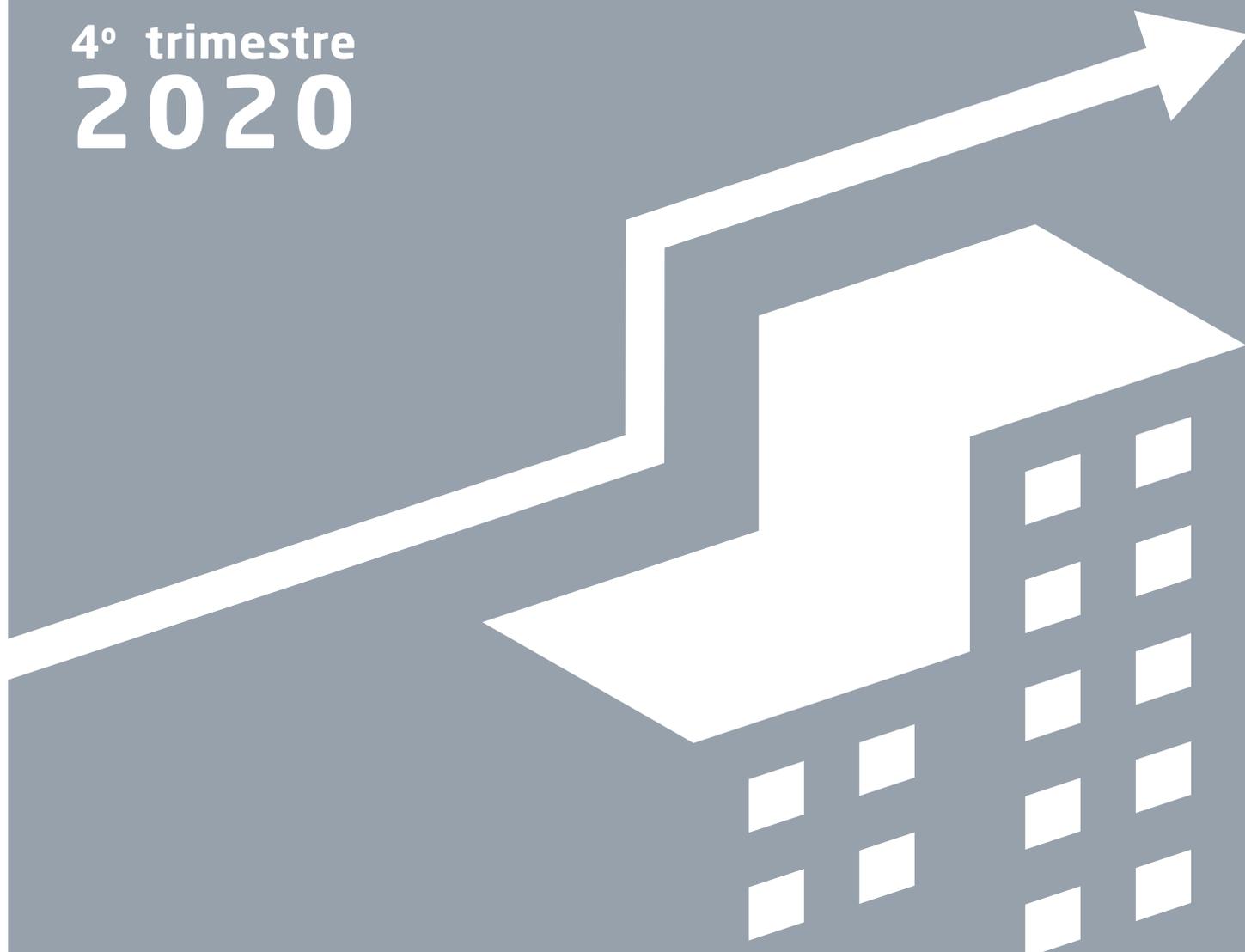


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

4º trimestre
2020



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

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

Publicación trimestral nº 67

Febrero de 2021

4º TRIMESTRE 2020**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	6
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas	6
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	9
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	30
2.5. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar	34
2.6. Superficie de compraventas de vivienda	38
2.7. Distribución de compraventas de pisos según superficie	41
2.8. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia	44
2.9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	48
2.10. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	52
2.11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	57
2.12. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	62
2.13. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	66
2.14. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	72
2.15. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	77
2.16. Impagos hipotecarios	82
3. Metodología	94
3.1. Objetivos	94
3.2. Informes	98

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

<http://www.gamerin.es>



1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) relativos al cuarto trimestre del año 2020 (publicación trimestral número 67).

El precio de la vivienda se ha incrementado un 1,04% durante el cuarto trimestre, retomando el ritmo de crecimiento, aunque con una menor intensidad que la mayor parte de los trimestres de los últimos años. Este hecho ha llevado a la tasa interanual al 2,25%. Con respecto a los máximos del tercer trimestre de 2007 se acumula un descenso del -12,32%, mientras que con respecto a los mínimos de finales de 2014 el crecimiento acumulado es del 37,51%.

El número de compraventas de vivienda ha continuado su proceso de recuperación, con un crecimiento trimestral del 11,35%, alcanzando las 113.799 compraventas. La vivienda usada ha aportado el mayor crecimiento con una tasa del 14,34% y registrando 90.957 compraventas, mientras que la vivienda nueva se ha incrementado el 0,85% con 22.842 compraventas. La comparación directa de los resultados trimestrales con respecto al cuarto trimestre de 2019 (sin crisis sanitaria) muestran cómo el descenso interanual ha sido únicamente del -3,06%, con una reducción del -4,74% en vivienda usada y un incremento del 4,29% en vivienda nueva. Estos resultados ratifican el buen comportamiento del mercado de vivienda a pesar del contexto actual.

En catorce comunidades autónomas se han registrado crecimientos trimestrales, generalizándose territorialmente la favorable evolución. De hecho, en diez de estas comunidades autónomas el incremento trimestral ha sido de dos dígitos. El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en las comunidades autónomas de Andalucía (22.770), Cataluña (17.513), Comunitat Valenciana (16.404) y Comunidad de Madrid (15.304). Los aumentos más intensos se han registrado en Galicia (31,00%), Castilla y León (19,01%) y Cantabria (16,26%).

Para el conjunto del año 2020 el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 419.898, con un descenso del -16,67% con respecto a 2019. En vivienda nueva se han alcanzado las 84.029 compraventas, con un descenso anual del -7,34%, y en vivienda usada 335.869 compraventas, con un ajuste anual del -18,71%. Todas las comunidades autónomas han registrados descensos en el último año con respecto a 2019.

A nivel provincial también se ha registrado un buen comportamiento trimestral ya que cuarenta y cuatro provincias han alcanzado tasas trimestrales positivas, con tasas de dos dígitos en treinta de ellas. El mayor número de compraventas de vivienda se ha alcanzado en las provincias de Madrid (15.304), Barcelona (11.257), Alicante (7.668), Valencia (6.742) y Málaga (6.299), mientras que las mayores tasas de crecimiento trimestrales han correspondido a Soria (56,21%), Huelva (39,20%), A Coruña (37,32%) y Ávila (32,82%).

El 10,73% de las compras de vivienda del cuarto trimestre han correspondido a extranjeros, descendiendo con respecto al 11,39% del trimestre precedente. Sin embargo, en términos absolutos se han registrado más de 11.800 compraventas, frente a la cerca de 11.400 del tercer trimestre. El 14,45% de las compras de extranjeros han correspondido a británicos, con una importante mejora trimestral, seguidos de franceses (8,28%), alemanes (8,10%), marroquíes (7,36%) y belgas (6,14%). Las comunidades autónomas con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido Illes Balears (32,65%), Canarias (22,54%), Comunitat Valenciana (21,68%), Región de Murcia (19,35%), Cataluña (11,36%) y Andalucía (11,28%). A nivel provincial los mayores porcentajes se han registrado en Alicante (35,08%), Illes Balears (32,65%), Málaga (27,32%), Santa Cruz de Tenerife (27,11%), Girona (24,15%), Murcia (19,35%) y Almería (14,64%).

La distribución de compraventas de vivienda en nuevas y usadas ha registrado un incremento trimestral de peso relativo en vivienda usada (2,09 pp), dando lugar al correspondiente descenso en el peso de vivienda nueva. De este modo, la vivienda usada ha supuesto el 79,93% del total de compraventas de vivienda y la vivienda nueva el 20,07%, con una desagregación del 18,61% vivienda nueva libre y un 1,46% vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayores porcentajes de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (88,53%), Comunitat Valenciana (84,65%) y País Vasco (83,88%), mientras que la vivienda nueva ha registrado su mayor peso relativo en Comunidad de Madrid (28,24%), Principado de Asturias (25,09%) y La Rioja (24,03%). En vivienda nueva protegida han destacado Comunidad de Madrid (3,95%), Principado de Asturias (3,25%) y Extremadura (2,34%).

La vivienda unifamiliar ha registrado un nuevo máximo histórico al alcanzar el 22,52% de las compraventas de vivienda, situándose la vivienda colectiva (pisos) en su mínimo histórico con el 77,48%. La búsqueda de

viviendas con mayor superficie y espacios abiertos como consecuencia de la crisis sanitaria está produciendo este crecimiento de la vivienda unifamiliar, que en el cuarto trimestre ha mejorado su peso relativo en 2,10 pp. Dieciséis comunidades autónomas han incrementado su peso relativo de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto al trimestre precedente. Los mayores porcentajes se han registrado en Castilla-La Mancha (40,15%), Comunidad Foral de Navarra (30,34%), Extremadura (29,17%) y Castilla y León (28,26%), mientras que los mayores porcentajes de compraventas en pisos se han alcanzado en País Vasco (92,96%), Principado de Asturias (84,80%) y Comunidad de Madrid (81,60%).

La superficie media de vivienda transmitida también ha registrado un nuevo máximo histórico, con 102,13 m², alcanzando un incremento trimestral del 0,88%. La mayor superficie media se ha registrado en la modalidad de vivienda nueva libre con 110,85 m², alcanzando igualmente su máximo histórico, con un incremento trimestral del 0,83%. Por su parte, la vivienda usada se ha situado en los 100,67 m², obteniendo también su máximo histórico, con un incremento trimestral del 0,88%. Este crecimiento de la superficie media de vivienda se ha intensificado con la crisis sanitaria, buscando, los demandantes, viviendas con mayor superficie como consecuencia de las mayores necesidades de espacio como consecuencia del teletrabajo y otro tipo de factores con incidencia en este aspecto en el nuevo contexto. Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida han sido Castilla-La Mancha (126,08 m²), Extremadura (116,66 m²) y Castilla y León (111,64 m²), mientras que la menor superficie media ha correspondido a Principado de Asturias (87,23 m²), País Vasco (88,10 m²) y Cantabria (93,91 m²).

Tomando exclusivamente la modalidad de vivienda pisos y atendiendo a la clasificación según su superficie, se mantiene la preferencia por aquellos con mayor superficie media. De este modo, en el cuarto trimestre el 52,44% de las compras de pisos han sido de superficie superior a 80 m², los pisos entre 60-80 m² han supuesto el 28,04% de las compraventas, los de superficie entre 40-60 m² el 16,35% y los de menos de 40 m² el 3,17%. El resultado interanual de compraventas de pisos de más de 80 m² ha sido del 52,19%, con un incremento interanual de 1,74 pp, reduciéndose el peso en el resto de las agrupaciones de pisos según superficie.

El peso de las compraventas de vivienda en las capitales de provincia con respecto al total de la provincia se ha reducido en treinta y ocho de ellas, dando lugar a incrementos en únicamente doce provincias. La evolución histórica de las ocho mayores capitales de provincia por número de habitantes constata un predominio de la reducción de peso relativo en compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia, especialmente en los últimos trimestres, pudiéndose estar ratificando el hecho de producirse una cierta inercia hacia la búsqueda de vivienda en núcleos poblacionales con menor densidad poblacional.

Los Bancos han incrementado su liderazgo en cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el cuarto trimestre, registrando el 90,33% del total, con un ascenso trimestral de 2,76 pp en cuota de mercado. Otras entidades financieras se han quedado en el 9,67%. En todas las comunidades autónomas Bancos han registrado la mayor cuota de mercado, con los mayores pesos porcentuales en Comunidad de Madrid (97,48%), Cantabria (96,52%) e Illes Balears (92,87%), mientras que Otras entidades financieras han alcanzado su mayor cuota de mercado en Comunidad Foral de Navarra (42,21%), Principado de Asturias (24,80%) y País Vasco (23,36%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha registrado un descenso trimestral del -1,37%, con un resultado medio de 1.295 €/m². Las comunidades autónomas con mayores niveles han sido Comunidad de Madrid (1.905 €/m²), País Vasco (1.865 €/m²), Illes Balears (1.751 €/m²) y Cataluña (1.695 €/m²), situándose en el extremo opuesto, con los menores importes medios, Extremadura (691 €/m²), Castilla-La Mancha (716 €/m²) y Región de Murcia (782 €/m²). En once comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales.

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha descendido igualmente en el cuarto trimestre (-1,20%), registrando un importe medio de 135.257 €. Únicamente cuatro comunidades autónomas han superado la media nacional, correspondiendo a Comunidad de Madrid (207.584 €), Illes Balears (183.048 €), País Vasco (161.156 €) y Cataluña (158.133). Seis comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 100.000 €, presentando los menores importes Extremadura (78.234), Región de Murcia (79.880 €) y La Rioja (91.252 €). Once comunidades autónomas han presentado descensos trimestrales.

La cuantía media de los tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios ha registrado un ligero ascenso, situándose en el 2,17% después de que en el tercer trimestre se alcanzase el mínimo histórico con 2,15%. Los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo han presentado una cuantía media del 2,40%, igualando el mínimo histórico del tercer trimestre. La contratación a tipo de interés variable ha obtenido un importe medio del 2,06%, con un incremento trimestral de 0,01 pp. El diferencial entre ambas modalidades se

ha reducido a 0,34 pp, creciendo el atractivo en la contratación a tipo de interés fijo. Las comunidades autónomas con menores cuantías medias para el total general han sido País Vasco (1,69%), Comunidad Foral de Navarra (1,89%) y Comunidad de Madrid (2,04%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Canarias (2,34%), Castilla – La Mancha (2,31%) y Extremadura (2,30%).

La contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha registrado un nuevo máximo histórico al formalizarse el 55,74% del total, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 44,26% (mínimo histórico). Esta última modalidad, en su práctica totalidad, ha utilizado el EURIBOR como índice de referencia (43,44% del total). Estos resultados han supuesto una mejora de 6,15 pp en la contratación a tipo de interés fijo. En catorce comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha superado a la contratación a tipo de interés variable, obteniendo los mayores pesos La Rioja (69,93%), Comunidad Foral de Navarra (69,07%) y Cantabria (67,78%). Por el contrario, las que han encabezado el mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido Extremadura (60,66%), País Vasco (56,58%) y Comunidad de Madrid (53,82%).

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha incrementado un 4,61% durante el cuarto trimestre, registrando un periodo medio de 295 meses (24 años y 7 meses). En Bancos el plazo medio ha sido de 296 meses (24 años y 8 meses) y en Otras entidades financieras de 282 meses (23 años y 6 meses). Los mayores periodos medios se han registrado en Comunidad de Madrid (326 meses, 27 años y 2 meses), Cataluña (301 meses, 25 años y 1 mes) y Andalucía (295 meses, 24 años y 7 meses), mientras que los periodos medios más reducidos se han registrado en Illes Balears (266 meses, 22 años y 2 meses), Castilla y León (275 meses, 22 años y 11 meses) y La Rioja (275 meses, 22 años y 11 meses).

Los indicadores de accesibilidad han registrado un buen comportamiento, con un descenso del -4,33% en la cuota hipotecaria mensual media y de -1,33 pp en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 592,02 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 31,04%. Este descenso en los indicadores de accesibilidad se ha debido al descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda (-1,20%) y el ascenso de los plazos de contratación (4,61%), actuando en sentido negativo el descenso de los salarios (-0,23%) y el aumento en la cuantía de los tipos de interés contratados (0,02 pp),

Los mayores importes medios en cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (878,17 €), Comunidad de Madrid (829,95 €), Cataluña (689,53 €) y País Vasco (677,28 €), siendo las únicas que superan la media nacional (592,02 €). Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Extremadura (348,33 €), Región de Murcia (369,98 €) y Castilla – La Mancha (423,33 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (51,64%), Comunidad de Madrid (35,83%), Canarias (35,82%) y Cataluña (34,13%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (21,81%), Principado de Asturias (22,40%) y Extremadura (22,47%).

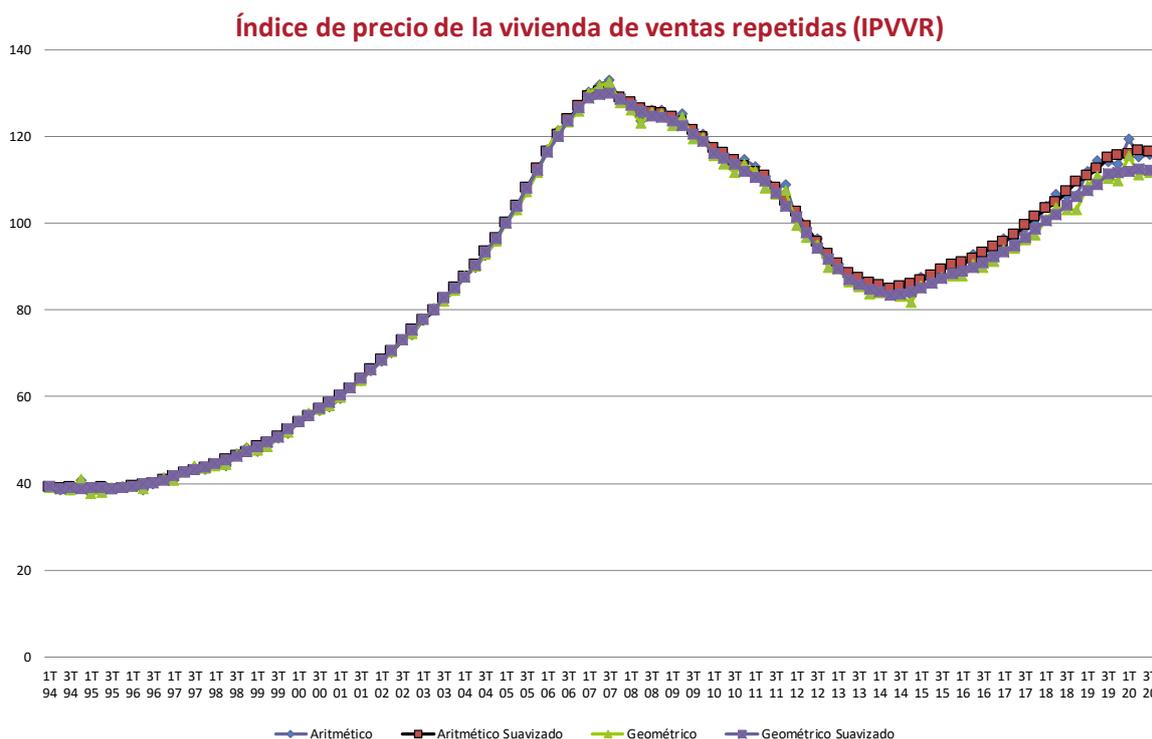
El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un nuevo crecimiento trimestral (22,59%), alcanzando las 5.682 certificaciones, con un ajuste interanual con respecto al mismo trimestre de 2019 del -5,14%. Las comunidades autónomas con mayor cuantía son Comunitat Valenciana (1.373), Andalucía (1.209) y Cataluña (985), con incrementos trimestrales en trece de ellas. El 66,35% del total ha correspondido a personas físicas y el 33,65% a personas jurídicas. El 7,10% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso marroquíes (15,25%), británicos (9,04%), ecuatorianos (9,04%), colombianos (6,98%) y rumanos (5,17%).

El número de daciones en pago ha sido de 875, dando lugar a un descenso trimestral del -16,83% y un ajuste interanual del -26,22%. Las mayores cuantías se han registrado en Comunitat Valenciana (255), Andalucía (196) y Cataluña (121). El 75,24% han correspondido a personas físicas y el 24,76% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 7,58%, encabezando el ranking por nacionalidades británicos (28,13%), ecuatorianos (10,94%), marroquíes (10,94%) y rumanos (9,38%).

2. Resultados

2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

El precio de la vivienda ha retomado la senda alcista en el cuarto trimestre del año, habiendo registrado un incremento trimestral del 1,04%. Después de la ligera reducción de precios del tercer trimestre, el incremento del último trimestre aclara el hecho de que, por el momento, no nos adentramos en una tendencia descendente en el precio de la vivienda. La reactivación de las compraventas durante la segunda mitad de 2020 muestra un mercado activo, no ajeno a la posibilidad de reducciones de precios, pero sí con fortaleza en los niveles actuales.



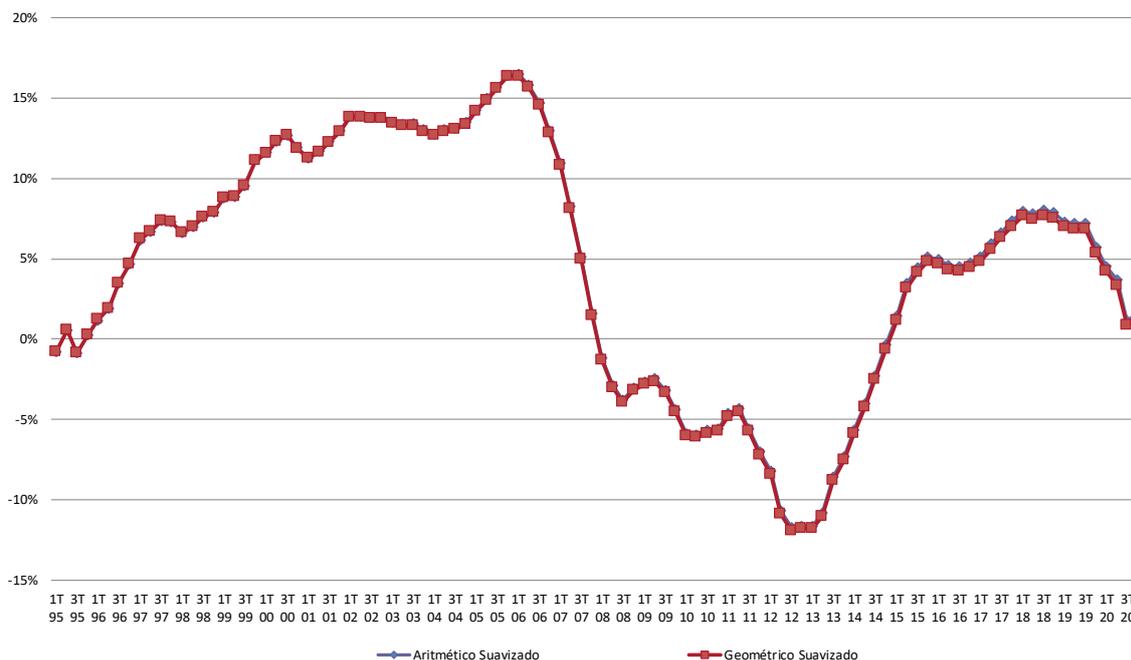
La ligera recuperación trimestral de precios ha dejado a la tasa interanual en el 2,25%, intensificándose ligeramente con respecto a los niveles del trimestre precedente. A pesar de este crecimiento, los niveles interanuales actuales se encuentran muy por debajo de los registrados con anterioridad a la crisis sanitaria, habiéndose moderado significativamente la intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda.

La verticalidad con la que ha descendido dicha tasa interanual durante trimestres previos al último, tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, parece haberse frenado con los resultados del cuarto trimestre, debiendo esperar a resultados de trimestres posteriores para definir con mayor claridad la tendencia del mercado, especialmente en un contexto tan cambiante.

El comportamiento del mercado inmobiliario, como la mayor parte de mercados, está en manos de la evolución de la crisis sanitaria. En la medida que se vaya intensificando el proceso de vacunación y se reduzcan los contagios, podrá irse recuperando la actividad económica, el empleo y el propio mercado inmobiliario. De momento, tras el importante ajuste en la actividad económica como consecuencia de la crisis sanitaria, el mercado inmobiliario, en términos generales, está mostrando cierta resistencia, tanto en precios como, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado, en actividad.

Los actuales niveles del IPVVR, con respecto a los máximos del tercer trimestre de 2007, acumulan un ajuste del -12,32%. Por el contrario, con respecto a los mínimos de finales de 2014 se acumula un destacado incremento del 37,51%.

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



Las previsiones con respecto al comportamiento del precio de la vivienda, tras el ajuste del tercer trimestre y la recuperación del cuarto, no resultan sencillas, especialmente tras diez meses de crisis sanitaria, que nos han llevado de encabezar el crecimiento económico en la Unión Europea, a encabezar el descenso en actividad económica.

Todo parece indicar que la solución a la crisis sanitaria presenta un horizonte temporal de corto plazo y que, con ello, la actual crisis será corta en comparación con las habituales crisis económicas, pudiendo llegar a una recuperación también relativamente rápida. En todo caso, las circunstancias que nos han llevado a la situación actual son tan novedosas, que resulta complejo, aunque deseable, establecer dicho escenario como el más probable.

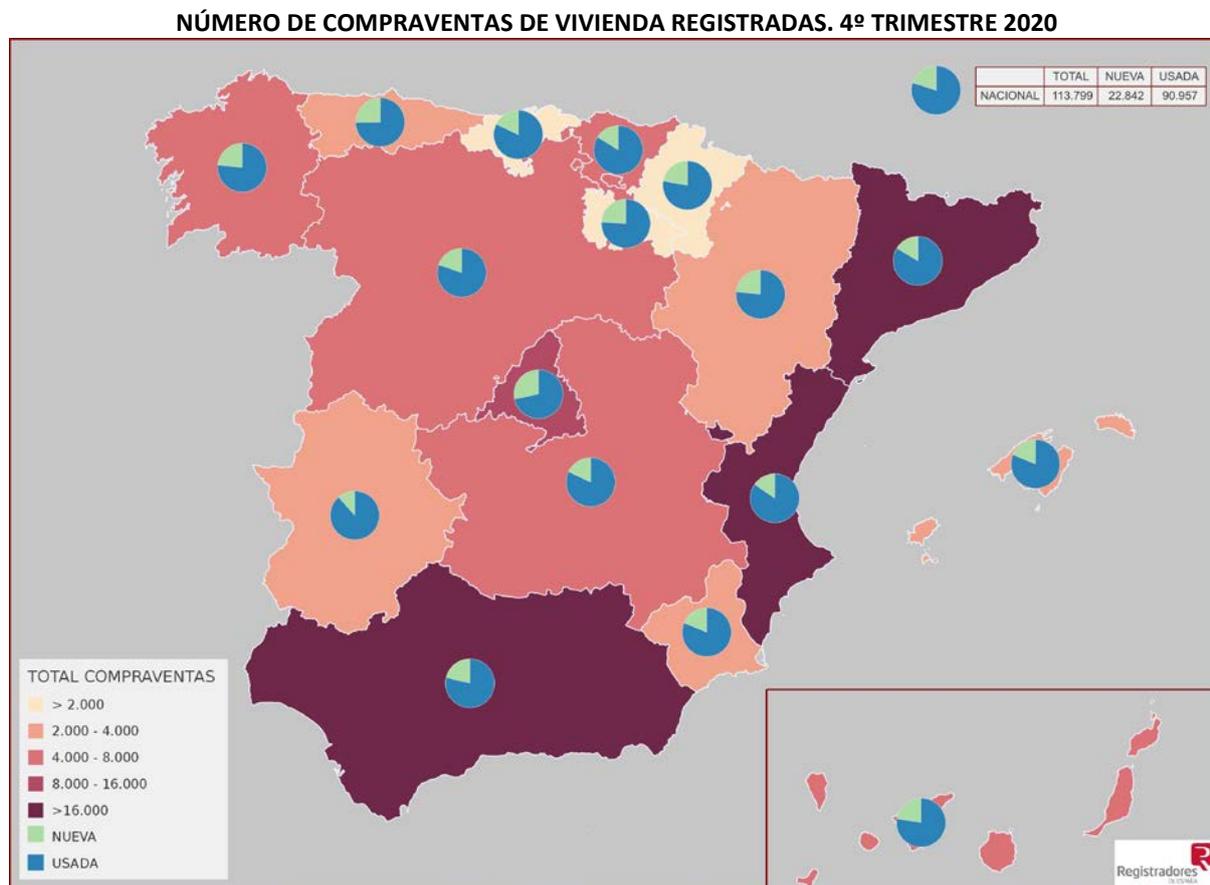
De ser así, sin duda, el mercado inmobiliario será uno de los contribuyentes a la recuperación de la actividad económica. En todo caso, tras tres trimestres inmersos en las consecuencias de la crisis sanitaria, podemos afirmar que el sector inmobiliario ha presentado un buen comportamiento, especialmente en términos comparativos con la mayor parte de sectores económicos.

La racionalidad del crecimiento durante el periodo 2014-2019 ha resultado fundamental para que en este periodo de crisis el proceso de ajuste haya sido relativamente moderado, especialmente en actividad, aunque también en precios, como puede constatar en los resultados presentados.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice				
	Período	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado
1T 2005	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2T 2005	103,06	103,84	103,03	103,81	103,44
3T 2005	107,23	108,08	107,17	108,02	107,62
4T 2005	111,81	112,39	111,71	112,28	112,05
1T 2006	117,00	116,49	116,86	116,35	116,67
2T 2006	121,47	120,25	121,28	120,07	120,77
3T 2006	123,52	123,93	123,28	123,70	123,61
4T 2006	126,00	126,92	125,72	126,64	126,32
1T 2007	130,16	129,22	129,82	128,89	129,53
2T 2007	131,94	130,15	131,56	129,77	130,86
3T 2007	132,94	130,26	132,50	129,83	131,38
4T 2007	128,14	128,95	127,67	128,48	128,31
1T 2008	126,53	127,77	126,01	127,25	126,89
2T 2008	123,66	126,38	123,10	125,81	124,74
3T 2008	126,02	125,37	125,40	124,76	125,39
4T 2008	126,01	125,09	125,34	124,43	125,22
1T 2009	123,14	124,39	122,43	123,68	123,41
2T 2009	125,13	123,27	124,35	122,51	123,82
3T 2009	120,17	121,37	119,37	120,57	120,37
4T 2009	120,42	119,62	119,56	118,77	119,59
1T 2010	116,53	117,08	115,65	116,20	116,36
2T 2010	114,38	115,96	113,46	115,02	114,70
3T 2010	112,49	114,48	111,52	113,50	113,00
4T 2010	114,56	112,98	113,52	111,96	113,26
1T 2011	113,05	111,69	111,97	110,62	111,83
2T 2011	109,06	110,94	107,96	109,82	109,45
3T 2011	107,91	108,13	106,77	106,98	107,45
4T 2011	108,77	105,07	107,56	103,90	106,33
1T 2012	100,53	102,52	99,35	101,33	100,93
2T 2012	97,79	99,11	96,59	97,90	97,85
3T 2012	96,36	95,47	95,12	94,25	95,30
4T 2012	90,88	92,88	89,66	91,64	91,27
1T 2013	90,65	90,64	89,38	89,37	90,01
2T 2013	87,61	88,39	86,33	87,10	87,36
3T 2013	86,60	87,29	85,29	85,96	86,28
4T 2013	85,14	86,12	83,79	84,76	84,95
1T 2014	85,37	85,51	83,96	84,11	84,74
2T 2014	84,83	84,85	83,38	83,40	84,12
3T 2014	84,58	85,31	83,08	83,80	84,19
4T 2014	83,30	85,82	81,77	84,24	83,78
1T 2015	87,42	86,73	85,75	85,08	86,24
2T 2015	87,91	87,78	86,18	86,05	86,98
3T 2015	89,38	89,11	87,56	87,29	88,33
4T 2015	89,84	90,19	87,95	88,29	89,07
1T 2016	89,90	91,01	87,95	89,02	89,47
2T 2016	92,82	91,82	90,74	89,76	91,28
3T 2016	91,98	93,14	89,85	90,98	91,49
4T 2016	93,44	94,46	91,21	92,21	92,83
1T 2017	96,41	95,67	94,04	93,31	94,86
2T 2017	96,52	97,24	94,07	94,77	95,65
3T 2017	98,82	99,33	96,24	96,73	97,78
4T 2017	99,83	101,39	97,14	98,66	99,26
1T 2018	103,85	103,31	100,98	100,45	102,15
2T 2018	106,70	104,82	103,67	101,84	104,26
3T 2018	106,10	107,27	102,99	104,14	105,13
4T 2018	106,37	109,39	103,18	106,10	106,26
1T 2019	112,05	110,87	108,59	107,45	109,74
2T 2019	114,40	112,36	110,78	108,80	111,59
3T 2019	114,09	114,99	110,39	111,25	112,68
4T 2019	113,53	115,62	109,74	111,77	112,66
1T 2020	119,49	115,90	115,41	111,95	115,69
2T 2020	115,19	116,53	111,16	112,45	113,83
3T 2020	115,81	116,35	111,66	112,18	114,00
4T 2020	117,21	117,49	112,90	113,18	115,19

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



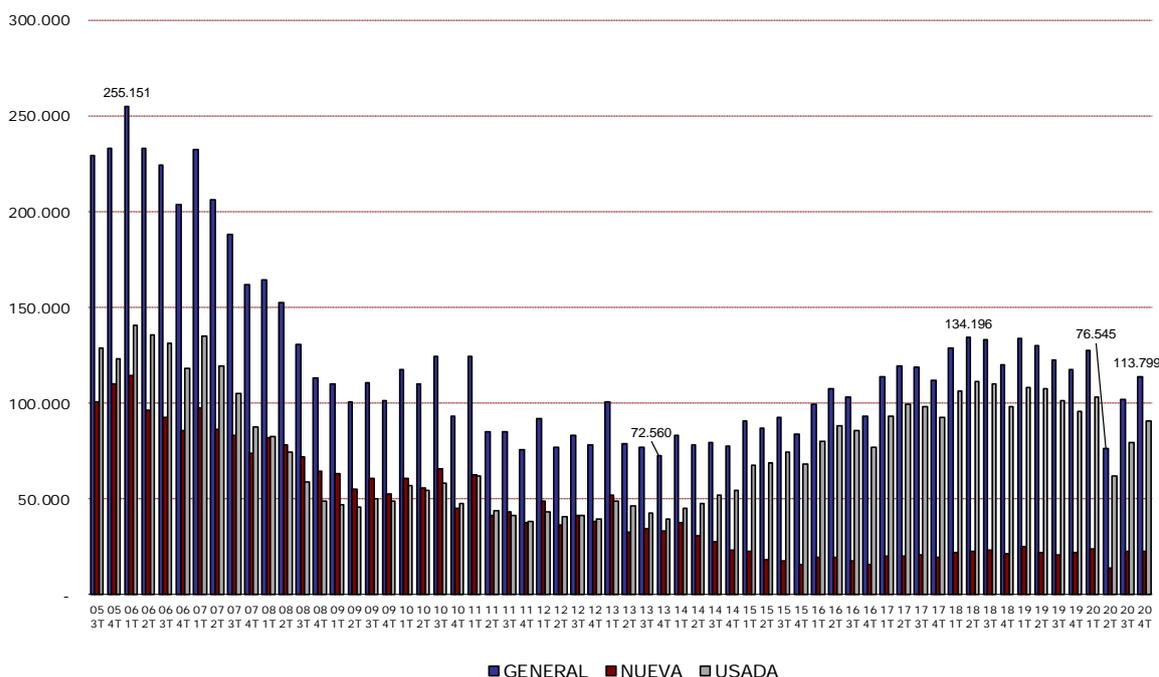
El número de compraventas de vivienda ha seguido creciendo durante el último trimestre del año, habiendo registrado 113.799 compraventas, con un crecimiento del 11,35% con respecto al trimestre precedente (102.197 compraventas). Después de la intensa caída del segundo trimestre, durante la segunda mitad del año la actividad inmobiliaria de vivienda se ha ido recuperando, manteniéndose todavía por debajo de la situación previa a la crisis sanitaria, pero con una adecuada evolución.

La mayor parte de este crecimiento ha venido dado por el buen comportamiento de la vivienda usada, que ha registrado 90.957 compraventas, con un incremento trimestral del 14,34%. La vivienda nueva también ha seguido creciendo, aunque con menor intensidad (0,85%), alcanzando las 22.842 compraventas.

El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados trimestrales, observándose un comportamiento en forma de V por lo que respecta al total de compraventas de vivienda. Después de haber superado niveles de 120.000 compraventas trimestrales a lo largo de buena parte de los trimestres de 2018, 2019 y comienzos de 2020, se registró un intenso descenso en el segundo trimestre de 2020 (76.545 compraventas), dando lugar posteriormente, como hemos indicado, a una progresiva recuperación de la actividad en la segunda mitad de 2020.

El buen comportamiento del cuarto trimestre se ha generalizado territorialmente. En catorce comunidades autónomas se han registrado crecimientos trimestrales, con tasas de dos dígitos en diez de ellas. Los aumentos más intensos se han registrado en Galicia (31,00%), Castilla y León (19,01%) y Cantabria (16,26%). Los únicos descensos trimestrales se han registrado en las siguientes comunidades autónomas: País Vasco (-7,35%), Illes Balears (-5,49%) y Región de Murcia (-2,14%). El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en las comunidades autónomas de Andalucía (22.770), Cataluña (17.513), Comunitat Valenciana (16.404) y Comunidad de Madrid (15.304).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



En vivienda usada también se ha generalizado el crecimiento trimestral por comunidades autónomas en el número de compraventas de vivienda, alcanzando las mayores cuantías Comunidad Foral de Navarra (30,29%), Galicia (28,00%) y Cantabria (24,42%). En términos absolutos las que han registrado el mayor número de compraventas trimestral en vivienda usada han sido Andalucía (17.939), Cataluña (14.654), Comunitat Valenciana (13.886) y Comunidad de Madrid (10.982).

Por su parte, en vivienda nueva se ha producido un cierto equilibrio, con ocho comunidades que han presentado incrementos trimestrales, frente a nueve con descensos. La mayor recuperación en esta modalidad de vivienda se ha alcanzado en Galicia (41,97%), La Rioja (34,18%) y Castilla y León (33,09%). Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda nueva durante el último trimestre del año han sido Andalucía (4.831), Comunidad de Madrid (4.322), Cataluña (2.859) y Comunitat Valenciana (2.518).

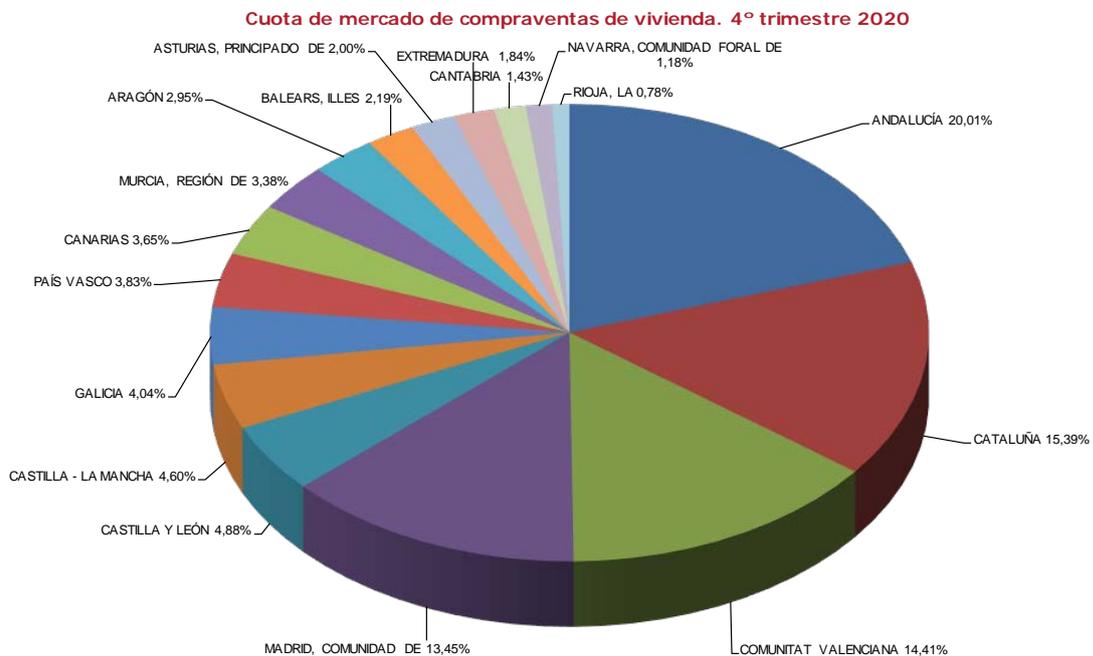
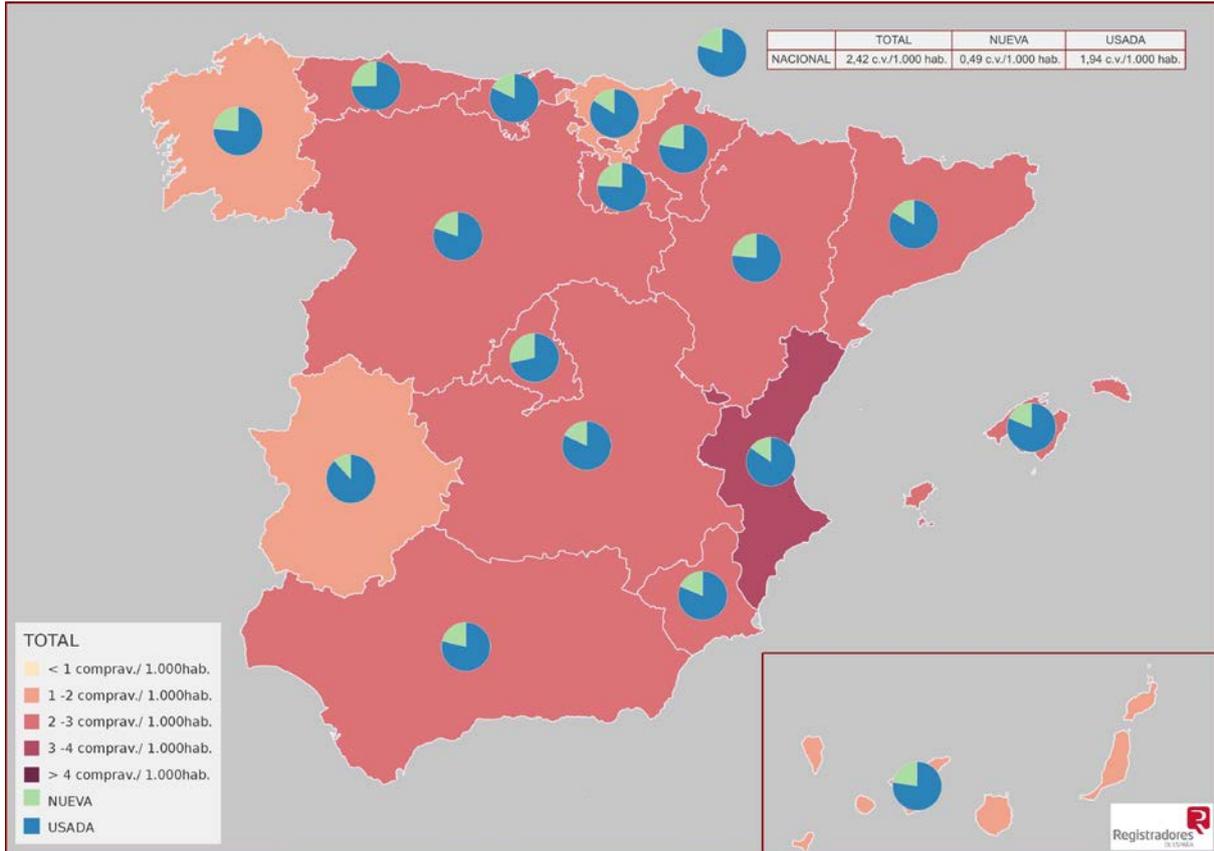
La actividad inmobiliaria relativa, tomando como tal el número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, también ha mejorado, al registrar una cuantía de 2,42 en el cuarto trimestre, frente al 2,18 del trimestre precedente. En vivienda nueva el resultado ha sido de 0,48, igualando el resultado del tercer trimestre, mientras que en vivienda usada se ha obtenido un resultado de 1,94, con una significativa mejora con respecto al 1,63 del tercer trimestre. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Comunitat Valenciana (3,28), La Rioja (2,80) y Cantabria (2,80).

El reparto de “la tarta” de compraventas por comunidades autónomas ha seguido encabezado por Andalucía (20,01%), acompañada de Cataluña (15,39%), Comunitat Valenciana (14,41%) y Comunidad de Madrid (13,45%) en el grupo cabecero, quedando el resto de las comunidades autónomas con pesos por debajo del 5%. Entre estas cuatro comunidades autónomas cabeceras aglutinan el 63,26% del total de compraventas de vivienda.

Por lo que respecta a los resultados interanuales, que en este caso corresponden al conjunto del año 2020, se ha cerrado este difícil año con cerca de 420.000 compraventas de vivienda, concretamente 419.898. Con respecto a 2019 se ha registrado un descenso anual del -16,67%, cuantía que podría catalogarse como relativamente aceptable dentro del contexto económico y social en el que ha discurrido este año como consecuencia, fundamentalmente, de la crisis sanitaria.

Después de un intenso crecimiento en el número de compraventas desde 2014 hasta 2019, las previsiones mostraban un cierto ajuste para el año 2020. Las consecuencias de la crisis sanitaria han provocado una intensificación del ajuste, aunque en cuantías que consideramos no especialmente dañinas para el sector dado el contexto y, especialmente, en comparación con otros sectores de actividad económica.

NÚMERO DE COMRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2020

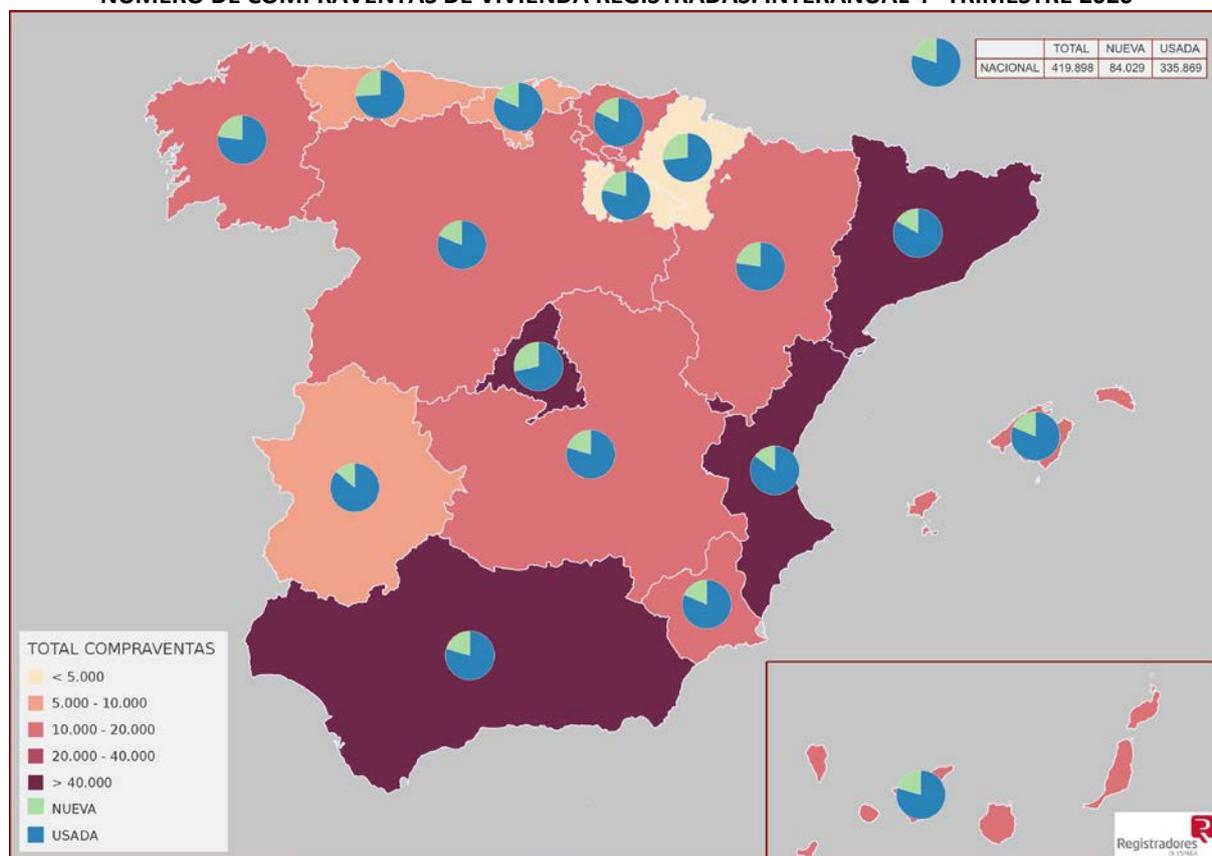


En términos anuales, tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han sufrido un retroceso, siendo más moderado en vivienda nueva, con un descenso anual del -7,34%, alcanzando las 84.029 compraventas. Por su parte, en vivienda usada el descenso anual ha sido del -18,71%, registrando 335.869 compraventas.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el año 2020 han sido Andalucía (83.566), Cataluña (65.904), Comunitat Valenciana (59.482) y Comunidad de Madrid (58.587).

En todas las comunidades autónomas se han registrado descensos, siendo de dos dígitos en quince de ellas. Los mayores ajustes anuales se han alcanzado en Illes Balears (-23,29%), Canarias (-21,01%) y Comunitat Valenciana (-20,85%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2020



La evolución de los resultados anuales, representada a través del siguiente gráfico, constata la tendencia descendente, siendo fruto de los resultados especialmente bajos alcanzados trimestralmente en los peores momentos de la crisis sanitaria con respecto a la actividad de compraventa de vivienda, que se produjo durante el segundo trimestre de 2020, con el confinamiento domiciliario y la imposibilidad legal de formalizar compraventas de vivienda.

A partir de ese segundo trimestre, tal y como hemos observado en la evolución de los resultados trimestrales, el mercado de compraventas de vivienda se ha ido recuperando en la segunda mitad del año, alcanzando cuantías que pueden catalogarse como buenas en el contexto de dichos trimestres. Esta evolución, siendo favorable en términos trimestrales durante la segunda mitad del año, en términos anuales, al arrastrar los resultados de los cuatro últimos trimestres, constatan este ritmo descendente en las cuantías anuales, que previsiblemente tenderán a recuperarse en a partir del segundo trimestre de 2021, cuyos resultados seguramente serán mucho mejores que los del segundo trimestre de 2020, generando una inercia favorable en los resultados interanuales.

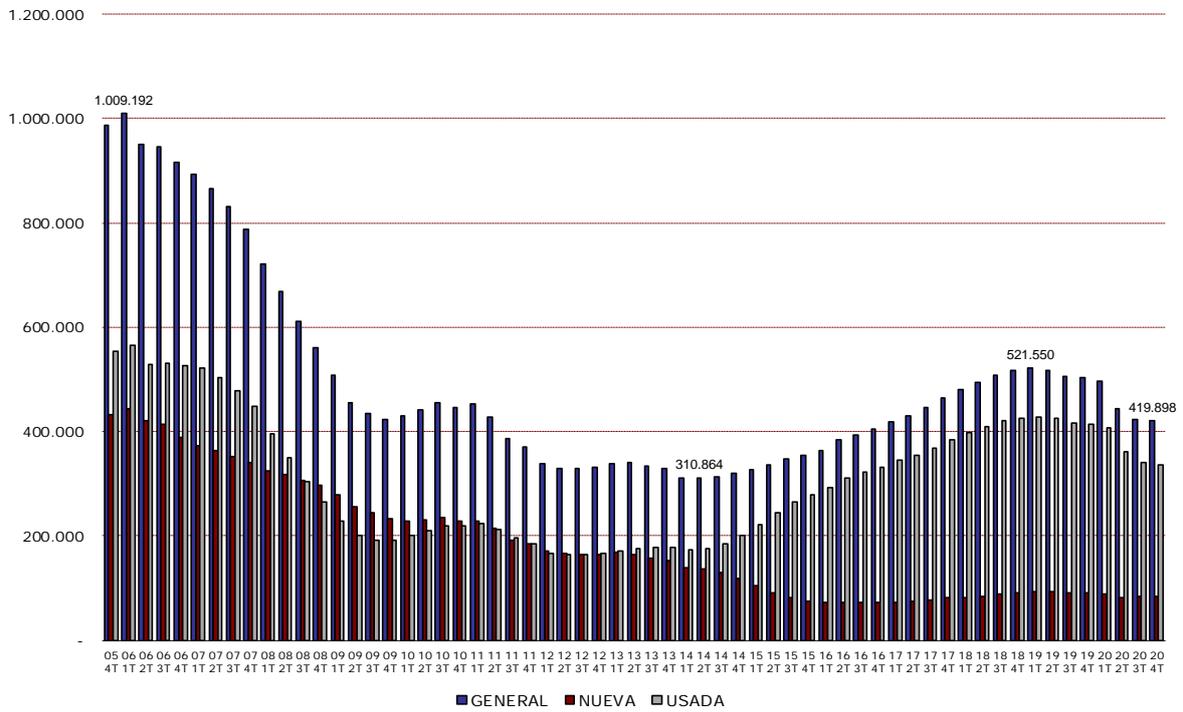
Nuevamente debe insistirse en la visión de la evolución de las cifras desde una perspectiva histórica, en la que, como hemos indicado, el mercado de vivienda había tenido un excelente comportamiento desde los mínimos de la primera mitad de 2014, con poco más de 310.000 compraventas anuales, hasta los máximos recientes de comienzos de 2019 con más de 520.000 compraventas.

El mercado estaba retrocediendo ya en la segunda mitad de 2019 y comienzos de 2020, pero muy lentamente, intensificándose dicho retroceso a partir de la crisis sanitaria. En todo caso, como hemos indicado, dentro de esa expectativa de descenso que ya existía en la segunda mitad de 2019 con respecto a 2020, el haber cerrado el año con un ajuste anual del -16,67% puede catalogarse como una buena noticia dentro del contexto social y económico en el que se ha desarrollado dicho año.

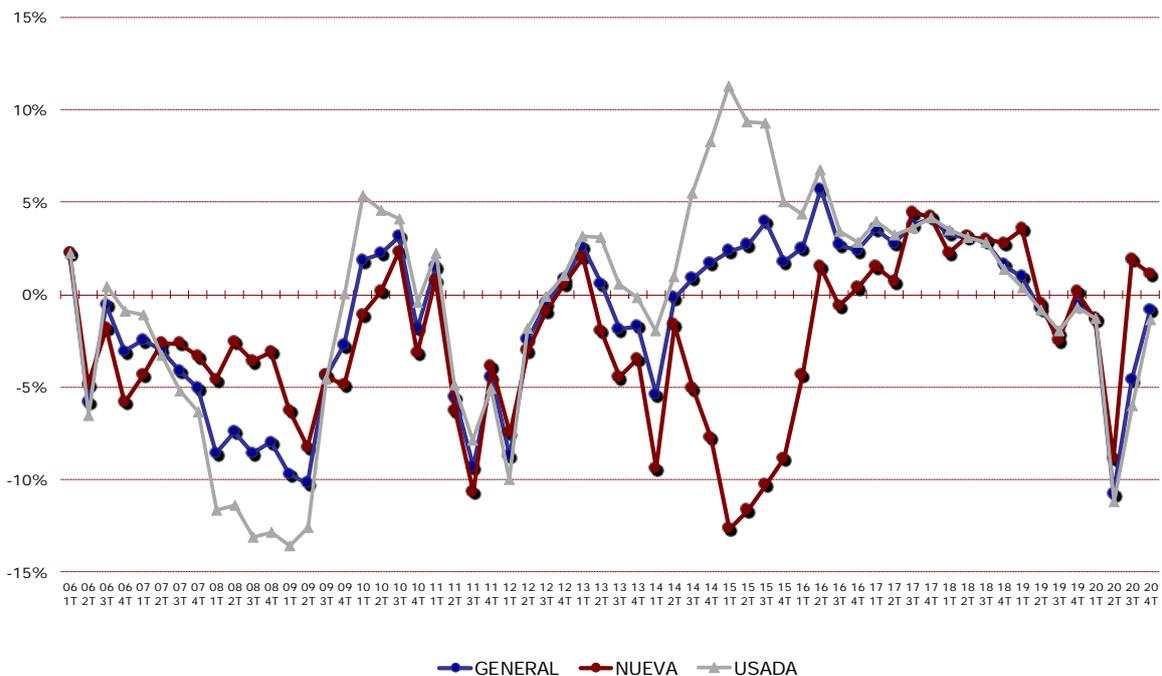
De hecho, la comparación directa de los resultados trimestrales del cuarto trimestre de 2020 con respecto al mismo trimestre de 2019, sin crisis sanitaria, registran un ajuste interanual únicamente del -3,06%, con una

reducción del -4,74% en vivienda usada y un incremento en vivienda nueva del 4,29%. Estos resultados ratifican la favorable percepción con respecto al comportamiento del mercado de compraventas de vivienda a pesar de la situación que estamos atravesando.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional.



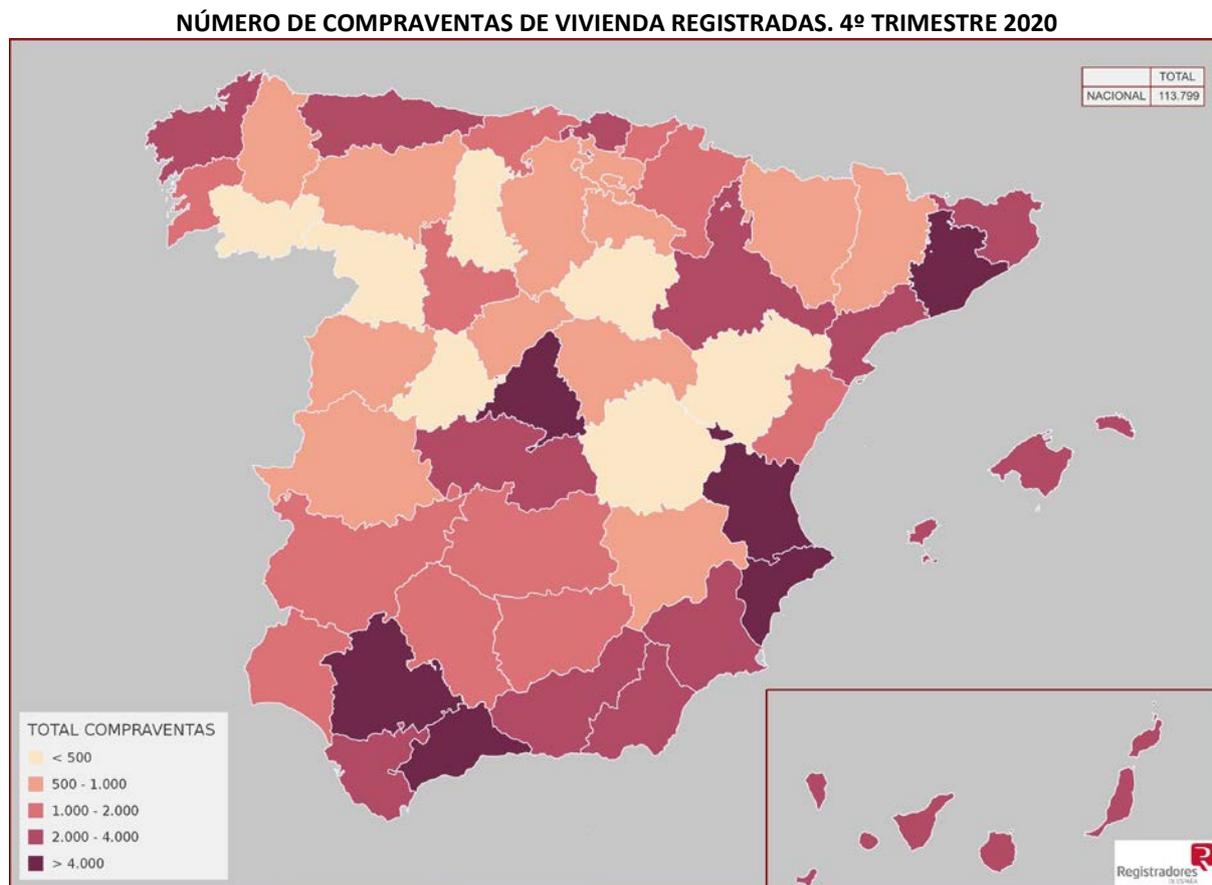
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del número de compraventas de viviendas



Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2020	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	22.770	4.831	17.939	83.566	17.223	66.343
ARAGÓN	3.353	779	2.574	11.667	2.618	9.049
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2.276	571	1.705	7.717	2.022	5.695
BALEARS, ILLES	2.497	468	2.029	10.725	2.005	8.720
CANARIAS	4.148	929	3.219	17.036	3.493	13.543
CANTABRIA	1.630	290	1.340	5.682	1.051	4.631
CASTILLA - LA MANCHA	5.236	943	4.293	17.629	3.596	14.033
CASTILLA Y LEÓN	5.559	1.090	4.469	18.506	3.459	15.047
CATALUÑA	17.513	2.859	14.654	65.904	10.918	54.986
COMUNITAT VALENCIANA	16.404	2.518	13.886	59.482	8.823	50.659
EXTREMADURA	2.091	240	1.851	7.334	996	6.338
GALICIA	4.594	1.069	3.525	15.142	3.422	11.720
MADRID, COMUNIDAD DE	15.304	4.322	10.982	58.587	16.528	42.059
MURCIA, REGIÓN DE	3.843	721	3.122	14.897	2.736	12.161
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.338	297	1.041	4.938	1.310	3.628
PAÍS VASCO	4.361	703	3.658	17.876	3.152	14.724
RIOJA, LA	882	212	670	3.210	677	2.533
NACIONAL	113.799	22.842	90.957	419.898	84.029	335.869

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	11,32%	1,05%	14,45%	-16,27%	-6,43%	-18,49%
ARAGÓN	11,43%	20,59%	8,93%	-12,80%	-1,58%	-15,59%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	9,48%	-9,22%	17,59%	-8,23%	2,69%	-11,57%
BALEARS, ILLES	-5,49%	-15,06%	-2,97%	-23,29%	-19,35%	-24,14%
CANARIAS	4,35%	10,46%	2,71%	-21,01%	-21,42%	-20,91%
CANTABRIA	16,26%	-10,77%	24,42%	-10,21%	9,37%	-13,71%
CASTILLA - LA MANCHA	14,90%	-1,98%	19,42%	-12,68%	-14,99%	-12,06%
CASTILLA Y LEÓN	19,01%	33,09%	16,02%	-10,74%	-7,14%	-11,53%
CATALUÑA	15,32%	5,30%	17,50%	-18,54%	-7,95%	-20,36%
COMUNITAT VALENCIANA	15,47%	11,81%	16,16%	-20,85%	-15,42%	-21,72%
EXTREMADURA	4,81%	-5,51%	6,32%	-6,47%	5,06%	-8,05%
GALICIA	31,00%	41,97%	28,00%	-11,03%	-6,22%	-12,35%
MADRID, COMUNIDAD DE	10,01%	-11,63%	21,74%	-18,50%	0,47%	-24,13%
MURCIA, REGIÓN DE	-2,14%	-5,63%	-1,30%	-10,98%	2,01%	-13,46%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	15,84%	-16,57%	30,29%	-13,34%	-6,36%	-15,61%
PAÍS VASCO	-7,35%	-26,16%	-2,58%	-12,93%	-11,11%	-13,31%
RIOJA, LA	8,62%	34,18%	2,45%	-13,64%	-19,31%	-11,99%
NACIONAL	11,35%	0,85%	14,34%	-16,67%	-7,34%	-18,71%

2.2.2. Provincias



En términos provinciales el mercado inmobiliario de compraventas de vivienda también ha registrado un buen comportamiento durante el último trimestre del año, dando lugar a crecimientos trimestrales en cuarenta y cuatro de las cincuenta provincias. Por tanto, se ha generalizado el aumento en compraventas de vivienda, siendo además de especial intensidad en la medida que en treinta de ellas las tasas de crecimiento trimestral han alcanzado los dos dígitos.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el cuarto trimestre del año han sido de Madrid (15.304), Barcelona (11.257), Alicante (7.668), Valencia (6.742) y Málaga (6.299). Por su parte, las mayores tasas de crecimiento trimestrales se han alcanzado en Soria (56,21%), Huelva (39,20%), A Coruña (37,32%) y Ávila (32,82%).

La distinción entre vivienda nueva y usada ha otorgado un comportamiento relativamente distinto durante el cuarto trimestre. En vivienda nueva se ha producido un ligero equilibrio, con veinticuatro provincias con aumentos trimestrales, frente a los descensos en veintiséis provincias, alcanzando los mayores incrementos Segovia (137,14%), Ávila (77,50%) y León (67,15%). Por su parte, en vivienda usada han predominado los crecimientos, dando lugar a cuarenta y cinco provincias con incrementos trimestrales, frente a únicamente cinco con descensos. Los mayores incrementos trimestrales en vivienda usada se han registrado en Soria (54,95%), Ciudad Real (38,80%) y Lugo (36,49%).

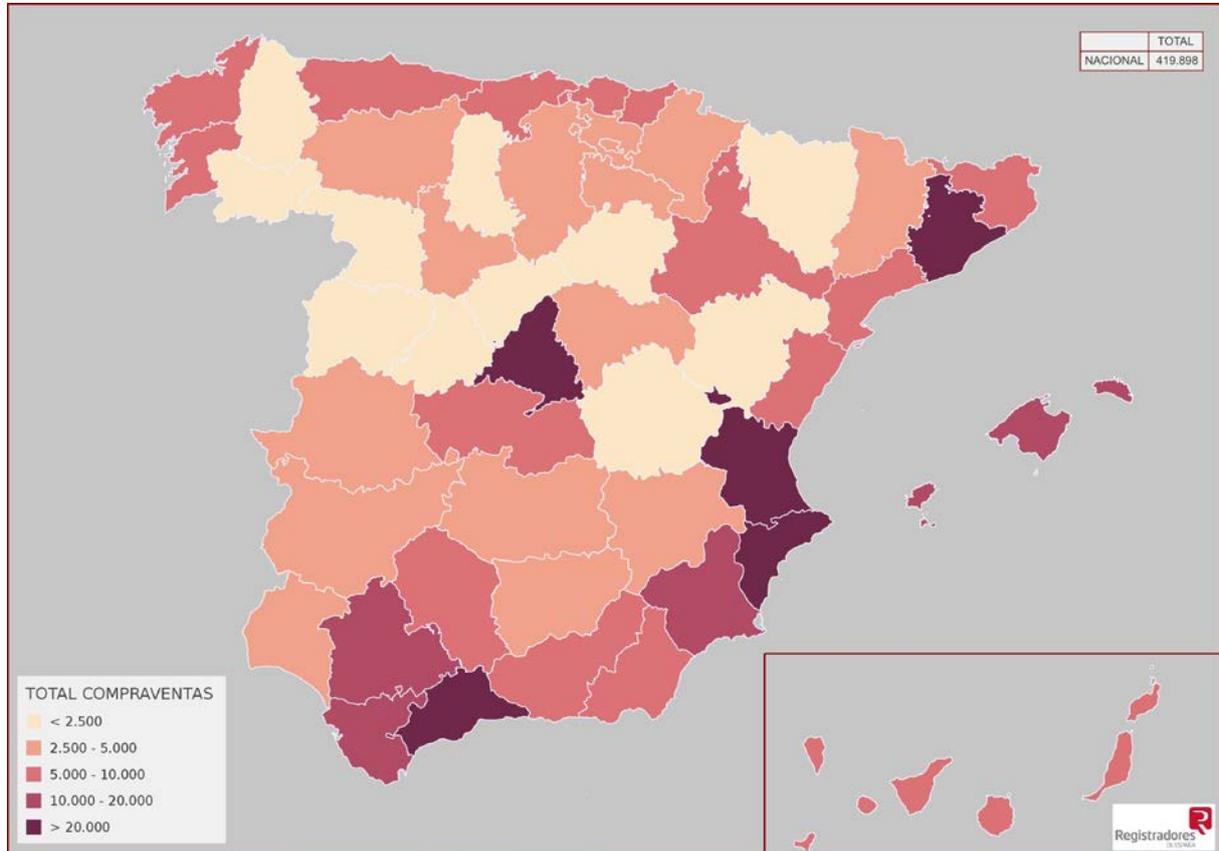
Atendiendo a la actividad inmobiliaria relativa en vivienda, tomando las compraventas por cada mil habitantes, las provincias que han registrado mayor intensidad durante el último trimestre han sido Alicante (4,09), Málaga (3,77), Guadalajara (3,54), Almería (3,52), Castellón (3,48) y Girona (3,42).

Durante el conjunto del año 2020 las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (58.587), Barcelona (44.034), Alicante (28.756), Valencia (23.856) y Málaga (23.270). En la práctica totalidad de las provincias españolas se han registrado descensos con respecto a 2019 (cuarenta y nueve provincias). Las provincias que han registrado mayores descensos anuales han sido Ávila (-26,74%), Soria (-25,73%), Illes Balears (-23,29%), Las Palmas (-23,15%) y Alicante (-22,05%).

En vivienda usada prácticamente todas las provincias mantienen tasas interanuales negativas (cuarenta y nueve), mientras que en vivienda nueva once provincias han conseguido mantener el signo positivo, con un claro predominio de los descensos.

La actividad inmobiliaria relativa durante 2020, medida en número de compraventas por cada mil habitantes, ha estado encabezada por las provincias de Alicante (15,35), Málaga (13,93), Almería (13,11), Guadalajara (12,31) y Girona (12,15).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2020



Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2020	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ALBACETE	739	150	589	2.658	646	2.012
ALICANTE/ALACANT	7.668	1.214	6.454	28.756	4.838	23.918
ALMERÍA	2.504	502	2.002	9.317	2.134	7.183
ARABA/ÁLAVA	763	71	692	3.379	451	2.928
ASTURIAS	2.276	571	1.705	7.717	2.022	5.695
ÁVILA	348	71	277	1.129	242	887
BADAJOS	1.356	176	1.180	4.648	679	3.969
BALEARS, ILLES	2.497	468	2.029	10.725	2.005	8.720
BARCELONA	11.257	1.900	9.357	44.034	7.822	36.212
BIZKAIA	2.122	382	1.740	8.867	1.576	7.291
BURGOS	995	247	748	3.194	645	2.549
CÁCERES	735	64	671	2.686	317	2.369
CÁDIZ	3.150	644	2.506	11.175	2.500	8.675
CANTABRIA	1.630	290	1.340	5.682	1.051	4.631
CASTELLÓN/CASTELLÓ	1.994	347	1.647	6.870	891	5.979
CIUDAD REAL	1.047	124	923	3.204	466	2.738
CÓRDOBA	1.562	406	1.156	5.604	1.024	4.580
CORUÑA, A	2.204	534	1.670	6.945	1.550	5.395
CUENCA	411	21	390	1.367	87	1.280
GIPUZKOA	1.476	250	1.226	5.630	1.125	4.505
GIRONA	2.607	448	2.159	9.248	1.446	7.802
GRANADA	2.417	396	2.021	8.918	1.698	7.220
GUADALAJARA	921	260	661	3.207	958	2.249
HUELVA	1.424	289	1.135	4.984	962	4.022
HUESCA	727	160	567	2.352	424	1.928
JAÉN	1.108	99	1.009	4.404	413	3.991
LEÓN	958	229	729	3.180	795	2.385
LLEIDA	936	200	736	3.359	620	2.739
LUGO	516	127	389	1.639	442	1.197
MADRID	15.304	4.322	10.982	58.587	16.528	42.059
MÁLAGA	6.299	1.850	4.449	23.270	5.781	17.489
MURCIA	3.843	721	3.122	14.897	2.736	12.161
NAVARRA	1.338	297	1.041	4.938	1.310	3.628
OURENSE	437	121	316	1.519	417	1.102
PALENCIA	379	33	346	1.193	156	1.037
PALMAS, LAS	2.097	526	1.571	8.670	1.849	6.821
PONTEVEDRA	1.437	287	1.150	5.039	1.013	4.026
RIOJA, LA	882	212	670	3.210	677	2.533
SALAMANCA	712	89	623	2.413	316	2.097
SANTA CRUZ DE TENERIFE	2.051	403	1.648	8.366	1.644	6.722
SEGOVIA	506	83	423	1.502	179	1.323
SEVILLA	4.306	645	3.661	15.894	2.711	13.183
SORIA	239	67	172	713	186	527
TARRAGONA	2.713	311	2.402	9.263	1.030	8.233
TERUEL	260	50	210	1.030	254	776
TOLEDO	2.118	388	1.730	7.193	1.439	5.754
VALENCIA/VALÉNCIA	6.742	957	5.785	23.856	3.094	20.762
VALLADOLID	1.148	254	894	4.255	883	3.372
ZAMORA	274	17	257	927	57	870
ZARAGOZA	2.366	569	1.797	8.285	1.940	6.345
NACIONAL	113.799	22.842	90.957	419.898	84.029	335.869

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ALBACETE	0,96%	-16,67%	6,70%	-15,73%	-29,24%	-10,22%
ALICANTE/ALACANT	7,52%	-12,28%	12,28%	-22,05%	-18,57%	-22,72%
ALMERÍA	8,45%	-6,69%	13,04%	-13,56%	-20,34%	-11,32%
ARABA/ÁLAVA	-34,17%	-43,65%	-33,01%	2,83%	-5,05%	4,16%
ASTURIAS	9,48%	-9,22%	17,59%	-8,23%	2,69%	-11,57%
ÁVILA	32,82%	77,50%	24,77%	-26,74%	-15,09%	-29,38%
BADAJOS	7,19%	7,98%	7,08%	-7,21%	8,99%	-9,51%
BALEARS, ILLES	-5,49%	-15,06%	-2,97%	-23,29%	-19,35%	-24,14%
BARCELONA	14,04%	0,48%	17,26%	-20,20%	-5,90%	-22,73%
BIZKAIA	-1,49%	-6,60%	-0,29%	-11,74%	0,25%	-13,96%
BURGOS	25,31%	59,35%	17,06%	-6,20%	-17,62%	-2,78%
CÁCERES	0,68%	-29,67%	5,01%	-5,16%	-2,46%	-5,50%
CÁDIZ	15,81%	-6,80%	23,51%	-18,23%	-24,95%	-16,06%
CANTABRIA	16,26%	-10,77%	24,42%	-10,21%	9,37%	-13,71%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	25,33%	57,73%	20,13%	-21,99%	-23,12%	-21,82%
CIUDAD REAL	30,88%	-8,15%	38,80%	-7,32%	-16,04%	-5,65%
CÓRDOBA	16,13%	65,71%	5,09%	-14,99%	-9,22%	-16,18%
CORUÑA, A	37,32%	51,27%	33,39%	-13,38%	-6,79%	-15,11%
CUENCA	12,60%	-19,23%	15,04%	-9,59%	1,16%	-10,24%
GIPUZKOA	5,88%	-40,05%	25,49%	-21,78%	-24,95%	-20,95%
GIRONA	13,55%	25,14%	11,40%	-14,96%	-12,68%	-15,37%
GRANADA	-1,10%	-27,61%	6,54%	-13,74%	-19,30%	-12,31%
GUADALAJARA	24,97%	50,29%	17,20%	-6,06%	-4,77%	-6,60%
HUELVA	39,20%	54,55%	35,77%	-12,38%	-17,42%	-11,08%
HUESCA	15,76%	9,59%	17,63%	-16,33%	-18,30%	-15,88%
JAÉN	5,32%	-9,17%	7,00%	-6,42%	-19,49%	-4,82%
LEÓN	20,65%	67,15%	10,96%	-3,26%	-2,33%	-3,56%
LLEIDA	21,56%	36,99%	17,95%	-11,09%	-16,33%	-9,81%
LUGO	28,04%	7,63%	36,49%	-11,88%	-0,90%	-15,35%
MADRID	10,01%	-11,63%	21,74%	-18,50%	0,47%	-24,13%
MÁLAGA	6,38%	11,58%	4,36%	-21,97%	8,06%	-28,53%
MURCIA	-2,14%	-5,63%	-1,30%	-10,98%	2,01%	-13,46%
NAVARRA	15,84%	-16,57%	30,29%	-13,34%	-6,36%	-15,61%
OURENSE	17,16%	40,70%	10,10%	-9,31%	-7,13%	-10,11%
PALENCIA	21,47%	-35,29%	32,57%	-10,84%	-13,81%	-10,37%
PALMAS, LAS	8,20%	21,20%	4,45%	-23,15%	-21,85%	-23,50%
PONTEVEDRA	27,62%	46,43%	23,66%	-7,83%	-7,15%	-8,00%
RIOJA, LA	8,62%	34,18%	2,45%	-13,64%	-19,31%	-11,99%
SALAMANCA	21,09%	-2,20%	25,35%	-13,39%	-22,17%	-11,89%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	0,69%	-0,98%	1,10%	-18,67%	-20,92%	-18,09%
SEGOVIA	16,32%	137,14%	5,75%	-15,38%	-25,42%	-13,81%
SEVILLA	18,26%	-19,98%	29,14%	-12,74%	26,86%	-18,01%
SORIA	56,21%	59,52%	54,95%	-25,73%	-37,16%	-20,63%
TARRAGONA	20,63%	-2,81%	24,52%	-16,35%	-10,59%	-17,01%
TERUEL	-7,47%	-23,08%	-2,78%	-6,79%	-8,30%	-6,28%
TOLEDO	10,14%	-13,39%	17,29%	-16,85%	-13,83%	-17,58%
VALENCIA/VALÈNCIA	22,96%	47,69%	19,65%	-19,01%	-7,14%	-20,52%
VALLADOLID	6,30%	-0,78%	8,50%	-8,30%	35,02%	-15,40%
ZAMORA	8,30%	41,67%	6,64%	-7,39%	-13,64%	-6,95%
ZARAGOZA	12,67%	30,80%	7,93%	-12,46%	4,08%	-16,51%
NACIONAL	11,35%	0,85%	14,34%	-16,67%	-7,34%	-18,71%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

El peso de compra de vivienda por extranjeros ha registrado un nuevo descenso en el cuarto trimestre del año, alcanzando un 10,73% del total de las compras, frente al 11,39% del tercer trimestre, aunque por encima del 10,66% del segundo trimestre. El hecho de que durante este último trimestre se hayan implementado nuevamente restricciones de movilidad internacional ha podido ser uno de los factores determinantes en este descenso relativo.

A pesar del descenso trimestral en términos porcentuales, en términos absolutos se ha registrado un incremento de compras de vivienda por extranjeros al alcanzar las más de 11.800 compras, frente a las cerca de 11.400 compras del tercer trimestre. Este descenso porcentual, con incremento absoluto, es consecuencia del aumento general del número de compraventas del cuarto trimestre.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 4T 2020		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,55%	14,45%
FRANCIA	0,89%	8,28%
ALEMANIA	0,87%	8,10%
MARRUECOS	0,79%	7,36%
BÉLGICA	0,66%	6,14%
SUECIA	0,56%	5,17%
RUMANÍA	0,55%	5,09%
ITALIA	0,54%	5,06%
HOLANDA	0,35%	3,23%
RUSIA	0,27%	2,49%
CHINA	0,25%	2,38%
POLONIA	0,16%	1,49%
UCRANIA	0,13%	1,24%
IRLANDA	0,12%	1,11%
BULGARIA	0,12%	1,09%
SUIZA	0,11%	0,98%
NORUEGA	0,11%	0,99%
ESTADOS UNIDOS	0,10%	0,95%
DINAMARCA	0,10%	0,92%
RESTO	2,52%	23,48%
EXTRANJEROS	10,73%	100,00%
NACIONALES	89,27%	
TOTAL	100,00%	

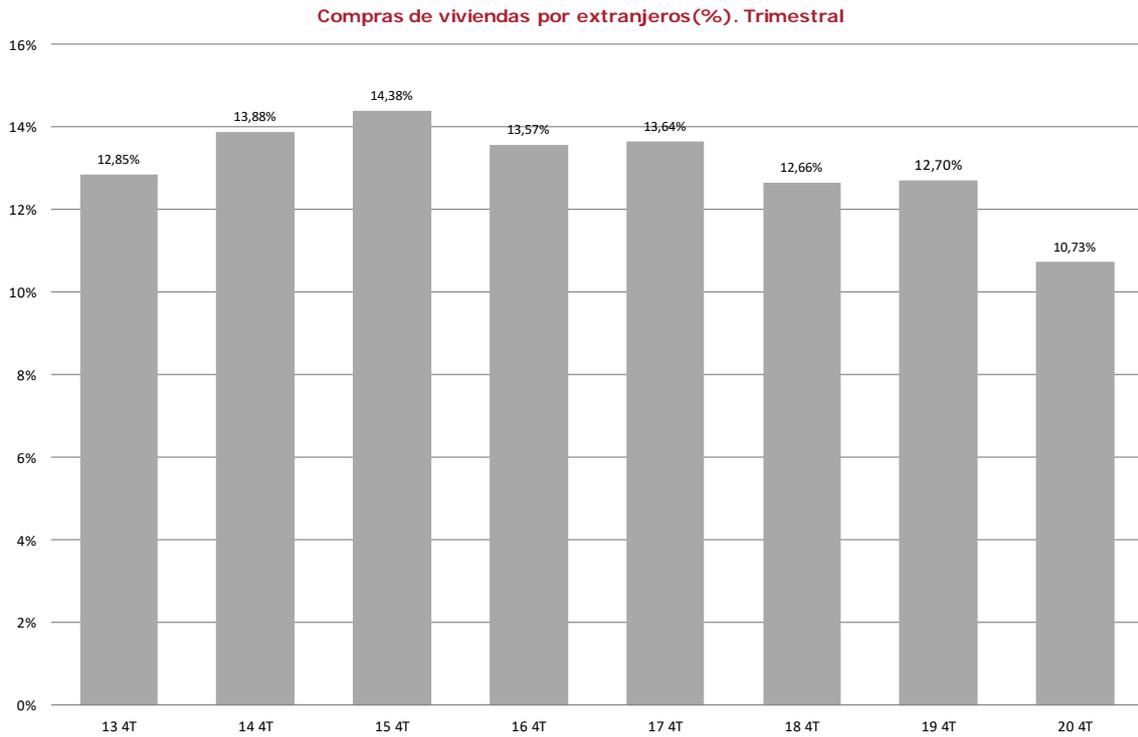
Atendiendo a las nacionalidades cabeceras en compra de vivienda en España, británicos siguen encabezando los resultados, con un importante incremento de peso relativo al alcanzar el 14,45% del total, frente al 13,01% del tercer trimestre. En términos absolutos han superado las 1.700 compras, frente a las cerca de 1.500 del tercer trimestre. Un buen resultado tras varios trimestres de constantes reducciones.

En segundo lugar, se mantienen franceses con un 8,28%, con un descenso trimestral en términos porcentuales (8,98% 3T20), por debajo de las 980 compras, frente a las más de 1.000 que se venían registrando. Les siguen alemanes con un 8,10% de las compras (8,28%), marroquíes con un 7,36% (6,57%), belgas con un 6,14% (8,28%), suecos con un 5,17% (4,47%) y rumanos con un 5,09% (4,79%).

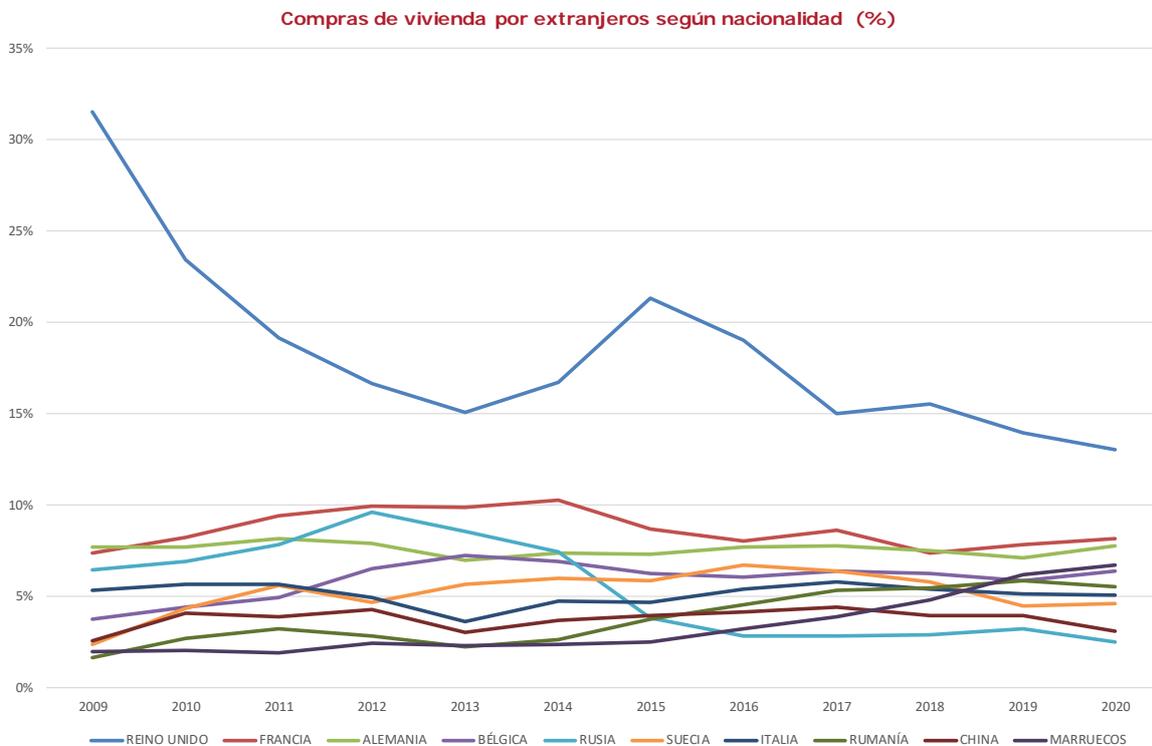
Observando la evolución de resultados a través del siguiente gráfico, que representa los resultados trimestrales de los cuartos trimestres de los últimos ocho años, se observa la intensificación de la tendencia descendente en peso relativo de compras de vivienda por extranjeros, que no tiene por qué corresponder con una reducción en términos absolutos ya que, durante los últimos años, hasta 2019, el número total de compraventas de vivienda se ha ido incrementando.

En todo caso, porcentualmente, se ha pasado de niveles normalmente superiores al 13%, habiendo llegado incluso a superar el 14%, a consolidar durante los últimos trimestres pesos por debajo del 11%. La limitación de

la movilidad internacional como consecuencia de la situación sanitaria está produciendo los correspondientes efectos sobre la demanda extranjera de vivienda en España.



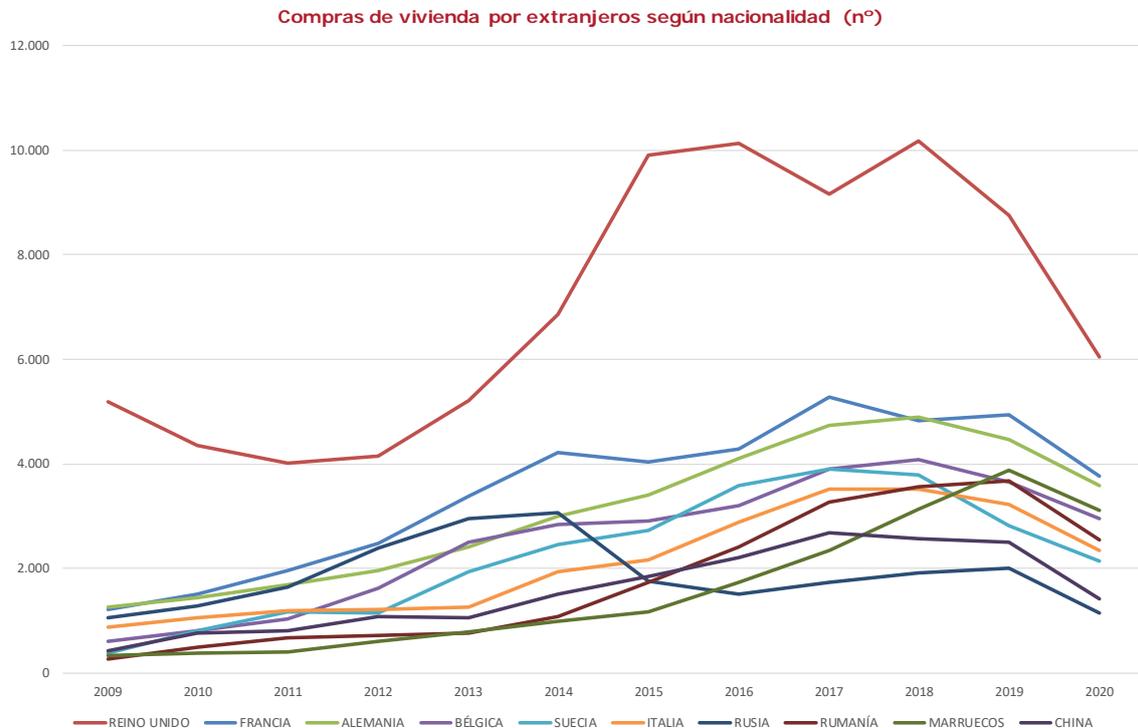
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados interanuales de peso de compra de vivienda por extranjeros atendiendo a las diez primeras nacionalidades del ranking.



En términos anuales, a pesar de la recuperación de la demanda británica durante el último trimestre, la tendencia está siendo descendente por lo que respecta a la nacionalidad cabecera. El resto de las

nacionalidades presentan un cierto equilibrio, dentro de las lógicas oscilaciones entre periodos. En todo caso, el aspecto más destacado puede ser el incremento de peso relativo en marroquíes.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución anual de las compras de vivienda por extranjeros para las diez primeras nacionalidades, pero en términos absolutos. Se trata de resultados anualizados, intentando con ello constatar tendencias en la evolución de cada una de las nacionalidades.



Nuevamente es la corrección de la demanda británica el factor más destacable, observándose en este caso con mayor claridad la generalización de los descensos durante el último año, en el que, como hemos indicado, las restricciones de movilidad, así como los efectos económicos generalizados de la crisis sanitaria, han influido con cierta intensidad en la demanda extranjera de vivienda en España.

La evolución venía siendo muy favorable hasta 2019 para la mayoría de las nacionalidades, pero la crisis sanitaria, con las restricciones de movilidad y el cambio de perspectivas económicas mundiales, han supuesto un cambio de tendencia, aunque todavía con niveles de compras significativos desde un análisis de ciclo inmobiliario.

En la siguiente tabla se muestran los resultados interanuales, que han registrado también un descenso en términos porcentuales con respecto al trimestre precedente. Concretamente, durante el año 2020 el 11,32% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros, frente al 11,90% interanual al cierre del tercer trimestre, que ya venía minorándose con respecto a trimestres precedentes.

En términos absolutos se han registrado en el último año algo más de 46.300 compras de vivienda por extranjeros, por debajo de las 49.400 interanuales del trimestre precedente o las más de 61.000 de finales del primer trimestre. En consecuencia, como venimos indicando, el año 2020 no ha sido un buen año en este sentido, dando lugar a un predominio de la reducción del número de compras de vivienda por extranjeros.

Las nacionalidades con mayores pesos durante el último año han sido británicos (13,05%), franceses (8,16%), alemanes (7,75%), marroquíes (6,74%), belgas (6,39%), rumanos (5,53%) e italianos (5,08%).

La recuperación de este sector, como en muchos ámbitos de la situación económica, pasa por la resolución de la crisis sanitaria. El avance en los procesos de vacunación y la reducción de contagios facilitará la movilidad internacional y la toma de decisiones de compraventa por parte de los partícipes en el mercado. Pero hasta que eso no ocurra las cifras alcanzadas nos distarán de las obtenidas durante los últimos trimestres.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 4T 2020		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,48%	13,05%
FRANCIA	0,92%	8,16%
ALEMANIA	0,88%	7,75%
MARRUECOS	0,76%	6,74%
BÉLGICA	0,72%	6,39%
RUMANÍA	0,63%	5,53%
ITALIA	0,58%	5,08%
SUECIA	0,52%	4,63%
HOLANDA	0,38%	3,32%
CHINA	0,35%	3,08%
RUSIA	0,28%	2,51%
POLONIA	0,17%	1,52%
UCRANIA	0,16%	1,42%
NORUEGA	0,16%	1,40%
BULGARIA	0,13%	1,15%
IRLANDA	0,13%	1,11%
DINAMARCA	0,12%	1,05%
ARGELIA	0,11%	0,98%
SUIZA	0,10%	0,90%
RESTO	2,74%	24,23%
EXTRANJEROS	11,32%	100,00%
NACIONALES	88,68%	
TOTAL	100,00%	

2.3.1. CCAA

Las comunidades autónomas han registrado un predominio de los descensos en la compra de vivienda por extranjeros, al igual que para el conjunto de España. Las circunstancias derivadas de la crisis sanitaria han afectado a todas ellas, aunque con especial intensidad a las que tradicionalmente vienen mostrando un mayor peso de compra por extranjeros, como son las comunidades autónomas isleñas y las que incorporan provincias mediterráneas.

Illes Balears ha continuado como la comunidad autónoma con un mayor porcentaje de compra de viviendas por extranjeros, con un destacado 32,65%, siendo además una de las pocas que ha mejorado con respecto al trimestre precedente (27,14%). Le sigue, tal y como viene siendo habitual, Canarias, con un peso del 22,54%, frente al 26,33% del trimestre precedente. En tercer lugar, continúa Comunitat Valenciana con un 21,68% (24,11% 3T20), seguida de cerca por Región de Murcia con un 19,35% (17,49% 3T20).

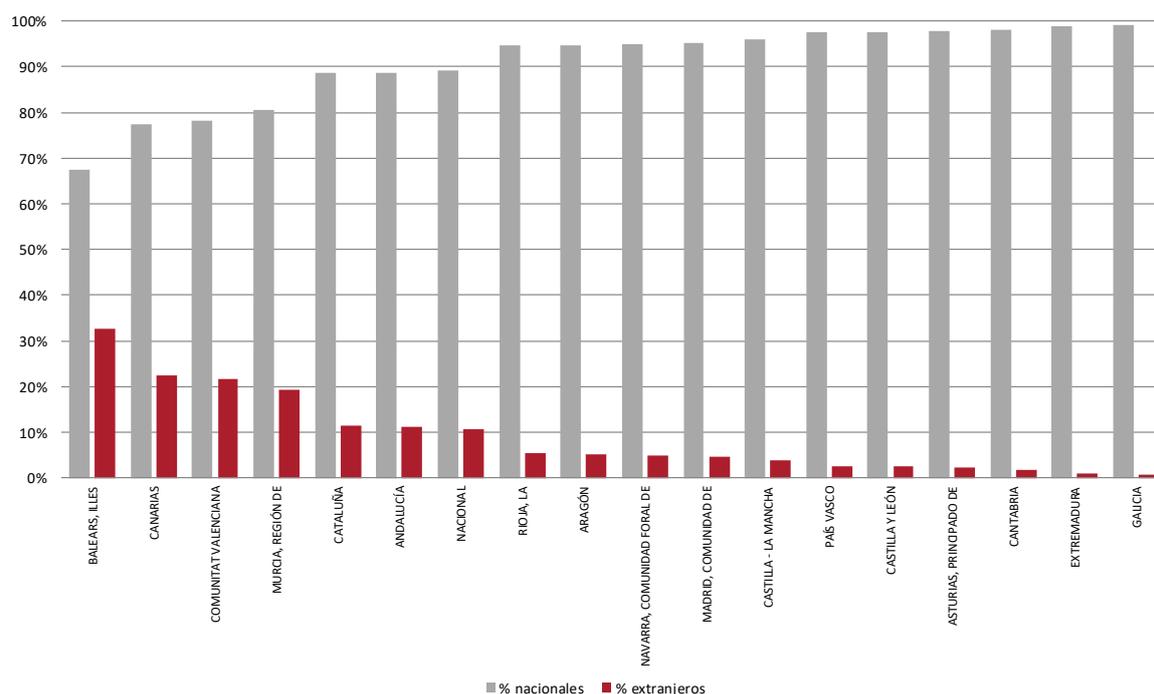
Estas cuatro comunidades autónomas encabezan claramente los resultados de compras por extranjeros a una significativa distancia del resto, quedando con pesos por encima del 10% únicamente Cataluña (11,36%) y Andalucía (11,28%). La heterogeneidad de los resultados es muy notable como se constata al comprobar cómo en seis comunidades autónomas el peso de compra de vivienda por extranjeros es inferior al 3%.

Nacionalidad en las compras de vivienda. 4º trimestre 2020		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	88,72%	11,28%
ARAGÓN	94,75%	5,25%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	97,78%	2,22%
BALEARS, ILLES	67,35%	32,65%
CANARIAS	77,46%	22,54%
CANTABRIA	98,20%	1,80%
CASTILLA - LA MANCHA	96,11%	3,89%
CASTILLA Y LEÓN	97,59%	2,41%
CATALUÑA	88,64%	11,36%
COMUNITAT VALENCIANA	78,32%	21,68%
EXTREMADURA	98,97%	1,03%
GALICIA	99,23%	0,77%
MADRID, COMUNIDAD DE	95,29%	4,71%
MURCIA, REGIÓN DE	80,65%	19,35%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	94,99%	5,01%
PAÍS VASCO	97,47%	2,53%
RIOJA, LA	94,67%	5,33%
NACIONAL	89,25%	10,75%

Las comunidades autónomas cabeceras, tal y como viene siendo habitual, mantiene el perfil de corresponder a ámbitos geográficos con un elevado grado de atracción turística de lo que podría denominarse “de costa”. Este aspecto, a pesar de los intensos efectos derivados de la crisis sanitaria sobre estas zonas, no es previsible que se vea modificado a corto y medio plazo, por lo que no estimamos un cambio en la estructura de demanda de vivienda por extranjeros en España.

De hecho, el crecimiento que se venía observando por parte de nacionalidades vinculadas con la fijación de su destino en nuestro país por motivos laborales también han visto reducida su presencia en la medida que la crisis sanitaria también les ha afectado con cierta intensidad, fundamentalmente desde un punto de vista económico y de perspectivas laborales.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 4º trimestre 2020

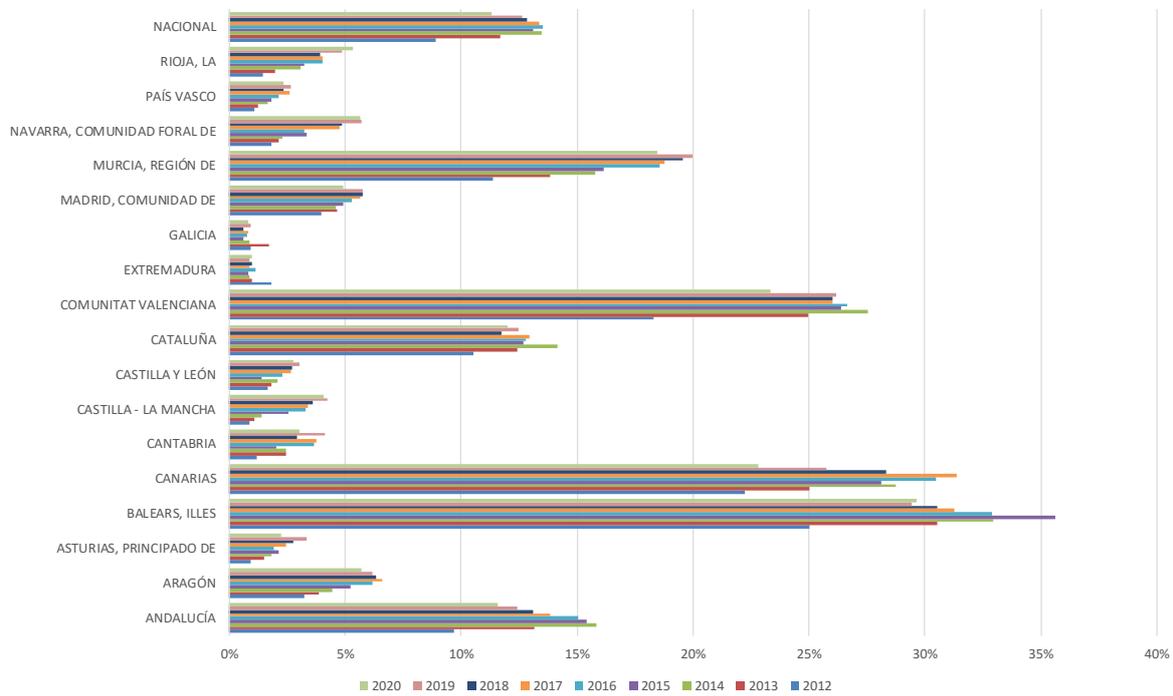


En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de peso de compra por extranjeros en cada comunidad autónoma, con resultados anuales desde 2012 hasta 2020, comprobándose la evolución en cada caso durante los últimos nueve años.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA (%)									
CCAA	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ANDALUCÍA	9,69%	13,17%	15,84%	15,40%	15,06%	13,84%	13,12%	12,43%	11,58%
ARAGÓN	3,26%	3,86%	4,44%	5,22%	6,18%	6,58%	6,35%	6,18%	5,68%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,91%	1,51%	1,84%	2,16%	1,94%	2,45%	2,74%	3,35%	2,26%
BALEARS, ILLES	25,03%	30,51%	32,97%	35,61%	32,90%	31,27%	30,54%	29,41%	29,64%
CANARIAS	22,23%	25,01%	28,77%	28,10%	30,49%	31,35%	28,32%	25,77%	22,80%
CANTABRIA	1,19%	2,46%	2,44%	2,02%	3,66%	3,76%	2,91%	4,11%	3,03%
CASTILLA - LA MANCHA	0,88%	1,06%	1,40%	2,57%	3,29%	3,38%	3,58%	4,21%	4,08%
CASTILLA Y LEÓN	1,68%	1,84%	2,10%	1,41%	2,31%	2,68%	2,73%	3,01%	2,75%
CATALUÑA	10,52%	12,40%	14,17%	12,67%	12,80%	12,94%	11,74%	12,46%	11,98%
COMUNITAT VALENCIANA	18,31%	24,97%	27,52%	26,37%	26,66%	26,04%	26,01%	26,19%	23,34%
EXTREMADURA	1,80%	1,00%	0,87%	0,81%	1,12%	0,87%	0,98%	0,90%	0,98%
GALICIA	0,95%	1,70%	0,86%	0,61%	0,79%	0,83%	0,63%	0,94%	0,82%
MADRID, COMUNIDAD DE	3,99%	4,64%	4,59%	4,94%	5,26%	5,64%	5,76%	5,75%	4,94%
MURCIA, REGIÓN DE	11,37%	13,82%	15,78%	16,17%	18,57%	18,77%	19,55%	19,97%	18,48%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,83%	2,15%	2,30%	3,34%	3,24%	4,77%	4,87%	5,70%	5,63%
PAÍS VASCO	1,06%	1,24%	1,66%	1,82%	2,16%	2,59%	2,36%	2,65%	2,36%
RIOJA, LA	1,47%	1,98%	3,10%	3,24%	4,03%	4,04%	3,94%	4,87%	5,34%

El siguiente gráfico realiza la misma representación de resultados, mejorando la percepción visual de la evolución en cada comunidad autónoma.

Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas



Illes Balears ha sido la comunidad autónoma que ha venido encabezando los resultados de peso de compra de vivienda por extranjeros, habiendo sido superada puntualmente en alguna ocasión por Canarias, que normalmente ha ocupado la segunda posición, seguidas cada vez más de cerca por Comunidad Valenciana y Región de Murcia, ambas con una evolución muy favorable. Tras ellas se han venido situando Andalucía y Cataluña, con pesos porcentuales normalmente por encima del 10%. El resto de las comunidades autónomas han venido registrando pesos relativos significativamente más bajos, existiendo importantes diferencias territoriales.

2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

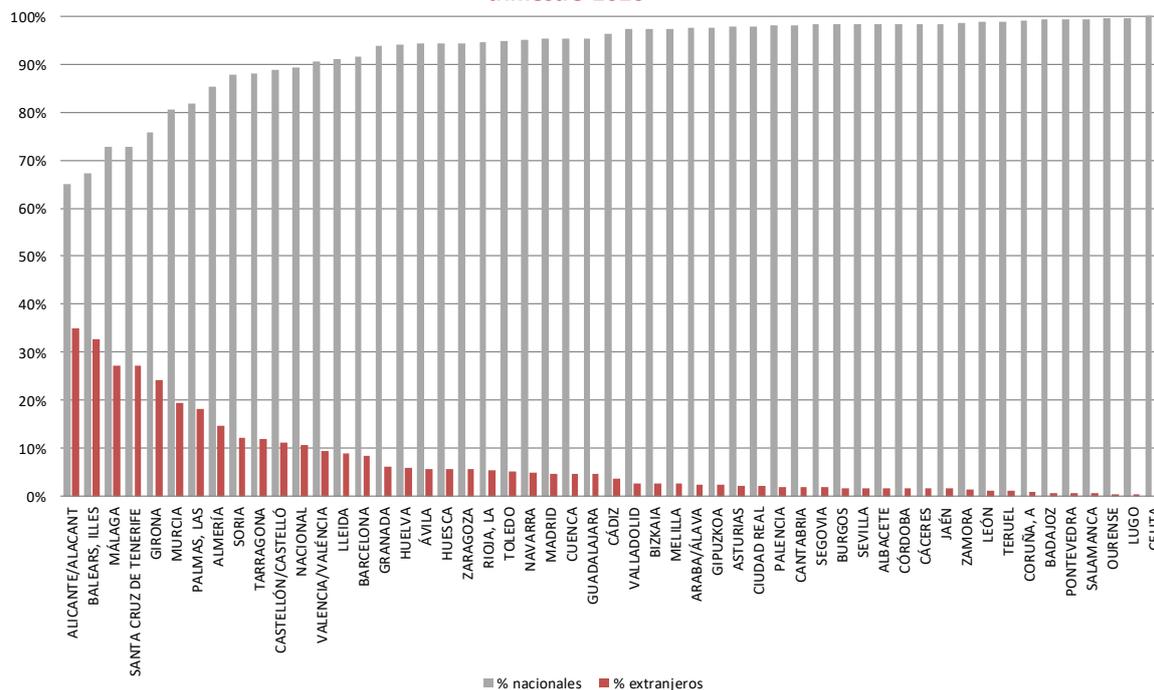
Nacionalidad en las compras de vivienda. 4º trimestre 2020		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
ALBACETE	98,34%	1,66%
ALICANTE/ALACANT	64,92%	35,08%
ALMERÍA	85,36%	14,64%
ARABA/ÁLAVA	97,48%	2,52%
ASTURIAS	97,78%	2,22%
ÁVILA	94,25%	5,75%
BADAJOS	99,26%	0,74%
BALEARS, ILLES	67,35%	32,65%
BARCELONA	91,60%	8,40%
BIZKAIA	97,30%	2,70%
BURGOS	98,23%	1,77%
CÁCERES	98,41%	1,59%
CÁDIZ	96,28%	3,72%
CANTABRIA	98,20%	1,80%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	88,76%	11,24%
CEUTA	100,00%	0,00%
CIUDAD REAL	97,90%	2,10%
CÓRDOBA	98,36%	1,64%
CORUÑA, A	99,06%	0,94%
CUENCA	95,38%	4,62%
GIPUZKOA	97,68%	2,32%
GIRONA	75,85%	24,15%
GRANADA	93,90%	6,10%
GUADALAJARA	95,40%	4,60%
HUELVA	94,16%	5,84%
HUESCA	94,36%	5,64%
JAÉN	98,45%	1,55%
LEÓN	98,80%	1,20%
LLEIDA	91,13%	8,87%
LUGO	99,59%	0,41%
MADRID	95,29%	4,71%
MÁLAGA	72,68%	27,32%
MELILLA	97,37%	2,63%
MURCIA	80,65%	19,35%
NAVARRA	94,99%	5,01%
OURENSE	99,54%	0,46%
PALENCIA	98,15%	1,85%
PALMAS, LAS	81,90%	18,10%
PONTEVEDRA	99,27%	0,73%
RIOJA, LA	94,67%	5,33%
SALAMANCA	99,29%	0,71%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	72,89%	27,11%
SEGOVIA	98,22%	1,78%
SEVILLA	98,25%	1,75%
SORIA	87,88%	12,12%
TARRAGONA	88,02%	11,98%
TERUEL	98,80%	1,20%
TOLEDO	94,85%	5,15%
VALENCIA/VALÈNCIA	90,60%	9,40%
VALLADOLID	97,30%	2,70%
ZAMORA	98,52%	1,48%
ZARAGOZA	94,44%	5,56%
NACIONAL	89,25%	10,75%

Los resultados provinciales de compra de vivienda por extranjeros, como no puede ser de otra manera, han mantenido la línea mostrada para el conjunto de España y las comunidades autónomas, con un predominio de la reducción de peso relativo, aunque con importantes diferencias territoriales dado el desglose informativo.

Las provincias que han registrado un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el cuarto trimestre del año han sido Alicante (35,08%), Illes Balears (32,65%), Málaga (27,32%), Santa Cruz de Tenerife (27,11%), Girona (24,15%), Murcia (19,35%) y Las Palmas (18,10%). Todas estas provincias cabeceras presentan las características de la demanda extranjera de los últimos años, focalizada en las provincias isleñas y mediterráneas.

En el siguiente gráfico se muestran los resultados de porcentajes de compras de vivienda por extranjeros y nacionales en las provincias y ciudades autónomas, observándose claramente las intensas diferencias territoriales.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 4º trimestre 2020

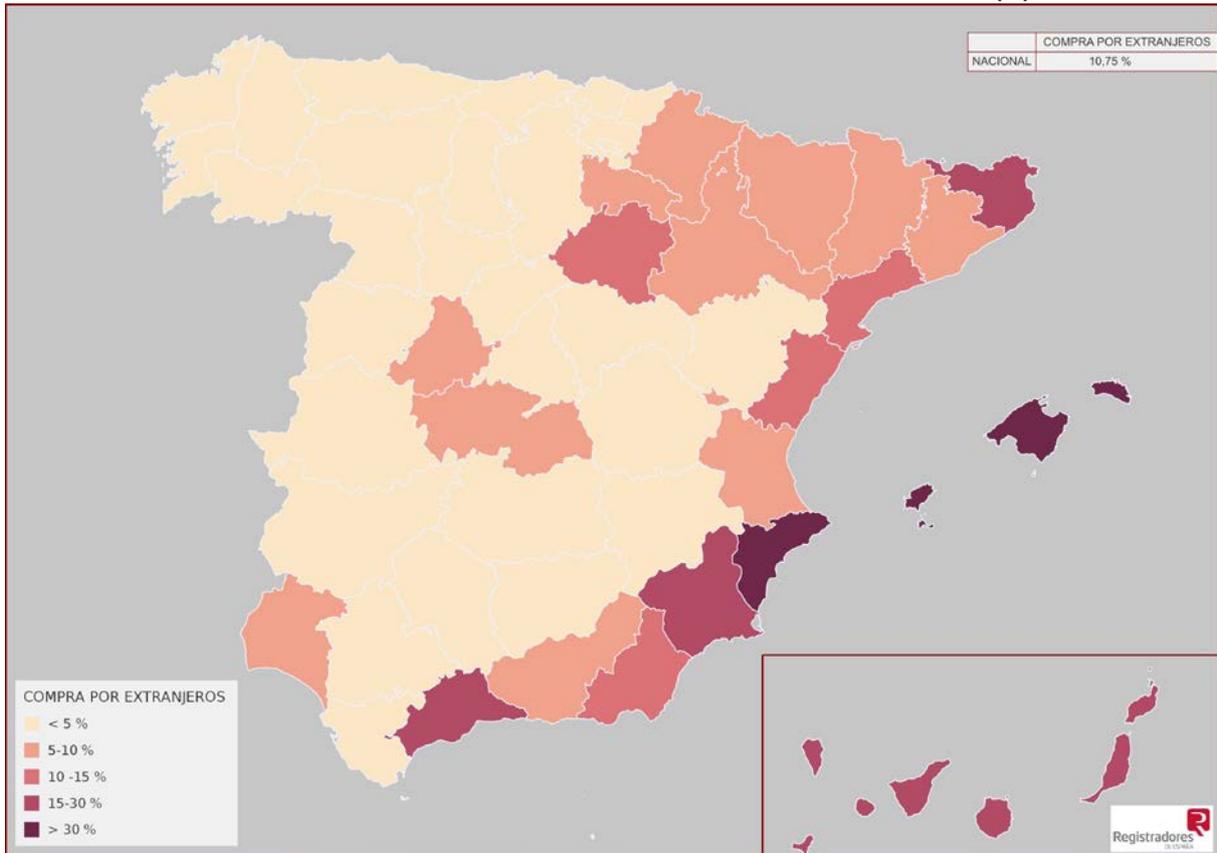


En el siguiente mapa se muestra la mayor o menor intensidad de colores en las provincias en función del peso de la compra de vivienda por extranjeros, pudiendo constatar la realidad inmobiliaria descrita de mayor peso de compra de vivienda por extranjeros en los destinos de mayor intensidad turística, focalizados fundamentalmente en las citadas provincias isleñas y mediterráneas.

A corto y medio plazo no resulta previsible un cambio del perfil de demandante extranjero de vivienda en España por lo que se mantendrán las intensas diferencias territoriales y la focalización de la demanda en las citadas provincias cabeceras.

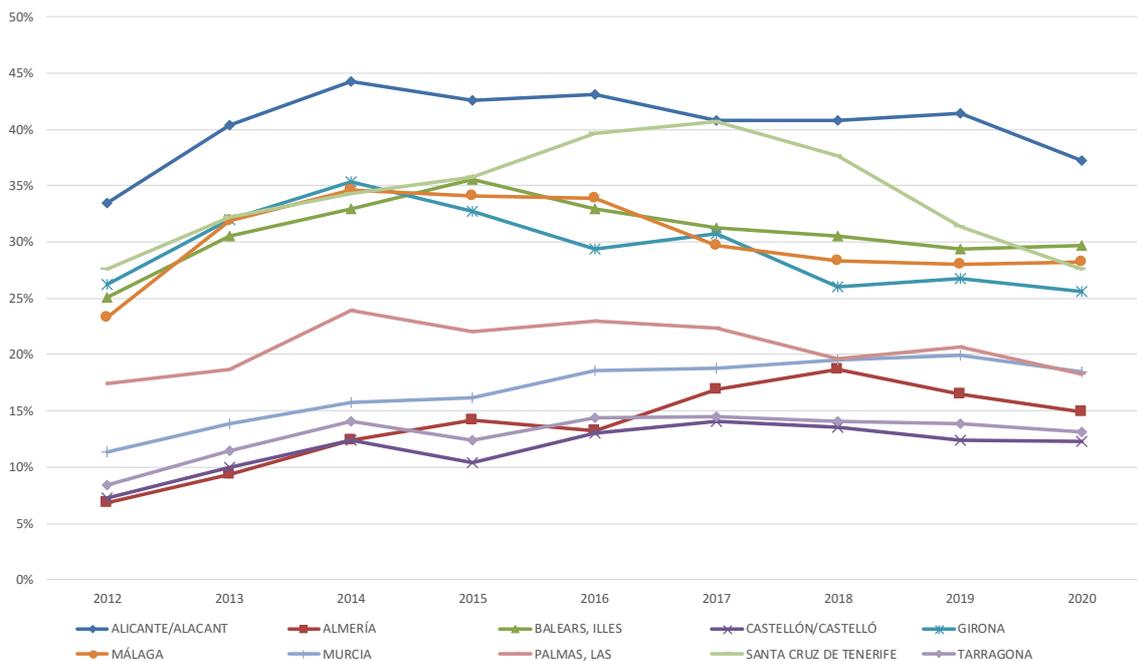
En todo caso, la intensidad de la demanda es la que sí puede verse modificada en la medida que la intensificación del proceso de vacunación genere una reducción de los contagios, una recuperación de la movilidad, de la actividad económica y el empleo, mejorando con ello las expectativas y la toma de decisiones de compra de vivienda en el extranjero.

COMPRAS DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS EN PROVINCIAS Y CIUDADES AUTÓNOMAS (%). 4º TRIM. 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez provincias cabeceras en demanda de vivienda por extranjeros, proporcionando los resultados anuales desde 2012 hasta 2020. De este modo se obtienen las correspondientes conclusiones acerca de la evolución de resultados en cada provincia durante los últimos nueve años.

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

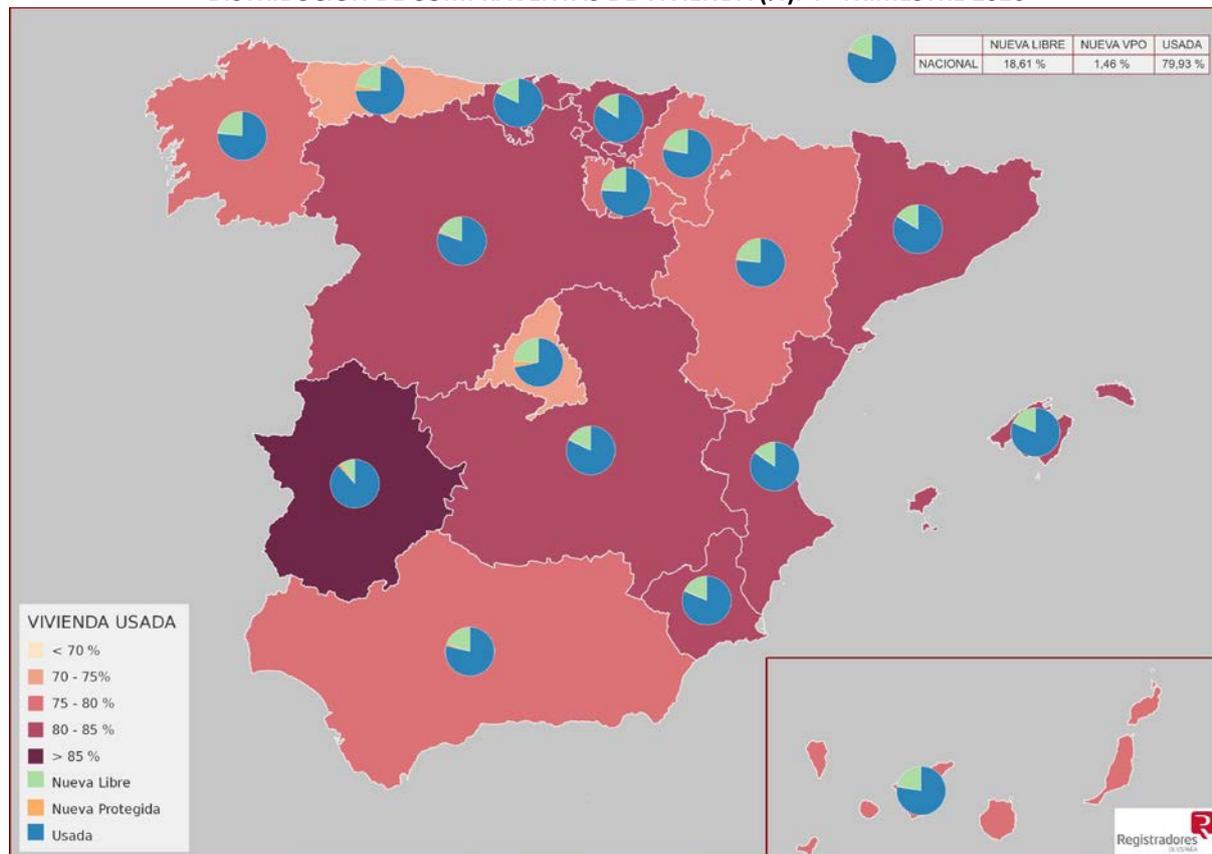


En la siguiente tabla se muestran estos mismos resultados del gráfico, pero para todas las provincias y ciudades autónomas.

Compras de vivienda por extranjeros en Provincias y ciudades autónomas (%)									
Provincias y ciudades autónomas	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ALBACETE	0,40%	1,58%	0,74%	1,07%	0,99%	0,49%	1,47%	1,85%	1,99%
ALICANTE/ALACANT	33,50%	40,36%	44,24%	42,57%	43,08%	40,76%	40,75%	41,43%	37,20%
ALMERÍA	6,86%	9,31%	12,44%	14,13%	13,21%	16,87%	18,65%	16,45%	14,87%
ARABA/ÁLAVA	0,52%	0,58%	0,86%	0,93%	1,76%	2,36%	2,41%	2,14%	1,53%
ASTURIAS	0,91%	1,51%	1,84%	2,16%	1,94%	2,45%	2,74%	3,35%	2,26%
ÁVILA	7,84%	7,81%	10,94%	2,05%	10,23%	11,28%	10,60%	10,00%	9,76%
BADAJOS	2,61%	1,38%	0,95%	0,67%	1,35%	0,90%	0,62%	0,90%	0,83%
BALEARS, ILLES	25,03%	30,51%	32,97%	35,61%	32,90%	31,27%	30,54%	29,41%	29,64%
BARCELONA	7,70%	8,46%	9,75%	9,05%	9,50%	9,41%	8,70%	9,45%	8,96%
BIZKAIA	1,25%	1,30%	1,41%	2,02%	2,03%	2,70%	2,20%	2,62%	2,53%
BURGOS	0,95%	0,67%	1,12%	1,54%	2,51%	3,09%	2,76%	2,58%	2,72%
CÁCERES	0,58%	0,54%	0,75%	1,07%	0,65%	0,81%	1,62%	0,89%	1,23%
CÁDIZ	3,92%	4,86%	5,94%	6,02%	5,59%	4,58%	4,81%	5,13%	4,03%
CANTABRIA	1,19%	2,46%	2,44%	2,02%	3,66%	3,76%	2,91%	4,11%	3,03%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	7,27%	9,96%	12,37%	10,45%	12,98%	14,06%	13,51%	12,35%	12,30%
CEUTA	1,09%	2,10%	1,99%	2,16%	3,30%	2,44%	3,54%	0,92%	1,53%
CIUDAD REAL	0,37%	0,61%	0,74%	1,46%	1,32%	1,88%	1,97%	2,27%	2,58%
CÓRDOBA	14,80%	12,75%	8,98%	0,54%	1,06%	1,29%	1,15%	0,88%	1,23%
CORUÑA, A	0,91%	1,00%	0,71%	0,50%	0,67%	0,85%	0,73%	1,01%	1,00%
CUENCA	0,76%	0,66%	1,46%	2,05%	2,96%	3,90%	4,16%	4,90%	4,49%
GIPUZKOA	1,21%	1,60%	2,40%	1,84%	2,53%	2,54%	2,58%	2,92%	2,59%
GIRONA	26,24%	31,99%	35,40%	32,71%	29,36%	30,74%	26,06%	26,76%	25,64%
GRANADA	3,93%	4,74%	6,73%	6,58%	6,78%	6,83%	6,28%	6,72%	5,95%
GUADALAJARA	1,44%	1,59%	2,01%	4,47%	4,40%	5,25%	4,17%	5,74%	5,21%
HUELVA	3,56%	2,48%	3,59%	4,14%	4,76%	4,41%	5,90%	6,61%	5,88%
HUESCA	4,11%	3,94%	3,98%	4,99%	6,29%	6,54%	6,86%	6,01%	5,42%
JAÉN	1,10%	1,36%	1,86%	2,03%	2,64%	1,47%	1,96%	1,69%	1,39%
LEÓN	1,30%	1,29%	1,35%	1,09%	1,18%	1,49%	1,52%	1,71%	1,44%
LLEIDA	3,67%	4,45%	5,86%	7,57%	9,27%	9,48%	8,70%	10,78%	10,24%
LUGO	1,29%	0,95%	0,83%	0,15%	0,45%	0,53%	0,37%	0,70%	0,63%
MADRID	3,99%	4,64%	4,59%	4,94%	5,26%	5,64%	5,76%	5,75%	4,94%
MÁLAGA	23,33%	31,93%	34,62%	34,14%	33,92%	29,64%	28,28%	28,02%	28,19%
MELILLA	4,72%	5,34%	4,61%	4,88%	5,92%	10,26%	12,05%	5,87%	6,29%
MURCIA	11,37%	13,82%	15,78%	16,17%	18,57%	18,77%	19,55%	19,97%	18,48%
NAVARRA	1,83%	2,15%	2,30%	3,34%	3,24%	4,77%	4,87%	5,70%	5,63%
OURENSE	0,43%	0,15%	0,61%	0,89%	0,79%	0,52%	0,64%	0,79%	0,33%
PALENCIA	1,91%	0,80%	1,08%	0,81%	1,27%	0,79%	1,34%	1,27%	1,87%
PALMAS, LAS	17,43%	18,71%	23,91%	22,09%	22,94%	22,33%	19,66%	20,66%	18,26%
PONTEVEDRA	1,08%	3,60%	1,15%	0,88%	1,11%	1,00%	0,57%	0,95%	0,78%
RIOJA, LA	1,47%	1,98%	3,10%	3,24%	4,03%	4,04%	3,94%	4,87%	5,34%
SALAMANCA	0,54%	0,79%	0,46%	0,81%	0,89%	0,77%	0,71%	0,62%	0,80%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	27,58%	32,26%	34,35%	35,82%	39,66%	40,72%	37,63%	31,42%	27,57%
SEGOVIA	0,17%	0,79%	0,64%	0,97%	1,36%	1,81%	2,08%	1,52%	1,80%
SEVILLA	0,93%	1,07%	1,36%	1,72%	1,64%	1,68%	1,60%	1,87%	1,67%
SORIA	5,76%	6,16%	9,70%	5,44%	7,85%	10,43%	10,66%	10,63%	10,09%
TARRAGONA	8,43%	11,41%	14,03%	12,45%	14,39%	14,45%	14,12%	13,89%	13,09%
TERUEL	1,23%	0,69%	1,92%	0,68%	1,76%	1,81%	2,10%	2,28%	1,82%
TOLEDO	1,11%	1,02%	1,76%	2,92%	4,64%	4,30%	4,61%	5,11%	4,93%
VALENCIA/VALÈNCIA	3,92%	7,27%	8,10%	8,24%	8,59%	9,91%	10,27%	11,21%	9,69%
VALLADOLID	0,80%	1,28%	1,35%	1,43%	1,51%	1,90%	2,12%	3,06%	2,61%
ZAMORA	0,65%	0,41%	1,44%	0,97%	1,68%	1,47%	1,24%	2,02%	1,33%
ZARAGOZA	3,28%	4,25%	4,86%	5,76%	6,58%	7,03%	6,67%	6,68%	6,20%

2.4. Distribución de compraventas de vivienda

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 4º TRIMESTRE 2020



En el cuarto trimestre el peso de compraventas de vivienda usada se ha incrementado en 2,09 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de vivienda nueva. Este resultado supone un cambio de tendencia con respecto al trimestre precedente, en el que fue la vivienda nueva la que ganó un peso de 3,49 pp.

De este modo, la vivienda usada ha supuesto el 79,93% del total de compraventas del cuarto trimestre, quedando la vivienda nueva en el 20,07%, con una desagregación del 18,61% en vivienda nueva libre y el 1,46% en vivienda nueva protegida.

En todas las comunidades autónomas el peso de compraventas de vivienda usada supera el 70% del total, alcanzando sus mayores pesos porcentuales en Extremadura (88,53%), Comunitat Valenciana (84,65%), País Vasco (83,88%) y Cataluña (83,68%). Por el contrario, en vivienda nueva los mayores pesos relativos de compraventa se han registrado en Comunidad de Madrid (28,24%), Principado de Asturias (25,09%) y La Rioja (24,03%). Por lo que respecta a la vivienda nueva protegida, los mayores pesos relativos se han registrado en Comunidad de Madrid (3,95%), Principado de Asturias (3,25%) y Extremadura (2,34%).

En cuanto a la evolución trimestral de resultados, han predominado los incrementos de peso relativo en vivienda usada, dando lugar a doce comunidades autónomas con mejoras de peso porcentual durante el último trimestre. En vivienda nueva libre, por el contrario, se han producido reducciones en doce comunidades autónomas, al igual que en vivienda nueva protegida.

Los resultados del conjunto del año 2020 recogen una posición similar en la distribución de pesos en compraventas de vivienda nueva y usada con respecto a los resultados trimestrales. Concretamente, en el último año el 79,99% de las compraventas de vivienda han sido usadas y el 20,01% nuevas, con un desglose del 18,42% en vivienda nueva libre y el 1,59% en vivienda nueva protegida.

Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda usada durante 2020 han sido Extremadura (86,42%), Comunitat Valenciana (85,17%) y Cataluña (83,43%), mientras que en vivienda nueva han destacado Comunidad de Madrid (28,21%), Comunidad Foral de Navarra (26,53%) y Principado de Asturias (26,20%).

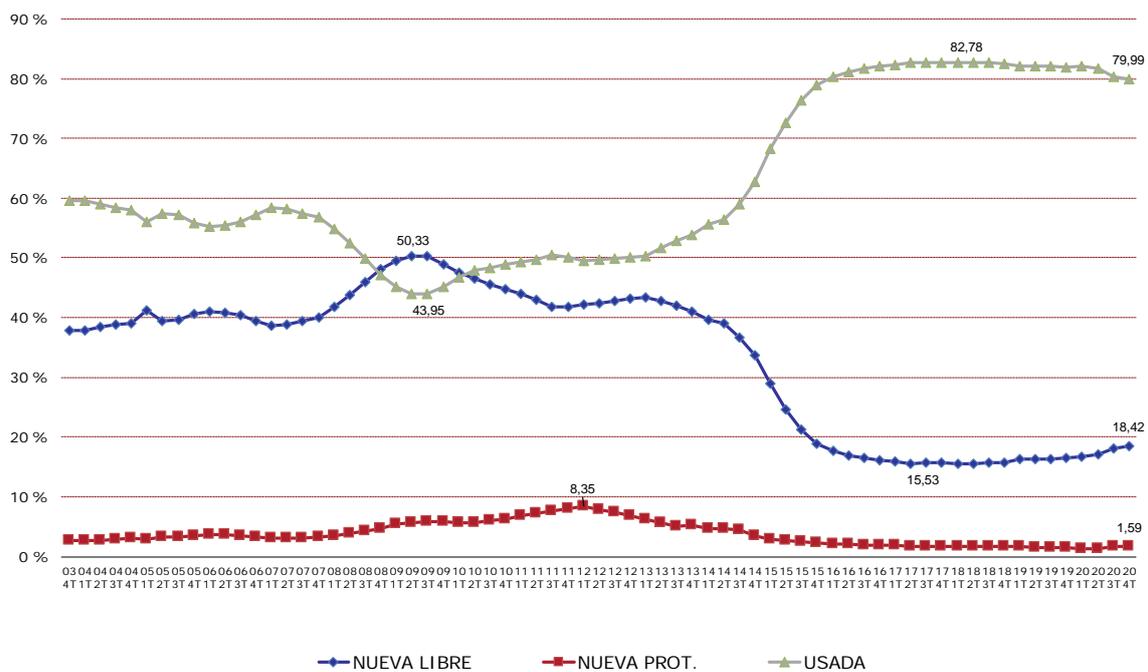
Tomando exclusivamente la vivienda nueva protegida las mayores cuantías se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (4,56%), Principado de Asturias (3,60%) y País Vasco (3,50%).

La comparación de resultados de 2020 con respecto a 2019 proporciona una evolución favorable para la vivienda nueva, con un incremento de peso en el 2,01%, dando lugar a la correspondiente reducción de peso en vivienda usada. La ganancia en vivienda nueva se ha desagregado en 1,94 pp en vivienda nueva libre y 0,07 pp en vivienda nueva protegida.

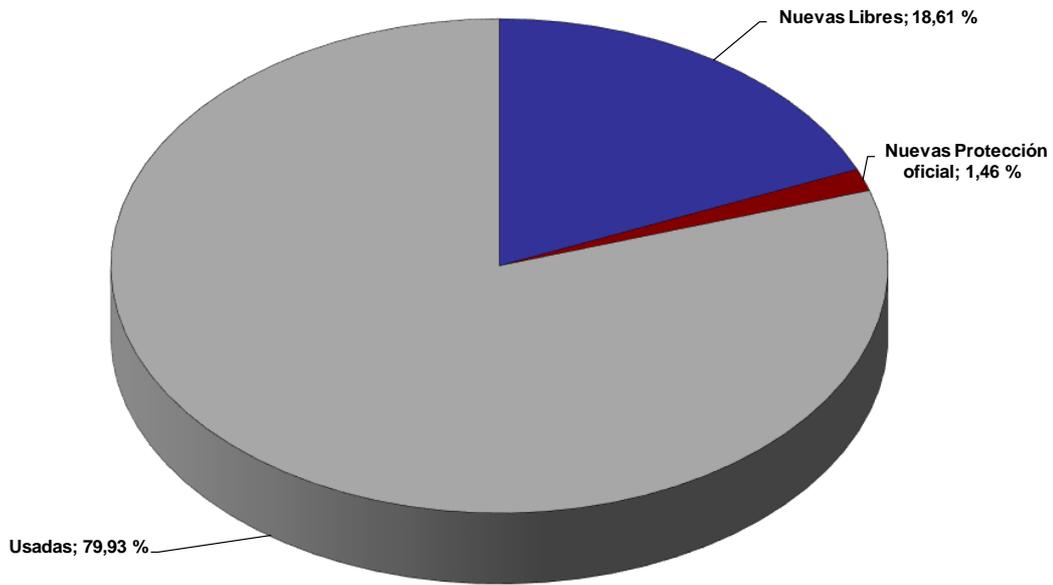
El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres, observándose cómo durante los últimos años los resultados se han mantenido relativamente estables, con pesos normalmente por encima del 80% en vivienda usada y por debajo del 20% en vivienda nueva. Los dos últimos trimestres han mostrado una ligera mejoría en vivienda nueva, pero con una estructura de resultados relativamente próxima a la registrada durante los últimos años.

A lo largo de los próximos trimestres no es de esperar cambios significativos en los resultados con respecto a los registrados en los últimos trimestres. La vivienda nueva, en la medida que se ajuste en mejor grado a las características demandadas actualmente, puede contar con un buen recorrido desde el punto de vista de la demanda. Sin embargo, desde el lado de la oferta, lo más probable es que exista una reducción de la capacidad productiva como consecuencia de la modificación de las expectativas económicas. Las series estadísticas de visados de vivienda de obra nueva ya vienen mostrando durante el último año un cierto retroceso, que se verá materializado en el número de compraventas de vivienda nueva más adelante.

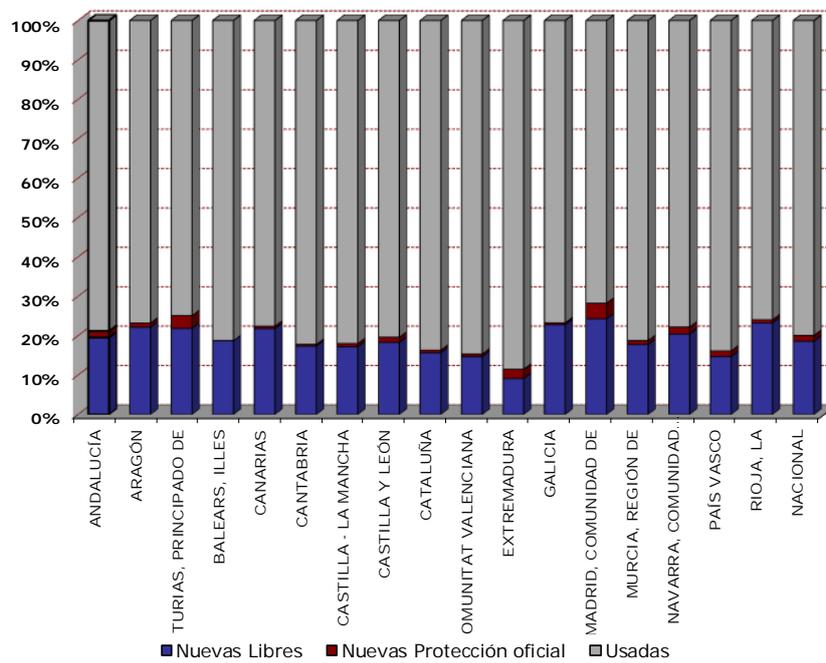
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda (resultados interanuales)



Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2020



Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2020

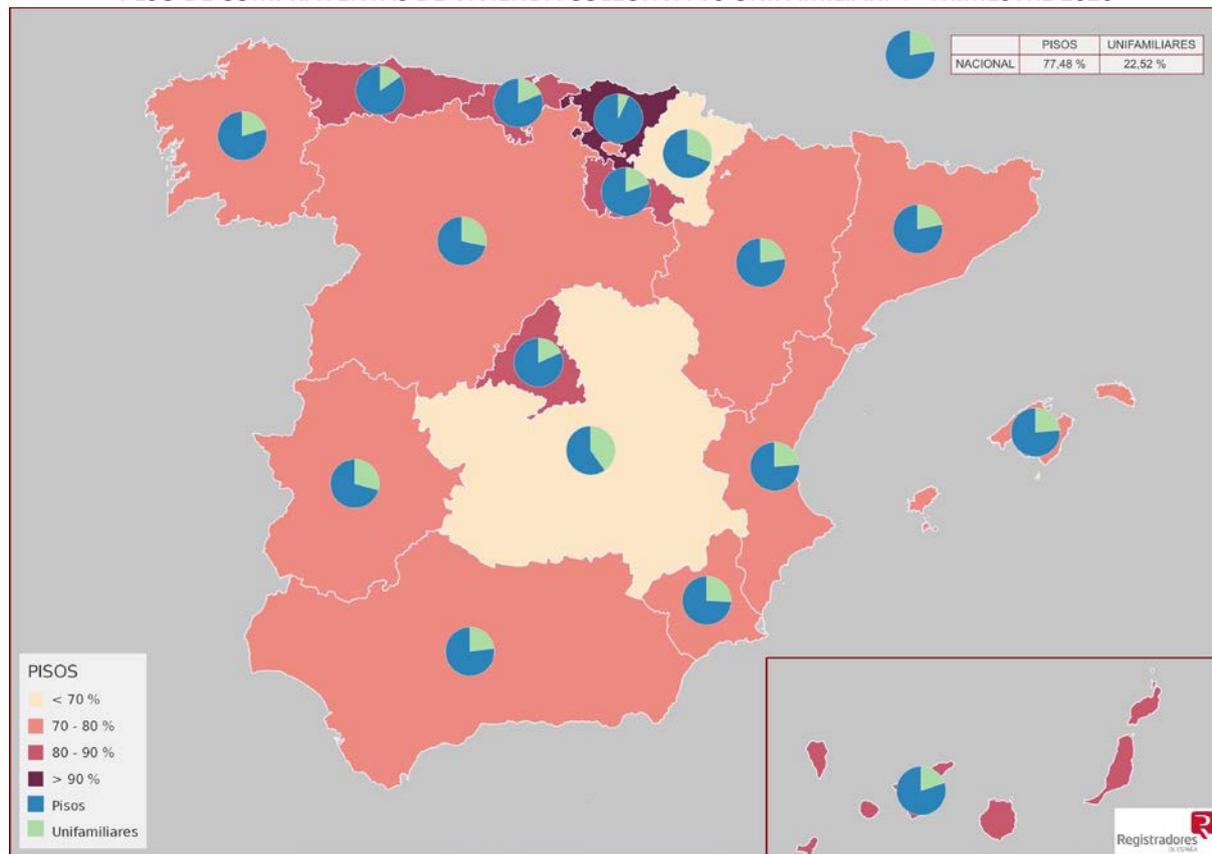


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	19,53 %	1,68 %	78,79 %	18,86 %	1,75 %	79,39 %
ARAGÓN	22,16 %	1,07 %	76,77 %	21,09 %	1,35 %	77,56 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	21,84 %	3,25 %	74,91 %	22,60 %	3,60 %	73,80 %
BALEARS, ILLES	18,70 %	0,04 %	81,26 %	18,66 %	0,03 %	81,31 %
CANARIAS	21,79 %	0,60 %	77,61 %	20,01 %	0,49 %	79,50 %
CANTABRIA	17,36 %	0,43 %	82,21 %	17,88 %	0,62 %	81,50 %
CASTILLA - LA MANCHA	17,21 %	0,80 %	81,99 %	18,19 %	2,21 %	79,60 %
CASTILLA Y LEÓN	18,33 %	1,28 %	80,39 %	16,72 %	1,97 %	81,31 %
CATALUÑA	15,67 %	0,65 %	83,68 %	15,78 %	0,79 %	83,43 %
COMUNITAT VALENCIANA	14,72 %	0,63 %	84,65 %	14,20 %	0,63 %	85,17 %
EXTREMADURA	9,13 %	2,34 %	88,53 %	11,13 %	2,45 %	86,42 %
GALICIA	22,77 %	0,50 %	76,73 %	22,01 %	0,59 %	77,40 %
MADRID, COMUNIDAD DE	24,29 %	3,95 %	71,76 %	25,30 %	2,91 %	71,79 %
MURCIA, REGIÓN DE	17,75 %	1,01 %	81,24 %	17,32 %	1,05 %	81,63 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	20,40 %	1,79 %	77,81 %	21,97 %	4,56 %	73,47 %
PAÍS VASCO	14,70 %	1,42 %	83,88 %	14,13 %	3,50 %	82,37 %
RIOJA, LA	23,24 %	0,79 %	75,97 %	20,25 %	0,84 %	78,91 %
NACIONAL	18,61 %	1,46 %	79,93 %	18,42 %	1,59 %	79,99 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	-1,24 %	-0,92 %	2,16 %	1,95 %	0,22 %	-2,17 %
ARAGÓN	1,46 %	0,31 %	-1,77 %	3,44 %	-0,88 %	-2,56 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-5,38 %	0,22 %	5,16 %	3,52 %	-0,74 %	-2,78 %
BALEARS, ILLES	-2,16 %	0,04 %	2,12 %	1,12 %	-0,21 %	-0,91 %
CANARIAS	0,88 %	0,35 %	-1,23 %	0,04 %	-0,15 %	0,11 %
CANTABRIA	-5,04 %	-0,35 %	5,39 %	3,43 %	-0,12 %	-3,31 %
CASTILLA - LA MANCHA	-0,04 %	-3,06 %	3,10 %	-1,06 %	0,51 %	0,55 %
CASTILLA Y LEÓN	3,58 %	-1,50 %	-2,08 %	0,89 %	-0,17 %	-0,72 %
CATALUÑA	-0,92 %	-0,63 %	1,55 %	1,89 %	0,02 %	-1,91 %
COMUNITAT VALENCIANA	-0,60 %	0,10 %	0,50 %	1,20 %	-0,25 %	-0,95 %
EXTREMADURA	0,96 %	-2,22 %	1,26 %	0,79 %	0,70 %	-1,49 %
GALICIA	1,84 %	-0,04 %	-1,80 %	1,29 %	-0,13 %	-1,16 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-5,98 %	-0,94 %	6,92 %	4,76 %	0,57 %	-5,33 %
MURCIA, REGIÓN DE	-0,38 %	-0,31 %	0,69 %	2,41 %	-0,07 %	-2,34 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-2,02 %	-6,61 %	8,63 %	1,30 %	0,68 %	-1,98 %
PAÍS VASCO	0,57 %	-4,68 %	4,11 %	0,63 %	-0,27 %	-0,36 %
RIOJA, LA	4,89 %	-0,32 %	-4,57 %	-1,11 %	-0,37 %	1,48 %
NACIONAL	-1,15 %	-0,94 %	2,09 %	1,94 %	0,07 %	-2,01 %

2.5. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar

PESO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA COLECTIVA VS UNIFAMILIAR. 4º TRIMESTRE 2020



La incorporación como novedad, el pasado trimestre, de la distinción entre peso de compraventas de vivienda colectiva (pisos) y unifamiliar ha vuelto a quedar claramente justificada ya que en el cuarto trimestre se ha registrado un nuevo máximo histórico en el peso de vivienda unifamiliar (22,52%), provocando el correspondiente mínimo de la serie en el peso de pisos (77,48%).

Uno de los cambios provocados por la crisis sanitaria en la demanda de vivienda ha sido la búsqueda de viviendas con mayor superficie y con espacios abiertos (terrazas, jardines...). Estas son las características que precisamente están presentes en las viviendas unifamiliares, de ahí su recorrido alcista durante los últimos trimestres.

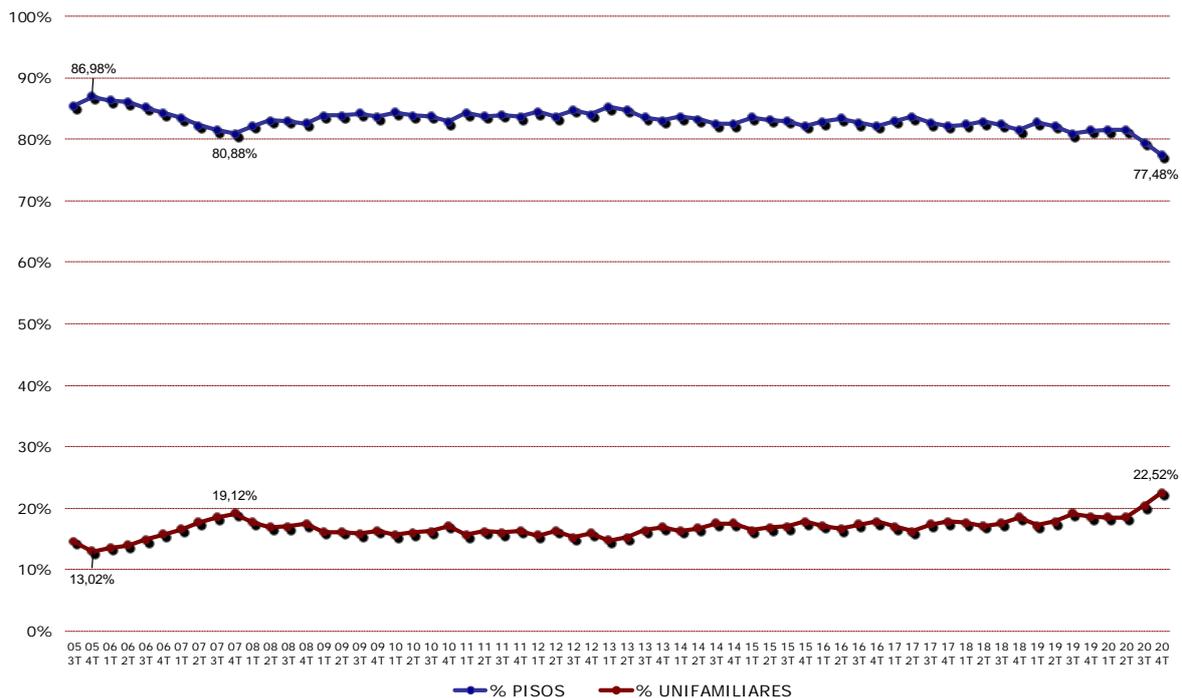
Con respecto al trimestre precedente la vivienda unifamiliar ha mejorado su peso relativo en 2,10 pp, con el correspondiente descenso en el peso de vivienda colectiva. Este recorrido trimestral puede catalogarse como intenso en la medida que normalmente las oscilaciones han venido siendo mínimas, tal y como se puede observar en los gráficos de evolución.

Los mayores pesos de compraventa de vivienda unifamiliar se han registrado en Castilla-La Mancha (40,15%), Comunidad Foral de Navarra (30,34%), Extremadura (29,17%) y Castilla y León (28,26%), mientras que los mayores porcentajes de compraventas en pisos se han alcanzado en País Vasco (92,96%), Principado de Asturias (84,80%) y Comunidad de Madrid (81,60%).

En la práctica totalidad de las comunidades autónomas (dieciséis) se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto al trimestre precedente. Los mayores aumentos trimestrales se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (9,56 pp), La Rioja (6,31 pp) y Región de Murcia (5,01 pp).

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados trimestrales durante los últimos dieciséis años, constatándose con claridad cómo han sido los dos últimos trimestres los que han registrado una mayor intensidad en la mejora de peso relativo de vivienda unifamiliar, alcanzando los niveles máximos de la serie histórica, siendo previsible una continuidad de esta tendencia a lo largo de los próximos trimestres.

Evolución del porcentaje de compraventas trimestrales de Pisos/Unifamiliares. Total nacional.



Para el conjunto del año 2020 el peso de compraventas de vivienda unifamiliar ha sido del 20,05%, quedando la vivienda colectiva en el 79,95%. Con respecto a 2019 la vivienda unifamiliar ha mejorado su posición relativa en 1,92 pp, con el correspondiente descenso en el peso de pisos.

Los mayores porcentajes en compraventas de vivienda unifamiliar durante 2020 se han alcanzado en Castilla-La Mancha (36,64%), Extremadura (28,55%) y Castilla y León (24,65%), mientras que los mayores pesos en pisos se han registrado en País Vasco (95,20%), Principado de Asturias (86,19%) y La Rioja (85,26%).

En la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) se han registrado mejoras interanuales en el peso de vivienda unifamiliar, constatando con claridad la tendencia existente. Los mayores incrementos se han producido en Aragón (3,51%), Comunidad Foral de Navarra (3,35%) y Comunidad de Madrid (3,04%).

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales al final de cada trimestre durante los últimos quince años. En el mismo se constata cómo el resultado de 2020 ha supuesto el máximo histórico en el peso de vivienda unifamiliar y el mínimo histórico en el peso de vivienda colectiva.

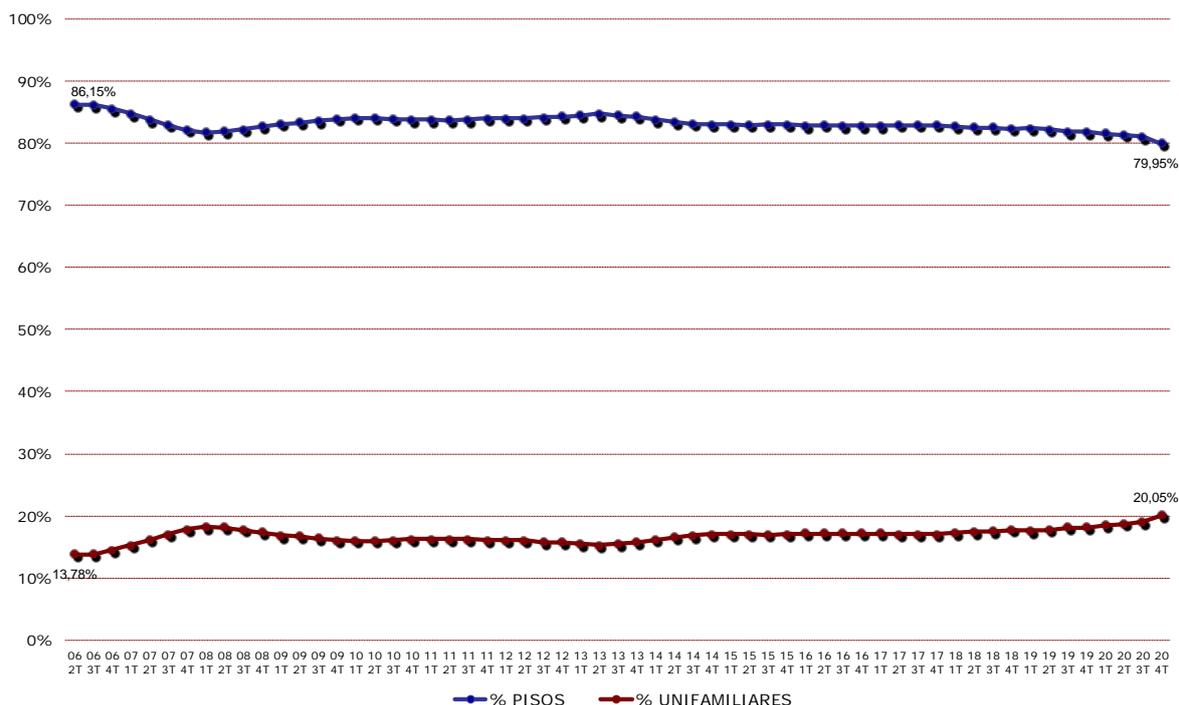
Al igual que se podría constatar con la evolución de los resultados trimestrales, la tendencia es claramente ascendente por lo que respecta a la preferencia creciente en la compraventa de vivienda unifamiliar, manteniendo la vivienda colectiva el liderazgo, tal y como ha sido habitual.

La crisis sanitaria ha intensificado esta preferencia, como hemos indicado, como consecuencia de la búsqueda de vivienda con mayor superficie, buscando cubrir las necesidades más intensas requeridas actualmente a las viviendas, en parte como consecuencia de la intensificación del teletrabajo, así como los requerimientos de mayor superficie abierta, en parte condicionado por la experiencia del confinamiento domiciliario vivido a lo largo de 2020.

Las características demandadas están cambiando, no radicalmente ya que el mercado inmobiliario no se caracteriza por la presencia de cambios intensos durante un corto espacio de tiempo, dada su naturaleza, pero sí progresivamente. Y este cambio parece que está situando en una mejor posición relativa a las viviendas unifamiliares.

A lo largo de los próximos trimestres estimamos que esta tendencia tendrá su continuidad en la medida que el teletrabajo previsiblemente seguirá en nuestras vidas con una mayor intensidad de lo que teníamos hace aproximadamente un año, así como los efectos derivados de la crisis sanitaria con respecto a los requerimientos preferidos por los demandantes de vivienda en cuanto a superficie y espacios abiertos.

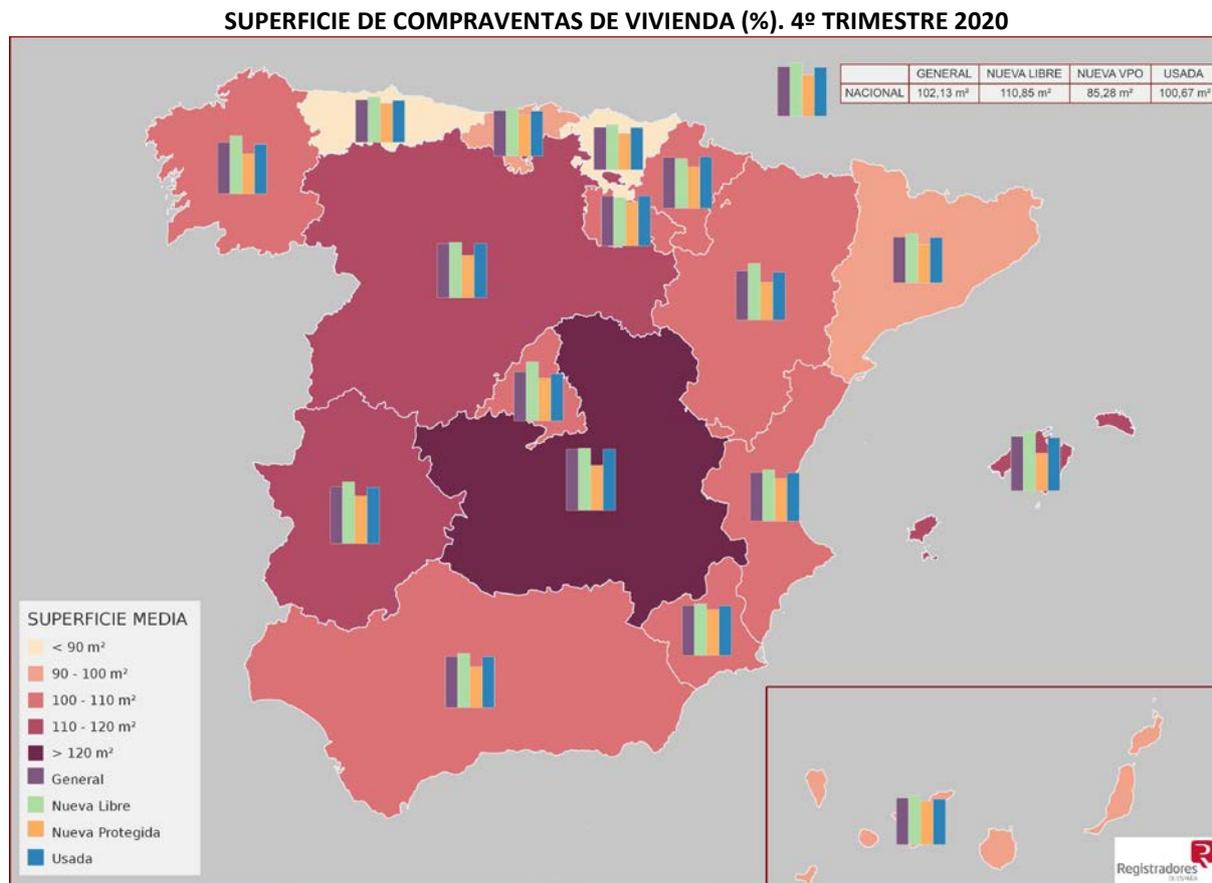
Evolución del porcentaje de compraventas interanuales de Pisos/Unifamiliares. Total nacional.



Compraventas de Pisos/Unifamiliares. 4º trimestre 2020	% compraventas registradas			
	Trimestrales		Interanuales	
	Pisos	Unifamiliares	Pisos	Unifamiliares
CC.AA.				
ANDALUCÍA	77,19%	22,81%	78,52%	21,48%
ARAGÓN	77,57%	22,43%	79,60%	20,40%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	84,80%	15,20%	86,19%	13,81%
BALEARS, ILLES	76,41%	23,59%	78,63%	21,37%
CANARIAS	80,35%	19,65%	83,98%	16,02%
CANTABRIA	81,17%	18,83%	83,91%	16,09%
CASTILLA Y LEÓN	71,74%	28,26%	75,35%	24,65%
CASTILLA - LA MANCHA	59,85%	40,15%	63,36%	36,64%
CATALUÑA	78,16%	21,84%	80,27%	19,73%
EXTREMADURA	70,83%	29,17%	71,45%	28,55%
GALICIA	79,58%	20,42%	81,76%	18,24%
MADRID, COMUNIDAD DE	81,60%	18,40%	84,84%	15,16%
MURCIA, REGIÓN DE	74,16%	25,84%	77,06%	22,94%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	69,66%	30,34%	77,50%	22,50%
PAÍS VASCO	92,96%	7,04%	95,20%	4,80%
RIOJA, LA	80,39%	19,61%	85,26%	14,74%
COMUNITAT VALENCIANA	76,29%	23,71%	77,72%	22,28%
NACIONAL	77,48%	22,52%	79,95%	20,05%

Compraventas de Pisos/Unifamiliares. 4º trimestre 2020	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Pisos	Unifamiliares	Pisos	Unifamiliares
CC.AA.				
ANDALUCÍA	-0,21%	0,21%	-1,89%	1,89%
ARAGÓN	-2,32%	2,32%	-3,51%	3,51%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-0,34%	0,34%	-1,72%	1,72%
BALEARS, ILLES	-3,30%	3,30%	-0,26%	0,26%
CANARIAS	-4,50%	4,50%	2,82%	-2,82%
CANTABRIA	-3,14%	3,14%	-1,26%	1,26%
CASTILLA Y LEÓN	-1,74%	1,74%	-2,64%	2,64%
CASTILLA - LA MANCHA	-4,53%	4,53%	-3,03%	3,03%
CATALUÑA	-1,61%	1,61%	-1,58%	1,58%
EXTREMADURA	-1,30%	1,30%	-2,46%	2,46%
GALICIA	-0,34%	0,34%	-1,90%	1,90%
MADRID, COMUNIDAD DE	-3,77%	3,77%	-3,04%	3,04%
MURCIA, REGIÓN DE	-5,01%	5,01%	-1,66%	1,66%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-9,56%	9,56%	-3,35%	3,35%
PAÍS VASCO	-2,49%	2,49%	-0,95%	0,95%
RIOJA, LA	-6,31%	6,31%	-3,03%	3,03%
COMUNITAT VALENCIANA	0,02%	-0,02%	-2,14%	2,14%
NACIONAL	-2,10%	2,10%	-1,92%	1,92%

2.6. Superficie de compraventas de vivienda



La superficie media de vivienda transmitida ha seguido creciendo durante el cuarto trimestre del año, alcanzando un nuevo máximo histórico con 102,13 m². Uno de los efectos de la crisis sanitaria sobre el mercado inmobiliario ha sido la búsqueda de viviendas más amplias. Los resultados de los últimos trimestres constatan esta realidad.

La desagregación de superficies según tipología de vivienda nos muestra la consecución de nuevos máximos. De este modo, en vivienda nueva libre la superficie media ha sido de 110,85 m², máximo de la serie histórica. Lo mismo ha ocurrido con la vivienda usada, cuyo resultado de 100,67 m² también ha supuesto un nuevo máximo histórico. Por su parte, la vivienda nueva protegida ha alcanzado un resultado de 85,28 m².

El crecimiento trimestral de superficie media transferida por vivienda ha sido del 0,88%, con incrementos trimestrales en todas las modalidades: 0,83% en vivienda nueva libre, 0,25% en vivienda nueva protegida y 0,88% en vivienda usada.

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida han sido Castilla-La Mancha (126,08 m²), Extremadura (116,66 m²) y Castilla y León (111,64 m²), mientras que la menor superficie media ha correspondido a Principado de Asturias (87,23 m²), País Vasco (88,10 m²) y Cantabria (93,91 m²).

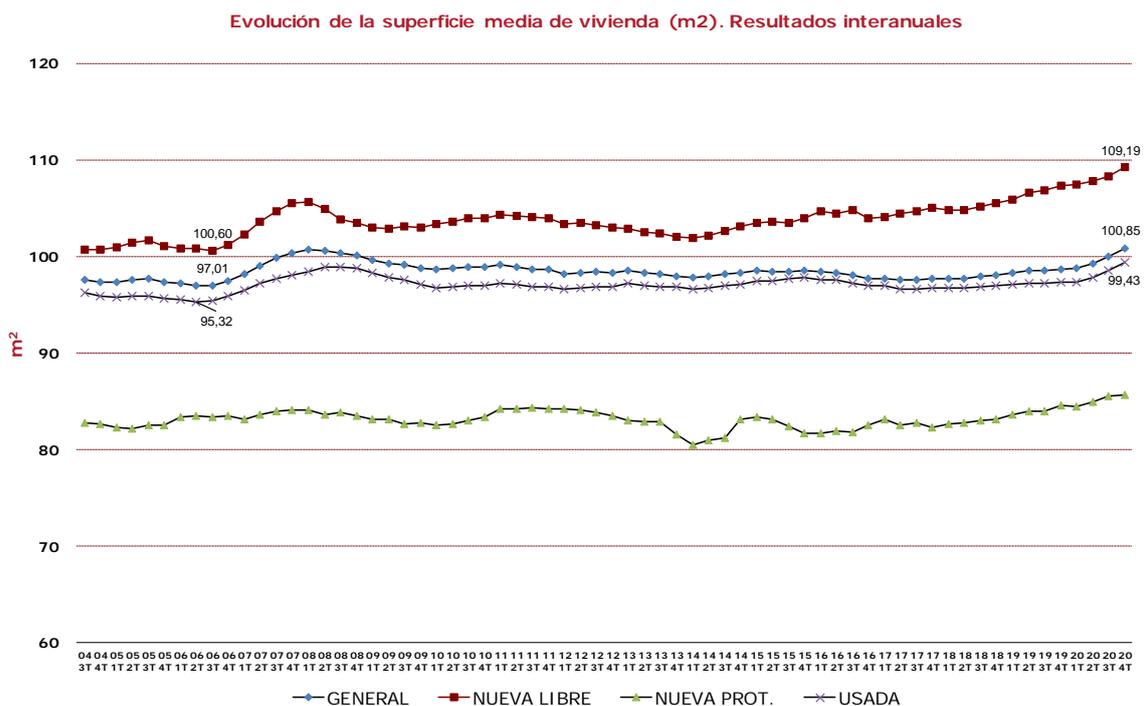
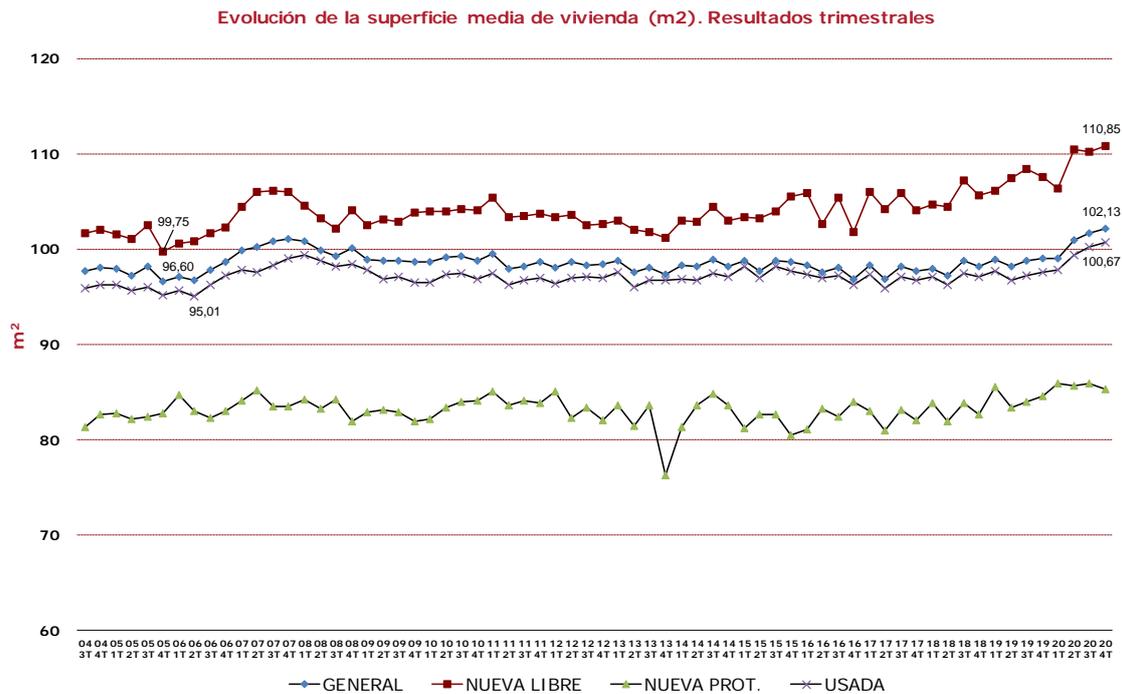
Territorialmente se han generalizado los crecimientos de superficie media transmitida, dando lugar a tasas positivas en quince de las diecisiete comunidades autónomas. Los mayores incrementos se han registrado en Aragón (2,18%), Canarias (1,97%) y Castilla y León (1,48%).

Para el conjunto del año 2020 la superficie media de vivienda transferida ha sido de 100,85 m², máximo de la serie histórica de resultados interanuales. En vivienda nueva libre el resultado ha sido de 109,19 m², máximo histórico igualmente, al igual que en vivienda usada con 99,43 m², y la vivienda nueva protegida con 85,70 m². En consecuencia, todas las modalidades de vivienda han registrado sus máximos históricos de resultados interanuales.

Para el total general las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Castilla-La Mancha (124,57 m2), Extremadura (117,23 m2) y Castilla y León (109,35 m2).

Con respecto a 2019 la superficie media de vivienda transmitida se ha incrementado un 2,19%, dando lugar a incrementos en todas las modalidades de vivienda: 1,75% vivienda nueva libre, 1,40% vivienda nueva protegida y 2,19% vivienda usada.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados trimestrales para el conjunto de vivienda y cada una de las desagregaciones. Tal y como puede observarse la tendencia viene siendo claramente ascendente, habiéndose intensificado los tres últimos trimestres, dando lugar a máximos históricos tanto en el total general como en las modalidades de vivienda nueva libre y vivienda usada.

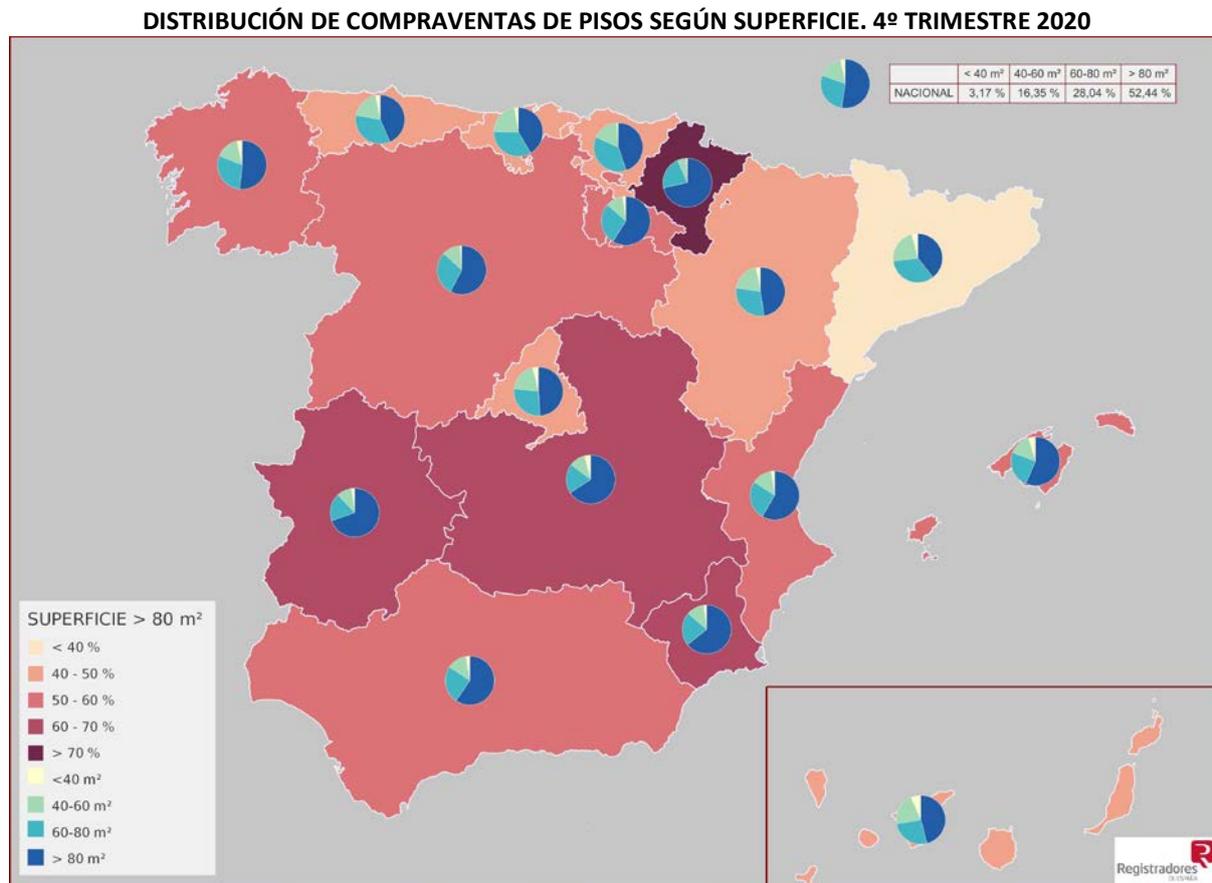


En el gráfico anterior se observa el mismo gráfico de evolución, pero a través de los resultados interanuales, constatándose la misma tendencia por lo que respecta a la evolución de resultados, obteniendo máximos históricos en todas las modalidades de vivienda.

Superficie media de vivienda (m ²). 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (m ²)							
	Trimestrales				Interanuales			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	105,28	111,19	84,03	104,41	104,08	109,46	87,82	103,28
ARAGÓN	101,35	116,55	77,60	98,33	98,55	109,52	78,38	96,51
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	87,23	93,77	80,36	85,95	87,57	94,80	82,58	86,11
BALEARIS, ILLES	111,49	121,23	77,00	109,19	108,98	121,95	73,71	105,94
CANARIAS	95,81	102,76	88,76	93,88	89,49	96,94	84,55	87,50
CANTABRIA	93,91	99,52	84,91	92,88	91,77	96,96	75,17	90,90
CASTILLA - LA MANCHA	126,08	128,08	92,96	125,98	124,57	124,29	96,07	125,18
CASTILLA Y LEÓN	111,64	114,04	87,15	111,56	109,35	115,26	87,01	108,72
CATALUÑA	94,72	101,97	78,89	93,61	94,60	101,62	78,60	93,52
COMUNITAT VALENCIANA	100,42	105,74	87,46	99,75	99,45	105,46	87,03	98,65
EXTREMADURA	116,66	127,46	98,13	115,98	117,23	124,12	93,84	116,89
GALICIA	105,65	119,17	82,47	102,05	104,87	119,14	84,41	101,17
MADRID, COMUNIDAD DE	101,54	121,52	87,80	96,88	100,34	117,09	88,61	96,04
MURCIA, REGIÓN DE	102,31	106,39	93,80	101,65	102,77	106,39	91,92	102,20
NAVARRA, COMUN. FORAL DE	104,68	102,82	85,72	105,95	104,39	101,56	85,72	106,40
PAÍS VASCO	88,10	93,50	75,27	87,56	87,43	94,02	76,37	86,84
RIOJA, LA	102,02	99,70	89,83	102,59	102,66	112,40	85,21	100,98
NACIONAL	102,13	110,85	85,28	100,67	100,85	109,19	85,70	99,43

Superficie media de vivienda (m ²). 4º trimestre 2020	Tasas de variación (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	0,74%	0,60%	-0,54%	0,76%	2,12%	-0,47%	4,95%	2,55%
ARAGÓN	2,18%	4,98%	-2,38%	1,46%	4,14%	6,53%	-1,83%	3,19%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,44%	0,89%	-0,54%	0,30%	2,54%	3,62%	0,63%	2,16%
BALEARIS, ILLES	0,24%	0,84%	-3,95%	0,07%	1,66%	6,86%	-16,43%	0,28%
CANARIAS	1,97%	3,01%	0,36%	1,89%	2,24%	2,59%	-1,65%	2,57%
CANTABRIA	0,74%	0,41%	-0,25%	0,65%	0,43%	2,89%	-3,38%	-0,14%
CASTILLA - LA MANCHA	0,89%	0,77%	0,30%	0,88%	4,07%	5,27%	1,16%	3,90%
CASTILLA Y LEÓN	1,48%	0,79%	-0,31%	1,56%	2,94%	5,15%	-1,05%	2,51%
CATALUÑA	0,69%	0,48%	-1,14%	0,72%	1,86%	1,74%	-1,76%	1,86%
COMUNITAT VALENCIANA	0,76%	0,91%	-1,32%	0,72%	1,96%	2,76%	0,01%	1,74%
EXTREMADURA	0,16%	2,01%	2,10%	-0,06%	0,51%	-0,17%	3,20%	0,52%
GALICIA	1,17%	0,09%	0,29%	1,25%	2,99%	4,03%	4,68%	2,45%
MADRID, COMUNIDAD DE	1,07%	1,00%	0,15%	1,12%	2,70%	0,56%	0,75%	2,71%
MURCIA, REGIÓN DE	-0,27%	-2,86%	-0,04%	0,23%	-0,18%	-6,68%	-1,98%	1,21%
NAVARRA, COMUN. FORAL DE	-0,32%	-1,91%	-0,48%	0,08%	-0,92%	-5,23%	-3,53%	0,82%
PAÍS VASCO	0,31%	-0,61%	1,80%	0,31%	1,29%	1,51%	1,88%	1,12%
RIOJA, LA	1,03%	1,02%	2,64%	1,34%	7,21%	8,87%	3,36%	6,87%
NACIONAL	0,88%	0,83%	0,25%	0,88%	2,19%	1,75%	1,40%	2,19%

2.7. Distribución de compraventas de pisos según superficie



Las compraventas de pisos según superficie media han seguido caracterizándose por el mayor peso de los pisos de mayor superficie media. Concretamente, durante el cuarto trimestre del año el 52,44% de las compraventas de pisos presentaba una superficie media superior a los 80 m2, el 28,04% entre 60 y 80 m2, el 16,35% entre los 40 y 60 m2 y únicamente el 3,17% menos de 40 m2.

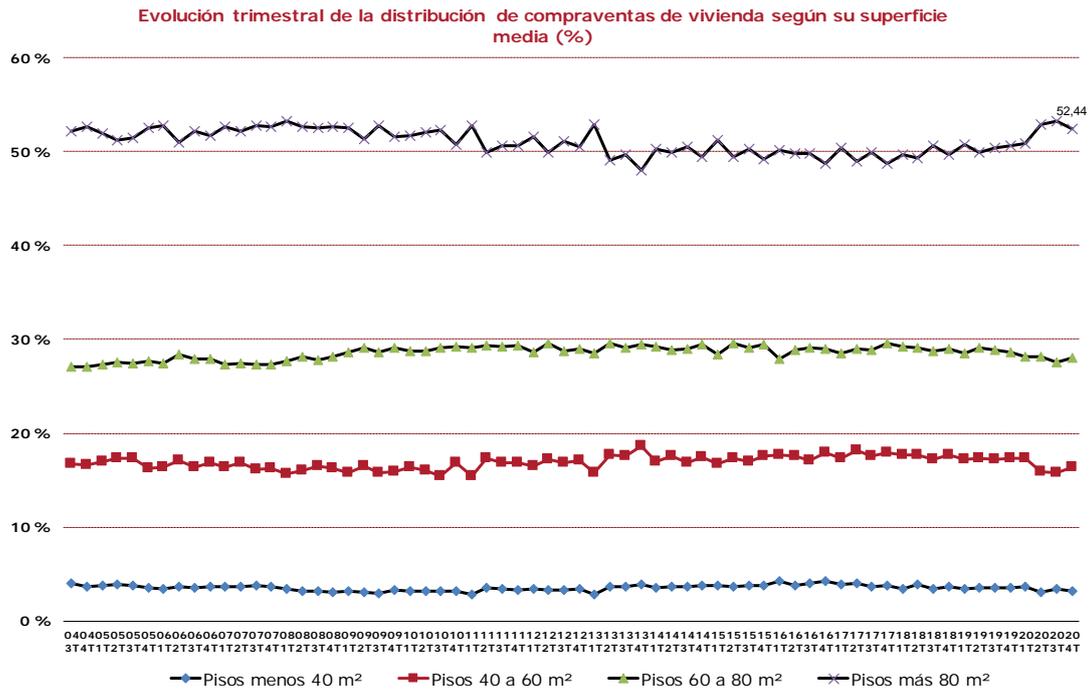
En esta ocasión, a diferencia del trimestre precedente, la modalidad de pisos de mayor superficie media (más de 80 m2) ha reducido su peso relativo en -0,83 pp, dando lugar a mejora en los pisos de superficie intermedia: entre 60 y 80 m2 0,43 pp y entre 40 y 60 m2 en 0,59 pp.

Las comunidades autónomas con mayor peso en cada una de las agrupaciones han sido las siguientes:

- Pisos de más de 80 m2: Comunidad Foral de Navarra (71,50%), Extremadura (69,63%), Castilla-La Mancha (65,73%) y Región de Murcia (64,32%).
- Pisos de entre 60 y 80 m2: País Vasco (36,88%), Principado de Asturias (34,14%) y Cantabria (33,80%).
- Pisos de entre 40 y 60 m2: Cataluña (22,97%), Cantabria (21,99%) y Canarias (21,09%).
- Pisos de menos de 40 m2: Canarias (6,68%), Illes Balears (4,76%) y Castilla-La Mancha (4,20%).

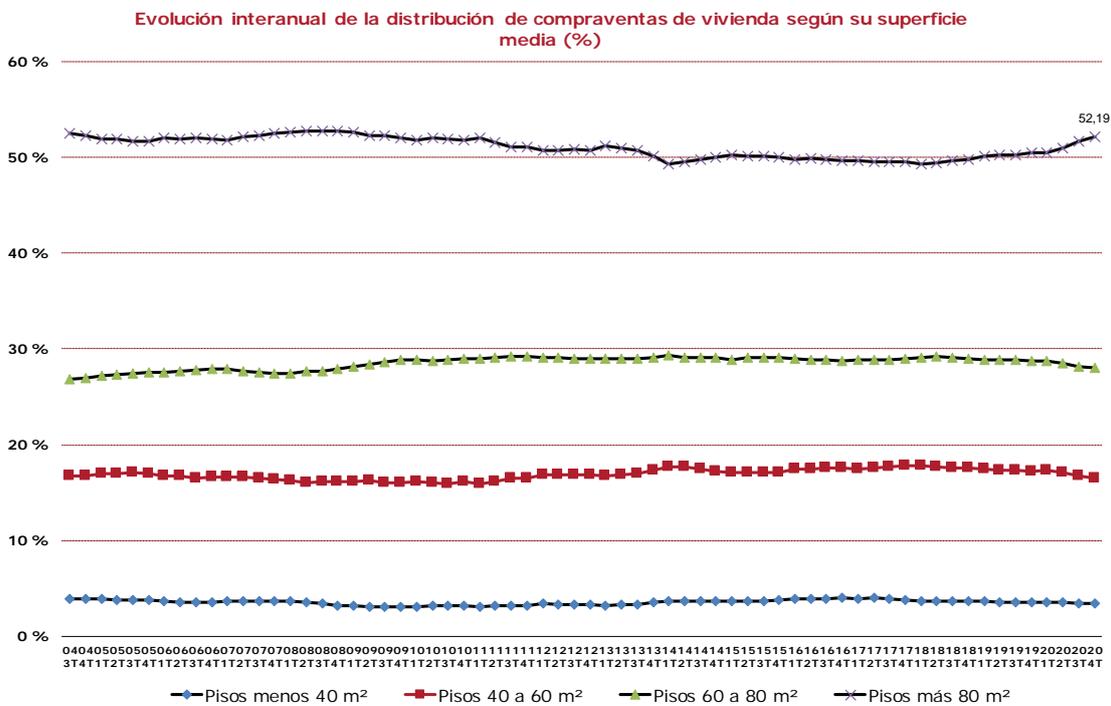
Por lo que respecta a las variaciones trimestrales, los mayores incrementos en peso de compraventas de pisos de más de 80 m2 se han registrado en Canarias (4,49 pp), Illes Balears (4,10 pp) y Aragón (1,35 pp). En seis comunidades autónomas se ha registrado un incremento de peso relativo y en once descensos.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados trimestrales de peso de compraventas de pisos según superficie. En el mismo se observa con claridad la intensificación del peso de compra de pisos de mayor superficie (más de 80 m2) hasta el tercer trimestre de 2020, dando lugar a una reducción en el último trimestre. Tal y como se ha observado en el apartado anterior, la superficie media de vivienda transmitida está alcanzando máximos históricos, aunque parcialmente recogido por el aumento en el peso de vivienda unifamiliar, así como con un buen comportamiento en el peso de compraventas de pisos de mayor superficie, a pesar del resultado del último trimestre.



Los resultados interanuales sitúan a las compraventas de pisos con más de 80 m2 en el 52,19%, su máximo de la serie histórica, quedando los de entre 60 y 80 m2 en el 28,01%, los de entre 40 y 60 m2 en el 16,44% y los de menos de 40 m2 en el 3,36%.

Con respecto a los doce meses precedentes la única modalidad que ha ganado peso relativo es la de mayor superficie, es decir, la de más de 80 m2, que se ha incrementado en 1,74 pp, dando lugar a reducciones en el resto de las agrupaciones: -0,77 pp la de entre 60 y 80 m2, -0,82 pp la de entre 40 y 60 m2, -0,15 pp la de menos de 40 m2.



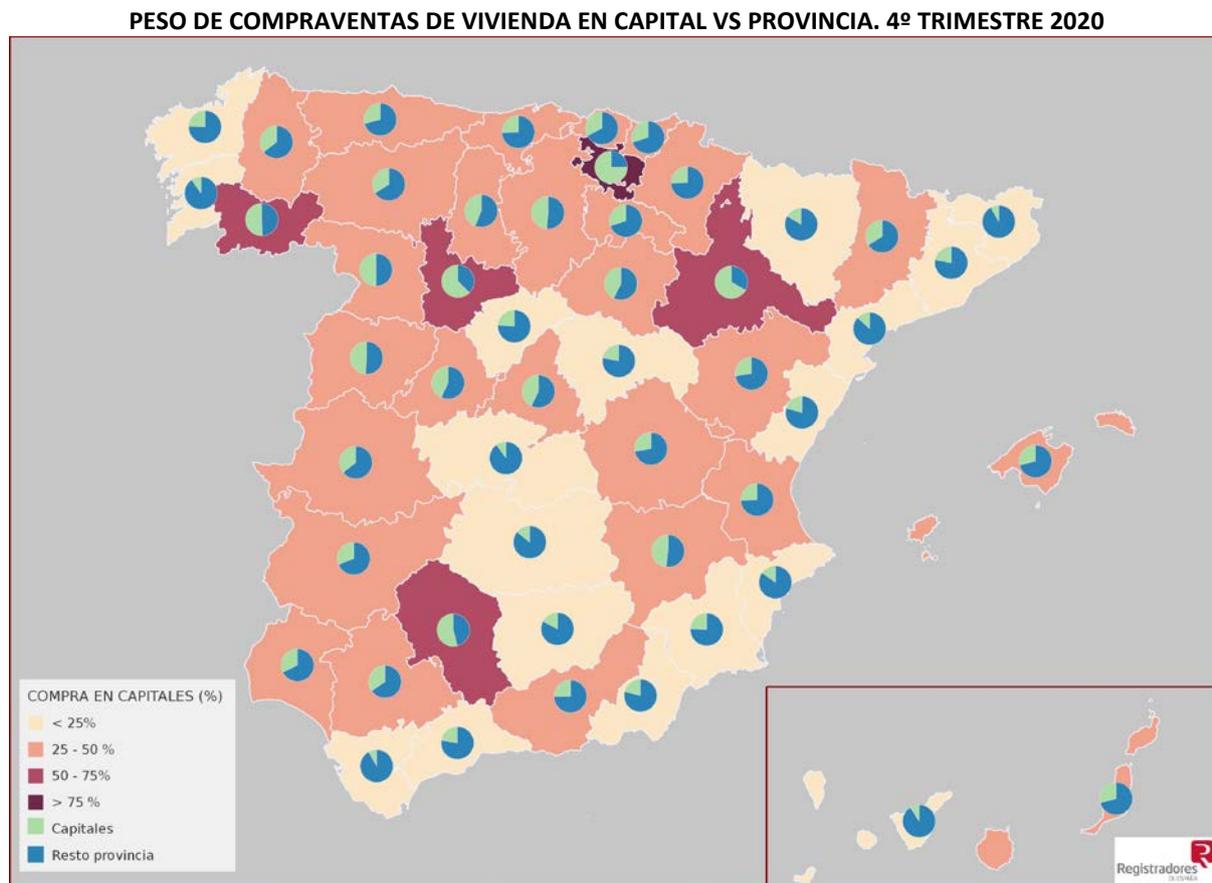
La mayoría de las comunidades autónomas (quince) han registrado incrementos de peso en la agrupación de pisos con superficie superior a los 80 m2. Concretamente, las que han alcanzado mayores aumentos durante el último año han sido Castilla-La Mancha (3,81 pp), Aragón (3,34 pp) y La Rioja (3,17 pp).

En el gráfico anterior se muestra la evolución de los resultados interanuales, constatándose la tendencia creciente en la agrupación de mayor superficie media, es decir, los pisos de más de 80 m², dando lugar a una reducción de pesos en las agrupaciones de superficie intermedia (entre 40 y 80 m²).

Distribución compraventas vivienda según superficie media. 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCÍA	2,74 %	12,87 %	24,87 %	59,52 %	2,85 %	13,42 %	25,23 %	58,50 %
ARAGÓN	2,85 %	19,62 %	29,88 %	47,65 %	3,02 %	20,46 %	30,94 %	45,58 %
ASTURIAS, PRINC. DE	3,18 %	19,06 %	34,14 %	43,62 %	3,05 %	17,69 %	34,88 %	44,38 %
BALEARS, ILLES	4,76 %	14,48 %	24,21 %	56,55 %	7,45 %	14,01 %	23,01 %	55,53 %
CANARIAS	6,68 %	21,09 %	26,32 %	45,91 %	10,37 %	23,48 %	25,08 %	41,07 %
CANTABRIA	2,65 %	21,99 %	33,80 %	41,56 %	2,36 %	21,81 %	33,40 %	42,43 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,20 %	10,60 %	19,47 %	65,73 %	2,08 %	10,08 %	21,32 %	66,52 %
CASTILLA Y LEÓN	1,38 %	11,85 %	29,19 %	57,58 %	1,18 %	12,26 %	28,77 %	57,79 %
CATALUÑA	4,01 %	22,97 %	33,63 %	39,39 %	4,06 %	22,63 %	33,68 %	39,63 %
COMUN. VALENCIANA	2,40 %	13,28 %	25,79 %	58,53 %	2,46 %	13,33 %	26,19 %	58,02 %
EXTREMADURA	2,21 %	9,81 %	18,35 %	69,63 %	2,24 %	9,99 %	18,39 %	69,38 %
GALICIA	3,65 %	15,38 %	29,40 %	51,57 %	3,54 %	15,20 %	29,64 %	51,62 %
MADRID, COMUN. DE	4,04 %	19,24 %	27,59 %	49,13 %	4,28 %	19,51 %	27,48 %	48,73 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,12 %	11,46 %	22,10 %	64,32 %	1,74 %	11,04 %	21,92 %	65,30 %
NAVARRA, C. FORAL	0,92 %	5,74 %	21,84 %	71,50 %	0,98 %	5,43 %	20,47 %	73,12 %
PAÍS VASCO	1,22 %	17,06 %	36,88 %	44,84 %	1,17 %	16,75 %	36,28 %	45,80 %
RIOJA, LA	2,05 %	11,55 %	27,65 %	58,75 %	1,63 %	10,97 %	25,64 %	61,76 %
NACIONAL	3,17 %	16,35 %	28,04 %	52,44 %	3,36 %	16,44 %	28,01 %	52,19 %

Distribución compraventas vivienda según superficie media. 4º trimestre 2020	Tasas de variación (%)							
	Intertrimestrales				Interanuales			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCÍA	-0,22 %	0,15 %	0,22 %	-0,15 %	-0,22 %	-0,86 %	-0,99 %	2,07 %
ARAGÓN	0,12 %	-0,23 %	-1,24 %	1,35 %	0,22 %	-2,03 %	-1,53 %	3,34 %
ASTURIAS, PRINC. DE	-0,39 %	2,31 %	-1,38 %	-0,54 %	-0,09 %	-0,89 %	-1,72 %	2,70 %
BALEARS, ILLES	-7,96 %	1,76 %	2,10 %	4,10 %	1,16 %	-1,63 %	-0,33 %	0,80 %
CANARIAS	-2,19 %	-2,38 %	0,08 %	4,49 %	0,59 %	2,03 %	-1,98 %	-0,64 %
CANTABRIA	0,39 %	0,58 %	2,98 %	-3,95 %	-0,33 %	-0,52 %	-1,05 %	1,90 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,72 %	0,80 %	-2,38 %	-1,14 %	0,33 %	-1,34 %	-2,80 %	3,81 %
CASTILLA Y LEÓN	0,28 %	-0,69 %	-0,68 %	1,09 %	-0,04 %	-0,84 %	-1,42 %	2,30 %
CATALUÑA	-0,06 %	1,43 %	0,05 %	-1,42 %	-0,30 %	-0,99 %	0,13 %	1,16 %
COMUN. VALENCIANA	0,07 %	-0,38 %	0,14 %	0,17 %	0,04 %	-0,98 %	-1,43 %	2,37 %
EXTREMADURA	0,25 %	-0,39 %	-1,06 %	1,20 %	0,00 %	0,17 %	-0,51 %	0,34 %
GALICIA	0,63 %	0,49 %	0,55 %	-1,67 %	-0,11 %	-0,30 %	-0,35 %	0,76 %
MADRID, COMUN. DE	0,01 %	1,13 %	1,72 %	-2,86 %	-0,58 %	-1,35 %	0,02 %	1,91 %
MURCIA, REGIÓN DE	0,39 %	1,08 %	0,63 %	-2,10 %	-0,21 %	0,86 %	-0,54 %	-0,11 %
NAVARRA, C. FORAL	-0,58 %	0,84 %	1,20 %	-1,46 %	0,10 %	-0,30 %	-1,79 %	1,99 %
PAÍS VASCO	-0,08 %	1,20 %	0,00 %	-1,12 %	-0,25 %	-0,95 %	-0,66 %	1,86 %
RIOJA, LA	-0,25 %	0,94 %	4,67 %	-5,36 %	-0,43 %	-1,30 %	-1,44 %	3,17 %
NACIONAL	-0,19 %	0,59 %	0,43 %	-0,83 %	-0,15 %	-0,82 %	-0,77 %	1,74 %

2.8. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia



El trimestre precedente se incorporó por primera vez en la Estadística Registral Inmobiliaria esta variable con el objeto de medir la tendencia o no a la reducción del peso relativo de compraventas en los núcleos urbanos más poblados con respecto a otros municipios próximos.

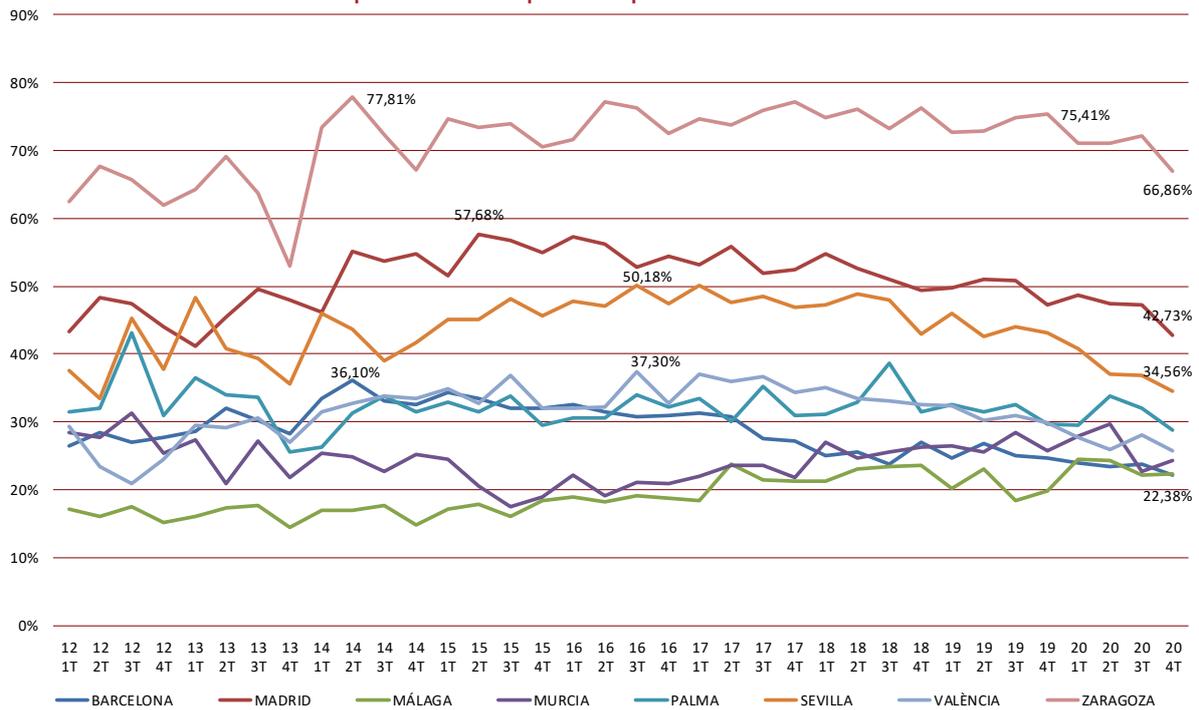
La crisis sanitaria parece estar mostrando esta predisposición y los resultados del pasado trimestre parecieron ratificar esta situación ya que el peso de compraventas de vivienda en las capitales de provincia con mayor número de habitantes estaba perdiendo peso relativo con respecto al conjunto de sus respectivas provincias.

En el cuarto trimestre se ha ratificado esta tendencia. Tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, de las ocho capitales de provincia con mayor número de habitantes, en seis de ellas el peso relativo de compraventas de vivienda con respecto a su provincia se ha reducido con respecto al trimestre precedente.

De hecho, del total de provincias (cincuenta), en treinta y ocho de ellas el peso relativo de compraventas de vivienda con respecto a la provincia se ha reducido con respecto al trimestre precedente. Asimismo, si tomamos los pesos relativos de 2020 y los comparamos con los de 2019, en cuarenta y una de las cincuenta capitales de provincia se ha producido una reducción de peso relativo. En consecuencia, se constata con claridad la tendencia a la pérdida de peso relativo en los municipios con un mayor número de habitantes.

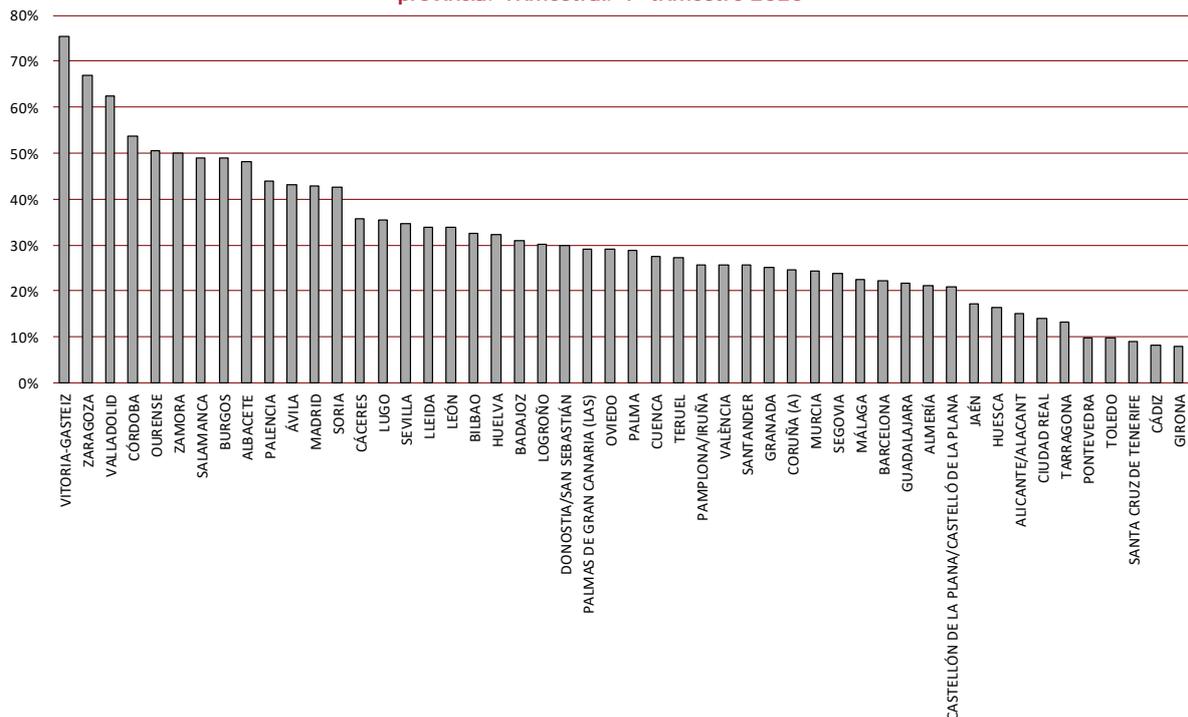
Tomando casos concretos de las capitales de provincia con mayor número de habitantes en España, por ejemplo, las cinco grandes capitales de provincia, Madrid ha registrado en el último trimestre un peso del 42,73%, siendo que a mediados de 2015 suponía el 57,68% de las compraventas de la provincia y el trimestre precedente el 47,28%. En Barcelona el peso es del 22,18% y a mediados de 2014 representaba el 36,10% de las compraventas de la provincia, y el trimestre precedente el 23,84%. Valencia está con un peso del 25,69% y a finales de 2016 estaba en el 37,30%, y el trimestre precedente en el 28,05%. Sevilla registra el 34,56% de las compraventas de vivienda de la provincia, mientras que a finales de 2016 superaba el 50%, y el trimestre precedente el 36,80%. Finalmente, Zaragoza registra un peso del 66,86% y hace apenas un año alcanzaba el 75,41%, y el trimestre precedente el 72,24%.

Evolución del porcentaje de compraventas de viviendas en las principales capitales de provincia con respecto a la provincia. Trimestral.

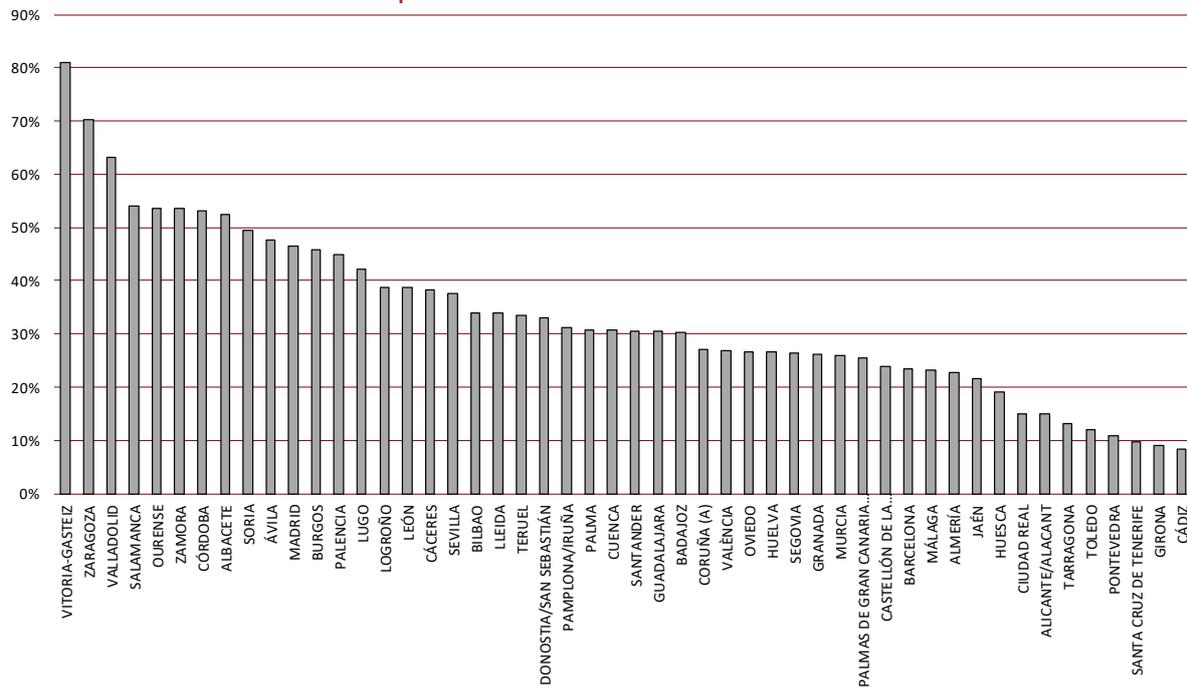


Por tanto, en los cinco casos se está produciendo una reducción de pesos relativos, que ya venía originada con carácter previo a la crisis sanitaria, pero que con ella se está intensificado. En todo caso, debemos hacer un seguimiento de estos resultados para medir este cambio o no, en la medida que son modificaciones que normalmente requieren un periodo de tiempo más o menos amplio, ya que son decisiones familiares y personales relevantes y no inmediatas. A través de este apartado entendemos que podemos tener una adecuada monitorización de esta realidad cambiante.

Porcentaje de compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a la provincia. Trimestral. 4º trimestre 2020



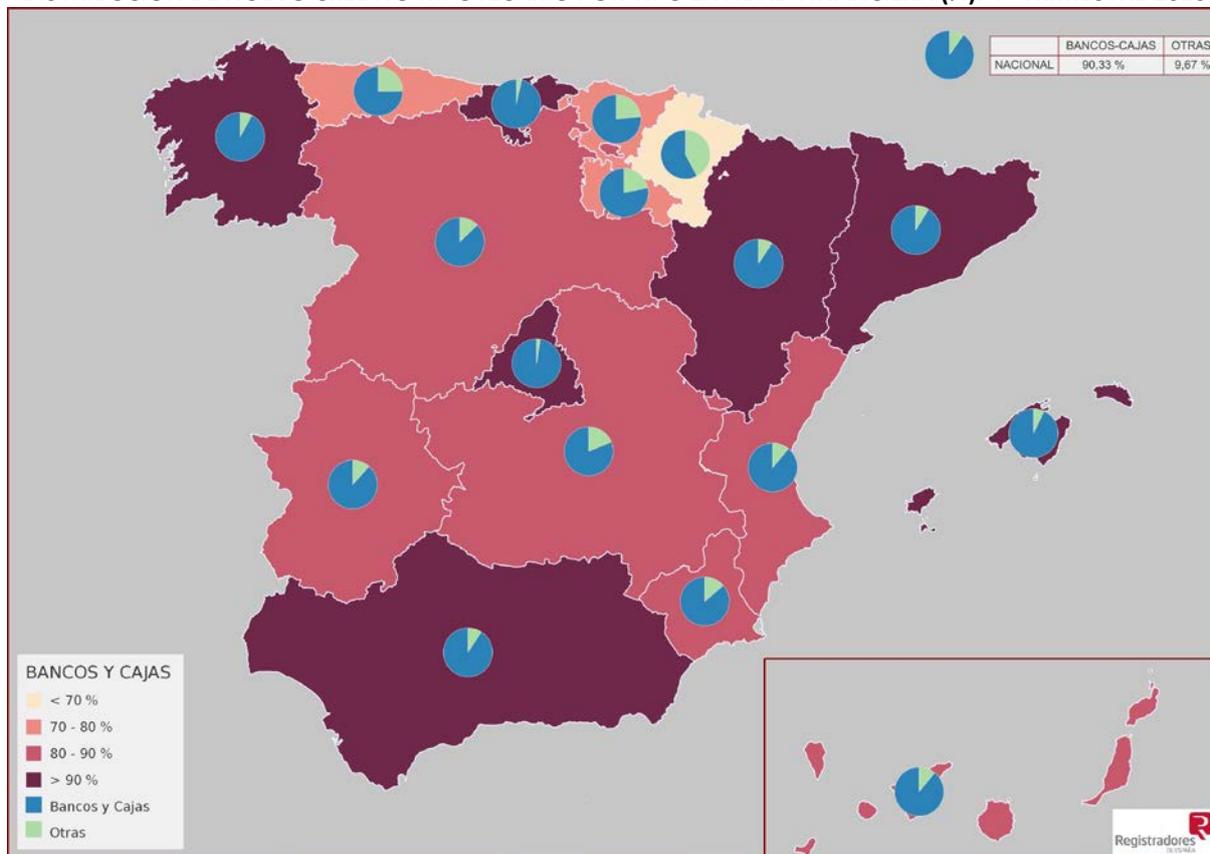
Porcentaje de compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a la provincia. Interanual. 4º trimestre 2020



Compaventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a la provincia. 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (%)	
	Trimestrales	Interanuales
CAPITALES DE PROVINCIA		
VITORIA-GASTEIZ	75,36%	81,00%
ZARAGOZA	66,86%	70,18%
VALLADOLID	62,54%	63,06%
CÓRDOBA	53,78%	53,96%
OURENSE	50,57%	53,65%
ZAMORA	50,00%	53,61%
SALAMANCA	48,88%	53,19%
BURGOS	48,84%	52,33%
ALBACETE	48,17%	49,51%
PALENCIA	43,80%	47,65%
ÁVILA	43,10%	46,52%
MADRID	42,73%	45,90%
SORIA	42,68%	44,84%
CÁCERES	35,65%	42,16%
LUGO	35,47%	38,72%
SEVILLA	34,56%	38,71%
LLEIDA	33,97%	38,31%
LEÓN	33,92%	37,47%
BILBAO	32,66%	33,97%
HUELVA	32,23%	33,88%
BADAJOS	31,05%	33,40%
LOGROÑO	30,05%	33,04%
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	29,81%	31,19%
PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	29,23%	30,78%
OVIEDO	29,13%	30,72%
PALMA	28,83%	30,48%
CUENCA	27,49%	30,46%
TERUEL	27,31%	30,21%
PAMPLONA/IRUÑA	25,78%	27,01%
VALÈNCIA	25,69%	26,92%
SANTANDER	25,58%	26,60%
GRANADA	25,07%	26,57%
CORUÑA (A)	24,50%	26,30%
MURCIA	24,25%	26,05%
SEGOVIA	23,91%	25,84%
MÁLAGA	22,38%	25,56%
BARCELONA	22,18%	23,93%
GUADALAJARA	21,82%	23,34%
ALMERÍA	21,05%	23,30%
CASTELLÓN DE LA PLANA/CASTELLÓ DE LA PLANA	20,81%	22,83%
JAÉN	17,33%	21,68%
HUESCA	16,51%	19,05%
ALICANTE/ALACANT	15,01%	15,04%
CIUDAD REAL	14,14%	14,97%
TARRAGONA	13,12%	13,18%
PONTEVEDRA	9,88%	12,00%
TOLEDO	9,68%	10,95%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	9,02%	9,66%
CÁDIZ	8,13%	9,02%
GIRONA	8,06%	8,25%

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 4º TRIMESTRE 2020



Los Bancos han registrado una nueva mejora en la cuota de mercado de concesión de nuevos créditos hipotecarios, registrando el 90,33% del total, quedando Otras entidades financieras en el 9,67%. Con respecto al trimestre precedente la ganancia en Bancos es de 2,76 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras.

En todas las comunidades autónomas los Bancos registran la mayor cuota de mercado, presentando sus resultados más destacados en Comunidad de Madrid (97,48%), Cantabria (96,52%) e Illes Balears (92,87%). Por lo que respecta a Otras entidades financieras, las mayores cuotas de mercado se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (42,21%), Principado de Asturias (24,80%) y País Vasco (23,36%).

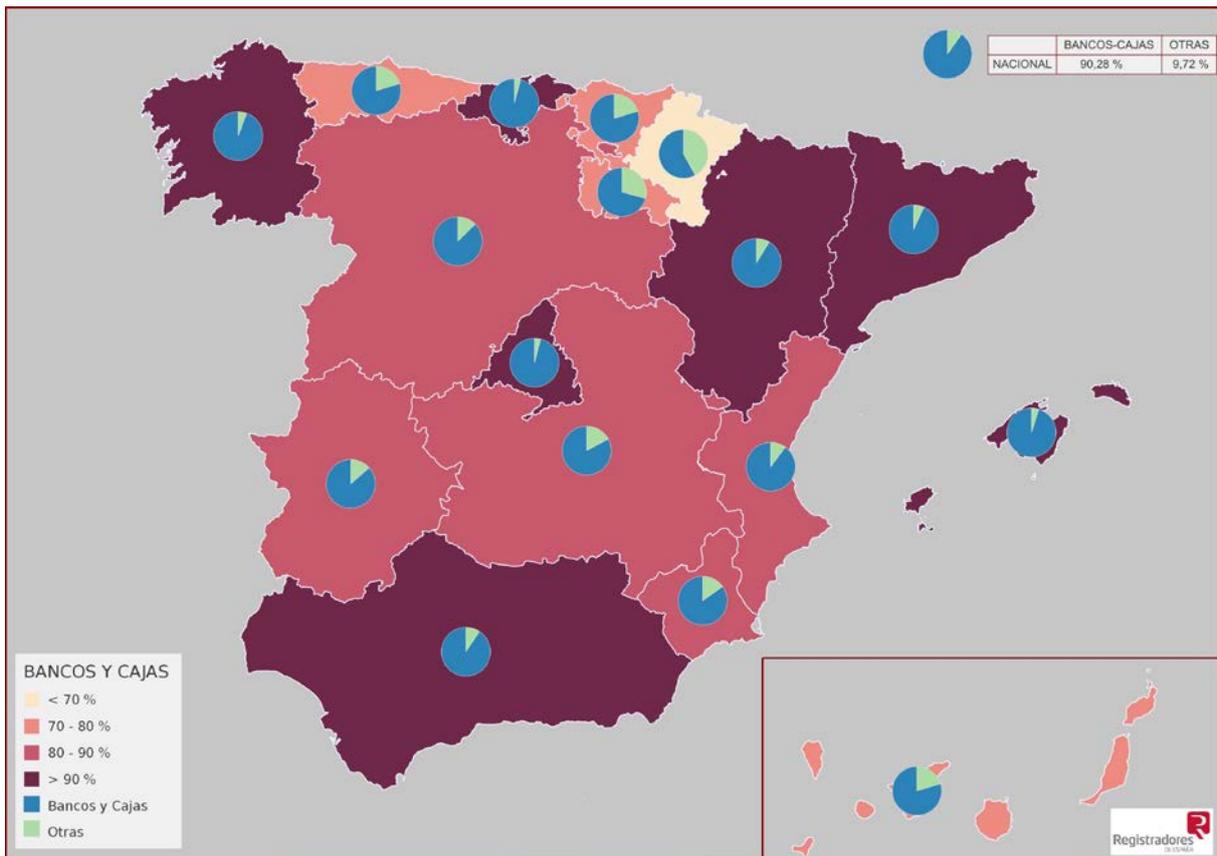
A pesar de la mejora trimestral en Bancos para el conjunto de España, el desglose de resultados por comunidades autónomas proporciona una mejora de cuota de mercado en ocho comunidades autónomas, dando lugar a descensos en nueve de ellas, para las cuales la mejora se ha registrado en Otras entidades financieras.

En el año 2020 la cuota de mercado de Bancos en la concesión de nuevo crédito hipotecario ha sido del 90,28%, quedando Otras entidades financieras en el 9,72%, es decir, resultados muy próximos a los del último trimestre, constatando la estabilidad de resultados de los últimos años.

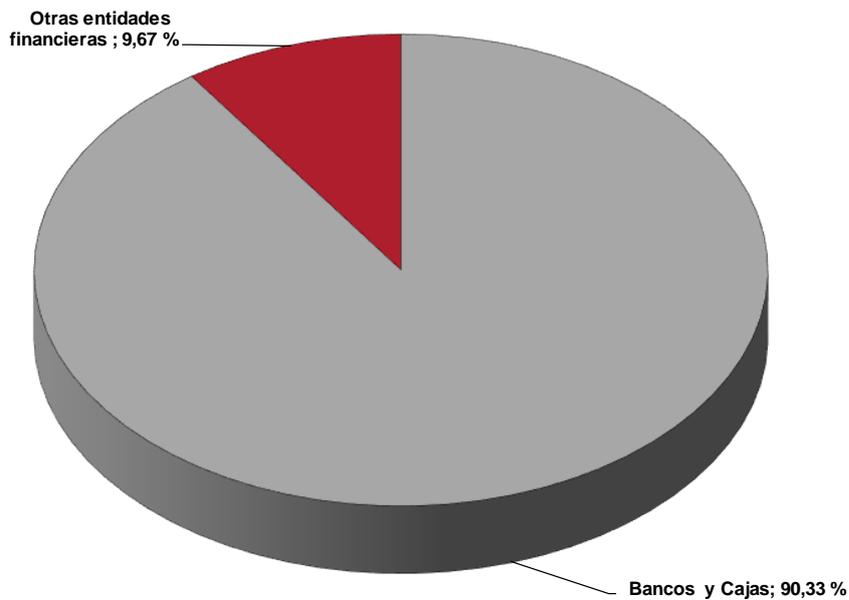
Con respecto a 2019 la variación ha sido muy reducida, con una pérdida de -0,07 pp de cuota de mercado en Bancos, dando lugar a la correspondiente ganancia en Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores resultados en Bancos durante 2020 han sido Comunidad de Madrid (95,93%), Cantabria (95,83%) e Illes Balears (95,17%), registrando las mayores cuantías Otras entidades financieras en Comunidad Foral de Navarra (42,04%), La Rioja (29,29%), Principado de Asturias (20,27%) Canarias (20,27%).

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). INTER. 4º TRIM 2020



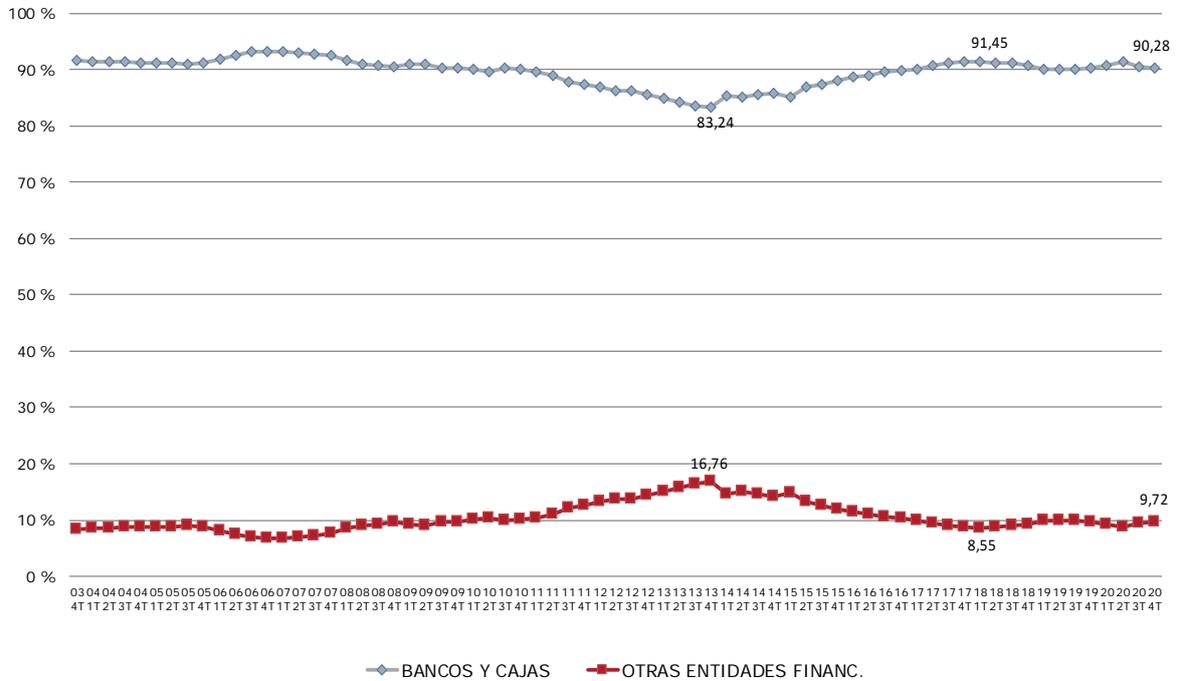
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º trimestre 2020



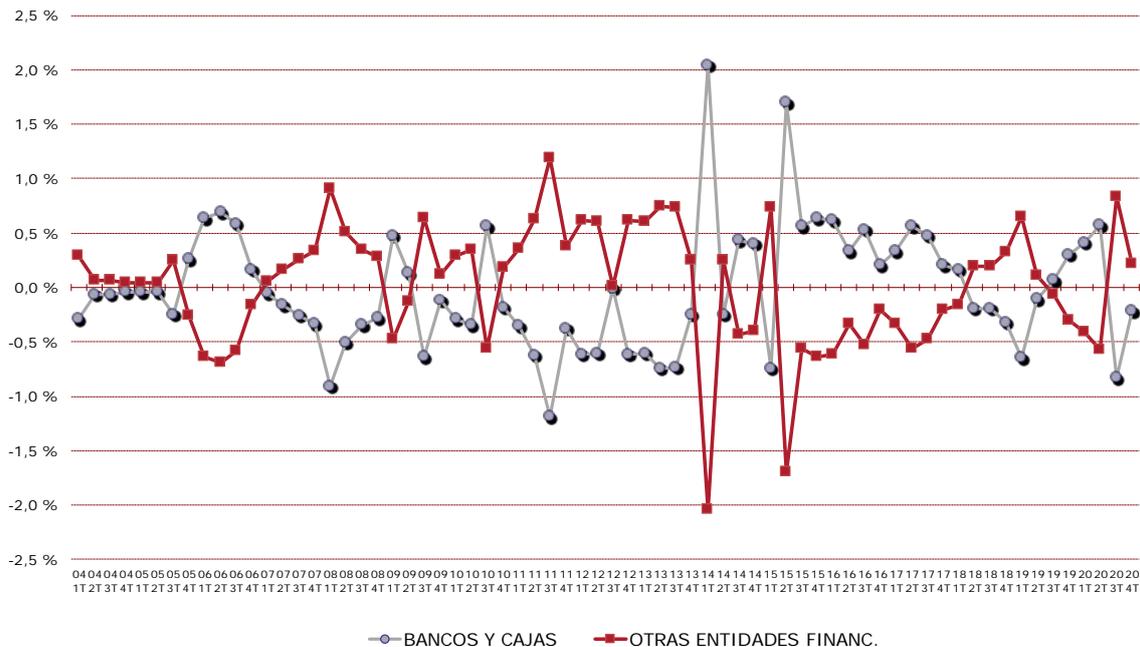
El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres de los últimos dieciocho años, constatando claramente la relativa estabilidad de resultados durante los últimos años, con niveles normalmente por encima del 90% en Bancos y, en consecuencia, por debajo del 10% en Otras entidades financieras.

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá este escenario de mercado por lo que respecta a la cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario desagregado en Bancos y Otras entidades financieras.

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



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

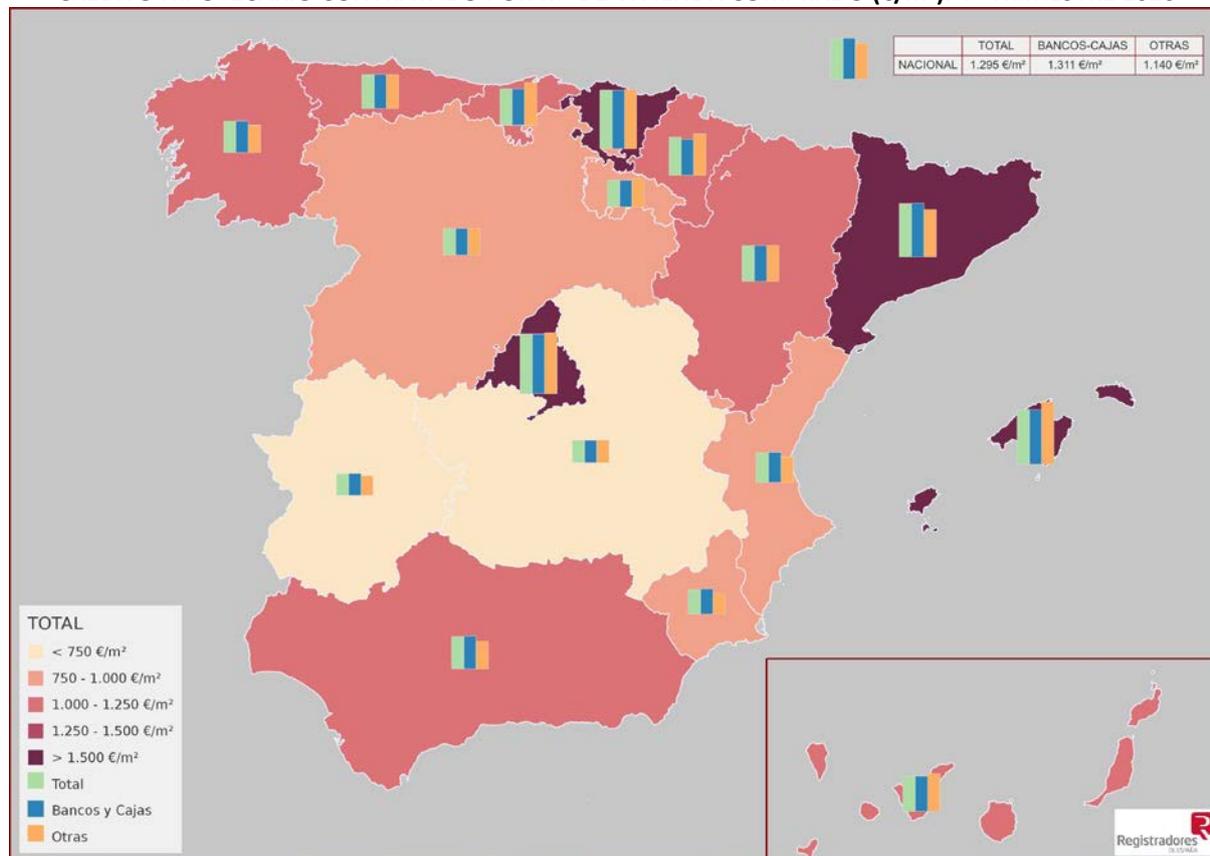


Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	90,92 %	9,08 %	90,71 %	9,29 %
ARAGÓN	90,67 %	9,33 %	91,29 %	8,71 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	75,20 %	24,80 %	79,73 %	20,27 %
BALEARS, ILLES	92,87 %	7,13 %	95,17 %	4,83 %
CANARIAS	89,11 %	10,89 %	79,73 %	20,27 %
CANTABRIA	96,52 %	3,48 %	95,83 %	4,17 %
CASTILLA - LA MANCHA	81,30 %	18,70 %	82,87 %	17,13 %
CASTILLA Y LEÓN	87,34 %	12,66 %	87,44 %	12,56 %
CATALUÑA	91,32 %	8,68 %	93,25 %	6,75 %
COMUNITAT VALENCIANA	88,97 %	11,03 %	89,85 %	10,15 %
EXTREMADURA	88,46 %	11,54 %	86,48 %	13,52 %
GALICIA	92,13 %	7,87 %	94,39 %	5,61 %
MADRID, COMUNIDAD DE	97,48 %	2,52 %	95,93 %	4,07 %
MURCIA, REGIÓN DE	86,37 %	13,63 %	84,90 %	15,10 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	57,79 %	42,21 %	57,96 %	42,04 %
PAÍS VASCO	76,64 %	23,36 %	79,81 %	20,19 %
RIOJA, LA	78,25 %	21,75 %	70,71 %	29,29 %
NACIONAL	90,33 %	9,67 %	90,28 %	9,72 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2020	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	4,71 %	-4,71 %	0,61 %	-0,61 %
ARAGÓN	-3,77 %	3,77 %	2,41 %	-2,41 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,45 %	-2,45 %	12,14 %	-12,14 %
BALEARS, ILLES	-4,35 %	4,35 %	2,44 %	-2,44 %
CANARIAS	23,82 %	-23,82 %	-9,52 %	9,52 %
CANTABRIA	2,42 %	-2,42 %	1,57 %	-1,57 %
CASTILLA - LA MANCHA	1,31 %	-1,31 %	1,99 %	-1,99 %
CASTILLA Y LEÓN	1,64 %	-1,64 %	3,68 %	-3,68 %
CATALUÑA	-2,24 %	2,24 %	-0,04 %	0,04 %
COMUNITAT VALENCIANA	-0,14 %	0,14 %	-0,54 %	0,54 %
EXTREMADURA	-4,30 %	4,30 %	-7,01 %	7,01 %
GALICIA	-3,66 %	3,66 %	1,86 %	-1,86 %
MADRID, COMUNIDAD DE	1,61 %	-1,61 %	0,40 %	-0,40 %
MURCIA, REGIÓN DE	1,71 %	-1,71 %	-2,80 %	2,80 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-8,48 %	8,48 %	-0,27 %	0,27 %
PAÍS VASCO	-4,82 %	4,82 %	-0,05 %	0,05 %
RIOJA, LA	-2,57 %	2,57 %	-4,31 %	4,31 %
NACIONAL	2,76 %	-2,76 %	-0,07 %	0,07 %

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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 4º TRIMESTRE 2020



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado se ha reducido durante el cuarto trimestre del año un -1,37%, alcanzando una cuantía media de 1.295 €/m². Esta reducción ha sido generalizada atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria, con un ajuste del -1,43% en Bancos y del -1,38% en Otras entidades financieras, correspondiendo a importes medios de 1.311 €/m² y 1.140 €/m², respectivamente.

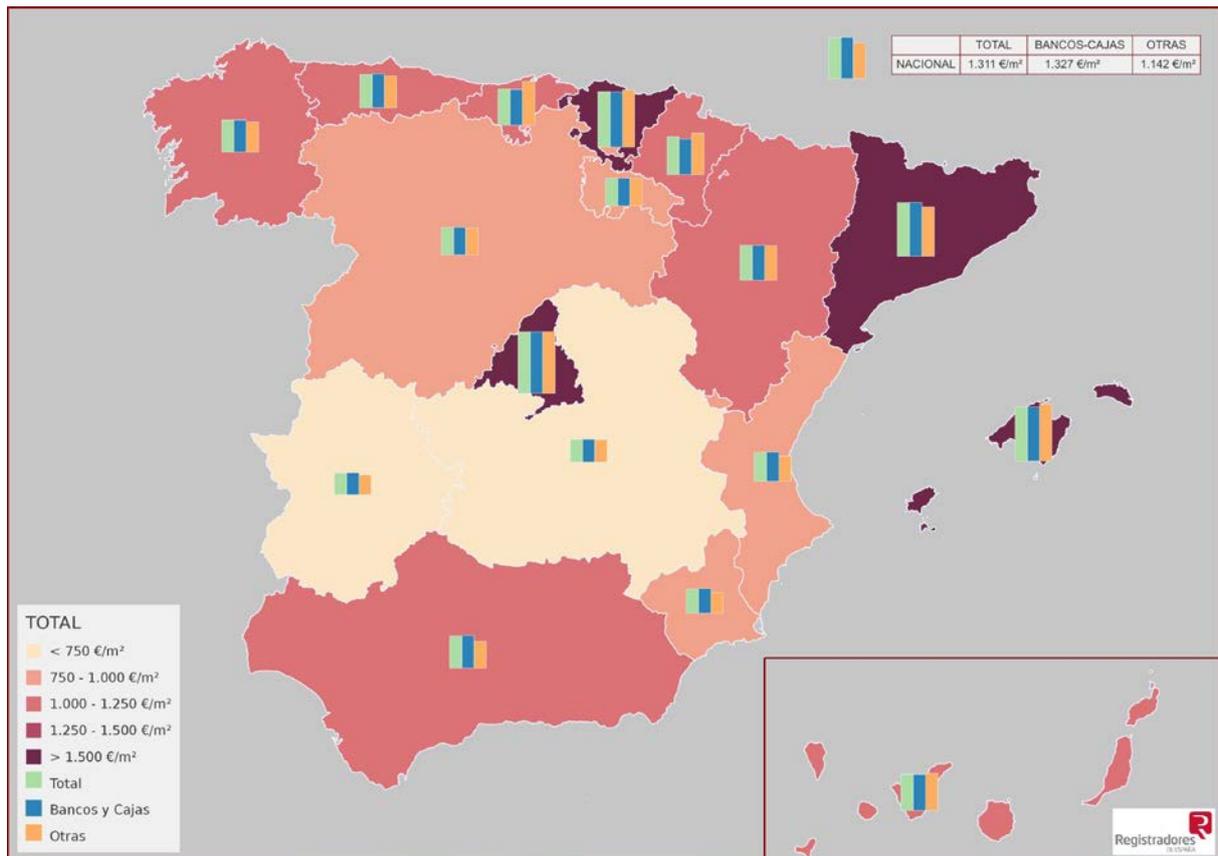
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor endeudamiento hipotecario durante el cuarto trimestre han sido Comunidad de Madrid (1.905 €/m²), País Vasco (1.865 €/m²), Illes Balears (1.751 €/m²) y Cataluña (1.695 €/m²), siendo las únicas que superan la media nacional. Por el contrario, seis comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², alcanzando las menores cuantías Extremadura (691 €/m²), Castilla-La Mancha (716 €/m²) y Región de Murcia (782 €/m²).

En once comunidades autónomas se han registrado reducciones trimestrales de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, dando lugar a ascensos en seis comunidades autónomas. Los mayores descensos se han registrado en Castilla-La Mancha (-5,54%), Castilla y León (-5,13%) y Comunidad de Madrid (-4,22%), mientras que los ascensos más intensos se han registrado en País Vasco (18,64%), Cantabria (2,47%) y Principado de Asturias (1,41%).

En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario se ha situado en los 1.311 €/m², muy próximo al interanual del trimestre precedente (1.314 €/m²). En Bancos el importe medio ha sido de 1.327 €/m² y en Otras entidades financieras de 1.142 €/m², con ligeros incrementos en ambos casos (1,14% y 0,71%, respectivamente).

Las mayores cuantías durante los últimos doce meses se han registrado en Comunidad de Madrid (1.967 €/m²), País Vasco (1.769 €/m²), Illes Balears (1.724 €/m²) y Cataluña (1.707 €/m²). Nuevamente en seis comunidades autónomas se han mantenido cuantías por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo los menores importes medios Extremadura (697 €/m²), Castilla-La Mancha (728 €/m²) y Región de Murcia (765 €/m²).

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). INTER. 4º TRIMESTRE 2020



La evolución interanual, obtenida a través de la comparación de los resultados del año 2020 con respecto a 2019, muestra un crecimiento del 1,08%, consecuencia tanto del incremento en Bancos (1,14%) como en Otras entidades financieras (0,71%).

Este incremento interanual ha sido prácticamente generalizado ya que dieciséis comunidades autónomas han registrado tasas positivas, frente a los descensos en únicamente una de ellas. Los mayores incrementos se han registrado en Illes Balears (8,02%), Comunidad Foral de Navarra (4,67%) y La Rioja (3,86%). El único descenso ha correspondido a la Región de Murcia (-1,16%).

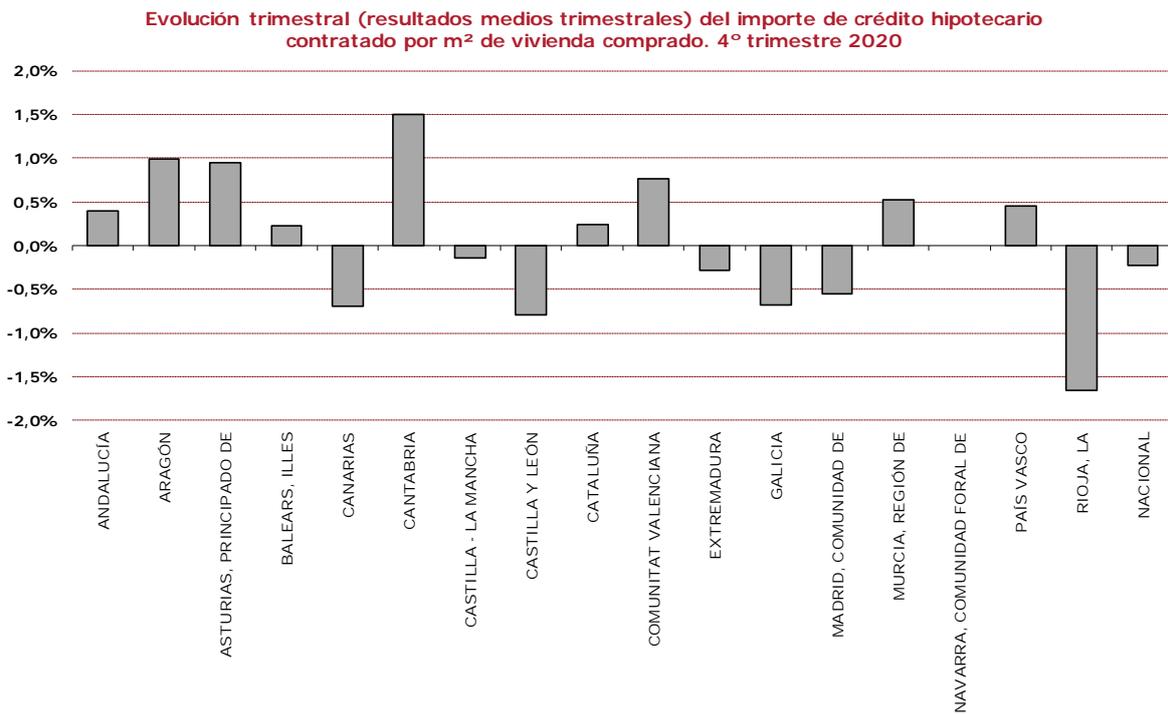
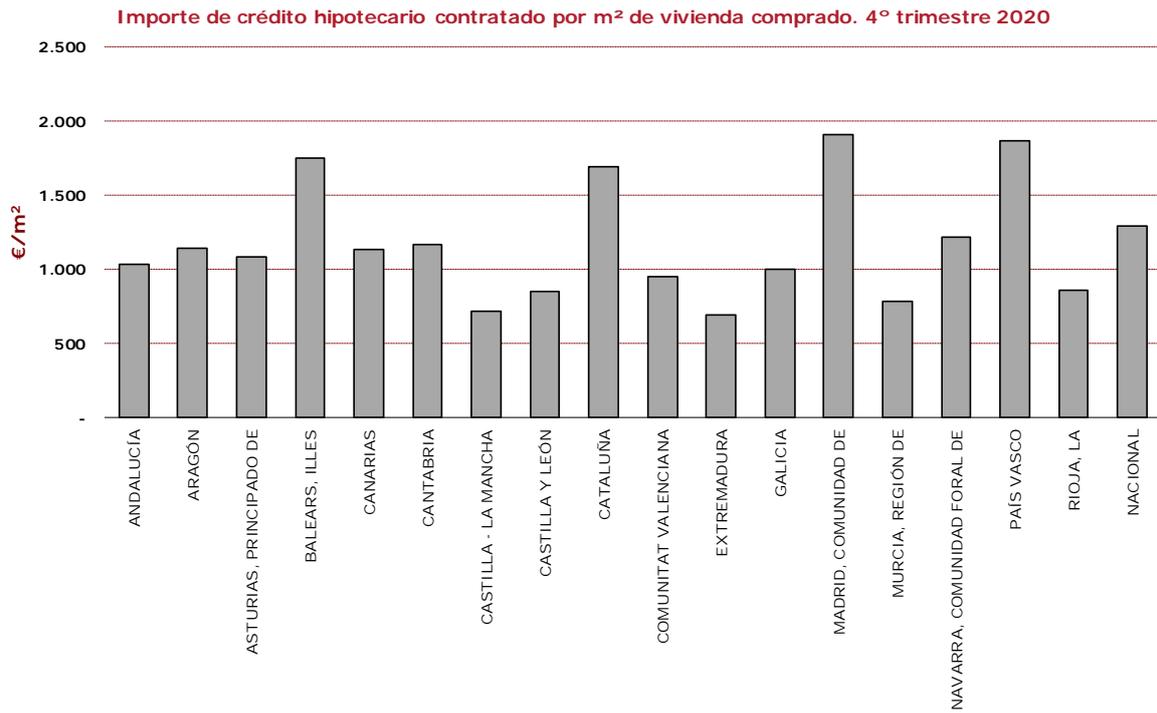
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados interanuales al final de cada trimestre. En el mismo se observa claramente el incremento que desde 2014 se viene produciendo en el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, especialmente como consecuencia del ascenso constante en los importes medios otorgados por Bancos.

Sin embargo, la reducción de los dos últimos trimestres, originada por el cambio de tendencia en la evolución del precio de la vivienda, así como una posible tendencia a la reducción del riesgo por parte de las entidades financieras, llevará a una previsible moderación o incluso ajuste de los resultados interanuales a corto plazo.

En este sentido, las perspectivas no son favorables, motivo por el que estos resultados interanuales del gráfico puedan estar registrando los niveles máximos de los últimos años ya que a lo largo de los próximos trimestres es muy probable que dichas cuantías se puedan ver minoradas.

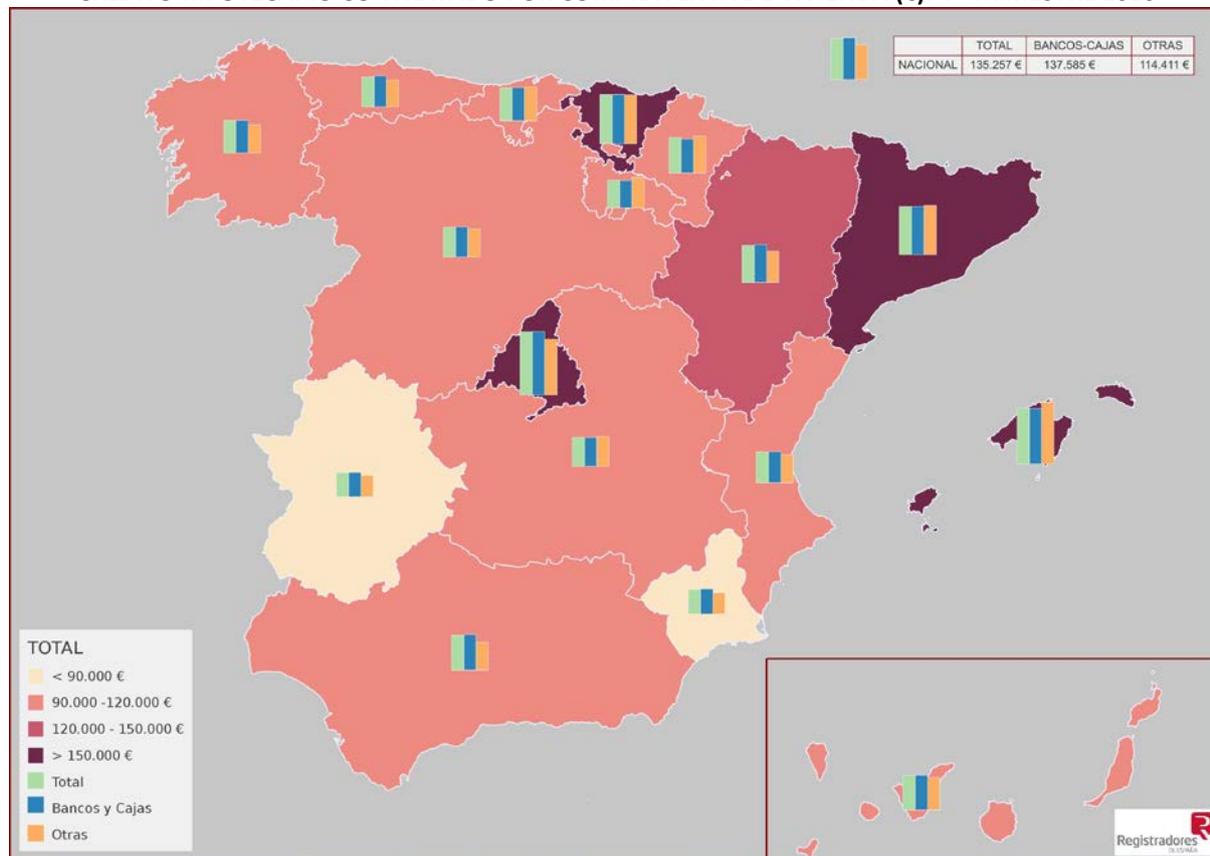
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	1.037	1.054	878	1.032	1.050	856
ARAGÓN	1.144	1.143	1.149	1.114	1.115	1.103
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1.080	1.083	1.074	1.058	1.080	1.005
BALEARS, ILLES	1.751	1.745	1.989	1.724	1.721	1.815
CANARIAS	1.130	1.124	1.200	1.153	1.151	1.183
CANTABRIA	1.163	1.156	1.366	1.145	1.138	1.392
CASTILLA - LA MANCHA	716	715	724	728	730	714
CASTILLA Y LEÓN	850	850	849	878	880	858
CATALUÑA	1.695	1.705	1.505	1.707	1.714	1.570
COMUNITAT VALENCIANA	954	968	817	931	943	806
EXTREMADURA	691	698	634	697	702	638
GALICIA	1.001	1.007	870	1.021	1.023	964
MADRID, COMUNIDAD DE	1.905	1.904	1.944	1.967	1.967	1.969
MURCIA, REGIÓN DE	782	804	650	765	783	651
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.217	1.153	1.324	1.211	1.138	1.328
PAÍS VASCO	1.865	1.861	1.882	1.769	1.756	1.826
RIOJA, LA	856	846	912	887	889	879
NACIONAL	1.295	1.311	1.140	1.311	1.327	1.142

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2020	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	80,08	78,72	-1,71%	-1,86%	-0,68%	0,58%	1,16%	-5,20%
ARAGÓN	88,34	84,97	0,26%	0,00%	2,32%	3,82%	3,62%	6,06%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	83,40	80,70	1,41%	-3,39%	10,38%	3,42%	2,76%	4,80%
BALEARS, ILLES	135,21	131,50	-0,40%	-0,23%	-9,84%	8,02%	4,56%	85,20%
CANARIAS	87,26	87,95	-0,35%	-0,27%	-1,96%	0,44%	0,79%	-2,55%
CANTABRIA	89,81	87,34	2,47%	3,03%	-3,94%	2,88%	2,61%	17,37%
CASTILLA - LA MANCHA	55,29	55,53	-5,54%	-5,67%	-4,49%	0,00%	0,00%	0,14%
CASTILLA Y LEÓN	65,64	66,97	-5,13%	-5,66%	-1,51%	0,34%	0,57%	-2,50%
CATALUÑA	130,89	130,21	-1,97%	-1,50%	-10,20%	2,71%	2,70%	2,28%
COMUNITAT VALENCIANA	73,67	71,01	0,42%	0,62%	-1,09%	1,97%	2,61%	-4,16%
EXTREMADURA	53,36	53,17	-3,36%	-3,06%	-3,06%	2,20%	2,18%	6,51%
GALICIA	77,30	77,88	-3,47%	-3,27%	-6,05%	0,59%	0,10%	10,93%
MADRID, COMUNIDAD DE	147,10	150,04	-4,22%	-4,37%	-0,51%	0,77%	0,82%	-0,86%
MURCIA, REGIÓN DE	60,39	58,35	1,16%	1,13%	-2,40%	-1,16%	-0,63%	-1,51%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	93,98	92,37	-4,02%	-2,78%	-3,99%	4,67%	1,97%	8,14%
PAÍS VASCO	144,02	134,94	18,64%	22,27%	3,81%	0,06%	-1,07%	4,94%
RIOJA, LA	66,10	67,66	-4,04%	-4,30%	-1,83%	3,86%	4,71%	-0,57%
NACIONAL	100,00	100,00	-1,37%	-1,43%	-1,38%	1,08%	1,14%	0,71%



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2020



El endeudamiento hipotecario por vivienda ha registrado una reducción del -1,20% en el cuarto trimestre del año, registrando un importe medio de 135.257 €, dando lugar a un cambio de tendencia con respecto a trimestres precedentes, en los que se venía produciendo un constante incremento de los importes medios.

Atendiendo al tipo de entidad financiera el comportamiento ha sido diferenciado ya que mientras en Bancos se ha reducido el importe medio un -2,04%, alcanzando los 137,585 €, Otras entidades financieras han presentado un destacado crecimiento del 4,55%, con un resultado medio de 114.411 €.

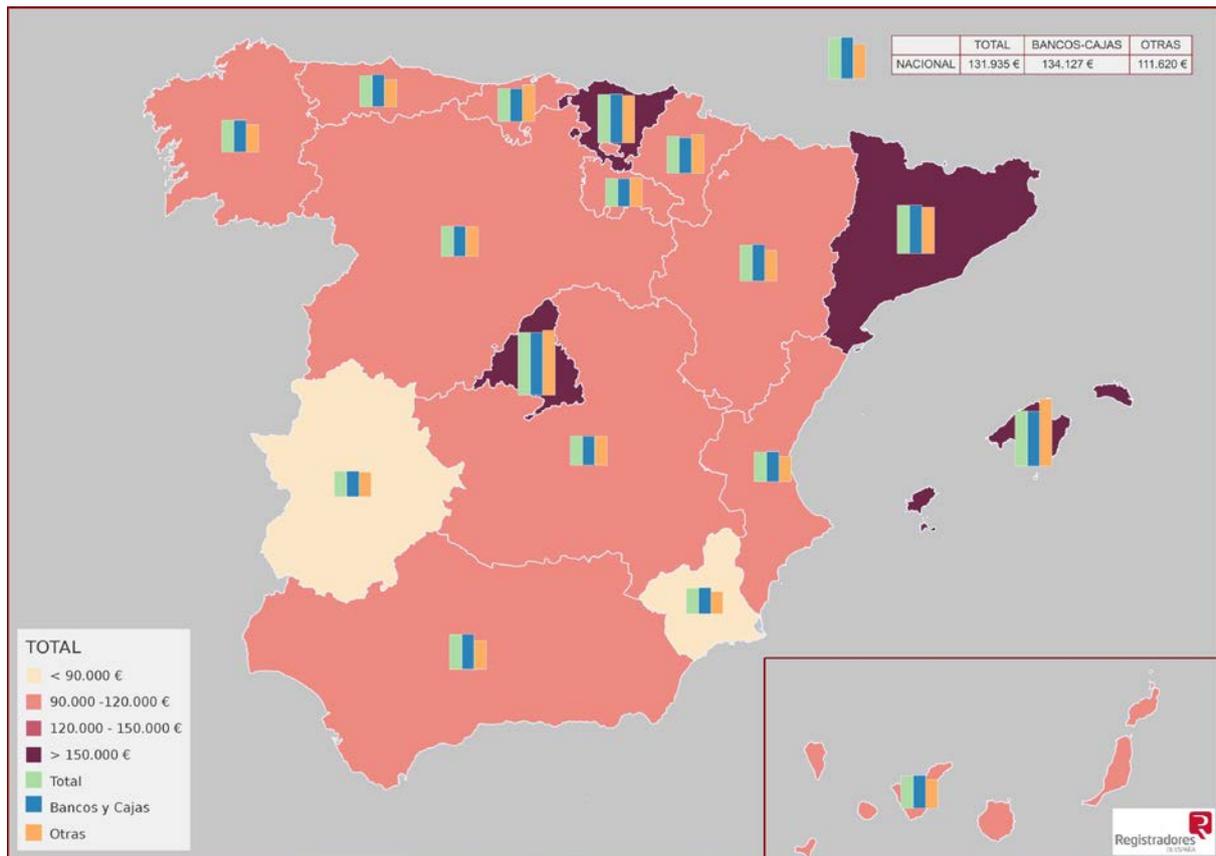
Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda se han registrado en Comunidad de Madrid (207.584 €), Illes Balears (183.048 €), País Vasco (161.156 €) y Cataluña (158.133), siendo las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional. Seis comunidades autónomas presentan niveles medios de nuevo crédito hipotecario por vivienda inferior a los 100.000 €, obteniendo los menores importes medios Extremadura (78.234), Región de Murcia (79.880 €) y La Rioja (91.252 €).

En once comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales, frente a los incrementos en únicamente seis de ellas. Los mayores descensos se han registrado en Extremadura (-7,17%), Comunidad Foral de Navarra (-6,56%) y La Rioja (-5,91%), mientras que los mayores ascensos han correspondido a Illes Balears (3,92%), País Vasco (3,69%) y Canarias (3,66%).

Para el conjunto del año 2020 el importe medio ha sido de 131.935 €, dando lugar a un resultado de 134.127 € en Bancos y 111.620 en Otras entidades financieras.

Los mayores importes del año se han registrado en Comunidad de Madrid (200.946 €), Illes Balears (177.109 €), País Vasco (155.910 €) y Cataluña (155.551 €), siendo nuevamente las únicas que superan la media nacional. En el extremo opuesto, con los menores importes medios, se han situado Extremadura (81.698 €), Región de Murcia (82.083 €) y La Rioja (90.531 €). Siete comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 100.000 € durante el último año.

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). INTERAN. 4º TRIMESTRE 2020

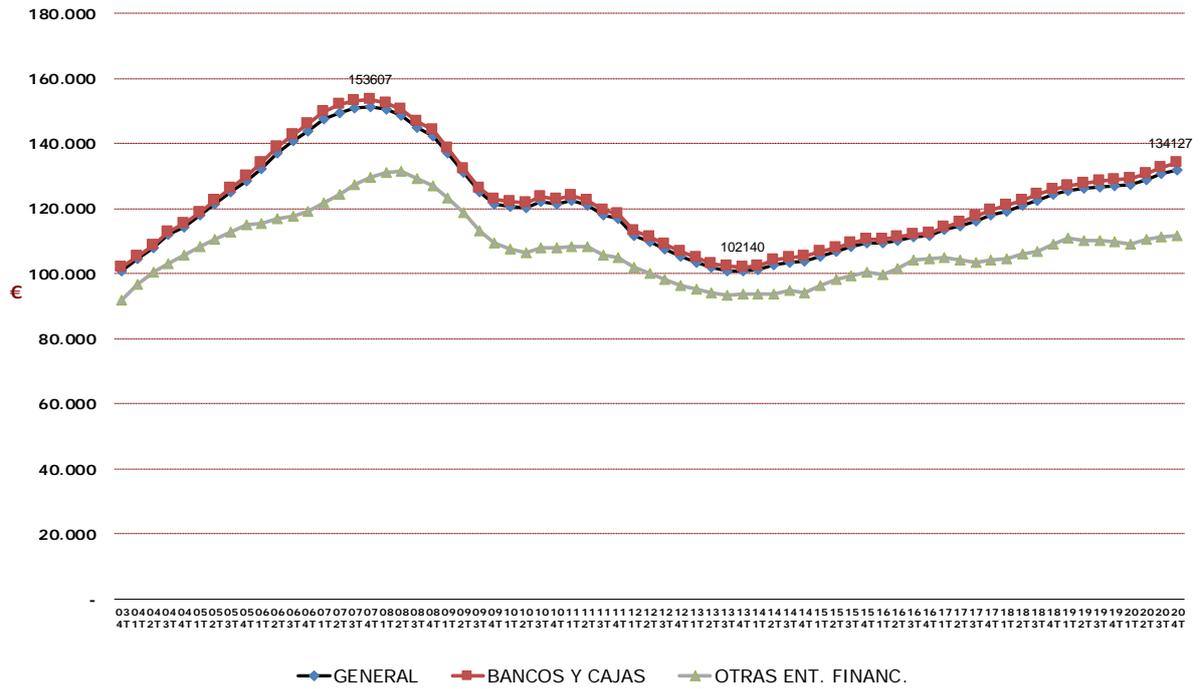


La tasa de variación anual, obtenida a través de la comparación de los resultados de 2020 con respecto a 2019, se ha intensificado, con un 3,80%, frente al 3,05% del trimestre precedente. En Bancos el incremento anual ha sido del 3,97%, por encima del registrado por Otras entidades financieras (1,74%).

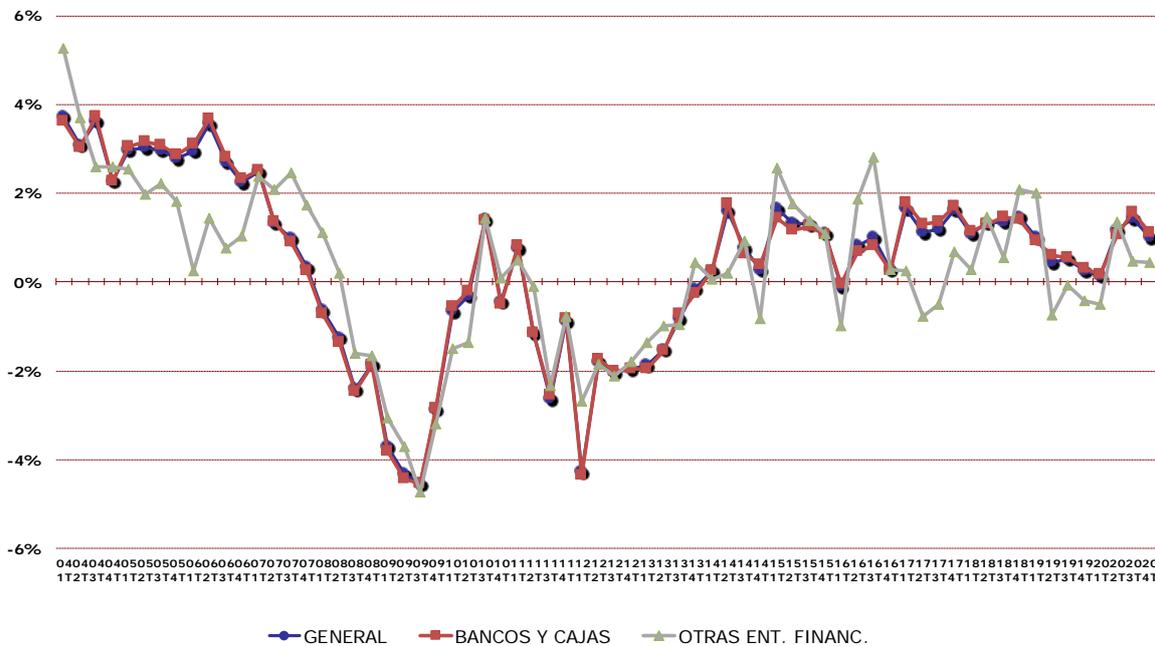
En el siguiente gráfico se muestra la evolución trimestral de los resultados interanuales, observándose con claridad la tenencia alcista del endeudamiento hipotecario desde 2013, acumulando siete años consecutivos de crecimiento, siendo especialmente intenso en Bancos.

En el segundo gráfico se muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, con un claro predominio de los incrementos durante la práctica totalidad de los trimestres en los últimos años.

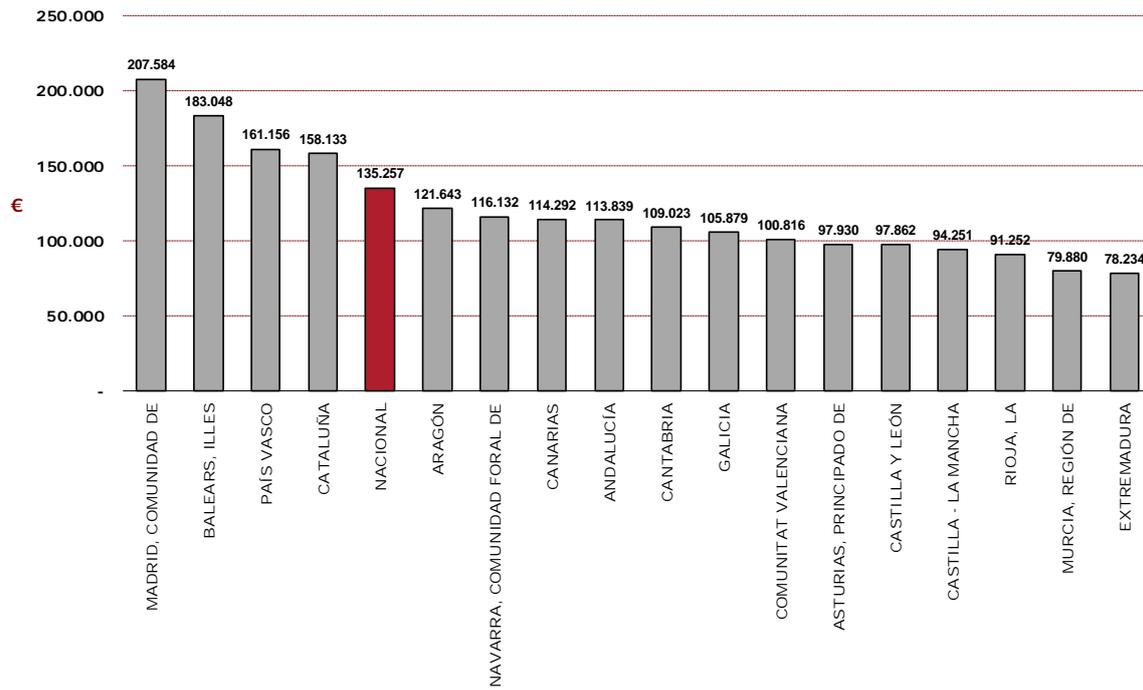
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (resultados interanuales)



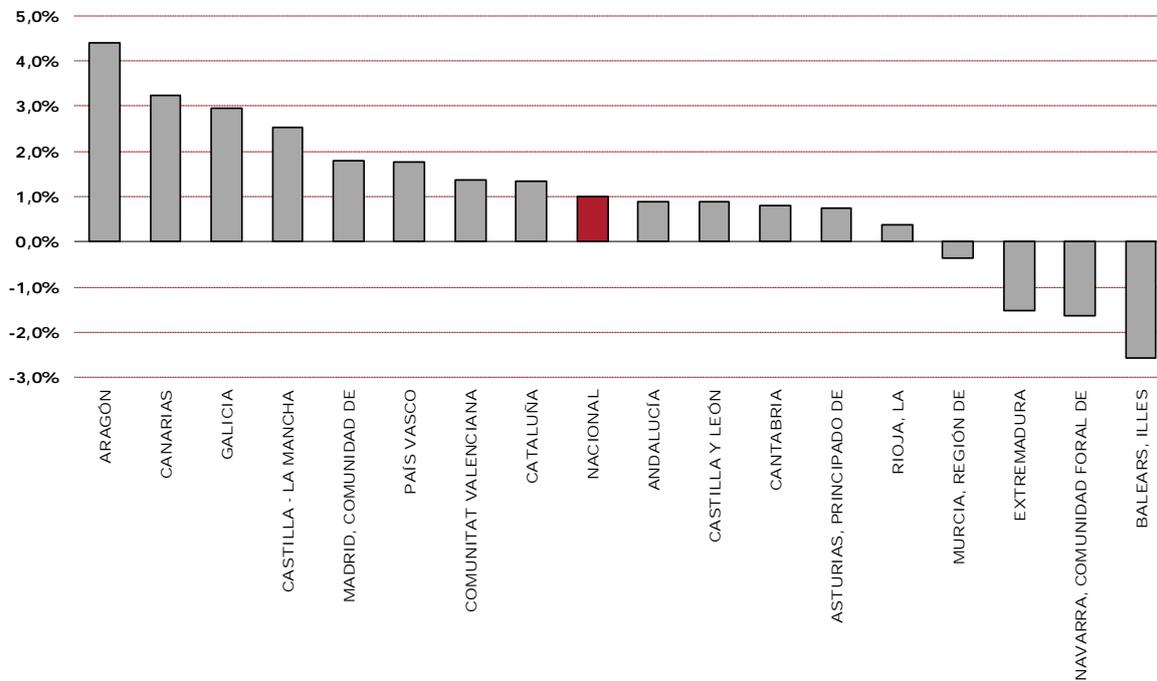
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2020



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2020



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	113.839	116.343	91.959	110.866	112.961	92.327
ARAGÓN	121.643	124.411	102.132	115.452	117.555	98.824
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	97.930	101.740	87.466	99.547	103.909	86.739
BALEARIS, ILLES	183.048	181.858	202.513	177.109	175.565	215.842
CANARIAS	114.292	115.000	107.675	104.959	106.307	93.211
CANTABRIA	109.023	108.950	111.059	105.523	105.144	117.581
CASTILLA - LA MANCHA	94.251	93.565	97.475	93.010	93.192	92.033
CASTILLA Y LEÓN	97.862	98.820	91.128	96.561	96.814	94.742
CATALUÑA	158.133	157.866	162.123	155.551	155.968	148.605
COMUNITAT VALENCIANA	100.816	101.772	92.465	95.703	97.459	81.670
EXTREMADURA	78.234	79.108	70.158	81.698	82.003	78.672
GALICIA	105.879	106.545	92.038	101.843	102.530	87.573
MADRID, COMUNIDAD DE	207.584	208.332	183.468	200.946	200.694	208.408
MURCIA, REGIÓN DE	79.880	81.964	69.039	82.083	84.009	71.502
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	116.132	112.210	121.679	118.499	114.319	124.515
PAÍS VASCO	161.156	161.324	160.495	155.910	156.799	152.338
RIOJA, LA	91.252	89.598	100.369	90.531	89.987	93.873
NACIONAL	135.257	137.585	114.411	131.935	134.127	111.620

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2020	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.								
ANDALUCÍA	84,16	84,03	-4,54%	-3,59%	-15,11%	2,45%	2,63%	1,00%
ARAGÓN	89,93	87,51	0,49%	0,24%	6,73%	13,12%	14,94%	-1,68%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	72,40	75,45	-5,45%	-5,84%	-7,11%	6,20%	5,60%	7,93%
BALEARIS, ILLES	135,33	134,24	3,92%	3,32%	12,72%	6,83%	5,06%	43,93%
CANARIAS	84,50	79,55	3,66%	-2,09%	28,22%	7,25%	8,46%	-3,40%
CANTABRIA	80,60	79,98	-1,33%	-0,68%	-14,19%	3,63%	3,53%	10,23%
CASTILLA - LA MANCHA	69,68	70,50	-1,65%	-1,64%	-1,96%	5,28%	6,78%	-1,66%
CASTILLA Y LEÓN	72,35	73,19	0,84%	1,61%	-4,78%	3,26%	3,56%	1,10%
CATALUÑA	116,91	117,90	-3,95%	-4,60%	7,22%	4,28%	3,92%	10,08%
COMUNITAT VALENCIANA	74,54	72,54	0,56%	-3,57%	31,33%	1,15%	2,61%	-10,33%
EXTREMADURA	57,84	61,92	-7,17%	-7,02%	-5,63%	4,75%	4,13%	13,98%
GALICIA	78,28	77,19	-0,60%	-0,55%	0,09%	5,37%	5,36%	1,42%
MADRID, COMUNIDAD DE	153,47	152,31	-1,30%	-1,15%	-7,11%	2,26%	2,31%	0,87%
MURCIA, REGIÓN DE	59,06	62,21	-4,19%	-5,47%	0,12%	0,42%	0,68%	1,94%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	85,86	89,82	-6,56%	-7,55%	-4,69%	2,63%	-0,01%	6,32%
PAÍS VASCO	119,15	118,17	3,69%	3,48%	4,54%	7,43%	7,28%	7,87%
RIOJA, LA	67,47	68,62	-5,91%	-6,20%	-3,20%	4,56%	6,03%	-0,02%
NACIONAL	100,00	100,00	-1,20%	-2,04%	4,55%	3,80%	3,97%	1,74%

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

El constante descenso que los tipos de interés venían mostrando durante los últimos trimestres se ha frenado en el cuarto trimestre, al registrar una cuantía media del 2,17% frente al 2,15% del tercer trimestre. No debe olvidarse que el resultado del pasado trimestre supuso el mínimo de la serie histórica, por lo que, a pesar de este ligero ascenso, los tipos de interés se mantienen en cuantías especialmente favorables.

El ligero ascenso de 0,02 pp supone romper con cinco trimestres consecutivos de descensos, aunque las previsiones siguen siendo optimistas por lo que respecta al mantenimiento de un mercado hipotecario con bajos tipos de interés.

Las comunidades autónomas que han registrado menores tipos de interés medios durante el cuarto trimestre han sido País Vasco (1,69%), Comunidad Foral de Navarra (1,89%) y Comunidad de Madrid (2,04%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Canarias (2,34%), Castilla – La Mancha (2,31%) y Extremadura (2,30%). El diferencial entre el mayor y menor importe se ha reducido a 0,65 pp.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral 4º trimestre 2020			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,26 %	2,50 %	2,07 %
ARAGÓN	2,17 %	2,45 %	2,18 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,09 %	2,39 %	1,77 %
BALEARS, ILLES	2,29 %	2,48 %	2,07 %
CANARIAS	2,34 %	2,50 %	2,20 %
CANTABRIA	2,10 %	2,30 %	1,92 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,31 %	2,45 %	2,29 %
CASTILLA Y LEÓN	2,08 %	2,29 %	2,00 %
CATALUÑA	2,27 %	2,49 %	2,11 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,19 %	2,39 %	2,01 %
EXTREMADURA	2,30 %	2,43 %	2,27 %
GALICIA	2,23 %	2,51 %	1,97 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,04 %	2,22 %	2,11 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,25 %	2,42 %	2,06 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,89 %	2,18 %	1,73 %
PAÍS VASCO	1,69 %	2,12 %	1,69 %
RIOJA, LA	2,22 %	2,41 %	2,10 %
NACIONAL	2,17 %	2,40 %	2,06 %

Atendiendo a la distinción entre tipos de interés fijos y variables, el comportamiento más favorable ha seguido siendo para la contratación a tipo de interés fijo, que se ha situado en una cuantía media del 2,40%, exactamente la misma que el trimestre precedente. Por su parte, los créditos hipotecarios a tipo de interés variable se han formalizado en un importe medio del 2,06%, con un ligero incremento con respecto al trimestre precedente (2,05%).

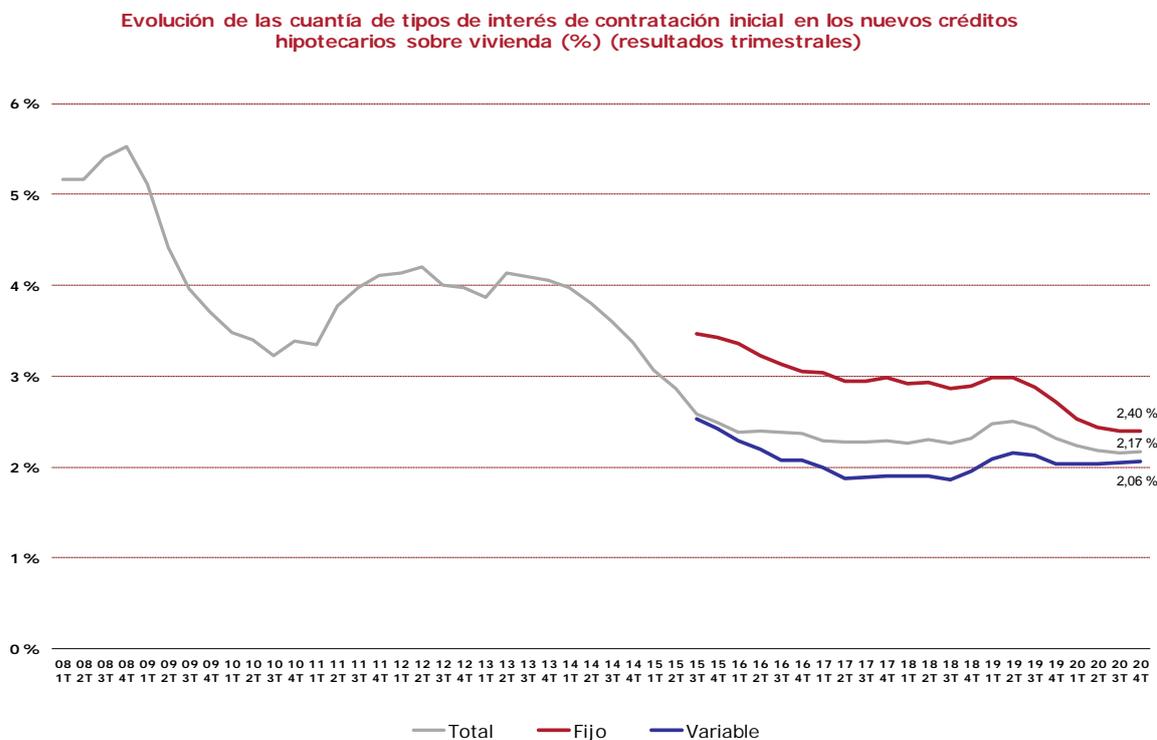
Con estos resultados el diferencial entre los resultados medios de los créditos hipotecarios a tipo fijo y variable es de 0,34 pp, ligeramente por debajo de los 0,35 pp del pasado trimestre, dando continuidad a la aproximación de cuantías entre ambas modalidades de tipos de interés.

Por lo que respecta a la contratación a tipo de interés fijo, las comunidades autónomas con menores cuantías medias han sido País Vasco (2,12%), Comunidad Foral de Navarra (2,18%) y Comunidad de Madrid (2,22%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Galicia (2,51%), Canarias (2,50%) y Andalucía (2,50%). El diferencial entre los extremos ha sido de 0,39 pp.

En cuanto a la contratación a tipo de interés variables, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (1,69%), Comunidad Foral de Navarra (1,73%) y Principado de Asturias (1,77%), mientras que los

mayores importes han sido contratados en Castilla – La Mancha (2,29%), Extremadura (2,27%) y Canarias (2,20%). En este caso el diferencial entre el mayor y menor importe medio ha sido de 0,60 pp.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la serie histórica de resultados trimestrales en tipos de interés de contratación inicial, tomando el total general y la distinción entre fijos y variables. El resultado del tercer trimestre de 2020 supuso el mínimo histórico, tanto en el total general como en los créditos hipotecarios a tipo de interés fijo, habiéndose producido un ligero incremento en el último trimestre, excepto en la contratación a tipo fijo, que se mantiene en el mínimo histórico.



En el gráfico se observa cómo es la modalidad a tipo fijo la que viene registrando un mejor recorrido durante los últimos trimestres, dando lugar a una reducción del diferencial entre los contratos a tipo fijo y variable por lo que respecta a las cuantías de los tipos de interés. Por el contrario, los contratos a tipo de interés variable vienen registrando ligeros ascensos durante la mayor parte de los trimestres de los dos últimos años.

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá este escenario, en la medida que el contexto de bajos tipos de interés va a estar presente a medio y largo plazo, pero con un recorrido a la baja muy escaso por lo que respecta a los tipos de interés con respecto a las cuantías actuales.

La mayor confianza puede venir por el lado de los tipos de interés fijos, en la medida que suelen ser utilizados como atractivo comercial por parte de las entidades financieras, pudiendo registrar cierta tendencia a la baja. Sin embargo, los tipos de interés variable, a pesar del nivel negativo del EURIBOR, viene condicionado por el diferencial aplicado por la entidad financiera, que a su vez está influenciado por el nivel de riesgo, pudiendo existir en este caso una fuerza alcista sobre dicho diferencial como consecuencia de la situación y perspectivas económicas.

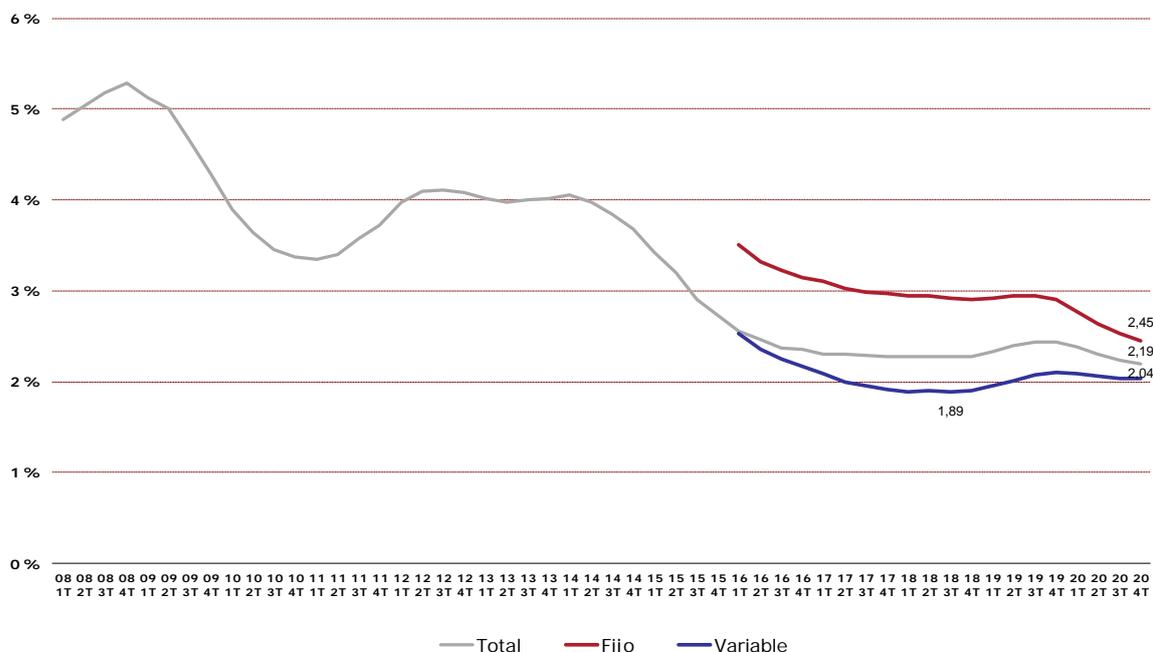
En la siguiente tabla se muestran los resultados para el conjunto del año 2020, para el que el importe medio registrado ha sido del 2,19%, registrando un nuevo mínimo histórico por lo que respecta a los resultados interanuales. El trimestre precedente alcanzó un importe medio interanual del 2,23%.

Las comunidades autónomas que en el último año han registrado menores cuantías medias de tipos de interés han sido País Vasco (1,71%), Comunidad Foral de Navarra (1,97%) y Comunidad de Madrid (2,04%), mientras que los mayores importes se han registrado en Canarias (2,34%), Extremadura (2,33%), Cataluña (2,31%) y Castilla – La Mancha (2,31%). En este caso el diferencial entre el mayor y menor importe medio ha sido de 0,63 pp.

La contratación a tipo de interés fijo ha marcado igualmente un mínimo interanual en el 2,45%, con un importante descenso con respecto al 2,53% del trimestre precedente. Por su parte, el tipo de interés variable interanual ha sido del 2,04%, igualando el resultado interanual del trimestre descendente. Por tanto, el comportamiento más favorable sigue siendo para la contratación a tipo de interés fijo, que en este caso alcanza un diferencial con respecto a la contratación a tipo variable de 0,41 pp.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual 4º trimestre 2020			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,27 %	2,55 %	2,05 %
ARAGÓN	2,23 %	2,46 %	2,22 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,19 %	2,49 %	1,90 %
BALEARS, ILLES	2,17 %	2,39 %	1,94 %
CANARIAS	2,34 %	2,54 %	2,18 %
CANTABRIA	2,09 %	2,35 %	1,90 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,31 %	2,49 %	2,25 %
CASTILLA Y LEÓN	2,14 %	2,36 %	2,03 %
CATALUÑA	2,31 %	2,52 %	2,11 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,24 %	2,45 %	2,05 %
EXTREMADURA	2,33 %	2,50 %	2,29 %
GALICIA	2,25 %	2,55 %	2,02 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,04 %	2,24 %	2,05 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,28 %	2,46 %	2,03 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,97 %	2,28 %	1,74 %
PAÍS VASCO	1,71 %	2,15 %	1,63 %
RIOJA, LA	2,22 %	2,46 %	2,00 %
NACIONAL	2,19 %	2,45 %	2,04 %

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



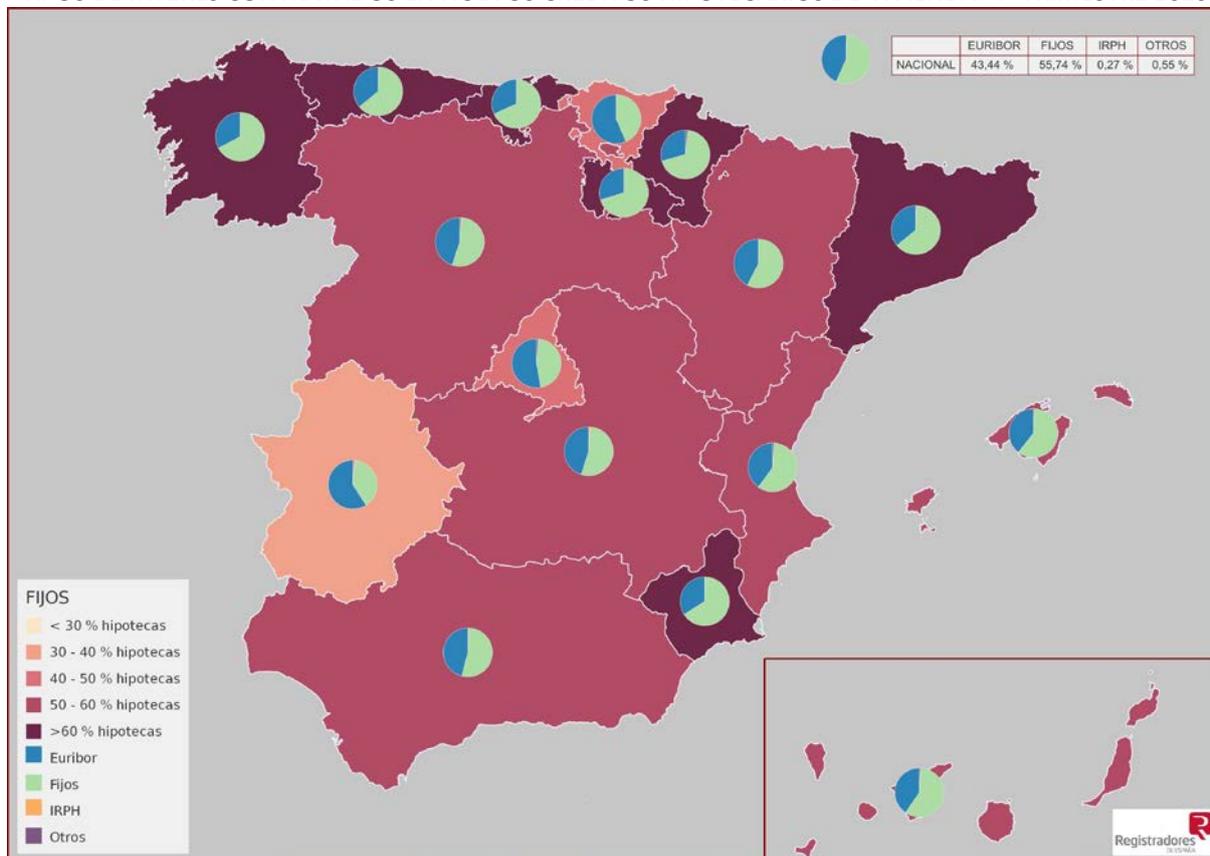
En la contratación a tipo de interés fijo, los menores importes medios interanuales se han registrado en País Vasco (2,15%), Comunidad de Madrid (2,24%) y Comunidad Foral de Navarra (2,28%), mientras que los

mayores importes medios han correspondido a Andalucía (2,55%), Galicia (2,55%) y Canarias (2,54%), con un diferencial entre los extremos de 0,40 pp.

En la contratación a tipo de interés variable, las condiciones más favorables se han registrado en País Vasco (1,63%), Comunidad Foral de Navarra (1,74%) y Cantabria (1,90%), mientras que los mayores importes medios se han alcanzado en Extremadura (2,29%), Castilla - La Mancha (2,25%) y Aragón (2,22%). En este caso el diferencial entre los extremos ha sido de 0,66 pp.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2020



La contratación a tipo de interés fijo sigue creciendo, alcanzando en el cuarto trimestre el 55,74% del total, un nuevo máximo histórico, volviendo a formalizarse más créditos hipotecarios a tipo fijo que a tipo variable. En consecuencia, la contratación a tipo de interés variable ha sido del 44,26%, un nuevo mínimo histórico, formalizándose su práctica totalidad con el EURIBOR como índice de referencia (43,44% del total).

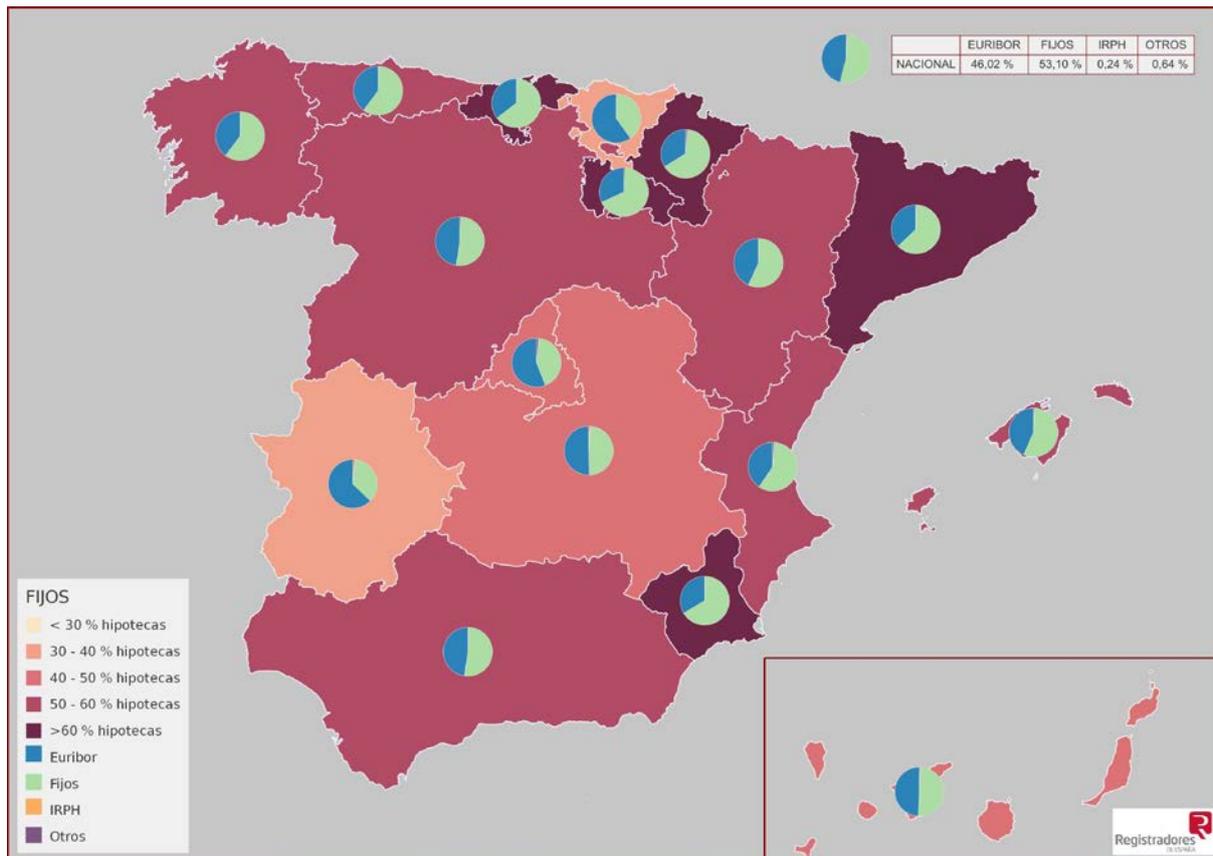
Con estos resultados la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 6,15 pp, dando lugar al correspondiente descenso en la contratación a tipo de interés variable. Esta ha sido la tendencia predominante durante los últimos años, aunque el trimestre precedente se produjo un incremento de la contratación a tipo de interés variable. Por tanto, parece que la tendencia sigue mostrando la mayor fortaleza de la contratación a tipo de interés fijo.

En la gran mayoría de comunidades autónomas se han formalizado más créditos hipotecarios a tipo fijo que a tipo variable, concretamente en catorce. Las únicas en las que la contratación a tipo variable ha sido superior han sido Extremadura (60,66%), País Vasco (56,58%) y Comunidad de Madrid (53,82%). Por el contrario, el mayor peso en contratación a tipo fijo se ha alcanzado en La Rioja (69,93%), Comunidad Foral de Navarra (69,07%) y Cantabria (67,78%).

La gran mayoría de comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales en la contratación a tipo de interés fijo, concretamente quince. Las únicas que han mejorado el peso de contratación a tipo variable han sido La Rioja (3,80 pp) y Cantabria (1,46 pp). Los mayores ascensos en contratación a tipo fijo se han registrado en Canarias (21,51 pp), Galicia (14,45 pp) e Illes Balears (14,03 pp).

Para el conjunto del año 2020 la contratación a tipo de interés fijo también ha superado a la contratación a tipo de interés variable, con resultados del 53,10% y 46,90%, respectivamente, lo que ha supuesto un nuevo máximo histórico en contratación a tipo de interés fijo y mínimo histórico en contratación a tipo de interés variable. La práctica totalidad del crédito a tipo de interés variable a utilizado el EURIBOR como índice de referencia (46,02% del total).

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOT. DE VIVIENDA. INTER. 4º TRIMESTRE 2020



En doce comunidades autónomas la contratación interanual a tipo de interés fijo ha sido superior a la contratación a tipo de interés variable. Los mayores pesos en contratación a tipo de interés fijo durante 2020 se han registrado en La Rioja (67,29%), Región de Murcia (65,92%) y Comunidad Foral de Navarra (64,85%), mientras que los mayores pesos en contratación a tipo de interés variable se han registrado en Extremadura (64,67%), País Vasco (60,38%) y Comunidad de Madrid (57,43%).

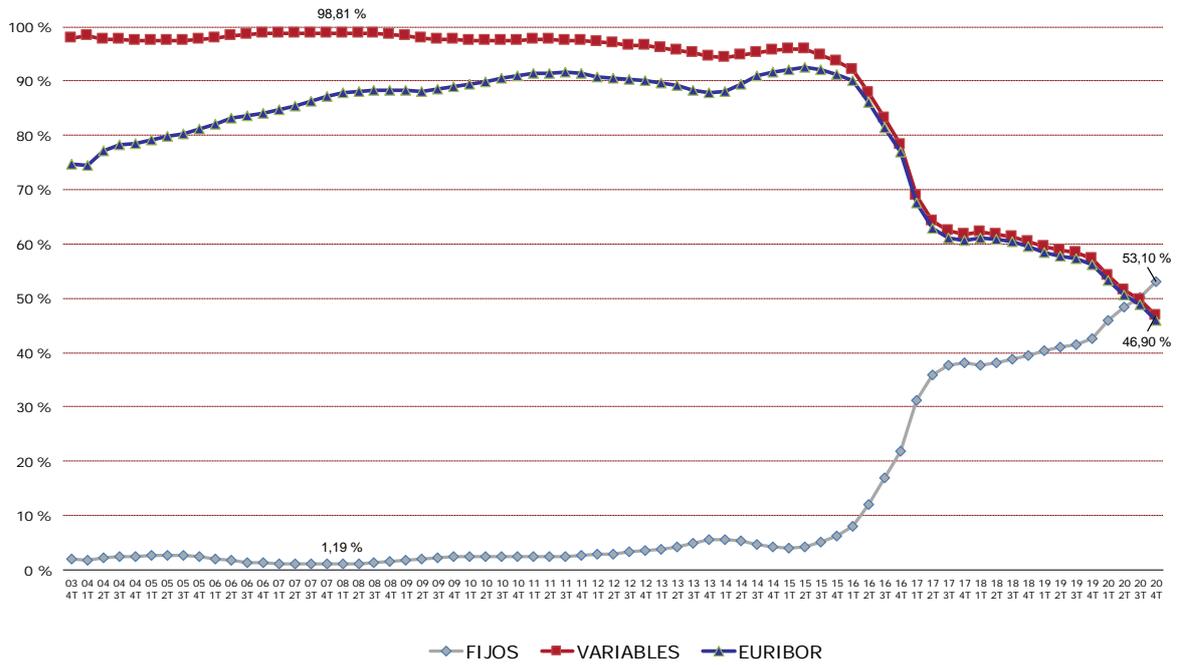
Los resultados de 2020, comparados con los de 2019, proporcionan un crecimiento anual en la contratación a tipo de interés fijo en 10,48 pp, dando lugar al correspondiente descenso en la contratación a tipo de interés variable, con una considerable contribución a dicho descenso de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-10,27 pp).

Todas las comunidades autónomas han registrado un crecimiento interanual en la contratación a tipo de interés fijo, alcanzando las mayores tasas de crecimiento Comunidad Foral de Navarra (25,57 pp), La Rioja (23,29 pp) y Aragón (17,31 pp).

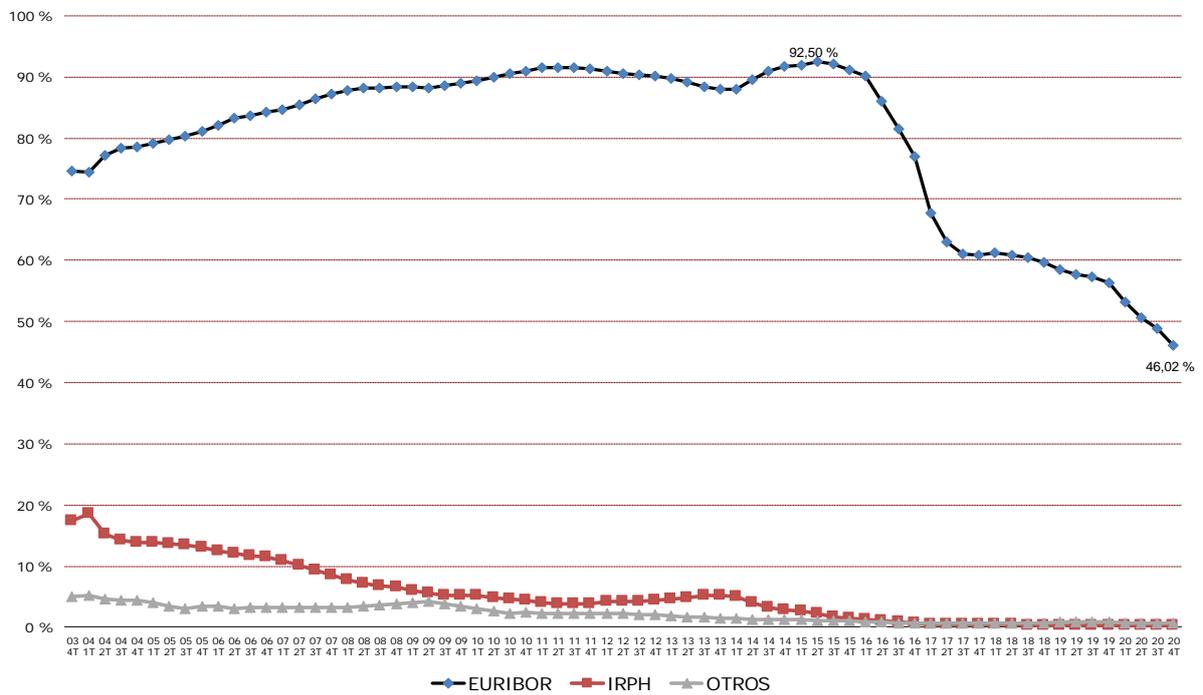
Los siguientes gráficos muestran la evolución interanual de las modalidades de tipos de interés y tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, constatando la clara tendencia al incremento de la contratación a tipo de interés fijo, que viene registrando máximos históricos trimestre tras trimestre, siendo previsible una continuidad de dicha tendencia a lo largo de los próximos trimestres en la medida que aportan una mayor seguridad al deudor como consecuencia de conocer las cuantías de sus pagos periódicos, debiendo pagar un precio más elevado por la financiación hipotecaria, pero con un escaso diferencial con respecto a los créditos hipotecarios a tipo variable, tal y como se ha podido comprobar en el apartado anterior.

La evolución de los resultados parece constatar cómo tanto las entidades financieras como los solicitantes de crédito hipotecario han preferido decantarse en mayor grado por la opción de la contratación a tipo de interés fijo.

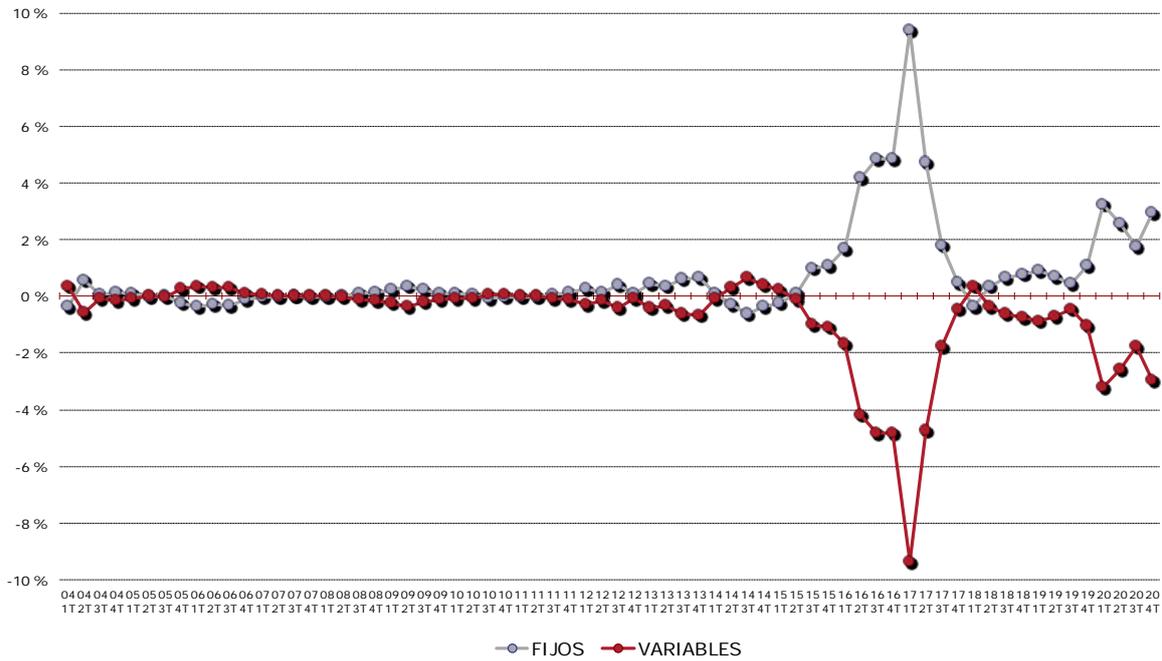
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)



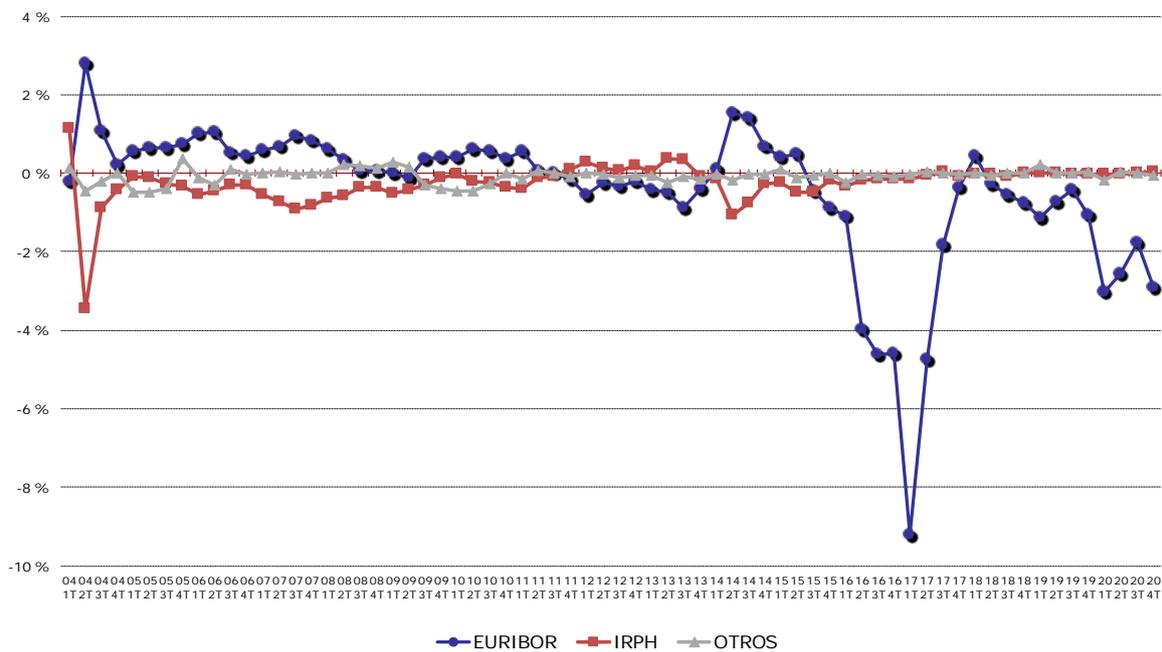
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



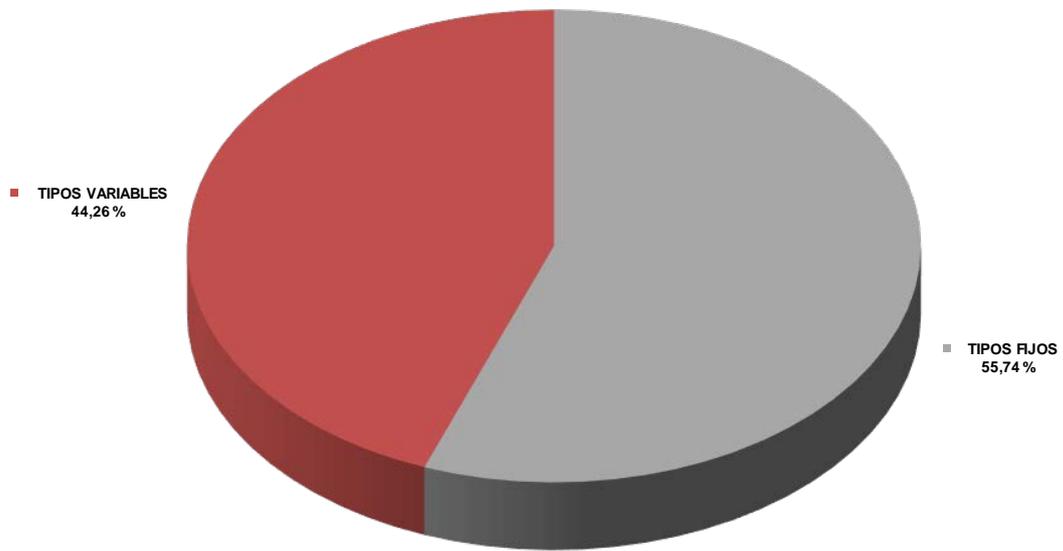
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



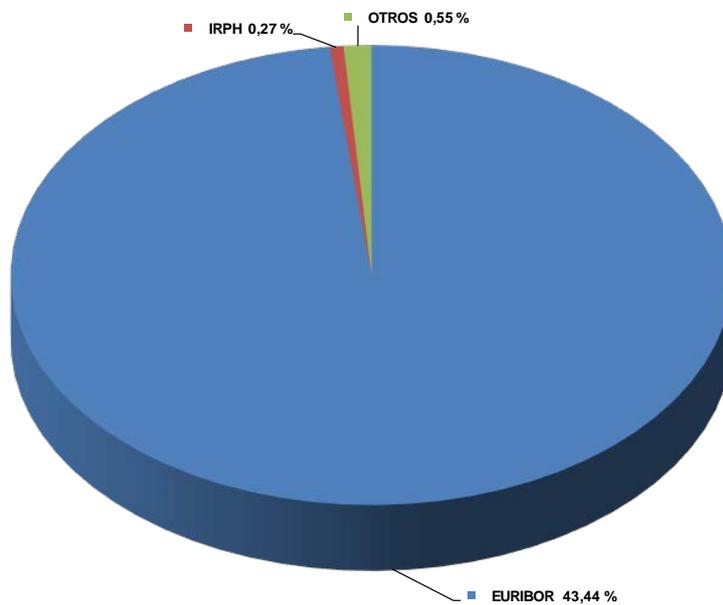
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	53,09 %	46,91 %	45,96 %	0,63 %	0,32 %	51,40 %	48,60 %	47,82 %	0,37 %	0,41 %
ARAGÓN	57,30 %	42,70 %	42,57 %	0,09 %	0,04 %	56,44 %	43,56 %	43,30 %	0,07 %	0,19 %
ASTURIAS, PRINCIP. DE	63,30 %	36,70 %	35,98 %	0,46 %	0,26 %	59,64 %	40,36 %	39,84 %	0,29 %	0,23 %
BALEARIS, ILLES	60,00 %	40,00 %	39,42 %	0,00 %	0,58 %	55,87 %	44,13 %	43,47 %	0,07 %	0,59 %
CANARIAS	58,63 %	41,37 %	40,46 %	0,15 %	0,76 %	49,93 %	50,07 %	49,33 %	0,14 %	0,60 %
CANTABRIA	67,78 %	32,22 %	31,83 %	0,00 %	0,39 %	64,12 %	35,88 %	35,46 %	0,06 %	0,36 %
CASTILLA - LA MANCHA	53,66 %	46,34 %	45,13 %	0,93 %	0,28 %	48,17 %	51,83 %	50,50 %	0,90 %	0,43 %
CASTILLA Y LEÓN	53,89 %	46,11 %	45,01 %	0,24 %	0,86 %	51,40 %	48,60 %	47,70 %	0,18 %	0,72 %
CATALUÑA	63,38 %	36,62 %	35,95 %	0,15 %	0,52 %	62,21 %	37,79 %	37,23 %	0,09 %	0,47 %
COMUNITAT VALENCIANA	59,05 %	40,95 %	40,03 %	0,08 %	0,84 %	58,34 %	41,66 %	40,59 %	0,14 %	0,93 %
EXTREMADURA	39,34 %	60,66 %	59,04 %	0,78 %	0,84 %	35,33 %	64,67 %	62,77 %	1,11 %	0,79 %
GALICIA	66,93 %	33,07 %	32,81 %	0,04 %	0,22 %	59,77 %	40,23 %	39,87 %	0,06 %	0,30 %
MADRID, COMUNID. DE	46,18 %	53,82 %	52,78 %	0,03 %	1,01 %	42,57 %	57,43 %	55,89 %	0,24 %	1,30 %
MURCIA, REGIÓN DE	65,47 %	34,53 %	34,11 %	0,21 %	0,21 %	65,92 %	34,08 %	33,60 %	0,14 %	0,34 %
NAVARRA, COM. FORAL	69,07 %	30,93 %	29,38 %	0,11 %	1,44 %	64,85 %	35,15 %	33,83 %	0,15 %	1,17 %
PAÍS VASCO	43,42 %	56,58 %	56,45 %	0,05 %	0,08 %	39,62 %	60,38 %	59,85 %	0,01 %	0,52 %
RIOJA, LA	69,93 %	30,07 %	29,85 %	0,00 %	0,22 %	67,29 %	32,71 %	31,94 %	0,00 %	0,77 %
NACIONAL	55,74 %	44,26 %	43,44 %	0,27 %	0,55 %	53,10 %	46,90 %	46,02 %	0,24 %	0,64 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2020	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	6,92 %	-6,92 %	-7,41 %	0,45 %	0,04 %	11,76 %	-11,76 %	-11,41 %	-0,15 %	-0,20 %
ARAGÓN	1,53 %	-1,53 %	-1,46 %	0,09 %	-0,16 %	17,31 %	-17,31 %	-16,97 %	-0,01 %	-0,33 %
ASTURIAS, PRINCIP. DE	11,24 %	-11,24 %	-11,52 %	0,21 %	0,07 %	3,61 %	-3,61 %	-3,48 %	0,18 %	-0,31 %
BALEARIS, ILLES	14,03 %	-14,03 %	-14,13 %	0,00 %	0,10 %	3,19 %	-3,19 %	-3,39 %	0,04 %	0,16 %
CANARIAS	21,51 %	-21,51 %	-21,86 %	-0,06 %	0,41 %	6,67 %	-6,67 %	-6,90 %	0,02 %	0,21 %
CANTABRIA	-1,46 %	1,46 %	1,20 %	0,00 %	0,26 %	17,21 %	-17,21 %	-16,18 %	0,06 %	-1,09 %
CASTILLA - LA MANCHA	8,78 %	-8,78 %	-7,37 %	-1,19 %	-0,22 %	13,20 %	-13,20 %	-13,21 %	0,22 %	-0,21 %
CASTILLA Y LEÓN	1,43 %	-1,43 %	-1,99 %	-0,03 %	0,59 %	10,51 %	-10,51 %	-10,71 %	0,06 %	0,14 %
CATALUÑA	5,14 %	-5,14 %	-5,49 %	0,11 %	0,24 %	8,40 %	-8,40 %	-8,53 %	-0,05 %	0,18 %
COMUNIT. VALENCIANA	6,09 %	-6,09 %	-6,08 %	-0,14 %	0,13 %	9,40 %	-9,40 %	-9,40 %	-0,10 %	0,10 %
EXTREMADURA	6,32 %	-6,32 %	-7,21 %	0,49 %	0,40 %	7,72 %	-7,72 %	-7,44 %	0,07 %	-0,35 %
GALICIA	14,45 %	-14,45 %	-14,03 %	0,00 %	-0,42 %	10,11 %	-10,11 %	-10,21 %	0,02 %	0,08 %
MADRID, COMUNID. DE	1,00 %	-1,00 %	-0,76 %	-0,03 %	-0,21 %	9,72 %	-9,72 %	-8,59 %	0,04 %	-1,17 %
MURCIA, REGIÓN DE	1,83 %	-1,83 %	-1,89 %	0,11 %	-0,05 %	11,33 %	-11,33 %	-11,25 %	-0,03 %	-0,05 %
NAVARRA, COM. FORAL	7,23 %	-7,23 %	-7,20 %	-0,18 %	0,15 %	25,57 %	-25,57 %	-26,35 %	0,06 %	0,72 %
PAÍS VASCO	4,94 %	-4,94 %	-3,53 %	0,05 %	-1,46 %	12,41 %	-12,41 %	-12,59 %	-0,02 %	0,20 %
RIOJA, LA	-3,80 %	3,80 %	3,58 %	0,00 %	0,22 %	23,29 %	-23,29 %	-23,26 %	-0,34 %	0,31 %
NACIONAL	6,15 %	-6,15 %	-6,19 %	0,05 %	-0,01 %	10,48 %	-10,48 %	-10,27 %	-0,02 %	-0,19 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2020

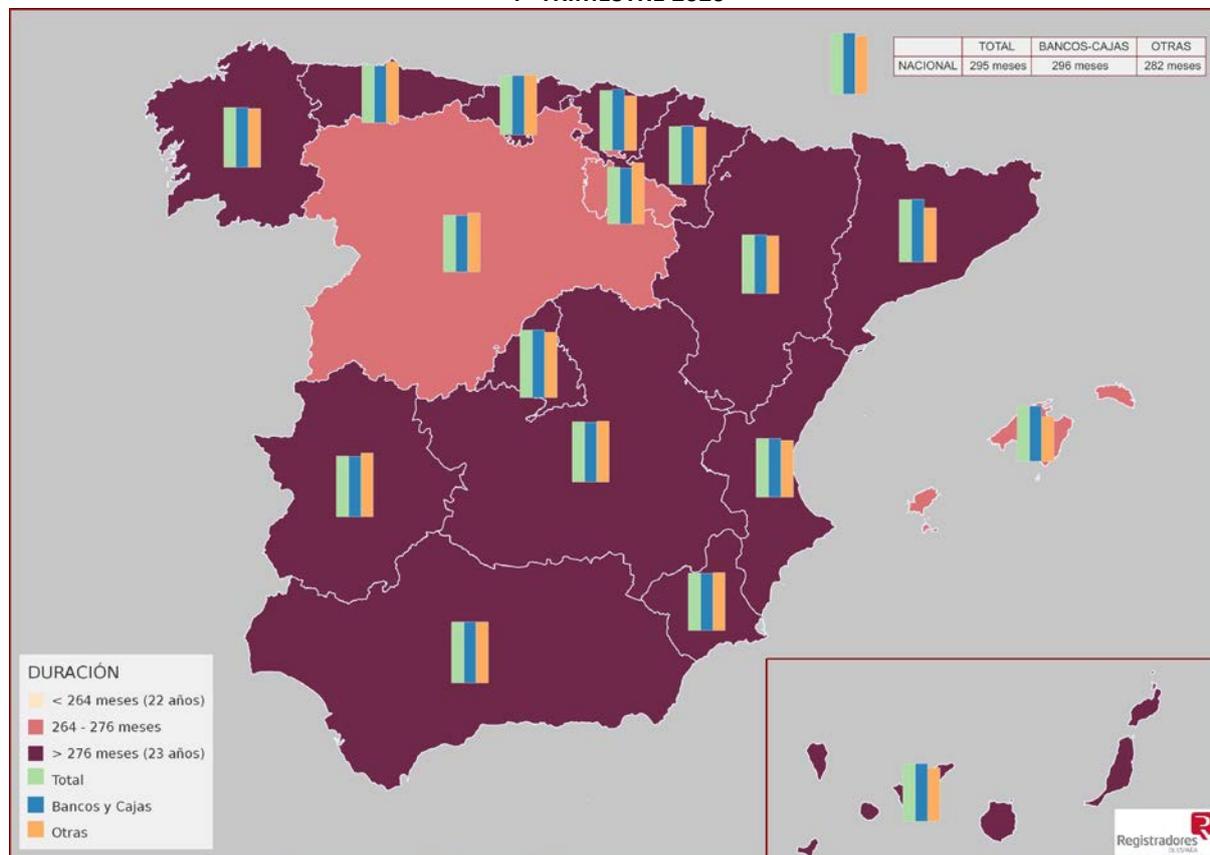


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2020



2.14. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
4º TRIMESTRE 2020



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha incrementado un 4,61% durante el cuarto trimestre, alcanzando un resultado medio de 295 meses (24 años y 7 meses). Tanto Bancos como Otras entidades financieras han incrementado sus periodos medios, con tasas trimestrales del 3,86% y 11,46%, respectivamente. De este modo, el periodo medio en Bancos ha sido de 296 meses (24 años y 8 meses) y en Otras entidades financieras de 282 meses (23 años y 6 meses).

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid (326 meses, 27 años y 2 meses), Cataluña (301 meses, 25 años y 1 mes) y Andalucía (295 meses, 24 años y 7 meses), mientras que los periodos medios más reducidos se han registrado en Illes Balears (266 meses, 22 años y 2 meses), Castilla y León (275 meses, 22 años y 11 meses) y La Rioja (275 meses, 22 años y 11 meses).

Diez comunidades autónomas han registrado incrementos en los plazos medios de contratación, dando lugar a descensos en siete de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Canarias (39,00%), Comunidad de Madrid (9,03%) e Illes Balears (9,02%), mientras que las reducciones más intensas han correspondido a Principado de Asturias (-3,78%), Región de Murcia (-1,42%) y Comunidad Foral de Navarra (-1,06%).

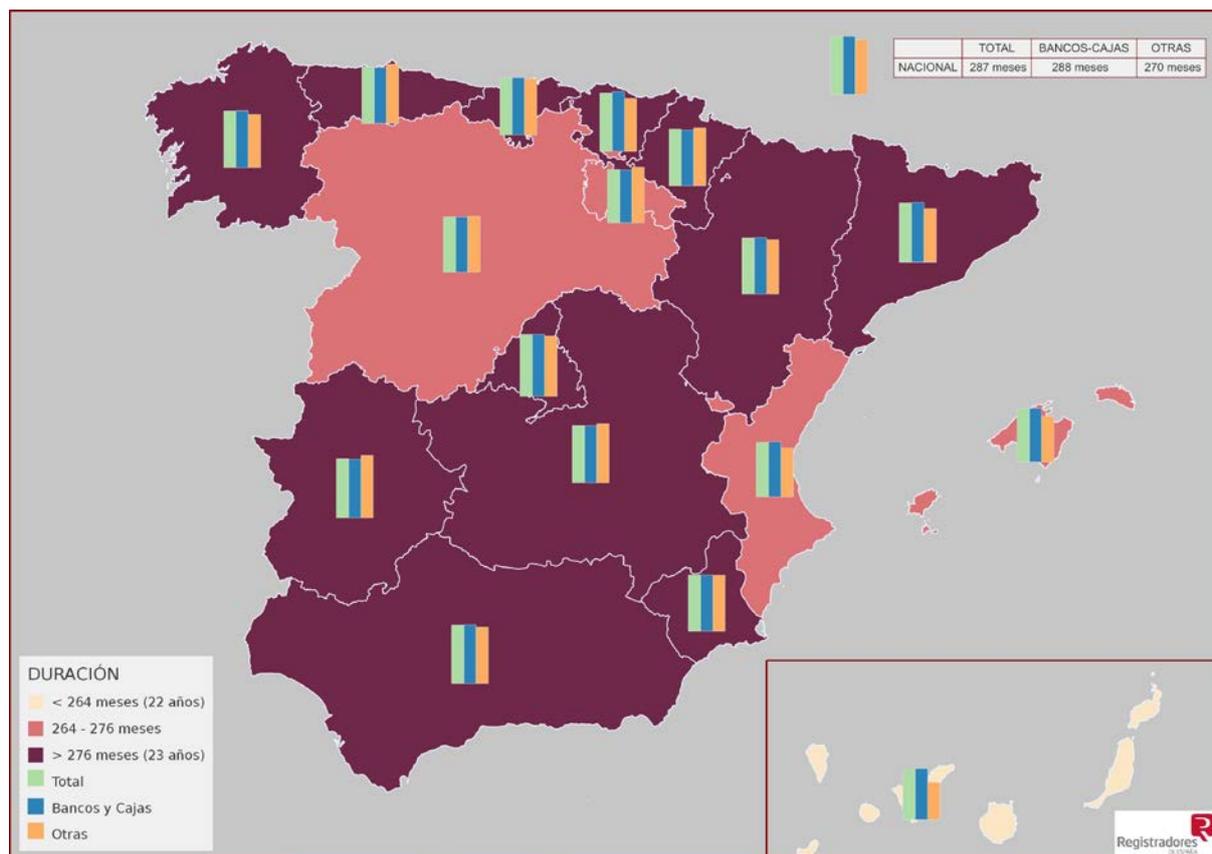
Para el conjunto del año 2020 el periodo medio de contratación ha sido de 287 meses (23 años y 11 meses), habiendo obtenido un resultado medio de 288 meses (24 años) en Bancos y de 270 meses (22 años y 6 meses) en Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas que han registrado mayores periodos medios de contratación en 2020 han sido Comunidad de Madrid (307 meses; 25 años y 7 meses), Cataluña (294 meses; 24 años y 6 meses) y Extremadura (292 meses; 24 años y 4 meses). Los menores periodos medios se han registrado en Canarias (248 meses; 20 años y 8 meses), La Rioja (265 meses; 22 años y 1 mes) e Illes Balears (266 meses; 22 años y 2 meses).

La evolución interanual, a través de la comparación de resultados medios anuales, proporciona un incremento en los plazos medios del 1,41%, con un aumento en Bancos del 1,41% y del 1,89% en Otras entidades financieras.

En catorce comunidades autónomas se han registrado incrementos en los plazos de contratación, frente a un único descenso y dos comunidades autónomas que mantienen sus resultados interanuales. Los mayores incrementos anuales se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (3,69%), Cantabria (3,27%) e Illes Balears (3,10%), mientras que el único descenso ha correspondido a Canarias (-1,59%).

**DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2020**

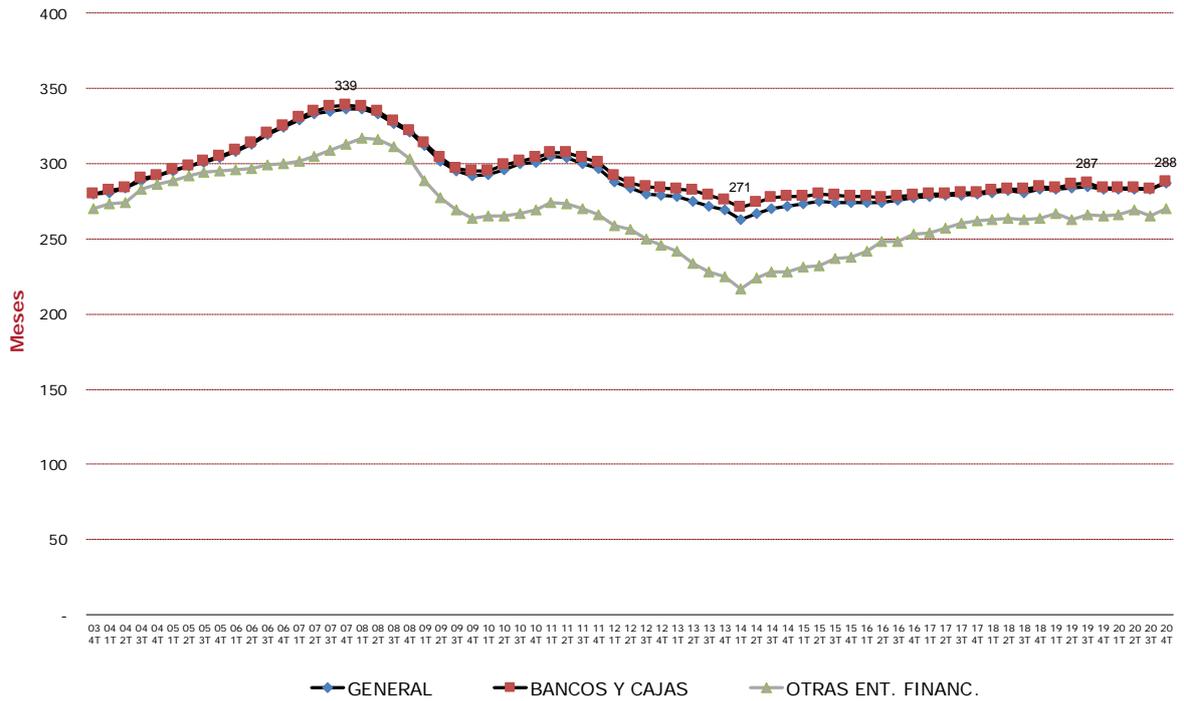


En los siguientes gráficos se muestra la evolución de resultados a través de, en el primero de ellos, los resultados medios interanuales al final de cada uno de los trimestres y, en el segundo, las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas.

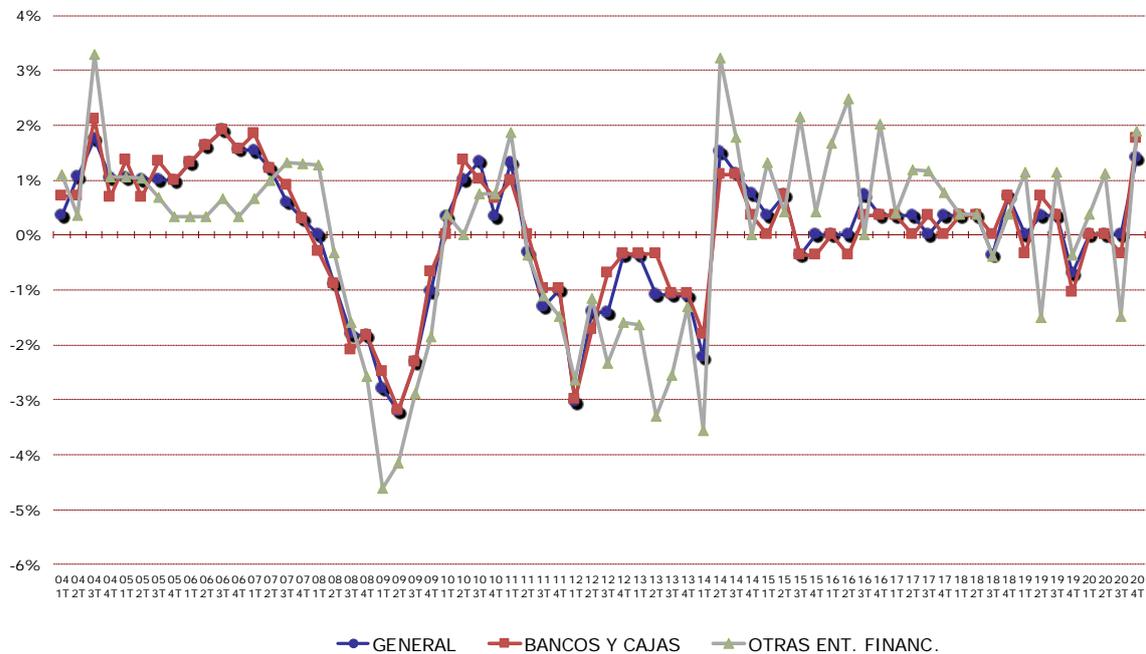
La tendencia desde 2014 viene siendo ligeramente ascendente, especialmente en Otras entidades financieras. Durante los trimestres de 2020, con la excepción del tercer trimestre, se ha registrado una intensificación de la tendencia alcista, dando lugar a ritmos de crecimiento moderados, pero con un predominio de la tendencia alcista, permitiendo con ello mejorar las condiciones de accesibilidad.

El último trimestre del año ha registrado un importante crecimiento trimestral, abandonando los tradicionales niveles por encima de los 23 años, para dirigirse hacia cuantías próximas a los 25 años de periodo medio de contratación.

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

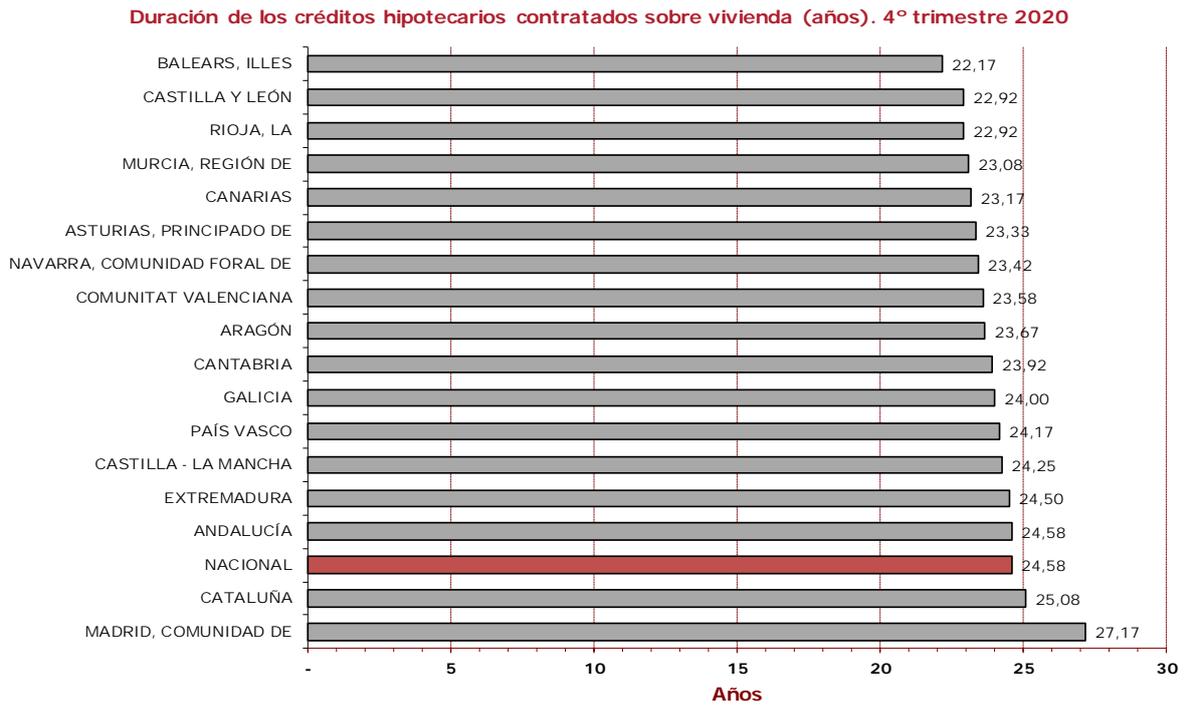


Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



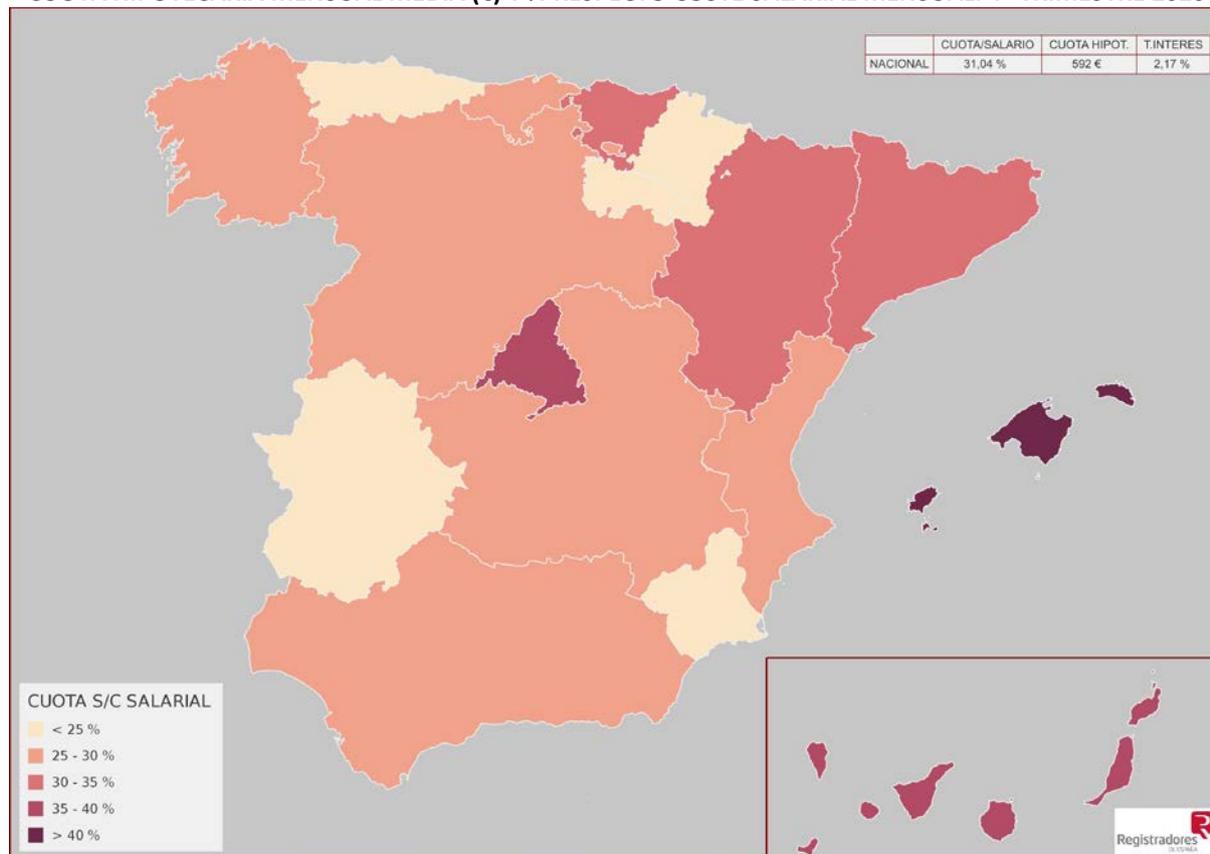
Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	295	295	295	291	292	280
ARAGÓN	284	284	279	278	279	268
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	280	275	295	281	277	293
BALEARS, ILLES	266	267	215	266	266	228
CANARIAS	278	279	259	248	254	186
CANTABRIA	287	286	290	284	284	278
CASTILLA - LA MANCHA	291	289	294	284	283	292
CASTILLA Y LEÓN	275	273	285	274	273	277
CATALUÑA	301	303	261	294	296	265
COMUNITAT VALENCIANA	283	283	274	271	274	242
EXTREMADURA	294	292	309	292	290	310
GALICIA	288	288	283	281	282	263
MADRID, COMUNIDAD DE	326	327	316	307	307	298
MURCIA, REGIÓN DE	277	276	280	278	278	277
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	281	283	278	281	276	287
PAÍS VASCO	290	296	265	290	296	263
RIOJA, LA	275	270	295	265	262	277
NACIONAL	295	296	282	287	288	270

Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	2,43%	1,72%	10,49%	1,04%	1,04%	1,08%
ARAGÓN	-0,35%	-1,05%	4,89%	2,21%	1,82%	4,28%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-3,78%	-3,17%	-3,28%	1,81%	1,84%	2,45%
BALEARS, ILLES	9,02%	8,98%	9,69%	3,10%	-1,12%	96,55%
CANARIAS	39,00%	24,00%	137,61%	-1,59%	-0,39%	-14,68%
CANTABRIA	0,70%	0,35%	6,62%	3,27%	2,90%	6,51%
CASTILLA - LA MANCHA	3,56%	4,71%	-4,55%	2,90%	4,04%	-0,34%
CASTILLA Y LEÓN	0,73%	0,74%	1,42%	0,00%	-0,36%	4,14%
CATALUÑA	2,03%	2,71%	-4,74%	1,03%	1,37%	2,71%
COMUNITAT VALENCIANA	5,99%	1,07%	44,21%	0,74%	2,24%	-9,70%
EXTREMADURA	2,08%	2,46%	-0,32%	1,74%	1,40%	4,38%
GALICIA	-0,69%	-1,03%	10,55%	2,55%	2,92%	0,38%
MADRID, COMUNIDAD DE	9,03%	9,73%	6,76%	1,66%	1,66%	2,76%
MURCIA, REGIÓN DE	-1,42%	-2,47%	2,19%	1,83%	2,21%	1,09%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-1,06%	3,28%	-5,44%	3,69%	0,36%	8,30%
PAÍS VASCO	-0,34%	1,02%	-5,02%	0,00%	-0,67%	1,15%
RIOJA, LA	-0,72%	-1,82%	2,79%	1,15%	-2,60%	17,87%
NACIONAL	4,61%	3,86%	11,46%	1,41%	1,41%	1,89%



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2020



Los indicadores de accesibilidad han registrado un buen comportamiento durante el último trimestre del año, dando lugar a una reducción del -4,33% en la cuota hipotecaria mensual media y un descenso de -1,33 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

De este modo, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 592,02 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 31,04%.

Este buen comportamiento ha sido como consecuencia de la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda (-1,20%) y el ascenso de los plazos medios de contratación (4,61%), actuando en sentido negativo el ascenso de los tipos de interés (0,02 pp) y el ligero descenso de los salarios (-0,23%). En este caso las fuerzas con efecto positivo han presentado mayor intensidad que las variables en sentido negativo, mejorando los indicadores de accesibilidad.

Los mayores importes medios en cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (878,17 €), Comunidad de Madrid (829,95 €), Cataluña (689,53 €) y País Vasco (677,28 €), siendo las únicas que superan la media nacional (592,02 €). Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Extremadura (348,33 €), Región de Murcia (369,98 €) y Castilla – La Mancha (423,33 €).

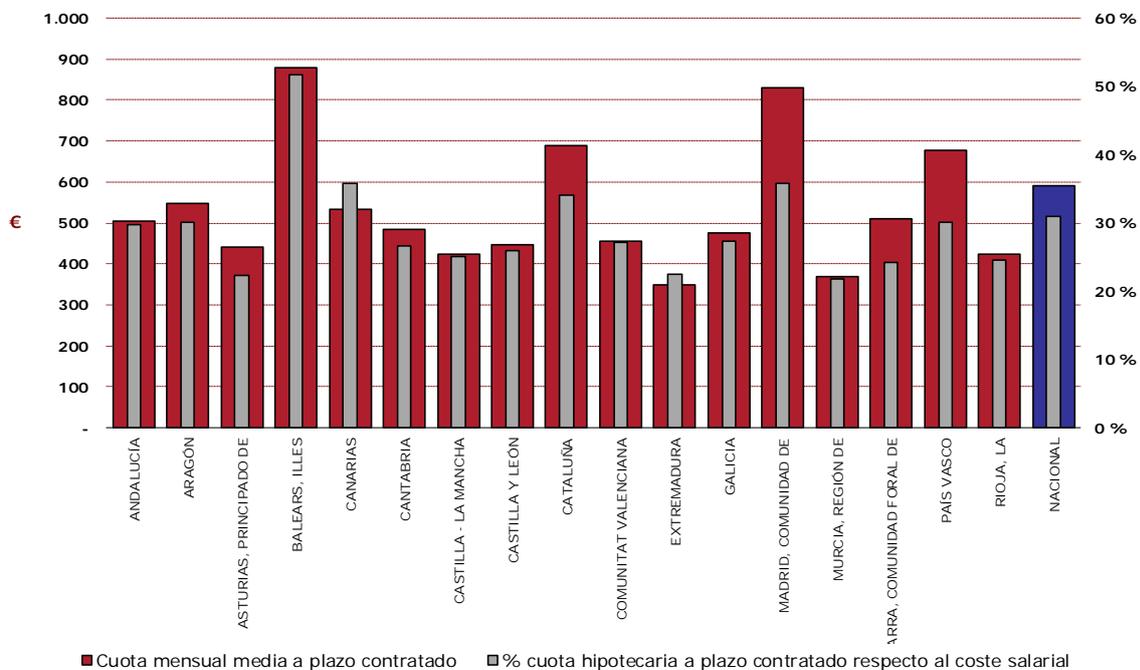
En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (51,64%), Comunidad de Madrid (35,83%), Canarias (35,82%) y Cataluña (34,13%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (21,81%), Principado de Asturias (22,40%) y Extremadura (22,47%).

En el último trimestre han predominado las mejoras en las condiciones de accesibilidad, dando lugar a reducciones trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media en trece comunidades autónomas, frente a los incrementos en únicamente cuatro comunidades autónomas. Por su parte, en doce comunidades autónomas se ha reducido el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, dando lugar a incrementos en cinco comunidades autónomas.

Los mayores descensos trimestrales en la cuota hipotecaria mensual media se han registrado en las comunidades autónomas de Canarias (-20,51%), Extremadura (-8,49%) y Comunidad de Madrid (-7,67%), mientras que los mayores aumentos han sido en País Vasco (4,69%), Aragón (0,65%) y Castilla y León (0,58%).

Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial las mayores mejoras se han registrado en Canarias (-7,69 pp), Comunidad de Madrid (-2,91 pp) y Cataluña (-2,05 pp), mientras que el mayor deterioro ha correspondido a País Vasco (1,41 pp), Illes Balears (0,95 pp) y Aragón (0,27 pp).

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2020



En el conjunto del año 2020 la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 590,96 €, ligeramente inferior al resultado interanual del trimestre precedente (594,01 €). Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 30,99%, también inferior al interanual del pasado trimestre (31,07%).

Los mayores importes medios durante el último año, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, se han registrado en Comunidad de Madrid (840,68 €), Illes Balears (839,34 €) y Cataluña (693,35 €), mientras que las cuantías más bajas se han alcanzado en Extremadura (366,82 €), Región de Murcia (380,35 €) y Castilla - La Mancha (425,45 €).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, durante el año 2020 los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (49,35%), Comunidad de Madrid (36,30%), Canarias (35,90%) y Cataluña (34,32%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Región de Murcia (22,42%), Principado de Asturias (22,95%) y Extremadura (23,66%).

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media, obtenida a través de la comparación de los resultados de 2020 con respecto a 2019, proporcionan un ligero descenso del -0,03%, mientras que el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio se ha incrementado en 0,61 pp.

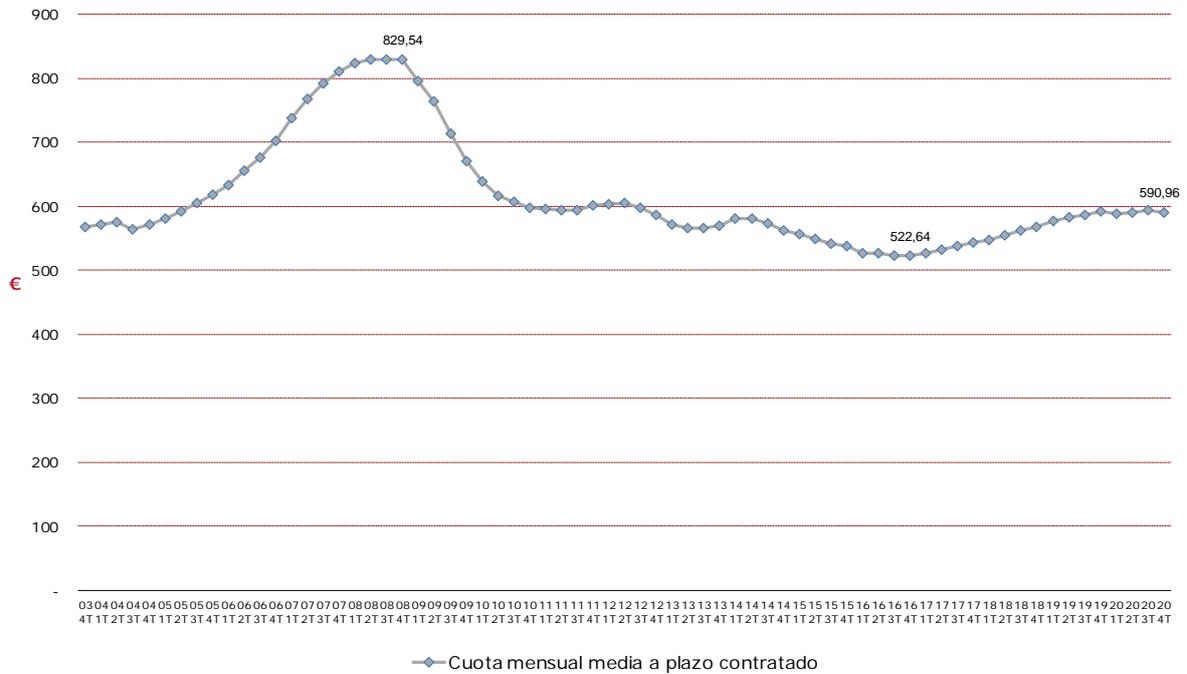
Diez comunidades autónomas han registrado incrementos anuales en la cuota hipotecaria mensual media, correspondiendo los mayores crecimientos a Aragón (9,08%), País Vasco (6,22%) y Canarias (5,50%). Por su parte, trece comunidades autónomas han registrado incrementos en el porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, alcanzando los mayores deterioros de este indicador de accesibilidad Canarias (5,18 pp), Illes Balears (4,88 pp) y Aragón (3,10 pp).

Los dos siguientes gráficos proporcionan la evolución de los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, respectivamente. En ambos casos

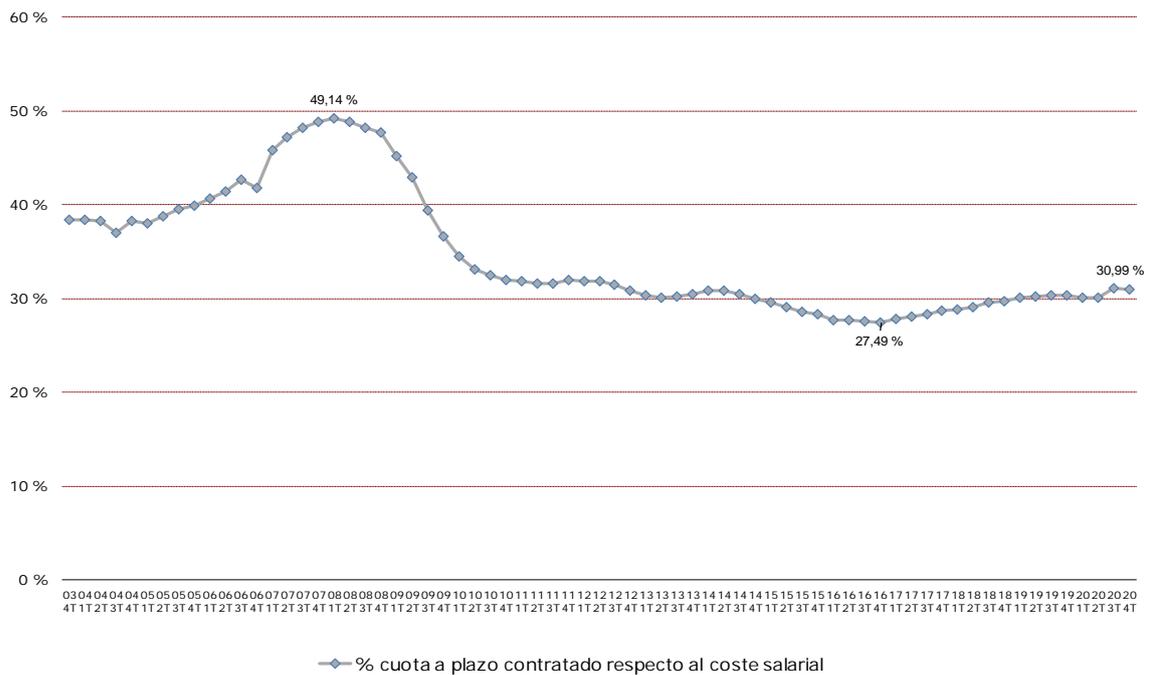
se observa un cierto grado de consolidación de resultados durante los últimos trimestres, situándose la cuota hipotecaria mensual media por debajo de los 600 euros y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en niveles próximos al 30%.

En la medida que las variables determinantes sigan mostrando un comportamiento relativamente estable, en línea con los resultados de los últimos trimestres, a corto plazo no resulta previsible que se produzcan cambios significativos.

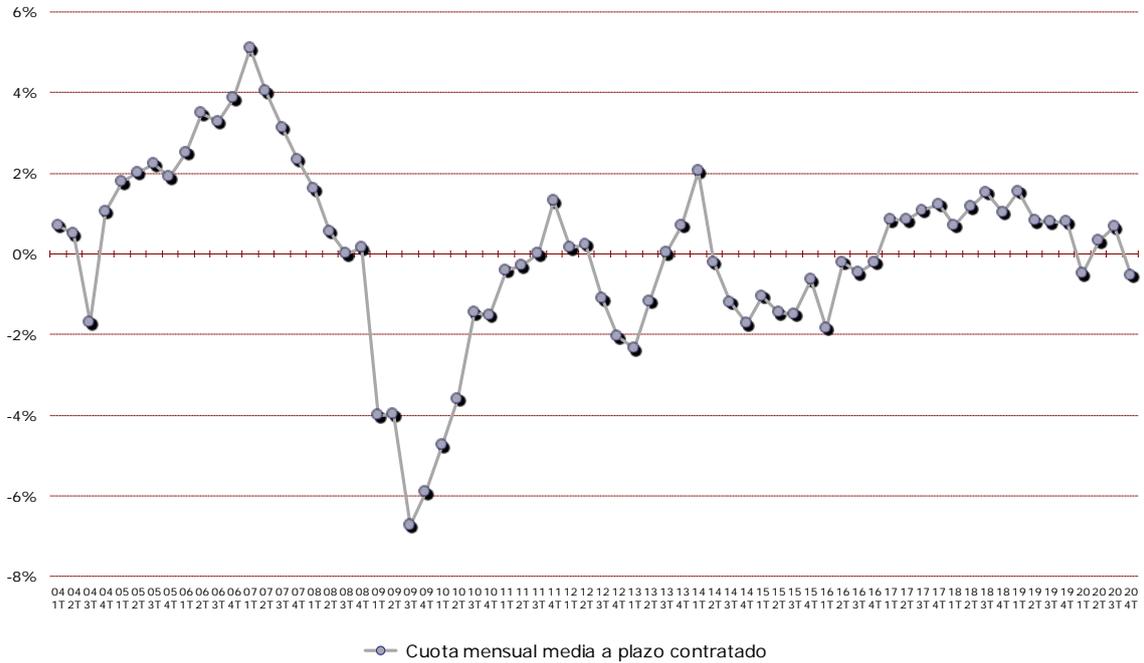
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



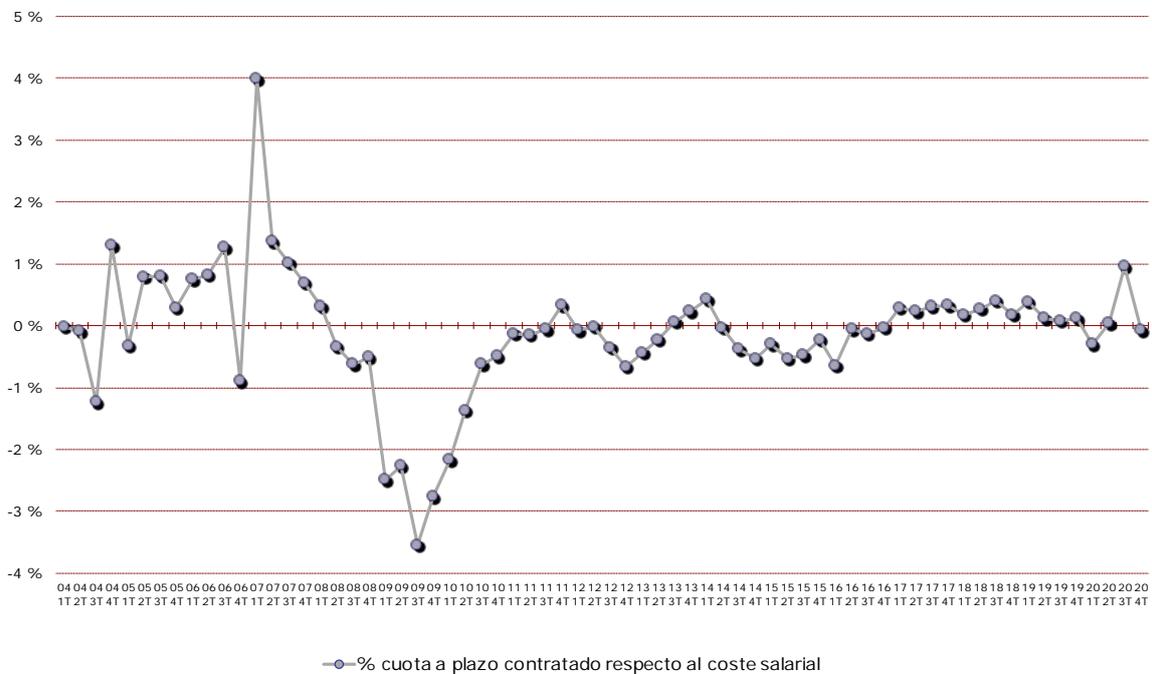
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCÍA	2,26 %	503,32	29,81 %	2,27 %	495,77	29,36 %
ARAGÓN	2,17 %	548,06	30,17 %	2,23 %	532,14	29,29 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,09 %	442,23	22,40 %	2,19 %	453,14	22,95 %
BALEARS, ILLES	2,29 %	878,17	51,64 %	2,17 %	839,34	49,35 %
CANARIAS	2,34 %	532,97	35,82 %	2,34 %	534,18	35,90 %
CANTABRIA	2,10 %	483,54	26,63 %	2,09 %	471,31	25,96 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,31 %	423,33	25,01 %	2,31 %	425,45	25,14 %
CASTILLA Y LEÓN	2,08 %	447,69	26,03 %	2,14 %	445,80	25,92 %
CATALUÑA	2,27 %	689,53	34,13 %	2,31 %	693,35	34,32 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,19 %	456,44	27,17 %	2,24 %	450,29	26,81 %
EXTREMADURA	2,30 %	348,33	22,47 %	2,33 %	366,82	23,66 %
GALICIA	2,23 %	475,08	27,34 %	2,25 %	466,58	26,85 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,04 %	829,95	35,83 %	2,04 %	840,68	36,30 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,25 %	369,98	21,81 %	2,28 %	380,35	22,42 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,89 %	511,78	24,16 %	1,97 %	526,77	24,86 %
PAÍS VASCO	1,69 %	677,28	30,14 %	1,71 %	656,71	29,22 %
RIOJA, LA	2,22 %	423,66	24,59 %	2,22 %	432,49	25,10 %
NACIONAL	2,17 %	592,02	31,04 %	2,19 %	590,96	30,99 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2020	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCÍA	-5,42%	-1,70 %	-0,42%	-0,07 %
ARAGÓN	0,65%	0,27 %	9,08%	3,10 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-3,56%	-0,87 %	2,24%	0,67 %
BALEARS, ILLES	-1,43%	0,95 %	0,96%	4,88 %
CANARIAS	-20,51%	-7,69 %	5,50%	5,18 %
CANTABRIA	-1,75%	-0,34 %	-1,55%	0,35 %
CASTILLA - LA MANCHA	-4,10%	-1,17 %	1,11%	0,39 %
CASTILLA Y LEÓN	0,58%	0,08 %	0,59%	0,53 %
CATALUÑA	-5,38%	-2,05 %	-0,29%	0,94 %
COMUNITAT VALENCIANA	-4,05%	-0,99 %	-2,37%	0,03 %
EXTREMADURA	-8,49%	-1,79 %	1,96%	0,96 %
GALICIA	0,03%	0,09 %	0,18%	0,12 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-7,67%	-2,91 %	-1,42%	-0,13 %
MURCIA, REGIÓN DE	-3,35%	-0,87 %	-3,78%	-0,91 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-5,97%	-1,59 %	-2,23%	-0,74 %
PAÍS VASCO	4,69%	1,41 %	6,22%	2,21 %
RIOJA, LA	-3,66%	-0,92 %	1,79%	1,03 %
NACIONAL	-4,33%	-1,33 %	-0,03%	0,61 %

2.16. Impagos hipotecarios

2.16.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

2.16.1.1. Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido creciendo durante el cuarto trimestre del año, después de alcanzar el mínimo de la serie histórica en el segundo trimestre (2.792, 2T 2020).

Concretamente, en el cuarto trimestre se han registrado 5.682 certificaciones, dando lugar a un incremento trimestral del 22,59% (4.635, 3T 2020).

Con respecto al mismo trimestre del año precedente el descenso interanual ha sido del -5,14% (5.990 cuarto trimestre de 2019), dando continuidad a la tendencia descendente en la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, aunque los resultados de los dos últimos trimestres parecen mostrar un cambio de tendencia.

Las diferencias territoriales siguen siendo destacadas, con tres comunidades autónomas superando las 900 certificaciones trimestrales (Comunitat Valenciana 1.373, Andalucía 1.209 y Cataluña 985), frente a siete provincias que no alcanzan las cien certificaciones trimestrales. Entre las tres comunidades autónomas cabeceras representan el 62,78% del total de certificaciones registradas en España.

La gran mayoría de comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca (trece).

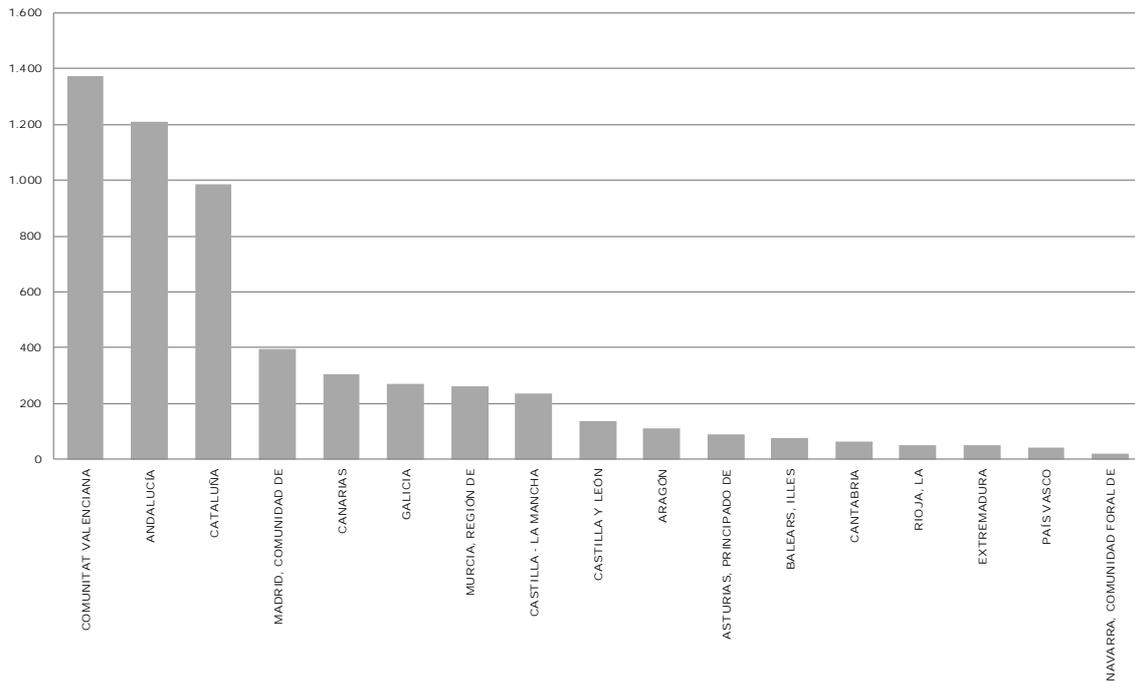
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral. 4º trimestre 2020	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	1.209
ARAGÓN	113
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	92
BALEARS, ILLES	75
CANARIAS	306
CANTABRIA	63
CASTILLA - LA MANCHA	237
CASTILLA Y LEÓN	139
CATALUÑA	985
COMUNITAT VALENCIANA	1.373
EXTREMADURA	49
GALICIA	272
MADRID, COMUNIDAD DE	395
MURCIA, REGIÓN DE	260
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	21
PAÍS VASCO	41
RIOJA, LA	52
NACIONAL	5.682

Con respecto al mismo trimestre del año precedente (cuarto trimestre de 2019) existe un cierto equilibrio territorial, dando lugar a descensos en nueve comunidades autónomas.

En los últimos doce meses se han registrado 18.617 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, dando lugar a un descenso de 308 con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (18.925).

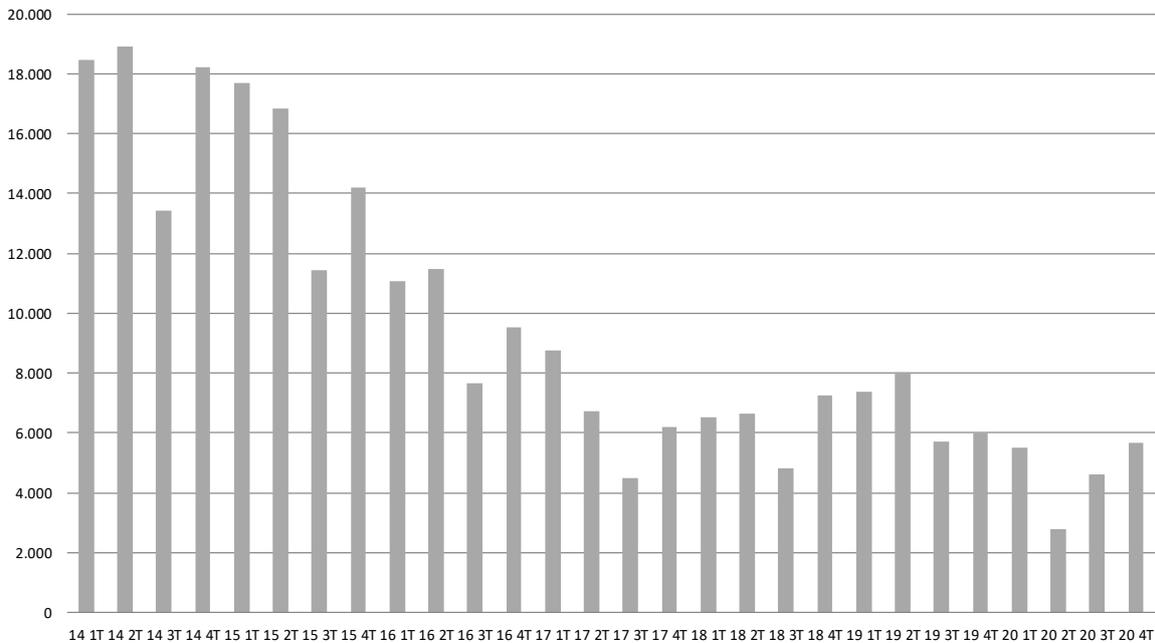
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones a lo largo de los últimos doce meses han sido Comunitat Valenciana (4.537), Andalucía (3.593) y Cataluña (3.497), alcanzando entre las tres el 62,45% del total.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 4º trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados trimestrales, constatando la tendencia descendente hasta mediados de 2020, pero que parece cambiar de tenencia a partir de los resultados de los dos últimos trimestres de 2020, derivado de las consecuencias económicas de la crisis sanitaria. El seguimiento de esta variable resulta fundamental para evaluar la intensidad de la situación económica sobre el mercado inmobiliario.

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



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

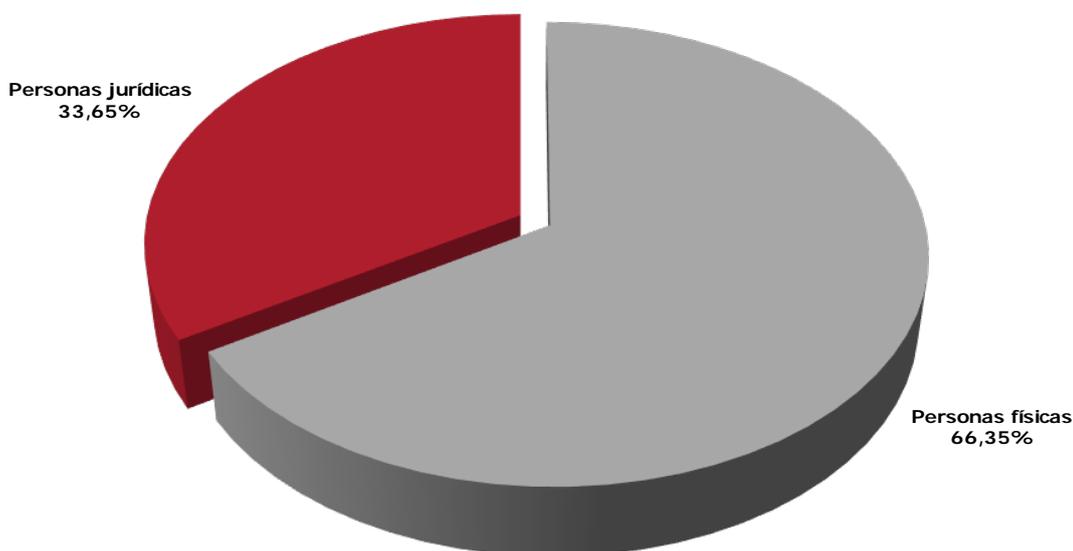
El porcentaje de personas físicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha seguido incrementando significativamente durante el cuarto trimestre, al igual que ocurrió en el tercer trimestre. De este modo, en el cuarto trimestre del año el 66,35% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a personas físicas, quedando el 33,65% de personas jurídicas.

El pasado trimestre el peso de personas físicas fue del 49,04% y el de personas jurídicas del 50,96%, por tanto, en el último trimestre el peso de personas físicas se ha incrementado en 17,31 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas jurídicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2020		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	66,35%	33,65%

Con respecto a los resultados del cuarto trimestre de 2019 el incremento interanual en el peso de personas físicas ha sido de 35,49 pp, con un descenso de dicha cuantía en el peso de personas jurídicas.

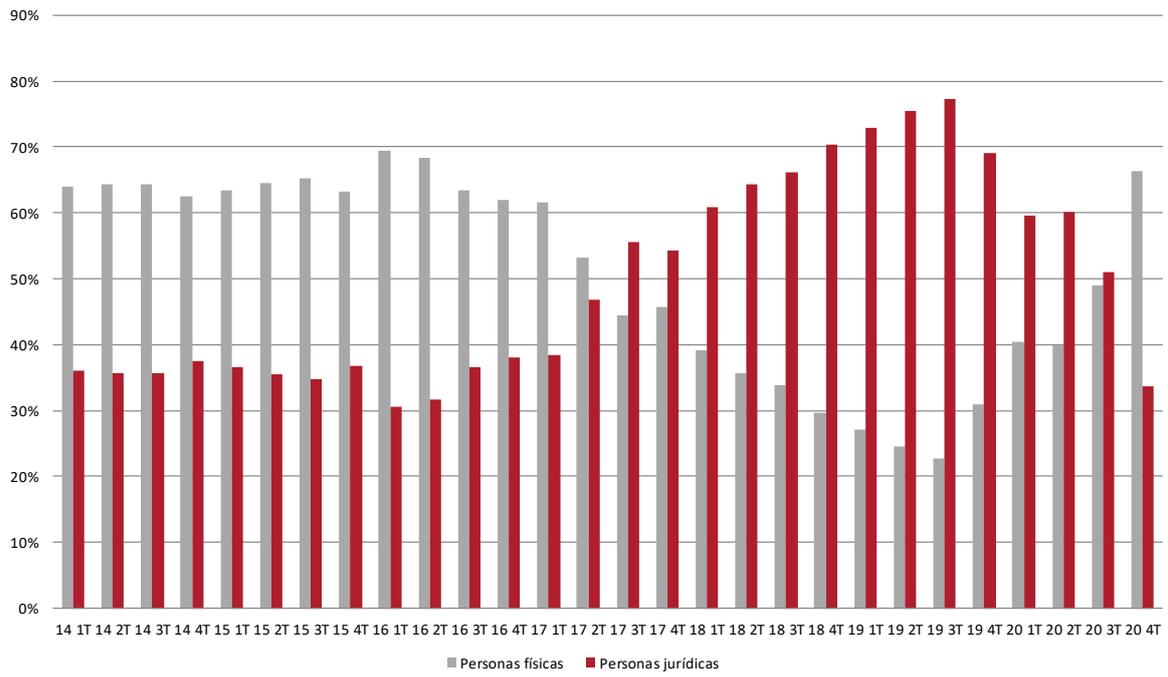
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 4º trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución trimestral de los resultados desde comienzos de 2014, pudiendo comprobar cómo hasta el tercer trimestre de 2019 la tendencia había sido de claro incremento del peso de personas jurídicas. Sin embargo, durante los cinco últimos trimestres se ha producido el proceso inverso, dando lugar a un aumento del peso de personas físicas, que se ha intensificado especialmente los dos últimos trimestres.

Las nuevas circunstancias están derivando en un cambio de escenario, impactando con mayor intensidad en las personas físicas que en las personas jurídicas.

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

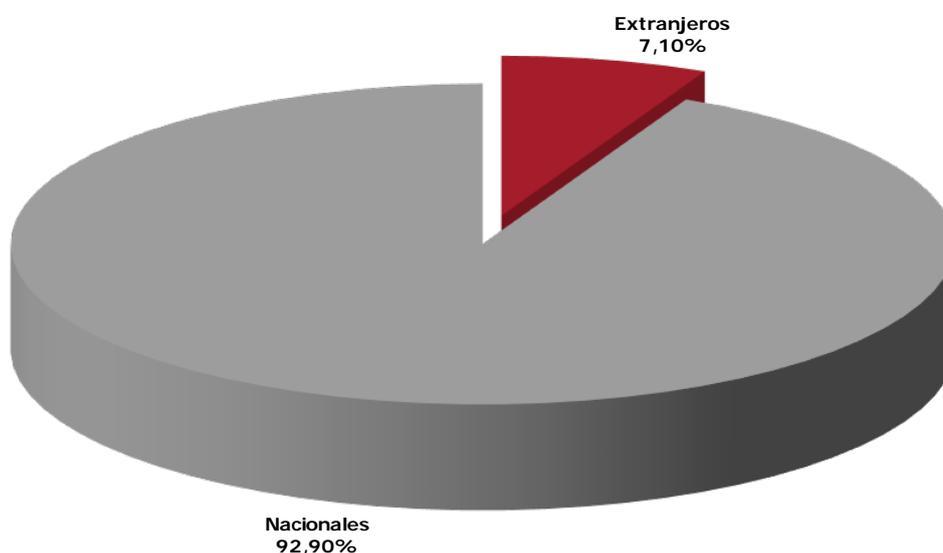


2.16.1.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

El peso de extranjeros se ha seguido incrementado en el cuarto trimestre, al igual que ocurrió el trimestre precedente. Concretamente, en el cuarto trimestre del año el 7,10% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a extranjeros, por encima del 5,43% del trimestre precedente.

Estos porcentajes se siguen manteniendo por debajo del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en España durante los últimos años, que normalmente ha estado próximos al 13%, aunque progresivamente se van aproximando, especialmente con los resultados de los dos últimos trimestres. El hecho de que las nacionalidades cabeceras durante los últimos años hayan correspondido a países con una elevada renta per cápita ha permitido mantener este diferencial entre la situación de compra y la de impago.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad 4º trimestre 2020

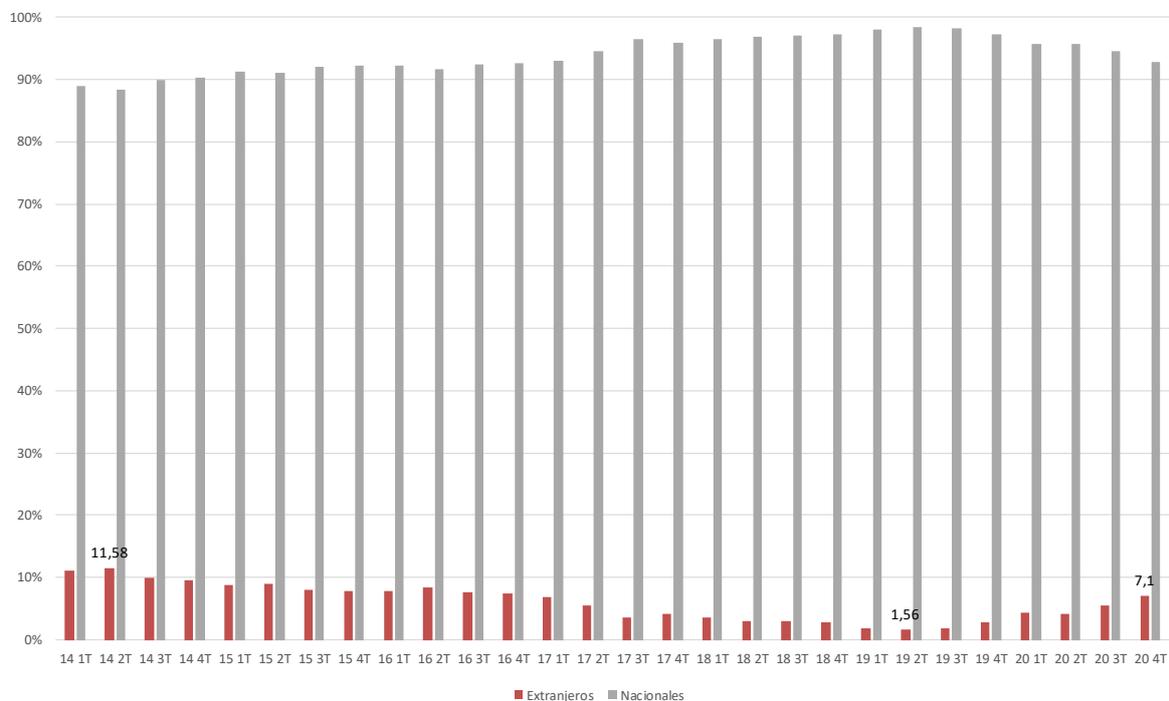


En la siguiente tabla se muestra el desglose de resultados por nacionalidades, observándose cómo marroquíes han sido la nacionalidad con mayor peso en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el último trimestre, con el 15,25% del total de extranjeros, seguidos de británicos (9,04%), ecuatorianos (9,04%), colombianos (6,98%) y rumanos (5,17%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 4%.

En el último gráfico de este apartado se muestra la evolución trimestral de resultados de pesos de nacionales y extranjeros, con una tendencia claramente descendente hasta finales de 2019 en el peso de extranjeros, habiendo arrancado en 2014 con pesos superiores al 10% de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca hasta registrar niveles ligeramente por encima del 1,5% a mediados de 2019, pasando posteriormente a retomar una tendencia alcista, que se ha visto intensificada en 2020, finalizando el año con un peso superior al 7%.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 4T 20		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
MARRUECOS	1,08%	15,25%
REINO UNIDO	0,64%	9,04%
ECUADOR	0,64%	9,04%
COLOMBIA	0,50%	6,98%
RUMANÍA	0,37%	5,17%
CHINA	0,22%	3,10%
PAKISTÁN	0,22%	3,10%
IRLANDA	0,17%	2,33%
FRANCIA	0,13%	1,81%
FILIPINAS	0,11%	1,55%
RUSIA	0,11%	1,55%
PERÚ	0,11%	1,55%
ARGENTINA	0,09%	1,29%
REPÚBLICA DOMINICANA	0,07%	1,03%
INDIA	0,07%	1,03%
ALEMANIA	0,07%	1,03%
PORTUGAL	0,07%	1,03%
HOLANDA	0,07%	1,03%
HUNGRÍA	0,06%	0,78%
Resto	2,30%	32,31%
EXTRANJEROS	7,10%	100,00%
NACIONALES	92,90%	
TOTAL	100,00%	

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



2.16.2. Daciones en pago

2.16.2.1. Número de daciones en pago

El número de daciones en pago del cuarto trimestre de 2020 ha sido de 875, con un destacado descenso trimestral del -16,83% con respecto al tercer trimestre. Este resultado se encuadra dentro de una tendencia descendente, tal y como puede comprobarse en el gráfico de evolución de resultados. Con respecto al cuarto trimestre de 2019 el descenso interanual es del -26,22%.

Número de daciones en pago. Trimestral. 4º trimestre 2020	
CCAA	Numero
COMUNITAT VALENCIANA	255
ANDALUCÍA	196
CATALUÑA	121
CASTILLA Y LEÓN	75
MADRID, COMUNIDAD DE	53
MURCIA, REGIÓN DE	45
CASTILLA - LA MANCHA	37
CANARIAS	34
GALICIA	14
EXTREMADURA	12
ARAGÓN	11
PAÍS VASCO	5
CANTABRIA	5
BALEARS, ILLES	5
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	3
RIOJA, LA	2
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2
NACIONAL	875

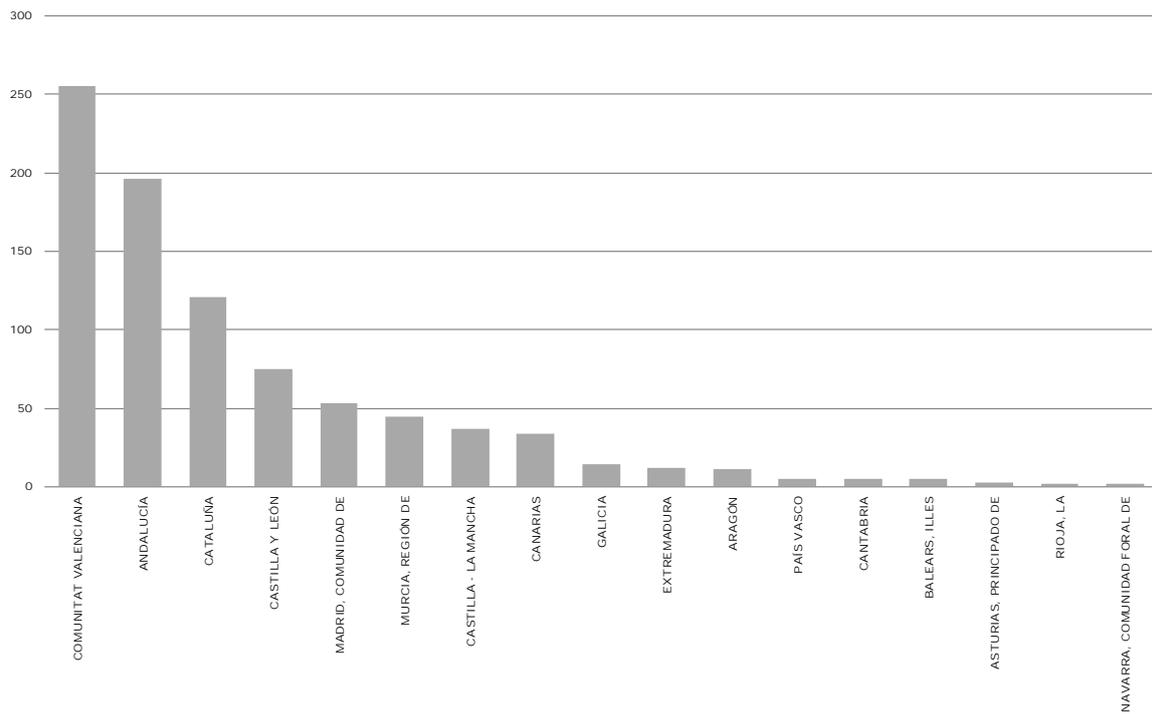
Únicamente tres comunidades han superado las cien daciones en pago trimestralmente: Comunitat Valenciana (255), Andalucía (196) y Cataluña (121). Entre estas tres representan más del 65% del total. De hecho, seis comunidades autónomas registran menos de diez daciones en pago al trimestre. Las diferencias territoriales son muy destacadas.

En 2020 se han registrado 4.022 daciones en pago, registrando un nuevo mínimo histórico interanual.

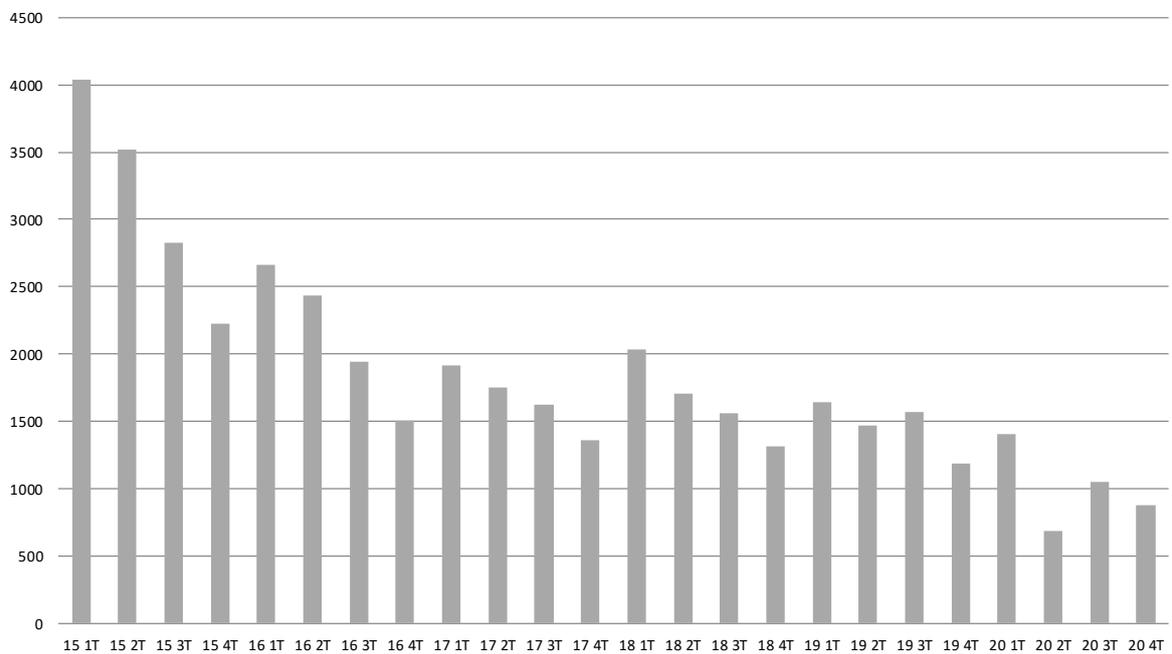
En el segundo gráfico de la página siguiente se muestra la evolución de resultados trimestrales, pudiendo observarse la tendencia descendente, teniendo en cuenta el componente estacional de los cuartos trimestres de cada año, que suele ser cuando se registra una menor cuantía.

En principio, con estos resultados, estimaríamos una continuidad en la tendencia descendente. Sin embargo, en el contexto actual, con las consecuencias económicas y sociales derivadas de la crisis sanitaria, lo más probable es que el número de daciones en pago pueda verse incrementado a medio plazo como consecuencia del incremento de las situaciones de dificultad financiera.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 4º trimestre 2020



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional

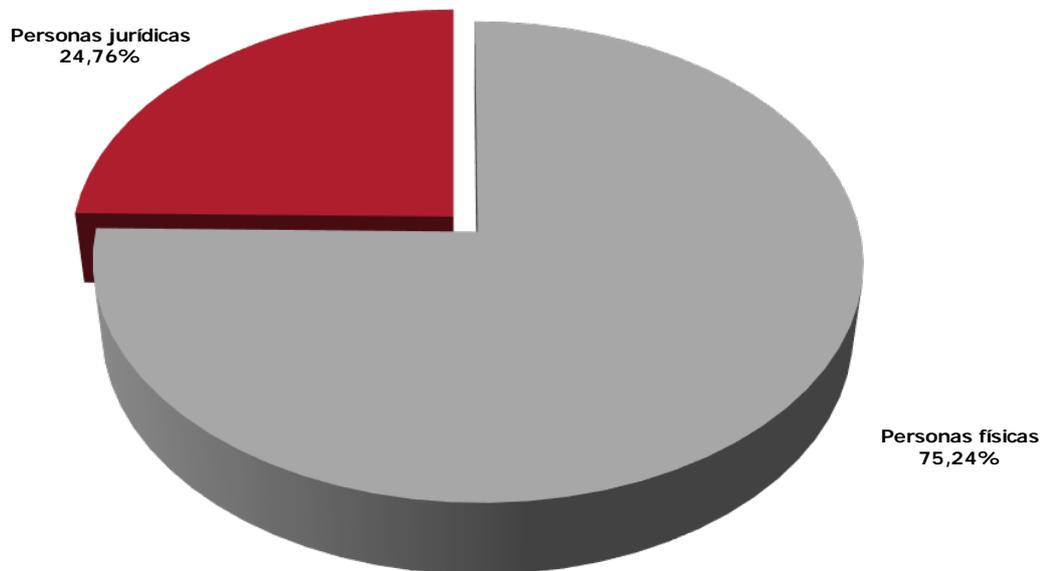


2.16.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

El peso de personas físicas en las daciones en pago se ha visto incrementado significativamente durante el cuarto trimestre del año, registrando un peso del 75,24%, frente al 24,76% de peso de personas jurídicas. Con respecto al trimestre precedente el peso de personas físicas se ha incrementado en 7,31 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas jurídicas. La comparación directa con los resultados del cuarto trimestre de 2019 muestra un descenso interanual del peso de personas físicas de -11,79 pp.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 4T 2020		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	75,24%	24,76%

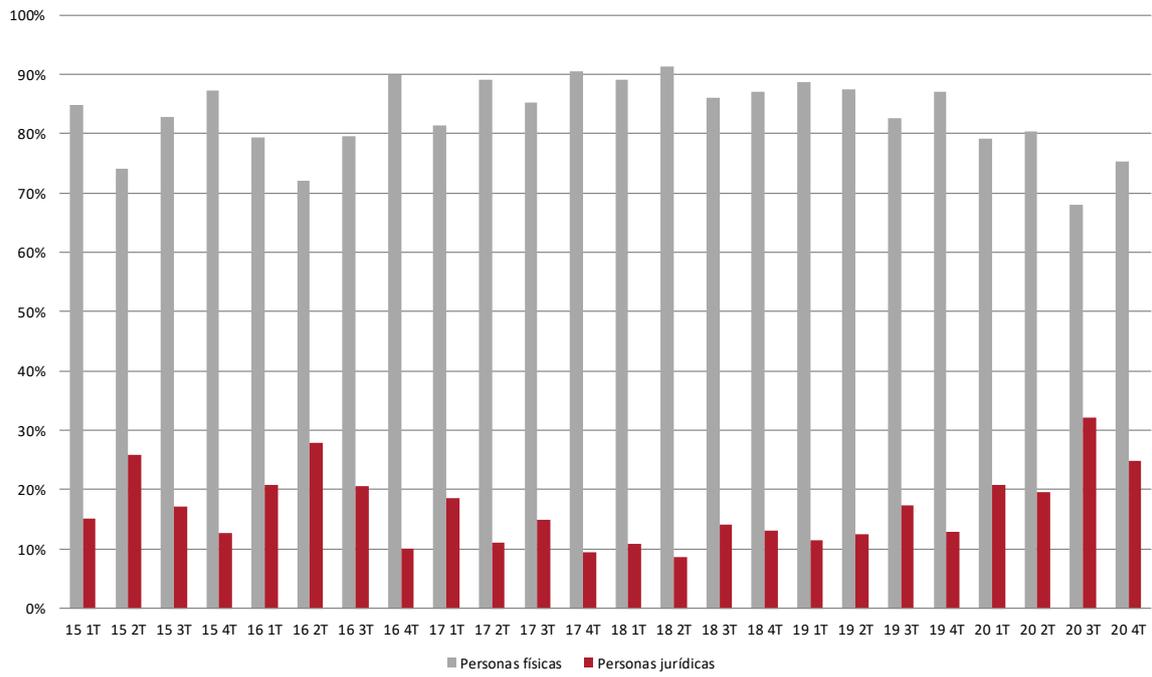
Distribución de daciones en pago según titularidad. 4º trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados trimestrales. Dentro de las lógicas oscilaciones en una magnitud con un número de operaciones cada vez más reducida, tal y como hemos podido ver en el apartado anterior, la tendencia parecía mostrar un incremento del peso de personas jurídicas, dando lugar a la correspondiente reducción en el peso de personas físicas. Sin embargo, los resultados del último trimestre han ido en sentido contrario, debiendo esperar a los resultados de los próximos trimestres para constatar si este cambio de tendencia es coyuntural o estructural.

En función de las consecuencias económicas de la crisis sanitaria sobre personas físicas y jurídicas, la evolución a lo largo de los próximos trimestres podrá verse modificada.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.16.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El porcentaje de extranjeros en el número de daciones en pago ha registrado un ligero descenso con respecto al trimestre precedente (7,75%), registrando un peso del 7,58%, cerca del mínimo histórico del primer trimestre de 2020 (7,52%). El descenso trimestral ha sido de -0,17 pp. Con respecto al mismo trimestre de 2019 el descenso interanual ha sido de -2,57 pp.

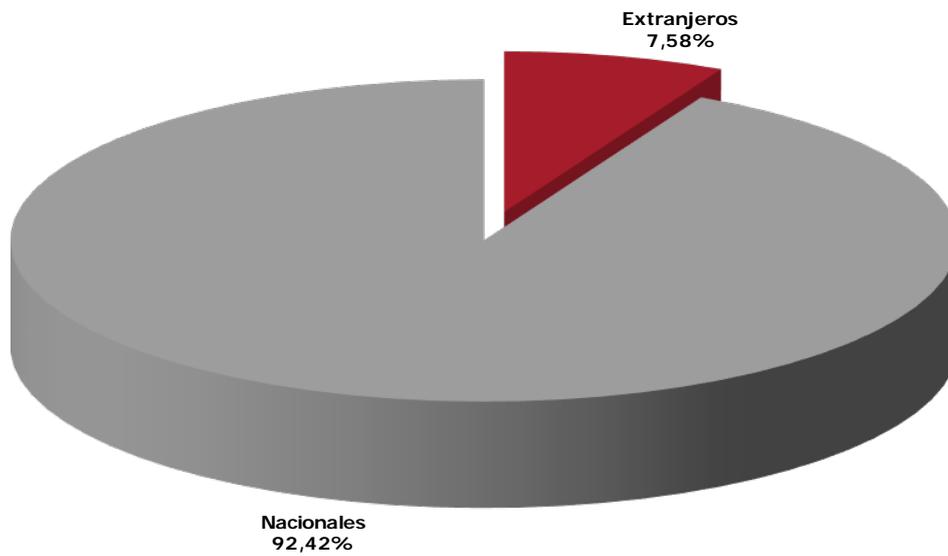
Tal y como venimos indicando, el hecho de que durante los últimos años la compra de vivienda por extranjeros haya correspondido a nacionalidades con un alto grado de renta per cápita ha producido esta tendencia descendente en el peso de extranjeros en el número de daciones en pago. De hecho, por cuarto trimestre consecutivo se alcanza un peso de extranjeros de un solo dígito, correspondiendo a los niveles mínimos de la serie histórica.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 4T 20		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	2,13%	28,13%
ECUADOR	0,83%	10,94%
MARRUECOS	0,83%	10,94%
RUMANÍA	0,71%	9,38%
COLOMBIA	0,36%	4,69%
BOLIVIA	0,24%	3,13%
NIGERIA	0,24%	3,13%
PERÚ	0,24%	3,13%
BRASIL	0,12%	1,56%
UCRANIA	0,12%	1,56%
FILIPINAS	0,12%	1,56%
ARGENTINA	0,12%	1,56%
INDIA	0,12%	1,56%
BULGARIA	0,12%	1,56%
URUGUAY	0,12%	1,56%
FRANCIA	0,12%	1,56%
ALEMANIA	0,12%	1,56%
ITALIA	0,12%	1,56%
Resto	0,80%	10,93%
EXTRANJEROS	7,58%	100,00%
NACIONALES	92,42%	
TOTAL	100,00%	

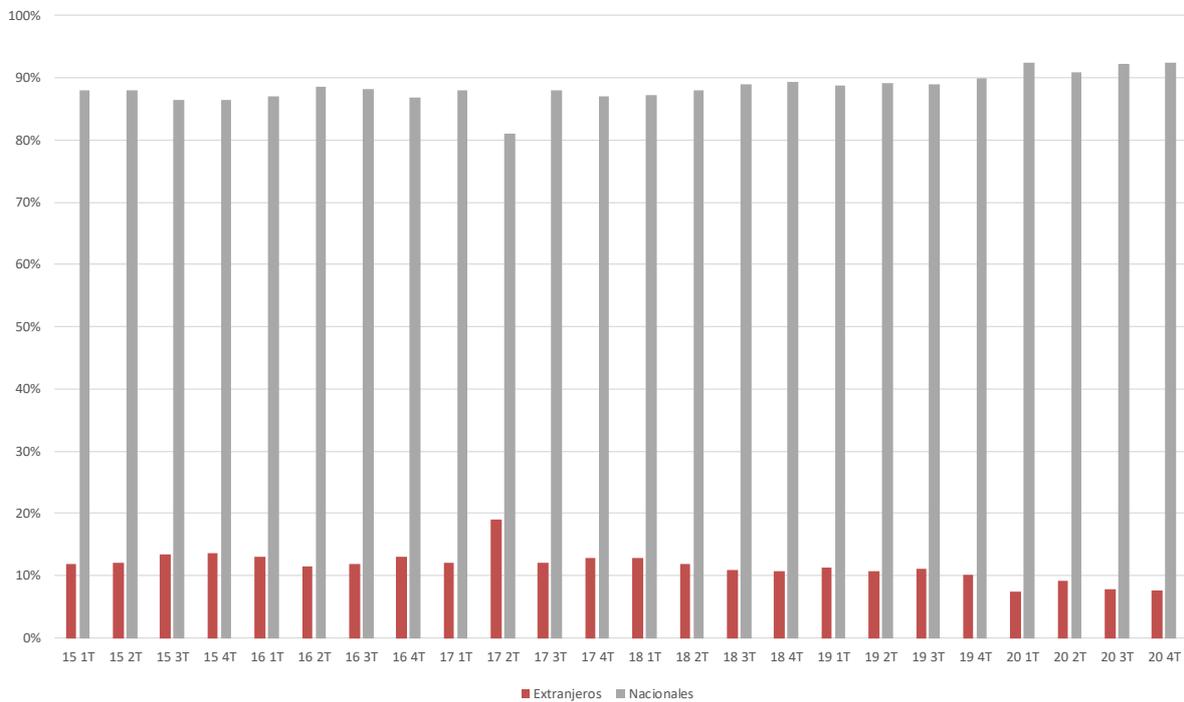
En cuanto al desglose de extranjeros según nacionalidades, británicos han registrado el mayor porcentaje durante el último trimestre, con un peso del 28,13% con respecto al total de extranjeros, seguidos de ecuatorianos con un 10,94%, marroquíes con un 10,94% y rumanos con un 9,38%.

Al igual que hemos indicado en el apartado de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, el bajo número de daciones en pago y su correspondiente peso de extranjeros, conlleva que, al realizar un desglose adicional por nacionalidades, pueda proporcionar resultados relativamente aleatorios, derivados del bajo número de operaciones.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 4º trimestre 2020



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta 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 1.059 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 más de 1.032.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 506.000 constituciones de hipoteca.

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

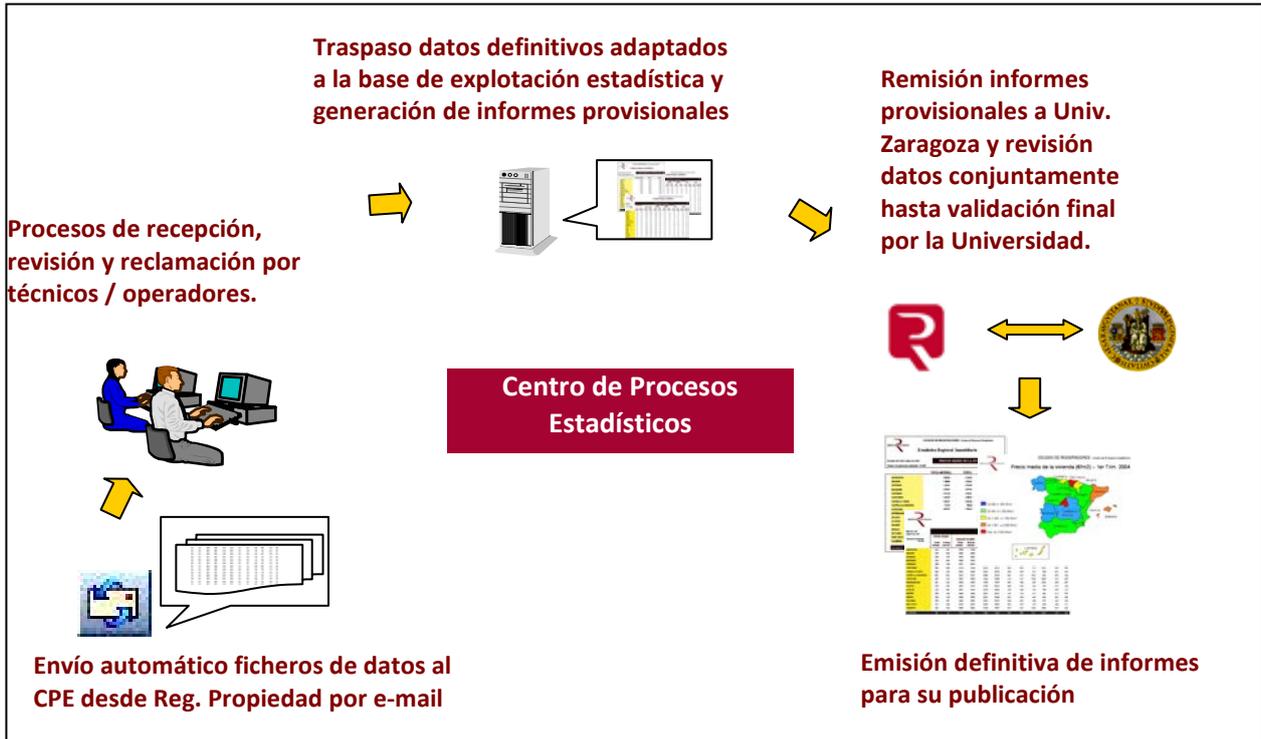
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

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

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

Se adentra en el análisis del perfil del comprador de vivienda de acuerdo 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 reside.

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

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 Salariales³ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁴.

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

Impagos hipotecarios

El informe *Impagos hipotecarios* se aborda desde el punto de vista de las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y de las Daciones en pago, 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. Para ello se desagregan los resultados en porcentajes correspondientes a personas físicas y a personas jurídicas.
- Distribución según nacionalidad. El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se desagregan en función de la nacionalidad del titular de la vivienda. El desglose se realiza entre nacionales y extranjeros, y, para estos últimos, en función de su nacionalidad, detallando los resultados de las primeras diecinueve nacionalidades por tamaño y agrupando las demás en “Resto”. Los resultados se proporcionan en porcentaje con respecto al total de número de certificaciones, así como, para cada nacionalidad, en función de su peso con respecto al total de extranjeros.

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

³ 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.

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

Los primeros resultados de plazos en la transmisión de viviendas se presentaron para el año 2007. Asimismo, se desagregaron los resultados de acuerdo 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.

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 autónoma, así como desagregados según nacionalidad. Finalmente, se detallan los resultados de importe medio de hipoteca en extranjeros por comunidades autónomas y se desglosan igualmente según nacionalidad.

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

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

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

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

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

Muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtendrá el peso relativo de nuevo

crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos y Otras entidades financieras).

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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