



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 1^{er} TRIMESTRE 2015 -

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

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp

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

<http://gamerin.unizar.es>

Mayo de 2015

1^{er} TRIMESTRE 2015**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	7
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	7
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	10
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	20
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	23
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	27
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	31
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	36
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	41
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	43
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	48
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	52
2.12. Impagos hipotecarios	58
3. Metodología	71
3.1. Objetivos	71
3.2. Informes	75

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al primer trimestre del año 2015.

El precio de la vivienda comienza el año 2015 consolidando el cambio de tendencia iniciado en 2014. El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) presenta un incremento del 1,88% durante el primer trimestre, acumulando un ascenso interanual del 2,65%. Desde los máximos alcanzados en 2007 el precio de la vivienda ha presentado un ajuste próximo al 31%.

Las compraventas de vivienda registradas han experimentado un fuerte ascenso, pasando de 77.881 en el cuarto trimestre de 2014 a 90.534 en el primer trimestre del año, lo que ha supuesto un incremento intertrimestral del 16,25%.

Este resultado trimestral es el más elevado de los ocho últimos trimestres, constatando el claro cambio de tendencia iniciado en trimestres precedentes. De hecho es el segundo trimestre con mayor número de compraventas de los últimos doce trimestres (tres años) y el tercer mayor resultado de los últimos dieciséis trimestres (cuatro años).

Este buen comportamiento encuentra su explicación en los resultados de vivienda usada (67.864 compraventas registradas), con un crecimiento del 23,87% con respecto al trimestre precedente. La vivienda nueva ha seguido descendiendo en número de compraventas, alcanzando un nuevo mínimo histórico, con 22.670 compraventas registradas, prácticamente una tercera parte de los resultados de vivienda usada.

Hay que irse, ni más ni menos, hasta el segundo trimestre de 2008 para encontrar un trimestre en el que el número de compraventas de vivienda usada haya superado al alcanzado en el primer trimestre de 2015. Es decir, el primer trimestre de 2015 ha registrado el mayor número de compraventas de vivienda usada de los últimos veintisiete trimestres (prácticamente últimos siete años). Este hecho muestra claramente la intensidad con la que está creciendo la compraventa de vivienda usada.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre de 2015 han sido Andalucía (17.420), Comunidad de Madrid (14.686), Cataluña (14.282) y Comunidad Valenciana (12.453). Se han generalizado los crecimientos, con catorce comunidades autónomas en las que durante el primer trimestre del año se ha registrado un mayor número de compraventas que en el trimestre precedente.

La comparación de los resultados trimestrales con los del primer trimestre de 2014 muestra claramente la dimensión del recorrido de las distintas modalidades de compraventas de vivienda, con un crecimiento para el total general del 9,05%, siendo del 49,84% el incremento en vivienda usada, mientras la vivienda nueva ha descendido un -39,92%.

El detalle de los resultados provinciales constata la heterogeneidad con la que viene produciéndose la recuperación del mercado inmobiliario, aunque cada vez son más las localizaciones en las que el mercado inmobiliario va cambiando hacia un comportamiento más favorable, como lo demuestra el hecho de que treinta y nueve provincias presenten incrementos intertrimestrales, de las que treinta cuentan con tasas de crecimiento de dos dígitos.

En todo caso, los ámbitos geográficos con una recuperación más notable siguen siendo las localizaciones con mayor intensidad desde el lado de la demanda, como son las provincias isleñas, las provincias mediterráneas y la provincia de Madrid. Concretamente, las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre del año han sido Madrid (14.686), Barcelona (9.841), Alicante (6.443), Málaga (6.019) y Valencia (4.664). El número de compraventas por cada mil habitantes constata la relación de mercados más activos, encabezando los resultados trimestrales las provincias de Málaga (13,88), Alicante (13,17) y Girona (10,06).

Las compras de vivienda por extranjeros han sufrido un ligero descenso porcentual durante el último trimestre, pasando del 13,88% del cuarto trimestre de 2014 al 12,22% del primer trimestre de 2015. Sin embargo, en términos absolutos el número de compras se ha incrementado. Este hecho es consecuencia del incremento de número de compraventas que se ha producido en el primer trimestre. Este incremento, junto a la estacionalidad de los primeros trimestres de año, que siempre son los trimestres con un menor número de

compras de vivienda por extranjeros, así como el descenso de la demanda por parte de rusos, permite explicar el resultado del último trimestre.

En todo caso, se trata de un ligero descenso porcentual, dentro de niveles de compra de vivienda por extranjeros históricamente elevados. Las nacionalidades con un mayor porcentaje de compras de vivienda durante el primer trimestre del año han sido británicos (17,70%), franceses (10,19%), alemanes (7,70%), belgas (7,44%), suecos (5,48%) y rusos (5,03%). Resulta destacable el descenso de rusos, que han pasado de ocupar la segunda posición hace pocos trimestres a descender hasta la sexta posición. La debilidad de su moneda y su situación política con respecto a la Unión Europea permiten explicar los resultados. Este descenso se está viendo compensado, e incluso previsiblemente se incrementará, con el aumento de compras por nacionalidades cuya moneda se ha visto favorecida con respecto a la evolución del euro durante los últimos meses, contando con la posibilidad de acceder a la compra de vivienda en España en condiciones económicas todavía más favorables.

El porcentaje de compraventas de vivienda nueva ya se sitúa próximo al 25% (25,04%), con una clara tendencia descendente, que podrá llevar a alcanzar incluso niveles por debajo del 20% a corto plazo. Por su parte, la vivienda usada ha supuesto el 74,96% de las compraventas del primer trimestre. El 25,04% de vivienda nueva se ha desagregado en un 22,20% de vivienda nueva libre y un 2,84% de vivienda nueva protegida. Ambas modalidades están contando con un constante ajuste de peso relativo. Concretamente, en el último trimestre la vivienda nueva ha perdido 4,61 puntos porcentuales, mostrando claramente la dimensión de su evolución de resultados. Las comunidades autónomas con un mayor peso en compraventas de vivienda nueva protegida han sido La Rioja (12,55%), Navarra (11,23%), Extremadura (8,01%), País Vasco (6,87%), Asturias (5,99%) y Comunidad de Madrid (5,41%).

La recuperación del crédito hipotecario sigue proporcionando una mejora de posición relativa en Bancos, que en el primer trimestre alcanzan el 87,16% del nuevo crédito hipotecario, con una ganancia de 1,34 puntos porcentuales con respecto al cuarto trimestre. Otras entidades financieras se quedan en el 12,84%. En todas las comunidades autónomas los Bancos lideran la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando los mayores resultados Otras entidades financieras en Navarra (41,98%), Galicia (30,70%), Castilla-La Mancha (24,24%) y País Vasco (22,76%).

El comportamiento del endeudamiento hipotecario es otro de los claros signos de cambio de tendencia del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario. Concretamente, por lo que respecta al endeudamiento hipotecario por metro cuadrado el resultado medio del primer trimestre ha sido de 1.094 €/m², con un crecimiento intertrimestral del 3,21%. Bancos han presentado un resultado medio 1.100 €/m², a escasa distancia de Otras entidades financieras (1.023 €/m²). Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (1.652 €/m²), País Vasco (1.517 €/m²), Cataluña (1.299 €/m²) y Baleares (1.246 €/m²). Diez comunidades autónomas han presentado crecimientos intertrimestrales, dando lugar a las mayores tasas en Aragón (10,70%), Castilla y León (8,66%) y Cataluña (5,44%). Diez comunidades autónomas se mantienen por debajo de los 1.000 €/m², alcanzando los menores niveles de endeudamiento Castilla-La Mancha (637 €/m²), Extremadura (639 €/m²), Murcia (728 €/m²), Comunidad Valenciana (784 €/m²) y La Rioja (792 €/m²).

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha presentado un crecimiento intertrimestral más intenso, contando con una tasa del 4,17%, dando lugar a la tercera tasa positiva consecutiva. El resultado medio trimestral ha sido de 109.823 €, con 110.224 € para Bancos y 106.620 € para Otras entidades financieras. Ambas agrupaciones de entidades financieras han incrementado sus niveles de endeudamiento hipotecario medio, así como once de las diecisiete comunidades autónomas. El mayor endeudamiento medio se ha alcanzado en Comunidad de Madrid (174.410 €), País Vasco (140.233 €), Cataluña (129.021 €) y Baleares (120.471 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (69.686 €), Castilla-La Mancha (75.636 €) y Murcia (75.962 €). Doce comunidades autónomas mantienen niveles inferiores a los 100.000 €.

La cuantía media de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 3,06% en el primer trimestre, descendiendo en 0,31 puntos porcentuales con respecto al trimestre precedente y en 0,91 puntos porcentuales con respecto al mismo trimestre de 2014. La tendencia bajista de los últimos trimestres, más intensa que la reducción del EURIBOR, muestra una minoración de los diferenciales aplicados por las entidades financieras con respecto a los índices de referencia, consecuencia de una percepción de menor riesgo por parte de las entidades financieras con respecto al mercado inmobiliario e hipotecario, así

como la consideración del crédito hipotecario como un buen producto por parte de las entidades financieras, en el que ya se están produciendo los primeros ajustes competitivos.

La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR sigue en niveles máximos, con un 91,95% del total de nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés fijo se queda en el 3,90%. La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (2,50%) y Otros índices de referencia (1,65%) alcanzan cuantías mínimas de peso relativo. Por tanto, se mantiene el predominio absoluto de la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR, que alcanza el máximo histórico en su resultado interanual de contratación, con un 92%. La actual cotización del EURIBOR, así como las perspectivas en la evolución del mismo, lleva a que esta sea la opción de contratación más adecuada, todo ello sin olvidar la necesidad de conseguir adecuados diferenciales, ante la posibilidad de un incremento del índice de referencia, improbable a corto y medio plazo.

Los plazos de contratación de contratación es otra de las variables con un claro cambio de tendencia, en esta ocasión contando con un crecimiento del 0,73% con respecto al trimestre precedente, alcanzando los 275 meses (22 años y 11 meses). Los Bancos, con 280 meses (23 años y 4 meses), siguen presentando resultados muy superiores a Otras entidades financieras, con 238 meses (19 años y 10 meses). Las comunidades autónomas con mayores periodos medios durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (310 meses; 25 años y 10 meses), País Vasco (298 meses; 24 años y 10 meses), Aragón (283 meses; 23 años y 7 meses) y Castilla-La Mancha (280 meses; 23 años y 4 meses). Por el contrario, los menores periodos medios han correspondido a Canarias con 230 meses (19 años y 2 meses), Baleares con 256 meses (21 años y 4 meses) y Asturias con 257 meses (21 años y 5 meses). Doce comunidades autónomas han contado con crecimientos intertrimestrales, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en La Rioja (18,67%), Navarra (10,08%), Aragón (5,99%) y País Vasco (4,20%).

Los indicadores de accesibilidad mantienen la estabilidad que les viene caracterizando los últimos trimestres, dando lugar a cuantías próximas a los mínimos históricos, ofreciendo unos niveles de accesibilidad especialmente favorables. Concretamente, en el primer trimestre la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 556,10 €, con un incremento intertrimestral del 0,48%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial el 29,55%, con un incremento de 0,16 puntos porcentuales. Estas mínimas variaciones han sido consecuencia del efecto prácticamente neutral que han presentado las variables que condicionan sus resultados, con un efecto favorable sobre la accesibilidad de los tipos de interés (-0,31 pp) y los plazos de contratación (0,73%), y un efecto desfavorable del endeudamiento hipotecario por vivienda (4,17%), ya que los salarios apenas se han visto modificados.

Las comunidades autónomas con mayores resultados en cuota hipotecaria mensual media han sido Comunidad de Madrid (806,44 €), Cataluña (649,40 €), Baleares (649,34 €) y País Vasco (646,35 €). Por el contrario, las cuantías más bajas se han alcanzado en Extremadura (355,78 €), Castilla-La Mancha (379,84 €) y Murcia (396,27 €). Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los mayores resultados han correspondido a Baleares (37,07%), Comunidad de Madrid (35,69%) y Cataluña (32,70%). En el extremo opuesto, con las condiciones de accesibilidad más favorables, se encuentran Castilla-La Mancha (22,04%), La Rioja (22,86%) y Extremadura (22,90%).

El citado equilibrio de resultados también se ha producido a nivel geográfico, con nueve comunidades autónomas que han contado con incrementos intertrimestrales, frente a ocho con descensos, tanto en la cuota hipotecaria como en su porcentaje con respecto al coste salarial.

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca del primer trimestre del año han sido 17.672, descendiendo un -2,91% con respecto al trimestre precedente, siendo el segundo menor resultado de los cinco trimestres de publicación de resultados. La comparación con el mismo trimestre de 2014 muestra un descenso interanual del -4,37%. Las comunidades autónomas con mayor número de certificaciones han sido Andalucía (5.092), Cataluña (3.639), Comunidad Valenciana (2.948) y Comunidad de Madrid (1.102). El 63,34% de estas certificaciones han correspondido a personas físicas, mientras que el 36,66% a personas jurídicas. Esta distribución entre personas físicas y jurídicas se mantiene relativamente estable con el paso de los trimestres, dando lugar a mínimos incrementos y descensos en cada agrupación. El 91,18% de las certificaciones han correspondido a nacionales, frente al 8,82% de extranjeros, dando lugar a un descenso del porcentaje de extranjeros con respecto al cuarto trimestre de -0,83 pp, así como con respecto al mismo trimestre del año 2014 (-2,27 pp). Las nacionalidades con mayor peso sobre el total de extranjeros han sido ecuatorianos (16,24%), marroquíes (14,30%), británicos (8,76%), rumanos (6,42%) y colombianos (5,21%).

Las daciones en pago registradas en el primer trimestre del año han sido 4.041. Las comunidades autónomas con mayores daciones en pago han sido Cataluña con 1.171 (28,98% del total), Andalucía con 862 (21,33%), Comunidad Valenciana con 592 (14,65%) y Murcia con 293 (7,25%). El 84,80% de las daciones en pago han correspondido a personas físicas y el 15,20% a personas jurídicas. El 88,07% de las daciones en pago han sido de nacionales, frente al 11,93% de extranjeros. Las nacionalidades con mayor peso sobre el total de extranjeros han sido marroquíes (19,02%), ecuatorianos (18,59%), rumanos (11,97%), colombianos (4,49%) y británicos (3,85%).

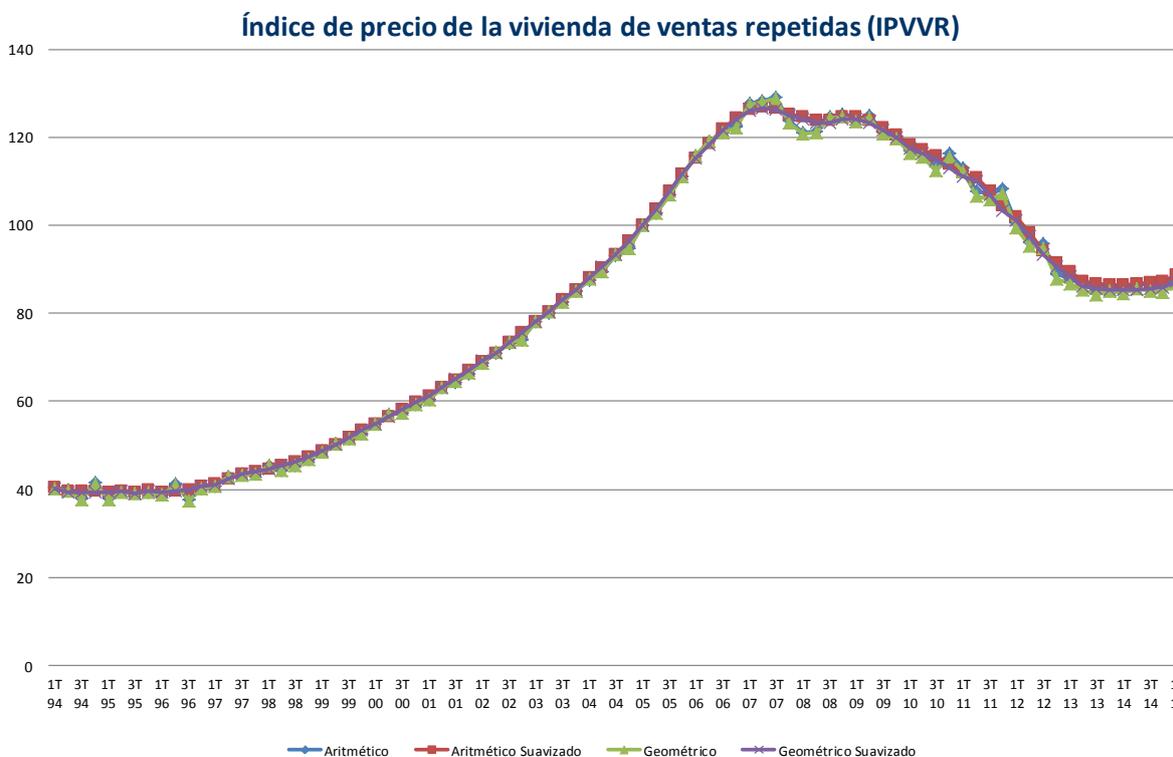
2. Resultados

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

El precio de la vivienda ha iniciado el año 2015 manteniendo el proceso de recuperación iniciado a lo largo de 2014, dando lugar a ligeras tasas de crecimiento, tanto trimestrales como interanuales, después de un largo periodo correctivo.

Concretamente, el Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) muestra un incremento trimestral del 1,88% en el primer trimestre del año. Tomando los últimos doce meses el incremento del IPVVR es del 2,65%.

Estas tasas constatan el cambio de tendencia, abandonando el largo e intenso ajuste del precio de la vivienda, para dar paso a un escenario de cierta estabilidad de precios, caracterizado por la consecución de ligeros incrementos, tal y como muestra el gráfico de evolución a lo largo de los últimos trimestres.



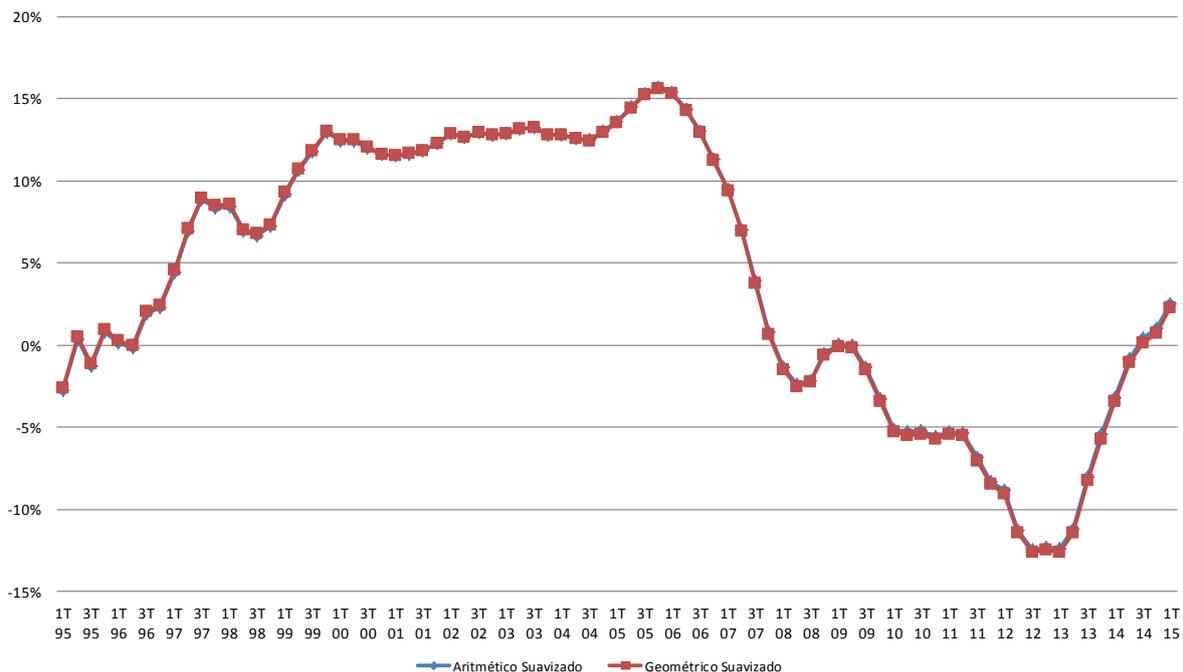
El hecho de identificar un cambio de tendencia, con la aparición de tasas positivas en la evolución del precio de la vivienda, no supone que se vaya a atravesar un nuevo proceso alcista. De hecho, conforme se van acumulando compraventas se observa cómo las tasas positivas de periodos precedentes se consolidan en niveles muy moderados, dando lugar a un mercado que fundamentalmente puede caracterizarse, desde el punto de vista de los precios, por su estabilidad.

Esta situación de mercado puede suponer un importante factor de saneamiento, consolidando un activo mercado de compraventas, tal y como se observará en el siguiente apartado. En la medida que se constata que el precio de la vivienda ha dejado de bajar con carácter general, así como que la evolución previsible es de estabilidad, no siendo de esperar la consecución de intensas tasas de crecimiento, los potenciales demandantes y oferentes consiguen obtener un cierto nivel de seguridad con respecto a una variable fundamental como es el precio. Este hecho, como se ha indicado, aporta seguridad, dando lugar a la toma de decisiones de compraventa.

El ajuste sufrido por el precio de la vivienda ha sido tan intenso como necesario después del largo periodo alcista. Concretamente, desde los máximos alcanzados en 2007, los actuales niveles de precios muestran una corrección superior al 31%. Sin duda un factor relevante desde el punto de vista de la dinamización del mercado inmobiliario, tal y como podrá comprobarse en la presentación de resultados de número de compraventas de vivienda.

El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas interanuales del IPVVR. En el mismo se observa la verticalidad con la que el mercado se ha venido recuperando desde los niveles de mayor ajuste del precio de la vivienda, con tasas próximas al -15% interanual. Esta verticalidad también estuvo presente en el proceso bajista, dando lugar a que los últimos años hayan supuesto el periodo en el que mayor dinamismo ha presentado el precio de la vivienda de la reciente historia económica.

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



Estas tasas, en el momento en el que alcanzan el signo positivo, tienden a aproximarse, dando lugar a la citada estabilidad de precios, dentro de un escenario relativamente favorable, caracterizado por ligeros incrementos de precios medios.

La previsión para el año 2015 es de mantenimiento de tasas positivas, con niveles interanuales que en condiciones normales deberían situarse por debajo del 5%. En todo caso, esta situación debe encuadrarse dentro de la heterogeneidad con la que está actuando el mercado inmobiliario, donde se observa que aquellos mercados más activos desde la demanda son los que están contando con una mayor y mejor recuperación, tanto en precios como en número de compraventas, mientras otros mercados, menos atractivos, siguen sufriendo el proceso de ajuste, dando lugar a correcciones de precios.

Progresivamente la heterogeneidad se va reduciendo, observando un mayor crecimiento territorial de los mercados inmobiliarios con un comportamiento favorable. A esto está ayudando el comportamiento de variables propias del mercado inmobiliario, algunas de las cuales presentan resultados a lo largo de los siguientes apartados, concretamente, el mantenimiento de las mejoras de las condiciones de accesibilidad, apoyado por la reducción de los tipos de interés y el alargamiento de los plazos de contratación.

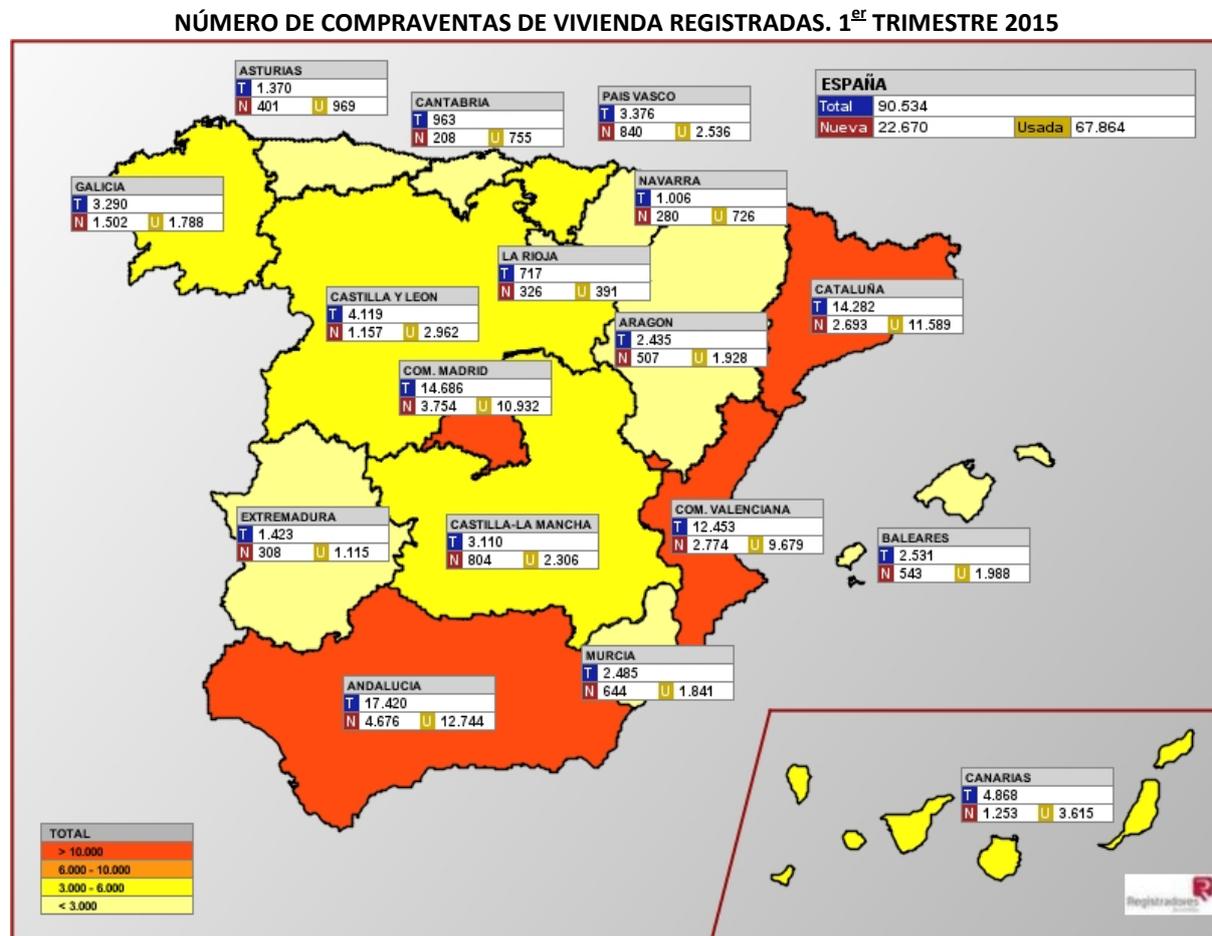
El mercado hipotecario, tradicional aliado del mercado inmobiliario, está presentando un mejor comportamiento, ayudando con ello a la recuperación del mercado inmobiliario. El número de hipotecas sigue

incrementándose mes a mes, y con ello la capacidad de financiación de un bien que normalmente depende de ello en un porcentaje significativo de operaciones.

Asimismo, la propia economía general, fundamental desde el punto de vista de las expectativas, está presentando signos de recuperación, favoreciendo con ello que un mayor número de personas puedan tomar decisiones de inversión al percibir un escenario económico a medio plazo más favorable.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



Las 90.534 compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre de 2015 suponen el volumen más elevado de los últimos ocho trimestres, superando ampliamente las 77.881 compraventas registradas en el cuarto trimestre de 2014. Concretamente el incremento ha sido de 12.653 compraventas, lo que supone un incremento intertrimestral del 16,25%.

Estos resultados, al igual que se ha indicado con respecto al precio de la vivienda, constatan un claro cambio de tendencia. Desde los niveles mínimos del cuarto trimestre de 2013, con 72.560 compraventas registradas, tal y como muestra el gráfico de evolución de resultados trimestrales, el número de compraventas de vivienda registradas se ha venido incrementando significativamente.

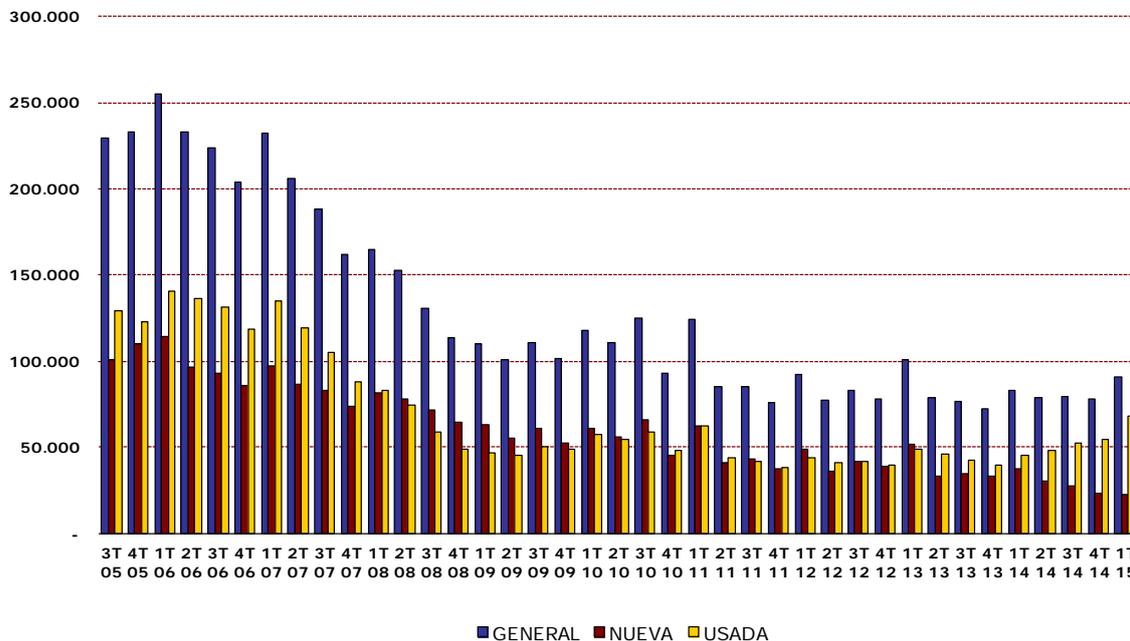
En los últimos tres años únicamente en un trimestre se ha superado este número de compraventas registradas y en los últimos cuatro años en dos trimestres se ha superado esta cifra. Sin duda, claros indicadores del significado del número de compraventas registradas en el último trimestre.

La vivienda usada ha sido nuevamente la causante de este incremento, con 67.864 compraventas, 13.076 compraventas más que el trimestre precedente, dando lugar a un incremento intertrimestral del 23,87%. Hay que irse ni más ni menos que hasta el segundo trimestre de 2008 para encontrar un número superior de compraventas de vivienda usada. Es decir, en el primer trimestre de 2015 se ha alcanzado el mayor número de compraventas de vivienda usada de los últimos veintisiete trimestres (prácticamente últimos ocho años).

Por su parte, la vivienda nueva ha dado lugar a un nuevo mínimo histórico, con 22.670 compraventas en el último trimestre, prácticamente una tercera parte de las compraventas de vivienda usada. Estas cifras, como se

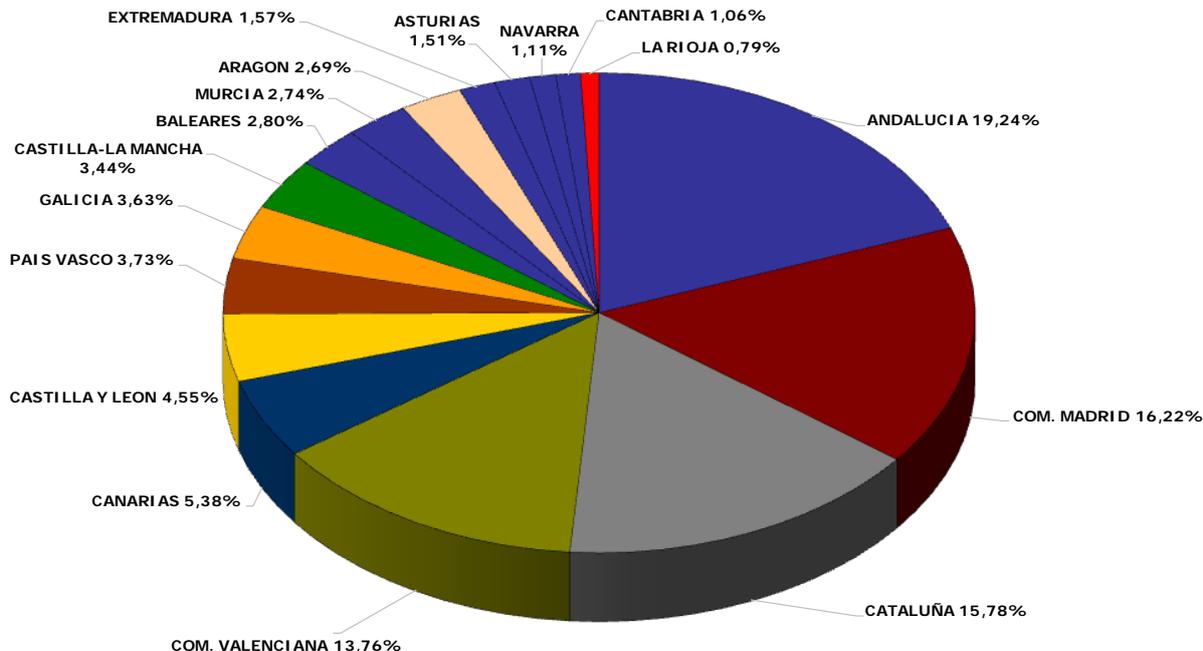
viene indicando a lo largo de los últimos trimestres (ver apartado 2.4), seguirán reduciéndose como consecuencia de la mínima iniciación de vivienda nueva, así como el progresivo agotamiento del stock de vivienda nueva pendiente de venta. En comparación con el cuarto trimestre el descenso ha sido del -1,83%.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



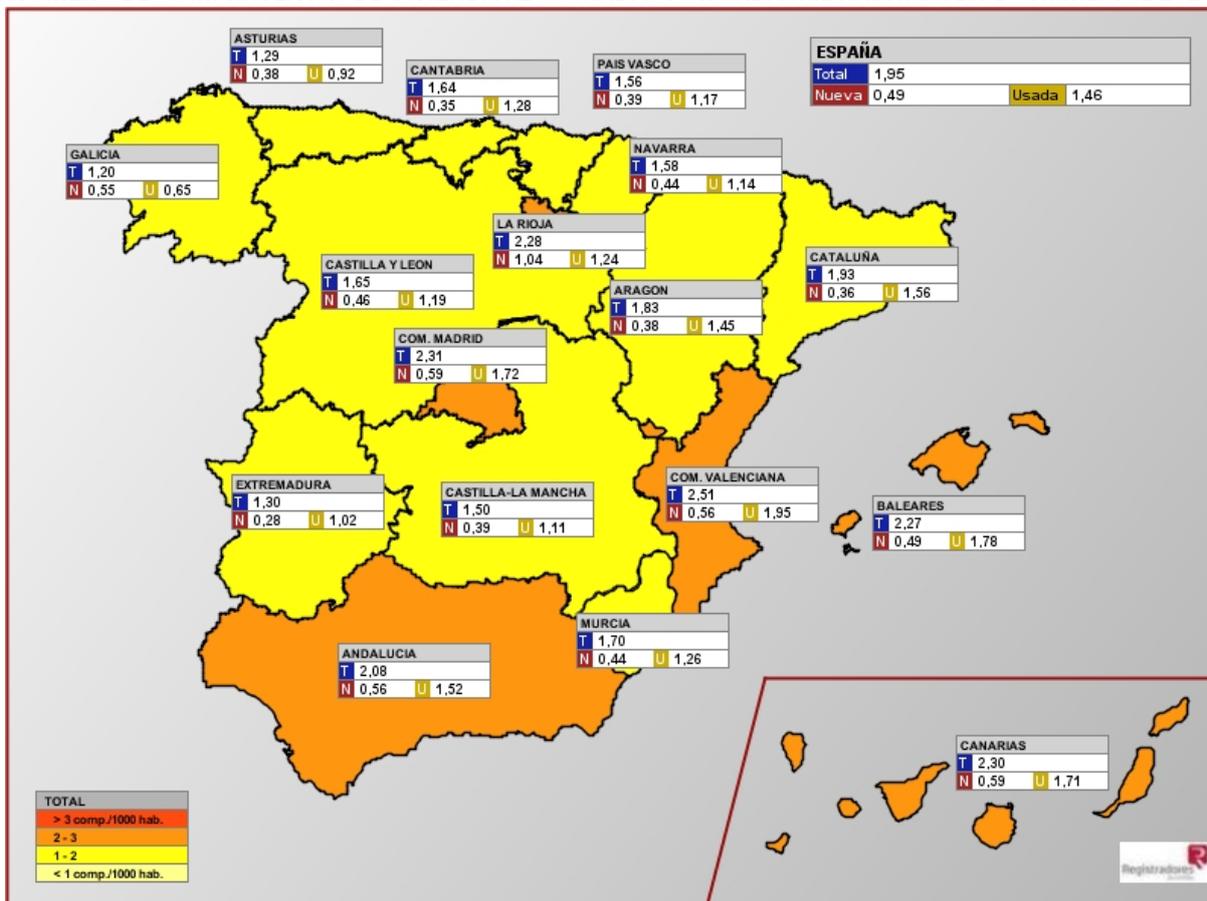
Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas registradas durante el primer trimestre del año han sido Andalucía (17.420), Comunidad de Madrid (14.686), Cataluña (14.282) y Comunidad Valenciana (12.453). En catorce comunidades autónomas el número de compraventas del primer trimestre ha sido superior al cuarto trimestre de 2014, generalizándose por tanto el incremento del número de compraventas registradas.

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 1er trimestre 2015



El número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes también ha presentado un significativo crecimiento, pasando de 1,68 en el cuarto trimestre a 1,95 en el primer trimestre de 2015. De ellas, 0,49 han correspondido a vivienda nueva y 1,46 a vivienda usada (0,5 y 1,18 respectivamente en el cuarto trimestre). Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Comunidad Valenciana (2,51), Comunidad de Madrid (2,31) y Canarias (2,30). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Galicia (1,20), Asturias (1,29) y Extremadura (1,30).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1^{er} TRIMESTRE 2015



Los resultados interanuales constatan la senda positiva de las compraventas de vivienda. Concretamente, al cierre del primer trimestre de 2015 las compraventas de vivienda registradas durante los últimos doce meses han sido 326.440. Esta cuantía supone un incremento de 7.512 compraventas registradas con respecto al resultado interanual del trimestre precedente.

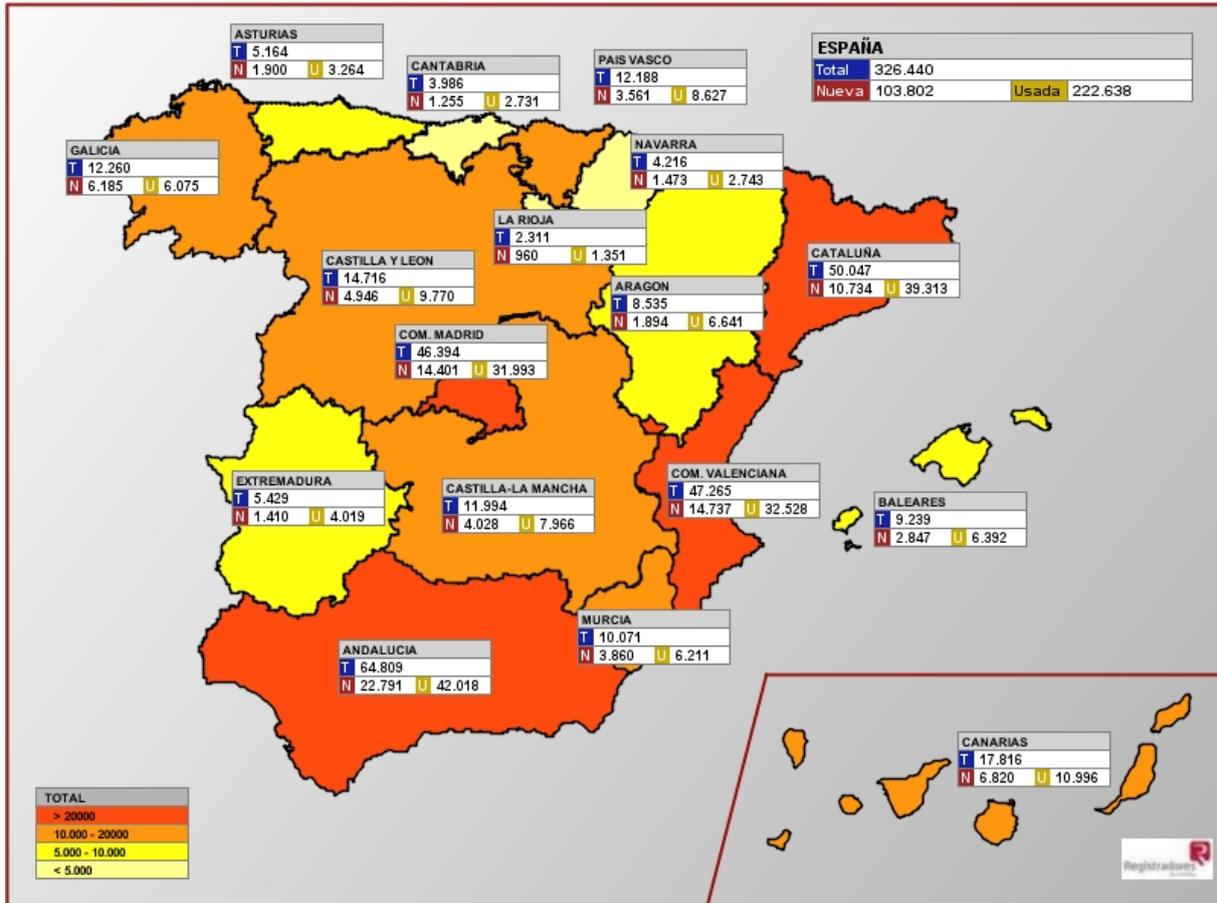
Nuevamente se produce un distanciamiento con respecto al mínimo de la serie histórica (310.864 segundo trimestre de 2014), dando lugar a resultados interanuales superiores trimestre tras trimestre.

Este resultado interanual es el más elevado de los cinco últimos trimestres, siendo previsible una continuidad de este escenario a lo largo de los próximos trimestres.

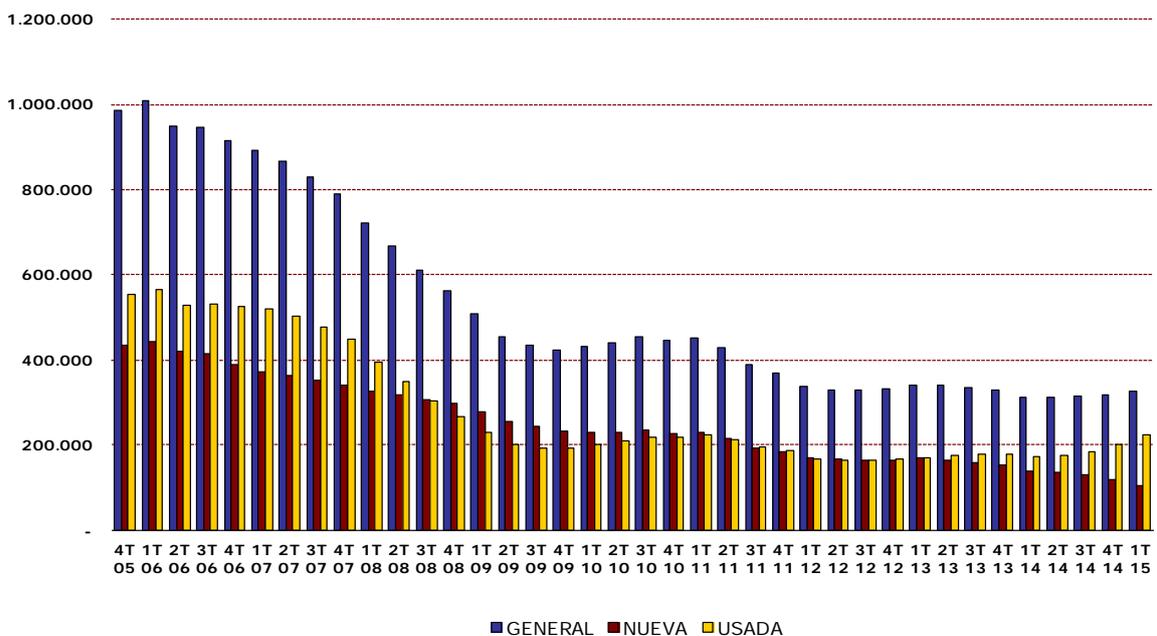
Al igual que ocurre con los resultados trimestrales, es la vivienda usada la que explica este buen comportamiento, alcanzando un resultado de 222.638 compraventas de vivienda usada durante los últimos doce meses. Nuevamente hay que irse muy lejos para encontrar un resultado de este tamaño, siendo el resultado interanual más elevado de los últimos dieciséis trimestres (cuatro años) y el segundo mayor resultado de los últimos veinticuatro trimestres (seis años).

La vivienda nueva ha seguido marcando nuevos mínimos históricos, en este caso con un resultado de 103.802 compraventas registradas durante los últimos doce meses.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1^{er} TRIMESTRE 2015



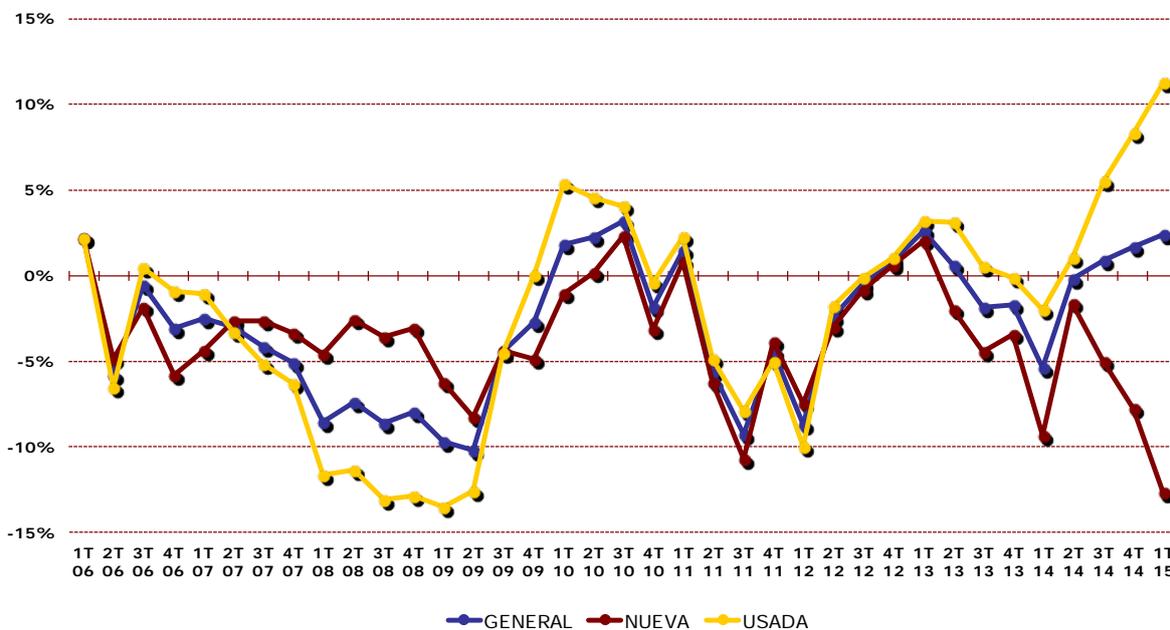
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registrada durante los últimos doce meses han sido Andalucía (64.809), Cataluña (50.047), Comunidad Valenciana (47.265) y

Comunidad de Madrid (46.394). En trece comunidades autónomas los resultados interanuales del primer trimestre han sido superiores a los alcanzados en el cuarto trimestre de 2014. En vivienda usada todas ellas han contado con incrementos, mientras que en vivienda nueva dieciséis comunidades autónomas presentan tasas negativas, constatando el distinto comportamiento de las modalidades de vivienda.

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



Las compraventas de vivienda por cada mil habitantes de los últimos doce meses han alcanzado un resultado de 7,04, con 2,24 en vivienda nueva y 4,80 en vivienda usada. Los mayores resultados han correspondido a Comunidad Valenciana (9,52), Canarias (8,42) y Baleares (8,28), dando lugar a los menores resultados en Galicia (4,46), Asturias (4,88) y Extremadura (4,95).

La tasa de variación interanual de las compraventas de vivienda, obtenida a través de la comparación de resultados interanuales, muestra un incremento del 4,83%. Sin embargo, mientras la vivienda usada ha incrementado el número de compraventas registradas un 28,37%, la vivienda nueva ha presentado un descenso del -24,76%. En catorce comunidades autónomas se ha incrementado el número de compraventas durante los últimos doce meses, dando lugar a los mayores incrementos en País Vasco (20,78%), Baleares (16,33%), Navarra (12,25%) y Aragón (11,86%).

La comparación de los resultados del primer trimestre de 2015 con el primer trimestre de 2014 otorga un mayor grado de crecimiento, con una tasa del 9,05%, dando lugar a un incremento del 49,84% en vivienda usada, mientras que la vivienda nueva desciende un -39,92%.

Por tanto, aunque los resultados interanuales muestran un ligero y progresivo ritmo de crecimiento, los resultados trimestrales constatan una mayor intensidad en el ritmo de recuperación de las compraventas de vivienda. La vivienda usada está experimentando un crecimiento espectacular, dando lugar a resultados sólo comparables a los obtenidos bastantes años atrás. La vivienda nueva sigue cumpliendo las etapas previstas, dando continuidad a la consecución de mínimos históricos trimestre tras trimestre.

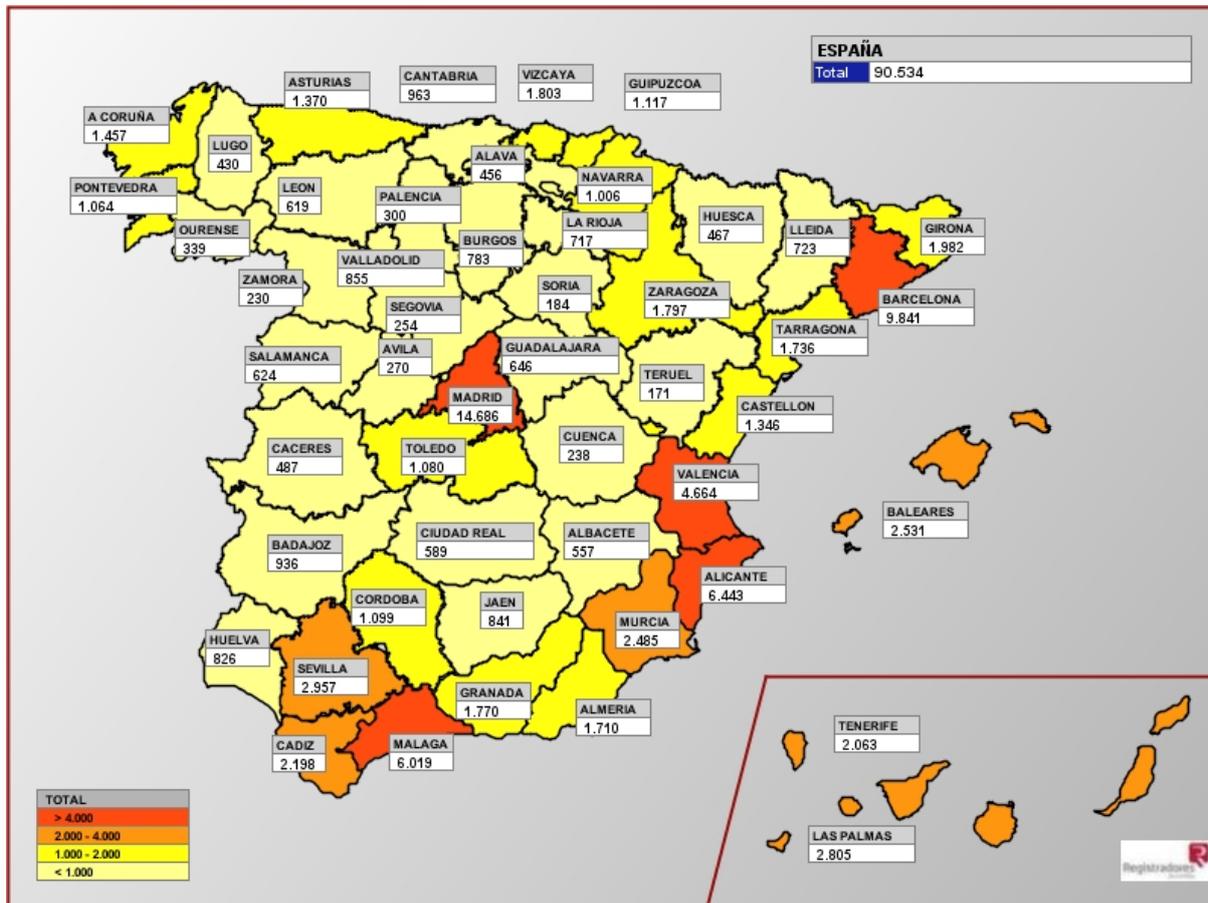
Tal y como podrá comprobarse a lo largo de la descripción de resultados del resto de variables, resulta previsible el mantenimiento del ritmo de recuperación, en la medida que la mayor parte de variables del mercado inmobiliario e hipotecario siguen mostrando un mejor comportamiento trimestre tras trimestre. En la medida que acompañen el resto de variables económicas es de esperar una evolución favorable que lleve a superar las 350.000 compraventas de vivienda registradas anualmente a corto plazo.

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2015	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	17.420	4.676	12.744	64.809	22.791	42.018
ARAGON	2.435	507	1.928	8.535	1.894	6.641
ASTURIAS	1.370	401	969	5.164	1.900	3.264
BALEARES	2.531	543	1.988	9.239	2.847	6.392
CANARIAS	4.868	1.253	3.615	17.816	6.820	10.996
CANTABRIA	963	208	755	3.986	1.255	2.731
CASTILLA Y LEON	4.119	1.157	2.962	14.716	4.946	9.770
CASTILLA-LA MANCHA	3.110	804	2.306	11.994	4.028	7.966
CATALUÑA	14.282	2.693	11.589	50.047	10.734	39.313
COM. MADRID	14.686	3.754	10.932	46.394	14.401	31.993
COM. VALENCIANA	12.453	2.774	9.679	47.265	14.737	32.528
EXTREMADURA	1.423	308	1.115	5.429	1.410	4.019
GALICIA	3.290	1.502	1.788	12.260	6.185	6.075
LA RIOJA	717	326	391	2.311	960	1.351
MURCIA	2.485	644	1.841	10.071	3.860	6.211
NAVARRA	1.006	280	726	4.216	1.473	2.743
PAIS VASCO	3.376	840	2.536	12.188	3.561	8.627
NACIONAL	90.534	22.670	67.864	326.440	103.802	222.638

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	10,25%	-8,78%	19,39%	3,74%	-24,29%	29,81%
ARAGON	15,13%	23,96%	13,01%	11,86%	-20,72%	26,71%
ASTURIAS	7,45%	-7,18%	14,95%	11,63%	-11,46%	31,61%
BALEARES	3,14%	-27,02%	16,26%	16,33%	-21,44%	48,03%
CANARIAS	13,82%	-21,24%	34,59%	8,58%	-26,20%	53,43%
CANTABRIA	-0,93%	-17,79%	5,01%	4,54%	-33,60%	42,02%
CASTILLA Y LEON	17,15%	6,44%	21,94%	2,77%	-20,64%	20,80%
CASTILLA-LA MANCHA	8,89%	-14,10%	20,10%	-6,52%	-33,51%	17,63%
CATALUÑA	20,93%	18,01%	21,63%	8,03%	-28,00%	25,13%
COM. MADRID	42,54%	21,65%	51,48%	3,78%	-26,64%	27,59%
COM. VALENCIANA	12,88%	-10,20%	21,86%	0,87%	-30,39%	26,63%
EXTREMADURA	-3,66%	-1,60%	-4,21%	11,52%	-20,47%	29,85%
GALICIA	8,40%	0,27%	16,33%	2,35%	-13,44%	25,70%
LA RIOJA	33,02%	62,19%	15,68%	-11,76%	-21,44%	-3,29%
MURCIA	3,46%	-23,33%	17,86%	-0,88%	-25,73%	25,15%
NAVARRA	-17,07%	-33,81%	-8,10%	12,25%	-10,18%	29,63%
PAIS VASCO	20,36%	7,28%	25,42%	20,78%	-1,00%	32,85%
NACIONAL	16,25%	-1,83%	23,87%	4,83%	-24,76%	28,37%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1^{er} TRIMESTRE 2015



Las provincias han mantenido el buen tono mostrado para el conjunto del territorio nacional y las comunidades autónomas. Buena muestra de ello son las tasas de variación intertrimestrales, con treinta y nueve provincias con incrementos de compraventas en el primer trimestre con respecto al cuarto trimestre, treinta de ellas con tasas de dos dígitos.

El distinto comportamiento en vivienda nueva y usada se ha mantenido igualmente en las provincias, dando lugar a que treinta y una provincias presenten descensos intertrimestrales en vivienda nueva, frente a los incrementos en cuarenta y cinco provincias en vivienda usada. Por tanto, una vez más, un comportamiento radicalmente contrario el de vivienda nueva y usada.

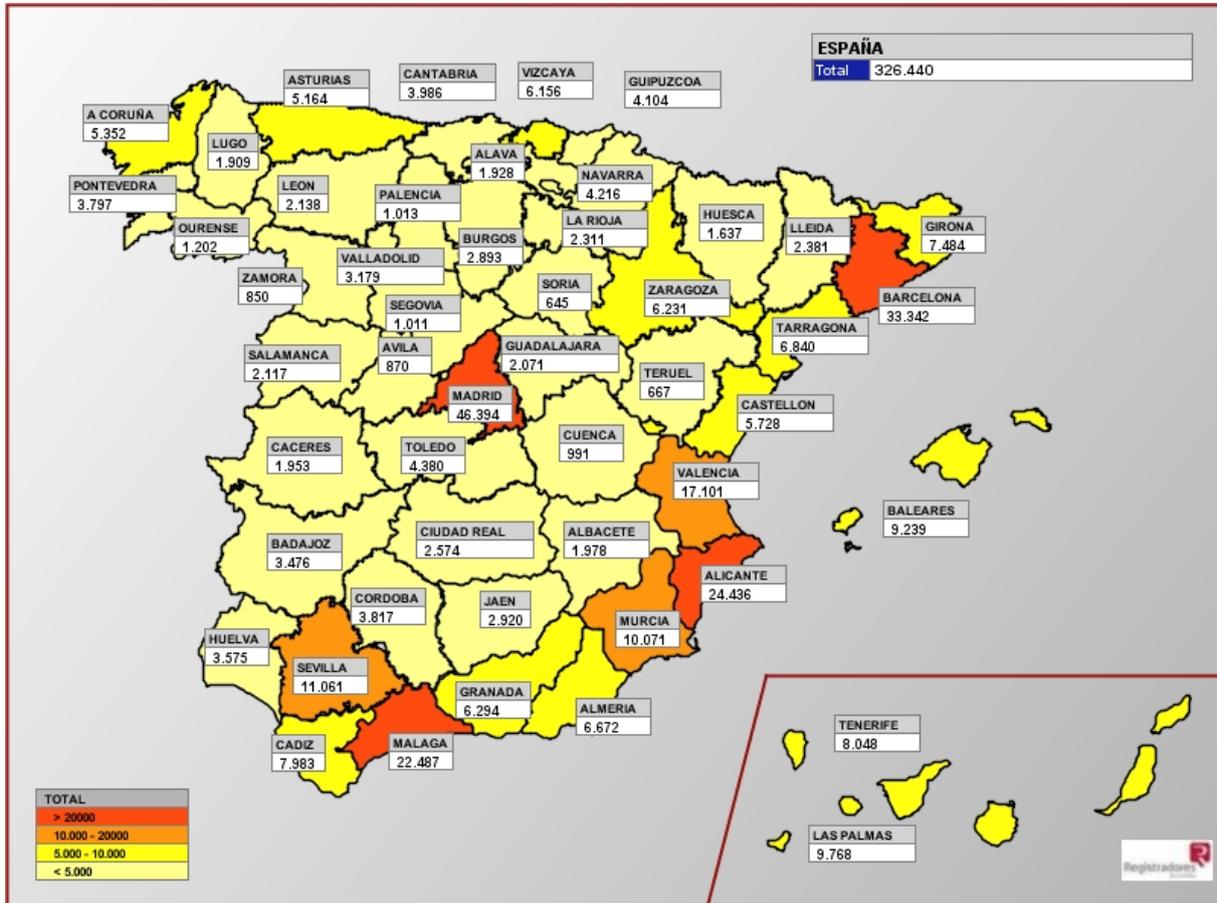
Las provincias con un mayor número de compraventas durante el primer trimestre del año han sido Madrid (14.686), Barcelona (9.841), Alicante (6.443), Málaga (6.019) y Valencia (4.664). Una vez más son los mercados inmobiliarios más activos, con mayor nivel de demanda, los que están presentando un mejor comportamiento. El mapa, con las distintas intensidades de tonos, muestra perfectamente esta realidad, correspondiendo a las provincias isleñas, las provincias mediterráneas y la provincia de Madrid. Las compraventas por cada mil habitantes constatan igualmente esta realidad, alcanzando los mayores resultados en Málaga (3,72), Alicante (3,47) y Girona (2,66).

En los últimos doce meses las provincias con un mayor número de compraventas registradas han sido Madrid (46.394), Barcelona (33.342), Alicante (24.436), Málaga (22.487), Valencia (17.101), Sevilla (11.061) y Murcia (10.071). En términos relativos, el mayor número de compraventas por cada mil habitantes se ha alcanzado en Málaga (13,88), Alicante (13,17) y Girona (10,06).

Las tasas de variación interanuales muestran un mayor número de provincias con incrementos (veintisiete) que con descensos (veintitrés), pero dentro de un escenario más moderado, en la medida que comparan resultados

de los últimos dos años, por tanto, con un mayor retardo. En todo caso, el buen comportamiento general presenta, como se ha indicado, una realidad relativamente heterogénea, con mercados inmobiliarios muy activos y en clara recuperación (provincias isleñas, provincias mediterráneas, provincias de Madrid...) y mercados todavía relativamente deprimidos, existiendo igualmente las lógicas distinciones dentro de cada uno de ellos.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1^{er} TRIMESTRE 2015



Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2015	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.457	728	729	5.352	2.820	2.532
ALAVA	456	129	327	1.928	719	1.209
ALBACETE	557	135	422	1.978	623	1.355
ALICANTE	6.443	1.571	4.872	24.436	8.240	16.196
ALMERIA	1.710	589	1.121	6.672	3.461	3.211
ASTURIAS	1.370	401	969	5.164	1.900	3.264
AVILA	270	101	169	870	380	490
BADAJOS	936	223	713	3.476	934	2.542
BALEARES	2.531	543	1.988	9.239	2.847	6.392
BARCELONA	9.841	1.792	8.049	33.342	6.251	27.091
BURGOS	783	216	567	2.893	994	1.899
CACERES	487	85	402	1.953	476	1.477
CADIZ	2.198	759	1.439	7.983	3.122	4.861
CANTABRIA	963	208	755	3.986	1.255	2.731
CASTELLON	1.346	321	1.025	5.728	2.132	3.596
CIUDAD REAL	589	148	441	2.574	847	1.727
CORDOBA	1.099	276	823	3.817	1.000	2.817
CUENCA	238	32	206	991	235	756
GIRONA	1.982	342	1.640	7.484	1.751	5.733
GRANADA	1.770	622	1.148	6.294	2.723	3.571
GUADALAJARA	646	281	365	2.071	1.038	1.033
GUIPUZCOA	1.117	249	868	4.104	1.148	2.956
HUELVA	826	250	576	3.575	1.635	1.940
HUESCA	467	81	386	1.637	364	1.273
JAEN	841	193	648	2.920	769	2.151
LA RIOJA	717	326	391	2.311	960	1.351
LAS PALMAS	2.805	708	2.097	9.768	3.772	5.996
LEON	619	267	352	2.138	947	1.191
LLEIDA	723	167	556	2.381	747	1.634
LUGO	430	240	190	1.909	1.052	857
MADRID	14.686	3.754	10.932	46.394	14.401	31.993
MALAGA	6.019	1.439	4.580	22.487	7.559	14.928
MURCIA	2.485	644	1.841	10.071	3.860	6.211
NAVARRA	1.006	280	726	4.216	1.473	2.743
OURENSE	339	105	234	1.202	486	716
PALENCIA	300	113	187	1.013	339	674
PONTEVEDRA	1.064	429	635	3.797	1.827	1.970
SALAMANCA	624	99	525	2.117	476	1.641
SEGOVIA	254	52	202	1.011	222	789
SEVILLA	2.957	548	2.409	11.061	2.522	8.539
SORIA	184	81	103	645	285	360
TARRAGONA	1.736	392	1.344	6.840	1.985	4.855
TENERIFE	2.063	545	1.518	8.048	3.048	5.000
TERUEL	171	49	122	667	205	462
TOLEDO	1.080	208	872	4.380	1.285	3.095
VALENCIA	4.664	882	3.782	17.101	4.365	12.736
VALLADOLID	855	179	676	3.179	1.078	2.101
VIZCAYA	1.803	462	1.341	6.156	1.694	4.462
ZAMORA	230	49	181	850	225	625
ZARAGOZA	1.797	377	1.420	6.231	1.325	4.906
NACIONAL	90.534	22.670	67.864	326.440	103.802	222.638

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	12,95%	17,80%	8,48%	11,11%	-1,26%	29,12%
ALAVA	21,60%	-3,01%	35,12%	6,11%	-5,27%	14,27%
ALBACETE	29,84%	3,05%	41,61%	14,47%	-20,54%	43,54%
ALICANTE	12,90%	-5,98%	20,71%	-0,12%	-34,47%	36,20%
ALMERIA	10,32%	-15,62%	31,57%	-9,95%	-32,65%	41,45%
ASTURIAS	7,45%	-7,18%	14,95%	11,63%	-11,46%	31,61%
AVILA	35,68%	24,69%	43,22%	-27,32%	-39,87%	-13,27%
BADAJOS	-1,16%	21,86%	-6,68%	21,41%	-2,81%	33,65%
BALEARES	3,14%	-27,02%	16,26%	16,33%	-21,44%	48,03%
BARCELONA	28,41%	42,90%	25,57%	12,52%	-22,58%	25,66%
BURGOS	14,64%	-22,30%	40,00%	13,63%	-18,26%	42,78%
CACERES	-8,11%	-34,62%	0,50%	-2,59%	-41,38%	23,81%
CADIZ	16,79%	11,29%	19,92%	2,40%	-18,49%	22,57%
CANTABRIA	-0,93%	-17,79%	5,01%	4,54%	-33,60%	42,02%
CASTELLON	4,91%	-20,54%	16,61%	-4,33%	-19,49%	7,70%
CIUDAD REAL	-8,40%	-33,63%	5,00%	-7,28%	-17,04%	-1,60%
CORDOBA	23,34%	30,19%	21,21%	2,86%	-33,16%	27,18%
CUENCA	6,25%	-37,25%	19,08%	-2,08%	-41,54%	23,93%
GIRONA	8,96%	-20,28%	17,99%	6,14%	-29,42%	25,45%
GRANADA	20,74%	1,63%	34,43%	7,30%	-22,90%	53,00%
GUADALAJARA	39,52%	44,85%	35,69%	-20,32%	-47,92%	70,46%
GUIPUZCOA	13,40%	-8,79%	21,91%	25,85%	3,05%	37,68%
HUELVA	-1,31%	-23,78%	13,16%	-1,68%	-28,91%	45,21%
HUESCA	21,61%	35,00%	19,14%	-7,30%	-51,53%	25,42%
JAEN	22,24%	25,32%	21,35%	10,48%	-10,48%	20,57%
LA RIOJA	33,02%	62,19%	15,68%	-11,76%	-21,44%	-3,29%
LAS PALMAS	18,76%	-18,34%	40,27%	10,14%	-26,57%	60,66%
LEON	25,30%	49,16%	11,75%	-13,41%	-27,77%	2,85%
LLEIDA	22,75%	-9,24%	37,28%	-5,25%	-37,91%	24,73%
LUGO	-13,31%	-22,83%	2,70%	-5,45%	-25,86%	42,83%
MADRID	42,54%	21,65%	51,48%	3,78%	-26,64%	27,59%
MALAGA	1,81%	-22,01%	12,61%	11,97%	-19,46%	39,54%
MURCIA	3,46%	-23,33%	17,86%	-0,88%	-25,73%	25,15%
NAVARRA	-17,07%	-33,81%	-8,10%	12,25%	-10,18%	29,63%
OURENSE	5,28%	-17,97%	20,62%	-8,31%	-25,57%	8,81%
PALENCIA	11,11%	31,40%	1,63%	7,54%	9,35%	6,65%
PONTEVEDRA	14,78%	-2,72%	30,66%	-0,89%	-17,59%	22,06%
SALAMANCA	19,77%	-13,16%	28,99%	26,46%	-24,44%	57,18%
SEGOVIA	-7,97%	48,57%	-16,18%	-4,53%	-32,73%	8,23%
SEVILLA	14,88%	-7,90%	21,73%	-2,35%	-29,20%	9,97%
SORIA	29,58%	189,29%	-9,65%	-8,64%	20,25%	-23,24%
TARRAGONA	-0,12%	-5,54%	1,59%	-4,04%	-36,98%	22,05%
TENERIFE	7,73%	-24,72%	27,46%	6,75%	-25,73%	45,56%
TERUEL	-7,07%	-2,00%	-8,96%	4,06%	-17,67%	17,86%
TOLEDO	-1,55%	-38,28%	14,74%	-7,10%	-30,84%	8,33%
VALENCIA	15,39%	-13,02%	24,90%	4,24%	-26,61%	21,79%
VALLADOLID	16,49%	-23,18%	34,93%	13,90%	-8,80%	30,58%
VIZCAYA	24,78%	22,55%	25,56%	22,80%	-1,74%	35,66%
ZAMORA	16,75%	-7,55%	25,69%	-9,19%	-41,41%	13,22%
ZARAGOZA	16,16%	26,09%	13,78%	19,30%	-4,61%	27,96%
NACIONAL	16,25%	-1,83%	23,87%	4,83%	-24,76%	28,37%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

Después de cinco años con incrementos en la compra de vivienda por extranjeros trimestre tras trimestre, el año 2015 ha comenzado con un ligero descenso intertrimestral en términos porcentuales. Concretamente, durante el primer trimestre de 2015 la compra de vivienda por extranjeros ha supuesto el 12,22% del total, descendiendo con respecto al trimestre anterior, en el que se alcanzó una tasa del 13,88%. De hecho el 12,22% supone el menor resultado trimestral de los seis últimos trimestres.

Los motivos que pueden explicar este resultado son varios. Por un lado la estacionalidad, ya que el primer trimestre tradicionalmente viene siendo el trimestre que menor resultado presenta en la compra de vivienda por extranjeros, vinculándose a un periodo con menor atracción turística, a diferencia, fundamentalmente, de los trimestres en los que incorporan parte del periodo veraniego.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 1T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,16%	17,70%
Francia	1,25%	10,19%
Alemania	0,94%	7,70%
Bélgica	0,91%	7,44%
Suecia	0,67%	5,48%
Rusia	0,61%	5,03%
Italia	0,60%	4,95%
China	0,51%	4,17%
Rumanía	0,40%	3,26%
Noruega	0,39%	3,16%
Marruecos	0,35%	2,85%
Holanda	0,25%	2,06%
Ucrania	0,22%	1,83%
Argelia	0,20%	1,64%
Suiza	0,16%	1,32%
Finlandia	0,14%	1,17%
Irlanda	0,13%	1,08%
Polonia	0,12%	1,02%
Dinamarca	0,11%	0,93%
Resto	2,08%	17,02%
Extranjeros	12,22%	100,00%
Nacionales	87,78%	
TOTAL	100,00%	

Por otro lado, tal y como podrá comprobarse en el desglose por nacionalidades, el descenso de una nacionalidad especialmente activa durante los últimos años, como es la nacionalidad rusa, que en un breve periodo de tiempo ha pasado del ser la segunda nacionalidad con un mayor número de compras de vivienda en España, a ocupar el sexto lugar. La depreciación de su moneda, junto al conflicto con la Unión Europea, está dando lugar a este descenso, que sin duda se deja notar en el resultado total de compras de vivienda por extranjeros.

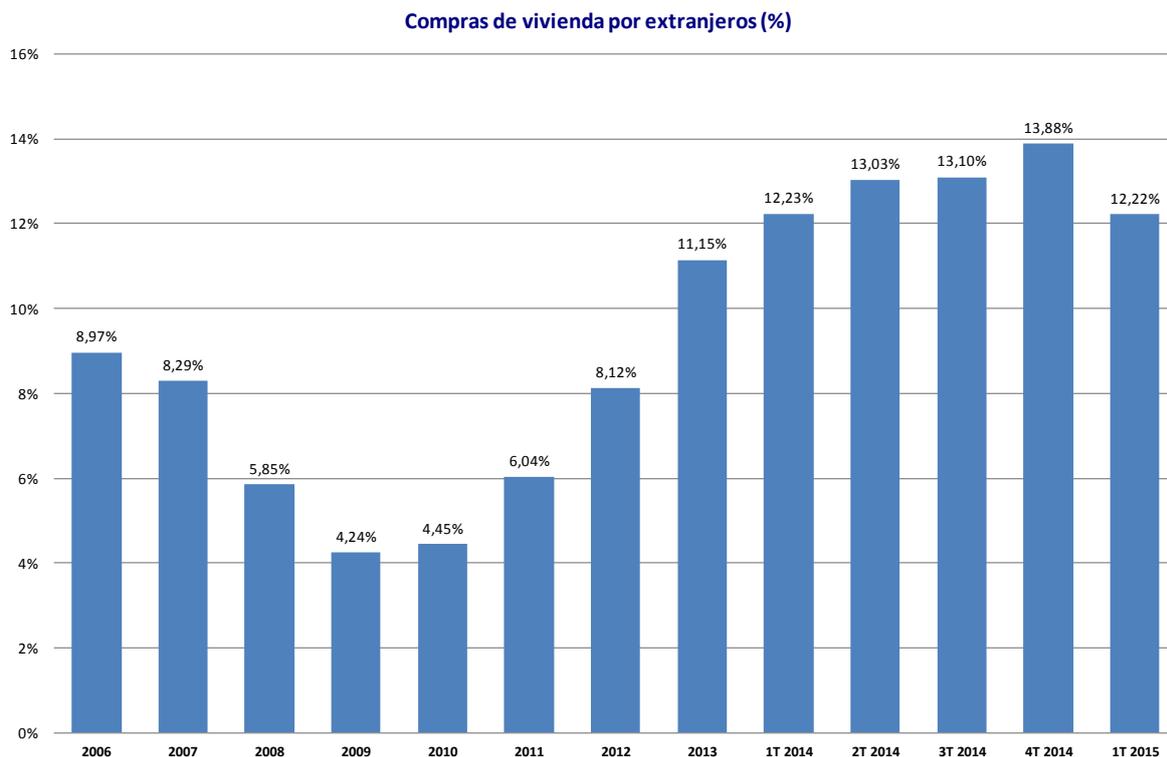
Finalmente, hay que tener en cuenta el incremento de las compraventas que se ha presentado durante el primer trimestre del año. De hecho, a pesar de que porcentualmente las compras de vivienda por extranjeros

del primer trimestre son inferiores a las del cuarto trimestre, en términos absolutos el número de compras de vivienda por extranjeros se ha incrementado.

En todo caso, se trata de un porcentaje de compra de vivienda por extranjeros significativo, que mantiene una notable intensidad, y que previsiblemente se mantendrá durante los próximos trimestres en la medida que incorporará periodos de mayor presencia extranjera en España.

Asimismo, la reducción de la demanda rusa posiblemente quedará cubierta por otras nacionalidades que aprovecharán la debilidad del euro frente a la fortaleza de sus monedas, aprovechando la mejora relativa a la que ha dado lugar la cotización del euro durante los últimos meses.

En términos absolutos, como se ha indicado, el número de compras de vivienda por extranjeros se ha incrementado, situándose alrededor de las 11.000 compraventas trimestrales y 42.000 anuales.



Con respecto a la desagregación de resultados por nacionalidades, tal y como viene siendo habitual, se mantiene la fidelización de nacionalidades, permaneciendo estable trimestre tras trimestre prácticamente la misma ordenación, con la excepción indicada de la compra por parte de rusos.

De este modo, británicos mantienen su tradicional primer puesto, en esta ocasión con un 17,70%, descendiendo con respecto al 18,62% del trimestre precedente. En segundo lugar se encuentran franceses, que ya superan el 10%, con una cuota del 10,19%, mejorando con respecto al 9,39% del trimestre anterior. En tercera posición se mantienen los alemanes con el 7,70%, ligeramente por encima del 7,25% del cuarto trimestre. En cuarta posición están belgas con el 7,44%, creciendo igualmente con respecto al trimestre precedente, en el que contaban con un peso del 6,90%. Estas cuatro primeras posiciones se mantiene con respecto al trimestre anterior.

A la quinta posición pasan suecos, con un destacado 5,48%, ascendiendo desde la séptima posición del cuarto trimestre. En sexta posición están rusos con un 5,03%, frente al 5,83% del cuarto trimestre, descendiendo tanto en términos porcentuales como en número de compras trimestre tras trimestre. En séptima posición se encuentran italianos con un 4,95%, descendiendo de la quinta posición del trimestre anterior, en el que alcanzaron un 6,13%. En octava posición quedan chinos (4,17%), seguidos de rumanos (3,26%) y noruegos (3,16%).

Insistir un trimestre más no sólo en la fidelización de las nacionalidades que encabezan la clasificación sino en el perfil de demandante vinculado con una compra de vivienda en España con fines turísticos, frente a la finalidad laboral que caracterizó una buena parte de la demanda de vivienda durante el ciclo alcista. En ambos periodos se ha producido un incremento de la compra de vivienda por parte de extranjeros, pero con un perfil de demandante muy distinto, condicionando con ello la localización geográfica de la demanda de vivienda por extranjeros, tipología de vivienda, importe medio... tal y como quedó descrito en el Anuario 2014.

Tomando los resultados de los últimos doce meses se comprueba cómo la compra de vivienda por extranjeros ha sido del 12,98%, por debajo del 13,01% del conjunto del año 2014, pero por encima en términos absolutos como consecuencia del intenso crecimiento del número de compraventas del primer trimestre de 2015. Este resultado, siendo inferior al interanual del trimestre anterior, supera al resto de interanuales de los últimos años, por tanto, mantiene los altos niveles de compra de vivienda por extranjeros.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 1T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,28%	17,58%
Francia	1,30%	9,99%
Alemania	0,94%	7,27%
Bélgica	0,90%	6,95%
Rusia	0,85%	6,53%
Suecia	0,76%	5,84%
Italia	0,64%	4,95%
China	0,51%	3,95%
Noruega	0,49%	3,77%
Rumanía	0,38%	2,91%
Marruecos	0,32%	2,50%
Holanda	0,29%	2,21%
Argelia	0,25%	1,94%
Ucrania	0,21%	1,63%
Suiza	0,18%	1,36%
Irlanda	0,15%	1,17%
Finlandia	0,14%	1,07%
Dinamarca	0,13%	1,04%
Polonia	0,13%	1,00%
Resto	2,12%	16,36%
Extranjeros	12,98%	100,00%
Nacionales	87,02%	
TOTAL	100,00%	

Los británicos mantienen la primera posición con un 17,58%, creciendo con respecto al 16,72% del cuarto trimestre. Les siguen franceses (9,99%), alemanes (7,27%) y belgas (6,95%), manteniendo las cuatro primeras posiciones con respecto a los resultados trimestrales. Rusos ocupan la quinta posición con un 6,53%, fruto de los buenos resultados de los primeros trimestres del resultado interanual. Les siguen suecos (5,84%), italianos (4,95%), chinos (3,95%) y noruegos (3,77%). El resto de nacionales se sitúan por debajo del 3%.

El descenso trimestral constituye un factor puramente coyuntural, derivado de los factores indicados, siendo previsible que durante los próximos trimestres se mantenga el alto peso de compra de vivienda por extranjeros en la medida que exista una estabilidad de precios, siendo aprovechado especialmente por nacionalidades con un comportamiento de su moneda más favorable durante los últimos meses con respecto al euro.

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



La evolución del peso de compraventas de vivienda nueva y usada se mantiene dentro de las previsiones indicadas en trimestres anteriores, es decir, constante e intensa reducción del peso de compraventas de vivienda nueva, dando lugar a un notable crecimiento del peso de vivienda usada.

Los motivos ya se han explicado en numerosas ocasiones, sintetizándose en la mínima iniciación de vivienda nueva de los últimos años, así como el progresivo agotamiento del stock de vivienda nueva pendiente de venta. Con estos elementos, el resultado previsible es el indicado, tal y como constatan los resultados trimestre tras trimestre.

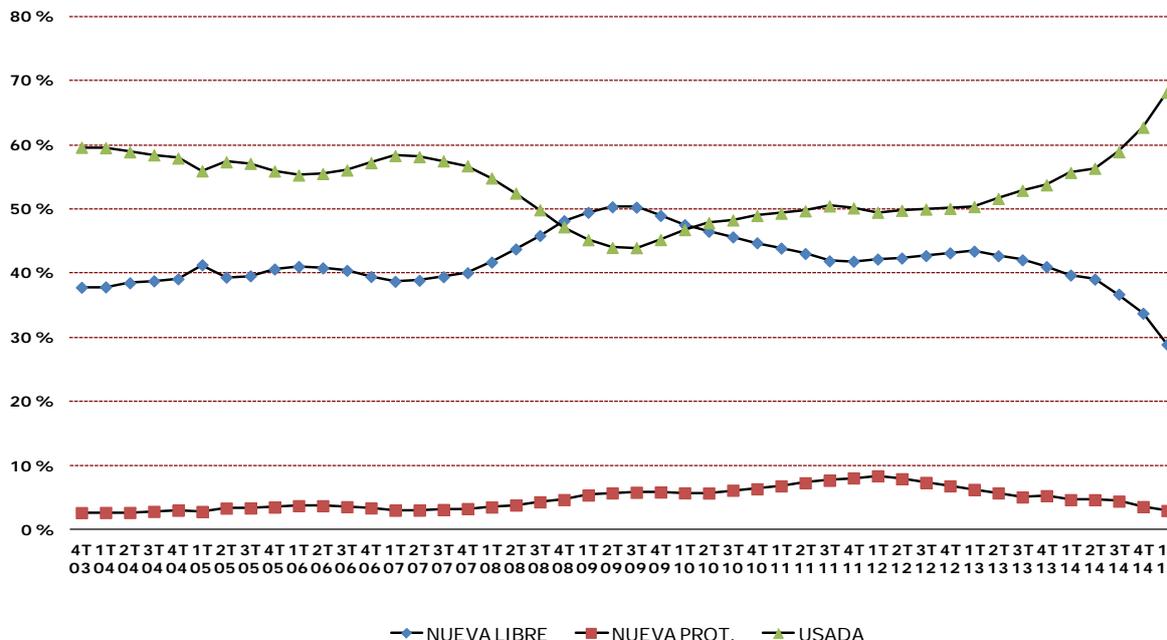
Concretamente, en el primer trimestre del año la vivienda nueva ha supuesto el 25,04% del total de compraventas de vivienda, frente al 74,96% de la vivienda usada. El 25,04% de vivienda nueva se ha desagregado en un 22,20% de vivienda nueva libre y un 2,84% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con un mayor peso en vivienda nueva protegida han sido La Rioja (12,55%), Navarra (11,23%), Extremadura (8,01%), País Vasco (6,87%), Asturias (5,99%) y Comunidad de Madrid (5,41%). Por su parte, las comunidades autónomas en las que la vivienda usada ha presentado un mayor peso han sido Cataluña (81,14%), Aragón (79,17%) y Baleares (78,54%).

Con respecto al trimestre precedente el peso relativo de compraventas de vivienda usada se ha incrementado en 4,61 puntos porcentuales, correspondiendo fundamentalmente al descenso en peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre, con una reducción de -4,75 puntos porcentuales, ya que la vivienda nueva protegida ha presentado un incremento de 0,14 puntos porcentuales.

Los resultados interanuales muestran una menor distancia entre vivienda nueva y usada como consecuencia del constante e intenso distanciamiento trimestre tras trimestres. Concretamente, en los últimos doce meses la vivienda usada ha supuesto el 68,20% de las compraventas, quedando la vivienda nueva en el 31,80%, con un

28,86% para la vivienda nueva libre y un 2,94% para la vivienda nueva protegida. En esta ocasión las comunidades autónomas con un mayor peso en vivienda nueva protegida han sido Navarra (13,61%), País Vasco (7,80%), Extremadura (7,18%), La Rioja (7,14%), Asturias (6,84%) y Aragón (5,12%). Por su parte, en vivienda usada el mayor peso ha correspondido a Cataluña (78,55%), Aragón (77,81%), Extremadura (74,03%) y País Vasco (70,78%).

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



La evolución interanual obtenida con resultados medios interanuales constata el intenso incremento en vivienda usada, con un aumento de 12,51 puntos porcentuales, dando lugar a un descenso de -10,82 puntos porcentuales en vivienda nueva libre y -1,69 puntos porcentuales en vivienda nueva protegida.

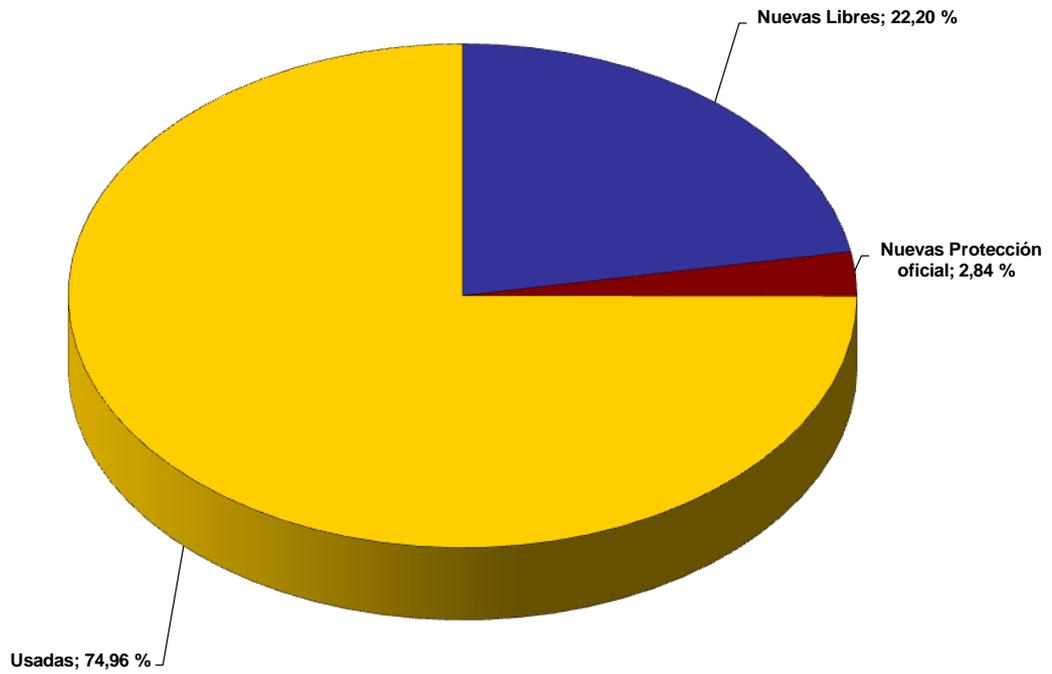
La comparación de los resultados del primer trimestre de 2015 con respecto a los del primer trimestre de 2014 reflejan una corrección mucho más intensa en vivienda nueva, con un descenso de -20,40 puntos porcentuales, pasando de suponer un 45,44% de las compraventas de vivienda en el primer trimestre de 2014 al 25,04% del primer trimestre de 2015. La vivienda usada ha presentado el correspondiente crecimiento de peso relativo durante dicho periodo, pasando de un 54,56% al 74,96% del último trimestre.

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia, que no es fácil de modificar a corto plazo ya que el tiempo que media entre la iniciación de la vivienda nueva y su compraventa suele ser de aproximadamente dos años. En la medida que no exista una reactivación de los visados de vivienda nueva, que actualmente no se está produciendo todavía, a corto y medio plazo la tendencia seguirá siendo de progresiva reducción del peso de compraventas de vivienda nueva, incrementándose en vivienda usada.

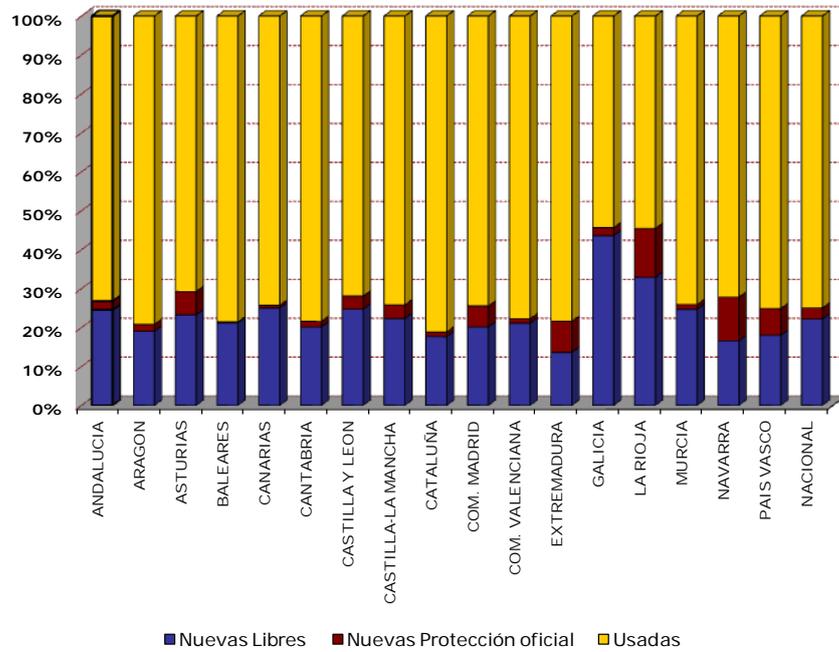
Los resultados del último trimestre sitúan el peso de las compraventas de vivienda nueva en el 25%, pudiendo situarse a lo largo del año 2015 en cuantías próximas al 20%, siendo previsible que los mínimos de la serie histórica alcancen cuantías por debajo de dicho nivel.

El resultado de todo ello es que en la mayor parte de la geografía española prácticamente la única posibilidad de compra de vivienda es la vivienda usada, dando lugar a un progresivo envejecimiento del parque inmobiliario.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2015



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2015

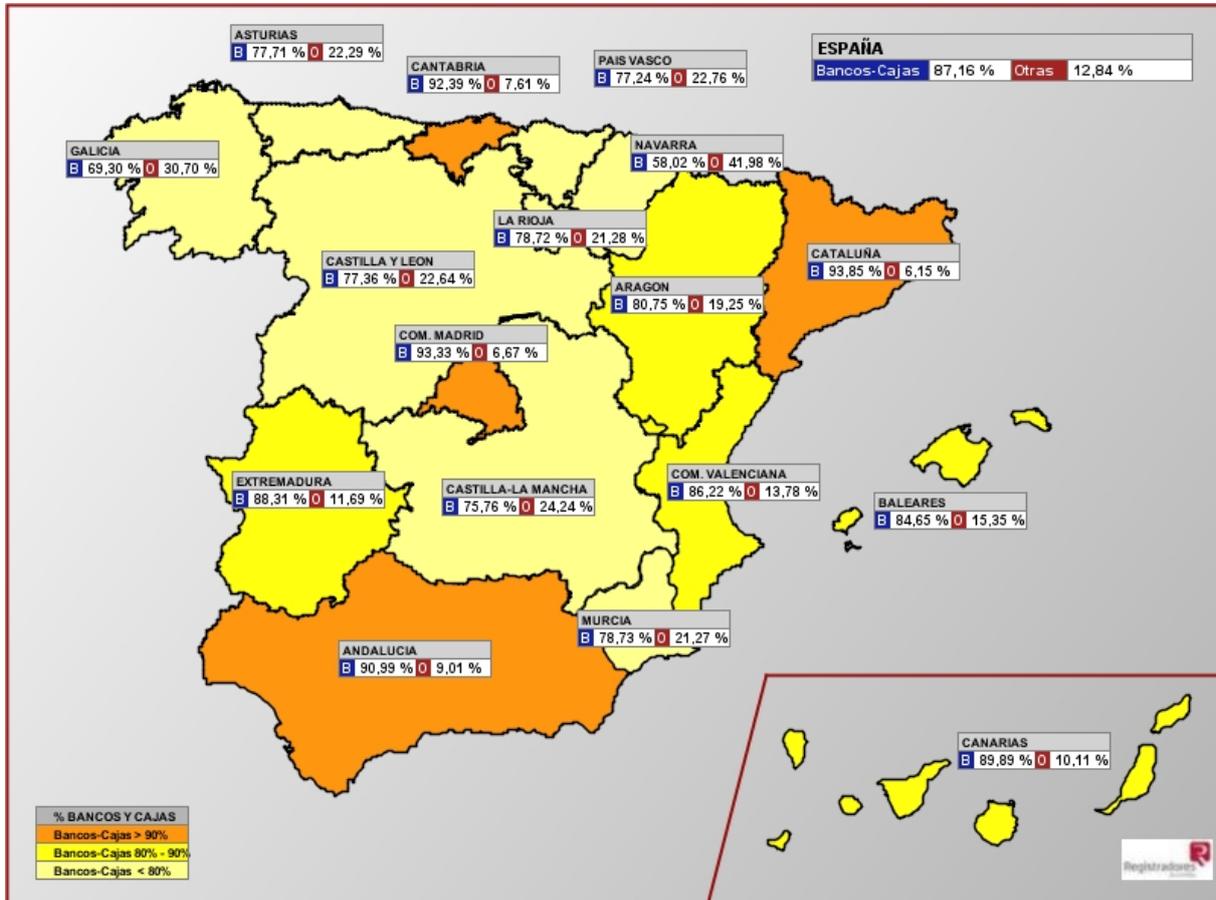


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2015	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	24,56 %	2,28 %	73,16 %	33,07 %	2,10 %	64,83 %
ARAGON	19,06 %	1,77 %	79,17 %	17,07 %	5,12 %	77,81 %
ASTURIAS	23,28 %	5,99 %	70,73 %	29,95 %	6,84 %	63,21 %
BALEARES	21,22 %	0,24 %	78,54 %	30,46 %	0,36 %	69,18 %
CANARIAS	25,02 %	0,72 %	74,26 %	37,22 %	1,06 %	61,72 %
CANTABRIA	20,15 %	1,45 %	78,40 %	29,66 %	1,83 %	68,51 %
CASTILLA Y LEON	24,74 %	3,35 %	71,91 %	28,61 %	5,00 %	66,39 %
CASTILLA-LA MANCHA	22,32 %	3,54 %	74,14 %	29,79 %	3,79 %	66,42 %
CATALUÑA	17,68 %	1,18 %	81,14 %	20,21 %	1,24 %	78,55 %
COM. MADRID	20,15 %	5,41 %	74,44 %	26,57 %	4,47 %	68,96 %
COM. VALENCIANA	21,15 %	1,12 %	77,73 %	29,60 %	1,58 %	68,82 %
EXTREMADURA	13,63 %	8,01 %	78,36 %	18,79 %	7,18 %	74,03 %
GALICIA	43,62 %	2,04 %	54,34 %	48,32 %	2,13 %	49,55 %
LA RIOJA	32,91 %	12,55 %	54,54 %	34,40 %	7,14 %	58,46 %
MURCIA	24,71 %	1,21 %	74,08 %	36,57 %	1,76 %	61,67 %
NAVARRA	16,60 %	11,23 %	72,17 %	21,33 %	13,61 %	65,06 %
PAIS VASCO	18,01 %	6,87 %	75,12 %	21,42 %	7,80 %	70,78 %
NACIONAL	22,20 %	2,84 %	74,96 %	28,86 %	2,94 %	68,20 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-6,04 %	0,44 %	5,60 %	-12,25 %	-0,77 %	13,02 %
ARAGON	2,23 %	-0,74 %	-1,49 %	-5,98 %	-3,14 %	9,12 %
ASTURIAS	-4,64 %	0,03 %	4,61 %	-8,87 %	-0,73 %	9,60 %
BALEARES	-8,81 %	-0,05 %	8,86 %	-14,70 %	-0,11 %	14,81 %
CANARIAS	-11,55 %	0,09 %	11,46 %	-17,51 %	-0,53 %	18,04 %
CANTABRIA	-3,41 %	-1,02 %	4,43 %	-16,42 %	-1,66 %	18,08 %
CASTILLA Y LEON	-2,22 %	-0,60 %	2,82 %	-10,67 %	0,76 %	9,91 %
CASTILLA-LA MANCHA	-7,13 %	0,21 %	6,92 %	-12,28 %	-1,36 %	13,64 %
CATALUÑA	-0,65 %	0,19 %	0,46 %	-10,20 %	-0,53 %	10,73 %
COM. MADRID	-5,26 %	0,87 %	4,39 %	-5,46 %	-7,41 %	12,87 %
COM. VALENCIANA	-5,45 %	-0,28 %	5,73 %	-13,26 %	-0,74 %	14,00 %
EXTREMADURA	-2,21 %	2,66 %	-0,45 %	-4,15 %	-6,30 %	10,45 %
GALICIA	-2,81 %	-0,89 %	3,70 %	-9,30 %	0,10 %	9,20 %
LA RIOJA	1,74 %	6,43 %	-8,17 %	-7,75 %	2,63 %	5,12 %
MURCIA	-9,10 %	0,04 %	9,06 %	-12,09 %	-0,73 %	12,82 %
NAVARRA	-2,69 %	-4,35 %	7,04 %	-7,74 %	-0,98 %	8,72 %
PAIS VASCO	-1,46 %	-1,58 %	3,04 %	-5,17 %	-1,26 %	6,43 %
NACIONAL	-4,75 %	0,14 %	4,61 %	-10,82 %	-1,69 %	12,51 %

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 1^{er} TRIMESTRE 2015



Los Bancos han seguido creciendo en cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario durante el primer trimestre, dando lugar a una ganancia de 1,34 puntos porcentuales con respecto al cuarto trimestre de 2014. Con ello se han situado en el 87,16% del nuevo crédito hipotecario del primer trimestre, dejando a Otras entidades financieras en el 12,84% (14,18% el trimestre precedente).

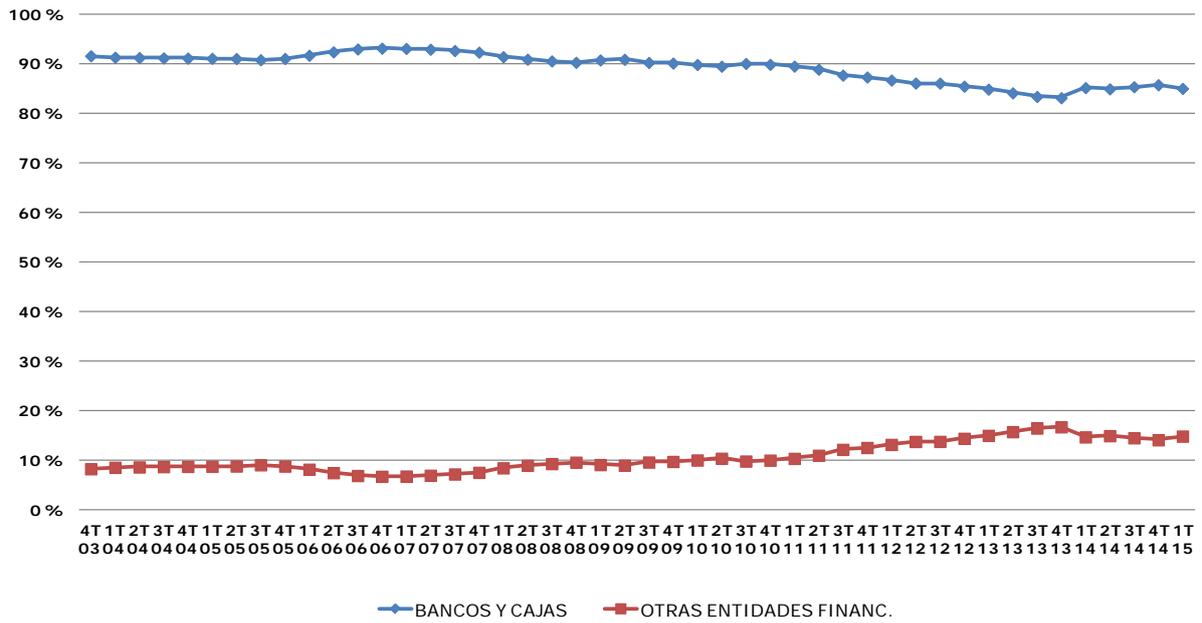
En todas las comunidades autónomas los Bancos han alcanzado la mayor cuota de mercado. Las comunidades autónomas en las que Otras entidades financieras han presentado un mayor peso han sido Navarra (41,98%), Galicia (30,70%), Castilla-La Mancha (24,24%) y País Vasco (22,76%).

Los resultados interanuales muestran un mayor equilibrio, dando lugar a una cierta estabilidad al presentar Bancos una reducción interanual de -0,16 puntos porcentuales, correspondiendo a la ganancia de Otras entidades financieras, es decir, una variación mínima. En el último año en diez comunidades autónomas los Bancos han ganado cuota de mercado, frente a siete en las que el crecimiento se ha producido en Otras entidades financieras.

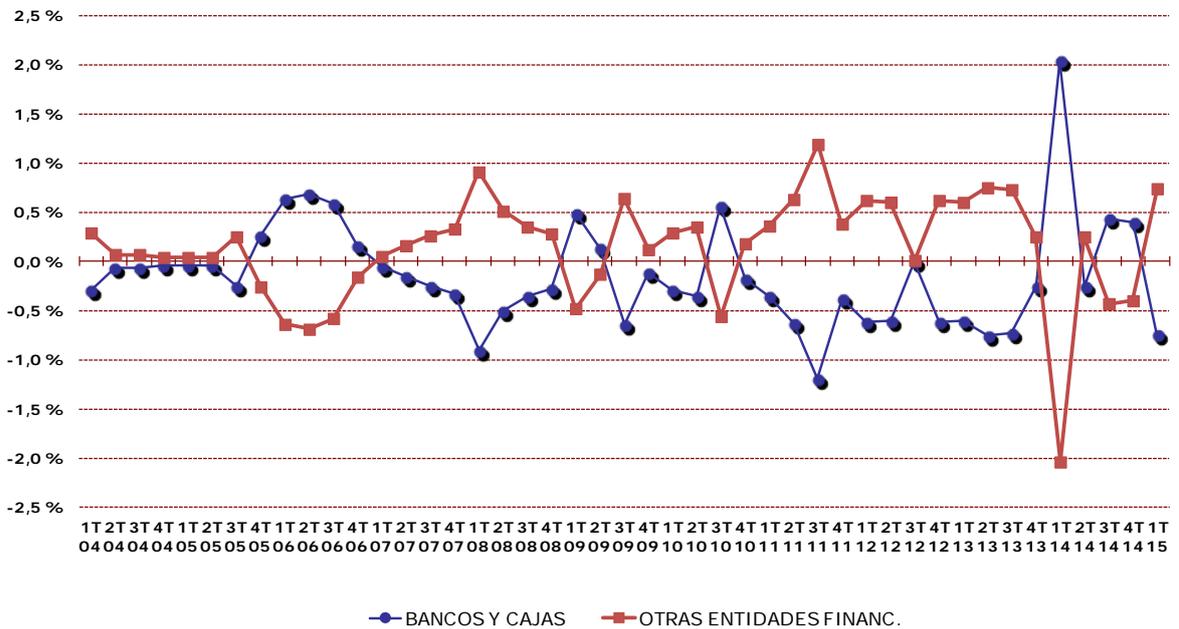
Los resultados de los últimos doce meses sitúan a Bancos con una cuota de mercado del 85,12%, frente al 14,88% de Otras entidades financieras. En todas las comunidades autónomas los Bancos han mantenido el liderazgo en cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario. En esta ocasión los mayores resultados en Otras entidades financieras se han alcanzado en Navarra (46,36%), Galicia (27,59%), La Rioja (26,99%) y País Vasco (24,10%).

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá una tendencia creciente en la cuota de mercado de Bancos, dando lugar a la correspondiente reducción en Otras entidades financieras, siendo factible que retomen niveles próximos al 10% del nuevo crédito hipotecario.

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



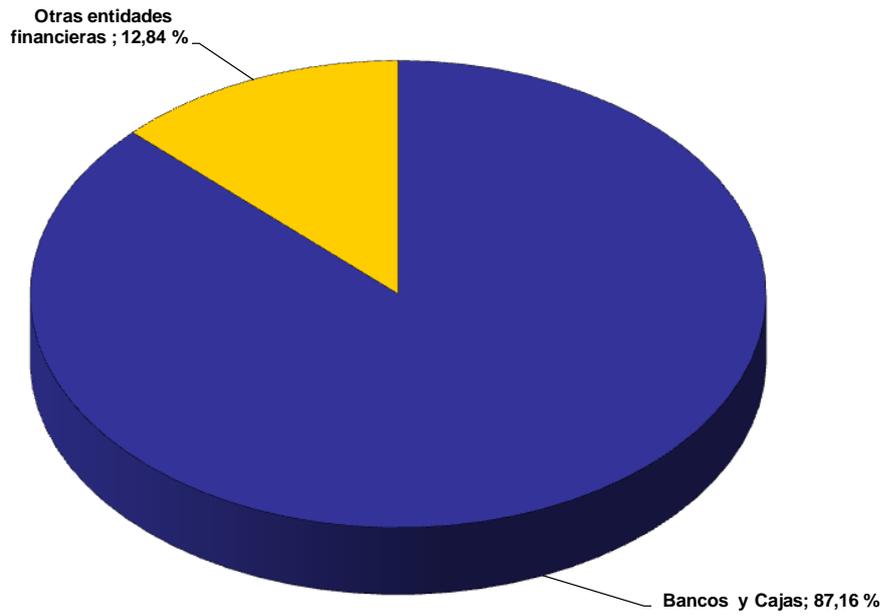
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2015	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	90,99 %	9,01 %	87,24 %	12,76 %
ARAGON	80,75 %	19,25 %	81,36 %	18,64 %
ASTURIAS	77,71 %	22,29 %	79,94 %	20,06 %
BALEARES	84,65 %	15,35 %	88,24 %	11,76 %
CANARIAS	89,89 %	10,11 %	89,07 %	10,93 %
CANTABRIA	92,39 %	7,61 %	91,22 %	8,78 %
CASTILLA Y LEON	77,36 %	22,64 %	80,23 %	19,77 %
CASTILLA-LA MANCHA	75,76 %	24,24 %	82,46 %	17,54 %
CATALUÑA	93,85 %	6,15 %	85,69 %	14,31 %
COM. MADRID	93,33 %	6,67 %	92,88 %	7,12 %
COM. VALENCIANA	86,22 %	13,78 %	84,42 %	15,58 %
EXTREMADURA	88,31 %	11,69 %	93,12 %	6,88 %
GALICIA	69,30 %	30,70 %	72,41 %	27,59 %
LA RIOJA	78,72 %	21,28 %	73,01 %	26,99 %
MURCIA	78,73 %	21,27 %	76,68 %	23,32 %
NAVARRA	58,02 %	41,98 %	53,64 %	46,36 %
PAIS VASCO	77,24 %	22,76 %	75,90 %	24,10 %
NACIONAL	87,16 %	12,84 %	85,12 %	14,88 %

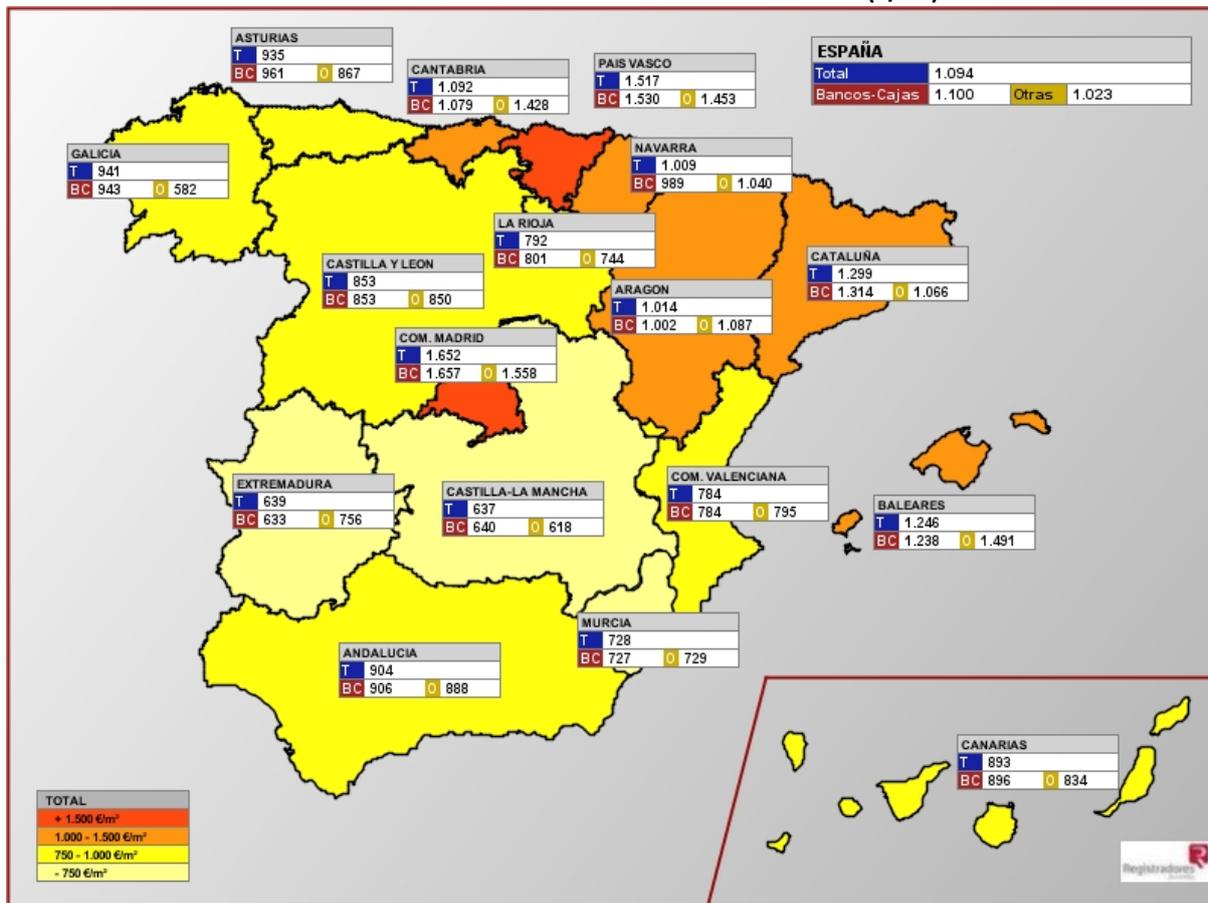
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2015	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	5,91 %	-5,91 %	4,01 %	-4,01 %
ARAGON	2,35 %	-2,35 %	8,51 %	-8,51 %
ASTURIAS	2,36 %	-2,36 %	9,70 %	-9,70 %
BALEARES	-4,93 %	4,93 %	1,45 %	-1,45 %
CANARIAS	-0,69 %	0,69 %	1,65 %	-1,65 %
CANTABRIA	2,83 %	-2,83 %	-2,87 %	2,87 %
CASTILLA Y LEON	-4,78 %	4,78 %	0,51 %	-0,51 %
CASTILLA-LA MANCHA	-13,67 %	13,67 %	4,64 %	-4,64 %
CATALUÑA	7,46 %	-7,46 %	0,21 %	-0,21 %
COM. MADRID	-0,73 %	0,73 %	-0,33 %	0,33 %
COM. VALENCIANA	-2,46 %	2,46 %	-4,88 %	4,88 %
EXTREMADURA	-4,36 %	4,36 %	2,71 %	-2,71 %
GALICIA	-14,72 %	14,72 %	-17,16 %	17,16 %
LA RIOJA	23,45 %	-23,45 %	2,88 %	-2,88 %
MURCIA	2,24 %	-2,24 %	-6,63 %	6,63 %
NAVARRA	8,04 %	-8,04 %	-9,71 %	9,71 %
PAIS VASCO	3,77 %	-3,77 %	-0,27 %	0,27 %
NACIONAL	1,34 %	-1,34 %	-0,16 %	0,16 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2015



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 1^{er} TRIMESTRE 2015



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado es una de las variables del mercado hipotecario que se incorpora a la tendencia alcista, dando lugar al correspondiente cambio de tendencia. El resultado alcanzado en el primer trimestre del año ha sido de 1.094 €/m², por encima de los 1.056 €/m² del trimestre precedente, dando lugar a un incremento del 3,21%.

Esta variable presenta un notable grado de correlación con el comportamiento del precio de la vivienda, dando lugar en ambos casos al correspondiente cambio de tendencia, volviendo a la consecución de tasas positivas.

Los Bancos han presentado un resultado medio de 1.100 €/m², a escasa distancia de Otras entidades financieras, con un endeudamiento medio de 1.023 €/m². Mientras Bancos cuentan con un incremento intertrimestral del 3,48%, en Otras entidades financieras la variación ha sido nula, constatando el mayor grado de actividad hipotecaria por parte de Bancos en el proceso de recuperación del mercado hipotecario.

Las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son las que normalmente presentan un mayor endeudamiento por metro cuadrado, encabezando los resultados del primer trimestre Comunidad de Madrid (1.652 €/m²), País Vasco (1.517 €/m²), Cataluña (1.299 €/m²) y Baleares (1.246 €/m²), superando la media nacional (1.094 €/m²). Diez comunidades autónomas han presentado crecimientos intertrimestrales, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Aragón (10,70%), Castilla y León (8,66%) y Cataluña (5,44%).

En todo caso, se trata de niveles de endeudamiento por metro cuadrado históricamente bajos, tal y como puede comprobarse en los gráficos de evolución. De hecho, diez comunidades autónomas se mantienen con resultados por debajo de los 1.000 €/m², alcanzando los menores niveles de endeudamiento Castilla-La Mancha (637 €/m²), Extremadura (639 €/m²), Murcia (728 €/m²), Comunidad Valenciana (784 €/m²) y La Rioja (792 €/m²).

Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad de Madrid (1.644 €/m²), País Vasco (1.502 €/m²), Cataluña (1.265 €/m²), Baleares (1.225 €/m²) y Cantabria (1.084 €/m²). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (618 €/m²), Castilla-La Mancha (632 €/m²), Murcia (720 €/m²) y Comunidad Valenciana (775 €/m²). En once comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado desciende de los 1.000 euros.

La evolución interanual con resultados medios anuales muestra un incremento del 1,14%, dando lugar a un cambio de tendencia con respecto a los descensos de trimestres precedentes (-3,56% el pasado trimestre). El crecimiento viene aportado por Bancos, con una tasa positiva del 1,32%, mientras que Otras entidades financieras mantienen el signo negativo (-0,87%). En once comunidades se alcanzan tasas interanuales positivas, dando lugar a los mayores crecimientos en Cataluña (4,55%), Baleares (3,90%), Comunidad Valenciana (3,75%) y Canarias (3,47%).

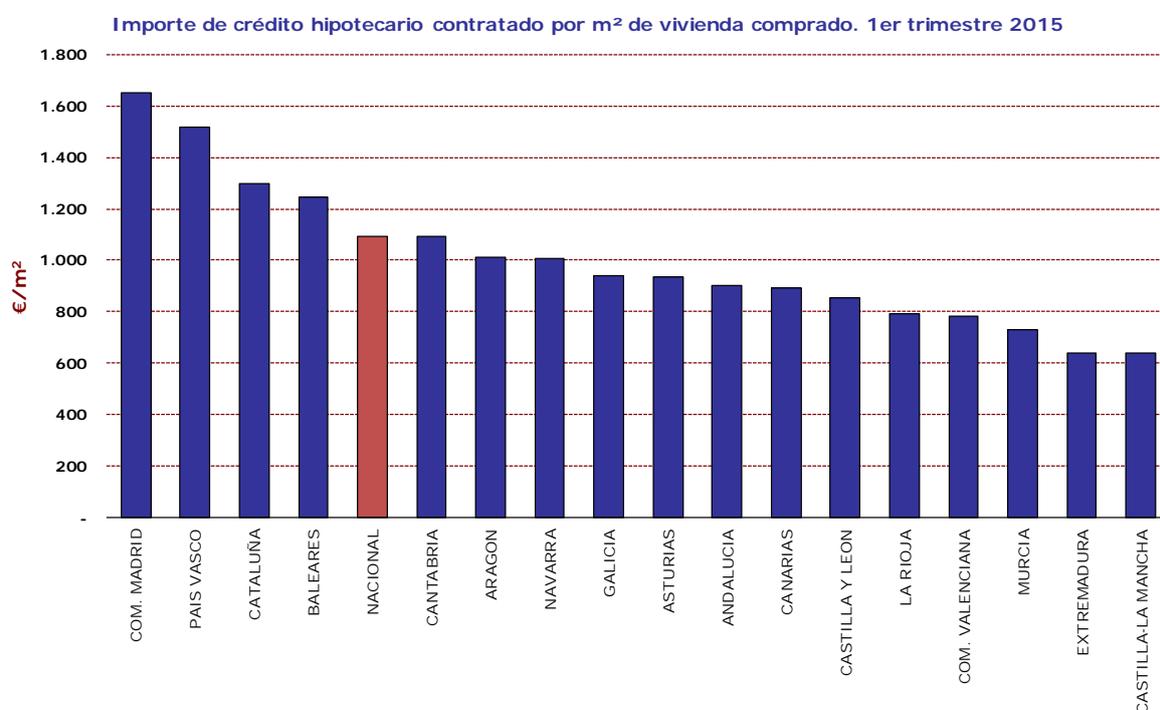
Tomando la variación anual, pero a través de la comparación de resultados trimestrales, es decir, primer trimestre de 2015 frente a primer trimestre de 2014, se observa cómo el crecimiento ha sido algo más intenso, con una tasa del 3,99%, dando lugar igualmente a un comportamiento diferenciado en Bancos y Otras entidades financieras, ya que mientras Bancos han incrementado un 4,27%, en Otras entidades financieras los resultados han descendido un -0,97%.

La evolución del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado previsiblemente mantendrá el cambio de tendencia, fortalecido por el crecimiento en la agrupación Bancos. La recuperación de la demanda, con ligeros incrementos de precios, y un mayor grado propensión por parte de las entidades financieras hacia la concesión de nuevo crédito hipotecario, dará lugar al mantenimiento sostenible de ligeros niveles de crecimiento a lo largo de los próximos trimestres.

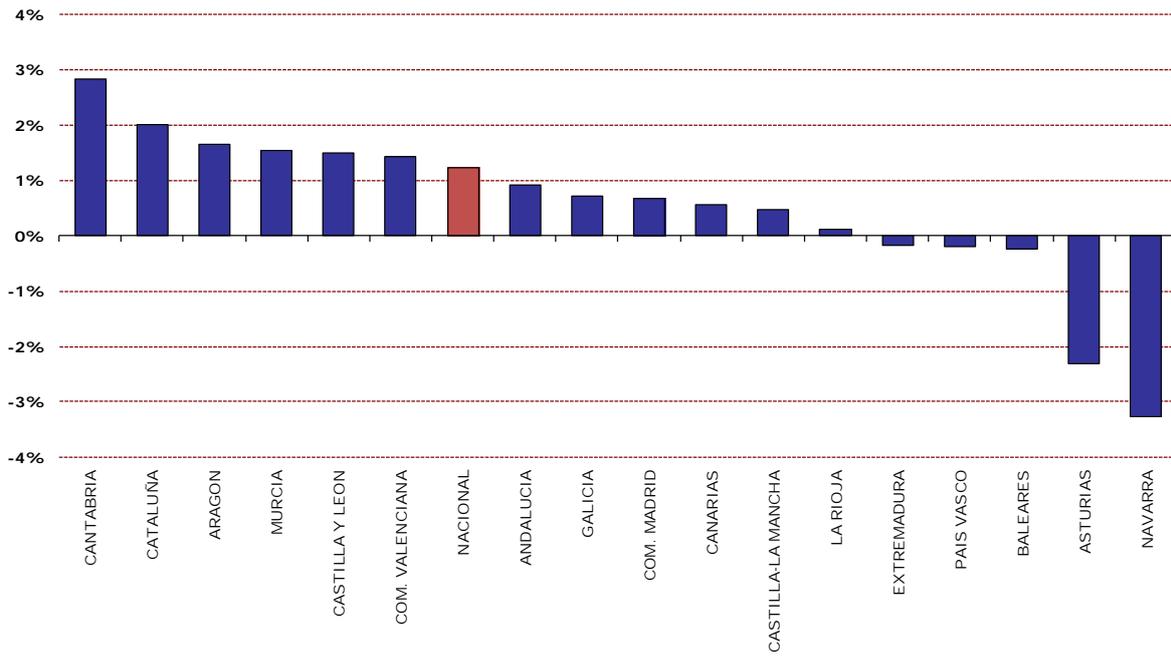
En este caso, como en otras variables, puede afirmarse que tras quince trimestres de descensos, el ajuste ya se ha producido, dando paso a un escenario más favorable, con niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado que progresivamente se irán distanciando de los 1.000 euros, aunque no muy distantes de los mínimos históricos.

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2015	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	904	906	888	879	881	864
ARAGON	1.014	1.002	1.087	981	983	968
ASTURIAS	935	961	867	972	983	944
BALEARES	1.246	1.238	1.491	1.225	1.227	1.175
CANARIAS	893	896	834	895	896	871
CANTABRIA	1.092	1.079	1.428	1.084	1.081	1.141
CASTILLA Y LEON	853	853	850	812	813	795
CASTILLA-LA MANCHA	637	640	618	632	625	678
CATALUÑA	1.299	1.314	1.066	1.265	1.275	1.138
COM. MADRID	1.652	1.657	1.558	1.644	1.647	1.589
COM. VALENCIANA	784	784	795	775	777	745
EXTREMADURA	639	633	756	618	618	607
GALICIA	941	943	582	980	984	715
LA RIOJA	792	801	744	798	805	758
MURCIA	728	727	729	720	720	724
NAVARRA	1.009	989	1.040	1.004	1.008	996
PAIS VASCO	1.517	1.530	1.453	1.502	1.504	1.497
NACIONAL	1.094	1.100	1.023	1.069	1.073	1.024

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2015	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	82,63	82,23	3,43%	3,31%	5,46%	-0,34%	-0,23%	-1,14%
ARAGON	92,69	91,77	10,70%	8,09%	26,99%	2,62%	2,18%	4,09%
ASTURIAS	85,47	90,93	-7,24%	-4,95%	-13,56%	-0,72%	0,92%	-4,65%
BALEARES	113,89	114,59	0,32%	-1,20%	62,95%	3,90%	3,90%	1,91%
CANARIAS	81,63	83,72	-0,67%	-0,55%	-2,80%	3,47%	3,82%	-1,02%
CANTABRIA	99,82	101,40	-4,71%	-6,17%	34,21%	3,34%	2,95%	11,32%
CASTILLA Y LEON	77,97	75,96	8,66%	8,66%	9,40%	-0,85%	-0,37%	-5,47%
CASTILLA-LA MANCHA	58,23	59,12	1,43%	3,39%	-9,52%	1,12%	1,63%	-0,29%
CATALUÑA	118,74	118,33	5,44%	6,22%	-8,10%	4,55%	4,51%	4,12%
COM. MADRID	151,01	153,79	-1,73%	-1,19%	-10,51%	2,75%	2,49%	6,00%
COM. VALENCIANA	71,66	72,50	1,29%	0,38%	15,89%	3,75%	3,88%	0,54%
EXTREMADURA	58,41	57,81	1,43%	0,32%	24,14%	-1,90%	-2,37%	13,46%
GALICIA	86,01	91,67	1,95%	1,95%	-22,81%	0,10%	-0,61%	18,38%
LA RIOJA	72,39	74,65	-1,61%	-0,50%	-7,23%	2,57%	2,94%	0,53%
MURCIA	66,54	67,35	-2,93%	-2,81%	-4,95%	2,86%	1,98%	10,53%
NAVARRA	92,23	93,92	-2,70%	-4,63%	0,29%	-11,85%	-10,80%	-13,54%
PAIS VASCO	138,67	140,51	-0,72%	-0,39%	-2,81%	-0,73%	-0,73%	-0,47%
NACIONAL	100,00	100,00	3,21%	3,48%	0,00%	1,14%	1,32%	-0,87%

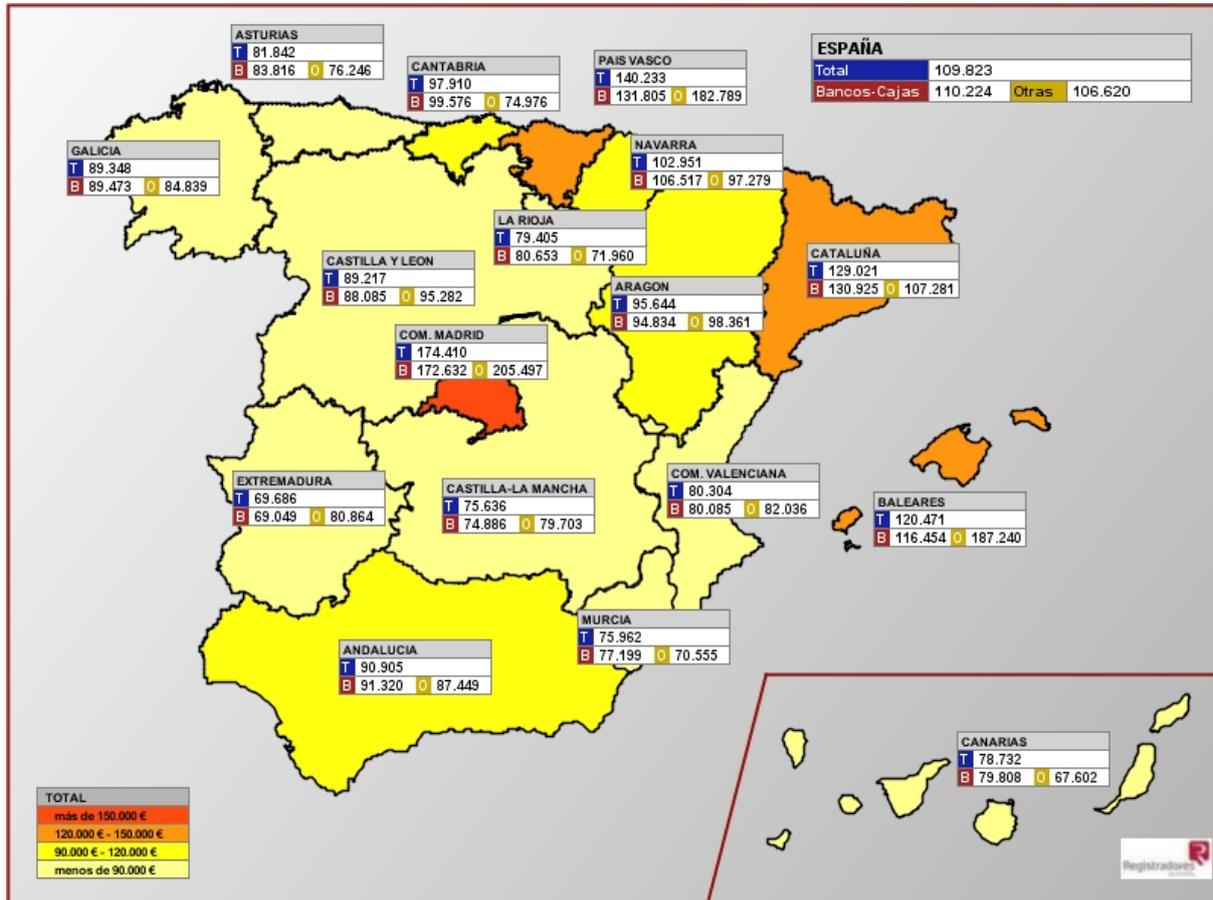


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2015



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1^{er} TRIMESTRE 2015



Al igual que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, el endeudamiento hipotecario por vivienda sigue consolidando su ritmo ascendente, dando lugar al tercer trimestre consecutivo de crecimiento intertrimestral. En esta ocasión con una tasa del 4,17%, intensificándose con respecto al 1,29% del trimestre precedente. De este modo, el resultado medio trimestral ha sido de 109.823 €, frente a los 105.422 € del cuarto trimestre.

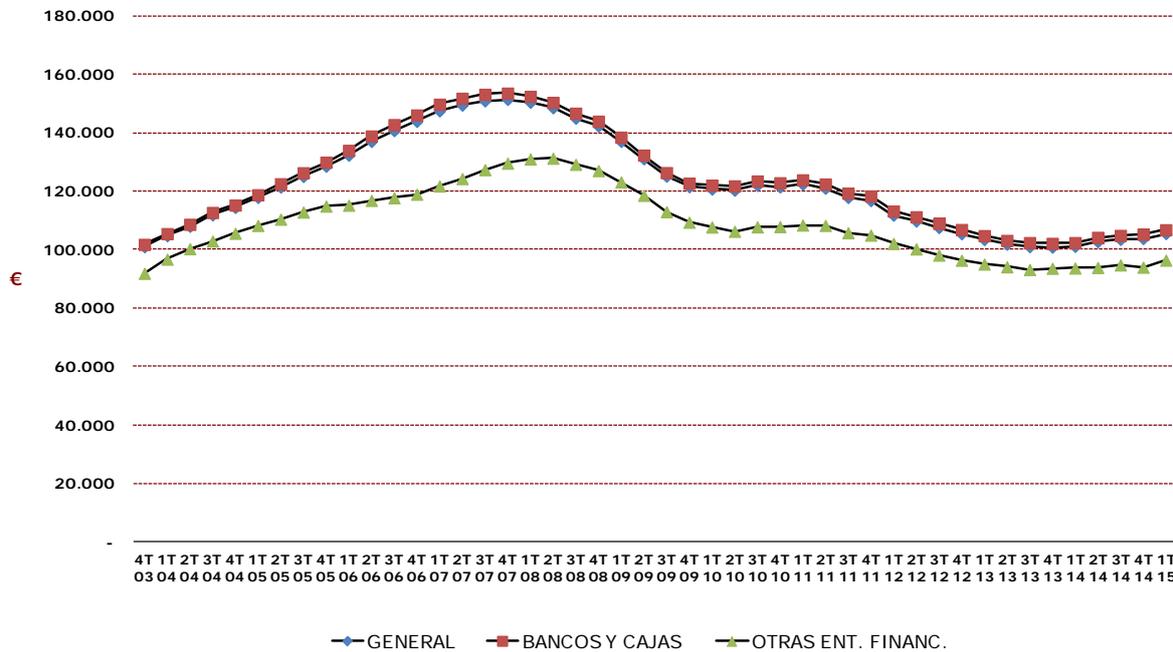
El crecimiento, en esta ocasión, ha venido aportado tanto por el aumento en Bancos (3,05%) como, especialmente, en Otras entidades financieras, con un crecimiento intertrimestral del 11,95%. Este hecho ha dado lugar a una aproximación de resultados absolutos, en los cuales los Bancos tradicionalmente mantenían diferenciales significativos con respecto a Otras entidades financieras, tal y como se puede comprobar en los gráficos de evolución de resultados. Concretamente, durante el primer trimestre, Bancos presentan un resultado medio 110.224 € y Otras entidades financieras de 106.620 €.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (174.410 €), País Vasco (140.233 €), Cataluña (129.021 €) y Baleares (120.471 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (69.686 €), Castilla-La Mancha (75.636 €) y Murcia (75.962 €). Doce comunidades autónomas mantienen niveles de endeudamiento hipotecario medio por vivienda inferior a los 100.000 €. En once comunidades autónomas se han producido crecimientos intertrimestrales, manteniendo los descensos seis de ellas.

Durante los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario medio ha sido de 105.482 €, incrementándose igualmente con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (103.766 €). El crecimiento de los últimos trimestres va distanciando el nivel de endeudamiento con respecto al mínimo de la serie histórica,

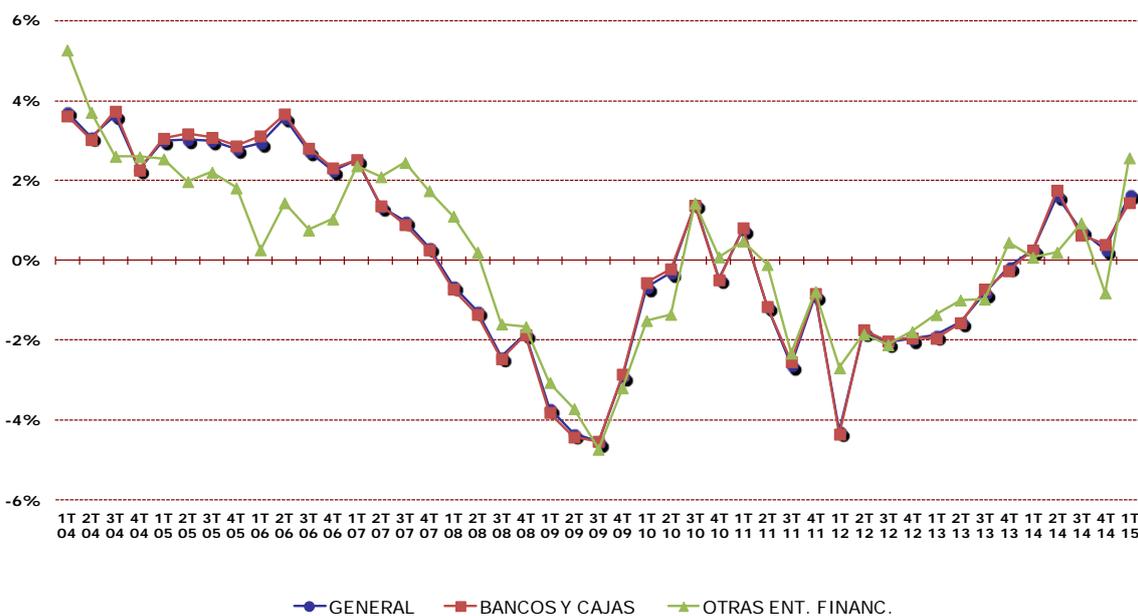
alcanzado en el cuarto trimestre de 2013 con 100.841 €. En este caso el diferencial de resultados entre Bancos (106.801 €) y Otras entidades financieras (96.403 €) es superior al resultado trimestral, en línea con lo que suelen ser los resultados presentados a lo largo de los últimos años.

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



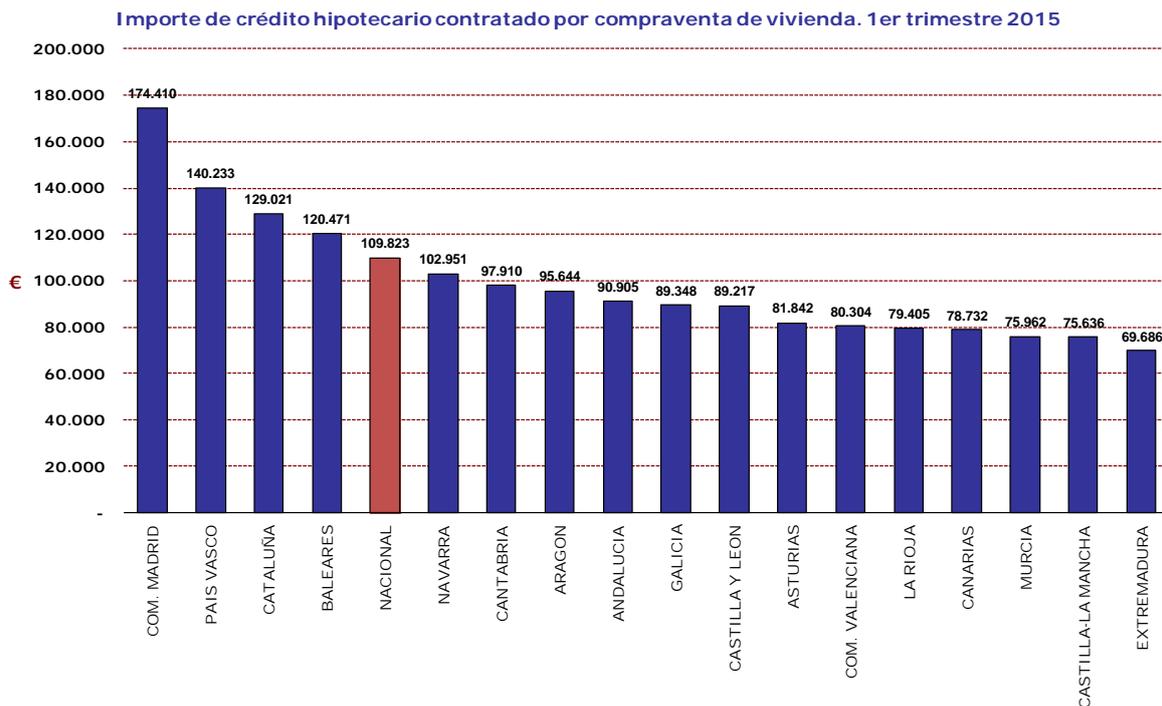
En este caso las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (182.138 €), País Vasco (125.580 €), Cataluña (119.171 €) y Baleares (117.174 €). Los menores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda se han alcanzado en Extremadura (65.451 €), Murcia (71.627 €), Canarias (74.431 €) y Castilla-La Mancha (74.847 €), dando lugar a que doce comunidades autónomas presenten resultados por debajo de los 100.000 €.

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



Las tasas de variación interanuales obtenidas con resultados medios anuales constatan el cambio de tendencia, dando lugar al cuarto trimestre consecutivo con incrementos. En esta ocasión el incremento ha sido del 4,34%, por encima del 2,90% del trimestre precedente, dando lugar a una intensificación de los ritmos de crecimiento. El aumento del endeudamiento hipotecario se ha generalizado, dando lugar a tasas positivas en Bancos (4,29%) y Otras entidades financieras (2,89%), así como en la mayor parte de comunidades autónomas (doce).

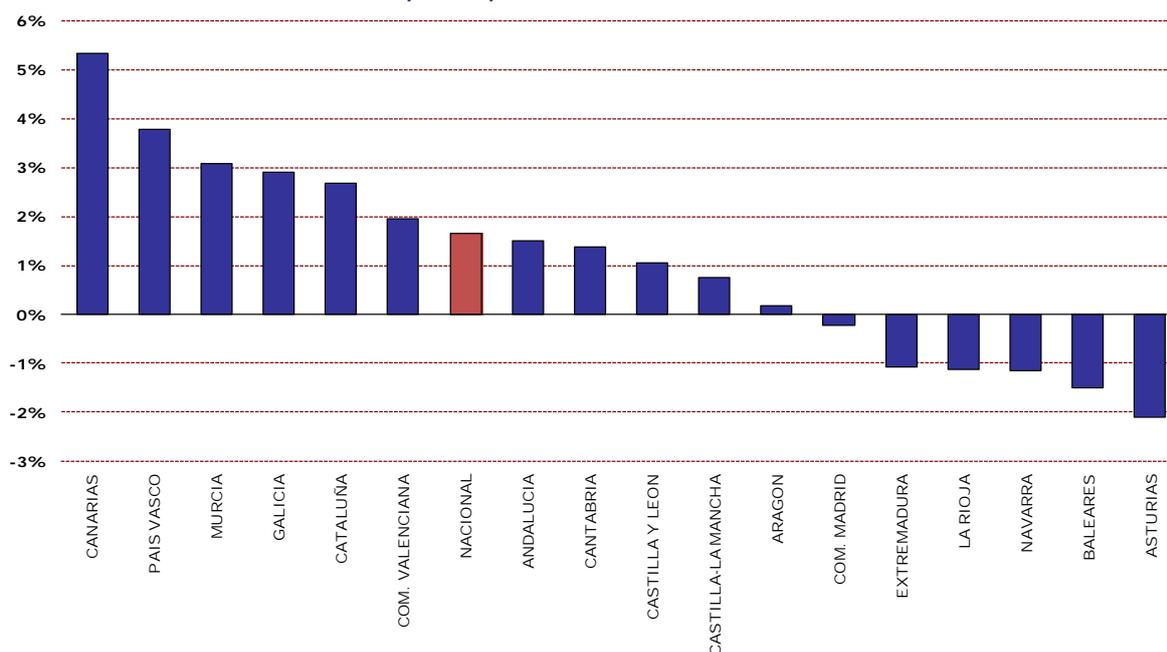
La comparación de los resultados del primer trimestre de 2015 con el primer trimestre de 2014 proporcionan niveles de crecimiento interanuales algo más intensos que los obtenidos con resultados interanuales, dando lugar a una tasa del 5,55%, con un aumento del 4,89% en Bancos y un destacado 9,42% en Otras entidades financieras.



Después de once trimestres consecutivos con ascensos de los resultados interanuales, los últimos cinco trimestres se han ido produciendo constantes incrementos de resultados medios, consolidando un claro cambio de tendencia. A pesar de ello, desde una perspectiva de largo plazo, todavía se mantienen niveles de endeudamiento especialmente bajos. Resulta recomendable que dichos niveles se mantengan en el tiempo ya que supondrán un factor de gran ayuda para el mantenimiento de buenos indicadores de accesibilidad. De hecho, el comportamiento de esta variable es el factor que está incidiendo más negativamente en los indicadores de accesibilidad.

Previsiblemente se mantendrá el ritmo ascendente como consecuencia del comportamiento de los factores que inciden en el mercado inmobiliario y como consecuencia de la mayor concesión de crédito hipotecario, siendo recomendable un crecimiento estable de los niveles de endeudamiento para evitar cometer los mismos errores que en el pasado.

Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2015



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2015	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	90.905	91.320	87.449	88.054	88.623	84.021
ARAGON	95.644	94.834	98.361	91.057	91.394	89.582
ASTURIAS	81.842	83.816	76.246	84.135	86.203	78.697
BALEARES	120.471	116.454	187.240	117.174	115.642	138.756
CANARIAS	78.732	79.808	67.602	74.431	75.054	68.767
CANTABRIA	97.910	99.576	74.976	94.523	95.348	85.357
CASTILLA Y LEON	89.217	88.085	95.282	84.735	84.441	86.434
CASTILLA-LA MANCHA	75.636	74.886	79.703	74.847	74.854	74.813
CATALUÑA	129.021	130.925	107.281	119.171	121.052	102.879
COM. MADRID	174.410	172.632	205.497	182.138	181.559	191.567
COM. VALENCIANA	80.304	80.085	82.036	77.791	79.121	69.419
EXTREMADURA	69.686	69.049	80.864	65.451	65.443	65.589
GALICIA	89.348	89.473	84.839	86.764	87.075	78.843
LA RIOJA	79.405	80.653	71.960	88.248	86.419	95.457
MURCIA	75.962	77.199	70.555	71.627	72.451	68.291
NAVARRA	102.951	106.517	97.279	102.528	103.527	101.225
PAIS VASCO	140.233	131.805	182.789	125.580	124.062	131.422
NACIONAL	109.823	110.224	106.620	105.482	106.801	96.403

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2015	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	82,77	83,48	3,48%	2,03%	14,13%	4,06%	4,13%	2,83%
ARAGON	87,09	86,32	4,00%	3,95%	3,60%	0,32%	-1,03%	3,49%
ASTURIAS	74,52	79,76	-2,69%	-4,82%	1,73%	-2,48%	-1,88%	-5,03%
BALEARES	109,70	111,08	-3,85%	-5,91%	25,47%	-2,51%	-4,52%	24,93%
CANARIAS	71,69	70,56	7,38%	7,26%	4,65%	11,51%	9,18%	28,81%
CANTABRIA	89,15	89,61	8,84%	11,06%	-19,81%	1,83%	1,04%	10,66%
CASTILLA Y LEON	81,24	80,33	10,84%	11,57%	6,17%	-1,41%	-1,12%	-2,39%
CASTILLA-LA MANCHA	68,87	70,96	-2,21%	-3,93%	6,85%	2,27%	3,32%	-2,04%
CATALUÑA	117,48	112,98	14,57%	14,56%	10,34%	4,21%	6,12%	-11,75%
COM. MADRID	158,81	172,67	-12,52%	-12,69%	-9,09%	4,11%	3,49%	13,40%
COM. VALENCIANA	73,12	73,75	1,35%	-0,29%	15,32%	6,72%	7,60%	-0,68%
EXTREMADURA	63,45	62,05	2,61%	0,86%	36,96%	-5,97%	-7,72%	28,43%
GALICIA	81,36	82,25	5,88%	6,81%	-11,06%	5,03%	6,13%	-11,55%
LA RIOJA	72,30	83,66	-19,01%	-4,62%	-42,70%	14,35%	8,28%	44,20%
MURCIA	69,17	67,90	7,54%	8,23%	3,67%	6,79%	6,55%	6,97%
NAVARRA	93,74	97,20	-2,89%	-1,14%	-6,15%	-5,75%	-7,34%	-2,93%
PAIS VASCO	127,69	119,05	15,59%	6,15%	63,00%	2,32%	1,64%	5,14%
NACIONAL	100,00	100,00	4,17%	3,05%	11,95%	4,34%	4,29%	2,89%

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

Los tipos de interés de contratación inicial es una de las variables con un comportamiento más favorable durante los últimos trimestres, dando lugar a importantes mejoras en los indicadores de accesibilidad. Concretamente, en el primer trimestre del año el resultado medio de tipos de interés de contratación inicial ha sido del 3,06%, descendiendo con respecto al 3,37% del cuarto trimestre.

En la medida que, tal y como podrá comprobarse en el próximo apartado, más del 90% de los nuevos créditos hipotecarios se contratan a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, y dicho índice de referencia se encuentra en mínimos históricos, cotizando actualmente por debajo del 0,20%, todavía pueden considerarse elevadas estas cuantías de tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. De hecho, constatan que los diferenciales firmados alcanzan cuantías muy elevadas, siendo un importante factor de riesgo en la medida que se produzca un incremento en la cotización del EURIBOR, que afortunadamente no es previsible a corto y medio plazo.

En todo caso, desde un punto de vista de evolución de la variable, la reducción que trimestre tras trimestre se viene produciendo en la cuantía de tipos de interés de contratación inicial, animado por el mayor dinamismo del sistema financiero con respecto a la concesión de nuevos créditos hipotecarios, genera una visión optimista con respecto a su evolución.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 1T 2015		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	3,11 %	3,44 %
ARAGON	3,03 %	3,44 %
ASTURIAS	3,10 %	3,56 %
BALEARES	3,19 %	3,62 %
CANARIAS	3,24 %	3,57 %
CANTABRIA	2,88 %	3,33 %
CASTILLA Y LEON	2,93 %	3,41 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,10 %	3,33 %
CATALUÑA	3,05 %	3,43 %
COM. MADRID	2,97 %	3,31 %
COM. VALENCIANA	3,17 %	3,53 %
EXTREMADURA	3,19 %	3,59 %
GALICIA	3,08 %	3,48 %
LA RIOJA	2,77 %	3,21 %
MURCIA	3,18 %	3,54 %
NAVARRA	3,41 %	3,56 %
PAIS VASCO	2,70 %	3,26 %
NACIONAL	3,06 %	3,43 %

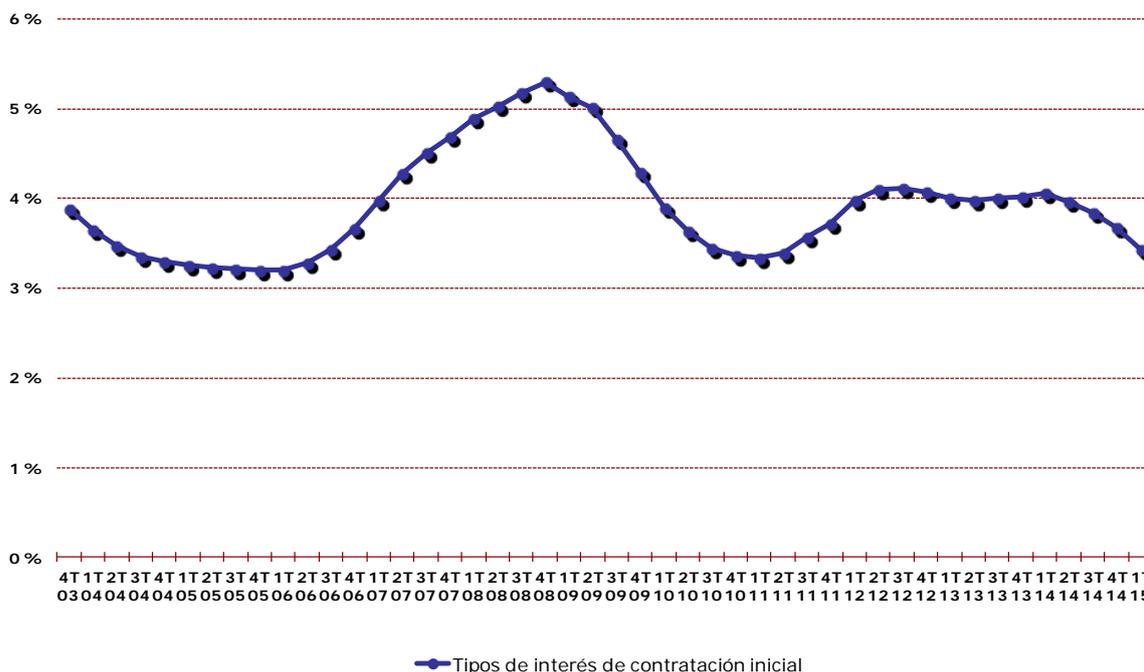
De hecho, en el primer trimestre de 2014 el tipo de interés medio de contratación inicial era del 3,97%, descendiendo el resultado medio trimestral en 0,91 puntos porcentuales en un año. Estas reducciones se van intensificando con el paso de los trimestres, dando lugar a un recorrido más intenso que el descenso del EURIBOR. Este hecho demuestra que los diferenciales aplicados por las entidades financieras se están reduciendo y, con ello, la percepción de riesgo con respecto al crédito hipotecario y el mercado inmobiliario.

A todo ello también está ayudando que los bajos tipos de interés conviertan al crédito hipotecario en un producto atractivo para las entidades financieras, siempre dentro de un adecuado análisis de riesgos. Las

nuevas ofertas de crédito hipotecario que vienen ofreciendo no pocas entidades financieras, con menores diferenciales, es un claro signo de este cambio de tendencia y percepción hacia el crédito hipotecario.

Un aspecto destacado que se viene observando es el aumento de las distancias territoriales con respecto a los tipos de interés de contratación inicial. Concretamente, en el primer trimestre del año la distancia entre el resultado medio de la comunidad autónoma con mayor y menor resultado es de 0,71 puntos porcentuales. Concretamente, las comunidades autónomas con niveles de tipos de interés medios más bajos en el último trimestre, por debajo del 3%, han sido País Vasco (2,70%), La Rioja (2,77%), Cantabria (2,88%), Castilla y León (2,93%) y Comunidad de Madrid (2,97%). Por el contrario, los mayores niveles se han alcanzado en Navarra (3,41%), Canarias (3,24%) y Extremadura (3,19%).

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



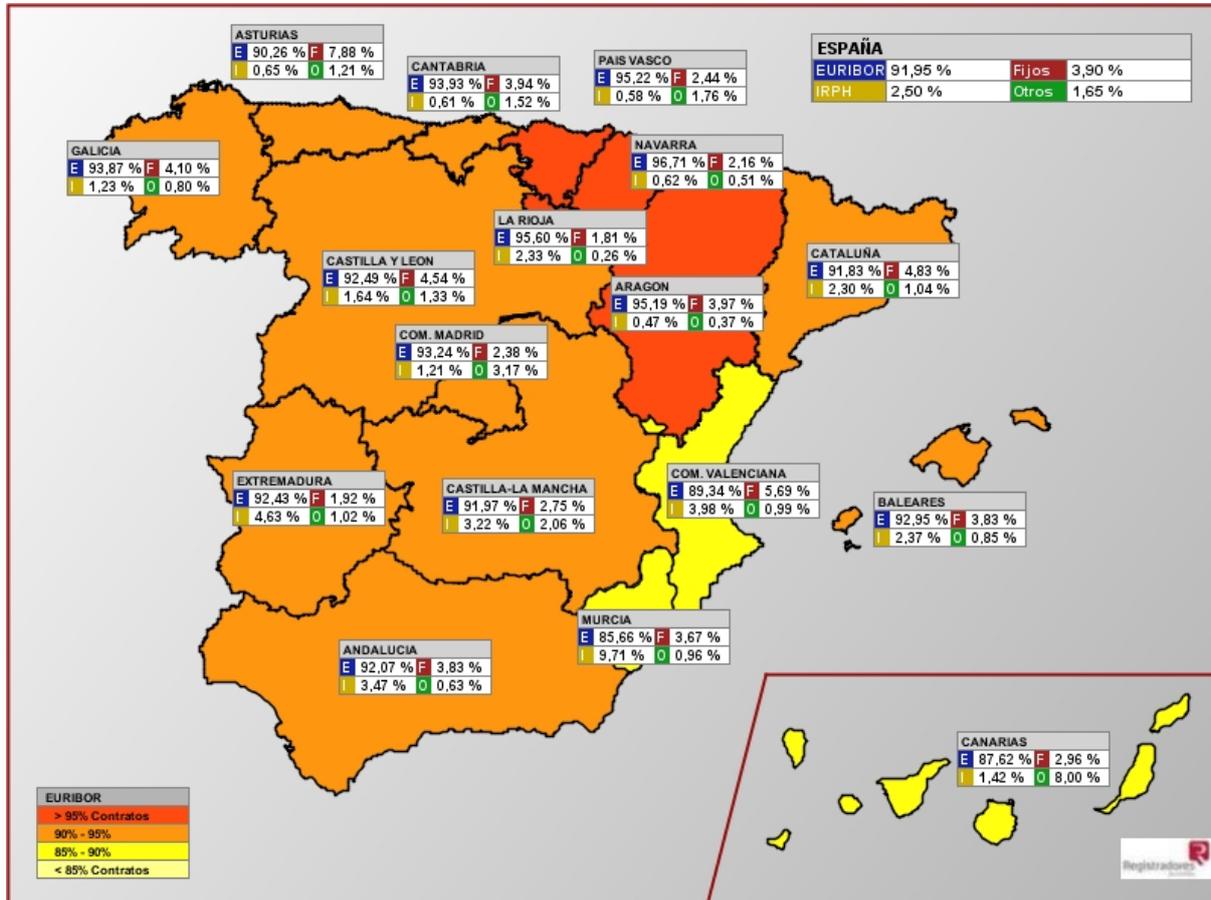
Tomando los resultados de los últimos doce meses, los tipos de interés de contratación inicial se han situado en el 3,43%, por encima del resultado trimestral (3,06%), como consecuencia lógica de la evolución bajista, pero por debajo del resultado interanual del trimestre precedente (3,68%). El resultado interanual al cierre del primer trimestre de 2014 fue del 4,06%, por lo que en un año el resultado interanual ha descendido en 1 punto porcentual, que representa aproximadamente el 25%.

En este caso las diferencias territoriales son menores, con una distancia de 0,41 puntos porcentuales entre el mayor y menor resultado. Concretamente, los niveles más bajos para el último año se han alcanzado en La Rioja (3,21%), País Vasco (3,26%) y Comunidad de Madrid (3,31%). Por el contrario, los niveles más elevados de tipos de interés han correspondido a Baleares (3,62%), Extremadura (3,59%) y Canarias (3,57%).

A lo largo de los próximos trimestres se mantendrá el ritmo descendente de los tipos de interés de contratación inicial, siendo el factor más destacado para el buen comportamiento de los indicadores de accesibilidad. La favorable evolución económica general y del mercado inmobiliario dará lugar a una reducción de los niveles de riesgo percibidos por las entidades financieras con respecto al crédito hipotecario, minorando los diferenciales aplicados sobre tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios. Todo ello ayudado por el nuevo atractivo que representa el crédito hipotecario para el sector financiero, dando lugar al correspondiente efecto competitivo como producto de fidelización de clientes, que podrá generar la consecución de tipos de interés más favorables.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 1^{er} TRIMESTRE 2015



La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR mantiene el elevado nivel de los últimos trimestres, con pesos relativos próximos al 92%. Concretamente, en el primer trimestre del año el 91,95% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, quedando únicamente un 2,50% que utiliza como índice de referencia el IRPH y un 1,65% para Otros índices de referencia.

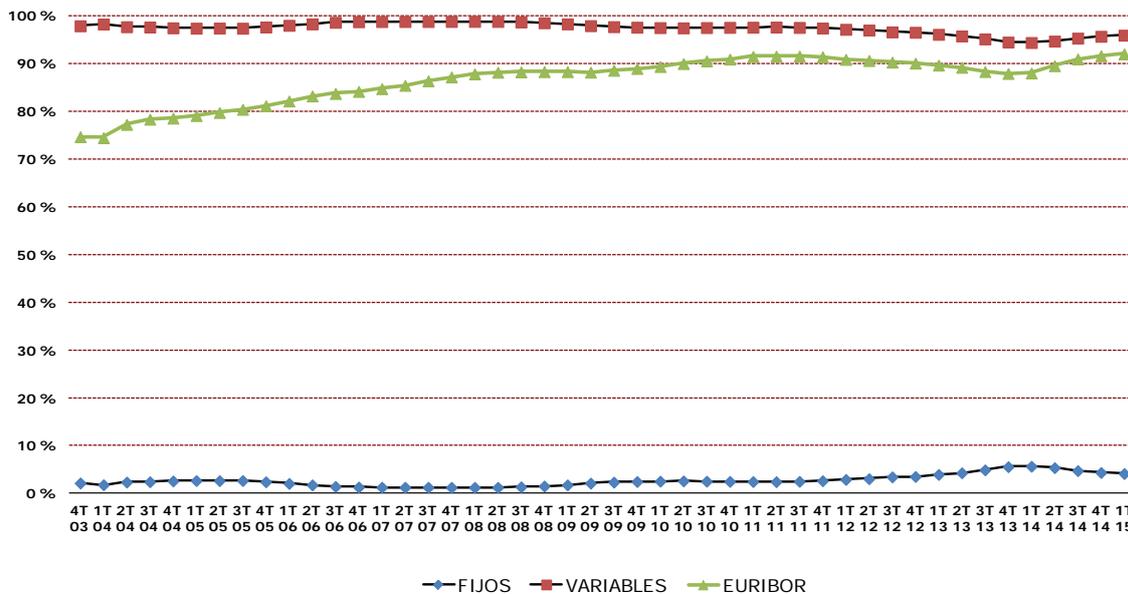
De este modo, la contratación a tipo de interés variable ha sido del 96,10%, quedando la contratación a tipo de interés fijo en el 3,90%, descendiendo trimestre tras trimestre desde el máximo de la serie histórica alcanzado en el tercer trimestre de 2013 con el 6,78%. En todo caso, las comunidades autónomas con una mayor presencia de contratación a tipo de interés fijo durante el primer trimestre han sido Asturias (7,88%), Comunidad Valenciana (5,69%), Cataluña (4,83%), Castilla y León (4,54%) y Galicia (4,10%).

En términos intertrimestrales las variaciones han sido mínimas, reduciéndose la contratación a tipo de interés fijo (-0,10 pp) y a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-0,23 pp) e IRPH (-0,23 pp), dando lugar a un incremento de la contratación a tipo de interés variable con Otros índices de referencia (0,56 pp).

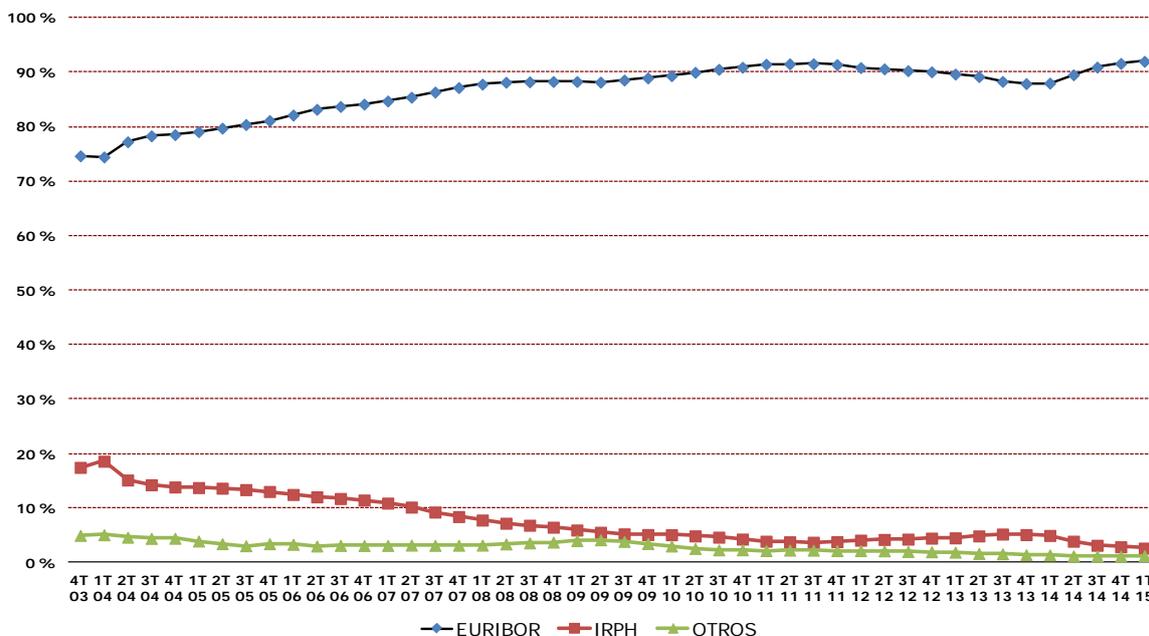
En los últimos doce meses la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR ha sido del 92%, marcando un máximo de la serie histórica, quedando el IRPH en el 2,65% y Otros índices de referencia en el 1,27%. Con ello se ha alcanzado una contratación a tipo de interés variable del 95,92%, quedando la contratación a tipo de interés fijo en el 4,08%. En este caso las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han sido Asturias (6,80%), Canarias (5,82%), Comunidad Valenciana (5,58%) y Cataluña (5,39%).

Las tasas de variación interanuales constatan el creciente aumento del peso relativo de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR con una ganancia de 4 puntos porcentuales, reduciéndose la contratación a tipo de interés fijo en -1,53 puntos porcentuales, así como la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (-2,33 pp) y Otros índices de referencia (-0,14 pp). Las comunidades autónomas con un mayor crecimiento interanual de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR han sido Extremadura (8,41 pp), Canarias (7,19 pp), Andalucía (6,91 pp), Cantabria (5,31 pp) y Comunidad Valenciana (5,23 pp).

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



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

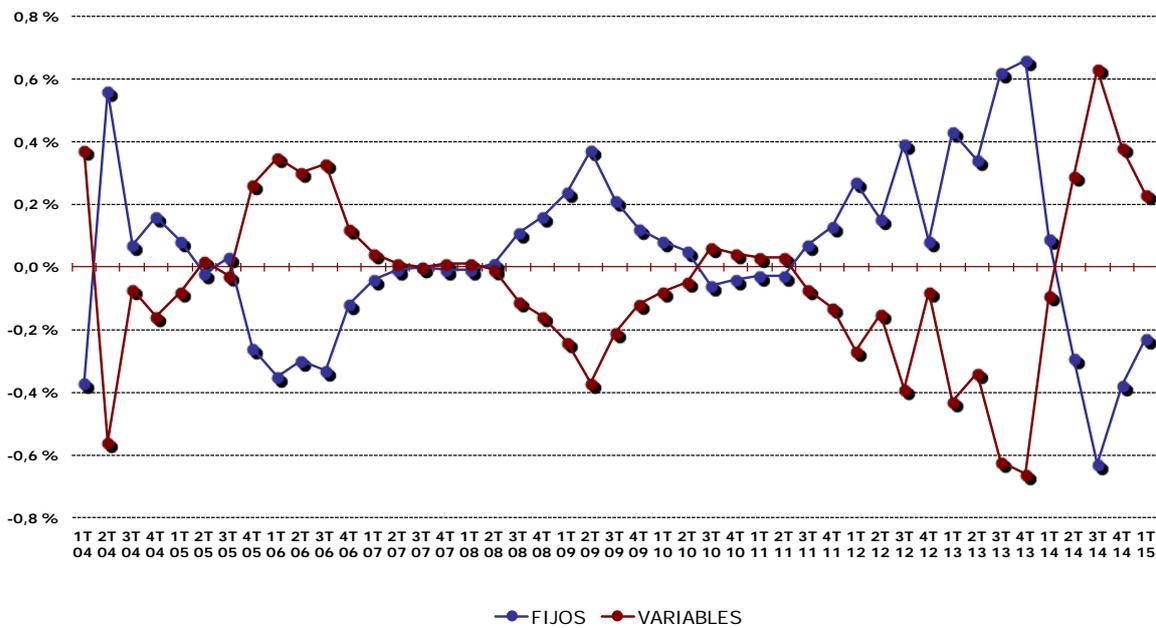


La comparación de los resultados del primer trimestre de 2015 con los del mismo trimestre de 2014 muestran una evolución interanual más suavizada, con un incremento de la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR de 1,58 puntos porcentuales, así como de Otros índices de referencia (0,29 pp), dando

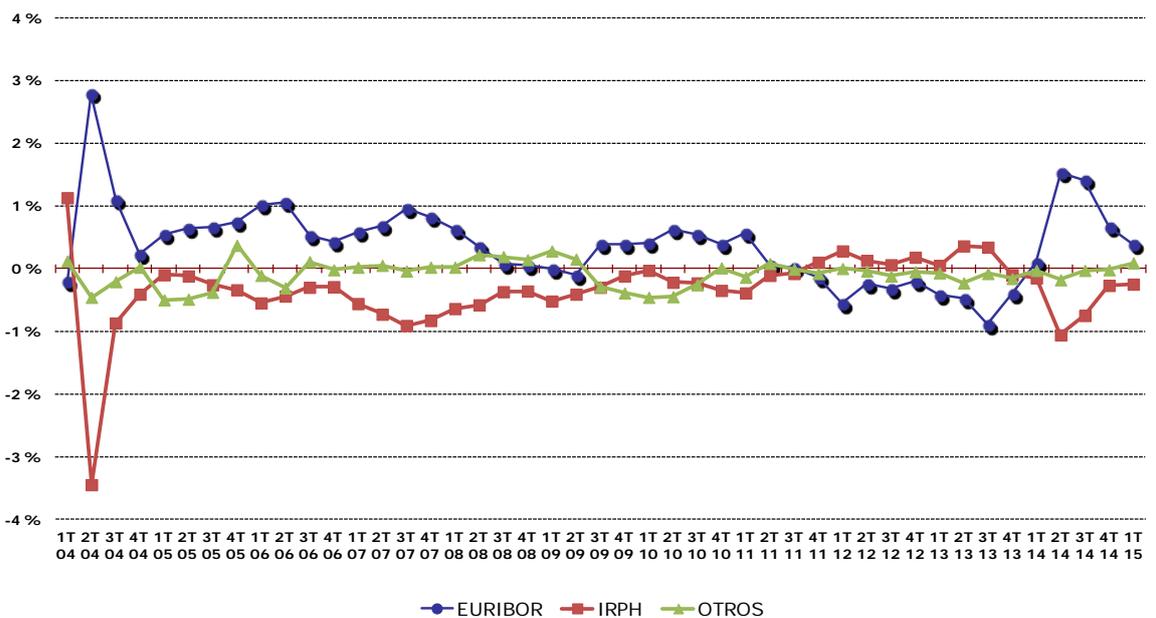
lugar a reducciones en contratación a tipo fijo (-0,88 pp) y tipo variable con índice de referencia IRPH (-0,99 pp).

La evolución previsible de esta variable parece igualmente muy clara. Los actuales y previsibles niveles de cotización del EURIBOR llevan a que esta opción sea la económicamente más atractiva, por lo que mayoritariamente seguirá siendo la fórmula de contratación elegida en la práctica totalidad de los nuevos créditos hipotecarios, dejando al resto de alternativas con pesos relativos residuales.

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



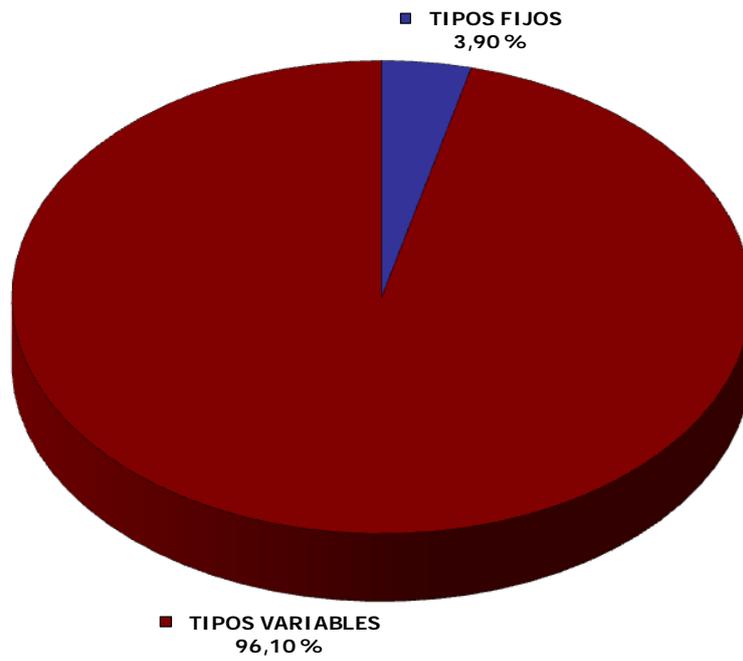
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



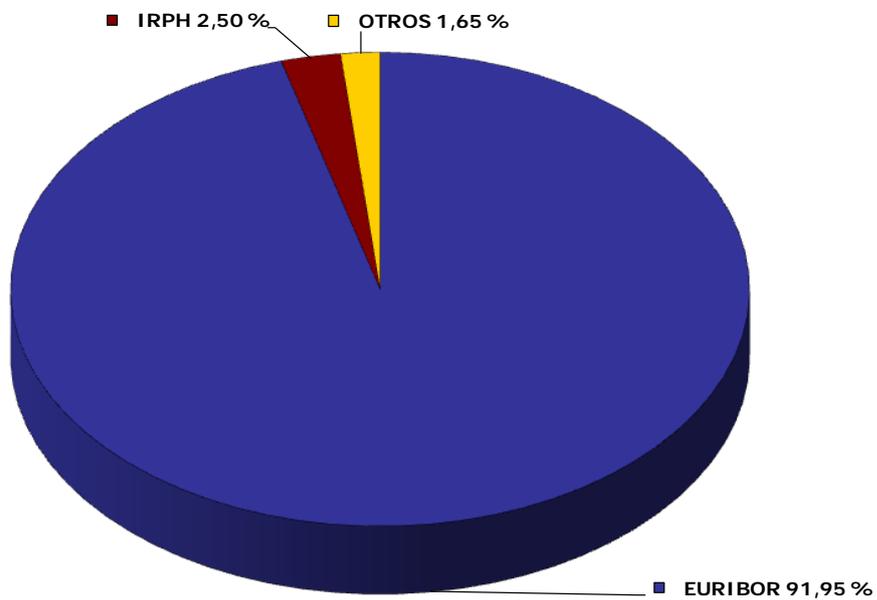
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2015	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	3,83 %	96,17 %	92,07 %	3,47 %	0,63 %	3,73 %	96,27 %	90,99 %	4,38 %	0,90 %
ARAGON	3,97 %	96,03 %	95,19 %	0,47 %	0,37 %	3,37 %	96,63 %	95,88 %	0,49 %	0,26 %
ASTURIAS	7,88 %	92,12 %	90,26 %	0,65 %	1,21 %	6,80 %	93,20 %	90,84 %	1,12 %	1,24 %
BALEARES	3,83 %	96,17 %	92,95 %	2,37 %	0,85 %	4,56 %	95,44 %	91,06 %	3,32 %	1,06 %
CANARIAS	2,96 %	97,04 %	87,62 %	1,42 %	8,00 %	5,82 %	94,18 %	89,11 %	1,64 %	3,43 %
CANTABRIA	3,94 %	96,06 %	93,93 %	0,61 %	1,52 %	3,76 %	96,24 %	93,57 %	1,06 %	1,61 %
CASTILLA Y LEON	4,54 %	95,46 %	92,49 %	1,64 %	1,33 %	4,46 %	95,54 %	92,34 %	1,88 %	1,32 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,75 %	97,25 %	91,97 %	3,22 %	2,06 %	3,17 %	96,83 %	90,88 %	4,48 %	1,47 %
CATALUÑA	4,83 %	95,17 %	91,83 %	2,30 %	1,04 %	5,39 %	94,61 %	90,84 %	2,45 %	1,32 %
COM. MADRID	2,38 %	97,62 %	93,24 %	1,21 %	3,17 %	2,25 %	97,75 %	95,36 %	1,04 %	1,35 %
COM. VALENCIANA	5,69 %	94,31 %	89,34 %	3,98 %	0,99 %	5,58 %	94,42 %	89,12 %	3,87 %	1,43 %
EXTREMADURA	1,92 %	98,08 %	92,43 %	4,63 %	1,02 %	2,38 %	97,62 %	92,38 %	4,08 %	1,16 %
GALICIA	4,10 %	95,90 %	93,87 %	1,23 %	0,80 %	2,98 %	97,02 %	94,77 %	1,44 %	0,81 %
LA RIOJA	1,81 %	98,19 %	95,60 %	2,33 %	0,26 %	1,88 %	98,12 %	96,58 %	1,41 %	0,13 %
MURCIA	3,67 %	96,33 %	85,66 %	9,71 %	0,96 %	3,74 %	96,26 %	89,34 %	6,06 %	0,86 %
NAVARRA	2,16 %	97,84 %	96,71 %	0,62 %	0,51 %	1,86 %	98,14 %	96,47 %	1,12 %	0,55 %
PAIS VASCO	2,44 %	97,56 %	95,22 %	0,58 %	1,76 %	3,42 %	96,58 %	94,52 %	0,37 %	1,69 %
NACIONAL	3,90 %	96,10 %	91,95 %	2,50 %	1,65 %	4,08 %	95,92 %	92,00 %	2,65 %	1,27 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2015	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,33 %	-0,33 %	1,44 %	-1,15 %	-0,62 %	-2,47 %	2,47 %	6,91 %	-4,07 %	-0,37 %
ARAGON	0,67 %	-0,67 %	-1,09 %	0,12 %	0,30 %	-1,14 %	1,14 %	2,11 %	-0,69 %	-0,28 %
ASTURIAS	1,75 %	-1,75 %	-0,21 %	-0,14 %	-1,40 %	0,50 %	-0,50 %	-0,31 %	-0,54 %	0,35 %
BALEARES	0,16 %	-0,16 %	1,09 %	-0,34 %	-0,91 %	-0,98 %	0,98 %	4,96 %	-3,24 %	-0,74 %
CANARIAS	-4,70 %	4,70 %	-2,89 %	0,15 %	7,44 %	-4,71 %	4,71 %	7,19 %	-4,40 %	1,92 %
CANTABRIA	0,37 %	-0,37 %	0,22 %	-0,92 %	0,33 %	-4,18 %	4,18 %	5,31 %	-1,23 %	0,10 %
CASTILLA Y LEON	0,10 %	-0,10 %	0,63 %	-0,36 %	-0,37 %	-1,41 %	1,41 %	2,48 %	-1,09 %	0,02 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,26 %	0,26 %	0,58 %	-1,38 %	1,06 %	-2,74 %	2,74 %	2,77 %	-0,25 %	0,22 %
CATALUÑA	0,45 %	-0,45 %	0,77 %	-1,06 %	-0,16 %	-0,68 %	0,68 %	3,33 %	-2,36 %	-0,29 %
COM. MADRID	-0,74 %	0,74 %	-1,99 %	0,43 %	2,30 %	-0,14 %	0,14 %	1,51 %	-0,60 %	-0,77 %
COM. VALENCIANA	1,24 %	-1,24 %	-1,99 %	0,67 %	0,08 %	-1,94 %	1,94 %	5,23 %	-3,54 %	0,25 %
EXTREMADURA	-0,89 %	0,89 %	0,33 %	0,58 %	-0,02 %	-1,46 %	1,46 %	8,41 %	-6,84 %	-0,11 %
GALICIA	0,77 %	-0,77 %	-0,03 %	-0,39 %	-0,35 %	-2,36 %	2,36 %	4,01 %	-0,93 %	-0,72 %
LA RIOJA	0,29 %	-0,29 %	-2,37 %	1,82 %	0,26 %	-1,69 %	1,69 %	3,19 %	-0,37 %	-1,13 %
MURCIA	0,92 %	-0,92 %	-6,33 %	5,16 %	0,25 %	-0,65 %	0,65 %	2,02 %	-1,11 %	-0,26 %
NAVARRA	-0,02 %	0,02 %	1,68 %	-1,81 %	0,15 %	-0,14 %	0,14 %	1,07 %	-0,64 %	-0,29 %
PAIS VASCO	-2,93 %	2,93 %	2,14 %	0,32 %	0,47 %	-0,40 %	0,40 %	2,18 %	-2,10 %	0,32 %
NACIONAL	-0,10 %	0,10 %	-0,23 %	-0,23 %	0,56 %	-1,53 %	1,53 %	4,00 %	-2,33 %	-0,14 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2015

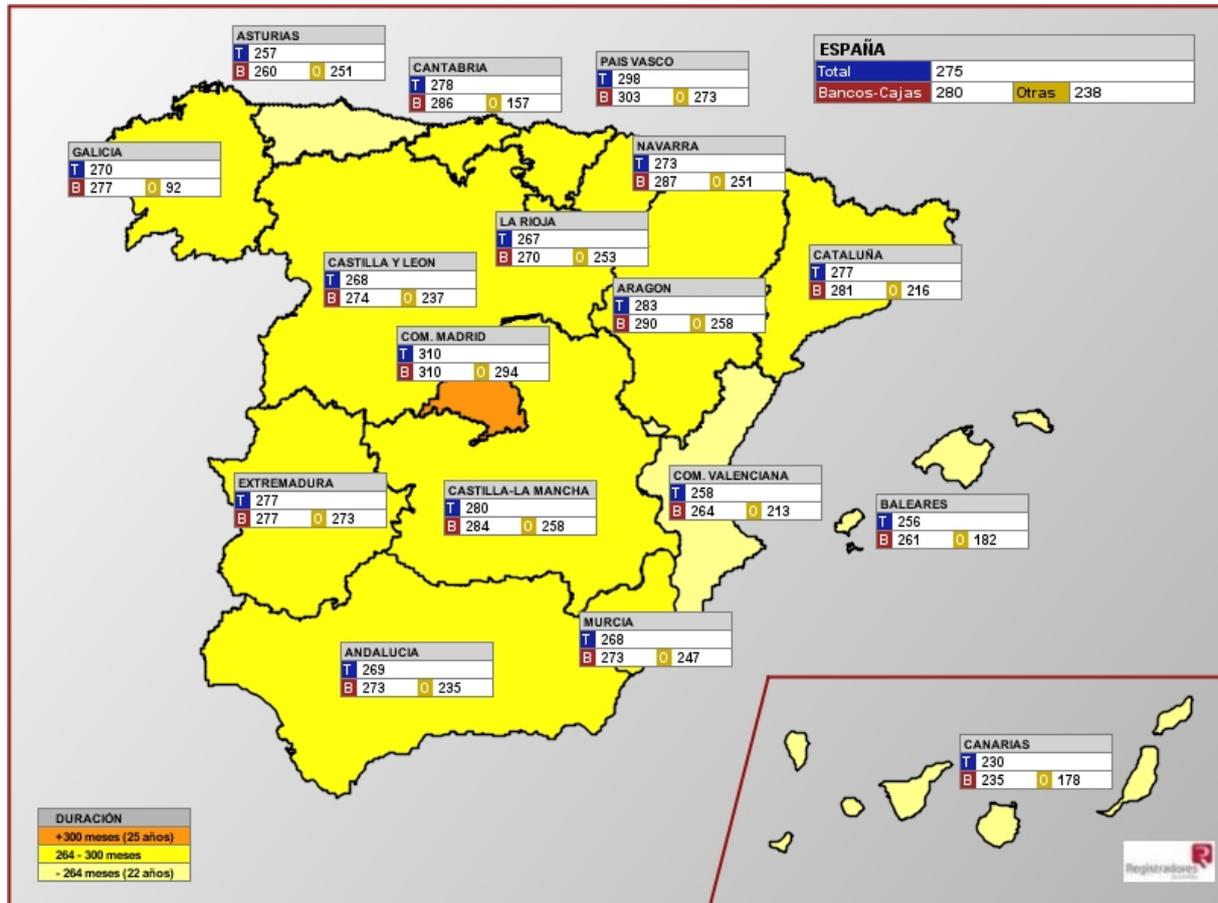


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2015



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). 1^{er} TRIMESTRE 2015



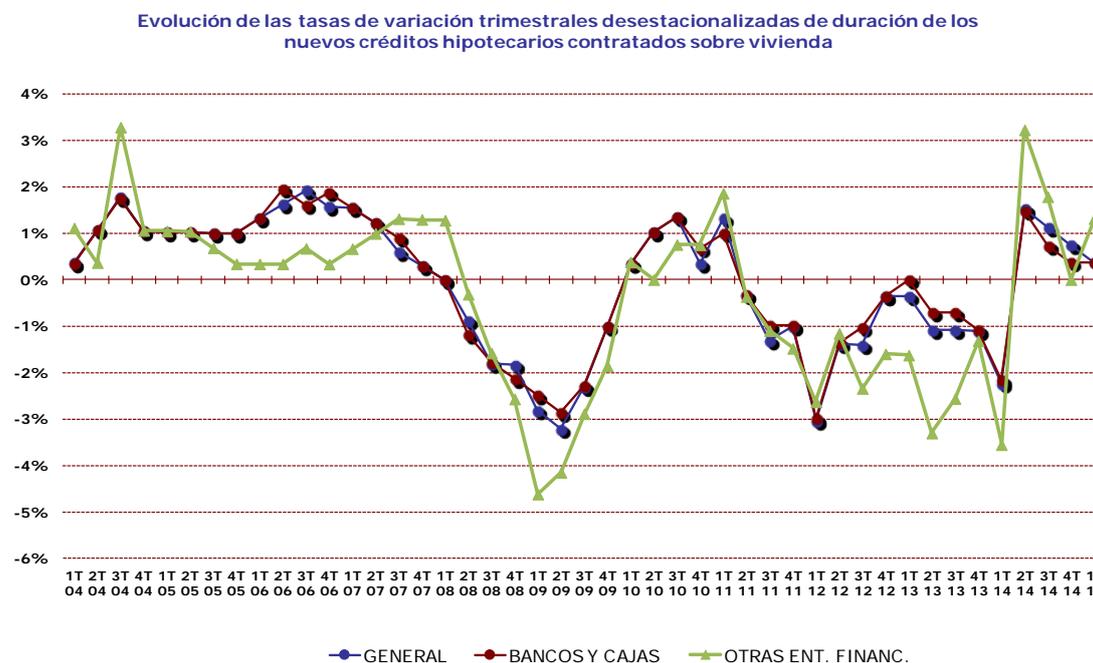
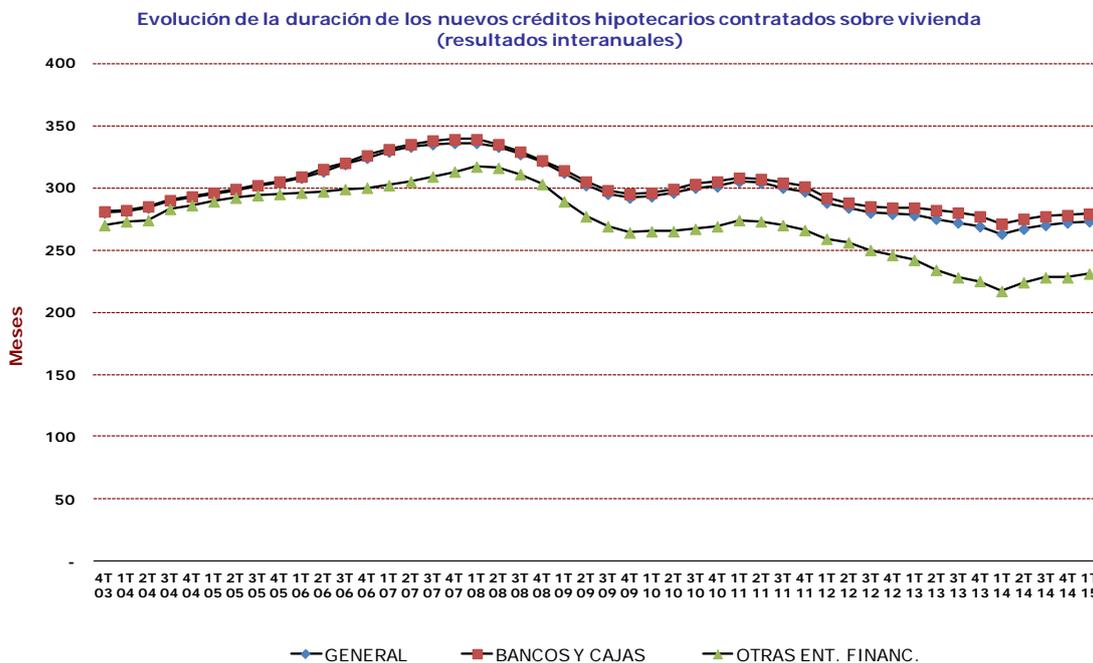
Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se han incrementado un 0,73% durante el primer trimestre del año, dando lugar a un resultado medio de 275 meses (22 años y 11 meses), incrementándose en dos meses con respecto a los 273 meses del trimestre precedente.

El comportamiento ha sido distinto atendiendo a las agrupaciones de entidades financieras. Los Bancos han presentado un resultado medio de 280 meses (23 años y 4 meses), con un descenso del -0,36%. Por el contrario, Otras entidades financieras, manteniendo la línea de consecución de resultados mucho más bajos, en este caso de 238 meses (19 años y 10 meses), ha contado con un importante crecimiento intertrimestral, concretamente del 6,73%.

Las comunidades autónomas con mayores plazos medios de contratación durante el primer trimestre del año han sido Comunidad de Madrid (310 meses; 25 años y 10 meses), País Vasco (298 meses; 24 años y 10 meses), Aragón (283 meses; 23 años y 7 meses) y Castilla-La Mancha (280 meses; 23 años y 4 meses). Por el contrario, los menores periodos medios han correspondido a Canarias con 230 meses (19 años y 2 meses), Baleares con 256 meses (21 años y 4 meses) y Asturias con 257 meses (21 años y 5 meses). Doce comunidades autónomas han contado con crecimientos intertrimestrales, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en La Rioja (18,67%), Navarra (10,08%), Aragón (5,99%) y País Vasco (4,20%).

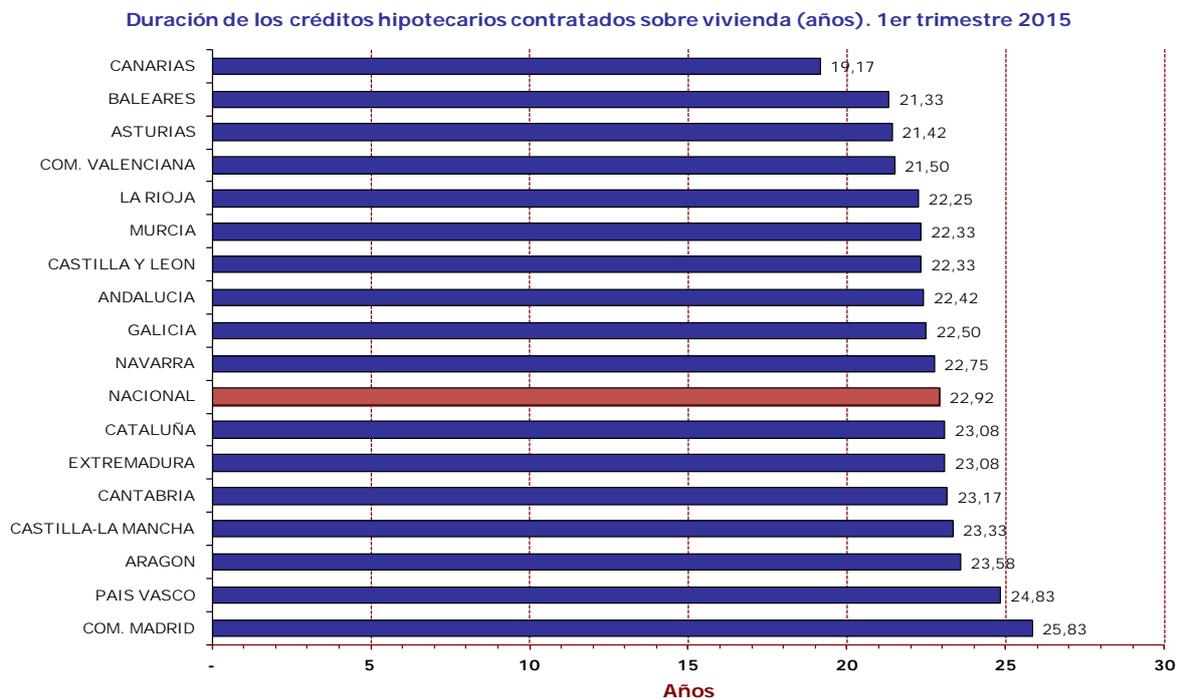
Tomando los resultados medios de los últimos doce meses el periodo medio ha sido de 273 meses (22 años y 9 meses), ligeramente por debajo del resultado trimestral, muy próximo al resultado interanual del pasado trimestre (272 meses), pero ya a cierta distancia del mínimo de la serie histórica (263 meses; 21 años y 11 meses), alcanzado el primer trimestre de 2014. Después de doce trimestres consecutivos con descensos de

resultados interanuales, se obtiene el cuarto trimestre consecutivo de ascensos, mostrando un cambio de tendencia, al igual que viene ocurriendo con otras variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario.



La tasa de variación interanual, obtenida con resultados medios anuales, ha sido del 3,80%, intensificándose con respecto al trimestre precedente (1,12%). Tanto Bancos como Otras entidades financieras presentan crecimientos interanuales, con tasas del 2,95% y 6,45%, respectivamente. Los crecimientos también se han generalizado a nivel territorial, dando lugar a que quince comunidades autónomas presenten tasas

interanuales positivas, destacando por sus mayores incrementos Castilla y León (6,37%), Comunidad de Madrid (5,32%), Murcia (5,14%) y Andalucía (4,71%).



La comparación de los resultados del primer trimestre con los del primer trimestre de 2014 muestran un grado de crecimiento más moderado, con una tasa del 1,85% para el total general, siendo del 1,08% en Bancos y del 6,25% en Otras entidades financieras.

El cambio de tendencia de los plazos de contratación se consolida trimestre tras trimestre, contando con un ritmo de crecimiento más moderado que otras variables con cambio de tendencia, pero con la misma claridad con respecto a sus perspectivas futuras de crecimiento. Este hecho dará lugar al correspondiente efectos favorable sobre los indicadores de accesibilidad, tal y como se viene produciendo durante los últimos trimestres.

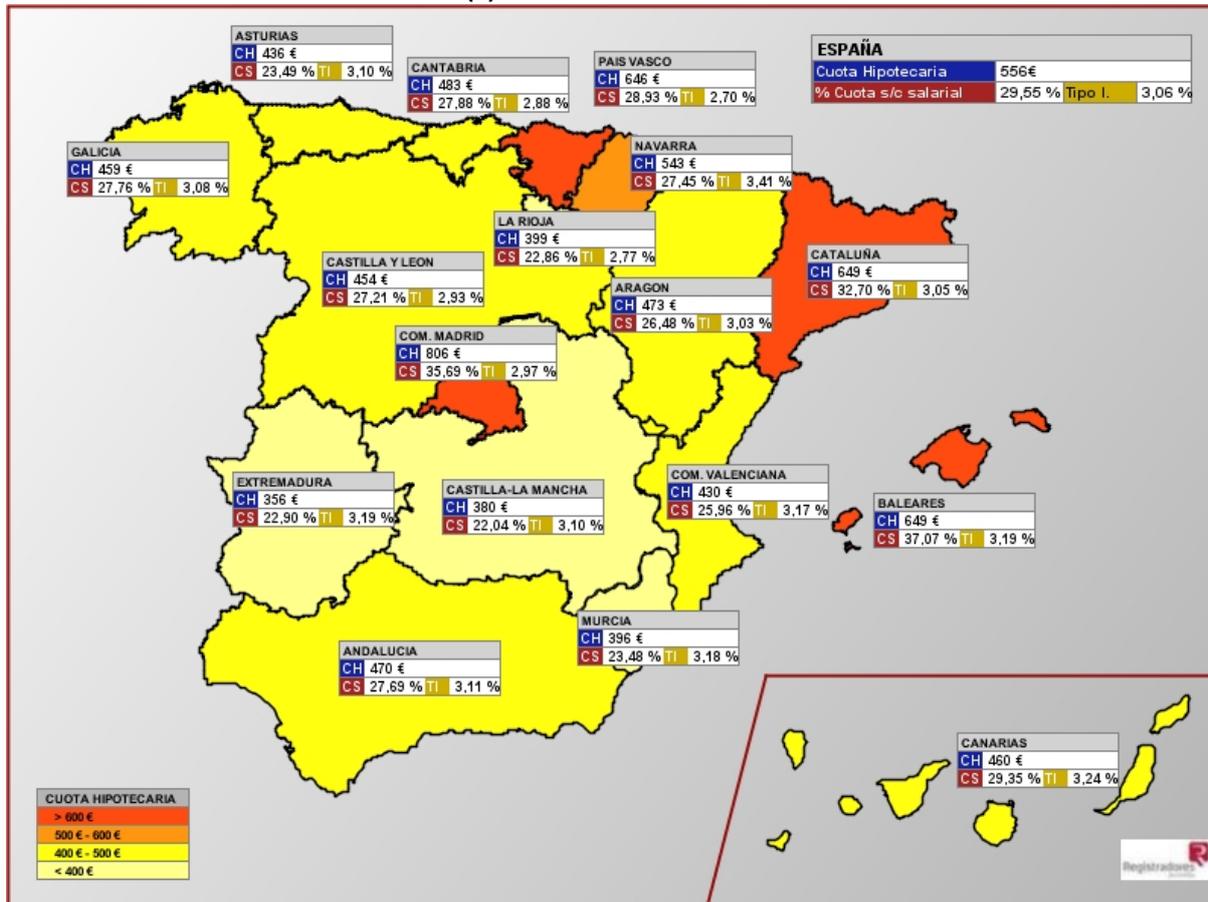
Sin duda se trata de una variable especialmente relevante desde el punto de vista de su efecto sobre la accesibilidad, contando con un gran interés el alargamiento de los plazos de contratación de los créditos hipotecarios en un escenario de bajos tipos de interés, por lo que previsiblemente a lo largo de los próximos trimestres se mantendrá el crecimiento de los plazos de contratación.

Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2015	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	269	273	235	267	273	228
ARAGON	283	290	258	272	278	245
ASTURIAS	257	260	251	255	260	245
BALEARES	256	261	182	253	259	162
CANARIAS	230	235	178	231	237	179
CANTABRIA	278	286	157	270	279	169
CASTILLA Y LEON	268	274	237	267	272	236
CASTILLA-LA MANCHA	280	284	258	274	279	248
CATALUÑA	277	281	216	276	282	222
COM. MADRID	310	310	294	317	319	284
COM. VALENCIANA	258	264	213	254	262	201
EXTREMADURA	277	277	273	278	281	230
GALICIA	270	277	92	269	275	143
LA RIOJA	267	270	253	250	264	195
MURCIA	268	273	247	266	273	240
NAVARRA	273	287	251	270	278	261
PAIS VASCO	298	303	273	288	295	258
NACIONAL	275	280	238	273	279	231

Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2015	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	-0,37%	-0,73%	-1,67%	4,71%	3,80%	12,32%
ARAGON	5,99%	7,01%	1,98%	1,49%	1,09%	-1,61%
ASTURIAS	0,78%	-0,76%	5,02%	-0,78%	-0,38%	-1,21%
BALEARES	-1,92%	-2,97%	31,88%	3,27%	2,37%	-0,61%
CANARIAS	-2,54%	-5,24%	28,99%	3,59%	3,49%	7,19%
CANTABRIA	0,36%	1,42%	-28,64%	3,45%	4,49%	-15,08%
CASTILLA Y LEON	0,75%	0,37%	6,28%	6,37%	3,42%	20,41%
CASTILLA-LA MANCHA	2,19%	2,16%	0,78%	4,18%	3,33%	3,77%
CATALUÑA	0,73%	0,00%	-1,37%	2,22%	1,08%	7,25%
COM. MADRID	-4,91%	-5,78%	5,76%	5,32%	3,57%	39,22%
COM. VALENCIANA	1,98%	1,93%	0,95%	2,83%	1,55%	4,15%
EXTREMADURA	-1,77%	-3,15%	25,23%	4,12%	2,18%	49,35%
GALICIA	2,66%	3,75%	-50,27%	2,67%	4,17%	-40,42%
LA RIOJA	18,67%	-3,57%	130,00%	-0,40%	4,76%	-21,37%
MURCIA	2,29%	1,11%	6,47%	5,14%	5,41%	2,13%
NAVARRA	10,08%	3,24%	21,26%	0,00%	-1,42%	4,40%
PAIS VASCO	4,20%	-0,66%	21,33%	2,13%	2,08%	0,00%
NACIONAL	0,73%	-0,36%	6,73%	3,80%	2,95%	6,45%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1^{er} TRIMESTRE 2015



Los resultados de los indicadores de accesibilidad se han caracterizado por la estabilidad, manteniendo la línea de los últimos trimestres, en los que se alcanzan niveles especialmente favorables, dentro de los mínimos de la serie histórica.

La cuota hipotecaria mensual media ha alcanzado un resultado medio para el primer trimestre del año de 556,10 €, ligeramente por encima de los 553,44 € del cuarto trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 0,48%. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 29,55%, generando igualmente un ligero incremento con respecto al 29,39% del cuarto trimestre. En todo caso, las diferencias son mínimas, manteniendo las favorables condiciones en las que el mercado inmobiliario se encuentra desde el punto de vista de la accesibilidad.

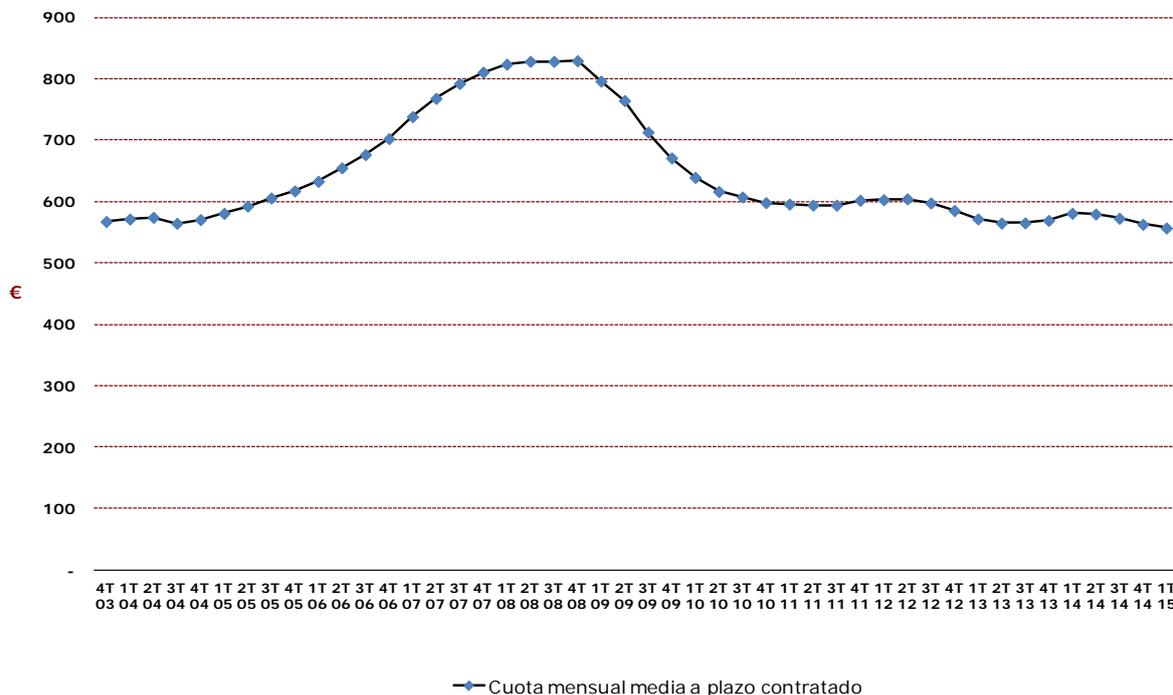
Esta estabilidad es fruto del efecto relativamente neutral que han presentado las variables que determinan el comportamiento de los indicadores de accesibilidad. De este modo, desde el lado positivo, las mejoras sobre los indicadores de accesibilidad han venido desde el lado de los tipos de interés, con un descenso intertrimestral de -0,31 puntos porcentuales, y del incremento de los plazos de contratación, con una tasa del 0,73%. Por el lado negativo ha actuado el endeudamiento hipotecario por vivienda, con un importante incremento intertrimestral (4,17%). Finalmente se encuentran los salarios, que en el último trimestre han presentado una variación prácticamente nula. El saldo neto de todo ello, como se ha podido comprobar, es una notable estabilidad en los indicadores de estabilidad, dando lugar a mínimos deterioros en sus cuantías.

Las comunidades autónomas con mayores resultados en cuota hipotecaria mensual media durante el primer trimestre han sido Comunidad de Madrid (806,44 €), Cataluña (649,40 €), Baleares (649,34 €) y País Vasco (646,35 €). Por el contrario, las cuantías más bajas se han alcanzado en Extremadura (355,78 €), Castilla-La Mancha (379,84 €) y Murcia (396,27 €).

Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los mayores resultados han correspondido a Baleares (37,07%), Comunidad de Madrid (35,69%) y Cataluña (32,70%). En el extremo opuesto, con las condiciones de accesibilidad más favorables, se encuentran Castilla-La Mancha (22,04%), La Rioja (22,86%) y Extremadura (22,90%).

Una buena muestra de la estabilidad de resultados es el hecho de que en nueve comunidades autónomas se ha contado con incrementos intertrimestrales, mientras que ocho han presentado descensos, tanto por lo que respecta a la cuota hipotecaria como a su porcentaje con respecto al coste salarial.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



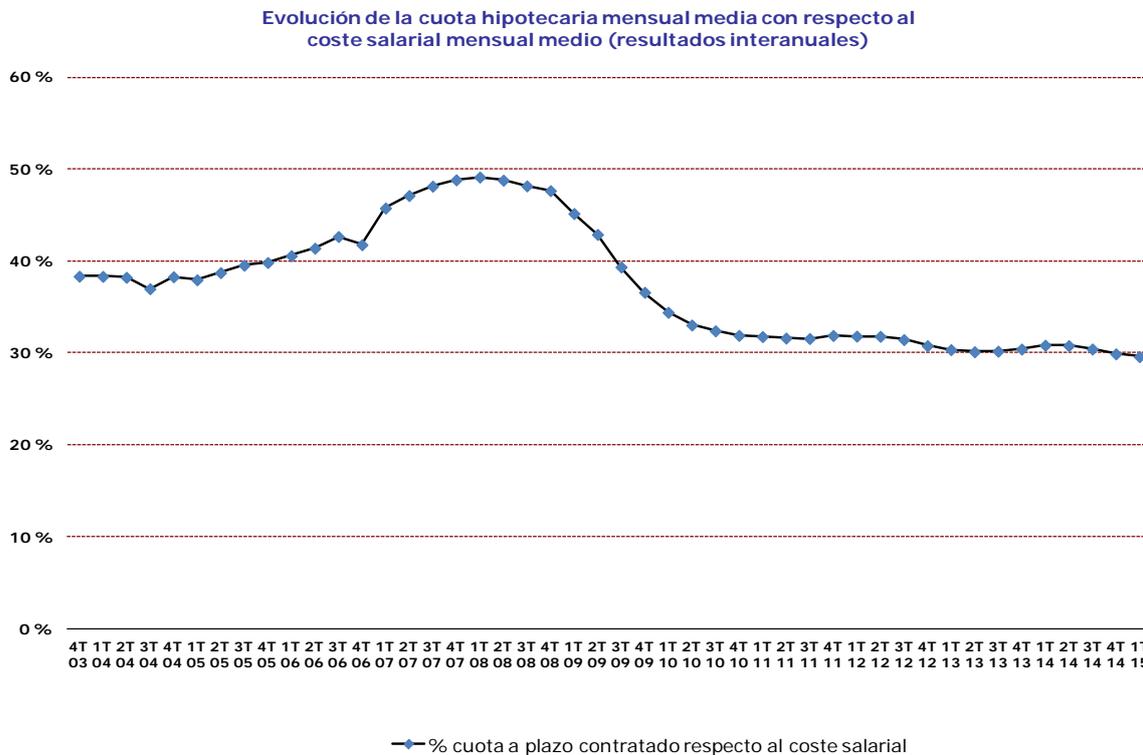
Tomando los resultados de los últimos doce meses se observa cómo en este caso se siguen consolidando nuevos descensos, dando lugar a la consecución de mínimos históricos tanto en cuota hipotecaria como en porcentaje con respecto al coste salarial. Concretamente, el resultado interanual de la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 557,07 €, próximo al resultado trimestral (556,10 €), constatando nuevamente la citada estabilidad. Esta cuantía supone un descenso con respecto al interanual del trimestre precedente (563,02 €).

El porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial de los últimos doce meses ha sido del 29,60%, marcando el mínimo de la serie histórica como se ha indicado, dando lugar a una cuantía por debajo del 30% por segundo trimestre consecutivo (29,90% el pasado trimestre).

La desagregación de resultados interanuales por comunidades autónomas muestra cómo las mayores cuotas hipotecarias han correspondido a Comunidad de Madrid (862,66 €), Baleares (662,81 €), País Vasco (629,21 €) y Cataluña (624,84 €). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (347,09 €), Murcia (388,98) y Castilla-La Mancha (390,41 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los niveles más elevados de accesibilidad se han alcanzado en Comunidad de Madrid (38,18%), Baleares (37,84%) y Cataluña (31,47%), dando lugar a la obtención de las mejores condiciones en Extremadura (22,34%), Castilla-La Mancha (22,66%) y Murcia (23,05%).

Las tasas de variación interanuales, obtenidas con resultados medios anuales, muestran un descenso del -4,13% en la cuota hipotecaria mensual media, intensificando el ritmo descendente con respecto al trimestre precedente (-1,12%). El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial también ha contado con una mejora significativa, al reducirse en -1,24 puntos porcentuales durante el último año, dando lugar igualmente a

una intensificación del grado de mejora con respecto a la tasa de variación interanual del pasado trimestre (-0,52 pp).



Esta mejora interanual de las condiciones de acceso se ha generalizado a nivel territorial, dando lugar a descensos en las tasas interanuales de cuota hipotecaria en quince comunidades autónomas y en catorce comunidades autónomas por lo que respecta al porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial. Los mayores descensos en cuota hipotecaria han correspondido a Extremadura (-13,50%), Castilla y León (-10,97%) y Baleares (-10,72%), mientras que en el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial las reducciones más intensas han correspondido a Baleares (-4,95pp), Extremadura (-3,82 pp) y Navarra (-3,31 pp).

La comparación directa de resultados trimestrales, es decir, primer trimestre de 2015 frente a primer trimestre de 2014 muestra cómo la cuota hipotecaria mensual media ha descendido un -4,67% y el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial en -1,42 puntos porcentuales. En consecuencia, recogen una corrección ligeramente más intensa que la obtenida con resultados medios interanuales.

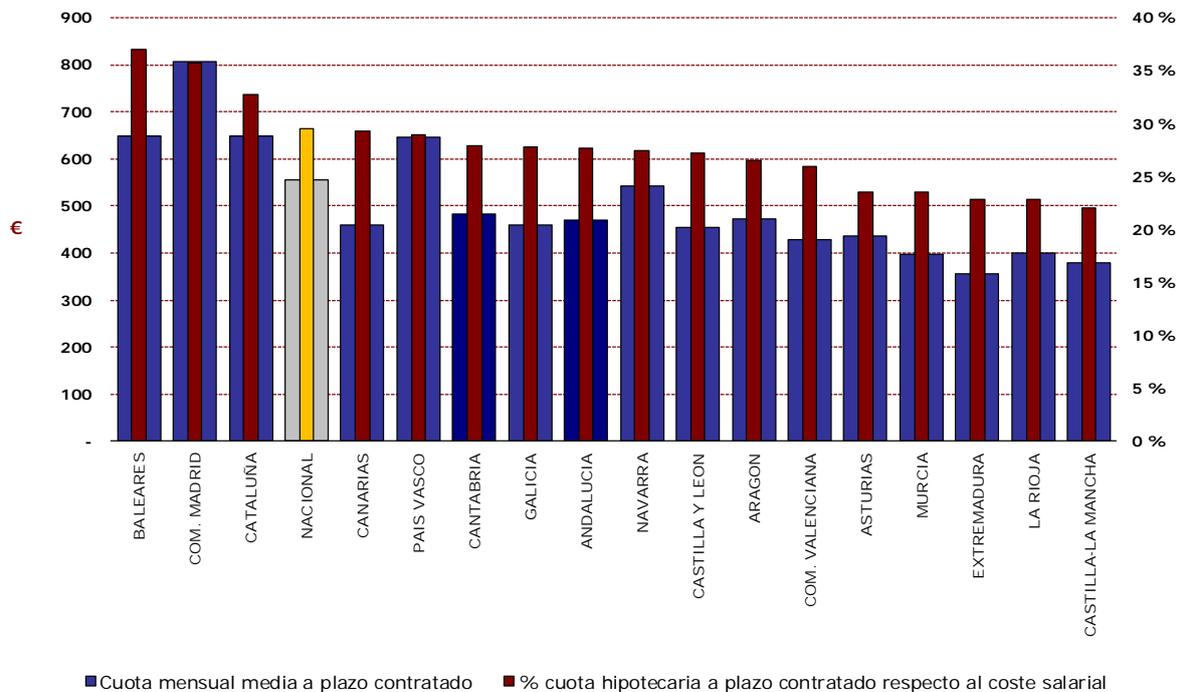
Al margen de los ligeros incrementos trimestrales o el mantenimiento de los descensos interanuales, observando los gráficos de evolución se observa cómo los indicadores de accesibilidad se encuentran en unos niveles históricamente bajos, dando lugar a unas condiciones de acceso especialmente favorables. Los resultados de los últimos trimestres se caracterizan por la estabilidad, mostrando, como se ha indicado, ligeras oscilaciones, donde predominan más las reducciones que los incrementos.

El comportamiento futuro de estos indicadores pasa por el previsible comportamiento de las variables que llevan a su determinación, es decir, el endeudamiento hipotecario por vivienda, los tipos de interés, los plazos de contratación y los salarios. Las tendencias están muy claramente definidas en todos los casos, tal y como se ha venido indicando en los respectivos apartados.

El endeudamiento hipotecario previsiblemente seguirá creciendo, fruto del aumento del precio de la vivienda y, fundamentalmente, la mayor facilidad para la concesión de nuevo crédito hipotecario por parte de las entidades financieras. Este hecho generará el correspondiente deterioro en las condiciones de acceso, aunque sin duda constituye un factor dinamizador para la demanda de vivienda, dada la imprescindible financiación en un elevado porcentaje de compraventas.

En sentido favorable seguirán actuando los tipos de interés y los plazos de contratación. Los tipos de interés mantendrán la tendencia bajista como consecuencia del progresivo recorte de los diferenciales aplicados por las entidades financieras con respecto a los índices de referencia. Por su parte, los plazos de contratación seguirán alargándose, siendo especialmente favorable dicha opción en un escenario de bajos tipos de interés a corto y medio plazo.

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2015

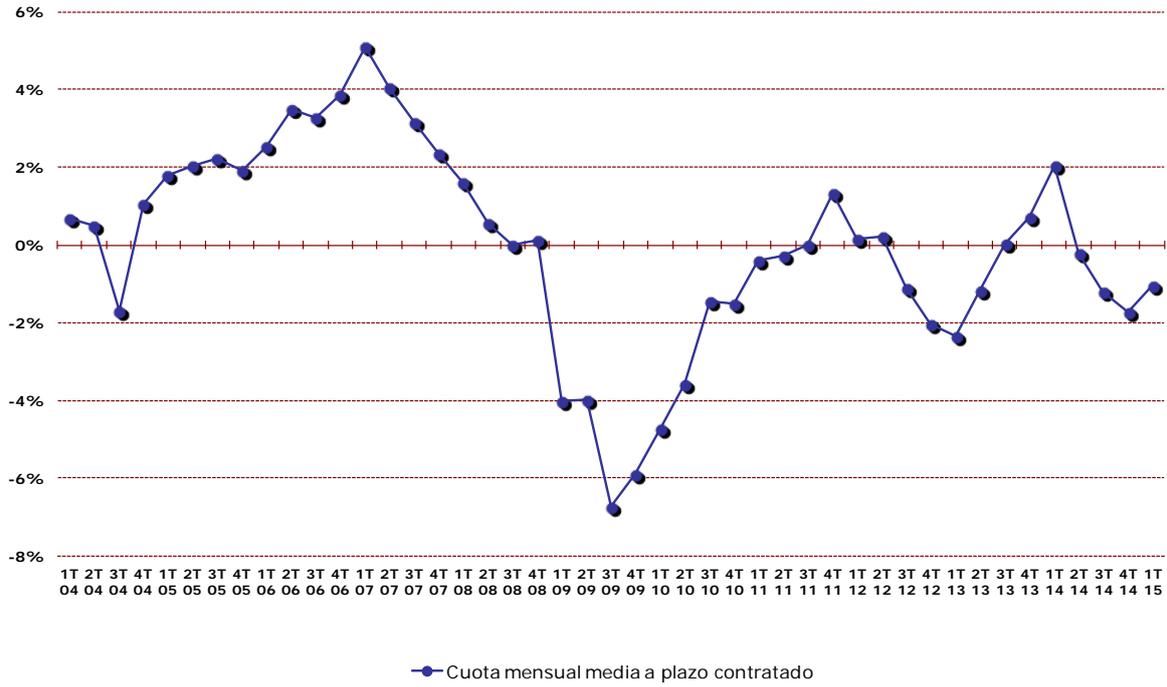


En una posición relativamente neutral se encuentran los salarios, con un efecto sobre la accesibilidad muy bajo, todo ello de acuerdo a los resultados publicados por el Instituto Nacional de Estadística.

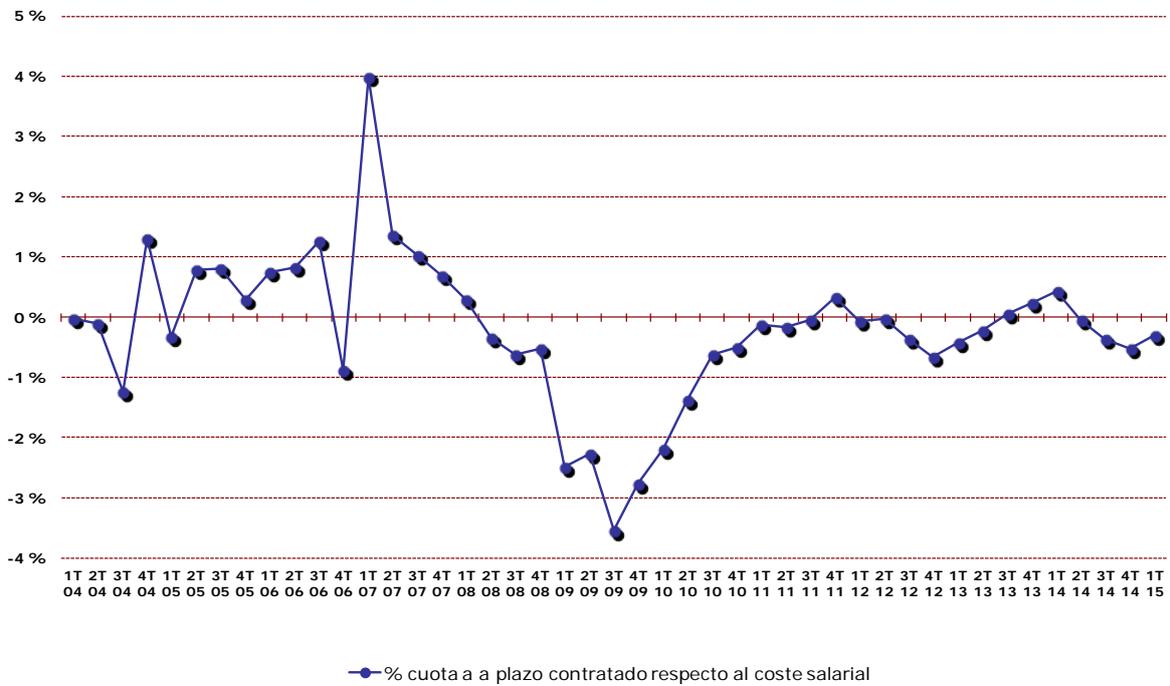
El efecto neto de todo ello, aunque en el último trimestre ha presentado un ligero efecto negativo, previsiblemente mantendrá un cierto tono favorable, dentro de niveles caracterizados por la estabilidad, fundamentalmente por el recorrido de descenso que le quedan a los tipos de interés de contratación inicial.

En la medida que esta situación se mantenga o incluso se mejore, el mercado inmobiliario se verá gratamente favorecido ya que unas adecuadas condiciones de acceso resultan fundamentales para una reactivación intensa de la demanda de vivienda en un escenario de estabilidad de precios.

Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota hipotecaria mensual media



Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2015	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	3,11 %	469,73	27,69 %	3,44 %	472,40	27,85 %
ARAGON	3,03 %	473,38	26,48 %	3,44 %	482,53	26,99 %
ASTURIAS	3,10 %	436,17	23,49 %	3,56 %	470,79	25,35 %
BALEARES	3,19 %	649,34	37,07 %	3,62 %	662,81	37,84 %
CANARIAS	3,24 %	459,98	29,35 %	3,57 %	445,97	28,46 %
CANTABRIA	2,88 %	483,06	27,88 %	3,33 %	497,92	28,74 %
CASTILLA Y LEON	2,93 %	454,01	27,21 %	3,41 %	453,26	27,16 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,10 %	379,84	22,04 %	3,33 %	390,41	22,66 %
CATALUÑA	3,05 %	649,40	32,70 %	3,43 %	624,84	31,47 %
COM. MADRID	2,97 %	806,44	35,69 %	3,31 %	862,66	38,18 %
COM. VALENCIANA	3,17 %	429,68	25,96 %	3,53 %	435,23	26,29 %
EXTREMADURA	3,19 %	355,78	22,90 %	3,59 %	347,09	22,34 %
GALICIA	3,08 %	459,13	27,76 %	3,48 %	464,99	28,11 %
LA RIOJA	2,77 %	398,73	22,86 %	3,21 %	484,53	27,78 %
MURCIA	3,18 %	396,27	23,48 %	3,54 %	388,98	23,05 %
NAVARRA	3,41 %	542,62	27,45 %	3,56 %	552,44	27,94 %
PAIS VASCO	2,70 %	646,35	28,93 %	3,26 %	629,21	28,16 %
NACIONAL	3,06 %	556,10	29,55 %	3,43 %	557,07	29,60 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2015	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	0,41%	0,15 %	-4,99%	-1,50 %
ARAGON	-5,44%	-1,55 %	-6,69%	-2,01 %
ASTURIAS	-5,92%	-1,49 %	-7,19%	-1,89 %
BALEARES	-5,22%	-2,41 %	-10,72%	-4,95 %
CANARIAS	6,63%	1,73 %	4,84%	1,05 %
CANTABRIA	4,54%	1,03 %	-6,59%	-2,96 %
CASTILLA Y LEON	6,84%	1,83 %	-10,97%	-3,23 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,81%	-1,17 %	-5,52%	-1,42 %
CATALUÑA	10,27%	3,24 %	-3,75%	-0,64 %
COM. MADRID	-11,16%	-4,65 %	-4,81%	-2,55 %
COM. VALENCIANA	-2,88%	-0,71 %	-1,12%	0,01 %
EXTREMADURA	1,12%	0,16 %	-13,50%	-3,82 %
GALICIA	0,30%	0,12 %	-2,67%	-0,74 %
LA RIOJA	-31,83%	-10,51 %	7,62%	2,36 %
MURCIA	2,08%	0,37 %	-3,72%	-1,01 %
NAVARRA	-9,24%	-2,89 %	-8,90%	-3,31 %
PAIS VASCO	6,95%	1,93 %	-6,56%	-1,68 %
NACIONAL	0,48%	0,16 %	-4,13%	-1,24 %

2.12. Impagos hipotecarios

Los impagos hipotecarios son descritos a través de la presentación de resultados de dos variables. Por un lado, las Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, y, por otro lado, las Daciones en pago. Estas últimas se publican por primera vez en la Estadística Registral Inmobiliaria en el primer trimestre de 2015, pasando a formar parte del conjunto de variables publicadas con periodicidad trimestral.

En ambos casos se realiza un desglose de resultados en tres niveles. Por un lado, el número total en cada caso, para el total nacional y por comunidades autónomas. En segundo lugar la distribución según titularidad, distinguiendo entre personas físicas y personas jurídicas. Y finalmente, la distribución según nacionalidad. Con todo ello se alcanza una completa visión de los resultados y su evolución para cada una de las variables.

Con respecto al significado de cada una de las variables, por lo que respecta a las ejecuciones de hipoteca, señalar que son siempre sobre vivienda. La certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias solicitada al Registro por el Juzgado correspondiente debido a su falta de pago marca el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca. Esto no significa que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

En cuanto a las daciones en pago, se trata de una operación de transmisión de titularidad de un bien, pactada entre deudor y acreedor, realizada mediante escritura pública inscrita posteriormente en el Registro de la Propiedad, por la que el titular de un bien inmueble que no ha cumplido con las condiciones de pago pactadas en un crédito hipotecario, cede la titularidad de su bien inmueble al acreedor, quedando liberado mediante dicho acto de la totalidad de la deuda existente. Nuevamente corresponden únicamente a daciones en pago sobre vivienda.

2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

2.12.1.1. Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas

En el primer trimestre del año el número de certificaciones de inicio de procedimiento de ejecución de hipoteca sobre vivienda ha sido de 17.672, descendiendo en 529 con respecto al trimestre precedente, lo que supone un descenso intertrimestral del -2,91%. Este resultado trimestral es el segundo menor resultado de los cinco últimos trimestres.

En el mismo trimestre de 2014 el número de certificaciones fue de 18.480, 808 certificaciones más que en el primer trimestre de 2015, lo que supone un descenso interanual del -4,37%. En consecuencia, tanto en términos trimestrales como interanuales se ha producido un descenso del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas mantiene un elevado grado de correlación con el número de compraventas de vivienda, dando lugar a una estructura de resultados relativamente estable con el paso de los trimestres.

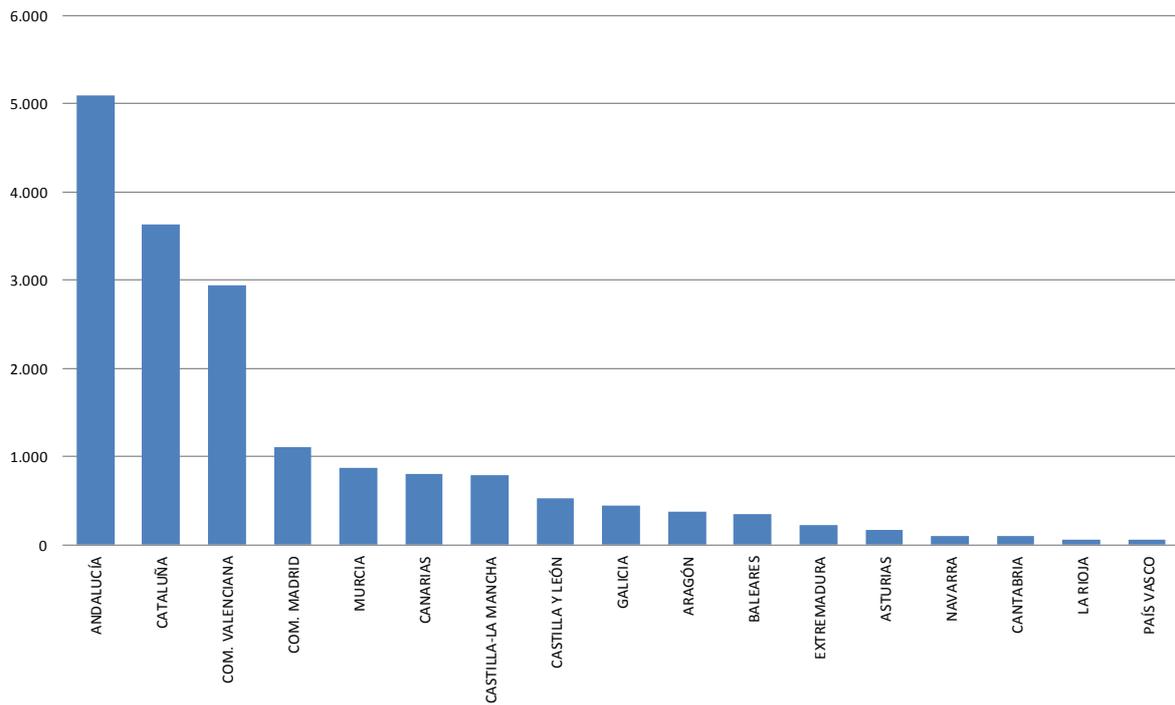
Concretamente, Andalucía se mantiene como la comunidad autónoma con un mayor número de certificaciones, con 5.092 durante el primer trimestre del año, dando lugar a un incremento de 286 con respecto al cuarto trimestre. En segundo lugar se encuentra Cataluña con 3.639, que también aumenta sus resultados, en este caso en 165 certificaciones. En tercer lugar se encuentra Comunidad Valenciana con 2.948, con 20 más que el trimestre precedente. En cuarto lugar se sitúa Comunidad de Madrid con 1.102, descendiendo en 38 con respecto al cuarto trimestre.

Estas cuatro comunidades autónomas son las mismas que encabezaban la clasificación en el cuarto trimestre, siendo las únicas que superan las 1.000 certificaciones trimestrales. Las tres primeras vienen manteniendo las tres primeras posiciones en el mismo orden desde la publicación de resultados (cinco últimos trimestres), alternándose la cuarta posición Comunidad de Madrid y Canarias.

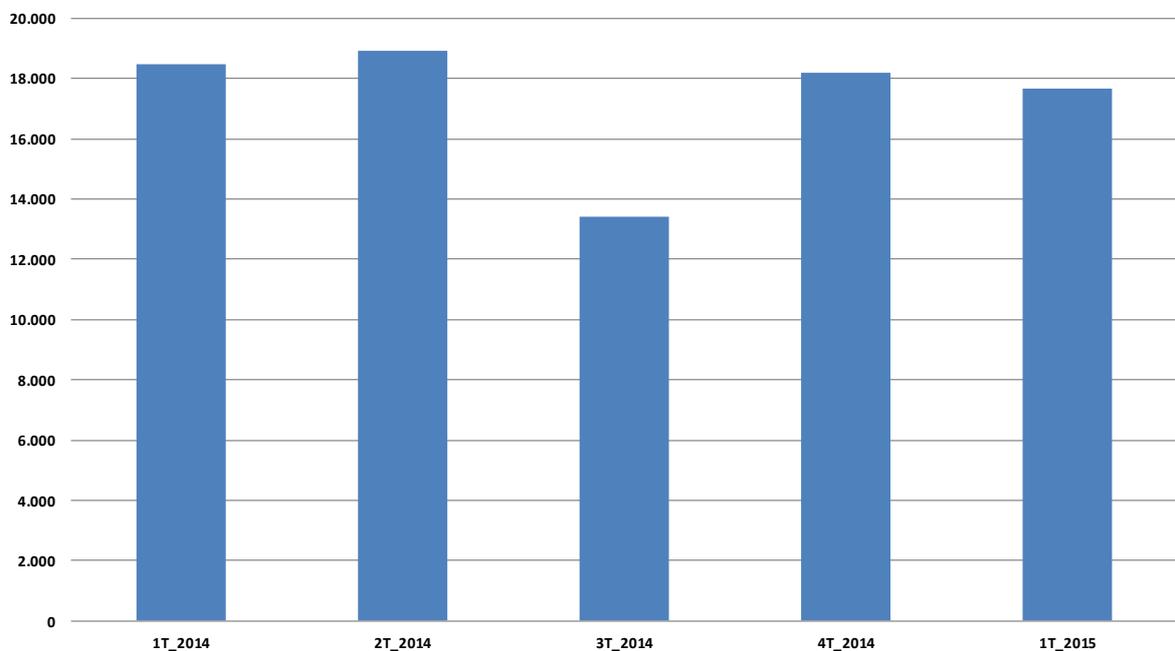
Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor número de certificaciones durante el último trimestre, por debajo de las 100 certificaciones trimestrales, han sido País Vasco con 62, desbancando de dicha posición a La Rioja, que con 65 pasa a la segunda posición, seguidas de Cantabria y Navarra, ambas con 98.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral 1T 2015	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	5.092
CATALUÑA	3.639
COM. VALENCIANA	2.948
COM. MADRID	1.102
MURCIA	876
CANARIAS	804
CASTILLA-LA MANCHA	797
CASTILLA Y LEÓN	530
GALICIA	441
ARAGÓN	379
BALEARES	353
EXTREMADURA	221
ASTURIAS	167
NAVARRA	98
CANTABRIA	98
LA RIOJA	65
PAÍS VASCO	62
NACIONAL	17.672

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 1er trimestre 2015



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



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

La desagregación del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad, atendiendo a la distinción entre persona física y persona jurídica, presenta los siguientes resultados para el primer trimestre del año 2015.

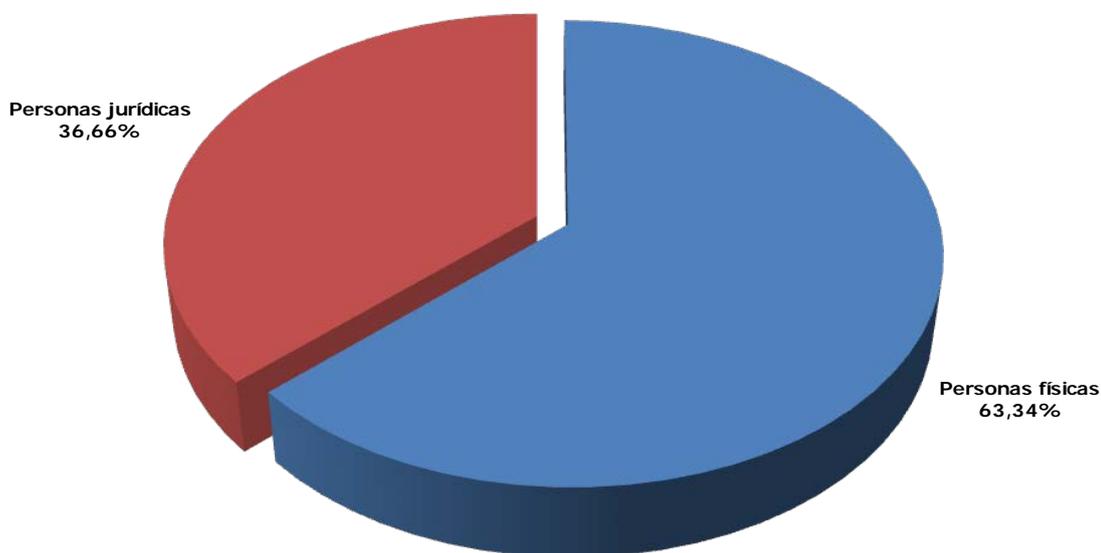
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2015		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	63,34%	36,66%

El 63,34% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca del primer trimestre del año han correspondido a personas físicas, quedando un 36,66% que proceden de personas jurídicas.

Con respecto al cuarto trimestre se ha incrementado el peso de personas físicas en 0,81 puntos porcentuales, dando lugar al correspondiente descenso en personas jurídicas (62,53% personas físicas, 37,47% personas jurídicas).

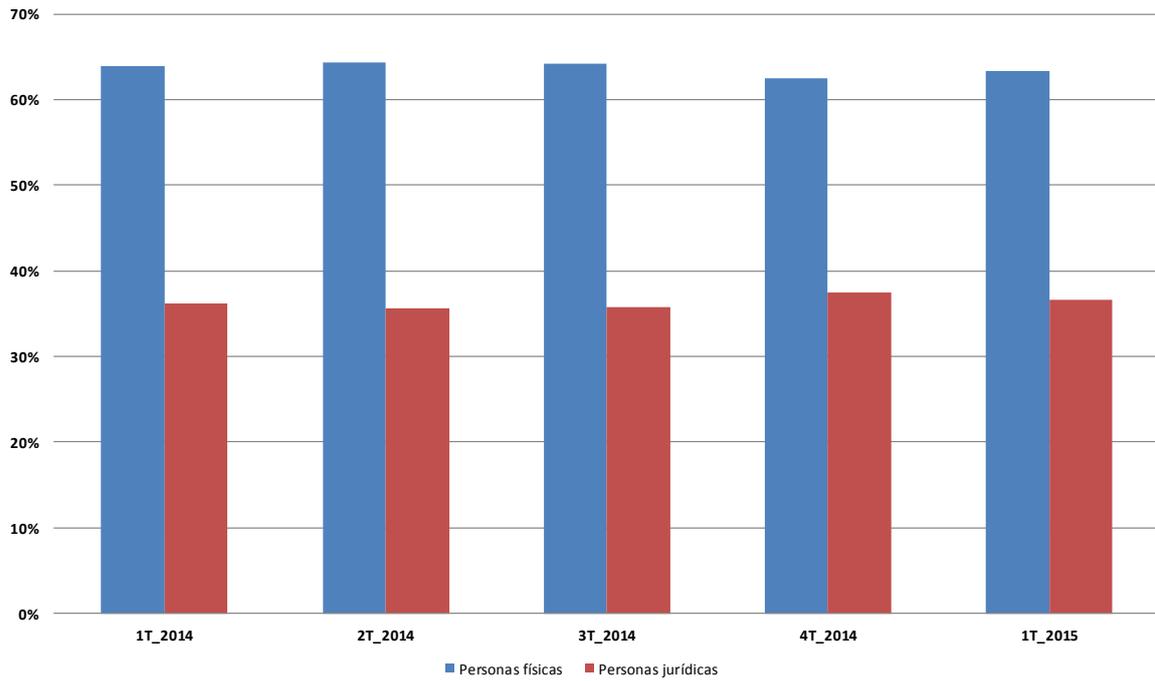
Comparando estos resultados con los correspondientes al primer trimestre de 2014, en este caso se cuenta con un descenso de -0,53 puntos porcentuales en personas físicas, dando lugar al correspondiente incremento en personas jurídicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad. 1er trimestre 2015



Estas variaciones trimestrales e interanuales son de muy baja cuantía, intercalándose pequeños incrementos y descensos trimestre tras trimestres. Por tanto, tal y como muestra el siguiente gráfico de evolución de resultados, se puede hablar de un comportamiento relativamente estructural, con una notable estabilidad del peso de certificaciones correspondientes a personas físicas y personas jurídicas.

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



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

En este apartado el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se desagregan en función de la nacionalidad del titular de la vivienda. Para ello se distingue, inicialmente, entre extranjeros y nacionales. Posteriormente, para los extranjeros, se desglosa en función de la nacionalidad, tomando las primeras diecinueve nacionalidades por tamaño y agrupando todas las demás en "Resto". Los resultados se proporcionan en porcentaje con respecto al total de número de certificaciones, así como, para cada nacionalidad, en función de su peso con respecto al total de extranjeros.

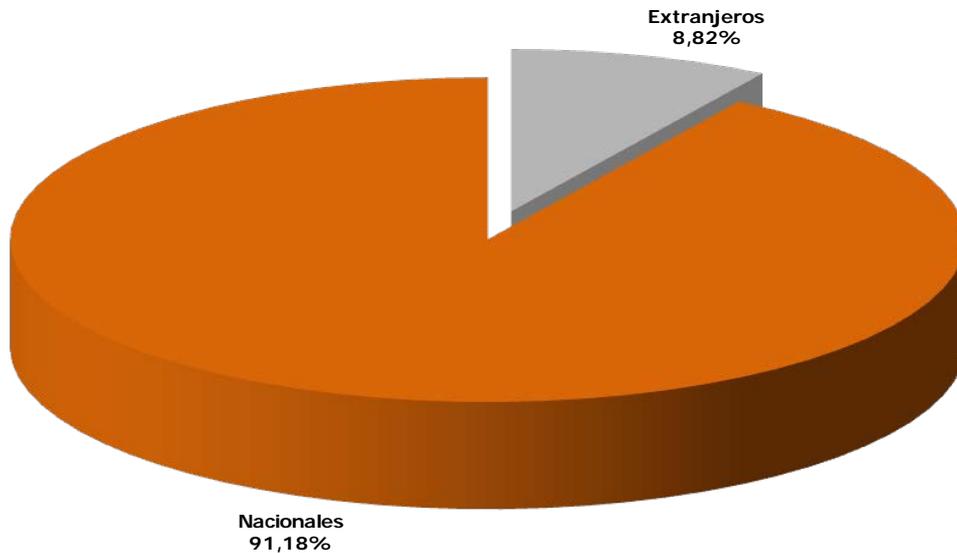
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 1T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Ecuador	1,43%	16,24%
Marruecos	1,26%	14,30%
Reino Unido	0,77%	8,76%
Rumanía	0,57%	6,42%
Colombia	0,46%	5,21%
Pakistán	0,27%	3,01%
Italia	0,24%	2,74%
Bolivia	0,14%	1,60%
Perú	0,13%	1,47%
Bulgaria	0,12%	1,40%
Irlanda	0,11%	1,27%
Argentina	0,11%	1,27%
Cuba	0,11%	1,20%
Rusia	0,11%	1,20%
Alemania	0,11%	1,20%
Nigeria	0,10%	1,14%
Senegal	0,10%	1,14%
India	0,10%	1,14%
China	0,09%	1,00%
Resto	2,49%	28,29%
Extranjeros	8,82%	100,00%
Nacionales	91,18%	
TOTAL	100,00%	

El 91,18% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca del primer trimestre del año han correspondido a nacionales, incrementándose en 0,83 puntos porcentuales con respecto al trimestre precedente, en el que se alcanzó un 90,35%. En consecuencia, el porcentaje de extranjeros se ha visto reducido en dicha cuantía, alcanzando el 8,82% en el último trimestre (9,65% en el cuarto trimestre de 2014).

Con respecto al primer trimestre de 2014 el porcentaje de nacionales se ha incrementado en 2,27 puntos porcentuales, descendiendo el porcentaje de extranjeros en dicha cuantía, desde el 11,09% del mismo mes de 2014.

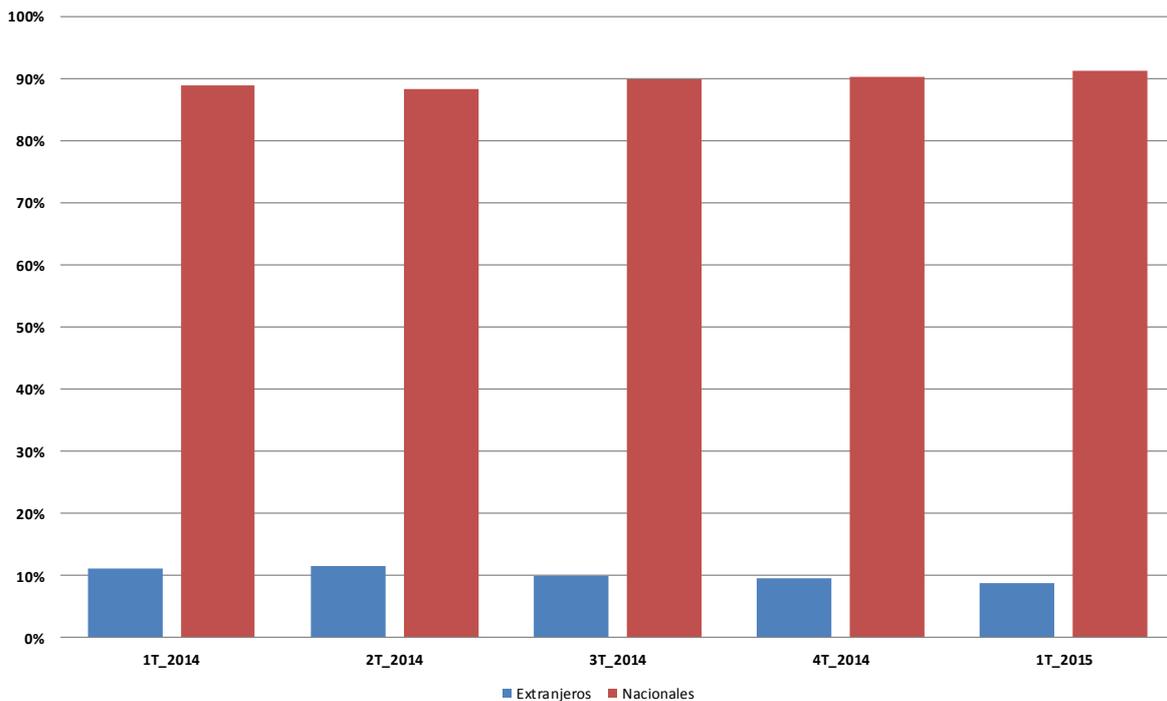
Tal y como muestran estas cifras y puede observarse claramente en los gráficos de evolución, el peso relativo de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se va minorando trimestre tras trimestre, marcando claramente una tendencia, en la que el peso de nacionales es cada vez más elevado.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. 1er trimestre 2015



Conforme se va alejando del ciclo alcista el peso de extranjeros en las certificaciones se va reduciendo, como consecuencia de que una buena parte de las actuales certificaciones corresponden a compras de dicho periodo, tal y como lo constata la desagregación de resultados por nacionalidad, ya que las nacionalidades que encabezan actualmente las certificaciones son las que a lo largo del ciclo alcista encabezaban los resultados de compras de vivienda por extranjeros.

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



Con la crisis del mercado inmobiliario, tal y como se pudo comprobar en el apartado 2.3, la compra de vivienda por extranjeros se vio reducida, dando lugar a un mayor peso relativo de nacionales, que son los que actualmente representan la mayor parte de certificaciones.

El desglose de resultados por nacionalidad muestra cómo la mayor parte de nacionalidades que ocupan las primeras posiciones corresponden a aquellas que compraron vivienda en España en mayor porcentaje y, fundamentalmente, por motivos laborales. La crisis económica ha afectado con especial intensidad a estas nacionalidades, dando lugar a la estructura de resultados que se presenta en el desglose por nacionalidad.

Concretamente, ecuatorianos ocupan la primera posición con el 16,24%, descendiendo con respecto al 17,75% del cuarto trimestre. Les siguen marroquíes con el 14,30%, que presentan un importante crecimiento con respecto al trimestre precedente (11,87%). En tercer lugar se encuentran británicos con un 8,76% (9,71% trimestre anterior), seguidos de rumanos con un 6,42% (6,47% trimestre anterior) y colombianos con un 5,21% (4,14% el trimestre anterior).

Estas cinco nacionalidades mantienen las cinco primeras posiciones, con el mismo orden, desde el primer trimestre de presentación de resultados (últimos cinco trimestres), siendo igualmente las que encabezaban las compras de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista, aunque en distinto orden al presentado en las certificaciones.

La evolución de resultados constata el hecho de que conforme se vaya alejando temporalmente del ciclo alcista el porcentaje de certificaciones por extranjeros se irá reduciendo. Actualmente las compras de vivienda por extranjeros está siendo igualmente muy elevada, pero a diferencia del ciclo alcista, se trata de nacionalidades que en su mayor parte compran vivienda en España con fines turísticos y proceden de nacionalidades normalmente con un mayor poder adquisitivo.

2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago por comunidades autónomas

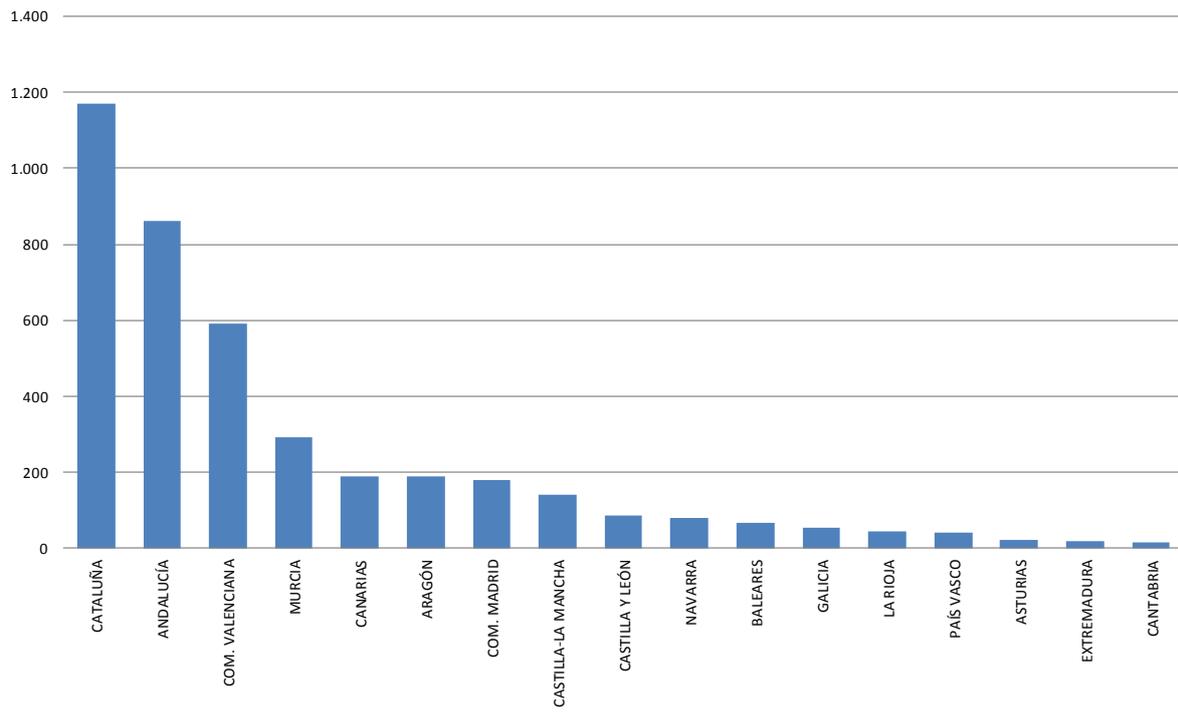
En el primer trimestre de 2015 se han registrado 4.041 daciones en pago. Al tratarse del primer trimestre en el que se presentan resultados no pueden realizarse comparaciones que muestren la evolución de la variable. En próximos trimestres se podrá ir consolidando una adecuada perspectiva acerca de la evolución de la variable.

Con respecto a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, Cataluña encabeza los resultados con 1.171 daciones en pago, que supone el 28,98% del total. A continuación se encuentra Andalucía con 862 daciones en pago, el 21,33% del total, quedando en tercer lugar Comunidad Valenciana con 592 daciones en pago, que supone el 14,65% del total. El resto de comunidades autónomas presentan resultados por debajo del 10%. Entre estas tres primeras comunidades autónomas acumulan el 64,96% del total.

Existe una cierta relación con respecto al número de compraventas ya que estas tres comunidades autónomas se encuentran entre las que mayor número de compraventas presentan tradicionalmente, aunque en distinto orden al presentado en los resultados de Daciones en pago. Sin embargo, esta situación no se produce con respecto a la Comunidad de Madrid, que también se encuentra en el grupo de cabeza en compraventas de vivienda, pero que en Daciones en pago ocupa la séptima posición con 180, que supone el 4,45% del total. En consecuencia, intervienen otros factores adicionalmente al número de compraventas.

Número de daciones en pago. Trimestral 1T 2015	
CCAA	Número
CATALUÑA	1.171
ANDALUCÍA	862
COM. VALENCIANA	592
MURCIA	293
CANARIAS	189
ARAGÓN	188
COM. MADRID	180
CASTILLA-LA MANCHA	142
CASTILLA Y LEÓN	86
NAVARRA	79
BALEARES	67
GALICIA	54
LA RIOJA	45
PAÍS VASCO	40
ASTURIAS	20
EXTREMADURA	17
CANTABRIA	16
NACIONAL	4.041

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 1er trimestre 2015



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

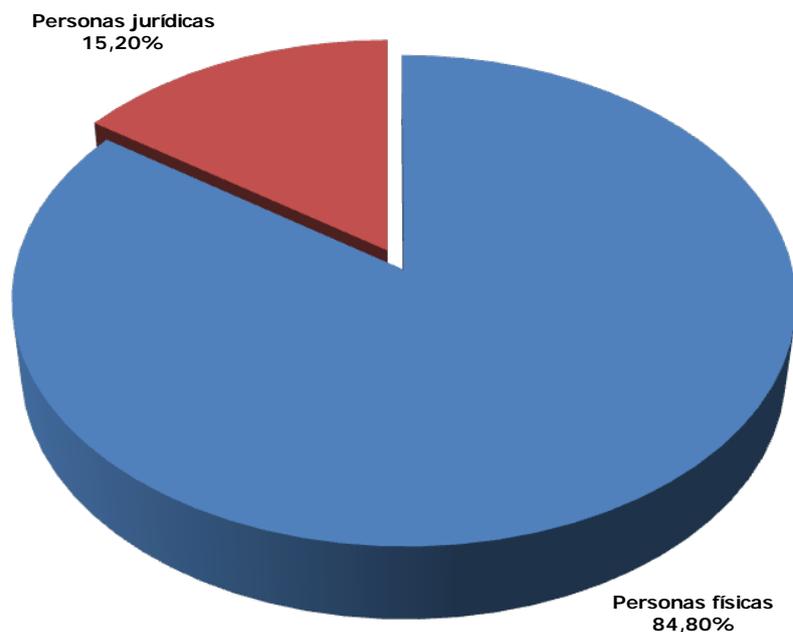
El 84,80% de las daciones en pago del primer trimestre del año han correspondido a personas físicas, mientras que un 15,20% han correspondido a personas jurídicas.

Tal y como se ha podido comprobar en el apartado de Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, el porcentaje que en ese caso ha correspondido a personas jurídicas, para el primer trimestre, ha sido del 36,66%, con una evolución relativamente estable de los resultados desde que se publican los mismos. En consecuencia, la dación en pago se utiliza en mayor medida con personas físicas que con personas jurídicas, de lo que ocurre con las certificaciones.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 1T 2015		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	84,80%	15,20%

Nuevamente, al no disponer de información histórica no se puede conocer la evolución de resultados. Conforme se vayan publicando resultados trimestrales podrá completarse el análisis de evolución.

Distribución de daciones en pago según titularidad. 1er trimestre 2015



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El 88,07% de las daciones en pago del primer trimestre del año han correspondido a nacionales, quedando un 11,93% de daciones en pago correspondientes a extranjeros. Este porcentaje de extranjeros se sitúa por encima del porcentaje actual de certificaciones (8,82%), pero próximo al porcentaje de comienzos de primer trimestre de 2014 (11,09%).

Entre la certificación y la dación en pago existe un determinado periodo de tiempo, que lleva a que estas cifras muestren un cierto grado de correlación en los porcentajes de nacionales y extranjeros en ambas situaciones.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral 1T 2015		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Marruecos	2,27%	19,02%
Ecuador	2,22%	18,59%
Rumanía	1,43%	11,97%
Colombia	0,54%	4,49%
Reino Unido	0,46%	3,85%
Perú	0,28%	2,35%
Italia	0,23%	1,92%
Bolivia	0,23%	1,92%
Bulgaria	0,23%	1,92%
Argentina	0,20%	1,71%
Irlanda	0,15%	1,28%
Ucrania	0,13%	1,07%
Gambia	0,13%	1,07%
Pakistán	0,13%	1,07%
Nigeria	0,10%	0,85%
India	0,10%	0,85%
Rusia	0,10%	0,85%
Portugal	0,08%	0,64%
República Dominicana	0,08%	0,64%
Resto	2,84%	23,94%
Extranjeros	11,93%	100,00%
Nacionales	88,07%	
TOTAL	100,00%	

El desglose por nacionalidades constata nuevamente como las actuales situaciones de impago que han derivado en certificaciones y en daciones en pago son, en una buena proporción, compras de vivienda formalizadas a lo largo del ciclo alcista. Las nacionalidades que entonces encabezaban las compras de vivienda por extranjeros son las que actualmente encabeza las clasificaciones de certificaciones y daciones en pago.

Este hecho constata la previsión de que conforme se vaya alejando con respecto a dicho ciclo alcista, el porcentaje de extranjeros se irá reduciendo, así como el número de situaciones que generan impago.

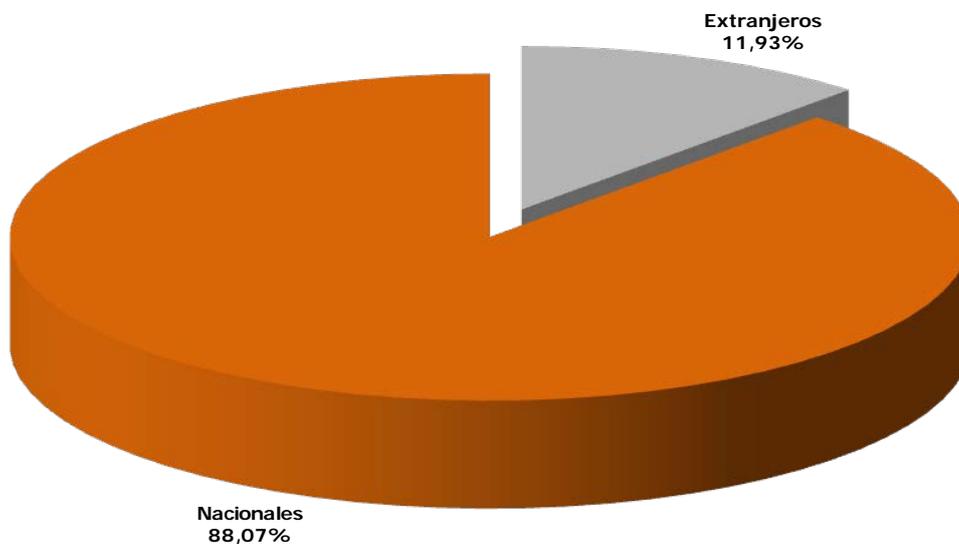
Por lo que respecta al primer trimestre, marroquíes encabezan la clasificación con el 19,02% de las daciones en pago a extranjeros, seguidos de ecuatorianos con el 18,59% y rumanos con el 11,97%. Estas tres nacionalidades se encuentran entre las cuatro primeras en la clasificación de certificaciones, donde también se encuentran

británicos con el 8,76%, pero que sin embargo representan el 3,85% en daciones en pago. Una vez más se constata cómo el poder adquisitivo medio condiciona el tránsito de una a otra situación.

Observando, por ejemplo, el Anuario 2006, en el ranking de nacionalidades en compra de vivienda, británicos encabezaban la clasificación (27,54%), seguidos de ecuatorianos (11,74%), marroquíes (7,07%), rumanos (5,98%) y colombianos (4,80%). Por tanto, se constata la correlación entre la compra de vivienda en el ciclo alcista y las certificaciones y daciones en pago actuales, condicionado por el poder adquisitivo medio de las distintas nacionalidades.

Al margen de estas tres primeras nacionalidades, el resto presentan cuantías por debajo del 5%: colombianos (4,49%), británicos (3,85%), peruanos (2,35%)...

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 1er trimestre 2015



3. Metodología

3.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos haya constituido más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

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

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye una importante recopilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa supone una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se extrae conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores. Se presta atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

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

Límites de la información disponible

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

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

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de 1.103 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, 1.103 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de cerca de 700.000 compraventas de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 300.000 constituciones de hipoteca.

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante un factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un

millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

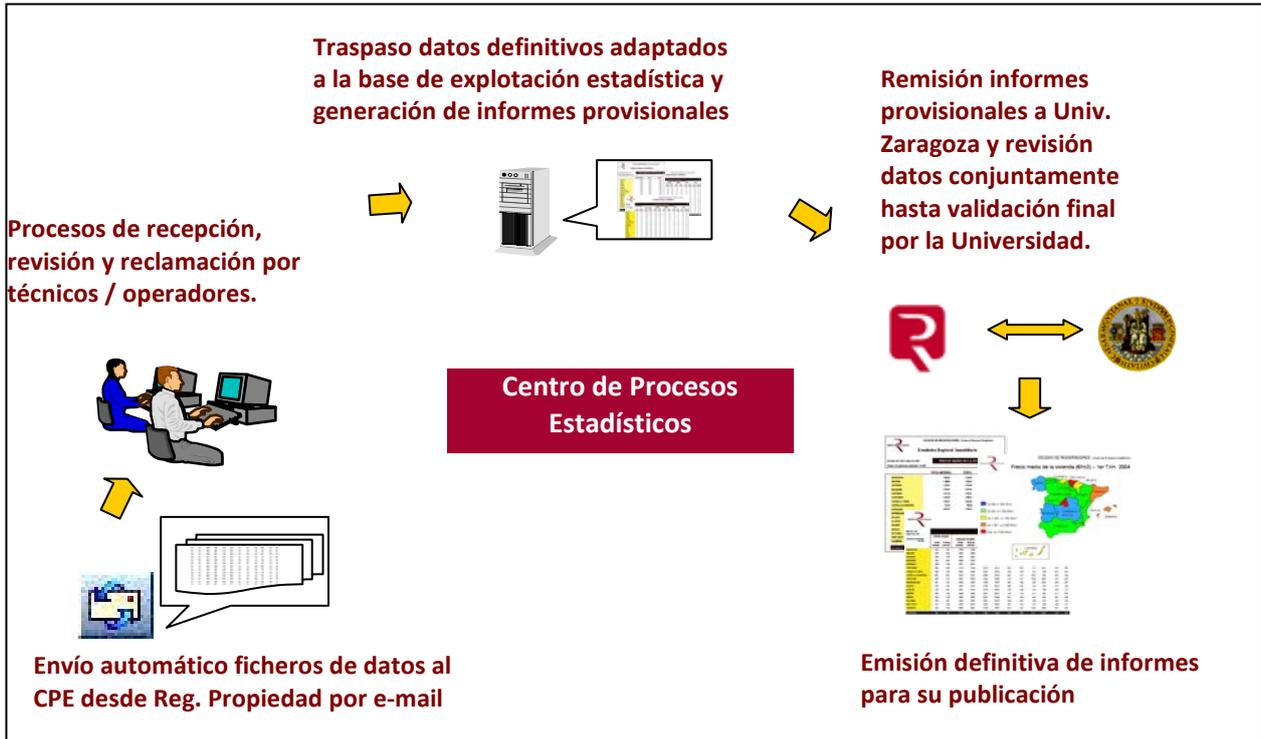
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2013, 2012, 2011 y 2010).

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación ha sido utilizado por un elevado número de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del

incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales³ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁴.

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

Impagos hipotecarios

El informe *Impagos hipotecarios* se aborda desde el punto de vista de las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y de las Daciones en pago.

Las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca son procedimientos que marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por impago.

La Daciones en pago es una transmisión pactada de la propiedad de un inmueble al acreedor con hipoteca sobre el mismo como forma de pago total del importe debido.

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

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

En ambos casos los resultados presentados se circunscriben exclusivamente a vivienda.

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

- Número. En este caso detallan los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.
- Distribución según titularidad. Para ello se desagregan los resultados en porcentajes correspondientes a personas físicas y a personas jurídicas.
- Distribución según nacionalidad. En este caso el desglose se realiza entre nacionales y extranjeros, y, para estos últimos, en función de su nacionalidad, detallando los resultados de las primeras diecinueve nacionalidades y agrupando las demás en la agrupación "Resto".

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de un importante aspecto relativo al estilo de vida, en este caso, de la sociedad española.

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

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

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

En este caso, al igual que en apartado de compraventas de vivienda según nacionalidad, y a diferencia del resto de variables, se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventa de vivienda.

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

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

Los resultados del presente Informe permitirán conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno de los objetivos de

la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

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

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

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

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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