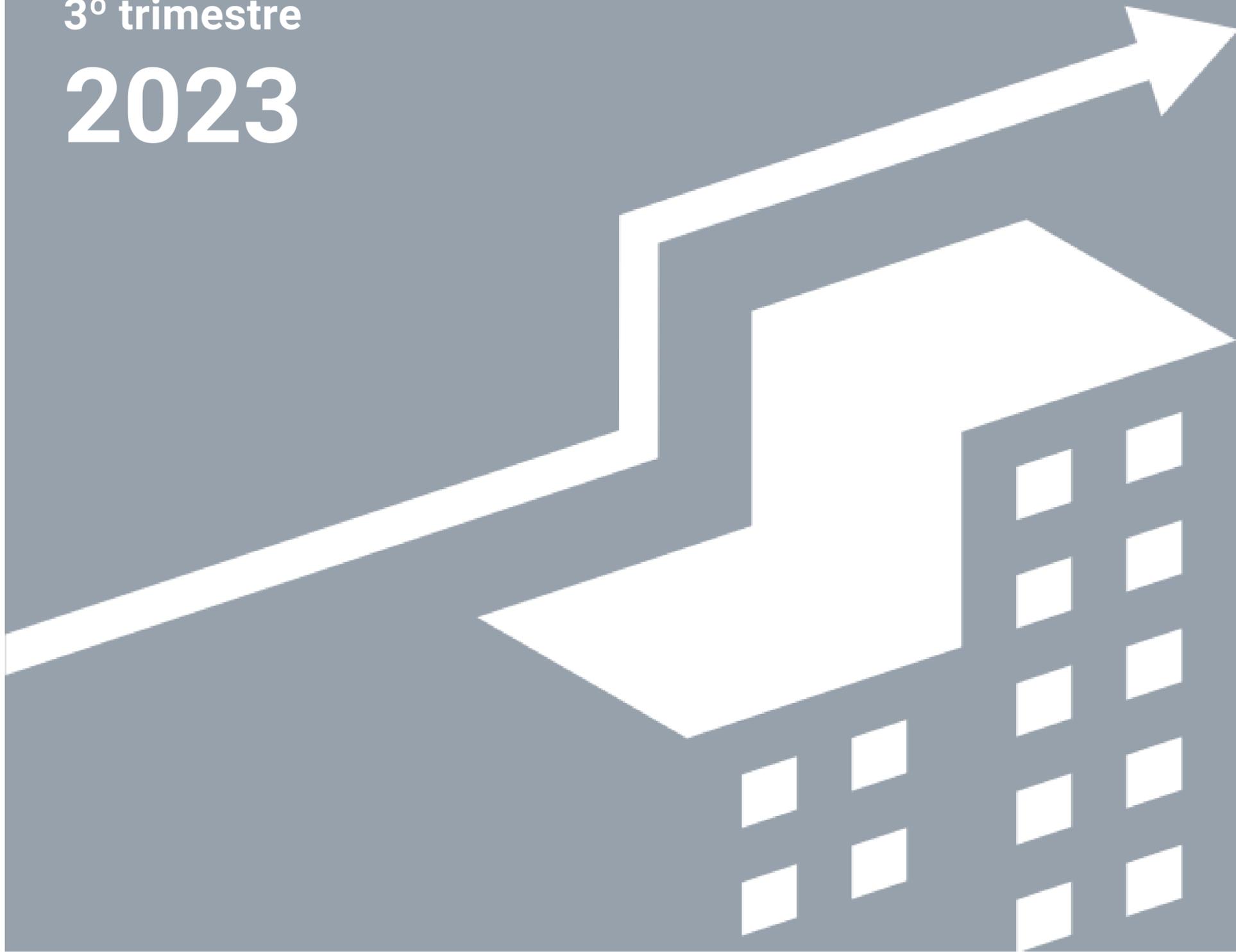


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

3º 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 78
Noviembre 2023

3º TRIMESTRE 2023**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1	Resumen Ejecutivo	3
2	Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas	6
3	Precio medio por m² 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 tercer trimestre del año 2023 (publicación trimestral número 78).

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 2,41%, dando lugar al nivel máximo de la serie histórica, situándose un 2,76% por encima de anteriores máximos de 2007. La tasa interanual se ha situado en el 5,96%. Con respecto a los mínimos más próximos (2014) se acumula un crecimiento del 64,7%.

El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha registrado un ligero descenso trimestral del -0,3%, dando continuidad a la ralentización del crecimiento interanual, que se sitúa en el 1,7% (3,1% el trimestre anterior). El precio medio ha sido de 1.974 €/m². En vivienda usada (1.935 €/m²) se ha registrado un crecimiento trimestral del 0,6%, mientras que en vivienda nueva ha descendido un -2,9%, situándose en los 2.148 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Illes Balears (3.388 €/m²), Comunidad de Madrid (3.272 €/m²), País Vasco (2.983 €/m²), Cataluña (2.457 €/m²) y Canarias (2.291 €/m²). Las provincias han estado encabezadas por Gipuzkoa (3.529 €/m²), Illes Balears (3.388 €/m²), Madrid (3.272 €/m²), Barcelona (2.824 €/m²) y Bizkaia (2.749 €/m²), mientras que las capitales de provincia alcanzan los mayores precios en San Sebastián (5.366 €/m²), Barcelona (4.318 €/m²), Madrid (4.017 €/m²), Palma (3.260 €/m²) y Bilbao (2.898 €/m²). Diez comunidades autónomas y treinta provincias han registrado incrementos trimestrales.

El **número de compraventas de vivienda** ha registrado un descenso trimestral del -7,8%, alcanzando las 140.160. Con respecto al tercer trimestre de 2022 el descenso interanual ha sido del -16,5%, siendo previsible una continuidad en la tendencia descendente. Tanto la vivienda usada (114.978 compraventas) como la vivienda nueva (25.182 compraventas) han contribuido a este comportamiento, con descensos trimestrales del -6,7% y -12,4%, respectivamente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 el mayor ajuste es en vivienda usada.

Catorce comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (28.164), Comunitat Valenciana (23.650), Cataluña (21.613) y Comunidad de Madrid (16.437), con cuotas de mercado del 20,33%, 16,41%, 15,80% y 12,21%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 603.308 compraventas, con un claro descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (631.040), dando lugar a un ajuste interanual del -5,7%. En vivienda usada se han registrado 493.059 compraventas, con un descenso interanual del -5,7%. En vivienda nueva se han alcanzado 110.249 compraventas, con una reducción del -6% con respecto a los doce meses precedentes. Quince comunidades autónomas han registrado descensos interanuales (ocho el trimestre precedente), dando lugar a incrementos en únicamente dos.

Treinta y seis provincias han registrado descensos trimestrales en el número de compraventas, alcanzando incrementos en catorce provincias. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (16.437), Barcelona (13.519), Alicante (11.990), Valencia (8.770), Málaga (8.210), Murcia (5.414) y Sevilla (4.847).

Las **capitales** han reducido su **peso de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias**, rompiendo la tendencia de mejora de los últimos trimestres. Treinta y una capitales de provincia han perdido cuota de mercado durante el último trimestre, mientras que diecinueve han mejorado. Tomando las ocho capitales con mayor número de habitantes, siete han empeorado su posición relativa.

La **demanda extranjera de vivienda** ha seguido creciendo en términos porcentuales, con un incremento trimestral de 0,5 pp, situándose en el 15,44% de las compras de vivienda, el segundo mayor resultado de la serie histórica. En términos absolutos el número de compras por extranjeros se ha reducido con respecto al trimestre precedente. Las nacionalidades cabecera han sido británicos (10,11%), alemanes (7,01%), franceses (6,72%), belgas (5,35%), marroquíes (5,32%), italianos (5,13%), neerlandeses (4,80%) y rumanos (4,78%). En diez comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales en peso de compras de vivienda por extranjeros. Los mayores pesos se han alcanzado en Illes Balears (31,69%), Comunitat Valenciana (29,45%), Canarias (28,17%), Región de Murcia (24,83%), Cataluña (16,36%) y Andalucía (15,98%).

Los mayores resultados provinciales se han registrado en Alicante (43,76%), Santa Cruz de Tenerife (36,58%), Málaga (35,33%), Illes Balears (31,69%), Girona (30,85%), Murcia (24,83%) y Las Palmas (20,85%).

La **vivienda usada** intensifica su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda, alcanzando el 82,03% del total de compraventas del trimestre, con un crecimiento trimestral de 0,94 pp. El 17,97% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 16,70% de **vivienda nueva libre** y un 1,27% de **vivienda nueva protegida**.

En once comunidades autónomas la vivienda usada ha registrado incrementos trimestrales de peso relativo, alcanzando las mayores cuantías Extremadura (91,23%), País Vasco (85,51%), Comunitat Valenciana (84,60%) y Cataluña (84,55%). En vivienda nueva han destacado Comunidad Foral de Navarra (38,11%), Galicia (24,02%), Canarias (23,29%) y Principado de Asturias (21,07%). En vivienda nueva protegida han registrado las mayores cuantías Comunidad Foral de Navarra (5,13%), Principado de Asturias (4,24%), País Vasco (3,86%), Castilla y León (3,34%) y Extremadura (1,85%).

La **vivienda colectiva (pisos)** ha reducido su peso relativo de compraventas de vivienda, con una reducción trimestral de -0,97 pp, alcanzando una cuota de mercado del 80,47%. La **vivienda unifamiliar** ha supuesto el 19,53% de las compraventas, a cierta distancia de máximos históricos (22,52% en 4T20). En catorce 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 (37,50%), Extremadura (27,82%), Castilla y León (25,40%), Región de Murcia (21,56%) y Comunidad Valenciana (21,41%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,04%), Comunidad de Madrid (88,30%), Principado de Asturias (87,73%) y La Rioja (86,61%).

La **superficie media de vivienda transmitida** se ha incrementado después de nueve trimestres consecutivos de descensos, con un ascenso del 1,1%, situándose en los 99,4 m². La mayor superficie media se ha registrado en vivienda nueva libre con 108,8 m², con un incremento trimestral del 1,5%. La vivienda usada ha registrado una superficie media de 97,9 m², con un crecimiento trimestral del 1,1%. En vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 84,4 m², con un descenso trimestral del -1%.

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida han sido Castilla – La Mancha (121,5 m²), Extremadura (113,8 m²), Illes Balears (108,6 m²) y Castilla y León (108,1 m²), mientras que la menor superficie media ha correspondido a País Vasco (85,5 m²), Principado de Asturias (85,9 m²) y Canarias (90,4 m²). En trece comunidades autónomas se han registrado ascensos trimestrales de superficie media.

Los **pisos** con mayor **superficie media** han mejorado su **peso relativo en compraventas**, con un aumento trimestral de 0,45 pp. En el tercer trimestre el 50,54% de las compraventas de pisos han sido de superficie superior a 80 m², los pisos entre 60-80 m² han supuesto el 28,75%, los de superficie entre 40-60 m² el 17,28% y los de menos de 40 m² el 3,43%.

El **número de hipotecas sobre vivienda** registradas en el tercer trimestre han sido de 90.858 (93.557 el trimestre precedente), con un descenso trimestral del -2,9% (-14,5% en 2T23), acumulando cinco trimestres consecutivos con reducciones. Con respecto al total de compraventas de vivienda del trimestre, alcanza un peso del 64,8%, con un incremento trimestral de 3,3 pp. Trece comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales, alcanzando las mayores cuantías Andalucía (18.121), Cataluña (15.181), Comunidad de Madrid (14.637) y Comunitat Valenciana (10.164).

Los **Bancos** han reducido su **cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario** durante el tercer trimestre, situándose en el 85,98% de los créditos concedidos, con un descenso trimestral de -2,73 pp. **Otras entidades financieras** han incrementado su cuota de mercado hasta el 14,02%. En nueve comunidades autónomas se ha incrementado el peso de Bancos, alcanzando su mayor cuota en Comunidad de Madrid (94,67%), Cantabria (93,78%), Galicia (92,91%) y Cataluña (91,45%), mientras que Otras entidades financieras han obtenido su mayor peso en Canarias (47,49%), La Rioja (37,21%) y Comunidad Foral de Navarra (31,79%).

El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** ha registrado un nuevo incremento (0,6%), alcanzando un importe medio de 1.394 €/m². En doce comunidades autónomas se han registrado crecimientos trimestrales. Las comunidades autónomas con mayores importes han sido Comunidad de Madrid (2.165 €/m²), Illes Balears (2.000 €/m²), País Vasco (1.865 €/m²) y Cataluña (1.725 €/m²). Por el contrario, cinco comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (742 €/m²), Castilla – La Mancha (782 €/m²) y Región de Murcia (821 €/m²).

El **endeudamiento hipotecario por vivienda** ha registrado un mínimo incremento trimestral (0,1%), manteniendo la tendencia de cierta estabilidad de los últimos trimestres. El importe medio ha sido de 141.180 €. En diez comunidades autónomas se han registrado descensos. Los mayores importes se han registrado en Comunidad de Madrid (212.178 €), Illes Balears (197.495 €), Cataluña (158.967 €) y País Vasco (158.477 €). Por el contrario, en tres comunidades autónomas no se alcanzan los 100.000 €, correspondiendo a Región de Murcia (86.312 €), Extremadura (92.474 €) y Castilla - La Mancha (99.467 €).

Los **tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** mantienen la tendencia ascendente, con un incremento trimestral de 0,05 pp, situándose en el 3,42%. El importe medio en créditos a tipo fijo ha sido del 3,63%, con un incremento trimestral de 0,06 pp., situándose el tipo variable en el 3,13%, con un aumento de 0,12 pp. El diferencial entre ambas modalidades ha sido de 0,5 pp. Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último trimestre han sido País Vasco (2,76%), Comunidad Foral de Navarra (3,18%) y Aragón (3,19%), mientras que los mayores importes se han registrado en Canarias (3,89%), Región de Murcia (3,74%) y Castilla - La Mancha (3,67%).

La **contratación a tipo de interés fijo** se ha vuelto a reducir en el tercer trimestre (-4,78 pp), formalizándose en el 57,77% de los nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés variable se ha situado en el 42,23%, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (41,72% del total). En catorce comunidades autónomas se han formalizado más hipotecas a tipo fijo que a tipo variable, encabezando la contratación a tipo fijo Galicia (74,97%), Región de Murcia (72,90%) y Cataluña (64,78%), mientras que los pesos más destacados en contratación a tipo variable se han alcanzado en Castilla - La Mancha (52,15%), País Vasco (51,86%) y Comunidad Foral de Navarra (51,13%).

El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha sido de 24,5 años, con un ligero descenso trimestral (-0,3%). En Bancos el plazo medio ha sido de 24,91 años y en Otras entidades financieras de 21,67 años. Los mayores periodos medios se han registrado en Comunidad de Madrid (26,08 años), Cataluña (25,17 años) y Extremadura (25,08 años), mientras que los más cortos han correspondido a Illes Balears (20,67 años), Canarias (20,83 años) y Comunitat Valenciana (23,42 años).

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado una cierta estabilidad, con variaciones trimestrales reducidas. La **cuota hipotecaria mensual media** ha sido de 709,8 €, con un incremento trimestral del 0,8%, y el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** del 32,7%, con un descenso trimestral de -0,14 pp. En sentido desfavorable sobre la accesibilidad han actuado el incremento de los tipos de interés (0,05 pp), el descenso de los plazos de contratación (-0,3%) y el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (0,1%), contrarrestando parcialmente por el ascenso de los salarios.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.114,8 €), Comunidad de Madrid (1.003,9 €), Cataluña (797,7 €) y País Vasco (735,3 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Región de Murcia (455,5 €), Extremadura (463 €) y Castilla - La Mancha (512,3 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (53,4%), Comunidad de Madrid (38,5%), Canarias (36,9%) y Andalucía (34,1%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (24,1%), Principado de Asturias (25,1%) y La Rioja (26,3%).

El número de **certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria** ha registrado un descenso trimestral del -37,2%, alcanzando las 2.237, mínimo de la serie histórica. Las comunidades autónomas con un mayor número han sido Andalucía (557), Comunitat Valenciana (443) y Cataluña (438). Entre las tres representan el 64,28% del total. El 90,52% del total ha correspondido a personas físicas y el 9,48% a personas jurídicas. El 9,51% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso británicos (16,10%), marroquíes (10,73%), ecuatorianos (5,85%), rumanos (5,85%), italianos (3,90%) y chinos (3,41%).

El número de **daciones en pago** ha sido de 602, con un descenso trimestral del -4,3%. Las mayores cuantías se han registrado en Canarias (254), Andalucía (117) y Comunitat Valenciana (72). Entre las tres representan el 73,59% del total. El 43,3% han correspondido a personas físicas y el 56,7% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 4,64%, encabezando el ranking por nacionalidades marroquíes (22,22%), británicos (14,81%), chinos (7,41%) y ecuatorianos (7,41%).

2. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

3T 2023

IPVVR aritmético suavizado

138,4

2,3%

IPVVR geométrico suavizado

133,0

2,3%

El precio de la vivienda, representado a través del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha continuado su tendencia alcista durante el tercer trimestre del año.

El incremento medio trimestral de las cuatro metodologías utilizadas ha sido del 2,41%, intensificándose con respecto al trimestre precedente.

Este incremento trimestral ha supuesto que el IPVVR haya alcanzado niveles máximos de la serie histórica, superando los niveles del índice alcanzados en 2007.

Los actuales niveles del IPVVR se encuentran un 2,76% por encima de los niveles máximos precedentes de 2007.

La tasa interanual, que venía mostrando una progresiva moderación, se ha intensificado ligeramente durante el tercer trimestre de año como consecuencia de la fortaleza del crecimiento trimestral.

Concretamente, el incremento interanual medio de las cuatro metodologías utilizadas ha sido del 5,96%, ligeramente superior al registrada el trimestre precedente.

A pesar de este crecimiento trimestral, previsiblemente se registrará una moderación del crecimiento trimestral y, con ello, de las tasas interanuales, a lo largo de los próximos trimestres.

Los resultados de número de compraventas de vivienda, tal y como podrá comprobarse en apartados posteriores, muestran una clara reducción de la actividad que, tal y como suele ocurrir en todos los cambios de ciclo, presentarán una distancia temporal con respecto al cambio de tendencia del precio de la vivienda, pero que más pronto que tarde acabará ocurriendo.

El incremento de los tipos de interés está siendo uno de los factores más relevantes para generar una contracción de la demanda, impactando inicialmente sobre el número de compraventas, pero a corto plazo también sobre el precio de la vivienda.

La moderación de la intensidad de crecimiento del precio de la vivienda durante el ciclo inmobiliario 2015-2022 lleva a ser moderadamente optimistas con respecto a su previsible evolución, estando fuera de las perspectivas ajustes intensos en precios.

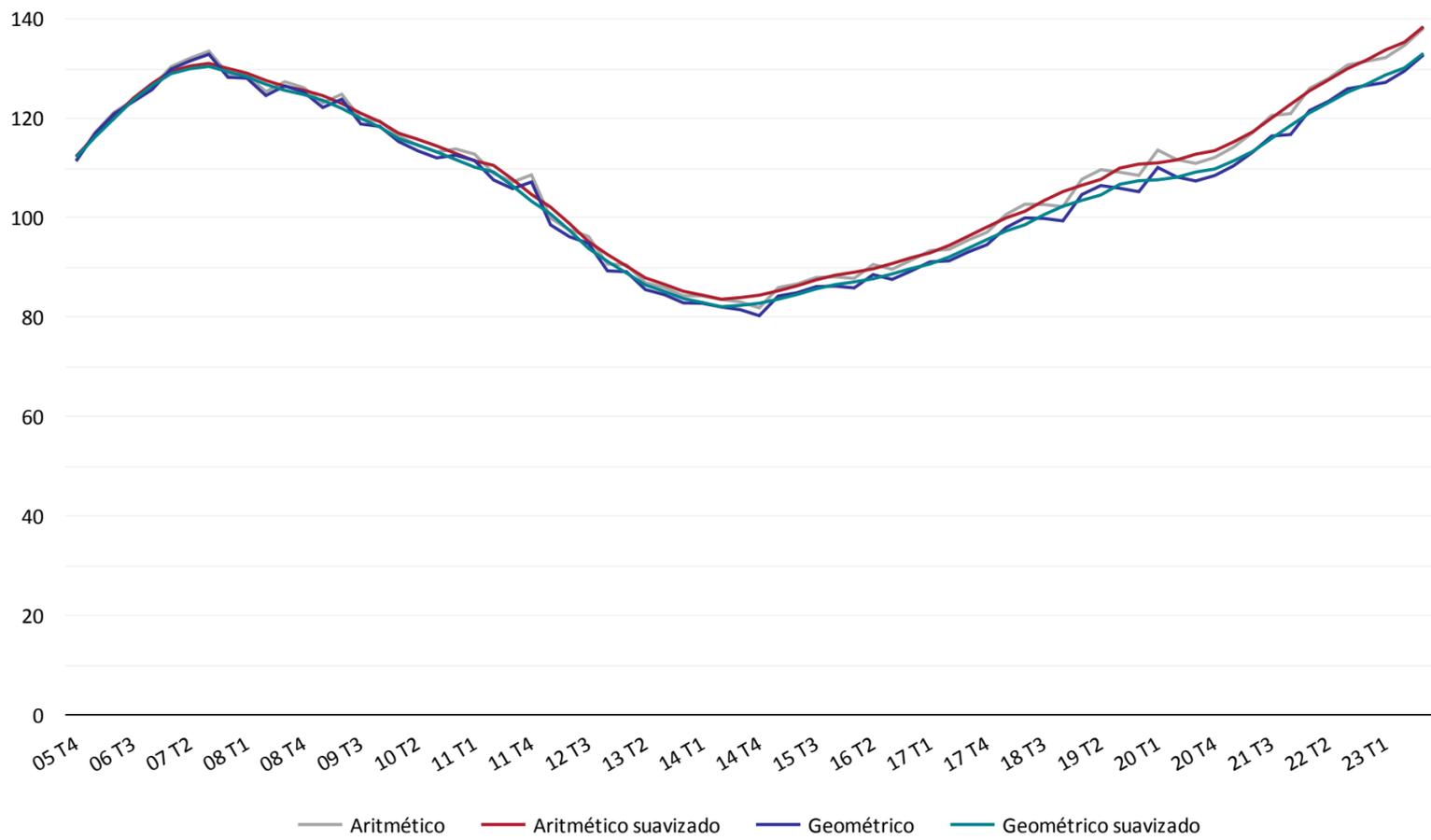
En el corto plazo las perspectivas del oferente están afectando favorablemente en el comportamiento del precio, con una baja propensión al cambio en niveles de precios. Por otro lado, con un carácter más estructural, el elevado precio de los alquileres supone una salvaguarda para resistir a un intenso descenso de precios de venta.

La acumulación de crecimientos durante el actual ciclo inmobiliario supone que el incremento acumulado del precio de la vivienda, de acuerdo al IPVVR, con respecto al mínimo más reciente (cuarto trimestre de 2014) sea del 64,7%.

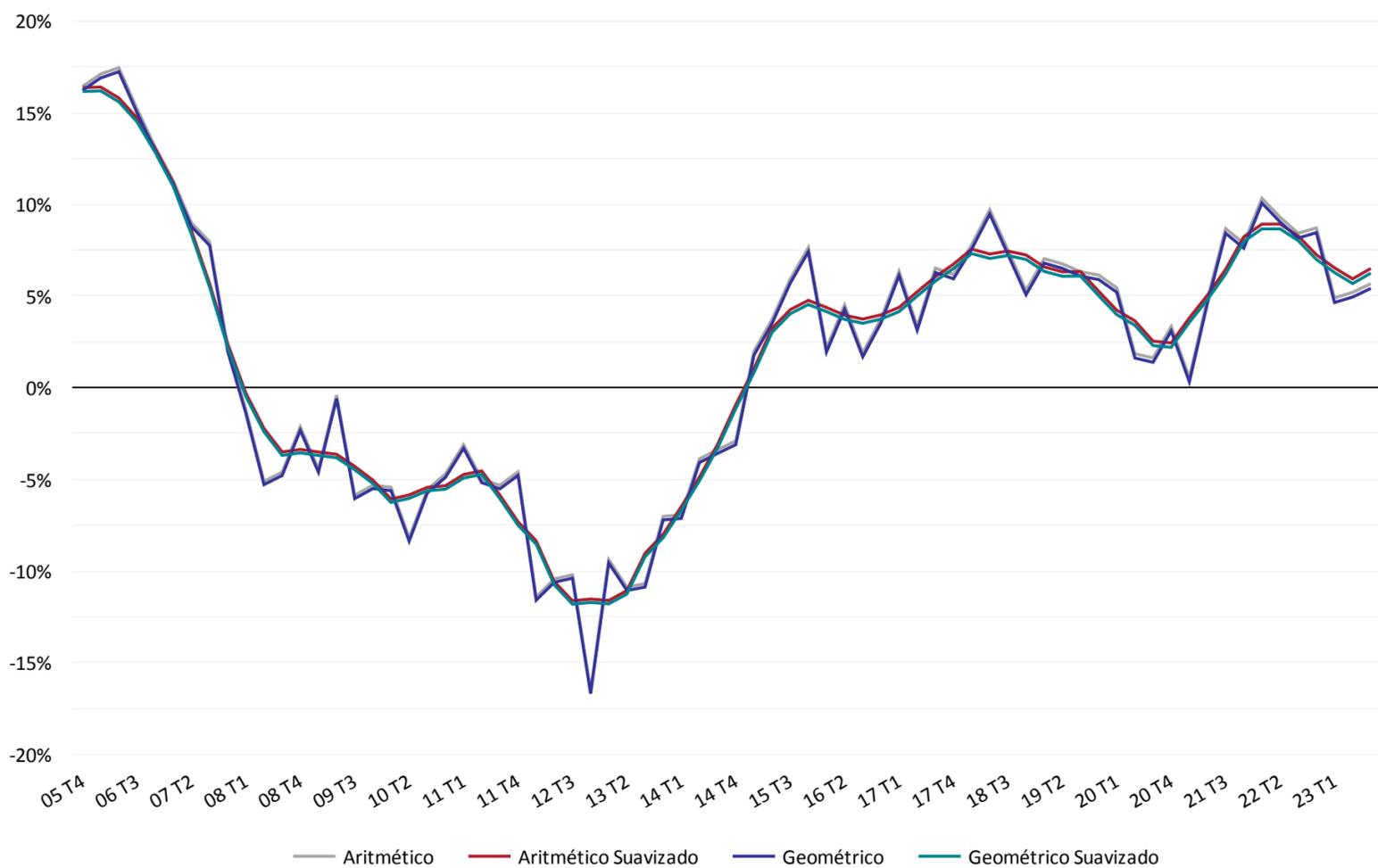
Por tanto, una moderación del ritmo de crecimiento, o incluso ligeros descensos, desde el punto de vista de la actividad, serían factores que contribuirían a un descenso más moderado de la actividad de compraventa.

En todo caso, nos encontramos ante un momento de cambio de ciclo, en el que, tradicionalmente, el precio de la vivienda tiene un retardo de entre tres y cuatro trimestres con respecto al comportamiento de cambio de tendencia del número de compraventas de vivienda. Es una situación que se repite en todos los cambios de ciclo inmobiliario.

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 T3	138,1	138,4	132,7	133,0	135,5
23 T2	134,6	135,3	129,5	130,1	132,4
23 T1	132,2	133,7	127,2	128,7	130,4
22 T4	131,4	131,7	126,6	126,8	129,1
22 T3	130,7	129,9	125,9	125,2	127,9
22 T2	128,0	127,7	123,4	123,1	125,5
22 T1	126,0	125,5	121,5	121,1	123,5
21 T4	120,9	122,8	116,7	118,5	119,7
21 T3	120,5	120,0	116,4	115,9	118,2
21 T2	117,1	117,2	113,1	113,3	115,2
21 T1	114,2	115,2	110,4	111,4	112,8
20 T4	112,1	113,4	108,4	109,8	110,9
20 T3	110,9	112,7	107,3	109,1	110,0
20 T2	111,6	111,6	108,1	108,1	109,9
20 T1	113,6	111,0	110,1	107,6	110,5
19 T4	108,5	110,7	105,2	107,4	107,9
19 T3	109,1	109,9	105,9	106,7	107,9
19 T2	109,6	107,7	106,4	104,5	107,1
19 T1	107,7	106,5	104,6	103,5	105,6
18 T4	102,2	105,2	99,3	102,3	102,2
18 T3	102,6	103,4	99,8	100,6	101,6
18 T2	102,7	101,3	99,9	98,5	100,6
18 T1	100,6	99,9	98,0	97,3	98,9
17 T4	97,0	98,1	94,5	95,6	96,3
17 T3	95,5	96,2	93,1	93,8	94,6
17 T2	93,6	94,4	91,3	92,1	92,8
17 T1	93,3	92,9	91,1	90,7	92,0
16 T4	91,4	91,9	89,2	89,7	90,6
16 T3	89,6	90,7	87,6	88,7	89,1
16 T2	90,5	89,7	88,5	87,7	89,1
16 T1	87,8	89,0	85,8	87,0	87,4
15 T4	88,1	88,4	86,2	86,5	87,3
15 T3	87,9	87,5	86,1	85,6	86,8
15 T2	86,6	86,3	84,9	84,5	85,6
15 T1	85,9	85,3	84,2	83,6	84,7
14 T4	81,8	84,4	80,3	82,8	82,3
14 T3	83,0	83,9	81,5	82,3	82,7
14 T2	83,5	83,6	82,0	82,1	82,8
14 T1	84,2	84,4	82,7	82,9	83,6
13 T4	84,3	85,2	82,8	83,7	84,0
13 T3	85,9	86,6	84,5	85,1	85,5
13 T2	86,9	87,9	85,5	86,4	86,7
13 T1	90,5	90,2	89,1	88,8	89,7
12 T4	90,6	92,6	89,3	91,2	90,9
12 T3	96,2	95,2	94,8	93,8	95,0

3. Precio por m² de compraventas registradas en vivienda

3T 2023

General
1.974
 -0,3%

Nueva
2.148
 -2,9%

Usada
1.935
 0,6%

El precio medio de la vivienda ha registrado un ligero descenso trimestral del -0,3%, retomando los ligeros ajustes de finales de 2022 (-0,4% 4T22) y comienzos de 2023 (-1,5% 1T23).

En esta ocasión la contribución a la reducción de precios ha venido por el lado de la vivienda nueva, con una tasa del -2,9%, ya que en vivienda usada se ha mantenido el signo positivo, con un leve crecimiento del 0,6%.

El precio medio para el conjunto de España ha sido de 1.974 €/m², ligeramente inferior a los 1.979 €/m² del trimestre precedente. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.148 €/m² (2.212 €/m² en 2T23) y en vivienda usada de 1.935 €/m² (1.925 €/m² en 2T23).

Diez comunidades autónomas han registrado incrementos de precios durante el tercer trimestre del año, alcanzando tasas negativas siete comunidades autónomas. En vivienda usada doce comunidades autónomas han alcanzado tasas trimestrales positivas, frente a las nueve en vivienda nueva.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios durante el tercer trimestre han sido Illes Balears (3.388 €/m²), Comunidad de Madrid (3.272 €/m²), País Vasco (2.983 €/m²), Cataluña (2.457 €/m²) y Canarias (2.291 €/m²). Los precios más reducidos se han registrado en Extremadura (792 €/m²), Castilla – La Mancha (853 €/m²) y Castilla y León (1.121 €/m²).

El descenso trimestral del precio de la vivienda ha llevado a la tasa interanual a continuar su proceso de moderación, en línea con los resultados de los últimos trimestres. Concretamente, la tasa interanual se ha situado en el 1,7%, frente al 3,1% de crecimiento interanual del segundo trimestre de 2023.

Catorce comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas, dando lugar a un generalizado proceso de moderación en sus cuantías con el paso de los trimestres (4,9% en 1T23, 6,7% en 4T22, 7,5% en 3T22).

En vivienda nueva el crecimiento interanual ha sido del 4,6% (5,3% 2T23) y en vivienda usada del 1% (2,7% 2T23).

El precio medio interanual alcanzado al cierre del tercer trimestre de 2023 ha sido de 1.955 €/m², nivel máximo desde finales de 2008. En vivienda nueva el precio medio ha sido de 2.158 €/m², máximo de la serie histórica. En vivienda usada, los 1.910 €/m² han supuesto mantener niveles con respecto al trimestre precedente (1.910 €/m²).

En vivienda usada once comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales, mientras que en vivienda nueva los ascensos se han registrado en dieciséis comunidades autónomas. Los mayores crecimientos para el total general se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (10,7%), La Rioja (5,4%), Comunidad de Madrid (5%) y Canarias (4,3%),

Los resultados provinciales mantienen el predominio de los incrementos trimestrales en el precio medio de la vivienda, con tasas trimestrales positivas en treinta provincias, frente a los descensos en veinte. En vivienda nueva veintidós provincias han registrado descensos trimestrales, mientras que veintiuna provincias han alcanzado ajustes de precios en vivienda usada.

Las provincias con mayores precios de la vivienda durante el tercer trimestre han sido Gipuzkoa (3.529 €/m²), Illes Balears (3.388 €/m²), Madrid (3.272 €/m²), Barcelona (2.824 €/m²) y Bizkaia (2.749 €/m²), mientras que los menores precios medios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (648 €/m²), Cuenca (707 €/m²), Jaén (746 €/m²) y Badajoz (783 €/m²).

En las capitales de provincia se han registrado tasas interanuales negativas en ocho de ellas. Los mayores precios medios en los últimos doce meses han correspondido a San Sebastián (5.366 €/m²), Barcelona (4.318 €/m²), Madrid (4.017 €/m²), Palma (3.260 €/m²) y Bilbao (2.898 €/m²), mientras que los menores precios medios se han alcanzado en Zamora (1.054 €/m²), Jaén (1.104 €/m²) y Ávila (1.109 €/m²).

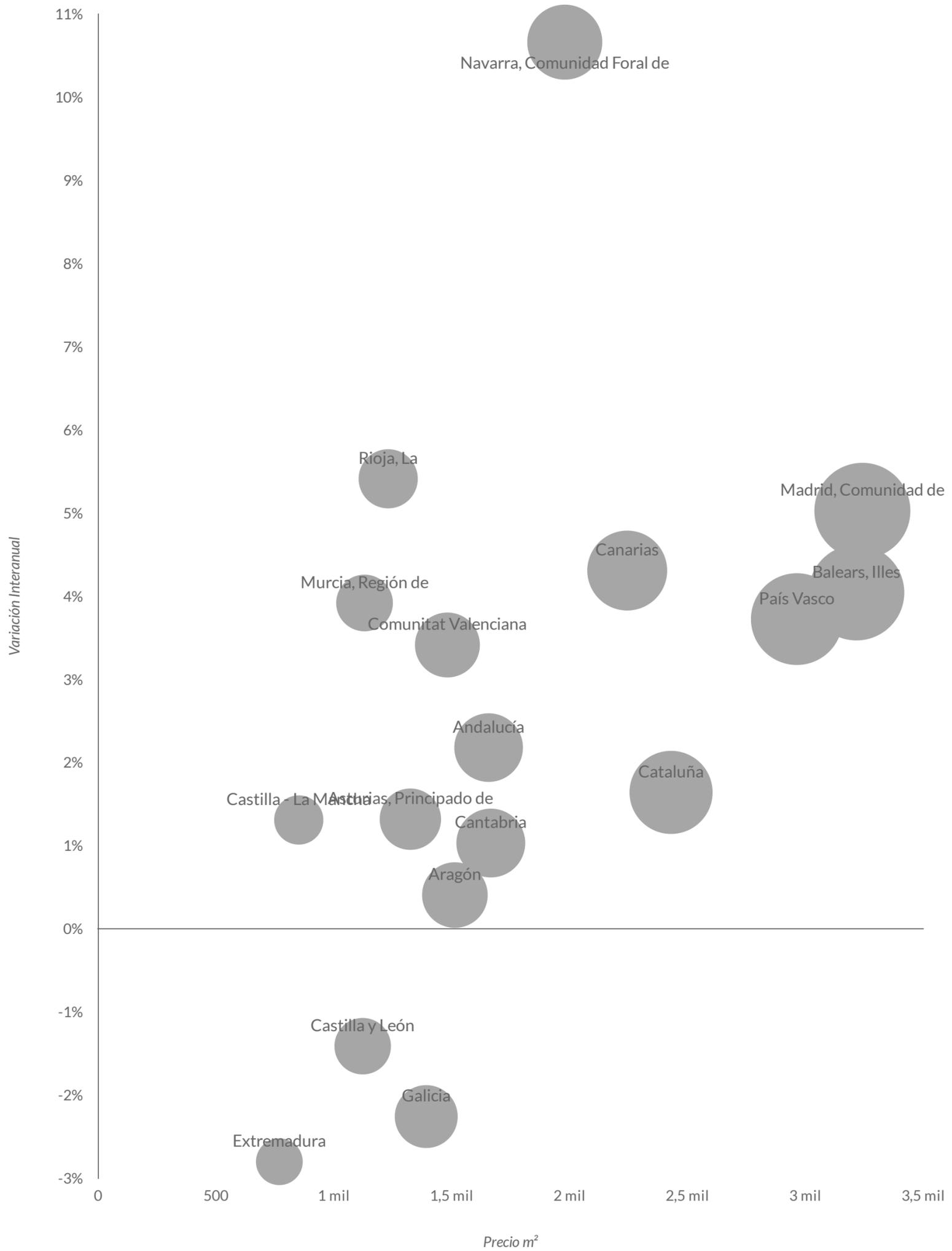
Precio declarado por m² de viviendas registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	1.714	3,6 %	1.969	8,2 %	1.650	2,5 %
Aragón	1.431	-9,1 %	1.908	-17,7 %	1.334	-3,9 %
Asturias, Principado de	1.386	0,4 %	1.837	2,0 %	1.275	0,1 %
Balears, Illes	3.388	5,4 %	3.780	13,0 %	3.296	3,7 %
Canarias	2.291	-2,3 %	2.002	-3,8 %	2.379	-1,4 %
Cantabria	1.687	5,4 %	1.705	19,4 %	1.683	3,1 %
Castilla - La Mancha	853	-1,2 %	981	-5,5 %	827	0,2 %
Castilla y León	1.121	-1,0 %	1.407	-4,3 %	1.054	0,5 %
Cataluña	2.457	-0,7 %	2.627	-4,4 %	2.426	0,4 %
Comunitat Valenciana	1.536	3,7 %	1.988	3,0 %	1.450	3,3 %
Extremadura	792	1,0 %	1.100	-9,3 %	763	5,2 %
Galicia	1.441	1,7 %	1.545	7,7 %	1.408	-0,4 %
Madrid, Comunidad de	3.272	-0,8 %	3.125	-1,5 %	3.304	-1,1 %
Murcia, Región de	1.144	0,9 %	1.320	0,4 %	1.103	1,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.941	-14,9 %	2.231	-19,0 %	1.770	-9,0 %
País Vasco	2.983	1,4 %	3.147	2,8 %	2.961	1,2 %
Rioja, La	1.254	5,7 %	1.420	5,5 %	1.222	6,1 %
España	1.974	-0,3 %	2.148	-2,9 %	1.935	0,6 %

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

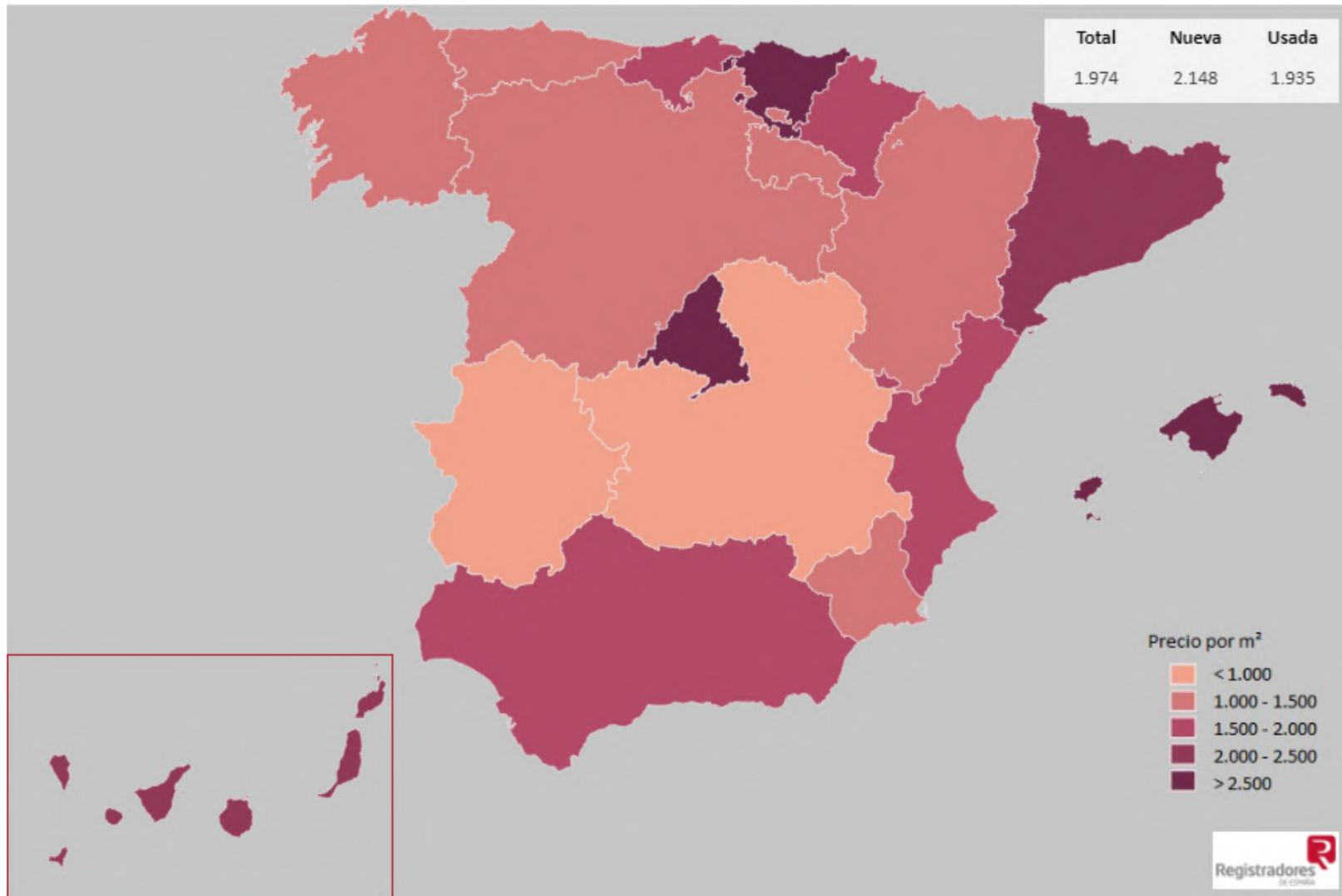
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	1.656	2,2 %	1.828	2,0 %	1.613	2,4 %
Aragón	1.513	0,4 %	2.124	10,3 %	1.375	-3,1 %
Asturias, Principado de	1.324	1,3 %	1.677	11,2 %	1.247	-1,2 %
Balears, Illes	3.216	4,0 %	3.251	2,5 %	3.208	4,3 %
Canarias	2.244	4,3 %	1.998	8,4 %	2.310	3,8 %
Cantabria	1.665	1,0 %	1.702	6,2 %	1.659	0,2 %
Castilla - La Mancha	851	1,3 %	1.019	7,1 %	816	-0,1 %
Castilla y León	1.122	-1,4 %	1.427	2,2 %	1.048	-2,1 %
Cataluña	2.430	1,6 %	2.625	1,4 %	2.391	1,8 %
Comunitat Valenciana	1.481	3,4 %	1.905	3,6 %	1.409	2,8 %
Extremadura	768	-2,8 %	1.145	1,0 %	726	-2,0 %
Galicia	1.392	-2,3 %	1.381	-1,8 %	1.395	-2,4 %
Madrid, Comunidad de	3.241	5,0 %	3.144	9,1 %	3.268	4,0 %
Murcia, Región de	1.130	3,9 %	1.261	12,9 %	1.102	1,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.979	10,7 %	2.333	18,0 %	1.793	5,5 %
País Vasco	2.963	3,7 %	3.309	7,5 %	2.903	2,8 %
Rioja, La	1.230	5,4 %	1.369	6,8 %	1.206	5,7 %
España	1.955	1,7 %	2.158	4,6 %	1.910	1,0 %

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

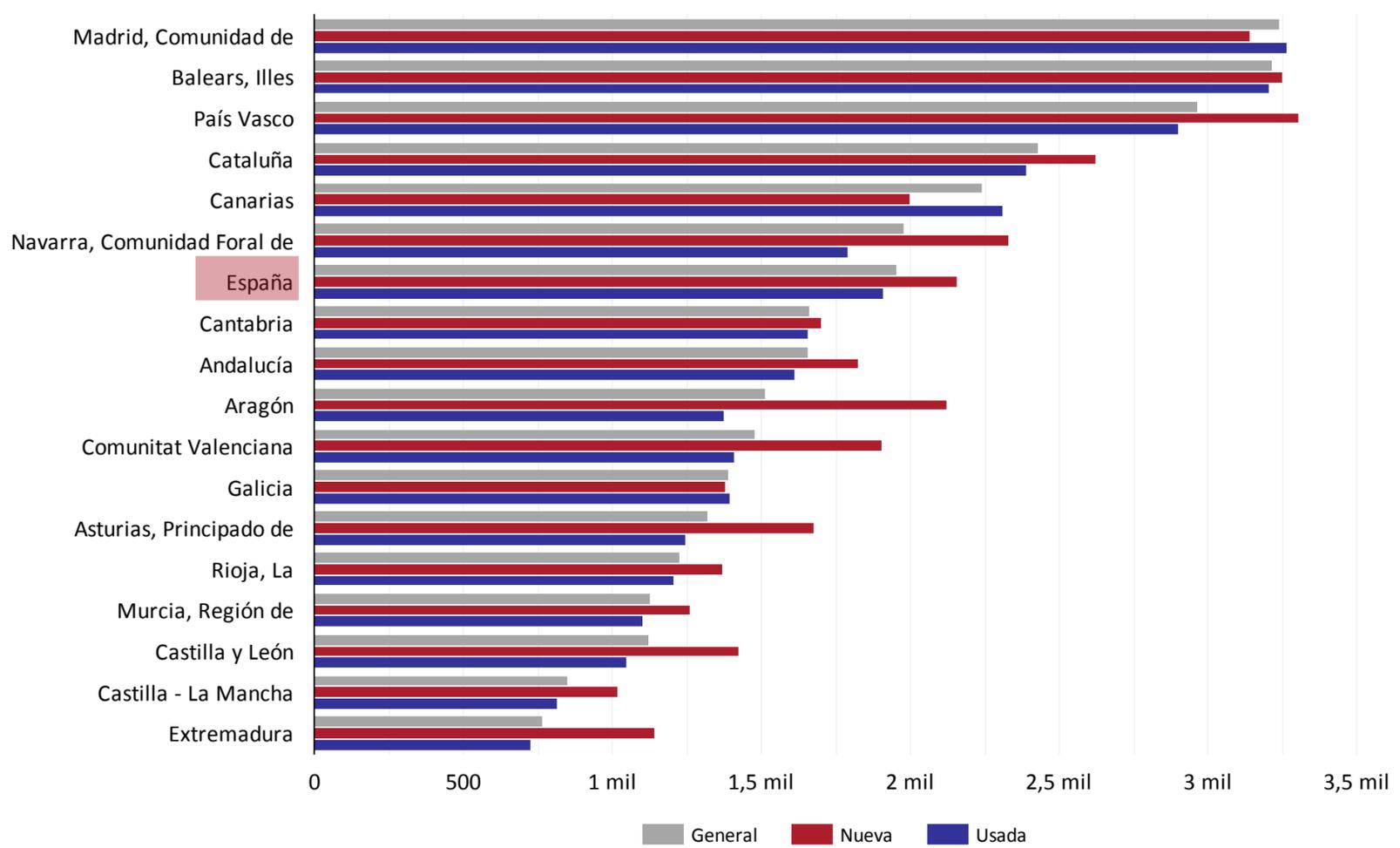


El gráfico muestra el precio por m² de compraventa de vivienda interanual (eje x) del tercer trimestre de 2023, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

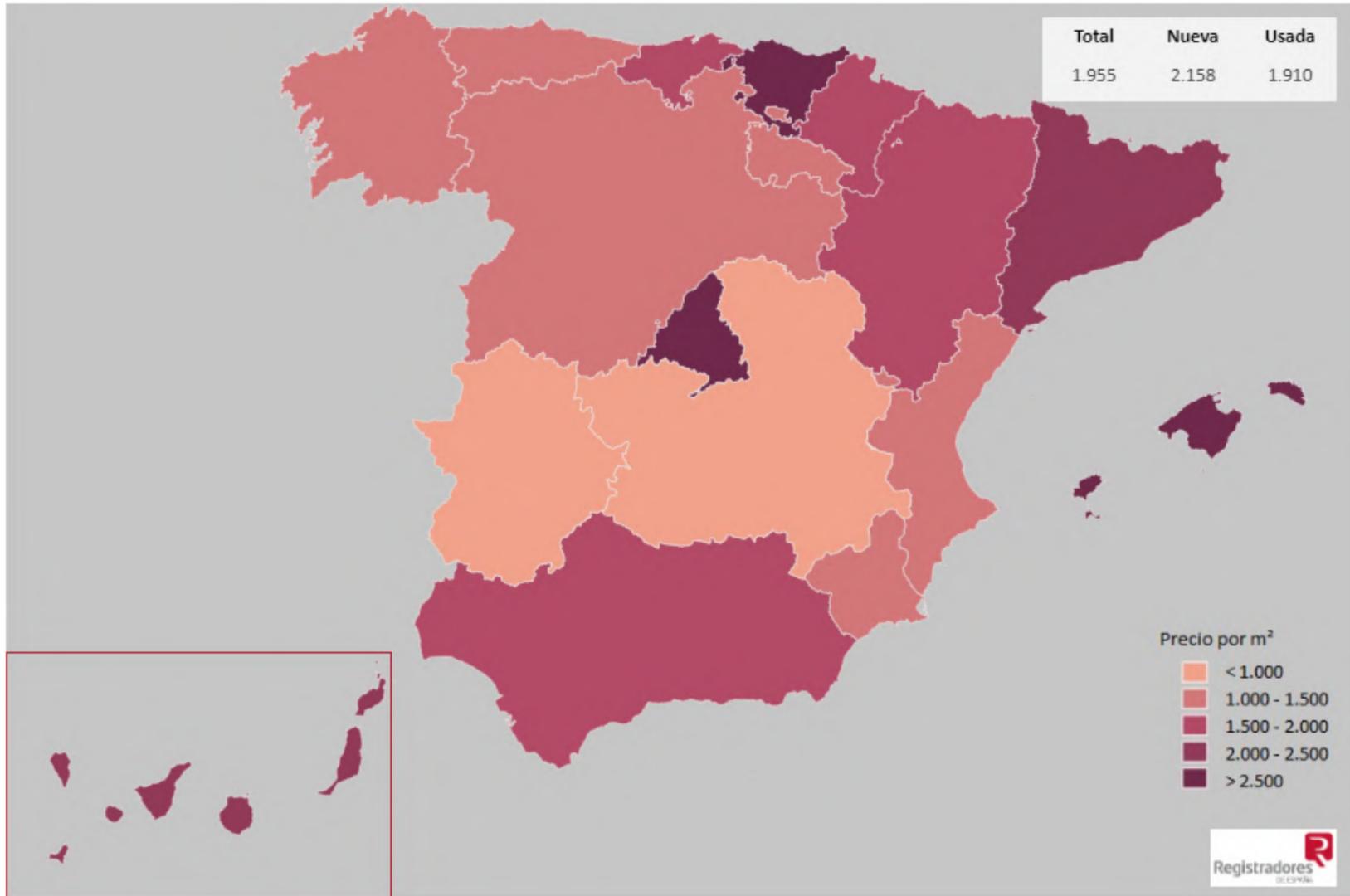
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Trimestral
Tercer trimestre 2023



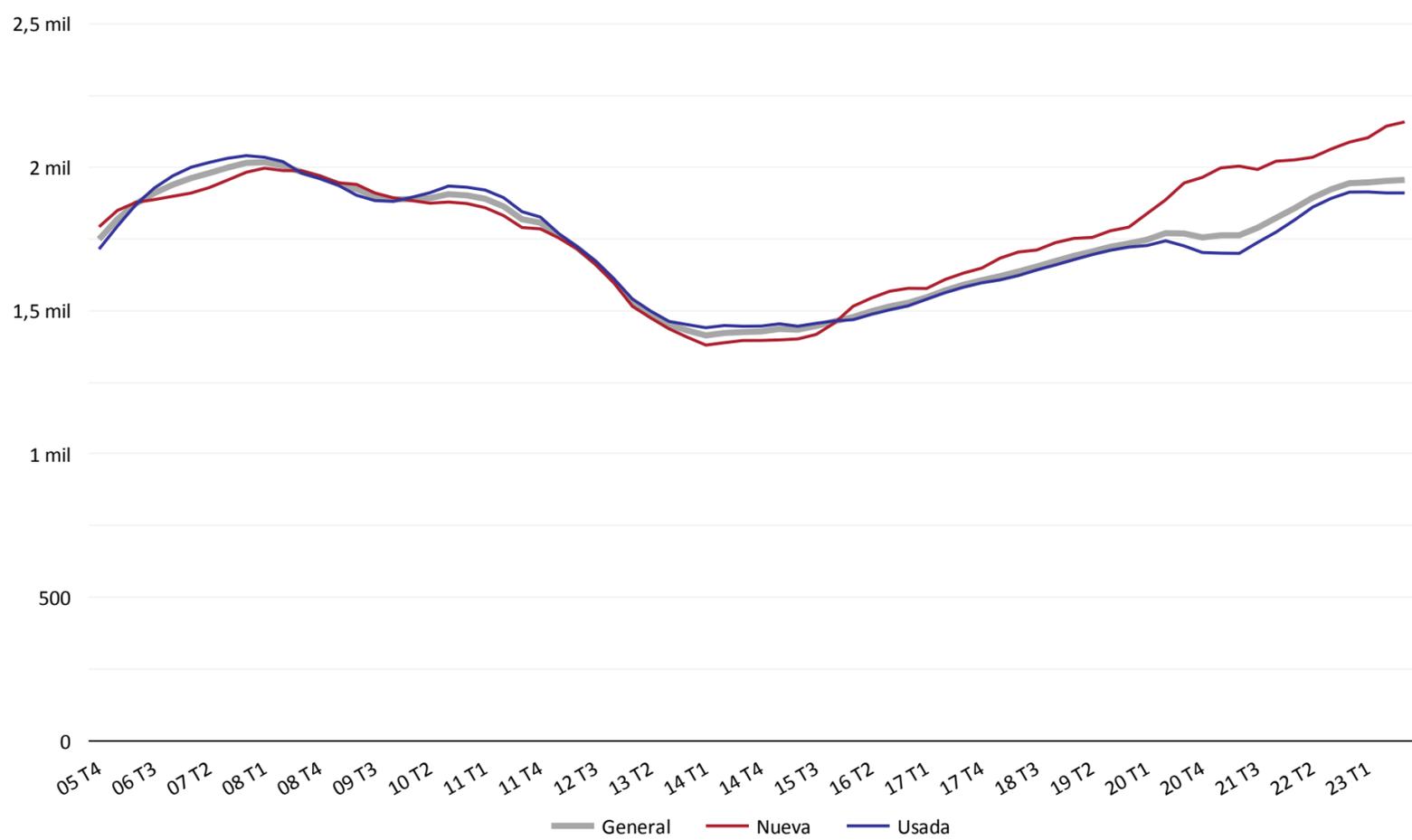
Precio medio declarado de la vivienda por Comunidades Autónomas (€/m²)
Tercer trimestre 2023



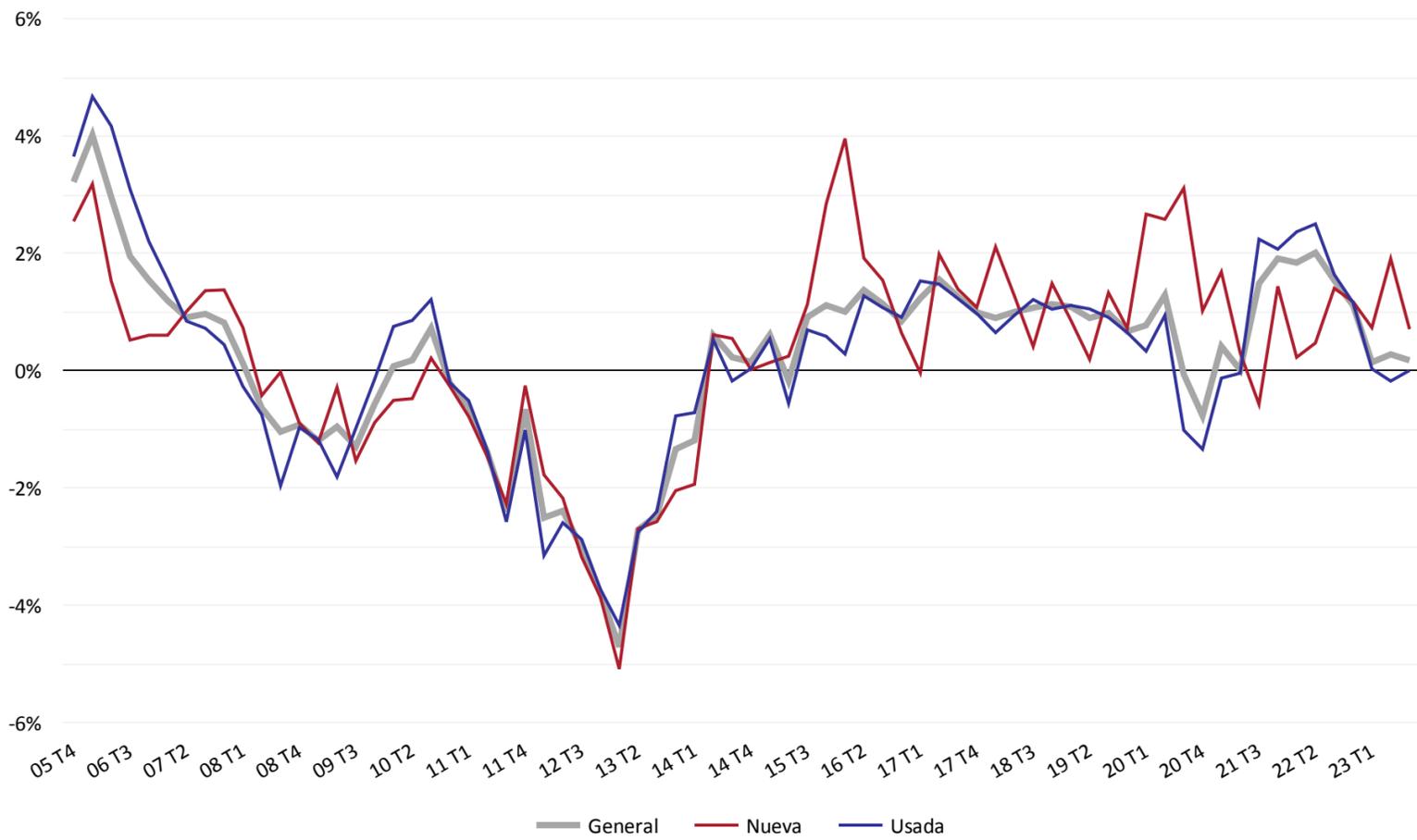
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual
Tercer trimestre 2023



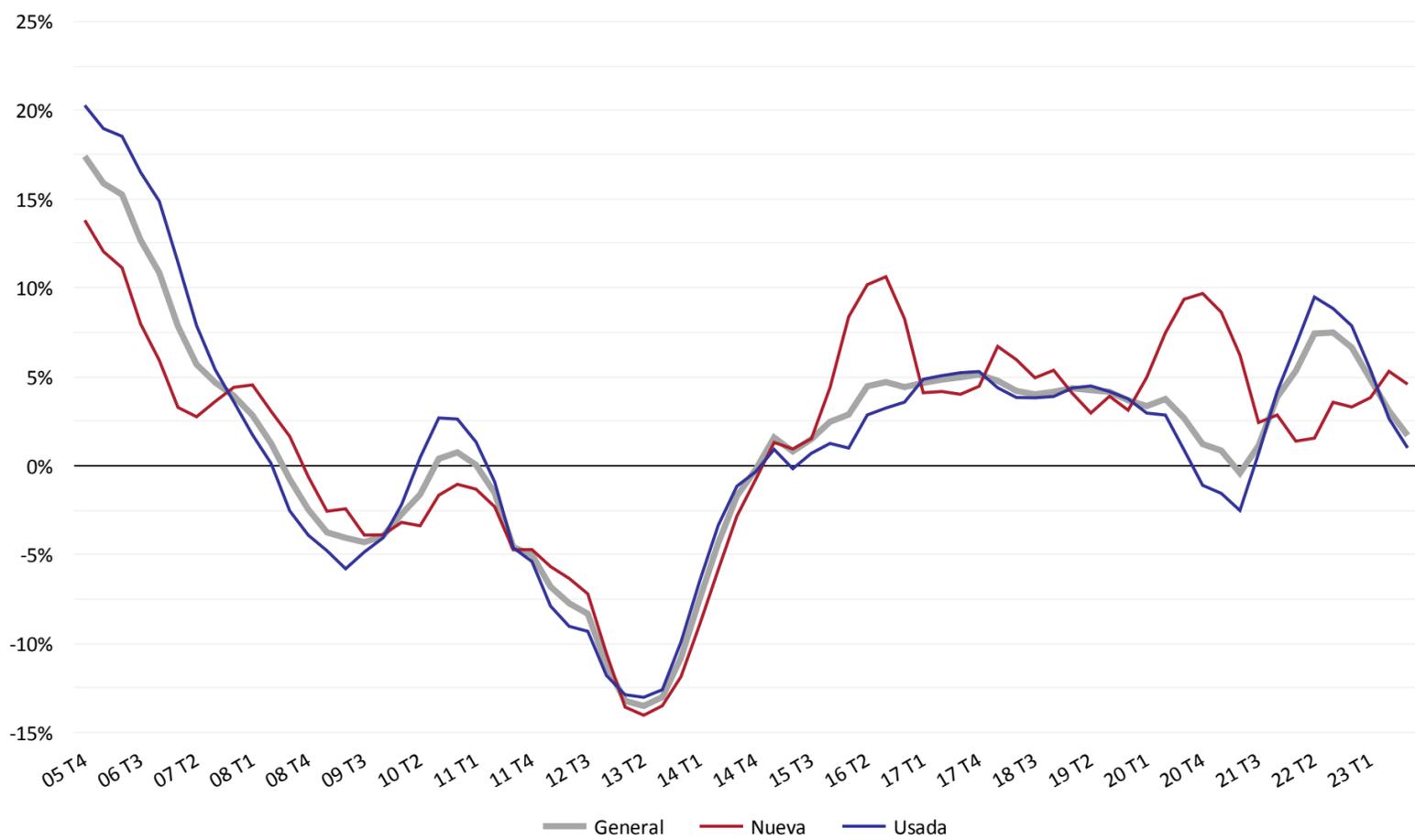
Evolución del precio de compraventas interanuales de vivienda (€/m²). España



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



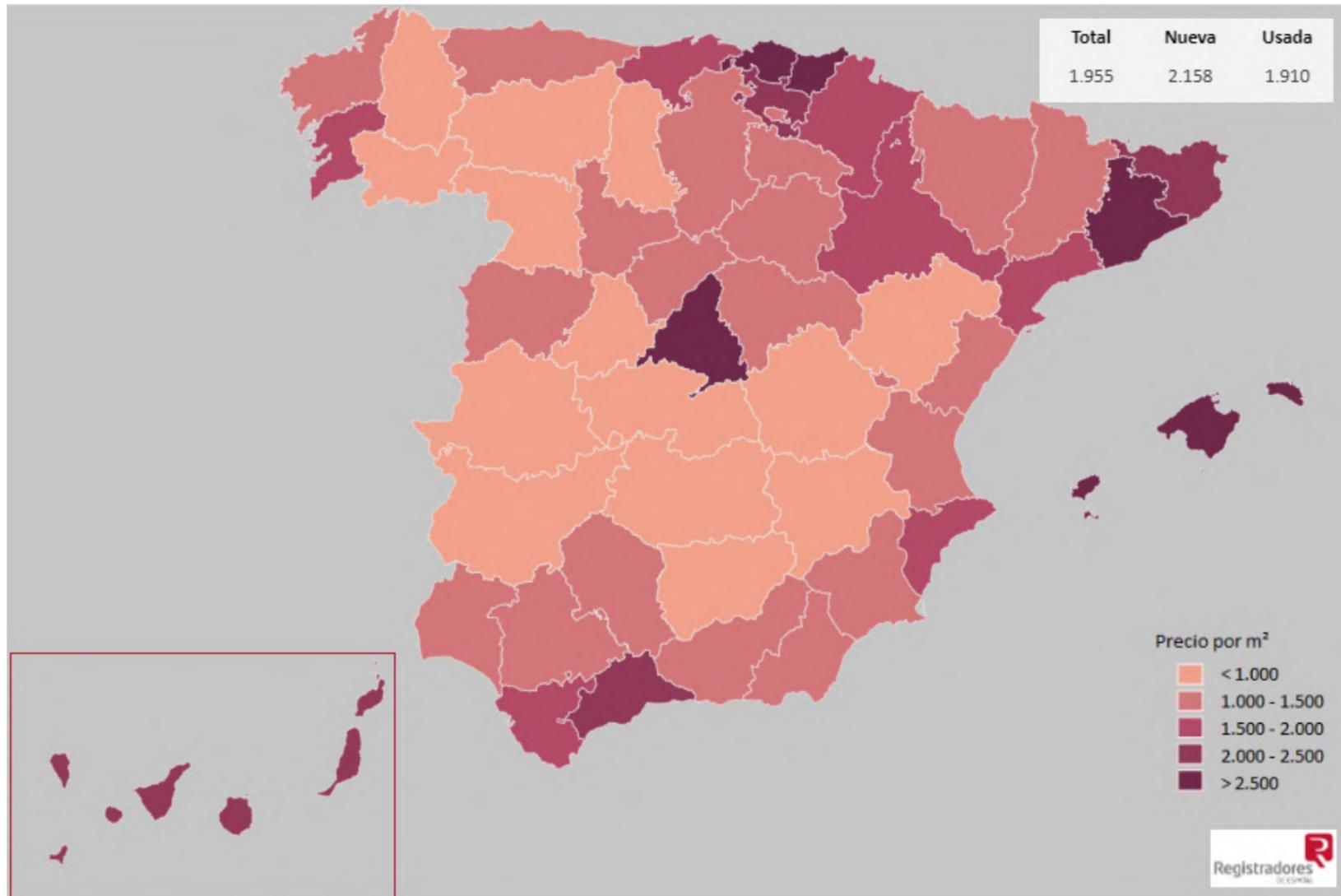
Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2023

Provincias	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Gipuzkoa	3.529	3,1 %	3.553	17,2 %	3.525	1,2 %
Illes Balears	3.388	5,4 %	3.780	13,0 %	3.296	3,7 %
Madrid	3.272	-0,8 %	3.125	-1,5 %	3.304	-1,1 %
Barcelona	2.824	-0,6 %	3.049	-1,5 %	2.783	-0,0 %
Bizkaia	2.749	-2,3 %	3.005	-7,4 %	2.718	-1,4 %
Málaga	2.564	5,5 %	3.138	20,6 %	2.432	1,9 %
Araba/Álava	2.396	7,9 %	2.361	1,8 %	2.399	8,7 %
Girona	2.319	5,4 %	2.435	10,5 %	2.297	4,4 %
Santa Cruz de Tenerife	2.318	-0,1 %	1.903	-3,0 %	2.448	1,8 %
Palmas, Las	2.267	-4,2 %	2.093	-4,1 %	2.318	-4,2 %
Navarra	1.941	-14,9 %	2.231	-19,0 %	1.770	-9,0 %
Alicante/Alacant	1.765	8,1 %	2.460	12,8 %	1.633	6,0 %
Pontevedra	1.748	-0,2 %	1.886	-0,9 %	1.699	-1,2 %
Cantabria	1.687	5,4 %	1.705	19,4 %	1.683	3,1 %
Tarragona	1.625	2,0 %	1.659	-19,8 %	1.619	7,5 %
Cádiz	1.596	0,6 %	1.758	3,5 %	1.548	-0,2 %
Zaragoza	1.538	-9,4 %	1.998	-18,9 %	1.443	-1,4 %
Sevilla	1.457	1,6 %	1.464	-9,6 %	1.456	5,0 %
Valladolid	1.421	0,3 %	1.771	4,1 %	1.280	-0,4 %
Coruña, A	1.413	0,4 %	1.451	1,9 %	1.401	-0,1 %
Asturias	1.386	0,4 %	1.837	2,0 %	1.275	0,1 %
Valencia/València	1.341	-2,0 %	1.578	-10,7 %	1.301	0,4 %
Huesca	1.330	-8,4 %	1.746	0,9 %	1.244	-12,4 %
Huelva	1.323	2,6 %	1.328	14,1 %	1.322	0,7 %
Lleida	1.287	-4,6 %	1.416	10,8 %	1.252	-8,4 %
Granada	1.263	2,2 %	1.335	-3,8 %	1.246	4,2 %
Rioja, La	1.254	5,7 %	1.420	5,5 %	1.222	6,1 %
Almería	1.212	4,3 %	1.360	7,8 %	1.160	2,6 %
Guadalajara	1.209	-5,7 %	1.359	-7,9 %	1.172	-3,7 %
Burgos	1.198	-0,4 %	1.472	-15,5 %	1.136	6,1 %
Salamanca	1.187	-4,7 %	905	-41,9 %	1.223	1,0 %
Castellón/Castelló	1.146	0,7 %	1.300	-4,1 %	1.104	0,8 %
Murcia	1.144	0,9 %	1.320	0,4 %	1.103	1,1 %
Córdoba	1.123	-7,1 %	1.643	0,5 %	982	-10,4 %
Soria	1.112	1,0 %	1.614	16,1 %	921	-5,0 %
Ourense	1.065	9,0 %	1.253	35,4 %	1.008	1,7 %
León	998	1,4 %	1.217	1,5 %	946	1,1 %
Segovia	979	-2,8 %	1.318	11,9 %	936	-4,8 %
Lugo	950	-0,6 %	1.023	17,2 %	931	-4,6 %
Albacete	896	-7,0 %	1.202	-10,9 %	835	-3,7 %
Teruel	882	16,9 %	1.672	32,7 %	738	11,0 %
Palencia	861	0,1 %	945	11,8 %	848	-1,6 %
Zamora	833	0,1 %	1.112	-14,2 %	795	2,0 %
Ávila	822	-4,1 %	842	-3,7 %	818	-4,2 %
Cáceres	805	6,0 %	988	-6,2 %	791	8,1 %
Toledo	800	1,6 %	844	3,2 %	791	1,3 %
Badajoz	783	-1,9 %	1.157	-9,0 %	743	3,0 %
Jaén	746	0,9 %	1.055	14,8 %	708	-1,0 %
Cuenca	707	2,4 %	655	-4,4 %	710	2,8 %
Ciudad Real	648	0,5 %	784	7,9 %	619	-2,1 %
España	1.974	-0,3 %	2.148	-2,9 %	1.935	0,6 %

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

Provincias ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Albacete	933	-1,7 %	1.308	9,6 %	841	-5,7 %
Alicante/Alacant	1.657	3,8 %	2.213	7,5 %	1.566	2,6 %
Almería	1.150	-2,1 %	1.192	-4,8 %	1.134	-1,3 %
Araba/Álava	2.431	13,1 %	2.995	29,4 %	2.301	8,4 %
Asturias	1.324	1,3 %	1.677	11,2 %	1.247	-1,2 %
Badajoz	741	-2,4 %	1.012	2,7 %	711	-2,6 %
Barcelona	2.784	2,0 %	2.983	1,3 %	2.743	2,3 %
Bizkaia	2.811	1,1 %	3.396	5,4 %	2.712	-0,1 %
Burgos	1.202	-2,8 %	1.584	3,0 %	1.104	-2,8 %
Cantabria	1.665	1,0 %	1.702	6,2 %	1.659	0,2 %
Castellón/Castelló	1.133	4,0 %	1.322	8,6 %	1.092	1,8 %
Ciudad Real	653	2,0 %	777	3,0 %	634	1,9 %
Coruña, A	1.408	-2,9 %	1.371	1,0 %	1.419	-3,8 %
Cuenca	705	3,5 %	705	21,9 %	705	2,3 %
Cáceres	815	-3,9 %	1.354	1,0 %	750	-1,3 %
Cádiz	1.559	5,1 %	1.654	5,0 %	1.528	4,8 %
Córdoba	1.104	2,7 %	1.456	11,7 %	1.027	-0,2 %
Gipuzkoa	3.422	4,4 %	3.349	5,6 %	3.434	4,3 %
Girona	2.221	2,5 %	2.218	4,6 %	2.222	2,1 %
Granada	1.271	4,0 %	1.459	12,7 %	1.220	1,6 %
Guadalajara	1.202	9,5 %	1.395	22,1 %	1.147	5,7 %
Huelva	1.272	3,2 %	1.256	1,6 %	1.276	3,6 %
Huesca	1.395	-3,4 %	1.685	0,2 %	1.354	-3,7 %
Illes Balears	3.216	4,0 %	3.251	2,5 %	3.208	4,3 %
Jaén	729	0,5 %	879	16,9 %	711	-1,4 %
León	962	-2,0 %	1.173	-8,3 %	912	5,2 %
Lleida	1.333	2,3 %	1.359	3,6 %	1.326	2,0 %
Lugo	969	-6,5 %	1.080	-5,4 %	938	-6,0 %
Madrid	3.241	5,0 %	3.144	9,1 %	3.268	4,0 %
Murcia	1.130	3,9 %	1.261	12,9 %	1.102	1,9 %
Málaga	2.445	5,5 %	2.792	9,4 %	2.364	5,1 %
Navarra	1.979	10,7 %	2.333	18,0 %	1.793	5,5 %
Ourense	980	7,6 %	1.053	13,3 %	961	6,0 %
Palencia	906	-0,8 %	1.138	-2,2 %	870	-0,1 %
Palmas, Las	2.227	0,7 %	2.008	10,3 %	2.291	-0,8 %
Pontevedra	1.634	-0,2 %	1.589	-6,6 %	1.648	1,7 %
Rioja, La	1.230	5,4 %	1.369	6,8 %	1.206	5,7 %
Salamanca	1.215	-7,5 %	1.259	-20,5 %	1.209	-5,3 %
Santa Cruz de Tenerife	2.263	8,4 %	1.987	6,1 %	2.330	9,1 %
Segovia	1.045	6,9 %	1.289	9,3 %	999	5,2 %
Sevilla	1.474	4,1 %	1.583	4,9 %	1.450	4,1 %
Soria	1.036	0,9 %	1.428	-1,6 %	894	3,5 %
Tarragona	1.594	1,4 %	1.906	6,4 %	1.542	0,3 %
Teruel	849	10,1 %	1.412	3,2 %	736	11,3 %
Toledo	798	-1,0 %	833	-3,9 %	790	-0,3 %
Valencia/València	1.345	2,4 %	1.708	-0,3 %	1.286	2,6 %
Valladolid	1.404	3,3 %	1.731	9,0 %	1.274	-1,1 %
Zamora	836	-6,1 %	1.201	35,1 %	778	-12,6 %
Zaragoza	1.627	1,6 %	2.272	12,1 %	1.461	-2,9 %
Ávila	853	4,6 %	864	13,1 %	851	3,0 %
España	1.955	1,7 %	2.158	4,6 %	1.910	1,0 %

Precio medio de viviendas registradas (€/m²). Interanual. Provincias
Tercer 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	5.366	5,6 %	
Barcelona	4.318	-0,8 %	
Madrid	4.017	4,3 %	
Palma	3.260	4,4 %	
Bilbao	2.898	-1,5 %	
Pamplona/Iruña	2.644	16,4 %	
Vitoria-Gasteiz	2.616	13,3 %	
Cádiz	2.516	11,4 %	
Málaga	2.384	5,6 %	
Coruña, A	2.241	2,0 %	
Girona	2.203	-1,0 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.157	2,0 %	
Sevilla	2.042	6,8 %	
València	2.029	6,8 %	
Santander	1.968	1,1 %	
Zaragoza	1.904	2,8 %	
Santa Cruz de Tenerife	1.885	5,7 %	
Granada	1.767	2,1 %	
Pontevedra	1.733	4,8 %	
Salamanca	1.671	-1,7 %	
Valladolid	1.629	3,7 %	
Alacant/Alicante	1.625	1,2 %	
Burgos	1.603	2,0 %	
Segovia	1.564	2,5 %	
Logroño	1.562	3,6 %	
Tarragona	1.531	2,0 %	
Guadalajara	1.511	13,4 %	
Córdoba	1.490	4,6 %	
Oviedo	1.454	5,1 %	
Teruel	1.448	3,5 %	
Huesca	1.441	1,5 %	
Cáceres	1.438	4,6 %	
Toledo	1.394	-0,4 %	
Soria	1.383	3,8 %	
León	1.350	0,9 %	
Lugo	1.300	5,2 %	
Ourense	1.286	11,1 %	
Albacete	1.275	3,2 %	
Lleida	1.244	-0,0 %	
Murcia	1.244	4,3 %	
Almería	1.240	-3,1 %	
Badajoz	1.226	-0,8 %	
Huelva	1.159	3,7 %	
Palencia	1.153	-3,1 %	
Cuenca	1.153	1,8 %	
Ciudad Real	1.146	7,4 %	
Castelló de la Plana	1.110	1,1 %	
Ávila	1.109	3,8 %	
Jaén	1.104	4,0 %	
Zamora	1.054	1,8 %	

4. Número de compraventas registradas en vivienda

3T 2023

General
140.160
 -7,8%

Nueva
25.182
 -12,4%

Usada
114.978
 -6,7%

El tercer trimestre del año ha registrado un nuevo descenso de compraventas de vivienda, dando lugar a un ajuste del -7,8%, acumulando el segundo trimestre consecutivo con descensos (-5,6% 2T23).

Con respecto al mismo trimestre de 2022 (3T22), que alcanzó el mayor resultado trimestral desde 3T07, el número de compraventas ha descendido un -16,5%. Ambas tasas constatan la clara tendencia descendente, situación que se mantendrá a lo largo de los próximos trimestres.

Durante el tercer trimestre se han registrado 140.160 compraventas de vivienda, con un descenso de 11.823 con respecto al trimestre precedente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 el descenso ha sido de 27.732 compraventas.

La distinción entre vivienda nueva y usada proporciona descensos trimestrales en ambas modalidades, con tasas del -12,4% y -6,7%, respectivamente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 es la vivienda usada la que registra un importante ajuste, con una reducción más moderada en vivienda nueva.

En vivienda usada se han registrado 114.978 compraventas y en vivienda nueva 25.182 compraventas. Con respecto al tercer trimestre de 2022 el descenso en vivienda usada ha sido de 24.319 compraventas, mientras que en vivienda nueva se ha reducido en 3.413 compraventas.

Los gráficos de evolución de resultados muestran una clara tendencia descendente, manteniendo niveles de actividad en número de compraventas de vivienda todavía importantes con respecto a la mayor parte de los trimestres de la serie histórica, pero con cuantías que progresivamente se van reduciendo con respecto a los máximos de los últimos años, alcanzados en 2022.

El desglose territorial de resultados muestra un evidente predominio de los descensos trimestrales, dando lugar a catorce comunidades con tasas negativas (doce en

vivienda nueva y quince en vivienda usada).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el tercer trimestre han sido Andalucía (28.164), Comunitat Valenciana (23.650), Cataluña (21.613) y Comunidad de Madrid (16.437).

Las cuotas de mercado de cada una de ellas con respecto al total de España han sido del 20,33%, 16,41%, 15,80% y 12,21%, respectivamente, acumulando entre las cuatro el 64,75% del mercado de compraventas de España.

Los resultados interanuales se han situado en las 603.308 compraventas de vivienda, descendiendo con respecto al interanual del trimestre precedente (631.040), 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 -5,7%, rompiendo la tendencia alcista en tasas interanuales (0,7% 2T23). Este descenso es consecuencia del comportamiento tanto en vivienda usada, con un ajuste interanual del -5,7%, como en vivienda nueva, con una reducción del -6%.

En vivienda usada se han registrado 493.059 compraventas en los últimos doce meses, reduciéndose intensamente con respecto al interanual del trimestre precedente (517.378 compraventas), aunque todavía con cuantías destacadas.

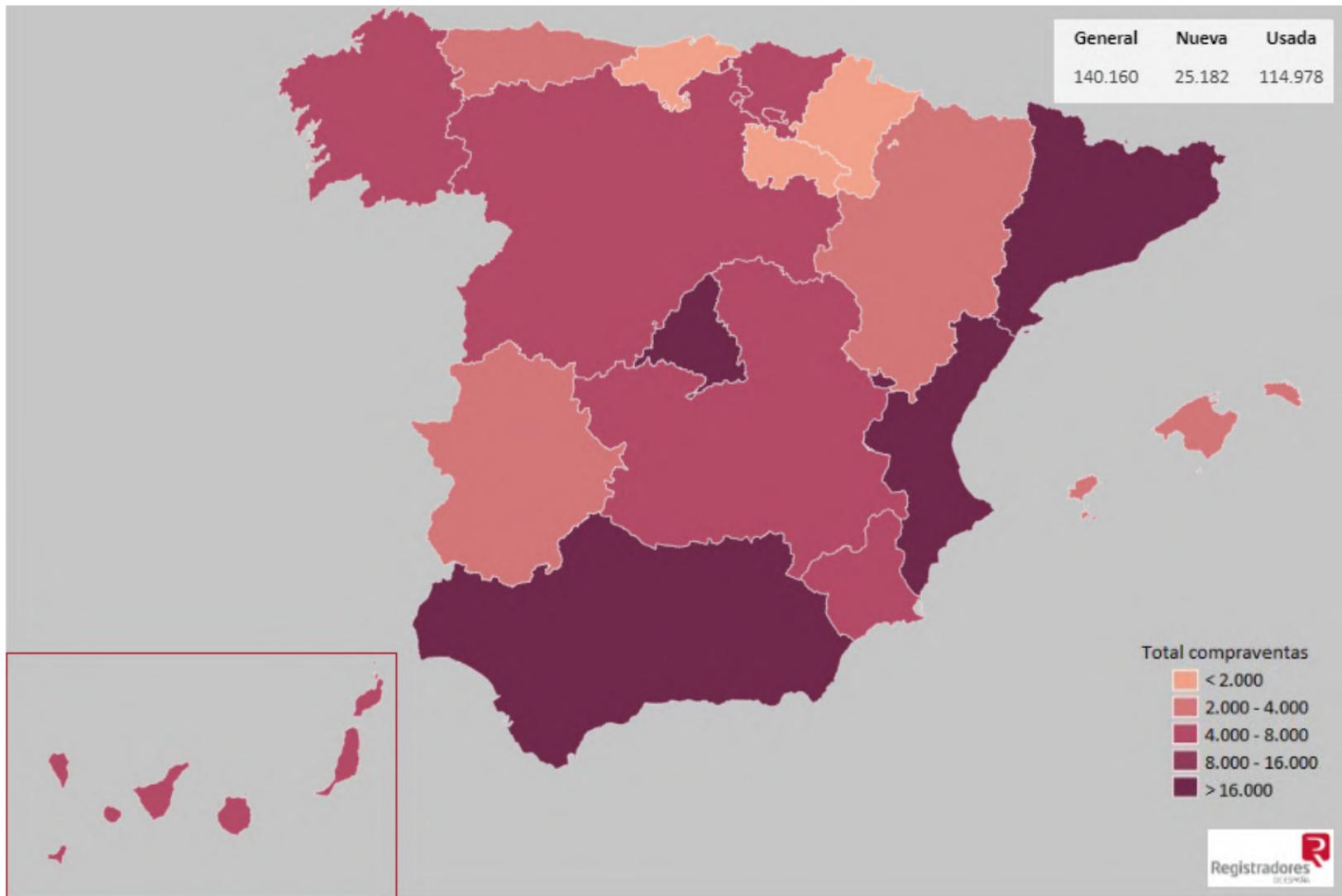
La vivienda nueva continúa su senda descendente, con una progresiva ralentización en el ritmo de actividad.

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

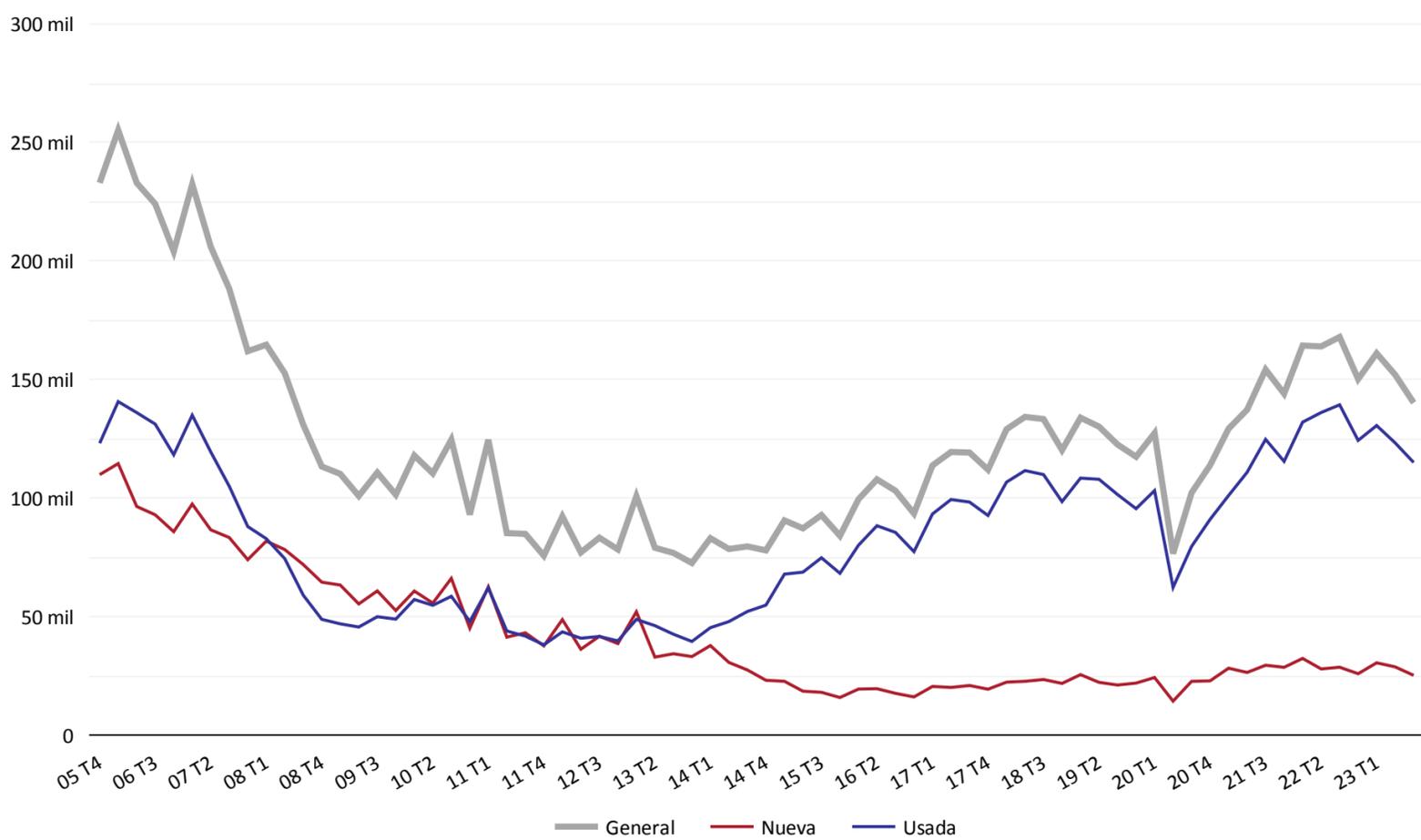
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral Tercer trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	28.164	-8,3 %	5.485	-12,5 %	22.679	-7,2 %
Aragón	3.685	-7,1 %	608	-25,8 %	3.077	-2,2 %
Asturias, Principado de	2.828	-10,1 %	596	-9,1 %	2.232	-10,3 %
Balears, Illes	3.337	-9,5 %	623	-17,0 %	2.714	-7,6 %
Canarias	5.610	-14,6 %	1.307	-4,5 %	4.303	-17,3 %
Cantabria	1.972	-7,1 %	329	9,3 %	1.643	-9,8 %
Castilla - La Mancha	6.366	-2,7 %	1.071	-11,6 %	5.295	-0,7 %
Castilla y León	6.682	-2,6 %	1.360	-3,3 %	5.322	-2,4 %
Cataluña	21.613	-10,7 %	3.339	-17,7 %	18.274	-9,3 %
Comunitat Valenciana	23.650	-5,8 %	3.642	0,7 %	20.008	-6,9 %
Extremadura	2.110	-17,8 %	185	-47,1 %	1.925	-13,1 %
Galicia	4.775	1,6 %	1.147	25,9 %	3.628	-4,3 %
Madrid, Comunidad de	16.437	-13,0 %	3.034	-33,2 %	13.403	-6,6 %
Murcia, Región de	5.414	4,2 %	995	4,0 %	4.419	4,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.519	-10,8 %	579	-16,2 %	940	-7,1 %
País Vasco	5.005	-0,7 %	725	9,4 %	4.280	-2,2 %
Rioja, La	993	2,7 %	157	-4,8 %	836	4,2 %
España	140.160	-7,8 %	25.182	-12,4 %	114.978	-6,7 %

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual Tercer trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	122.643	-8,0 %	24.348	-13,0 %	98.295	-6,7 %
Aragón	15.154	-8,9 %	2.772	-7,4 %	12.382	-9,2 %
Asturias, Principado de	11.840	7,1 %	2.231	8,7 %	9.609	6,7 %
Balears, Illes	15.189	-17,6 %	3.064	-0,2 %	12.125	-21,1 %
Canarias	26.338	-4,2 %	5.660	7,1 %	20.678	-6,8 %
Cantabria	8.352	-3,9 %	1.199	-2,9 %	7.153	-4,0 %
Castilla - La Mancha	25.152	-6,2 %	4.287	-8,1 %	20.865	-5,7 %
Castilla y León	27.264	-2,3 %	5.407	-5,0 %	21.857	-1,6 %
Cataluña	95.299	-5,0 %	15.498	-7,6 %	79.801	-4,5 %
Comunitat Valenciana	99.009	2,2 %	13.967	12,5 %	85.042	0,7 %
Extremadura	9.836	-3,6 %	1.059	-25,5 %	8.777	-0,1 %
Galicia	19.828	-7,7 %	4.370	-8,0 %	15.458	-7,6 %
Madrid, Comunidad de	73.674	-11,7 %	16.243	-14,8 %	57.431	-10,8 %
Murcia, Región de	21.812	-2,4 %	3.770	6,4 %	18.042	-4,0 %
Navarra, Comunidad Foral de	6.403	-4,8 %	2.192	0,2 %	4.211	-7,2 %
País Vasco	21.278	-8,7 %	3.570	7,0 %	17.708	-11,3 %
Rioja, La	4.237	-16,5 %	612	-30,8 %	3.625	-13,5 %
España	603.308	-5,7 %	110.249	-6,0 %	493.059	-5,7 %

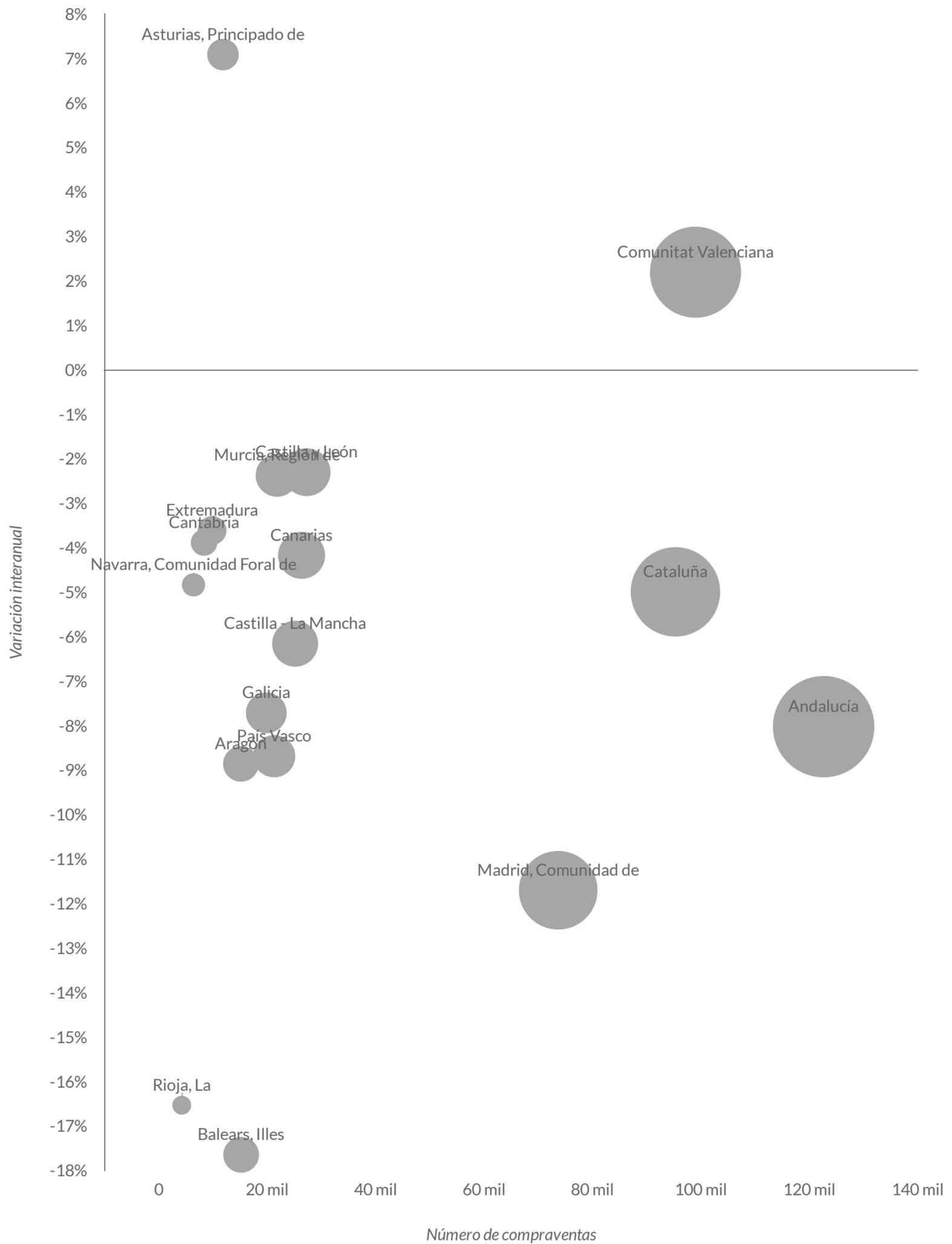
Número de compraventas de vivienda registradas
Tercer trimestre 2023



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional

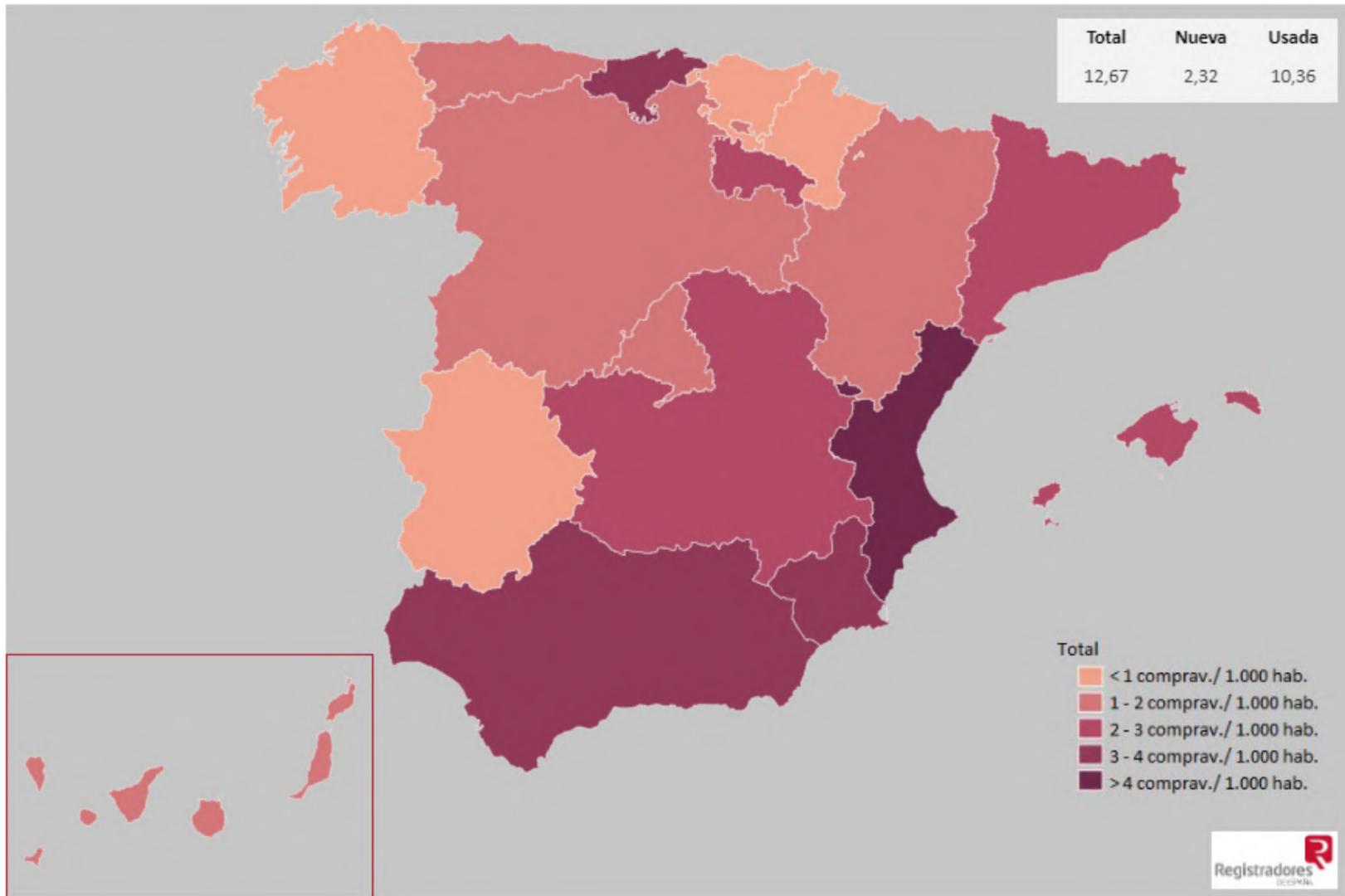


Número de compraventas y tasa de variación interanual de vivienda registradas. CC. AA.
Tercer trimestre 2023

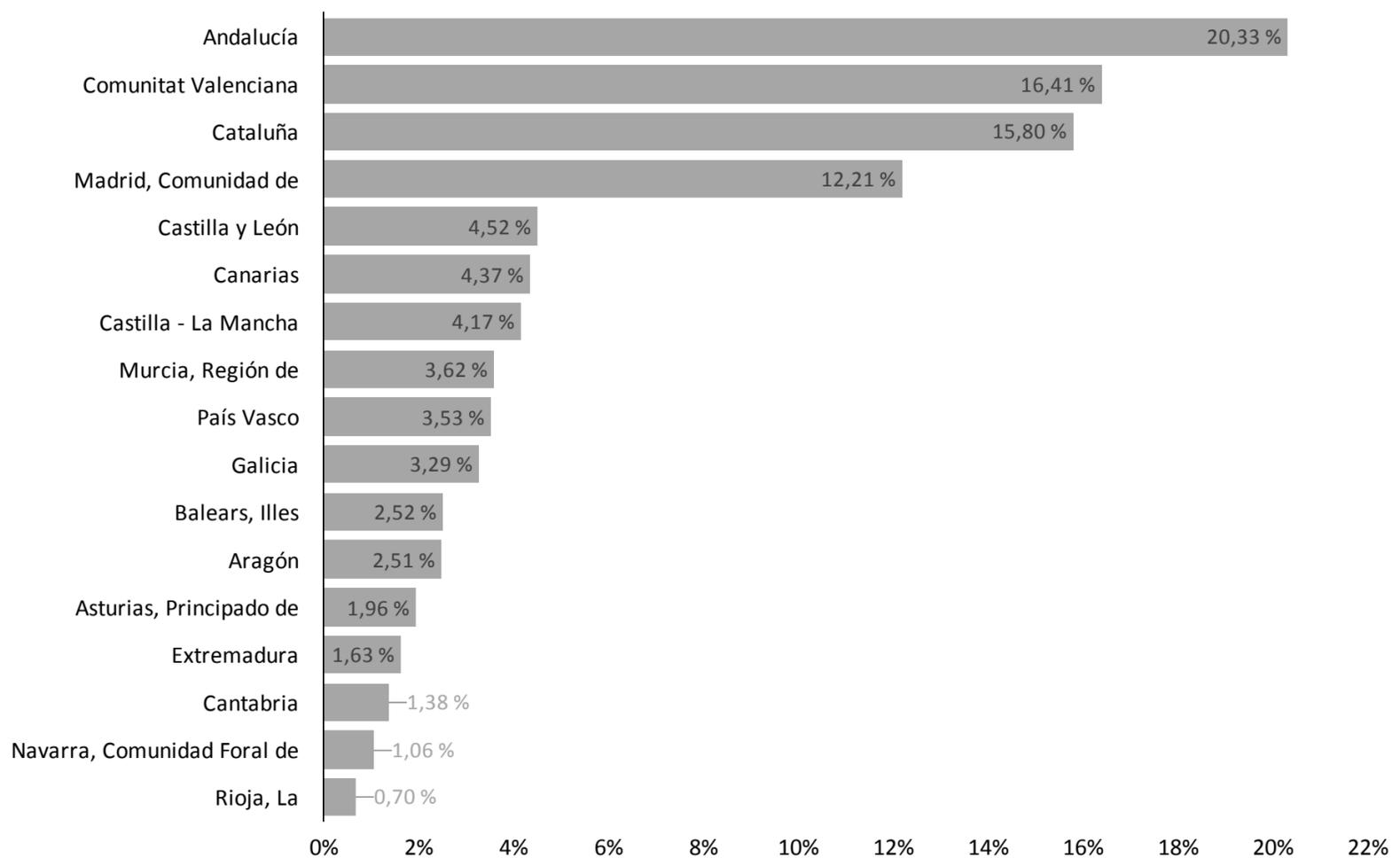


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número compraventas de vivienda.

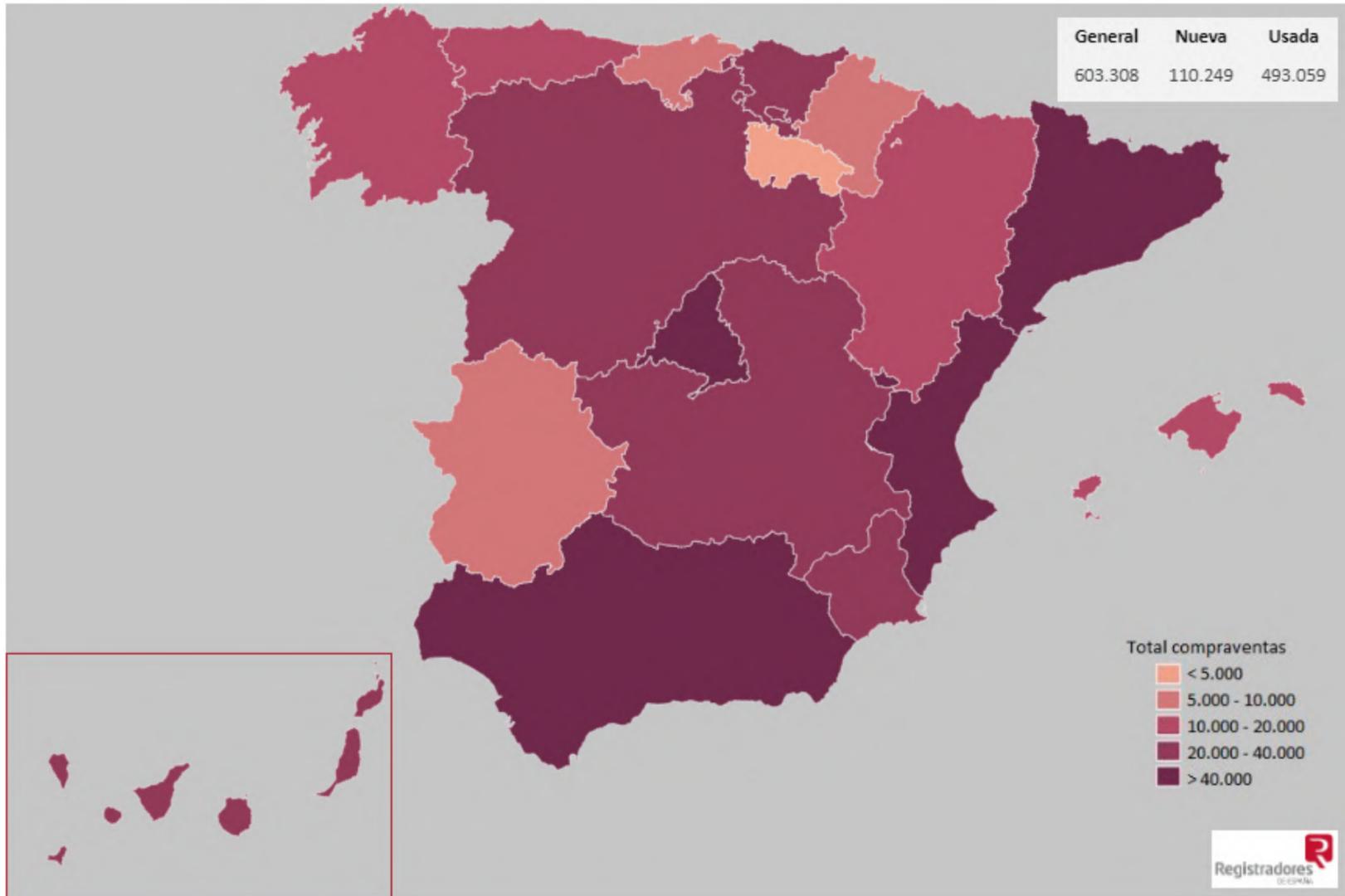
Número de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Interanual
Tercer trimestre 2023



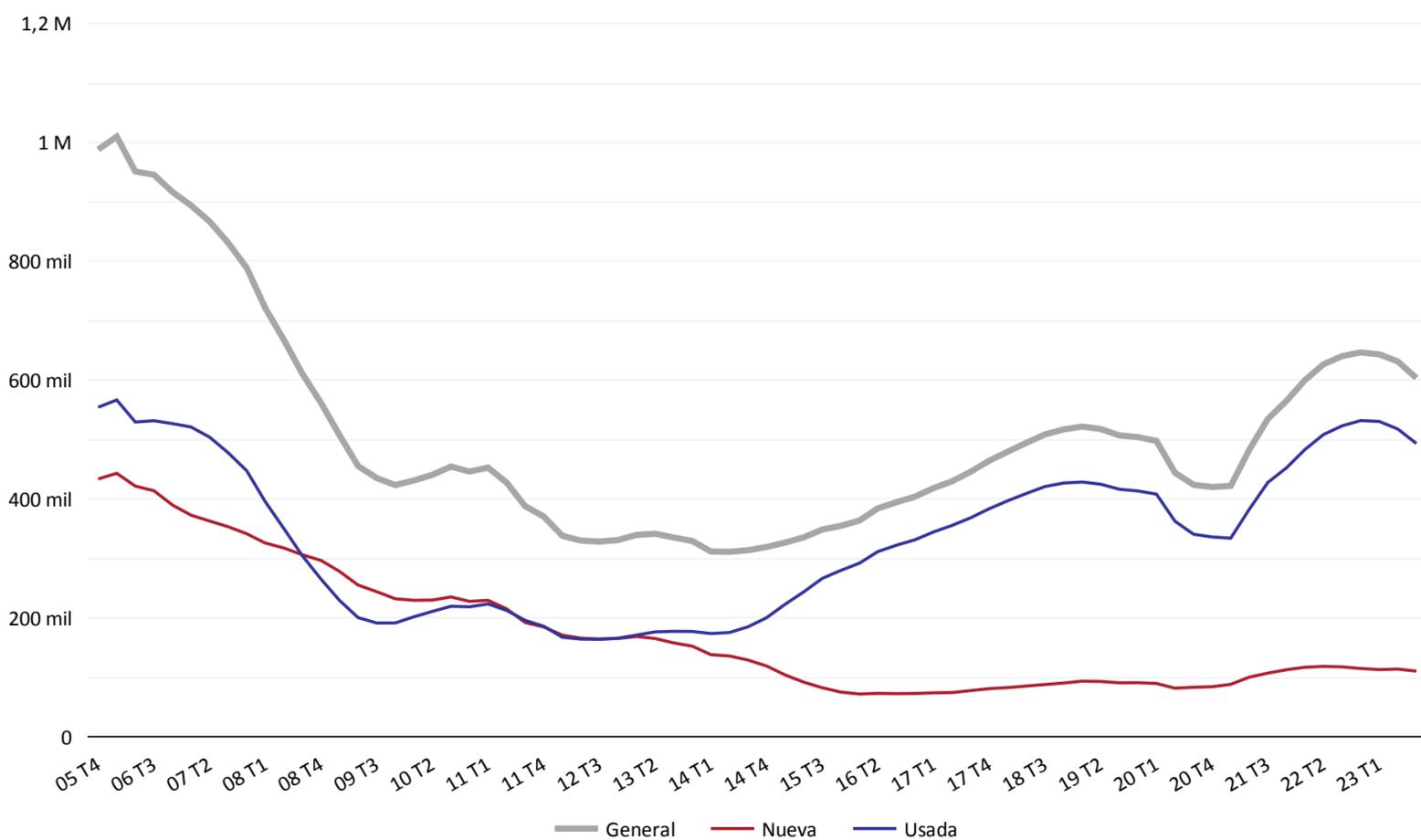
Cuota de mercado de compraventas de vivienda. Interanual
Tercer trimestre 2023



Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Tercer 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 constatan la clara tendencia descendente en el número de compraventas de vivienda, en la medida que en treinta y seis de ellas se han registrado descensos trimestrales, dando lugar a incrementos en únicamente catorce provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el tercer trimestre han sido Madrid (16.437), Barcelona (13.519), Alicante (11.990), Valencia (8.770), Málaga (8.210), Murcia (5.414) y Sevilla (4.847).

En vivienda nueva veintiocho provincias han registrado descensos trimestrales, frente a los incrementos en veintidós.

En vivienda usada treinta y siete provincias han reducido su número de compraventas de vivienda trimestral, dando lugar a incrementos en doce provincias, manteniendo resultados una provincia.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva durante el tercer trimestre han sido Madrid (3.034), Barcelona (2.049), Alicante (1.858), Málaga (1.512), Valencia (1.190) y Murcia (995).

En vivienda usada el mayor número de compraventas trimestrales se ha alcanzado en las provincias de Madrid (13.403), Barcelona (11.470), Alicante (10.132), Valencia (7.580) y Málaga (6.698).

Los resultados interanuales siguen acumulando un creciente número de provincias con tasas negativas con el paso de los trimestres. Concretamente, el último trimestre ha cerrado con treinta y nueve provincias con tasas interanuales negativas (veintidós el trimestre precedente), frente a los incrementos en once.

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

En vivienda usada treinta y siete provincias se encuentran con tasas interanuales negativas (diecinueve el trimestre precedente), manteniendo el signo positivo en once provincias, manteniendo resultados dos.

La tendencia es claramente descendente, siendo altamente previsible nuevos ajustes a lo largo de los próximos trimestres, incrementándose el número de provincias en un escenario de reducción de actividad.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido Madrid (73.674), Barcelona (60.834), Alicante (49.890), Valencia (38.034), Málaga (35.494), Sevilla (22.312) y Murcia (21.812).

En vivienda nueva las mayores cuantías de número de compraventas de vivienda durante el último año se han registrado en las provincias de Madrid (16.243), Barcelona (10.055), Alicante (6.820), Málaga (6.670), Valencia (5.239), Sevilla (3.811) y Cádiz (3.804).

En vivienda usada el mayor número de compraventas interanual se ha registrado en las provincias de Madrid (57.431), Barcelona (50.779), Alicante (43.070), Valencia (32.795), Málaga (28.824), Sevilla (18.501) y Murcia (18.042).

Con carácter general se constata una clara tendencia descendente en el número de compraventas de vivienda, que tendrá su continuidad, como mínimo, a lo largo de lo que queda de 2023 y buena parte de 2024.

Las tasas trimestrales negativas, las tasas interanuales con resultados trimestrales negativas igualmente, y la incorporación de tasas interanuales negativas, ratifican este escenario.

Desde un punto de vista territorial el número de provincias que entran en terreno negativo por lo que respecta a su actividad en compraventas de vivienda es cada vez mayor con el paso de los trimestres.

El año 2021 y la primera parte de 2022 se han visto afectados por circunstancias especiales que han favorecido un comportamiento excepcional en el número de compraventas de vivienda.

Sin embargo, esas circunstancias han ido desapareciendo a partir de la segunda mitad de 2022, incorporándose un factor especialmente desfavorable, como ha sido el intenso crecimiento de los tipos de interés.

En próximos apartados dicha magnitud será analizada con detenimiento, constatándose el recorrido alcista pendiente a lo largo de los próximos trimestres, generando nuevos efectos negativos en la actividad de compraventas de vivienda.

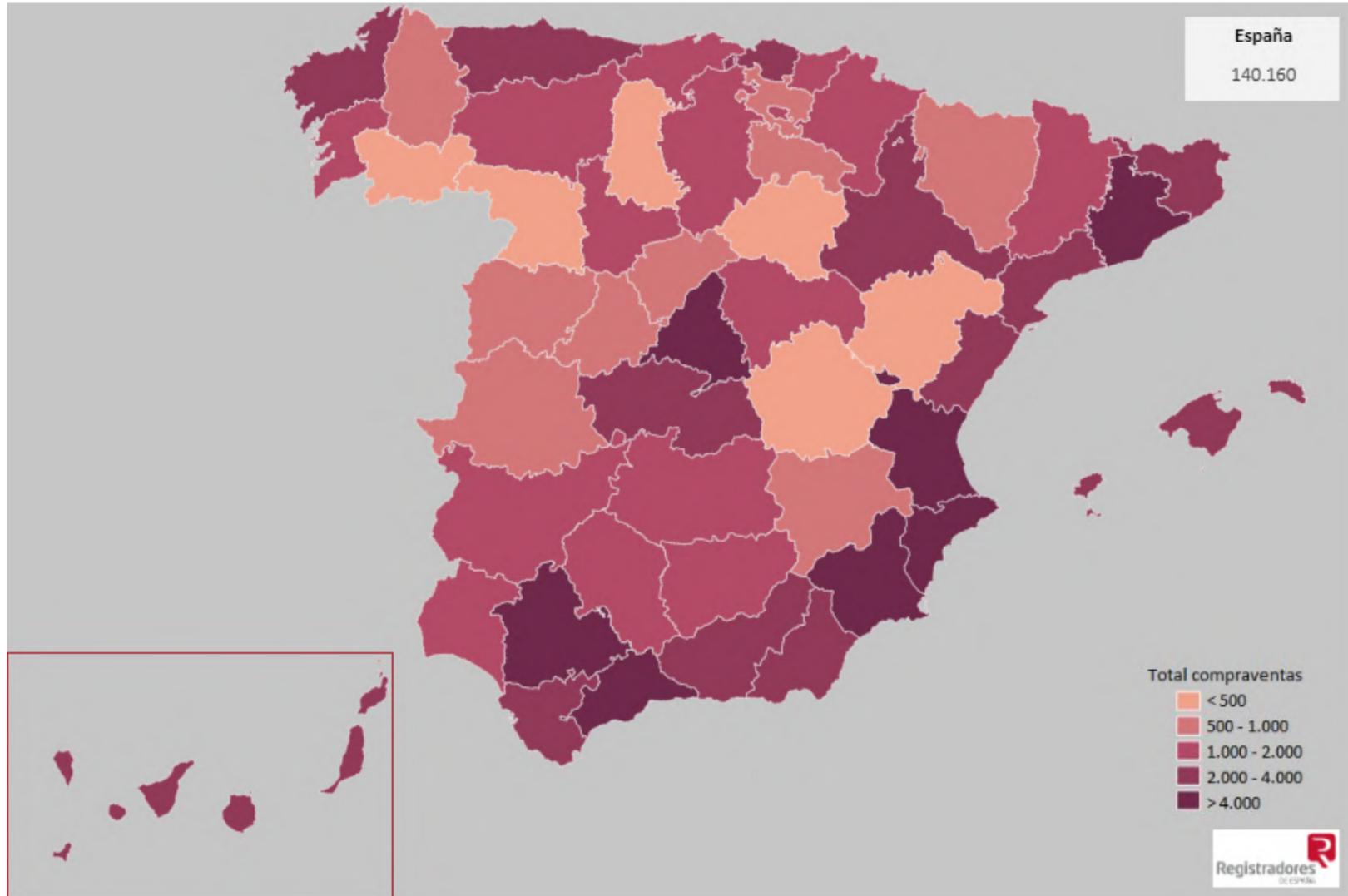
Por tanto, esperan nuevos ajustes a lo largo de los próximos trimestres, dando lugar, en el mejor de los casos, a una moderación de su intensidad.

Número de compraventas de vivienda registradas Resultados trimestrales y variación trimestral						
PROVINCIAS	General ▼	Var. trimestral	Nueva	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Madrid	16.437	-13,0 %	3.034	-33,2 %	13.403	-6,6 %
Barcelona	13.519	-13,5 %	2.049	-25,0 %	11.470	-11,1 %
Alicante/Alacant	11.990	-5,0 %	1.858	5,6 %	10.132	-6,7 %
Valencia/València	8.770	-10,8 %	1.190	-17,5 %	7.580	-9,6 %
Málaga	8.210	-8,1 %	1.512	-14,9 %	6.698	-6,4 %
Murcia	5.414	4,2 %	995	4,0 %	4.419	4,3 %
Sevilla	4.847	-14,2 %	769	-29,3 %	4.078	-10,6 %
Tarragona	3.689	-0,2 %	515	-10,9 %	3.174	1,7 %
Cádiz	3.676	-5,4 %	790	-14,2 %	2.886	-2,6 %
Almería	3.391	-0,7 %	884	6,4 %	2.507	-3,0 %
Illes Balears	3.337	-9,5 %	623	-17,0 %	2.714	-7,6 %
Girona	3.185	-11,9 %	514	1,6 %	2.671	-14,1 %
Granada	2.994	-8,5 %	566	-16,0 %	2.428	-6,5 %
Palmas, Las	2.994	-9,2 %	685	-9,9 %	2.309	-9,0 %
Castellón/Castelló	2.890	8,5 %	594	42,8 %	2.296	2,2 %
Toledo	2.830	-2,1 %	498	-9,5 %	2.332	-0,4 %
Asturias	2.828	-10,1 %	596	-9,1 %	2.232	-10,3 %
Santa Cruz de Tenerife	2.616	-20,1 %	622	2,3 %	1.994	-25,2 %
Zaragoza	2.435	-14,5 %	411	-40,9 %	2.024	-5,9 %
Bizkaia	2.368	-10,5 %	323	-12,5 %	2.045	-10,2 %
Coruña, A	2.268	2,2 %	546	17,9 %	1.722	-2,0 %
Cantabria	1.972	-7,1 %	329	9,3 %	1.643	-9,8 %
Córdoba	1.965	-15,3 %	429	-18,6 %	1.536	-14,4 %
Gipuzkoa	1.816	7,1 %	320	48,8 %	1.496	1,0 %
Huelva	1.688	1,5 %	391	40,6 %	1.297	-6,4 %
Navarra	1.519	-10,8 %	579	-16,2 %	940	-7,1 %
Pontevedra	1.507	5,1 %	385	59,8 %	1.122	-6,0 %
Jaén	1.393	-10,9 %	144	-17,2 %	1.249	-10,1 %
Valladolid	1.392	-9,0 %	431	-18,1 %	961	-4,2 %
Badajoz	1.255	-19,6 %	110	-49,1 %	1.145	-14,8 %
Lleida	1.220	-3,7 %	261	8,3 %	959	-6,5 %
Burgos	1.174	-0,3 %	233	4,0 %	941	-1,3 %
Ciudad Real	1.161	-2,1 %	195	24,2 %	966	-6,1 %
León	1.070	-1,7 %	208	-2,3 %	862	-1,5 %
Guadalajara	1.051	-2,1 %	214	-28,7 %	837	8,3 %
Rioja, La	993	2,7 %	157	-4,8 %	836	4,2 %
Huesca	925	19,7 %	148	102,7 %	777	11,0 %
Albacete	866	-6,6 %	140	-23,5 %	726	-2,4 %
Salamanca	861	7,5 %	103	19,8 %	758	6,0 %
Cáceres	855	-15,0 %	75	-44,0 %	780	-10,6 %
Araba/Álava	821	18,0 %	82	3,8 %	739	19,8 %
Ávila	582	10,2 %	112	13,1 %	470	9,6 %
Segovia	536	-12,8 %	56	-13,8 %	480	-12,7 %
Lugo	501	-13,0 %	101	-8,2 %	400	-14,2 %
Ourense	499	5,7 %	115	18,6 %	384	2,4 %
Cuenca	458	-1,9 %	24	9,1 %	434	-2,5 %
Palencia	434	6,4 %	90	40,6 %	344	0,0 %
Zamora	330	-22,7 %	45	7,1 %	285	-26,0 %
Teruel	325	-5,8 %	49	-2,0 %	276	-6,4 %
Soria	303	5,9 %	82	-5,7 %	221	11,1 %
España	140.160	-7,8 %	25.182	-12,4 %	114.978	-6,7 %

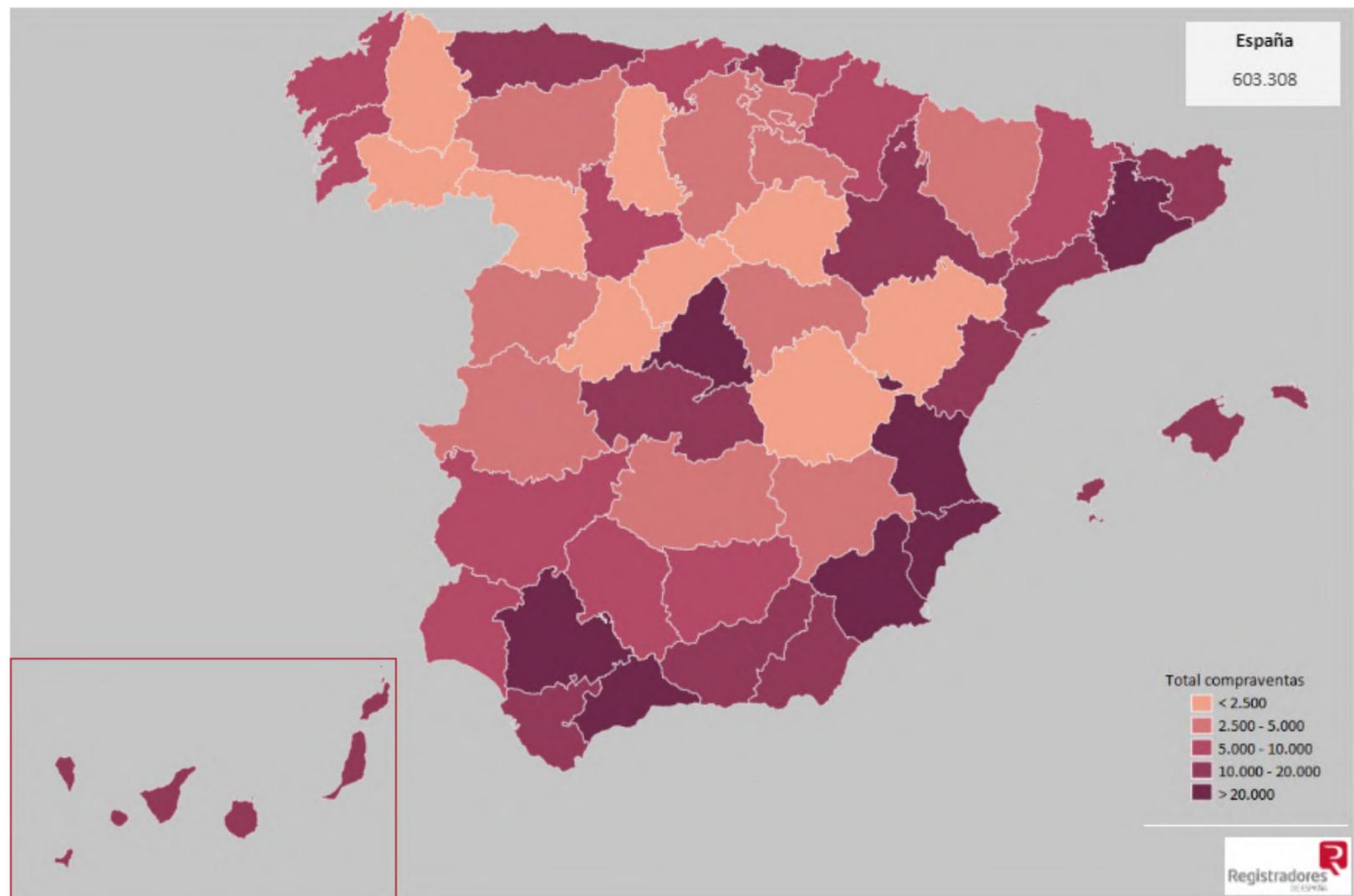
Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2023

PROVINCIAS	General ▾	Var. interanual	Nueva	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Madrid	73.674	-11,7 %	16.243	-14,8 %	57.431	-10,8 %
Barcelona	60.834	-6,7 %	10.055	-9,9 %	50.779	-6,0 %
Alicante/Alacant	49.890	4,3 %	6.820	11,3 %	43.070	3,3 %
Valencia/València	38.034	0,7 %	5.239	5,2 %	32.795	0,0 %
Málaga	35.494	-15,3 %	6.670	-29,2 %	28.824	-11,2 %
Sevilla	22.312	-4,8 %	3.811	-17,7 %	18.501	-1,6 %
Murcia	21.812	-2,4 %	3.770	6,4 %	18.042	-4,0 %
Cádiz	16.158	-7,6 %	3.804	4,3 %	12.354	-10,7 %
Illes Balears	15.189	-17,6 %	3.064	-0,2 %	12.125	-21,1 %
Tarragona	15.020	-3,1 %	2.198	-1,1 %	12.822	-3,4 %
Girona	14.284	-1,7 %	2.198	-5,9 %	12.086	-0,8 %
Almería	14.247	-5,9 %	3.758	1,2 %	10.489	-8,1 %
Santa Cruz de Tenerife	13.304	-0,9 %	2.705	11,3 %	10.599	-3,6 %
Palmas, Las	13.034	-7,3 %	2.955	3,5 %	10.079	-10,0 %
Granada	12.906	-5,4 %	2.785	-7,7 %	10.121	-4,7 %
Asturias	11.840	7,1 %	2.231	8,7 %	9.609	6,7 %
Castellón/Castelló	11.085	-1,8 %	1.908	45,2 %	9.177	-8,0 %
Bizkaia	10.790	-11,6 %	1.881	1,2 %	8.909	-13,9 %
Toledo	10.702	-5,6 %	1.922	-8,5 %	8.780	-5,0 %
Zaragoza	10.566	-10,5 %	2.171	-6,9 %	8.395	-11,4 %
Coruña, A	9.335	-7,1 %	2.064	-3,7 %	7.271	-8,0 %
Córdoba	8.357	2,9 %	1.576	18,0 %	6.781	-0,0 %
Cantabria	8.352	-3,9 %	1.199	-2,9 %	7.153	-4,0 %
Gipuzkoa	7.135	-3,4 %	1.108	12,4 %	6.027	-5,8 %
Huelva	6.891	-10,8 %	1.332	-13,2 %	5.559	-10,2 %
Navarra	6.403	-4,8 %	2.192	0,2 %	4.211	-7,2 %
Jaén	6.278	6,1 %	612	-8,9 %	5.666	8,0 %
Pontevedra	6.179	-11,5 %	1.388	-9,2 %	4.791	-12,2 %
Badajoz	6.027	-6,2 %	587	-29,3 %	5.440	-2,8 %
Valladolid	5.637	-7,9 %	1.663	19,9 %	3.974	-16,0 %
Lleida	5.161	1,4 %	1.047	-0,7 %	4.114	1,9 %
Ciudad Real	4.854	-0,3 %	631	-0,6 %	4.223	-0,3 %
Burgos	4.722	-2,9 %	957	-19,0 %	3.765	2,2 %
León	4.302	-4,4 %	860	-32,9 %	3.442	7,0 %
Rioja, La	4.237	-16,5 %	612	-30,8 %	3.625	-13,5 %
Guadalajara	4.019	-12,8 %	923	-9,7 %	3.096	-13,7 %
Cáceres	3.809	0,8 %	472	-20,1 %	3.337	4,7 %
Albacete	3.699	-5,8 %	712	-5,1 %	2.987	-6,0 %
Salamanca	3.405	-6,9 %	387	-13,4 %	3.018	-6,0 %
Araba/Álava	3.353	-9,6 %	581	17,6 %	2.772	-13,8 %
Huesca	3.136	-6,4 %	365	-17,2 %	2.771	-4,8 %
Segovia	2.481	4,5 %	359	40,8 %	2.122	0,1 %
Lugo	2.350	-10,2 %	506	-26,7 %	1.844	-4,3 %
Ávila	2.326	22,7 %	399	27,1 %	1.927	21,8 %
Ourense	1.964	7,0 %	412	6,2 %	1.552	7,2 %
Cuenca	1.878	-8,6 %	99	-36,5 %	1.779	-6,3 %
Palencia	1.711	-6,9 %	276	-8,6 %	1.435	-6,6 %
Zamora	1.532	6,0 %	211	7,1 %	1.321	5,8 %
Teruel	1.452	-1,4 %	236	5,8 %	1.216	-2,7 %
Soria	1.148	-5,4 %	295	-9,0 %	853	-4,2 %
España	603.308	-5,7 %	110.249	-6,0 %	493.059	-5,7 %

Número de compraventas de vivienda registradas
Tercer trimestre 2023



Número de compraventas de vivienda registradas. Interanual
Tercer trimestre 2023



5. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

3T 2023

Madrid
50,84 %
-0,32

Barcelona
26,02 %
-1,08

Valencia/València
24,72 %
-1,97

Sevilla
39,47 %
-0,07

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

El descenso en el peso de compraventas de vivienda en los núcleos urbanos más poblados durante el periodo postconfinamiento domiciliario estaba progresivamente desapareciendo, dando lugar a una cierta recuperación en el peso de compraventas de vivienda en dichos municipios.

Sin embargo, en el tercer trimestre del año las capitales de provincia han pedido cuota de mercado mayoritariamente con respecto a sus respectivas provincias.

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 el último trimestre, aunque creemos que será la tendencia dominante durante el ciclo bajista en el que nos hemos adentrado.

Tomando las ocho capitales de provincia españolas con un mayor número de habitantes, en el tercer trimestre del año, siete de ellas han perdido cuota de mercado, mientras que únicamente una ha registrado crecimiento.

Las capitales de provincia con mayor ganancia de cuota de mercado durante el último trimestre han sido Zamora (6,16 pp), Teruel (5,57 pp), Logroño (5,30 pp) y Vitoria-Gasteiz (5,02 pp), mientras que las mayores pérdidas de

cuota de mercado se han registrado en Valladolid (-11,04 pp), Soria (-10,54 pp), Segovia (-9,62 pp), Salamanca (-8,09 pp) y Córdoba (-6,81 pp).

Los municipios con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el tercer trimestre han sido Vitoria-Gasteiz (82,46%), Zaragoza (66,12%), Valladolid (59,27%), Zamora (59,09%), Córdoba (55,57%) y Ourense (54,51%).

En el extremo opuesto, las capitales de provincia con un menor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia han sido Toledo (7,21%), Cádiz (7,54%), Girona (8,35%) y Pontevedra (9,22%).

Los resultados interanuales muestran un mayor equilibrio entre el número de capitales de provincia que recuperan y pierden cuota de mercado. Concretamente, en el último año veintidós capitales de provincia han mejorado su cuota de mercado, dando lugar a descensos en veintiocho 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 (78,41%), Zaragoza (69,15%), Valladolid (65,25%), Córdoba (56,04%) y Madrid (51,64%), mientras que los menores pesos relativos se han alcanzado en Cádiz (7,23%), Girona (7,78%), Toledo (8,06%) y Santa Cruz de Tenerife (8,92%).

La evolución de la variable estará condicionada por el comportamiento territorial de las compraventas de vivienda. En la medida que los municipios más poblados registren un mejor o peor comportamiento con respecto al resto de municipios, especialmente los de su entorno, se producirá una ganancia o pérdida de cuota de mercado en las capitales con respecto a sus provincias.

Tradicionalmente, cuando la actividad inmobiliaria se reduce, los municipios más poblados registran un mejor comportamiento relativo y viceversa.

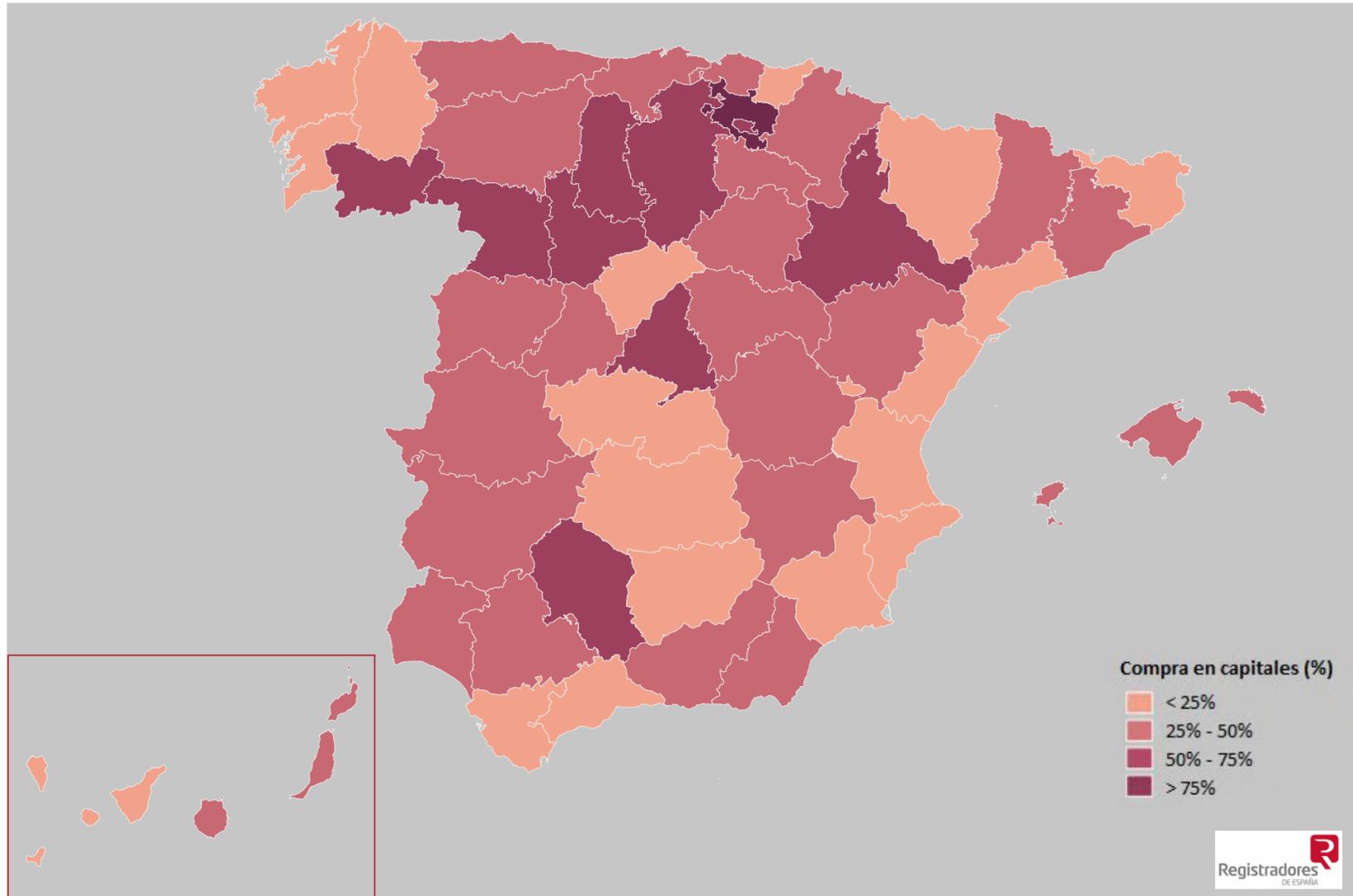
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia.
Resultados y variación trimestral

Capitales de provincia	% s/provincia ▼	Var. trimestral (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	82,46 %	5,02	
Zaragoza	66,12 %	-6,21	
Valladolid	59,27 %	-11,04	
Zamora	59,09 %	6,16	
Córdoba	55,57 %	-6,81	
Ourense	54,51 %	3,66	
Palencia	54,38 %	4,87	
Burgos	50,94 %	4,38	
Madrid	50,84 %	-0,32	
Albacete	48,38 %	-3,29	
Soria	47,85 %	-10,54	
Logroño	45,22 %	5,30	
Salamanca	42,97 %	-8,09	
Sevilla	39,47 %	-0,07	
León	39,44 %	-2,10	
Pamplona/Iruña	38,31 %	-6,25	
Bilbao	35,18 %	1,77	
Santander	34,28 %	1,53	
Lleida	33,03 %	-1,38	
Ávila	32,65 %	-6,56	
Palma	32,60 %	-0,56	
Cuenca	31,66 %	-0,67	
Badajoz	31,24 %	0,66	
Teruel	31,08 %	5,57	
Palmas de Gran Canaria, Las	30,66 %	4,08	
Cáceres	30,53 %	-3,17	
Huelva	29,80 %	2,74	
Oviedo	28,22 %	1,00	
Guadalajara	27,88 %	-5,30	
Granada	26,62 %	0,91	
Barcelona	26,02 %	-1,08	
Almería	25,86 %	2,62	
València	24,72 %	-1,97	
Murcia	24,38 %	-0,03	
Jaén	23,98 %	-0,51	
Segovia	23,88 %	-9,62	
Donostia/San Sebastián	22,36 %	0,07	
Castelló de la Plana	21,35 %	-0,51	
Coruña, A	20,94 %	-5,23	
Málaga	19,57 %	-0,30	
Lugo	18,76 %	-3,63	
Huesca	15,78 %	-4,01	
Ciudad Real	15,50 %	-0,94	
Alacant/Alicante	14,45 %	0,56	
Santa Cruz de Tenerife	12,31 %	4,67	
Tarragona	10,90 %	-3,43	
Pontevedra	9,22 %	-0,75	
Girona	8,35 %	-0,66	
Cádiz	7,54 %	0,15	
Toledo	7,21 %	-0,33	

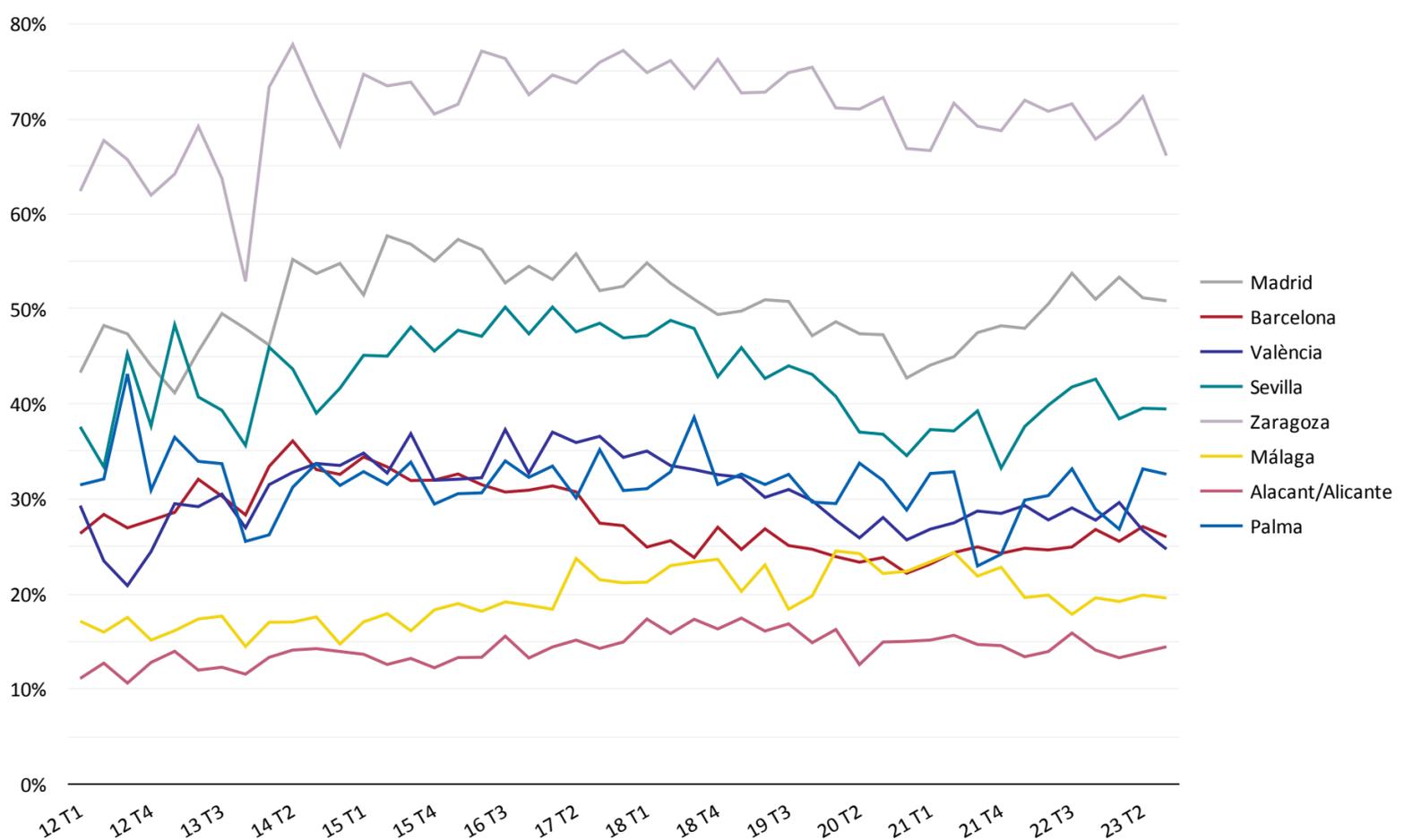
Compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a su provincia
Resultados y variación interanual

Capitales de provincia	% s/provincia...	Var. interanual (pp)	% s/provincia
Vitoria-Gasteiz	78,41 %	3,58	
Zaragoza	69,15 %	-1,72	
Valladolid	65,25 %	2,44	
Córdoba	56,04 %	4,57	
Madrid	51,64 %	1,52	
Zamora	51,44 %	-7,11	
Albacete	51,20 %	-0,99	
Palencia	50,03 %	-0,68	
Burgos	49,39 %	-1,30	
Ourense	49,13 %	-1,46	
Salamanca	48,66 %	-7,13	
Soria	48,52 %	-1,81	
Logroño	42,44 %	2,19	
Sevilla	40,08 %	2,03	
León	37,82 %	-0,26	
Pamplona/Iruña	37,20 %	2,24	
Ávila	35,12 %	-4,49	
Lleida	33,29 %	0,98	
Cáceres	33,21 %	-4,93	
Bilbao	31,58 %	-2,04	
Cuenca	31,52 %	0,18	
Badajoz	31,03 %	-0,16	
Santander	30,94 %	-0,15	
Palma	30,21 %	0,90	
Huelva	28,83 %	1,34	
Lugo	28,51 %	-10,98	
Segovia	28,30 %	4,28	
Guadalajara	27,77 %	1,15	
Teruel	27,55 %	2,36	
Palmas de Gran Canaria, Las	27,34 %	1,67	
València	27,28 %	-1,38	
Barcelona	26,36 %	1,68	
Oviedo	25,77 %	-0,38	
Granada	25,63 %	1,06	
Murcia	25,24 %	0,16	
Almería	24,64 %	3,11	
Coruña, A	23,15 %	-2,78	
Jaén	23,05 %	5,12	
Castelló de la Plana	22,53 %	0,90	
Donostia/San Sebastián	21,88 %	-4,67	
Málaga	19,56 %	-0,39	
Huesca	17,95 %	0,29	
Ciudad Real	15,76 %	-1,47	
Alacant/Alicante	13,91 %	-0,57	
Tarragona	12,98 %	-0,62	
Pontevedra	10,03 %	-1,71	
Santa Cruz de Tenerife	8,92 %	-0,56	
Toledo	8,06 %	-1,77	
Girona	7,78 %	-0,69	
Cádiz	7,23 %	-0,52	

Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Tercer 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

3T 2023

% compras extranjeros

15,44 %

0,50

% compras nacionales

84,56 %

-0,50

La demanda extranjera de vivienda sigue manteniendo su destacado papel en el mercado residencial español, configurándose como un pilar básico en el nivel de actividad, resultando un importante contrapeso a otros factores con impactos desfavorables.

En el tercer trimestre del año el 15,44% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente supone un incremento de 0,5 pp (14,94% 2T23). Este resultado es el segundo mayor resultado trimestral de la serie histórica, únicamente superado por el 15,92% del tercer trimestre de 2022.

El descenso en el número de compraventas de vivienda del tercer trimestre con respecto al segundo trimestre supone que, en términos absolutos, el número de compras de vivienda por extranjeros se haya reducido durante el último trimestre, a pesar del incremento en términos porcentuales.

En términos porcentuales, tras dos trimestres consecutivos con ligeros descensos, se ha registrado el segundo incremento consecutivo, aprovechando el crecimiento habitual de los trimestres que abarcan los meses con mayor intensidad turística.

La desagregación de resultados por nacionalidades permite observar cómo las nacionalidades cabeceras han mantenido un cierto equilibrio de peso relativo en términos porcentuales. Tomando las ocho primeras nacionalidades por peso relativo, cuatro de ellas han incrementado su peso y otras cuatro han descendido.

Los mayores pesos durante el tercer trimestre se han registrado por parte de británicos (10,11%), alemanes (7,01%), franceses (6,72%), belgas (5,35%), marroquíes (5,32%), italianos (5,13%), neerlandeses (4,80%) y rumanos (4,78%).

En términos absolutos los mayores resultados trimestrales los han alcanzado británicos (2.137), alemanes (1.482), franceses (1.420), belgas (1.131), marroquíes (1.124), italianos (1.084), neerlandeses (1.015) y rumanos (1.011).

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

Desde un punto de vista territorial, teniendo en cuenta los pesos porcentuales de compras de vivienda por extranjeros, se ha registrado un ligero predominio de los incrementos en la desagregación por comunidades autónomas. Diez comunidades autónomas han registrado incrementos frente a los descensos en siete.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso de compra por extranjeros durante el tercer trimestre han sido Illes Balears (31,69%), Comunitat Valenciana (29,45%), Canarias (28,17%), Región de Murcia (24,83%), Cataluña (16,36%) y Andalucía (15,98%).

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

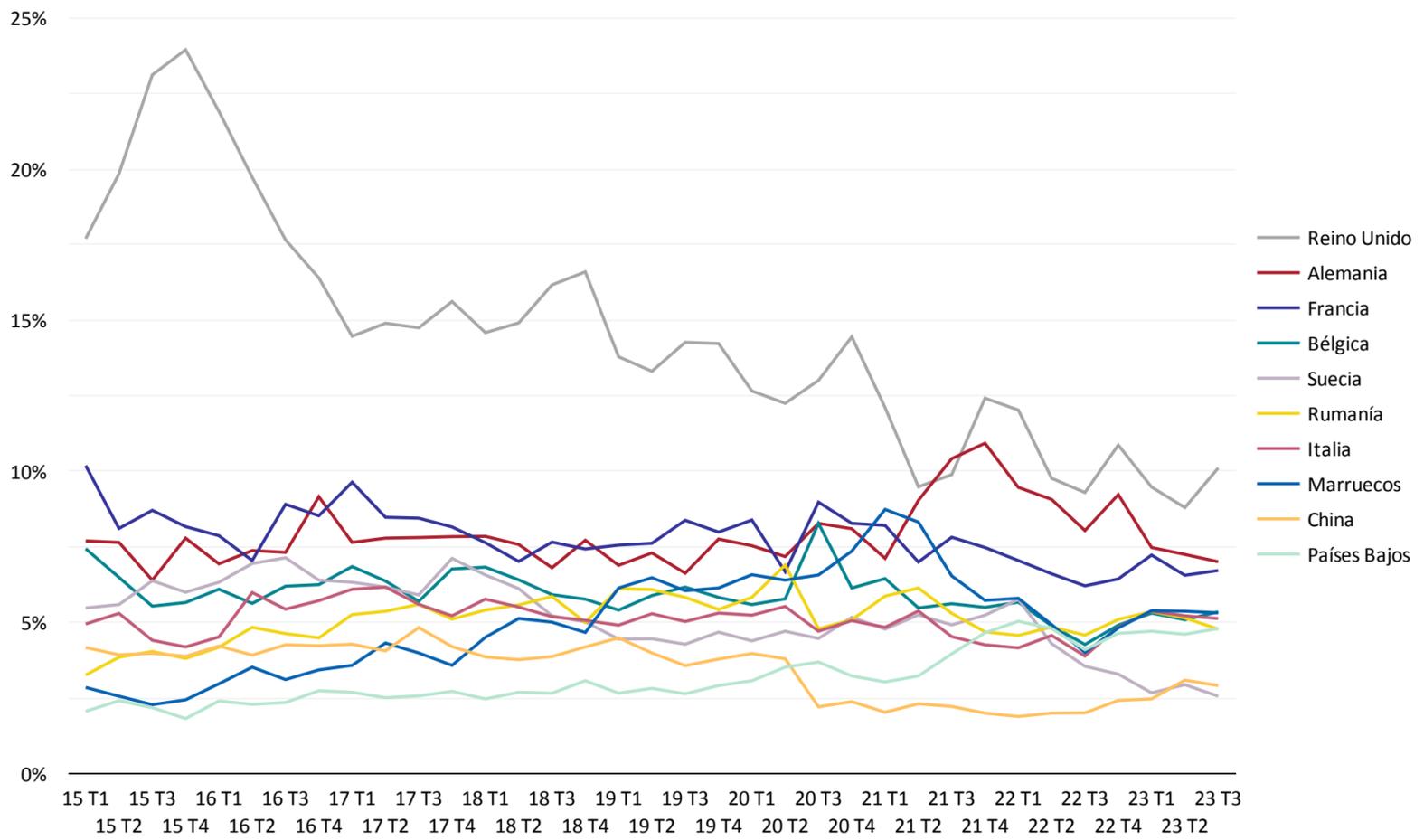
Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el tercer trimestre han sido Alicante (43,76%), Santa Cruz de Tenerife (36,58%), Málaga (35,33%), Illes Balears (31,69%), Girona (30,85%), Murcia (24,83%) y Las Palmas (20,85%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador			
Tercer trimestre 2023			
Nacionalidad	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Reino Unido	10,11 %		1,31
Alemania	7,01 %		-0,24
Francia	6,72 %		0,16
Bélgica	5,35 %		0,26
Marruecos	5,32 %		-0,05
Italia	5,13 %		-0,09
Países Bajos	4,80 %		0,19
Rumanía	4,78 %		-0,37
Polonia	3,70 %		-0,22
Rusia	3,18 %		-0,25
China	2,91 %		-0,18
Suecia	2,56 %		-0,38
Ucrania	2,53 %		-0,19
Irlanda	1,78 %		0,12
Estados Unidos	1,53 %		0,18
Argentina	1,22 %		0,16
Bulgaria	1,19 %		-0,11
Noruega	1,03 %		

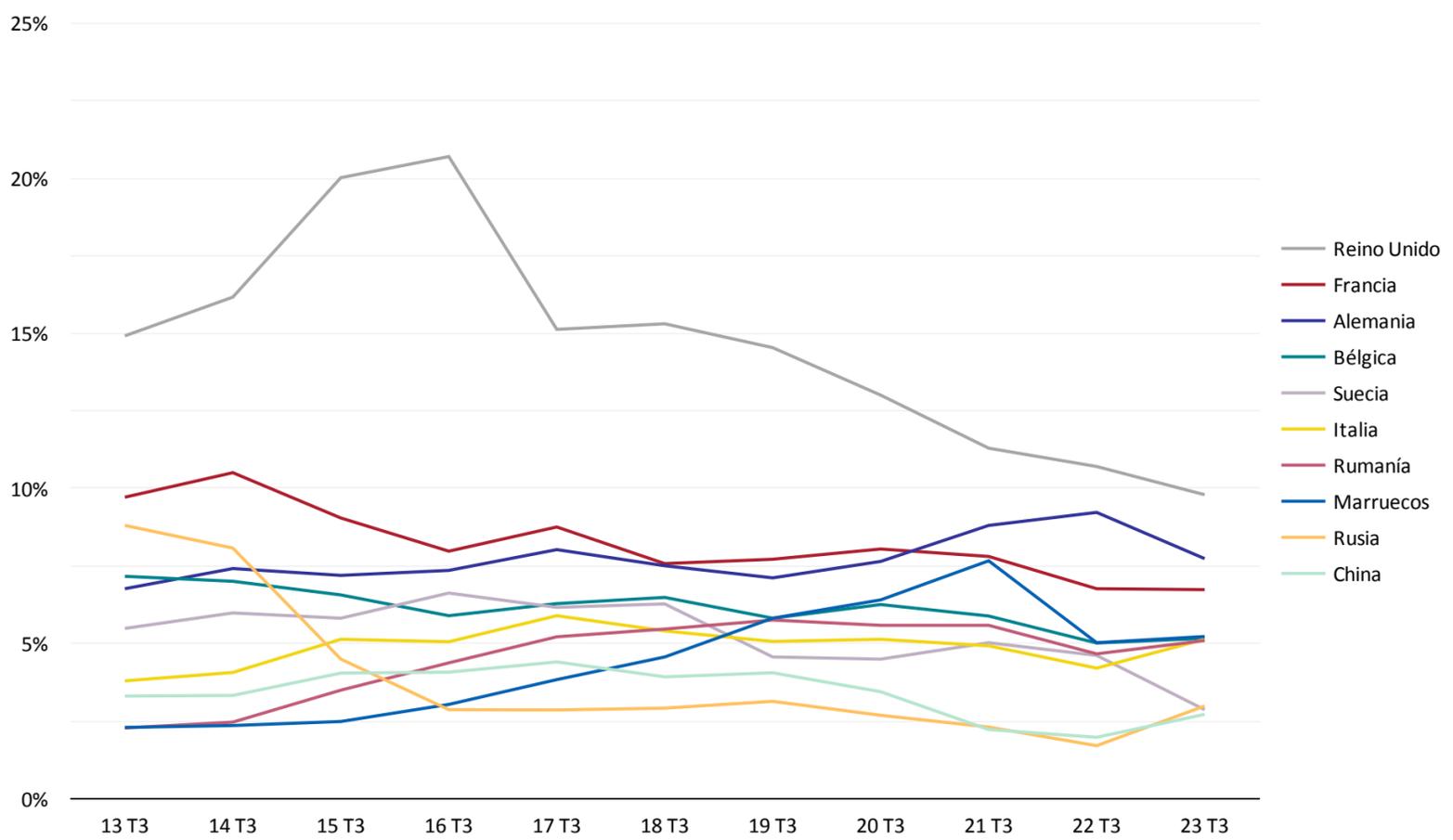
Compras de vivienda por extranjeros (%). Trimestral



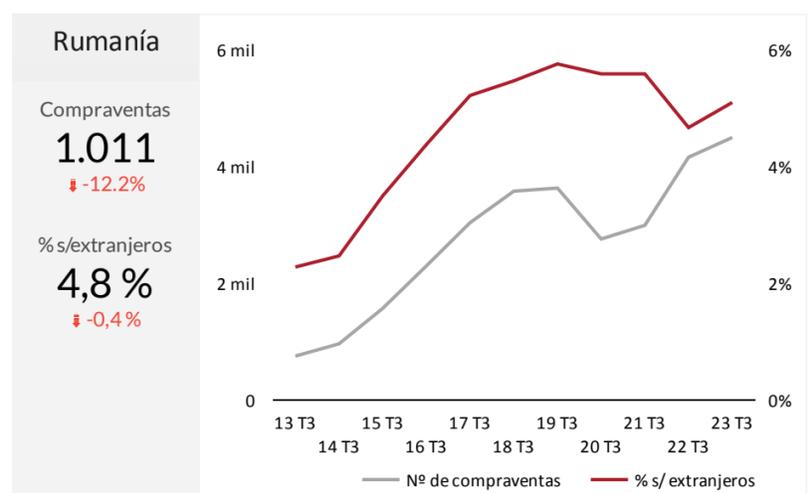
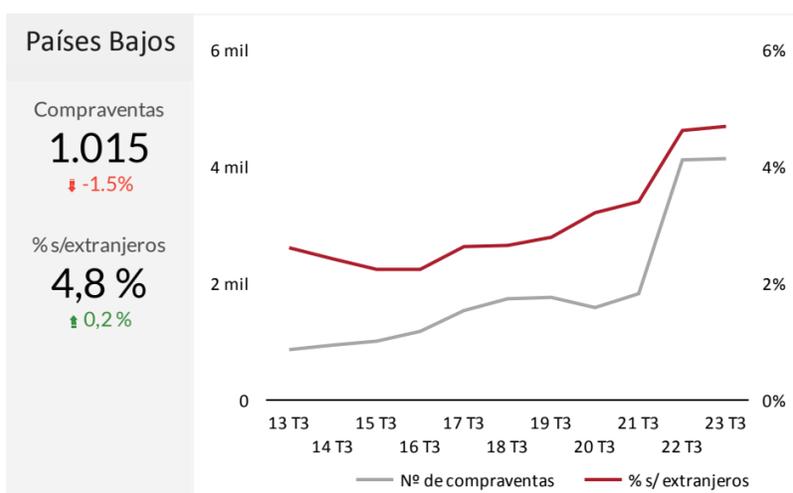
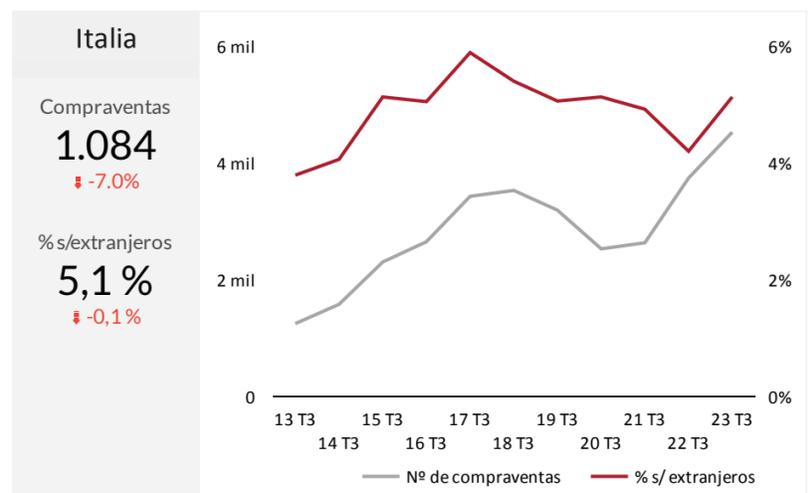
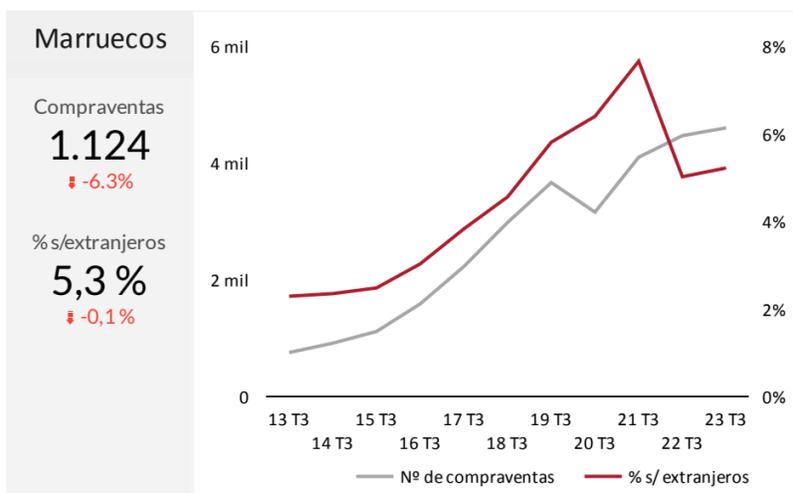
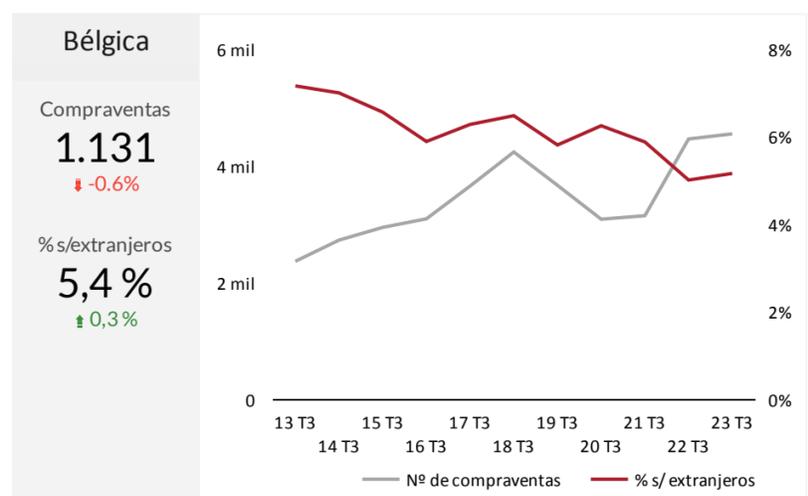
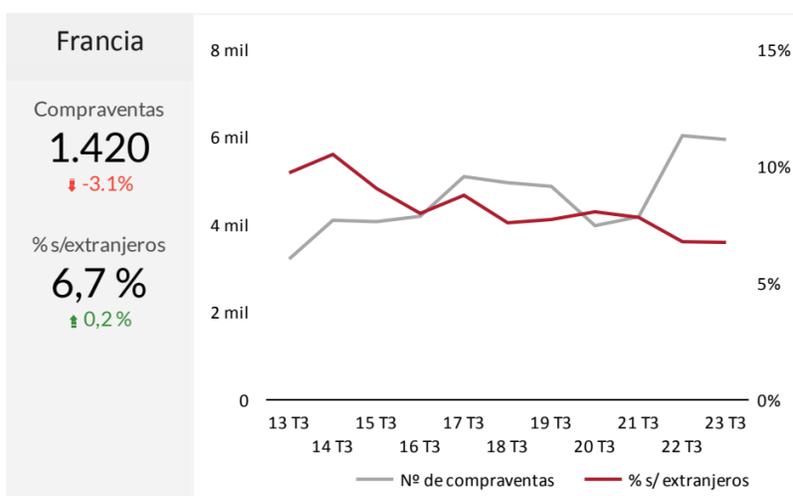
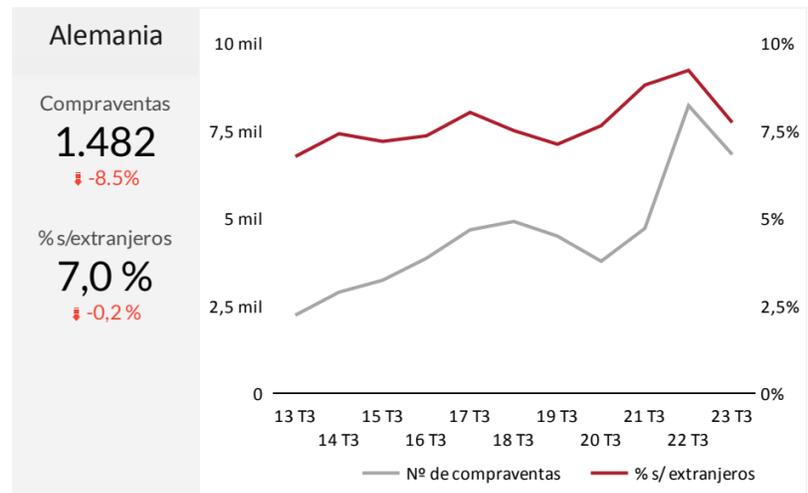
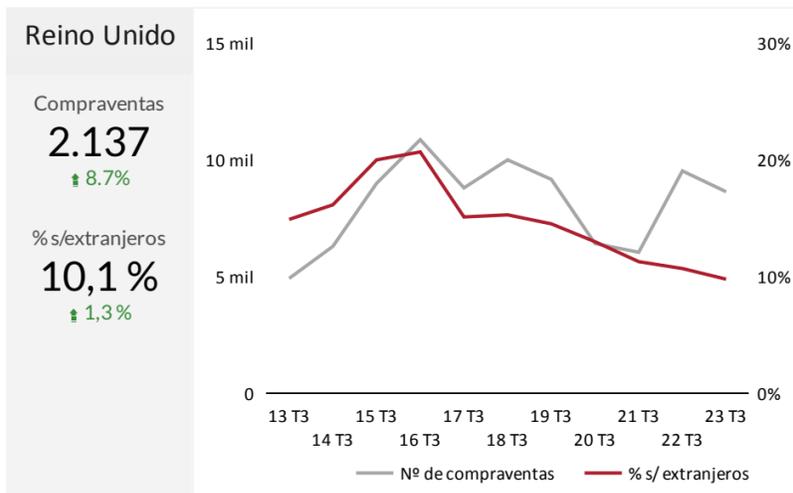
Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Trimestral



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



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



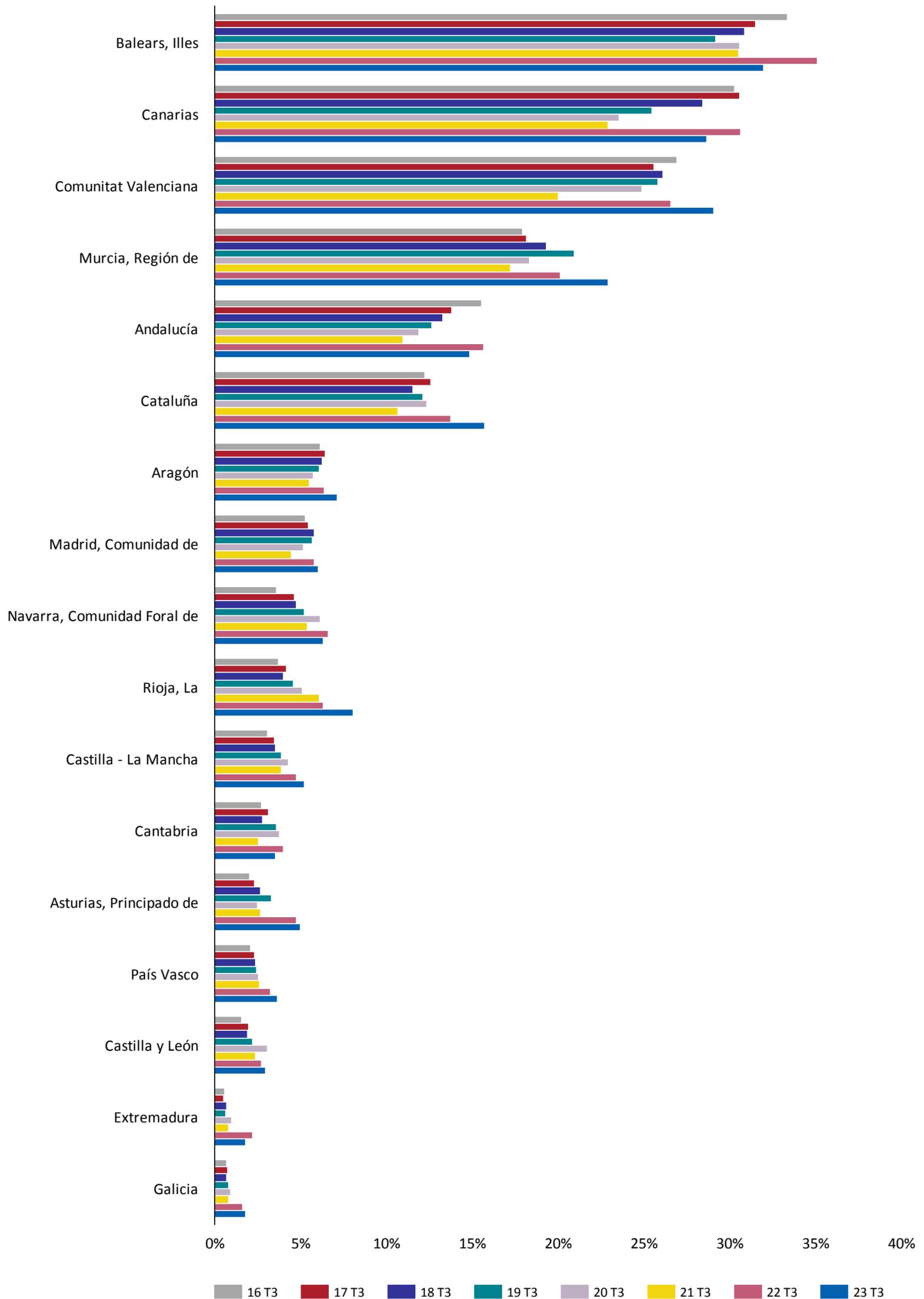
Explicación sobre el contenido:

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

Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas. Trimestral			
CC. AA. ▲	% compras extranjeros	% compras extranjeros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	15,98 %		1,79
Aragón	6,45 %		-1,09
Asturias, Principado de	6,33 %		1,97
Balears, Illes	31,69 %		1,31
Canarias	28,17 %		-2,47
Cantabria	3,97 %		0,25
Castilla - La Mancha	5,45 %		0,09
Castilla y León	2,86 %		-0,20
Cataluña	16,36 %		1,01
Comunitat Valenciana	29,45 %		-0,46
Extremadura	1,67 %		-0,31
Galicia	1,85 %		-0,18
Madrid, Comunidad de	6,79 %		0,64
Murcia, Región de	24,83 %		1,27
Navarra, Comunidad Foral de	4,94 %		0,03
País Vasco	4,45 %		1,02
Rioja, La	7,54 %		-1,46
España	15,44 %		0,5

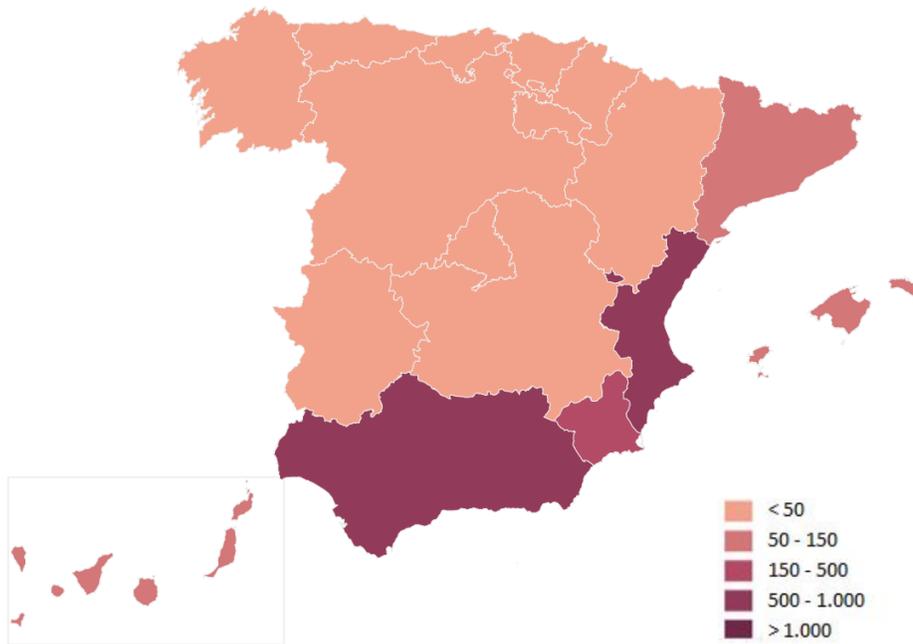
Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Interanual									
CC. AA.	15 T3	16 T3	17 T3	18 T3	19 T3	20 T3	21 T3	22 T3	23 T3
Andalucía	15,44 %	15,56 %	13,82 %	13,30 %	12,62 %	11,90 %	10,98 %	15,66 %	14,85 %
Aragón	4,76 %	6,17 %	6,44 %	6,24 %	6,10 %	5,72 %	5,51 %	6,36 %	7,11 %
Asturias, Principado de	2,13 %	2,00 %	2,31 %	2,65 %	3,31 %	2,47 %	2,64 %	4,74 %	5,00 %
Balears, Illes	34,30 %	33,32 %	31,50 %	30,84 %	29,15 %	30,55 %	30,50 %	35,10 %	31,93 %
Canarias	28,54 %	30,25 %	30,55 %	28,38 %	25,45 %	23,54 %	22,87 %	30,60 %	28,62 %
Cantabria	2,06 %	2,72 %	3,14 %	2,81 %	3,57 %	3,76 %	2,57 %	3,99 %	3,55 %
Castilla - La Mancha	2,17 %	3,05 %	3,45 %	3,54 %	3,91 %	4,30 %	3,86 %	4,77 %	5,24 %
Castilla y León	1,30 %	1,54 %	1,99 %	1,94 %	2,22 %	3,05 %	2,40 %	2,71 %	2,93 %
Cataluña	12,72 %	12,21 %	12,57 %	11,56 %	12,10 %	12,34 %	10,67 %	13,76 %	15,70 %
Comunitat Valenciana	26,36 %	26,91 %	25,57 %	26,11 %	25,78 %	24,87 %	20,00 %	26,54 %	29,04 %
Extremadura	0,60 %	0,57 %	0,53 %	0,67 %	0,61 %	0,97 %	0,83 %	2,21 %	1,79 %
Galicia	0,68 %	0,67 %	0,74 %	0,68 %	0,81 %	0,91 %	0,83 %	1,60 %	1,80 %
Madrid, Comunidad de	4,93 %	5,25 %	5,45 %	5,77 %	5,66 %	5,17 %	4,47 %	5,77 %	6,02 %
Murcia, Región de	16,00 %	17,92 %	18,17 %	19,30 %	20,92 %	18,31 %	17,24 %	20,12 %	22,88 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,52 %	3,61 %	4,61 %	4,76 %	5,22 %	6,13 %	5,40 %	6,61 %	6,33 %
País Vasco	-	2,07 %	2,30 %	2,35 %	2,41 %	2,54 %	2,58 %	3,23 %	3,67 %
Rioja, La	3,09 %	3,69 %	4,20 %	4,00 %	4,59 %	5,13 %	6,10 %	6,32 %	8,05 %
España	13,06 %	13,41 %	13,05 %	12,87 %	12,46 %	11,90 %	10,29 %	14,14 %	14,89 %

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



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

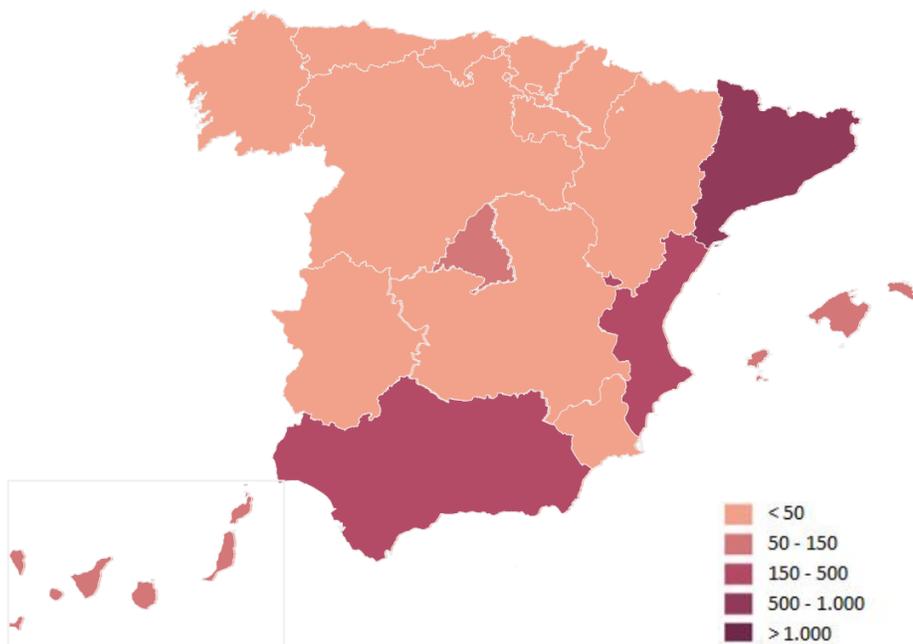
Reino Unido



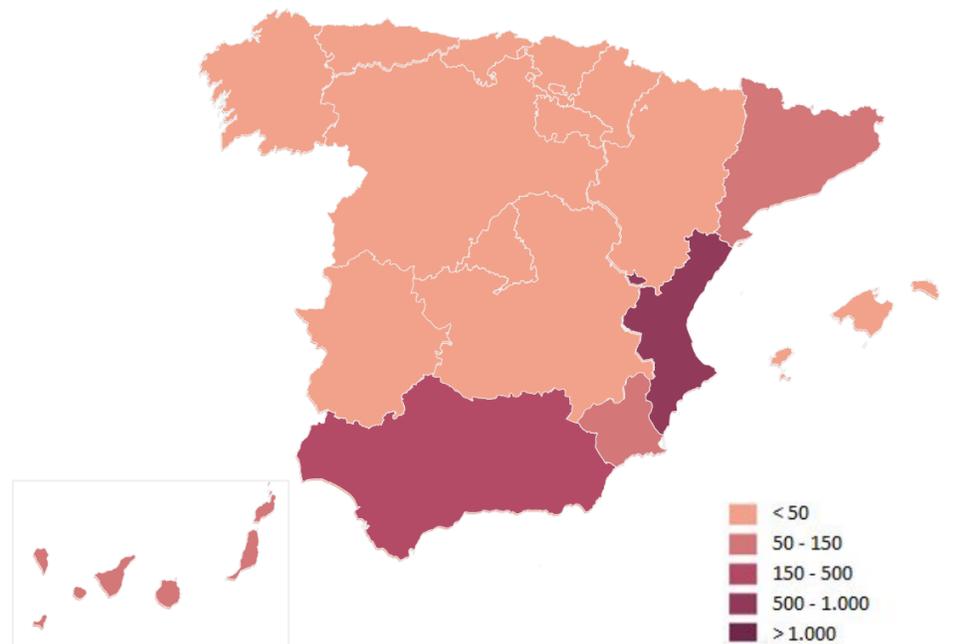
Alemania



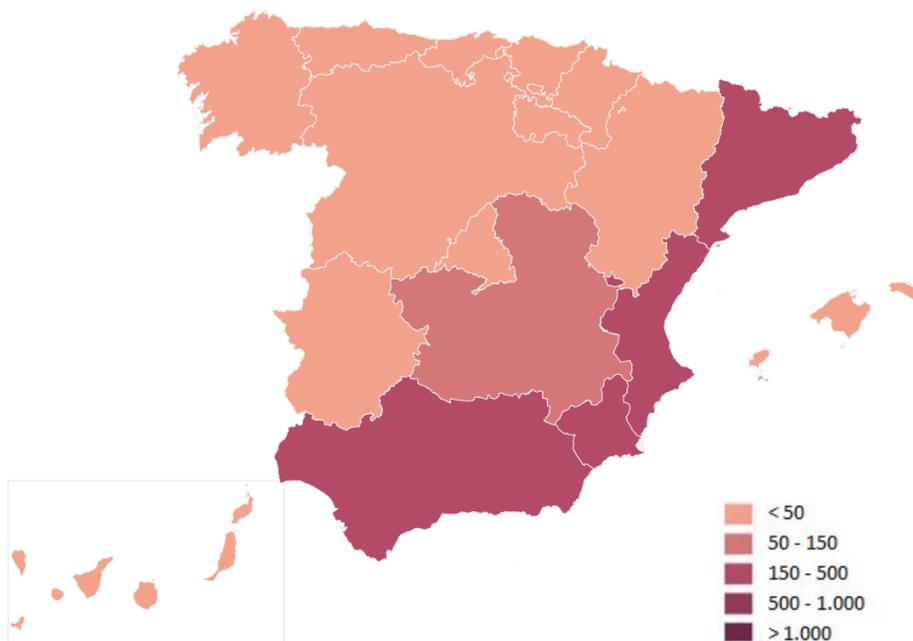
Francia



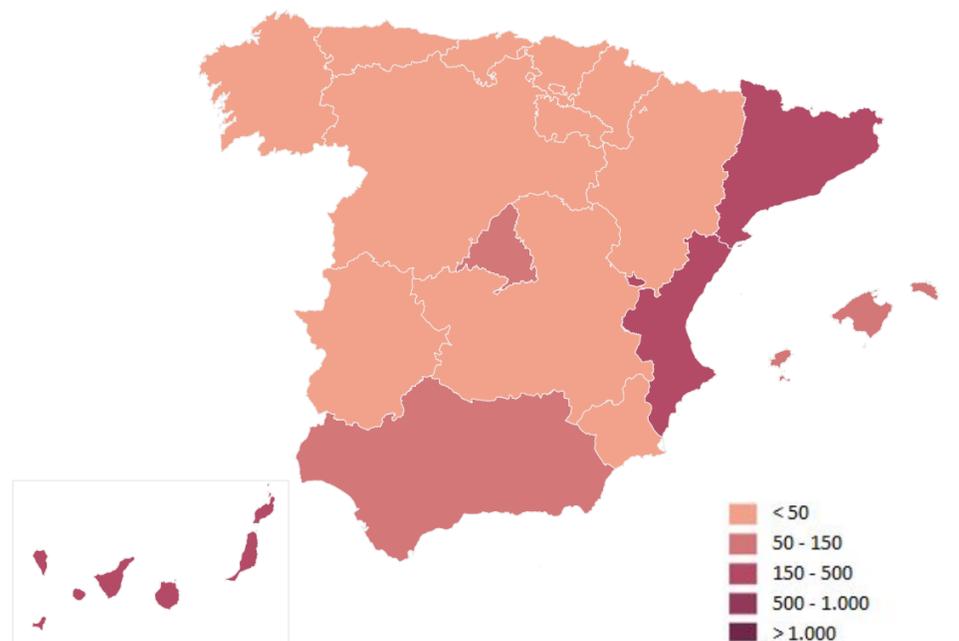
Bélgica



Marruecos



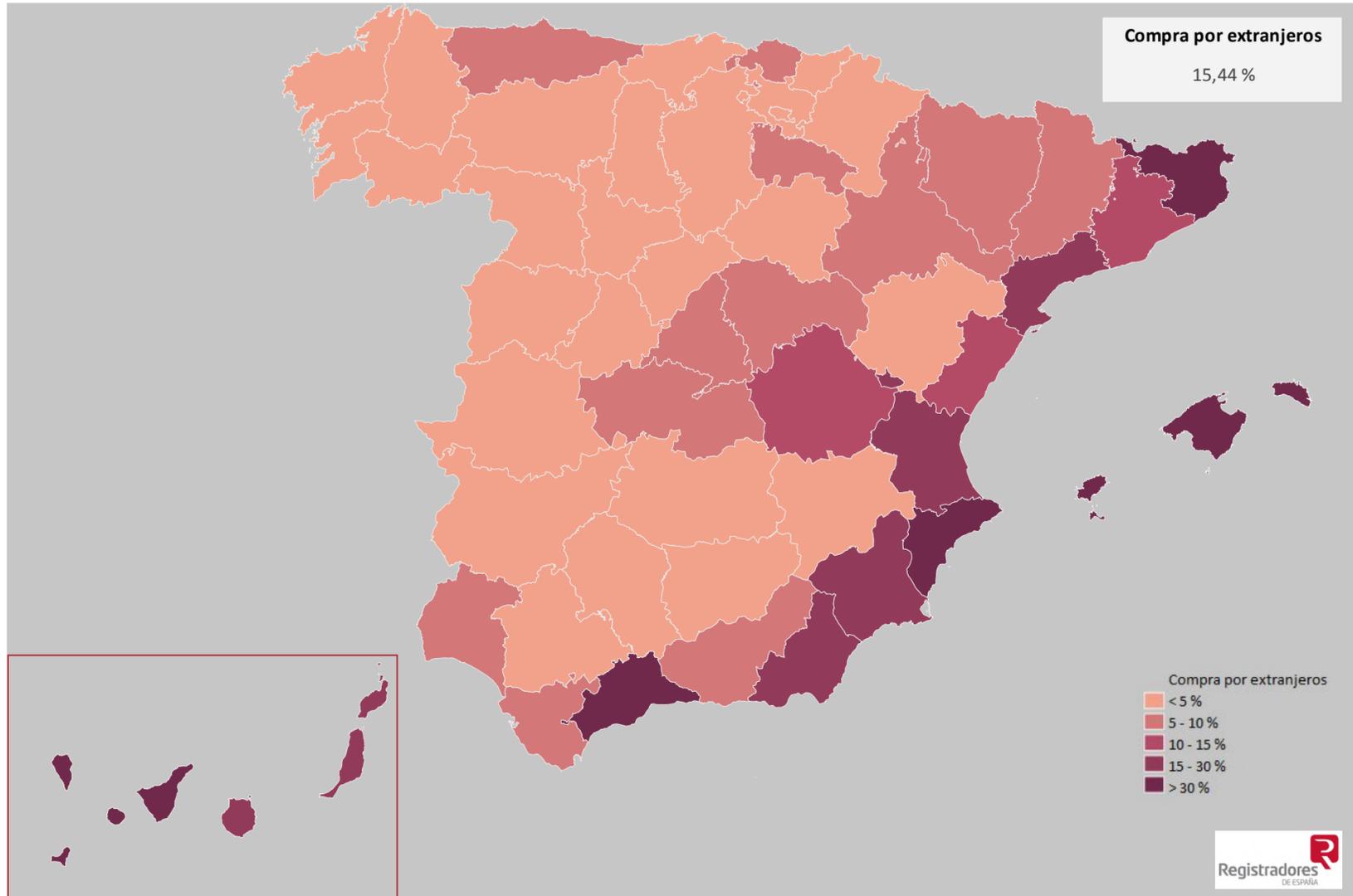
Italia



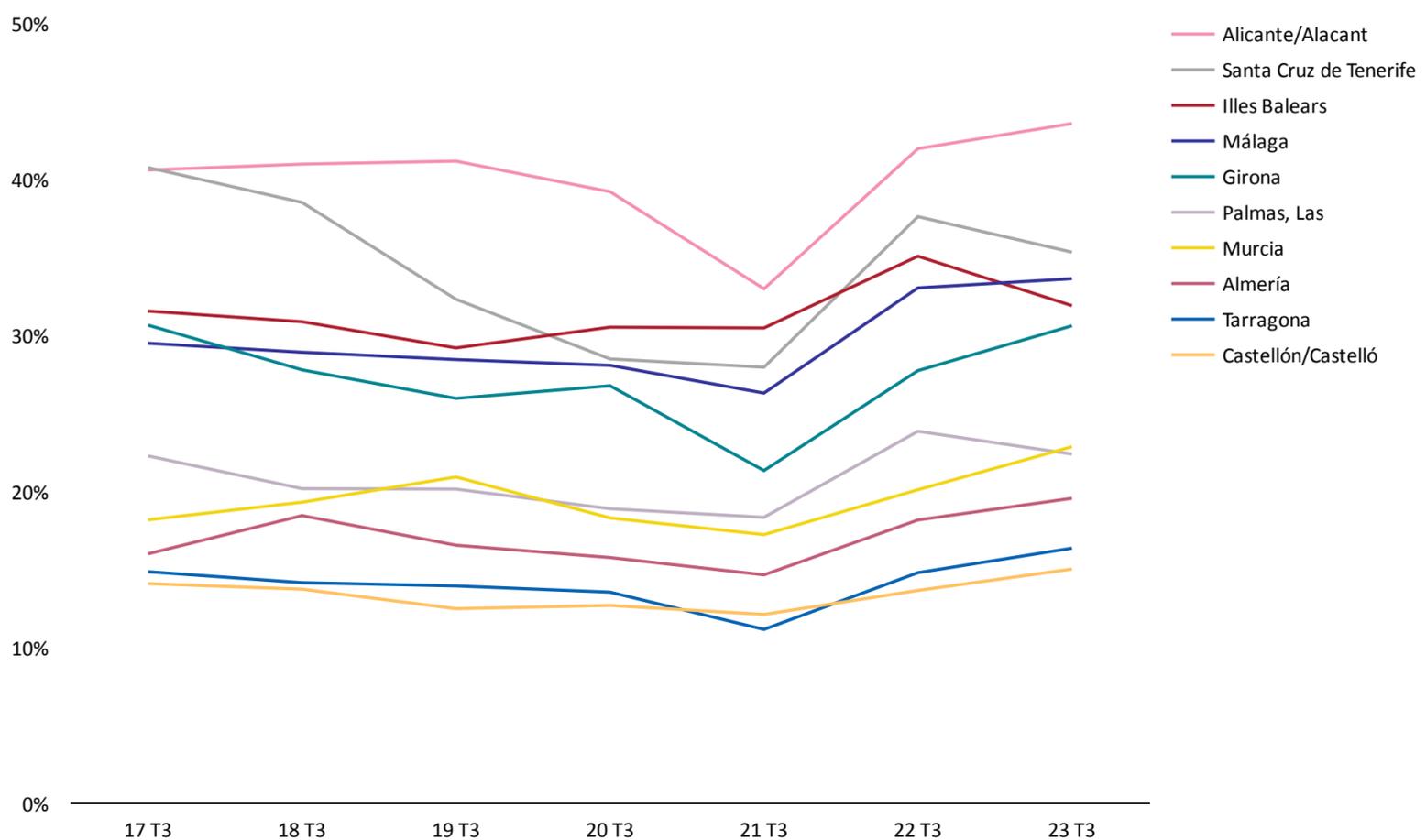
Nacionalidad en las compras de vivienda. Trimestrales

Provincias	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Alicante/Alacant	43,76 %		-0,91
Santa Cruz de Tenerife	36,58 %		-1,43
Málaga	35,33 %		3,31
Illes Balears	31,69 %		1,31
Girona	30,85 %		1,65
Murcia	24,83 %		1,27
Palmas, Las	20,85 %		-2,60
Almería	19,90 %		-0,11
Tarragona	16,68 %		0,89
Valencia/València	15,38 %		0,66
Barcelona	13,49 %		0,84
Castellón/Castelló	13,33 %		-1,56
Cuenca	10,24 %		0,30
Huelva	9,27 %		0,62
Lleida	9,00 %		0,90
Granada	8,18 %		0,54
Rioja, La	7,54 %		-1,46
Guadalajara	7,12 %		0,60
Huesca	7,03 %		-2,54
Madrid	6,79 %		0,64
Cádiz	6,75 %		2,00
Zaragoza	6,56 %		-0,60
Asturias	6,33 %		1,97
Toledo	5,09 %		-0,67
Bizkaia	5,08 %		2,09
Navarra	4,94 %		0,03
Ciudad Real	4,74 %		0,44
Valladolid	4,45 %		1,02
Burgos	4,38 %		1,39
Gipuzkoa	4,22 %		-0,17
Teruel	4,01 %		-2,15
Cantabria	3,97 %		0,25
Jaén	3,58 %		1,16
Araba/Álava	3,29 %		0,56
Lugo	3,19 %		0,22
Albacete	3,01 %		1,18
Ávila	2,92 %		-1,81
Palencia	2,76 %		1,04
Soria	2,64 %		-3,30
Sevilla	2,61 %		0,00
Pontevedra	2,04 %		0,29
Córdoba	1,88 %		0,45
Segovia	1,87 %		-0,41
Zamora	1,84 %		0,43
Cáceres	1,72 %		0,28
Badajoz	1,63 %		-0,70
Coruña, A	1,63 %		-0,30
León	1,40 %		-2,00
Salamanca	1,20 %		-0,85
Ourense	0,82 %		-1,34

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%)
Tercer 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	19 T3	20 T3	21 T3	22 T3	23 T3
Albacete	1,62 %	2,41 %	1,58 %	1,81 %	2,19 %
Alicante/Alacant	41,20 %	39,24 %	33,01 %	42,00 %	43,61 %
Almería	16,56 %	15,77 %	14,66 %	18,18 %	19,57 %
Araba/Álava	2,23 %	1,62 %	1,92 %	2,96 %	2,48 %
Asturias	3,34 %	2,47 %	2,64 %	4,74 %	5,00 %
Badajoz	0,89 %	0,84 %	0,61 %	2,53 %	1,73 %
Barcelona	9,37 %	9,26 %	8,36 %	10,72 %	12,54 %
Bizkaia	2,49 %	2,62 %	2,79 %	2,98 %	3,81 %
Burgos	2,59 %	3,02 %	2,01 %	3,11 %	3,54 %
Cantabria	3,81 %	3,76 %	2,57 %	3,99 %	3,55 %
Castellón/Castelló	12,49 %	12,70 %	12,12 %	13,66 %	15,03 %
Ciudad Real	2,25 %	2,65 %	2,13 %	6,16 %	4,37 %
Coruña, A	1,06 %	0,98 %	0,95 %	1,07 %	1,65 %
Cuenca	5,11 %	4,29 %	4,46 %	6,32 %	9,66 %
Cáceres	0,82 %	1,18 %	1,22 %	1,66 %	1,88 %
Cádiz	5,38 %	4,17 %	4,18 %	5,00 %	5,05 %
Córdoba	1,08 %	1,03 %	1,07 %	1,88 %	1,41 %
Gipuzkoa	2,65 %	2,94 %	2,56 %	3,79 %	4,02 %
Girona	25,98 %	26,79 %	21,35 %	27,76 %	30,64 %
Granada	6,72 %	6,09 %	5,57 %	6,70 %	7,77 %
Guadalajara	5,31 %	5,57 %	5,36 %	5,35 %	7,24 %
Huelva	6,32 %	6,35 %	5,60 %	7,56 %	8,70 %
Huesca	6,83 %	4,84 %	6,18 %	6,35 %	8,20 %
Illes Balears	29,22 %	30,55 %	30,50 %	35,10 %	31,93 %
Jaén	1,81 %	1,42 %	1,08 %	5,52 %	2,59 %
León	1,65 %	1,74 %	1,60 %	1,52 %	2,08 %
Lleida	10,83 %	10,41 %	9,42 %	9,49 %	9,58 %
Lugo	0,60 %	0,83 %	0,58 %	0,65 %	2,48 %
Madrid	5,73 %	5,17 %	4,47 %	5,77 %	6,02 %
Murcia	20,94 %	18,31 %	17,24 %	20,12 %	22,88 %
Málaga	28,47 %	28,10 %	26,32 %	33,07 %	33,66 %
Navarra	5,22 %	6,13 %	5,40 %	6,61 %	6,33 %
Ourense	0,48 %	0,54 %	0,67 %	0,93 %	1,29 %
Palencia	1,30 %	1,48 %	1,52 %	1,58 %	2,16 %
Palmas, Las	20,16 %	18,90 %	18,35 %	23,87 %	22,41 %
Pontevedra	0,70 %	0,96 %	0,79 %	2,87 %	1,93 %
Rioja, La	4,61 %	5,13 %	6,10 %	6,32 %	8,05 %
Salamanca	0,61 %	0,82 %	0,56 %	1,01 %	1,69 %
Santa Cruz de Tenerife	32,34 %	28,51 %	27,98 %	37,64 %	35,36 %
Segovia	1,81 %	1,55 %	1,02 %	0,86 %	1,85 %
Sevilla	1,76 %	1,78 %	1,53 %	5,56 %	2,83 %
Soria	10,48 %	10,56 %	7,56 %	7,84 %	4,53 %
Tarragona	13,95 %	13,55 %	11,16 %	14,80 %	16,37 %
Teruel	2,43 %	1,77 %	1,83 %	2,35 %	4,18 %
Toledo	4,78 %	5,10 %	4,74 %	4,68 %	5,15 %
Valencia/València	10,85 %	10,34 %	8,42 %	10,80 %	13,95 %
Valladolid	2,72 %	2,85 %	2,40 %	3,20 %	4,11 %
Zamora	1,98 %	1,43 %	2,42 %	2,23 %	2,76 %
Zaragoza	6,53 %	6,44 %	5,74 %	6,86 %	7,19 %
Ávila	10,18 %	11,39 %	8,54 %	6,64 %	3,38 %

7. Distribución de compraventas de vivienda

3T 2023

Nueva libre
16,70 %
 -0,97

Nueva protegida
1,27 %
 0,03

Usada
82,03 %
 0,94

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

El 82,03% de las compraventas del último trimestre han sido vivienda usada, correspondiendo a vivienda nueva un 17,97%, desagregándose estas últimas en un 16,70% de vivienda nueva libre y un 1,27% 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 usada de 0,94 pp y de 0,03 pp en vivienda nueva libre, mientras que la que ha perdido peso relativo es la vivienda nueva libre, con un ajuste de -0,97 pp.

En once comunidades autónomas la vivienda usada ha mejorado su peso relativo en compraventas de vivienda durante el último trimestre, dando lugar a incrementos en vivienda nueva en seis comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compraventa de vivienda nueva durante el tercer trimestre han sido Comunidad Foral de Navarra (38,11%), Galicia (24,02%), Canarias (23,29%) y Principado de Asturias (21,07%).

Por el contrario, las comunidades autónomas con mayor peso de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (91,23%), País Vasco (85,51%), Comunitat Valenciana (84,60%) y Cataluña (84,55%).

La vivienda nueva protegida, con un peso residual, ha registrado sus mayores pesos relativos en Comunidad Foral de Navarra (5,13%), Principado de Asturias (4,24%), País Vasco (3,86%), Castilla y León (3,34%) y Extremadura (1,85%).

En los últimos doce meses la vivienda usada ha ganado un pequeño peso relativo (0,06 pp), situándose en el 81,73% del total de compraventas. La vivienda nueva, en consecuencia, ha supuesto el 18,27% del total de compraventas, desagregándose en 16,96% de vivienda nueva libre, que ha mantenido niveles, y el 1,31% de vivienda nueva protegida, que ha descendido -0,06 pp en los últimos doce meses.

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

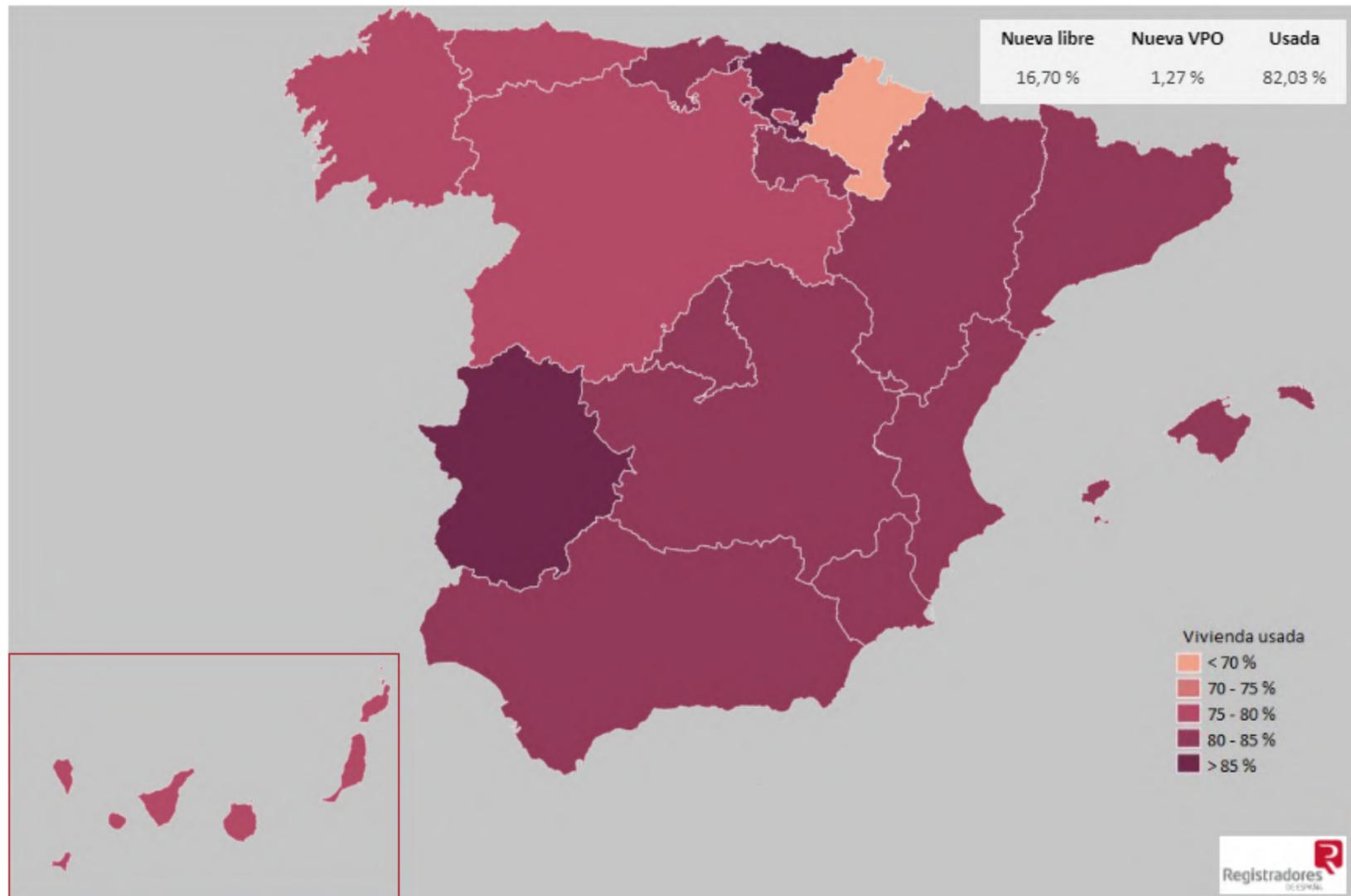
Los mayores pesos interanuales en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (89,23%), Comunitat Valenciana (85,89%), Cantabria (85,64%), La Rioja (85,56%) y Cataluña (83,74%). En vivienda nueva han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (34,23%), Comunidad de Madrid (22,05%) y Galicia (22,04%). En vivienda nueva protegida los mayores resultados interanuales se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (3,94%), País Vasco (3,21%) y Principado de Asturias (3,08%).

No es previsible que se registren cambios significativos en los pesos de ambas variables, dando lugar, en todo caso, a un mayor equilibrio que el registrado en el último trimestre entre las modalidades de vivienda nueva y usada.

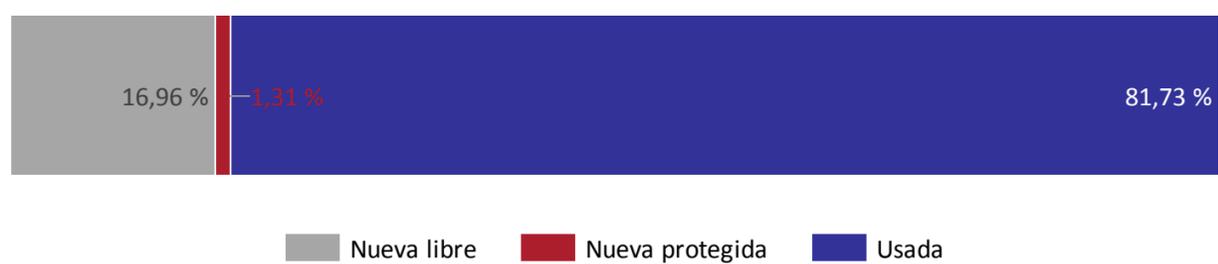
Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados trimestrales y variación trimestral						
Tercer trimestre 2023						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. trimestral (pp)	Nueva protegida	Var. trimestral (pp)	Usada	Var. trimestral (pp)
Andalucía	18,34 %	-0,58	1,13 %	-0,37	80,53 %	0,95
Aragón	15,31 %	-2,77	1,19 %	-1,38	83,50 %	4,15
Asturias, Principado de	16,83 %	-1,29	4,24 %	1,51	78,93 %	-0,22
Balears, Illes	18,52 %	-1,71	0,15 %	0,01	81,33 %	1,70
Canarias	22,42 %	2,53	0,87 %	-0,06	76,71 %	-2,47
Cantabria	15,62 %	1,67	1,06 %	0,82	83,32 %	-2,49
Castilla - La Mancha	16,34 %	-0,74	0,49 %	-0,95	83,17 %	1,69
Castilla y León	17,02 %	-0,75	3,34 %	0,61	79,64 %	0,14
Cataluña	14,49 %	-1,51	0,96 %	0,20	84,55 %	1,31
Comunitat Valenciana	15,01 %	1,15	0,39 %	-0,16	84,60 %	-0,99
Extremadura	6,92 %	-2,67	1,85 %	-2,20	91,23 %	4,87
Galicia	23,60 %	4,61	0,42 %	0,04	75,98 %	-4,65
Madrid, Comunidad de	16,78 %	-6,03	1,68 %	0,44	81,54 %	5,59
Murcia, Región de	17,49 %	0,15	0,89 %	-0,19	81,62 %	0,04
Navarra, Comunidad Foral de	32,98 %	-5,36	5,13 %	2,90	61,89 %	2,46
País Vasco	10,63 %	-0,47	3,86 %	1,80	85,51 %	-1,33
Rioja, La	14,90 %	-1,44	0,91 %	0,19	84,19 %	1,25
España	16,70 %	-0,97	1,27 %	0,03	82,03 %	0,94

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales y variación interanual						
Tercer trimestre 2023						
CC. AA. ▲	Nueva libre	Var. interanual (pp)	Nueva protegida	Var. interanual (pp)	Usada	Var. interanual (pp)
Andalucía	18,44 %	-1,10	1,41 %	-0,03	80,15 %	1,13
Aragón	16,81 %	1,24	1,48 %	-0,96	81,71 %	-0,28
Asturias, Principado de	15,76 %	0,04	3,08 %	0,23	81,16 %	-0,27
Balears, Illes	19,58 %	3,01	0,59 %	0,51	79,83 %	-3,52
Canarias	20,16 %	1,61	1,33 %	0,64	78,51 %	-2,25
Cantabria	13,80 %	0,25	0,56 %	-0,10	85,64 %	-0,15
Castilla - La Mancha	16,19 %	0,05	0,85 %	-0,41	82,96 %	0,36
Castilla y León	17,66 %	-1,33	2,17 %	0,77	80,17 %	0,56
Cataluña	15,36 %	-0,70	0,90 %	0,24	83,74 %	0,46
Comunitat Valenciana	13,44 %	1,44	0,67 %	-0,15	85,89 %	-1,29
Extremadura	8,36 %	-1,87	2,41 %	-1,29	89,23 %	3,16
Galicia	21,60 %	0,27	0,44 %	-0,34	77,96 %	0,07
Madrid, Comunidad de	20,38 %	0,05	1,67 %	-0,84	77,95 %	0,79
Murcia, Región de	16,15 %	1,34	1,13 %	0,08	82,72 %	-1,42
Navarra, Comunidad Foral ...	30,29 %	1,63	3,94 %	0,08	65,77 %	-1,71
País Vasco	13,57 %	1,68	3,21 %	0,77	83,22 %	-2,45
Rioja, La	13,66 %	-3,42	0,78 %	0,43	85,56 %	2,99
España	16,96 %	0,00	1,31 %	-0,06	81,73 %	0,06

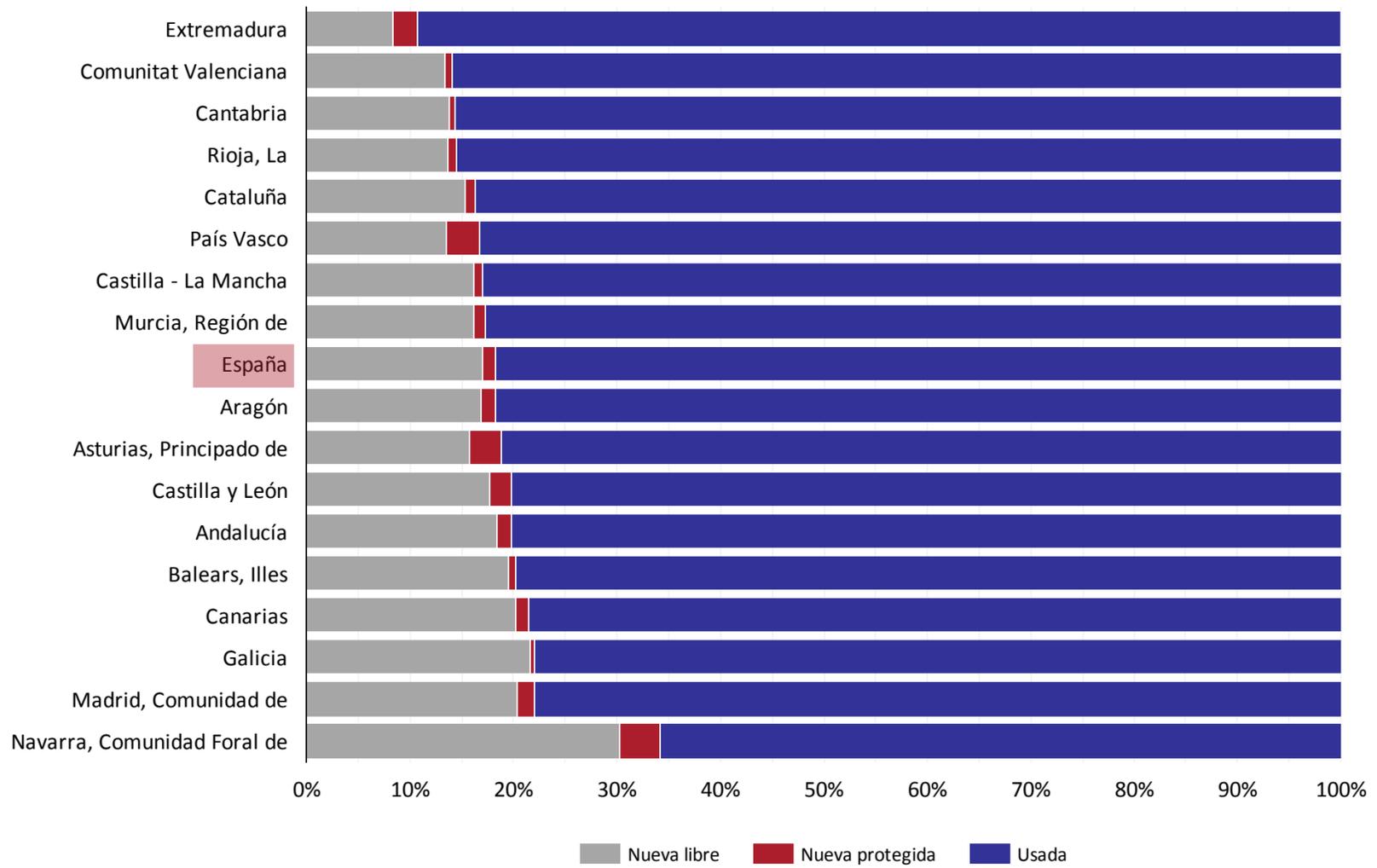
Distribución de compraventas de vivienda (%)
Tercer trimestre 2023



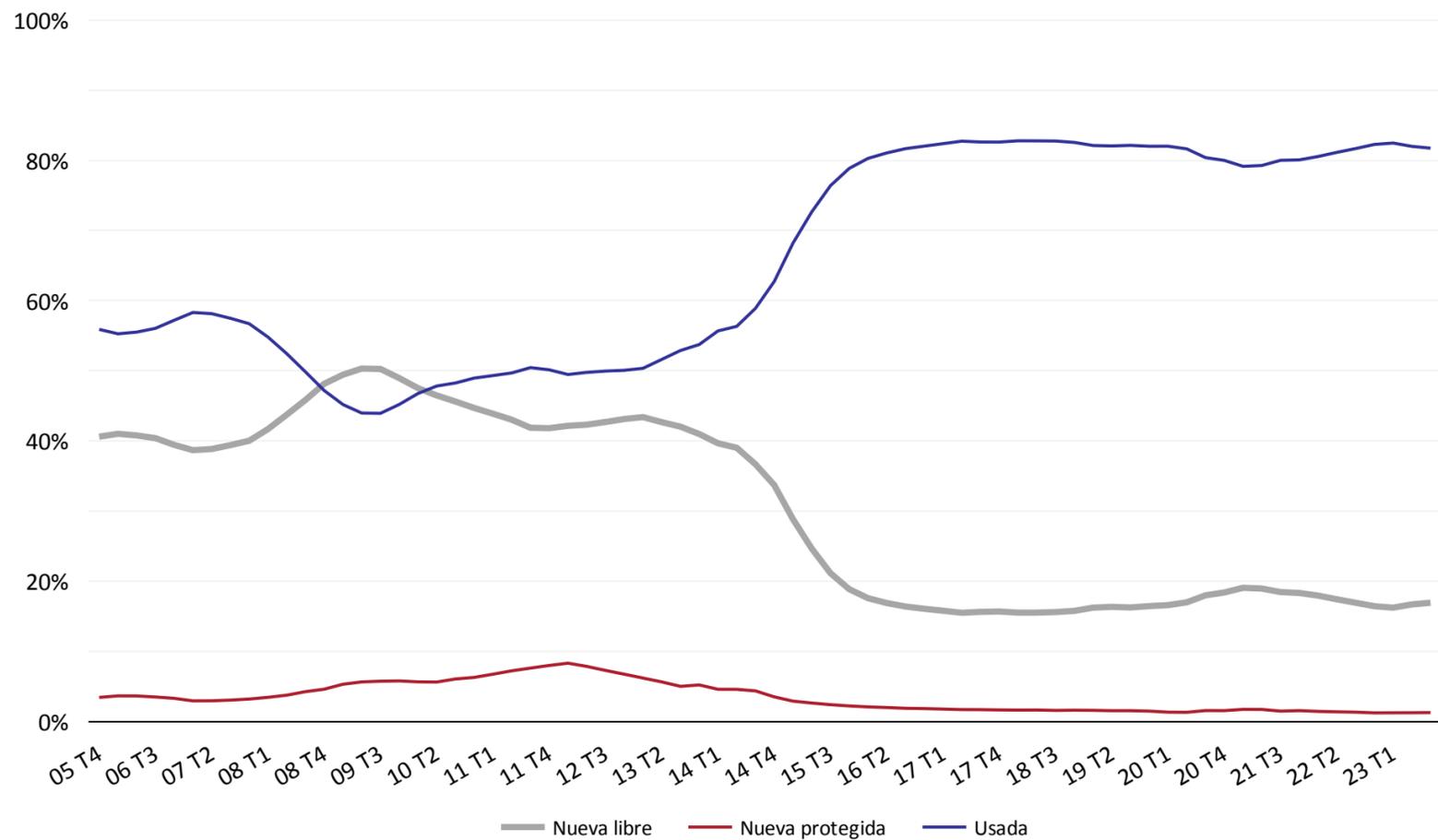
Distribución de compraventas de vivienda (%). Resultados interanuales
Tercer trimestre 2023



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

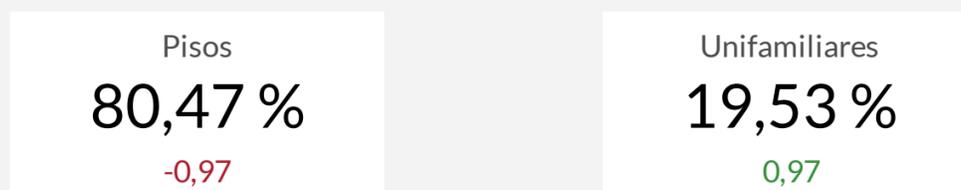


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda. Resultados interanuales



8. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar

3T 2023



El peso de vivienda unifamiliar en las compraventas de vivienda se ha incrementado durante el último trimestre, después de dos trimestres consecutivos con descensos.

El 19,53% de las compraventas de vivienda del tercer trimestre han sido viviendas unifamiliares, con un ascenso de 0,97 pp con respecto al trimestre precedente (-0,83 pp en 2T23). Por tercer trimestre consecutivo la vivienda unifamiliar mantiene niveles por debajo del 20%.

En consecuencia, la vivienda colectiva ha perdido peso relativo (-0,97 pp), manteniéndose por encima del 80%, con un peso en el último trimestre del 80,47%.

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.

La evolución de resultados históricos muestra un progresivo descenso con respecto a los máximos alcanzados tras el confinamiento domiciliario, pero consolidando niveles por encima de los alcanzados tradicionalmente a lo largo de la serie histórica.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo, durante el tercer trimestre, en catorce comunidades autónomas se ha registrado un incremento en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar, dando lugar a descensos en únicamente tres comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda unifamiliar en el tercer trimestre han sido Castilla – La Mancha (37,50%), Extremadura (27,82%), Castilla y León (25,40%), Región de Murcia (21,56%) y Comunidad Valenciana (21,41%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,04%), Comunidad de Madrid (88,30%), Principado de Asturias (87,73%) y La Rioja (86,61%).

Los resultados interanuales proporcionan una mejora más moderada en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar como consecuencia del aumento de la vivienda colectiva durante los dos trimestres precedentes. De este modo, la vivienda unifamiliar ha alcanzado en los últimos doce meses un peso del 19,48%, con un ascenso interanual de 0,03 pp, quedando la vivienda colectiva con un peso del 80,52%.

Once comunidades autónomas han reducido su peso relativo en vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses (once el trimestre precedente), dando lugar a mejoras en seis.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses han sido Castilla – La Mancha (36,35%), Extremadura (28,82%), Castilla y León (24,42%) e Illes Balears (23,41%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,34%), Comunidad de Madrid (88,29%), Principado de Asturias (87,13%) y La Rioja (86,92%).

Los gráficos de evolución de resultados trimestrales en el peso de vivienda unifamiliar muestran una tendencia a la consolidación de niveles ligeramente por debajo del 20%.

El mayor precio medio por vivienda que normalmente registra la vivienda unifamiliar como consecuencia de su mayor superficie y espacios adicionales puede suponer un cierto retroceso en su peso relativo futuro como consecuencia de su mayor requerimiento proporcional de financiación hipotecaria, viéndose impactado por el incremento del coste de la financiación y su efecto sobre la cuota hipotecaria.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que las especiales circunstancias que favorecieron la compra de vivienda unifamiliar se han ido disipando, pudiendo retomar la vivienda unifamiliar un destino hacia resultados medios de la serie histórica.

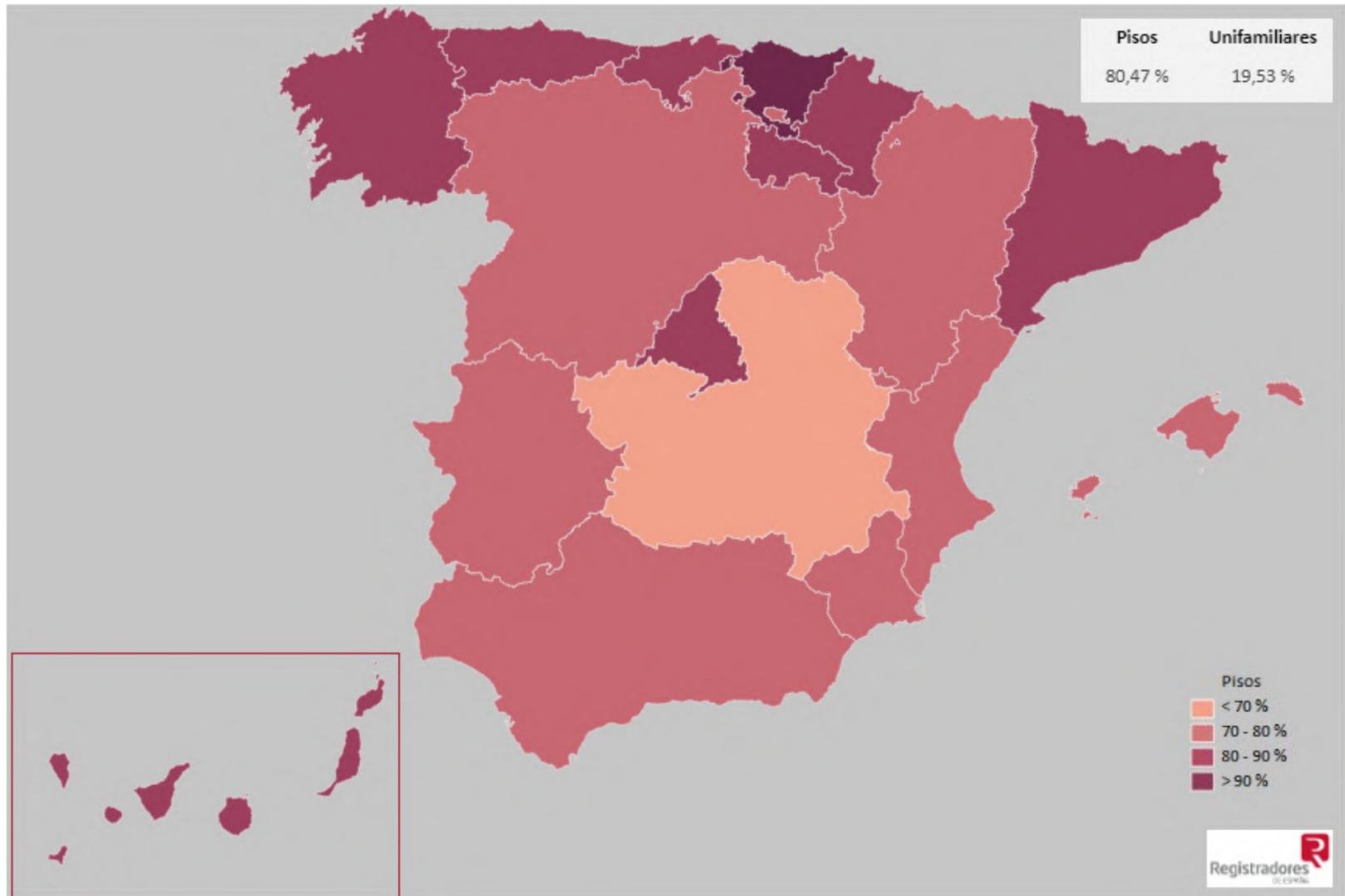
Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	Pisos	Var. trimestral (pp)	Unifamiliares	Var. trimestral (pp)
Andalucía	79,22 %	-0,34	20,78 %	0,34
Aragón	79,59 %	-4,05	20,41 %	4,05
Asturias, Principado de	87,73 %	-0,60	12,27 %	0,60
Balears, Illes	79,17 %	0,83	20,83 %	-0,83
Canarias	82,66 %	-0,90	17,34 %	0,90
Cantabria	85,09 %	-0,25	14,91 %	0,25
Castilla - La Mancha	62,50 %	-3,84	37,50 %	3,84
Castilla y León	74,60 %	-3,34	25,40 %	3,34
Cataluña	81,32 %	-0,93	18,68 %	0,93
Comunitat Valenciana	78,59 %	-0,27	21,41 %	0,27
Extremadura	72,18 %	1,10	27,82 %	-1,10
Galicia	80,65 %	-0,02	19,35 %	0,02
Madrid, Comunidad de	88,30 %	-1,16	11,70 %	1,16
Murcia, Región de	78,44 %	0,31	21,56 %	-0,31
Navarra, Comunidad Foral de	81,17 %	-3,03	18,83 %	3,03
País Vasco	95,04 %	-0,26	4,96 %	0,26
Rioja, La	86,61 %	-0,67	13,39 %	0,67
España	80,47 %	-0,97	19,53 %	0,97

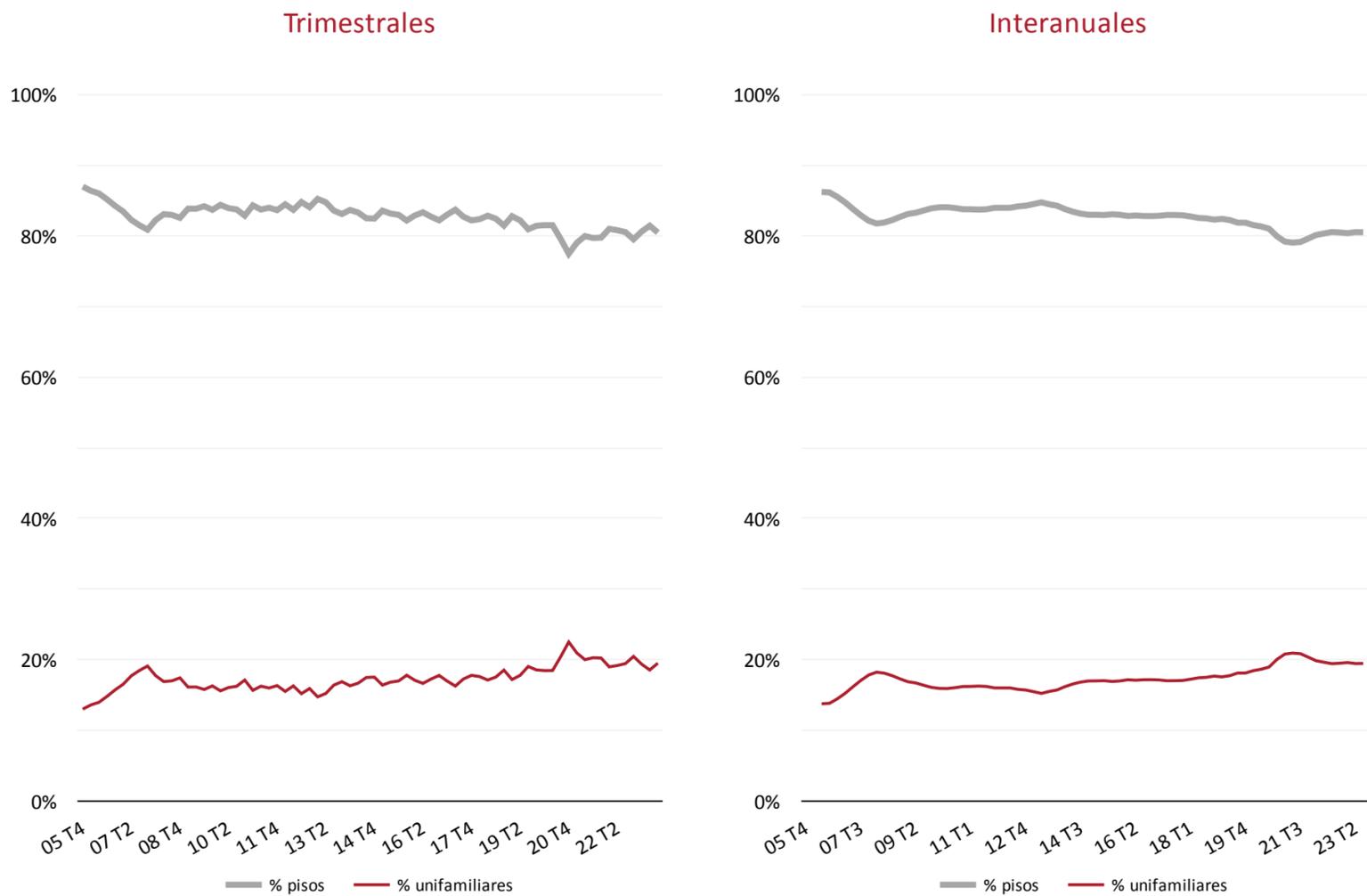
Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	Pisos	Var. interanual (pp)	Unifamiliares	Var interanual (pp)
Andalucía	79,02 %	-1,02	20,98 %	1,02
Aragón	81,15 %	0,02	18,85 %	-0,02
Asturias, Principado de	87,13 %	0,03	12,87 %	-0,03
Balears, Illes	76,59 %	-0,19	23,41 %	0,19
Canarias	83,01 %	0,44	16,99 %	-0,44
Cantabria	83,78 %	0,58	16,22 %	-0,58
Castilla - La Mancha	63,65 %	0,83	36,35 %	-0,83
Castilla y León	75,58 %	-1,00	24,42 %	1,00
Cataluña	81,40 %	0,97	18,60 %	-0,97
Comunitat Valenciana	78,39 %	0,20	21,61 %	-0,20
Extremadura	71,18 %	-0,98	28,82 %	0,98
Galicia	79,84 %	-1,63	20,16 %	1,63
Madrid, Comunidad de	88,29 %	0,84	11,71 %	-0,84
Murcia, Región de	77,38 %	-0,10	22,62 %	0,10
Navarra, Comunidad Foral de	81,18 %	1,33	18,82 %	-1,33
País Vasco	95,34 %	0,10	4,66 %	-0,10
Rioja, La	86,92 %	2,09	13,08 %	-2,09
España	80,52 %	-0,03	19,48 %	0,03

Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Tercer trimestre 2023



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos / Unifamiliares. España



9. Superficie de compraventas de vivienda

3T 2023

General
99,4
1,1%

Nueva libre
108,8
1,5%

Nueva protegida
84,4
-1,0%

Usada
97,9
1,1%

La superficie media de la vivienda transmitida se ha incrementado durante el último trimestre, después de nueve trimestres consecutivos de descensos.

En el tercer trimestre del año el incremento trimestral ha sido del 1,1%, frente al ajuste del -0,7% registrado el trimestre precedente.

La superficie media transmitida ha sido de 99,4 m², frente a los 98,3 m² del segundo trimestre o los 99 m² del primer trimestre.

Los resultados de los últimos trimestres se sitúan en niveles próximos a la media de los resultados de la serie histórica, alejándose 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 3,5 m² de dicho máximo.

La tendencia venía siendo claramente descendente, rompiendo dicha tendencia el resultado del último trimestre. El ascenso de los tipos de interés puede provocar una continuidad en este escenario de ajuste de superficie media comprada, en la medida que resulta más complejo acceder a la compra de mayor superficie.

La vivienda usada, con 97,9 m², ha registrado un ascenso del 1,1% con respecto al trimestre precedente (96,8 m²). La vivienda nueva libre se ha situado en los 108,8 m², con un incremento del 1,5%, mientras que en vivienda nueva protegida la superficie media ha sido de 84,4 m², con un descenso trimestral del -1%.

En trece comunidades autónomas se han registrado ascensos de superficie media durante el tercer trimestre para el total de vivienda. En vivienda nueva libre diez comunidades autónomas han registrado incrementos y en vivienda usada los aumentos de superficie se han registrado en doce comunidades autónomas.

La mayor superficie media de vivienda durante el tercer trimestre se ha registrado en Castilla – La Mancha (121,5 m²), Extremadura (113,8 m²), Illes Balears (108,6 m²) y Castilla y León (108,1 m²), mientras que en ocho comunidades autónomas se han registrado superficies medias inferiores a 100 m², alcanzando la menor superficie media en País Vasco (85,5 m²), Principado de Asturias (85,9 m²) y Canarias (90,4 m²).

En vivienda nueva libre las mayores superficies medias se han alcanzado en Extremadura (130,5 m²), Castilla – La Mancha (125,3 m²), Galicia (124,2 m²) e Illes Balears (118,5 m²), mientras que en vivienda usada la mayor superficie media transmitida ha correspondido a Castilla – La Mancha (121 m²), Extremadura (113,1 m²), Comunidad Foral de Navarra (107,6 m²) y Castilla y León (107,6 m²).

Los resultados interanuales recogen la tendencia descendente, fruto de los ajustes de trimestres precedentes. Para el total general la superficie media ha sido de 99,1 m² (máximo histórico 102,2 m² 3T21), con un descenso interanual del -1,7%. En vivienda nueva libre se ha registrado 107,6 m², alejándose del máximo histórico (110,9 m² 3T21), con un descenso interanual del -1,9%. En vivienda usada se han registrado 97,7 m², ampliando igualmente la distancia con respecto al máximo histórico (100,7 m² 3T 21), con un descenso interanual del -1,6%.

En quince comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales para el total de vivienda (dieciséis el trimestre precedente), alcanzando ajustes interanuales trece comunidades en vivienda nueva libre y quince en vivienda usada.

Los mayores resultados para el total general durante los últimos doce meses se han registrado en Castilla – La Mancha (121,5 m²), Extremadura (114,6 m²) e Illes Balears (108,9 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (85,5 m²), Principado de Asturias (86,2 m²) y Canarias (89,3 m²).

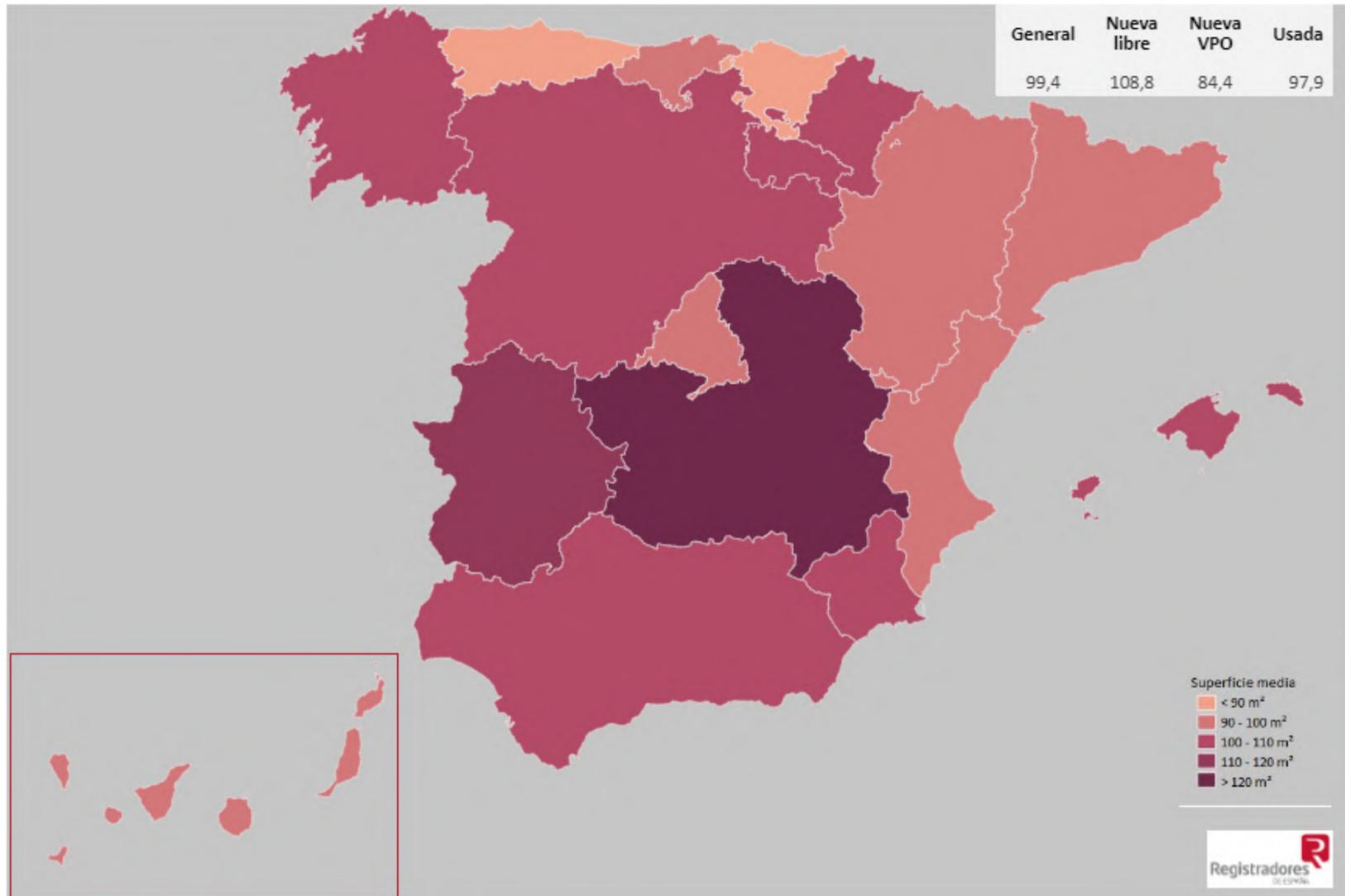
Superficie media de vivienda registrada (m²). Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Nueva libre	Var. trimestral	Nueva protegida	Var. trimestral	Usada	Var. trimestral
Andalucía	103,6	0,8 %	111,3	0,5 %	85,5	-2,6 %	102,2	0,9 %
Aragón	95,8	2,4 %	101,3	6,3 %	80,9	-2,0 %	95,2	1,7 %
Asturias, Principado de	85,9	-0,5 %	90,9	-1,8 %	90,7	2,3 %	84,7	-0,3 %
Balears, Illes	108,6	0,2 %	118,5	1,3 %	95,2	4,2 %	106,2	-0,0 %
Canarias	90,4	1,8 %	97,8	-1,3 %	85,7	10,2 %	88,1	2,2 %
Cantabria	91,3	-0,2 %	96,9	2,3 %	68,0	-18,2 %	90,6	-0,6 %
Castilla - La Mancha	121,5	1,3 %	125,3	2,5 %	87,5	-1,2 %	121,0	0,9 %
Castilla y León	108,1	0,1 %	114,2	-0,5 %	86,2	3,2 %	107,6	0,3 %
Cataluña	93,0	1,9 %	101,2	2,6 %	79,6	-0,6 %	91,9	2,0 %
Comunitat Valenciana	98,6	0,8 %	104,7	-1,2 %	84,4	-0,8 %	97,8	1,0 %
Extremadura	113,8	0,9 %	130,5	5,0 %	89,9	-4,4 %	113,1	0,7 %
Galicia	105,7	1,1 %	124,2	4,4 %	83,2	-0,2 %	100,8	-0,7 %
Madrid, Comunidad de	95,4	1,1 %	114,6	5,9 %	86,3	1,1 %	92,0	1,4 %
Murcia, Región de	102,2	-0,3 %	112,6	-0,4 %	87,9	-3,2 %	100,1	-0,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	105,7	3,2 %	103,1	-0,5 %	88,8	-0,2 %	107,6	5,3 %
País Vasco	85,5	-0,8 %	90,1	-7,9 %	76,3	-1,1 %	85,3	0,3 %
Rioja, La	101,5	2,0 %	118,3	8,6 %	80,3	-8,9 %	99,5	1,3 %
España	99,4	1,1 %	108,8	1,5 %	84,4	-1,0 %	97,9	1,1 %

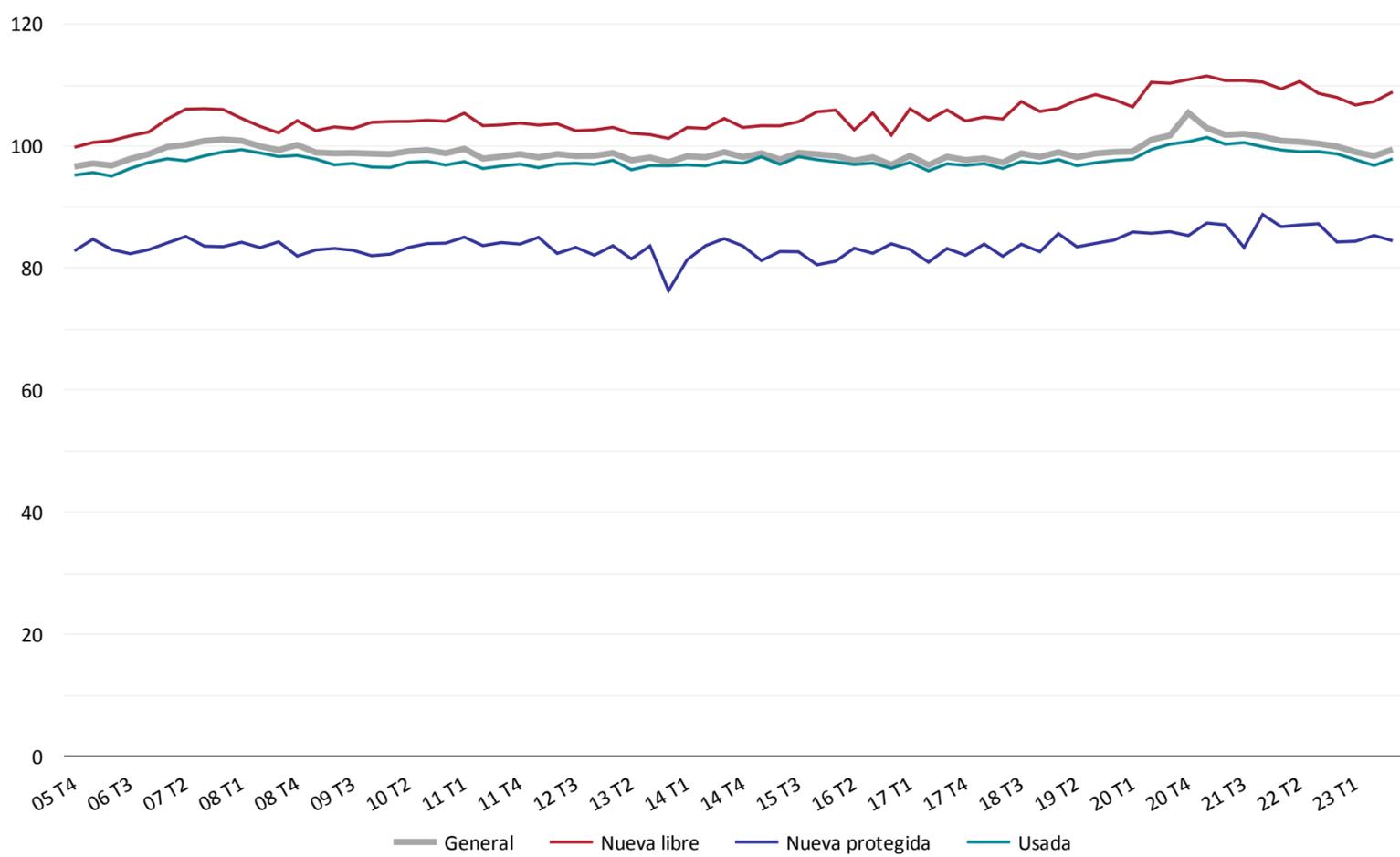
Superficie media de vivienda registrada (m²). Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Nueva libre	Var. interanual	Nueva protegida	Var. interanual	Usada	Var. interanual
Andalucía	103,1	-2,1 %	109,8	-3,0 %	86,1	-1,5 %	101,9	-1,7 %
Aragón	95,3	-0,8 %	99,2	-5,5 %	82,0	-3,1 %	94,8	-0,1 %
Asturias, Principado de	86,2	-1,2 %	91,3	-2,9 %	88,2	4,5 %	85,3	-1,1 %
Balears, Illes	108,9	-2,3 %	115,0	-3,8 %	78,4	-11,9 %	107,6	-2,1 %
Canarias	89,3	1,6 %	98,3	1,3 %	81,7	-0,2 %	87,1	1,7 %
Cantabria	92,6	-2,0 %	99,2	-8,1 %	73,5	-9,4 %	91,7	-1,0 %
Castilla - La Mancha	121,5	-2,4 %	123,9	-2,1 %	90,7	-6,2 %	121,3	-2,5 %
Castilla y León	108,1	-0,9 %	114,1	-1,5 %	84,9	-4,7 %	107,5	-0,5 %
Cataluña	92,9	-1,5 %	100,4	-0,5 %	79,3	-1,7 %	91,8	-1,6 %
Comunitat Valenciana	98,3	-1,0 %	105,7	1,1 %	86,1	-1,9 %	97,4	-1,4 %
Extremadura	114,6	-0,8 %	134,6	-0,5 %	91,2	-6,5 %	113,5	-0,6 %
Galicia	105,4	0,0 %	121,1	-0,8 %	83,0	-2,5 %	101,5	0,3 %
Madrid, Comunidad de	95,4	-3,3 %	109,3	-3,7 %	86,0	-4,8 %	92,2	-3,2 %
Murcia, Región de	103,0	-0,5 %	113,7	4,8 %	91,1	-2,2 %	101,1	-1,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	104,2	-2,8 %	104,6	-1,0 %	89,4	-2,7 %	104,7	-3,5 %
País Vasco	85,5	-1,1 %	89,9	-4,8 %	76,6	-3,0 %	85,2	-0,6 %
Rioja, La	99,1	-1,8 %	110,7	6,5 %	85,8	-11,7 %	97,9	-2,6 %
España	99,1	-1,7 %	107,6	-1,9 %	84,6	-3,3 %	97,7	-1,6 %

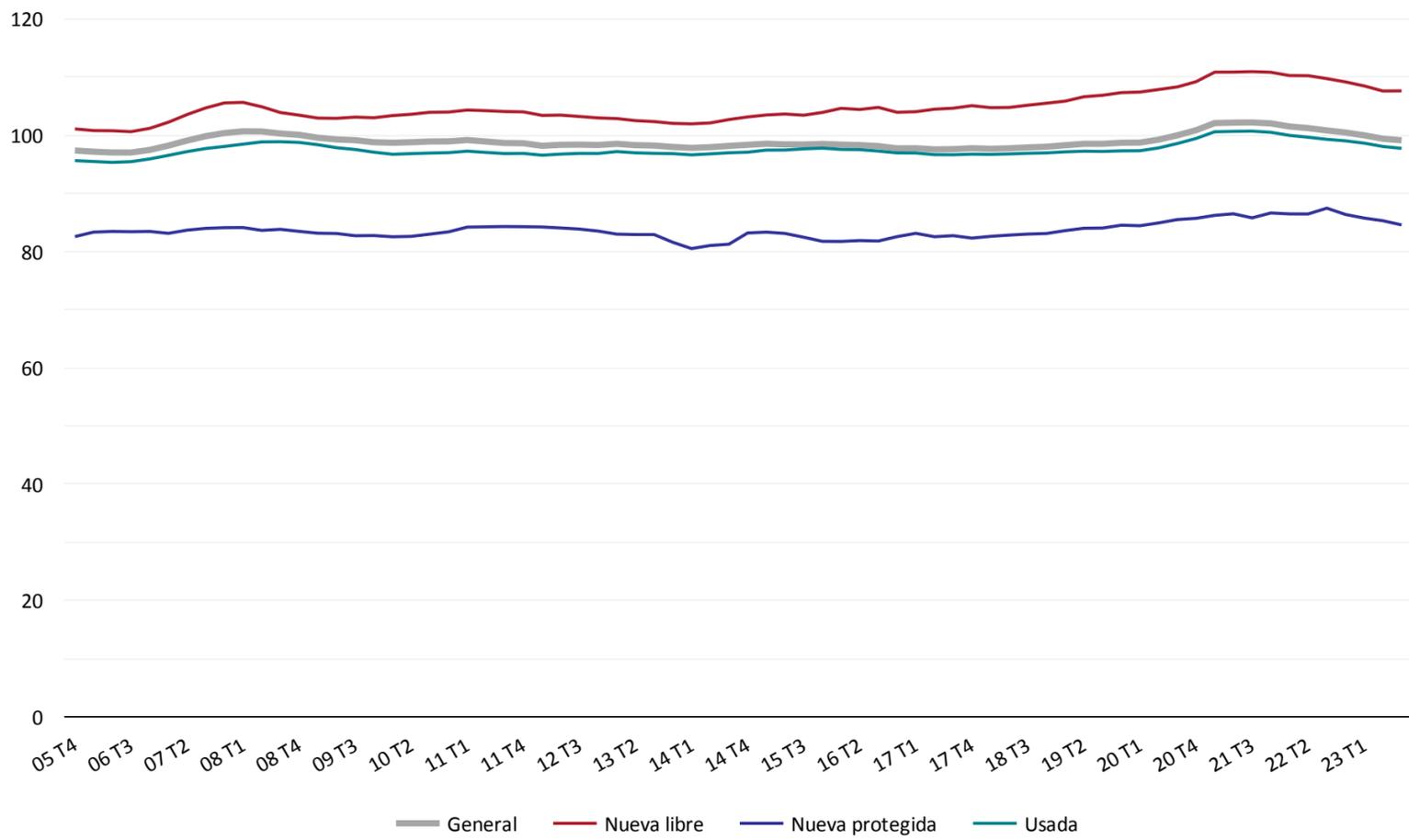
Superficie de compraventas de vivienda (m²)
Tercer trimestre 2023



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

3T 2023

Menos 40 m²

3,43 %

-0,12

40 - 60 m²

17,28 %

-0,14

60 - 80 m²

28,75 %

-0,19

Más de 80 m²

50,54 %

0,45

El descenso de la superficie media transmitida ha venido afectando con mayor intensidad al peso de compraventas de pisos con mayor superficie (más de 80 m²), que han registrado ajustes durante los últimos trimestres.

Sin embargo, en el tercer trimestre se ha registrado la situación contraria, dando lugar a un incremento de 0,45 pp en el peso de compraventas de los pisos con una superficie superior a los 80 m² (-0,46 pp el trimestre precedente).

Este ascenso intensifica el tradicional liderazgo del estrato de pisos con mayor superficie media sobre el total de las compraventas de pisos, situación que se viene registrando a lo largo de toda la serie histórica.

Los pisos con superficie media intermedia son los que venían registrado un mejor comportamiento. Sin embargo, en el último trimestre han reducido su peso relativo.

Los pisos de entre 60 y 80 m² han descendido -0,19 pp (incremento de 0,36 pp el trimestre precedente), situándose con un peso del 28,75%.

También han minorado su peso relativo los pisos con superficie entre 40 y 60 m², con un descenso de -0,14 pp (incremento de 0,18 pp el trimestre precedente), situándose con una cuota de mercado del 17,28%.

Los pisos con superficie inferior a los 40 m² se han situado con un peso del 3,43%, dando lugar a una merma de -0,12 pp.

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

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (71,67%), Extremadura (66,74%), Castilla-La Mancha (64,81%) y La Rioja (61,45%).

- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,07%), Cantabria (35,04%) y Principado de Asturias (33,77%).

- Entre 40 y 60 m²: Canarias (25,09%), Cataluña (24,57%) y Cantabria (23,18%).

- Menos de 40 m²: Canarias (7,98%), Illes Balears (5,59%) y Comunidad de Madrid (4,79%).

Los gráficos de evolución de resultados históricos muestran claramente la progresiva pérdida de peso relativo en las compraventas de vivienda de los pisos con mayor superficie media hasta el último trimestre, en el que han registrado una ligera recuperación. Los pisos con superficie intermedia han registrado el movimiento contrario.

Los trimestres posteriores al confinamiento domiciliario fueron los que dieron lugar a los niveles máximos de peso en compraventas de pisos con mayor superficie media. Sin embargo, conforme nos hemos ido alejando temporalmente se ha ido produciendo una cierta vuelta a la normalidad en la estructura de resultados.

En los últimos doce meses el 50,47% de las compraventas de pisos han correspondido a la modalidad con mayor superficie (más de 80 m²), con un descenso interanual de -1,38 pp (-1,48 pp el trimestre precedente). Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han alcanzado el 28,69%, con un ascenso de 0,67 pp. Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² han representado el 17,30%, con un incremento de 0,67 pp, y los pisos con superficie inferior a 40 m² han representado el 3,54%, con un aumento de 0,04 pp.

A pesar del incremento del último trimestre en la agrupación de pisos con mayor superficie media, la tendencia previsible para los próximos trimestres es de progresivo descenso en dicha agrupación de pisos, dando lugar a mejoras en los de superficie intermedia.

El ascenso de los tipos de interés dificulta el acceso a mayor financiación hipotecaria, penalizando la compra de viviendas con mayor superficie media, dando lugar a un previsible recorrido más favorable en los pisos con menor superficie.

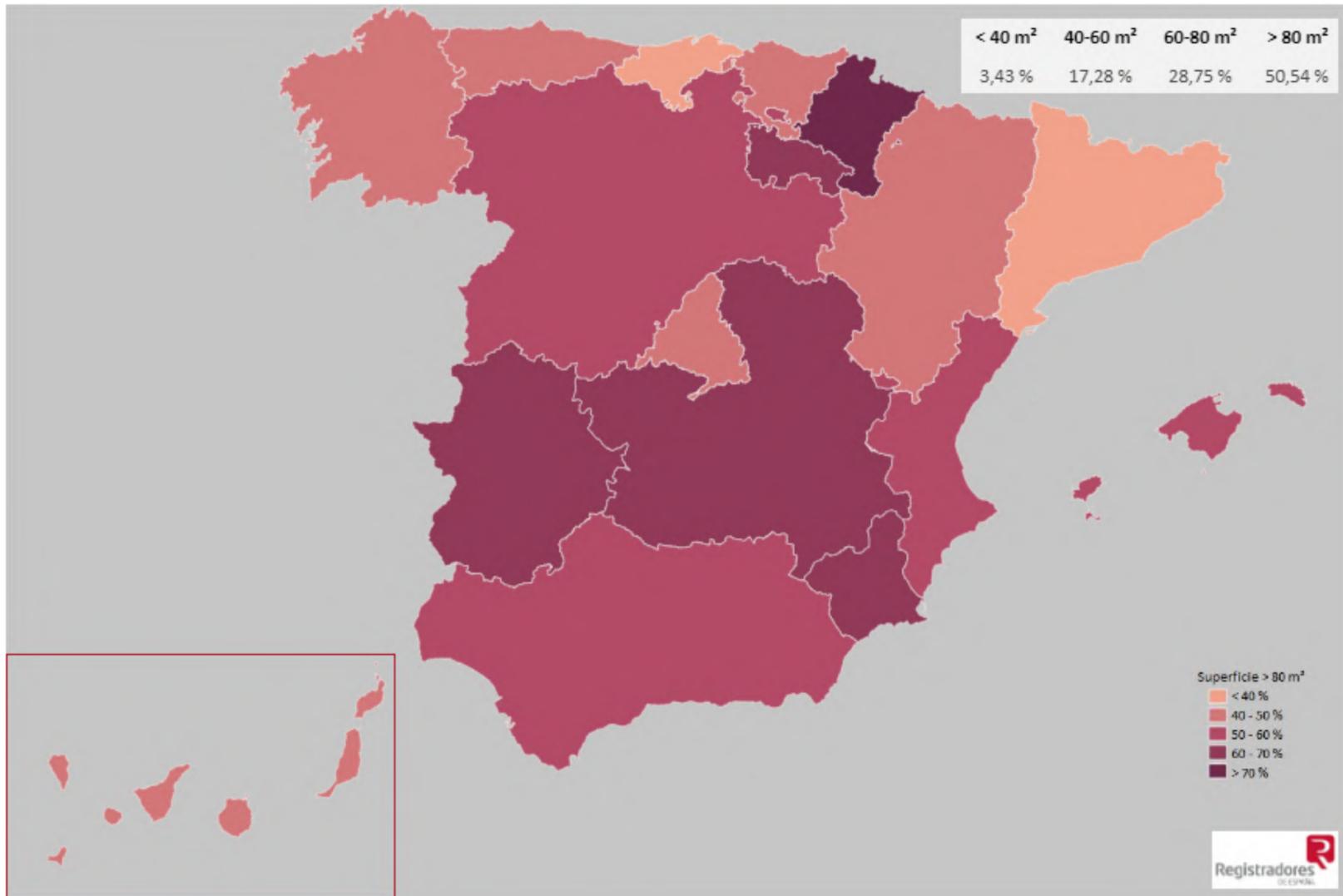
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2023

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	3,15 %	0,10	13,43 %	0,31	26,29 %	0,21	57,13 %	-0,62
Aragón	3,02 %	-0,02	21,90 %	1,99	31,88 %	0,78	43,20 %	-2,75
Asturias, Principado de	3,21 %	-0,13	18,80 %	0,73	33,77 %	-0,85	44,22 %	0,25
Balears, Illes	5,59 %	-0,18	12,45 %	-0,92	25,67 %	1,39	56,29 %	-0,29
Canarias	7,98 %	-1,04	25,09 %	-1,60	26,34 %	2,17	40,59 %	0,47
Cantabria	2,82 %	0,88	23,18 %	0,76	35,04 %	0,35	38,96 %	-1,99
Castilla - La Mancha	1,41 %	-0,83	11,75 %	1,45	22,03 %	-0,52	64,81 %	-0,10
Castilla y León	1,10 %	0,04	12,59 %	-0,03	27,84 %	-0,76	58,47 %	0,75
Cataluña	4,58 %	-0,16	24,57 %	0,12	33,19 %	-0,63	37,66 %	0,67
Comunitat Valenciana	2,40 %	-0,38	14,23 %	-0,46	27,45 %	-0,27	55,92 %	1,11
Extremadura	2,97 %	0,09	10,06 %	-0,44	20,23 %	-0,20	66,74 %	0,55
Galicia	3,93 %	0,39	15,56 %	0,93	31,31 %	0,43	49,20 %	-1,75
Madrid, Comunidad de	4,79 %	-0,02	21,56 %	-0,08	27,99 %	-0,94	45,66 %	1,04
Murcia, Región de	2,26 %	0,41	10,40 %	-0,87	26,30 %	1,35	61,04 %	-0,89
Navarra, Comunidad Foral ...	0,97 %	0,33	6,11 %	-0,08	21,25 %	-1,25	71,67 %	1,00
País Vasco	1,44 %	0,26	17,29 %	-1,44	37,07 %	-1,19	44,20 %	2,37
Rioja, La	1,49 %	0,33	10,75 %	-1,56	26,31 %	-0,98	61,45 %	2,21
España	3,43 %	-0,12	17,28 %	-0,14	28,75 %	-0,19	50,54 %	0,45

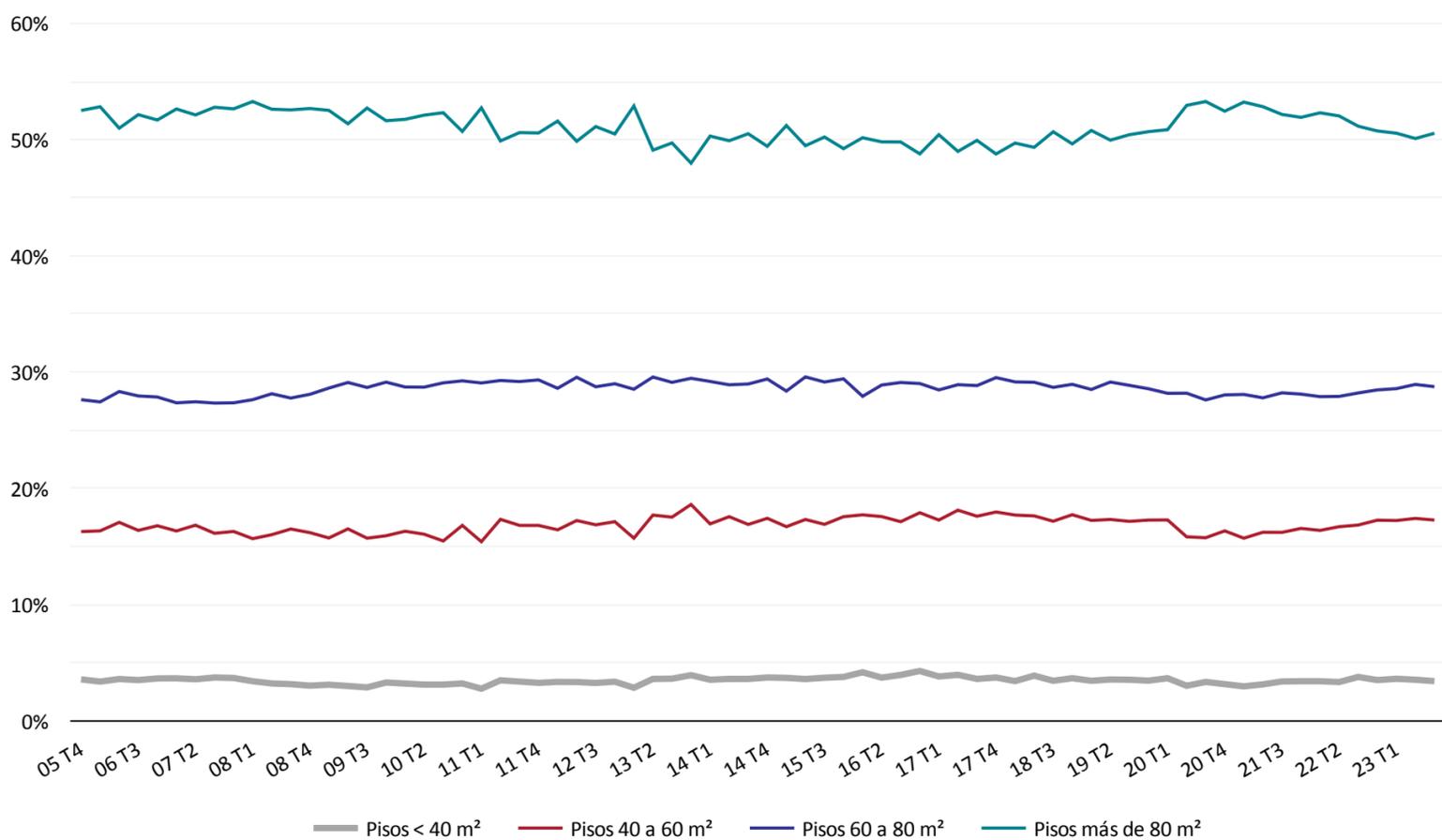
Distribución compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2023

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	3,14 %	-0,04	13,66 %	1,03	25,94 %	1,02	57,26 %	-2,01
Aragón	3,00 %	-0,42	21,24 %	0,25	30,99 %	0,48	44,77 %	-0,31
Asturias, Principado de	3,31 %	0,14	18,80 %	0,88	34,65 %	-0,75	43,24 %	-0,27
Balears, Illes	5,69 %	0,14	13,70 %	-0,59	24,29 %	1,12	56,32 %	-0,67
Canarias	9,03 %	-0,83	24,95 %	-1,63	25,54 %	0,47	40,48 %	1,99
Cantabria	2,41 %	0,05	22,13 %	1,00	35,23 %	0,21	40,23 %	-1,26
Castilla - La Mancha	1,77 %	0,27	10,39 %	-0,49	22,15 %	0,44	65,69 %	-0,22
Castilla y León	1,31 %	0,00	12,81 %	0,60	28,56 %	0,90	57,32 %	-1,50
Cataluña	4,53 %	0,16	24,24 %	1,20	33,50 %	0,27	37,73 %	-1,63
Comunitat Valenciana	2,55 %	0,08	14,15 %	0,29	27,37 %	0,43	55,93 %	-0,80
Extremadura	3,09 %	0,39	9,87 %	0,38	20,05 %	1,18	66,99 %	-1,95
Galicia	3,43 %	-0,19	15,13 %	-0,15	30,72 %	0,82	50,72 %	-0,48
Madrid, Comunidad de	4,91 %	0,29	21,64 %	1,81	28,21 %	0,93	45,24 %	-3,03
Murcia, Región de	2,11 %	0,32	10,66 %	-0,22	24,55 %	-0,77	62,68 %	0,67
Navarra, Comunidad Foral de	0,75 %	0,05	6,32 %	0,82	22,61 %	3,77	70,32 %	-4,64
País Vasco	1,73 %	0,36	17,87 %	0,22	37,54 %	-0,28	42,86 %	-0,30
Rioja, La	1,76 %	0,38	11,56 %	0,31	26,16 %	0,69	60,52 %	-1,38
España	3,54 %	0,04	17,30 %	0,67	28,69 %	0,67	50,47 %	-1,38

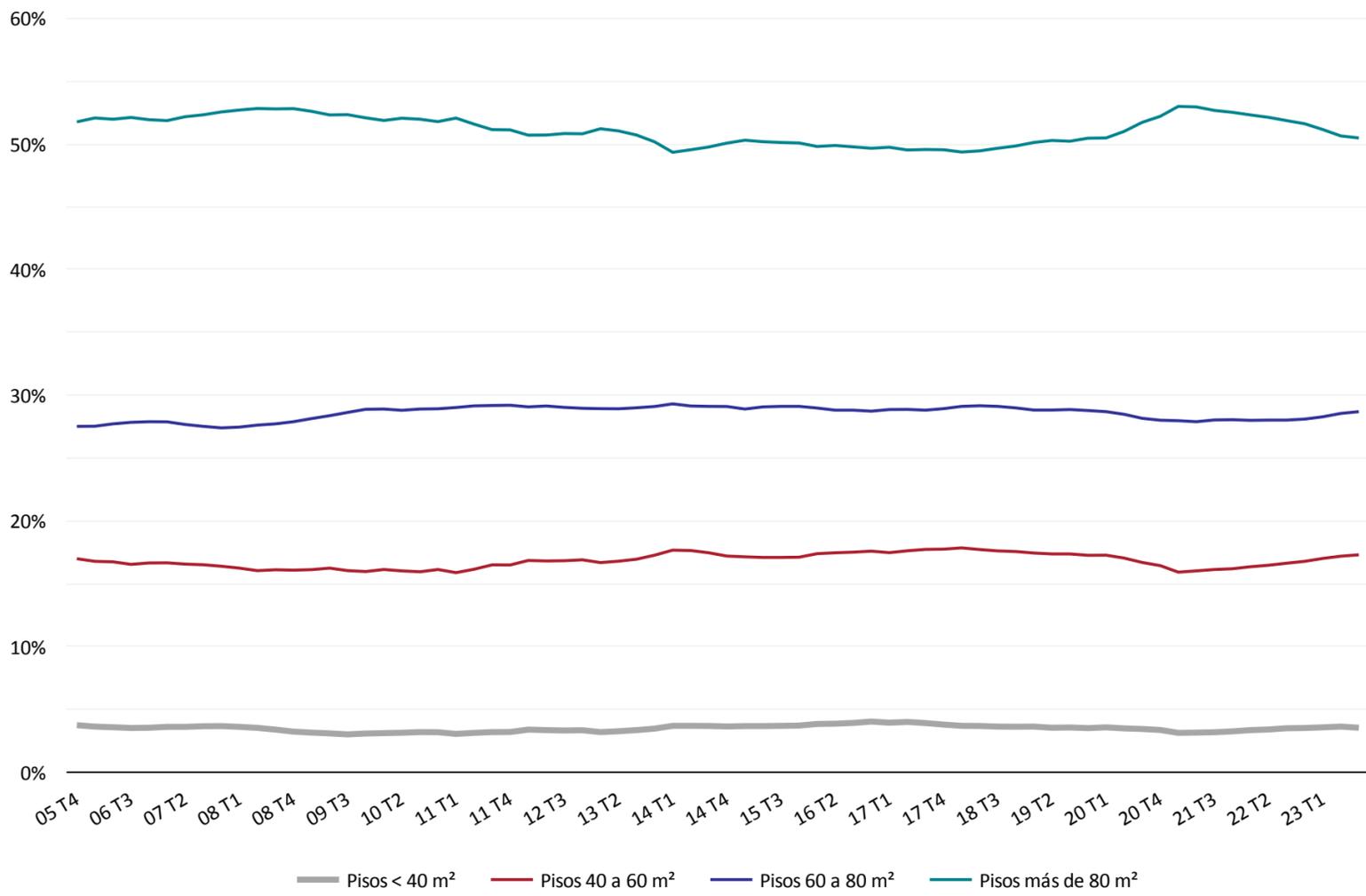
Distribución de compraventas de pisos según superficie
Tercer trimestre 2023



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

3T 2023

Nº de hipotecas

90.858

-2,9%

% Nº hipotecas/ nº comprav

64,8 %

3,3

El número de hipotecas sobre vivienda registradas ha descendido por quinto trimestre consecutivo, alcanzando las 90.858 en el tercer trimestre del año (93.557 el trimestre precedente), con un descenso del -2,9% con respecto al trimestre precedente (-14,5% en 2T23).

El descenso de la actividad hipotecaria (-2,9%) ha sido más moderado que el del número de compraventas de vivienda (-7,8%), a diferencia de trimestres precedentes, con ajustes más intensos en actividad hipotecaria.

El porcentaje de compraventas con financiación hipotecaria se ha incrementado, rompiendo igualmente con la tendencia descendente de trimestres precedentes. Concretamente, el incremento ha sido de 3,3 pp durante el último trimestre, alcanzando una cobertura de compraventas con financiación hipotecaria del 64,8%.

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

Las diferencias territoriales son significativas, registrando los mayores porcentajes de cobertura hipotecaria durante el último trimestre País Vasco (93,5%), Comunidad de Madrid (89%) e Illes Balears (85,3%). Por el contrario en siete comunidades autónomas se alcanzan cuantías por debajo del 60%.

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

El intenso crecimiento de los tipos de interés viene generando una reducción de la actividad hipotecaria. En el último trimestre este hecho ha estado acompañado de un mayor requerimiento proporcional de financiación hipotecaria sobre el total de compraventas de vivienda registradas.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un predominio de los descensos trimestrales de actividad hipotecaria, dando lugar a tasas negativas en trece comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (18.121), Cataluña (15.181), Comunidad de Madrid (14.637) y Comunitat Valenciana (10.164).

Los resultados de los últimos doce meses ratifican la tendencia descendente al alcanzar un número total de 405.880 en los últimos doce meses, frente a las 431.747 interanuales del trimestre precedente.

Este resultado interanual, con respecto a los doce meses precedentes, acumula un descenso del -11,1%, intensificándose con respecto al ajuste interanual del trimestre precedente (-4,4%).

Estos resultados interanuales suponen un peso con respecto al total de compraventas de los últimos doce meses del 67,28% (68,42% el trimestre precedente). En consecuencia, a lo largo del último año el 32,72% de las compraventas de vivienda se han realizado sin financiación hipotecaria.

En dieciséis comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales, constatando el generalizado cambio de tendencia en la actividad hipotecaria desde un punto de vista territorial durante el último año.

Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda formalizadas a lo largo de los últimos doce meses han sido Andalucía (82.923), Cataluña (69.972), Comunidad de Madrid (66.630) y Comunitat Valenciana (46.694).

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la senda descendente como consecuencia de la reducción en el número de compraventas de vivienda.

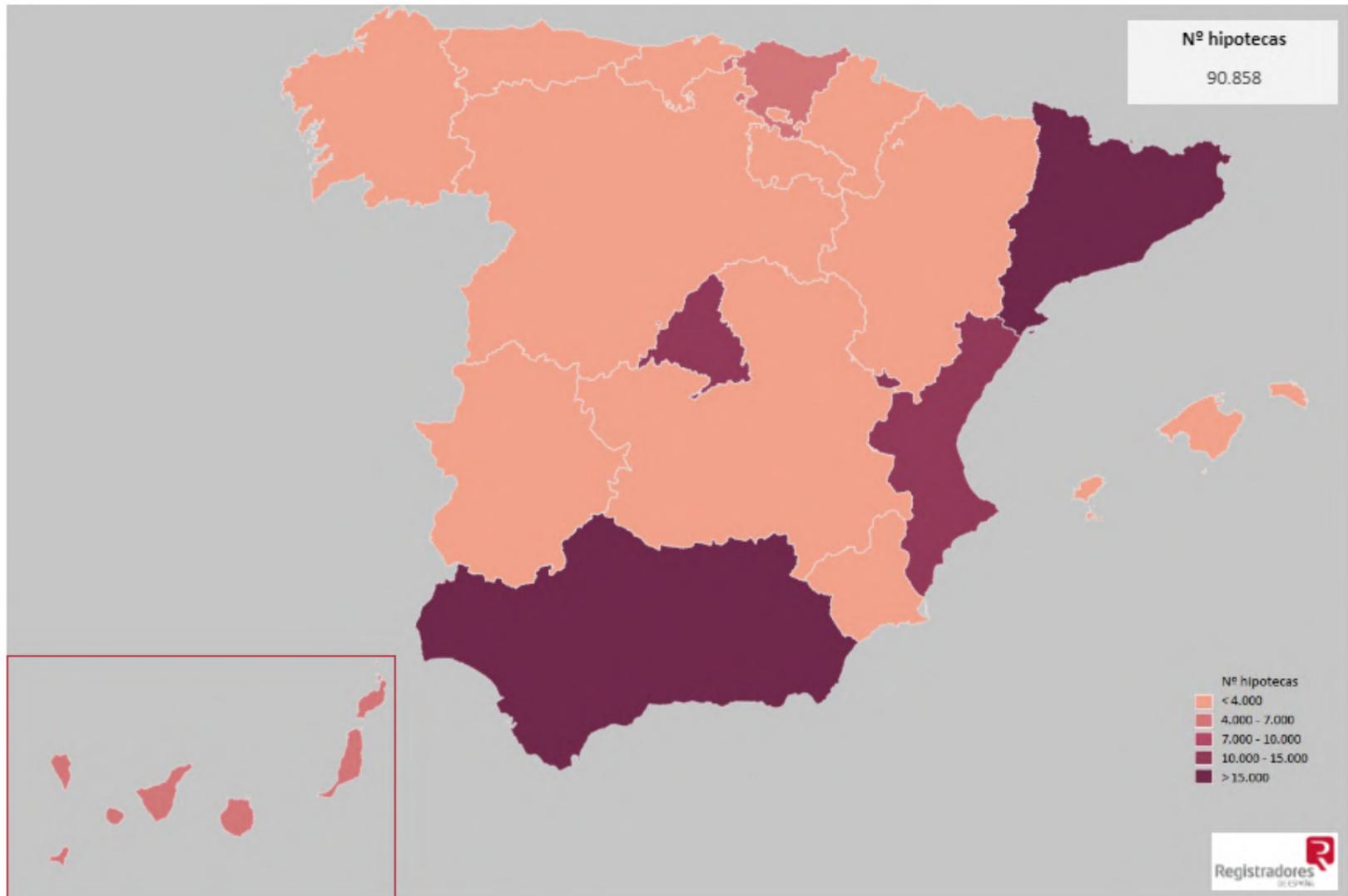
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2023

CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. trimestral
Andalucía	18.121		-5,1 %
Cataluña	15.181		-3,7 %
Madrid, Comunidad de	14.637		-3,5 %
Comunitat Valenciana	10.164		-7,5 %
País Vasco	4.678		-3,3 %
Canarias	4.543		41,4 %
Castilla - La Mancha	3.669		5,2 %
Castilla y León	3.486		-10,9 %
Galicia	2.880		-8,6 %
Balears, Illes	2.847		23,0 %
Murcia, Región de	2.819		5,9 %
Aragón	2.312		-15,2 %
Extremadura	1.525		-3,8 %
Asturias, Principado de	1.476		-14,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.038		-3,6 %
Cantabria	827		-26,0 %
Rioja, La	469		-8,4 %
España	90.858		-2,9 %

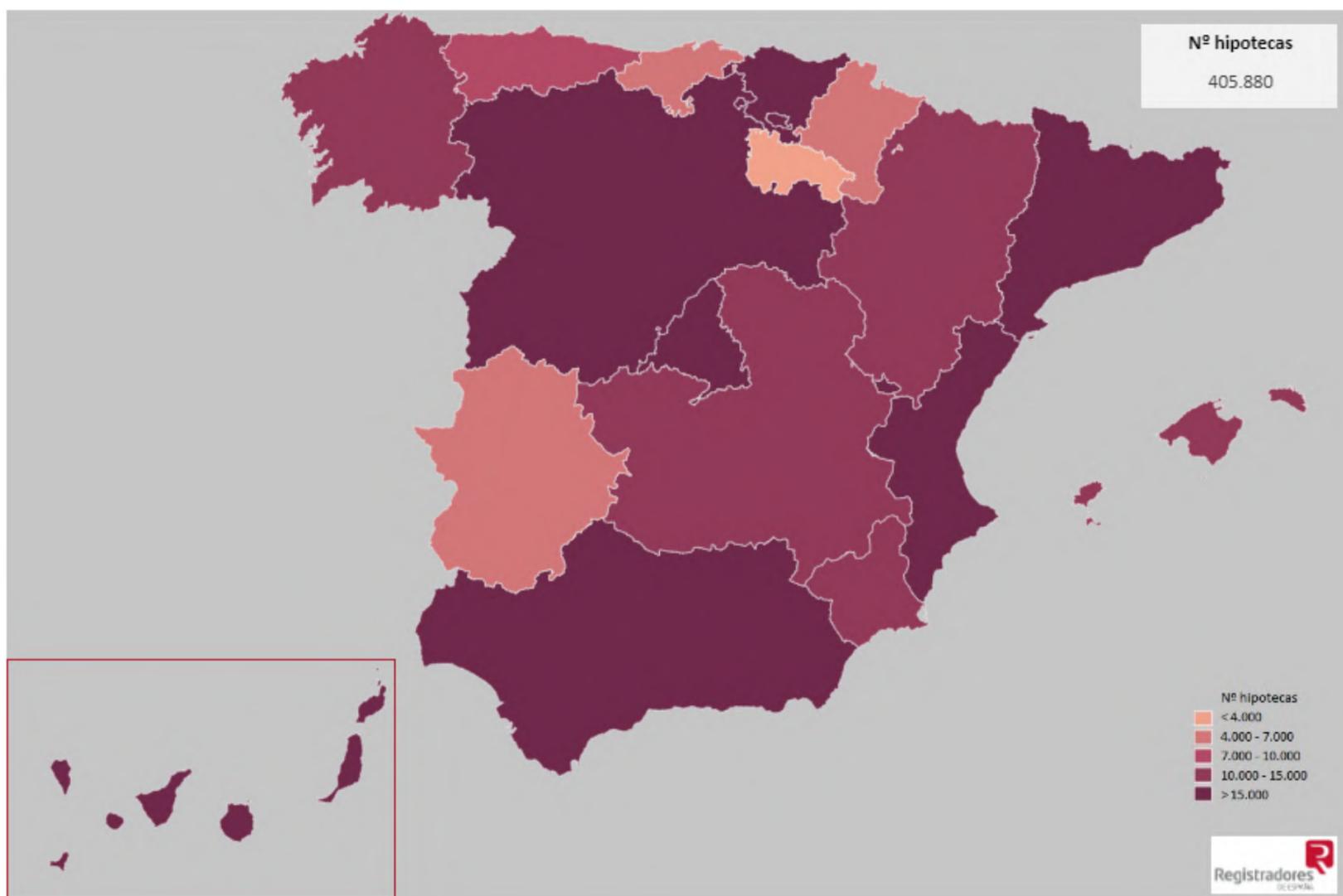
Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2023

CC. AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. interanual
Andalucía	82.923		-7,2 %
Cataluña	69.972		-12,2 %
Madrid, Comunidad de	66.630		-15,6 %
Comunitat Valenciana	46.694		-10,6 %
País Vasco	20.572		-10,4 %
Canarias	15.886		7,1 %
Castilla y León	15.742		-14,8 %
Castilla - La Mancha	14.606		-17,5 %
Galicia	13.255		-15,7 %
Murcia, Región de	12.061		-11,7 %
Balears, Illes	10.544		-4,3 %
Aragón	10.378		-13,4 %
Asturias, Principado de	7.207		-8,8 %
Extremadura	6.768		-8,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	4.742		-9,4 %
Cantabria	4.635		-16,2 %
Rioja, La	2.342		-25,7 %
España	405.880		-11,1 %

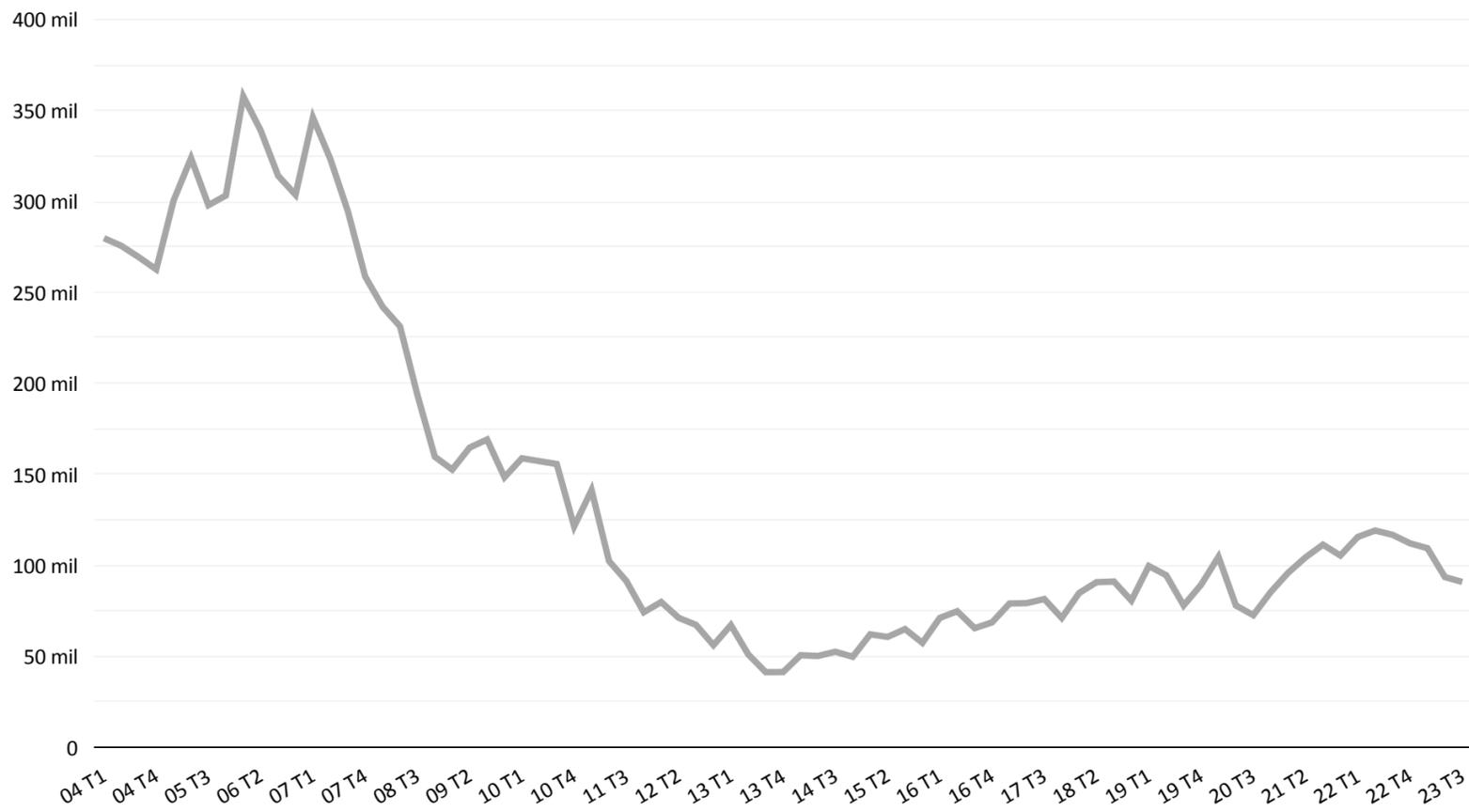
Número de hipotecas sobre vivienda
Tercer trimestre 2023



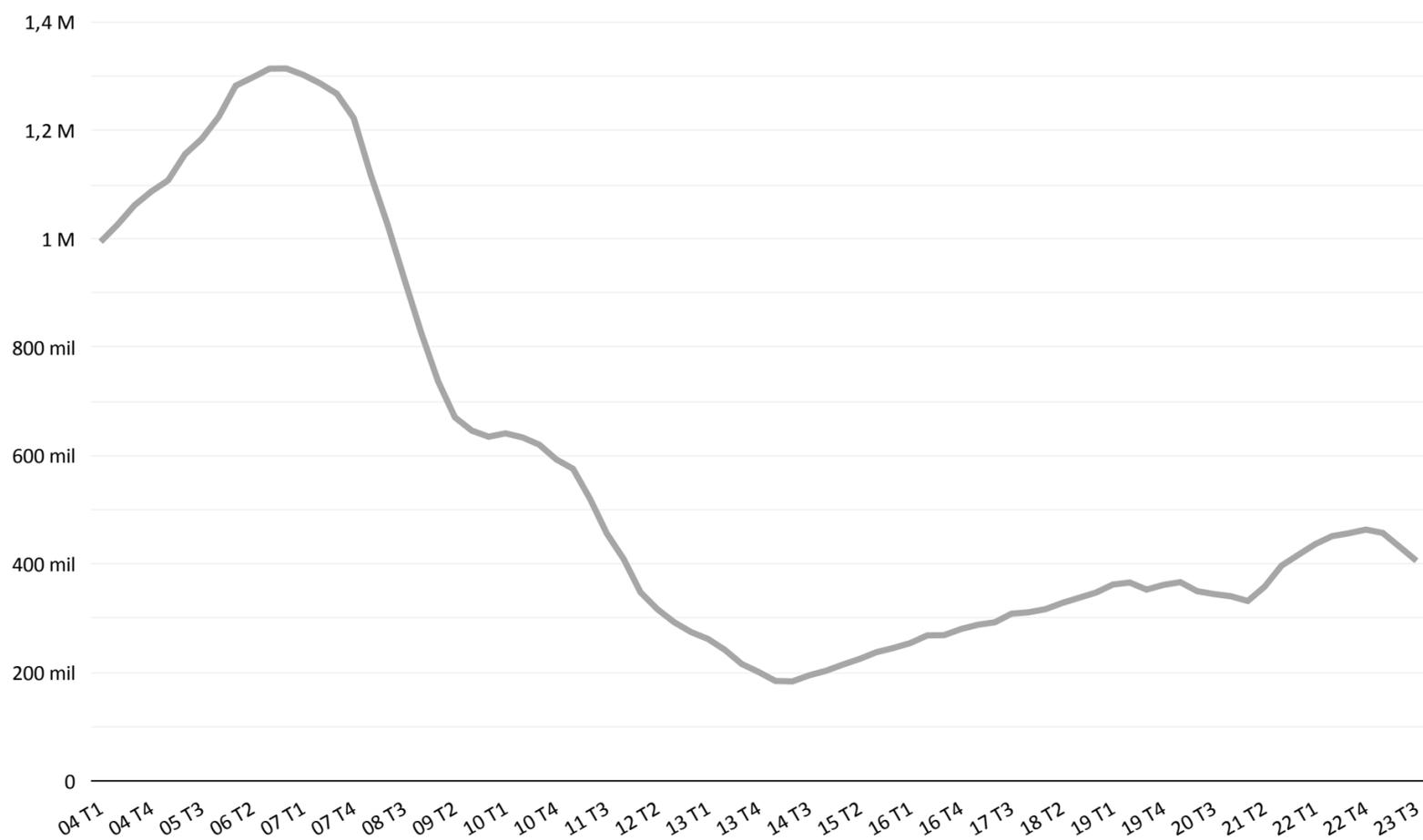
Número de hipotecas sobre vivienda. Interanual
Tercer trimestre 2023



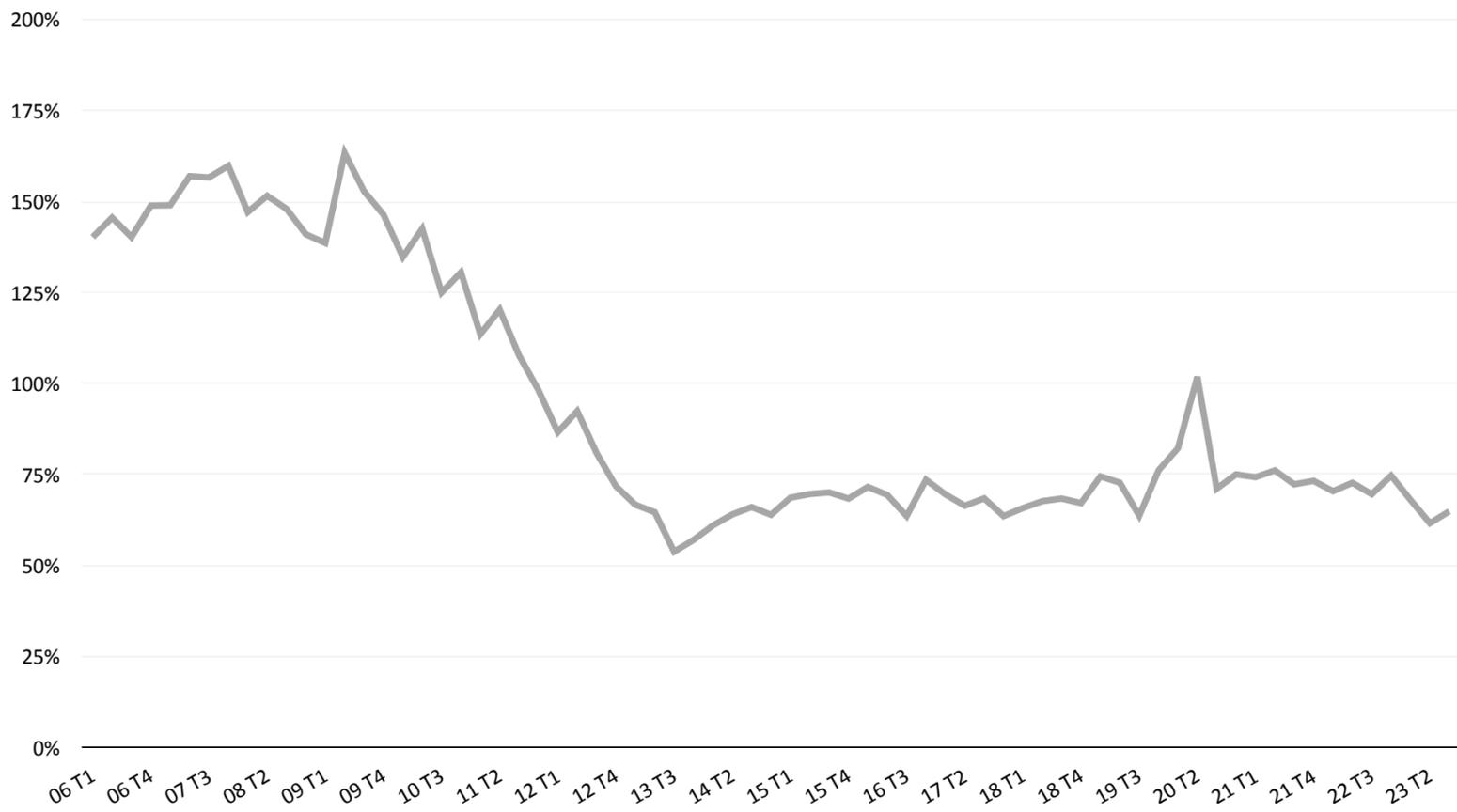
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados trimestrales



Evolución del número de hipotecas sobre vivienda. Resultados interanuales



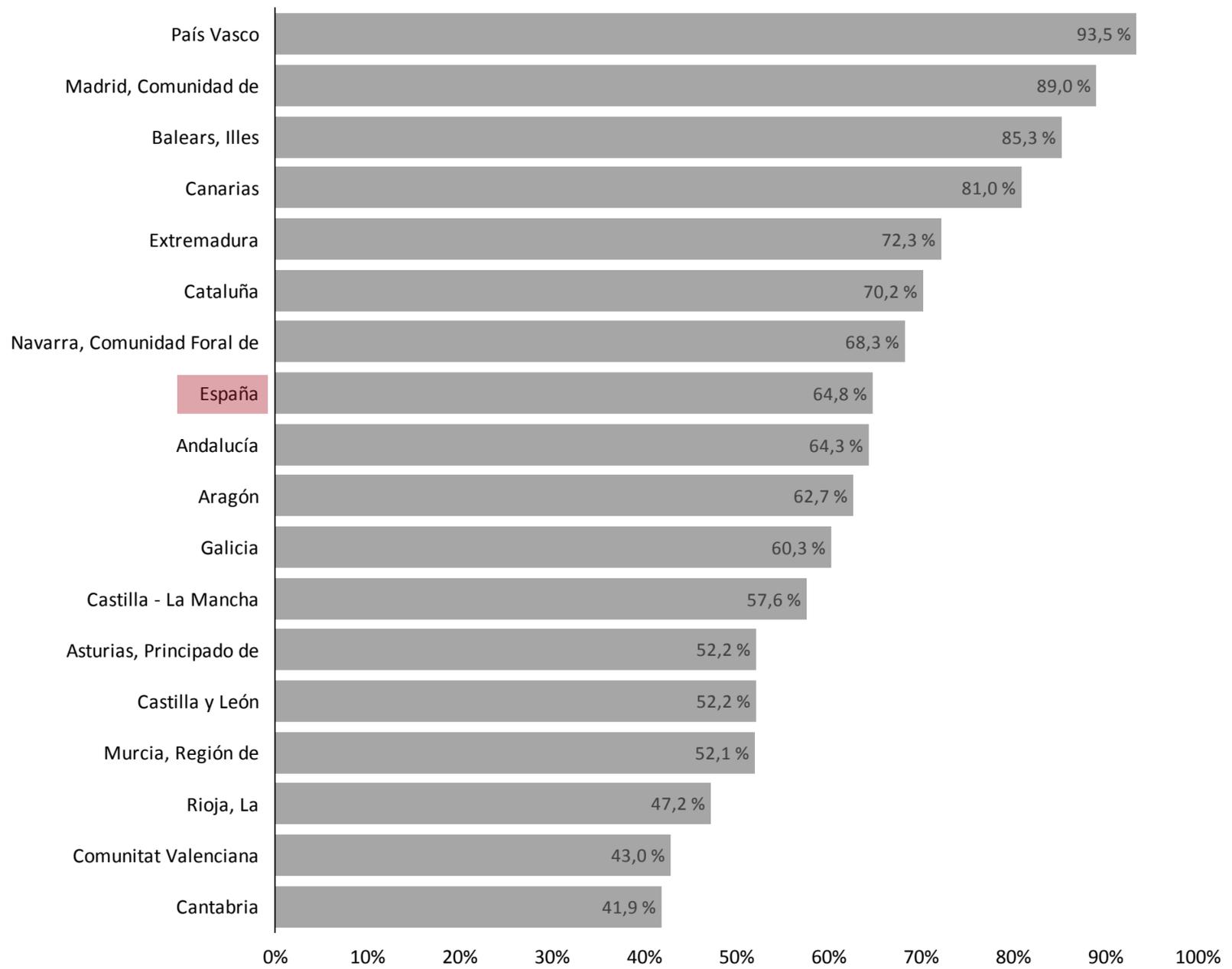
Evolución del porcentaje del número de hipotecas sobre el número de compraventas. Resultados trimestrales



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.
Tercer trimestre 2023



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

3T 2023

Bancos
85,98 %
 -2,73

Otras entidades financieras
14,02 %
 2,73

Los Bancos han registrado un descenso en la cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último trimestre, dando lugar a una reducción de -2,73 pp, lo que ha provocado el correspondiente incremento en la cuota de mercado de Otras entidades financieras.

Concretamente, Bancos han alcanzado una cuota de mercado del 85,98% durante el tercer trimestre, quedándose Otras entidades financieras en el 14,02%.

El trimestre precedente se produjo el movimiento contrario, con un crecimiento algo más suave a favor de Bancos (1,25 pp).

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

El liderazgo de Bancos se mantiene en todas las comunidades autónomas, registrando sus mayores cuantías en Comunidad de Madrid (94,67%), Cantabria (93,78%), Galicia (92,91%) y Cataluña (91,45%).

Otras entidades financieras alcanzan sus mayores cuotas de mercado en Canarias (47,49%), La Rioja (37,21%) y Comunidad Foral de Navarra (31,79%).

Los resultados interanuales muestran igualmente una mejora en la cuota de mercado de Otras entidades financieras como consecuencia de su buen comportamiento en la mayoría de los últimos trimestres, con una ganancia interanual de 2,28 pp, situándose con un peso del 12,12%, quedando Bancos en el 87,88%.

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

Los mayores porcentajes interanuales en Bancos se han registrado en Galicia (94,37%), Cantabria (93,99%), Comunidad de Madrid (93,96%) y Cataluña (91,64%), mientras que en Otras entidades financieras han destacado Comunidad Foral de Navarra (33,91%), La Rioja (32,35%), Principado de Asturias (28,11%) y Canarias (24,50%).

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 hasta finales de 2021.

Sin embargo, a partir de ese momento, los resultados interanuales venían mostrando una progresiva reducción de peso relativo, acumulando cinco trimestres consecutivos de descensos, dibujando una lenta, pero progresiva tendencia descendente.

La evolución de los resultados trimestrales y la tendencia marcada por la evolución de los resultados interanuales muestran claramente una progresiva pérdida de peso relativo en Bancos, dando lugar a las correspondientes ganancias relativas en Otras entidades financieras, pero dentro de un mercado bajista en ambos casos en términos absolutos por lo que respecta al número de hipotecas sobre vivienda totales de cada agrupación.

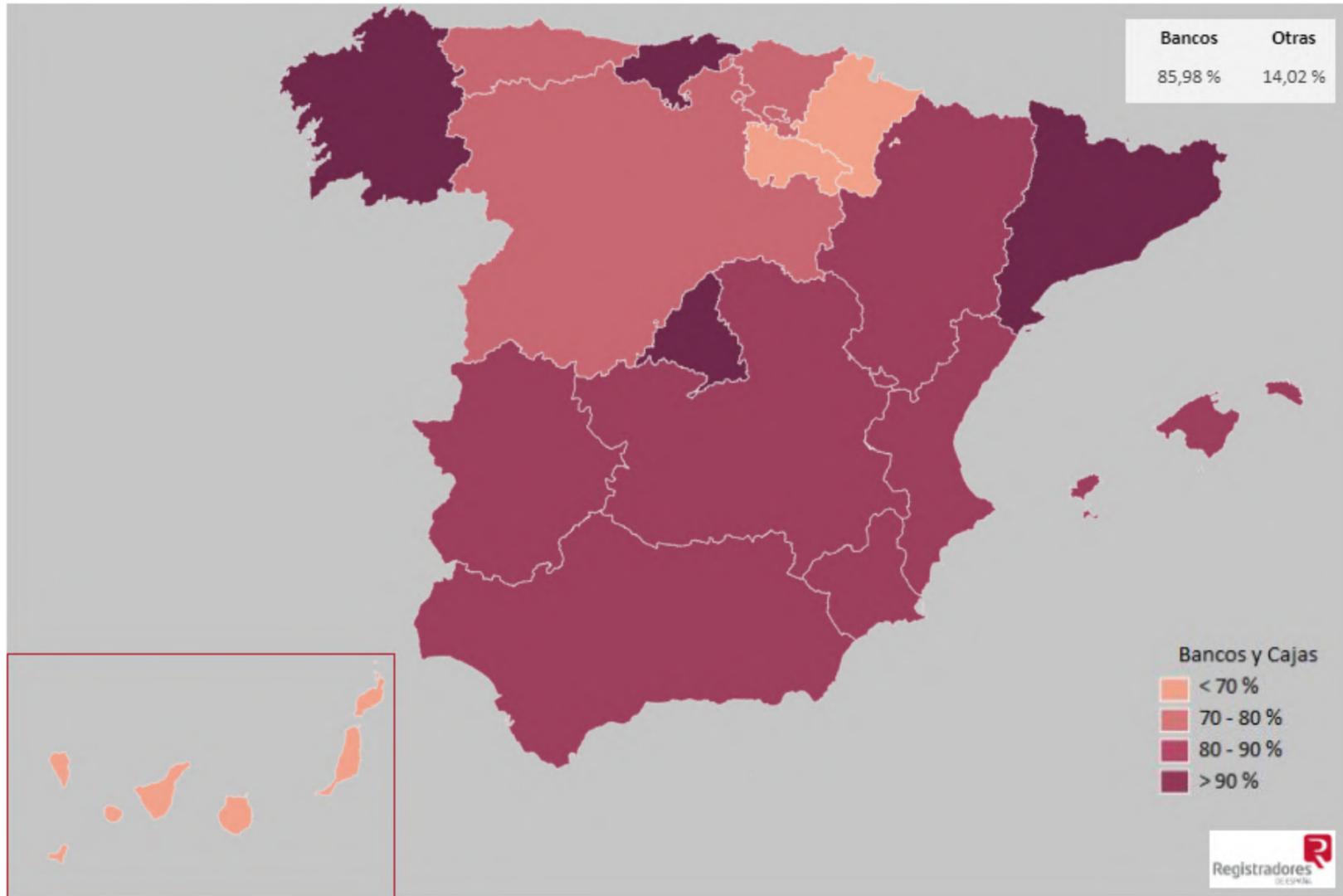
Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	Bancos	Var. trimestral (pp)	Otras ent. financ.	Var. trimestral (pp)
Andalucía	88,13 %	-2,74	11,87 %	2,74
Aragón	83,98 %	-1,31	16,02 %	1,31
Asturias, Principado de	70,01 %	-2,31	29,99 %	2,31
Baleares, Illes	82,24 %	-11,76	17,76 %	11,76
Canarias	52,51 %	-37,75	47,49 %	37,75
Cantabria	93,78 %	3,46	6,22 %	-3,46
Castilla - La Mancha	84,85 %	2,30	15,15 %	-2,30
Castilla y León	74,64 %	3,50	25,36 %	-3,50
Cataluña	91,45 %	0,03	8,55 %	-0,03
Comunitat Valenciana	86,97 %	-1,43	13,03 %	1,43
Extremadura	87,02 %	5,38	12,98 %	-5,38
Galicia	92,91 %	-0,63	7,09 %	0,63
Madrid, Comunidad de	94,67 %	1,16	5,33 %	-1,16
Murcia, Región de	85,26 %	2,50	14,74 %	-2,50
Navarra, Comunidad Foral de	68,21 %	12,48	31,79 %	-12,48
País Vasco	78,86 %	0,65	21,14 %	-0,65
Rioja, La	62,79 %	-11,60	37,21 %	11,60
España	85,98 %	-2,73	14,02 %	2,73

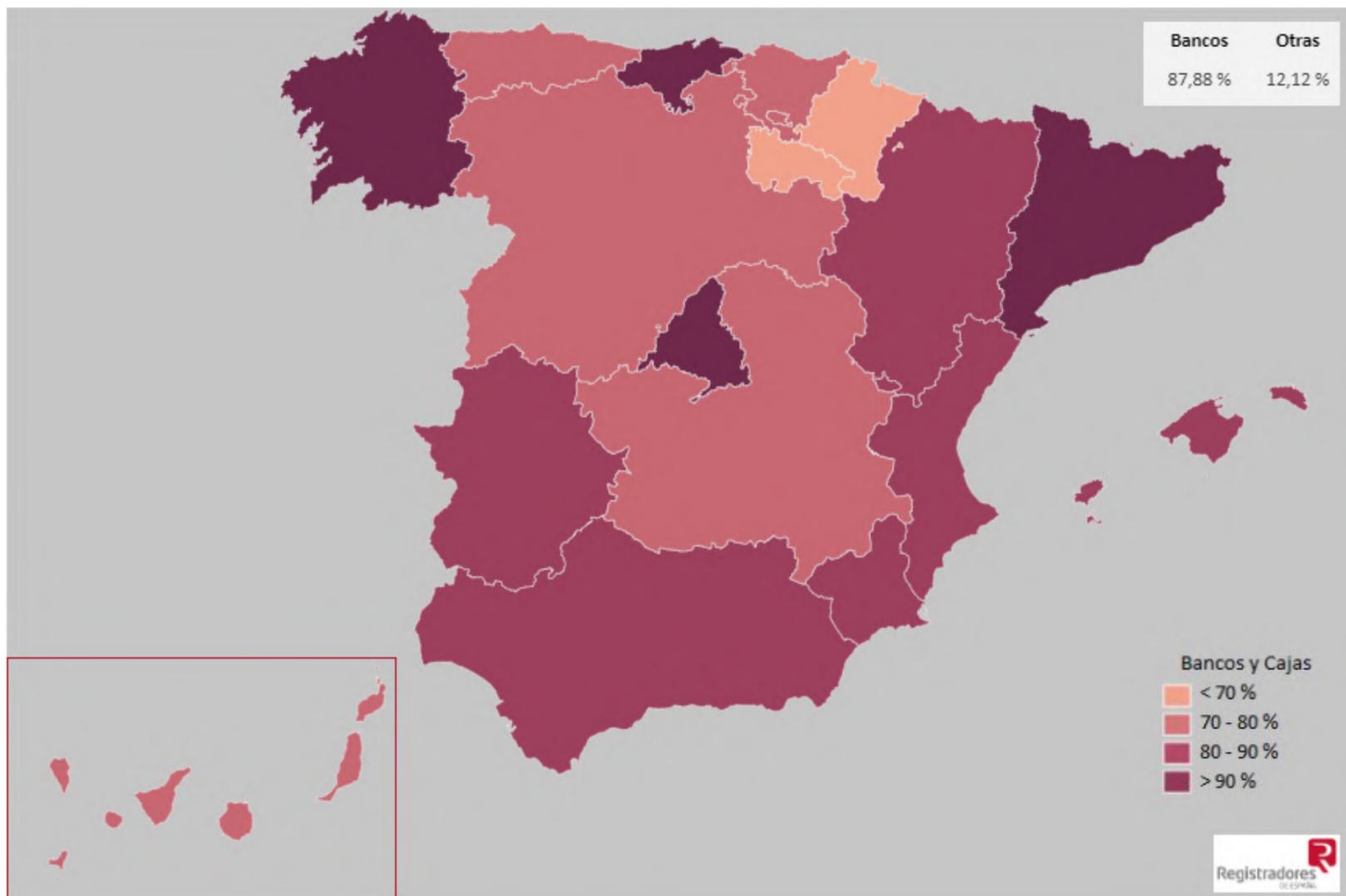
Distribución de nuevo crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	Bancos	Var. interanual (pp)	Otras ent. financ.	Var. interanual (pp)
Andalucía	88,63 %	-1,34	11,37 %	1,34
Aragón	86,83 %	-1,05	13,17 %	1,05
Asturias, Principado de	71,89 %	3,87	28,11 %	-3,87
Baleares, Illes	88,32 %	-5,74	11,68 %	5,74
Canarias	75,50 %	-14,26	24,50 %	14,26
Cantabria	93,99 %	-0,98	6,01 %	0,98
Castilla - La Mancha	78,38 %	-1,09	21,62 %	1,09
Castilla y León	78,17 %	-7,42	21,83 %	7,42
Cataluña	91,64 %	-2,25	8,36 %	2,25
Comunitat Valenciana	87,61 %	-1,71	12,39 %	1,71
Extremadura	85,64 %	-5,50	14,36 %	5,50
Galicia	94,37 %	-0,31	5,63 %	0,31
Madrid, Comunidad de	93,96 %	-0,39	6,04 %	0,39
Murcia, Región de	85,64 %	1,59	14,36 %	-1,59
Navarra, Comunidad Foral de	66,09 %	3,35	33,91 %	-3,35
País Vasco	78,01 %	-2,69	21,99 %	2,69
Rioja, La	67,65 %	-13,83	32,35 %	13,83
España	87,88 %	-2,28	12,12 %	2,28

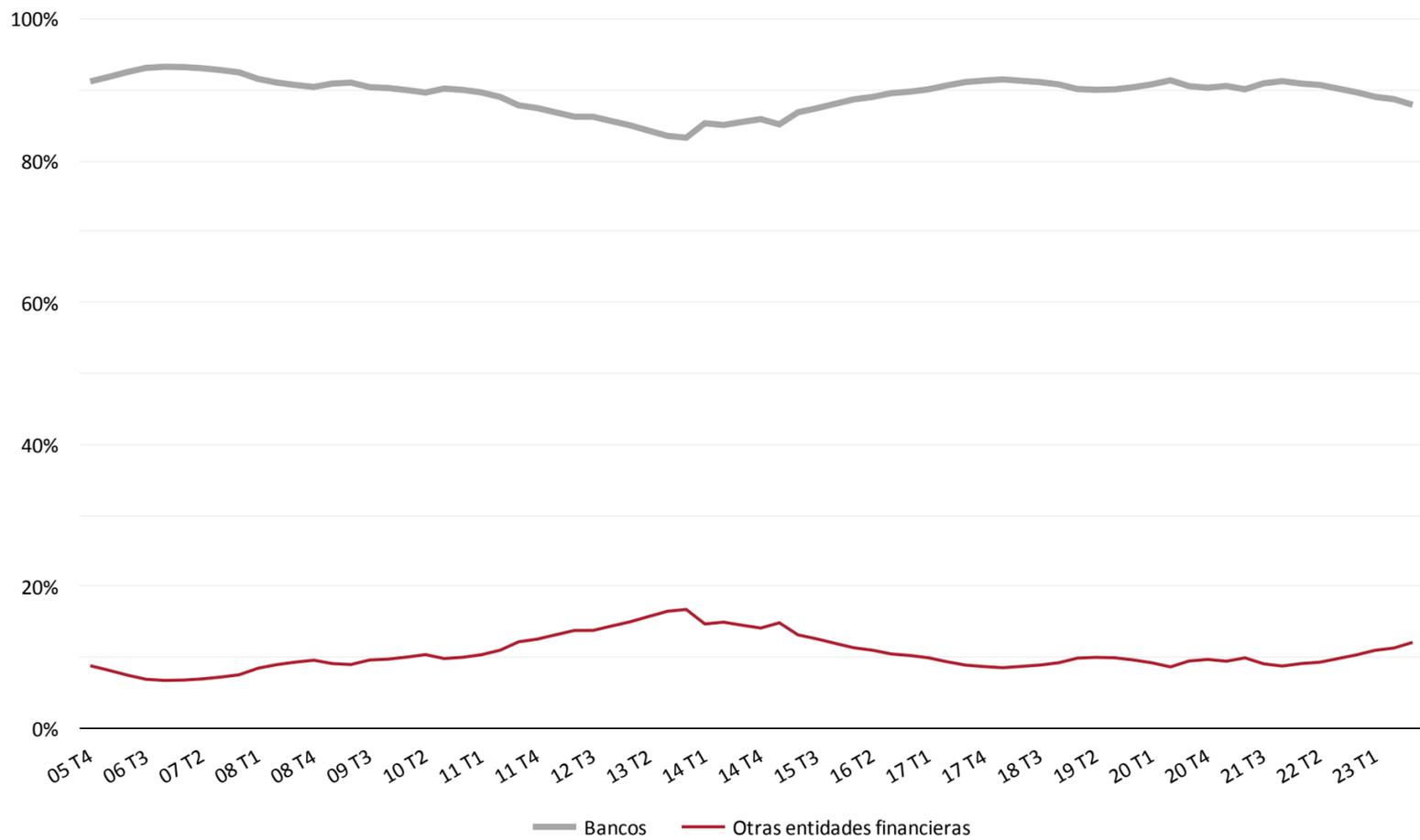
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%)
Tercer trimestre 2023



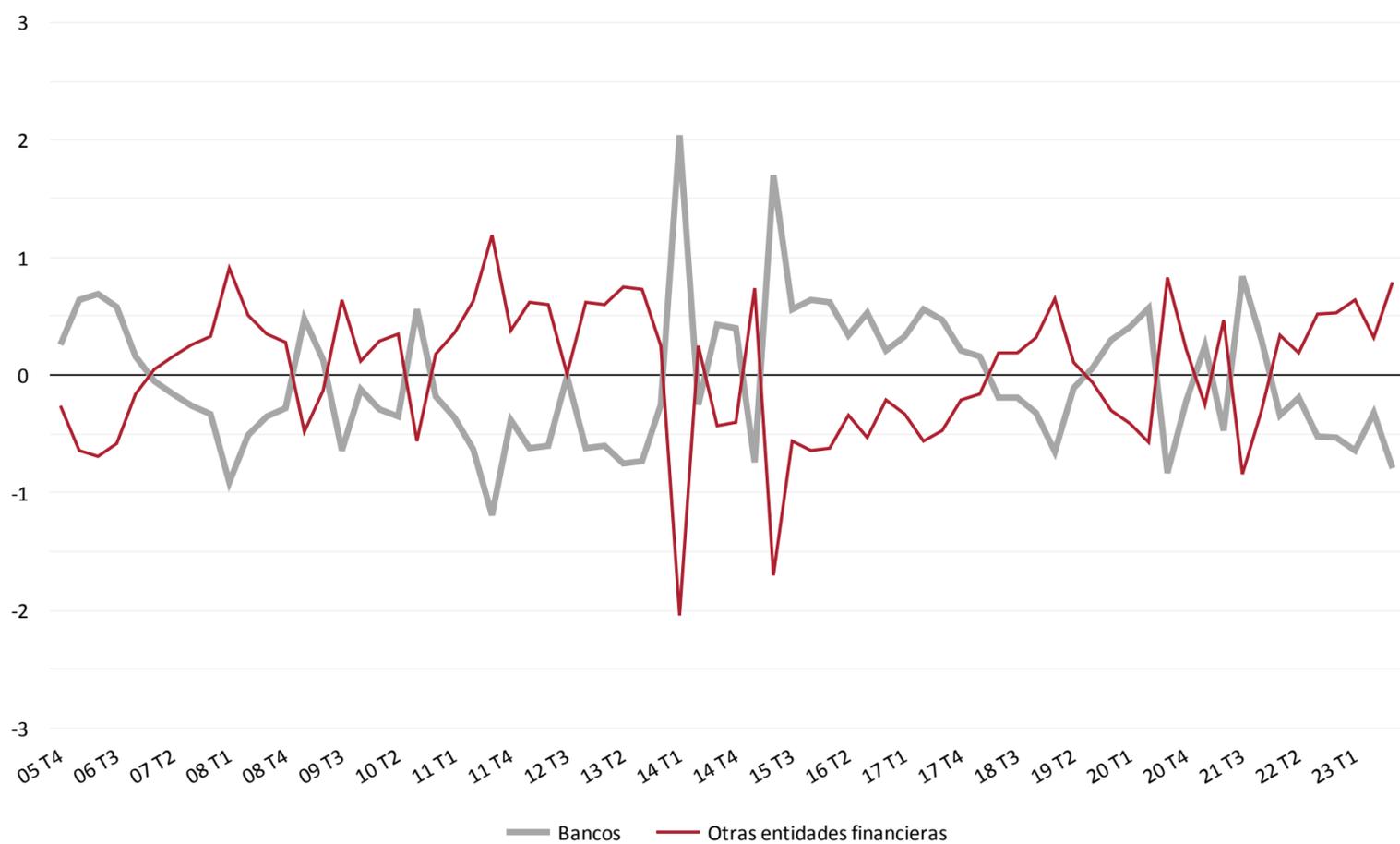
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Tercer trimestre 2023



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

3T 2023

General
1.394
0,6%

Bancos
1.418
0,9%

Otras entidades financ.
1.201
-0,7%

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha registrado un nuevo ascenso, acumulando dos trimestres consecutivos de incrementos.

En el tercer trimestre del año se ha registrado un endeudamiento hipotecario medio de 1.394 €/m², con un incremento trimestral del 0,6% (0,4% en 2T23).

Las distintas agrupaciones de entidades financieras también han registrado un comportamiento diferenciado. Concretamente, Bancos han alcanzado un endeudamiento medio de 1.418 €/m², con un incremento trimestral del 0,9%, y Otras entidades financieras de 1.201 €/m², con un descenso del -0,7%

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra cómo doce comunidades autónomas han registrado ascensos trimestrales, mientras que en cuatro comunidades autónomas se ha reducido el endeudamiento trimestral por metro cuadrado, manteniendo resultados en un caso.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (2.165 €/m²), Illes Balears (2.000 €/m²), País Vasco (1.865 €/m²) y Cataluña (1.725 €/m²).

En cinco comunidades autónomas se han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo las cuantías más bajas Extremadura (742 €/m²), Castilla – La Mancha (782 €/m²) y Región de Murcia (821 €/m²).

Los resultados interanuales muestran una relativa estabilidad como consecuencia del ritmo relativamente mixto de los últimos cuatro trimestres. Concretamente, la tasa interanual se ha situado en el -0,1%, moderándose con respecto a trimestres precedentes (1,3% en 2T23, 3,2% en 1T23 y 4,8% en 2T22).

El resultado medio interanual ha sido de 1.393 €/m², con un importe de 1.415 €/m² en Bancos, con una variación nula, quedando Otras entidades financieras en los 1.200 €/m² y un crecimiento del 0,3%.

En diez comunidades autónomas se registran incrementos interanuales, frente a los descensos en seis. En Bancos diez comunidades autónomas han incrementado su endeudamiento, mientras que en Otras entidades financieras han registrado ascensos once.

Los mayores importes medios interanuales se han alcanzado en Comunidad de Madrid (2.190 €/m²), Illes Balears (1.936 €/m²), País Vasco (1.888 €/m²) y Cataluña (1.741 €/m²). En cinco comunidades autónomas el importe medio ha sido inferior a 1.000 €/m², alcanzando las menores cuantías Extremadura (734 €/m²), Castilla – La Mancha (781 €/m²) y Región de Murcia (823 €/m²).

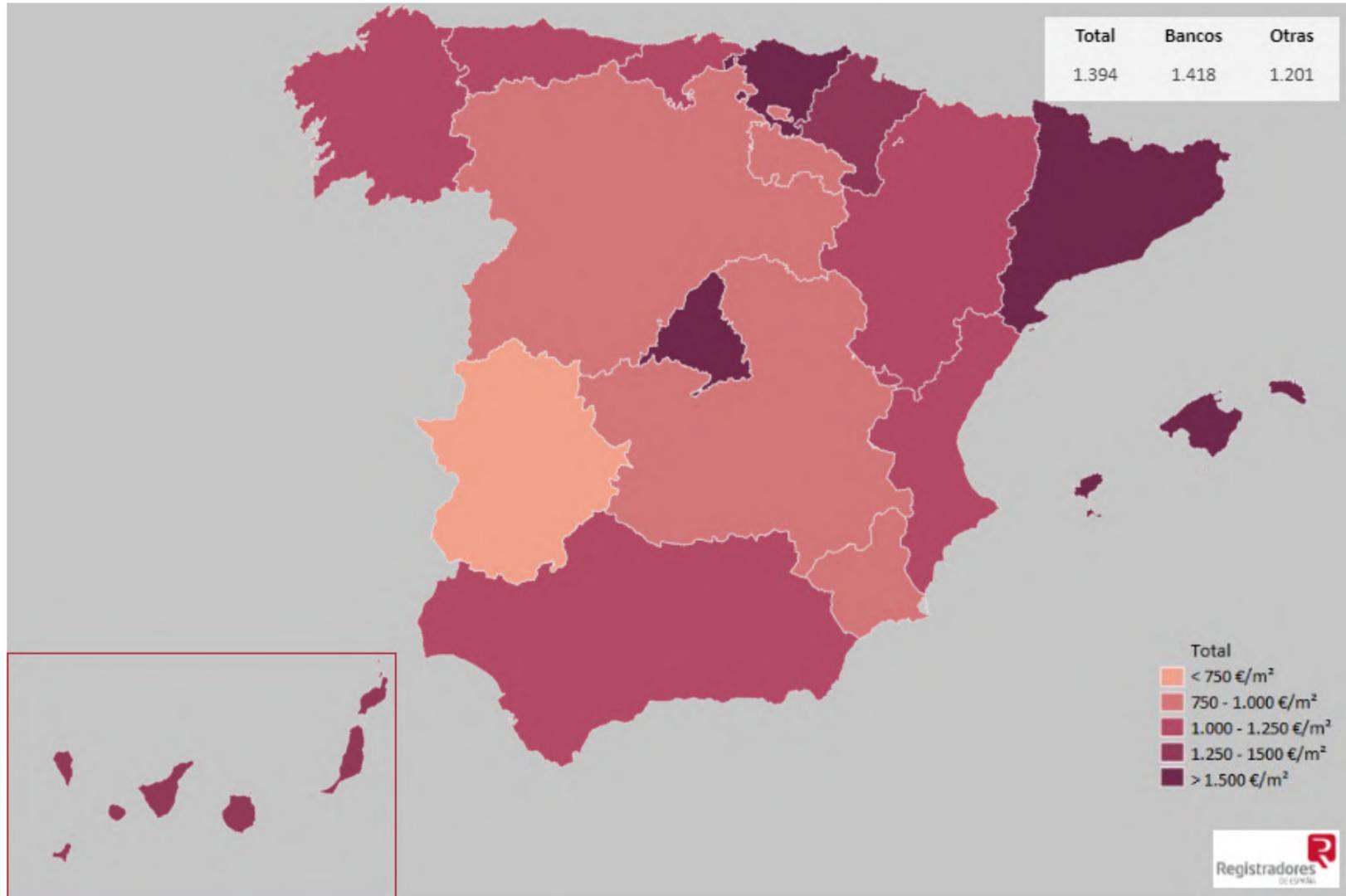
En el actual ciclo inmobiliario, en términos interanuales, se ha pasado del mínimo de 2014, con 1.048 €/m², hasta los 1.408 €/m² de 2022, situándose en la actualidad en los 1.393 €/m². A pesar del crecimiento de los últimos años el endeudamiento hipotecario todavía se encuentra alejado de las cifras alcanzadas en el anterior ciclo alcista, en el que se llegó al nivel máximo de 1.915 €/m² (1T 2008).

La tendencia previsible es de ralentización del crecimiento, pudiendo dar lugar incluso a ligeros descensos, debido al impacto del incremento de los tipos de interés y la mayor prudencia por parte de las entidades financieras.

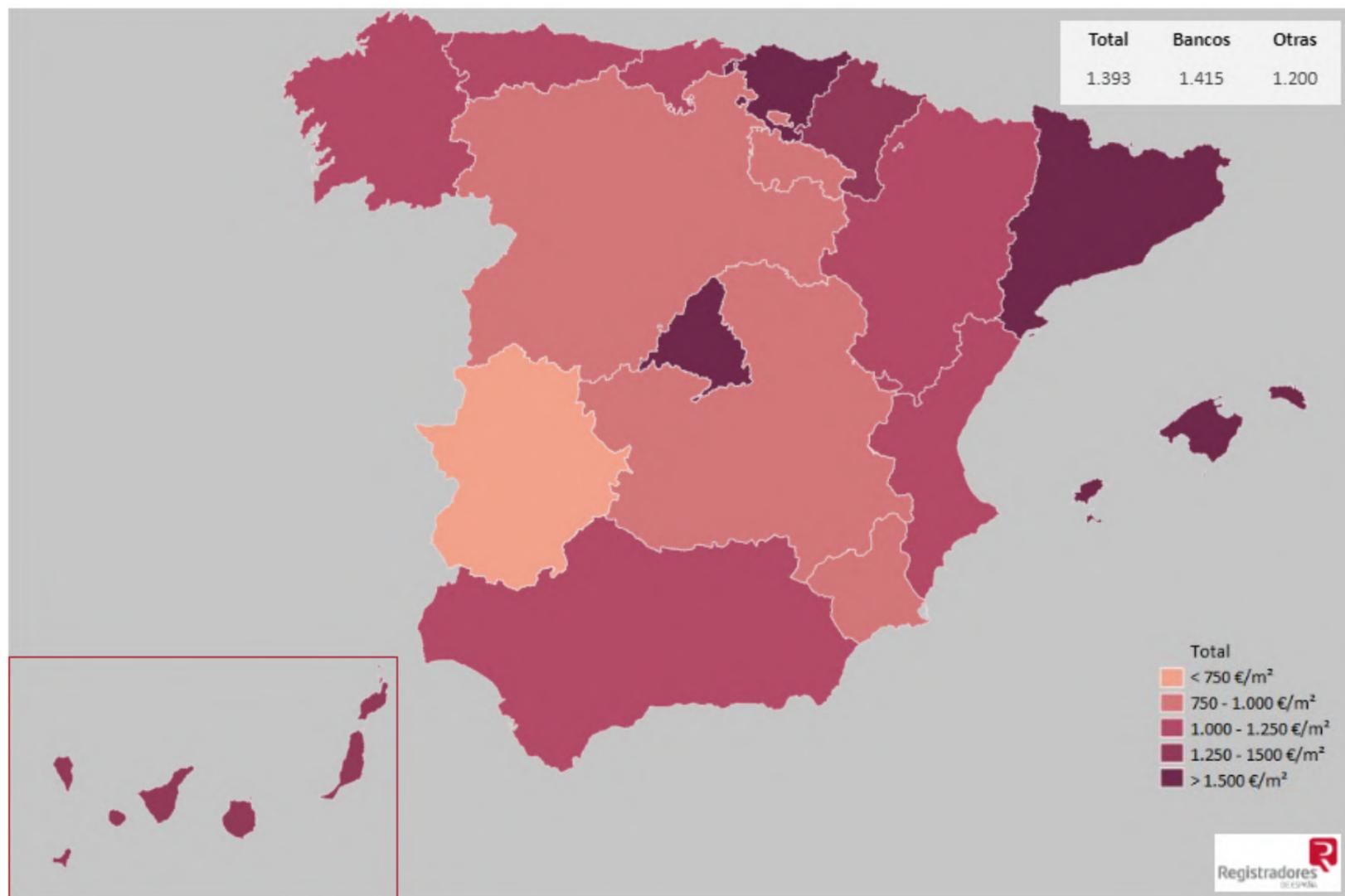
Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral Tercer trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. financ.	Var. trimestral
Andalucía	1.163	3,2 %	1.188	3,8 %	934	-3,1 %
Aragón	1.176	4,1 %	1.175	4,9 %	1.178	-0,1 %
Asturias, Principado de	1.145	1,7 %	1.194	3,5 %	1.051	-1,9 %
Balears, Illes	2.000	6,9 %	2.006	7,0 %	1.850	3,6 %
Canarias	1.343	3,2 %	1.339	2,9 %	1.397	7,5 %
Cantabria	1.216	5,8 %	1.201	5,9 %	1.381	4,6 %
Castilla - La Mancha	782	0,0 %	792	0,3 %	741	-1,5 %
Castilla y León	902	-1,0 %	896	-0,0 %	929	-5,2 %
Cataluña	1.725	-1,4 %	1.737	-1,2 %	1.540	-2,8 %
Comunitat Valenciana	1.011	2,2 %	1.023	2,2 %	916	3,7 %
Extremadura	742	1,9 %	748	1,7 %	721	3,9 %
Galicia	1.058	2,3 %	1.064	2,0 %	781	9,4 %
Madrid, Comunidad de	2.165	-2,9 %	2.165	-2,9 %	2.164	-3,9 %
Murcia, Región de	821	2,6 %	835	2,7 %	731	1,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.367	-2,1 %	1.294	-1,1 %	1.469	-7,4 %
País Vasco	1.865	0,6 %	1.870	-0,3 %	1.849	3,6 %
Rioja, La	934	1,3 %	925	1,3 %	968	0,9 %
España	1.394	0,6 %	1.418	0,9 %	1.201	-0,7 %

Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda. Resultados anuales y variación interanual Tercer trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. financ.	Var. interanual
Andalucía	1.136	0,9 %	1.156	1,1 %	963	1,7 %
Aragón	1.176	0,9 %	1.177	0,5 %	1.170	5,1 %
Asturias, Principado de	1.118	1,7 %	1.144	2,4 %	1.067	0,7 %
Balears, Illes	1.936	3,1 %	1.941	3,2 %	1.787	1,6 %
Canarias	1.282	2,1 %	1.288	2,5 %	1.222	-1,1 %
Cantabria	1.186	-0,3 %	1.173	-1,0 %	1.381	3,4 %
Castilla - La Mancha	781	0,0 %	793	0,7 %	735	-2,4 %
Castilla y León	917	-0,8 %	914	-0,9 %	933	0,0 %
Cataluña	1.741	-1,2 %	1.748	-1,3 %	1.624	0,9 %
Comunitat Valenciana	1.006	0,4 %	1.017	0,5 %	917	0,4 %
Extremadura	734	-1,1 %	740	-1,0 %	706	0,7 %
Galicia	1.058	-0,8 %	1.064	-0,6 %	787	-11,4 %
Madrid, Comunidad de	2.190	2,1 %	2.186	2,3 %	2.268	-0,4 %
Murcia, Región de	823	0,1 %	839	-0,2 %	728	0,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.339	5,0 %	1.278	4,4 %	1.486	7,4 %
País Vasco	1.888	-0,4 %	1.899	-0,2 %	1.843	-1,0 %
Rioja, La	950	3,5 %	940	2,3 %	1.006	9,6 %
España	1.393	-0,1 %	1.415	0,0 %	1.200	0,3 %

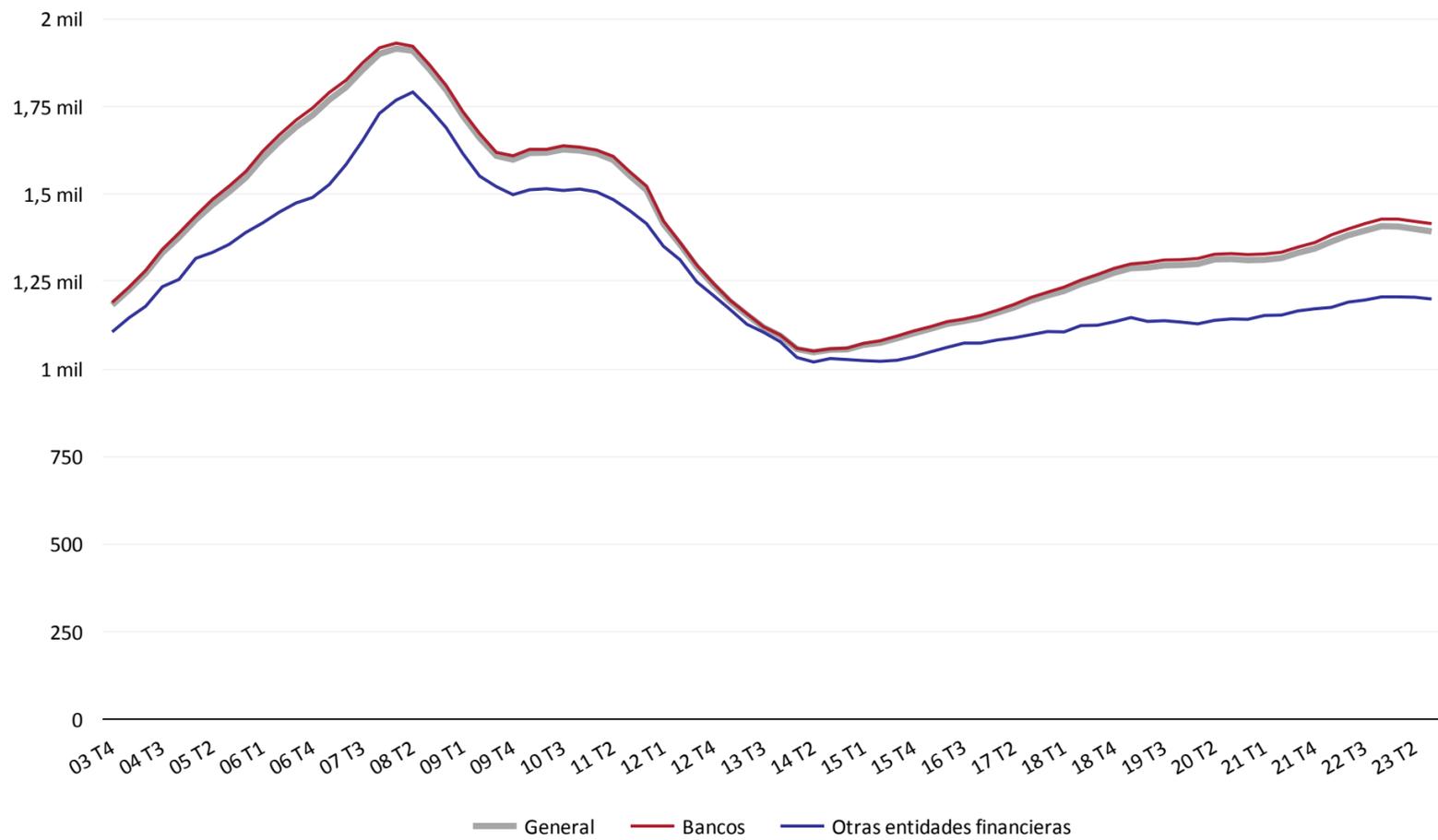
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Tercer trimestre 2023



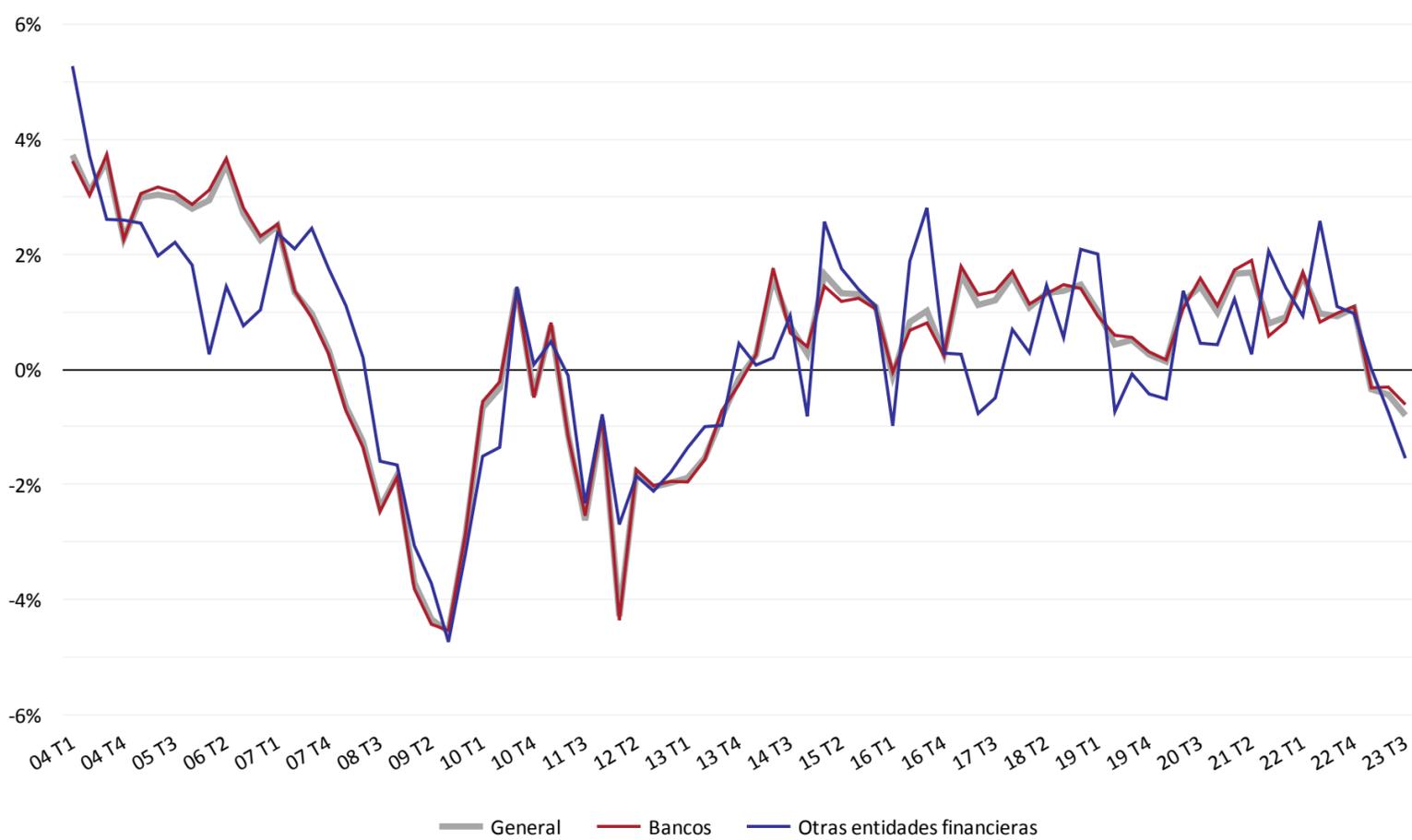
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²). Interanual
Tercer trimestre 2023



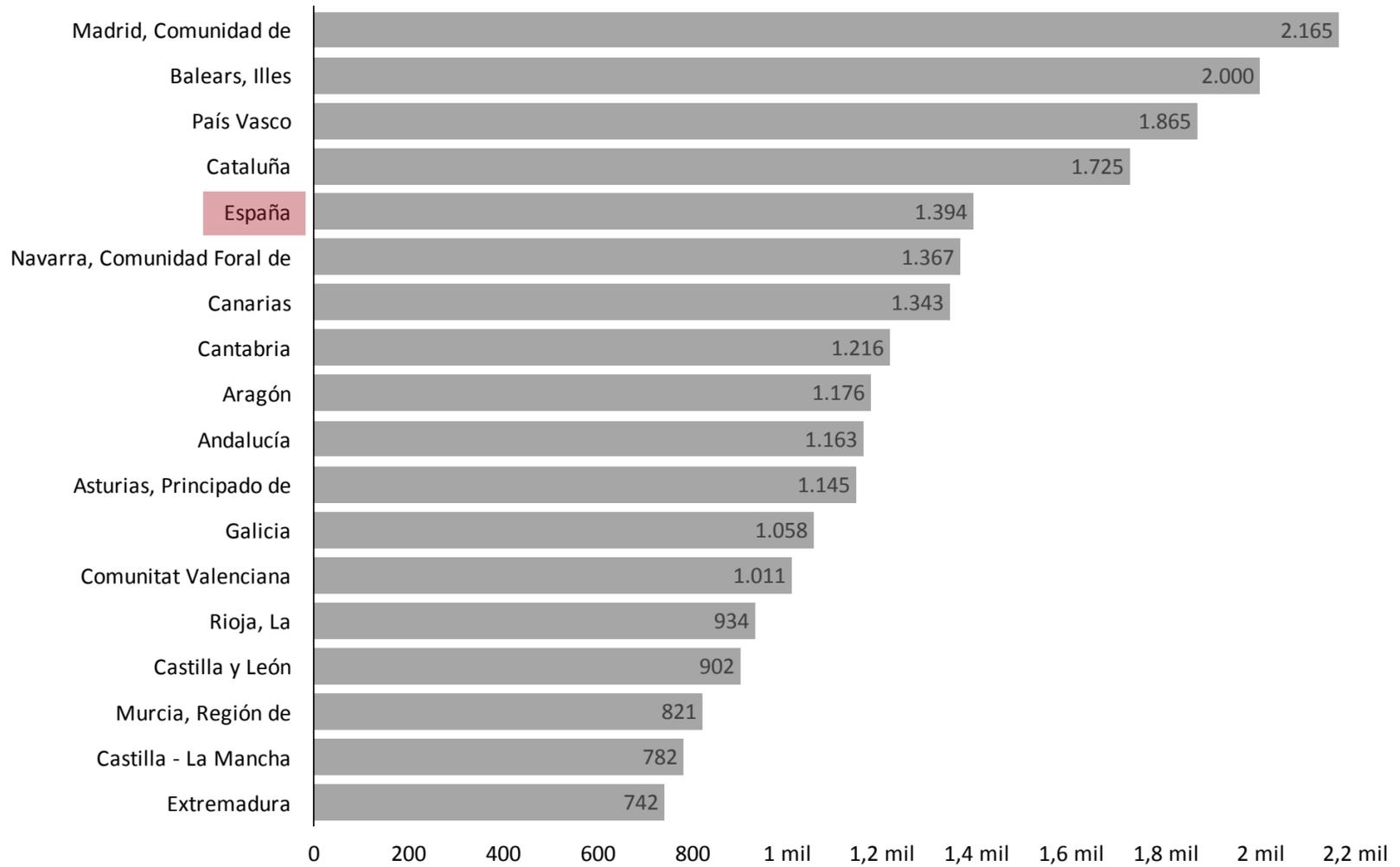
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Resultados interanuales



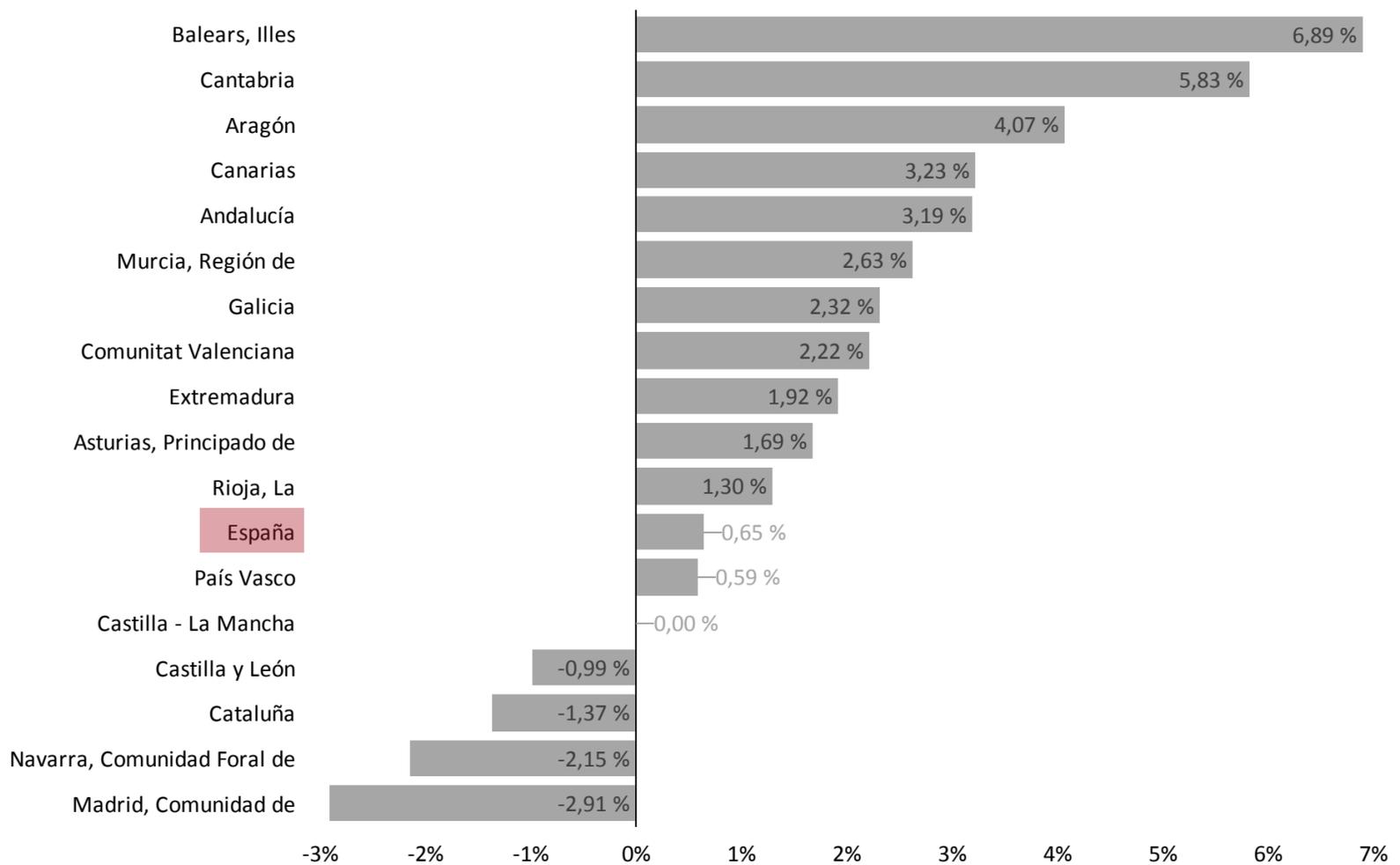
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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



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



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

3T 2023

General
141.180 €
 0,1%

Bancos
144.855 €
 0,6%

Otras entidades financ.
117.071 €
 -2,9%

El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha mantenido relativamente estable después de dos trimestres consecutivos con descensos.

El incremento trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido del 0,1%, relativamente próximo al trimestre precedente (-0,3%), pudiendo hablar de cierta estabilidad de resultados durante los últimos trimestres.

El importe medio de crédito hipotecario por compraventa ha sido de 141.180 € en el tercer trimestre (141.059 € en 2T 2023). En Bancos el importe medio ha sido de 144.855 €, con un ascenso del 0,6%, mientras que Otras entidades financieras han registrado un importe medio de 117.071 €, con un ajuste trimestral del -2,9%.

Desde un punto de vista territorial han predominado los descensos de endeudamiento hipotecario por vivienda, en la medida que diez comunidades autónomas han registrado ajustes trimestrales, frente a los ascensos en siete comunidades autónomas.

Los mayores importes medios en el tercer trimestre del año se han registrado en Comunidad de Madrid (212.178 €), Illes Balears (197.495 €), Cataluña (158.967 €) y País Vasco (158.477 €). Por el contrario, en tres comunidades autónomas los importes medios no alcanzan los 100.000 €, correspondiendo a Región de Murcia (86.312 €), Extremadura (92.474 €) y Castilla - La Mancha (99.467 €).

Los resultados interanuales registran un ligero descenso interanual, pudiendo mantener la citada estabilidad como consecuencia de su baja cuantía. El resultado medio de los últimos doce meses ha sido de 142.907 €, con un ajuste del -0,5% con respecto al resultado medio de los doce meses precedentes (1,2% el trimestre precedente).

En Bancos el importe medio interanual ha sido de 145.747 €, con un leve descenso interanual del -0,1%, y en Otras entidades financieras de 121.117 €, con un ajuste del -1,3%.

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en los últimos doce meses se han registrado en Illes Balears (222.522 €), Comunidad de Madrid (221.478 €), Cataluña (160.326 €) y País Vasco (159.619 €). Tres comunidades autónomas se mantienen con niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, correspondiendo a Región de Murcia (89.616 €), Extremadura (89.629 €) y La Rioja (97.365 €).

Durante el ciclo inmobiliario 2014-2022 el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sufrido un crecimiento intenso como consecuencia del aumento del precio de la vivienda y de la superficie media transmitida, habiendo pasado, en sus resultados interanuales, de los 100.841 € de finales de 2013 a los 145.190 € al cierre de 2022.

Sin embargo, a lo largo de 2023 se ha registrado los primeros descensos, siendo previsible una continuidad de este escenario como consecuencia del impacto del ascenso de los tipos de interés, que hace más difícil acceder a la financiación hipotecaria.

Por otro lado, las entidades financieras mantienen su prudencia en el contexto actual, adoptando una posición conservadora con respecto al riesgo, impactando sobre los menores importes de crédito hipotecario concedido en términos medios.

A pesar del crecimiento predominante durante el periodo 2014-2022, se han mantenido en todo momento niveles por debajo de máximos históricos (151.432 € 2007), aunque a una distancia menor a la que se ha alcanzado en el endeudamiento por metro cuadrado como consecuencia del efecto producido por el incremento de la superficie media transmitida durante los últimos años.

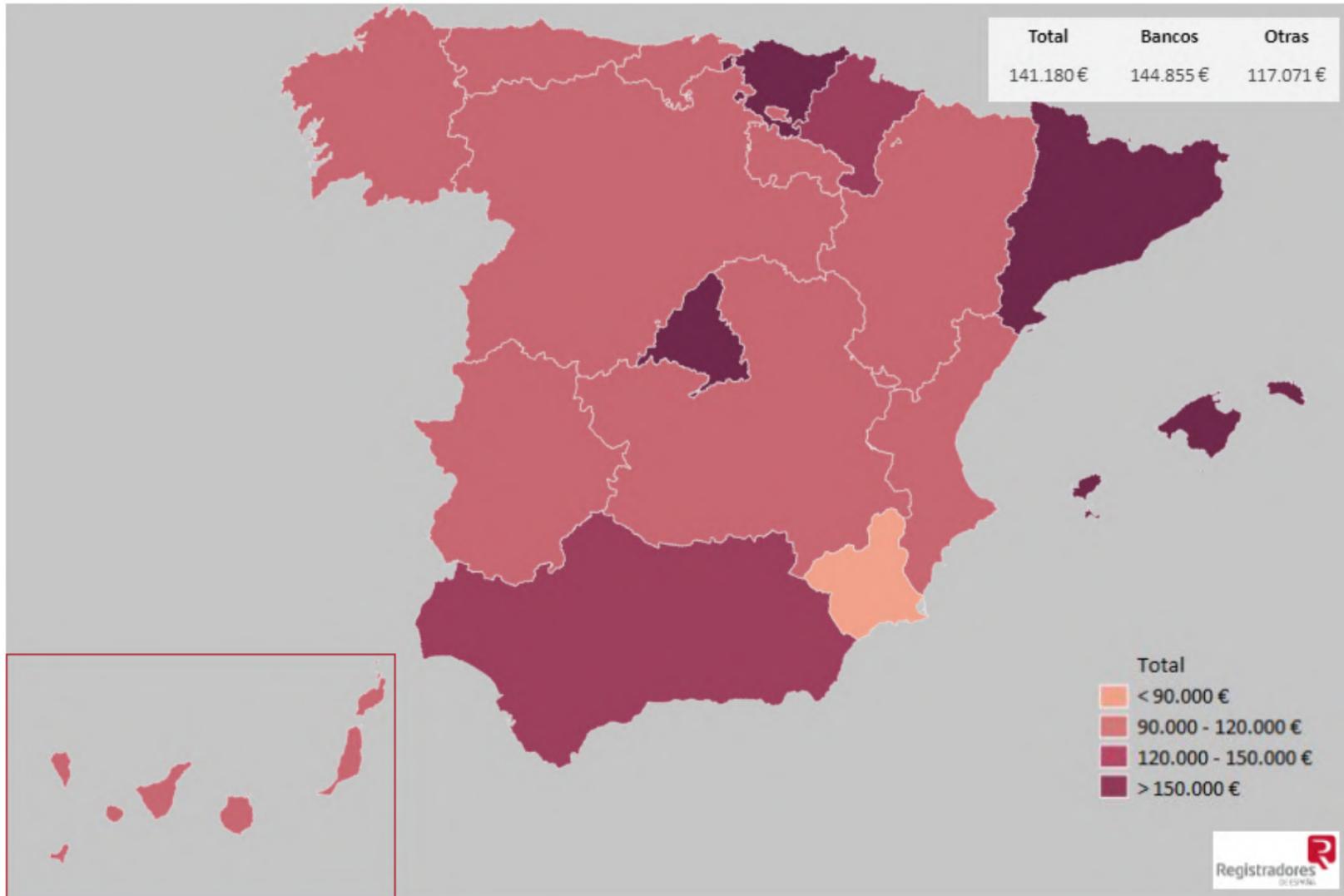
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. fin.	Var. trimestral
Andalucía	130.764 €	9,6 %	133.116 €	9,6 %	111.675 €	8,5 %
Aragón	119.524 €	9,0 %	122.756 €	10,4 %	106.303 €	3,0 %
Asturias, Principado de	105.902 €	-6,6 %	111.489 €	-6,7 %	95.291 €	-3,7 %
Balears, Illes	197.495 €	-13,7 %	224.119 €	-2,8 %	110.453 €	-44,1 %
Canarias	114.001 €	-1,4 %	117.889 €	0,1 %	98.435 €	-1,9 %
Cantabria	109.861 €	-1,6 %	109.784 €	-2,0 %	110.709 €	2,6 %
Castilla - La Mancha	99.467 €	-0,6 %	102.230 €	1,7 %	90.707 €	-7,9 %
Castilla y León	103.390 €	-2,2 %	104.177 €	-0,5 %	99.671 €	-9,5 %
Cataluña	158.967 €	1,8 %	159.953 €	2,2 %	145.208 €	-3,8 %
Comunitat Valenciana	103.915 €	-4,5 %	105.222 €	-5,4 %	95.097 €	5,8 %
Extremadura	92.474 €	10,6 %	95.692 €	11,9 %	77.546 €	2,2 %
Galicia	114.505 €	-1,6 %	114.873 €	-2,8 %	101.358 €	35,7 %
Madrid, Comunidad de	212.178 €	-4,6 %	212.717 €	-4,8 %	203.354 €	-2,1 %
Murcia, Región de	86.312 €	-2,4 %	88.804 €	-2,7 %	72.515 €	3,3 %
Navarra, Comunidad Foral de	133.679 €	0,8 %	130.740 €	3,7 %	137.520 €	-5,1 %
País Vasco	158.477 €	0,3 %	161.156 €	0,3 %	150.808 €	0,1 %
Rioja, La	100.069 €	10,7 %	98.474 €	11,9 %	105.695 €	6,3 %
España	141.180 €	0,1 %	144.855 €	0,6 %	117.071 €	-2,9 %

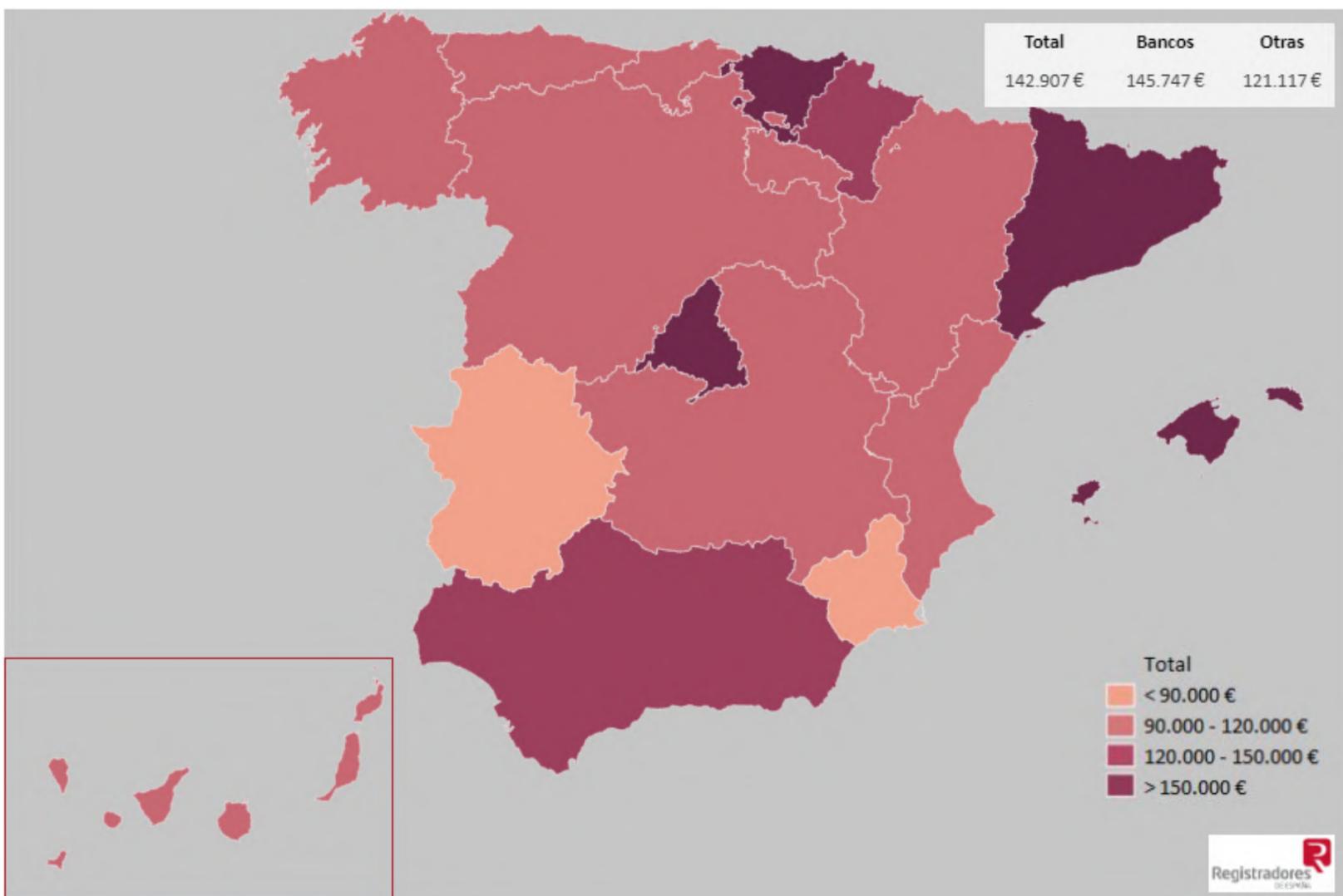
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. fin.	Var. interanual
Andalucía	123.498 €	0,6 %	124.914 €	-0,0 %	112.114 €	9,1 %
Aragón	119.542 €	2,0 %	122.123 €	2,7 %	105.684 €	1,6 %
Asturias, Principado de	110.853 €	4,8 %	116.700 €	7,2 %	97.666 €	-1,2 %
Balears, Illes	222.522 €	-3,8 %	228.130 €	0,0 %	173.493 €	-42,6 %
Canarias	114.828 €	-1,5 %	116.094 €	-0,0 %	105.921 €	-12,8 %
Cantabria	114.078 €	0,2 %	114.172 €	0,6 %	112.737 €	-9,6 %
Castilla - La Mancha	100.302 €	-1,8 %	101.764 €	-1,4 %	95.142 €	-2,1 %
Castilla y León	105.611 €	1,1 %	106.169 €	1,8 %	102.736 €	-2,9 %
Cataluña	160.326 €	-3,2 %	161.237 €	-3,2 %	147.874 €	-1,6 %
Comunitat Valenciana	106.383 €	1,5 %	108.443 €	2,2 %	91.210 €	-2,7 %
Extremadura	89.629 €	2,3 %	91.909 €	3,5 %	78.536 €	2,8 %
Galicia	113.629 €	3,2 %	114.590 €	3,5 %	87.364 €	-8,0 %
Madrid, Comunidad de	221.478 €	-0,1 %	222.047 €	0,5 %	211.612 €	-11,1 %
Murcia, Región de	89.616 €	-0,8 %	92.352 €	0,6 %	73.760 €	-11,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	131.998 €	1,6 %	130.079 €	2,0 %	136.231 €	1,3 %
País Vasco	159.619 €	0,4 %	161.584 €	-0,3 %	152.686 €	4,2 %
Rioja, La	97.365 €	-2,7 %	96.072 €	-4,5 %	103.484 €	7,0 %
España	142.907 €	-0,5 %	145.747 €	-0,1 %	121.117 €	-1,3 %

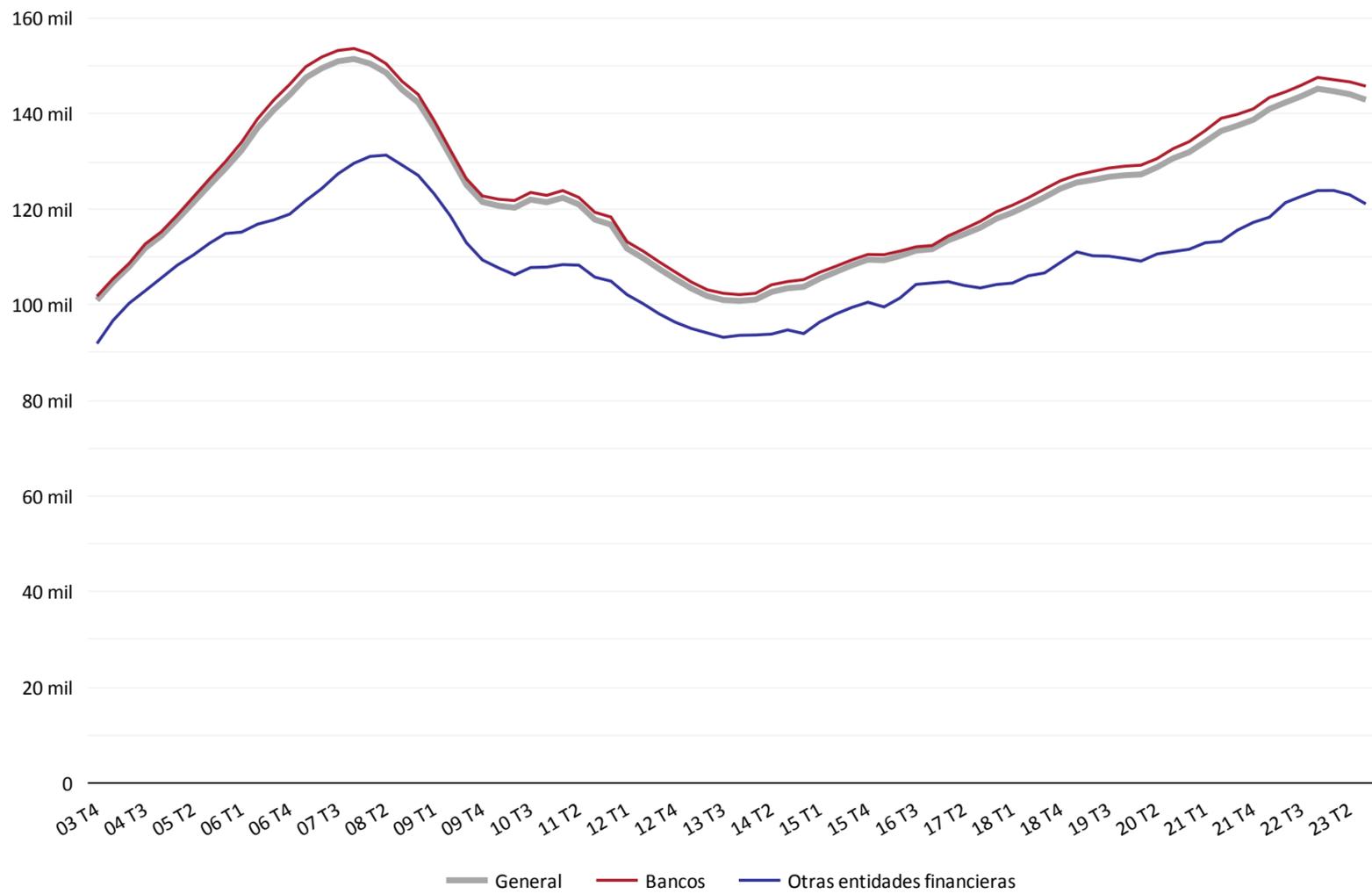
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€)
Tercer trimestre 2023



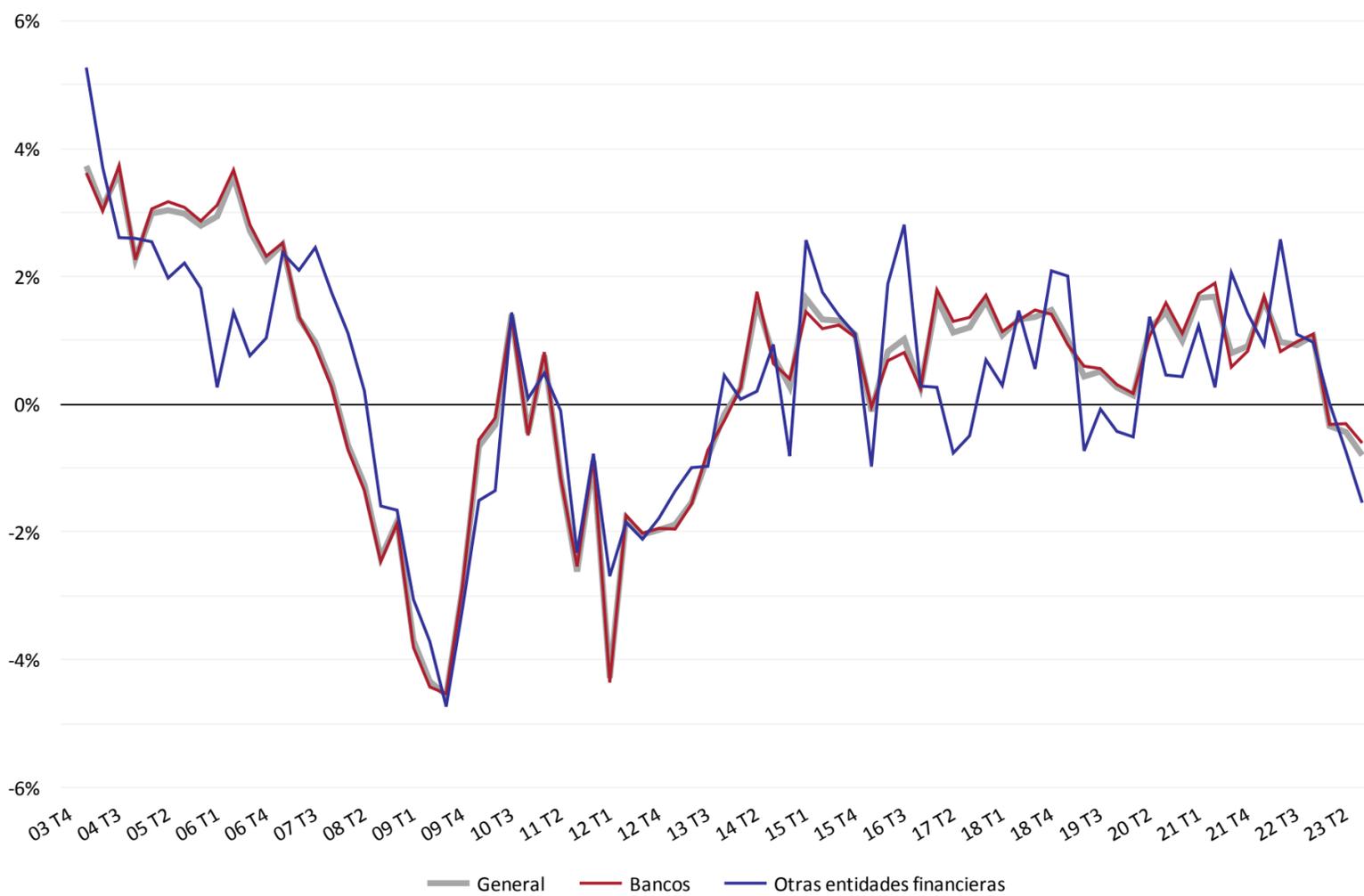
Crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€). Interanual
Tercer trimestre 2023



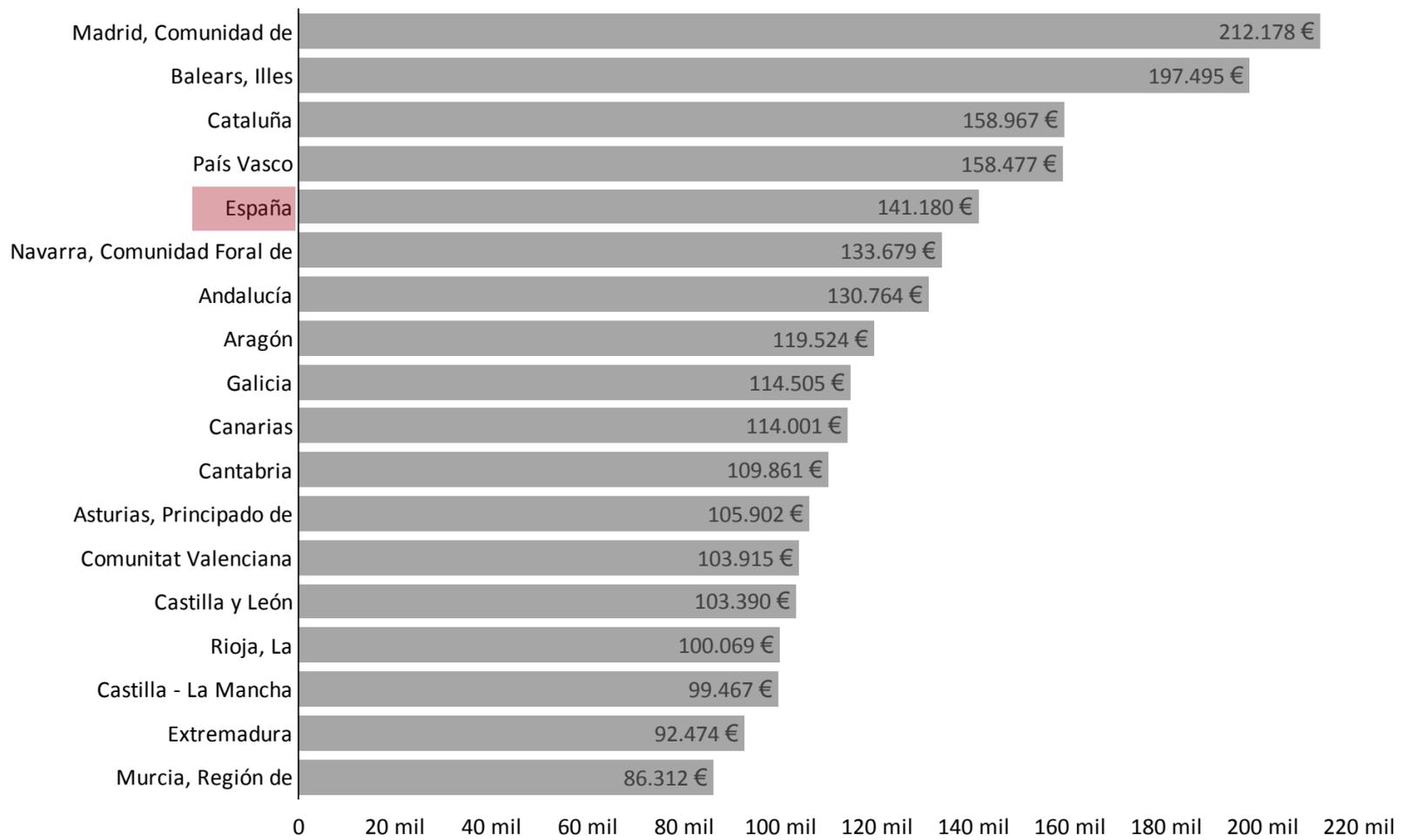
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (resultados interanuales)



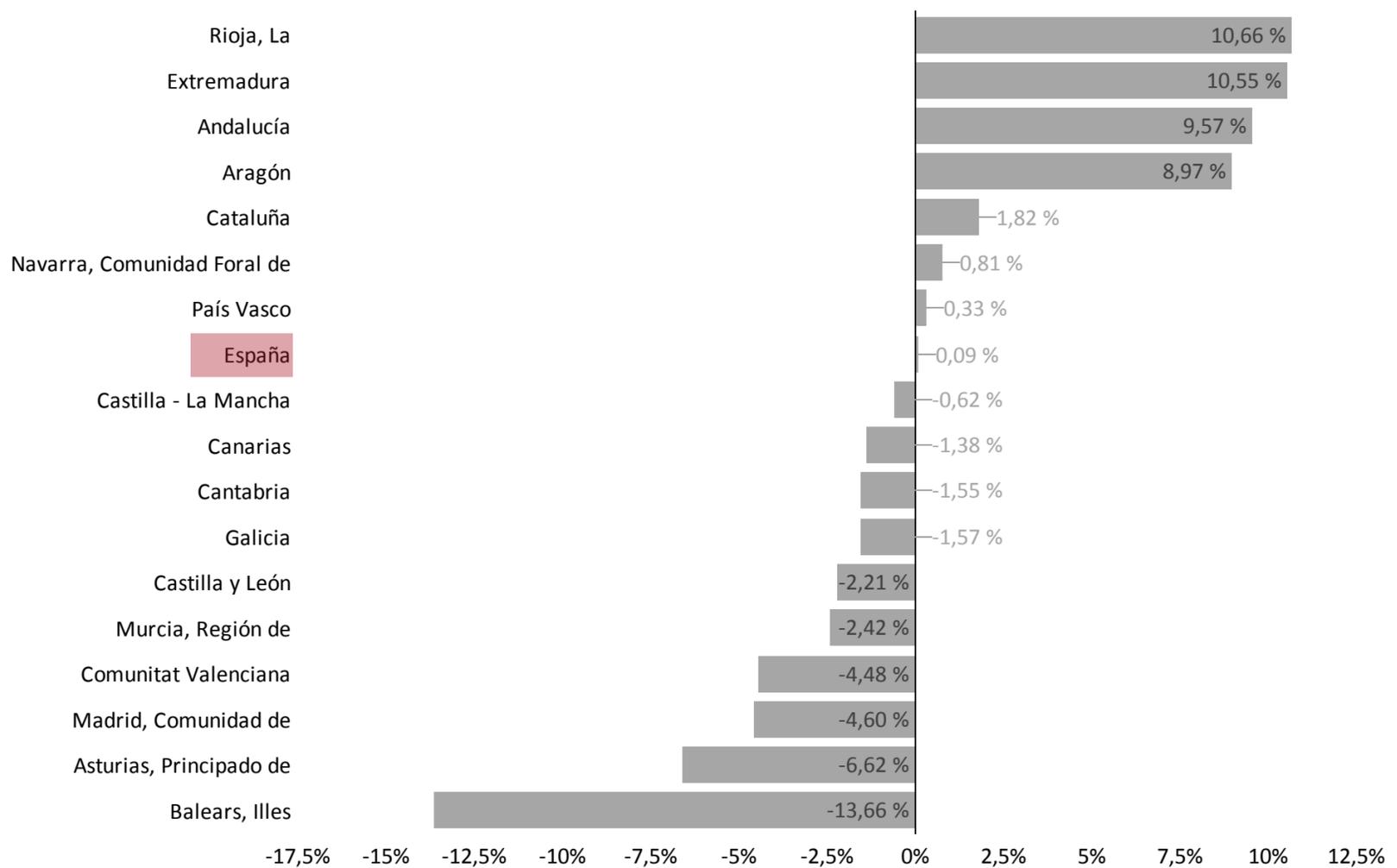
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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



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



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

3T 2023

General
3,42 %
 0,05

Fijos
3,63 %
 0,06

Variables
3,13 %
 0,12

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

El tipo de interés medio del tercer trimestre ha sido del 3,42%, con un incremento trimestral de 0,05 pp, moderándose con respecto al trimestre precedente (0,28 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 han dejado de crecer, provocando el correspondiente impacto sobre el coste de la financiación hipotecaria y, en consecuencia, sobre la dinámica del mercado inmobiliario, tal y como se ha podido comprobar en el apartado de número de compraventas.

En todo caso, teniendo en cuenta las cuantías alcanzadas por el EURIBOR, los tipos de interés medios de contratación todavía se encuentran por debajo de dichas cuantías, siendo previsible, en consecuencia, un recorrido alcista a lo largo de los próximos trimestres.

La contratación a tipo de interés fijo ha presentado una cuantía media del 3,63%, con un incremento trimestral de 0,06 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 3,13%, con un incremento trimestral de 0,12 pp, moderando la senda alcista.

El diferencial entre las modalidades fijo y variable se ha situado en 0,50 pp, moderándose ligeramente con respecto al trimestre precedente (0,56 pp).

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el tercer trimestre han sido País Vasco (2,76%), Comunidad Foral de Navarra (3,18%) y Aragón (3,19%).

Los mayores importes se han registrado en Canarias (3,89%), Región de Murcia (3,74%) y Castilla - La Mancha (3,67%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 1,13 pp (1,02 pp en 2T23).

Teniendo en cuenta la contratación a tipo de interés fijo, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (3,11%), Comunidad de Madrid (3,38%), Castilla y León (3,54%) y Aragón (3,54%), obteniendo las cuantías más elevadas en Región de Murcia (3,89%), La Rioja (3,81%), Principado de Asturias (3,81%), Comunitat Valenciana (3,81%) y Castilla - La Mancha (3,81%).

En la contratación a tipo de interés variable las cuantías más bajas han correspondido a País Vasco (2,40%), Comunidad Foral de Navarra (2,74%) y Principado de Asturias (2,77%), mientras que los mayores importes se han alcanzado en Canarias (4,01%), Castilla - La Mancha (3,53%) y Extremadura (3,42%).

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

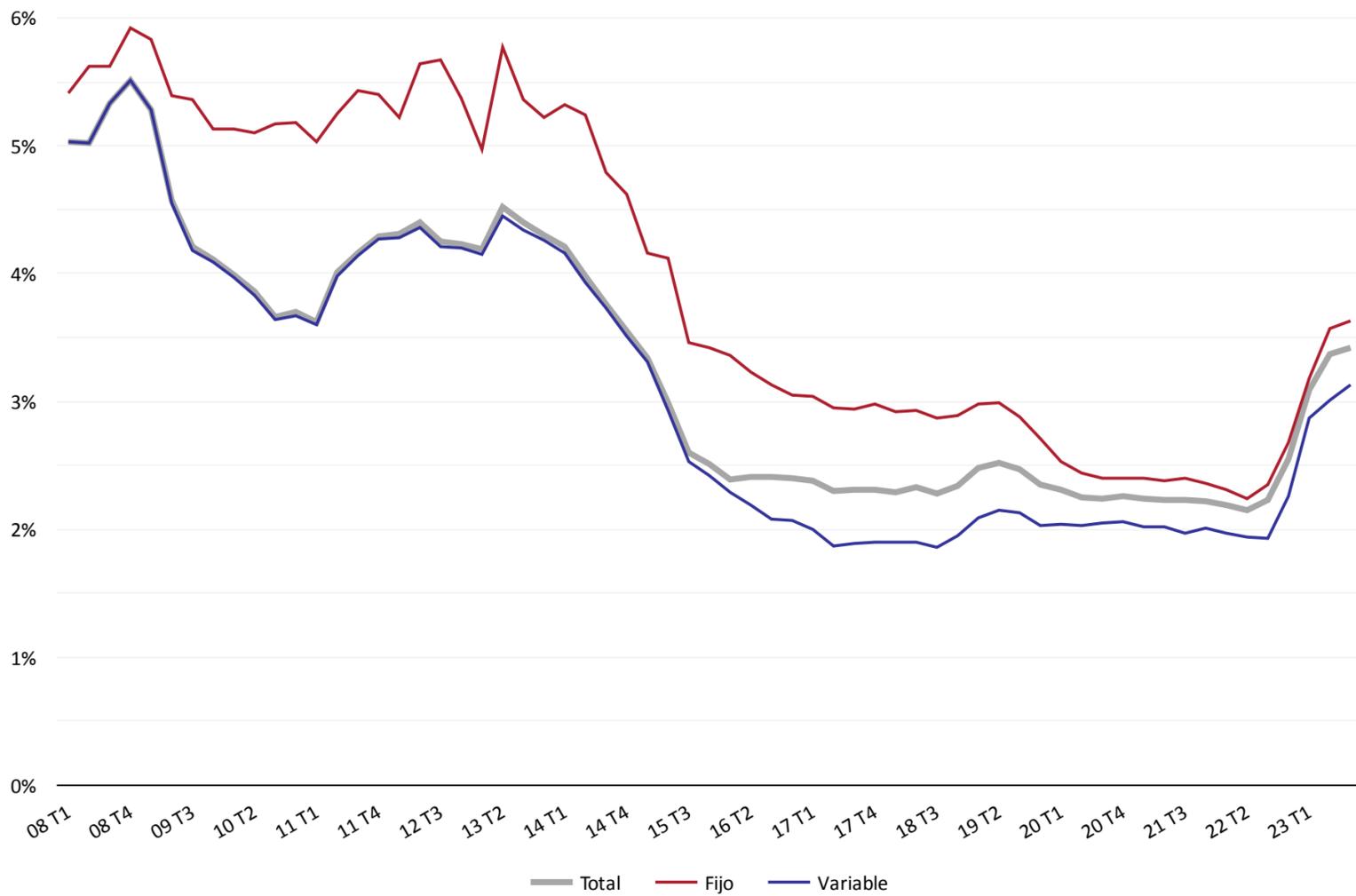
Con estos resultados se alcanzan cinco trimestres consecutivos con incrementos en los resultados interanuales, consolidando una clara tendencia ascendente que se irá intensificando a lo largo de los próximos trimestres, aunque más moderadamente.

El Banco Central Europeo, en principio, ha paralizado la subida de los tipos de interés. Sin embargo, el hecho de que el tipo de interés de contratación se mantenga por debajo del EURIBOR, así como el hecho de que las entidades financieras estén comenzando a remunerar el ahorro, incrementando sus costes, hace previsible que los tipos de interés hipotecarios sigan creciendo, aunque con menor intensidad.

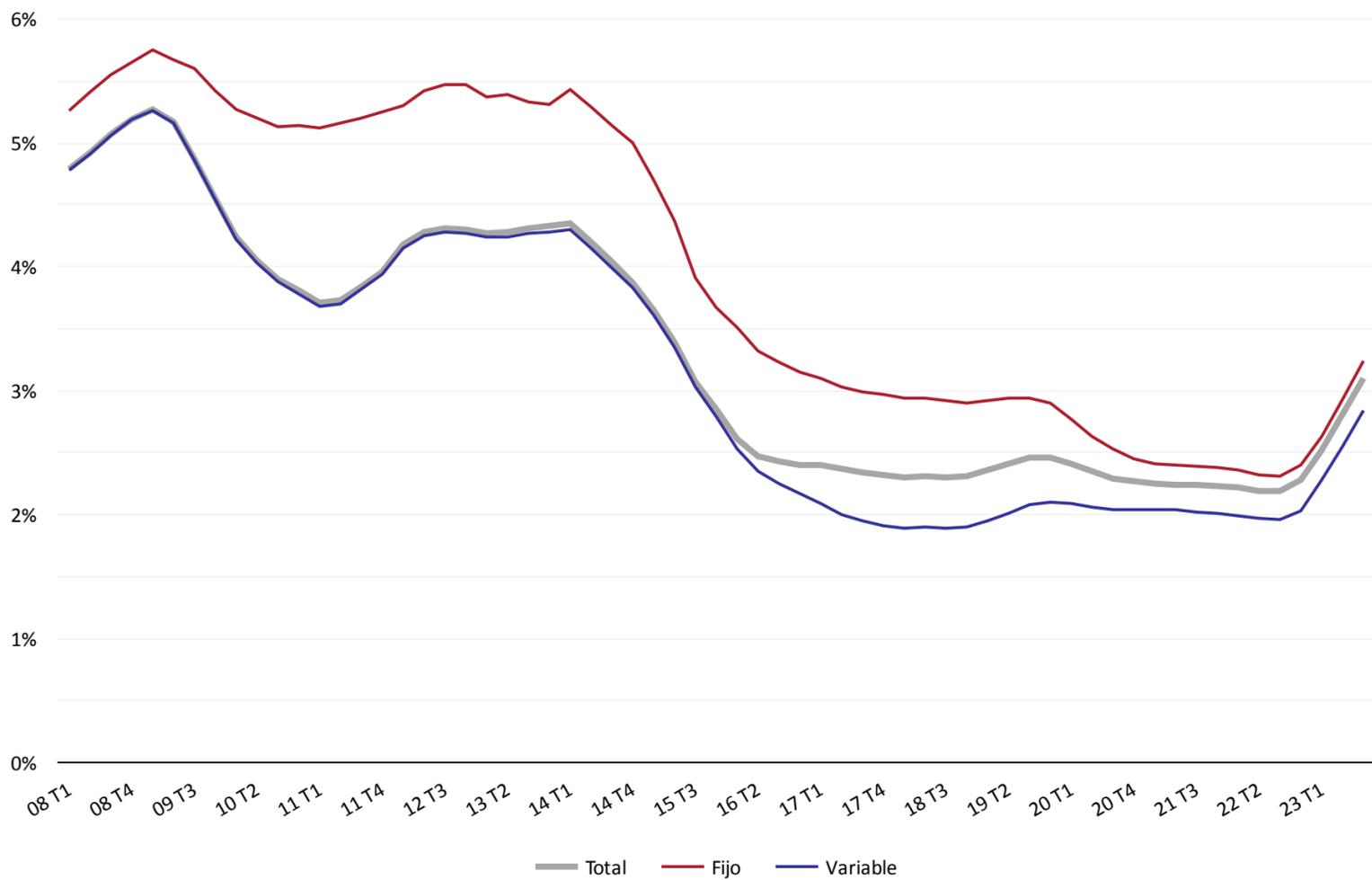
Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral Tercer trimestre 2023			
CC. AA. ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,38 %	3,67 %	3,03 %
Aragón	3,19 %	3,54 %	2,78 %
Asturias, Principado de	3,43 %	3,81 %	2,77 %
Balears, Illes	3,45 %	3,71 %	3,15 %
Canarias	3,89 %	3,80 %	4,01 %
Cantabria	3,34 %	3,58 %	3,06 %
Castilla - La Mancha	3,67 %	3,81 %	3,53 %
Castilla y León	3,35 %	3,54 %	3,04 %
Cataluña	3,56 %	3,66 %	3,35 %
Comunitat Valenciana	3,58 %	3,81 %	3,21 %
Extremadura	3,52 %	3,60 %	3,42 %
Galicia	3,53 %	3,71 %	2,98 %
Madrid, Comunidad de	3,23 %	3,38 %	3,06 %
Murcia, Región de	3,74 %	3,89 %	3,31 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,18 %	3,64 %	2,74 %
País Vasco	2,76 %	3,11 %	2,40 %
Rioja, La	3,39 %	3,81 %	2,84 %
España	3,42 %	3,63 %	3,13 %

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual Tercer trimestre 2023			
CC. AA. ^	General	Fijos	Variables
Andalucía	3,11 %	3,27 %	2,83 %
Aragón	2,93 %	3,15 %	2,57 %
Asturias, Principado de	3,12 %	3,36 %	2,65 %
Balears, Illes	3,25 %	3,34 %	3,07 %
Canarias	3,39 %	3,46 %	3,26 %
Cantabria	3,00 %	3,14 %	2,79 %
Castilla - La Mancha	3,27 %	3,44 %	3,08 %
Castilla y León	3,02 %	3,16 %	2,72 %
Cataluña	3,22 %	3,27 %	3,07 %
Comunitat Valenciana	3,22 %	3,37 %	2,94 %
Extremadura	3,07 %	3,18 %	2,90 %
Galicia	3,19 %	3,35 %	2,66 %
Madrid, Comunidad de	2,92 %	3,01 %	2,78 %
Murcia, Región de	3,31 %	3,41 %	2,98 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,91 %	3,13 %	2,59 %
País Vasco	2,53 %	2,80 %	2,21 %
Rioja, La	3,03 %	3,28 %	2,57 %
España	3,10 %	3,24 %	2,84 %

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

3T 2023

Tipo fijo
57,77 %
-4,78

Euribor
41,72 %
4,80

Otros
0,51 %
-0,02

La contratación a tipo de interés fijo ha seguido reduciendo su peso relativo durante el tercer trimestre del año. El 57,77% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, con una reducción de -4,78 pp con respecto al trimestre precedente. El máximo histórico alcanzó una cuota de contratación del 69,20%.

La contratación a tipo de interés variable, en consecuencia, se ha incrementado en 4,78 pp, situándose en el 42,23%.

El incremento de peso de contratación a tipo de interés variable (4,78 pp) ha correspondido en su totalidad al aumento de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (4,80 pp) ya que la contratación a tipo variable con otros índices de referencia EURIBOR se ha reducido en -0,02 pp.

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

Después de cuatro trimestres consecutivos en los que en la totalidad de comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo había sido la modalidad más utilizada, esta situación ha cambiado ya que en tres los mayores pesos de contratación han sido a tipo variable: Castilla - La Mancha (52,15%), País Vasco (51,86%) y Comunidad Foral de Navarra (51,13%).

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante el tercer trimestre han sido Galicia (74,97%), Región de Murcia (72,90%) y Cataluña (64,78%).

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

El peso de contratación interanual a tipo fijo ha sido del 63,86%, 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 36,14% durante los últimos doce meses, con un 35,51% referenciado a EURIBOR y un 0,63% a otros índices de referencia.

Siete comunidades autónomas han registrado un incremento de peso relativo en contratación a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses, mientras que en diez comunidades autónomas el incremento se ha registrado en la contratación a tipo variable.

En todas las comunidades autónomas 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 (76,70%), Región de Murcia (76,04%) y Cataluña (72,32%), mientras que en contratación a tipo variable han destacado Castilla - La Mancha (47,34%), País Vasco (45,90%) y Comunidad Foral de Navarra (40,73%).

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente el peso de contratación a tipo de interés fijo seguirá reduciéndose, en la medida que las entidades financieras intentarán cubrir con mayor intensidad su riesgo de tipo de interés.

A pesar del crecimiento en los tipos de interés, la contratación a tipo de interés fijo ha seguido alcanzando cuantías elevadas, dando mayor seguridad a la cartera de crédito hipotecario.

Las modalidades mixtas se están incrementando significativamente, 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.

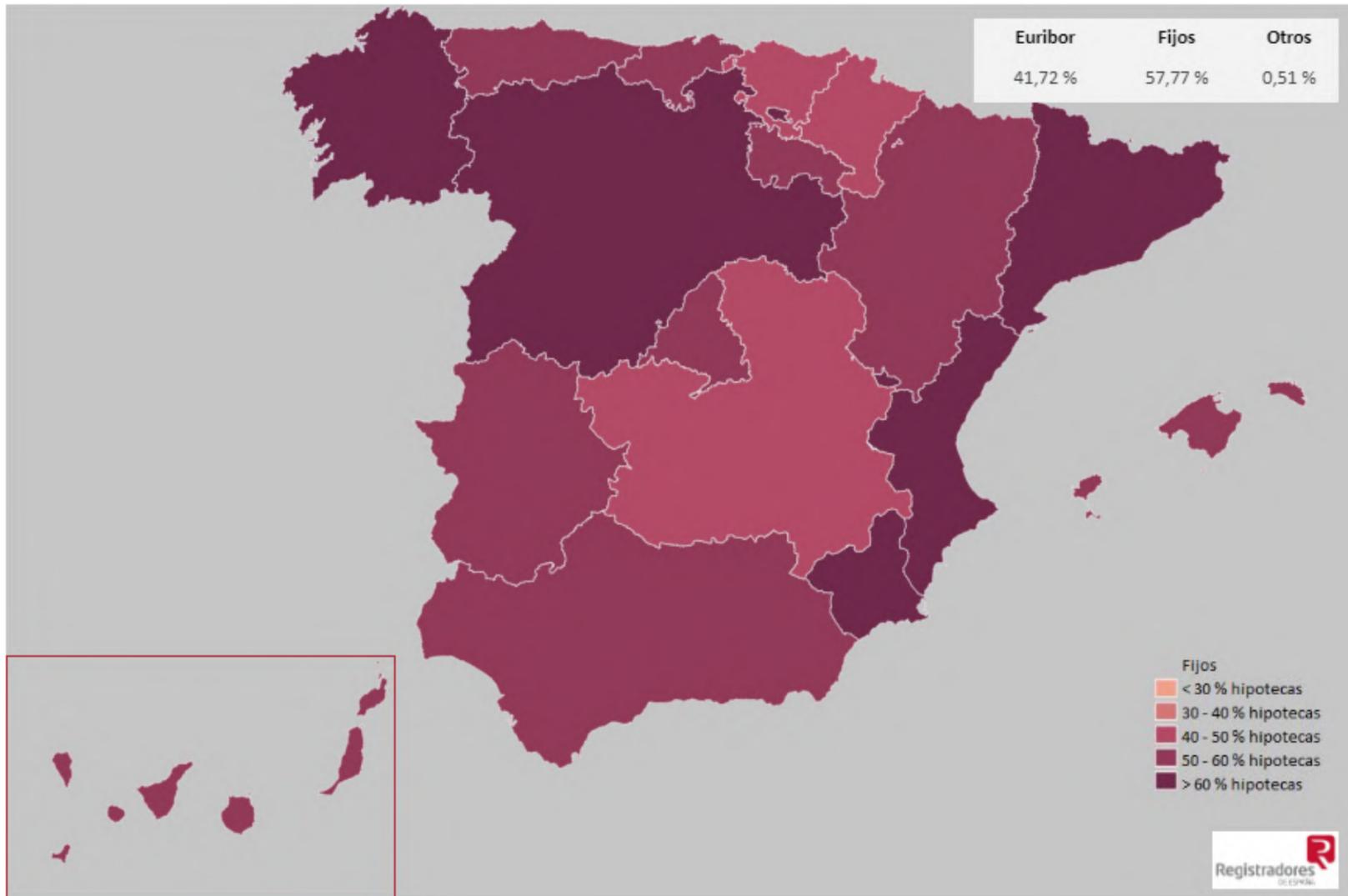
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados trimestrales y variación trimestral
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	Fijos	Var. trimestral (pp)	Variables	Var. trimestral (pp)	EURIBOR	Var. trimestral (pp)	Otros	Var. trimestral (pp)
Andalucía	54,21 %	-5,41	45,79 %	5,41	45,43 %	5,63	0,36 %	-0,22
Aragón	54,73 %	-10,76	45,27 %	10,76	45,06 %	11,02	0,21 %	-0,26
Asturias, Principado de	59,97 %	5,81	40,03 %	-5,81	39,58 %	-5,98	0,45 %	0,17
Balears, Illes	54,20 %	-5,14	45,80 %	5,14	45,30 %	4,68	0,50 %	0,46
Canarias	54,48 %	-10,96	45,52 %	10,96	45,04 %	10,73	0,48 %	0,23
Cantabria	55,74 %	-0,42	44,26 %	0,42	42,88 %	0,53	1,38 %	-0,11
Castilla - La Mancha	47,85 %	-3,30	52,15 %	3,30	51,83 %	3,37	0,32 %	-0,07
Castilla y León	61,35 %	-3,27	38,65 %	3,27	38,42 %	3,14	0,23 %	0,13
Cataluña	64,78 %	-7,59	35,22 %	7,59	34,80 %	7,44	0,42 %	0,15
Comunitat Valenciana	60,13 %	-0,09	39,87 %	0,09	39,38 %	-0,06	0,49 %	0,15
Extremadura	56,80 %	-8,76	43,20 %	8,76	42,55 %	9,15	0,65 %	-0,39
Galicia	74,97 %	1,78	25,03 %	-1,78	24,56 %	-1,84	0,47 %	0,06
Madrid, Comunidad de	53,62 %	-8,16	46,38 %	8,16	45,37 %	8,39	1,01 %	-0,23
Murcia, Región de	72,90 %	-1,36	27,10 %	1,36	26,79 %	1,73	0,31 %	-0,37
Navarra, Comunidad Foral de	48,87 %	-5,52	51,13 %	5,52	49,44 %	5,44	1,69 %	0,08
País Vasco	48,14 %	-2,32	51,86 %	2,32	51,57 %	2,27	0,29 %	0,05
Rioja, La	55,66 %	-4,90	44,34 %	4,90	44,34 %	4,90	0,00 %	0,00
España	57,77 %	-4,78	42,23 %	4,78	41,72 %	4,80	0,51 %	-0,02

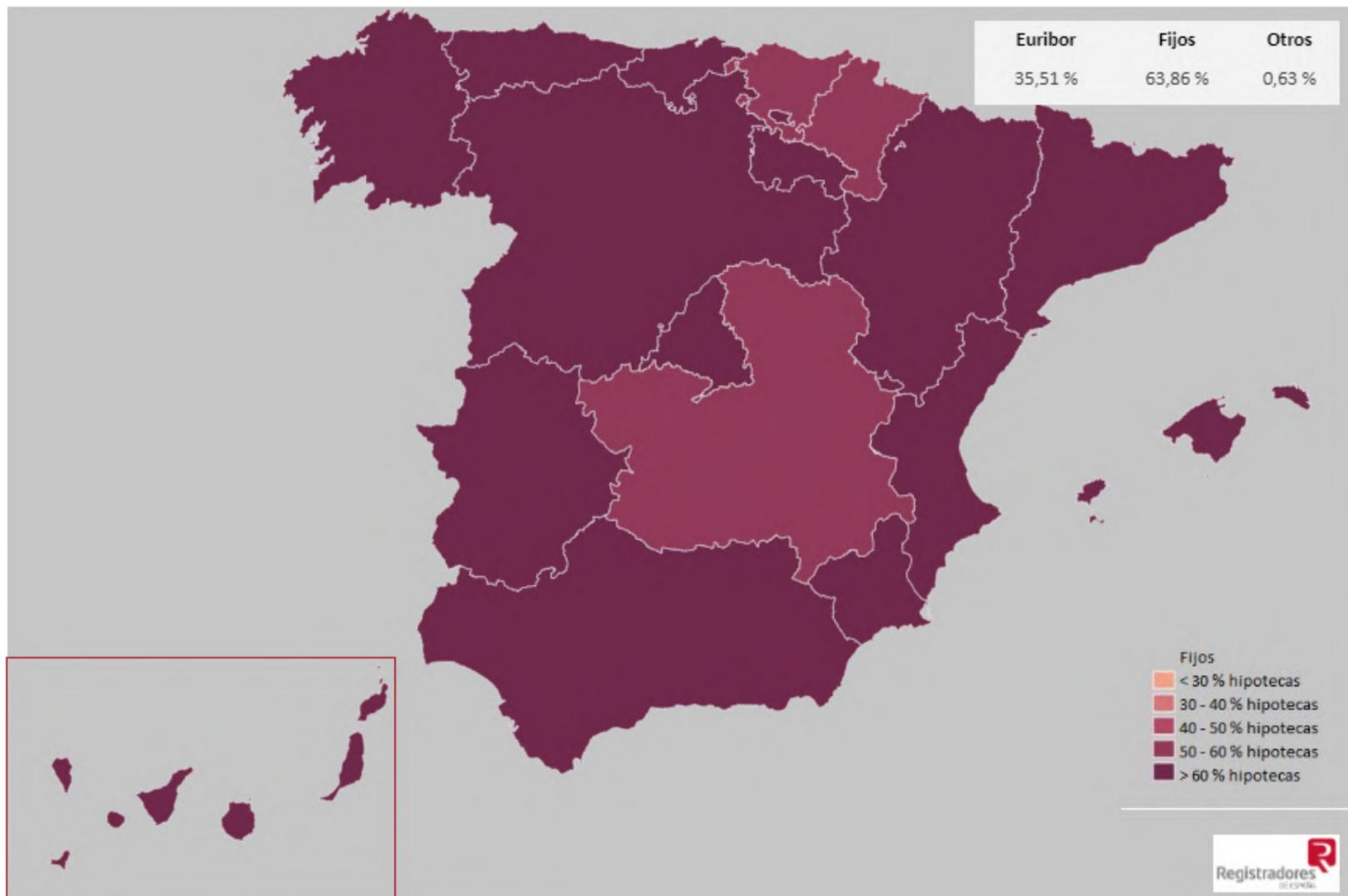
Tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios. Resultados anuales y variación interanual
Tercer trimestre 2023

CC. AA. ▲	Fijos	Var. interanual (pp)	Variables	Var. interanual (pp)	EURIBOR	Var. interanual (pp)	Otros	Var. interanual (pp)
Andalucía	61,39 %	-4,34	38,61 %	4,34	38,17 %	4,61	0,44 %	-0,27
Aragón	62,25 %	-5,27	37,75 %	5,27	37,47 %	5,18	0,28 %	0,09
Asturias, Principado de	61,88 %	-8,25	38,12 %	8,25	37,90 %	8,23	0,22 %	0,02
Balears, Illes	63,96 %	1,60	36,04 %	-1,60	35,17 %	-1,26	0,87 %	-0,34
Canarias	61,07 %	-8,48	38,93 %	8,48	38,24 %	8,73	0,69 %	-0,25
Cantabria	62,76 %	-11,10	37,24 %	11,10	36,22 %	10,42	1,02 %	0,68
Castilla - La Mancha	52,66 %	-7,06	47,34 %	7,06	46,97 %	7,19	0,37 %	-0,13
Castilla y León	65,01 %	2,71	34,99 %	-2,71	34,77 %	-1,69	0,22 %	-1,02
Cataluña	72,32 %	2,56	27,68 %	-2,56	27,30 %	-2,51	0,38 %	-0,05
Comunitat Valenciana	62,71 %	-2,97	37,29 %	2,97	36,73 %	3,10	0,56 %	-0,13
Extremadura	61,20 %	-1,19	38,80 %	1,19	37,95 %	1,88	0,85 %	-0,69
Galicia	76,70 %	4,40	23,30 %	-4,40	22,96 %	-3,16	0,34 %	-1,24
Madrid, Comunidad de	61,37 %	4,85	38,63 %	-4,85	36,90 %	-4,40	1,73 %	-0,45
Murcia, Región de	76,04 %	-4,48	23,96 %	4,48	23,63 %	4,67	0,33 %	-0,19
Navarra, Comunidad Foral de	59,27 %	-14,99	40,73 %	14,99	39,51 %	15,85	1,22 %	-0,86
País Vasco	54,10 %	3,85	45,90 %	-3,85	45,67 %	-3,71	0,23 %	-0,14
Rioja, La	66,34 %	3,98	33,66 %	-3,98	33,58 %	-3,88	0,08 %	-0,10
España	63,86 %	-1,13	36,14 %	1,13	35,51 %	1,40	0,63 %	-0,27

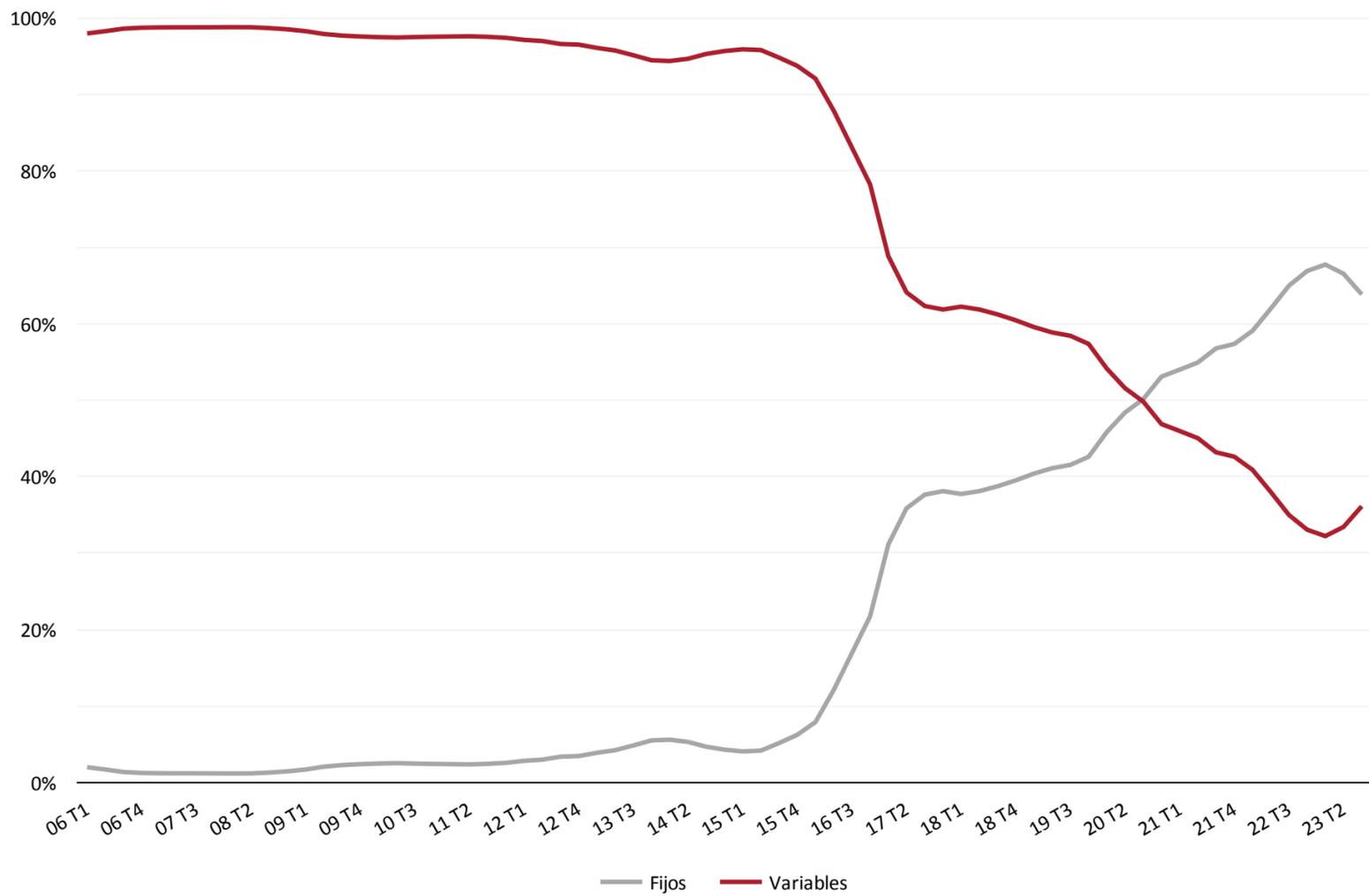
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Tercer trimestre 2023



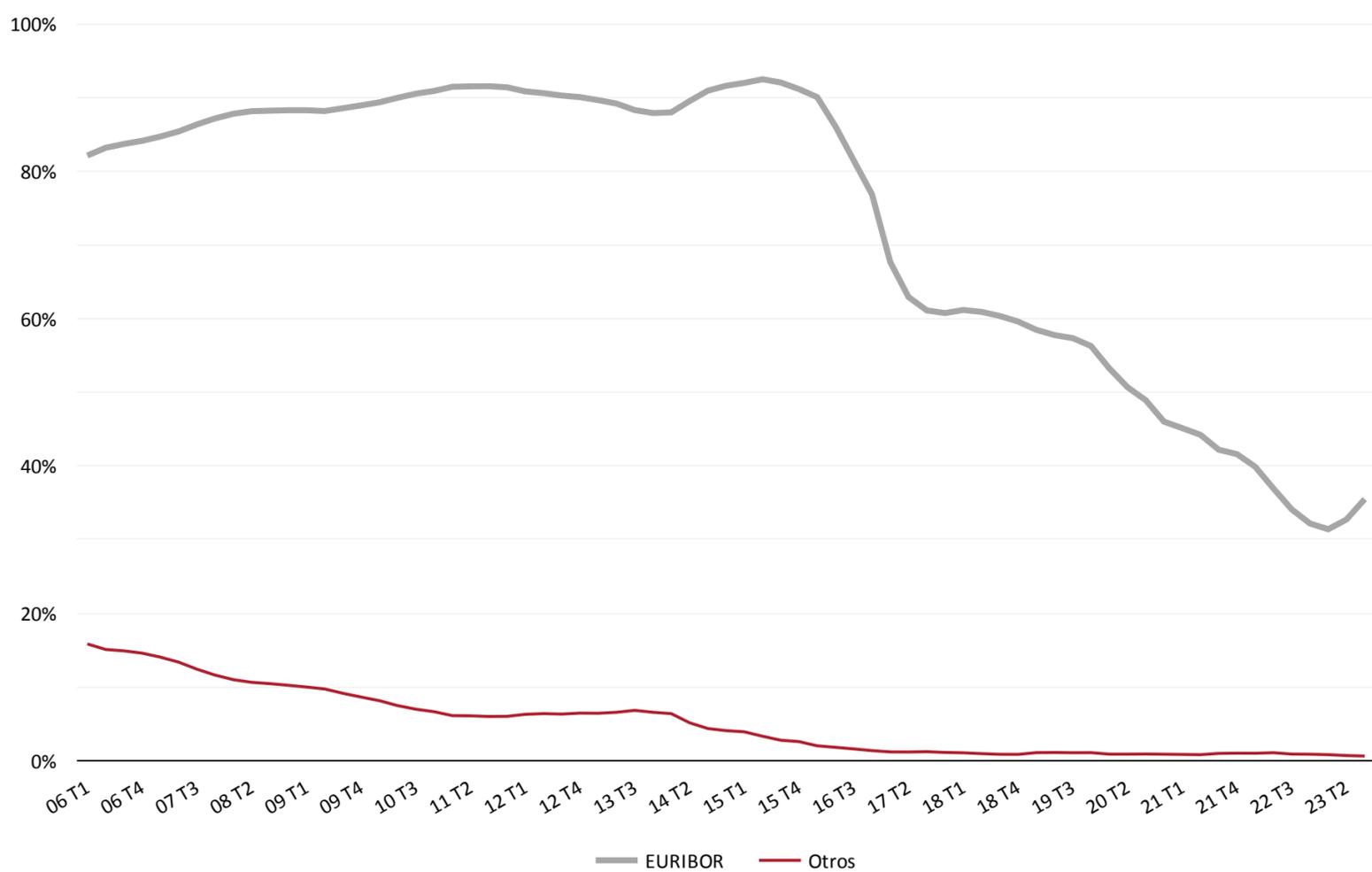
Tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Interanual
Tercer trimestre 2023



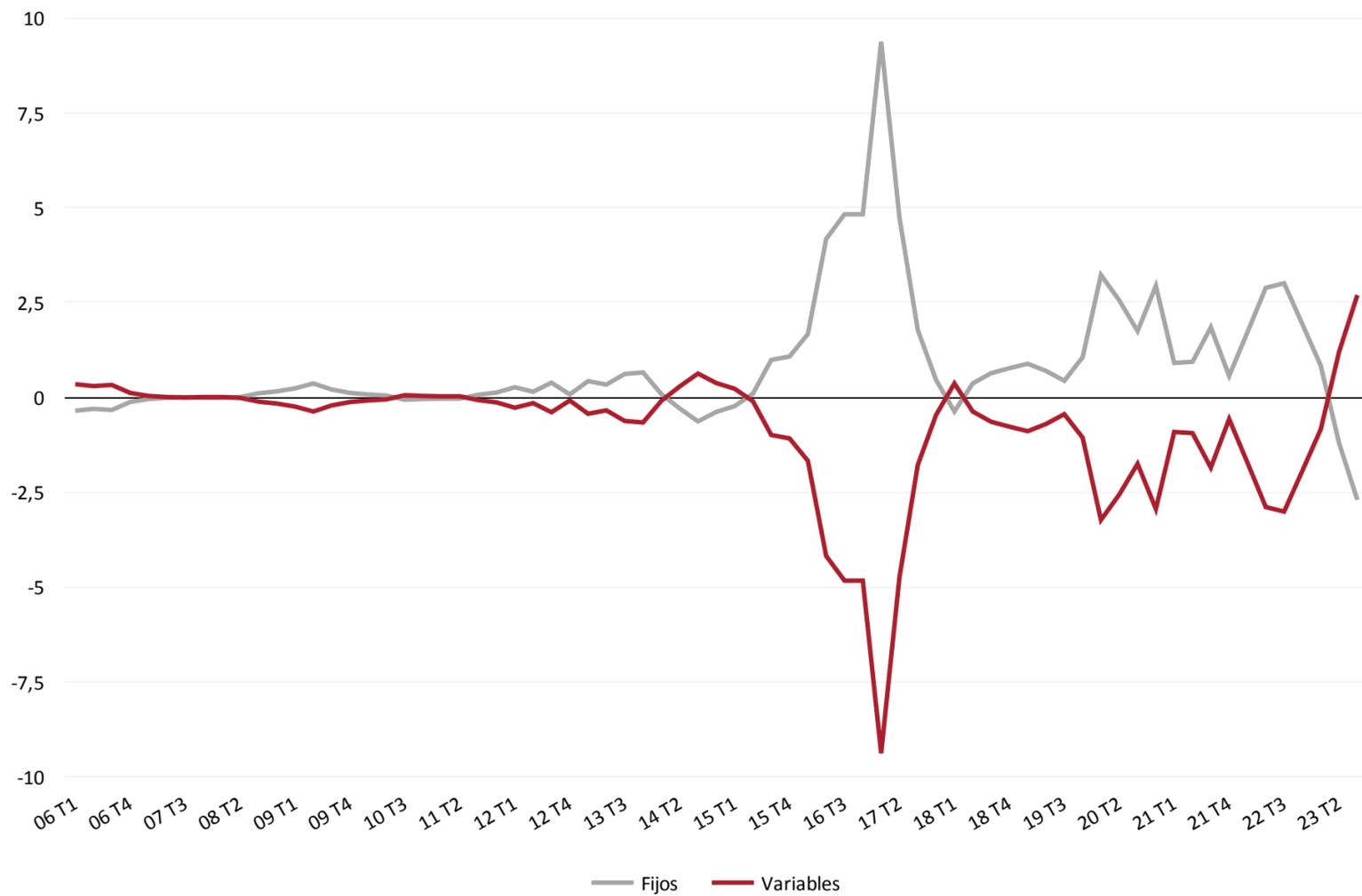
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda Fijos vs Variables (resultados interanuales)



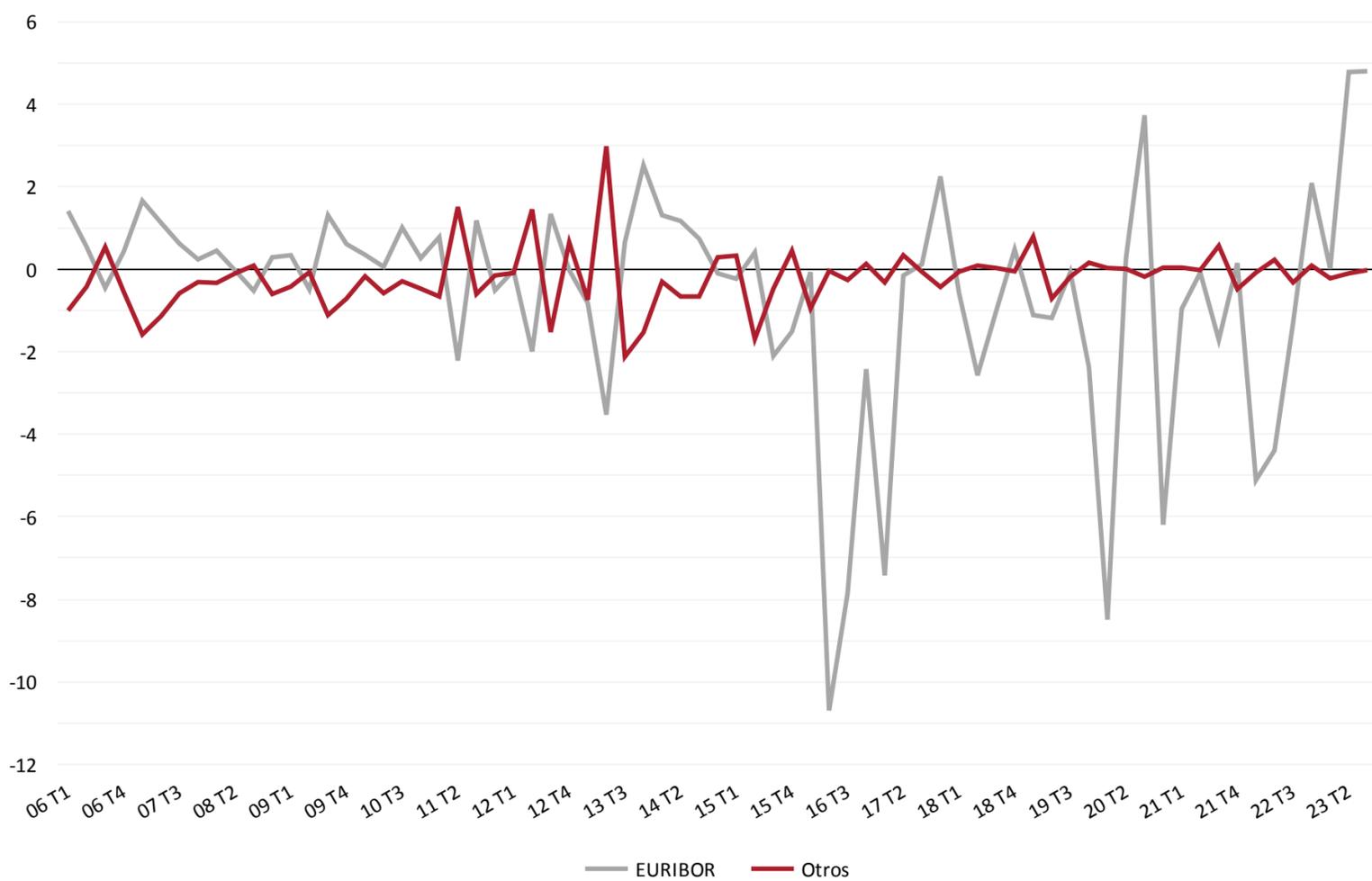
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



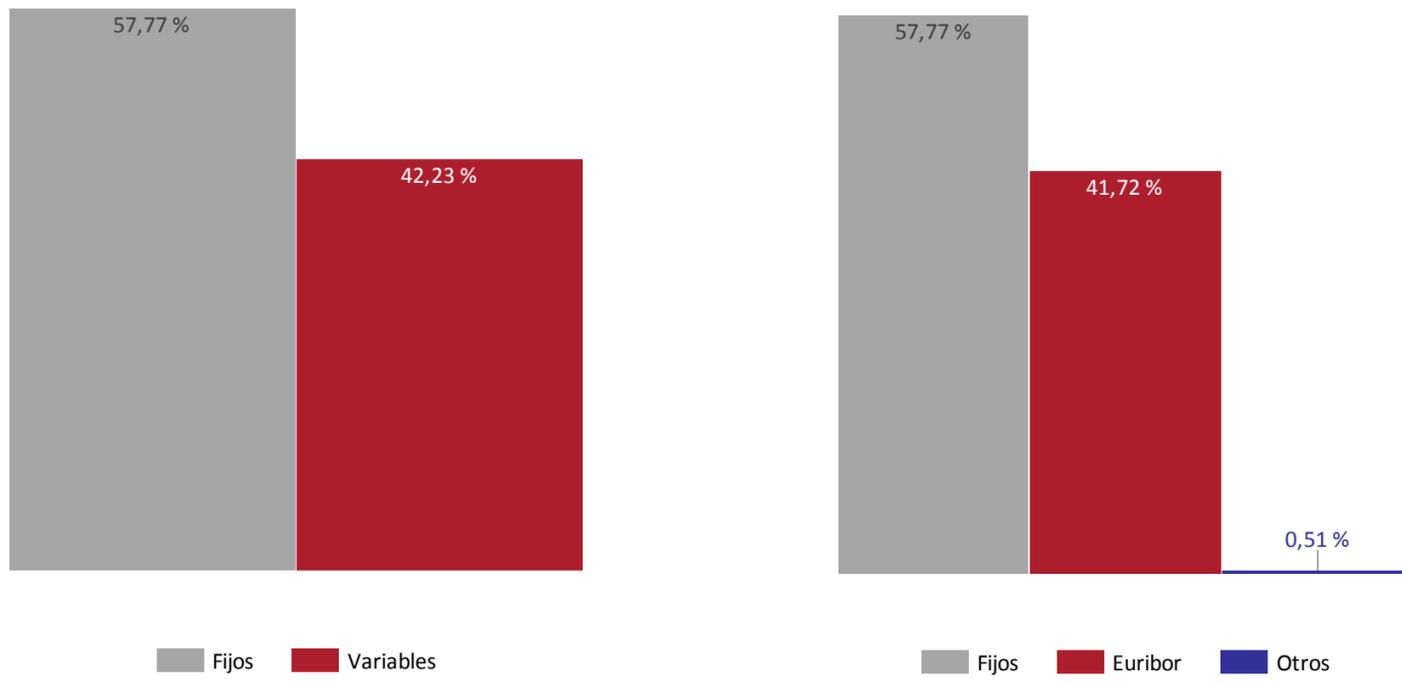
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda (pp). Fijos vs Variables



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
Tercer trimestre 2023



17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

3T 2023

General
24,50
 -0,3%

Bancos
24,91
 0,4%

Otras entidades financ.
21,67
 -7,1%

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha registrado un ligero descenso durante el tercer trimestre (-0,3%), manteniendo la relativa estabilidad de los últimos trimestres.

Desde el punto de vista de la accesibilidad este comportamiento supone que los plazos de contratación tengan un impacto prácticamente neutro, siendo una herramienta disponible por parte del deudor para mejorar sus condiciones de accesibilidad, especialmente en un contexto de crecimiento en los tipos de interés.

El periodo medio del tercer trimestre ha sido de 24,50 años (24,58 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 24,91 años, con un mínimo incremento trimestral del 0,4%, mientras que Otras entidades financieras ha registrado un periodo medio de 21,67 años, con un descenso trimestral del -7,1%.

El desglose territorial de resultados por comunidades autónomas muestra un ligero predominio de los descensos, en la medida que nueve comunidades autónomas han registrado ajustes trimestrales, frente a los incrementos en siete, manteniéndose resultados en un caso.

Los mayores periodos medios durante el tercer trimestre se han registrado en Comunidad de Madrid (26,08 años), Cataluña (25,17 años) y Extremadura (25,08 años), mientras que los plazos medios más reducidos han correspondido a Illes Balears (20,67 años), Canarias (20,83 años) y Comunitat Valenciana (23,42 años).

La distancia entre la comunidad autónoma con mayor periodo medio de contratación y la de menor periodo medio es de 5,41 años.

Durante los últimos doce meses el periodo medio se ha incrementado ligeramente, con una tasa interanual del 0,7%, alcanzando un periodo medio de 24,58 años, ratificando la estabilidad de resultados en el intervalo 24-25 de los últimos años.

En Bancos el periodo medio ha sido de 24,81 años, con un incremento interanual del 1%, mientras que en Otras entidades financieras se han alcanzado los 22,92 años, con un descenso interanual del -1,8%.

En los últimos doce meses trece 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 (14,2%), Aragón (4,2%) y Principado de Asturias (3,1%).

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Comunidad de Madrid (25,83 años), Extremadura (25,33 años) y Cataluña (25,08 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en Canarias (22,25 años), Illes Balears (22,50 años) y La Rioja (23,50 años),

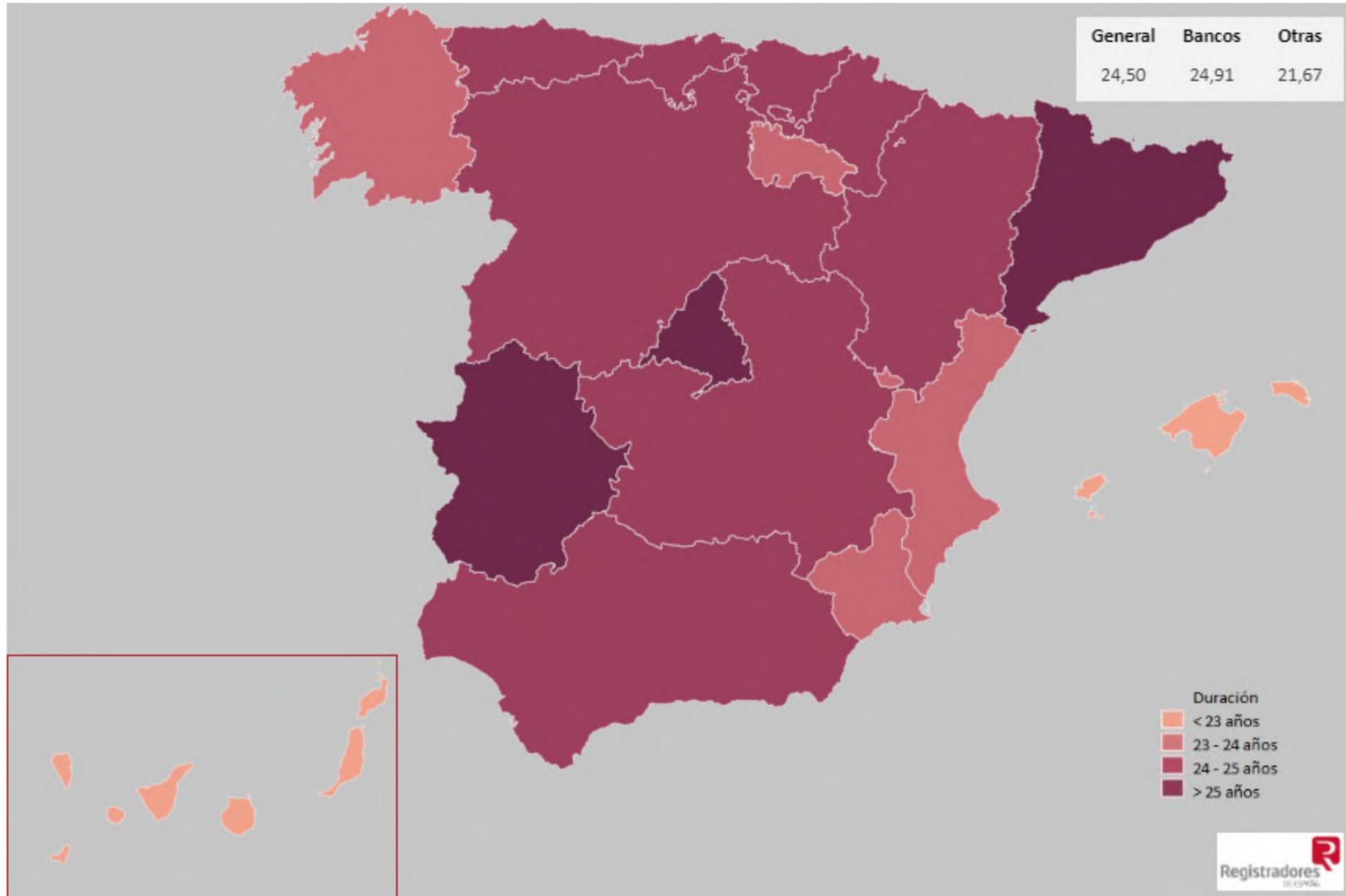
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la relativa estabilidad de los últimos años, dando lugar, en todo caso, a un ligero incremento de los plazos de contratación como vía para contrarrestar parcialmente el impacto del ascenso de los tipos de interés sobre la accesibilidad.

Observando la serie histórica de resultados se consolida la distancia existente con respecto a los resultados máximos alcanzados en su momento (2007 y 2008), con periodos medios de 28 años.

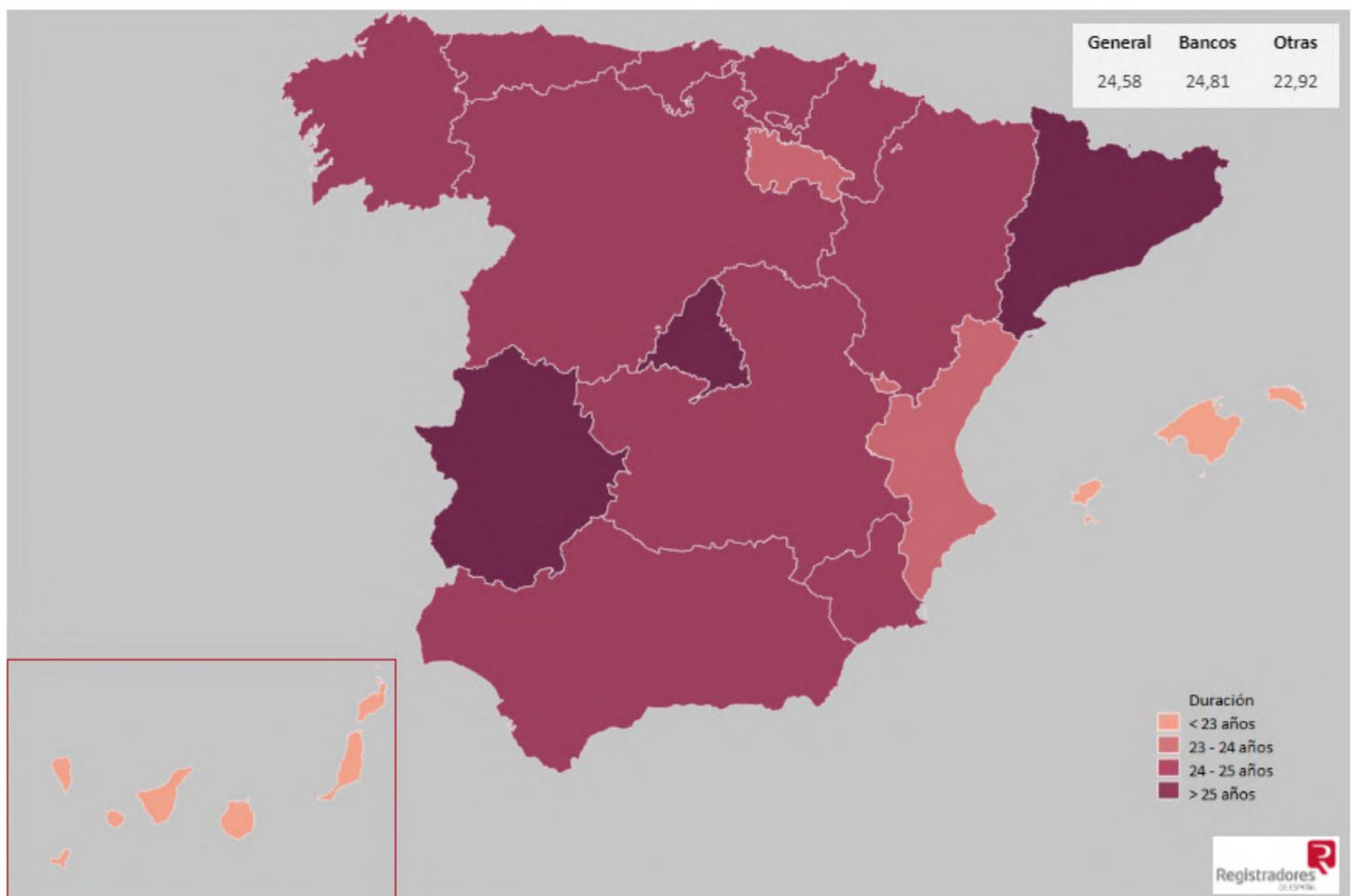
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados trimestrales y variación trimestral						
Tercer trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. trimestral	Bancos	Var. trimestral	Otras ent. finan.	Var. trimestral
Andalucía	24,83	1,4 %	25,07	1,7 %	22,92	-1,4 %
Aragón	24,67	1,4 %	24,98	2,4 %	23,50	-2,1 %
Asturias, Principado de	24,50	-2,0 %	23,64	-4,0 %	26,08	1,0 %
Balears, Illes	20,67	-12,4 %	24,77	3,8 %	7,25	-61,2 %
Canarias	20,83	-9,7 %	23,38	-1,3 %	10,33	-45,1 %
Cantabria	24,33	0,0 %	24,34	-1,1 %	23,92	6,7 %
Castilla - La Mancha	24,58	-0,3 %	24,88	1,2 %	23,67	-6,0 %
Castilla y León	24,33	0,3 %	24,28	-0,5 %	24,75	4,2 %
Cataluña	25,17	-0,3 %	25,38	-0,3 %	22,25	-0,7 %
Comunitat Valenciana	23,42	-2,4 %	23,62	-1,8 %	22,25	-5,0 %
Extremadura	25,08	-1,0 %	24,60	-0,4 %	27,42	-2,4 %
Galicia	23,75	-2,7 %	23,94	-2,9 %	19,17	5,0 %
Madrid, Comunidad de	26,08	2,6 %	26,16	2,1 %	24,67	8,4 %
Murcia, Región de	23,92	-3,4 %	24,30	-2,0 %	22,08	-10,2 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,50	4,3 %	24,15	3,8 %	24,92	4,5 %
País Vasco	24,83	2,4 %	25,48	2,3 %	23,00	1,8 %
Rioja, La	23,67	1,8 %	23,04	-0,2 %	25,83	9,2 %
España	24,50	-0,3 %	24,91	0,4 %	21,67	-7,1 %

Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años). Resultados anuales y variación interanual						
Tercer trimestre 2023						
CC. AA. ▲	General	Var. interanual	Bancos	Var. interanual	Otras ent. finan.	Var. interanual
Andalucía	24,75	0,7 %	24,90	0,7 %	23,42	0,7 %
Aragón	24,67	4,2 %	24,90	4,9 %	23,58	2,5 %
Asturias, Principado de	24,92	3,1 %	24,47	3,6 %	25,75	2,0 %
Balears, Illes	22,50	-4,9 %	23,75	-0,8 %	11,50	-38,9 %
Canarias	22,25	-6,0 %	23,27	-2,3 %	14,58	-34,7 %
Cantabria	24,17	0,0 %	24,16	-0,2 %	23,92	-2,0 %
Castilla - La Mancha	24,75	2,4 %	24,79	2,7 %	24,58	0,3 %
Castilla y León	24,17	2,8 %	24,28	3,4 %	23,50	-0,4 %
Cataluña	25,08	-0,3 %	25,30	-0,3 %	22,25	-2,9 %
Comunitat Valenciana	23,83	2,9 %	23,91	2,8 %	23,00	2,6 %
Extremadura	25,33	1,3 %	24,87	-0,1 %	27,83	6,4 %
Galicia	24,00	0,3 %	24,07	0,6 %	20,75	-8,8 %
Madrid, Comunidad de	25,83	1,3 %	25,93	1,7 %	24,50	0,3 %
Murcia, Región de	24,33	2,5 %	24,46	3,6 %	23,58	-4,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,25	2,8 %	24,24	2,8 %	24,25	2,8 %
País Vasco	24,50	0,3 %	24,95	-0,6 %	22,75	4,2 %
Rioja, La	23,50	14,2 %	23,36	14,4 %	24,17	12,4 %
España	24,58	0,7 %	24,81	1,0 %	22,92	-1,8 %

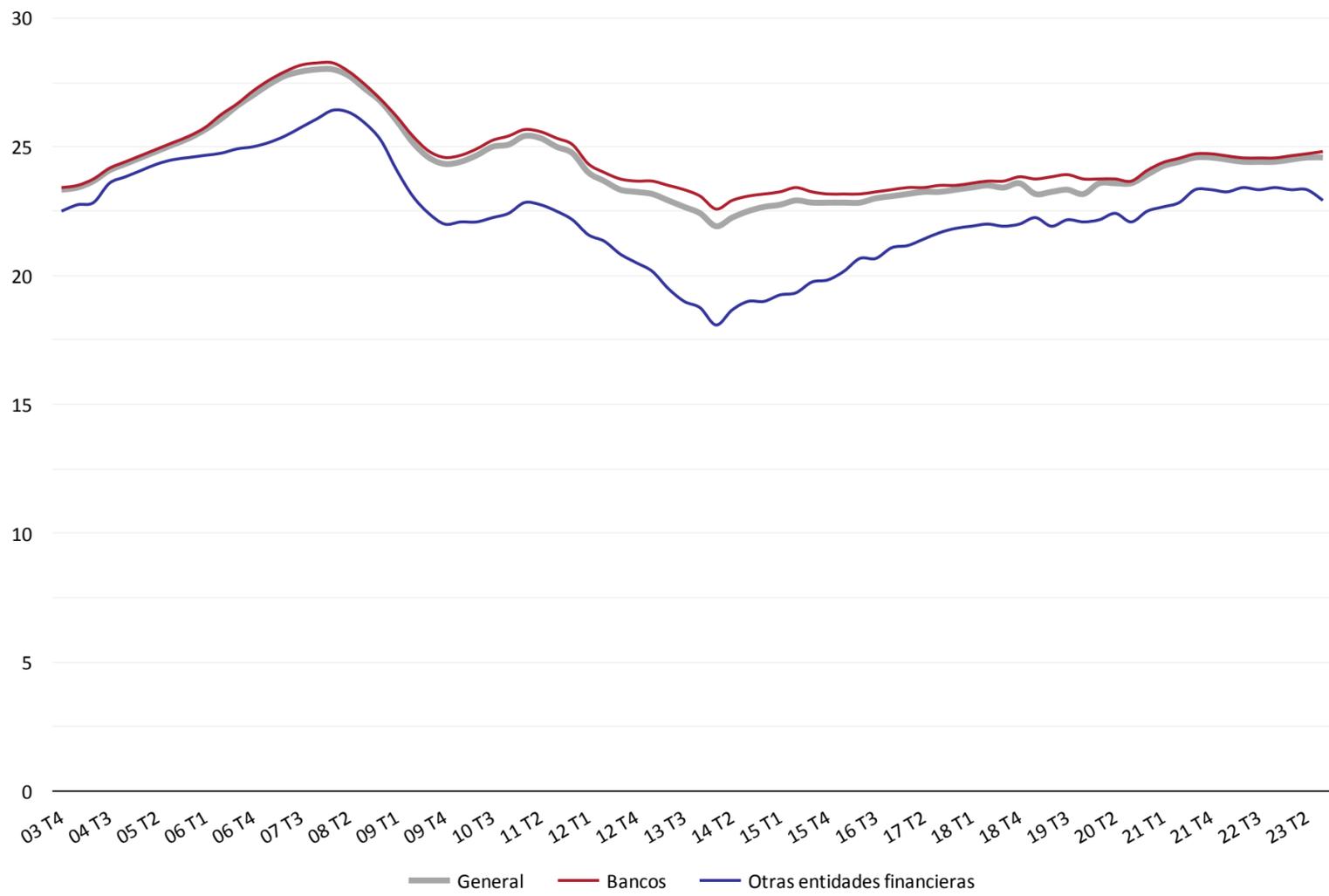
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Tercer trimestre 2023



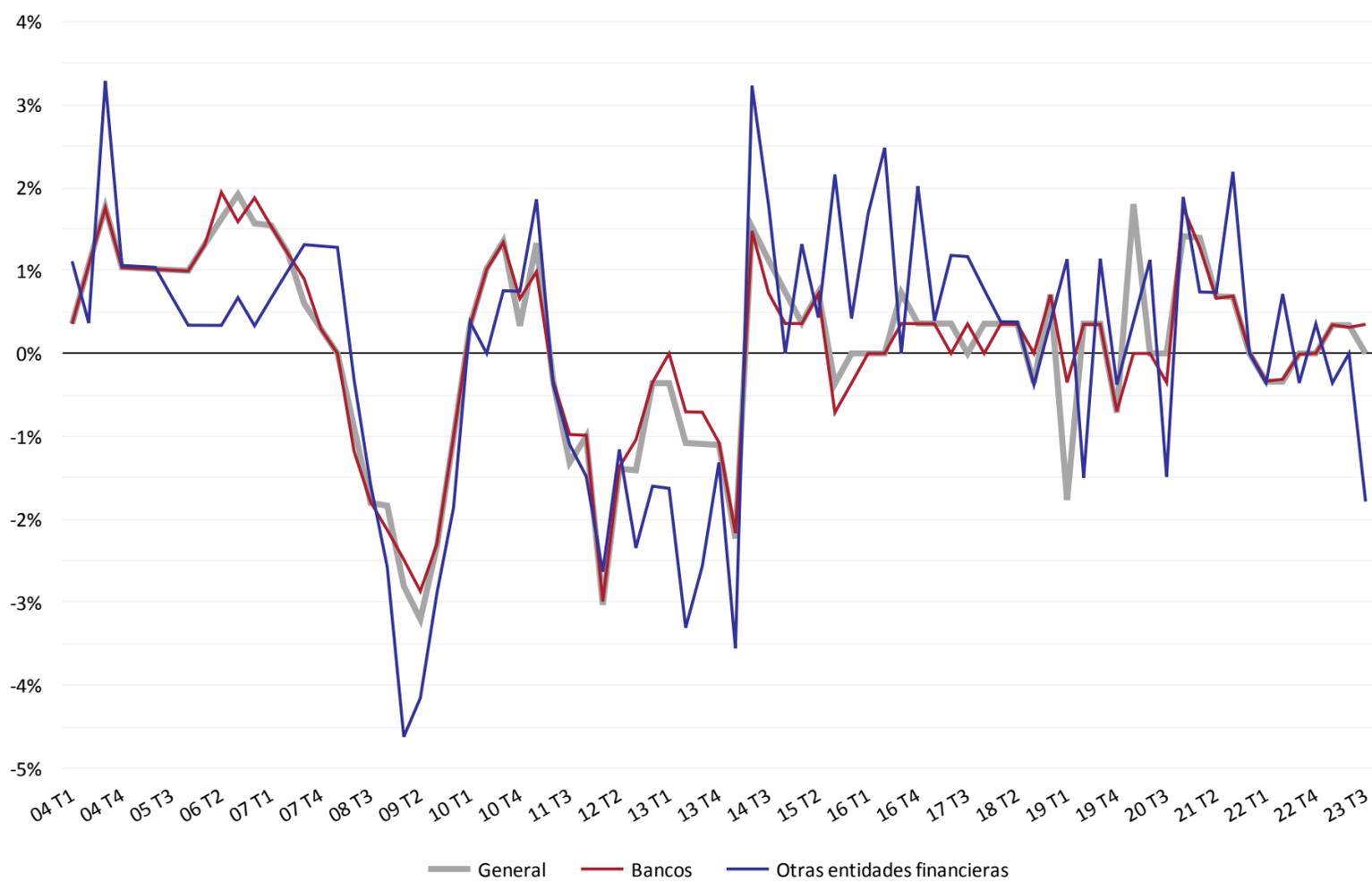
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). Interanual
Tercer trimestre 2023



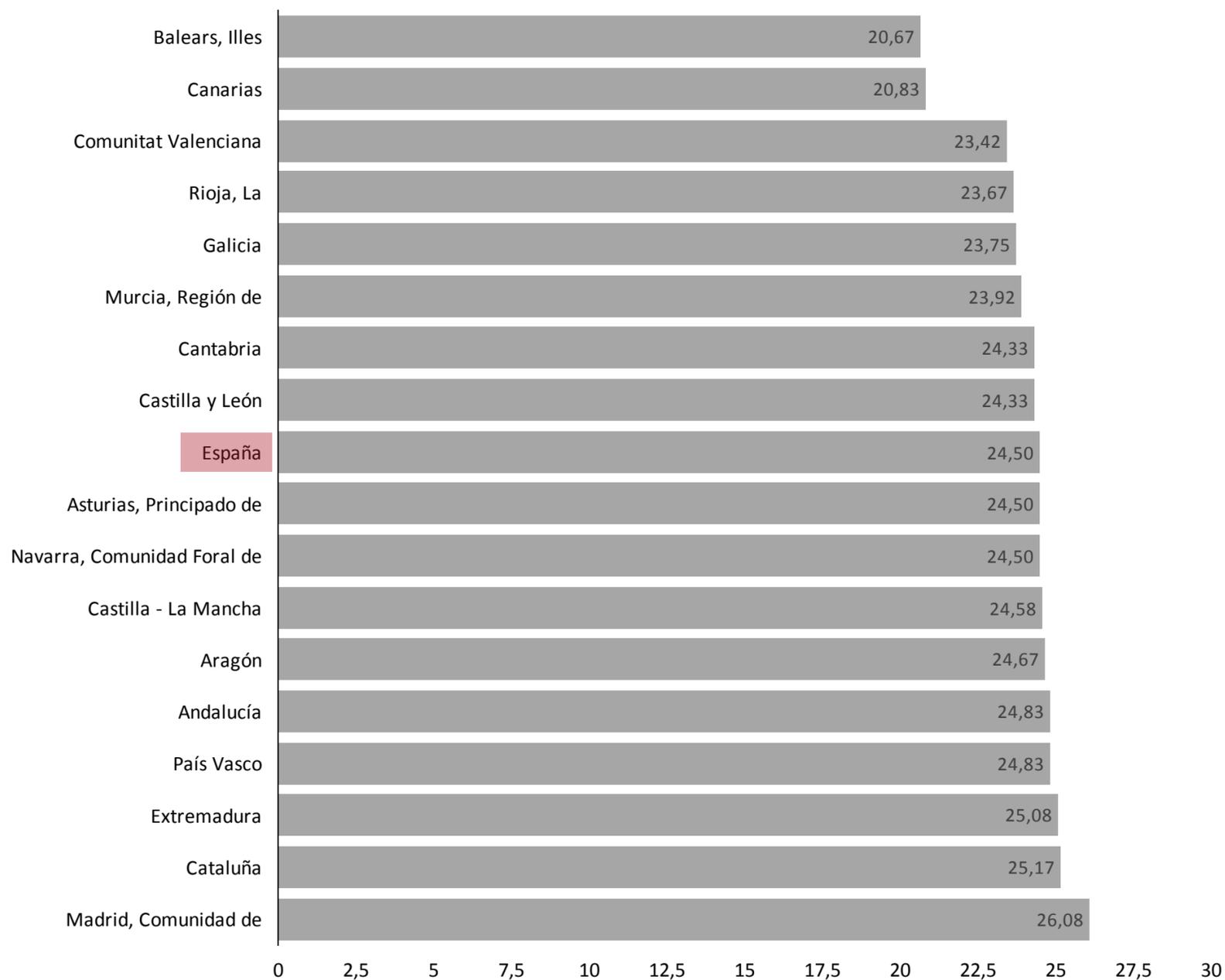
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (resultados interanuales)



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)
Tercer trimestre 2023



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

3T 2023

Cuota hipotecaria mensual

709,8 €

0,8%

% Cuota s/coste salarial

32,7 %

-0,14

Los indicadores de accesibilidad han registrado un comportamiento mixto durante el tercer trimestre, con un incremento en la cuota hipotecaria mensual media, pero con una reducción de dicha cuota con respecto al coste salarial, frente al predominio del deterioro de los últimos trimestres como consecuencia, fundamentalmente, del incremento de los tipos de interés.

La cuota hipotecaria mensual media ha registrado una cuantía media de 709,8 €, con un ascenso trimestral del 0,8%. Este crecimiento ha sido como consecuencia del aumento de los tipos de interés (0,05 pp), el descenso de los plazos de contratación (-0,3%) y el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (0,1%).

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 32,7%, con un descenso trimestral de -0,14 pp. Este ajuste se debe a que el aumento de los salarios ha permitido contrarrestar el impacto del crecimiento de la cuota hipotecaria mensual media.

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

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

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.114,8 €), Comunidad de Madrid (1.003,9 €), Cataluña (797,7 €) y País Vasco (735,3 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Región de Murcia (455,5 €), Extremadura (463 €) y Castilla - La Mancha (512,3 €).

En cuando al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (53,4%), Comunidad de Madrid (38,5%), Canarias (36,9%) y Andalucía (34,1%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (24,1%), Principado de Asturias (25,1%) y La Rioja (26,3%).

La cuota hipotecaria mensual media para los últimos doce meses se ha situado en los 692,8 €, con un incremento interanual del 9,4% (7,8% el trimestre precedente), mientras que el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 31,9%, con un aumento interanual de 1,28 pp.

Este impacto desfavorable sobre la accesibilidad durante los últimos doce meses se ha debido al aumento de los tipos de interés (0,91 pp), dando lugar a un impacto favorable los plazos de contratación como consecuencia del incremento interanual del 0,7%, el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda (-0,5%) y el alza de los salarios.

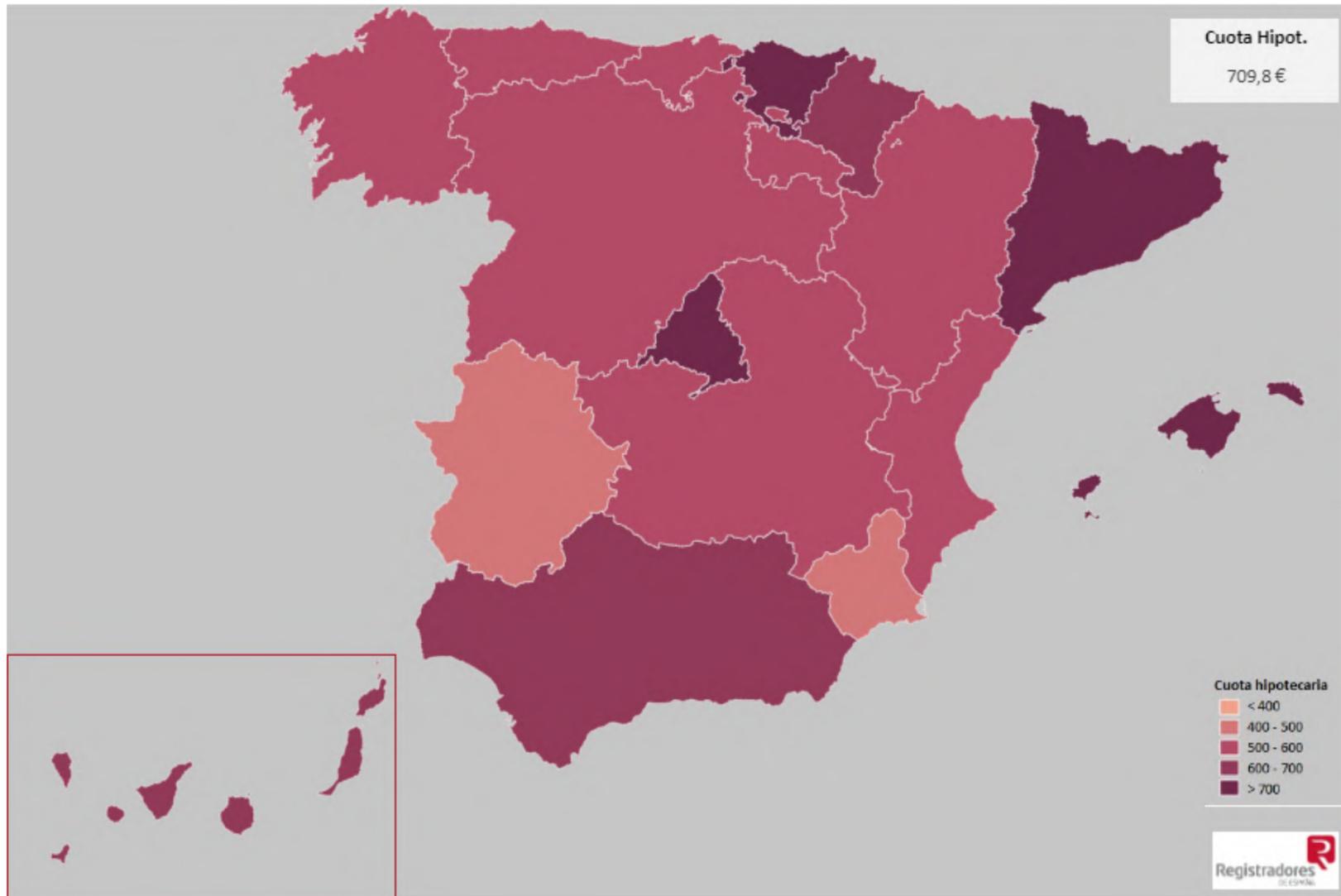
En prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) se han registrado incrementos interanuales de la cuota hipotecaria mensual media. Por otro lado, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha presentado aumentos en dieciséis comunidades autónomas igualmente. En consecuencia,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

La tendencia previsible en los indicadores de accesibilidad es de deterioro en la medida que la principal variable con incidencia desfavorable, como son los tipos de interés, seguirán impactando negativamente en su evolución, aunque con menor intensidad. El endeudamiento hipotecario previsiblemente descenderá o se mantendrá relativamente estable, y los plazos de contratación se incrementarán levemente, contrarrestando parcialmente el impacto negativo del alza en tipos de interés.

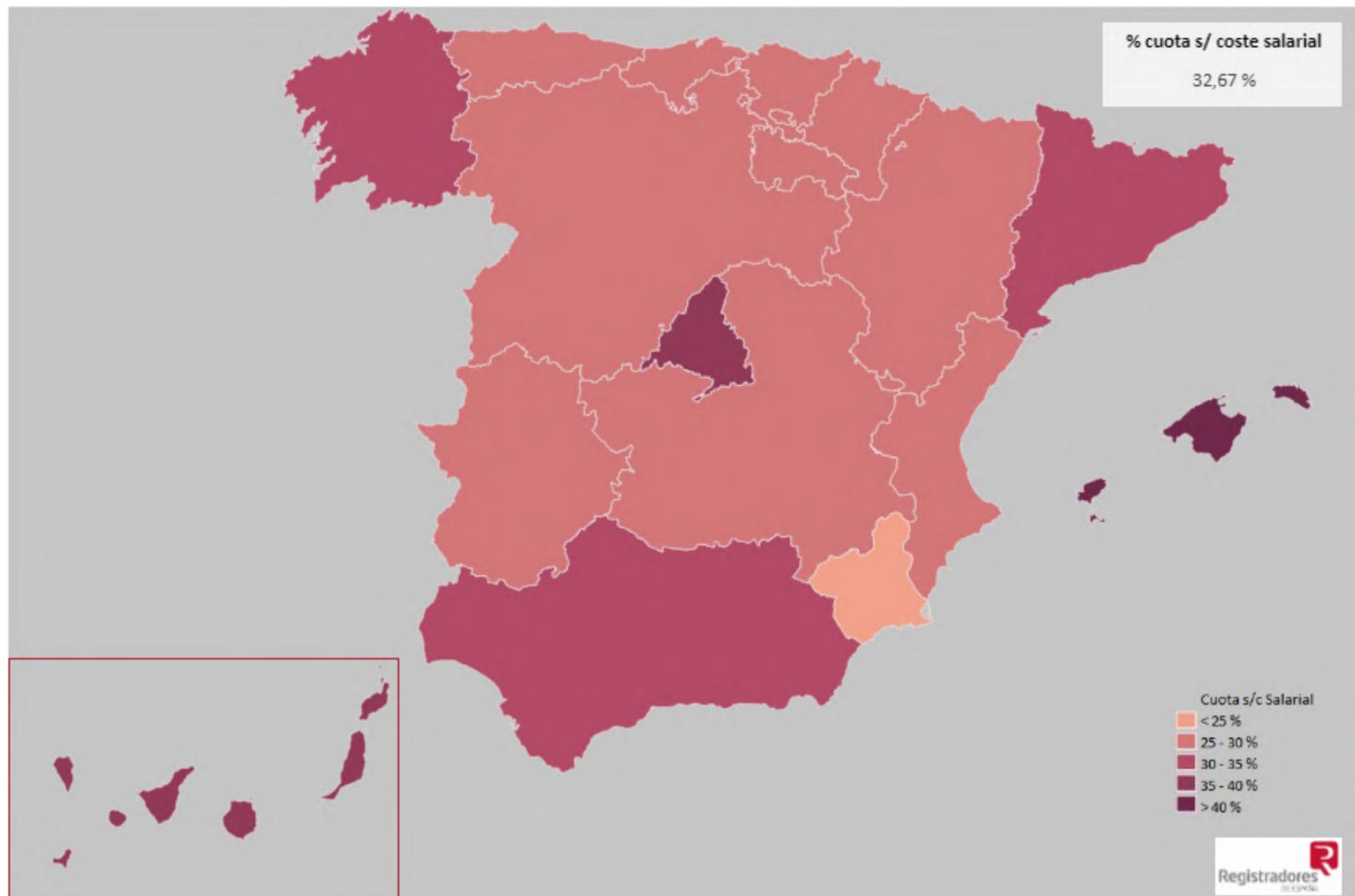
Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados trimestrales y variación trimestral				
Tercer trimestre 2023				
CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. trimestral	% Cuota s/coste salarial	Var. trimestral (pp)
Andalucía	649,0 €	7,6 %	34,1 %	1,96
Aragón	583,8 €	7,9 %	28,3 %	1,78
Asturias, Principado de	533,0 €	-4,8 %	25,1 %	-1,71
Balears, Illes	1.114,8 €	-5,9 %	53,4 %	-4,82
Canarias	666,2 €	7,9 %	36,9 %	2,34
Cantabria	550,1 €	-0,8 %	27,5 %	-0,42
Castilla - La Mancha	512,3 €	1,7 %	26,6 %	0,07
Castilla y León	518,3 €	-0,9 %	26,5 %	-0,62
Cataluña	797,7 €	2,4 %	33,9 %	0,29
Comunitat Valenciana	546,7 €	-2,6 %	28,2 %	-0,99
Extremadura	463,0 €	15,2 %	26,8 %	3,38
Galicia	594,0 €	2,0 %	30,9 %	0,42
Madrid, Comunidad de	1.003,9 €	-5,3 %	38,5 %	-2,61
Murcia, Región de	455,5 €	0,4 %	24,1 %	-0,16
Navarra, Comunidad Foral de	655,2 €	-1,9 %	28,0 %	-1,16
País Vasco	735,3 €	-0,1 %	29,6 %	-0,48
Rioja, La	512,9 €	10,2 %	26,3 %	2,05
España	709,8 €	0,8 %	32,7 %	-0,14

Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación interanual				
Tercer trimestre 2023				
CC. AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. interanual	% Cuota s/coste salarial	Var. interanual (pp)
Andalucía	596,7 €	10,5 %	31,3 %	1,59
Aragón	567,7 €	6,8 %	27,5 %	0,57
Asturias, Principado de	533,8 €	11,8 %	25,1 %	1,89
Balears, Illes	1.163,0 €	12,0 %	55,7 %	1,11
Canarias	613,0 €	14,1 %	34,0 %	2,41
Cantabria	553,5 €	10,8 %	27,7 %	1,33
Castilla - La Mancha	493,1 €	7,4 %	25,6 %	0,64
Castilla y León	513,5 €	8,8 %	26,3 %	0,90
Cataluña	777,1 €	8,0 %	33,0 %	0,75
Comunitat Valenciana	533,3 €	10,2 %	27,5 %	1,27
Extremadura	424,6 €	9,8 %	24,6 %	0,96
Galicia	565,2 €	14,3 %	29,4 %	2,81
Madrid, Comunidad de	1.018,3 €	8,7 %	39,1 %	1,58
Murcia, Región de	447,3 €	9,2 %	23,6 %	1,32
Navarra, Comunidad Foral de	632,8 €	10,3 %	27,0 %	0,74
País Vasco	729,0 €	8,9 %	29,3 %	1,19
Rioja, La	483,1 €	-3,7 %	24,8 %	-2,45
España	692,8 €	9,4 %	31,9 %	1,28

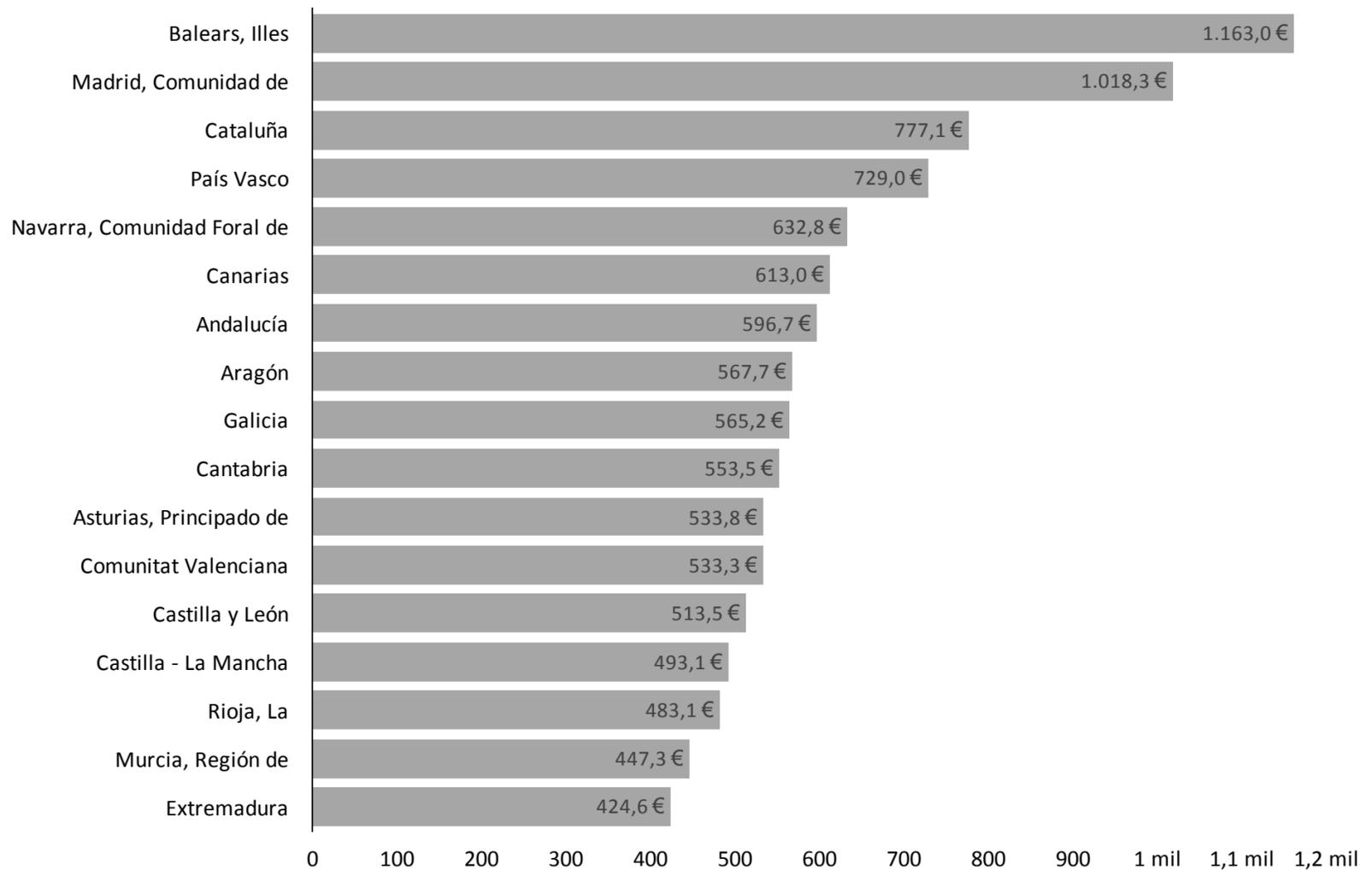
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Tercer trimestre 2023



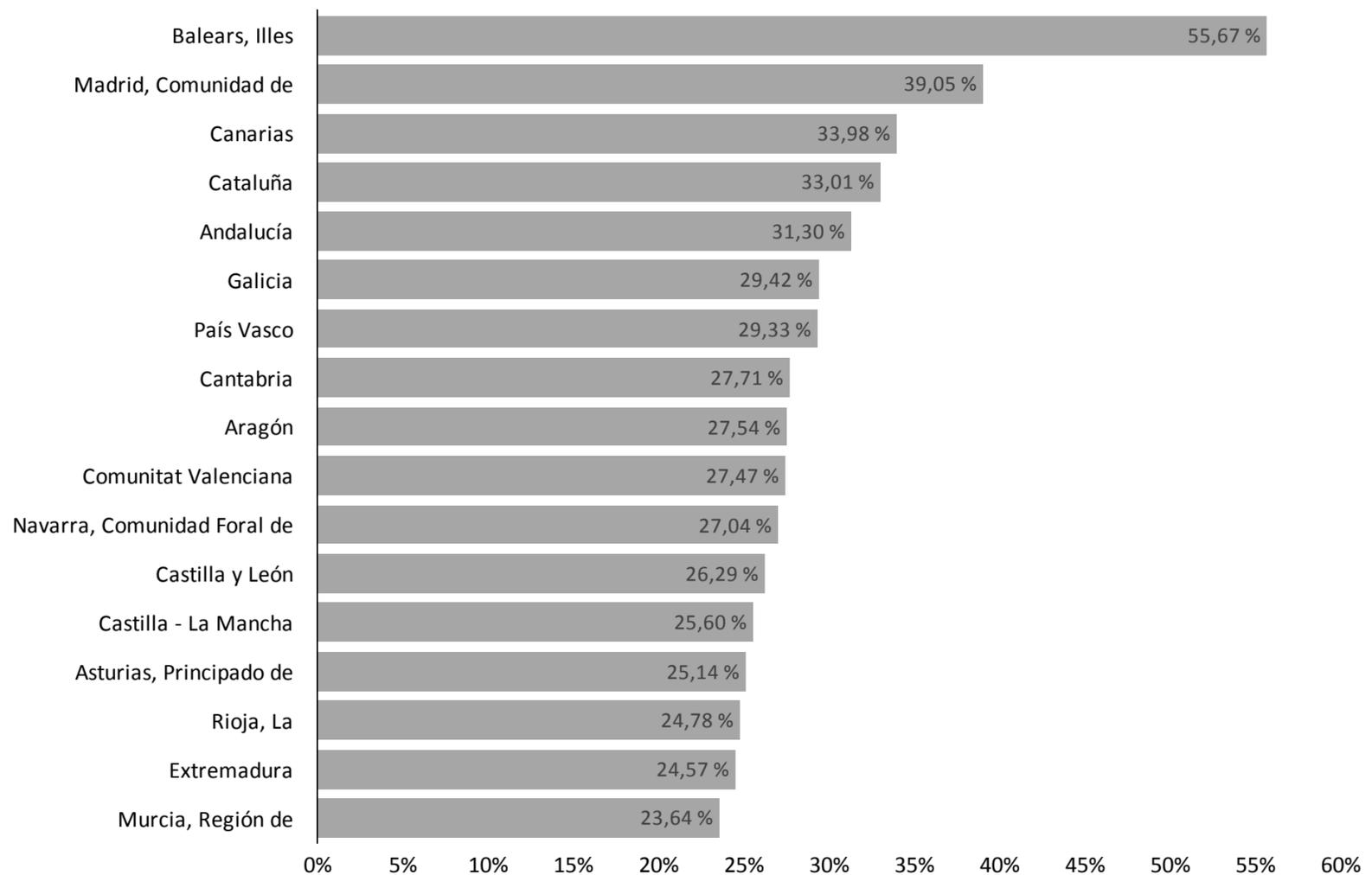
Porcentaje con respecto al coste salarial mensual
Tercer trimestre 2023



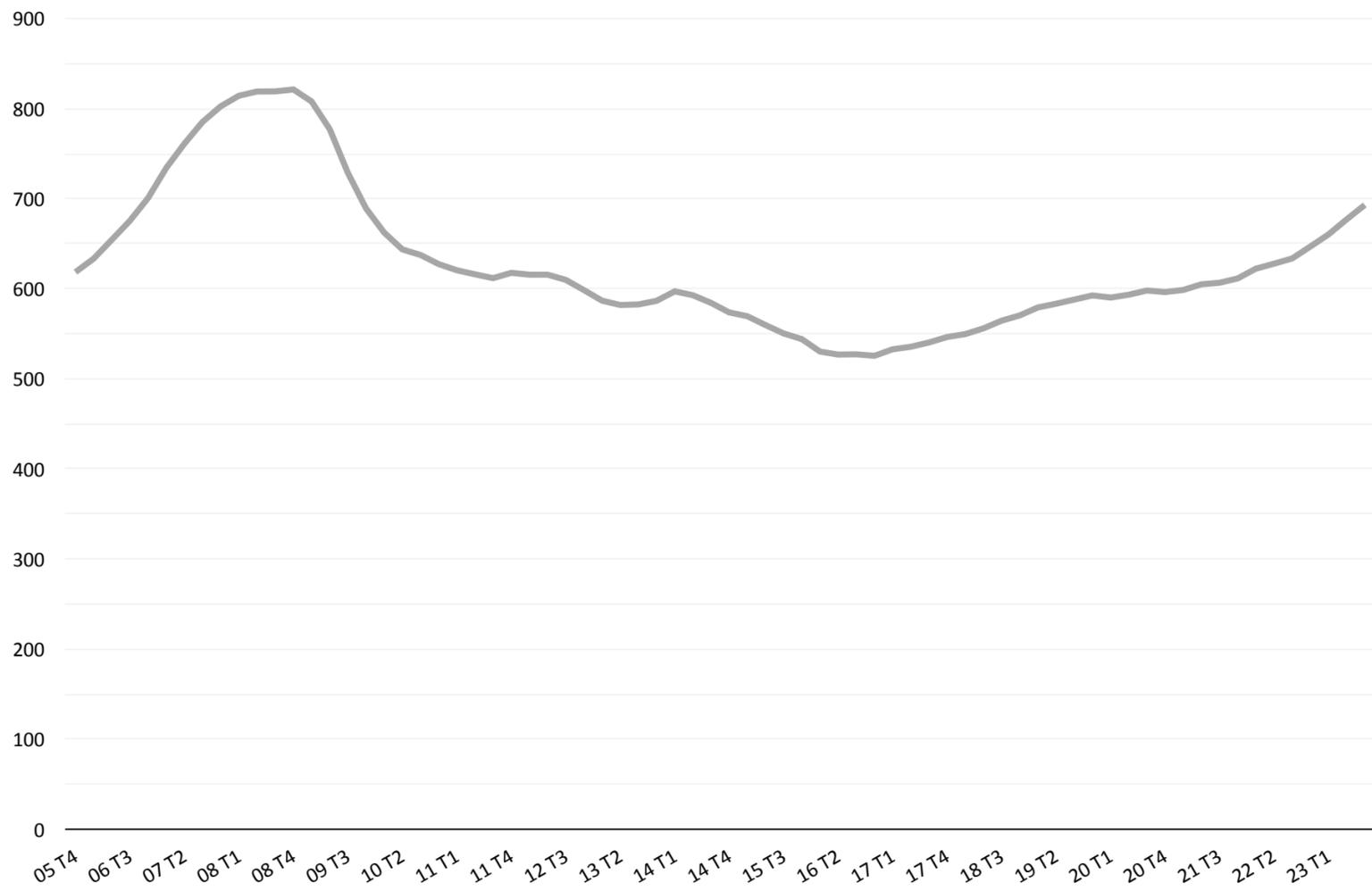
Cuota mensual media a plazo contratado. Resultados interanuales
Tercer trimestre 2023



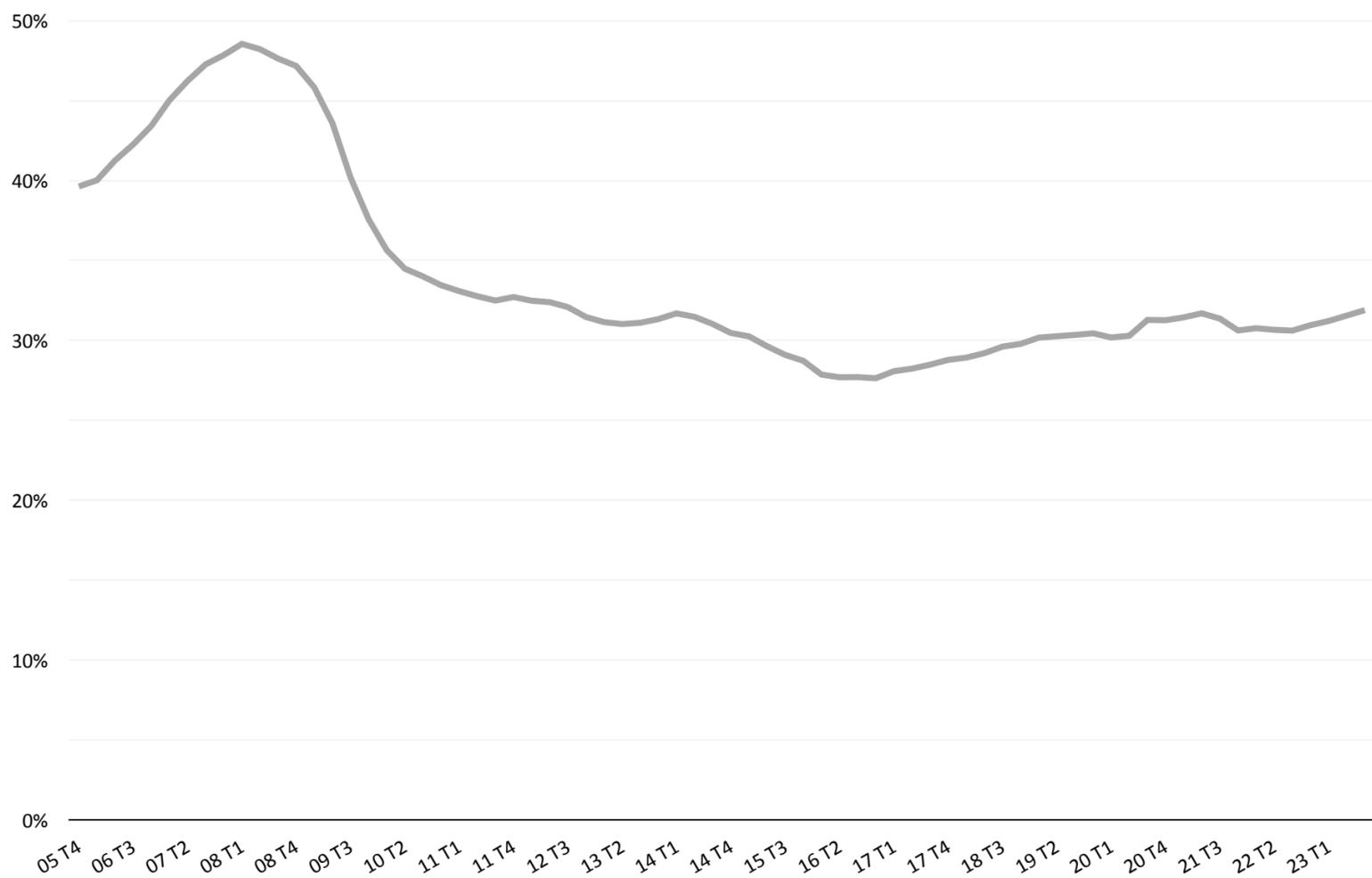
% cuota hipotecaria a plazo contratado con respecto al coste salarial. Resultados interanuales
Tercer trimestre 2023



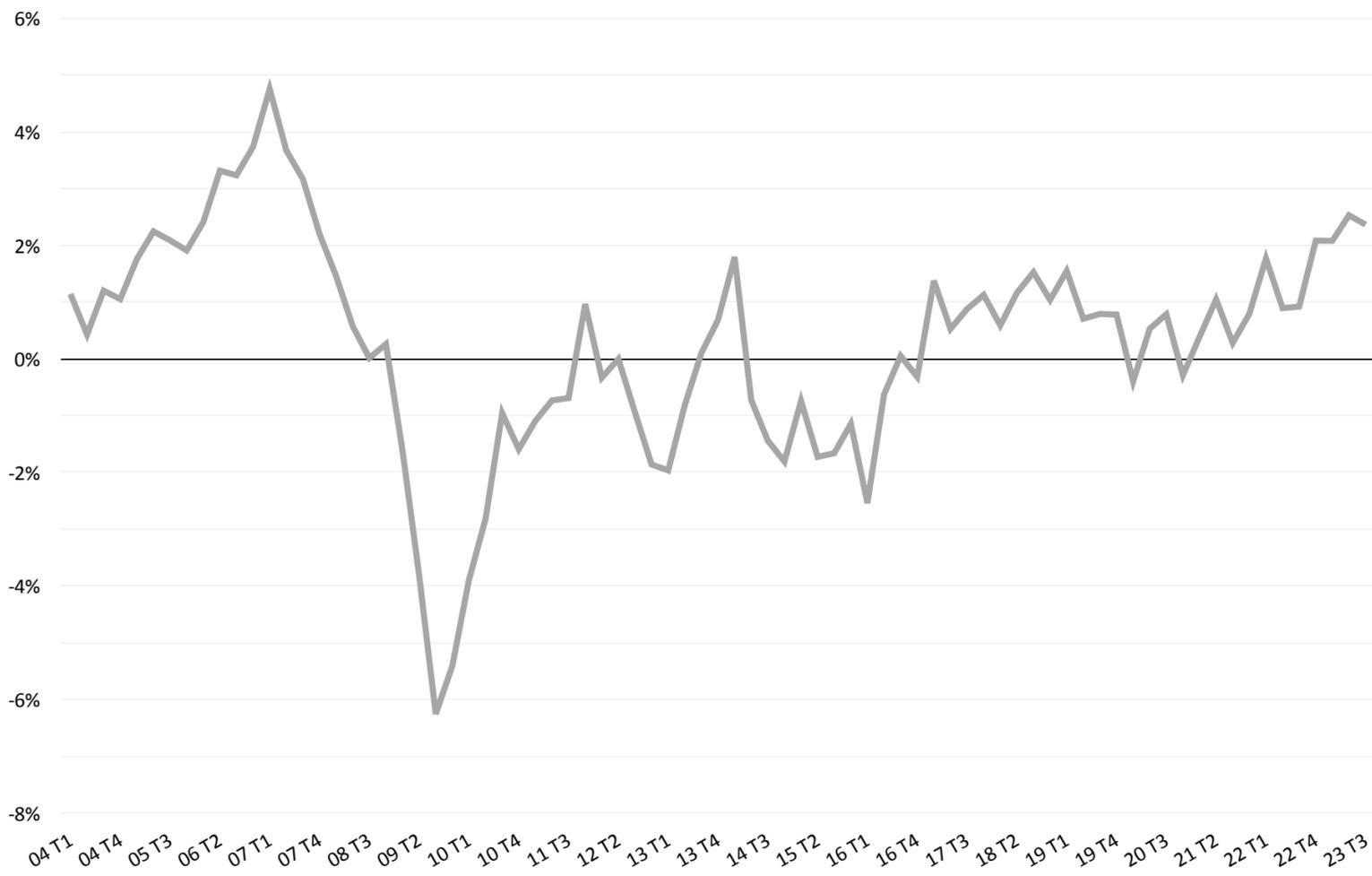
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



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

3T 2023

Nº certif. hipotecarias

2.237

-37,2%

% certif. hipot. persona física

90,52 %

1,51

% certif. hipot. extranjeros

9,51 %

0,39

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un nuevo e intenso descenso, acumulando dos trimestres consecutivos de descensos, que ha llevado a alcanzar el nivel mínimo de la serie histórica.

Concretamente, durante el tercer trimestre del año se han registrado 2.237 certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria (3.561 el trimestre precedente), con un descenso trimestral del -37,2% (-23,2% el trimestre precedente).

Con respecto al mismo trimestre del año 2022 se ha registrado un descenso del -23,34%.

A pesar de que el ascenso intenso en los tipos de interés hacían prever un incremento del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, la realidad está siendo relativamente contraria, manteniendo niveles especialmente bajos.

En todo caso, debe monitorizarse el comportamiento de esta variable para observar hasta qué punto está impactando el incremento de los tipos de interés sobre las condiciones de pago de los deudores hipotecarios.

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 (557), Comunitat Valenciana (443) y Cataluña (438).

Entre estas tres comunidades autónomas alcanzan el 64,28% del total de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, dando lugar a intensas diferencias territoriales. Sirva como referencia el hecho de que en nueve comunidades autónomas no se alcanzan las 50 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca trimestrales.

El 90,52% de las certificaciones han correspondido a personas físicas, nivel máximo de la serie histórica, con un incremento de 1,51 pp. con respecto al trimestre precedente.

El peso de personas jurídicas ha sido del 9,48%, mínimo de la serie histórica, dando lugar a un descenso trimestral de -1,51 pp.

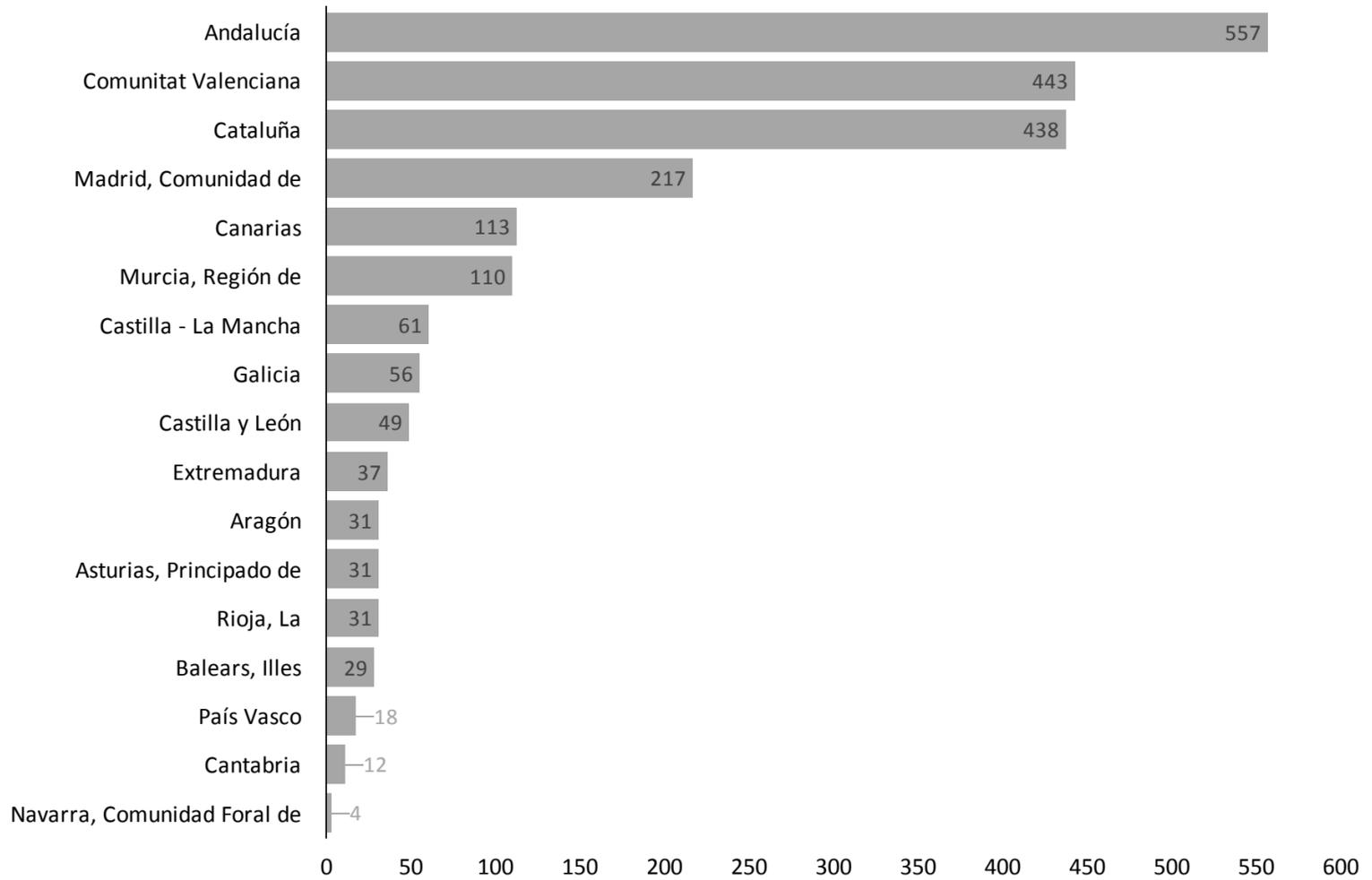
El 9,51% de las certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria del tercer trimestre han correspondido a extranjeros. Con respecto al trimestre precedente el peso de extranjeros se ha incrementado en 0,39 pp.

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.

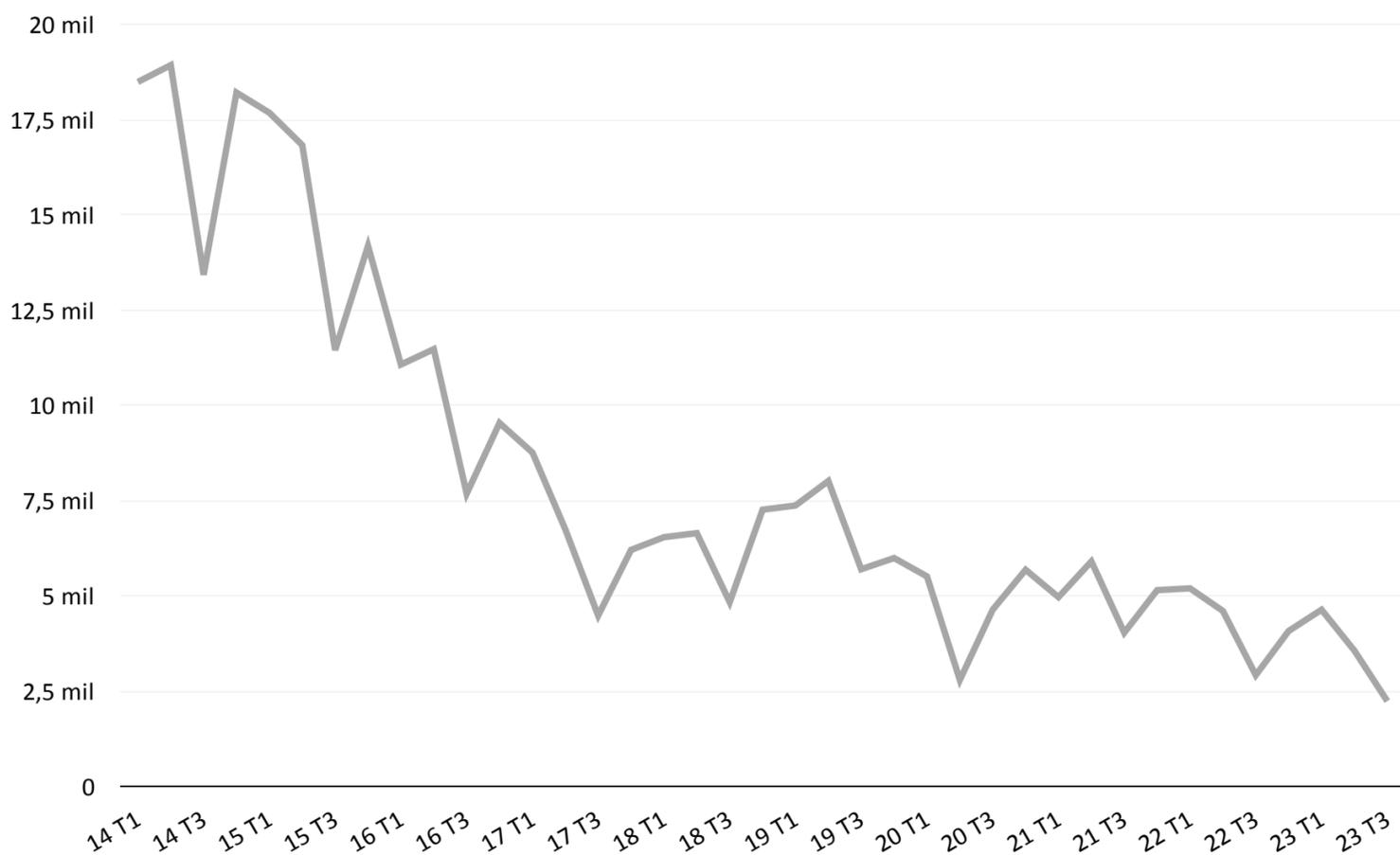
El hecho de que las principales nacionalidades en la compra de vivienda durante los últimos años correspondan, en su gran mayoría, a países con elevados niveles de renta per cápita, está ayudando a la consecución de este escenario de menor presencia en situaciones de dificultad financiera.

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 (16,10%), marroquíes (10,73%), ecuatorianos (5,85%), rumanos (5,85%), italianos (3,90%) y chinos (3,41%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 3%.

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



Personas físicas Personas jurídicas

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

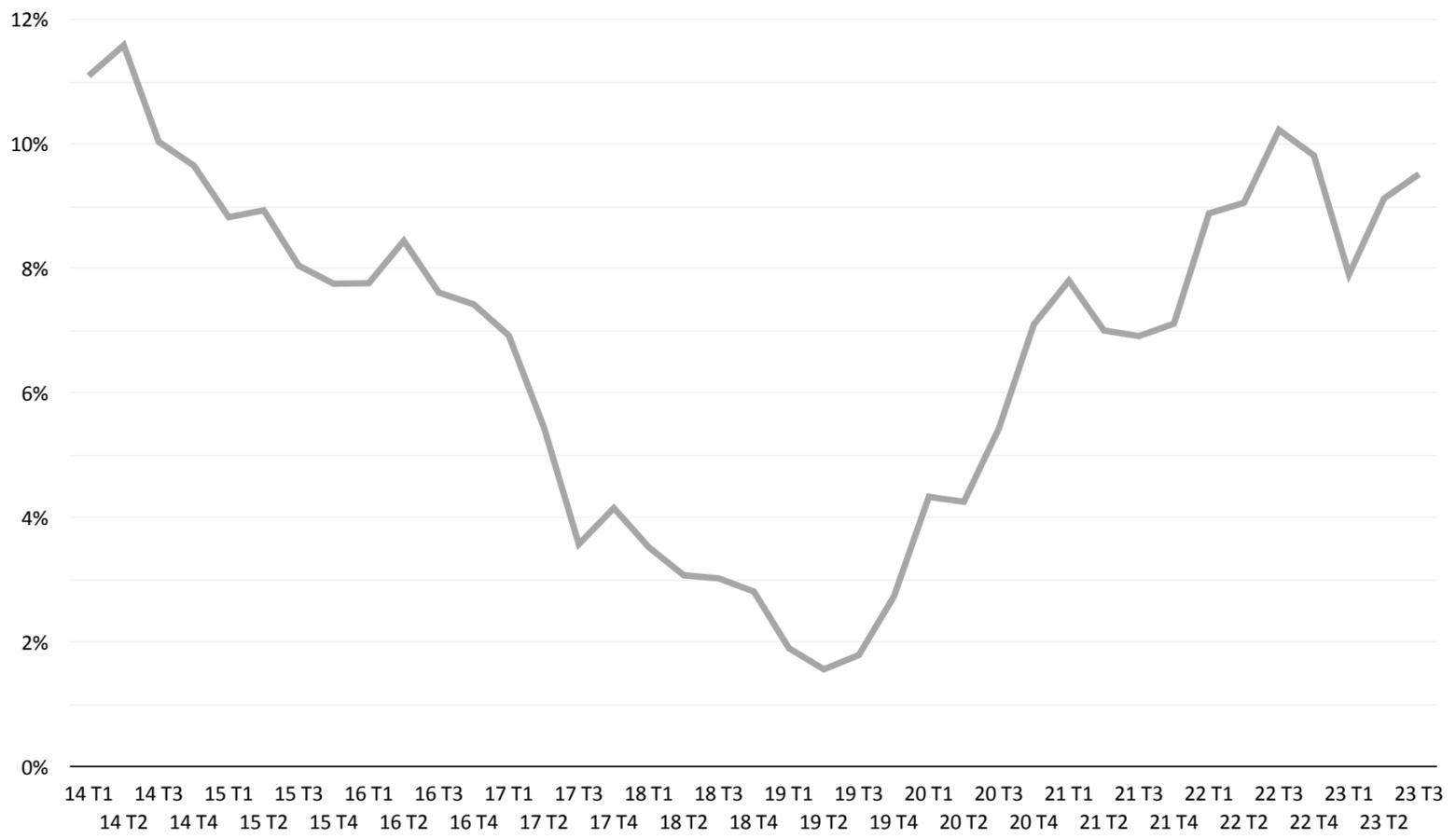


Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad
Tercer trimestre 2023



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral		
Tercer trimestre 2023		
País	% ▼	% s/extranjeros
Reino Unido	1,53 %	16,10 %
Marruecos	1,02 %	10,73 %
Rumanía	0,56 %	5,85 %
Ecuador	0,56 %	5,85 %
Italia	0,37 %	3,90 %
China	0,32 %	3,41 %
Colombia	0,23 %	2,44 %
Alemania	0,23 %	2,44 %
Perú	0,19 %	1,95 %
Senegal	0,19 %	1,95 %
Armenia	0,19 %	1,95 %
Pakistán	0,14 %	1,46 %
Gambia	0,14 %	1,46 %
Rusia	0,14 %	1,46 %
Francia	0,14 %	1,46 %
Bolivia	0,14 %	1,46 %
Irlanda	0,09 %	0,98 %
Dinamarca	0,09 %	0,98 %

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



20. Daciones en pago

3T 2023

Nº daciones

602

-4,3%

% daciones persona física

43,30 %

-7,67

% daciones extranjeros

4,64 %

0,45

El número de daciones en pago ha registrado un nuevo descenso durante el último trimestre, situándose en niveles próximos a mínimos de la serie histórica.

Durante el tercer trimestre del año se han registrado 602 daciones en pago (629 el trimestre precedente), con un descenso trimestral del -4,3% (-43% el trimestre precedente).

El resultado trimestral alcanzado es el tercer resultado más bajo de la serie histórica, aproximándose al mínimo histórico (343 4T22).

Con respecto al mismo trimestre de 2022 se ha registrado un incremento interanual del 13,58%, ya que en dicho trimestre se registró el segundo menor resultado de la serie histórica.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago durante el tercer trimestre han sido Canarias (254), Andalucía (117) y Comunitat Valenciana (72).

Entre estas tres comunidades autónomas cabeceras representan el 73,59% del total, ratificando la existencia de notables diferencias territoriales en la media que, frente a los resultados de las comunidades autónomas cabeceras, en nueve comunidades autónomas no se alcanzan las diez daciones en pago trimestrales.

El 56,7% de las daciones en pago han correspondido a personas jurídicas, con un incremento trimestral de 7,67 pp con respecto al trimestre precedente, dando lugar al segundo mayor resultado de la serie histórica (66,91% 1T23).

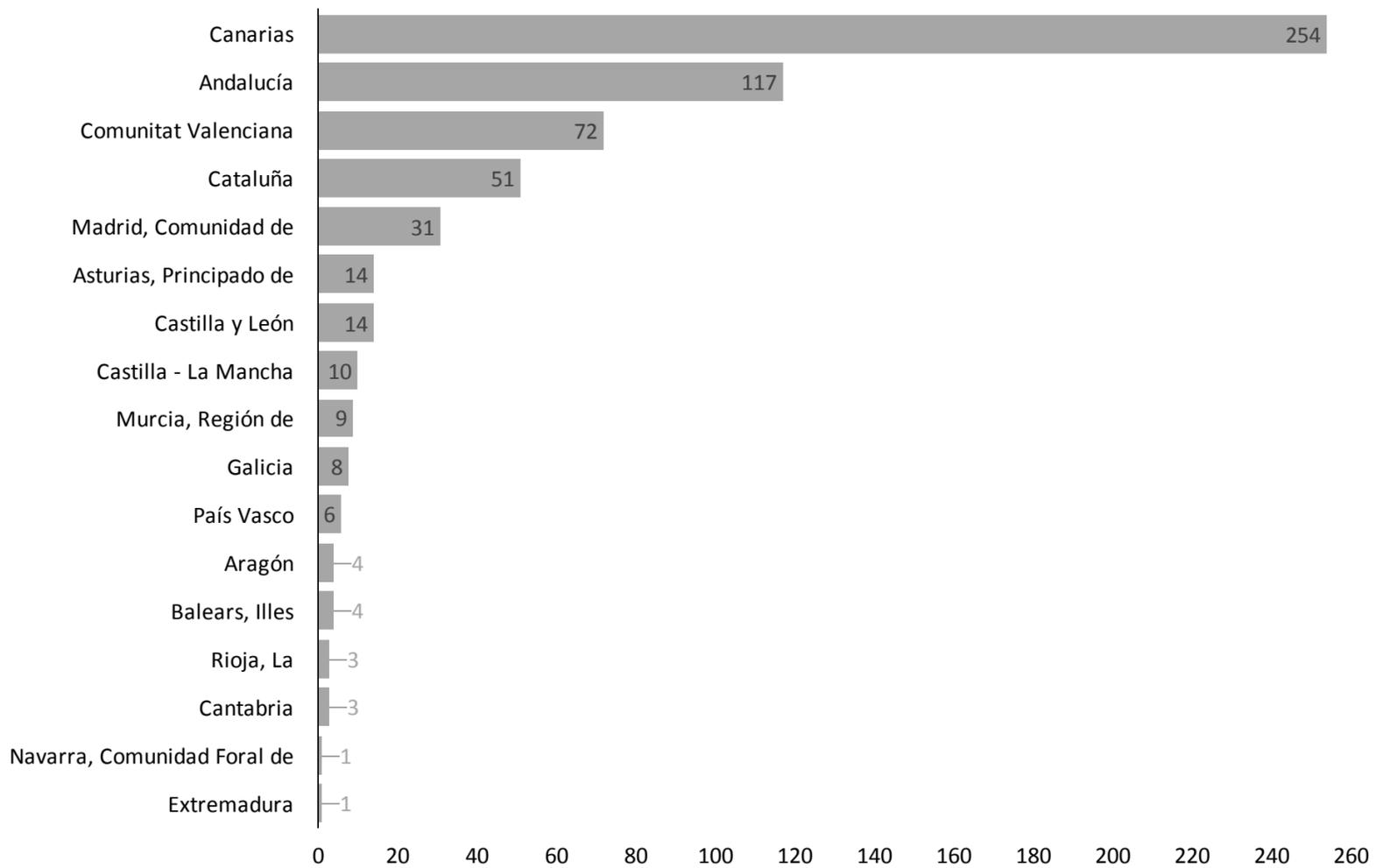
En consecuencia, el peso de personas físicas se ha situado en el 43,3%, con un descenso trimestral de -7,67 pp, situándose por debajo del peso de personas jurídicas, situación contraria a la habitual.

El peso de extranjeros ha sido del 4,64%, incrementándose con respecto al trimestre precedente en 0,45 pp. A pesar de este crecimiento trimestral, se mantienen niveles próximos a mínimos de la serie histórica (2,14% 1T23).

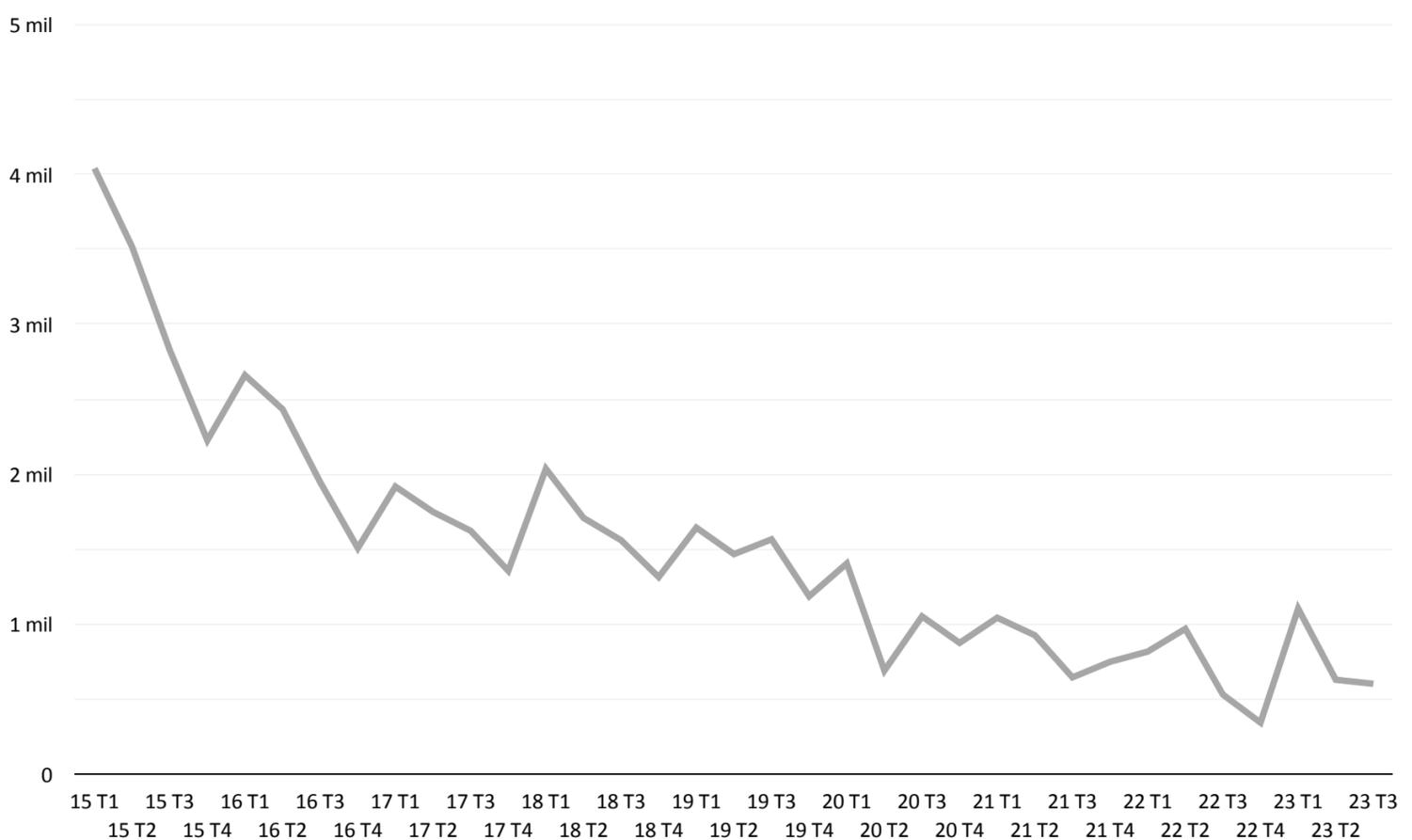
Este peso de extranjeros se sitúa significativamente alejado del peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años, dando lugar a una menor probabilidad de acabar en una situación de dación en pago.

Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre han sido marroquíes (22,22%), británicos (14,81%), chinos (7,41%) y ecuatorianos (7,41%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

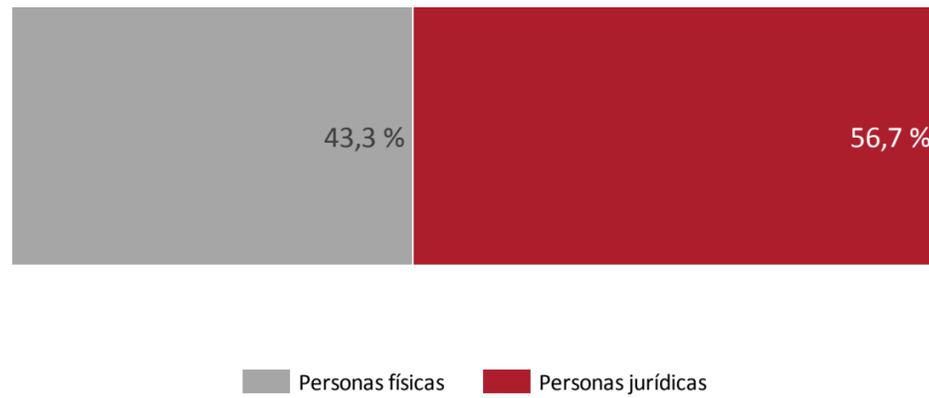
Número de daciones en pago por comunidades autónomas
Tercer trimestre 2023



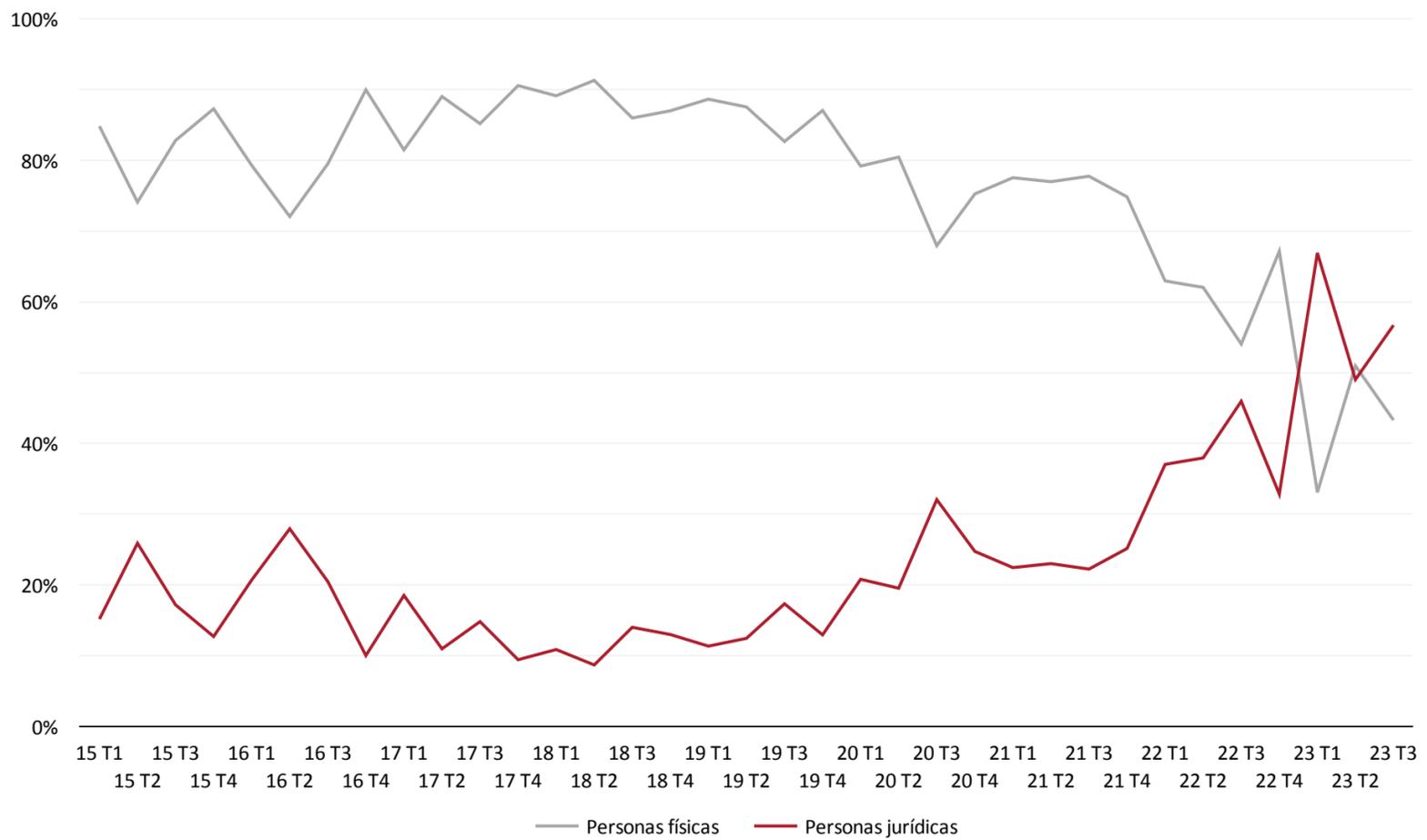
Evolución trimestral del número de daciones en pago



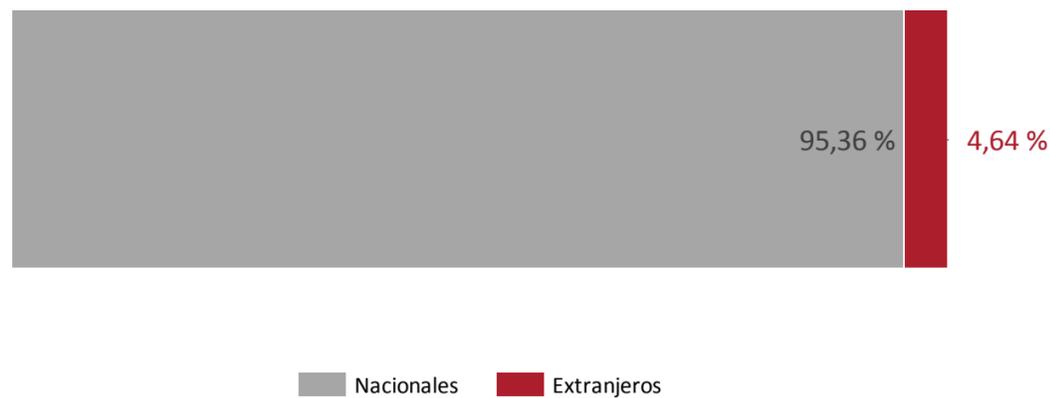
Distribución de daciones en pago según titularidad
Tercer trimestre 2023



Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad

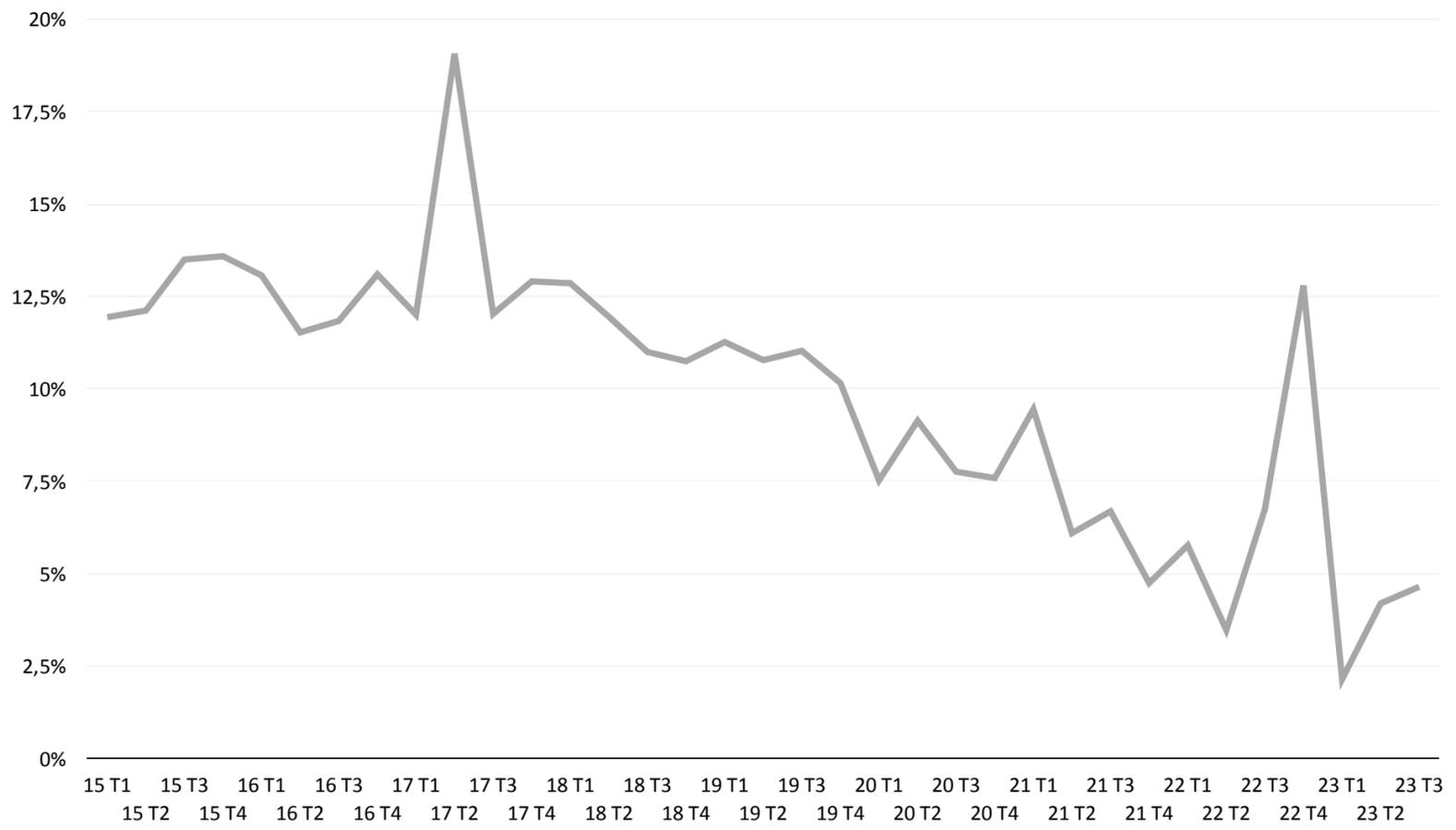


Distribución de daciones en pago según nacionalidad
Tercer trimestre 2023



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral Tercer trimestre 2023		
País	%	% s/extranjeros ▾
Marruecos	1,03 %	22,22 %
Reino Unido	0,69 %	14,81 %
Ecuador	0,34 %	7,41 %
China	0,34 %	7,41 %
Colombia	0,17 %	3,7 %
Rumanía	0,17 %	3,7 %
Guinea	0,17 %	3,7 %
Italia	0,17 %	3,7 %
Finlandia	0,17 %	3,7 %
Alemania	0,17 %	3,7 %
Japón	0,17 %	3,7 %
Chile	0,17 %	3,7 %
Rusia	-	-
India	-	-

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 1.255.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 613.000 constituciones de hipoteca.

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas

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

▪ Naturalezas – otras

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

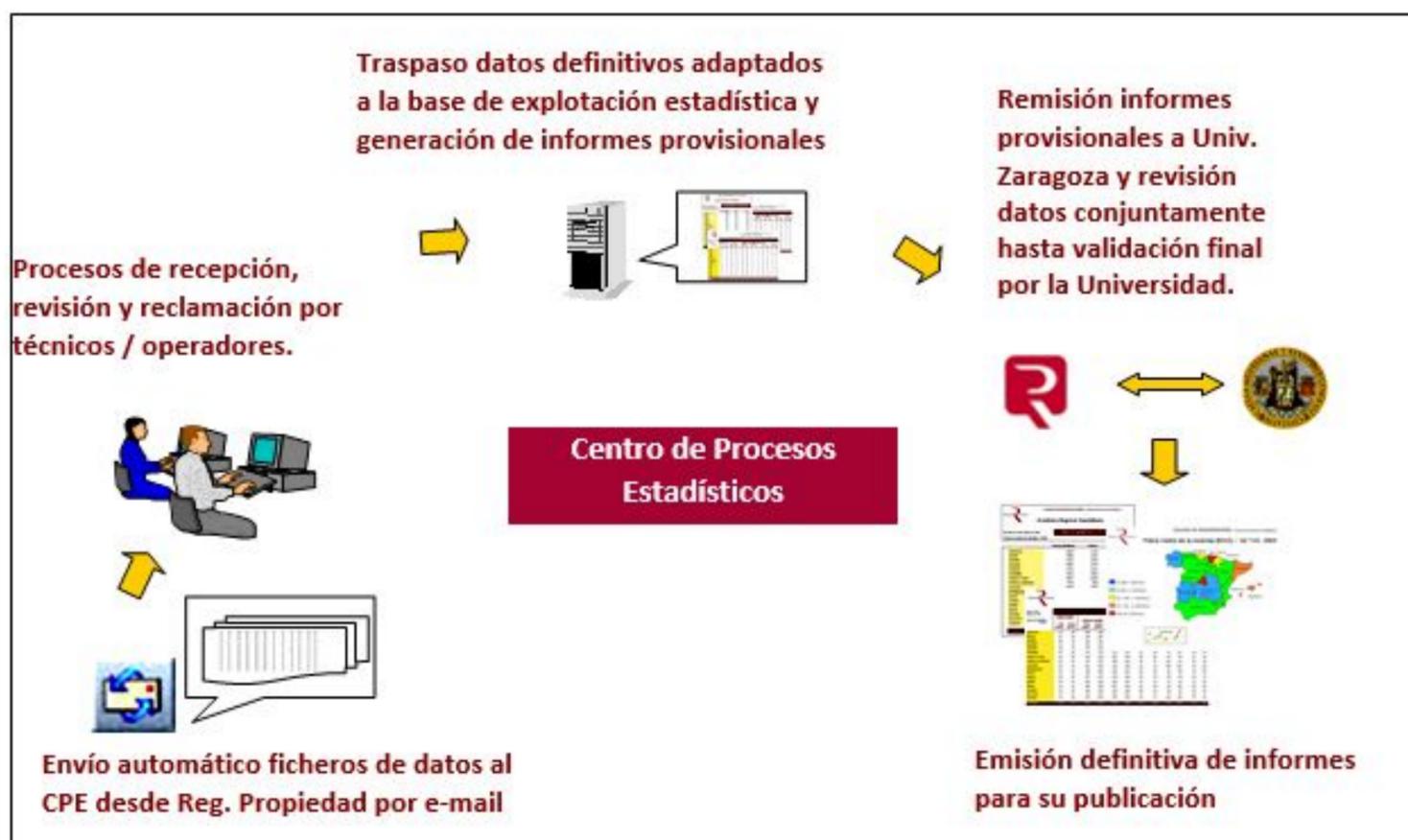
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



Análisis y validación de los informes estadísticos

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

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

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

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

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

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.