

Todas las comunidades autónomas han registrado un incremento de peso relativo en contratación a tipo de interés variable durante los últimos doce meses, retrocediendo todas las comunidades autónomas en contratación a tipo fijo.

En la mayoría de las comunidades autónomas (catorce) se han formalizado más créditos hipotecarios a tipo fijo que a tipo variable durante los últimos doce meses.

Las mayores cuantías en contratación a tipo de interés fijo se han registrado en Galicia (73,78%), Región de Murcia (71,17%) y Cataluña (66,75%), mientras que en contratación a tipo variable han destacado Comunidad Foral de Navarra (54,88%), Castilla - La Mancha (54,28%) y País Vasco (52,32%).

Todo parece indicar que la tendencia ascendente en contratación a tipo de interés variable puede estar finalizando, pudiendo dar lugar a un cierto grado de estabilidad de pesos relativos o incluso ligera recuperación en la contratación a tipo de interés fijo.

Las modalidades mixtas están presentes en el mercado, correspondiendo, en su gran mayoría, a la configuración de un tipo de interés fijo durante los primeros años de la vida del crédito hipotecario, por tanto, en nuestra clasificación se consideran como fijas.

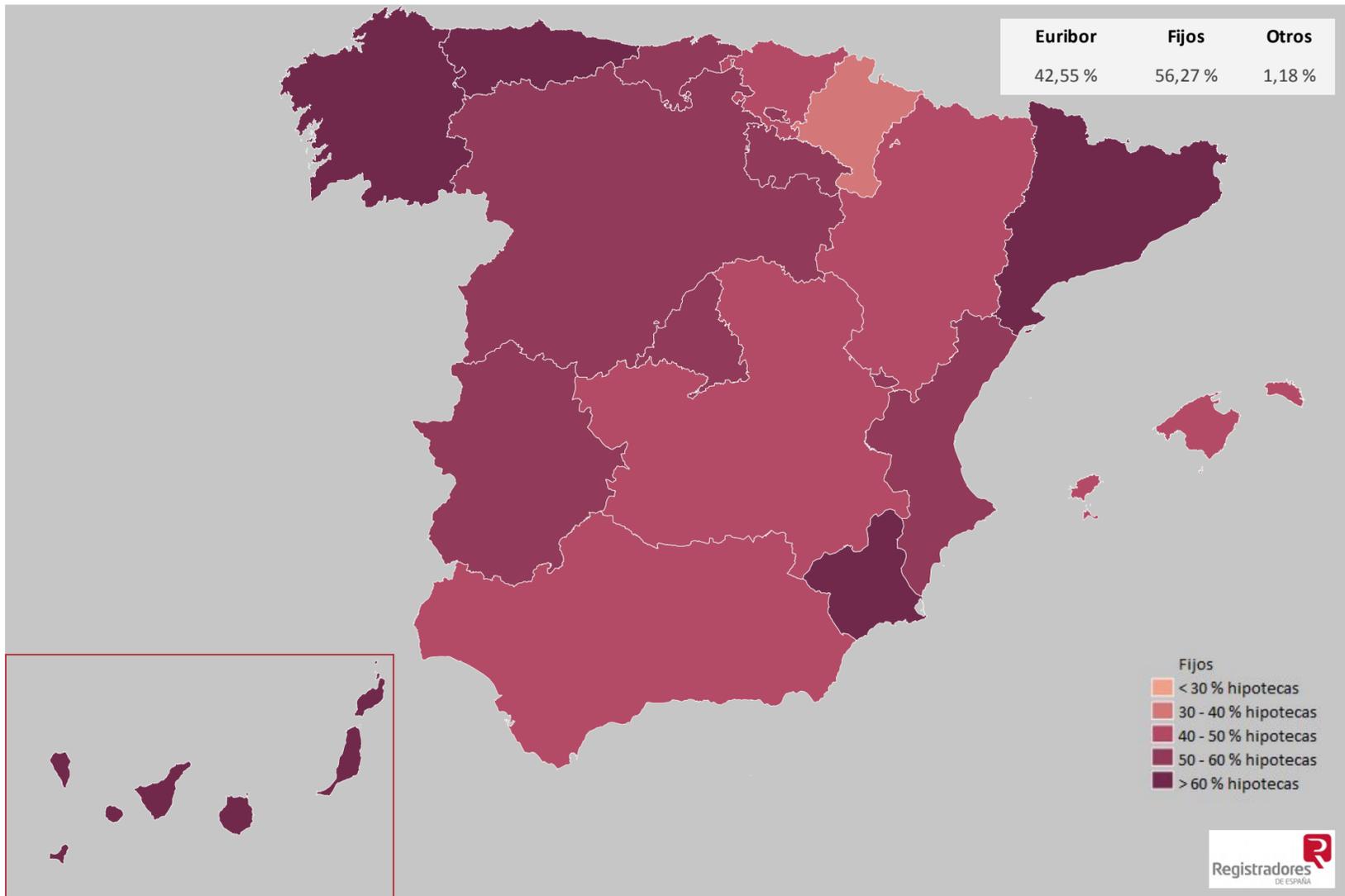
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2024

CC. AA. ^	Fijos	Var. trimestral (pp)	Variables	Var. trimestral (pp)	EURIBOR	Var. trimestral (pp)	Otros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	49,10 %	-3,51	50,90 %	3,51	49,21 %	2,77	1,69 %	0,74
Aragón	46,63 %	-10,68	53,37 %	10,68	52,80 %	10,47	0,57 %	0,21
Asturias, Principado de	62,60 %	4,58	37,40 %	-4,58	36,69 %	-5,04	0,71 %	0,46
Balears, Illes	45,39 %	-20,68	54,61 %	20,68	54,41 %	20,77	0,20 %	-0,09
Canarias	75,38 %	13,41	24,62 %	-13,41	23,96 %	-13,80	0,66 %	0,39
Cantabria	54,97 %	2,74	45,03 %	-2,74	44,69 %	-2,82	0,34 %	0,08
Castilla - La Mancha	42,66 %	0,96	57,34 %	-0,96	48,09 %	-9,78	9,25 %	8,82
Castilla y León	58,12 %	5,07	41,88 %	-5,07	41,62 %	-5,21	0,26 %	0,14
Cataluña	65,45 %	0,78	34,55 %	-0,78	34,27 %	-0,79	0,28 %	0,01
Comunitat Valenciana	56,91 %	-3,12	43,09 %	3,12	42,70 %	3,16	0,39 %	-0,04
Extremadura	59,10 %	-3,70	40,90 %	3,70	40,09 %	4,44	0,81 %	-0,74
Galicia	72,05 %	-3,21	27,95 %	3,21	27,53 %	3,14	0,42 %	0,07
Madrid, Comunidad de	53,13 %	5,12	46,87 %	-5,12	45,83 %	-5,30	1,04 %	0,18
Murcia, Región de	68,07 %	-1,46	31,93 %	1,46	31,82 %	1,58	0,11 %	-0,12
Navarra, Comunidad Foral de	38,59 %	-3,42	61,41 %	3,42	55,75 %	-1,41	5,66 %	4,83
País Vasco	48,11 %	4,51	51,89 %	-4,51	51,78 %	-4,42	0,11 %	-0,09
Rioja, La	50,09 %	-6,78	49,91 %	6,78	49,91 %	6,99	0,00 %	-0,21
España	56,27 %	0,25	43,73 %	-0,25	42,55 %	-0,88	1,18 %	0,63

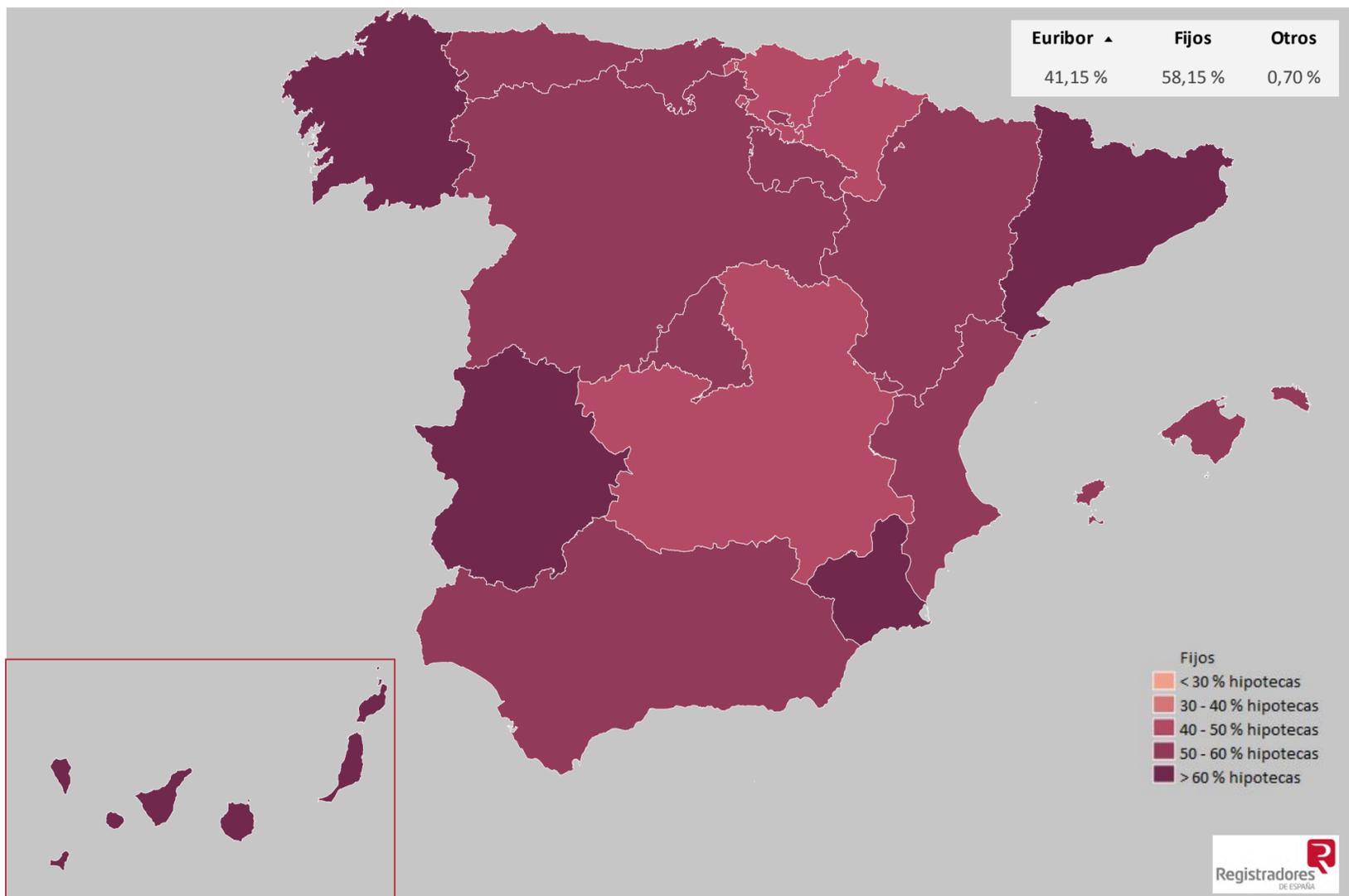
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2024

CC. AA. ^	Fijos	Var. interanual (pp)	Variables	Var. interanual (pp)	EURIBOR	Var. interanual (pp)	Otros	Var. interanual (pp)
Andalucía	54,01 %	-13,41	45,99 %	13,41	45,11 %	13,03	0,88 %	0,38
Aragón	55,69 %	-12,01	44,31 %	12,01	43,91 %	11,80	0,40 %	0,21
Asturias, Principado de	58,43 %	-12,42	41,57 %	12,42	41,16 %	12,17	0,41 %	0,25
Balears, Illes	55,37 %	-13,88	44,63 %	13,88	44,37 %	14,95	0,26 %	-1,07
Canarias	64,24 %	-3,39	35,76 %	3,39	35,34 %	4,03	0,42 %	-0,64
Cantabria	54,75 %	-17,83	45,25 %	17,83	44,40 %	17,49	0,85 %	0,34
Castilla - La Mancha	45,72 %	-13,01	54,28 %	13,01	51,47 %	10,64	2,81 %	2,37
Castilla y León	59,21 %	-7,22	40,79 %	7,22	40,61 %	8,10	0,18 %	-0,88
Cataluña	66,75 %	-8,42	33,25 %	8,42	32,94 %	8,53	0,31 %	-0,11
Comunitat Valenciana	59,24 %	-7,10	40,76 %	7,10	40,35 %	7,32	0,41 %	-0,22
Extremadura	60,91 %	-2,57	39,09 %	2,57	38,10 %	2,49	0,99 %	0,08
Galicia	73,78 %	-3,07	26,22 %	3,07	25,81 %	4,00	0,41 %	-0,93
Madrid, Comunidad de	53,90 %	-8,61	46,10 %	8,61	45,07 %	9,84	1,03 %	-1,23
Murcia, Región de	71,17 %	-8,97	28,83 %	8,97	28,50 %	8,93	0,33 %	0,04
Navarra, Comunidad Foral de	45,12 %	-25,61	54,88 %	25,61	52,05 %	23,97	2,83 %	1,64
País Vasco	47,68 %	-8,43	52,32 %	8,43	52,11 %	8,41	0,21 %	0,02
Rioja, La	55,72 %	-6,51	44,28 %	6,51	44,23 %	6,55	0,05 %	-0,04
España	58,15 %	-9,61	41,85 %	9,61	41,15 %	9,73	0,70 %	-0,12

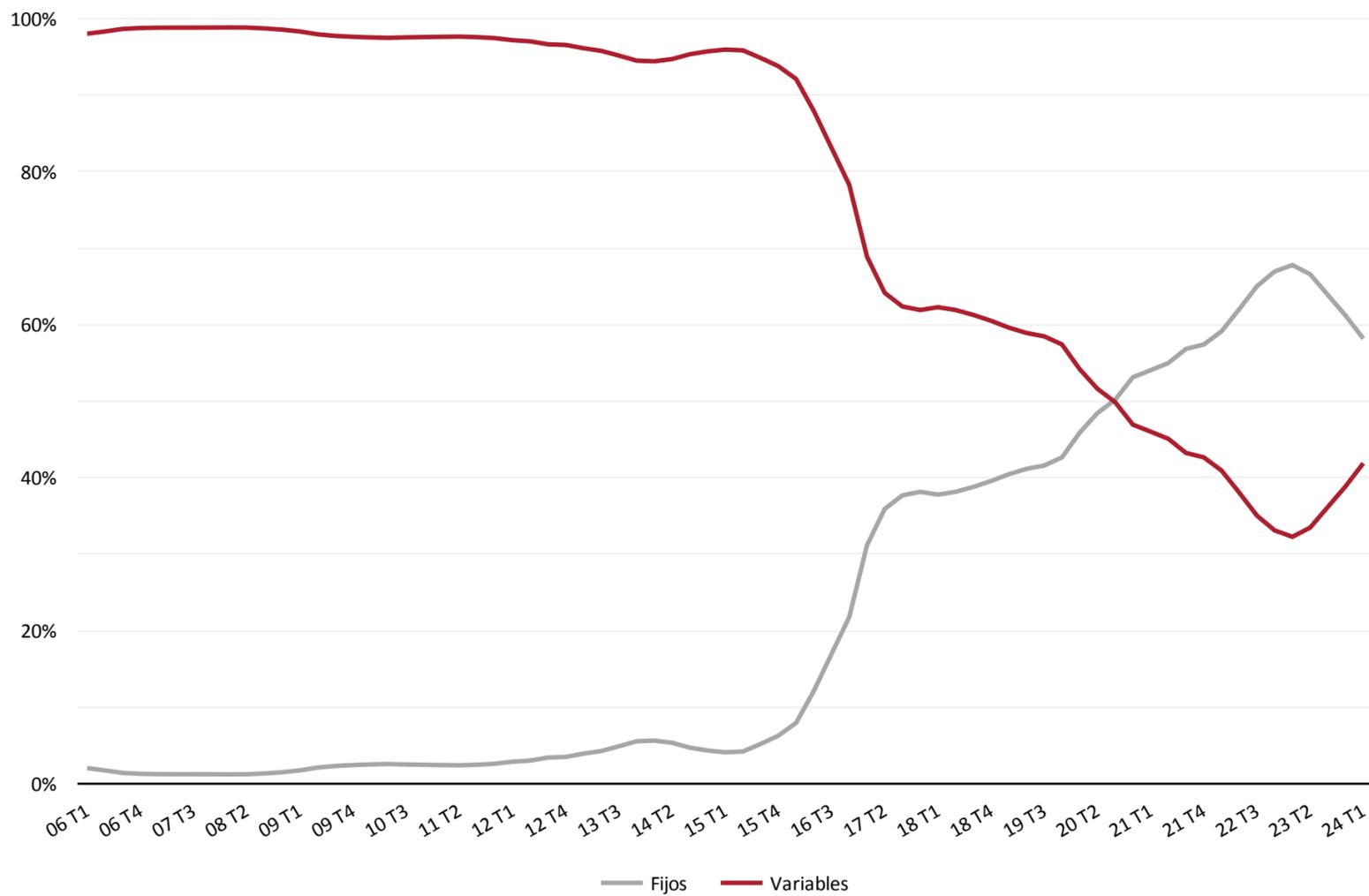
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Primer trimestre 2024



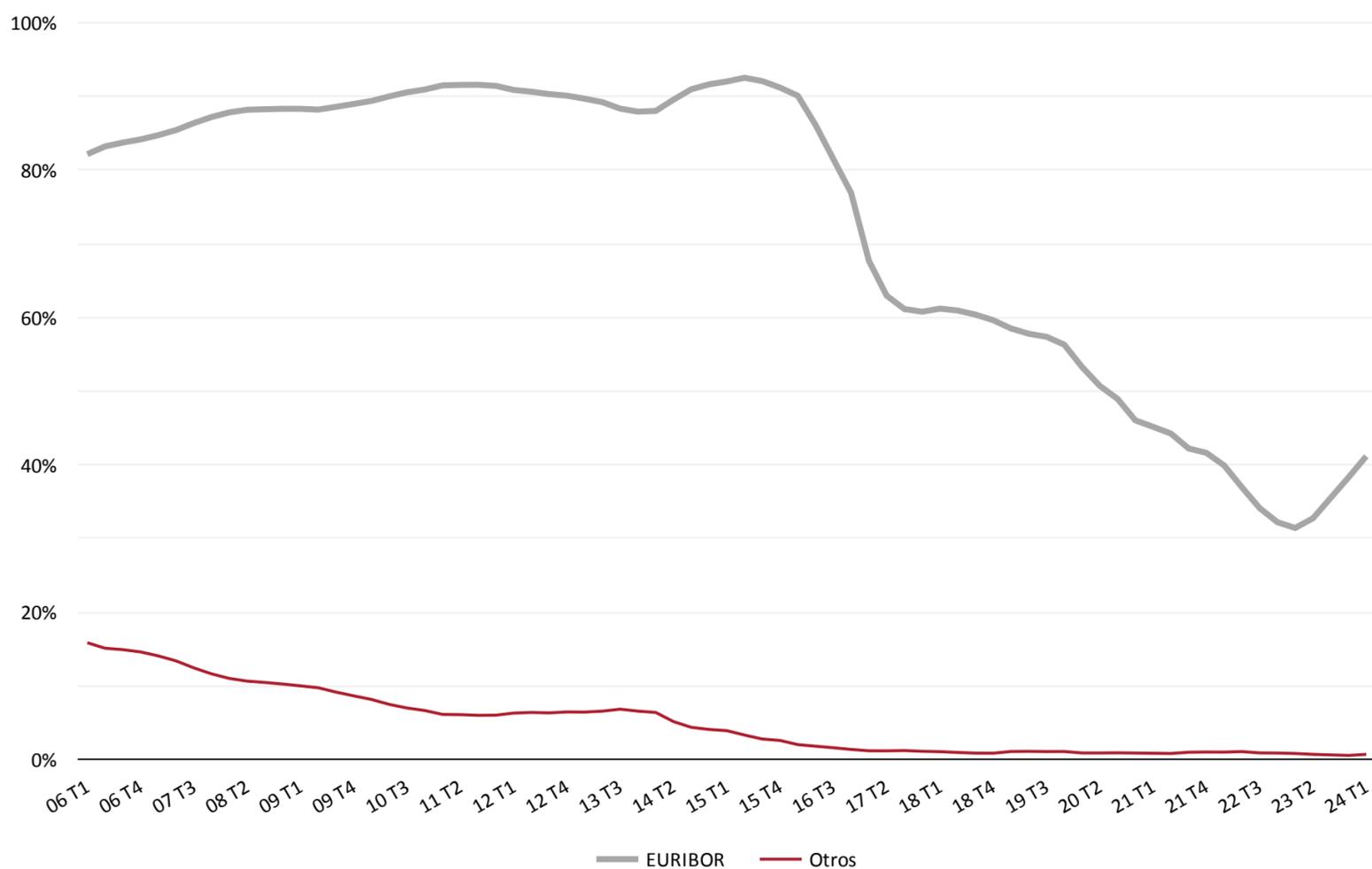
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Interanual
Primer trimestre 2024



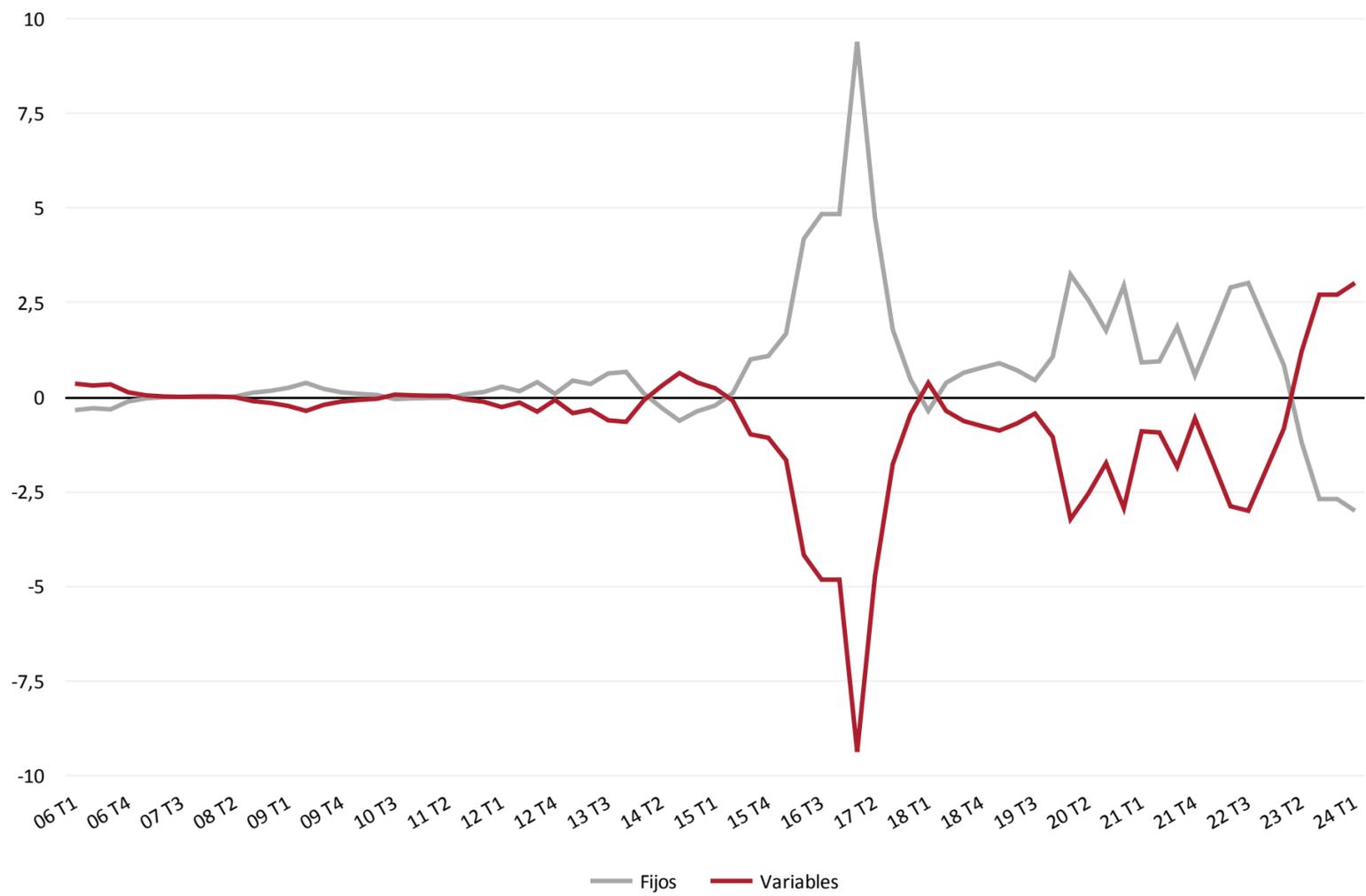
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda Fijos vs Variables (resultados interanuales)



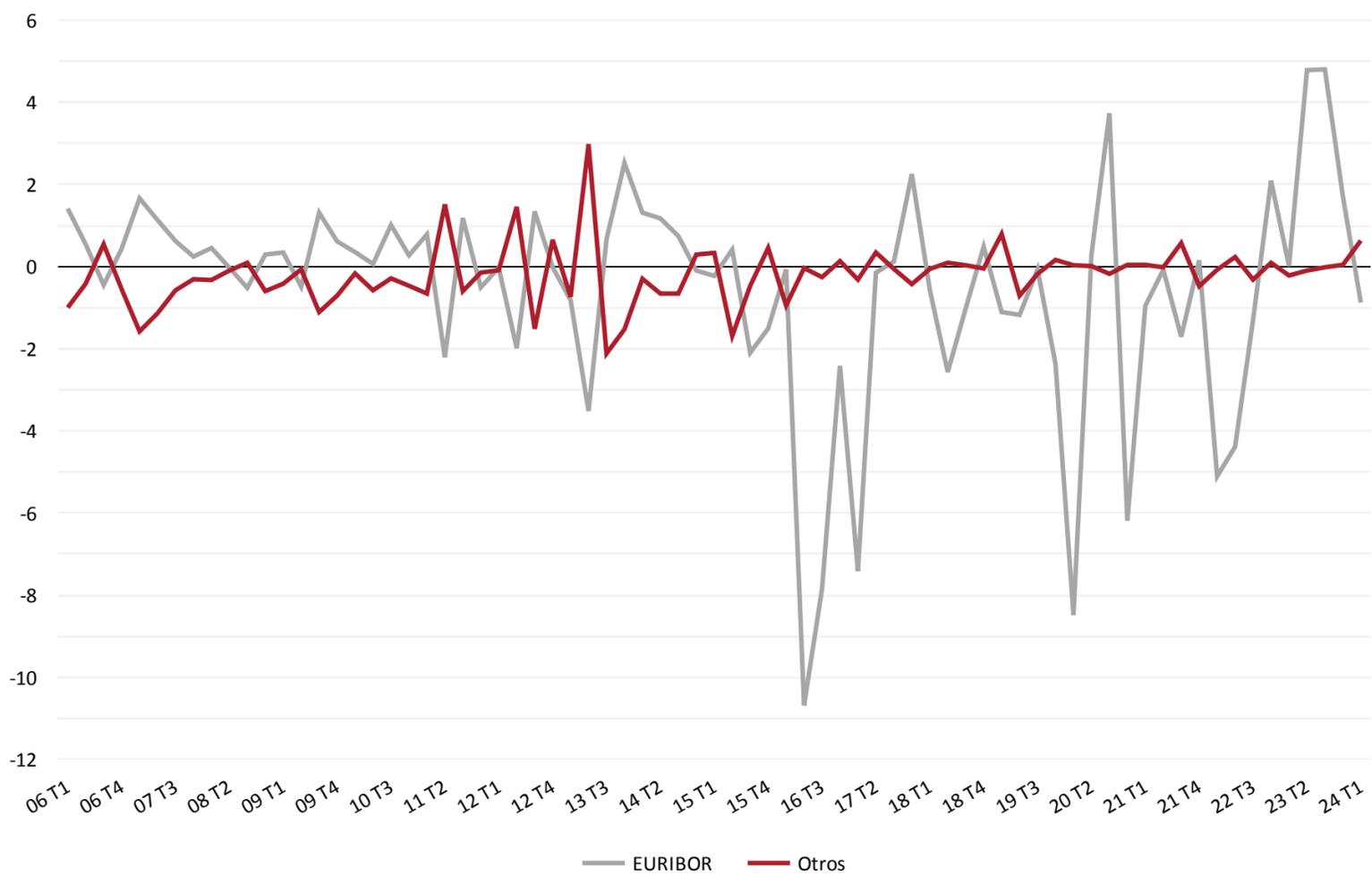
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



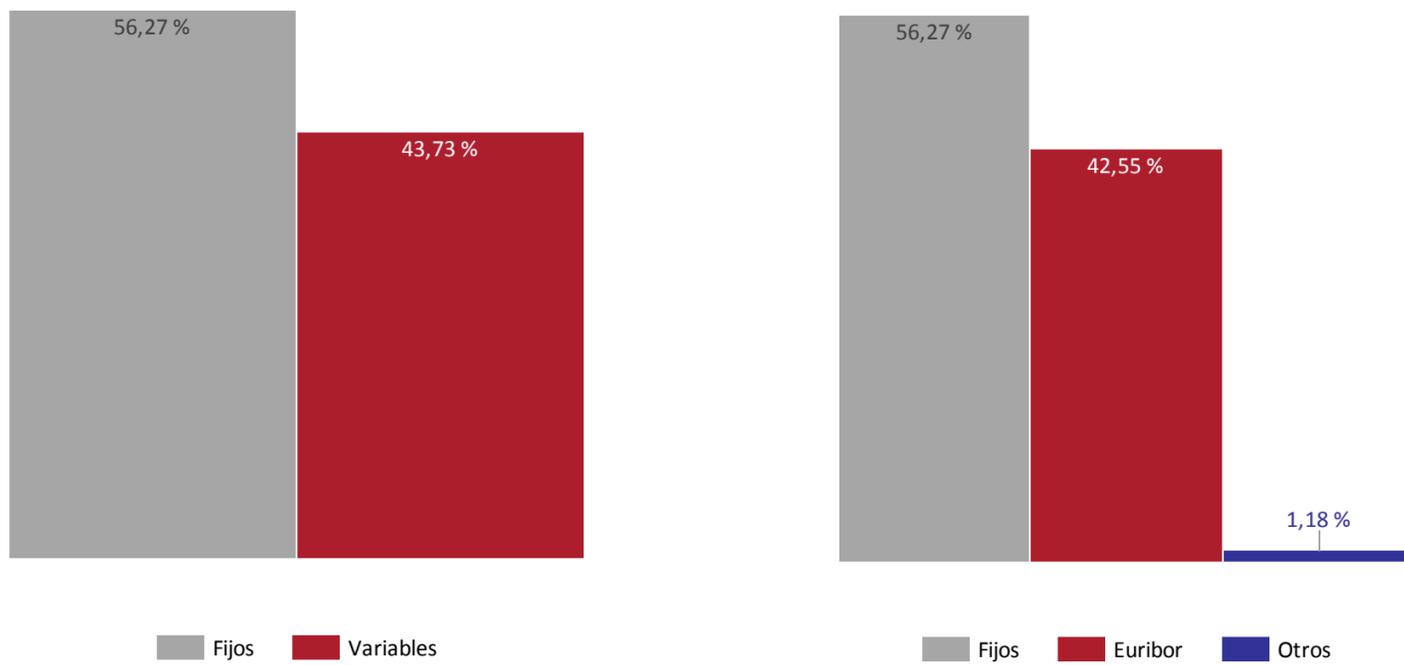
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda (pp). Fijos vs Variables



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



Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos
Primer trimestre 2024



17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

1T 2024

General
24,08
 -0,3%

Bancos
24,26
 -1,4%

Otras entidades financ.
22,58
 6,3%

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha registrado un nuevo descenso durante el primer trimestre (-0,3%), moderándose con respecto al trimestre precedente (-1,4%).

Desde el punto de vista de la accesibilidad esta reducción supone que los plazos de contratación tengan un impacto ligeramente desfavorable, pero, a su vez, se constata que los plazos de contratación no están siendo utilizados para contrarrestar el ascenso de los tipos de interés.

El periodo medio del primer trimestre ha sido de 24,08 años (24,17 años el trimestre precedente). Este resultado se mantiene en el intervalo 24-25 años de los últimos años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 24,26 años, con un descenso trimestral del -1,4% (-1,2% 4T23), mientras que Otras entidades financieras ha registrado un periodo medio de 22,58 años, con un ascenso trimestral del 6,3% (-1,9% en 4T23).

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un cierto predominio de los descensos, en la medida que seis comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales, frente a los descensos en diez, manteniéndose resultados en un caso.

Los mayores periodos medios durante el primer trimestre se han registrado en Extremadura (25,83 años), Comunidad de Madrid (25 años) y Cataluña (25 años), mientras que los plazos medios más reducidos han correspondido a Illes Balears (19,83 años), Canarias (22 años) y Castilla - La Mancha (22,17 años).

La distancia entre la comunidad autónoma con mayor periodo medio de contratación y la de menor periodo medio es de 6 años (3,32 años el trimestre precedente).

Durante los últimos doce meses el periodo medio se ha reducido ligeramente, con una tasa interanual del -0,7% (0,3% 4T23), alcanzando un periodo medio de 24,33 años, constatando la relativa estabilidad de resultados de los últimos años, dentro del intervalo 24-25 años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 24,67 años, con un incremento interanual del 0,1%, mientras que en Otras entidades financieras se han alcanzado los 22,17 años, con un descenso interanual del -5%.

En los últimos doce meses nueve comunidades autónomas han incrementado el periodo medio de contratación con respecto a los doce meses precedentes, dando lugar a los mayores incrementos interanuales en La Rioja (11,9%), Comunitat Valenciana (1,1%), País Vasco (1%) y Extremadura (1%).

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Extremadura (25,5 años), Cataluña (25,08 años) y Comunidad de Madrid (24,75 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en Illes Balears (21,75 años), Canarias (22,08 años) y La Rioja (23,5 años).

Las previsiones también están encuadradas dentro de un marco de cierta estabilidad de resultados, con variaciones escasamente significativas a lo largo de los próximos trimestres, en línea con los últimos trimestres.

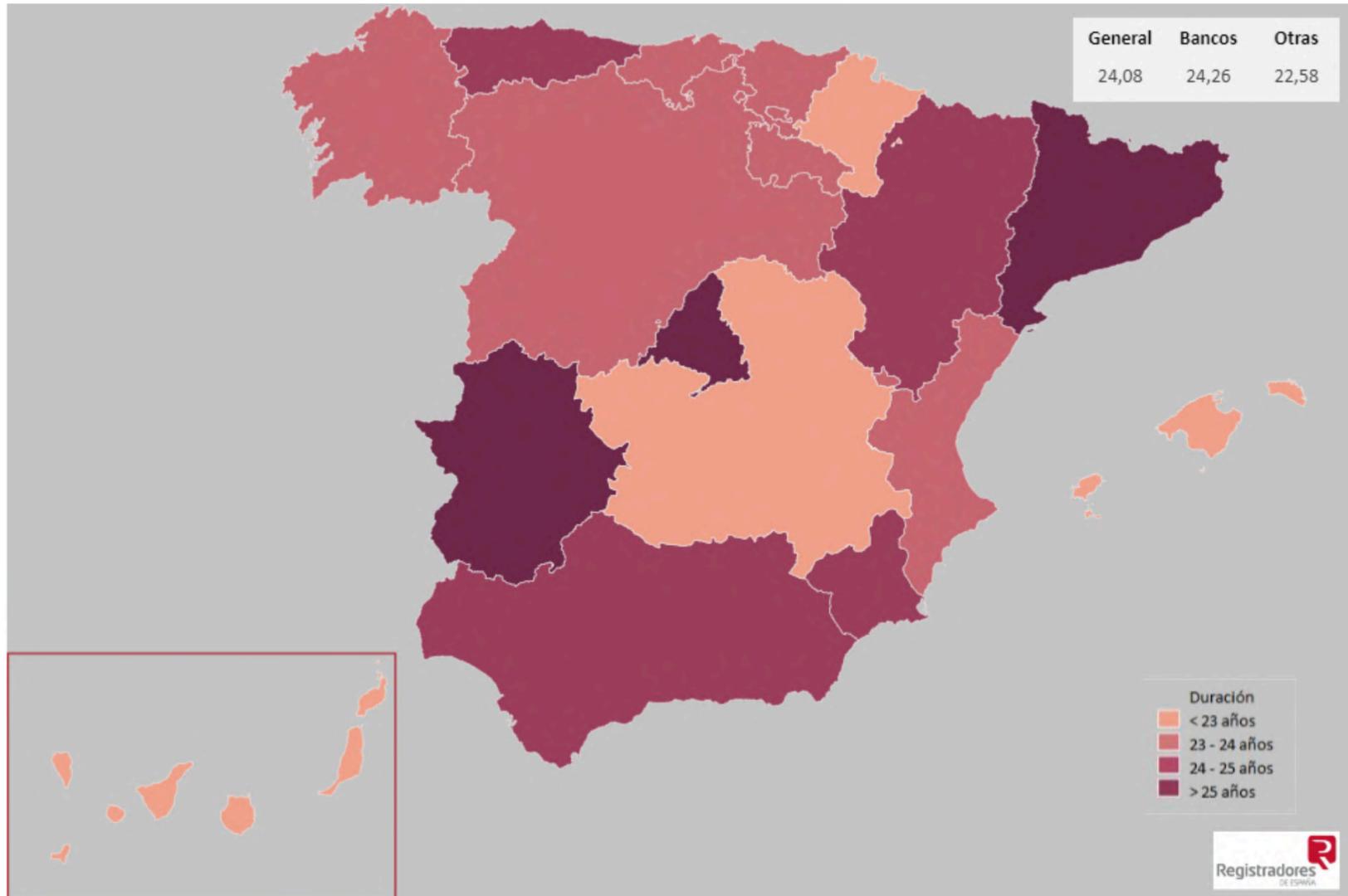
La estabilización de tipos de interés de contratación y precios de la vivienda pueden marcar una consolidación de dicho escenario, que es el que viene registrando esta variable durante los últimos tres años, en el que se han alcanzado resultados medios que no han salido del intervalo 24-25 años.

En todo caso, se trata de una variable que tradicionalmente ha mostrado un bajo recorrido, habiendo alcanzado el mínimo interanual en 21,92 años (1T14) y el máximo interanual en 28 años (4T07).

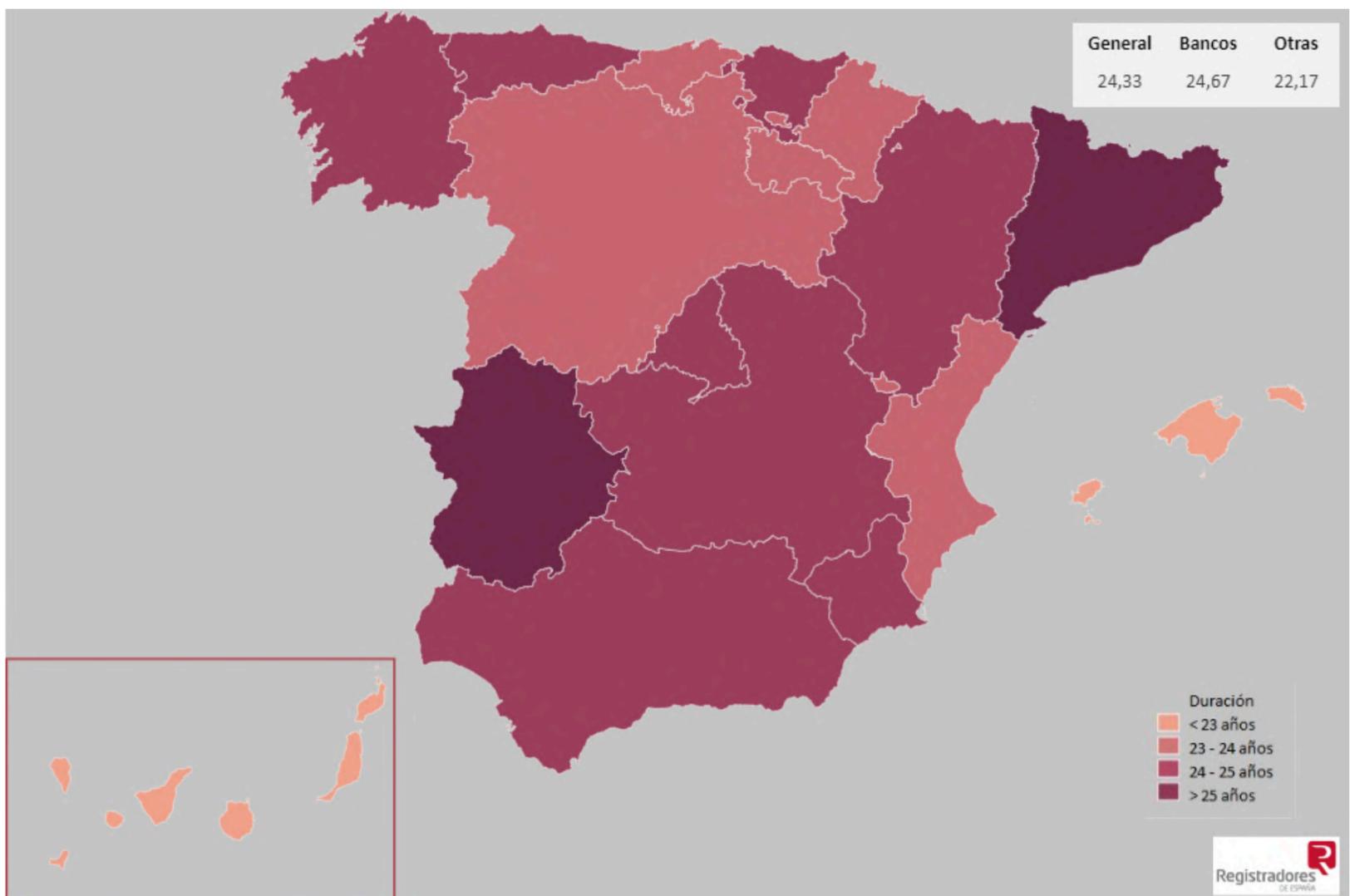
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados trimestrales y variación trimestral Primer trimestre 2024						
CC. AA. ^	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. finan.	Var. trimestral
Andalucía	24,58	-1,0 %	24,60	-1,5 %	24,00	1,4 %
Aragón	24,50	2,8 %	24,64	2,6 %	23,83	3,6 %
Asturias, Principado de	24,42	0,0 %	24,22	0,8 %	25,08	-0,7 %
Balears, Illes	19,83	-17,6 %	23,55	-4,6 %	7,08	-56,0 %
Canarias	22,00	-2,6 %	21,92	-4,8 %	23,33	18,1 %
Cantabria	23,75	5,9 %	23,71	5,8 %	24,92	10,3 %
Castilla - La Mancha	22,17	-12,5 %	22,24	-12,8 %	22,00	-10,8 %
Castilla y León	23,25	-1,1 %	22,97	-0,6 %	24,67	-1,3 %
Cataluña	25,00	0,7 %	25,24	0,7 %	21,92	0,0 %
Comunitat Valenciana	23,50	-1,7 %	23,42	-4,6 %	23,58	16,9 %
Extremadura	25,83	0,3 %	25,36	0,2 %	28,17	2,1 %
Galicia	23,92	-1,7 %	23,91	-2,1 %	21,92	1,5 %
Madrid, Comunidad de	25,00	9,5 %	25,02	2,9 %	23,58	112,8 %
Murcia, Región de	24,42	2,1 %	24,47	3,6 %	24,33	-2,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	22,67	-9,3 %	21,97	-11,3 %	24,08	-5,2 %
País Vasco	23,92	-5,3 %	24,31	-5,4 %	22,50	-5,9 %
Rioja, La	23,42	-1,7 %	23,25	-1,6 %	24,00	-1,4 %
España	24,08	-0,3 %	24,26	-1,4 %	22,58	6,3 %

Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados anuales y variación interanual Primer trimestre 2024						
CC. AA. ^	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. finan.	Var. interanual
Andalucía	24,67	-0,3 %	24,83	-0,3 %	23,42	-2,4 %
Aragón	24,33	0,3 %	24,53	0,8 %	23,58	1,4 %
Asturias, Principado de	24,58	0,7 %	24,16	0,1 %	25,58	1,7 %
Balears, Illes	21,75	-5,8 %	24,18	3,6 %	8,92	-52,2 %
Canarias	22,08	-4,3 %	23,01	-1,8 %	16,00	-19,0 %
Cantabria	23,75	-1,4 %	23,78	-1,2 %	23,25	-6,7 %
Castilla - La Mancha	24,17	-0,3 %	24,27	0,2 %	23,92	-2,7 %
Castilla y León	23,83	0,4 %	23,64	-0,9 %	24,50	4,6 %
Cataluña	25,08	0,0 %	25,31	0,0 %	22,08	-2,6 %
Comunitat Valenciana	23,67	1,1 %	23,93	1,8 %	22,33	0,0 %
Extremadura	25,50	1,0 %	25,02	0,3 %	27,83	2,8 %
Galicia	24,08	0,3 %	24,25	1,1 %	20,00	-13,0 %
Madrid, Comunidad de	24,75	-3,3 %	25,28	-1,2 %	18,17	-25,9 %
Murcia, Región de	24,25	0,3 %	24,31	0,9 %	24,00	-1,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	23,75	-1,4 %	23,35	-2,8 %	24,50	1,0 %
País Vasco	24,58	1,0 %	25,10	0,4 %	23,00	7,0 %
Rioja, La	23,50	11,9 %	23,24	11,8 %	24,42	8,9 %
España	24,33	-0,7 %	24,67	0,1 %	22,17	-5,0 %

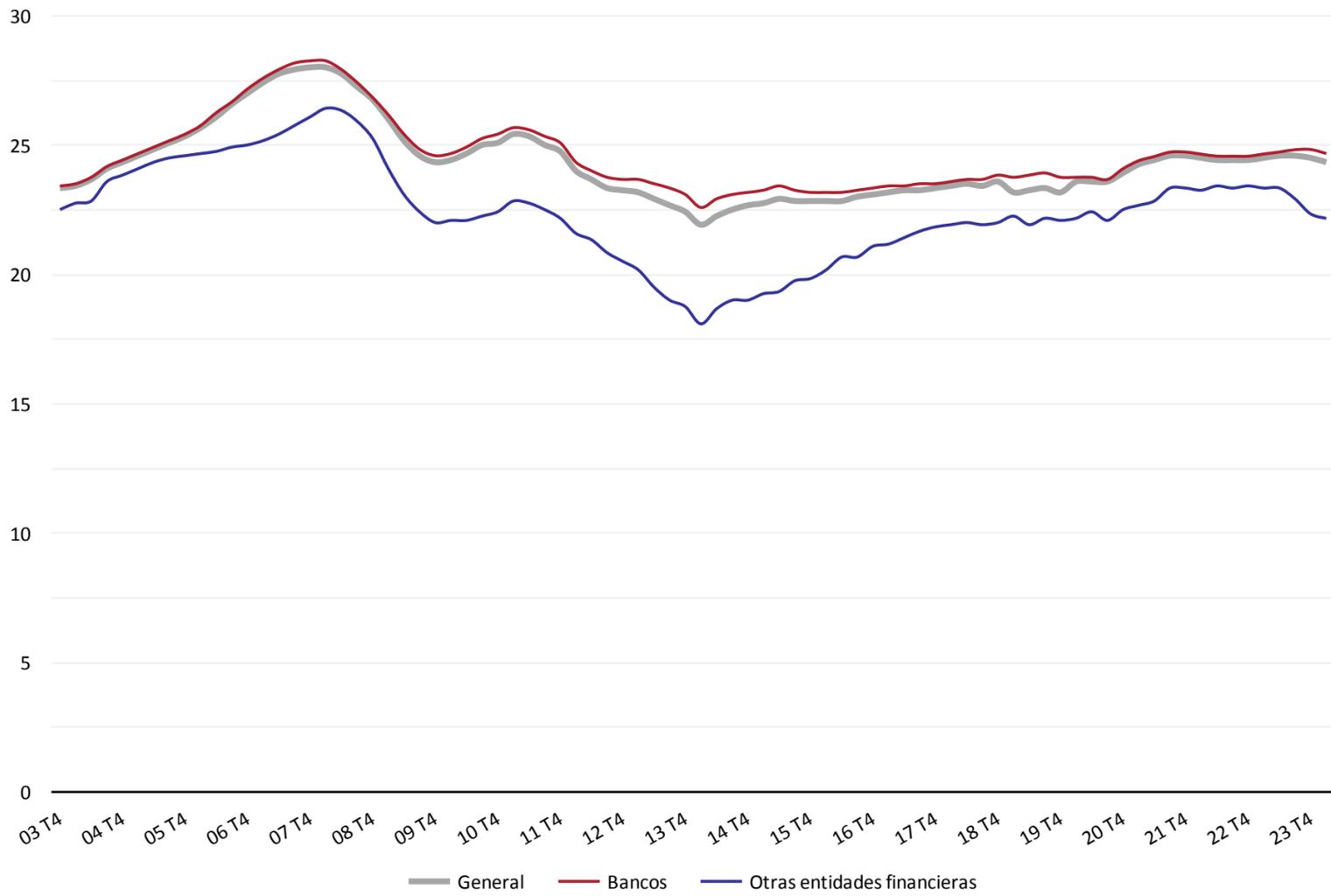
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Primer trimestre 2024



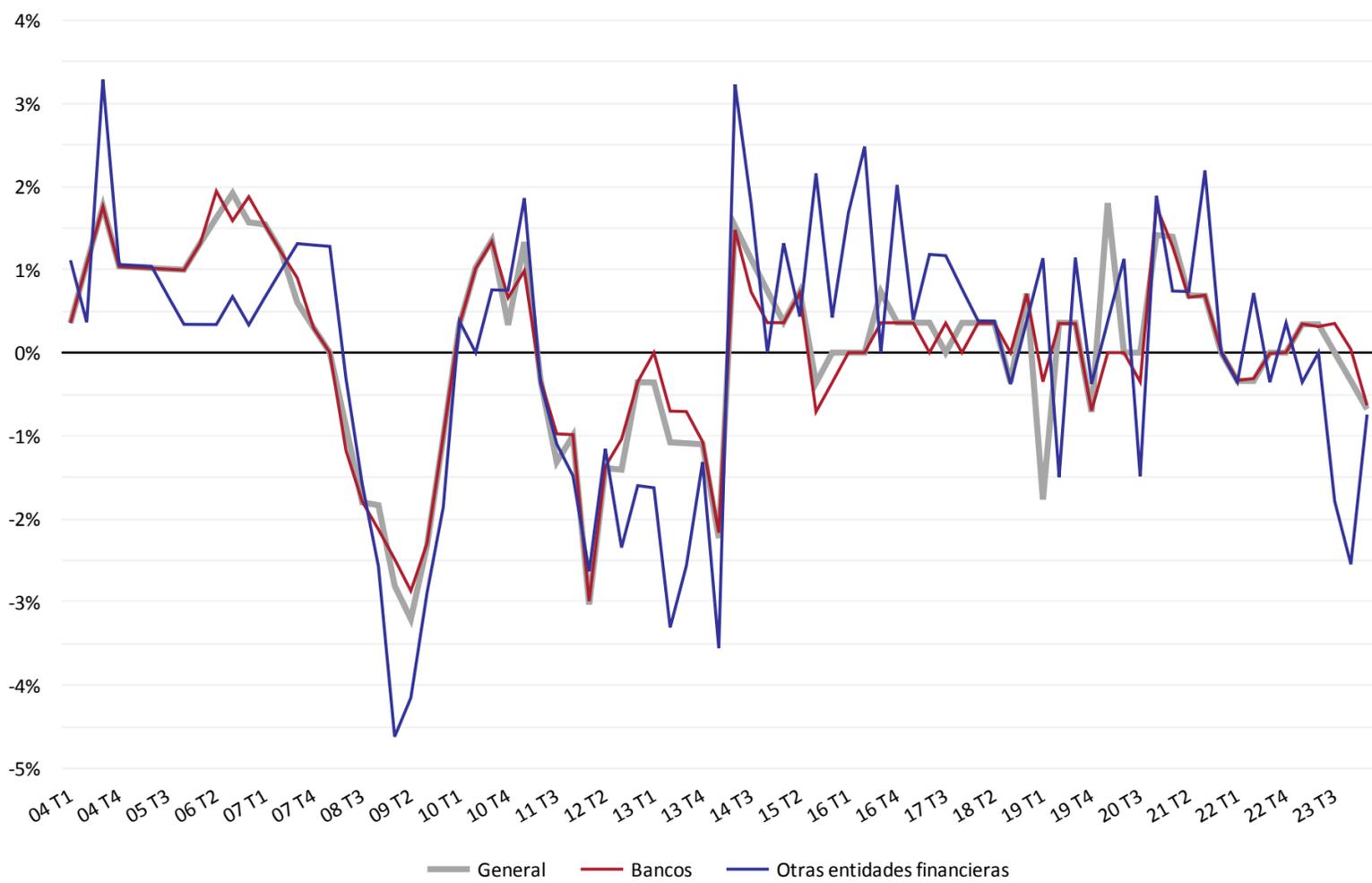
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). Interanual
Primer trimestre 2024



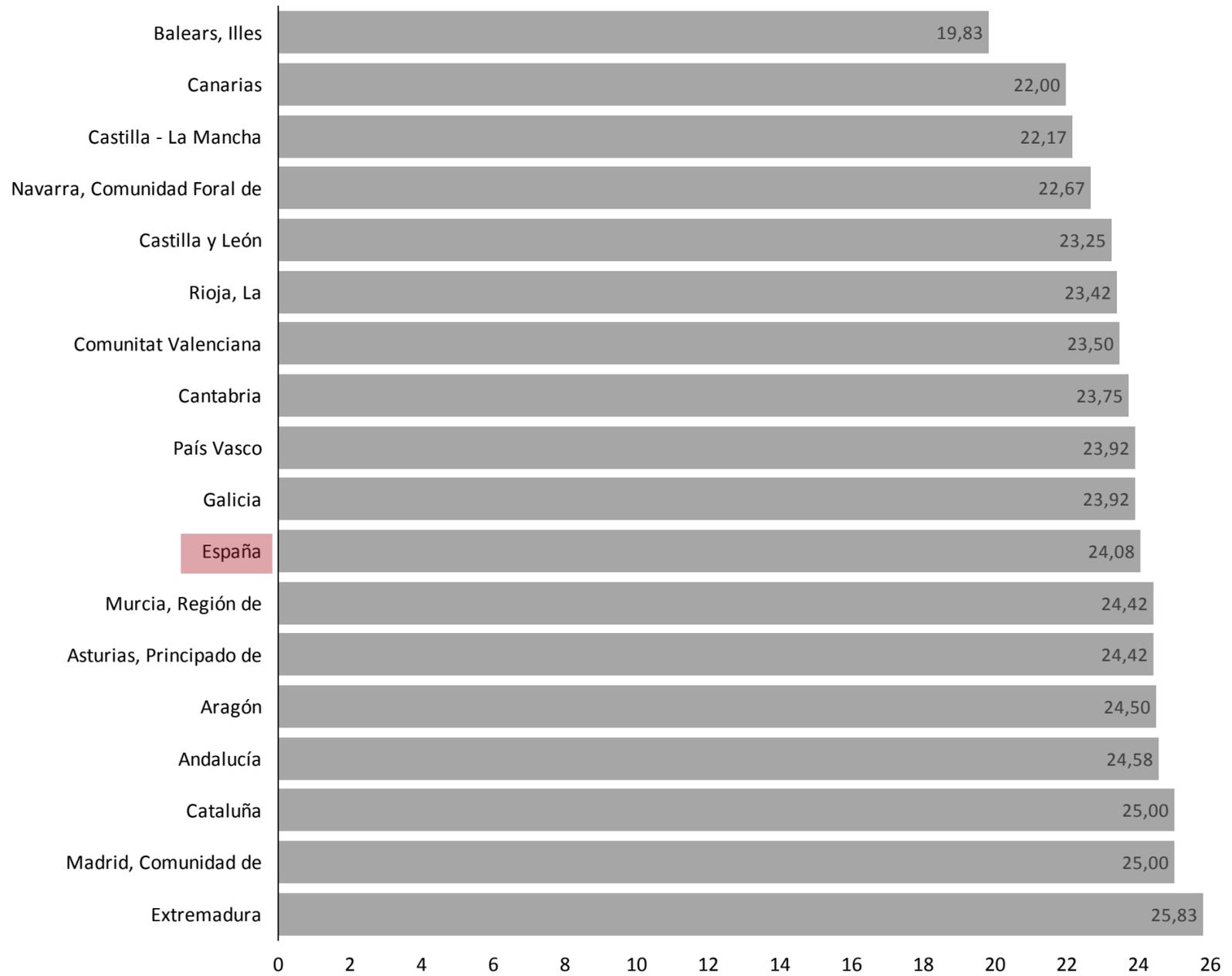
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (resultados interanuales)



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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Primer trimestre 2024



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

1T 2024

Cuota hipotecaria mensual

734,8 €

0,2%

% Cuota s/coste salarial

33,2 %

-0,28

Los indicadores de accesibilidad han frenado ligeramente el deterioro que predominantemente se venía produciendo durante los últimos trimestres, dando lugar a un mínimo incremento de la cuota hipotecaria, pero con un descenso en su peso con respecto al coste salarial.

La cuota hipotecaria mensual media ha registrado una cuantía media de 734,8 €, con un ascenso trimestral del 0,2% (3,3% 4T23). Esta situación ha sido como consecuencia del ligero incremento trimestral de los tipos de interés (0,01 pp) y del mínimo descenso en los plazos de contratación (-0,3%), actuando en sentido favorable el leve ajuste del endeudamiento hipotecario (-0,1%). Las tres variables han registrado mínimos cambios.

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 33,2%, con un descenso trimestral de -0,28 pp (0,76 pp en 4T23). Este descenso se debe al incremento de los salarios, que han permitido contrarrestar el ligero incremento de la cuota hipotecaria mensual media, provocando un efecto neto favorable sobre la accesibilidad.

Desde un punto de vista territorial ha existido un cierto equilibrio en el comportamiento de la accesibilidad en la medida que nueve comunidades autónomas han incrementado la cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre, dando lugar a reducciones en ocho comunidades autónomas.

Por su parte, en siete comunidades autónomas se ha incrementado el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, dando lugar a reducciones en diez comunidades autónomas.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.347,9 €), Comunidad de Madrid (1.080,6 €), Cataluña (817,1 €) y País Vasco (769,5 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Región de Murcia (483,8 €), La Rioja (488,6 €) y Extremadura (489,7 €).

En cuando al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (62,6%), Comunidad de Madrid (40,3%), Cataluña (34%) y Andalucía (33,9%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (24,4%), La Rioja (24,5%) y Región de Murcia (25,2%).

La cuota hipotecaria mensual media para los últimos doce meses se ha situado en los 720,4 €, con un incremento interanual del 9,1% (9,2% 4T23), mientras que el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 32,5%, con un aumento interanual de 1,29 pp (1,24 pp 4T23).

Este impacto desfavorable sobre la accesibilidad durante los últimos doce meses se ha debido al aumento de los tipos de interés (0,92 pp) y al descenso de los plazos de contratación (-0,7%), dando lugar a un impacto favorable el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda (-1,6%) y el alza de los salarios.

En prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) se han registrado incrementos interanuales de la cuota hipotecaria mensual media. Por otro lado, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha presentado aumentos en trece comunidades autónomas. En consecuencia, el deterioro territorial durante el último año ha sido prácticamente generalizado.

La tendencia previsible en los indicadores de accesibilidad es de cierta estabilidad como consecuencia de la moderación en el impacto negativo de la principal variable con este efecto desfavorable, como son los tipos de interés. En el resto de variables no resulta previsible cambios significativos, tal y como ha ocurrido en el último trimestre.

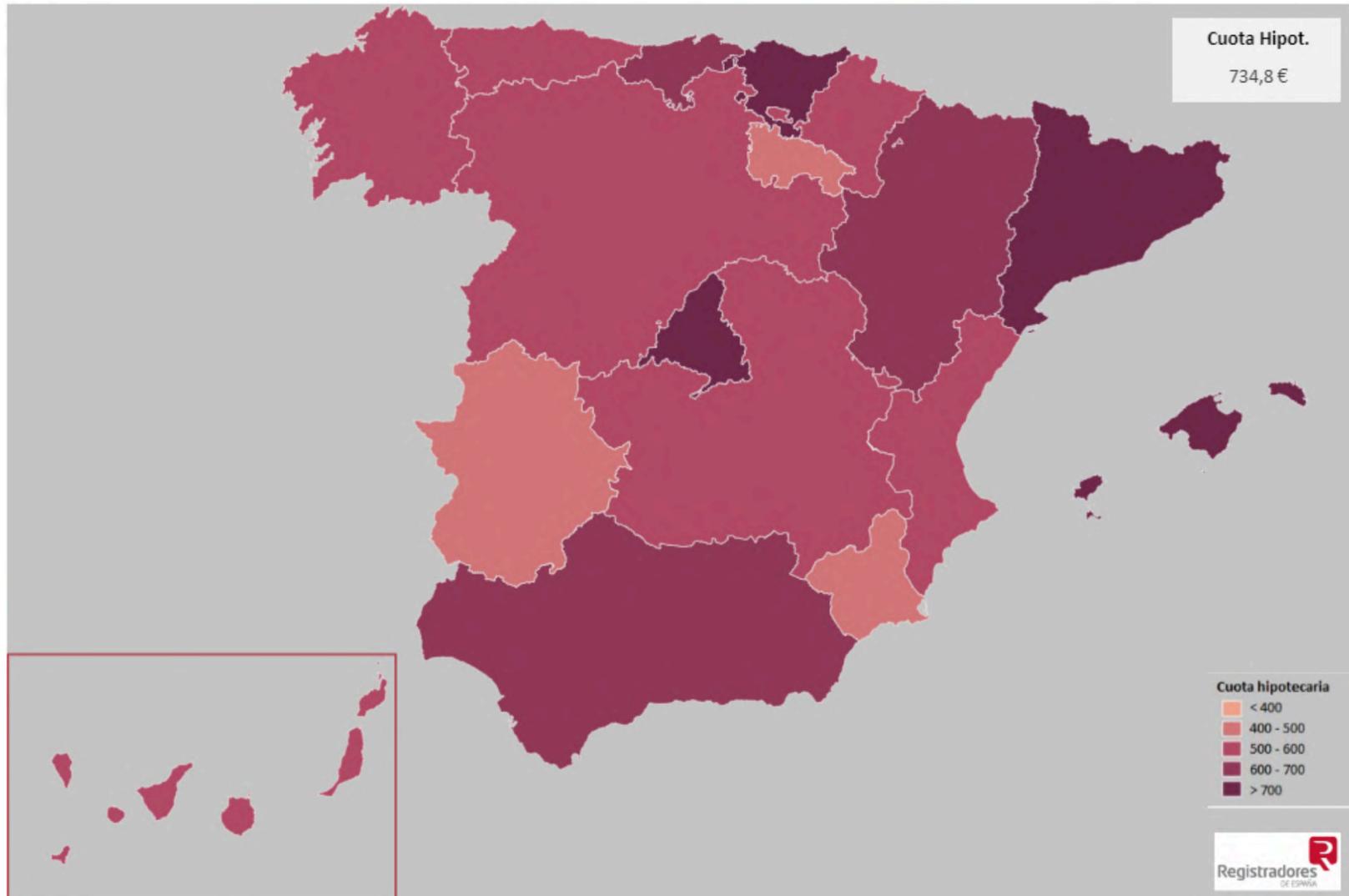
Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados trimestrales y variación trimestral
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. trimestral	% Cuota s/coste salarial	Var. trimestral (pp)
Andalucía	660,8 €	-1,5 %	33,9 %	-0,89
Aragón	613,7 €	7,9 %	28,8 %	1,50
Asturias, Principado de	585,1 €	6,1 %	27,0 %	1,32
Balears, Illes	1.347,9 €	19,3 %	62,6 %	9,29
Canarias	594,5 €	0,5 %	32,6 %	-0,11
Cantabria	602,1 €	-1,2 %	29,6 %	-0,67
Castilla - La Mancha	520,8 €	-1,1 %	26,6 %	-0,57
Castilla y León	540,1 €	-2,8 %	27,2 %	-0,99
Cataluña	817,1 €	0,6 %	34,0 %	-0,20
Comunitat Valenciana	572,5 €	-2,3 %	29,2 %	-0,95
Extremadura	489,7 €	13,2 %	28,3 %	3,30
Galicia	569,2 €	-0,2 %	29,2 %	-0,28
Madrid, Comunidad de	1.080,6 €	2,0 %	40,3 %	0,32
Murcia, Región de	483,8 €	3,0 %	25,2 %	0,58
Navarra, Comunidad Foral de	582,6 €	-9,8 %	24,4 %	-2,92
País Vasco	769,5 €	7,0 %	30,6 %	1,95
Rioja, La	488,6 €	-2,5 %	24,5 %	-0,86
España	734,8 €	0,2 %	33,2 %	-0,28

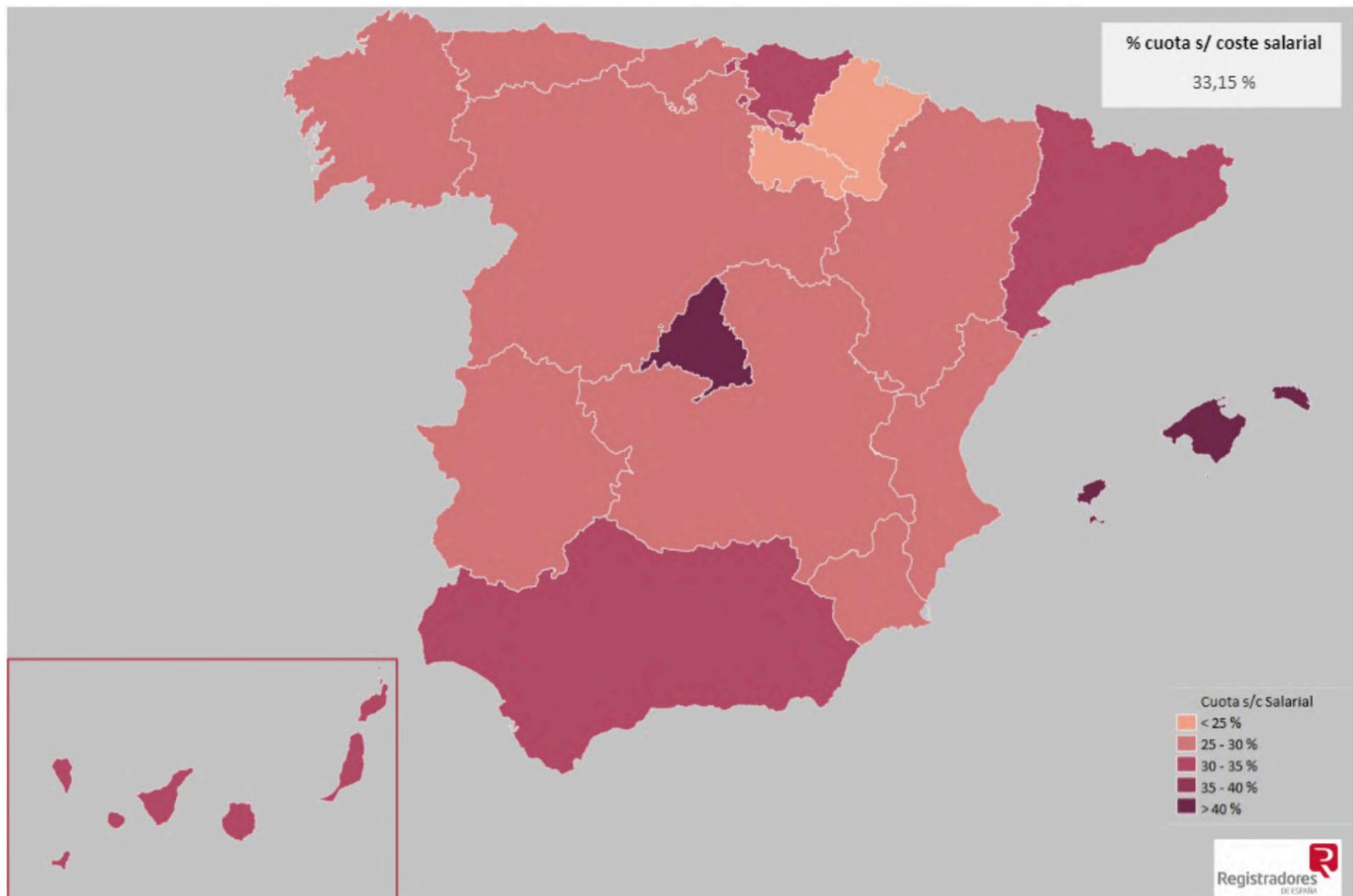
Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación interanual
Primer trimestre 2024

CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. interanual	% Cuota s/coste salarial	Var. interanual (pp)
Andalucía	645,6 €	15,9 %	33,1 %	3,11
Aragón	578,9 €	5,8 %	27,2 %	0,00
Asturias, Principado de	558,1 €	10,5 %	25,8 %	1,56
Balears, Illes	1.193,8 €	5,3 %	55,5 %	-1,70
Canarias	618,3 €	9,1 %	33,9 %	1,69
Cantabria	578,3 €	8,6 %	28,4 %	1,28
Castilla - La Mancha	515,6 €	9,4 %	26,3 %	1,16
Castilla y León	534,0 €	9,5 %	26,9 %	1,16
Cataluña	801,0 €	7,6 %	33,4 %	0,79
Comunitat Valenciana	567,2 €	13,0 %	28,9 %	2,41
Extremadura	449,2 €	10,7 %	25,9 %	2,04
Galicia	578,1 €	10,7 %	29,6 %	1,96
Madrid, Comunidad de	1.051,3 €	7,8 %	39,2 %	0,79
Murcia, Región de	465,7 €	8,5 %	24,2 %	0,99
Navarra, Comunidad Foral de	633,3 €	6,0 %	26,5 %	-0,08
País Vasco	739,7 €	5,8 %	29,4 %	0,58
Rioja, La	491,4 €	-4,2 %	24,6 %	-2,48
España	720,4 €	9,1 %	32,5 %	1,29

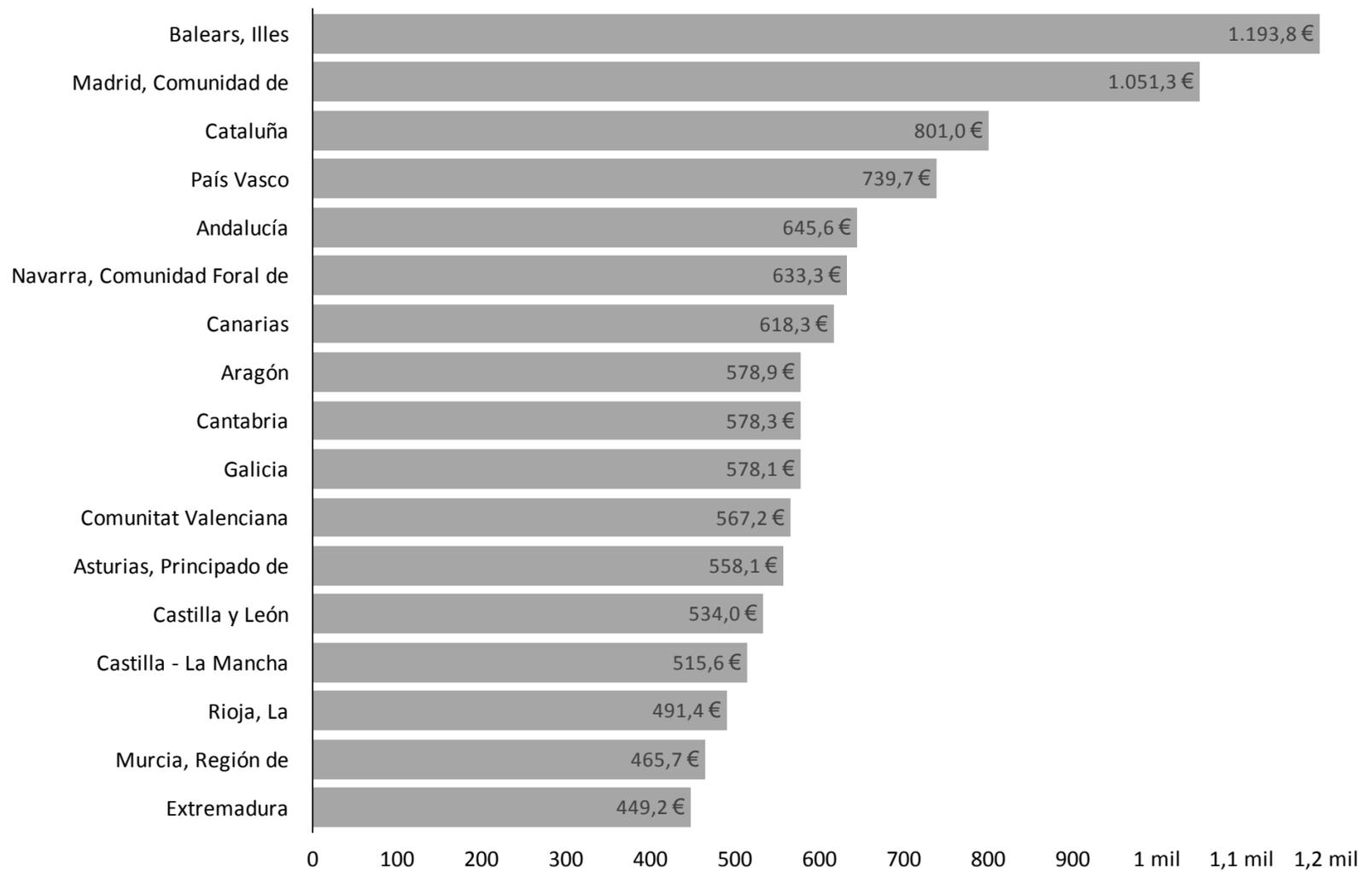
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Primer trimestre 2024



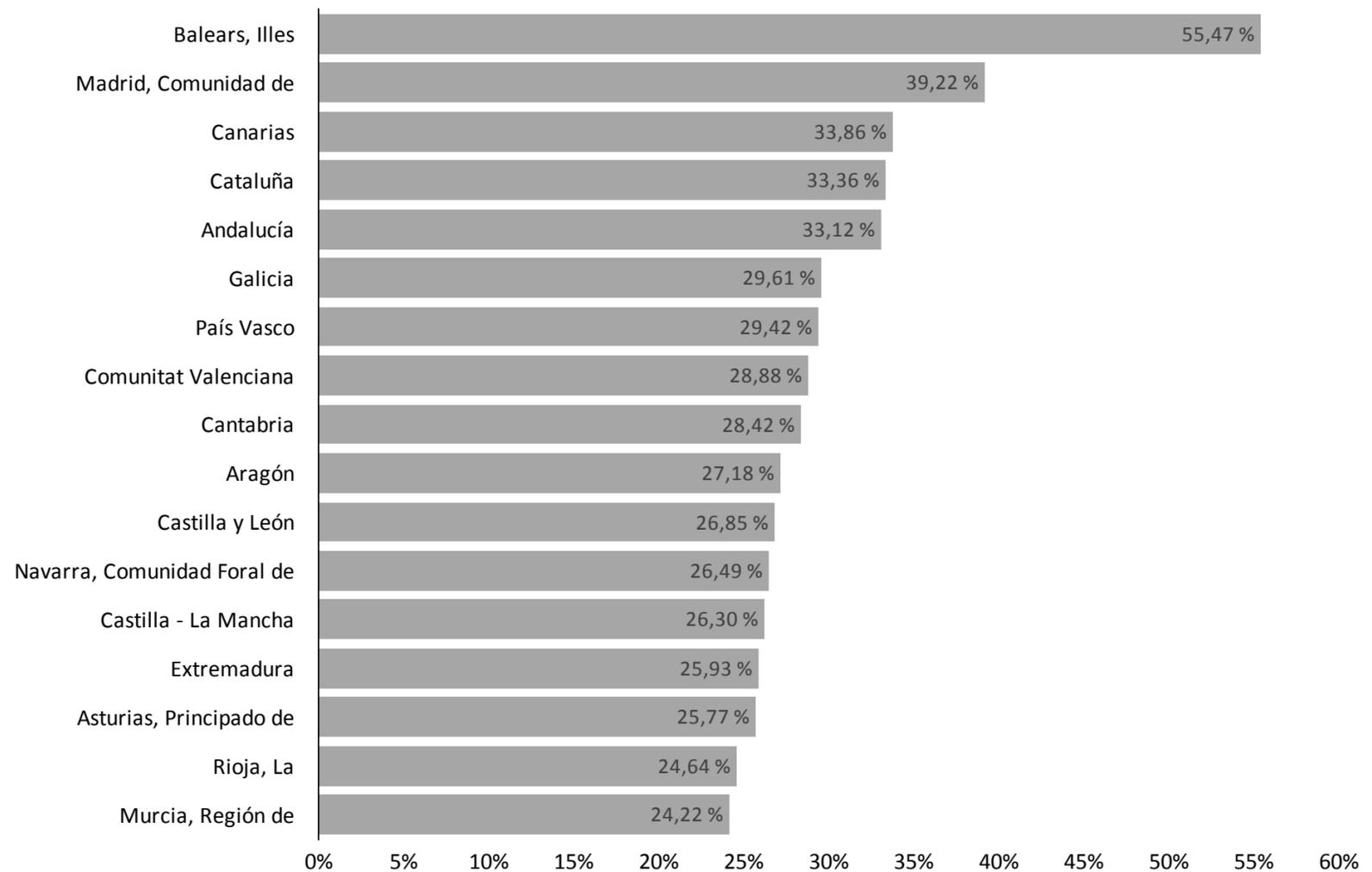
Porcentaje con respecto al coste salarial mensual
Primer trimestre 2024



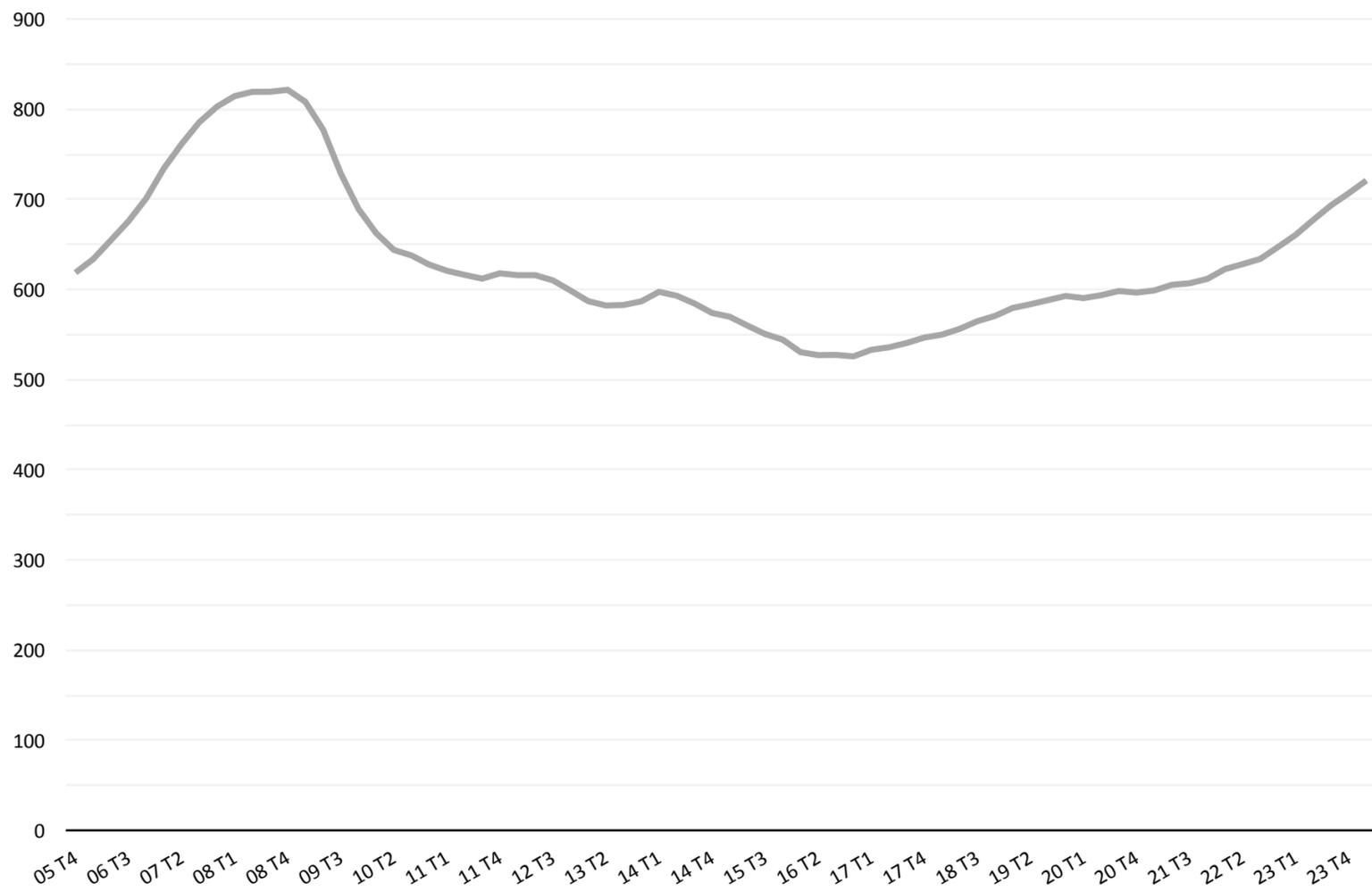
Cuota mensual media a plazo contratado. Resultados interanuales
Primer trimestre 2024



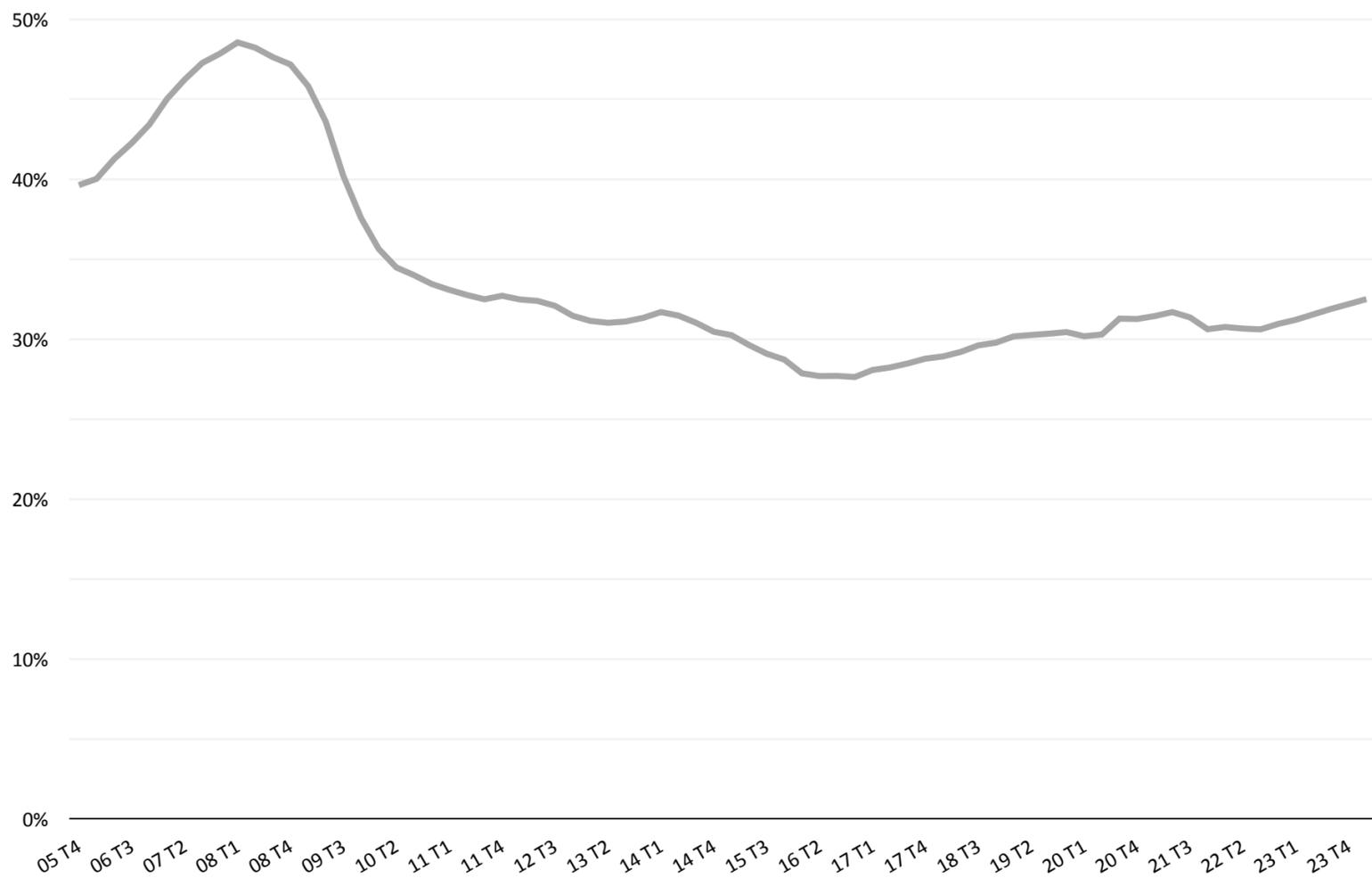
% cuota hipotecaria a plazo contratado con respecto al coste salarial. Resultados interanuales
Primer trimestre 2024



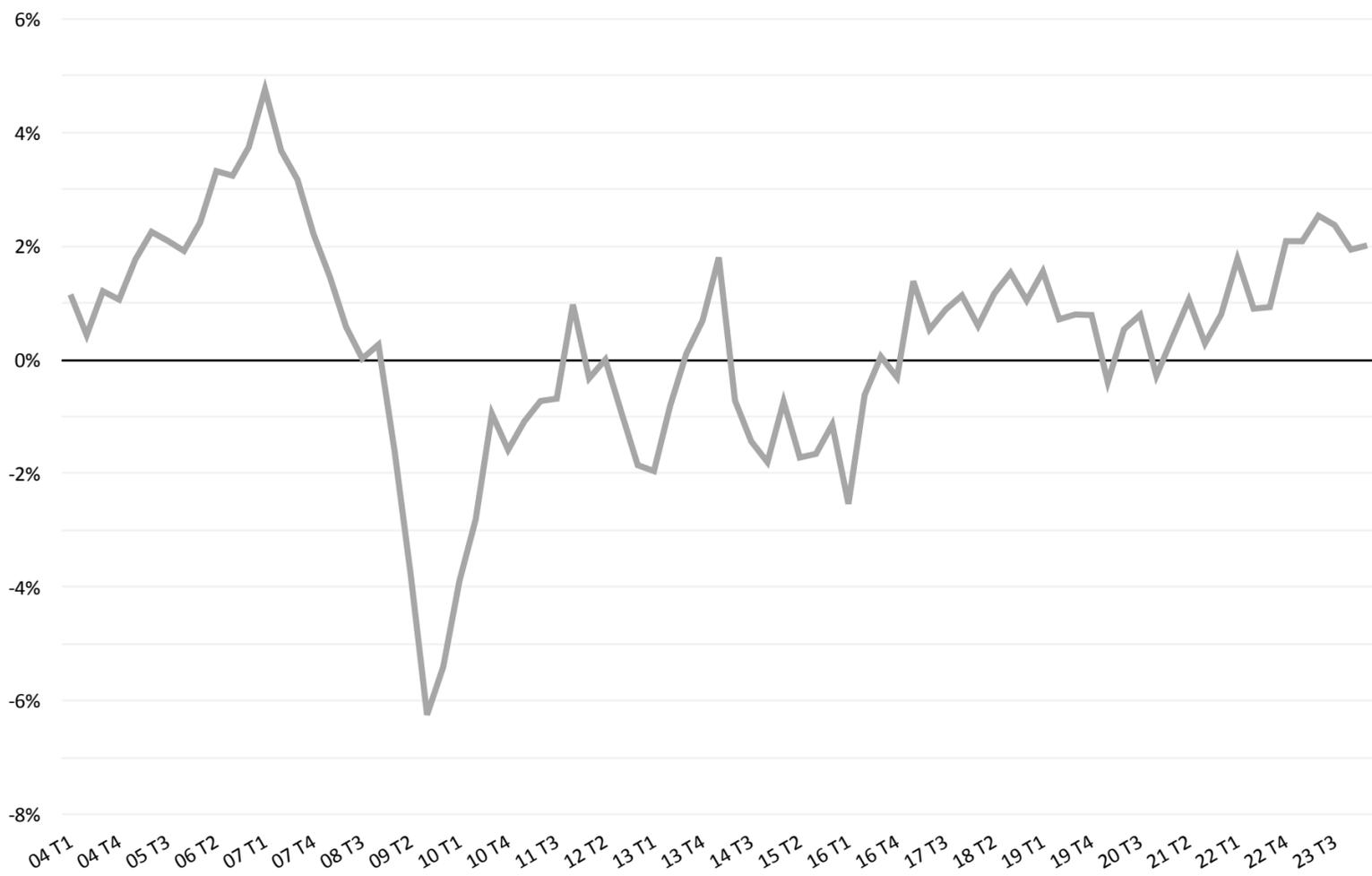
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



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



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 (pp)



19. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria

1T 2024

Nº certif. hipotecarias

3.258

-2,3%

% certif. hipot. persona física

84,76 %

1,80

% certif. hipot. extranjeros

8,71 %

0,12

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un ligero descenso, después del importante incremento del cuarto trimestre de 2023.

Este resultado supone seguir manteniéndose en el rango bajo de resultados de la serie histórica, tendencia que se mantiene, al margen de los comportamientos estacionales de determinados trimestres.

Durante el primer trimestre del año se han registrado 3.258 certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria (3.336 4T23; 2.237 3T23 mínimo histórico), con un descenso trimestral del -2,3% (49,1% el trimestre precedente).

Con respecto al mismo trimestre del año 2023 se ha registrado un descenso del -29,69%, por lo que, a la espera de los resultados de próximos trimestres, la tendencia mantiene el signo predominantemente descendente.

El intenso crecimiento de los tipos de interés durante trimestres precedentes podía llevar a estimar un crecimiento del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Sin embargo, durante este periodo de crecimiento de tipos de interés, se han alcanzado nuevos mínimos históricos en certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

Conviene mantener siempre la mirada fija en el comportamiento de esta variable como consecuencia de la distancia temporal entre los incrementos de tipos de interés y las situaciones de impago.

Las comunidades autónomas que, de forma destacada, han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria durante el último trimestre han sido Andalucía (662), Cataluña (618) y Comunitat Valenciana (593).

Estas tres comunidades autónomas alcanzan el 57,5%

del total de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, con intensas diferencias territoriales.

Sirva como referencia el hecho de que en seis comunidades autónomas no se superan las 50 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca trimestrales.

El 84,76% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, a cierta distancia de máximos de la serie histórica (90,52% 3T23), con un ascenso de 1,8 pp. con respecto al trimestre precedente.

El peso de personas jurídicas ha sido del 15,24%, dando lugar a un descenso trimestral de -1,8 pp.

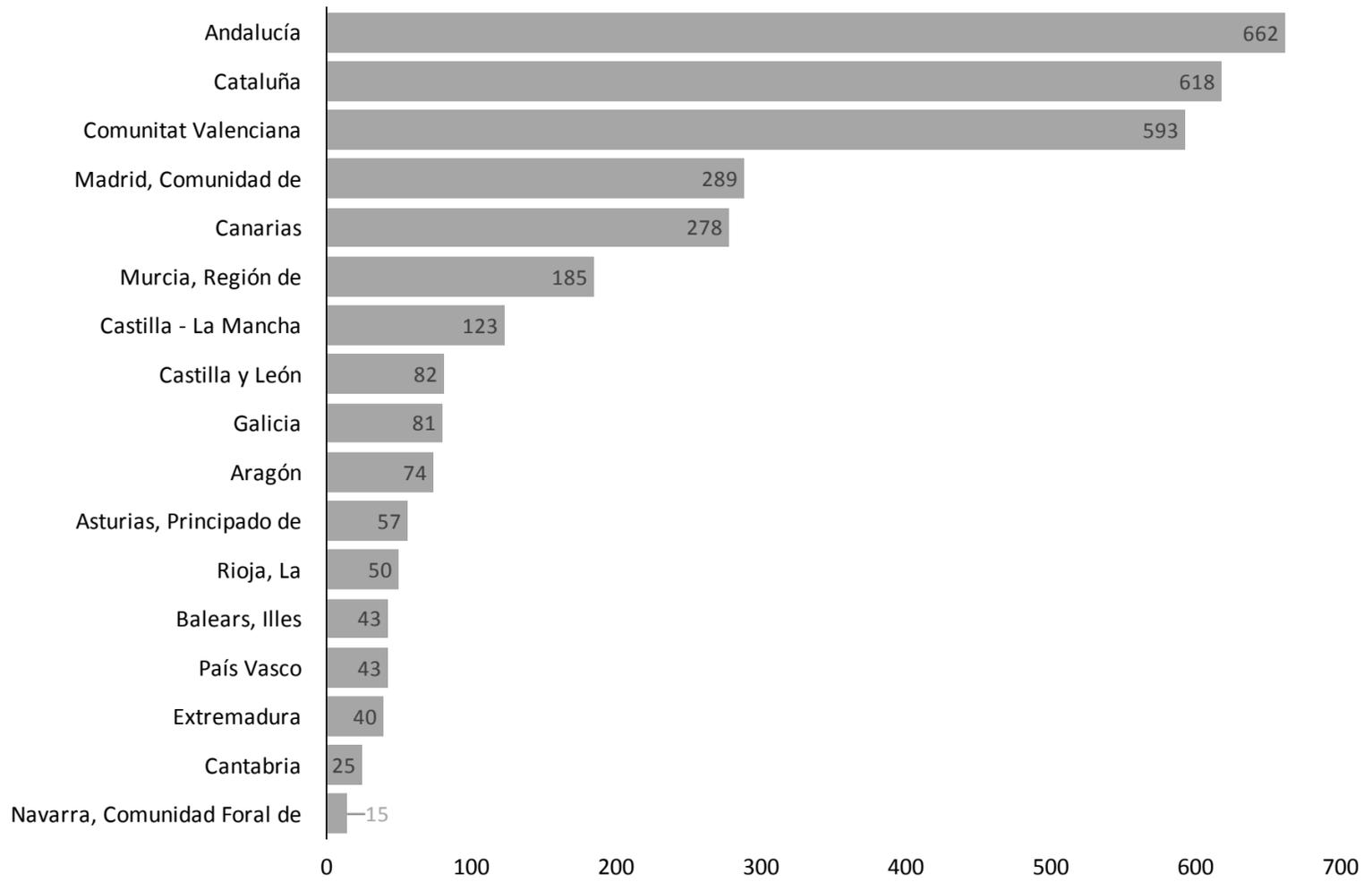
El 8,71% de las certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria del primer trimestre han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente el peso de extranjeros se ha incrementado en 0,12 pp.

Estos niveles de extranjeros consolidan cuantías claramente por debajo del peso de compras de vivienda por extranjeros, constatando la menor probabilidad de finalizar en una situación de dificultad financiera.

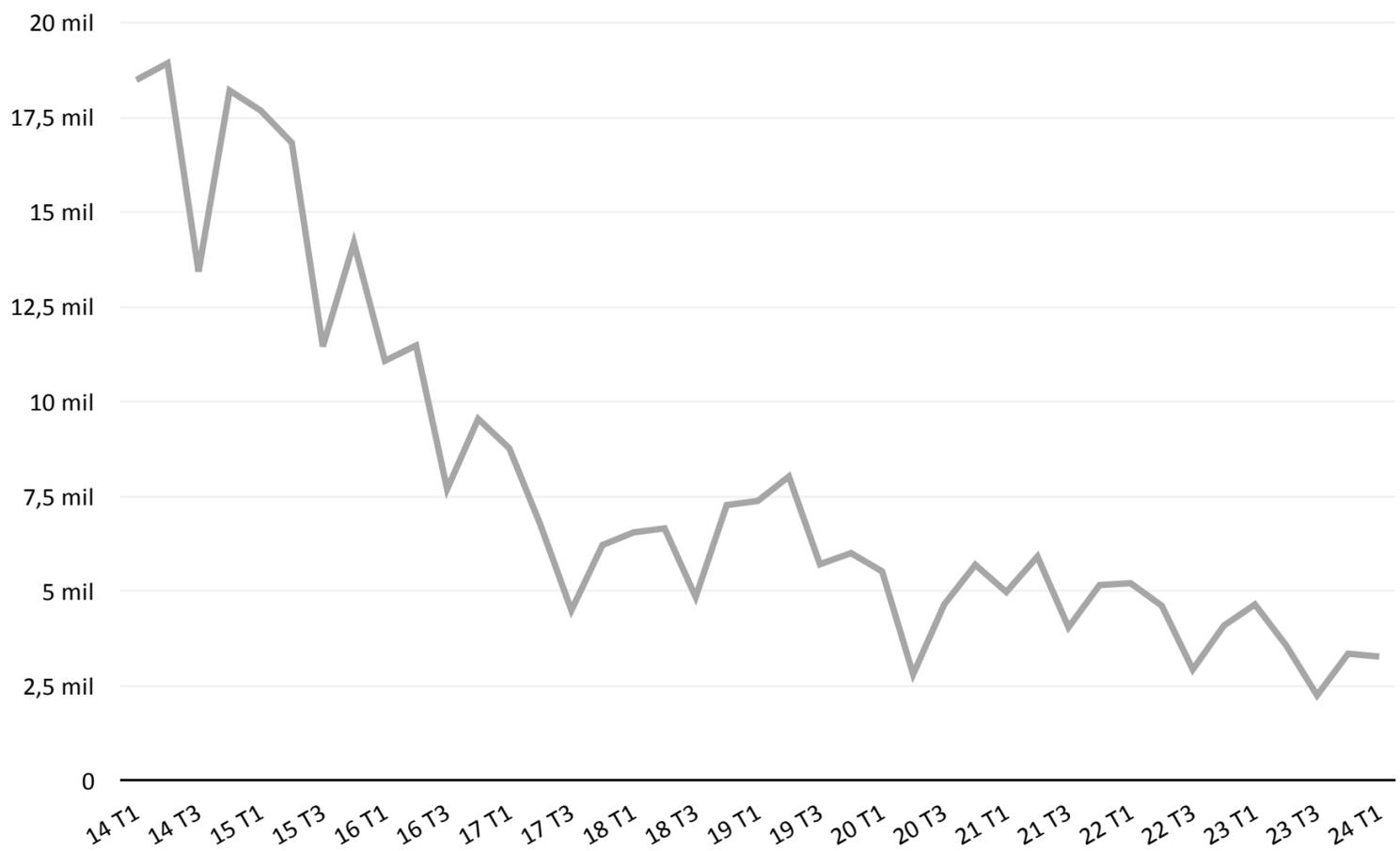
El hecho de que las principales nacionalidades en la compra de vivienda durante los últimos años correspondan, en su gran mayoría, a países con elevados niveles de renta per cápita, ha ayudado a la consecución de este escenario de menor presencia de situaciones de dificultad financiera.

Atendiendo al total de número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido británicos (9,68%), ecuatorianos (8,6%), marroquíes (7,53%), rumanos (4,66%), rusos (3,94%) y franceses (3,94%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 3,6%.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas
Primer trimestre 2024



Evolución trimestral del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad
Primer trimestre 2024

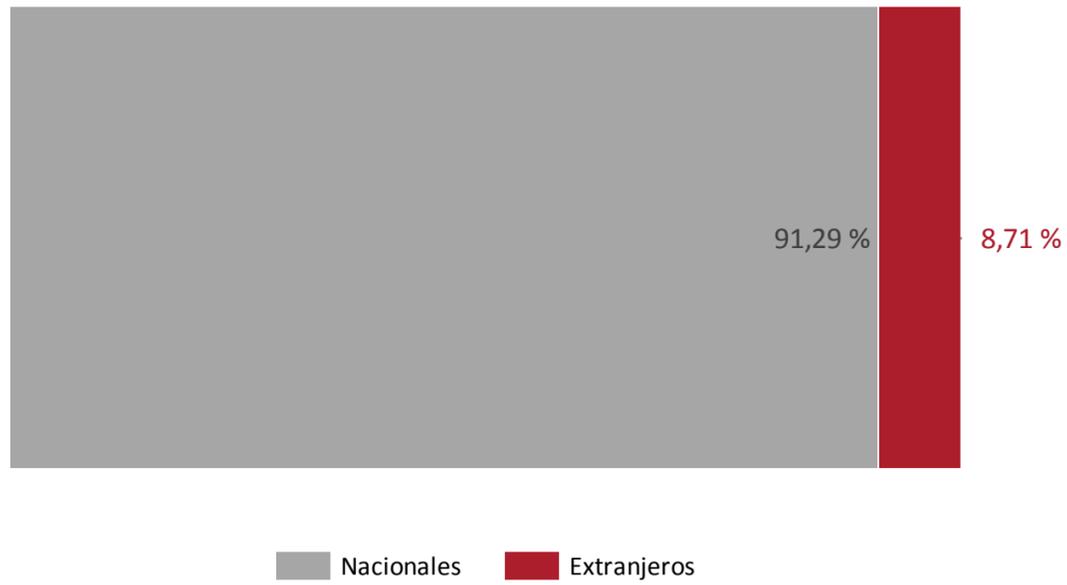


Personas físicas Personas jurídicas

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

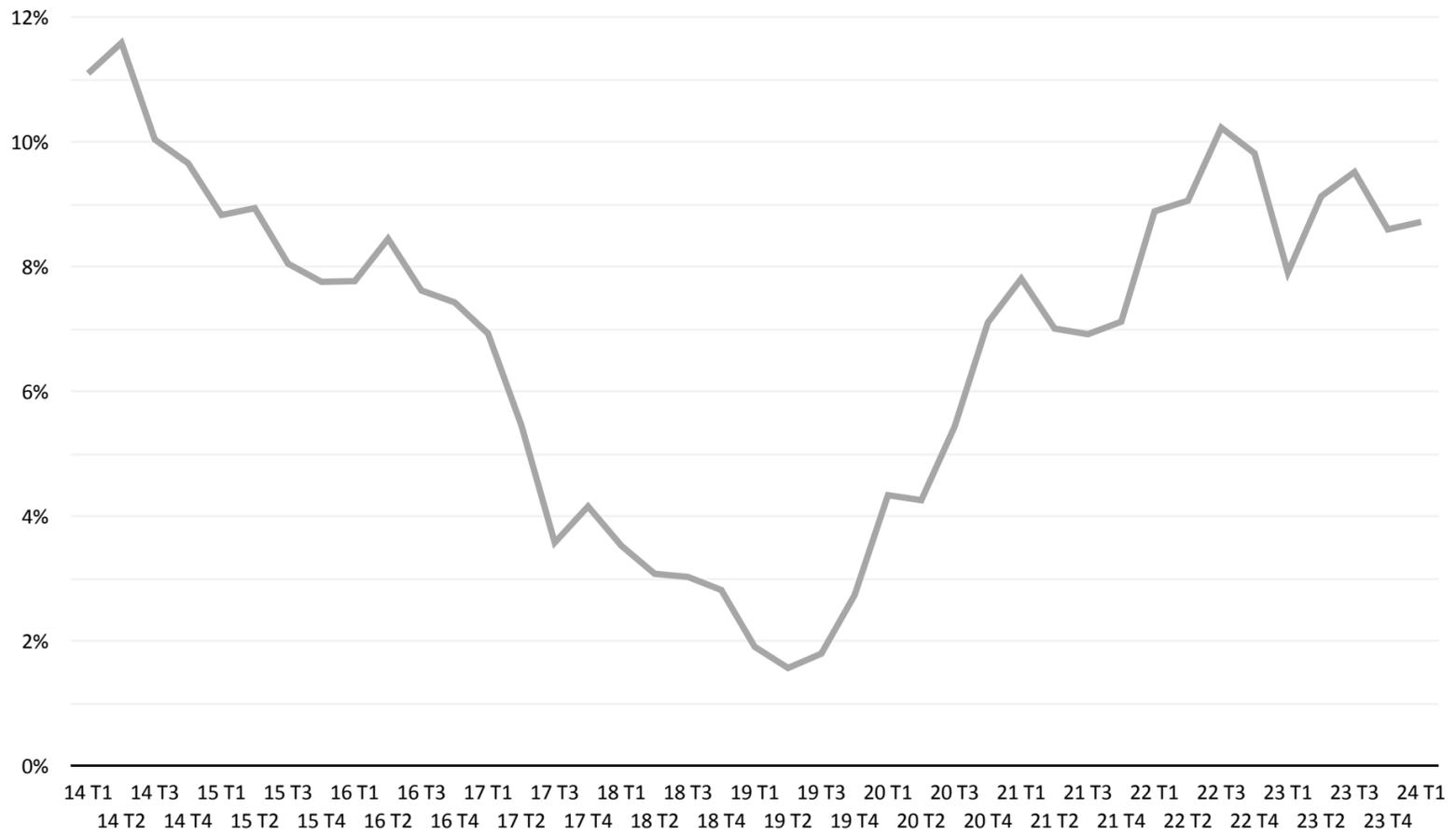


Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
Primer trimestre 2024



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral Primer trimestre 2024		
País	% ▾	% s/extranjeros
Reino Unido	0,84 %	9,68 %
Ecuador	0,75 %	8,60 %
Marruecos	0,66 %	7,53 %
Rumanía	0,41 %	4,66 %
Rusia	0,34 %	3,94 %
Francia	0,34 %	3,94 %
Italia	0,31 %	3,58 %
Colombia	0,31 %	3,58 %
Alemania	0,28 %	3,23 %
Perú	0,28 %	3,23 %
Irlanda	0,16 %	1,79 %
Cuba	0,16 %	1,79 %
República Dominicana	0,16 %	1,79 %
Bolivia	0,12 %	1,43 %
Guinea	0,12 %	1,43 %
Ucrania	0,12 %	1,43 %
Países Bajos	0,12 %	1,43 %
Pakistán	0,09 %	1,08 %

Evolución trimestral del porcentaje de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca de extranjeros



20. Daciones en pago

1T 2024

Nº daciones

411

34,3%

% daciones persona física

69,93 %

5,67

% daciones extranjeros

6,60 %

-0,94

El número de daciones en pago ha registrado un importante incremento trimestral, tras haber registrado el mínimo histórico el trimestre precedente. A pesar de este incremento trimestral, se mantienen en el rango bajo de resultados de la serie histórica.

En el primer trimestre del año se han registrado 411 daciones en pago (306 el trimestre precedente, mínimo histórico), con un ascenso trimestral del 34,3% (-49,2% el trimestre precedente).

Con respecto al mismo trimestre de 2023 se ha registrado un descenso interanual del -62,77% constatando la tendencia descendente, a pesar del incremento trimestral.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago durante el primer trimestre han sido Andalucía (91), Comunitat Valenciana (56), Canarias (51) y Cataluña (48).

Entre estas cuatro comunidades autónomas cabeceras representan el 59,85% del total, ratificando la existencia de notables diferencias territoriales en la media que, frente a los resultados de las comunidades autónomas cabeceras, en ocho comunidades autónomas no se superan las diez daciones en pago trimestrales.

El 69,93% de las daciones en pago han correspondido a personas físicas, con un incremento trimestral de 5,67 pp con respecto al trimestre precedente.

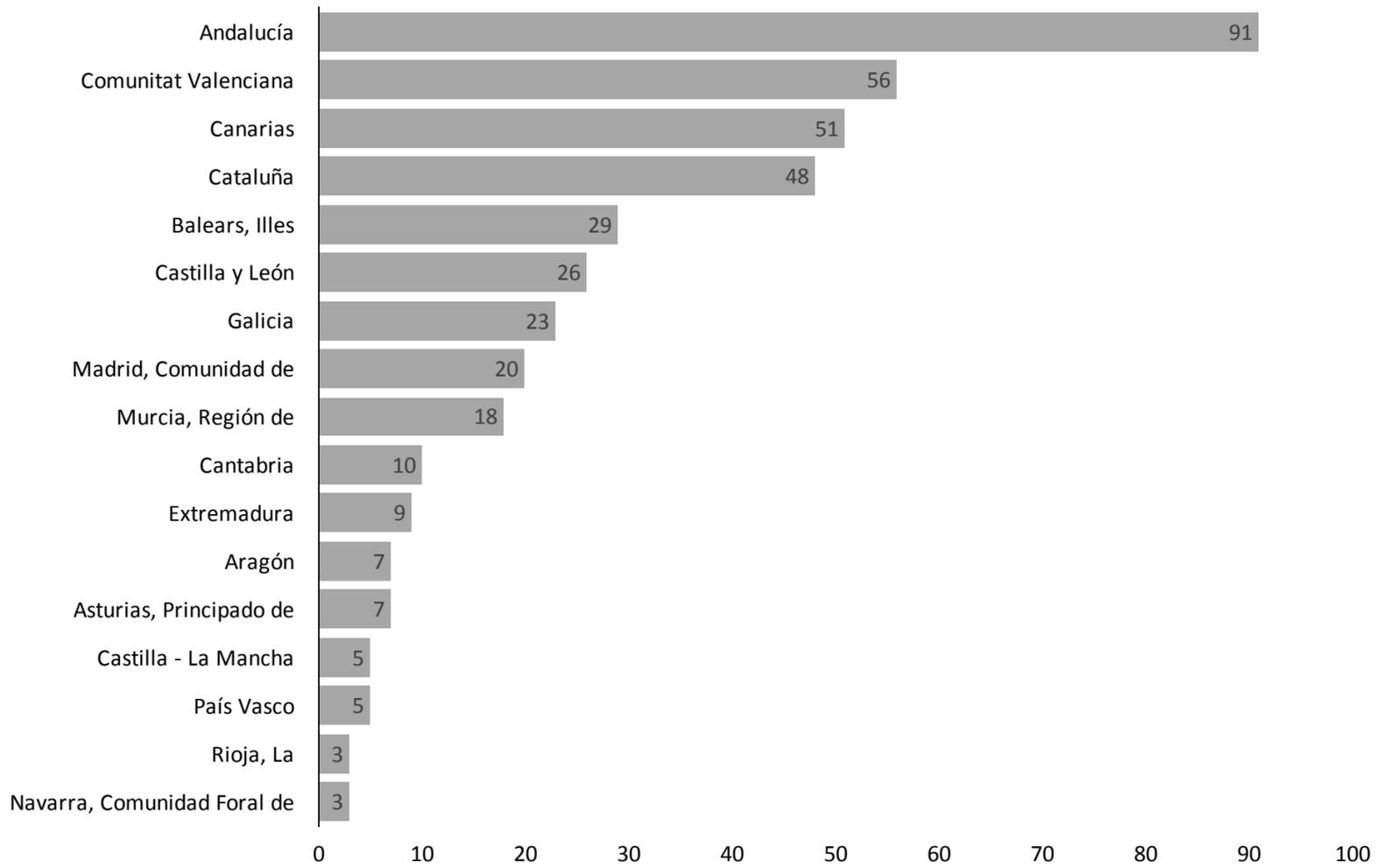
En consecuencia, el peso de personas jurídicas se ha situado en el 30,07%, con un descenso trimestral de -5,67 pp, situándose nuevamente por debajo del peso de personas físicas, tal y como era normal, a diferencia de lo ocurrido durante algunos trimestres de 2023.

El peso de extranjeros ha sido del 6,6%, reduciéndose con respecto al trimestre precedente en -0,94 pp (2,9 pp en 4T23). El peso de extranjeros se mantiene en niveles dentro del rango bajo de la serie histórica, aunque lejos de los mínimos de la serie histórica (2,14% 1T23).

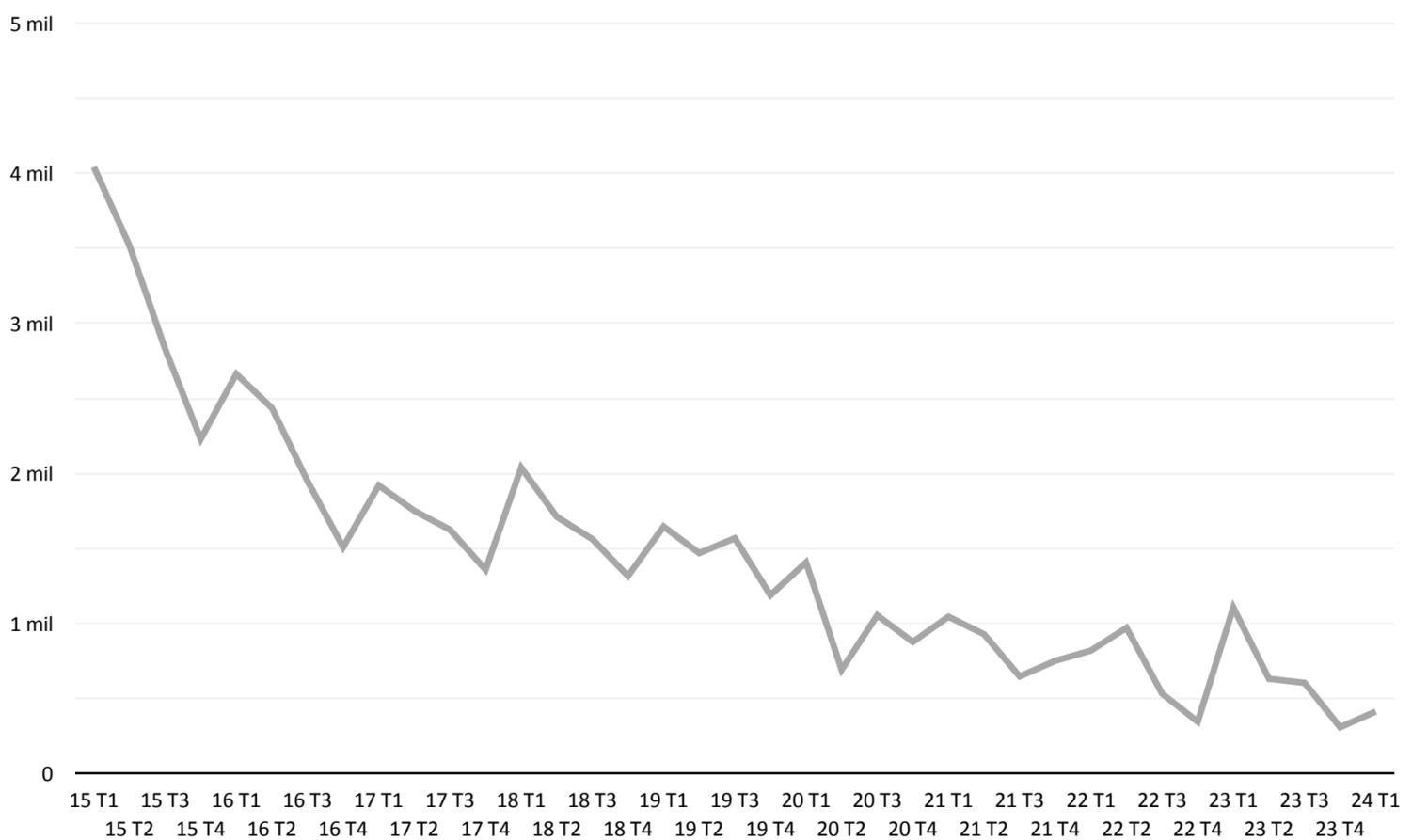
Este peso de extranjeros se sitúa alejado del peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, dando lugar a una menor probabilidad de acabar en una situación de dación en pago.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido británicos (18,52%), búlgaros (14,81%), neerlandeses (14,81%), ecuatorianos (11,11%) y pakistaníes (7,41%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 4%.

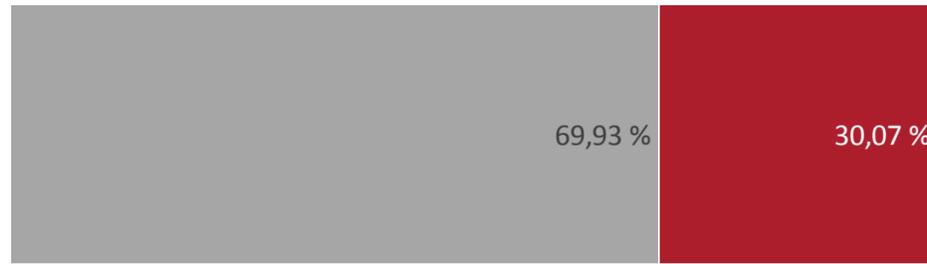
Número de daciones en pago por comunidades autónomas
Primer trimestre 2024



Evolución trimestral del número de daciones en pago

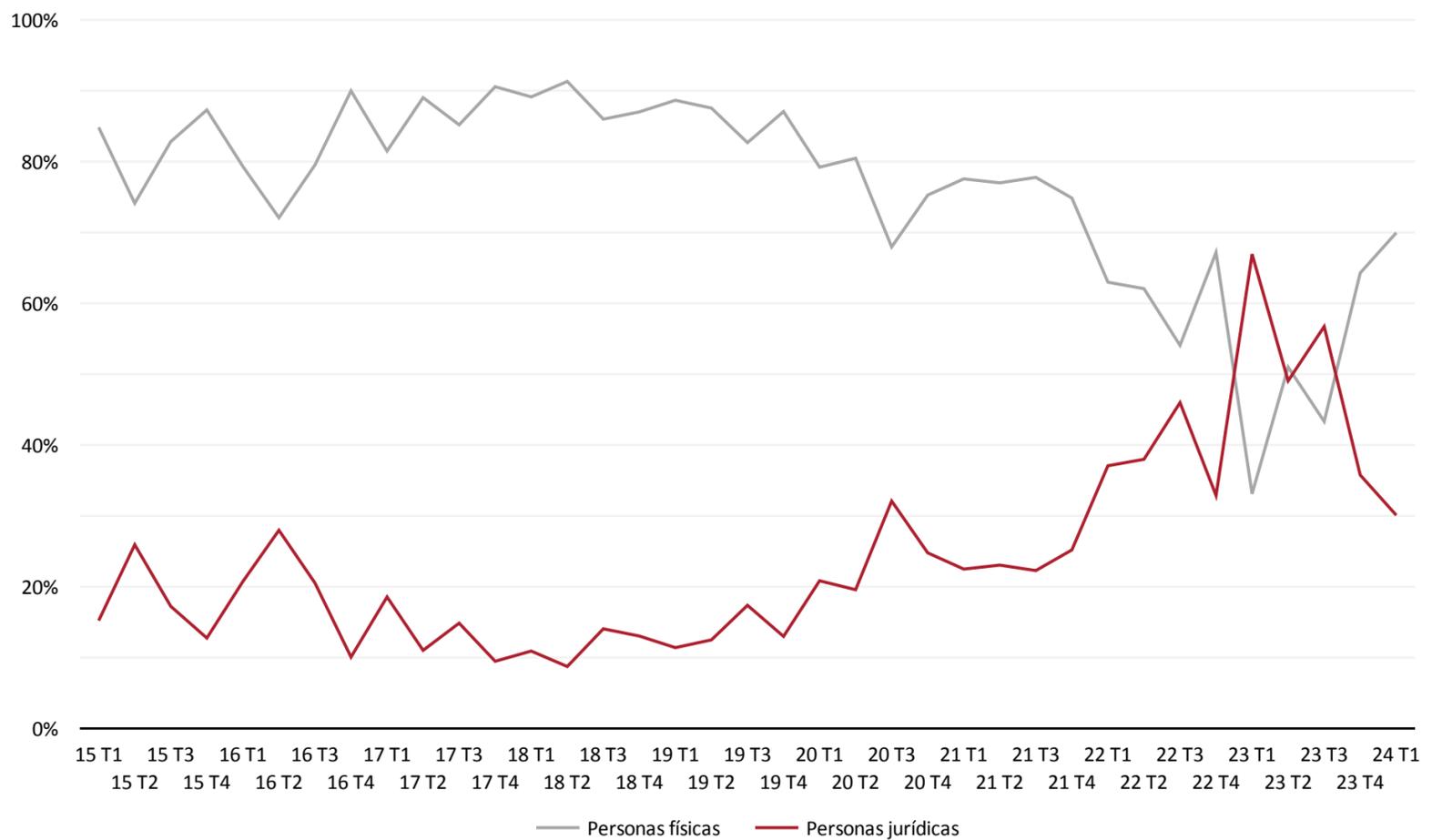


Distribución de daciones en pago según titularidad
Primer trimestre 2024



Personas físicas Personas jurídicas

Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad

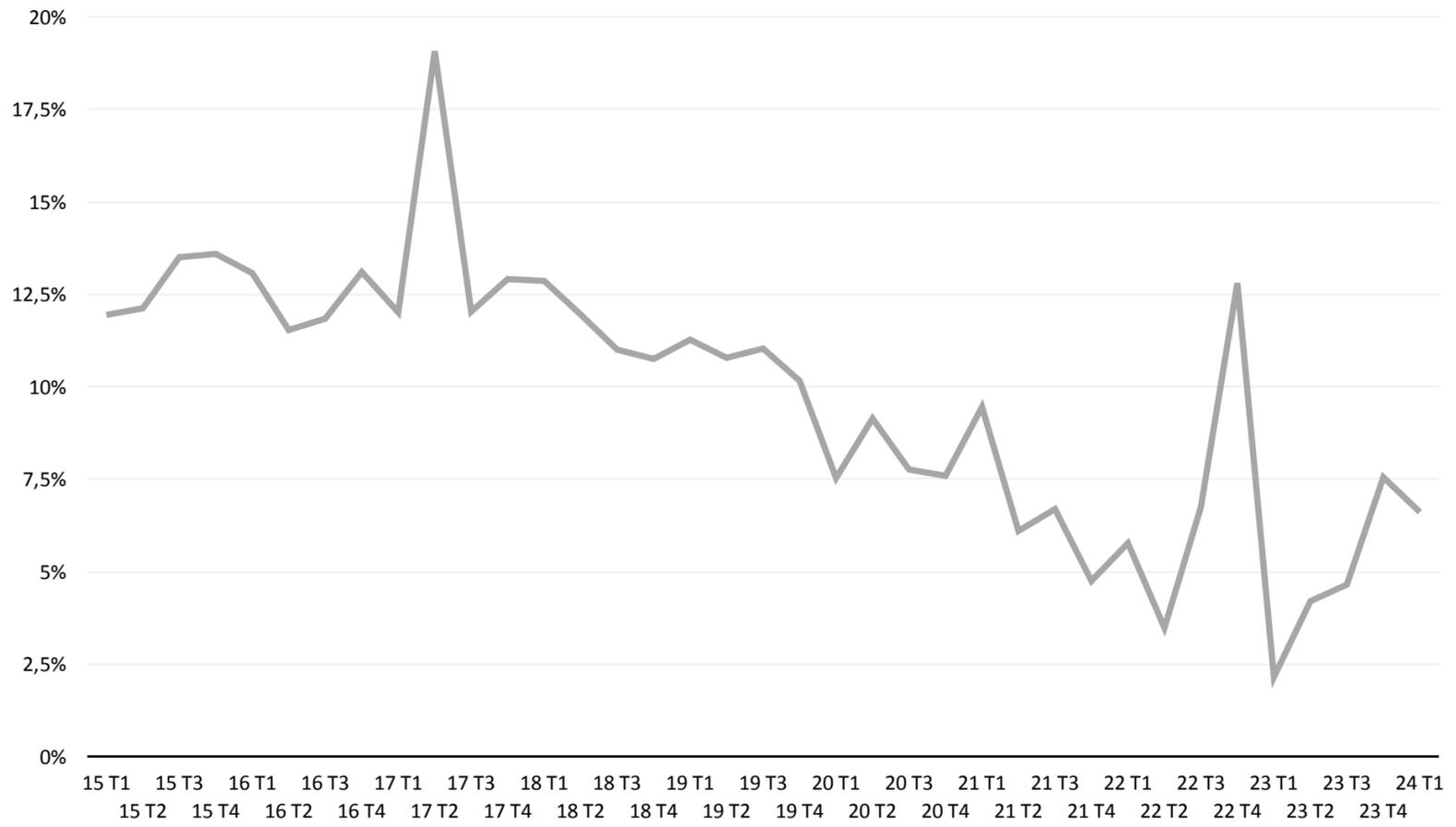


Distribución de daciones en pago según nacionalidad
Primer trimestre 2024



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral Primer trimestre 2024		
País	%	% s/extranjeros ▾
Reino Unido	1,22 %	18,52 %
Bulgaria	0,98 %	14,81 %
Países Bajos	0,98 %	14,81 %
Ecuador	0,73 %	11,11 %
Pakistán	0,49 %	7,41 %
Suecia	0,24 %	3,7 %
Ghana	0,24 %	3,7 %
Marruecos	0,24 %	3,7 %
Rumanía	0,24 %	3,7 %
Venezuela	0,24 %	3,7 %
Alemania	0,24 %	3,7 %
Italia	0,24 %	3,7 %
Bélgica	-	-
Polonia	-	-

Evolución trimestral del porcentaje de daciones en pago de extranjeros



21. Metodología

21.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta y cinco 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 estos haya constituido más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

En este contexto el Colegio de Registradores, y el colectivo registral en su totalidad, han considerado especialmente relevante la consecución de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada por la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye una importante recopilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios.

Esta iniciativa informativa supone una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una destacada referencia para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se extrae conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores.

Se presta atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

Para ello se confecciona una serie de informes que analizan, desde diferentes perspectivas, dos aspectos básicos del sector, como son las compraventas inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

Límites de la información disponible

La información que se suministra está sujeta a diferentes condicionantes, ligados a la naturaleza de las oficinas registrales, que constituyen la fuente de todos los datos aportados.

Para comprender el grado de fiabilidad de la estadística debe tenerse en cuenta que el volumen de información facilitada es el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo”, por abarcar la práctica totalidad), es el total de movimientos de compraventas y constituciones de hipoteca que obran en poder de los Registros de la Propiedad.

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de 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 totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.059 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de cerca de 1.150.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 500.000 constituciones de hipoteca.

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

el punto anterior, definido como “Límites de la información disponible”.

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas

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

▪ Naturalezas – otras

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

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.



Análisis y validación de los informes estadísticos

Antes de la publicación de cualquiera de los informes que componen la Estadística Registral Inmobiliaria, el equipo asesor de la Universidad de Zaragoza utiliza una serie de herramientas de análisis que detallamos a continuación:

- Análisis de tamaño de la serie de datos. Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.
- Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares.
- Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de estas.

- Comparación de resultados con fuentes externas. Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de Estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles con respecto a la Estadística Registral Inmobiliaria.

- Análisis de tendencias. Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variaciones trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

La utilización de las herramientas anteriores da lugar, como parte final del proceso, a la emisión por la Universidad de Zaragoza de un estudio detallado sobre cada informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas recomendaciones deberán ser positivas (en caso contrario se revisarán los datos en apariencia no coherentes, desde el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, procediendo de nuevo a su remisión una vez eliminados los registros “out-layers” si los hubiera) antes de proceder a la publicación definitiva por parte del Colegio de Registradores

21.2. Informes

Informes disponibles trimestralmente

Índice Precio Vivienda Ventas Repetidas (IPVVR)

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

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

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

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

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

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2010 a 2020, ambos inclusive).

Precio medio de la vivienda

Muestra el precio medio declarado de la vivienda, desagregando atendiendo a dos criterios: geográfico y grado de uso.

De este modo, se proporcionan resultados acerca del precio medio declarado de la vivienda para el total nacional y cada Comunidad Autónoma, y distingue entre precio declarado general de la vivienda, y precio declarado de la vivienda nueva y usada.

Los resultados aportados por este Informe se obtienen de los precios de compraventa declarados por comprador y vendedor, transcritos en documento público con los correspondientes efectos jurídicos.

Número de compraventas de vivienda registradas

Muestra el número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados según 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.

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

Peso de compraventas de vivienda colectiva y unifamiliar

Desagrega el total de compraventas de vivienda entre vivienda colectiva (pisos) y vivienda unifamiliar (vivienda adosada y vivienda aislada). Con este desglose se permite hacer un seguimiento con respecto a las preferencias de los demandantes de vivienda atendiendo a esta distinción, con el correspondiente efecto sobre la búsqueda de mayor o menor superficie de vivienda, así como mayor o menor superficie de zonas abiertas (terrazas, jardines...).

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación con la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se 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 con la deuda media contraída en cada compraventa de vivienda.

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

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

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

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

Constituyen la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios. Los resultados se presentan para el total nacional y desglosados por comunidades autónomas. Asimismo, desde el primer trimestre de 2019, se realiza un desglose adicional, obteniendo la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable, mostrando igualmente los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación ha sido utilizado por un porcentaje de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

El informe *Impagos hipotecarios* se aborda desde el punto de vista de las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y de las Daciones en pago, en ambos casos circunscritos exclusivamente a vivienda.

Las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca son procedimientos que marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por impago. La certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias solicitada al Registro por el Juzgado correspondiente debido a su falta de pago marca el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca. Esto no significa que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

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

acreedor, quedando liberado mediante dicho acto de la totalidad de la deuda existente.

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

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

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

Número de hipotecas sobre vivienda

Proporciona el número de hipotecas registradas para la naturaleza de bien inmueble vivienda, con una desagregación geográfica de resultados por Comunidades Autónomas y el conjunto de España.

Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales y naves

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

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

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.

Peso de compraventa de vivienda en capital vs provincia

Recopila la cuota de mercado en compraventas de vivienda en cada una de las capitales de provincia con respecto a su provincia, así como su evolución, intentando captar la mayor o menor tendencia con respecto a la localización desde el punto de vista de la demanda de vivienda.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

Compraventas de nuda propiedad de vivienda

El peso creciente de compraventas de nuda propiedad como búsqueda de soluciones a la consecución de recursos en determinadas etapas vitales, manteniendo el uso de la vivienda, ha llevado a la incorporación de esta variable, cuantificando el nivel de actividad y su evolución en el tiempo, permitiendo con ello constatar la mayor o menor presencia de esta figura en el mercado de vivienda.

Precio medio de garajes y trasteros (€/m²)

Permite completar el enfoque residencial con respecto a la evolución de los precios, en la media que son tipologías que normalmente acompañan a la compraventa de vivienda.

Superficie transferida de locales y naves

La tipología de estos bienes inmuebles conlleva que el número de compraventas no constituya una verdadera medida de actividad, siendo preferible utilizar la superficie total transmitida, en la que medida que la heterogeneidad existente en locales y naves por lo que respecta a su superficie es notable.

Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

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

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

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

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

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

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

Muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. 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.

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.

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

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

³ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

⁴ Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.