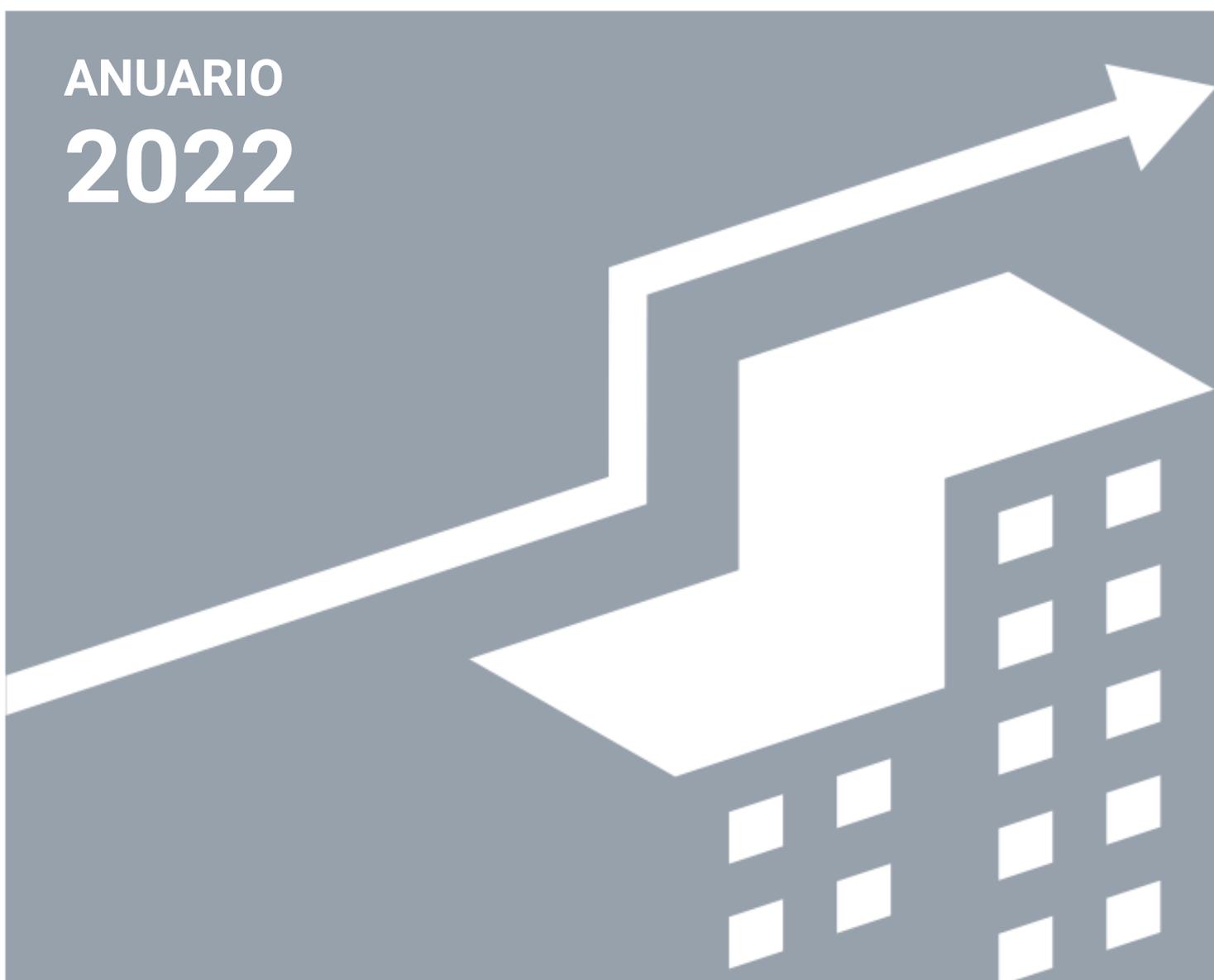


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO
2022



Registradores DE ESPAÑA

EDITA:

Colegio de Registradores de la Propiedad,
Bienes Muebles y Mercantiles de España
Diego de León nº 21. 28006. Madrid

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

COORDINA:

Centro de Proceso Estadístico del Colegio
de Registradores de la Propiedad, Bienes
Muebles y Mercantiles de España

AUTOR:

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

COAUTORES IPVVR:

Dr. Manuel Salvador Figueras
Dra. Pilar Gargallo Valero
Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

DEPÓSITO LEGAL:

M. 42.318.2005

ISSN:

1888-8739

Publicación anual N.º 19

AÑO 2022**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

I	RESUMEN EJECUTIVO	4
II	CONTEXTO SOCIOECONÓMICO	11
III	MERCADO INMOBILIARIO	19
1	Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)	20
2	Precio medio de la vivienda (€/m ²)	23
3	Número de compraventas de vivienda	34
4	Peso de compraventa de vivienda en capital vs provincia	44
5	Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada	47
6	Distribución de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar	51
7	Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente	54
8	Superficie media de vivienda (m ²)	57
9	Distribución de compraventas de pisos según superficie	61
10	Precio medio por vivienda	65
11	Nacionalidad en las compras de vivienda	71
12	Periodo medio de posesión de viviendas transmitidas	87
13	Compraventas de nuda propiedad de vivienda	93
14	Precio medio de garajes y trasteros (€/m ²)	97
15	Precio medio de locales y naves (€/m ²)	101
16	Superficie transferida de locales y naves	106

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier otro medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del Copyright.

IV	MERCADO HIPOTECARIO	111
17	Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda	112
18	Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda por extranjeros	115
19	Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera	120
20	Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	124
21	Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida	128
22	Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda	132
23	Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda	136
24	Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros	140
25	Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda	144
26	Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	147
27	Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	152
28	Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	157
29	Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial	162
30	Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca	168
31	Daciones en pago	172
V	METODOLOGÍA	176

I. RESUMEN EJECUTIVO

- El **precio de la vivienda**, medido a través del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (**IPVVR**), ha registrado el octavo año consecutivo de crecimiento, con un incremento anual del 9,08%, alcanzando niveles máximos de la serie histórica en términos absolutos. En estos ocho años se acumula un incremento del 60,14%, situándose un 0,60% por encima de los anteriores niveles máximos de 2007.

- El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha registrado un incremento anual del 6,7%, alcanzando un importe medio de 1.944 €/m², nivel máximo desde 2008. En vivienda nueva el crecimiento ha sido del 3,3%, con 2.087 €/m², y en vivienda usada del 7,9%, situándose con un precio medio de 1.913 €/m².

Las **comunidades autónomas** con mayores precios han sido Illes Balears (3.160 €/m²), Comunidad de Madrid (3.140 €/m²), País Vasco (2.872 €/m²) y Cataluña (2.417 €/m²). Las **provincias** con mayores precios han sido Gipuzkoa (3.306 €/m²), Illes Balears (3.160 €/m²), Madrid (3.140 €/m²), Bizkaia (2.778 €/m²), Barcelona (2.759 €/m²) y Málaga (2.347 €/m²), mientras que las **capitales de provincia** han estado encabezadas por San Sebastián (5.152 €/m²), Barcelona (4.386 €/m²), Madrid (3.900 €/m²), Palma (3.193 €/m²) y Bilbao (2.938 €/m²).

Las tres **modalidades de vivienda** han registrado incrementos de precios durante 2022: **vivienda aislada** 6,2%, **vivienda adosada** 7,6% y **pisos (vivienda colectiva)** 6,1%. En términos absolutos las viviendas con mayor superficie han sido las que han registrado menores precios medios: vivienda aislada 1.488 €/m², vivienda adosada 1.581 €/m² y pisos 1.997 €/m².

La desagregación de precios en **pisos según superficie** consolida mayores importes cuanto menor es la superficie media y viceversa. En 2022 los importes medios han sido: pisos de mas de 80 m² 1.891 €/m², pisos entre 60 y 80 m² 1.938 €/m², pisos entre 40 y 60 m² 2.200 €/m² y pisos de menos de 40 m² 2.937 €/m².

- El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un crecimiento del 14,5% con respecto al año precedente, dando lugar a 646.241 compraventas en 2022. Esta cuantía es la más elevada desde mediados de 2008, alcanzando niveles máximos de los últimos trece años y medio.

La **vivienda usada** ha seguido siendo la gran protagonista, registrando 531.589 compraventas, con una mejora anual del 17,6%, el mayor resultado desde comienzos de 2006. En **vivienda nueva** se han registrado 114.652 compraventas, con un ascenso anual del 1,9%.

El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (133.481), Cataluña (102.231), Comunitat Valenciana (99.869) y Comunidad de Madrid (83.388). Todas las comunidades autónomas han incrementado las compraventas de vivienda durante el último año, con tasas anuales de dos dígitos en catorce de ellas.

En vivienda nueva las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas han sido Andalucía (26.330), Comunidad de Madrid (18.233), Cataluña (16.664) y Comunidad Valenciana (12.535). Trece de ellas han alcanzado ascensos anuales.

En vivienda usada, las mayores cifras de compraventas registradas se encuentran en Andalucía (107.151), Comunidad Valenciana (87.334), Cataluña (85.567) y Comunidad de Madrid (65.155). Todas las comunidades autónomas han presentado incrementos anuales.

En la práctica totalidad de las **provincias** (cuarenta y ocho) han aumentado las compraventas de vivienda con respecto al año precedente, con mejoras de dos dígitos en treinta y cuatro de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (83.388), Barcelona (66.537), Alicante (49.977), Málaga (41.541), Valencia (38.504), Sevilla (23.558) y Murcia (22.425).

En **vivienda usada** cuarenta y nueve provincias han registrado incrementos anuales, con tasas de dos dígitos en treinta y nueve. Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda usada durante el último año han sido Madrid (65.155), Barcelona (55.536), Alicante (43.848) y Valencia (33.531). En **vivienda nueva** treinta y una provincias han presentado incrementos anuales. Las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (18.233), Barcelona (11.001) y Málaga (8.690).

Las **capitales de provincia** han registrado igualmente un excelente comportamiento, con incrementos anuales en cuarenta y siete de ellas. En vivienda usada cuarenta y cinco han registrado incrementos y en vivienda nueva veintiséis.

Las **capitales de provincia** ha registrado un equilibrio en peso relativo de número de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias, rompiendo con la tendencia de pérdida de peso relativo de los dos años precedentes. Veinticuatro capitales de provincia han registrado una pérdida de peso relativo con respecto a la provincia en el último año. Los municipios con mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el último año han sido Vitoria (75,90%), Zaragoza (70,67%), Valladolid (62,90%), Zamora (58,01%), Salamanca (55,72%) y Albacete (52,23%).

- La **distribución de compraventas de vivienda entre vivienda nueva y usada** ha registrado una mejora de peso relativo en vivienda usada durante 2022 de 2,2 pp. La vivienda usada ha intensificado su tradicional liderazgo, con un 82,26% de las compraventas, cerca de máximos históricos, quedando la vivienda nueva en el 17,74%, con una desagregación del 16,47% en vivienda nueva libre y un 1,27% en vivienda nueva protegida.

Los mayores pesos en vivienda nueva se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (32,17%), Galicia (21,98%), Comunidad de Madrid (21,87%) y Castilla y León (20,10%), mientras que en vivienda usada han destacado Comunitat Valenciana (87,45%), Extremadura (87,22%), Cantabria (86,29%) y La Rioja (84,66%). En vivienda nueva protegida han registrado los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (4,68%), Extremadura (3,07%), Principado de Asturias (3%) y País Vasco (2,96%). Las variaciones anuales han dado lugar a un incremento de 2,20 pp en el peso de vivienda usada, con un descenso en vivienda nueva libre de -1,88 pp y en vivienda nueva protegida de -0,32 pp.

- La **distribución de compraventas de vivienda colectiva (pisos) y unifamiliar** ha seguido proporcionando unos destacados pesos en vivienda unifamiliar, aunque inferiores a años precedentes. Concretamente, el 19,52% de las compraventas de vivienda del último año han sido unifamiliares, quedando el peso de compraventas de vivienda colectiva en el 80,48%. En el último año el peso de compraventas de vivienda unifamiliar se ha reducido en -0,85 pp. La demanda de elevada superficie interior y exterior en las viviendas, así como la flexibilización del factor localización, sigue estando presente en el mercado, aunque con menor intensidad que en 2020 y 2021.

En quince comunidades autónomas se ha reducido el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto a 2021, alcanzando los mayores pesos en Castilla – La Mancha (37,21%), Extremadura (27,64%), Castilla y León (23,23%) e Illes Balears (22,97%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,35%), Comunidad de Madrid (87,50%), Principado de Asturias (86,92%) y La Rioja (84,74%).

- La **distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente** ha cambiado de tendencia con respecto a años precedentes, dando lugar a un descenso en peso de **personas físicas** (89,63%), incrementándose el peso en **personas jurídicas** (10,37%). En 2022 el peso de personas jurídicas se ha incrementado en 0,93 pp.

En doce comunidades autónomas el peso de personas jurídicas se ha incrementado con respecto al año precedente. Las comunidades autónomas con un mayor peso de adquirentes personas físicas han sido Comunidad Foral de Navarra (96,05%), País Vasco (95,60%), Castilla y León (94,93%) y Extremadura (94,78%). Por el contrario, las comunidades autónomas con un mayor peso de personas jurídicas como adquirentes han sido Canarias (15,70%), Comunidad de Madrid (13,18%), Castilla - La Mancha (12,93%) e Illes Balears (12,65%).

- La **superficie media de la vivienda** transmitida en 2022 se ha reducido con respecto a 2021, rompiendo la tendencia ascendente de años precedentes. Concretamente, se ha situado en los 100,5 m², alejándose del máximo de 2021 (102 m²), moderándose la preferencia de viviendas con superficie elevada. Todas las agrupaciones de vivienda han registrado descensos con respecto a los máximos de 2021. La vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media (109,2 m²), seguida de la vivienda usada (99 m²) y la vivienda nueva protegida (86,4 m²).

Las comunidades autónomas con mayores superficies medias han sido Castilla – La Mancha (123,7 m²), Extremadura (116 m²) e Illes Balears (111,3 m²). Por el contrario, las menores superficies medias se han alcanzado en País Vasco (86,1 m²), Principado de Asturias (87,1 m²) y Canarias (87,7 m²). El descenso anual de la superficie media transmitida ha sido del -1,5%, con ajustes en todas las agrupaciones: nueva libre -1,5%, nueva protegida -0,3% y usada -1,5%.

• Los pisos de mayor **superficie** han reducido su demanda, alcanzando los de más de 80 m² el 51,60% de las compraventas, reduciéndose -0,91 pp con respecto al máximo de la serie histórica de 2021. Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han alcanzado un peso del 28,10% de las compraventas, con una mejora de 0,05 pp, los de superficie entre 40 y 60 m² el 16,78%, con un aumento de 0,59 pp, y los de menos de 40 m² el 3,52%, con un crecimiento de 0,27 pp.

Las comunidades autónomas con mayores pesos relativos en cada una de las agrupaciones durante el último año han sido las siguientes:

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (74,40%), Extremadura (69,14%), Castilla-La Mancha (66,32%) y Región de Murcia (62,75%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,99%), Principado de Asturias (35,16%) y Cantabria (34,85%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (26,33%), Cataluña (23,09%) y Cantabria (21,34%).
- Menos de 40 m²: Canarias (10,04%), Illes Balears (4,85%) y Comunidad de Madrid (4,80%).

• El **precio medio por vivienda** ha sido de 188.036 €, con un incremento durante el último año del 4,5%, alcanzando niveles máximos de la serie histórica.

Las **comunidades autónomas** con mayores precios medios por vivienda han sido Illes Balears (346.499 €), Comunidad de Madrid (310.127 €), País Vasco (242.782 €) y Cataluña (221.162 €), dando lugar a incrementos anuales en catorce de ellas.

A nivel **provincial** las mayores cuantías se han registrado en Illes Balears (346.499 €), Madrid (310.127 €), Gipuzkoa (271.567 €), Málaga (261.524 €), Barcelona (250.291 €) y Bizkaia (236.256 €), con aumentos durante el último año en cuarenta provincias.

• El 13,75% de las **compras de vivienda** de 2022 han sido formalizadas por **extranjeros**, nivel máximo de la serie histórica, rompiendo con la tendencia descendente de los últimos años, con un incremento anual de 2,95 pp. En términos absolutos la demanda extranjera ha crecido notablemente al alcanzar más de 88.000 compras, frente a las cerca de 70.000 de 2021.

Las nacionalidades con mayor peso relativo sobre el total de compra por extranjeros han sido británicos (11,07%), alemanes (9,47%), franceses (6,97%), belgas (5,21%), marroquíes (5,15%), rumanos (5,07%) y holandeses (4,91%).

La compra de **vivienda nueva por extranjeros** ha contado con un menor peso relativo (15,53%) que en españoles (18,34%), dando lugar al proceso contrario en vivienda usada. Las nacionalidades con mayor peso en vivienda usada han sido franceses (90,06%), marroquíes (88,37%) e irlandeses (88,34%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (24,46%), holandeses (21,96%) y polacos (21,28%).

Atendiendo a la **superficie de la vivienda** los españoles presentan un ligero mayor peso en las agrupaciones de vivienda con superficie intermedia, mientras que los extranjeros cuentan con un mayor peso en las agrupaciones con menor y mayor superficie media. Los mayores resultados de extranjeros en cada agrupación han correspondido a:

- Superior a los 100 m²: estadounidenses (53,7%), daneses (52,68%) y holandeses (50,28%).
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (27,21%), chinos (25,69%) y rumanos (25,27%).
- Entre 60 y 80 m²: ucranianos (31,68%), polacos (30,2%) y búlgaros (28,84%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (24,85%), checos (22,35%) y polacos (21,31%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (10,32%), franceses (7,94%) y polacos (6,91%).

Las **comunidades autónomas** con mayores pesos de compra por extranjeros han sido Illes Balears (34,38%), Canarias (28,60%), Comunitat Valenciana (26,82%), Región de Murcia (19,09%), Andalucía (15,03%) y Cataluña (13,56%).

Las **provincias** con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (41,75%), Santa Cruz de Tenerife (34,95%), Illes Balears (34,38%), Málaga (33,48%), Girona (28,21%), Las Palmas (22,55%), Murcia (19,09%), Almería (18,69%), Tarragona (14,71%) y Castellón (13,32%).

El 10,13% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros alcanzaron un importe igual o **superior a los 500.000 euros** (8,96% en 2021), nivel máximo de la serie histórica. El 42,28% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 40,54% de 2021.

- El **periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas** ha sido de 16,9 años, nuevo máximo histórico, con un incremento del 2,7% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009 con 7,3 años, el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha incrementado notablemente. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido País Vasco (24,8 años), Comunidad Foral de Navarra (20,6 años), Extremadura (20 años) y Cataluña (20 años).

Atendiendo al periodo medio de posesión según tramos de superficie de vivienda, el mayor periodo de posesión media ha correspondido a las viviendas con mayor superficie. En las viviendas con más de 100 m² el periodo medio ha sido de 17,1 años, las de entre 80 y 100 m², así como las de entre 60 y 80 m², 17 años, las de entre 40 y 60 m² 16,3 años y las de menos de 40 m² 15,1 años..

La desagregación por tramos de años de periodo medio de posesión muestra cómo el 68,31% de las compraventas han estado en manos de su propietario más de 10 años, ligeramente por debajo del máximo de la serie histórica (68,48% en 2021). Las compraventas de viviendas transmitidas que han estado en manos de su propietario entre 5 y 10 años han sido el 12,33%. Entre 2 y 5 años han estado en manos de sus propietarios el 11,66% de las compraventas. El 7,70% de las compraventas han estado menos de 2 años en manos de sus propietarios.

- El **número de compraventas de nuda propiedad de vivienda** ha sido de 1.657 en 2022, con un incremento anual del 23,7%. Esta cuantía supone alcanzar el nivel máximo de los últimos ocho años. En once comunidades autónomas se han registrado incrementos, alcanzándose las mayores cuantías en Comunitat Valenciana (379), Comunidad de Madrid (293), Andalucía (287), Cataluña (157) y Canarias (132).

- El **precio medio de garajes** ha sido de 1.044 €/m² en 2022, con un incremento anual del 5,8%, intensificando el ritmo de crecimiento. Se alcanza con ello niveles máximos desde 2012. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula un descenso del -10%, con un incremento del 13,1% con respecto a los mínimos recientes de 2016.

Los mayores precios se han registrado en País Vasco (1.418 €/m²), Illes Balears (1.368 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.272 €/m²), mientras que los precios más económicos han correspondido a Castilla – La Mancha (743 €/m²), Región de Murcia (745 €/m²) y Extremadura (786 €/m²).

- Los **trasteros** han presentado un **precio medio** de 987 €/m² en 2022, con una mejora anual del 3,5%, alcanzando máximos desde 2008. Con respecto a dichos máximos el descenso acumulado es del -4,3%, mientras que con respecto a los mínimos de 2014 se han incrementado los precios un 21%.

Las diferencias territoriales son importantes, encabezando los resultados Comunidad de Madrid (1.378 €/m²), Illes Balears (1.297 €/m²), País Vasco (1.204 €/m²) y Cataluña (1.054 €/m²), mientras que las menores cuantías se han obtenido en La Rioja (600 €/m²), Castilla – La Mancha (673 €/m²) y Región de Murcia (722 €/m²).

- El **precio medio de locales** ha contado con un crecimiento en 2022 del 7,1%, dando lugar a un resultado de 1.229 €/m², alejándose del mínimo histórico de 2021. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula una reducción del -43,2%. Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (2.169 €/m²), Illes Balears (1.597 €/m²), País Vasco (1.385 €/m²) y Canarias (1.303 €/m²).

- El **precio medio de naves** ha presentado un crecimiento anual del 9,7%, con un resultado de 457 €/m². Con respecto a los precios máximos alcanzados en 2008 se acumula un ajuste del -36,3%. Los mayores importes medios se han alcanzado en Illes Balears (1.049 €/m²), Comunidad de Madrid (742 €/m²), País Vasco (712 €/m²) y Canarias (620 €/m²).

- La **superficie transmitida de locales** ha sido de 5.892.003 m² durante 2022, con un crecimiento anual del 16,2%, acumulando dos años consecutivos con crecimientos. Estas cifras se sitúan por encima de las alcanzadas en 2019 (5,5 millones). Las comunidades autónomas con mayor superficie de locales transmitida han sido Cataluña (1.107.787 m²), Andalucía (946.029 m²), Comunitat Valenciana (811.719 m²) y Comunidad de Madrid (775.863 m²).

- La **superficie transmitida de naves** ha sido de 10.529.254 m² en el último año, dando lugar a un incremento del 9,5% con respecto a 2021, superando las cifras de 2019 (10,1 millones de m²). En once comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales, encabezando los mayores resultados Cataluña (2.084.502 m²), Andalucía (1.378.676 m²), Comunitat Valenciana (1.367.747 m²) y Comunidad de Madrid (1.201.441 m²).

- El **número de constituciones de hipoteca sobre vivienda** mediante la inscripción registral en 2022 ha sido de 463.463, incrementándose un 11,2% con respecto a 2021, es decir, 46.505 hipotecas más que el año precedente, alcanzando niveles máximos desde 2010.

Las **comunidades autónomas** con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Andalucía (90.850), Cataluña (81.059), Comunidad de Madrid (80.795) y Comunidad Valenciana (53.195). Todas las comunidades autónomas han incrementado el número de hipotecas sobre vivienda en el último año, con tasas de dos dígitos en ocho de ellas.

Las **provincias** con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en 2022 han sido Madrid (80.795), Barcelona (59.171), Valencia (27.732), Málaga (23.068), Sevilla (20.415), Alicante (19.387), Murcia (13.760) y Cádiz (13.482). En cuarenta y ocho provincias se han registrado incrementos en el último año, con tasas de dos dígitos en veinticuatro.

- El 6,58% de las **constituciones de hipoteca sobre vivienda** mediante la inscripción registral han sido formalizadas por **extranjeros**, correspondiendo a 30.503 hipotecas. El peso de extranjeros se ha incrementado en 1,09 pp. El número de hipotecas de extranjeros se ha incrementado un 33,2%. Las comunidades autónomas en las que el peso de extranjeros sobre el total de hipotecas en su respectiva comunidad autónoma ha sido mayor han sido Illes Balears (16,92%), Comunitat Valenciana (10,03%), Cataluña (9,29%), Región de Murcia (9,22%) y Canarias (8,62%).

Las **nacionalidades** con mayores pesos en la contratación de hipotecas sobre vivienda, en términos de pesos porcentuales con respecto al total de hipotecas sobre vivienda de extranjeros, han sido rumanos (10,36%), marroquíes (6,26%), británicos (5,78%), italianos (5,74%), chinos (5,18%), alemanes (3,86%) y franceses (3,72%).

- Los **Bancos** han presentado una reducción en su **cuota de mercado** de concesión de nuevos créditos hipotecarios durante 2022, registrando el 89,63% del total, frente al 10,37% de **Otras entidades financieras**. Con respecto a 2021 los Bancos han perdido -1,58 pp de cuota de mercado, dando lugar a la correspondiente ganancia en Otras entidades financieras.

En todas las comunidades autónomas los Bancos encabezan la concesión de nuevo crédito hipotecario. La mayor cuota de mercado de Bancos se ha registrado en Galicia (95,09%), Cantabria (94,87%), Illes Balears (94,07%) y Comunidad de Madrid (93,63%), mientras que los mayores pesos de Otras entidades financieras han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (37,34%), Principado de Asturias (32,10%), La Rioja (24,11%) y Castilla - La Mancha (22,56%).

- La vivienda ha seguido incrementando su destacado peso en el **destino de la nueva financiación hipotecaria**, alcanzando el 88,43% de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario en el último año, máximo de la serie histórica. Los terrenos urbanos no edificados han alcanzado el 4,80%, locales el 2,66%, naves el 2,55%, garajes y trasteros el 1,13% y bienes inmuebles rústicos el 0,43%. Vivienda y locales han sido las únicas tipologías de bienes inmuebles que han ganado cuota de mercado en el último año (1,16 pp y 0,02 pp, respectivamente), dando lugar a descensos en naves (-0,36 pp), terrenos urbanos no edificados (-0,71 pp), bienes inmuebles rústicos (-0,04 pp) y garajes y trasteros (-0,07 pp).

- La **vivienda libre** ha recibido el 93,22% de la **financiación hipotecaria** destinada a vivienda en 2022, alcanzado la **vivienda protegida** un 6,78%. El incremento anual en peso de vivienda libre ha sido 0,65 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida.

Todas las comunidades autónomas han presentado un destacado mayor peso de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda libre. Los mayores pesos en financiación hipotecaria para vivienda protegida han correspondido a Extremadura (19,85%), Comunidad Foral de Navarra (12,99%), Principado de Asturias (11,01%) y País Vasco (9,28%). En vivienda libre los mayores pesos se han alcanzado en Illes Balears (98,50%), Galicia (96,77%), Canarias (96,15%) y Comunidad de Madrid (94,37%).

- El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** medio ha seguido creciendo en 2022, con un resultado de 1.408 €/m², incrementándose un 4,8% anual, nivel máximo desde 2012. Dieciséis comunidades autónomas han incrementado sus resultados en el último año, dando lugar a las mayores cuantías en Comunidad de Madrid (2.174 €/m²), Illes Balears (1.908 €/m²), País Vasco (1.907 €/m²) y Cataluña (1.772 €/m²). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (752 €/m²), Castilla - La Mancha (788 €/m²) y Región de Murcia (834 €/m²).

- El **endeudamiento hipotecario por vivienda** se ha incrementado en 2022 un 4,7%, alcanzando un resultado medio de 145.190 €, nivel máximo desde 2008. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en 2022 han sido Illes Balears (234.313 €), Comunidad de Madrid (223.661 €), Cataluña (166.190 €) y País Vasco (159.139 €). Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Extremadura (89.494 €) y Región de Murcia (91.621 €). En todas las comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario en 2022.

- El **importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros** ha sido de 170.965 €, con un incremento anual del 7%, alcanzando niveles máximos de la serie de resultados. Las comunidades autónomas con mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros han sido Illes Balears (367.494 €), Comunidad de Madrid (229.075 €), Andalucía (197.135 €), Cataluña (178.444 €) y País Vasco (145.074 €).

Las **nacionalidades** con mayor importe medio de hipoteca sobre vivienda durante el último año han sido a suecos (337.413 €), estadounidenses (335.625), alemanes (322.455 €), británicos (232.597 €), holandeses (226.340 €) y franceses (217.369 €).

- El **tipo de interés medio de contratación** en 2022 ha sido del 2,28%, alejándose progresivamente de los niveles mínimos de 2021. Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más bajos han sido País Vasco (1,90%), Comunidad Foral de Navarra (2,03%) y Cantabria (2,17%). Por el contrario, las mayores cuantías han correspondido a Canarias (2,46%), Extremadura (2,43%) y Principado de Asturias (2,37%).

Las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo han presentado un importe medio del 2,40%, mientras que las correspondientes a tipo de interés variable el tipo medio ha sido del 2,03%. El diferencial entre ambas se ha situado en los 0,37 pp.

- La **contratación a tipo de interés fijo** ha seguido creciendo durante el último año, siendo la alternativa utilizada en el 66,92% de los nuevos créditos hipotecarios, fijando un nuevo máximo histórico. La **contratación a tipo de interés variable** se ha reducido hasta el 33,08%, correspondiendo en su práctica totalidad a contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (32,20%).

El aumento anual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de 9,55 pp, correspondiendo en gran parte a la reducción en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-9,41 pp). Otros índices de referencia se han reducido en -0.14 pp.

En todas las comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo supera a la contratación a tipo de interés variable, encabezadas por Región de Murcia (80,43%), Galicia (75,22%) y Cantabria (74,45%). Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido País Vasco (46,39%), Comunidad de Madrid (40,34%) y Castilla - La Mancha (39,94%).

- El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha descendido ligeramente durante 2022 (-0,7%), con un resultado de 24,4 años. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid (25,4 años), Cataluña (25,2 años) y Extremadura (25,1 años). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en La Rioja (21 años), Illes Balears (23,1 años) y Comunitat Valenciana (23,3 años). En ocho comunidades autónomas se ha incrementado el periodo medio.

- La **duración media de los nuevos créditos hipotecarios** para el conjunto de **bienes inmuebles** se ha situado en los 24,2 años, con un descenso del -0,7% con respecto al año precedente. El mayor periodo medio ha correspondido a los bienes inmuebles de naturaleza residencial, como Vivienda (24,4 años) y Garajes y Trasteros (25,3 años). Tras ellos se sitúan los Terrenos urbanos no edificadas (20,8 años). Los bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles, tal y como suele ser habitual, presentan menores periodos medios de contratación: Locales 15,6 años y Naves 13,7 años. Han registrado incrementos anuales Terrenos (5,5%) y Naves (1,2%), frente a los descensos en Vivienda (-0,7%), Locales (-0,5%) y Garajes y Trasteros (-1,6%).

- Los **indicadores de accesibilidad** han registrado un deterioro durante el último año, frente a la estabilidad de años precedentes. La **cuota hipotecaria mensual media** de 2022 ha sido de 646,7 €, con un incremento del 5,8% con respecto a 2021. Por su parte, el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 30,95%, dando lugar a un aumento anual de 0,33 pp, alejándose de mínimos de la serie histórica (27,5% en 2016).

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Illes Balears (1.097,9 €), Comunidad de Madrid (959,1 €), Cataluña (727,8 €) y País Vasco (679,3 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (397,4 €), Región de Murcia (418,1 €) y Castilla - La Mancha (462,2 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más exigentes han correspondido a Illes Balears (56,49%), Comunidad de Madrid (38,19%), Cataluña (32,22%) y Canarias (31,57%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Región de Murcia (22,69%), Principado de Asturias (23,71%), Extremadura (23,87%) y Castilla - La Mancha (25%).

- Las **certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas** en el último año han presentado un descenso del -16,2%, alcanzando las 16.791 durante el último año, nivel mínimo de la serie histórica. El mayor número de certificaciones se ha registrado en Andalucía (4.445), Comunitat Valenciana (3.325) y Cataluña (3.141). Por el contrario, en seis comunidades autónomas se registran niveles por debajo de las 300 certificaciones anuales.

La distribución atendiendo a la distinción en **personas físicas y jurídicas** muestra cómo el peso de las personas físicas se ha incrementado en 10,43 pp, alcanzando niveles máximos históricos, con un peso del 83,88%. El peso de las personas jurídicas en 2022 ha sido el 16,12%.

El **peso de extranjeros** en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha incrementado, alcanzando un peso del 9,81%, con un incremento anual de 2,70 pp.

- El **número de daciones en pago** registradas en 2022 ha sido 2.659, mínimo histórico, con una reducción anual del -20,9%. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (697), Canarias (459), Comunitat Valenciana (405) y Cataluña (312). Ocho comunidades autónomas no llegan a las 40 daciones en pago anuales.

El 61,40% ha correspondido a **personas físicas**, mínimo histórico, frente al 38,60% de **personas jurídicas**, máximo histórico.

El peso de **extranjeros** se ha situado en el 12,79% al cierre del año, con un incremento anual de 8,05 pp.

II. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

El contexto socioeconómico se ha ido deteriorando a lo largo del año en algunas de las variables más relevantes, aunque con un comportamiento todavía favorable en no pocos aspectos, permitiendo la consecución de un buen año inmobiliario, aunque con un cierre menos favorable, así como unas perspectivas de mercado distantes con respecto a lo vivido recientemente.

El número de habitantes se ha incrementado en 283.732 durante el último año, manteniendo la tendencia ascendente de los últimos años, con un impacto favorable sobre la creación de hogares y el potencial de demanda en el mercado inmobiliario.

El hecho de que buena parte de ese crecimiento sea derivado del aumento de población extranjera (255.191) supone un impacto más intenso sobre el mercado inmobiliario, en la medida que no corresponde a recién nacidos que se insertan en el núcleo familiar, sino a personas que buscan un destino laboral o de descanso.

La serie estadística de número de hogares, que llega hasta 2020, muestra una favorable evolución durante los últimos años, siendo el resultado del buen comportamiento en el número de habitantes en años precedentes. Los resultados hasta 2022 previsiblemente mantendrán esta línea de comportamiento como consecuencia del aumento en el número de habitantes.

En todo caso, la configuración del número de personas por hogar, así como el crecimiento del número de hogares con una o dos personas, permite constatar cómo, con incrementos de población bajos se produce un impacto más intenso en el número de hogares.

La actividad económica, en términos de PIB, recuperó durante 2021 parte del ajuste registrado en 2020, habiendo estado acompañado de un crecimiento relativamente significativo durante el año 2022, siendo previsible una continuidad a lo largo de 2023, aunque mucho más débil.

Este buen comportamiento del último año, así como las previsiones de 2023, resultan importantes para el mercado inmobiliario, configurándose como un factor adicional, junto a otros factores que se irán indicando, para estimar un cambio de escenario de mercado hacia cuantías de actividad inmobiliaria relativamente normalizadas.

Tal y como podrá comprobarse a lo largo del Anuario, el año 2022 ha alcanzado unas excelentes cifras de actividad en el mercado inmobiliario residencial.

Sin embargo, el cuarto trimestre ha supuesto el inicio de lo que puede considerarse un escenario de mercado distinto, con menor actividad, en la medida que no pocas variables con un comportamiento muy favorable durante el último año, se han ido modificando, especialmente a lo largo de la segunda mitad del año.

De tipos de interés negativos, se ha dado paso a un rápido e intenso crecimiento en esta variable. De niveles de ahorro máximos se ha pasado a una inflación que merma significativamente dichos niveles de ahorro. Y así con diversos aspectos que analizamos en el presente apartado para contextualizar un mercado inmobiliario que acumula ocho años de progresivo y moderado crecimiento.

Uno de los factores externos fundamentales es el empleo, en la medida que permite un mayor o menor grado de aproximación al mercado inmobiliario por un volumen más o menos amplio de personas.

A mediados de año se registró el nivel más bajo en tasa de paro de los últimos catorce años. Sin embargo, la segunda mitad del año ha estado caracterizada por un ligero incremento de dicha tasa, pero manteniendo niveles de ocupación próximos a máximos.

El hecho de tener previsiones de crecimiento de la actividad económica, aunque sea débil, permite contar con unas perspectivas laborales menos desfavorables, estimando un impacto menor sobre la dinámica del mercado inmobiliario de lo que en principio se estimaba hace unos meses.

La Encuesta de Población Activa (EPA) mantiene un volumen de ocupados cercano a los 20,5 millones, y la afiliación a la Seguridad Social cerró el año por encima de los 20,1 millones, en ambos casos con mejoras con respecto a 2021.

Por tanto, si los datos de población suponían un factor con impacto positivo sobre el mercado inmobiliario, los resultados de actividad económica y empleo suponen acompañar ese enfoque o, al menos, amortiguar un cambio de tendencia hacia niveles muy distintos a los de otros momentos de cambio de tendencia.

El incremento salarial ha estado intensamente presente durante el año 2022, alcanzando los niveles de crecimiento más intensos de la serie durante algunos de sus trimestres. En la segunda mitad del año se ha moderado la intensidad del crecimiento, pero manteniendo la senda alcista, con un impacto igualmente favorable desde el punto de vista del mercado inmobiliario, en la medida que mejora la capacidad de pago, aunque anulada por la intensa inflación.

Precisamente, la inflación es la magnitud que en la actualidad se configura como el principal factor a tener en cuenta desde el punto de vista del impacto desfavorable sobre el mercado inmobiliario.

Este hecho se produce por una doble vía que ha cambiado notablemente el escenario de juego. Por un lado, por el deterioro que provoca la inflación sobre los niveles de ahorro, fundamentales para afrontar el proceso de compra de una vivienda. En poco tiempo se ha pasado de niveles máximos de ahorro como consecuencia del confinamiento domiciliario y posteriores medidas restrictivas sobre el gasto (hostelería, viajes...) a un deterioro del ahorro como consecuencia de los niveles elevados de inflación.

Por otro lado, la deflación o los bajos niveles de inflación provocaban tipos de interés bajos o incluso negativos, favoreciendo las condiciones de financiación, presentes en un elevado número de compraventas de vivienda. En poco tiempo hemos pasado de tipos de interés prácticamente nulos a niveles por encima del 3%, que pueden considerarse no muy elevados desde un punto de vista histórico, pero sí muy elevado con respecto a los que se han dispuesto a lo largo de los últimos años. Asimismo, las perspectivas parecen indicar tipos de interés próximos al 5% a lo largo de 2023.

Este intenso crecimiento de los tipos de interés y su perspectiva ha sido el factor más relevante para la reducción de la actividad inmobiliaria residencial en el último trimestre del año y la existencia de una probable continuidad de dicho escenario durante buena parte del año 2023.

La buena noticia en este ámbito está en el hecho de que todo parece indicar que la inflación poco a poco se encamina hacia un escenario de progresiva normalización. Todavía se mantendrá alta durante 2023 con un impacto desfavorable sobre los tipos de interés, pero es de esperar una cierta moderación hacia finales de año.

Desde el lado de la oferta, la iniciación de vivienda ha mantenido una cierta estabilidad durante el último año, con cuantías próximas a las 110.000 viviendas por segundo año consecutivo, ligeramente por encima de los niveles previos a la crisis sanitaria.

El equilibrio entre la demanda y la oferta en obra nueva se sigue consolidando, dotando de seguridad a dicho ámbito de actividad, a diferencia de otros periodos de cambio de ciclo (2008).

El intenso crecimiento de los costes de construcción está condicionando a este ámbito de actividad, siendo previsible una moderación de la actividad, a pesar de la intensa demanda de producto, que presenta unas características diferenciales con respecto al stock existente como consecuencia del importante grado de innovación que está produciéndose en el sector.

De hecho, se está produciendo un distanciamiento cada vez más intenso entre el mercado de vivienda nueva y usada, no sólo como consecuencia de las diferencias entre ambos productos sino, además, en el comportamiento de sus precios, configurándose como mercados con dinámicas diferenciadas.

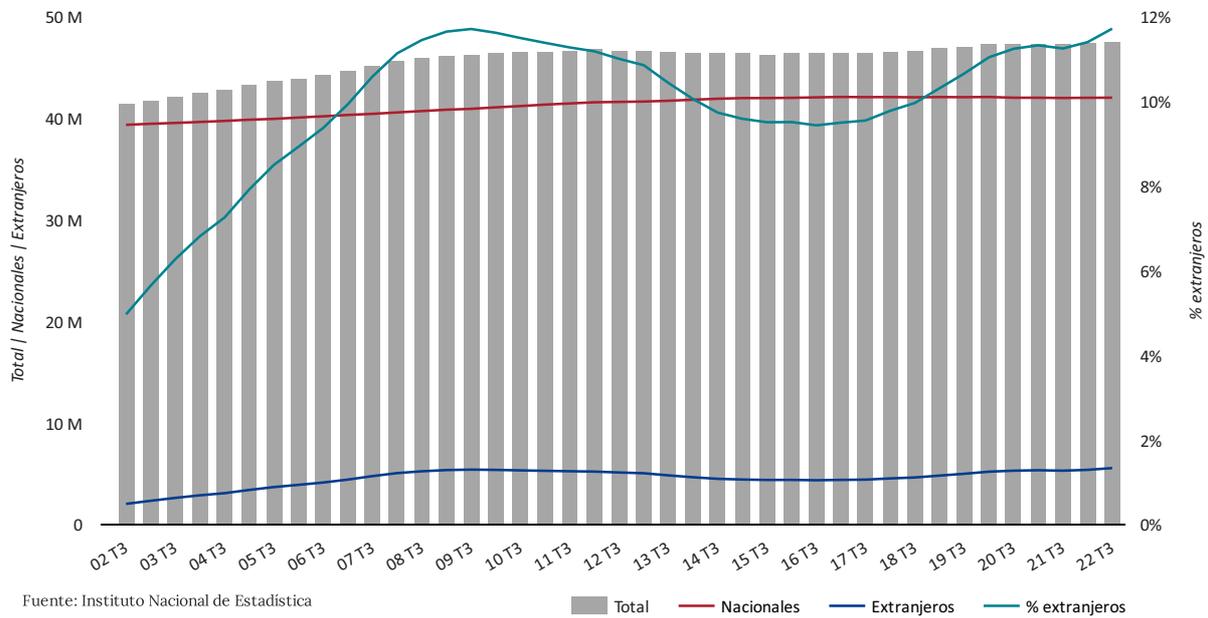
A lo largo del Anuario 2022 se aborda un amplio despliegue de resultados de variables del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario. El presente apartado de "contexto económico" pretende complementar dichos resultados, ayudando a la adecuada interpretación de las dinámicas de cada variable, en la medida que su comportamiento se deriva del factores de naturaleza inmobiliaria y financiera, así como de variables externas a dichos mercados, pero con influencia en los mismos, configurándose las descritas en este apartado como algunas de las más relevantes.

Estamos ante una dinámica del mercado diferente a la de años precedentes. A diferencia de otros cambios de ciclo, el mercado inmobiliario y financiero han crecido durante los últimos años, pero con un crecimiento racional. Son factores externos, con influencia en el mercado inmobiliario, los que están llevando a un cambio de comportamiento.

Este hecho resultado diferencial a la hora de medir el previsible impacto en el cambio de tendencia del mercado inmobiliario, en la medida que no es lo mismo ser el causante de un problema, que el receptor de las consecuencias de un problema externo. Con esta idea de base afrontamos la nueva realidad del mercado.

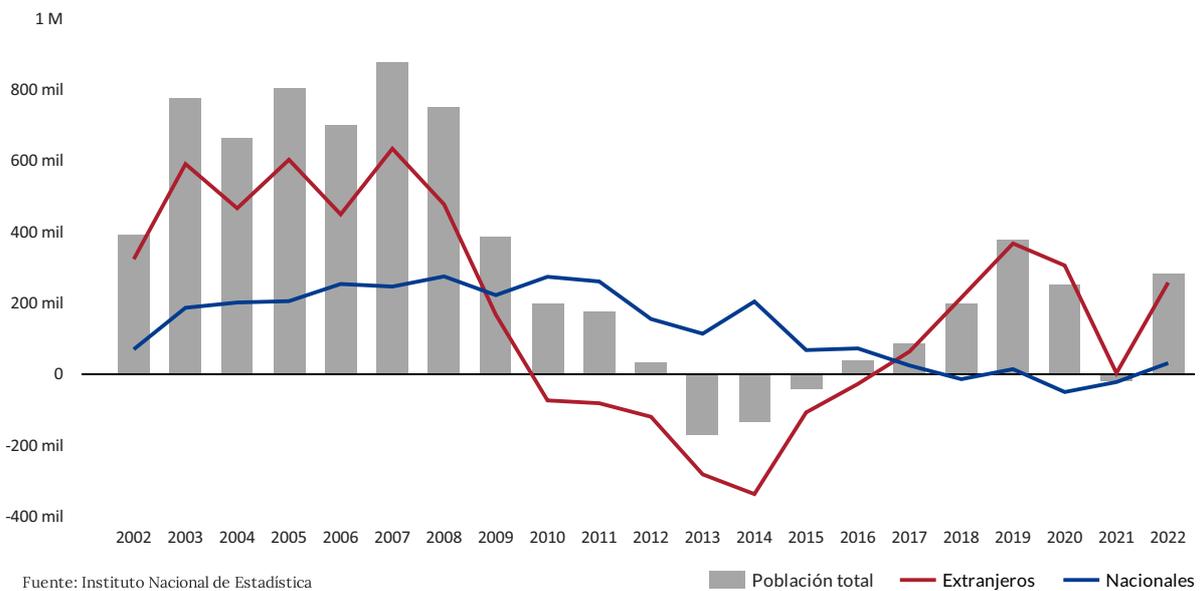
Evolución de la población en España

Población total ▾	Españoles	Extranjeros	% extranjeros
47.615.034	42.035.087	5.579.947	11,72 %



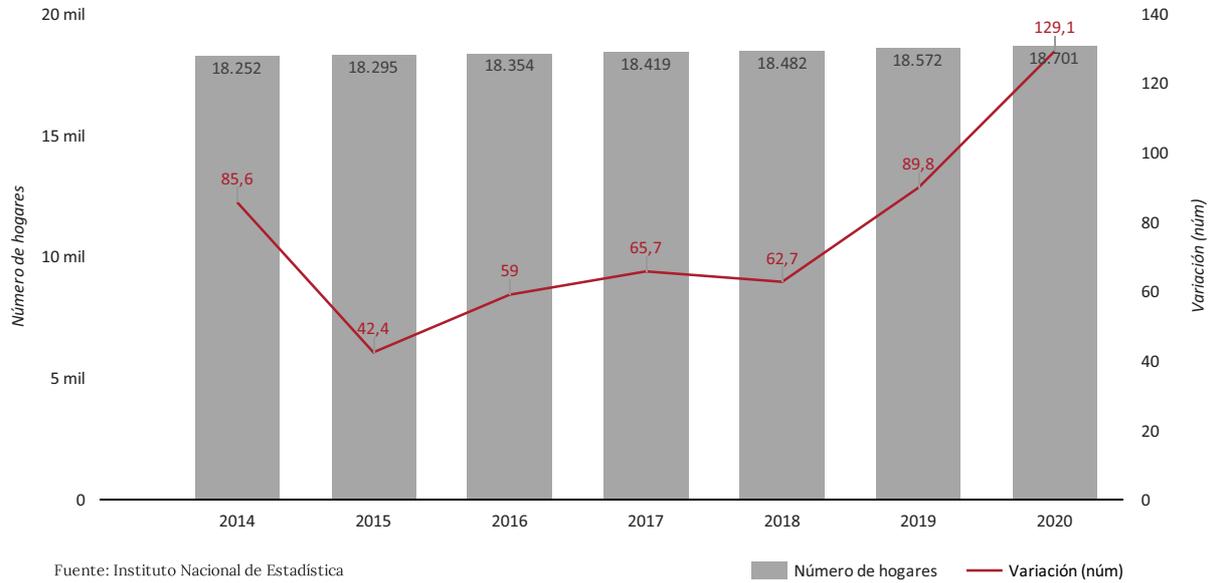
Evolución de la variación anual de la población total, población extranjera y nacional

Var. Población	Var. nacionales	Var. extranjeros
283.732	28.541	255.191

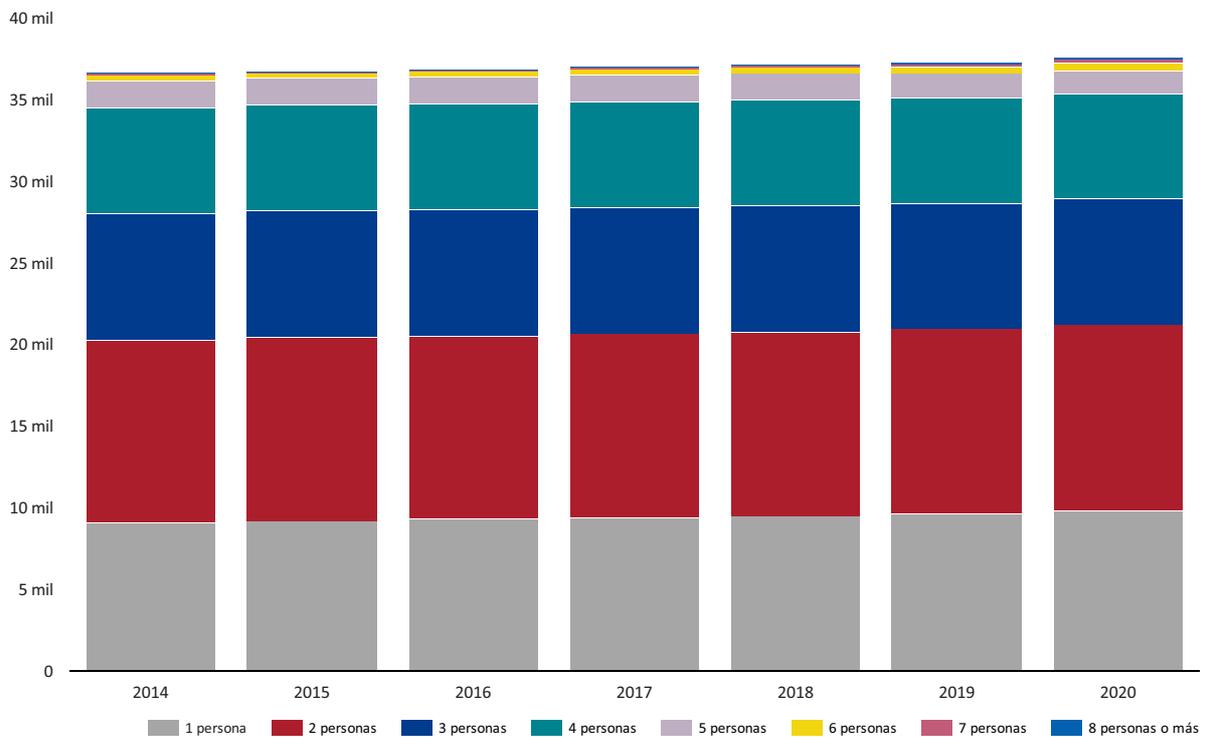


Evolución interanual del número de hogares (miles de hogares)

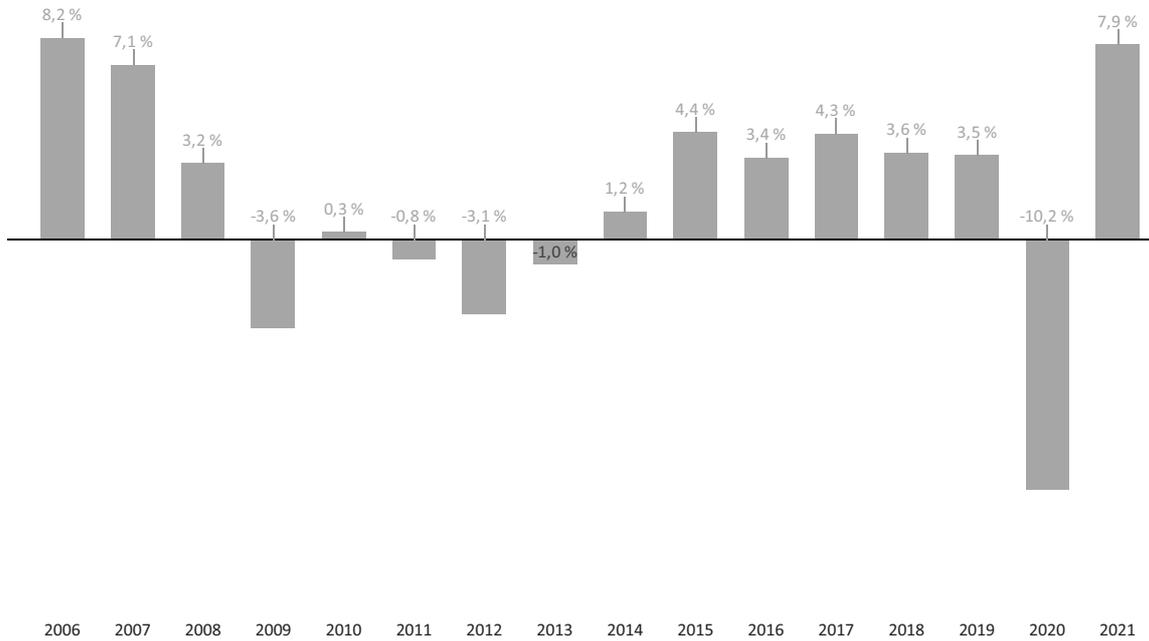
Periodo	Nº hogares (miles)	Var. anual	Var. nº hogares
2020	18.755	0,7%	129,1



Evolución interanual del número de hogares (miles de hogares) según número de personas por hogar



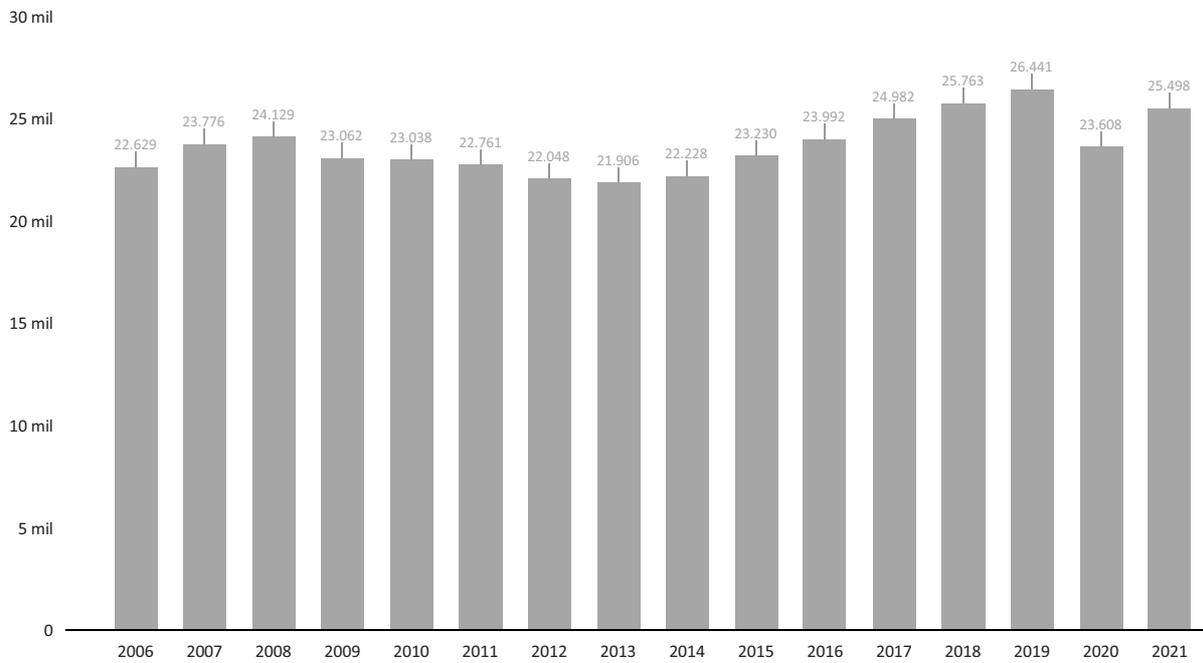
Evolución del Producto Interior Bruto. Variación anual (%)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

■ Var. anual PIB

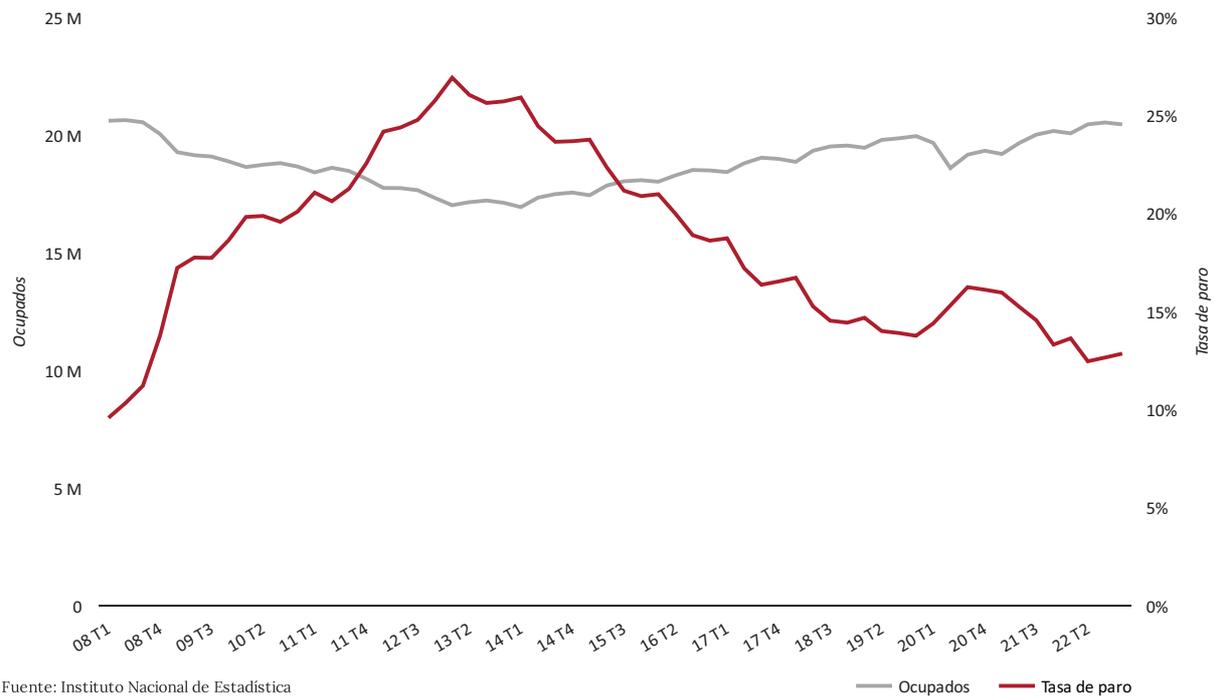
Evolución del PIB per cápita (millones de euros)



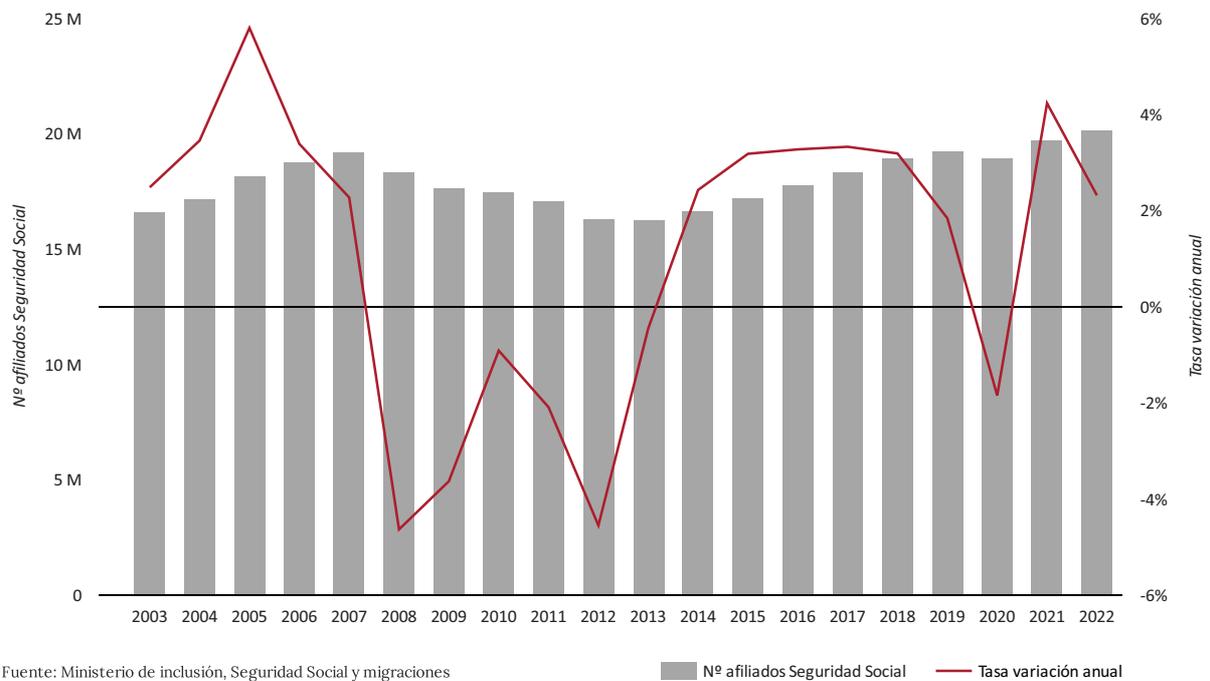
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

■ PIB per cápita

Evolución número de ocupados (miles de personas) y la tasa de paro en España

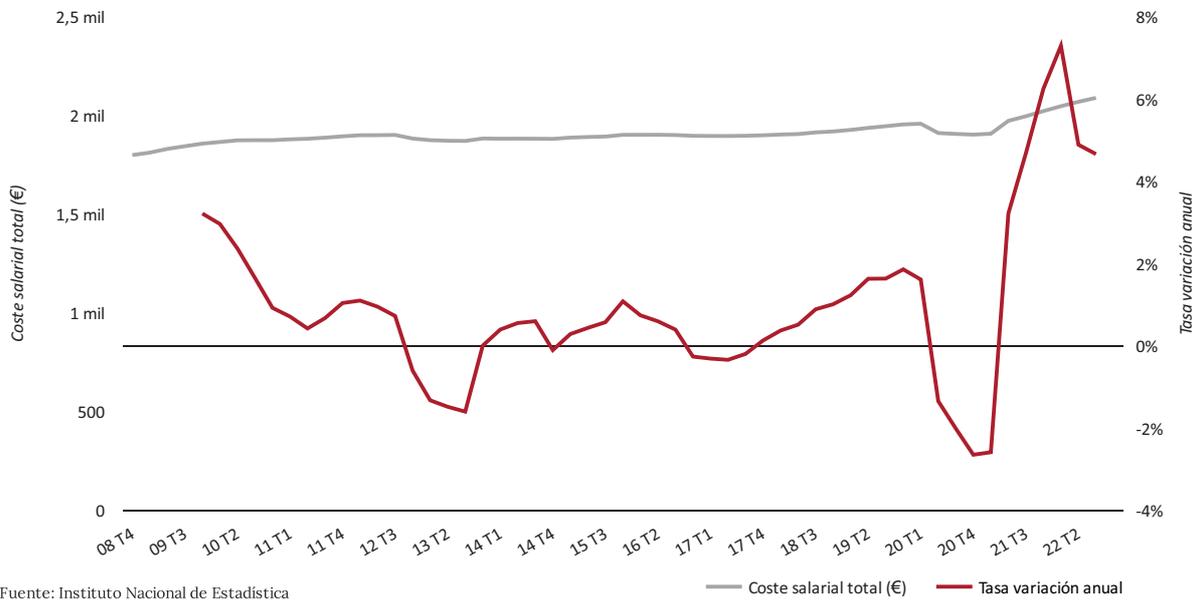


Afiliados a la Seguridad Social en España (última día del periodo)



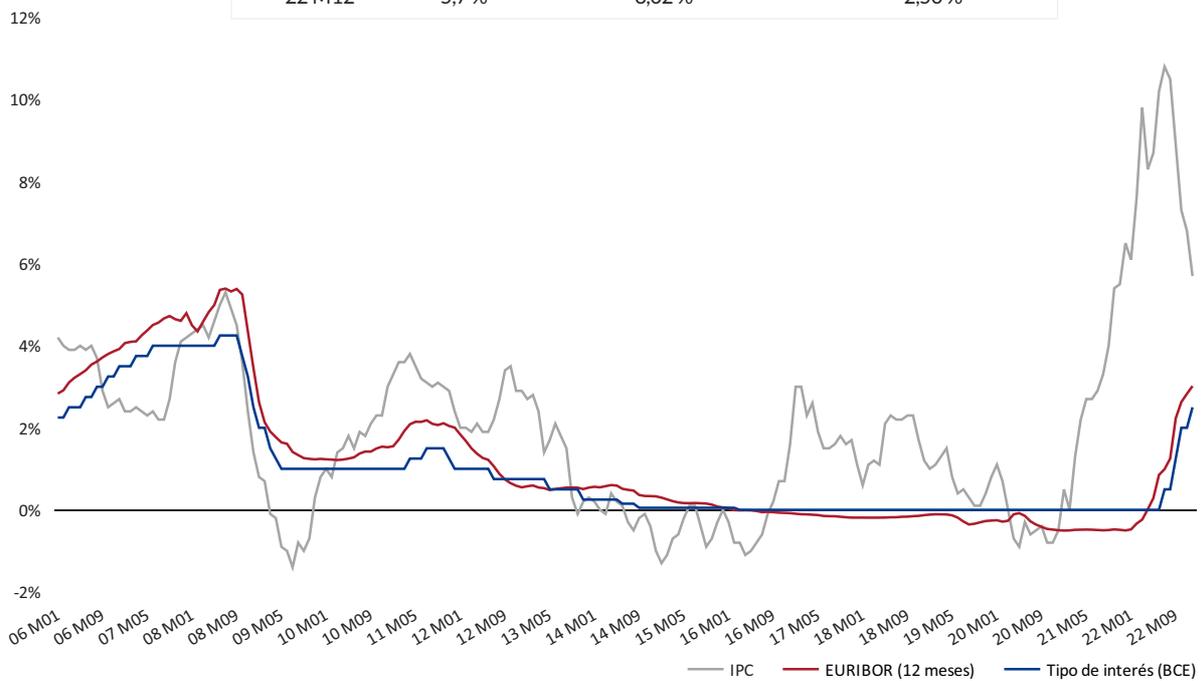
Evolución del coste salarial total en España (desestacionalizado)

Periodo	Coste salarial	Var. anual
22 T3	2.090 €	4,66 %

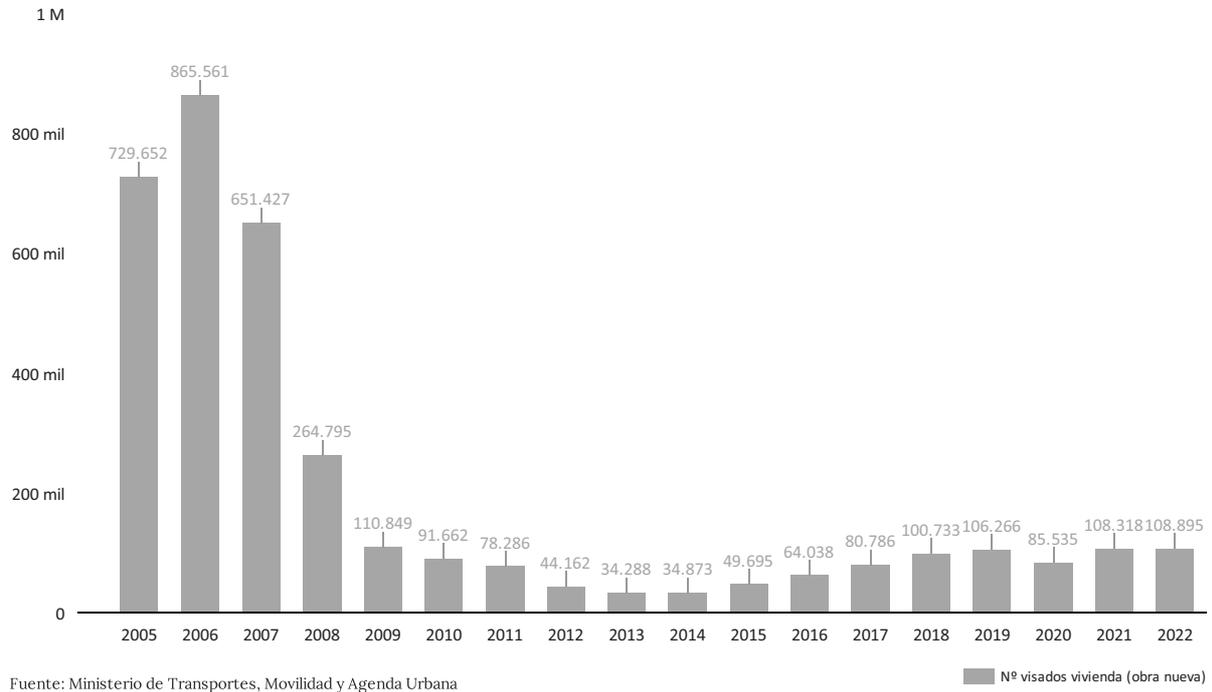


Evolución de la variación anual de la inflación, el EURIBOR a 12 meses y el tipo de interés oficial del dinero (%)

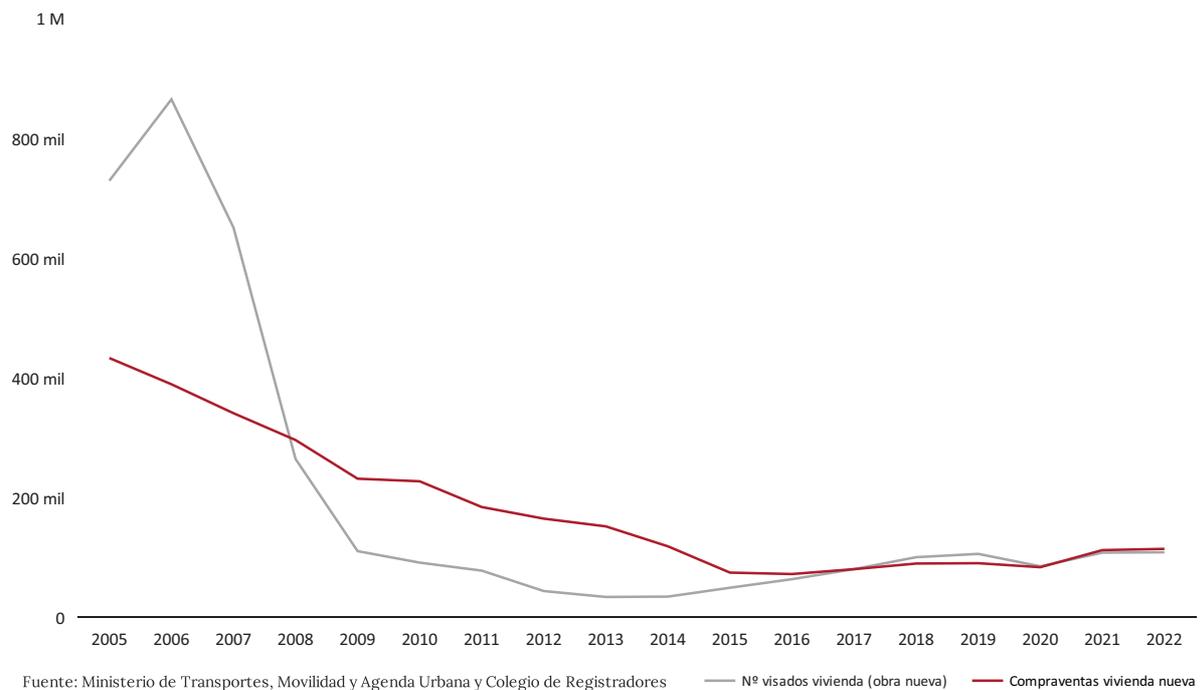
Periodo	IPC	EURIBOR (12 meses)	Tipo interés (BCE)
22 M12	5,7 %	3,02 %	2,50 %



Evolución del número de visados de dirección de obra. Número de viviendas. Total obra nueva



Evolución del diferencial entre visados de vivienda de obra nueva y compraventas registradas de vivienda nueva en España



III. MERCADO INMOBILIARIO

Las variables del Mercado Inmobiliario sobre las que se presenta resultados son las siguientes, con sus correspondientes desgloses:

1. Índice de precio vivienda de ventas repetidas (IPVVR)
 - Vivienda general
2. Precio medio de la vivienda (€/m²)
 - Vivienda general, nueva y usada
 - Pisos por tramos de superficie
 - Vivienda adosada y aislada
3. Número de compraventas de vivienda registradas
 - Número de compraventas de vivienda
 - Vivienda general, nueva y usada
 - Nº de compraventas de vivienda por cada mil habit.
 - Vivienda general, nueva y usada
4. Peso de compraventas de vivienda en capitales vs provincias
 - Vivienda general
5. Distribución de compraventas de vivienda nueva vs libre
 - Vivienda nueva libre (%)
 - Vivienda nueva protegida (%)
 - Vivienda usada (%)
6. Distribución de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
 - Vivienda colectiva (pisos) (%)
 - Vivienda unifamiliar (%)
7. Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente
 - Personas físicas (%)
 - Personas jurídicas (%)
8. Superficie media de vivienda registrada (m²)
 - Total de vivienda
 - Vivienda nueva libre
 - Vivienda nueva protegida
 - Vivienda usada
9. Distribución de compraventas de pisos según superficie
 - Pisos con superficie inferior a 40 m² (%)
 - Pisos con superficie entre 40 m² y 60 m² (%)
 - Pisos con superficie entre 60 m² y 80 m² (%)
 - Pisos con superficie superior a 80 m² (%)
10. Precio medio por vivienda (€)
11. Nacionalidad en las compras de vivienda
 - % según nacionalidad y % sobre total de extranjeros
 - % según nacionalidad y grado de uso (nueva y usada)
 - % según nacionalidad y superficie:
 - Superficie inferior a 40 m²
 - Superficie entre 40 m² y 60 m²
 - Superficie entre 60 m² y 80 m²
 - Superficie entre 80 m² y 100 m²
 - Superficie superior a 100 m²
 - % compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros:
 - Comunitarios
 - No comunitarios
12. Periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas
 - Según superficie:
 - Superficie inferior a 40 m²
 - Superficie entre 40 m² y 60 m²
 - Superficie entre 60 m² y 80 m²
 - Superficie entre 80 m² y 100 m²
 - Superficie superior a 100 m²
 - Según tramos de antigüedad en la posesión (%):
 - Entre 0 y 2 años
 - Entre 2 y 5 años
 - Entre 5 y 10 años
 - Más de 10 años
 - Entre 0 y 3 años
 - Entre 3 y 10 años
 - Más de 10 años
13. Compraventas de nuda propiedad de vivienda
14. Precio medio de garajes y trasteros
 - Garajes
 - Trasteros
15. Precio medio de locales y naves
 - Locales
 - Naves
16. Superficie transferida de locales y naves
 - Locales
 - Naves

El desglose geográfico de la mayoría de las variables es por comunidades autónomas, excepto el IPVVR, cuyos resultados corresponden al total nacional, el Precio medio de la vivienda (€/m²) y el Número de compraventas de vivienda con resultados provinciales y capitales de provincia, el Precio medio por vivienda con desglose por provincias, y la Nacionalidad en las compras de vivienda con resultados provinciales y ciudades autónomas.

1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

Año 2022

IPVVR aritmético suavizado

135,11

8,5%

IPVVR geométrico suavizado

129,90

8,2%

El precio de la vivienda, representado a través del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha registrado un año 2022 con una notable fortaleza, empujado por el buen comportamiento de la demanda durante la mayor parte del año.

El crecimiento anual medio en las cuatro metodologías del IPVVR ha sido del 9,08%, intensificándose ligeramente con respecto a la cuantía alcanzada en 2021.

Los tres primeros trimestres han gozado de una mayor fuerza alcista, moderándose a lo largo del cuarto trimestre, empujado por la moderación en la actividad de compraventas de vivienda.

Esta circunstancia supone que la previsión para el año 2023 esté encauzada hacia una progresiva moderación de los ritmos de crecimiento del IPVVR.

Desde los mínimos más recientes de finales de 2014 se acumulan ocho años consecutivos de crecimiento, que han llevado al IPVVR a cerrar 2022 en niveles máximos históricos.

Los hasta hace poco máximos de 2007 han sido superados a finales de 2022, situándose con un nivel de precios un 0,60% por encima de dicho máximo.

Han sido ocho años de crecimientos, normalmente moderados, a diferencia del anterior ciclo alcista, pero que, tras acumular un periodo tan largo de ascensos, han llevado a estas cuantías máximas históricas.

A lo largo de la primera mitad de 2023 previsiblemente se mantendrá el signo positivo en el comportamiento de los precios, siendo previsible la consecución de nuevos máximos históricos.

Normalmente el precio reacciona con cierto retardo con respecto a la actividad de compraventas. El hecho de que el número de compraventas, tal y como se podrá constatar en próximos apartados, esté descendiendo desde el último trimestre del año en cuantías relativamente significativas hace prever un cambio de tendencia en el comportamiento del precio a corto plazo, previsiblemente a lo largo de la segunda mitad de 2023.

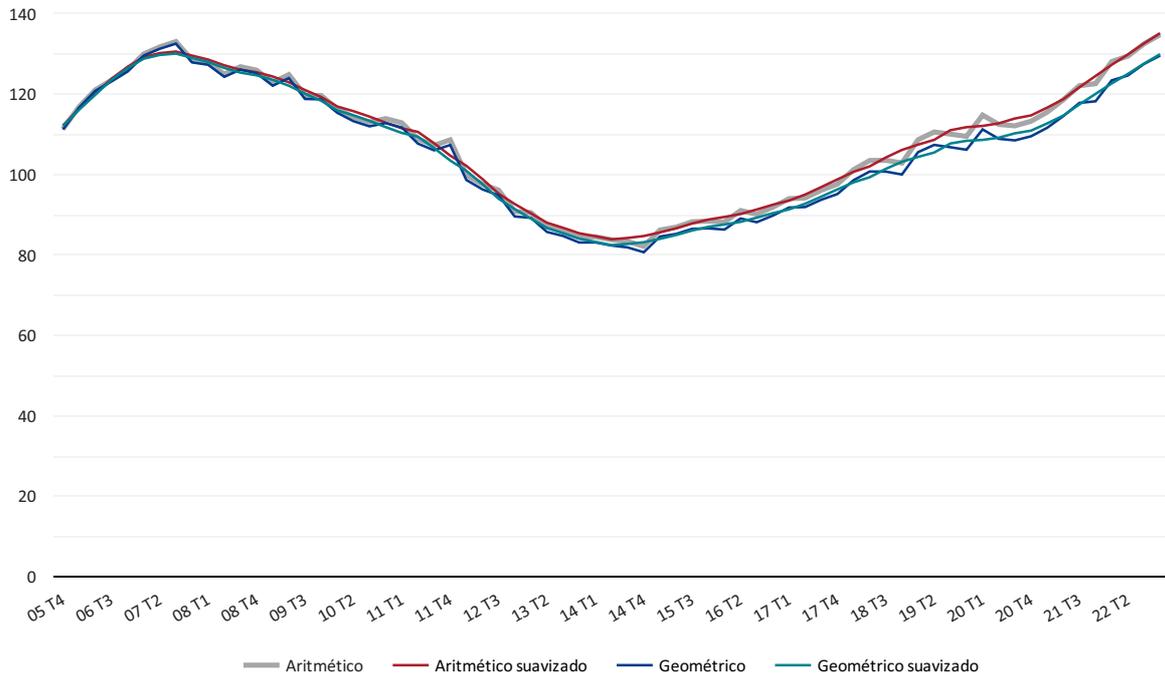
El crecimiento acumulado con respecto a los mínimos recientes de finales de 2014 es del 60,14%, habiendo recuperado la totalidad del descenso que se produjo a partir de la crisis inmobiliaria y financiera.

El hecho de que el IPVVR sea para el conjunto de España lleva a advertir acerca de las correspondientes diferencias territoriales que pueden producirse, en la medida que el comportamiento del precio de la vivienda no ha sido homogéneo desde un punto de vista territorial, existiendo diferencias territoriales significativas en dicho comportamiento a lo largo de los últimos años.

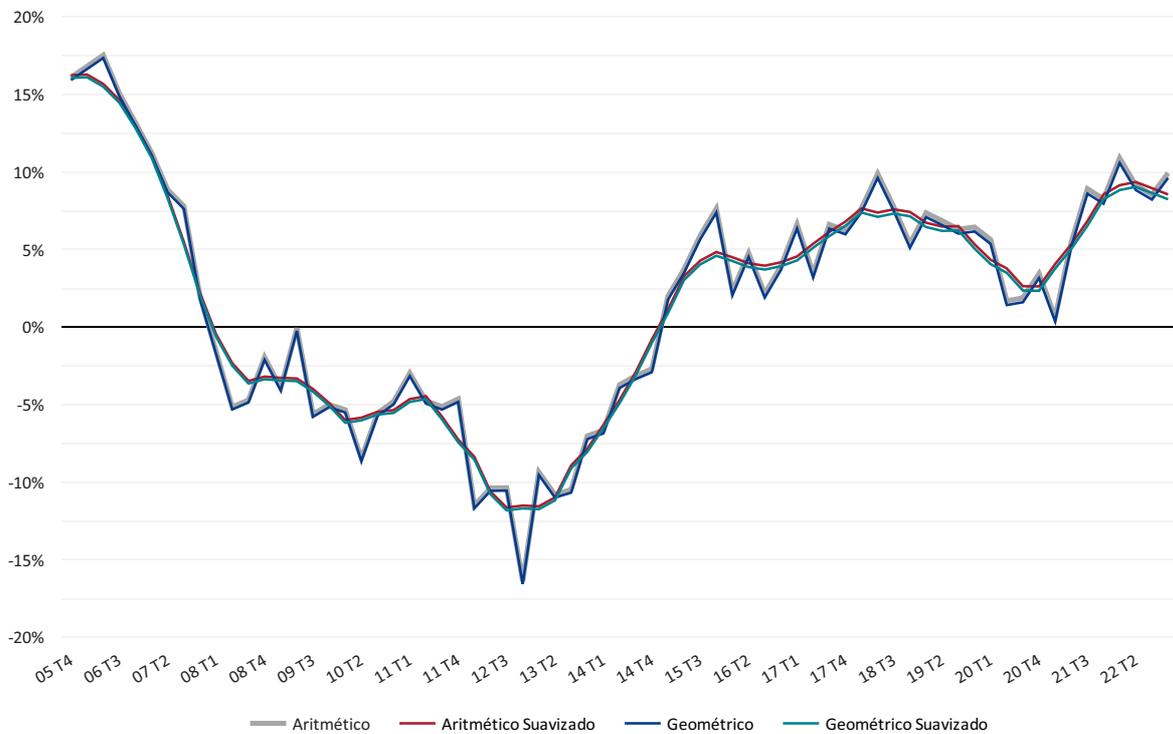
La incorporación de la metodología de precios medios de la vivienda en el siguiente apartado permite completar el enfoque de este apartado en la media que en dicho apartado sí se hace un desglose territorial de resultados.

La evolución de la actividad de compraventas de vivienda viene condicionado por buena parte de las variables descritas en el apartado anterior de "Contexto socioeconómico". El carácter estructural o coyuntural en el cambio de comportamiento de buena parte de ellas con un impacto desfavorable condicionarán el mayor o menor grado de corrección de precios que pueda producirse en 2023 tras un año 2022 con intensos crecimientos.

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



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



Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
22 T4	134,74	135,11	129,54	129,90	132,32
22 T3	132,48	132,57	127,46	127,55	130,01
22 T2	129,40	129,80	124,59	124,98	127,19
22 T1	128,05	127,26	123,38	122,62	125,33
21 T4	122,57	124,47	118,18	120,02	121,31
21 T3	122,06	121,68	117,78	117,41	119,73
21 T2	118,56	118,70	114,49	114,62	116,59
21 T1	115,48	116,60	111,58	112,67	114,08
20 T4	113,22	114,67	109,47	110,88	112,06
20 T3	112,08	113,90	108,46	110,22	111,16
20 T2	112,41	112,69	108,85	109,12	110,77
20 T1	114,74	112,05	111,18	108,58	111,64
19 T4	109,45	111,74	106,13	108,35	108,92
19 T3	110,02	110,98	106,75	107,68	108,86
19 T2	110,54	108,59	107,33	105,44	107,98
19 T1	108,62	107,40	105,53	104,34	106,47
18 T4	102,83	106,08	99,97	103,13	103,00
18 T3	103,50	104,20	100,69	101,37	102,44
18 T2	103,45	101,99	100,71	99,28	101,36
18 T1	101,17	100,63	98,55	98,02	99,59
17 T4	97,58	98,75	95,12	96,26	96,93
17 T3	96,06	96,85	93,69	94,46	95,27
17 T2	94,15	94,98	91,88	92,70	93,43
17 T1	93,96	93,48	91,76	91,29	92,62
16 T4	91,85	92,47	89,75	90,36	91,11
16 T3	90,11	91,26	88,10	89,23	89,68
16 T2	91,00	90,14	89,03	88,19	89,59
16 T1	88,14	89,42	86,28	87,53	87,84
15 T4	88,39	88,76	86,58	86,95	87,67
15 T3	88,21	87,79	86,46	86,05	87,13
15 T2	86,86	86,59	85,19	84,91	85,89
15 T1	86,15	85,57	84,54	83,96	85,06
14 T4	82,12	84,67	80,63	83,13	82,64
14 T3	83,30	84,19	81,83	82,71	83,01
14 T2	83,74	83,84	82,31	82,41	83,08
14 T1	84,48	84,62	83,08	83,22	83,85
13 T4	84,40	85,36	83,05	84,00	84,20
13 T3	86,01	86,71	84,68	85,38	85,69
13 T2	86,98	87,98	85,68	86,67	86,83
13 T1	90,50	90,32	89,20	89,03	89,76
12 T4	90,78	92,63	89,53	91,35	91,07
12 T3	96,09	95,21	94,81	93,95	95,01
12 T2	97,52	98,84	96,27	97,58	97,55
12 T1	99,84	102,13	98,61	100,88	100,37

2. Precio medio de vivienda (€/m²)

Año 2022

General
1.944
6,7%

Nueva
2.087
3,3%

Usada
1.913
7,9%

El precio medio de la vivienda también ha registrado intensos crecimientos durante el año 2022, al igual que el IPVVR. En ambos casos la intensidad de la demanda han llevado a niveles significativos de crecimiento.

El precio medio se ha situado en los 1.944 €/m², nivel máximo desde 2008. El crecimiento interanual ha sido del 6,7%, mostrando una menor intensidad que la tasa interanual obtenida por la metodología de ventas repetidas, aunque superior a la del año 2021 (3,9%).

Desde el comienzo de la senda alcista del precio de la vivienda (comienzos de 2015) las tasas interanuales se han venido situando, normalmente, por debajo del 5%. Sin embargo, en este último año en el que se ha registrado un comportamiento más intenso en el precio de la vivienda, con tasas interanuales que han llegado a superar el 7% en los trimestres centrales del año.

En vivienda nueva, las tasas de crecimiento a lo largo del ciclo alcista han sido más intensas aunque, sin embargo, en 2022 se han ralentizado, alcanzando un crecimiento anual del 3,3%, que le ha llevado a los 2.087 €/m², nivel máximo de la serie histórica.

En vivienda usada, el precio de la vivienda ha registrado un crecimiento más intenso a lo largo del año, cerrando con una tasa interanual del 7,9%, situándose en los 1.913 €/m², máximos desde comienzos de 2011, es decir, máximos de los últimos doce años.

En todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos interanuales tanto en el total general como en vivienda usada. En vivienda nueva únicamente tres comunidades autónomas han registrado descensos.

Los mayores incrementos de precios de la vivienda durante 2022 se han registrado en Canarias (12,7%), Illes Balears (12,3%) y Comunidad de Madrid (9,6%), mientras que los menores crecimientos se han registrado en País Vasco (1,2%), Principado de Asturias (1,5%) y Castilla - La Mancha (1,9%).

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el último año han sido Illes Balears (3.160 €/m²), Comunidad de Madrid (3.140 €/m²), País Vasco (2.872 €/m²) y Cataluña (2.417 €/m²). Los precios más económicos se han registrado en Extremadura (797 €/m²), Castilla – La Mancha (844 €/m²) y Región de Murcia (1.109 €/m²).

El desglose de resultados por provincias ratifica el generalizado ascenso territorial del precio de la vivienda, con incrementos en cuarenta y seis de las cincuenta provincias. Las mayores tasas de crecimiento se han registrado en Santa Cruz de Tenerife (16%), Burgos (15,7%), Cáceres (14,1%) e Illes Balears (12,3%).

En términos absolutos los mayores precios medios se han registrado en Gipuzkoa (3.306 €/m²), Illes Balears (3.160 €/m²), Madrid (3.140 €/m²), Bizkaia (2.778 €/m²), Barcelona (2.759 €/m²) y Málaga (2.347 €/m²), mientras que los menores precios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (633 €/m²), Cuenca (684 €/m²), Jaén (723 €/m²) y Badajoz (752 €/m²).

En vivienda, nueva treinta y tres provincias han registrado incrementos anuales en precios, frente a los descensos en diecisiete. En vivienda usada los aumentos de precios se han producido en cuarenta y siete provincias, frente a los descensos en únicamente tres.

Las capitales de provincia también han registrado un comportamiento favorable en el precio de la vivienda, dando lugar a incrementos anuales en cuarenta de ellas, frente a diez con descensos.

Los mayores importes medios en 2022 se han registrado en San Sebastián (5.152 €/m²), Barcelona (4.386 €/m²), Madrid (3.900 €/m²), Palma (3.193 €/m²) y Bilbao (2.938 €/m²), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Zamora (1.039 €/m²), Ciudad Real (1.061 €/m²), Ávila (1.070 €/m²) y Jaén (1.080 €/m²).

Las veinte primeras capitales con mayores precios han registrado ascensos en 2022 y las cuatro con menores precios han registrado descensos.

Año 2022

Adosada
1.581
7,6%

Aislada
1.488
6,2%

Pisos
1.997
6,1%

Atendiendo a la distinción entre tipología de vivienda, con desagregación entre vivienda colectiva (pisos) y vivienda unifamiliar, diferenciada en vivienda adosada y aislada, todas las modalidades han registrado incrementos de precios en 2022, con tasas relativamente próximas.

La vivienda unifamiliar ha venido registrando una notable fortaleza desde el punto de vista de la demanda a partir del confinamiento domiciliario, provocando el correspondiente efecto sobre sus precios.

De hecho, el mayor crecimiento se ha registrado en la vivienda adosada, con una tasa anual del 7,6%, seguida de la vivienda aislada con un 6,2% y la vivienda colectiva (pisos) con un 6,1%.

En términos absolutos, tal y como viene siendo habitual, la vivienda aislada se sitúa con niveles de precios más bajos que la vivienda colectiva.

La modalidad más económica, en términos de precios por metro cuadrado, ha sido la vivienda aislada (1.488 €/m²), a no mucha distancia de la vivienda adosada (1.581 €/m²). La vivienda colectiva (pisos) es la que presenta mayores precios medios (1.997 €/m²), a cierta distancia de la vivienda unifamiliar.

En vivienda adosada las comunidades autónomas con precios medios más elevados durante 2022 han sido País Vasco (3.399 €/m²), Illes Balears (2.652 €/m²), Canarias (2.352 €/m²), Comunidad de Madrid (2.215 €/m²) y Cataluña (1.933 €/m²).

En vivienda aislada los mayores importes medios se han registrado en País Vasco (3.555 €/m²), Illes Balears (3.530 €/m²), Comunidad de Madrid (2.911 €/m²), Cataluña (1.977 €/m²) y Canarias (1.851 €/m²).

En vivienda adosada y aislada dieciséis comunidades autónomas han registrado tasas anuales positivas, mientras que en vivienda colectiva (pisos) en todas ellas se han registrado incrementos anuales.

Año 2022

Pisos <40 m²
2.937
9,1%

Pisos 40-60 m²
2.200
6,3%

Pisos 60-80 m²
1.938
6,0%

Pisos > 80 m²
1.891
5,2%

Tomando exclusivamente la modalidad de vivienda pisos, pero desagregando en función de la superficie media de dicha modalidad de vivienda, se constata cómo durante el último año todas las modalidades de pisos según superficie han incrementado sus precios.

El menor crecimiento se ha registrado en los pisos con mayor superficie media (más de 80 m²), con un incremento interanual del 5,2%, seguidas de los pisos con superficie entre 60 y 80 m² (6%), los de superficie entre 40 y 60 m² (6,3%) y los de superficie inferior a los 40 m² (9,1%).

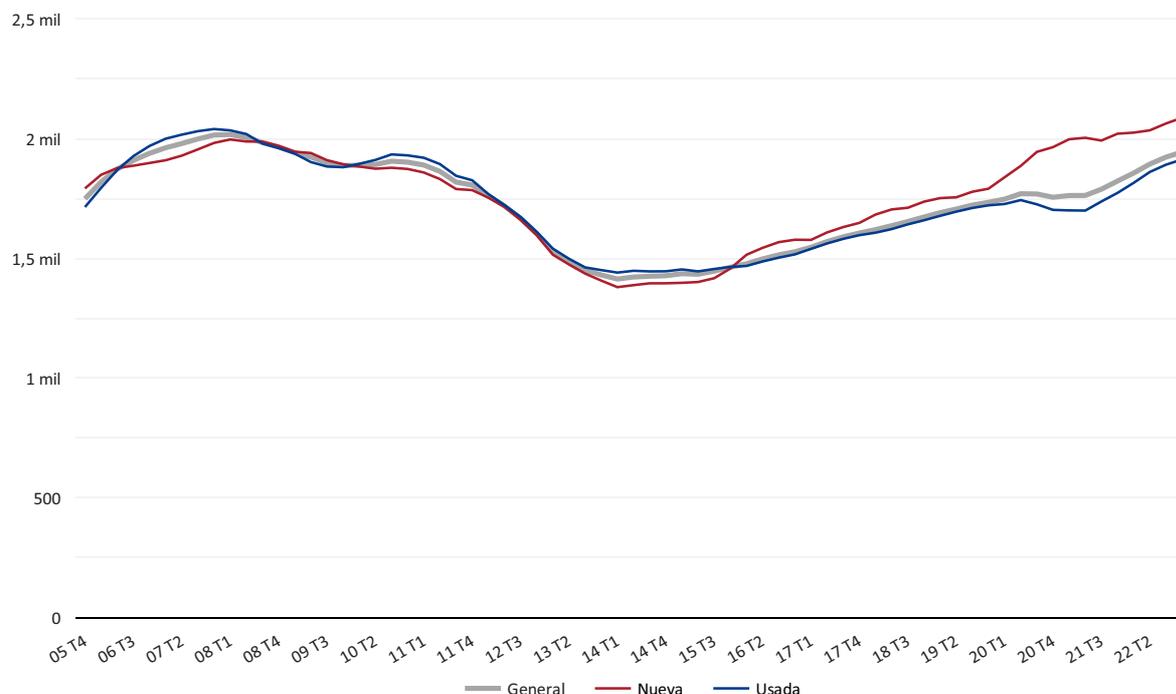
En términos absolutos los pisos con mayor superficie media son los que registran precios por metro cuadrado más bajos y viceversa.

Concretamente, los pisos con superficie superior a 80 m² han registrado un precio medio de 1.891 €/m² durante el último año, los de superficie entre 60 y 80 m² el precio medio ha sido de 1.938 €/m², los de superficie entre 40 y 60 m² 2.200 €/m² y los de superficie inferior a los 40 m² 2.937 €/m².

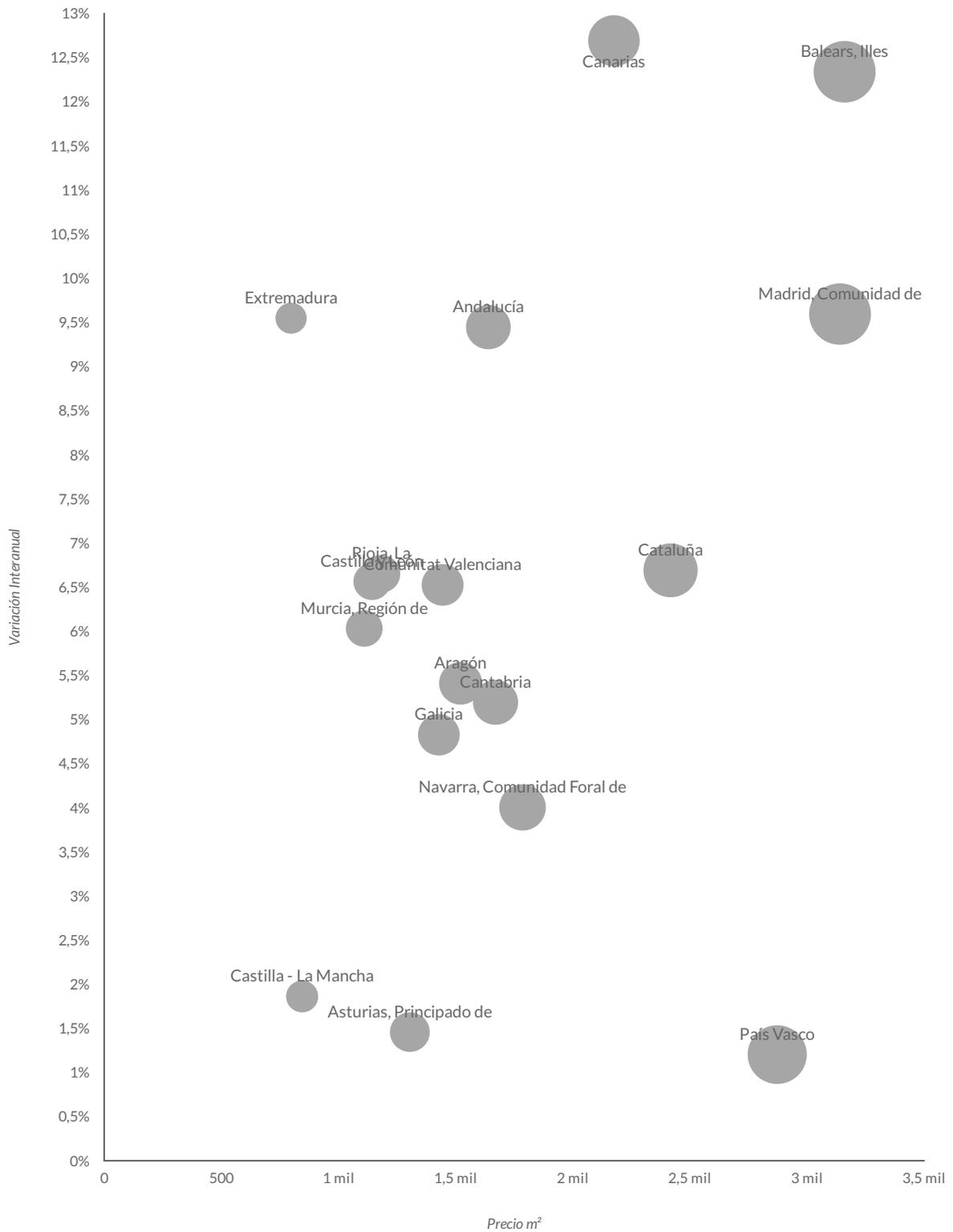
Desde un punto de vista territorial todas las comunidades autónomas han registrado incrementos de precios durante el último año en la modalidad de pisos con más de 80 m² y los de superficie entre 60 y 80 m², dieciséis comunidades autónomas en los pisos con superficie entre 40 y 60 m², y catorce comunidades autónomas en los pisos con superficie inferior a 40 m².

Precio medio de Vivienda (€/m ²). Resultados anuales y variación anual Año 2022						
CC.AA ▲	General	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	1.639	9,4 %	1.799	3,3 %	1.598	11,9 %
Aragón	1.521	5,4 %	2.002	5,8 %	1.417	6,1 %
Asturias, Principado de	1.304	1,5 %	1.509	3,8 %	1.261	1,5 %
Baleares, Illes	3.160	12,3 %	3.261	14,9 %	3.139	11,8 %
Canarias	2.175	12,7 %	1.867	6,5 %	2.244	13,2 %
Cantabria	1.670	5,2 %	1.694	5,4 %	1.666	5,2 %
Castilla - La Mancha	844	1,9 %	960	-2,4 %	820	3,6 %
Castilla y León	1.143	6,6 %	1.397	7,7 %	1.077	6,3 %
Cataluña	2.417	6,7 %	2.616	6,6 %	2.377	6,8 %
Comunitat Valenciana	1.444	6,5 %	1.841	4,6 %	1.386	8,1 %
Extremadura	797	9,5 %	1.206	34,0 %	741	4,9 %
Galicia	1.428	4,8 %	1.379	-5,5 %	1.441	8,4 %
Madrid, Comunidad de	3.140	9,6 %	2.909	2,2 %	3.202	11,5 %
Murcia, Región de	1.109	6,0 %	1.141	1,5 %	1.103	7,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.785	4,0 %	1.974	2,1 %	1.698	4,6 %
País Vasco	2.872	1,2 %	3.145	0,8 %	2.829	1,5 %
Rioja, La	1.182	6,7 %	1.305	-2,0 %	1.158	10,4 %
España	1.944	6,7 %	2.087	3,3 %	1.913	7,9 %

Evolución del precio medio de Vivienda (€/m²; resultados interanuales). Total nacional

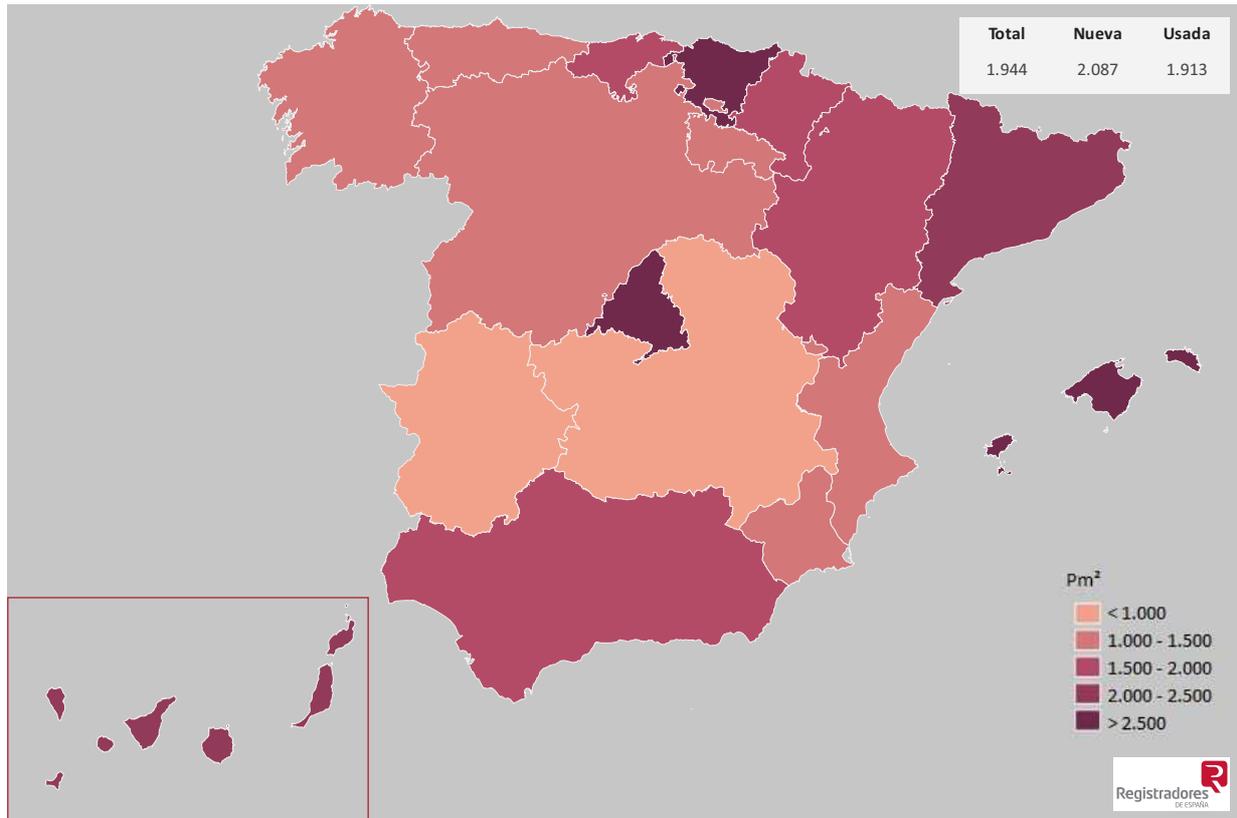


Precio medio de vivienda (€/m²) y tasa de variación interanual. Comunidades Autónomas
Año 2022

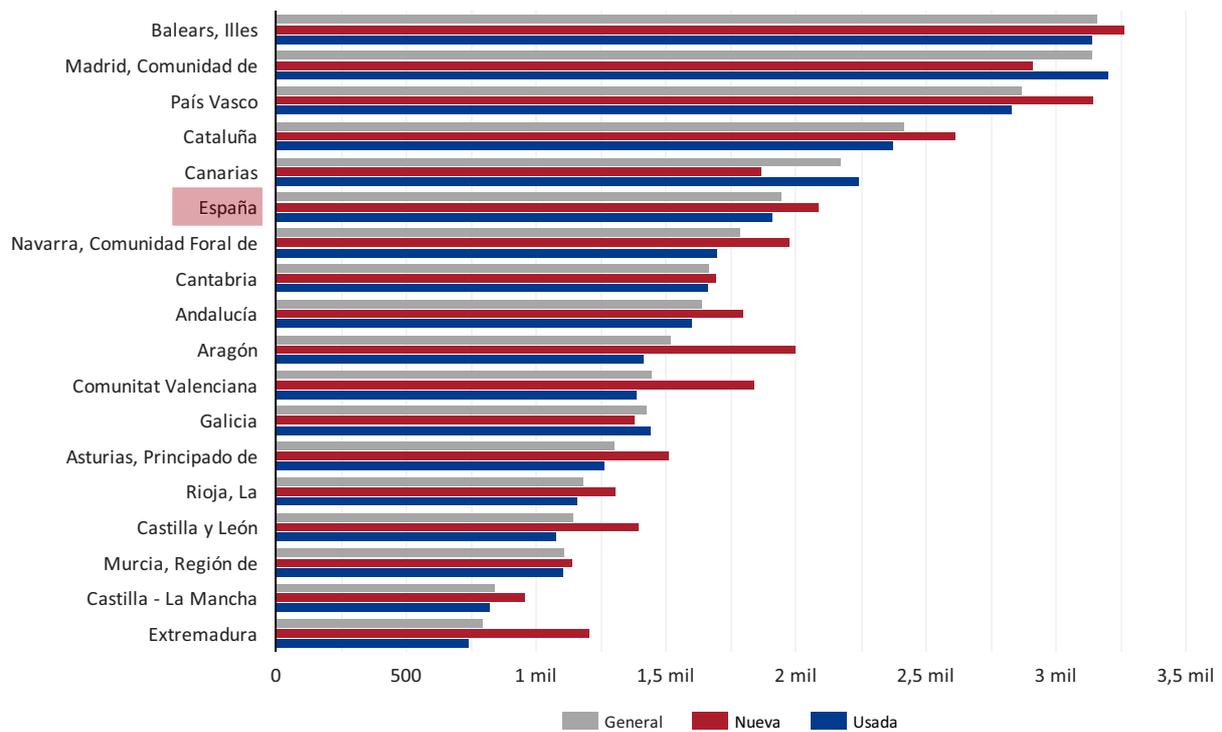


El gráfico muestra el precio por m² de compra de vivienda interanual (eje x) del año, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

Precio medio de Vivienda (€/m²)
Año 2022



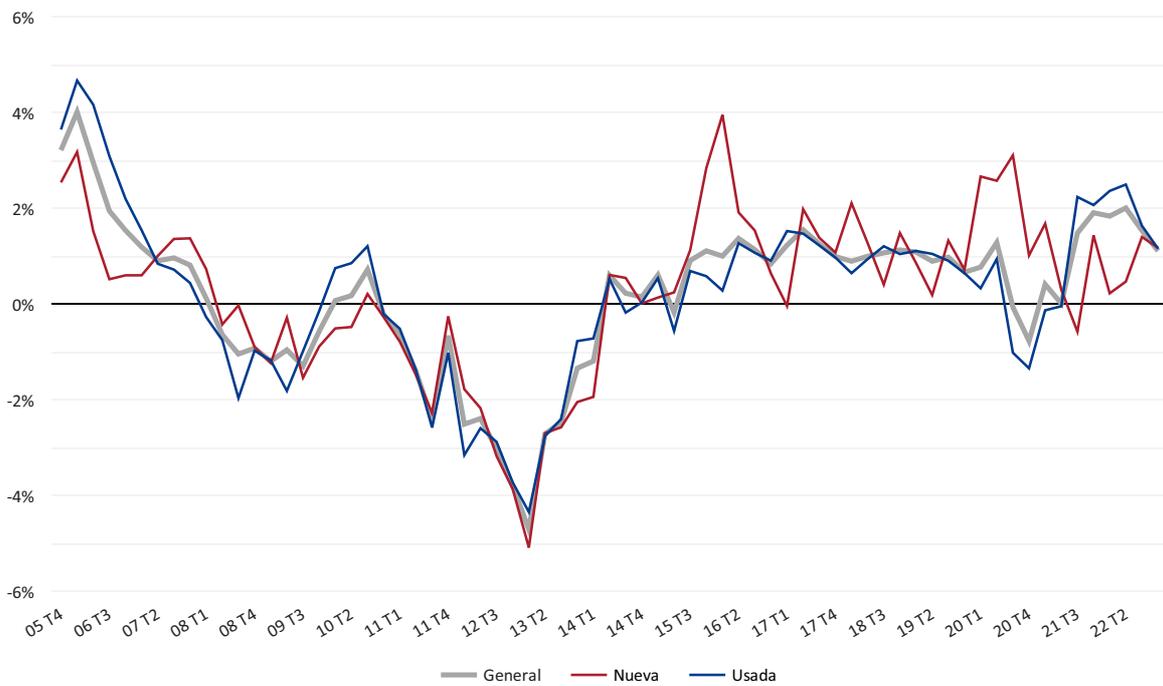
Precio medio de Vivienda (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2022



Evolución de las tasas de variación interanuales del precio medio de Vivienda (€/m²)



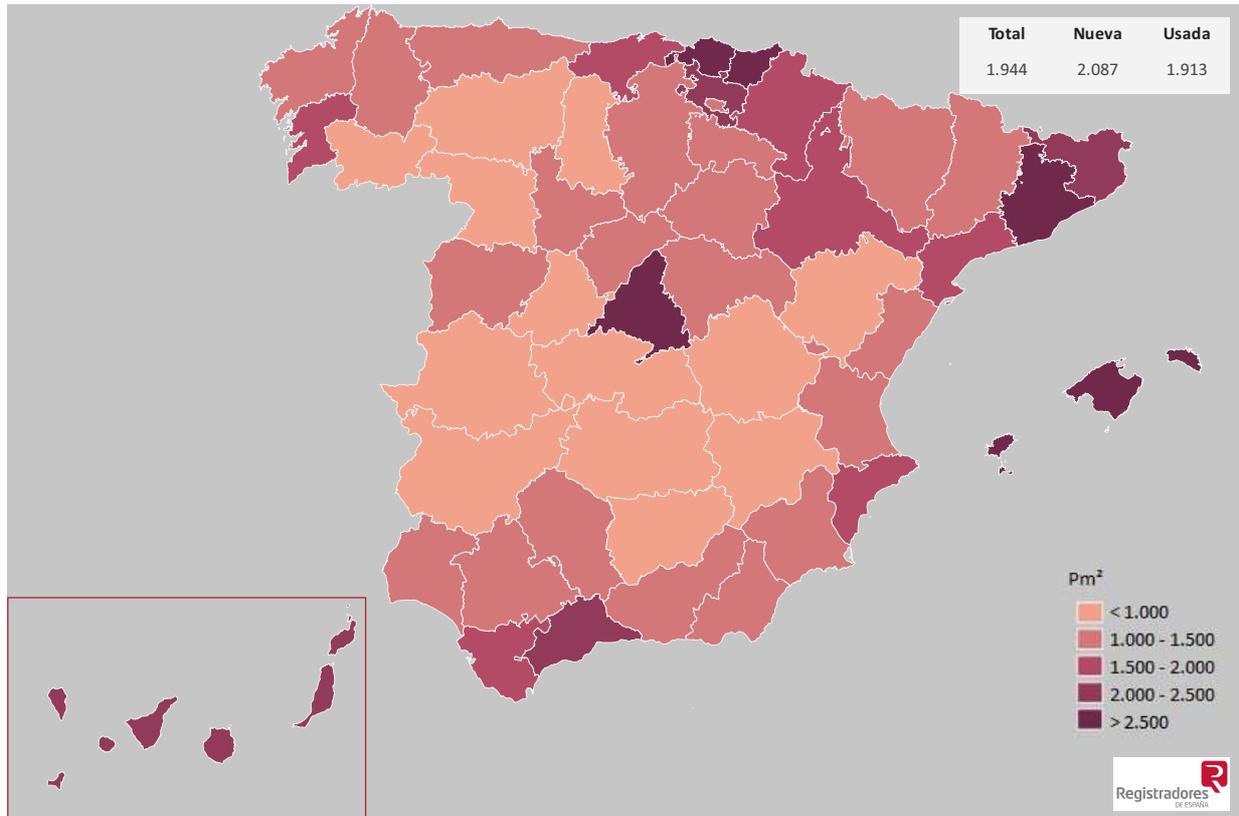
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del precio medio de Vivienda



Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual
Año 2022

PROVINCIAS	General ▾	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Gipuzkoa	3.306	1,8 %	3.163	-3,0 %	3.326	2,5 %
Illes Balears	3.160	12,3 %	3.261	14,9 %	3.139	11,8 %
Madrid	3.140	9,6 %	2.909	2,2 %	3.202	11,5 %
Bizkaia	2.778	1,1 %	3.297	3,2 %	2.700	1,4 %
Barcelona	2.759	5,8 %	2.980	7,3 %	2.712	5,6 %
Málaga	2.347	8,5 %	2.592	3,4 %	2.280	11,2 %
Araba/Álava	2.272	7,4 %	2.720	28,0 %	2.169	2,6 %
Palmas, Las	2.207	10,0 %	1.780	-0,8 %	2.310	11,2 %
Girona	2.177	7,7 %	2.123	4,0 %	2.187	8,5 %
Santa Cruz de Tenerife	2.141	16,0 %	1.974	16,2 %	2.175	15,5 %
Navarra	1.785	4,0 %	1.974	2,1 %	1.698	4,6 %
Cantabria	1.670	5,2 %	1.694	5,4 %	1.666	5,2 %
Zaragoza	1.627	6,8 %	2.121	5,7 %	1.508	6,8 %
Pontevedra	1.625	3,7 %	1.554	-10,8 %	1.646	8,9 %
Alicante/Alacant	1.608	5,8 %	2.091	7,0 %	1.539	6,9 %
Tarragona	1.588	7,6 %	1.840	9,8 %	1.546	7,1 %
Cádiz	1.508	4,7 %	1.604	1,8 %	1.480	6,0 %
Coruña, A	1.462	6,0 %	1.364	-5,5 %	1.488	9,5 %
Sevilla	1.457	8,3 %	1.473	-1,7 %	1.454	11,1 %
Huesca	1.418	1,7 %	1.598	-8,5 %	1.393	7,1 %
Valladolid	1.359	2,0 %	1.576	2,2 %	1.293	1,8 %
Lleida	1.340	11,4 %	1.331	-7,7 %	1.343	18,0 %
Valencia/València	1.322	5,9 %	1.695	2,5 %	1.267	7,8 %
Salamanca	1.306	10,3 %	1.529	11,8 %	1.275	10,1 %
Asturias	1.304	1,5 %	1.509	3,8 %	1.261	1,5 %
Burgos	1.262	15,7 %	1.562	24,4 %	1.161	13,4 %
Huelva	1.257	8,4 %	1.294	15,0 %	1.249	6,8 %
Granada	1.246	10,3 %	1.330	11,0 %	1.222	9,9 %
Rioja, La	1.182	6,7 %	1.305	-2,0 %	1.158	10,4 %
Almería	1.166	7,7 %	1.238	0,3 %	1.143	10,7 %
Guadalajara	1.134	5,1 %	1.277	6,7 %	1.096	5,6 %
Murcia	1.109	6,0 %	1.141	1,5 %	1.103	7,3 %
Castellón/Castelló	1.094	0,7 %	1.213	-10,1 %	1.077	3,3 %
Córdoba	1.075	-0,8 %	1.287	-10,1 %	1.035	2,7 %
Soria	1.046	2,6 %	1.438	-2,7 %	892	5,2 %
Lugo	1.046	8,2 %	1.218	15,3 %	988	6,4 %
Segovia	1.021	9,9 %	1.278	26,3 %	981	6,9 %
León	975	4,9 %	1.256	3,0 %	879	6,3 %
Albacete	946	0,8 %	1.195	1,3 %	896	3,9 %
Palencia	939	3,9 %	1.255	7,3 %	887	4,7 %
Ourense	933	4,6 %	949	-1,2 %	929	6,5 %
Zamora	880	4,2 %	937	-15,6 %	868	5,6 %
Cáceres	878	14,1 %	1.516	75,3 %	764	0,8 %
Ávila	821	-3,1 %	797	-0,1 %	825	-3,5 %
Teruel	813	6,1 %	1.462	21,6 %	690	3,8 %
Toledo	812	5,4 %	845	0,2 %	804	6,6 %
Badajoz	752	6,7 %	952	3,4 %	729	7,2 %
Jaén	723	-1,3 %	745	-10,6 %	720	-0,1 %
Cuenca	684	1,4 %	590	-9,5 %	691	2,1 %
Ciudad Real	633	-2,5 %	715	-8,5 %	622	-0,8 %
España	1.944	6,7 %	2.087	3,3 %	1.913	7,9 %

Precio medio de Vivienda (€/m²) por provincias
Año 2022

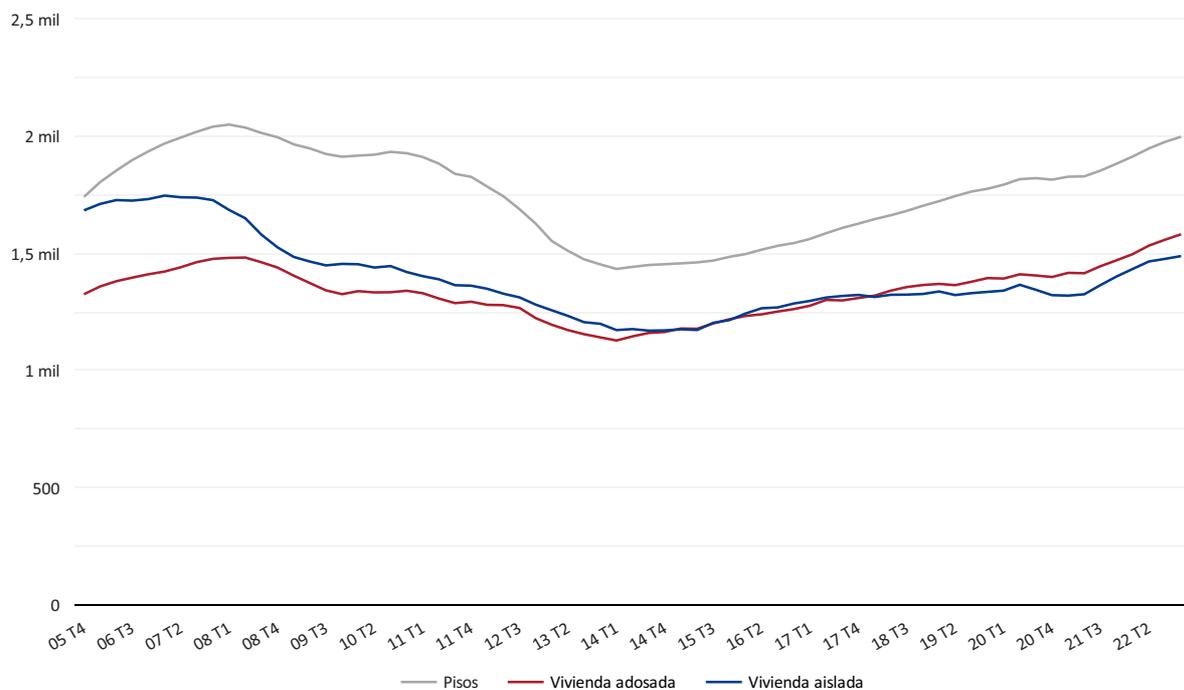


Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual. Capitales de provincia

Capitales de provincia	General	Var. anual	General
Donostia/San Sebastián	5.152	7,0 %	
Barcelona	4.386	6,3 %	
Madrid	3.900	7,1 %	
Palma	3.193	12,5 %	
Bilbao	2.938	4,2 %	
Vitoria-Gasteiz	2.436	5,2 %	
Cádiz	2.328	8,5 %	
Málaga	2.314	6,6 %	
Pamplona/Iruña	2.309	7,0 %	
Girona	2.245	0,5 %	
Coruña, A	2.228	4,2 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.055	2,2 %	
Sevilla	2.011	9,7 %	
Santander	2.001	3,6 %	
València	1.913	4,3 %	
Zaragoza	1.891	5,6 %	
Santa Cruz de Tenerife	1.816	9,1 %	
Granada	1.758	10,3 %	
Pontevedra	1.723	7,3 %	
Salamanca	1.683	5,3 %	
Alicante/Alacant	1.604	-5,8 %	
Burgos	1.589	5,2 %	
Segovia	1.580	16,0 %	
Valladolid	1.556	0,6 %	
Tarragona	1.531	1,5 %	
Logroño	1.500	5,3 %	
Teruel	1.474	19,6 %	
Cáceres	1.436	16,5 %	
Córdoba	1.432	0,2 %	
Toledo	1.404	6,7 %	
Guadalajara	1.403	1,3 %	
Oviedo	1.391	-0,5 %	
Huesca	1.379	-3,2 %	
Soria	1.343	-1,2 %	
León	1.324	0,1 %	
Lleida	1.280	6,9 %	
Almería	1.270	4,8 %	
Lugo	1.265	2,4 %	
Albacete	1.236	-0,3 %	
Murcia	1.217	6,1 %	
Badajoz	1.215	8,4 %	
Palencia	1.210	1,1 %	
Ourense	1.195	1,8 %	
Cuenca	1.144	6,4 %	
Huelva	1.115	-1,2 %	
Castelló de la Plana	1.092	2,3 %	
Jaén	1.080	-0,8 %	
Ávila	1.070	-2,9 %	
Ciudad Real	1.061	-1,7 %	
Zamora	1.039	-0,5 %	

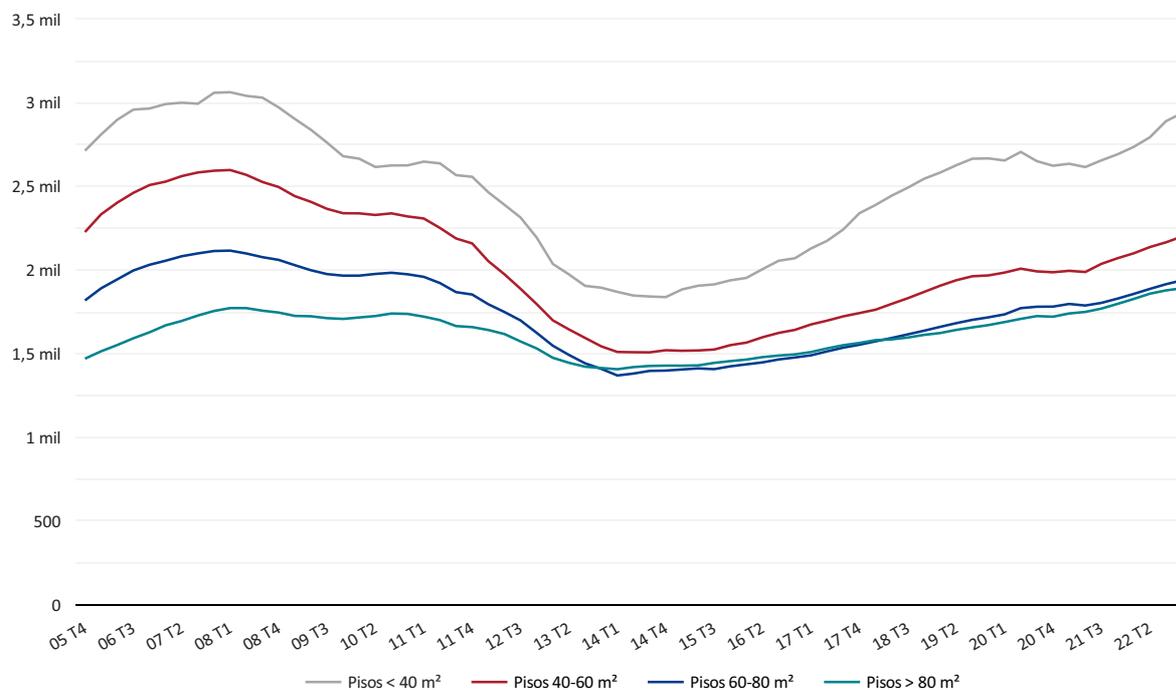
Precio medio de pisos y viviendas adosadas y aisladas (€/m ²). Resultados anuales y variación anual Año 2022						
CC.AA	Pm ² pisos	Var. anual	Pm ² adosadas	Var. anual	Pm ² aisladas	Var. anual
Andalucía	1.670	9,2 %	1.354	7,9 %	1.317	15,0 %
Aragón	1.614	4,5 %	1.314	11,6 %	758	4,1 %
Asturias, Principado de	1.304	1,4 %	1.468	14,7 %	1.097	1,0 %
Baleares, Illes	3.129	13,3 %	2.652	10,0 %	3.530	8,3 %
Canarias	2.158	14,9 %	2.352	3,1 %	1.851	8,2 %
Cantabria	1.698	4,5 %	1.482	4,9 %	1.413	5,0 %
Castilla - La Mancha	923	2,4 %	848	2,2 %	632	2,6 %
Castilla y León	1.211	4,7 %	1.024	11,0 %	695	15,3 %
Cataluña	2.528	5,6 %	1.933	4,6 %	1.977	5,8 %
Comunitat Valenciana	1.394	4,8 %	1.535	12,3 %	1.397	14,5 %
Extremadura	914	10,7 %	672	-6,3 %	484	2,0 %
Galicia	1.503	4,9 %	1.154	13,3 %	939	2,8 %
Madrid, Comunidad de	3.173	9,0 %	2.215	10,8 %	2.911	11,5 %
Murcia, Región de	1.097	6,1 %	1.183	2,0 %	850	12,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.860	3,2 %	1.397	5,2 %	1.230	-0,6 %
País Vasco	2.787	1,3 %	3.399	4,1 %	3.555	3,6 %
Rioja, La	1.197	6,3 %	1.236	12,7 %	749	6,9 %
España	1.997	6,1 %	1.581	7,6 %	1.488	6,2 %

Evolución del precio medio de pisos y viviendas adosadas y aisladas (€/m²; resultados interanuales). Total nacional



Precio medio de pisos (€/m ²) según superficie. Resultados anuales y variación anual								
Año 2022								
CC.AA ^	Pisos <40m ²	Var. anual	Pisos 40-60 m ²	Var. anual	Pisos 60-80m ²	Var. anual	Pisos >80m ²	Var. anual
Andalucía	2.220	4,6 %	1.776	13,9 %	1.556	8,8 %	1.663	8,2 %
Aragón	1.938	15,6 %	1.557	4,8 %	1.579	3,8 %	1.639	3,8 %
Asturias, Principado de	1.443	-8,3 %	1.294	9,8 %	1.236	0,4 %	1.350	0,3 %
Balears, Illes	3.914	38,8 %	3.385	15,7 %	3.123	15,5 %	2.987	9,4 %
Canarias	3.543	33,0 %	2.445	10,4 %	1.927	9,0 %	1.716	8,7 %
Cantabria	2.069	8,0 %	1.828	4,9 %	1.671	7,8 %	1.629	1,0 %
Castilla - La Mancha	1.022	-10,4 %	950	8,8 %	893	4,0 %	926	1,2 %
Castilla y León	1.535	11,1 %	1.191	1,8 %	1.193	5,1 %	1.216	4,9 %
Cataluña	2.906	3,9 %	2.574	5,4 %	2.441	5,3 %	2.528	6,0 %
Comunitat Valenciana	1.991	3,0 %	1.517	5,6 %	1.419	4,4 %	1.319	4,3 %
Extremadura	999	20,8 %	860	7,7 %	908	9,0 %	919	11,1 %
Galicia	2.195	15,0 %	1.604	7,6 %	1.464	3,5 %	1.434	3,7 %
Madrid, Comunidad de	4.437	6,1 %	3.136	4,0 %	2.878	7,7 %	3.216	11,6 %
Murcia, Región de	1.643	4,9 %	1.282	9,9 %	1.139	8,2 %	1.032	4,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.161	-19,9 %	2.400	11,3 %	1.922	5,5 %	1.792	2,1 %
País Vasco	3.782	3,5 %	2.834	3,3 %	2.717	0,8 %	2.783	0,5 %
Rioja, La	1.355	10,4 %	1.154	-0,5 %	1.147	5,2 %	1.225	8,1 %
España	2.937	9,1 %	2.200	6,3 %	1.938	6,0 %	1.891	5,2 %

Evolución del precio medio de pisos (€/m²; resultados interanuales) según superficie. Total nacional



3. Número de compraventas de vivienda

Año 2022

General
646.241
 14,5%

Nueva
114.652
 1,9%

Usada
531.589
 17,6%

La actividad de compraventas de vivienda ha registrado un excelente comportamiento a lo largo del año 2022, alcanzando las 646.241 compraventas, con un incremento anual del 14,5%, lo que ha supuesto 81.672 compraventas más que en 2021.

Esta cuantía ha supuesto el nivel máximo desde mediados de 2008, es decir, máximos de los últimos trece años y medio.

Aspectos como los bajos tipos de interés a comienzos de año, así como las claras expectativas de crecimiento de los tipos de interés, que provocaron un efecto adelanto en las compraventas para cubrirse del alza en tipos de interés, todo ello acompañado de un crecimiento económico y una notable actividad en el empleo, ha provocado estos resultados.

Sin embargo, el año ha tenido dos partes diferenciadas, con una evolución muy favorable durante la primera mitad y un progresivo cambio de tendencia y perspectivas a lo largo de la segunda mitad, configurando un excelente año 2022, pero con unas perspectivas no favorables.

De hecho, para 2023 los resultados trimestrales en compraventas de vivienda irán mostrando un progresivo proceso de ralentización, llevando a los resultados anuales a cuantías significativas, pero inferiores a las registradas a lo largo de 2022, que puede que se configure como el nivel máximo del ciclo inmobiliario.

El crecimiento del 14,5% en compraventas de vivienda se ha debido a la favorable evolución de la vivienda usada, con una tasa anual del 17,6%, ya que la vivienda nueva ha registrado un crecimiento del 1,9%.

En vivienda usada se han registrado 531.589 compraventas, la cifra más elevada desde el primer trimestre de 2006, tercer mayor resultado de la serie histórica. En vivienda nueva se han registrado 114.652 compraventas, con una progresiva reducción de los resultados interanuales en la segunda mitad del año.

En todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales del número de compraventas, siendo de dos dígitos en catorce de ellas. En vivienda usada todas las comunidades autónomas han registrado incrementos y trece en vivienda nueva.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante 2022 han sido Andalucía (133.481), Cataluña (102.231), Comunitat Valenciana (99.869) y Comunidad de Madrid (83.388), alcanzando cuotas de mercado del 20,66%, 15,82%, 15,45% y 12,90%, respectivamente.

Los resultados provinciales ratifican el excelente comportamiento del mercado inmobiliario residencial, en la medida que cuarenta y ocho provincias han registrado incrementos anuales, treinta y cuatro de ellas de dos dígitos.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda en 2022 han sido Madrid (83.388), Barcelona (66.537), Alicante (49.977), Málaga (41.541), Valencia (38.504), Sevilla (23.558) y Murcia (22.425).

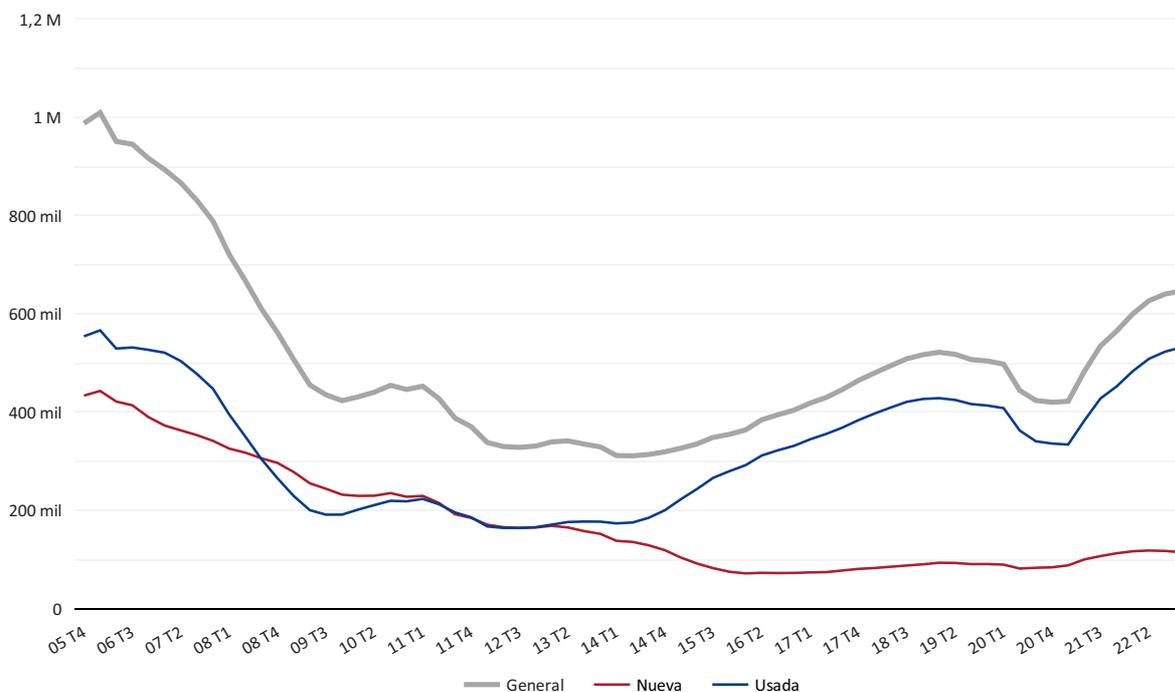
En vivienda usada cuarenta y nueve provincias han registrado incrementos anuales, con tasas de dos dígitos en treinta y nueve de ellas. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda usada durante el último año han sido Madrid (65.155), Barcelona (55.536), Alicante (43.848), Valencia (33.531), Málaga (32.851), Sevilla (19.685) y Murcia (18.902).

En vivienda nueva, treinta y una provincias han registrado incrementos en 2022, frente a los descensos en diecinueve de ellas. En 2022, el mayor número de compraventas de vivienda nueva se ha registrado en las provincias de Madrid (18.233), Barcelona (11.001), Málaga (8.690), Alicante (6.129) y Valencia (4.973).

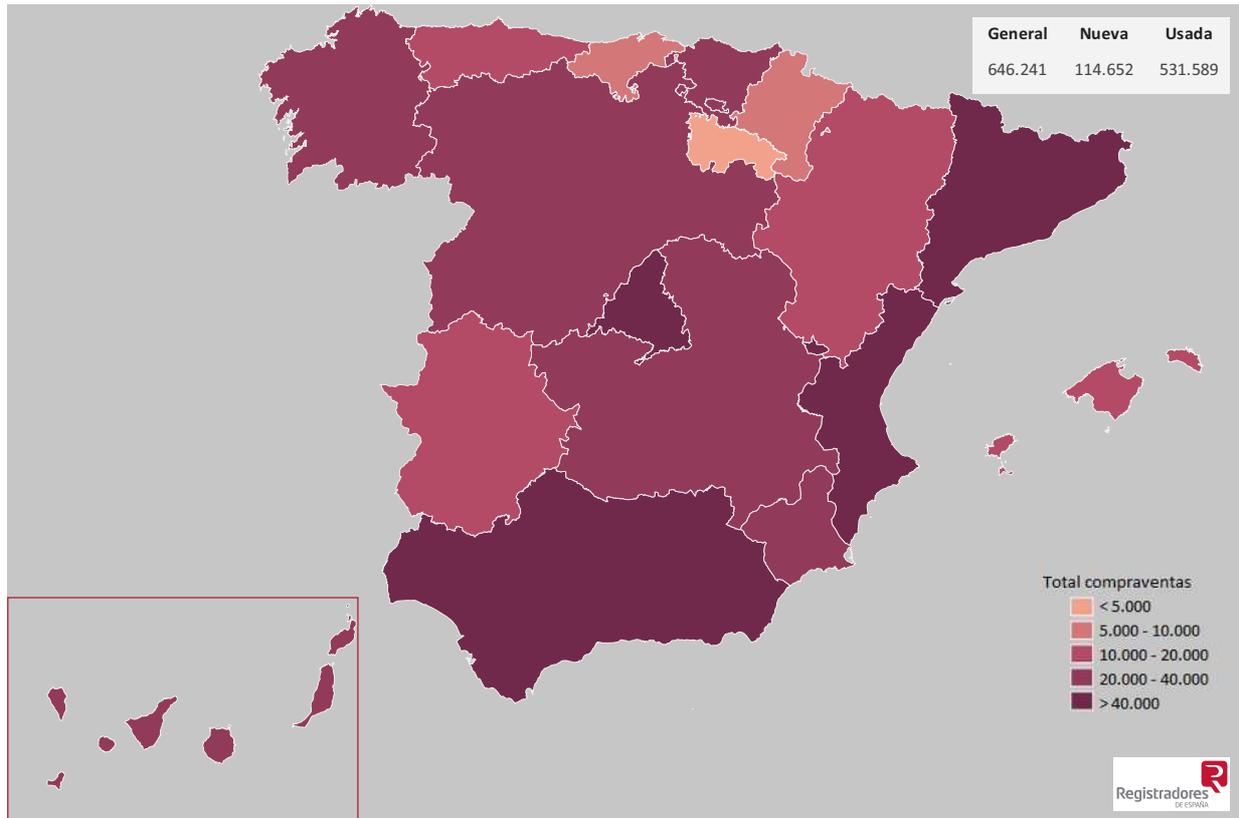
Los resultados provinciales y de capitales ratifican el buen comportamiento observado en el mercado inmobiliario residencial, constatando su generalización territorial, aunque con unas perspectivas desfavorables teniendo en cuentas los resultados del último trimestre.

Número de compraventas de vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2022						
CC.AA ▲	General	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	133.481	13,8 %	26.330	1,7 %	107.151	17,2 %
Aragón	16.669	12,1 %	3.041	8,7 %	13.628	12,9 %
Asturias, Principado de	11.394	19,2 %	2.047	4,9 %	9.347	22,9 %
Baleares, Illes	17.826	16,3 %	3.098	24,9 %	14.728	14,6 %
Canarias	28.173	29,9 %	5.148	5,3 %	23.025	37,0 %
Cantabria	8.595	10,9 %	1.178	-2,6 %	7.417	13,4 %
Castilla - La Mancha	26.700	14,9 %	4.536	2,4 %	22.164	17,8 %
Castilla y León	28.014	12,4 %	5.631	10,1 %	22.383	13,0 %
Cataluña	102.231	14,7 %	16.664	12,1 %	85.567	15,2 %
Comunitat Valenciana	99.869	25,2 %	12.535	6,5 %	87.334	28,5 %
Extremadura	10.340	11,4 %	1.321	22,2 %	9.019	9,9 %
Galicia	21.708	11,4 %	4.772	-0,7 %	16.936	15,3 %
Madrid, Comunidad de	83.388	3,9 %	18.233	-15,3 %	65.155	11,0 %
Murcia, Región de	22.425	14,6 %	3.523	2,2 %	18.902	17,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	6.839	5,7 %	2.200	9,1 %	4.639	4,2 %
País Vasco	23.623	9,6 %	3.633	7,1 %	19.990	10,0 %
Rioja, La	4.966	12,2 %	762	-13,2 %	4.204	18,5 %
España	646.241	14,5 %	114.652	1,9 %	531.589	17,6 %

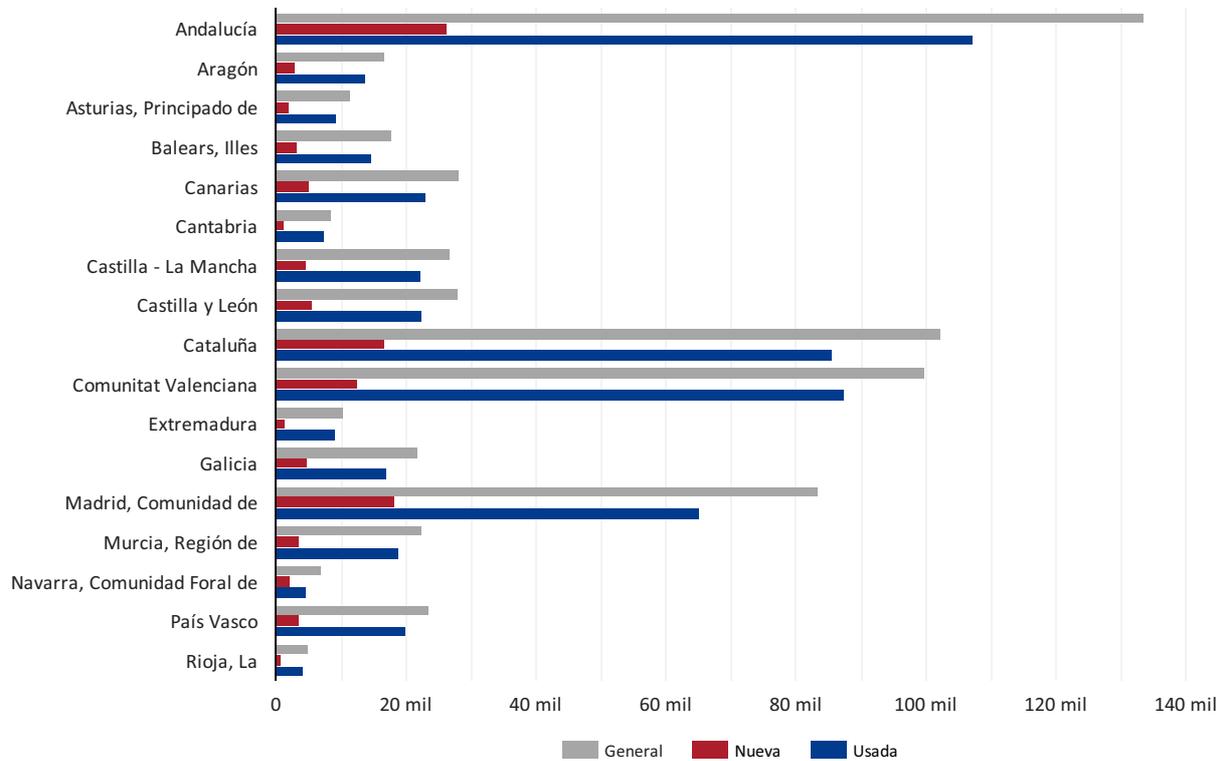
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



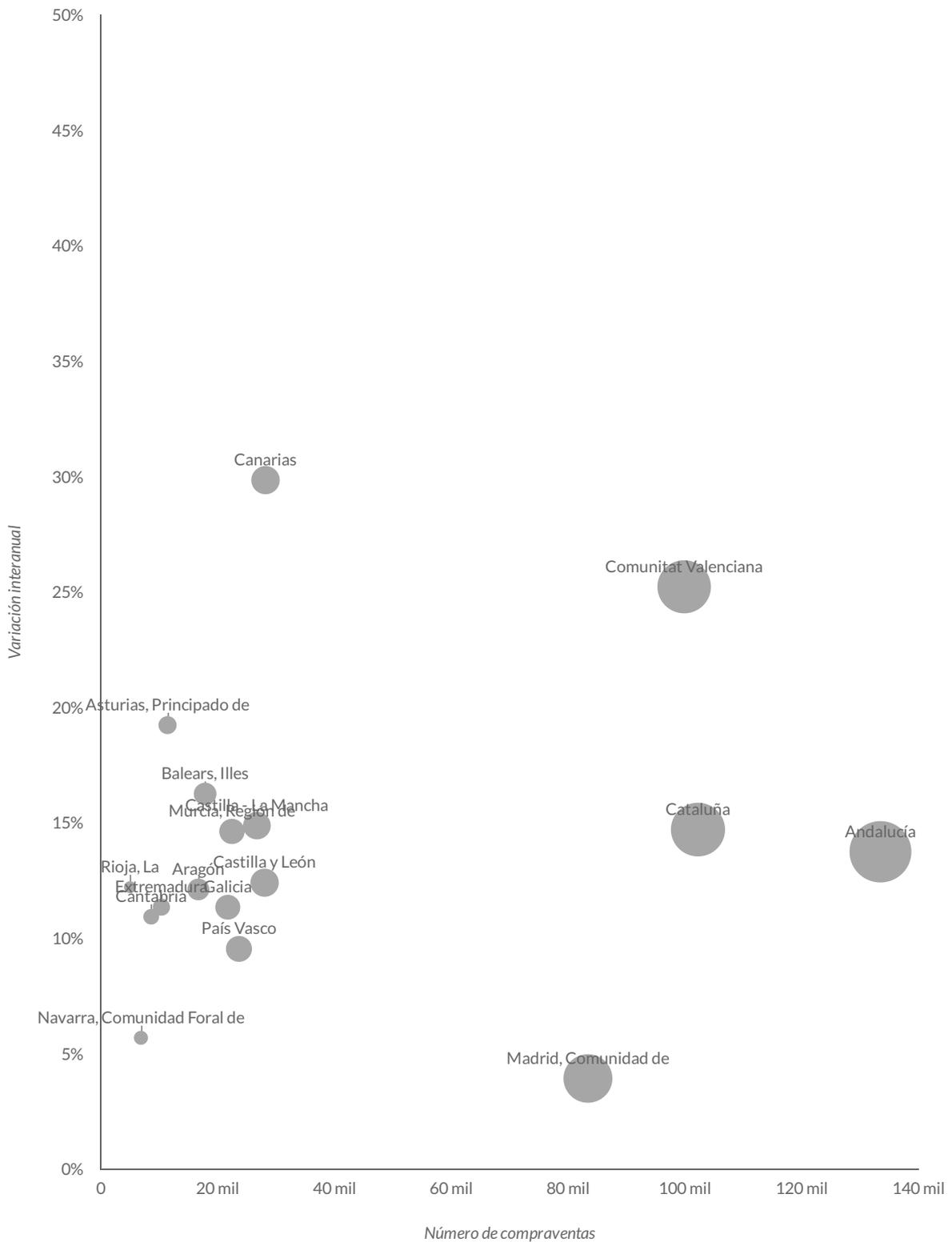
Número de compraventas de vivienda
Año 2022



Compraventas de vivienda por Comunidades Autónomas
Año 2022

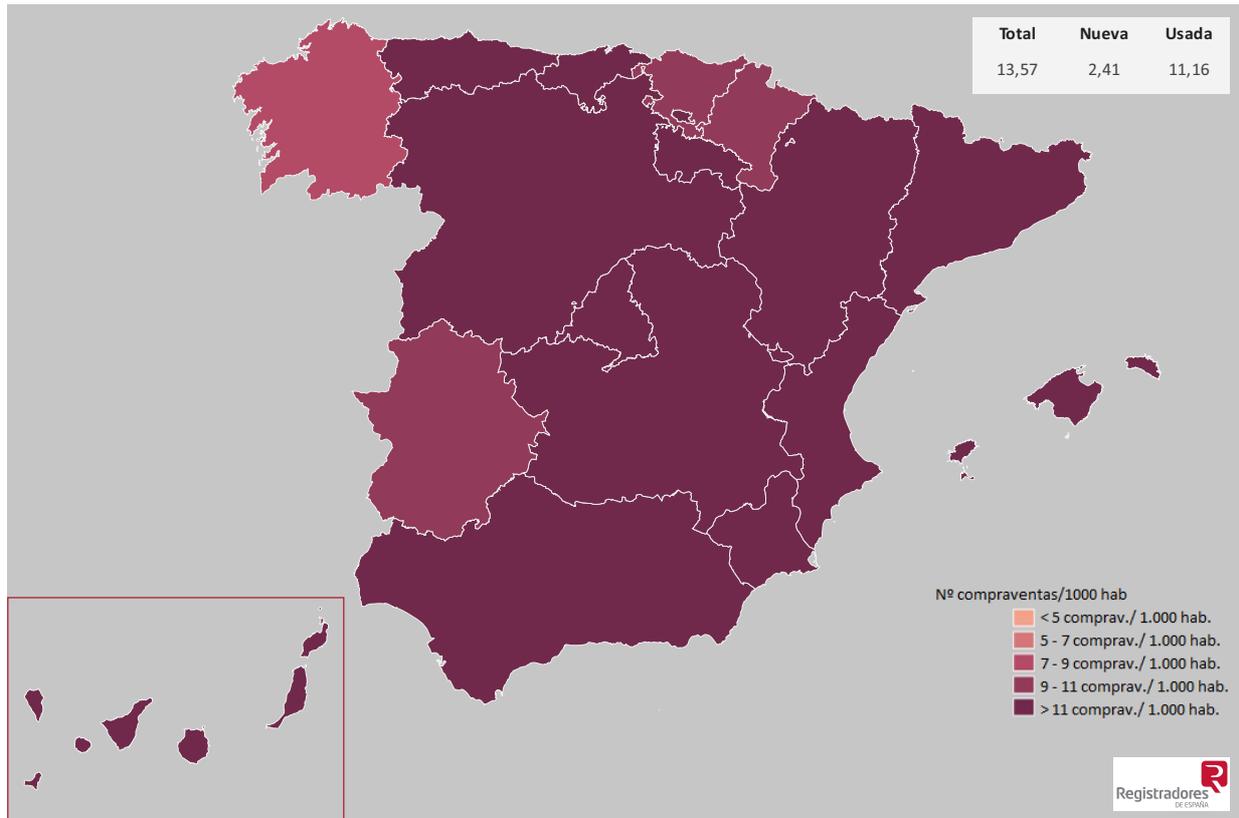


Número de compraventas de vivienda y tasa de variación anual por Comunidades Autónomas
Año 2022

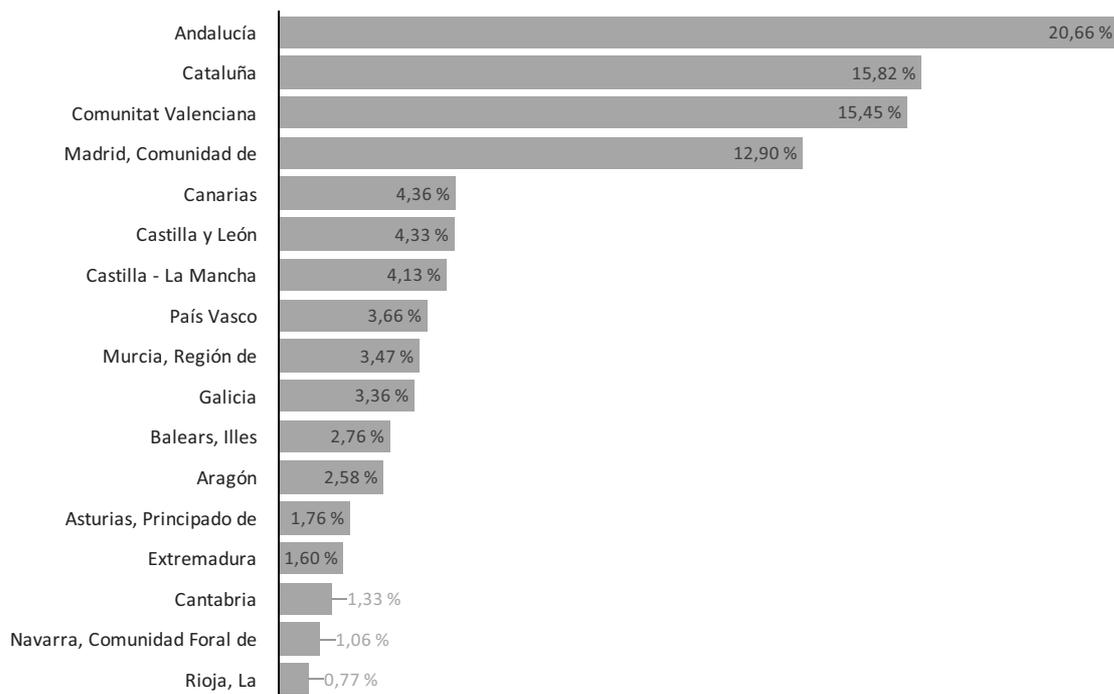


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) en el año 2022, y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número de compraventas de vivienda.

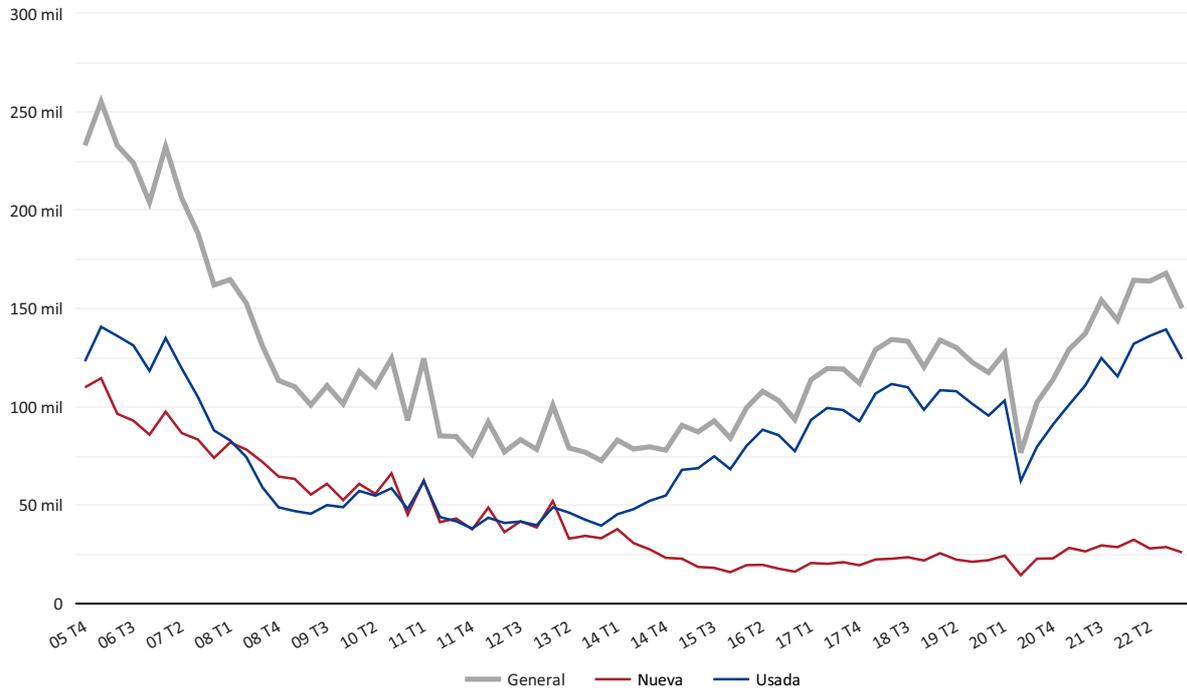
Número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes
Año 2022



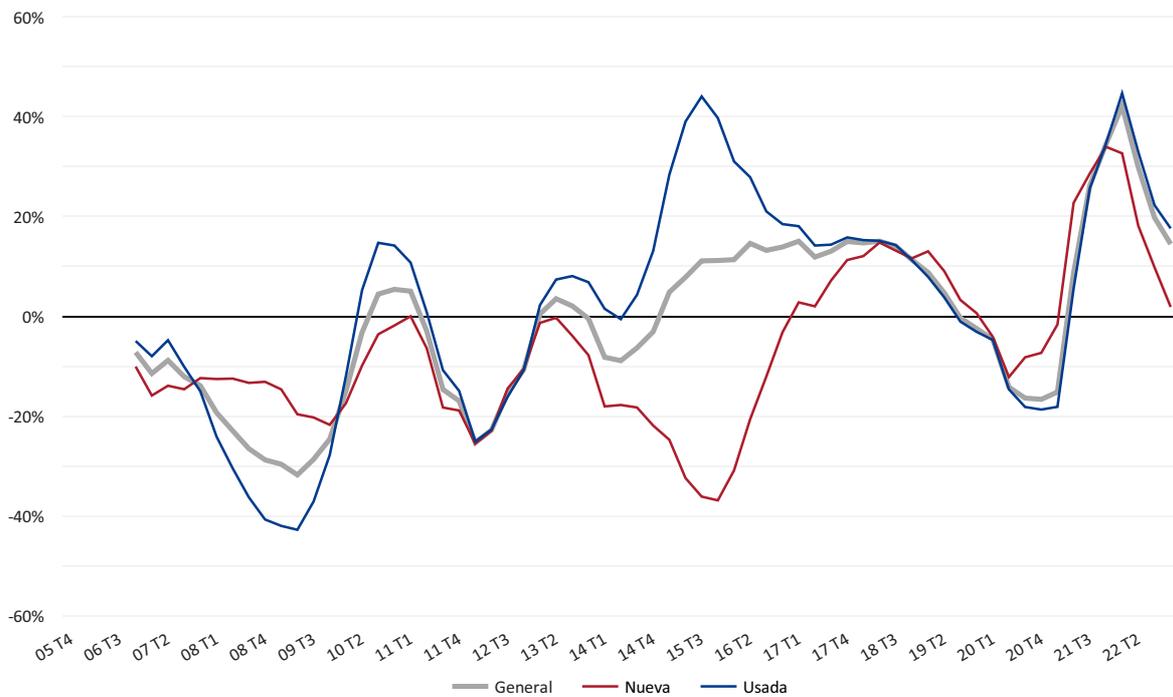
Cuota de mercado de compraventas de vivienda
Año 2022



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda



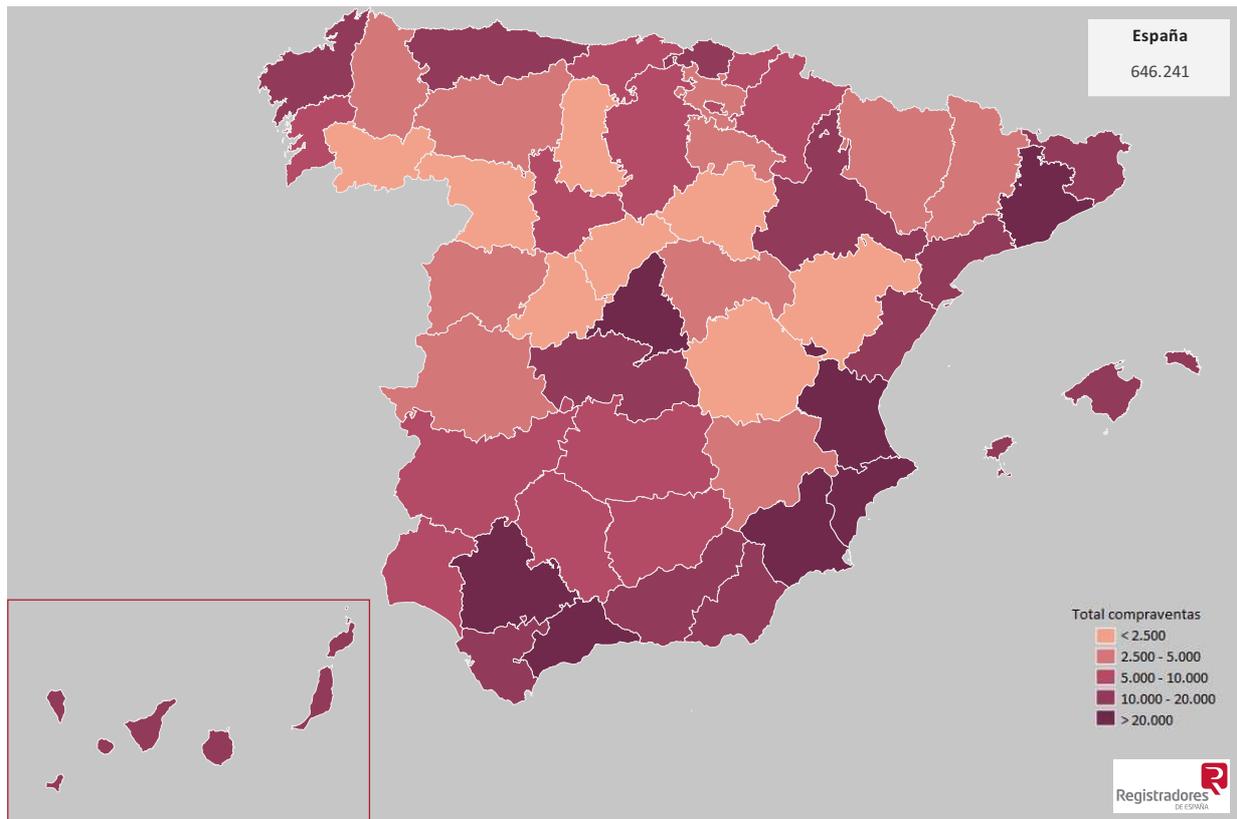
Evolución de las tasas de variación interanual del número de compraventas de vivienda



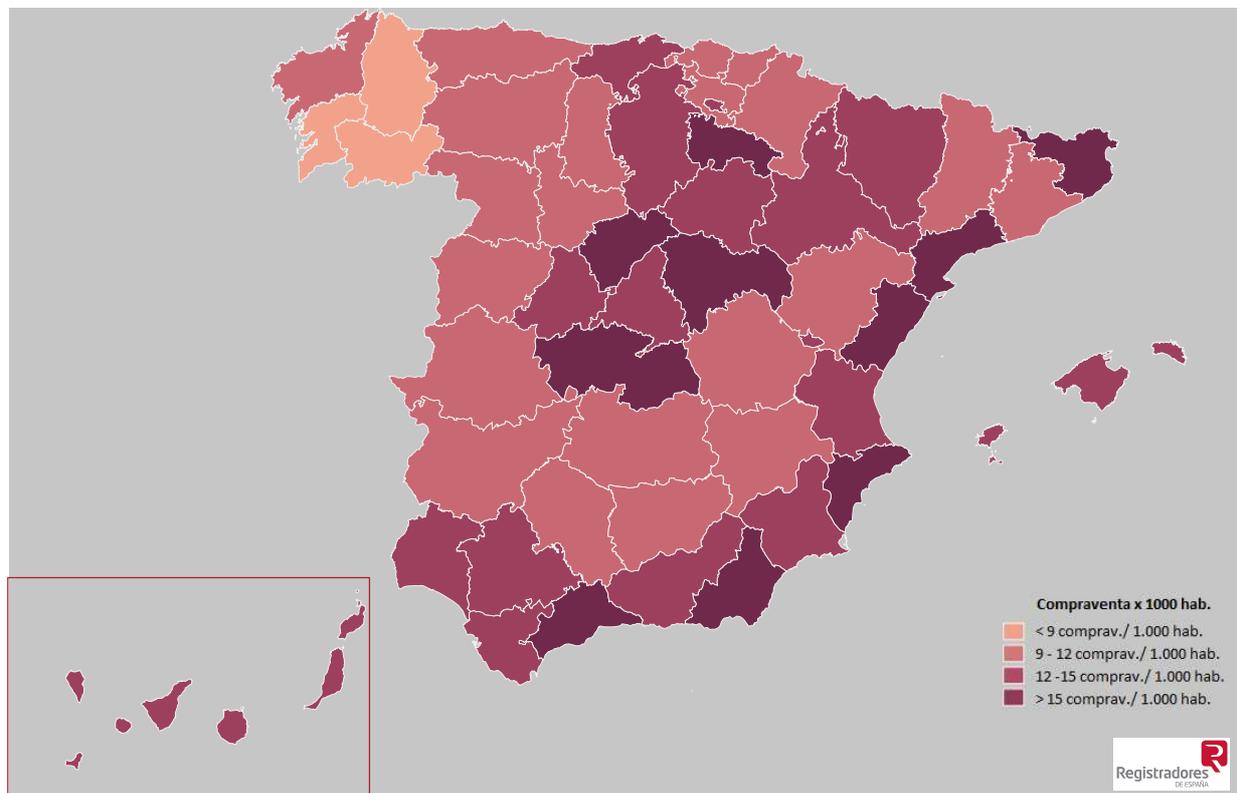
Número de compraventas de vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2022

PROVINCIAS	General ▾	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Madrid	83.388	3,9 %	18.233	-15,3 %	65.155	11,0 %
Barcelona	66.537	15,1 %	11.001	11,1 %	55.536	15,9 %
Alicante/Alacant	49.977	37,9 %	6.129	11,4 %	43.848	42,6 %
Málaga	41.541	25,5 %	8.690	6,3 %	32.851	31,8 %
Valencia/València	38.504	15,1 %	4.973	2,7 %	33.531	17,2 %
Sevilla	23.558	6,9 %	3.873	-9,8 %	19.685	10,9 %
Murcia	22.425	14,6 %	3.523	2,2 %	18.902	17,3 %
Illes Balears	17.826	16,3 %	3.098	24,9 %	14.728	14,6 %
Cádiz	17.544	7,0 %	3.789	-4,8 %	13.755	10,8 %
Tarragona	15.857	15,0 %	2.299	20,1 %	13.558	14,2 %
Almería	15.133	10,4 %	3.582	6,1 %	11.551	11,8 %
Girona	14.855	19,1 %	2.352	17,5 %	12.503	19,4 %
Palmas, Las	14.438	32,2 %	2.807	5,3 %	11.631	40,9 %
Granada	13.813	14,9 %	3.045	25,7 %	10.768	12,1 %
Santa Cruz de Tenerife	13.735	27,5 %	2.341	5,3 %	11.394	33,3 %
Bizkaia	12.498	13,2 %	2.042	8,0 %	10.456	14,2 %
Zaragoza	11.836	10,5 %	2.427	22,0 %	9.409	7,8 %
Asturias	11.394	19,2 %	2.047	4,9 %	9.347	22,9 %
Castellón/Castelló	11.388	13,2 %	1.433	-0,1 %	9.955	15,4 %
Toledo	11.264	20,8 %	2.144	27,5 %	9.120	19,4 %
Coruña, A	10.193	12,3 %	2.178	-0,1 %	8.015	16,2 %
Cantabria	8.595	10,9 %	1.178	-2,6 %	7.417	13,4 %
Córdoba	8.302	9,5 %	1.309	-10,3 %	6.993	14,2 %
Huelva	7.501	5,0 %	1.385	-13,1 %	6.116	10,2 %
Gipuzkoa	7.300	1,9 %	924	-16,6 %	6.376	5,3 %
Pontevedra	7.022	10,2 %	1.574	1,4 %	5.448	13,1 %
Navarra	6.839	5,7 %	2.200	9,1 %	4.639	4,2 %
Badajoz	6.437	8,0 %	679	-6,0 %	5.758	9,9 %
Jaén	6.089	13,9 %	657	9,1 %	5.432	14,5 %
Valladolid	5.808	3,8 %	1.290	3,4 %	4.518	3,8 %
Burgos	5.073	20,7 %	1.245	5,1 %	3.828	26,8 %
Ciudad Real	5.043	18,2 %	621	-3,9 %	4.422	22,1 %
Lleida	4.982	-1,3 %	1.012	-2,9 %	3.970	-0,9 %
Rioja, La	4.966	12,2 %	762	-13,2 %	4.204	18,5 %
León	4.533	14,4 %	1.185	11,6 %	3.348	15,4 %
Guadalajara	4.373	-0,3 %	936	-18,5 %	3.437	6,1 %
Albacete	3.996	17,4 %	707	-11,2 %	3.289	26,1 %
Cáceres	3.903	17,4 %	642	78,8 %	3.261	10,0 %
Araba/Álava	3.825	14,0 %	667	69,3 %	3.158	6,6 %
Salamanca	3.645	15,2 %	428	6,7 %	3.217	16,5 %
Huesca	3.313	13,6 %	378	-35,1 %	2.935	25,7 %
Lugo	2.598	9,7 %	633	-10,2 %	1.965	18,2 %
Segovia	2.368	6,0 %	290	18,4 %	2.078	4,5 %
Ávila	2.097	30,6 %	337	32,2 %	1.760	30,3 %
Cuenca	2.024	8,9 %	128	-18,5 %	1.896	11,5 %
Ourense	1.895	13,2 %	387	4,6 %	1.508	15,6 %
Palencia	1.811	0,6 %	292	-10,4 %	1.519	3,1 %
Teruel	1.520	23,3 %	236	4,9 %	1.284	27,4 %
Zamora	1.510	17,4 %	248	163,8 %	1.262	5,9 %
Soria	1.169	9,6 %	316	5,7 %	853	11,1 %
España	646.241	14,5 %	114.652	1,9 %	531.589	17,6 %

Número de compraventas de vivienda
Año 2022



Número de compraventas de vivienda por cada 1000 habitantes
Año 2022



Número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes. Resultados anuales y variación anual Año 2022						
PROVINCIAS	General ▼	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Alicante/Alacant	25,99	36,1 %	3,19	10,0 %	22,80	40,8 %
Málaga	24,12	23,9 %	5,05	5,0 %	19,07	30,2 %
Almería	20,75	9,0 %	4,91	4,8 %	15,84	10,4 %
Castellón/Castelló	19,55	12,0 %	2,46	-1,2 %	17,09	14,1 %
Tarragona	19,13	14,0 %	2,77	19,0 %	16,36	13,2 %
Girona	18,96	17,6 %	3,00	16,0 %	15,96	17,9 %
Guadalajara	16,26	-1,5 %	3,48	-19,5 %	12,78	4,8 %
Toledo	15,81	19,5 %	3,01	26,0 %	12,80	18,0 %
Rioja, La	15,68	11,9 %	2,41	-13,5 %	13,27	18,2 %
Segovia	15,38	6,0 %	1,88	18,3 %	13,49	4,5 %
Huesca	14,88	13,2 %	1,70	-35,3 %	13,18	25,3 %
Granada	14,82	14,4 %	3,27	25,2 %	11,55	11,7 %
Valencia/València	14,80	14,1 %	1,91	1,8 %	12,89	16,2 %
Cantabria	14,69	10,7 %	2,01	-2,8 %	12,67	13,1 %
Murcia	14,65	13,5 %	2,30	1,2 %	12,35	16,1 %
Illes Balears	14,47	15,1 %	2,51	23,6 %	11,95	13,4 %
Burgos	14,40	21,2 %	3,53	5,5 %	10,86	27,3 %
Huelva	14,05	4,6 %	2,59	-13,4 %	11,45	9,7 %
Cádiz	13,92	6,8 %	3,01	-5,0 %	10,91	10,6 %
Ávila	13,16	30,7 %	2,12	32,2 %	11,05	30,4 %
Soria	13,06	9,0 %	3,53	5,1 %	9,53	10,5 %
Santa Cruz de Tenerife	12,46	26,6 %	2,12	4,5 %	10,34	32,3 %
Palmas, Las	12,45	31,4 %	2,42	4,6 %	10,03	40,0 %
Zaragoza	12,34	10,3 %	2,53	21,8 %	9,81	7,7 %
Madrid	12,22	2,6 %	2,67	-16,4 %	9,55	9,6 %
Sevilla	12,00	6,7 %	1,97	-9,9 %	10,03	10,7 %
Barcelona	11,76	14,5 %	1,94	10,5 %	9,81	15,4 %
Araba/Álava	11,55	13,3 %	2,01	68,3 %	9,54	6,0 %
Palencia	11,52	0,9 %	1,86	-10,1 %	9,66	3,4 %
Teruel	11,40	23,1 %	1,77	4,7 %	9,63	27,2 %
Lleida	11,34	-2,1 %	2,30	-3,7 %	9,03	-1,7 %
Asturias	11,33	19,7 %	2,04	5,3 %	9,30	23,4 %
Valladolid	11,19	3,4 %	2,49	3,1 %	8,71	3,5 %
Salamanca	11,18	15,4 %	1,31	6,9 %	9,87	16,6 %
Bizkaia	11,01	13,1 %	1,80	8,0 %	9,21	14,1 %
Córdoba	10,69	9,8 %	1,69	-10,0 %	9,00	14,6 %
Navarra	10,33	4,9 %	3,32	8,2 %	7,01	3,4 %
Albacete	10,30	17,4 %	1,82	-11,2 %	8,48	26,1 %
Ciudad Real	10,30	18,4 %	1,27	-3,7 %	9,03	22,3 %
Gipuzkoa	10,21	1,8 %	1,29	-16,7 %	8,92	5,2 %
Cuenca	10,17	9,0 %	0,64	-18,4 %	9,53	11,5 %
Cáceres	10,13	17,9 %	1,67	79,6 %	8,46	10,5 %
León	10,05	14,9 %	2,63	12,1 %	7,42	15,9 %
Jaén	9,81	14,5 %	1,06	9,7 %	8,75	15,1 %
Badajoz	9,66	8,2 %	1,02	-5,8 %	8,64	10,1 %
Coruña, A	9,08	12,1 %	1,94	-0,3 %	7,14	15,9 %
Zamora	9,02	18,3 %	1,48	165,9 %	7,54	6,7 %
Lugo	8,02	10,1 %	1,95	-9,9 %	6,07	18,6 %
Pontevedra	7,44	10,0 %	1,67	1,2 %	5,77	12,9 %
Ourense	6,23	13,2 %	1,27	4,6 %	4,96	15,7 %
España	13,57	13,8 %	2,41	1,2 %	11,16	16,9 %

Número de compraventas de vivienda en las capitales de provincia. Resultados anuales y variación anual
Año 2022

CAPITALES	General ▾	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Madrid	42.313	14,2 %	6.939	-13,3 %	35.374	21,8 %
Barcelona	16.805	20,1 %	1.642	22,8 %	15.163	19,8 %
València	10.969	17,4 %	1.946	4,3 %	9.023	20,7 %
Sevilla	9.528	17,9 %	734	-2,5 %	8.794	20,0 %
Zaragoza	8.365	12,8 %	1.776	34,7 %	6.589	8,0 %
Málaga	7.984	4,8 %	1.824	-28,1 %	6.160	21,3 %
Alicante/Alacant	7.184	32,4 %	137	63,1 %	7.047	31,9 %
Murcia	5.758	21,2 %	1.077	-3,6 %	4.681	28,9 %
Palma	5.452	30,8 %	724	50,2 %	4.728	28,2 %
Córdoba	4.314	4,7 %	749	-26,6 %	3.565	15,0 %
Bilbao	4.117	16,7 %	367	18,0 %	3.750	16,6 %
Palmas de Gran Canaria, ...	3.771	23,5 %	956	-1,9 %	2.815	35,5 %
Valladolid	3.653	3,0 %	865	12,0 %	2.788	0,5 %
Granada	3.465	20,0 %	598	41,4 %	2.867	16,4 %
Almería	3.214	8,9 %	764	2,8 %	2.450	10,9 %
Oviedo	2.909	15,0 %	601	-12,8 %	2.308	25,4 %
Vitoria-Gasteiz	2.903	15,4 %	509	72,0 %	2.394	7,9 %
Santander	2.631	21,9 %	284	-3,1 %	2.347	25,8 %
Burgos	2.629	37,0 %	911	31,3 %	1.718	40,2 %
Coruña, A	2.624	11,1 %	201	-29,2 %	2.423	16,6 %
Castelló de la Plana	2.485	8,4 %	329	-10,4 %	2.156	11,9 %
Pamplona/Iruña	2.363	8,4 %	915	28,9 %	1.448	-1,5 %
Tarragona	2.113	15,3 %	389	17,5 %	1.724	14,8 %
Albacete	2.087	15,6 %	488	-11,4 %	1.599	27,5 %
Huelva	2.065	5,0 %	481	-12,1 %	1.584	11,6 %
Salamanca	2.031	24,3 %	265	19,9 %	1.766	25,0 %
Logroño	2.002	10,4 %	240	-29,4 %	1.762	19,5 %
Badajoz	1.980	5,6 %	270	-24,6 %	1.710	12,7 %
Donostia/San Sebastián	1.816	-14,7 %	265	-30,4 %	1.551	-11,3 %
León	1.659	15,7 %	626	7,6 %	1.033	21,2 %
Lleida	1.543	-14,7 %	459	-8,7 %	1.084	-17,0 %
Cáceres	1.528	24,2 %	452	122,7 %	1.076	4,8 %
Cádiz	1.338	11,1 %	224	36,6 %	1.114	7,1 %
Santa Cruz de Tenerife	1.245	4,0 %	484	4,8 %	761	3,5 %
Girona	1.220	7,3 %	355	-14,0 %	865	19,5 %
Guadalajara	1.206	13,1 %	490	11,9 %	716	14,0 %
Jaén	1.131	13,9 %	81	-1,2 %	1.050	15,3 %
Toledo	1.049	15,5 %	244	17,9 %	805	14,8 %
Lugo	1.034	13,4 %	199	18,5 %	835	12,2 %
Ourense	948	6,9 %	155	-11,9 %	793	11,5 %
Palencia	920	7,0 %	166	-1,2 %	754	9,0 %
Zamora	876	36,4 %	207	176,0 %	669	18,0 %
Pontevedra	823	33,8 %	208	-5,9 %	615	56,1 %
Ciudad Real	782	12,7 %	167	-4,0 %	615	18,3 %
Ávila	758	8,4 %	190	57,0 %	568	-1,7 %
Cuenca	627	2,1 %	13	-45,8 %	614	4,1 %
Segovia	596	9,6 %	94	291,7 %	502	-3,5 %
Soria	583	5,8 %	221	3,3 %	362	7,4 %
Huesca	554	-9,9 %	7	-92,5 %	547	4,8 %
Teruel	392	16,0 %	110	7,8 %	282	19,5 %

4. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

Año 2022

Madrid
50,74 %
4,55

Barcelona
25,26 %
1,04

Valencia/València
28,49 %
0,56

Sevilla
40,44 %
3,79

En el año 2022 se ha logrado un cierto equilibrio entre capitales de provincia que han ganado y perdido peso relativo de compraventas de vivienda con respecto a su provincia.

Durante los dos años precedentes (2020 y 2021) las capitales de provincia venían perdiendo peso relativo, mucho más intensamente en 2020.

Recordemos que en 2020 cuarenta y una provincias perdieron peso relativo de compraventas de vivienda con respecto a su provincia, mientras que en 2021 fueron veintinueve capitales de provincia las que se situaron en dicha situación.

El confinamiento domiciliario provocó una modificación en el comportamiento de la demanda, dando lugar a la búsqueda de viviendas con mayor superficie, con mayor espacio abierto, potenciando la venta de viviendas unifamiliares y de mayor superficie cerrada y abierta.

Esas modalidades de vivienda, con un presupuesto relativamente rígido, resultaban más fácilmente adquiribles en municipios de los entornos de aquellos más poblados.

La configuración urbanística también favoreció este movimiento en la medida que los municipios más densamente poblados suelen contar con un menor porcentaje de vivienda unifamiliar, frente a los municipios de los entornos próximos y menos próximos.

Los resultados del último año nos lleva a una cierta normalidad, es decir, a un distanciamiento con respecto a los resultados de los dos últimos años, en la medida que veinticinco capitales de provincia han ganado peso relativo en compraventas de vivienda con respecto a su provincia, frente a las veinticuatro que han reducido, quedando en un caso con el mismo peso relativo.

Tomando las ocho grandes capitales españolas en número de habitantes, en seis de ellas se ha registrado durante 2022 una ganancia de peso relativo.

De hecho, tal y como se puede observar en la cabecera de resultados de esta página, las cuatro grandes capitales por número de habitantes han mejorado en peso relativo con respecto a sus provincias en todos los casos.

En consecuencia, parece existir una cierta modificación en la tendencia, ratificando la citada "vuelta a la normalidad", entendiendo como tal la mayor intensidad de la demanda en los municipios más poblados.

Los municipios con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante 2022 han sido Vitoria (75,90%), Zaragoza (70,67%), Valladolid (62,90%), Zamora (58,01%), Salamanca (55,72%) y Albacete (52,23%).

En el extremo opuesto, las capitales de provincia con un menor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de su provincia han sido Cádiz (7,63%), Girona (8,21%), Santa Cruz de Tenerife (9,06%) y Toledo (9,31%).

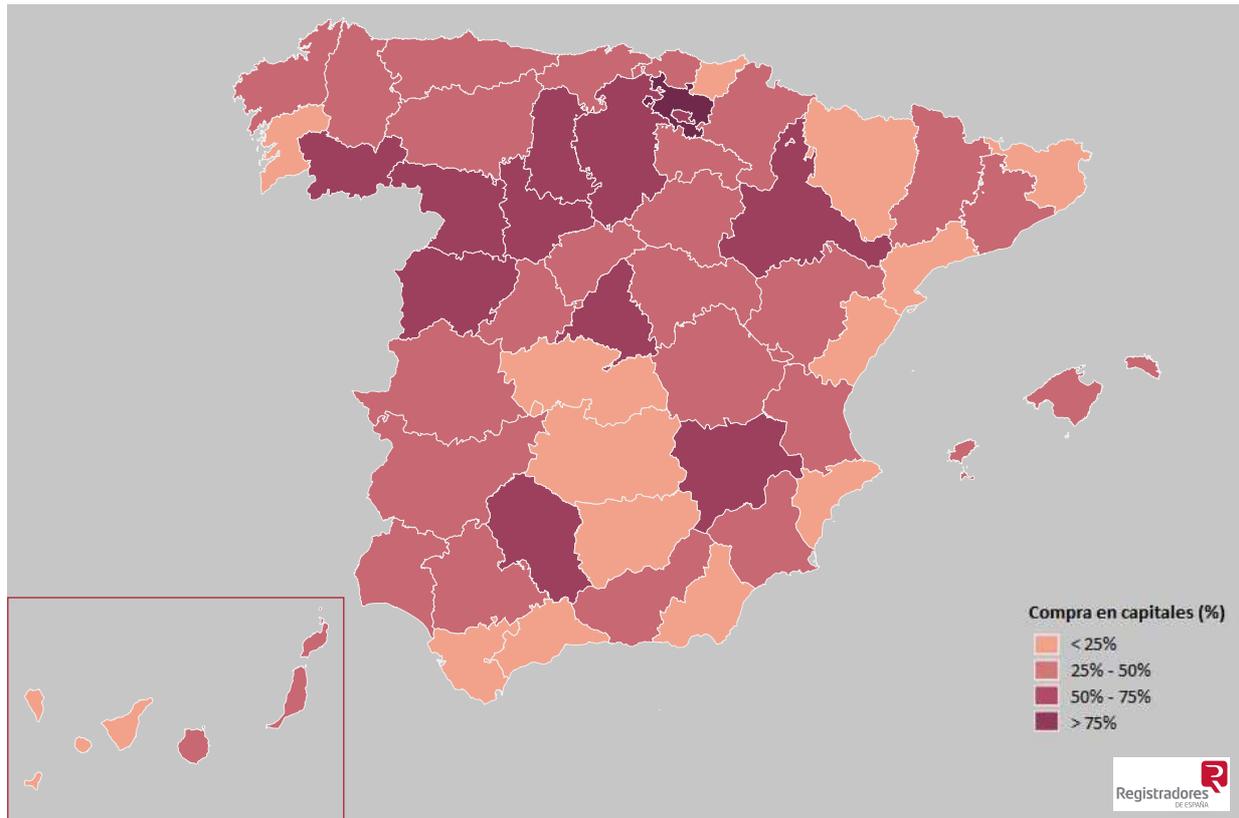
Observando el mapa de resultados, en las provincias mediterráneas predomina mayormente un menor peso de las capitales con respecto a la provincia al existir una distribución territorialmente más amplia de la población, frente a las provincias de interior, y especialmente hacia el noroeste, con una mayor concentración de compraventas en las capitales al existir una mayor concentración de la población.

En todo caso, parece existir un cambio de tendencia hacia una situación más tradicional, dejando atrás el impacto favorable del crecimiento del mercado de compraventas de vivienda en municipios menos poblados.

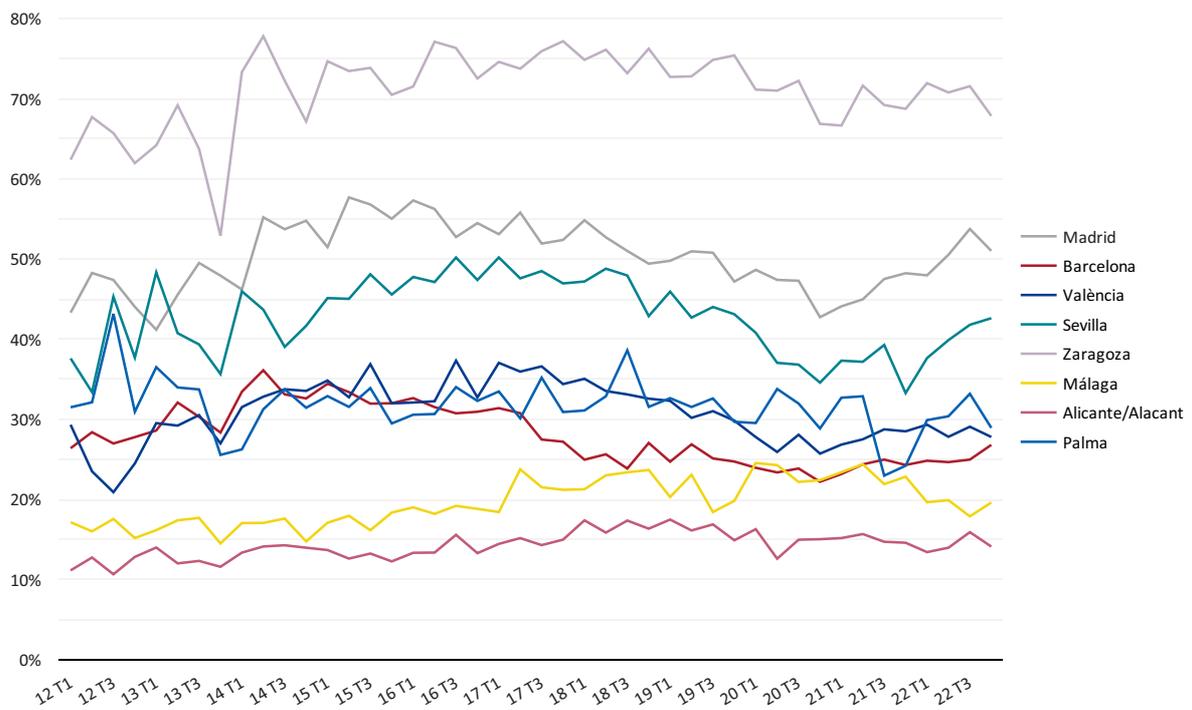
Compraventas de vivienda en las capitales de provincia con respecto a la provincia
Resultados y variación anual

Capitales de provincia	% s/provincia ▼	% s/provincia	Var. anual (pp)
Vitoria-Gasteiz	75,90 %		0,96
Zaragoza	70,67 %		1,46
Valladolid	62,90 %		-0,45
Zamora	58,01 %		8,09
Salamanca	55,72 %		4,06
Albacete	52,23 %		-0,80
Córdoba	51,96 %		-2,39
Burgos	51,82 %		6,17
Palencia	50,80 %		3,02
Madrid	50,74 %		4,55
Ourense	50,03 %		-2,96
Soria	49,87 %		-1,77
Sevilla	40,44 %		3,79
Logroño	40,31 %		-0,68
Lugo	39,80 %		1,29
Cáceres	39,15 %		2,15
León	36,60 %		0,41
Ávila	36,15 %		-7,38
Pamplona/Iruña	34,55 %		0,86
Bilbao	32,94 %		1,00
Cuenca	30,98 %		-2,07
Lleida	30,97 %		-4,86
Badajoz	30,76 %		-0,69
Santander	30,61 %		2,75
Palma	30,58 %		3,39
València	28,49 %		0,56
Guadalajara	27,58 %		3,27
Huelva	27,53 %		0,02
Palmas de Gran Canaria, Las	26,12 %		-1,83
Teruel	25,79 %		-1,62
Coruña, A	25,74 %		-0,27
Murcia	25,68 %		1,40
Oviedo	25,53 %		-0,94
Barcelona	25,26 %		1,04
Segovia	25,17 %		0,81
Granada	25,09 %		1,07
Donostia/San Sebastián	24,88 %		-4,86
Castelló de la Plana	21,82 %		-0,98
Almería	21,24 %		-0,30
Málaga	19,22 %		-3,80
Jaén	18,57 %		0,00
Huesca	16,72 %		-4,36
Ciudad Real	15,51 %		-0,75
Alicante/Alacant	14,37 %		-0,60
Tarragona	13,33 %		0,03
Pontevedra	11,72 %		2,07
Toledo	9,31 %		-0,43
Santa Cruz de Tenerife	9,06 %		-2,05
Girona	8,21 %		-0,90
Cádiz	7,63 %		0,28

Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Año 2022



Evolución del porcentaje de compraventas trimestral de vivienda en las principales capitales de provincia con respecto a la provincia



5. Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada

Año 2022

Nueva libre
16,47 %
 -1,88

Nueva protegida
1,27 %
 -0,32

Usada
82,26 %
 2,20

La vivienda usada ha registrado un mejor comportamiento que la vivienda nueva durante el año 2022, tal y como se ha podido comprobar en el apartado de número de compraventas de vivienda.

En consecuencia, el peso de compraventas de vivienda usada se ha incrementado durante el último año, situándose en el 82,26% del total, relativamente cerca de los niveles máximos de la serie histórica.

Durante 2022 el peso de compraventas de vivienda usada se ha incrementado en 2,2 pp con respecto a 2021, dando lugar a la correspondiente reducción en el peso de compraventas de vivienda nueva, con un descenso de -1,88 pp en vivienda nueva libre y de -0,32 pp en vivienda nueva protegida.

La vivienda nueva se ha quedado en el 17,74% del total de compraventas, con una distribución del 16,47% en vivienda nueva libre y del 1,27% en vivienda nueva protegida.

El ciclo inmobiliario 2014-2022 se ha caracterizado por un claro predominio de la vivienda usada en el mercado de compraventas.

Desde 2016 la vivienda usada viene registrando pesos por encima del 80%, quedaron la vivienda nueva con pesos por debajo del 20%.

La vivienda nueva libre tuvo un cierto recorrido alcista durante la segunda mitad de 2020 y la primera mitad de 2021, pero enseguida volvió a cifras próximas a mínimos de la serie histórica.

Por su parte, la vivienda nueva protegida, que ha registrado su mínimo histórico en 2022, viene mostrando un papel cada vez menos relevante en el mercado de compraventas de vivienda.

En catorce comunidades autónomas se han registrado mejoras del peso relativo de compraventas en vivienda usada durante 2022, mientras que tres han mejorado en vivienda nueva.

Las mayores cuantías en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Comunitat Valenciana (87,45%), Extremadura (87,22%), Cantabria (86,29%) y La Rioja (84,66%).

En vivienda nueva han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (32,17%), Galicia (21,98%), Comunidad de Madrid (21,87%) y Castilla y León (20,10%).

En vivienda nueva protegida los mayores resultados en 2022 se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (4,68%), Extremadura (3,07%), Principado de Asturias (3%) y País Vasco (2,96%).

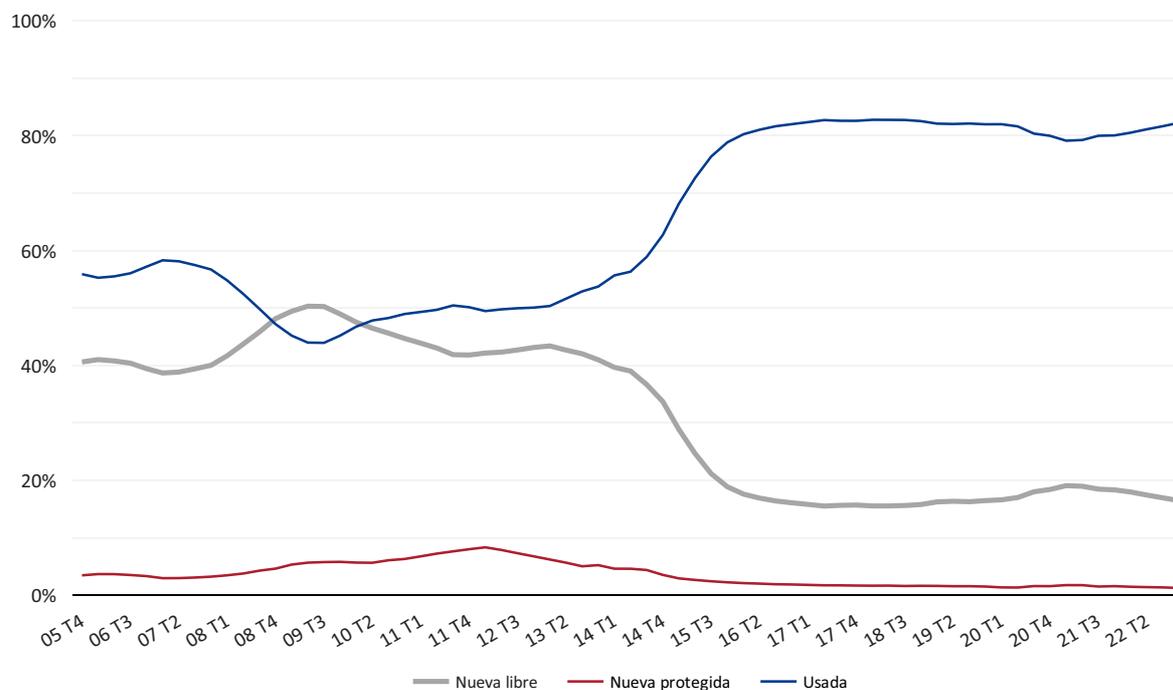
El incremento de los costes de construcción, de los costes de financiación y la mayor incertidumbre económica está ralentizando la iniciación de vivienda, que se verá trasladado a un menor peso de compraventas de vivienda nueva.

De hecho, es probable que se puedan registrar mínimos históricos de peso de compraventa de vivienda nueva a lo largo de 2023, dando lugar a la consecución de los correspondientes máximos en vivienda usada.

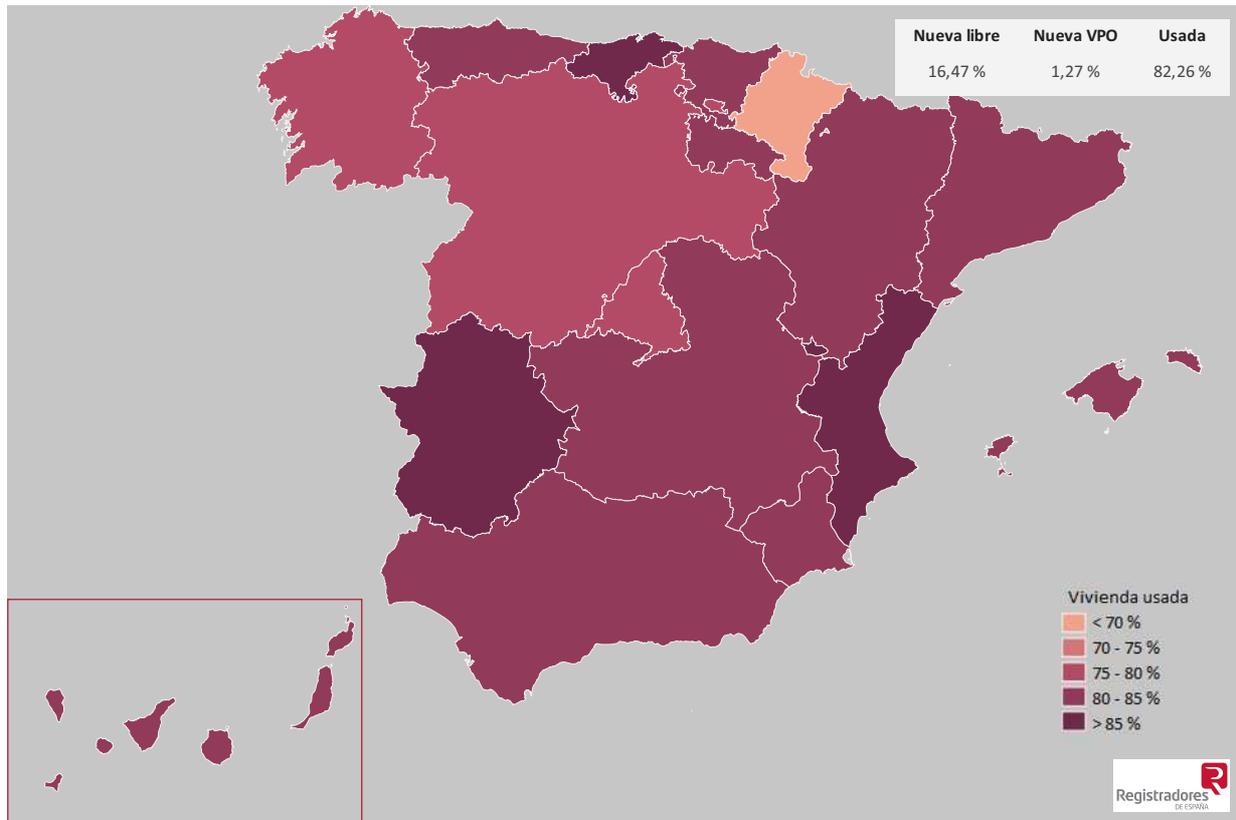
Las dos modalidades van a reducir su número de compraventas, por lo que será la mayor o menor intensidad en cada caso la que determine el peso relativo de cada modalidad en el mercado inmobiliario residencial.

Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada. Resultados anuales y variación anual						
Año 2022						
CC.AA ^	Nueva libre	Var. anual (pp)	Nueva protegida	Var. anual (pp)	Usada	Var. anual (pp)
Andalucía	18,58 %	-1,53	1,15 %	-0,81	80,27 %	2,34
Aragón	15,86 %	-1,19	2,38 %	0,62	81,76 %	0,57
Asturias, Principado de	14,97 %	-2,61	3,00 %	0,16	82,03 %	2,45
Baleares, Illes	17,29 %	1,18	0,09 %	0,02	82,62 %	-1,20
Canarias	17,66 %	-4,11	0,61 %	-0,16	81,73 %	4,27
Cantabria	13,14 %	-1,93	0,57 %	0,03	86,29 %	1,90
Castilla - La Mancha	15,86 %	-2,22	1,13 %	0,15	83,01 %	2,07
Castilla y León	18,79 %	-0,10	1,31 %	-0,32	79,90 %	0,42
Cataluña	15,63 %	-0,30	0,67 %	-0,08	83,70 %	0,38
Comunitat Valenciana	11,70 %	-2,40	0,85 %	0,18	87,45 %	2,22
Extremadura	9,71 %	1,14	3,07 %	0,00	87,22 %	-1,14
Galicia	21,26 %	-2,54	0,72 %	-0,14	78,02 %	2,68
Madrid, Comunidad de	19,83 %	-3,66	2,04 %	-1,31	78,13 %	4,97
Murcia, Región de	14,56 %	-2,23	1,15 %	0,32	84,29 %	1,91
Navarra, Comunidad Foral de	27,49 %	1,44	4,68 %	-0,44	67,83 %	-1,00
País Vasco	12,42 %	-1,35	2,96 %	1,00	84,62 %	0,35
Rioja, La	14,94 %	-4,24	0,40 %	-0,26	84,66 %	4,50
España	16,47 %	-1,88	1,27 %	-0,32	82,26 %	2,20

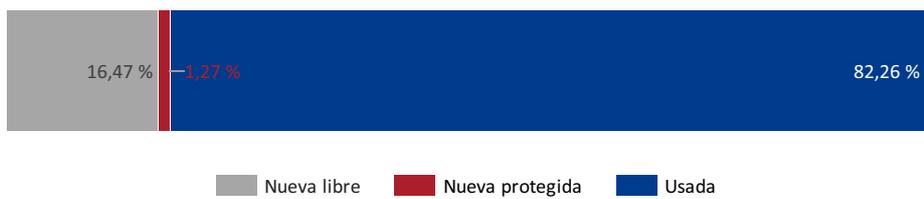
Evolución interanual de la distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada



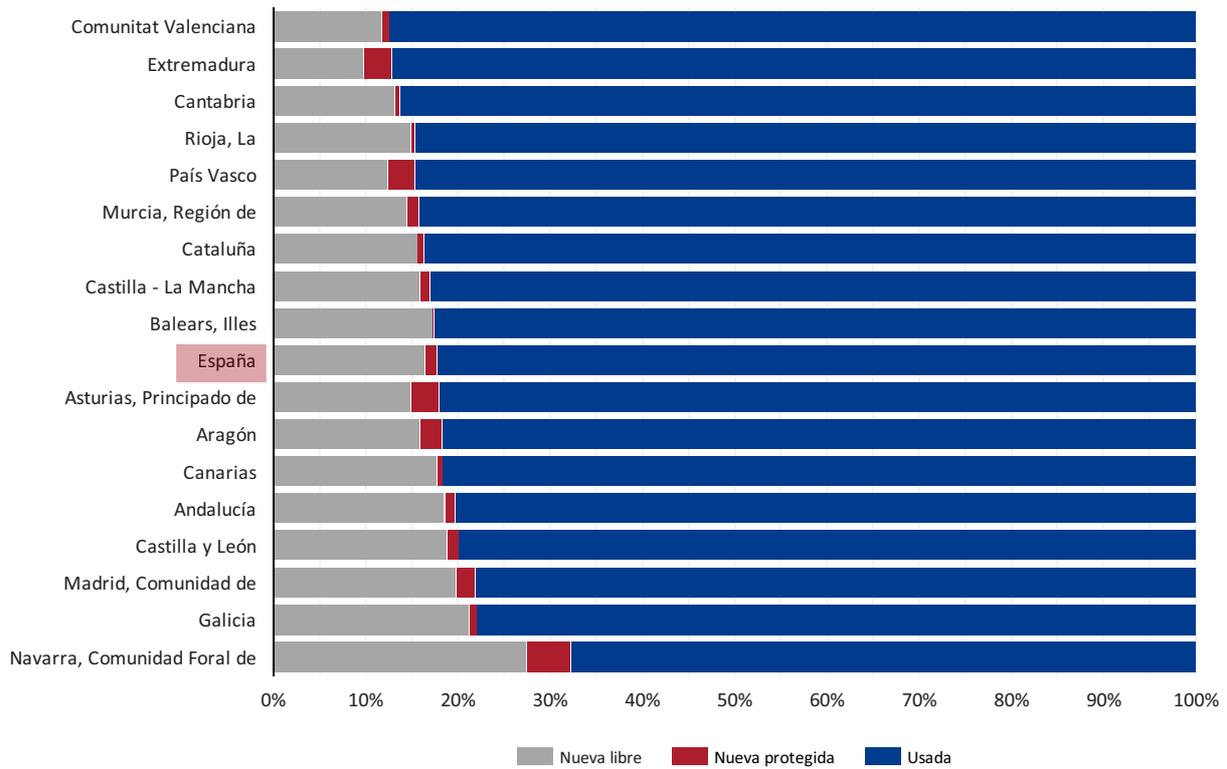
Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2022



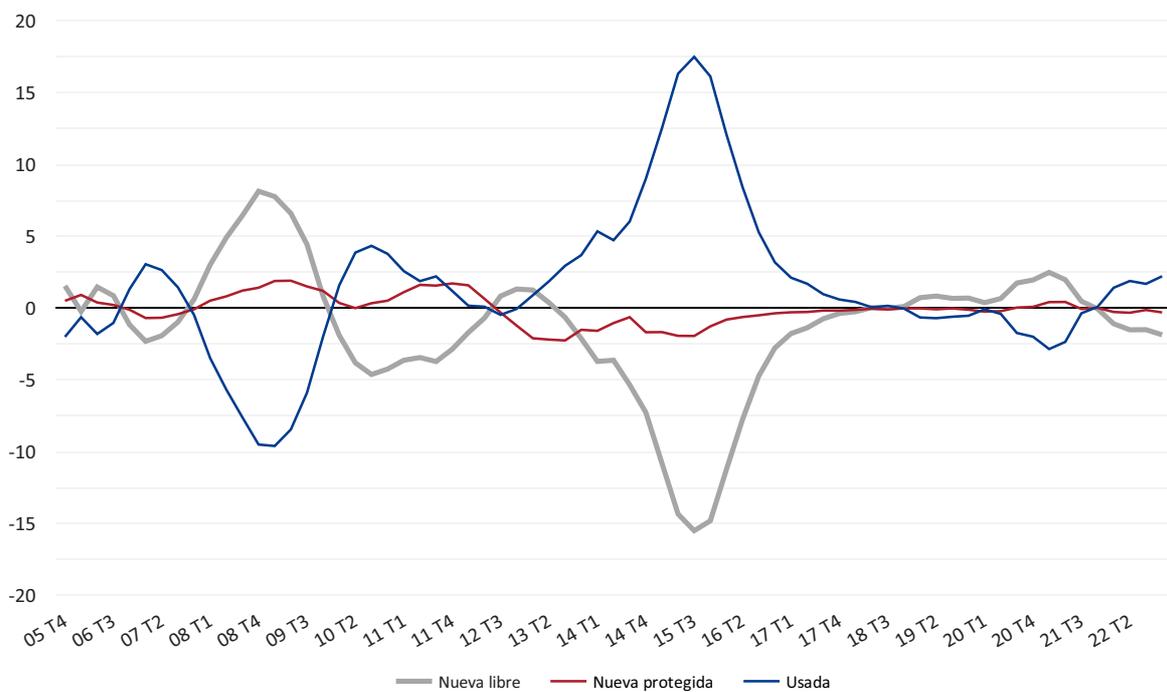
Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2022



Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2022

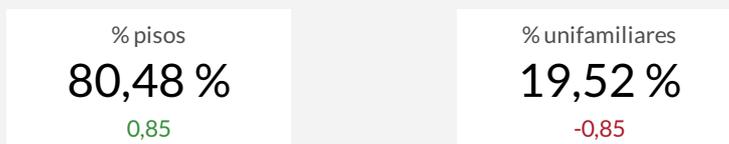


Evolución de las tasas de variación interanuales de la distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada



6. Distribución de compraventas de vivienda colectiva (pisos) vs unifamiliar

Año 2022



El peso de compraventas de vivienda unifamiliar ha dejado de crecer durante el año 2022, a diferencia de los dos últimos años, en los que, tras el confinamiento domiciliario, registraron un intenso crecimiento, alcanzando niveles máximos históricos.

El 19,52% de las compraventas de vivienda del último año han correspondido a vivienda unifamiliar, con un descenso anual de -0,85 pp. En 2021 la vivienda unifamiliar supuso el 20,37% de las compraventas, alcanzando el máximo histórico interanual a mediados de 2021, con un peso del 20,95%.

En consecuencia, la vivienda colectiva ha recuperado parte del peso relativo perdido, alcanzando una cuota de mercado del 80,48% de las compraventas de 2022.

A pesar del descenso del último año la vivienda unifamiliar mantiene pesos relativos relativamente significativos tal y como se puede constatar observando la gráfica de evolución de los resultados de la serie histórica.

En cierta medida se puede indicar que su "época de gloria" va quedando atrás, con la progresiva "vuelta a la normalidad", en la que la vivienda colectiva supone la opción mayormente demandada, aunque con un peso generado durante los dos últimos años, en el que la vivienda unifamiliar sigue siendo una opción de especial interés.

Desde el máximo histórico de mediados de 2021 el peso de compraventas de vivienda unifamiliar no ha dejado de descender hasta el último trimestre de 2022, en el que se ha registrado un ligero incremento trimestral, pudiendo configurar una cierta resistencia que nos dirija hacia una consolidación de niveles en pesos de compraventa unifamiliar ligeramente por debajo del 20%.

Desde un punto de vista territorial, la práctica totalidad de comunidades autónomas han registrado incrementos de compraventas de vivienda colectiva durante el último año, concretamente quince, dando lugar a descensos en únicamente una comunidad autónoma, manteniendo resultados en otro caso.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante 2022 han sido Castilla – La Mancha (37,21%), Extremadura (27,64%), Castilla y León (23,23%) e Illes Balears (22,97%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,35%), Comunidad de Madrid (87,50%), Principado de Asturias (86,92%) y La Rioja (84,74%).

A lo largo de los próximos trimestres y para el conjunto del año 2023 previsiblemente se producirán ligeras oscilaciones con respecto a los resultados de 2022.

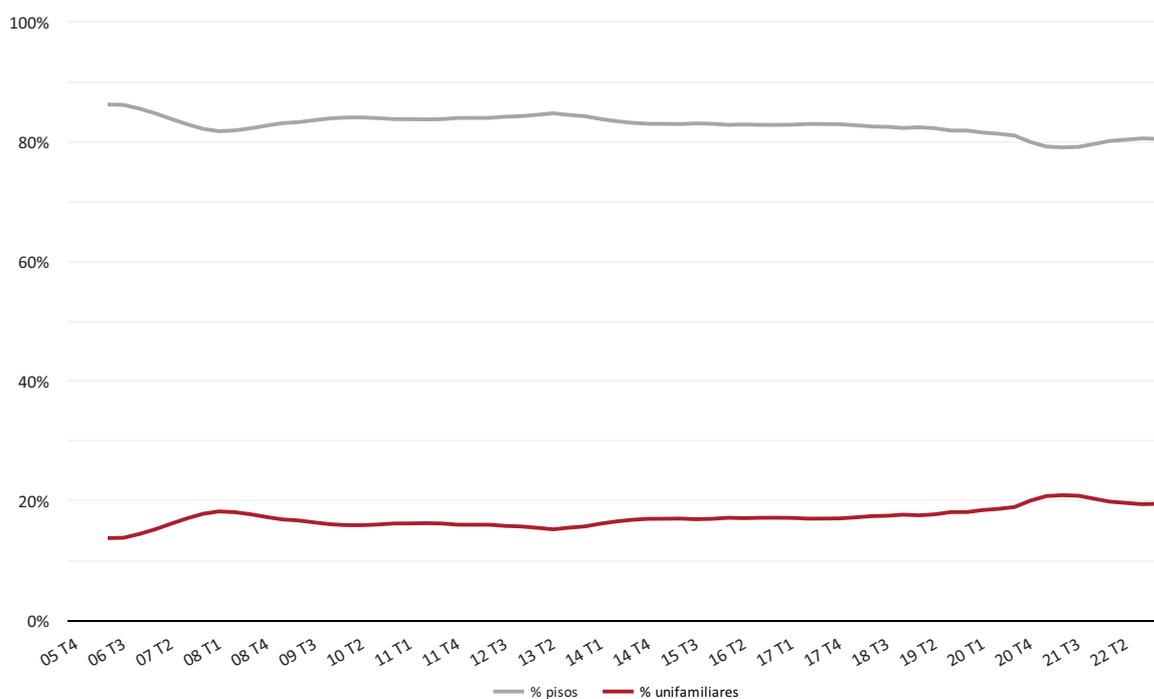
El incremento de peso en vivienda unifamiliar registrado durante el cuarto trimestre ha frenado la constante tendencia descendente de los cinco trimestres precedentes.

La previsible reducción de la actividad inmobiliaria provocará una moderación de los precios. La vivienda unifamiliar cuenta con unos precios por metro cuadrado más bajos, pero con un importe medio superior por el hecho de presentar superficies medias superiores.

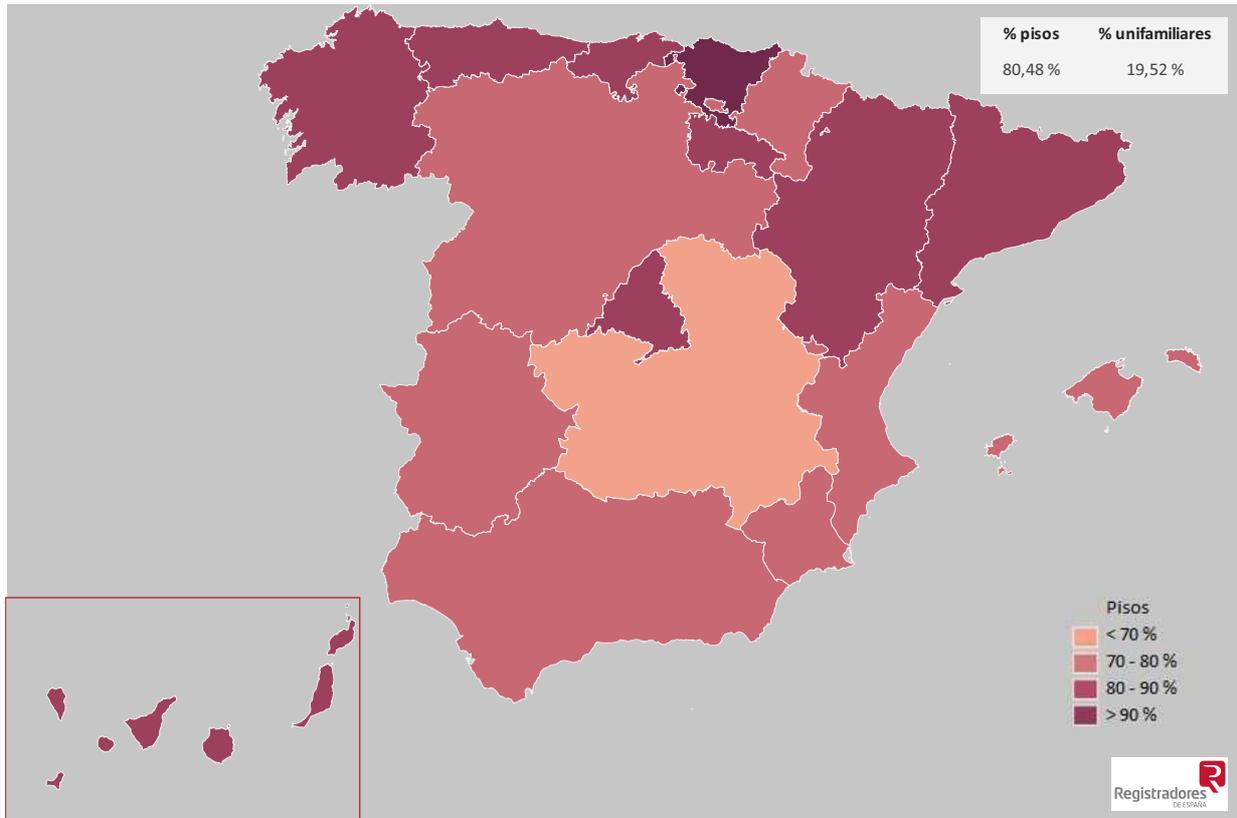
En la medida que las condiciones de financiación se endurezcan tanto las viviendas de mayor importe por metro cuadrado como de mayor importe total pueden sufrir, afectando a la relación de pesos entre vivienda unifamiliar y colectiva.

Compraventas de pisos vs unifamiliares. Resultados anuales y variación anual				
Año 2022				
CC.AA	Pisos	Var. anual	Unifamiliares	Var. anual
Andalucía	79,70 %	0,43	20,30 %	-0,43
Aragón	81,17 %	1,46	18,83 %	-1,46
Asturias, Principado de	86,92 %	1,35	13,08 %	-1,35
Baleares, Illes	77,03 %	1,10	22,97 %	-1,10
Canarias	82,52 %	1,23	17,48 %	-1,23
Cantabria	82,97 %	1,34	17,03 %	-1,34
Castilla - La Mancha	62,79 %	0,35	37,21 %	-0,35
Castilla y León	76,77 %	2,00	23,23 %	-2,00
Cataluña	80,72 %	1,34	19,28 %	-1,34
Comunitat Valenciana	77,89 %	0,08	22,11 %	-0,08
Extremadura	72,36 %	1,16	27,64 %	-1,16
Galicia	81,00 %	0,00	19,00 %	0,00
Madrid, Comunidad de	87,50 %	2,60	12,50 %	-2,60
Murcia, Región de	77,53 %	0,21	22,47 %	-0,21
Navarra, Comunidad Foral de	79,87 %	1,88	20,13 %	-1,88
País Vasco	95,35 %	0,40	4,65 %	-0,40
Rioja, La	84,74 %	-1,52	15,26 %	1,52
España	80,48 %	0,85	19,52 %	-0,85

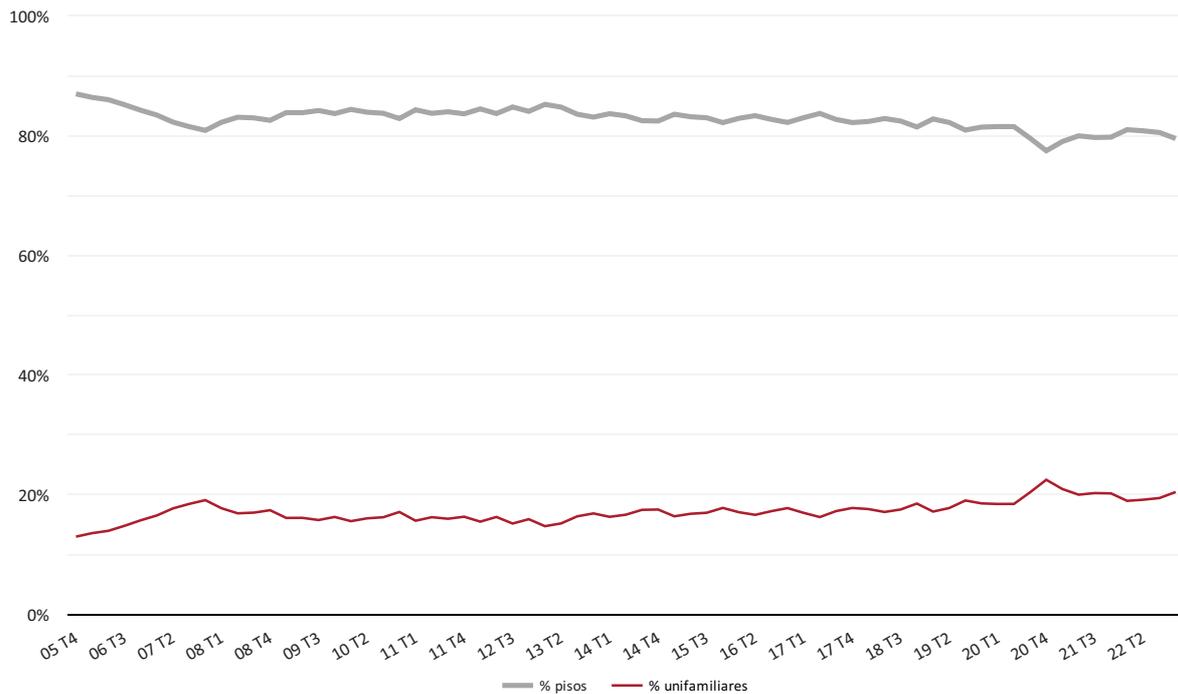
Evolución interanual del porcentaje de compraventas de Pisos vs Unifamiliares. Total nacional
Resultados anuales



Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Año 2022



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos vs Unifamiliares. Total nacional
Resultados trimestrales



7. Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente

Año 2022

Personas Físicas

89,63 %

-0,93

Personas Jurídicas

10,37 %

0,93

El peso de adquirentes personas físicas y jurídicas ha cambiado de tendencia con respecto a años precedentes.

A lo largo de los últimos años se venía observando un progresivo incremento del peso de personas físicas como adquirentes de vivienda, habiendo llegado a alcanzar el máximo histórico interanual en el 90,62%, correspondiente al cierre del tercer trimestre de 2021. Dicho año se cerró con un peso del 90,56% de adquirentes personas físicas.

A lo largo de 2022 se ha producido el proceso contrario, dando lugar a una reducción en el peso de personas físicas, que se ha situado en el 89,63%, con una reducción de -0,93 pp en peso relativo.

En consecuencia, el peso de personas jurídicas se ha incrementado el último año, situándose en el 10,37% de las compras.

A pesar del descenso del último año en el peso de personas físicas, los resultados se mantienen en el tramo alto de la serie histórica, tal y como se puede observar en el gráfico de evolución histórica de resultados.

De hecho, puede considerarse el mantenimiento de un "mercado relativamente normalizado", en el que el peso de personas físicas como compradores se encuentran en niveles próximos al 90%.

La existencia de personas jurídicas como adquirentes de viviendas también puede considerarse, obviamente, como una situación normal, aunque lo habitual o más frecuente suele ser que, dado el destino como vivienda, el mayor peso de adquirentes, de forma mayoritaria, sea personas físicas.

En aquellos periodos en los que las entidades financieras y sociedades vinculadas tuvieron mayor presencia en el mercado es cuando se incrementó el peso de personas jurídicas.

Concretamente, teniendo en cuenta la serie histórica de resultados desde 2012, el mayor peso de personas jurídicas en el mercado se produjo a comienzos de 2014, con un peso interanual del 22,11%.

Posteriormente, con la recuperación del mercado inmobiliario, durante el ciclo inmobiliario 2014-2022, el peso de personas físicas fue recuperando peso relativo, hasta el citado máximo del tercer trimestre de 2021, habiendo dado paso a un cambio de tendencia durante el último año.

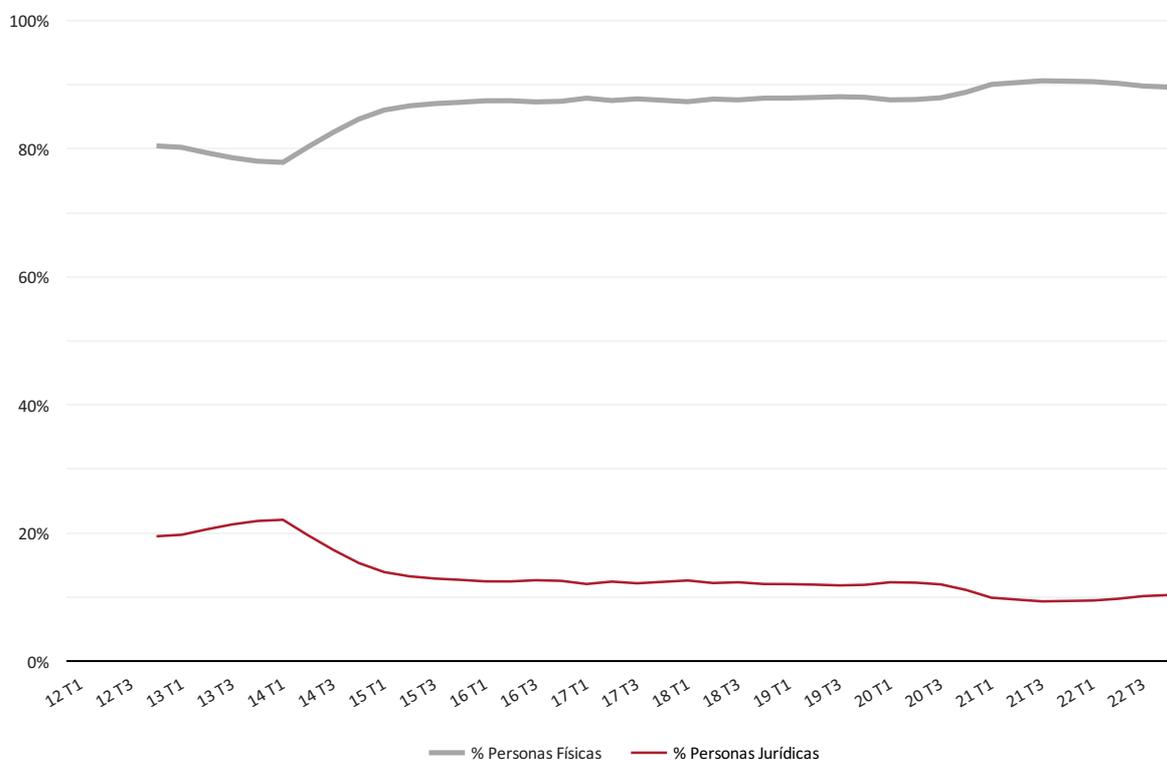
Desde un punto de vista territorial, durante 2022 se ha producido un predominio de los incrementos en el peso de personas jurídicas, en la medida que doce comunidades autónomas han incrementado su peso relativo en esta agrupación, frente a únicamente cinco comunidades autónomas con incrementos de peso relativo en personas físicas.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de adquirentes personas físicas han sido Comunidad Foral de Navarra (96,05%), País Vasco (95,60%), Castilla y León (94,93%) y Extremadura (94,78%).

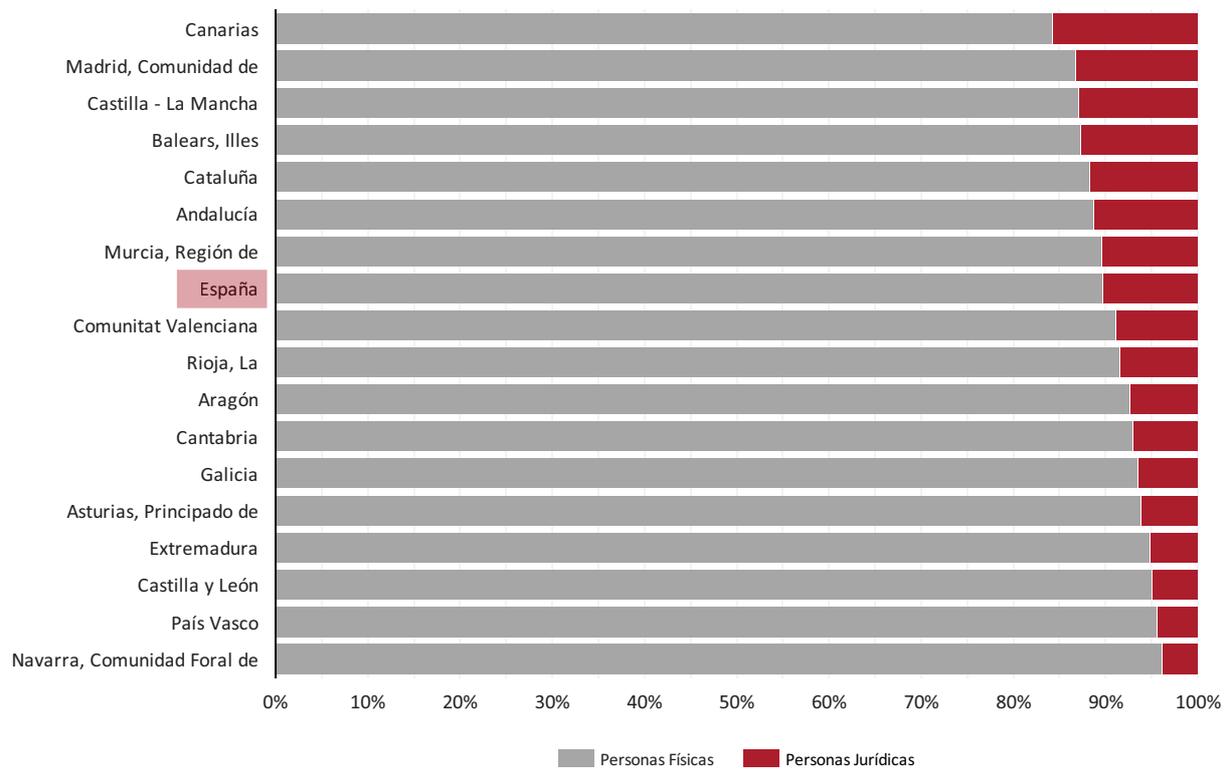
Por el contrario, las comunidades autónomas con un mayor peso de personas jurídicas como adquirentes durante 2022 han sido Canarias (15,70%), Comunidad de Madrid (13,18%), Castilla - La Mancha (12,93%) e Illes Balears (12,65%).

Distribución de compraventas de viviendas por tipo de adquirente (%)				
Año 2022				
CC.AA ^	Persona Físicas	Var. anual (pp)	Personas Jurídicas	Var. anual (pp)
Andalucía	88,76 %	-0,36	11,24 %	0,36
Aragón	92,59 %	0,75	7,41 %	-0,75
Asturias, Principado de	93,92 %	-1,44	6,08 %	1,44
Balears, Illes	87,35 %	0,65	12,65 %	-0,65
Canarias	84,30 %	-2,24	15,70 %	2,24
Cantabria	92,91 %	-0,99	7,09 %	0,99
Castilla - La Mancha	87,07 %	-3,27	12,93 %	3,27
Castilla y León	94,93 %	1,75	5,07 %	-1,75
Cataluña	88,26 %	-0,35	11,74 %	0,35
Comunitat Valenciana	91,09 %	-0,57	8,91 %	0,57
Extremadura	94,78 %	-1,15	5,22 %	1,15
Galicia	93,45 %	-0,32	6,55 %	0,32
Madrid, Comunidad de	86,82 %	-3,86	13,18 %	3,86
Murcia, Región de	89,60 %	0,23	10,40 %	-0,23
Navarra, Comunidad Foral de	96,05 %	1,61	3,95 %	-1,61
País Vasco	95,60 %	-0,67	4,40 %	0,67
Rioja, La	91,54 %	-0,26	8,46 %	0,26
España	89,63 %	-0,93	10,37 %	0,93

Evolución interanual de la distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente (%)



Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente (%)
Año 2022



8. Superficie media de vivienda (m²)

Año 2022

General
100,5
-1,5%

Nueva libre
109,2
-1,5%

Nueva protegida
86,4
-0,3%

Usada
99,0
-1,5%

La superficie media de vivienda comprada ha registrado un cambio de tendencia durante el año 2022, dando lugar a una reducción de la misma, frente a la senda alcista de años precedentes, en los que se alcanzaron máximos históricos.

En 2022 la reducción de la superficie media transferida ha sido del -1,5%, frente al incremento del 1,2% en 2021 o del 2,9% en 2020.

Con este resultado la superficie media de vivienda transferida se ha situado en los 100,5 m², descendiendo con respecto a los 102 m² de 2021, que supuso el nivel máximo de la serie histórica.

Teniendo en cuenta las distintas modalidades de vivienda, la mayor superficie media se ha alcanzado en la vivienda nueva libre con un resultado de 109,2 m², habiéndose reducido en el último año el -1,5%. En 2021 se alcanzó el máximo de la serie histórica de resultados anuales con 110,8 m².

En vivienda usada la superficie media transferida del último año ha sido de 99 m², con un descenso anual del -1,5%, habiendo alcanzado igualmente en 2021 el máximo histórico de resultados anuales con 100,5 m².

Por su parte, la vivienda nueva protegida, ha alcanzado una superficie media de 86,4 m², con una reducción anual del -0,3%, obteniendo también en 2021 la mayor cuantía de la serie histórica con 86,6 m².

En consecuencia, las tres modalidades de vivienda han registrado descensos anuales, aunque con respecto a los máximos históricos de 2021, manteniéndose elevados niveles de superficie media desde un punto de vista retrospectivo, pero inferiores a 2021.

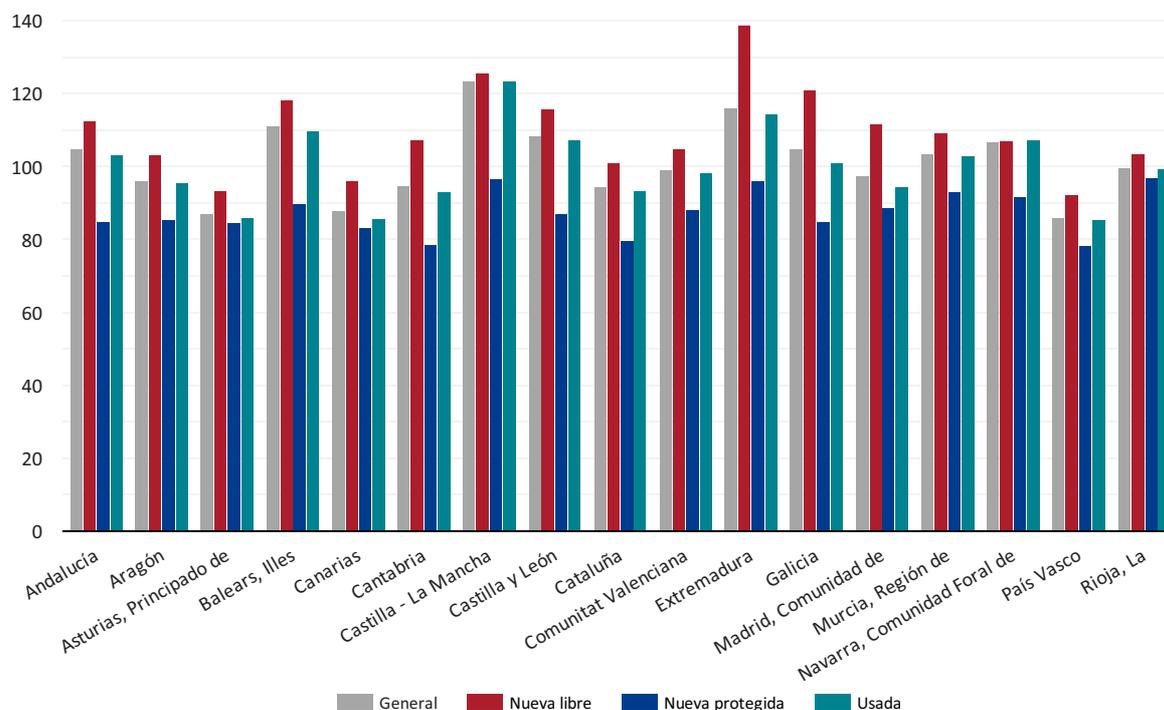
Atendiendo al desglose de resultados por comunidades autónomas los descensos han sido prácticamente generalizados. Quince comunidades autónomas han registrado descensos de superficie media de vivienda transferida durante el último año. Únicamente dos comunidades autónomas han registrado incrementos.

Los mayores resultados en el año 2022 para el total general se han registrado en Castilla – La Mancha (123,7 m²), Extremadura (116 m²) e Illes Balears (111,3 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (86,1 m²), Principado de Asturias (87,1 m²) y Canarias (87,7 m²). El mayor o menor precio por metro cuadrado condiciona la superficie media comprada.

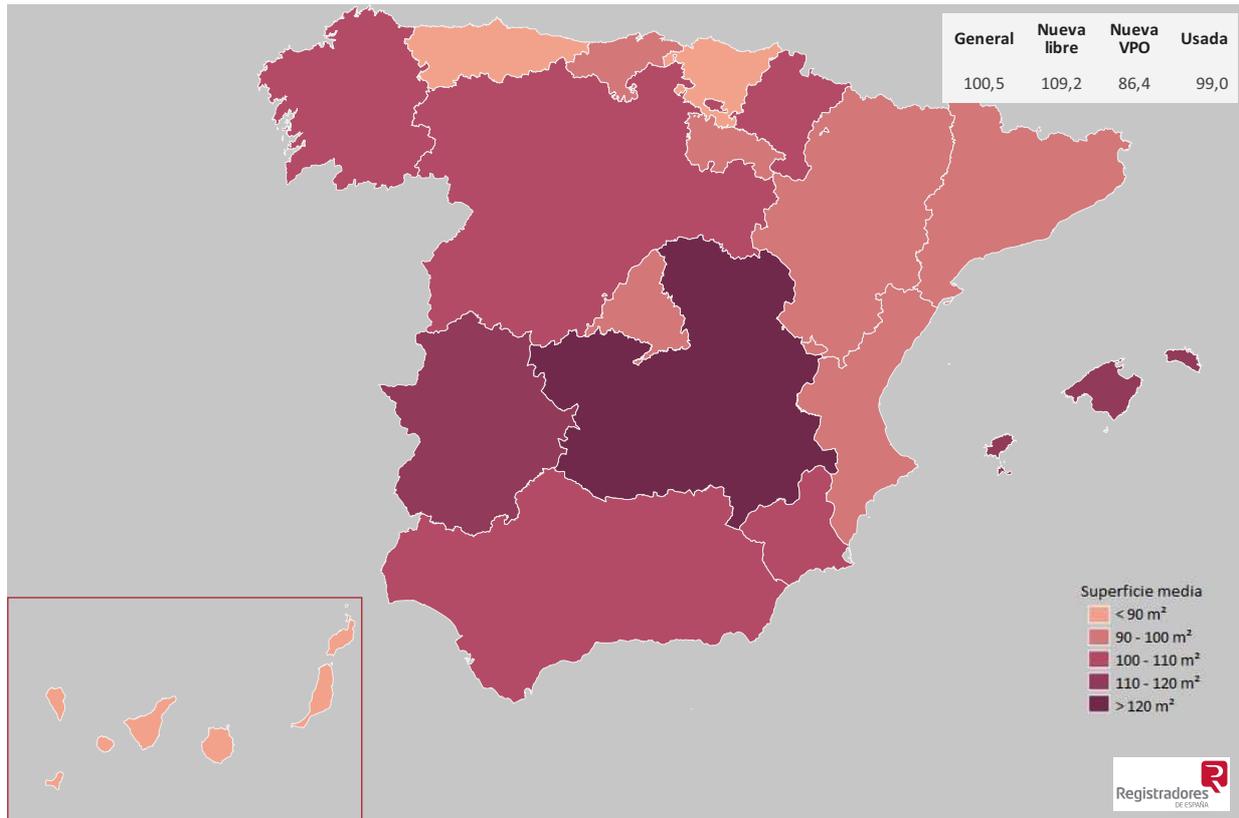
En vivienda nueva libre han encabezado la mayor superficie media transferida Extremadura (139 m²), Castilla – La Mancha (125,8 m²), Galicia (121 m²) e Illes Balears (118,3 m²). En vivienda usada la mayor superficie media ha correspondido a Castilla – La Mancha (123,6 m²), Extremadura (114,4 m²) e Illes Balears (109,8 m²).

Superficie media de vivienda (m ²). Resultados anuales y variación anual								
Año 2022								
CC.AA ^	General	Var. anual	N. libre	Var. anual	N. protegida	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	104,8	-0,1 %	112,7	0,7 %	85,1	-1,1 %	103,4	-0,4 %
Aragón	96,3	-1,3 %	103,3	-2,6 %	85,6	8,2 %	95,4	-1,1 %
Asturias, Principado de	87,1	-1,3 %	93,4	-4,1 %	84,8	1,1 %	86,2	-0,6 %
Balears, Illes	111,3	-0,2 %	118,3	-3,2 %	90,0	6,8 %	109,8	0,5 %
Canarias	87,7	-4,0 %	96,1	-2,8 %	83,2	0,0 %	85,7	-3,8 %
Cantabria	94,7	0,1 %	107,3	-0,1 %	78,8	-1,2 %	93,0	0,1 %
Castilla - La Mancha	123,7	-1,9 %	125,8	-1,3 %	96,7	3,8 %	123,6	-2,0 %
Castilla y León	108,6	-1,0 %	115,8	4,1 %	87,0	-5,1 %	107,5	-2,0 %
Cataluña	94,4	-1,0 %	101,2	-0,8 %	79,9	1,4 %	93,3	-1,0 %
Comunitat Valenciana	99,1	-2,1 %	104,9	-2,1 %	88,1	1,0 %	98,5	-2,0 %
Extremadura	116,0	-0,9 %	139,0	3,1 %	96,1	0,9 %	114,4	-1,5 %
Galicia	105,1	-0,7 %	121,0	0,6 %	85,1	-0,1 %	101,2	-0,6 %
Madrid, Comunidad de	97,8	-4,0 %	111,8	-6,2 %	88,9	-1,1 %	94,6	-2,9 %
Murcia, Región de	103,6	-0,5 %	109,2	1,2 %	93,2	-0,6 %	102,7	-0,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	106,7	0,9 %	107,1	3,1 %	91,6	3,9 %	107,3	-0,2 %
País Vasco	86,1	-2,1 %	92,3	-2,4 %	78,3	-0,5 %	85,6	-1,9 %
Rioja, La	99,9	-1,4 %	103,8	3,0 %	96,8	18,5 %	99,4	-2,2 %
España	100,5	-1,5 %	109,2	-1,5 %	86,4	-0,3 %	99,0	-1,5 %

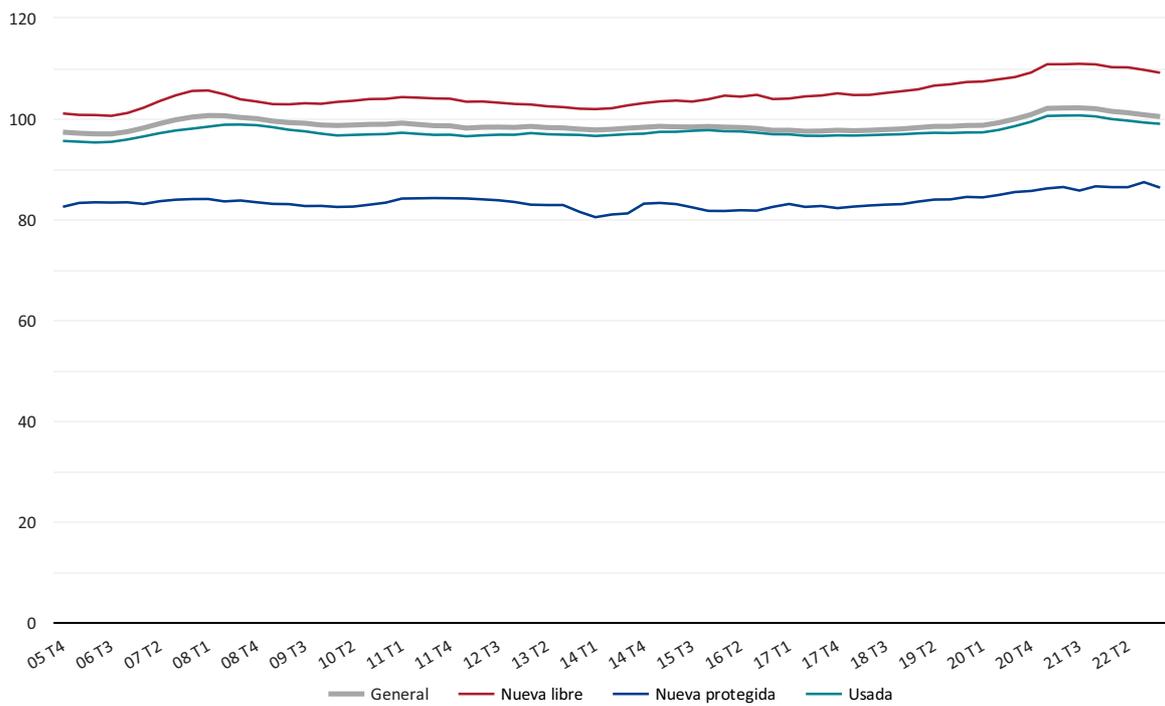
Superficie media de vivienda (m²)
Año 2022



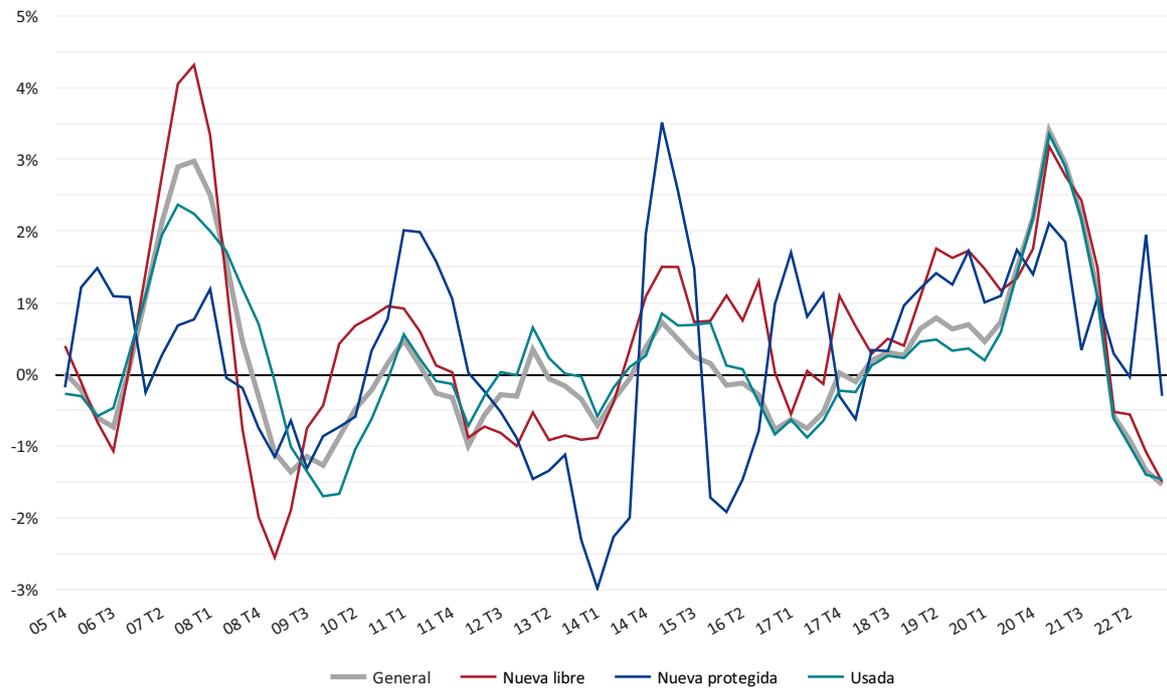
Superficie media de vivienda (m²)
Año 2022



Evolución interanual de la superficie media de vivienda (m²)



Evolución de las tasas de variación interanuales de la superficie media de vivienda (%)



9. Distribución de compraventas de pisos según superficie



Los pisos con mayor superficie media (más de 80 m²) han reducido su peso relativo en el peso de compraventas en 2022, situándose en el 51,60% del total

Este resultado supone un descenso de -0,91 pp con respecto a 2021, año en el que se alcanzó el máximo histórico anual con un peso del 52,51%

A partir del confinamiento domiciliario la demanda de vivienda con mayor superficie supuso una intensificación del peso de compraventas de esta modalidad de pisos.

Sin embargo, con la citada "vuelta a la normalidad" durante 2022, se ha ido moderando el peso de compraventas hasta las cuantías indicadas.

El resto de modalidades de pisos según superficie han mejorado su peso relativo en compraventas durante el último año.

Concretamente, las compraventas de pisos de entre 60 y 80 m² ha sido del 28,10%, con un incremento anual de 0,05 pp.

Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² ha supuesto el 16,78% de las compraventas durante el último año, con un incremento anual de peso de 0,59 pp, siendo la modalidad con mayor incremento.

Los pisos con menor superficie (menos de 40 m²) ha representado el 3,52% de las compraventas, con un aumento anual de 0,27 pp.

Los pisos con mayor superficie (más de 80 m²) han seguido alcanzando el mayor peso de compraventas de pisos en todas las comunidades autónomas, aunque con reducciones anuales de peso relativo durante 2022 en diez comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayor peso en cada una de las agrupaciones durante 2022 han sido:

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (74,40%), Extremadura (69,14%), Castilla-La Mancha (66,32%) y Región de Murcia (62,75%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,99%), Principado de Asturias (35,16%) y Cantabria (34,85%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (26,33%), Cataluña (23,09%) y Cantabria (21,34%).
- Menos de 40 m²: Canarias (10,04%), Illes Balears (4,85%) y Comunidad de Madrid (4,80%).

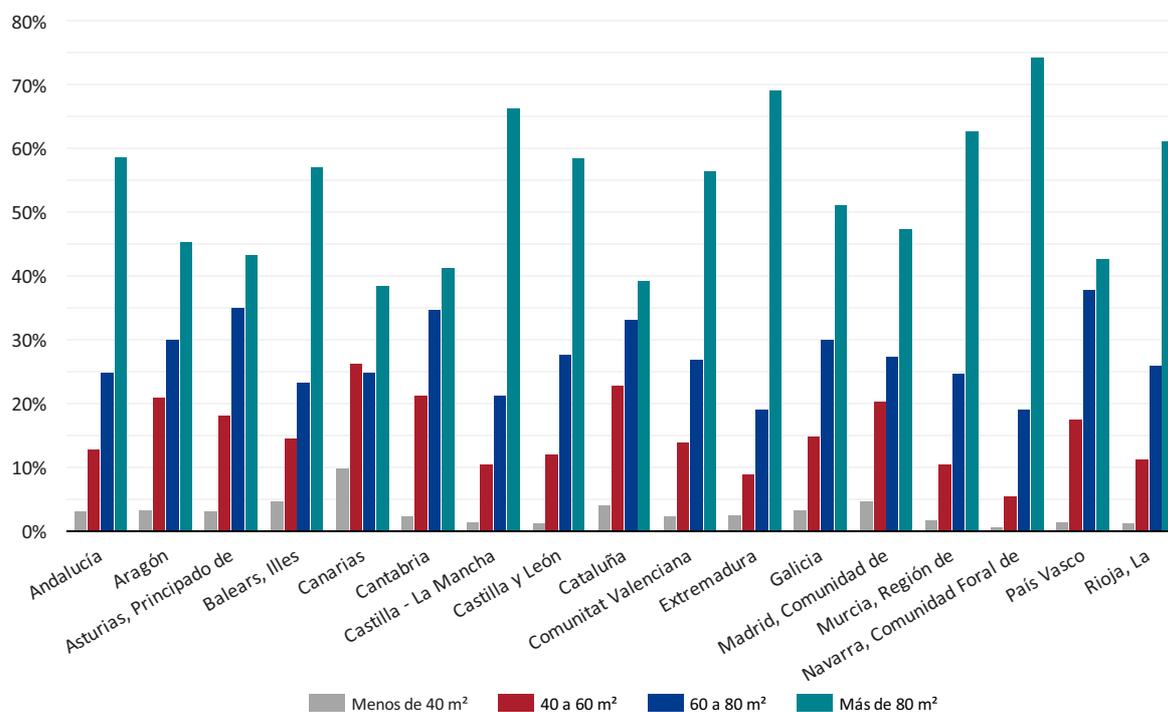
Las diferencias territoriales están condicionadas, parcialmente, por el mayor o menor precio de la vivienda, existiendo un cierto grado de correlación entre el mayor precio por metro cuadrado y la menor superficie de vivienda transmitida y viceversa.

Con los resultados del último año parece producirse un cambio de tendencia en el comportamiento de esta variable, después de dos años en los que se ha venido registrando una intensificación en la demanda de viviendas con mayor superficie.

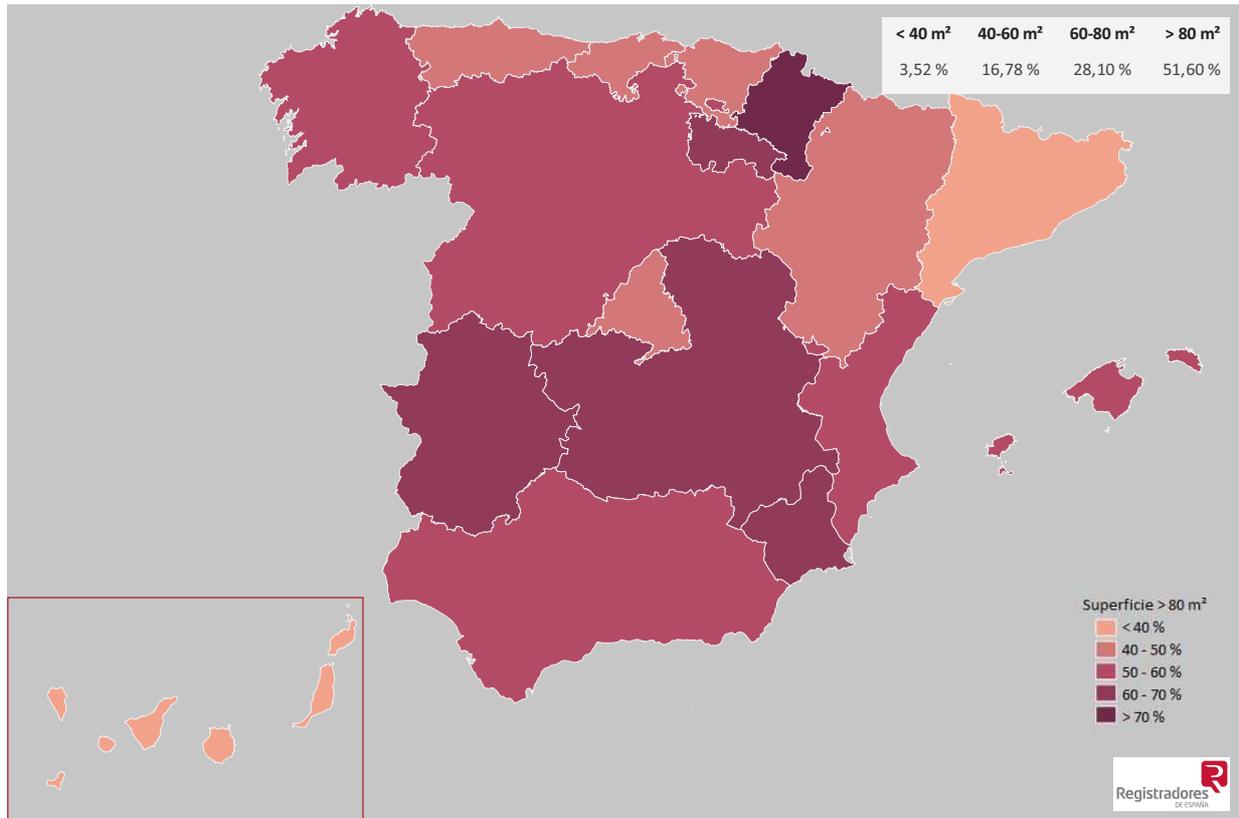
A lo largo de 2023 previsiblemente se mantendrá la tendencia a volver a resultados relativamente próximos a las medias de los últimos años en cada una de las agrupaciones de compraventas de pisos según superficie.

Distribución de compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados anuales y variación anual								
Año 2022								
CC.AA ^	Menos 40 m ²	Var. anual (pp)	40-60 m ²	Var. anual (pp)	60-80 m ²	Var. anual (pp)	Más 80 m ²	Var. anual (pp)
Andalucía	3,21 %	0,34	13,09 %	0,98	24,97 %	-0,55	58,73 %	-0,77
Aragón	3,43 %	0,40	20,94 %	-0,63	30,23 %	-0,77	45,40 %	1,00
Asturias, Principado de	3,21 %	-0,21	18,26 %	0,93	35,16 %	-0,98	43,37 %	0,26
Balears, Illes	4,85 %	-2,74	14,53 %	0,69	23,47 %	1,35	57,15 %	0,70
Canarias	10,04 %	1,50	26,33 %	2,83	25,08 %	-1,24	38,55 %	-3,09
Cantabria	2,41 %	0,39	21,34 %	0,19	34,85 %	-0,99	41,40 %	0,41
Castilla - La Mancha	1,58 %	0,06	10,62 %	0,47	21,48 %	0,10	66,32 %	-0,63
Castilla y León	1,39 %	0,21	12,26 %	-0,03	27,83 %	-0,80	58,52 %	0,62
Cataluña	4,29 %	0,28	23,09 %	0,23	33,30 %	-0,10	39,32 %	-0,41
Comunitat Valenciana	2,47 %	0,21	13,91 %	0,89	27,03 %	0,63	56,59 %	-1,73
Extremadura	2,70 %	0,21	9,05 %	-0,59	19,11 %	0,01	69,14 %	0,37
Galicia	3,48 %	-0,09	15,09 %	-0,07	30,14 %	0,92	51,29 %	-0,76
Madrid, Comunidad de	4,80 %	0,70	20,34 %	1,06	27,45 %	0,77	47,41 %	-2,53
Murcia, Región de	1,85 %	-0,05	10,68 %	-0,20	24,72 %	1,05	62,75 %	-0,80
Navarra, Comunidad Foral de	0,73 %	0,10	5,59 %	0,23	19,28 %	-0,79	74,40 %	0,46
País Vasco	1,61 %	0,22	17,62 %	0,37	37,99 %	1,47	42,78 %	-2,06
Rioja, La	1,49 %	-0,07	11,38 %	0,67	26,00 %	-0,33	61,13 %	-0,27
España	3,52 %	0,27	16,78 %	0,59	28,10 %	0,05	51,60 %	-0,91

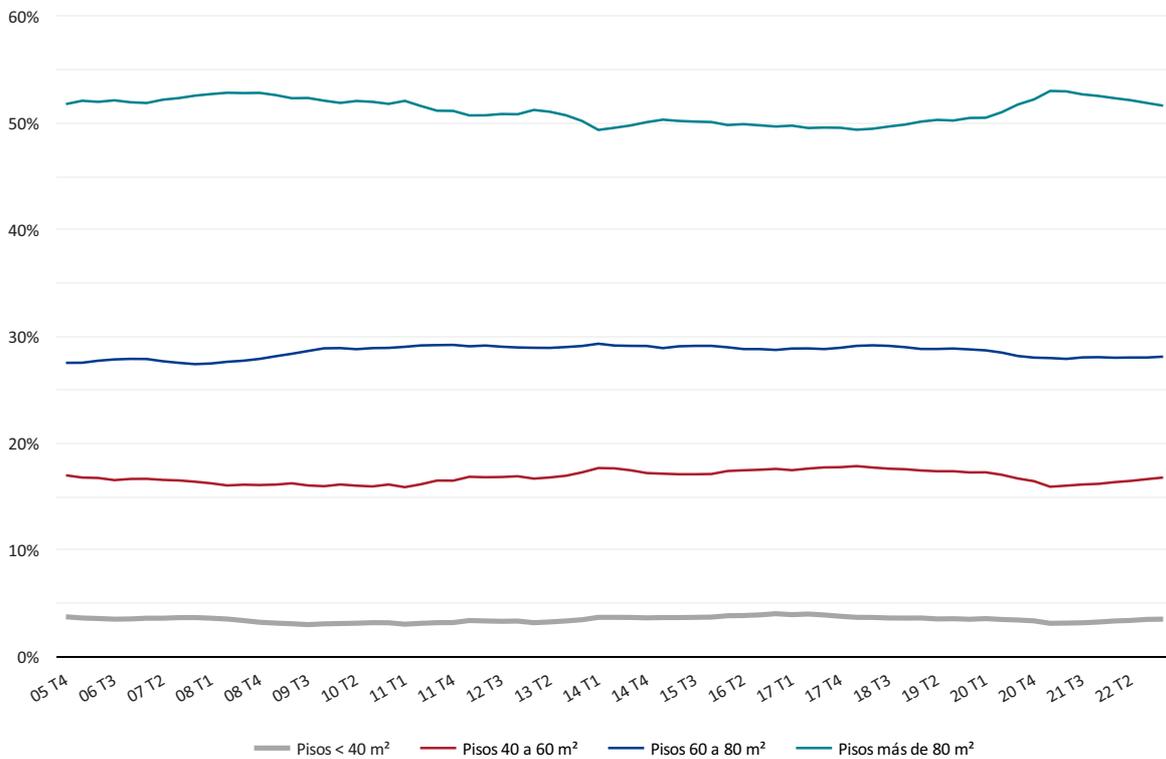
Distribución de compraventas de pisos según superficie media
Año 2022



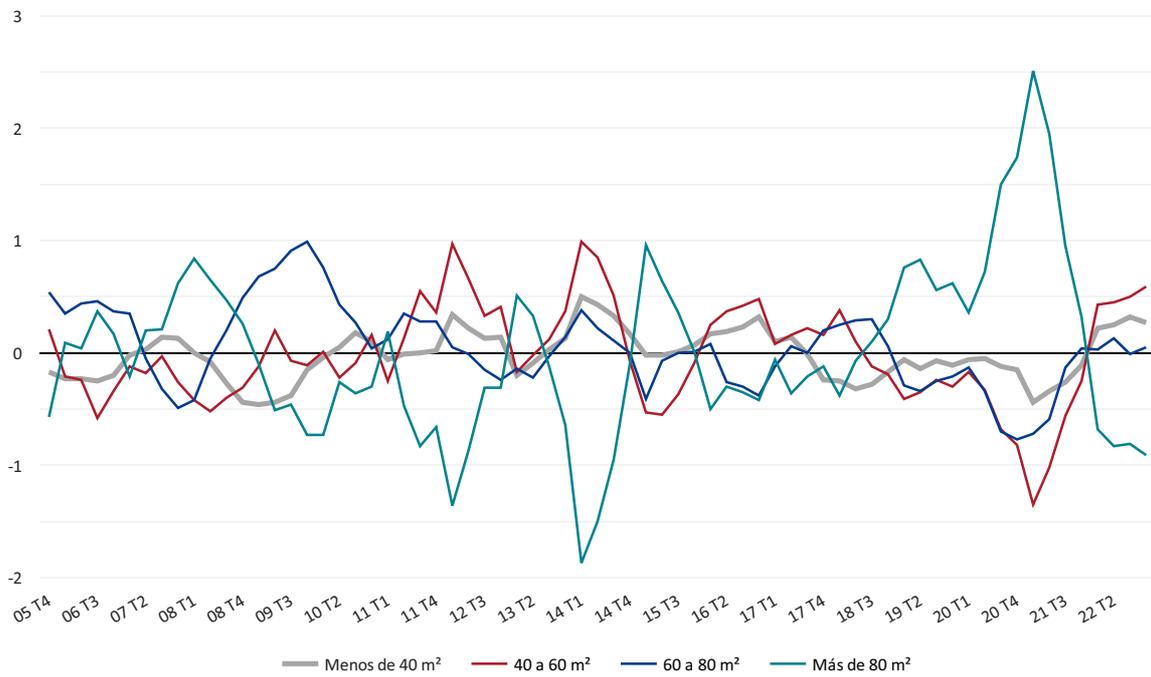
Distribución de compraventas de pisos según superficie media (%)
Año 2022



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



Evolución de las tasas de variación interanuales de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%)



10. Precio medio por vivienda

Año 2022

Precio medio vivienda

188.036 €

4,5%

El precio medio por vivienda ha seguido creciendo durante 2022, dando continuidad al proceso iniciado en 2014.

El precio medio por vivienda en 2022 ha sido de 188.036 €, con un incremento anual del 4,5% con respecto a 2021 (179.887 €).

Esta cuantía supone registrar el máximo de la serie histórica de resultados, superando al hasta ahora máximo, alcanzado a comienzos de 2008 con 183.160 €.

La intensidad del crecimiento se ha moderado ligeramente, en la medida que en 2021 la tasa anual de crecimiento fue del 5,6%.

El crecimiento del precio por metro cuadrado ha presionado al alza el precio medio por vivienda, contrarrestado parcialmente por el descenso de la superficie media transmitida.

Los resultados de 2022 suponen acumular prácticamente nueve años consecutivos de crecimiento, desde los mínimos de comienzos de 2014 (135.391 €), dando lugar al citado máximo histórico.

Las diferencias territoriales son notables como consecuencia de las diferencias en precios por metro cuadrado y la superficie media transmitida.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios por vivienda durante 2022 han sido Illes Balears (346.499 €), Comunidad de Madrid (310.127 €), País Vasco (242.782 €) y Cataluña (221.162 €), siendo las únicas que se sitúan por encima de la media nacional.

Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Extremadura (86.677 €), Castilla – La Mancha (96.513 €) y Región de Murcia (109.414 €).

La práctica totalidad de comunidades autónomas han registrado incrementos en el precio medio por vivienda durante 2022. Concretamente, catorce comunidades autónomas han registrado incrementos, frente a los descensos en únicamente tres comunidades autónomas.

Los mayores incrementos durante el último año se han registrado en Illes Balears (11,2%), Andalucía (9,2%) y Castilla y León (7%).

A nivel provincial también han predominado los incrementos, dando lugar a cuarenta provincias en las que se han registrado crecimientos durante el último año.

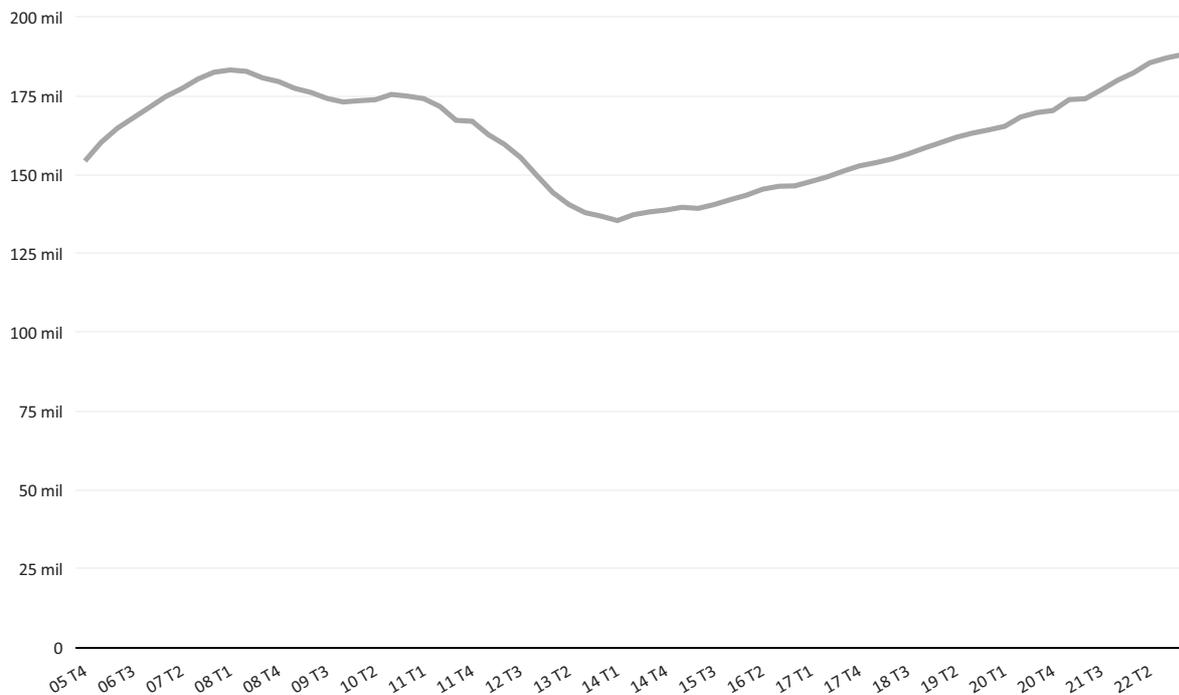
Las provincias con mayores importes medios por compraventa de vivienda en 2022 han sido Illes Balears (346.499 €), Madrid (310.127 €), Gipuzkoa (271.567 €), Málaga (261.524 €), Barcelona (250.291 €) y Bizkaia (236.256 €).

Por el contrario, en doce provincias se han registrado importes medios por debajo de los 100.000 €, alcanzando las menores cuantías Ciudad Real (70.892 €), Cuenca (72.699 €), Jaén (80.212 €) y Badajoz (81.934 €).

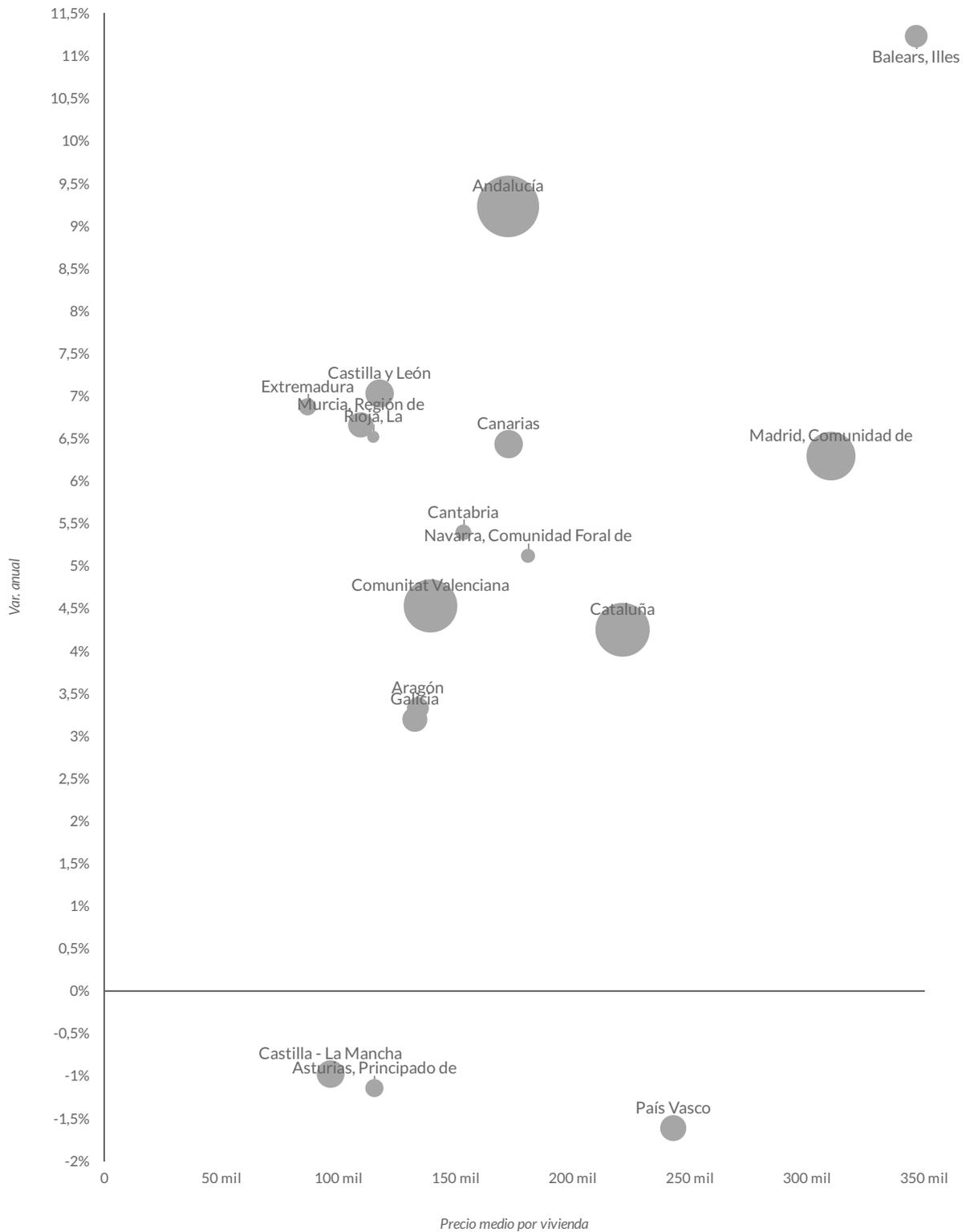
Los mayores incrementos anuales se han registrado en Burgos (15,6%), Cáceres (12,4%), Illes Balears (11,2%), Salamanca (11%) y Lleida (10,1%).

Precio medio por vivienda (€). Resultados anuales y variación anual Año 2022		
CC.AA ^	Precio por vivienda	Var. anual
Andalucía	172.290 €	9,2 %
Aragón	133.784 €	3,3 %
Asturias, Principado de	115.204 €	-1,1 %
Baleares, Illes	346.499 €	11,2 %
Canarias	172.516 €	6,4 %
Cantabria	153.174 €	5,4 %
Castilla - La Mancha	96.513 €	-1,0 %
Castilla y León	117.434 €	7,0 %
Cataluña	221.162 €	4,3 %
Comunitat Valenciana	139.169 €	4,5 %
Extremadura	86.677 €	6,9 %
Galicia	132.484 €	3,2 %
Madrid, Comunidad de	310.127 €	6,3 %
Murcia, Región de	109.414 €	6,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	180.766 €	5,1 %
País Vasco	242.782 €	-1,6 %
Rioja, La	114.731 €	6,5 %
España	188.036 €	4,5 %

Evolución del precio medio por vivienda (€; resultados interanuales). Total nacional

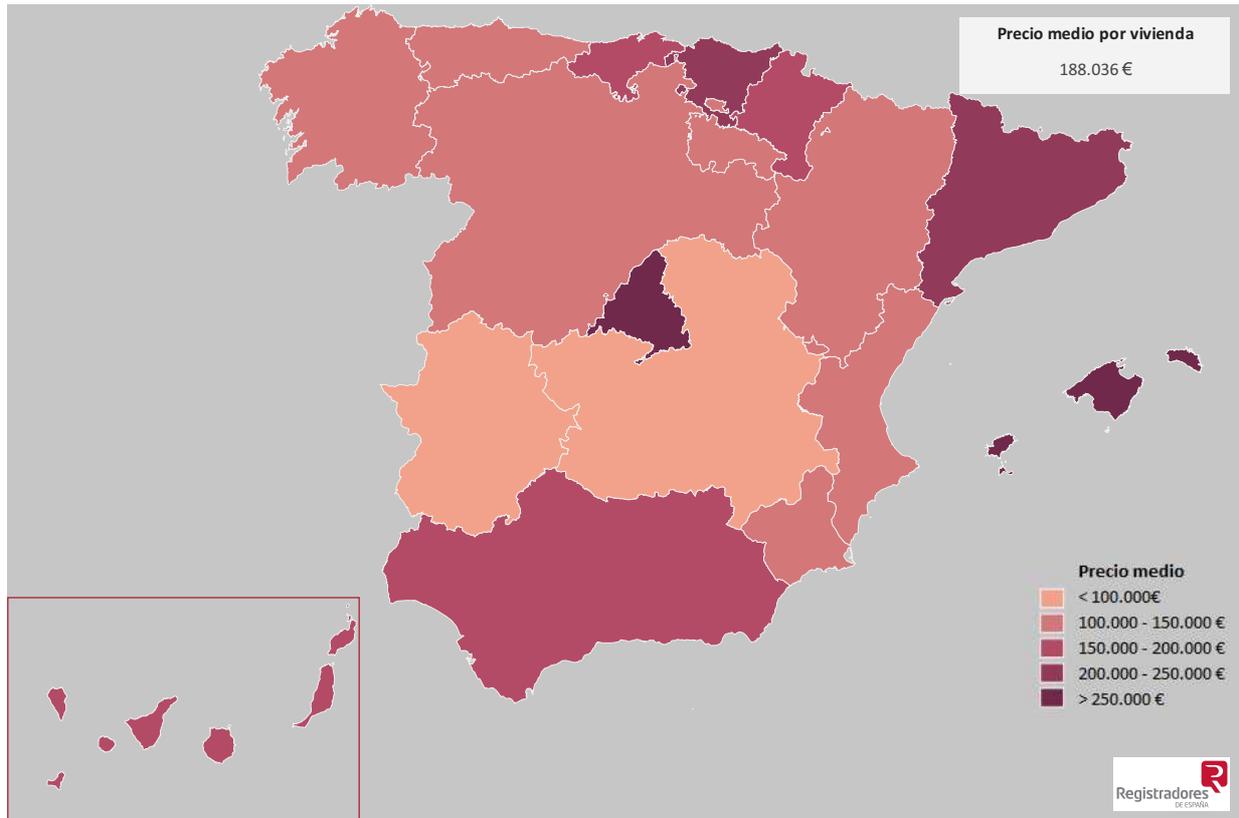


Precio medio por vivienda (€) y tasa de variación interanual. Comunidades Autónomas
Año 2022

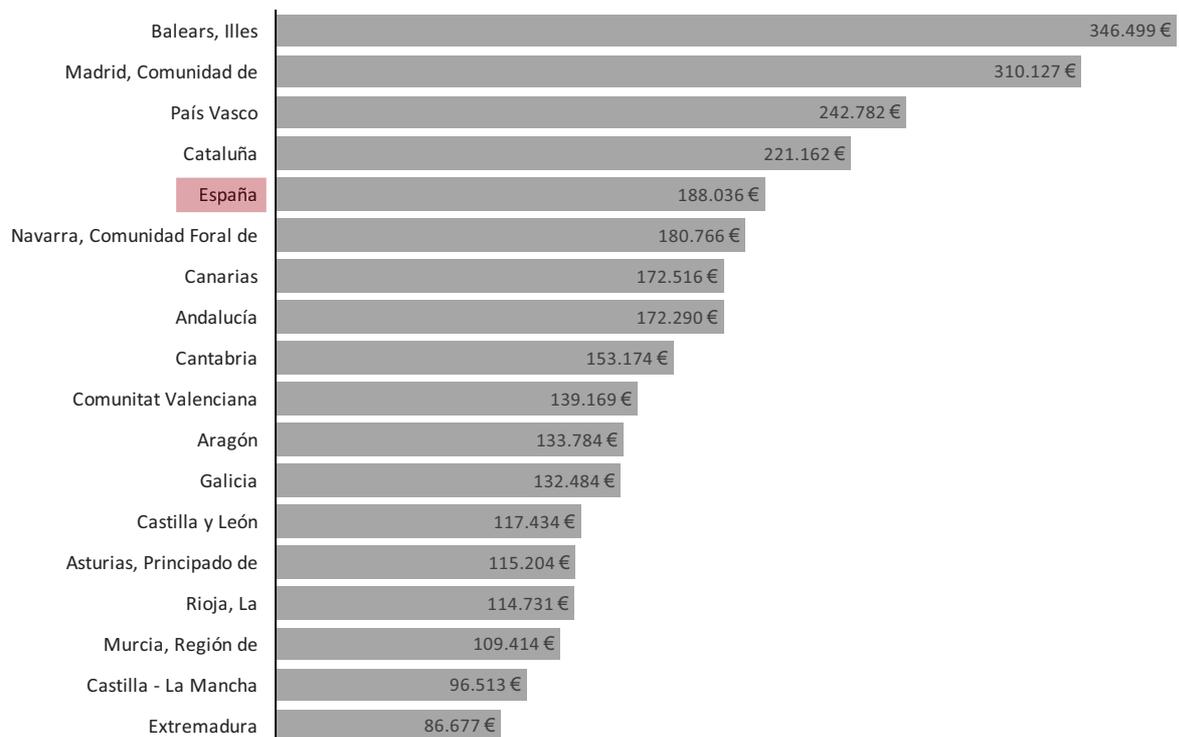


El gráfico muestra el precio medio de compra de vivienda interanual (eje x) del año, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el número de compraventas.

Precio medio de Vivienda (€)
Año 2022



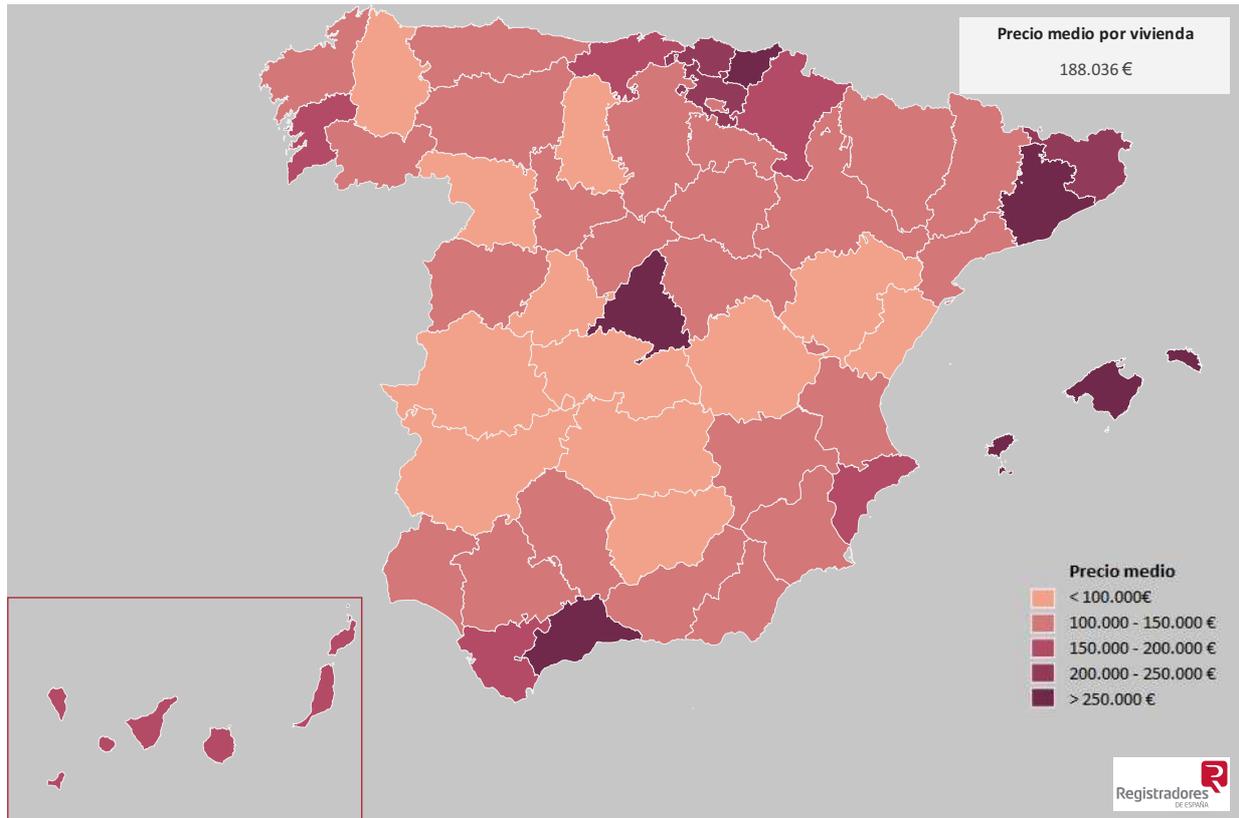
Precio medio por vivienda (€) por Comunidades Autónomas
Año 2022



Precio medio de Vivienda (€). Resultados anuales por provincias y variación anual
Año 2022

PROVINCIAS	Precio medio ▼	Comparativa	Var. anual
Illes Balears	346.499 €		11,2 %
Madrid	310.127 €		6,3 %
Gipuzkoa	271.567 €		0,1 %
Málaga	261.524 €		9,1 %
Barcelona	250.291 €		3,0 %
Bizkaia	236.256 €		-2,2 %
Girona	211.952 €		6,7 %
Araba/Álava	203.899 €		0,4 %
Santa Cruz de Tenerife	180.790 €		9,0 %
Navarra	180.766 €		5,1 %
Palmas, Las	164.890 €		3,9 %
Cantabria	153.174 €		5,4 %
Pontevedra	153.031 €		5,5 %
Cádiz	151.738 €		5,4 %
Alicante/Alacant	151.254 €		3,9 %
Sevilla	145.028 €		5,9 %
Zaragoza	144.528 €		5,5 %
Valladolid	140.484 €		6,1 %
Tarragona	139.742 €		6,4 %
Valencia/València	136.005 €		4,7 %
Coruña, A	133.832 €		1,6 %
Guadalajara	132.434 €		2,5 %
Lleida	131.911 €		10,1 %
Salamanca	130.735 €		11,0 %
Granada	128.373 €		8,3 %
Burgos	125.575 €		15,6 %
Huelva	117.623 €		5,7 %
Asturias	115.204 €		-1,1 %
Segovia	115.068 €		7,1 %
Rioja, La	114.731 €		6,5 %
Huesca	114.133 €		-4,6 %
Córdoba	110.826 €		-3,8 %
Murcia	109.414 €		6,7 %
Almería	107.967 €		4,0 %
Albacete	106.005 €		0,7 %
León	105.481 €		5,8 %
Soria	105.139 €		3,5 %
Ourense	100.281 €		1,4 %
Castellón/Castelló	95.815 €		-3,3 %
Cáceres	95.282 €		12,4 %
Toledo	94.006 €		0,7 %
Palencia	93.486 €		0,6 %
Lugo	89.946 €		9,0 %
Zamora	87.514 €		-1,0 %
Teruel	85.731 €		4,1 %
Ávila	82.090 €		-4,4 %
Badajoz	81.934 €		3,5 %
Jaén	80.212 €		-0,9 %
Cuenca	72.699 €		-0,9 %
Ciudad Real	70.892 €		-4,7 %

Precio medio de Vivienda (€)
Año 2022



11. Nacionalidad en las compras de vivienda

Año 2022

% compras extranjeros

13,75 %

2,95

% compras nacionales

86,25 %

-2,95

La demanda extrajera ha registrado un excelente comportamiento durante el año 2022. En términos porcentuales ha supuesto el 13,75% de las compras de vivienda, nivel máximo de la serie histórica.

Este excelente resultado supone romper con la progresiva tendencia descendente de los cinco años precedentes, configurando la demanda extranjera un factor de notable fortaleza en el contexto inmobiliario actual.

Con respecto a 2021 se ha registrado un incremento de 2,95 pp, acumulando diez años consecutivos con niveles de peso de compra por extranjeros superiores al 10%.

El hecho de que este elevado peso porcentual en compra de viviendas por extranjeros se produzca en un año en el que se han registrado los niveles máximos de compraventa de vivienda de los últimos catorce años supone que, en términos absolutos, las cifras de compras por extranjeros también hayan sido notables.

El desglose de resultados por nacionalidades muestra cómo británicos consolidan su liderazgo, con un 11,07% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, con una ligera mejora anual de 0,06 pp. Les siguen alemanes con un peso del 9,47% (descenso anual de -0,12 pp), franceses con un 6,97% (-0,65 pp), belgas con un 5,21% (-0,51 pp), marroquíes con un 5,15% (-2 pp), rumanos con un 5,07% (-0,35 pp) y holandeses con un 4,91% (1,09 pp).

En términos absolutos el número de compras de vivienda registradas por las seis primeras nacionalidades han sido: británicos 9.693, alemanes 8.290, franceses 6.106, belgas 4.558, marroquíes 4.507 y rumanos 4.437. Todas ellas han registrado importantes incrementos con respecto a 2021 en términos absolutos.

Por lo que respecta a la tipología de vivienda demandada por extranjeros con distinción entre nueva y usada, durante el último año, extranjeros han optado en menor proporción por la compra de vivienda nueva (15,53%) que españoles (18,34%).

Tomando las nacionalidades cabeceras en número de compraventas, las que han registrado un mayor peso en compra de vivienda usada han sido franceses (90,06%), marroquíes (88,37%) e irlandeses (88,34%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (24,46%), holandeses (21,96%) y polacos (21,28%).

En cuanto a la desagregación de resultados de peso de compraventas de vivienda según tramos de superficie, españoles tienden a tener mayor peso en las agrupaciones con superficie intermedia, mientras que extranjeros registran mayor peso en las agrupaciones de vivienda con mayor y menor superficie media.

El hecho de que un porcentaje relativamente relevante de extranjeros adquirieran una segunda residencia, frente a españoles, con un mayor peso de compra de primera residencia, con un uso mucho más intenso, conlleva que la superficie de la vivienda comprada por extranjeros requiera de una menor superficie media. De igual modo, el alto nivel de renta per cápita permite adquirir viviendas con elevada superficie media.

Con respecto a los resultados en extranjeros, el mayor peso se presenta en los pisos con mayor superficie media (más de 100 m²) con el 37,06%, seguidos de los de superficie intermedia (60-80 m²) con un 24,29%, los de superficie entre 80 y 100 m² con un 19,60%, los de superficie entre 40 y 60 m² con un 15,05% y la agrupación con menor superficie media (menos de 40 m²) con un 3,99%.

Atendiendo a la desagregación de resultados por nacionalidades y superficie, las nacionalidades con mayor peso de compras en cada agrupación de vivienda según superficie han sido las siguientes:

- Superior a los 100 m²: estadounidenses (53,7%), daneses (52,68%) y holandeses (50,28%).
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (27,21%), chinos (25,69%) y rumanos (25,27%).
- Entre 60 y 80 m²: ucranianos (31,68%), polacos (30,2%) y búlgaros (28,84%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (24,85%), checos (22,35%) y polacos (21,31%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (10,32%), franceses (7,94%) y polacos (6,91%).

A nivel autonómico han predominado las mejoras de la demanda extranjera, dando lugar a un incremento anual del peso relativo de compra de vivienda por extranjeros en dieciséis comunidades autónomas. Los mayores pesos de compras de vivienda por extranjeros se han registrado en Illes Balears (34,38%), Canarias (28,60%), Comunitat Valenciana (26,82%), Región de Murcia (19,09%), Andalucía (15,03%) y Cataluña (13,56%).

Los mayores porcentajes y los incrementos más intensos se han registrado en zonas costeras con alta intensidad turística, con un mayor impacto por parte de la demanda de extranjeros no residentes: Comunitat Valenciana 6,01 pp, Canarias 4,87 pp, Andalucía 3,55 pp, Cataluña 2,51 pp.

Esta realidad autonómica se replica a nivel provincial, dando lugar a cuarenta y cuatro provincias con mejoras anuales en el peso de compra de vivienda por extranjeros, frente a los descensos en únicamente seis.

Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el 2022 han sido Alicante (41,75%), Santa Cruz de Tenerife (34,95%), Illes Balears (34,38%), Málaga (44,48%), Girona (28,21%), Las Palmas (22,55%), Murcia (19,09%), Almería (18,69%), Tarragona (14,71%) y Castellón (13,32%).

El desglose de resultados por nacionalidades y ámbitos territoriales permite constatar las preferencias geográficas de cada nacionalidad a la hora de determinar la compra de una vivienda en España. De este modo se constata cómo británicos registran el mayor número de compras de vivienda en Andalucía y Comunitat Valenciana, alemanes en Illes Balears, Comunitat Valenciana y Canarias, y franceses en Cataluña y Comunitat Valenciana.

El distanciamiento temporal con respecto a la crisis sanitaria y los correspondientes efectos sobre la movilidad internacional ha provocado este intenso proceso de recuperación, junto a la mejora en nacionalidades menos habituales en el ranking de nacionalidades cabeceras, especialmente las próximas al conflicto bélico.

El peso de compra por extranjeros de vivienda con un importe superior a los 500.000 euros ha sido del 10,13% de las compras realizadas por extranjeros en 2022, nivel máximo de la serie histórica, con un incremento anual de 1,17 pp.

Con este resultado se alcanza el séptimo año consecutivo de crecimiento, dando lugar a una clara e intensa tendencia ascendente durante los últimos años. El crecimiento del precio medio de la vivienda ha ayudado a que se produzca este incremento, así como el incremento de la superficie media transmitida, al margen del interés por acogerse a la medida de consecución de permisos de residencia.

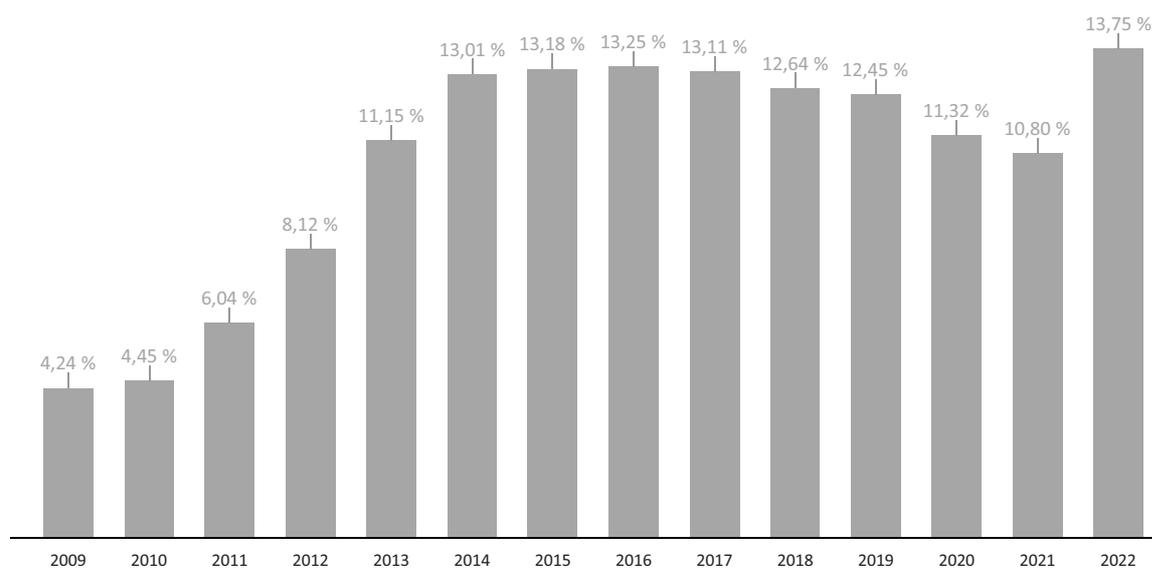
Del total de compradores extranjeros de vivienda con importe superior a los 500.000 euros, el 57,72% ha correspondido a comunitarios y el 42,28% a no comunitarios. Estos últimos son los que pueden acogerse a la medida de consecución de permiso de residencia, incrementando su peso en 1,74 pp durante el último año.

Los resultados por comunidades autónomas, por lo que respecta a la compra de vivienda con importe superior a 500.000 euros, muestran cómo las que han alcanzado mayor peso durante el último año han sido Illes Balears (34,51%), Comunidad de Madrid (17,68%), Andalucía (14,95%) y Cataluña (11,22%), correspondiendo a comunidades autónomas con precio por metro cuadrado y por vivienda normalmente elevados.

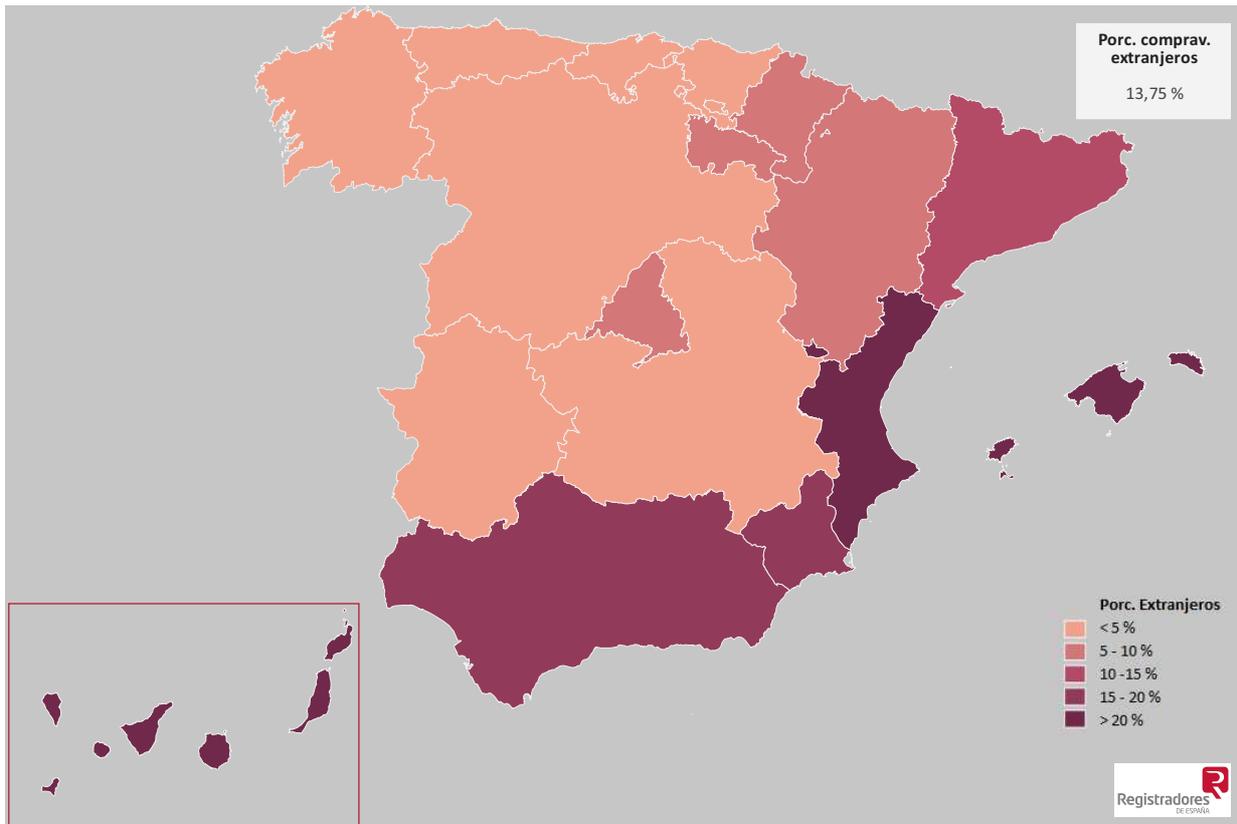
A lo largo del desarrollo de resultados se aportan desgloses territoriales autonómicos y provinciales, desagregando las nacionalidades cabeceras en cada caso, alcanzando un elevado nivel de conocimiento acerca del comportamiento de la demanda extranjera desde un punto de vista territorial y atendiendo a su nacionalidad.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA				
Año 2022				
CC.AA	Nacionales	Extranjeros	Var. anual extr. (pp)	Var. anual (pp)
Balears, Illes	65,62 %	34,38 %	1,71	
Canarias	71,40 %	28,60 %	4,87	
Comunitat Valenciana	73,18 %	26,82 %	6,01	
Murcia, Región de	80,91 %	19,09 %	2,17	
Andalucía	84,97 %	15,03 %	3,55	
Cataluña	86,44 %	13,56 %	2,51	
Rioja, La	93,09 %	6,91 %	0,77	
Navarra, Comunidad Foral de	93,45 %	6,55 %	0,96	
Aragón	93,58 %	6,42 %	0,68	
Madrid, Comunidad de	94,97 %	5,03 %	0,50	
Castilla - La Mancha	95,73 %	4,27 %	0,34	
Asturias, Principado de	96,44 %	3,56 %	0,75	
País Vasco	96,77 %	3,23 %	0,62	
Cantabria	96,78 %	3,22 %	0,30	
Castilla y León	97,59 %	2,41 %	-0,03	
Extremadura	98,77 %	1,23 %	0,33	
Galicia	98,82 %	1,18 %	0,35	
España	86,25 %	13,75 %	2,95	

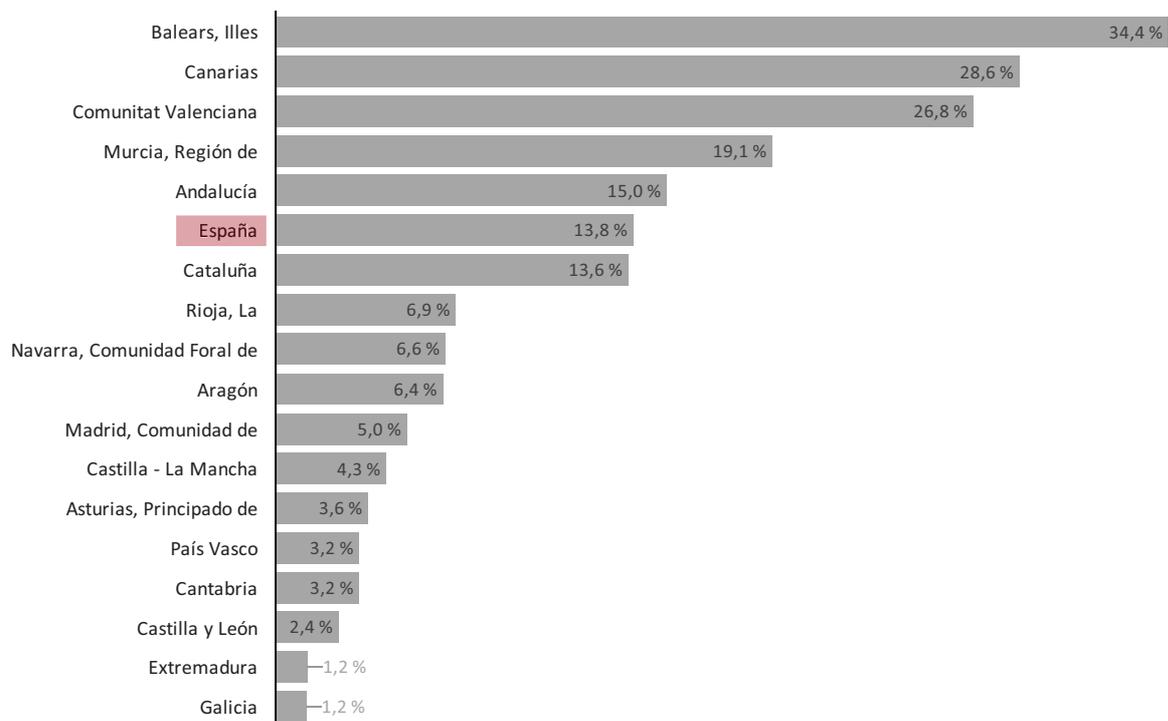
Compras de vivienda por extranjeros (%). Anual



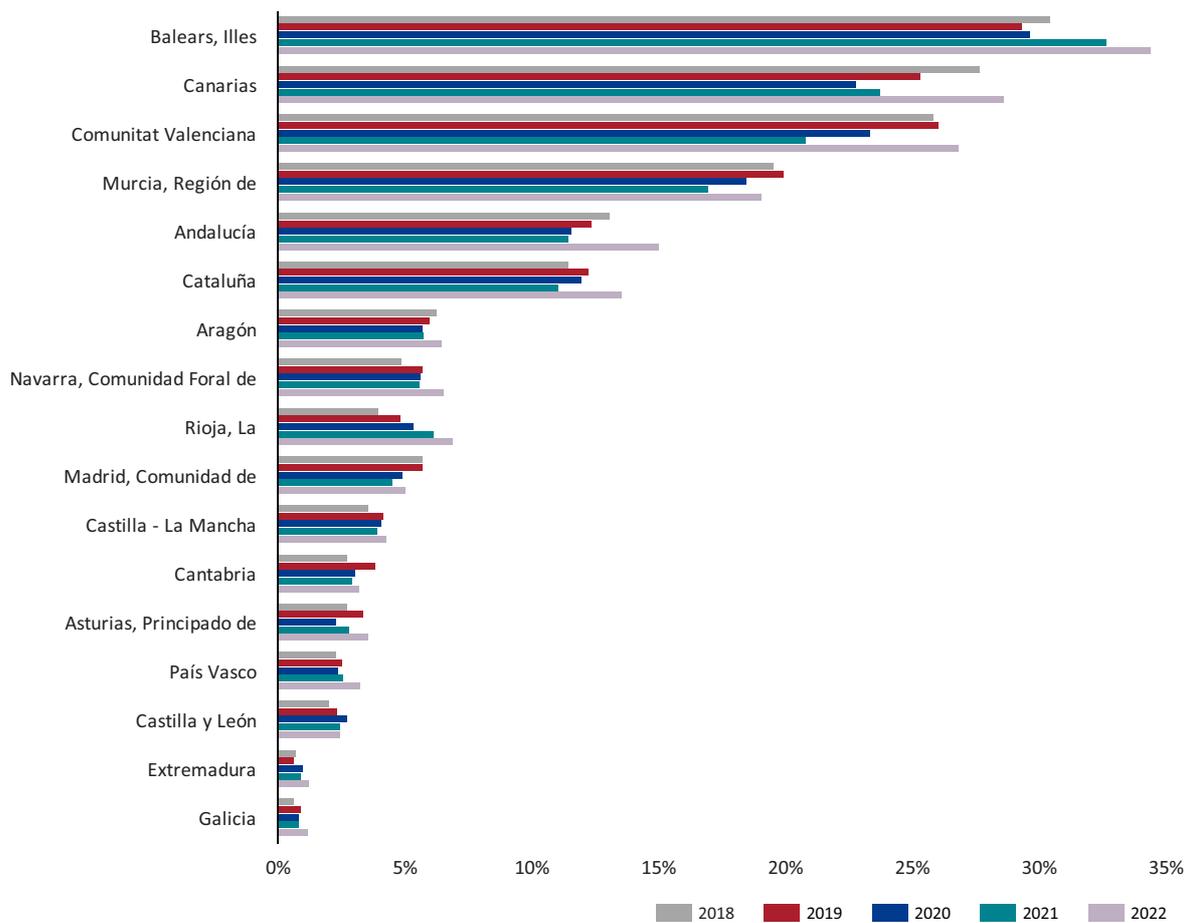
Porcentaje de compraventas vivienda de extranjeros sobre el total
Año 2022



Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Año 2022



Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas

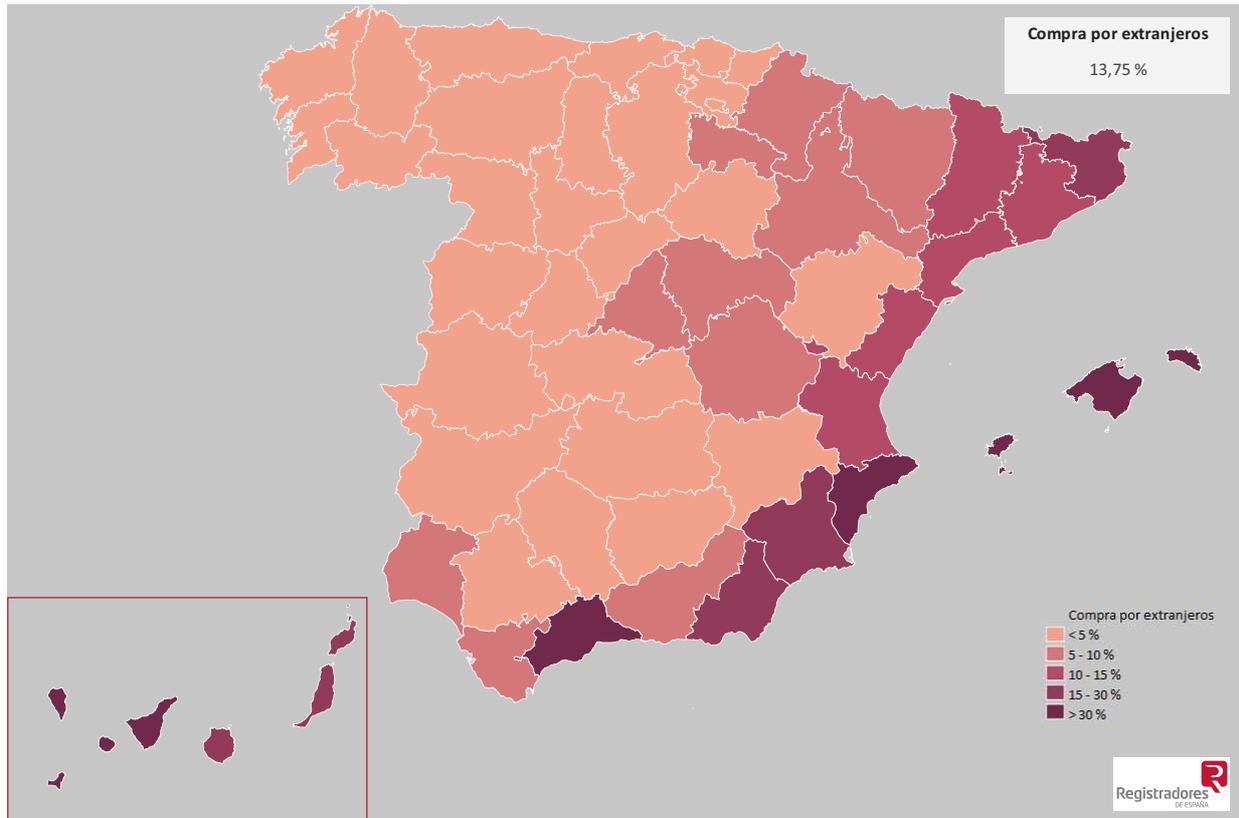


Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Anual								
Comunidad Autónoma	15 T4	16 T4	17 T4	18 T4	19 T4	20 T4	21 T4	22 T4
Balears, Illes	35,63 %	32,82 %	31,20 %	30,46 %	29,34 %	29,64 %	32,67 %	34,38 %
Canarias	28,40 %	30,26 %	30,67 %	27,64 %	25,31 %	22,80 %	23,73 %	28,60 %
Comunitat Valenciana	26,33 %	26,40 %	25,86 %	25,82 %	26,02 %	23,34 %	20,81 %	26,82 %
Murcia, Región de	16,36 %	18,56 %	18,76 %	19,53 %	19,94 %	18,48 %	16,92 %	19,09 %
Andalucía	15,49 %	15,01 %	13,80 %	13,07 %	12,40 %	11,58 %	11,48 %	15,03 %
Cataluña	12,69 %	12,26 %	12,47 %	11,44 %	12,24 %	11,98 %	11,05 %	13,56 %
Aragón	5,24 %	5,97 %	6,34 %	6,22 %	6,01 %	5,68 %	5,74 %	6,42 %
Madrid, Comunidad de	5,00 %	5,19 %	5,57 %	5,66 %	5,69 %	4,94 %	4,53 %	5,03 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,32 %	3,24 %	4,77 %	4,87 %	5,70 %	5,63 %	5,59 %	6,55 %
Rioja, La	3,24 %	3,82 %	3,95 %	3,94 %	4,84 %	5,34 %	6,14 %	6,91 %
Castilla - La Mancha	2,54 %	3,24 %	3,37 %	3,53 %	4,16 %	4,08 %	3,93 %	4,27 %
Cantabria	2,05 %	2,90 %	3,25 %	2,72 %	3,85 %	3,03 %	2,92 %	3,22 %
Asturias, Principado de	2,17 %	1,94 %	2,45 %	2,72 %	3,33 %	2,26 %	2,81 %	3,56 %
País Vasco	1,80 %	2,03 %	2,49 %	2,26 %	2,56 %	2,36 %	2,61 %	3,23 %
Castilla y León	1,36 %	1,59 %	1,98 %	2,04 %	2,32 %	2,75 %	2,44 %	2,41 %
Galicia	0,60 %	0,69 %	0,80 %	0,61 %	0,91 %	0,82 %	0,83 %	1,18 %
Extremadura	0,77 %	0,48 %	0,55 %	0,70 %	0,63 %	0,98 %	0,90 %	1,23 %

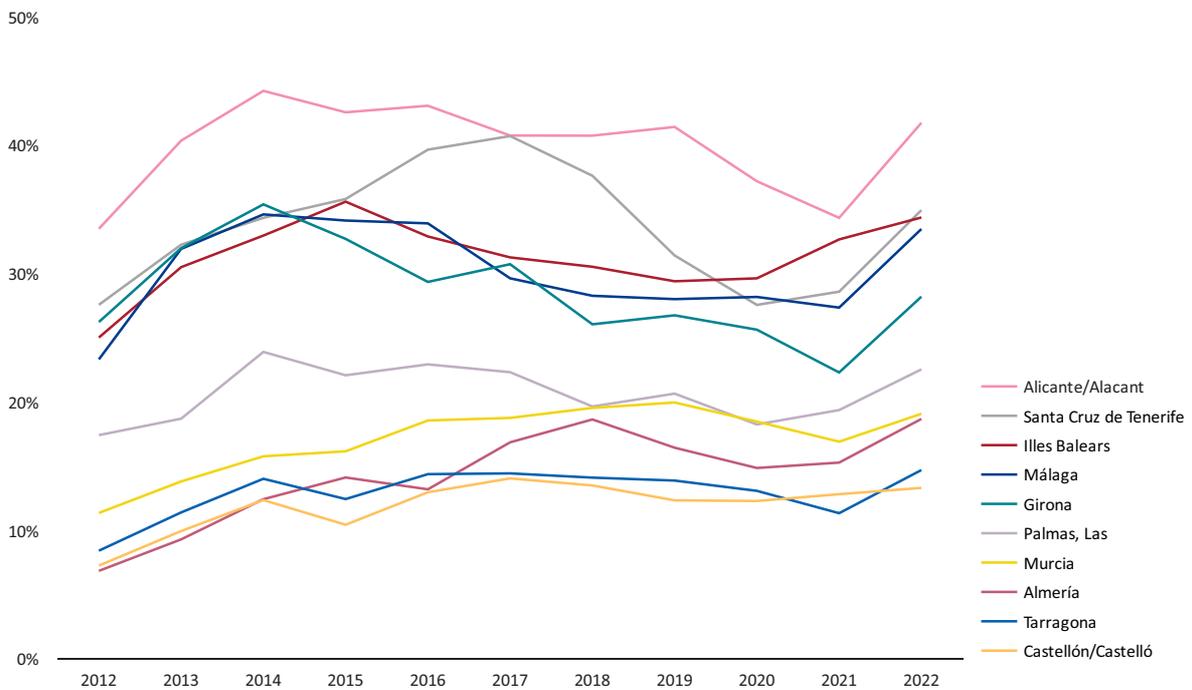
Nacionalidad en las compras de vivienda. Interanual

Provincias	% extranjeros ▼	Var. anual (pp)	Var. anual (pp)
Alicante/Alacant	41,75 %	7,40	
Santa Cruz de Tenerife	34,95 %	6,35	
Illes Balears	34,38 %	1,71	
Málaga	33,48 %	6,12	
Girona	28,21 %	5,90	
Palmas, Las	22,55 %	3,17	
Murcia	19,09 %	2,17	
Almería	18,69 %	3,40	
Tarragona	14,71 %	3,36	
Castellón/Castelló	13,32 %	0,49	
Valencia/València	11,31 %	2,75	
Barcelona	10,26 %	1,59	
Lleida	10,05 %	0,45	
Huelva	8,18 %	2,45	
Granada	7,07 %	1,61	
Zaragoza	7,01 %	0,96	
Rioja, La	6,91 %	0,77	
Navarra	6,55 %	0,96	
Huesca	6,15 %	-0,05	
Cuenca	6,13 %	1,45	
Guadalajara	5,89 %	0,53	
Cádiz	5,21 %	0,99	
Madrid	5,03 %	0,50	
Soria	4,71 %	-2,53	
Toledo	4,58 %	-0,18	
Gipuzkoa	3,96 %	1,22	
Valladolid	3,78 %	1,51	
Asturias	3,56 %	0,75	
Ciudad Real	3,24 %	1,12	
Cantabria	3,22 %	0,30	
Bizkaia	3,22 %	0,37	
Burgos	2,83 %	0,44	
Zamora	2,46 %	0,03	
Teruel	2,41 %	0,50	
Ávila	2,38 %	-6,92	
Sevilla	2,16 %	0,73	
Albacete	1,95 %	0,30	
Jaén	1,92 %	0,68	
Araba/Álava	1,87 %	0,32	
Cáceres	1,65 %	0,55	
León	1,53 %	-0,09	
Palencia	1,49 %	0,04	
Salamanca	1,36 %	0,88	
Coruña, A	1,24 %	0,31	
Pontevedra	1,20 %	0,38	
Lugo	1,04 %	0,55	
Segovia	1,03 %	0,27	
Ourense	1,01 %	0,21	
Córdoba	0,99 %	-0,02	
Badajoz	0,97 %	0,19	

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%)
Año 2022

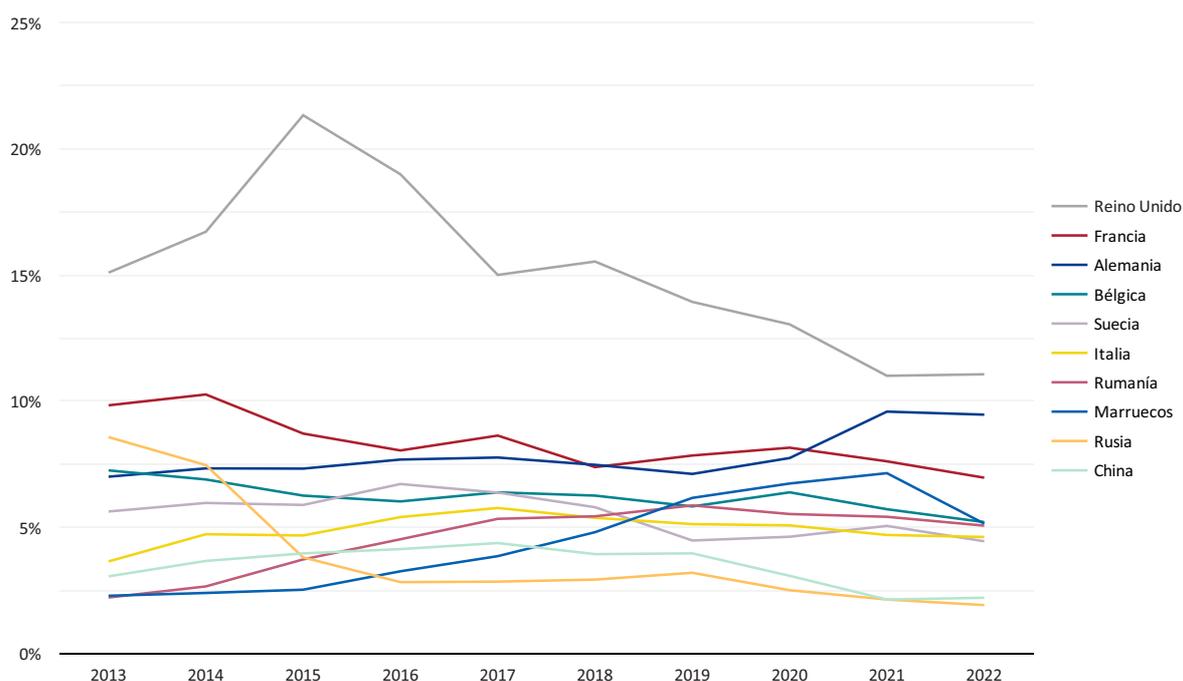


Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias. Interanuales

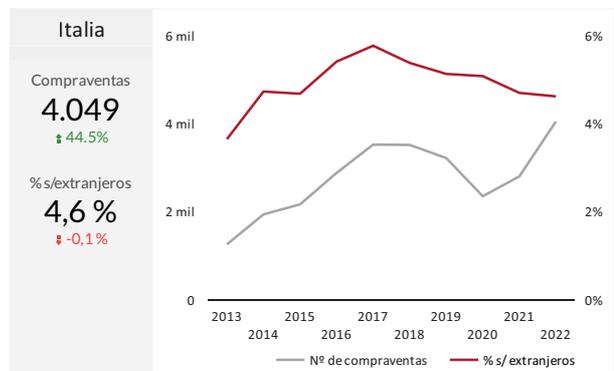
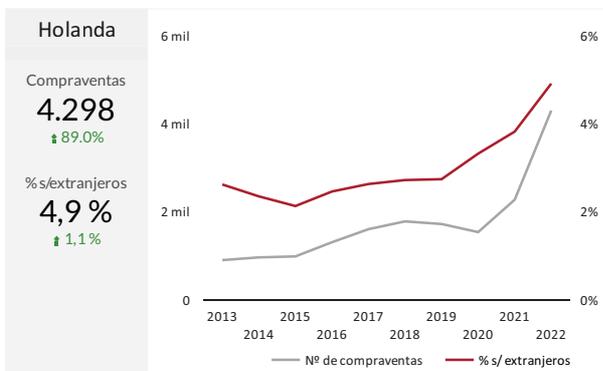
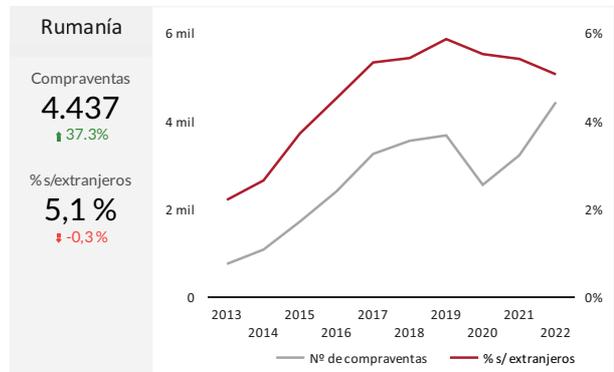
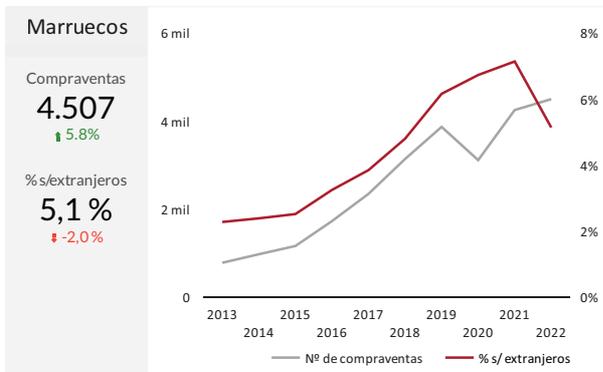
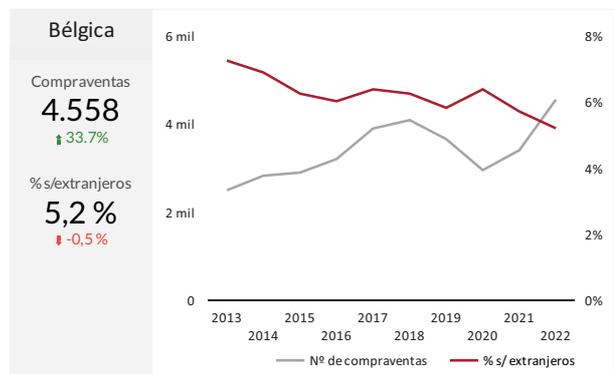
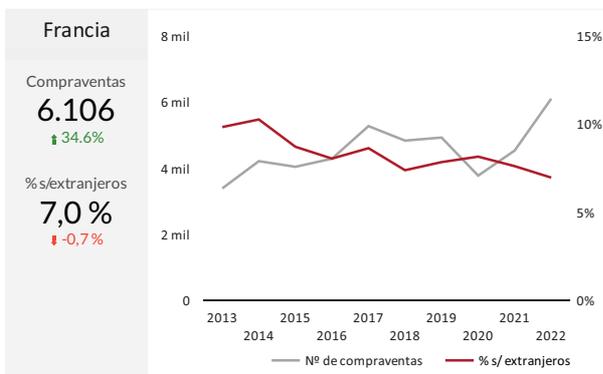
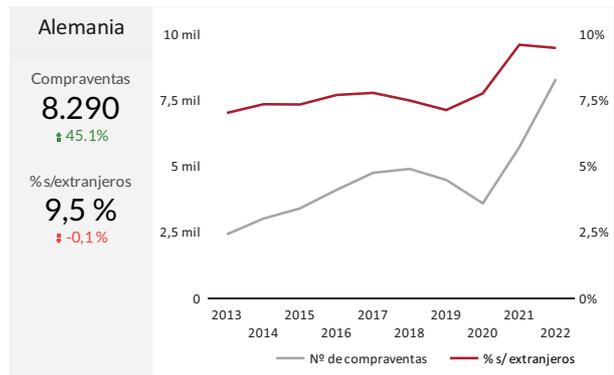
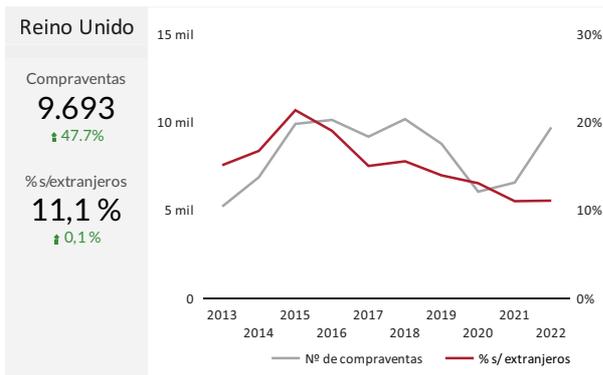


Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador Año 2022				
Nacionalidad	% s/ total ▾	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. anual (pp)
Reino Unido	1,52 %	11,07 %	<div style="width: 11,07%;"></div>	0,06
Alemania	1,30 %	9,47 %	<div style="width: 9,47%;"></div>	-0,12
Francia	0,96 %	6,97 %	<div style="width: 6,97%;"></div>	-0,65
Bélgica	0,72 %	5,21 %	<div style="width: 5,21%;"></div>	-0,51
Marruecos	0,71 %	5,15 %	<div style="width: 5,15%;"></div>	-2,00
Rumanía	0,70 %	5,07 %	<div style="width: 5,07%;"></div>	-0,35
Holanda	0,68 %	4,91 %	<div style="width: 4,91%;"></div>	1,09
Italia	0,64 %	4,62 %	<div style="width: 4,62%;"></div>	-0,08
Suecia	0,61 %	4,45 %	<div style="width: 4,45%;"></div>	-0,61
Polonia	0,46 %	3,35 %	<div style="width: 3,35%;"></div>	1,48
China	0,30 %	2,21 %	<div style="width: 2,21%;"></div>	0,07
Rusia	0,26 %	1,92 %	<div style="width: 1,92%;"></div>	-0,22
Ucrania	0,24 %	1,75 %	<div style="width: 1,75%;"></div>	0,55
Irlanda	0,22 %	1,57 %	<div style="width: 1,57%;"></div>	0,20
Noruega	0,18 %	1,31 %	<div style="width: 1,31%;"></div>	0,20
Estados Unidos	0,16 %	1,19 %	<div style="width: 1,19%;"></div>	0,29
Bulgaria	0,15 %	1,10 %	<div style="width: 1,10%;"></div>	0,07
Resto	3,68 %	26,73 %		0,64
Extranjeros	13,75 %	100,00 %		
Nacionales	86,25 %			
España	100,00 %			

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



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

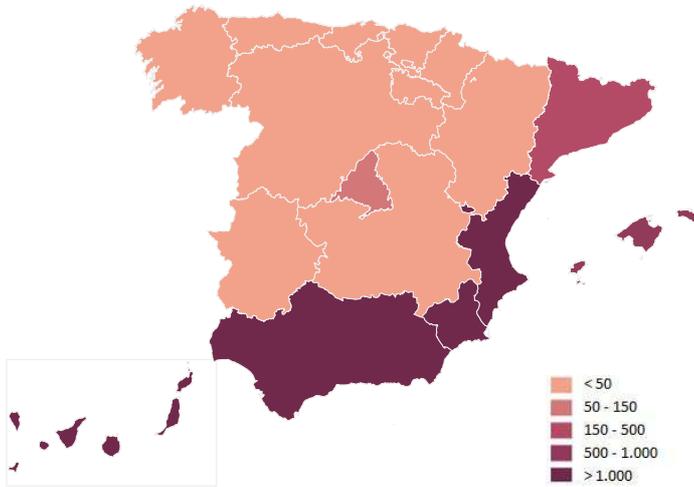


Explicación sobre el contenido:

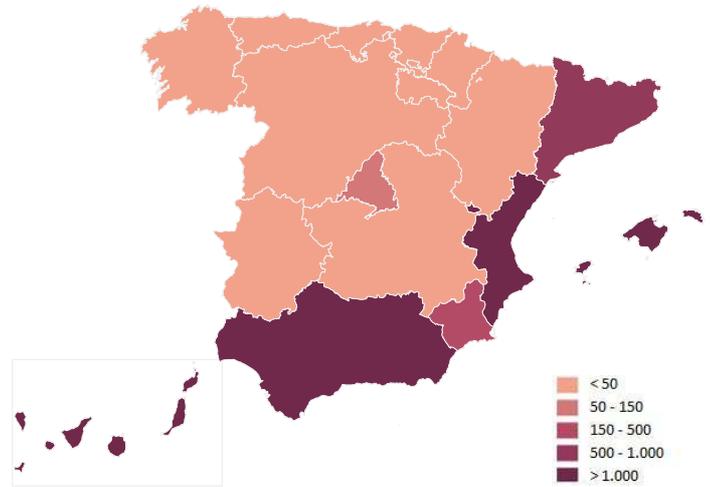
- Cajas: Resultado y variación interanuales año actual.
- Gráficos: Resultados interanuales

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Año 2022

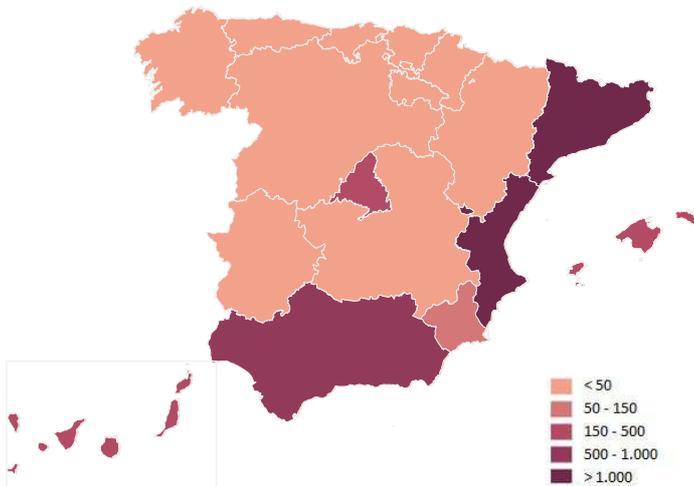
Reino Unido



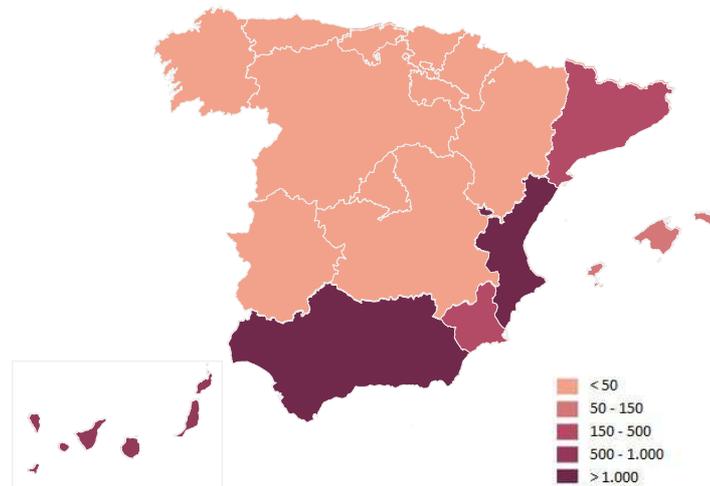
Alemania



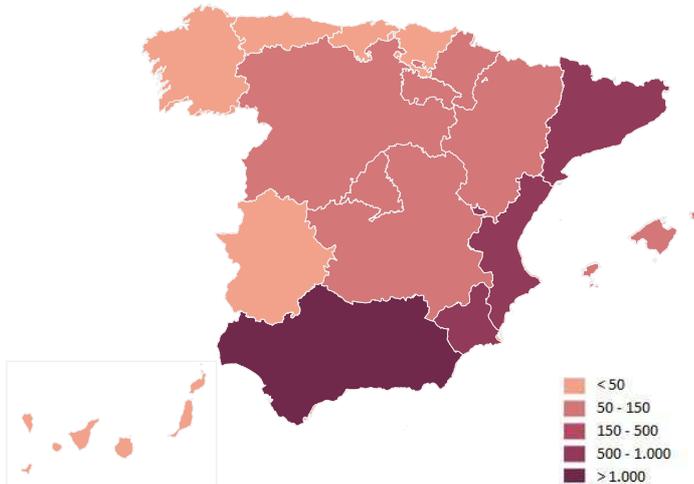
Francia



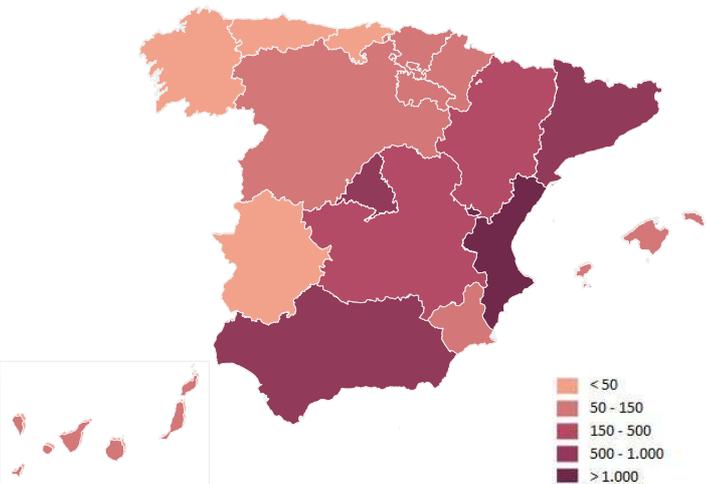
Bélgica



Marruecos



Rumanía



Compraventas de vivienda registradas según las principales nacionalidades del comprador
Año 2022

Andalucía

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	16,31 %
Suecia	8,82 %
Holanda	6,54 %
Bélgica	6,29 %
Marruecos	6,31 %
Alemania	5,93 %
Francia	4,10 %
Rumanía	2,99 %
Polonia	2,73 %
Dinamarca	2,75 %

Aragón

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	31,10 %
Marruecos	12,44 %
China	5,94 %
Bulgaria	3,77 %
Francia	2,26 %
Italia	2,36 %
Ecuador	1,51 %
Portugal	1,51 %
Venezuela	1,51 %
Ucrania	1,41 %

Asturias, Principado de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	10,86 %
Argentina	6,82 %
Italia	5,81 %
Reino Unido	4,04 %
Estados Unidos	4,04 %
Venezuela	3,54 %
Alemania	3,79 %
Francia	3,28 %
Rusia	2,78 %
China	2,53 %

Balears, Illes

Nacionalidad	% s/extranjeros
Alemania	44,21 %
Reino Unido	10,44 %
Francia	4,78 %
Italia	4,27 %
Suecia	4,22 %
Holanda	3,15 %
Luxemburgo	2,82 %
Suiza	2,12 %
Austria	1,61 %
Bélgica	1,19 %

Canarias

Nacionalidad	% s/extranjeros
Alemania	18,91 %
Italia	16,54 %
Reino Unido	12,76 %
Bélgica	7,05 %
Polonia	5,38 %
Francia	3,69 %
Lituania	2,78 %
Irlanda	2,43 %
República Checa	2,34 %
Rumanía	1,86 %

Cantabria

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	14,87 %
Moldavia	10,04 %
Alemania	7,06 %
Italia	5,95 %
Francia	4,09 %
China	2,60 %
Reino Unido	2,60 %
Ucrania	2,23 %
Perú	2,23 %
Portugal	2,23 %

Castilla - La Mancha

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	28,08 %
Marruecos	12,93 %
China	4,69 %
Bulgaria	3,19 %
Ecuador	3,19 %
Ucrania	2,92 %
Venezuela	2,30 %
Perú	1,77 %
Italia	1,86 %
Colombia	1,68 %

Castilla y León

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	15,74 %
Rumanía	14,99 %
Bulgaria	12,14 %
Egipto	3,75 %
Portugal	3,00 %
China	2,85 %
Ecuador	2,55 %
Colombia	2,10 %
Perú	1,50 %
Bolivia	1,50 %

Cataluña

Nacionalidad	% s/extranjeros
Francia	19,10 %
Marruecos	6,26 %
Italia	5,53 %
Rumanía	5,06 %
China	5,01 %
Alemania	4,94 %
Holanda	3,20 %
Rusia	2,58 %
Reino Unido	2,55 %
Bélgica	2,44 %

Compraventas de vivienda registradas según las principales nacionalidades del comprador
Año 2022

Extremadura

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	30,65 %
Rumanía	8,87 %
Reino Unido	2,42 %
Colombia	2,42 %
Honduras	2,42 %
Portugal	1,61 %
Suecia	0,81 %
Estados Unidos	0,81 %
Bulgaria	0,81 %
Venezuela	0,81 %

Galicia

Nacionalidad	% s/extranjeros
Portugal	13,49 %
Alemania	4,76 %
Marruecos	4,76 %
Francia	3,97 %
Italia	3,97 %
Reino Unido	3,97 %
China	3,17 %
Rumanía	3,57 %
Venezuela	3,57 %
Estados Unidos	2,38 %

Madrid, Comunidad de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	14,71 %
China	8,79 %
Italia	8,49 %
Francia	4,71 %
Venezuela	3,76 %
Marruecos	3,24 %
Portugal	2,95 %
Reino Unido	2,36 %
Argentina	2,16 %
Alemania	1,94 %

Murcia, Región de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	28,34 %
Marruecos	16,86 %
Bélgica	6,95 %
Holanda	4,98 %
Alemania	4,29 %
Francia	3,52 %
Irlanda	2,56 %
Polonia	2,37 %
Suecia	2,28 %
Ecuador	2,20 %

Navarra, Comunidad Foral de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	25,73 %
Rumanía	14,09 %
Bulgaria	6,94 %
Ecuador	4,03 %
China	3,58 %
Portugal	3,36 %
Francia	2,24 %
Brasil	1,79 %
Colombia	1,79 %
Moldavia	1,57 %

País Vasco

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	15,30 %
China	6,04 %
Marruecos	5,77 %
Portugal	4,03 %
Pakistán	3,89 %
Italia	3,49 %
Estados Unidos	2,95 %
Colombia	2,01 %
Venezuela	2,28 %
Bolivia	1,74 %

Rioja, La

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	32,94 %
Marruecos	22,74 %
Pakistán	3,50 %
China	3,21 %
Georgia	2,92 %
Italia	2,33 %
Ecuador	2,33 %
Armenia	2,33 %
Portugal	2,04 %
Reino Unido	2,04 %

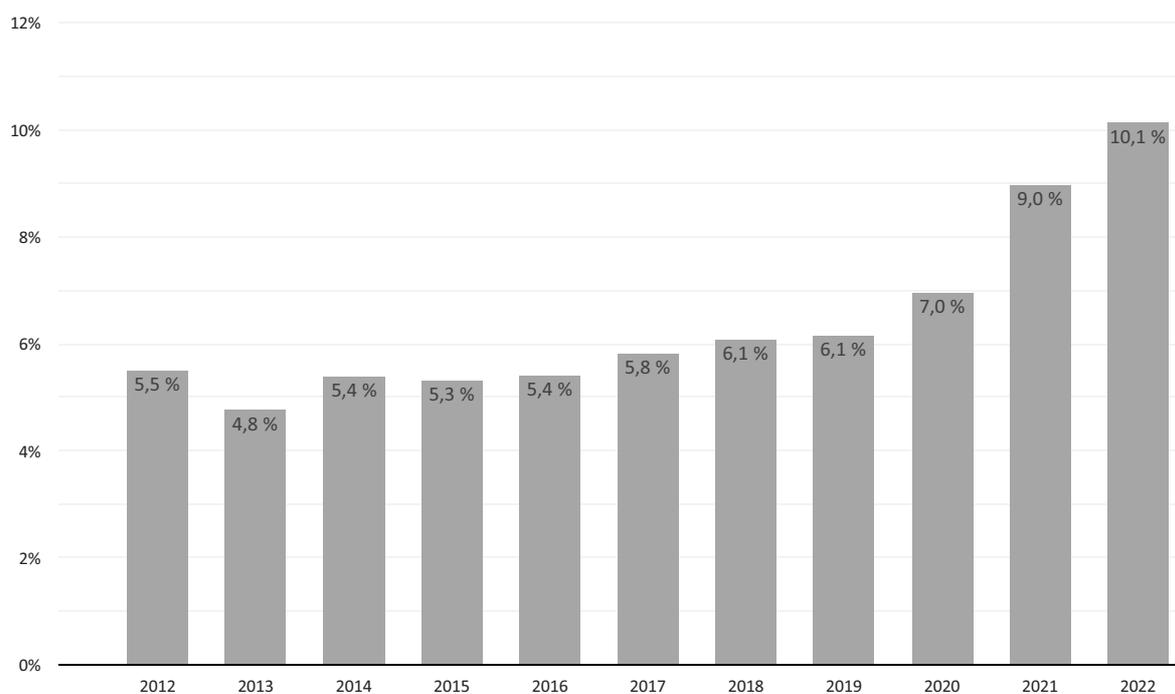
Comunitat Valenciana

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	11,80 %
Bélgica	7,59 %
Holanda	7,51 %
Alemania	7,20 %
Francia	6,27 %
Suecia	6,12 %
Polonia	5,99 %
Rumanía	4,28 %
Rusia	3,39 %
Ucrania	3,04 %

Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 €
Año 2022

CC.AA ^	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	14,95 %	58,07 %	41,93 %
Aragón	0,94 %	20,00 %	80,00 %
Asturias, Principado de	1,26 %	0,00 %	100,00 %
Baleares, Illes	34,51 %	75,66 %	24,34 %
Canarias	5,43 %	69,27 %	30,73 %
Cantabria	3,35 %	22,22 %	77,78 %
Castilla - La Mancha	0,09 %	0,00 %	100,00 %
Castilla y León	0,45 %	0,00 %	100,00 %
Cataluña	11,22 %	42,62 %	57,38 %
Comunitat Valenciana	3,72 %	61,25 %	38,75 %
Extremadura	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Galicia	0,79 %	0,00 %	100,00 %
Madrid, Comunidad de	17,68 %	31,81 %	68,19 %
Murcia, Región de	1,44 %	23,33 %	76,67 %
Navarra, Comunidad Foral de	0,00 %	0,00 %	0,00 %
País Vasco	7,38 %	25,45 %	74,55 %
Rioja, La	0,29 %	0,00 %	100,00 %
España	10,13 %	57,72 %	42,28 %

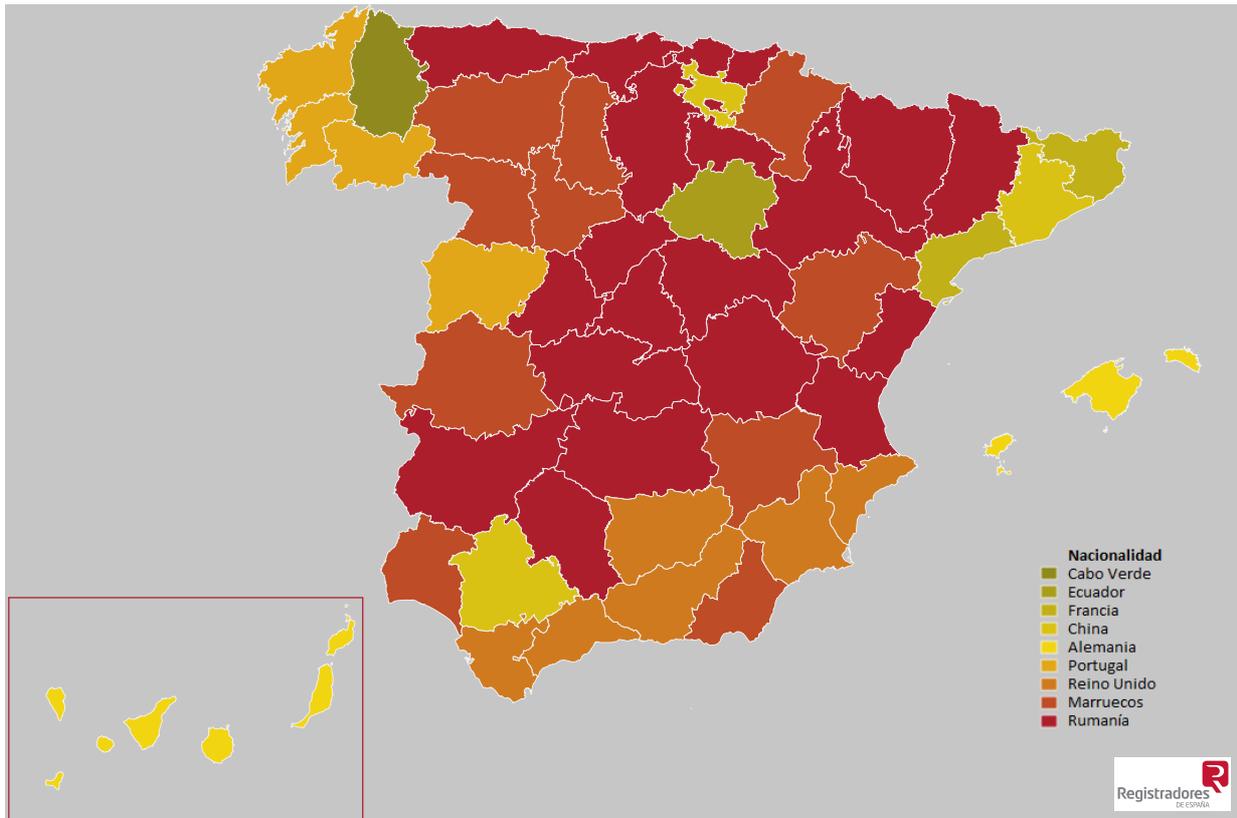
% Compras extranjeras de importe mayor o igual a 500.000 €



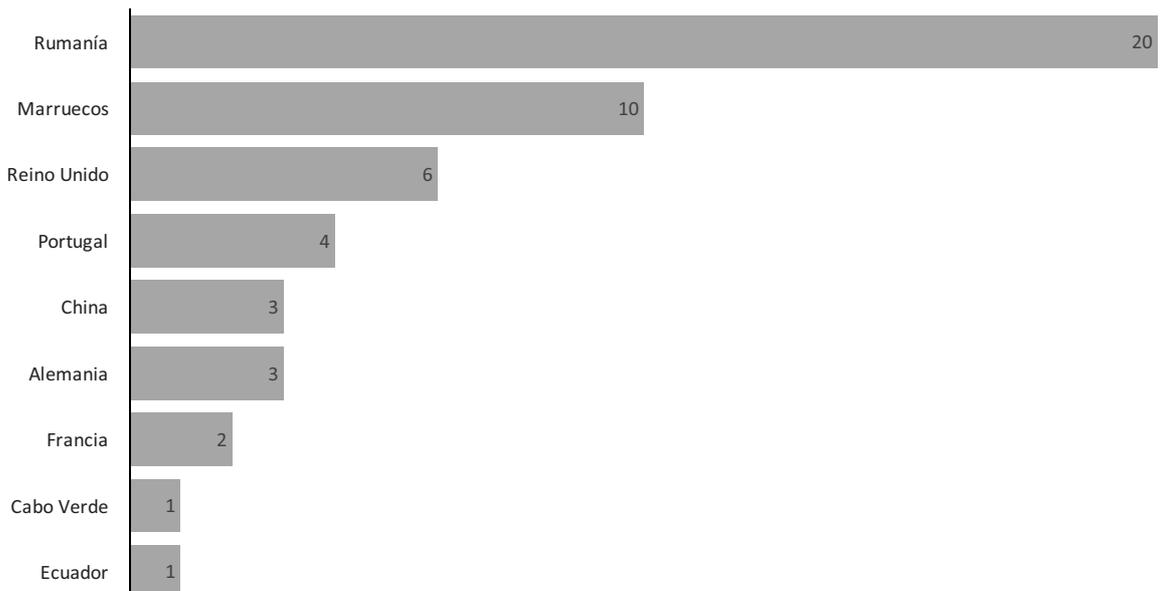
Nacionalidad cabecera en la compra de viviendas por extranjeros. Provincias							
Año 2022							
Comunidad	Provincia	Nacionalidad	%	Nacionalidad 2	%	Nacionalidad 3	%
Andalucía	Almería	Marruecos	24%	Reino unido	23%	Bélgica	8%
Andalucía	Cádiz	Reino unido	16%	Marruecos	12%	Alemania	10%
Andalucía	Córdoba	Rumanía	10%	Italia	8%	Reino unido	8%
Andalucía	Granada	Reino unido	15%	Marruecos	8%	Suecia	8%
Andalucía	Huelva	Marruecos	24%	Rumanía	14%	Portugal	11%
Andalucía	Jaén	Reino unido	23%	Marruecos	11%	Rumanía	7%
Andalucía	Málaga	Reino unido	16%	Suecia	12%	Holanda	8%
Andalucía	Sevilla	China	8%	Marruecos	7%	Rumanía	6%
Aragón	Huesca	Rumanía	21%	Marruecos	20%	Bulgaria	9%
Aragón	Teruel	Marruecos	36%	Rumanía	28%	Francia	3%
Aragón	Zaragoza	Rumanía	34%	Marruecos	10%	China	8%
Asturias, Principado De	Asturias	Rumanía	11%	Argentina	7%	Italia	6%
Balears, Illes	Balears, Illes	Alemania	44%	Reino unido	10%	Francia	5%
Canarias	Palmas, Las	Alemania	20%	Italia	20%	Reino unido	17%
Canarias	Santa Cruz De Tenerife	Alemania	18%	Italia	14%	Bélgica	10%
Cantabria	Cantabria	Rumanía	15%	Moldavia	10%	Alemania	7%
Castilla - La Mancha	Albacete	Marruecos	22%	Rumanía	18%	Bulgaria	4%
Castilla - La Mancha	Ciudad Real	Rumanía	22%	Marruecos	16%	China	4%
Castilla - La Mancha	Cuenca	Rumanía	27%	Marruecos	15%	Ucrania	6%
Castilla - La Mancha	Guadalajara	Rumanía	35%	Marruecos	7%	Bulgaria	5%
Castilla - La Mancha	Toledo	Rumanía	28%	Marruecos	13%	China	6%
Castilla Y León	Ávila	Rumanía	32%	Marruecos	10%	Italia	4%
Castilla Y León	Burgos	Rumanía	25%	Egipto	18%	Bulgaria	11%
Castilla Y León	León	Marruecos	20%	Rumanía	9%	China	7%
Castilla Y León	Palencia	Marruecos	26%	Bulgaria	7%	Rumanía	4%
Castilla Y León	Salamanca	Portugal	13%	Rumanía	10%	Bulgaria	8%
Castilla Y León	Segovia	Rumanía	33%	Bulgaria	21%	Polonia	8%
Castilla Y León	Soria	Ecuador	16%	Bolivia	11%	Marruecos	9%
Castilla Y León	Valladolid	Marruecos	23%	Bulgaria	18%	Rumanía	10%
Castilla Y León	Zamora	Marruecos	32%	Bulgaria	16%	Portugal	5%
Cataluña	Barcelona	China	9%	Italia	9%	Francia	7%
Cataluña	Girona	Francia	44%	Alemania	7%	Marruecos	5%
Cataluña	Lleida	Rumanía	27%	Marruecos	20%	Ucrania	4%
Cataluña	Tarragona	Francia	14%	Rumanía	10%	Marruecos	9%
Comunitat Valenciana	Alicante/Alacant	Reino unido	14%	Bélgica	9%	Holanda	8%
Comunitat Valenciana	Castellón/Castelló	Rumanía	23%	Francia	17%	Marruecos	10%
Comunitat Valenciana	Valencia/València	Rumanía	8%	Francia	8%	Italia	7%
Extremadura	Badajoz	Rumanía	13%	Marruecos	7%	Portugal	3%
Extremadura	Cáceres	Marruecos	54%	Reino unido	5%	Honduras	5%
Galicia	Coruña, A	Portugal	7%	Alemania	6%	Reino unido	6%
Galicia	Lugo	Cabo verde	19%	Marruecos	15%	Rumanía	15%
Galicia	Ourense	Portugal	21%	Venezuela	21%	China	11%
Galicia	Pontevedra	Portugal	23%	Alemania	6%	Francia	6%
Madrid, Comunidad De	Madrid	Rumanía	15%	China	9%	Italia	8%
Murcia, Región De	Murcia	Reino unido	28%	Marruecos	17%	Bélgica	7%
Navarra, Comunidad Foral De	Navarra	Marruecos	26%	Rumanía	14%	Bulgaria	7%
País Vasco	Araba/Álava	China	13%	Marruecos	11%	Portugal	7%
País Vasco	Bizkaia	Rumanía	16%	China	6%	Italia	4%
País Vasco	Gipuzkoa	Rumanía	17%	Marruecos	8%	Portugal	7%
Rioja, La	Rioja, La	Rumanía	33%	Marruecos	23%	Pakistán	4%

Nacionalidad cabecera en la compra de viviendas por extranjeros. Provincias

Año 2022



Número de provincias en las que la nacionalidad es cabecera en la compra de viviendas por extranjeros



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador
Año 2022

Nacionalidad	Nueva	Usada	% nueva
Reino Unido	12,50 %	87,5 %	
Alemania	15,84 %	84,16 %	
Francia	9,94 %	90,06 %	
Bélgica	24,46 %	75,54 %	
Marruecos	11,63 %	88,37 %	
Rumanía	12,85 %	87,15 %	
Holanda	21,96 %	78,04 %	
Italia	12,62 %	87,38 %	
Suecia	19,72 %	80,28 %	
Polonia	21,28 %	78,72 %	
China	14,44 %	85,56 %	
Rusia	20,00 %	80 %	
Ucrania	15,52 %	84,49 %	
Irlanda	11,66 %	88,34 %	
Noruega	20,47 %	79,53 %	
Estados Unidos	16,83 %	83,17 %	
Extranjeros	15,53 %	84,47 %	
Nacionales	18,34 %	81,66 %	

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie
Año 2022

Nacionalidad	< 40 m ²	40 - 60 m ²	60 - 80 m ²	80 - 100 m ²	> 100 m ²
Reino Unido	2,84 %	12,06 %	23,31 %	18,33 %	43,47 %
Alemania	4,90 %	16,30 %	20,74 %	17,19 %	40,87 %
Francia	7,94 %	20,83 %	22,11 %	15,67 %	33,44 %
Bélgica	2,68 %	13,47 %	25,13 %	19,32 %	39,39 %
Marruecos	1,52 %	11,51 %	28,78 %	27,21 %	30,99 %
Rumanía	2,20 %	13,38 %	26,59 %	25,27 %	32,56 %
Holanda	2,29 %	10,64 %	19,7 %	17,09 %	50,28 %
Italia	10,32 %	24,85 %	23,79 %	16,71 %	24,33 %
Suecia	3,97 %	14,89 %	24,01 %	18,37 %	38,75 %
Polonia	6,91 %	21,31 %	30,2 %	17,03 %	24,56 %
China	0,93 %	11,78 %	25,64 %	25,69 %	35,96 %
Rusia	5,24 %	18,50 %	28,14 %	19,21 %	28,91 %
Ucrania	3,21 %	17,80 %	31,68 %	21,53 %	25,79 %
Irlanda	4,40 %	15,90 %	26,74 %	18,32 %	34,65 %
Noruega	3,16 %	11,40 %	22,63 %	20,88 %	41,93 %
Estados Unidos	3,17 %	8,36 %	17,58 %	17,20 %	53,70 %
Extranjeros	3,99 %	15,05 %	24,29 %	19,60 %	37,06 %
Nacionales	2,94 %	13,83 %	24,17 %	22,50 %	36,56 %

12. Periodo medio de posesión de viviendas transmitidas

Año 2022

Periodo medio de posesión (años)

16,9

2,7%

El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas ha continuado incrementándose a lo largo de 2022, registrando un nuevo máximo histórico al alcanzar un periodo medio de posesión de 16,9 años.

Con respecto a 2021 el incremento ha sido del 2,7%, moderándose la intensidad del crecimiento ya que en 2021 el incremento fue del 4,9%.

Desde 2009 el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas no ha dejado de crecer, acumulando trece años consecutivos de crecimiento.

De los 7,3 años de periodo medio de posesión en 2009, mínimo de la serie, se ha pasado a los 16,9 años de 2022.

En dicho periodo se ha superado en más del doble el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas.

Conforme nos alejamos del anterior ciclo alcista de 1997-2007, con un alto componente especulativo en la transmisión de vivienda, el periodo medio de posesión se alarga, dando lugar a un mercado más caracterizado por usuarios e inversores de largo plazo.

A pesar de la mejora del mercado inmobiliario durante el ciclo 2014-2022, con un mercado más líquido y mayor facilidad para vender una vivienda como consecuencia del aumento del número de compraventas durante los últimos años, con una cierta recuperación del precio, el periodo medio de posesión se ha alargado intensamente, dando lugar a un crecimiento del mercado con bases mucho más sólidas, con un enfoque de largo plazo.

La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) han registrado incrementos del periodo medio de posesión en 2022. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de posesión han sido País Vasco (24,8 años), Comunidad Foral de Navarra (20,6 años), Extremadura (20 años) y Cataluña (20 años).

Atendiendo a la superficie media de la vivienda, se aprecia un cierto grado de mayor periodo de posesión en las viviendas con mayor superficie, reduciéndose el periodo medio en las de menor superficie. A partir de los 100 m² el periodo medio de posesión es de 17,1 años, las de entre 80 y 100 m², así como las de entre 60 y 80 m², 17 años, las de entre 40 y 60 m² 16,3 años y las de menos de 40 m² 15,1 años.

La desagregación por tramos de periodo medio de posesión muestra cómo durante 2022 el 68,31% de las compraventas han estado en manos de su propietario más de 10 años, ligeramente por debajo del máximo de la serie histórica (68,48% en 2021). Las compraventas de viviendas transmitidas que han estado en manos de su propietario entre 5 y 10 años han sido el 12,33%. Entre 2 y 5 años han estado en manos de sus propietarios el 11,66% de las compraventas. El 7,70% de las compraventas han estado menos de 2 años en manos de sus propietarios.

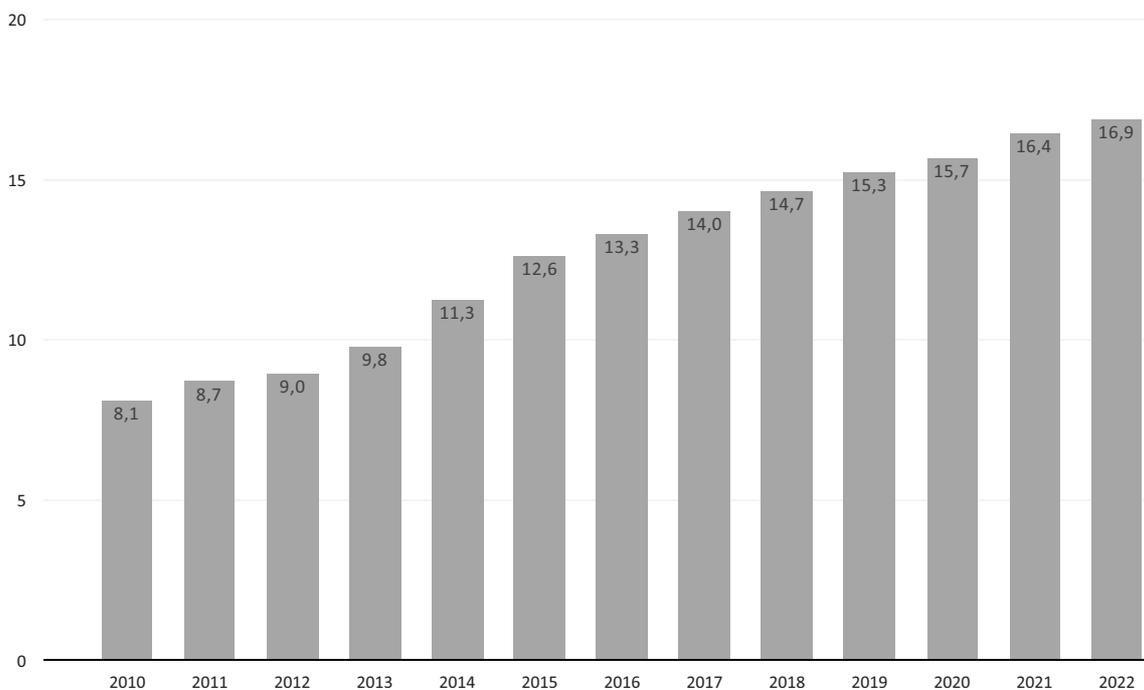
La agrupación con mayor periodo medio de posesión (más de 10 años) es la que viene ostentando desde 2014 el mayor peso de compraventas, con una cierta consolidación de niveles en niveles próximos a máximos históricos durante los cinco últimos años, contrastando con el hecho de que en 2009 llegó a representar menos del 20%.

Por el contrario, la reducción más intensa se ha producido en la agrupación con un periodo medio de posesión entre 5 y 10 años, que ha cerrado 2022 en el 12,33%, cerca del mínimo histórico (11,86% en 2021), mientras que en 2012 llegó a superar el 40%.

Por lo general se aprecia una cierta consolidación de niveles en todas las agrupaciones por periodo medio de posesión, delimitando un mercado de compraventa de vivienda predominantemente de compradores con fines de uso de dichas de vivienda o inversores para arrendamiento con un largo periodo de posesión, alejado de componentes especulativos de compraventa a corto plazo.

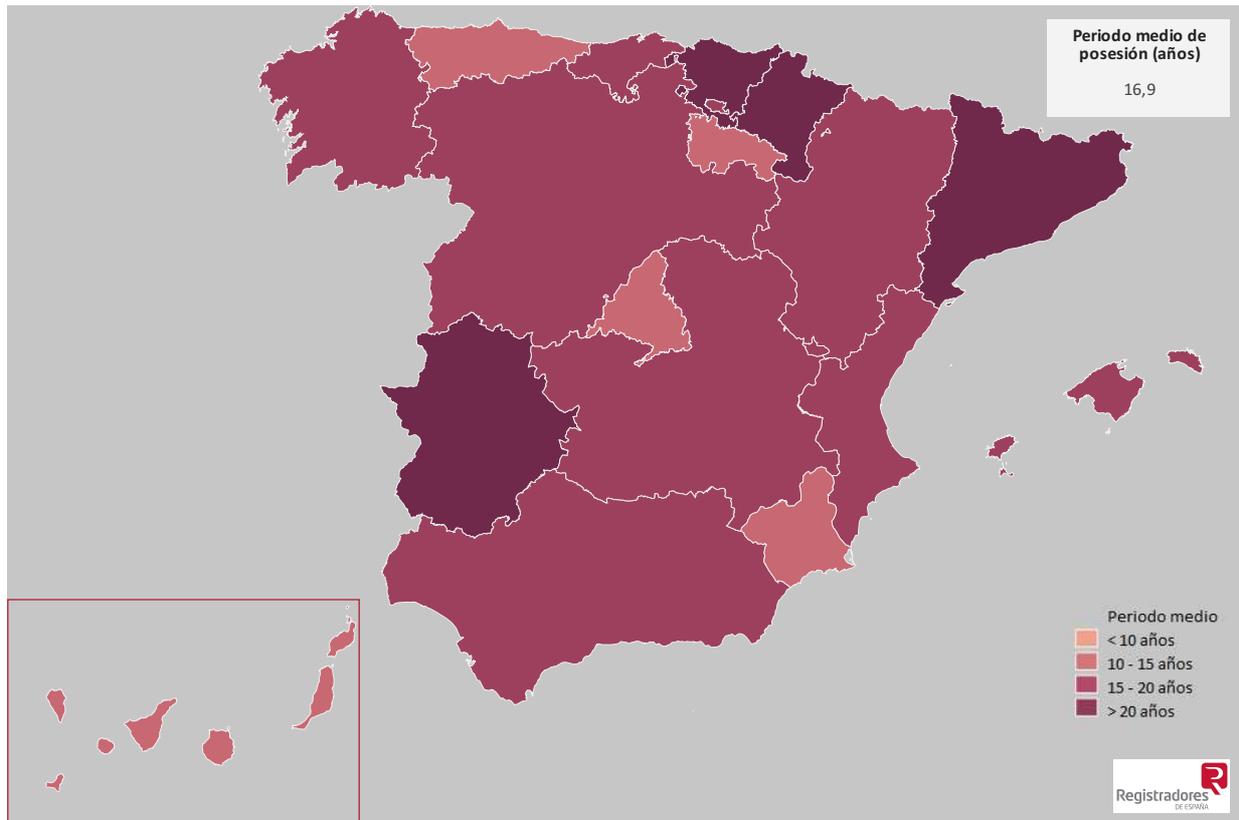
Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión (años) Resultados anuales y variación anual		
CC.AA	Periodo medio posesión ▾	Var. anual
País Vasco	24,8	5,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	20,6	23,3 %
Extremadura	20,0	3,6 %
Cataluña	20,0	5,3 %
Aragón	18,8	6,1 %
Castilla y León	18,2	5,3 %
Galicia	17,4	5,2 %
Castilla - La Mancha	17,1	0,2 %
Comunitat Valenciana	17,0	0,2 %
Balears, Illes	16,7	7,4 %
Cantabria	16,6	0,7 %
Andalucía	15,0	1,2 %
Murcia, Región de	14,7	-0,2 %
Madrid, Comunidad de	14,6	0,6 %
Asturias, Principado de	13,8	5,0 %
Canarias	13,6	4,7 %
Rioja, La	10,5	16,1 %
España	16,9	2,7 %

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión (nº de años)



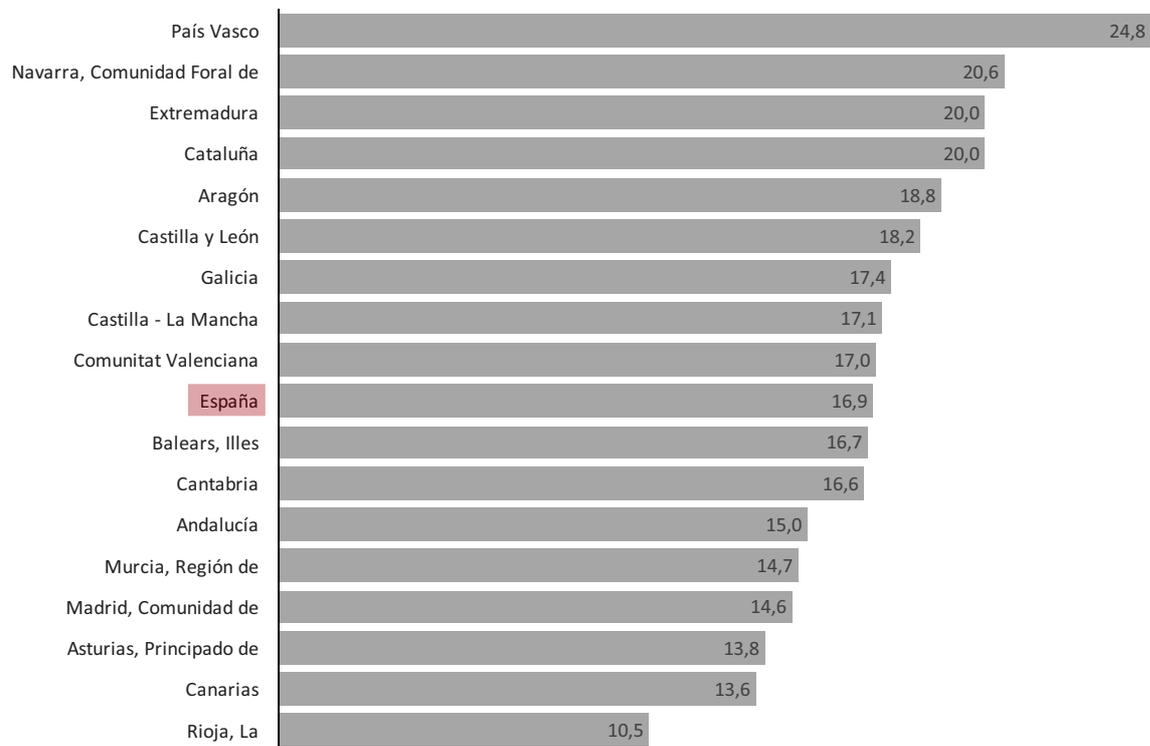
Periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión (nº de años). Comunidades Autónomas

Año 2022

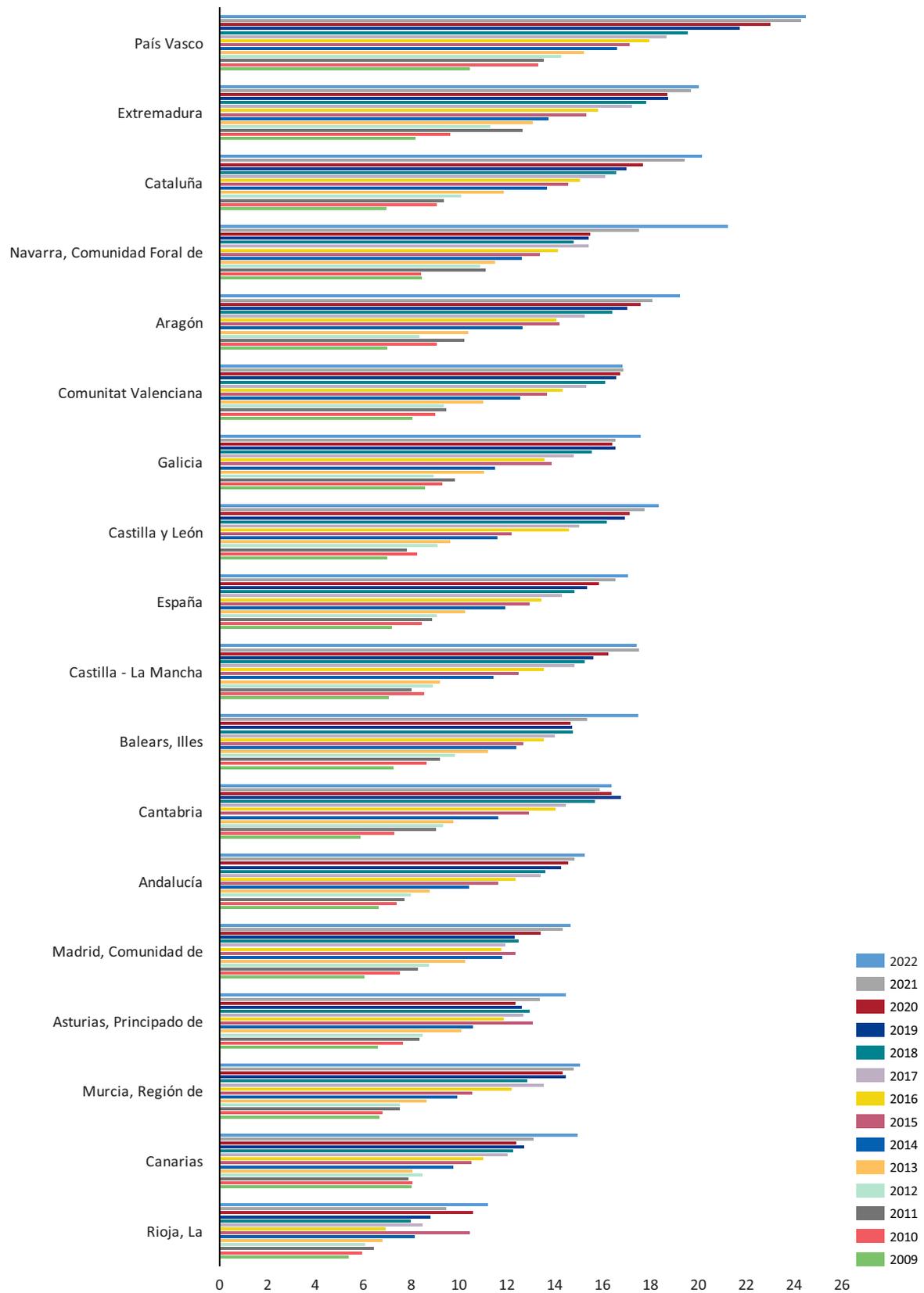


Periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión (nº de años). Comunidades Autónomas

Año 2022

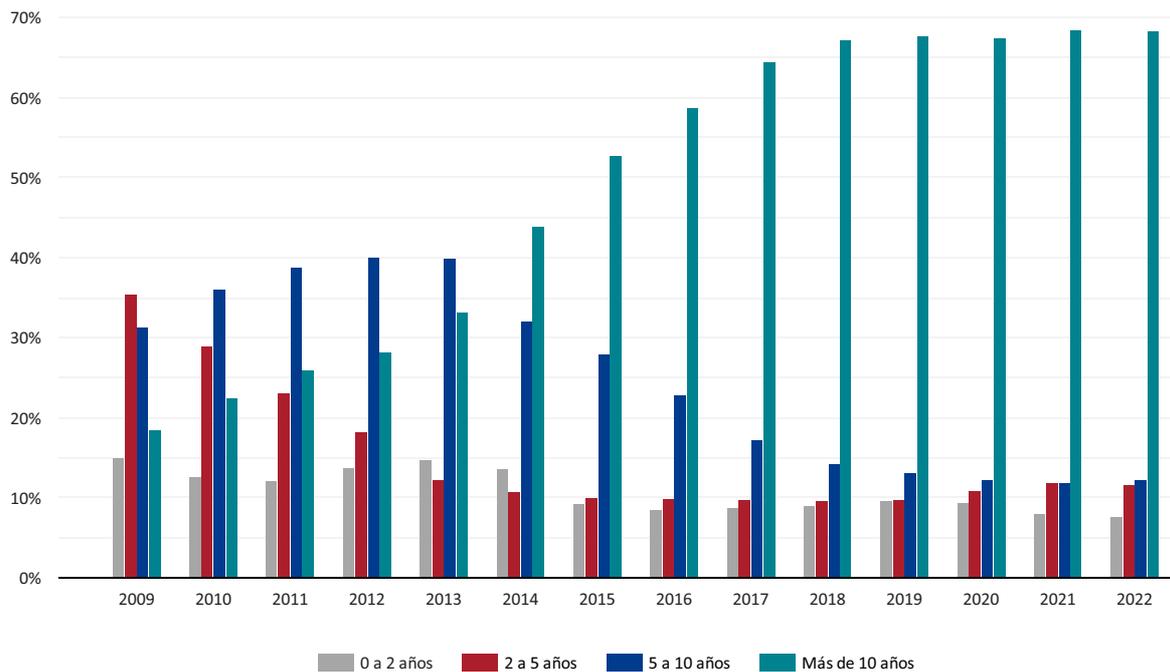


Evolución del periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión por Comunidades Autónomas (años)

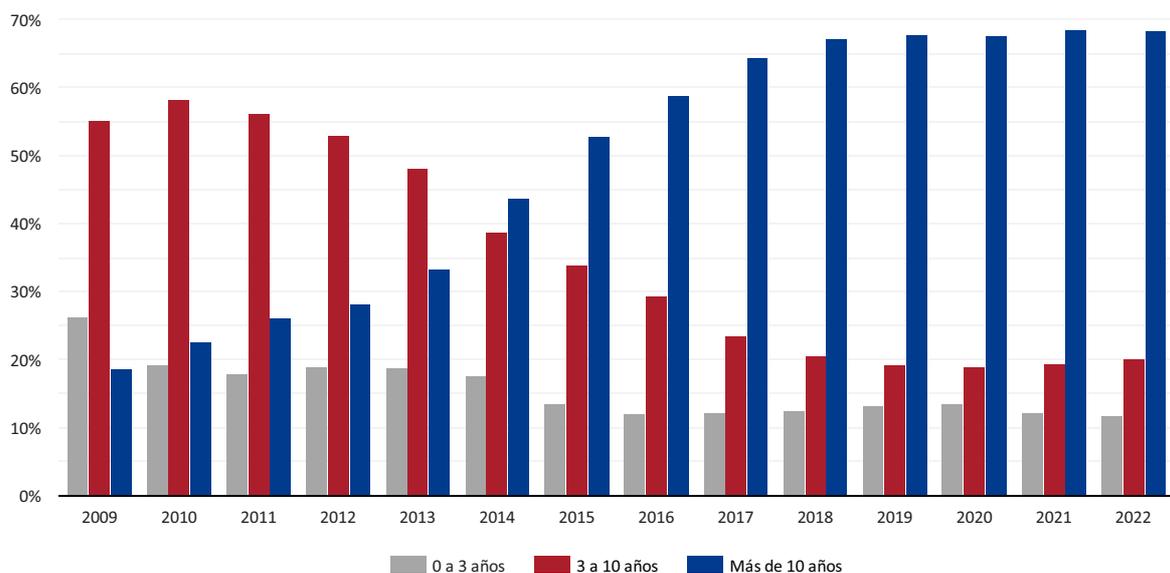


Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos				
Fecha (Año) ▾	0 a 2 años	2 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años
2022	7,70 %	11,66 %	12,33 %	68,31 %
2021	7,93 %	11,74 %	11,86 %	68,48 %
2020	9,36 %	10,86 %	12,31 %	67,47 %
2019	9,59 %	9,75 %	13,00 %	67,66 %

Evolución del peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo



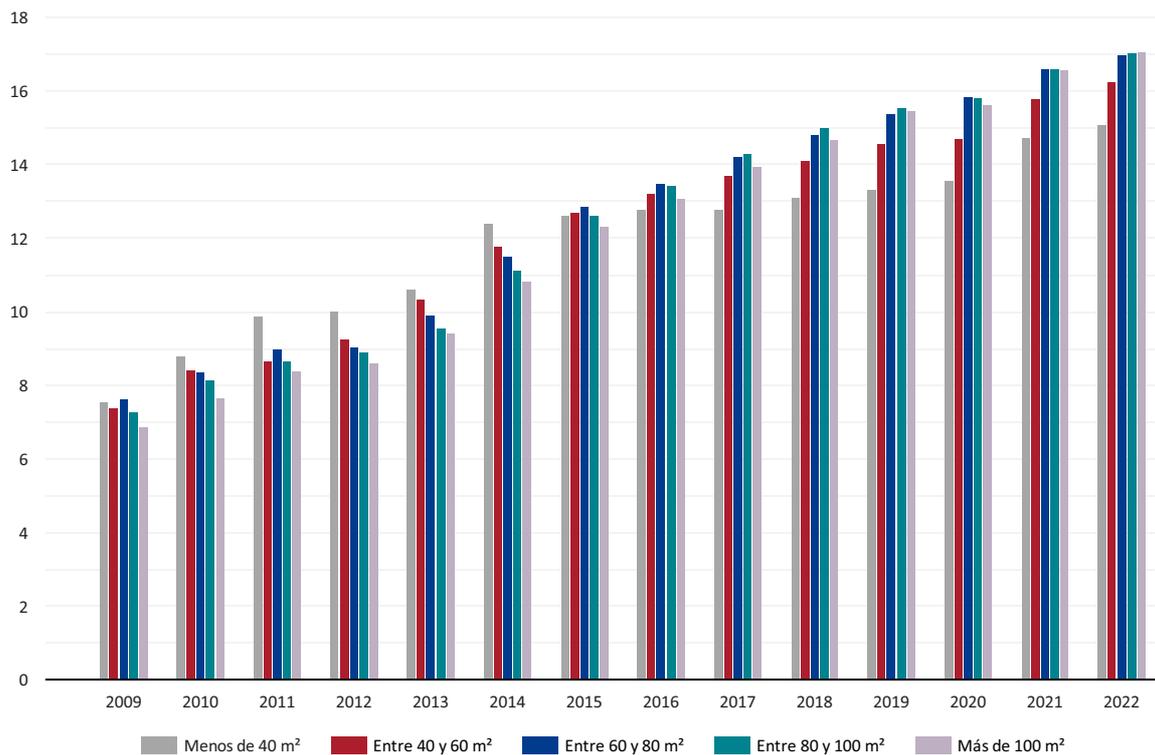
Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo



Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie (nº de años)

Fecha (Año) ▾	Menos de 40 m ²	Entre 40 y 60 m ²	Entre 60 y 80 m ²	Entre 80 y 100 m ²	Más de 100 m ²
2022	15,1	16,3	17,0	17,0	17,1
2021	14,8	15,8	16,6	16,6	16,6
2020	13,6	14,7	15,8	15,8	15,6
2019	13,3	14,6	15,4	15,5	15,5

Evolución del periodo medio de posesión de la vivienda según la superficie media (nº de años)



13. Compraventas de nuda propiedad de vivienda

Año 2022

Comprav. nuda propiedad

1.657

23,7%

El Anuario 2022 incorpora como una de sus novedades este apartado de número de compraventas de nuda propiedad de vivienda.

La nuda propiedad es el derecho de una persona sobre una cosa de la que es propietaria, con la limitación de no tener derecho a su uso y disfruten, que corresponden a aquel que disponga del usufructo.

En el ámbito inmobiliario, particularmente en vivienda, la compraventa de este derecho está siendo cada vez más común, tal y como muestran los gráficos de evolución de resultados, siendo previsible una intensificación con el paso del tiempo.

El alargamiento de la esperanza de vida, con el correspondiente incremento de las necesidades de recursos económicos a partir de la finalización de la vida laboral activa, así como la probable reducción de la percepción económica a partir del fin de la vida laboral, pueden exigir recurrir al activo que normalmente mayor valor tiene en el patrimonio familiar, como suele ser la vivienda.

Una vía para la consecución de los recursos necesarios manteniendo el uso de la vivienda es la venta de la nuda propiedad.

La cuantificación de esta realidad, con la incorporación de este apartado en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria, permitirá medir adecuadamente esta realidad, así como su evolución.

Con respecto a los resultados del año 2022, el número de compraventas de nuda propiedad de vivienda ha sido de 1.657.

Este resultado supone un importante crecimiento con respecto al año precedente, alcanzando un tasa anual del 23,7%.

Se acumulan dos años de constantes crecimientos desde los mínimos anuales de la serie de resultados, alcanzados en 2020.

De hecho, el resultado de 2022 supone la cuantía más elevada desde 2014, alcanzando en el último año, por tanto, el nivel máximo de los últimos ocho años.

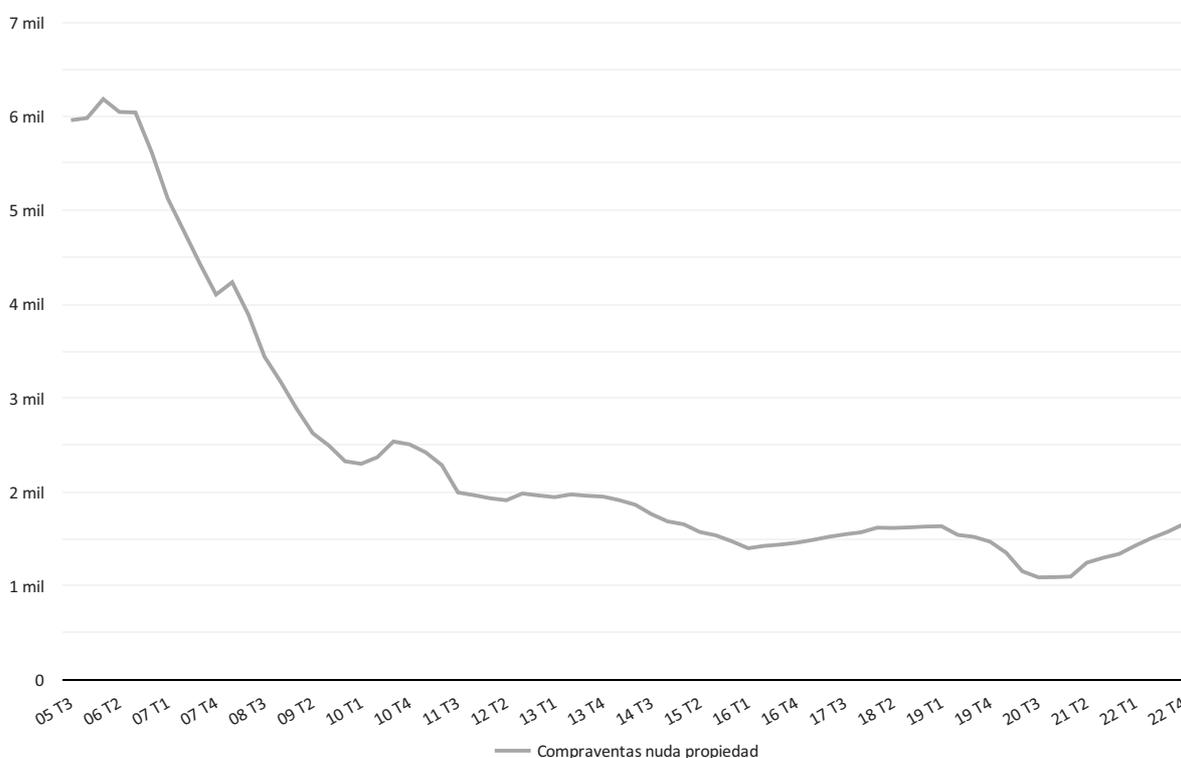
Desde un punto de vista territorial se ha registrado un claro predominio de los incrementos, dando lugar a incrementos anuales en once comunidades, frente a los descensos en únicamente cinco, manteniendo resultados una comunidad autónoma.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de nuda propiedad de vivienda durante el último año han sido Comunitat Valenciana (379), Comunidad de Madrid (293), Andalucía (287), Cataluña (157) y Canarias (132).

La tendencia es claramente ascendente, siendo previsible una continuidad de este comportamiento a lo largo de los próximos años por las circunstancias indicadas, resultando especialmente interesante, por tanto, la cuantificación y seguimiento del comportamiento de esta variable, tal y como se va a ir realizando a partir del Anuario 2022.

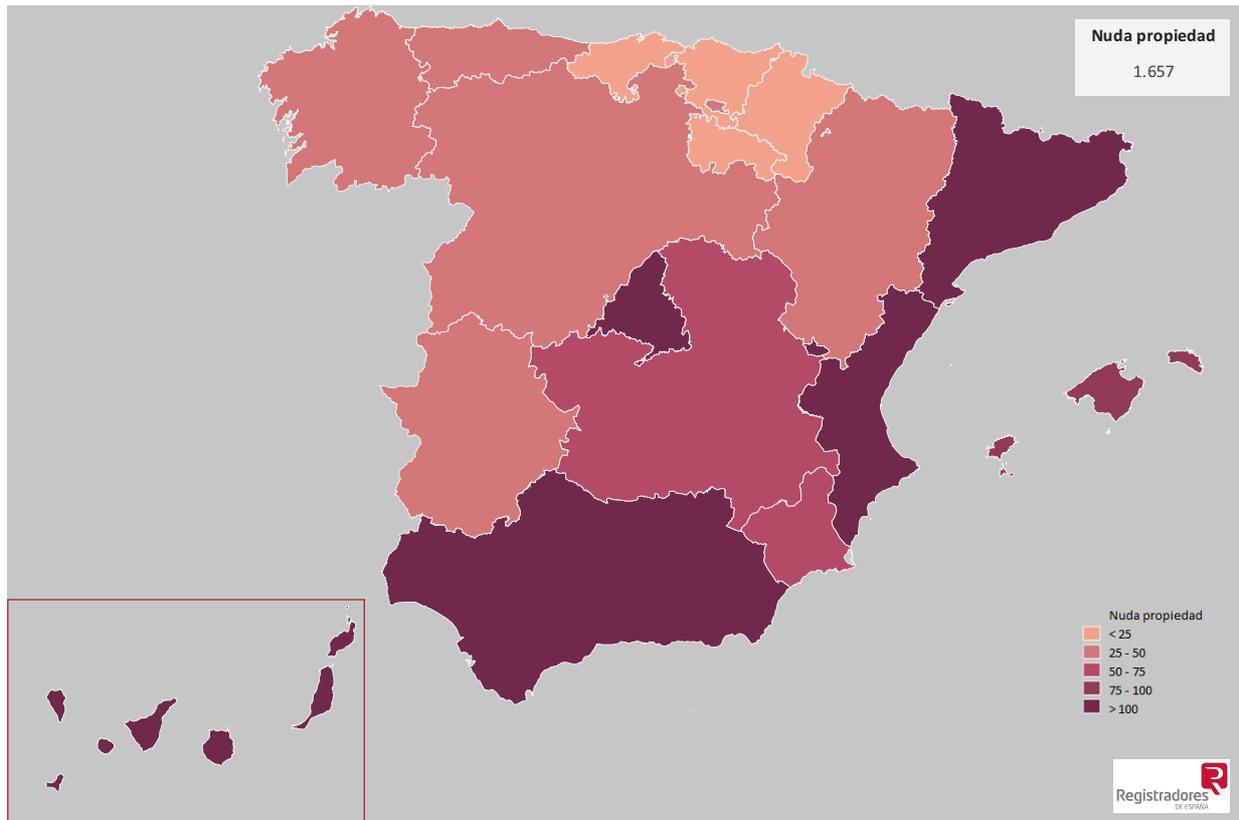
Compraventas de nuda propiedad de vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2022		
CC.AA ▲	Compraventas nuda propiedad	Var. anual
Andalucía	287	32,3 %
Aragón	25	-3,8 %
Asturias, Principado de	41	17,1 %
Balears, Illes	75	134,4 %
Canarias	132	51,7 %
Cantabria	19	5,6 %
Castilla - La Mancha	50	19,0 %
Castilla y León	33	37,5 %
Cataluña	157	-10,8 %
Comunitat Valenciana	379	30,2 %
Extremadura	27	68,8 %
Galicia	36	-18,2 %
Madrid, Comunidad de	293	32,6 %
Murcia, Región de	59	15,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	8	-11,1 %
País Vasco	16	-48,4 %
Rioja, La	20	0,0 %
España	1.657	23,7 %

Evolución de las compraventas de nuda propiedad de vivienda



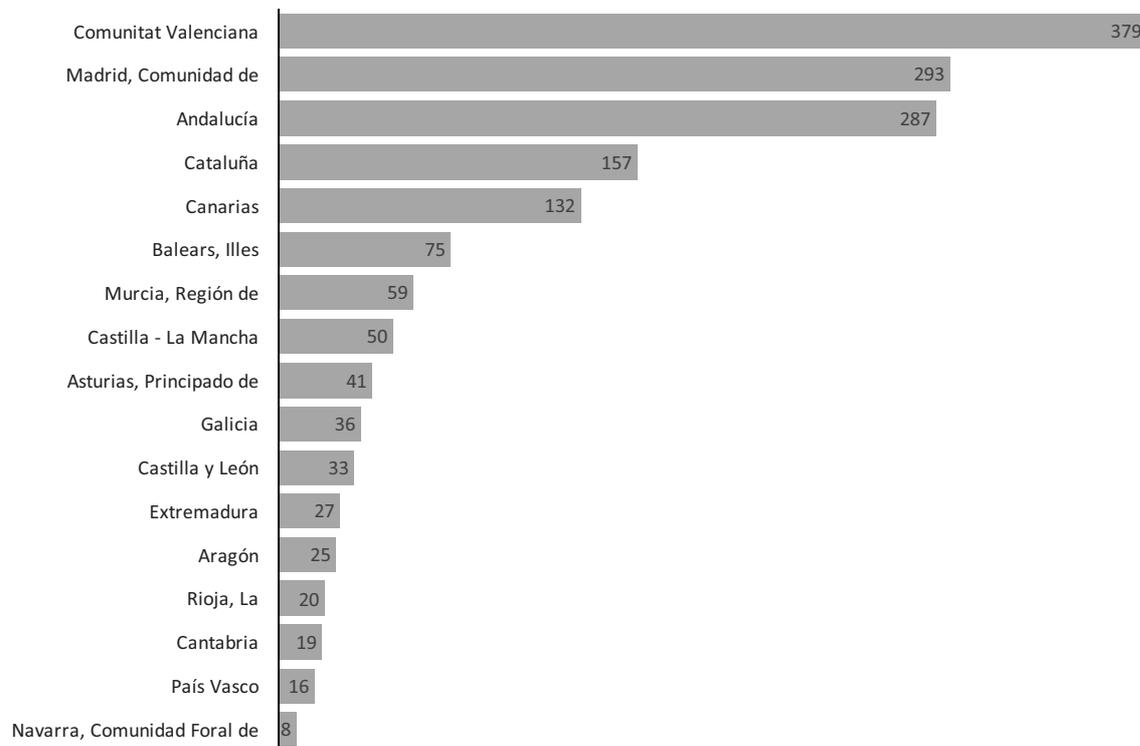
Compraventas de nuda propiedad de vivienda

Año 2022

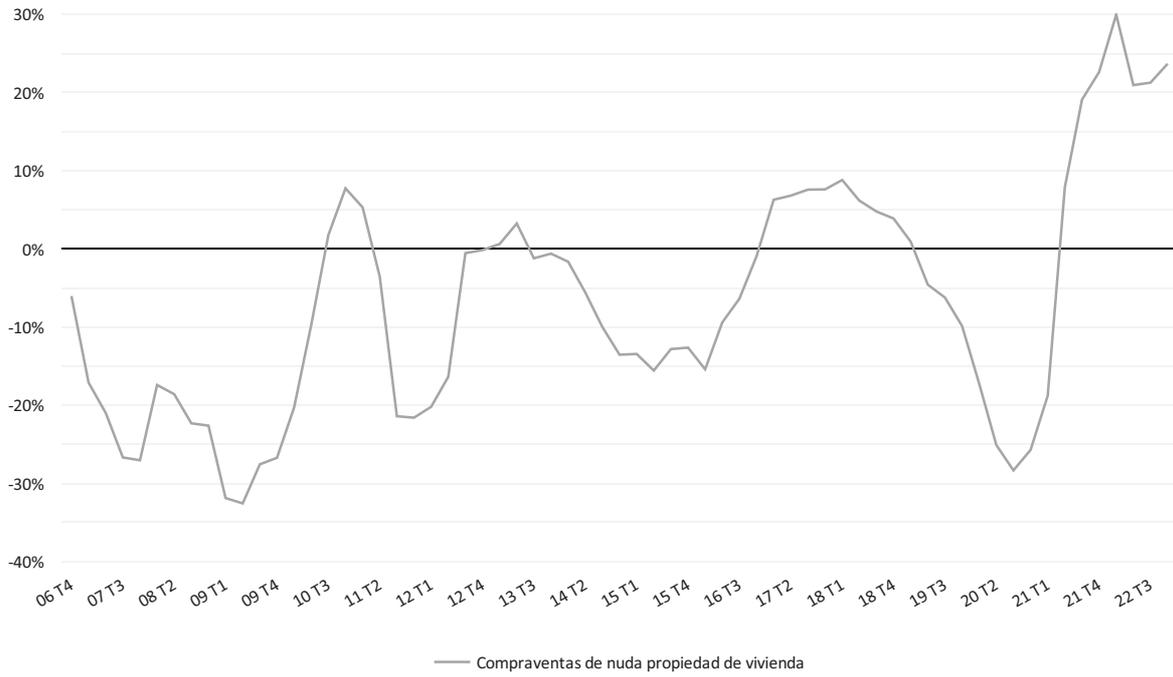


Compraventas de nuda propiedad de vivienda por Comunidades Autónomas

Año 2022



Evolución de la tasa de variación interanual de las compraventas de nuda propiedad de vivienda



14. Precio medio de Garajes y Trasteros (€/m²)

Año 2022

Garajes
1.044 €
 5,8%

Trasteros
987 €
 3,5%

El precio medio de garajes en 2022 ha sido de 1.044 €/m², con un incremento anual del 5,8%, acumulando el segundo año consecutivo de ascensos, intensificando la tasa de crecimiento (1,3% en 2021).

El precio medio de 2022 se ha situado en niveles máximos desde el resultado interanual del tercer trimestre de 2012.

En la mayoría de comunidades autónomas se han registrado incrementos de precios, dando lugar a catorce de ellas con aumentos, frente a los descensos en únicamente tres.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido País Vasco (1.418 €/m²), Illes Balears (1.368 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.272 €/m²), mientras que los precios más económicos han correspondido a Castilla – La Mancha (743 €/m²), Región de Murcia (745 €/m²) y Extremadura (786 €/m²).

El nivel máximo de precios se registró a mediados de 2008 con 1.161 €/m², por lo que, en la actualidad, a pesar del proceso predominantemente alcista de los últimos años, se acumula un ajuste del -10%.

Por el contrario, el mínimo de la serie histórica se registró a finales de 2016 con 923 €/m², por lo que se acumula un ascenso con respecto a dicho mínimo del 13,1%.

Este recorrido con respecto a mínimos y máximos de la serie histórica ratifica el hecho de que los garajes registran un menor recorrido en precios que la mayor parte de los bienes inmuebles, en la medida que su comportamiento está vinculado con factores más estructurales, menos dinámicos y, por tanto, constituye una tipología de bien inmueble con un comportamiento en precios más estable, cuando el mercado inmobiliario sube, tienden a subir proporcionalmente menos, y cuando el mercado inmobiliario baja, tienden a bajar proporcionalmente menos.

En trasteros el precio medio durante el último año ha sido de 987 €/m², con un incremento anual del 3,5%, moderándose con respecto al incremento anual registrado en 2021 (5,2%).

El importe medio registrado en 2022 supone el nivel máximo desde 2008, es decir, los mayores precios medios de los últimos catorce años.

Desde la segunda mitad de 2014 la tendencia de los precios ha sido claramente ascendente, con la excepción de 2019 y 2020, años en los que predominaron los ligeros descensos.

Desde un punto de vista territorial existe un cierto equilibrio en el comportamiento durante el último año, en la medida que nueve comunidades autónomas han registrado incrementos de precios, mientras que ocho han registrado descensos.

En términos absolutos, los mayores precios medios se han registrado en Comunidad de Madrid (1.378 €/m²), Illes Balears (1.297 €/m²), País Vasco (1.204 €/m²) y Cataluña (1.054 €/m²), mientras que los menores precios medios han correspondido a La Rioja (600 €/m²), Castilla – La Mancha (673 €/m²) y Región de Murcia (722 €/m²).

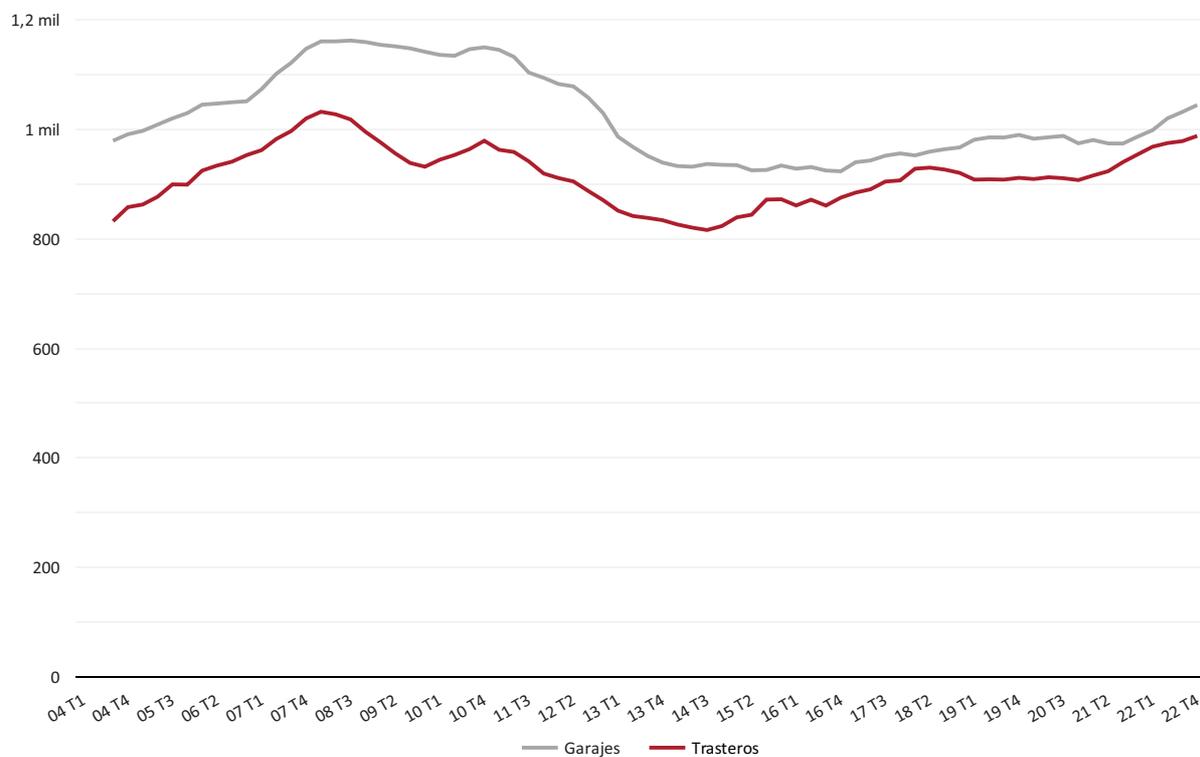
El precio medio alcanzado en 2022 en trasteros, con respecto al máximo de la serie histórica, que fue de 1.031 €/m², alcanzado a comienzos de 2008, acumula un ajuste del -4,3%.

Por el contrario, con respecto al mínimo de la serie histórica, registrado en la segunda mitad de 2014 con 816 €/m², se acumula un ascenso del 21%.

Con estos resultados se constata que, al igual que en el caso de garajes, los trasteros tienen un recorrido en precios menor a la mayoría de bienes inmuebles, especialmente con respecto a la vivienda.

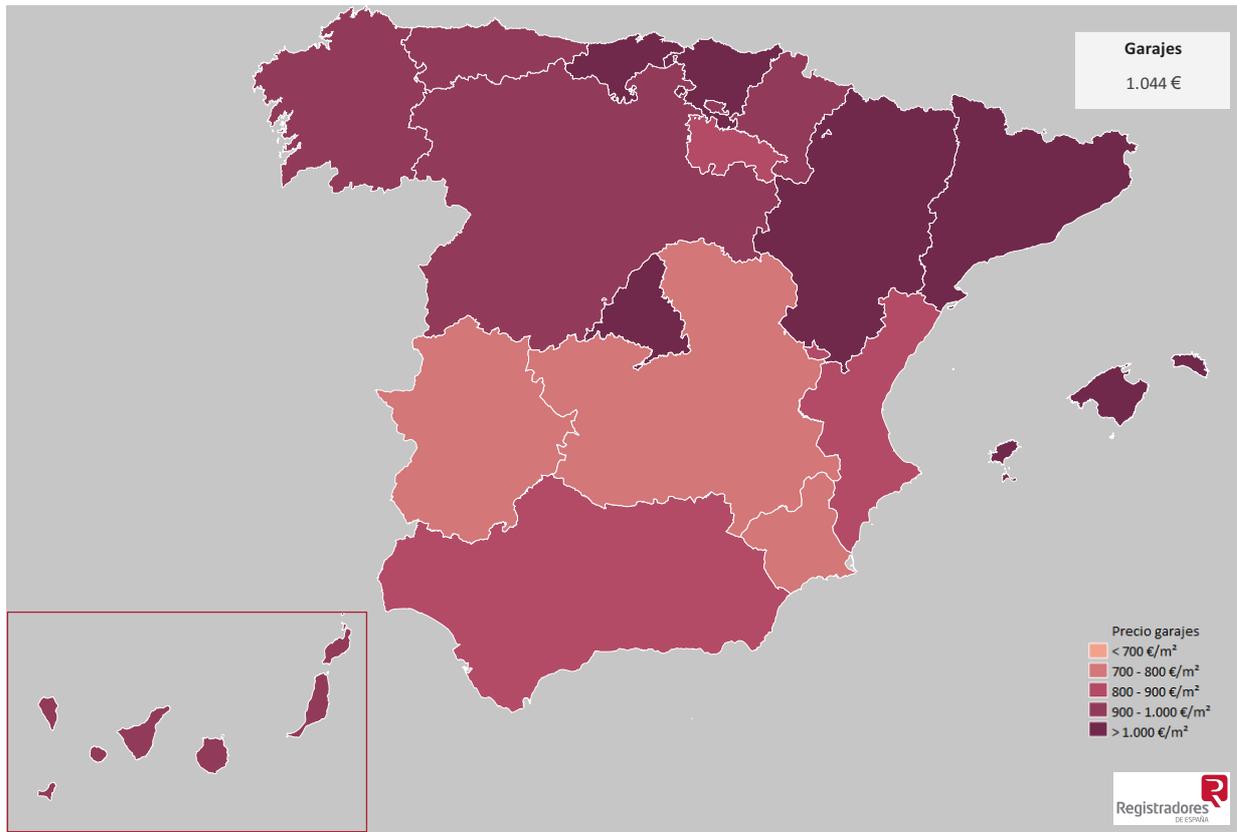
Precio medio de Garajes y Trasteros (€/m ²). Resultados anuales y variación anual Año 2022				
CC.AA	Garajes	Var. anual	Trasteros	Var. anual
Andalucía	887 €	9,1 %	1.005 €	9,9 %
Aragón	1.079 €	0,3 %	912 €	-1,7 %
Asturias, Principado de	957 €	1,6 %	870 €	17,6 %
Balears, Illes	1.368 €	10,9 %	1.297 €	24,7 %
Canarias	941 €	9,8 %	961 €	16,6 %
Cantabria	1.003 €	8,7 %	845 €	-3,6 %
Castilla - La Mancha	743 €	-7,8 %	673 €	-1,9 %
Castilla y León	965 €	10,0 %	858 €	-2,3 %
Cataluña	1.119 €	5,3 %	1.054 €	-1,9 %
Comunitat Valenciana	868 €	4,4 %	808 €	8,1 %
Extremadura	786 €	-6,7 %	746 €	-20,1 %
Galicia	1.000 €	-5,1 %	818 €	-4,2 %
Madrid, Comunidad de	1.272 €	10,4 %	1.378 €	3,9 %
Murcia, Región de	745 €	6,6 %	722 €	15,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	978 €	9,8 %	828 €	4,5 %
País Vasco	1.418 €	1,2 %	1.204 €	-4,8 %
Rioja, La	834 €	8,6 %	600 €	2,0 %
España	1.044 €	5,8 %	987 €	3,5 %

Evolución del precio medio de Garajes y Trasteros (€/m²; precio medio interanual)

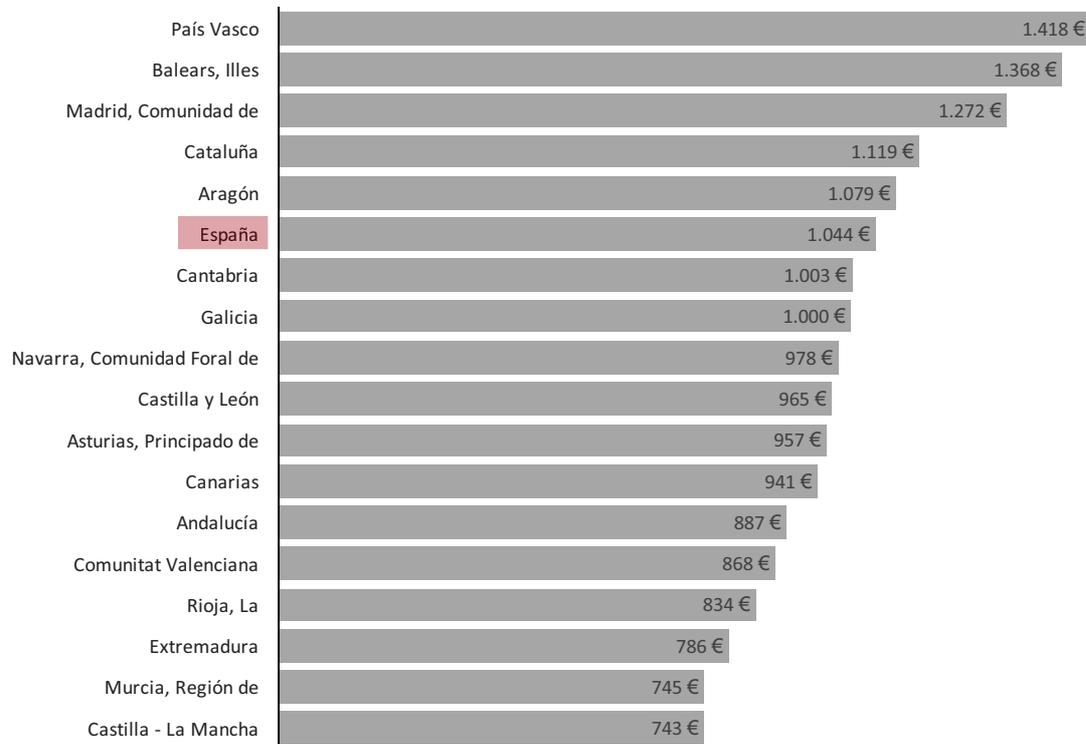


Precio medio registrado de Garajes (€/m²)

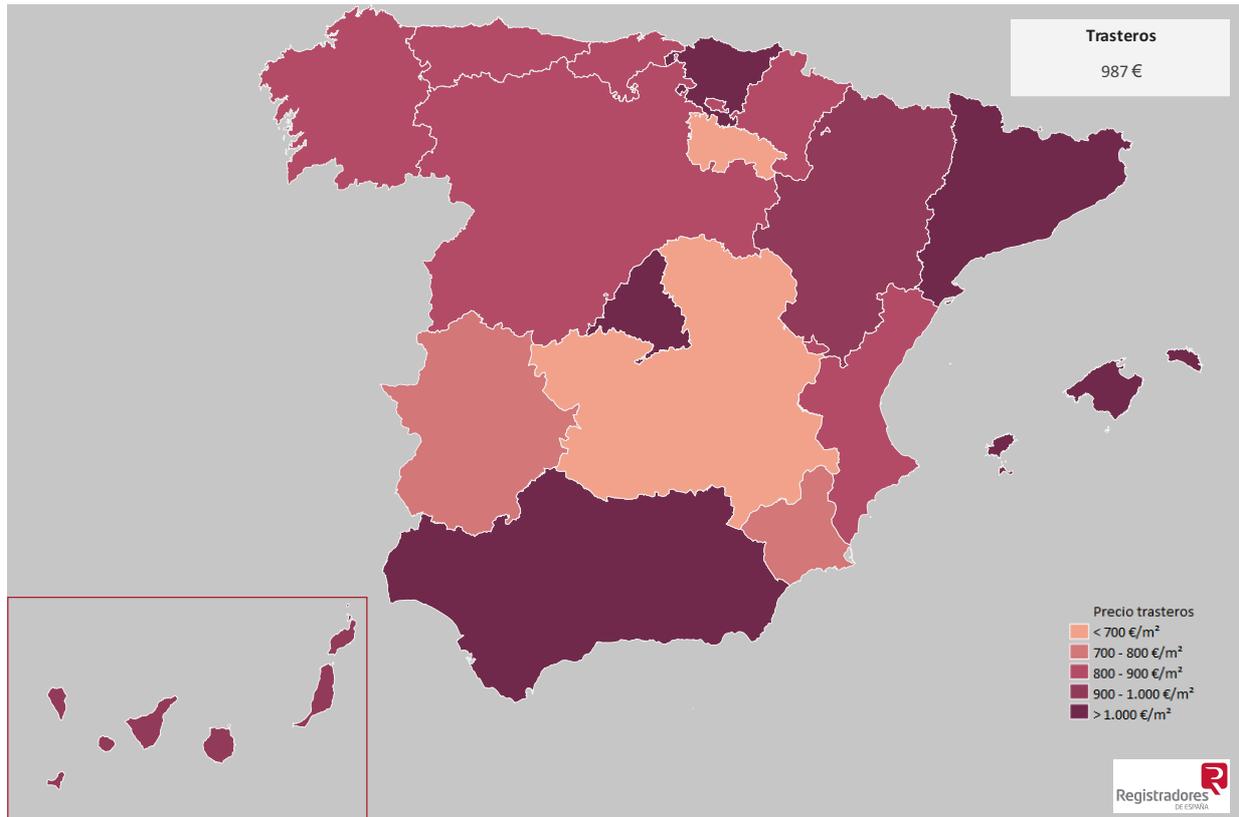
Año 2022



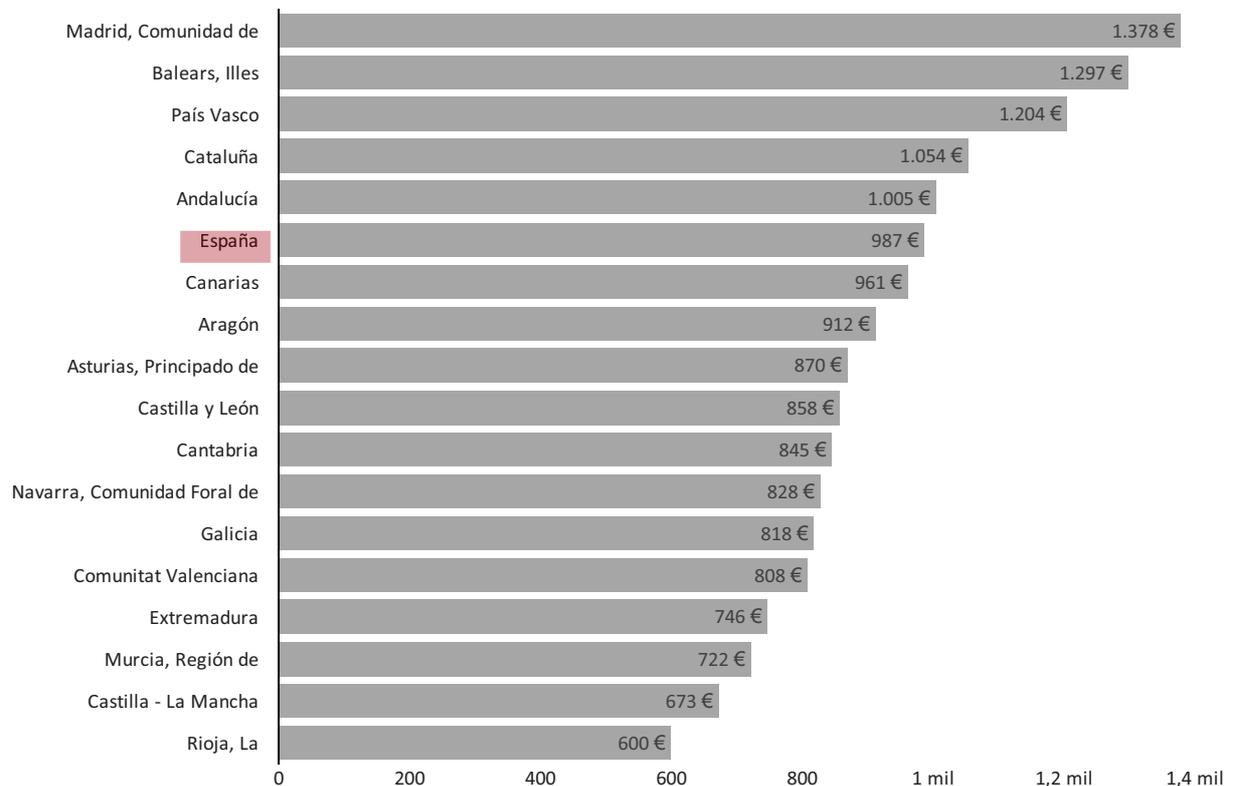
Precio medio de Garajes (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2022



Precio medio registrado de Trasteros (€/m²)
Año 2022



Precio medio de Trasteros (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2022



15. Precio medio de Locales y Naves (€/m²)

Año 2022

Precio m² locales

1.229 €

7,1%

Precio m² naves

457 €

9,7%

El precio medio de locales ha registrado un importante incremento durante el último año (7,1%), rompiendo con la tendencia descendente de años precedentes (-4,8% en 2021). El precio medio alcanzado en 2022 ha sido de 1.229 €/m².

Este resultado supone alejarse del mínimo histórico, alcanzado en 2021 con un precio medio de 1.111 €/m² a mediados de año, cerrando el año en los 1.148 €/m².

En consecuencia, se acumulan seis trimestres consecutivos con incremento de precios interanuales, constatando el citado cambio de tendencia.

La progresiva recuperación de la actividad económica, tras la crisis sanitaria, que fue cuando se registraron los precios mínimos, ha dado lugar a una mejora en el comportamiento de los precios, que ha estado acompañado de un incremento en la actividad de compraventas.

Persisten factores estructurales con un impacto desfavorable, como el crecimiento del comercio electrónico y la intensificación de los centros comerciales, pero que conviven con factores positivos, como la incorporación de actividades de servicios en locales como consecuencia del descenso de los niveles de renta exigidos.

A pesar del buen comportamiento durante el último año y medio, todavía no se ha distanciado significativamente de los niveles de precios mínimos, habiendo registrado un crecimiento del 10,6% en este periodo.

Por el contrario, el descenso acumulado desde los niveles máximos de 2008 (2.165 €/m²) es del -43,2%.

A lo largo del año 2023 es probable que se puedan registrar ligeras mejoras en precios, aunque condicionados por la evolución de la actividad económica.

Catorce comunidades autónomas han registrado incrementos de precios durante 2022, dando lugar a descensos en únicamente tres de ellas.

Las diferencias territoriales son importantes, registrando los mayores precios medios Comunidad de Madrid (2.169 €/m²), Illes Balears (1.597 €/m²), País Vasco (1.385 €/m²) y Canarias (1.303 €/m²), mientras que los menores precios medios han correspondido a Extremadura (646 €/m²), Castilla – La Mancha (720 €/m²) y Región de Murcia (724 €/m²).

En naves el precio medio se ha situado en los 457 €/m², con un intenso incremento anual del 9,7%, rompiendo igualmente con la tendencia descendente de años precedentes (-2,3% en 2021).

El sector de naves también se vio afectado por la crisis sanitaria, aunque en menor medida y no con carácter estructural, en la medida que un área de actividad vinculada al uso de las naves, como es la logística, viene intensificando notablemente su crecimiento, dando lugar a un impacto favorable sobre esta tipología de bien inmueble.

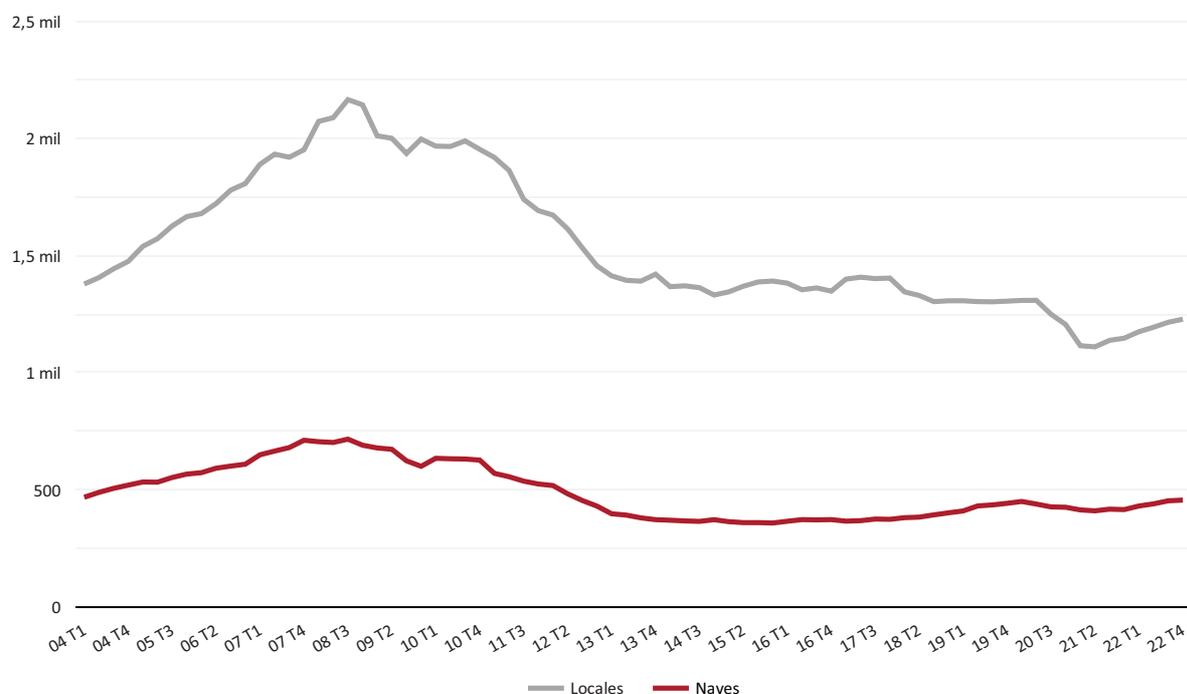
El descenso acumulado desde los niveles de precios máximos de 2008 (717 €/m²) se sitúa en el -36,3%. Por el contrario, con respecto a los mínimos de 2015 (359 €/m²) se acumula un incremento del 27,3%.

Las diferencias territoriales también son significativas, dando lugar a los mayores precios medios en Illes Balears (1.049 €/m²), Comunidad de Madrid (742 €/m²), País Vasco (712 €/m²) y Canarias (620 €/m²), mientras que los importes más bajos se han alcanzado en Castilla - La Mancha (259 €/m²), Castilla y León (260 €/m²) y Aragón (262 €/m²).

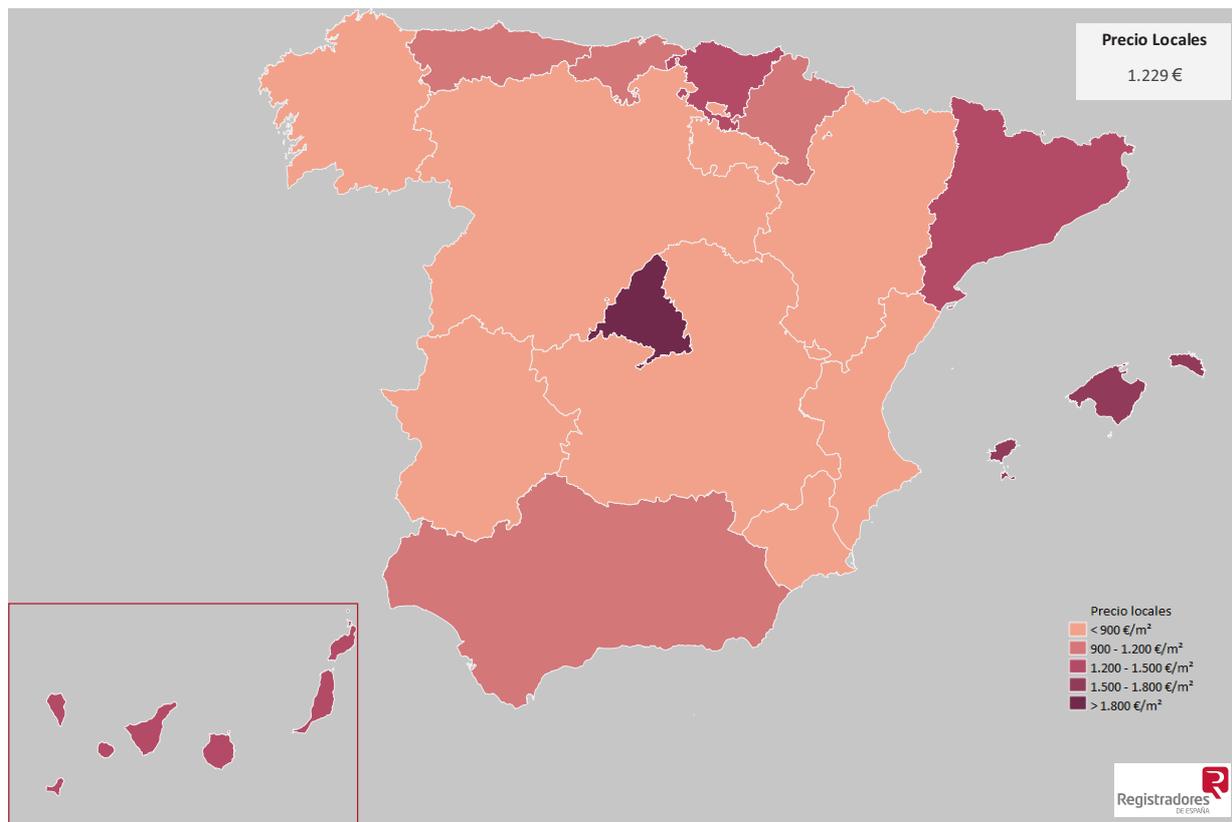
En quince comunidades autónomas se han registrado incrementos de precios en naves durante el último año, dando lugar a descensos en únicamente dos.

Precio medio de Locales y Naves (€/m ²). Resultados anuales y variación anual Año 2022				
CC.AA	Locales	Var. anual	Naves	Var. anual
Andalucía	1.056 €	10,0 %	386 €	10,0 %
Aragón	897 €	-0,5 %	262 €	7,4 %
Asturias, Principado de	1.060 €	18,0 %	340 €	3,0 %
Balears, Illes	1.597 €	8,4 %	1.049 €	31,9 %
Canarias	1.303 €	9,6 %	620 €	2,8 %
Cantabria	1.071 €	4,7 %	583 €	24,6 %
Castilla - La Mancha	720 €	11,2 %	259 €	0,8 %
Castilla y León	771 €	-0,7 %	260 €	2,1 %
Cataluña	1.254 €	0,9 %	569 €	10,0 %
Comunitat Valenciana	860 €	5,3 %	360 €	8,7 %
Extremadura	646 €	2,2 %	274 €	1,6 %
Galicia	893 €	-2,8 %	380 €	13,6 %
Madrid, Comunidad de	2.169 €	9,6 %	742 €	5,2 %
Murcia, Región de	724 €	0,8 %	285 €	15,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.007 €	5,3 %	414 €	-15,3 %
País Vasco	1.385 €	1,8 %	712 €	12,6 %
Rioja, La	841 €	7,4 %	289 €	-5,9 %
España	1.229 €	7,1 %	457 €	9,7 %

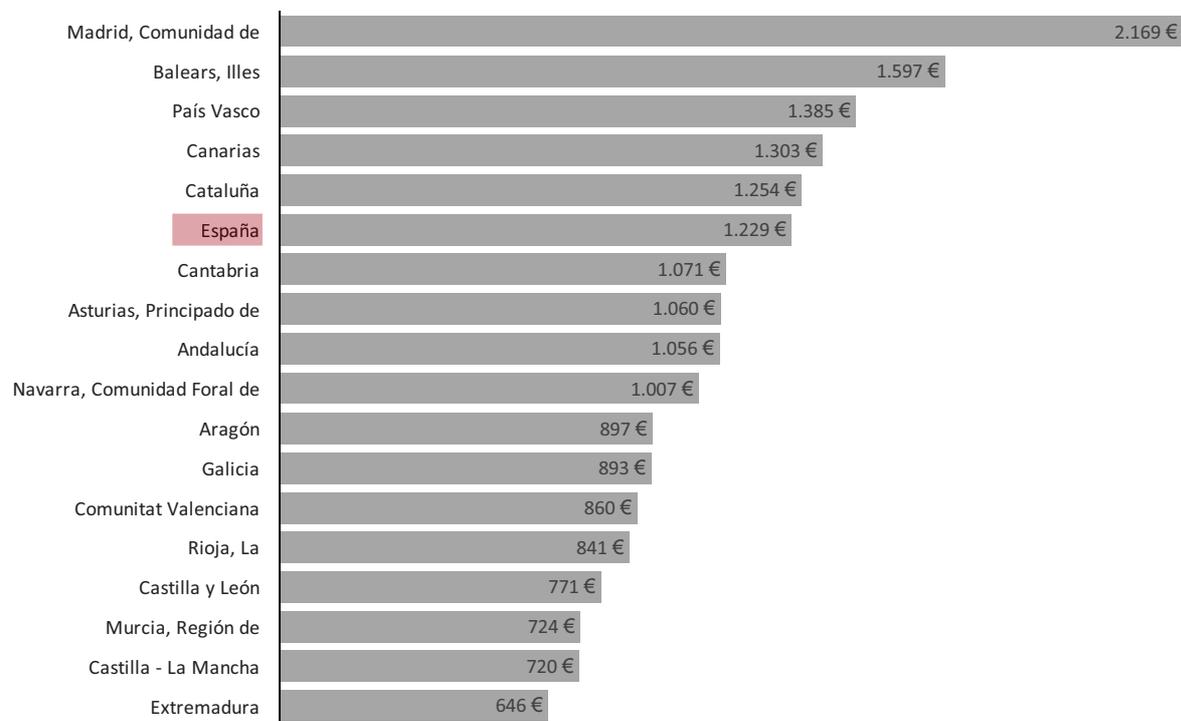
Evolución del precio de Locales y Naves (€/m²; precio medio interanual)



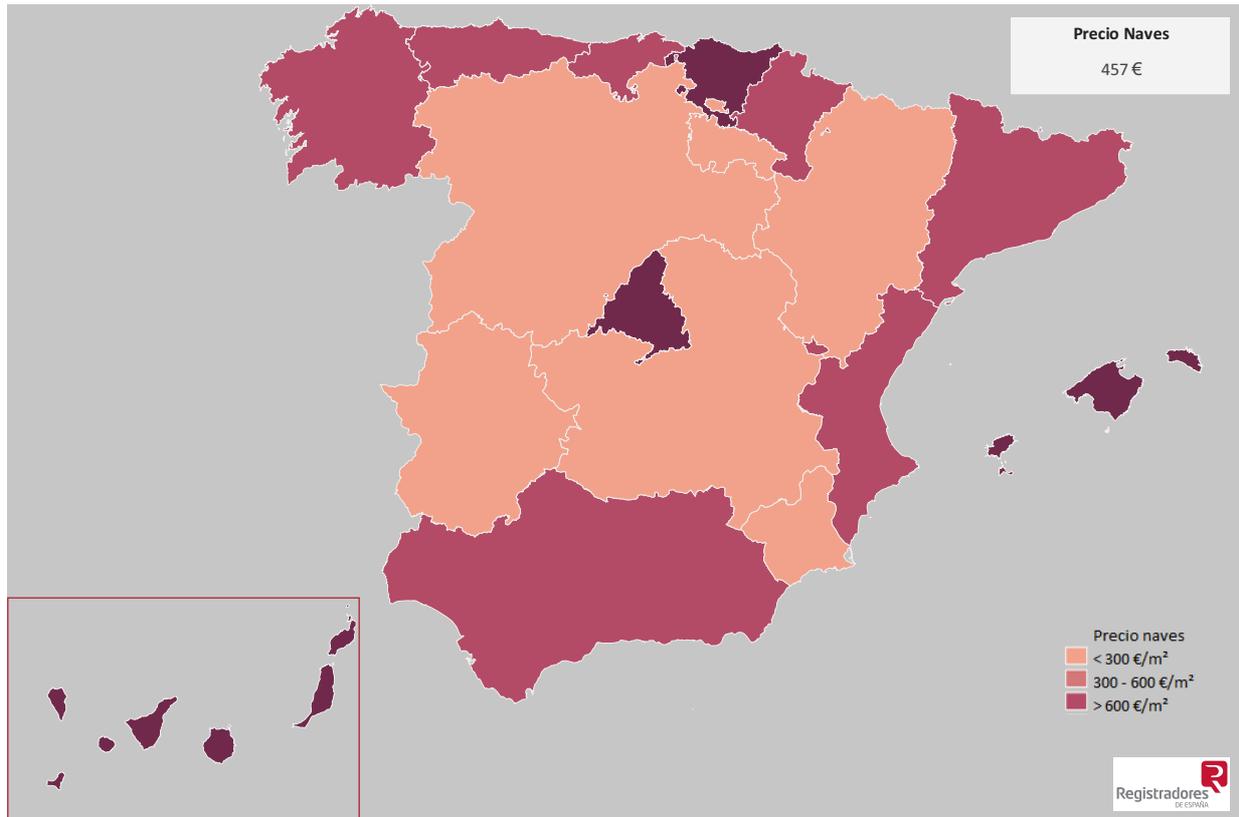
Precio medio registrado de Locales (€/m²)
Año 2022



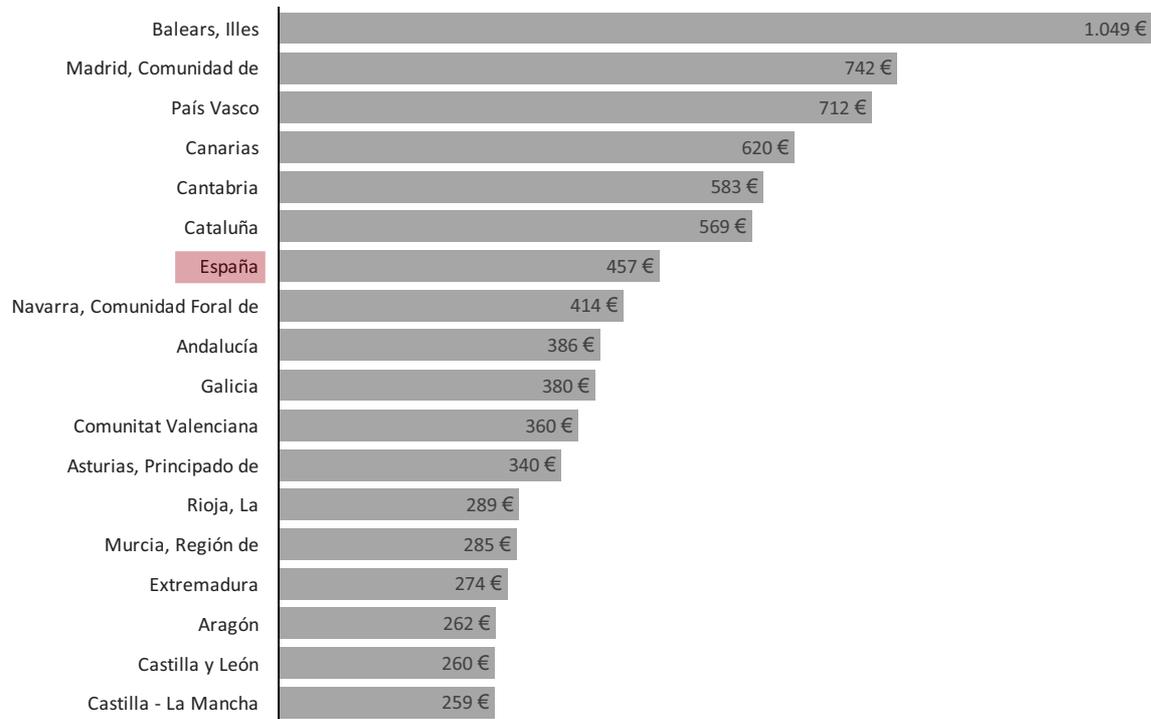
Precio medio de Locales (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2022



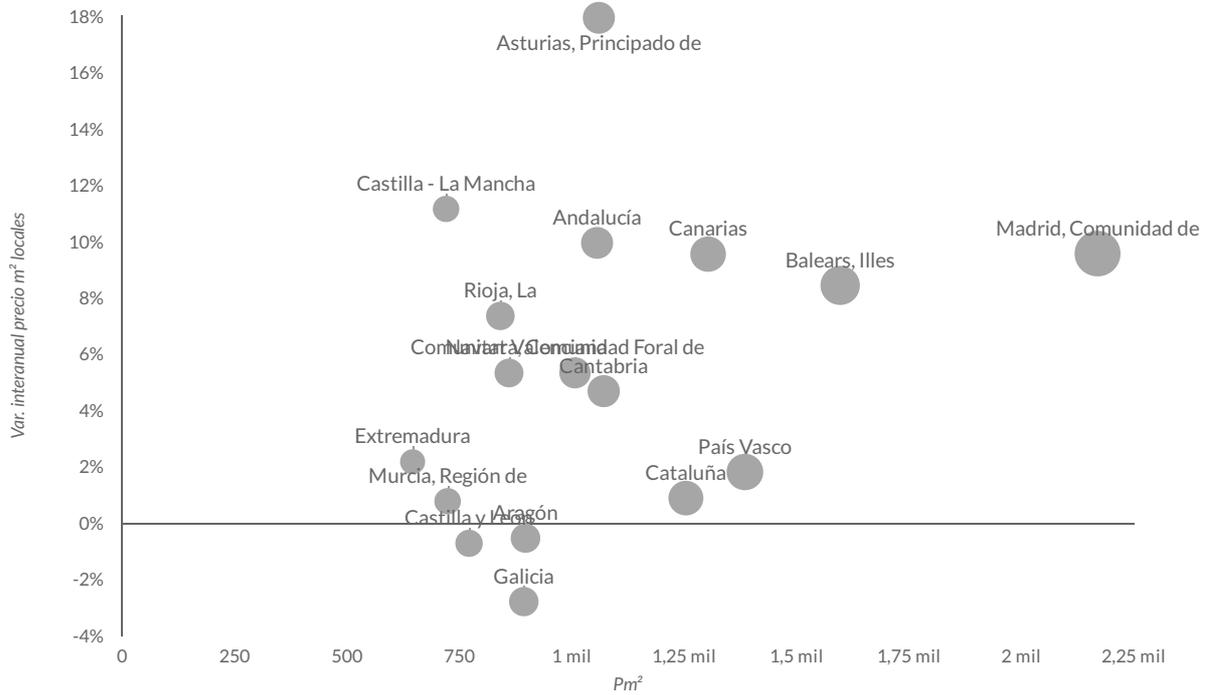
Precio medio registrado de Naves (€/m²)
Año 2022



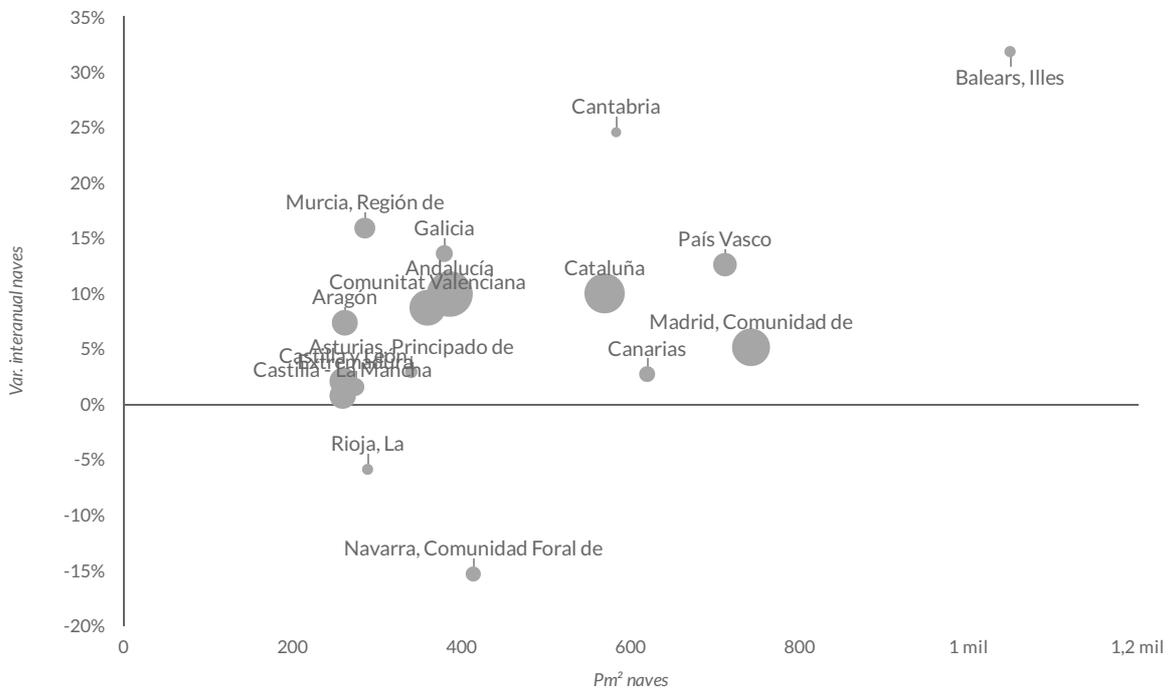
Precio medio de Naves (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2022



Precio medio y tasa de variación interanual de locales registradas. CC.AA



Precio medio y tasa de variación interanual de naves registradas. CC.AA



Los gráficos muestran el precio por m² de compraventa de locales y naves interanual (eje x) de 2022, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el número de compraventas.

16. Superficie transmitida de locales y naves

Año 2022

Superficie transmitida locales

5.892.003

16,2%

Superficie transmitida naves

10.529.254

9,5%

El nivel de actividad en los sectores de locales y naves se mide más adecuadamente a través de la superficie transmitida, en la medida que el número de compraventas no refleja adecuadamente dicha actividad como consecuencia de la enorme asimetría que puede existir en la superficie de distintos locales o naves.

Por este motivo, en el Anuario 2021 se incorporó esta variable, dando continuidad esta edición y, previsiblemente, las posteriores.

Con respecto a los resultados, en locales la superficie total transmitida en 2022 ha sido de cerca de 5,9 millones de metros cuadrados (5.892.003 m²).

Esta cuantía supone un incremento del 16,2% con respecto a 2021 (5.072.480 m²), configurando un excelente año por lo que respecta a la actividad de superficie transmitida en este ámbito de actividad inmobiliaria.

De hecho se acumulan dos años consecutivos con incrementos de dos dígitos, en la medida que en 2021 el incremento anual fue del 34,9%.

Las comunidades autónomas con mayor superficie de locales transmitida han sido Cataluña (1.107.787 m²), Andalucía (946.029 m²), Comunitat Valenciana (811.719 m²) y Comunidad de Madrid (775.863 m²).

En la gran mayoría de comunidades autónomas se han registrado incrementos durante el último año (catorce), con crecimientos de dos dígitos en diez comunidades autónomas. Por el contrario, únicamente tres comunidades autónomas han registrado descensos.

Los mayores incrementos han correspondido a Comunidad de Madrid (35,2%) y La Rioja (32,2%).

Las cifras alcanzadas en 2022 superan ya las de 2019 (5,5 millones), muy por encima de los mínimos de 2012 (3,4 millones), aunque muy por debajo de los máximos de 2006, con más de 10 millones.

En cuanto a los resultados de superficie transmitida en naves, que constituye una variable de actividad especialmente relevante en esta tipología de bien inmueble dada la notable disparidad de superficies transmitidas, también se ha registrado un nuevo incremento de actividad durante el último año.

Concretamente, se han superado los 10,5 millones de metros cuadrados transmitidos (10.529.254 m²), frente a los poco más de 9,6 millones de 2021 (9.620.148 m²).

El incremento anual ha sido del 9,5%, moderándose con respecto al intenso crecimiento de 2021 (26,4%).

Este crecimiento supone superar las cifras previas a la crisis sanitaria en la medida que el año 2019 se cerró con 10,1 millones de metros cuadrados.

Las comunidades autónomas que han registrado las mayores cuantías de superficie de naves transmitida en 2022 han sido Cataluña (2.084.502 m²), Andalucía (1.378.676 m²), Comunitat Valenciana (1.367.747 m²) y Comunidad de Madrid (1.201.441 m²).

En once comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales de superficie de naves transmitidas, dando lugar a descensos en seis de ellas. Los mayores incrementos los han registrado Aragón (78,2%), Canarias (53,8%) e Illes Balears (53%).

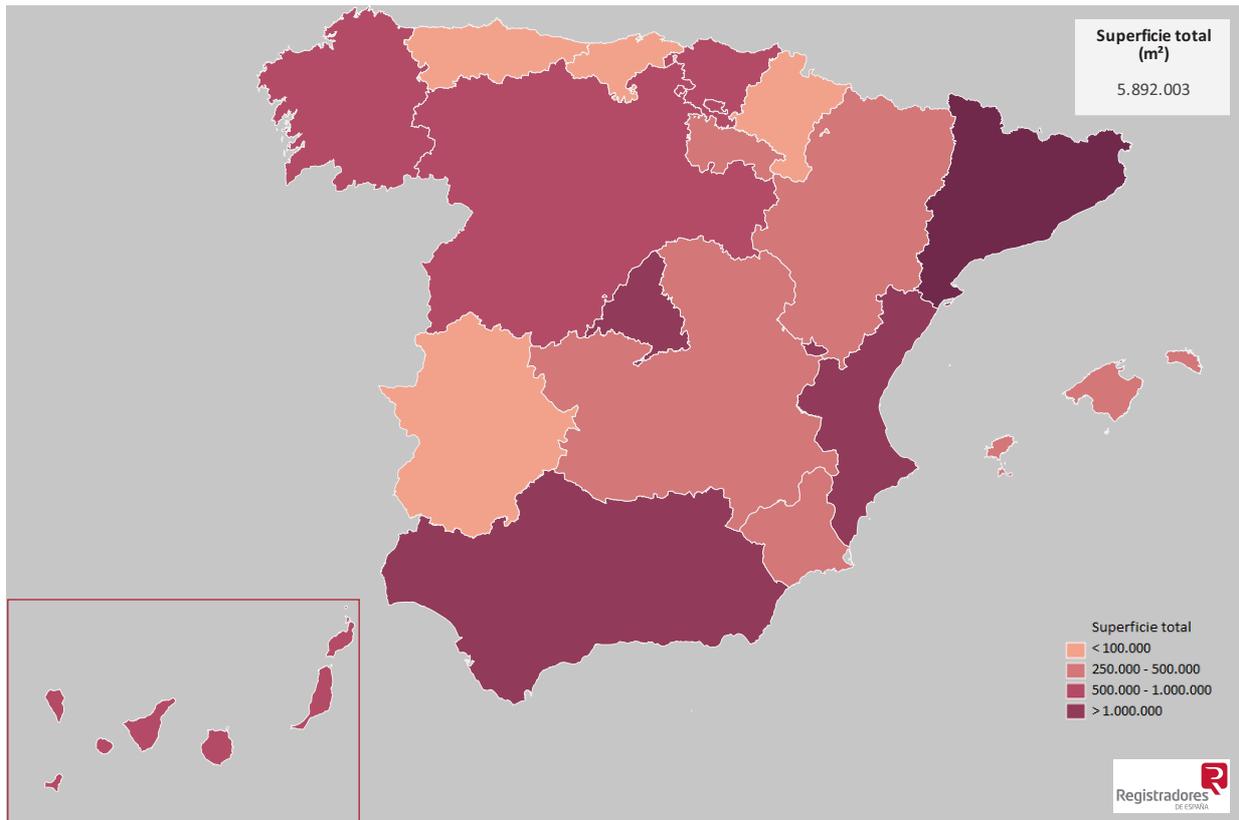
A pesar de superar las cifras alcanzadas con carácter previo a la situación sanitaria, todavía se mantienen cuantías muy por debajo de determinados años, en los que se llegaron a superar con claridad los 20 millones de metros cuadrados.

Superficie transmitida de locales y naves (m ²). Resultados anuales y variación anual Año 2022				
CC.AA	Superficie total locales ▾	Var. anual	Superficie total naves	Var. anual
Cataluña	1.107.787	10,5 %	2.084.502	8,2 %
Andalucía	946.029	16,1 %	1.378.676	23,2 %
Comunitat Valenciana	811.719	28,0 %	1.367.747	0,7 %
Madrid, Comunidad de	775.863	35,2 %	1.201.441	-3,4 %
País Vasco	340.009	7,8 %	740.664	-5,6 %
Castilla y León	288.008	19,6 %	422.718	-4,4 %
Canarias	260.014	15,9 %	219.773	53,8 %
Galicia	257.049	5,9 %	364.924	-16,8 %
Castilla - La Mancha	175.284	-2,1 %	829.294	34,2 %
Murcia, Región de	171.891	-0,8 %	304.449	-5,3 %
Rioja, La	156.948	32,2 %	74.946	12,6 %
Aragón	147.953	20,8 %	817.193	78,2 %
Balears, Illes	142.807	3,9 %	99.642	53,0 %
Asturias, Principado de	96.370	13,9 %	127.109	2,9 %
Extremadura	83.707	12,3 %	143.243	-28,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	74.280	4,8 %	278.278	17,5 %
Cantabria	52.265	-9,6 %	72.751	0,6 %
España	5.892.003	16,2 %	10.529.254	9,5 %

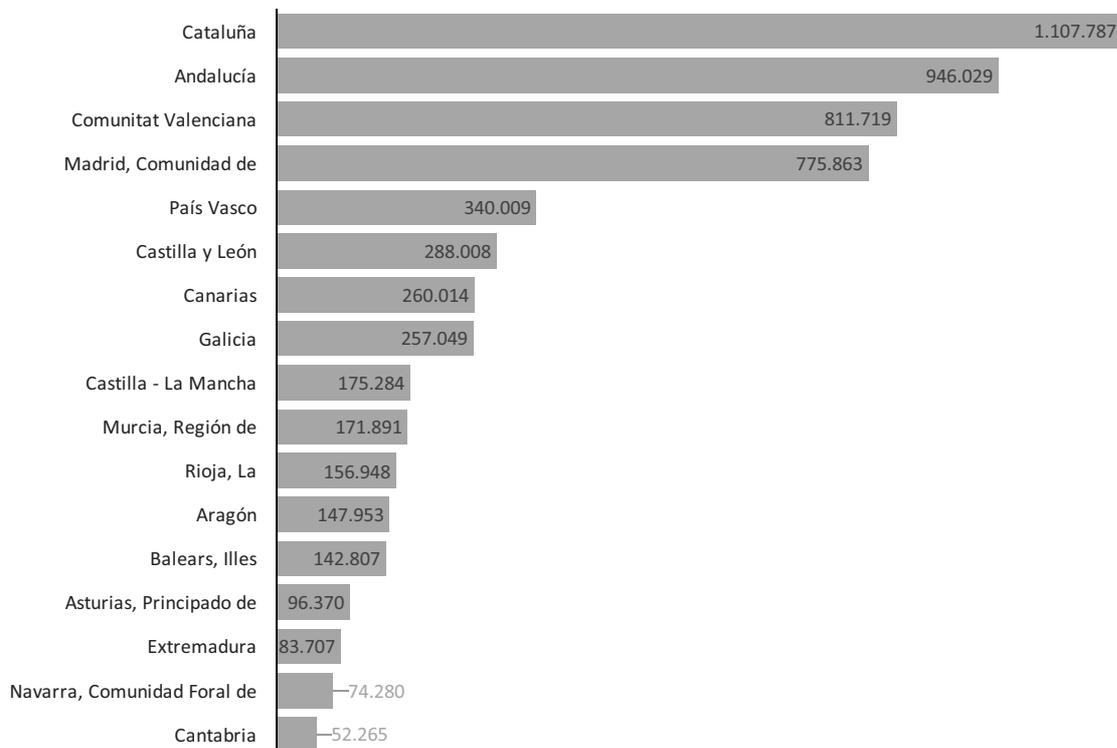
Evolución de la superficie total transmitida en compraventa de locales (m²)



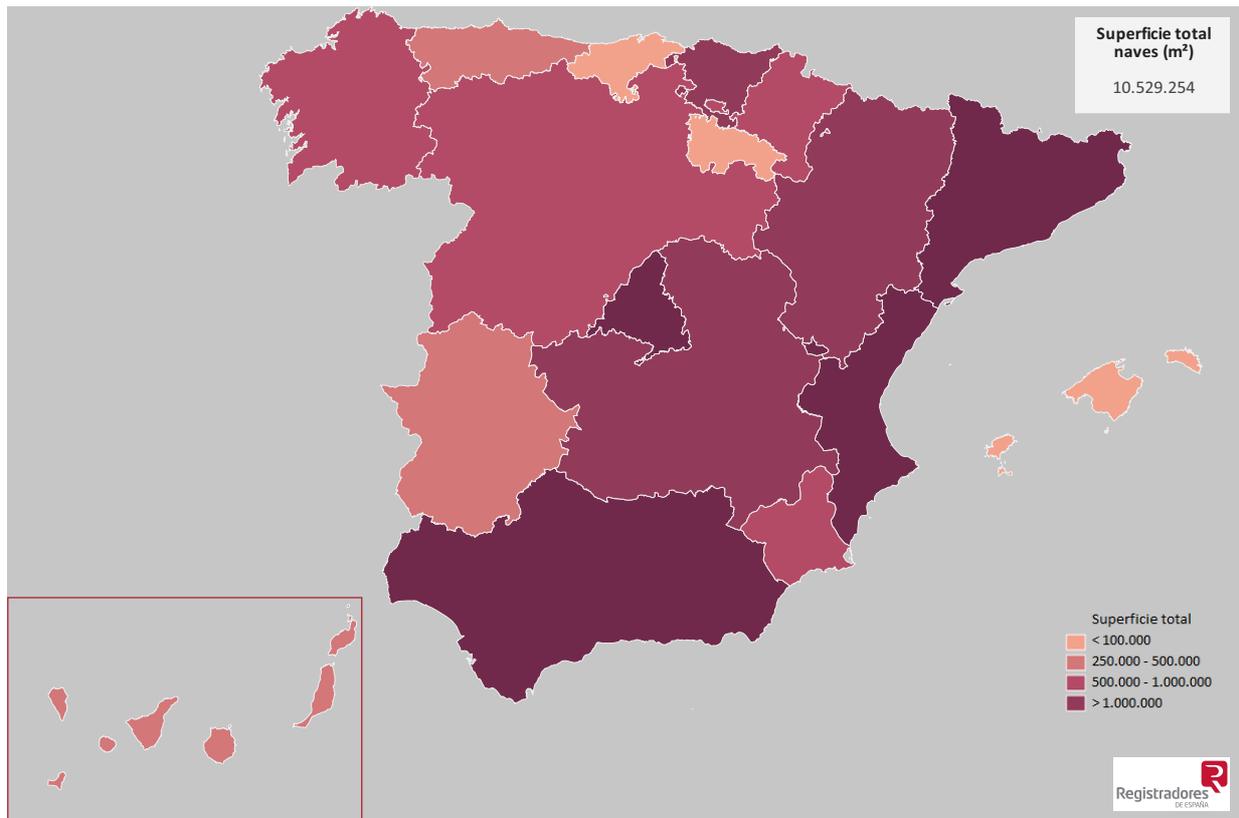
Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²)
Año 2022



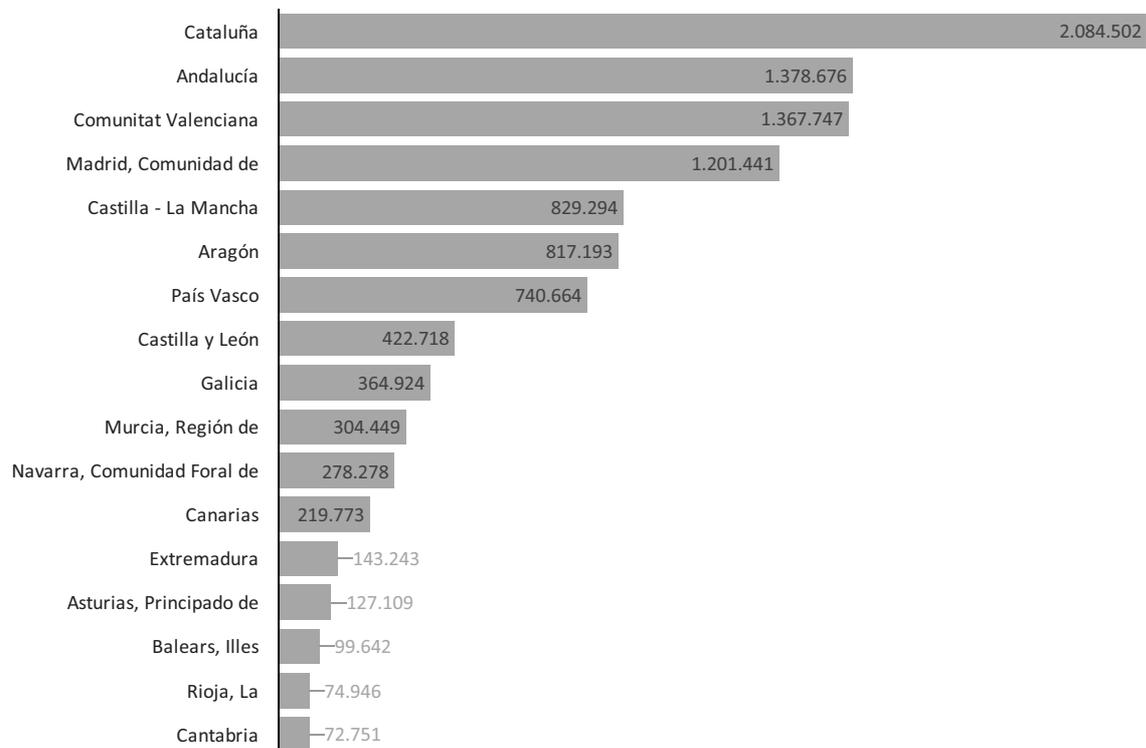
Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²) por Comunidades Autónomas
Año 2022



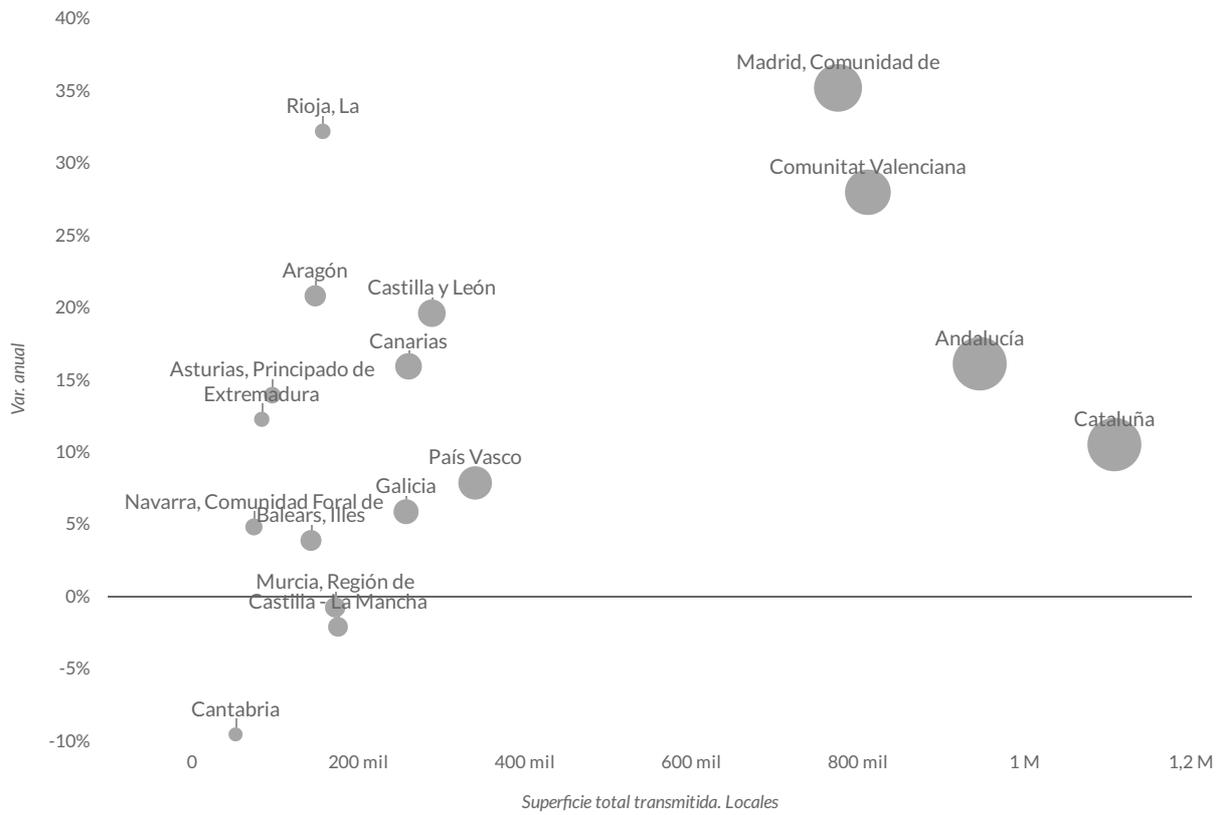
Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²)
Año 2022



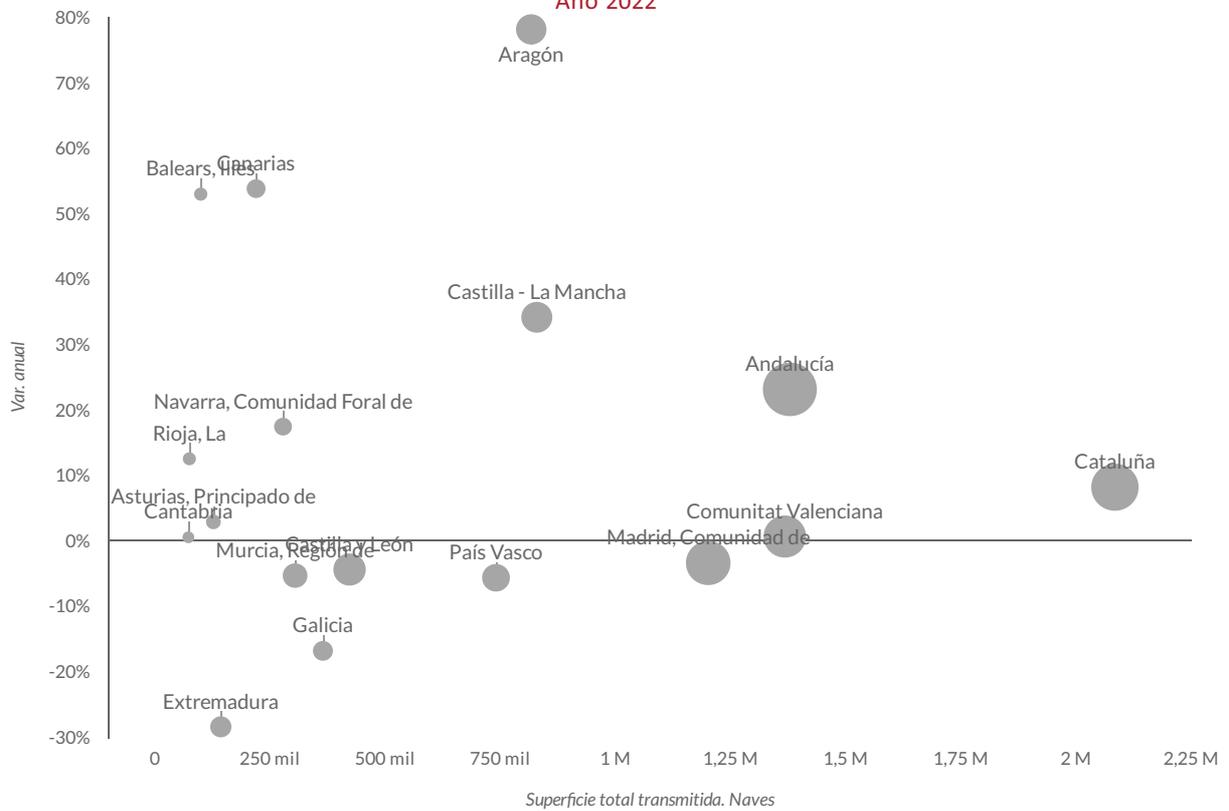
Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²) por Comunidades Autónomas
Año 2022



Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²)
Año 2022



Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²)
Año 2022



IV. MERCADO HIPOTECARIO

Las variables del Mercado Hipotecario sobre las que se presenta resultados son las siguientes, con los correspondientes desgloses:

17. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda

18. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda en extranjeros:

- Número y peso en extranjeros
- Número y peso por nacionalidad

19. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera:

- Bancos
- Otras entidades financieras

20. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble:

- Viviendas
- Locales comerciales
- Garajes y trasteros
- Terrenos no edificados
- Naves industriales
- Bienes inmuebles rústicos

21. Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida:

- Vivienda libre
- Vivienda protegida

22. Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda:

- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

23. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda:

- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

24. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros:

- Importe medio en extranjeros
- Importe medio según nacionalidad

25. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda

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

- Fijos y variables
- Variables: EURIBOR y Otros índices de referencia

27. Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda:

- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

28. Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble:

- General
- Vivienda
- Locales
- Garajes y trasteros
- Terrenos no edificados
- Naves

29. Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial:

- Cuota hipotecaria mensual
- Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial

30. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca:

- Número
- % según titularidad (personas físicas vs jurídicas)
- % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros)

31. Daciones en pago:

- Número
- % según titularidad (personas físicas vs jurídicas)
- % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros)

En la mayoría de las variables la desagregación geográfica se ha realizado por comunidades autónomas, mostrando igualmente los resultados medios nacionales. La excepción se produce en Número de hipotecas sobre vivienda, que se presentan igualmente resultados por provincias.

17. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda

Año 2022

Nº hipotecas
463.463
11,2%

El mercado hipotecario ha seguido creciendo durante 2022 con notable fortaleza, dando lugar al segundo año consecutivo de crecimiento, arrastrado por el aumento del número de compraventas del último año (14,5%).

En 2022 se han constituido 463.463 hipotecas sobre vivienda, frente a las 416.958 de 2021, con un incremento de 46.505 hipotecas. A pesar de este crecimiento anual, la intensidad se modera con respecto a 2021, año en el que el incremento anual fue de 77.164, impulsado por las circunstancias especiales del año 2020.

Estos niveles de constituciones de hipoteca del último año son los más elevados desde 2010, es decir, se alcanzan máximos de los últimos doce años.

Asimismo, se supera con amplitud la cuantía previa a la crisis sanitaria, en la medida que 2019 cerró con 361.414 hipotecas.

La totalidad de comunidades autónomas han registrado incrementos anuales en constituciones de hipoteca sobre vivienda, con tasas de crecimiento de dos dígitos en ocho de ellas.

Los mayores incrementos anuales han correspondido a La Rioja (24%), Illes Balears (22,1%), Canarias (21,2%) y Cataluña (15,1%).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de hipotecas sobre vivienda durante 2022 han sido Andalucía (90.850), Cataluña (81.059), Comunidad de Madrid (80.795) y Comunidad Valenciana (53.195). Entre estas cuatro comunidades autónomas representan el 66% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas en España.

Los resultados provinciales ratifican el crecimiento generalizado de la actividad hipotecaria sobre vivienda desde un punto de vista territorial.

En cuarenta y ocho provincias se ha incrementado el número de hipotecas sobre vivienda durante el último año, con veinticuatro de ellas con tasas de dos dígitos, dando lugar a descensos en únicamente dos provincias.

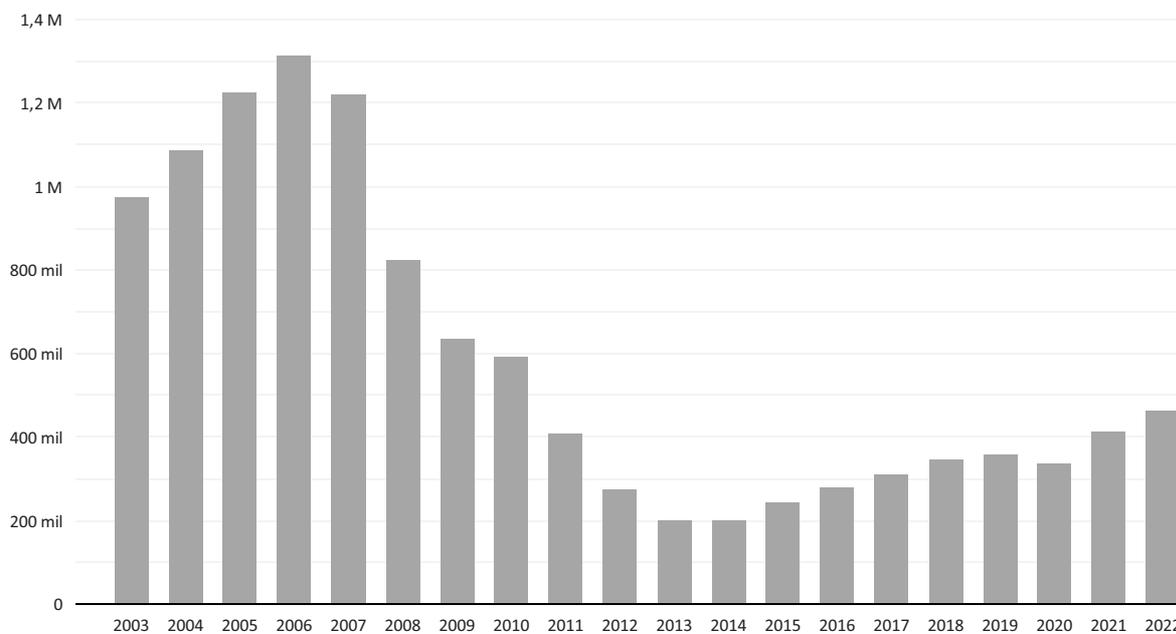
Las provincias que han registrado un mayor número de constituciones de hipoteca sobre vivienda durante 2022 han sido Madrid (80.795), Barcelona (59.171), Valencia (27.732), Málaga (23.068), Sevilla (20.415), Alicante (19.387), Murcia (13.760) y Cádiz (13.482).

Por su parte, los mayores ascensos anuales han correspondido a las provincias de Santa Cruz de Tenerife (34,2%), Teruel (30,8%), La Rioja (24%), Illes Balears (22,1%), Girona (21,2%) y Tarragona (21%).

La reducción en el número de compraventas de vivienda del cuarto trimestre de 2022, así como su previsible continuidad bajista a lo largo de los próximos trimestres, condicionará la evolución del número de hipotecas, que previsiblemente registrarán una tendencia descendente a lo largo del año 2023.

Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2022			
CC.AA	Nº hipotecas	Nº hipotecas	Var. anual
Andalucía	90.850		9,6 %
Cataluña	81.059		15,1 %
Madrid, Comunidad de	80.795		9,6 %
Comunitat Valenciana	53.195		12,9 %
País Vasco	23.155		7,8 %
Castilla y León	18.110		9,8 %
Castilla - La Mancha	16.830		3,8 %
Canarias	15.875		21,2 %
Galicia	15.813		9,7 %
Murcia, Región de	13.760		10,0 %
Aragón	11.993		10,3 %
Balears, Illes	11.407		22,1 %
Asturias, Principado de	8.085		11,1 %
Extremadura	7.571		3,6 %
Cantabria	5.503		7,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	5.287		2,6 %
Rioja, La	3.224		24,0 %
España	463.463		11,2 %

Evolución del número de hipotecas sobre vivienda en España



Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual			
Provincias	Nº de hipotecas	%	Variación anual
Madrid	80.795		9,6 %
Barcelona	59.171		13,7 %
Valencia/València	27.732		14,6 %
Málaga	23.068		10,4 %
Sevilla	20.415		18,1 %
Alicante/Alacant	19.387		11,1 %
Murcia	13.760		10,0 %
Cádiz	13.482		8,1 %
Bizkaia	11.933		3,2 %
Illes Balears	11.407		22,1 %
Tarragona	9.793		21,0 %
Zaragoza	9.291		10,0 %
Girona	8.927		21,2 %
Almería	8.769		10,0 %
Granada	8.711		4,0 %
Palmas, Las	8.455		11,7 %
Asturias	8.085		11,1 %
Santa Cruz de Tenerife	7.420		34,2 %
Coruña, A	7.396		16,1 %
Gipuzkoa	7.279		9,6 %
Toledo	6.774		7,1 %
Córdoba	6.641		2,9 %
Castellón/Castelló	6.076		10,7 %
Pontevedra	5.691		3,9 %
Huelva	5.587		2,8 %
Cantabria	5.503		7,5 %
Navarra	5.287		2,6 %
Badajoz	5.093		2,7 %
Valladolid	4.973		16,1 %
Jaén	4.177		4,2 %
Araba/Álava	3.943		20,6 %
Burgos	3.324		12,4 %
Guadalajara	3.246		-4,8 %
Rioja, La	3.224		24,0 %
Lleida	3.168		9,9 %
Albacete	2.889		8,3 %
Ciudad Real	2.803		2,5 %
León	2.776		11,7 %
Cáceres	2.478		5,5 %
Salamanca	2.271		6,9 %
Huesca	1.896		4,4 %
Lugo	1.568		5,9 %
Segovia	1.419		11,3 %
Ourense	1.158		6,4 %
Cuenca	1.118		4,5 %
Palencia	1.037		-11,1 %
Ávila	898		5,5 %
Teruel	806		30,8 %
Zamora	728		0,4 %
Soria	684		10,0 %



18. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda por extranjeros

Año 2022

Núm. hipotecas extranjeros

30.503

33,2%

Porc. hipotecas extranjeros

6,58%

1,09

El número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros en España ha seguido creciendo a lo largo de 2022, alcanzando el nivel máximo de la serie histórica. Concretamente, se han registrado 30.503 hipotecas, incrementándose en 7.600 con respecto a 2021, lo que supone un incremento anual del 33,2%.

Con estos resultados se acumulan dos años consecutivos de crecimiento en el número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros, intensificando la tasa de crecimiento, en la medida que en 2021 el crecimiento anual fue del 19,4%. El crecimiento en el número anual de compras de vivienda por extranjeros está provocando esta favorable dinámica.

Desde los mínimos de 2013 (10.554 hipotecas) se venían registrando incrementos año tras año hasta 2019. El año 2020, con el confinamiento domiciliario y las restricciones de movilidad, se redujo el número de hipotecas, incrementándose en 2021, pero por debajo de los niveles de 2019, para dar paso al espectacular resultado de 2022, que prácticamente supone triplicar el mínimo de la serie.

En todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales de dos dígitos, alcanzando el mayor número de hipotecas Cataluña (7.533), Andalucía (5.893) y Comunitat Valenciana (5.335).

En términos relativos, el 6,58% del total de constituciones de hipoteca sobre vivienda han correspondido a extranjeros, con un incremento anual de 1,09 pp, pero alcanzando pesos porcentuales inferiores al porcentaje de compras de vivienda por extranjeros (13,75%). En consecuencia, se trata de un colectivo que compra su vivienda en España en mayor proporción con recursos propios, recurriendo a financiación hipotecaria en menor medida.

El peso de hipotecas de extranjeros a nivel autonómico está correlacionado, lógicamente, con el peso de compras de vivienda por extranjeros.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de contratación hipotecaria sobre vivienda de extranjeros con respecto al total de hipotecas en su comunidad autónoma durante 2022 han sido Illes Balears (16,92%), Comunitat Valenciana (10,03%), Cataluña (9,29%), Región de Murcia (9,22%) y Canarias (8,62%).

Sin embargo, en términos absolutos, considerando el total de hipotecas de extranjeros en España, las comunidades autónomas que registran la mayor cuota de mercado han sido Cataluña (24,7%), Andalucía (19,3%), Comunitat Valenciana (17,5%) y Comunidad de Madrid (11,5%). El resto de comunidades autónomas se han situado por debajo del 6,5%, dando lugar siete de ellas con un peso por debajo del 1,5% del conjunto de España. Esta circunstancia constata las importantes diferencias territoriales.

Observando el mapa de resultados se constata la mayor presencia de extranjeros en el mercado hipotecario en las zonas costeras y en Comunidad de Madrid.

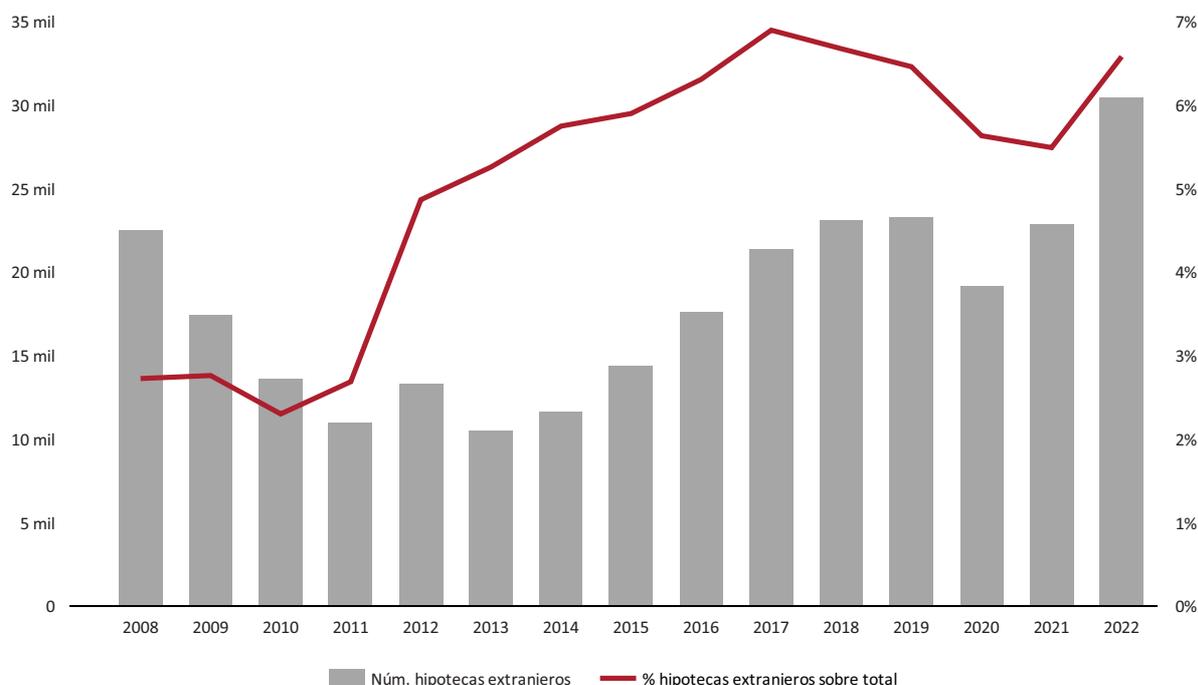
El desglose de resultados por nacionalidades permite comprobar cómo rumanos son la nacionalidad con mayor peso, con un 10,36% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas a extranjeros. En peso de compra de vivienda por extranjeros en 2022 ocupa la sexta posición (5,07%), siendo una nacionalidad que recurre a la financiación hipotecaria con mayor frecuencia.

La segunda posición está ocupada por marroquíes con un 6,26% (5,15% en compra de vivienda), seguidos de británicos con un 5,78% (11,07% en compra), italianos con un 5,74% (4,62% en compra), chinos con un 5,18% (2,21% en compra), alemanes con un 3,86% (9,47% en compra) y franceses con un 3,72% (6,97% en compra).

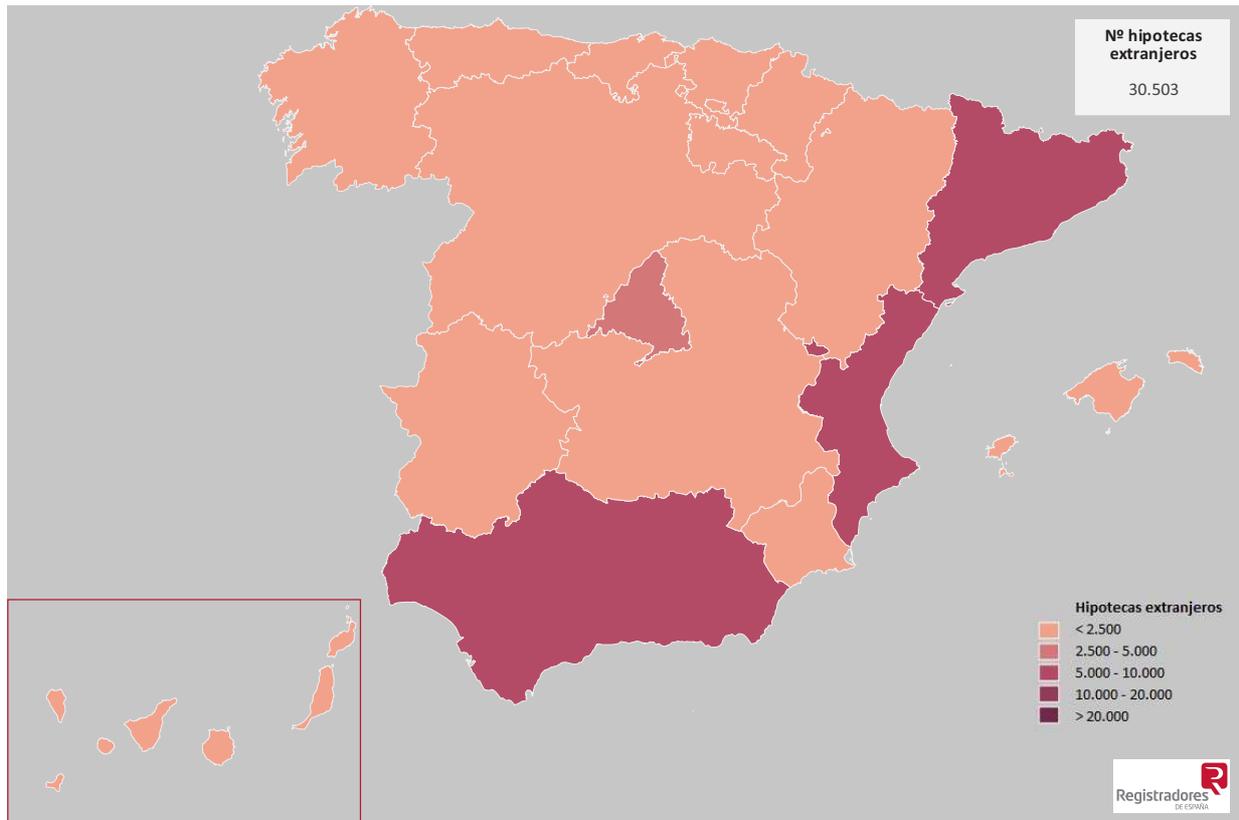
A la vista de los resultados, los compradores de vivienda de las nacionalidades con mayor renta per capita recurren en menor medida a la financiación hipotecaria y viceversa.

Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros y porc. sobre el total de hipotecas. Resultados anuales y variación anual Año 2022						
CC.AA	Nº hipotecas extr. ▼	Var. anual	% hipotecas extranjeros	Var. anual (pp)	Cuota s/ nacional	
Cataluña	7.533	37,9 %	9,29 %	1,53	24,7 %	
Andalucía	5.893	39,2 %	6,49 %	1,38	19,3 %	
Comunitat Valenciana	5.335	34,9 %	10,03 %	1,63	17,5 %	
Madrid, Comunidad de	3.499	17,9 %	4,33 %	0,30	11,5 %	
Balears, Illes	1.930	50,7 %	16,92 %	3,21	6,3 %	
Canarias	1.369	38,4 %	8,62 %	1,07	4,5 %	
Murcia, Región de	1.268	9,2 %	9,22 %	-0,06	4,2 %	
Castilla - La Mancha	767	15,0 %	4,56 %	0,44	2,5 %	
País Vasco	683	40,5 %	2,95 %	0,69	2,2 %	
Aragón	656	24,5 %	5,47 %	0,63	2,2 %	
Castilla y León	402	30,1 %	2,22 %	0,35	1,3 %	
Navarra, Comunidad Foral de	307	21,8 %	5,81 %	0,92	1,0 %	
Rioja, La	220	33,3 %	6,82 %	0,47	0,7 %	
Asturias, Principado de	203	26,9 %	2,51 %	0,31	0,7 %	
Cantabria	200	29,9 %	3,63 %	0,62	0,7 %	
Galicia	147	50,0 %	0,93 %	0,25	0,5 %	
Extremadura	79	259,1 %	1,04 %	0,74	0,3 %	
España	30.503	33,2 %	6,58 %	1,09	100 %	

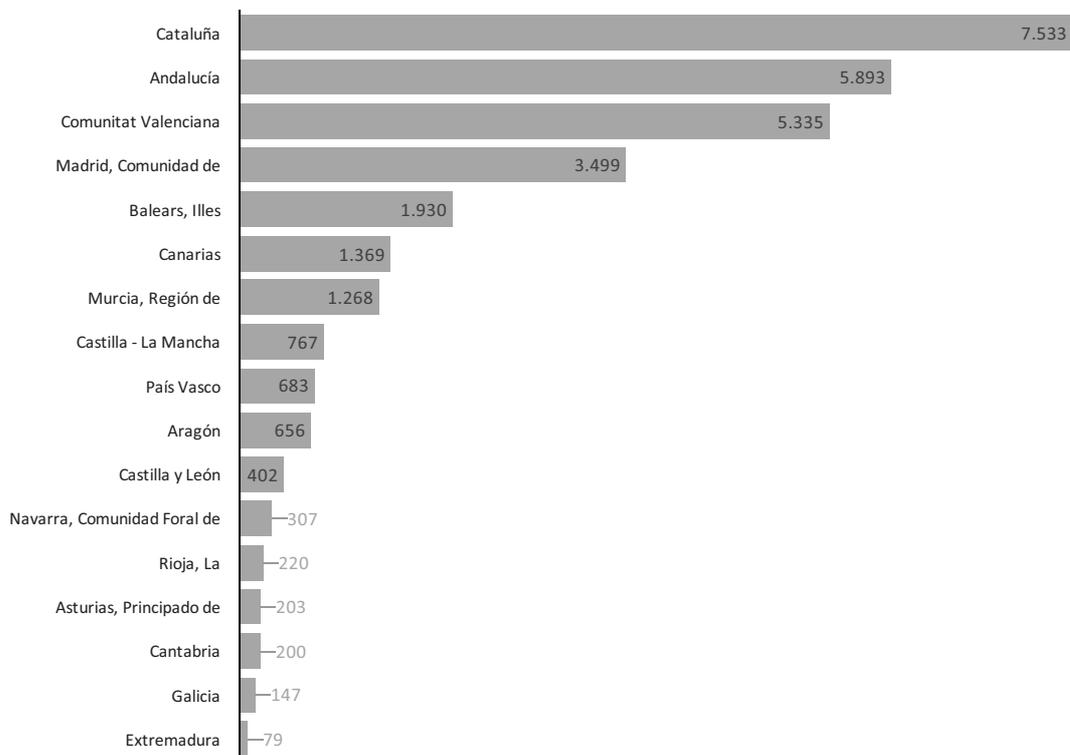
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros y porcentaje sobre el total de hipotecas



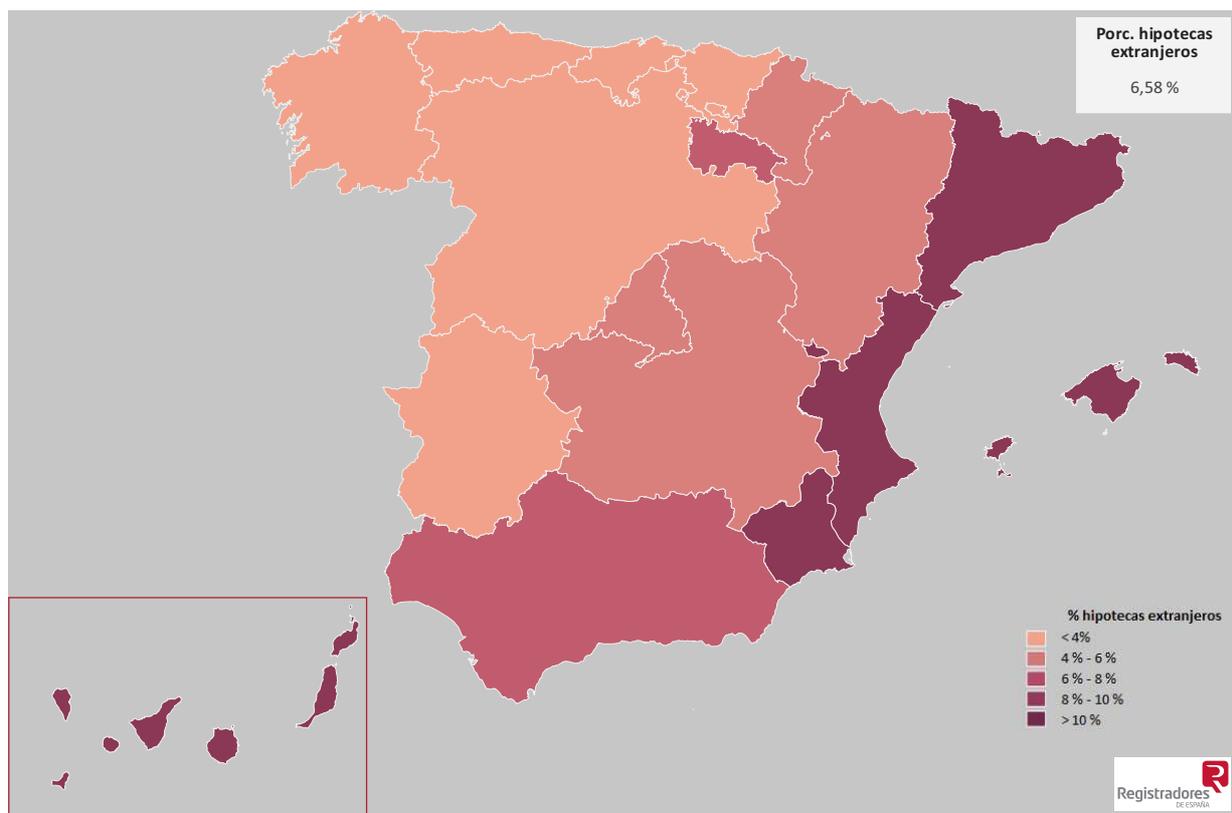
Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros
Año 2022



Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros por comunidades



Porcentaje de hipotecas sobre vivienda de extranjeros sobre el total
Año 2022



% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por comunidades autónomas									
CCAA	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baleares, Illes	13,57 %	14,16 %	15,16 %	16,43 %	16,07 %	14,25 %	12,38 %	13,71 %	16,92 %
Comunitat Valenciana	10,95 %	10,62 %	11,48 %	12,69 %	12,15 %	11,90 %	9,77 %	8,40 %	10,03 %
Canarias	9,01 %	9,84 %	10,07 %	11,38 %	9,94 %	9,62 %	7,15 %	7,55 %	8,62 %
Murcia, Región de	5,43 %	5,63 %	8,61 %	9,20 %	10,27 %	9,92 %	9,87 %	9,28 %	9,22 %
Cataluña	7,35 %	7,55 %	8,07 %	8,53 %	8,38 %	8,64 %	8,05 %	7,76 %	9,29 %
Rioja, La	5,50 %	7,28 %	7,06 %	6,31 %	5,92 %	6,76 %	6,03 %	6,35 %	6,82 %
Andalucía	6,74 %	6,07 %	5,89 %	6,22 %	6,03 %	5,78 %	5,14 %	5,11 %	6,49 %
Aragón	3,65 %	4,66 %	5,78 %	6,49 %	5,81 %	5,73 %	4,83 %	4,84 %	5,47 %
Madrid, Comunidad de	4,67 %	4,77 %	4,69 %	5,37 %	5,14 %	4,30 %	3,92 %	4,03 %	4,33 %
Navarra, Comunidad Foral de	1,99 %	2,78 %	3,20 %	4,75 %	4,46 %	5,20 %	3,98 %	4,89 %	5,81 %
Castilla - La Mancha	1,42 %	2,85 %	3,60 %	3,75 %	4,14 %	4,28 %	4,38 %	4,12 %	4,56 %
Cantabria	2,22 %	2,25 %	3,82 %	3,48 %	3,17 %	4,54 %	3,13 %	3,01 %	3,63 %
País Vasco	1,62 %	1,69 %	2,04 %	2,43 %	2,26 %	2,81 %	2,16 %	2,26 %	2,95 %
Castilla y León	1,31 %	1,60 %	1,54 %	2,33 %	2,50 %	2,53 %	2,12 %	1,87 %	2,22 %
Asturias, Principado de	1,48 %	1,34 %	1,31 %	1,95 %	2,03 %	2,40 %	1,88 %	2,20 %	2,51 %
Galicia	0,57 %	0,67 %	0,63 %	0,66 %	0,50 %	0,68 %	0,67 %	0,68 %	0,93 %
Extremadura	0,44 %	0,69 %	0,35 %	0,43 %	0,46 %	0,53 %	0,45 %	0,30 %	1,04 %
España	5,26 %	5,75 %	5,90 %	6,31 %	6,90 %	6,67 %	6,46 %	5,63 %	5,49 %

% de hipotecas sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad Año 2022			
Nacionalidad	Nº hipotecas extranjeros	Distribución	Porc. s/extranjeros
Rumanía	3.160		10,36 %
Marruecos	1.908		6,26 %
Reino Unido	1.762		5,78 %
Italia	1.751		5,74 %
China	1.580		5,18 %
Alemania	1.176		3,86 %
Francia	1.136		3,72 %
Holanda	967		3,17 %
Suecia	686		2,25 %
Ucrania	586		1,92 %
Polonia	554		1,82 %
Bulgaria	552		1,81 %
Venezuela	491		1,61 %
Bélgica	423		1,39 %
Portugal	412		1,35 %
Ecuador	373		1,22 %
Estados Unidos	366		1,20 %
Argentina	362		1,19 %
Resto	11.911		39,05 %
Extranjeros	30.503		100,00 %

19. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera

Año 2022

Bancos
89,63 %
 -1,58

Otras entidades financieras
10,37 %
 1,58

Los Bancos han registrado un ligero retroceso durante 2022 en su claro liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario.

El 89,63% de los nuevos créditos hipotecarios del último año han sido concedidos por Bancos, quedando Otras entidades financieras en el 10,37%.

Con estos resultados Bancos han reducido en 2022 -1,58 pp su cuota de mercado con respecto a 2021, dando lugar al correspondiente ascenso en Otras entidades financieras.

Este resultado supone un cambio de tendencia con respecto a los resultados de años precedentes, en los que se venía observando un lento, pero progresivo, incremento en el peso de Bancos. En 2021 Bancos habían ganado 0,93 pp de cuota de mercado.

En todo caso, desde 2007 la estructura de mercado de nuevo crédito hipotecario ha permanecido relativamente estable, con una cuota de mercado en Bancos próxima al 90% y con niveles cercanos al 10% en Otras entidades financieras.

Desde un punto de vista territorial, durante 2012 Otras entidades financieras ha mejorado su cuota de mercado en trece comunidades autónomas, mientras que Bancos únicamente han mejorado en cuatro comunidades autónomas.

En todo caso, en todas las comunidades autónomas los Bancos han seguido alcanzando la mayor cuota de mercado en concesión de nuevo crédito hipotecario.

Las comunidades autónomas en las que Bancos han registrado sus mayores resultados durante 2022 han sido Galicia (95,09%), Cantabria (94,87%), Illes Balears (94,07%) y Comunidad de Madrid (93,63%).

Por el contrario, las que han registrado un mayor peso en Otras entidades financieras han sido Comunidad Foral de Navarra (37,34%), Principado de Asturias (32,10%), La Rioja (24,11%) y Castilla - La Mancha (22,56%).

Los únicos incrementos de cuota de mercado en Bancos durante el último año se han registrado en Illes Balears (1,36 pp), La Rioja (1,09%), Galicia (0,35 pp) y Comunidad Foral de Navarra (0,21 pp).

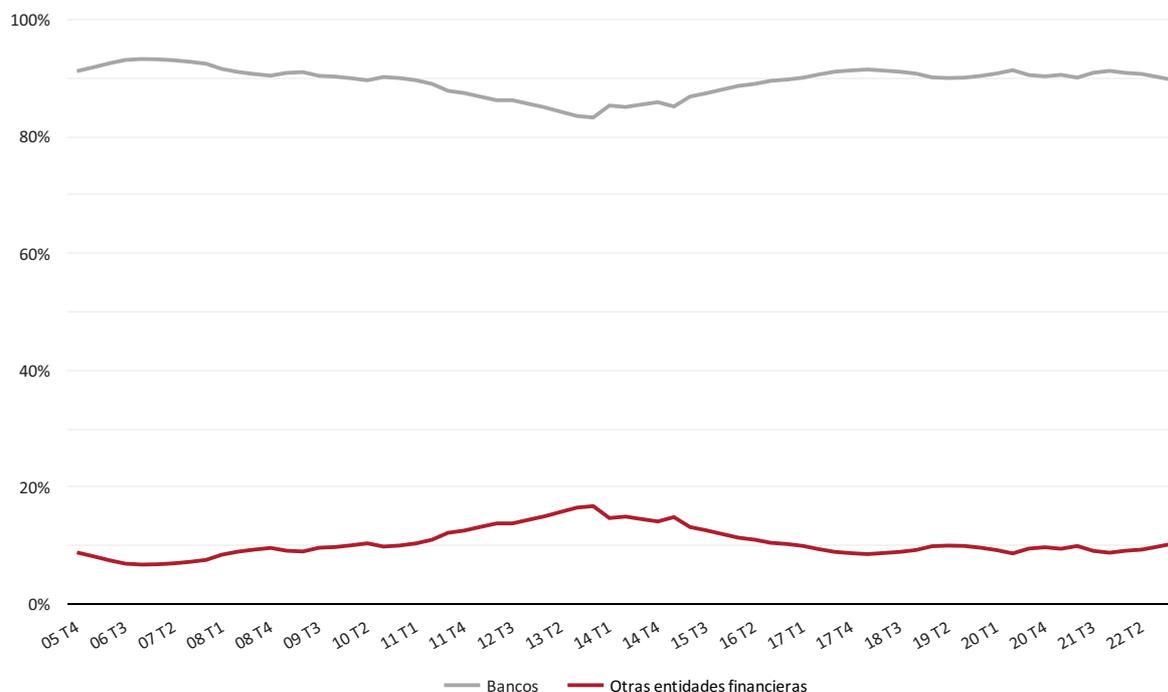
Por el contrario, los mayores incrementos en Otras entidades financieras han correspondido a Castilla - La Mancha (8,08 pp), Principado de Asturias (6,40 pp) y Aragón (3,41 pp).

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá una dinámica relativamente próxima a lo que viene siendo la estructura de resultados de los últimos años, es decir, niveles próximos al 90% en Bancos y por encima del 10% en Otras entidades financieras.

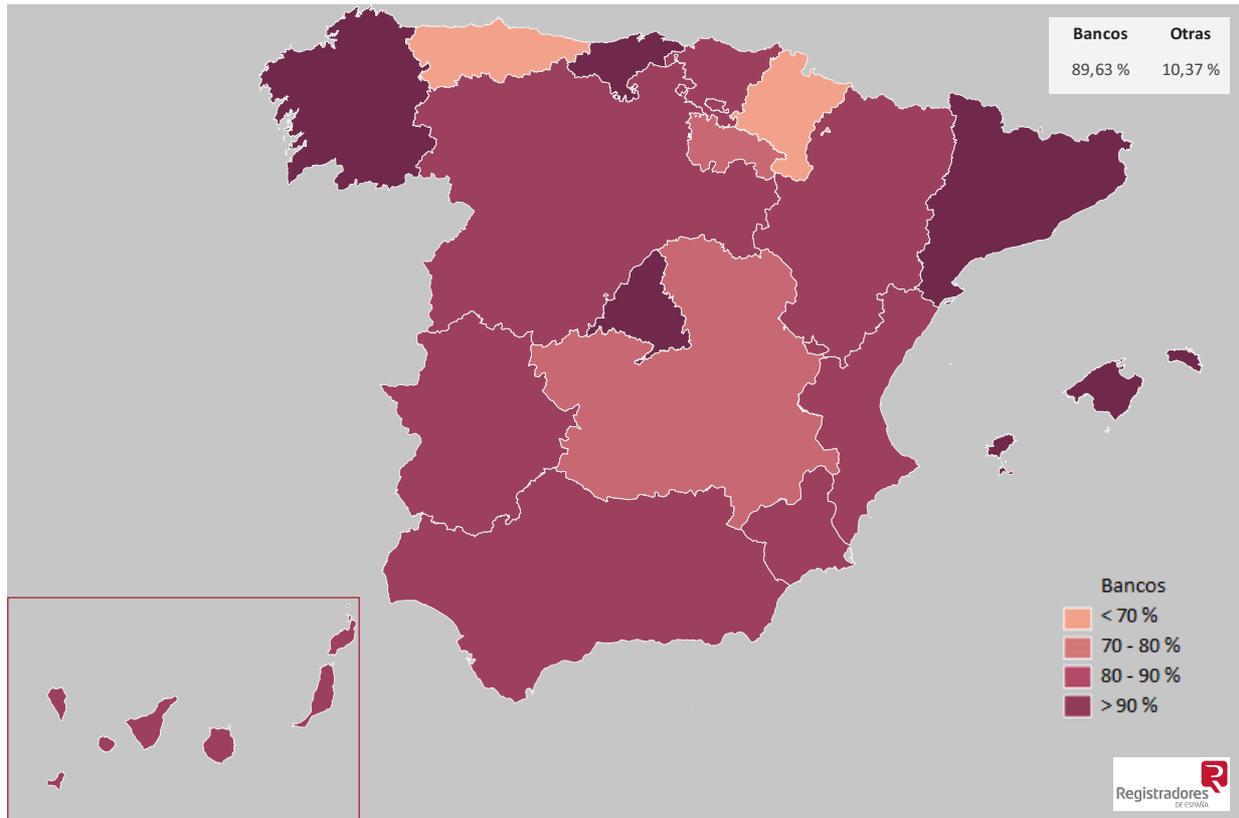
La única posibilidad de cambio en esta situación sería la adopción de posiciones claramente diferenciadas entre las agrupaciones por lo que respecta a la política de crédito hipotecario, aspecto no contemplado a corto plazo, en la medida que se observa una política comercial relativamente próxima entre ambas agrupaciones de entidades financieras.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados anuales y variación anual				
Año 2022				
CC.AA ▲	Bancos	Var. anual (pp)	Otras ent. financ.	Var. anual (pp)
Andalucía	89,40 %	-1,25	10,60 %	1,25
Aragón	87,77 %	-3,41	12,23 %	3,41
Asturias, Principado de	67,90 %	-6,40	32,10 %	6,40
Baleares, Illes	94,07 %	1,36	5,93 %	-1,36
Canarias	88,52 %	-1,17	11,48 %	1,17
Cantabria	94,87 %	-1,57	5,13 %	1,57
Castilla - La Mancha	77,44 %	-8,08	22,56 %	8,08
Castilla y León	84,73 %	-1,01	15,27 %	1,01
Cataluña	93,14 %	-1,12	6,86 %	1,12
Comunitat Valenciana	88,84 %	-1,69	11,16 %	1,69
Extremadura	89,61 %	-3,12	10,39 %	3,12
Galicia	95,09 %	0,35	4,91 %	-0,35
Madrid, Comunidad de	93,63 %	-2,42	6,37 %	2,42
Murcia, Región de	84,14 %	-2,33	15,86 %	2,33
Navarra, Comunidad Foral de	62,66 %	0,21	37,34 %	-0,21
País Vasco	80,89 %	-0,56	19,11 %	0,56
Rioja, La	75,89 %	1,09	24,11 %	-1,09
España	89,63 %	-1,58	10,37 %	1,58

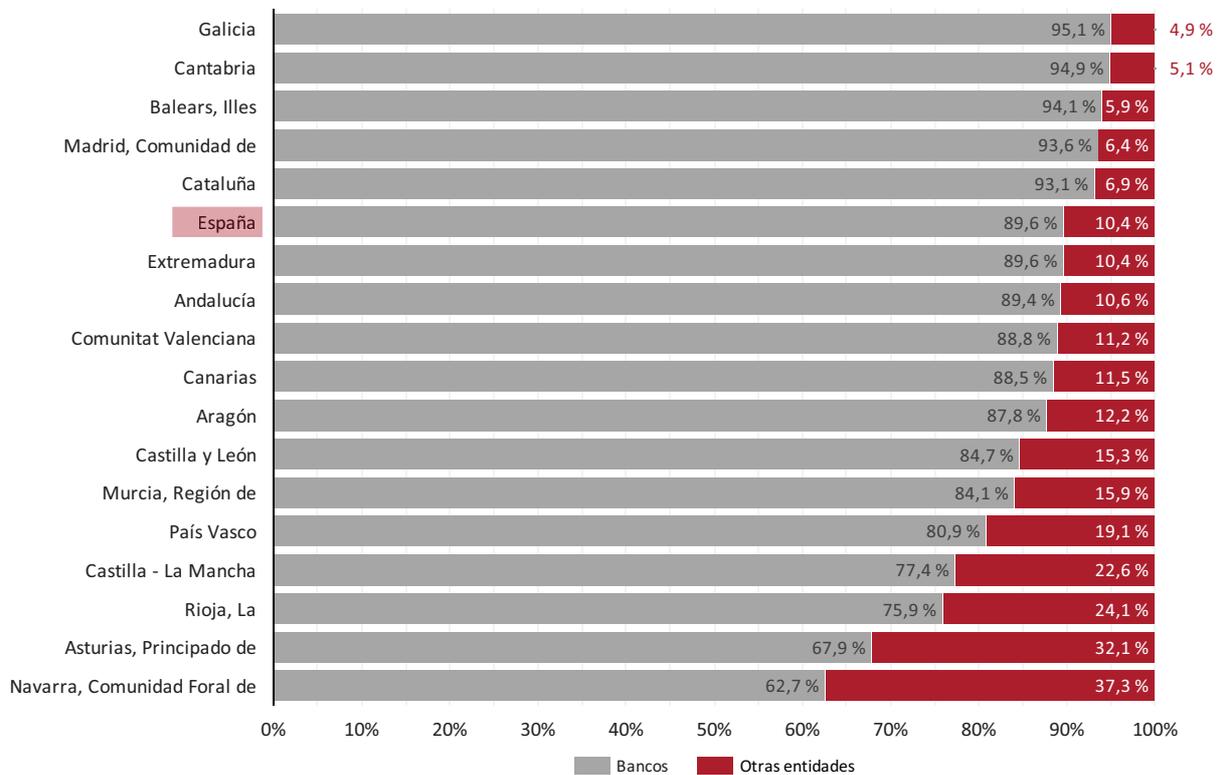
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Resultados interanuales



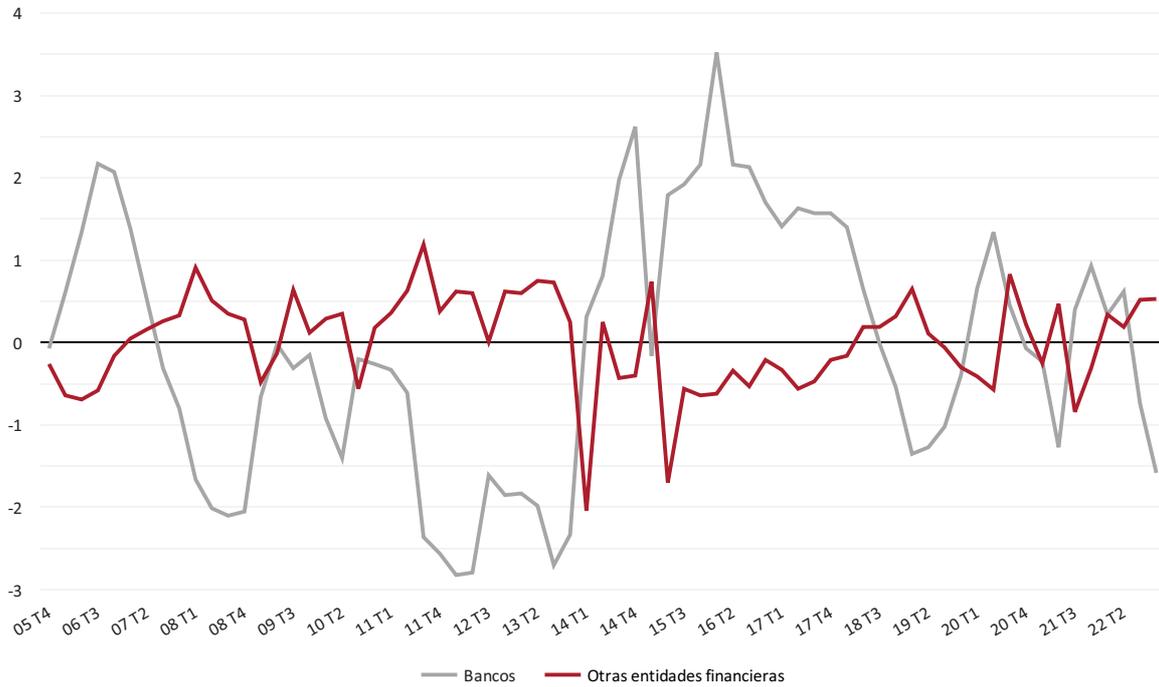
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Año 2022



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%)
Año 2022



Evolución de las tasas de variación interanuales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (pp)



20. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble

Año 2022

Viviendas
88,43 %
 1,16

Locales
2,66 %
 0,02

Naves
2,55 %
 -0,36

El peso de la vivienda ha seguido creciendo en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando un peso del 88,43% del total en 2022, nivel máximo de la serie histórica, con un incremento de 1,16 pp con respecto a 2021.

A una significativa distancia se han situado el resto de bienes inmuebles, encabezados por terrenos, con un peso del 4,80%, seguidos de locales (2,66%), naves (2,55%), garajes y trasteros (1,13%) y rústicos (0,43%).

La intensa actividad inmobiliaria en el ámbito de la vivienda se ha trasladado a la actividad hipotecaria, proporcionando estos resultados máximos históricos.

La ganancia de peso en vivienda (1,16 pp) ha estado acompañada de una mejora anual en locales (0,02 pp), dando lugar a descensos en el resto de modalidades de bienes inmuebles (terrenos -0,71 pp, naves -0,36 pp, garajes y trasteros -0,07 pp y rústicos -0,04 pp).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso en viviendas durante 2022 han sido Illes Balears (91,21%), Comunidad de Madrid (90,98%) y Cantabria (90,67%).

En once comunidades autónomas se han registrado incrementos en el peso de vivienda, dando lugar a descensos en únicamente seis comunidades autónomas.

Con respecto a los bienes inmuebles vinculados con actividades mercantiles (locales y naves) los mayores pesos relativos, por lo que respecta a locales, se han registrado en Canarias (5,35%), Comunidad Foral de Navarra (3,63%) y País Vasco (3,62%), dando lugar a mejoras en seis comunidades autónomas durante el último año, frente a los descensos en once comunidades autónomas.

En naves industriales los resultados más destacados se han alcanzado en Castilla - La Mancha (8,33%), Extremadura (4,52%) y Aragón (4,22%), con mejoras anuales en nueve comunidades autónomas, frente a los descensos en ocho comunidades autónomas.

El gráfico de evolución de resultados muestra con claridad la constante ganancia de peso relativo en vivienda durante los últimos años, registrando máximos históricos año tras año, lo que ha provocado una reducción en el resto de tipologías de bienes inmuebles.

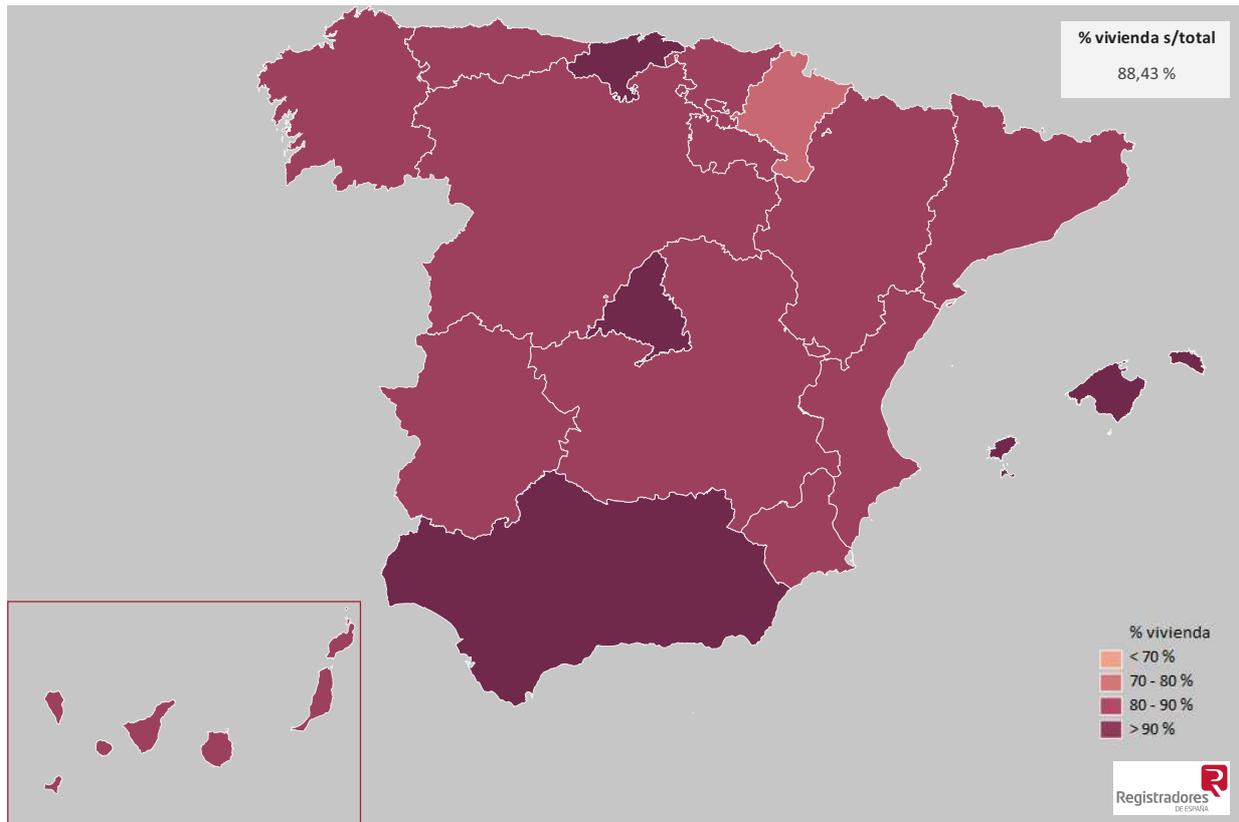
En vivienda, desde los mínimos de 2009 con menos del 70%, ha llegado a niveles próximos al 90% en 2022.

Los bienes inmuebles vinculados a actividades económicas (locales, naves, terrenos) han sido los que se han visto más afectados, minorando progresivamente su peso relativo con carácter general.

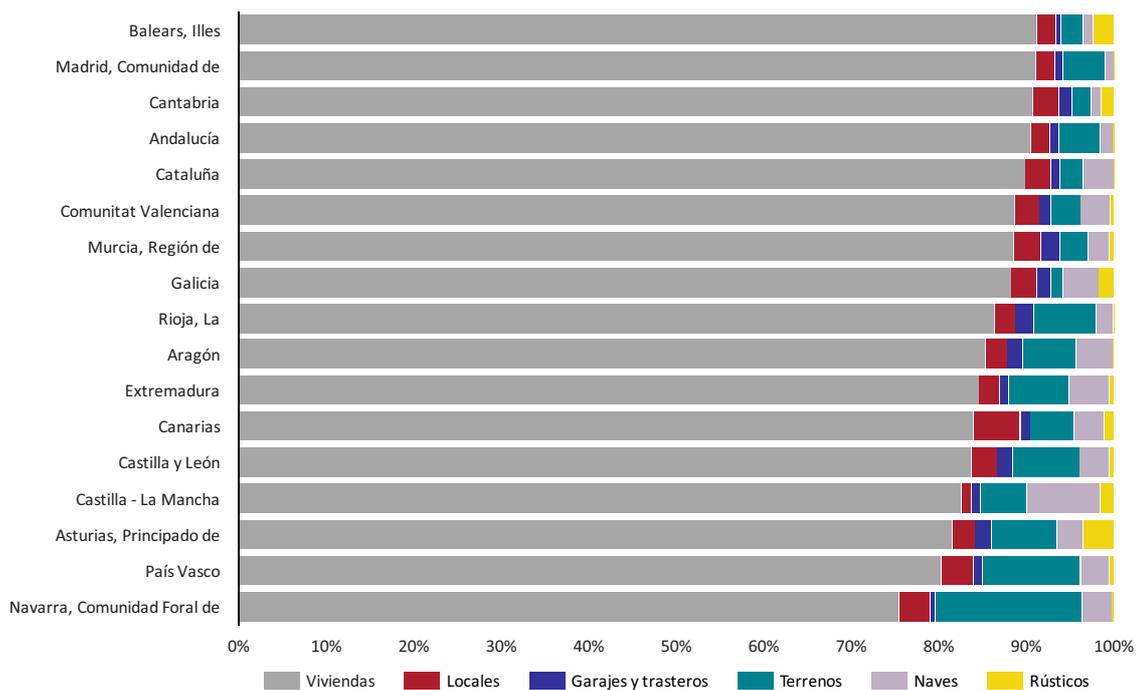
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%)						
Año 2022						
CC.AA ^	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves	Rústicos
Andalucía	90,48 %	2,14 %	1,07 %	4,70 %	1,42 %	0,19 %
Aragón	85,26 %	2,50 %	1,75 %	6,15 %	4,22 %	0,12 %
Asturias, Principado de	81,45 %	2,68 %	1,97 %	7,47 %	2,91 %	3,52 %
Balears, Illes	91,21 %	2,16 %	0,63 %	2,53 %	1,12 %	2,35 %
Canarias	83,94 %	5,35 %	1,21 %	4,87 %	3,49 %	1,14 %
Cantabria	90,67 %	3,01 %	1,51 %	2,12 %	1,29 %	1,40 %
Castilla - La Mancha	82,51 %	1,17 %	0,99 %	5,39 %	8,33 %	1,61 %
Castilla y León	83,64 %	3,00 %	1,79 %	7,57 %	3,45 %	0,55 %
Cataluña	89,86 %	2,93 %	1,05 %	2,63 %	3,49 %	0,04 %
Comunitat Valenciana	88,61 %	2,81 %	1,32 %	3,48 %	3,40 %	0,38 %
Extremadura	84,50 %	2,47 %	1,03 %	6,89 %	4,52 %	0,59 %
Galicia	88,25 %	2,97 %	1,53 %	1,41 %	4,13 %	1,71 %
Madrid, Comunidad de	90,98 %	2,26 %	0,92 %	4,83 %	1,01 %	0,00 %
Murcia, Región de	88,58 %	3,08 %	2,22 %	3,19 %	2,31 %	0,62 %
Navarra, Comunidad Foral de	75,38 %	3,63 %	0,52 %	16,72 %	3,49 %	0,26 %
País Vasco	80,29 %	3,62 %	1,05 %	11,25 %	3,17 %	0,62 %
Rioja, La	86,26 %	2,45 %	2,20 %	6,97 %	2,04 %	0,08 %
España	88,43 %	2,66 %	1,13 %	4,80 %	2,55 %	0,43 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%). Evolución anual (pp)						
Año 2022						
CC.AA ^	Vivienda	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves	Rústicos
Andalucía	1,50	-0,01	-0,69	-1,00	0,23	-0,03
Aragón	2,14	0,94	0,33	1,35	-4,60	-0,16
Asturias, Principado de	-3,38	-1,82	-0,07	4,62	0,90	-0,25
Balears, Illes	2,15	-0,67	-0,17	-1,84	0,40	0,13
Canarias	-2,99	-0,53	-0,45	2,96	1,93	-0,92
Cantabria	-1,51	1,72	-0,19	0,70	-1,53	0,81
Castilla - La Mancha	8,49	-0,32	0,07	3,20	-12,53	1,09
Castilla y León	0,17	0,59	0,03	0,05	0,22	-1,06
Cataluña	3,14	0,13	-0,05	-3,85	0,67	-0,04
Comunitat Valenciana	-1,87	0,70	-0,06	1,83	-0,55	-0,05
Extremadura	-3,04	-0,79	0,17	1,93	1,93	-0,20
Galicia	2,06	-1,60	-0,14	-0,90	0,47	0,11
Madrid, Comunidad de	-0,94	0,16	0,19	-0,07	0,71	-0,05
Murcia, Región de	0,02	-1,02	1,04	2,06	-1,96	-0,14
Navarra, Comunidad Foral de	0,14	-0,43	-0,22	2,54	-1,62	-0,41
País Vasco	3,68	-0,06	0,03	-2,21	-1,56	0,12
Rioja, La	10,07	-1,77	1,18	-2,86	-6,27	-0,35
España	1,16	0,02	-0,07	-0,71	-0,36	-0,04

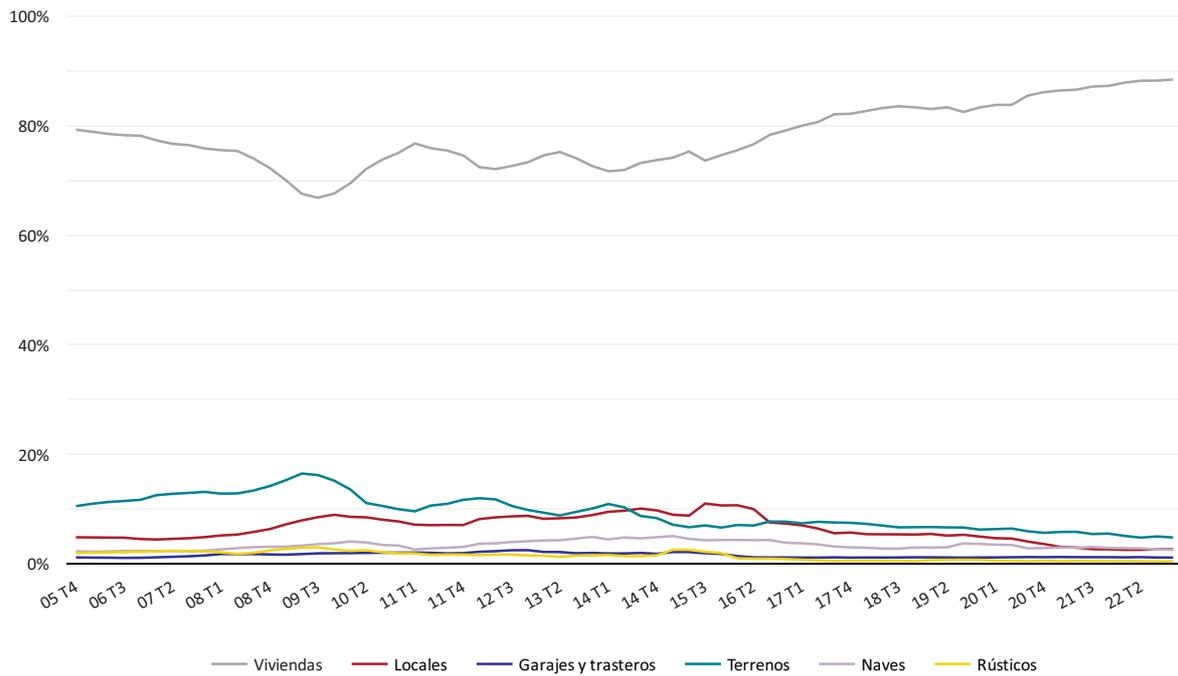
Distribución de nuevo crédito hipotecario. Viviendas
Año 2022



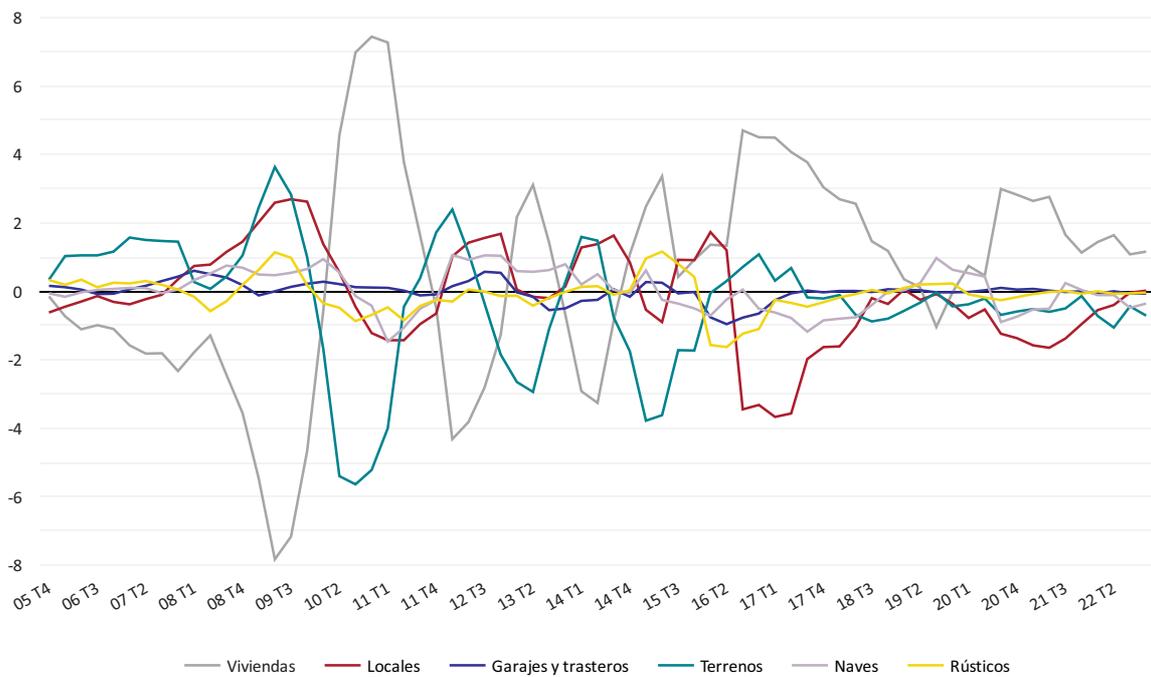
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble
Año 2022



Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%)



Evolución de las tasas de variación interanuales de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (pp)



21. Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida

Año 2022

Libre
93,22 %
 0,65

Protegida
6,78 %
 -0,65

La vivienda libre ha registrado un nuevo incremento de peso relativo en la composición del nuevo crédito hipotecario durante el último año, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de la vivienda protegida.

Concretamente, el 93,22% de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han correspondido a vivienda libre, quedando la vivienda protegida en el 6,78%.

Estos resultados suponen un incremento de 0,65 pp en el peso de vivienda libre con respecto a los resultados de 2021, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de vivienda protegida.

La evolución de resultados muestra con claridad la tendencia claramente ascendente del peso de financiación en vivienda libre durante el actual ciclo inmobiliario, dando lugar a niveles de peso en vivienda libre próximo a máximos históricos.

Desde un punto de vista territorial, durante 2022 en once comunidades autónomas se han registrado incrementos en el peso de nuevo crédito hipotecario en vivienda libre, dando lugar a mejoras en vivienda protegida en seis comunidades autónomas.

Los mayores incrementos anuales de peso en vivienda libre se han registrado en Extremadura (6,12 pp), La Rioja (2,35 pp) y Aragón (2,25), mientras que las mayores mejoras en vivienda protegida han correspondido a País Vasco (0,53 pp), Castilla - La Mancha (0,40 pp) y Galicia (0,36 pp).

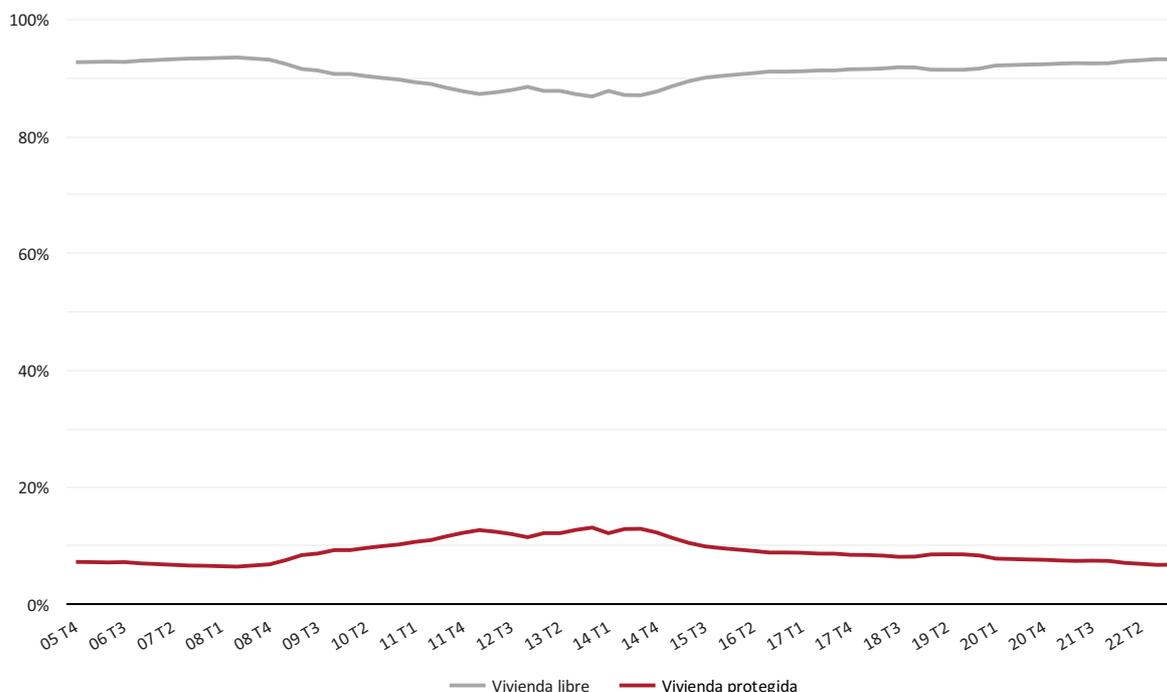
Las comunidades autónomas con resultados más destacados en pesos de nueva financiación hipotecaria para vivienda libre han sido Illes Balears (98,50%), Galicia (96,77%), Canarias (96,15%) y Comunidad de Madrid (94,37%).

En cuanto a la vivienda protegida, los mayores pesos de nueva financiación hipotecaria durante 2022 se han alcanzado en Extremadura (19,85%), Comunidad Foral de Navarra (12,99%), Principado de Asturias (11,01%) y País Vasco (9,28%).

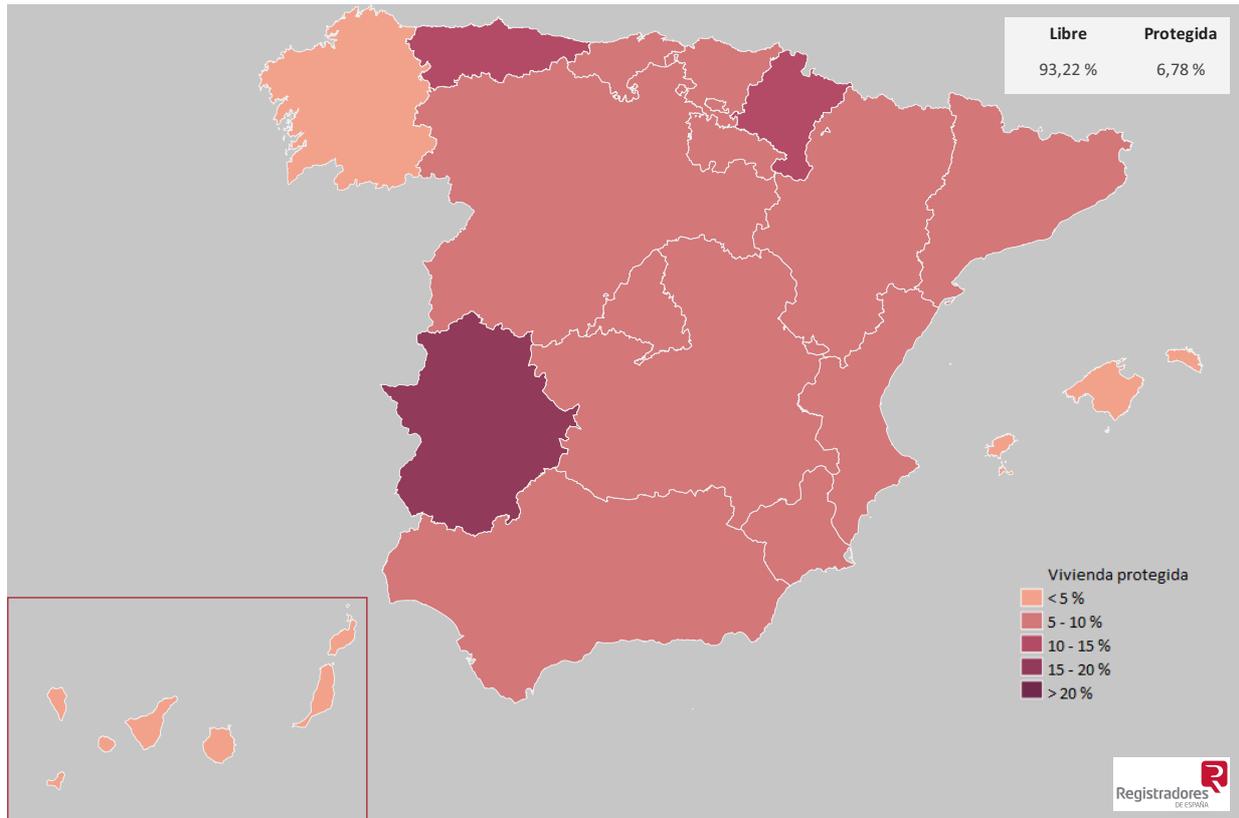
El cambio en la política de vivienda, con un menor volumen de recursos destinado a la financiación de vivienda nueva protegida en propiedad, ha encaminado el comportamiento de esta variable hacia las cifras alcanzadas, siendo previsible una continuidad de este escenario a lo largo del año 2023.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados anuales y variación anual				
Año 2022				
CC.AA ^	Viv. Libre	Var. anual (pp)	Viv. Protegida	Var. anual (pp)
Andalucía	92,70 %	0,42	7,30 %	-0,42
Aragón	91,02 %	2,25	8,98 %	-2,25
Asturias, Principado de	88,99 %	0,14	11,01 %	-0,14
Balears, Illes	98,50 %	0,29	1,50 %	-0,29
Canarias	96,15 %	0,23	3,85 %	-0,23
Cantabria	92,37 %	-0,06	7,63 %	0,06
Castilla - La Mancha	94,17 %	-0,40	5,83 %	0,40
Castilla y León	92,49 %	1,64	7,51 %	-1,64
Cataluña	93,24 %	0,74	6,76 %	-0,74
Comunitat Valenciana	92,23 %	-0,27	7,77 %	0,27
Extremadura	80,15 %	6,12	19,85 %	-6,12
Galicia	96,77 %	-0,36	3,23 %	0,36
Madrid, Comunidad de	94,37 %	1,01	5,63 %	-1,01
Murcia, Región de	91,08 %	-0,19	8,92 %	0,19
Navarra, Comunidad Foral de	87,01 %	0,11	12,99 %	-0,11
País Vasco	90,72 %	-0,53	9,28 %	0,53
Rioja, La	92,75 %	2,35	7,25 %	-2,35
España	93,22 %	0,65	6,78 %	-0,65

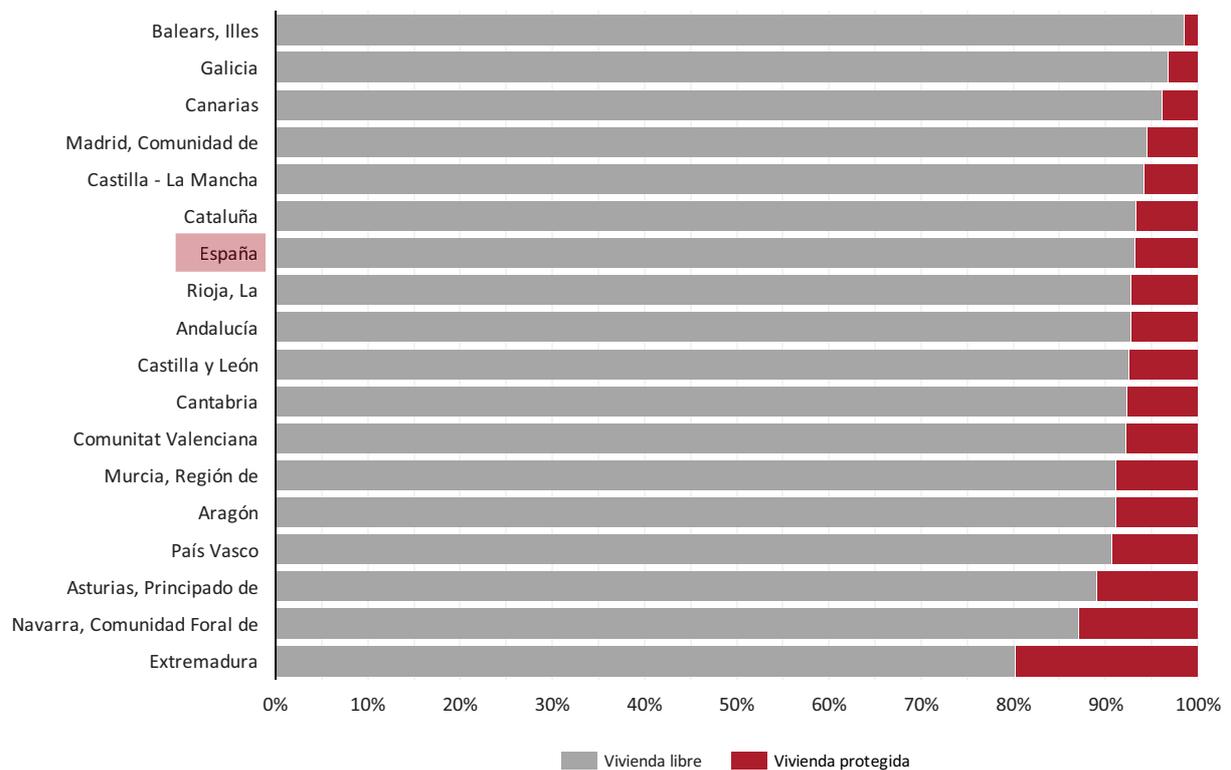
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)
Año 2022



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por grado de protección
Año 2022



Evolución de las tasas de variación interanuales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre y protegida (pp)



22. Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda

Año 2022

General
1.408
 4,8%

Bancos
1.428
 4,9%

Otras entidades financ.
1.206
 2,9%

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha seguido creciendo durante el año 2022, alcanzando un importe medio de 1.408 €/m², el nivel máximo desde comienzos de 2012.

Desde los mínimos de mediados de 2014 (1.048 €/m²), el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado comprado ha ido creciendo, pero con tasas relativamente moderadas, manteniendo niveles razonables, a pesar de los ocho años y medio de crecimiento continuado, muy alejados de los máximos del anterior ciclo alcista (1.915 €/m² 1T 2008).

Esta distancia con respecto a máximos, así como la menor intensidad de los crecimientos durante los últimos años, en comparación con el anterior ciclo alcista, supone configurar un mercado hipotecario que ha crecido, pero con unos fundamentales muy distintos a los del periodo de gestación de la burbuja inmobiliaria y financiera.

El crecimiento anual ha sido del 4,8% para el total general, intensificándose con respecto al año precedente (2,5%).

El crecimiento en Bancos ha sido más intenso que en Otras entidades financieras, con tasas del 4,9% y 2,9%, respectivamente. El importe medio en Bancos ha sido de 1.428 €/m² y en Otras entidades financieras de 1.206 €/m², manteniendo el tradicional diferencial entre ambas agrupaciones de entidades financieras.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra el claro predominio del incremento del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, alcanzando incrementos interanuales en la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis), frente a los descensos en únicamente una.

Las mayores tasas de crecimiento durante 2022 se han registrado en Illes Balears (7,6%), Extremadura (7,6%) y Comunidad de Madrid (7%).

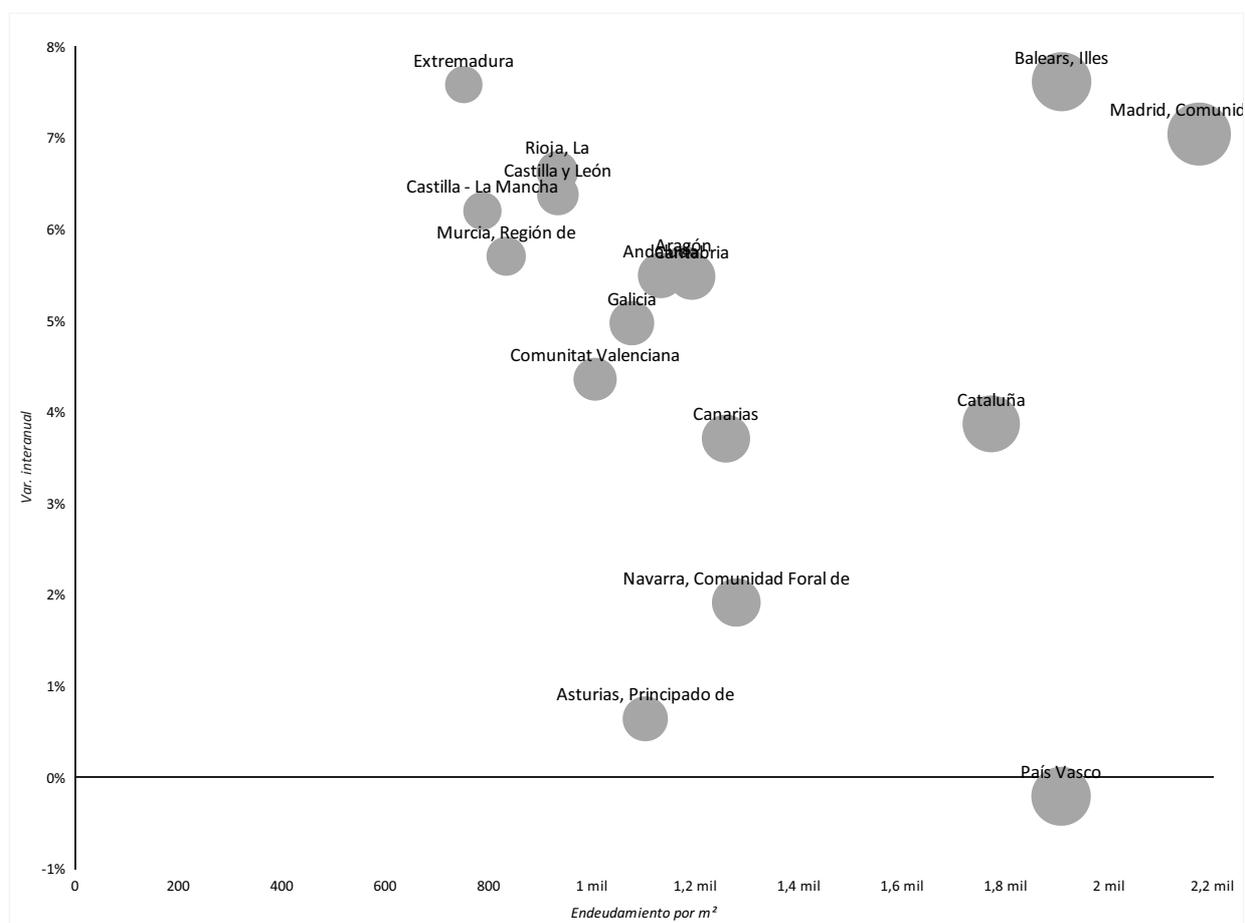
Los importes medios más elevados durante el último año han correspondido a Comunidad de Madrid (2.174 €/m²), Illes Balears (1.908 €/m²), País Vasco (1.907 €/m²) y Cataluña (1.772 €/m²).

Por el contrario, en cinco comunidades autónomas no se han alcanzado importes medios superiores a 1.000 €/m², registrando las menores cuantías Extremadura (752 €/m²), Castilla – La Mancha (788 €/m²) y Región de Murcia (834 €/m²).

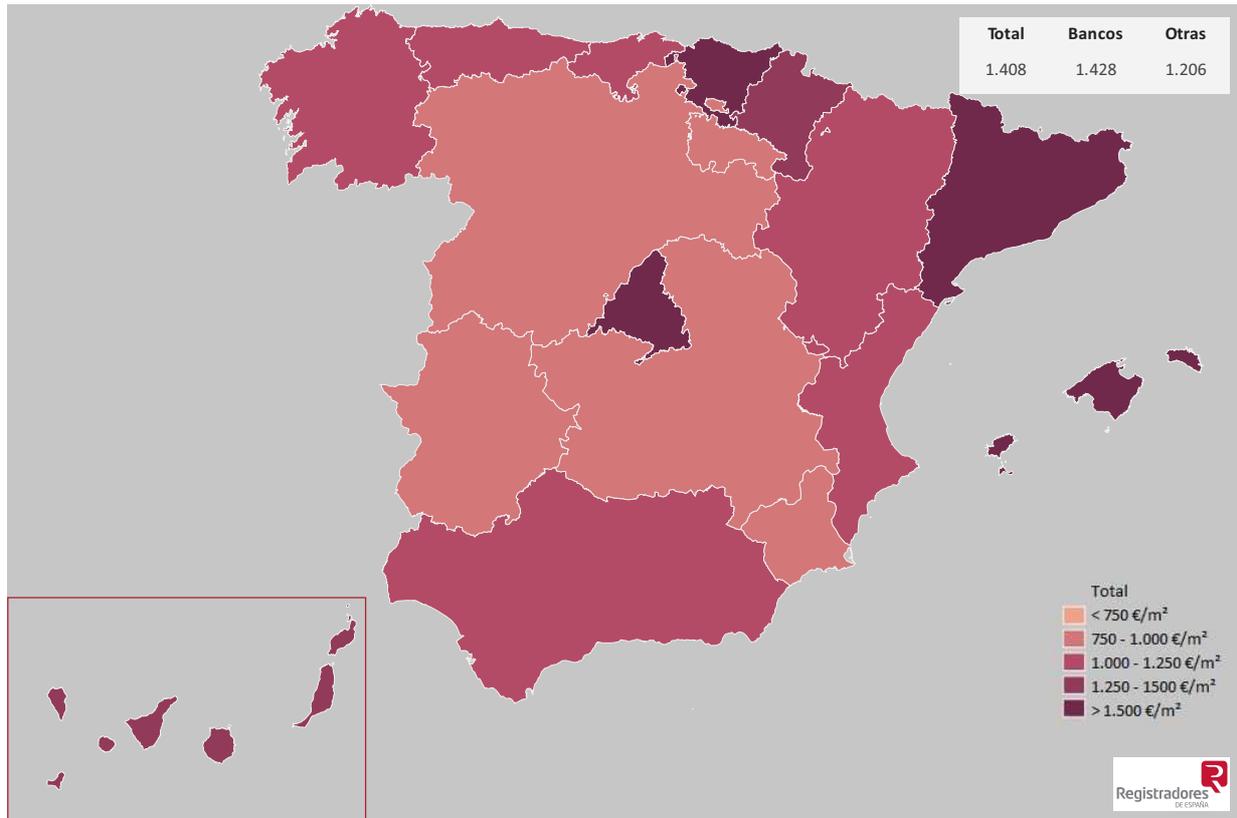
La previsible continuidad alcista del precio de la vivienda durante la primera mitad del año puede seguir empujando al alza la evolución del nivel de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, pero manteniendo niveles moderados de crecimiento y manteniendo un notable diferencial con respecto a los máximos de la serie histórica.

Durante el actual ciclo inmobiliario las tasas interanuales se han venido manteniendo con tasas de crecimiento por debajo del 5% en la mayoría de trimestres, configurando un ciclo alcista con un ritmo de crecimiento razonable, que ha permitido que, a pesar de los siete años consecutivos de crecimiento, se mantengan niveles alejados de los máximos, pudiendo afrontar un cambio de tendencia con una notable fortaleza.

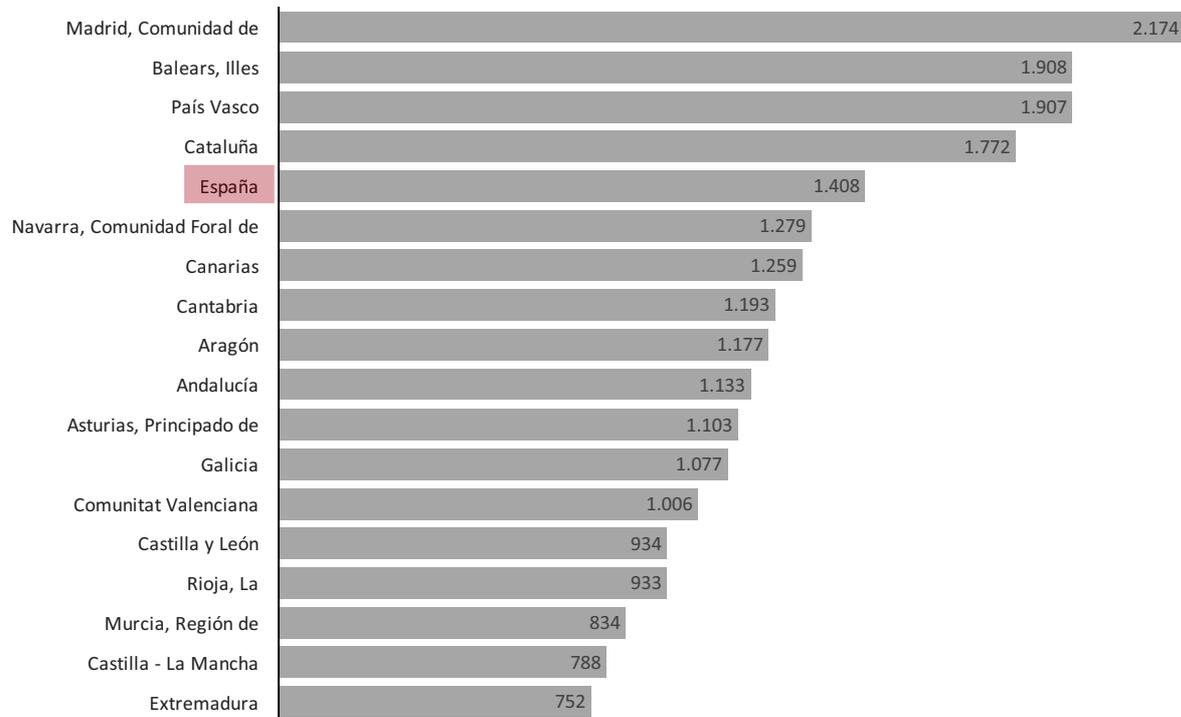
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2022						
CC.AA ▲	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. financ.	Var. anual
Andalucía	1.133	5,5 %	1.149	5,2 %	971	8,5 %
Aragón	1.177	5,6 %	1.182	5,4 %	1.135	7,4 %
Asturias, Principado de	1.103	0,6 %	1.120	2,1 %	1.067	-2,3 %
Balears, Illes	1.908	7,6 %	1.909	7,4 %	1.862	16,2 %
Canarias	1.259	3,7 %	1.266	4,3 %	1.187	-3,7 %
Cantabria	1.193	5,5 %	1.186	5,4 %	1.386	7,8 %
Castilla - La Mancha	788	6,2 %	794	6,0 %	760	6,9 %
Castilla y León	934	6,4 %	933	6,2 %	942	7,7 %
Cataluña	1.772	3,9 %	1.780	3,9 %	1.635	4,8 %
Comunitat Valenciana	1.006	4,4 %	1.017	4,3 %	918	6,3 %
Extremadura	752	7,6 %	756	7,4 %	721	11,6 %
Galicia	1.077	5,0 %	1.082	5,0 %	880	0,8 %
Madrid, Comunidad de	2.174	7,0 %	2.169	6,8 %	2.298	13,1 %
Murcia, Región de	834	5,7 %	853	5,4 %	740	10,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.279	1,9 %	1.236	2,9 %	1.392	3,7 %
País Vasco	1.907	-0,2 %	1.919	1,3 %	1.849	-6,5 %
Rioja, La	933	6,6 %	923	5,8 %	1.000	12,0 %
España	1.408	4,8 %	1.428	4,9 %	1.206	2,9 %



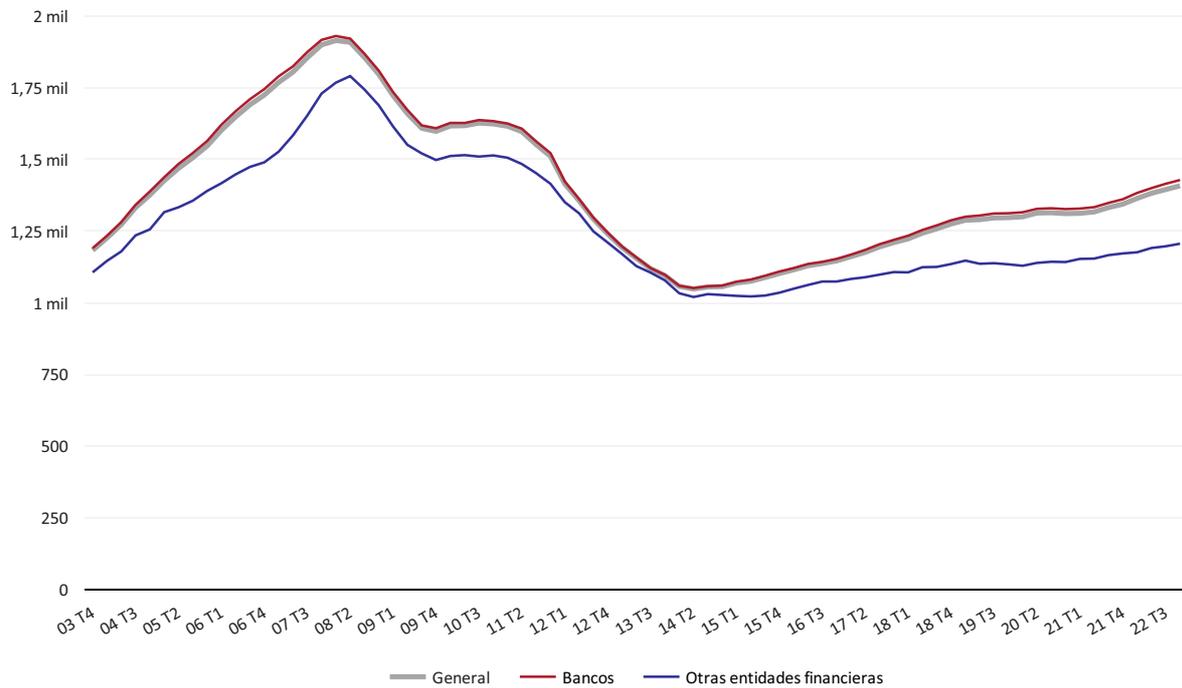
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Año 2022



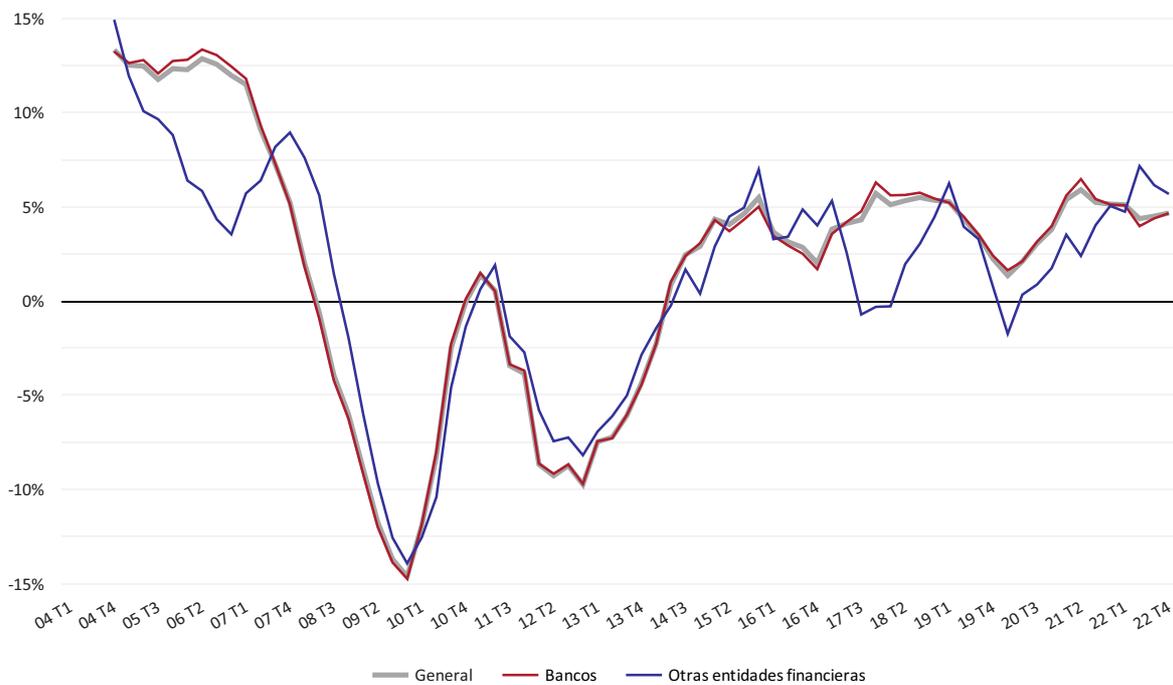
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Año 2022



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



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



23. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda

Año 2022

General
145.190 €
 4,7%

Bancos
147.561 €
 4,7%

Otras entidades financ.
123.909 €
 5,7%

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha seguido creciendo con mayor intensidad que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, situándose más próximo con respecto a máximos de la serie.

El importe medio del último año ha sido de 145.190 €, el mayor resultado desde mediados de 2008, es decir, máximos de los últimos catorce años y medio.

Desde los mínimos de 2013 (100.841 €) el endeudamiento hipotecario no ha dejado de crecer, hasta las cifras alcanzadas en 2022, aunque todavía por debajo de los máximos de 2007 (151.432 €).

En el último año el incremento con respecto a 2021 ha sido del 4,7%, moderándose con respecto al crecimiento del año precedente, que fue del 5,1%. Este hecho se ha debido al descenso de la superficie media transferida.

Atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras, Bancos ha mantenido el tradicional mayor importe medio, con un resultado de 147.561 € en 2022, con un incremento anual del 4,7%.

Otras entidades financieras han registrado un crecimiento más intenso, con una tasa del 5,7%, pero con un menor importe medio, concretamente de 123.909 €.

La totalidad de las comunidades autónomas han registrado incrementos del endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año. Los mayores incrementos se han registrado en Illes Balears (15,8%), Región de Murcia (8,1%) y La Rioja (7,6%).

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en 2022 se han registrado en Illes Balears (234.313 €), Comunidad de Madrid (223.661 €), Cataluña (166.190 €) y País Vasco (159.139 €).

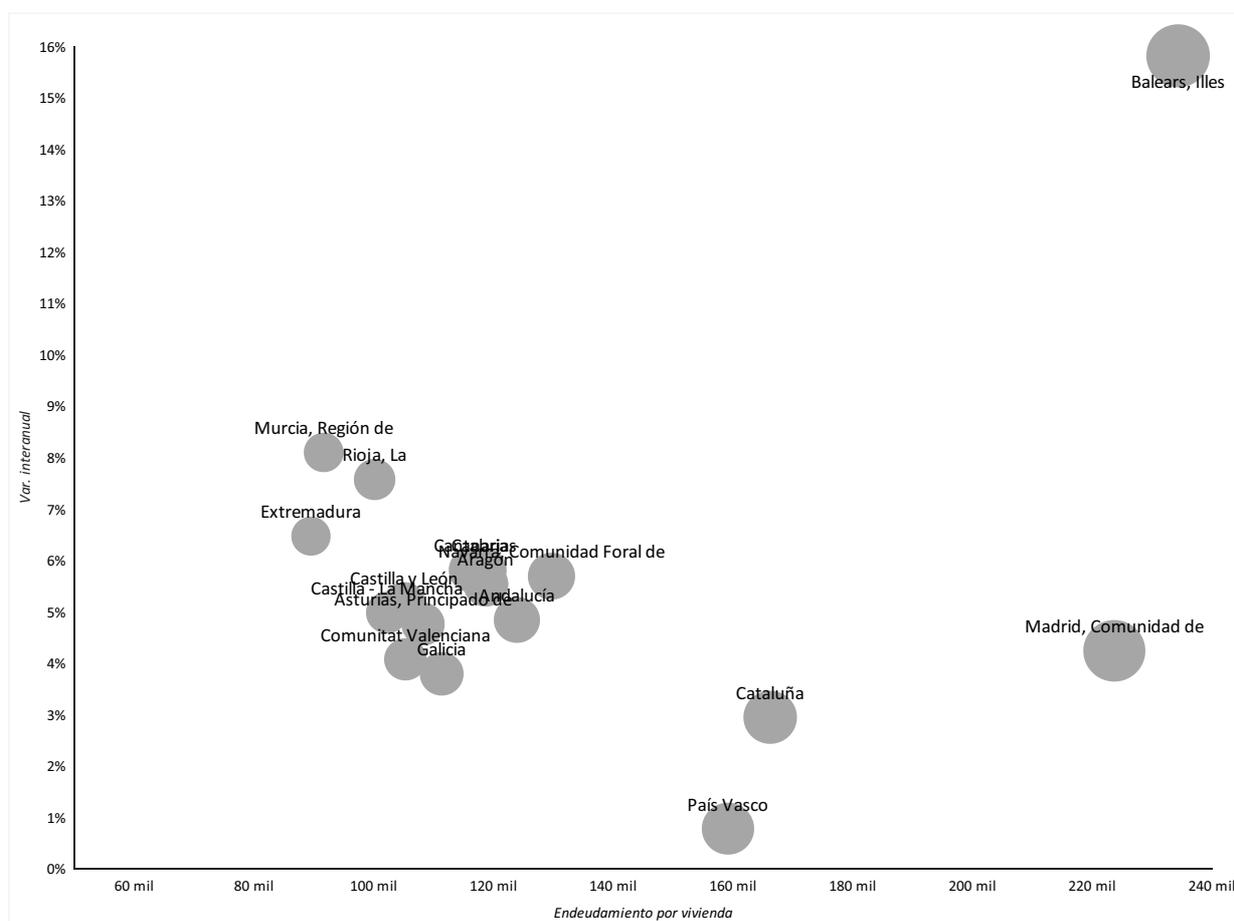
Únicamente dos comunidades autónomas se sitúan en niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (89.494 €) y Región de Murcia (91.621 €).

La previsible moderación del ritmo de crecimiento del precio de la vivienda, así como la corrección en la superficie de vivienda transmitida, después de los intensos crecimientos con posterioridad al confinamiento domiciliario, podrán dar paso a una ralentización del ritmo de crecimiento del endeudamiento hipotecario por vivienda.

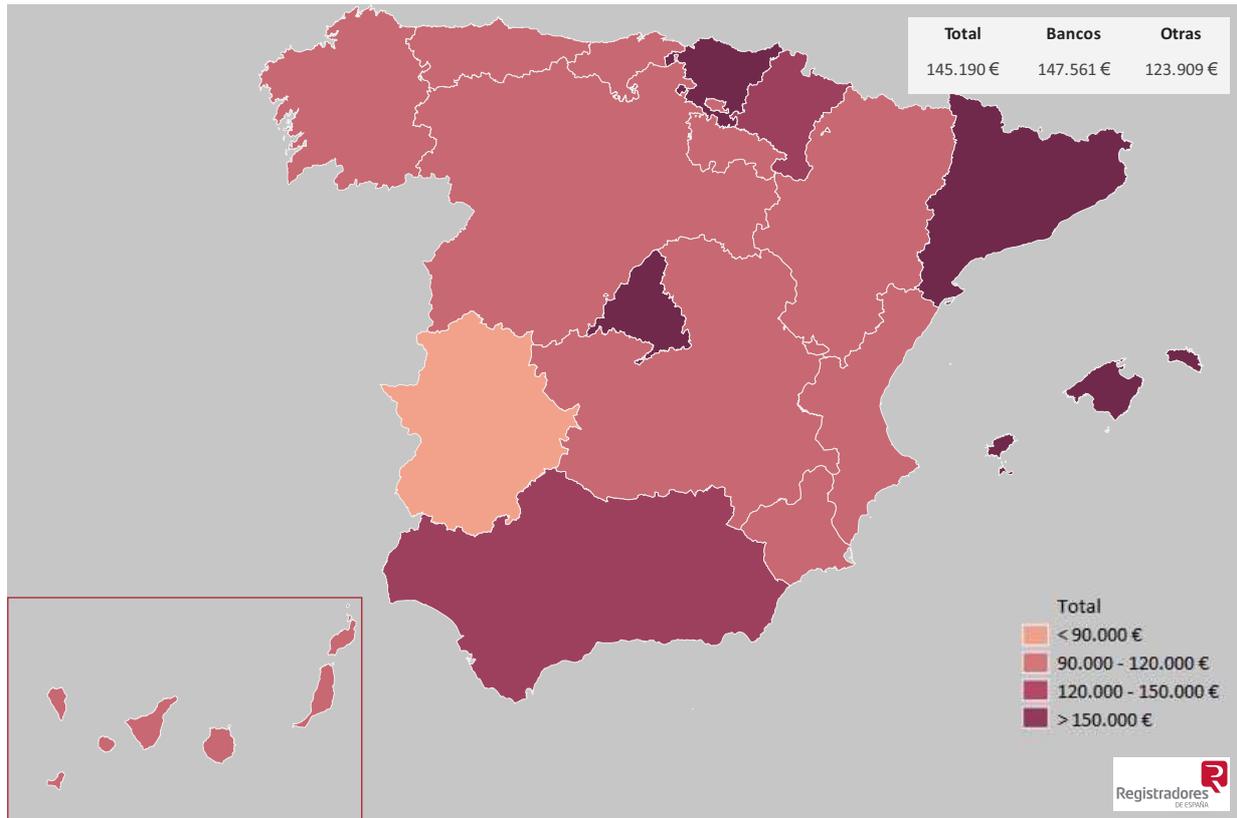
Todo ello nos lleva a estimar un comportamiento hacia la relativa moderación de la tendencia alcista del endeudamiento hipotecario por vivienda.

Esta situación resulta recomendable como vía de moderación de los niveles de riesgo, en la medida que el aumento de la superficie media transferida ha provocado un intenso efecto empuje sobre el endeudamiento hipotecario por vivienda, todavía por debajo de máximos, pero con incrementos no despreciables.

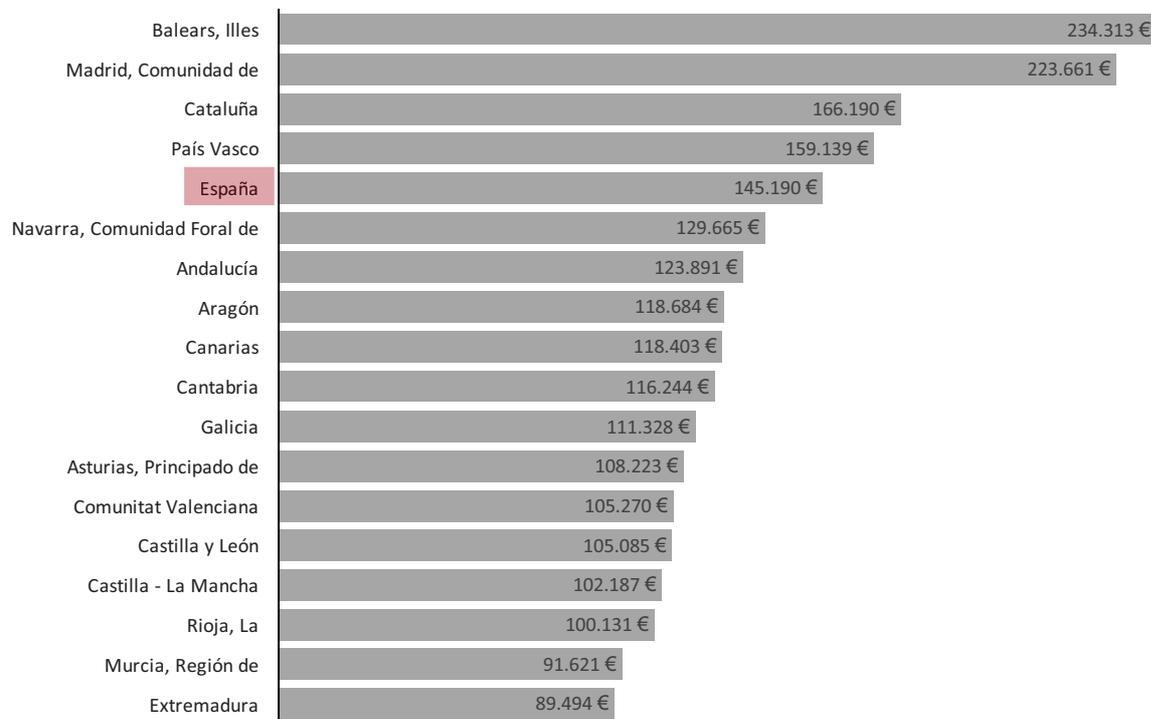
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2022						
CC.AA ^	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. fin.	Var. anual
Andalucía	123.891 €	4,8 %	125.342 €	4,0 %	110.760 €	13,6 %
Aragón	118.684 €	5,5 %	120.274 €	5,5 %	106.166 €	7,7 %
Asturias, Principado de	108.223 €	4,8 %	112.682 €	5,6 %	98.566 €	4,7 %
Balears, Illes	234.313 €	15,8 %	231.304 €	15,9 %	303.023 €	15,9 %
Canarias	118.403 €	5,8 %	118.222 €	6,2 %	120.597 €	1,0 %
Cantabria	116.244 €	5,8 %	115.918 €	5,6 %	125.817 €	11,1 %
Castilla - La Mancha	102.187 €	5,0 %	102.816 €	5,1 %	99.694 €	5,2 %
Castilla y León	105.085 €	5,2 %	105.088 €	5,0 %	105.068 €	6,5 %
Cataluña	166.190 €	2,9 %	167.348 €	3,5 %	148.866 €	-5,6 %
Comunitat Valenciana	105.270 €	4,1 %	106.958 €	3,9 %	92.065 €	7,3 %
Extremadura	89.494 €	6,5 %	90.861 €	7,1 %	79.191 €	6,3 %
Galicia	111.328 €	3,8 %	111.931 €	4,1 %	95.042 €	-3,2 %
Madrid, Comunidad de	223.661 €	4,2 %	223.204 €	4,0 %	232.781 €	8,7 %
Murcia, Región de	91.621 €	8,1 %	93.448 €	7,3 %	82.777 €	14,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	129.665 €	5,7 %	127.498 €	6,8 %	134.567 €	5,0 %
País Vasco	159.139 €	0,8 %	162.220 €	2,3 %	145.342 €	-6,5 %
Rioja, La	100.131 €	7,6 %	100.007 €	8,1 %	100.931 €	5,9 %
España	145.190 €	4,7 %	147.561 €	4,7 %	123.909 €	5,7 %



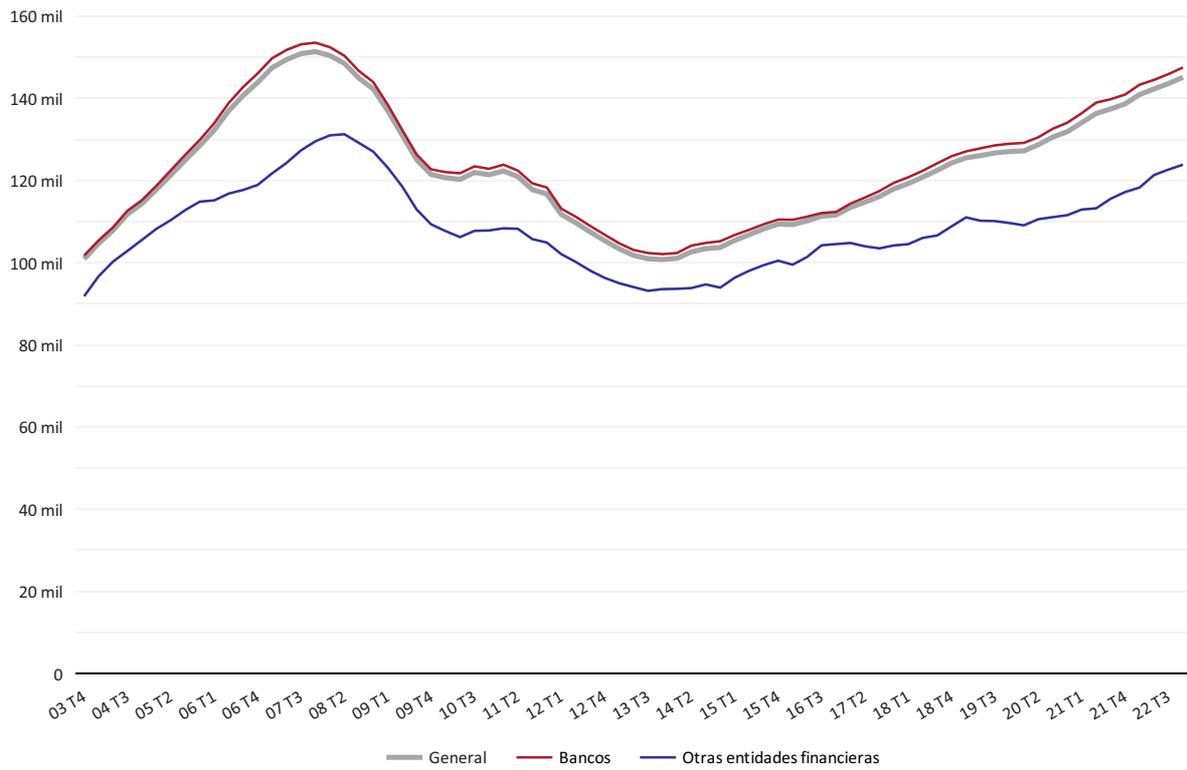
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€)
Año 2022



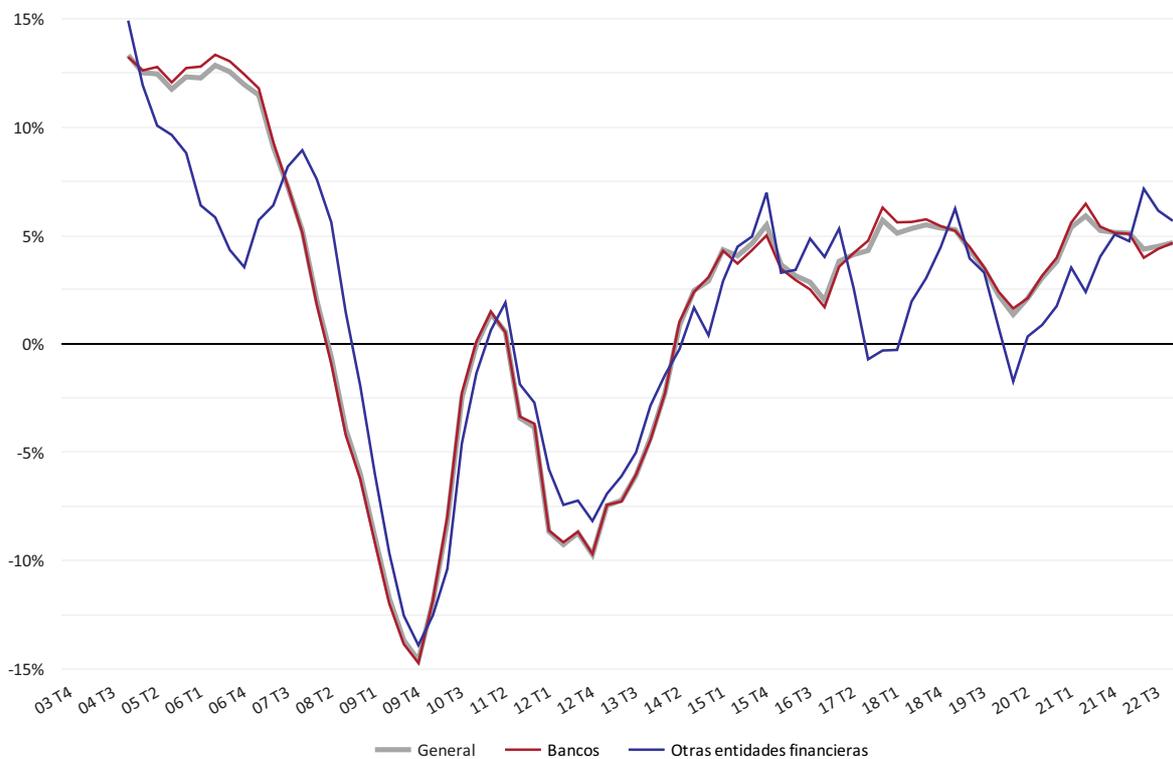
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda
Año 2022



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



Evolución de las tasas de variación interanuales del importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda



24. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros

Año 2022

Importe medio extranjeros

170.965 €

7,0%

Importe medio nacionales

143.330 €

4,3%

El importe medio de hipoteca sobre vivienda en extranjeros ha seguido creciendo por noveno año consecutivo.

El resultado alcanzado en 2022 para extranjeros ha sido 170.965 €, con un crecimiento anual del 7%, moderándose con respecto al año precedente (12,1%).

El importe medio en nacionales ha sido de 143.330 euros, con un incremento anual del 4,3%.

Con estos resultados se intensifica el diferencial entre nacionales y extranjeros por lo que respecta al importe medio de endeudamiento hipotecario sobre vivienda, siendo claramente superior en extranjeros durante todos los años de publicación de resultados, pero alcanzando el mayor diferencial en 2022.

Este comportamiento alcista supone seguir la línea general del ciclo inmobiliario, en la medida que dicho crecimiento se ha venido registrando durante el periodo 2014-2019 en la desagregación de extranjeros y nacionales.

De hecho, en ambos casos se han registrado máximos de los últimos años de importe medio de hipoteca sobre vivienda.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas se han registrado incrementos durante el último año. Concretamente en dieciséis comunidades, dando lugar a descensos en únicamente una comunidad autónoma.

Los mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros se han registrado en Illes Balears (367.494 €), Comunidad de Madrid (229.075 €), Andalucía (197.135 €), Cataluña (178.444 €) y País Vasco (145.074 €).

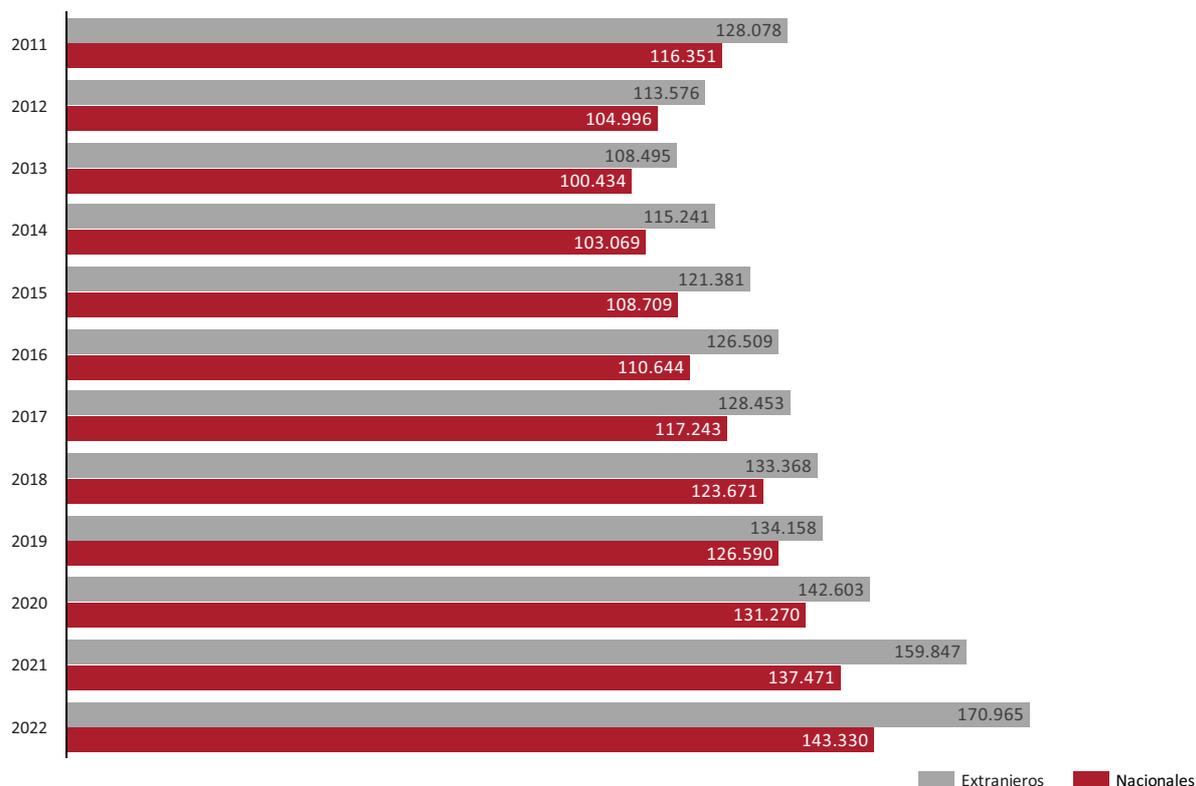
Las diferencias territoriales son importantes en la medida que, frente a estos elevados importes de las comunidades autónomas cabeceras, en otras siete comunidades autónomas no se han llegado a alcanzar los 100.000 € de importe medio.

Normalmente, aquellas comunidades autónomas con mayores precios medios y con un alto componente de comprador extranjero vinculado al ámbito turístico, en el que son nacionalidades con un alto nivel de renta per cápita las que suelen encabezar el ranking por nacionalidades, suelen ser las que registran mayores importes medios, frente a aquellas otras con nacionalidades cabeceras normalmente vinculadas al destino residencial por motivos laborales, que suelen corresponder con compradores con menor renta per cápita y, en consecuencia, menores importes medios por vivienda y, por tanto, menores niveles de endeudamiento medio.

Por lo que respecta al desglose de importes medios de endeudamiento hipotecario por nacionalidades, los mayores importes medios durante 2022 han correspondido a suecos (337.413 €), estadounidenses (335.625), alemanes (322.455 €), británicos (232.597 €) holandeses (226.340 €) y franceses (217.369 €).

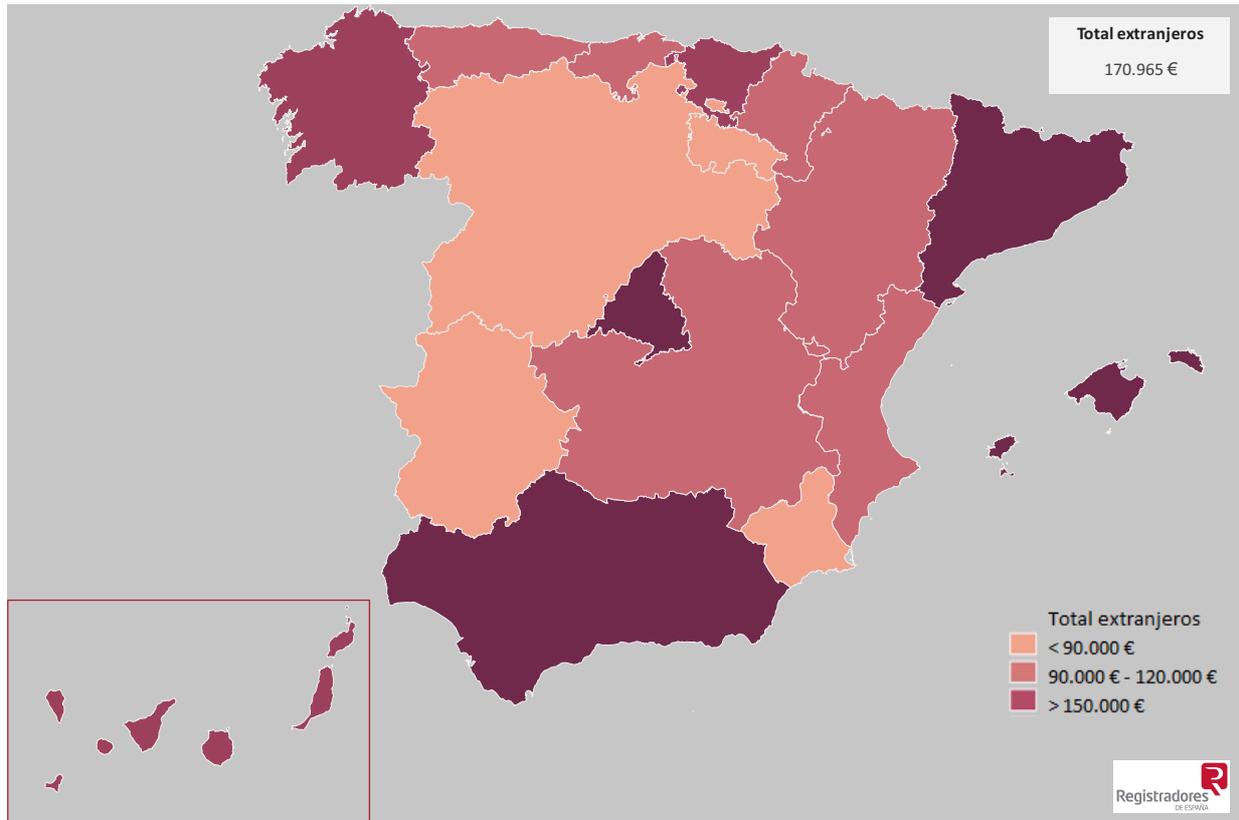
Estas nacionalidades corresponden a países con elevados niveles de renta per cápita, que son las que, en términos medios, adquieren viviendas con mayores precios y superficie, dando lugar, en consecuencia, a mayores importes medios de endeudamiento hipotecario.

Evolución del importe medio de hipoteca sobre vivienda de nacionales y extranjeros (€)

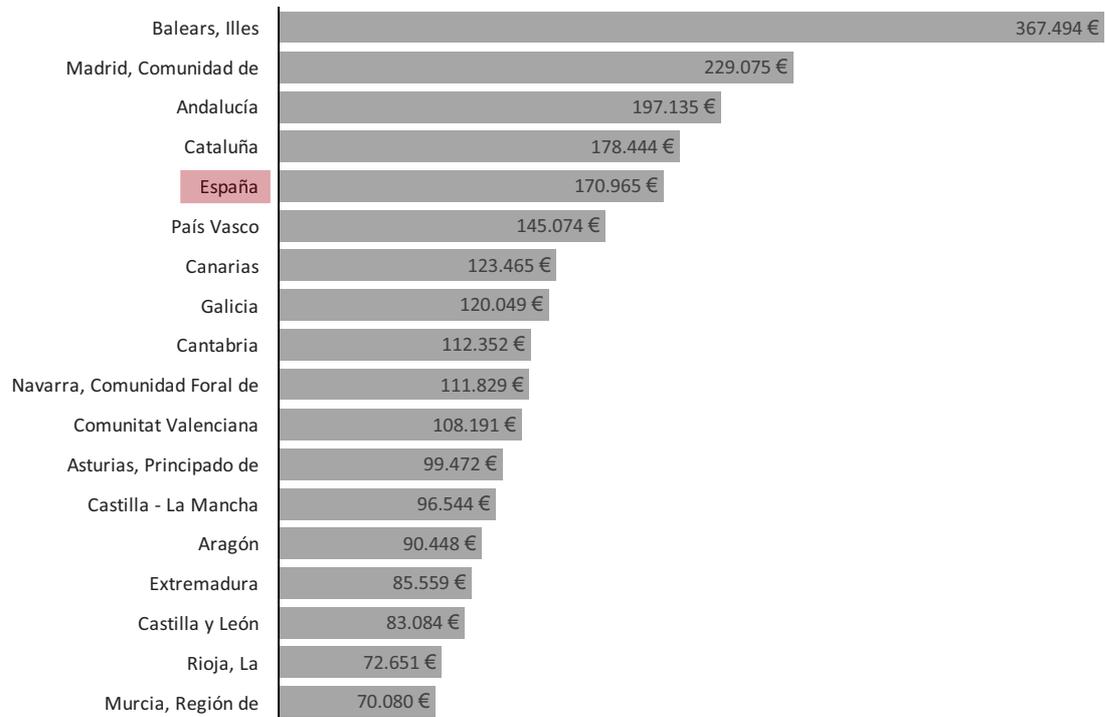


Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros (€)								
CCAA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Andalucía	142.621	151.742	141.699	146.660	157.573	152.621	184.436	197.135
Aragón	60.423	58.207	61.147	65.593	72.551	76.991	78.692	90.448
Asturias, Principado de	64.120	85.287	93.406	80.568	85.044	76.150	96.773	99.472
Balears, Illes	207.428	233.145	244.148	278.895	254.265	286.205	366.598	367.494
Canarias	93.719	93.446	96.665	106.183	110.272	119.397	132.316	123.465
Cantabria	104.626	86.708	101.641	109.473	96.977	106.228	104.152	112.352
Castilla - La Mancha	73.161	90.963	86.757	79.074	84.182	86.666	91.225	96.544
Castilla y León	60.885	72.749	61.497	68.115	72.312	75.484	76.118	83.084
Cataluña	121.261	131.623	143.143	146.184	150.584	155.942	169.497	178.444
Comunitat Valenciana	88.126	88.130	85.589	86.067	90.714	91.325	102.080	108.191
Extremadura	87.949	64.831	67.161	63.154	49.907	62.381	56.057	85.559
Galicia	106.429	93.904	119.490	94.444	119.692	113.291	106.346	120.049
Madrid, Comunidad de	138.160	146.357	155.070	161.488	167.352	203.758	208.621	229.075
Murcia, Región de	83.274	76.977	66.533	64.705	59.796	61.390	61.378	70.080
Navarra, Comunidad Foral de	84.325	85.103	88.173	78.552	91.180	86.225	97.113	111.829
País Vasco	117.512	122.880	124.932	129.356	126.646	131.702	138.545	145.074
Rioja, La	71.546	67.529	67.303	58.250	62.776	74.361	63.969	72.651

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros
Año 2022



Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros
Año 2022



Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad	
Nacionalidad	Importe medio hipoteca ▼
Suecia	337.413
Estados Unidos	335.625
Alemania	322.455
Reino Unido	232.597
Holanda	226.340
Francia	217.369
Portugal	184.472
Argentina	184.062
Polonia	181.919
Bélgica	173.754
Italia	172.669
China	142.988
Venezuela	123.722
Colombia	115.822
Ucrania	97.905
Bulgaria	95.757
Rumanía	94.200
Ecuador	91.355

25. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda

Año 2022

General
2,28 %
0,05

Fijos
2,40 %
0,02

Variables
2,03 %
0,02

La visión global para el conjunto del año 2022 por lo que respecta al comportamiento de los tipos de interés nos proporciona una cierta perspectiva engañosa, en la medida que registra un ligero incremento con respecto a 2021.

Sin embargo, la descomposición por trimestres de los resultados muestra cómo durante la primera mitad del año ha registrado una continuidad descendente hacia mínimos históricos, pero con un intenso cambio de tendencia durante la segunda mitad del año.

Concretamente, los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han registrado una cuantía media en 2022 del 2,28%, incrementándose en 0,05 pp con respecto a 2021.

Este resultado anual poco tiene que ver con el cierre del cuarto trimestre, que ha sido muy superior, tal y como se puede constatar en la publicación trimestral de la ERI (2,55%).

En todo caso, el conjunto del año ha sufrido un intenso proceso de corrección, pasando de niveles mínimos históricos (2,15% 2T 2022), al citado cierre del año.

Este movimiento del total general se ha replicado para la distinción entre tipo fijo y variable. En todo caso, en 2022 el tipo fijo medio ha sido del 2,40%, con un incremento anual de 0,02 pp, y el tipo variable medio del 2,03%, con un aumento anual de 0,02 pp.

Estos resultados contrastan con el cierre de año (cuarto trimestre), en el que el tipo fijo se situó en el 2,68% y el tipo variable en el 2,26%.

Con estos resultados, el diferencial entre ambas modalidades se ha situado en 0,37 pp, manteniéndose con respecto al año precedente, siendo uno de los diferenciales más bajos de la serie histórica de resultados, incentivando la contratación a tipo fijo.

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último año han sido País Vasco (1,90%), Comunidad Foral de Navarra (2,03%) y Cantabria (2,17%), mientras que los mayores importes se han registrado en Canarias (2,46%), Extremadura (2,43%) y Principado de Asturias (2,37%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 0,56 pp.

Tomando exclusivamente los tipos de interés fijos, las condiciones más favorables se han obtenido en Comunidad Foral de Navarra (2,14%), País Vasco (2,17%) y Cantabria (2,28%), obteniendo las cuantías más elevadas en Canarias (2,61%), Principado de Asturias (2,58%) e Illes Balears (2,49%).

Por lo que respecta a los tipos de interés variables, las cuantías más reducidas han correspondido a País Vasco (1,60%), Comunidad Foral de Navarra (1,75%) y Principado de Asturias (1,78%), obteniendo las cuantías más elevadas en Extremadura (2,37%), Canarias, Comunidad Valenciana, Cataluña y Castilla - La Mancha, todas ellas con una cuantía media de 2,12%.

A pesar de este ligero incremento anual, tal y como se ha indicado, la evolución trimestral de los tipos de interés está siendo intensamente alcista como consecuencia de la política de tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE) ante el comportamiento de la inflación.

A lo largo de la primera mitad del año 2023 se han anunciado incrementos adicionales de los tipos de interés por parte del BCE, que empujarán al alza al EURIBOR, con el correspondiente impacto en la contratación a tipo variable, aunque también en los tipos fijos de las nuevas contrataciones.

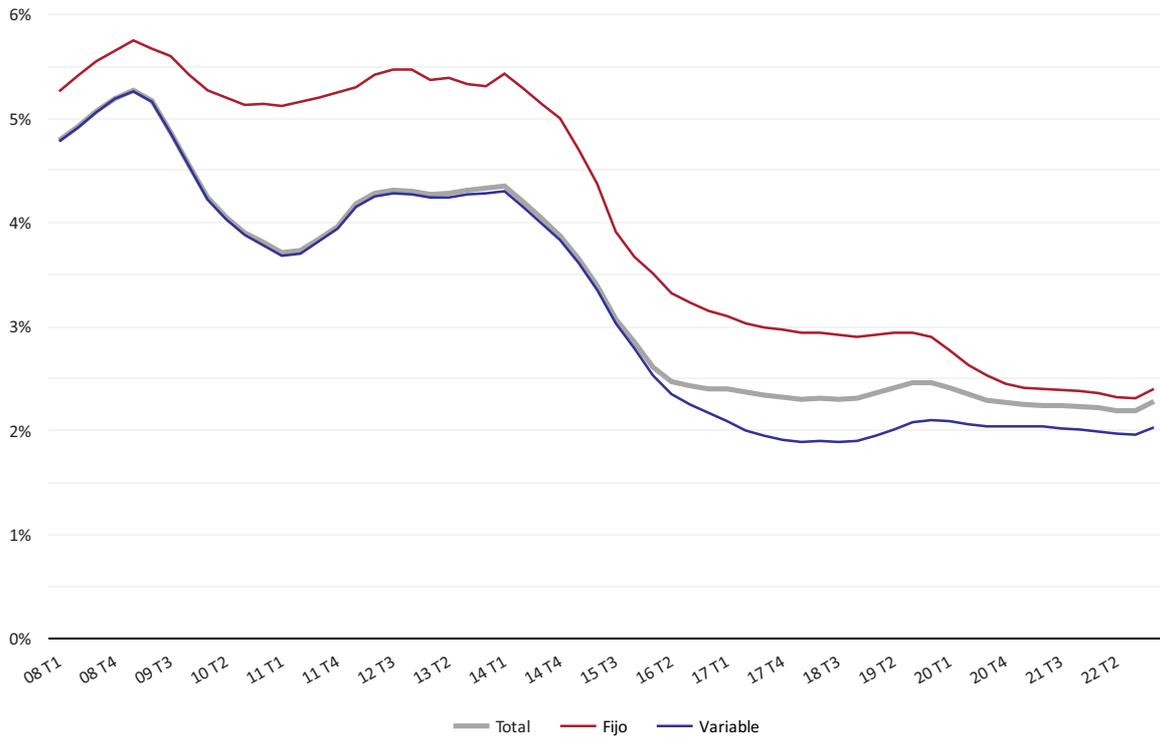
Hasta que no se modere la inflación hacia niveles considerados como razonables, la tendencia alcista de tipos de interés se mantendrá, con un impacto directo desfavorable sobre el mercado inmobiliario, siendo actualmente el principal factor negativo sobre la demanda.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda. Interanual Año 2022						
CC.AA ^	General	Var. anual (pp)	Fijos	Var. anual (pp)	Variables	Var. anual (pp)
Andalucía	2,30 %	0,05	2,42 %	0,01	2,04 %	0,03
Aragón	2,29 %	-0,01	2,39 %	-0,04	2,07 %	0,01
Asturias, Principado de	2,37 %	0,08	2,58 %	0,16	1,78 %	-0,29
Balears, Illes	2,36 %	0,14	2,49 %	0,05	2,05 %	0,13
Canarias	2,46 %	0,08	2,61 %	0,05	2,12 %	0,03
Cantabria	2,17 %	0,04	2,28 %	-0,01	1,84 %	0,05
Castilla - La Mancha	2,35 %	0,00	2,48 %	0,04	2,12 %	-0,11
Castilla y León	2,22 %	0,04	2,33 %	0,03	2,02 %	0,02
Cataluña	2,33 %	0,00	2,40 %	-0,06	2,12 %	0,02
Comunitat Valenciana	2,35 %	0,11	2,45 %	0,08	2,12 %	0,12
Extremadura	2,43 %	0,10	2,47 %	0,01	2,37 %	0,14
Galicia	2,35 %	0,11	2,48 %	0,04	1,95 %	0,07
Madrid, Comunidad de	2,21 %	0,06	2,31 %	0,02	2,04 %	0,02
Murcia, Región de	2,36 %	0,09	2,43 %	0,07	2,02 %	0,04
Navarra, Comunidad Foral de	2,03 %	-0,13	2,14 %	-0,05	1,75 %	-0,37
País Vasco	1,90 %	0,15	2,17 %	0,12	1,60 %	0,12
Rioja, La	2,24 %	0,07	2,34 %	0,02	2,01 %	0,21
España	2,28 %	0,05	2,40 %	0,02	2,03 %	0,02

Importe del tipo de interés general por Comunidades Autónomas
Año 2022



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



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

Año 2022

Tipo fijo
66,92 %
9,55

Euribor
32,20 %
-9,41

Otros
0,88 %
-0,14

La contratación de nuevos créditos bajo la modalidad de tipo de interés fijo ha alcanzado un nuevo máximo histórico en sus resultados anuales en 2022, con un peso del 66,92% del total.

La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 33,08%, mínimo de la serie histórica de resultados anuales.

Este peso de contratación a tipo de interés variable, en su gran mayoría, ha utilizado el EURIBOR como índice de referencia (32,20% del total), quedando otros índices de referencia con un peso relativo muy bajo (0,88% del total).

Con respecto a 2021 la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo se ha incrementado en 9,55 pp, dando lugar al correspondiente descenso en la contratación a tipo de interés variable, en la que la contratación a tipo de interés variable e índice de referencia EURIBOR se ha reducido en -9,41 pp, y la contratación a tipo de interés variable con otros índices de referencia en -0,14 pp.

Con respecto al año precedente se ha intensificado el incremento en contratación a tipo de interés fijo en la medida que el crecimiento anual del año precedente fue de 4,27 pp.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) se ha incrementado la contratación a tipo de interés fijo durante el último año, dando lugar a los crecimientos más intensos en Extremadura (18,21 pp), Principado de Asturias (16,20 pp) y Comunidad Foral de Navarra (12,88 pp). El único descenso se ha registrado en La Rioja (-6,26 pp).

En la totalidad de comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo es la modalidad más utilizada.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante 2022 han sido Región de Murcia (80,43%), Galicia (75,22%) y Cantabria (74,45%), mientras que las que han formalizado un mayor peso de nuevos créditos hipotecarios a tipo variable han sido País Vasco (46,39%), Comunidad de Madrid (40,34%) y Castilla - La Mancha (39,94%).

Durante el actual ciclo inmobiliario (2014-2022) el incremento en el peso de contratación a tipo de interés fijo ha estado presente durante todos los años, habiendo pasado del 4,31% de peso en 2014 al 66,92% de 2022.

Sin duda un cambio estructural en la modalidad de tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios, que podría verse modificada a lo largo de los próximos trimestres en la medida que las entidades financieras cambien o no su estructura de comercialización de los últimos años.

La subida de tipos de interés puede llevar a que las entidades financieras se quieran cubrir del riesgo a través de optar preferentemente por la opción del tipo variable.

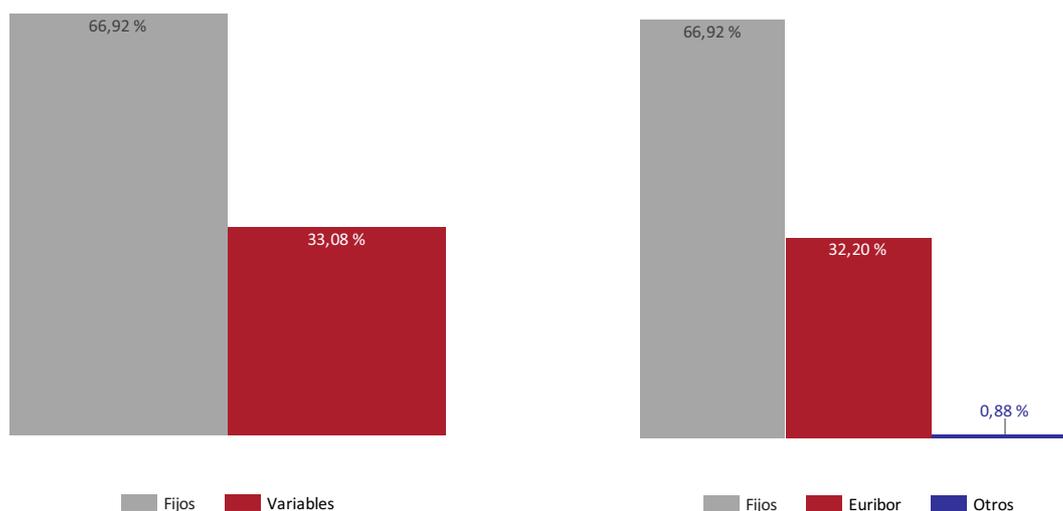
También puede ocurrir que dicho riesgo de subida de tipos de interés provoque un intenso crecimiento en el tipo fijo ofertado, dando lugar a una reducción de su peso de contratación.

De momento, por lo observado en la segunda mitad del año 2022, periodo en el que los tipos de interés se han incrementado intensamente, las opciones de contratación a tipo fijo han seguido activas, manteniendo elevados niveles de contratación, resultando importante para fortalecer la consistencia y seguridad de la cartera hipotecaria.

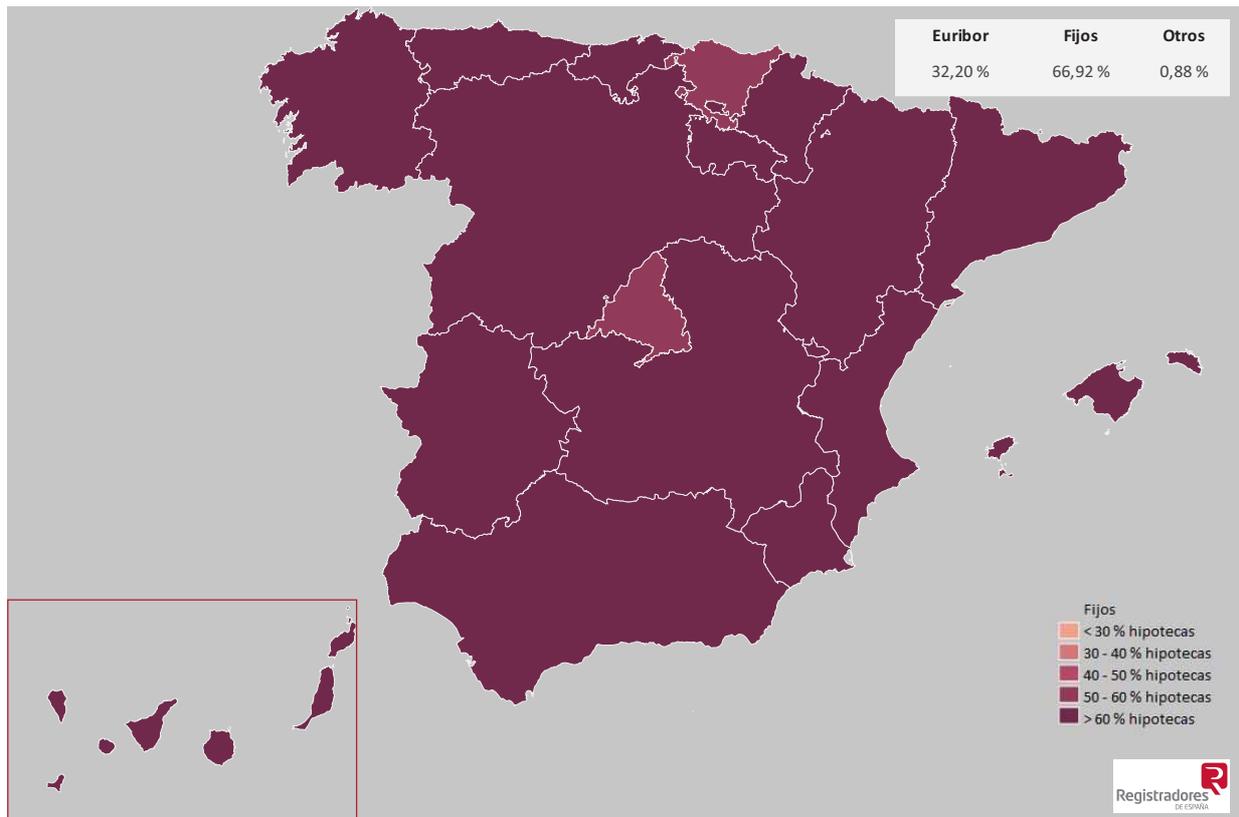
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual
Año 2022

CC.AA ^	Fijos	Var. anual (pp)	VARIABLES	Var. anual (pp)	EURIBOR	Var. anual (pp)	Otros	Var. anual (pp)
Andalucía	66,94 %	9,92	33,06 %	-9,92	32,49 %	-9,08	0,57 %	-0,84
Aragón	67,92 %	1,74	32,08 %	-1,74	31,89 %	-1,69	0,19 %	-0,05
Asturias, Principado de	72,69 %	16,20	27,31 %	-16,20	27,11 %	-16,24	0,20 %	0,04
Baleares, Illes	68,47 %	11,84	31,53 %	-11,84	30,41 %	-12,15	1,12 %	0,31
Canarias	67,66 %	7,94	32,34 %	-7,94	31,14 %	-8,26	1,20 %	0,32
Cantabria	74,45 %	9,76	25,55 %	-9,76	25,27 %	-9,90	0,28 %	0,14
Castilla - La Mancha	60,06 %	6,06	39,94 %	-6,06	39,46 %	-5,51	0,48 %	-0,55
Castilla y León	64,37 %	7,28	35,63 %	-7,28	34,42 %	-7,92	1,21 %	0,64
Cataluña	73,54 %	11,71	26,46 %	-11,71	26,04 %	-11,69	0,42 %	-0,02
Comunitat Valenciana	66,75 %	5,84	33,25 %	-5,84	32,70 %	-5,24	0,55 %	-0,60
Extremadura	63,24 %	18,21	36,76 %	-18,21	35,48 %	-16,98	1,28 %	-1,23
Galicia	75,22 %	11,93	24,78 %	-11,93	23,26 %	-13,05	1,52 %	1,12
Madrid, Comunidad de	59,66 %	12,70	40,34 %	-12,70	37,90 %	-13,49	2,44 %	0,79
Murcia, Región de	80,43 %	5,65	19,57 %	-5,65	19,15 %	-5,57	0,42 %	-0,08
Navarra, Comunidad Foral de	73,56 %	12,88	26,44 %	-12,88	24,57 %	-12,33	1,87 %	-0,55
País Vasco	53,61 %	6,20	46,39 %	-6,20	46,19 %	-5,98	0,20 %	-0,22
Rioja, La	63,86 %	-6,26	36,14 %	6,26	36,02 %	6,37	0,12 %	-0,11
España	66,92 %	9,55	33,08 %	-9,55	32,20 %	-9,41	0,88 %	-0,14

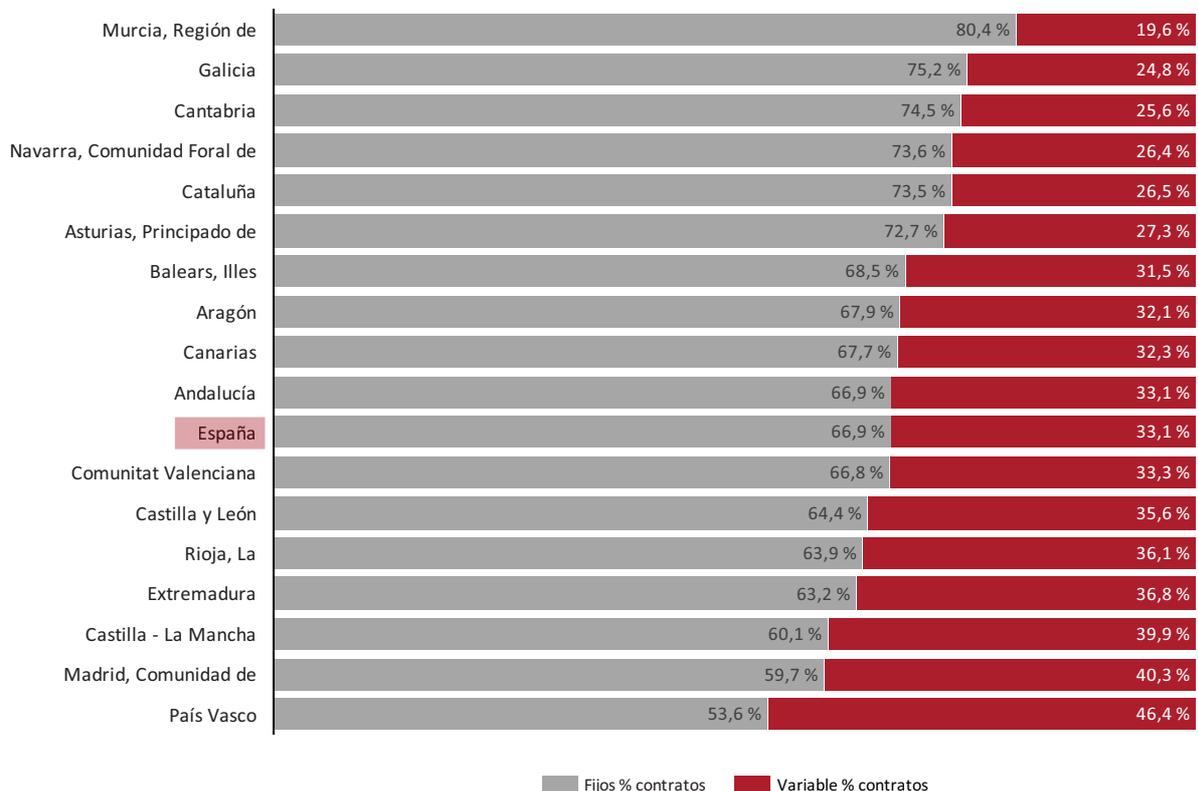
Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos
Año 2022



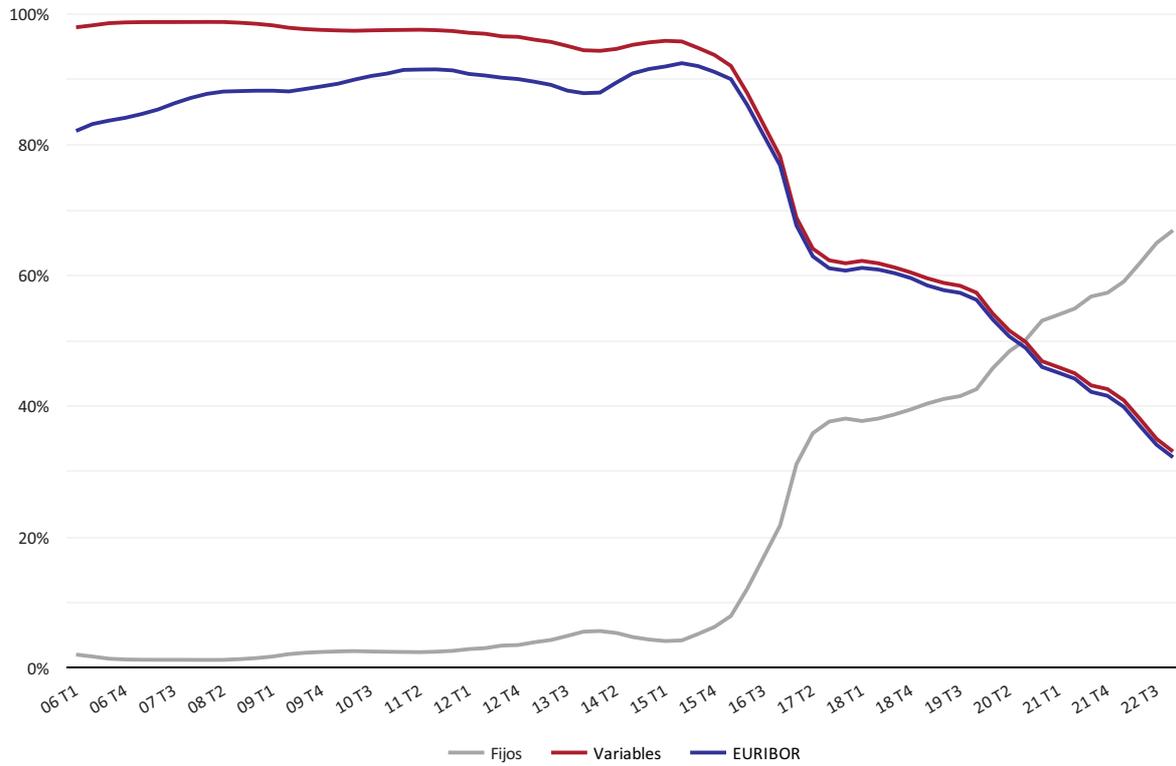
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Año 2022



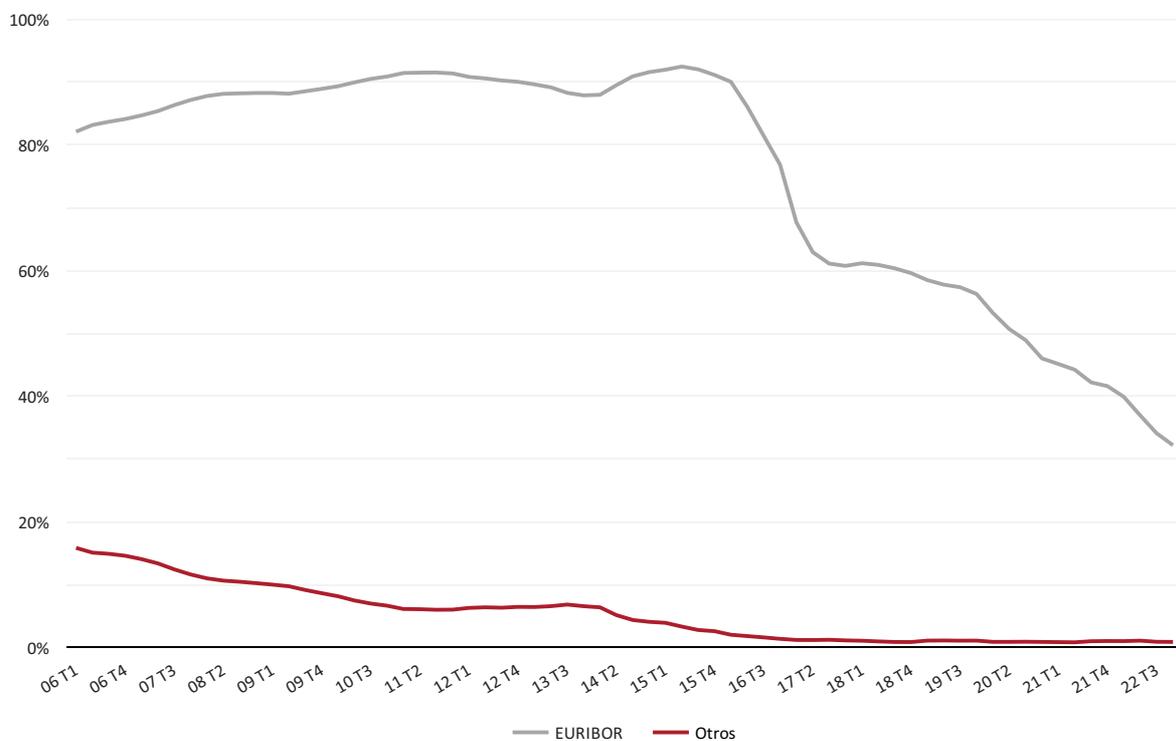
Tipos Fijos y Variables por Comunidades Autónomas. Porcentaje de contratos
Año 2022



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



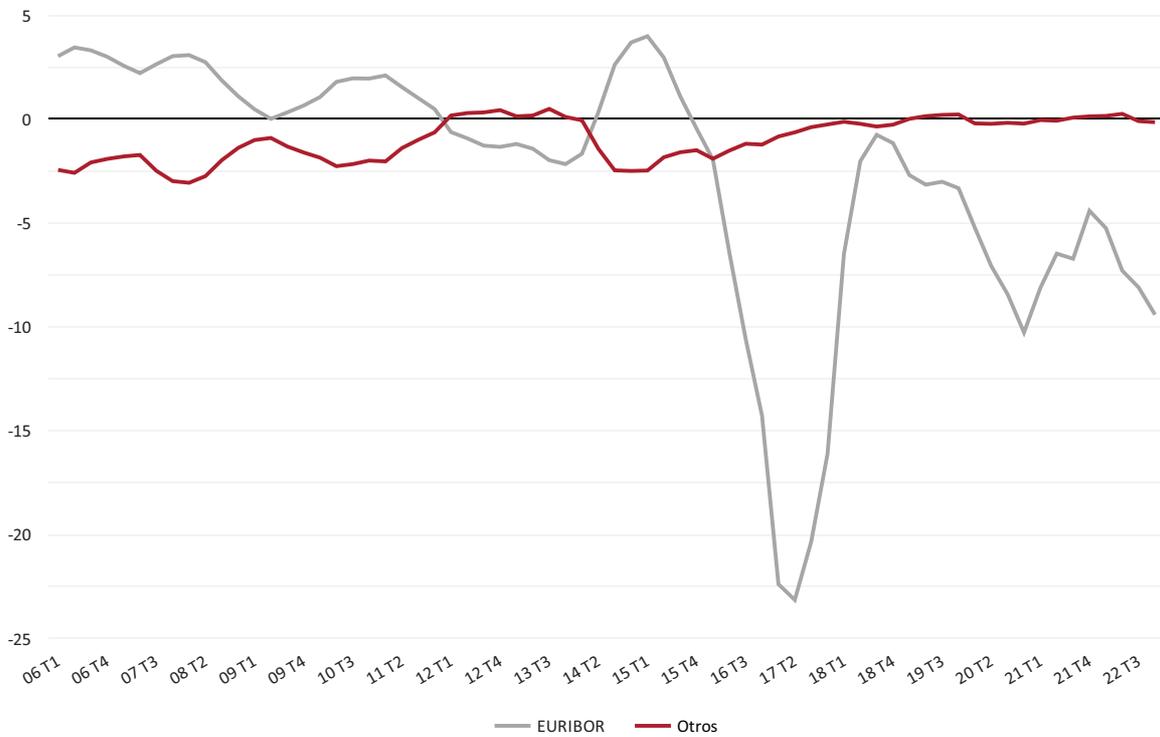
Evolución de los índices de referencia contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación interanuales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



Evolución de las tasas de variación interanuales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



27. Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda

Año 2022	General	Bancos	Otras entidades financ.
	24,4	24,6	23,4
	-0,7%	-0,7%	0,4%

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda ha registrado un ligero descenso durante 2022 (-0,7%), contrastando con los incrementos de años precedentes (2,8% en 2021).

El periodo medio de contratación en 2022 ha sido de 24,4 años. En Bancos el periodo medio se ha situado en los 24,6 años, mientras que en Otras entidades financieras la duración media ha sido de 23,4 años.

El descenso del total general (-0,7%) ha sido como consecuencia de la reducción en Bancos (-0,7%) ya que Otras entidades financieras ha registrado un incremento del 0,4%.

En ocho comunidades autónomas se ha registrado un alargamiento de los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, dando lugar a tasas negativas en seis comunidades autónomas. En tres comunidades autónomas se han mantenido los periodos medios de contratación.

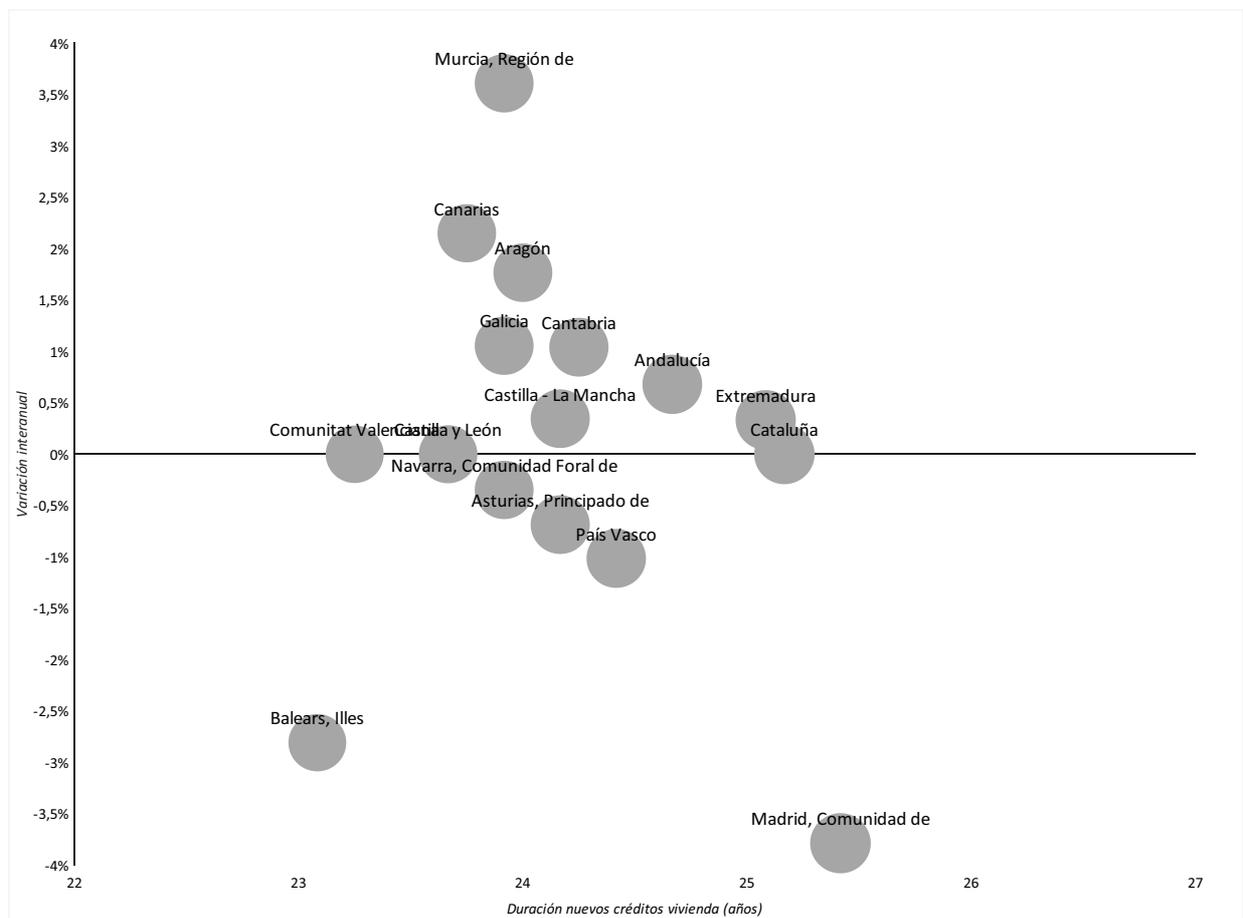
Los mayores incrementos durante el último año han correspondido a Región de Murcia (3,6%), Canarias (2,2%) y Aragón (1,8%), mientras que los mayores descensos se han alcanzado en La Rioja (-7%), Comunidad de Madrid (-3,8%) e Illes Balears (-2,8%).

En Bancos ocho comunidades autónomas han registrado incrementos anuales, mientras que en Otras entidades financieras han sido doce las comunidades autónomas con incrementos.

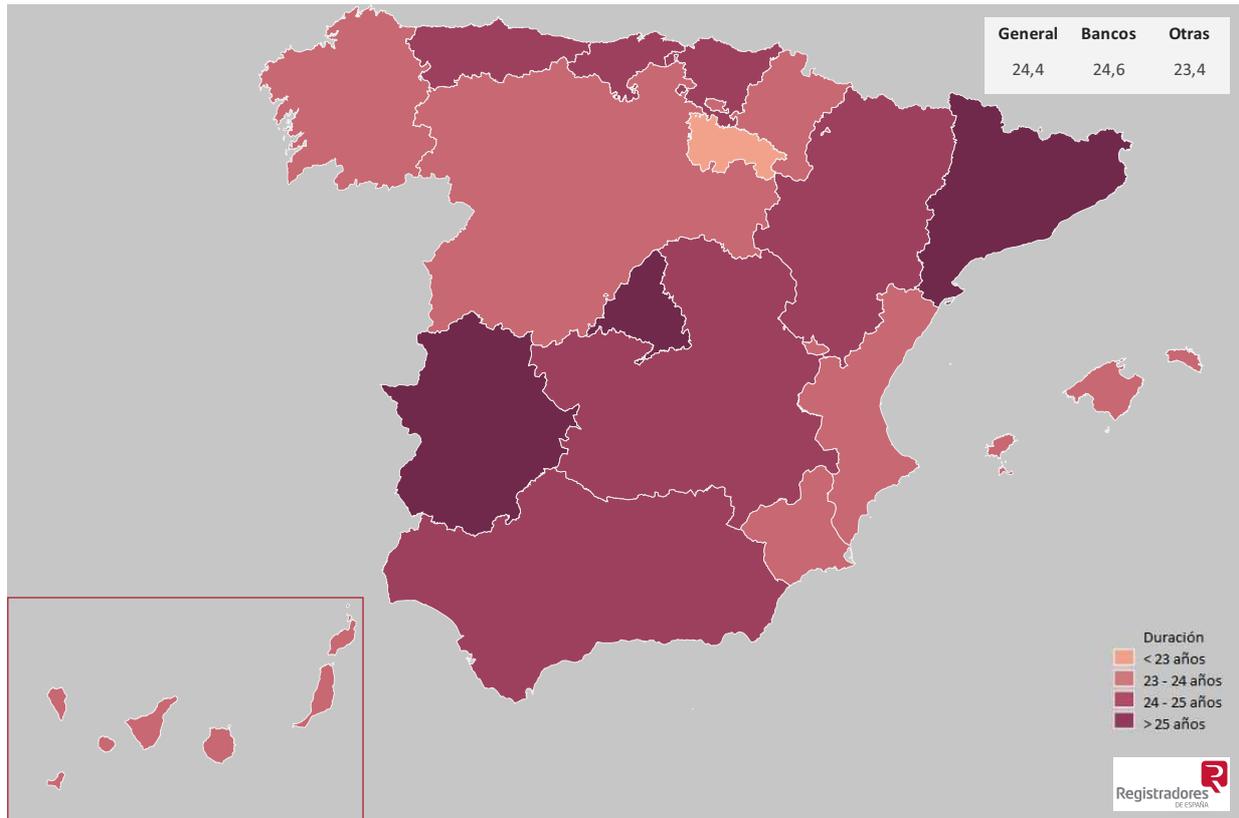
Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Comunidad de Madrid (25,4 años), Cataluña (25,2 años) y Extremadura (25,1 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en La Rioja (21 años), Illes Balears (23,1 años) y Comunitat Valenciana (23,3 años).

A pesar del descenso del último año es previsible que a lo largo de 2023 se produzca el proceso contrario, dando lugar a un alargamiento de los periodos medios de contratación, como vía para contrarrestar el impacto que sobre las cuotas hipotecarias provocan los incrementos de los tipos de interés.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual						
Año 2022						
CC.AA ^	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. finan.	Var. anual
Andalucía	24,7	0,7 %	24,8	0,6 %	23,4	-1,1 %
Aragón	24,0	1,8 %	24,1	1,7 %	22,9	2,2 %
Asturias, Principado de	24,2	-0,7 %	23,6	-0,8 %	25,4	-0,7 %
Balears, Illes	23,1	-2,8 %	23,3	-2,9 %	19,0	2,7 %
Canarias	23,8	2,2 %	23,9	2,4 %	21,8	2,4 %
Cantabria	24,3	1,0 %	24,2	0,7 %	24,3	3,9 %
Castilla - La Mancha	24,2	0,3 %	24,1	0,0 %	24,5	0,7 %
Castilla y León	23,7	0,0 %	23,7	-0,3 %	23,7	2,5 %
Cataluña	25,2	0,0 %	25,3	-0,3 %	22,9	3,0 %
Comunitat Valenciana	23,3	0,0 %	23,4	0,1 %	22,3	1,1 %
Extremadura	25,1	0,3 %	24,9	-0,1 %	26,7	2,9 %
Galicia	23,9	1,1 %	23,9	0,7 %	23,2	2,2 %
Madrid, Comunidad de	25,4	-3,8 %	25,5	-3,4 %	24,4	-3,3 %
Murcia, Región de	23,9	3,6 %	23,9	2,6 %	24,6	10,1 %
Navarra, Comunidad Foral ...	23,9	-0,3 %	23,8	-1,7 %	24,2	1,4 %
País Vasco	24,4	-1,0 %	25,0	0,3 %	21,8	-7,7 %
Rioja, La	21,0	-7,0 %	20,8	-7,8 %	22,0	-3,3 %
España	24,4	-0,7 %	24,6	-0,7 %	23,4	0,4 %



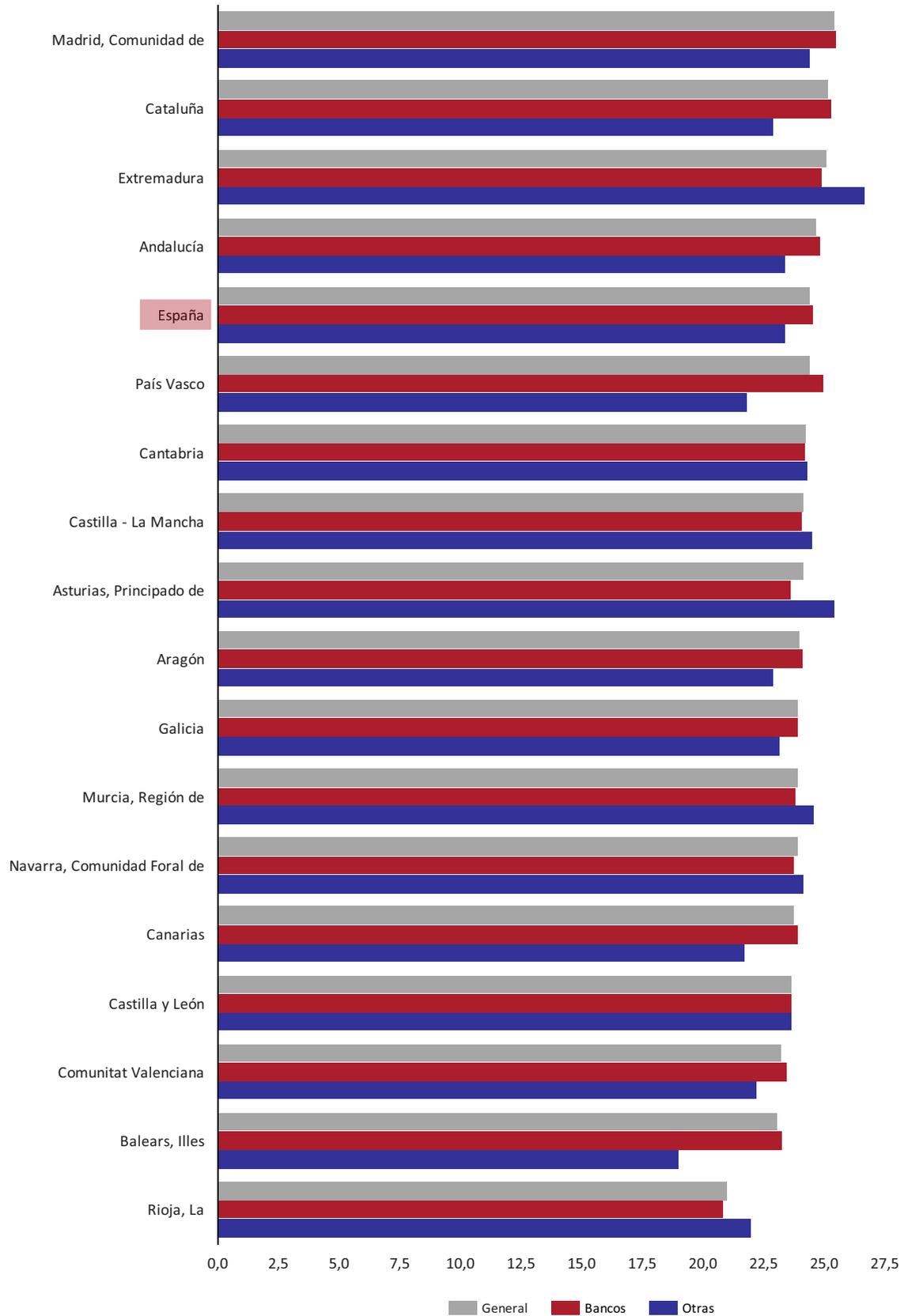
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Año 2022



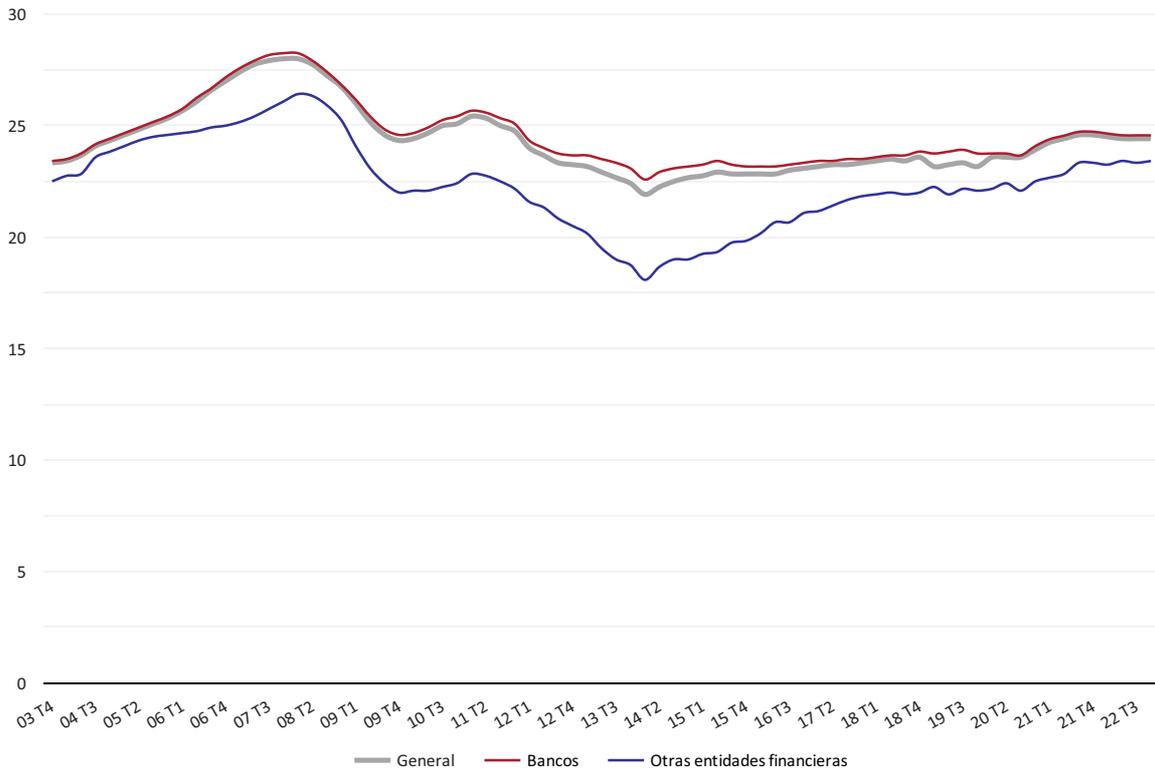
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años) por Comunidades Autónomas
Año 2022



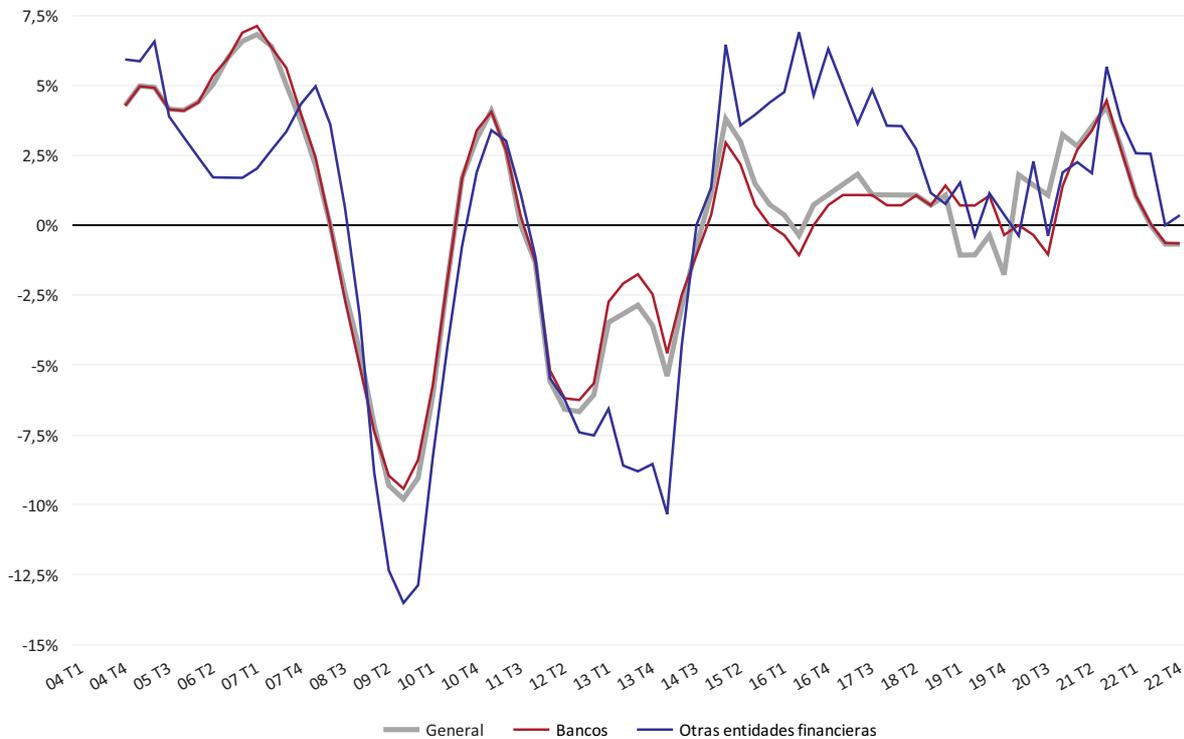
Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda (años)
Año 2022



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



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



28. Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble

Año 2022	General	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros
	24,2	24,4	15,6	25,3
	-0,7%	-0,7%	-0,5%	-1,6%

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles ha descendido durante el año 2022 (-0,7%), rompiendo con la tendencia ascendente que ha predominado durante años precedentes (3,9% en 2021).

Desagregando por tipo de bien inmueble, los mayores plazos de contratación en 2022 han correspondido a Garajes y Trasteros con 25,3 años y Vivienda con 24,4 años. Los bienes inmuebles vinculados al ámbito residencial son los que tradicionalmente presentan mayores periodos medios de contratación.

Con periodos medios de contratación más cortos se han situado Terrenos urbanos no edificados con 20,8 años, Locales con 15,6 años y Naves 13,7 años. Estas tipologías de bienes inmuebles suelen estar vinculadas a actividades mercantiles, provocando un acortamiento de los plazos de contratación dada la mayor incertidumbre con respecto a las personas físicas.

Tomando el total general, las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Comunidad de Madrid (25,2 años), Cataluña (24,9 años), Extremadura (24,8 años) y Andalucía (24,5 años).

En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de contratación, se han situado La Rioja (19,5 años), Illes Balears (22,9 años) y Comunitat Valenciana (23,2 años).

La mayoría de las modalidades de bienes inmuebles han registrado descensos en los plazos de contratación durante el último año, encabezados por Garajes y Trasteros (-1,6%), seguidos de Vivienda (-0,7%) y Locales (-0,5%). Por el contrario, han registrado incrementos Terrenos (5,5%) y Naves (1,2%).

Ocho comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales en los periodos medios de contratación para el total general, dando lugar a descensos en seis, manteniendo resultados tres comunidades autónomas.

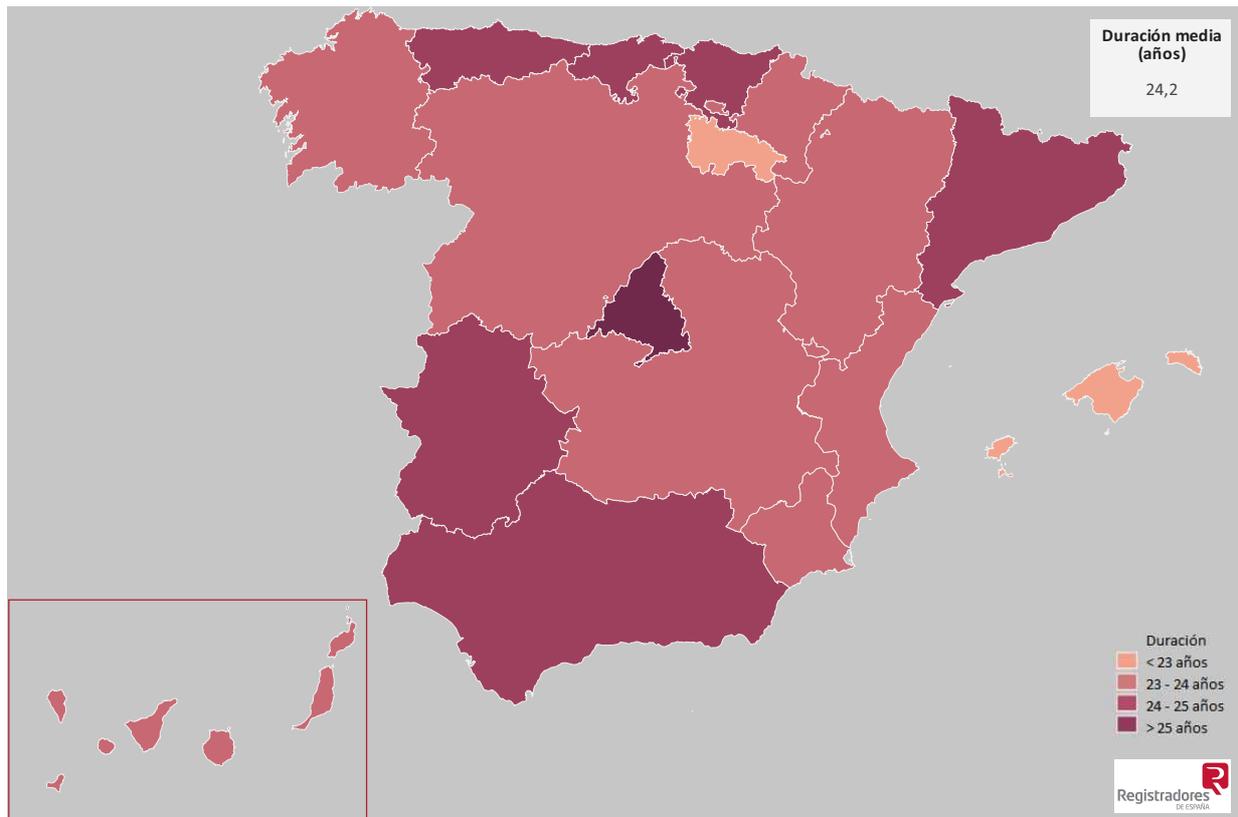
Con estos resultados se rompe la tendencia de ocho años consecutivos con un claro predominio de los ascensos, tal y como puede observarse en los gráficos de evolución de resultados.

Este crecimiento ha estado presente en la práctica totalidad de bienes inmuebles hasta el último año, siendo Terrenos urbanos no edificados los que han presentado un mayor grado de aleatoriedad, propia de la naturaleza del bien, condicionado por la finalidad en el uso del mismo.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble (Años)						
Año 2022						
CC.AA ^	Dur. Media	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves
Andalucía	24,5	24,7	16,5	26,2	21,0	14,6
Aragón	23,9	24,0	16,3	25,4	22,5	13,9
Asturias, Principado de	24,2	24,2	15,8	26,3	21,4	12,7
Balears, Illes	22,9	23,1	14,6	25,8	16,5	13,5
Canarias	23,3	23,8	13,9	24,8	21,3	11,7
Cantabria	24,2	24,3	16,3	25,7	24,8	12,8
Castilla - La Mancha	23,9	24,2	16,3	25,2	21,9	13,6
Castilla y León	23,6	23,7	16,3	25,3	23,6	15,3
Cataluña	24,9	25,2	15,3	26,2	21,3	12,5
Comunitat Valenciana	23,2	23,3	14,6	24,2	20,8	14,1
Extremadura	24,8	25,1	16,7	25,8	24,3	15,3
Galicia	23,8	23,9	16,3	24,8	22,0	13,9
Madrid, Comunidad de	25,2	25,4	15,6	25,7	18,2	13,3
Murcia, Región de	23,8	23,9	16,8	24,8	21,6	13,4
Navarra, Comunidad Foral de	23,3	23,9	15,7	24,7	14,2	14,4
País Vasco	24,0	24,4	15,4	25,5	14,9	12,4
Rioja, La	19,5	21,0	17,6	15,3	18,8	13,7
España	24,2	24,4	15,6	25,3	20,8	13,7

Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble. Evolución anual						
Año 2022						
CC.AA ^	Dur. Media	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves
Andalucía	1,0 %	0,7 %	1,0 %	3,3 %	8,2 %	-2,2 %
Aragón	2,1 %	1,8 %	4,3 %	2,3 %	7,6 %	1,2 %
Asturias, Principado de	-1,4 %	-0,7 %	8,0 %	-4,5 %	14,2 %	-10,1 %
Balears, Illes	-1,1 %	-2,8 %	1,2 %	5,5 %	-16,5 %	-6,9 %
Canarias	2,2 %	2,2 %	0,6 %	3,8 %	26,9 %	-6,7 %
Cantabria	0,7 %	1,0 %	-9,3 %	2,3 %	-3,6 %	-4,4 %
Castilla - La Mancha	0,0 %	0,3 %	7,7 %	-0,7 %	-4,4 %	12,4 %
Castilla y León	1,1 %	0,0 %	4,8 %	5,2 %	5,2 %	1,1 %
Cataluña	-0,7 %	0,0 %	0,5 %	-4,8 %	3,2 %	1,4 %
Comunitat Valenciana	0,0 %	0,0 %	-7,4 %	-1,7 %	2,0 %	11,2 %
Extremadura	1,4 %	0,3 %	-9,1 %	-2,5 %	45,5 %	-2,1 %
Galicia	1,4 %	1,1 %	6,6 %	-0,3 %	76,0 %	-2,3 %
Madrid, Comunidad de	-4,7 %	-3,8 %	-8,3 %	-11,7 %	-21,0 %	1,3 %
Murcia, Región de	3,3 %	3,6 %	9,2 %	1,0 %	-1,1 %	0,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	0,0 %	-0,3 %	-2,6 %	3,1 %	18,9 %	1,8 %
País Vasco	-0,3 %	-1,0 %	-1,6 %	4,8 %	-15,2 %	0,0 %
Rioja, La	-12,0 %	-7,0 %	31,9 %	-35,2 %	24,2 %	12,3 %
España	-0,7 %	-0,7 %	-0,5 %	-1,6 %	5,5 %	1,2 %

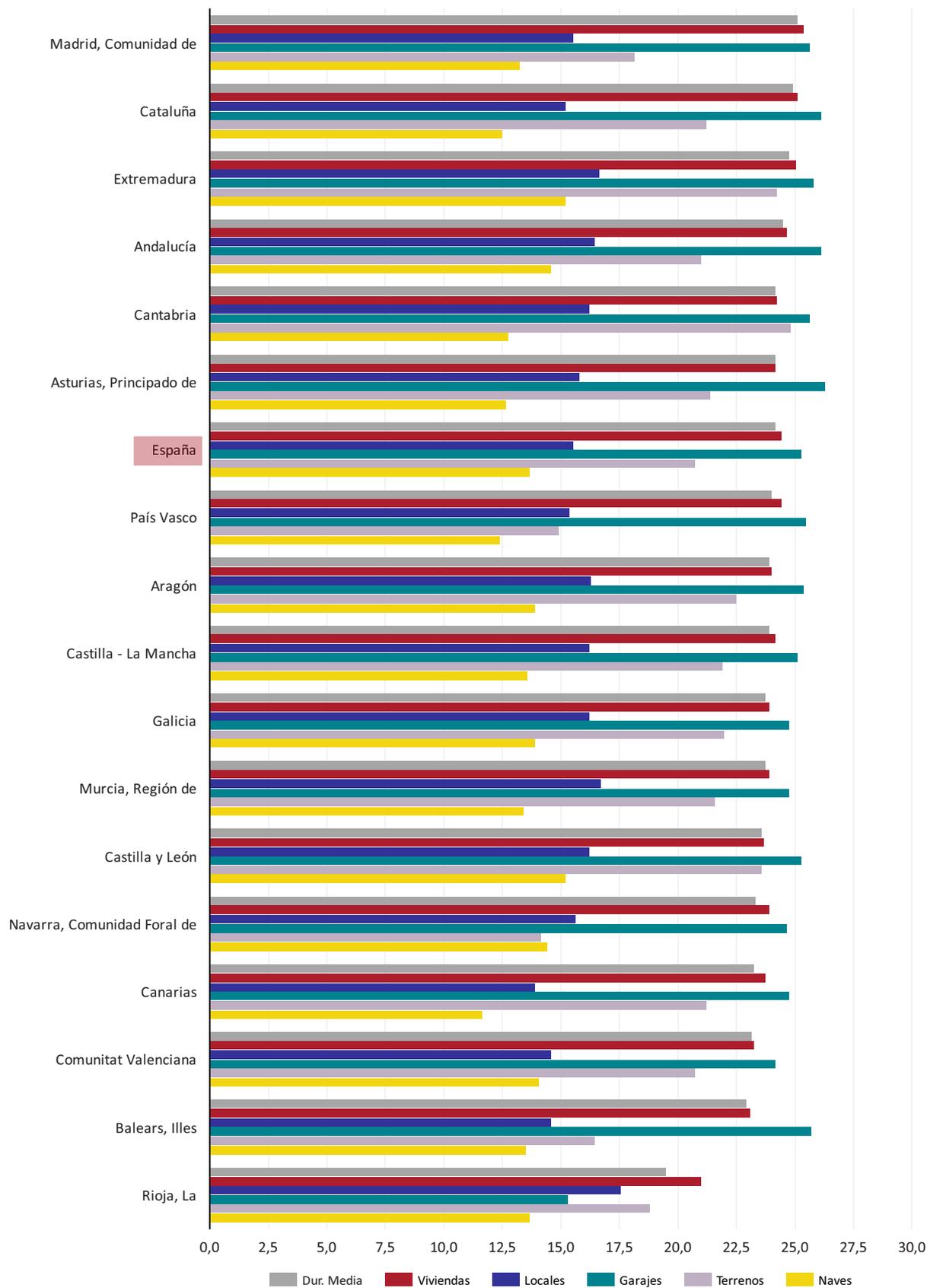
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble (años)
Año 2022



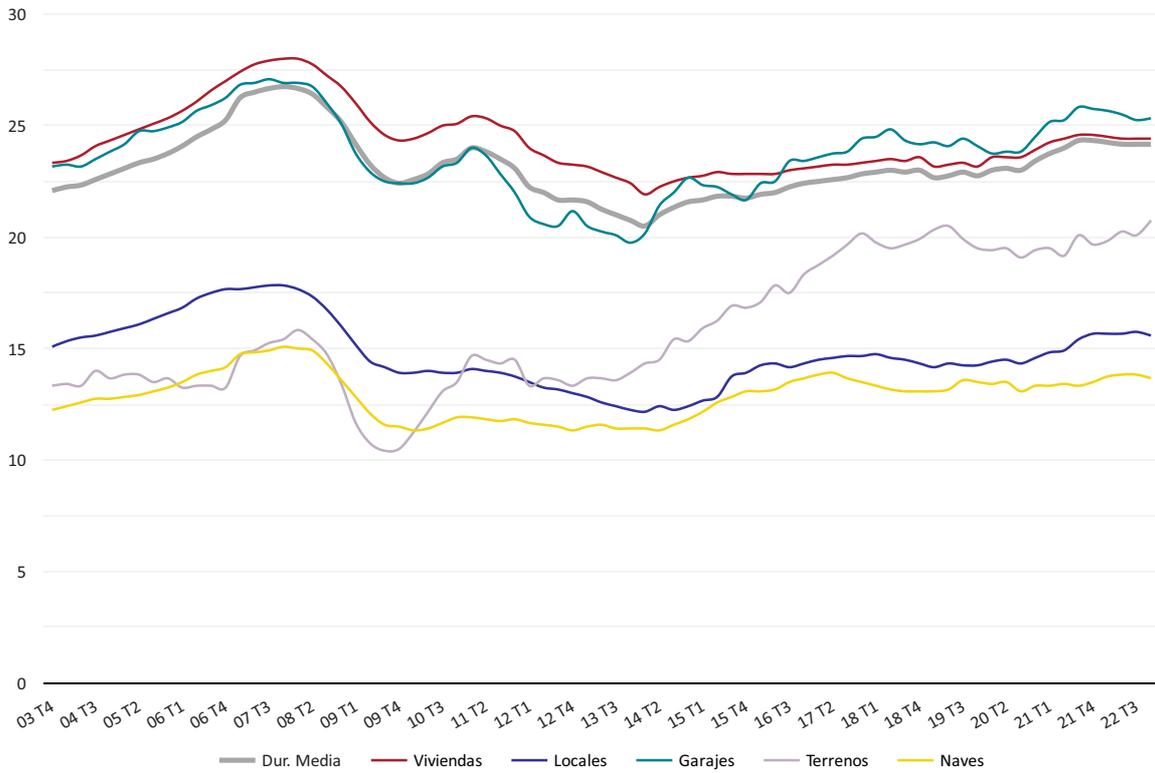
Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados (años) por Comunidades Autónomas
Año 2022



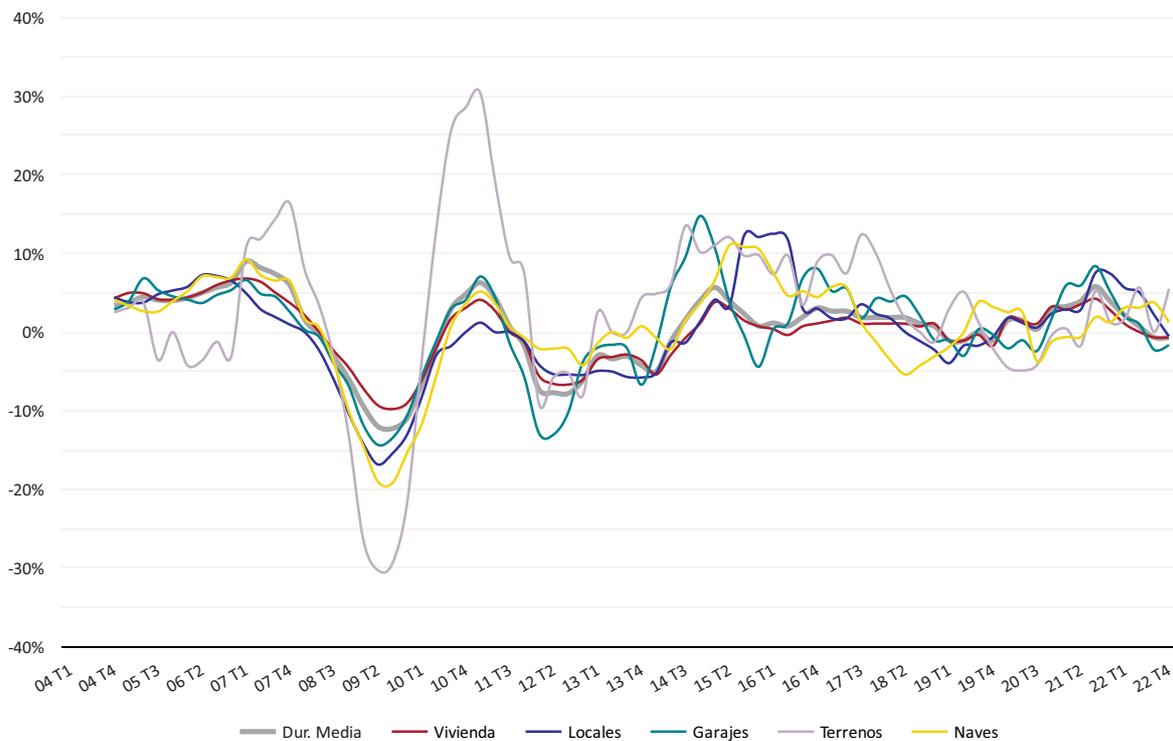
Duración media de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble (años)
Año 2022



Duración media de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble (años)
(resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación interanuales de la duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble



29. Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial

Año 2022

Cuota hipotecaria mensual

646,7 €

5,8%

% Cuota s/coste salarial

30,95 %

0,33

Los indicadores de accesibilidad han registrado un deterioro durante el año 2022, dando lugar a un incremento de la cuota hipotecaria mensual media (5,8%) y un ascenso del peso de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial de 0,33 pp.

Durante el último año la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 646,7 €, con un peso con respecto al coste salarial del 30,95%.

La cuota hipotecaria mensual media se sitúa en niveles máximos desde comienzos de 2010, por encima de los mínimos de 2016 (525 €), pero muy alejado de los máximos de 2008 (821 €).

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mantiene cuantías razonables, por encima de los mínimos de 2016 (27,6%) y también muy alejado de los máximos de 2008 (48,6%).

El mayor peligro sobre la accesibilidad viene dado por el comportamiento intensamente alcista de los tipos de interés, con un notable impacto en el último trimestre del año. Para el conjunto del año 2022 el incremento ha sido moderado (0,05 pp), pero a lo largo de los próximos trimestres se mantendrá el claro deterioro por esta vía.

El importe medio de crédito hipotecario también ha empujado a este comportamiento desfavorable de la accesibilidad, en la medida que ha contado con un incremento anual del 4,7%, empujado por el crecimiento de los precios durante el último año.

También ha tenido un impacto negativo, aunque de menor cuantía, el descenso de los plazos de contratación (-0,7%).

En definitiva, todas las variables que llevan a la determinación de la cuota hipotecaria mensual media han actuado en sentido desfavorable. Estos factores negativos han sido parcialmente compensados por el aumento de los salarios.

En todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos de la cuota hipotecaria mensual media en 2022. Por otro lado, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha presentado ascensos en catorce comunidades autónomas.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.097,9 €), Comunidad de Madrid (959,1 €), Cataluña (727,8 €) y País Vasco (679,3 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (397,4 €), Región de Murcia (418,1 €) y Castilla - La Mancha (462,2 €).

El porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha alcanzado las mayores cuantías en Illes Balears (56,49%), Comunidad de Madrid (38,19%), Cataluña (32,22%) y Canarias (31,57%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (22,69%), Principado de Asturias (23,71%), Extremadura (23,87%) y Castilla - La Mancha (25%).

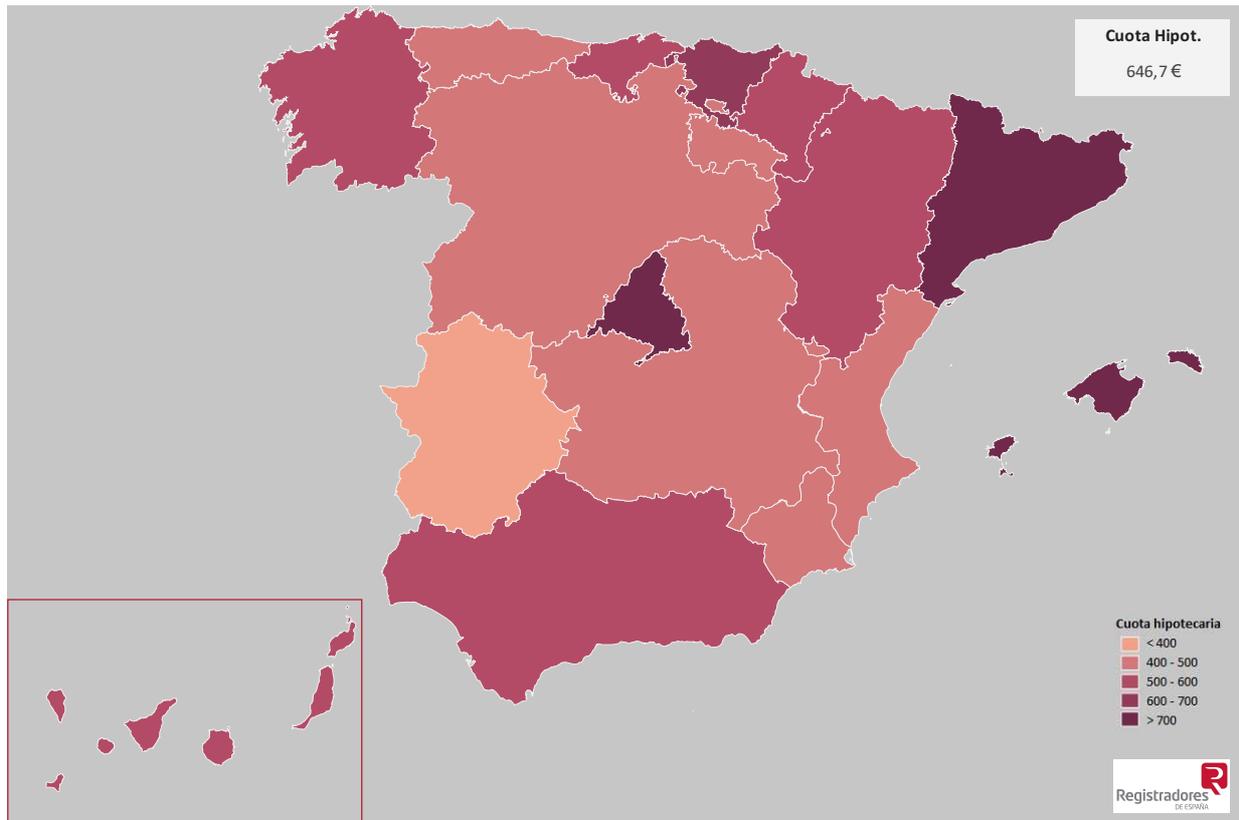
La práctica totalidad de comunidades autónomas se sitúan en niveles de accesibilidad razonables, dando lugar a las mayores asimetrías en los niveles superiores como consecuencia del efecto sobre la media de las transmisiones de elevado importe y endeudamiento hipotecario, especialmente en Illes Balears.

A pesar del incremento de los tipos de interés los niveles de accesibilidad, con carácter general, se mantienen en niveles razonables con carácter prácticamente general.

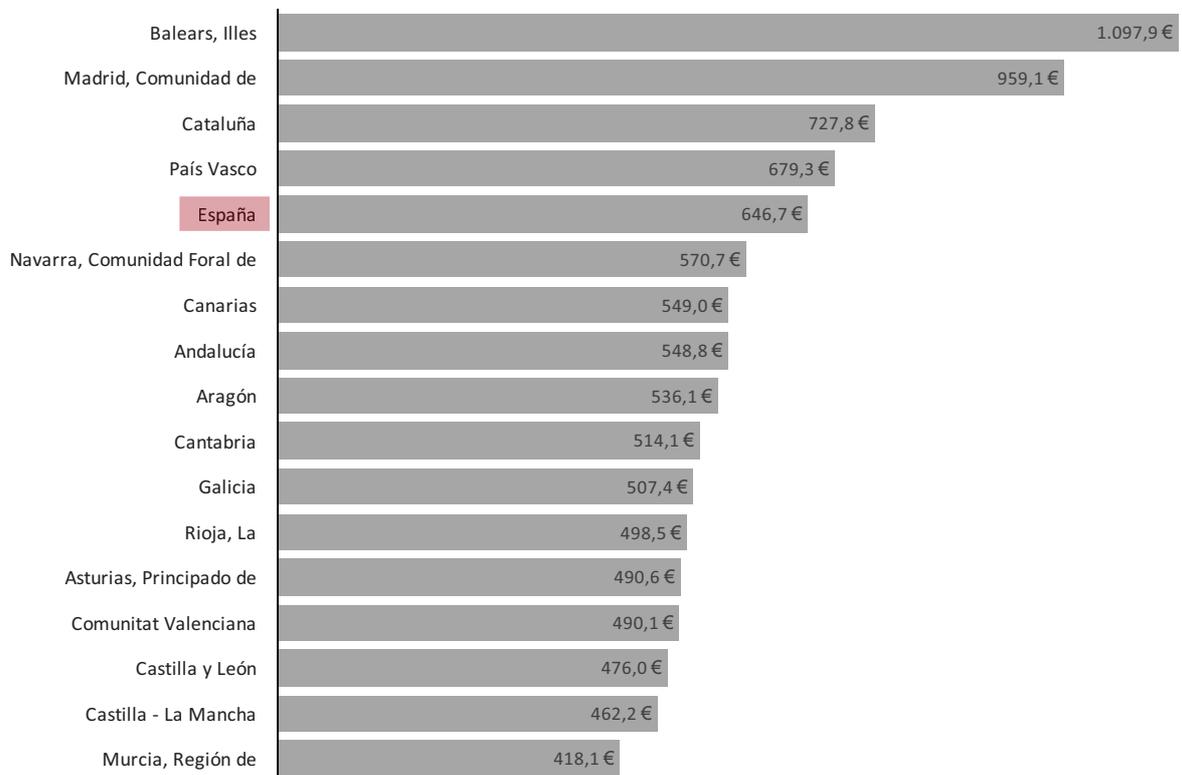
El incremento de los tipos de interés, que se va a mantener a lo largo de 2023, provocará el correspondiente deterioro en dichos indicadores, que podrán ser compensados parcialmente por el incremento de los plazos de contratación y el aumento de los salarios.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación anual				
Año 2022				
CC.AA ^	Cuota hipotecaria	Var. anual	% Cuota s/coste salarial	Var. anual (pp)
Andalucía	548,8 €	4,9 %	29,90 %	0,02
Aragón	536,1 €	4,0 %	26,93 %	0,09
Asturias, Principado de	490,6 €	6,2 %	23,71 %	0,84
Baleares, Illes	1.097,9 €	20,1 %	56,49 %	5,23
Canarias	549,0 €	5,0 %	31,57 %	-2,59
Cantabria	514,1 €	5,4 %	26,78 %	0,81
Castilla - La Mancha	462,2 €	4,7 %	25,00 %	-0,01
Castilla y León	476,0 €	5,6 %	25,49 %	0,66
Cataluña	727,8 €	2,9 %	32,22 %	-0,99
Comunitat Valenciana	490,1 €	5,3 %	26,13 %	0,13
Extremadura	397,4 €	7,4 %	23,87 %	0,87
Galicia	507,4 €	4,2 %	27,05 %	0,03
Madrid, Comunidad de	959,1 €	8,0 %	38,19 %	1,49
Murcia, Región de	418,1 €	6,3 %	22,69 %	0,81
Navarra, Comunidad Foral de	570,7 €	4,5 %	25,81 %	0,58
País Vasco	679,3 €	3,3 %	28,47 %	0,31
Rioja, La	498,5 €	14,6 %	26,74 %	2,28
España	646,7 €	5,8 %	30,95 %	0,33

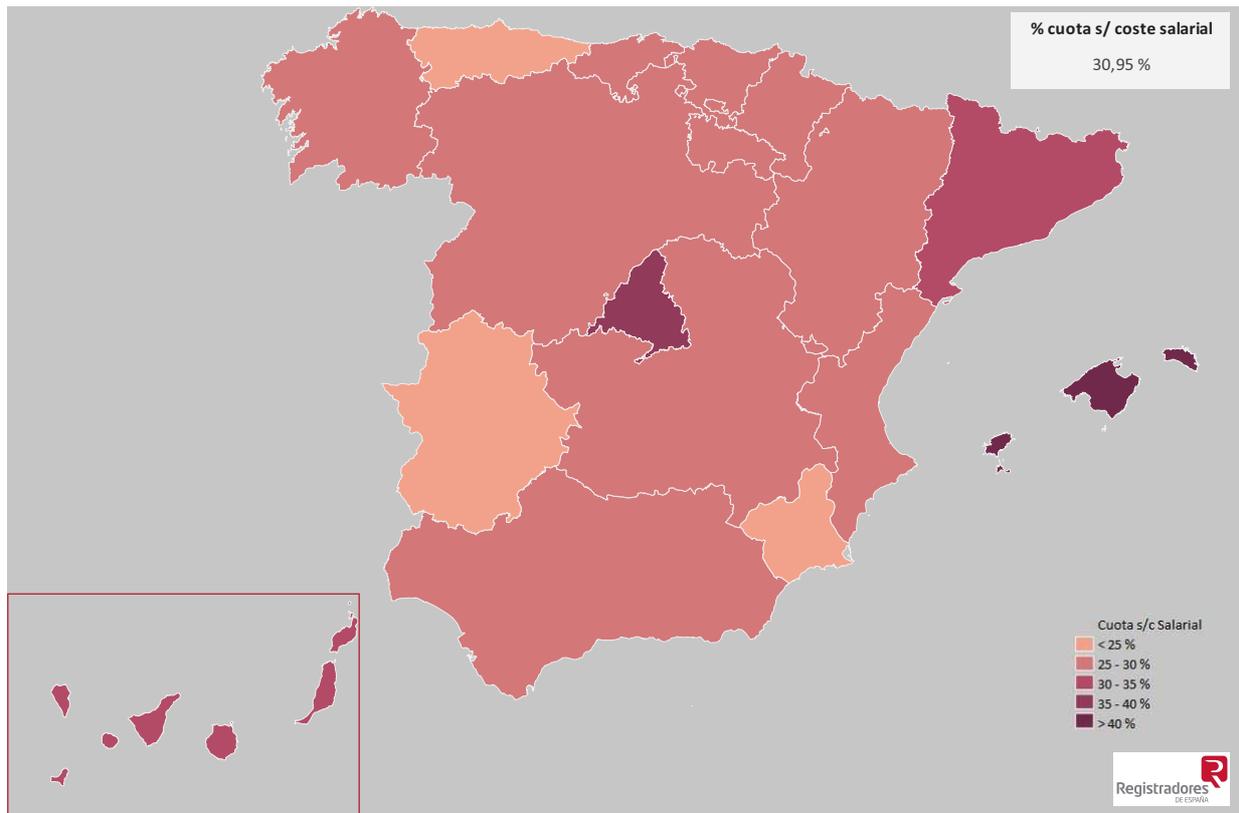
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Año 2022



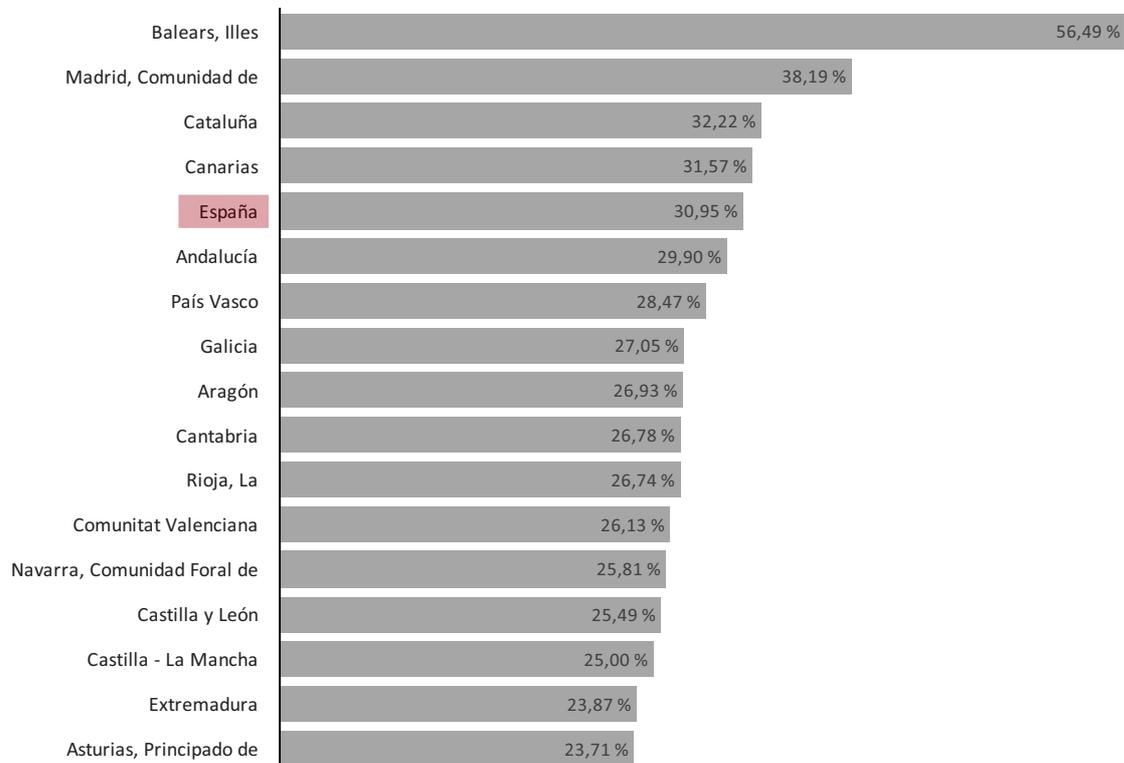
Cuota hipotecaria mensual media
Año 2022



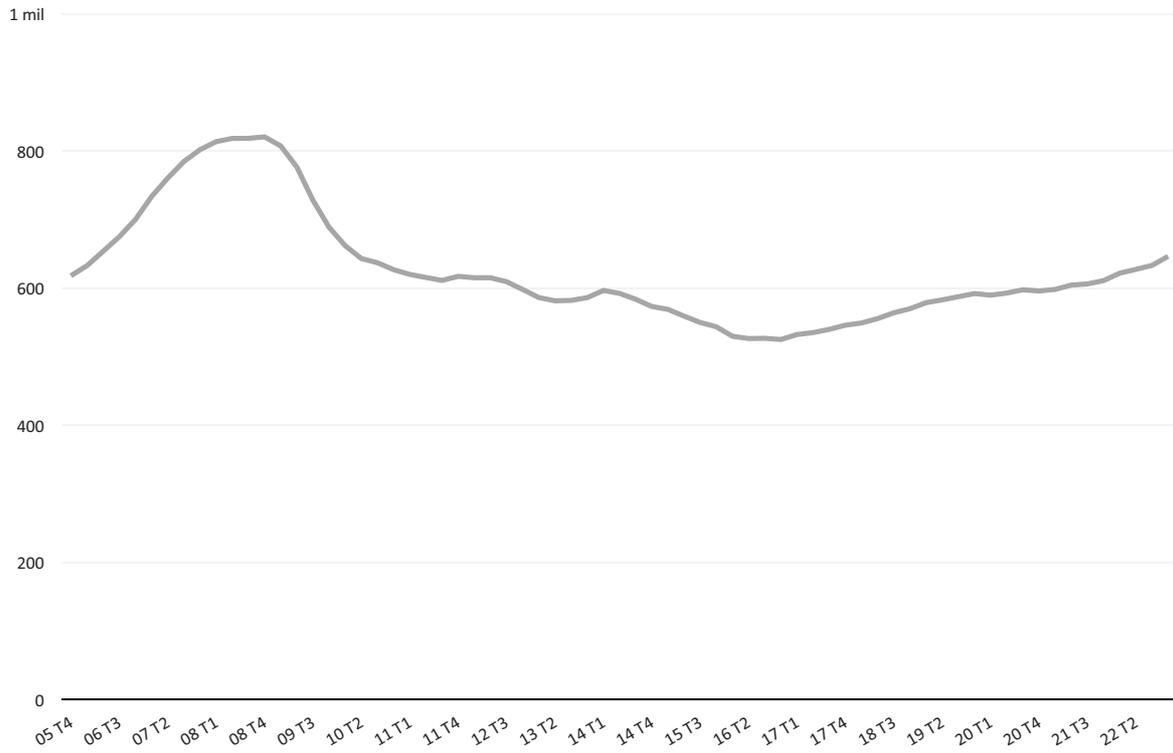
Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio
Año 2022



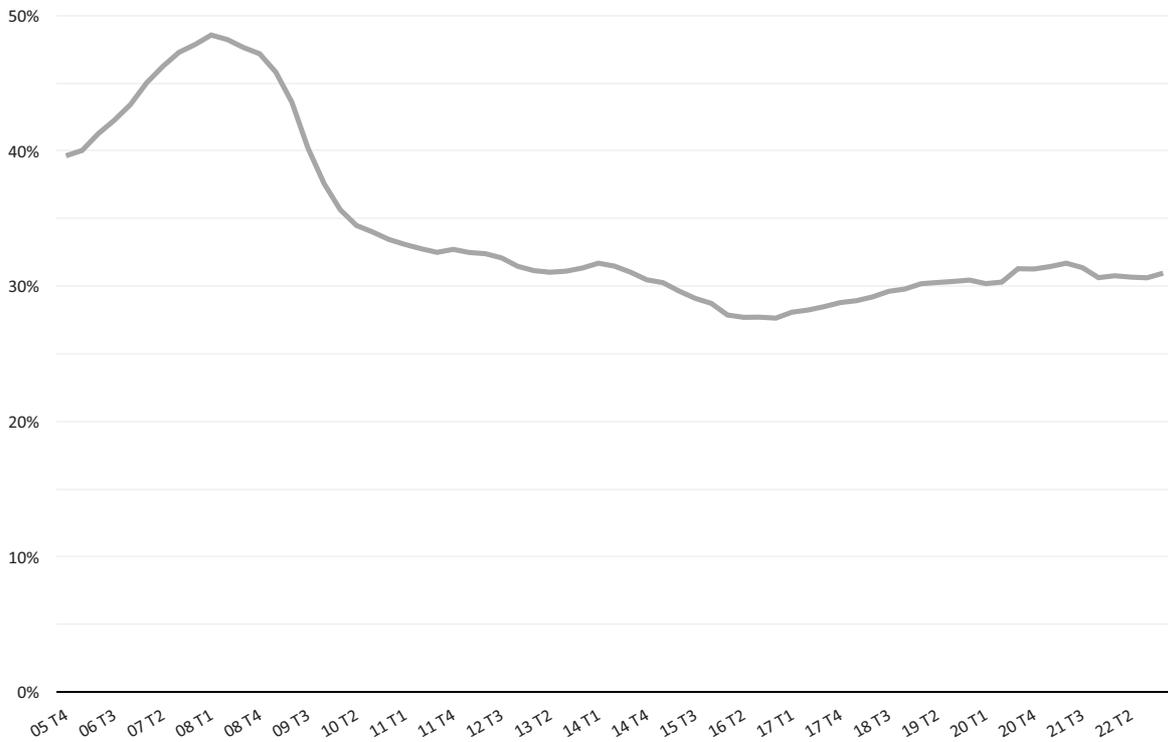
% cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio
Año 2022



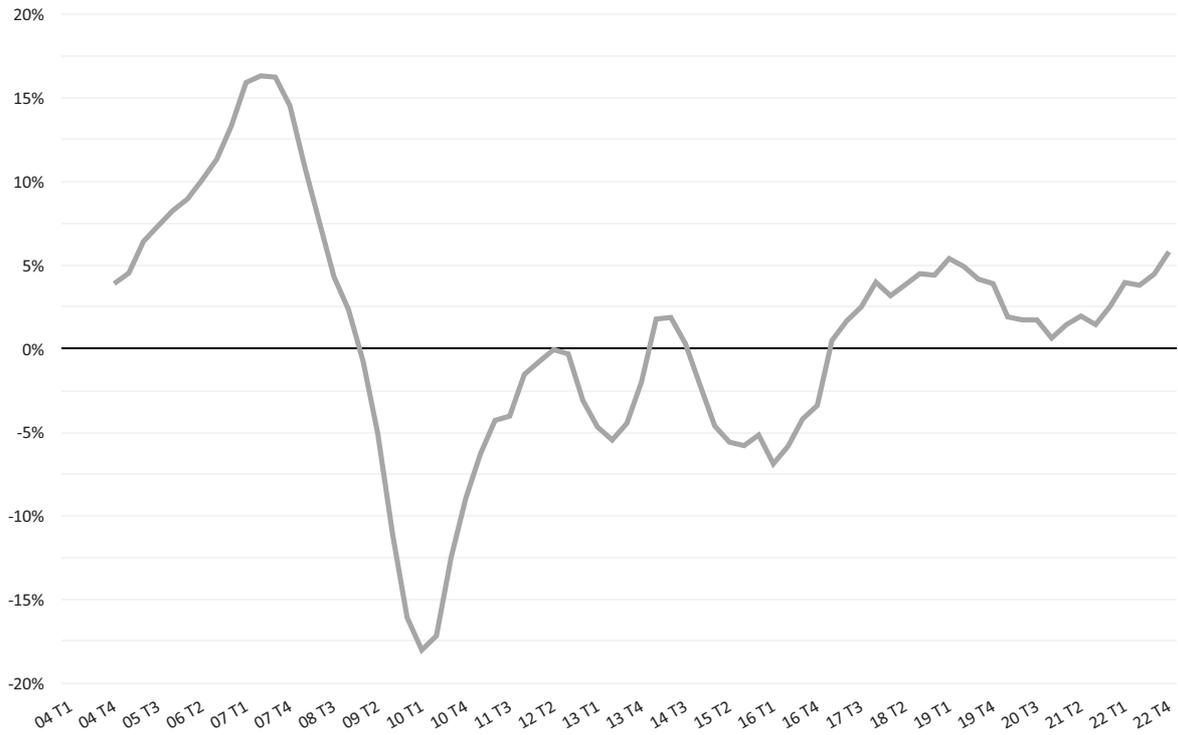
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



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



Evolución de las tasa de variación interanual de la cuota hipotecaria mensual media



Evolución de la tasa de variación interanual (pp) de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



30. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria

Año 2022

Nº certif. hipotecarias

16.791

-16,2%

% certif. hipot. persona física

83,88 %

10,43

% certif. hipot. extranjeros

9,81 %

2,70

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un importante descenso durante 2022. Concretamente, las 16.791 certificaciones registradas en 2022 suponen un descenso del -16,2% con respecto a 2021, año en el que se registraron 20.042 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

Este número de certificaciones de 2022 supone alcanzar los niveles mínimos de la serie histórica de resultados, con una tendencia predominantemente descendente a lo largo de los trimestres de 2022, con la excepción del cuarto trimestre, que ha registrado un incremento.

Desde un punto de vista territorial se mantiene la notable asimetría de resultados. Las comunidades autónomas que de forma destacada han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca durante 2022 han sido Andalucía (4.445), Comunitat Valenciana (3.325) y Cataluña (3.141).

Entre las tres representan el 65% del total. Por el contrario, en seis comunidades no se han alcanzado las 300 certificaciones anuales.

Atendiendo a la distinción entre personas físicas y personas jurídicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, se ha ido intensificando el peso de personas físicas, alcanzando niveles máximos de la serie histórica.

Concretamente, en 2022 se ha registrado un peso del 83,88% en personas físicas, quedando personas jurídicas en el 16,12%. Con respecto a 2021 el peso de personas físicas se ha incrementado en 10,43 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas jurídicas.

En el gráfico de evolución de resultados puede observarse la tendencia ascendente en el peso de personas físicas, habiendo alcanzado el máximo de la serie histórica en el último trimestre de 2022, dando lugar al mínimo histórico en peso de personas jurídicas.

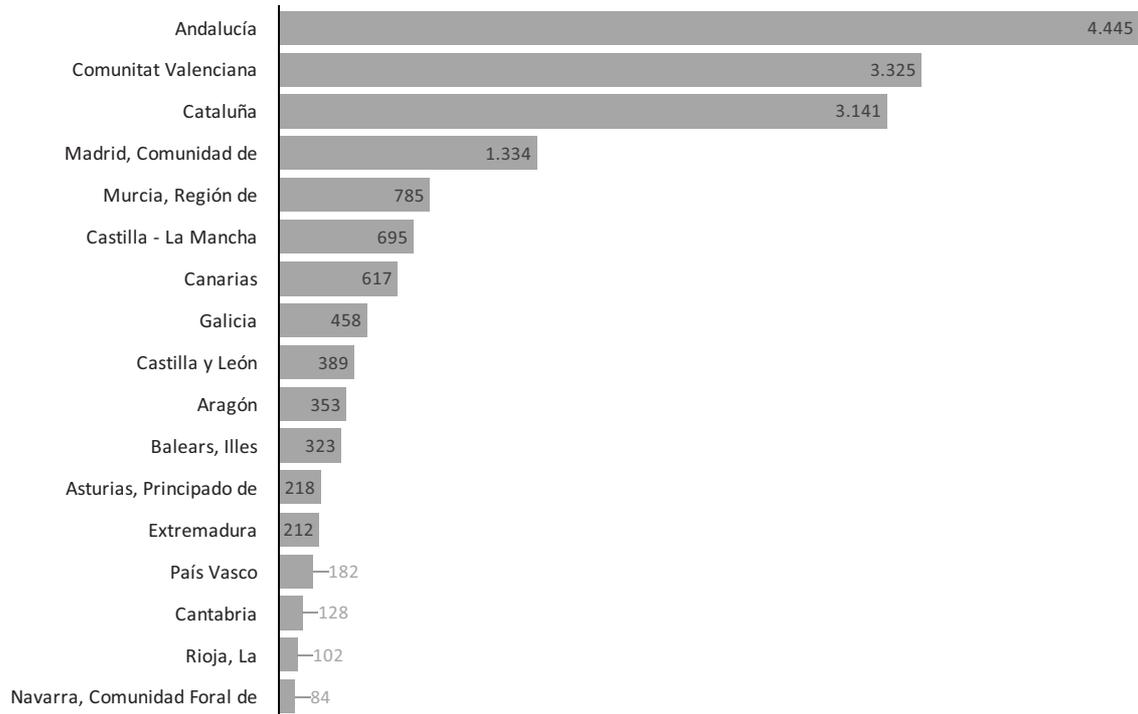
Teniendo en cuenta la nacionalidad en las certificaciones de vivienda por ejecución de vivienda, a lo largo de los trimestres de 2022 el peso de extranjeros se ha situado en cuantías próximas al 10%, alcanzando en el último trimestre del año un peso del 9,81%, con un incremento de 2,7 pp con respecto al mismo trimestre de 2021, dando lugar a una ligera tendencia ascendente durante el último año.

En todo caso, se trata de pesos de extranjeros por debajo del que alcanzan en las compras de vivienda, que durante los últimos años se han situado normalmente por encima del 13%.

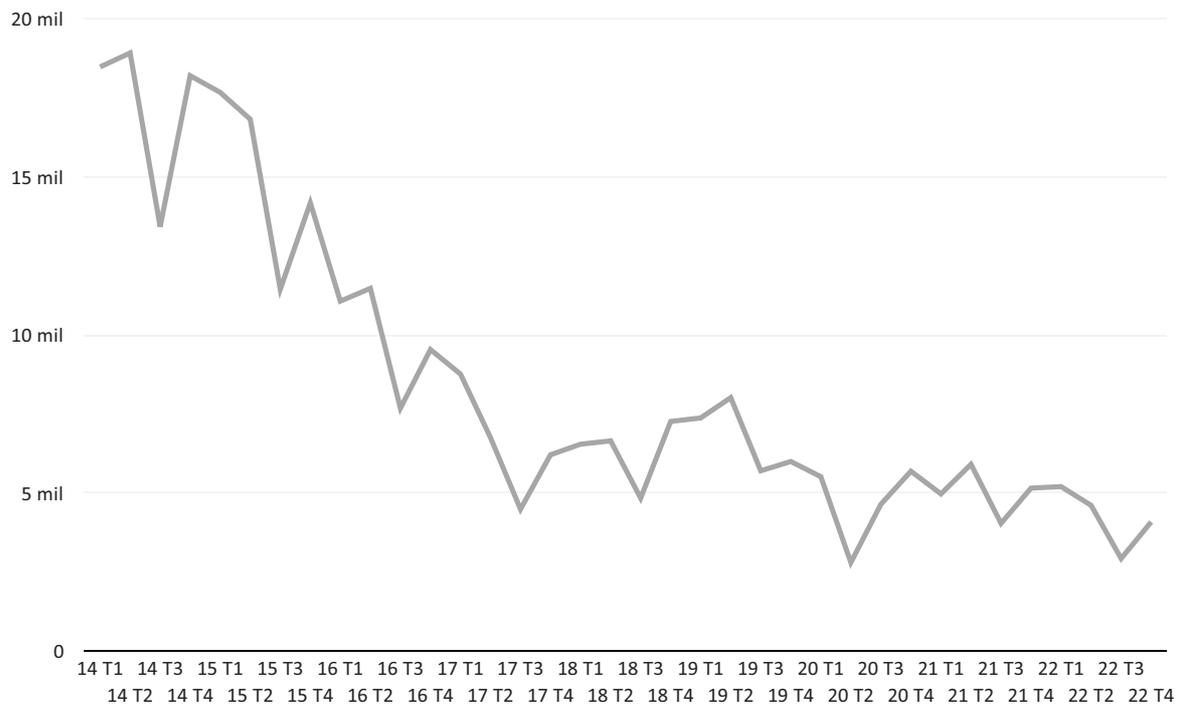
En consecuencia, se constata que la probabilidad de finalizar en una situación de dificultad financiera es algo menor en extranjeros, apoyándose especialmente en el hecho de que, durante los últimos años, las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda en España han correspondido a nacionalidades con un elevado nivel de renta per cápita.

Atendiendo al total de número de certificaciones de vivienda de extranjeros, en el último trimestre de 2022 las nacionalidades con mayor peso han sido británicos (12,53%), marroquíes (11%), ecuatorianos (8,7%) y rumanos (6,65%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 4%.

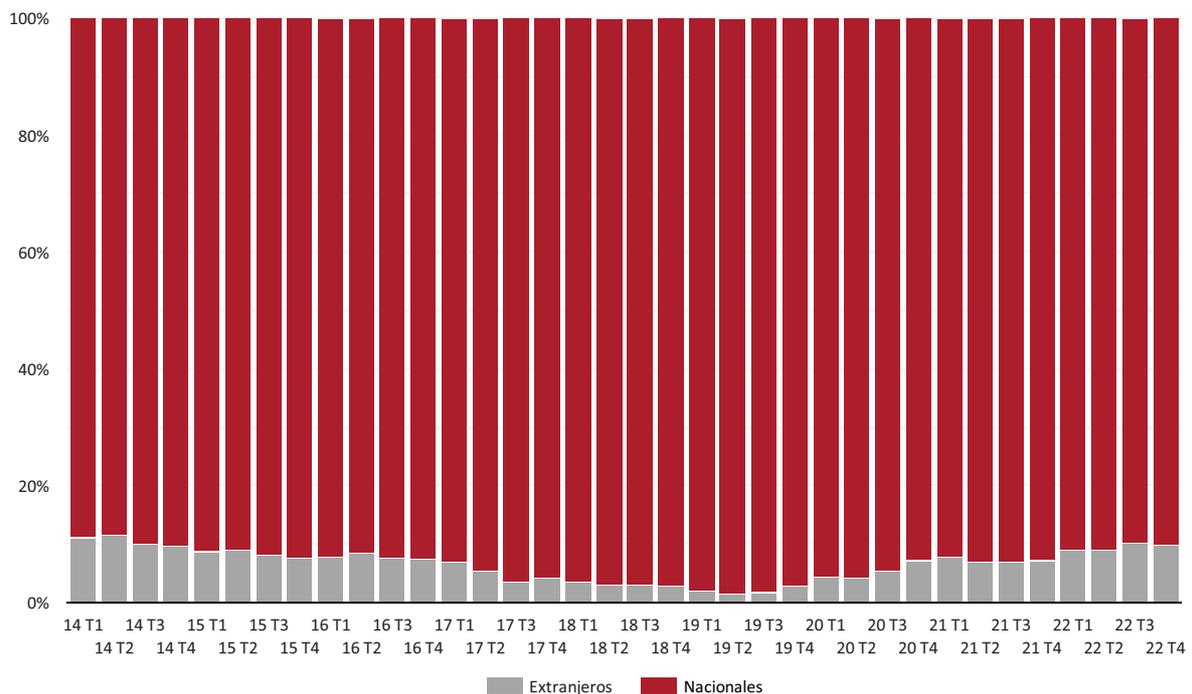
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas
Año 2022



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

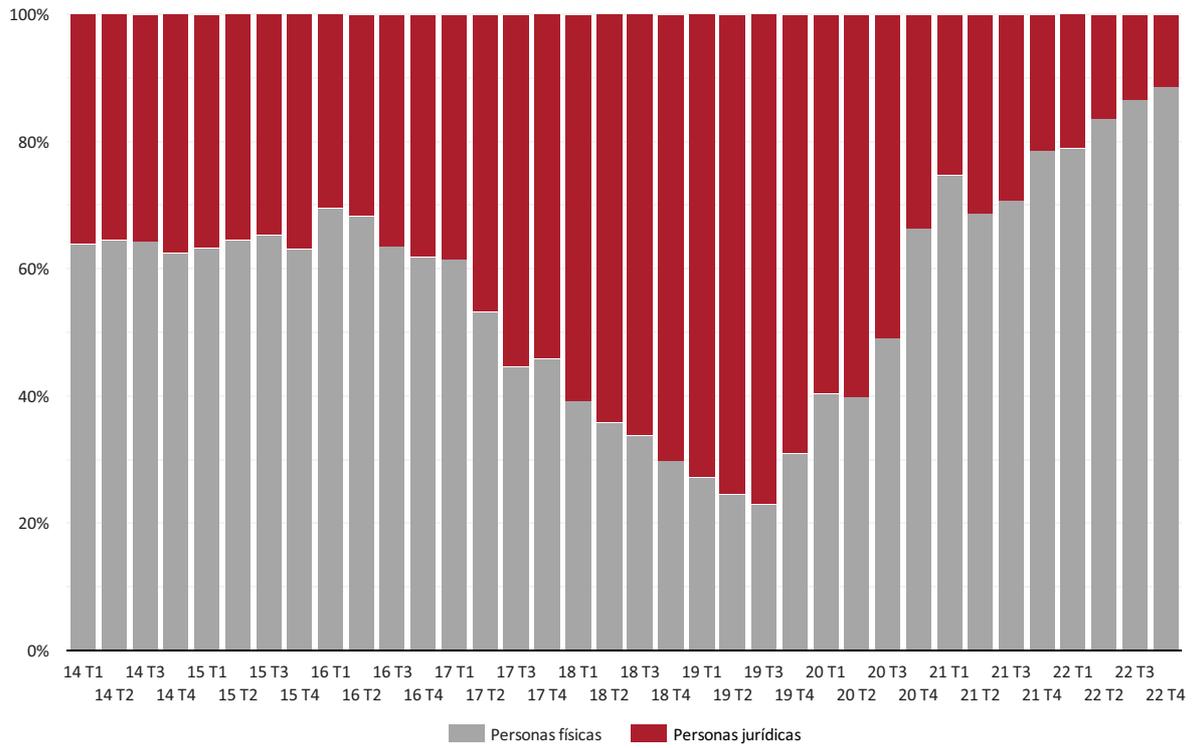


Evolución de la distribución trimestral de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral		
4º trimestre 2022		
País	% ▼	% s/extranjeros
Reino Unido	1,23 %	12,53 %
Marruecos	1,08 %	11,00 %
Ecuador	0,85 %	8,70 %
Rumanía	0,65 %	6,65 %
Ucrania	0,35 %	3,58 %
Colombia	0,33 %	3,32 %
Argentina	0,25 %	2,56 %
Rusia	0,25 %	2,56 %
Guinea	0,20 %	2,05 %
Francia	0,18 %	1,79 %
Italia	0,18 %	1,79 %
Bolivia	0,15 %	1,53 %
Pakistán	0,13 %	1,28 %
Nigeria	0,13 %	1,28 %
Portugal	0,13 %	1,28 %
República Dominicana	0,10 %	1,02 %
Holanda	0,10 %	1,02 %
Alemania	0,10 %	1,02 %
Total extranjeros	9,81 %	100,00 %

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



31. Daciones en pago

Año 2022

Nº daciones

2.659

-20,9%

% daciones persona física

61,40 %

-15,41

% daciones extranjeros

12,79 %

8,05

El número de daciones en pago durante el año 2022 ha sido de 2.659, lo que supone 704 menos que en 2021, es decir, un descenso anual del -20,9%.

Con este resultado se obtiene un nuevo mínimo histórico interanual, dando continuidad a la tendencia descendente que se viene registrando desde la publicación de resultados.

La favorable evolución del mercado inmobiliario durante los últimos años, dando lugar a un predominio en el crecimiento del número de compraventas y en los precios, ha provocado esta tendencia descendente en el número de daciones en pago.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas permite constatar nuevamente la existencia de importantes diferencias territoriales.

Las comunidades autónomas que en 2022 han registrado un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (697), Canarias (459), Comunitat Valenciana (405) y Cataluña (312). Por el contrario, en ocho comunidades autónomas se han registrado cuantías anuales por debajo de las 40 daciones en pago.

Las personas físicas han seguido representando el mayor porcentaje, concretamente el 61,40% en 2022. A pesar de ello, supone el nivel mínimo de la serie histórica.

Por el contrario, el peso de personas jurídicas se ha situado en el 38,60%, nivel máximo de la serie de resultados.

Durante el último año el peso de personas físicas se ha reducido en -15,41 pp, dando lugar al correspondiente ascenso en el peso de personas jurídicas.

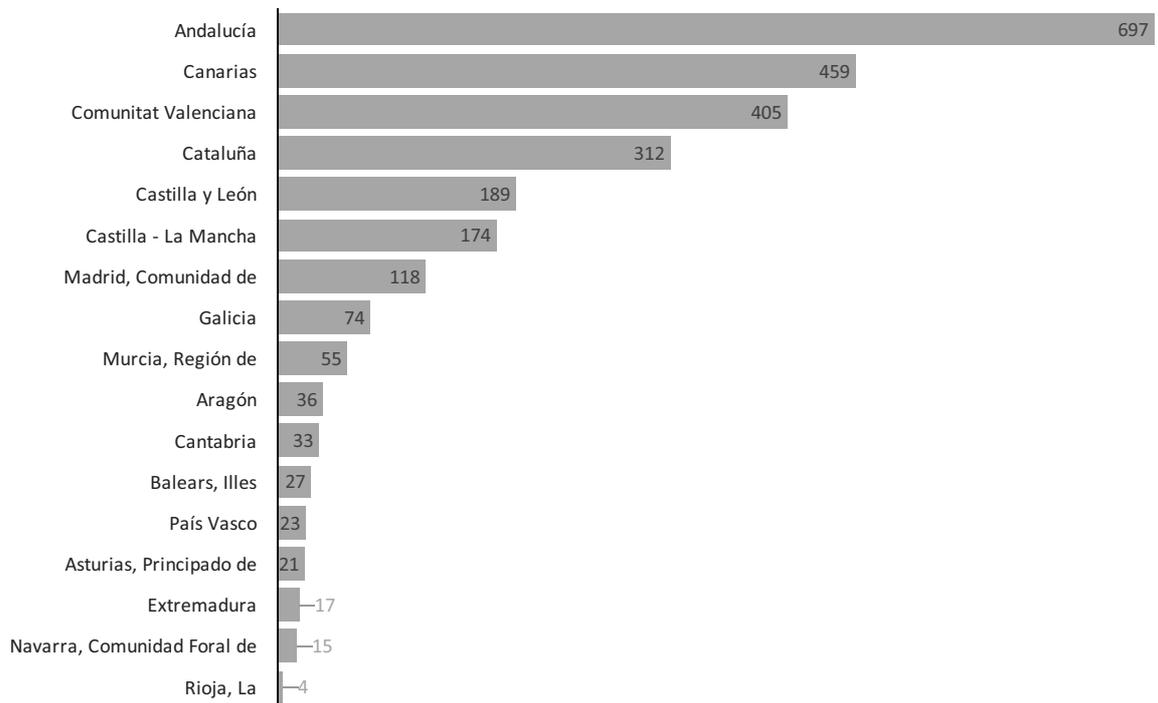
Atendiendo a la nacionalidad en las daciones en pago, la primera mitad del año ha registrado una clara tendencia descendente en el peso de extranjeros, alcanzando el mínimo de la serie histórica en el segundo trimestre de 2022 con un peso del 3,47%.

Sin embargo, la segunda mitad del año ha registrado una tendencia claramente ascendente, cerrando el último trimestre del año con un peso de extranjeros del 12,79%, con un incremento de 8,05 pp con respecto al mismo trimestre del año precedente.

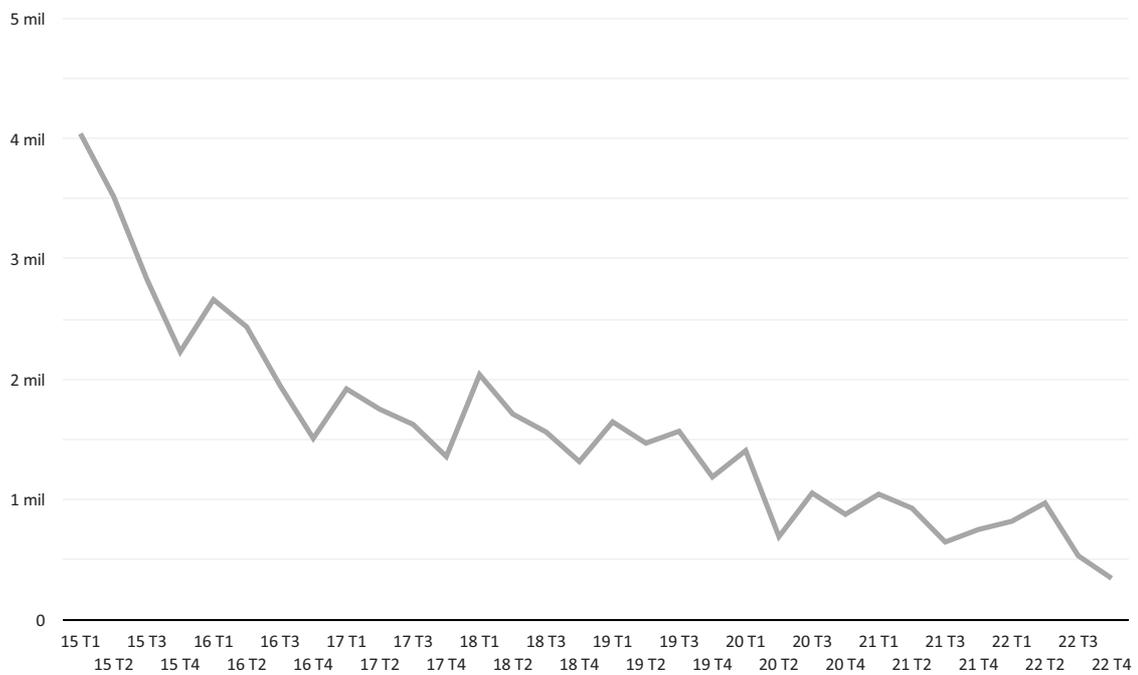
Nuevamente un peso de extranjeros por debajo del alcanzado en el porcentaje de compras de vivienda por extranjeros, constatando el impacto de las nacionalidades cabeceras en la compra de vivienda durante los últimos años, así como el predominio de altos niveles de renta per cápita.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre de 2022 han sido ecuatorianos (22,73%), marroquíes (13,64%), rumanos (11,36%) y británicos (9,09%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

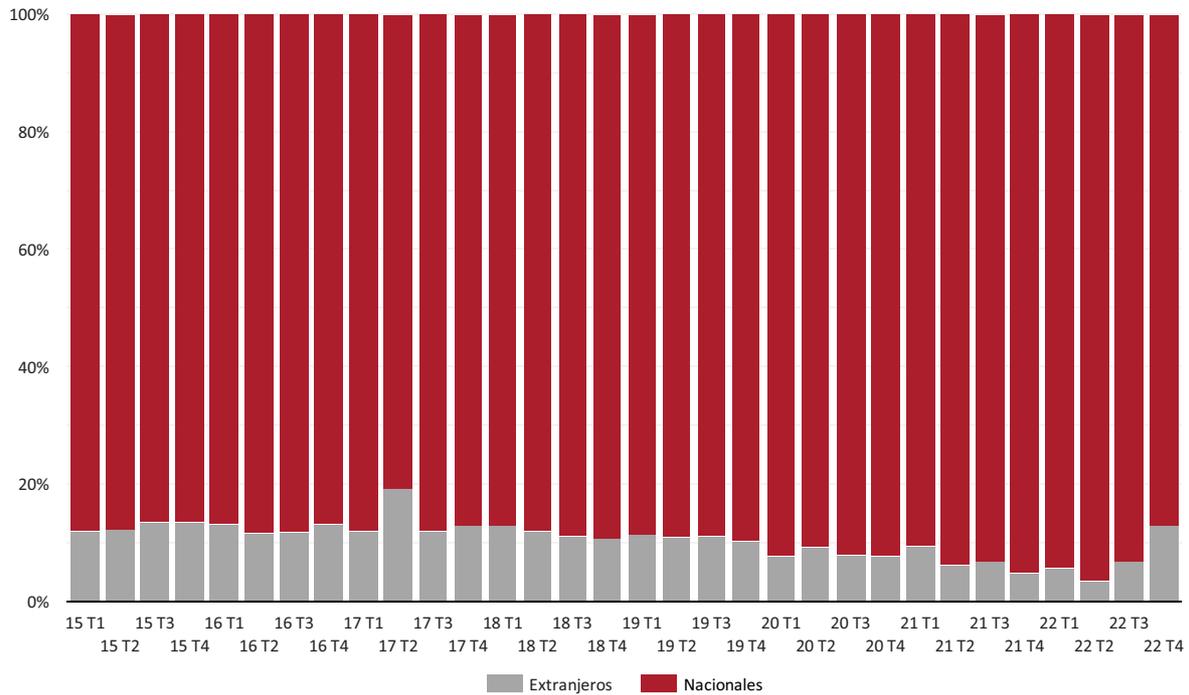
Número de daciones en pago por comunidades autónomas
Año 2022



Evolución trimestral del número de daciones en pago. Total nacional

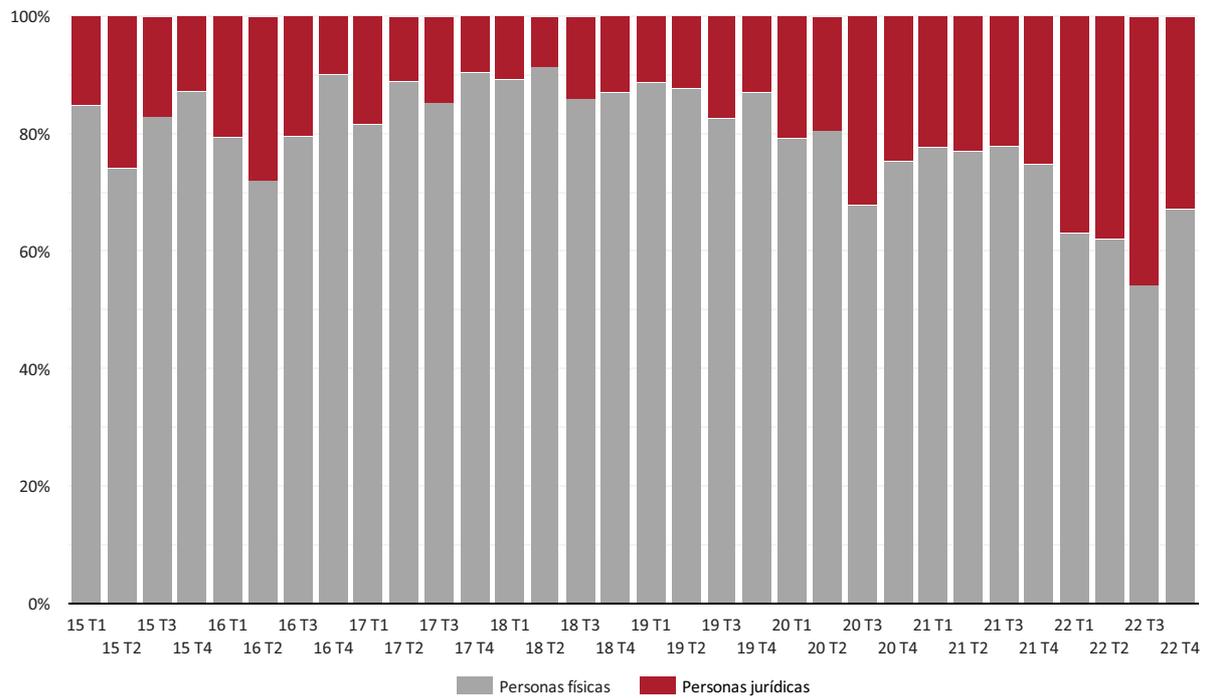


Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral		
4º trimestre 2022		
País	% s/total	% s/extranjeros ▾
Ecuador	2,91 %	22,73 %
Marruecos	1,74 %	13,64 %
Rumanía	1,45 %	11,36 %
Reino Unido	1,16 %	9,09 %
Italia	0,58 %	4,55 %
Rusia	0,58 %	4,55 %
Colombia	0,29 %	2,27 %
Portugal	0,29 %	2,27 %
Islandia	0,29 %	2,27 %
China	0,29 %	2,27 %
Gambia	0,29 %	2,27 %
Alemania	0,29 %	2,27 %
Ucrania	0,29 %	2,27 %
Andorra	0,29 %	2,27 %
Irlanda	0,29 %	2,27 %
Total extranjeros	12,79 %	100,00 %

Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad



V. Metodología

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, vienen considerando 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, 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 una destacada referencia para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de más de mil oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

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

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

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

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

Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.059 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de cerca de 1.255.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales, naves...) y más de 613.000 constituciones de hipoteca.

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

▪ Naturaleza – viviendas

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

▪ Naturalezas – otras

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



Análisis y validación de los informes estadísticos

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

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

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

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

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

Metodología IPVVR

Marco básico

Los datos procesados corresponden a 1.640.073 pares de compraventas de una misma vivienda en dos momentos del tiempo, inscritas en los Registros de la Propiedad, manteniendo por tanto la homogeneidad del bien inmueble.

El objetivo es mantener constante la calidad del bien, minimizando metodológicamente los efectos sobre el precio de posibles cambios en las características de la vivienda a través de criterios de ponderación según el intervalo temporal entre compraventas.

El ámbito geográfico considerado en la elaboración del IPVVR es el total nacional, estando en fase de desarrollo la elaboración de índices por comunidades autónomas.

La periodicidad en la publicación del IPVVR es trimestral, así como la generación de resultados. Hasta 2012 la publicación fue anual, pasando a publicarse también trimestralmente a partir del primer trimestre de 2013, a través de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Las tipologías de vivienda procesadas incorporan todas las modalidades de vivienda consideradas (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas). Inicialmente se ha trabajado con las tres tipologías, contando con la posibilidad de restringir en el futuro únicamente a pisos en la medida que el número de datos procesados se incremente suficientemente, facilitando con ello la existencia de una mayor homogeneidad. Se ha excluido a la vivienda protegida, procesando exclusivamente compraventas de vivienda libre.

El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005. El periodo de inicio es el primer trimestre del año 1994 y el periodo final el cuarto trimestre del año 2022.

Se ha utilizado como base la propuesta metodológica de Case y Shiller (1987-nota1-, 1989-nota2-), que es la utilizada en Estados Unidos para la elaboración del S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

Dentro de las diversas verificaciones aplicadas a los datos está la comprobación de la superficie de la vivienda objeto de transmisión en dos momentos distintos del tiempo y que en ambos casos el título de transmisión sea la compraventa.

En la selección de los datos se aplican además los siguientes factores de exclusión:

- Compraventas de vivienda nueva ya que no tienen compraventa anterior.
- Compraventas de vivienda protegida.
- Compraventas con distancia temporal inferior a seis meses.
- Compraventas con precios por metro cuadrado por debajo de los 300 €/m² y por encima de los 18.000 €/m².
- Compraventas con superficie inferior a 30 m².
- Títulos de adquisición distintos a compraventa: donaciones, permutas, herencias y otros.

Metodología estadística

Con carácter general se han analizado cuatro metodologías:

- Dos propuestas por Calhoun (1996-nota3-).
- Dos suavizaciones de las anteriores, calculadas mediante técnicas de regresión localmente ponderadas (loess).

Los resultados obtenidos indican que estas últimas son más fiables al ser menos sensibles a los tamaños muestrales disponibles en cada periodo de tiempo, así como a la presencia de datos atípicos, aspectos de gran relevancia en las fases primarias de generación de resultados en las que se cuenta con un menor número de datos.

Las mejoras implementadas por el Colegio de Registradores han permitido un rápido crecimiento del número de datos procesados, por lo que incluso podría plantearse la posibilidad de no aplicar suavizaciones en un hipotético cierre metodológico.

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

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

3 Calhoun, C. (1996). OFHEO House Price Indices: HPI Technical Description. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.

Planteamiento y modelo

Sean N transacciones de vivienda llevadas a cabo en un periodo de tiempo $\{0, \dots, T\}$ de forma que cada vivienda se ha transferido dos veces en dicho periodo.

Por tanto, para cada vivienda i se dispone de información de dos precios p_{i,t_i} y p_{i,s_i} y donde $0 \leq s_i < t_i \leq T$; $i=1, \dots, N$ y siendo $p_{i,t}$ precio de la transacción i -ésima en el periodo t .

El modelo que utilizamos para elaborar el índice es el propuesto en Calhoun (1996) y viene dado por las ecuaciones

$$Y_i = \log(p_{i,t_i}) - \log(p_{i,s_i}) = \beta_{t_i} - \beta_{s_i} + H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i} \quad i=1, \dots, N \quad (1)$$

donde:

β_t es el logaritmo del índice de precio de compraventa en el periodo t (2)

$\{H_{i,t}; t \in [0, T]\}$ es un proceso de difusión gaussiano tal que

$$H_{i,t_i} - H_{i,s_i} \sim N(0, A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i)) \quad (3)$$

$\{\varepsilon_{i,t}; t \in \{1, \dots, T\}\}$ ruido blanco gaussiano de forma que:

$$\varepsilon_{i,t} \sim N(0, C) \text{ son independientes } \forall i = 1, \dots, N \text{ y } t = 1, \dots, T \quad (4)$$

Supondremos, además y sin pérdida de generalidad, que el periodo base es $t=0$ y tomaremos, por razones de identificabilidad, $\beta_0 = 0$.

Definiendo los vectores y matrices siguientes:

$$\mathbf{Y} = (Y_i; i=1, \dots, N)'$$

$\mathbf{X} = (x_{ij})$ matriz $N \times T$ tal que $x_{ij} = 1$ si $t_i = j$; $x_{ij} = -1$ si $s_i = j$; 0 en otro caso

$$\boldsymbol{\beta} = (\beta_1, \dots, \beta_T)'$$

$$\mathbf{v} = (H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i}; i=1, \dots, N)'$$

entonces (1) se puede escribir como

$$\mathbf{Y} = \mathbf{X}\boldsymbol{\beta} + \mathbf{v} \text{ con } \mathbf{v} \sim N_n(\mathbf{0}, \boldsymbol{\Omega}) \text{ con } \boldsymbol{\Omega} = \text{diag}(A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C) \quad (5)$$

Estimación de los parámetros

Se utiliza el siguiente proceso recursivo de estimación de $\boldsymbol{\beta}$ basado en el principio de los mínimos cuadrados generalizados (GLS)

Paso 0: Poner $\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(0)} = (\mathbf{X}'\mathbf{X})^{-1}(\mathbf{X}'\mathbf{Y})$. Calcular $\mathbf{v}^{(0)} = \mathbf{Y} - \mathbf{X}\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(0)}$. Poner $A^{(0)} = B^{(0)} = 0$, $C^{(0)} = \frac{1}{2N} \sum_{i=1}^N (v_i^{(0)})^2$. Poner

$s=1$ y fijar el nivel de tolerancia máxima $\text{Tol}_{\max} > 0^1$ que determina la convergencia del proceso de estimación.

¹ En nuestro caso hemos tomado $\text{Tol}_{\max} = 0,0001$

Paso 1: Determinar $(A^{(s)}, B^{(s)}, C^{(s)})$ tales que $\ell(A^{(s)}, B^{(s)}, C^{(s)}) = \min_{(A,B,C)} \{\ell(A,B,C)\}$ donde

$$\ell(A,B,C) = \sum_{i=1}^N \left\{ \log(A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C) + \frac{(v_i^{(s-1)})^2}{A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C} \right\}$$

es el logaritmo de la función de verosimilitud del modelo (1).

Calcular $\Omega^{(s)} = \text{diag}(A^{(s)}(t_i - s_i)^2 + B^{(s)}(t_i - s_i) + 2C^{(s)})$

Paso 2: Calcular $\hat{\beta}^{(s)} = \left(X'(\Omega^{(s)})^{-1} X \right)^{-1} \left(X'(\Omega^{(s)})^{-1} Y \right)$

Paso 3: Si $\max\{|A^{(s)} - A^{(s-1)}|, |B^{(s)} - B^{(s-1)}|, |C^{(s)} - C^{(s-1)}|\} \leq \text{ToI}_{\max}$, parar. En caso contrario poner $s = s+1$ e ir al paso 1.

Tras la aplicación recursiva de estos tres pasos se obtienen los estimadores $\hat{\beta}, \hat{A}, \hat{B}$ y \hat{C} , de β, A, B y C .

Cálculo de índices

Finalmente, para estimar los índices de precios se utiliza uno de los cuatro procedimientos siguientes:

a) Índice aritmético:

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{\text{aritmético},t} = 100 \exp(\hat{\beta}_t)$

b) Índice geométrico:

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{\text{geométrico},t} = 100 \exp\left(\hat{\beta}_t + \frac{1}{2} a_t\right)$ con $a_t = \hat{A}t^2 + \hat{B}t$

c) Índice aritmético suavizado

Es una suavización del índice aritmético definido en a), que se aplica con el fin de disminuir la influencia ejercida por atípicos en la estimación del índice b_t . Dicha suavización se obtiene mediante una regresión localmente ponderada de $I_{\text{aritmético},t}$ sobre el tiempo t . Para ello se calculan, para cada periodo de tiempo t , los valores \hat{m}_t y \hat{n}_t tales que:

$$\sum_{h=-2}^2 w_{t+h} (I_{\text{aritmético},t+h} - \hat{n}_t - \hat{m}_t(t+h))^2 = \min_{m,n \in \mathbb{R}} \sum_{h=-2}^2 w_{t+h} (I_{\text{aritmético},t+h} - n - m(t+h))^2$$

donde $w_{t+h} = \left(1 - \left|\frac{h}{2}\right|^3\right)^3$ $h=-2,-1,0,1,2$.

El valor del índice suavizado viene dado por $I_{\text{aritmético suavizado},t} = 100 \frac{\hat{n}_t + \hat{m}_t t}{\hat{n}_0}$.

d) Índice geométrico suavizado:

Es una suavización análoga a la c) del índice geométrico definido en b).