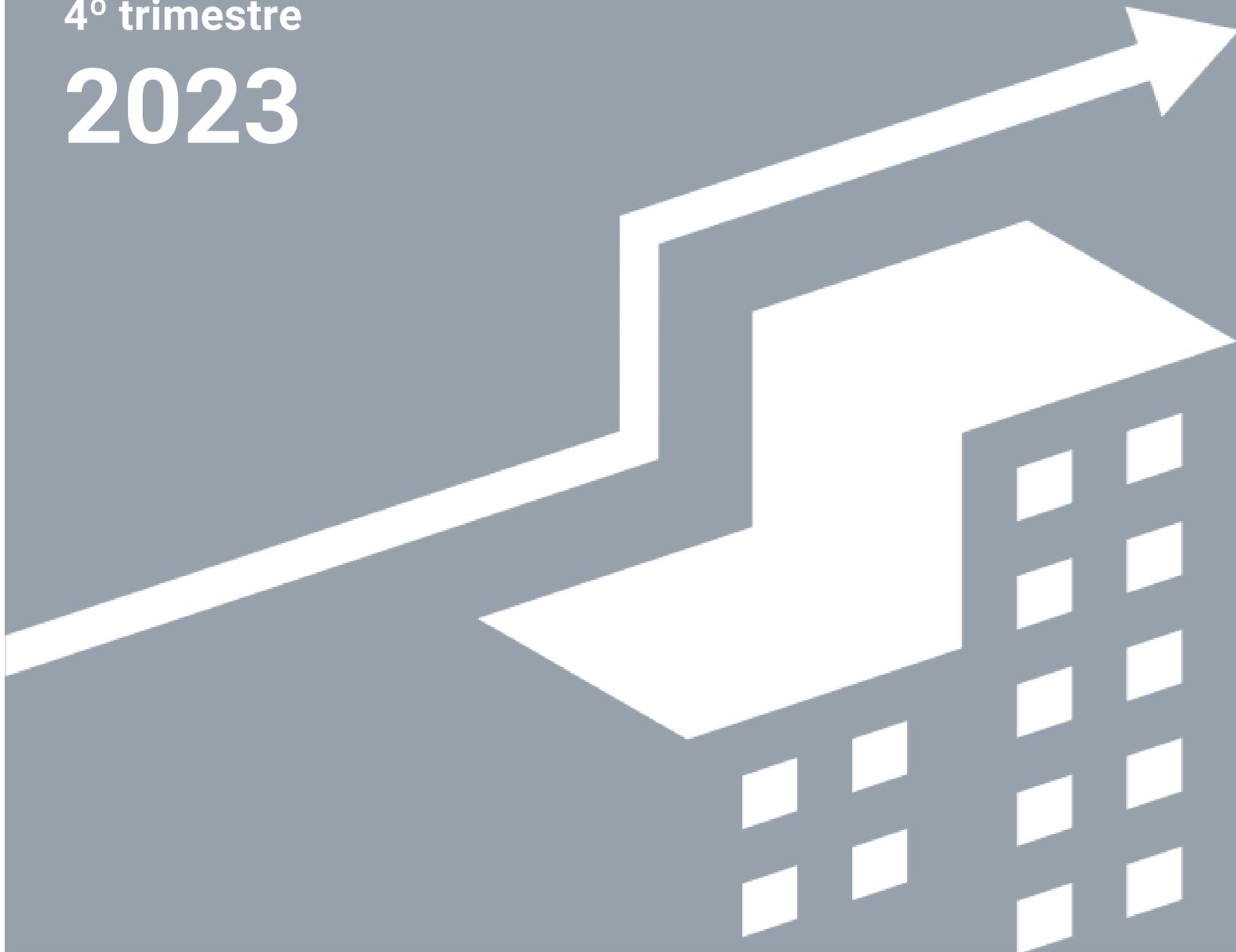


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

4º trimestre

2023



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

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

Publicación trimestral nº 79
Febrero 2024

4º TRIMESTRE 2023**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

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

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

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) relativos al cuarto trimestre del año 2023 (publicación trimestral número 79).

El **precio de la vivienda**, representado a través de la metodología de ventas repetidas (**Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas -IPVVR-**), ha registrado un crecimiento trimestral del 1,52%, moderándose con respecto a trimestres precedentes, alcanzando un nuevo máximo histórico, situándose un 3,16% por encima de los máximos de 2007. La tasa interanual se ha situado en el 5,85%. Con respecto a los mínimos de 2014 se acumula un crecimiento del 65,6%.

El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha mantenido las ligeras variaciones de los últimos trimestres, con un ascenso trimestral del 0,5% (-0,3% 3T23), dando continuidad a la ralentización del crecimiento interanual, que ha sido del 1% (1,7% 3T23). El precio medio ha sido de 1.983 €/m². En vivienda usada (1.943 €/m²) se ha registrado un crecimiento trimestral del 0,4% (0,6% 3T23), mientras que en vivienda nueva ha ascendido un 0,5% (-2,9% 3T23), situándose en los 2.158 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Illes Balears (3.496 €/m²), Comunidad de Madrid (3.280 €/m²), País Vasco (2.912 €/m²), Cataluña (2.487 €/m²) y Canarias (2.265 €/m²). Las provincias han estado encabezadas por Illes Balears (3.496 €/m²), Gipuzkoa (3.394 €/m²), Madrid (3.280 €/m²), Barcelona (2.859 €/m²) y Bizkaia (2.798 €/m²), mientras que las capitales de provincia alcanzan los mayores precios en San Sebastián (5.378 €/m²), Barcelona (4.374 €/m²), Madrid (4.060 €/m²), Palma (3.319 €/m²) y Bilbao (2.909 €/m²). Diez comunidades autónomas y veintinueve provincias han registrado incrementos trimestrales.

El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un nuevo descenso trimestral (-7,3%; -7,8% 3T23), alcanzando las 129.875. Con respecto al cuarto trimestre de 2022 el descenso interanual ha sido del -13,5%, siendo previsible una continuidad en la tendencia descendente. Tanto la vivienda nueva (23.997 compraventas) como, especialmente, la vivienda usada (105.878 compraventas) han contribuido a este comportamiento, con descensos trimestrales del -4,7% y -7,9%, respectivamente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 el mayor

ajuste es en vivienda usada.

En quince comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (26.289), Comunitat Valenciana (20.958), Cataluña (20.502) y Comunidad de Madrid (15.089), con cuotas de mercado del 20,15%, 16,41%, 15,74% y 12,05%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 583.042 compraventas, con un claro descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (603.308), dando lugar a un ajuste interanual del -9,8% (-5,7% 3T23). En vivienda usada se han registrado 474.658 compraventas, con un descenso interanual del -10,7%. En vivienda nueva se han alcanzado 108.384 compraventas, con una reducción del -5,5% con respecto a los doce meses precedentes. Dieciséis comunidades autónomas han registrado descensos interanuales (quince el trimestre precedente).

Treinta y nueve provincias han registrado descensos trimestrales en el número de compraventas, alcanzando incrementos en once provincias. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (15.089), Barcelona (12.949), Alicante (10.652), Valencia (7.950), Málaga (7.537), Murcia (4.886) y Sevilla (4.724).

Las **capitales** han seguido reduciendo su **peso de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias**. Treinta y tres capitales de provincia han perdido cuota de mercado durante el último trimestre, mientras que diecisiete han mejorado. Tomando las ocho capitales con mayor número de habitantes, seis han empeorado su posición relativa.

La **demanda extranjera de vivienda** ha descendido en términos porcentuales y absolutos. El porcentaje de compras de vivienda por extranjeros ha sido del 15,12%, con un descenso trimestral de -0,32 pp, pero manteniéndose todavía en el tramo alto de la serie histórica.

Las nacionalidades cabeceras han sido británicos (9,80%), alemanes (7,32%), franceses (6,06%), belgas (5,57%), marroquíes (5,50%), neerlandeses (5,30%), italianos (5,19%) y rumanos (4,79%). En once comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales en peso de compras de vivienda por extranjeros. Los mayores pesos se han alcanzado en Illes Balears (35,63%), Comunitat Valenciana (29,39%), Región de Murcia (26,63%), Canarias (26,53%), Cataluña (15,94%) y Andalucía (15,12%).

Los mayores resultados provinciales se han registrado en Alicante (44,34%), Illes Balears (35,63%), Málaga (34,34%), Santa Cruz de Tenerife (33,49%), Girona (27,70%), Murcia (26,63%), Almería (20,86%) y Las Palmas (20,48%).

La **vivienda usada** modera su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda, alcanzando el 81,52% del total de compraventas del trimestre, con un descenso trimestral de -0,51 pp. El 18,48% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 17,16% de **vivienda nueva libre** y un 1,32% de **vivienda nueva protegida**.

En doce comunidades autónomas la vivienda usada ha registrado descensos trimestrales de peso relativo, alcanzando las mayores cuantías Extremadura (87,24%), La Rioja (86,11%), Cantabria (85%), Comunitat Valenciana (84,51%) y País Vasco (84,48%). En vivienda nueva han destacado Comunidad Foral de Navarra (39,73%), Galicia (24,13%), Canarias (23,36%) y Aragón (20,69%). En vivienda nueva protegida han registrado las mayores cuantías Extremadura (5,69%), País Vasco (4,49%), Comunidad Foral de Navarra (2,76%) y Principado de Asturias (2,40%).

La **vivienda colectiva (pisos)** ha reducido nuevamente su peso relativo de compraventas de vivienda, con un ajuste trimestral de -0,42 pp (-0,97 pp 3T23), alcanzando una cuota de mercado del 80,05%. La **vivienda unifamiliar** ha supuesto el 19,95% de las compraventas, a cierta distancia de máximos históricos (22,52% en 4T20). En nueve comunidades autónomas se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto al trimestre precedente, alcanzando los mayores pesos en Castilla – La Mancha (36,37%), Extremadura (31,65%), Castilla y León (24,82%), Illes Balears (22,93%) y Comunidad Valenciana (21,92%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (96,33%), Comunidad de Madrid (87,87%), La Rioja (86,94%) y Principado de Asturias (85,96%).

La **superficie media de vivienda transmitida** ha registrado el segundo incremento consecutivo, después de nueve trimestres de descensos, con un ascenso del 0,3% (1,1% 3T23), situándose en los 99,7 m². La mayor superficie media se ha registrado en vivienda nueva libre con 110,3 m², con un incremento trimestral del 1,4%. La vivienda usada ha registrado una superficie media de 97,9 m², con un crecimiento trimestral del 0,1%. En vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 85 m², con un ascenso trimestral del 0,6%.

Las comunidades autónomas con mayor superficie

media de vivienda transmitida han sido Castilla – La Mancha (120,7 m²), Extremadura (114,6 m²), Castilla y León (109,7 m²) e Illes Balears (104,8 m²), mientras que la menor superficie media ha correspondido a País Vasco (84,6 m²), Principado de Asturias (86,2 m²) y Canarias (91,4 m²). En nueve comunidades autónomas se han registrado ascensos trimestrales de superficie media.

Los **pisos** con mayor **superficie media** han reducido ligeramente su **peso relativo en compraventas**, con un descenso trimestral de -0,09 pp. En el cuarto trimestre el 50,45% de las compraventas de pisos han sido de superficie superior a 80 m², los pisos entre 60-80 m² han supuesto el 28,76%, los de superficie entre 40-60 m² el 17,28% y los de menos de 40 m² el 3,51%.

El **número de hipotecas sobre vivienda** registradas en el cuarto trimestre han sido de 89.917 (90.858 el trimestre precedente), con un descenso trimestral del -1% (-2,9% 3T23), acumulando seis trimestres consecutivos con reducciones. Con respecto al total de compraventas de vivienda del trimestre, alcanza un peso del 69,2%, con un incremento trimestral de 4,4 pp. Nueve comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales, alcanzando las mayores cuantías Andalucía (18.338), Comunidad de Madrid (17.039), Cataluña (15.139) y Comunitat Valenciana (9.689).

Los **Bancos** han incrementado su **cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario** durante el cuarto trimestre, situándose en el 87,75% de los créditos concedidos, con un ascenso trimestral de 1,77 pp. **Otras entidades financieras** han reducido su cuota de mercado hasta el 12,25%. En ocho comunidades autónomas se ha incrementado el peso de Bancos, alcanzando su mayor cuota en Galicia (95,87%), Illes Balears (94,97%) y Cataluña (91,13%), mientras que Otras entidades financieras han obtenido su mayor peso en Comunidad Foral de Navarra (32,40%), Castilla - La Mancha (29,50%) y Principado de Asturias (26,79%).

El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** ha registrado un nuevo incremento (0,9%), el tercero consecutivo, alcanzando un importe medio de 1.407 €/m². En ocho comunidades autónomas se han registrado crecimientos trimestrales. Las comunidades autónomas con mayores importes han sido Comunidad de Madrid (2.211 €/m²), Illes Balears (2.095 €/m²), País Vasco (1.846 €/m²) y Cataluña (1.751 €/m²). Por el contrario, cuatro comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (733 €/m²), Región de Murcia (809 €/m²) y Castilla - La Mancha (817 €/m²).

El **endeudamiento hipotecario por vivienda** ha registrado un incremento trimestral del 1,8% (0,1% 3T23). El importe medio ha sido de 143.706 €. En nueve comunidades autónomas se han registrado ascensos. Los mayores importes se han registrado en Illes Balears (218.067 €), Comunidad de Madrid (207.401 €), Cataluña (159.310 €) y País Vasco (153.863 €). Por el contrario, en tres comunidades autónomas no se alcanzan los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (86.318 €), Región de Murcia (87.862 €) y La Rioja (97.977 €).

Los **tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** acumulan su sexto ascenso consecutivo, con un incremento trimestral de 0,06 pp (0,05 pp 3T23), situándose en el 3,48%. El importe medio en créditos a tipo fijo ha sido del 3,68%, con un incremento trimestral de 0,05 pp., situándose el tipo variable en el 3,22%, con un aumento de 0,09 pp. El diferencial entre ambas modalidades ha sido de 0,46 pp. Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último trimestre han sido País Vasco (2,93%), Comunidad de Madrid (3,12%) y Comunidad Foral de Navarra (3,22%), mientras que los mayores importes se han registrado en Canarias (3,90%), Región de Murcia (3,87%) y Comunitat Valenciana (3,73%).

La **contratación a tipo de interés fijo** se ha vuelto a reducir en el tercer trimestre (-1,75 pp), formalizándose en el 56,02% de los nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 43,98%, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (43,43% del total). En trece comunidades autónomas se han formalizado más hipotecas a tipo fijo que a tipo variable, encabezando la contratación a tipo fijo Galicia (75,26%), Región de Murcia (69,53%) e Illes Balears (66,07%), mientras que los pesos más destacados en contratación a tipo variable se han alcanzado en Castilla -La Mancha (58,30%), Comunidad Foral de Navarra (57,99%), País Vasco (56,40%) y Comunidad de Madrid (51,99%).

El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha sido de 24,17 años, con un descenso trimestral del -1,4%. En Bancos el plazo medio ha sido de 24,6 años y en Otras entidades financieras de 21,25 años. Los mayores periodos medios se han registrado en Extremadura (25,75 años), Castilla - La Mancha (25,33 años) y País Vasco (25,25 años), mientras que los más cortos han correspondido a Cantabria (22,42 años), Canarias (22,58 años) y Comunidad de Madrid (22,83 años).

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado un claro deterioro durante el cuarto trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** ha sido de 733,5 €, con un incremento trimestral del 3,3%, y el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** del 33,4%, con un ascenso trimestral de 0,76 pp. En sentido desfavorable sobre la accesibilidad han actuado el incremento de los tipos de interés (0,06 pp), el descenso de los plazos de contratación (-1,4%) y el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (1,8%), contrarrestado parcialmente por el ascenso de los salarios.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.129,4 €), Comunidad de Madrid (1.059,3 €), Cataluña (812 €) y País Vasco (719,2 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (432,7 €), Región de Murcia (469,8 €) y La Rioja (500,9 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (53,3%), Comunidad de Madrid (40%), Andalucía (34,8%) y Cataluña (34,2%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (24,6%), Extremadura (25%) y La Rioja (25,4%).

El número de **certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria** ha registrado un incremento trimestral del 49,1%, alcanzando las 3.336, tras haber obtenido el trimestre precedente el mínimo histórico (2.237). Las comunidades autónomas con un mayor número han sido Andalucía (778), Cataluña (668) y Comunitat Valenciana (639). Entre las tres representan el 62,5% del total. El 82,96% ha correspondido a personas físicas y el 17,04% a personas jurídicas. El 8,59% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso británicos (15,25%), marroquíes (12,41%), ecuatorianos (7,80%), rumanos (7,80%), colombianos (4,26%) y rusos (3,55%).

El número de **daciones en pago** ha sido de 306, mínimo histórico, con un descenso trimestral del -49,2%. Las mayores cuantías se han registrado en Castilla - La Mancha (65), Comunitat Valenciana (51) y Andalucía (48). Entre las tres representan el 53,59% del total. El 64,26% han correspondido a personas físicas y el 35,74% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 7,54%, encabezando el ranking por nacionalidades rumanos (13,04%), bolivianos (8,7%), argentinos (8,7%), británicos (8,7%) y colombianos (8,7%).

2. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

4T 2023

IPVVR aritmético suavizado

139,0

1,6%

IPVVR geométrico suavizado

133,7

1,5%

El precio de la vivienda, representado a través del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha seguido manteniendo la tendencia alcista durante el cuarto trimestre, aunque con una lenta moderación del ritmo de crecimiento.

El incremento medio trimestral de las cuatro metodologías utilizadas ha sido del 1,52%, inferior al alcanzado en el trimestre precedente, consolidando un lento proceso de enfriamiento de los precios.

Este incremento trimestral ha llevado al IPVVR a alcanzar un nuevo máximo de la serie histórica de resultados, situándose un 3,16% por encima del máximo alcanzado en el anterior ciclo alcista (3T 2007).

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

La tasa interanual, que venía mostrando una progresiva moderación hasta mediados de 2023, está dando paso a un cierto grado de estabilización de niveles, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de tasas interanuales.

El incremento interanual medio de las cuatro metodologías utilizadas ha sido del 5,85%, próximo al registrado el trimestre precedente.

La continuidad en el descenso del número de compraventas de vivienda, tal y como podrá comprobarse en apartados posteriores, nos lleva a estimar una moderación más intensa del crecimiento de precios para los próximos trimestres, arrastrando a la tasa interanuales a niveles muy por debajo de las cuantías actuales.

El impacto de la reducción de la demanda sobre los precios no suele ser inmediato en el mercado inmobiliario, debiendo esperar normalmente tres o cuatro trimestres, pero es un escenario que normalmente se repite y que, tal y como podremos constatar en el próximo apartado, en la metodología de precios medios se registra con mayor claridad.

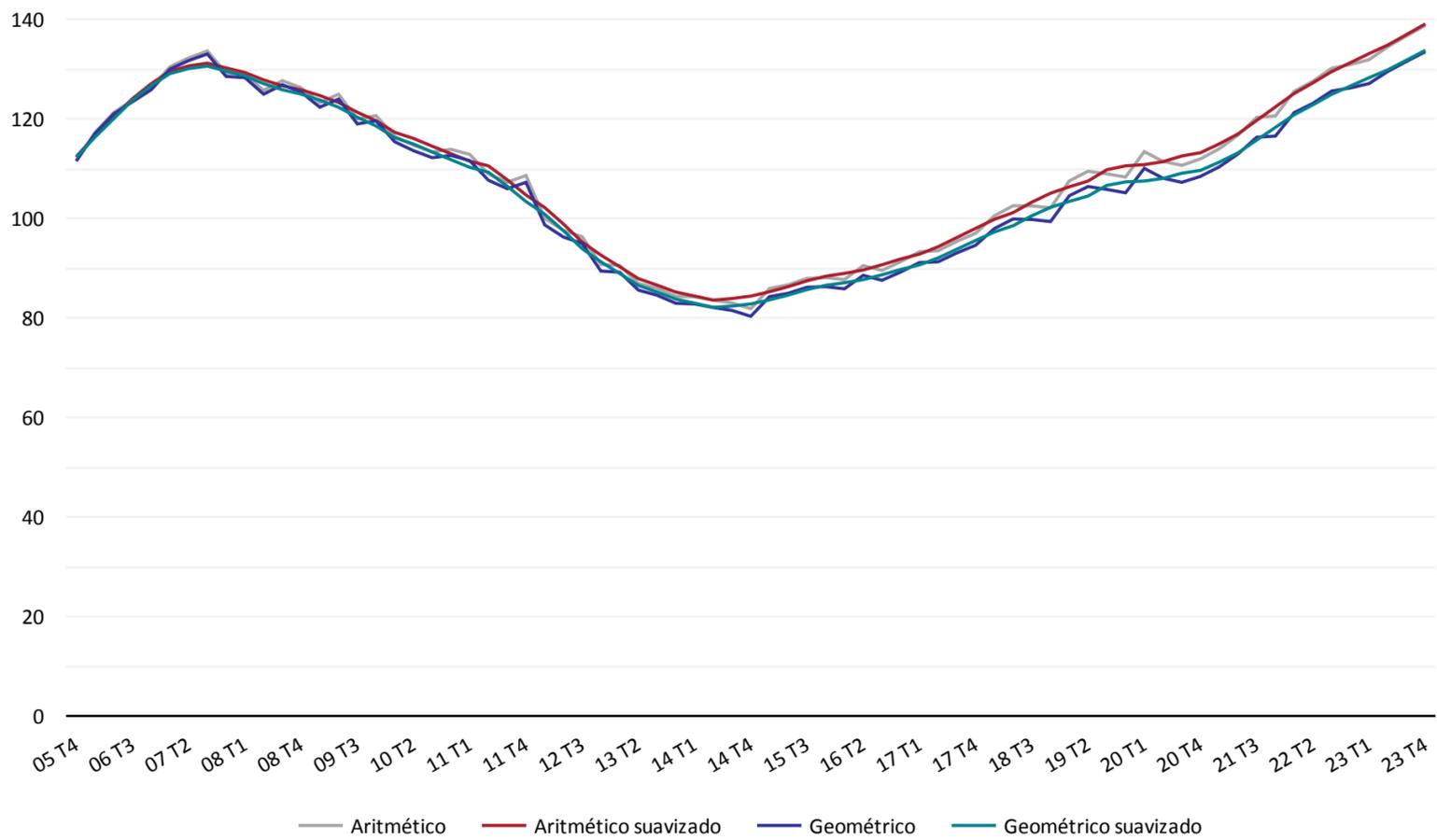
Algunas de las variables con impacto más desfavorable sobre el comportamiento del mercado de compraventas de vivienda de los últimos trimestres están cambiando, fundamentalmente los tipos de interés, con un final de política alcista por parte de los bancos centrales, que ya empieza a mostrar una estabilidad en los parámetros más relevantes de la financiación hipotecaria.

Las últimas décadas se han caracterizado por movimientos intensos en las principales variables del mercado inmobiliario de vivienda y, en cierta medida, nos hemos habituado a ello, estando expectantes a ciclos alcistas o bajistas, cuando lo óptimo para la dinámica del mercado es alcanzar un cierto grado de estabilidad, especialmente por lo que respecta al comportamiento de los precios.

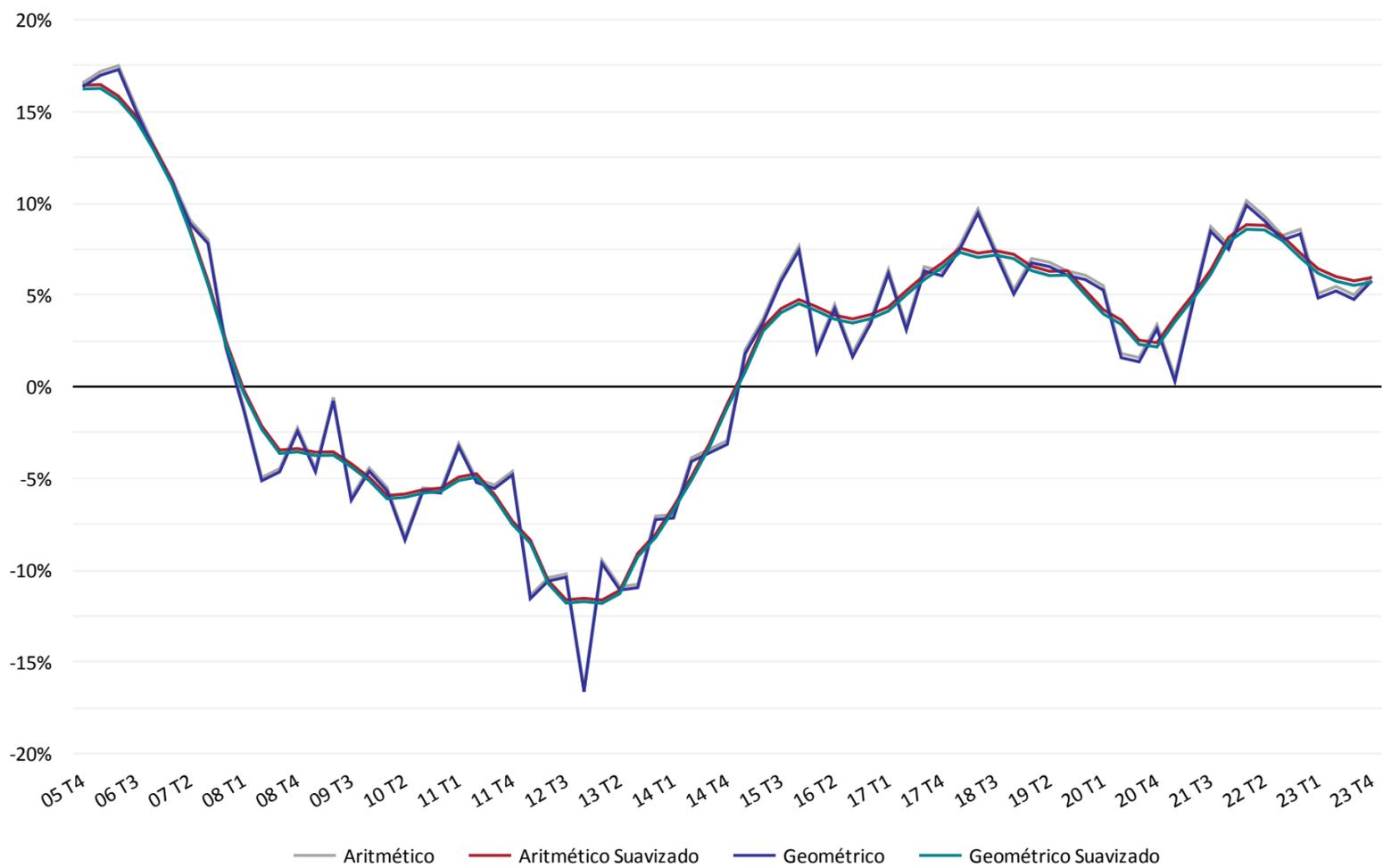
El crecimiento acumulado en el IPVVR durante el actual ciclo, desde los mínimos de finales de 2014, ha sido del 65,6%. En consecuencia, una moderación del crecimiento, o incluso ligeros descensos, desde el punto de vista de la actividad, serían factores que contribuirían a un mejor comportamiento en las compraventas de vivienda.

El cambio de ciclo parece claro. La duda que queda es si el siguiente paso es una estabilidad de precios o un cierto grado de corrección. El comportamiento del número de compraventas de vivienda se configurará como el factor clave para dar paso a uno u otro escenario.

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



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



Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
23 T4	138,7	139,0	133,4	133,7	136,2
23 T3	136,6	136,9	131,5	131,7	134,2
23 T2	134,4	134,8	129,5	129,8	132,1
23 T1	131,8	133,0	127,0	128,2	130,0
22 T4	130,8	131,2	126,1	126,5	128,7
22 T3	130,1	129,4	125,5	124,9	127,5
22 T2	127,5	127,2	123,0	122,7	125,1
22 T1	125,5	125,0	121,2	120,7	123,1
21 T4	120,5	122,3	116,5	118,2	119,4
21 T3	120,2	119,6	116,2	115,7	117,9
21 T2	116,6	116,9	112,9	113,1	114,9
21 T1	113,9	114,9	110,3	111,2	112,6
20 T4	111,9	113,1	108,4	109,6	110,7
20 T3	110,6	112,5	107,2	109,0	109,8
20 T2	111,4	111,3	108,0	107,9	109,7
20 T1	113,3	110,7	110,0	107,4	110,4
19 T4	108,2	110,5	105,1	107,3	107,8
19 T3	108,9	109,7	105,7	106,6	107,7
19 T2	109,4	107,4	106,3	104,4	106,9
19 T1	107,4	106,3	104,5	103,3	105,4
18 T4	102,0	105,0	99,3	102,1	102,1
18 T3	102,4	103,2	99,7	100,5	101,4
18 T2	102,5	101,1	99,8	98,5	100,5
18 T1	100,4	99,7	97,9	97,2	98,8
17 T4	96,9	97,9	94,5	95,5	96,2
17 T3	95,3	96,1	93,0	93,7	94,5
17 T2	93,4	94,2	91,2	92,0	92,7
17 T1	93,2	92,7	91,1	90,6	91,9
16 T4	91,2	91,8	89,1	89,7	90,5
16 T3	89,5	90,6	87,5	88,6	89,0
16 T2	90,4	89,6	88,5	87,6	89,0
16 T1	87,6	88,9	85,8	87,0	87,3
15 T4	88,0	88,3	86,2	86,5	87,2
15 T3	87,9	87,4	86,1	85,6	86,7
15 T2	86,6	86,2	84,9	84,5	85,5
15 T1	85,8	85,2	84,2	83,6	84,7
14 T4	81,8	84,3	80,2	82,7	82,3
14 T3	82,9	83,8	81,4	82,3	82,6
14 T2	83,5	83,5	82,0	82,0	82,8
14 T1	84,2	84,3	82,7	82,9	83,5
13 T4	84,3	85,1	82,9	83,7	84,0
13 T3	85,9	86,5	84,5	85,1	85,5
13 T2	86,9	87,8	85,5	86,4	86,7
13 T1	90,5	90,2	89,1	88,9	89,7
12 T4	90,7	92,6	89,3	91,2	90,9

3. Precio por m² de compraventas registradas en vivienda

4T 2023

General
1.983
0,5%

Nueva
2.158
0,5%

Usada
1.943
0,4%

El precio medio de la vivienda ha mantenido las ligeras variaciones de los últimos trimestres. En esta ocasión se ha registrado un incremento trimestral del 0,5%, retomando el signo positivo tras el -0,3% del trimestre precedente.

Las dos modalidades de vivienda desglosadas han mantenido el signo positivo, con mínimos incrementos en ambos casos. En vivienda nueva el incremento trimestral ha sido del 0,5% y en vivienda usada del 0,4%.

El precio medio se ha situado en los 1.983 €/m², frente a los 1.974 €/m² del trimestre precedente. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.158 €/m² (2.148 €/m² en 3T23) y en vivienda usada de 1.943 €/m² (1.935 €/m² en 3T23).

En diez comunidades autónomas se ha incrementado el precio de la vivienda durante el cuarto trimestre, dando lugar a tasas negativas en seis comunidades autónomas y mantenimiento de precios en un caso. En vivienda usada diez comunidades autónomas han alcanzado tasas trimestrales positivas, frente a ocho en vivienda nueva.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el cuarto trimestre han sido Illes Balears (3.496 €/m²), Comunidad de Madrid (3.280 €/m²), País Vasco (2.912 €/m²), Cataluña (2.487 €/m²) y Canarias (2.265 €/m²). Los precios más bajos se han registrado en Extremadura (735 €/m²), Castilla – La Mancha (866 €/m²) y Castilla y León (1.121 €/m²).

La tasa interanual ha seguido moderándose como consecuencia de las leves variaciones trimestrales a lo largo del último año. Concretamente, se ha alcanzado un incremento del 1% en 2023 con respecto a 2022. El trimestre precedente el incremento interanual fue del 1,7% y en el segundo trimestre del 3,1%.

Trece comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas, dando lugar a un generalizado proceso de moderación en sus cuantías con el paso de los trimestres.

En vivienda nueva el crecimiento interanual ha sido del 3,5% (4,6% 3T23) y en vivienda usada del 0,2% (1% 2T23).

El precio medio interanual alcanzado al cierre del cuarto trimestre ha sido de 1.963 €/m², nivel máximo desde finales de 2008. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.161 €/m², máximo de la serie histórica. En vivienda usada, los 1.917 €/m² han supuesto un ligero incremento con respecto al trimestre precedente (1.910 €/m²).

En vivienda usada diez comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales, frente a las dieciséis en vivienda nueva. Los mayores crecimientos para el total general se han producido en Comunidad Foral de Navarra (13%), La Rioja (6%), Canarias (4,1%), Comunidad de Madrid (4%) y Comunitat Valenciana (4%).

Los resultados provinciales mantienen un ligero predominio de incrementos trimestrales en el precio medio de la vivienda, con tasas trimestrales positivas en veintinueve provincias, frente a los descensos en veintiuna. En vivienda nueva veintitrés provincias han registrado incrementos trimestrales, exactamente las mismas que en vivienda usada.

Las provincias con mayores precios de la vivienda durante el cuarto trimestre han sido Illes Balears (3.496 €/m²), Gipuzkoa (3.394 €/m²), Madrid (3.280 €/m²), Barcelona (2.859 €/m²) y Bizkaia (2.798 €/m²), mientras que los menores precios medios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (642 €/m²), Jaén (701 €/m²), Cuenca (706 €/m²) y Cáceres (724 €/m²).

En las capitales de provincia se han registrado tasas interanuales positivas en treinta y cuatro de ellas. Los mayores precios medios en los últimos doce meses han correspondido a San Sebastián (5.378 €/m²), Barcelona (4.374 €/m²), Madrid (4.060 €/m²), Palma (3.319 €/m²) y Bilbao (2.909 €/m²), mientras que los menores precios medios se han alcanzado en Zamora (1.038 €/m²), Jaén (1.097 €/m²) y Ciudad Real (1.099 €/m²).

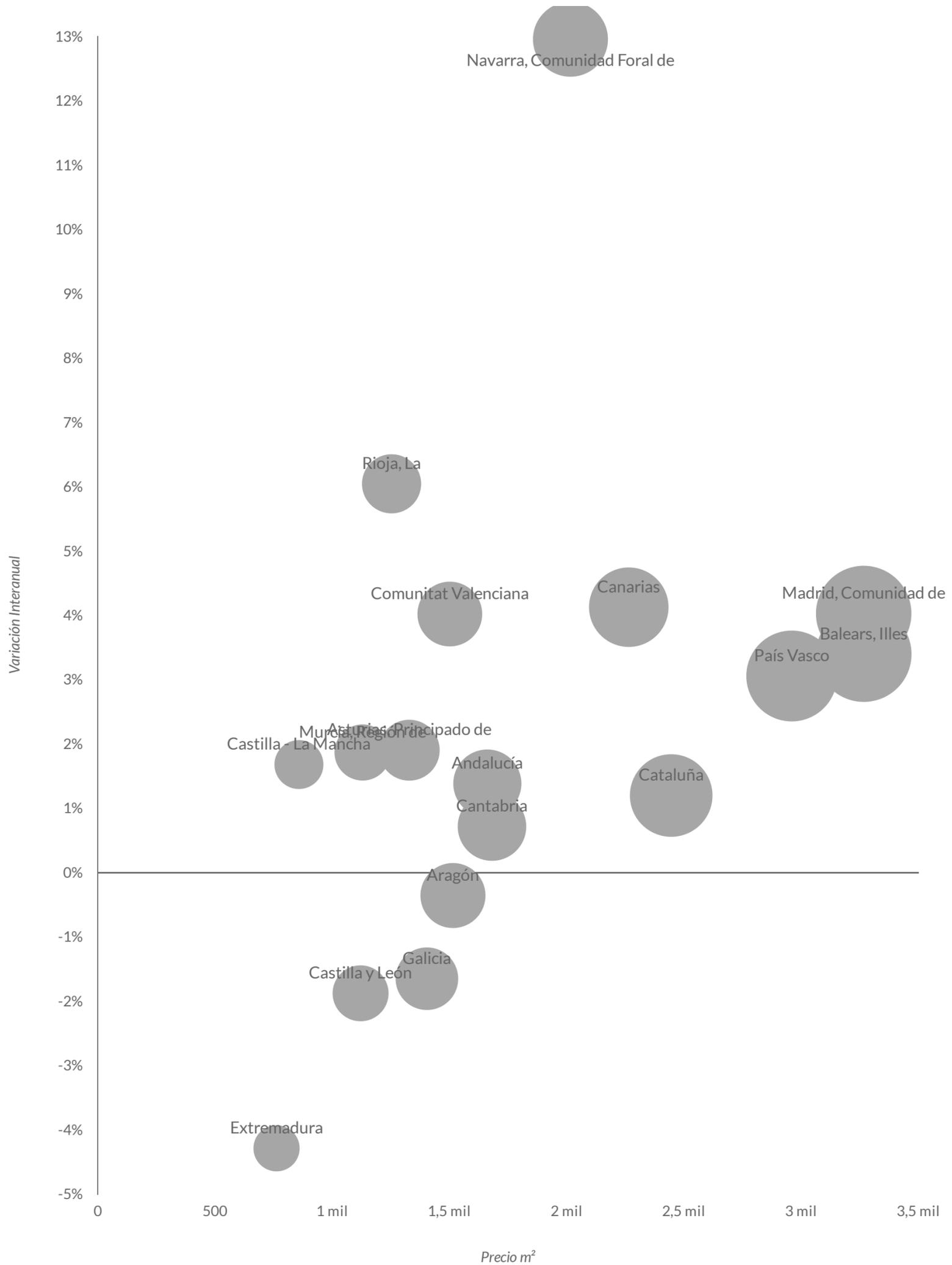
Precio declarado por m² de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	1.697	-1,0 %	1.885	-4,2 %	1.652	0,1 %
Aragón	1.569	9,6 %	2.211	15,9 %	1.394	4,5 %
Asturias, Principado de	1.301	-6,1 %	1.648	-10,3 %	1.232	-3,4 %
Balears, Illes	3.496	3,2 %	3.688	-2,4 %	3.450	4,6 %
Canarias	2.265	-1,1 %	1.960	-2,1 %	2.358	-0,9 %
Cantabria	1.796	6,5 %	2.173	27,4 %	1.728	2,7 %
Castilla - La Mancha	866	1,5 %	1.113	13,4 %	807	-2,4 %
Castilla y León	1.121	-0,0 %	1.488	5,8 %	1.032	-2,0 %
Cataluña	2.487	1,2 %	2.699	2,7 %	2.442	0,7 %
Comunitat Valenciana	1.557	1,3 %	1.992	0,2 %	1.476	1,8 %
Extremadura	735	-7,1 %	969	-11,9 %	713	-6,6 %
Galicia	1.440	-0,1 %	1.526	-1,2 %	1.413	0,4 %
Madrid, Comunidad de	3.280	0,2 %	3.033	-3,0 %	3.336	1,0 %
Murcia, Región de	1.148	0,4 %	1.318	-0,1 %	1.107	0,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.943	0,1 %	2.224	-0,3 %	1.748	-1,2 %
País Vasco	2.912	-2,4 %	3.247	3,2 %	2.865	-3,2 %
Rioja, La	1.289	2,8 %	1.554	9,4 %	1.245	1,9 %
España	1.983	0,5 %	2.158	0,5 %	1.943	0,4 %

Precio declarado por m² de viviendas registradas. Resultados anuales y variación interanual
Cuarto trimestre 2023

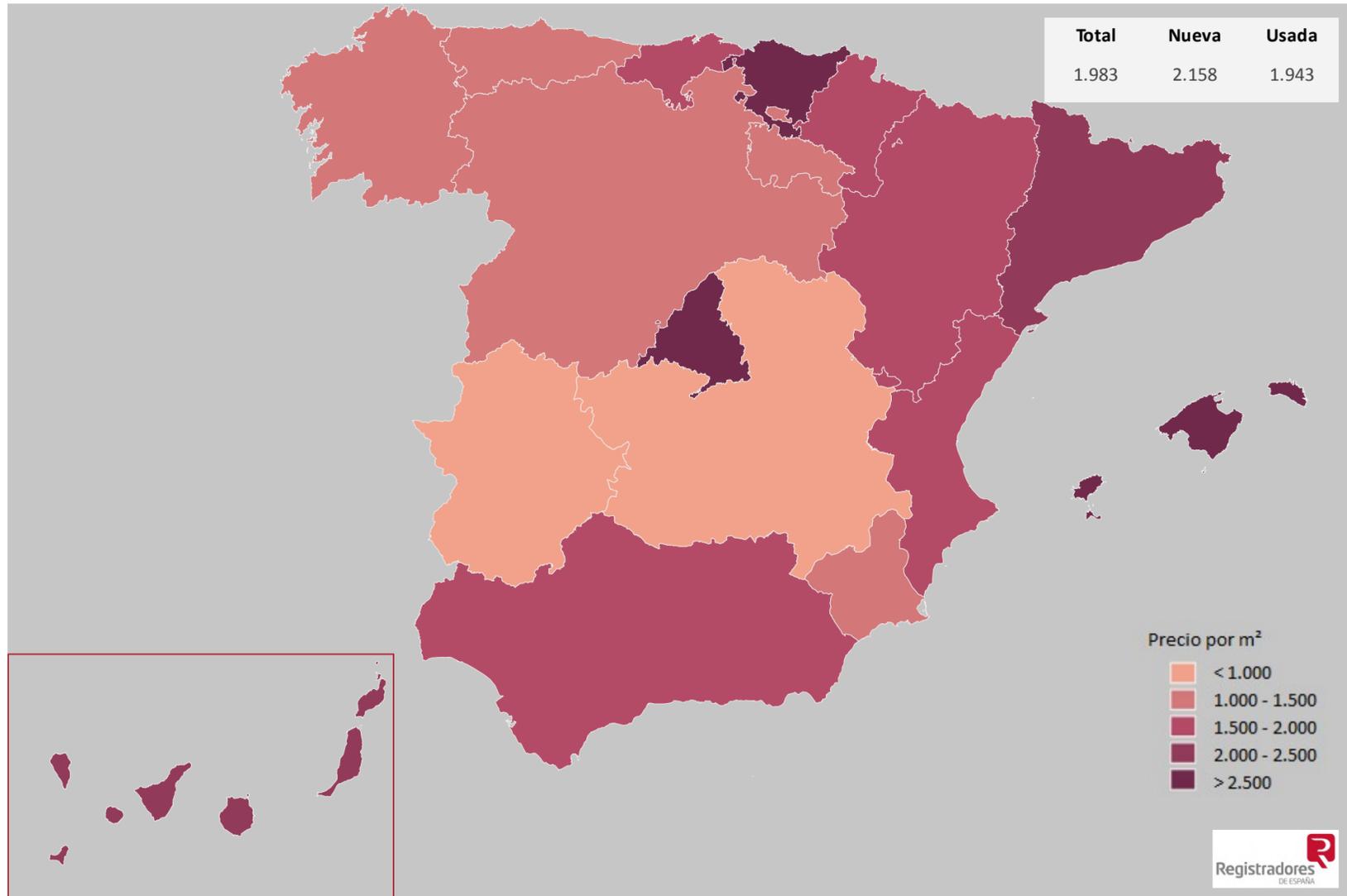
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	1.662	1,4 %	1.839	2,2 %	1.616	1,1 %
Aragón	1.515	-0,4 %	2.110	5,4 %	1.377	-2,8 %
Asturias, Principado de	1.329	1,9 %	1.714	13,6 %	1.243	-1,4 %
Balears, Illes	3.267	3,4 %	3.288	0,9 %	3.262	3,9 %
Canarias	2.265	4,1 %	1.990	6,6 %	2.344	4,4 %
Cantabria	1.682	0,7 %	1.759	3,9 %	1.668	0,1 %
Castilla - La Mancha	858	1,7 %	1.041	8,5 %	817	-0,4 %
Castilla y León	1.121	-1,9 %	1.440	3,1 %	1.044	-3,1 %
Cataluña	2.446	1,2 %	2.643	1,0 %	2.406	1,2 %
Comunitat Valenciana	1.502	4,0 %	1.934	5,0 %	1.425	2,8 %
Extremadura	763	-4,3 %	1.102	-8,6 %	723	-2,4 %
Galicia	1.404	-1,7 %	1.427	3,5 %	1.397	-3,1 %
Madrid, Comunidad de	3.267	4,0 %	3.173	9,1 %	3.292	2,8 %
Murcia, Región de	1.130	1,9 %	1.294	13,4 %	1.093	-0,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.016	13,0 %	2.361	19,6 %	1.808	6,5 %
País Vasco	2.960	3,1 %	3.295	4,8 %	2.905	2,7 %
Rioja, La	1.253	6,0 %	1.391	6,6 %	1.228	6,0 %
España	1.963	1,0 %	2.161	3,5 %	1.917	0,2 %

Precio medio y tasa de variación interanual de viviendas registradas. CC. AA.
Cuarto trimestre 2023

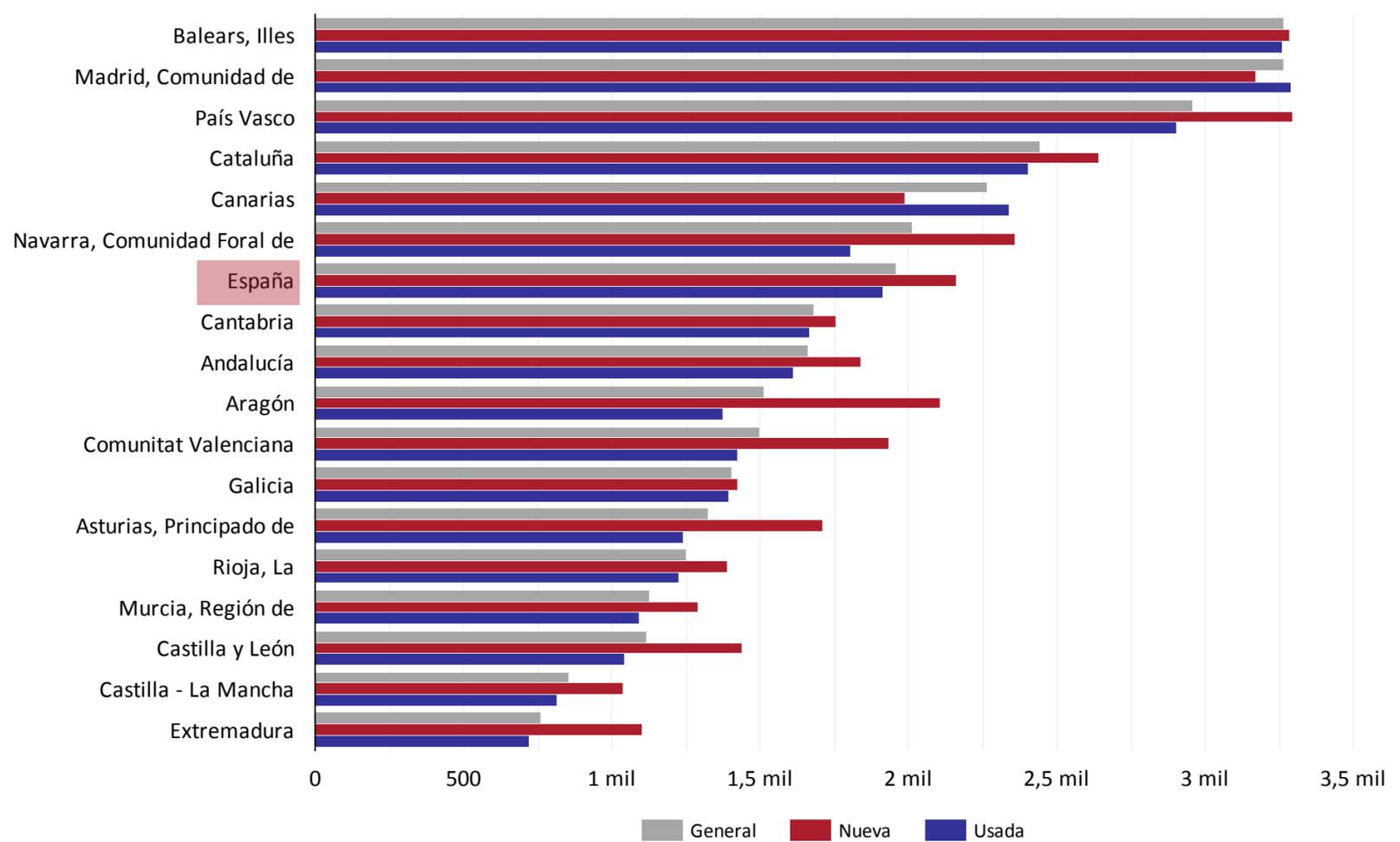


El gráfico muestra el precio por m² de compraventa de vivienda interanual (eje x) del cuarto trimestre de 2023, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

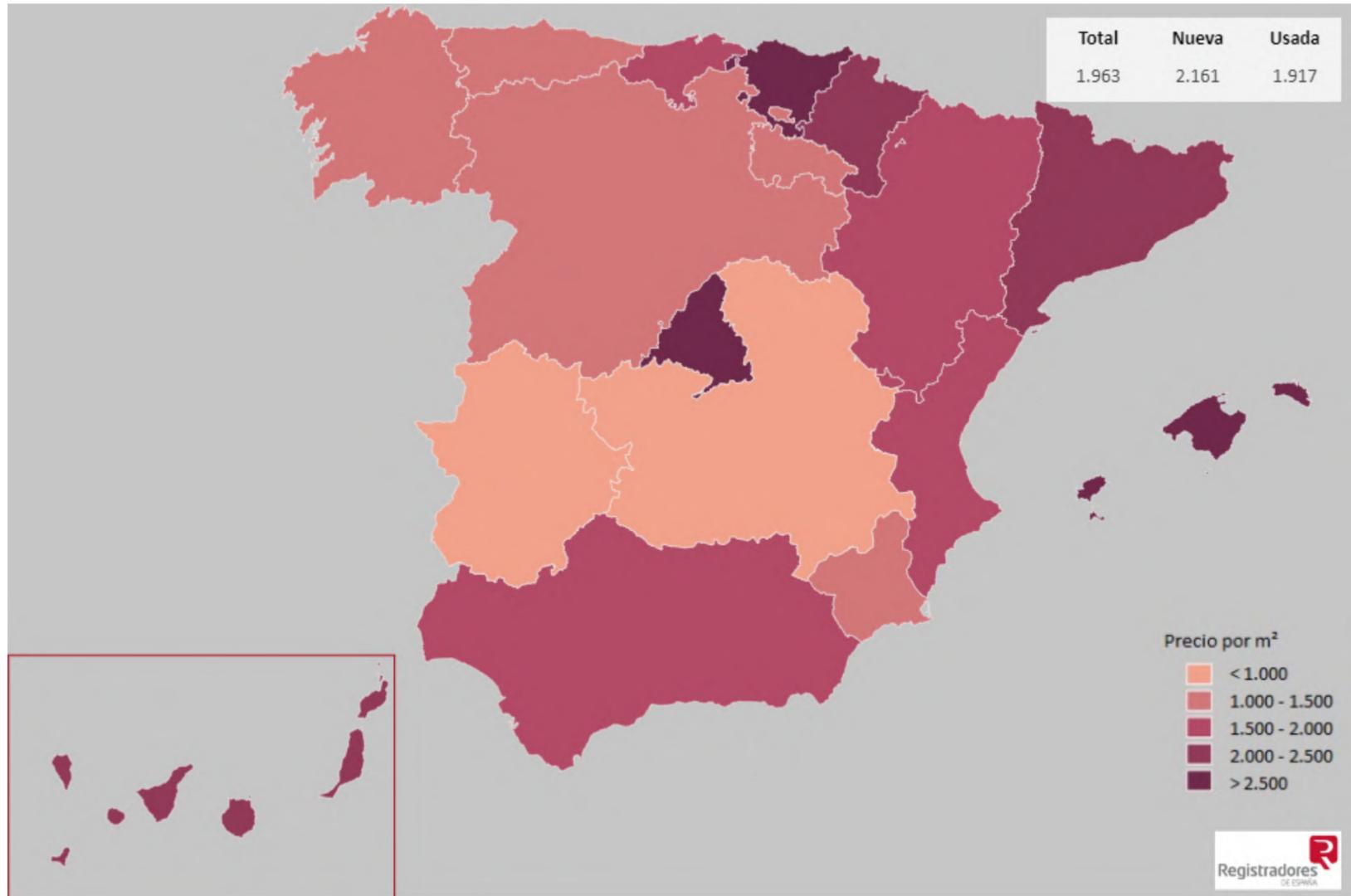
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Trimestral
Cuarto trimestre 2023



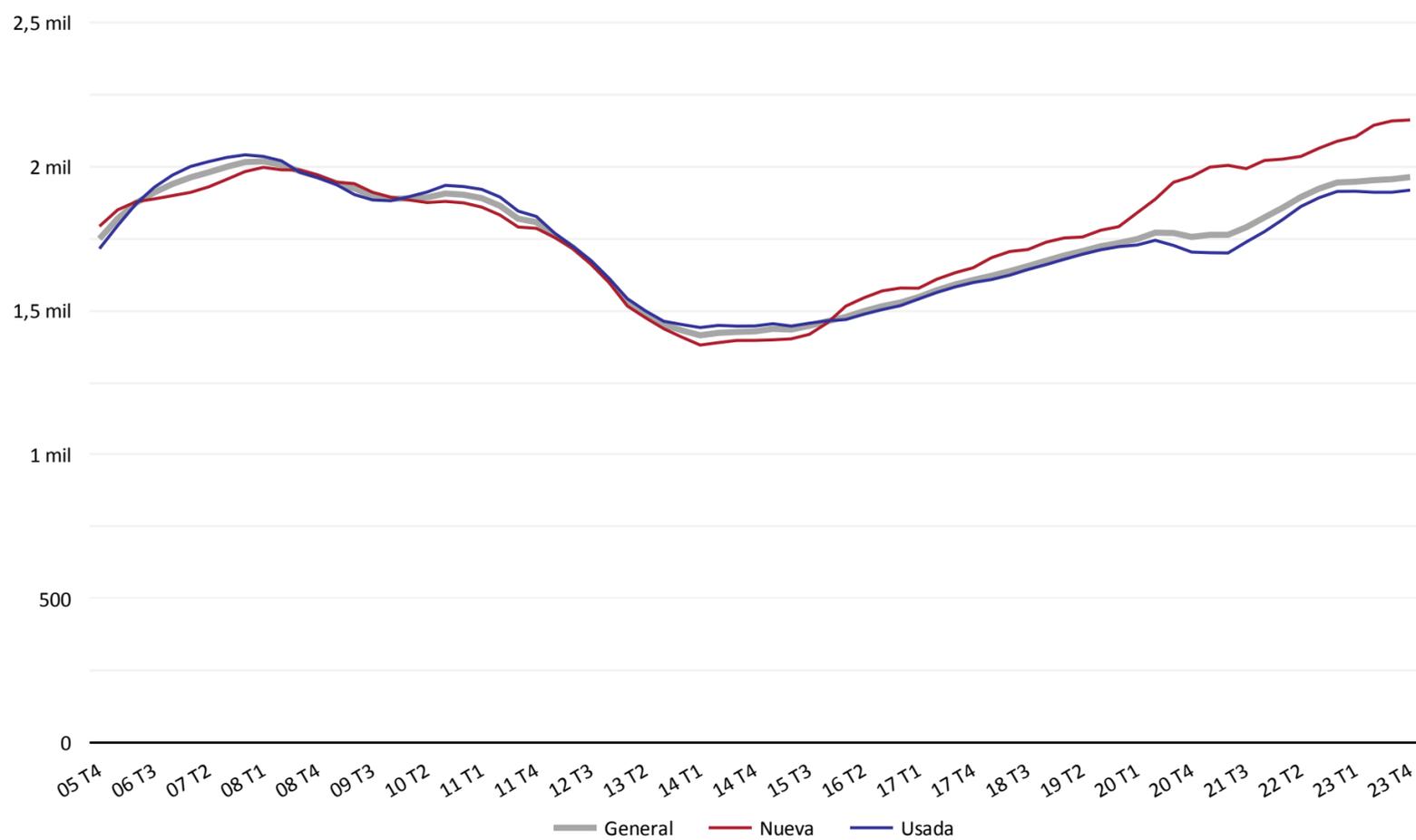
Precio medio declarado de la vivienda por Comunidades Autónomas (€/m²)
Cuarto trimestre 2023



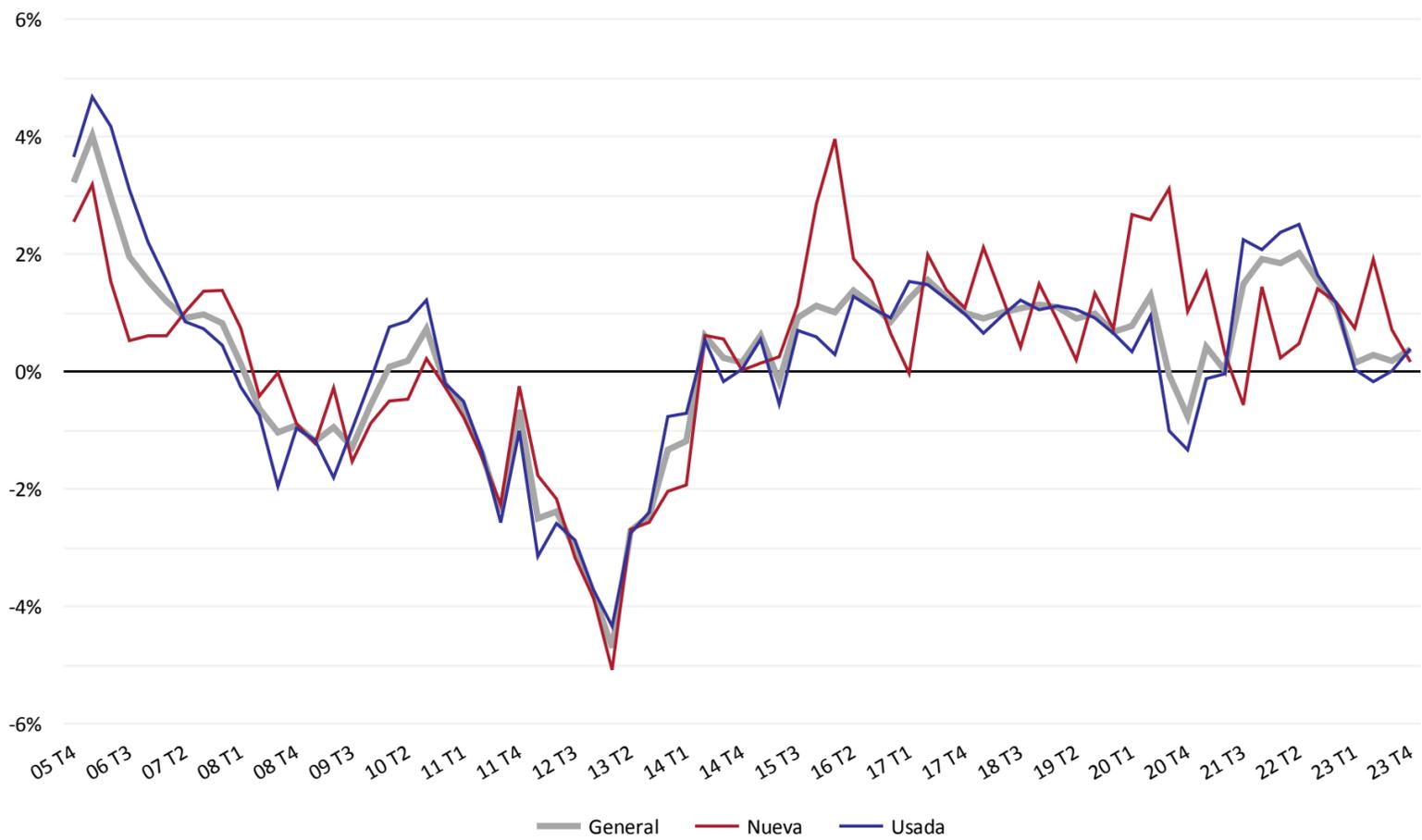
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual
Cuarto trimestre 2023



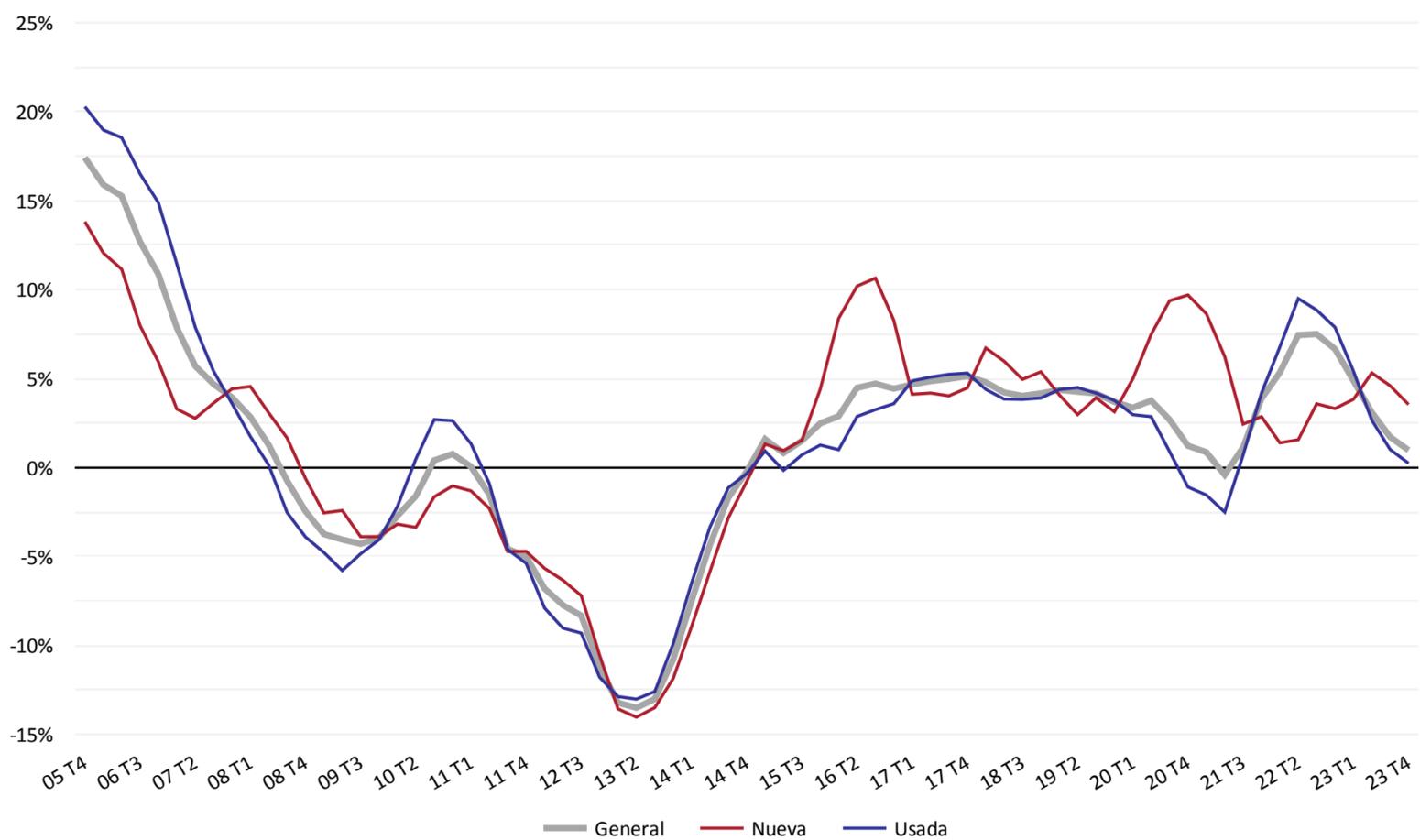
Evolución del precio de compraventas interanuales de vivienda (€/m²). España



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



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



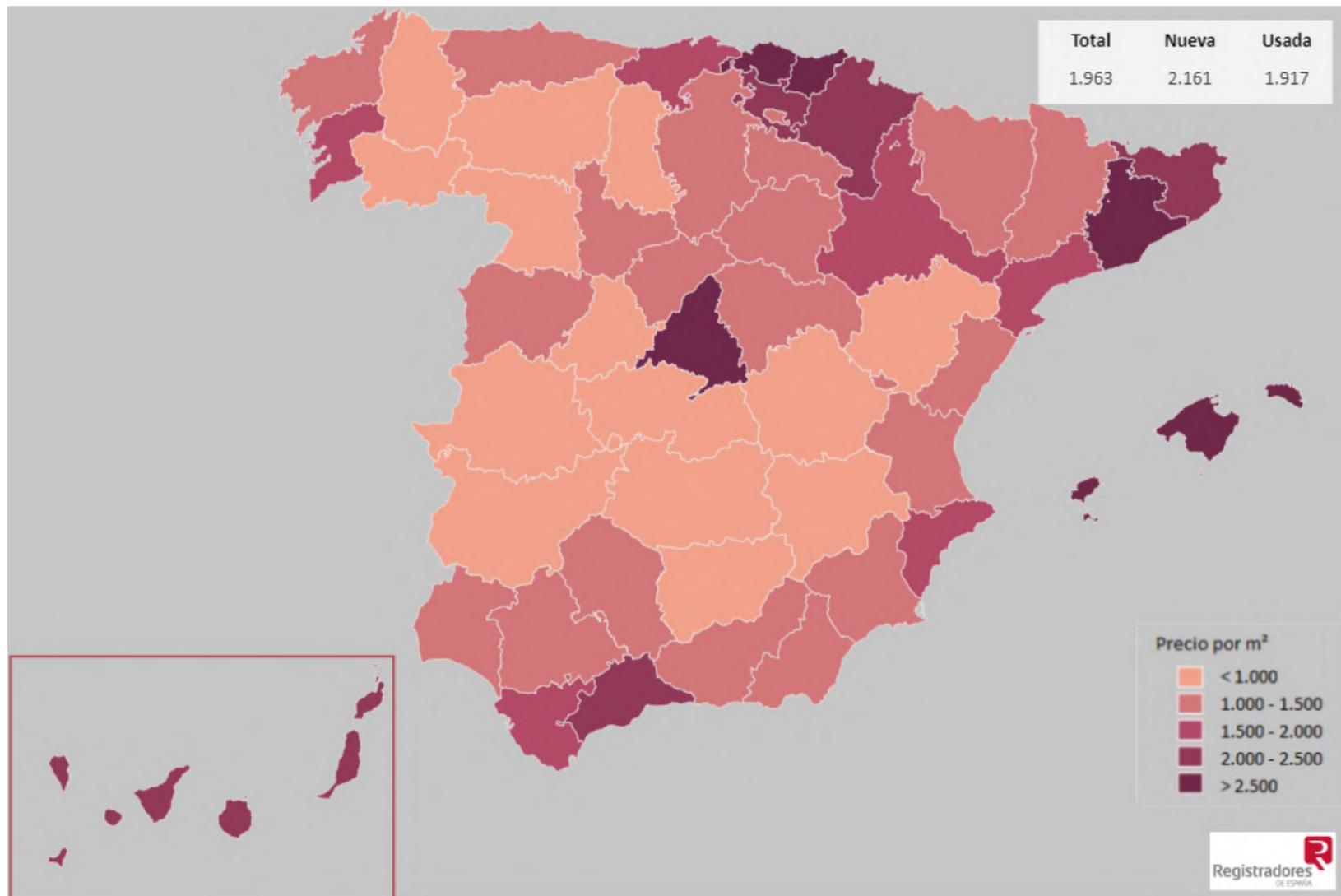
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados trimestrales y variación trimestral
Cuarto trimestre 2023

Provincias	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Illes Balears	3.496	3,2 %	3.688	-2,4 %	3.450	4,6 %
Gipuzkoa	3.394	-3,8 %	3.270	-8,0 %	3.409	-3,3 %
Madrid	3.280	0,2 %	3.033	-3,0 %	3.336	1,0 %
Barcelona	2.859	1,2 %	3.140	3,0 %	2.796	0,5 %
Bizkaia	2.798	1,8 %	3.510	16,8 %	2.710	-0,3 %
Málaga	2.595	1,2 %	2.887	-8,0 %	2.520	3,6 %
Araba/Álava	2.342	-2,2 %	2.671	13,1 %	2.260	-5,8 %
Santa Cruz de Tenerife	2.320	0,1 %	2.089	9,8 %	2.385	-2,6 %
Girona	2.259	-2,6 %	2.149	-11,8 %	2.281	-0,7 %
Palmas, Las	2.219	-2,1 %	1.860	-11,1 %	2.335	0,7 %
Navarra	1.943	0,1 %	2.224	-0,3 %	1.748	-1,2 %
Cantabria	1.796	6,5 %	2.173	27,4 %	1.728	2,7 %
Pontevedra	1.789	2,3 %	1.971	4,5 %	1.720	1,2 %
Alicante/Alacant	1.774	0,5 %	2.578	4,8 %	1.639	0,4 %
Zaragoza	1.641	6,7 %	2.272	13,7 %	1.432	-0,8 %
Huesca	1.639	23,3 %	2.152	23,3 %	1.562	25,5 %
Cádiz	1.611	0,9 %	1.678	-4,6 %	1.594	2,9 %
Tarragona	1.603	-1,3 %	1.675	1,0 %	1.593	-1,6 %
Valladolid	1.511	6,3 %	2.090	18,0 %	1.267	-1,0 %
Lleida	1.425	10,7 %	1.511	6,7 %	1.395	11,4 %
Coruña, A	1.421	0,5 %	1.366	-5,9 %	1.439	2,7 %
Sevilla	1.417	-2,8 %	1.366	-6,7 %	1.430	-1,8 %
Valencia/València	1.377	2,7 %	1.461	-7,4 %	1.361	4,6 %
Asturias	1.301	-6,1 %	1.648	-10,3 %	1.232	-3,4 %
Rioja, La	1.289	2,8 %	1.554	9,4 %	1.245	1,9 %
Guadalajara	1.252	3,5 %	1.416	4,2 %	1.174	0,1 %
Almería	1.243	2,6 %	1.330	-2,2 %	1.219	5,1 %
Huelva	1.237	-6,5 %	1.262	-5,0 %	1.231	-6,8 %
Granada	1.226	-2,9 %	1.409	5,6 %	1.181	-5,2 %
Salamanca	1.206	1,6 %	1.419	56,9 %	1.180	-3,6 %
Murcia	1.148	0,4 %	1.318	-0,1 %	1.107	0,4 %
Burgos	1.148	-4,1 %	1.390	-5,5 %	1.106	-2,6 %
Castellón/Castelló	1.108	-3,2 %	1.327	2,1 %	1.061	-3,9 %
Segovia	1.073	9,6 %	1.171	-11,2 %	1.061	13,3 %
Córdoba	1.051	-6,4 %	1.340	-18,4 %	1.015	3,3 %
Soria	1.002	-9,9 %	1.370	-15,1 %	844	-8,4 %
Albacete	994	10,9 %	1.414	17,6 %	821	-1,7 %
Ourense	984	-7,6 %	1.238	-1,2 %	917	-9,0 %
Lugo	983	3,5 %	1.025	0,2 %	973	4,6 %
León	953	-4,5 %	1.166	-4,2 %	876	-7,4 %
Palencia	895	3,9 %	1.315	39,1 %	818	-3,6 %
Zamora	849	1,9 %	1.074	-3,4 %	816	2,7 %
Ávila	839	2,0 %	915	8,7 %	824	0,8 %
Toledo	803	0,3 %	892	5,7 %	784	-0,8 %
Teruel	766	-13,1 %	1.277	-23,6 %	695	-5,7 %
Badajoz	741	-5,3 %	1.019	-11,9 %	709	-4,6 %
Cáceres	724	-10,0 %	799	-19,0 %	719	-9,1 %
Cuenca	706	-0,2 %	697	6,5 %	706	-0,5 %
Jaén	701	-6,0 %	719	-31,9 %	700	-1,3 %
Ciudad Real	642	-0,9 %	670	-14,5 %	638	3,1 %
España	1.983	0,5 %	2.158	0,5 %	1.943	0,4 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados anuales y variación interanual
Cuarto trimestre 2023

Provincias ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Albacete	957	1,2 %	1.359	13,7 %	836	-6,7 %
Alicante/Alacant	1.690	5,1 %	2.309	10,5 %	1.583	2,9 %
Almería	1.166	0,0 %	1.205	-2,6 %	1.152	0,7 %
Araba/Álava	2.364	4,1 %	2.734	0,5 %	2.294	5,7 %
Asturias	1.329	1,9 %	1.714	13,6 %	1.243	-1,4 %
Badajoz	753	0,1 %	1.060	11,3 %	714	-2,0 %
Barcelona	2.804	1,6 %	3.010	1,0 %	2.760	1,8 %
Bizkaia	2.811	1,2 %	3.408	3,4 %	2.717	0,6 %
Burgos	1.181	-6,4 %	1.542	-1,2 %	1.101	-5,2 %
Cantabria	1.682	0,7 %	1.759	3,9 %	1.668	0,1 %
Castellón/Castelló	1.130	3,3 %	1.339	10,4 %	1.083	0,6 %
Ciudad Real	654	3,2 %	769	7,4 %	636	2,3 %
Coruña, A	1.402	-4,1 %	1.361	-0,3 %	1.414	-5,0 %
Cuenca	707	3,3 %	702	19,0 %	707	2,4 %
Cáceres	780	-11,3 %	1.191	-21,4 %	738	-3,4 %
Cádiz	1.569	4,0 %	1.660	3,5 %	1.541	4,1 %
Córdoba	1.112	3,4 %	1.508	17,2 %	1.027	-0,8 %
Gipuzkoa	3.429	3,7 %	3.378	6,8 %	3.437	3,3 %
Girona	2.240	2,9 %	2.234	5,3 %	2.241	2,5 %
Granada	1.254	0,7 %	1.441	8,4 %	1.204	-1,4 %
Guadalajara	1.221	7,7 %	1.384	8,4 %	1.171	6,8 %
Huelva	1.265	0,6 %	1.251	-3,3 %	1.268	1,5 %
Huesca	1.451	2,3 %	1.819	13,8 %	1.395	0,1 %
Illes Balears	3.267	3,4 %	3.288	0,9 %	3.262	3,9 %
Jaén	728	0,7 %	883	18,5 %	710	-1,4 %
León	960	-1,6 %	1.147	-8,7 %	913	3,8 %
Lleida	1.340	-0,0 %	1.397	4,9 %	1.324	-1,4 %
Lugo	950	-9,2 %	978	-19,7 %	943	-4,6 %
Madrid	3.267	4,0 %	3.173	9,1 %	3.292	2,8 %
Murcia	1.130	1,9 %	1.294	13,4 %	1.093	-0,9 %
Málaga	2.483	5,8 %	2.810	8,4 %	2.403	5,4 %
Navarra	2.016	13,0 %	2.361	19,6 %	1.808	6,5 %
Ourense	994	6,6 %	1.137	19,8 %	955	2,8 %
Palencia	880	-6,3 %	1.117	-11,0 %	842	-5,1 %
Palmas, Las	2.244	1,7 %	2.003	12,5 %	2.319	0,4 %
Pontevedra	1.694	4,2 %	1.760	13,3 %	1.674	1,7 %
Rioja, La	1.253	6,0 %	1.391	6,6 %	1.228	6,0 %
Salamanca	1.210	-7,4 %	1.278	-16,4 %	1.200	-5,8 %
Santa Cruz de Tenerife	2.288	6,9 %	1.975	0,0 %	2.370	9,0 %
Segovia	1.032	1,1 %	1.230	-3,8 %	1.000	1,9 %
Sevilla	1.432	-1,7 %	1.535	4,2 %	1.407	-3,2 %
Soria	1.044	-0,2 %	1.437	-0,1 %	888	-0,4 %
Tarragona	1.596	0,5 %	1.854	0,8 %	1.555	0,6 %
Teruel	814	0,1 %	1.367	-6,5 %	715	3,6 %
Toledo	798	-1,7 %	845	0,0 %	788	-2,0 %
Valencia/València	1.350	2,1 %	1.628	-3,9 %	1.303	2,8 %
Valladolid	1.435	5,6 %	1.822	15,6 %	1.274	-1,5 %
Zamora	833	-5,4 %	1.164	24,3 %	788	-9,2 %
Zaragoza	1.615	-0,7 %	2.228	5,0 %	1.454	-3,6 %
Ávila	847	3,2 %	878	10,2 %	840	1,8 %
España	1.963	1,0 %	2.161	3,5 %	1.917	0,2 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual. Provincias
Cuarto trimestre 2023



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

Capitales de provincia	General ▼	Var. interanual	General
Donostia/San Sebastián	5.378	4,4 %	
Barcelona	4.374	-0,3 %	
Madrid	4.060	4,1 %	
Palma	3.319	4,0 %	
Bilbao	2.909	-1,0 %	
Pamplona/Iruña	2.638	14,2 %	
Vitoria-Gasteiz	2.556	4,9 %	
Cádiz	2.522	8,3 %	
Málaga	2.393	3,4 %	
Girona	2.287	1,8 %	
Coruña, A	2.232	0,2 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.201	7,1 %	
València	2.072	8,3 %	
Santander	2.000	-0,0 %	
Sevilla	1.979	-1,6 %	
Santa Cruz de Tenerife	1.902	4,8 %	
Zaragoza	1.887	-0,2 %	
Granada	1.769	0,6 %	
Pontevedra	1.717	-0,3 %	
Valladolid	1.690	8,6 %	
Salamanca	1.688	0,3 %	
Alacant/Alicante	1.653	3,1 %	
Logroño	1.611	7,4 %	
Burgos	1.589	-0,0 %	
Segovia	1.568	-0,8 %	
Tarragona	1.528	-0,2 %	
Córdoba	1.511	5,5 %	
Guadalajara	1.503	7,1 %	
Oviedo	1.472	5,8 %	
Huesca	1.464	6,1 %	
Toledo	1.404	-0,0 %	
Teruel	1.398	-5,2 %	
Soria	1.375	2,4 %	
Cáceres	1.363	-5,0 %	
León	1.340	1,3 %	
Albacete	1.323	7,1 %	
Lugo	1.270	0,5 %	
Ourense	1.265	5,9 %	
Badajoz	1.263	3,9 %	
Almería	1.263	-0,6 %	
Murcia	1.240	1,9 %	
Lleida	1.216	-5,0 %	
Cuenca	1.169	2,2 %	
Huelva	1.150	3,1 %	
Castelló de la Plana	1.133	3,7 %	
Palencia	1.125	-7,0 %	
Ávila	1.123	4,9 %	
Ciudad Real	1.099	3,6 %	
Jaén	1.097	1,6 %	
Zamora	1.038	-0,1 %	

4. Número de compraventas registradas en vivienda

4T 2023

General
129.875
 -7,3%

Nueva
23.997
 -4,7%

Usada
105.878
 -7,9%

El número de compraventas de vivienda ha continuado descendiendo durante el cuarto trimestre, registrando un ajuste trimestral -7,3%, ligeramente más moderado que el trimestre precedente (-7,8%). Con este resultado se acumulan tres trimestres consecutivos de descensos trimestrales.

Con respecto al mismo trimestre de 2022 (4T22), el número de compraventas ha descendido un -13,5%, constatando la tendencia descendente, que previsiblemente se mantendrá a lo largo de los próximos trimestres.

Durante el cuarto trimestre se han registrado 129.875 compraventas de vivienda, con un descenso de 10.285 con respecto al trimestre precedente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 el descenso ha sido de 20.266 compraventas.

La distinción entre vivienda nueva y usada proporciona descensos trimestrales en ambas modalidades, con tasas del -4,7% y -7,9%, respectivamente (-12,4% y -6,7% el trimestre precedente).

En vivienda usada se han registrado 105.878 compraventas y en vivienda nueva 23.997 compraventas. Con respecto al cuarto trimestre de 2022 el descenso en vivienda usada ha sido de 18.401 compraventas, mientras que en vivienda nueva se ha reducido en 1.865 compraventas.

Los gráficos de evolución de resultados constatan la clara tendencia descendente, pero alcanzando cuantías de compraventas de vivienda trimestrales similares a las alcanzadas con carácter previo a la crisis sanitaria (2019, 2018).

El desglose territorial de resultados muestra el claro predominio de los descensos trimestrales, dando lugar a quince comunidades con tasas trimestrales negativas (doce en vivienda nueva y quince en vivienda usada).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el cuarto trimestre han sido Andalucía (26.289), Comunitat Valenciana (20.958), Cataluña (20.502) y Comunidad de Madrid (15.089).

Las cuotas de mercado de cada una de ellas con respecto al total de España han sido del 20,15%, 16,41%, 15,74% y 12,05%, respectivamente, acumulando entre las cuatro el 64,35% del mercado de compraventas de España.

Los resultados interanuales se han situado en las 583.042 compraventas de vivienda, descendiendo nuevamente con respecto al interanual del trimestre precedente (603.308), así como con respecto a las 646.241 del cuarto trimestre de 2022, que supuso el nivel máximo desde mediados de 2008.

Con respecto a los doce meses precedentes el descenso del número de compraventas de vivienda ha sido del -9,8%, intensificándose la tendencia descendente en tasas interanuales (-5,7% 3T23). Este descenso es consecuencia del comportamiento tanto en vivienda nueva, con un ajuste interanual del -5,5%, como, especialmente, en vivienda usada, con una reducción del -10,7%.

En vivienda usada se han registrado 474.658 compraventas en los últimos doce meses, reduciéndose intensamente con respecto al interanual del trimestre precedente (493.059 compraventas), aunque todavía con cuantías destacadas.

La vivienda nueva continúa su senda descendente, aunque con un ajuste más suave.

Dieciséis comunidades autónomas han registrado descensos interanuales frente a los ascensos en únicamente una de ellas. En vivienda nueva los ajustes interanuales se han registrado en once comunidades autónomas, mientras que en vivienda usada dieciséis comunidades autónomas registran descensos interanuales.

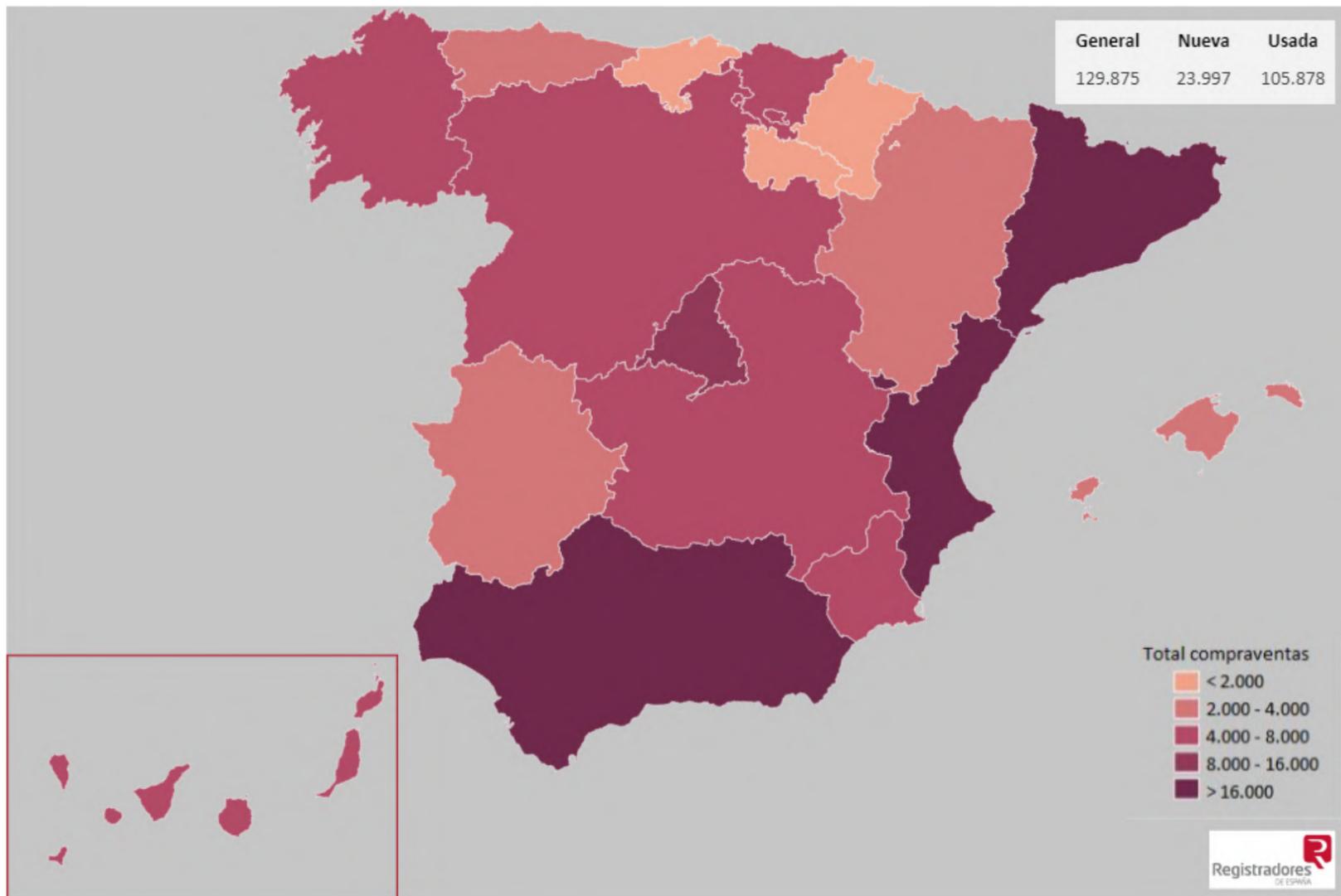
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	26.289	-6,7 %	4.991	-9,0 %	21.298	-6,1 %
Aragón	3.495	-5,2 %	723	18,9 %	2.772	-9,9 %
Asturias, Principado de	2.962	4,7 %	507	-14,9 %	2.455	10,0 %
Balears, Illes	3.188	-4,5 %	610	-2,1 %	2.578	-5,0 %
Canarias	5.081	-9,4 %	1.187	-9,2 %	3.894	-9,5 %
Cantabria	1.760	-10,8 %	264	-19,8 %	1.496	-8,9 %
Castilla - La Mancha	6.018	-5,5 %	1.147	7,1 %	4.871	-8,0 %
Castilla y León	6.095	-8,8 %	1.201	-11,7 %	4.894	-8,0 %
Cataluña	20.502	-5,1 %	3.559	6,6 %	16.943	-7,3 %
Comunitat Valenciana	20.958	-11,4 %	3.248	-10,8 %	17.710	-11,5 %
Extremadura	2.319	9,9 %	296	60,0 %	2.023	5,1 %
Galicia	4.620	-3,2 %	1.115	-2,8 %	3.505	-3,4 %
Madrid, Comunidad de	15.089	-8,2 %	2.828	-6,8 %	12.261	-8,5 %
Murcia, Región de	4.886	-9,8 %	949	-4,6 %	3.937	-10,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.485	-2,2 %	590	1,9 %	895	-4,8 %
País Vasco	4.278	-14,5 %	664	-8,4 %	3.614	-15,6 %
Rioja, La	850	-14,4 %	118	-24,8 %	732	-12,4 %
España	129.875	-7,3 %	23.997	-4,7 %	105.878	-7,9 %

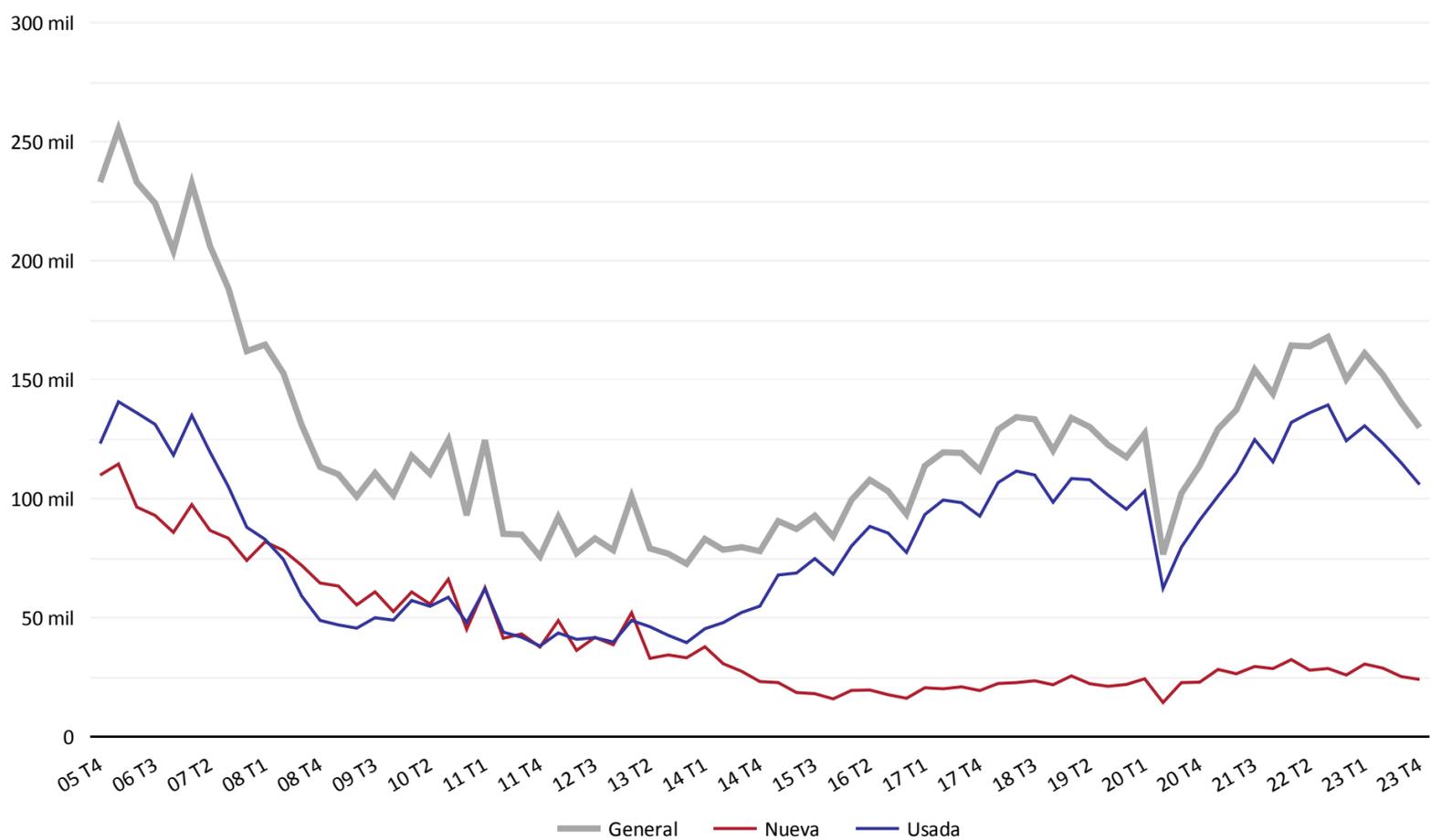
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	117.460	-12,0 %	23.533	-10,6 %	93.927	-12,3 %
Aragón	15.098	-9,4 %	2.808	-7,7 %	12.290	-9,8 %
Asturias, Principado de	12.076	6,0 %	2.271	10,9 %	9.805	4,9 %
Balears, Illes	14.202	-20,3 %	2.940	-5,1 %	11.262	-23,5 %
Canarias	25.258	-10,3 %	5.710	10,9 %	19.548	-15,1 %
Cantabria	8.021	-6,7 %	1.170	-0,7 %	6.851	-7,6 %
Castilla - La Mancha	25.317	-5,2 %	4.567	0,7 %	20.750	-6,4 %
Castilla y León	26.769	-4,4 %	5.337	-5,2 %	21.432	-4,2 %
Cataluña	91.763	-10,2 %	15.242	-8,5 %	76.521	-10,6 %
Comunitat Valenciana	95.652	-4,2 %	14.141	12,8 %	81.511	-6,7 %
Extremadura	9.652	-6,7 %	1.121	-15,1 %	8.531	-5,4 %
Galicia	19.185	-11,6 %	4.266	-10,6 %	14.919	-11,9 %
Madrid, Comunidad de	70.235	-15,8 %	15.165	-16,8 %	55.070	-15,5 %
Murcia, Región de	21.563	-3,8 %	3.905	10,8 %	17.658	-6,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	6.332	-7,4 %	2.337	6,2 %	3.995	-13,9 %
País Vasco	20.431	-13,5 %	3.264	-10,2 %	17.167	-14,1 %
Rioja, La	4.028	-18,9 %	607	-20,3 %	3.421	-18,6 %
España	583.042	-9,8 %	108.384	-5,5 %	474.658	-10,7 %

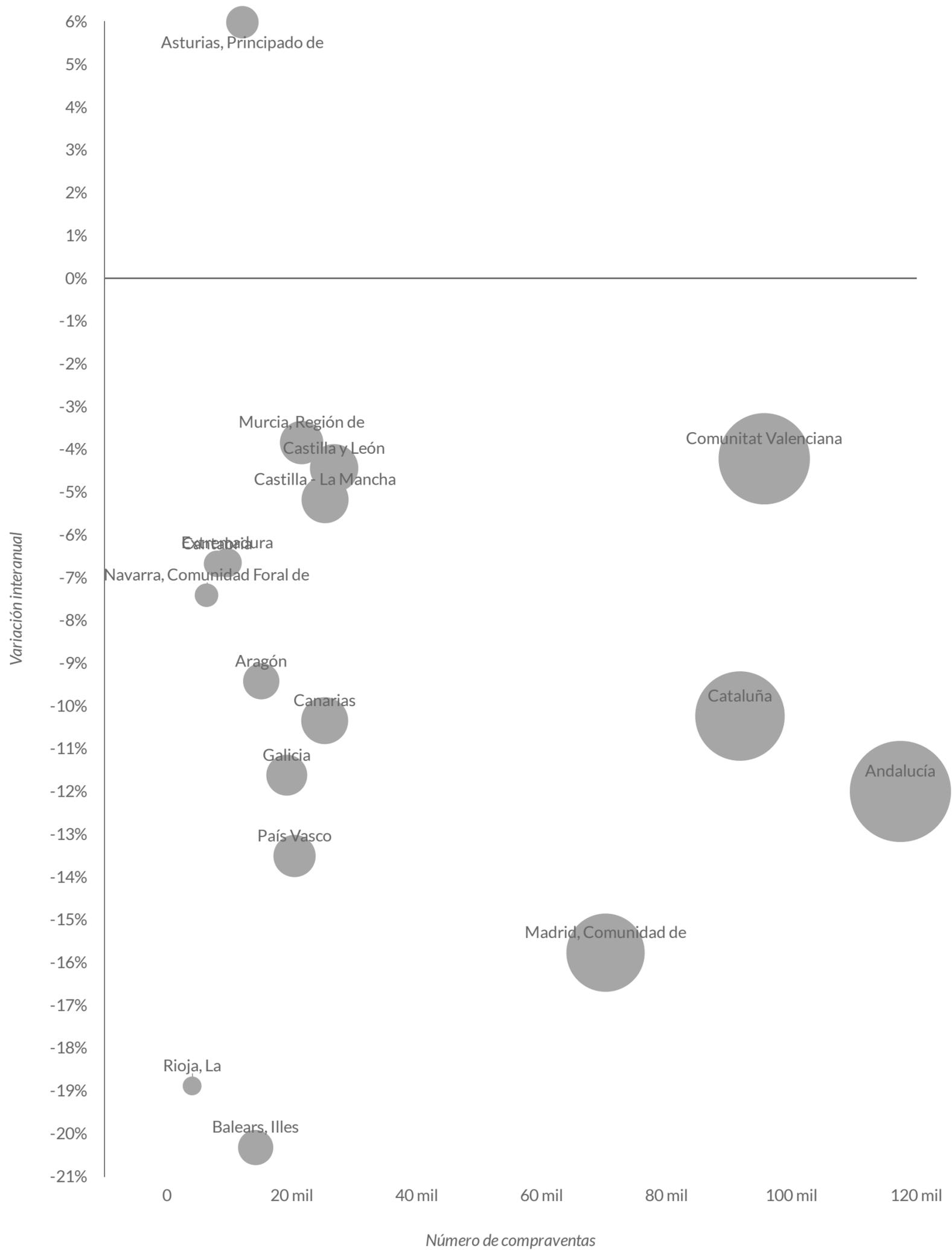
Número de compraventas de vivienda registradas
Cuarto trimestre 2023



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional

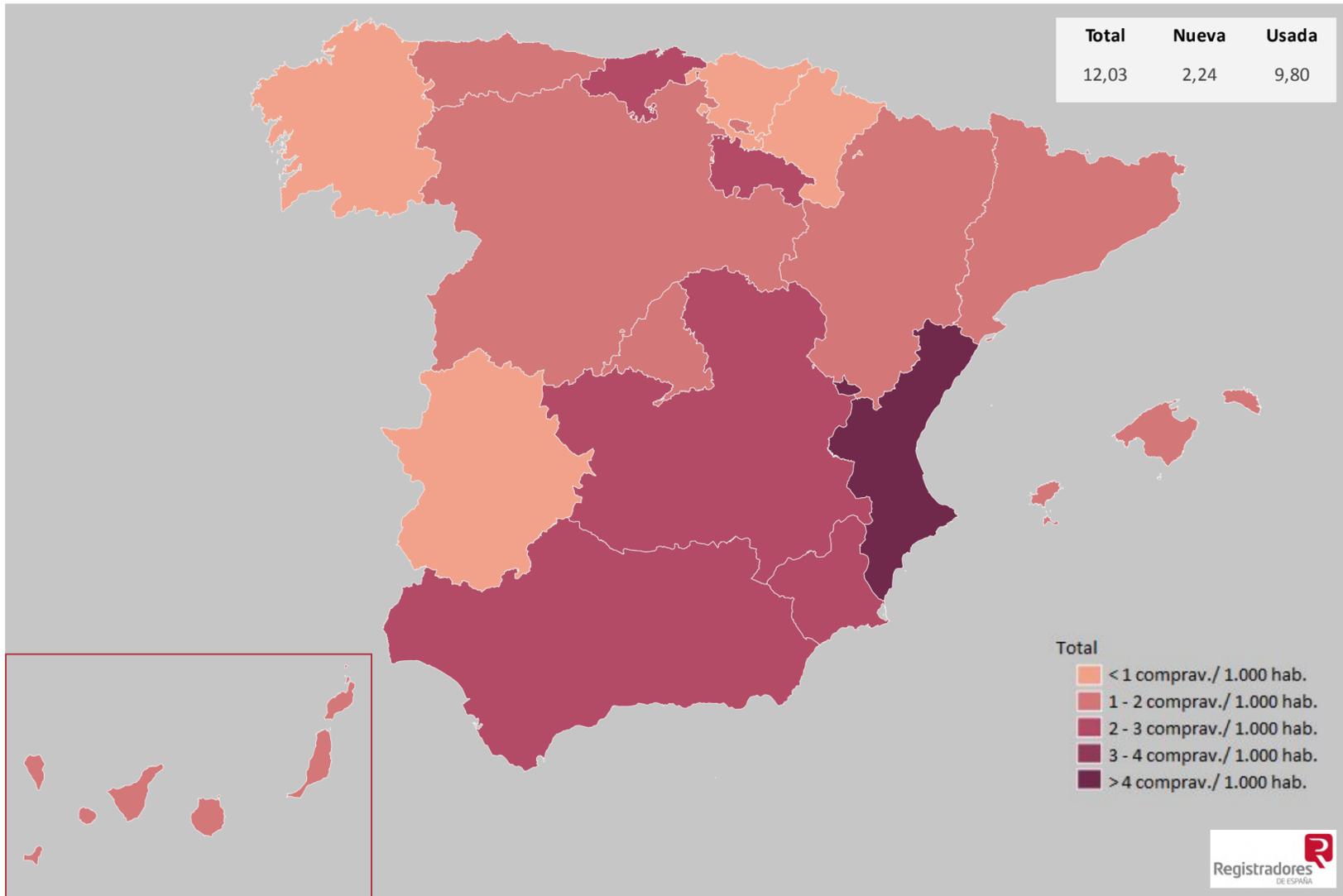


Número de compraventas y tasa de variación interanual de vivienda registradas. CC. AA.
Cuarto trimestre 2023

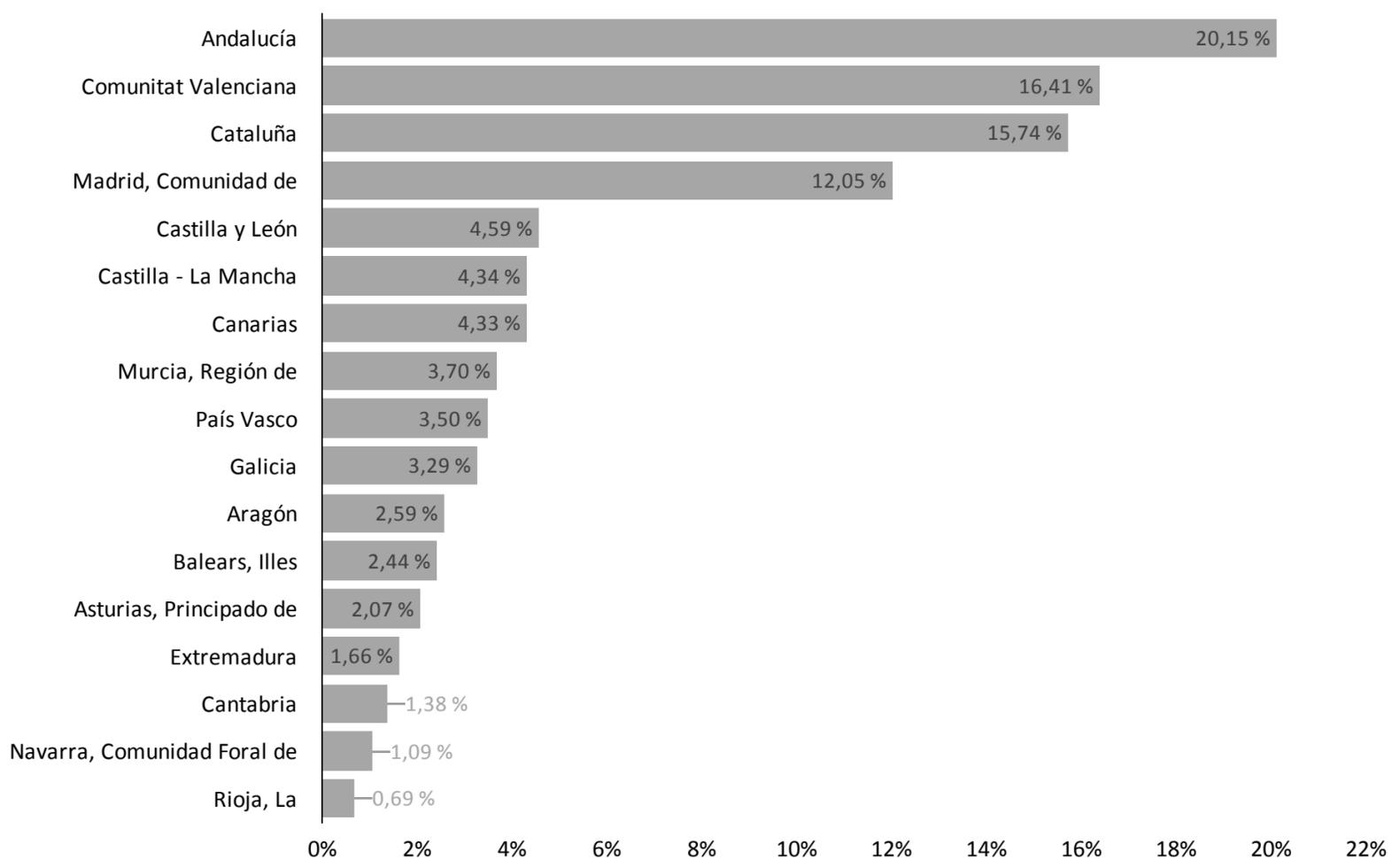


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número compraventas de vivienda.

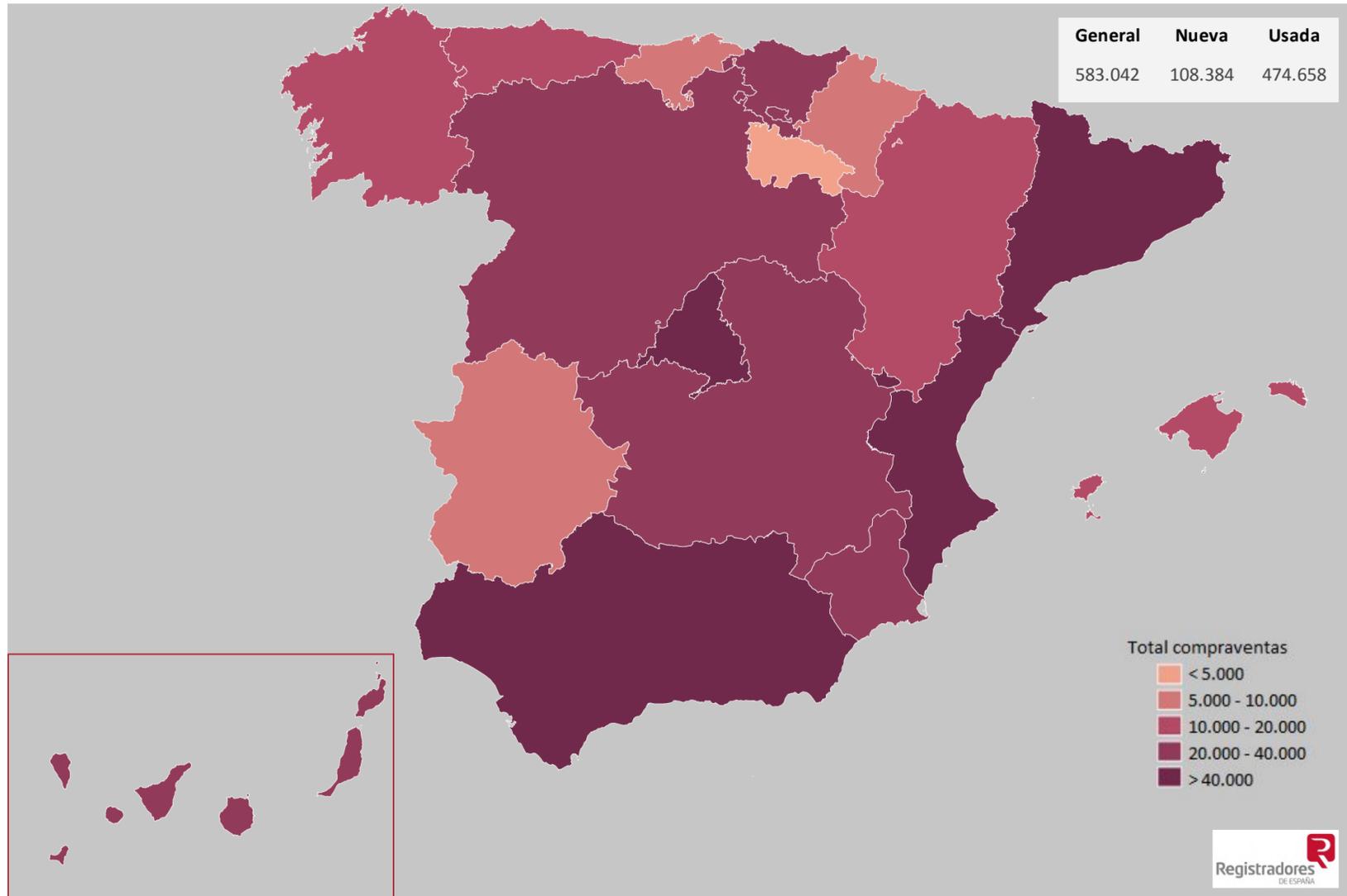
Número de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Interanual
Cuarto trimestre 2023



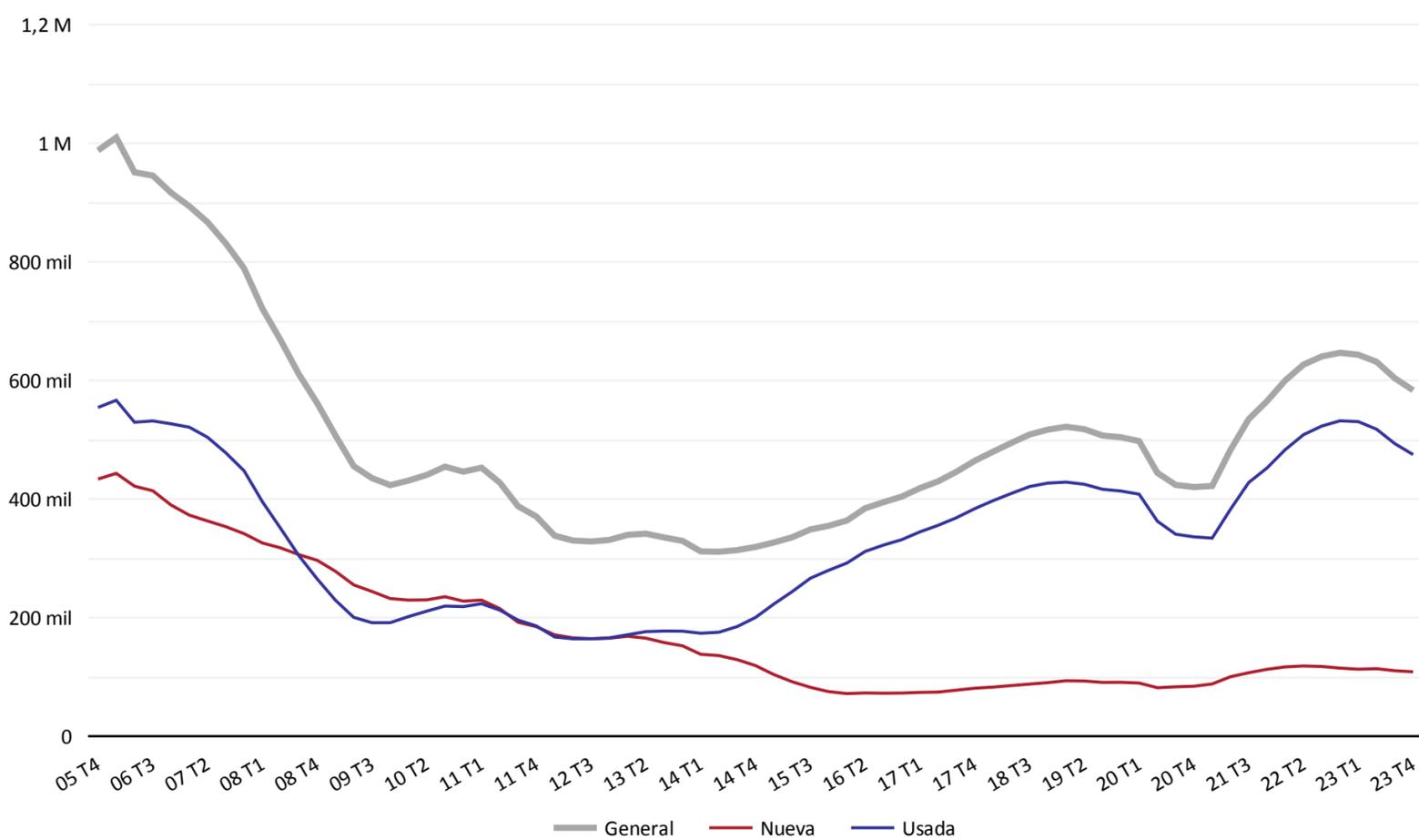
Cuota de mercado de compraventas de vivienda. Interanual
Cuarto trimestre 2023



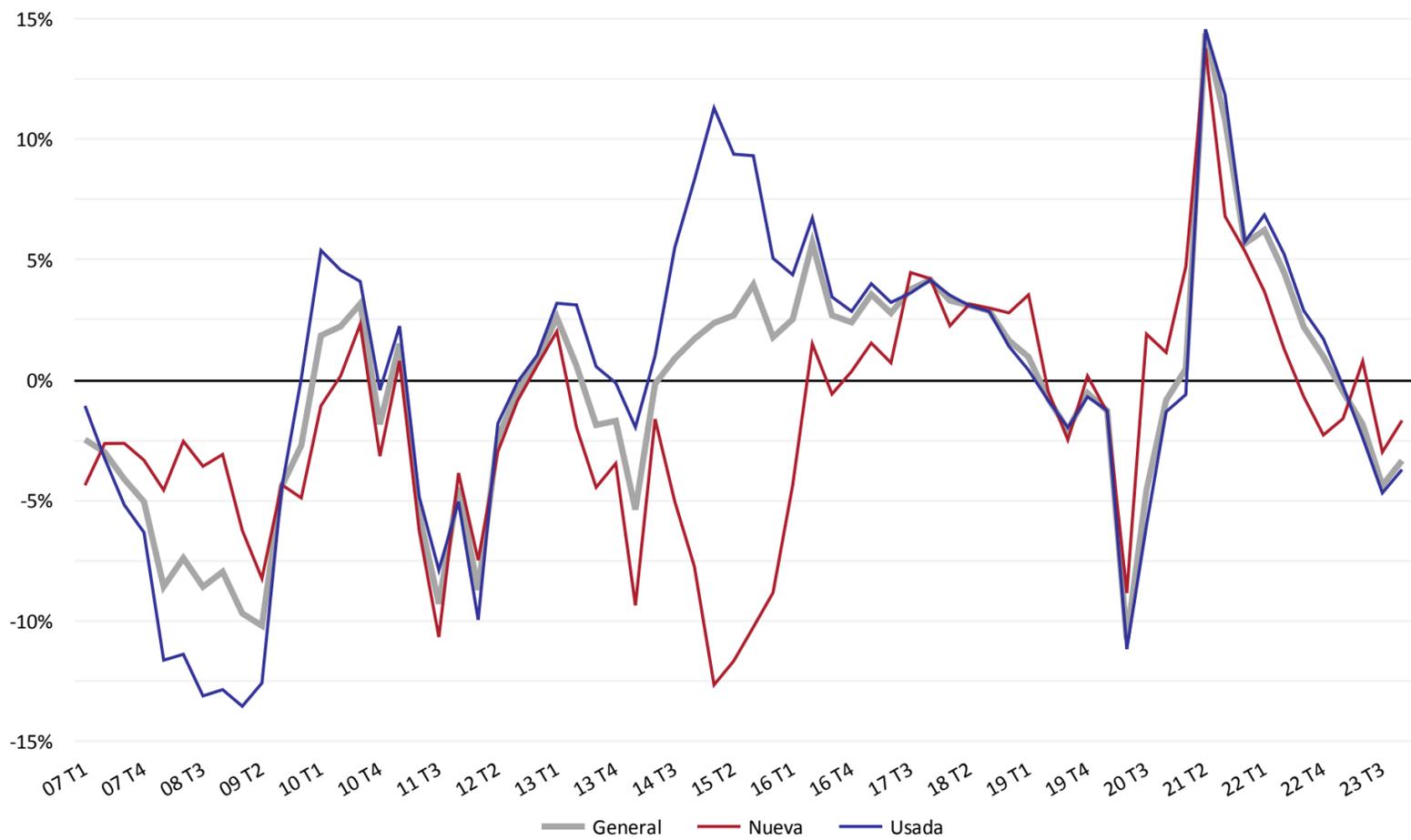
Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Cuarto trimestre 2023



Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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



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



Provincias

Los resultados provinciales ratifican la clara tendencia descendente en el número de compraventas de vivienda, en la medida que en treinta y nueve de ellas se han registrado descensos trimestrales, dando lugar a incrementos en únicamente once provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el cuarto trimestre han sido Madrid (15.089), Barcelona (12.949), Alicante (10.652), Valencia (7.950), Málaga (7.537), Murcia (4.886) y Sevilla (4.724).

En vivienda nueva treinta y cuatro provincias han registrado descensos trimestrales (veintiocho el trimestre precedente), frente a los incrementos en quince, manteniendo resultados una provincia.

En vivienda usada treinta y nueve provincias han reducido su número de compraventas de vivienda, dando lugar a incrementos en once provincias.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva durante el cuarto trimestre han sido Madrid (2.828), Barcelona (2.296), Málaga (1.513), Alicante (1.488) y Valencia (1.344).

En vivienda usada el mayor número de compraventas trimestrales se ha alcanzado en las provincias de Madrid (12.261), Barcelona (10.653), Alicante (9.164), Valencia (6.606) y Málaga (6.024).

Los resultados interanuales intensifican el número de provincias con tasas negativas con el paso de los trimestres. Concretamente, el último trimestre ha cerrado con cuarenta y tres provincias con tasas interanuales negativas (treinta y nueve el trimestre precedente), frente a los incrementos en siete.

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

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

La tendencia es claramente descendente, siendo altamente previsible nuevos ajustes a lo largo de los próximos trimestres, incrementándose territorialmente este escenario de reducción de actividad.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Madrid (70.235), Barcelona (58.410), Alicante (48.243), Valencia (36.679), Málaga (34.012), Murcia (21.563) y Sevilla (20.931).

En vivienda nueva las mayores cuantías de número de compraventas de vivienda durante el último año se han registrado en las provincias de Madrid (15.165), Barcelona (9.917), Alicante (6.908), Málaga (6.602), Valencia (5.323), Murcia (3.905), Sevilla (3.757) y Almería (3.703).

En vivienda usada el mayor número de compraventas interanual se ha registrado en las provincias de Madrid (55.070), Barcelona (48.493), Alicante (41.335), Valencia (31.356), Málaga (27.410), Murcia (17.658) y Sevilla (17.174).

Todos los resultados constatan la tendencia descendente iniciada a comienzos de 2023, que previsiblemente tendrá continuidad durante los primeros trimestres de 2024.

Todas las tasas están predominantemente en terreno negativo, dando lugar a una generalización territorial de dicho escenario.

Los resultados extraordinarios alcanzados durante 2021 y, fundamentalmente, 2022 están dando paso a un progresivo proceso de ralentización, que sitúan al mercado de compraventas de vivienda en niveles similares a los alcanzados con anterioridad a la crisis sanitaria.

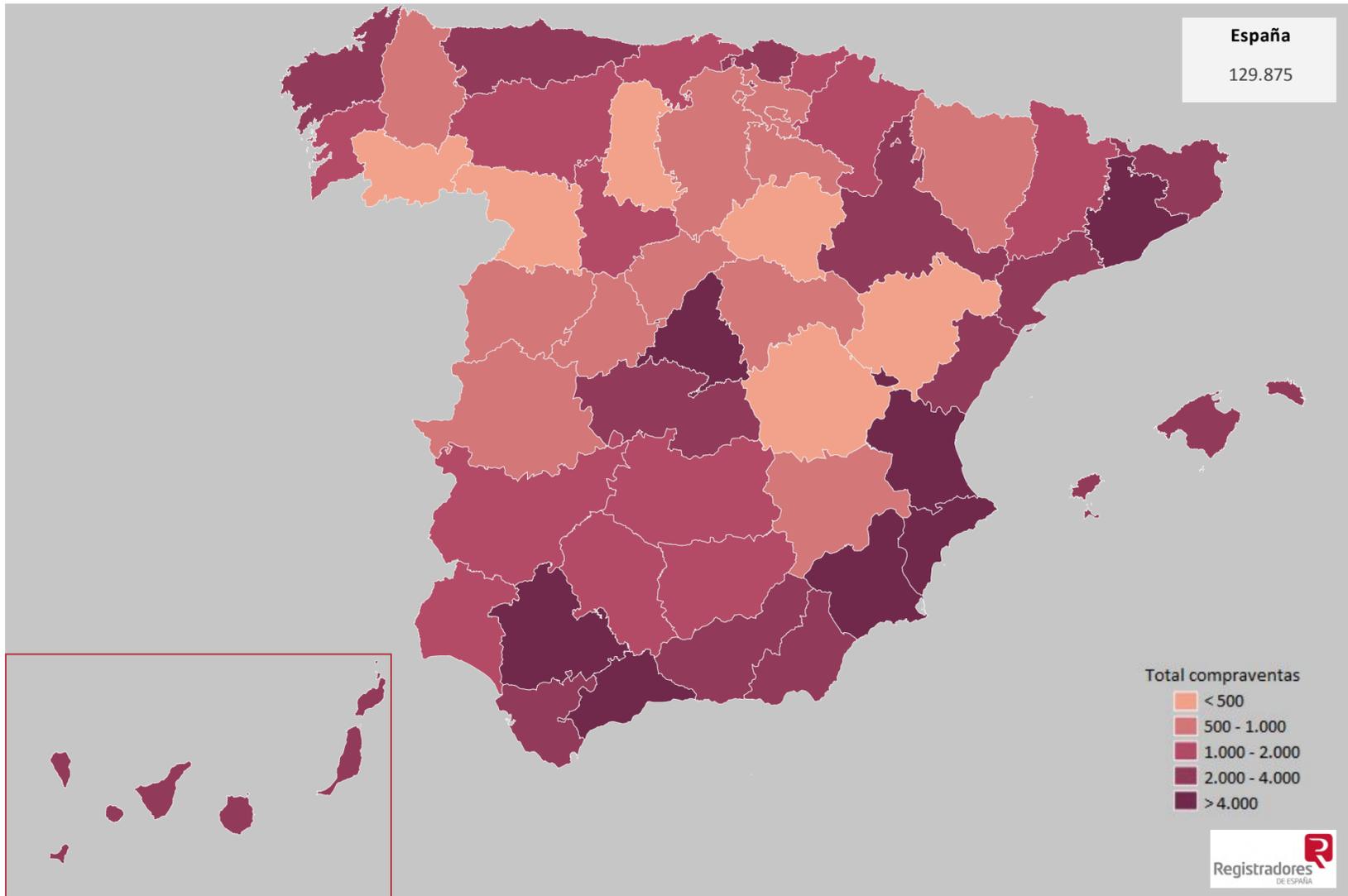
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia de ralentización del ritmo de compraventas de vivienda, pero dentro de niveles que podrían catalogarse como normales, superando las 10 compraventas por cada mil habitantes y año, habiendo registrado en 2023 un resultado de 12,03.

El principal factor con impacto desfavorable, como ha sido el alza de los tipos de interés, ha concluido su recorrido alcista, siendo especialmente relevante para el comportamiento futuro de las compraventas la evolución de la actividad económica y su impacto sobre el empleo.

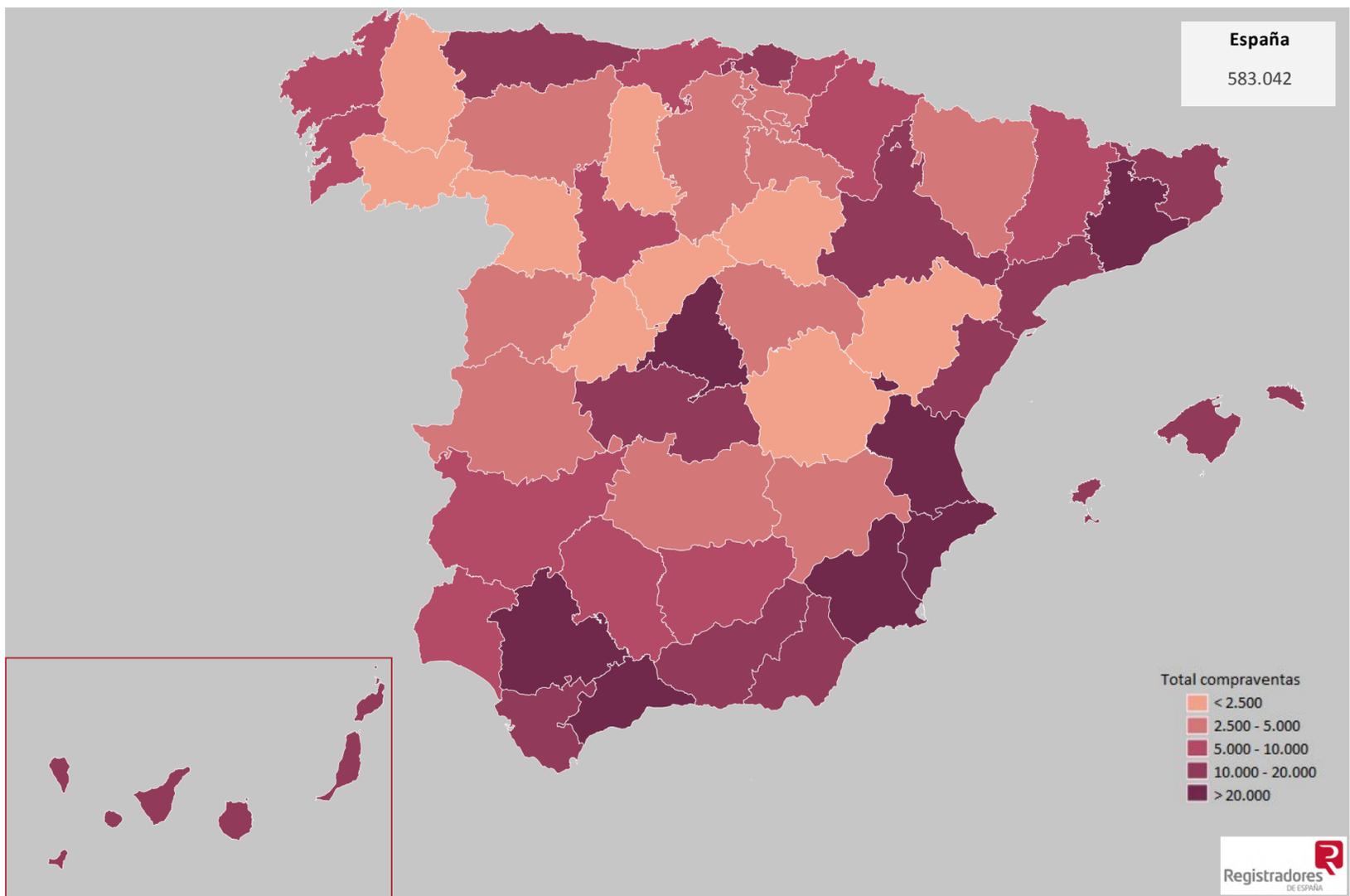
Número de compraventas de vivienda registradas Resultados trimestrales y variación trimestral						
PROVINCIAS	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	15.089	-8,2 %	2.828	-6,8 %	12.261	-8,5 %
Barcelona	12.949	-4,2 %	2.296	12,1 %	10.653	-7,1 %
Alicante/Alacant	10.652	-11,2 %	1.488	-19,9 %	9.164	-9,6 %
Valencia/València	7.950	-9,4 %	1.344	12,9 %	6.606	-12,8 %
Málaga	7.537	-8,2 %	1.513	0,1 %	6.024	-10,1 %
Murcia	4.886	-9,8 %	949	-4,6 %	3.937	-10,9 %
Sevilla	4.724	-2,5 %	915	19,0 %	3.809	-6,6 %
Cádiz	3.510	-4,5 %	718	-9,1 %	2.792	-3,3 %
Tarragona	3.377	-8,5 %	455	-11,7 %	2.922	-7,9 %
Illes Balears	3.188	-4,5 %	610	-2,1 %	2.578	-5,0 %
Almería	3.082	-9,1 %	693	-21,6 %	2.389	-4,7 %
Girona	3.058	-4,0 %	525	2,1 %	2.533	-5,2 %
Asturias	2.962	4,7 %	507	-14,9 %	2.455	10,0 %
Palmas, Las	2.746	-8,3 %	665	-2,9 %	2.081	-9,9 %
Granada	2.686	-10,3 %	522	-7,8 %	2.164	-10,9 %
Toledo	2.584	-8,7 %	441	-11,4 %	2.143	-8,1 %
Zaragoza	2.479	1,8 %	600	46,0 %	1.879	-7,2 %
Castellón/Castelló	2.356	-18,5 %	416	-30,0 %	1.940	-15,5 %
Santa Cruz de Tenerife	2.335	-10,7 %	522	-16,1 %	1.813	-9,1 %
Bizkaia	2.246	-5,2 %	301	-6,8 %	1.945	-4,9 %
Coruña, A	2.188	-3,5 %	544	-0,4 %	1.644	-4,5 %
Cantabria	1.760	-10,8 %	264	-19,8 %	1.496	-8,9 %
Córdoba	1.653	-15,9 %	201	-53,1 %	1.452	-5,5 %
Huelva	1.586	-6,0 %	302	-22,8 %	1.284	-1,0 %
Jaén	1.511	8,5 %	127	-11,8 %	1.384	10,8 %
Navarra	1.485	-2,2 %	590	1,9 %	895	-4,8 %
Badajoz	1.446	15,2 %	159	44,5 %	1.287	12,4 %
Gipuzkoa	1.396	-23,1 %	240	-25,0 %	1.156	-22,7 %
Pontevedra	1.353	-10,2 %	367	-4,7 %	986	-12,1 %
Valladolid	1.209	-13,1 %	360	-16,5 %	849	-11,7 %
Ciudad Real	1.182	1,8 %	140	-28,2 %	1.042	7,9 %
Lleida	1.118	-8,4 %	283	8,4 %	835	-12,9 %
León	1.021	-4,6 %	277	33,2 %	744	-13,7 %
Guadalajara	954	-9,2 %	305	42,5 %	649	-22,5 %
Burgos	953	-18,8 %	146	-37,3 %	807	-14,2 %
Cáceres	873	2,1 %	137	82,7 %	736	-5,6 %
Rioja, La	850	-14,4 %	118	-24,8 %	732	-12,4 %
Albacete	826	-4,6 %	238	70,0 %	588	-19,0 %
Salamanca	805	-6,5 %	89	-13,6 %	716	-5,5 %
Huesca	679	-26,6 %	83	-43,9 %	596	-23,3 %
Araba/Álava	636	-22,5 %	123	50,0 %	513	-30,6 %
Lugo	588	17,4 %	100	-1,0 %	488	22,0 %
Segovia	562	4,9 %	56	0,0 %	506	5,4 %
Ávila	508	-12,7 %	79	-29,5 %	429	-8,7 %
Ourense	491	-1,6 %	104	-9,6 %	387	0,8 %
Cuenca	472	3,1 %	23	-4,2 %	449	3,5 %
Palencia	420	-3,2 %	71	-21,1 %	349	1,5 %
Zamora	346	4,8 %	47	4,4 %	299	4,9 %
Teruel	337	3,7 %	40	-18,4 %	297	7,6 %
Soria	271	-10,6 %	76	-7,3 %	195	-11,8 %
España	129.875	-7,3 %	23.997	-4,7 %	105.878	-7,9 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2023						
PROVINCIAS	General ▾	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Madrid	70.235	-15,8 %	15.165	-16,8 %	55.070	-15,5 %
Barcelona	58.410	-12,2 %	9.917	-9,9 %	48.493	-12,7 %
Alicante/Alacant	48.243	-3,5 %	6.908	12,7 %	41.335	-5,7 %
Valencia/València	36.679	-4,7 %	5.323	7,0 %	31.356	-6,5 %
Málaga	34.012	-18,1 %	6.602	-24,0 %	27.410	-16,6 %
Murcia	21.563	-3,8 %	3.905	10,8 %	17.658	-6,6 %
Sevilla	20.931	-11,2 %	3.757	-3,0 %	17.174	-12,8 %
Cádiz	15.394	-12,3 %	3.523	-7,0 %	11.871	-13,7 %
Tarragona	14.642	-7,7 %	2.101	-8,6 %	12.541	-7,5 %
Illes Balears	14.202	-20,3 %	2.940	-5,1 %	11.262	-23,5 %
Almería	13.896	-8,2 %	3.703	3,4 %	10.193	-11,8 %
Girona	13.703	-7,8 %	2.158	-8,2 %	11.545	-7,7 %
Palmas, Las	12.640	-12,5 %	3.004	7,0 %	9.636	-17,2 %
Santa Cruz de Tenerife	12.618	-8,1 %	2.706	15,6 %	9.912	-13,0 %
Granada	12.326	-10,8 %	2.558	-16,0 %	9.768	-9,3 %
Asturias	12.076	6,0 %	2.271	10,9 %	9.805	4,9 %
Toledo	10.919	-3,1 %	1.971	-8,1 %	8.948	-1,9 %
Castellón/Castelló	10.730	-5,8 %	1.910	33,3 %	8.820	-11,4 %
Zaragoza	10.556	-10,8 %	2.212	-8,9 %	8.344	-11,3 %
Bizkaia	10.315	-17,5 %	1.610	-21,2 %	8.705	-16,7 %
Coruña, A	9.055	-11,2 %	2.056	-5,6 %	6.999	-12,7 %
Cantabria	8.021	-6,7 %	1.170	-0,7 %	6.851	-7,6 %
Córdoba	7.963	-4,1 %	1.490	13,8 %	6.473	-7,4 %
Gipuzkoa	7.034	-3,6 %	1.186	28,4 %	5.848	-8,3 %
Huelva	6.674	-11,0 %	1.283	-7,4 %	5.391	-11,9 %
Navarra	6.332	-7,4 %	2.337	6,2 %	3.995	-13,9 %
Jaén	6.264	2,9 %	617	-6,1 %	5.647	4,0 %
Badajoz	5.900	-8,3 %	650	-4,3 %	5.250	-8,8 %
Pontevedra	5.860	-16,5 %	1.335	-15,2 %	4.525	-16,9 %
Valladolid	5.633	-3,0 %	1.730	34,1 %	3.903	-13,6 %
Lleida	5.008	0,5 %	1.066	5,3 %	3.942	-0,7 %
Ciudad Real	4.825	-4,3 %	658	6,0 %	4.167	-5,8 %
Burgos	4.478	-11,7 %	823	-33,9 %	3.655	-4,5 %
León	4.223	-6,8 %	880	-25,7 %	3.343	-0,1 %
Rioja, La	4.028	-18,9 %	607	-20,3 %	3.421	-18,6 %
Guadalajara	3.997	-8,6 %	992	6,0 %	3.005	-12,6 %
Cáceres	3.752	-3,9 %	471	-26,6 %	3.281	0,6 %
Albacete	3.671	-8,1 %	837	18,4 %	2.834	-13,8 %
Salamanca	3.378	-7,3 %	398	-7,0 %	2.980	-7,4 %
Huesca	3.107	-6,2 %	386	2,1 %	2.721	-7,3 %
Araba/Álava	3.082	-19,4 %	468	-29,8 %	2.614	-17,2 %
Segovia	2.470	4,3 %	309	6,6 %	2.161	4,0 %
Lugo	2.286	-12,0 %	450	-28,9 %	1.836	-6,6 %
Ávila	2.216	5,7 %	400	18,7 %	1.816	3,2 %
Ourense	1.984	4,7 %	425	9,8 %	1.559	3,4 %
Cuenca	1.905	-5,9 %	109	-14,8 %	1.796	-5,3 %
Palencia	1.697	-6,3 %	286	-2,1 %	1.411	-7,1 %
Zamora	1.501	-0,6 %	191	-23,0 %	1.310	3,8 %
Teruel	1.435	-5,6 %	210	-11,0 %	1.225	-4,6 %
Soria	1.173	0,3 %	320	1,3 %	853	0,0 %
España	583.042	-9,8 %	108.384	-5,5 %	474.658	-10,7 %

Número de compraventas de vivienda registradas
Cuarto trimestre 2023



Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Cuarto trimestre 2023



5. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

4T 2023

Madrid	Barcelona	Valencia/València	Sevilla
50,92 %	25,28 %	27,28 %	35,84 %
0,08	-0,73	2,56	-3,63

El peso de compraventas de vivienda en las capitales con respecto a sus respectivas provincias se ha seguido reduciendo durante el último trimestre en la medida que han sido treinta y tres las capitales que han perdido cuota de mercado en compraventas de vivienda con respecto a la provincia, frente a las diecisiete capitales que han mejorado su cuota de mercado.

El pasado trimestre fueron treinta y una capitales las que vieron reducido su peso de compraventas de vivienda con respecto a su provincia, consolidando una senda de mayor deterioro en peso relativo.

Con carácter previo al segundo semestre de 2023 el proceso venía siendo el contrario, sin embargo, con la intensificación del descenso de las compraventas de vivienda, el impacto está siendo mayor en los municipios más poblados.

En condiciones normales, en un escenario de reducción en el número de compraventas, las zonas más intensamente demandadas son las que, en términos relativos, suelen tener un mejor comportamiento, situándose en este grupo los municipios más poblados con respecto a sus provincias.

Sin embargo, esto no ha ocurrido en los dos últimos trimestres, aunque estimamos que progresivamente esta situación se verá corregida.

Tomando las ocho capitales de provincia españolas con un mayor número de habitantes, en el cuarto trimestre del año, seis de ellas han perdido cuota de mercado, mientras que dos han registrado crecimientos. El pasado trimestre siete de ellas vieron reducido su peso relativo.

Las capitales de provincia con mayor ganancia de cuota de mercado durante el último trimestre han sido Lugo (9,81 pp), Guadalajara (8,49 pp), Salamanca (7,46 pp) y Ciudad - Real (4,46 pp), mientras que las mayores

pérdidas de cuota de mercado se han registrado en Palencia (-11,04 pp), Teruel (-10,01 pp), Córdoba (-8,33 pp), Ávila (-6,86 pp) y Burgos (-6,76 pp).

Los municipios con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el cuarto trimestre han sido Vitoria-Gasteiz (77,99%), Zaragoza (69,14%), Zamora (59,25%), Valladolid (57,57%), Ourense (51,32%) y Soria (51,29%).

En el extremo opuesto, las capitales de provincia con un menor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia han sido Cádiz (7,24%), Toledo (8,40%), Pontevedra (8,65%) y Girona (9,19%).

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

Las capitales de provincia con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto a su provincia durante el último año han sido Vitoria-Gasteiz (78,10%), Zaragoza (69,45%), Valladolid (63,98%), Córdoba (55,16%) y Zamora (52,76%), mientras que los menores pesos relativos se han alcanzado en Cádiz (7,22%), Toledo (8,18%), Girona (8,33%) y Santa Cruz de Tenerife (8,98%).

La evolución territorial de las compraventas de vivienda condicionará la evolución de resultados, no siendo probable cambios significativos desde un punto de vista territorial en la desagregación realizada en el presente apartado a lo largo de los próximos trimestres.

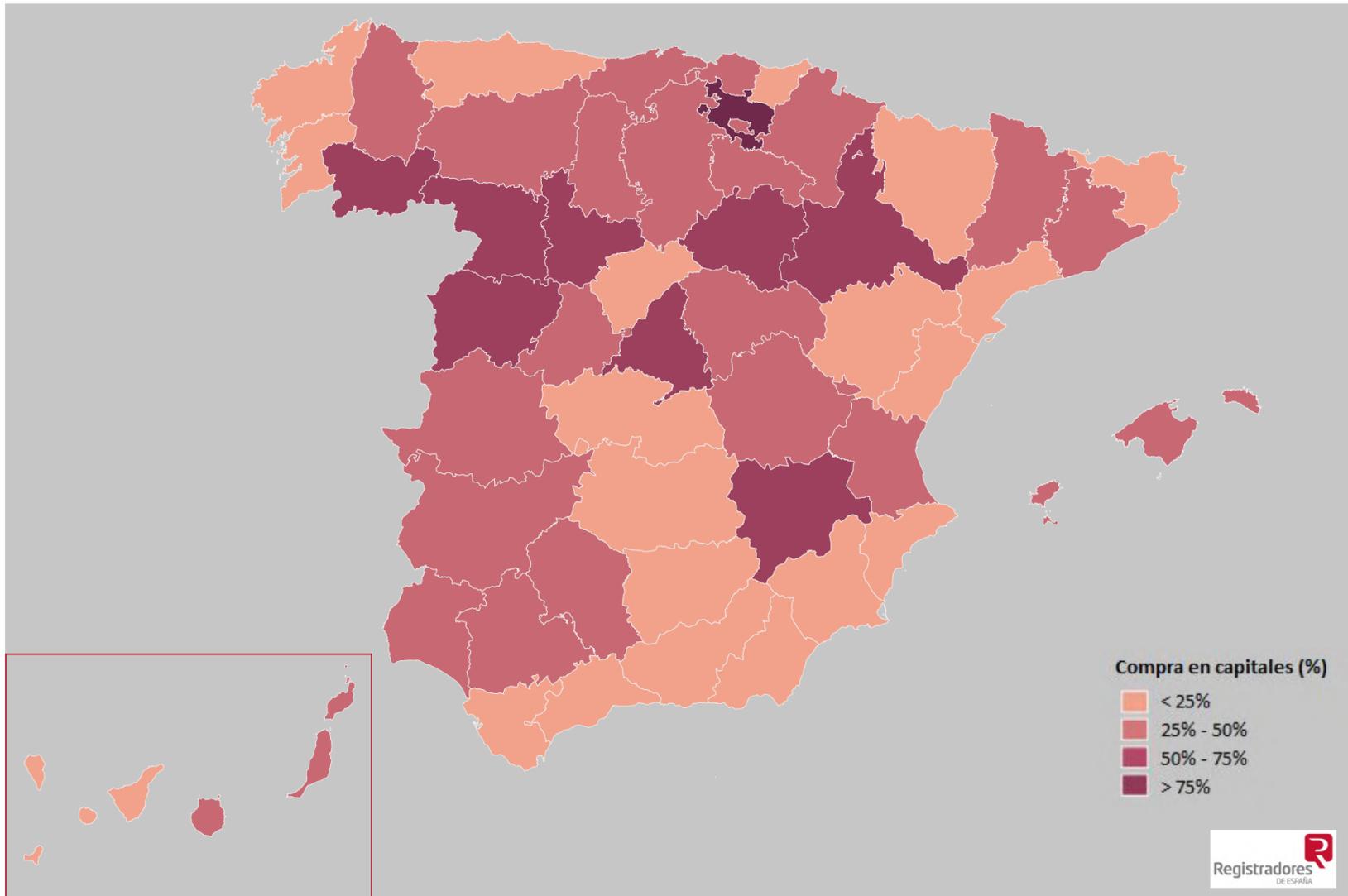
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia.
Resultados y variación trimestral

Capitales de provincia	% s/provincia ▼	Var. trimestral (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	77,99 %	-4,47	
Zaragoza	69,14 %	3,02	
Zamora	59,25 %	0,16	
Valladolid	57,57 %	-1,70	
Ourense	51,32 %	-3,19	
Soria	51,29 %	3,44	
Madrid	50,92 %	0,08	
Salamanca	50,43 %	7,46	
Albacete	50,00 %	1,62	
Córdoba	47,25 %	-8,33	
Burgos	44,18 %	-6,76	
Palencia	43,33 %	-11,04	
Logroño	41,76 %	-3,45	
León	39,28 %	-0,16	
Guadalajara	36,37 %	8,49	
Sevilla	35,84 %	-3,63	
Pamplona/Iruña	34,07 %	-4,24	
Lleida	33,54 %	0,51	
Palma	32,37 %	-0,23	
Cáceres	31,04 %	0,52	
Bilbao	30,41 %	-4,77	
Santander	30,06 %	-4,22	
Lugo	28,57 %	9,81	
Badajoz	27,94 %	-3,30	
Palmas de Gran Canaria, Las	27,60 %	-3,06	
València	27,28 %	2,56	
Cuenca	26,91 %	-4,75	
Huelva	26,48 %	-3,32	
Ávila	25,79 %	-6,86	
Barcelona	25,28 %	-0,73	
Donostia/San Sebastián	24,00 %	1,64	
Segovia	23,84 %	-0,04	
Almería	22,91 %	-2,96	
Murcia	22,39 %	-1,99	
Oviedo	21,91 %	-6,31	
Granada	21,82 %	-4,80	
Teruel	21,07 %	-10,01	
Ciudad Real	19,97 %	4,46	
Coruña, A	19,74 %	-1,20	
Huesca	18,56 %	2,77	
Castelló de la Plana	18,04 %	-3,31	
Jaén	17,34 %	-6,64	
Málaga	16,93 %	-2,64	
Alacant/Alicante	12,85 %	-1,59	
Tarragona	12,02 %	1,13	
Santa Cruz de Tenerife	10,24 %	-2,07	
Girona	9,19 %	0,84	
Pontevedra	8,65 %	-0,58	
Toledo	8,40 %	1,19	
Cádiz	7,24 %	-0,30	

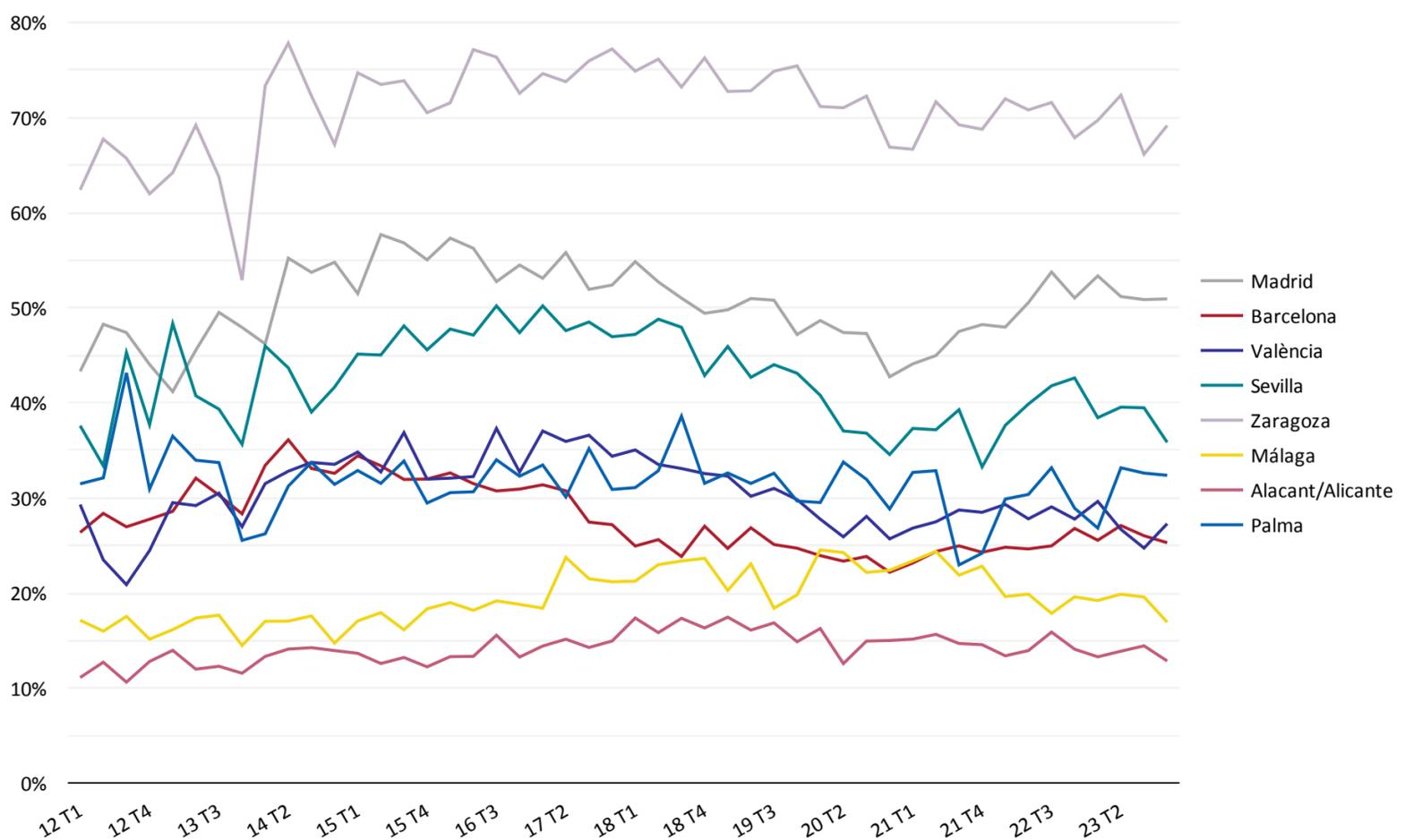
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia
Resultados y variación interanual

Capitales de provincia	% s/provincia...	Var. interanual (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	78,10 %	2,20	
Zaragoza	69,45 %	-1,23	
Valladolid	63,98 %	1,08	
Córdoba	55,16 %	3,19	
Zamora	52,76 %	-5,25	
Madrid	51,65 %	0,91	
Albacete	51,13 %	-1,10	
Ourense	51,01 %	0,98	
Soria	50,64 %	0,77	
Palencia	49,20 %	-1,60	
Salamanca	48,52 %	-7,20	
Burgos	47,88 %	-3,94	
Logroño	43,37 %	3,06	
Sevilla	38,38 %	-2,06	
León	38,36 %	1,76	
Pamplona/Iruña	38,12 %	3,57	
Lleida	34,13 %	3,15	
Ávila	34,03 %	-2,12	
Cáceres	32,04 %	-7,11	
Santander	31,79 %	1,18	
Bilbao	31,79 %	-1,15	
Palma	31,07 %	0,49	
Cuenca	30,45 %	-0,53	
Guadalajara	30,10 %	2,52	
Badajoz	29,76 %	-1,00	
Huelva	28,05 %	0,52	
Palmas de Gran Canaria, Las	27,18 %	1,06	
València	27,16 %	-1,33	
Segovia	26,80 %	1,63	
Teruel	26,55 %	0,76	
Lugo	26,42 %	-13,38	
Barcelona	26,01 %	0,75	
Oviedo	25,14 %	-0,39	
Granada	24,85 %	-0,24	
Almería	24,81 %	3,57	
Murcia	24,48 %	-1,19	
Jaén	22,25 %	3,68	
Coruña, A	22,16 %	-3,58	
Donostia/San Sebastián	22,08 %	-2,80	
Castelló de la Plana	21,51 %	-0,31	
Málaga	18,97 %	-0,25	
Huesca	18,18 %	1,46	
Ciudad Real	17,80 %	2,30	
Alacant/Alicante	13,64 %	-0,74	
Tarragona	12,68 %	-0,65	
Pontevedra	9,42 %	-2,30	
Santa Cruz de Tenerife	8,98 %	-0,09	
Girona	8,33 %	0,11	
Toledo	8,18 %	-1,13	
Cádiz	7,22 %	-0,41	

Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Cuarto trimestre 2023



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



6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

4T 2023

% compras extranjeros

15,12 %

-0,32

% compras nacionales

84,88 %

0,32

La demanda extranjera de vivienda ha registrado un ligero descenso en peso relativo durante el último trimestre del año (-0,32 pp), después de alcanzar el segundo mayor resultados de la serie histórica en el tercer trimestre (15,44%).

Concretamente, el peso de compras de vivienda por extranjeros durante el cuarto trimestre ha sido del 15,12%, manteniéndose en el tramo alto de resultados históricos. De hecho, es el tercer mayor resultado de la serie.

El descenso en el número de compraventas de vivienda del cuarto trimestre con respecto al tercer trimestre supone que, en términos absolutos, el número de compras de vivienda por extranjeros se haya reducido igualmente durante el último trimestre, acumulando dos trimestres consecutivos de descensos.

Cabe destacar igualmente que los cuartos trimestres del año, por lo que respecta al comprador no residente, presenta un menor nivel de actividad, pudiendo impactar en los resultados este factor estacional.

La desagregación de resultados por nacionalidades permite observar cómo las nacionalidades cabeceras han registrado un cierto predominio de mejora en peso relativo en términos porcentuales. Tomando las ocho primeras nacionalidades por peso relativo, seis de ellas han incrementado su peso y dos han descendido.

Los mayores pesos durante el cuarto trimestre se han registrado por parte de británicos (9,80%), alemanes (7,32%), franceses (6,06%), belgas (5,57%), marroquíes (5,50%), neerlandeses (5,30%), italianos (5,19%) y rumanos (4,79%).

En términos absolutos los mayores resultados trimestrales los han alcanzado británicos (1.903), alemanes (1.423), franceses (1.177), belgas (1.083), marroquíes (1.068), neerlandeses (1.029), italianos (1.008) y rumanos (930).

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

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

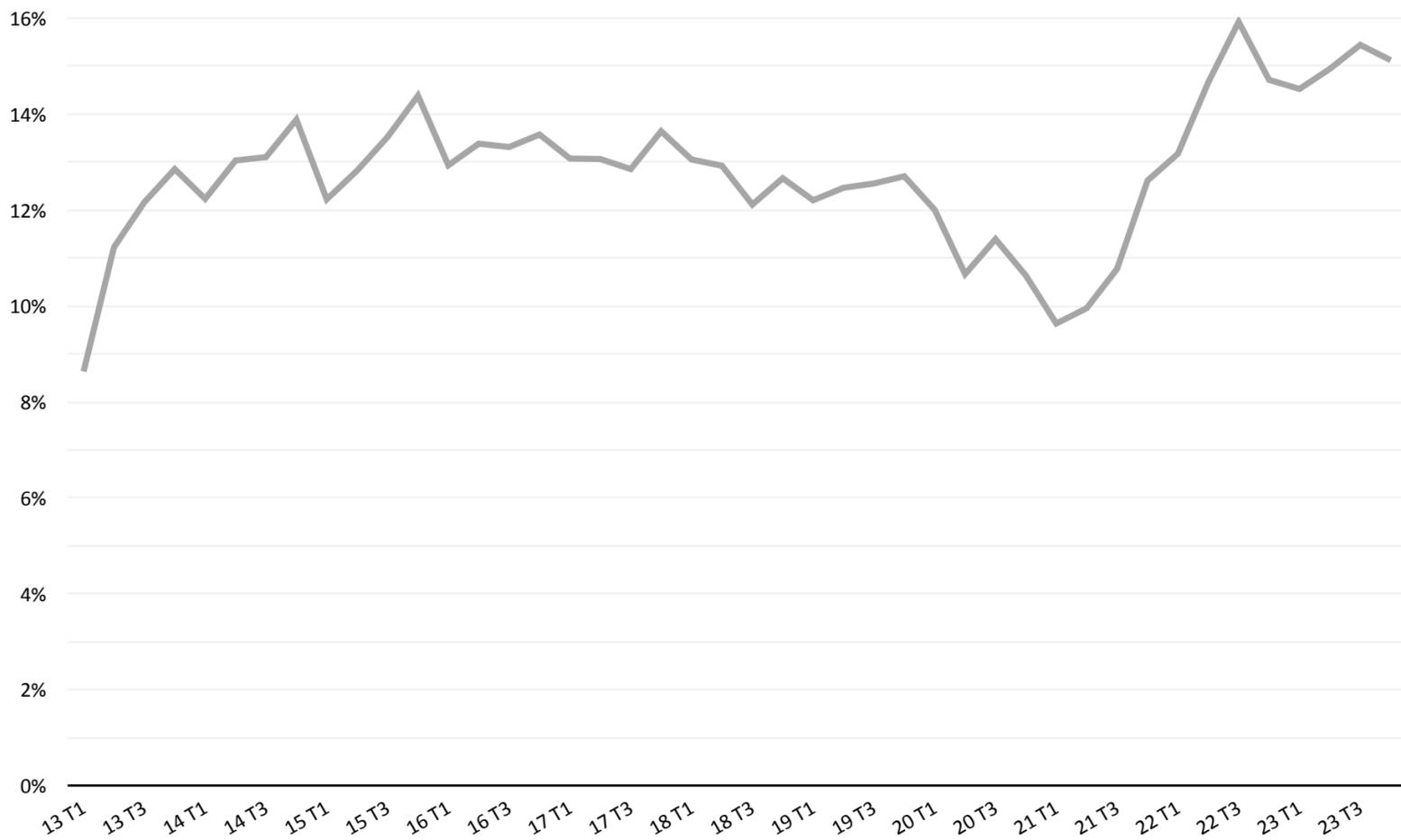
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso de compra por extranjeros durante el cuarto trimestre han sido Illes Balears (35,63%), Comunitat Valenciana (29,39%), Región de Murcia (26,63%), Canarias (26,53%), Cataluña (15,94%) y Andalucía (15,12%).

En el ámbito provincial se ha registrado un cierto equilibrio en peso de compra por extranjeros, dando lugar a veintiséis provincias con incrementos y veinticuatro con descensos, todo ello en un trimestre con un descenso en el número de compraventas en términos absolutos.

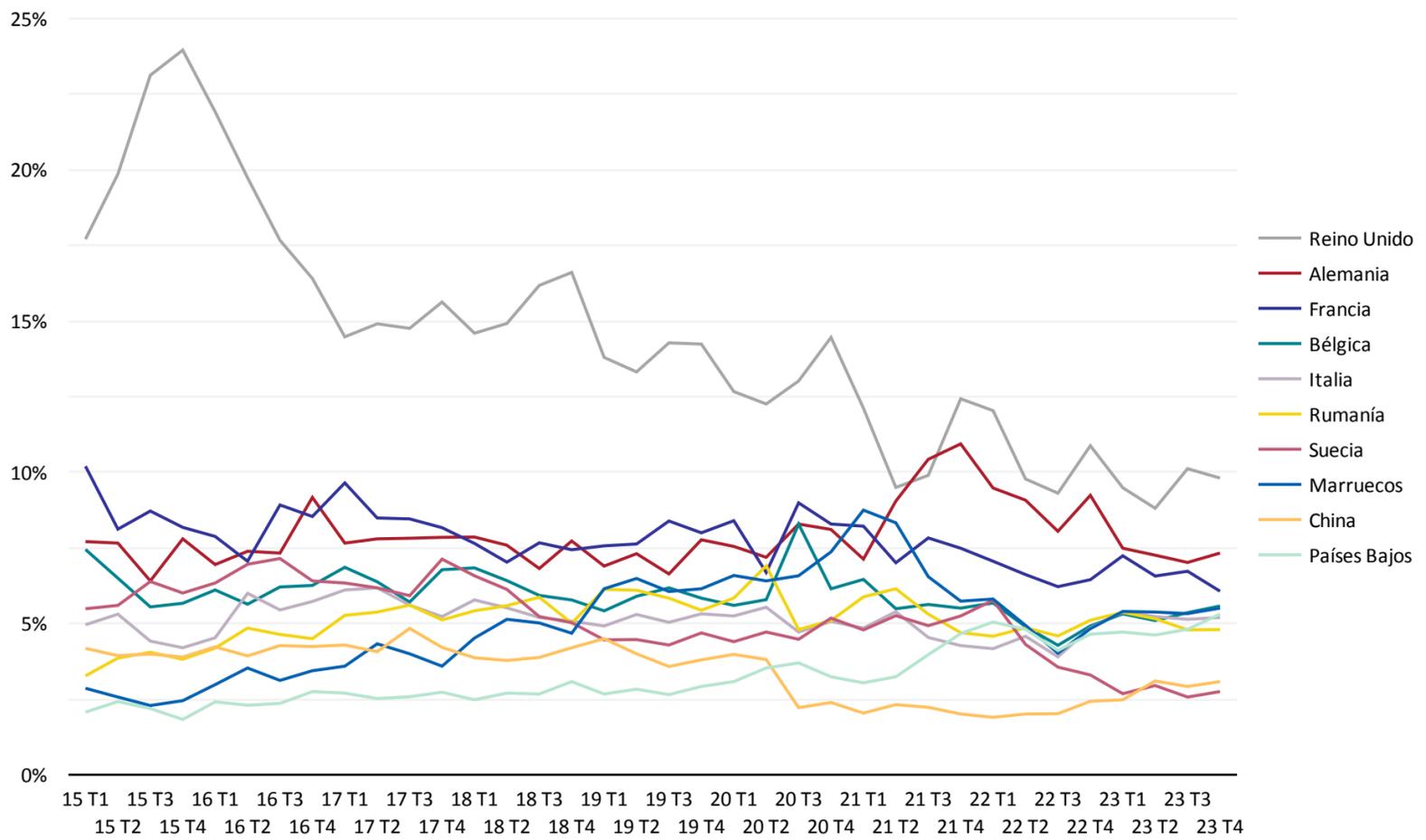
Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el cuarto trimestre han sido Alicante (44,34%), Illes Balears (35,63%), Málaga (34,34%), Santa Cruz de Tenerife (33,49%), Girona (27,70%), Murcia (26,63%), Almería (20,86%) y Las Palmas (20,48%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador			
Cuarto trimestre 2023			
Nacionalidad	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Reino Unido	9,80 %		-0,31
Alemania	7,32 %		0,31
Francia	6,06 %		-0,66
Bélgica	5,57 %		0,22
Marruecos	5,50 %		0,18
Países Bajos	5,30 %		0,50
Italia	5,19 %		0,06
Rumanía	4,79 %		0,01
Polonia	3,35 %		-0,35
China	3,07 %		0,16
Rusia	2,78 %		-0,40
Suecia	2,74 %		0,18
Ucrania	2,72 %		0,19
Irlanda	1,82 %		0,04
Estados Unidos	1,78 %		0,25
Argentina	1,14 %		-0,08
Bulgaria	1,10 %		-0,09
Noruega	0,98 %		-0,05

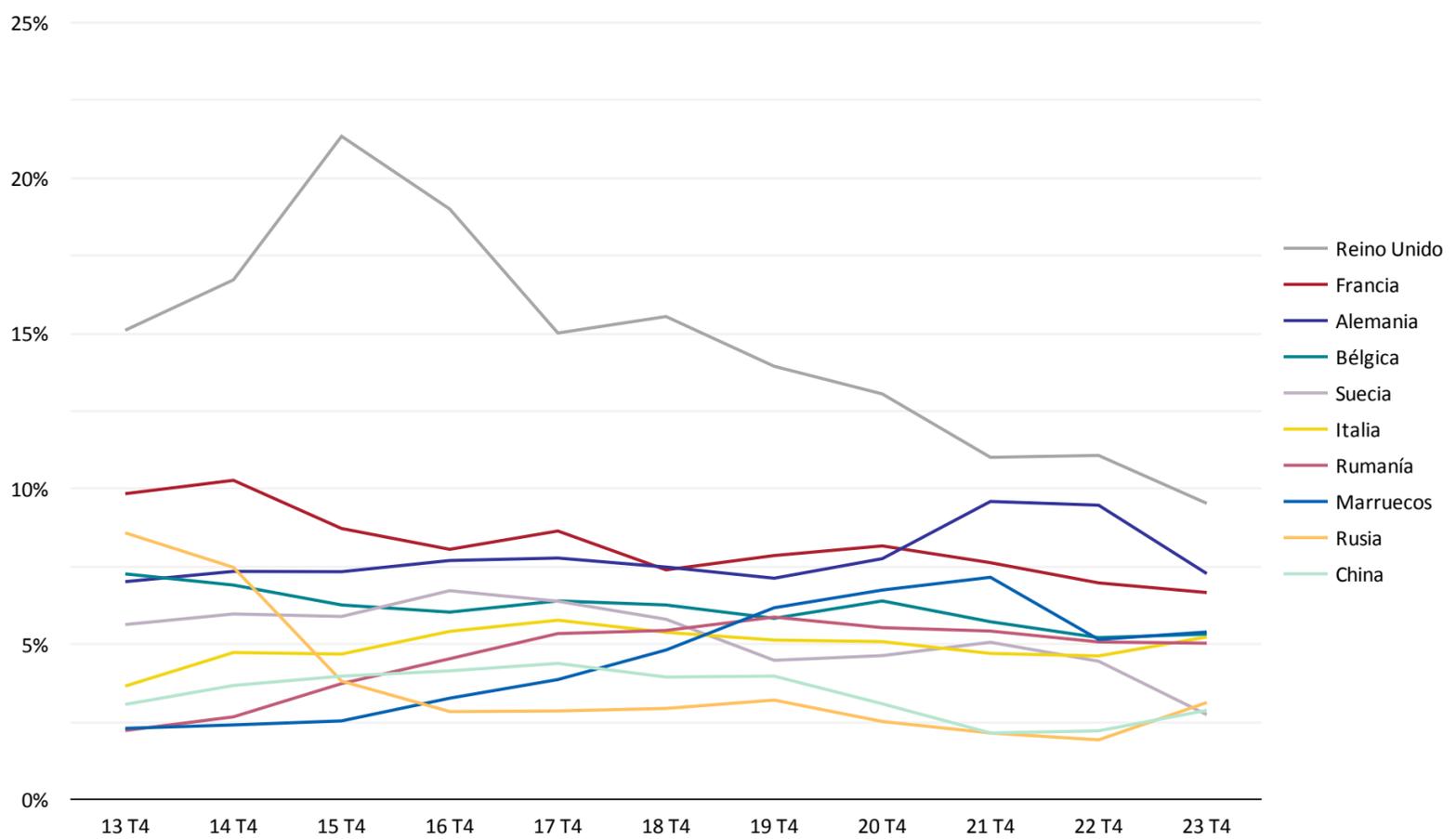
Compras de vivienda por extranjeros (%). Trimestral



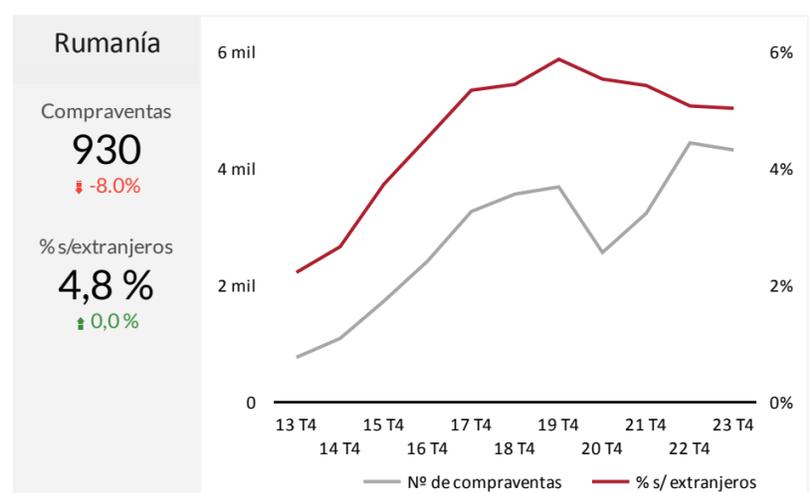
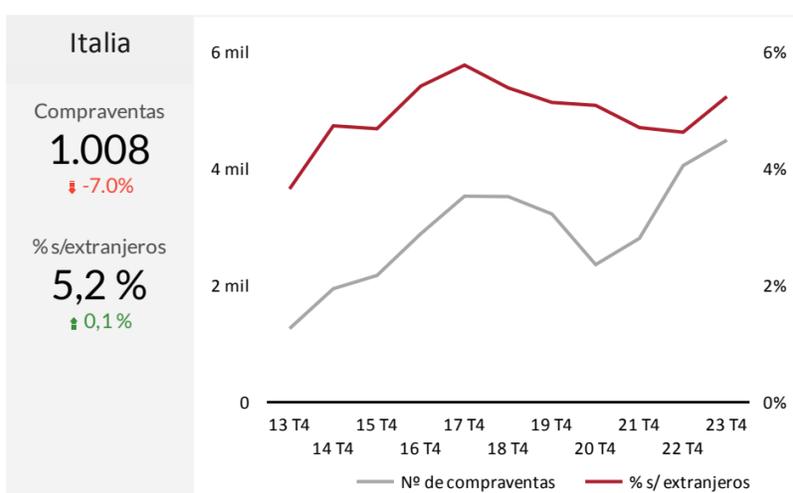
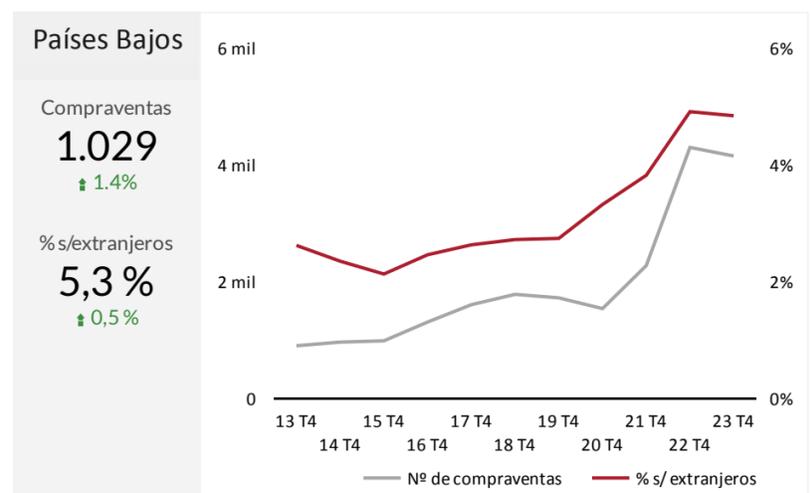
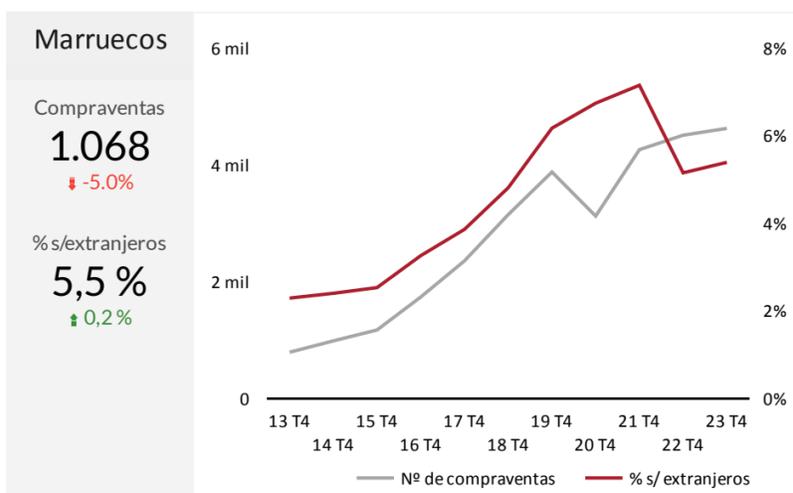
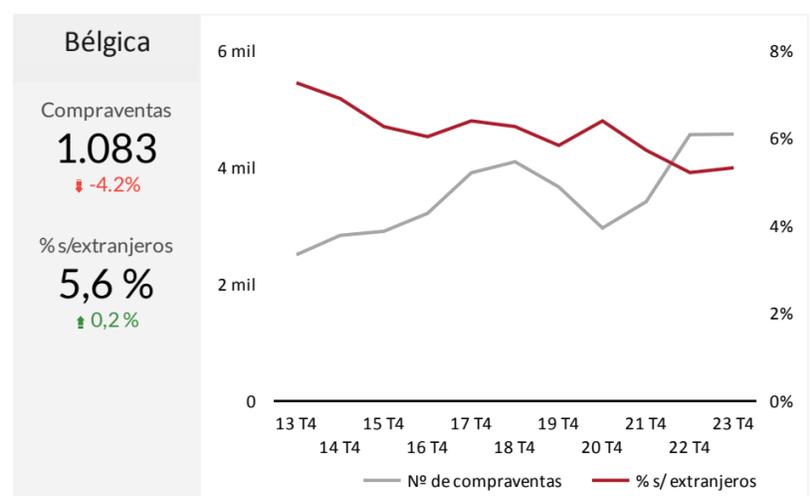
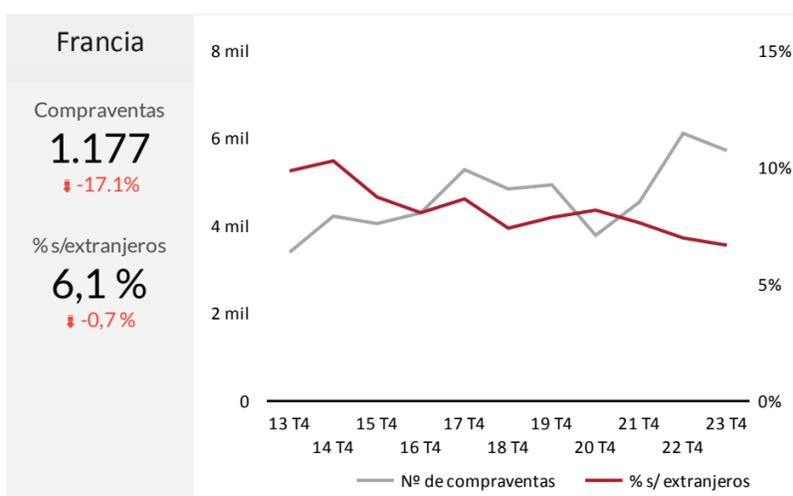
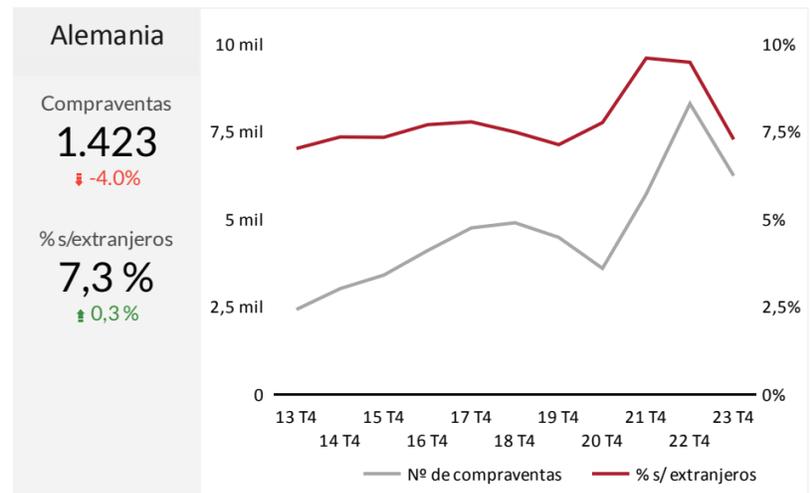
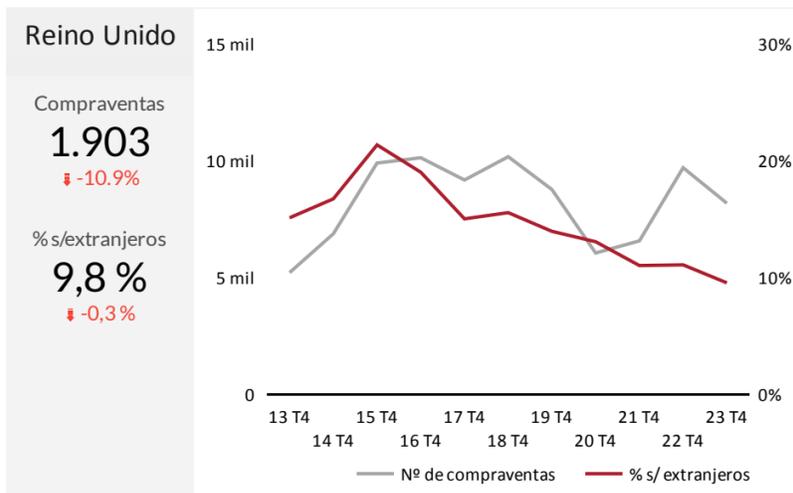
Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Trimestral



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



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



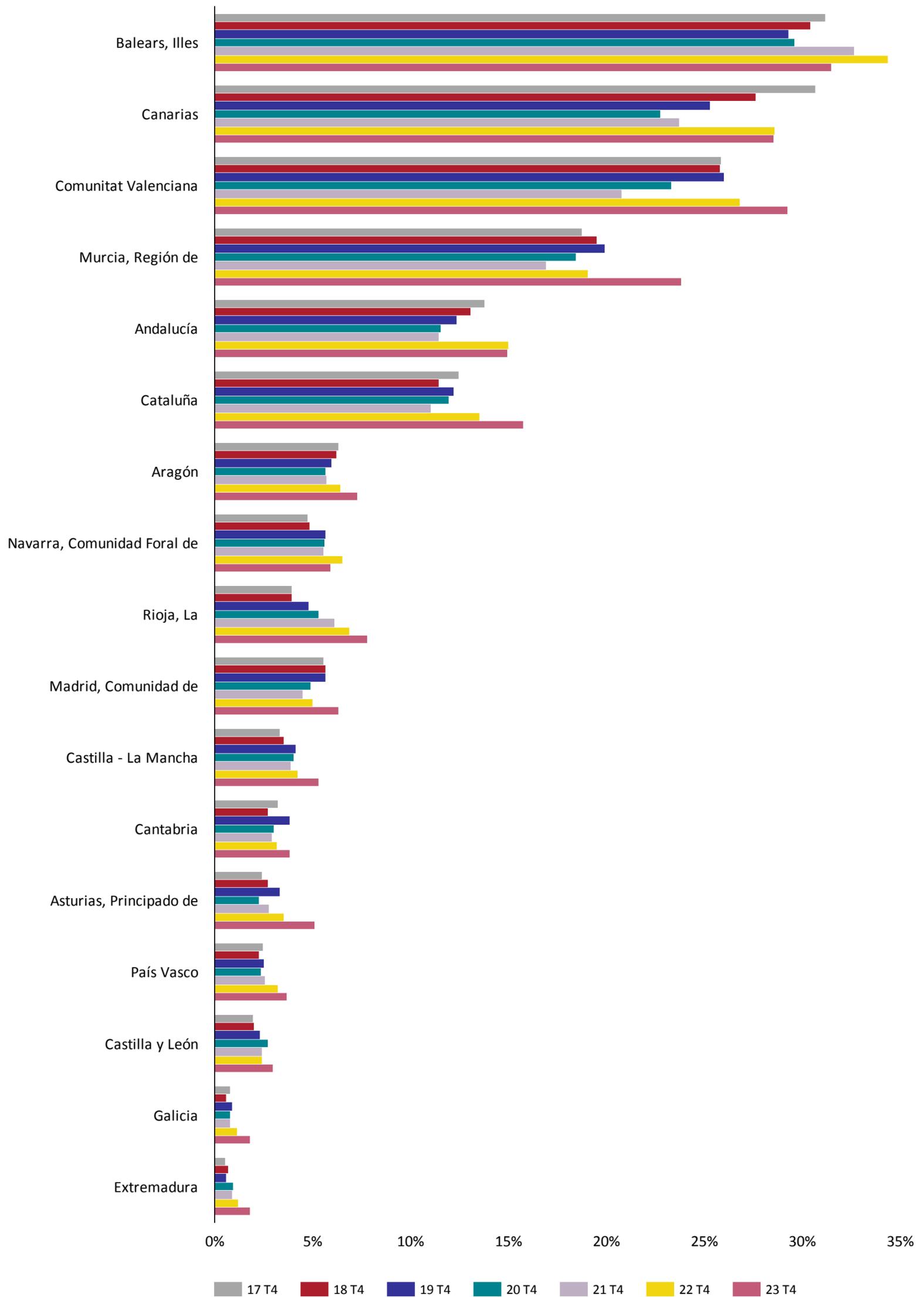
Explicación sobre el contenido:

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

Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas. Trimestral			
CC. AA. ▲	% compras extranjeros		Var. trimestral (pp)
Andalucía	15,12 %		-0,86
Aragón	8,17 %		1,72
Asturias, Principado de	5,00 %		-1,33
Balears, Illes	35,63 %		3,94
Canarias	26,53 %		-1,64
Cantabria	4,07 %		0,10
Castilla - La Mancha	5,32 %		-0,13
Castilla y León	2,77 %		-0,09
Cataluña	15,94 %		-0,42
Comunitat Valenciana	29,39 %		-0,06
Extremadura	1,64 %		-0,03
Galicia	1,70 %		-0,15
Madrid, Comunidad de	7,03 %		0,24
Murcia, Región de	26,63 %		1,80
Navarra, Comunidad Foral de	6,60 %		1,66
País Vasco	4,00 %		-0,45
Rioja, La	7,18 %		-0,36
España	15,12 %		-0,32

Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Interanual								
CC. AA.	16 T4	17 T4	18 T4	19 T4	20 T4	21 T4	22 T4	23 T4
Andalucía	15,01 %	13,80 %	13,07 %	12,40 %	11,58 %	11,48 %	15,03 %	14,95 %
Aragón	5,97 %	6,34 %	6,22 %	6,01 %	5,68 %	5,74 %	6,42 %	7,32 %
Asturias, Principado de	1,94 %	2,45 %	2,72 %	3,33 %	2,26 %	2,81 %	3,56 %	5,12 %
Balears, Illes	32,82 %	31,20 %	30,46 %	29,34 %	29,64 %	32,67 %	34,38 %	31,50 %
Canarias	30,26 %	30,67 %	27,64 %	25,31 %	22,80 %	23,73 %	28,60 %	28,54 %
Cantabria	2,90 %	3,25 %	2,72 %	3,85 %	3,03 %	2,92 %	3,22 %	3,86 %
Castilla - La Mancha	3,24 %	3,37 %	3,53 %	4,16 %	4,08 %	3,93 %	4,27 %	5,33 %
Castilla y León	1,59 %	1,98 %	2,04 %	2,32 %	2,75 %	2,44 %	2,41 %	3,00 %
Cataluña	12,26 %	12,47 %	11,44 %	12,24 %	11,98 %	11,05 %	13,56 %	15,79 %
Comunitat Valenciana	26,40 %	25,86 %	25,82 %	26,02 %	23,34 %	20,81 %	26,82 %	29,26 %
Extremadura	0,48 %	0,55 %	0,70 %	0,63 %	0,98 %	0,90 %	1,23 %	1,82 %
Galicia	0,69 %	0,80 %	0,61 %	0,91 %	0,82 %	0,83 %	1,18 %	1,81 %
Madrid, Comunidad de	5,19 %	5,57 %	5,66 %	5,69 %	4,94 %	4,53 %	5,03 %	6,34 %
Murcia, Región de	18,56 %	18,76 %	19,53 %	19,94 %	18,48 %	16,92 %	19,09 %	23,84 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,24 %	4,77 %	4,87 %	5,70 %	5,63 %	5,59 %	6,55 %	5,91 %
País Vasco	2,03 %	2,49 %	2,26 %	2,56 %	2,36 %	2,61 %	3,23 %	3,72 %
Rioja, La	3,82 %	3,95 %	3,94 %	4,84 %	5,34 %	6,14 %	6,91 %	7,79 %
España	13,25 %	13,11 %	12,64 %	12,45 %	11,32 %	10,80 %	13,75 %	14,98 %

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



Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Cuarto trimestre 2023

Reino Unido



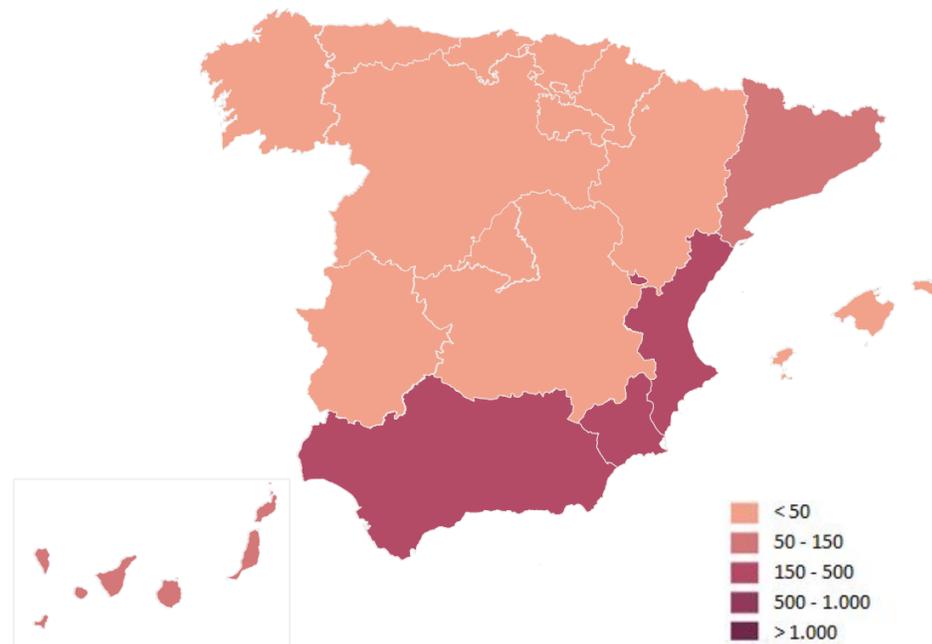
Alemania



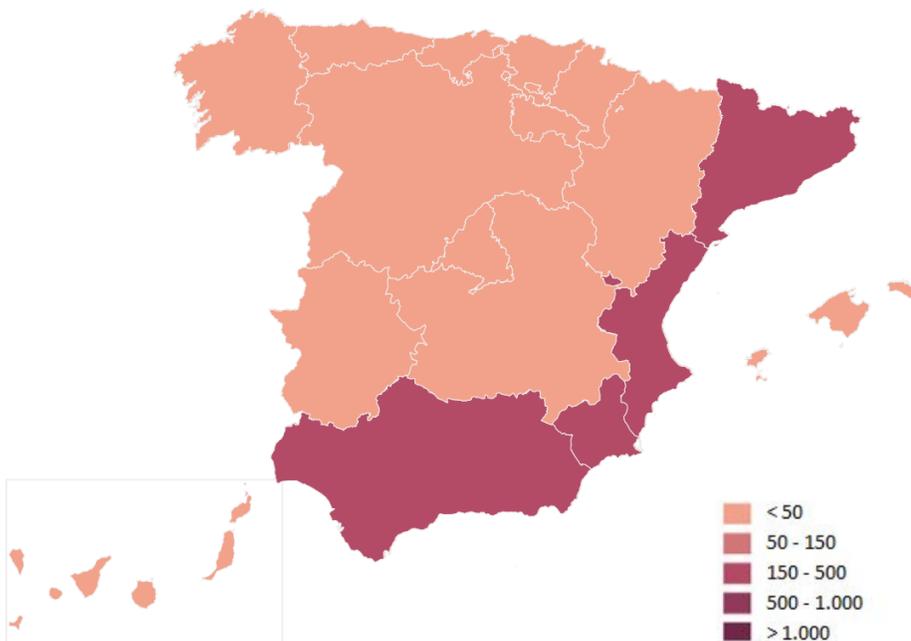
Francia



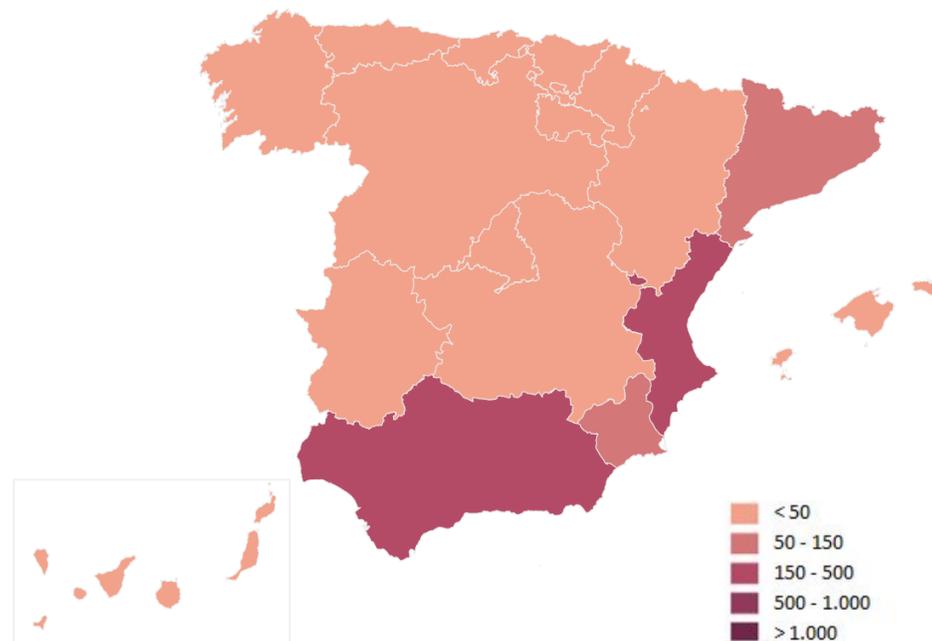
Bélgica



Marruecos

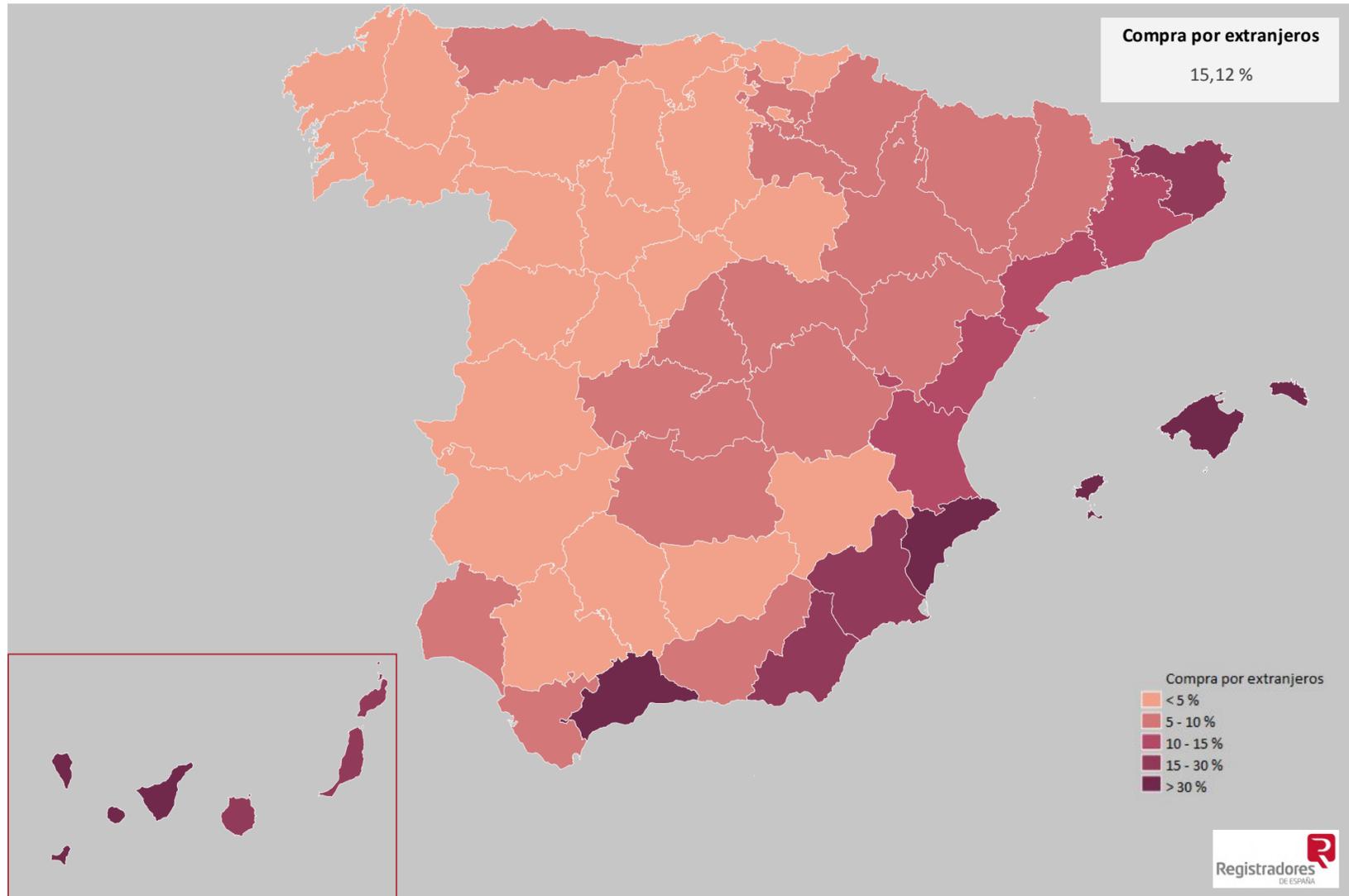


Países Bajos

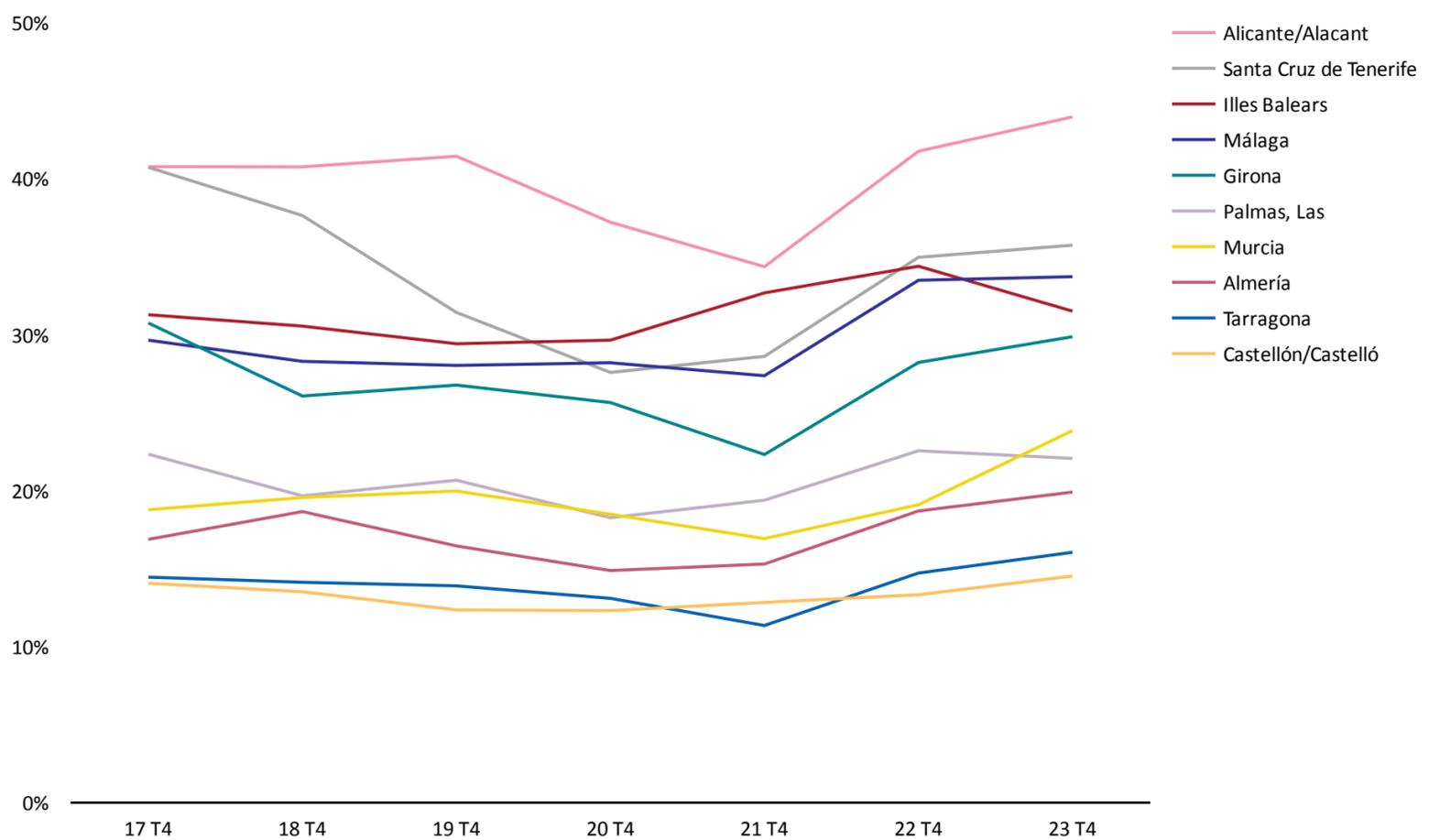


Nacionalidad en las compras de vivienda. Trimestrales			
Provincias	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Alicante/Alacant	44,34 %		0,58
Illes Balears	35,63 %		3,94
Málaga	34,34 %		-0,99
Santa Cruz de Tenerife	33,49 %		-3,09
Girona	27,70 %		-3,15
Murcia	26,63 %		1,80
Almería	20,86 %		0,96
Palmas, Las	20,48 %		-0,37
Tarragona	14,33 %		-2,35
Barcelona	14,17 %		0,68
Castellón/Castelló	14,05 %		0,72
Valencia/València	14,04 %		-1,34
Lleida	9,39 %		0,39
Huesca	8,98 %		1,95
Granada	8,97 %		0,79
Cuenca	8,69 %		-1,55
Zaragoza	8,18 %		1,62
Huelva	8,01 %		-1,26
Rioja, La	7,18 %		-0,36
Madrid	7,03 %		0,24
Navarra	6,60 %		1,66
Teruel	6,53 %		2,52
Guadalajara	6,18 %		-0,94
Ciudad Real	5,67 %		0,93
Toledo	5,38 %		0,29
Cádiz	5,38 %		-1,37
Araba/Álava	5,21 %		1,92
Asturias	5,00 %		-1,33
Soria	4,43 %		1,79
Gipuzkoa	4,30 %		0,08
Valladolid	4,26 %		-0,19
Cantabria	4,07 %		0,10
Bizkaia	3,47 %		-1,61
Burgos	3,36 %		-1,02
Ávila	2,76 %		-0,16
Pontevedra	2,58 %		0,54
Sevilla	2,46 %		-0,15
Zamora	2,34 %		0,50
León	2,25 %		0,85
Ourense	2,07 %		1,25
Segovia	1,96 %		0,09
Jaén	1,92 %		-1,66
Cáceres	1,85 %		0,13
Córdoba	1,69 %		-0,19
Albacete	1,61 %		-1,40
Lugo	1,53 %		-1,66
Badajoz	1,53 %		-0,10
Salamanca	1,51 %		0,31
Palencia	1,19 %		-1,57
Coruña, A	1,14 %		-0,49

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%)
Cuarto trimestre 2023



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



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

Provincias	20 T4	21 T4	22 T4	23 T4
Albacete	1,99 %	1,65 %	1,95 %	1,97 %
Alicante/Alacant	37,20 %	34,35 %	41,75 %	43,95 %
Almería	14,87 %	15,29 %	18,69 %	19,90 %
Araba/Álava	1,53 %	1,55 %	1,87 %	3,33 %
Asturias	2,26 %	2,81 %	3,56 %	5,12 %
Badajoz	0,83 %	0,78 %	0,97 %	1,72 %
Barcelona	8,96 %	8,67 %	10,26 %	13,01 %
Bizkaia	2,53 %	2,85 %	3,22 %	3,64 %
Burgos	2,72 %	2,39 %	2,83 %	3,83 %
Cantabria	3,03 %	2,92 %	3,22 %	3,86 %
Castellón/Castelló	12,30 %	12,83 %	13,32 %	14,52 %
Ciudad Real	2,58 %	2,12 %	3,24 %	4,84 %
Coruña, A	1,00 %	0,93 %	1,24 %	1,54 %
Cuenca	4,49 %	4,68 %	6,13 %	9,63 %
Cáceres	1,23 %	1,10 %	1,65 %	1,98 %
Cádiz	4,03 %	4,22 %	5,21 %	5,16 %
Córdoba	1,23 %	1,01 %	0,99 %	1,56 %
Gipuzkoa	2,59 %	2,74 %	3,96 %	4,02 %
Girona	25,64 %	22,31 %	28,21 %	29,86 %
Granada	5,95 %	5,46 %	7,07 %	8,12 %
Guadalajara	5,21 %	5,36 %	5,89 %	7,01 %
Huelva	5,88 %	5,73 %	8,18 %	8,54 %
Huesca	5,42 %	6,20 %	6,15 %	8,69 %
Illes Balears	29,64 %	32,67 %	34,38 %	31,50 %
Jaén	1,39 %	1,24 %	1,92 %	2,37 %
León	1,44 %	1,62 %	1,53 %	2,31 %
Lleida	10,24 %	9,60 %	10,05 %	8,93 %
Lugo	0,63 %	0,49 %	1,04 %	2,46 %
Madrid	4,94 %	4,53 %	5,03 %	6,34 %
Murcia	18,48 %	16,92 %	19,09 %	23,84 %
Málaga	28,19 %	27,36 %	33,48 %	33,71 %
Navarra	5,63 %	5,59 %	6,55 %	5,91 %
Ourense	0,33 %	0,80 %	1,01 %	1,49 %
Palencia	1,87 %	1,45 %	1,49 %	2,12 %
Palmas, Las	18,26 %	19,38 %	22,55 %	22,06 %
Pontevedra	0,78 %	0,82 %	1,20 %	2,07 %
Rioja, La	5,34 %	6,14 %	6,91 %	7,79 %
Salamanca	0,80 %	0,48 %	1,36 %	1,60 %
Santa Cruz de Tenerife	27,57 %	28,60 %	34,95 %	35,73 %
Segovia	1,80 %	0,76 %	1,03 %	1,98 %
Sevilla	1,67 %	1,43 %	2,16 %	2,65 %
Soria	10,09 %	7,24 %	4,71 %	4,35 %
Tarragona	13,09 %	11,35 %	14,71 %	16,04 %
Teruel	1,82 %	1,91 %	2,41 %	5,28 %
Toledo	4,93 %	4,76 %	4,58 %	5,30 %
Valencia/València	9,69 %	8,56 %	11,31 %	14,29 %
Valladolid	2,61 %	2,27 %	3,78 %	4,03 %
Zamora	1,33 %	2,43 %	2,46 %	2,69 %
Zaragoza	6,20 %	6,05 %	7,01 %	7,19 %
Ávila	9,76 %	9,30 %	2,38 %	3,55 %

7. Distribución de compraventas de vivienda

4T 2023

Nueva libre
17,16 %
0,46

Nueva protegida
1,32 %
0,05

Usada
81,52 %
-0,51

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

El 81,52% de las compraventas del último trimestre han sido vivienda usada, correspondiendo a vivienda nueva un 18,48%, desagregándose estas últimas en un 17,16% de vivienda nueva libre y un 1,32% de vivienda nueva protegida.

Desde 2016 la estructura de resultados se viene manteniendo relativamente estable, con pesos en vivienda usada normalmente por encima del 80%, quedando la vivienda nueva por debajo del 20%.

Estos resultados trimestrales han supuesto una mejora de peso relativo en vivienda nueva de 0,51 pp (0,46 pp en vivienda nueva libre y 0,05 pp en vivienda nueva protegida), dando lugar a una pérdida de peso relativo en vivienda usada de -0,51 pp.

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

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compraventa de vivienda nueva durante el cuarto trimestre han sido Comunidad Foral de Navarra (39,73%), Galicia (24,13%), Canarias (23,36%) y Aragón (20,69%).

Por el contrario, las comunidades autónomas con mayor peso de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (87,24%), La Rioja (86,11%), Cantabria (85%), Comunitat Valenciana (84,51%) y País Vasco (84,48%).

La vivienda nueva protegida, con un peso relativamente residual, ha registrado sus mayores pesos relativos en Extremadura (5,69%), País Vasco (4,49%), Comunidad Foral de Navarra (2,76%) y Principado de Asturias (2,40%).

En los últimos doce meses la vivienda usada ha perdido peso relativo (-0,85 pp), situándose en el 81,41% del total de compraventas. La vivienda nueva, en consecuencia, ha supuesto el 18,59% del total de compraventas, desagregándose en 17,27% de vivienda nueva libre, que ha mejorado en 0,8 pp, y el 1,32% de vivienda nueva protegida, que ha aumentado 0,05 pp en los últimos doce meses.

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

Los mayores pesos interanuales en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (88,39%), Cantabria (85,41%), Comunitat Valenciana (85,22%), La Rioja (84,93%) y País Vasco (84,02%).

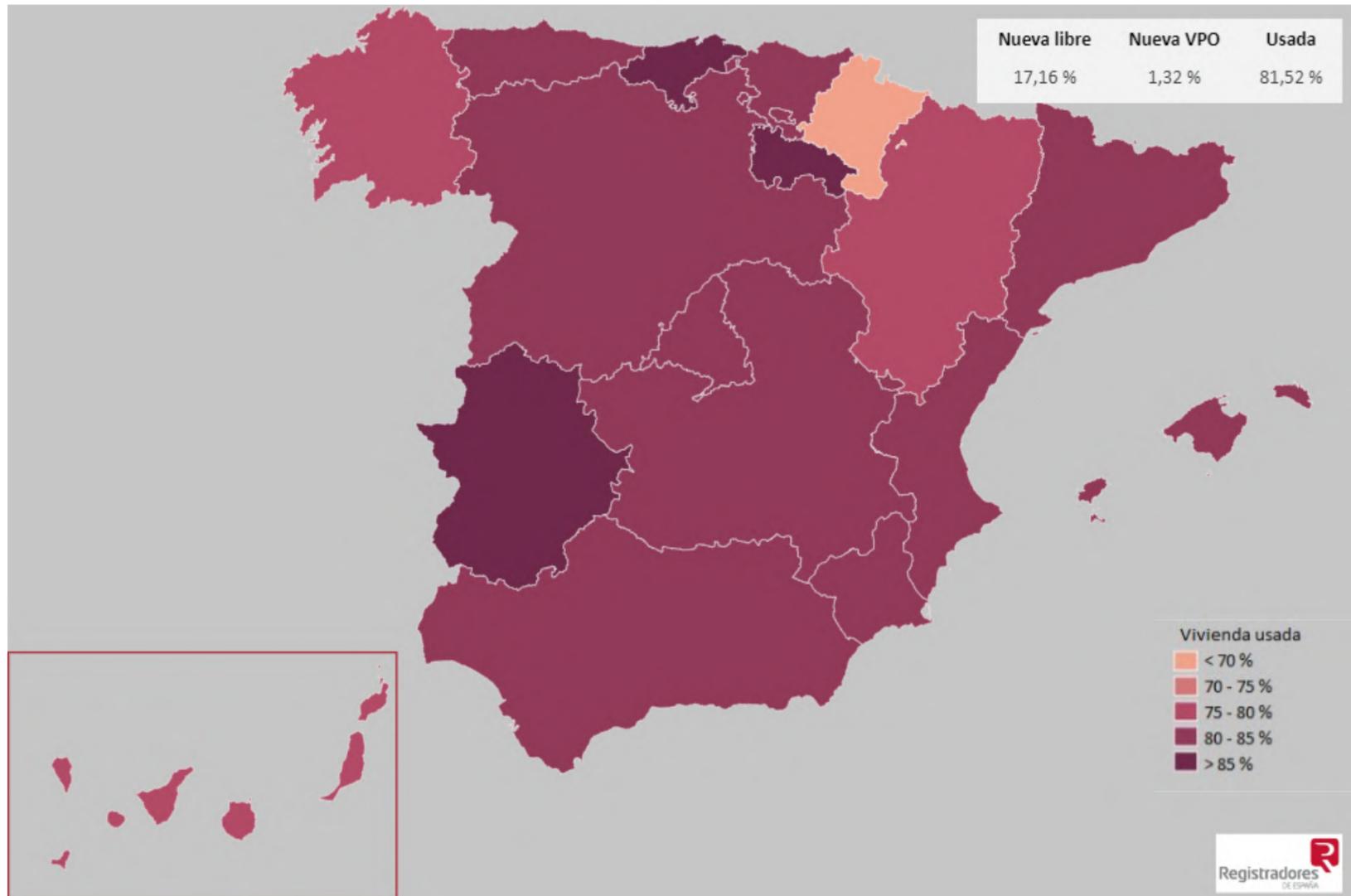
En vivienda nueva libre han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (33,64%), Galicia (21,78%), Canarias (21,24%) e Illes Balears (20,07%). En vivienda nueva protegida los mayores resultados interanuales se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (3,27%), Extremadura (3,14%) y País Vasco (3,12%).

Todo parece indicar que la tendencia a seguir a lo largo de los próximos trimestres va a ser de ligero incremento del peso de compraventas de vivienda nueva, en la medida que la vivienda usada está registrando ajustes más intensos en compraventas, aunque manteniendo el notable liderazgo que le ha caracterizado, con pesos superiores al 80%.

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral						
Cuarto trimestre 2023						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. trimestral (pp)	Nueva protegida	Var. trimestral (pp)	Usada	Var. trimestral (pp)
Andalucía	17,86 %	-0,48	1,13 %	0,00	81,01 %	0,48
Aragón	19,60 %	4,29	1,09 %	-0,10	79,31 %	-4,19
Asturias, Principado de	14,72 %	-2,11	2,40 %	-1,84	82,88 %	3,95
Balears, Illes	19,01 %	0,49	0,13 %	-0,02	80,86 %	-0,47
Canarias	22,30 %	-0,12	1,06 %	0,19	76,64 %	-0,07
Cantabria	13,75 %	-1,87	1,25 %	0,19	85,00 %	1,68
Castilla - La Mancha	18,41 %	2,07	0,65 %	0,16	80,94 %	-2,23
Castilla y León	18,06 %	1,04	1,64 %	-1,70	80,30 %	0,66
Cataluña	16,27 %	1,78	1,09 %	0,13	82,64 %	-1,91
Comunitat Valenciana	14,51 %	-0,50	0,98 %	0,59	84,51 %	-0,09
Extremadura	7,07 %	0,15	5,69 %	3,84	87,24 %	-3,99
Galicia	23,55 %	-0,05	0,58 %	0,16	75,87 %	-0,11
Madrid, Comunidad de	17,41 %	0,63	1,33 %	-0,35	81,26 %	-0,28
Murcia, Región de	18,24 %	0,75	1,19 %	0,30	80,57 %	-1,05
Navarra, Comunidad Foral de	36,97 %	3,99	2,76 %	-2,37	60,27 %	-1,62
País Vasco	11,03 %	0,40	4,49 %	0,63	84,48 %	-1,03
Rioja, La	13,18 %	-1,72	0,71 %	-0,20	86,11 %	1,92
España	17,16 %	0,46	1,32 %	0,05	81,52 %	-0,51

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual						
Cuarto trimestre 2023						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. interanual (pp)	Nueva protegida	Var. interanual (pp)	Usada	Var. interanual (pp)
Andalucía	18,70 %	0,12	1,33 %	0,18	79,97 %	-0,30
Aragón	17,12 %	1,26	1,48 %	-0,90	81,40 %	-0,36
Asturias, Principado de	15,97 %	1,00	2,84 %	-0,16	81,19 %	-0,84
Balears, Illes	20,07 %	2,78	0,63 %	0,54	79,30 %	-3,32
Canarias	21,24 %	3,58	1,37 %	0,76	77,39 %	-4,34
Cantabria	13,83 %	0,69	0,76 %	0,19	85,41 %	-0,88
Castilla - La Mancha	17,19 %	1,33	0,85 %	-0,28	81,96 %	-1,05
Castilla y León	17,61 %	-1,18	2,33 %	1,02	80,06 %	0,16
Cataluña	15,69 %	0,06	0,92 %	0,25	83,39 %	-0,31
Comunitat Valenciana	14,06 %	2,36	0,72 %	-0,13	85,22 %	-2,23
Extremadura	8,47 %	-1,24	3,14 %	0,07	88,39 %	1,17
Galicia	21,78 %	0,52	0,46 %	-0,26	77,76 %	-0,26
Madrid, Comunidad de	19,86 %	0,03	1,73 %	-0,31	78,41 %	0,28
Murcia, Región de	16,99 %	2,43	1,12 %	-0,03	81,89 %	-2,40
Navarra, Comunidad Foral ...	33,64 %	6,15	3,27 %	-1,41	63,09 %	-4,74
País Vasco	12,86 %	0,44	3,12 %	0,16	84,02 %	-0,60
Rioja, La	14,28 %	-0,66	0,79 %	0,39	84,93 %	0,27
España	17,27 %	0,80	1,32 %	0,05	81,41 %	-0,85

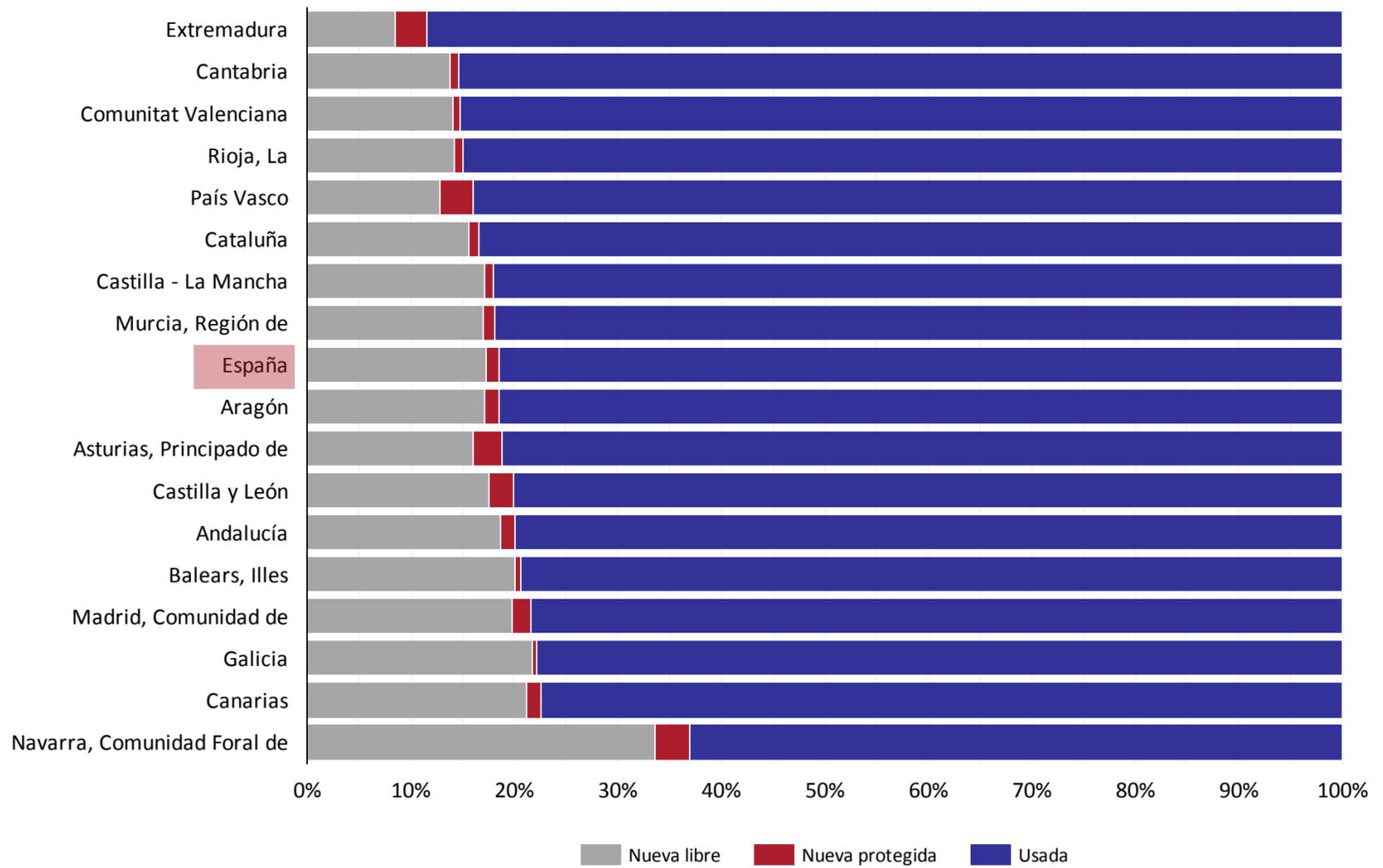
Distribución de compraventas de vivienda (%)
Cuarto trimestre 2023



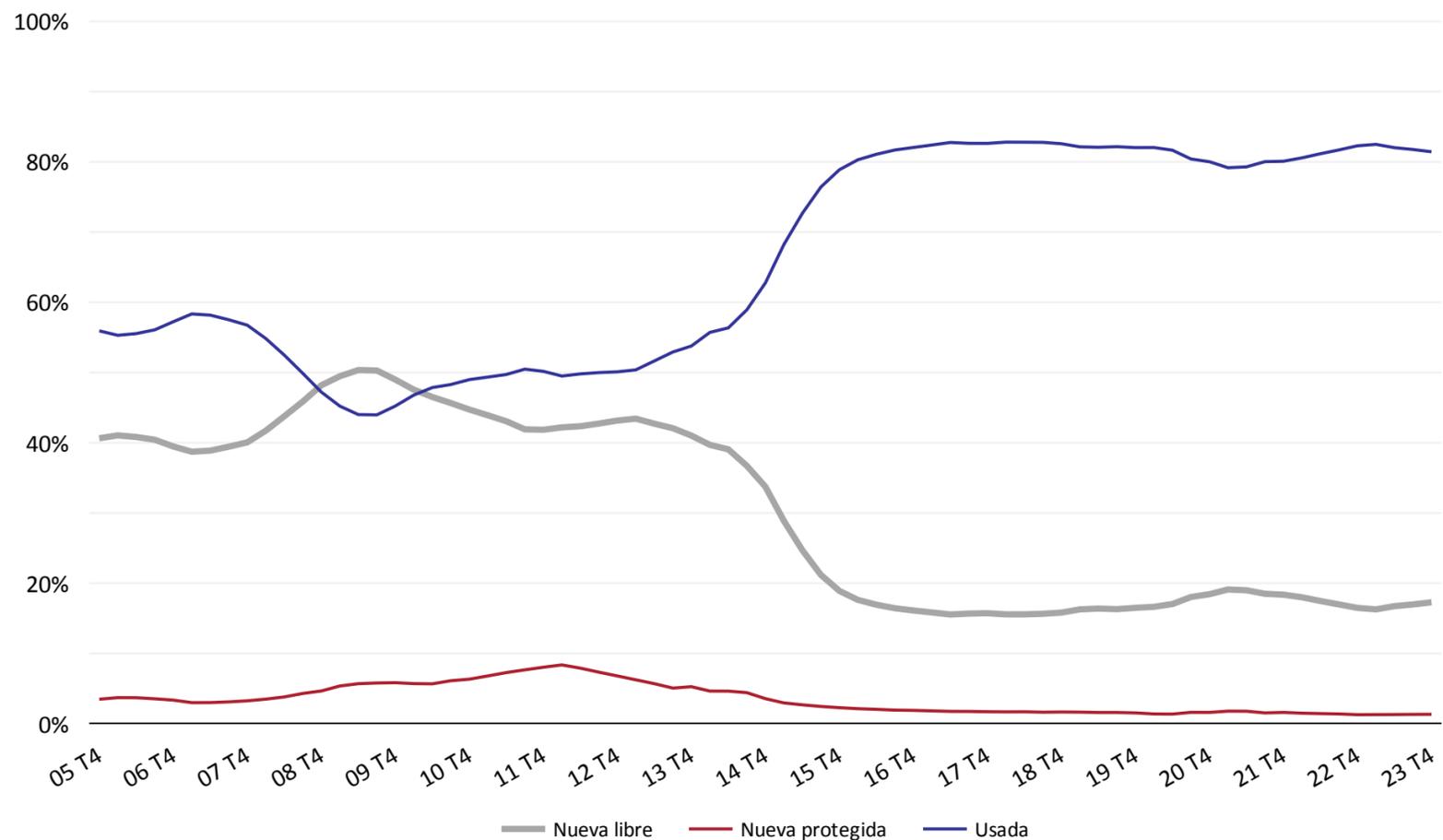
Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Cuarto trimestre 2023



Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Cuarto trimestre 2023

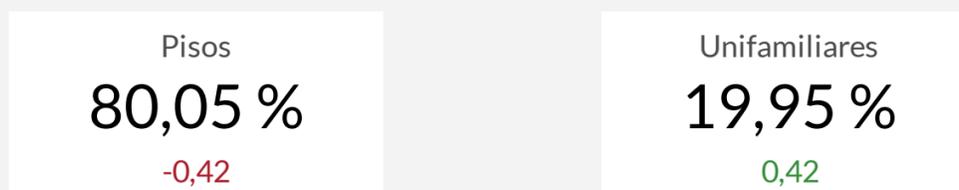


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda. Resultados interanuales



8. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar

4T 2023



El peso de vivienda unifamiliar en las compraventas de vivienda ha registrado un nuevo incremento trimestral, acumulando dos trimestres consecutivos de mejoras, frente a los descensos de la primera mitad del año 2023.

El 19,95% de las compraventas de vivienda del cuarto trimestre han sido viviendas unifamiliares, con un ascenso de 0,42 pp con respecto al trimestre precedente (0,97 pp en 3T23). Por cuarto trimestre consecutivo la vivienda unifamiliar se mantiene en niveles por debajo del 20%.

En consecuencia, la vivienda colectiva ha perdido peso relativo (-0,42 pp), manteniéndose ligeramente por encima del 80%, con un peso en el último trimestre del 80,05%.

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

Esta situación ha supuesto que, para el conjunto del año 2023, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados interanuales, se hayan alcanzado niveles próximos a 2022, mostrando una cierta estabilidad de cuantías.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo, durante el cuarto trimestre, en nueve comunidades autónomas se ha registrado un incremento en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar, dando lugar a crecimientos en vivienda colectiva en ocho comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda unifamiliar en el cuarto trimestre han sido Castilla – La Mancha (36,37%), Extremadura (31,65%), Castilla y León (24,82%), Illes Balears (22,93%) y Comunidad Valenciana (21,92%).

Los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (96,33%), Comunidad de Madrid (87,87%), La Rioja (86,94%) y Principado de Asturias (85,96%).

Los resultados interanuales proporcionan una ligera mejora en el peso de compraventas de vivienda colectiva (0,19 pp) como consecuencia del aumento durante la primera mitad del año. De este modo, la vivienda unifamiliar ha alcanzado en los últimos doce meses un peso del 19,33%, con un descenso interanual de -0,19 pp, quedando la vivienda colectiva con un peso del 80,67%.

Once comunidades autónomas han mejorado su peso relativo en vivienda colectiva durante los últimos doce meses, dando lugar a mejoras en vivienda unifamiliar en cinco comunidades autónomas, manteniéndose resultados en un caso.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses han sido Castilla – La Mancha (35,92%), Extremadura (29,84%), Castilla y León (24,38%) e Illes Balears (23,12%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,56%), Comunidad de Madrid (88,62%), La Rioja (87,56%) y Principado de Asturias (87,10%).

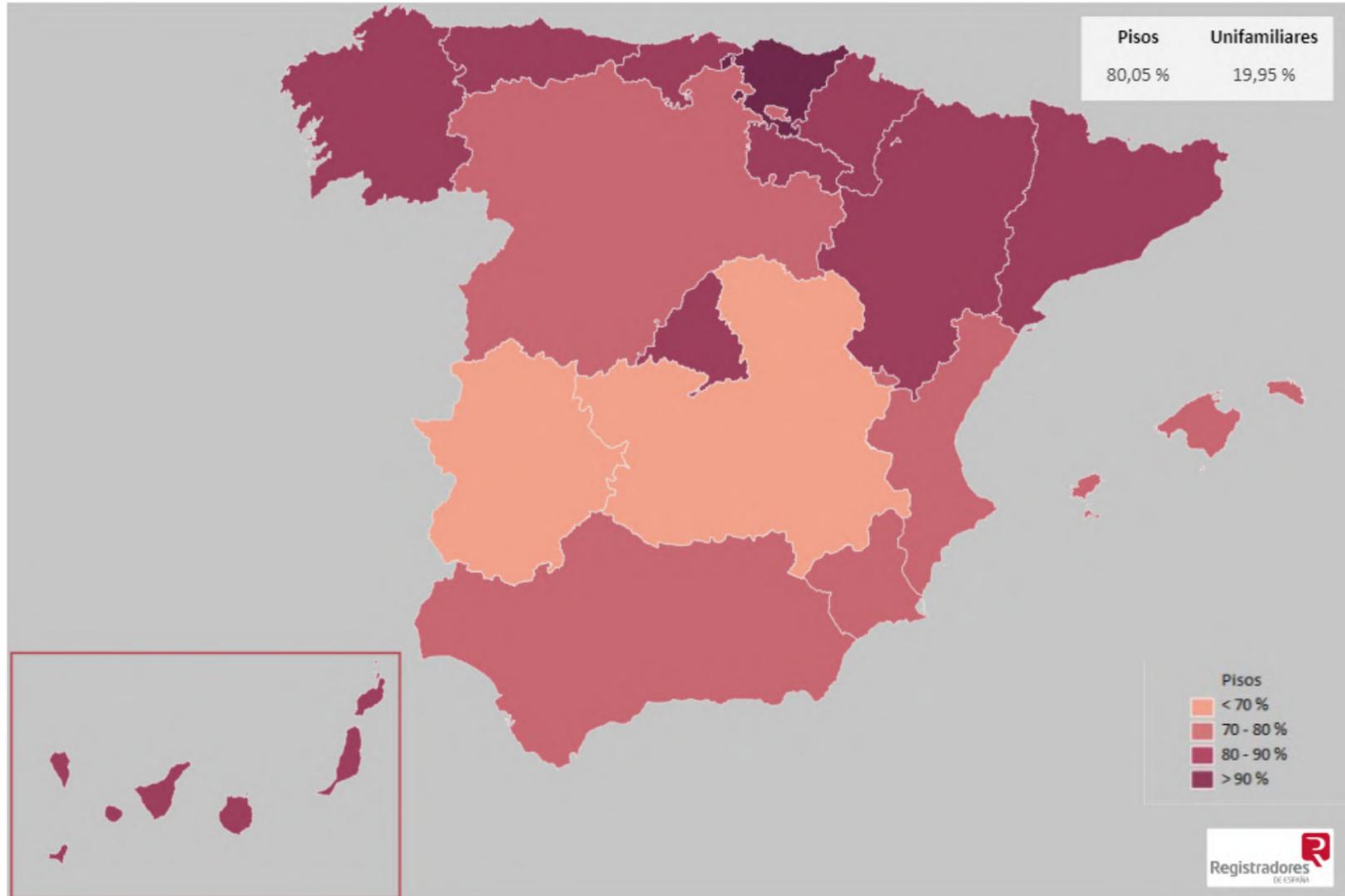
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la relativa estabilidad de resultados que se viene observando durante los últimos trimestres, dando lugar a niveles próximos al 80% en vivienda colectiva y al 20% en vivienda unifamiliar.

La estabilización en los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios puede favorecer este escenario, en la medida que la intensificación de los mismos durante trimestres precedentes ha podido suponer un mayor grado de dificultad al acceso de mayores importes de financiación, situación presente más habitualmente en vivienda unifamiliar.

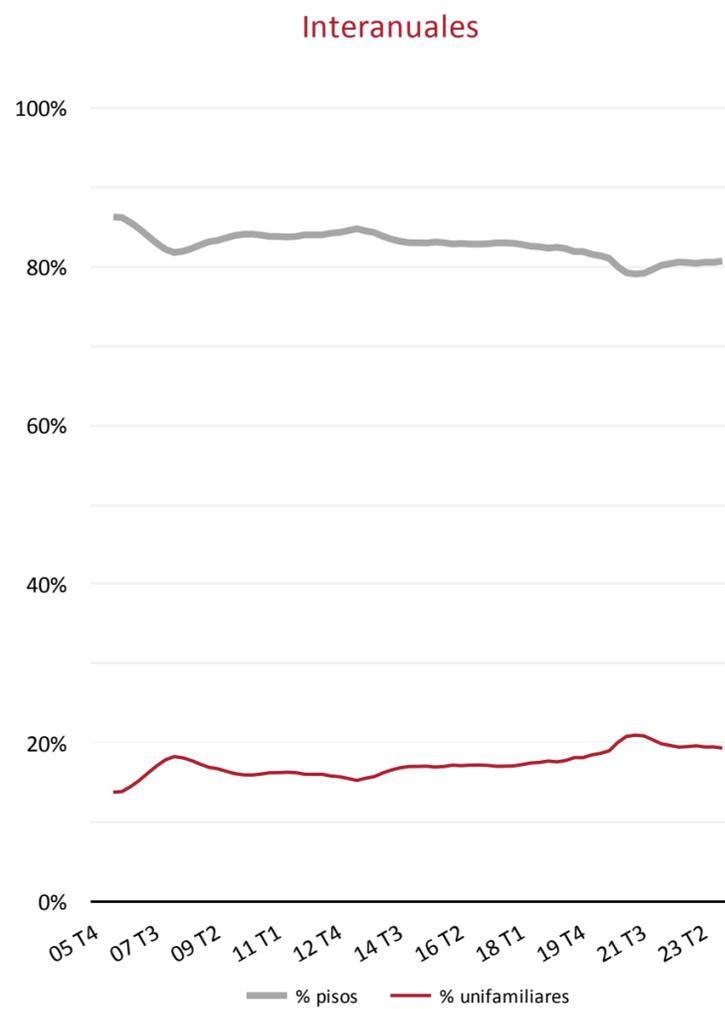
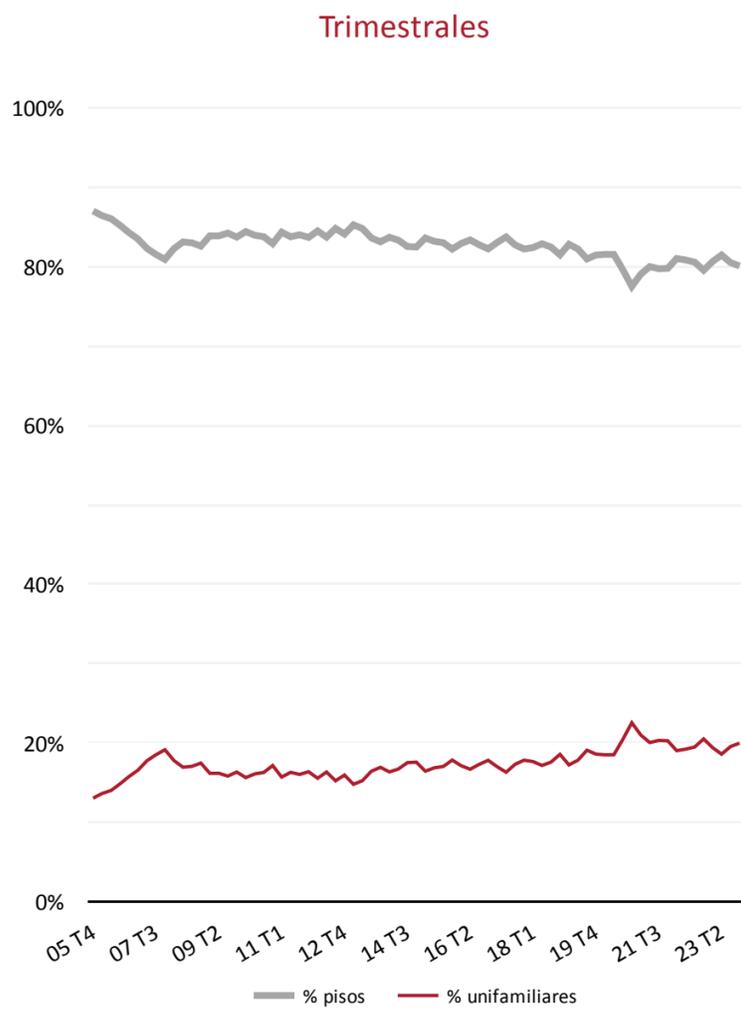
Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados trimestrales y variación trimestral				
Cuarto trimestre 2023				
CC. AA. ▲	Pisos	Var. trimestral (pp)	Unifamiliares	Var. trimestral (pp)
Andalucía	78,48 %	-0,74	21,52 %	0,74
Aragón	80,49 %	0,90	19,51 %	-0,90
Asturias, Principado de	85,96 %	-1,77	14,04 %	1,77
Balears, Illes	77,07 %	-2,10	22,93 %	2,10
Canarias	80,18 %	-2,48	19,82 %	2,48
Cantabria	82,44 %	-2,65	17,56 %	2,65
Castilla - La Mancha	63,63 %	1,13	36,37 %	-1,13
Castilla y León	75,18 %	0,58	24,82 %	-0,58
Cataluña	81,63 %	0,31	18,37 %	-0,31
Comunitat Valenciana	78,08 %	-0,51	21,92 %	0,51
Extremadura	68,35 %	-3,83	31,65 %	3,83
Galicia	80,58 %	-0,07	19,42 %	0,07
Madrid, Comunidad de	87,87 %	-0,43	12,13 %	0,43
Murcia, Región de	78,49 %	0,05	21,51 %	-0,05
Navarra, Comunidad Foral de	82,36 %	1,19	17,64 %	-1,19
País Vasco	96,33 %	1,29	3,67 %	-1,29
Rioja, La	86,94 %	0,33	13,06 %	-0,33
España	80,05 %	-0,42	19,95 %	0,42

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados anuales y variación interanual				
Cuarto trimestre 2023				
CC. AA. ▲	Pisos	Var. interanual (pp)	Unifamiliares	Var interanual (pp)
Andalucía	79,14 %	-0,56	20,86 %	0,56
Aragón	81,30 %	0,13	18,70 %	-0,13
Asturias, Principado de	87,10 %	0,18	12,90 %	-0,18
Balears, Illes	76,88 %	-0,15	23,12 %	0,15
Canarias	82,52 %	0,00	17,48 %	0,00
Cantabria	83,63 %	0,66	16,37 %	-0,66
Castilla - La Mancha	64,08 %	1,29	35,92 %	-1,29
Castilla y León	75,62 %	-1,15	24,38 %	1,15
Cataluña	81,61 %	0,89	18,39 %	-0,89
Comunitat Valenciana	78,79 %	0,90	21,21 %	-0,90
Extremadura	70,16 %	-2,20	29,84 %	2,20
Galicia	80,21 %	-0,79	19,79 %	0,79
Madrid, Comunidad de	88,62 %	1,12	11,38 %	-1,12
Murcia, Región de	77,61 %	0,08	22,39 %	-0,08
Navarra, Comunidad Foral de	82,30 %	2,43	17,70 %	-2,43
País Vasco	95,56 %	0,21	4,44 %	-0,21
Rioja, La	87,56 %	2,82	12,44 %	-2,82
España	80,67 %	0,19	19,33 %	-0,19

Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Cuarto trimestre 2023



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos / Unifamiliares. España



9. Superficie de compraventas de vivienda

4T 2023

General
99,7
0,3%

Nueva libre
110,3
1,4%

Nueva protegida
85,0
0,6%

Usada
97,9
0,1%

La superficie media de la vivienda transmitida ha registrado el segundo incremento trimestral consecutivo, después de nueve trimestres de descensos.

En el cuarto trimestre del año el incremento trimestral ha sido del 0,3%, moderándose con respecto al aumento del 1,1% registrado el trimestre precedente.

La superficie media transmitida ha sido de 99,7 m², frente a los 99,4 m² del tercer trimestre (98,3 m² 2T23; 99 m² 1T23).

Los resultados de los últimos trimestres se mantienen en niveles próximos a la media de los resultados de la serie histórica, a cierta distancia de las cuantías máximas alcanzadas tras el confinamiento domiciliario.

El máximo histórico se alcanzó en el primer trimestre de 2021 con 102,9 m², situándose en la actualidad a 3,2 m² de dicho máximo.

La tendencia venía siendo claramente descendente, rompiendo dicha tendencia los resultados de los dos últimos trimestres.

La vivienda usada, con 97,9 m², ha registrado una variación prácticamente nula (0,1%), manteniéndose con respecto al trimestre precedente. La vivienda nueva libre se ha situado en los 110,3 m², con un incremento del 1,4%, mientras que en vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 85 m², con un ascenso trimestral del 0,6%.

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

La mayor superficie media de vivienda durante el cuarto trimestre se ha registrado en Castilla – La Mancha (120,7 m²), Extremadura (114,6 m²), Castilla y León (109,7 m²) e Illes Balears (104,8 m²), mientras que, por el contrario, en nueve comunidades autónomas se han registrado superficies medias inferiores a 100 m², alcanzando la menor superficie media en País Vasco (84,6 m²), Principado de Asturias (86,2 m²) y Canarias (91,4 m²).

En vivienda nueva libre las mayores superficies medias se han alcanzado en Extremadura (147,7 m²), Castilla – La Mancha (124,6 m²), Comunidad de Madrid (117,9 m²) y Castilla y León (116 m²), mientras que en vivienda usada la mayor superficie media transmitida ha correspondido a Castilla – La Mancha (120,1 m²), Extremadura (113 m²), Castilla y León (108,8 m²) y Comunidad Foral de Navarra (103,1 m²).

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

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

Los mayores resultados para el total general durante los últimos doce meses se han registrado en Castilla – La Mancha (120,8 m²), Extremadura (114,1 m²) y Castilla y León (108,4 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (85,3 m²), Principado de Asturias (86,3 m²) y Canarias (89,5 m²).

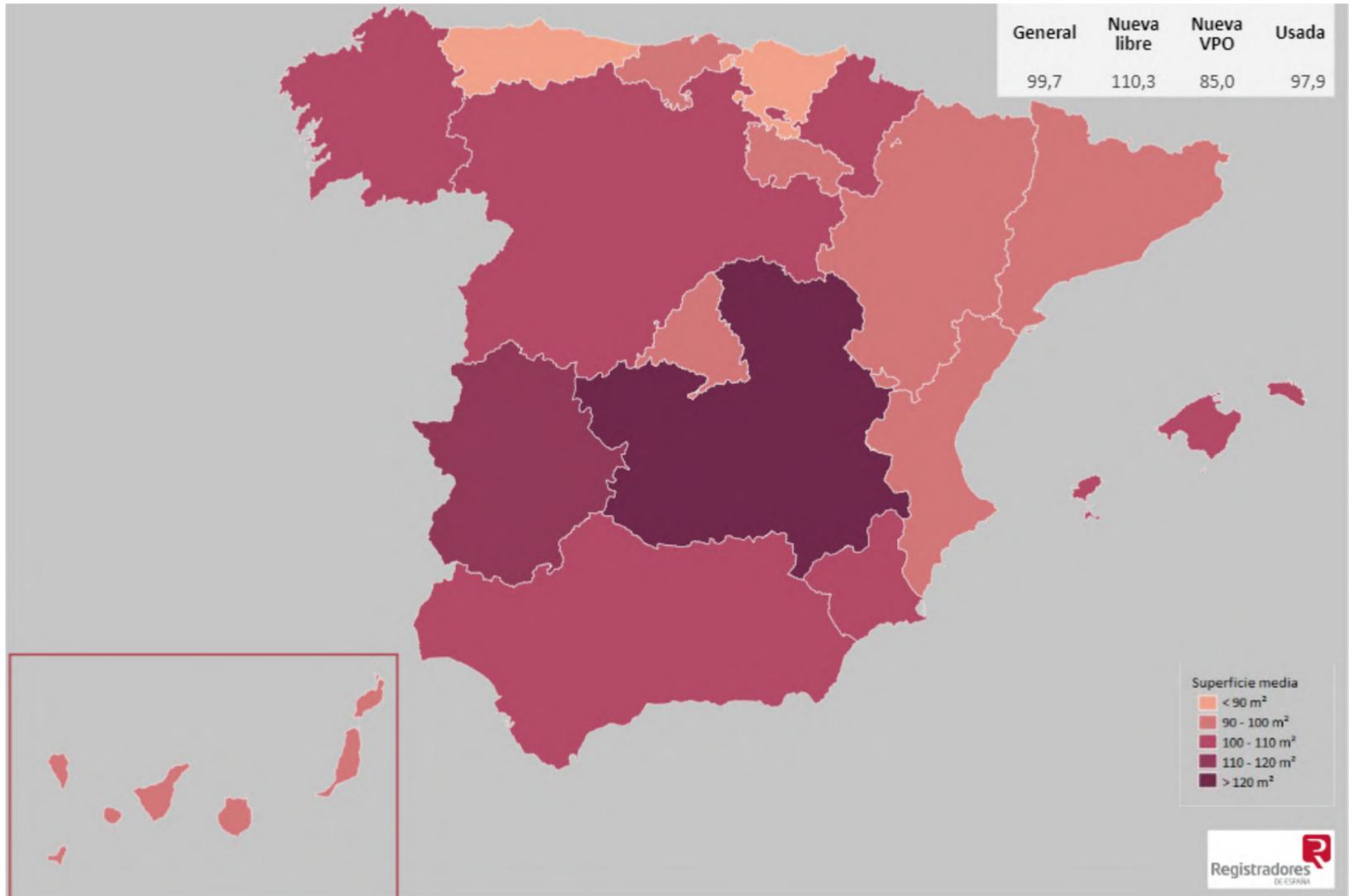
Superficie media de vivienda registrada (m²). Resultados trimestrales y variación trimestral
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva libre	Var. trimestral	Nueva protegida	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	104,7	1,0 %	115,0	3,3 %	87,8	2,8 %	102,8	0,6 %
Aragón	96,6	0,8 %	99,7	-1,5 %	77,6	-4,1 %	96,3	1,2 %
Asturias, Principado de	86,2	0,4 %	95,1	4,7 %	86,7	-4,4 %	84,7	-0,0 %
Balears, Illes	104,8	-3,5 %	114,9	-3,0 %	78,0	-18,1 %	102,3	-3,7 %
Canarias	91,4	1,2 %	100,3	2,5 %	84,2	-1,7 %	89,0	1,0 %
Cantabria	93,4	2,3 %	100,9	4,1 %	70,3	3,4 %	92,6	2,2 %
Castilla - La Mancha	120,7	-0,6 %	124,6	-0,6 %	87,3	-0,2 %	120,1	-0,7 %
Castilla y León	109,7	1,5 %	116,0	1,5 %	85,2	-1,1 %	108,8	1,1 %
Cataluña	93,1	0,1 %	103,2	2,0 %	78,4	-1,5 %	91,6	-0,3 %
Comunitat Valenciana	98,4	-0,2 %	105,6	0,9 %	86,1	1,9 %	97,5	-0,3 %
Extremadura	114,6	0,7 %	147,7	13,2 %	97,4	8,3 %	113,0	-0,1 %
Galicia	103,1	-2,4 %	114,4	-7,9 %	81,0	-2,7 %	100,2	-0,5 %
Madrid, Comunidad de	96,5	1,2 %	117,9	2,9 %	89,8	4,1 %	92,2	0,2 %
Murcia, Región de	100,7	-1,5 %	106,9	-5,1 %	92,0	4,6 %	99,5	-0,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	102,4	-3,1 %	102,7	-0,5 %	79,6	-10,3 %	103,1	-4,2 %
País Vasco	84,6	-1,0 %	93,7	4,0 %	77,9	2,1 %	83,8	-1,8 %
Rioja, La	97,5	-3,9 %	109,7	-7,3 %	75,9	-5,4 %	96,4	-3,1 %
España	99,7	0,3 %	110,3	1,4 %	85,0	0,6 %	97,9	0,1 %

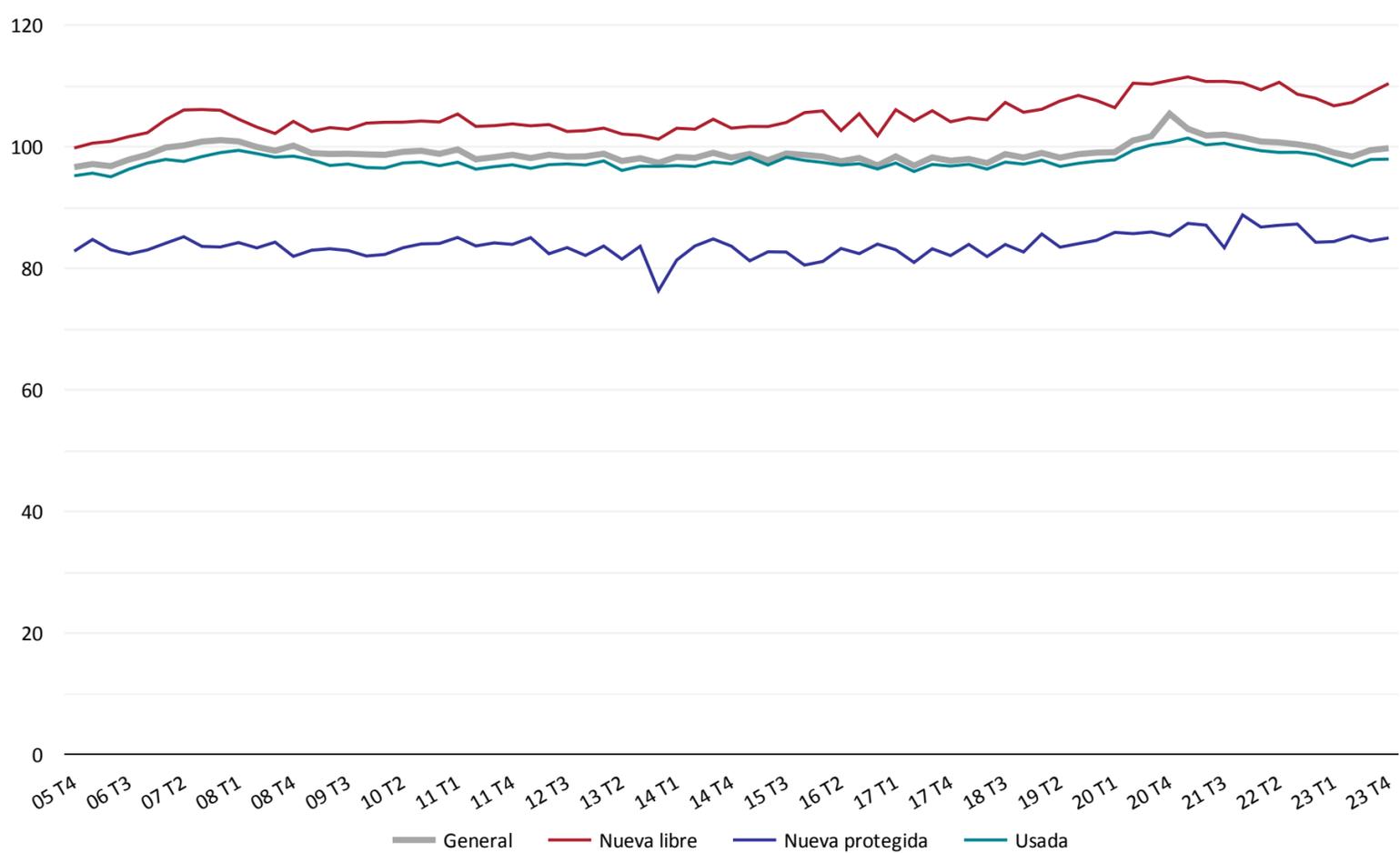
Superficie media de vivienda registrada (m²). Resultados anuales y variación interanual
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva libre	Var. interanual	Nueva protegida	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	103,3	-1,5 %	110,6	-1,9 %	86,4	1,6 %	102,0	-1,4 %
Aragón	95,1	-1,2 %	99,9	-3,2 %	81,1	-5,3 %	94,6	-0,9 %
Asturias, Principado de	86,3	-1,0 %	92,5	-1,0 %	88,5	4,4 %	85,1	-1,2 %
Balears, Illes	107,6	-3,4 %	114,7	-3,0 %	78,3	-13,0 %	105,9	-3,5 %
Canarias	89,5	2,0 %	98,9	2,9 %	81,1	-2,5 %	87,0	1,5 %
Cantabria	92,4	-2,5 %	99,5	-7,3 %	73,1	-7,2 %	91,4	-1,6 %
Castilla - La Mancha	120,8	-2,3 %	123,3	-2,0 %	89,4	-7,6 %	120,6	-2,4 %
Castilla y León	108,4	-0,2 %	114,4	-1,2 %	85,5	-1,7 %	107,8	0,2 %
Cataluña	92,7	-1,8 %	100,8	-0,4 %	79,3	-0,7 %	91,4	-2,0 %
Comunitat Valenciana	98,2	-0,9 %	105,4	0,5 %	85,7	-2,7 %	97,3	-1,2 %
Extremadura	114,1	-1,7 %	134,6	-3,2 %	94,3	-1,9 %	112,9	-1,3 %
Galicia	105,3	0,2 %	121,0	0,0 %	82,4	-3,1 %	101,4	0,2 %
Madrid, Comunidad de	95,5	-2,3 %	111,1	-0,6 %	86,9	-2,3 %	92,0	-2,8 %
Murcia, Región de	102,4	-1,2 %	112,7	3,2 %	90,4	-3,0 %	100,5	-2,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	103,4	-3,1 %	103,4	-3,4 %	87,3	-4,7 %	103,9	-3,2 %
País Vasco	85,3	-1,0 %	91,7	-0,6 %	77,0	-1,7 %	84,7	-1,0 %
Rioja, La	99,3	-0,6 %	110,8	6,8 %	84,4	-12,9 %	98,1	-1,3 %
España	99,1	-1,4 %	108,1	-0,9 %	84,7	-1,9 %	97,5	-1,5 %

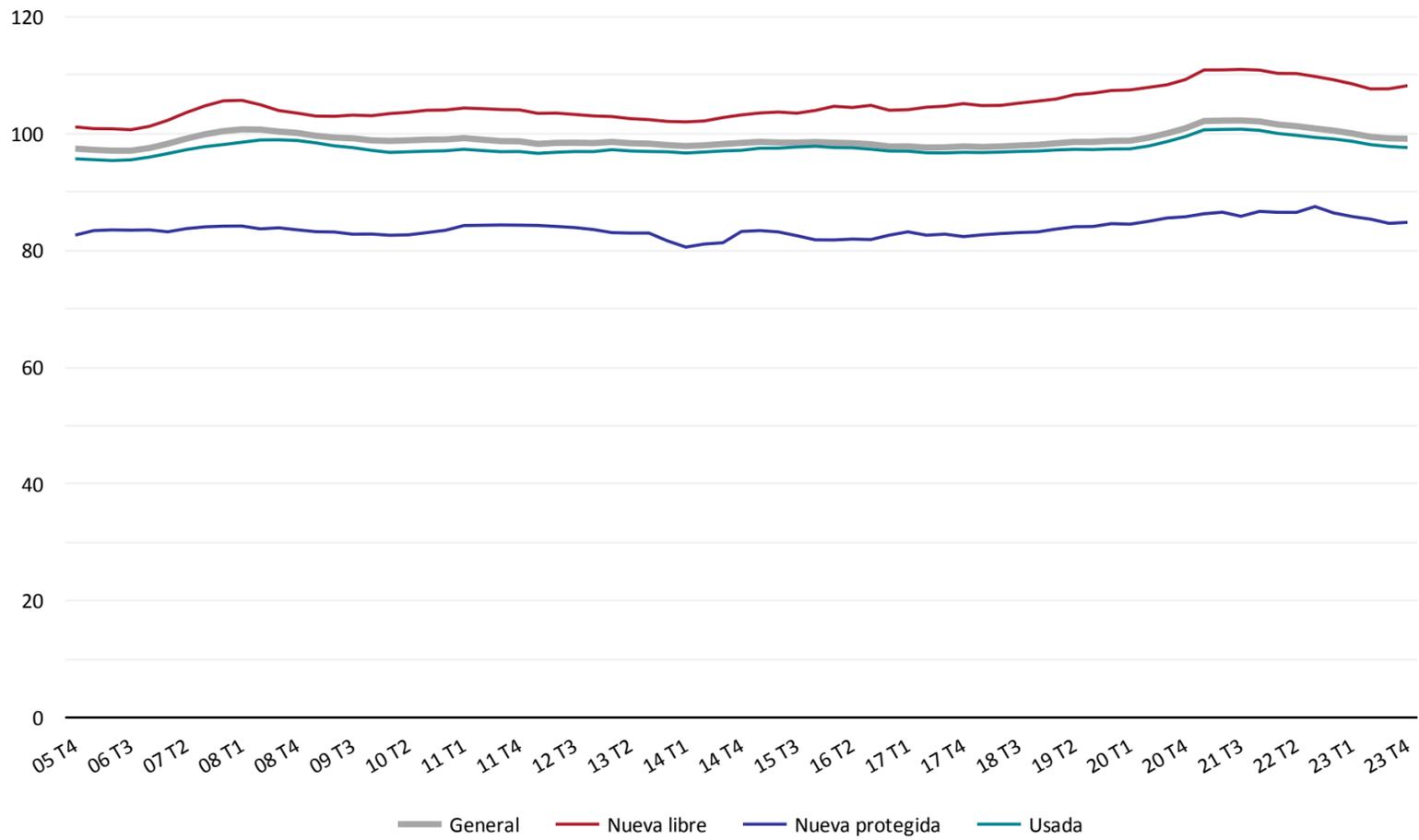
Superficie de compraventas de vivienda (m²)
Cuarto trimestre 2023



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



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



10. Distribución de compraventas de pisos según superficie

4T 2023

Menos 40 m²

3,51 %

0,08

40 - 60 m²

17,28 %

0,00

60 - 80 m²

28,76 %

0,01

Más de 80 m²

50,45 %

-0,09

Los pesos de compraventas de pisos según superficie media apenas se han visto modificados durante el cuarto trimestre, alcanzando tasas de variación de baja cuantía en todas las agrupaciones.

El peso de compraventas de pisos con una superficie superior a los 80 m² se ha reducido en -0,09 pp, frente al incremento de 0,45 pp del trimestre precedente.

A pesar de este descenso trimestral, las compraventas de pisos con mayor superficie mantienen su claro liderazgo, consolidando cuantías por encima del 50% del total de compraventas.

Los pisos con superficie media intermedia son los que han registrado un menor grado de variación trimestral, dando lugar a resultados similares al trimestre precedente.

Los pisos de entre 60 y 80 m² han ascendido 0,01 pp (descenso del -0,19 pp el trimestre precedente), situándose con un peso del 28,76%.

Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² se han mantenido en el 17,28%, con una variación nula (descenso de -0,14 pp el trimestre precedente).

Los pisos con superficie inferior a los 40 m² se han situado con un peso del 3,51%, dando lugar a una mejora de 0,08 pp.

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

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (71,88%), Extremadura (67,54%), Castilla-La Mancha (65,08%) y La Rioja (60,73%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,51%), Principado de Asturias (34,90%) y Cantabria (34,15%).
- Entre 40 y 60 m²: Cataluña (24,41%), Canarias (22,81%) y Comunidad de Madrid (22,25%).
- Menos de 40 m²: Illes Balears (8,70%), Canarias (8,34%) y Comunidad de Madrid (4,91%).

A lo largo del año 2023 los resultados de las distintas agrupaciones de pisos por tramos de superficie se han caracterizado por la relativa estabilidad, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución.

La agrupación de pisos con mayor superficie (más de 80 m²), que tras los máximos alcanzados en el periodo post confinamiento domiciliario, venía mostrando un claro retroceso, ha conseguido estabilizar sus resultados en la segunda mitad del año.

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

En los últimos doce meses el 50,40% de las compraventas de pisos han correspondido a la modalidad con mayor superficie (más de 80 m²), con un descenso interanual de -1,20 pp (-1,38 pp el trimestre precedente). Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han alcanzado el 28,75%, con un ascenso de 0,65 pp. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² han representado el 17,31%, con un incremento de 0,53 pp, y los pisos con superficie inferior a 40 m² han representado el 3,54%, con un aumento de 0,02 pp.

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

Tal y como se ha podido comprobar en el apartado anterior, las variaciones de superficie media vienen siendo escasamente significativas, no existiendo impactos significativos sobre el comportamiento de las distintas agrupaciones de compraventas de pisos según superficie.

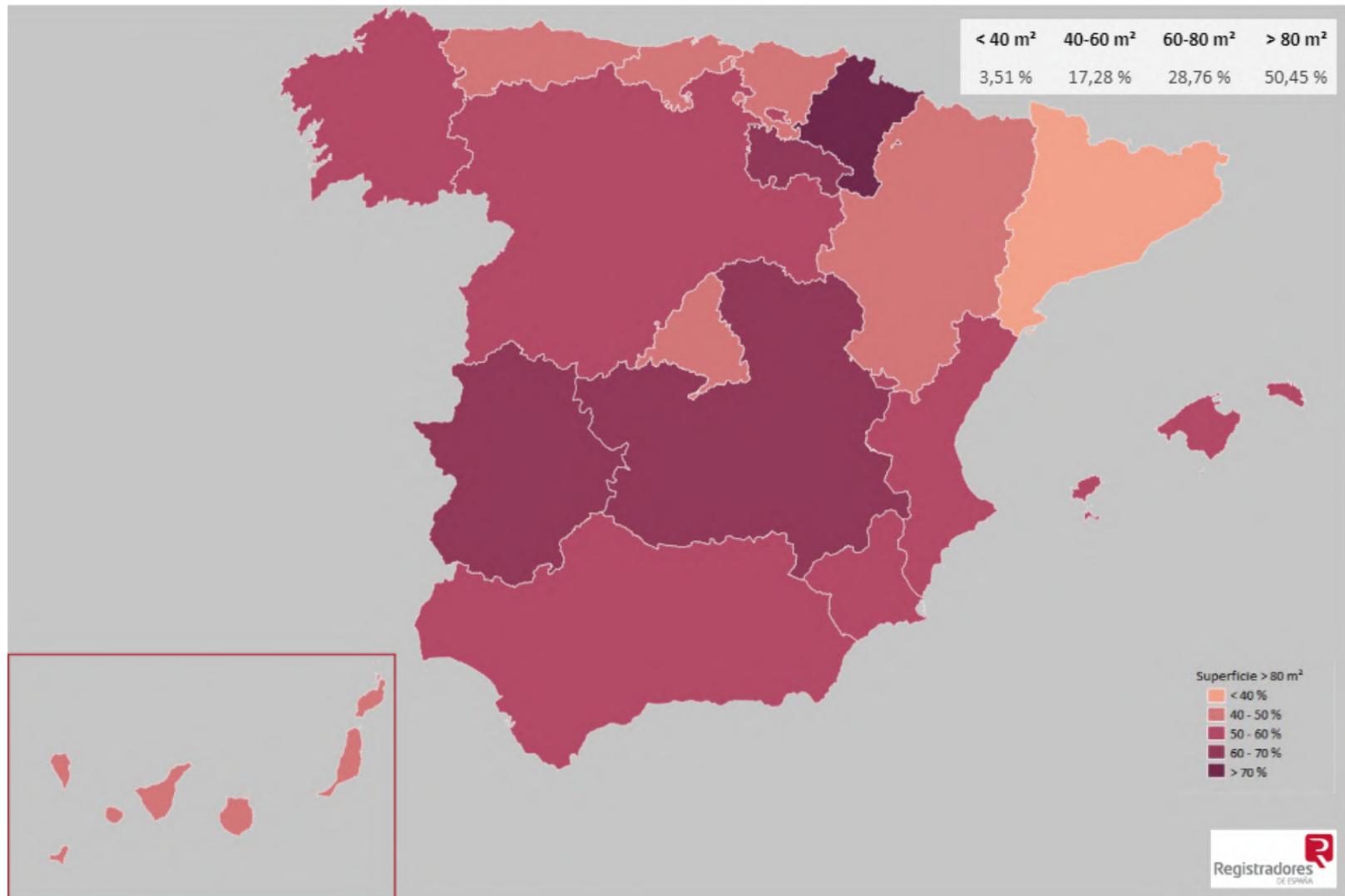
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados trimestrales y variación trimestral
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ^	Menos 40 m ²	Var. trimestral (pp)	40-60 m ²	Var. trimestral (pp)	60-80 m ²	Var. trimestral (pp)	Más 80 m ²	Var. trimestral (pp)
Andalucía	3,06 %	-0,09	13,07 %	-0,36	25,59 %	-0,70	58,28 %	1,15
Aragón	2,62 %	-0,40	21,78 %	-0,12	31,17 %	-0,71	44,43 %	1,23
Asturias, Principado de	3,67 %	0,46	18,67 %	-0,13	34,90 %	1,13	42,76 %	-1,46
Balears, Illes	8,70 %	3,11	15,00 %	2,55	23,76 %	-1,91	52,54 %	-3,75
Canarias	8,34 %	0,36	22,81 %	-2,28	27,48 %	1,14	41,37 %	0,78
Cantabria	2,94 %	0,12	21,57 %	-1,61	34,15 %	-0,89	41,34 %	2,38
Castilla - La Mancha	1,60 %	0,19	10,02 %	-1,73	23,30 %	1,27	65,08 %	0,27
Castilla y León	1,59 %	0,49	12,54 %	-0,05	29,33 %	1,49	56,54 %	-1,93
Cataluña	4,39 %	-0,19	24,41 %	-0,16	33,25 %	0,06	37,95 %	0,29
Comunitat Valenciana	2,55 %	0,15	14,74 %	0,51	27,79 %	0,34	54,92 %	-1,00
Extremadura	2,61 %	-0,36	9,61 %	-0,45	20,24 %	0,01	67,54 %	0,80
Galicia	3,15 %	-0,78	15,39 %	-0,17	30,29 %	-1,02	51,17 %	1,97
Madrid, Comunidad de	4,91 %	0,12	22,25 %	0,69	28,28 %	0,29	44,56 %	-1,10
Murcia, Región de	2,09 %	-0,17	11,89 %	1,49	26,30 %	0,00	59,72 %	-1,32
Navarra, Comunidad Foral ...	1,07 %	0,10	6,72 %	0,61	20,33 %	-0,92	71,88 %	0,21
País Vasco	1,65 %	0,21	18,41 %	1,12	37,51 %	0,44	42,43 %	-1,77
Rioja, La	1,35 %	-0,14	11,26 %	0,51	26,66 %	0,35	60,73 %	-0,72
España	3,51 %	0,08	17,28 %	0,00	28,76 %	0,01	50,45 %	-0,09

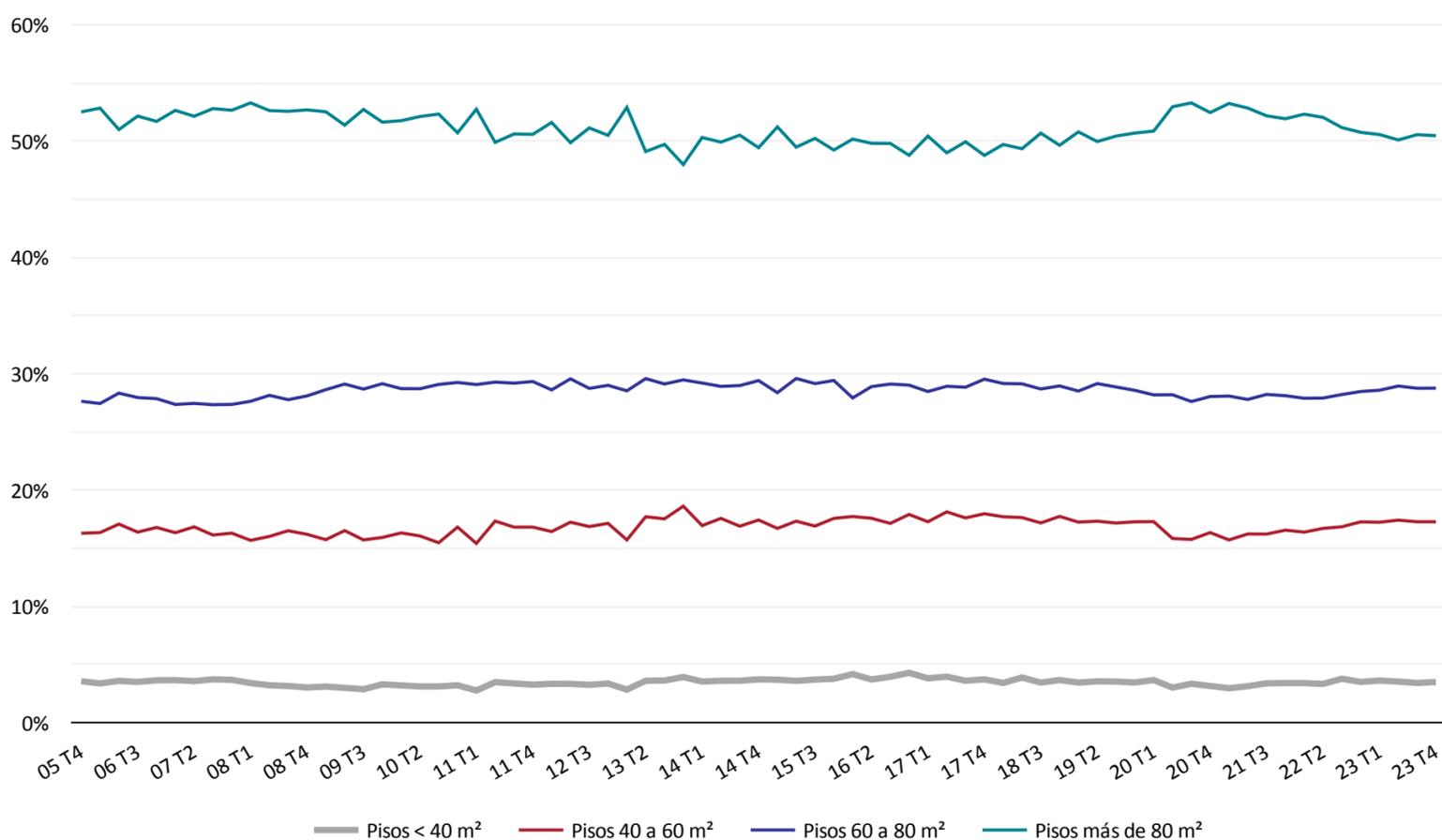
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados anuales y variación interanual
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ^	Menos 40 m ²	Var. interanual (pp)	40-60 m ²	Var. interanual (pp)	60-80 m ²	Var. interanual (pp)	Más 80 m ²	Var. interanual (pp)
Andalucía	3,15 %	-0,06	13,43 %	0,34	25,99 %	1,02	57,43 %	-1,30
Aragón	2,90 %	-0,53	21,32 %	0,38	31,26 %	1,03	44,52 %	-0,88
Asturias, Principado de	3,35 %	0,14	18,59 %	0,33	34,69 %	-0,47	43,37 %	0,00
Balears, Illes	6,52 %	1,67	13,73 %	-0,80	24,12 %	0,65	55,63 %	-1,52
Canarias	8,93 %	-1,11	25,00 %	-1,33	25,69 %	0,61	40,38 %	1,83
Cantabria	2,51 %	0,10	22,09 %	0,75	35,08 %	0,23	40,32 %	-1,08
Castilla - La Mancha	1,73 %	0,15	10,41 %	-0,21	22,57 %	1,09	65,29 %	-1,03
Castilla y León	1,31 %	-0,08	12,75 %	0,49	28,64 %	0,81	57,30 %	-1,22
Cataluña	4,57 %	0,28	24,33 %	1,24	33,45 %	0,15	37,65 %	-1,67
Comunitat Valenciana	2,58 %	0,11	14,35 %	0,44	27,44 %	0,41	55,63 %	-0,96
Extremadura	2,94 %	0,24	9,98 %	0,93	20,36 %	1,25	66,72 %	-2,42
Galicia	3,45 %	-0,03	15,22 %	0,13	30,81 %	0,67	50,52 %	-0,77
Madrid, Comunidad de	4,86 %	0,06	21,64 %	1,30	28,27 %	0,82	45,23 %	-2,18
Murcia, Región de	2,13 %	0,28	10,97 %	0,29	25,30 %	0,58	61,60 %	-1,15
Navarra, Comunidad Foral de	0,84 %	0,11	6,34 %	0,75	21,99 %	2,71	70,83 %	-3,57
País Vasco	1,50 %	-0,11	18,06 %	0,44	37,59 %	-0,40	42,85 %	0,07
Rioja, La	1,60 %	0,11	11,26 %	-0,12	26,11 %	0,11	61,03 %	-0,10
España	3,54 %	0,02	17,31 %	0,53	28,75 %	0,65	50,40 %	-1,20

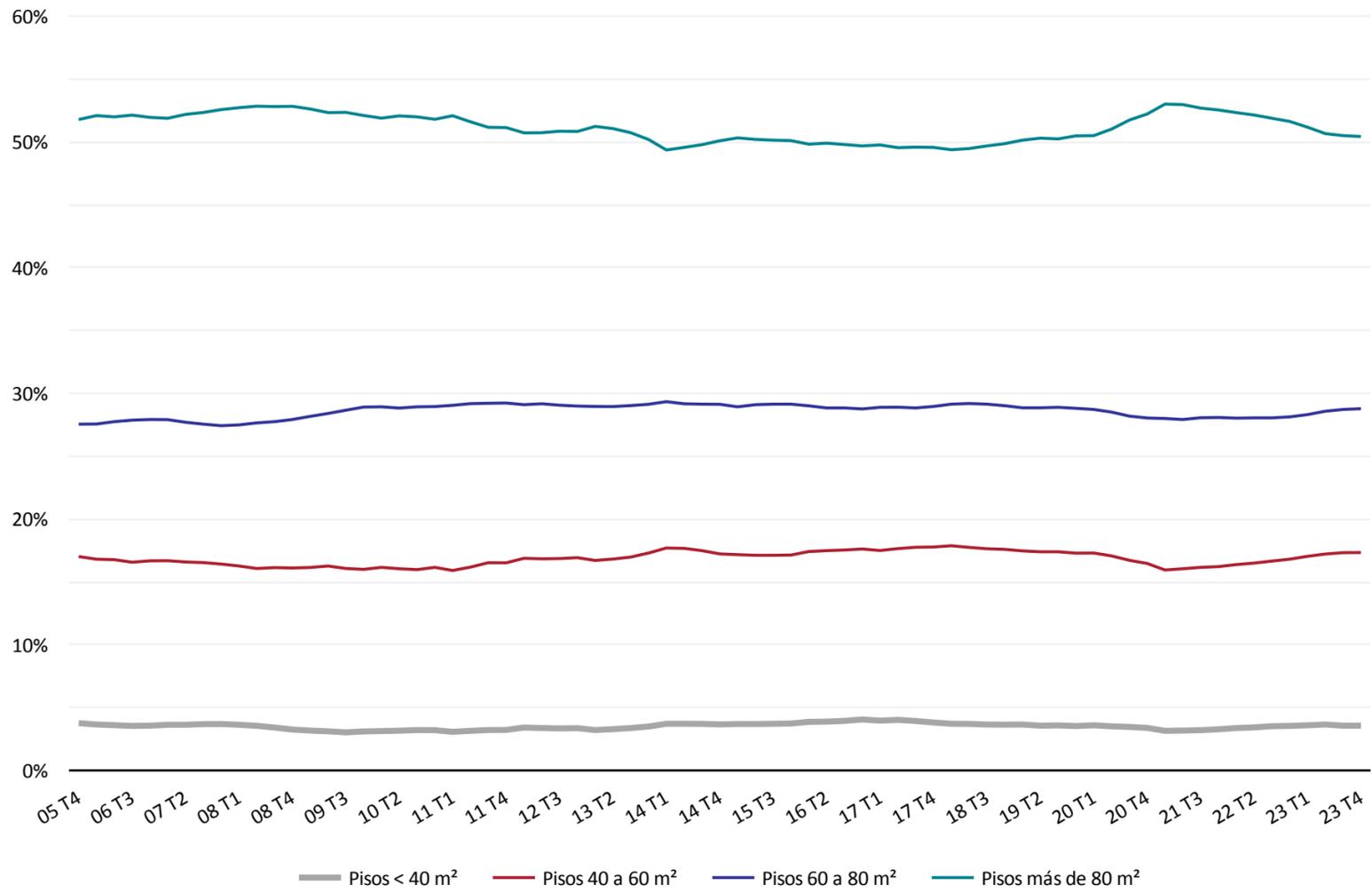
Distribución de compraventas de pisos según superficie
Cuarto trimestre 2023



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



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



11. Número de hipotecas sobre vivienda

4T 2023

Nº de hipotecas

89.917

-1,0%

% Nº hipotecas/ nº comprav

69,2 %

4,4

El número de hipotecas sobre vivienda registradas ha descendido por sexto trimestre consecutivo, alcanzando las 89.917 en el cuarto trimestre del año (90.858 el trimestre precedente), con un descenso del -1% con respecto al trimestre precedente (-2,9% en 3T23; -14,5% en 2T23).

El descenso de la actividad hipotecaria (-1%) ha sido más moderado que el del número de compraventas de vivienda (-7,3%), acumulando dos trimestres en esta situación, a diferencia de trimestres precedentes, con ajustes más intensos en actividad hipotecaria.

El porcentaje de compraventas con financiación hipotecaria se ha incrementado por segundo trimestre consecutivo, rompiendo igualmente con la tendencia descendente de trimestres precedentes. Concretamente, el incremento ha sido de 4,4 pp durante el último trimestre, alcanzando una cobertura de compraventas con financiación hipotecaria del 69,2%.

En consecuencia, el porcentaje de compraventas sin financiación hipotecaria durante el último trimestre ha sido del 30,8%, inferior al 35,2% del trimestre precedente (38,4% en 2T23).

Las diferencias territoriales son significativas, registrando los mayores porcentajes de cobertura hipotecaria durante el último trimestre Comunidad de Madrid (112,9%), País Vasco (97,8%) y Cataluña (73,8%). Por el contrario en ocho comunidades autónomas se alcanzan cuantías por debajo del 60%.

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

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

En consecuencia, el incremento de los tipos de interés apenas está impactando sobre el requerimiento de financiación hipotecaria, asumiéndose progresivamente la nueva realidad del mercado por lo que respecta a los tipos de interés.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un cierto equilibrio entre ascensos y descensos de actividad hipotecaria, dando lugar a tasas negativas en nueve comunidades autónomas en el último trimestre, contando con incrementos ocho.

Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (18.338), Comunidad de Madrid (17.039), Cataluña (15.139) y Comunitat Valenciana (9.689).

Los resultados de los últimos doce meses muestran más claramente la tendencia descendente predominante durante el último año, alcanzando un número total de 383.738 en los últimos doce meses, frente a las 405.880 interanuales del trimestre precedente.

Este resultado interanual, con respecto a los doce meses precedentes, acumula un descenso del -17,2%, intensificándose con respecto al ajuste interanual del trimestre precedente (-11,1%).

Estos resultados interanuales suponen un peso con respecto al total de compraventas de los últimos doce meses del 65,82% (67,28% el trimestre precedente). En consecuencia, a lo largo del último año el 34,18% de las compraventas de vivienda se han realizado sin financiación hipotecaria.

En todas las comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales en actividad hipotecaria. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda formalizadas a lo largo de los últimos doce meses han sido Andalucía (77.674), Cataluña (65.962), Comunidad de Madrid (64.359) y Comunitat Valenciana (43.230).

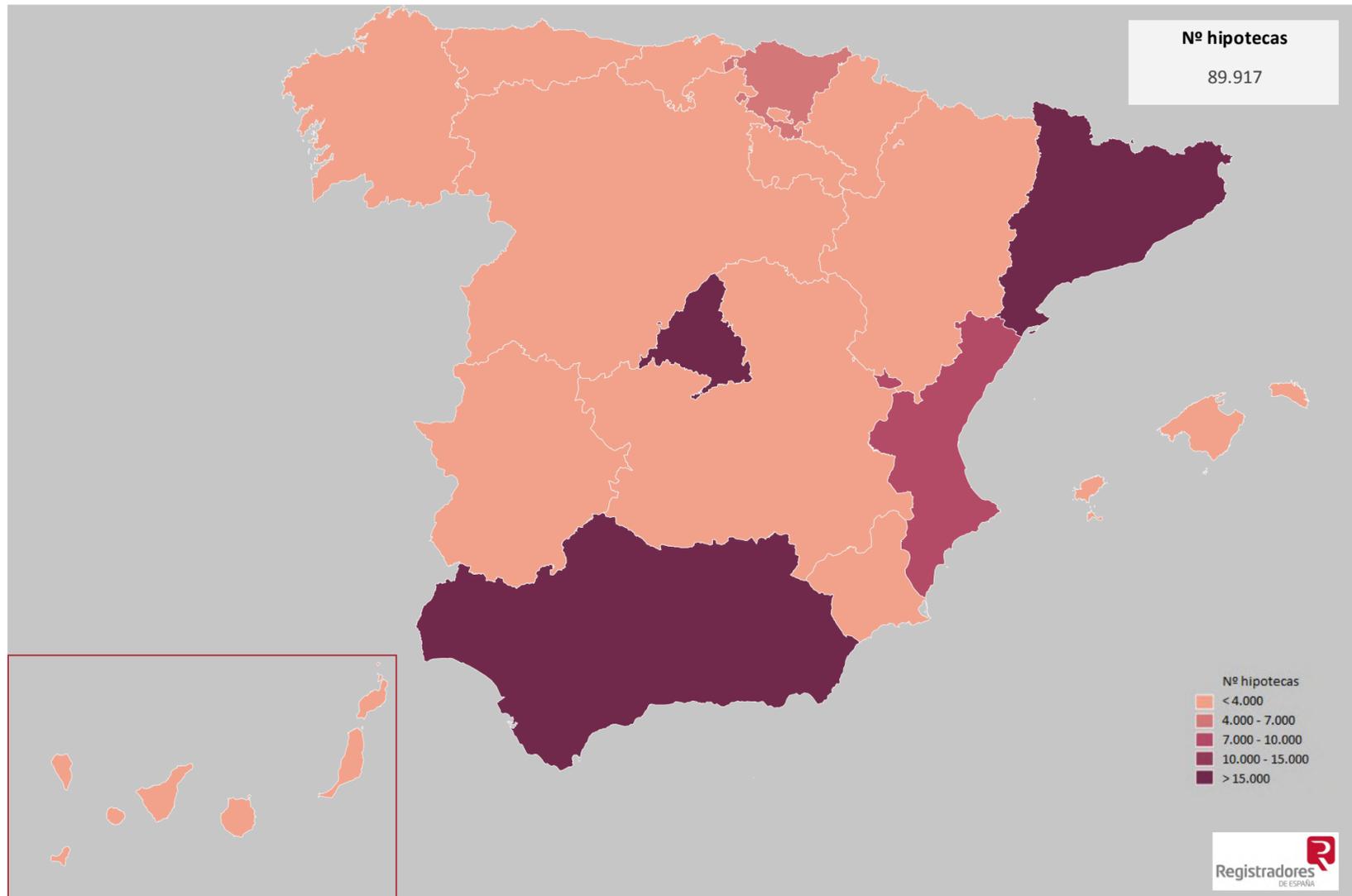
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Cuarto trimestre 2023

CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. trimestral
Andalucía	18.338		1,2 %
Madrid, Comunidad de	17.039		16,4 %
Cataluña	15.139		-0,3 %
Comunitat Valenciana	9.689		-4,7 %
País Vasco	4.183		-10,6 %
Castilla - La Mancha	3.729		1,6 %
Castilla y León	3.666		5,2 %
Canarias	3.488		-23,2 %
Galicia	2.959		2,7 %
Murcia, Región de	2.368		-16,0 %
Aragón	1.873		-19,0 %
Balears, Illes	1.859		-34,7 %
Asturias, Principado de	1.532		3,8 %
Extremadura	1.375		-9,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.052		1,3 %
Cantabria	997		20,6 %
Rioja, La	431		-8,1 %
España	89.917		-1,0 %

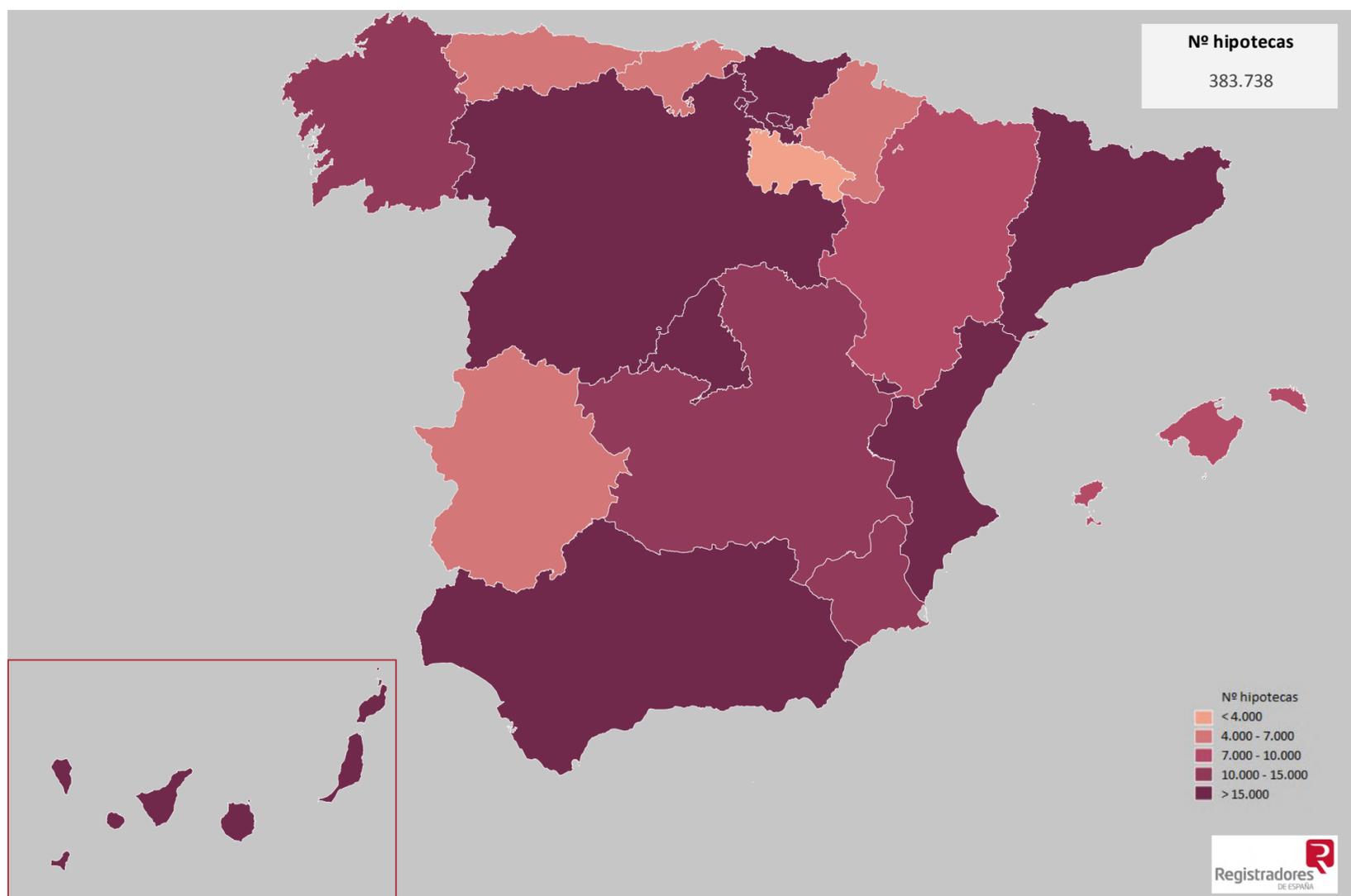
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Cuarto trimestre 2023

CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. interanual
Andalucía	77.674		-14,5 %
Cataluña	65.962		-18,6 %
Madrid, Comunidad de	64.359		-20,3 %
Comunitat Valenciana	43.230		-18,7 %
País Vasco	19.317		-16,6 %
Castilla y León	15.371		-15,1 %
Canarias	15.268		-3,8 %
Castilla - La Mancha	14.976		-11,0 %
Galicia	12.508		-20,9 %
Murcia, Región de	11.270		-18,1 %
Balears, Illes	9.508		-16,6 %
Aragón	9.497		-20,8 %
Asturias, Principado de	6.735		-16,7 %
Extremadura	6.278		-17,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	4.572		-13,5 %
Cantabria	4.327		-21,4 %
Rioja, La	2.048		-36,5 %
España	383.738		-17,2 %

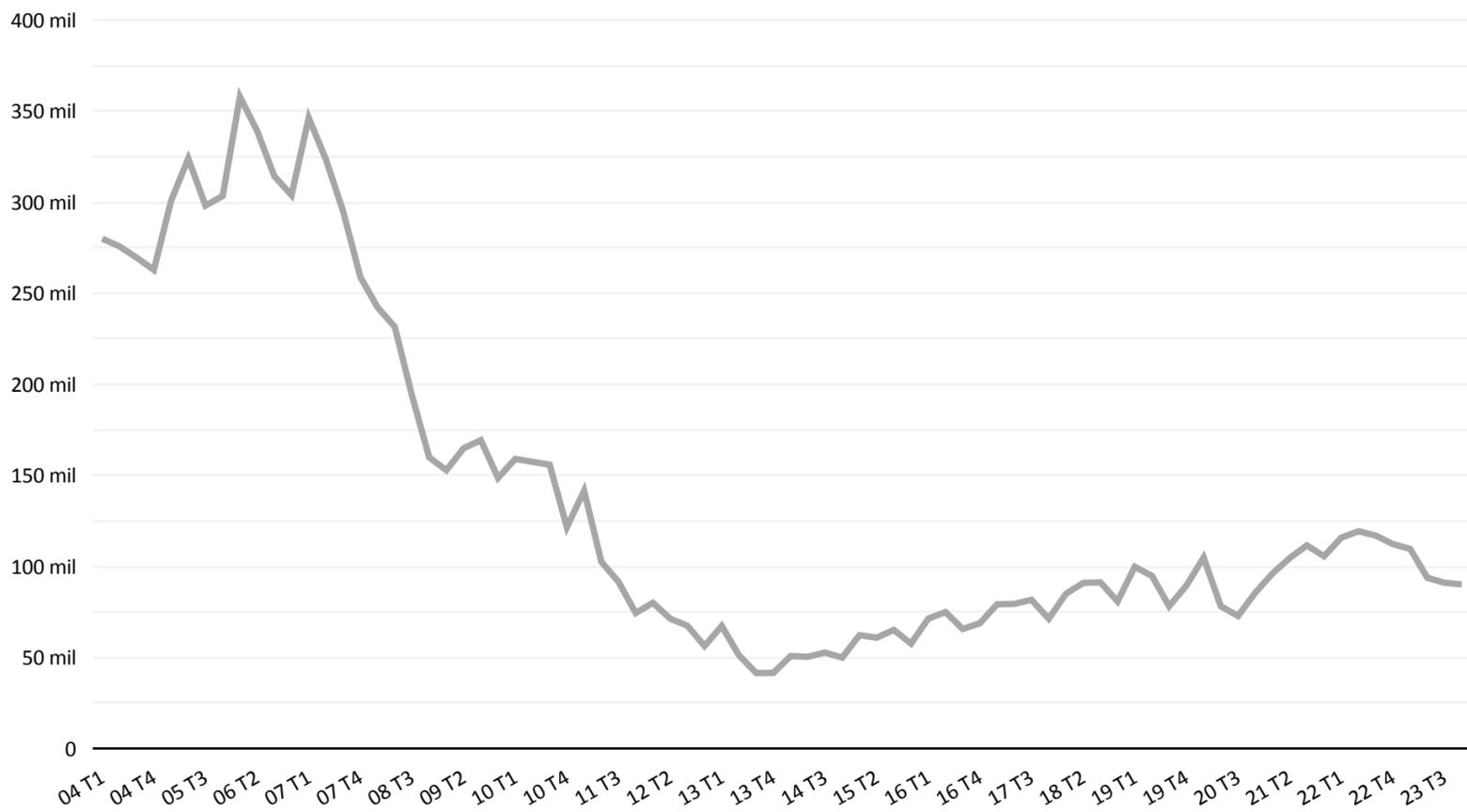
Número de hipotecas sobre vivienda
Cuarto trimestre 2023



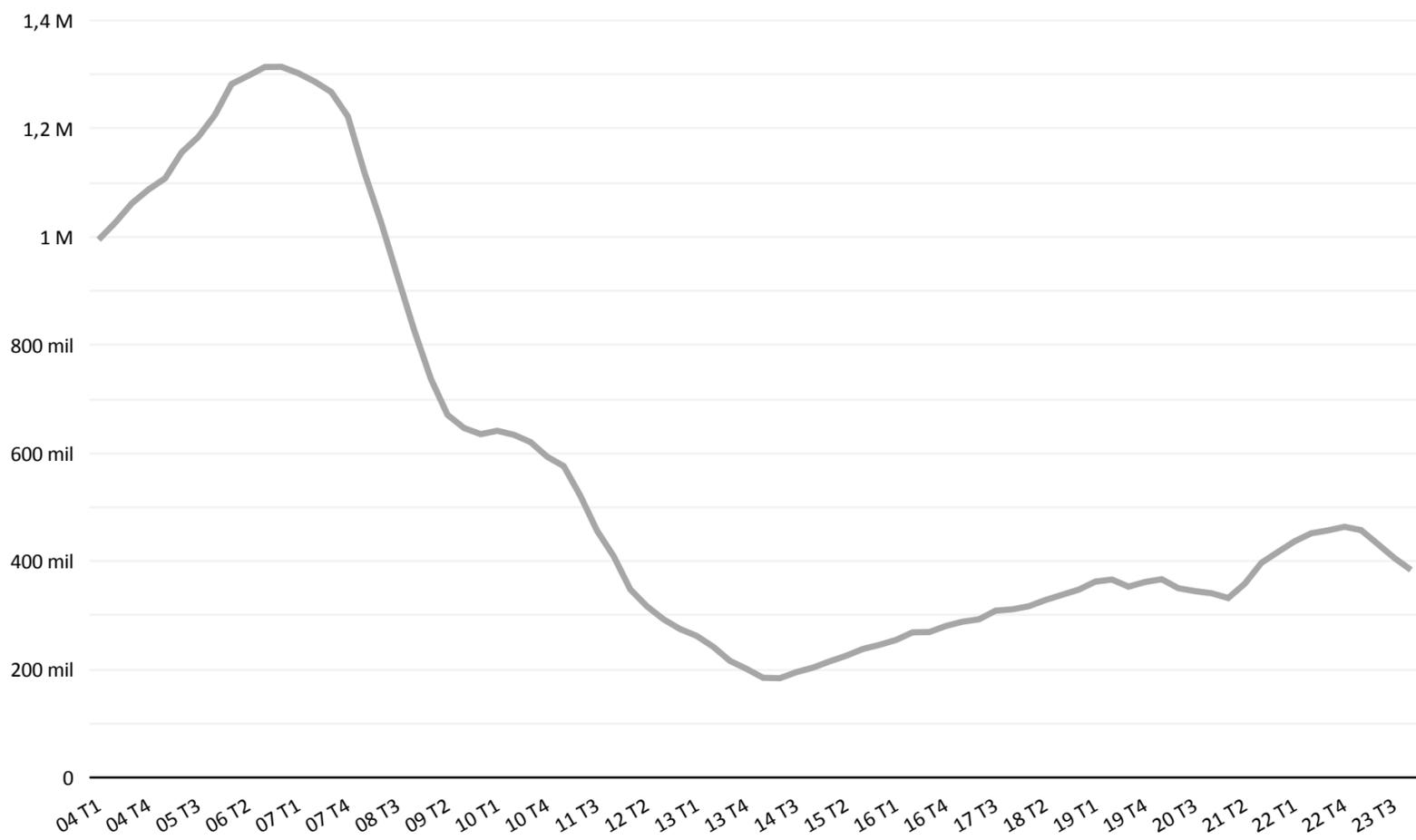
Número de hipotecas sobre vivienda. Interanual
Cuarto trimestre 2023



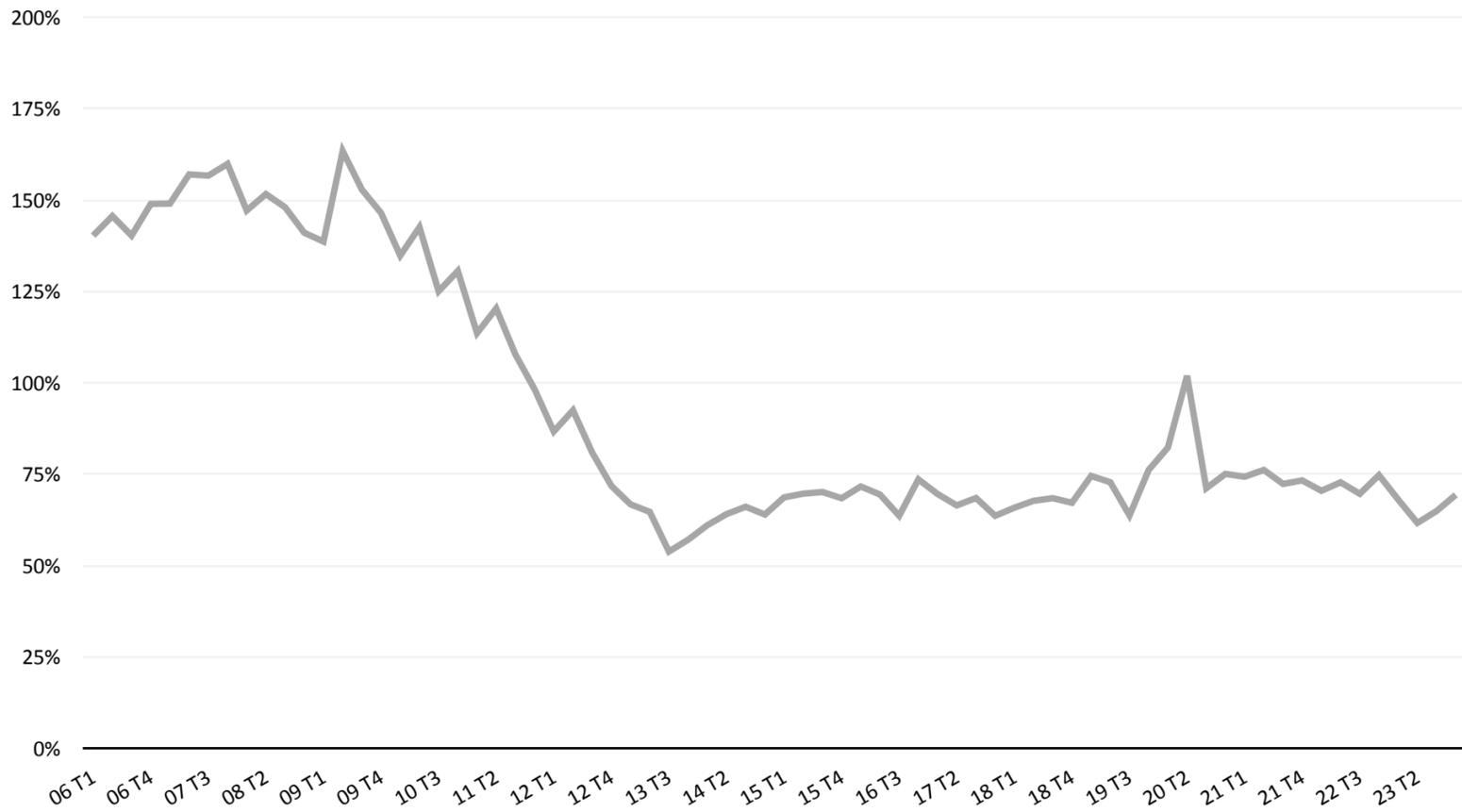
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales



Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados interanuales



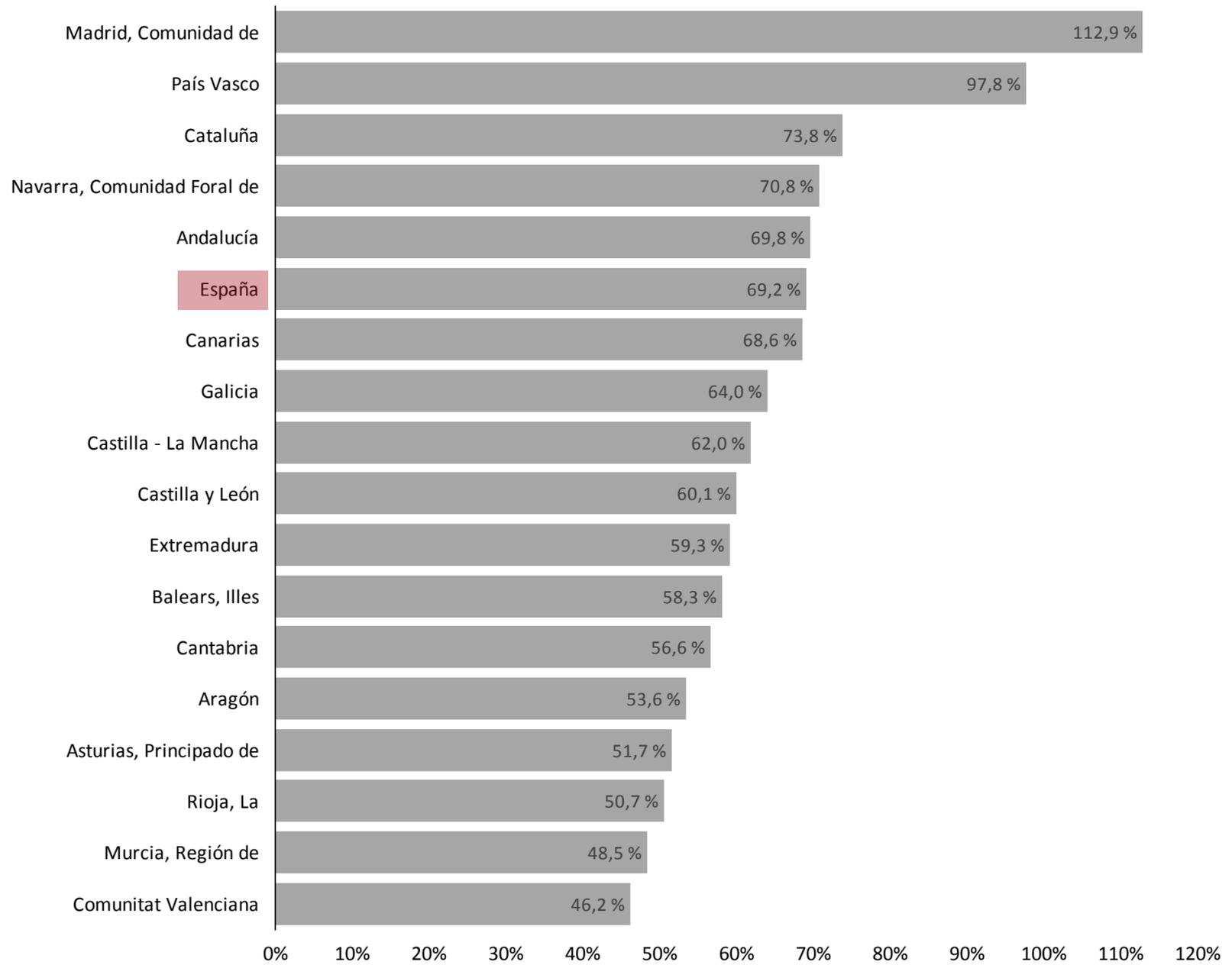
Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados trimestrales



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



Porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas por CC. AA.
Cuarto trimestre 2023



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

4T 2023

Bancos
87,75 %
 1,77

Otras entidades financieras
12,25 %
 -1,77

Los Bancos han registrado un incremento en la cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último trimestre, dando lugar a una mejora de 1,77 pp, lo que ha provocado el correspondiente descenso en la cuota de mercado de Otras entidades financieras.

Concretamente, Bancos han alcanzado una cuota de mercado del 87,75% durante el cuarto trimestre, quedándose Otras entidades financieras en el 12,25%.

El trimestre precedente se produjo el movimiento contrario, con un descenso en el peso de Bancos de -2,73 pp.

Desde un punto de vista territorial se ha registrado un cierto equilibrio, dando lugar a mejoras de cuota de mercado de Bancos en ocho comunidades autónomas, mientras que en nueve han mejorado su cuota de mercado Otras entidades financieras.

El liderazgo de Bancos se mantiene destacadamente en todas las comunidades autónomas, registrando sus mayores cuantías en Galicia (95,87%), Illes Balears (94,97%) y Cataluña (91,13%).

Otras entidades financieras alcanzan sus mayores cuotas de mercado en Comunidad Foral de Navarra (32,40%), Castilla - La Mancha (29,50%) y Principado de Asturias (26,79%).

Los resultados interanuales, por el contrario, muestran una mejora en la cuota de mercado de Otras entidades financieras como consecuencia de su buen comportamiento en los primeros trimestres de 2013.

Concretamente, en 2023 Bancos han mermado su cuota de mercado en -2,16 pp, alcanzando una cuota media para el conjunto del año del 87,47%, situándose Otras entidades financieras con un peso del 12,53%.

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

Los mayores porcentajes interanuales en Bancos se han registrado en Galicia (94,60%), Comunidad de Madrid (93,42%), Cantabria (92,32%) y Cataluña (91,49%), mientras que en Otras entidades financieras han destacado Comunidad Foral de Navarra (34,46%), Principado de Asturias (28,23%), La Rioja (25,77%) y País Vasco (23,49%).

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

A partir de ahí, durante el año 2023, ha venido registrando un proceso de pérdida de cuota de mercado, que parece haber puesto fin con los resultados del último trimestre, en el que Bancos ha registrado una mejora de cuota de mercado.

Habrá que esperar a los resultados de próximos trimestres para constatar una determinada tendencia. En todo caso, todo parece indicar que la senda descendente en la tendencia de cuota de mercado de Bancos parece haber finalizado, coincidiendo con el fin del crecimiento de los tipos de interés.

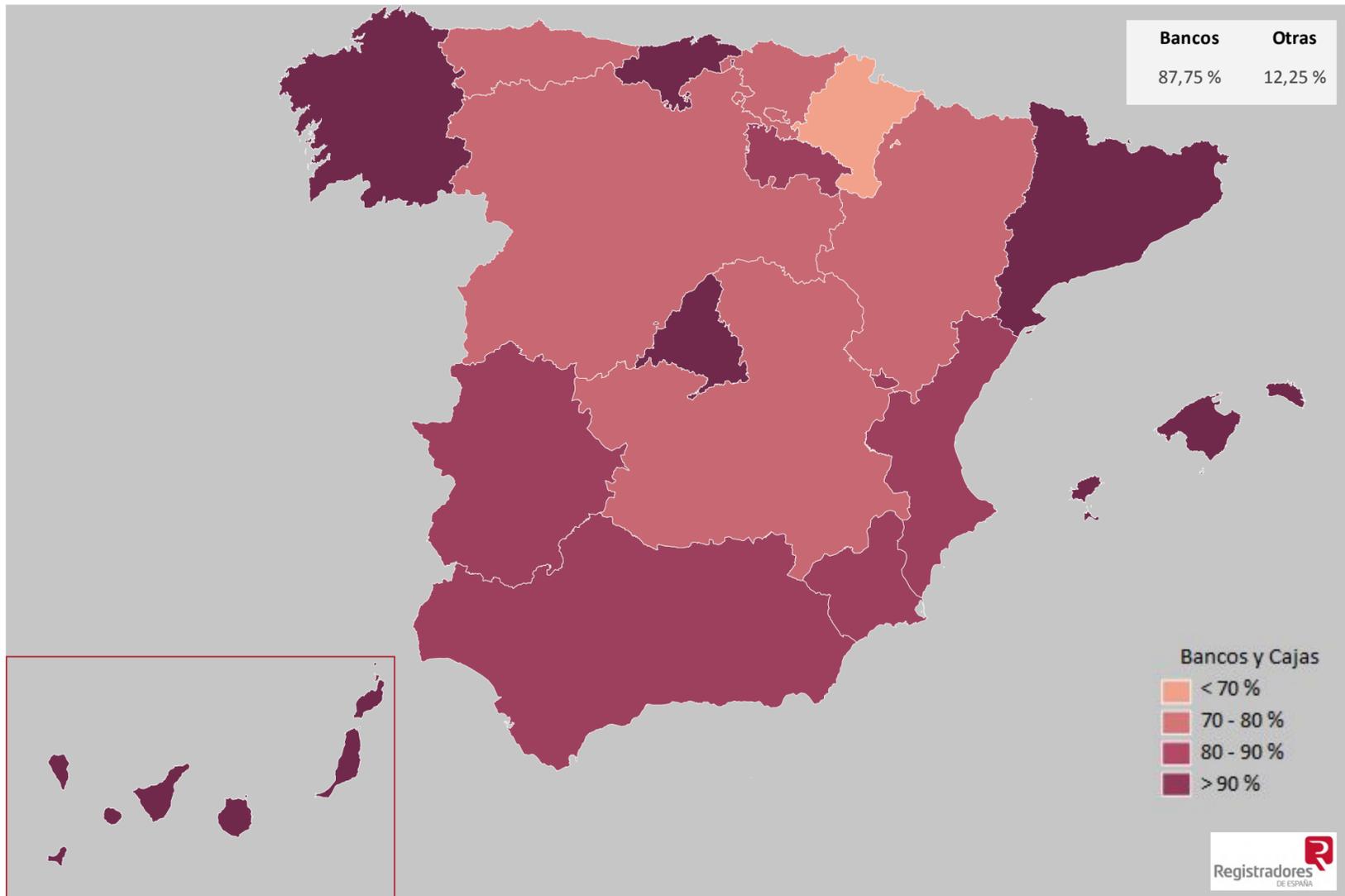
Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados trimestrales y variación trimestral
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	Bancos	Var. trimestral (pp)	Otras ent. financ.	Var. trimestral (pp)
Andalucía	89,86 %	1,73	10,14 %	-1,73
Aragón	79,87 %	-4,11	20,13 %	4,11
Asturias, Principado de	73,21 %	3,20	26,79 %	-3,20
Balears, Illes	94,97 %	12,73	5,03 %	-12,73
Canarias	91,08 %	38,57	8,92 %	-38,57
Cantabria	90,90 %	-2,88	9,10 %	2,88
Castilla - La Mancha	70,50 %	-14,35	29,50 %	14,35
Castilla y León	77,78 %	3,14	22,22 %	-3,14
Cataluña	91,13 %	-0,32	8,87 %	0,32
Comunitat Valenciana	87,27 %	0,30	12,73 %	-0,30
Extremadura	84,60 %	-2,42	15,40 %	2,42
Galicia	95,87 %	2,96	4,13 %	-2,96
Madrid, Comunidad de	90,35 %	-4,32	9,65 %	4,32
Murcia, Región de	81,21 %	-4,05	18,79 %	4,05
Navarra, Comunidad Foral de	67,60 %	-0,61	32,40 %	0,61
País Vasco	77,08 %	-1,78	22,92 %	1,78
Rioja, La	81,98 %	19,19	18,02 %	-19,19
España	87,75 %	1,77	12,25 %	-1,77

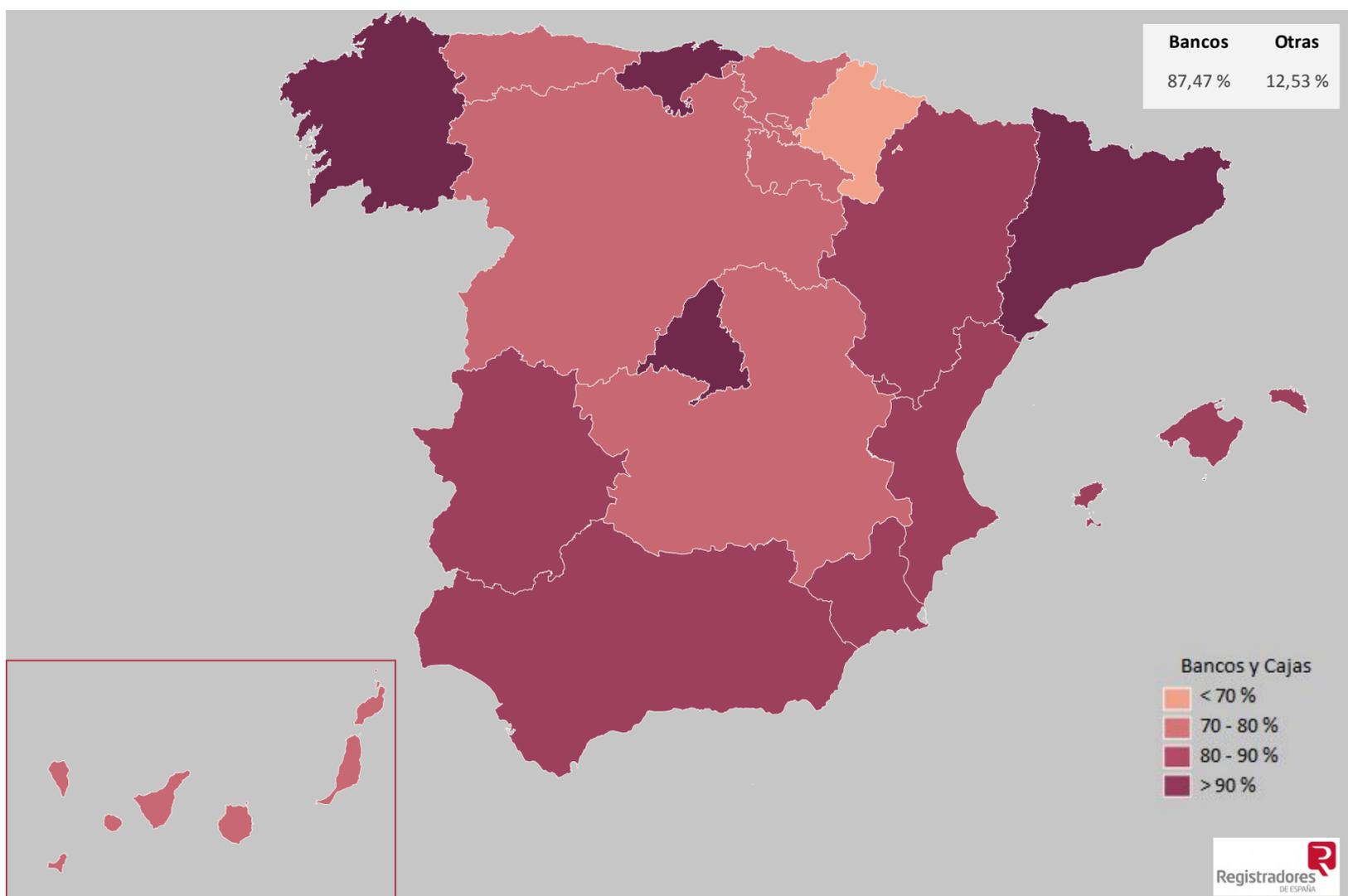
Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados anuales y variación interanual
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	Bancos	Var. interanual (pp)	Otras ent. financ.	Var. interanual (pp)
Andalucía	88,77 %	-0,63	11,23 %	0,63
Aragón	84,21 %	-3,56	15,79 %	3,56
Asturias, Principado de	71,77 %	3,87	28,23 %	-3,87
Balears, Illes	87,98 %	-6,09	12,02 %	6,09
Canarias	76,56 %	-11,96	23,44 %	11,96
Cantabria	92,32 %	-2,55	7,68 %	2,55
Castilla - La Mancha	76,64 %	-0,80	23,36 %	0,80
Castilla y León	77,32 %	-7,41	22,68 %	7,41
Cataluña	91,49 %	-1,65	8,51 %	1,65
Comunitat Valenciana	86,98 %	-1,86	13,02 %	1,86
Extremadura	85,20 %	-4,41	14,80 %	4,41
Galicia	94,60 %	-0,49	5,40 %	0,49
Madrid, Comunidad de	93,42 %	-0,21	6,58 %	0,21
Murcia, Región de	85,03 %	0,89	14,97 %	-0,89
Navarra, Comunidad Foral de	65,54 %	2,88	34,46 %	-2,88
País Vasco	76,51 %	-4,38	23,49 %	4,38
Rioja, La	74,23 %	-1,66	25,77 %	1,66
España	87,47 %	-2,16	12,53 %	2,16

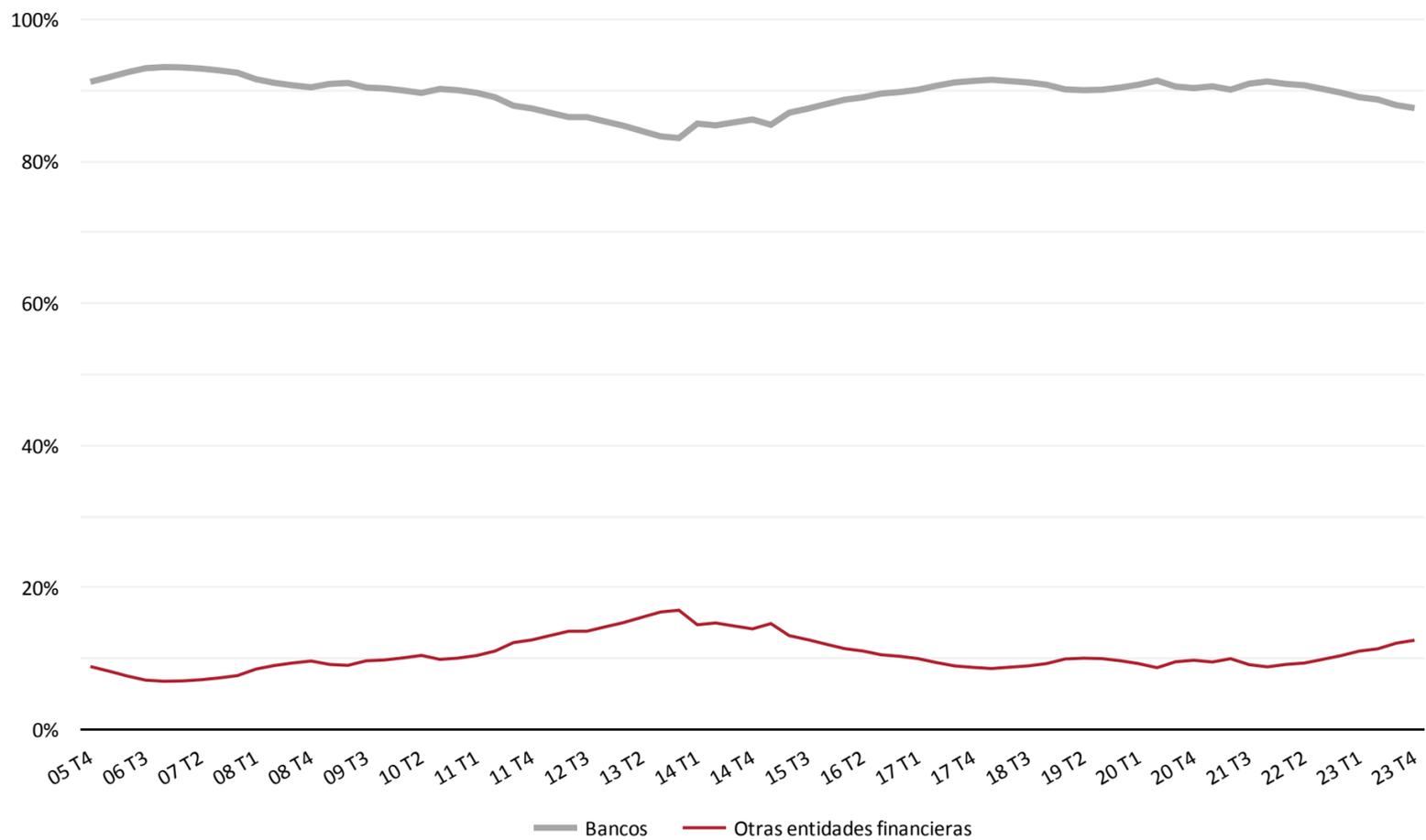
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%)
Cuarto trimestre 2023



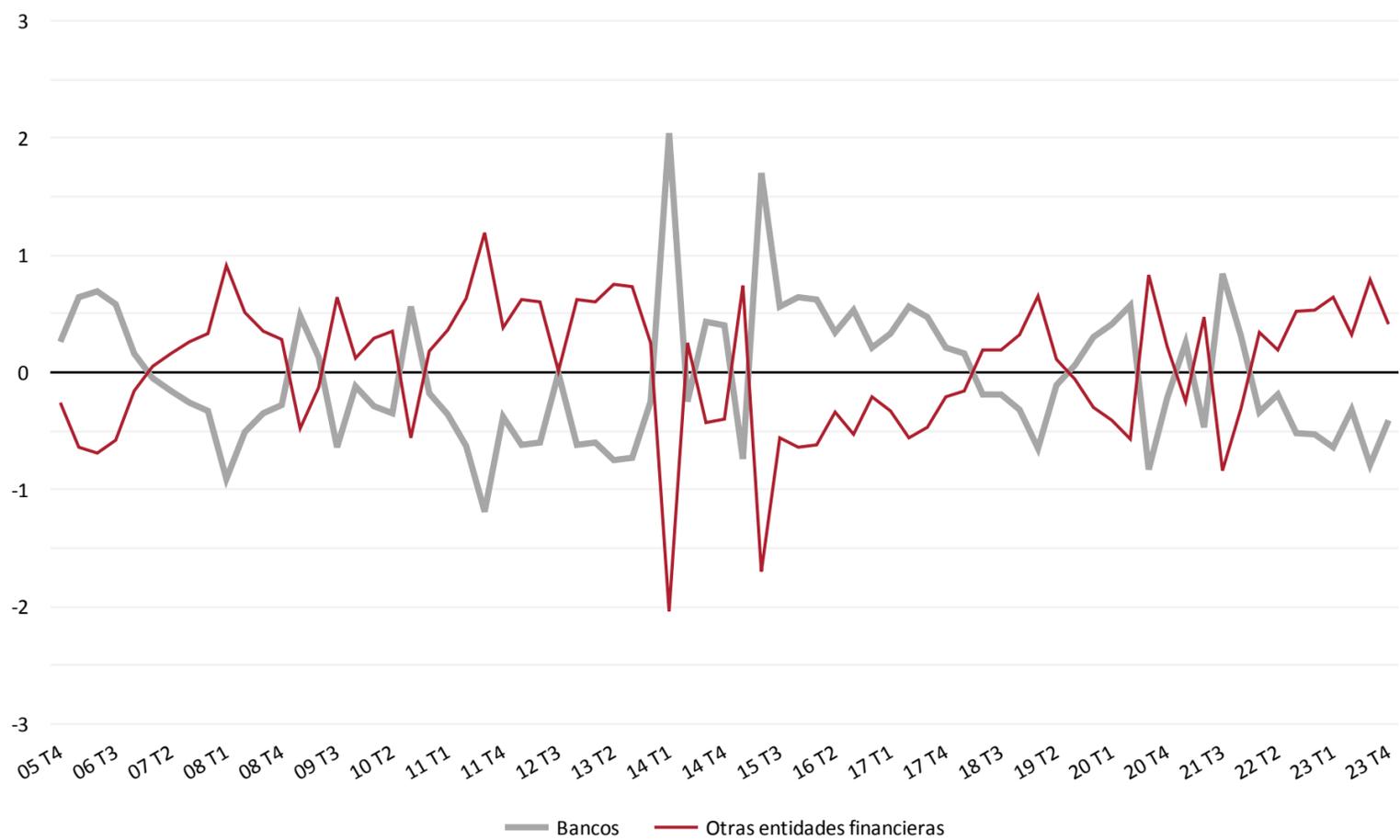
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Cuarto trimestre 2023



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



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



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

4T 2023

General
1.407
0,9%

Bancos
1.429
0,8%

Otras entidades financ.
1.220
1,6%

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha registrado un ligero ascenso durante el último trimestre del año, acumulando tres trimestres consecutivos de incrementos.

En el cuarto trimestre del año se ha registrado un endeudamiento hipotecario medio de 1.407 €/m², con un incremento trimestral del 0,9% (0,6% en 3T23).

Las distintas agrupaciones de entidades financieras también han registrado crecimientos trimestrales. Concretamente, Bancos han alcanzado un endeudamiento medio de 1.429 €/m², con un incremento trimestral del 0,8%, y Otras entidades financieras de 1.220 €/m², con un ascenso del 1,6%

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

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (2.211 €/m²), Illes Balears (2.095 €/m²), País Vasco (1.846 €/m²) y Cataluña (1.751 €/m²).

En cuatro comunidades autónomas se han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (733 €/m²), Región de Murcia (809 €/m²) y Castilla - La Mancha (817 €/m²).

Los resultados interanuales, por el contrario, muestran descensos como consecuencia impacto del descenso del primer trimestre del año. Concretamente, la tasa interanual se ha situado en el -1,3%, intensificándose con respecto al trimestre precedente (-0,1% en 3T23).

El resultado medio interanual ha sido de 1.390 €/m², con un importe de 1.413 €/m² en Bancos, con un descenso interanual del -1%, quedando Otras entidades financieras en los 1.202 €/m² y un ajuste del -0,3%.

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

Los mayores importes medios interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (2.189 €/m²), Illes Balears (1.959 €/m²), País Vasco (1.866 €/m²) y Cataluña (1.735 €/m²). En cinco comunidades autónomas el importe medio ha sido inferior a 1.000 €/m², alcanzando las menores cuantías Extremadura (726 €/m²), Castilla – La Mancha (788 €/m²) y Región de Murcia (813 €/m²).

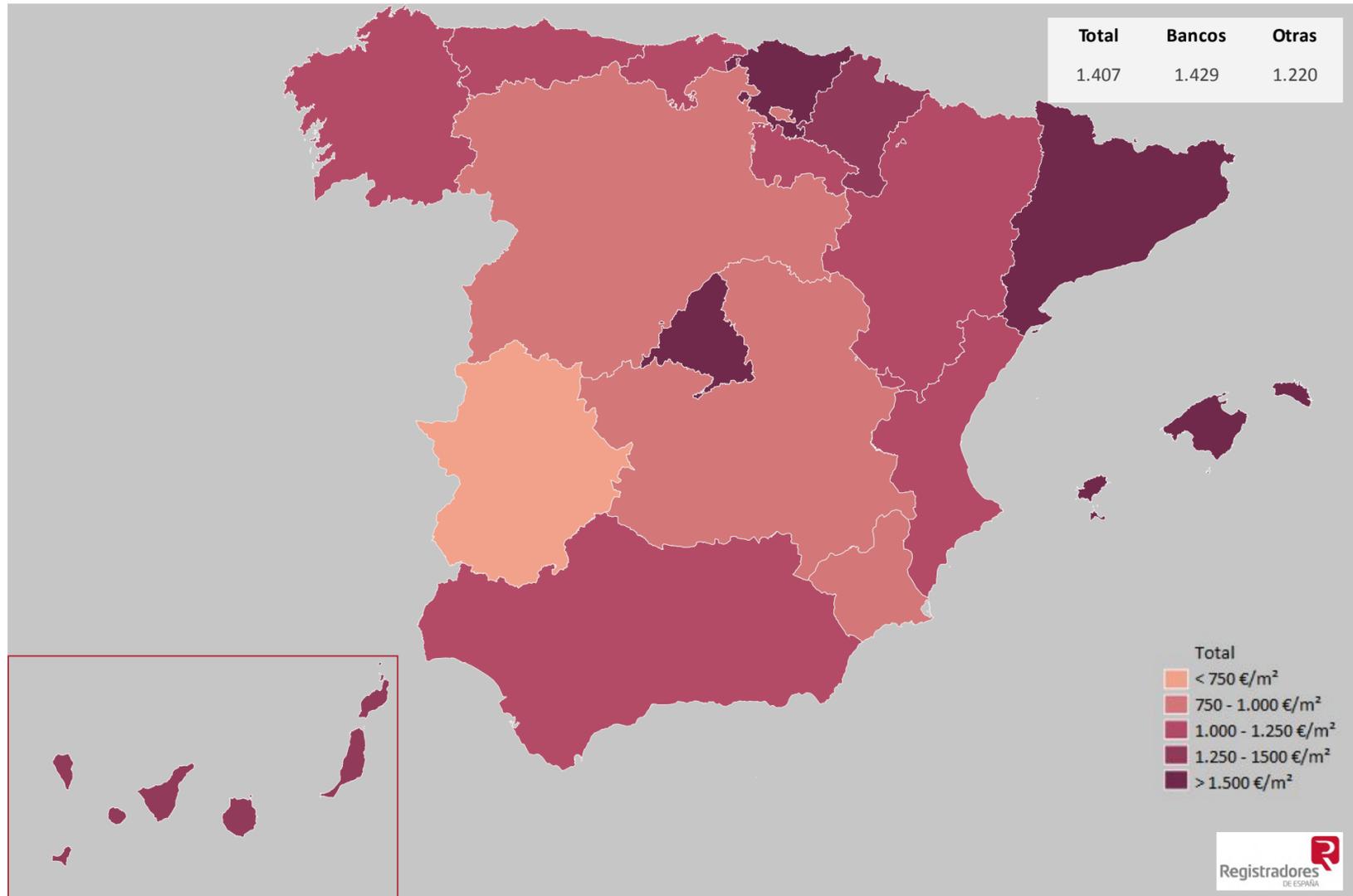
En el actual ciclo inmobiliario, en términos interanuales, se ha pasado del mínimo de 2014, con 1.048 €/m², hasta los 1.408 €/m² de 2022, situándose en la actualidad en los 1.390 €/m². A pesar del crecimiento de los últimos años el endeudamiento hipotecario todavía se encuentra alejado de las cifras alcanzadas en el anterior ciclo alcista, en el que se llegó al nivel máximo de 1.915 €/m² (1T 2008).

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

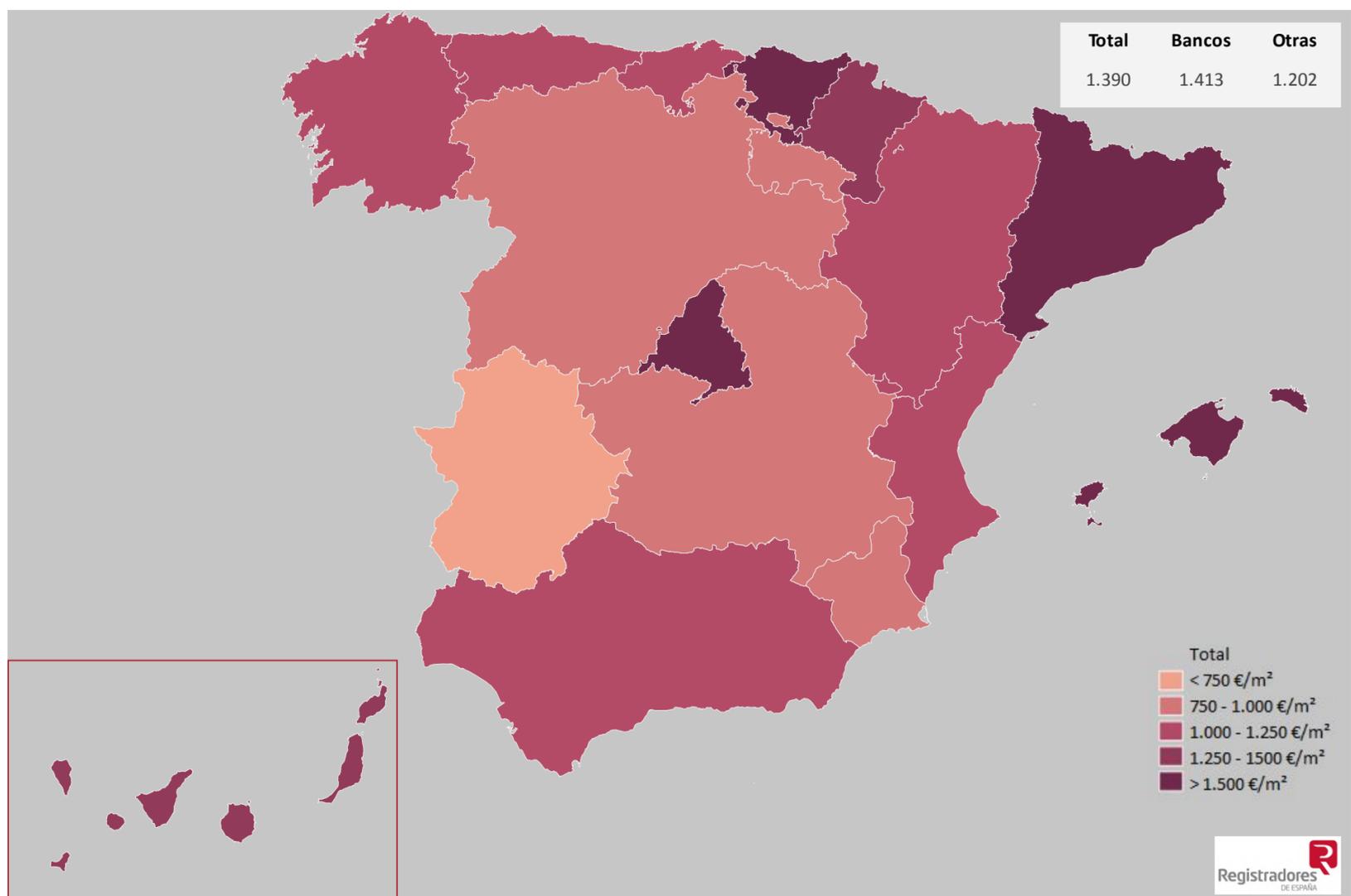
Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. financ.	Var. trimestral
Andalucía	1.158	-0,4 %	1.174	-1,2 %	1.009	8,0 %
Aragón	1.177	0,1 %	1.201	2,2 %	1.054	-10,5 %
Asturias, Principado de	1.094	-4,5 %	1.117	-6,4 %	1.051	0,0 %
Balears, Illes	2.095	4,8 %	2.104	4,9 %	1.852	0,1 %
Canarias	1.307	-2,7 %	1.308	-2,3 %	1.299	-7,0 %
Cantabria	1.205	-0,9 %	1.201	-0,0 %	1.271	-8,0 %
Castilla - La Mancha	817	4,5 %	823	4,0 %	788	6,3 %
Castilla y León	921	2,1 %	913	1,9 %	963	3,7 %
Cataluña	1.751	1,5 %	1.761	1,4 %	1.615	4,9 %
Comunitat Valenciana	1.055	4,4 %	1.071	4,6 %	937	2,3 %
Extremadura	733	-1,2 %	748	0,0 %	666	-7,6 %
Galicia	1.052	-0,6 %	1.059	-0,5 %	774	-0,9 %
Madrid, Comunidad de	2.211	2,1 %	2.200	1,6 %	2.431	12,3 %
Murcia, Región de	809	-1,5 %	824	-1,3 %	726	-0,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.320	-3,4 %	1.283	-0,8 %	1.414	-3,7 %
País Vasco	1.846	-1,0 %	1.872	0,1 %	1.775	-4,0 %
Rioja, La	1.032	10,5 %	1.040	12,3 %	994	2,7 %
España	1.407	0,9 %	1.429	0,8 %	1.220	1,6 %

Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda. Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. financ.	Var. interanual
Andalucía	1.140	0,6 %	1.160	1,0 %	960	-1,1 %
Aragón	1.163	-1,2 %	1.167	-1,3 %	1.143	0,7 %
Asturias, Principado de	1.114	1,0 %	1.144	2,1 %	1.057	-0,9 %
Balears, Illes	1.959	2,7 %	1.966	3,0 %	1.780	-4,4 %
Canarias	1.296	2,9 %	1.298	2,5 %	1.267	6,7 %
Cantabria	1.192	-0,1 %	1.178	-0,7 %	1.360	-1,9 %
Castilla - La Mancha	788	0,0 %	798	0,5 %	748	-1,6 %
Castilla y León	909	-2,7 %	903	-3,1 %	941	-0,1 %
Cataluña	1.735	-2,1 %	1.744	-2,0 %	1.592	-2,6 %
Comunitat Valenciana	1.015	0,9 %	1.028	1,2 %	913	-0,5 %
Extremadura	726	-3,5 %	734	-3,0 %	689	-4,4 %
Galicia	1.046	-2,9 %	1.052	-2,8 %	781	-11,3 %
Madrid, Comunidad de	2.189	0,7 %	2.184	0,7 %	2.284	-0,6 %
Murcia, Región de	813	-2,5 %	828	-2,9 %	713	-3,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.349	5,5 %	1.288	4,2 %	1.481	6,4 %
País Vasco	1.866	-2,1 %	1.879	-2,1 %	1.824	-1,4 %
Rioja, La	977	4,7 %	973	5,4 %	996	-0,4 %
España	1.390	-1,3 %	1.413	-1,0 %	1.202	-0,3 %

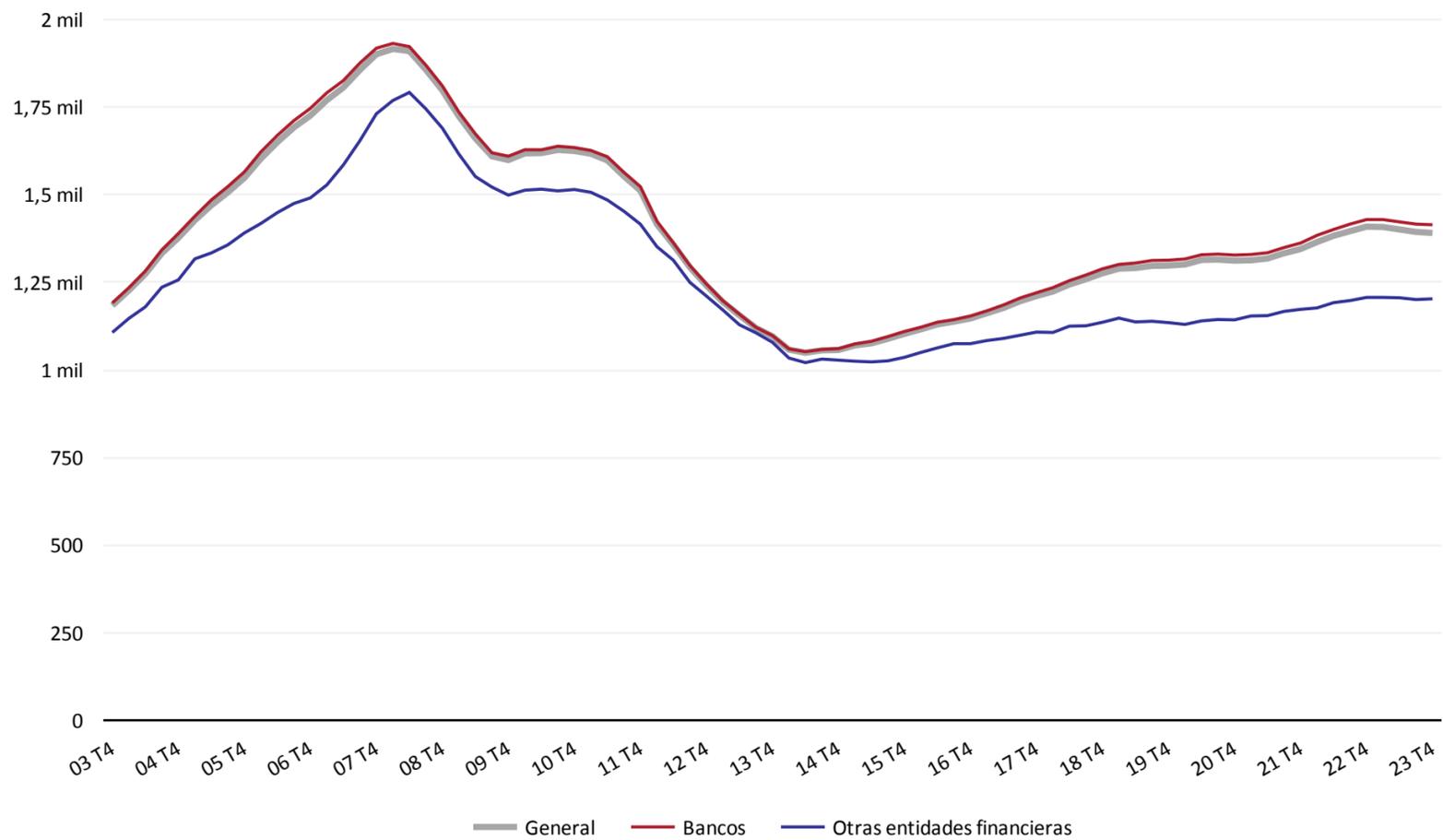
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Cuarto trimestre 2023



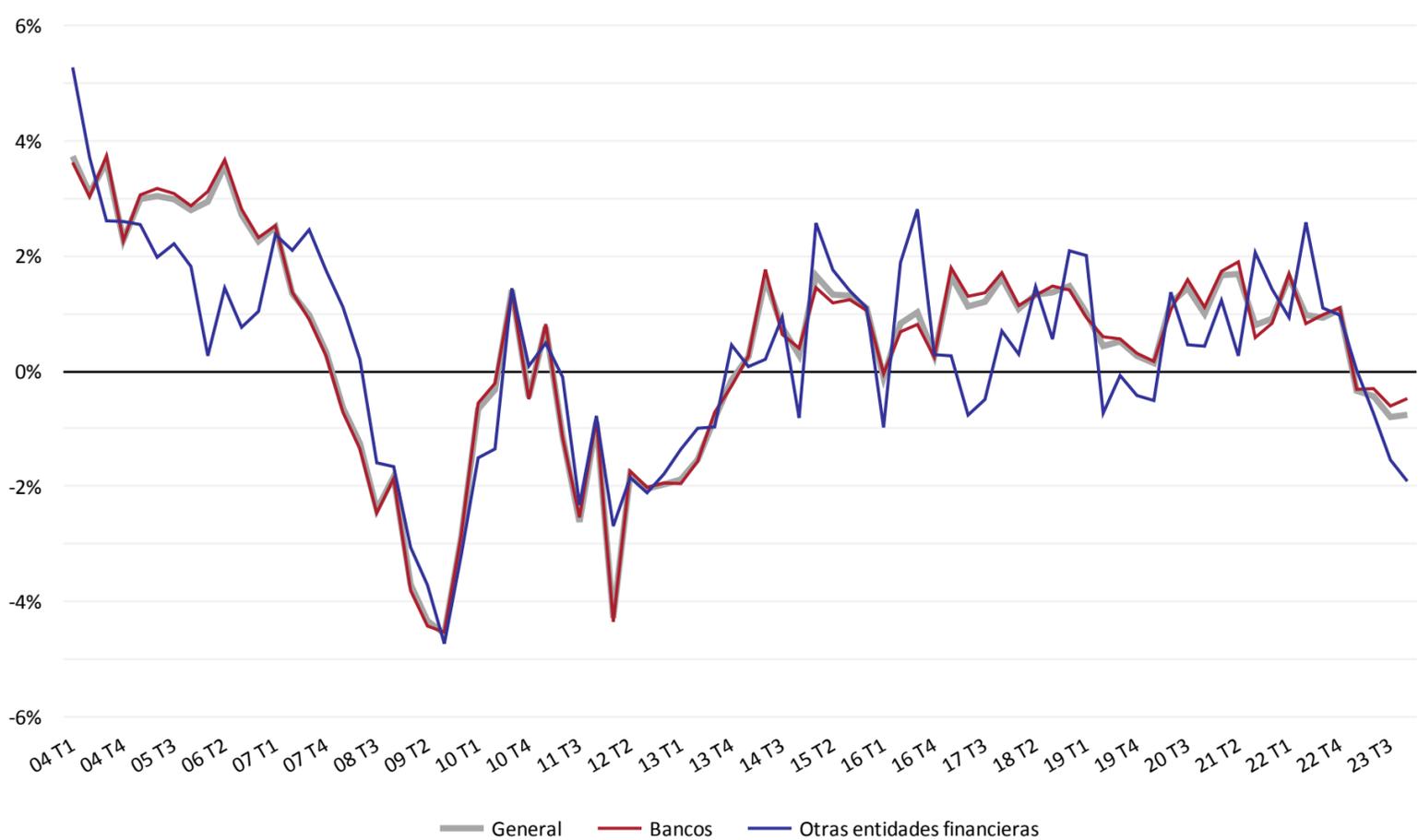
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²). Interanual
Cuarto trimestre 2023



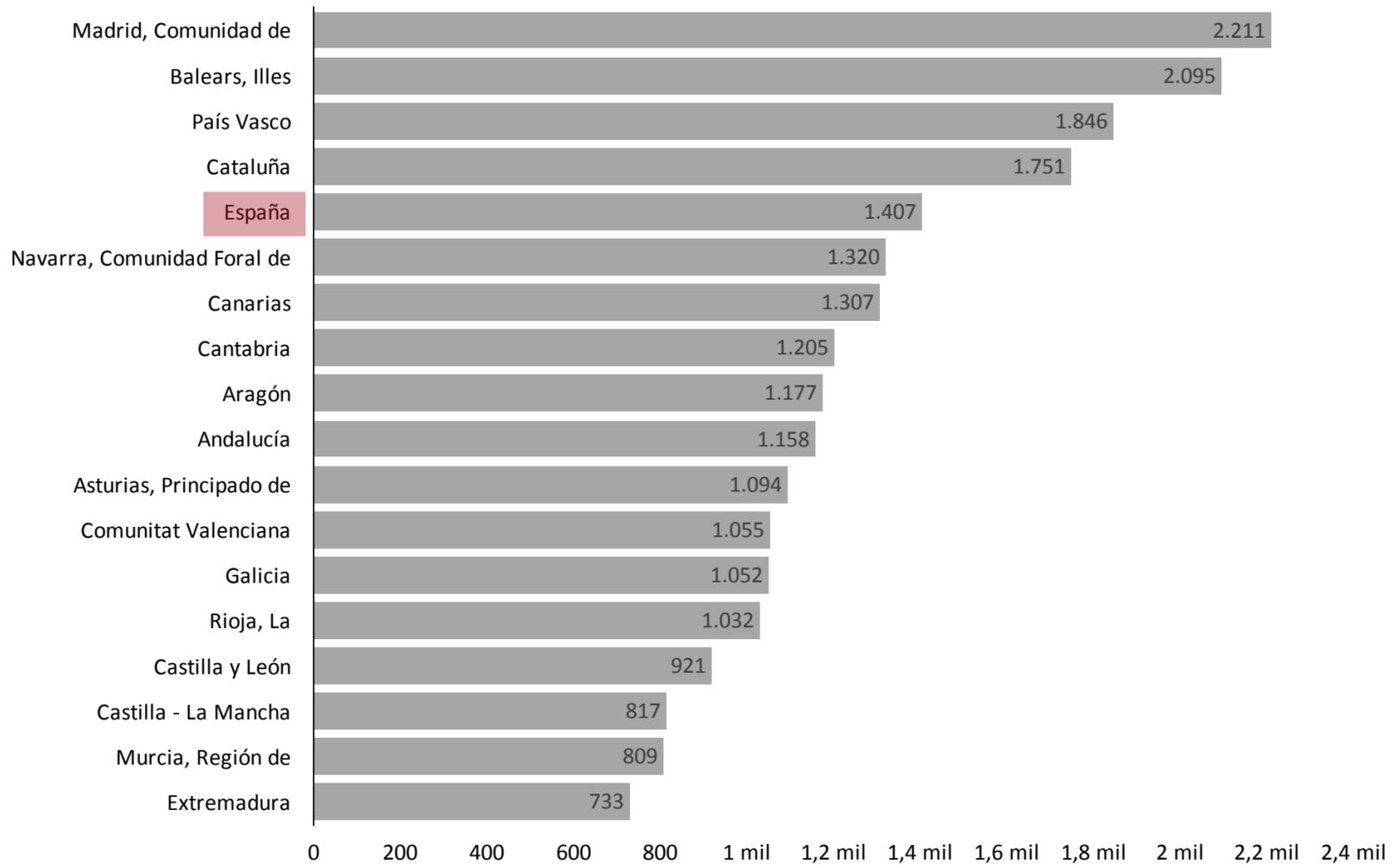
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Resultados interanuales



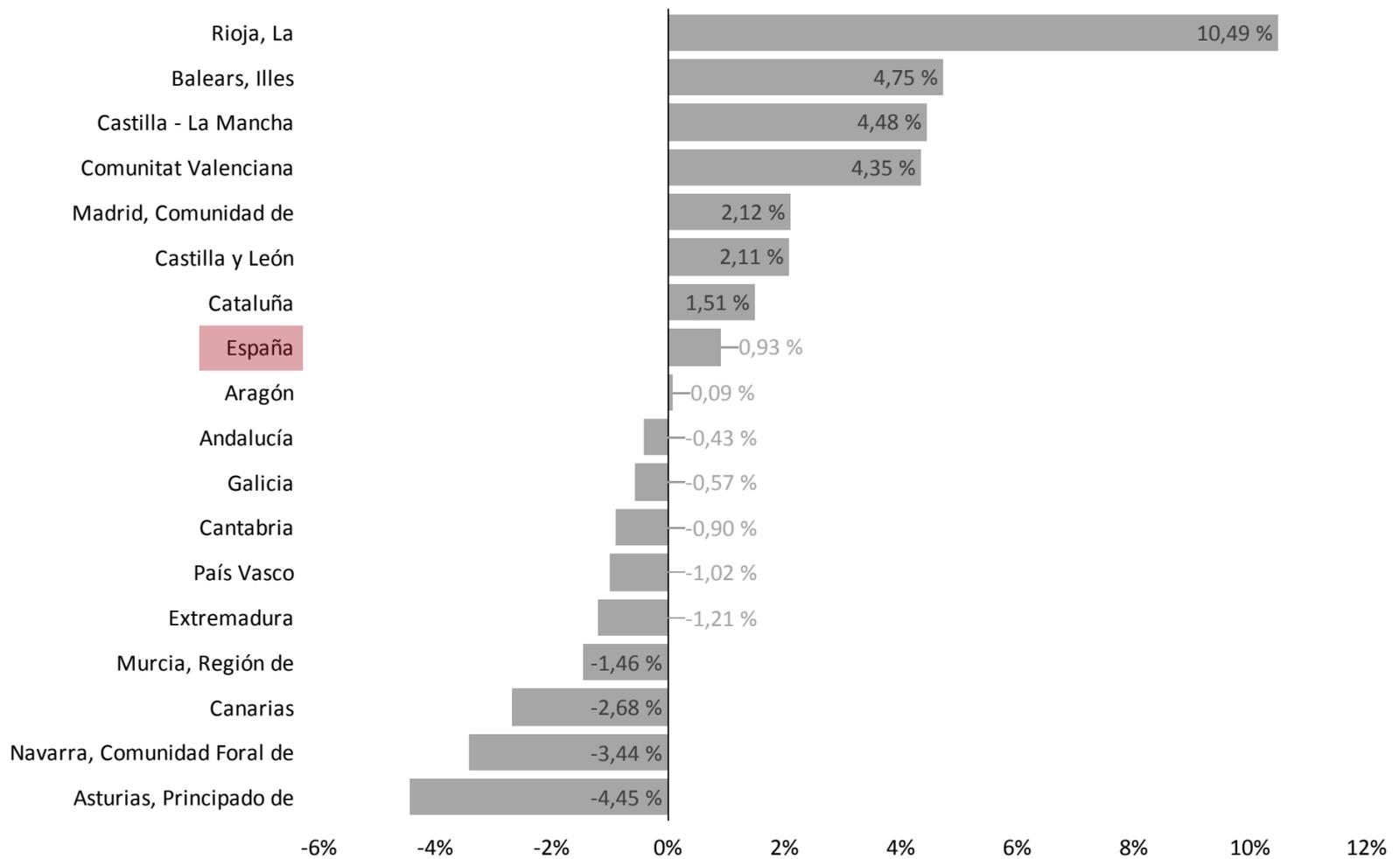
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Cuarto trimestre 2023



Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Cuarto trimestre 2023



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

4T 2023

General
143.706 €
 1,8%

Bancos
147.637 €
 1,9%

Otras entidades financ.
116.831 €
 -0,2%

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha registrado un incremento trimestral, después de un largo periodo de notable estabilidad, con variaciones escasamente significativas.

El incremento trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido del 1,8%, claramente superior al trimestre precedente (0,1%), rompiendo la tendencia descendente de trimestres precedentes.

El importe medio de crédito hipotecario por compraventa ha sido de 143.706 € en el cuarto trimestre (141.180 € en 3T 2023). En Bancos el importe medio ha sido de 147.637 €, con un ascenso del 1,9%, mientras que, por el contrario, Otras entidades financieras han registrado un importe medio de 116.831 €, con un ajuste trimestral del -0,2%.

Desde un punto de vista territorial ha existido un cierto equilibrio entre incrementos y descensos, dando lugar a nueve comunidades autónomas con incrementos trimestrales y ocho con descensos.

Los mayores importes medios en el cuarto trimestre del año se han registrado en Illes Balears (218.067 €), Comunidad de Madrid (207.401 €), Cataluña (159.310 €) y País Vasco (153.863 €). Por el contrario, en tres comunidades autónomas los importes medios no alcanzan los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (86.318 €), Región de Murcia (87.862 €) y La Rioja (97.977 €).

Los resultados interanuales, por el contrario, mantienen el signo negativo como consecuencia de la evolución en trimestres precedentes. El resultado medio de los últimos doce meses ha sido de 141.819 €, con un ajuste del -2,3% con respecto al resultado medio de los doce meses precedentes (-0,5% el trimestre precedente).

En Bancos el importe medio interanual ha sido de 145.049 €, con un descenso interanual del -1,7%, y en Otras entidades financieras de 118.800 €, con un ajuste del -4,1%.

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en los últimos doce meses se han registrado en Illes Balears (217.660 €), Comunidad de Madrid (216.097 €), Cataluña (158.329 €) y País Vasco (157.270 €). Tres comunidades autónomas se mantienen con niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (87.173 €), Región de Murcia (88.452 €) y La Rioja (97.781 €).

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

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

El incremento trimestral con descensos interanuales proporciona una perspectiva de cierta estabilidad de niveles, no siendo previsible cambios significativos en la medida que el mercado de compraventas de vivienda no está llevando a un cambio en la toma de decisiones por lo que respecta a los importes medios de compraventa.

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

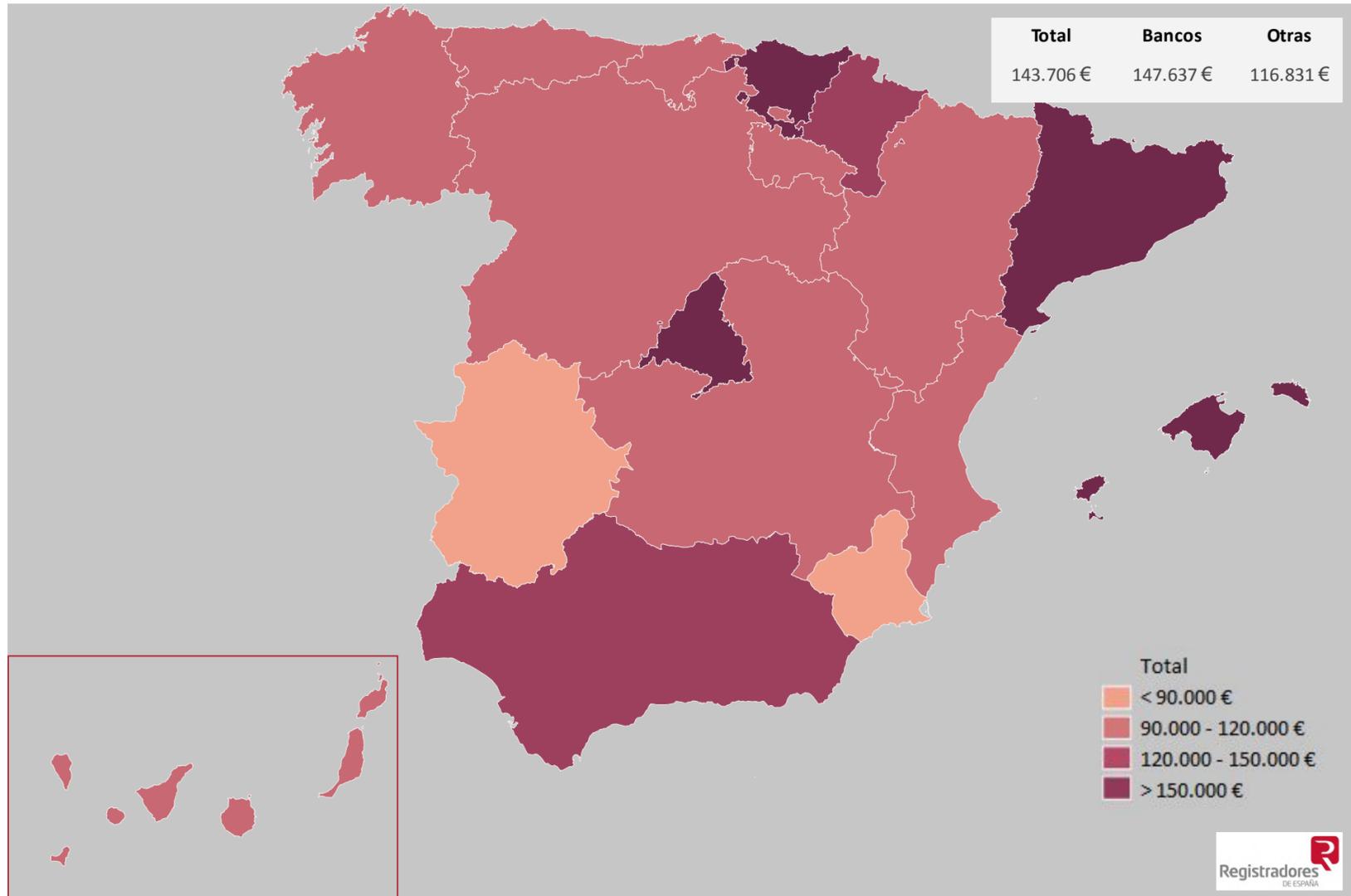
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. fin.	Var. trimestral
Andalucía	132.878 €	1,6 %	135.558 €	1,8 %	109.447 €	-2,0 %
Aragón	111.906 €	-6,4 %	114.065 €	-7,1 %	101.933 €	-4,1 %
Asturias, Principado de	108.806 €	2,7 %	111.286 €	-0,2 %	103.425 €	8,5 %
Balears, Illes	218.067 €	10,4 %	221.428 €	-1,2 %	173.418 €	57,0 %
Canarias	106.488 €	-6,6 %	111.137 €	-5,7 %	77.768 €	-21,0 %
Cantabria	115.367 €	5,0 %	112.018 €	2,0 %	173.067 €	56,3 %
Castilla - La Mancha	105.601 €	6,2 %	107.767 €	5,4 %	94.858 €	4,6 %
Castilla y León	107.714 €	4,2 %	106.454 €	2,2 %	113.540 €	13,9 %
Cataluña	159.310 €	0,2 %	160.495 €	0,3 %	145.416 €	0,1 %
Comunitat Valenciana	111.185 €	7,0 %	114.439 €	8,8 %	91.450 €	-3,8 %
Extremadura	86.318 €	-6,7 %	88.624 €	-7,4 %	75.878 €	-2,2 %
Galicia	111.043 €	-3,0 %	111.251 €	-3,2 %	102.835 €	1,5 %
Madrid, Comunidad de	207.401 €	-2,3 %	216.493 €	1,8 %	135.253 €	-33,5 %
Murcia, Región de	87.862 €	1,8 %	86.486 €	-2,6 %	93.656 €	29,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	132.997 €	-0,5 %	132.470 €	1,3 %	134.270 €	-2,4 %
País Vasco	153.863 €	-2,9 %	155.359 €	-3,6 %	149.433 €	-0,9 %
Rioja, La	97.977 €	-2,1 %	97.318 €	-1,2 %	100.992 €	-4,4 %
España	143.706 €	1,8 %	147.637 €	1,9 %	116.831 €	-0,2 %

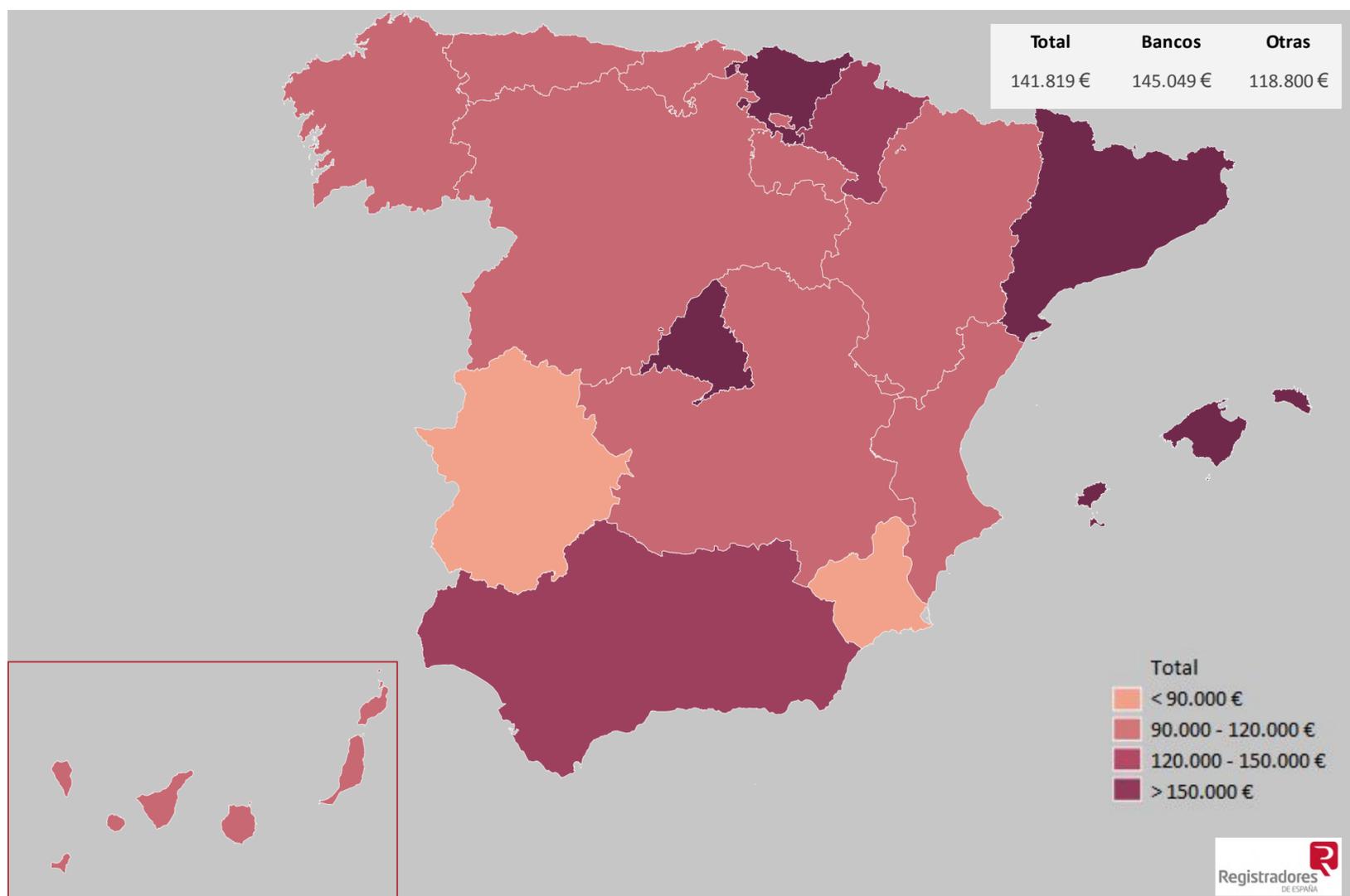
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. fin.	Var. interanual
Andalucía	125.323 €	1,2 %	127.731 €	1,9 %	106.282 €	-4,0 %
Aragón	114.410 €	-3,6 %	116.555 €	-3,1 %	104.427 €	-1,6 %
Asturias, Principado de	110.364 €	2,0 %	115.077 €	2,1 %	99.763 €	1,2 %
Balears, Illes	217.660 €	-7,1 %	225.256 €	-2,6 %	158.898 €	-47,6 %
Canarias	111.353 €	-6,0 %	114.083 €	-3,5 %	94.820 €	-21,4 %
Cantabria	113.022 €	-2,8 %	112.249 €	-3,2 %	122.872 €	-2,3 %
Castilla - La Mancha	101.284 €	-0,9 %	103.454 €	0,6 %	93.176 €	-6,5 %
Castilla y León	105.985 €	0,9 %	105.949 €	0,8 %	106.157 €	1,0 %
Cataluña	158.329 €	-4,7 %	159.200 €	-4,9 %	146.846 €	-1,4 %
Comunitat Valenciana	107.471 €	2,1 %	109.722 €	2,6 %	91.923 €	-0,2 %
Extremadura	87.173 €	-2,6 %	89.452 €	-1,6 %	76.492 €	-3,4 %
Galicia	113.501 €	2,0 %	114.317 €	2,1 %	88.162 €	-7,2 %
Madrid, Comunidad de	216.097 €	-3,4 %	218.979 €	-1,9 %	179.329 €	-23,0 %
Murcia, Región de	88.452 €	-3,5 %	90.422 €	-3,2 %	77.373 €	-6,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	133.941 €	3,3 %	132.495 €	3,9 %	136.943 €	1,8 %
País Vasco	157.270 €	-1,2 %	158.758 €	-2,1 %	152.712 €	5,1 %
Rioja, La	97.781 €	-2,3 %	96.262 €	-3,7 %	104.583 €	3,6 %
España	141.819 €	-2,3 %	145.049 €	-1,7 %	118.800 €	-4,1 %

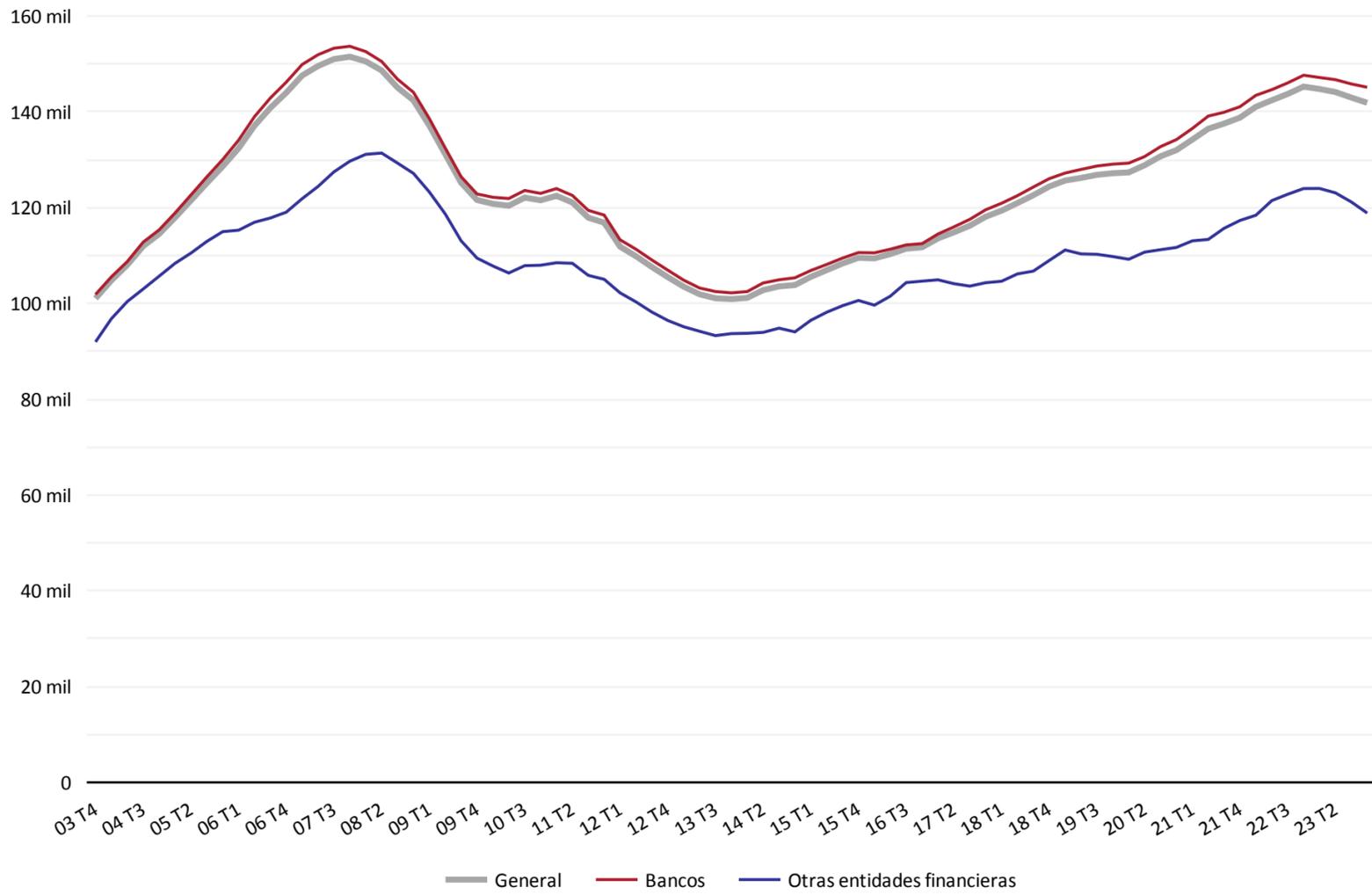
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€)
Cuarto trimestre 2023



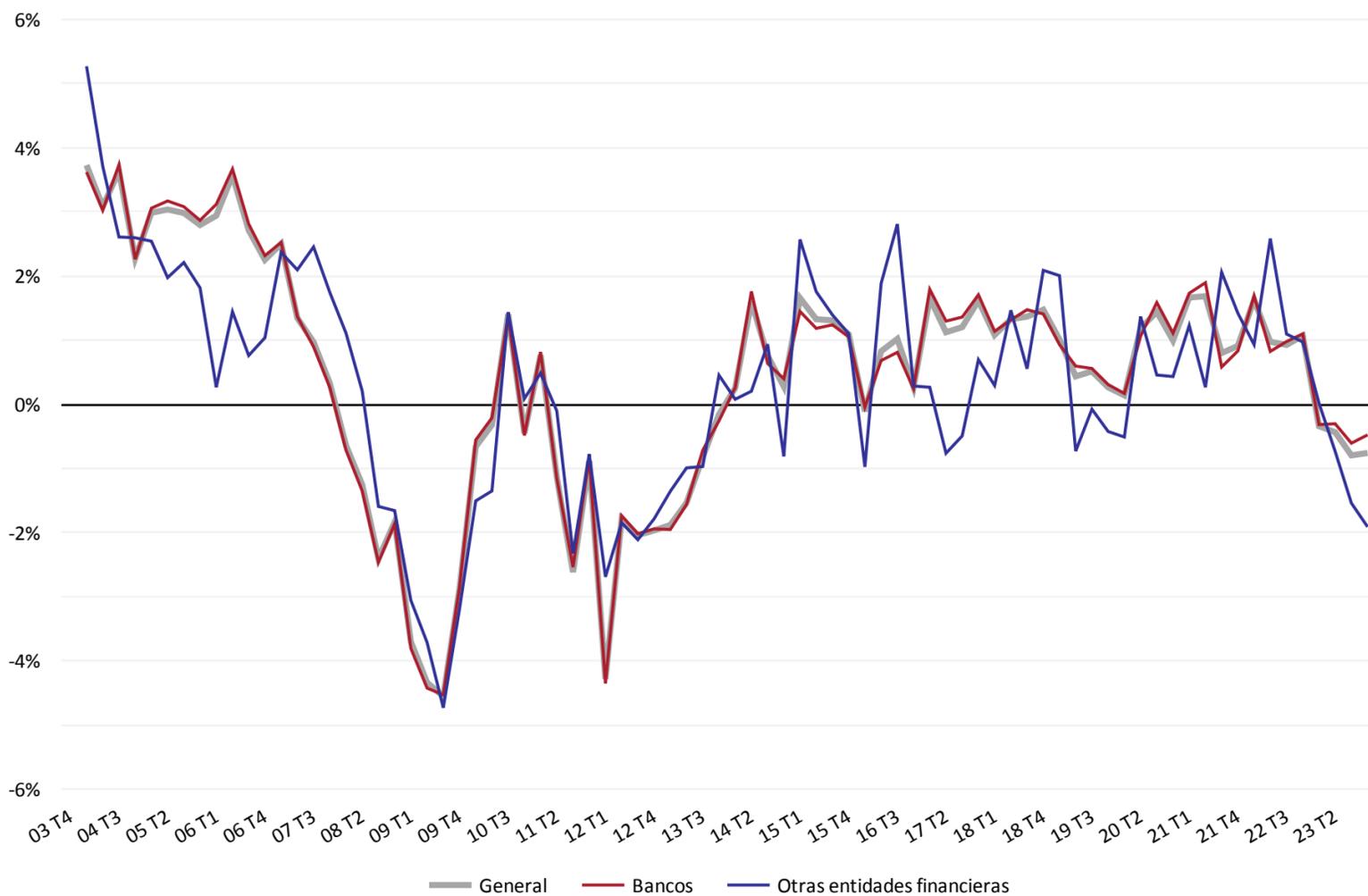
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€). Interanual
Cuarto trimestre 2023



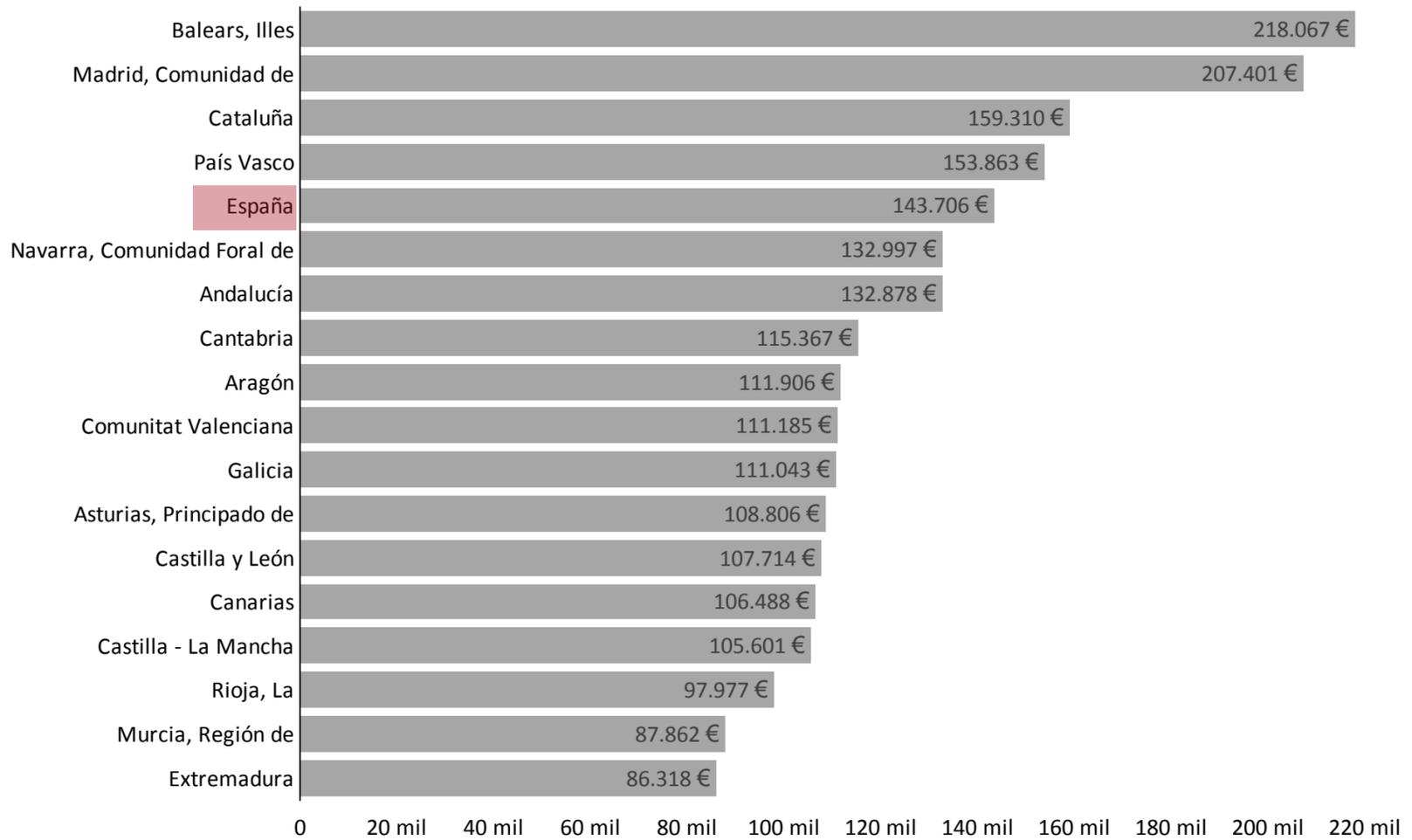
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (resultados interanuales)



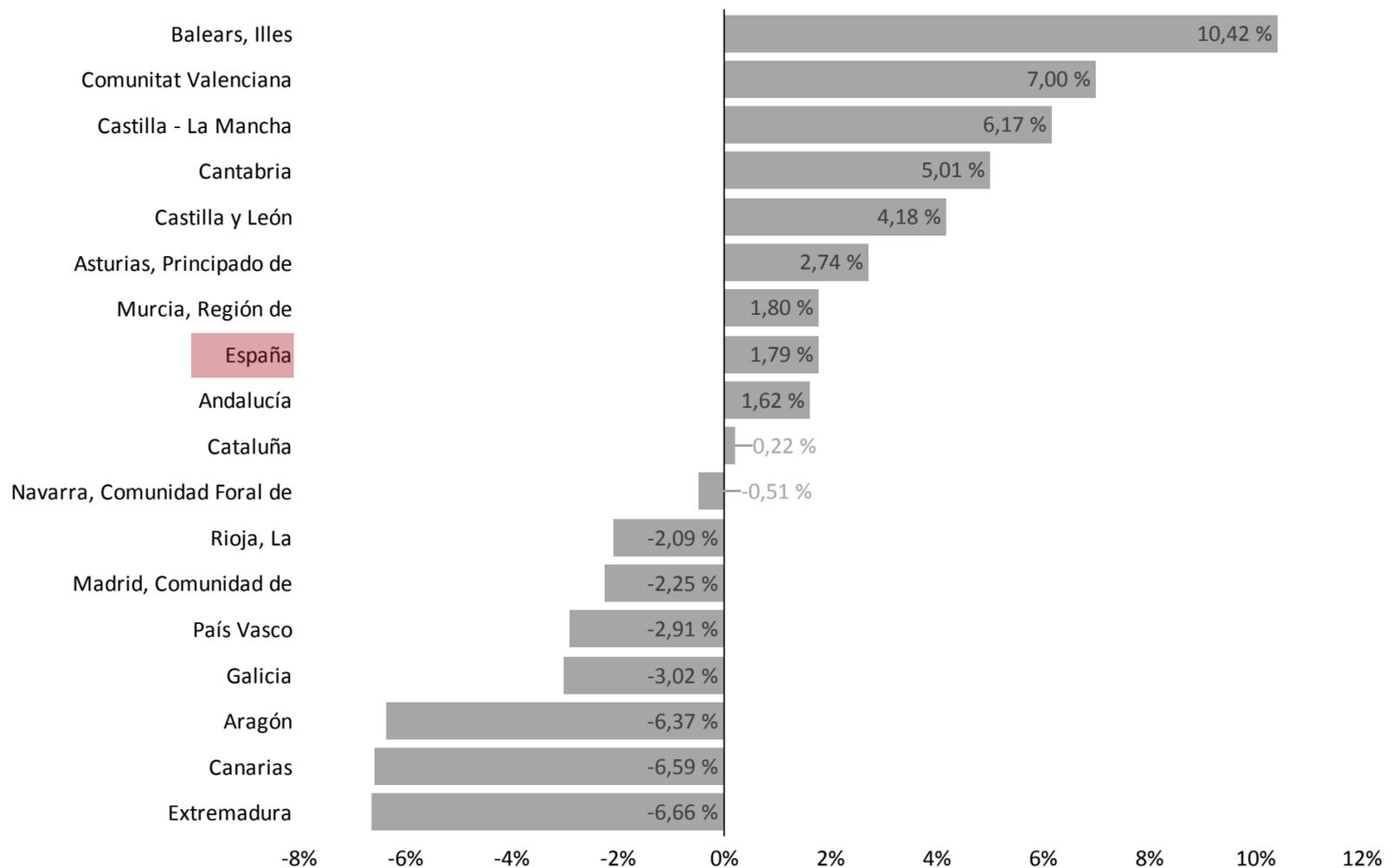
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda.
Cuarto trimestre 2023



Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda.
Cuarto trimestre 2023



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

4T 2023

General
3,48 %
 0,06

Fijos
3,68 %
 0,05

Variables
3,22 %
 0,09

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

El tipo de interés medio del cuarto trimestre ha sido del 3,48%, con un incremento trimestral de 0,06 pp, próximo al del trimestre precedente (0,05 pp).

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

El fin del ciclo alcista de los tipos de interés está provocando que, durante la segunda mitad del año 2023, se sigan registrando incrementos en los tipos medios de contratación, pero con un recorrido alcista mucho más moderado, pudiendo catalogar el comportamiento de los mismos de práctica estabilidad.

Las variaciones del segundo semestre de 2023 han sido escasamente relevantes, minorando con ello el impacto sobre el mercado inmobiliario.

La contratación a tipo de interés fijo ha presentado una cuantía media del 3,68%, con un incremento trimestral de 0,05 pp. El mínimo histórico se alcanzó en el segundo trimestre de 2022 con una cuantía del 2,24%.

Por su parte, la contratación a tipo de interés variable ha registrado un tipo medio del 3,22%, con un incremento trimestral de 0,09 pp, moderando la senda alcista.

El diferencial entre las modalidades fijo y variable se ha situado en 0,46 pp, moderándose ligeramente con respecto al trimestre precedente (0,50 pp).

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el cuarto trimestre han sido País Vasco (2,93%), Comunidad de Madrid (3,12%) y Comunidad Foral de Navarra (3,22%).

Los mayores importes se han registrado en Canarias (3,90%), Región de Murcia (3,87%) y Comunitat Valenciana (3,73%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 0,97 pp (1,13 pp en 3T23).

Teniendo en cuenta la contratación a tipo de interés fijo, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (3,15%), Comunidad de Madrid (3,22%) y Castilla y León (3,61%), obteniendo las cuantías más elevadas en Región de Murcia (3,99%), Canarias (3,96%) y Comunitat Valenciana (3,90%).

En la contratación a tipo de interés variable las cuantías más bajas han correspondido a País Vasco (2,76%), La Rioja (2,85%) y Principado de Asturias (2,88%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Canarias (3,81%), Región de Murcia (3,59%) y Extremadura (3,59%).

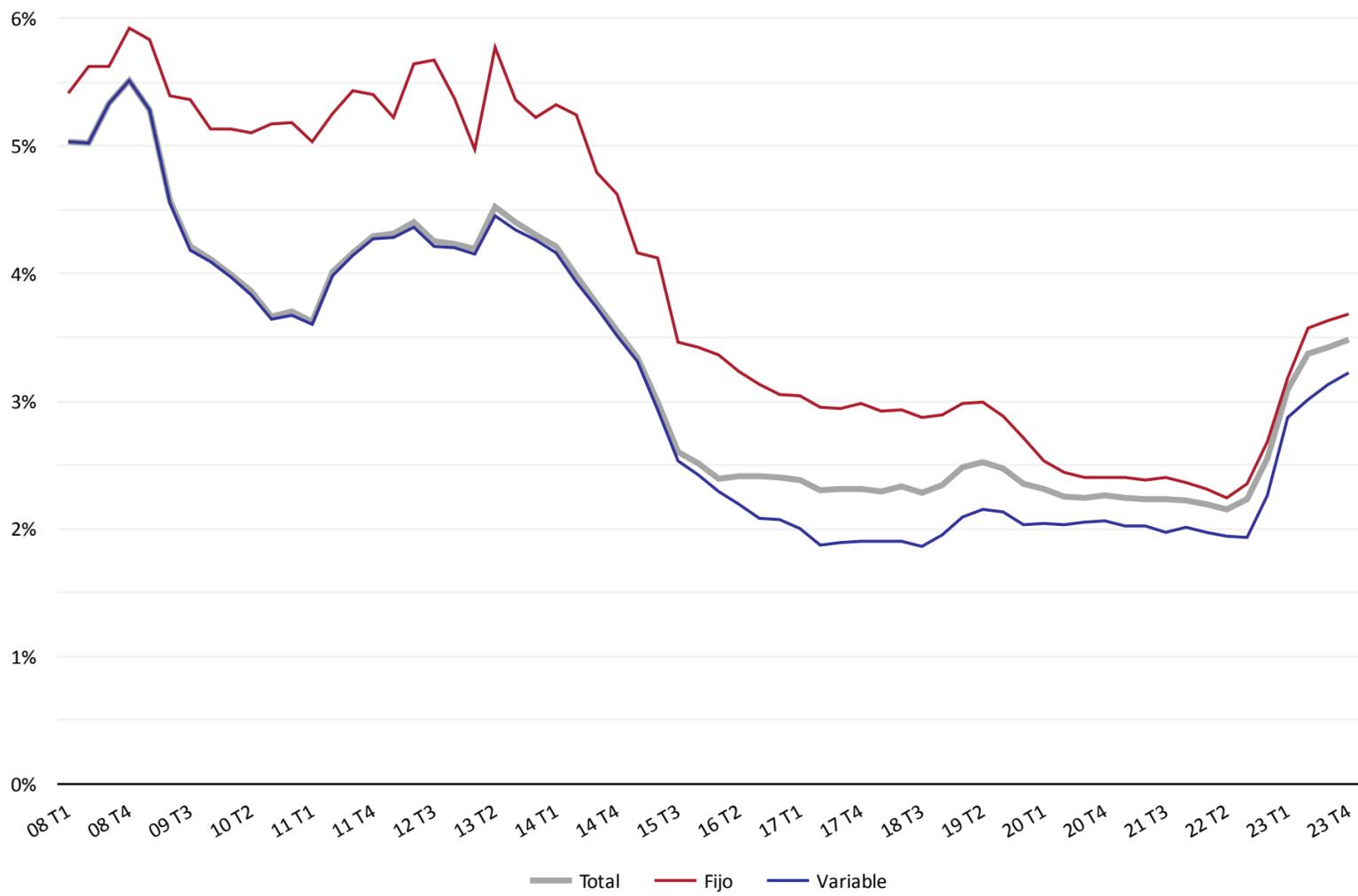
Los resultados interanuales se han incrementado como consecuencia de la senda alcista de los últimos trimestres. En los últimos doce meses el importe medio ha sido del 3,33% (3,10% en 3T23), alejándose progresivamente del mínimo histórico del 2,19%. Las hipotecas a tipo de interés fijo han alcanzado una cuantía media del 3,49% (3,24% 3T23), mientras que las hipotecas a tipo de interés variable se han formalizado a un tipo medio del 3,07% (2,84% 3T23).

Con estos resultados se alcanzan seis trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, consolidando una clara tendencia ascendente que se irá moderando a lo largo de los próximos trimestres como consecuencia del cambio de tendencia en el comportamiento de los tipos de interés, con un impacto menos desfavorable sobre el mercado de compraventas de vivienda.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral Cuarto trimestre 2023			
CC. AA. ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,54 %	3,84 %	3,18 %
Aragón	3,35 %	3,64 %	2,95 %
Asturias, Principado de	3,48 %	3,88 %	2,88 %
Balears, Illes	3,60 %	3,67 %	3,44 %
Canarias	3,90 %	3,96 %	3,81 %
Cantabria	3,33 %	3,66 %	2,96 %
Castilla - La Mancha	3,54 %	3,88 %	3,28 %
Castilla y León	3,41 %	3,61 %	3,17 %
Cataluña	3,63 %	3,69 %	3,51 %
Comunitat Valenciana	3,73 %	3,90 %	3,49 %
Extremadura	3,68 %	3,73 %	3,59 %
Galicia	3,58 %	3,76 %	3,05 %
Madrid, Comunidad de	3,12 %	3,22 %	3,04 %
Murcia, Región de	3,87 %	3,99 %	3,59 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,22 %	3,63 %	2,91 %
País Vasco	2,93 %	3,15 %	2,76 %
Rioja, La	3,41 %	3,83 %	2,85 %
España	3,48 %	3,68 %	3,22 %

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual Cuarto trimestre 2023			
CC. AA. ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,37 %	3,58 %	3,07 %
Aragón	3,16 %	3,39 %	2,79 %
Asturias, Principado de	3,33 %	3,62 %	2,84 %
Balears, Illes	3,41 %	3,51 %	3,24 %
Canarias	3,69 %	3,74 %	3,62 %
Cantabria	3,22 %	3,43 %	2,94 %
Castilla - La Mancha	3,48 %	3,68 %	3,27 %
Castilla y León	3,23 %	3,39 %	2,94 %
Cataluña	3,46 %	3,52 %	3,32 %
Comunitat Valenciana	3,50 %	3,66 %	3,22 %
Extremadura	3,33 %	3,44 %	3,15 %
Galicia	3,41 %	3,59 %	2,84 %
Madrid, Comunidad de	3,10 %	3,20 %	2,97 %
Murcia, Región de	3,61 %	3,71 %	3,28 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,11 %	3,42 %	2,76 %
País Vasco	2,71 %	2,97 %	2,42 %
Rioja, La	3,26 %	3,62 %	2,73 %
España	3,33 %	3,49 %	3,07 %

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



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



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

4T 2023

Tipo fijo
56,02 %
 -1,75

Euribor
43,43 %
 1,71

Otros
0,55 %
 0,04

La contratación a tipo de interés fijo ha seguido reduciendo su peso relativo durante el cuarto trimestre del año, acumulando tres trimestres consecutivos con descensos.

El 56,02% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, con una reducción de -1,75 pp con respecto al trimestre precedente (-4,78 pp en 3T23). El máximo histórico alcanzó una cuota de contratación del 69,20%.

La contratación a tipo de interés variable, en consecuencia, se ha incrementado en 1,75 pp, situándose en el 43,98% de los nuevos contratos.

El incremento de peso de contratación a tipo de interés variable (1,75 pp) ha correspondido en su mayoría al aumento de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (1,71 pp), dando lugar a un incremento de 0,04 pp en la contratación a tipo variable con otros índices de referencia.

Desde un punto de vista territorial el comportamiento ha sido de predominio de incremento de la contratación a tipo de interés variable en la medida que once comunidades autónomas han registrado incrementos de peso relativo (quince el trimestre precedente), dando lugar a seis comunidades autónomas con mejoras en contratación a tipo fijo.

En trece comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha sido la modalidad más utilizada, alcanzando el mayor peso la contratación a tipo variable en Castilla - La Mancha (58,30%), Comunidad Foral de Navarra (57,99%), País Vasco (56,40%) y Comunidad de Madrid (51,99%).

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante el cuarto trimestre han sido Galicia (75,26%), Región de Murcia (69,53%) e Illes Balears (66,07%).

En los últimos doce meses la contratación a tipo de interés fijo se ha reducido en -5,76 pp (-1,13 pp en 3T23), después de un largo periodo con tasas interanuales positivas.

El peso de contratación interanual a tipo fijo ha sido del 61,16%, alejándose progresivamente del máximo interanual de la serie histórica (67,76% en 1T23).

La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 38,84% durante los últimos doce meses, con un 38,28% referenciado a EURIBOR y un 0,56% a otros índices de referencia.

Dieciséis comunidades autónomas han registrado un incremento de peso relativo en contratación a tipo de interés variable durante los últimos doce meses, mientras que únicamente una comunidad autónoma el incremento ha sido a tipo fijo.

En casi todas las comunidades autónomas (dieciséis) se han formalizado más créditos hipotecarios a tipo fijo que a tipo variable durante los últimos doce meses.

Las mayores cuantías en contratación a tipo de interés fijo se han registrado en Galicia (75,52%), Región de Murcia (74,36%) y Cataluña (69,58%), mientras que en contratación a tipo variable han destacado Castilla - La Mancha (50,73%), País Vasco (49,10%) y Comunidad Foral de Navarra (47,16%).

Todo parece indicar que la tendencia seguirá marcando un crecimiento en la contratación a tipo de interés variable a lo largo de los próximos trimestres, en la medida que las perspectivas sobre tipos de interés no están tan claras como en el pasado.

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

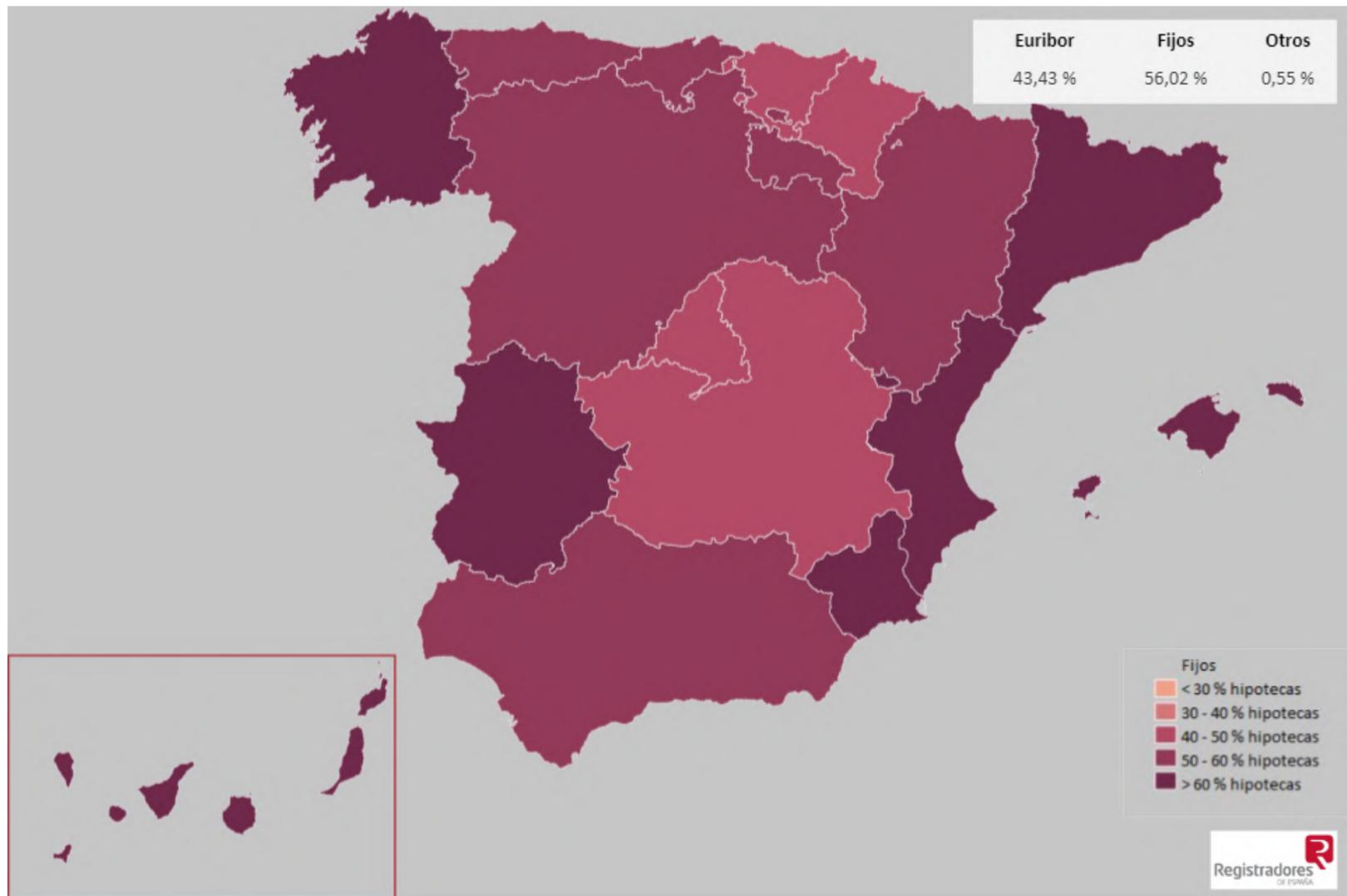
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados trimestrales y variación trimestral
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	Fijos	Var. trimestral (pp)	Variables	Var. trimestral (pp)	EURIBOR	Var. trimestral (pp)	Otros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	52,61 %	-1,60	47,39 %	1,60	46,44 %	1,01	0,95 %	0,59
Aragón	57,31 %	2,58	42,69 %	-2,58	42,33 %	-2,73	0,36 %	0,15
Asturias, Principado de	58,02 %	-1,95	41,98 %	1,95	41,73 %	2,15	0,25 %	-0,20
Balears, Illes	66,07 %	11,87	33,93 %	-11,87	33,64 %	-11,66	0,29 %	-0,21
Canarias	61,97 %	7,49	38,03 %	-7,49	37,76 %	-7,28	0,27 %	-0,21
Cantabria	52,23 %	-3,51	47,77 %	3,51	47,51 %	4,63	0,26 %	-1,12
Castilla - La Mancha	41,70 %	-6,15	58,30 %	6,15	57,87 %	6,04	0,43 %	0,11
Castilla y León	53,05 %	-8,30	46,95 %	8,30	46,83 %	8,41	0,12 %	-0,11
Cataluña	64,67 %	-0,11	35,33 %	0,11	35,06 %	0,26	0,27 %	-0,15
Comunitat Valenciana	60,03 %	-0,10	39,97 %	0,10	39,54 %	0,16	0,43 %	-0,06
Extremadura	62,80 %	6,00	37,20 %	-6,00	35,65 %	-6,90	1,55 %	0,90
Galicia	75,26 %	0,29	24,74 %	-0,29	24,39 %	-0,17	0,35 %	-0,12
Madrid, Comunidad de	48,01 %	-5,61	51,99 %	5,61	51,13 %	5,76	0,86 %	-0,15
Murcia, Región de	69,53 %	-3,37	30,47 %	3,37	30,24 %	3,45	0,23 %	-0,08
Navarra, Comunidad Foral de	42,01 %	-6,86	57,99 %	6,86	57,16 %	7,72	0,83 %	-0,86
País Vasco	43,60 %	-4,54	56,40 %	4,54	56,20 %	4,63	0,20 %	-0,09
Rioja, La	56,87 %	1,21	43,13 %	-1,21	42,92 %	-1,42	0,21 %	0,21
España	56,02 %	-1,75	43,98 %	1,75	43,43 %	1,71	0,55 %	0,04

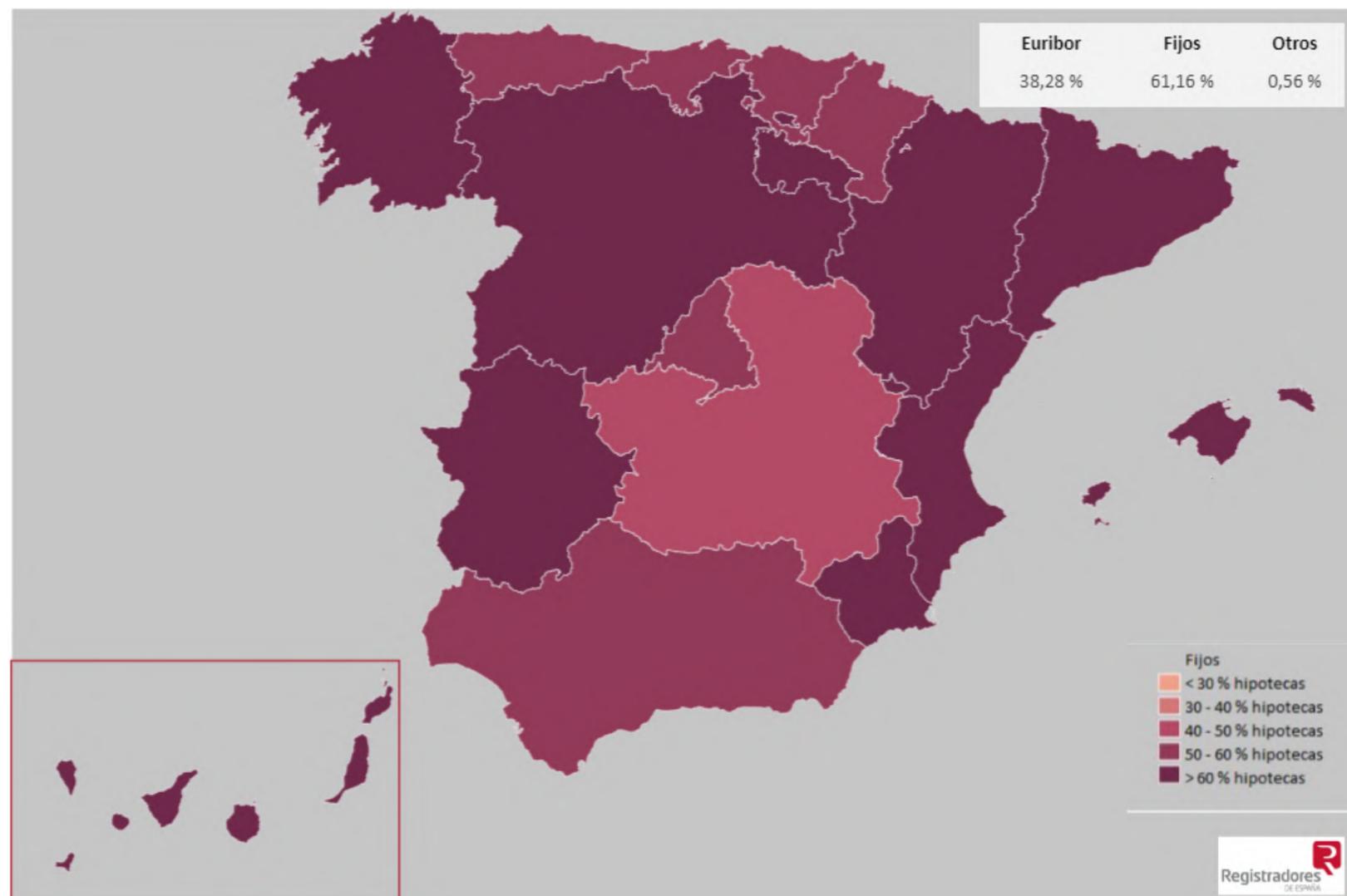
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados anuales y variación interanual
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	Fijos	Var. interanual (pp)	Variables	Var. interanual (pp)	EURIBOR	Var. interanual (pp)	Otros	Var. interanual (pp)
Andalucía	57,96 %	-8,98	42,04 %	8,98	41,48 %	8,99	0,56 %	-0,01
Aragón	60,94 %	-6,98	39,06 %	6,98	38,75 %	6,86	0,31 %	0,12
Asturias, Principado de	58,13 %	-14,56	41,87 %	14,56	41,62 %	14,51	0,25 %	0,05
Balears, Illes	61,11 %	-7,36	38,89 %	7,36	38,00 %	7,59	0,89 %	-0,23
Canarias	61,08 %	-6,58	38,92 %	6,58	38,59 %	7,45	0,33 %	-0,87
Cantabria	58,11 %	-16,34	41,89 %	16,34	40,84 %	15,57	1,05 %	0,77
Castilla - La Mancha	49,27 %	-10,79	50,73 %	10,79	50,39 %	10,93	0,34 %	-0,14
Castilla y León	61,42 %	-2,95	38,58 %	2,95	38,40 %	3,98	0,18 %	-1,03
Cataluña	69,58 %	-3,96	30,42 %	3,96	30,05 %	4,01	0,37 %	-0,05
Comunitat Valenciana	61,86 %	-4,89	38,14 %	4,89	37,57 %	4,87	0,57 %	0,02
Extremadura	61,53 %	-1,71	38,47 %	1,71	37,50 %	2,02	0,97 %	-0,31
Galicia	75,52 %	0,30	24,48 %	-0,30	24,13 %	0,87	0,35 %	-1,17
Madrid, Comunidad de	57,71 %	-1,95	42,29 %	1,95	41,18 %	3,28	1,11 %	-1,33
Murcia, Región de	74,36 %	-6,07	25,64 %	6,07	25,30 %	6,15	0,34 %	-0,08
Navarra, Comunidad Foral de	52,84 %	-20,72	47,16 %	20,72	45,95 %	21,38	1,21 %	-0,66
País Vasco	50,90 %	-2,71	49,10 %	2,71	48,86 %	2,67	0,24 %	0,04
Rioja, La	60,31 %	-3,55	39,69 %	3,55	39,56 %	3,54	0,13 %	0,01
España	61,16 %	-5,76	38,84 %	5,76	38,28 %	6,08	0,56 %	-0,32

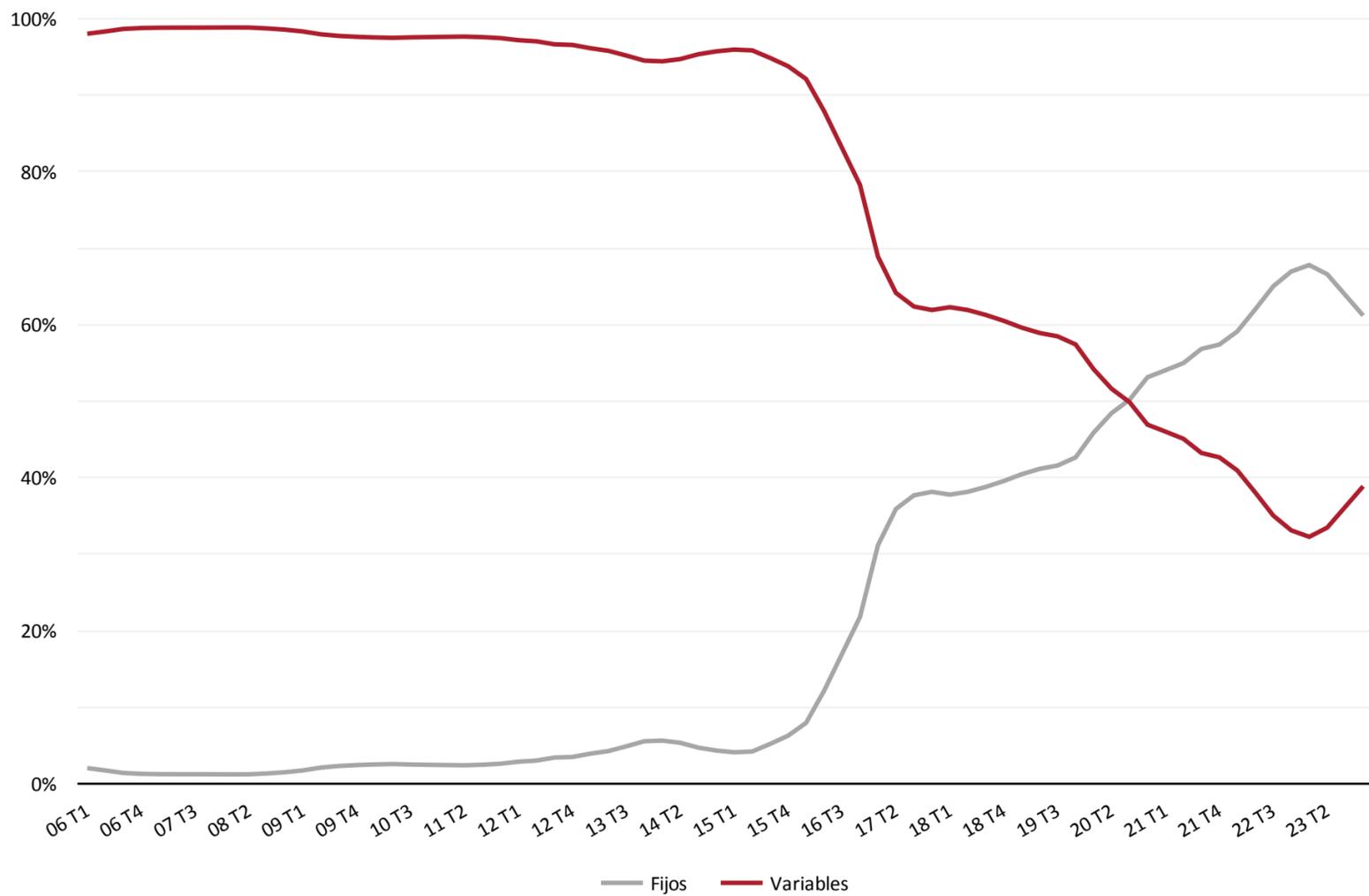
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Cuarto trimestre 2023



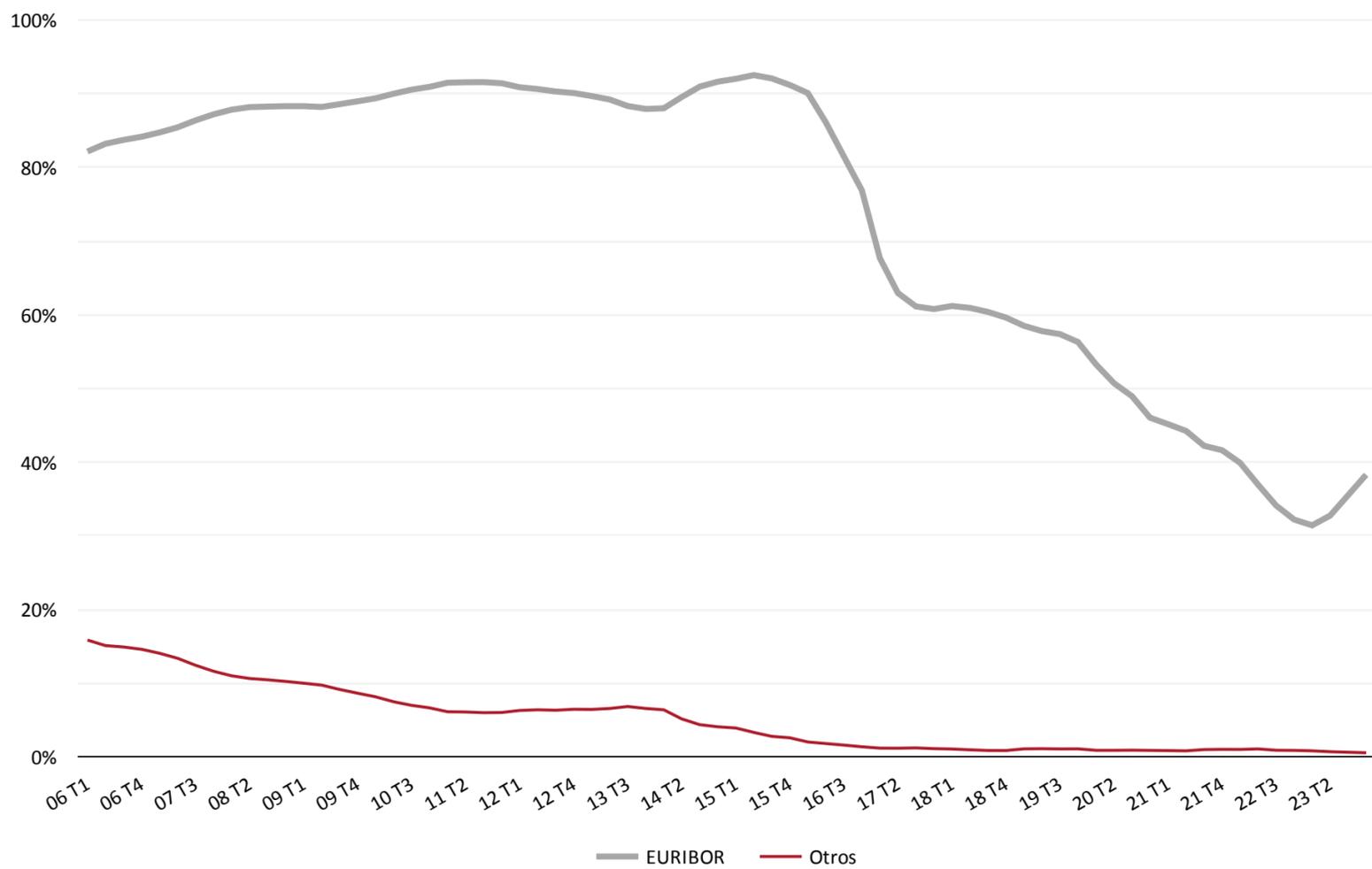
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Interanual
Cuarto trimestre 2023



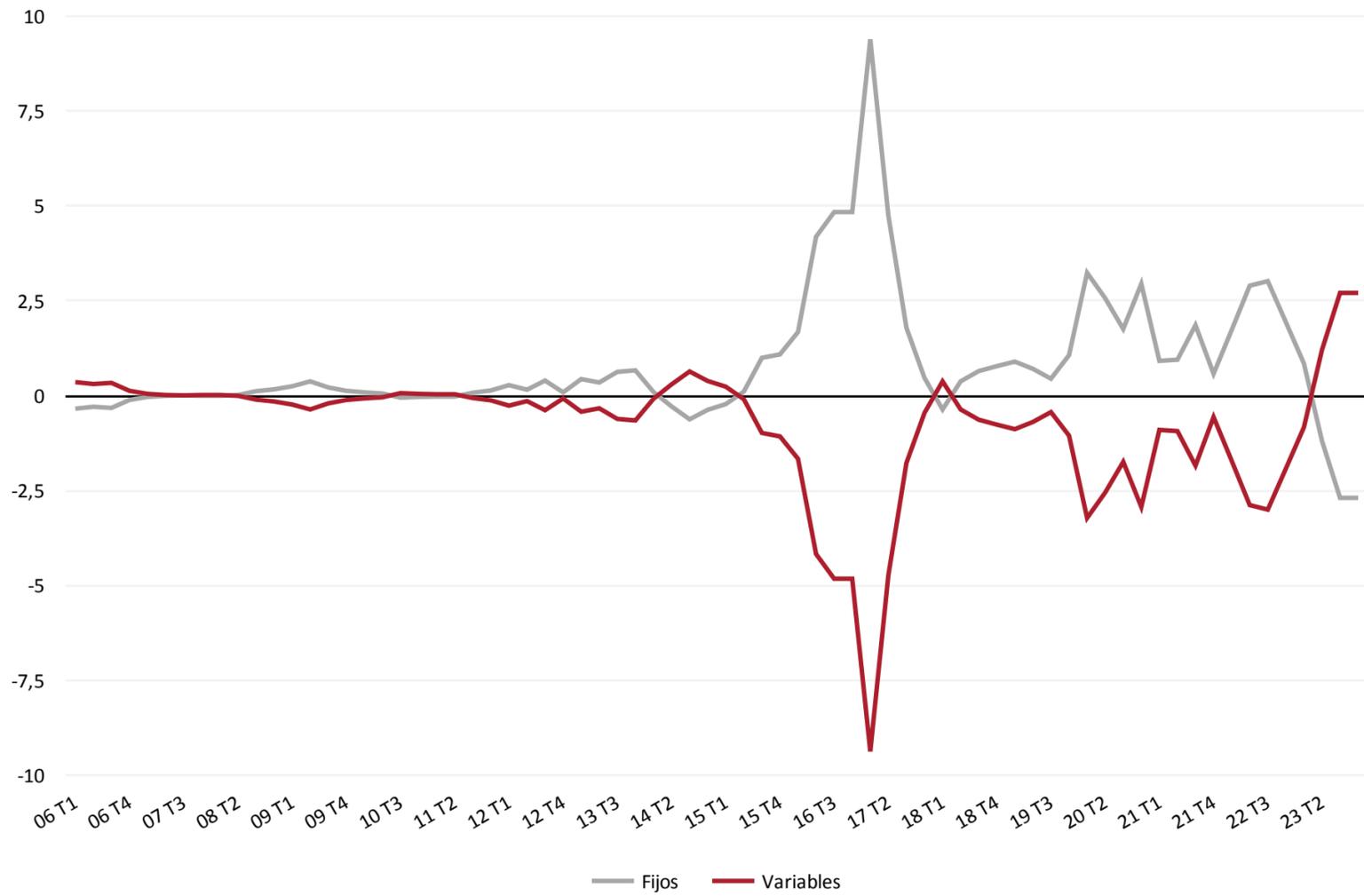
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda Fijos vs Variables (resultados interanuales)



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



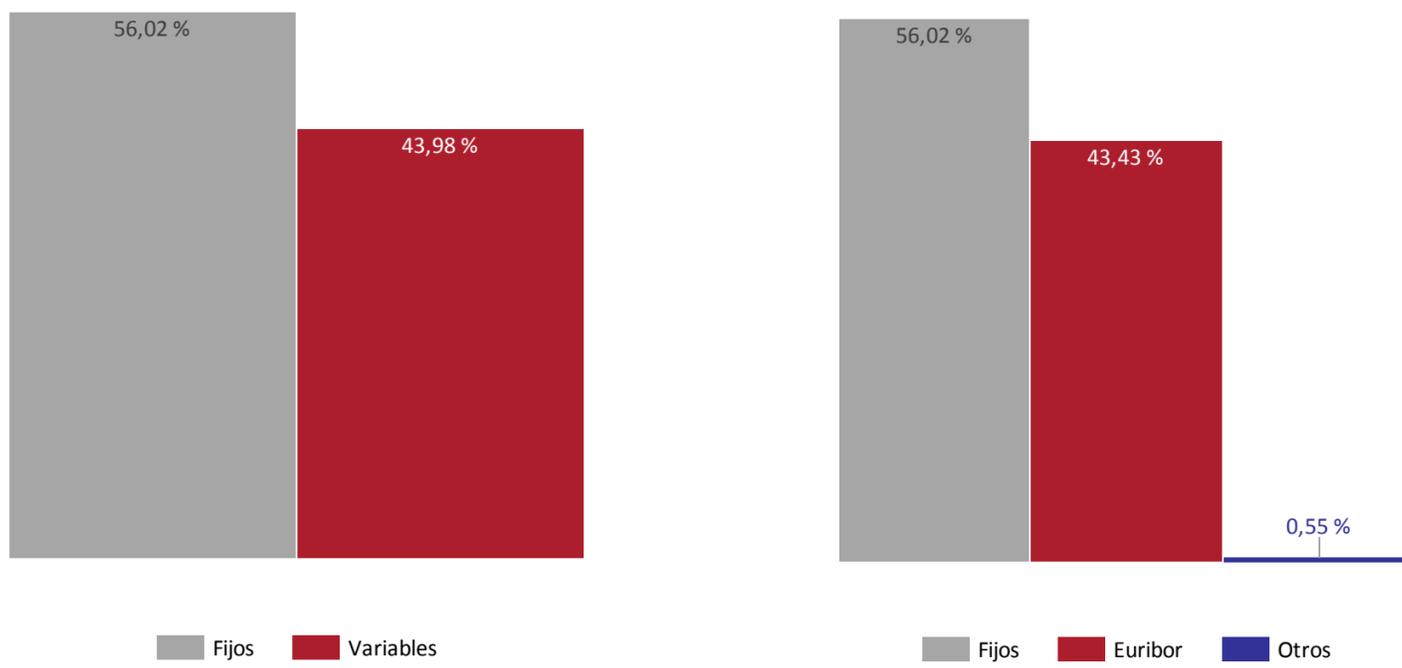
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda (pp). Fijos vs Variables



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



Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos
Cuarto trimestre 2023



17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

4T 2023

General
24,17
 -1,4%

Bancos
24,60
 -1,2%

Otras entidades financ.
21,25
 -1,9%

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

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

El periodo medio del cuarto trimestre ha sido de 24,17 años (24,5 años el trimestre precedente). Este resultado se mantiene en el intervalo 24-25 años de los últimos años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 24,6 años, con un descenso trimestral del -1,2% (incremento del 0,4% en 3T23), mientras que Otras entidades financieras ha registrado un periodo medio de 21,25 años, con un descenso trimestral del -1,9% (-7,1% en 3T23).

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un cierto equilibrio entre ascensos y descensos, en la medida que nueve comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales, frente a los descensos en seis, manteniéndose resultados en dos casos.

Los mayores periodos medios durante el cuarto trimestre se han registrado en Extremadura (25,75 años), Castilla - La Mancha (25,33 años) y País Vasco (25,25 años), mientras que los plazos medios más reducidos han correspondido a Cantabria (22,42 años), Canarias (22,58 años) y Comunidad de Madrid (22,83 años).

La distancia entre la comunidad autónoma con mayor periodo medio de contratación y la de menor periodo medio es de 3,32 años (5,41 años el trimestre precedente).

Durante los últimos doce meses el periodo medio se ha incrementado ligeramente, con una tasa interanual del 0,3% (0,7% 3T23), alcanzando un periodo medio de 24,5 años, constatando la relativa estabilidad de resultados de los últimos años, dentro del intervalo 24-25 años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 24,82 años, con un incremento interanual del 1,1%, mientras que en Otras entidades financieras se han alcanzado los 22,33 años, con un descenso interanual del -4,6%.

En los últimos doce meses doce comunidades autónomas han incrementado el periodo medio de contratación con respecto a los doce meses precedentes, dando lugar a los mayores incrementos interanuales en La Rioja (11,5%), Castilla - La Mancha (3,1%) y Comunitat Valenciana (2,5%).

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Extremadura (25,42 años), Comunidad de Madrid (25,08 años) y Cataluña (25 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en Canarias (22 años), Illes Balears (22,83 años) y La Rioja (23,42 años).

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

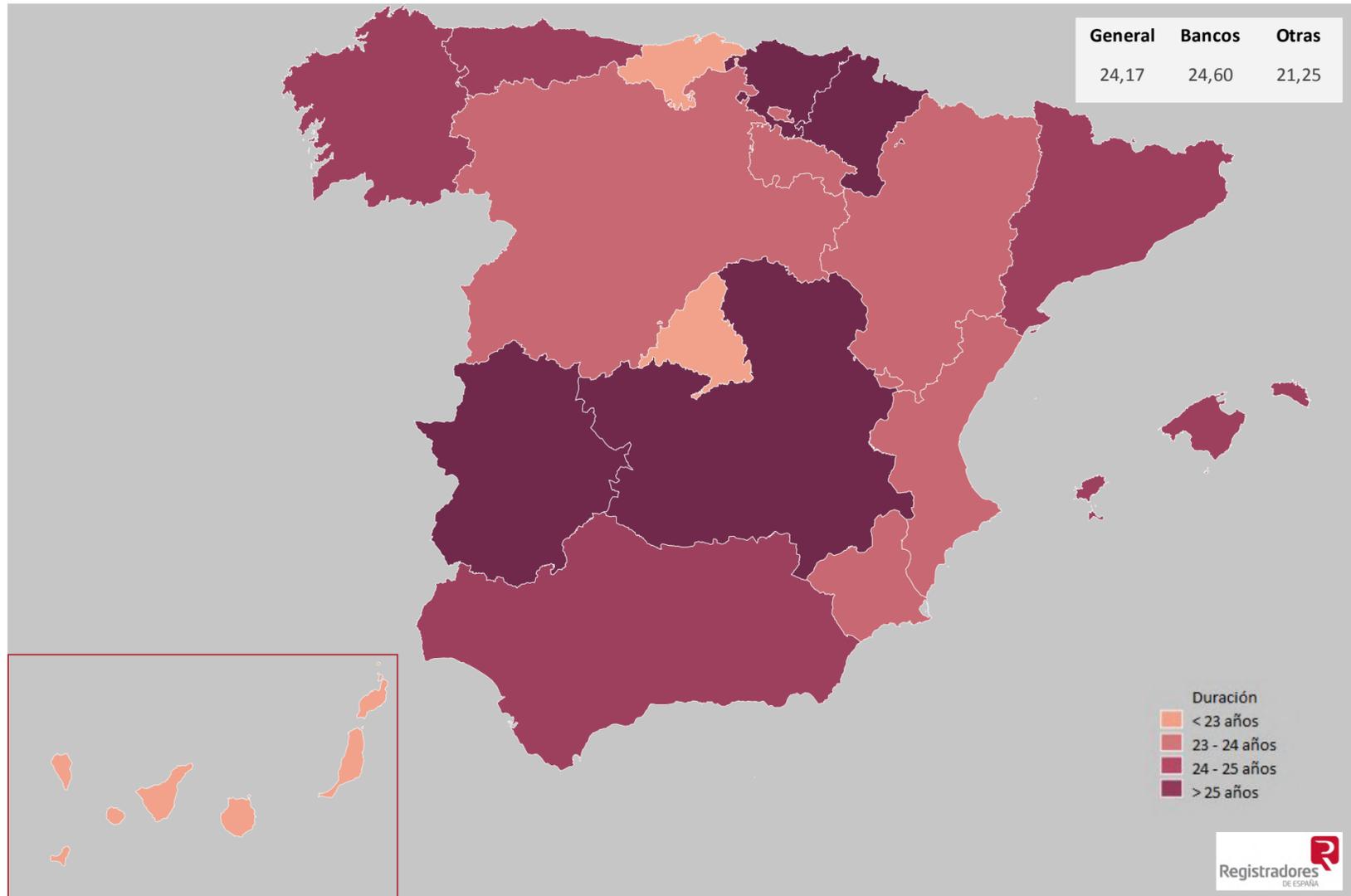
La estabilización de tipos de interés de contratación y precios de la vivienda pueden marcar una consolidación de dicho escenario, que es el que viene registrando esta variable durante los últimos tres años, en el que se han alcanzado resultados medios que no han salido del intervalo 24-25 años.

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

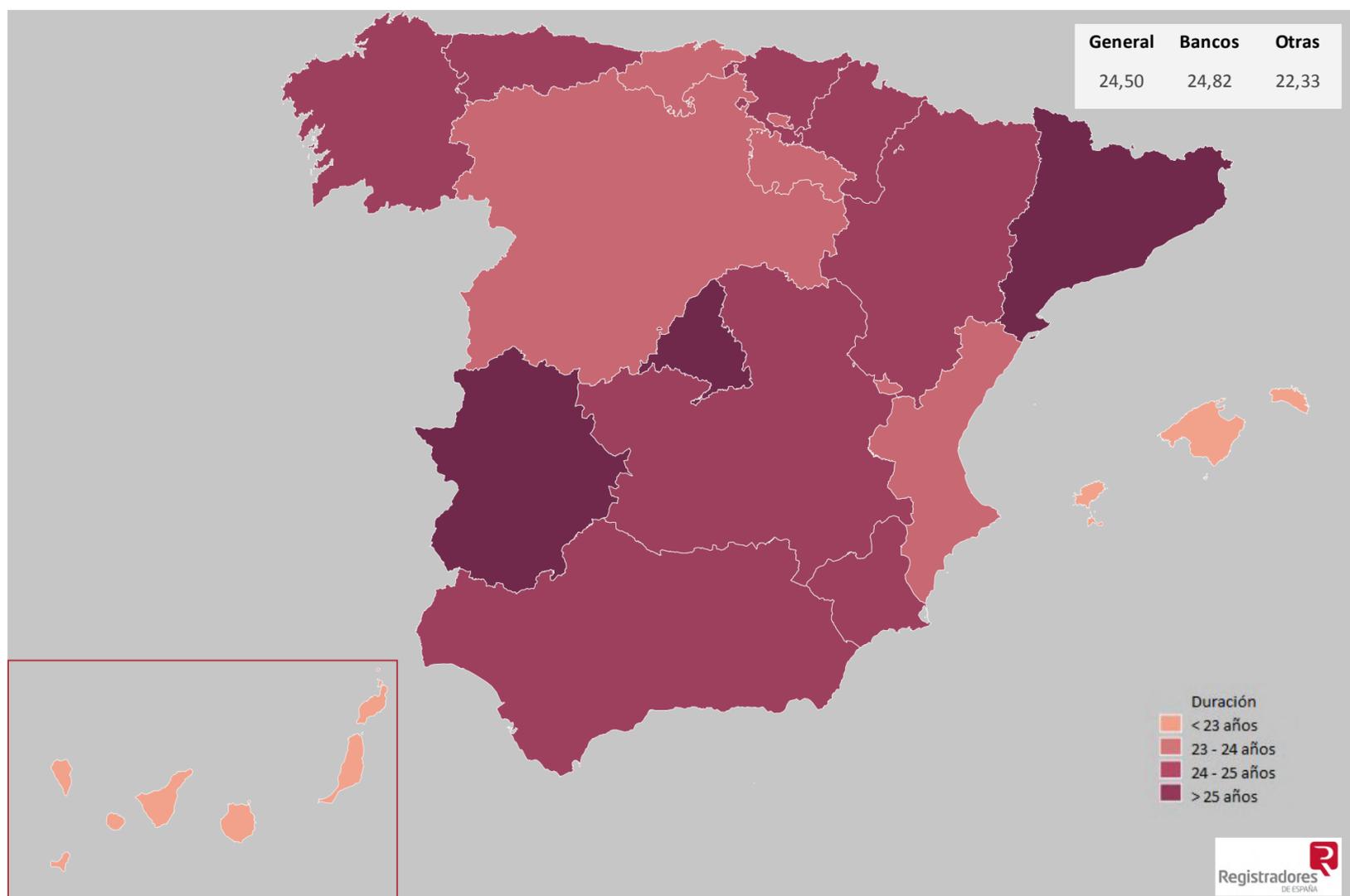
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados trimestrales y variación trimestral Cuarto trimestre 2023						
CC. AA. ^	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. finan.	Var. trimestral
Andalucía	24,83	0,0 %	24,99	-0,3 %	23,67	3,3 %
Aragón	23,83	-3,4 %	24,02	-3,8 %	23,00	-2,1 %
Asturias, Principado de	24,42	-0,3 %	24,02	1,6 %	25,25	-3,2 %
Balears, Illes	24,08	16,5 %	24,69	-0,4 %	16,08	121,8 %
Canarias	22,58	8,4 %	23,02	-1,5 %	19,75	91,1 %
Cantabria	22,42	-7,9 %	22,40	-8,0 %	22,58	-5,6 %
Castilla - La Mancha	25,33	3,1 %	25,51	2,5 %	24,67	4,2 %
Castilla y León	23,50	-3,4 %	23,11	-4,8 %	25,00	1,0 %
Cataluña	24,83	-1,3 %	25,06	-1,3 %	21,92	-1,5 %
Comunitat Valenciana	23,92	2,1 %	24,55	3,9 %	20,17	-9,4 %
Extremadura	25,75	2,7 %	25,31	2,9 %	27,58	0,6 %
Galicia	24,33	2,5 %	24,43	2,0 %	21,58	12,6 %
Madrid, Comunidad de	22,83	-12,5 %	24,30	-7,1 %	11,08	-55,1 %
Murcia, Región de	23,92	0,0 %	23,63	-2,8 %	24,92	12,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	25,00	2,0 %	24,76	2,6 %	25,42	2,0 %
País Vasco	25,25	1,7 %	25,69	0,8 %	23,92	4,0 %
Rioja, La	23,83	0,7 %	23,64	2,6 %	24,33	-5,8 %
España	24,17	-1,4 %	24,60	-1,2 %	21,25	-1,9 %

Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados anuales y variación interanual Cuarto trimestre 2023						
CC. AA. ^	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. finan.	Var. interanual
Andalucía	24,75	0,3 %	24,91	0,4 %	23,25	-0,7 %
Aragón	24,33	1,4 %	24,44	1,3 %	23,75	3,6 %
Asturias, Principado de	24,75	2,4 %	24,41	3,3 %	25,58	0,7 %
Balears, Illes	22,83	-1,1 %	24,33	4,4 %	11,00	-42,1 %
Canarias	22,00	-7,4 %	23,09	-3,4 %	15,08	-30,7 %
Cantabria	23,75	-2,1 %	23,69	-2,2 %	23,75	-2,4 %
Castilla - La Mancha	24,92	3,1 %	25,02	4,0 %	24,50	0,0 %
Castilla y León	23,92	1,1 %	23,97	1,2 %	23,83	0,7 %
Cataluña	25,00	-0,7 %	25,22	-0,3 %	22,08	-3,6 %
Comunitat Valenciana	23,83	2,5 %	24,07	2,7 %	22,33	0,4 %
Extremadura	25,42	1,3 %	24,86	-0,2 %	27,83	4,4 %
Galicia	24,08	0,7 %	24,25	1,4 %	19,75	-14,7 %
Madrid, Comunidad de	25,08	-1,3 %	25,61	0,4 %	18,75	-23,2 %
Murcia, Región de	24,17	1,0 %	24,22	1,5 %	23,58	-4,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,42	2,1 %	24,36	2,5 %	24,67	2,1 %
País Vasco	24,67	1,0 %	25,22	0,9 %	23,17	6,1 %
Rioja, La	23,42	11,5 %	23,18	11,2 %	24,42	11,0 %
España	24,50	0,3 %	24,82	1,1 %	22,33	-4,6 %

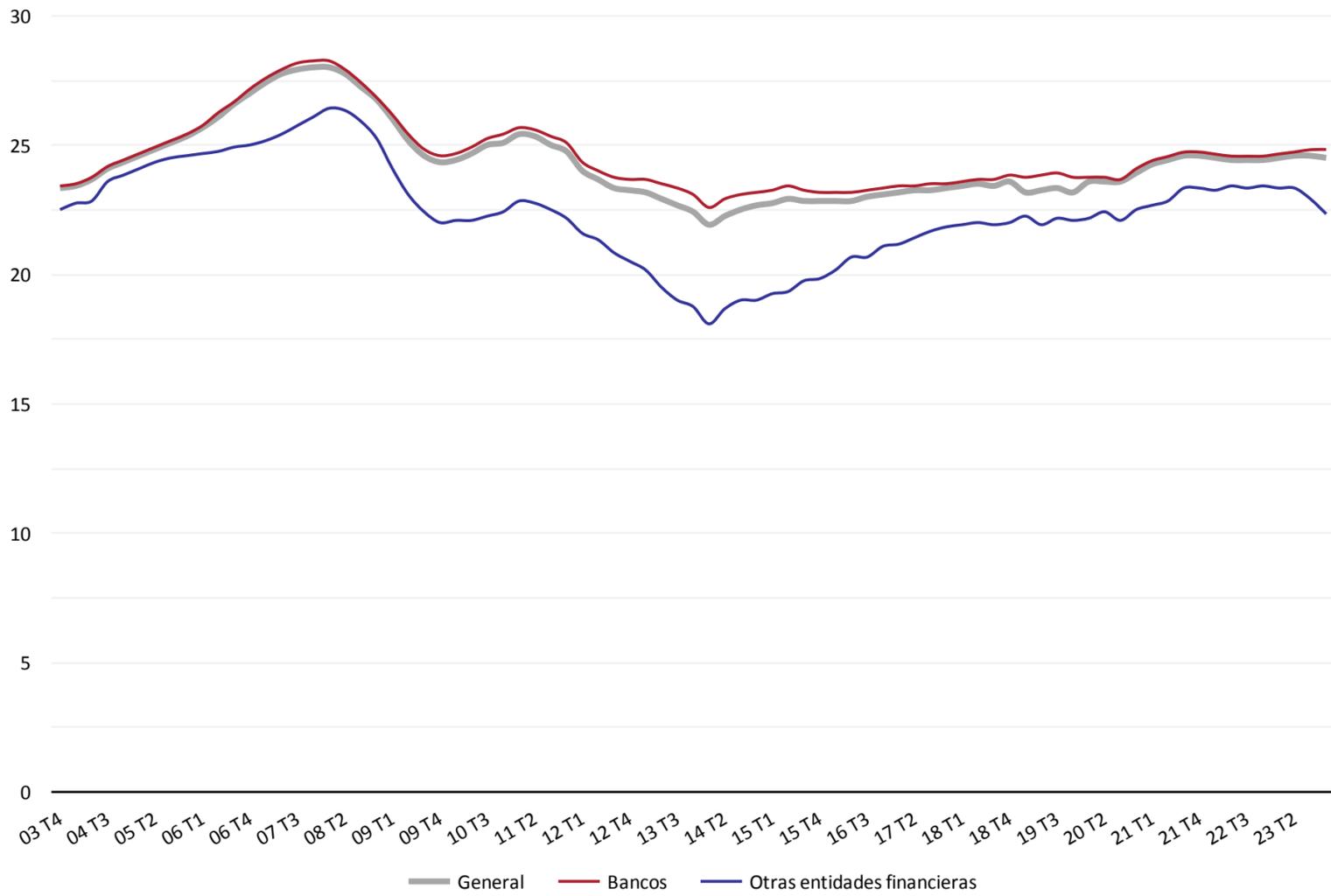
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Cuarto trimestre 2023



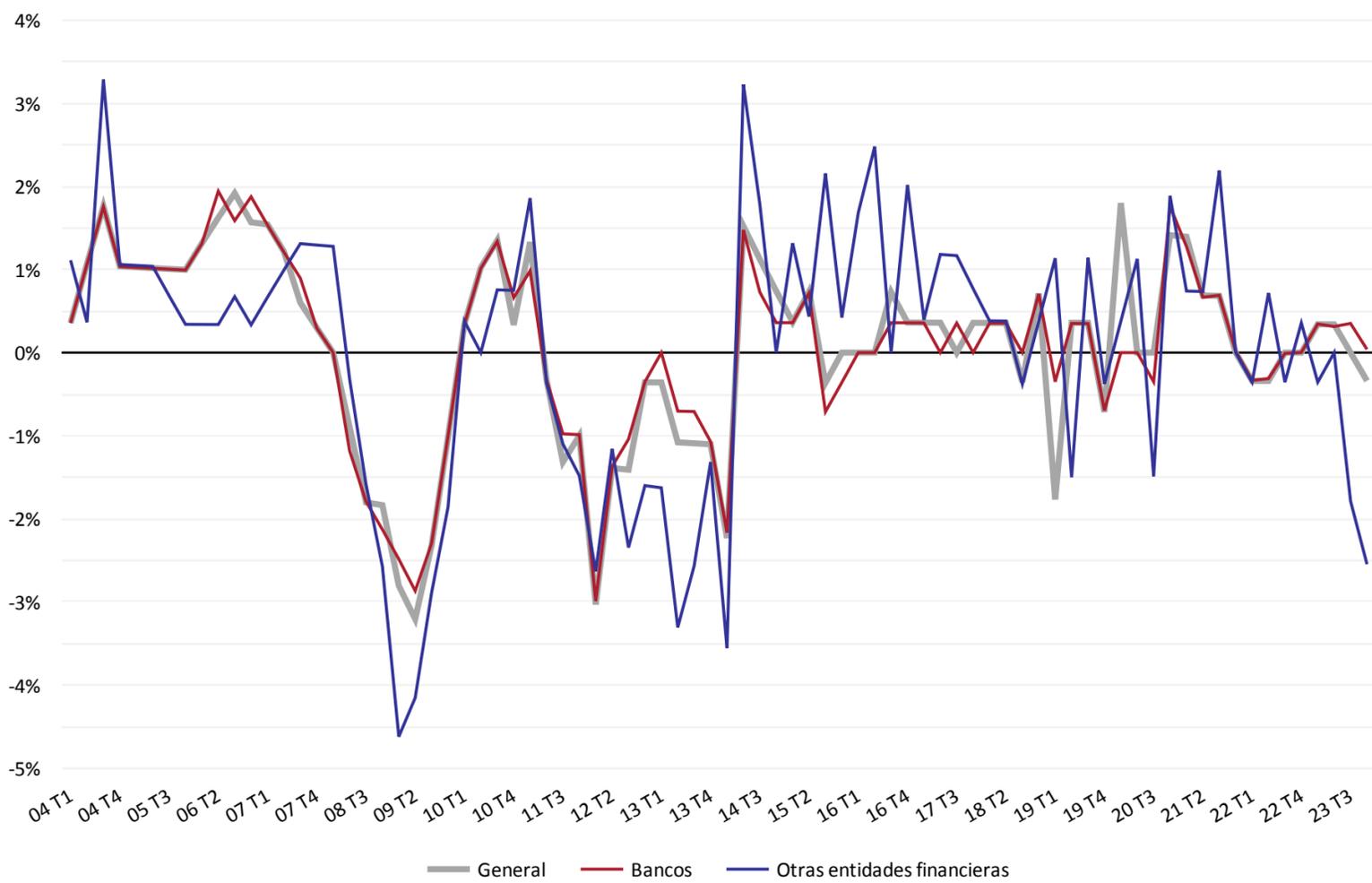
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). Interanual
Cuarto trimestre 2023



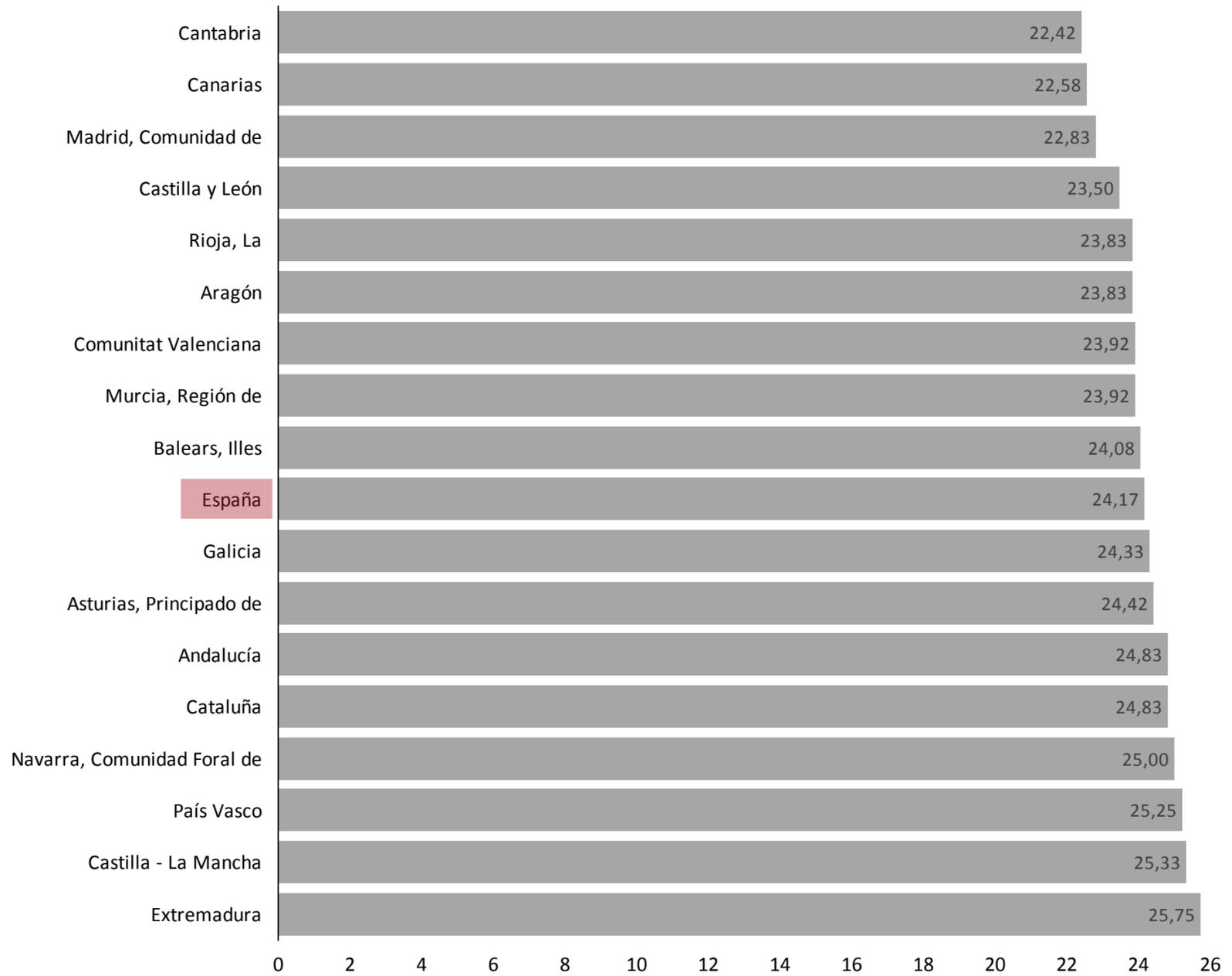
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (resultados interanuales)



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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Cuarto trimestre 2023



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

4T 2023

Cuota hipotecaria mensual

733,5 €

3,3%

% Cuota s/coste salarial

33,4 %

0,76

Los indicadores de accesibilidad han registrado un claro deterioro durante el último trimestre del año, dando lugar a incrementos en la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje con respecto al coste salarial.

La cuota hipotecaria mensual media ha registrado una cuantía media de 733,5 €, con un ascenso trimestral del 3,3% (0,8% 3T23). Esta situación ha sido como consecuencia del incremento trimestral de los tipos de interés (0,06 pp), del endeudamiento hipotecario (1,8%) y el descenso en los plazos de contratación (-1,4%), es decir, las tres variables han impactado negativamente.

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 33,4%, con un incremento trimestral de 0,76 pp (-0,14 pp en 3T23). Este ascenso se debe al incremento de la cuota hipotecaria mensual media, parcialmente contrarrestada por el aumento de los salarios.

Desde un punto de vista territorial el deterioro de la accesibilidad ha sido predominante en la medida que diez comunidades autónomas han incrementado la cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre, dando lugar a reducciones en siete comunidades autónomas.

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

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.129,4 €), Comunidad de Madrid (1.059,3 €), Cataluña (812 €) y País Vasco (719,2 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (432,7 €), Región de Murcia (469,8 €) y La Rioja (500,9 €).

En cuando al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (53,3%), Comunidad de Madrid (40%), Andalucía (34,8%) y Cataluña (34,2%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (24,6%), Extremadura (25%) y La Rioja (25,4%).

La cuota hipotecaria mensual media para los últimos doce meses se ha situado en los 706,3 €, con un incremento interanual del 9,2% (9,4% 3T23), mientras que el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 32,2%, con un aumento interanual de 1,24 pp (1,28 pp 3T23).

Este impacto desfavorable sobre la accesibilidad durante los últimos doce meses se ha debido al aumento de los tipos de interés (1,05 pp), dando lugar a un impacto favorable los plazos de contratación como consecuencia del incremento interanual del 0,3%, el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda (-2,16%) y el alza de los salarios.

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

La tendencia previsible en los indicadores de accesibilidad es de ligero deterioro o incluso cierta estabilidad como consecuencia de la moderación en el impacto negativo de la principal variable con este efecto desfavorable, como son los tipos de interés. En el resto de variables no resulta previsible cambios significativos.

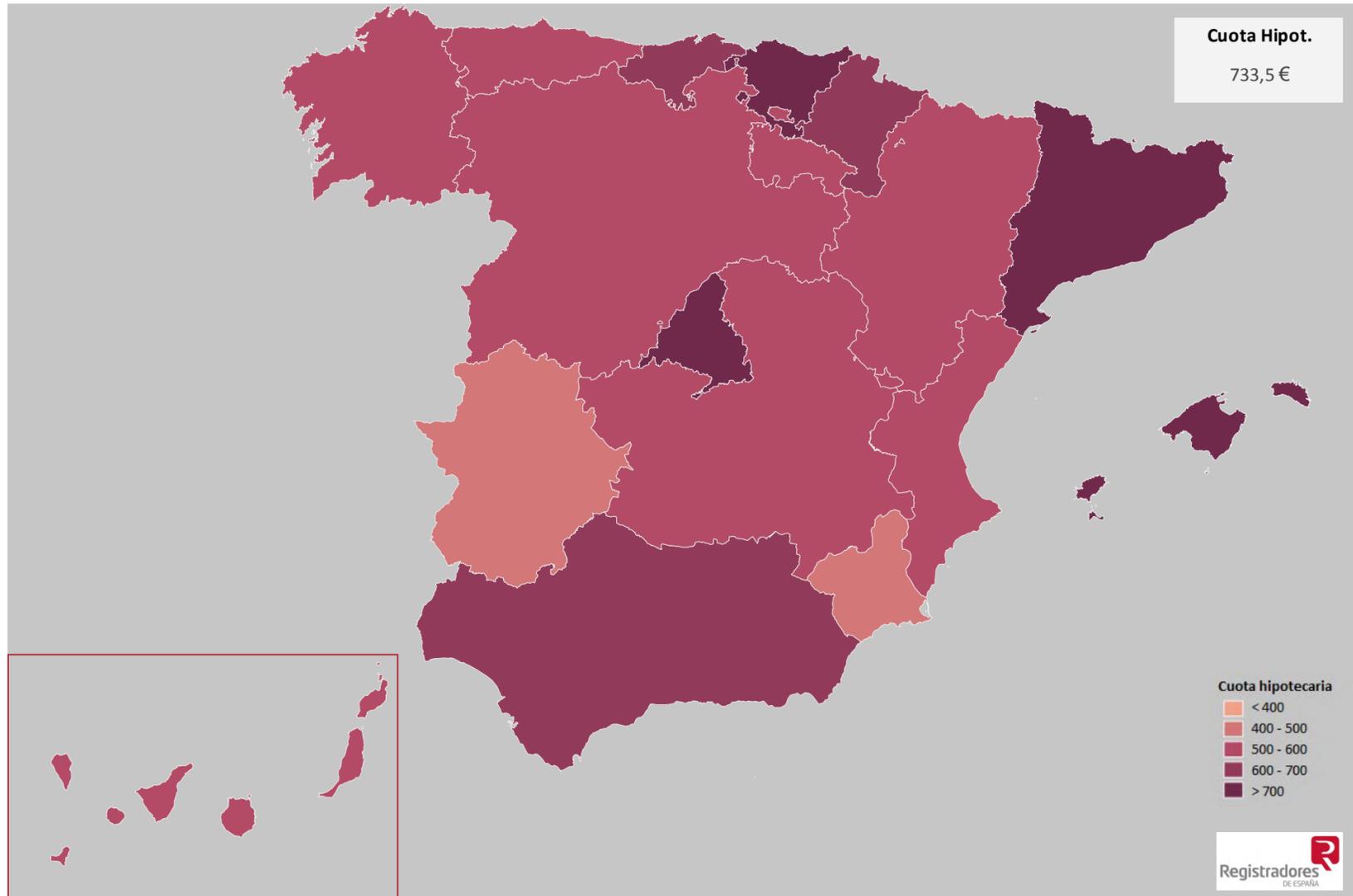
Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados trimestrales y variación trimestral
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. trimestral	% Cuota s/coste salarial	Var. trimestral (pp)
Andalucía	670,9 €	3,4 %	34,8 %	0,74
Aragón	568,6 €	-2,6 %	27,3 %	-1,01
Asturias, Principado de	551,7 €	3,5 %	25,7 %	0,59
Balears, Illes	1.129,4 €	1,3 %	53,3 %	-0,04
Canarias	591,7 €	-11,2 %	32,7 %	-4,25
Cantabria	609,3 €	10,8 %	30,3 %	2,72
Castilla - La Mancha	526,6 €	2,8 %	27,1 %	0,54
Castilla y León	555,7 €	7,2 %	28,1 %	1,61
Cataluña	812,0 €	1,8 %	34,2 %	0,34
Comunitat Valenciana	586,1 €	7,2 %	30,1 %	1,93
Extremadura	432,7 €	-6,5 %	25,0 %	-1,83
Galicia	570,2 €	-4,0 %	29,4 %	-1,49
Madrid, Comunidad de	1.059,3 €	5,5 %	40,0 %	1,50
Murcia, Región de	469,8 €	3,2 %	24,6 %	0,50
Navarra, Comunidad Foral de	646,0 €	-1,4 %	27,3 %	-0,70
País Vasco	719,2 €	-2,2 %	28,7 %	-0,92
Rioja, La	500,9 €	-2,3 %	25,4 %	-0,95
España	733,5 €	3,3 %	33,4 %	0,76

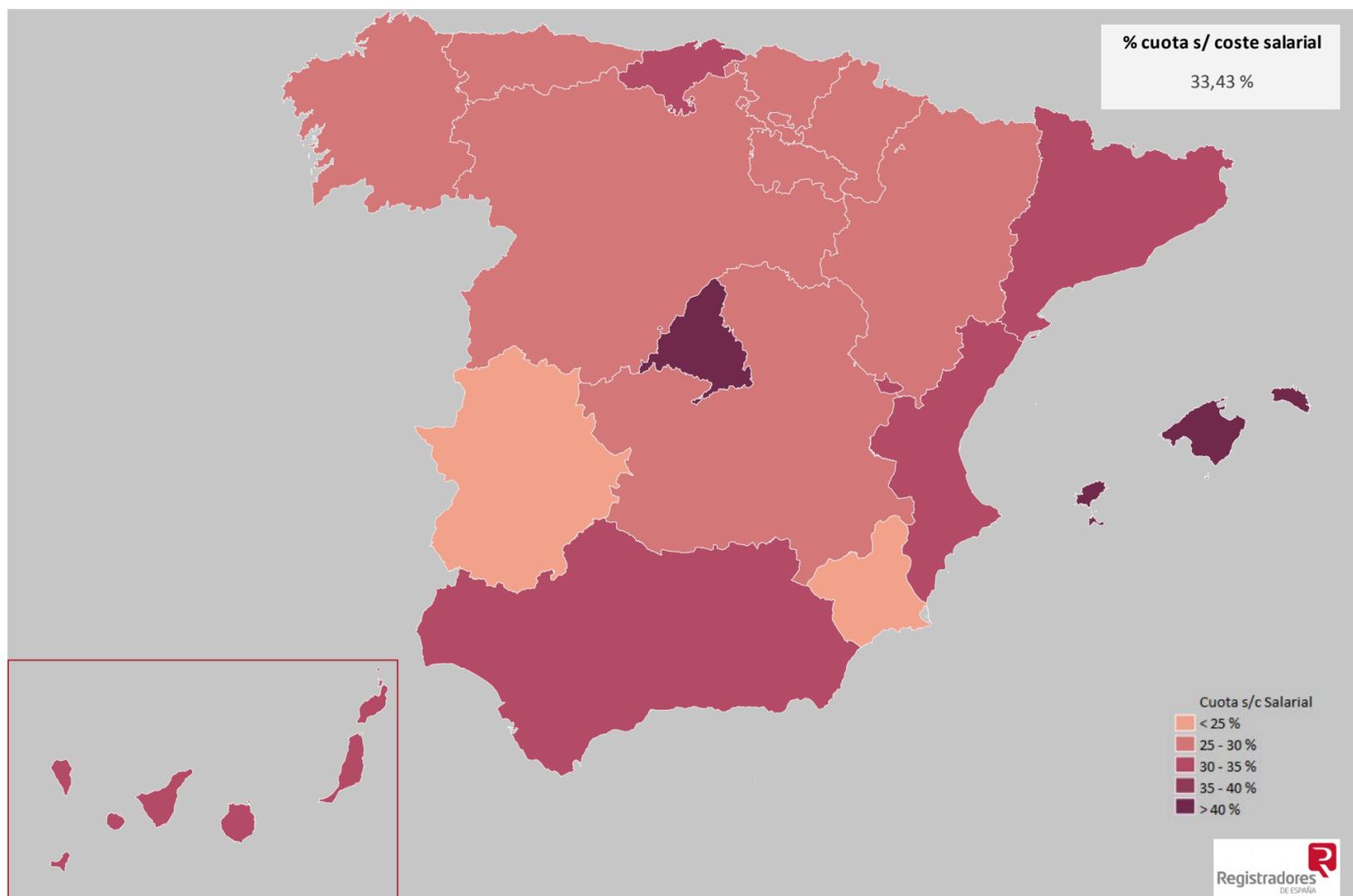
Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación interanual
Cuarto trimestre 2023

CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. interanual	% Cuota s/coste salarial	Var. interanual (pp)
Andalucía	622,7 €	13,5 %	32,3 %	2,40
Aragón	562,1 €	4,9 %	27,0 %	0,07
Asturias, Principado de	546,0 €	11,3 %	25,4 %	1,72
Balears, Illes	1.144,5 €	4,2 %	54,0 %	-2,45
Canarias	616,5 €	12,3 %	34,1 %	2,48
Cantabria	567,9 €	10,5 %	28,2 %	1,42
Castilla - La Mancha	507,0 €	9,7 %	26,1 %	1,13
Castilla y León	530,6 €	11,5 %	26,9 %	1,38
Cataluña	789,2 €	8,4 %	33,3 %	1,04
Comunitat Valenciana	554,6 €	13,2 %	28,5 %	2,35
Extremadura	424,0 €	6,7 %	24,5 %	0,60
Galicia	576,4 €	13,6 %	29,8 %	2,70
Madrid, Comunidad de	1.033,8 €	7,8 %	39,0 %	0,85
Murcia, Región de	457,6 €	9,5 %	23,9 %	1,25
Navarra, Comunidad Foral de	653,0 €	14,4 %	27,6 %	1,77
País Vasco	729,1 €	7,3 %	29,1 %	0,59
Rioja, La	498,0 €	-0,1 %	25,2 %	-1,53
España	706,3 €	9,2 %	32,2 %	1,24

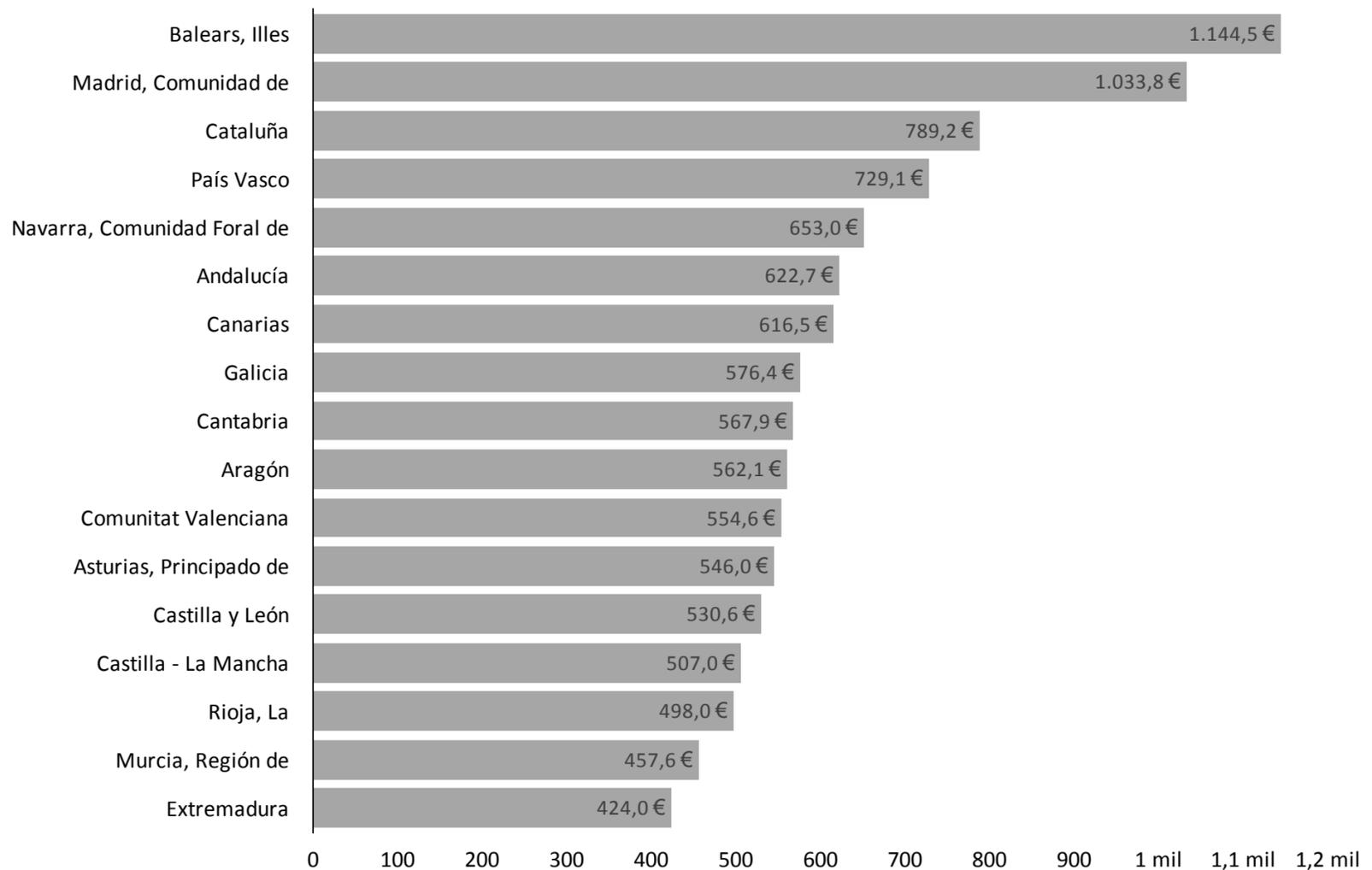
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Cuarto trimestre 2023



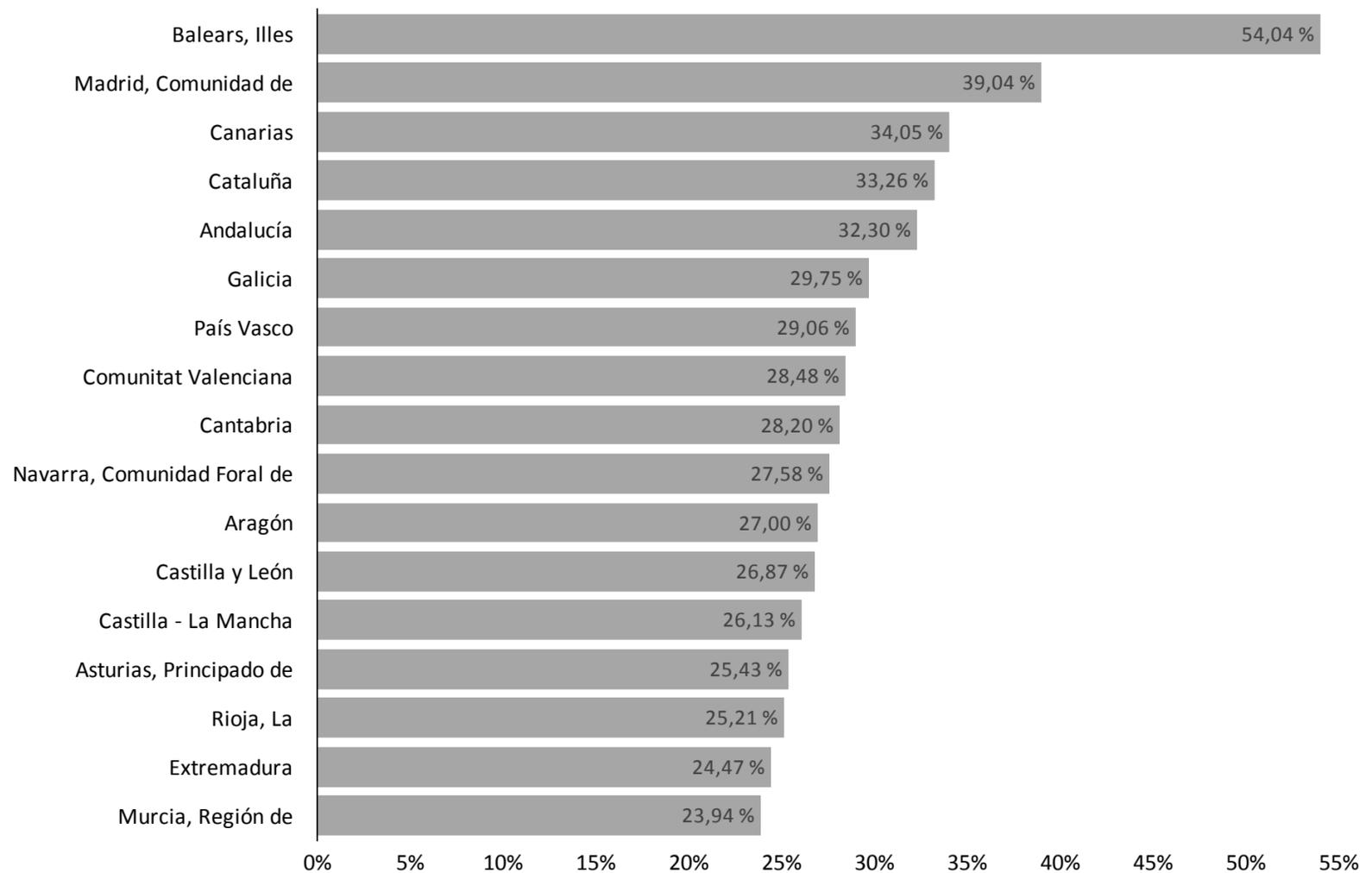
Porcentaje con respecto al coste salarial mensual
Cuarto trimestre 2023



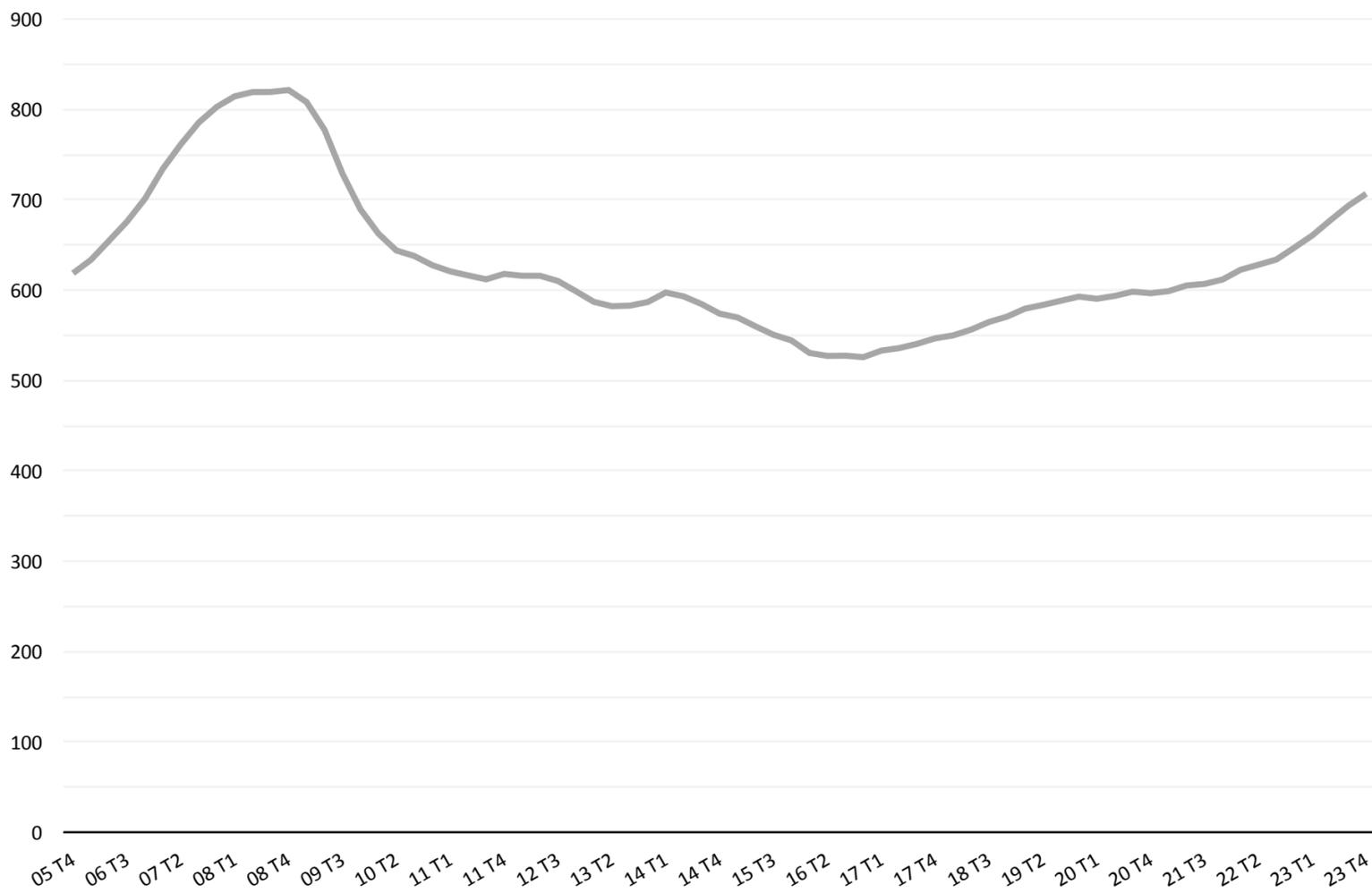
Cuota mensual media a plazo contratado. Resultados interanuales
Cuarto trimestre 2023



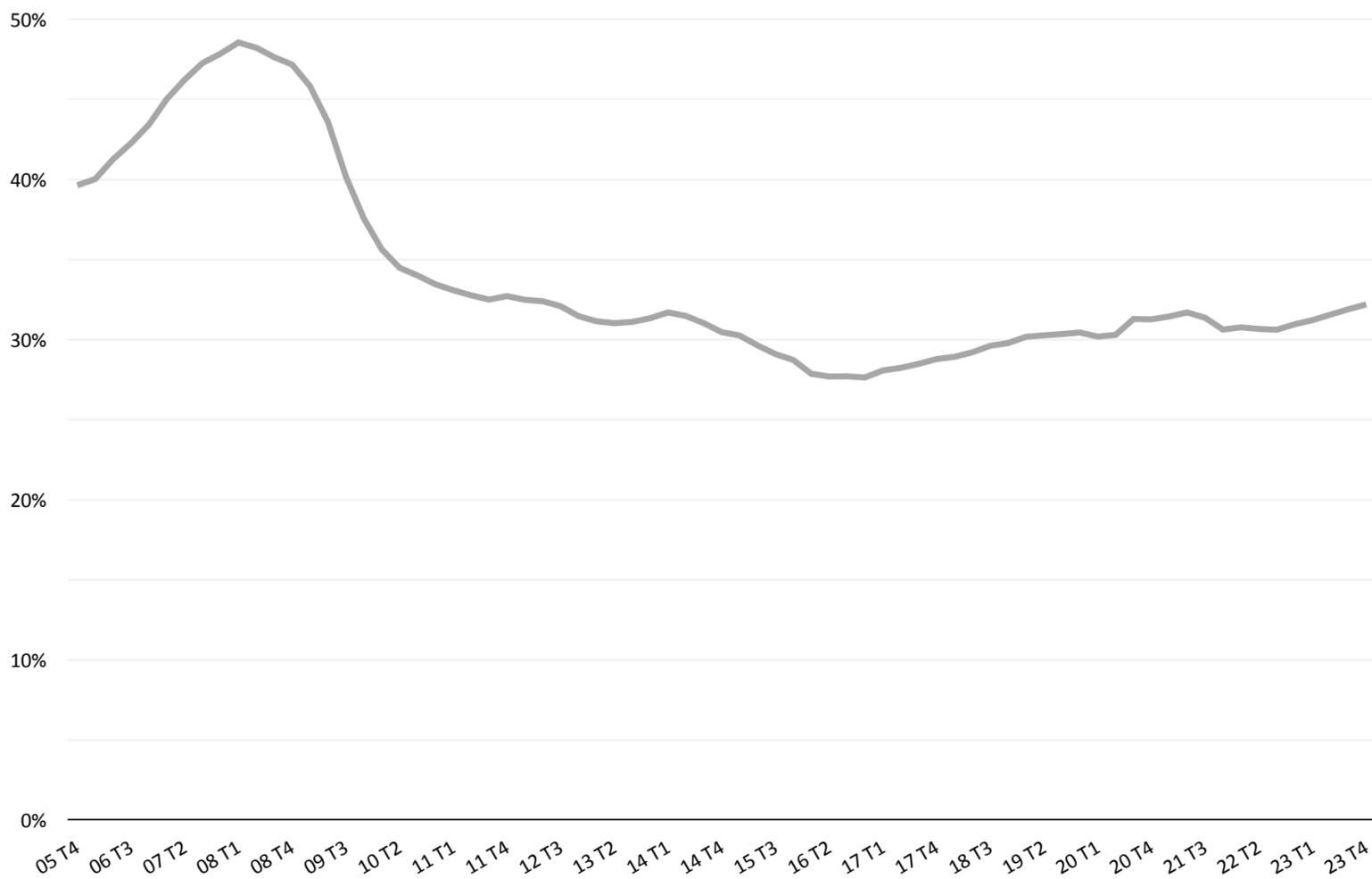
% cuota hipotecaria a plazo contratado con respecto al coste salarial. Resultados interanuales
Cuarto trimestre 2023



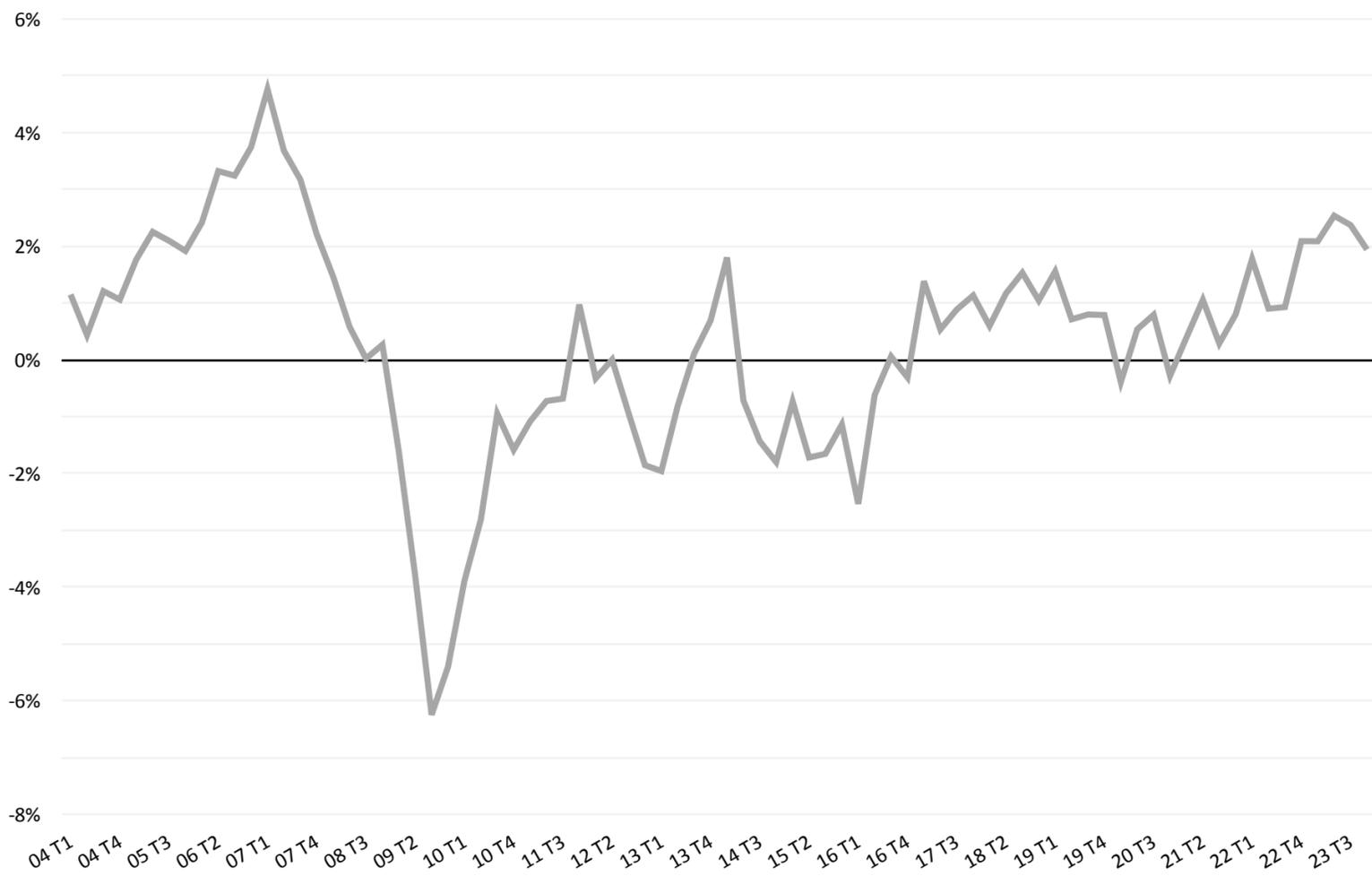
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



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



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



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



19. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria

4T 2023

Nº certif. hipotecarias

3.336

49,1%

% certif. hipot. persona física

82,96 %

-7,56

% certif. hipot. extranjeros

8,59 %

-0,92

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un importante incremento, habitual en los cuartos trimestres de año.

Además, este incremento se produce después de haber alcanzado el mínimo de la serie histórica el trimestre precedente, lo que lleva a que, a pesar del incremento trimestral, el resultado absoluto se mantenga dentro del rango bajo de la serie histórica.

Concretamente, durante el cuarto trimestre del año se han registrado 3.336 certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria (2.237 3T23, mínimo histórico), con un incremento trimestral del 49,1% (-37,2% el trimestre precedente).

Con respecto al mismo trimestre del año 2022 se ha registrado un descenso del -18,16%, por lo que, a la espera de los resultados de próximos trimestres, la tendencia podría catalogarse como descendente.

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

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

Las comunidades autónomas que, de forma destacada, han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria durante el último trimestre han sido Andalucía (778), Cataluña (668) y Comunitat Valenciana (639).

Entre estas tres comunidades autónomas alcanzan el 62,5% del total de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, dando lugar a intensas diferencias territoriales.

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

El 82,96% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, alejándose de máximos de la serie histórica (90,52% 3T23), con un descenso de -7,56 pp. con respecto al trimestre precedente.

El peso de personas jurídicas ha sido del 17,04%, dando lugar a un ascenso trimestral de 7,56 pp.

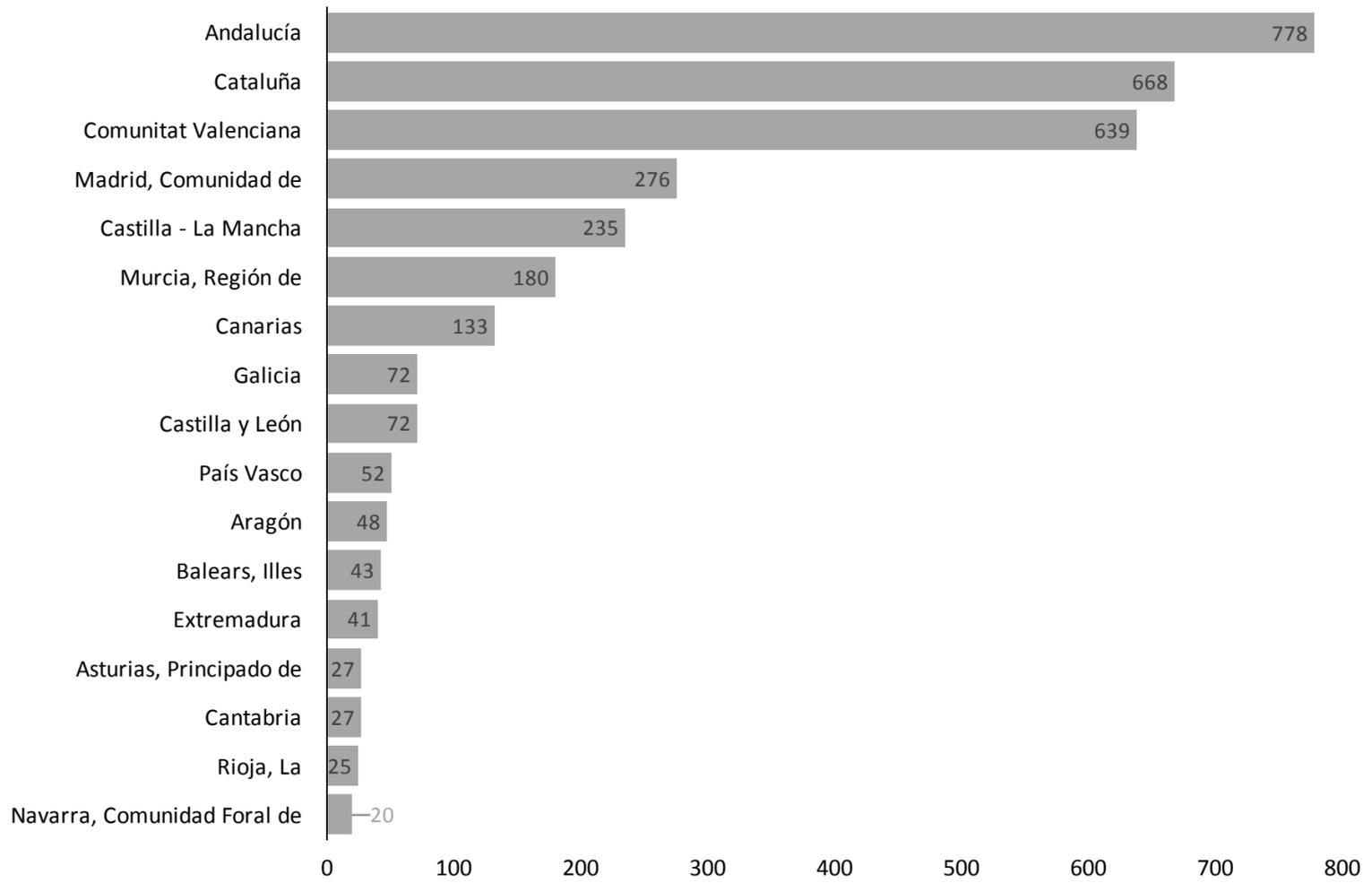
El 8,59% de las certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria del cuarto trimestre han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente el peso de extranjeros se ha reducido en -0,92 pp.

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

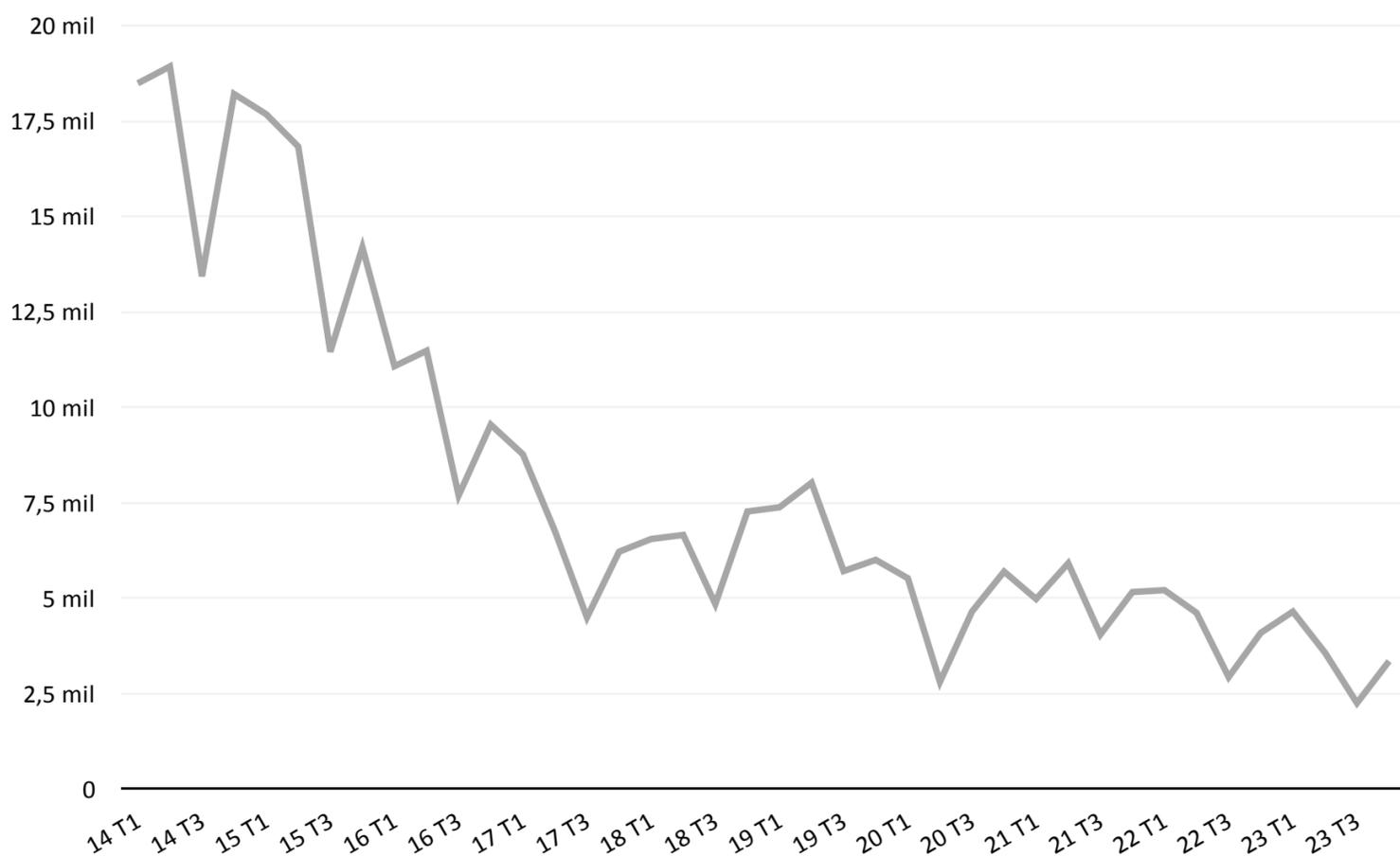
El hecho de que las principales nacionalidades en la compra de vivienda durante los últimos años correspondan, en su gran mayoría, a países con elevados niveles de renta per cápita, ha ayudado a la consecución de este escenario de menor presencia de situaciones de dificultad financiera.

Atendiendo al total de número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido británicos (15,25%), marroquíes (12,41%), ecuatorianos (7,80%), rumanos (7,80%), colombianos (4,26%) y rusos (3,55%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 3%.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas
Cuarto trimestre 2023



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

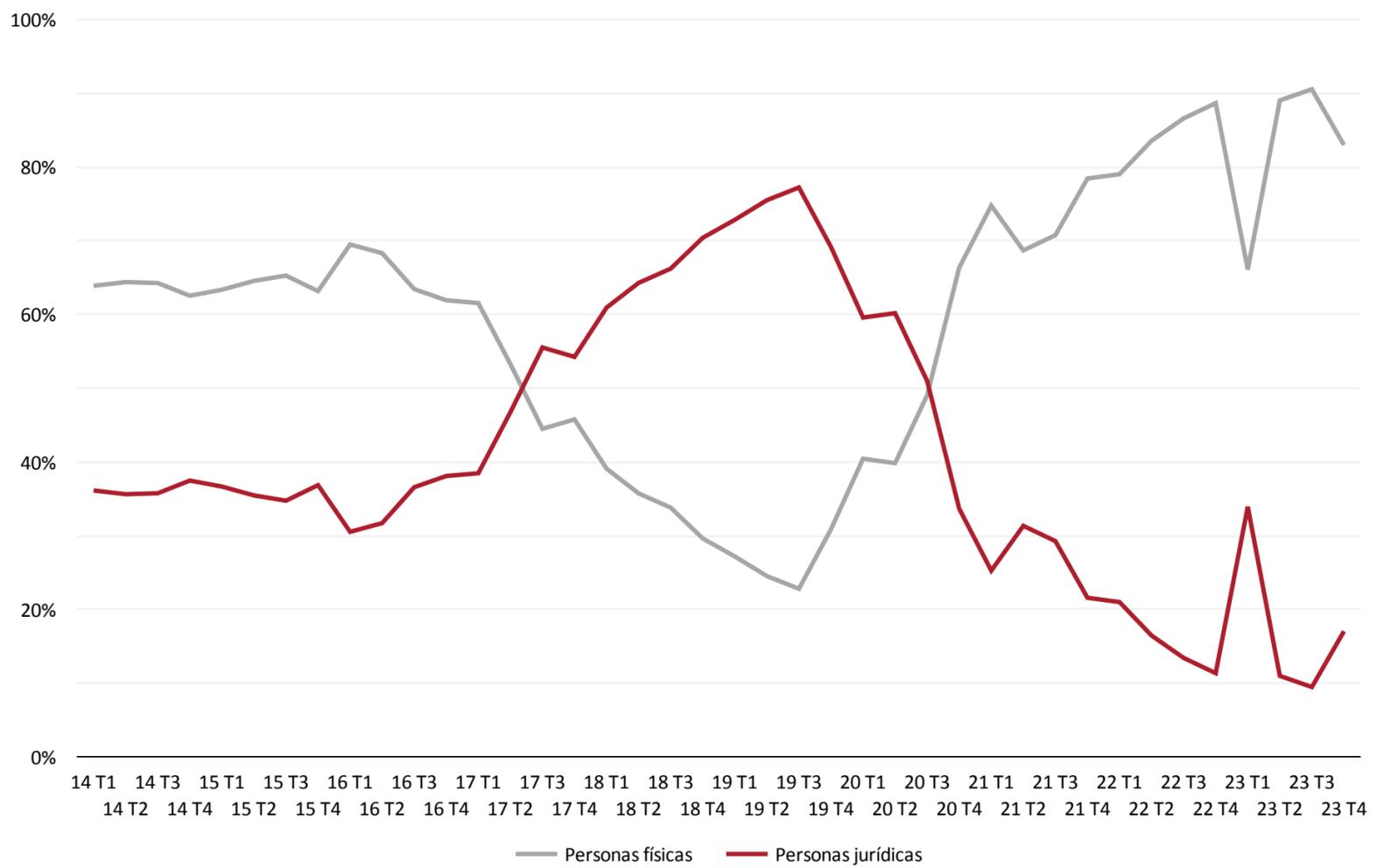


Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad
Cuarto trimestre 2023



Personas físicas Personas jurídicas

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

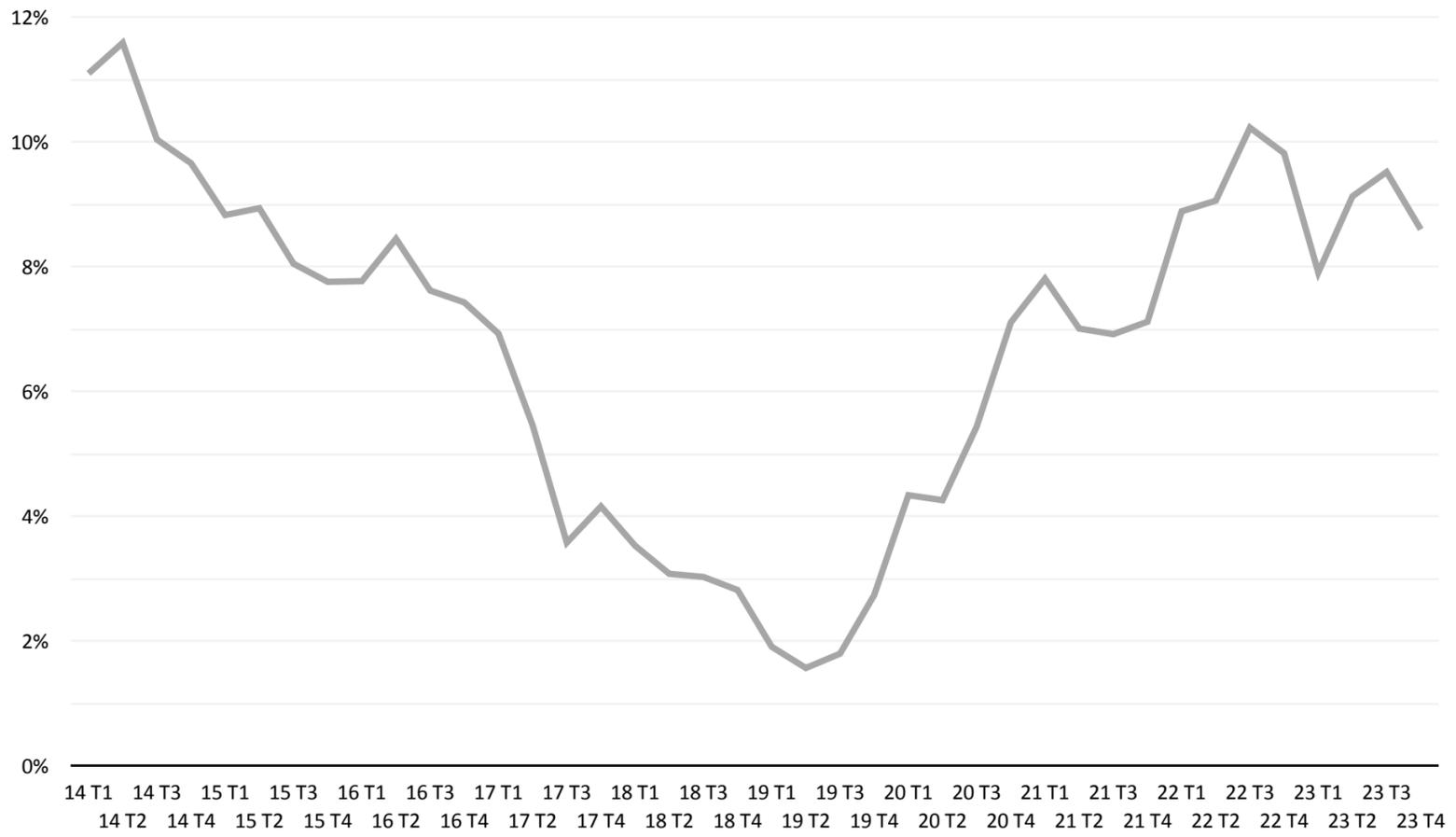


Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
Cuarto trimestre 2023



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral Cuarto trimestre 2023		
País	% ▾	% s/extranjeros
Reino Unido	1,31 %	15,25 %
Marruecos	1,07 %	12,41 %
Rumanía	0,67 %	7,80 %
Ecuador	0,67 %	7,80 %
Colombia	0,37 %	4,26 %
Rusia	0,30 %	3,55 %
Francia	0,21 %	2,48 %
Italia	0,18 %	2,13 %
China	0,12 %	1,42 %
Argelia	0,12 %	1,42 %
Irlanda	0,12 %	1,42 %
Nigeria	0,12 %	1,42 %
Alemania	0,12 %	1,42 %
Ucrania	0,12 %	1,42 %
Pakistán	0,12 %	1,42 %
Bulgaria	0,12 %	1,42 %
Chile	0,12 %	1,42 %
Senegal	0,09 %	1,06 %

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



20. Daciones en pago

4T 2023

Nº daciones

306

-49,2%

% daciones persona física

64,26 %

20,96

% daciones extranjeros

7,54 %

2,90

El número de daciones en pago ha registrado un nuevo descenso durante el cuarto trimestre, acumulando cuatro trimestres consecutivos de descensos, lo que ha supuesto situarse en niveles mínimos de la serie histórica.

En el cuarto trimestre del año se han registrado 306 daciones en pago (602 el trimestre precedente), mínimo de la serie histórica, con un descenso trimestral del -49,2% (-4,3% el trimestre precedente).

Con respecto al mismo trimestre de 2022 se ha registrado un descenso interanual del -10,79%. El cuarto trimestre de 2022 registró el segundo menor resultado de la serie histórica (343), existiendo un cierto componente estacional en la evolución de resultados, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución, con descensos más intensos en los cuartos trimestres.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago durante el cuarto trimestre han sido Castilla - La Mancha (65), Comunitat Valenciana (51) y Andalucía (48).

Entre estas tres comunidades autónomas cabeceras representan el 53,59% del total, ratificando la existencia de notables diferencias territoriales en la media que, frente a los resultados de las comunidades autónomas cabeceras, en siete comunidades autónomas no se alcanzan las diez daciones en pago trimestrales.

El 64,26% de las daciones en pago han correspondido a personas físicas, con un incremento trimestral de 20,96 pp con respecto al trimestre precedente.

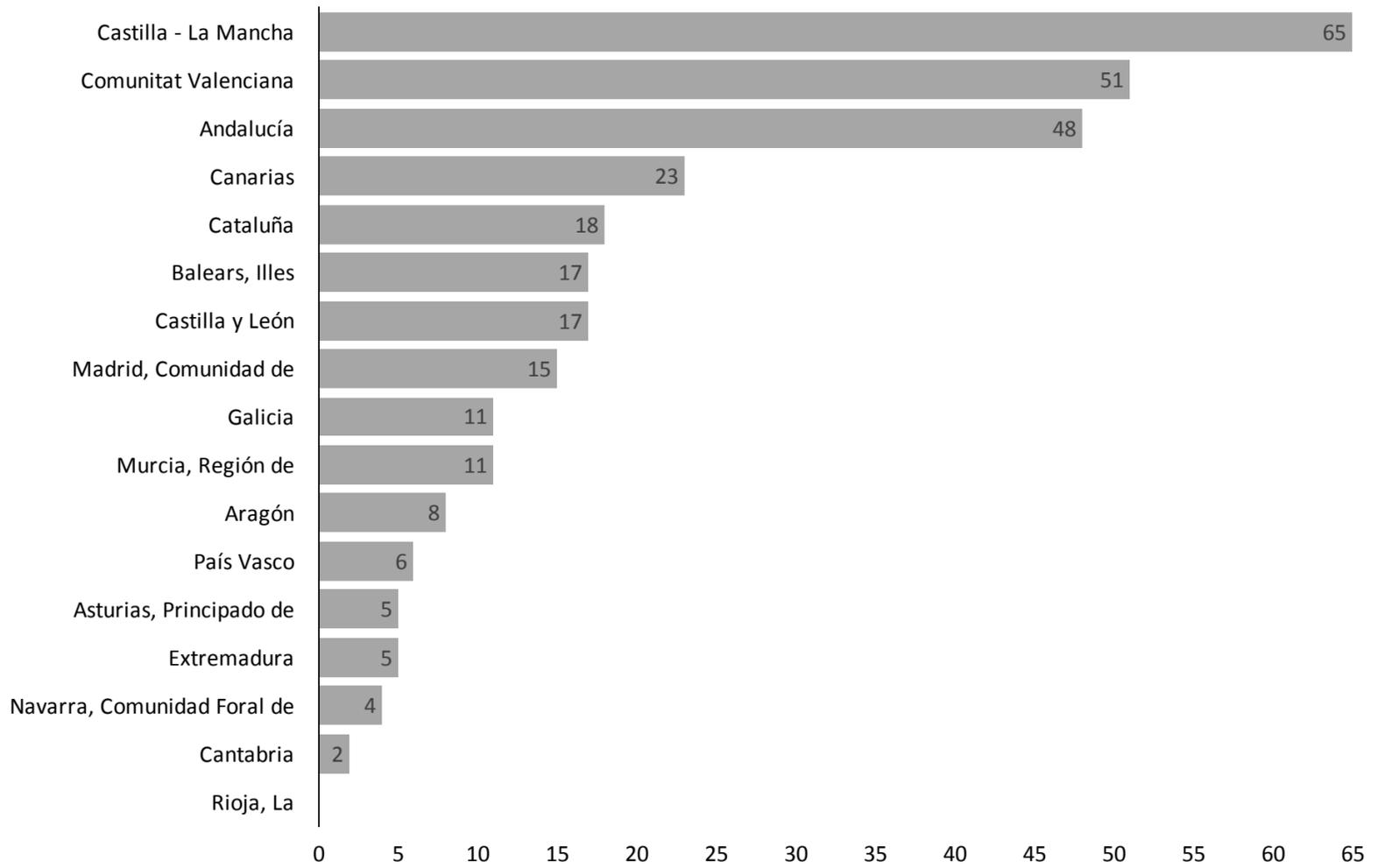
En consecuencia, el peso de personas jurídicas se ha situado en el 35,74%, con un descenso trimestral de -20,96 pp, situándose nuevamente por debajo del peso de personas físicas, tal y como era normal, a diferencia de lo ocurrido durante algunos de los últimos trimestres.

El peso de extranjeros ha sido del 7,54%, incrementándose con respecto al trimestre precedente en 2,9 pp (0,45 pp en 3T23). A pesar de este crecimiento trimestral, se mantienen niveles dentro del rango bajo de la serie histórica, aunque ya muy lejos de los mínimos de la serie histórica (2,14% 1T23).

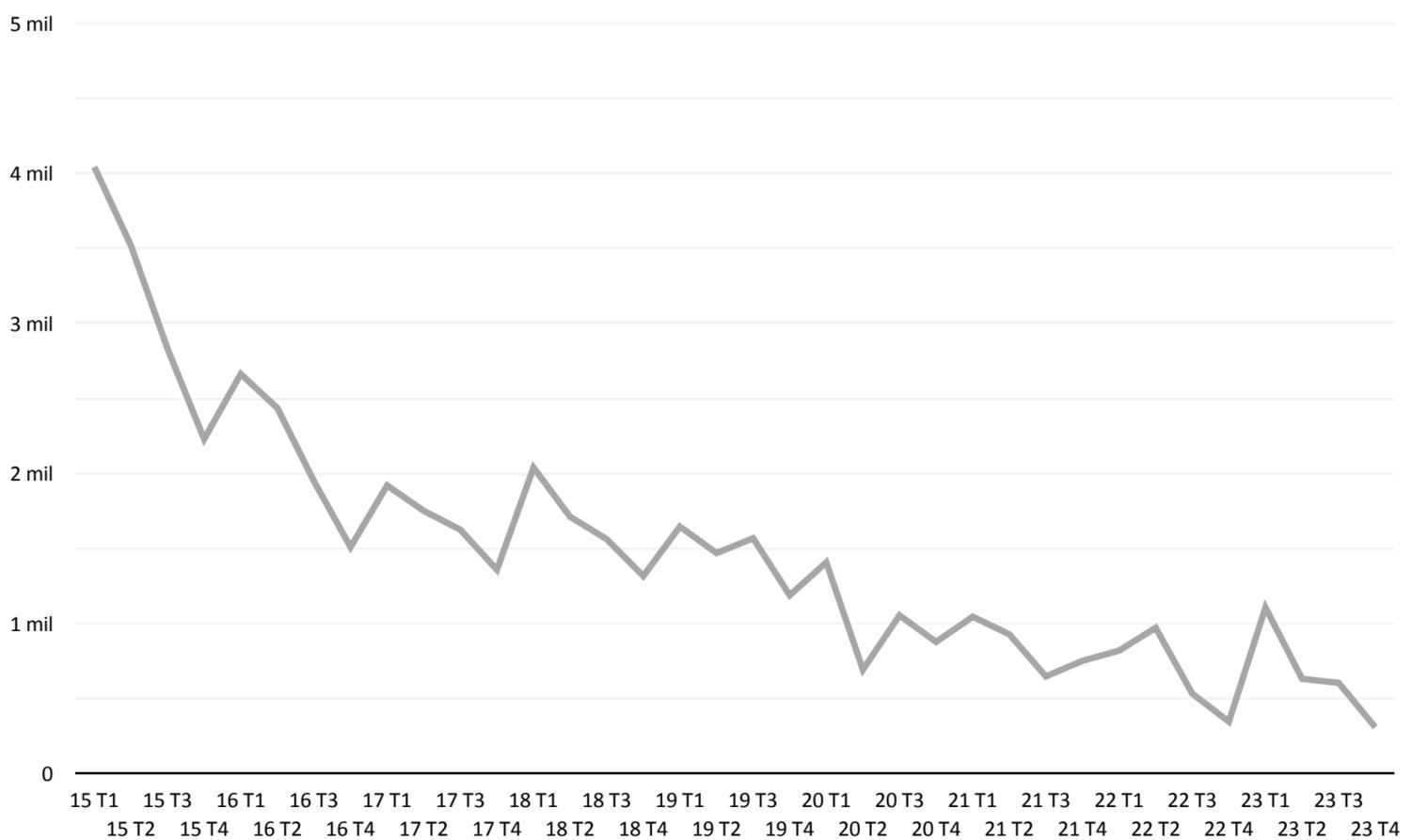
Este peso de extranjeros se sitúa alejado del peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, dando lugar a una menor probabilidad de acabar en una situación de dación en pago.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido rumanos (13,04%), bolivianos (8,7%), argentinos (8,7%), británicos (8,7%) y colombianos (8,7%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

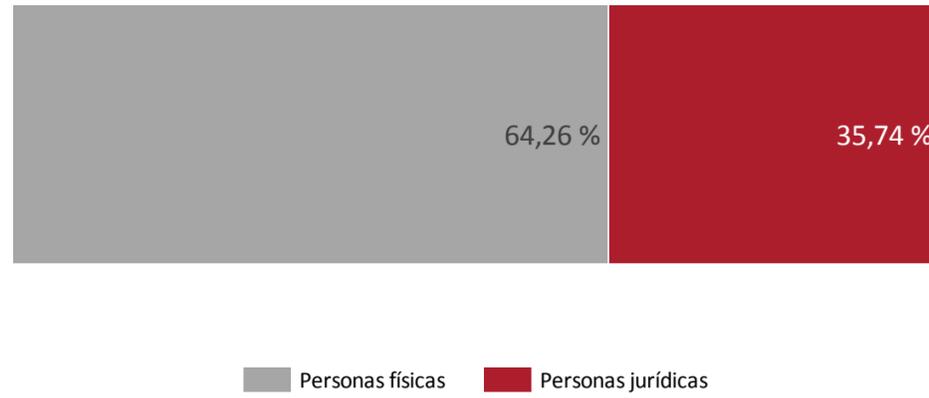
Número de daciones en pago por comunidades autónomas
Cuarto trimestre 2023



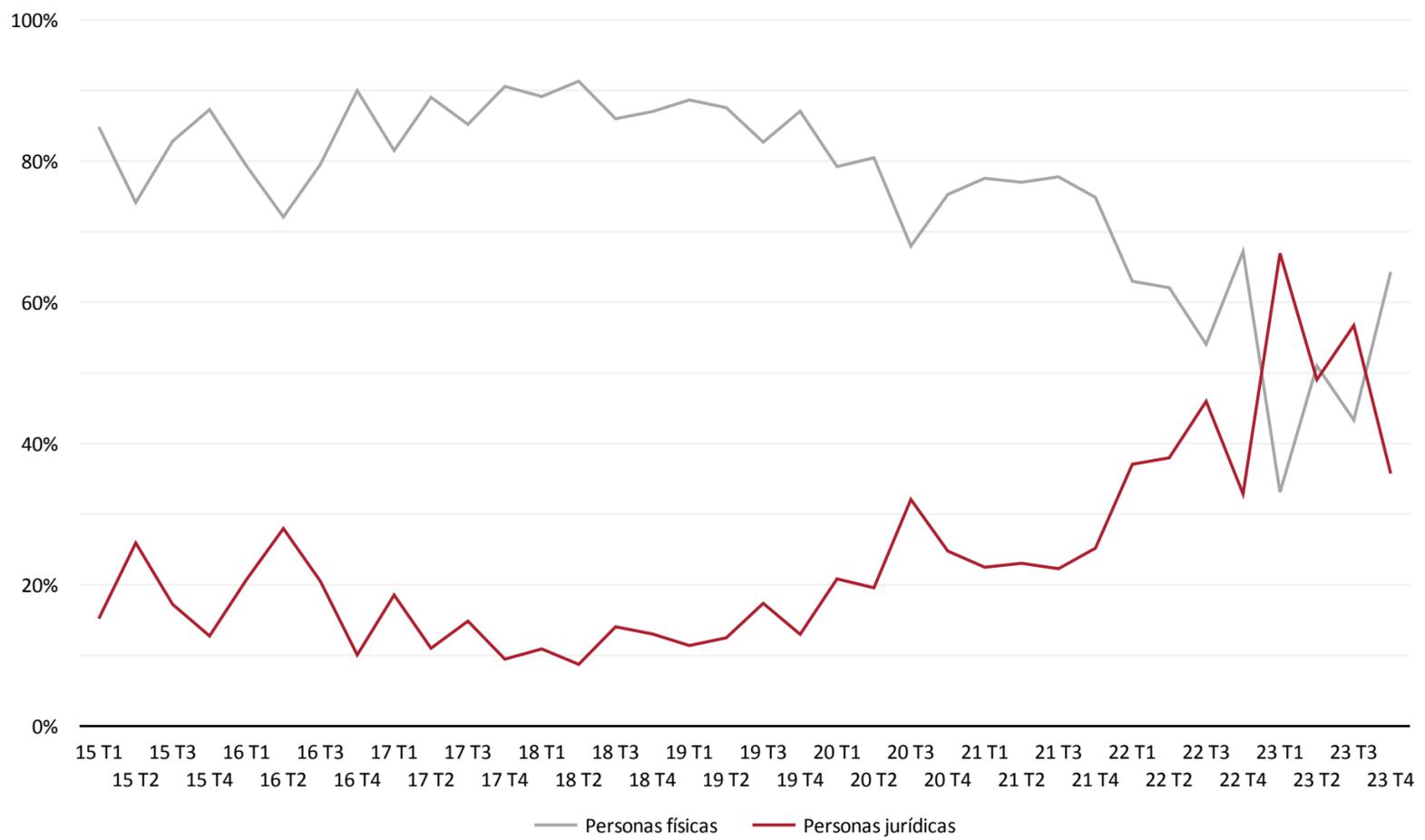
Evolución trimestral del número de daciones en pago



Distribución de daciones en pago según titularidad
Cuarto trimestre 2023



Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad

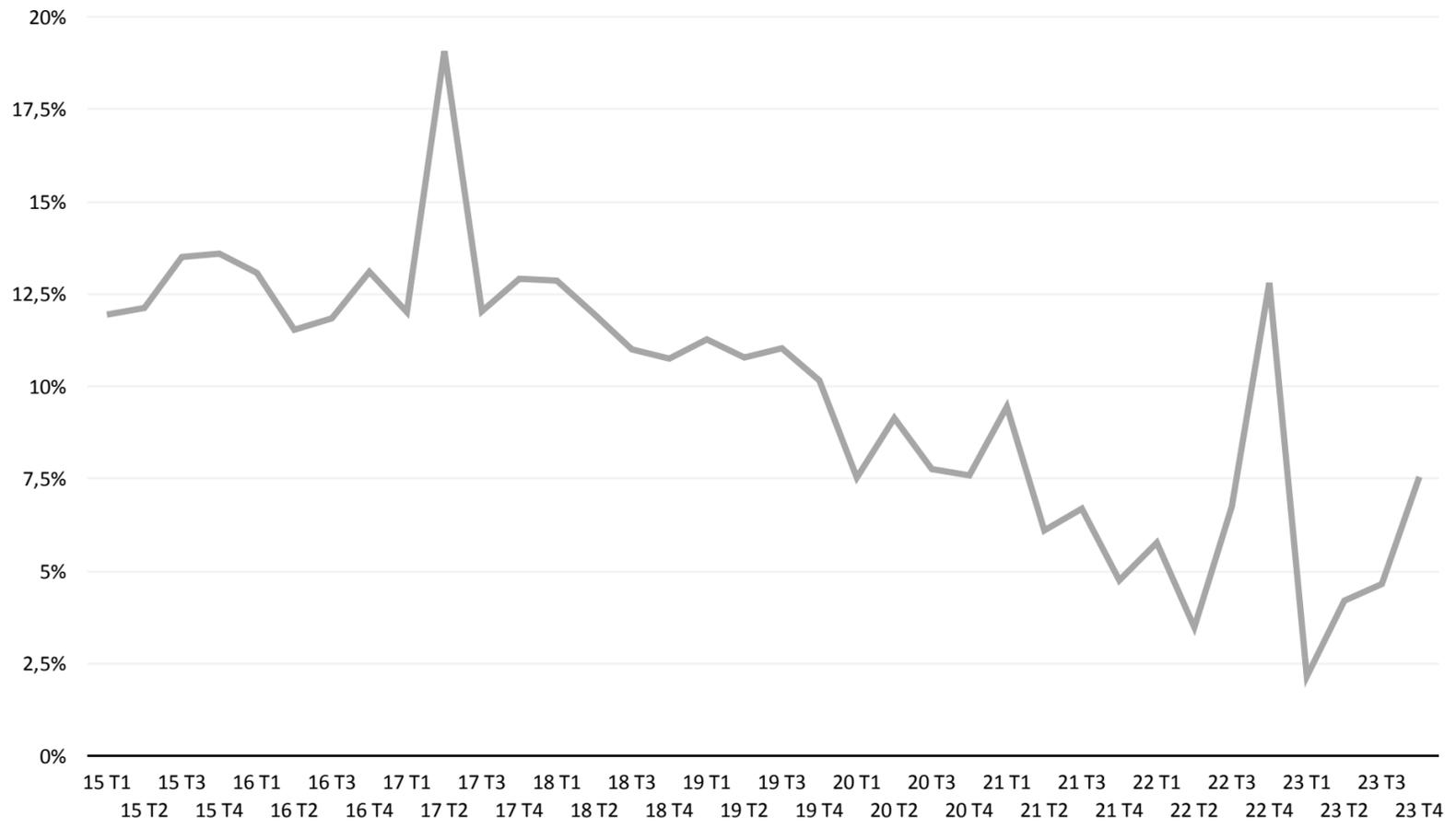


Distribución de daciones en pago según nacionalidad
Cuarto trimestre 2023



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral Cuarto trimestre 2023		
País	%	% s/extranjeros ▾
Rumanía	0,98 %	13,04 %
Bolivia	0,66 %	8,7 %
Colombia	0,66 %	8,7 %
Argentina	0,66 %	8,7 %
Reino Unido	0,66 %	8,7 %
Gambia	0,33 %	4,35 %
Dinamarca	0,33 %	4,35 %
Marruecos	0,33 %	4,35 %
Irlanda	0,33 %	4,35 %
Liechtenstein	0,33 %	4,35 %
Suecia	0,33 %	4,35 %
Bulgaria	-	-
Bélgica	-	-
Países Bajos	-	-

Evolución trimestral del porcentaje de daciones en pago de extranjeros



21. Metodología

21.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

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

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

▪ Naturaleza – viviendas

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

▪ Naturalezas – otras

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



Análisis y validación de los informes estadísticos

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

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

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

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

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

21.2. Informes

Informes disponibles trimestralmente

Índice Precio Vivienda Ventas Repetidas (IPVVR)

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

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

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

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

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

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

Precio medio de la vivienda

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

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

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

Número de compraventas de vivienda registradas

Muestra el número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados según un criterio geográfico y al distinto grado de uso.

En el primero de los casos, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

Peso de compraventas de vivienda colectiva y unifamiliar

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

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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

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

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

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

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

Número de hipotecas sobre vivienda

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

Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales y naves

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

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

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

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

Peso de compraventa de vivienda en capital vs provincia

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

Compraventas de nuda propiedad de vivienda

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

Precio medio de garajes y trasteros (€/m2)

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

Superficie transferida de locales y naves

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

Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

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

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

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

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

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

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

Muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. De este modo, para cada uno de los periodos y zonas geográficas, puede observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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

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

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

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

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